



建發國際投資集團有限公司

C&D International Investment Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)


股份代號：1908



# 2017 年度報告

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	主席報告
8	管理層討論與分析
22	董事及高級管理層的履歷詳情
28	董事會報告
52	企業管治報告
64	環境、社會及管治報告
78	獨立核數師報告
84	綜合損益及其他全面收益表
85	綜合財務狀況表
87	綜合現金流量表
90	綜合權益變動表
92	綜合財務報表附註
180	財務概要
181	物業組合

本年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

梁晶晶小姐(於二零一七年十一月一日委任)  
孫玉蒂女士(於二零一七年十一月一日辭任)

## 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  
(其內容並不構成本年報的一部分)

各位股東：

本人欣然提呈建發國際投資集團有限公司(「建發國際集團」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度(「本年度」)之報告：

## 一、經濟環境變化和分析

二零一七年，全球經濟疲弱態勢出現逆轉，各主要經濟體相繼復蘇，國際經濟形勢趨於良性穩定發展。中國房地產政策堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」基調，一方面：從傳統的需求端控制向供給側增加進行轉變，優化供需結構；另一方面，完善多層次住房供應體系，構建租購並舉的房地產制度，推動長效機制的建立。通過短期調控與長效機制的緊密銜接，推動住房觀念變化和住房居住屬性強化，為房地產市場的穩定發展建立更穩固的基礎。

在行業政策持續加碼、金融政策約束進一步加大等不利因素的疊加影響下，本公司順應市場形勢而變，積極調整經營思路、經營模式、經營策略，實現了自身資產及業務規模的大幅提升，房地產開發及房地產產業鏈服務經營業績逐步得以顯現，極大地提升了本公司的業務競爭力，強化抵禦風險能力，為將本公司打造為具備品牌識別度的「精品開發商」奠定了良好基礎。

## 二、業績及股息

本年度內，本公司實現營業收入人民幣32億3,768萬元和本公司擁有人應佔年內溢利人民幣3億2,942萬元。

本公司董事會(「董事會」)建議就本年度宣派末期股息每股股份30港仙，惟須待股東於應屆股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

## 三、業務回顧

### 綜述

二零一七年，是本公司發展的關鍵一年，本公司著力抓好「夯實業務基礎，提升業務規模與質量；強化股債融資，引入實力投資者；加大宣傳，注重股東基礎的培育」等工作，不斷提升本公司的業務規模和盈利能力，著力增強本公司發展動力和核心競爭力，使本公司經營保持良好的發展態勢。本公司的總資產規模已經從二零一六年的約人民幣85.96億元（經重列）擴大到本年度的約人民幣228.57億元，同比增長166%。本公司於二零一八年一月榮獲「二零一七中國融資大獎—年度最佳品牌價值獎」，體現本公司的潛力受到資本市場看好。

### 一體：做強做大房地產業務、提升產品競爭力

二零一七年，為進一步做強做大本公司房地產主業，提升市場競爭力。本公司因地制宜，一方面繼續擴大原有業務區域市場規模，鞏固本公司在既有市場的佔有率及地位，精耕營造品牌形象；另一方面積極開拓新區域、新市場，擴張本公司業務版圖，以提升本公司的業務規模及市場知名度。二零一七年以來，本公司先後在中國福建、江蘇、浙江、湖南等四省十二市投資共15個房地產開發項目。截止二零一七年十二月三十一日，本公司共投資房地產開發項目21個。

## 兩翼：房地產產業鏈投資服務成績顯現，新興產業投資業務步入正軌

- 1、房地產產業鏈服務：本公司繼續完善房地產產業鏈投資服務佈局，深耕商業資產管理、項目運營管理(代建)等業務。
  - (1) 商業資產管理業務發展態勢良好：除本公司在南寧市擁有 20,547 平方米的商業租賃外，本年度，上海建發兆昱資產管理有限公司(前稱上海兆昱資產管理有限公司)(「上海兆昱」)成功取得一商業資產管理項目，新增管理面積 8,773 平方米。截止二零一七年十二月三十一日，本公司商業資產管理總面積達約 10.33 萬平方米，整體出租率達到 91%。本年度，商業資產管理分部共實現收入約人民幣 1.46 億元，實現淨利潤約人民幣 6,612 萬元，淨利潤較二零一六年增長 182.90%；
  - (2) 項目運營管理(代建)初具規模：本公司持續推進項目運營管理(代建)業務模式創新，推行了從前端設計到後端銷售的全過程委託管理模式，本年度內取得南平嘉盈代建運營項目及深圳碳雲工程代建項目兩個項目。截止二零一七年末，本公司共參與代建合約項目 15 個，預期合約項目委託管理費約人民幣 4.32 億元。本年度，項目運營管理(代建)分部共實現淨利潤約人民幣 3,549 萬元，淨利潤較二零一六年增長 904.02%。
- 2、新興產業投資：本公司與深圳平安萬家健康產業投資有限公司合營成立的廈門萬家健康產業投資有限公司，於本年度內已正式開展營業，「萬家診所」平台也進入了有序拓展階段。

## 四、未來發展展望

二零一八年，本公司將繼續圍繞「房地產開發及房地產產業鏈的綜合投資服務商」的業務定位，一方面將在推動房地產開發業務持續及有質量的增長的同時，積極利用產品的核心競爭力，推動市場加深對本公司的產品品牌的認知，另一方面將在進一步發展現有房地產產業鏈投資服務業務的同時，積極探索及延伸房地產產業鏈投資服務業務的新方向、新領域，繼續關注戰略性投資機會和財務投資機會，適時開展投資。

### （一）房地產開發方面

- (1) 區域戰略佈局：一方面將繼續深耕本公司已進入區域，提高區域市場佔有率，形成區域規模效應；另一方面將繼續做好新區域及新城市的分析研究，選擇進入人口呈現正增長、土地供應有控制、具備發展潛力的城市，加大土地儲備、優化土地儲備結構。
- (2) 獲取土地策略：將採用多元化合作模式，積極參與土地招拍掛，同時對存量土地市場保持密切關注，務實、靈活地開展合作模式創新，通過「利益共享，風險共擔」的模式，以降低經營風險。
- (3) 產品策略：提高產品標準化程度，以頂級產品的打造理念為藍本，融合各地的人文特色，構築集現代時尚與古典於一體的新中式產品體系，提升產品的核心競爭力和品牌價值，有效擴展項目的利潤空間。
- (4) 品牌策略：圍繞「精品開發商」的品牌定位，通過多種渠道營造和傳遞企業的產品形象，培育和鞏固市場對本公司的認知和識別度，實現產品品質和品牌價值的良好結合和互動，逐步構建和完善本公司的行業形象。

## (二) 房地產產業鏈方面

- (1) 積極探索商業資產管理業務拓展的機會，採取多種方式整合商業資產管理資源，一方面積極關注吸收有潛力的商業管理項目擴大業務規模，另一方面提升管理效率，提高項目出租率。
- (2) 強化代建品牌優勢，加大代建規模，推動代價模式創新，樹立代建品牌，加快代建業務的規模擴張。
- (3) 向房地產產業鏈下游服務業務探索和延伸，密切關注物業管理等領域，擇機豐富房地產產業鏈業務生態圈。

## (三) 新興產業投資方面

本公司將尋找適合本公司進入新興產業領域的切入點，積極參股投資大健康、高端教育等前景廣闊、投資收益較為可靠的新興產業項目，努力形成建發國際新的業務增長點。

此外，本公司還將繼續加大品牌宣傳，加強本公司與資本市場的溝通互動，努力使本公司成為一家具備識別度高的「精品開發商」。

總之，在二零一八年，本公司將繼續加大投資，加大對房地產業務的投入，加大土地儲備，進一步夯實和豐富房地產產業鏈和新興產業等業務，增添發展新動力，持續有質量的提升本公司的資產規模和盈利能力。

## 致謝

本公司業務未來的不斷發展，仰賴所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事會表示衷心致謝。

建發國際投資集團有限公司

庄躍凱

主席兼執行董事

香港，二零一八年三月二十二日



## 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(經重列)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%。年度利潤經重列按年增加人民幣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
<b>總計</b>		<b>302,157</b>	<b>173,306</b>	<b>17,435</b>

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人民幣5,101元。

本年度新增建發領郡、建發靈院、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
建發靈院(一期)	龍岩	45,385	36,781	12,339
建發靈院(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	47,419	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 個地區共 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
璽院	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
御龍灣(二至四期)	張家港	70%	294,087
獨墅灣(三期)	蘇州	50%	151,632
建發璽院(三期)	龍岩	30%	62,590
山外山(C 地塊)	廈門	60%	63,987
總計			<b>1,372,630</b>

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
碧湖雙璽	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(前稱為廈門兆誠工程建設管理有限公司)(二零一六年：56,739 平方米)。

### 2. 項目運營管理(代建服務)

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(前稱為廈門兆誠工程建設管理有限公司)(「兆誠建設」)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	<b>3,021,566</b>	<b>93.33</b>	11,161	10.72
商業資產管理收入	<b>143,227</b>	<b>4.43</b>	79,391	76.26
代建服務收入	<b>51,711</b>	<b>1.59</b>	5,825	5.60
智能化建設服務收入	<b>21,173</b>	<b>0.65</b>	7,726	7.42
總計	<b>3,237,677</b>	<b>100</b>	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(經重列)：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，本年度內，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，資本承擔結餘約為人民幣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

除本年報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地產集團有限公司(「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置業有限公司(「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市(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(土地編號為連地拍賣(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服務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」)訂立買賣協議，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%股權，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。

## 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」)起至二零一七年十二月三十一日止期間，來自(i)創業板上市；(ii)根據一般授權配售新股；(iii)發行永久可換股債券；及(iv)根據特別授權配售及關聯人士認購新股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，二零一六年十二月四日及二零一七年十二月二十二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 十二月三十一日 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 十二月三十一日 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	9.8
投資物業		9.8
本集團的一般營運資金及其他一般企業用途	2.5	2.5
	25.5	13.0

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。

## 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(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 十二月三十一日 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)。於二零一七年十二月二十八日，益能國際有限公司(「益能」)已行使換股權將本金總額 500,000,000 港元的永久可換股債券全數轉換為 110,864,745 股換股股份。

	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 十二月三十一日 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	於二零一七年 十二月三十一日 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	167.0
行政及管理費用		6.5
投資於房地產開發相關行業		1.5
撥入房地產開發項目		159.0
	267.0	267.0

## 5. 根據特別授權配售及關聯人士認購新股份籌集資金

根據特別授權向不少於六名承配人配售 68,000,000 股本公司新普通股，益能認購 120,000,000 股本公司新普通股及 Diamond Firetail Limited 認購 8,000,000 股本公司新普通股(載於日期為二零一七年十二月二十二日的公告)的所得款項淨額約為 882.0 百萬港元，此乃按配售價每股配售／認購股份 4.51 港元扣除配售／認購新股的實際開支為基準。

	二零一七年 根據特別 授權配售／ 認購新股 所得款淨額 百萬港元	於二零一七年 十二月三十一日 根據特別 授權配售／ 認購新股所得 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	882.0	882.0

### 執行董事

#### 庄躍凱先生(「庄先生」)

庄先生，53歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司董事會主席兼執行董事。彼亦獲委任為本公司提名委員會(「提名委員會」)成員及主席，並為本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，自二零一五年三月十六日起生效。庄先生畢業於福州大學，工業與民用建築專業工學學士，高級工程師，中國註冊企業法律顧問及中國註冊房地產估價師，享受中國國務院政府特殊津貼，從事房地產及建築業30餘年，積累了行業內非常豐富的管理經驗。庄先生負責建發國際戰略規劃方面的工作。

庄先生於一九八六年七月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年。彼現任(其中包括)廈門建發集團有限公司副總經理、黨委委員，建發房地產集團有限公司董事長及益鴻國際有限公司董事等職務。

廈門建發集團有限公司為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)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

#### 施震先生(「施先生」)

施先生，53歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司行政總裁兼執行董事，並於二零一六年三月十五日辭任行政總裁。施先生畢業於福州大學，工業與民用建築專業工學學士，高級工程師及中國註冊房地產估價師，從事房地產及建築業30餘年，積累了行業內非常豐富的管理經驗。

施先生於一九九五年三月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年，現任(其中包括)廈門建發集團有限公司董事、黨委委員，建發房地產集團有限公司董事及總經理等職務。施先生亦為益能國際有限公司及益鴻國際有限公司的董事。施先生亦擔任本集團部分附屬公司的董事。

廈門建發集團有限公司為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)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為益能國際有限公司的控股公司。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 趙呈閩女士(「趙女士」)

趙女士，49歲，於二零一五年二月十日獲委任為本公司執行董事，並為聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.05條下本公司的授權代表之一。於二零一五年三月二十日，彼獲委任為副行政總裁，並於二零一六年三月十五日辭任該職務。趙女士亦擔任本集團部分附屬公司的董事以及擔任本集團部分中國附屬公司的法人代表。趙女士畢業於廈門大學，取得工商管理碩士，並為高級會計師。趙女士從事財務工作超逾28年，積累了豐富的財務管理經驗。

趙女士於一九九零年九月加入廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年。現任(其中包括)廈門建發集團有限公司監事、建發房地產集團有限公司董事、副總經理及益能國際有限公司董事等職務。趙女士曾於上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)工作，擔任財務負責人、副總經理職務。

廈門建發集團有限公司為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)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

### 非執行董事

### 王憲榕女士(「王女士」)

王女士，66歲，是本公司非執行董事。王女士於二零一五年二月十日獲委任為本公司執行董事，其後於二零一五年三月二十一日調任為本公司非執行董事。彼於一九七四年畢業於廈門大學經濟系，主修財會專業。彼為高級會計師。

王女士已於廈門建發集團有限公司工作多年。王女士曾於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任董事(於二零一六年五月二十四日辭任)。王女士亦曾任上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)董事、建發房地產集團有限公司董事(於二零一七年二月十七日辭任)及廈門建發集團有限公司董事長、董事(於二零一六年六月二十一日辭任)。彼亦曾任第十一屆全國人大代表。

廈門建發集團有限公司為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)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。



### 吳小敏女士(「吳女士」)

吳女士，63歲，於二零一五年三月二十日獲委任為非執行董事。吳女士於一九八二年畢業於山東大學日語專業，為翻譯、高級經濟師。

吳女士曾任上海證券交易所的上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)和廈門建發集團有限公司董事長(但彼已於二零一七年三月二日辭任)，吳女士亦為第十二屆福建省人大代表以及第十四屆廈門市人大代表。吳女士已於廈門建發集團有限公司工作多年，現任(其中包括)建發房地產集團有限公司董事及益鴻國際有限公司董事。吳女士亦於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任董事。

廈門建發集團有限公司為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)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

### 黃文洲先生(「黃先生」)

黃先生，53歲，於二零一五年四月二十九日獲委任為非執行董事。黃先生畢業於廈門大學工商管理專業，為工商管理碩士，為會計師。

黃先生已於廈門建發集團有限公司及建發房地產集團有限公司工作多年，彼現任廈門建發集團有限公司董事長(於二零一七年三月二日獲委任)及建發房地產集團有限公司董事。黃先生亦於上海證券交易所的上市公司廈門建發股份有限公司(股份代號：600153)出任副董事長。

廈門建發集團有限公司為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)的控股公司。廈門建發股份有限公司為建發房地產集團有限公司的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司的控股公司，而益鴻國際有限公司為本公司控股股東益能國際有限公司的控股公司。

### 獨立非執行董事

#### 黃弛維先生

黃弛維先生，51歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會（「審核委員會」）主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼現時亦為卓悅控股有限公司（股份代號：653）、建溢集團有限公司（股份代號：638）及雅視光學集團有限公司（股份代號：1120）（該三間公司均在聯交所主板上市）的獨立非執行董事。彼現時為卓悅控股有限公司及雅視光學集團有限公司的審核委員會主席及建溢集團有限公司的提名委員會主席。黃弛維先生分別於一九八八年及一九九三年獲得香港大學社會科學學士學位及法學研究生證書。彼為香港執業註冊會計師及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼於會計專業積逾30年經驗。除彼在會計方面的私人執業外，彼目前亦是一家律師事務所的實習律師。

於二零一六年五月十八日，黃先生獲美國公眾公司會計監督委員會對彼之會計師樓，AWC (CPA) Limited 就一間美國上市公司的審計違反某些關於美國上市公司審計要求的美國法律、規定和標準作出裁決，譴責並禁止黃先生作為負責美國上市公司審計的註冊公眾會計師事務所的相關人士，並須繳付民事罰款一萬美元。黃先生可在裁決日起計兩年後申請成為註冊公眾會計師事務所的相關人士。

#### 黃達仁先生

黃達仁先生，48歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。黃達仁先生於一九九三年獲得澳洲北昆士蘭詹姆斯·庫克大學商務學士學位，並於二零零四年獲得澳洲昆士蘭大學工商管理碩士學位。黃達仁先生自二零一五年五月至二零一七年六月曾擔任於聯交所主板上市公司滙銀控股集團有限公司（前稱共享經濟集團有限公司，股份代號：1178）之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會主席。黃達仁先生為香港執業註冊會計師、香港會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及澳洲稅務學會資深會員。彼於審計、會計及稅務方面積逾21年經驗，曾於香港多間會計師事務所擔任多個職務，現為香港一家會計師事務所黃達仁會計師事務所合夥人。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 陳振宜先生(「陳先生」)

陳先生，40歲，自二零一二年十一月二十三日起一直為本公司的獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於一九九九年獲得香港城市大學法學學士學位，並於二零零四年獲得香港大學法學(資訊科技及知識產權法)碩士學位。陳先生為香港律師會會員、英國特許仲裁學會會員及香港仲裁司學會資深會員，在香港擔任執業律師已逾10年，事務涉及一般法律事務及不同法律領域。二零零二年以來，陳先生一直於陳仲濤律師行擔任律師並自二零一五年四月起成為該律師行的合夥人。陳先生就在一系列公司、商業及企業融資事務提供法律意見方面經驗豐富。

### 高級管理層

### 林偉國先生(「林先生」)

林先生，38歲，自二零一五年三月二十日起獲委任為本公司財務總監(於二零一六年三月十五日辭任)及於二零一六年三月十五日起委任為首席運營官。彼曾任上海證券交易所的上市公司廈華電子股份有限公司(股份代號：600870)分公司總經理。二零零七年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司財務總監、總經理助理。彼現任建發房地產集團有限公司副總經理，及本集團部分附屬公司的董事。林先生負責本集團之整體的日常經營管理工作。

林先生，本科學歷、高級經濟師、高級會計師。

### 陳小鵬先生(「陳先生」)

陳先生，35歲，自二零一六年三月十五日起獲委任為本公司財務總監，於二零一八年四月一日辭任。彼從事財務工作近10年，積累了豐富的財務管理經驗。二零一零年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司財務部總經理助理、副總經理，建發房地產集團有限公司財務部總經理。

陳先生，研究生學歷、碩士學位、中國註冊會計師、國際註冊內部審計師、高級會計師、統計師，具備中國證券從業資格。

### 金柳媛女士(「金女士」)

金女士，33歲，自二零一八年四月一日起獲委任為本公司財務總監。彼從事財務工作近10年，積累了豐富的財務管理經驗。在加入本公司之前，金女士曾於二零一零年十月至二零一五年五月期間擔任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)的審計師。彼於二零一五年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司財務部總經理助理，現任建發房地產集團有限公司財務中心副總經理。

金女士，研究生學歷、碩士學位、中國註冊會計師、中級會計師，具備中國法律職業資格。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 蔡振平先生(「蔡先生」)

蔡先生，36歲，自二零一六年三月十五日起獲委任為本公司內部審計總監，於二零一八年四月一日辭任。彼從事財務工作近14年，於審計界工作逾5年，積累了豐富的財務及審計管理經驗。彼於二零零八年四月加入建發房地產集團有限公司以來，歷任建發房地產集團有限公司財務部總經理助理、建發房地產集團有限公司稽核部總經理助理、副總經理，現任建發房地產集團有限公司稽核部總經理。

蔡先生，研究生學歷、碩士學位、中級會計師。

### 潘燕霞女士(「潘女士」)

潘女士，34歲，自二零一八年四月一日起獲委任為本公司內部審計總監。彼從事財務審計工作近11年，積累了豐富的財務及審計管理經驗。潘女士於安永華明會計師事務所(特殊普通合伙)工作7年，在加入建發房地產集團有限公司之前曾任民營企業財務副總監。彼於二零一六年加入建發房地產集團有限公司，歷任建發房地產集團有限公司稽核部總經理助理，現任建發房地產集團有限公司稽核部副總經理。潘女士負責建發國際集團之內控審計工作。

潘女士，本科學歷、學士學位、中國註冊會計師。

## 公司秘書

### 梁晶晶小姐(「梁小姐」)

梁小姐，37歲，自二零一七年十一月一日期獲委任為本公司的公司秘書。梁小姐為卓佳專業商務有限公司的企業服務部經理。彼在公司秘書行業擁有逾10年經驗，為私人公司及於聯交所主板上市的公眾公司等客戶提供服務。除本公司外，梁小姐現時亦同時為另外三間香港上市公司擔任公司秘書。梁小姐為特許秘書，且為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會的會員。梁小姐畢業於香港中文大學並獲授予社會科學學士學位。彼亦持有香港城市大學專業會計與資訊系統文學碩士學位。

董事欣然向本公司股東提呈本集團本年度的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司的主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註21。

香港公司條例附表5要求對業務回顧的進一步討論及分析載於本年報第8頁至21頁的「管理層討論與分析」及本年報第64頁至77頁的「環境、社會及管治報告」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。「管理層討論與分析」及「環境、社會及管治報告」兩節相關討論構成本年報的一部分。

## 業績

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於二零一七年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第84至179頁綜合財務報表及隨附附註內。

## 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)。基於二零一七年十二月三十一日的734,864,745股已發行股份，預期末期應付股息將為220,459,423.5港元(相當於約人民幣18,428.4萬元)。待本公司股東於股東周年大會批准後，預期末期股息將於二零一八年六月十五日(星期五)支付於合資格的本公司股東。

## 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。

## 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。

## 財務概要

本集團最近五個財政年度的財務業績以及資產及負債概要載於本年報第 180 頁。

## 股本

本年度本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註 31。

## 儲備

本年度，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註 32 及第 90 至 91 頁的綜合權益變動表內。

## 可分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，本公司可供分派予權益持有人的儲備(包括股份溢價、資本儲備及保留溢利)約人民幣 20 億 3,866 萬元。

根據開曼群島公司法，本公司為數約人民幣 15 億 4,006 萬元的股份溢價賬用於支付分派或股息予本公司股東，惟緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付於正常業務過程中到期的債務。

## 優先購買權

本公司組織章程細則(「組織章程細則」)或開曼群島法律均無有關發行新股份的優先購買權規定。

## 物業、廠房及設備

本年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註 15。

## 投資物業

於本年度，本集團的投資物業詳情變動載於綜合財務報表附註 17。

## 慈善捐款

於本年度，本集團無作出慈善捐款(二零一六年：無)。

## 主要客戶及供應商

於本年度，本集團最大客戶及五大客戶應佔的銷售額分別佔本集團總收益約1%及2%。

於本年度，本集團最大供應商為一般承包商。本集團向最大供應商及五大供應商作出的採購額佔本集團於本年度總採購分別約4%及18%。

南平市建陽區嘉盈房地產有限公司(「嘉盈房地產」)為首五大客戶其中之一。嘉盈房地產的50%股權由建發房產擁有，為建發房產之附屬公司，建發房產為本公司之控股股東。

除上文所披露者外，於本年度，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或本公司任何股東(據董事所深知，有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大客戶或供應商擁有任何實益權益。

## 董事會

本年度及直至本年報日期，在職董事的姓名如下：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)<sup>R/N</sup>

施震先生

趙呈閩女士

### 非執行董事(「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(「獨立非執行董事」)

黃弛維先生<sup>A/R/N</sup>

黃達仁先生<sup>A/R/N</sup>

陳振宜先生<sup>A/R/N</sup>

附註：

A：審核委員會成員

R：薪酬委員會成員

N：提名委員會成員

根據組織章程細則第 105 條，庄躍凱先生、黃文洲先生及陳振宜先生將會輪席退任，並於股東周年大會上合資格膺選連任。

## 董事及高級管理人員履歷詳情

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷詳情載於本年報第 22 頁至 27 頁。

## 獨立非執行董事的獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事黃滌維先生、黃達仁先生及陳振宜先生根據上市規則第 3.13 條發出的年度獨立性確認書。於本年報日期，本公司仍認為彼等均屬獨立人士。

## 董事服務合約

執行董事各自均與本公司訂立服務協議，任期由二零一五年二月十日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟執行董事或本公司可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各執行董事有權收取每年 1,200,000 港元董事酬金（由董事會參考其於本集團內的經驗、知識、資格、職責及責任及當前市況釐定），有關管理花紅及其他福利可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議／委任書，任期分別由二零一五年二月十日、二零一五年三月二十日和二零一五年四月二十九日起計為期三年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟非執行董事或本公司可向對方發出不少於一個月書面通知以終止協議。各非執行董事並無收取任何董事酬金，但其可能有權獲取有關酌情花紅及／或其他福利（可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定）。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期由二零一二年十二月十四日起計為期一年，可連續自動續期一年（緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計），惟獨立非執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各獨立非執行董事自二零一二年十二月十四日起有權收取每年 120,000 港元董事酬金，而有關酬金自二零一五年三月二十一日起修訂為每年 150,000 港元及自二零一七年三月二十四日起進一步修訂為每年 180,000 港元。



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

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部的涵義)的股份、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目／ 相關股份數目	於已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
庄躍凱	一項全權信託的創立人	59,372,000 (附註2)	8.08%
施震	一項全權信託的創立人	59,372,000 (附註2)	8.08%
趙呈閩	一項全權信託的創立人	59,372,000 (附註2)	8.08%

附註：

1. 股權百分比按本公司於二零一七年十二月三十一日已發行股本總數734,864,745股股份計算。
2. 該等股份以Diamond Firetail Limited(「Diamond Firetail」)的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬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立人之一，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

於二零一七年十二月三十一日，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：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份數目／ 相關股份數目	於已發行 股本的概約 股權百分比 (附註1)
益能國際有限公司(「益能」)	實益擁有人	446,336,745	60.74%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
建發房產	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
Diamond Firetail Equity Trustee	實益擁有人	59,372,000	8.08%
張雲霞	受控制法團的權益	59,372,000 (附註3)	8.08%
程冰	一項全權信託的創立人	59,372,000 (附註3)	8.08%
Viewforth Limited (「Viewforth」)	一項全權信託的創立人	59,372,000 (附註3)	8.08%
豐盛控股有限公司 (「豐盛控股」)	實益擁有人	60,000,000	8.16%
Magnolia Wealth International Limited(「Magnolia Wealth」)	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%
季昌群	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零一七年十二月三十一日已發行股本總數 734,864,745 股股份計算。
- 2 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600153))擁有建發房產 54.65% 的權益。廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)擁有廈門建發股份有限公司 45.89% 的權益。故根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為擁有益能所持有股份的權益。
- 3 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、趙呈閩女士、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、施震先生及趙呈閩女士的權益在上文「董事及最高行政人員於本公司或其相關法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一節中披露。
- 4 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。

## 董事購入股份或債權證的安排

除購股權計劃所規定外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

## 董事及控股股東於重大交易安排或合約的權益

除於持續關連交易及關連交易詳載於本年報第 36 頁至第 44 頁外，本公司或本公司任何附屬公司概無於本年度年結時或本年度內任何時間訂立與本公司業務有關的重大交易、安排或合約而董事或董事的關連方於其中直接或間接擁有重大權益，亦概無與控股股東或其任何附屬公司訂立與本公司業務有關的任何其他重大合約。

## 董事於競爭業務的權益

於本年度及直至本年報日期，概無董事被認為於與本集團業務直接或間接競爭或可能產生競爭及任何其他利益衝突的業務中擁有權益。

## 管理合約

於本年度，概無就本公司整體或任何重大環節業務訂立或存在管理及行政合約。

## 關聯方交易

本集團於本年度在日常業務過程中進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註38，除下文「關連交易」及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無任何其他交易構成本公司於本年度及截至二零一七年十二月三十一日的關連交易(定義見上市規則)及須遵守申報規定。

## 訴訟

有關年內本集團並沒有重大訴訟及責任。

## 報告期後事項

有關本集團報告期後事項的詳情載於綜合財務報表附註42。

## 關連交易

1. 於二零一七年一月五日，廈門益悅(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(「第二份增資協議」)，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」)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。廈門益悅已同意以現金出資總額人民幣1,449,910,000元，包括(i)人民幣85,060,000元，作為註冊資本付款；(ii)人民幣44,220,000元，作為股份溢價付款；及(iii)廈門益悅按照持股比例代蘇州兆祥償還部分股東貸款的一項年利率為5.8%的三年期股東貸款人民幣1,320,630,000元。假設蘇州兆祥將不會再次發行股份，於完成增資後，廈門益悅將持有蘇州兆祥50%的經增資擴大註冊股本。由於蘇州兆坤及廈門利源各自為本公司控股股東建發房產的附屬公司，故蘇州兆坤與廈門利源被視為本公司的關聯人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立第二份增資協議構成關連交易。於二零一七年三月十六日召開的本公司股東特別大會上，批准第二份增資協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。
2. 於二零一七年一月五日，廈門益悅訂立(i)股份轉讓協議(「兆潤股份轉讓協議」)，據此，福建兆潤房地產有限公司(「兆潤」)同意出售及廈門益悅同意收購福建兆和房地產有限公司(「合營企業」)的30%股權；及(ii)股份轉讓協議(「利承股份轉讓協議」)，據此，廈門利承企業管理有限公司(「利承」)同意出售及廈門益悅同意收購合營企業的30%股權。兆潤股份轉讓協議及利承股份轉讓協議(合稱「股份轉讓協議」)各自的現金代價應為人民幣21,670,000元。廈門益悅亦應根據其將予收購股權比例償還兆潤及利承過往向合營企業作出的股東貸款金額人民幣404,070,000元。自收購事項完成起，廈門益悅將會持有合營企業全部股權。由於兆潤及利承各自為本公司控股股東建發房產的附屬公司，故兆潤及利承被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立股份轉讓協議構成關連交易。於二零一七年三月十六日召開的本公司股東特別大會上，批准股份轉讓協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。
3. 於二零一七年四月二十五日，建發房地產集團福州有限公司(「建發房產福州公司」)與廈門益悅訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，建發房產福州公司同意出售及廈門益悅同意收購連江兆潤房地產開發有限公司(「連江兆潤」)的78%股權。股權轉讓協議的現金代價應為人民幣81,491,000元。廈門益悅亦應償還建發房產福州公司過往向連江兆潤作出的股東貸款金額人民幣505,361,900元。自收購事項完成起，廈門益悅將持有連江兆潤78%股權。由於建發房產福州公司為本公司控股股東建發房產的附屬公司，故建發房產福州公司被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立股權轉讓協議構成關連交易。於二零一七年七月十日召開的本公司股東特別大會上，批准股權轉讓協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。

4. 於二零一七年八月十七日，廈門益悅(i)與建發房產訂立權益轉讓協議(「權益轉讓協議(建發)」)；(ii)與建發房產、長沙九芝堂(集團)有限公司(「九芝堂」)及涌金投資控股有限公司(「涌金投資」)訂立補充協議；及(iii)與九芝堂訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議(九芝堂)」)。根據權益轉讓協議(建發)，廈門益悅須向建發房產支付總作價，包括：(i)初步作價：長沙悅發房地產有限公司(「長沙悅發」)於二零一七年五月十六日之權益評估作價人民幣437,893,237.85元；及(ii)調整作價合計為人民幣14,446,195.02元。而根據股權轉讓協議(九芝堂)，九芝堂將按建發房產的指示將長沙悅發100%法定權益轉讓予廈門益悅。自收購事項完成起，廈門益悅將持有長沙悅發100%法定及實益權益。由於建發房產為本公司控股股東，建發房產被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上述轉讓協議下擬進行的交易構成本公司關連交易。於二零一七年十二月十一日召開的本公司股東特別大會上，批准上述轉讓協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。
  
5. 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(「股權轉讓協議(蘇州兆坤)」)，據此，廈門益悅同意收購及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」)的70%股權，總代價為人民幣821,698,089.16元。股權轉讓協議(蘇州兆坤)項下的股權轉讓代價為人民幣34,989,633.41元。同時，廈門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。自收購事項完成起，廈門益悅將持有張家港建豐的70%股權。由於蘇州兆坤為本公司控股股東建發房產的附屬公司，故蘇州兆坤被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議(蘇州兆坤)項下擬進行的交易構成一項關連交易。於二零一七年十二月十一日召開的本公司股東特別大會上，批准股權轉讓協議(蘇州兆坤)下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。

6. 於二零一七年八月三十日(交易時段後)，本公司與益能訂立認購協議(「益能認購協議」)，據此，益能已有條件同意認購而本公司已有條件同意按每股認購股份4.51港元的認購價向益能配發及發行120,000,000股新股份。於二零一七年八月三十日(交易時段後)，本公司與Diamond Firetail訂立認購協議(「Diamond Firetail認購協議」)，據此，Diamond Firetail已有條件同意認購而本公司已有條件同意按每股認購股份4.51港元的認購價向Diamond Firetail配發及發行8,000,000股新股份。由於益能為本公司控股股東及Diamond Firetail為本公司主要股東，故根據上市規則第14A.07(1)條為本公司的關連人士，而根據益能認購協議及Diamond Firetail認購協議之認購事項構成本公司的關連交易。於二零一七年十二月四日召開的本公司股東特別大會上，批准上述認購協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。
7. 於二零一七年十月三十一日，本公司間接全資附屬公司廈門益悅與建發房產訂立以下協議：(1)股權轉讓協議(「龍岩恒富股權轉讓協議」)，據此，建發房產同意出售及廈門益悅同意收購龍岩恒富房地產開發有限公司(「龍岩恒富」)的40%股權，現金代價為人民幣23,868,688.81元及廈門益悅亦須償還建發房產先前墊付予龍岩恒富的股東貸款人民幣138,192,533.33元；及(2)股權轉讓協議(「龍岩利榮股權轉讓協議」)，據此，建發房產同意出售及廈門益悅同意收購龍岩利榮房地產開發有限公司(「龍岩利榮」)的30%股權，現金代價為人民幣17,683,268.25元及廈門益悅亦須償還建發房產先前墊付予龍岩利榮的股東貸款人民幣155,045,691.52元。自收購事項完成起，廈門益悅將分別持有龍岩恒富及龍岩利榮的40%及30%股權。由於建發房產為本公司控股股東，故建發房產被視為本公司關連人士。因此，龍岩恒富股權轉讓協議及龍岩利榮股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成一項關連交易。於二零一七年十二月二十七日召開的本公司股東特別大會上，批准龍岩恒富股權轉讓協議及龍岩利榮股權轉讓協議下擬進行的交易的建議決議案已獲本公司獨立股東投票表決通過。

持續關連交易

1. 有關代建合同的持續關連交易

於二零一五年十二月十四日，本公司的間接全資附屬公司兆誠建設與廈門禾山建設發展有限公司（「禾山建設」）分別簽訂有關枋湖雅苑安置房項目（「枋湖項目」）及薛嶺舊村改造安置房項目（「薛嶺項目」）的代建合同，據此，兆誠建設將會就枋湖項目和薛嶺項目向禾山建設提供建設管理服務。

建設管理費乃根據枋湖項目及薛嶺項目的5%直接開發成本計算。

兆誠建設根據就枋湖項目訂立的代建合同（「枋湖代建合同」）向禾山建設提供的建設管理服務的年度上限（經修訂）如下：

財政年度	枋湖代建合同項下的年度上限
二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日	人民幣4,477,200元
二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日	人民幣6,000,000元
二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日	人民幣1,094,390元

兆誠建設根據就薛嶺項目而訂立的代建合同（「薛嶺代建合同」）向禾山建設提供的建設管理服務的年度上限（經修訂）如下：

財政年度	薛嶺代建合同項下的年度上限
二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日	人民幣3,340,000元
二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日	人民幣6,680,000元
二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日	人民幣9,000,000元
二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日	人民幣5,460,000元

禾山建設為本公司控股股東建發房產的全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.81條，枋湖代建合同項下交易及薛嶺代建合同項下交易應合併計算。由於合併交易的適用百分比率超過5%但少於25%，而代價超過10,000,000港元，故根據上市規則第14章及第14A章，合併交易構成本公司一項須予披露交易及一項非豁免關連交易。因此，合併交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。於二零一六年五月九日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獨立



股東批准枋湖代建合同及薛嶺代建合同及其項下的建議年度上限(經修訂)。有關上述持續關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二零一五年十二月十四日、二零一六年一月二十日及二零一六年四月二十日的公告以及日期為二零一六年四月二十一日的通函。

本年度內，根據枋湖代建合同須向禾山建設收取的建設管理費用為人民幣2,604,000元，根據薛嶺代建合同須向禾山建設支付建設管理費用為人民幣3,151,000元。

## 2. 有關物業租賃的持續關連交易

於二零一六年三月十四日，本公司的附屬公司上海兆昱與上海中悅房地產開發有限公司(「上海中悅」)及上海山溪地房地產開發有限公司(「上海山溪地」)分別訂立有關新江灣華苑項目(「華苑項目」)的租賃(「華苑租賃」)及新江灣嘉苑(「嘉苑項目」)的租賃(「嘉苑租賃」)，據此，上海中悅及上海山溪地同意分別向上海兆昱出租華苑項目及嘉苑項目的若干物業。

嘉苑租賃的年期為60個月，由二零一六年三月十五日起至二零二一年三月十四日，而華苑租賃的年期為60個月，由二零一六年七月一日起至二零二一年六月三十日。本公司已委任獨立財務顧問，以就該兩份各自為期逾三年的租賃的條款給予意見及確認為此類合同訂立的有關年期乃屬正常商業慣例。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，嘉苑租賃及華苑租賃下各自的應付租金按公平基準釐定，參考上海物業租金的現行市價，分別按每平方米人民幣0.28元、每平方米人民幣0.3元、每平方米人民幣0.32元、每平方米人民幣0.34元、每平方米人民幣0.36元及每平方米人民幣0.36元計算。

嘉苑租賃及華苑租賃項下擬進行交易的年度上限分別如下：

財政年度	嘉苑租賃 項下的年度上限	華苑租賃 項下的年度上限
截至二零一六年十二月三十一日止年度	人民幣 2,160,000元	人民幣 1,810,000元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣 2,850,000元	人民幣 3,720,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣 3,040,000元	人民幣 3,980,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣 3,230,000元	人民幣 4,230,000元
截至二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣 3,430,000元	人民幣 4,500,000元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣 700,000元	人民幣 2,290,000元

上海山溪地及上海中悅均為建發房產的附屬公司，因此為本公司的關連人士。

根據上市規則第 14A.81 條，嘉苑租賃及華苑租賃項下擬進行的交易須合併計算並視作彼等如同一項交易。合併計算後，由於有關兩份租賃的最高年度上限的所有適用百分比率每年均超過 0.1% 但少於 5%，故根據上市規則第 14A 章，該兩份租賃項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月十四日的公告。

本年度內，根據華苑租賃，須向上海中悅支付的租金為人民幣 3,705,000 元，而根據嘉苑租賃，須向上海山溪地支付的租金為人民幣 2,841,000 元。

### 3. 有關代銷協議的持續關連交易

於二零一六年八月十九日，上海兆昱與上海山溪地及上海中悅分別訂立代銷協議，據此，上海兆昱同意擔任上海山溪地及上海中悅的代理，以銷售嘉苑項目及華苑項目的若干物業，代價為收取代銷費。與上述持續關連交易有關的代銷費用定價政策及資本上限基礎的信息詳情，請參閱本公司日期為二零一六年八月十九日的公告。

與上海山溪地訂立的代銷協議（「嘉苑代銷協議」）及與上海中悅訂立的代銷協議（「華苑代銷協議」）項下擬進行的交易的年度上限分別如下：

財政年度	嘉苑代銷協議 項下的年度上限	華苑代銷協議 項下的年度上限
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣 8,767,000 元	人民幣 11,701,500 元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣 8,767,000 元	人民幣 11,701,500 元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣 8,767,000 元	人民幣 11,701,500 元

根據上市規則第 14A.81 條，嘉苑代銷協議及華苑代銷協議項下擬進行的交易與嘉苑租賃及華苑租賃項下的交易須合併計算並視為一項交易。經合併計算後，由於最高年度上限的其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故合併交易須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。於二零一六年十月十二日舉行的本公司股東特別大會上，本公司獨立股東批准嘉苑代銷協議及華苑代銷協議項下擬進行的交易以及及其建議年度上限。有關上述持續關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二零一六年八月十九日的公告及二零一六年九月二十四日的通函。

本年度內，根據嘉苑代銷協議及華苑代銷協議，毋須分別支付代銷費用予上海山溪地與上海中悅。

4. 有關租賃物業之持續關連交易

於二零一七年七月十八日，上海兆昱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(「楊浦租賃」)，據此上海兆御投資發展同意出租位於上海市楊浦區的指定物業予上海兆昱。

楊浦租賃年期為十年(二零一七年七月一日至二零二七年六月三十日)。獨立財務顧問已獲委任就租賃的年期(超過三年)提供意見，並確認具有有關年期的此類型協議屬一般商業慣例。

楊浦租賃項下的租金將按天數計算。於由二零一七年七月一日起至二零一九年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣1.00元計算；由二零一九年七月一日起至二零二零年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣2.00元計算；由二零二零年七月一日起至二零二二年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.10元計算；由二零二二年七月一日起至二零二四年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.21元計算；由二零二四年七月一日起至二零二六年六月三十日止兩個年度，租金應按每日每平方米人民幣2.32元計算；及由二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止年度，租金應按每日每平方米人民幣2.44元計算。價格乃參考上海物業租賃收費的現行市價後公平釐定。上海兆昱須每季度初提前向上海兆禦投資發展支付季度租金。

楊浦租賃項下擬進行交易的年度上限如下：

年度	楊浦租賃項下的年度上限
於二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣1,700,000元
於二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣3,500,000元
於二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣5,200,000元
於二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣7,200,000元
於二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣7,300,000元
於二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣7,500,000元
於二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣7,700,000元
於二零二四年十二月三十一日止年度	人民幣7,900,000元
於二零二五年十二月三十一日止年度	人民幣8,100,000元
於二零二六年十二月三十一日止年度	人民幣8,300,000元
於二零二七年十二月三十一日止年度	人民幣4,200,000元

由於楊浦租賃的最高年度上限的所有適用百分比率按年計算低於25%及每年總代價低於10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，租賃項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。由於上海兆御投資發展為廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)的全資附屬公司，而廈門建發為本公司的控股股東，故上海兆御投資發展被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上海兆昱與上海兆御投資發展訂立楊浦租賃構成持續關連交易。請參考本公司日期為二零一七年七月十八日的公告以獲取上述持續關連交易詳情。

於本年度，上海兆昱於楊浦租賃項下應付租金總額為人民幣1,488,000元。

## 5. 有關提供委託管理服務之持續關連交易

二零一七年八月一日，兆誠建設(本公司之全資附屬公司)與嘉盈房地產簽訂有關「建陽西區生態城」項目(「建陽項目」)的委託管理服務合同(「建陽委託管理服務合同」)，據此，兆誠建設將會就建陽項目向嘉盈房地產提供委託管理服務，於二零一七年八月一日起開始，並將於二零二零年七月三十一日結束。

委託管理服務費用將按建陽項目銷售總額的8%包幹，預計總額不超過人民幣7,000萬元，其中包括：(i)兆誠建設在履行委託管理服務工作中發生的營銷費用及管理費用；及(ii)兆誠建設向嘉盈房地產收取的項目開發管理費、品牌使用費等服務費用。

兆誠建設按建陽委託管理服務合同向嘉盈房地產提供之委託管理服務費用的建議年度上限如下：

年度	建陽委託 管理服務合同 項下的年度上限
於二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣 13,000,000 元
於二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣 30,000,000 元
於二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣 20,000,000 元
於二零二零年十二月三十一日止年度	人民幣 7,000,000 元

由於建陽委託管理服務合同項下擬進行交易的一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章構成一項主要交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。嘉盈房地產，50%股權由建發房產擁有，為建發房產(本公司之控股股東)之附屬公司，嘉盈房地產因而被視為本公司之關連人士。因此，兆誠建設與嘉盈房地產簽訂有關建陽委託管理服務合同構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。於二零一七年十月二十七日舉行的本公司股東特別大會上，於建陽委託管理服務合同項下擬進行交易及其建議年度上限取得本公司獨立股東批准。請參考本公司日期為二零一七年八月一日的公告及日期為二零一七年十月十一日的通函以獲取上述持續關連交易詳情。

於本年度，於建陽委託管理服務合同項下應收委託管理服務費總額為人民幣12,169,000元。

### 本公司獨立非執行董事及核數師之審閱

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程進行；
- (2) 按一般或更有利商業條款訂立；及

(3) 根據規管有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師亦已受聘參照香港會計師公會發佈的《實務說明 740 號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第 14A.56 條就持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件的副本。根據其工作，本公司的核數師已向董事會提供一封函件，確認就上述持續關連交易而言：

- (a) 沒有發現任何事項令核數師相信披露的持續關聯交易未被公司董事批准。
- (b) 沒有發現任何事項令核數師相信該等交易於各重大方面沒有根據集團的定價政策。
- (c) 沒有發現任何事項令核數師相信該等交易於各重大方面沒有根據相關合同執行。
- (d) 就上述各項持續關聯交易之總金額而言，沒有發現任何事項令核數師相信上述持續關聯交易金額超過公司預設的全年最高總金額。

如上所述，年度內的重大的關聯交易於財務報表附註 38 中披露。如果本集團的關聯交易構成了上市規則下的關聯交易或持續關聯交易，年度內本公司已遵守上市規則第 14A 章中相關規定。

### 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。購股權計劃的主要條款載列如下：

### 參與者

本公司董事可全權決定邀請任何屬於下列任何參與者類別之人士接納購股權以認購本公司股份：

- (a) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何實體（「投資實體」）的任何全職或兼職僱員（包括執行董事，但不包括非執行董事）；
- (b) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨品或服務的供應商；

- (d) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；
- (e) 為本集團任何成員公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何個人或公司；
- (f) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何投資實體在任何業務範疇或業務發展之任何專業或其他諮詢人或顧問；或
- (h) 任何以合營、業務聯盟或其他業務安排對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他集團或類別參與者。

## 購股權計劃下的最高股份數目

因行使購股權計劃以及本集團所採納的任何其他購股權計劃下已授出但尚未行使的所有未予行使購股權而可能發行的最高股份數目合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的所有購股權(不包括，就此而言，根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)獲行使而可能配發及發行的股份總數合共不得超過本公司股份於創業板上市日期已發行股份的10%，即30,000,000股股份。

## 每位參與者享有的最高權利

於任何12個月期間，因購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或發行在外的購股權)獲行使而可能向每名承授人發行的股份總數不得超過當時本公司已發行股本的1%(「個人限制」)。於截至有關進一步授出日期止任何12個月期間(包括當日)，如進一步授出任何購股權而超過個人限制，則須經股東於本公司股東大會另行批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人授出購股權計劃下的購股權須經獨立非執行董事(不包括其本身或其聯繫人為購股權建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外，於截至有關授出日期止12個月期間(包括當日)，向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出的任何購股權合共超過已發行股份0.1%，或總值按每個要約日期股份的收市價計超過5百萬港元的，須經股東於本公司股東大會批准。

## 接受及行使購股權的時間

參與者於授出購股權要約日期起21日內可接納購股權，並隨付1港元的代價，即為接納購股權授出。

購股權可根據購股權計劃的條款於董事釐定及通知每名承授人的時期(該期間可能自授出購股權的要約作出當日起計，但無論如何應於不遲於授出購股權日期起計10年內終止)內任何時間可予行使，惟受其提前終止條款約束。

## 股份認購價及購股權代價

購股權計劃所涉及股份的認購價由董事釐定，惟不得低於(i)股份於建議授出購股權當日(須為營業日)在聯交所每手或多手股份每日報價表所列之收市價；(ii)股份於緊接建議授出購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及(iii)股份面值(以最高者為準)。

## 購股權計劃餘下年期

購股權計劃於二零一二年十二月十四日(即購股權計劃採納日期)起 10 年期間將一直有效。

於本年度內，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，且於二零一七年十二月三十一日，購股權計劃下亦無任何尚未行使購股權。

## 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年度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。請參閱本年度的綜合財務報表附註 2.19 以了解更多資料。

## 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 所得款項淨額用途	協議日期前 最後交易日的收市價	截至二零一七年 十二月三十一日 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 予獨立第三方，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



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 所得款項淨額用途	協議日期前 最後交易日的收市價	截至二零一七年 十二月三十一日 所得款項 淨額實際用途
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。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。於二零一七年十二月二十八日，益能將永久可換股債券全數轉換為110,864,745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	全部所得款項淨額將用作償還股東貸款

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 所得款項淨額用途	協議日期前 最後交易日的收市價	截至二零一七年 十二月三十一日 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

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 所得款項淨額用途	協議日期前 最後交易日的收市價	截至二零一七年 十二月三十一日 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	根據特別授權分別發行120,000,000股及8,000,000股新普通股予益能及Diamond Firetail，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。

## 企業管治

本公司企業管治常規的詳情載於本年報第52至63頁企業管治報告。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所取得的公開資料及據董事所知，截至刊發本年報前最後可行日期，本公司一直維持上市規則第8.08條(如適用)所規定的足夠公眾持股量(即至少25%的已發行股份由公眾持有)。

## 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。

於二零一七年十二月三十一日，仍有72份租賃協議待作登記，原因在於由於南寧房產局二零一七年八月系統升級，一本房產證只辦理一個租賃備案，我司的裕豐項目、萬國項目、廚櫃項目均只有一本房產證，八月後南寧房產局暫時無法辦理租賃備案，後經多次溝通與協商，南寧房產局同意恢復辦理租賃備案，但進度緩慢。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下儘早完成登記。

## 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。

於二零一七年十二月三十一日，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。

## 審核委員會審閱

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事組成，即黃弛維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生)與管理層已審閱本公司於本年度的經審核綜合財務報表。

## 獨立核數師

於本年度的本公司綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。致同(香港)會計師事務所有限公司將退任並合資格於股東周年大會上重新委任。經董事會根據審核委員會的推薦意見批准，重新委任致同(香港)會計師事務所有限公司及授權董事釐定其酬金的決議案將於股東周年大會上提呈。

代表董事會

主席  
庄躍凱

香港，二零一八年三月二十二日

董事會欣然呈列本年度的本企業管治報告。

## 企業管治常規

董事會致力維持高水平的企業管治標準。董事會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透明度及問責性。

本公司的企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)內所載的原則及守則條文為基礎。

董事會認為，於二零一七年十二月三十一日止年度(本年度)內，本公司已經遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十的標準守則，作為董事及可能擁有本公司未公開的價格敏感資料的相關僱員買賣本公司證券。

經向全體董事具體查詢後，全體董事確認彼等於本年度已經符合標準守則所載的標準。

於本年度，本公司並不察覺到相關僱員有未遵守標準守則的情況。

## 董事會

董事會監察本集團的業務、策略方針及表現，並應以本公司最佳利益客觀地作出決定。

董事會定期檢討每名董事履行其職責所需對本公司作出的貢獻以評估董事是否有花充足時間執行職責。

## 董事會的組成

於本年度，董事會由以下董事組成：

### 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

董事履歷載於本年報第 22 至第 27 頁「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事會成員之間並無任何關係。

## 董事會會議及董事出席記錄

董事會定期會議應每年至少召開四次，大部分董事親身出席，或透過電子通訊方法積極參與。

除定期董事會會議外，於本年度內，主席亦與非執行董事(包括獨立非執行董事)在無執行董事出席的情況下召開會議。

於本年度，已舉行四次董事會會議及一次股東周年大會。董事出席記錄詳情載列如下：

董事姓名	董事會 會議出席率	股東 周年大會 出席率
庄躍凱先生	4/4	1/1
施震先生	4/4	1/1
趙呈閏女士	4/4	1/1
王憲榕女士	4/4	0/1
吳小敏女士	4/4	0/1
黃文洲先生	4/4	0/1
黃弛維先生	4/4	1/1
黃達仁先生	4/4	1/1
陳振宜先生	4/4	1/1

## 主席及行政總裁

董事會主席的職位由庄躍凱先生出任。主席領導董事會並負責董事會有效運作及領導。

本公司目前並無委任行政總裁。林偉國先生出任為本公司首席運營官，負責本公司業務發展及日常管理及營運，履行行政總裁的主要職責。

## 獨立非執行董事

於本年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，而當中至少一名獨立非執行董事須具有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條獨立指引規定有關其獨立性的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事的委任及膺選連任

本公司非執行董事的指定任期為彼等各自的委任日期起計三年，可於目前任期屆滿後重續，彼等須根據本公司組織章程細則於股東周年大會上輪席告退並膺選連任。

各獨立非執行董事初步委任期自二零一二年十二月十四日起計為期一年，並將於每次當時任期屆滿後即時自動續期一年，彼等須根據本公司組織章程細則於股東周年大會上輪席告退並膺選連任。

本公司的組織章程細則規定所有獲委任填補臨時空缺的董事應在彼等獲委任後的首次股東大會上由本公司股東選任。

根據本公司的組織章程細則，於各股東周年大會上，三分之一的董事(或倘當時人數非三或三的倍數時，最接近但不少於三分之一的董事)須每三年至少輪值退任一次，惟退任董事可膺選連任。因此，庄躍凱先生、黃文洲先生及陳振宜先生將於股東周年大會上輪值退任，惟彼等合資格膺選連任。待膺選連任的董事以及任何其他董事概不存在本公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

## 董事的責任

董事會須負責領導及控制本公司，並共同負責指揮及監督本公司事務。

董事會直接並間接透過其委員會領導管理層及以所制訂策略向其提供指示並監察該等策略的實施狀況、監察本集團的營運狀況及財務表現、以及確保健全的內部控制及風險管理系統均妥善運作。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)已具備廣泛且寶貴的業務經驗、知識及專業以協助董事會高效及有效地運作。

獨立非執行董事須負責確保本公司監管報告具有高標準以及就企業行動及運作提供有效的獨立判斷並為董事會帶來平衡。

所有董事均可於任何時間存取本公司所有資料，並可在需要時於適當情況下為履行彼等於本公司的職責而尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會須向本公司披露彼等所擔任職務的詳情。

董事會保留對政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、主要交易(尤其是可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事項相關所有重大事項的決定權。執行董事會決定、指示及協調日常運作及本公司管理的相關責任已分派予管理層進行。

本公司已安排適當的董事及主管責任保險，涵蓋董事及高級管理層就企業活動而對彼等產生的法律訴訟責任。該保險範圍將會每年檢討。



## 董事的持續專業發展

董事須緊貼監管發展及變動以有效地履行彼等的職責及以確保彼等對董事會的貢獻可維持有所依據及相關。

所有新委任董事在其首次委任之時均獲取正式、全面及量身訂製的入職培訓，以確保其對本公司的業務及營運有適當程度的了解，並且清楚意識到董事根據上市規則及相關法定要求下的責任及義務。該等培訓須輔以本公司主要項目考察以及與本公司高級管理層會面。

董事須參與適當的持續專業發展(「持續專業發展」)以發展並更新彼等的知識及技術。本公司會於適當時為董事安排內部舉辦的簡介會及向董事提供相關題材的讀物。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，而費用由本公司支付。

董事於本年度接受董事職責及監管及業務發展相關的持續專業發展記錄概述如下：

董事姓名	培訓種類 <sup>附註</sup>
<b>執行董事</b>	
庄躍凱先生	A/B
施震先生	A/B
趙呈閔女士	A/B
<b>非執行董事</b>	
王憲榕女士	A/B
吳小敏女士	A/B
黃文洲先生	A/B
<b>獨立非執行董事</b>	
黃弛維先生	A/B
黃達仁先生	A/B
陳振宜先生	A/B

附註：

培訓種類

A： 出席培訓課程，包括但不限於簡介會、講座、會議及工作坊

B： 閱讀相關最新消息、新聞、期刊、雜誌及相關刊物

## 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務的特定範疇。所有本公司董事委員會均按特定書面職權範圍成立，當中清楚列明彼等的職權及職責。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍均刊載於本公司網頁及聯交所網頁以供本公司股東按需閱覽。

各董事委員會的主席及成員名單載於第2頁「公司資料」內。

## 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃弛維先生為審核委員會主席。

審核委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統、內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師、以及讓本公司僱員就財務匯報、內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。

本年度內，審核委員會已召開兩次會議以檢討截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年財務業績及報告以及截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績及報告，以及財務匯報、營運及合規控制的重大事宜、風險管理及內部監控系統的有效程度及內部審核職能、委任外聘核數師及委聘非審核服務與相關工作範圍、以及關連交易及安排僱員就潛在不當行為提出意見。

審核委員會亦與外聘核數師進行兩次會議，而執行董事均未有出席。

審核委員會成員的出席記錄如下：

審核委員會成員姓名	出席次數
黃弛維先生(主席)	2/2
黃達仁先生	2/2
陳振宜先生	2/2

## 薪酬委員會

薪酬委員會包括四名成員，即執行董事庄躍凱先生以及獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。黃達仁先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。薪酬委員會的主要職責包括就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇、所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構作出檢討及就此等事項向董事會提出建議，並為發展該薪酬政策及架構設立具透明度的程序以確保並無董事或其聯繫人將參與釐定其自身薪酬。

本年度內，薪酬委員會已召開一次會議以檢討本公司薪酬政策及架構，執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及其他相關事宜，並就此向董事會提出建議。

薪酬委員會成員的出席記錄如下：

薪酬委員會成員姓名	出席次數
黃達仁先生(主席)	1/1
庄躍凱先生	1/1
黃弛維先生	1/1
陳振宜先生	1/1

本公司董事及高級管理層於本年度的酬金詳情載於綜合財務報表附註14。

## 提名委員會

提名委員會包括四名成員，即執行董事庄躍凱先生以及獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。庄躍凱先生為提名委員會主席。

提名委員會職權範圍的條款不比企業管治守則所載者寬鬆。提名委員會的主要職責包括檢討董事會組成、就提名及委任董事制定相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會作出推薦建議、以及評估獨立非執行董事的獨立性。

於評估董事會的組成時，提名委員會將考慮若干方面以及本公司董事會多元化政策所載董事會多元化相關因素，包括但不限於性別、年齡、文化及學術背景、專業資格、技能、知識及行業與地區經驗等等。提名委員會會討論及協定可計量目標以達到董事會多元化(需要時)，並向董事會就其採納作出推薦建議。

於挑選合適董事候選人時，提名委員會將考慮候選人的聲譽、資格、經驗、獨立性及配合企業策略及達到董事會多元化所須的其他相關特質(需要時)，並在隨後向董事會作出推薦建議。

本年度內，提名委員會已召開一次會議以檢討董事會結構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮退任董事於股東周年大會獲膺選連任的資格。提名委員會就是否可維持董事會多元化的適當平衡作考慮，現時尚未設立任何可計量目標以實行董事會多元化政策。

提名委員會成員姓名	出席次數
庄躍凱先生(主席)	1/1
陳振宜先生	1/1
黃弛維先生	1/1
黃達仁先生	1/1

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載職能。

本年度內，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司就遵守法律及法規規定的政策及常規、對標準守則的遵守情況、及本公司對企業管治守則及本企業管治報告所披露的遵守情況。

## 風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控系統，以及檢討其成效之責任。該等系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

董事會負責整體評估及釐定本公司就達成策略目標時願意承擔的風險的性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督其對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監控。

本公司已就實施主要業務流程及辦公功能制定及採用各種風險管理程序及指引，包括風險識別、風險分析、風險應對、風險監控及風險報告流程，並列明權責。

本公司的風險管理系統旨在確保本公司運營風險管理系統為有效、為本公司業務部門的日常運營中引入既定的風險管理政策、培養及提倡本集團內部的風險管理意識並衡量不同的風險、有效地監測及控制風險，並確保有效地降低風險及減少風險帶來的影響。

本公司鼓勵員工採取積極主動的風險管理方法，以進一步加強本集團的風險意識文化。本集團業務部門的業務流程已納入風險管理系統，以透過有效的風險管理政策降低風險帶來的影響。本公司至少每年進行一次評估，以確認風險管理程序及控制政策獲恰當遵守。本公司亦已委聘外部專業公司，就風險管理及內部控制系統是否足夠及其成效進行獨立審查。

本公司具有內部審核職能，專注於其風險管理及內部控制系統的充分性和有效性。

管理層評估風險發生的可能性，提供處理計劃，以及監控風險管理進程，並向審核委員會及董事會報告有關系統的所有結果及成效。管理層已向董事會及審核委員會確認截至二零一七年十二月三十一日止年度風險管理及內部監控系統的成效。

董事會在審核委員會以及管理層的支持下，審查了截至二零一七年十二月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統(包括財務、經營及合規的監控)，並認為該等系統為有效及充足。年度審查亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及員工資歷、經驗及相關資源。

本公司已制定披露政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關員工處理機密資料、監控資料披露及回應查詢提供一般指引。

本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權的訪問及使用內部資料。

## 董事有關財務報表的責任

董事確認其於截至二零一七年十二月三十一日止年度編製本公司財務報表的責任。

董事並不知悉任何重大但不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其申報財務報表的責任的聲明載於第 78 至 83 頁的「獨立核數師報告」內。

## 核數師的薪酬

截至二零一七年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師支付的薪酬分別為 88 萬港元及 120 萬港元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，就審計服務及非審計服務向本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司支付的薪酬分析載列如下：

服務類別	已付／應付費用
審計服務	無／88 萬港元
非審計服務	
— 風險管理檢討及內部控制覆核以及環境、 社會及管治報告服務(支付給致同諮詢服務有限公司)	41／25 萬港元
— 有關收購的專業服務	54／無萬港元

## 公司秘書

孫玉蒂女士已辭任本公司的公司秘書，自二零一七年十一月一日起生效。同日，本公司已委聘外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的梁晶晶小姐為本公司的公司秘書。其於本公司的主要聯繫人為本公司的副總經理盧金文先生。

所有董事均可取得公司秘書就企業管治及董事會常規及事宜提供的意見及服務。

## 股東權利

為保障股東的權益及權利，各重大個別議題應在股東大會上以個別決議案提呈，包括提名個別董事。根據上市規則，所有於股東大會上提呈的決議案將以投票表決方式進行，而投票表決結果將於各股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

## 召開股東特別大會

本公司鼓勵股東出席本公司所有股東大會。根據組織章程細則第 64 條，持有本公司繳足股本不少於 10% 的股東有權於股東大會上投票，可就要求召開股東特別大會(「股東特別大會」)寄送書面請求至董事或公司秘書，以召開股東特別大會。本公司辦事處地址為香港灣仔皇后大道東 213 號胡忠大廈 35 樓 3517 室。

## 於股東大會上提出議案的程序

開曼群島公司法(二零一三年修訂版)或本公司組織章程細則並無條文准許股東於股東大會上提呈新決議案。然而，有意於股東大會上提出議案的股東可根據上文所載的程序召開股東特別大會。

## 向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢而言，股東可將書面查詢送交至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

## 聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述書面查詢或要求：

地址：                  香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室  
                          (註明收件人為董事會)  
傳真：                  (852) 2525 7890  
電話：                  (852) 2525 7922

為免生疑問，股東須於上述地址存置及發出正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)的正本，並提供其全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予披露。

## 股東提名個別人士參選董事的程序

以下程序受組織章程細則及適用法例法規所限。

倘合資格參與有關任命／參選董事的股東大會並於會上投票的股東，有意於該會議上提名個別人士(其本人除外)參選董事，彼可寄送一份書面通知至以下任一地址：

*總辦事處及本公司於香港的主要營業地點*

香港灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈  
35樓  
3517號辦公室

*本公司的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

為讓本公司將此動議通知所有股東，該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則第13.51(2)條所規定的個人資料詳情，並由有關股東簽署連同獲提名的董事候選人的書面通知證明彼願意參選。

## 與股東及投資者溝通

本公司認為與股東的有效溝通對增強投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力與股東保持持續對話，特別是透過股東周年大會及其他股東大會。於股東周年大會上，董事(或彼等的代表(如適用))可與股東會面並回答彼等的查詢。

於回顧年度內，本公司並無對其組織章程細則作出任何更改。本公司組織章程細則的最新版本可到本公司網站及聯交所網站瀏覽。



## 報告目的及標準

建發國際投資集團有限公司(下稱「建發國際」、「集團」)謹此遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》，呈報本集團截至二零一七年十二月三十一日止的年度環境、社會及管治報告(下稱「報告」)。

報告旨在識別及披露建發國際有關環境、社會及管治的重大事宜以及關鍵績效指標，闡述本集團全面實踐可持續發展理念及社會責任。

## 報告範圍及期間

本報告披露建發國際及選定的附屬公司在二零一七年度間，集團營運及房地產開發業務中的主要核心項目在環境管理、社會責任及管治方面的重大事宜和關鍵績效指標。

將來本集團會持續完善有關環境管理、社會責任及管治表現的數據收集及匯報系統，逐步擴大披露範圍，長遠提升報告的素質及全面性。

## 數據收集方法

本報告中所使用數據均來自建發國際及選定的附屬公司相關職能部門。

## 權益人的關注

集團在經營的過程中非常重視社會責任及可持續發展性，了解各個權益人所關注的議題，積極通過營運及不同的溝通渠道滿足權益人的期望和要求，以實現共同進步及發展，為社區貢獻最大的價值。

權益人	關注的議題	集團的回應
政府	<ul style="list-style-type: none"><li>• 合規經營</li><li>• 經濟增長</li><li>• 社區建設</li></ul>	嚴格遵循法律法規，依法納稅、反腐敗、反洗錢、反行賄。發揮資源集成優勢，「因地制宜、精準施策」，進一步優化房地產開發業務，並致力實踐高端家居及智慧社區開發的戰略性佈局。

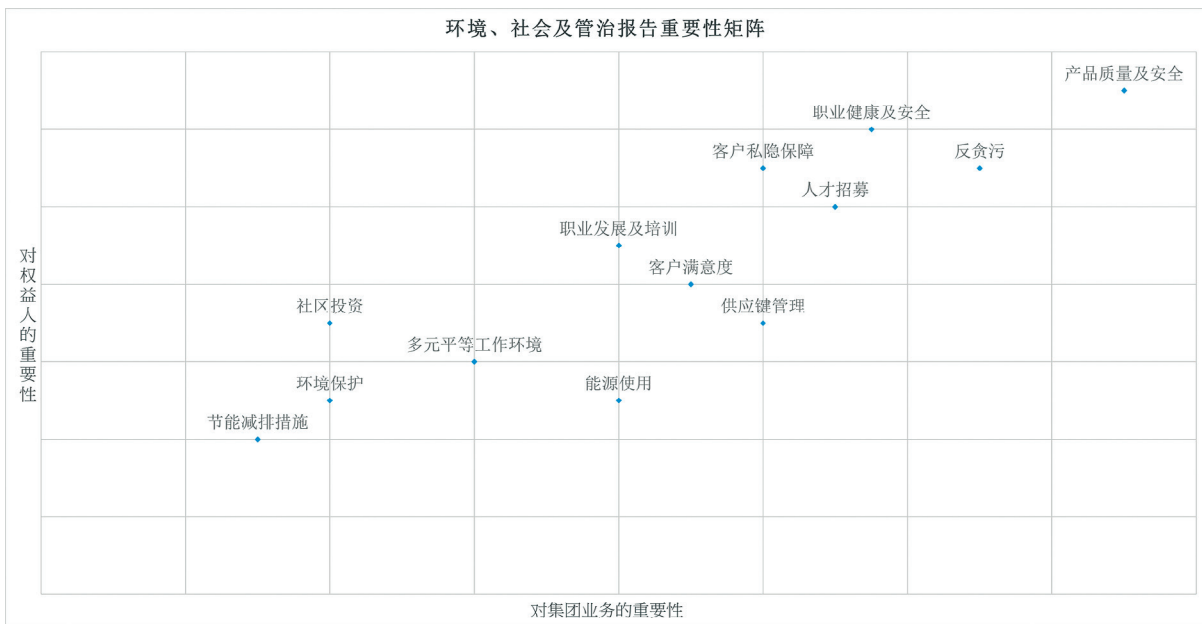
權益人	關注的議題	集團的回應
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 產品質量及安全</li> <li>• 居住體驗及客戶服務</li> <li>• 隱私保密</li> </ul>	<p>按照嚴格的房屋及建築材料質量檢定標準，建造高質量房屋及智慧化居住環境。設立多個客戶溝通及回饋渠道，聆聽客戶意見及處理詢問或投訴。對客戶數據隱私有多重維護及保障，直接接觸及管理客戶信息的人員簽訂《客戶數據保密協議》。</p>
投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 投資回報</li> <li>• 公司信息透明度</li> <li>• 權益保障</li> </ul>	<p>精準把握市場趨勢，不斷提升管理能力，強化品牌影響力及價值。通過投資者會議、股東大會、年報及中期報告的發佈，與投資者及市場保持緊密透明的溝通。設有嚴密的風險管理及內部監控系統，配合內部審核職能，管理層及審核委員會能專注於其風險管理及內部監控系統的充分性及有效性。</p>
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 健康及安全</li> <li>• 職業發展</li> <li>• 培訓機會</li> </ul>	<p>營造具競爭力的工作氛圍、完善的績效考核與薪酬福利體系、持續完善培訓發展體系，引導員工積極融入到企業長遠發展之中，激發員工潛能，提升員工的滿意度和歸屬感。</p>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 採購流程透明度</li> <li>• 發展機會</li> <li>• 商業誠信</li> </ul>	<p>擁有完善的供應商管理制度，包括監管職能的明確分工、供應商的評估及審批、供應商選擇及表現評價，從各個方面監督供應鏈管理。</p>

權益人	關注的議題	集團的回應
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 就業機會</li> <li>• 環保節能</li> <li>• 公益事業</li> </ul>	長遠積極地發展業務，創造更多就業機會。逐步實踐減排減耗，減少溫室氣體排放及提升能源使用效益。努力實踐企業社會責任，推動多個業務地區的慈善事業發展。

## 議題的重要性

集團對環境、社會及管治報告的議題重要性進行評估分析，考慮因素包括集團的業務戰略目標和政策、行業標準、法律和監管責任、環境保護、資源使用、質量監控、僱員保障等等，以助集團識別重要議題。通過重要性評估分析，集團識別 13 項重要議題，並在本報告中更全面準確地闡述集團對重要議題的響應。

以下為集團的重要性矩陣：



集團識別 13 項重要議題：

環境保護	供應鏈管理
能源使用	產品質量及安全
節能減排措施	客戶滿意度
職業健康及安全	客戶私隱保障
職業發展及培訓	反貪污
多元平等工作環境	社區投資
人才招聘	

## 環境、社會和管治披露

### A. 環境

集團一向致力於確保業務活動嚴格遵守地方相關的法律及法規，對環境保護的管理措施設有嚴格要求，同時與承建商研討減排計劃，並要求所有承建商嚴格遵守。

集團亦已制定一系列減排、減耗及防塵減噪等等的環境保護措施，務求將環保管理融入日常營運，長遠實現集團減少或消除業務對環境造成影響的方針。

#### A1 排放物

減排是集團的環保計劃中的重要議題，集團正逐步在日常營運當中實踐減排及提升集團的能源效益。日常運作中，集團使用了 T5 照明、LED 燈泡等環保設備。集團亦安裝了可以降低能耗的建築結構，例如採用保溫節能建築，及於施工過程中使用了可回收重複利用的鋁膜等。集團亦常以視頻會議代替飛機出差參加的當面會談。種種措施均有效減少溫室氣體及其他空氣污染物的排放。

集團將本年度內房地產業務主要核心項目的溫室氣體及其他空氣污染物排放納入評估，針對地區及發展項目進行數據收集，集團同時計劃在將來逐年完善現行的數據收集機制，務求更全面的披露排放數據。集團本年度溫室氣體及其他空氣污染物排放的數據：

溫室氣體排放	排放量(千克)	密度(千克)
直接產生的溫室氣體排放	2,205,823	2,171
間接能源產生的溫室氣體排放	584,880	576
其他間接排放	25,720	25

空氣污染物排放	排放量(克)
氮氧化物	1,787,558
顆粒物	128,580
二氧化硫	7,351

集團推行及鼓勵員工參與廢物使用分類回收計劃，並安排每年兩次集中銷毀文件送至特定的造紙廠進行銷毀並回收。在施工方面，集團亦採用了各種保環措施，例如使用可回收的鋁模替代傳統の木模，實行源頭減廢。此外，集團將廢棄物外運到特定的集中處置點處理，本年度內總共外運回收處理 820 立方米的建築廢棄物。集團本年度廢棄物產生的數據：

廢棄物產生	總量(噸)	密度(噸)
有害廢棄物	0	0
無害廢棄物	1,784	2

## A2 資源使用

提升資源使用效率以節省能源消耗，同樣是集團相當重視的環境保護議題。故此，集團積極營造生態友好的工作環境，培養員工對節能減排、愛護環境的意識，並鼓勵僱員做出生態友好的行為，例如在設計和施工過程中，鼓勵員工節約材料、利用替代材料、節約用地等減少資源使用的措施。集團亦會要求每個員工下班時關閉電腦、打印機等電源設備及其他不必要的公共電器設備。同時，公司積極完善電子文件管理系統，致力於能夠在未來實現無紙化辦公，減少紙張消耗。辦公室以外，集團鼓勵員工使用網約車和公共交通工具，減少私家車的使用，通過提高公共交通工具的使用效率來間接減少能源消耗及溫室氣體排放。

集團將本年度內房地產業務主要核心項目的各類能源消耗納入評估，針對地區及發展項目進行數據收集。集團本年度各類能源消耗的數據：

能源種類	消耗量	密度
<b>直接能源消耗</b>		
柴油(公升)	423,200	417
汽油(公升)	36,584	36
<b>間接能源消耗</b>		
電力(千瓦時)	586,720	577
<b>網管供水消耗</b>		
水(噸)	63,240	62

### A3 環境與天然資源

集團致力推動綠色建築，將綠色理念融匯貫穿於整個建築項目的規劃、設計、施工、服務等各個環節，務求做到綠色低碳的建築和生活方式，以最低資源消耗及污染排放為目標。

在建築設計方面，集團專業人員對建築區域的地理、水利、氣象等自然條件深入研究，讓建築設計與自然條件融和，貫徹節能、節水、節材、節地、優化室內外環境的綠色建築理念，營造舒適的生活空間。在技術方面，集團與專業綠色建築研究機構共同研究、開發及整合各項節能環保技術，研發高舒適性綠色住宅的應用技術體系。

在建築施工方面，集團堅守國家和地方的環境保護法及國家頒發的各類環境保護的法律法規，進行項目開發。在房地產開發的規劃和建設階段中，集團通過規劃設計以有效減少土方開挖和山體破壞，及在施工現場建設排洪溝及沉澱池以預防水土流失。集團採用鋁膜以減少現場建築垃圾及場地污染，並於工地使用鋁膜可回收模板。同時集團採用商品混凝土和商品砂漿，施工場地設置噴灑系統及採用覆蓋方式，並設有洗污洗塵系統為從施工場地外出的車輛洗淨，種種預防揚塵的措施有效減低建築施工所造成的灰塵。集團極力倡導綠色施工，通過科學管理和技術進步，達到節約資源及減少施工活動對環境的影響。

## B. 社會

### B1 僱傭

員工是集團寶貴的資產，我們尊重每一位員工，保障員工薪酬福利和其他基本權利。通過營造具競爭力的工作氛圍、完善的績效考核與薪酬福利體系、持續完善培訓發展體系，引導員工積極融入到企業長遠發展之中，激發員工潛能，提升員工的滿意度和歸屬感。

#### 僱員薪酬及福利政策

為吸引及挽留優秀人才，在招聘方面，集團充分考慮崗位工作特點及需求，反對性別歧視，促進兩性平等。此外，在員工保障及福利方面，集團為員工致力提供相對健全的保障及關懷，包括具有市場競爭力的薪酬水平、倡導員工薪酬公平及公正、舒適安全的工作環境、健全的員工健康管理(商業保險、體檢等)、貼心的員工各類福利保障等。

集團嚴格遵照法律要求為全體員工繳交社會保險及住房公積金，及為境外員工繳交強制性公積金，亦針對女性員工按照國家保障規定，繳交社會保險及住房公積金，特別是三期(孕期、產期、哺乳期)的保障。在女員工的孕期、產期及哺乳期間提供相應的產假、哺乳假，並按規定予以發放相應的報酬。及在特殊節日，集團設有結婚禮金、慰問金、撫恤金、生日祝福等；如異地工作補貼、租房補貼等特殊補貼，以及交通費、通訊費、誤餐費及防暑降溫費等全員性補貼。

集團亦有完善而具競爭性的員工績效管理體系。員工層根據不同業務形態需要，採用績效管理進行評估，員工績效結果與崗位聘任、評優評獎及薪酬調整相掛鉤。針對試用期員工方面，集團指定新人指導師對員工進行一對一輔導，並採用不同方式跟進員工的工作表現並予以評價。我們的高級管理層會定期進行無偏見的績效考核。集團針對全體高層管理幹部於每年年終開展幹部考核，採用業績評價、員工不記名在線測評、員工訪談等方式相結合，確保考核客觀公正。

#### 平等機會

集團招聘秉持公開、公正、公平的原則，錄用標準、甄選流程等一視同仁，原則統一。日常有突出貢獻的，集團也將根據員工獎懲辦法予以激勵。年度員工崗位聘任時，優先予以優秀僱員提拔或鍛煉的機會。

### 員工多樣性

集團關注招聘僱員的多樣性，不斷豐富招聘渠道多樣化(校園招聘、社會招聘、獵頭、內外部推薦等)，關注僱員結構的多樣性，包括僱員學習及工作背景、業務特長等方面多樣性。集團定期分析現有僱員的結構多樣性，指導後續招聘工作優化。

### 反歧視及反騷擾

集團勞動用工流程嚴格按照國家反歧視政策要求及標準，從人員招聘到日常用工等流程，在宗教、民族、種族、性別等方面均無歧視政策。我們亦嚴格遵守及執行相關制度規範，並在日常工作中定期審查，不定期抽查、反饋、通報、整改，各下屬公司自查等相結合的方式確保執行到位。

集團亦明確規定嚴懲各種違規的歧視與騷擾行為，並鼓勵員工勇於舉報違規或損害集團利益事件的行為。員工可隨時通過多種渠道報告相關行為，集團領導及各單位負責人的電話及郵箱均對員工公開，員工可隨時採用匿名或實名的方式進行報告。人力行政人員亦會收集員工意見及建議，包括全員問卷及個別訪談等方式向員工收取相關信息。在本報告年內，集團未有收到歧視／騷擾事件的報告，一旦接收到報告，集團會嚴肅依法依規處理。



## 僱傭概況

截至2017年底，集團的員工總數為175人，均以勞動合同的方式聘用。

	員工總數(人)
<b>按性別劃分</b>	
男性	101
女性	74
<b>按年齡劃分</b>	
30歲及以下	56
31-40歲	90
41歲以上	29
<b>按地區劃分</b>	
中國內地	173
— 南寧	92
— 蘇州	35
— 廈門	11
— 長沙	11
— 漳州	11
— 福州	7
— 泉州	6
香港	2

## B2 — 健康與安全

### 安全工作環境管理

集團為員工提供舒適安全的工作環境，辦公硬件配備齊全、辦公環境簡約大方，員工辦公空間充足且配套資源較豐富，如食堂、休息區、安全便捷的基礎家電等。集團會通過各種渠道進行安全宣導，開展安全消防演練等，並在節假日等提醒注意公共安全。在辦公室的明顯位置亦放置了滅火器、火災逃生面具，在施工現場提供安全帽等，能夠讓員工方便地使用到這些設備。

## 職業健康安全保障

在員工健康及醫療保障方面，集團每年免費為員工提供健康體檢服務及健康導診服務，並為員工及其家屬提供第三方就醫服務。同時，集團為員工辦理商業保險及補充醫療保險，當中包括重大疾病、疾病身故、意外傷害、意外傷害醫療、住院津貼、補充工傷、門診及住院醫療等相關險種，也提供多種優惠的員工家屬保險套餐供員工選擇購買。

集團遵守所有關於健康和安全的法律和法規，集團亦有明確的安全規定文件，會定期每年於工地進行安全檢查，以確保員工在工作場所中的健康和 safety。以下為集團於報告期內的員工因工傷亡的記錄：

因工傷損失工作日數(天)	因工死亡人數(人)	因工死亡比率(%)
0	0	0

## B3 發展及培訓

集團重視員工的職業技能提升和培訓學習，長遠讓每位員工在各個崗位上充分發揮所長和潛能。集團貫徹「管理+專業」雙通道的人才培訓方針，鼓勵員工結合個人特長、興趣及集團業務發展機會積極爭取，鼓勵員工內部流動、跨界發展。集團已建立成熟的培訓學習體系，包括已形成分層分類的培訓學習地圖，並配套各種培訓項目，並支持員工培訓學習的資源與形式較豐富多樣，包括線上學習平台、內部培訓、派出培訓等。

集團培訓計劃首先確保的就是針對性及實用性，每年結合業務發展需要，根據不同的業務板塊、不同專業、不同的職務層級、不同的崗位類別設置相應的學習項目，以確保各崗位人員均能根據其業務類型獲得對應的培訓學習機會和資源。集團每年根據業務及員工發展需要制定年度培訓計劃，並定期回顧調整，確保學習安排符合業務及員工發展需求。

於年度培訓計劃中，集團將專門針對中高級管理人員的現狀、業務挑戰等，制訂專項培訓的內外部學習計劃和機會，使中高級管理人員也擁有較豐富的學習機會。我們內部所有培訓項目都會進行訓前調研和訓後評估，聽取參加人員關於學習安排的意見和建議，同時結合培訓的成效及時調整相關安排。集團的培訓計劃、具體培訓項目通知、培訓結束後的報道均會通過多種渠道及時告知員工。

以下為集團於報告期內的員工平均培訓時數的記錄，按職級及性別劃分：

按性格劃分	男性	女性
總人數(人)	101	74
受培訓人數(人)	92	63
受培訓比率(%)	91	85
受培訓平均時數(小時)	17	18

按僱員類別劃分	基層	中層	管理層
受培訓比率(%)	88	100	100
受培訓平均時數(小時)	17	10	10

## B4 – 勞工準則

### 人才招聘

集團對部分崗位實行內部競聘，優先考慮從集團內部調配或選聘具合適資格的員工。集團提倡員工依據競聘條件及程序積極參與，鼓勵各部門支持員工參與內部競聘，不設障礙。集團亦會採用公開選聘，不分資歷、來源和背景，所有應聘人員都必須按照集團招聘原則，通過規定的各個環節的考察，合格後方能錄用。集團會以符合公司的文化及價值觀為招聘的基本標準，以適崗能力考察為主，兼顧未來發展潛質。此外，集團招聘嚴格要求不錄用與建發集團本部及房地產集團公司員工有特定親屬關係的人員。

集團勞動用工政策及標準符合國家各類規則及章程，勞動用工相關的用工環境、僱傭期限、工作時間、休息休假等條款均符合法律規定，同時集團在將勞動保護、勞動條件及職業危害防護在勞動合同中予以明確並告知。集團用工手續办理流程、手續完備性及程序均符合國家及地區法規政策要求。集團會密切關注政府相關法律法規的更新動態，並及時對內部制度及程序予以調整更新，每年初亦會對現行制度及政策進行分析及評估，優化調整。

### 防止聘用童工及強制勞工措施

在防止童工或強制勞工方面，集團保障應聘人員的自願面試及求職權利，同時內部設立嚴格的用工錄用審批流程，員工錄用前，各類證件及資料信息均應嚴格完備且經過審查，通過各層級幹部審批後方可用工，以有效避免童工等不規範用工發生。集團亦遵循平等自願的用工意願原則，與員工簽訂用工合同或協議時，充分準確傳達法定必要的用工地點、時間、勞動報酬等信息，且雙方本著自願原則簽署勞動合同或用工協議，避免強制勞工。

### B5 一 供應鏈管理

集團擁有完善的供應商管理制度，包括監管職能的明確分工、供應商的評估及審批、供應商選擇及表現評價，從各個方面監督供應鏈管理。在選擇供應商時，我們會通過考察其合同履約情況和誠信遵紀守法情況，加入恰當的評價，以進行綜合考慮。通過合同約定，我們要求所有供應商必須遵循國家和地方的環境法律法規，並對供應商作出恰當評價，以確保其遵守所有環境和社會方面的要求及擔負了其環境及社會責任。

### B6 一 產品責任

#### 產品質量管理

集團非常重視產品質量，集團內部設有嚴格的質量管理體系，並於每季度進行第三方質量檢查以確保所有產品的質量符合標準。集團一向使用質量優質的建築物料，既符合建築及環保方面的相關要求，亦提倡綠色節能建築。

集團亦設有完整的維修保養制度，一旦發現產品質量缺陷，集團會負責修復及承擔修復費用，修復完成後再安排交付。倘若因質量缺陷為客戶造成損失，或在經多次修復後仍存在嚴重影響買受人正常居住使用的質量問題，集團定必仔細跟進，在條件合適的情況下予以賠償或安排退房。另一方面，集團亦有災後應對措施，當遇到颱風、地震、火災等自然災害後，集團會對樓區內的建築物及公共設施，包括鋁合金門窗、入戶門、欄杆、幕牆、公共部位裝修、各種水電系統及設備等，進行全面檢查，視乎損壞程度進行維修或加固。

### 客戶溝通渠道

此外，我們致力滿足客戶的需求，提供相關售後服務，同時亦設有多個處理客戶查詢及投訴的渠道，例如客戶服務前台及專線、投訴電郵。

### 客戶私隱保障

對於客戶數據隱私維護，集團設有嚴格的要求。集團規定所有因履行崗位職責而接觸客戶資料的人員，只能將客戶資料用於辦理業務、客戶服務等方面，未經其主管領導的批准不得將客戶資料提供給第三方。負責人員為客戶資料安全管理第一責任人，還設置特定的客戶資料管理專員專責維護客戶數據，以加強對客戶隱私的保障。

此外，所有記載有客戶信息的作廢業務資料均要由相關人員及時銷毀，防止客戶信息流失或洩露。負責人員在客戶資料使用過程中，禁止將客戶資料導出打印、複印、拍照、掃描、拷貝、帶離公司或上傳網絡等，也不得轉交集團內其他單位使用，需嚴格做好客戶信息保密工作。業務人員離開辦公室時，必須將記載有客戶信息的業務資料鎖入抽屜或文件櫃中，防止無關人員翻閱。在工作範圍中，直接接觸及管理客戶信息資料的相關人員，需簽訂《客戶資料保密協議》，明確規定其應該承擔的保密責任。

### B7 一反貪污

集團嚴格貫徹落實法律要求，僱員、董事及高級管理層應遵守商業道德和誠信，未經集團許可，任何人不得披露、宣佈、或公開集團的商業秘密及其他保密商業信息等。集團堅持把反腐倡廉教育作為基础性工作，注重教育在先、預防在前，並運用多種教育形式，營造廉潔自律的輿論氛圍。集團持續將中央有關廉潔自律規定加以宣導且不斷提醒員工。我們亦杜絕員工利用職權或崗位工作便利為自己(或他人)謀取不正當利益，做到忠於職守，信守承諾，維護集團利益。

集團經常且定期地審查關於反腐敗的政策，要求員工要勇於擔當、高度負責，做好言傳身教、廉潔從業。集團加強內部管理，嚴明紀律，獎懲分明，倡導積極向上的工作氛圍，以促進集團員工的自律、誠信和規範經營，保證集團各項業務的健康發展。

我們遵循了關於腐敗、洗錢、行賄等的所有法律法規。本報告年度內沒有任何貪污、賄賂、洗錢等事件被上報，亦沒有涉及到有關貪污、賄賂、洗錢的任何法律案件。董事會亦負責監督任何貪污、受賄及洗錢等事件，允許匿名報告金融違規行為，亦為舉報人提供報告恰當的渠道。

### B8 一社區投資

集團努力實踐企業社會責任，推動多個業務地區的慈善事業發展。於2017年，集團組織員工或業主參與的社區活動，包括：

「有愛就有路」—參與泉州地區捐資助學活動，幫助貧困的優秀學子圓夢求學之路，為學子們送上關懷和溫暖，培育我們未來的社會棟樑。

「跑出趣味、跑出快樂、跑出健康」—參與長沙地區建發歡樂跑活動，為社區及城市創造健康和積極的生活氛圍。

「恰少年•就愛乒」—參加全國各區域業主乒乓球比賽，讓各位青少年業主大顯身手，透過賽事培育青少年的體育精神和強健體魄。



致建發國際投資集團有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 綜合財務報表審計報告

### 意見

我們已審計列載於第84至179頁建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而公允地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

### 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。根據該等準則，我們的責任於本報告核數師就審計綜合財務報表的責任一節中詳述。根據香港會計師公會專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證足夠及能適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項為我們的專業判斷中，審計本期綜合財務報表中最重要的事項。我們於審計整體綜合財務報表處理此等事項及就此形成意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

### 關鍵審計事項

### 審計時的處理方法

#### 共同控制下的業務合併

請見綜合財務報表附註2.1。

共同控制下的業務合併的會計處理包括收購福建兆和、蘇州兆祥、連江兆潤、長沙悅發、張家港建豐及龍岩恒富(「目標公司」)。

由於收購事項對綜合財務報表的財務重要性以及收購事項重大影響本集團業務及活動的組成，故收購事項被識別為關鍵審計事項。

有關收購事項的程序包括：

- 細閱本集團訂立的相關購股協議、增資協議及其他交易文件，以評估收購事項對綜合財務表的會計內涵義；
- 檢查本集團及目標公司的持股架構，以確保兩者受共同控制；
- 評估收購事項是否符合申請共同控制下的業務合併的會計處理的要求；及
- 測試載於業務合併的會計處理財務報表資產及負債於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日的結餘。



## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 審計時的處理方法

#### 共同控制下的業務合併(續)

請見綜合財務報表附註2.1。(續)

- 比較目標公司及本集團的會計政策並評估性質是否合適及所作出的調整數量；
- 令目標公司於二零一六年十二月三十一日及截至當日止年度的收入、開支、資產及負債的賬面值(已反映於本集團綜合財務報表的經重列比較數字)與目標公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表相符，並就我們認為必要的目標公司重大期初結餘取得獨立審核意見；及
- 審閱及評估已作出的綜合調整是否準確及完整。

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	審計時的處理方法
<p><b>物業存貨估值</b></p> <p>請見綜合財務報表附註22。</p> <p>於二零一七年十二月三十一日，本集團的開發中物業及持作銷售物業分別約人民幣13,642,000,000元及約人民幣681,000,000元，合共佔本集團資產總值約63%。該等物業按成本及可變現淨值之較低者入賬。經參考該等物業的最近期售價以及直至物業竣工及出售前將會產生的預算成本，於釐定該等物業的估計可變現淨值時，管理層需就此作出重大判斷。</p> <p>因此，基於結餘對財務報表的整體重要性以及釐定可變現淨值的相關判斷，物業存貨估值被視為關鍵審計事項。</p>	<p>管理層對物業存貨進行估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 測試由管理層進行的減值評估的運算；</li> <li>— 評估將產生的建造成本；</li> <li>— 比較物業的賬面值(考慮到完工的估計金額)及開發售物業的相關可變現價值淨額；及</li> <li>— 比較物業的最新銷售價格。</li> </ul>

## 其他資料

董事負責其他資料。其他資料包括 貴公司二零一七年年報所載所有資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

審計綜合財務報表時，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製提供真實及公允的綜合財務報表，並負責其認為屬必要的有關內部監控，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事由審核委員會協助履行彼等監督 貴集團的財務報告流程的責任。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為合理保證整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高層次保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

作為香港審計準則進行審計的一部分，我們運用專業判斷，於整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審計程序，獲得充足及適當審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 瞭解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估計及相關披露是否合理。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，總結是否存在對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論以截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審計工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就審計工作的計劃範圍及時間安排及重大審計發現(包括我們於審計期間識別出內部監控的任何重大缺陷)溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德規定，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜及相關防範措施(如適用)與治理層溝通。

我們從與審核委員會溝通的事項中，決定對本期綜合財務報表的審計工作最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一八年三月二十二日

林敬義

執業牌照號碼：P02771

## 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	5	<b>3,237,677</b>	104,103
銷售成本		<b>(2,173,296)</b>	(37,798)
毛利		<b>1,064,381</b>	66,305
其他收入	7	<b>43,556</b>	8,787
投資物業公平值變動收益	17	<b>9,330</b>	687
行政開支		<b>(34,716)</b>	(29,053)
銷售開支		<b>(207,787)</b>	(52,801)
融資成本	8	<b>(97,726)</b>	(18,294)
分佔聯營公司虧損	18	<b>(954)</b>	(12)
分佔合營企業虧損	19	<b>—</b>	(51)
除所得稅前溢利／(虧損)	9	<b>776,084</b>	(24,432)
所得稅開支	10	<b>(316,624)</b>	(2,065)
年內溢利／(虧損)		<b>459,460</b>	(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		<b>(14,244)</b>	2,281
年內全面收益／(虧損)總額		<b>445,216</b>	(24,216)
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司權益持有人		<b>329,416</b>	(28,076)
非控股權益		<b>130,044</b>	1,579
		<b>459,460</b>	(26,497)
應佔年內全面收益／(虧損)總額：			
本公司權益持有人		<b>315,025</b>	(25,795)
非控股權益		<b>130,191</b>	1,579
		<b>445,216</b>	(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)	12	<b>72.6</b>	(7.8)
— 攤薄(人民幣分)	12	<b>62.8</b>	(7.8)

第92至179頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

		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)
	附註			
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	64,892	72,464	13,138
租賃土地權益	16	290	301	312
投資物業	17	642,330	682,130	679,850
於聯營公司的權益	18	211,003	38,988	—
於合營企業的權益	19	46,747	50,024	—
可供出售金融資產	20	63,000	—	—
有關土地收購的按金	24	64,166	64,166	—
遞延稅項資產	30	255,327	28,598	3,049
		<b>1,347,755</b>	936,671	696,349
<b>流動資產</b>				
物業存貨	22	14,322,812	6,490,753	4,326,623
貿易及其他應收款項	23	190,339	20,144	10,296
有關土地收購的按金	24	3,301,680	466,200	655,400
意向房地產開發項目的預付款	25	1,891,068	—	—
預付稅項		176,089	51,028	—
銀行及手頭現金	26	1,626,866	631,282	72,935
		<b>21,508,854</b>	7,659,407	5,065,254
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	27	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	28	582,123	—	—
應付非控股股東款項	28	1,455,650	226,872	60,000
計息借款	29	248,240	3,236	3,749
所得稅負債		329,932	27,751	15,032
		<b>9,240,306</b>	1,757,682	257,840
<b>流動資產淨值</b>		<b>12,268,548</b>	5,901,725	4,807,414
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,616,303</b>	6,838,396	5,503,763

# 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)
<b>非流動負債</b>				
間接控股公司貸款	28	<b>4,981,163</b>	4,339,197	4,353,864
計息借款	29	<b>5,451,273</b>	540,000	—
遞延稅項負債	30	<b>171,194</b>	173,620	170,690
		<b>10,603,630</b>	5,052,817	4,524,554
<b>資產淨值</b>				
		<b>3,012,673</b>	1,785,579	979,209
<b>權益</b>				
股本	31	<b>61,532</b>	35,219	29,135
儲備	32	<b>2,338,859</b>	1,559,476	808,019
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>				
非控股權益		<b>2,400,391</b>	1,594,695	837,154
		<b>612,282</b>	190,884	142,055
<b>權益總額</b>				
		<b>3,012,673</b>	1,785,579	979,209

施震  
董事

趙呈閔  
董事

第92至179頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

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)
<b>經營活動現金流量</b>		
除所得稅前溢利／(虧損)	<b>776,084</b>	(24,432)
調整：		
攤銷租賃土地權益	<b>11</b>	11
物業、廠房及設備折舊	<b>14,893</b>	6,135
投資物業公平值變動收益	<b>(9,330)</b>	(687)
出售投資物業的收益	<b>(2,150)</b>	—
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>63</b>	86
貿易應收款項減值撥備淨額	<b>57</b>	17
利息開支	<b>97,726</b>	18,294
利息收入	<b>(16,079)</b>	(1,693)
分佔聯營公司虧損	<b>954</b>	12
分佔一間合營企業虧損	<b>—</b>	51
營運資金變動前經營溢利／(虧損)	<b>862,229</b>	(2,206)
物業存貨增加	<b>(6,969,290)</b>	(1,034,374)
貿易及其他應收款項增加	<b>(170,865)</b>	(9,585)
收購土地使用權已付按金增加	<b>(3,301,680)</b>	(466,200)
意向開發項目的預付款增加	<b>(1,891,068)</b>	—
貿易及其他應付款項增加	<b>680,339</b>	130,727
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款增加	<b>4,434,763</b>	1,183,782
經營所用的現金	<b>(6,355,572)</b>	(197,856)
已付所得稅	<b>(373,459)</b>	(62,905)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(6,729,031)</b>	(260,761)



# 綜合現金流量表

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)
<b>投資活動現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(9,899)	(65,296)
投資物業後續開支	—	(1,593)
存置結構性銀行存款	—	(128,000)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	110
出售投資物業的所得款項	51,280	—
於聯營公司的權益的付款	(26,683)	(39,000)
向聯營公司提供的貸款增加	(146,286)	—
於一間合營企業的權益的付款	—	(50,075)
收購附屬公司	(13,213)	(17,941)
提取結構性銀行存款	—	128,000
受限制及已抵押銀行存款	(434,094)	(21,646)
已收利息	15,745	1,693
於可供出售金融資產的投資的付款	(63,000)	—
就根據集團重組收購附屬公司已付的代價	(635,829)	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,261,979)</b>	<b>(193,748)</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
發行股本所得款項	743,854	241,551
股份發行開支	(693)	(2,415)
新造借款所得款項	5,239,000	540,000
償還借款	(99,959)	(732)
間接控股公司貸款增加	31,448,148	3,044,637
間接控股公司償還貸款	(30,806,182)	(3,342,985)
非控股股東出資	225,350	13,500
應付非控股股東款項增加	1,593,408	—
償還應付非控股股東款項	(422,709)	(66,672)
已付非控股股東股息	(999)	(999)
已付股息	(37,737)	—
已付利息	(163,696)	(1,537)
收購於附屬公司的其他權益	55,078	566,200
發行永久可換股債券的所得款項	442,850	—
分配予永久可換股債券持有人	(13,902)	—
應付間接控股公司款項增加	376,802	—
償還應付間接控股公司款項	(16,997)	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>8,561,616</b>	<b>990,548</b>

## 綜合現金流量表

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)
現金及現金等價物增加淨額		<b>570,606</b>	536,039
於一月一日的現金及現金等價物		<b>607,145</b>	70,444
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>(9,116)</b>	662
於十二月三十一日的現金及現金等價物	26	<b>1,168,635</b>	607,145

第92至179頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 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										權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	永久可 換股債券* 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	匯兌儲備* 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	重估儲備* 人民幣千元	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一六年一月一日的結餘，過往呈報 共同控制下的業務合併的影響(附註2.1)	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，經重列 年內全面收益/(虧損)總額	29,135	—	198,945	25,993	4,203	101,102	2,692	475,084	837,154	142,055	979,209
年內虧損(經重列)	—	—	—	—	—	—	—	(28,076)	(28,076)	1,579	(26,497)
其他全面收益	—	—	—	—	2,281	—	—	—	2,281	—	2,281
一貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	2,281	—	—	(28,076)	(25,795)	1,579	(24,216)
與擁有人交易	6,084	—	235,467	—	—	—	—	—	241,551	—	241,551
發行股本(附註31(a))	—	—	(2,415)	—	—	—	—	—	(2,415)	—	(2,415)
股份發行開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,500	13,500
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,749	12,749
收購附屬公司(附註37)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(999)	(999)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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

# 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										權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	永久 可換股債券* 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	匯兌儲備* 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	重估儲備* 人民幣千元	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一七年一月一日的結餘，過往呈報 共同控制下的業務合併的影響(附註2.1)	35,219	—	431,997	25,993	6,484	21,102	2,692	489,755	1,013,242	119,011	1,132,253
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	—	—	—	—	—	—	—	329,416	329,416	130,044	459,460
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他全面收益	—	—	—	—	(14,391)	—	—	—	(14,391)	147	(14,244)
一貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	(14,391)	—	—	329,416	315,025	130,191	445,216
與擁有人交易	16,494	—	727,360	—	—	—	—	—	743,854	—	743,854
發行股本(附註31(b))	—	442,850	—	—	—	—	—	—	442,850	—	442,850
發行永久可換股債券(附註31(c))	—	—	(13,902)	—	—	—	—	—	(13,902)	—	(13,902)
分配予永久可換股債券持有人(附註31(c))	9,819	(442,850)	433,031	—	—	—	—	—	—	—	—
轉換永久可換股債券(附註31(c))	—	—	(693)	—	—	—	—	—	(693)	—	(693)
股份發行開支	—	—	(37,737)	—	—	—	—	—	(37,737)	—	(37,737)
已批准及已繳付二零一六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	225,350	225,350
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,906	3,906
收購一間附屬公司(附註37)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(999)	(999)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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1,559,476,000元(經重列))。

第92至179頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

## 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。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註21。

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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零一八年三月二十二日獲董事會批准發佈。

## 2. 重大會計政策概要

### 2.1 編製基準

第84至179頁的該等年度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。

該等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。

謹請注意，編製財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或所作假設及估計對綜合財務報表意義重大的範圍披露於附註4。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 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祥房地產開發有限公司(「蘇州兆祥」)(本公司控股股東控制的的公司)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，本集團持有蘇州兆祥的13%股權。於增資事項完成後，廈門益悅將持有蘇州兆祥的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，總代購為人民幣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，現金總代價為人民幣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購買長沙悅發房地產有限公司(「長沙悅發」)的100%實益及法定權益，總代價為人民幣452,139,000元。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 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。

交易於年內完成。

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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 共同控制下的業務合併(續)

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。

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. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 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)
<b>應佔年內溢利／(虧損)：</b>				
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)
<b>應佔年內全面收益／(虧損)總額：</b>				
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)
<b>本公司權益持有人就溢利／(虧損)</b>				
<b>應佔每股盈利／(虧損)</b>				
— 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. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 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			二零一六年			二零一六年		
	十二月	收購	對銷	十二月	二零一六年	所收購	對銷	二零一六年	
	三十一日	附屬公司	附屬公司	三十一日	一月一日	附屬公司	附屬公司	一月一日	
	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	
	(如過往呈報)			(經重列)	(如過往呈報)			(經重列)	
<b>資產及負債</b>									
<b>非流動資產</b>									
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	
<b>流動資產</b>									
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	

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 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)			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)		
	收購 附屬公司 人民幣千元	對銷 人民幣千元	對銷 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	對銷 人民幣千元	對銷 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	對銷 人民幣千元	對銷 人民幣千元
<b>流動負債</b>									
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
<b>流動資產淨值</b>	669,407	4,504,958	727,360	5,901,725	419,100	4,388,314	—	—	4,807,414
<b>總資產減流動負債</b>	2,365,766	4,528,210	(55,580)	6,838,396	1,135,438	4,388,325	(20,000)	—	5,503,763
<b>非流動負債</b>									
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
<b>資產淨值</b>	1,132,253	708,906	(55,580)	1,785,579	849,241	149,968	(20,000)	—	979,209

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 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)	所收購 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)
<b>權益</b>								
股本	35,219	731,140	(731,140)	35,219	29,135	150,000	(150,000)	29,135
儲備	978,023	(22,234)	603,687	1,559,476	728,051	(32)	80,000	808,019
<b>本公司權益持有人</b>								
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
<b>權益總額</b>	<b>1,132,253</b>	<b>708,906</b>	<b>(55,580)</b>	<b>1,785,579</b>	<b>849,241</b>	<b>149,968</b>	<b>(20,000)</b>	<b>979,209</b>

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 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			二零一六年			二零一六年		
	十二月三十一日	收購附屬公司	對銷	十二月三十一日	二零一六年一月一日	收購附屬公司	對銷	二零一六年一月一日	
	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	
	(如過往呈報)			(經重列)	(如過往呈報)			(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	

### 2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司所編製截至每年十二月三十一日的財務報表。

附屬公司指受本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估本集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由本集團及其他持有)。

本集團自其取得控制權當日至本集團不再控制附屬公司之日，在綜合財務報表內載列該附屬公司的收入及開支。

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製綜合財務報表時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從本集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與本集團所採納會計政策保持一致。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合基準(續)

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，且就此而言本集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而可能導致本集團整體就該等權益負有合約責任，進而形成金融負債。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或按其佔附屬公司可識別資產淨值的比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與本公司擁有人應佔權益分開呈列。本集團業績中的非控股權益，於綜合損益及其他全面收益內呈列為非控股權益與本公司擁有人之間分配的年內溢利或虧損總額及全面收益總額。

不會導致失去控制權的本集團於附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。倘附屬公司的若干資產按重估數額或公平值計量且相關累計收益或虧損已於其他全面收益確認並於權益中累計，則過往於其他全面收益確認並於權益中累計的數額按猶如本公司已直接出售相關資產列賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公平值，於隨後根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」進行會計處理時，應視為初步確認時的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

於本公司財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生的代價變化。成本亦包括投資直接應佔成本。

本公司於報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於本公司損益內確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與被投資公司財務及經營政策決斷的權力，而非對該等政策的控制或共同控制。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排的共同控制權的各方均有權享有該項安排的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

於綜合財務報表內，於聯營公司的投資初步按成本確認及隨後採用權益法列賬。收購成本超逾收購日期所確認本集團分佔聯營公司或合營企業可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何部分，確認為商譽。商譽乃計入投資賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本乃按交易日期所交付資產、所產生或承擔的負債及本集團所發行權益工具的公平值，加上投資直接應佔任何成本之和計量。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額，於重新評估後，即時於損益內確認，以釐定收購投資期間本集團分佔聯營公司或合營企業的損益。

根據權益法，本集團於聯營公司或合營企業的權益乃按成本計量，並就本集團分佔該聯營公司資產淨值於收購後的變動作出調整，以及減去任何可識別減值虧損，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)則除外。年內溢利或虧損包括本集團應佔聯營公司或合營企業年內的收購後、除稅後業績，包括年內確認的於聯營公司或合營企業的投資的任何減值虧損。本集團的其他年內全面收益包括其應佔聯營公司或合營企業的年內其他全面收益。

本集團與其聯營公司及合營企業間交易的未變現收益以本集團於聯營公司或合營企業的權益為限進行對銷。倘本集團與其聯營公司或合營企業間資產銷售的未變現虧損於權益會計處理時撥回，則亦從本集團的角度就有關資產進行減值測試。倘聯營公司或合營企業就類似交易及相若情形下的事件採用本集團所使用者以外的會計政策，則本集團依照權益法使用聯營公司或合營企業的財務報表時，會作出必要調整，使聯營公司或合營企業與本集團的會計政策一致。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司及合營企業(續)

本集團分佔聯營公司或合營企業虧損相等於或高於其於聯營公司或合營企業的權益時，本集團不會進一步確認虧損，惟其已招致法律或推定責任或代表聯營公司或合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團於聯營公司或合營企業的權益乃為根據權益法所作投資的賬面值連同本集團的長期權益(該長期權益實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的投資淨額的一部分)。

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於其聯營公司或合營公司的投資確認額外的減值虧損。於各報告日期，本集團釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司或合營公司的投資出現減值。如果發現有關跡象，本集團則以其聯營公司或合營公司的可收回金額(使用價值與公平價值減出售成本兩者之較高者)及其賬面值之差額計算減值額度。於釐定投資的使用價值時，本集團估計其分佔預期將由聯營公司或合營公司產生的估計未來現金流量的現值，包括聯營公司或合營公司經營業務產生的現金流量及最終出售投資的所得款項。

### 2.4 共同控制下的業務合併

誠如上文附註2.1所闡述，收購共同控制下的附屬公司已以合併會計法入賬。收購會計法為收購非共同控制下的附屬公司採用。

根據合併會計法，合併實體或業務的淨資產，從控股方的角度並以其現有賬面值合併。商譽或收購方對被收購方的可識別資產，負債及或有負債淨公平值的權益大於共同控制合併時的投資成本的部分並不會確認。不論共同控制合併的日期，綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務於最早呈現日期，或因為當合併實體或業務被共同控制日期起計，以較短者為準。



## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.5 外幣換算

本集團各實體的財務報表中包括的項目均使用該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司的功能貨幣為港元。本公司的主要附屬公司在中國註冊成立，而該等附屬公司認為人民幣為其功能貨幣。由於本集團多年來均在中國境內發展及經營，因此，除另有說明外，本集團決定以人民幣呈列財務報表。

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。

於綜合實體的個別財務報表中，外幣交易乃使用於交易日通行的匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按當日的通行外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益內確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日通行利率重新換算，並列作公平值損益的一部分。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

出售境外業務時，相關匯兌差額由權益重新分類為損益，作為銷售收益或虧損的一部分。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及任何令資產達致其運作狀況及工作地點作其擬定用途的直接應佔成本。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其成本：

土地及樓宇	2.5%
租賃物業裝修	5年或按租期(以較短者為準)
傢具及固定裝置	9至33 1/3%
廠房及機器	9至20%
汽車	4至20%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。權益中剩餘的任何重估盈餘於出售土地及樓宇時轉撥至保留溢利。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

### 2.7 租賃土地權益

租賃土地權益乃指就收購根據經營租賃持有的土地所作出的預繳款項，乃按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。釐定一項安排是否屬於或包含租賃以及該租賃是否屬於經營租賃，乃於附註2.14詳述。攤銷乃於租期／使用權期按直線法計算，惟倘若有另一種基準更能反映本集團透過使用有關土地可產生收益的時間模式則除外。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.8 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃物業權益擁有或持有的土地及／或建築物，包括就尚未確定未來用途持有的土地及正興建或發展中以於將來作投資物業之用的物業。

當本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或取得資本增值，有關的權益會按逐項物業的基準分類為投資物業及按投資物業入賬。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益相同。

初步確認時，投資物業以成本計量，而其後除非當時其公平值不能可靠地確定，否則按公平值列賬。

成本包括收購投資物業直接應佔的開支。自建投資物業的成本包括材料及直接勞工成本、使投資物業達致運作狀態作擬定用途直接應佔的任何其他成本及資本化借款成本。

公平值由對投資物業地點及性質具足夠經驗的外部專業估值師釐定。於報告日期確認的賬面值，反映於報告日期的當時市況。

當物業用途發生變化以致其重新分類為物業、廠房及設備或物業存貨時，其於重新分類當日的公平值成為其後續會計成本。

因投資物業公平值變動或出售投資物業所產生的任何盈虧於產生期間計入損益內。

### 2.9 金融資產

本集團對於附屬公司權益以外的金融資產採用的會計政策載如下。金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定金融資產的類別，並(倘允許及適合)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當本集團成為工具合約協議之一方，所有金融資產應予確認。按常規方式購買的金融資產於交易日確認。金融資產初步確認時以公平值加(倘投資並無按公平值計入損益)直接應佔交易成本計量。自投資收取現金流量的權利屆滿或被轉讓及所有權的絕大部分風險及回報已被轉讓時，終止確認金融資產。

於各報告日期，會評估金融資產是否存在減值的客觀證據。倘存在該等證據，會按金融資產分類釐定及確認減值虧損。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.9 金融資產(續)

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項因此利用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率及交易成本組成部分的費用。

#### 可供出售金融資產

不符合資格列入金融資產任何其他類別的非衍生工具的金融資產，分類為可供出售的金融資產。

就並無於活躍市場掛牌市價，其公平值無法可靠計量之可供出售股本證券投資，以及與無報價之權益工具有關並必須以交付該等權益工具之方式結算之衍生工具，於初步確認後，須以成本減於各申報日期識別之任何減值虧損後計量。

#### 金融資產減值

於各報告日期，按公平值計入損益以外的金融資產會予以檢討，以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括本集團注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人產生不利影響。

一組金融資產的虧損事項包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量減少的可觀察數據。該可觀察數據包括但不限於本集團債務人付款狀況及與本集團內資產違約有關的國家或地方經濟狀況的不利變動。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.9 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

倘存在任何該等證據，則減值虧損乃按下列方式計量及確認：

#### (i) 按攤銷成本計量的金融資產

倘有客觀證據顯示貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值的差額計算。虧損數額於減值出現期間的損益內確認。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少客觀上乃與減值確認後所發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得使減值撥回當日金融資產賬面值超過未確認減值時的已攤銷成本。撥回數額於撥回期間於損益內確認。

#### (ii) 按成本計量的金融資產

減值虧損數額乃按金融資產賬面值與估計未來現金流量(按類似金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。此類減值虧損並無於往後期間撥回。

金融資產(按攤銷成本列賬的貿易及其他應收款項除外)減值虧損乃直接自相應資產撇銷。倘貿易及其他應收款項被視為未必但並非不能收回，則屬呆賬的應收款項減值虧損使用撥備賬列賬。倘本集團信納不大可能收回貿易及其他應收款項，則被視為不可收回的金額直接自貿易及其他應收款項撇銷，而就該貿易應收款項於撥備賬內持有的任何金額將會撥回。其後收回先前自撥備賬扣除的金額乃撥回至撥備賬。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額乃於損益內確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.10 物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃初步按成本而後續按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。物業存貨成本包括按經營租賃持有的土地及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

### 2.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而可即時轉換為已知金額現金及承受輕微價值變動風險的短期高流動性投資。

### 2.12 金融負債

本集團的金融負債包括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以及計息借款。該等項目在綜合財務狀況表分開呈列。

金融負債於本集團成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據本集團的借貸成本會計政策(參閱附註2.20)確認。

當負債項下的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供的另一金融負債取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面金額的差額於損益內確認。

#### 計息借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間於損益內確認。

除非本集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.12 金融負債(續)

#### 其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項、應付非控股股東及間接控股公司款項以及間接控股公司貸款，初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.13 已發出財務擔保

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘在發出該擔保時已收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策而確認。倘無該已收取或應收取的代價，則於初步確認任何遞延收入時，於損益內確認直接開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，當擔保持有人有可能根據該擔保向本集團提出索償而預期索償金額超過現時賬面值(即初步確認的金額減累計攤銷(如適用))時，則確認撥備。

### 2.14 租賃

倘本集團確定某項安排賦予權利於協定期間內使用某一指定資產或多項資產，並以付款或連串付款作為回報，則該項安排(包括交易或連串交易)屬於或包含租賃。本集團經評估該項安排的實際內容後作出上述確定，惟並不考慮該項安排是否具有租賃的法定形式。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.14 租賃(續)

#### (i) 出租予本集團的資產的分類

對於本集團按租賃持有的資產，倘所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團，則有關資產會分類為按融資租賃持有。所有權的絕大部分風險及回報並未轉移至本集團的租賃則分類為經營租賃，惟下列情況除外：

- 按經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則其入賬方式會猶如以融資租賃持有一樣(請參閱附註2.8)；及
- 按經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上的建築物的公平值分開計量的土地，按以融資租賃持有的方式入賬，惟清楚地按經營租賃持有的建築物除外(參閱附註2.6)。就此而言，租賃的開始時間指本集團首次訂立租賃或自前承租人接收租賃的時間。

#### (ii) 作為承租人的經營租賃費用

倘本集團有權使用按經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款乃於租期內以直線法自收益表扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產將產生利益的時間模式則除外。就租賃獲得的優惠措施於損益內確認為已付租賃款項淨額總額的組成部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益內扣除。

包括在建項目及持作可出售物業中的土地權益，預付土地租賃在項目建設期間資本化到建設成中，在物業竣工並售出後計入損益，其他預付土地租賃攤銷則費用化。

#### (iii) 作為出租人根據經營租賃出租的資產

根據經營租賃出租的資產乃根據資產的性質計量及呈列。磋商及安排經營租賃所產生初步直接成本於租期內按與租金收入相同的基準計入租賃資產的賬面值並確認為一項開支。

應收經營租賃的租金收入乃以直線法於租期所涵蓋的期間於損益內確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產將產生利益的時間模式則除外。就租賃授出的優惠措施於損益內確認為應收租賃款項淨額總額的組成部分。或然租金乃於其賺取的會計期間確認為收入。



## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.15 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘本集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受本集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

### 2.16 股本及股份溢價

普通股分類為權益。股本按已發行股份的代價金額確認，扣除任何與發行股份有關之交易成本(減去任何相關所得稅利益)，惟以權益交易直接應佔之增量成本為限。

股份溢價包括於發行股份時收取超出面值之任何溢價。任何與發行股份有關之交易成本會自股份溢價中扣除(減去任何相關所得稅利益)，惟以權益交易直接應佔之增量成本為限。

### 2.17 收益確認

收益包括本集團於日常活動過程中銷售物業及服務而收到或應收的代價的公平值。倘若經濟利益將可能流入本集團，且收益及成本(倘適用)能可靠地計量，則收益確認如下：

出售持作銷售物業產生的收益於簽訂物業銷售合約，及物業已竣工並獲相關政府當局審批，且已符合確認銷售收益的條件時確認。於確認收益之日前收取的已售物業的按金及分期付款計入綜合財務狀況表中預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款項下。

經營租賃下的租金收入於租期所涵蓋的會計期間內以等額分期確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.17 收益確認(續)

物業管理收入、代建服務收入及智能化建設服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

利息收入使用實際利息法按應計基準確認。

股息收入於收取付款的權利確立時的會計期間確認。

### 2.18 非金融資產減值

物業、廠房及設備、租賃土地權益、於聯營公司的權益、於合營企業的權益及於附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。

減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損並立即確認為收入，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.19 僱員福利

#### 退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

此外，於香港註冊成立的集團實體管理一項定額供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，該定額供款計劃由獨立受託人為合資格參與強積金計劃的僱員進行管理。本集團按撥付合資格僱員之薪金的百分比作出供款，並根據強積金計劃的規則於其應付時在損益內扣除。

供款在僱員於年內提供服務時於損益內確認為開支。本集團於該等計劃下的責任僅限於應向該等計劃支付的固定比例供款。

#### 短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。本集團會就截至報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

### 2.20 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要花費一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.21 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不大可能撥回者除外。

就根據上述會計政策採用公平值模式計量的投資物業而言，相關遞延稅項負債或資產的計量反映完全透過銷售收回投資物業賬面值的稅務後果，惟除非投資物業乃屬可折舊且於某業務模式內持有，該模式的目標為隨著時間的推移(而不是透過出售)消耗投資物業中體現的絕大部分經濟效益。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.21 所得稅的會計處理(續)

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

### 2.22 分部報告

本集團定期向主要經營決策者(即執行董事)報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作決定，以及供彼等檢討該等組成部分的表現，而本集團則根據該等資料劃分經營分部及編製分部資料。向執行董事報告的內部財務資料按本集團業務類別決定業務組成部分。

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。所有分部間轉撥(如有)均按公平價格進行。以下為本集團各可呈報分部業務的概要：

房地產開發	—	建築及銷售住宅單位、商舖及車位；
物業租賃	—	租賃商業單位、住宅單位及商舖以及提供樓宇管理服務；
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

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.22 分部報告(續)

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

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

分部負債不包括並非直接計入任何經營分部業務活動的公司負債且不會分配至分部。其包括未分配稅務負債及遞延稅項負債(並非直接計入任何經營分部業務活動)。

### 2.23 關聯方

就該等綜合財務報表而言，一方被視為與本集團有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)；
  - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
  - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃，且發起的僱主亦與本集團有關聯；
  - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；或
  - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向本集團或本集團的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

### 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)	在其他實體中的權益披露

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。

#### 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。融資活動產生負債的期初及期末結餘對賬載於附註39。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。除附註39所載的額外披露外，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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 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)

#### 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(附註20)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，本集團擬選擇透過其他全面收益按公平值呈列股權投資。

##### 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

本集團的收益確認政策載於附註2.17。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。

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：



### 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」(續)

#### (a) 收益確認的時間(續)

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 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。

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。

### 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」(續)

#### (b) 重大融資成分(續)

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提供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。

誠如附註2.14所披露，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)

#### 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物業租賃(現時分類為經營租賃)承租人的會計處理方法。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。誠如附註34所披露，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. 重要會計估計及判斷

估計及判斷須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

### 4.1 重要會計估計及假設

本集團就未來作出估計及假設。得出的會計估計甚少相等於相關實際結果。具有重大風險導致下個財政年度內資產與負債的賬面值出現重大調整的估計及假設討論如下：

#### *投資物業公平值計量*

投資物業按獨立專業估值師進行的估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及市況的若干估計。在依賴估值報告時，本公司董事已行使其判斷力並信納估值所使用的假設足以反映現時市況。

投資物業的公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入參數及數據。於釐定公平值計量時所使用的輸入參數基於所用估值技術中使用的輸入參數的可觀察程度歸類為不同層級（「公平值層級」）：

- 第一級：於計量日期，相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價；
- 第二級：除第一級內包含的報價以外的可觀察輸入參數，不使用重大不可觀察輸入參數。不可觀察輸入參數為市場數據不可用的輸入參數；及
- 第三級：資產或負債的輸入參數並非建基於可觀察市場數據（不可觀察輸入參數）。

項目乃根據對該項目的公平值計量具有重大影響的所用輸入參數的最低層級歸類為上述層級。層級之間的項目轉移於發生期間確認。

於二零一七年十二月三十一日，投資物業的公平值為人民幣 642,330,000 元（二零一六年：人民幣 682,130,000 元）。有關投資物業公平值計量的更多詳細資料，請參閱附註 17。

#### *物業存貨估計可變現淨值*

管理層於各報告期末檢討物業存貨的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層採用獨立專業估值師所提供當時最新銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 重要會計估計及假設(續)

#### 物業存貨估計可變現淨值(續)

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。

於二零一七年十二月三十一日，物業存貨的賬面值為人民幣14,322,812,000元(二零一六年：人民幣6,490,753,000元)(附註22)。

#### 收益確認

如附註2.17所披露，本集團已確認出售持作銷售物業的收益。評估一間實體何時已將擁有權的重大風險及回報轉移至買方時，須對交易情況進行查核。在大多數情況下，轉移擁有權的風險及回報的同時亦向買方轉交法定業權或移交管有權或相關政府機關簽發完成證書。本集團相信，其銷售確認基準屬適當，並屬於中國現行常規。

#### 所得稅及遞延稅項

如附註10所詳述，本集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有諸多難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，則會確認有關若干暫時差額的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則有關差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅開支確認。實際動用的結果可能會有所不同。

於二零一七年十二月三十一日，遞延稅項資產及遞延稅項負債的賬面值分別為人民幣255,327,000元(二零一六年：人民幣28,598,000元)及人民幣171,194,000元(二零一六年：人民幣173,620,000元)(附註30)。

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 重要會計估計及假設(續)

#### 中國土地增值稅

如附註10所詳述，本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關就其大部分物業發展項目最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而該等差異將影響當地稅務機關已確定此類稅務的期間的所得稅開支和稅項撥備。

### 4.2 應用實體會計政策的重要判斷

對泉州兆悅置業有限公司、龍岩恆富房地產開發有限公司、蘇州兆祥房地產開發有限公司及南京美業房地產發展有限公司的控制權

儘管本集團僅持有泉州兆悅及龍岩恆富的40%所有權權益以及蘇州兆祥及南京美業的50%所有權權益，根據與其他投資者訂立的協議，本集團有權委任及罷免該等公司董事會大多數成員及持有超過一半投票權。本集團管理層得出結論，本集團有充分的主導投票權益以指導該等公司的相關活動，因此擁有該等公司的控制權。因此，該等公司分類為本公司的附屬公司。

## 5. 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	<b>3,021,566</b>	11,161
商業資產管理收入(附註)	<b>143,227</b>	79,391
代建服務收入	<b>51,711</b>	5,825
智能化建設服務收入	<b>21,173</b>	7,726
	<b>3,237,677</b>	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。

## 6. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

主要經營決策者即本公司的執行董事。執行董事將本集團的四條業務線辨別為附註2.22所進一步描述的經營分部。

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。

## 6. 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	智慧化 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
利息開支	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
利息開支	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



## 6. 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

## 6. 分部資料(續)

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

## 6. 分部資料(續)

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。

## 7. 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18)	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
	<b>43,556</b>	<b>8,787</b>

## 8. 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	<b>433,712</b>	<b>285,218</b>
減：資本化利息	<b>(335,986)</b>	<b>(266,924)</b>
	<b>97,726</b>	<b>18,294</b>

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(二零一六年：年息4.75%至6.3%(經重列))。

## 9. 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、廠房及設備撇銷	63	—
貿易應收款項減值撥備	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

## 10. 所得稅開支

	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)
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	30	(233,955)	(22,500)
所得稅開支總額		316,624	2,065

## 10. 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除所得稅前溢利及其他採用已頒佈稅率計算所得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)	<b>776,084</b>	(24,432)
按適用於相關稅務司法權區溢利／(虧損)的稅率計算的		
除所得稅前利得稅	<b>195,252</b>	(5,540)
不可扣減開支的稅務影響	<b>1,000</b>	7,023
可就計算所得稅扣減的土地增值稅	<b>(38,135)</b>	(227)
土地增值稅費用	<b>157,957</b>	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	<b>(45)</b>	4
其他	<b>595</b>	(85)
所得稅開支	<b>316,624</b>	2,065

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。

## 10. 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。

### (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。

## 11. 股息

### (a) 年內應佔股息

	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年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	—

## 12. 每股盈利／(虧損)

### (A) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔年度溢利／(虧損)除以年內已發行普通股加權平均數調整計算。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
本公司權益持有人應佔年度溢利／(虧損)	<b>329,416</b>	(28,076)
向永久可換股債券持有人分紅	<b>(13,902)</b>	—
計算每股基本盈利／(虧損)所用的溢利／(虧損)	<b>315,514</b>	(28,076)
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>434,585</b>	362,044
每股盈利／(虧損)(按每股人民幣分表示)	<b>72.6</b>	(7.8)

### (B) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)乃通過調整普通股的加權平均數計算，以假設所有具攤薄潛力的普通股獲轉換。本公司擁有一類具有攤薄潛力的普通股：永久可換股債券。永久可換股債券被假定已轉換為普通股。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	<b>329,416</b>	(28,076)
計算每股基本盈利所用普通股平均加權股數(千股)	<b>434,585</b>	362,044
潛在普通股攤薄效應		
永久可換股債券	<b>89,977</b>	—
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>524,562</b>	362,044
每股盈利／(虧損)(按每股人民幣分表示)	<b>62.8</b>	(7.8)

## 13. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	122,395	25,137
定額供款退休計劃供款	1,987	2,645
減：於開發中物業資本化的僱員福利開支	(63,792)	(6,111)
	60,590	21,671

## 14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金

### (a) 董事及主要行政人員酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一七年 十二月三十一日止年度</b>				
<b>執行董事：</b>				
庄躍凱先生	1,054	—	—	1,054
施震先生	1,054	—	—	1,054
趙呈閩女士	1,054	—	—	1,054
	3,162	—	—	3,162
<b>非執行董事：</b>				
王憲榕女士	—	—	—	—
吳小敏女士	—	—	—	—
黃文洲先生	—	—	—	—
黃弛維先生*	158	—	—	158
黃達仁先生*	158	—	—	158
陳振宜先生*	158	—	—	158
	474	—	—	474
酬金總額	3,636	—	—	3,636



## 14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

### (a) 董事及主要行政人員酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及 實物利益 人民幣千元	退休 計劃供款 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				
<b>執行董事：</b>				
庄躍凱先生	1,030	—	—	1,030
施震先生	1,030	—	—	1,030
趙呈閩女士	1,030	—	—	1,030
	3,090	—	—	3,090
<b>非執行董事：</b>				
王憲榕女士	—	—	—	—
吳小敏女士	—	—	—	—
黃文洲先生	—	—	—	—
黃弛維先生*	128	—	—	128
黃達仁先生*	128	—	—	128
陳振宜先生*	128	—	—	128
	384	—	—	384
<b>酬金總額</b>	<b>3,474</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,474</b>

\* 獨立非執行董事

## 14. 董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪人士酬金(續)

### (b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士不包括本公司董事(二零一六年：包括三名)，其酬金於上文附註14(a)披露。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及實物利益	8,846	1,802
退休計劃供款	142	45
	<b>8,988</b>	1,847

上述酬金在以下範圍內：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
酬金範圍		
零至1,000,000港元	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	5	—
	<b>5</b>	2

本集團並無向本公司董事或五名最高薪人士支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時的獎金或作為離職補償。年內，三名董事已同意放棄本年度酬金(二零一六年：三名)，而五名最高薪人士概無放棄或同意放棄本年度任何酬金(二零一六年：零)。

### (c) 高級管理人員

已付或應付高級管理成員的酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
酬金範圍		
零至1,000,000港元	9	9
1,000,001港元至1,500,000港元	3	3

## 15. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日 (經重列)						
成本	13,408	5,534	4,342	1,148	3,317	27,749
累計折舊	(2,557)	(4,884)	(3,824)	(821)	(2,525)	(14,611)
賬面淨額	10,851	650	518	327	792	13,138
截至二零一六年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨額	10,851	650	518	327	792	13,138
添置	—	63,622	1,156	—	518	65,296
出售	—	—	(100)	(33)	(63)	(196)
折舊	(356)	(5,720)	(153)	(81)	(203)	(6,513)
匯兌差額	716	16	7	—	—	739
年終賬面淨額(經重列)	11,211	58,568	1,428	213	1,044	72,464

# 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

## 15. 物業、廠房及設備(續)

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年一月一日 (經重列)						
成本(經重列)	13,408	69,156	5,398	1,115	3,772	92,849
累計折舊(經重列)	(2,197)	(10,588)	(3,970)	(902)	(2,728)	(20,385)
賬面淨額	11,211	58,568	1,428	213	1,044	72,464
截至二零一七年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨額(經重列)	11,211	58,568	1,428	213	1,044	72,464
添置	—	6,392	2,184	65	1,258	9,899
撤銷	—	—	(10)	(53)	—	(63)
折舊	(366)	(15,297)	(587)	(61)	(361)	(16,672)
匯兌差額	(714)	(16)	(6)	—	—	(736)
年終賬面淨額	10,131	49,647	3,009	164	1,941	64,892
於二零一七年 十二月三十一日						
成本	13,408	75,548	7,572	1,127	5,030	102,685
累計折舊	(3,277)	(25,901)	(4,563)	(963)	(3,089)	(37,793)
賬面淨額	10,131	49,647	3,009	164	1,941	64,892

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款以賬面淨額約為人民幣10,098,000元(二零一六年：人民幣11,178,000元)的物業、廠房及設備作抵押(附註29)。

## 15. 物業、廠房及設備(續)

折舊費用經計入：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
綜合財務狀況表		
— 於物業存貨中資本化	1,779	378
綜合損益及其他全面收益表		
— 銷售成本	13,892	5,186
— 銷售開支	5	30
— 行政開支	996	919
	14,893	6,135
	16,672	6,513

## 16. 租賃土地權益

租賃土地權益指預付經營款項，賬面淨額變動分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初賬面淨額	301	312
攤銷	(11)	(11)
年終賬面淨額	290	301

租賃土地權益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	290	301

## 17. 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

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。

## 17. 投資物業(續)

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。

### 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。

## 17. 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

	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	
<b>經常性公平值計量</b>				
於二零一七年十二月三十一日 投資物業	—	—	<b>642,330</b>	<b>642,330</b>
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。

	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)	<b>35 - 1,300</b>	35 - 1,150
		復歸收入的資本化比率	<b>3.50% - 7.25%</b>	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。



## 18. 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)
向聯營公司貸款	146,286	—
	<b>211,003</b>	38,988

給予聯營公司的貸款為無抵押、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。

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))

## 18. 於聯營公司的權益(續)

附註：

- (i) 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) 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就成立廈門建發優客會訂立合作協議。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) 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各項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。
- (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綜合資料：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	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)

## 19. 於一間合營企業的權益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一間合營企業的投資成本	42,591	45,573
分佔一間合營企業業績	(51)	(51)
向一間合營企業貸款	4,207	4,502
	<b>46,747</b>	50,024

向一間合營企業貸款為無抵押、免息及無須於一年內償還。

本集團於二零一七年十二月三十一日的非上市合營企業的詳情如下：

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
J-Bridge Investment Co., Ltd. (「J-Bridge」)	公司	英屬處女群島	25,000 美元	50%	投資控股

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與J-Bridge Investment Co., Ltd.(「J-Bridge」)訂立股份認購協議以認購其50%股本，現金代價為6,532,125美元。

單獨而言屬不重大合營企業的綜合資料：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
綜合財務報表所列單獨而言屬不重大合營企業的賬面總值	42,540	45,522
本集團分佔該合營企業下列項目的總額：		
期內虧損及全面開支總額	—	(51)

## 20. 可供出售金融資產

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本	63,000	—

於二零一七年十二月三十一日，非上市股本投資指於一間中國公司杭州臻祿投資有限公司約 10.5% 股本權益。

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大影響或參與該等非上市投資的決策過程及營運及財務決策。

非上市投資於報告日期按成本減去減值計量，由於公平值的合理範圍極為重大，本公司董事認為其公平值不能可靠計量。

## 21. 附屬公司

主要附屬公司(均為有限公司)於二零一七年十二月三十一日的詳情如下：

名稱	業務架構形式	註冊成立／成立國家／地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本詳情	本公司持有的實際權益	主要活動及營業地點
<b>直接持有的權益</b>					
Global Touch Holdings Limited	公司	英屬處女群島 二零一零年 十一月八日	10,000股每股 1.00美元的普通股	100% (二零一六年： 100%)	投資控股，香港
<b>間接持有的權益</b>					
利百控股有限公司	公司	香港 二零零六年 六月五日	1,000,000港元 的普通股	100% (二零一六年： 100%)	投資控股，香港
New Merit Holdings Limited	公司	英屬處女群島 二零零九年 十一月二十五日	每股1.00美元 的普通股	100% (二零一六年： 100%)	投資控股，香港
寶石置業有限公司	公司	香港 二零零九年 十月十九日	200港元 的普通股	100% (二零一六年： 100%)	投資控股，香港
利百(荷蘭)有限公司	公司	香港 二零零六年 五月二十七日	10,000港元 的普通股	100% (二零一六年： 100%)	投資控股，香港
廣西南寧利柏商務服務有限公司	公司	中國 二零零三年 九月二十九日	人民幣800,000元	100% (二零一六年： 100%)	投資控股，中國
廣西南寧百益商貿有限公司	公司	中國 一九九七年 九月九日	人民幣23,408,000元	87.52% (二零一六年： 87.52%)	物業租賃及物業 開發，中國
南寧金裕豐物業服務有限公司	公司	中國 二零零三年 八月四日	人民幣3,000,000元	98.77% (二零一六年： 98.77%)	物業管理、物業 諮詢及物業 租賃，中國
南寧裕豐房地產開發有限公司	公司	中國 一九九三年 七月二十七日	人民幣33,544,000元	93.84% (二零一六年： 93.84%)	物業租賃，中國
南寧威特斯房地產開發投資有限公司	公司	中國 二零零一年 八月三日	人民幣10,000,000元	93.84% (二零一六年： 93.84%)	物業開發，中國

# 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

## 21. 附屬公司(續)

名稱	業務架構形式	註冊成立/成立國家/地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本詳情	本公司持有的實際權益	主要活動及營業地點
<b>間接持有的權益</b>					
廈門益悅置業有限公司	公司	中國 二零一六年 五月十八日	人民幣10,000,000元	100% (二零一六年: 100%)	物業投資及開發 業務, 中國
廈門益睿投資管理有限公司	公司	中國 二零一六年 七月十九日	人民幣1,000,000元	100% (二零一六年: 100%)	商業投資, 中國
廈門建發兆誠建設運營管理有限公司(前稱為廈門兆誠工程建設管理有限公司)	公司	中國 二零一五年 十一月十一日	人民幣5,000,000元	100% (二零一六年: 100%)	項目建設及 管理, 中國
長沙兆悅房地產有限公司	公司	中國 二零一五年 九月七日	人民幣50,000,000元	100% (二零一六年: 100%)	物業開發, 中國
上海建發兆昱資產管理有限公司(前稱為上海兆昱資產管理有限公司)(「上海兆昱」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一五年 十二月十七日	人民幣30,000,000元	55% (二零一六年: 55%)	商業資產管理及 經營, 中國
上海兆祥商業經營管理有限公司	公司	中國 二零一四年 十月十四日	人民幣 1,000,000元	55% (二零一六年: 55%)	物業租賃
上海兆屹企業管理有限公司(「上海兆屹」) <sup>#</sup>	公司	中國 二零一六年 八月二十四日	人民幣 1,000,000元	46.75% <sup>#</sup> (二零一六年: 46.75%)	物業租賃
廈門兆慧網絡科技有限公司	公司	中國 二零一五年 九月七日	人民幣 500,000元	100% (二零一六年: 100%)	提供軟件及 系統開發服務, 中國

## 21. 附屬公司(續)

名稱	業務架構形式	註冊成立/成立國家/地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本詳情	本公司持有的實際權益	主要活動及營業地點
<b>間接持有的權益</b>					
泉州兆悅置業有限公司	公司	中國 二零一五年 十一月四日	人民幣50,000,000元	40% (附註4.2) (二零一六年: 40%)	物業開發, 中國
福建兆嘉房地產有限公司	公司	中國 二零零六年 八月十一日	人民幣 10,000,000元	60% (二零一六年: 60%)	物業開發, 中國
漳州泛華實業有限公司	公司	中國 二零一五年 三月十二日	人民幣 19,972,188元	60% (二零一六年: 60%)	物業開發, 中國
Metropolitan investment holding group PTY. LTD.	公司	澳洲 二零一四年 二月二十八日	10 澳元普通股	60% (二零一六年: 零)	物業開發, 澳洲
廈門兆玥瓏房產開發有限公司	公司	中國 二零一七年 六月二十七日	人民幣 1,000,000元	100% (二零一六年: 零)	物業開發, 中國
龍岩恒富房地產開發有限公司 (「龍岩恒富」)	公司	中國 二零一七年 一月十九日	人民幣 50,000,000元	40%(附註4.2) (二零一六年: 零)	物業開發, 中國
無錫建悅房地產開發有限公司 (「無錫建悅」)	公司	中國 二零一七年 十二月十一日	人民幣 3,065,000,000元	51% (二零一六年: 零)	物業開發管理, 中國
長沙悅發房地產有限公司	公司	中國 二零一六年 十一月二十八日	人民幣 466,200,000元	100% (二零一六年: 100%)	物業開發管理, 中國

# 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

## 21. 附屬公司(續)

名稱	業務架構形式	註冊成立/成立國家/地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本詳情	本公司持有的實際權益	主要活動及營業地點
<b>間接持有的權益</b>					
蘇州兆祥房地產開發有限公司 (「蘇州兆祥」)	公司	中國 二零一五年 十月二十日	人民幣 200,000,000元	50%(附註4.2) (二零一六年: 50%)*	物業投資及 開發業務, 中國
福建兆和房地產有限公司	公司	中國 二零一五年 十二月一日	人民幣 50,000,000元	100% (二零一六年: 100%)*	物業管理、 物業諮詢及建設, 中國
連江兆潤房地產開發有限公司	公司	中國 二零一六年 七月二十五日	人民幣 100,000,000元	78% (二零一六年: 78%)*	物業管理、 物業諮詢及建設, 中國
張家港建豐房地產開發有限公司	公司	中國 二零一七年 一月六日	人民幣 50,000,000元	70% (二零一六年: 零)	物業投資及 開發業務, 中國
南京美業房地產發展有限公司 (「南京美業」)	公司	中國 二零一七年 十一月六日	人民幣 400,000,000元	50%(附註4.2) (二零一六年: 零)	物業投資及 開發業務, 中國

\* 上海兆屹由本集團擁有55%權益的附屬公司上海兆昱擁有85%權益。本集團可透過其對上海兆昱的控制權控制上海兆屹。

\* 該等附屬公司於年內並在本集團主要股東的共同控制下被收購(附註2.1)。根據已頒佈的會計指引第5號《共同控制合併的合併會計處理》所載合併會計原則, 各附屬公司自最早呈列日期或自該等附屬公司首次受到共同控制當日(以較短期間為準, 不論共同控制合併的日期如何)一直在合併。

董事認為上表所列本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值的重要部分。董事認為, 載列其他附屬公司的詳情將導致詳情篇幅過長。



## 21. 附屬公司(續)

下表載列有關蘇州兆祥(本集團擁有重大非控股權益的附屬公司)的資料。下文呈列的財務資料概要為進行任何公司間撇銷前的金額。

	蘇州兆祥	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非控股權益百分比	50%	50%
非流動資產	18,754	14,673
流動資產	3,983,747	4,622,505
流動負債	(1,801,168)	(3,995,603)
非流動負債	(1,627,253)	(540,000)
資產淨值	574,080	101,575
非控股權益賬面值	287,040	50,788
收益	2,132,433	—
年/期內溢利/(虧損)	343,225	(21,125)
年/期內全面收益/(虧損)總額	343,225	(21,125)
非控股權益應佔溢利/(虧損) 及全面收益/(虧損)總額	171,613	(10,563)
已付非控股股東股息	—	—
經營活動所用現金流量	(1,445,300)	(310,094)
投資活動所用現金流量	(124,813)	(1,166)
融資活動所得現金流量	1,370,862	562,700
淨現金(流出)/流入	(199,251)	251,440

## 22. 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	<b>13,641,712</b>	6,445,262
持作銷售物業	<b>681,100</b>	45,491
	<b>14,322,812</b>	6,490,753
開發中物業包括：		
— 租賃土地成本	<b>11,436,680</b>	5,485,733
— 建築成本及資本化開支	<b>1,808,417</b>	690,214
— 已資本化利息	<b>396,615</b>	269,315
	<b>13,641,712</b>	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29。

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。

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	<b>13,582,782</b>	6,445,262
— 澳洲	<b>58,930</b>	—
	<b>13,641,712</b>	6,445,262
持作銷售物業		
— 中國	<b>681,100</b>	45,491
	<b>681,100</b>	45,491
	<b>14,322,812</b>	6,490,753

## 23. 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)
<b>貿易應收款項</b>		
應收第三方	100,063	8,094
減：累計減值虧損	(143)	(86)
	<b>99,920</b>	8,008
<b>其他應收款項</b>		
按金	9,022	5,552
預付款項	32,737	2,091
其他應收款項	48,660	4,493
	<b>90,419</b>	12,136
	<b>190,339</b>	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。

貿易應收款項信用期限通常為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。

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
	<b>99,920</b>	8,008

## 23. 貿易及其他應收款項(續)

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。

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。

## 24. 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。

## 25. 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。

## 26. 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	<b>1,626,866</b>	631,282
減：受限制銀行存款	<b>(458,231)</b>	(24,137)
綜合現金流量表所載的現金及現金等價物	<b>1,168,635</b>	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。

## 27. 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	<b>705,222</b>	193,319
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	<b>164,135</b>	71,385
已收按金	<b>85,699</b>	35,119
預收款項	<b>50,760</b>	16,218
	<b>300,594</b>	122,722
	<b>1,005,816</b>	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	<b>699,813</b>	184,646
31至60天	<b>13</b>	11
90天以上	<b>5,396</b>	8,662
	<b>705,222</b>	193,319

## 28. 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。

## 29. 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	<b>3,428,788</b>	543,236
無抵押	<b>2,270,725</b>	—
	<b>5,699,513</b>	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	<b>246,858</b>	864
於第二年	<b>525,003</b>	45,808
第三至第五年	<b>3,728,700</b>	494,192
第五年後	<b>1,197,570</b>	—
	<b>5,698,131</b>	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	<b>1,382</b>	2,372
	<b>5,699,513</b>	543,236
減：列入流動負債的款項	<b>(248,240)</b>	(3,236)
	<b>5,451,273</b>	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))(附註15)及開發中物業的賬面值約人民幣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22)。

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。

## 30. 遞延稅項

遞延稅項負債／(資產)的變動淨額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
年初	145,022	167,641
於損益內確認	(233,955)	(22,500)
收購一間附屬公司(附註37)	4,855	(151)
匯兌差額	(55)	32
年末	(84,133)	145,022

### 遞延稅項負債

	重估物業存貨 人民幣千元	重估投資物業 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	366	155,691	14,633	170,690
於損益內扣除	315	2,583	—	2,898
匯兌差額	—	32	—	32
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	681	158,306	14,633	173,620
於損益內扣除	117	(7,522)	—	(7,405)
收購一間附屬公司	5,034	—	—	5,034
匯兌差額	—	(55)	—	(55)
於二零一七年十二月三十一日	5,832	150,729	14,633	171,194



## 30. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項資產

	土地增值稅 人民幣千元	預付所得稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日(經重列)	(1,311)	—	—	(1,738)	(3,049)
於損益內計入	—	(24,151)	(66)	(1,181)	(25,398)
收購附屬公司	—	—	(151)	—	(151)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日(經重列)	(1,311)	(24,151)	(217)	(2,919)	(28,598)
於損益內計入	(23,705)	(155,694)	(33,284)	(13,867)	(226,550)
收購附屬公司	—	—	(179)	—	(179)
於二零一七年十二月三十一日	<b>(25,016)</b>	<b>(179,845)</b>	<b>(33,680)</b>	<b>(16,786)</b>	<b>(255,327)</b>

以下為就財務報告所作的本集團遞延稅項結餘分析：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
遞延稅項資產	<b>(255,327)</b>	(28,598)
遞延稅項負債	<b>171,194</b>	173,620
	<b>(84,133)</b>	145,022

於二零一七年十二月三十一日，概無就本集團於中國成立的附屬公司須繳納預扣稅的若干未匯付盈利所須繳納的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司的股息政策由本公司控制，且於可預見未來不太可能會撥回暫時差額。於二零一七年十二月三十一日，與於中國附屬公司的投資有關且並未就此確認遞延稅項負債的暫時差額合共為人民幣 646,656,000 元(二零一六年：人民幣 30,239,000 元)。

## 31. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
<b>法定：</b>		
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	<b>1,000,000,000</b>	81,055
<b>已發行及繳足：</b>		
於二零一六年一月一日	<b>360,000,000</b>	29,135
發行新股(附註a)	<b>68,000,000</b>	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	<b>428,000,000</b>	35,219
發行新股(附註b)	<b>196,000,000</b>	16,494
轉換永久可換股債券(附註c)	<b>110,864,745</b>	9,819
於二零一七年十二月三十一日	<b>734,864,745</b>	61,532

## 31. 股本(續)

附註：

- a) 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，本公司根據特別授權以配售價每股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(可作出若干反攤薄調整)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。

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第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，本金額為500,000,000港元的永久可換股債券的換股權獲行使，轉換110,864,745股股份。此舉導致約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。

## 32. 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。

### 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2.1。

### 重估儲備

重估儲備因業主自用物業轉至投資物業而產生。

# 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

## 33. 本公司財務狀況表

	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
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	<b>693,596</b>	742,219
<b>流動資產</b>		
預付款項及其他應收款項	<b>285</b>	167
應收附屬公司款項	<b>1,381,660</b>	161,854
銀行及手頭現金	<b>4,541</b>	151,440
	<b>1,386,486</b>	313,461
<b>流動負債</b>		
應計費用及其他應付款項	<b>1,164</b>	624
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,385,322</b>	312,837
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,078,918</b>	1,055,056
<b>非流動負債</b>		
間接控股公司貸款	—	50,557
<b>資產淨值</b>	<b>2,078,918</b>	1,004,499
<b>權益</b>		
股本	<b>61,532</b>	35,219
其他儲備(附註)	<b>2,017,386</b>	969,280
<b>權益總額</b>	<b>2,078,918</b>	1,004,499

施震  
董事

趙呈閩  
董事

## 33. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的其他儲備變動如下：

	永久可換股債券 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 (附註(a)) 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	—	198,945	490,259	25,387	(12,735)	701,856
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	(14,902)	(14,902)
貨幣換算差額	—	—	—	49,274	—	49,274
股份發行開支	—	(2,415)	—	—	—	(2,415)
發行新股(附註31(a))	—	235,467	—	—	—	235,467
於二零一六年十二月三十一日	—	431,997	490,259	74,661	(27,637)	969,280
及二零一七年一月一日	—	—	—	—	35,971	35,971
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	35,971	35,971
貨幣換算差額	—	—	—	(95,924)	—	(95,924)
發行永久可換股債券 (附註31(c))	442,850	—	—	—	—	442,850
分配予永久可換股債券持有人 (附註31(c))	—	(13,902)	—	—	—	(13,902)
轉換永久可換股債券 (附註31(c))	(442,850)	433,031	—	—	—	(9,819)
股份發行開支	—	(693)	—	—	—	(693)
發行新股(附註31(b))	—	727,360	—	—	—	727,360
已批准及已繳付 二零一六年末期股息	—	(37,737)	—	—	—	(37,737)
於二零一七年十二月三十一日	—	1,540,056	490,259	(21,263)	8,334	2,017,386

附註：

- (a) 本公司的資本儲備指所收購附屬公司資產淨值與本公司因在聯交所創業板首次上市作為交換已發行股本面值之間的差額。

## 34. 經營租賃安排

### a. 作為出租人

於報告日期，本集團根據本集團物業的不可撤銷經營租賃於未來可收取的最低租賃款項總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	117,166	41,533
於一年後但於五年內	213,041	69,045
五年之後	55,689	24,967
	<b>385,896</b>	135,545

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業。該等租賃安排初步為期一至十年(二零一六年：一至十年)，可選擇於到期日或本集團與有關租戶共同協定的日期重續租期。若干租賃(包括或然租金)乃參考業務水平進行磋商。該等租賃的條款一般亦規定租戶繳交保證金。

### b. 作為承租人

於報告日期，本集團根據不可撤銷的經營租賃就其物業承擔以下未來最低租賃付款總額：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	3,186	4,195
於一年後但於五年內	12,744	17,535
五年之後	15,665	18,851
	<b>31,595</b>	40,581

本集團根據經營租賃租用物業。該等租賃初步為期一至二十年(二零一六年：一至二十年)，可選擇於到期日或本集團與有關業主共同協定的日期重續租期及重新商討條款。該等租賃概無包括或然租金。

## 35. 資本承擔

於報告日期，本集團的資本承擔如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
已訂約但未撥備		
— 意向房地產開發項目的預付款	216,800	—
— 租賃物業裝修	3,628	—
— 開發中物業	2,405,915	280,480

## 36. 財務擔保合約

本集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
就向本集團物業買家批出的按揭貸款 向銀行及金融機構作出的擔保	2,701,272	470,851

該款項指與若干銀行及金融機構就為本集團物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭之日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證(一般於完成擔保登記後平均二至三年內可以取得)；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭貸款付款的情況下，本集團負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於綜合財務報表中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，本公司董事認為財務擔保的公平值並不重大。



## 37. 收購一間附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購一間附屬公司的60%控股權益，代價約為人民幣13,399,000元。於收購前，此公司並無經營任何業務及僅有持有一幅土地。因此，本集團認為這實質上為資產收購，因此支付的收購代價與所收購的淨資產之間的差額確認為土地成本的賬面值調整。

此項交易的代價乃基於所收購資產的公平值。

## 38. 關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方進行了下列交易：

關聯方名稱	交易性質	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
<b>間接控股公司：</b>			
建發房地產(附註a)	向間接控股公司貸款的 利息開支費	<b>222,579</b>	283,681
益鴻(附註a)	向間接控股公司放貸/ 取得貸款的利息 (收入)/開支	<b>(261)</b>	604
<b>聯營公司：</b>			
龍岩利榮(附註b)	向聯營公司放貸的利息收入	<b>(73)</b>	—
<b>同系附屬公司：</b>			
廈門禾山建設發展有限公司 (「禾山建設」)(附註c)	收取建設管理費	<b>5,755</b>	4,224
南平市建陽區嘉盈房地產 有限公司(「嘉盈房地產」)(附註c)	收取建設管理費	<b>12,169</b>	—
上海山溪地房地產開發有限公司 (「上海山溪地」)(附註d)	租金開支	<b>2,841</b>	2,152
上海中悅房地產開發有限公司 (「上海中悅」)(附註d)	租金開支	<b>3,705</b>	1,769
上海兆御投資發展有限公司 (「上海兆御」)(附註d)	租金開支	<b>1,488</b>	—
怡家園(廈門)物業管理有限公司 (「怡家園(廈門)」)(附註e)	管理服務開支	<b>1,805</b>	429

## 38. 關聯方交易(續)

附註

- a) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團產生分別給予間接控股公司建發房地產及來自益鴻的貸款利息開支人民幣222,579,000元(二零一六年：利息開支人民幣283,681,000元(經重列))及貸款利息收入人民幣261,000元(二零一六年：利息開支人民幣604,000元)。根據與建發房地產訂立的貸款框架協議，建發房地產同意就項目開發按中國人民銀行頒佈的基準貸款利率向本公司若干附屬公司授出人民幣5,000百萬元貸款融資(附註28)。
- b) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團透過就龍岩利榮的營運按貸款年利率6%授出貸款從該公司賺取利息收入人民幣73,000元。
- c) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團通過在整個項目施工過程為禾山建設及嘉盈房地產提供由設計、施工及完工至交付等服務賺取建設費收入。
- d) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團向上海中悅、上海山溪地及上海兆御租用物業。
- e) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，怡家園(廈門)已為本集團提供管理服務。

### 主要管理層人員薪酬

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
基本薪金及津貼	3,638	3,463
退休福利計劃供款	—	—
	<b>3,638</b>	3,463

## 39. 融資活動產生的負債的對賬

	計息借款 人民幣千元	間接控股 公司貸款 人民幣千元	應付間接控股 公司款項 人民幣千元	應付非控股 股東款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年一月一日	543,236	4,339,197	—	226,872	5,109,305
現金流：					
— 還款	(99,959)	(30,806,182)	(16,997)	(422,709)	(31,345,847)
— 所得款項	5,239,000	31,448,148	376,802	1,593,408	38,657,358
非現金：					
— 收購子公司	17,848	—	—	19,157	37,005
— 外匯差額	(612)	—	—	—	(612)
— 收購	—	—	222,318	38,922	261,240
二零一七年十二月三十一日	5,699,513	4,981,163	582,123	1,455,650	12,718,449

## 40. 財務風險管理

本集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團的財務風險管理在董事會緊密合作下由本集團總部協調。財務風險管理總體目標是專注於減少本集團金融市場風險以確保其短期至中期現金流量。

## 40. 財務風險管理(續)

### 40.1 金融資產及金融負債的類別

綜合財務狀況表呈列的賬面值涉及以下類別的金融資產及金融負債。請參閱附註2.9及2.12有關金融工具的類別如何影響其後續計量的解釋。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
<b>金融資產</b>		
可供出售金融資產：		
非上市股權投資	6,300	—
貸款及應收款項：		
貿易及其他應收款項	148,580	12,501
銀行及手頭現金	1,626,866	631,282
向聯營公司提供的貸款	146,286	—
向一間合營企業提供的貸款	4,207	4,502
	<b>1,932,239</b>	648,285
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計：		
貿易及其他應付款項	869,357	264,704
應付間接控股公司款項	582,123	—
應付非控股股東款項	1,455,650	226,872
間接控股公司貸款	4,981,163	4,339,197
計息借款	5,699,513	543,236
	<b>13,587,806</b>	5,374,009

### 40.2 外幣風險

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

## 40. 財務風險管理(續)

### 40.2 外幣風險(續)

本集團於各個財務狀況表日期的以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>資產</b>		
港元	6,131	150,054
澳元	5,204	—
	<b>11,335</b>	150,054
<b>負債</b>		
港元	(3,425)	(4,419)
澳元	(29,355)	—
	<b>(32,780)</b>	(4,419)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計價的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。如人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，對年內全面收入的影響如下：

	全面收入變動—增加／(減少)	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>人民幣兌港元：</b>		
升值5%	(135)	(7,282)
貶值5%	135	7,282
<b>人民幣兌澳元：</b>		
升值5%	1,208	—
貶值5%	(1,208)	—

## 40. 財務風險管理(續)

### 40.3 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。除銀行結餘外，本集團並無重大計息資產。

本集團所面臨的市場利率波動風險主要與間接控股公司貸款及浮息銀行貸款有關。本集團借款的利率及還款期披露於綜合財務報表附註28及29。本集團的政策是為其借款取得最有利的利率。管理層會監控利率風險，並將於必要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一七年十二月三十一日，如利率整體上升／下降50個基點而所有其他變數維持不變，估計本集團的除所得稅後溢利及保留溢利將增加／減少約人民幣45,269,000元。於二零一六年十二月三十一日，倘利率整體上升／下降50個基點而所有其他變量保持不變，估計本集團的除所得稅後溢利及保留溢利將分別增加／減少約人民幣21,260,000元(經重列)。上升／下降50個基點為管理層對直至下一個年報日期期間利率可能合理變動的評估。

### 40.4 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能按金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務及投資活動過程中向客戶授出的信貸。本集團亦面臨由於提供財務擔保而產生的信貸風險，金額披露於附註36。

本集團積極監察貿易及其他應收款項，以避免出現信貸風險高度集中的情況。本集團亦持續評估其客戶的信貸風險，以確保授出適當的信貸額度。客戶獲授的信貸乃根據個別客戶的財務狀況的評估作出。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。本集團並無要求提供抵押品，惟一般要求租戶支付抵押按金的租約則除外。

本集團將其現金存入多家銀行。由於本集團的大部分現金存於香港及中國的主要銀行，因此現金及銀行結餘的信貸風險有限。

本集團的金融資產概無由質押品或其他增強信貸項目抵押。

信貸政策於過往年度一直由本集團遵守奉行，且被視為在限制本集團的信貸風險於理想水平方面行之有效。

## 40. 財務風險管理(續)

### 40.5 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。本集團在清償貿易及其他應付款項、應付間接控股公司及非控股股東款項、間接控股公司貸款以及其履行融資責任方面及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。本集團的政策是將流動資產及承諾借貸融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。管理層監控銀行借款的動用，確保遵守貸款契諾。

本集團自過往年度起既已採納流動資金政策，本集團的流動資金政策在管理流動資金風險方面被視為卓有成效。

以下為本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按本集團被要求付款的最早日期為基準計算。尤其是，附有按要求償還條款且條款可由銀行全權酌情行使的計息借款納入「按要求」時間範圍，乃由於貸款人有無條件權利即時催收貸款生效。其他金融負債的到期分析乃根據計劃還款日編製。

以下本集團合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準：

	一年內或按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總合約金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一七年 十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	869,357	—	—	—	869,357	869,357
應付間接控股公司款項	582,123	—	—	—	582,123	582,123
應付非控股股東款項	1,455,650	—	—	—	1,455,650	1,455,650
間接控股公司貸款	236,605	236,605	5,217,769	—	5,690,979	4,981,163
其他計息借款(附註)	523,123	787,992	3,966,558	1,256,230	6,533,903	5,699,513
	3,666,858	1,024,597	9,184,327	1,256,230	15,132,012	13,587,806
已出具財務擔保 最高擔保金額	2,701,272	—	—	—	2,701,272	—

## 40. 財務風險管理(續)

### 40.5 流動資金風險(續)

	一年內或按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總合約金額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一六年						
十二月三十一日						
(經重列)						
貿易及其他應付款項	264,704	—	—	—	264,704	264,704
應付非控股股東款項	226,872	—	—	—	226,872	226,872
間接控股公司貸款	206,112	206,112	4,545,310	—	4,957,534	4,339,197
其他計息借款(附註)	28,886	565,650	—	—	594,536	543,236
	726,574	771,762	4,545,310	—	6,043,646	5,374,009
已出具財務擔保						
最高擔保金額	470,851	—	—	—	470,851	—

附註：

在以上到期分析中，附帶按要求償款條款的銀行貸款列入「一年內或按要求」的類別。於二零一七年十二月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為人民幣2,217,000元(二零一六年：人民幣3,236,000元)。鑒於本集團的財務狀況，董事認為銀行可能不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信有關銀行貸款將按貸款協議內所載的協定還款日期於報告日期後三年內(二零一六年：四年)償還。屆時，本金連利息現金流出的總額將為人民幣2,328,000元(二零一六年：人民幣3,442,000元)。



## 41. 資本管理

本集團的資本管理旨在確保本集團有能力持續經營，並透過因應風險水平調整貨品及服務的定價，為股東帶來充足回報。

本集團積極定期審查資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團以淨負債權益比率為基準監察資本架構。就此目的淨負債按借款減銀行現金及手頭現金計算。為維持或調整該比率，本集團可能調整向股東派付的股息、發行新股、向股東退還資本、募集新債務融資或出售資產以減少債務。

本集團於報告日期的淨負債權益比率如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)
計息借款	<b>5,699,513</b>	543,236
應付間接控股公司款項	<b>4,981,163</b>	4,339,197
間接控股公司貸款	<b>585,197</b>	—
	<b>11,265,873</b>	4,882,433
減：銀行及手頭現金	<b>(1,626,866)</b>	(631,282)
<b>淨負債</b>	<b>9,639,007</b>	4,251,151
<b>權益總額</b>	<b>3,012,673</b>	1,785,579
<b>淨負債權益比率</b>	<b>319.9%</b>	238.1%

## 42. 報告日期後事項

除本報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地產集團有限公司（「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委簽訂成交確認書及《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該土地，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。

## 42. 報告日期後事項(續)

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(「南寧慶和」)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。

## 42. 報告日期後事項(續)

- v) 誠如日期為二零一八年二月六日的公告所載，本公司的間接附屬公司上海兆昱與賣方訂立協議，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兆淳置業有限公司，廈門益悅及北京首開將各自持有該合資企業的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塘村編號為連地拍賣(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門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80,000,000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297,955,000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1,092,000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168,957,000元。

## 財務業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列)	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
收益	<b>3,237,677</b>	104,103	133,767	272,771	303,297
毛利	<b>1,064,381</b>	66,305	63,496	65,047	109,636
除稅前溢利	<b>776,084</b>	(24,432)	35,470	46,716	94,429
年內溢利	<b>459,460</b>	(26,497)	15,413	29,391	54,875
本公司權益持有人應佔年內溢利	<b>329,416</b>	(28,076)	12,668	24,896	50,288

## 資產、負債及權益

	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)
非流動資產	<b>1,347,755</b>	936,671	696,349	691,349	676,976
流動資產	<b>21,508,854</b>	7,659,407	5,065,254	270,179	296,034
非流動負債	<b>10,603,630</b>	5,052,817	4,524,554	226,901	189,057
流動負債	<b>9,240,306</b>	1,757,682	257,840	117,350	193,149
流動資產淨值	<b>12,268,548</b>	5,901,725	4,807,414	152,829	102,885
權益總額	<b>3,012,673</b>	1,785,579	979,209	617,277	590,804

於二零一七年十二月三十一日的持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 裕豐大廈	中國廣西壯族自治區南寧市西關路1號「裕豐大廈」一層8個商舖、二層1個商舖、七層1個辦公單元及地下100個停車位	零售、辦公及停車位	8,579	二零七四年三月三十一日
2. 萬國廣場及其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路107號前進及107-1號一層1號房、二層1號房及113號	零售	8,048	二零四四年五月三十一日及二零四四年二月二十五日
3. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市興寧路119號一層及民生路66號一層1、2號房	零售	478	二零四四年八月三十一日
4. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路61號一層1至7號及二層1至5號房	零售	863	二零四四年四月十六日

於二零一七年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
5. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路78號一至二層全層	零售	2,237	二零四四年 二月二十五日
6. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市新民路11、13號首層全層	零售	250	二零四四年 九月六日
7. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市華強路99號、99-1號，以及華西路1號一層1號房	零售	210	二零四四年 四月二十二日
8. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區明秀東路220-4、220-5號1棟第一層及220-4、220-5號2棟整棟	零售	217	二零四四年 二月二十五日
9. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市新陽路218-9號1棟一層、218-9號2、3棟	零售	381	二零四四年 二月二十日及 二零四四年 九月六日
10. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市長崗路80號	零售	210	二零四四年 二月二十日
11. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市長崗路80-1號1至4棟	工業	1,141	二零五四年 十一月十六日
12. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市大學東路128號、荔園路1號1棟	零售	510	二零四四年 九月七日

於二零一七年十二月三十一日的持作投資用途的物業(續)

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
13. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市共和路117號	零售	161	附註
14. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市朝陽路29號「西南商都」23號商舖及701、702、703、739、750、751、752及753號住宅單元	零售及住宅	879	二零四九年五月二十五日(商舖)及二零七九年五月二十五日(住宅單位)

附註： 根據國有土地使用權證第(2010) 518938號所述的備註，該物業位於計劃興建道路的地盤上及由本集團臨時使用。

於二零一七年十二月三十一日的已訂約將持作投資用途的物業

物業名稱	地址及地段	類型	總建築面積 (平方米)	租約到期日 (如適用)
1. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市民生路131號「綠都商廈」首層4個商舖	零售	附註	附註

附註： 於二零一七年十二月三十一日，尚未取得該物業的國有土地使用權證。根據廣西綠之都房地產開發有限公司(甲方)與南寧百益實業有限公司(乙方)所訂立日期為二零零二年十月三十一日的遷置協議，乙方同意，於重新發展原樓宇後，甲方須將綠都商廈首層4個商舖(建築面積為127.00平方米)分配予乙方。根據乙方取得的產權證，重新安置四個住宅單位的總建築面積為96.25平方米。



## 於二零一七年十二月三十一日的持作銷售已落成物業

物業名稱	地址及地段	地盤面積 (平方米)	類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益 (%)
1. 裕豐英倫	中國廣西壯族自治區南寧市青秀區佛子嶺路10號「裕豐英倫」停車位的未售部分	65,965 <sup>(附註1)</sup>	停車位	4,301	93.84
2. 裕豐荔園	中國廣西壯族自治區南寧市高新技術產業開發區大學東路128號「荔園住宅開發項目」未售部分	9,074 <sup>(附註2)</sup>	住宅、零售及停車位	16,951	87.52
3. 獨墅灣(一期)	中國江蘇省蘇州市蘇州吳中經濟開發區東方大道以東、賞湖路以南2015-WG-27號地塊	67,953 <sup>(附註3)</sup>	住宅、零售、輔助設備及停車場	145,405	50
4. 中央悅府	中國湖南省長沙市雨花區勞動東路180號	25,642 <sup>(附註4)</sup>	住宅、商業及停車場	118,831	100

附註：

- (1) 根據南寧市人民政府於二零一四年十二月十九日發出的國有土地使用權證第(2014)648323號，該物業(總地盤面積為65,964.88平方米)的土地使用權已授予南寧威特斯房地產開發投資有限公司，作城市綜合住宅用途，於二零七四年三月二十五日屆滿。
- (2) 根據南寧市人民政府於二零一一年十二月十九日發出的國有土地使用權證第(2011)584349號及(2011)584350號，該物業(總地盤面積為9,074.37平方米)的土地使用權已授予廣西南寧百益商貿有限公司，自二零一一年十一月十日起，作城市住宅及商業用途。
- (3) 根據蘇州市國土資源局發出的不動產權證書第(2016)6008623號，該物業的土地使用權包括地盤面積224,623.60平方米，已經授予蘇州兆祥房地產開發有限公司作批發及零售以及城鎮住宅用途，年期分別於二零五五年十一月十五日及二零八五年十一月十五日屆滿。其中，獨墅灣(一期)佔地面積為67,953平方米。
- (4) 根據長沙市人民政府於二零一五年九月三十日發出的國有土地使用權證長國用第(2015) 098350號，該物業(總地盤面積為25,642.04平方米)的土地使用權已授權予長沙兆悅房地產有限公司，做城市綜合住宅用途，於二零八五年八月三十一日屆滿。

於二零一七年十二月三十一日的開發中物業

物業名稱	地址及地段	類型	竣工階段/ 專案階段	地盤面積 (平方米)	總或估計總建築 面積(平方米)	預計竣工日期	本集團權益(%)
1. 中泱天成	中國福建省泉州市洛江區萬安街道萬福社區	住宅、商鋪及停車位	預售	22,174 <sup>(附註1)</sup>	62,186	二零一八年底前	40
2. 碧湖雙璽	中國福建省漳州市龍文區湖濱以西、霞光路以北、碧洲路以東	住宅、商鋪及停車位	預售	44,828.15 <sup>(附註2)</sup>	181,916	二零一八年底前	100
3. 獨墅灣(二期)	中國江蘇省蘇州市蘇州吳中區東方大道3666號	住宅、商鋪、輔助設施及停車位	預售	100,350.98 <sup>(附註3)</sup>	146,640	二零一八年底前	50
4. 御瓏灣(一期)	中國江蘇省張家港市城北生態科教城	住宅、商業、配套及停車場	預售	56,556.37 <sup>(附註4)</sup>	160,536	二零二一年年中	70
5. 杭州留下項目	中國浙江省杭州市西湖區	住宅及停車位	預售	42,357 <sup>(附註5)</sup>	95,685	二零二一年底前	10.5
6. 建發璽院(一、二期)	中國福建省龍巖市新羅區龍騰路西端與東肖板塊銜接處，南鄰廈蓉高速龍巖出口西側	住宅、商業、幼兒園、配套設施及地庫	預售	72,825.01 <sup>(附註6)</sup>	183,635	二零一九年底前	30
7. 山外山(A1、A2地塊)	中國福建省長泰縣十里村新亭	住宅、商業及停車場	預售	66,506.7 <sup>(附註7)</sup>	54,384	二零二零年底前	60
8. 領郡	中國福建省福州市連江縣的連江縣104國道與文筆西路交叉口西南角、鯉魚港灣西北側	住宅、商業、配套及停車場	預售	52,643 <sup>(附註8)</sup>	170,449	二零一九年底前	78
9. 尚悅居	中國福建省龍巖市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側	住宅、配套及地庫	預售	28,494.60 <sup>(附註9)</sup>	143,676	二零二零年年初	40

附註：

- (1) 根據泉州市洛江區人民政府於二零一五年十二月三十一日發出的國有土地使用權證洛國用(2015)第42號，該物業(總地盤面積為22,174平方米)的土地使用權已授予泉州兆悅置業有限公司，作城市綜合住宅用途，於二零一五年十一月九日屆滿。
- (2) 根據漳州市人民政府於二零一六年三月二十三日發出的國有土地使用權證漳龍國用(2016)第00983號，該物業(總地盤面積為44,828.15平方米)的土地使用權已授權予福建兆和房地產有限公司，做城市住宅用地、批發零售用地，於二零一六年一月四日屆滿。
- (3) 根據蘇州市國土資源局於二零一六年四月一日發出的國有建設用地使用權證蘇(2016)第6008623號，該物業(總地盤面積為224,623.6平方米)的土地使用權已授予蘇州兆祥房地產開發有限公司，作城市綜合用途，於二零一五年十一月十五日屆滿。其中，根據規劃，獨墅灣二期的預計佔地面積為100,350.98平方米。

- (4) 根據張家港國土資源局於二零一七年六月二十二日及二零一七年九月十五日發出的三份不動產權證書，總地盤面積191,347.18平方米的張家港土地的土地使用權已經授予張家港建豐房地產開發有限公司，情況如下：

證書編號	土地使用年期屆滿日期	地盤面積平方米
第(2017) 0057162號	商業：二零五七年六月十八日 住宅：二零八七年六月十八日	68,818.03
第(2017) 0057150號	商業：二零五七年九月十一日 住宅：二零八七年九月十一日	52,888.60
第(2017) 0097841號	商業：二零五七年六月十八日 住宅：二零八七年六月十八日	69,640.55
總計：		191,347.18

其中，根據規劃，御瓏灣(一期)的預計佔地面積為56,556.37平方米。

- (5) 根據日期為二零一七年五月三十一日發出的不動產權證書第(2017)0163115號，總佔地面積為42,357平方米的該土地的土地使用權，已經授予杭州臻祿投資有限公司作城鎮住宅用途，年期於二零八七年五月十八日屆滿。
- (6) 根據日期為二零一七年七月二十一日發出的不動產權證書第(2017)0030314號，總佔地面積為95,925.48平方米的利榮土地的土地使用權，已經授予龍岩利榮房地產開發有限公司作商業、科學及教育(幼兒園)及住宅用途，年期分別於二零五七年五月十一日、二零六七年五月十一日及二零八七年五月十一日屆滿。其中，根據規劃，建發璽院(一、二期)的預計佔地面積為72,825.01平方米。
- (7) 根據長泰國土資源局發出的不動產權證書第(2007) 00963號及第(2007) 00964號，佔地面積為66,506.7平方米的該土地的土地使用權已經授予漳州泛華實業有限公司作商業及住宅用途，年期分別於二零四七年七月二十日及二零七七年七月二十日屆滿。
- (8) 根據連江縣國土資源局發出的不動產權證書第(2017) 0001112號，佔地面積為52,643平方米的該土地的土地使用權，已經授予連江兆潤房地產開發有限公司作批發及城市住宅用途，年期分別於二零五六年九月十九日及二零八六年九月十九日屆滿。
- (9) 根據日期為二零一七年七月二十六日的不動產權證書第(2017)0030732號，總佔地面積為28,494.60平方米的恒富土地的土地使用權，已經授予龍岩恒富房地產開發有限公司作城市住宅用途，年期於二零八七年五月二十三日屆滿。