

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

## JIANDE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 建德國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：865)

#### 截至二零一六年十二月三十一日止年度 業績公佈

建德國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績，連同去年的未經審核及經重列比較數字載列如下：

#### 截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收入表

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
收益	4	<b>158,125</b>	103,196
銷售成本		<b>(112,251)</b>	(48,379)
毛利		<b>45,874</b>	54,817
其他收入		<b>3,786</b>	5,472
其他虧損		<b>(1,519)</b>	(2,371)
投資物業公平值變動	8	<b>9,307</b>	2,000
銷售開支		<b>(7,075)</b>	(5,824)
行政開支		<b>(12,138)</b>	(9,692)
融資成本		<b>(326)</b>	(207)
視作上市開支	16	<b>(542,104)</b>	-
除稅前(虧損)溢利		<b>(504,195)</b>	44,195
所得稅開支	5	<b>(14,325)</b>	(21,894)
年內(虧損)溢利及全面 (開支)收入總額	6	<b>(518,520)</b>	22,301
以下各方應佔年內 (虧損)溢利及全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		<b>(518,956)</b>	22,200
非控股權益		<b>436</b>	101
		<b>(518,520)</b>	22,301
每股(虧損)盈利	7	人民幣	人民幣
一基本		<b>(11.76)分</b>	0.54分

於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		279	668
投資物業	8	104,985	119,200
遞延稅項資產	12	8,690	7,184
		<u>113,954</u>	<u>127,052</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	9	813,106	752,091
貿易及其他應收款項		50,874	44,573
預付土地增值稅		4,761	1,647
受限制銀行存款		46,820	36,368
定期存款、銀行結餘及現金		128,485	122,533
		<u>1,044,046</u>	<u>957,212</u>
分類為持作出售資產	10	23,522	–
		<u>1,067,568</u>	<u>957,212</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項		30,080	5,689
其他應付款項及應計費用		114,977	132,340
銷售物業所獲之預售所得款項	11	281,720	165,214
應付關連方款項		–	57,148
有抵押銀行借款		99,900	170,000
應付所得稅		21,699	14,799
		<u>548,376</u>	<u>545,190</u>
與分類為持作出售資產直接有關的負債	10	8,722	–
		<u>557,098</u>	<u>545,190</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>510,470</u>	<u>412,022</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>624,424</u>	<u>539,074</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	12	18,503	15,873
		<u>18,503</u>	<u>15,873</u>
<b>資產淨值</b>		<u>605,921</u>	<u>523,201</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	25,451	389,190
儲備		571,173	125,150
		<u>596,624</u>	<u>514,340</u>
本公司擁有人應佔權益		596,624	514,340
非控股權益		9,297	8,861
		<u>605,921</u>	<u>523,201</u>
<b>權益總額</b>		<u>605,921</u>	<u>523,201</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands及香港北角英皇道250號北角城中心1910室。本公司的主要業務為投資控股，於完成收購事項（定義見本文）後，其附屬公司主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展。董事認為，於二零一六年十二月三十一日，最終控股公司為Fame Build Holdings Limited及Talent Connect Investments Limited，該兩間公司為分別於二零一四年六月十六日及二零一四年六月十三日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別由余德聰先生及蔡建四先生（統稱「賣方」）全資擁有。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

### 2. 綜合財務報表之編製基準

於二零一六年十月二十五日，本公司完成一項非常重大收購事項及涉及新上市申請之反向收購。本公司向賣方收購於香港註冊成立之有限公司中總（香港）有限公司（「中總」）之全部已發行股本，方式為向賣方配發同等數量之4,086,592,788股本公司普通股（「代價股份」）（「收購事項」）作為代價。中總為投資控股公司，於緊接完成收購事項前由賣方共同擁有100%。中總及其附屬公司（「中總集團」）主要於中國從事物業發展。收購事項詳情載於本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函。

收購事項前，由於營運水平不足及財務和流動資金狀況欠佳以及停牌，本公司之股份自二零零九年十一月二十七日起在聯交所暫停買賣。本公司及其附屬公司成為無業務。收購事項完成後，本公司向賣方（收購事項後亦為本公司之最終控股方）配發及發行代價股份，以換取中總之全部已發行股本。因此，收購事項實際為上市非經營空殼公司的反向資產收購，並不構成香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號「業務合併」下的業務。因此，收購事項乃作為香港財務報告準則第2號「股份基礎付款」下股份基礎付款交易入賬。

就會計目的而言，本公司視作已被中總收購，而中總被視為會計收購方。該等綜合財務報表已編製為中總集團綜合財務報表之續表，因此：

- (i) 中總集團之資產及負債按其賬面值確認及計量；
- (ii) 本公司之已識別資產及負債乃按公平值確認，而就落實收購事項而配發及發行之代價股份乃按視作發行予本公司前擁有人之股權代價之公平值計量。由於中總股東視作擁有已發行股份之公平值超過本公司所承擔之負債淨額，差額於損益確認為視作上市開支；及
- (iii) 該等綜合財務報表所呈列之比較資料已按中總集團所載者重列。

於編製該等綜合財務報表時，本集團已應用以權益結算股本為基礎付款交易就收購事項入賬。自收購事項完成日期起，本公司之業績已綜合計入中總之綜合財務報表，有關收購事項及視作上市開支之進一步詳情載於綜合財務報表附註16。

### 3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

#### 於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

本集團已於本年度首次應用以下香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂本	披露措施
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	澄清可接納之折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：結果植物
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則之修訂本	二零一二至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進項目

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

#### 已頒布但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒布但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

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	客戶合約收益及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂本	應用香港財務報告準則第9號財務工具 連同香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂本	香港財務報告準則第15號客戶合約收益的 澄清 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業出售或 注入資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一四至二零一六年週期香港財務報告 準則之年度改進項目 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後(按適用情況而定)開始之年度期間生效

#### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號已頒布，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾該等貨品或服務描述之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒布有關香港財務報告準則第15號識別履約責任、委託人與代理的考量及許可證申請指引之澄清。

本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對呈報金額(如物業銷售)造成影響，且要求作出更多有關收益的披露。然而，在本公司董事完成詳細審閱前，就香港財務報告準則第15號的影響作出合理估算並不切實際。

#### **香港財務報告準則第16號租賃**

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，它將取代現行香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制為基準來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理方法，經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由另一種模式取代，該模式要求承租人確認所有租賃使用權資產及相應負債。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量作出調整。租賃負債乃按租賃付款(非當日支付)的現值初步確認。其後，租賃負債(其中包括)經利息及租賃付款以及租賃修訂的影響所調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配為本金及利息部分，將分別以融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，本集團作為承租人已就融資租賃安排及租賃土地之預繳租賃款項確認為資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類發生潛在變動，視乎本集團將倘擁有資產時之使用權單獨或以相應有關資產的同一項目內呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

除上文所述者外，董事認為下一年度應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

#### 4. 收益

本集團從事物業發展，而收益指本集團於日常業務過程中向客戶出售物業所收及應收之款項淨額。

#### 5. 所得稅開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	8,923	11,693
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	4,278	13,693
	<u>13,201</u>	<u>25,386</u>
遞延稅項(附註12)	1,124	(3,492)
	<u>14,325</u>	<u>21,894</u>

香港利得稅乃就兩個年度之估計應課稅溢利的16.5%計算。由於本集團之收入並非產生自或源自香港，故並無就香港稅項計提撥備。

即期稅項撥備指就中國企業所得稅及中國土地增值稅作出之撥備。根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之施行法規，中國附屬公司之稅率為25%。

此外，根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及自一九九五年一月二十七日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之借貸成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟倘普通標準住宅之物業出售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則可獲豁免。

根據中國相關稅法及施行法規，自二零零八年一月一日起，屬「非稅項居民企業」(於中國並無設立機構或營業地點，或於中國設立機構或營業地點，而相關收入與所設立機構或營業地點並無實際關連)之投資者就中國附屬公司賺取之溢利所賺取及應收利息或股息須繳納預扣所得稅，惟以該等利息或股息源於中國為限。在此情況下，中國附屬公司向離岸集團實體支付之股息須按10%或更低協定稅率繳納預扣稅。本集團須就中國附屬公司派付的股息繳納預扣稅。由於本公司決定不會就中國附屬公司於二零一六年十二月三十一日之未分派盈利約人民幣105,703,000元(二零一五年：人民幣103,991,000元)於可見將來向本公司宣派任何股息，故於兩個年度概無就該等未分派盈利確認任何遞延稅項負債。

## 6. 年內(虧損)溢利

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
年內(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,181	265
廠房及設備折舊	426	682
根據經營租賃租用物業之租金開支	99	87
投資物業所得租金收入總額	(2,452)	(2,877)
減：已產生直接經營開支	458	614
投資物業所得淨租金收入	<u>(1,994)</u>	<u>(2,263)</u>
確認為開支之持作銷售物業成本	99,645	41,867
員工成本		
—薪金及津貼	3,805	3,792
—退保福利計劃供款	914	893
總員工成本(不包括董事酬金)	<u>4,719</u>	<u>4,685</u>

## 7. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
就計算每股基本(虧損)盈利的本公司擁有人 應佔年內(虧損)溢利	<u>(518,956)</u>	<u>22,200</u>
	千股	千股
就計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數	<u>4,411,989</u>	<u>4,086,593</u>

用於計算截至二零一六年十二月三十一日止年度每股基本虧損的股份加權平均數乃參考就收購事項已發行普通股數目及收購完成後已發行在外之普通股數目釐定。

用於計算截至二零一五年十二月三十一日止年度每股基本盈利的股份加權平均數乃參考就收購事項已發行之普通股數目。

概無呈列截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的每股攤薄(虧損)盈利，原因是本集團於兩個年度概無任何已發行在外潛在普通股。

## 8. 投資物業

人民幣千元

公平值		
於二零一五年一月一日(經重列)		117,200
於損益確認之公平值增加		<u>2,000</u>
於二零一五年十二月三十一日(經重列)		119,200
於損益確認之公平值增加		9,307
重新分類為持作銷售資產		<u>(23,522)</u>
於二零一六年十二月三十一日		<u><u>104,985</u></u>
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
投資物業重估之未變現收益(計入綜合損益及其他全面收益表)	<u><u>9,307</u></u>	<u><u>2,000</u></u>

本集團按經營租賃持有以賺取租金或擬於未來賺取租金或資本增值之所有物業權益，均以公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

中期租賃項下位於中國的土地之投資物業賬面值。

## 9. 持作銷售物業

綜合財務狀況表所示持作銷售物業包括：

	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
持作銷售物業		
在建物業	<u>653,541</u>	694,825
已竣工物業	<u>159,565</u>	<u>57,266</u>
	<u><u>813,106</u></u>	<u><u>752,091</u></u>

所有發展中物業及已竣工持作銷售物業均位於中國。所有持作銷售物業均按成本列賬。

於二零一六年十二月三十一日，人民幣160,084,000元(二零一五年：人民幣597,398,000元)之發展中物業預期不會於一年內套現。

## 10. 分類為持作出售的資產及與持作出售資產直接有關的負債

於二零一六年十二月三十一日分類為持作出售的主要資產及負債類別列載如下：

	人民幣千元
分類為持作出售的資產：	
投資物業	<u>23,522</u>
分類為持作出售的負債：	
就出售投資物業使用權的已收按金	<u>8,722</u>

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立臨時租賃協議，以出售20年的車位使用權及按面值授出佔用權以延長額外20年，而本集團於二零一六年十二月三十一日獲得銷售按金約人民幣8,722,000元。董事認為租賃條款已轉讓車位的絕大部分風險及回報予承租人，並於二零一七年買方開始使用車位時取消確認為投資物業。據此，預期於十二個月內出售或動用的投資物業及相關已收按金已分類為持作出售，並於綜合財務狀況表分開呈列。

## 11. 銷售物業之預售所得款項

銷售物業之預售所得款項指尚未根據本集團收益確認政策確認為收益之物業單位銷售所得款項。

## 12. 遞延稅項

為呈列於綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。遞延稅項結餘分析如下，供財務申報之用。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	8,690	7,184
遞延稅項負債	<u>(18,503)</u>	<u>(15,873)</u>
	<u><b>(9,813)</b></u>	<u><b>(8,689)</b></u>

下表為於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度確認之主要遞延稅項資產及負債及其變動：

	重估投資 物業 人民幣千元	土地增值稅 之遞延稅項 人民幣千元	預售所得 款項之 遞延稅項 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日 (經重列)	(15,325)	(3,161)	3,056	3,249	(12,181)
於損益(扣除)計入	<u>(504)</u>	<u>1,828</u>	<u>3,555</u>	<u>(1,387)</u>	<u>3,492</u>
於二零一五年十二月三十一日 (經重列)	(15,829)	(1,333)	6,611	1,862	(8,689)
於損益(扣除)計入	<u>(2,803)</u>	<u>(413)</u>	<u>3,954</u>	<u>(1,862)</u>	<u>(1,124)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u><b>(18,632)</b></u>	<u><b>(1,746)</b></u>	<u><b>10,565</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(9,813)</b></u>

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損(二零一五年：人民幣7,446,000元)。已就過往年度稅項虧損悉數確認遞延稅項資產。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無可扣除臨時差異(二零一五年：人民幣892,000元)。於二零一五年十二月三十一日，概無就可扣減臨時差異確認遞延稅項資產。

### 13. 股本

#### 中總股本

於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日的股本指中總的股本。中總於一九九二年九月一日根據香港公司條例於香港註冊成立為有限公司。於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日，中總的已發行及繳足普通股數目為20,000,000股，金額為人民幣389,190,000元。此後，中總的股本並無任何變動。

#### 本公司股本

	股本數目 千股	金額 千港元	金額 人民幣千元
法定普通股：			
於二零一五年一月一日及二零一五年 十二月三十一日每股0.1港元	3,000,000	300,000	261,570
於二零一六年八月二十三日實行的股本 重組(附註a)包括：			
— 股本削減	—	(298,500)	(260,262)
— 股份合併	(2,700,000)	—	—
— 法定股本註銷	(105,400)	(527)	(459)
— 法定股本增資	99,805,400	499,027	435,102
	<u>100,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>435,951</u>
於二零一六年十二月三十一日每股0.005港元			
已發行及繳足普通股：			
於二零一五年一月一日及 二零一五年十二月三十一日每股0.1港元	1,945,997	194,600	169,672
於二零一六年八月二十三日實行的股本重組 (附註a)包括：			
— 股本削減	—	(193,627)	(168,824)
— 股份合併	(1,751,397)	—	—
於二零一六年十月二十五日的公開發售(附註b)	389,199	1,946	1,697
於二零一六年十月二十五日的股份認購(附註c)	1,167,598	5,838	5,090
為收購中總配發股份(附註d)	4,086,593	20,433	17,816
	<u>5,837,990</u>	<u>29,190</u>	<u>25,451</u>
於二零一六年十二月三十一日每股0.005港元			

本公司發行的所有股份享有同等地位及不附帶優先權。

附註：

- a. 於二零一六年四月十八日，本公司股東通過決議案，內容有關落實本公司股本重組（「股本重組」），包括股本削減、股份溢價註銷、股份合併、法定股本註銷及法定股本增資（定義見本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函），詳情如下。資本重組為收購事項及認購事項之先決條件之一（定義見附註c）及本公司已於二零一六年八月二十三日完成執行資本重組。
- (i) 股本削減—現有已發行股份之面值由每股0.10港元減至0.0005港元；
  - (ii) 股份溢價註銷—待股本削減生效後，註銷本公司股份溢價賬之全部進賬額；
  - (iii) 股份合併—待股份溢價註銷生效後，每10股每股面值0.0005港元之已發行股份合併為一股每股面值0.005港元之新股份；
  - (iv) 法定股本註銷—待股份合併生效後，註銷全部法定但未發行之股份；及
  - (v) 法定股本增資—待法定股本註銷生效後，將本公司之法定股本增加至500,000,000港元，分為100,000,000股每股面值0.005港元之新股份。
- b. 於二零一六年十月二十五日，本公司完成按每股發售股份0.13港元進行公開發售（「公開發售」），基準為合資格股東於記錄日期（定義見本公司日期為二零一六年九月三十日之發售章程）每持有一股新股份獲發兩股發售股份，已發行及配發389,199,312股普通股，已收所得款項總額約50,596,000港元（相當於人民幣44,115,000元）。
- c. 於二零一六年十月二十五日，本公司分別根據經修訂認購協議、經修訂TB期權協議及新富祺期權協議（定義見本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函）合共向以下各方配發及發行1,167,597,940股股份：(i)金鑒有限公司，按每股0.155港元認購954,694,714股股份，總認購價約為147,978,000港元（相當於人民幣129,022,000元）；(ii) Time Boomer Limited，按總行使價13,000,000（相當於人民幣11,334,000元）或每股0.155港元認購83,870,968股股份；及(iii)富祺投資有限公司，按總行使價20,000,000（相當於人民幣17,438,000元）或每股0.155港元認購129,032,258股股份「認購事項」。
- d. 於二零一六年十月二十五日，本公司就根據收購協議（定義見本公司日期為二零一六年九月三十日之發售章程）之條款收購中總全部股權向賣方配發及發行4,086,592,788股代價股份。收購事項之完成與公開發售、認購事項及出售收購事項前本公司之全資附屬公司Marzo Holdings Limited、Mobile Distribution Limited及Value Day Limited互為條件，而公開發售及認購事項之所得款項已於根據債權人計劃（定義見本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函）償還本公司債務及作為本公司一般營運資金。

#### 14. 其他承擔

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的發展中待售物業 工程承擔	<u>43,231</u>	<u>211,460</u>

#### 15. 或然負債

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
就物業買家獲授之按揭融資向銀行提供公司擔保	<u>348,581</u>	<u>246,560</u>

本集團按照中國市場慣例向物業買家提供擔保以獲授中國之銀行按揭貸款，從而促進彼等購買本集團之物業。物業按揭之擔保與有關按揭同步開始，通常於(i)物業買家獲得個人物業所有權證及(ii)物業買家悉數結付抵押貸款時(以較早者為準)解除。於二零一六年十二月三十一日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣348,581,000元(二零一五年：人民幣246,560,000元)。根據擔保條款，就按揭貸款而言，倘物業買家拖欠按揭付款，則本集團負責向銀行償還按揭貸款之未償還餘額連同應計利息，以及拖欠物業買家結欠之罰金。倘本集團未能按此行事，則按揭銀行將首先扣減物業買家於銀行擁有之現有銀行結餘。任何差額將藉拍賣相關物業收回；如未償還貸款金額超出變現抵押品銷售所得款項淨額，則會向本集團收回餘下款項。本集團並無對其客戶進行獨立信貸審查，惟依賴按揭銀行進行之信貸審查。

本公司董事認為，本集團之財務擔保合約公平值於初始確認時並不重大，而本公司董事認為有關買方拖欠還款之機會不大。倘出現拖欠還款情況，則相關物業之可變現淨值預期可補足未償還按揭本金額連同應計利息及罰金。因此，概無於綜合財務報表就該等擔保計提撥備。

## 16. 收購中總

誠如附註2所披露，於二零一六年十月二十五日，本公司配發及發行4,086,592,788股代價股份予賣方，以收購中總的全部股權（「收購事項」）。收購事項的內容為上市非營運公司的反向資產收購，因此，收購事項乃作為香港財務報告準則第2號項下以股份基礎付款交易的入賬，而為實行收購事項而配發及發行的代價股份按視作發行予本公司前擁有人的股權代價的公平值計量。由於中總股東視作擁有公平值超出本公司所承擔負債淨額的已發行股份，差額已於損益確認為視作上市費用。

代價公平值乃根據緊接收購事項前本公司已發行股份數目及緊隨於聯交所恢復買賣後本公司的股價釐定，即使用於二零一六年十月二十七日的公開股價每股0.355港元釐定，而本公司緊接收購事項前已發行股份數目為1,751,396,909股。因此，收購事項的視作代價為約621,746,000港元（相當於人民幣542,101,000元）。為釐定視作上市費用的輸入數據（即本公司的股價）的公平值層級乃參考活動市場報價分類為第一級。

本公司為換取中總全部已發行股本而於收購事項中獲得或承擔的可識別資產及負債的賬面值及源於收購事項的視作上市費用列載如下：

	人民幣千元	人民幣千元
會計收購方中總將支付的視作代價		542,101
減：本公司可識別已獲得資產及已承擔負債的公平值		
現金	4	
其他應收款項	77	
其他應付款項	(84)	(3)
		<u>542,104</u>
視作上市費用		<u>542,104</u>
		人民幣千元
收購本公司的現金流入淨額		
所獲得現金及現金等價物		<u>4</u>

## 17. 關連方交易

除於綜合財務狀況表披露與關連方之結餘之詳情及於綜合財務報表其他地方披露之其他詳情外，本集團於兩個年度並無與關連方訂立任何重大交易。

## 業務回顧及前景

於二零一六年，中國物業市場再次活躍起來，尤其於部分大城市，地區當局後來需公佈政策和措施以壓抑當地物業市場過熱。於二零一六年，本集團仍然而專注於其兩個住宅物業項目，即福建省泉州濱江國際項目及江蘇省揚州天璽灣項目。受惠於中國物業市場復甦，本集團於二零一六年的業務表現理想，可證諸於收益及已收預售所得款項錄得按年增長。

董事預期二零一七年對中國物業發展商而言仍然艱困，主要由於經濟增長下行壓力、土地收購成本上漲及中國房地產行業的信貸流動有限。於二零一七年，本集團將繼續出售現有濱江國際項目及天璽灣項目的落成物業單位，並發展天璽灣項目的較後期數。本集團亦將維持業務策略以開拓及物色新機遇，在住宅需求高企而穩定的城市(尤其是中國之三四線城市)開發及向客戶提供優質住宅物業及完善生活環境。

## 財務回顧

### 財務表現

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度確認的收益乃來自銷售及交付濱江國際項目及天璽灣項目的物業予客戶(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣103,196,000元增加53.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣158,125,000元，此乃由於自二零一六年六月起開始交付天璽灣項目之若干新竣工物業，惟被濱江國際項目物業銷售減少部分抵銷。截至二零一五年十二月三十一日止年度的所有收益均源自銷售濱江國際項目物業。

毛利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣54,817,000元或53.1%減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣45,874,000元或29.0%，因為銷售天璽灣項目的物業的毛利率一般低於銷售濱江國際項目的物業，此乃主要由於濱江國際項目土地(由本集團於二零零六年及二零零七年收購)的平均土地成本遠低於二零一三年為天璽灣項目收購土地的成本。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的視作上市費用人民幣542,104,000元(二零一五年：零)屬一筆過性質，指視作收購事項的代價減本公司可識別所收購資產及所承擔負債的公平值。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，倘撇除一筆過視作上市費用，本集團於中國的物業發展商業務錄得純利人民幣23,584,000元(二零一五年：人民幣22,301,000元)，較截至二零一五年十二月三十一日止年度上升5.8%。

## 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團的總資產為人民幣1,181,522,000元，包括總權益人民幣605,921,000元及總負債人民幣575,601,000元。

本集團的營運資金需求主要由內部資源及銀行借款提供資金。於二零一六年十二月三十一日，本集團有定期存款、銀行結餘及現金人民幣128,485,000元(二零一五年：人民幣122,533,000元)及銀行借款人民幣99,900,000元(二零一五年：人民幣170,000,000元)，即現金盈餘淨額為人民幣28,585,000元，而於二零一五年十二月三十一日則為現金虧絀淨額人民幣47,467,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動比率及資產負債比率分別為1.92倍及16.5%(二零一五年：1.76倍及43.4%)。

## 外匯風險

本公司的主要附屬公司於中國營運，而本集團所有業務交易以人民幣計值。截至二零一六年十二月三十一日止年度的外匯虧損淨額主要源自換算以港元計值的應付董事款項為人民幣。於截至二零一六年十二月三十一日止年度豁免應付董事款項後，本集團的外匯風險僅限於以人民幣以外貨幣計值的若干銀行結餘及現金。目前，本集團並無使用衍生財務工具，且並無訂立任何衍生合約。然而，管理層將監察貨幣波動風險，並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國有約42名全職僱員(不包括董事)。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，總員工成本(不包括董事薪酬)為人民幣4,719,000元(二零一五年：人民幣4,685,000元)。僱員的薪酬組合乃參考有關僱員的資格及經驗釐定，並由管理層每年檢討，當中參考市場狀況及個人表現。本集團提供全面及具競爭力的薪酬及福利組合予其僱員。誠如適用中國法律及法規規定，本集團參與多個市政府及省政府僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、生育、工傷保險及失業福利計劃。

## 更改公司名稱

於本公司股份在聯交所主板恢復買賣後，於二零一七年一月六日，本公司的英文名稱由「First Mobile Group Holdings Limited」改為「Jiande International Holdings Limited」，並已採納中文名稱「建德國際控股有限公司」及登記為本公司雙重外文名稱。董事會相信本公司的新英文及中文名稱更能反映本集團的現狀及為本公司帶來全新企業形象，有助本公司的未來業務發展。

## 企業管治

據現任董事所深知，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14—企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載之守則條文，惟由二零一六年一月一日至二零一六年十月二十四日獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)及公司秘書空缺有關者(包括成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會)及以下除外：

根據企業管治守則條文第A.1.1條，董事會須定期舉行會議，並需至少每年按約季度時間舉行四次會議；根據企業管治守則條文第A.2.7條，在執行董事並無出席的情況下，主席須與非執行董事(包括獨立非執行董事)每年至少舉行一次會議；根據企業管治守則條文第C.3.3(e)(i)，審核委員會須每年最少兩次與發行人核數師舉行兩次會議。

在二零一六年十月二十五日前，由於本集團面對財政困難，且本公司股份長期暫停買賣，自前任獨立非執行董事及公司秘書分別於二零零九年十二月二日及二零一四年四月九日辭任後，本公司未能委任適合人選。本公司完成集團重組後，本公司於二零一六年十月二十五日委任一名公司秘書及三名獨立非執行董事，重新設立現有董事會及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。然而，由重新設立現有董事會至二零一六年十二月三十一日的期間少於三個月；在此期間內，並無任何實際營運需要令現有董事會及董事委員會舉行會議。截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會僅舉行三次會議，而截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會主席與獨立非執行董事或審核委員會之間並無舉行任何會議。

現有董事會承諾，會維持良好企業管治標準及程序，保障所有股東利益、提升問責及增加透明度。本公司認為已採取足夠措施，確保日後遵從企業管治守則。

## 標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之行為守則。本公司之證券於二零零九年十一月二十七日至二零一六年十月二十六日期間暫停買賣。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司截至本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 股息

董事會不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一五年：無)。

## 股東週年大會

本公司將於二零一七年五月二十五日(星期四)於香港舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會通告將於適當時候刊發及寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一七年五月二十二日(星期一)至二零一七年五月二十五日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以加快處理委任代表投票。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，務須於二零一七年五月十九日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

## 審核委員會

審核委員會由全體獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本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，包括所採納的會計原則及常規。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之本業績公告所載財務數字已獲本公司核數師同意。

## 刊登業績公告及年報

本業績公告於本公司網站([www.jiande-intl.com](http://www.jiande-intl.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司之二零一六年年報將於二零一七年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並在上述網站刊登。

承董事會命  
建德國際控股有限公司  
主席  
余德聰

香港，二零一七年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為余德聰先生、蔡建四先生、吳志松先生及李烈武先生以及獨立非執行董事為馬世欽先生、張森泉先生及楊權先生。