



建發國際投資集團有限公司

C&D International Investment Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1908

2019

— 中期報告 —



房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商

Real estate development and real estate industry chain investment services

目錄

	頁次
公司資料	2
中期簡明綜合損益及 其他全面收益表	3
中期簡明綜合財務狀況表	5
中期簡明綜合權益變動表	7
中期簡明綜合現金流量表	9
未經審核中期簡明 綜合財務資料附註	10
管理層討論與分析	39
其他資料	56

公司資料

董事會

執行董事

庄躍凱先生(主席)
趙呈閏女士
林偉國先生(行政總裁)

非執行董事

吳小敏女士
黃文洲先生
葉衍榴女士

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

公司秘書

梁晶晶小姐

審核委員會

黃弛維先生(委員會主席)
黃達仁先生
陳振宜先生

薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)
庄躍凱先生
黃弛維先生
陳振宜先生

提名委員會

庄躍凱先生(委員會主席)
陳振宜先生
黃弛維先生
黃達仁先生

獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行

註冊辦事處

P.O. Box 10008
Willow House, Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈35樓
3517號辦公室

股份過戶登記總處及過戶代理

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
P.O. Box 10008
Willow House, Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

股份代號

1908

本公司網站

www.cndintl.com
(其內容並不構成本報告的一部分)

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月中期業績

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同二零一八年同期(「上年同期」)的比較數字。

	附註	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收益	5	1,277,767	969,392
銷售成本		(758,786)	(524,638)
毛利		518,981	444,754
其他收入	7	97,845	71,377
投資物業公平價值變動損失		(2,097)	—
行政開支		(25,846)	(22,815)
銷售開支		(215,741)	(97,585)
融資成本	8	(99,535)	(110,059)
分佔聯營公司收益／(虧損)		53,559	(2,992)
分佔合營公司收益		6,485	—
除所得稅前溢利	9	333,651	282,680
所得稅開支	10	(144,275)	(105,882)
期內溢利		189,376	176,798
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		5,485	(3,939)
期內全面收益總額		194,861	172,859

中期簡明綜合損益及 其他全面收益表

	附註	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
應佔期內溢利：			
本公司權益持有人		209,591	130,983
非控股權益		(20,215)	45,815
		189,376	176,798
應佔期內全面收益總額：			
本公司權益持有人		215,071	127,245
非控股權益		(20,210)	45,614
		194,861	172,859
本公司權益持有人就溢利應佔每股盈利			
— 基本(人民幣分)	12	24.35	17.82
— 攤薄(人民幣分)	12	18.92	17.82

中期簡明綜合 財務狀況表

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		107,824	113,067
租賃土地權益		94,134	95,936
投資物業	13	1,239,730	1,238,730
於聯營公司的權益		2,597,734	1,776,251
於合營企業的權益		43,126	45,405
其他非流動金融資產	14	115,460	309,040
有關土地收購的按金		64,166	64,166
使用權資產		74,287	—
遞延稅項資產		1,203,055	873,924
		5,539,516	4,516,519
流動資產			
物業存貨及其他合約成本	15		
— 開發中物業		55,455,862	48,070,624
— 持作銷售物業		1,255,906	1,731,691
— 其他合約成本		202,011	131,277
其他流動金融資產	14	199,470	—
貿易及其他應收款項	16	2,484,830	2,393,643
應收非控股權益款項	19	1,365,918	483,474
有關土地收購的按金		3,417,430	710,810
預付稅項		412,621	189,475
銀行及手頭現金	17	9,444,545	4,547,441
		74,238,593	58,258,435
總資產		79,778,109	62,774,954
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	4,007,656	4,437,317
合同負債		25,118,332	13,084,951
應付關聯公司款項	19	1,611,359	1,196,079
應付非控股權益款項	19	3,035,872	3,617,765
計息借款	20	2,296,118	1,554,077
證券化安排的收款	21	2,495,658	—
應付稅項		925,913	1,606,328
		39,490,908	25,496,517
流動資產淨值		34,747,685	32,761,918
總資產減流動負債		40,287,201	37,278,437

中期簡明綜合 財務狀況表

	附註	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		90,893	—
間接控股公司貸款	19	18,625,744	16,082,145
計息借款	20	9,775,032	6,794,530
證券化安排的收款	21	951,518	3,518,800
遞延稅項負債		279,931	278,916
		29,723,118	26,674,391
負債總額		69,214,026	52,170,908
資產淨值		10,564,083	10,604,046
權益			
股本	22	76,921	61,532
儲備		5,669,647	6,032,490
本公司權益持有人應佔權益		5,746,568	6,094,022
非控股權益		4,817,515	4,510,024
權益總額		10,564,083	10,604,046

中期簡明綜合 權益變動表

	本公司權益持有人應佔權益										權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	永久債券 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一八年一月一日的結餘，過往呈報 共同控制下的業務合併的影響	61,532	1,540,056	71,939	(7,907)	1,601	2,692	730,478	2,400,391	-	612,282	3,012,673
	-	-	33,525	-	281,887	-	172,075	487,487	2,000,000	(215,020)	2,272,467
於二零一八年一月一日的結餘，經重列 初次應用香港財務報告第9號的影響	61,532	1,540,056	105,464	(7,907)	283,488	2,692	902,553	2,887,878	2,000,000	397,262	5,285,140
初次應用香港財務報告第15號的影響	-	-	-	-	-	-	(2,553)	(2,553)	-	(162)	(2,720)
初次應用香港財務報告第15號的影響	-	-	-	-	-	-	44,587	44,587	-	5,559	50,146
於二零一八年一月一日的結餘，經調整 期內全面收益總額	61,532	1,540,056	105,464	(7,907)	283,488	2,692	944,587	2,929,912	2,000,000	402,654	5,332,566
期內溢利(經重列)	-	-	-	-	-	-	130,983	130,983	48,028	(2,213)	176,798
其他全面收益	-	-	-	(3,738)	-	-	-	(3,738)	-	(201)	(3,939)
一貨幣換算差額	-	-	-	(3,738)	-	-	-	(3,738)	-	-	(3,939)
全面收益總額	-	-	-	(3,738)	-	-	130,983	127,245	48,028	(2,414)	172,859
與擁有人交易	-	(180,618)	-	-	-	-	-	(180,618)	-	-	(180,618)
已批准及已繳付二零一七年年末股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,028)	-	(48,028)
分配予永久債券持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	417,900	417,900
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117,994	117,994
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	(297,000)	(297,000)	-	-	(297,000)
支付附屬公司前股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,149)	(9,149)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
在不變控制權的情況下 變動於附屬公司的擁有者權益	-	-	-	-	(3,322)	-	-	(3,322)	-	(166,678)	(170,000)
共同控制下的業務合併(附註2)	-	-	-	-	(139,669)	-	-	(139,669)	-	-	(139,669)
與擁有人交易總額	-	(180,618)	-	-	(142,991)	-	(297,000)	(620,609)	(48,028)	360,067	(308,570)
於二零一八年六月三十日的結餘，經重列 (未經審核)	61,532	1,359,438	105,464	(11,645)	140,497	2,692	778,570	2,436,548	2,000,000	760,307	5,196,855

中期簡明綜合
權益變動表

本公司權益持有人應佔權益

	股本 人民幣千元	永久可換股 債券* 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	匯兌儲備* 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	重估儲備* 人民幣千元	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘，過往呈報 香港財務報告準則第16號的調整，稅後淨額(附註3)	61,532	2,666,100	1,359,438	181,447	(5,419)	(157,805)	2,692	1,986,037	6,094,022	4,510,024	10,604,046
	-	-	-	-	-	-	-	(5,869)	(5,869)	(5,464)	(11,333)
於二零一九年一月一日的結餘，經調整	61,532	2,666,100	1,359,438	181,447	(5,419)	(157,805)	2,692	1,980,168	6,088,153	4,504,560	10,592,713
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	209,591	209,591	(20,215)	189,376
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	-	5,480	-	-	-	5,480	5	5,485
- 貨幣換算差額	-	-	-	-	5,480	-	-	-	5,480	5	5,485
全面收益總額	-	-	-	-	5,480	-	-	209,591	215,071	(20,210)	194,861
與擁有人交易	4,725	-	411,135	-	-	-	-	-	415,860	-	415,860
發行股本(已扣除交易成本)	10,664	(906,474)	895,810	-	-	-	-	-	-	-	-
轉換永久可換股債券	-	-	(15,100)	-	-	-	-	-	(15,100)	-	(15,100)
分配予永久可換股債券持有人	-	-	(960,448)	-	-	-	-	-	(960,448)	-	(960,448)
已批准二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	386,000	386,000
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	197	197
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)
已付一家非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
在不變控制權的情況下	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
變動於附屬公司的擁有者權益	-	-	-	-	-	3,032	-	-	3,032	(3,032)	-
與擁有人交易總額	15,389	(906,474)	331,397	-	-	3,032	-	-	(556,656)	333,165	(223,491)
於二零一九年六月三十日的結餘(未經審核)	76,921	1,759,626	1,690,835	181,447	61	(154,773)	2,692	2,189,759	5,746,568	4,817,515	10,564,083

* 該等儲備賬包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備人民幣5,669,647元。

中期簡明綜合 現金流量表

	附註	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
經營活動所用的現金淨額		(153,403)	(7,891,601)
投資活動所用的現金淨額		(265,659)	(2,750,476)
融資活動所得的現金淨額(註)		5,171,321	14,091,653
現金及現金等價物增加淨額		4,752,259	3,449,576
於一月一日的現金及現金等價物		3,665,083	1,390,160
匯率變動對現金及現金等價物的影響		15,188	1,510
於六月三十日的現金及現金等價物	17	8,432,530	4,841,246

註： 包含在截至二零一九年六月三十日止六個月之融資活動所用的現金淨額，其中約人民幣35,326.57百萬元是用於償還計息借款(上年同期：約人民幣35,205.10百萬元)。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，截至二零一九年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)列值，此乃由於本公司董事認為人民幣為本集團列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，中期財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司。廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司，其為本公司最終控股公司。

2. 編製基準

中期財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

中期財務資料並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

共同控制下的業務合併

自二零一八年七月一日至二零一九年六月三十日，本公司間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「廈門益悅」)及廈門建發物業管理服務有限公司(「建發物業」)已訂立以下協議(「該等交易」)：

- (i) 建發物業與建發房地產集團有限公司(「建發房產」)訂立股權轉讓協議，據此建發房產同意出售而建發物業同意以總現金代價人民幣37,580,000元購買匯嘉(廈門)物業管理有限公司及其附屬公司(「匯嘉集團」)的全部股權(「匯嘉收購事項」)。該收購已於二零一八年七月十一日完成。

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

- (ii) 建發物業與建發房產及同系附屬公司廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)訂立股權轉讓協議，據此建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意以總現金代價人民幣75,893,000元購買怡家園(廈門)物業管理有限公司及其附屬公司(「怡家園集團」)的全部股權(「怡家園收購事項」)。該收購已於二零一八年七月十一日完成。

匯嘉收購事項及怡家園收購事項的詳情載於本公司日期為二零一八年四月三日的公告及日期為二零一八年六月二十日的通函。

- (iii) 廈門益悅與同系附屬公司廈門嘉誠投資發展有限公司(「廈門嘉誠」)訂立股權轉讓協議，據此廈門嘉誠同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣40,145,000元購買廈門嘉富投資有限公司(「廈門嘉富」)的全部股權(「廈門嘉富收購事項」)。有關廈門嘉富收購事項的詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日的公告。該收購已於二零一八年七月二十三日完成。
- (iv) 廈門益悅與同系附屬公司建發房地產集團上海有限公司及廈門兆尚置業有限公司(統稱「該等賣方」)訂立股權轉讓協議，據此該等賣方同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣75,984,000元購買蘇州兆坤房地產開發有限公司(「蘇州兆坤」)的全部股權(「蘇州兆坤收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十六日完成。
- (v) 廈門益悅與同系附屬公司廈門建瑞房地產開發有限公司(「廈門建瑞」)訂立股權轉讓協議，據此廈門建瑞同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣50,123,000元購買龍岩利瑞房地產開發有限公司(「龍岩利瑞」)的全部股權(「龍岩利瑞收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十四日完成。
- (vi) 廈門益悅與同系附屬公司建陽嘉盛房地產有限公司(「建陽嘉盛」)訂立股權轉讓協議，據此建陽嘉盛同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣25,208,000元購買建甌發雲房地產有限公司(「建甌發雲」)75%股權(「建甌發雲收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十九日完成。
- (vii) 廈門益悅與建陽嘉盛訂立股權轉讓協議，據此建陽嘉盛同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣4,160,000元購買建甌中恒房地產有限公司(「建甌中恒」)的75%股權(「建甌中恒收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十九日完成。

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

- (viii) 廈門益悅與建陽嘉盛訂立股權轉讓協議，據此建陽嘉盛同意出售而廈門益悅同意以總現金代價人民幣496,000元購買建甌嘉景房地產有限公司(「建甌嘉景」)的70%股權(「建甌嘉景收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十七日完成。

蘇州兆坤收購事項、龍岩利瑞收購事項、建甌發雲收購事項、建甌中恒收購事項及建甌嘉景收購事項的詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十三日的公告及二零一八年十一月二十四日的通函。

- (ix) 於二零一八年十二月二十六日，建發物業與同系附屬公司廈門品傳置業顧問有限公司(「廈門品傳」)訂立股權轉讓協議，據此廈門品傳同意出售而建發物業同意以總現金代價人民幣513,000元購買廈門在家怡居信息科技有限公司(「廈門在家怡居」)的全部股權(「廈門在家怡居收購事項」)。該收購已於二零一八年十二月二十六日完成。

- 財務報表已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號《共同控制合併的合併會計處理》所載合併會計原則編製，猶如收購事項於所呈列的最早期間開始時完成。

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的綜合損益、綜合現金流量表及綜合權益變動表包括現組成本集團的所有公司自最早呈列日期，或自附屬公司開始受主要股東共同控制當日的較早日期起的業績及現金流。

於附屬公司及／或於交易前由主要股東以外人士持有的業務的股權，已採用合併會計原則於權益中呈列為非控股權益。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期，本集團首次應用由香港會計師公會所頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），該等準則與本集團的營運有關且於二零一九年一月一日開始的年度期間對本集團的綜合財務報表有效：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

除下文所示外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本期及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列並無重大影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)將取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)。

本集團現時將租賃分類為經營租賃。本集團(作為承租人)與其他人(作為出租人)訂立若干租約。

香港財務報告準則第16號不會大幅影響出租人根據租約將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即於租約開始日期，承租人以未來最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債並將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號主要影響本集團作為物業租賃(現時分類為經營租賃)承租人的會計處理方法。應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於損益表確認開支的時間。

誠如香港財務報告準則第16號所准許，本集團擬運用融入先前評估的可行權宜方法，當中現有安排為(或包含)租賃。本集團因而僅將香港財務報告準則第16號對租賃的新定義應用於首次應用日期或之後訂立的合約。

應用香港財務報告準則第16號的財務報表影響在附註4列示。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未提前採納下列已頒佈但於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂	一項業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大性之定義 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³

1 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 生效日期待定

4. 會計政策變動

根據上述附註3的解釋，本集團自二零一九年一月一日採納了香港財務報告準則第16號，導致了會計政策的改變和財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第16號的暫過渡性條款，集團未重述比較基數。

因此，將確認初始應用的累計影響作為對二零一九年一月一日權益期初結餘的調整。

下表概述於二零一九年一月一日過渡至香港財務報告準則第16號對保留盈利及相關項目的影響。

	使用權資產 人民幣千元	遞延稅項資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	非控制權益 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的					
賬面值	–	873,924	–	1,986,037	4,510,024
初始應用香港財務報告準則第16號 所造成的影響	80,617	3,778	95,728	(5,869)	(5,464)
根據香港財務報告準則第16號所 列示於二零一九年一月一日的 賬面值	80,617	877,702	95,728	1,980,168	4,504,560

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

5. 收益

於本期內確認的本集團主要業務收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
物業銷售	900,069	559,429
物業管理收入	266,366	206,091
商業資產管理收入(附註)	77,521	76,462
代建服務收入	28,868	127,115
智能化建設服務收入	4,943	295
	1,277,767	969,392

附註：商業資產管理收入主要包括本期的租賃物業租金收入人民幣56,560,000元(上年同期：約人民幣68,747,000元)及物業管理收入約人民幣8,622,000元(上年同期：約人民幣7,715,000元)。本期，本集團投資物業的或然租金收入約為人民幣384,000元(上年同期：約人民幣638,000元)。投資物業的或然租金收入乃根據租賃協議按租戶的相關銷售的百分比計算。

6. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

本集團擁有五個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的業務策略亦不盡相同，因此各分部的管理工作乃獨立進行。所有分部間轉撥(如有)均按公平價格進行。以下為本集團各可呈報分部業務的概要：

房地產開發	— 建築及銷售住宅單位、商舖及車位；
物業管理服務	— 提供物業管理服務(附註)；
商業資產管理	— 租賃商業單位、住宅單位及商舖以及提供物業管理服務；
代建服務	— 提供管理及建築服務；及
智能化建設服務	— 提供智能化建設服務

附註：本集團已透過共同控制下的業務合併收購一項新業務「物業管理服務」。故此，比較分部資料已作重列。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」就報告分部業績所用計量政策與根據香港財務報告準則編製財務報表所用者相同，惟並非直接計入任何經營分部業務活動及並非計入經營分部的經營業績的公司收入及開支(包括所得稅開支)除外。

分部資產包括所有資產，惟未分配聯營公司、未分配合營企業、未分配遞延稅項資產及未分配公司資產除外。此外，並非直接計入任何經營分部業務活動的公司資產不會分配至分部，主要應用於本集團總部。

分部負債不包括並非直接計入任何經營分部業務活動的公司負債，該公司負債不會分配至分部。該等負債包括並非直接計入任何經營分部業務活動的未分配稅項負債及遞延稅項負債。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

分部收益及業績

	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	商業 資產管理 人民幣千元 (未經審核)	代建服務 人民幣千元 (未經審核)	智能化 建設服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至二零一九年六月三十日 止六個月						
可呈報分部收益	900,069	306,873	78,996	28,868	4,943	1,319,749
分部間收益	-	(40,507)	(1,475)	-	-	(41,982)
外部客戶合約收益	900,069	266,366	77,521	28,868	4,943	1,277,767
可呈報除所得稅前分部溢利	249,265	29,492	29,149	22,405	117	330,428
其他分部資料：						
利息收入	66,082	245	645	4	1	66,977
利息支出	(90,340)	(1,020)	(7,624)	(300)	-	(99,284)
租賃土地權益攤銷	-	-	(5)	-	-	(5)
投資物業公平價值變動損失	-	-	(2,097)	-	-	(2,097)
物業、廠房及設備折舊	(1,096)	(1,394)	(7,290)	(9)	(2)	(9,791)
截至二零一八年六月三十日 止六個月(經重列)						
可呈報分部收益	559,429	221,733	77,902	127,115	295	986,474
分部間收益	-	(15,642)	(1,440)	-	-	(17,082)
外部客戶合約收益	559,429	206,091	76,462	127,115	295	969,392
可呈報除所得稅前分部溢利／ (虧損)	101,322	29,114	35,623	123,319	(860)	288,518
其他分部資料：						
利息收入	31,194	26,331	523	26	1	58,075
利息支出	(82,701)	(20,633)	(4,851)	(1,840)	-	(110,025)
租賃土地權益攤銷	-	-	(5)	-	-	(5)
物業、廠房及設備折舊	(374)	(1,219)	(7,414)	-	(1)	(9,008)

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

分部資產及負債

	房地產開發 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	商業 資產管理 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	智能化 建設服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年六月三十日 (未經審核)						
可呈報分部資產	77,189,234	120,439	1,470,585	26,520	8,054	78,814,832
可呈報分部負債	(66,254,023)	(1,281,280)	(643,340)	(9,237)	(5,003)	(68,192,883)
其他分部資料：						
非流動資產(除金融工具及 遞延稅項資產)增加	9,099	1,340	77,582	18	–	88,039
於聯營公司的權益	2,059,121	–	–	–	–	2,059,121
於二零一八年十二月 三十一日(經審核)						
可呈報分部資產	61,160,099	99,006	1,425,067	7,713	10,016	62,701,901
可呈報分部負債	(50,232,426)	(1,359,584)	(547,754)	(7,931)	(4,986)	(52,152,681)
其他分部資料：						
非流動資產(除金融工具及 遞延稅項資產)增加	19,857	4,926	592,933	70	6	617,792
於聯營公司的權益	1,765,066	–	–	–	–	1,765,066

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

本集團經營分部呈列的總額與本集團主要財務數據對賬如下：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
可呈報分部收益	1,319,749	986,474
分部間收益對銷	(41,982)	(17,082)
綜合收益	1,277,767	969,392
可呈報分部除所得稅前溢利	330,428	288,518
未分配利息收入	—	6
未分配利息開支	(251)	(34)
未分配分佔聯營公司虧損	(487)	—
未分配分佔合營企業溢利	6,485	—
未分配收入及開支	(2,274)	(5,517)
未分配折舊	(250)	(293)
期內除所得稅前綜合溢利	333,651	282,680
	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
可呈報分部資產	78,814,832	62,701,901
未分配聯營公司	18,745	11,185
未分配合營企業	43,126	45,405
未分配遞延稅項資產	—	786
未分配公司資產	901,406	15,677
綜合資產總額	79,778,109	62,774,954
可呈報分部負債	(68,192,883)	(52,152,681)
未分配稅項負債	(781)	—
未分配遞延稅項負債	—	—
未分配預扣稅項負債	(14,633)	(14,633)
未分配公司負債	(1,005,729)	(3,594)
綜合負債總額	(69,214,026)	(52,170,908)

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地權益、於聯營公司的權益、其他非流動金融資產、收購土地使用權按金、物業存貨及其他合約成本、貿易及其他應收款項、應收非控股權益款項、銀行及手頭現金及預付稅項。

分部負債主要包括預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款、合約負債、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付非控股股東及間接控股公司款項、計息借款、證券化安排的收款及遞延稅項負債。

由於本集團的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，本集團並無依賴各分部的任何單一客戶。

7. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
以下各項的利息收入：		
— 銀行	20,537	14,253
— 向聯營公司貸款	34,647	2,082
— 按攤銷成本計量的金融資產	—	1,147
— 其他	11,793	40,599
	66,977	58,081
補償收入	5,865	3,249
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產公平值變動收益	5,890	6,000
出售投資物業收益	7,806	—
出售聯營公司收益	3,213	—
政府補助	2,098	2,577
雜項收入	5,996	1,470
	97,845	71,377

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
利息費用：		
銀行借款	252,540	189,212
間接控股公司貸款	509,192	408,512
應付非控股股東款項	47,360	10,180
證券化安排的收款	102,392	20,633
合約負債的主要融資成份	260,068	—
租賃新準則	1,529	—
總借款成本	1,173,081	628,537
減：資本化利息	(1,073,546)	(518,478)
	99,535	110,059

借款成本已按年息3.50%至10%之各適用年息率作資本化(上年同期：年息4.51%至8%(經重列))。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

9. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
租賃土地權益攤銷	5	5
核數師酬金	—	—
已出售物業成本	475,785	331,499
物業、廠房及設備折舊	10,041	9,301
處置物業、廠房及設備的虧損	—	77
外匯收益淨額	3	(308)
經營租賃費用	1,973	8,067
使用權資產攤銷	6,330	—
產生租金收入的投資物業的支出	1,434	1,999

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

10. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期所得稅		
中國企業所得稅		
— 期內	370,251	175,113
— 過往年度(超額撥備)/撥備不足	(368)	30
	369,883	175,143
中國土地增值稅	98,750	44,813
	468,633	219,956
遞延稅項	(324,358)	(114,074)
所得稅開支總額	144,275	105,882

附註：

(a) 香港利得稅

於本期內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備(二零一八年：無)。

(b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據期內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

中國企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%(二零一八年：25%)計提。

(c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業開發開支)30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目(定義見中國相關稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

(d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

11. 股息

董事會建議不派發本期之中期股息(上年同期：無)。

12. 每股盈利

(A) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本期歸屬本公司權益持有人應佔期內溢利除以期內已發行普通股加權平均股數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
本公司權益持有人應佔期內溢利	209,591	130,983
向永久可換股債券持有人分紅	(15,100)	–
計算每股基本盈利之溢利	194,491	130,983
期內已發行普通股加權平均股數(千股)	798,677	734,865
每股盈利(按每股人民幣分表示)	24.35	17.82

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

12. 每股盈利(續)

(B) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃假定潛在攤薄普通股全部獲轉換而調整普通股加權平均股數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
本公司權益持有人應佔期內溢利	209,591	130,983
計算每股基本收益所用普通股平均加權股數(千股)	798,677	734,865
潛在普通股攤薄效應：		
永久可換股債券(千股)	309,184	—
已發行普通股平均加權股數(千股)	1,107,861	734,865
每股盈利(按每股人民幣分表示)	18.92	17.82

13. 投資物業

綜合財務狀況表內呈列的賬面值變動可概述如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的賬面值	1,238,730	642,330
收購附屬公司	—	591,091
投資物業公平價值變動 添置	(2,097)	5,309
— 其後費用	5,497	—
出售	(2,400)	—
於二零一九年六月三十日／ 二零一八年十二月三十一日的賬面值	1,239,730	1,238,730

於二零一九年六月三十日，投資物業的公平價值人民幣602,000,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣596,000,000)已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註20。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

13. 投資物業(續)

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於中國：		
租期為 10 至 50 年	1,239,730	1,238,730

估值流程及方法

投資物業已於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「戴德梁行(廣州)」)進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，對被估值物業所在位置及所屬類別有相關經驗。

本期內估值技術並無任何變動。公平價值計量乃基於上述物業得到完全充分使用(與其實際用途相同)。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。

公平價值層級

投資物業的公平價值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「投資物業公平價值變動收益」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準以公平價值計量的投資物業(公平價值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用重要輸入參數的可觀察性來釐定層級：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)。
- 第三級：資產或負債的無法觀察得到的輸入參數。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

13. 投資物業(續)

公平價值層級(續)

	公平價值計量歸類為			公平價值 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
經常性公平價值計量 於二零一九年六月三十日 投資物業	—	—	1,239,730	1,239,730
於二零一八年十二月三十一日 投資物業	—	—	1,238,730	1,238,730

本期內概無轉入或轉出第三級。本集團的政策為於發生公平價值層級轉移的報告期確認有關轉移。

投資物業的公平價值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平價值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

估值技術		重大不可觀察輸入參數	範圍	
			二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
投資物業 (南寧區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、可進入性、 樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	40 – 1,400	35 – 1,400
		復歸收入的資本化比率	3.50%–7.25%	3.50%–7.25%
投資物業 (上海區域)	直接資本化法	市場每月租金計及位置、 環境、樓齡、可進入性、 樓層、尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	217–542	236–590
		復歸收入的資本化比率	6.00%–6.50%	6.00%–6.50%

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

14. 其他流動／非流動金融資產

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
其他流動金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
上市優先證券(附註(i))	100,000	—
債務投資	3,000	—
	103,000	—
按公平值計入損益的金融資產		
非上市次級證券(附註(ii))	96,470	—
	199,470	—
其他非流動金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產		
上市優先證券(附註(i))	—	100,000
債務投資	—	3,000
	—	103,000
按公平值計入損益的金融資產		
非上市次級證券(附註(ii))	33,260	124,540
非上市股本證券(附註(iii))	72,200	71,500
非上市投資基金	10,000	10,000
	115,460	206,040
	115,460	309,040

附註：

- (i) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，有關款項包括人民幣100,000,000元固定年票息6.3%的優先證券。到期日為二零二零年四月。
- (ii) 於二零一九年六月三十日，有關款項包括證券化安排的收款規定人民幣33,260,000元及人民幣96,470,000元不可交易零票息次級證券。次級證券將分別於二零二六年七月及二零二零年四月到期。
- (iii) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，非上市股本證券指於一間中國公司杭州臻祿投資有限公司約10.5%股本權益。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

15. 物業存貨及其他合約成本

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業存貨		
開發中物業(附註(a))	55,455,862	48,070,624
持作銷售物業(附註(a))	1,255,906	1,731,691
	56,711,768	49,802,315
其他合約成本(附註(b))	202,011	131,277
	56,913,779	49,933,592
物業存貨	56,760,103	49,850,650
減：存貨撥備	(48,335)	(48,335)
	56,711,768	49,802,315

附註：

(a) 物業存貨

開發中物業及持作銷售物業位於中國及澳洲。相關土地使用權的租期為40至70年。

於二零一九年六月三十日，開發中物業的賬面值約人民幣16,981,930,000元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣10,876,658,000元)已抵押予銀行，以取得本集團的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註20。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

15. 物業存貨及其他合約成本(續)

附註：(續)

(a) 物業存貨(續)

本集團的持作銷售物業及開發中物業位於以下地方：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業		
— 中國	55,393,168	48,009,480
— 澳洲	62,694	61,144
	55,455,862	48,070,624
持作銷售物業		
— 中國	1,255,906	1,731,691
	1,255,906	1,731,691
	56,711,768	49,802,315

(b) 其他合約成本

於二零一九年六月三十日資本化銷售活動合約成本有關就客戶就本集團於報告日期在建物業訂立買賣協議支付予物業代理的增量銷售佣金。合約成本在確認相關物業銷售收入期間於綜合損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。本期內於損益確認的資本化成本金額約為人民幣6,796,000元。資本化成本的期初結餘或期內資本化成本並無減值。

本集團採用香港財務報告準則第15號第94段的可行權宜方法，倘本集團原應確認的該等資產的攤銷期間，屬於包括訂立合約日期的相同報告期內，則取得與銷售已落成物業的合約及服務有關的增量成本，於產生時將確認為開支。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應收款項

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
應收第三方	34,463	71,155
減：累計減值虧損	(1,314)	(3,606)
	33,149	67,549
其他應收款項		
按金	63,029	57,557
預付款項	57,637	34,654
其他應收款項	106,351	247,129
意向房地產開發項目的預付款(附註)	913,102	1,407,972
應收增值稅及其他稅金	1,314,916	583,834
	2,455,035	2,331,146
減：虧損撥備	(3,354)	(5,052)
	2,451,681	2,326,094
	2,484,830	2,393,643

附註：本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的土地使用權或物業發展項目。

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平價值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 貿易及其他應收款項(續)

應收賬款通常信用期限為30天且不計利息。有關物業銷售的貿易應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自租金收入、物業管理費收入、委託服務收入及智能化建設服務收入的貿易應收款項而言，該收入乃根據協議有關的條款支付，且結餘已於呈列時到期。

貿易應收款項根據發票日期計的賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	23,527	62,353
31至90天	2,937	715
91至180天	1,266	351
181至365天	4,259	135
1年以上	1,160	3,995
	33,149	67,549

本集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	3,606
回轉減值撥備	(2,292)
於二零一九年六月三十日	1,314

本集團其他應收款的虧損撥備變動如下：

於二零一八年十二月三十一日	5,052
回轉減值撥備	(1,698)
於二零一九年六月三十日	3,354

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就貿易應收款項及其他應收款項的十二個月預期信貸虧損方法應用簡化方法，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已分別回轉約人民幣2,292,000元及人民幣1,698,000元貿易應收款項及其他應收款項減值撥備。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

17. 銀行及手頭現金

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	8,432,530	3,665,083
受限制銀行存款	1,012,015	882,358
	9,444,545	4,547,441

本集團的銀行及手頭現金包括以人民幣計值並存放在中國的銀行的銀行結餘約人民幣8,551,930,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,537,040,000元)。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該按金存款將於相關物業的建築竣工後解除。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

18. 貿易及其他應付款項

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	2,138,562	3,293,017
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	244,341	231,140
已收按金	161,727	171,493
預收款項	167,745	95,478
應付其他稅項	113,042	150,362
應付職工薪酬	76,169	245,721
應付利息	68,370	107,890
代他人收款及付款	77,235	142,200
應付股利	960,465	16
	1,869,094	1,144,300
	4,007,656	4,437,317

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平價值相若。

貿易應付款項的信貨條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至本期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	1,299,270	2,929,033
31至90天	216,752	57,904
90天以上	622,540	306,080
	2,138,562	3,293,017

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

19. 應收／(應付)關連公司／非控股權益款項／間接控股公司貸款

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收非控股權益款項	1,365,918	483,474
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付關連公司款項：		
— 聯營公司	270,765	234,072
— 間接控股公司	1,340,594	962,007
	1,611,359	1,196,079
應付非控股權益款項	3,035,872	3,617,765

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，應收／(應付)非控股權益／聯營公司／間接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟應付非控股權益款項人民幣1,814,959,000(於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,241,860,000元)按年利率4.35%至10%(於二零一八年十二月三十一日：4.35%至10%)計息。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按中國人民銀行(「中國人民銀行」)三年期浮動貸款年利率計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平價值相若。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

20. 計息借款

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款		
— 有抵押	4,997,501	5,326,402
— 無抵押	7,073,649	3,022,205
	12,071,150	8,348,607

本集團應償還的銀行貸款如下：

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應償還賬面值		
於一年內或按要求	2,296,118	1,554,077
於第二年	1,655,198	522,663
第三至第五年	8,103,220	6,105,221
第五年後	16,614	166,646
	12,071,150	8,348,607
減：列入流動負債的款項	(2,296,118)	(1,554,077)
	9,775,032	6,794,530

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團物業、廠房及設備賬面值約為人民幣10,077,000元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣10,219,000元(經重列))，開發中物業的賬面值約人民幣16,981,930,000元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣10,876,658,000元(經重列))以及投資物業的公平價值約為人民幣602,000,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣596,000,000元)的法定押記擔保。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，無抵押借款由本集團間接控股公司建發房產擔保。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，金額分別約為人民幣2,062,862,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣1,114,154,000元)及人民幣16,614,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣16,646,000元)的銀行貸款乃以港元及澳元計值。

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

21. 證券化安排的收款

該等款項指自證券化安排的收款發行收取的所得款項，有關收款以若干物業銷售及物業管理服務的尾款(減去預付款項)於未來貿易應收款項作為抵押。該等證券按實際年利率5.36%至6.40%計息，並須分別於二零二零年四月及二零二六年七月償還。本公司持有所有次級部分證券。

22. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
法定：		
每股0.1港元的普通股		
於二零一八年十二月三十一日(經審核)及		
二零一九年六月三十日(未經審核)	3,000,000,000	254,870
已發行及繳足：		
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	734,864,745	61,532
於二零一九年六月三十日(未經審核)	909,864,745	76,921

23. 關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方進行下列交易：

關聯方名稱	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
間接控股公司：			
建發房產(附註(a))	向間接控股公司貸款的利息開支	509,192	407,315
建發房產(附註(d))	物業管理收入	46,967	42,508
聯營公司：			
龍岩利榮(附註(b))	向聯營公司放貸的利息收入	—	2,082
龍岩利榮(附註(c))	收取建設管理費	15,000	53,774
武漢兆悅城(附註(b))	向聯營公司放貸的利息收入	15,202	—
廈門兆玥瓏房地產開發 有限公司(附註(b))	向聯營公司放貸的利息收入	7,371	—
同系附屬公司：			
廈門禾山建設發展有限公司 (「禾山建設」)(附註(c))	收取建設管理費	7,264	3,840
建陽區南平嘉盈房地產有限公司 (「嘉盈房地產」)(附註(c))	收取建設管理費	—	11,323

未經審核中期簡明綜合 財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

23. 關聯方交易 (續)

附註：

- (a) 於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團產生給予間接控股公司建發房產的貸款利息開支人民幣 509,192,000 元(二零一八年：利息開支人民幣 407,315,000)。根據與建發房產訂立的貸款框架協議，建發房產同意就項目開發按中國人民銀行頒佈的基準貸款利率向本公司若干附屬公司授出人民幣 30,000 百萬元貸款融資。
- (b) 於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團分別透過就武漢兆悅城及廈門兆玥瓏房地產開發有限公司的營運按貸款年利率 4.75% 及 7% 授出貸款賺取利息收入人民幣 15,202,000 元及人民幣 7,371,000 元。
- (c) 於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團通過在整個項目施工過程為龍岩利榮及禾山建設提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設管理費收入。
- (d) 於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團從建發房產的附屬公司賺取物業管理收入。

主要管理層人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會成員及高級管理層。主要管理層人員薪酬包括在僱員福利開支內，包括以下開支：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金及津貼(附註)	2,126	2,020
退休福利計劃供款	22	15
	2,148	2,035

附註： 包含三位執行董事截至二零一九年六月三十日止六個月的袍金，本期內，三位執行董事已同意放棄截至二零一九年三月三十一日止三個月的袍金。

24. 報告日後事項

除本報告其他部分披露外，於二零一九年六月三十日後無重大事項發生。

市場回顧

二零一九年上半年，中國政府堅持以「穩地價、穩房價、穩預期、防風險」為政策方向，維持「房住不炒」和「因城施策」的政策指導，著力建立和完善房地產市場平穩健康發展的長效機制。信貸環境方面，二零一九年上半年房企融資呈現「先鬆後緊」的趨勢，房地產融資環境自第二季度開始收緊。土地市場方面，二零一九年三月起土拍市場開始回暖。隨著政府對土地供應和貸款融資的調控，第二季度的土地價格逐步降溫，市場歸於理性。

隨著居民消費的升級，改善性需求逐步成為未來市場的主要推動因素。優質的產品開發能力、品牌營銷能力和營運管理能力將是房地產企業的主要競爭方向。

業務回顧

本集團主要從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。本期內，本公司主要收入來源於物業銷售。

本集團於本期錄得歸屬本公司權益持有人溢利約人民幣20,959萬元(上年同期：歸屬本公司權益持有人溢利約人民幣13,098萬元(經重列)；上年同期：約人民幣13,285萬元(未經重列))。本期內歸屬本公司權益持有人利潤相較上年同期(經重列)增長約60.02%，主要原因是本集團較上年同期多個房地產開發項目銷售交付，實現收入及利潤。

房地產開發業務

本期物業銷售

本期內，本集團的物業銷售收入達約人民幣90,007萬元，與上年同期(經重列)比較增加約人民幣34,064萬元，約佔本集團總收入的70.44%。本期內，交付的物業總建築面積約為8.97萬平方米，較上年同期(經重列)增加約3.18萬平方米。本期內交付及確認的物業平均銷售價格約為每平方米人民幣10,037元，較上年同期(經重列)增加約人民幣371元。

本期內，本集團前期的戰略佈局已初見成效。隨著多個項目的交付，本集團的物業銷售收入來源進一步多樣化。經多年耕耘，本集團在福建與華東地區的品牌地位卓越及處於銷售領先地位。本期內，福建及華東地區確認的物業銷售收入約佔整體物業銷售收入的23.71%及75.32%。

未來，不同城市的已銷售物業將陸續完成交房步驟，本集團的物業銷售收入規模將保持增長，預期物業銷售仍是本集團最主要的收入來源。

下表載列各項目於本期內確認銷售的金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
建發•泱譽	蘇州	39,545	30,530	12,953
建發•獨墅灣	蘇州	28,122	29,059	9,678
建發•中泱天成	蘇州	123	37	33,243
建發•領郡	連江	6,166	15,048	4,098
建發•山外山	長泰	4,088	2,451	16,679
建發•中泱天成	泉州	5,676	4,261	13,321
建發•碧湖雙璽	漳州	1,830	1,024	17,871
建發•悅城	建甌	3,581	4,297	8,334
建發•中央悅府	長沙	453	1,090	4,156
裕豐英倫	南寧	423	1,875	2,256
總計		90,007	89,672	10,037

下表載列各項目於上年同期(經重述)確認銷售的金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
建發•中央悅府	長沙	33,370	31,464	10,606
建發•獨墅灣	蘇州	16,885	7,740	21,815
建發•中泱天成	蘇州	5,477	17,959	3,050
裕豐荔園	南寧	163	644	2,531
裕豐英倫	南寧	48	68	7,059
總計		55,943	57,875	9,666

本期合約銷售

本期內，本集團的合約銷售金額達約人民幣1,684,897萬元，與上年同期比較上升約人民幣918,942萬元(上年同期：約人民幣765,955萬元)。本期內，簽約的物業總建築面積約為96.88萬平方米，與上年同期比較增加約49.80萬平方米(上年同期：約47.08萬平方米)。合約銷售的物業平均銷售價格約為每平方米人民幣17,391元，與上年同期比較增加約人民幣1,121元(上年同期：約每平方米人民幣16,270元)。

本期內，廈門建發•央著二期、莆田建發•央著(原莆田2018-19地塊)、福州天空之城、連江建發&融僑•山海大觀01、03、04、武夷山武夷&建發•山外山、太倉都會之光、蘇州建發&陽光城•璞悅及廣州建發&九龍倉•央璽共八個新增項目已開始預售。

下表載列各個項目於本期內的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
建發•央著	廈門	77,118	21,979	35,087
建發•央著二期	廈門	115,026	32,749	35,124
建發•山外山	長泰	13,515	10,171	13,288
建發•碧湖雙璽	漳州	1,484	770	19,273
建發•璽院	漳州	94,178	42,131	22,354
建發•璽院	龍岩	24,135	20,877	11,561
尚悅居	龍岩	3,469	4,323	8,025
建發•首院	龍岩	46,973	40,553	11,583
建發•中決天成	泉州	833	705	11,816
建發•央著(原莆田2018-19地塊)	莆田	123,995	102,153	12,138
建發•央著	福州	32,511	11,969	27,163
天空之城	福州	273,971	108,855	25,168
建發•領郡	連江	3,093	2,815	10,988
建發&融僑•山海大觀01、03、04	連江	15,020	17,694	8,489
建發•璽院	連江	7,158	10,459	6,844
觀邸	沙縣	12,893	20,249	6,367
建發•央著	建陽	35,992	31,009	11,607
武夷&建發•山外山	武夷山	20,362	10,340	19,692
建發•悅城	建甌	22,686	28,540	7,949
建發•璽院	建甌	23,022	27,826	8,274
建發•中央悅府	長沙	582	1,189	4,895
建發•央著	長沙	47,892	26,776	17,886
建發•央璽	長沙	582	285	20,421
建發•決著	太倉	29,519	14,252	20,712
都會之光	太倉	6,071	2,665	22,780
建發•獨墅灣	蘇州	67,604	45,730	14,783
建發•決譽	蘇州	183,521	78,683	23,324
建發&陽光城•璞悅	蘇州	17,155	9,140	18,769
建發•御璫灣	張家港	163,336	99,945	16,343
天璽	張家港	1,410	1,117	12,623
建發•決譽	張家港	29,110	15,531	18,743
建發•玖里灣	無錫	136,473	76,508	17,838
建發&九龍倉•央璽	廣州	8,650	1,861	46,480
建發•璽院	南寧	40,410	46,508	8,689
西溪雲廬	杭州	4,704	592	79,459
裕豐英倫	南寧	444	1,875	2,368
合計		1,684,897	968,824	17,391

下表載列各個項目於上年同期的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣／ 平方米)
建發•山外山	長泰	53,987	36,020	14,988
建發•碧湖雙璽	漳州	26,510	15,427	17,184
建發•璽院	龍岩	93,111	84,729	10,989
尚悅居	龍岩	77,695	71,269	10,902
建發•領郡	連江	9,515	7,077	13,445
觀邸	沙縣	32,273	44,587	7,238
建發•獨墅灣	蘇州	123,419	53,099	23,243
建發•御瓏灣	張家港	137,278	89,276	15,377
建發•中央悅府	長沙	26,672	25,362	10,517
建發•中泱天成	泉州	10,978	9,505	11,550
西溪雲廬	杭州	174,295	33,705	51,712
裕豐荔園	南寧	171	644	2,655
裕豐英倫	南寧	51	68	7,500
合計		765,955	470,768	16,270

土地儲備

於二零一九年六月三十日，本集團的土地儲備總可銷售面積達約681.77萬平方米，在中國及澳洲設有合計58個項目。

於二零一九年六月三十日土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬建築面積 (平方米)
建發•央著	廈門	50,287	49%	24,641
建發•央著二期	廈門	84,449	51%	43,069
建發•璽樾	廈門	196,882	95%	187,038
建發•山外山	長泰	94,744	94%	89,059
建發•碧湖雙璽	漳州	9,224	100%	9,224
建發•璽院	漳州	68,775	100%	68,775
建發•央著(原漳州碧湖08地塊)	漳州	112,261	70%	78,583

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬建築面積 (平方米)
建發•央譽	漳州	124,500	100%	124,500
建發•璽院	漳浦	408,345	70%	285,842
建發•璽院	龍岩	36,216	30%	10,865
尚悅居	龍岩	15,607	40%	6,243
建發•首院	龍岩	151,400	100%	151,400
建發•中決天成	泉州	9,606	40%	3,842
建發•央著(原莆田2018-19地塊)	莆田	52,531	100%	52,531
建發•央譽	莆田	131,153	100%	131,153
荔城區磐龍山莊片區2019-16地塊	莆田	345,007	100%	345,007
建發•璽院	仙游	140,067	55%	77,037
建發•央著	福州	85,646	51.60%	44,193
天空之城	福州	319,585	16.50%	52,732
建發•領賦新苑	福州	89,014	100%	89,014
建發•領郡	連江	4,643	78%	3,622
建發&融僑•山海大觀01、03、04	連江	167,382	46.15%	77,247
建發&融僑•山海大觀02	連江	148,683	55.58%	82,631
建發•璽院	連江	71,307	70%	49,915
觀邸	沙縣	26,865	51%	13,701
建發•央著	建陽	110,713	70%	77,499
武夷&建發•山外山	武夷山	84,273	50%	42,137
建發•悅城	建甌	127,097	75%	95,323
建發•璽院	建甌	113,083	70%	79,158
建發•璽悅	建甌	390,690	75%	293,018
建發•天行璽院	寧德	214,713	55%	118,092
建發•中央悅府	長沙	1,851	100%	1,851
建發•央著	長沙	311,174	100%	311,174
建發•央璽	長沙	65,863	100%	65,863
建發•璽院	武漢	149,359	49%	73,186
建發&金茂•璽悅	武漢	254,489	51%	129,789
建發•央譽	太倉	93,608	100%	93,608
建發•決著	太倉	110,336	100%	110,336
都會之光	太倉	118,685	30%	35,606
建發•獨墅灣	蘇州	62,252	97.50%	60,696

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬建築面積 (平方米)
建發•泱譽	蘇州	56,568	100%	56,568
建發&陽光城•璞悅	蘇州	47,097	55%	25,903
建發•御瓏灣	張家港	57,418	70%	40,193
天璽	張家港	938	25%	235
建發•泱譽	張家港	128,643	100%	128,643
建發•玖里灣	無錫	336,103	100%	336,103
建發•國賓府	南京	74,325	50%	37,163
建發•央譽	南京	157,596	40%	63,038
養雲靜舍	杭州	44,520	40.18%	17,888
西溪雲廬	杭州	14,502	10.50%	1,523
建發•璟悅軒	深圳	34,758	51%	17,727
建發•璽院	南寧	24,344	51%	12,415
南寧五象新區 GC2019-055 地塊	南寧	276,552	100%	276,552
建發&九龍倉•央璽	廣州	181,186	64%	115,959
建發•璽院	珠海	100,933	100%	100,933
建發•璽園	珠海	54,204	51%	27,644
建發•央璟園	珠海	67,950	100%	67,950
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		6,817,665		5,020,235

於二零一八年十二月三十一日土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於下表：

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發•央著	廈門	72,543	49%	35,546
建發•央著二期	廈門	121,454	51%	61,942
建發•璽樾	廈門	153,972	95%	146,273
建發•山外山	長泰	119,498	94%	112,328
建發•碧湖雙璽	漳州	9,994	100%	9,994
建發•璽院	漳州	112,207	100%	112,207
建發•央著(原漳州碧湖08地塊)	漳州	111,551	70%	78,086
建發•首院	龍岩	192,169	100%	192,169
建發•璽院	龍岩	60,120	30%	18,036
尚悅居	龍岩	22,710	40%	9,084
建發•央著	福州	97,786	51.60%	50,458
建發•領郡	連江	7,560	78%	5,897
建發&融僑•山海大觀01、03、04	連江	199,969	46.15%	92,286
建發&融僑•山海大觀02	連江	148,683	55.58%	82,638
建發•璽院	連江	84,261	70%	58,983
建發•悅城	建甌	158,280	75%	118,710
建發•璽院	建甌	141,821	70%	99,275
建發•央著	建陽	142,437	70%	99,706
建發•央著(原莆田2018-19地塊)	莆田	152,745	100%	152,745
建發•中泱天成	泉州	10,311	40%	4,124

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
觀邸	沙縣	39,798	51%	20,297
武夷&建發•山外山	武夷山	95,143	50%	47,571
建發•央譽	南京	157,660	40%	63,064
建發•國賓府	南京	74,325	50%	37,162
建發•決譽	蘇州	131,310	100%	131,310
建發•獨墅灣	蘇州	102,390	97.50%	99,830
建發&陽光城•璞悅	蘇州	47,097	55%	25,903
建發•御瓏灣	張家港	161,497	70%	113,048
建發•決譽	張家港	144,136	100%	144,136
天璽	張家港	2,055	25%	514
建發•決譽	太倉	93,608	100%	93,608
建發•決著	太倉	124,338	100%	124,338
都會之光	太倉	121,351	30%	36,405
建發•玖里灣	無錫	412,601	100%	412,601
建發•央著	長沙	339,110	100%	339,110
建發•央璽	長沙	66,333	100%	66,333
建發•中央悅府	長沙	2,701	100%	2,701
建發&金茂•璽悅	武漢	259,523	51%	132,357
建發•璽院	武漢	149,359	49%	73,186
建發&九龍倉•央璽	廣州	183,178	64%	117,234
建發•璟悅軒	深圳	35,063	51%	17,882
養雲靜舍	杭州	44,520	40.18%	17,888
西溪雲廬	杭州	15,988	10.50%	1,679
建發•璽院	珠海	80,864	100%	80,864
建發•璽園	珠海	56,176	51%	28,650
建發•璽院	南寧	71,379	51%	36,403
天空之城	福州	428,440	16.50%	70,693
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		5,567,677		3,879,852

房地產產業鏈投資服務業務

1. 物業管理

本期內，來自物業管理服務的收入約為人民幣26,637萬元(上年同期(經重列)：約人民幣20,609萬元)。

於二零一九年六月三十日，本集團的物業管理板塊為約116,000戶業主提供了優質的服務，覆蓋了中國12個省份，30個城市，合同管理面積近3,000萬平方米。

2. 商業資產管理

本期內，來自本集團商業資產管理收入約為人民幣7,752萬元(上年同期(經重列)：約人民幣7,646萬元)。

本集團自有的租賃物業及透過上海建發兆昱資產管理有限公司出租的第三方租賃物業主要位於南寧市興寧區、西鄉塘區及上海市普陀區、楊浦區及嘉定區。於二零一九年六月三十日，本集團有向獨立第三方租賃的零售單位包括位於中國境內的總可出租建築面積約118,494平方米(於二零一八年十二月三十一日：約118,480平方米)(包含約3,954平方米地下車位面積用於臨時車位面積(於二零一八年十二月三十一日：約3,954平方米))，其中位於中國境內約81,162平方米的總建築面積已經出租(於二零一八年十二月三十一日：約101,454平方米)。

3. 項目運營管理(代建服務)

本期內，本集團的代建收入約人民幣2,887萬元(上年同期：約人民幣12,712萬元)，來自本集團的間接全資附屬公司廈門建發兆誠建設運營管理有限公司訂立代建合同建設管理及代建服務。

4. 智能化建設服務

本期內，智能化建設服務收入約人民幣494萬元(上年同期：約人民幣30萬元)，來自本集團間接全資附屬公司廈門兆慧網絡科技有限公司提供智能化建設服務。

財務回顧

收益

本期內，本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)物業管理；(iii)商業資產管理；(iv)項目運營管理(代建服務)；及(v)智能化建設服務。

下表載列本集團於相關期間分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	截至二零一九年六月三十日 止六個月		截至二零一八年六月三十日 止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	900,069	70.44	559,429	57.71
物業管理收入	266,366	20.85	206,091	21.26
商業資產管理收入	77,521	6.07	76,462	7.89
代建服務收入	28,868	2.26	127,115	13.11
智能化建設服務收入	4,943	0.38	295	0.03
總計	1,277,767	100	969,392	100

物業銷售由上年同期(經重列)約人民幣55,943萬元增至本期約人民幣90,007萬元，增加約人民幣34,064萬元。截至二零一八年六月三十日(經重列)及二零一九年六月三十日止六個月已交付可出售建築面積分別約為57,875平方米及89,672平方米。本期內物業銷售收入上升，原因在於二零一八年下半年蘇州建發•泱譽及建發•獨墅灣等多個項目開始交房結轉收入，本期已售出及已交付可出售建築面積較去年同期上升。

銷售成本

銷售成本由上年同期(經重列)約人民幣52,464萬元增至本期約人民幣75,879萬元，增加約人民幣23,415萬元，主要原因為本期已出售及已交付可出售面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣44,475萬元(經重列)及人民幣51,898萬元，即毛利率分別為約45.88%(經重列)及約40.62%。毛利率降低主要為本期內收入結構改變，代建服務收入毛利率較高而本期代建服務收入比例降低所致。

其他收入

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月的其他收入分別約為人民幣7,138萬元(經重列)及人民幣9,785萬元。有所上升的主要原因為本期利息收入及出售投資物業收益增加所致。

借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本期資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本由上年同期約人民幣62,854萬元(經重列)增至本期約人民幣117,308萬元。該增幅主要是由於物業項目增加，資金需求亦增加所致。

投資物業公平價值變動損失

本期內的投資物業公平價值變動損失約為人民幣210萬元，主要為南寧市興寧區市場環境較二零一八年微幅下行，該損失反映本期內投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由上年同期約人民幣2,282萬元(經重列)增加至本期約人民幣2,585萬元，增加約人民幣303萬元。這主要由於本期內借款相關的銀行手續費增加所致。

銷售開支

銷售開支由上年同期約人民幣9,759萬元(經重列)增加至本期約人民幣21,574萬元，增加約人民幣11,815萬元。主要是由於本期員工人數增加，人工費用上升，以及銷售項目增多，廣告宣傳費等營銷費用增加所致。

除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本期本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣33,365萬元，較上年同期的溢利約人民幣28,268萬元(經重列)增加約人民幣5,097萬元。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣10,588萬元(經重列)增加至本期約人民幣14,428萬元。所得稅有所增加主要是由於本期內物業銷售收入增加所致。

本公司權益持有人應佔期內溢利

本公司權益持有人應佔期內溢利由上年同期約人民幣13,098萬元(經重列)增至本期約人民幣20,959萬元，增加約人民幣7,861萬元，增長約60.02%與上年同期(未經重列)比較增加人民幣7,674萬元，增長約57.76%。

流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本期內，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零一九年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣944,455萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣454,744萬元），而總資產及資產淨值（扣除非控股權益後）分別約為人民幣7,977,811萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,277,495萬元）及人民幣574,657萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣609,402萬元）。於二零一九年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣3,474,769萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,276,192萬元）。於二零一九年六月三十日，本集團錄得淨負債約人民幣2,651,448萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,567,009萬元），淨負債權益比率約為250.99%（於二零一八年十二月三十一日：約242.08%）。

於二零一九年六月三十日，本集團有(i)分別以港元及澳元計值並按利率約每年3.50厘至5厘及4.78厘計息的貸款融資額約人民幣206,286萬元及人民幣1,661萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣111,415萬元及約人民幣1,665萬元，按利率每年3.4厘至5.1厘及4.78厘計息）；及(ii)以人民幣計值並按利率每年4.35厘至7厘計息的貸款融資額（含證券化安排的收款）約人民幣1,343,886萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,076,272萬元，按利率每年4.89厘至7.3厘計息）；及(iii)以人民幣計值並按利率每年5.7厘計息的間接控股公司貸款約人民幣1,862,574萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,608,215萬元按利率每年5.9厘至6.18厘計息）；及(iv)以人民幣計值並按利率4.35厘至10厘計息的應付非控股股東款項約人民幣181,496萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣224,186萬元，按利率每年4.35厘至10厘計息）。據觀察，期內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零一九年六月三十日，本集團的負債權益比率（總借款除以權益總額）增至約340.39%（於二零一八年十二月三十一日：約284.96%），原因是本期內的股東貸款與銀行貸款增加。

借款總額當中，約人民幣660,674萬元須於一年內償還，約人民幣1,953,345萬元須於一年後但在五年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保充裕可用的未提取銀行融資及遵守貸款契諾。

財務擔保合約

本期內，本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零一九年六月三十日的結餘約為人民幣1,351,911萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,007,453萬元）。結餘增加主要是由於本期間新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業未作出撥備的有關合約。於二零一九年六月三十日，資本承擔結餘約為人民幣1,521,134萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,627,227萬元）。

抵押資產

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行貸款由賬面價值約為人民幣1,008萬元的物業、廠房及設備（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,022萬元），公平價值約為人民幣60,200萬元的投資物業（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣59,600萬元），與賬面價值約為人民幣1,698,193萬元的開發中物業（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,087,666萬元）法定押記抵押。

資本架構

於二零一九年六月三十日，本公司的已發行股本為90,986,474.5港元，分為909,864,745股每股面值0.1港元的普通股（「股份」）（於二零一八年十二月三十一日：73,486,474.5港元，分為734,864,745股股份）。

外幣風險

本集團業務主要以人民幣進行。本集團大部分資產均以人民幣計值。大部分非人民幣資產及負債為其他應收款項、銀行及手頭現金、貿易及其他應付款項、應付非控股權益款項、間接控股公司貸款及以港元及澳元計值的計息借款。

外幣風險來自未來商業交易以及並非相關集團實體的功能貨幣的外幣列值的已確認資產及負債。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無來自其營運的重大外幣風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故本期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（於二零一八年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團僱用共7,118名全職員工（於二零一八年十二月三十一日：6,307名全職員工）。本期內，本集團總員工成本（包括董事酬金）約為人民幣35,334萬元（上年同期（經重列）：約人民幣22,486萬元）。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

所得款項用途

創業板上市籌集資金

於股份在創業板上市（「創業板上市」）日期（即二零一二年十二月十四日）（「創業板上市日期」）起至二零一九年六月三十日止期間，來自創業板上市的所得款項淨額已撥作以下用途（用途與本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程（「招股章程」）的公告所載情況一致）。

招股章程所載本公司根據配售發行 75,000,000 股新股（「配售股份」）的所得款項淨額為約 25.5 百萬港元，此乃按最終配售價每股配售股份 0.66 港元扣除創業板上市的實際開支為基準。因此，本集團已按與招股章程所載相同的方式及比例調整所得款項用途。

	自創業板 上市日期至 二零一九年 六月三十日按 招股章程所載 相同的方式及 比例調整所得 款項用途 百萬港元	自創業板 上市日期至 二零一九年 六月三十日的 實際所得 款項用途 百萬港元	於本期內實際 所得款項用途 百萬港元
開發及經營特色主題購物商場及維護			
其他投資物業	13.2	7.8	6.4
維護投資物業		7.8	6.4
研究發掘潛在收購機會或投資於物業相關行業（包括投資			
物業及／或土地儲備控股公司、物業管理公司或業務			
及／或物業諮詢公司或業務）	9.8	9.8	—
投資物業	—	9.8	—
本集團的一般營運資金及其他一般企業用途	2.5	2.5	—
	25.5	20.1	6.4

所有未使用所得款項淨額按計息存款方式存放於香港及中國的持牌銀行。截至本報告日期，尚餘未動用款項計劃用於維護本集團位於上海市普陀區自有的租賃物業。

根據一般授權配售新股

根據一般授權向不少於六位的獨立第三方配售 55,000,000 股本公司新普通股(載於本公司日期為二零一九年四月十七日的公告)的所得款項淨額約為 483 百萬港元(相當於淨配售價每股配售股份約 8.78 港元)，此乃按配售價每股配售股份 9 港元(於二零一九年四月十七日在聯交所報收市價為每股 10.18 港元)扣除配售新股的實際開支為基準。該等所得款項淨額擬用作向金融機構歸還貸款、擴大土地儲備及一般營運資金用途。該等所得款項的實際用途如下：

	於二零一九年 六月三十日 根據一般授權 配售新股所得 款項淨額的 實際用途 百萬港元
向金融機構歸還貸款	382
擴大土地儲備	100
一般營運資金用途	1
行政及管理費用	1
	483

額外披露

於中國登記租賃協議

誠如招股章程所披露，本集團所持有或租賃的若干中國投資物業部分租賃協議根據中國法律須予登記，惟尚未登記或不可登記。

於二零一九年六月三十日，仍有 45 份租賃協議待作登記，原因在於實際辦理登記需商戶本人攜身份證與本集團員工前往房產局才能完成登記，惟商戶未積極協助辦理登記。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下儘早完成其登記。

萬國廣場(前稱裕豐高街)物業所有權證

誠如招股章程所披露，於萬國廣場裝修及翻新後，於二零一二年五月十一日發出的有關裝修後萬國廣場物業所有權證涵蓋的建築面積為7,484平方米，而後據透露約770平方米的差異根據物業所有權證為未涵蓋建築面積。本集團已指派一名高級管理員工保持與相關中國機關的聯絡並跟進萬國廣場新物業所有權證的申請程序。

於二零一九年六月三十日，新的物業所有權證仍在申請當中。鑒於在上述特殊情況下申請新物業所有權證並非相關中國機關經常辦理事宜，本集團預期處理時間將長於一般所需時間。中國機關並無表明該過程將持續多久。本集團將與相關中國機關保持緊密溝通以及時獲得申請進度最新情況，直至涵蓋上述建築面積差異的新物業所有權證發出為止。

重大收購及出售

二零一九年六月十七日，廈門益悅與建發房產訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及廈門益悅同意收購太倉建倉房地產開發有限公司的100%股權。上述交易詳情已分別在二零一九年六月十七日及二零一九年七月十五日的本公司公告及通函中列明。

展望及前景

立足於「房地產開發及房地產產業鏈投資綜合服務商」定位，在國有股東的大力支持下，本集團將充分發揮自身優勢，並充分利用自身資源。本集團將繼續強化其主營業務，即房地產開發主業和優化房地產產業鏈投資服務生態，並向資本市場充分傳遞公司價值，實現持續、高速、優質的發展。

1、持續強化其主營業務 — 房地產開發的全面競爭優勢

在收購土地方面，本集團將深耕中國南方重點城市，開拓輻射半徑，結合多種開發方式擴大房地產開發業務版圖：(1)提高拿地標準，注重區域及城市的分析，選擇進入人口呈現正增長、具備發展潛力的城市；及(2)利用良好的並購、合作品牌優勢，整合、利用合作夥伴資源，適時新增低成本的土地儲備。

在產品定位方面，本集團將堅持產品主導戰略，打造「新中式」匠心產品，配套優質物管服務，實現「產品+服務」雙驅動滿足改善性需求；發揮產品研發及物業增值服務的優勢，打造高美譽度品牌，以品牌創造價值。

2、 持續推進房地產產業鏈的協同發展

本集團將借助發揮房地產產業鏈間的協同效應，致力於打造未來新的增長點：(1)物業管理業務、商業資產管理業務和委託建設營運服務業務將積極向外部市場拓展，加大力度引入新項目；及(2)聚焦團隊能力和營運效率的提升，優化管理營運，降低營運成本，提升服務質量，為本集團穩定創造現金流和提升盈利水平做出更佳貢獻。

3、 積極提升上市公司資本市場形象

本集團將持續向資本市場充分傳遞公司價值，建立長期、良好、互動的投資者關係：(1)秉承公開、透明的信息披露原則，向資本市場及時披露本集團的財務和經營狀況，讓投資者、分析師及相關機構深入瞭解本集團的經營理念及發展戰略；及(2)建立有效的多渠道互動溝通機制。二零一九年上半年內已累計開展超過40場投資者及分析師交流活動，未來將持續通過投資者路演、反向路演、項目調研等多種形式與市場充分溝通交流，同時秉持積極、誠懇的態度聆聽市場對本集團經營管理上的意見和建議，不斷優化經營管理水平，形成良性互動。

綜合以上所述，本集團將不斷提升經營能力，優化項目管理，推廣企業品牌，為未來可持續發展注入動力，同時積極與投資者展開互動，擇機開展資本運作，持續為上市公司創造價值回饋股東。

其他資料

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
庄躍凱先生	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	6.64%
趙呈閏女士	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	6.64%
林偉國先生	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	6.64%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零一九年六月三十日已發行股份總數909,864,745股股份計算。
- 2 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Equity Trustee Limited（「Equity Trustee」）的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閏女士為該全權信託的創立人之一，而林偉國先生為該全權信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、趙呈閏女士及林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

其他資料

主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，據本公司任何董事或最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有本公司已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

股東名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	於已發行股本的 概約股權百分比 (附註1)
益能	實益擁有人	841,473,921 (附註2)	92.48%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	841,473,921 (附註3)	92.48%
建發房產	受控制法團的權益	841,473,921 (附註3)	92.48%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	841,473,921 (附註3)	92.48%
廈門建發	受控制法團的權益	841,473,921 (附註3)	92.48%
Diamond Firetail	實益擁有人	60,412,000	6.64%
Equity Trustee	受控制法團的權益	60,412,000 (附註4)	6.64%
施震先生	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註4)	6.64%
劉靜女士	受控制法團的權益	60,412,000 (附註4)	6.64%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零一九年六月三十日已發行股份總數909,864,745股股份計算。
- 2 該等權益包括以益能名義持有之608,532,745股股份，及根據本公司於二零一八年十一月三十日發行予益能的永久可換股債券而可能轉換之232,941,176股相關股份。
- 3 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。廈門建發股份有限公司（一家股份於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600153））擁有建發房產54.65%的權益。廈門建發（廈門市政府監管下的國有公司集團）擁有廈門建發股份有限公司45.89%的權益。故根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為擁有益能所持有股份及相關股份的權益。
- 4 該等股份以Diamond Firetail的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Equity Trustee的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士為該全權信託的創立人。劉靜女士及林偉國先生為該全權信託的保護人。因此，根據證券及期貨條例，Equity Trustee、施震先生及劉靜女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生的權益在上文「董事及最高行政人員於本公司及其相關法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一節中披露。

購股權計劃

本公司於二零一二年採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以向對本集團營運成功作出或可能作出貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。於二零一四年本公司股份由創業板轉往主板上市後，購股權計劃完全符合上市規則第十七章的規定，故購股權計劃於轉板後仍然有效。

於本期內，根據購股權計劃，本公司並無授出任何購股權，亦無購股權獲行使或註銷或因購股權計劃條款而失效，且於二零一九年六月三十日，購股權計劃下亦無任何尚未行使購股權。

董事資料變更

自二零一九年一月一日至本報告之日，本公司董事資料變更情況如下：

趙呈閏女士於二零一九年三月十一日起辭任廈門建發之監事，並於同日起調任為廈門建發之董事。

施震先生於二零一九年三月二十一日起辭任執行董事。

林偉國先生於二零一九年三月二十一日起擔任執行董事及調任為行政總裁。

王憲榕女士於二零一九年三月二十一日起辭任非執行董事。

葉衍榴女士於二零一九年三月二十一日起擔任非執行董事。

吳小敏女士於二零一九年五月二十三日起辭任廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)之董事。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條須披露的董事資料並無變動。

退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自損益表扣除的退休福利成本指本期內就由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已對全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於本期內一直遵守標準守則。

中期股息

董事會建議不派發本期之中期股息（上年同期：無）。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障本公司股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本期內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）的所有守則條文。

審核委員會審閱業績

董事會根據企業管治守則成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統，內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師，以及讓本公司僱員就財務匯報，內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規以及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，並認為該等報表符合適用會計標準及要求且已作出詳盡披露。

致謝

我們謹藉此機會對一眾本公司股東的不斷支持、全體員工對本集團的努力不懈及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席
庄躍凱

香港，二零一九年八月二十六日

本報告兼備中英文版本，如有歧異，概以報告英文版本為準。