

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **C&D International Investment Group Limited**

### **建發國際投資集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

## **截至二零一六年六月三十日止六個月 中期業績公告**

#### **財務摘要**

- 收益對比去年同期減少約45.7%至約至人民幣34.4百萬元。
- 毛利對比去年同期減少約10.7%至約人民幣24.2百萬元。
- 期內除稅前溢利對比去年同期增加約18.9%至約人民幣13.9百萬元。
- 本公司擁有人應佔溢利對比去年同期增加約208.8%至約人民幣11.9百萬元。
- 每股基本盈利增加至約人民幣3.31分。
- 董事會建議不派付中期股息。
- 二零一六年六月三十日，現金及銀行結餘約人民幣87.4百萬元。

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零一五年同期的比較數字。

## 簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
收益	4	<b>34,410</b>	63,346
銷售成本		<b>(10,257)</b>	(36,307)
毛利		<b>24,153</b>	27,039
其他收入	5	<b>5,029</b>	1,392
投資物業公平值變動收益／(虧損)		<b>450</b>	(3,348)
行政開支		<b>(9,137)</b>	(11,573)
銷售開支		<b>(6,539)</b>	(1,785)
融資成本	6	<b>(20)</b>	—
除所得稅前溢利	7	<b>13,936</b>	11,725
所得稅開支	8	<b>(2,823)</b>	(6,764)
期內溢利		<b>11,113</b>	4,961
其他全面收益			
期後重分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		<b>274</b>	16
期內全面收益總額		<b>11,387</b>	4,977

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
<b>應佔期內溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>11,919</b>	3,855
非控股權益		<b>(806)</b>	1,106
		<b>11,113</b>	4,961
<b>應佔全面收益／(虧損)總額：</b>			
本公司擁有人		<b>12,193</b>	3,871
非控股權益		<b>(806)</b>	1,106
		<b>11,387</b>	4,977
<b>本公司擁有人應佔溢利的每股盈利</b>			
	10		
— 基本(人民幣分)		<b>3.31</b>	1.29
— 攤薄(人民幣分)		<b>3.31</b>	1.29

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>61,188</b>	13,138
租賃土地權益		<b>308</b>	312
投資物業		<b>680,300</b>	679,850
於一間聯營公司的權益		<b>25,000</b>	20,000
遞延所得稅資產		<b>3,038</b>	3,038
		<b>769,834</b>	716,338
<b>流動資產</b>			
物業存貨		<b>736,324</b>	481,919
貿易及其他應收款項	11	<b>77,164</b>	10,296
現金及現金等價物		<b>87,354</b>	71,925
		<b>900,842</b>	564,140
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	<b>79,712</b>	66,259
應付非控股股東款項	13	<b>200,872</b>	60,000
計息借款		<b>3,495</b>	3,749
稅項負債		<b>14,202</b>	15,032
		<b>298,281</b>	145,040
<b>流動資產淨值</b>		<b>602,561</b>	419,100
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,372,395</b>	1,135,438

	附註	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
間接控股公司貸款	13	<b>314,665</b>	115,507
遞延稅項負債		<b>171,671</b>	170,690
		<b>486,336</b>	286,197
<b>資產淨值</b>			
		<b>886,059</b>	849,241
<b>權益</b>			
股本	14	<b>29,135</b>	29,135
其他儲備		<b>740,244</b>	728,051
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控股權益		<b>769,379</b>	757,186
		<b>116,680</b>	92,055
<b>權益總額</b>			
		<b>886,059</b>	849,241

## 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	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	擬派 末期股息* 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
於二零一五年一月一日的結餘， 經重列	24,321	19,607	25,993	(692)	21,102	2,692	—	462,448	555,471	61,806	617,277
<b>期內全面收益總額</b>											
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	3,855	3,855	1,106	4,961
其他全面收益											
—貨幣換算差額	—	—	—	16	—	—	—	—	16	—	16
<b>全面收益總額</b>	—	—	—	16	—	—	—	3,855	3,871	1,106	4,977
<b>與擁有人交易</b>											
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,496)	(2,496)
<b>與擁有人交易總額</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,496)	(2,496)
於二零一五年六月三十日的結餘， 經重列(未經審核)	24,321	19,607	25,993	(676)	21,102	2,692	—	466,303	559,342	60,416	619,758
於二零一六年一月一日的結餘	29,135	198,945	25,993	4,203	21,102	2,692	—	475,116	757,186	92,055	849,241
<b>期內全面收益總額</b>											
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	11,919	11,919	(806)	11,113
其他全面收益											
—貨幣換算差額	—	—	—	274	—	—	—	—	274	—	274
<b>全面收益總額</b>	—	—	—	274	—	—	—	11,919	12,193	(806)	11,387
<b>與擁有人交易</b>											
購買子公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,431	25,431
<b>與擁有人交易總額</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,431	25,431
於二零一六年六月三十日 的結餘(未經審核)	29,135	198,945	25,993	4,477	21,102	2,692	—	487,035	769,379	116,680	886,059

\* 該結餘總額即簡明綜合財務狀況表內的「其他儲備」。

## 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
經營活動(所用)／所得的現金淨額	<b>(174,112)</b>	5,506
投資活動(所用)／所得的現金淨額	<b>(22,867)</b>	1,202
融資活動所得／(所用)的現金淨額(註)	<b>212,269</b>	(69,249)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<b>15,290</b>	(62,541)
於一月一日的現金及現金等價物	<b>71,925</b>	153,442
匯率變動對現金及現金等價物的影響	<b>139</b>	200
於六月三十日的現金及現金等價物	<b>87,354</b>	91,101
加：受限制存款	—	2,514
於六月三十日的銀行及手頭現金	<b>87,354</b>	93,615

註： 包含在截止二零一六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376萬元是用於償還計息借款(二零一五年：人民幣67百萬元)。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」，前稱為西南環保發展有限公司)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。自二零一四年五月二十六日起，本公司股份已於首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板上市後轉往聯交所主板上市。

本公司名稱由西南環保發展有限公司變更為建發國際投資集團有限公司。該名稱變更已於二零一五年十二月二十八日舉行的股東特別大會上獲股東批准，並於二零一五年十二月二十九日生效。

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為從事物業開發、商業運營管理、物業管理及提供諮詢服務。

由於本集團主要在中華人民共和國(「中國」)經營其業務，且本集團的大部分資產及負債均以人民幣(「人民幣」)計值，故本公司董事認為，採用人民幣作為本集團的呈列貨幣更為合適，且採用人民幣編製財務報表可向管理層監控本集團的財務表現及財務狀況提供更多相關資料。因此，自二零一五年一月一日開始，本集團將其編製財務報表的呈列貨幣由港元更改為人民幣。比較數字已予重列，以相應反映本年度按人民幣作出的呈列及於二零一五年六月三十日止六個月的額外的綜合全面收益表已於這些綜合財務報表中呈列。

就以港元更改為以人民幣重新呈列本集團的綜合財務報表而言，二零一五年六月三十日止六個月的收入及開支按各自年度的平均匯率換算為人民幣。二零一五年一月一日的股本、股份溢價及儲備按數額釐定當日的匯率(即歷史匯率)進行換算。

## 2. 呈列及編製基準

未經審核簡明綜合財務報表已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定和按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則34號「中期財務報告」而編製。

編製該等未經審核中期簡明綜合財務報表所採用的編製基準及會計政策與編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟已採用由香港會計師公會所頒佈於二零一六年一月一日開始的會計期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)則除外。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等未經審核簡明綜合財務報表並無重大影響，而該等未經審核簡明綜合財務報表所應用的會計政策亦無重大變動。

本集團並無應用已經頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。本集團現正評估採納有關新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團的影響，惟尚未能指出其會否對本集團經營業績及財務狀況造成任何重大財務影響。

未經審核簡明綜合財務報表乃採用歷史成本法編製，惟按公平值列賬的投資物業除外。

未經審核簡明綜合財務報表乃以人民幣呈列，本公司的功能貨幣為港元。本公司的主要附屬公司於中國註冊成立，故該等附屬公司將人民幣視為其功能貨幣。於綜合財務報表內，原以由本集團呈列貨幣以外貨幣呈列的境外業務的所有個別財務報表已兌換為人民幣。資產及負債乃按報告日期的收盤匯率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日的通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間的平均匯率兌換為人民幣。換算產生的任何差額已於其他全面收益確認並於權益內匯兌儲備中分別累計。

### 3. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用作作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

#### 分部收益及業績

	物業租賃 (未經審核) 人民幣千元	房地產開發 (未經審核) 人民幣千元	物業 管理服務 (未經審核) 人民幣千元	諮詢服務 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
<b>截至二零一六年</b>					
六月三十日止六個月					
可呈報分部收益	25,944	1,456	5,674	2,514	35,588
可呈報分部溢利	8,751	1,290	1,956	1,096	13,093
其他分部資料：					
利息收入	14	124	2	6	146
租賃土地攤銷	5	—	—	—	5
投資物業公平值收益	450	—	—	—	450
所得稅開支	665	6	—	404	1,075
物業、廠房及設備折舊	757	565	66	2	1,390
<b>截至二零一五年</b>					
六月三十日止六個月 (經重列)					
可呈報分部收益	21,577	39,129	2,723	76	63,505
可呈報分部溢利/(虧損)	7,900	6,849	403	(6)	15,146
其他分部資料：					
利息收入	1,255	6	3	1	1,265
租賃土地攤銷	6	—	—	—	6
投資物業公平值虧損	3,348	—	—	—	3,348
所得稅開支	954	945	—	—	1,899
物業、廠房及設備折舊	308	154	20	—	482

### 3. 分部資料(續)

#### 分部資產及負債

	物業租賃 (未經審核) 人民幣千元	房地產開發 (未經審核) 人民幣千元	物業 管理服務 (未經審核) 人民幣千元	諮詢服務 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
於二零一六年六月三十日					
可呈報分部資產	755,925	878,068	8,124	6,812	1,648,929
可呈報分部負債	(207,062)	(538,216)	(9,641)	(734)	(755,653)
其他分部資料：					
非流動資產增加	4	8	—	—	12
於一間聯營公司的投資	—	25,000	—	—	25,000

	物業租賃 (經審核) 人民幣千元	房地產開發 (經審核) 人民幣千元	物業 管理服務 (經審核) 人民幣千元	諮詢服務 (經審核) 人民幣千元	總計 (經審核) 人民幣千元
於二零一五年 十二月三十一日					
可呈報分部資產	695,229	559,090	3,782	1,416	1,259,517
可呈報分部負債	(182,288)	(212,122)	(4,041)	(1,286)	(399,737)
其他分部資料：					
非流動資產增加	106	87	—	—	193
於一間聯營公司的投資	—	20,000	—	—	20,000

### 3. 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	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
可呈報分部收益	<b>35,588</b>	63,504
分部間收益對銷	<b>(1,178)</b>	(158)
收益	<b>34,410</b>	63,346
可呈報分部溢利	<b>13,093</b>	15,146
未分配開支	<b>(232)</b>	(5,321)
未分配所得稅開支	<b>(1,748)</b>	(4,864)
期內溢利	<b>11,113</b>	4,961
	於 二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於 二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
可呈報分部資產	<b>1,648,929</b>	1,259,517
未分配公司資產	<b>21,747</b>	20,961
綜合資產總額	<b>1,670,676</b>	1,280,478
可呈報分部負債	<b>755,653</b>	399,737
未分配稅項負債	<b>12,805</b>	9,790
未分配遞延稅項負債	<b>15,615</b>	14,633
未分配公司負債	<b>544</b>	7,077
綜合負債總額	<b>784,617</b>	431,237

#### 4. 收益

於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	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理收入	<b>5,674</b>	2,723
諮詢服務收入	<b>2,514</b>	76
投資物業租金收入(附註)	<b>24,766</b>	21,419
物業銷售	<b>1,456</b>	39,128
	<b>34,410</b>	63,346

附註：

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團投資物業的或然租金收入約為人民幣1,134,000元(二零一五年：人民幣1,085,000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。

#### 5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	<b>158</b>	1,342
回轉以前年度董監酬勞	<b>2,694</b>	—
違約賠償收入	<b>1,962</b>	—
雜項收入	<b>215</b>	50
	<b>5,029</b>	1,392

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
利息費用：		
須於五年內悉數償還的銀行借款	20	—
毋須於五年內悉數償還的銀行借款	—	2,178
間接控股公司貸款	6,309	—
總借款成本	6,329	2,178
減：已資本化利息	(6,309)	(2,178)
	20	—

有關分析列明銀行借款(包括包含須根據相關貸款協議所載的協定計劃償還日期按要求償還條款的定期貸款)的融資成本。截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，包含按要求償還條款的銀行借款的利息費用分別約為人民幣20,000元及人民幣73,000元。

## 7. 除所得稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利乃經扣除/(計入)下列項目後計算所得：		
租賃土地權益攤銷	5	6
核數師酬金	3	114
已出售物業成本	620	26,422
物業、廠房及設備折舊	738	729
匯兌差額虧損，淨額	23	31
出售物業、廠房及設備的虧損	80	109
經營租賃費用	2,989	2,095
產生租金收入的投資物業的支出	2,030	2,103

## 8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期所得稅</b>		
中國企業所得稅	<b>1,776</b>	3,729
中國土地增值稅	<b>66</b>	969
	<b>1,842</b>	4,698
<b>遞延稅項</b>	<b>981</b>	2,066
<b>所得稅開支總額</b>	<b>2,823</b>	6,764

### 香港利得稅

於期內，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。

### 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。

二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，該法自二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，本集團的中國附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

由於遞延所得稅資產及負債須按照預期適用於資產變現或負債獲清償期間的稅率計量，故本集團於中國營運的附屬公司的遞延稅項資產及負債按25%的企業所得稅稅率計算。

### 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。

根據地方稅務局於二零一二年六月二十日發出的土地增值稅評估通知書及其後的更改，南寧威特斯房地產開發投資有限公司須繳納土地增值稅，而土地增值稅乃根據法定徵稅方法按物業銷售額的5%至8%計算(二零一五年：5%至8%)。

## 9. 股息

董事會建議不派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(二零一五年：零)。

## 10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一六年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔期內溢利約人民幣11,919,000元(二零一五年：人民幣3,855,000元)以及期內已發行普通股360,000,000股股數(二零一五年：300,000,000股)計算。

由於期內並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 11. 貿易及其他應收款項

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>		
應收第三方	<b>2,018</b>	1,728
減：累計減值虧損	<b>(69)</b>	(69)
	<b>1,949</b>	1,659
<b>其他應收款項</b>		
按金	<b>6,300</b>	6,127
預付款項	<b>64,836</b>	685
其他應收款項	<b>4,079</b>	1,825
	<b>75,215</b>	8,637
	<b>77,164</b>	10,296

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平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。

## 11. 貿易及其他應收款項(續)

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、物業管理費收入及諮詢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：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	292	1,370
31至90天	114	88
91至180天	517	23
181至365天	580	21
1年以上	446	157
	<b>1,949</b>	<b>1,659</b>

本集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於一月一日	69	128
減值撥備	—	69
不可收回款項的撇銷金額	—	(128)
於二零一六年六月三十日／二零一五年十二月三十一日	<b>69</b>	<b>69</b>

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。於二零一六年六月三十日，本集團約人民幣69,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣69,000元)貿易應收款項已個別減值。該等已減值貿易應收款項為應收客戶款項，而有關客戶於到期日後尚未履行計劃付款，本集團已進行評估並斷定收回應收款項的可能性較低，故已就該等應收款項確認全額減值。

## 11. 貿易及其他應收款項(續)

已逾期但未減值貿易應收款項的賬齡如下：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	1,396	1,258
逾期1至90天	58	200
逾期91至180天	27	23
逾期181至360天	22	21
逾期360天以上	446	157
	<b>1,949</b>	1,659

既未逾期亦未減值的貿易應收款項涉及大量並無近期拖欠記錄的獨立買方。已逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與本集團有良好過往信貸記錄的租戶及客戶。根據過往的信貸歷史，本公司董事相信，由於信貸質素並無任何重大變動且結餘仍視為可悉數收回，故無需就該等結餘作出減值撥備。

本集團並無就貿易應收款項(無論是否按個別或共同基準釐定)持有任何抵押品作為擔保或持有其他信用增強。

其他應收款項既未逾期亦未減值。其他應收款項乃與近期並無違約記錄的對手方有關。

## 12. 貿易及其他應付款項

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>		
應付第三方	<b>13,661</b>	15,440
<b>其他應付款項</b>		
應計費用及其他應付款項	<b>31,948</b>	14,188
已收按金	<b>18,754</b>	29,155
預收款項	<b>15,349</b>	7,476
	<b>66,051</b>	50,819
	<b>79,712</b>	66,259

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

貿易應付款項的信貸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：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0至30天	<b>3,088</b>	3,725
31至60天	<b>461</b>	—
61至90天	<b>2</b>	110
90天以上	<b>10,110</b>	11,605
	<b>13,661</b>	15,440

### 13. 應付非控股股東款項／間接控股公司貸款

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，應付非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按中國人民銀行三年期浮動貸款年利率（「中國人民銀行利率」）計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

### 14. 股本

	股份 數目	金額 人民幣千元
<b>法定：</b>		
每股面值0.1港元的普通股		
於二零一五年十二月三十一日（經審核）及 二零一六年六月三十日（未經審核）	1,000,000,000	81,055
<b>已發行及繳足：</b>		
每股面值0.1港元的普通股		
於二零一五年十二月三十一日（經審核）及 二零一六年六月三十日（未經審核）	360,000,000	29,135

### 15. 報告日期後事項

除本公告其他部分所披露者外，下列重大事件於二零一六年六月三十日後發生：

- (i) 誠如日期為二零一六年八月四日的公告所披露，本集團的全資附屬公司Lee Jie International Limited（「買方」）與J-Bridge Investment Co., Ltd.（「J-Bridge」）及J-Bridge的現任股東訂立股份認購協議（「股份認購協議」），據此，買方同意認購J-Bridge合計共12,500股普通股（「認購事項」）。認購事項的總代價為6,532,125美元。股份認購協議的條文已自二零一六年八月三日起開始生效。
- (ii) 誠如日期為二零一六年八月十二日的公告所披露，本集團的間接控股商業管理公司上海兆昱資產管理有限公司（「上海兆昱」）與上海新城萬嘉房地產有限公司簽訂15年物業租賃管理合同，15年租金含稅總成本為人民幣6,232萬元。租賃期暫定為二零一六年八月二十五日起開始。

- (iii) 誠如日期為二零一六年八月十五日的公告所披露，本集團的間接全資附屬公司廈門兆誠工程建設管理有限公司(「兆誠工程」)與廈門市湖里區建設局分別就金林灣項目及美侖花園項目訂立代建合同，據此，兆誠工程將就金林灣項目及美侖花園項目向廈門市湖里區建設局提供建設管理服務。金林灣代建項目將於二零一六年十二月動工，預計二零二二年十二月完成。建設管理費用總額將為約人民幣18,760,000元；美侖花園代建項目將於二零一七年十二月動工，預計二零二二年十二月完成。建設管理費用總額將為約人民幣9,580,000元。
- (iv) 誠如日期為二零一六年八月十八日的公告所披露，本集團的間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「益悅」)與蘇州兆坤房地產開發有限公司及廈門利源投資有限公司訂立增資協議，據此，訂約各方同意蘇州兆祥房地產有限公司(「目標公司」)的註冊資本將由人民幣100,000,000元增至人民幣114,940,000元。益悅已同意以現金出資總額人民幣517,900,000元，包括(i)作為註冊資本付款人民幣14,940,000元；(ii)作為股份溢價付款人民幣7,760,000元；及(iii)益悅按照持股比例代目標公司償還部分股東貸款的一項年利率為5.8%的三年期股東貸款人民幣495,200,000元。假設目標公司將不會再次發行股份，於完成增資後，益悅將持有目標公司約13%的經增資擴大註冊股本。
- (v) 誠如日期為二零一六年八月十九日的公告所披露，本公司附屬公司上海兆昱與上海山溪地房地產開發有限公司(「上海山溪地」)及上海中悅房地產開發有限公司(「上海中悅」)訂立嘉苑寄售協議及華苑寄售協議，據此，上海兆昱將擔任上海山溪地及上海中悅的代理，以銷售嘉苑項目及華苑項目的若干物業，代價為代銷費。(股東會決議項目)

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

2016年上半年，中國房地產市場延續了2015年下半年的向好趨勢。在相對寬鬆的貨幣政策及房地產行業政策的影響下，中國房地產市場出現強勁復蘇的態勢，不但一線城市，如北京、上海等地的房地產銷售面積和價格大幅上漲，許多熱門二線城市，如蘇州、廈門、合肥、南京等地的銷售價格也有較大漲幅。

本期內，一線和熱門二線城市成交持續火熱，三、四線城市去庫存壓力巨大，城市分化趨勢明顯。

### 業務回顧

本集團主要從事物業開發、商業運營管理、物業管理業務及提供工程代建諮詢服務等業務。在本期內，商業運營管理的租金收入為本公司的主要收入來源，主要由於新增的物業開發項目尚未竣工交房，在售物業都處於尾盤狀態，其他新業務尚處在培育期。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔期內溢利約人民幣1,192萬元(二零一五年同期：人民幣386萬元)，即溢利較二零一五年同期上升約208.8%。溢利上升主要由於物業租賃業務較二零一五年同期有所增加。

#### 1. 物業開發業務

本期內，合約銷售金額為人民幣127萬人民幣，合約銷售面積約為223.02平方米。

##### 在售尾盤物業

**荔園**，位於南寧高新技術產業開發區的樂活住宅項目，總可出售建築面積(「建築面積」)逾46,000平方米，於二零一六年六月三十日已合共售出及預售逾79%。截至二零一六年六月三十日止六個月，已售出並已交付買方的住宅單位、商鋪和停車位面積約為49.57平方米，收入約為人民幣18萬元。

**裕豐·英倫**，位於南寧的一個綠色住宅項目，總建築面積逾150,000平方米，於二零一六年六月三十日已合共售出及預售逾98%。截至二零一六年六月三十日止六個月，已售出並已交付買方的面積約為173.45平方米(包括停車位)，收入約為人民幣109萬元。

### **在建物業**

截至二零一六年六月三十日，本集團有三個新物業開發專案正在規劃當中及／或進行初步建設活動。

#### 長沙·書香佳緣

位於長沙市雨花區的住宅項目，總建築面積約 100,260 平方米。預計將於二零一六年年底前預售。

#### 泉州·中泱天成

位於泉州市洛江區萬安街道萬福社區的住宅項目，總建築面積約 62,087 平方米。

#### 漳州·碧湖雙璽

位於漳州市龍文區湖濱路以西及湖濱路以北的住宅項目，總建築面積約 152,415 平方米，本集團持有該專案 40% 的權益。

### **待建物業**

#### 漳州·發現之旅

位於廈門市周邊的漳州市長泰縣低密度和高層住宅專案，總建築面積約 358,000 平方米。

## **2. 商業運營管理業務**

截至二零一六年六月三十日止六個月，來自本集團物業租賃業務的租金收入約為人民幣 2,477 萬元(二零一五年：人民幣 2,160 萬元)。

本集團自有的租賃物業主要位於南寧市兩個地區，即興寧區及西鄉塘區。截至二零一六年六月三十日，本集團持作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 23,226 平方米(包含 4,324 平方米地下車位面積用於臨時收費停車)，其中位於中國境內約 17,835 平方米的總建築面積已經出租。

本集團本期上海兆昱新簽第三方租賃物業主要位於上海楊浦區。截至二零一六年六月三十日，此租賃物業零售單位包括位於中國境內的總可出租建築面積約 61,392 平方米，其中位於中國境內約 22,645 平方米的總建築面積已經出租。

### 3. 物業管理及工程代建諮詢業務

截至二零一六年六月三十日止六個月，來自本集團物業管理及諮詢服務的物業管理費收入及諮詢服務費收入分別為本集團貢獻收益約人民幣567萬元(二零一五年：人民幣272萬元)及人民幣251萬元(二零一五年：人民幣8萬元)。

本集團的物業管理業務包括管理本集團於其投資物業組合中持有的物業、本集團開發的物業以及由獨立第三方物業擁有人或使用者擁有或合法使用的物業。本集團的物業管理服務包括制訂物業管理程式、提供安保、維護物業、美化環境、制訂環保政策、活動策劃及諮詢服務。截至二零一六年六月三十日，本集團的物業管理收入主要來自南寧的商業物業的出租及管理。

本集團的諮詢業務主要為工程代建管理諮詢和家居智慧化建設服務。截至二零一六年六月三十日，本集團的諮詢服務費收入主要來自本集團間接全資附屬公司兆誠工程訂立代建合同建設管理諮詢服務及本集團間接全資附屬公司廈門兆慧網路科技有限公司提供家居智慧化建設服務。

## 財務回顧

### 收益

本期本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)本集團及獨立協力廠商所擁有投資物業的租金收入；(iii)物業管理收入；及(iv)諮詢服務收入。

物業銷售由二零一五年六月三十日止六個月約人民幣3,913萬元減至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣146萬元，減幅約為96%。截至二零一五年及二零一六年六月三十日止財政年度已交付可出售建築面積分別約為4,984平方米及223平方米。本期物業銷售收入較去年同期下降，原因在於新增的物業開發項目尚未竣工交房，在售物業都處於尾盤狀態，另，專案入駐率較低，車位銷售情況也較去年同期減少。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣3,631萬元減至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,026萬元，減幅約為71.7%。主要原因為本期荔園的已出售及已交付可出售建築面積減少所致。

### 毛利及毛利率

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣2,415萬元及人民幣2,704萬元，即毛利率分別約為70%及43%。整體毛利率上升主要是由於本期物業租賃業務增加所致。

### 其他收入

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月的其他收入分別約為人民幣500萬元及人民幣139萬元。有所上升的主要因為董事會已決議不發放二零一五年執行董事酬勞，致本期回轉相關費用所致。

### 借貸成本

建設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。

經資本化借貸成本由截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣218萬元增至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣631萬元。該增加主要是由於本期向股東借款增加所導致。

### 投資物業公平值變動收益／虧損

截至二零一六年六月三十日止六個月的投資物業公平值變動增加約為人民幣45萬元，而上個財政期間同期虧損約為人民幣335萬元。增加反映本期南寧物業價值的調整。

## 行政開支

行政開支由截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣1,157萬元減至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣914萬元，減幅為21%。這主要由於本期董事酬金下降所導致。

## 銷售開支

銷售開支由去年同期約人民幣179萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣654萬元。主要是由於本期新併入上海兆祥商業經營管理有限公司相關辦公費用增加所致。

## 除所得稅前溢利

綜上所述因素的影響，截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅前溢利約人民幣1,394萬元，較去年同期約人民幣1,173萬元增加18.9%。

## 所得稅開支

所得稅開支由去年同期約人民幣676萬元減至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣282萬元。所得稅有所減少主要是由於本期物業銷售收入下降所致。

## 本公司擁有人應佔期內溢利

本公司擁有人應佔期內溢利由去年同期約人民幣386萬元增至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,192萬元，增幅約為208.8%。

## 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，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。於二零一六年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣8,735萬元(二零一五年：人民幣7,190萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣16億7,020萬元(二零一五年：人民幣12億8,050萬元)及人民幣7億6,920萬元(二零一五年：人民幣7億5,720萬元)。於二零一六年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣6億256萬元(二零一五年：人民幣4億1,910萬元)。於二零一六年六月三十日，本集團錄得淨負債約人民幣2億3,081萬元(二零一五年：人民幣4,730萬元)，淨負債權益比率為26.1%(二零一五年：5.6%)。

於二零一六年六月三十日，本集團有(i)貸款融資額約人民幣350萬元(二零一五年：人民幣370萬元)以港元計值並按浮動利率每年3.5厘(二零一五年：3.5厘)計息，及(ii)間接控股公司貸款約人民幣3億1,470萬元(二零一五年：人民幣1億1,550萬元)以人民幣計值及按中國人民銀行利率計息。本集團並無以人民幣計值之銀行借款。據觀察所得，本集團本期的借款要求並無特定季節性趨勢。

於二零一六年六月三十日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)增至35.9%(二零一五年：14.0%)，原因是本期的控股股東貸款增加。

借款總額當中，約人民幣350萬元須於一年內償還，約人民幣3億1,470萬元須於一年後但在三年內償還。

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約。

### 抵押資產

於二零一六年六月三十日，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1,085.8萬元)的法定押記擔保。

### 資本架構

於二零一六年六月三十日，本公司的已發行股本為36百萬港元，分為360,000,000股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(二零一五年十二月三十一日：36百萬港元，分為360,000,000股股份)。

### 外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零一六年六月三十日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

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

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一五年十二月三十一日：無)。

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團僱傭共174名全職僱員(二零一五年十二月三十一日：92名僱員)。截至二零一六年六月三十日止六個月的薪金及相關成本(包括董事酬金)總額約為人民幣9.6百萬元(二零一五年：約人民幣7.5百萬元)。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、其貢獻及本公司的負擔能力。

## 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。

於二零一六年六月三十日，仍有 19 份租賃協議待登記，此乃由於：

- 對手方拖延或拒絕及時提供辦理登記的必要資料(涉及 18 份租賃協議)；及
- 缺少相關房屋所有權證(涉及 1 份租賃協議)。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下盡早完成其登記。

### 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(前稱裕豐高街)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。

於二零一六年六月三十日，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。

## 展望

二零一五年十二月二十九日，本公司正式更名為「C&D International Investment Group Limited」，並採納中文名稱「建發國際投資集團有限公司」。由二零一六年三月一日起，本公司股份於聯交所簡稱更改為「建發國際集團」。

依託本集團母公司建發房地產集團有限公司(「母公司」)作為國有企業的強大背景及雄厚的資金支援，本集團將繼續有效地以具競爭力的價格獲得土地及通過與母公司合作開發物業或入股其發展物業，不斷增加優質的土地儲備。本集團在業務營運上將充分借助母公司的品牌優勢、營運優勢、融資優勢；本集團的專案將採用母公司的品牌以獲取品牌溢價；在營運方面，借助母公司的管理及客戶資源將有利於降低營運成本，提高營運效率；在融資方面，本集團將採取多元化而審慎的融資方式，並借助母公司的卓越信用取得低成本的融資資金。

## 前景

對於本集團的定位和規劃，本集團將致力成為「房地產產業鏈綜合投資服務商」，始終堅持為客戶創造不可或缺的價值。在做好房地產開發主業的同時，圍繞房地產上下游產業鏈，積極拓展業務邊界，延伸產業鏈的相關業務領域，尋機加緊佈局和培育相關產業鏈業務，比如商業運營管理、工程代建諮詢服務、消費和產業金融、文創產業園、智慧家居和智慧城市等領域。

隨著中國人口老齡化的不斷加劇及醫療健康需求的大幅增長，本集團將借助廈門建發集團有限公司及母公司在醫療健康和其他服務領域多年積累的資源和經驗，聯合戰略合作夥伴，尋機介入大健康產業和養老產業的戰略投資。此外，本集團也將積極尋找相對安全的財務投資機會，以獲得穩健的投資回報。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月，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。

## 董事的證券交易

本公司已根據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採納一套行為守則作為其董事買賣本公司證券的自身行為守則。本公司對全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一六年六月三十日止六個月內一直遵守該自身行為守則。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年：零)。

## 企業管治

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司已遵守載於上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)的適用守則條文。

## 審核委員會審閱

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審閱及監察本公司財務申報程序及內部監控。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，以及本集團截至二零一六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。

## 中期報告

本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告將於適當時間寄發予本公司股東並發佈於聯交所及本公司各自的網站上。

承董事會命  
建發國際投資集團有限公司  
庄躍凱  
主席

香港，二零一六年八月二十二日

於本公告日期，董事會包括：

### 執行董事：

庄躍凱先生(主席)  
施震先生  
趙呈閩女士

### 非執行董事：

王憲榕女士  
吳小敏女士  
黃文洲先生

### 獨立非執行董事：

黃弛維先生  
黃達仁先生  
陳振宜先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。