

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

C&D International Investment Group Limited **建發國際投資集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

截至二零一九年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現合同銷售金額約人民幣5,077,976萬元，合同銷售面積約293.24萬平方米，與上年度比較分別顯著增長約人民幣2,598,927萬元及約129.06萬平方米，分別增長約104.84%及78.61%。
- 物業銷售款現金回款約為人民幣4,757,756萬元。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團實現總收入約為人民幣1,799,515萬元，與上年度比較增長約人民幣562,373萬元，增長約45.46%；其中房地產開發收入約為人民幣1,710,529萬元，與上年度比較增長約人民幣558,835萬元，增長約48.52%。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團毛利約為人民幣465,334萬元，與上年度比較增長約人民幣53,818萬元，增長約13.08%。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣171,799萬元，與上年度比較增長約人民幣29,755萬元，增長約20.95%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣1.99元。
- 董事會建議以現金派發末期股息每股0.82港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度業績

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
收益	4	17,995,146	12,371,415
銷售成本		(13,341,808)	(8,256,257)
毛利		4,653,338	4,115,158
其他淨收益	6	308,755	209,877
投資物業公平值變動(虧損)/收益		(6,309)	5,309
行政開支		(91,411)	(151,560)
銷售開支		(1,181,091)	(595,617)
融資成本	7	(417,082)	(517,462)
分佔聯營公司溢利		152,996	19,928
分佔一間合營企業溢利		6,470	4,128
除所得稅前溢利	8	3,425,666	3,089,761
所得稅開支	9	(1,428,095)	(1,511,859)
年內溢利		1,997,571	1,577,902
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		38,248	2,199
年內全面收益總額		2,035,819	1,580,101
應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		1,717,993	1,420,446
— 永久債券持有人		—	90,969
— 非控股權益		279,578	66,487
		1,997,571	1,577,902
應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		1,756,255	1,422,934
— 永久債券持有人		—	90,969
— 非控股權益		279,564	66,198
		2,035,819	1,580,101
本公司權益持有人就溢利應佔每股盈利			
— 基本	11	人民幣 1.99 元	人民幣1.93元
— 攤薄	11	人民幣 1.48 元	人民幣1.85元

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，概無重列比較資料。見附註3。

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		108,872	113,067
土地使用權		-	95,936
使用權資產		210,845	-
投資物業		1,255,730	1,238,730
於聯營公司的權益		6,436,704	1,776,251
於一間合營企業的權益		44,175	45,405
其他金融資產		125,690	309,040
收購土地使用權的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		1,400,495	873,924
		9,646,677	4,516,519
流動資產			
物業存貨及其他合約成本	12		
— 開發中物業		72,758,410	48,070,624
— 持作銷售物業		3,150,724	1,731,691
— 其他合約成本		258,728	131,277
貿易及其他應收款項	13	6,604,465	2,393,643
應收非控股權益款項		8,474,646	483,474
其他金融資產		448,990	-
收購土地使用權的訂金		2,195,933	710,810
預付稅項		487,979	189,475
銀行及手頭現金		11,562,270	4,547,441
		105,942,145	58,258,435
資產總值		115,588,822	62,774,954
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	8,099,577	4,437,317
合約負債		36,423,681	13,084,951
應付關連公司款項		2,553,834	1,196,079
應付非控股權益款項		2,915,151	3,617,765
計息借款		3,263,480	1,554,077
所得稅負債		1,883,024	1,606,328
租賃負債		28,355	-
證券化安排的收款		2,498,155	-
		57,665,257	25,496,517
流動資產淨值		48,276,888	32,761,918
資產總值減流動負債		57,923,565	37,278,437

	二零一九年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註)
非流動負債		
間接控股公司貸款	23,082,304	16,082,145
租賃負債	109,739	-
證券化安排的收款	902,774	3,518,800
計息借款	13,979,542	6,794,530
遞延稅項負債	239,264	278,916
	<u>38,313,623</u>	<u>26,674,391</u>
負債總額	<u>95,978,880</u>	<u>52,170,908</u>
資產淨值	<u>19,609,942</u>	<u>10,604,046</u>
權益		
股本	15 76,921	61,532
儲備	7,221,228	6,032,490
本公司權益持有人應佔權益	<u>7,298,149</u>	<u>6,094,022</u>
非控股權益	12,311,793	4,510,024
權益總額	<u>19,609,942</u>	<u>10,604,046</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，概無重列比較資料。見附註3。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands, 其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。自二零一四年五月二十六日起,本公司股份已於首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市後轉往聯交所主板上市。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而,綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列值,此乃由於本公司董事認為人民幣為本集團列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣,故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外,綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司,其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司;建發房地產集團有限公司(「建發房產」)在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司,其為本公司間接控股公司;及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)在中國註冊成立為有限公司,其為本公司最終控股公司。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二零年三月二十日獲董事會批准發佈。

2. 編製基準

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」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「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)及香港公認會計原則而編製。綜合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。

重大會計政策與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致,惟有關採納新訂及經修訂香港財務報告準則的會計政策變動除外,其對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

2. 編製基準(續)

除投資物業及按公平值計量且其變動計入損益的金融資產按公平值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

謹請注意，編製綜合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以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。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策

(i) 於二零一九年一月一日採納的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂。其中，香港財務報告準則第16號「租賃」與本集團的綜合財務報表有關。

除香港財務報告準則第16號外，更改並無對本集團於本期間或過往期間編製或呈列的業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

香港財務報告準則第16號替代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)以及三項詮釋(即香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」(「香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號」)、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」)。應用香港財務報告準則第16號時已使用經修訂追溯法，採納香港財務報告準則第16號產生的累計影響於股本內確認為本期間保留盈利的期初結餘調整。過往期間未予重列。

就於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即二零一九年一月一日)已存續的經營租賃，本集團選擇於計量使用權資產時不計初始直接成本。於該日，本集團選擇按逐項租賃基準計量使用權資產，猶如自開始使用本集團遞增借款利率貼現租賃當日起一直應用香港財務報告準則第16號。

本集團根據其於緊接首次應用香港財務報告準則第16號日期前所作有關租賃是否繁重的過往評估，而非於首次應用日期對使用權資產進行減值審視。

於過渡時，就先前按經營租賃入賬處理且剩餘租期少於十二個月的租賃，本集團採取選擇性豁免，不確認使用權資產，而是於剩餘租期內以直線法就租賃開支入賬處理。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債適用的加權平均遞增借款年利率為5.38%。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

(i) 於二零一九年一月一日採納的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日確認的租賃負債期初結餘的對賬：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	136,022
減：確認豁免：	
一剩餘租期少於十二個月的短期租賃	<u>(7,856)</u>
	128,166
減：未來利息開支總額	<u>(32,438)</u>
於二零一九年一月一日以遞增借款利率貼現的租賃負債現值總額	<u><u>95,728</u></u>
分類為：	
流動租賃負債	9,670
非流動租賃負債	<u>86,058</u>
	<u><u>95,728</u></u>

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日綜合財務狀況表的影響：

	人民幣千元
使用權資產增加	176,553
土地使用權減少	(95,936)
遞延稅項資產增加	3,778
租賃負債增加	95,728
保留盈利減少	(5,869)
非控股權益減少	<u>(5,464)</u>

於二零一九年一月一日，土地使用權重新分類為使用權資產。已確認使用權資產主要與物業及土地使用權有關。

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績及現金流量產生重大影響。

租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，當租賃物業持作賺取租金收入及／或資本增值時，本集團須將所有該等物業入賬列為投資物業(「租賃投資物業」)。由於本集團先前選擇應用香港會計準則第40號「投資物業」對其所有於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的租賃物業進行會計處理，因此採納香港財務報告準則第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。故此，該等租賃投資物業繼續以公平值列賬。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及更改會計政策(續)

(i) 於二零一九年一月一日採納的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

分租

根據香港財務報告準則第16號，倘本集團擔任分租安排的中介出租人，則本集團須參考主租賃產生的使用權資產(而非參考相關資產)後將分租分類為融資租賃或經營租賃。就此而言，採納香港財務報告準則第16號不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於該等綜合財務報表授權刊發日期，本集團並無提早採納若干已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ³
香港會計準則第1號及	重大的定義 ¹
香港會計準則第8號的修訂	
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的
香港會計準則第28號的修訂	資產出售或注資 ²

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 生效日期待定

³ 於收購日期為二零二零年一月一日或之後的首個年度期間開始時或之後的業務合併及資產收購生效

董事預期，所有公佈的準則將於公佈生效日期或之後的首個期間在本集團會計政策內採用。預期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的資料載於上文。預期其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。其他新訂及經修訂的香港財務報告準則預計不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 收益

於年內確認的本集團主要業務收益如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售	17,105,290	11,516,938
商業資產管理收入(附註)	122,182	166,082
代建服務收入	91,792	149,005
物業管理收入	654,637	523,824
其他	21,245	15,566
	<u>17,995,146</u>	<u>12,371,415</u>

附註：商業資產管理收入主要包括租賃物業的租金收入人民幣107,149,000元(二零一八年：人民幣138,365,000元)(並不屬香港財務報告準則第15號的範疇)及樓宇管理收入人民幣12,151,000元(二零一八年：人民幣24,113,000元)。

5. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。

本集團擁有四個可呈報分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的業務策略亦不盡相同，因此各分部的管理工作乃獨立進行。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
物業管理服務	—	提供物業管理服務
商業資產管理	—	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

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分類」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。

本集團已修訂提供予主要經營決策者以評估經營分部表現的報告分部資料的格式，原因為從事提供智能化建設服務的附屬公司對本集團的長期財務表現而言並不重大。因此，「智能化建設服務」於本年度不獲納入本集團的可呈報分部。

5. 分部資料(續)

分部收益及業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	房地產 開發 人民幣千元	商業 資產管理 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
按確認收益時間分類：					
— 於某一時間點確認	17,105,290	-	-	-	17,105,290
— 於一段時間內確認	-	125,280	779,301	91,792	996,373
	17,105,290	125,280	779,301	91,792	18,101,663
分部間收益	-	(3,098)	(124,664)	-	(127,762)
外部客戶合約收益	17,105,290	122,182	654,637	91,792	17,973,901
可呈報除所得稅前分部溢利	3,276,599	20,386	58,465	74,049	3,429,499
其他分部資料：					
利息收入	235,105	1,413	1,829	10	238,357
利息開支	(395,065)	(19,115)	(2,169)	(696)	(417,045)
分佔聯營公司溢利	149,707	-	-	-	149,707
投資物業公平值變動虧損	-	(6,309)	-	-	(6,309)
物業、廠房及設備折舊	(3,366)	(19,183)	(2,402)	(20)	(24,971)
使用權資產折舊	(15,928)	(15,793)	(858)	-	(32,579)
向聯營公司貸款的減值虧損	(4,098)	-	-	-	(4,098)
貿易及其他應收款項減值虧損	(8,755)	(7,869)	(445)	(23)	(17,092)
應收非控制權益款項減值虧損	(8,378)	-	-	-	(8,378)
物業存貨撥備撥回	22,035	-	-	-	22,035

5. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	房地產 開發 人民幣千元	商業 資產管理 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
按確認收益時間分類：					
一於某一時間點確認	11,516,938	-	-	-	11,516,938
一於一段時間內確認	<u>-</u>	<u>169,478</u>	<u>592,156</u>	<u>149,005</u>	<u>910,639</u>
	11,516,938	169,478	592,156	149,005	12,427,577
分部間收益	<u>-</u>	<u>(3,396)</u>	<u>(68,332)</u>	<u>-</u>	<u>(71,728)</u>
外部客戶合約收益	<u>11,516,938</u>	<u>166,082</u>	<u>523,824</u>	<u>149,005</u>	<u>12,355,849</u>
可呈報除所得稅前分部溢利	<u>2,828,896</u>	<u>70,983</u>	<u>55,072</u>	<u>140,976</u>	<u>3,095,927</u>
其他分部資料：					
利息收入	90,219	1,126	63,039	40	154,424
利息開支	(390,122)	(10,156)	(61,914)	(7,150)	(469,342)
土地使用權攤銷	-	(3,620)	-	-	(3,620)
投資物業公平值變動收益	-	5,309	-	-	5,309
物業、廠房及設備折舊	(1,372)	(14,984)	(2,329)	(2)	(18,687)
貿易及其他應收款項 減值虧損	(3,158)	(709)	(154)	(5)	(4,026)
物業存貨撥備	<u>(48,335)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(48,335)</u>

5. 分部資料(續)

分部資產及負債

	房地產開發 人民幣千元	商業資產管理 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日					
可呈報分部資產	<u>113,713,534</u>	<u>1,457,399</u>	<u>145,475</u>	<u>13,284</u>	<u>115,329,692</u>
可呈報分部負債	<u>(93,809,902)</u>	<u>(650,401)</u>	<u>(1,346,744)</u>	<u>(42,748)</u>	<u>(95,849,795)</u>
其他分部資料：					
年內非流動資產(除金融工具 及遞延稅項資產外)增加	58,301	29,539	34,267	67	122,174
於聯營公司的權益	<u>6,344,518</u>	<u>-</u>	<u>598</u>	<u>-</u>	<u>6,345,116</u>
	房地產開發 人民幣千元	商業資產管理 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日					
可呈報分部資產	<u>61,160,099</u>	<u>1,425,067</u>	<u>99,006</u>	<u>7,713</u>	<u>62,691,885</u>
可呈報分部負債	<u>(50,232,426)</u>	<u>(547,754)</u>	<u>(1,359,584)</u>	<u>(7,931)</u>	<u>(52,147,695)</u>
其他分部資料：					
年內非流動資產(除金融工具 及遞延稅項資產外)增加	19,857	592,933	4,926	70	617,786
於聯營公司的權益	<u>1,765,066</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,765,066</u>

5. 分部資料(續)

本集團經營分部與本集團主要財務數據對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
可呈報分部收益	18,101,663	12,427,577
分部間收益對銷	(127,762)	(71,728)
未分配收益	21,245	15,566
外部客戶綜合收益	17,995,146	12,371,415
可呈報除所得稅前分部溢利	3,429,499	3,095,927
未分配利息收入	42	14
未分配利息開支	(37)	(48,120)
未分配分佔聯營公司溢利／(虧損)	3,289	(1,811)
未分配分佔一間合營企業溢利	6,470	4,128
未分配收入及開支	(12,900)	40,527
未分配貿易及其他應收款項減值虧損	(146)	(266)
未分配折舊	(551)	(638)
除所得稅前綜合溢利	3,425,666	3,089,761
可呈報分部資產	115,329,692	62,691,885
未分配聯營公司	91,588	11,185
未分配合營企業	44,175	45,405
未分配遞延稅項資產	103	786
未分配公司資產	123,264	25,693
綜合資產總值	115,588,822	62,774,954
可呈報分部負債	(95,849,795)	(52,147,695)
未分配所得稅負債	(1,168)	-
未分配預扣稅項負債	(14,633)	(14,633)
未分配公司負債	(113,284)	(8,580)
綜合負債總額	(95,978,880)	(52,170,908)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權、於聯營公司的權益、其他金融資產、收購土地使用權的訂金、物業存貨及其他合約成本、貿易及其他應收款項、應收非控股權益款項、銀行及手頭現金、若干遞延稅項資產以及預付稅項。

分部負債主要包括合約負債、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付非控股權益及關聯公司款項、計息借款、證券化安排的收款、租賃負債、所得稅負債以及若干遞延稅項負債。

5. 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。

截至二零一九年及二零一八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，並無單一客戶的交易佔本集團收益超過10%。

6. 其他淨收益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以下各項的利息收入：		
— 銀行	57,138	85,144
— 向聯營公司貸款	121,107	35,069
— 按攤銷成本計量的金融資產	6,312	11,480
— 其他	53,842	22,745
	<u>238,399</u>	<u>154,438</u>
補償收入	15,512	11,733
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產		
— 公平值變動收益	18,640	12,890
— 出售投資物業收益	7,806	—
— 出售一間附屬公司收益	—	8,828
— 出售一間聯營公司收益	3,213	—
— 雜項收入	25,185	21,988
	<u>308,755</u>	<u>209,877</u>

7. 融資成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	627,510	685,061
— 間接控股公司貸款	1,090,386	840,175
— 應付非控股權益款項	153,087	164,355
— 證券化安排的收款	221,495	179,812
— 合約負債的主要融資成分	752,315	334,968
— 租賃負債的融資費用	8,250	—
	<u>2,853,043</u>	<u>2,204,371</u>
總借款成本	2,853,043	2,204,371
減：資本化利息	(2,435,961)	(1,686,909)
	<u>417,082</u>	<u>517,462</u>

借款成本已按年息3.4%至7%之各適用年息率作資本化(二零一八年：年息4.35%至7.3%)。

8. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後計算所得：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
土地使用權攤銷	-	3,620
核數師酬金	1,200	1,127
已出售物業成本	12,634,208	7,446,361
折舊：		
— 自有資產	25,522	19,325
— 使用權資產(包括首次採納香港財務報告準則 第16號後的土地使用權)	32,579	-
撤銷物業、廠房及設備	3,985	1,113
向聯營公司貸款的預期信貸虧損撥備	4,098	-
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	17,238	4,292
應收非控股權益款項的預期信貸虧損撥備	8,378	-
外匯虧損／(收益)淨額	108	(6,213)
經營租賃費用	-	19,074
租賃費用：		
— 於首次應用香港財務報告準則第16號時的短期租賃 及租期少於十二個月的租賃	7,856	-
產生租金收入的投資物業的支出	2,271	2,002
物業存貨及其他合約成本(撥備撥回)／撥備	(22,035)	48,335

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，概無重列比較資料。見附註3。

9. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	1,185,487	1,023,672
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)	57	(1,388)
	1,185,544	1,022,284
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	803,012	967,392
	1,988,556	1,989,676
遞延稅項	(560,461)	(477,817)
所得稅開支總額	1,428,095	1,511,859

9. 所得稅開支(續)

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，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。

(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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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%（二零一八年：25%）計提。

(c) 中國土地增值稅

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。

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

(f) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(g) 澳大利亞所得稅

由於本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無於澳大利亞產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳大利亞所得稅撥備。

10. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
建議宣派末期股息，每股普通股0.82港元 (二零一八年：1.20港元)	<u>668,329</u>	<u>772,667</u>

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
上一財政年度的末期股息每股普通股1.20港元 (二零一八年：0.30港元)	<u>960,391</u>	<u>180,618</u>

11. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔年度溢利	1,717,993	1,420,446
向永久可換股債券持有人分紅	<u>(15,100)</u>	<u>-</u>
計算每股基本盈利所用的溢利	1,702,893	1,420,446
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>854,728</u>	<u>734,865</u>
每股盈利(按每股人民幣元表示)	<u>人民幣 1.99元</u>	<u>人民幣 1.93元</u>

11. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔年度溢利	<u>1,717,993</u>	<u>1,420,446</u>
計算每股基本盈利所用的普通股平均加權數(千股)	854,728	734,865
潛在普通股攤薄效應：		
永久可換股債券	<u>304,655</u>	<u>30,943</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,159,383</u>	<u>765,808</u>
	人民幣	人民幣
每股盈利(按每股人民幣元表示)	<u>1.48元</u>	<u>1.85元</u>

12. 物業存貨及其他合約成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業存貨		
開發中物業	72,758,410	48,070,624
持作銷售物業	<u>3,150,724</u>	<u>1,731,691</u>
	75,909,134	49,802,315
其他合約成本	<u>258,728</u>	<u>131,277</u>
	<u>76,167,862</u>	<u>49,933,592</u>
物業存貨	75,935,434	49,850,650
減：存貨撥備	<u>(26,300)</u>	<u>(48,335)</u>
	<u>75,909,134</u>	<u>49,802,315</u>

13. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項		
應收第三方	229,679	71,155
減：虧損撥備	(11,609)	(3,606)
	<u>218,070</u>	<u>67,549</u>
其他應收款項		
按金	126,448	57,557
預付款	22,979	34,654
其他應收款項	503,479	247,129
意向房地產開發項目的預付款(附註)	4,223,005	1,407,972
應收增值稅	1,524,771	583,834
	<u>6,400,682</u>	<u>2,331,146</u>
減：虧損撥備	(14,287)	(5,052)
	<u>6,386,395</u>	<u>2,326,094</u>
	<u><u>6,604,465</u></u>	<u><u>2,393,643</u></u>

附註：本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的土地使用權或物業發展項目。

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。

貿易應收款項的信貸期一般為30天。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、樓宇管理費收入、委託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(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至30天	209,933	62,353
31至90天	4,129	715
91至180天	747	351
181至365天	1,700	135
一年以上	1,561	3,995
	<u>218,070</u>	<u>67,549</u>

13. 貿易及其他應收款項(續)

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的結餘	3,606	2,700
年內已確認減值虧損	<u>8,003</u>	<u>906</u>
於十二月三十一日的結餘	<u><u>11,609</u></u>	<u><u>3,606</u></u>

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的結餘	5,052	1,666
年內已確認減值虧損	<u>9,235</u>	<u>3,386</u>
於十二月三十一日的結餘	<u><u>14,287</u></u>	<u><u>5,052</u></u>

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。本集團就貿易應收款項及其他應收款項分別按簡化方法及十二個月預期信貸虧損方法基準計算，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已分別計提約人民幣8,003,000元及人民幣9,235,000元(二零一八年：人民幣906,000元及人民幣3,386,000元)貿易應收款項及其他應收款項減值撥備。

14. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>6,420,444</u>	<u>3,293,017</u>
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	611,433	265,290
應付利息	141,736	107,890
應付薪金	461,028	245,721
應付增值稅	104,777	150,362
已收按金	188,367	171,493
應計費用	74,915	61,344
代他人收款及付款	<u>96,877</u>	<u>142,200</u>
	<u><u>1,679,133</u></u>	<u><u>1,144,300</u></u>
	<u><u>8,099,577</u></u>	<u><u>4,437,317</u></u>

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。

14. 貿易及其他應付款項(續)

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。截至報告日期，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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至30天	5,896,101	2,929,033
31至60天	41,548	14,691
61至90天	41,286	43,213
90天以上	441,509	306,080
	<u>6,420,444</u>	<u>3,293,017</u>

15. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
法定：		
每股0.1港元的普通股		
於二零一八年及二零一九年十二月三十一日	3,000,000,000	254,870
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	734,864,745	61,532
發行新股(附註(a))	55,000,000	4,725
轉換永久可換股債券(附註(b))	120,000,000	10,664
於二零一九年十二月三十一日	<u>909,864,745</u>	<u>76,921</u>

附註：

- (a) 於二零一九年四月二十六日，本公司完成根據一般授權按配售價每股9港元配售55,000,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額為495,000,000港元(相當於人民幣425,220,000元)，導致股份溢價增加約人民幣411,135,000元。發行新股份直接應佔股份發行開支人民幣9,360,000元視作股份溢價賬的扣減項。

15. 股本(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一八年十一月三十日，本公司根據特別授權向益能發行本金總額為3,000,000,000港元(相當於人民幣2,666,100,000元)用作償還股東貸款(載於日期為二零一八年九月七日及二零一八年十一月三十日的公告以及日期為二零一八年十月二十七日的通函)的永久可換股債券。

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(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。

於二零一九年四月二十六日，益能行使轉換權，以換股價每股8.50港元轉換120,000,000股股份，導致股本及股份溢價分別增加約人民幣10,644,000元及人民幣895,810,000元。分配予永久可換股債券持有人款項人民幣15,100,000元視作股份溢價賬的扣減項。

16. 報告期後事項

新型冠狀病毒爆發後，中國持續採取一系列預防和控制措施。同時，本集團亦於所有項目採取一系列預防和控制措施應對此疫情以及保障其員工及業務營運。本集團將密切留意此次疫情的發展情況，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本公告日期，本集團尚未發現此次疫情對綜合財務報表帶來任何重大不利影響。

17. 比較數字

本集團於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號。根據所選擇的過渡方法，概無重列比較資料。有關會計政策變動的進一步詳情於附註3披露。若干比較數字經已重新分類以符合本年度綜合財務報表的呈列方式。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一九年，在全球經濟增長放緩及貿易保護主義繼續升溫的大背景下，中國經濟仍然穩中有進。二零一九年，中國房地產行業政策以「穩地價、穩房價、穩預期」為主要調控目標，繼續堅持「因城施策」調控措施。同時，在加速推進金融去槓桿的大環境下，房地產行業融資監管趨嚴，房地產融資環境收緊。隨著居民消費的升級，追求高品質產品的改善型需求預計將成為未來市場的主流，市場整合及集中程度將進一步加速。

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，本集團的營業額約為人民幣1,799,515萬元，較上個財政年度增加約人民幣562,373萬元。毛利約為人民幣465,334萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣53,818萬元。年度利潤按年增加約人民幣41,967萬元至本年度的約人民幣199,757萬元。本年度，股東應佔利潤約為人民幣171,799萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣29,755萬元。

房地產開發業務

二零一九年物業銷售

本年度，本集團的物業銷售收入約達人民幣1,710,529萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣558,835萬元，佔本集團總收入的約95.06%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，交付的物業總建築面積約為126.71萬平方米，較上個財政年度約增加46.68萬平方米。

下表載列各項目於本年度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)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·山外山	長泰	4,927	2,881	17,102
建發·碧湖雙璽	漳州	3,134	2,292	13,674
尚悅居	龍岩	124,292	121,228	10,253
建發·首院	龍岩	43,597	33,763	12,913
建發·中泱天成	泉州	7,260	5,878	12,351
建發·領郡	連江	12,612	20,668	6,102
觀邸	沙縣	59,900	92,015	6,510
建發·央著	建陽	56,748	52,947	10,718
建發·悅城	建甌	64,542	96,586	6,682
建發·中央悅府	長沙	2,664	2,701	9,863
建發·央著	長沙	107,626	68,706	15,665
建發·央璽	長沙	139,761	98,706	14,159
建發·泱著	太倉	82,626	42,746	19,330
建發·獨墅灣	蘇州	148,460	88,436	16,787
建發·泱譽	蘇州	318,513	146,701	21,712
建發&陽光城·璞悅	蘇州	33,921	18,959	17,892
建發·御瓏灣	張家港	288,471	205,851	14,014
建發·玖里灣	無錫	161,566	90,041	17,944
建發·璽院	南寧	49,486	74,084	6,680
裕豐英倫	南寧	423	1,875	2,256
總計		1,710,529	1,267,064	13,500

下表載列各項目於二零一八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)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·碧湖雙璽	漳州	308,924	171,182	18,047
建發·獨墅灣	蘇州	248,653	124,963	19,898
建發·泱譽	蘇州	149,369	57,165	26,129
建發·中泱天成	蘇州	5,614	18,022	3,115
建發·領郡	連江	155,542	140,560	11,066
建發·御瓏灣	張家港	72,857	47,347	15,388
建發·山外山	長泰	64,580	50,090	12,893
建發·悅城	建甌	54,430	99,829	5,452
建發·中泱天成	泉州	50,339	45,861	10,976
建發·中央悅府	長沙	40,798	43,669	9,343
裕豐英倫	南寧	413	923	4,475
裕豐荔園	南寧	175	694	2,522
總計		<u>1,151,694</u>	<u>800,305</u>	<u>14,391</u>

二零一九年合約銷售

本年度，本集團的合約銷售金額約達人民幣5,077,976萬元，與上個財政年度比較上升約人民幣2,598,927萬元。截至二零一九年十二月三十一日止，簽約的物業總建築面積約為293.24萬平方米，與上個財政年度比較增加約129.06萬平方米。

與上個財政年度相較，本年度新增二十六個開始預售的項目。

下表載列各個項目於本年度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)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·央著	廈門	101,502	29,293	34,651
建發·央著二期	廈門	263,209	74,970	35,109
建發·璽樾	廈門	628,084	115,417	54,419
建發·山外山	長泰	42,061	31,778	13,236
建發·碧湖雙璽	漳州	3,164	2,246	14,087
建發·璽院	漳州	162,403	74,749	21,726
建發·央著	漳州	130,846	71,219	18,372
建發·璽院	漳浦	29,998	40,134	7,474
建發·璽院	龍岩	49,963	44,763	11,162
尚悅居	龍岩	4,578	7,632	5,998
建發·首院	龍岩	146,646	127,915	11,464
建發·中泱天成	泉州	2,295	2,143	10,709
建發·央著	莆田	182,924	150,924	12,120
建發·央譽	莆田	178,487	127,935	13,951
建發·央著	福州	86,897	32,005	27,151
天空之城	福州	329,093	129,800	25,354
建發·領賦新苑	福州	115,606	61,664	18,748
建發·領郡	連江	4,050	5,785	7,001
建發&融僑·山海大觀01、 03、04	連江	20,035	22,814	8,782
建發·璽院	連江	42,161	55,759	7,561
觀邸	沙縣	16,301	28,198	5,781
建發·央著	建陽	88,569	80,265	11,035
武夷&建發·山外山	武夷山	76,448	50,442	15,156
建發·悅城	建甌	51,922	70,424	7,373
建發·璽院	建甌	57,077	71,808	7,949
建發·璽悅	建甌	75,273	89,428	8,417
建發·天行央著	寧德	140,594	104,104	13,505
建發·天行璽院	寧德	14,745	13,599	10,843
建發·中央悅府	長沙	2,796	2,701	10,352
建發·央著	長沙	169,345	100,196	16,901
建發·央璽	長沙	61,426	40,336	15,229
金茂&建發·觀悅	長沙	18,642	13,922	13,390
建發·璽院	武漢	16,467	8,873	18,559
建發&金茂·璽悅	武漢	99,016	74,700	13,255
建發·泱譽	太倉	12,540	6,748	18,583
建發·泱著	太倉	90,579	43,000	21,065

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
都會之光	太倉	51,346	23,452	21,894
建發·獨墅灣	蘇州	92,655	74,223	12,483
建發·泱譽	蘇州	257,071	123,745	20,774
建發&陽光城·璞悅	蘇州	44,471	22,971	19,360
建發·御瓏灣	張家港	236,720	155,248	15,248
建發·天璽	張家港	2,566	1,845	13,908
建發·泱譽	張家港	117,550	62,837	18,707
建發·玖里灣	無錫	418,983	231,220	18,121
玖里映月	無錫	18,571	8,035	23,113
建發·潤錦園(原建發·國賓府)	南京	10,224	4,174	24,494
建發·央譽	南京	104,804	65,219	16,070
西溪雲廬	杭州	7,376	1,990	37,065
建發·璟悅軒	深圳	8,823	2,109	41,835
建發·璽院	南寧	42,852	49,270	8,697
建發·悅璽	南寧	73,674	70,216	10,492
建發&九龍倉·央璽	廣州	39,244	8,450	46,443
建發·璽園	珠海	34,860	17,797	19,588
裕豐英倫	南寧	444	1,875	2,368
總計		5,077,976	2,932,365	17,317

下表載列各個項目於二零一八年的合約銷售及建築面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·獨墅灣	蘇州	369,382	159,708	23,129
建發·泱譽	蘇州	220,184	76,179	28,904
建發·中泱天成	蘇州	1,188	3,874	3,067
建發·御瓏灣	張家港	300,470	195,327	15,383
建發·泱譽	張家港	12,788	6,707	19,067
建發·天璽	張家港	200,762	138,118	14,536
建發·央璽	長沙	136,735	90,391	15,127
建發·央著	長沙	91,579	52,470	17,454

項目名稱	城市	金額 (人民幣萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
建發·中央悅府	長沙	31,198	34,884	8,943
建發·璽院	龍岩	128,332	115,835	11,079
尚悅居	龍岩	97,171	91,789	10,586
建發·首院	龍岩	65,731	54,315	12,102
建發·領郡	連江	105,996	96,520	10,982
建發·央著	福州	38,411	67,585	5,683
建發·璽院	連江	7,237	11,014	6,571
建發·山外山	長泰	88,006	52,529	16,754
建發·悅城	建甌	83,416	121,989	6,838
建發·璽院	建甌	24,314	30,332	8,016
觀邸	沙縣	52,096	71,067	7,331
建發·玖里灣	無錫	48,851	26,855	18,191
建發·碧湖雙璽	漳州	38,259	22,465	17,030
建發·央著	廈門	33,997	9,651	35,226
建發·璽院	南寧	24,449	24,844	9,841
建發·璽院	漳州	19,505	7,381	26,426
建發·央著	建陽	17,990	15,855	11,347
建發·泱著	太倉	12,908	6,280	20,554
建發·中泱天成	泉州	12,652	10,762	11,756
西溪雲廬	杭州	214,824	45,404	47,314
裕豐荔園	南寧	184	694	2,651
裕豐英倫	南寧	434	923	4,702
總計		2,479,049	1,641,747	15,100

土地儲備

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達934.69萬平方米，在中國及澳大利亞設有合計八十三個項目。

本年度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	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·央著	廈門	43,251	49%	21,193
建發·央著二期	廈門	43,953	51%	22,416
建發·璽樾	廈門	80,671	95%	76,637
海滄H2019P03地塊	廈門	107,561	49.5%	53,243
海滄2019HP01地塊	廈門	116,448	51%	59,388
海滄2019HP02地塊	廈門	73,398	100%	73,398
海滄2019HP03地塊	廈門	80,270	100%	80,270
建發·山外山	長泰	81,167	94%	76,297
長泰D-02地塊	長泰	75,557	60%	45,334
建發·碧湖雙璽	漳州	7,748	100%	7,748
建發·璽院	漳州	37,315	100%	37,315
建發·央著(原漳州碧湖08地塊)	漳州	42,551	70%	29,786
建發·央譽	漳州	120,160	100%	120,160
建發·璽院	漳浦	361,458	70%	253,021
漳州2019P12地塊	漳州	94,201	70%	65,941
建發·璽院	龍岩	12,620	30%	3,786
尚悅居	龍岩	12,159	40%	4,864
建發·首院	龍岩	64,037	100%	64,037
龍岩2019拍-17地塊	龍岩	102,423	55%	56,333
龍岩2019拍-19地塊	龍岩	117,684	70%	82,379
建發·中泱天成	泉州	8,168	40%	3,267
建發·央著(原莆田2018-19地塊)	莆田	3,760	100%	3,760
建發·央譽	莆田	2,966	100%	2,966

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·磐龍府(原荔城區磐龍山莊 片區2019-16地塊)	莆田	323,066	100%	323,066
建發·雍景灣	莆田	91,979	100%	91,979
建發·璽院	仙遊	135,896	55%	74,743
建發·央著	福州	65,293	51.6%	33,691
天空之城	福州	301,067	16.50%	49,676
建發·領賦新苑	福州	13,513	100%	13,513
建發·領郡	連江	1,492	78%	1,164
建發&融僑·山海大觀01、03、04	連江	165,047	46.15%	76,169
建發&融僑·山海大觀02	連江	148,683	55.58%	82,638
建發·璽院	連江	26,003	70%	18,202
建發·泱郡	連江	91,376	100%	91,376
觀邸	沙縣	11,601	51%	5,917
建發·央著	建陽	50,495	70%	35,347
武夷&建發·山外山	武夷山	43,495	50%	21,748
建發·悅城	建甌	74,120	75%	55,590
建發·璽院	建甌	61,807	70%	43,265
建發·璽悅	建甌悅	287,834	75%	215,876
建發·天行央著	寧德	23,213	50%	11,607
建發·天行璽院	寧德	215,580	55%	118,569
建發·央著	長沙	237,008	100%	237,008
建發·央璽	長沙	17,809	100%	17,809
金茂&建發·觀悅	長沙	230,713	49%	113,049
長沙縣011號地塊	長沙	307,299	49%	150,577
長沙縣079號地塊	長沙	505,488	49%	247,689
金茂&建發·鉅悅	長沙	156,827	49%	76,845
建發·璽院	武漢	121,639	49%	59,603
建發&金茂·璽悅	武漢	178,422	51%	90,995
建發·泱譽	太倉	86,860	100%	86,860
建發·泱著	太倉	81,589	100%	81,589
都會之光	太倉	97,899	30%	29,370
建發·天境灣	太倉	141,941	100%	141,941
建發·獨墅灣	蘇州	33,668	97.5%	32,826
建發·泱譽	蘇州	20,285	100%	20,285
建發&陽光城·璞悅	蘇州	24,126	55%	13,269

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
常熟2019A-017地塊	常熟	101,751	100%	101,751
吳江WJ-J-2019-017號地塊	蘇州	100,399	100%	100,399
吳江WJ-J-2019-018號地塊	蘇州	77,228	100%	77,228
蘇地2019-WG-28號地塊	蘇州	83,615	100%	83,615
建發·御瓏灣	張家港	5,801	70%	4,061
建發·泱譽	張家港	81,279	100%	81,279
建發·御璟灣	張家港	459,156	100%	459,156
建發·玖里灣	無錫	162,196	100%	162,196
和璽	無錫	243,382	49%	119,257
玖里映月	無錫	170,596	42%	71,650
建發·潤錦園(原建發·國賓府)	南京	69,894	50%	34,947
建發·央譽	南京	92,438	40%	36,975
南京溧水G15地塊	南京	242,077	49%	118,618
養雲靜舍	杭州	44,520	40.18%	17,888
西溪雲廬	杭州	13,998	10.5%	1,470
建發·璟悅軒	深圳	33,490	51%	17,080
建發·璽院	南寧	21,682	51%	11,058
建發·悅璽	南寧	302,617	60%	181,570
建發·央璽(原南寧五象新區 GC2019-055地塊)	南寧	280,814	100%	280,814
建發·璽院二期	南寧	59,660	51%	30,427
建發·雙璽	南寧	253,124	100%	253,124
建發&九龍倉·央璽	廣州	175,618	64%	112,396
建發·璽院	珠海	100,933	100%	100,933
建發·璽園	珠海	36,474	51%	18,602
建發·央璟園	珠海	63,807	100%	63,807
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		9,346,871		6,552,289

二零一八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	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·央著	廈門	72,543	49%	35,546
建發·央著二期	廈門	121,454	51%	61,942
建發·璽樾	廈門	153,972	95%	146,273
建發·山外山	長泰	119,498	94%	112,328
建發·碧湖雙璽	漳州	9,994	100%	9,994
建發·璽院	漳州	112,207	100%	112,207
建發·央著(原漳州碧湖08地塊)	漳州	111,551	70%	78,086
建發·首院	龍岩	192,169	100%	192,169
建發·璽院	龍岩	60,120	30%	18,036
尚悅居	龍岩	22,710	40%	9,084
建發·央著	福州	97,786	51.6%	50,458
建發·領郡	連江	7,560	78%	5,897
建發&融橋·山海大觀01、03、04	連江	199,969	46.15%	92,286
建發&融橋·山海大觀02	連江	148,683	55.58%	82,638
建發·璽院	連江	84,261	70%	58,983
建發·悅城	建甌	158,280	75%	118,710
建發·璽院	建甌	141,821	70%	99,275
建發·央著	建陽	142,437	70%	99,706
建發·央著(原莆田2018-19地塊)	莆田	152,745	100%	152,745

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發·中泱天成 觀邸	泉州 沙縣	10,311 39,798	40% 51%	4,124 20,297
武夷&建發·山外山	武夷山	95,143	50%	47,571
建發·央譽	南京	157,660	40%	63,064
建發·潤錦園(原建發·國賓府)	南京	74,325	50%	37,162
建發·泱譽	蘇州	131,310	100%	131,310
建發·獨墅灣	蘇州	102,390	97.5%	99,830
建發&陽光城·璞悅	蘇州	47,097	55%	25,903
建發·御瓏灣	張家港	161,497	70%	113,048
建發·泱譽	張家港	144,136	100%	144,136
天璽	張家港	2,055	25%	514
建發·泱譽	太倉	93,608	100%	93,608
建發·泱著	太倉	124,338	100%	124,338
都會之光	太倉	121,351	30%	36,405
建發·玖里灣	無錫	412,601	100%	412,601
建發·央著	長沙	339,110	100%	339,110
建發·央璽	長沙	66,333	100%	66,333
建發·中央悅府	長沙	2,701	100%	2,701

項目名稱	城市	可供銷售 建築面積 (平方米)	本集團 所持權益	應屬 建築面積 (平方米)
建發&金茂·璽悅	武漢	259,523	51%	132,357
建發·璽院	武漢	149,359	49%	73,186
建發&九龍倉·央璽	廣州	183,178	64%	117,234
建發·璟悅軒	深圳	35,063	51%	17,882
養雲靜舍	杭州	44,520	40.18%	17,888
西溪雲廬	杭州	15,988	10.5%	1,679
建發·璽院	珠海	80,864	100%	80,864
建發·璽園	珠海	56,176	51%	28,650
建發·璽院	南寧	71,379	51%	36,403
天空之城	福州	428,440	16.5%	70,693
澳大利亞項目	悉尼	7,663	60%	4,598
總計		<u>5,567,677</u>		<u>3,879,852</u>

房地產產業鏈投資服務業務

1. 物業管理

於本年度內，來自物業管理服務的收入約為人民幣65,464萬元(二零一八年：約人民幣52,382萬元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的物業管理板塊為超過132,000戶業主提供了優質的服務，覆蓋了中國大陸10個省份，一個直轄市，32個城市，合同管理面積近3,500萬平方米。

2. 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12,218萬元(二零一八年：約人民幣16,608萬元)。

本集團自有的租賃物業及透過上海建發兆昱資產管理有限公司出租的第三方租賃物業主要位於南寧市興寧區、西鄉塘區及上海市普陀區、楊浦區及嘉定區。於二零一九年十二月三十一日，本集團位於中國境內的總可出租建築面積約118,387平方米(於二零一八年十二月三十一日：約118,480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(於二零一八年十二月三十一日：約3,954平方米))，其中位於中國境內約95,514平方米的總建築面積已經出租(於二零一八年十二月三十一日：約101,454平方米)。

3. 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9,179萬元(二零一八年：約人民幣14,901萬元)，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(「兆誠建設」)訂立代建合同建設管理及代建服務。

財務回顧

收益

本年度內，本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)物業管理；(iii)商業資產管理；(iv)項目運營管理(代建服務)；及(v)其他。

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：

	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	17,105,290	95.06	11,516,938	93.10
物業管理收入	654,637	3.64	523,824	4.23
商業資產管理收入	122,182	0.68	166,082	1.34
代建服務收入	91,792	0.51	149,005	1.20
其他(附註)	21,245	0.11	15,566	0.13
總計	<u>17,995,146</u>	<u>100.00</u>	<u>12,371,415</u>	<u>100.00</u>

附註：智能化建設服務收入

物業銷售由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣1,151,694萬元增至本年度約人民幣1,710,529萬元，增加約人民幣558,835萬元。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度已交付可出售建築面積分別約為80.03萬平方米及約126.71萬平方米。年度物業銷售收入上升，原因在於本年度內新增十個項目結轉收入，已售出及已交付可出售建築面積大幅上升。

銷售成本

銷售成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣825,626萬元增至本年度約人民幣1,334,181萬元，增加約為人民幣508,555萬元，主要原因為本年度已出售及已交付可出售建築面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的毛利分別約為人民幣411,516萬元及人民幣465,334萬元，即毛利率分別約為33.26%及25.86%。毛利率下降的主要原因是房價受政策調控及拿地成本增加所致。

其他淨收益

其他淨收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度約為人民幣20,988萬元增至本年度約人民幣30,876萬元。有所上升的主要原因為本年利息收入增加所致。

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。

總借貸成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣220,437萬元增至本年度約人民幣285,304萬元。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虧損

本年度的投資物業公平價值變動虧損為人民幣631萬元(二零一八年：收益約人民幣531萬元)，主要為南寧市興寧區市場環境較二零一八年微幅下行，該損失反映本年度投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣15,156萬元減少至本年度約人民幣9,141萬元，減少約為人民幣6,015萬元。這主要由於上年度計提物業存貨撥備，而本年度將其撥備撥回所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣59,562萬元增加至本年度約人民幣118,109萬元，增加約人民幣58,547萬元。主要是由於(i)員工人數增加導致人工費用上升；及(ii)本年度銷售項目較二零一八年大幅增加，廣告及業務宣傳費等營銷費用上升所致。

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342,567萬元，較上個財政年度的溢利約人民幣308,976萬元增加約人民幣33,591萬元，增長約10.87%。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣151,186萬元減少至本年度約人民幣142,810萬元。所得稅有所減少主要是由於本年度內土地增值稅減少所致。

本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度約人民幣142,045萬元增至本年度約人民幣171,799萬元，增加約為人民幣29,755萬元，增長約20.95%。

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。於本年度內，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣1,156,227萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣454,744萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣11,558,882萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣6,277,495萬元)及人民幣729,815萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣609,402萬元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣4,827,689萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,276,192萬元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得淨債務約人民幣3,446,231萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,567,009萬元)，淨負債權益比率約為175.74%(於二零一八年十二月三十一日：242.08%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有(i)分別以港元及澳元計值並按年利率3.4厘至5.1厘及4.78厘計息的計息借款約人民幣210,026萬元及人民幣1,660萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣111,415萬元及約人民幣1,665萬元，分別按年利率3.4厘至5.1厘及4.78厘計息)；(ii)以人民幣計值並按年利率4.35厘至7.0厘計息的計息借款(含證券化安排的收款)約人民幣1,854,616萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,076,272萬元按年利率4.89厘至7.3厘計息)；(iii)以人民幣計值並按年利率5.7厘計息的間接控股公司貸款約人民幣2,308,230萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,608,215萬元按年利率5.9厘至6.18厘計息)；及(iv)分別以澳元及人民幣計值並按年利率6厘及4.35厘至8.0厘計息的應付非控股股東款項約人民幣1,195萬元及約人民幣226,731萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,033萬元及約人民幣223,153萬元按年利率6厘及4.35厘至10厘計息)。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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)降至234.7%(二零一八年十二月三十一日：284.96%)，原因是本年度的股本及非控股股東投入增加。

借款總額當中，約人民幣804,273萬元須於一年內償還，約人民幣3,704,525萬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，以確保有效地利用現有的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。於二零一九年十二月三十一日的結餘約為人民幣1,984,087萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,007,453萬元)。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，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零一九年十二月三十一日，資本承擔結餘約為人民幣1,495,095萬元(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,627,227萬元)。減少乃由於本年度已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款較二零一八年少所致。

抵押資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由賬面價值約為人民幣1,008萬元的物業、廠房及設備(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,022萬元)，公平價值約為人民幣62,200萬元的投資物業(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣59,600萬元)與賬面價值約為人民幣1,691,808萬元的開發中物業法定押記抵押(於二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,087,666萬元)。

資本架構

於二零一九年十二月三十一日，本公司的已發行股本為90,986,474.5港元，分為909,864,745股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(於二零一八年十二月三十一日：73,486,474.5港元，分為734,864,745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。

於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(於二零一八年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用共7,285名全職員工(二零一八年：6,307名全職員工)。本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣126,191萬元(二零一八年：約人民幣73,124萬元)。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

新型冠狀病毒爆發後，中國持續採取一系列預防和控制措施。同時，本集團亦於所有項目採取一系列預防和控制措施應對此疫情以及保障其員工及業務營運。本集團將密切留意此次疫情的發展情況，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本公告日期，本集團尚未發現此次疫情對綜合財務報表帶來任何重大不利影響。

展望及前景

受新型冠狀病毒疫情影響，全球經濟活動受到嚴重衝擊，在中國政府有效的管控措施下，對疫情的防治將持續推進。因本集團於疫情較為嚴重的湖北省開發項目較少(僅有兩個項目)，為此預計疫情對本集團帶來的影響較小，本集團將採取積極的應對措施，立足於「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資

服務商」定位，發揮國有股東背景優勢，充分利用自身優勢和自身資源，繼續強化房地產開發主業，完善房地產產業鏈投資服務布局，發揮好資本市場的價值傳遞作用，打造企業品牌，實現持續、高速、優質的發展。

1、做強房地產開發業務，保障核心競爭優勢

在項目獲取方面，本集團將繼續深耕福建南、福建北、華東、華南、華中五大核心區域，鞏固現有重點城市的市場地位，擇機選擇進入具備發展潛力的城市。結合本集團在產品、運營、資金和品牌等方面優勢，注重拿地節奏和高質量增加土地儲備，提升可持續發展能力。在產品定位方面，本集團將堅持「產品+服務」雙驅動的戰略，以改善型客群為切入點，匠心打造「新中式」產品，配套優質物管服務，打造高美譽度品牌，擴大企業影響力。

2、持續推進房地產產業鏈投資服務業務的協同發展

本集團始終注重房地產產業鏈投資服務業務間的協同效應，致力於打造未來新的增長點。本集團房地產產業鏈投資服務業務將以「拓展業務規模及市場邊界」為工作重點，繼續提升服務質量和營運效率，提高現金流創造能力。其中，商業資產管理業務要努力探索新的商管模式，進一步提高營運效率；物業管理業務在住宅物業管理外向公共設施物業管理等領域拓展，擴大管理規模，推動服務標準化、智能化；委託代建服務業務加大力度引入新項目，打造企業代建品牌，提升業界代建口碑。

3、積極提升上市公司資本市場形象

本集團秉承公開、透明的信息披露原則，保持一貫積極、誠懇的態度，與資本市場形成常態化溝通互動，建立長期、友好、穩定的投資者關係，提升企業管治水平。

綜合以上所述，本集團將持續提升經營能力，優化項目運營效率，提升企業品牌，為未來可持續發展打造堅實的基礎，不斷提升企業和股東價值。

末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股股份0.82港元，惟須獲本公司即將舉行的股東周年大會（「股東周年大會」）上批准（二零一八年：派付末期股息每股股份1.20港元）。按截至二零一九年十二月三十一日已發行股份909,864,745股計算，預計將支付末期股息額為746,089,091港元（折合約人民幣668,329,000元）。待本公司股東於股東周年大會批准後，末期股息預期將於二零二零年六月三日（星期三）派付予本公司合資格股東。

股東周年大會

股東周年大會謹訂於二零二零年五月十五日（星期五）舉行。召開股東周年大會之通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二零年五月十二日（星期二）至二零二零年五月十五日（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二零二零年五月十一日（星期一）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54樓。

為確定有權收取末期股息之股東名單，本公司將由二零二零年五月二十一日（星期四）至二零二零年五月二十二日（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二零二零年五月二十日（星期三）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址同上。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已對全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載的所需標準。

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本年度內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告的所有守則條文。

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事，即黃拋維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生組成)已與管理層審閱本公司於本年度的綜合財務報表。

核數師之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之初步業績公佈數據與本年度草擬綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公佈作出任何保證。

年度報告

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時間寄發予本公司股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

致謝

我們僅藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的不懈努力及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席兼執行董事
庄躍凱

香港，二零二零年三月二十日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

庄躍凱先生(主席)

趙呈閩女士

林偉國先生(行政總裁)

非執行董事：

吳小敏女士

黃文洲先生

葉衍榴女士

獨立非執行董事：

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。