



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)
股份代碼：1908



2017

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

2	公司資料
3	簡明綜合全面收益表
5	簡明綜合財務狀況表
7	簡明綜合權益變動表
9	簡明綜合現金流量表
10	未經審核簡明綜合財務報表附註
31	管理層討論與分析
43	其他資料

本中報以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

董事會

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

公司秘書

孫玉蒂女士

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

中國銀行

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22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)

簡明綜合全面收益表

截至二零一七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」)欣然公佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一六年同期的比較數字。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
收入	4	66,072	34,410
銷售成本		(27,809)	(10,257)
毛利		38,263	24,153
其他收入	5	10,325	5,037
投資物業公平值變動收益		9,320	450
行政開支		(9,959)	(9,141)
銷售開支		(34,292)	(10,895)
融資成本	6	(919)	(20)
分佔聯營公司虧損		(540)	—
除所得稅前利潤	7	12,198	9,584
所得稅開支	8	(3,190)	(1,735)
期內利潤		9,008	7,849
其他全面收益			
期後重分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		(4,822)	274
期內全面收益總額		4,186	8,123

簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
應佔期內利潤：			
本公司擁有人		11,185	11,858
非控股權益		(2,177)	(4,009)
		9,008	7,849
應佔全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		6,363	12,132
非控股權益		(2,177)	(4,009)
		4,186	8,123
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利	10		
— 基本(人民幣分)		2.61	3.29
— 攤薄(人民幣分)		2.22	3.29

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		68,092	72,105
租賃土地權益		300	301
投資物業		670,350	682,130
於聯營公司的權益		47,448	38,988
於一間合營企業的權益		48,538	50,024
有關土地收購的按金		64,166	64,166
遞延所得稅資產		98,787	35,741
		997,681	943,455
流動資產			
存貨	11	6,439,350	5,959,300
預付稅項		186,838	59,569
貿易及其他應收款項	12	50,655	19,843
現金及現金等價物		2,421,499	630,349
		9,098,342	6,669,061
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	267,764	286,764
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款		3,058,501	1,183,781
應付非控股股東款項	14	233,872	218,872
計息借款	15	307,727	3,236
所得稅負債		49,216	33,452
		3,917,080	1,726,105
流動資產淨值		5,181,262	4,942,956
總資產減流動負債		6,178,943	5,886,411

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
非流動負債			
計息借款	15	3,508,000	540,000
間接控股公司貸款	14	894,320	3,943,556
遞延稅項負債		189,616	180,958
		4,591,936	4,664,514
資產淨值			
權益			
股本	16	35,219	35,219
永久可換股債券	17	442,850	—
其他儲備		875,146	953,109
本公司擁有人應佔權益		1,353,215	988,328
非控股權益		233,792	233,569
權益總額		1,587,007	1,221,897

簡明綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔權益										總計	非控股權益	權益總額
	股本	永久 可換股 債券	股份溢價*	合併儲備**	法定儲備*	匯兌儲備*	資本儲備*	重估儲備*	末期股息*	撥派 保留盈利*			
	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘， 過往呈報	29,135	—	198,945	—	25,993	4,203	21,102	2,692	—	475,116	757,186	92,055	849,241
共同控制下業務合併的影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16)	(16)	129,981	129,965
於二零一六年一月一日的結餘， 經重列	29,135	—	198,945	—	25,993	4,203	21,102	2,692	—	475,100	757,170	222,036	979,206
期內全面收益總額													
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,858	11,858	(4,009)	7,849
其他全面收益													
— 貨幣換算差額	—	—	—	—	—	274	—	—	—	—	274	—	274
全面收益總額	—	—	—	—	—	274	—	—	—	11,858	12,132	(4,009)	8,123
與擁有人交易													
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,931	11,931
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,500	13,500
與擁有人交易總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,431	25,431
於二零一六年六月三十日的結餘， 經重列(未經審核)	29,135	—	198,945	—	25,993	4,477	21,102	2,692	—	486,958	769,302	243,458	1,012,760

* 該結餘總額即簡明綜合財務狀況表內的「其他儲備」。

合併儲備指附註2詳述的共同控制下業務合併產生的收購所付代價與資產淨值之間的差額。

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		法定儲備*	匯兌儲備*	資本儲備*	重估儲備*	撥派		總計	非控股權益	權益總額	
		可換股 債券	股份溢價*					合併儲備**	末期股息*				保留盈利*
於二零一七年一月一日的結餘， 過往呈報	35,219	—	431,997	—	25,993	6,484	21,102	2,692	—	489,755	1,013,242	119,011	1,132,253
共同控制下業務合併的影響	—	—	—	(8,788)	—	—	—	—	—	(16,126)	(24,914)	114,558	89,644
於二零一七年一月一日的結餘， 經重列	35,219	—	431,997	(8,788)	25,993	6,484	21,102	2,692	—	473,629	988,328	233,569	1,221,897
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,185	11,185	(2,177)	9,008
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—貨幣換算差額	—	—	—	—	—	(4,822)	—	—	—	—	(4,822)	—	(4,822)
全面收益總額	—	—	—	—	—	(4,822)	—	—	—	11,185	6,363	(2,177)	4,186
與擁有人交易													
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(37,737)	—	(37,737)	—	(37,737)
發行永久可換股債券	—	442,850	—	—	—	—	—	—	—	—	442,850	—	442,850
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	150	150
已付非控制股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(999)	(999)
共同控制下業務合併	—	—	—	(46,589)	—	—	—	—	—	—	(46,589)	3,249	(43,340)
與擁有人交易總額	—	442,850	—	(46,589)	—	—	—	—	(37,737)	—	358,524	2,400	360,924
於二零一七年六月三十日 的結餘(未經審核)	35,219	442,850	431,997	(55,377)	25,993	1,662	21,102	2,692	(37,737)	484,814	1,353,215	233,792	1,587,007

* 該結餘總額即簡明綜合財務狀況表內的「其他儲備」。

合併儲備指附註2詳述的共同控制下業務合併產生的收購所付代價與資產淨值之間的差額。

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用)的現金淨額	1,256,993	(346,770)
投資活動所用的現金淨額	(53,755)	(23,110)
融資活動所得的現金淨額(註)	590,158	384,905
現金及現金等價物增加淨額	1,793,396	15,025
於一月一日的現金及現金等價物	630,349	72,935
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(2,246)	139
於六月三十日的現金及現金等價物	2,421,499	88,099

註： 包含在截至二零一七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304,971萬元是用於償還計息借款(二零一六年：人民幣376萬元)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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」)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。本集團的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)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。

益能國際有限公司(「益能國際」)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. 共同控制下的業務合併及呈列基準

於二零一七年一月五日，廈門益悅置業有限公司(「益悅」)(本公司間接全資附屬公司)與蘇州兆坤房地產開發有限公司(「蘇州兆坤」)及廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)訂立第二份增資協議(「增資事項」)，據此，訂約各方同意蘇州兆祥房地產開發有限公司(「蘇州兆祥」)(本公司控股股東控制的公司)的註冊資本將由人民幣114,940,000元進一步增至人民幣200,000,000元。於增資事項完成後，益悅將持有蘇州兆祥的50%股本權益。

於二零一七年一月五日，益悅訂立股份轉讓協議以(i)由益悅向福建兆潤房地產有限公司(「福建兆潤」)收購福建兆和房地產有限公司(「福建兆和」)(本公司控股股東控制的公司)的30%股本權益(「兆潤收購事項」)；及(ii)由益悅向廈門利承企業管理有限公司(「利承企業」)收購福建兆和的30%股本權益(「利承收購事項」)。

增資事項、兆潤收購事項及利承收購事項的詳情，已載於本公司在二零一七年一月五日刊發的公告及日期為二零一七年二月二十五日的通函。

增資事項乃於二零一七年三月二十九日完成。兆潤收購事項及利承收購事項於二零一七年三月二十八日完成。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

2. 共同控制下的業務合併及呈列基準(續)

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所發佈會計指引第5號《共同控制合併的合併會計處理》所載合併會計處理準則編製，猶如增資事項、兆潤收購事項、及利承收購事項已於呈列最早報告期期初完成，因為該等事項在各自發生前後被視為本公司主要股東共同控制的企業合併。

本集團於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量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控股股東共同控制當日的較早日期起的業績及現金流。本集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的簡明綜合財務狀況表已獲編製，其採用控股股東提供的現時賬面值呈列本集團的資產及負債。並無因增資事項、兆潤收購事項及利承收購事項作出調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於附屬公司及／或於增資事項、兆潤收購事項及利承收購事項前由主要股東以外人士持有的業務的股本權益，已採用合併會計原則於權益中呈列為非控股權益。

未經審核簡明綜合財務報表已按照香港聯交所證券上市規則(「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。

除增資事項、兆潤收購事項及利承收購事項外，編製該等未經審核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二零一六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二零一七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附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

2. 共同控制下的業務合併及呈列基準(續)

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

於期內，「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期間的呈列。此外，本集團於期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利潤計量不包括若干收入及開支，因此若干收入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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

分部收入及業績

	房地產開發 (未經審核) 人民幣千元	商業 資產管理 (未經審核) 人民幣千元	代建服務 (未經審核) 人民幣千元	智能化 建設服務 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
截至二零一七年 六月三十日止六個月					
可呈報分部收入	6,675	56,030	3,508	1,368	67,581
可呈報分部利潤	32,060	32,533	766	458	65,817
其他分部資料：					
利息收入	3,098	450	11	1	3,560
租賃土地攤銷	1	5	—	—	6
投資物業公平值收益	—	9,320	—	—	9,320
所得稅開支／(抵免)	(51,449)	3,101	—	—	(48,348)
物業、廠房及設備折舊	119	6,475	—	—	6,594
截至二零一六年 六月三十日止六個月 (經重列)					
可呈報分部收入	1,456	31,618	2,112	402	35,588
可呈報分部利潤／(虧損)	(3,010)	10,701	1,214	(112)	8,793
其他分部資料：					
利息收入	132	16	5	1	154
租賃土地攤銷	—	5	—	—	5
投資物業公平值收益	—	450	—	—	450
所得稅開支／(抵免)	(45)	665	404	—	1,024
物業、廠房及設備折舊	565	825	—	—	1,390

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

分部資產及負債

	房地產開發 (未經審核) 人民幣千元	商業 資產管理 (未經審核) 人民幣千元	代建服務 (未經審核) 人民幣千元	智能化 建設服務 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
於二零一七年六月三十日					
可呈報分部資產	9,073,230	838,349	2,601	7,872	9,922,052
可呈報分部負債	(8,196,745)	(236,259)	(206)	(2,051)	(8,435,261)
其他分部資料：					
非流動資產增加	2,081	1,322	—	—	3,403
於一間聯營公司的投資	—	—	—	—	—
於二零一六年					
十二月三十一日(經重列)					
可呈報分部資產	6,532,968	789,200	10,493	4,583	7,337,244
可呈報分部負債	(6,057,151)	(217,307)	(303)	(1,759)	(6,276,520)
其他分部資料：					
非流動資產增加	2,123	62,206	—	25	64,354
於一間聯營公司的投資	—	—	—	—	—

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

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	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
可呈報分部收入	67,581	35,588
分部間收入對銷	(1,509)	(1,178)
收入	66,072	34,410
可呈報分部利潤	65,817	8,793
未分配收益及開支	(5,271)	(233)
未分配所得稅開支	(51,538)	(711)
期內利潤	9,008	7,849

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
	可呈報分部資產	9,922,052
未分配公司資產	173,971	275,272
綜合資產總額	10,096,023	7,612,516
可呈報分部負債	(8,435,261)	(6,276,520)
未分配稅項負債	(43,453)	(27,749)
未分配遞延稅項負債	(14,633)	(14,633)
未分配公司負債	(15,669)	(71,717)
綜合負債總額	(8,509,016)	(6,390,619)

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

4. 收入

於期內確認的本集團主要業務收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	6,675	1,456
商業資產管理收入(附註)	54,521	30,440
代建服務收入	3,508	2,112
智能化建設服務收入	1,368	402
	66,072	34,410

附註：

商業資產管理收入包括截至二零一七年六月三十日止六個月的租賃物業的租金收入人民幣50,199,000元(二零一六年：人民幣24,766,000元)及截至二零一七年六月三十日止六個月的物業管理收入人民幣2,546,000元(二零一六年：人民幣2,587,000元)。截至二零一七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427,000元(二零一六年：人民幣1,134,000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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	3,936	166
回轉以前年度董監酬勞	—	2,694
違約賠償收入	5,000	1,962
雜項收入	1,389	215
	10,325	5,037

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (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	37,270	20
間接控股公司貸款	29,181	127,880
總借款成本	66,451	127,900
減：已資本化利息	(65,532)	(127,880)
	919	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。截至二零一七年及二零一六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45,000元及人民幣20,000元。

7. 除所得稅前利潤

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：		
租賃土地權益攤銷	5	5
核數師酬金	—	3
已出售物業成本	5,608	620
物業、廠房及設備折舊	6,800	738
貿易應收款項呆賬撥備	118	—
匯兌差額(收入)／虧損，淨額	(838)	23
出售物業、廠房及設備的虧損	—	80
經營租賃費用	4,877	2,989
產生租金收入的投資物業的支出	1,315	2,030

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	51,538	711
中國土地增值稅	1,056	66
	52,594	777
遞延稅項	(49,404)	958
所得稅開支總額	3,190	1,735

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利潤，故並無計提香港利得稅撥備(二零一六年：無)。

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利潤按適用稅率計算。

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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支(續)

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入，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7%計算(二零一六年：5%至7%)。

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利潤的股息須繳納該項預扣所得稅。

9. 股息

董事會建議不派付截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

10. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據：

(A) 每股基本盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
股份數目		
普通股加權平均股數(千股)	428,000	360,000
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核) (經重列)
釐定每股基本盈利所用利潤	11,185	11,858
本公司擁有人應佔每股基本盈利(以每股人民幣分表達)	2.61	3.29

(B) 每股攤薄盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (經重列)
股份數目		
普通股加權平均股數(千股)	428,000	360,000
經就以下項目作出調整：		
— 假設轉換永久可換股債券(千份)	74,727	—
每股攤薄盈利加權平均普通股數(千股)	502,727	360,000

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

10. 每股盈利(續)

(B) 每股攤薄盈利(續)

	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核) (經重列)
釐定每股攤薄盈利所用利潤	11,185	11,858
本公司擁有人應佔每股攤薄盈利(以每股人民幣分表達)	2.22	3.29

11. 存貨

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
物業存貨：		
開發中物業	6,396,633	5,913,809
持作銷售物業	39,777	45,491
貨品存貨：		
電子設備	2,940	—
	6,439,350	5,959,300
開發中物業包括：		
— 租賃土地成本	5,010,610	5,011,428
— 建築成本及資本化開支	1,066,743	646,243
— 已資本化利息	319,280	256,138
	6,396,633	5,913,809

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。

於二零一七年六月三十日，開發中物業約人民幣4,785,229,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,583,288,000元)，預計將於報告期末起計十二個月後竣工及向客戶出售。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

12. 貿易及其他應收款項

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
貿易應收款項		
應收第三方	8,449	8,094
減：累計減值虧損	(202)	(86)
	8,247	8,008
其他應收款項		
預付款項	35,167	2,065
按金	5,448	6,382
其他應收款項	1,793	3,388
	42,408	11,835
	50,655	19,843

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。

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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

12. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項根據發票日期計的賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
0至30天	5,454	7,906
31至90天	267	—
91至180天	15	9
181至365天	2,455	23
1年以上	56	70
	8,247	8,008

本集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
於一月一日	86	69
減值撥備	118	86
不可收回款項的撇銷金額	(2)	(69)
於二零一七年六月三十日／二零一六年十二月三十一日	202	86

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。於二零一七年六月三十日，本集團約人民幣202,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣86,000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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

12. 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：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	7,427	7,886
逾期1至90天	528	20
逾期91至180天	15	9
逾期181至360天	220	23
逾期360天以上	57	70
	8,247	8,008

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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

13. 貿易及其他應付款項

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
貿易應付款項		
應付第三方	173,716	165,593
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	40,308	69,834
已收按金	33,302	35,119
預收款項	19,435	16,218
應付股息	1,003	—
	94,048	121,171
	267,764	286,764

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：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
0至30天	158,395	157,946
31至60天	1,521	11
61至90天	1,254	8
90天以上	12,546	7,628
	173,716	165,593

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

14. 應付非控股股東款項／間接控股公司貸款

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，應付非控股股東款項為無抵押、免息及須按
要求償還。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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。

15. 計息借款

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
有抵押銀行貸款		
— 人民幣	3,813,000	540,000
— 港元	2,727	3,236
	3,815,727	543,236

銀行貸款的賬面值分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
即期		
一年內到期償還的部分銀行貸款	305,853	864
一年後到期償還的部分銀行貸款(包含按要求償還條款)	1,874	2,372
	307,727	3,236
非即期		
一年後到期償還的部分銀行貸款	3,508,000	540,000

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

15. 計息借款(續)

本集團應償還的銀行貸款如下：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
一年內或按要求	307,727	3,236
一年後	3,508,000	540,000
	3,815,727	543,236

於二零一七年六月三十日，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10,772,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣11,178,000元))及待售開發中物業(賬面值為人民幣4,493,954,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,838,954,000元))的法定押記擔保。

於二零一七年六月三十日，上述借款的年利率介於3.4%至5%(二零一六年十二月三十一日：3.4%至5%)。

16. 股本

	股份 數目	金額 人民幣千元
法定：		
每股面值0.1港元的普通股		
於二零一六年十二月三十一日(經審核)及 二零一七年六月三十日(未經審核)	1,000,000,000	81,055
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元的普通股		
於二零一六年十二月三十一日(經審核)及 二零一七年六月三十日(未經審核)	428,000,000	35,219

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

17. 永久可換股債券

於二零一七年三月一日，本公司根據特別授權向益能國際發行本金總額為500,000,000港元的永久可換股債券用於償還股東貸款(載於日期為二零一六年十二月四日、二零一七年三月一日的公告及日期為二零一七年一月二十六日的通函)。

永久可換股債券無固定到期日，益能國際可選擇隨時按協議換股價格(可作出若干反稀釋調整)將其持有之永久可換股債券轉換為本公司新普通股。

於二零一七年五月十八日，換股價格已根據適用條文由每股換股股份4.60港元調整為4.51港元，可轉換新股總數已由108,695,652股調整為110,864,745股，以反映本公司於二零一七年五月十六日經本公司股東批准派付每股普通股0.1港元股息(載於日期為二零一七年五月二十五日的公告)。

永久可換股債券票息率為4%，須每年於分派付息日向益能國際支付分派股息。

本公司可在一定累計限額內向益能國際提前發出書面通知以酌情全權選擇遞延支付全部或部分分派。

本公司及其附屬公司可在(1)取得益能國際書面同意；(2)以雙方同意的價格；及(3)於發行日起第三年末或三年後任意分派付息日，贖回全部未償還永久可換股債券。

由於永久可換股債券無須承擔償還本金的義務且本公司可選擇遞延分派，故永久可換股債券不適用於香港會計準則32號金融負債類別的定義。因此，永久可換股債券被分類為權益工具且有關於分派(若有並宣派)被視為權益股息。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

18. 報告日後事項

除本報告其他部分披露外，於二零一七年六月三十日後及截至本報告日期發生的重大事項呈列如下：

- (i) 本公司間接全資附屬公司益悅與建發房地產集團福州有限公司(「建發房產福州公司」)訂立股權轉讓協議(「連江收購」)，其中益悅同意購買且建發房產福州公司同意出售連江兆潤房地產開發有限公司(「連江兆潤」)78%權益(載於日期為二零一七年四月二十五日的公告及日期為二零一七年六月二十三日的通函)。連江收購現金代價為人民幣81,491,000元，且益悅亦須償還建發房產福州公司之前向連江兆潤提供的股東貸款總額人民幣505,361,900元。有關連江收購的普通決議案已在二零一七年七月十日舉行的股東特別大會上正式通過(載於日期為同日的投票表決結果公告)。
- (ii) 本公司附屬公司上海兆昱資產管理有限公司(「上海兆昱資產管理」)與上海兆御投資發展有限公司(「上海兆御投資發展」)訂立租賃合同，其中上海兆御投資發展(作為出租人)同意向上海兆昱資產管理(作為承租人)出租上海的若干房屋，固定租期為自二零一七年七月一日起至二零二七年六月三十日止十個年度(載於日期為二零一七年七月十八日的公告)。租賃合同下十年期間總租金成本不多於約人民幣68,600,000元。
- (iii) 本公司全資附屬公司廈門建發兆誠建設運營管理有限公司(「兆誠建設」)與南平市建陽區嘉盈房地產有限公司(「嘉盈房地產」)訂立委託管理服務合同，據此，兆誠建設須向嘉盈房地產提供關於建陽西區生態城項目的委託管理服務，預期為期三年，由二零一七年八月一日至二零二零年七月三十一日(載於日期為二零一七年八月一日的公告)。委託管理服務費將為建陽西區生態城項目的總銷售額8%包干，預期將不多於人民幣70,000,000元。根據與嘉盈房地產訂立的委託管理服務合同擬進行的交易須獲獨立股東於本公司舉行的股東特別大會上批准。
- (iv) 本公司間接全資附屬公司福建兆和與漳州市國土資源局簽訂成交確認書，確認福建兆和成功競得位於中國福建省漳州市龍文區碧湖生態園第2017P05號土地使用權，(a)現金代價為人民幣1,370,000,000元及(b)並無償配送提供給政府的居住用房總建築面積37,000平方米(載於日期為二零一七年八月三日的公告)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

18. 報告日後事項(續)

- (v) 如日期為二零一七年八月十七日的公告所載，本公司間接全資附屬公司益悅：(a)與建發房地產集團有限公司(「建發房地產」)訂立權益轉讓協議；(b)與長沙九芝堂(集團)有限公司(「九芝堂」)訂立股權轉讓協議；及(c)與建發房地產、九芝堂及涌金投資控股有限公司(「涌金投資」)訂立補充協議((a)，(b)及(c)合稱「轉讓協議」)；據此各訂約方同意益悅從建發房地產及九芝堂受讓長沙悅發房地產有限公司(「長沙悅發」)的100%實益及法定權益。與建發房地產的權益轉讓協議下的總代價包括：(a)權益轉讓作價人民幣437,893,237.85元；及(b)調整作價(如有)。根據轉讓協議擬進行的交易須獲獨立股東於本公司舉行的股東特別大會上批准。
- (vi) 本公司間接全資附屬公司益悅與蘇州兆坤房地產開發有限公司(「蘇州兆坤」)訂立股權轉讓協議(「張家港收購」)，據此益悅同意收購且蘇州兆坤同意出售張家港建豐房地產開發有限公司(「張家港建豐」)70%股權(載於日期為二零一七年八月二十四日的公告)。張家港收購的股權轉讓代價為人民幣34,989,633.41元。同時，益悅亦須償還蘇州兆坤先前提供予張家港建豐的股東貸款人民幣786,708,455.75元。根據與蘇州兆坤訂立的股權轉讓協議擬進行的交易須獲獨立股東於本公司舉行的股東特別大會上批准。

市場回顧

二零一七年上半年，中國政府繼續以去槓桿、去庫存、控房價為目標調控房地產市場，中國人民銀行收緊貨幣政策同時，若干城市也「因城施策」推出限購政策。然而，政府調控政策旨在抑制投機性需求，而非打壓合理消費或改善需求。期內房地產價格依舊保持堅挺，但趨勢上逐步走向平穩，市場供需實現新的均衡。鑒於未來中國城市化進程將持續上升，未來中國房地產市場存在可觀剛性需求，長期基本面前景良好。

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。期內本公司主要收入來源於商業資產運營管理。期內原有房地產開發項目即將售罄，而新增數個房地產項目因仍處於開發階段或尚未交付而無收入確認。期內新增房地產項目已實現相當規模合約銷售，本公司推算未來該等項目將逐步實現收入確認。

隨著本集團業務規模不斷增長及範圍不斷拓展，本集團各業務板塊得以有序開展，本集團的「房地產開發商及房地產產業鏈綜合投資服務商」角色定位更加明晰，將依照「一體兩翼」的業務發展策略推動本集團業績提升，為股東持續創造價值。

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得歸屬本公司所有者利潤約人民幣1,120萬元(二零一六年同期(經重列)：約人民幣1,190萬元)。期內歸屬本公司所有者利潤相較二零一六年同期約減少6%。期內歸屬本公司所有者利潤下降的主要原因是本集團為提升規模擴大房地產開發業務投資，房地產項目數量顯著增加，而收入因交付結構而未有確認，可是該等房地產項目卻產生期間費用影響利潤。本集團推算未來該等項目將逐步實現利潤入帳。

房地產開發業務

期內，新增加房地產項目實現合約銷售金額約人民幣22億4,000萬元(二零一六年同期：約人民幣127萬元)，相應合約建築面積(建築面積)約為114,000平方米(二零一六年同期：約200平方米)。

在建房地產項目

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100,300平方米。於二零一六年十二月開始預售。期內合約銷售金額約為人民幣3億3,600萬元，相應合約銷售建築面積約為26,000平方米；由預售至二零一七年六月三十日，累計合約銷售金額約為人民幣4億1,000萬元，相應累計合約銷售建築面積為32,500平方米，佔具有預售許可的總可出售建築面積的45%。該物業部分住宅單位預計將於本年度內竣工及交付。

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62,100平方米。於二零一六年七月開始預售。預售首日所有單位均實現認購。期內認購銷售金額約為人民幣3億2,000萬元，相應認購建築面積約為28,000平方米。

漳州 • 碧湖雙璽

位於漳州市龍文區湖濱路以西及湖閣路以北的住宅項目，總建築面積約152,000平方米。本集團於二零一七年三月透過收購該項目60%的權益，合共持有100%權益，其後該項目併入本集團綜合財務報表。期內合約銷售金額約為人民幣8億元，相應合約銷售建築面積約為41,000平方米；由預售至二零一七年六月三十日，累計合約銷售金額約為人民幣12億8,000萬元，相應累計合約銷售建築面積為61,800平方米，佔具有預售許可的總可出售建築面積的75%。

蘇州 • 獨墅灣

位於江蘇省蘇州市吳中區獨墅湖及一個生態園附近的住宅項目，總建築面積逾440,000平方米。本集團於二零一七年三月透過增資收購該項目37%的權益，合共持有50%權益，其後該項目併入本集團綜合財務報表。期內合約銷售金額約為人民幣11億元，相應合約銷售建築面積約為46,800平方米；由預售至二零一七年六月三十日，累計合約銷售金額約為人民幣22億4,000萬元，相應累計合約銷售建築面積為96,000平方米，佔具有預售許可的總可出售建築面積的73%。該物業部分住宅單位預計將於本年度內竣工及交付。

待建房地產項目

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項目，總建築面積約358,000平方米。當前租賃土地面積約為1,700畝。預計日後將出讓的土地面積為1,100畝。

待建房地產項目(續)

澳洲溫莎路71號

位於悉尼西北Baulkham Hills由聯排別墅、公寓及商舖組成的項目，總建築面積約7,700平方米。本集團持有該項目60%的權益。

土地儲備

截至二零一七年六月三十日，本集團土地儲備的預計總可出售建築面積約為1,016,200平方米，分別在中國蘇州、泉州、長沙、漳州及澳洲Baulkham Hills設有合共6個項目，平均土地成本約為每平方米人民幣4,900元。本集團認為現時土地儲備充足，惟預計日後會進一步收購土地。

土地儲備的預計可出售建築面積(平方米)

地區	項目數目	概約面積 (平方米)
中國蘇州	1	363,100
中國泉州	1	62,200
中國長沙	1	103,900
中國漳州	2	479,300
澳洲Baulkham Hills	1	7,700
總計	6	1,016,200

房地產產業鏈概覽

1. 商業資產運營管理

- (1) 期內來自本集團物業租賃業務的租金收入(含場地佔用收入)約為人民幣5,198萬元(二零一六年同期(經重列)：約人民幣2,477萬元)。

本集團自有的租賃物業主要位於南寧市興寧區及西鄉塘區。截至二零一七年六月三十日，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22,190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17,400平方米的總建築面積已經出租。

本集團透過上海兆豐資產管理出租的第三方租賃物業位於上海楊浦區及嘉定區。截至二零一七年六月三十日，此租賃物業零售單位包括位於中國境內的總可出租總建築面積約71,900平方米，其中位於中國境內約70,800平方米的總建築面積已經出租。

管理層討論與分析

1. 商業資產運營管理(續)

- (2) 期內來自本集團物業管理的收入約為人民幣255萬元(二零一六年同期(經重列)：約人民幣567萬元)。

本集團的物業管理業務包括管理(i)本集團於其投資物業組合中持有的物業、(ii)本集團開發的物業以及(iii)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。

截至二零一七年六月三十日，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。

2. 工程代建諮詢服務業務

期內本集團的代建收入約人民幣351萬元(二零一六年同期(經重列)：約人民幣211萬元)，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。

3. 信息化服務、智慧社區

期內智能化建設服務收入約人民幣137萬元(二零一六年同期(經重列)：約人民幣40萬元)，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

收入

期內本集團的收入來自(i)物業銷售；(ii)商業資產管理；(iii)代建諮詢服務；及(iv)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入及佔總收入的百分比：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	6,675	10.1	1,456	4.2
商業資產管理	54,521	82.5	30,440	88.5
代建諮詢服務	3,508	5.3	2,112	6.1
智能化建設服務	1,368	2.1	402	1.2
	66,072	100	34,410	100

收入(續)

物業銷售貢獻比例較小。原因在於本集團近年來增加物業開發業務投資，物業數目大幅增加。雖然該等物業在建設中且因此並無確認收入，本集團預計將於未來因交付安排而逐步從該等物業錄得收入及利潤。

銷售成本

銷售成本由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,030萬元增至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣2,780萬元，增幅約為171%。這主要是由於期內荔園(中國南寧的住宅項目)可出售建築面積銷售及交付增加及自二零一六年八月起上海兆昱資產管理的物業租賃租金增加所產生的成本所致。

毛利及毛利率

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的毛利分別約為人民幣3,830萬元及人民幣2,420萬元，即毛利率分別約為57.9%及70.2%。整體毛利率下降主要是由於期內物業租賃業務佔收入總額的相對比例下降所致。

其他收入

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的其他收入分別約為人民幣1,030萬元及人民幣500萬元。有所上升是因為銀行利息收入及違約賠償收入所致。

借貸成本

建設項目所產生借貸成本於期內資本化。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二零一六年六月三十日止六個月約人民幣12,790萬元減至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣6,550萬元。該減少主要是由於期內向間接控股公司借款減少所導致。

投資物業公平值變動收益

截至二零一七年六月三十日止六個月的投資物業公平值變動收益約為人民幣930萬元，而上個相應財政期間收益約為人民幣50萬元。收益反映期內南寧物業價值的調整。

行政開支

行政開支由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣910萬元(經重列)增至期內約人民幣1,000萬元，增幅約為9.0%。這主要由於諮詢費增加所導致。

銷售開支

銷售開支由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,090萬元(經重列)增加至本期約人民幣3,430萬元，增幅約為214.7%，主要是由於自二零一六年九月起上海兆祥商業經營管理有限公司的營銷開支及開發中物業預售的廣告開支增加所致。

除所得稅前利潤

綜上所述因素的影響，本集團於期內錄得除所得稅前利潤約人民幣1,220萬元，較二零一六年相應期間約人民幣960萬元(經重列)增加約27.1%。

所得稅開支

所得稅開支由去年同期約人民幣170萬元(經重列)增至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣320萬元。所得稅有所增加主要是由於期內物業銷售收入提高所致。

本公司擁有人應佔期內利潤

本公司擁有人應佔期內利潤由去年同期約人民幣1,190萬元減至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣1,120萬元，減幅約為6%。

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量充足的良好資本架構。於二零一七年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣24億2,150萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6億3,030萬元(經重列))，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣100億9,600萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣76億1,250萬元(經重列))及人民幣13億5,320萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣9億8,830萬元(經重列))。於二零一七年六月三十日，本集團的營運資金約為人民幣51億8,130萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣49億4,300萬元(經重列))。於二零一七年六月三十日，本集團錄得負債淨額人民幣22億8,850萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣38億5,640萬元(經重列))，其淨債務權益比率為144%(二零一六年：316%)。

於二零一七年六月三十日，本集團有(i)以港元計值並按浮動利率每年3.4厘計息的貸款融資額約人民幣270萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣320萬元，按浮動利率每年3.4厘計息)；及(ii)以人民幣計值並按浮動利率每年4.51厘至5厘計息的貸款融資額約人民幣38億1,300萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5億4,000萬元，按浮動利率每年5厘計息)；及(iii)以人民幣計值並按中國人民銀行利率設定的三年期浮動貸款利率計息の間接控股公司貸款約人民幣8億9,430萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣39億4,360萬元(經重列))。據觀察，期內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

管理層討論與分析

流動資金及財務資源(續)

於二零一七年六月三十日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)減至287%(二零一六年：367%)，原因是期內控股股東貸款減少。

借款總額當中，約人民幣3億770萬元須於一年內償還，約人民幣44億230萬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約。

抵押資產

於二零一七年六月三十日，本集團的銀行貸款由賬面值約人民幣10,772,000元的物業、廠房及設備以及賬面值約人民幣4,493,954,000元的開發中待售物業作抵押。

資本架構

於二零一七年六月三十日，本公司的已發行股本為4,280萬港元，分為428,000,000股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(二零一六年十二月三十一日：4,280萬港元，分為428,000,000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，其收入及開支主要以人民幣計值。

於二零一七年六月三十日，除以外幣計值的銀行存款及於合營企業的權益外，本集團之業務並無重大外匯風險(二零一六年六月三十日：無)。

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

於二零一七年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一六年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團僱傭共260名全職僱員(二零一六年十二月三十一日：236名全職僱員(經重列))。截至二零一七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3,050萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,690萬元(經重列))。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。在釐定各董事薪酬的實際水平時，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。

所得款項用途

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」)起至二零一七年六月三十日止期間，來自(i)創業板上市；(ii)根據一般授權兩次配售新股；及(iii)發行永久可換股債券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」)以及日期為二零一五年五月二十七日及二零一六年十二月四日的公告所載情況一致)：

1. 創業板上市籌集資金

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 至二零一七年 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 至二零一七年 六月三十日的 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	0.7
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	—
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	3.2

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。

管理層討論與分析

2. 根據一般授權配售新股籌集資金

本公司根據一般授權配售 60,000,000 股新股(詳情載於日期為二零一五年五月二十七日的公告及日期為二零一五年六月十八日的通函)的所得款項淨額為約 229.7 百萬港元，此乃按配售價每股配售股份 3.86 港元扣除配售新股相關的實際開支為基準。

	二零一五年 根據一般 授權配售新股 所得款項淨額 百萬港元	於二零一七年 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
作為本公司的營運資金以支持本公司的開發項目	229.7	229.7

3. 發行永久可換股債券籌集資金

根據特別授權發行本金總額 500,000,000 港元的永久可換股債券(載於日期為二零一六年十二月四日的公告及日期為二零一七年一月二十五日的通函)的所得款項淨額約為 499.4 百萬港元。永久可換股債券初步可兌換為 108,695,652 股換股股份，每股換股股份的未經調整換股價為 4.6 港元。於二零一七年五月十八日，轉股價格已根據適用條文由每股換股股份 4.60 港元調整為 4.51 港元，可轉換新股總數已由 108,695,652 股變為 110,864,745 股，以反映本公司於二零一七年五月十六日經本公司股東批准派付每股普通股 0.1 港元股息(載於日期為二零一七年五月二十五日的公告)。

	二零一六年 根據特別授權 發行永久可換股 債券所得款項淨額 百萬港元	於二零一七年 六月三十日 根據特別授權 發行永久可換股 債券所得款項 淨額的實際用途 百萬港元
償還來自本公司股東的貸款	499.4	499.4

4. 根據一般授權配售新股份籌集資金

根據一般授權向獨立第三方配售 68,000,000 股本公司新普通股(載於日期為二零一六年十二月四日的公告)的所得款項淨額約為 267.0 百萬港元，此乃按配售價每股配售股份 3.97 港元扣除配售新股的實際開支為基準。

	二零一六年 根據一般授權 配售新股所得款項 淨額百萬港元 百萬港元	於二零一七年 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
償還來自本公司股東的貸款	100.0	100.0
作為本公司的一般營運資金：	167.0	94.8
行政及管理費用		6.5
投資於房地產開發相關行業		1.5
投入房地產開發項目		86.8
	267.0	194.8

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。

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。

於二零一七年六月三十日，仍有 27 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 27 份租賃協議)；及

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。

於二零一七年六月三十日，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。

重大收購事項及出售事項

於二零一七年一月五日，本公司間接全資附屬公司益悅與蘇州兆坤及廈門利源訂立第二份增資協議(「增資」)，據此，訂約方同意將蘇州兆祥(由本公司一名控股股東控制的公司)的註冊資本由人民幣114,940,000元進一步增至人民幣200,000,000元。待增資完成後，益悅將持有蘇州兆祥的50%股權。

於二零一七年一月五日，益悅(i)向福建兆潤收購福建兆和(由本公司一名控股股東控制的公司)的30%股權(「兆潤收購事項」)；及(ii)向利承企業收購福建兆和的30%股權(「利承收購事項」)。

有關增資、兆潤收購事項及利承收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年一月五日的公告及日期為二零一七年二月二十五日的通函。

增資已於二零一七年三月二十九日完成。兆潤收購事項及利承收購事項已於二零一七年三月二十八日完成。

展望及前景

依託母公司建發房地產集團有限公司(「母公司」)作為國有企業的强大背景及雄厚的資金支援，經過兩年多的精心耕耘，本集團各項業務都進入穩步且快速的成長軌道，已在下列方面取得不錯進展：(1)對多元化業務佈局；(2)對盈利能力的構建及提升；及(3)對可持續發展路徑的探索。未來本集團將加大及深耕以下業務：

- 房地產開發：(1)加強區域研究，繼續深耕重點城市，提高市場佔有率，進入具備發展潛力城市，適時參與潛力土地的招拍掛，重點加大土地併購力度，加大及優化本集團土地儲備；(2)採取穩健型擴張策略的同時，採取多元化合作模式，降低經營風險，根據實際需要推動控股操盤、佔大股操盤、小股操盤、合作開發、委託開發等多種類型合作項目；及(3)精細化管理、提高產品標準化、強化品牌價值，在區域市場穩固樹立良好企業形象，成為優秀開發商。最終使得房地產開發業務綜合發揮規模效應、協同效應、品牌效應為本集團發展奠定堅實基礎。
- 房地產產業鏈投資服務：拓展產業鏈服務佈局，圍繞房地產產業鏈核心環節構建生態圈，形成業務服務協同增值效應，同時堅持優化現有業務：(1)代建業務進一步強化利用品牌優勢，在主要承接政府項目工程代建的同時探索及發展運營代建、融資代建等多種業務模式；(2)租賃業務在提升物業出租率的基礎上，增加商業資產管理數量及規模以提升效益；及(3)房地產產業金融業務將依託股東的「建發房產鑽石會」、「優客會」等接入客流，立足股東的客戶群體，圍繞房地產開發及房地產產業鏈，積極開展業務協同金融服務支持，其中本集團參股的廣州建信小額貸款有限公司已於今年五月正式開張營業。
- 新興產業投資：重點關注大健康、高端教育領域等領域，通過多種渠道積極尋找切入機會，審慎選擇合適項目適時開展投資，獲取穩健合理回報。

本集團未來將以上市公司角色為紐帶連接社會大眾與資本市場，按著國有資本的引導，一方面積極為社會服務，另一方面持續提升盈利能力為股東創造價值，在發展中兼顧平衡，在平衡中謀求發展，最終實現企業、社會及股東的三方共贏。

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

於二零一七年六月三十日，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	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
庄躍凱先生	一項全權信託的創始人	51,372,000 (附註2)	12.00%
施震先生	一項全權信託的創始人	51,372,000 (附註2)	12.00%
趙呈閩女士	一項全權信託的創始人	51,372,000 (附註2)	12.00%

附註：1. 股權百分比按本公司於二零一七年六月三十日已發行股份總數428,000,000股股份計算。

2. 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬維爾京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、施震先生及趙呈閩女士為該全權信託的創始人之一，故根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。

除上文所披露者外，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。

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

於二零一七年六月三十日，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	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
益能國際	實益擁有人	326,336,745 (附註2)	76.25%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	326,336,745 (附註3)	76.25%
建發房地產	受控制法團的權益	326,336,745 (附註3)	76.25%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	326,336,745 (附註3)	76.25%
廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)	受控制法團的權益	326,336,745 (附註3)	76.25%
Diamond Firetail	實益擁有人	51,372,000	12.00%
Equity Trustee	受託人／受控制法團的 權益	51,372,000 (附註4)	12.00%
張雲霞女士	一項全權信託的創始人	51,372,000 (附註4)	12.00%
程冰女士	一項全權信託的創始人	51,372,000 (附註4)	12.00%
Viewforth Limited(「Viewforth」)	實益擁有人	40,000,000	9.35%
豐盛控股有限公司(「豐盛控股」)	受控制法團的權益	40,000,000 (附註5)	9.35%
Magnolia Wealth International Limited (「Magnolia Wealth」)	受控制法團的權益	40,000,000 (附註5)	9.35%
季昌群	受控制法團的權益	40,000,000 (附註5)	9.35%

附註：

- (1) 股權百分比按本公司於二零一七年六月三十日已發行股份總數428,000,000股股份計算。
- (2) 該等權益包括以益能國際名義持有之215,472,000股股份，及根據本公司於二零一七年三月一日發行予益能國際的永久可換股債券而可能轉換之110,864,745股(經調整)相關股份。
- (3) 益能國際由益鴻全資擁有，而益鴻則由建發房地產全資擁有。建發房地產由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54.65%權益。於二零一七年六月三十日，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、建發房地產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為擁有益能國際所持有的股份及相關股份的權益。

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(續)

- (4) 該等股份以Diamond Firetail的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬維爾京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、趙呈閏女士、張雲霞女士及程冰女士為該全權信託的創立人，故根據證券及期貨條例，Equity Trustee、張雲霞女士及程冰女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。庄躍凱先生、施震先生及趙呈閏女士的權益在上文「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」一節中披露。
- (5) 該等股份以Viewforth(一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司)的名義登記。Viewforth為豐盛控股的全資附屬公司。豐盛控股為Magnolia Wealth的受控法團。而Magnolia Wealth由季昌群先生全資實益擁有。故根據證券及期貨條例，豐盛控股、Magnolia Wealth及季昌群先生被視為擁有Viewforth所持有股份的權益。

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主板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，且於二零一七年六月三十日，購股權計劃下亦無任何尚未行使購股權。

董事資料更改

自二零一七年一月一日至本報告之日，本公司董事資料更改情況如下：

三位獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生有權收取每年180,000港元的董事酬金，自二零一七年三月二十四日起生效。

黃達仁先生於二零一七年六月二日起辭任共享經濟集團有限公司(一間股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：1178)之獨立非執行董事。

除上述披露者外，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

於截至二零一七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

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為其董事買賣本公司證券的操守守則。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二零一七年六月三十日止六個月內一直遵守該標準守則。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)。

企業管治

於截至二零一七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，即黃馳維先生、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、本中期報告以及本集團截至二零一七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。

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席
庄躍凱

香港，二零一七年八月二十八日

本報告兼備中英文版本，如有歧異，概以報告英文版本為準。