

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度業績

建發國際投資集團有限公司(「本公司」或「建發國際集團」)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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零一五年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	4	104,103	133,767
銷售成本		(37,798)	(70,271)
毛利		66,305	63,496
其他收入	6	24,329	3,162
投資物業公平值變動收益	12	687	2,600
行政開支		(26,954)	(26,551)
銷售開支		(18,351)	(4,752)
融資成本	7	(15,534)	(2,485)
分佔聯營公司虧損	13	(2,948)	—
分佔合營企業虧損		(51)	—
除所得稅前溢利	8	27,483	35,470
所得稅開支	9	(11,138)	(20,057)
年內溢利		16,345	15,413
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		2,281	4,895
年內全面收益總額		18,626	20,308
應佔年內溢利：			
本公司權益持有人		14,639	12,668
非控股權益		1,706	2,745
		16,345	15,413
應佔年內全面收益總額：			
本公司權益持有人		16,920	17,563
非控股權益		1,706	2,745
		18,626	20,308
本公司權益持有人應佔每股盈利			
— 基本(人民幣分)	11	4.0	3.9
— 攤薄(人民幣分)	11	4.0	3.9

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		70,906	13,138
租賃土地權益		301	312
投資物業	12	682,130	679,850
於聯營公司的權益	13	821,928	20,000
於合營企業的權益		50,024	—
有關土地收購的按金		64,166	—
遞延稅項資產		6,904	3,038
		1,696,359	716,338
流動資產			
物業存貨	14	821,504	481,919
貿易及其他應收款項	15	18,901	10,296
現金及現金等價物		246,429	71,925
		1,086,834	564,140
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	103,192	66,259
預售開發中物業及 持作銷售物業所收取墊款		71,212	—
應付非控股股東款項	17	218,872	60,000
計息借款	18	3,236	3,749
所得稅負債		20,915	15,032
		417,427	145,040
流動資產淨值		669,407	419,100
總資產減流動負債		2,365,766	1,135,438
非流動負債			
間接控股公司貸款	17	1,059,893	115,507
遞延稅項負債		173,620	170,690
		1,233,513	286,197
資產淨值		1,132,253	849,241
權益			
股本		35,219	29,135
儲備	19	978,023	728,051
本公司權益持有人應佔權益		1,013,242	757,186
非控股權益		119,011	92,055
權益總額		1,132,253	849,241

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益							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
	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			
於二零一五年一月一日的結餘	24,321	19,607	25,993	(692)	21,102	2,692	462,448	555,471	61,806	617,277
年內全面收益總額										
年內溢利	—	—	—	—	—	—	12,668	12,668	2,745	15,413
其他全面收益										
—貨幣換算差額	—	—	—	4,895	—	—	—	4,895	—	4,895
全面收益總額	—	—	—	4,895	—	—	12,668	17,563	2,745	20,308
與擁有人交易										
發行股份	4,814	181,001	—	—	—	—	—	185,815	—	185,815
股份發行開支	—	(1,663)	—	—	—	—	—	(1,663)	—	(1,663)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	30,000	30,000
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,496)	(2,496)
與擁有人交易總額	4,814	179,338	—	—	—	—	—	184,152	27,504	211,656
於二零一五年十二月三十一日的結餘	29,135	198,945	25,993	4,203	21,102	2,692	475,116	757,186	92,055	849,241
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
年內全面收益總額										
年內溢利	—	—	—	—	—	—	14,639	14,639	1,706	16,345
其他全面收益										
—貨幣換算差額	—	—	—	2,281	—	—	—	2,281	—	2,281
全面收益總額	—	—	—	2,281	—	—	14,639	16,920	1,706	18,626
與擁有人交易										
發行股份	6,084	235,467	—	—	—	—	—	241,551	—	241,551
股份發行開支	—	(2,415)	—	—	—	—	—	(2,415)	—	(2,415)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	13,500	13,500
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	12,749	12,749
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(999)	(999)
與擁有人交易總額	6,084	233,052	—	—	—	—	—	239,136	25,250	264,386
於二零一六年十二月三十一日的結餘	35,219	431,997	25,993	6,484	21,102	2,692	489,755	1,013,242	119,011	1,132,253

* 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978,023,000元(二零一五年：人民幣728,051,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)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P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, 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。

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事物業開發、商業運營管理、物業管理業務以及提供建築服務等業務。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，於二零一四年五月二十七日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司，為廈門建發股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市)的間接全資附屬公司，而廈門建發股份有限公司為本公司最終控股公司廈門建發集團有限公司的附屬公司。

2. 編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計政策而編製。財務報表亦符合香港《公司條例》及《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。

有關參照香港公司條例(第622章)第9部「會計及審計」的規定的上市規則修正案於本財政年度首次生效，主要影響涉及該等綜合財務報表中若干資料的呈列及披露。

編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策於下文概述。除非另有說明，否則該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。所採納新訂或經修訂香港財務報告準則以及對本集團財務報表的影響(如有)披露於附註3。

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。計量基準於下述會計政策內全面說明。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於二零一六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

於本年度，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈與本集團的營運有關且於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。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。

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且與本集團綜合財務報表有關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9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

董事推算，所有聲明均將於本集團自有關聲明生效日期開始的首個期間內的會計政策中獲採納。有關預計將對本集團的會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載於下文。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」對香港會計準則第39號關於金融資產及金融負債的分類及計量之指引、金融資產的減值規定及一般對沖會計作出大幅修訂。

董事會已開始評估香港財務報告準則第9號的影響，惟尚無法提供量化資料。在此階段，預期影響的主要方面如下：

- 分類及計量本集團的金融資產將需根據考慮資產的合約現金流量及管理彼等的業務模式的新標準審閱；及
- 預期基於信貸虧損的減值將需就本集團的貿易應收款項(參閱附註15)進行確認以反映自初步確認以來信貸風險的變動。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期間生效。

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(續)

香港財務報告準則第 15 號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第 15 號對收入確認作出新的規定，並取代香港會計準則第 18 號「收入」、香港會計準則第 11 號「建築合約」及若干涉及收入的詮釋。香港財務報告準則第 15 號提供適用於與客戶所訂立合約的單一模式及確認收益的兩種方法：以一個時點確認或以一段時間確認。此模式的特點為以基於合約的五個步驟分析交易，以釐定應否確認收益、確認收益的數額及時間。五個步驟如下：

1. 識別與客戶所訂立合約
2. 識別合約的履約責任
3. 釐定交易價格
4. 分配交易價格至履約責任
5. 於實體履行履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第 15 號，實體於履約責任獲履行時確認收益，即特定履約責任所涉及貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時。香港財務報告準則第 15 號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第 15 號亦要求較詳盡的披露資料。

二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第 15 號的澄清說明，內容有關識別履約責任、委託人與代理人考量，以及牌照申請指引。

香港財務報告準則第 15 號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。董事已著手評估香港財務報告準則的影響，惟尚未能夠提供量化資料。

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」將取代香港會計準則第 17 號及三項相關詮釋。租賃將於財務狀況表中以使用權資產及租賃負債的形式入賬。香港財務報告準則第 16 號在於二零一九年一月一日或之後開始的期間生效。董事尚未全面評估香港財務報告準則第 16 號的影響，因此未能夠提供量化資料。然而，為了釐定有關影響，本集團正在：

- 對所有協議進行全面審閱，以評估任何額外合約現時會否成為香港財務報告準則第 16 號的新定義下的租賃
- 決定採納哪項過渡條文：完全追溯應用或部分追溯應用(即不用經重列的比較數字)。部分應用法亦提供就重新評估合約是否或有否包含租賃的可選擇寬免以及其他寬免。決定採用哪項實際權宜措施很重要，因為彼等為一次性選擇
- 評估彼等現時就融資租賃及營運租賃的披露，原因是此很有可能會形成將予資本化款項的基準以及成為使用權資產
- 釐定哪項可選擇的會計簡化應用在彼等的租賃組合上及釐定彼等會否使用該等豁免
- 評估規定的額外披露。

4. 收益

於年內確認的本集團主要業務收益如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售	11,161	84,124
商業資產管理收入(附註)	79,391	49,643
代建服務收入	5,825	—
智能化建設服務收入	7,726	—
	104,103	133,767

附註：商業資產管理收入包括租賃物業的租金收入人民幣73,392,000元(二零一五年：人民幣43,720,000元)及物業管理收入人民幣5,163,000元(二零一五年：人民幣4,975,000元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團投資物業的或然租金收入約為人民幣1,461,700元(二零一五年：人民幣1,855,000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. 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。

本集團擁有四個可呈報分部。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。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；
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

於年內，「物業租賃」及「物業管理服務」經營分部已合併成一個名為「商業資產管理」的分部。本集團改變其內部資源配置及績效評估架構方式，引致其可報告分部的組成發生變化。分部披露的比較數字已予重列以符合本年度的呈列。此外，本集團於年內展開提供代建服務及智能化建設服務業務。

分部之間的交易經參考就類似訂單向外部各方所收價格予以定價。由於主要經營決策者評估分部表現所用的分部溢利計量不包括若干收益及開支，因此若干收益及開支不會分配至經營分部。

該等經營分部乃根據經調整分部經營業績而監控及作出策略性決定。

5. 分部資料(續)

分部收益及業績

	房地產開發 人民幣千元	商業資產管理 (經重列) 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
截至二零一六年十二月 三十一日止年度					
可呈報分部收益	11,161	82,316	5,825	7,726	107,028
可呈報分部溢利	734	28,675	4,713	130	34,252
其他分部資料：					
利息收入	16,597	740	14	2	17,353
租賃土地權益攤銷	—	11	—	—	11
投資物業公平值變動收益	—	687	—	—	687
分佔聯營公司虧損	2,735	—	—	—	2,735
所得稅開支／(抵免)	(2,359)	2,440	—	—	81
物業、廠房及設備折舊	244	5,502	—	2	5,748
截至二零一五年十二月 三十一日止年度					
可呈報分部收益	84,124	53,244	—	—	137,368
可呈報分部溢利	11,811	27,070	—	—	38,881
其他分部資料：					
利息收入	975	1,154	—	—	2,129
租賃土地權益攤銷	—	11	—	—	11
投資物業公平值變動收益	—	2,600	—	—	2,600
所得稅開支	8,099	2,298	—	—	10,397
物業、廠房及設備折舊	418	428	—	—	846

5. 分部資料(續)

分部資產及負債

	房地產開發 人民幣千元	商業資產管理 (經重列) 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
於二零一六年十二月三十一日					
可呈報分部資產	1,705,550	789,200	10,493	4,583	2,509,826
可呈報分部負債	(1,331,911)	(217,307)	(303)	(1,759)	(1,551,280)
其他分部資料：					
非流動資產增加	1,024	62,206	—	25	63,255
於聯營公司的投資	782,940	—	—	—	782,940
於二零一五年十二月三十一日					
可呈報分部資產	559,090	700,427	—	—	1,259,517
可呈報分部負債	(212,122)	(187,615)	—	—	(399,737)
其他分部資料：					
非流動資產增加	87	106	—	—	193
於聯營公司的投資	20,000	—	—	—	20,000

5. 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
可呈報分部收益	107,028	137,368
分部間收益對銷	(2,925)	(3,601)
綜合收益	104,103	133,767
可呈報分部溢利	34,252	38,881
未分配收入及開支	(6,850)	(13,808)
未分配所得稅開支	(11,057)	(9,660)
年度綜合溢利	16,345	15,413
可呈報分部資產	2,509,826	1,259,517
未分配公司資產	273,367	20,961
綜合資產總額	2,783,193	1,280,478
可呈報分部負債	(1,551,280)	(399,737)
未分配稅項負債	(15,212)	(9,790)
未分配預扣稅項負債	(14,633)	(14,633)
未分配公司負債	(69,815)	(7,077)
綜合負債總額	(1,650,940)	(431,237)

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、收購土地按金、物業存貨、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。

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、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付非控股股東款項、計息借款及遞延稅項負債。

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。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無依賴各分部的任何單一客戶。

6. 其他收入

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行利息收入		
— 銀行存款	1,590	1,095
— 結構性銀行存款	—	1,843
補償收入	2,664	—
給予聯營公司貸款的利息收入(附註13)	15,816	—
撥回應計董事酬金	2,739	—
雜項收入	1,520	224
	24,329	3,162

7. 融資成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息費用：		
須於五年內悉數償還的銀行借款	109	141
毋須於五年內悉數償還的銀行借款	—	2,105
間接控股公司貸款	29,797	2,630
總借款成本	29,906	4,876
減：資本化利息	(14,372)	(2,391)
	15,534	2,485

有關分析根據相關貸款協議所載的協定計劃償還日期列明銀行及其他借款(包括包含須按要求償還條款的定期貸款)的融資成本。截至二零一六年十二月三十一日止年度，包含按要求償還條款的銀行借款的利息費用約為人民幣713,000元(二零一五年：人民幣141,000元)。

年內，一般借款的加權平均資本化比率為每年2.33%(二零一五年：2.87%)。

8. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除下列項目後計算所得：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
租賃土地權益攤銷	11	11
核數師酬金	718	568
已出售物業成本	4,371	49,461
物業、廠房及設備折舊	6,135	1,204
處置物業、廠房及設備的虧損	86	76
貿易應收款項呆賬撥備	86	69
外匯虧損淨額	1,818	5,010
經營租賃費用	9,942	4,012
產生租金收入的投資物業的支出	3,256	4,490

9. 所得稅開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅		
— 本年度	11,053	11,034
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)	4	(1,374)
	11,057	9,660
中國土地增值稅	898	10,168
	11,955	19,828
遞延稅項		
中國企業所得稅	(817)	2,183
中國土地增值稅	—	(1,954)
	(817)	229
所得稅開支總額	11,138	20,057

9. 所得稅開支(續)

綜合全面收益表所列實際所得稅開支與按現行稅率及除所得稅前溢利計算的金額之間的差額可對賬如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前溢利	27,483	35,470
按適用於相關稅務司法權區溢利的稅率計算的除所得稅前利得稅	7,438	10,063
不可扣減開支的稅務影響	3,110	2,691
可就計算所得稅扣減的中國土地增值稅	(227)	(590)
中國土地增值稅費用	898	10,168
過往年度撥備不足／(超額撥備)	4	(1,374)
其他	(85)	(901)
所得稅開支	11,138	20,057

附註：

(a) 香港利得稅

於年內，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(二零一五年：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年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年度的稅率計量，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。

9. 所得稅開支(續)

附註(續)：

(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。

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，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7%(二零一五年：5%至7%)計算。

(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。

10. 股息

年內應佔股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
建議宣派末期股息，每股普通股10港仙(二零一五年：無)	38,285	—

報告日期後建議宣派的末期股息並無於報告日期確認為負債。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一六年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔溢利約人民幣14,639,000元(二零一五年：人民幣12,668,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數362,044,000股(二零一五年：328,274,000股)計算。

由於報告年度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。

12. 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	679,850	677,250
投資物業公平值變動	687	2,600
添置		
— 其後費用	1,593	—
於十二月三十一日的賬面值	682,130	679,850

無相關業權證的物業佔本集團投資物業的賬面值約為人民幣2,900,000元(二零一五年：人民幣2,800,000元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團已取得該等物業的房屋所有權證，惟土地使用證仍在申請辦理中。估計該等物業的公平值時乃假設本集團擁有該等物業的有效土地使用證，且所有土地出讓金及授出證書的相關費用已悉數支付。土地出讓金及授出證書的相關費用數額不大。截至二零一六年十二月三十一日止年度，土地使用證仍在申請辦理中。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團將該等物業出租並收取租金。本公司的中國法律顧問表示本集團擁有該等物業的重大所有權風險及回報，儘管無業權證，本集團仍有權使用及租賃該等物業。此外，只要本集團遵守適用中國法律及法規，本集團在為該等物業取得業權證方面將不存在法律障礙。因此，該等物業的控制權、重大所有權風險及回報歸屬於本集團，而本集團將該等物業確認為投資物業。

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於中國：		
租期為 10 至 50 年	682,130	679,850

12. 投資物業(續)

估值流程及方法

投資物業已於二零一六年及二零一五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。戴德梁行(廣州)已採用直接資本化法將現有租約所產生的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作適當撥備。

年內估值技術並無任何變動。公平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。

公平值層級

投資物業的公平值調整於綜合全面收益表上的「投資物業公平值變動收益」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值計量的投資物業(公平值層級歸類為三級)，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

	公平值計量歸類為			公平值 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	
經常性公平值計量				
於二零一六年十二月三十一日				
投資物業	—	—	682,130	682,130
於二零一五年十二月三十一日				
投資物業	—	—	679,850	679,850

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

12. 投資物業(續)

公平值層級(續)

投資物業的公平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	
			於十二月三十一日 二零一六年	二零一五年
投資物業	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)	37 - 1,300	35 - 1,150
		復歸收入的 資本化比率	3.50% - 7.50%	3.50% - 7.50%

不可觀察輸入參數與公平值的關係如下：

- 當前租金越高，公平值越高。
- 資本化比率越高，公平值越低。

於損益確認並於綜合全面收益表呈列的投資物業公平值變動的收益為人民幣687,000元(二零一五年：人民幣2,600,000元)乃因於報告期末持有投資物業產生。

13. 於聯營公司的權益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非上市股份，按成本	81,700	20,000
分佔聯營公司業績	(2,948)	—
給予聯營公司貸款	743,176	—
	821,928	20,000

給予聯營公司貸款為無抵押，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。

本集團於二零一六年十二月三十一日的非上市聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構形式	註冊成立國家/ 地點	已發行及 繳足資本詳情	所持權益 百分比	主要活動及 經營地點
福建兆和房地產有限公司 （「福建兆和」）	公司	中國	人民幣 50,000,000元	40%	物業開發，中國 （附註(i)）
蘇州兆祥房地產開發有限公司 （「蘇州兆祥」）	公司	中國	人民幣 114,940,000元	13%	物業開發，中國 （附註(ii)）
廈門建發家居有限公司 （「廈門建發家居」）	公司	中國	人民幣 10,000,000元	30%	傢具銷售，中國 （附註(iii)）
廈門建發優客會網路科技有限公司 （「廈門建發優客會」）	公司	中國	人民幣 10,000,000元	20%	提供互聯網及信息 技術服務，中國 （附註(iv)）
廣州建信小貸有限公司 （「廣州建信小貸」）	公司	中國	人民幣 100,000,000元	34%	提供小額貸款 業務，中國 （附註(v)）

13. 於聯營公司的權益(續)

附註：

- (i) 福建兆和由本集團及本公司的間接控股公司的一家全資附屬公司於二零一五年十二月一日註冊成立，從物業發展。本集團已認購福建兆和的註冊股本的40%，現金代價為人民幣20,000,000元。
- (ii) 於二零一六年八月十八日，本集團與本集團的同系附屬公司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增加註冊資本。本集團已認購蘇州兆祥的13%的經增資擴大註冊股本，現金代價為人民幣517,900,000元。
- (iii) 於二零一六年四月五日，本集團、廈門建發股份有限公司及福建省安雅紅木家具有限公司訂立合作協議，就開展高端紫檀家具銷售成立廈門建發家居。本集團已認購廈門建發家居的30%註冊股本，現金代價為人民幣3,000,000元。
- (iv) 於二零一六年二月一日，本集團、廈門建發股份有限公司及三間同系附屬公司訂立合作協議，以成立廈門建發優客會。本集團已認購廈門建發優客會的20%註冊股本，現金代價為人民幣2,000,000元。
- (v) 於二零一六年十月二十五日，本集團、建發房地產集團有限公司及弘信創業工場投資集團股份有限公司訂立協議並成立廣州建信小貸，就於取得相關中國政府機構發出的必要批准後在中國開展(其中包括)小額貸款業務及其他經批准的業務。本集團已認購廣州建信小貸的34%註冊股本，現金代價為人民幣34,000,000元。

本集團分佔重大聯營公司福建兆和及蘇州兆祥的業績及其資產及負債如下：

	福建兆和		蘇州兆祥
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產	9,291	11	20,007
流動資產	937,062	657,113	4,612,528
流動負債	(319,318)	(607,157)	(1,505,778)
非流動負債	(582,602)	—	(3,018,996)
資產淨值	44,433	49,967	107,761
收益	—	—	—
期內虧損及全面開支總額	(5,534)	(33)	(5,439)

13. 於聯營公司的權益(續)

上述財務資料概要與於重大聯營公司的各投資賬面值的對賬如下：

	福建兆和		蘇州兆祥
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
聯營公司淨資產總值	44,433	49,967	107,761
本集團所持所有權權益比例	40%	40%	13%
本集團分佔聯營公司淨資產總值	17,773	19,987	14,009
商譽	—	—	7,984
期內並無由本集團承擔的分佔(溢利)/虧損	(2)	13	—
綜合財務報表所列於一間聯營公司的投資賬面值	17,771	20,000	21,993

單獨而言屬不重大的聯營公司的資料匯總：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大的聯營公司的賬面總值	38,988	—
本集團分佔該等聯營公司下列項目的總額：		
期內虧損及全面開支總額	(12)	—

14. 物業存貨

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
開發中物業	776,013	429,276
持作銷售物業	45,491	52,643
	821,504	481,919
開發中物業包括：		
－租賃土地成本	478,622	419,700
－建築成本及資本化開支	280,628	7,185
－已資本化利息	16,763	2,391
	776,013	429,276

開發中物業及持作銷售物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。

於二零一六年十二月三十一日，開發中物業約人民幣576,413,000元(二零一五年：無)，預計將於報告期末起計十二個月後竣工及向客戶出售。

15. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項		
應收第三方	8,094	1,728
減：累計減值虧損	(86)	(69)
	8,008	1,659
其他應收款項		
按金	5,552	6,127
預付款項	1,963	685
其他應收款項	3,378	1,825
	10,893	8,637
	18,901	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。

15. 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、代建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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0至30天	7,906	1,370
31至90天	—	88
91至180天	9	23
181至365天	23	21
1年以上	70	157
	8,008	1,659

本集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	69	128
減值撥備	86	69
不可收回款項的撇銷金額	(69)	(128)
於十二月三十一日	86	69

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。於二零一六年十二月三十一日，本集團約人民幣86,000元(二零一五年：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。

15. 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
既無逾期亦無減值	7,886	1,258
逾期1至90天	20	200
逾期91至180天	9	23
逾期181至360天	23	21
逾期360天以上	70	157
	8,008	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。

其他應收款項既無逾期亦無減值。其他應收款項乃與近期並無違約記錄的對手方有關。

16. 貿易及其他應付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項		
應付第三方	34,826	15,440
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	31,045	14,188
已收按金	21,103	29,155
預收款項	16,218	7,476
	68,366	50,819
	103,192	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。截至報告期末，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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0至30天	27,667	3,725
61至90天	—	110
90天以上	7,159	11,605
	34,826	15,440

17. 應付非控股股東款項／間接控股公司貸款

於二零一六年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。

18. 計息借款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
有抵押銀行貸款	3,236	3,749

銀行貸款的賬面值分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期		
一年內到期償還的部分銀行貸款	864	718
一年後到期償還的部分銀行貸款(含按要求償還條款)	2,372	3,031
	3,236	3,749

本集團應償還的銀行貸款如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內或按要求	3,236	3,749

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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11,178,000元(二零一五年：人民幣10,818,000元))的法定押記擔保。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，金額約為人民幣3,236,000元(二零一五年：人民幣3,749,000元)的銀行貸款乃以港元計值，並按每年3.4%(二零一五年：3.5%)的浮動利率計息。

19. 儲備

於年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

股份溢價

本集團的股份溢價賬指按溢價發行本公司股份產生的溢價。

法定儲備

根據相關中國法律，附屬公司須至少將其除稅後純利(根據中國會計規例釐定)的10%撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除就附屬公司清盤外，法定儲備不可分派。

匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

資本儲備

資本儲備指本公司已發行股本與現時本集團旗下各公司各自的股本／繳足股本的總面值之間的差額。資本儲備亦因收購附屬公司額外權益產生，指已知代價的公平值與自非控股權益收購的附屬公司額外權益應佔資產淨值的賬面值之間的差額。

重估儲備

重估儲備因業主自用物業轉至投資物業而產生。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團主要從事物業開發、商業運營管理、物業管理業務以及提供建築服務等業務。本集團於物業開發及租賃以及於中國多個地段的物業管理方面擁有多年經驗。

本集團經營業績可能於不同期間因(其中包括)本集團進行的物業發展項目的整體開發時間表以及該等物業發展項目銷售及交付時間而波動或大幅變動。

本年度，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利約人民幣1,460萬元(二零一五年：人民幣1,270萬元)，即溢利較二零一五年上升約15.75%。

房地產開發業務

本年度，銷售收入為人民幣1,116萬元，合約銷售面積約為2,196.42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，於二零一六年十二月三十一日已合共售出及預售逾81%。本年度，已售出並已交付買方的商鋪和停車位面積約為1,308.02平方米，收入約為人民幣538萬元。

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，於二零一六年十二月三十一日合共售出及預售逾99%。本年度，已售出並已交付買方的面積約為888.4平方米的停車位，收入約為人民幣578萬元。

在建物業

長沙·中央悅府(前稱書香佳緣)

位於長沙市雨花區的住宅項目，總建築面積約100,260平方米。該物業於二零一六年十二月開始預售。本年度，預收款項約為人民幣7,119萬元。

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，分成一期工程及二期工程，一期工程已於二零一六年十一月開始預售。本年度，預收款項約為人民幣7,140萬元。二期工程亦已於二零一七年三月動工。本集團持有該專案40%的權益。

蘇州 • 獨墅灣

位於江蘇省蘇州市吳中區獨墅湖，並座落於一個生態園附近的住宅項目，總建築面積逾440,000平方米(含不計容面積)。項目將合共分三期開發；(i)項目一期已於二零一六年二月動工，預期於二零一七年十二月竣工；(ii)二期已於二零一六年十月動工，預期於二零一八年八月竣工；(iii)最後一期預期於二零一八年動工，預期於二零二零年六月竣工。項目一期於二零一六年八月開始預售。本年度，預收款項約為人民幣84,250萬元。本集團持有該專案13%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。

房地產產業鏈服務

1. 商業資產管理

- (1) 本年度，來自本集團物業租賃業務的租金收入約為人民幣7,423萬元(含場地佔用收入)(二零一五年：人民幣4,469萬元)。

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。截至二零一六年十二月三十一日，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22,871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)，其中位於中國境內約18,187平方米的總建築面積已經出租。

本集團於本年度由上海兆昱資產管理有限公司新簽的第三方租賃物業主要位於上海楊浦區及嘉定區。截至二零一六年十二月三十一日，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74,103平方米，其中位於中國境內約56,739平方米的總建築面積已經出租。

- (2) 本年度，來自本集團物業管理費收入約為人民幣516萬元(二零一五年：人民幣496萬元)。

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、活動策劃及代建服務。

截至二零一六年十二月三十一日，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。

2. 項目運營管理(代建)

本年度，本集團的代建收入來自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訂立代建合同建設，提供管理及代建服務，代建收入約為人民幣583萬元。

3. 信息化服務、智慧社區

本年度，智能化建設服務收入約人民幣773萬元，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

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

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零一六年		二零一五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	11,161	10.7	84,124	62.9
商業資產管理收入	79,391	76.3	49,643	37.1
代建服務收入	5,825	5.6	—	—
智能化建設服務收入	7,726	7.4	—	—
	104,103	100	133,767	100

物業銷售由二零一五年約人民幣8,412萬元減至二零一六年約人民幣1,116萬元，減幅約為86.7%。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度已交付可出售建築面積分別約為9,349平方米及約2,196.42平方米。年度物業銷售收入下降，原因在於本年度內已售出及已交付可出售建築面積下降。

銷售成本

銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣7,030萬元減至本年度約人民幣3,780萬元，減幅約為46.2%，主要原因為本年度荔園及裕豐•英倫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

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的毛利分別約為人民幣6,350萬元及人民幣6,631萬元，即毛利率分別約為47.5%及63.7%。整體毛利率上升主要是由於本年度物業租賃業務所佔百分比增加所致。

其他收入

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的其他收入分別約為人民幣2,433萬元及人民幣316萬元。有所上升的主要因為本年度利息收入增加以及執行董事放棄彼等收回董事酬勞的權利，致二零一五年回轉相關費用所致。

借貸成本

建設項目所產生借貸成本於本年度資本化。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十二月三十一日止年度約人民幣240萬元增至本年度約人民幣1,553萬元。該增加主要是由於本年度向股東借款增加所導致。

投資物業公平值變動收益

本年度的投資物業公平值變動收益為人民幣69萬元，而上個財政年度收益為人民幣260萬元。收益反映本年度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十二月三十一日止年度約人民幣2,655萬元增加至本年度約人民幣2,695萬元，增幅約為1.5%。這主要由於員工人數增加所導致。

銷售開支

銷售開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣475萬元增加至本年度約人民幣1,835萬元，增幅約為286.3%。主要是由於新併入上海兆祥商業經營管理有限公司相關營銷費用增加所致。

除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣2,748萬元，較上個財政年度的約人民幣3,547萬元減少約22.5%。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣2,006萬元減至本年度約人民幣1,114萬元。所得稅有所減少主要是由於本年度物業銷售收入下降所致。

本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度約人民幣1,267萬元增至本年度約人民幣1,464萬元，增幅約為15.5%。

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。於本年度，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。於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣24,643萬元(二零一五年：人民幣7,193萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣27億8,319萬元(二零一五年：人民幣12億8,048萬元)及人民幣10億1,324萬元(二零一五年：人民幣7億5,719萬元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣6億6,941萬元(二零一五年：人民幣4億1,910萬元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣8億1,670萬元(二零一五年：人民幣4,730萬元)，淨負債權益比率為72.1%(二零一五年：5.6%)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有(i)貸款融資額約人民幣324萬元(二零一五年：人民幣375萬元)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10億5,989萬元(二零一五年：1億1,551萬元)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(二零一五年：無)。據觀察所得，本集團本年度的借款要求並無特定季節性趨勢。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)增至94%(二零一五年：14%)，原因是本年度的間接控股公司貸款增加。

借款總額當中，約人民幣324萬元須於一年內償還，約人民幣10億5,990萬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諾。

財務擔保合約

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。於二零一六年十二月三十一日的結餘約為人民幣4,861萬元(二零一五年：人民幣1億3,385萬元)。結餘減少主要是由於本年度荔園的按揭貸款減少所導致。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零一六年十二月三十一日，資本承擔結餘為人民幣1億6,903萬元(二零一五年：1億7,227萬元)。小幅減少乃由於本年度部分開發項目及辦公室裝修完成所致。

抵押資產

若干借款以物業、廠房及設備作抵押。

資本架構

於二零一六年十二月三十一日，本公司的已發行股本為42,800,000港元，分為428,000,000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：36,000,000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。

於二零一六年十二月三十一日，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，故本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，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

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用共171名全職僱員(二零一五年：92名全職僱員)。本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣2,167萬元(二零一五年：人民幣1,649萬元)。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。

報告期後事項

除本公告已披露者外，於二零一六年十二月三十一日後，並無任何重大事項。

前景

對於本集團的定位和規劃，本集團未來將在做好房地產主業的同時，也致力於工程代建、商業運營管理等房地產相關行業的輕資產延展業務；此外，本集團還將積極尋找時機加大對養老地產、高端教育及其他新興行業的投資。依託母公司豐富的資源及成熟的品牌優勢，引入先進的管理理念和優秀的企業文化，充分發揮香港資本平台的優勢，本集團正逐步邁入跨越式發展的新階段。

末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股股份10港仙(即每股0.1港元)，惟須獲本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上批准(二零一五年：無)。按截至二零一六年十二月三十一日已發行股份428,000,000股計算，預計將支付末期股息額為42,800,000港元(折合約人民幣38,285,000元)。待本公司股東於股東周年大會批准後，末期股息預期將於2017年5月26日派付予本公司合資格股東。

股東周年大會

本公司之股東周年大會謹訂於二零一七年五月十六日舉行。召開本公司股東周年大會之通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一七年五月十日(星期三)至二零一七年五月十六日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一七年五月九日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

為確定有權收取末期股息之股東名單，本公司將由二零一七年五月二十二日(星期一)至二零一七年五月二十三日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一七年五月十九日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址同上。

董事進行的證券交易的標準守則

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(「標準守則」)採納一套行為準則作為其董事買賣本公司證券的自身行為守則，該自身行為守則並不會比標準守則寬鬆。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本年度一直遵守標準守則及自身行為守則所載的所需標準。

企業管治常規

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。本公司於本年度一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則的適用守則條文。

更多有關本公司企業管治常規的資料將列載於本公司本年度年報內的企業管治報告，而該年報將於適當時候發佈。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

協議日期	完成日期	籌資活動	籌集所得 款項淨額	集資理由及 所得款項用途	協議日期前 最後交易日 收市價	截至 本公告日期 所得款項淨額 實際用途
二零一六年 十二月四日	二零一六年 十二月二十一日	根據一般授權配售 68,000,000股新普通 股，配售價為每股配 售股份3.97港元	約266,960,000 港元	為本公司籌集資 金以及擴闊本公 司股東基礎和股 本基礎 所得款項淨額中 100,000,000港 元用作償還股東 貸款，而所得款 項淨額餘下結餘 作一般營運資金 用途	4.95港元	所得款項淨額中 100,000,000港 元用作償還股東 貸款，而所得款 項淨額餘下結餘 作一般營運資金 用途
二零一六年 十二月四日	二零一七年 三月一日	根據特別授權發行本 金總額為500,000,000 港元的永久可換股債 券予益能國際有限公 司。該永久可換股債 券可按初步換股價每 股換股股份4.6港元轉 換為108,695,652股換 股股份	約499,400,000 港元	擴闊本公司融資 渠道、優化本公 司債務架構以及 進一步提升其風 險抵禦能力及可 持續發展能力 全部所得款項淨 額將用作償還股 東貸款	4.95港元	全部所得款項淨 額用作償還股東 貸款

除上文披露者外，於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生組成)已與管理層審閱本公司於本年度的經審核綜合財務報表。本集團的綜合財務報表已由本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司完成審核，並對此報表發表無保留的審計意見。

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席兼執行董事
庄躍凱

香港，二零一七年三月二十四日

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

趙呈閔女士

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。