

# JIANDE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 建德國際控股有限公司

(Formerly known as First Mobile Group Holdings Limited)

(前稱第一電訊集團有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

**Stock Code : 865**

**股票代號 : 865**



# 2017

Interim Report 中期業績報告

## 公司資料

### 董事會 執行董事

余德聰先生(主席)  
蔡建四先生(行政總裁)  
吳志松先生  
李烈武先生

### 獨立非執行董事

馬世欽先生  
張森泉先生  
楊權先生

### 公司秘書

黃健德先生(ACCA, HKICPA)

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

### 法律顧問

Loeb & Loeb LLP  
香港  
中環干諾道中3號  
中國建設銀行大廈21樓

### 合規顧問

華高和昇財務顧問有限公司  
香港  
中環花園道3號  
冠君大廈11樓1101室

### 股份過戶登記總處

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

卓佳雅柏勤有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 香港主要營業地點

香港  
英皇道250號  
北角城中心1910室

### 註冊辦事處

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

### 股份代號

根據股份代號00865於  
香港聯合交易所有限公司上市

### 公司網站

[www.jiande-intl.com](http://www.jiande-intl.com)

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」)截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核業績，連同去年同期的未經審核及經重列比較數字載列如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一七年六月三十日止六個月

|                                | 附註 | 截至六月三十日止六個月              |                                   |
|--------------------------------|----|--------------------------|-----------------------------------|
|                                |    | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 收益                             | 3  | 9,611                    | 22,996                            |
| 銷售成本                           |    | (6,206)                  | (15,377)                          |
| 毛利                             |    | 3,405                    | 7,619                             |
| 其他收入                           | 4  | 1,556                    | 1,530                             |
| 其他虧損                           |    | (308)                    | (1,028)                           |
| 投資物業公平值變動                      | 9  | 892                      | 2,500                             |
| 銷售開支                           |    | (4,279)                  | (4,211)                           |
| 行政開支                           |    | (8,517)                  | (4,283)                           |
| 融資成本                           |    | (502)                    | -                                 |
| 除稅前(虧損)溢利                      |    | (7,753)                  | 2,127                             |
| 所得稅開支                          | 5  | (93)                     | (1,386)                           |
| 期內(虧損)溢利及全面<br>(開支)收入總額        | 6  | (7,846)                  | 741                               |
| 以下各方應佔期內<br>(虧損)溢利及全面(開支)收入總額： |    |                          |                                   |
| 本公司擁有人                         |    | (7,780)                  | 713                               |
| 非控股權益                          |    | (66)                     | 28                                |
|                                |    | (7,846)                  | 741                               |
| 每股(虧損)盈利                       | 8  | 人民幣                      | 人民幣                               |
| 一 基本                           |    | (0.13)分                  | 0.02分                             |

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

|               | 附註 | 二零一七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>  |    |                                   |                                    |
| 廠房及設備         |    | 590                               | 279                                |
| 投資物業          | 9  | 102,148                           | 104,985                            |
| 遞延稅項資產        |    | 13,531                            | 8,690                              |
|               |    | <b>116,269</b>                    | 113,954                            |
| <b>流動資產</b>   |    |                                   |                                    |
| 持作出售物業        | 10 | 868,551                           | 813,106                            |
| 貿易及其他應收款項     | 11 | 48,262                            | 50,874                             |
| 預付土地增值稅       |    | 10,845                            | 4,761                              |
| 受限制銀行存款       |    | 31,437                            | 46,820                             |
| 定期存款、銀行結餘及現金  |    | 167,250                           | 128,485                            |
|               |    | <b>1,126,345</b>                  | 1,044,046                          |
| 分類為持作出售資產     | 12 | 27,251                            | 23,522                             |
|               |    | <b>1,153,596</b>                  | 1,067,568                          |
| <b>流動負債</b>   |    |                                   |                                    |
| 應付賬項          | 13 | 17,362                            | 30,080                             |
| 其他應付款項及應計費用   |    | 70,775                            | 114,977                            |
| 銷售物業所獲之預售所得款項 |    | 434,867                           | 281,720                            |
| 有抵押銀行借款       | 14 | 92,304                            | 99,900                             |
| 應付所得稅         |    | 25,902                            | 21,699                             |
|               |    | <b>641,210</b>                    | 548,376                            |

|                   | 附註 | 二零一七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 與分類為持作出售資產直接有關的負債 | 12 | 11,934                            | 8,722                              |
|                   |    | 653,144                           | 557,098                            |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <b>500,452</b>                    | 510,470                            |
| <b>資產總額減流動負債</b>  |    | <b>616,721</b>                    | 624,424                            |
| <b>非流動負債</b>      |    |                                   |                                    |
| 遞延稅項負債            |    | 18,646                            | 18,503                             |
| <b>資產淨值</b>       |    | <b>598,075</b>                    | 605,921                            |
| <b>股本及儲備</b>      |    |                                   |                                    |
| 股本                | 15 | 25,451                            | 25,451                             |
| 儲備                |    | 563,393                           | 571,173                            |
| 本公司擁有人應佔權益        |    | 588,844                           | 596,624                            |
| 非控股權益             |    | 9,231                             | 9,297                              |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>598,075</b>                    | 605,921                            |

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

|                            | 已發行股本          |         |         |        |                |                |         |              |         |       |         |
|----------------------------|----------------|---------|---------|--------|----------------|----------------|---------|--------------|---------|-------|---------|
|                            | 股本             | 其他儲備    | 股份溢價    | 股東注資   | 其他不可<br>分派儲備   | 其他儲備           | 重組儲備    | 累計溢利<br>(虧損) | 總計      | 非控股權益 | 權益總額    |
|                            | 人民幣千元<br>(附註c) | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元<br>(附註a) | 人民幣千元<br>(附註b) | 人民幣千元   | 人民幣千元        | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元   |
| 於二零一六年一月一日<br>(未經審核)(經重列)  | 389,190        | -       | -       | -      | 10,346         | (5,801)        | -       | 120,605      | 514,340 | 8,861 | 523,201 |
| 期內溢利及全面收入總額                | -              | -       | -       | -      | -              | -              | -       | 713          | 713     | 28    | 741     |
| 於二零一六年六月三十日<br>(未經審核)(經重列) | 389,190        | -       | -       | -      | 10,346         | (5,801)        | -       | 121,318      | 515,053 | 8,889 | 523,942 |
| 於二零一七年一月一日<br>(經審核)        | 25,451         | 524,285 | 193,733 | 59,139 | 10,517         | (5,801)        | 187,822 | (398,522)    | 596,624 | 9,297 | 605,921 |
| 期內虧損及全面開支總額                | -              | -       | -       | -      | -              | -              | -       | (7,780)      | (7,780) | (66)  | (7,846) |
| 於二零一七年六月三十日<br>(未經審核)      | 25,451         | 524,285 | 193,733 | 59,139 | 10,517         | (5,801)        | 187,822 | (406,302)    | 588,844 | 9,231 | 598,075 |

附註：

- (a) 其他不可分派儲備主要指根據相關法律及法規，須從於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司除所得稅後溢利撥付之法定儲備。法定儲備之分配比例須經有關附屬公司之董事會批准。倘法定儲備結餘達到有關附屬公司註冊資本之50%，則可停止撥付法定儲備。法定儲備可用作彌補虧損或轉換為資本。有關附屬公司可在股東大會／董事會會議上通過決議案批准後，按其當時之現有持股量比例將其法定儲備轉換為資本。然而，將法定儲備轉換為資本時，仍未轉換之儲備結餘不得少於有關附屬公司註冊資本之25%。
- (b) 於二零一四年十月九日，中總(香港)有限公司(「中總」)之附屬公司福建省厚德企業管理有限公司(「厚德企業」)向福建建弘投資有限公司(「建弘投資」)收購恒德(石獅)投資有限公司(「恒德(石獅)」)全部繳足股本，代價為現金人民幣10,000,000元。於收購日期，中總及建弘投資受蔡建四先生及余德聰先生共同控制，而代價入賬列為視作本集團向蔡建四先生及余德聰先生分派。
- 收購完成後，恒德(石獅)成為厚德企業的全資附屬公司，而中總現有非控股權益已攤薄本集團於揚州德輝房地產開發有限公司及其附屬公司之權益人民幣5,801,000元已自本公司擁有人應佔權益扣除。
- (c) 於附註1所界定收購事項完成前，於二零一六年一月一日及二零一六年六月三十日，股本為中總的20,000,000股已發行及繳足普通股。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

|                  | 截至六月三十日止六個月              |                                   |
|------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                  | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 經營活動所得現金淨額       | 30,477                   | 17,141                            |
| <b>投資活動</b>      |                          |                                   |
| 存放受限制銀行存款        | (50)                     | (32,390)                          |
| 提取受限制銀行存款        | 15,433                   | -                                 |
| 銷售投資物業使用權所得按金    | 3,212                    | -                                 |
| 購置廠房及設備          | (429)                    | (5)                               |
| 銀行存款已收利息         | 635                      | 870                               |
| 投資活動所得(所用)現金淨額   | 18,801                   | (31,525)                          |
| <b>融資活動</b>      |                          |                                   |
| 償還銀行借款           | (7,596)                  | (3,000)                           |
| 已付利息開支           | (2,917)                  | (17,600)                          |
| 融資活動所用現金淨額       | (10,513)                 | (20,600)                          |
| 現金及現金等價物增加(減少)淨額 | 38,765                   | (34,984)                          |
| 期初現金及現金等價物       | 128,485                  | 122,533                           |
| 期末現金及現金等價物       | 167,250                  | 87,549                            |



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定編製。

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。本公司向余德聰先生及蔡建四先生(以下統稱「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」)主要於中華人民共和國(「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。

收購事項完成後，本公司向賣方(於收購事項後亦為本公司的最終控股方)配發及發行代價股份，以換取中總的全部已發行股本。因此，收購事項實際為透過發行本公司的股本工具對上市非經營空殼公司的反向資產收購。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。該等簡明綜合財務報表已編製為中總集團之簡明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；

## 1. 編製基準 (續)

- (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，差額於收購日期(即二零一六年十月二十五日)於損益確認為視作上市開支；及
- (iii) 該等簡明綜合財務報表所呈列截至二零一六年六月三十日止六個月之比較資料已按中總集團所載者重列。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業乃按公平值計量。

除下文所述者外，截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年財務報表所依循者相同。

於本中期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則的修訂本，該等修訂本與本集團編製簡明綜合財務報表相關：

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| 香港會計準則第7號<br>之修訂本    | 披露計劃                                  |
| 香港會計準則第12號<br>之修訂本   | 就未變現虧損確認遞延稅項資產                        |
| 香港財務報告準則<br>第12號之修訂本 | 作為二零一四至二零一六年週期香港財務報告準則之<br>年度改進項目之一部分 |

## 2. 主要會計政策 (續)

於本中期間應用上述香港財務報告準則的修訂對該等簡明綜合財務報表呈報的金額及／或披露並無重大影響。應用香港會計準則第7號之修訂時就融資活動產生之負債的變化，包括現金流量變化和非現金變化之額外披露將於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內提供。

## 3. 收益及分部資料

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的款項淨額。

資料乃按項目分類並向本集團管理層（即主要營運決策者）匯報，以作出資源配置及評估分部表現。每個物業發展項目構成一個經營及報告分部，本集團目前營運兩個物業發展項目，即濱江國際項目及天璽灣項目。本集團管理層根據本集團的期內收益，評估可報告分部的表現，而該收益列報於簡明綜合損益及其他全面收益表。可報告分部的會計政策與本集團的會計政策相同。並無定期向本集團管理層提供本集團的資產及負債分析，以供審閱。

## 4. 其他收入

|           | 截至六月三十日止六個月              |                                   |
|-----------|--------------------------|-----------------------------------|
|           | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 投資物業的租金收入 | 921                      | 660                               |
| 銀行利息收入    | 635                      | 870                               |
|           | <b>1,556</b>             | 1,530                             |

## 5. 所得稅開支

|                  | 截至六月三十日止六個月              |                                   |
|------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                  | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 即期稅項：            |                          |                                   |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 4,487                    | 880                               |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | 304                      | 370                               |
|                  | 4,791                    | 1,250                             |
| 遞延稅項             | (4,698)                  | 136                               |
|                  | 93                       | 1,386                             |

香港利得稅乃就截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月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。

## 6. 期內(虧損)溢利

|                  | 截至六月三十日止六個月              |                                   |
|------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                  | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 期內(虧損)溢利已扣除(計入)： |                          |                                   |
| 廠房及設備折舊          | 118                      | 259                               |
| 根據經營租賃租用物業的租金開支  | 54                       | 42                                |
| 員工成本，包括董事薪酬      | 3,675                    | 2,024                             |
| 投資物業所得租金收入總額     | (921)                    | (660)                             |
| 減：已產生直接經營開支      | 188                      | 135                               |
|                  | <b>(733)</b>             | <b>(525)</b>                      |

## 7. 股息

本公司董事不建議派付截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的中期股息，而自報告期結束起亦無建議支付任何股息。

## 8. 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：

|                                    | 截至六月三十日止六個月              |                                   |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                                    | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 就計算每股基本(虧損)盈利的本公司擁有人<br>應佔期內(虧損)溢利 | (7,780)                  | 713                               |
|                                    | 千股                       | 千股                                |
| 就計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權<br>平均數         | 5,837,990                | 4,086,593                         |

概無呈列截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的每股攤薄(虧損)盈利，原因是本集團於兩段期間概無任何已發行在外潛在普通股。

## 9. 投資物業

|                   | 已竣工<br>投資物業<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------------|
| 公平值               |                      |
| 於二零一七年一月一日(經審核)   | 104,985              |
| 重新分類為持作銷售資產(附註12) | (2,837)              |
| 於二零一七年六月三十日(未經審核) | 102,148              |

## 9. 投資物業(續)

|                                | 截至六月三十日止六個月              |                                   |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                                | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 投資物業重估的未變現收益(計入簡明綜合損益及其他全面收益表) | <b>892</b>               | 2,500                             |

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的所有物業權益，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的投資物業賬面值。

本集團各項投資物業於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的公平值乃基於戴德梁行有限公司於該等日期進行的估值釐定，而戴德梁行有限公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師。

## 10. 持作銷售物業

簡明綜合財務狀況表所示持作銷售物業包括：

|        | 二零一七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 持作銷售物業 |                                   |                                    |
| 在建物業   | <b>715,278</b>                    | 653,541                            |
| 已竣工物業  | <b>153,273</b>                    | 159,565                            |
|        | <b>868,551</b>                    | 813,106                            |

**10. 持作銷售物業(續)**

所有發展中物業及已竣工物業均位於中國福建省及江蘇省。所有持作銷售物業均按成本列賬。

於二零一七年六月三十日，人民幣 169,319,000 元(未經審核)(二零一六年十二月三十一日：人民幣 160,084,000 元(經審核))的發展中物業預期不會於一年內套現。

**11. 應收賬項及其他應收款項**

|                   | 二零一七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收賬項              | 3,884                             | 6,269                              |
| 減：呆賬撥備            | (30)                              | (30)                               |
|                   | 3,854                             | 6,239                              |
| 其他應收款項(扣除已確認減值虧損) | 1,307                             | 1,024                              |
| 替客戶預付公共維修金        | 4,803                             | -                                  |
| 所得稅及土地增值稅以外的預付稅項  | 17,310                            | 11,775                             |
| 已付供應商按金           | 20,887                            | 31,085                             |
| 其他按金及預付款項         | 101                               | 751                                |
|                   | 48,262                            | 50,874                             |



## 11. 應收賬項及其他應收款項(續)

已逾期但未減值應收賬項(扣除已確認減值虧損)的賬齡：

|          | 二零一七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0-30日    | 817                               | 6,029                              |
| 31-90日   | 1,160                             | 210                                |
| 91-180日  | 187                               | -                                  |
| 181-365日 | 1,690                             | -                                  |
|          | <b>3,854</b>                      | <b>6,239</b>                       |

## 12. 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

於二零一七年六月三十日及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載列如下：

|                 | 二零一七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 分類為持作出售的資產：     |                                   |                                    |
| 投資物業            | 27,251                            | 23,522                             |
| 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 | 11,934                            | 8,722                              |

**12. 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(續)**

於截至二零一七年六月三十日止六個月及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，而本集團於二零一七年六月三十日獲得銷售按金約人民幣11,934,000元(未經審核)(二零一六年十二月三十一日：人民幣8,722,000元(經審核))。本公司董事認為租賃條款將轉讓車位的絕大部分風險及回報予承租人，並於二零一七年底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，並於簡明綜合財務狀況表分開呈列。

**13. 應付賬項**

下表為根據發票日期呈列之應付賬項之賬齡分析：

|          | 二零一七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0至60日    | 12,228                            | 10,948                             |
| 61至90日   | -                                 | 16,190                             |
| 91至180日  | 3,633                             | 20                                 |
| 181至365日 | 15                                | 10                                 |
| 365日以上   | 1,486                             | 2,912                              |
|          | <b>17,362</b>                     | <b>30,080</b>                      |

## 14. 有抵押銀行借款

|                             | 二零一七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 於流動負債下列示的須於一年內償還<br>借款的賬面值* | <b>92,304</b>                     | 99,900                             |

\* 應付款項乃基於貸款協議所載計劃償還日期。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，所有借款均以人民幣計值及按與中國基準借貸利率掛鈎的浮動利率計息，利息每年重新釐定。本集團借貸於二零一七年六月三十日的實際利率（即合約利率）為4.99厘（未經審核）（二零一六年十二月三十一日：4.99厘（經審核））。

於二零一七年六月三十日，本集團已把金額約為人民幣241,363,000元（未經審核）（二零一六年十二月三十一日：人民幣241,363,000元（經審核））的持作出售物業作為銀行借款的抵押。

## 15. 股本

|   | 股本數目<br>千股         | 金額<br>千港元      | 金額<br>人民幣千元    |
|---|--------------------|----------------|----------------|
| 法定普通股：                                    |                    |                |                |
| 於二零一六年一月一日及<br>二零一六年六月三十日<br>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<br>實行的股本重組包括：                |                    |                |                |
| — 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        |
| 於二零一六年十二月三十一日及<br>二零一七年六月三十日<br>每股0.005港元 | <b>100,000,000</b> | <b>500,000</b> | <b>435,951</b> |
| 已發行及繳足普通股：                                |                    |                |                |
| 於二零一六年一月一日及<br>二零一六年六月三十日<br>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<br>實行的股本重組包括：                |                    |                |                |
| — 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<br>公开发售                     | 389,199            | 1,946          | 1,697          |
| 於二零一六年十月二十五日的<br>股份認購                     | 1,167,598          | 5,838          | 5,090          |
| 為收購中總配發股份                                 | 4,086,593          | 20,433         | 17,816         |
| 於二零一六年十二月三十一日及<br>二零一七年六月三十日<br>每股0.005港元 | <b>5,837,990</b>   | <b>29,190</b>  | <b>25,451</b>  |

## 16. 其他承擔

|                                | 二零一七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 已訂約但未於簡明綜合財務報表計提撥備的發展中待售物業工程承擔 | <b>40,441</b>                     | 43,231                             |

## 17. 或然負債

|                       | 二零一七年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 就物業買家獲授的按揭融資向銀行提供公司擔保 | <b>488,464</b>                    | 348,581                            |

## 17. 或然負債(續)

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的銀行按揭貸款，從而促進彼等購買本集團的物業。物業按揭的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；或(ii)物業買家悉數結付抵押貸款時(以較早者為準)解除。於二零一七年六月三十日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣488,464,000元(未經審核)(二零一六年十二月三十一日：人民幣348,581,000元(經審核))。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的未償還餘額連同應計利息，以及拖欠物業買家結欠的罰金。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的現有銀行結餘。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的信貸審查。

本公司董事認為，本集團的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的機會不大。倘出現拖欠還款情況，則相關物業的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，概無於簡明綜合財務報表就該等擔保計提撥備。

## 18. 關連方披露

除於簡明綜合財務報表其他地方披露的其他詳情外，本集團於兩段期間並無與關連方訂立任何重大交易。

### 主要管理人員的薪酬

於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月，董事及其他主要管理人員的薪酬如下：

|      | 截至六月三十日止六個月              |                                   |
|------|--------------------------|-----------------------------------|
|      | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 短期福利 | 1,861                    | 388                               |
| 離職福利 | 101                      | 100                               |
|      | <b>1,962</b>             | 488                               |

董事及主要行政人員的薪酬乃由薪酬委員會根據於本集團的個人表現及市場趨勢釐定。

## 簡明綜合財務報表審閱報告

**Deloitte.**

**德勤**

致建德國際控股有限公司董事會

### 引言

我們已審閱載列於第2至22頁的建德國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，其中包括於二零一七年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的有關簡明綜合損益及其他全面收益表、股本權益變動表及現金流量表以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，必須遵照該上市規則有關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)的規定編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方所協定的委聘條款，僅向閣下(作為全體董事)報告，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表的審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員查詢，並應用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港核數準則進行審核的範圍小，故不能保證我們會注意到在審核中可能識別的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。



## 簡明綜合財務報表審閱報告(續)

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並無注意到任何事項使我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面並未根據香港會計準則第34號編製。

在並無對我們的審閱結論作出保留意見的情況下，我們謹請閣下注意，載入該等簡明綜合財務報表的截至二零一六年六月三十日止六個月可資比較簡明綜合損益及其他全面收益表、股本權益變動表及現金流量表以及相關解釋附註，並未根據香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年八月三十一日

## 業務回顧及前景

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團仍然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。基於若干不可預測或未能控制的原因（例如異常的惡劣天氣狀況，以及新的消防規定影響工程進度），天璽灣項目第一期第二階段的建築工程將會由原定的二零一七年六月延期至二零一七年下半年完成。因此，於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團只能出售濱江國際項目及天璽灣項目以往落成的物業單位。

管理層預期，隨著天璽灣項目第一期第二階段於期內開始交付，本集團於二零一七年下半年的銷售表現將會顯著改善。本集團將維持其業務策略，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

本集團收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣23,000,000元，下跌58.3%至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣9,600,000元，原因是於本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月並無交付新落成物業，而於二零一六年六月則已開始交付天璽灣項目第一期第一階段的物業。

毛利由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣7,600,000元，下跌55.3%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣3,400,000元，與收益的跌幅相符。儘管如此，毛利率卻由截至二零一六年六月三十日止六個月的33.1%，上升至截至二零一七年六月三十日止六個月的35.4%，主要為由於售出的天璽灣項目物業的平均售價上調所致。

行政開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣4,300,000元，增加97.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣8,500,000元，原因為當本公司股份於二零一六年十月二十七日恢復在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣後所涉及的額外行政開支（包括董事薪酬及核數費用）所致。

## 財務回顧(續)

### 財務表現(續)

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣7,800,000元，而於截至二零一六年六月三十日止六個月則錄得經重列的本公司擁有人應佔溢利人民幣700,000元，主要由於在上文所述原因下，毛利下跌及行政開支增加的綜合影響所致。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日，本集團的總資產為人民幣1,269,865,000元，包括總權益人民幣598,075,000元及總負債人民幣671,790,000元所提供的資金。

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。於二零一七年六月三十日，本集團有定期存款、銀行結餘及現金人民幣167,250,000元(二零一六年：人民幣128,485,000元)及銀行借款人民幣92,304,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣99,900,000元)，即現金盈餘淨額為人民幣74,946,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣28,585,000元)。

於二零一七年六月三十日，本集團的流動比率及資產負債比率分別為1.77倍及15.4%(二零一六年十二月三十一日：1.92倍及16.5%)。流動比率及資產負債比率分別按流動資產總值除以流動負債總額及按債務總額(包括所有於非日常業務過程中產生的負債，不包括貿易相關應付賬項)除以報告期末的權益總額計算。

### 資產押記

於二零一七年六月三十日，本集團已把賬面值約人民幣241,363,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣241,363,000元)的持作出售物業作為銀行借款的抵押。

### 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。截至二零一七年六月三十日止六個月的外匯虧損淨額主要源自將以人民幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金換算為人民幣。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

於二零一七年六月三十日，本集團於中國有約42名全職僱員（不包括董事）。於截至二零一七年六月三十日止六個月，總員工成本（不包括董事薪酬）為人民幣2,375,000元（二零一六年：人民幣2,024,000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

據董事所深知，本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月內，已遵守上市規則附錄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。

董事會承諾，會維持良好企業管治標準及程序，保障所有本公司股東利益、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。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一七年六月三十日止六個月期間內已遵守標準守則。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，據董事所知，本公司董事及最高行政人員以及彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉或根據標準守則須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 身份     | 所持已發行<br>普通股數目           | 佔本公司<br>已發行股本之<br>概約百分比 |
|------|--------|--------------------------|-------------------------|
| 余德聰  | 受控法團權益 | 2,043,296,394 股<br>(附註1) | 35%                     |
| 蔡建四  | 受控法團權益 | 2,043,296,394 股<br>(附註2) | 35%                     |

附註：

1. Fame Build Holdings Limited（「Fame Build」）（於英屬維爾京群島註冊成立的公司）為該等股份之登記擁有人。於二零一七年六月三十日，Fame Build由余德聰先生全資實益擁有。
2. Talent Connect Investments Limited（「Talent Connect」）（於英屬維爾京群島註冊成立的公司）為該等股份之登記擁有人。於二零一七年六月三十日，Talent Connect由蔡建四先生全資實益擁有。

除上文披露者外，於二零一七年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員以及彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉或根據標準守則須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事收購股份或債券之權利

本公司或其任何附屬公司於截至二零一七年六月三十日止六個月任何時間概無訂立任何安排，致使董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，據董事所知，以下實體（非本公司董事或行政總裁）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

| 名稱             | 身份    | 所持已發行<br>普通股數目  | 佔本公司<br>已發行股本之<br>概約百分比 |
|----------------|-------|-----------------|-------------------------|
| Fame Build     | 實益擁有人 | 2,043,296,394 股 | 35%                     |
| Talent Connect | 實益擁有人 | 2,043,296,394 股 | 35%                     |

除上文披露者外，於二零一七年六月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一七年六月三十日止六個月期間內，本公司及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。

## 中期股息

董事會不建議就截至二零一七年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

## 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二零一七年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，包括所採納的會計原則及常規。

## 報告期後的事項

於本中期報告日期，本集團概無報告期後的重大事項須作出披露。

承董事會命

建德國際控股有限公司

主席

余德聰

香港，二零一七年八月三十一日

**JIANDE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**  
**建德國際控股有限公司**

[www.jiande-intl.com](http://www.jiande-intl.com)