

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現合同銷售金額約人民幣1,011,180萬元，合同銷售面積約61.55萬平方米，與上年度(經重列)比較分別顯著增長人民幣839,489萬元及53.58萬平方米。
- 銷售樓款現金回籠約為人民幣804,199萬元。
- 於二零一七年，本集團實現總收入約為人民幣323,768萬元，與上年度(經重列)比較增長約人民幣313,357萬元，其中物業開發收入約為人民幣302,157萬元，與上年度(經重列)比較增長人民幣301,041萬元。
- 本集團毛利約為人民幣106,438萬元，與上年度(經重列)比較增長99,807萬元。
- 本公司股東應佔利潤約為人民幣32,942萬元，與上年度(經重列)比較增長35,750萬元，與上年度(未經重列)比較增長31,478萬元，增長2,150.14%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣72.6分。
- 董事會建議以現金派發末期股息每股港幣30仙。

截至二零一七年十二月三十一日止年度業績

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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零一六年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------------------------|----|--------------------|-------------------------|
| 收益 | 4 | 3,237,677 | 104,103 |
| 銷售成本 | | (2,173,296) | (37,798) |
| 毛利 | | 1,064,381 | 66,305 |
| 其他收入 | 6 | 43,556 | 8,787 |
| 投資物業公平價值變動收益 | 12 | 9,330 | 687 |
| 行政開支 | | (34,716) | (29,053) |
| 銷售開支 | | (207,787) | (52,801) |
| 融資成本 | 7 | (97,726) | (18,294) |
| 分佔聯營公司虧損 | 13 | (954) | (12) |
| 分佔合營企業虧損 | | — | (51) |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | 8 | 776,084 | (24,432) |
| 所得稅開支 | 9 | (316,624) | (2,065) |
| 年內溢利／(虧損) | | 459,460 | (26,497) |
| 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 | | (14,244) | 2,281 |
| 年內全面收益／(虧損)總額 | | 445,216 | (24,216) |
| 應佔年內溢利／(虧損)： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 329,416 | (28,076) |
| 非控股權益 | | 130,044 | 1,579 |
| | | 459,460 | (26,497) |
| 應佔年內全面收益／(虧損)總額： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 315,025 | (25,795) |
| 非控股權益 | | 130,191 | 1,579 |
| | | 445,216 | (24,216) |
| 本公司權益持有人就溢利／(虧損)應佔每股盈利／(虧損) | | | |
| —基本(人民幣分) | 11 | 72.6 | (7.8) |
| —攤薄(人民幣分) | 11 | 62.8 | (7.8) |

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零一六年 一月一日 人民幣千元 (經重列) |
|-------------------------|----|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 資產及負債 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 64,892 | 72,464 | 13,138 |
| 租賃土地權益 | | 290 | 301 | 312 |
| 投資物業 | 12 | 642,330 | 682,130 | 679,850 |
| 於聯營公司的權益 | 13 | 211,003 | 38,988 | — |
| 於合營企業的權益 | | 46,747 | 50,024 | — |
| 可供出售金融資產 | | 63,000 | — | — |
| 有關土地收購的按金 | 16 | 64,166 | 64,166 | — |
| 遞延稅項資產 | | 255,327 | 28,598 | 3,049 |
| | | 1,347,755 | 936,671 | 696,349 |
| 流動資產 | | | | |
| 物業存貨 | 14 | 14,322,812 | 6,490,753 | 4,326,623 |
| 貿易及其他應收款項 | 15 | 190,339 | 20,144 | 10,296 |
| 有關土地收購的按金 | 16 | 3,301,680 | 466,200 | 655,400 |
| 意向房地產開發項目的預付款 | 17 | 1,891,068 | — | — |
| 預付稅項 | | 176,089 | 51,028 | — |
| 銀行及手頭現金 | 18 | 1,626,866 | 631,282 | 72,935 |
| | | 21,508,854 | 7,659,407 | 5,065,254 |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 19 | 1,005,816 | 316,041 | 179,059 |
| 預售開發中物業及 持作銷售物業所收取墊款 | | 5,618,545 | 1,183,782 | — |
| 應付間接控股公司款項 | 20 | 582,123 | — | — |
| 應付非控股股東款項 | 20 | 1,455,650 | 226,872 | 60,000 |
| 計息借款 | 21 | 248,240 | 3,236 | 3,749 |
| 所得稅負債 | | 329,932 | 27,751 | 15,032 |
| | | 9,240,306 | 1,757,682 | 257,840 |
| 流動資產淨值 | | 12,268,548 | 5,901,725 | 4,807,414 |
| 總資產減流動負債 | | 13,616,303 | 6,838,396 | 5,503,763 |
| 非流動負債 | | | | |
| 間接控股公司貸款 | 20 | 4,981,163 | 4,339,197 | 4,353,864 |
| 計息借款 | 21 | 5,451,273 | 540,000 | — |
| 遞延稅項負債 | | 171,194 | 173,620 | 170,690 |
| | | 10,603,630 | 5,052,817 | 4,524,554 |
| 資產淨值 | | 3,012,673 | 1,785,579 | 979,209 |
| 權益 | | | | |
| 股本 | 22 | 61,532 | 35,219 | 29,135 |
| 儲備 | 23 | 2,338,859 | 1,559,476 | 808,019 |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | 2,400,391 | 1,594,695 | 837,154 |
| 非控股權益 | | 612,282 | 190,884 | 142,055 |
| 權益總額 | | 3,012,673 | 1,785,579 | 979,209 |

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 本公司權益持有人應佔權益 | | | | | | | | | | |
|----------------------|--------------|-----------|-----------|--------|----------|-----------|-------|----------|-----------|---------|-----------|
| | 永久可 | | 股份溢價* | 法定儲備* | 匯兌儲備* | 資本儲備* | 重估儲備* | 保留盈利* | 總計 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | 股本 | 換股債券* | | | | | | | | | |
| 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 |
| 共同控制下的業務合併的影響(附註2) | — | — | — | — | — | 80,000 | — | (32) | 79,968 | 50,000 | 129,968 |
| 於二零一六年一月一日的結餘，經重列 | 29,135 | — | 198,945 | 25,993 | 4,203 | 101,102 | 2,692 | 475,084 | 837,154 | 142,055 | 979,209 |
| 年內全面收益總額 | | | | | | | | | | | |
| 年內虧損(經重列) | — | — | — | — | — | — | — | (28,076) | (28,076) | 1,579 | (26,497) |
| 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 | — | — | (28,076) | (25,795) | 1,579 | (24,216) |
| 與擁有人交易 | | | | | | | | | | | |
| 發行股本(附註22a) | 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) |
| 共同控制下的業務合併 | — | — | — | — | — | 544,200 | — | — | 544,200 | 22,000 | 566,200 |
| 與擁有人交易總額 | 6,084 | — | 233,052 | — | — | 544,200 | — | — | 783,336 | 47,250 | 830,586 |
| 於二零一六年十二月三十一日的結餘，經重列 | 35,219 | — | 431,997 | 25,993 | 6,484 | 645,302 | 2,692 | 447,008 | 1,594,695 | 190,884 | 1,785,579 |
| 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 |
| 共同控制下的業務合併的影響(附註2) | — | — | — | — | — | 624,200 | — | (42,747) | 581,453 | 71,873 | 653,326 |
| 於二零一七年一月一日的結餘，經重列 | 35,219 | — | 431,997 | 25,993 | 6,484 | 645,302 | 2,692 | 447,008 | 1,594,695 | 190,884 | 1,785,579 |
| 年內全面收益總額 | | | | | | | | | | | |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | — | — | 329,416 | 329,416 | 130,044 | 459,460 |
| 其他全面收益 | | | | | | | | | | | |
| —貨幣換算差額 | — | — | — | — | (14,391) | — | — | — | (14,391) | 147 | (14,244) |
| 全面收益總額 | — | — | — | — | (14,391) | — | — | 329,416 | 315,025 | 130,191 | 445,216 |
| 與擁有人交易 | | | | | | | | | | | |
| 發行股本(附註22b) | 16,494 | — | 727,360 | — | — | — | — | — | 743,854 | — | 743,854 |
| 發行永久可換股債券(附註22c) | — | 442,850 | — | — | — | — | — | — | 442,850 | — | 442,850 |
| 分配予永久可換股債券持有人(附註22c) | — | — | (13,902) | — | — | — | — | — | (13,902) | — | (13,902) |
| 轉換永久可換股債券(附註22c) | 9,819 | (442,850) | 433,031 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 股份發行開支 | — | — | (693) | — | — | — | — | — | (693) | — | (693) |
| 已批准及已繳付二零一六年末期股息 | — | — | (37,737) | — | — | — | — | — | (37,737) | — | (37,737) |
| 非控股股東出資 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 225,350 | 225,350 |
| 收購附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 3,906 | 3,906 |
| 已付一家非控股股東股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (999) | (999) |
| 共同控制下的業務合併 | — | — | — | — | — | (643,701) | — | — | (643,701) | 62,950 | (580,751) |
| 轉撥至法定儲備 | — | — | — | 45,946 | — | — | — | (45,946) | — | — | — |
| 與擁有人交易總額 | 26,313 | — | 1,108,059 | 45,946 | — | (643,701) | — | (45,946) | 490,671 | 291,207 | 781,878 |
| 於二零一七年十二月三十一日的結餘 | 61,532 | — | 1,540,056 | 71,939 | (7,907) | 1,601 | 2,692 | 730,478 | 2,400,391 | 612,282 | 3,012,673 |

* 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2,338,859,000元(二零一六年：人民幣1,559,476元(經重列))。

綜合財務報表附註

截至二零一七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。本集團主要從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等業務。

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。

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。

2 編製基準(續)

共同控制下的業務合併

於本年度內，廈門益悅置業有限公司(「廈門益悅」)(本公司間接全資附屬公司)已訂立以下協議(「交易」)：

- (i) 於二零一七年一月五日，廈門益悅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坤房地產開發有限公司(「蘇州兆坤」)(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。增資事項前，本集團持有蘇州兆坤的13%股權。於增資事項完成後，廈門益悅將持有蘇州兆坤的50%股權。
- (ii) 於二零一七年一月五日，廈門益悅就：(a)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(b)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%股權(「利承收購事項」)訂立股份轉讓協議，現金代價為人民幣43,340,000元。

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。

- (iii) 於二零一七年四月二十五日，廈門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(「連江收購事項」)，其中廈門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」)的78%股權，現金代價為人民幣81,491,000元。連江收購事項的詳情載於本公司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內。
- (iv) 於二零一七年八月十七日，廈門益悅：(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」)；據此建發房地產同意廈門益悅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，現金代價為人民幣452,139,000元。

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

- (v) 於二零一七年八月二十四日，廈門益悅與蘇州兆坤訂立股權轉讓協議(「張家港收購事項」)，據此廈門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，現金代價為人民幣34,990,000元。

轉讓協議及張家港收購事項的詳情載於本公司日期為二零一七年八月十七日及二零一七年八月二十四日的公告及日期為二零一七年十一月二十四日的通函內。

- (vi) 於二零一七年十月三十一日，廈門益悅與建發房地產訂立股權轉讓協議(「龍岩恒富收購事項」)，據此，廈門益悅同意購買而建發房地產同意出售龍岩恒富房地產開發有限公司(「龍岩恒富」)40%的股權，現金代價為人民幣23,869,000元。龍岩恒富收購事項的詳情載於本公司日期為二零一七年十月三十一日的公告及日期為二零一七年十二月七日的通函內。

交易於本年度內完成。

在編製本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，已釐定本集團與蘇州兆祥、福建兆和、連江兆潤、長沙悅發、張家港建豐及龍岩恒富(「目標公司」)於交易前後均由同一主要股東建發房地產控制，而該控制並非過渡性。本集團及目標公司於業務合併日期均被視為持續經營實體，因此，交易採用合併會計原則以共同控制下的實體業務合併入賬，猶如目標公司於合併實體首次受主要股東控制當日出現。

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。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及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主要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二零一六年一月一日的綜合財務狀況表已獲編製，其採用主要股東提供的現時賬面值呈列本集團的資產及負債。並無因交易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。

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

上文所述的合併會計重列對截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表各項目的影響如下：

| | 二零一六年 人民幣千元 (如過往呈報) | 收購附屬公司 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------|---------------------------|-----------------|-------------|-------------------------|
| 收益 | 104,103 | — | — | 104,103 |
| 銷售成本 | (37,798) | — | — | (37,798) |
| 毛利 | 66,305 | — | — | 66,305 |
| 其他收入 | 24,329 | 274 | (15,816) | 8,787 |
| 投資物業公平值變動收益 | 687 | — | — | 687 |
| 行政開支 | (26,954) | (2,099) | — | (29,053) |
| 銷售開支 | (18,351) | (34,450) | — | (52,801) |
| 融資成本 | (15,534) | (2,760) | — | (18,294) |
| 分佔聯營公司虧損 | (2,948) | — | 2,936 | (12) |
| 分佔合營公司虧損 | (51) | — | — | (51) |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | 27,483 | (39,035) | (12,880) | (24,432) |
| 所得稅(開支)／抵免 | (11,138) | 9,073 | — | (2,065) |
| 年內溢利／(虧損) | 16,345 | (29,962) | (12,880) | (26,497) |
| 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 | — | — | 2,281 |
| 年內全面收益／(虧損)總額 | 18,626 | (29,962) | (12,880) | (24,216) |

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

| | 二零一六年 人民幣千元 (如過往呈報) | 收購附屬公司 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|-------------------------|---------------------------|-----------------|-------------|-------------------------|
| 應佔年內溢利／(虧損)： | | | | |
| 本公司權益持有人 | 14,639 | (29,962) | (12,753) | (28,076) |
| 非控股權益 | 1,706 | — | (127) | 1,579 |
| | 16,345 | (29,962) | (12,880) | (26,497) |
| 應佔年內全面收益／(虧損)總額： | | | | |
| 本公司權益持有人 | 16,920 | (29,962) | (12,753) | (25,795) |
| 非控股權益 | 1,706 | — | (127) | 1,579 |
| | 18,626 | (29,962) | (12,880) | (24,216) |
| 本公司權益持有人就溢利／(虧損) | | | | |
| 應佔每股盈利 | | | | |
| —基本(人民幣分) | 4.0 | (8.3) | (3.5) | (7.8) |
| —攤薄(人民幣分) | 4.0 | (8.3) | (3.5) | (7.8) |

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

上文所述的合併會計重列對二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表各項目的影響如下：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (如過往呈報) | 收購 附屬公司 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零一六年 一月一日 人民幣千元 (如過往呈報) | 收購 附屬公司 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | 二零一六年 一月一日 人民幣千元 (經重列) |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------|-------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------------|
| 資產及負債 | | | | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | | | | |
| 物業、廠房及 設備 | 70,906 | 1,558 | — | 72,464 | 13,138 | — | — | 13,138 |
| 租賃土地權益 | 301 | — | — | 301 | 312 | — | — | 312 |
| 投資物業 | 682,130 | — | — | 682,130 | 679,850 | — | — | 679,850 |
| 於聯營公司 的權益 | 821,928 | — | (782,940) | 38,988 | 20,000 | — | (20,000) | — |
| 於合營企業 的權益 | 50,024 | — | — | 50,024 | — | — | — | — |
| 有關土地收購 的按金 | 64,166 | — | — | 64,166 | — | — | — | — |
| 遞延稅項資產 | 6,904 | 21,694 | — | 28,598 | 3,038 | 11 | — | 3,049 |
| | 1,696,359 | 23,252 | (782,940) | 936,671 | 716,338 | 11 | (20,000) | 696,349 |
| 流動資產 | | | | | | | | |
| 物業存貨 | 821,504 | 5,685,065 | (15,816) | 6,490,753 | 481,919 | 3,844,704 | — | 4,326,623 |
| 貿易及其他 應收款項 | 18,901 | 1,243 | — | 20,144 | 10,296 | — | — | 10,296 |
| 有關土地收購 的按金 | — | 466,200 | — | 466,200 | — | 655,400 | — | 655,400 |
| 預付稅項 | — | — | 51,028 | 51,028 | — | — | — | — |
| 銀行及手頭現金 | 246,429 | 384,853 | — | 631,282 | 71,925 | 1,010 | — | 72,935 |
| | 1,086,834 | 6,537,361 | 35,212 | 7,659,407 | 564,140 | 4,501,114 | — | 5,065,254 |
| 流動負債 | | | | | | | | |
| 貿易及其他 應付款項 | 103,192 | 956,025 | (743,176) | 316,041 | 66,259 | 112,800 | — | 179,059 |
| 預售開發中 物業及持作 銷售物業 所收取墊款 | 71,212 | 1,112,570 | — | 1,183,782 | — | — | — | — |
| 應付非控股 股東款項 | 218,872 | 8,000 | — | 226,872 | 60,000 | — | — | 60,000 |
| 計息借款 | 3,236 | — | — | 3,236 | 3,749 | — | — | 3,749 |
| 所得稅負債 | 20,915 | (44,192) | 51,028 | 27,751 | 15,032 | — | — | 15,032 |
| | 417,427 | 2,032,403 | (692,148) | 1,757,682 | 145,040 | 112,800 | — | 257,840 |
| 流動資產淨值 | 669,407 | 4,504,958 | 727,360 | 5,901,725 | 419,100 | 4,388,314 | — | 4,807,414 |
| 總資產減 | | | | | | | | |
| 流動負債 | 2,365,766 | 4,528,210 | (55,580) | 6,838,396 | 1,135,438 | 4,388,325 | (20,000) | 5,503,763 |

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

| | 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (如過往呈報) | 收購 附屬公司 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零一六年 一月一日 人民幣千元 (如過往呈報) | 收購 附屬公司 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | 二零一六年 一月一日 人民幣千元 (經重列) |
|--------------|--|---------------------|-------------|--|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------------|
| 非流動負債 | | | | | | | | |
| 間接控股公司 | | | | | | | | |
| 貸款 | 1,059,893 | 3,279,304 | — | 4,339,197 | 115,507 | 4,238,357 | — | 4,353,864 |
| 計息借款 | — | 540,000 | — | 540,000 | — | — | — | — |
| 遞延稅項負債 | 173,620 | — | — | 173,620 | 170,690 | — | — | 170,690 |
| | 1,233,513 | 3,819,304 | — | 5,052,817 | 286,197 | 4,238,357 | — | 4,524,554 |
| 資產淨值 | 1,132,253 | 708,906 | (55,580) | 1,785,579 | 849,241 | 149,968 | (20,000) | 979,209 |
| 權益 | | | | | | | | |
| 本公司權益 | | | | | | | | |
| 持有人 | | | | | | | | |
| 應佔權益 | 1,013,242 | 708,906 | (127,453) | 1,594,695 | 757,186 | 149,968 | (70,000) | 837,154 |
| 非控股權益 | 119,011 | — | 71,873 | 190,884 | 92,055 | — | 50,000 | 142,055 |
| 權益總額 | 1,132,253 | 708,906 | (55,580) | 1,785,579 | 849,241 | 149,968 | (20,000) | 979,209 |

2. 編製基準(續)

共同控制下的業務合併(續)

上文所述的合併會計重列對本集團於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日的權益的影響如下：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (如過往呈報) | 收購附屬公司 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零一六年 一月一日 人民幣千元 (如過往呈報) | 收購附屬公司 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | 二零一六年 一月一日 人民幣千元 (經重列) |
|-------|--------------------------------------|-----------------|-------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------|---------------------------------|
| 股本 | 35,219 | 731,140 | (731,140) | 35,219 | 29,135 | 150,000 | (150,000) | 29,135 |
| 股份溢價 | 431,997 | 7,760 | (7,760) | 431,997 | 198,945 | — | — | 198,945 |
| 法定儲備 | 25,993 | — | — | 25,993 | 25,993 | — | — | 25,993 |
| 匯兌儲備 | 6,484 | — | — | 6,484 | 4,203 | — | — | 4,203 |
| 資本儲備 | 21,102 | — | 624,200 | 645,302 | 21,102 | — | 80,000 | 101,102 |
| 重估儲備 | 2,692 | — | — | 2,692 | 2,692 | — | — | 2,692 |
| 保留盈利 | 489,755 | (29,994) | (12,753) | 447,008 | 475,116 | (32) | — | 475,084 |
| 非控股權益 | 119,011 | — | 71,873 | 190,884 | 92,055 | — | 50,000 | 142,055 |
| | 1,132,253 | 708,906 | (55,580) | 1,785,579 | 849,241 | 149,968 | (20,000) | 979,209 |

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於二零一七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，該等準則與本集團的營運有關且於二零一七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：

香港會計準則第7號(修訂本) 披露計劃

香港會計準則第12號(修訂本) 確認未變現虧損的遞延稅項資產

二零一四年至二零一六年週期香港財務 在其他實體中的權益披露

報告準則的年度改進所載香港財務

報告準則第12號(修訂本)

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)

於二零一七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)

香港會計準則第7號(修訂本)「披露計劃」

該等修訂要求實體提供披露，以使財務報表的使用者評估財務活動所產生的負債的變化，包括來自現金流的變化及非現金變化。與修訂的過渡條文一致，本集團並無披露過往年度的可資比較資料。應用該等修訂尚未對本集團的綜合財務報表產生任何影響。

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 |
| 香港財務報告準則第2號的修訂 | 以股份為基礎之付款交易的分類與計量 ¹ |
| 香港財務報告準則第4號的修訂 | 應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用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9號的修訂 | 具有負補償的提前還款特性 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 |
| 香港會計準則第40號的修訂 | 轉讓投資物業 ¹ |
| 香港財務報告準則的修訂 | 二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則的年度改進 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號 | 外幣交易及預付代價 ¹ |
| 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 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

³ 生效日期待定

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。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於二零一七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9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。該準則對金融資產的分類及計量的過往指引作出重大變動並就金融資產減值引入「預期信貸虧損」模式。

香港財務報告準則第9號亦包含應用對沖會計的新規定。新規定透過提高對沖項目及對沖工具的資格標準及引入更具原則基準的方法評估對沖有效性，使對沖會計與實體的風險管理活動更緊密一致。

董事已識別以下預期將受到最大影響的方面：

- 應用預期信貸虧損模式計量金融資產減值。這將適用於本集團的貿易應收款項。就香港財務報告準則第15號產生的合約資產及貿易應收款項而言，本集團應用確認預期信貸虧損年期的簡化模式，原因為該等項目並無重大融資成分。
- 按成本減減值計量股權投資。所有該等投資將按公平值計量，而公平值變動於損益或其他全面收益中呈列。為於其他全面收益中呈列變動須於初始確認或於過渡至香港財務報告準則第9號日期作出不可撤銷的指定。這將影響本集團於非上市股權證券的投資，而本集團擬於二零一八年一月一日持有該等證券。目前，本集團擬選擇於其他全面收益呈列股權投資公平值變動。

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號以及香港財務報告準則第15號的相關闡明(以下統稱「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號設立適用於與客戶所訂立合約的單一全面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。

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。根據迄今完成的評估，本集團已識別以下預期受影響的方面：

(a) 收益確認的時間

目前，提供服務產生的收益於一段時間內確認，而銷售貨物所得收益通常於所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於二零一七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 15 號「客戶合約收入」(續)

(a) 收益確認的時間(續)

根據香港財務報告準則第 15 號，收益於客戶獲得合約的承諾貨物或服務的控制權時確認。香港財務報告準則第 15 號確定了以下對承諾貨物或服務的控制被視為隨時間轉移的三種情況：

- 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供的利益時；
- 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制的資產(如在建工程)時；
- 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第 15 號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨物或服務確認收益。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

本集團估計銷售物業預期將受到的影響如下：

目前，本集團在中華人民共和國(「中國」)開展物業開發業務。考慮到合約條款、本集團的業務慣例及中國的法律及監管環境，本集團估計其物業銷售合約將於一段時間不符合確認收益的標準，因此物業銷售收益將繼續於一個時間點確認。目前，本集團於簽訂買賣協議及物業開發完工較後日期(即物業所有權的風險與回報轉移至客戶的時間點)確認物業銷售收益。本集團估計根據香港財務報告準則第 15 號的轉讓控制法，物業銷售收益通常於完成合法轉讓時(即客戶能指定物業用途並取得物業的絕大部分剩餘利益的時間點)確認。這可能導致收益的確認有別於目前的確認。

(b) 重大融資成分

合約載有重大融資成分時(不論是否重大提前或逾期收取客戶付款)，香港財務報告準則第 15 號規定實體就貨幣的時間價值調整交易價格。

目前，本集團僅在付款遭嚴重延誤時應用該政策，而該情況目前在本集團與其客戶的安排中並不常見。目前，本集團概無於提前收取付款時應用該政策。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於二零一七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 15 號「客戶合約收入」(續)

(b) 重大融資成分(續)

預付款於本集團與其客戶的安排中並不常見，惟本集團推銷住宅物業而該物業仍在建設中時除外。於此情況下，倘客戶同意提前支付購買價格餘額，則本集團可能會在應付售價基礎上向客戶提供折扣。

於評估該提前付款計劃是否包括重大融資成分時，本集團根據與客戶訂立的一般安排已考慮向該等客戶提供的折扣價與現金售價之間的差額及付款日期與法定轉讓完成日期(即客戶取得物業的控制權之日)之間的時間間隔。

倘該提前付款計劃包括重大融資成分，將須對交易價進行調整以單獨對該成分進行會計處理。該調整將會引致確認利息開支，以反映付款日期與法定轉讓完成日期期間獲得客戶融資收益的影響，而已竣工物業的控制權轉移予客戶時已確認的物業銷售收益相應增加。然而，該項新會計政策的實際影響程度亦將視乎該利息開支是否根據香港會計準則第 23 號借款成本可資本化為物業成本的一部分以及能資本化為物業成本一部分的該利息開支的金額而定。倘利息開支將予資本化直至建設工程完工時止，則該項新會計政策將不會對本集團於建設期間的純利以及銷售物業的毛利產生重大影響。本集團正評估自物業銷售確認的重大融資成分對其資本化政策的意義。

本集團計劃選擇就採納香港財務報告準則第 15 號使用累積效應過渡法，並將確認首次應用的累積效應，作為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。誠如香港財務報告準則第 15 號所允許，本集團計劃僅將該等新規定應用於二零一八年一月一日前尚未完成的合約。由於二零一七年十二月三十一日銷售物業及服務的合約數目有限，本集團預期於首次採納香港財務報告準則第 15 號時將作出的過渡調整並不重大。然而，上述會計政策的預期變動可能對本集團於二零一八年以後的財務業績產生重大影響。

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。

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

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

於二零一七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」(續)

預期香港財務報告準則第16號將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，承租人將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號將主要影響本集團作為租約承租人的若干物業(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期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。於二零一七年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃項下就租賃物業的日後最低租賃付款達人民幣31,595,000元，其中大部分須於報告日期後一至五年內或超過五年支付。因此，一旦採納香港財務報告準則第16號，若干該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採納香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。該準則提供不同的過渡選擇及可行權宜方法，包括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。倘選擇此可行權宜方法，本集團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。倘並無選擇可行權益方法，本集團則需要重新評估其應用新定義下，對哪些現有合約為(或包含)租賃而作的所有決定。視乎本集團是否選擇以追溯方式採納香港財務報告準則第16號，或遵從經修訂可追溯方式確認對首次應用當日權益期初結餘的累計效應調整，本集團未必需要重列因重新評估而引致任何會計變動的比較資料。

4. 收益

於年內確認的本集團主要業務收益如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------|------------------|----------------|
| 物業銷售 | 3,021,566 | 11,161 |
| 商業資產管理收入(附註) | 143,227 | 79,391 |
| 代建服務收入 | 51,711 | 5,825 |
| 智能化建設服務收入 | 21,173 | 7,726 |
| | 3,237,677 | 104,103 |

附註：商業資產管理收入包括租賃物業的租金收入人民幣113,843,000元(二零一六年：人民幣73,392,000元)及物業管理收入人民幣10,644,000元(二零一六年：人民幣5,163,000元)。截至二零一七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427,000元(二零一六年：人民幣1,461,700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 |

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 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 |
|----------------------------|----------------|-----------------|---------------|----------------------|-------------|
| 截至二零一七年十二月 三十一日止年度 | | | | | |
| 可呈報分部收益 | 3,021,566 | 146,151 | 51,711 | 21,173 | 3,240,601 |
| 可呈報分部溢利 | 366,191 | 66,119 | 35,492 | 6,272 | 474,074 |
| 其他分部資料： | | | | | |
| 利息收入 | 14,142 | 1,253 | 16 | 2 | 15,413 |
| 利息支出 | 97,640 | — | — | — | 97,640 |
| 租賃土地權益攤銷 | — | 11 | — | — | 11 |
| 投資物業公平值變動收益 | — | 9,330 | — | — | 9,330 |
| 所得稅開支 | 286,988 | 15,696 | 11,866 | 2,091 | 316,641 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 227 | 14,107 | — | — | 14,334 |
| 截至二零一六年十二月 三十一日止年度(經重列) | | | | | |
| 可呈報分部收益 | 11,161 | 82,316 | 5,825 | 7,726 | 107,028 |
| 可呈報分部溢利/(虧損) | (46,275) | 23,372 | 3,535 | 98 | (19,270) |
| 其他分部資料： | | | | | |
| 利息收入 | 885 | 740 | 14 | 2 | 1,641 |
| 利息支出 | 17,581 | — | — | — | 17,581 |
| 租賃土地權益攤銷 | — | 11 | — | — | 11 |
| 投資物業公平值變動收益 | — | 687 | — | — | 687 |
| 所得稅開支/(抵免) | (7,264) | 7,743 | 1,178 | 32 | 1,689 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 244 | 5,502 | — | 2 | 5,748 |

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 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 |
|------------------------|----------------|-----------------|---------------|----------------------|--------------|
| 於二零一七年十二月三十一日 | | | | | |
| 可呈報分部資產 | 21,899,602 | 805,976 | 18,293 | 4,895 | 22,728,766 |
| 可呈報分部負債 | (19,551,833) | (218,841) | (50,765) | (4,146) | (19,825,585) |
| 其他分部資料： | | | | | |
| 非流動資產增加 | 2,195 | 3,971 | — | — | 6,166 |
| 於聯營公司的投資 | 17,683 | — | — | — | 17,683 |
| 於二零一六年十二月三十一日 (經重列) | | | | | |
| 可呈報分部資產 | 7,516,272 | 788,730 | 10,493 | 4,490 | 8,319,985 |
| 可呈報分部負債 | (6,491,882) | (228,972) | (420) | (1,665) | (6,722,939) |
| 其他分部資料： | | | | | |
| 非流動資產增加 | 1,024 | 62,206 | — | 25 | 63,255 |

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：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|--------------------|---------------------|-------------------------|
| 可呈報分部收益 | 3,240,601 | 107,028 |
| 分部間收益對銷 | (2,924) | (2,925) |
| 綜合收益 | 3,237,677 | 104,103 |
| 可呈報分部溢利／(虧損) | 474,074 | (19,270) |
| 未分配利息收入 | 666 | 52 |
| 未分配利息開支 | (86) | (713) |
| 未分配分佔聯營公司虧損 | (954) | (212) |
| 未分配分佔合營企業虧損 | — | (51) |
| 未分配收入及開支 | (13,698) | (5,540) |
| 未分配所得稅抵免／(開支) | 17 | (376) |
| 未分配折舊 | (559) | (387) |
| 年度綜合溢利／(虧損) | 459,460 | (26,497) |
| 可呈報分部資產 | 22,728,766 | 8,319,985 |
| 未分配聯營公司 | — | 38,988 |
| 未分配合營企業 | 46,747 | 50,024 |
| 未分配遞延稅項資產 | 39 | — |
| 未分配公司資產 | 81,057 | 187,081 |
| 綜合資產總額 | 22,856,609 | 8,596,078 |
| 可呈報分部負債 | (19,825,585) | (6,722,939) |
| 未分配稅項負債 | (506) | (386) |
| 未分配遞延稅項負債 | (793) | (849) |
| 未分配預扣稅項負債 | (14,633) | (14,633) |
| 未分配公司負債 | (2,419) | (71,692) |
| 綜合負債總額 | (19,843,936) | (6,810,499) |

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、可供出售金融資產、遞延稅項資產、收購土地按金、物業存貨、貿易及其他應收款項、銀行及手頭現金、預付稅項及意向房地產開發項目的預付款。

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、應付非控股股東及間接控股公司款項、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。

截至二零一七年及二零一六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

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|---------------------|----------------|-------------------------|
| 銀行利息收入 | 15,745 | 1,693 |
| 補償收入 | 8,484 | 2,822 |
| 給予聯營公司貸款的利息收入(附註13) | 73 | — |
| 給予間接控股公司貸款的利息收入 | 261 | — |
| 撥回應計董事酬金 | — | 2,739 |
| 出售投資物業的收益 | 2,150 | — |
| 雜項收入 | 16,843 | 1,533 |
| | 43,556 | 8,787 |

7. 融資成本

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------|----------------|-------------------------|
| 利息費用： | | |
| 銀行借款 | 172,211 | 1,537 |
| 間接控股公司貸款 | 222,579 | 283,681 |
| 應付非控股股東款項 | 38,922 | — |
| 總借款成本 | 433,712 | 285,218 |
| 減：資本化利息 | (335,986) | (266,924) |
| | 97,726 | 18,294 |

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。截至二零一七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39,007,000元(二零一六年：人民幣713,000元)。

借款成本已按年息4.51%至6%之各適用年息率作資本化(二零一六：4.75%至6.3%年息(經重列))。

8. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 租賃土地權益攤銷 | 11 | 11 |
| 核數師酬金 | 773 | 718 |
| 已出售物業成本 | 2,000,285 | 4,371 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 14,893 | 6,135 |
| 處置物業、廠房及設備的虧損 | — | 86 |
| 物業、廠房及設備撤銷 | 63 | — |
| 貿易應收款項減值虧損 | 57 | 86 |
| 外匯(收益)／虧損淨額 | (1,862) | 1,818 |
| 經營租賃費用 | 16,663 | 9,942 |
| 產生租金收入的投資物業的支出 | 4,038 | 3,256 |

9. 所得稅開支

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|-------------------|----------------|-------------------------|
| 即期所得稅 | | |
| 中國企業所得稅 | | |
| — 本年度 | 392,667 | 23,663 |
| — 過往年度(超額撥備)／撥備不足 | (45) | 4 |
| | 392,622 | 23,667 |
| 中國土地增值稅 | 157,957 | 898 |
| | 550,579 | 24,565 |
| 遞延稅項 | (233,955) | (22,500) |
| 所得稅開支總額 | 316,624 | 2,065 |

9. 所得稅開支(續)

綜合損益及其他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：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------------|-----------------|-------------------------|
| 除所得稅前溢利／(虧損) | 776,084 | (24,432) |
| 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／(虧損)稅 | 195,252 | (5,540) |
| 不可扣減開支的稅務影響 | 1,000 | 7,023 |
| 可就計算所得稅扣減的土地增值稅 | (38,135) | (227) |
| 土地增值稅費用 | 157,957 | 898 |
| 動用過往尚未確認的稅項虧損 | — | (8) |
| 過往年度(超額撥備)／撥備不足 | (45) | 4 |
| 其他 | 595 | (85) |
| 所得稅開支 | 316,624 | 2,065 |

附註：

(a) 香港利得稅

於本年度內，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(二零一六年：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。

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%(二零一六年：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。

10. 股息

(a) 本年度內應佔股息

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 建議宣派末期股息，每股普通股 30 港仙 (二零一六年：10 港仙) | 184,284 | 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。

(b) 歸屬於上一財政年度並於本年度內批准及派付的股息

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 上一財政年度的末期股息每股普通股 10 港仙 (二零一六年：零港仙) | 37,737 | — |

11. 每股溢利／(損失)

(A) 每股基本溢利／(損失)

每股基本收益乃根據本年度歸屬本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均股數計算。

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (Restated) |
|-------------------|-----------------|------------------------------|
| 本公司權益持有人應佔溢利／(損失) | 329,416 | (28,076) |
| 向永久資本可換股債券持有人分紅 | (13,902) | — |
| 計算每股基本收益之溢利／(損失) | 315,514 | (28,076) |
| 年內已發行普通股加權平均股數(千) | 434,585 | 362,044 |
| 每股收益(按每股人民幣分表示) | 72.6 | (7.8) |

11. 每股溢利／(損失)(續)

(B) 每股稀釋溢利／(損失)

每股稀釋收益乃假定潛在普通股全部獲轉換而調整年內普通股加權平均股數計算。本公司擁有一類稀釋性潛在普通股：永久資本可換股債券。假定永久資本可換股債券已全部轉換為普通股。

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (Restated) |
|------------------------|----------------|------------------------------|
| 本公司權益持有人應佔溢利／(損失) | 329,416 | (28,076) |
| 計算每股基本收益所用普通股平均加權股數(千) | 434,585 | 362,044 |
| 潛在普通股稀釋效應 | | |
| 永久資本可換股債券 | 89,977 | — |
| 已發行普通股平均加權股數(千) | 524,562 | 362,044 |
| 每股收益(按每股人民幣分表示) | 62.8 | (7.8) |

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：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------|-----------------|----------------|
| 於一月一日的賬面值 | 682,130 | 679,850 |
| 投資物業公平值變動 | 9,330 | 687 |
| 添置 | | |
| —其後費用 | — | 1,593 |
| 出售 | (49,130) | — |
| 於十二月三十一日的賬面值 | 642,330 | 682,130 |

12. 投資物業(續)

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(二零一六年：人民幣2,900,000元)。於二零一六年十二月三十一日，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。截至二零一七年十二月三十一日止年度及本綜合財務報表日期，土地使用證仍在申請辦理中。

截至二零一七年及二零一六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：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於中國： | | |
| 租期為 10 至 50 年 | 642,330 | 682,130 |

估值流程及方法

投資物業已於二零一七年及二零一六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，對被估物業所在位置及所屬類別有相關經驗。

本年度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。

12. 投資物業(續)

公平值層級

投資物業的公平值調整於綜合損益及其他全面收益表上的「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 | | | | |
| 於二零一七年十二月三十一日 | | | | |
| 投資物業 | — | — | 642,330 | 642,330 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | | | | |
| 投資物業 | — | — | 682,130 | 682,130 |

本年度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。

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。

12. 投資物業(續)

公平值層級(續)

| | 估值技術 | 重大不可 觀察輸入參數 | 範圍 | |
|------|--------|--|----------------------|---------------|
| | | | 於十二月三十一日 二零一七年 | 二零一六年 |
| 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) | 35 - 1,300 | 35 - 1,150 |
| | | 復歸收入的 資本化比率 | 3.50% - 7.25% | 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損益及其他全面收益表呈列的投資物業公平值變動的收益為人民幣9,330,000元(二零一六年：人民幣687,000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

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------|----------------|-------------------------|
| 非上市股份，按成本 | 65,683 | 39,000 |
| 分佔聯營公司業績 | (966) | (12) |
| 給予聯營公司貸款 | 146,286 | — |
| | 211,003 | 38,988 |

給予聯營公司貸款為無抵押、免息(於二零一七年十二月三十一日按年利率6%計息的款項人民幣133,863,000元除外)，且毋須於一年內償還。

13. 於聯營公司的權益(續)

本集團於二零一七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 |
|--------------------------------|--------|---------------|---------------------|-------------|---------------------------------|
| 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(i)) |
| 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(ii)) |
| 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(iii)) |
| 廈門萬家健康產業投資有限公司 (「廈門萬家健康」) | 公司 | 中國 | 人民幣 20,000,000元 | 45% | 投資及資產管理 (附註(iv)) |
| 龍岩利榮房地產開發有限公司 (「龍岩利榮」) | 公司 | 中國 | 人民幣 50,000,000元 | 30% | 物業開發 (附註(v)) |

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 於二零一六年十月二十五日，本集團、建發房地產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。

13. 於聯營公司的權益(續)

- (iv) 於二零一六年十月十一日，本集團與深圳平安萬家健康產業投資有限公司就建立廈門萬家健康以開展投資及資產管理訂立合作協議。本集團已認購廈門萬家健康45%的已註冊股本，現金代價為人民幣9,000,000元。
- (v) 於二零一七年十月三十一日，本集團與建發房地產訂立股權轉讓協議以收購龍岩利榮的30%股權，現金代價為人民幣17,683,000元。本集團亦須償還建發房地產先前墊付予龍岩利榮的股東貸款人民幣155,046,000元。

單獨而言屬不重大的聯營公司的資料匯總：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------------------|----------------|-------------------------|
| 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 | 64,717 | 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 | (954) | (12) |

14. 物業存貨

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|--------------|-------------------|-------------------------|
| 開發中物業 | 13,641,712 | 6,445,262 |
| 持作銷售物業 | 681,100 | 45,491 |
| | 14,322,812 | 6,490,753 |
| 開發中物業包括： | | |
| — 租賃土地成本 | 11,436,680 | 5,485,733 |
| — 建築成本及資本化開支 | 1,808,417 | 690,214 |
| — 已資本化利息 | 396,615 | 269,315 |
| | 13,641,712 | 6,445,262 |

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。

於二零一七年十二月三十一日，開發中物業的賬面值人民幣5,717,911,000元(二零一六年：人民幣3,839,178,000元(經重列))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21。

於二零一七年十二月三十一日，開發中物業約人民幣10,014,176,000元(二零一六年：人民幣2,226,574,000元(經重列))，預計將於報告期末起計十二個月後竣工及向客戶出售。

14. 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：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|--------|----------------|-------------------------|
| 開發中物業 | | |
| — 中國 | 13,582,782 | 6,445,262 |
| — 澳洲 | 58,930 | — |
| | 13,641,712 | 6,445,262 |
| 持作銷售物業 | | |
| — 中國 | 681,100 | 45,491 |
| | 681,100 | 45,491 |
| | 14,322,812 | 6,490,753 |

15. 貿易及其他應收款項

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|----------|----------------|-------------------------|
| 貿易應收款項 | | |
| 應收第三方 | 100,063 | 8,094 |
| 減：累計減值虧損 | (143) | (86) |
| | 99,920 | 8,008 |
| 其他應收款項 | | |
| 按金 | 9,022 | 5,552 |
| 預付款項 | 32,737 | 2,091 |
| 其他應收款項 | 48,660 | 4,493 |
| | 90,419 | 12,136 |
| | 190,339 | 20,144 |

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。

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、委托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。

15. 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：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0至30天 | 98,721 | 7,906 |
| 31至90天 | 727 | — |
| 91至180天 | 245 | 9 |
| 181至365天 | 63 | 23 |
| 1年以上 | 164 | 70 |
| | 99,920 | 8,008 |

本集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 86 | 69 |
| 減值撥備 | 57 | 86 |
| 不可收回款項的撇銷金額 | — | (69) |
| 於十二月三十一日 | 143 | 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。於二零一七年十二月三十一日，本集團約人民幣57,000元(二零一六年：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。

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：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 既無逾期亦無減值 | 98,721 | 7,886 |
| 逾期1至90天 | 972 | 20 |
| 逾期91至180天 | 63 | 9 |
| 逾期181至360天 | 164 | 23 |
| 逾期360天以上 | — | 70 |
| | 99,920 | 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. 土地收購按金

在中國各地區收購土地產生土地收購按金。此等按金可於取得使用土地的權利時轉換為土地使用權。本集團土地收購按金的賬面值以人民幣計值。

17. 意向房地產開發項目的預付款

本集團就開發若干發展項目與獨立第三方訂立多項合約安排並已根據該等相關合約預先支付款項。該等預付款項於合約完成後將轉換為發展中物業。

18. 銀行及手頭現金

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|--------------------|------------------|-------------------------|
| 銀行及手頭現金 | 1,626,866 | 631,282 |
| 減：受限制銀行存款 | (458,231) | (24,137) |
| 綜合現金流量表所載的現金及現金等價物 | 1,168,635 | 607,145 |

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人民幣 1,615,652,000 元(二零一六年：人民幣 479,336,000 元(經重列))。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。

19. 貿易及其他應付款項

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|---------------|------------------|-------------------------|
| 貿易應付款項 | | |
| 應付第三方 | 705,222 | 193,319 |
| 其他應付款項 | | |
| 應計費用及其他應付款項 | 164,135 | 71,385 |
| 已收按金 | 85,699 | 35,119 |
| 預收款項 | 50,760 | 16,218 |
| | 300,594 | 122,722 |
| | 1,005,816 | 316,041 |

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：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|--------|----------------|-------------------------|
| 0至30天 | 699,813 | 184,646 |
| 31至90天 | 13 | 11 |
| 90天以上 | 5,396 | 8,662 |
| | 705,222 | 193,319 |

20. 應付非控股股東／間接控股公司款項／間接控股公司貸款

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，應付非控股股東／間接控股公司款項為無抵押、免息(於二零一七年十二月三十一日按年利率6%計息的應付非控股股東款項人民幣585,197,000元除外)，且毋須按要求償還。

於二零一七年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(「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值相若。

21. 計息借款

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|-------|------------------|-------------------------|
| 銀行貸款 | | |
| — 有抵押 | 3,428,788 | 543,236 |
| — 無抵押 | 2,270,725 | — |
| | 5,699,513 | 543,236 |

於二零一七年十二月三十一日，本集團應償還的銀行貸款如下：

| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (經重列) |
|---------------------------------------|------------------|-------------------------|
| 應償還賬面值 | | |
| 於一年內 | 246,858 | 864 |
| 於第二年 | 525,003 | 45,808 |
| 第三至第五年 | 3,728,700 | 494,192 |
| 第五年後 | 1,197,570 | — |
| | 5,698,131 | 540,864 |
| 毋須於自報告期末起計一年內償還但含 按要求償還條款的銀行貸款的賬面值 | 1,382 | 2,372 |
| | 5,699,513 | 543,236 |
| 減：列入流動負債的款項 | (248,240) | (3,236) |
| | 5,451,273 | 540,000 |

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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10,098,000元(二零一六年：人民幣11,178,000元))及開發中物業的賬面值值約人民幣5,717,911,000元(二零一六年：人民幣3,839,178,000元(經重列))的法定押記擔保(附註14)。

於二零一七年十二月三十一日，無抵押借款由本集團間接控股公司提供擔保。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，金額分別約為人民幣2,217,000元(二零一六年：人民幣3,236,000元)及人民幣17,570,000元(二零一六年：零)的銀行貸款乃以港元及澳元計值，並分別按每年3.4%(二零一六年：3.4%)及4.78%(二零一六年：零)的浮動利率計息。

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 | | |
| 於二零一六年及二零一七年十二月三十一日 | 1,000,000,000 | 81,055 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一六年一月三十一日 | 360,000,000 | 29,135 |
| 發行新股(附註a) | 68,000,000 | 6,084 |
| 於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日 | 428,000,000 | 35,219 |
| 發行新股(附註b) | 196,000,000 | 16,494 |
| 轉換永久可換股債券(附註c) | 110,864,745 | 9,819 |
| 於二零一七年十二月三十一日 | 734,864,745 | 61,532 |

附註：

- a) 於二零一六年十二月四日，本公司根據一般授權以配售價每股3.97港元完成配售68,000,000股每股0.1港元的普通股，導致股份溢價增加約人民幣235,467,000元。發行新股直接應佔股份發行開支人民幣2,415,000元視作股份溢價賬的扣減項。
- b) 於二零一七年十二月二十二日，本公司根據一般授權以配售價每股4.51港元完成配售196,000,000股每股0.1港元的普通股，導致股份溢價增加約人民幣727,360,000元。發行新股直接應佔股份發行開支人民幣693,000元視作股份溢價賬的扣減項。
- c) 於二零一七年三月一日，本公司根據特別授權向益能發行本金總額為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)將其持有的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，以反映本公司股東於二零一七年五月十六日批准每股普通股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支付分派股息。
- 本公司可在一定累計限額內向益能提前發出通知以酌情全權選擇遞延支付全部或部分分派。

22. 股本(續)

附註：(續)

- c) 本公司可在(1)取得益能書面同意；(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分派(若有並宣派)被視為權益股息。

於二零一七年十二月二十八日，益能行使換股權將本金金額為500,000,000港元的永久可換股債券換股轉換為110,864,745股股份。這導致約17.77%的最新股份總數624,000,000股轉回至二零一七年十二月二十二日。價格每股4.51港元導致股份溢價增加約人民幣433,031,000元。分配予永久可換股債券持有人款項人民幣13,902,000元視作股份溢價賬的扣減項。

23. 儲備

於本年度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。

23. 儲備(續)

資本儲備

資本儲備指本公司已發行股本與本集團所收購的公司各自的股本／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。資本儲備亦指投資本超出共同控制實體的股本及股本溢價的部分。交易採用合併會計法入賬，詳情見附註2。

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

市場回顧

二零一七年，中國政府繼續執行房地產調控政策，限購、限貸、限售多種方式組合，同時收緊土地供給，意在強化房地產居住屬性，進而促進房地產市場結構轉型，實現其長期平穩均衡發展。本期內房地產投機需求受到抑制，價格逐步回歸理性；但中國政府實施的政策並不旨在打壓住房及改善需求，未來仍有巨大增長空間。長期來看，房地產市場前景良好。

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。本年度內，本公司主要收入來源於房地產銷售。

本年度內，本集團的營業額為人民幣323,768萬元，較上個財政年度增加人民幣313,357萬元。毛利為人民幣106,438萬元，與上個財政年度(經重列)比較增加人民幣99,807萬元，毛利率32.87%，與上個財政年度(經重列)比較下降48%。年度利潤按年增加人民幣48,596萬元至2017年的約人民幣45,946萬元。股東應佔利潤為人民幣32,942萬元，與上個財政年度(經重列)比較增加人民幣35,750萬元，與上個財政年度(未經重列)比較增加人民幣31,478萬元。

房地產開發業務

二零一七年物業銷售

二零一七年，本集團的物業銷售收入達人民幣302,157萬元，與上個財政年度比較增加人民幣301,041萬元，佔本集團總收入的93.33%。截止二零一七年十二月三十一日止，交付的物業總建築面積約為173,306平方米，較上個財政年度增加17.11萬平方米。本年度內交付及確認的物業平均銷售價格為每平方米人民幣17,435元，較上個財政年度增加人民幣12,353元。

本集團在蘇州一帶品牌地位卓越，引領中式風潮。本年度內，蘇州地區佔整體物業銷售收入的70.57%。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，預期物業銷售在未來仍是本集團最主要的收入來源。

下表載列各項目與二零一七年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) | 稅後平均售價 (人民幣/ 平方米) |
|-----------|----|----------------|----------------|-------------------------|
| 獨墅灣(一期) | 蘇州 | 213,243 | 100,932 | 21,127 |
| 中央悅府 | 長沙 | 86,968 | 70,400 | 12,353 |
| 裕豐荔園 | 南寧 | 1,765 | 1,803 | 9,789 |
| 裕豐英倫 | 南寧 | 181 | 171 | 10,585 |
| 總計 | | 302,157 | 173,306 | 17,435 |

下表載列各項目與二零一六年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) | 稅後平均售價 (人民幣/ 平方米) |
|-----------|----|---------------|---------------|-------------------------|
| 裕豐荔園 | 南寧 | 538 | 1,308 | 4,113 |
| 裕豐英倫 | 南寧 | 578 | 888 | 6,509 |
| 總計 | | 1,116 | 2,196 | 5,082 |

二零一七年合約銷售

二零一七年，本集團的合約銷售金額達人民幣1,011,180萬元，與上個財政年度(經重列)比較上升人民幣839,489萬元。截止二零一七年十二月三十一日止，簽約的物業總建築面積約為61.55萬平方米，與上個財政年度(經重列)比較增加53.58萬平方米。合約銷售的物業平均銷售價格為每平方米人民幣16,429元，與上個財政年度比較減少5,101元。

本年度新增建發領郡、建發璽院、尚悅居、中泱天成、獨墅灣(二期)以及御瓏灣六個項目，已開始預售。

下表載列各個項目於二零一七年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) | 稅後平均售價 (人民幣/ 平方米) |
|-----------|-----|------------------|----------------|-------------------------|
| 碧湖雙璽 | 漳州 | 243,034 | 128,479 | 18,916 |
| 領郡 | 連江 | 71,252 | 60,652 | 11,748 |
| 中央悅府 | 長沙 | 95,239 | 72,822 | 13,078 |
| 建發璽院(一期) | 龍岩 | 45,385 | 36,781 | 12,339 |
| 建發璽院(二期) | 龍岩 | 29,832 | 27,777 | 10,740 |
| 尚悅居 | 龍岩 | 26,314 | 23,471 | 11,211 |
| 中泱天成 | 泉州 | 44,339 | 39,138 | 11,329 |
| 獨墅灣(一期) | 蘇州 | 156,198 | 66,097 | 23,632 |
| 獨墅灣(二期) | 蘇州 | 152,247 | 63,500 | 23,976 |
| 御瓏灣(一期) | 張家港 | 146,869 | 95,999 | 15,299 |
| 裕豐荔園 | 南寧 | 313 | 681 | 4,596 |
| 裕豐英倫 | 南寧 | 158 | 102 | 15,490 |
| 總計 | | 1,011,180 | 615,499 | 16,429 |

下表載列各個項目於二零一六年的合約銷售金額及建築面積(經重列)：

| 項目名稱 | 城市 | 金額 (人民幣萬元) | 建築面積 (平方米) | 稅後平均售價 (人民幣/ 平方米) |
|-----------|----|----------------|---------------|-------------------------|
| 碧湖雙璽 | 漳州 | 47,149 | 21,082 | 22,493 |
| 中央悅府 | 長沙 | 7,701 | 6,373 | 12,084 |
| 獨墅灣(一期) | 蘇州 | 113,852 | 48,905 | 23,280 |
| 裕豐荔園 | 南寧 | 2,104 | 2,430 | 8,658 |
| 裕豐英倫 | 南寧 | 615 | 957 | 6,426 |
| 總計 | | 171,691 | 79,747 | 21,530 |

土地儲備

截至二零一七年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積達 137.3 萬平方米，逾 10 個項目，分別分佈於 8 地區共 10 個城市，平均樓面成本每平方米約人民幣 9,602 元。

二零一七年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 | 地區 | 本集團 所持股權 | 總可銷售面積 (平方米) |
|--------------------|-----|-------------|------------------|
| 無錫項目 2016-31 號 | 蘇州 | 51% | 369,241 |
| 南京項目 2017-G55 號 | 南京 | 50% | 72,028 |
| 廈門集美項目 2017P03 號地塊 | 廈門 | 100% | 76,620 |
| 壘院 | 漳州 | 100% | 116,253 |
| 中央首府 | 長沙 | 100% | 158,529 |
| 澳洲悉尼項目 | 澳洲 | 60% | 7,663 |
| 御瓏灣(二至四期) | 張家港 | 70% | 294,087 |
| 獨墅灣(三期) | 蘇州 | 50% | 151,632 |
| 建發壘院(三期) | 龍岩 | 30% | 62,590 |
| 山外山(C 地塊) | 廈門 | 60% | 63,987 |
| 總計 | | | 1,372,630 |

二零一六年土地儲備的可供銷售建築面積的數量載列於以下表格：

| 項目名稱 | 地區 | 本集團 所佔權益 | 總可銷售面積 (平方米) |
|-----------|----|-------------|-----------------|
| 中泱天成 | 泉州 | 40% | 62,851 |
| 中央悅府 | 長沙 | 100% | 112,504 |
| 山外山 | 廈門 | 60% | 101,358 |
| 碧湖雙壘 | 漳州 | 40% | 164,947 |
| 獨墅灣 | 蘇州 | 13% | 382,989 |
| 總計 | | | 824,649 |

房地產產業鏈投資服務業務

1. 商業資產管理

本年度內來自本集團商業資產管理收入約為人民幣 14,323 萬元(二零一六年同期(經重列)：約人民幣 7,939 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20,547平方米(二零一六年：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(二零一六年：3,954平方米))，其中位於中國境內約19,693平方米的總建築面積已經出租(二零一六年：18,187平方米)。

本集團透過上海兆昱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總建築面積約82,713平方米(二零一六年：74,103平方米)，其中位於中國境內約74,233平方米的總建築面積已經出租(二零一六年：56,739平方米)。

2. 工程代建諮詢服務業務

本年度內本集團的代建收入約人民幣5,171萬元(二零一六年同期(經重列)：約人民幣583萬元)，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

本年度內智能化建設服務收入約人民幣2,117萬元(二零一六年同期(經重列)：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

本年度內，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(代建服務)；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：

| | 二零一七年 | | 二零一六年 | |
|-----------|------------------|--------------|---------|-------|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業銷售 | 3,021,566 | 93.33 | 11,161 | 10.72 |
| 商業資產管理收入 | 143,227 | 4.43 | 79,391 | 76.26 |
| 代建服務收入 | 51,711 | 1.59 | 5,825 | 5.60 |
| 智能化建設服務收入 | 21,173 | 0.65 | 7,726 | 7.42 |
| 總計 | 3,237,677 | 100 | 104,103 | 100 |

物業銷售由二零一六年約人民幣1,116萬元增至二零一七年約人民幣302,157萬元，增加約為人民幣301,041萬元。截至二零一六年及二零一七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2,196平方米及約173,306平方米。年度物業銷售收入上升，原因在於本年度內蘇州獨墅灣(一期)與長沙中央悅府結轉收入，已售出及已交付可出售建築面積大幅上升。

銷售成本

銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日(經重列)約人民幣3,780萬元增至本年度約人民幣217,330萬元，增加約為人民幣213,550萬元，主要因為本年度蘇州獨墅灣(一期)及長沙中央悅府的已出售及已交付可出售建築面積所致。

毛利及毛利率

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止的毛利分別約為人民幣6,631萬元(經重列)及人民幣106,438萬元，即毛利率分別約為63.69%(經重列)及32.87%。整體毛利率下降主要是由於本年度收入結餘構改變，二零一六年主要收入為商業資產管理收入，佔總收入76.26%，本年度收入主要為物業銷售，佔總收入93.33%，商業資產管理毛利較物業銷售高，所以二零一七年收入增加，而毛利率下降。

其他收入

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的其他收入分別約為人民幣879萬元(經重列)及人民幣4,356萬元。有所上升的主要因為本年度利息收入增加以及違約賠償收入所致。

借貸成本

建設開發中的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。

總借貸成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣28,522萬元(經重列)增至本年度約人民幣43,371萬元。該增加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收益

本年度的投資物業公平價值變動收益為人民幣933萬元，而上個財政年度收益為人民幣69萬元。收益反映本年度南寧物業價值的調整。

行政開支

行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣2,905萬元(經重列)增加至本年度約人民幣3,472萬元，增加約為人民幣567萬元。這主要由於本年度收購相關的諮詢顧問費用增加所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣5,280萬元(經重列)增加至本年度約人民幣20,779萬元，增加約人民幣15,499萬元。主要是由於本年較二零一六年銷售較多項目，廣告宣傳費及銷售佣金增加所致。

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77,608萬元，較上個財政年度的虧損約人民幣2,443萬元(經重列)增加約人民幣80,051萬元。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣207萬元(經重列)增加至本年度約人民幣31,662萬元。所得稅有所增加主要是由於本年度物業銷售收入增加所致。

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(經重列)虧損約人民幣2,808萬元增至本年度盈利約人民幣32,942萬元，增加約為人民幣35,750萬元，與上個財政年度(未經重列)比較增加人民幣31,478萬元，增長2,150.14%。

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。於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣162,687萬元(二零一六年(經重列)：人民幣63,128萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣2,285,661萬元(二零一六年(經重列)：人民幣859,608萬元)及人民幣240,039萬元(二零一六年：人民幣164,470萬元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣1,226,855萬元(二零一六年(經重列)：人民幣590,173萬元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣963,901萬元(二零一六年(經重列)：人民幣425,115萬元)，淨負債權益比率為319.95%(二零一六年(經重列)：238.08%)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有(i)分別以港元及澳元計值並按浮動利率每年3.4厘及4.78厘計息的貸款融資額約人民幣222萬元及人民幣1,757萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣324萬元及零，按浮動利率每年3.4厘及零計息)；及(ii)以人民幣計值並按浮動利率每年4.51厘至5.13厘計息的貸款融資額約人民幣567,973萬元(二零一六年十二月三十一日(經重列)：人民幣54,000萬元，按浮動利率每年4.75至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498,116萬元(二零一六年十二月三十一日(經重列)：人民幣433,920萬元按中國人民銀行利率設定的三年期浮動貸款利率)；及(iv)以人民幣計值並按年利率6%計息的應付非控股股東款項58,520萬元(二零一六年十二月三十一日：無)。據觀察，期內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)增至373.95%(二零一六年(經重列)：273.44%)，原因是本年度的股東貸款與銀行貸款增加。

借款總額當中，約人民幣88,344萬元須於一年內償還，約人民幣1,043,244萬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。

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。於二零一七年十二月三十一日的結餘約為人民幣270,127萬元(二零一六年(經重列)：人民幣47,085萬元)。結餘增加主要是由於本年度新增銷售物業項目，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及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零一七年十二月三十一日，資本承擔結餘為人民幣262,634萬元(二零一六年(經重列)：人民幣28,048萬元)。大幅增加乃由於本年度新開工項目較2016年多完成所致。

抵押資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由賬面價值約為人民幣1,010萬元的物業、廠房及設備，與賬面價值約為人民幣571,791萬元的開發中物業法定押記抵押。

資本架構

於二零一七年十二月三十一日，本公司的已發行股本為73,486,474.5港元，分為734,864,745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：42,800,000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，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱用共175名全職員工(二零一六年(經重列)：171名全職員工)。本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣12,438萬元(二零一六年(經重列)：人民幣2,778萬元)。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

除本公告其他部分所披露者外，下列重大事件於二零一七年十二月三十一日後發生：

- i) 誠如日期為二零一八年一月三日的公告所載，本公司與其控股股東建發房產訂立框架協議，據此，建發房產同意於框架協議日期起計三年期間向本公司及其附屬公司授出本金總額不超過人民幣5,000,000,000元的股東貸款額度。連同本公司與建發房產於二零一六年四月十一日訂立的股東貸款框架協議，建發房產向本公司及其附屬公司將合計授出股東貸款額度為本金總額不超過人民幣10,000,000,000元。
- ii) 誠如日期為二零一八年一月九日的公告所載，本公司間接全資附屬公司廈門益悅於二零一八年一月九日與廣州市國土資源和規劃委員會簽訂成交確認書及《國有建設用地使用權出讓合同》，確認廈門益悅成功競得及收購位於中國廣東省廣州市白雲區石井鎮石潭路444號(土地編號：2017KJ01110015)的土地使用權，總代價為人民幣4,022,100,000元。
- iii) 誠如日期為二零一八年一月十日的公告所載，廈門益悅與武漢城開房地產開發有限公司(「武漢城開」)訂立合作協議，據此(其中包括)，廈門益悅及武漢城開同意透過成立項目公司開發位於中國湖北省武漢(土地編號：P(2017)168)的土地，其中廈門益悅及武漢城開同意分別向項目公司的註冊資本出資人民幣4,900,000元及人民幣5,100,000元。

iv) 誠如日期為二零一八年一月十六日的公告所載，廈門益悅訂立以下協議((1)、(2)、(3)及(4)統稱為「股權轉讓協議」)：

- (1) 長沙兆禧股權轉讓協議，據此，建發房產的全資附屬公司廈門建匯房地產開發有限公司(「廈門建匯」)同意出售及廈門益悅同意收購長沙兆禧房地產有限公司(「長沙兆禧」)的100%股權。長沙兆禧股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣51,131,000元。廈門益悅亦須償還廈門建匯先前墊付予長沙兆禧的股東貸款人民幣3,161,614,000元；
- (2) 太倉建晉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及廈門益悅同意收購太倉建晉房地產開發有限公司(「太倉建晉」)的100%股權。太倉建晉股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣54,343,000元。廈門益悅亦須償還建發房產先前墊付予太倉建晉的股東貸款人民幣1,497,285,000元；
- (3) 南寧鼎馳股權轉讓協議，據此，建發房產的全資附屬公司建發房地產集團南寧有限公司(「建發南寧」)同意出售及廈門益悅同意收購南寧市鼎馳置業投資有限責任公司(「南寧鼎馳」)的51%股權。南寧鼎馳股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣3,561,000元。廈門益悅亦須償還建發南寧先前墊付予南寧鼎馳的股東貸款人民幣189,507,000元；及
- (4) 南寧慶和股權轉讓協議，據此，建發南寧同意出售及廈門益悅同意收購南寧市慶和房地產開發有限責任公司的51%股權。南寧慶和股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣30,632,000元。

根據股權轉讓協議擬進行之交易須待獨立股東於本公司即將舉行的股東特別大會上批准後，方可作實。

v) 誠如日期為二零一八年二月六日的公告所載，上海兆昱(本公司間接附屬公司)與陳建新先生、甘培賢先生及高雲峰先生(統稱「賣方」)訂立協議，據此，賣方有條件同意出售而上海兆昱有條件同意收購上海普陀悅達置業有限公司(「上海普陀」)合共100%股權，現金代價為人民幣294,953,000元。上海兆昱亦將提供股東貸款予上海普陀用於清償上海普陀的有關債務約為人民幣60,046,000元。總代價約為人民幣355,000,000元。

vi) 誠如日期為二零一八年二月七日的公告所載，廈門益悅與北京首都開發股份有限公司(「北京首開」)同意於中國成立合資企業，廈門益悅及北京首開將各自持有合資企業的50%股權。

- vii) 誠如日期為二零一八年二月十三日的公告所載，廈門益悅於二零一八年二月十三日與連江縣公共資源交易服務服務中心簽訂成交確認書，確認廈門益悅成功競得位於中國福建省連江縣浦口鎮松塢村編號為連地拍賣(2018) 01、03及04的土地使用權，總代價為人民幣374,500,000元。
- viii) 誠如日期為二零一八年二月二十七日的公告所載，廈門益悅於二零一八年二月二十七日與蘇州市國土資源局簽訂成交確認書，確認廈門益悅成功競得位於中國江蘇省蘇州市相城區渭塘鎮(土地編號為2017-WG-79)的土地使用權，總代價為人民幣458,350,000元。
- ix) 誠如日期為二零一八年三月九日的公告所載，廈門益悅於二零一八年三月九日與珠海市公共資源交易中心簽訂成交確認書，確認廈門益悅成功競得及收購位於中國廣東省珠海市鬥門區湖心路以西及騰逸路以北(土地編號：珠國土儲2017-73)的土地使用權，總代價為人民幣1,246,000,000元。
- x) 誠如日期為二零一八年三月十四日的公告所載，廈門益悅與建陽嘉盛房地產有限公司(「建陽嘉盛」)訂立股權轉讓協議(「南京嘉陽股權轉讓協議」)，據此，廈門益悅同意收購及建陽嘉盛同意出售南京嘉陽房地產開發有限公司(「南京嘉陽」)的40%股權，現金代價為人民幣80,000,012.37元。廈門益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予南京嘉陽的股東貸款人民幣297,955,315元。根據南京嘉陽股權轉讓協議擬進行之交易須待獨立股東於本公司即將舉行的股東特別大會上批准後，方可作實。
- xi) 誠如日期為二零一八年三月十九日的公告所載，本公司間接全資附屬公司益悅(香港)有限公司(「益悅(香港)」)與Prosper Wealth International Limited(「Prosper Wealth」)訂立該協議，據此，(其中包括)益悅(香港)同意收購而Prosper Wealth則同意出售豐盛健康有限公司(「豐盛健康」)100%權益，代價為現金人民幣1,092,764.23元。益悅(香港)亦須向豐盛健康提供資金以償還先前由豐盛控股有限公司提供的股東借款人民幣168,957,149.55元。

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30港仙，惟須獲本公司應屆股東周年大會（「股東周年大會」）上批准（二零一六年：派付末期股息每股股份10港仙）。按截至二零一七年十二月三十一日已發行股份734,864,745股計算，預計將支付末期股息額為220,459,423.5港元（折合約人民幣184,284,000元）。待本公司股東於股東周年大會批准後，末期股息預期將於二零一八年六月十五日（星期五）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二零一八年五月二十五日（星期五）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，本公司將由二零一八年五月二十一日（星期一）至二零一八年五月二十五日（星期五）（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二零一八年五月十八日（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，本公司將由二零一八年六月一日（星期五）至二零一八年六月五日（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二零一八年五月三十一日（星期四）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後，全體董事均確認彼等於本年度一直遵守標準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所有守則條文。

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 十二月三十一日 | 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(i) 約6,500,000港 元已用於行政及 管理費用；(ii) 約1,500,000港 元已用於投資房 地產開發相關 行業；及(iii)約 158,960,000港 元已用於投入房 地產開發項目 |
| 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。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 |

| 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 |
|----------------|------------------|---|--------------------|--|-----------------------|--|
| 二零一七年 八月三十日 | 二零一七年 十二月二十二日 | 根據特別授權配售 68,000,000股新普通 股予不少於六名承配 人，配售價為每股配 售股份4.51港元 | 約306,000,000 港元 | 所有所得款項淨 額將用於歸還因 收購長沙悅發 100%股權(載 於本公司日期為 二零一七年八月 十七日的公告) 及收購張家港建 豐70%股權(載 於本公司日期為 二零一七年八月 二十四日的公 告)所產生控股 股東借款。 | 5.19港元 | 所得款項淨額 中294,000,000 港元用於歸還 因收購長沙悅發 100%股權(載於 本公司日期為二 零一七年八月 十七日的公告) 所產生控股股東 借款約人民幣 249,900,000元 (294,000,000 港元)，而所得 款項淨額餘下 結餘約人民幣 10,400,000元 (12,000,000港 元)作歸還因收 購張家港建豐 70%股權(載於 本公司日期為二 零一七年八月 二十四日的公 告)所產生的控 股股東借款。 |
| 二零一七年 八月三十日 | 二零一七年 十二月二十二日 | 根據特別授權分別發 行120,000,000股及 8,000,000股新普通 股予益能及Diamond Firetail Limited，認 購價為每股認購股份 4.51港元 | 約576,000,000 港元 | 同上 | 5.19港元 | 所有所得款項 淨額約人民幣 489,600,000元 (576,000,000 港元)用於歸還 因收購張家港建 豐70%股權(載 於本公司日期為 二零一七年八月 二十四日的公 告)所產生的控 股股東借款。 |

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,二零一八年三月二十二日

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。