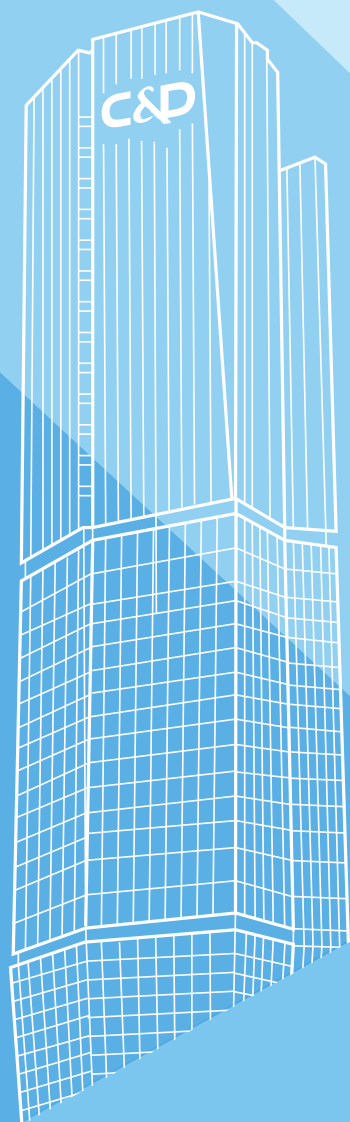




**建發國際投資集團有限公司**  
**C&D International Investment Group Limited**

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

Stock Code: 1908



**2016**  
ANNUAL REPORT

# 目錄

## 頁次

2	公司資料
3	主席報告
9	管理層討論與分析
19	董事及高級管理層的履歷詳情
25	董事會報告
43	企業管治報告
55	環境、社會及管治報告
63	獨立核數師報告
67	綜合全面收益表
68	綜合財務狀況表
70	綜合現金流量表
72	綜合權益變動表
74	綜合財務報表附註
143	財務概要
144	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

孫玉蒂女士

## 審核委員會

黃弛維先生(委員會主席)  
黃達仁先生  
陳振宜先生

## 薪酬委員會

黃達仁先生(委員會主席)  
庄躍凱先生  
黃弛維先生  
陳振宜先生

## 提名委員會

庄躍凱先生(委員會主席)  
陳振宜先生  
黃弛維先生  
黃達仁先生

## 獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

中國銀行

## 註冊辦事處

P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands

## 總部及香港主要營業地點

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

## 股份過戶登記總處及過戶代理

Tricor Services (Cayman Islands) Limited  
P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 法律顧問(關於香港法律)

金杜律師事務所

## 股份代號

1908

## 本公司網站

www.cndintl.com  
(其內容並不構成本報告的一部分)

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」)截至二零一六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

二零一六年，全球經濟繼續深度調整，地緣政治風險進一步加劇，全球化進程面臨著嚴峻挑戰，國際經濟環境也將在潛流中艱難前行，全球資本流動加劇。回顧二零一六年，面對複雜的國內外經濟形勢，在積極的財政政策、穩健性的貨幣政策和房地產政策的作用下，中國經濟在持續築底中企穩回升。中國房地產行業則全年呈現出「先揚後抑」的快速切換變化，前9個月，「量價齊升」「供需兩旺」一片火熱景象，十月後，「限購限貸」政策持續加碼，市場需求產生分化。但隨著政府「因城施策」的政策引導，房地產市場正向一個「可持續健康發展」的方向轉變。

在宏觀經濟下行、中國經濟步入「新常態」，經濟增長減速，經濟結構及增長動力發生轉換的背景下，本公司精準把握市場大勢，不斷提升管理能力，強化品牌影響力，本公司的業務逐漸由單一的房地產開發及物業租賃，逐步發展成為一家集「房地產開發、房地產產業鏈服務及新興產業投資」為一體的綜合城市運營服務商，這使本公司的業務發展前景更加明晰豐富和充滿生機，本公司也已開始步入新的發展軌道。

## 二、業績及股息

本年度內，本公司實現營業收入人民幣1億410萬元和本公司擁有人應佔年內溢利人民幣1,464萬元。

董事會(「董事會」)建議就本年度宣派末期股息每股股份10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

二零一六年，是建發房地產集團有限公司(「建發房地產」)收購本公司的第二年，也是本公司快速發展及業務轉型的關鍵一年。本公司發揮資源集成優勢，「因地制宜、精準施策」，確定了本公司「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，並通過股權併購、與知名企業合作投資等方式，不斷加快業務的開展步伐，擴大業務覆蓋區域及行業領域，逐步構建了「一體兩翼」的多元化產業佈局。本公司的總資產規模已經從二零一五年的約人民幣 12.8 億元擴大到約人民幣 27.8 億元，同比增長 117%。

此外，建發房地產還通過母公司提供財務資助、引進知名企業豐盛控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司，股份代號：00607)、發行永久可換股債券等措施，不斷擴大本公司的業務規模、充實本公司的現金流，優化本公司股權結構，為公司未來可持續、有品質的增長奠定了一個良好的基礎。另外，本公司於二零一七年一月榮獲「中國融資最具投資價值上市公司獎」，體現本公司的潛力受到資本市場看好。

### 一體：房地產開發業務，進一步做優做強

二零一六年，本公司在控股股東建發房地產的支持下，不斷加快房地產業務的開展步伐、擴大業務覆蓋的區域，通過增資形式取得蘇州•獨墅灣項目公司蘇州兆祥 13% 股權，同時通過股權併購取得澳洲南威爾士洲的土地開發權，正式進運海外房地產市場。這使得本公司房地產開發業務進一步做優做強，提升了本公司的資產規模和效益。於二零一六年，本公司以股權併購的方式獲得額外 2 塊土地，土地儲備增加 344,600 平方米，應佔權益部分約為 48,400 平方米。

序號	地區	項目	用途	總建面積 (萬平方米)	權益面積 (萬平方米)	權益比例	預計 竣工時間
1	蘇州	獨墅灣	商住	33.69	4.38	13%	一期 2017年， 二期 2018年， 三期 2020年
2	澳洲	未定	商住	0.77	0.46	60%	2018年
合計：				<b>34.46</b>	<b>4.84</b>		

## 兩翼：積極布局房地產產業鏈服務，加大新興產業投資

1、房地產產業鏈服務：圍繞房地產產業鏈，本公司加緊佈局，積極培育及參與相關業務項目，目前：在商業資產管理、項目運營管理(代建)、互聯網金融、高端家居、信息化服務、智慧社區等領域已完成了戰略性布局；

- (1) 商業資產管理：本公司在南寧市擁有22,871平方米的商業租賃物業。在傳統商業地產受到電商的嚴重衝擊的境遇下，本公司的南寧商業租賃團隊突破困境，通過一系列措施(如「調整、優化行業組合、積極引進人才、加大宣傳及招商力度」等)提升出租率。具體而言，裕豐國際廚櫃中心項目的出租率由年初的74%升至100%，錄得溢利。因此，商業運作的核心純利水平較收購前顯著提升。上海兆昱資產管理有限公司精準迎合市場的需求，經由改善及營運資產不斷提升本公司所管理相關物業及品牌的價值。目前，本公司在上海租賃經營超過1.2萬平方米商業和6萬平方米寫字樓。

- (2) 項目運營管理(代建)：廈門兆誠工程建設管理有限公司(「廈門兆誠」)致力於承接承接各類大型公建、城市配套等工程代建和專案管理業務。二零一六年，廈門兆誠新簽約8個代建項目，新簽約代建面積約75.3萬平方米，簽約合同代建收入約人民幣3,314萬元。
  - (3) 互聯網金融：成立聯營公司廣州建信小額貸款有限公司，致力於通過開展房地產產業鏈金融服務，以拓展中國龐大的消費金融和產業金融業務。
  - (4) 高端家居：參股設立了廈門建發家居有限公司，致力於小葉紫檀家居及藝術品、收藏品銷售運營。
  - (5) 優客會：參股設立了廈門建發優客會網絡科技有限公司，致力於廈門建發集團有限公司內部營銷資源整合，建立了建發商城微信營銷平台，著力打造「取捨」生活用紙品牌，並為建發集團旗下酒店住宿、餐飲及紅酒等消費品提供營銷渠道。
  - (6) 信息化服務及智能社區：成立廈門兆慧網絡科技有限公司，專門為房地產行業提供信息諮詢及系統建設，推展社會及住戶的信息智能建設。
- 2、 新興產業投資：本公司積極參與大健康等前景廣闊，投資收益較為可靠的項目，通過財務投資，樹立投資性集團的形象，努力形成本公司新的業務增長點。(1)與深圳平安萬家健康產業投資有限公司合營成立了廈門萬家健康產業投資有限公司，致力於在福建乃至中華人民共和國(「中國」)全國範圍內通過自建，認證及加盟的模式打造全國基礎醫療第一平台「萬家診所」，而投資成本將於截至二零一六年十二月三十一日止年度後支付。(2)認購J-Bridge Investment Co., Ltd. 50%股份，進而成為C-Bridge Healthcare Fund, L.P.(下稱該基金)的合夥人，該基金主要投資於醫療健康產業多年。

## 四、未來發展展望

新的一年，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，在做強做優房地產主業的同時，進一步夯實房地產產業鏈服務業務，積極尋求新興產業的戰略性投資機會和財務投資機會。

### （一）房地產開發方面

- (1) 區域戰略佈局上。加強區域研究，戰略佈局具備發展潛力的城市，一方面將繼續深耕本公司已進入區域，關注母公司原佈局的重點城市，提高市場佔有率，形成區域規模效應；另一方面將做好新區域及城市的分析，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，進一步優化土地儲備結構。
- (2) 獲取土地策略上。將採用多元化合作模式，將對存量土地(含母公司持有的)市場保持密切關注，結合項目的特性及合作方的訴求，靈活創新合作模式，通過「利益共享，風險共擔」模式，以降低經營風險。
- (3) 產品策略上。提升經營管理的精細化，提高產品標準化程度的同時，加強創新產品的研究、提高成本管控和售後服務等核心能力，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。

### （二）房地產產業鏈方面

- (1) 穩步提升南寧商業租賃資產的出租率和租金水平，努力尋求傳統商業地產的突破，同時，利用上海兆昱在「運營託管、招商運營」的管理優勢，順應創新創業、互聯網+對眾創園區、創意空間的市場需求，提升行業知名度，實現商業運營與資本運營雙驅動。
- (2) 借助廈門「金磚會晤」的契機，擴大工程代建業務的規模及業務輻射半徑，升級代建商業模式，從單一的工程代建業務，延伸至「運營代建、融資代建」等。
- (3) 積極依託母公司豐富的客戶資源，打造「產業+金融+互聯網」平台，迅速形成房地產互聯網金融生態圈，通過線上與線下平台的合作對接，打造一個業態豐富的金融服務平台。



(三) 新興產業投資方面。本公司將通過直接或者間接參股新興產業公司的模式，嘗試探索新興產業的發展規律，尋找適合建發國際集團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，進一步優化本公司股權結構，以「引資金、引機制、引資源、引智力」作為目標，積極引入「志同道合」及「業務協同」的實力投資人成為本公司的股東。

總之，新的一年，本公司將依託母公司豐富的資源及成熟的品牌優勢，做優做強房地產業務，夯實房地產產業鏈和新興產業等業務，使本公司的資產規模和盈利能力都實現雙重跨越。

### 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，二零一七年三月二十四日

## 業務回顧

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

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

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

## 房地產開發業務

本年度，銷售收入約為人民幣1,116萬元，合約銷售面積約為2,196.42平方米。

### 在售尾盤物業

**荔園**，位於南寧高新技術產業開發區的樂活住宅項目，總可出售建築面積(「建築面積」)逾46,000平方米，於二零一六年十二月三十一日已合共售出及預售逾81%。本年度，已售出並已交付買方的商鋪和停車位面積約為1,308.02平方米，收入約為人民幣538萬元。

**裕豐·英倫**，位於南寧的一個綠色住宅項目，總建築面積逾150,000平方米，於二零一六年十二月三十一日合共售出及預售逾99%。本年度，已售出並已交付買方的面積約為888.4平方米的停車位，收入約為人民幣578萬元。

### 在建物業

#### 長沙·中央悅府(前稱書香佳緣)

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

#### 泉州·中泱天成

位於泉州市洛江區萬安街道萬福社區的住宅項目，總建築面積約62,087平方米。

#### 漳州·碧湖雙璽

位於漳州市龍文區湖濱路以西及湖濱路以北的住宅項目，總建築面積約152,415平方米，分成一期工程及二期工程，一期工程已於二零一六年十一月開始預售。本年度，預收款項約為人民幣7,140萬元。二期工程亦已於二零一七年三月動工。本集團持有該專案40%的權益。

### 蘇州 • 獨墅灣

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

### 待建物業

#### 漳州 • 發現之旅

位於廈門市周邊的漳州市長泰縣低密度和高層住宅專案，總建築面積約358,000平方米。

### 房地產產業鏈服務

#### 1. 商業資產管理

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

本集團自有的租賃物業主要位於南寧市兩個地區，即興寧區及西鄉塘區。截至二零一六年十二月三十一日，本集團持作向獨立第三方租賃的零售單位包括位於中國境內的總可出租建築面積約22,871平方米（包含約3,954平方米地下車位面積用於臨時車位面積），其中位於中國境內約18,187平方米的總建築面積已經出租。

本集團於本年度由上海兆昱新簽的第三方租賃物業位於上海楊浦區及嘉定區。截至二零一六年十二月三十一日，此租賃物業零售單位包括位於中國境內的總可出租總建築面積約74,103平方米，其中位於中國境內約56,739平方米的總建築面積已經出租。

## 管理層討論與分析

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

本集團的物業管理業務包括管理本集團於其投資物業組合中持有的物業、本集團開發的物業以及由獨立第三方物業擁有人或使用者擁有或合法使用的物業。本集團的物業管理服務包括制訂物業管理程式、提供安保、維護物業、美化環境、制訂環保政策、活動策劃及代建服務。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團的物業管理收入主要來自南寧的商業物業的出租及管理。

### 2. 項目運營管理(代建)

本年度，本集團的代建收入來自本集團的間接全資附屬公司廈門兆誠工程建設管理有限公司訂立代建合同建設管理及代建服務，代建收入約為人民幣 583 萬元。

### 3. 信息化服務、智慧社區

本年度，智能化建設服務收入約人民幣 773 萬元，來自本集團間接全資附屬公司廈門兆慧網絡科技有限公司提供智能化建設服務。

## 財務回顧

### 收益

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

下表載列本集團於所示財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

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

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

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣7,030萬元減至本年度約人民幣3,780萬元，減幅約為46.2%，主要原因為本年度荔園及裕豐•英倫的已出售及已交付可出售建築面積減少所致。

### 毛利及毛利率

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

### 其他收入

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

# 管理層討論與分析

## 借貸成本

建設項目所產生借貸成本於本年度資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

經資本化借貸成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣240萬元增至本年度約人民幣1,553萬元。該增加主要是由於本年度向股東借款增加所導致。

## 投資物業公平值變動收益

本年度的投資物業公平值變動收益為人民幣69萬元，而上個財政期間該收益為人民幣260萬元。收益反映本年度南寧物業價值的調整。

## 行政開支

行政開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣2,655萬元增至本年度約人民幣2,695萬元，增幅約為1.5%。這主要由於員工人數增加所導致。

## 銷售開支

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

## 除所得稅前溢利

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

## 所得稅開支

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

## 本公司權益持有人應佔年內溢利

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

# 管理層討論與分析

## 流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本年度，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣24,643萬元(二零一五年：人民幣7,193萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣27億8,319萬元(二零一五年：人民幣12億8,048萬元)及人民幣10億1,324萬元(二零一五年：人民幣7億5,719萬元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣6億6,941萬元(二零一五年：人民幣4億1,910萬元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣8億1,670萬元(二零一五年：人民幣4,730萬元)，淨負債權益比率為72.1%(二零一五年：5.6%)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有(i)貸款融資額約人民幣324萬元(二零一五年：人民幣375萬元)以港元計值並按浮動利率每年3.4厘(二零一五年：3.5厘)計息，及(ii)間接控股公司貸款約人民幣10億5,989萬元(二零一五年：1億1,551萬元)以人民幣計值及按中國人民銀行利率計息。本集團並無以人民幣計值之銀行借款(二零一五年：無)。據觀察所得，本集團本年度的借款要求並無特定季節性趨勢。

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

借款總額當中，約人民幣324萬元須於一年內償還，約人民幣10億5,990萬元須於一年後但在三年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保充裕可用的未提取銀行融資及遵守貸款契諾。

## 財務擔保合約

本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零一六年十二月三十一日的結餘約為人民幣4,861萬元(二零一五年：人民幣1億3,385萬元)。結餘減少主要是由於本年度荔園的按揭貸款減少所導致。

## 資本承擔

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

# 管理層討論與分析

## 抵押資產

若干借款以物業、廠房及設備作抵押。

## 資本架構

於二零一六年十二月三十一日，本公司的已發行股本為42,800,000港元，分為428,000,000股每股面值0.1港元的普通股（「股份」）（二零一五年十二月三十一日：36,000,000港元，分為360,000,000股股份）。

## 外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零一六年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

## 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一五年十二月三十一日：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用共171名全職僱員（二零一五年：92名全職僱員）。本集團總員工成本（包括董事酬金）約為人民幣2,167萬元（二零一五年：人民幣1,649萬元）。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

## 報告期後事項

於二零一六年十二月三十一日後，與本公告已披露者一致，並無任何重大事項。

## 前景

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



## 末期股息

董事會建議就本年度派付末期股息每股股份10港仙(即每股0.1港元)，惟須獲股東周年大會上批准(二零一五年：零)。基於在二零一六年十二月三十一日的已發行股份為428,000,000股股份，預計應付末期股息將達到42,800,000港元(相當於約人民幣38,285,000元)。待本公司股東於股東周年大會上批准後，預期末期股息將於二零一七年五月二十六日支付予合資格股東。

## 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」)起至二零一六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；及(iii)發行永久可換股債券的所得款項淨額已撥作以下用途(用途與本公司日期為二零一二年十一月三十日的招股章程(「招股章程」)以及日期為二零一五年五月二十七日及二零一六年十二月四日的公告所載情況一致)：

### 1. 創業板上市籌集資金

招股章程所載本公司根據配售發行75,000,000股新股(「配售股份」)的所得款項淨額為約25.5百萬港元，此乃按最終配售價每股配售股份0.66港元扣除創業板上市的實際開支為基準。因此，本集團已按與招股章程所載相同的方式及比例調整所得款項用途。

	自創業板 上市日期 至二零一六年 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 至二零一六年 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	—
研究發掘潛在收購機會或投資於物業相關行業 (包括投資物業及／或土地儲備控股公司、 物業管理公司或業務及／或物業諮詢公司或業務)	9.8	—
本集團的一般營運資金及其他一般企業用途	2.5	2.5
	25.5	2.5

所有未使用所得款項淨額按計息存款方式存放於香港及中國的持牌銀行。

## 管理層討論與分析

### 2. 根據一般授權配售新股籌集資金

本公司根據一般授權配售 60,000,000 股新股(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	於二零一六年 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。永久可換股債券可兌換為 108,695,652 股換股股份，每股換股股份的初步換股價為 4.6 港元。

	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	於二零一六年 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	—

#### 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	於二零一六年 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

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 執行董事

#### 庄躍凱先生(「庄先生」)

庄先生，52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。彼亦獲委任為董事會提名委員會(「提名委員會」)成員及主席，並為董事會薪酬委員會(「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。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，52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，48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27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，65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，期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。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 吳小敏女士(「吳女士」)

吳女士，62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)廈門建發集團有限公司黨委書記、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，52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工作多年，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。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 獨立非執行董事

#### 黃弛維先生

黃弛維先生，50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。黃弛維先生自二零一三年九月至二零一六年十月曾擔任於聯交所主板上市公司中國綠島科技有限公司（股份代號：2023）之獨立非執行董事。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29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，47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。彼現時亦於聯交所主板上市公司共享經濟集團有限公司（前稱天年集團有限公司，股份代號：1178）出任獨立非執行董事。彼現任共享經濟集團有限公司的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20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，39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，在香港擔任執業律師已逾十年，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。陳先生在就一系列公司、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。



## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 陳小鵬先生

陳小鵬先生，34歲，自二零一六年三月十五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。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，現任建發房地產集團有限公司財務部總經理。陳先生負責本集團之財務管理工作。

陳小鵬先生，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。

### 蔡振平先生(「蔡先生」)

蔡先生，35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。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。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。蔡先生負責建發國際集團之內控審計工作。

蔡先生，研究生學歷、碩士學位、中級會計師。

### 公司秘書

### 孫玉蒂女士(「孫女士」)

孫女士，50歲，由二零一六年五月一日起獲委任為本公司的公司秘書。孫女士為卓佳專業商務有限公司企業服務部之董事，該公司為一間環球性專業服務公司，專門提供綜合商務、企業及投資者服務。彼為特許秘書，並為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會資深會員。孫女士於各類企業服務方面擁有豐富經驗，並一直為多間在聯交所上市的公司提供專業服務。

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20。於本年度，新開展以下業務：

- (1) 互聯網金融：成立聯營公司廣州建信小額貸款有限公司，致力於通過開展房地產產業鏈金融服務，以拓展中國龐大的消費金融和產業金融業務。
- (2) 高端家居：參股設立了廈門建發家居有限公司，致力於小葉紫檀家居及藝術品、收藏品銷售運營。
- (3) 優客會：參股設立了廈門建發優客會網絡科技有限公司，致力於廈門建發集團有限公司內部營銷資源整合，建立了建發商城微信營銷平台，著力打造「取捨」生活用紙品牌，並為建發集團旗下酒店住宿、餐飲及紅酒等消費品提供營銷渠道。

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9頁至18頁的「管理層討論與分析」及本年報第55頁至62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報告一部分。

## 業績

本集團於本年度的業績以及本公司及本集團於二零一六年十二月三十一日的事務狀況載於本年報第67至142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10港仙(即每股0.1港元)，惟須獲股東周年大會上批准(二零一五年：零)。基於二零一六年十二月三十一日的428,000,000股已發行股份，預期待應付股息將為42,800,000港元(相當於約人民幣3,828.5萬元)。待本公司股東於股東周年大會批准後，預期待應付股息將於二零一七年五月二十六日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，本公司將由二零一七年五月十日(星期三)至二零一七年五月十六日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一七年五月九日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

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

## 股東周年大會

本公司之股東周年大會謹訂於二零一七年五月十六日(星期二)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報告第143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28。

## 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29及第72至73頁的綜合權益變動表內。

## 可分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，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8億9,462萬元。

根據開曼群島公司法，本公司為數約人民幣4億3,200萬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(二零一五年：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6%及17%。

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31%及51%。

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，擁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

本年度及直至本報告日期，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

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<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，趙呈閩女士、吳小敏女士及黃弛維先生將會輪席退任，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19頁至24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弛維先生、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。於本報告日期，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。

## 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

於二零一六年十二月三十一日，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	股權概約百分比 (附註1)
庄躍凱	一項全權信託的創立人	50,580,000 (附註2)	11.82
施震	一項全權信託的創立人	50,580,000 (附註2)	11.82
趙呈閩	一項全權信託的創立人	50,580,000 (附註2)	11.82

附註：

1. 股權百分比按本公司於二零一六年十二月三十一日已發行股份總數428,000,000股股份計算。
2. 該等股份以Diamond Firetail Limited(「Diamond Firetail」)的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司及Equity Trustee Limited(「Equity Trustee」)的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士為該全權信託的創立人之一，並分別擁有該全權信託約5.82%、3.64%及2.91%權益，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

於二零一六年十二月三十一日，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	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	215,472,000	50.34
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	215,472,000 (附註2)	50.34
建發房地產	受控制法團的權益	215,472,000 (附註2)	50.34
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	215,472,000 (附註2)	50.34
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)	受控制法團的權益	215,472,000 (附註2)	50.34
Diamond Firetail Equity Trustee	實益擁有人 受託人／受控制法團的權益	50,580,000	11.82
張雲霞	一項全權信託的創立人	50,580,000 (附註3)	11.82
程冰	一項全權信託的創立人	50,580,000 (附註3)	11.82
Viewforth Limited (「Viewforth」)	實益擁有人	40,000,000	9.35
豐盛控股有限公司 (「豐盛控股」)	受控制法團的權益	40,000,000 (附註4)	9.35
Magnolia Wealth International Limited(「Magnolia Wealth」)	受控制法團的權益	40,000,000 (附註4)	9.35
季昌群	受控制法團的權益	40,000,000 (附註4)	9.35

附註：

- 1 股權百分比按本公司於二零一六年十二月三十一日已發行股份總數 428,000,000 股股份計算。
- 2 該等股份以益能(一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司)的名義登記。益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房地產的全資附屬公司。建發房地產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))的附屬公司。於二零一六年十二月三十一日，廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)擁有廈門建發股份有限公司 45.89% 的權益。故根據證券及期貨條例，益鴻、建發房地產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為擁有益能所持有股份的權益。
- 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第 32 頁至第 37 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，亦概無與控權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35，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二零一六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

有關年內本集團報告期後事項的詳情載於綜合財務報表附註38。

## 關連交易

於二零一六年四月五日，本公司的間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「益悅」)、廈門建發股份有限公司與福建省安雅紅木家具有限公司(「福建安雅」)訂立合作協議(「合作協議」)，就涉及開展高端紫檀家具銷售成立附屬公司。根據合作協議，益悅、廈門建發股份有限公司及福建安雅同意出資人民幣3,000,000元、人民幣4,000,000元及人民幣3,000,000元，分別佔附屬公司註冊股本的30%、40%及30%。由於廈門建發股份有限公司為本公司的控股股東，故其為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，成立附屬公司構成本公司一項關連交易。由於適用百分比率少於5%，但益悅向附屬公司的出資超過3,000,000港元，故根據上市規則第十四A章，訂立合作協議僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

於二零一六年八月十八日，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」）訂立增資協議（「增資協議」），據此，訂約各方同意蘇州兆坤房地產開發有限公司（「目標公司」）的註冊資本將由人民幣100,000,000元增至人民幣114,940,000元（「增資」）。益悅已同意以現金出資總額人民幣517,900,000元，包括(i)人民幣14,940,000元，作為註冊資本付款；(ii)人民幣7,760,000元，作為股份溢價付款；及(iii)益悅按照持股比例代目標公司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495,200,000元。假設目標公司將不會再次發行股份，於增資完成後，益悅將持有目標公司約13%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地產的附屬公司，故蘇州兆坤及廈門利源被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立增資協議構成關連交易。當與本公司日期為二零一五年十二月一日及二零一五年十二月三十一日的公告所披露成立聯營公司的合作協議匯合計算，增資協議構成本公司的重大及關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。於二零一六年十月十二日召開的股東特別大會上，批准增資協議項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。

於二零一六年十月二十五日，本公司的間接全資附屬公司廣西南寧利柏商務服務有限公司（「南寧利柏」）、建發房地產與弘信創業工場投資集團股份有限公司（「弘信」）訂立附屬協議，以成立附屬公司，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。根據協議，南寧利柏、建發房地產及弘信同意出資人民幣34,000,000元、人民幣36,000,000元及人民幣30,000,000元，佔本公司註冊資本34%、36%及30%。由於建發房地產為本公司控股股東，故其為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，成立附屬公司構成本公司一項關連交易。由於所有適用百分比率少於5%，但南寧利柏向附屬公司的出資超過3,000,000港元，故根據上市規則第十四A章，訂立協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

於二零一六年十二月四日，本公司（作為發行人）與益能（作為認購人）訂立認購協議（「認購協議」），內容有關（其中包括）建議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（「永久可換股債券」）。根據認購協議，本公司已有條件同意發行而益能已有條件同意認購永久可換股債券。由於益能為本公司控股股東，其被視為本公司的關連人士。因此，訂立認購協議構成上市規則第十四A章下本公司一項關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。於二零一七年二月十七日召開的股東特別大會上，批准認購協議項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廈門兆誠工程建設管理有限公司（「兆誠工程」）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，兆誠工程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。

兆誠工程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

兆誠工程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5,640,000元

禾山建設為本公司控股股東建發房地產的全資附屬公司，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，故根據上市規則第十四章及第十四A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。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及二零一六年一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支付的建設管理費用為人民幣4,224,000元，根據薛嶺代建合同則並無須支付的建設管理費用。

## 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資產管理有限公司(「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地產的附屬公司，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%，故根據上市規則第十四 A 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 1,769,000 元，而根據嘉苑租賃，須向上海山溪地支付的租金為人民幣 2,152,000 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
	人民幣	人民幣
截至二零一七年十二月三十一日止年度	8,767,000 元	11,701,500 元
	人民幣	人民幣
截至二零一八年十二月三十一日止年度	8,767,000 元	11,701,500 元
	人民幣	人民幣
截至二零一九年十二月三十一日止年度	8,767,000 元	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。

## 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。

## 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。

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。

## 每位參與者享有的最高權利

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見創業板上市規則)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，且於二零一六年十二月三十一日，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	截至二零一六年 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 二十一日	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一 般營運資金用途
二零一六年十二月四日	二零一七年三月一日	根據特別授權發行本金 總額500,000,000港元 的永久可換股債券予 Well Land International Limited。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

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43至54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。

於二零一六年十二月三十一日，仍有 30 份租賃協議待作登記，原因在於：

- 對手方拖延或拒絕及時提供辦理登記的必要資料(涉及 28 份租賃協議)；及
- 缺少相關房屋所有權證(涉及 2 份租賃協議)。

本公司將會持續監察該等租賃協議的登記狀況，以在可行情況下盡早完成登記。

### 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。

於二零一六年十二月三十一日，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  
庄躍凱先生

香港，二零一七年三月二十四日

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，於二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司已經遵守企業管治守則內所載的適用守則條文。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納一套行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄十所載的標準守則寬鬆，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的一套自身行為守則。

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及行為守則所載的標準。

於本年度，本公司並不察覺到僱員有未遵守行為守則的情況。

## 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<sup>1</sup>  
趙呈閩女士<sup>2</sup>

### 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

董事履歷載於本報告 19 至 24 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。

附註：

1. 辭任行政總裁，於二零一六年三月十五日生效。
2. 辭任副行政總裁，於二零一六年三月十五日生效。

## 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
趙呈閩女士	4/4	1/1
王憲榕女士	4/4	1/1
吳小敏女士	4/4	1/1
黃文洲先生	4/4	1/1
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

主席及行政總裁職位自二零一五年二月十日起由個別人士出任。主席領導董事會並負責董事會有效運作及領導。行政總裁專注本公司整體業務發展以及日常管理及營運。

庄躍凱先生及施震先生於二零一五年二月十日分別獲委任為主席及行政總裁。執行董事趙呈閩女士出任副行政總裁。由於本集團的行政職務發生變動，於二零一六年三月十五日，施震先生及趙呈閩女士分別辭任本公司行政總裁及副行政總裁，而林偉國先生獲委任為本公司首席運營官，負責本公司的業務發展及日常管理及運營，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，趙呈閩女士、吳小敏女士及黃馳維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。

## 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二零一五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二零一六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。

年內，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、對標準守則及行為守則的遵守情況、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本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，審查了截至二零一六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

董事確認其於本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 63 至 66 頁的獨立核數師報告內。

## 核數師的薪酬

於本年度，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 79 萬港元及 32 萬港元。

於本年度，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析載列如下：

服務類別	已付／應付費用
審計服務	無／79 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(致同諮詢有限公司)	16 萬港元／無
— 有關重大收購的專業服務	16 萬港元／無

## 公司秘書

本公司已委聘外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的孫玉蒂女士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財務總監陳小鵬先生。

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  
電郵：                  (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。

# 環境、社會及管治報告

## 範圍及報告期間

為符合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(「環境、社會及管治指引」)所載的規定，本集團謹此呈報截至二零一六年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)。

本公司董事會負責我們的環境、社會及管治策略及報告，包括評估及確定環境、社會及管治相關風險，並確保已設有適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。我們已委任我們的業務職能檢討本集團的營運及舉行內部討論，得到本集團各部門同事的共同參與。考慮到相關環境、社會及管治事宜的識別及評估對我們的業務及持份者的重要性，管理層已對環境、社會及管治風險管理及內部監控系統的有效性向董事會作出確認。

根據環境、社會及管治指引的一般披露規定，有關識別重大環境、社會及管治事宜已載入本環境、社會及管治報告，旨在以平衡的原則披露本集團營運中的環境、社會及管治之表現。闡述本集團全面實踐可持續發展理念，並履行企業公民責任。

有關本公司環境、社會及企業管治的詳細信息，請參閱本公司的官方網站及年報。若閣下有任何意見或建議，歡迎以電郵形式發送至 [mikechueng@cndintl.com](mailto:mikechueng@cndintl.com) 或致函本公司在香港的主要營業地點。本集團重視您對此份報告的看法。

## 持份者意見

### 排放物

針對排放物方面，集團一直要求承建商遵守所有法律法規，特別是針對排放物方面設定嚴格要求，並一直和承建商研究如何減排。

日常運作中，我們使用了T5照明、LED燈泡等環保設備，以通過節約能源儘量減少能源消耗。我們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。

本年度內，我們經常召開視頻會議，以代替飛機出差參加的當面會談。



## 資源使用

我們在房地產開發的規劃和建設階段中，通過規劃設計以有效減少土方開挖和山體破壞。我們採用商品混凝土和商品砂漿，減少現場灰塵；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。我們亦鼓勵受僱員工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、節約用地等降低成本措施。

集團要求員工下班前都要關閉電腦、打印機等電源設備，最後離開辦公室的員工要對各樓層各部門進行巡查，並關閉不必要的公共設備電器。我們亦採取了其他減少資源使用的措施，如通過無紙化辦公，減少紙張消耗；使用T5節能照明設備；鼓勵員工使用網約車和公共交通工具，減少公車的使用，提高交通工具的使用效率來間接減少石化能源消耗等。

## 環境與天然資源

集團倡導綠色節能建築，以最低資源消耗及降低污染排放為標準，推廣綠色理念，貫穿在整個建築項目的規劃、設計、施工、服務等各個階段，真正做到綠色低碳的建築和生活方式。

我們採取的措施如下：

**研發：**依託專業綠色建築研究機構的支持，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。

**設計：**充分研發建築區域的地理、水利、氣象等自然條件，因地制宜，在建築設計中貫徹節能、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。

**施工：**倡導綠色施工，通過科學管理和技術進步，最大限度的節約資源，減少施工活動對環境的負面影響。

**建築的社會責任：**通過企業的積極努力，對傳統住宅開發理念、技術和流程進行革新，向客戶提供高舒適性綠色節能住宅的同時承擔節能減排的社會責任。

集團亦堅持符合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來進行業務開展。

### 僱傭

#### 僱員的薪酬及福利政策

集團在我們的僱主持續競爭力方面做了以下努力：

員工招聘：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。在薪酬、福利、職業發展及各類政策上遵循同工同酬、兩性機會均等，反饋性別歧視。

員工保障：集團的員工保障及關懷相對健全，包括具有市場競爭力的薪酬水平、倡導員工公平及公正、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。

員工福利，包括：員工保險—根據法律要求繳交社會保險，同時為員工辦理高保額的商業保險及補充醫療保險，亦針對女性員工按照國家保障規定，繳交五險一金，特別是三期(孕期、產期、哺乳期)的保障；員工健康—每年免費組織員工進行體檢，並為員工及其家屬提供第三方就醫服務；員工補貼—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；員工假期—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；及集團設有結婚禮金、慰問金、撫恤金、生日祝福等。

員工績效考核：我們會對全體員工的工作表現情況予以評估；員工層根據不同業務形態需要，採用績效考核進行評估，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。

集團致力於提高人才競爭力並加速人才培養，目前集團的員工流失率低於行業平均水平。

### 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(透過校園招聘、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。在員工假期管理政策中根據相關法律條款明確了女性職工應享有的法定假期規定，在女職工勞動保護特別規定中明確女職工保護政策等。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。人力資源部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，集團未有收到歧視或騷擾事件的報告，一旦接收到報告，集團會嚴肅依法依規處理。

### 健康與安全

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。集團在各類會議場合機會進行安全宣導，並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，令員工方便地使用到這些設備。

集團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安全。於報告期內，集團符合所有關於健康和安全的法律和法規。

### 發展及培訓

集團為員工職業發展方面設置了「管理」+「專業」雙通道，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。集團高度重視員工的職業技能提升和培訓學習，已建立較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，並且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、自我教育等。

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就業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。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，同時結合培訓的結果及效果及時調整相關安排。於年度培訓計劃中，集團將專門針對中高級管理人員面對的現狀、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。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。

## 勞工準則

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。

在防止童工或強迫勞工方面，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，避免強迫勞工。

## 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。集團亦會監督供應鏈管理。

## 產品責任

集團致力維持產品質量，並於每季度進行第三方檢查以確保所有產品的質量符合標準。我們使用質量優質的建築物料，一方面符合建築及環保方面的相關要求，另一方面亦提倡綠色節能建築。此外，我們亦致力滿足客戶的需求，提供相關售後服務。

### 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，並運用各種教育方法，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，亦為舉報人提供恰當的報告渠道。

### 社區投資

集團參與的社區活動包括：

「保護湘江，環保步行」—組織員工徒步湘江邊，對江邊遺留垃圾進行收集。

「地球熄燈一小時」—響應世界自然基金會倡議的地球熄燈一小時活動，於3月的最後一個星期六下午8:30~下午9:30，倡導各社區響應該活動。

「環保小衛士」—綠色的未來還要寄託在小孩們的身上，集團經常性組織社區內的小朋友們撿垃圾、植樹，讓綠色理念在幼小的心靈裡生根發芽，茁壯成長。

## 環境、社會及管治報告

生態環保公益活動—如參加植樹活動，參加馬拉松活動，倡導公益健步行；回收拍賣衣物書籍、小家電等各類閒置物品，讓舊物再創新價值等。

養生講座—為了給老年人倡導更加科學健康的習慣，集團組織了長沙區域四個小區近百位老年業主朋友，聆聽由福建省心理協會副理事長、廈門大學管理學院講師—施毅老師主講的《均衡營養健康人生》養生講座。



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67至142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二零一六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 貴集團於二零一六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為編製。

### 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職業會計師道德守則(「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事項及就此形成意見，而不會就此事項單獨發表意見。

### 關鍵審計事項

### 審計時的處理方法

#### 物業存貨估值

請見綜合財務報表附註21。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的開發中物業及持作銷售物業分別達人民幣776,000,000元及人民幣45,000,000元，合共佔本集團資產總值約30%。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，須作出重大管理判斷。

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。

管理層對物業存貨進行估值的程序包括

- 與最近期物業售價進行比較；
- 測試管理層進行減值評估所採用的計算方法；
- 就發展中物業於發展初期的土地估值與可資比較土地的最近期土地拍賣價格進行比較；及
- 評估將會產生的建築成本。

## 其他資料

董事負責其他資料。其他資料包括 貴公司二零一六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見解的綜合財務報表，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

我們的目標為合理確定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。

合理核證屬高層次核證，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。
- 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。

## 核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

- 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(其中包括)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

二零一七年三月二十四日

林敬義

執業牌照號碼：P02771

## 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	5	<b>104,103</b>	133,767
銷售成本		<b>(37,798)</b>	(70,271)
毛利		<b>66,305</b>	63,496
其他收入	7	<b>24,329</b>	3,162
投資物業公平值變動收益	17	<b>687</b>	2,600
行政開支		<b>(26,954)</b>	(26,551)
銷售開支		<b>(18,351)</b>	(4,752)
融資成本	8	<b>(15,534)</b>	(2,485)
分佔聯營公司虧損	18	<b>(2,948)</b>	—
分佔合營企業虧損	19	<b>(51)</b>	—
除所得稅前溢利	9	<b>27,483</b>	35,470
所得稅開支	10	<b>(11,138)</b>	(20,057)
年內溢利		<b>16,345</b>	15,413
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		<b>2,281</b>	4,895
年內全面收益總額		<b>18,626</b>	20,308
應佔年內溢利：			
本公司權益持有人		<b>14,639</b>	12,668
非控股權益		<b>1,706</b>	2,745
		<b>16,345</b>	15,413
應佔年內全面收益總額：			
本公司權益持有人		<b>16,920</b>	17,563
非控股權益		<b>1,706</b>	2,745
		<b>18,626</b>	20,308
本公司權益持有人應佔每股盈利			
— 基本(人民幣分)	12	<b>4.0</b>	3.9
— 攤薄(人民幣分)	12	<b>4.0</b>	3.9

第 74 至 142 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

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	70,906	13,138
租賃土地權益	16	301	312
投資物業	17	682,130	679,850
於聯營公司的權益	18	821,928	20,000
於合營企業的權益	19	50,024	—
有關土地收購的按金		64,166	—
遞延稅項資產	27	6,904	3,038
		<b>1,696,359</b>	716,338
<b>流動資產</b>			
物業存貨	21	821,504	481,919
貿易及其他應收款項	22	18,901	10,296
現金及現金等價物	23	246,429	71,925
		<b>1,086,834</b>	564,140
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	103,192	66,259
預售開發中物業及 持作銷售物業所收取墊款		71,212	—
應付非控股股東款項	25	218,872	60,000
計息借款	26	3,236	3,749
所得稅負債		20,915	15,032
		<b>417,427</b>	145,040
<b>流動資產淨值</b>		<b>669,407</b>	419,100
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,365,766</b>	1,135,438
<b>非流動負債</b>			
間接控股公司貸款	25	1,059,893	115,507
遞延稅項負債	27	173,620	170,690
		<b>1,233,513</b>	286,197
<b>資產淨值</b>		<b>1,132,253</b>	849,241

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
權益			
股本	28	35,219	29,135
儲備	29	978,023	728,051
本公司權益持有人應佔權益		1,013,242	757,186
非控股權益		119,011	92,055
權益總額		1,132,253	849,241

施震  
董事

趙呈閔  
董事

第 74 至 142 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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>		
除所得稅前溢利	27,483	35,470
調整：		
攤銷租賃土地權益	11	11
物業、廠房及設備折舊	6,135	1,204
投資物業公平值變動收益	(687)	(2,600)
出售物業、廠房及設備的虧損	86	76
貿易應收款項減值撥備／(撤銷)淨額	17	(59)
利息開支	15,534	2,485
利息收入	(17,406)	(2,938)
分佔聯營公司虧損	2,948	—
分佔一間合營企業虧損	51	—
營運資金變動前經營溢利	34,172	33,649
物業存貨增加	(117,946)	(377,391)
貿易及其他應收款項增加	(8,342)	(144)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	30,678	(9,205)
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款增加／(減少)	71,212	(15,621)
經營產生／(所用)的現金	9,774	(368,712)
已付所得稅	(6,103)	(13,691)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>3,671</b>	<b>(382,403)</b>
<b>投資活動現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(63,573)	(286)
投資物業後續開支	(1,593)	—
存置結構性銀行存款	(128,000)	(285,000)
出售物業、廠房及設備所得款項	110	93
於聯營公司的投資的付款	(61,700)	(20,000)
向聯營公司提供的貸款增加	(727,360)	—
於一間合營企業的投資的付款	(45,573)	—
向一間合營企業提供的貸款	(4,502)	—
收購附屬公司	(17,941)	—
提取結構性銀行存款	128,000	285,000
受限制及已抵押銀行存款減少／(增加)	402	(24)
已收利息	1,590	2,938
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(920,140)</b>	<b>(17,279)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>			
發行股本所得款項		241,551	185,815
股份發行開支		(2,415)	(1,663)
償還借款		(732)	(67,235)
向間接控股公司貸款增加		1,082,040	112,877
間接控股公司償還貸款		(167,451)	—
非控股股東出資		13,500	30,000
應付非控股股東款項(減少)/增加		(74,672)	60,000
已付非控股股東股息		(999)	(2,496)
已付利息		(109)	(2,246)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,090,713</b>	315,052
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>			
於一月一日的現金及現金等價物		69,434	153,442
匯率變動對現金及現金等價物的影響		662	622
於十二月三十一日的現金及現金等價物	23	244,340	69,434

第 74 至 142 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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益							總計	非控股權益	權益總額
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	匯兌儲備* 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	重估儲備* 人民幣千元	保留盈利* 人民幣千元			
於二零一五年一月一日的結餘	24,321	19,607	25,993	(692)	21,102	2,692	462,448	555,471	61,806	617,277
年內全面收益總額										
年內溢利	—	—	—	—	—	—	12,668	12,668	2,745	15,413
其他全面收益										
—貨幣換算差額	—	—	—	4,895	—	—	—	4,895	—	4,895
全面收益總額	—	—	—	4,895	—	—	12,668	17,563	2,745	20,308
與擁有人交易										
發行股本(附註28(a))	4,814	181,001	—	—	—	—	—	185,815	—	185,815
股份發行開支	—	(1,663)	—	—	—	—	—	(1,663)	—	(1,663)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	30,000	30,000
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,496)	(2,496)
與擁有人交易總額	4,814	179,338	—	—	—	—	—	184,152	27,504	211,656
於二零一五年十二月三十一日 的結餘	29,135	198,945	25,993	4,203	21,102	2,692	475,116	757,186	92,055	849,241

## 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益							總計	非控股權益	權益總額
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	匯兌儲備* 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	重估儲備* 人民幣千元	保留盈利* 人民幣千元			
於二零一六年一月一日的結餘	29,135	198,945	25,993	4,203	21,102	2,692	475,116	757,186	92,055	849,241
年內全面收益總額										
年內溢利	—	—	—	—	—	—	14,639	14,639	1,706	16,345
其他全面收益										
—貨幣換算差額	—	—	—	2,281	—	—	—	2,281	—	2,281
全面收益總額	—	—	—	2,281	—	—	14,639	16,920	1,706	18,626
與擁有人交易										
發行股本(附註28(b))	6,084	235,467	—	—	—	—	—	241,551	—	241,551
股份發行開支	—	(2,415)	—	—	—	—	—	(2,415)	—	(2,415)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	13,500	13,500
收購附屬公司(附註34)	—	—	—	—	—	—	—	—	12,749	12,749
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(999)	(999)
與擁有人交易總額	6,084	233,052	—	—	—	—	—	239,136	25,250	264,386
於二零一六年十二月三十一日的結餘	35,219	431,997	25,993	6,484	21,102	2,692	489,755	1,013,242	119,011	1,132,253

\* 該等儲備賬包括本集團於綜合財務狀況表中的儲備人民幣978,023,000元(二零一五年：人民幣728,051,000元)。

第74至142頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

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

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註20。

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零一七年三月二十四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67至142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，實際業績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)

### 2.2 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。

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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合基準(續)

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。

### 2.3 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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營公司及合營企業(續)

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。

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. 重大會計政策概要(續)

### 2.4 外幣換算

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。

本公司的功能貨幣為港元。本公司的主要附屬公司於中國註冊成立，故該等附屬公司將人民幣視為其功能貨幣。於綜合財務報表內，原以由本集團呈列貨幣以外貨幣呈列的境外業務的所有個別財務報表已兌換為人民幣。資產及負債乃按報告日期的收盤匯率換算為人民幣。收入及開支乃按交易日的通行匯率或倘匯率並無大幅波動，則以報告期間的平均匯率兌換為人民幣。換算產生的任何差額已於其他全面收益確認並於權益內匯兌儲備中分別累計。

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。

### 2.5 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 $\frac{1}{3}$ %
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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.5 物業、廠房及設備(續)

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。

### 2.6 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2.13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。

### 2.7 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。



## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.7 投資物業(續)

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。

### 2.8 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。

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。

#### 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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.8 金融資產(續)

#### 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。

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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.8 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### (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。

### 2.9 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. 重大會計政策概要(續)

### 2.10 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。

### 2.11 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2.19)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。

#### 其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項、應付非控股股東款項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. 重大會計政策概要(續)

### 2.12 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。

### 2.13 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。

#### (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2.7)；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2.5)。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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.13 租賃(續)

#### (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。

### 2.14 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相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. 重大會計政策概要(續)

### 2.15 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。

### 2.16 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物業已交付予買方且能合理保證可收回相關應收款項時確認。於確認收益之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。

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。

### 2.17 非金融資產減值

物業、廠房及設備、租賃土地權益、於一間聯營公司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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.17 非金融資產減值(續)

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)。

### 2.18 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. 重大會計政策概要(續)

### 2.19 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。

### 2.20 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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.20 所得稅的會計處理(續)

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。

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。

### 2.21 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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.21 分部報告(續)

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

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)。

### 2.22 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。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.22 關聯方(續)

- (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

### 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈與本集團的營運有關且於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本期及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列並無重大影響。

### 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

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>

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

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

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

- 分類及計量本集團的金融資產將需根據考慮資產的合約現金流量及管理彼等的業務模式的新標準審閱；及
- 預期基於信貸虧損的減值將需就本集團的貿易應收款項(參閱附註22)進行確認以反映自初步確認以來信貸風險的變動。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期間生效。

#### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

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

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

## 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)

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

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

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

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

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

- 對所有協議進行全面審閱，以評估任何額外合約現時會否成為香港財務報告準則第16號的新定義下的租賃
- 決定採納哪項過渡條文：完全追溯應用或部分追溯應用(即不用經重列的比較數字)。部分應用法亦提供就重新評估合約是否或否包含租賃的可選擇寬免以及其他寬免。決定採用哪項實際權宜措施很重要，因為彼等為一次性選擇
- 評估彼等現時就融資租賃及營運租賃的披露(附註31)，原因是此很有可能會形成將予資本化款項的基準以及成為使用權資產
- 釐定哪項可選擇的會計簡化應用在彼等的租賃組合上及釐定彼等會否使用該等豁免
- 評估規定的額外披露。

## 4. 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。得出的會計估計顧名思義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：

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 重要會計估計及假設(續)

#### 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。

於二零一六年十二月三十一日，投資物業的公平值為人民幣682,130,000元(二零一五年：人民幣679,850,000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。

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。

於二零一六年十二月三十一日，物業存貨的賬面值為人民幣821,504,000元(二零一五年：人民幣481,919,000元)(附註21)。

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.1 重要會計估計及假設(續)

#### 收益確認

如附註2.16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。

於二零一六年十二月三十一日，遞延稅項資產及遞延稅項負債的賬面值分別為人民幣6,904,000元(二零一五年：人民幣3,038,000元)及人民幣173,620,000元(二零一五年：人民幣170,690,000元)(附註27)。

#### 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。

### 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(「泉州兆悅」)的控制權

儘管本集團僅持有泉州兆悅置業有限公司(「泉州兆悅」)40%所有權權益，憑藉一份與其他投資者訂立的協議，其有權委任及罷免該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泉州兆悅的相關活動，因此擁有對泉州兆悅的控制權。因此，泉州兆悅分類為本公司的附屬公司。



## 4. 重要會計估計及判斷(續)

### 4.2 應用實體會計政策的重要判斷(續)

對蘇州兆祥房地產開發有限公司(「蘇州兆祥」)的重大影響

本集團持有蘇州兆祥房地產開發有限公司(「蘇州兆祥」)13%的所有權權益並有權向該公司董事會委任一名董事。本集團管理認為，儘管由於董事會代表及合約條款股權低於20%，但本集團對蘇州兆祥擁有重大影響力。因此，蘇州兆祥分類為本公司的一間聯營公司。

## 5. 收益

於年內確認的本集團主要業務收益如下：

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

附註：商業資產管理收入包括租賃物業的租金收入人民幣73,392,000元(二零一五年：人民幣43,720,000元)及物業管理收入人民幣5,163,000元(二零一五年：人民幣4,957,000元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團投資物業的或然租金收入約為人民幣1,461,700元(二零一五年：人民幣1,855,000元)。投資物業的或然租金收入乃根據租賃協議按租戶的相關銷售的百分比計算。

## 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2.21所進一步描述的經營分部。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

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。

### 分部收益及業績

	房地產開發 人民幣千元	商業資產管理 (經重列) 人民幣千元	代建服務 人民幣千元	智慧化 建設服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>					
可呈報分部收益	11,161	82,316	5,825	7,726	107,028
可呈報分部溢利	734	28,675	4,713	130	34,252
其他分部資料：					
利息收入	16,597	740	14	2	17,353
租賃土地權益攤銷	—	11	—	—	11
投資物業公平值變動收益	—	687	—	—	687
分佔聯營公司虧損	2,735	—	—	—	2,735
所得稅開支／(抵免)	(2,359)	2,440	—	—	81
物業、廠房及設備折舊	244	5,502	—	2	5,748
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>					
可呈報分部收益	84,124	53,244	—	—	137,368
可呈報分部溢利	11,811	27,070	—	—	38,881
其他分部資料：					
利息收入	975	1,154	—	—	2,129
租賃土地權益攤銷	—	11	—	—	11
投資物業公平值變動收益	—	2,600	—	—	2,600
所得稅開支	8,099	2,298	—	—	10,397
物業、廠房及設備折舊	418	428	—	—	846

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 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：

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

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地權益、於聯營公司的權益、收購土地按金、物業存貨、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。

分部負債主要包括預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款、貿易及其他應付款項、間接控股公司貸款、應付非控股股東款項、計息借款及遞延稅項負債。

由於本集團的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入

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

### 8. 融資成本

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 9. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除下列項目後計算所得：

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

### 10. 所得稅開支

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>即期所得稅</b>			
中國企業所得稅			
— 本年度		11,053	11,034
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)		4	(1,374)
		11,057	9,660
中國土地增值稅		898	10,168
		11,955	19,828
<b>遞延稅項</b>			
中國企業所得稅	27	(817)	2,183
中國土地增值稅		—	(1,954)
		(817)	229
所得稅開支總額		11,138	20,057

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支(續)

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

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

附註：

### (a) 香港利得稅

於年內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備(二零一五年：無)。

### (b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，該法自二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，本集團的中國附屬公司適用的企業所得稅稅率為25%。

由於遞延所得稅資產及負債須按照預期適用於資產變現或負債獲清償年度的稅率計量，故本集團於中國營運的附屬公司的遞延稅項資產及負債按25%的企業所得稅稅率計算。

## 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。

根據地方稅務局於二零一二年六月二十日發出的土地增值稅評估通知書，南寧威特斯房地產開發投資有限公司須繳納土地增值稅，而土地增值稅乃根據法定徵稅方法按物業銷售額的5%至7%(二零一五年：5%至7%)計算。

### (d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

## 11. 股息

### 年內應佔股息

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

報告日期後建議宣派的末期股息並無於報告日期確認為負債。

## 12. 每股盈利

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

由於報告年度內並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。



# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 13. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資及薪金	16,961	12,350
退休計劃供款	2,065	2,108
其他福利	2,645	2,031
	<b>21,671</b>	16,489

## 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：

	附註	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					
執行董事：					
庄躍凱先生	(i)	1,030	—	—	1,030
施震先生 <sup>#</sup>	(i)	1,030	—	—	1,030
趙呈閩女士	(i)	1,030	—	—	1,030
		<b>3,090</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,090</b>
非執行董事：					
王憲榕女士	(vii)	—	—	—	—
吳小敏女士	(ii)	—	—	—	—
黃文洲先生	(iii)	—	—	—	—
黃弛維先生*		128	—	—	128
黃達仁先生*		128	—	—	128
陳振宜先生*		128	—	—	128
		<b>384</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>384</b>
酬金總額		<b>3,474</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,474</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 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)

	附註	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
截至二零一五年 十二月三十一日止年度					
<b>執行董事：</b>					
庄躍凱先生	(i)	866	—	—	866
施震先生#	(i)	866	—	—	866
趙呈閩女士	(i)	866	—	—	866
李陳莞媛女士	(iv)	—	301	—	301
李啟鴻博士#	(iv)	—	300	—	300
李紫清博士	(v)	—	214	4	218
鄭鑛先生	(vi)	—	448	11	459
		2,598	1,263	15	3,876
<b>非執行董事：</b>					
王憲榕女士	(vii)	—	—	—	—
吳小敏女士	(ii)	—	—	—	—
黃文洲先生	(iii)	—	—	—	—
黃弛維先生*		116	—	—	116
黃達仁先生*		116	—	—	116
陳振宜先生*		116	—	—	116
		348	—	—	348
<b>酬金總額</b>		<b>2,946</b>	<b>1,263</b>	<b>15</b>	<b>4,224</b>

# 於二零一五年二月十日獲委任為首席執行官，於二零一六年三月十五日辭任。

\* 獨立非執行董事

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 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)

附註：

- (i) 於二零一五年二月十日獲委任。
- (ii) 於二零一五年三月二十日獲委任。
- (iii) 於二零一五年四月二十九日獲委任。
- (iv) 於二零一五年二月十日辭任。
- (v) 於二零一五年四月一日辭任。
- (vi) 於二零一五年三月二十日辭任。
- (vii) 於二零一五年二月十日獲委任為執行董事，並於二零一五年三月二十一日調任為非執行董事。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，執行董事已放棄薪酬及酬金。

### (b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士包括本公司的三名(二零一五年：四名)董事，其酬金於上文附註14(a)披露。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金及實物利益	1,802	535
退休計劃供款	45	15
	1,847	550

上述酬金在以下範圍內：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
酬金範圍		
零至1,000,000港元	2	1

## 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(續)

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，董事或五名最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金(二零一五年：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	
	二零一六年	二零一五年
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

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 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
於二零一五年一月一日						
成本	12,871	5,569	4,114	1,091	4,621	28,266
累計折舊	(2,158)	(4,641)	(3,434)	(783)	(3,474)	(14,490)
賬面淨額	10,713	928	680	308	1,147	13,776
截至二零一五年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨額	10,713	928	680	308	1,147	13,776
添置	—	—	229	57	—	286
出售	—	(21)	(1)	—	(147)	(169)
折舊	(338)	(258)	(395)	(38)	(208)	(1,237)
匯兌差額	476	1	5	—	—	482
年終賬面淨額	10,851	650	518	327	792	13,138
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日						
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	—	63,130	443	—	—	63,573
出售	—	—	(100)	(33)	(63)	(196)
折舊	(356)	(5,618)	(111)	(81)	(182)	(6,348)
匯兌差額	716	16	7	—	—	739
年終賬面淨額	11,211	58,178	757	213	547	70,906
於二零一六年 十二月三十一日						
成本	13,408	68,664	4,685	1,115	3,254	91,126
累計折舊	(2,197)	(10,486)	(3,928)	(902)	(2,707)	(20,220)
賬面淨額	11,211	58,178	757	213	547	70,906

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 15. 物業、廠房及設備(續)

於二零一六年十二月三十一日，銀行借款以賬面淨額約為人民幣11,178,000元(二零一五年：人民幣10,818,000元)的物業、廠房及設備作抵押(附註26)。

折舊費用經計入：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
綜合財務狀況表		
— 於物業存貨中資本化	213	33
綜合全面收益表		
— 銷售成本	5,186	143
— 銷售開支	30	24
— 行政開支	919	1,037
	6,135	1,204
	6,348	1,237

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初賬面淨額	312	323
攤銷	(11)	(11)
年終賬面淨額	301	312

租賃土地權益的賬面淨額根據租期分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於中國： 租期為10至50年	301	312

### 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：

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

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

## 17. 投資物業(續)

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

投資物業的賬面淨額根據租期分析如下：

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

### 估值流程及方法

投資物業已於二零一六年及二零一五年十二月三十一日經由戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(「戴德梁行(廣州)」)進行估值。戴德梁行(廣州)乃獨立專業合資格物業估值師，對被估物業所在位置及所屬類別有相關經驗。戴德梁行(廣州)已採用直接資本化法將現有租約所產生的租金收入資本化，並就物業的復歸收入潛力作適當撥備。

年內估值技術並無任何變動。公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用(與其實際用途相同)。

依照本集團中期及年度報告日期，管理層與估值師每半年就估值流程及結果進行討論。



## 17. 投資物業(續)

### 公平值層級

投資物業的公平值調整於綜合全面收益表上的「投資物業公平值變動收益」項目中確認。

下表呈列本集團於綜合財務狀況表按經常性基準以公平值計量的投資物業(公平值層級歸類為三級)，乃根據計量所採用重要輸入參數的可觀察性來釐定層級：

- 第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級：資產或負債的可觀察(直接或間接)輸入參數(第一級內包含的報價除外)。
- 第三級：資產或負債的無法觀察得到的輸入參數。

	公平值計量歸類為			公平值 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
<b>經常性公平值計量</b>				
於二零一六年十二月三十一日				
投資物業	—	—	<b>682,130</b>	<b>682,130</b>
於二零一五年十二月三十一日				
投資物業	—	—	679,850	679,850

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

#### 公平值層級(續)

投資物業的公平值乃透過資本化現有租約(附有物業的復歸收入潛力的適當條文)產生的租金收入採用直接資本化法釐定。公平值計量與市場每月租金及因素調整正相關，與資本化比率負相關。

	估值技術	重大不可 觀察輸入參數	範圍	
			於十二月三十一日 二零一六年	二零一五年
投資物業	直接資本化法	市場每月租金計及 位置、環境、樓齡、 可進入性、樓層、 尺寸等個別因素 (人民幣元/平方米)	<b>37 - 1,300</b>	35 - 1,150
		復歸收入的 資本化比率	<b>3.50% - 7.50%</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全面收益表呈列的投資物業公平值變動的收益為人民幣687,000元(二零一五年：人民幣2,600,000元)乃因於報告期末持有投資物業產生。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 18. 於聯營公司的權益

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

給予聯營公司貸款為無抵押、按中國人民銀行三年期浮動貸款年利率(「中國人民銀行利率」)計息，且無須於一年內償還。

本集團於二零一六年十二月三十一日的非上市聯營公司詳情如下：

名稱	業務 架構形式	註冊成立 國家／地點	已發行及 繳足股本詳情	所持權益 百分比	主要活動及 營業地點
福建兆和房地產有限公司 (「福建兆和」)	公司	中國	人民幣 50,000,000元	40%	物業開發， 中國 (附註釋(i))
蘇州兆祥房地產開發有限公司 (「蘇州兆祥」)	公司	中國	人民幣 114,940,000元	13% (附註4.2)	物業開發， 中國 (附註釋(ii))
廈門建發家居有限公司 (「廈門建發家居」)	公司	中國	人民幣 10,000,000元	30%	銷售家居， 中國(附註釋(iii))
廈門建發優客會網路科技有限公司 (「廈門建發優客會」)	公司	中國	人民幣 10,000,000元	20%	提供網絡及 信息技術服務， 中國(附註釋(iv))
廣州建信小貸有限公司 (「廣州建信小貸」)	公司	中國	人民幣 100,000,000元	34%	提供小貸業務， 中國(附註釋(v))

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 18. 於聯營公司的權益(續)

- (i) 福建兆和由本集團及本公司的間接控股公司的一家全資附屬公司於二零一五年十二月一日註冊成立，從事物業開發。本集團已認購福建兆和的註冊股本的40%，現金代價為人民幣20,000,000元。
- (ii) 二零一六年八月十八日，本集團與本集團同系附屬公司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」)訂立增資協議，據此訂約各方同意將蘇州兆坤的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣114,940,000元。本集團已收購蘇州兆坤經增資擴大的13%註冊股本，現金代價為人民幣517,900,000元。
- (iii) 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。本集團已收購廈門建發家居的30%註冊股本，現金代價為人民幣3,000,000元。
- (iv) 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。本集團已收購廈門建發優客會的20%註冊股本，現金代價為人民幣2,000,000元。
- (v) 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，以成立廣州建信小貸，據此，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。本集團已收購廣州建信小貸的34%註冊股本，現金代價為人民幣34,000,000元。

本集團應佔主要聯營公司福建兆和及蘇州兆坤的業績及其資產及負債如下：

	福建兆和		蘇州兆坤
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產	9,291	11	20,007
流動資產	937,062	657,113	4,612,528
流動負債	(319,318)	(607,157)	(1,505,778)
非流動負債	(582,602)	—	(3,018,996)
資產淨值	44,433	49,967	107,761
收益	—	—	—
期內虧損及全面開支總額	(5,534)	(33)	(5,439)

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 18. 於聯營公司的權益(續)

上述財務資料概要與於主要聯營公司的各項投資賬面值的對賬如下：

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

個別不重大聯營公司的綜合資料：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
綜合財務報表內個別不重大聯營公司的綜合賬面值	<b>38,988</b>	—
本集團應佔該等聯營公司的合計金額： 期內虧損及全面開支總額	<b>(12)</b>	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 19. 於一間合營企業的權益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一間合營企業的投資成本	45,573	—
分佔一間合營企業業績	(51)	—
向一間合營企業貸款	4,502	—
	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。

本集團於二零一六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 股本詳情	所持權益 百分比	主要活動及 營業地點
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。

本集團應佔J-Bridge的業績及其資產及負責如下：

	二零一六年 人民幣千元
非流動資產	99,782
流動資產	5,541
流動負債	(14,090)
資產淨值	91,233
計入上述資產及負債：	
現金及現金等價物	5,541
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	8,635
收益	—
期內虧損及全面開支總額	(87)

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 19. 於一間合營企業的權益(續)

上述財務資料概要與於J-Bridge的投資賬面值的對賬如下：

	二零一六年 人民幣千元
合營企業淨資產總額	91,233
本集團所持所有權權益比例	50%
本集團分佔合營企業淨資產總值	45,617
期內並無由本集團承擔的分佔溢利	(95)
綜合財務報表所列於一間合營企業的投資賬面值	45,522

## 20. 附屬公司

主要附屬公司(均為有限公司)於二零一六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% (二零一五年： 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% (二零一五年： 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% (二零一五年： 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% (二零一五年： 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% (二零一五年： 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% (二零一五年： 100%)	投資控股，中國

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 20. 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
廣西南寧百益商貿有限公司(「南寧百益」)	公司	中國 一九九七年 九月九日	人民幣23,408,000元	87.52% (二零一五年: 87.52%)	物業租賃及物業 開發, 中國
<b>間接持有的權益</b>					
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% (二零一五年: 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% (二零一五年: 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% (二零一五年: 93.84%)	物業開發, 中國
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% (二零一五年: 100%)	物業投資及開發 業務, 中國
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% (二零一五年: 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% (二零一五年: 100%)	物業開發, 中國
上海兆昱資產管理有限公司(「上海兆昱」)	公司	中國 二零一五年 十二月十七日	人民幣30,000,000元	55% (二零一五年: 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% (二零一五年: 零)	物業租賃
上海兆屹企業管理有限公司(「上海兆屹」)	公司	中國 二零一六年 八月二十四日	人民幣 1,000,000元	47.65%# (二零一五年: 零)	物業租賃



## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 20. 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
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% (二零一五年: 100%)	提供軟件及 系統開發服務, 中國
泉州兆悅置業有限公司 (「泉州兆悅」)	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) (二零一五年: 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% (二零一五年: 零)	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% (二零一五年: 零)	物業開發, 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。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 20. 附屬公司(續)

下表載列有關南寧百益、泉州兆悅及上海兆昱(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。

	南寧百益		泉州兆悅		上海兆昱
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非控股權益百分比	<b>12.48%</b>	12.48%	<b>60%</b>	60%	<b>45%</b>
非流動資產	<b>497,702</b>	493,029	<b>52</b>	—	<b>56,646</b>
流動資產	<b>139,211</b>	130,493	<b>174,622</b>	160,069	<b>20,417</b>
流動負債	<b>(68,759)</b>	(62,173)	<b>(124,567)</b>	(110,069)	<b>(50,521)</b>
非流動負債	<b>(105,463)</b>	(103,719)	—	—	—
資產淨值	<b>462,691</b>	457,630	<b>50,107</b>	50,000	<b>26,542</b>
非控股權益賬面值	<b>57,744</b>	57,112	<b>30,064</b>	30,000	<b>11,944</b>
收益	<b>26,220</b>	90,349	—	—	<b>6,161</b>
年/期內溢利/(虧損)	<b>12,164</b>	17,430	<b>105</b>	2	<b>(3,458)</b>
年/期內全面收入總額	<b>12,164</b>	17,430	<b>105</b>	2	<b>(3,458)</b>
非控股權益應佔溢利/(虧損) 及全面收入/(開支)總額	<b>1,518</b>	2,175	<b>63</b>	1	<b>(1,556)</b>
已付非控股股東股息	<b>999</b>	2,496	—	—	—
經營活動(所用)/所得 現金流量	<b>(21,778)</b>	32,214	<b>(11,675)</b>	(79,193)	<b>19,867</b>
投資活動所得/(所用) 現金流量	<b>45,397</b>	(32,350)	<b>(52)</b>	18	<b>(61,810)</b>
融資活動(所用)/所得 現金流量	<b>(8,064)</b>	(88,587)	<b>8,611</b>	90,000	<b>54,420</b>
淨現金流入/(流出)	<b>15,555</b>	(88,723)	<b>(3,116)</b>	10,825	<b>12,477</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 21. 物業存貨

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

開發中物業及持作銷售物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 22. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>		
應收第三方	<b>8,094</b>	1,728
減：累計減值虧損	<b>(86)</b>	(69)
	<b>8,008</b>	1,659
<b>其他應收款項</b>		
按金	<b>5,552</b>	6,127
預付款項	<b>1,963</b>	685
其他應收款項	<b>3,378</b>	1,825
	<b>10,893</b>	8,637
	<b>18,901</b>	10,296

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

有關物業銷售的貿易應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自租金收入、物業管理費收入、代建服務收入及智能化建設服務收入的貿易應收款項而言，該收入乃根據協議有關的條款支付，且結餘已於呈列時到期。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 22. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項根據發票日期計的賬齡分析如下：

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

本集團的貿易應收款項減值撥備變動如下：

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

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。於二零一六年十二月三十一日，本集團約人民幣86,000元(二零一五年：人民幣69,000元)貿易應收款項已個別減值。該等已減值貿易應收款項為應收客戶款項，而有關客戶於到期日後尚未履行計劃付款，本集團已進行評估並斷定收回應收款項的可能性較低，故已就該等應收款項確認全額減值。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 22. 貿易及其他應收款項(續)

已逾期但未減值貿易應收款項的賬齡如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
既無逾期亦無減值	7,886	1,258
逾期1至90天	20	200
逾期91至180天	9	23
逾期181至360天	23	21
逾期360天以上	70	157
	<b>8,008</b>	1,659

既未逾期亦未減值的貿易應收款項涉及大量並無近期拖欠記錄的獨立買方。已逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與本集團有良好過往信貸記錄的租戶及客戶。根據過往的信貸歷史，本公司董事相信，由於信貸質素並無任何重大變動且結餘仍視為可悉數收回，故無需就該等結餘作出減值撥備。

本集團並無就貿易應收款項(無論是否按個別或共同基準釐定)持有任何抵押品作為擔保或持有其他信用增強。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 23. 現金及現金等價物

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及手頭現金	<b>246,429</b>	52,925
結構性銀行存款	—	19,000
綜合財務狀況表所載的銀行結餘及現金	<b>246,429</b>	71,925
減：受限制銀行存款	<b>(2,089)</b>	(2,491)
綜合現金流量表所載的現金及現金等價物	<b>244,340</b>	69,434

本集團的銀行及現金結餘包括以人民幣(「人民幣」)計值並存放在中國的銀行的銀行結餘人民幣94,483,000元(二零一五年：人民幣62,138,000元)。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。

於二零一六年十二月三十一日，結構性銀行存款為保本收益增長銀行存款，按2.1%至3.2%的實際年利率計息，初步到期期限在90天內(視乎本集團的即時現金需求而定)。

受限制銀行存款包括(i)存入指定銀行賬戶，僅可用作物業維修的銀行存款及(ii)就授予本集團物業買家的抵押信貸而存入銀行的有擔保按金。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 24. 貿易及其他應付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項		
應付第三方	<b>34,826</b>	15,440
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	<b>31,045</b>	14,188
已收按金	<b>21,103</b>	29,155
預收款項	<b>16,218</b>	7,476
	<b>68,366</b>	50,819
	<b>103,192</b>	66,259

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

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

### 25. 應付非控股股東款項／間接控股公司貸款

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，應付非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，間接控股公司貸款為無抵押，按中國人民銀行三年期浮動貸款率利率計息，且毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。



## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 26. 計息借款

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

銀行貸款的賬面值分析如下：

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

本集團應償還的銀行貸款如下：

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

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由本集團物業、廠房及設備(賬面值約為人民幣11,178,000元(二零一五年：人民幣10,818,000元))(附註15)的法定押記擔保。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 27. 遞延稅項

遞延稅項負債／(資產)的變動淨額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	167,652	167,398
於損益內確認	(817)	229
收購附屬公司(附註34)	(151)	—
匯兌差額	32	25
年末	166,716	167,652

#### 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
於二零一五年一月一日	665	151,457	14,633	166,755
於損益內扣除／(計入)	(299)	4,209	—	3,910
匯兌差額	—	25	—	25
於二零一五年十二月三十一日及 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	681	158,306	14,633	173,620

#### 遞延稅項資產

	土地增值稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	643	—	643
於損益內計入	(1,954)	(1,727)	(3,681)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	(1,311)	(1,727)	(3,038)
於損益內計入	—	(3,715)	(3,715)
收購附屬公司	—	(151)	(151)
於二零一六年十二月三十一日	(1,311)	(5,593)	(6,904)

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 27. 遞延稅項(續)

以下為就財務報告所作的本集團遞延稅項結餘分析：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
遞延稅項資產	(6,904)	(3,038)
遞延稅項負債	173,620	170,690
	<b>166,716</b>	167,652

於二零一六年十二月三十一日，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。於二零一六年十二月三十一日，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30,239,000元(二零一五年：人民幣31,558,000元)。

## 28. 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		
於二零一五年及二零一六年十二月三十一日	1,000,000,000	81,055
已發行及繳足：		
於二零一五年一月三十一日	300,000,000	24,321
發行新股(附註a)	60,000,000	4,814
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	360,000,000	29,135
發行新股(附註b)	68,000,000	6,084
於二零一六年十二月三十一日	428,000,000	35,219

附註：

- 於二零一五年七月十三日，本公司根據一般授權以認購價每股3.86港元完成配發及發行60,000,000股每股0.1港元的普通股，導致股份溢價增加約人民幣181,001,000元。發行新股直接應佔股份發行開支人民幣1,663,000元視作股份溢價賬的扣減項。
- 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。

## 29. 儲備

於年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

### 股份溢價

本集團的股份溢價賬指按溢價發行本公司股份產生的溢價。

### 法定儲備

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

### 匯兌儲備

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

### 資本儲備

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

### 重估儲備

重估儲備因業主自用物業轉至投資物業而產生。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 30. 本公司財務狀況表

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	<b>742,219</b>	695,165
<b>流動資產</b>		
預付款項	<b>167</b>	198
應收附屬公司款項	<b>161,854</b>	30,284
現金及現金等價物	<b>151,440</b>	8,623
	<b>313,461</b>	39,105
<b>流動負債</b>		
應計費用及其他應付款項	<b>624</b>	3,279
<b>流動資產淨值</b>	<b>312,837</b>	35,826
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,055,056</b>	730,991
<b>非流動負債</b>		
間接控股公司貸款	<b>50,557</b>	—
<b>資產淨值</b>	<b>1,004,499</b>	730,991
<b>權益</b>		
股本	<b>35,219</b>	29,135
其他儲備(附註)	<b>969,280</b>	701,856
<b>權益總額</b>	<b>1,004,499</b>	730,991

施震  
董事

趙呈閩  
董事

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 30. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司的其他儲備變動如下：

	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	擬派末期股息 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日，	19,607	490,259	(6,417)	—	1,577	505,026
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	(14,312)	(14,312)
貨幣換算差額	—	—	31,804	—	—	31,804
股份發行開支	(1,663)	—	—	—	—	(1,663)
發行新股(附註28(a))	181,001	—	—	—	—	181,001
於二零一五年十二月三十一日 及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28(b))	235,467	—	—	—	—	235,467
於二零一六年十二月三十一日	<b>431,997</b>	<b>490,259</b>	<b>74,661</b>	<b>—</b>	<b>(27,637)</b>	<b>969,280</b>

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 31. 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	41,533	37,527
於一年後但於五年內	69,045	55,745
五年之後	24,967	28,333
	135,545	121,605

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(二零一五年：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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	4,195	4,195
於一年後但於五年內	17,535	16,526
五年之後	18,851	22,037
	40,581	42,758

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(二零一五年：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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 32. 資本承擔

於報告日期，本集團的資本承擔如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 租賃物業裝修	—	248
— 開發中物業	<b>169,028</b>	172,020

### 33. 財務擔保合約

本集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
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	<b>48,608</b>	133,846

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。

### 34. 收購附屬公司

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收購若干附屬公司的控股權益，總代價約為人民幣74,793,000元（二零一五年：零）。於收購前，該等公司並無經營任何業務及僅有建議開發項目的預付款項及土地收購的按金。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取得的淨資產之間的差額確認為建議開發項目預付款項及土地收購按金的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃基於所收購資產的公平值。



# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 35. 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	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<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	<b>29,193</b>	2,630
益鴻(附註a)	向間接控股公司貸款的利息開支	<b>604</b>	—
<b>聯營公司：</b>			
福建兆和(附註b)	向聯營公司放貸的利息收入	<b>13,821</b>	—
蘇州兆祥(附註b)	向聯營公司放貸的利息收入	<b>1,995</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>4,224</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>2,152</b>	—
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>1,769</b>	—

附註

- 於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，根據與建發房地產訂立的貸款框架協議，本集團產生給予間接控股公司建發房地產及益鴻的貸款利息人民幣29,193,000元(二零一五年：人民幣2,630,000元)及人民幣604,000元(二零一五年：零)，根據此協議，建發房地產同意就項目開發按中國人民銀行(「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貸款融資(附註25)。
- 於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團透過就福建兆和及蘇州兆祥的營運按中國人民銀行頒佈的基準貸款利率授出貸款從彼等分別賺取利息收入人民幣13,821,000元及人民幣1,995,000元。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與禾山建設簽訂委託建設協議，於項目建設過程中提供設計、建設及竣工至交付的服務並賺取建築費收入。
- 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與上海中悅及上海山溪地簽訂租賃協議，租賃物業為期五年。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 35. 關聯方交易(續)

### 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
基本薪金及津貼	3,463	3,481
退休福利計劃供款	—	15
	<b>3,463</b>	3,496

## 36. 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。

### 36.1 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2.8及2.11有關金融工具的類別如何影響其後續計量的解釋。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項：		
貿易及其他應收款項	11,386	3,484
現金及現金等價物	246,429	71,925
向聯營公司提供的貸款	743,176	—
向一間合營企業提供的貸款	4,502	—
	<b>1,005,493</b>	75,409
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計：		
貿易及其他應付款項	65,871	29,628
應付非控股股東款項	218,872	60,000
間接控股公司貸款	1,059,893	115,507
計息借款	3,236	3,749
	<b>1,347,872</b>	208,884

## 36. 財務風險管理(續)

### 36.2 外幣風險

本集團的外匯風險極微，乃由於本集團實體以其本身的功能貨幣持有大部分資產及負債。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並考慮在有需要時對沖重大外幣風險。

### 36.3 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25及26。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減少／增加約人民幣4,084,000元。二零一五年十二月三十一日，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237,000元。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。

### 36.4 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33。

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。

## 36. 財務風險管理(續)

### 36.5 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、應付非控股股東款項以及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。

以下為本集團於二零一六年及二零一五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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 36. 財務風險管理(續)

### 36.5 流動資金風險(續)

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
於二零一六年 十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	65,871	—	—	—	65,871	65,871
應付非控股股東款項	218,872	—	—	—	218,872	218,872
間接控股公司貸款	50,345	50,345	1,110,239	—	1,210,929	1,059,893
其他計息借款(附註)	3,236	—	—	—	3,236	3,236
	<b>338,324</b>	<b>50,345</b>	<b>1,110,239</b>	<b>—</b>	<b>1,498,908</b>	<b>1,347,872</b>
已出具財務擔保						
最高擔保金額	48,608	—	—	—	48,608	—
於二零一五年 十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	29,628	—	—	—	29,628	29,628
應付非控股股東款項	60,000	—	—	—	60,000	60,000
間接控股公司貸款	5,362	5,362	118,239	—	128,963	115,507
其他計息借款(附註)	3,749	—	—	—	3,749	3,749
	<b>98,739</b>	<b>5,362</b>	<b>118,239</b>	<b>—</b>	<b>222,340</b>	<b>208,884</b>
已出具財務擔保						
最高擔保金額	133,846	—	—	—	133,846	—

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。於二零一六年十二月三十一日，該等銀行貸款的未貼現本金總額為人民幣3,236,000元(二零一五年：人民幣3,749,000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四年內(二零一五年：五年)償還。屆時，本金連利息現金流出的總額將為人民幣3,442,000元(二零一五年：人民幣4,048,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 37. 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現金及現金等價物計算。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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
計息借款	3,236	3,749
間接控股公司貸款	1,059,893	115,507
	1,063,129	119,256
減：現金及現金等價物	(246,429)	(71,925)
淨負債	816,700	47,331
權益總額	1,132,253	849,241
淨負債權益比率	72.1%	5.6%

## 38. 報告日期後事項

除本報告其他部分所披露者外，下列重大事件於二零一六年十二月三十一日後發生：

- (i) 誠如日期分別為二零一七年一月五日和二零一七年二月二十五日的公告所披露，本集團與蘇州兆坤及廈門利源訂立第二份增資協議，據此訂約方同意將蘇州兆祥的註冊資本由人民幣114,940,000元進一步增至人民幣200,000,000元。本集團已同意以現金合共出資人民幣1,449,910,000元。
- (ii) 誠如日期分別為二零一七年一月五日和二零一七年二月二十五日的公告所披露，本集團與福建兆潤房地產有限公司(「兆潤」)及廈門利承企業管理有限公司(「利承」)(均為於中國成立的有限公司及建發房地產的間接附屬公司)訂立股份轉讓協議以收購福建兆和60%的股權。股份轉讓協議項下的總代價為現金人民幣43,340,000元。根據益悅購買股權的比例，本集團須償還先前兆潤及利承向福建兆和提供金額為人民幣404,070,000元的股東貸款。
- (iii) 本集團已根據認購協議向益能發行本金總額為500,000,000港元的永久可換股債券，並於二零一七年三月一日完成。永久可換股債券可按初始換股價每股換股股份4.6港元轉換為108,695,652股換股股份，可作出慣常調整。

## 財務業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 人民幣千元	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)	二零一二年 人民幣千元 (經重列)
收益	<b>104,103</b>	133,767	272,771	303,297	333,555
毛利	<b>66,305</b>	63,496	65,047	109,636	123,248
除稅前溢利	<b>27,483</b>	35,470	46,716	94,429	123,804
年內溢利	<b>16,345</b>	15,413	29,391	54,875	71,969
本公司權益持有人應佔年內溢利	<b>14,639</b>	12,668	24,896	50,288	64,529

## 資產、負債及權益

	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	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)
非流動資產	<b>1,696,359</b>	716,338	691,349	676,976	646,629
流動資產	<b>1,086,834</b>	564,140	270,179	296,034	371,968
非流動負債	<b>1,233,513</b>	286,197	226,901	189,057	181,383
流動負債	<b>417,427</b>	145,040	117,350	193,149	289,735
流動資產淨值	<b>669,407</b>	419,100	152,829	102,885	82,233
權益總額	<b>1,132,253</b>	849,241	617,277	590,804	547,477



### 於二零一六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47號一層1、2號房	零售	36	二零四四年五月三十一日
4. 其他物業	中國廣西壯族自治區南寧市興寧路57-61號一、二層及西一裡3號一層1、2、3號房及二層1號房	零售	347	二零四四年七月十日
5. 西街10號	中國廣西壯族自治區南寧市興寧區興寧西街10號前進及後進	辦公及零售	2,188	二零四四年二月二十五日及二零四四年九月六日
6. 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
7. 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

### 於二零一六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)
8. 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
9. 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
10. 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
11. 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
12. 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
13. 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
14. 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
15. 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

## 於二零一六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)
16. 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 1
17. 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：

- 1 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。

## 於二零一六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：於二零一五年十二月三十一日，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。根據廣西綠之都房地產開發有限公司於二零零九年十二月三十日就廣西南寧百益商貿有限公司的遷置物業而發出的處理計劃，重新安置四個住宅單位的總建築面積為 94.87 平方米。

## 於二零一六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. 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

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，於二零一四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。

## 於二零一六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. 泉州•中泱天成	中國福建省泉州市洛江區萬安街道萬福社區「中泱天成」	住宅、商鋪及停車位	前期	22,174 <sup>(附註1)</sup>	62,087	二零一八年底前	40
2. 建發•中央悅府 (前稱書香佳緣)	中國湖南省長沙市雨花區勞動東路180號「書香佳緣」	住宅、商鋪及停車位	前期	25,642 <sup>(附註2)</sup>	100,260	二零一七年底前	100
3. 漳州•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	住宅及停車位	前期	44,828.15 <sup>(附註3)</sup>	191,955.32	二零一八年底前	40
4. 蘇州•獨墅灣	中國江蘇省蘇州市蘇州吳中區東方大道3666號	住宅、商鋪及停車位	前期	224,623.6 <sup>(附註4)</sup>	336,935.4	二零二零年底前	13

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44,825.15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(2015)第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，於二零一五年八月三十一日屆滿。
- (3) 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。
- (4) 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。