

# 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**

## ANNUAL REPORT

# 2017

二零一七年年報



# 目錄

公司資料	02
董事履歷	03
主席報告	06
管理層討論及分析	07
董事會報告	10
企業管治報告	17
獨立核數師報告	29
綜合損益及其他全面收益表	35
綜合財務狀況表	36
綜合權益變動表	38
綜合現金流量表	39
綜合財務報表附註	41
五年財務概要	91



# 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

樂博律師事務所有限法律責任合夥  
香港  
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)

## 董事履歷

**佘德聰先生**，61歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之執行董事及主席，主要負責集團整體企業發展及戰略規劃。佘先生於中國房地產行業擁有逾十年管理經驗。佘先生透過線上課程於二零一四年一月獲廈門大學頒授國際經濟及貿易系學士學位。佘先生擔任多項社會要職，包括中國人民政治協商會議全國委員會委員、中國和平統一促進會香港總會理事、香港福建社團聯會董事會副主席、旅港福建商會顧問、香港福建希望工程基金會副主席、石獅市旅港同鄉公會永遠榮譽會長、香港廈門聯誼總會永遠名譽會長、中華海外聯誼會理事、福建海外聯誼會常務理事、中華全國歸國華僑聯合會委員及香港樂群慈善基金有限公司常務副主席。彼為李烈武先生之大舅。

**蔡建四先生**，48歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之執行董事及行政總裁，主要負責集團整體運營管理。蔡先生於中國房地產行業擁有逾十年管理經驗。蔡先生擔任多項社會要職，包括中國人民政治協商會議福建省委員會常務委員、福建海外聯誼會理事、石獅市政協常委、石獅市中華慈善總會名譽會長、石獅市工商聯主席。

**吳志松先生**，49歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之執行董事，主要負責集團財務管理及監督。吳先生自二零一一年十二月起擔任福建建德集團有限公司之財務總監，並於二零零六年八月至二零一一年十二月擔任石獅市建德房地產有限公司之財務總監。於加入石獅市建德房地產有限公司前，吳先生於泉州市國家稅務局任職公務員。吳先生擔任多項社會要職，包括泉州市人民代表大會代表、石獅市工商聯常委及石獅市圍棋協會會長。吳先生於一九九零年七月獲得華僑大學應用化學系學士學位。吳先生自一九九九年十二月起為中國合資格中級會計師，並自二零零五年二月起為中國合資格高級經濟師。

## 董事履歷

**李烈武先生**，46歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之執行董事，主要負責集團戰略發展。李先生於金融行業擁有逾十年經驗。於二零一零年八月至二零一三年十二月，李先生擔任鉅大國際控股有限公司之執行董事，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：1329)。於二零零六年三月至二零零八年八月，彼任職建銀國際資產管理有限公司直接投資分部聯席董事。於二零零一年四月至二零零六年三月，彼受聘於京華山一企業融資有限公司，負責企業融資交易及管理首次公開發售項目，並於二零零六年三月辭任高級經理。於一九九六年九月至二零零一年四月，彼起初擔任上海實業資產管理有限公司(前稱海裕資產管理有限公司)的投資分析員，後來擔任助理基金經理。李先生於一九九五年六月自加拿大蒙特利爾的麥基爾大學畢業，獲頒商科學士學位，主修金融財務及管理信息系統。彼為余德聰先生之妹夫。

**馬世欽先生**，54歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之獨立非執行董事，為香港執業律師，並已在法律界累積逾二十年豐富經驗。彼於一九九七年九月在香港取得執業律師資格，並自此為香港律師會會員。自二零零二年三月起，馬先生為馬世欽鄧文政黃和崢吳慈飛律師行合夥人兼執業律師。在擔任現時的職位前，彼於二零零零年六月至二零零二年三月為梁錫濂、黃國基、吳志彬律師行顧問兼執業律師。彼於上市公司之企業管治及管理經驗包括彼現時於金力集團控股有限公司(其股份於二零一七年十一月十日從聯交所創業板(股份代號：8038)轉移往主板(股份代號：3919)上市)出任獨立非執行董事兼審核、提名及薪酬委員會成員，由二零一五年五月起生效。馬先生於一九九一年八月作為校外學生畢業於英國倫敦大學，持有經濟學理學士學位。彼其後於一九九五年六月在香港大學取得法學專業證書並於二零一二年一月取得中國人民大學法律碩士學位。

**張森泉先生**，41歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之獨立非執行董事。張先生現為西證國際證券股份有限公司之董事總經理，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：812)。彼為香港會計師公會、中國註冊會計師協會及美國註冊會計師協會之會員。張先生由二零一四年十二月至二零一七年三月曾為通策醫療投資股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600763 SH))之獨立非執行董事，並由二零一五年四月至二零一八年四月曾為卡撒天嬌集團有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：2223))之獨立非執行董事。由二零一四年五月至二零一五年七月，張先生為華眾車載控股有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：6830))之首席財務官及聯席公司秘書。於二零一三年三月至二零一四年四月，張先生曾任好孩子國際控股有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：1086))戰略發展部主管。彼於會計及審計方面有逾十年專業經驗，並於一九九九年至二零一二年間曾在安永會計師事務所、畢馬威會計師事務所及德勤•關黃陳方會計師行擔任由審計員至審計合夥人等不同職位。張先生在一九九九年於中國復旦大學取得學士學位。

## 董事履歷

楊權先生，47歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之獨立非執行董事。楊先生於二零零六年七月擔任廈門大學經濟學院副助理教授、於二零零九年八月擔任副教授及於二零一四年八月擔任教授。彼於二零一一年一月至二零一二年一月為美國康奈爾大學之客席學者。楊先生於一九九一年七月畢業於華東化工學院（現稱「華東理工大學」）環境工程系，獲頒授環境監測學士學位。彼獲廈門大學於一九九七年七月頒授貿易經濟碩士學位以及於二零零六年六月頒授世界經濟博士學位。

# 主席報告

各位股東：

本人謹此代表建德國際控股有限公司(「本公司」)向閣下呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報。

二零一七年對於本集團及中國大多數房地產行業參與者而言是又一個充滿挑戰的年度。年內，多個城市的地方政府繼續或開始實施限購、限貸及限售政策，以嚴格遵循「房子是用來住的，不是用來炒的」原則。

本人欣然宣布，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益人民幣355,869,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣158,125,000元增長125.1%，主要由於年內交付天璽灣項目的新竣工住宅物業。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團報告本公司擁有人應佔純利人民幣21,695,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的淨虧損人民幣518,956,000元有顯著改善。

銷售濱江國際及天璽灣項目的物業仍將是本集團二零一八年的主要收益來源。在業務策略方面，本集團將繼續專注於為尤其在因中國政府的城市化計劃而仍然對住房需求高企的中國三四線城市的客戶，開發具有生活社區配套的優質物業。本集團亦將物色其他商機，以將其長期股東價值最大化。

最後，本人謹藉此機會感謝各位董事同仁的寶貴意見及指導，並感謝本集團每位員工對本集團的辛勤工作及堅定承諾。

主席  
余德聰

二零一八年三月二十九日

# 管理層討論及分析

## 行業回顧

年內，多個城市的地方政府繼續或開始實施限購、限貸及限售政策，以嚴格遵循「房子是用來住的，不是用來炒的」原則。儘管根據國家統計局中國二零一七年全國商品房的銷售額達約人民幣13.4萬億元，售出的總建築面積約為16.9億平方米，同比分別增長13.7%及7.7%，但房地產行業的投資及銷售均有所放緩。

## 業務回顧及前景

截至二零一七年十二月三十一日止年度，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。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度所售出已竣工物業的總建築面積約51,597平方米，並於二零一七年十二月三十一日擁有已竣工物業或預售但未交付的發展中物業總建築面積約35,380平方米。除繼續銷售濱江國際及天璽灣項目的現有落成物業單位外，本集團於年內繼續交付天璽灣項目一期的新竣工住宅物業，而天璽灣項目二期正在興建中。

銷售濱江國際及天璽灣項目的物業仍將是本集團二零一八年的主要收益來源。在業務策略方面，本集團將繼續專注於為尤其在因中國政府的城市化計劃而仍然對住房需求高企的中國三四線城市的客戶，開發具有生活社區配套的優質物業。本集團亦將物色其他商機，以將其長期股東價值最大化。

## 財務回顧

### 財務表現

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益繼續來自銷售及交付天璽灣及濱江國際項目的物業予客戶(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣158,125,000元飆升125.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣355,869,000元，主要由於年內交付天璽灣項目的新竣工住宅物業。

除收益增長外，本集團的毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣45,874,000元增加33.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣61,102,000元，而毛利率則由截至二零一六年十二月三十一日止年度的29.0%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的17.2%，主要由於：(i)天璽灣項目新交付物業的每平方米銷售成本上漲；及(ii)天璽灣項目(其產生的毛利率較濱江國際項目低)的收益貢獻增加。

## 管理層討論及分析

行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣12,138,000元增加46.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣17,742,000元，原因是本公司於二零一六年十月二十七日恢復其股份在聯交所買賣後產生額外行政開支（包括董事薪酬及因股份公開買賣而就諮詢服務及報告所產生的其他增量成本）。

截至二零一七年十二月三十一日止年度並無產生視作上市開支。截至二零一六年十二月三十一日止年度該等費用人民幣542,104,000元屬一筆過性質，指視作收購本公司的代價減本公司於收購日期可識別所收購資產及所承擔負債的公平值。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度報告除稅前溢利人民幣46,990,000元，由截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損人民幣504,195,000元轉為錄得除稅前溢利。以屬一筆過性質的視作上市開支作比較，除稅前溢利較截至二零一六年十二月三十一日止年度的經調整除稅前溢利人民幣37,909,000元增加24.0%，原因是上述理由導致毛利改善但部分被行政開支增加所抵銷。

所得稅開支（包括中國徵收的企業所得稅（「企業所得稅」）及土地增值稅（「土地增值稅」）以及其遞延稅項影響）由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣14,325,000元增加73.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣24,818,000元。按佔除稅前溢利（未計視作上市開支所產生的一筆過影響）的百分比計，所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的37.8%上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的52.8%，主要由於就投資物業的公平值變動而產生額外土地增值稅及企業所得稅遞延稅項風險所致。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團的總資產為人民幣1,037,720,000元，包括總權益人民幣628,093,000元及總負債人民幣409,627,000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。於二零一七年十二月三十一日，本集團有定期存款、銀行結餘及現金共人民幣150,851,000元（二零一六年：人民幣128,485,000元），而並無銀行借款（二零一六年：人民幣99,900,000元）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動比率改善至2.19倍（二零一六年：1.92倍）。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團所有銀行借款均已償還，而於二零一六年十二月三十一日按銀行借款總額除以權益總額計算所得的資產負債比率為16.5%。

### 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。截至二零一七年十二月三十一日止年度的外匯虧損淨額主要源自換算以人民幣以外貨幣計值的若干銀行結餘及現金為人民幣。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。

# 管理層討論及分析

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團於中國有約35名全職僱員（不包括董事）。於截至二零一七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4,966,000元（二零一六年：人民幣4,719,000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。

本公司董事會(「董事會」)謹此呈列本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要活動

本公司之主要活動是投資控股。本集團之主要活動為於中國發展及銷售物業。本公司之附屬公司詳情及主要活動載於綜合財務報表附註38。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之主要活動在性質上並無重大變化。

## 更改公司名稱

本公司於二零一七年一月六日將英文名稱由「First Mobile Group Holdings Limited」改為「Jiande International Holdings Limited」，以及採用及註冊中文名稱「建德國際控股有限公司」作為本公司之雙重外文名稱。

## 業績及分派

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績及於該日之事務狀況載於本年報第35至90頁之綜合財務報表。

董事不建議就本年度派付任何股息(二零一六年：無)。

## 銀行借款

於二零一七年十二月三十一日，本集團銀行借款之詳情載於綜合財務報表附註27。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 股本

年內，本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註28。

## 儲備

年內，本集團及本公司儲備之變動詳情分別載於本年報第38頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註39。

於二零一七年十二月三十一日，本公司根據開曼群島公司法(第22章)(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)之相關條文計算之可供分派儲備為人民幣508,188,000元。

# 董事會報告

## 主要客戶及供應商

截至二零一七年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出之銷售佔年內總銷售約2.0%，當中向最大客戶作出之銷售佔約0.4%。向本集團五大供應商作出之採購佔年內總採購約78.3%，當中向最大供應商作出之採購佔約59.0%。概無本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或股東（據董事所深知擁有本公司股本5%以上）於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產及負債載於本年報第91至92頁。此概要並非本年報內之經審核財務報表之一部分。

## 董事

年內及截至本董事會報告日期之董事（包括執行董事（「執行董事」）及獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））如下：

### 執行董事

佘德聰先生（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

根據本公司組織章程細則（「細則」）第108條，佘德聰先生、馬世欽先生及楊權先生將於本公司應屆股東週年大會上退任並符合資格及願意重選連任。

## 董事履歷

董事之履歷詳情載於本年報第3至5頁。

## 董事服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂有不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事薪酬

董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

董事薪酬乃主要經參考權衡其技能及經驗對本集團業務之合適性釐定。

## 管理合約

年內並無訂立或訂有任何有關本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政合約。

## 董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，據董事所知，本公司董事及行政總裁和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聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「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 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
余德聰	受控法團權益	2,043,296,394 (附註1)	35%
蔡建四	受控法團權益	2,043,296,394 (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。於二零一七年十二月三十一日及直至本董事會報告日期，Fame Build由余德聰先生全權實益擁有。
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。於二零一七年十二月三十一日及直至本董事會報告日期，Talent Connect由蔡建四先生全權實益擁有。

除上文披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無本公司董事及行政總裁和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年內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。

## 董事於重大合約之權益

本公司或其附屬公司概無訂立董事直接或間接擁有其中重大權益，且於本年度完結時或年內任何時間有效之重大合約。

## 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，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

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

除上文披露者外，於二零一七年十二月三十一日，根據本公司於證券及期貨條例第336條下存置之權益登記冊，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。

## 與控股股東之不競爭承諾

本公司於二零一八年三月二十八日接獲由余德聰先生、蔡建四先生、Fame Build及Talent Connect(統稱「契諾人」)簽署的確認書(統稱「該等確認書」), 確認於截至二零一七年十二月三十一日止年度至契諾人簽署確認書之日期間, 彼等各自已全面遵守契諾人於二零一六年二月二十六日以本集團為受益人分別簽立之不競爭契據(「不競爭契據」), 特別是, 彼等個別及彼等各自之聯繫人概無直接或間接擁有、投資、經營、參與、發展、營運或持有權益或涉及或收購或持有任何與本集團任何成員公司不時於中國持續經營或擬持續經營之業務(即住宅及商用物業之物業開發)構成或可能構成直接或間接競爭之活動或業務。

獨立非執行董事已審閱有關確認, 且彼等全體信納於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間不競爭契據已獲恪守。

## 充分公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知, 於本年報日期, 按照上市規則之規定, 本公司之證券有充分公眾持股量。

## 優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立所在之司法權區)法例概無有關優先購股權之條文, 以規定本公司按比例向現有股東提呈發售新股。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(不論在聯交所或其他交易所)。

## 企業管治

本公司之企業管治常規載於本年報第17至28頁之企業管治報告。

## 報告日期後事項

於本公司報告期結束後直至本董事會報告日期，概無發生重大事件。

## 核數師

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)審核，德勤將於應屆股東週年大會退任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘德勤為本公司核數師。

代表董事會  
主席  
余德聰

二零一八年三月二十九日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司相信有效的企業管治常規是保障股東及其他持份者權益與提升股東價值的基本要素，因此矢志維持最符合本集團需要與利益的良好企業管治水平。

據董事所深知，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，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

### 董事會

董事會由主席領導，為本公司業務指路。董事會負責定期制訂本公司的長期策略，訂立業務發展目標，評估管理政策成效，監控管理層表現及確保有效落實風險管理措施。董事定期會面以審閱本集團的財務及營運表現及討論和制訂未來發展計劃。根據章程細則，董事可親身或透過電聯方式參加會議。

### 董事會組成

董事會現時包括總共七名董事，四名為執行董事及三名為獨立非執行董事。董事名單亦載於本年報「董事會報告」一節。此外，按類別劃分的最新公司董事名單載於聯交所及本公司各自的網站，名單列明彼等的職務及職能。名單說明董事是否為獨立非執行董事及載列各董事的角色及職能。

董事會成員組成多元，按適合本集團的方向及策略輕重在技能及經驗之間達致平衡。就本集團的事宜，董事投入足夠時間及精力。所有董事均須在獲委任時及每年向本公司披露彼等擔任的上市公司或機構職位數量及性質以及其他重要職務，並說明任職時間。

### 董事會的獨立性元素

董事會中執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合均衡，使董事會具備足夠的獨立元素，能有效地作出獨立判斷。除了本年報「董事履歷」一節所披露資料外，董事會成員彼此之間並無其他財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。

獨立非執行董事於董事會的角色十分重要。彼等負責確保董事會維持高水平財務及其他法定申報，及就保護本公司及本集團股東整體利益而進行充足的檢查工作及維持平衡。截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會一直符合上市規則下有關委任至少三名獨立非執行董事至少佔董事會三分之一（當中至少一名擁有合適的會計或相關財務管理專業資質）的規定。

根據上市規則第3.13條，董事會已收到各個獨立非執行董事的獨立性確認書，及本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。本公司在所有披露董事姓名的公司通訊中標明獨立非執行董事。

## 董事會及管理層的角色及職能

董事會負責制訂本集團的整體策略性方向及監管其表現。董事會授權高級管理層在董事會設定的監控及授權框架內處理日常營運事宜。另外，董事會亦授權提名委員會、薪酬委員會、審核委員會以及合規委員會執行不同職責。該等董事委員會的進一步詳情載於本報告。

## 主席及行政總裁

本公司全面支持董事會主席（「主席」）與本公司行政總裁（「行政總裁」）的職責劃分，確保職權平衡。截至二零一七年十二月三十一日止年度，主席及行政總裁職位分別由余德聰先生及蔡建四先生擔任。這確保主席管理董事會的職責與行政總裁監控公司整體內部營運的職責分工界定清晰。

## 董事會及董事委員會會議記錄

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)條，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。

# 企業管治報告

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會召開四次會議，主席於沒有其他執行董事出席的情況下與所有非執行董事舉行一次會議，而審核委員會曾與本公司核數師舉行三次會議。個別董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度的董事會及董事委員會會議出席情況如下：

	參加／合資格參加的會議數量				
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	合規委員會
<b>執行董事</b>					
余德聰	4/4	1/1	1/1	0/0	0/0
蔡建四	4/4	0/0	0/0	0/0	0/0
吳志松	4/4	0/0	0/0	0/0	0/0
李烈武	4/4	0/0	0/0	0/0	2/2
<b>獨立非執行董事</b>					
馬世欽	3/4	1/1	1/1	4/5	1/2
張森泉	4/4	1/1	1/1	5/5	2/2
楊權	4/4	0/0	0/0	5/5	0/0

定期董事會會議通知於會議舉行至少14天前送達全體董事，而就其他董事會會議通常會發出合理通知。會議議程及董事會文件連同所有適當、完整及可靠的資料會及時(不少於各董事會或董事委員會會議擬定日期前三天)寄予所有董事，除非成員之間另行協定則作別論，藉此確保彼等有足夠的時間檢視董事會文件及為會議進行充分準備，讓董事知悉本公司最近期的發展及財務狀況，並有助彼等於議程加入任何事宜及作出知情決定。

董事會及各董事在合理要求下可尋求獨立專業意見以協助彼等履行於本公司的職責，費用概由本公司承擔。倘有需要及經向董事會提出請求後，董事可取得獨立專業意見以履行彼等的職責，費用由本公司承擔。

董事會及董事委員會的所有會議記錄由公司秘書保存。上述會議記錄詳細記錄相關成員進行的討論及達成的決定、所考慮的事宜及達成的決定，包括董事提出的任何問題或表達的任何異見。任何董事在合理通知後可於任何合理時間查閱有關會議記錄。

會議記錄草擬本通常會於各會議舉行的合理時間內發予董事或相關委員會成員，以獲取彼等的意見，並會向全體董事或委員會成員寄發最終記錄以供其存檔。

## 委任及重選董事

委任新董事的事宜由提名委員會審議。提名委員會將充分考慮董事會成員多元化政策，以及審查候選人的簡歷，並就董事的委任、重新委任及提名向董事會提出建議。

根據章程細則第 112 條，任何為填補臨時空缺而獲董事會委任的董事，其任期至本公司下次股東大會終止；若為增加董事會成員數目而獲委任的董事，其任期至本公司下屆股東週年大會終止，並有資格於該股東大會上膺選連任。每名董事須至少每三年輪值退任一次。根據章程細則第 108 條，於本公司各股東週年大會（「股東週年大會」）上，其時三分之一的董事（或倘人數並非三（3）的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）將輪值退任，惟各董事至少每三年於股東週年大會上退任及退任董事將膺選連任。

全體董事均與本公司訂立服務合約或委聘函件，任期不超過三年。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，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已遵守標準守則。

任何可能管有關於本公司或其股份的內幕消息的僱員，均不得於禁售期內買賣本公司股份。

## 董事及管理人員的責任保險

本集團已為董事及管理人員購買合適的責任保險，就彼等因本集團業務承擔的風險提供保障。

## 董事的培訓及專業發展

董事會持續獲告知法律及監管最新發展及業務和市場最新變動，以方便其履行職責。本公司向各新委任董事介紹上市規則、法律及其他監管規定，確保符合企業管治常規及保持良好的企業管治常規。我們亦鼓勵董事參與持續專業發展，以增進及更新彼等的知識及技能。如有需要，本公司亦向董事提供持續簡報及專業發展，費用概由本公司承擔。

# 企業管治報告

根據本公司存置的記錄，為符合企業管治守則有關持續專業發展的規定，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事曾接受以下培訓，其重心為上市公司董事的角色、職務及職責：

	閱讀材料	參加研討會／ 簡介會
<b>執行董事</b>		
佘德聰	✓	✓
蔡建四	✓	✓
吳志松	✓	✓
李烈武	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
馬世欽	✓	✓
張森泉	✓	✓
楊權	✓	✓

## 問責及審計

### 財務申報

董事會致力於在年報及中期報告、內幕消息公告及上市規則及其他監管規定要求的其他財務披露資料內呈列平衡、清晰及便於理解的評估。

董事知悉彼等有責任編製各財務期間的財務報表，而有關財務報表真實公平反映本集團的經營狀況及該期間的業績及現金流。

本公司核數師德勤就彼等對本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表的報告責任說明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

董事經作出適當合理查詢後，認為本集團擁有充足資源可於可見將來繼續經營，因此決定在編製本年報「經審核財務報表」一節的財務報表時採用持續經營基準屬恰當。於本年報日期，董事會不知悉有任何存在重大不確定因素的事件或狀況可能導致本公司持續經營能力產生重大疑問。

本公司產生或維持長期升值的基礎及達成目標的策略於本年報「管理層討論及分析」一節闡述。

## 查閱資料

管理層向董事會提供充足的闡釋及資料，例如本集團的主要業務活動及關鍵財務資料，以讓董事會對提交予董事會以供批准的本公司財務資料及狀況作出知情評估。倘董事要求獲得管理層未提供的其他資料，各董事有權分別及獨立征詢本公司高級管理層以進行進一步查詢(如必要)。

## 風險管理及內部監控

董事會就維持良好的有效風險管理及內部監控系統負有整體責任，以保障本集團資產及持份者權益，以及在內部審計及審核委員會的支持下審閱系統的有效性。

由於本集團的公司及營運架構相對簡單，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會通過委聘中匯安達風險管理有限公司(「內部監控顧問」)對本公司風險管理及內部監控系統進行年度審閱，以檢視及評估本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並呈報予董事會，而不另行調配資源設立內部審計部門。有關系統對本集團財務、經營、合規及風險管理等方面實行重大監控。董事會認為內部審計經已實行及向董事會提供合理核證，確認本公司按預設方式運程序及本集團的風險管理及內部監控系統有效及充足。

## 核數師的薪酬

截至二零一七年十二月三十一日止年度，就本公司核數師德勤所提供服務的已付／應付酬金如下：

	人民幣千元
所提供服務	
法定審核服務	1,197
其他審核服務	-
非審核服務	330

## 董事委員會

### 董事委員會之組成

董事會不時將其權力及權限委派予董事委員會，藉此確保有效營運及特定問題由相關專業人士處理。所有董事委員會均及時獲提供準確及充分的資料，藉此，董事委員會可作出符合本公司利益的知情決定及擁有充分資源以履行職責。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會共有四個董事委員會，即提名委員會、薪酬委員會、審核委員會及合規委員會。

下表列載相關董事會成員任職的該等委員會成員資料：

	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	合規委員會
<b>執行董事</b>				
余德聰	主席	成員		
蔡建四				
吳志松				
李烈武				成員
<b>獨立非執行董事</b>				
馬世欽	成員	主席	成員	主席
張森泉	成員	成員	主席	成員
楊權			成員	

各董事委員會的職權範圍，清楚說明其職權及責任，可分別於聯交所及本公司網站查閱。

## 提名委員會

提名委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括所需技能、知識及經驗)，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並於董事會出現職務空缺時就挑選提名有關人士擔任董事或就此向董事會提供建議；
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；
- 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策；以及檢討為董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和檢討達標進度；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一(1)次會議。委員會成員的出席詳情載於上文「董事會及董事委員會會議記錄」。

截至二零一七年十二月三十一日止年度並無提名新董事。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，提名委員會的工作概要如下：

- 就於本公司應屆股東週年大會上重選董事向董事會提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 審閱董事會的結構、規模及組成。

董事會出現空缺時，獲提名的候選人提呈予提名委員會審議。提名委員會的建議其後會提交董事會審批。提名委員會於考慮提名新董事時，會充分考慮董事會成員多元化政策，並考慮該候選人的資格、能力、工作經驗、領導才能及專業操守。董事會在決定董事的獨立性時會遵循上市規則所載規定。

提名委員會具有明確權力，可按其職權範圍向僱員徵求任何所需資料，並有權在有需要時獲取外來獨立專業意見，以履行其職責，費用由本公司支付。

提名委員會的主席由董事會主席擔任。本公司的獨立非執行董事佔提名委員會的大多數。

## 薪酬委員會

薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 就本公司對董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 因應董事會制定的企業方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；
- 獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇，並就非執行董事的酬金向董事會提出建議；
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；及
- 審閱高級管理團隊的角色及職務、培訓及專業發展，並就此提出推薦建議。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一(1)次會議。委員會成員的出席詳情載於上文「董事會及董事委員會會議記錄」。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會的工作概要如下：

- 審閱執行董事的現行薪酬政策及架構；
- 審閱獨立非執行董事的現行薪酬利益；及
- 審閱本集團管理層的現行薪酬政策及架構。

薪酬委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及／或本公司行政總裁的意見。薪酬委員會具有明確權力，可按其職權範圍向僱員徵求任何所需資料，並有權在有需要時獲取外來獨立專業意見，以履行其職責，費用由本公司支付。

本公司及董事的薪酬政策均與市場水平及工作表現掛鈎。本公司會考慮市場慣例、市場上的競爭狀況及個人表現，按年檢討薪酬組合。

支付董事及高級管理層的薪酬詳情載於綜合財務報表附註12及37。五名最高薪酬人士亦為本集團高級管理層，彼等各自於截至二零一七年十二月三十一日止年度的薪酬為1,000,000港元以內。截至二零一七年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士當中有四名為本公司董事。

薪酬委員會的主席由一名獨立非執行董事擔任。本公司的獨立非執行董事佔薪酬委員會的大多數。

## 審核委員會

審核委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 監察與本公司核數師之間的關係；
- 審閱本公司的中期報告及年報以及財務報表；
- 監控本公司的財務申報系統、風險管理及內部監控系統；及
- 檢討本公司僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之有關安排。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行五(5)次會議。委員會成員的出席詳情載於上文「董事會及董事委員會會議記錄」。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會的工作概要如下：

- 於提交董事會批准及公佈前，審閱本集團年度業績公告及年報，包括截至二零一六年十二月三十一日止財政年度編製財務報表所採用的會計準則及慣例；
- 於提交董事會批准及公佈前，審閱本集團中期業績公告及中期報告，包括截至二零一七年六月三十日止六個月編製財務報表所採用的會計準則及慣例；
- 與核數師會面，討論本集團會計及審計或審閱事宜，並審閱其結果、建議及獨立性；
- 根據內部監控顧問提交的報告審閱本集團的風險管理及內部監控系統；及
- 審閱契諾人根據不競爭契據遵守不競爭承諾的情況，有關承諾遵守及執行的詳情載於本年報第10頁至16頁的董事會報告。

審核委員會具有明確權力，可按其職權範圍調查任何事宜，並有權在有需要時獲取外來法律或其他獨立專業意見，以履行其職責，費用由本公司支付。審核委員會亦可獲僱員提供支援及協助，取得合理的資源以妥善履行其職務。

# 企業管治報告

審核委員會由張森泉先生擔任主席，彼擁有合適的專業會計資格及財務管理資質。審核委員會包括全體獨立非執行董事。概無審核委員會成員為本公司現有核數師的前合夥人。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，審核委員會及董事就有關外部核數師挑選、委任、辭任或罷免事宜概無意見分歧。

審核委員會已与管理層審閱本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括所採納的會計原則及常規。

## 合規委員會

提名委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 就遵守董事會可能規定、憲章文件可能包含，或上市規則或其他適用法律法規、規則或守則可能施加的任何要求、方針及規例之政策及常規進行審閱及向董事會提出推薦建議；
- 確保落實恰當的監控系統，以保證遵守相關內部監控系統、程序及政策；
- 監控本集團計劃的落實，確保高度遵守其自身風險管理標準；及
- 針對本公司任何法律及合規方面的重大缺漏採取補救措施及讓董事會知悉任何有關行動及／或進展。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，合規委員會共舉行兩(2)次會議。委員會成員的出席詳情載於上文「董事會及董事委員會會議記錄」。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，合規委員會的工作概要如下：

- 審閱本集團遵守適用之法律法規要求及企業管治守則的情況；及
- 向董事會提出加強企業管治常規的建議。

合規委員會具有明確權力，可按其職權範圍向僱員徵求任何所需資料，並有權在有需要時獲取外來獨立專業意見，以履行其職責，費用由本公司支付。

合規委員會的主席由獨立非執行董事擔任。本公司的獨立非執行董事佔合規委員會的大多數。

## 公司秘書

黃健德先生擔任公司秘書職務，彼為香港會計師公會及英國特許會計師公會會員。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，黃先生已遵守上市規則第3.29條的規定，接受不少於15個小時的相關專業培訓。

## 股東溝通

本公司所有股份均為附帶相同投票權的普通股。截至本年報日期，本公司有符合上市規則規定的充足公共持股量。

本公司確認有效的溝通可增加透明度及提升向其股東的問責性。本公司透過刊發通告、公告、通函、中期及年度報告，向其股東提供資料。股東可登入本公司網站 [www.jiande-intl.com](http://www.jiande-intl.com)，查閱本集團之資料。股東亦可將有關本集團之任何書面查詢，透過電郵 [ir@jiande-intl.com](mailto:ir@jiande-intl.com) 或寄郵至本公司之主要辦事處，地址為香港英皇道250號北角城中心1910室，提交予董事會。董事、公司秘書或其他負責高級管理層成員將盡快回應股東的查詢。

本公司之股東大會為股東提供有用的平台，與董事會交流意見。全體董事應竭盡所能出席股東大會，以回應股東提出的查詢。外部核數師亦應邀出席股東週年大會，以回應有關審核操守、編製及核數師報告內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

根據細則第64條，任何於呈遞要求日期持有不少於本公司實繳股本(附有於本公司股東大會投票權利)十分之一的股東，於任何時候有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項(包括任何建議)；該大會應於呈遞該要求後兩個月內舉行。倘呈遞後二十一日內董事會未有開始召集該大會，則呈遞要求人士可自行以同樣方式作出此舉，呈遞要求人士因董事會未能召開會議而產生之一切合理開支應由本公司向呈遞要求人士補償。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，全體董事均出席於二零一七年五月二十五日於香港舉行的股東週年大會。

# Deloitte.

# 德勤

致：建德國際控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載列於第35頁至第90頁建德國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表均已按照香港會計師公會頒佈(「香港會計師公會」)的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

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。我們於該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會就對這些事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 投資物業估值

我們將投資物業(包括該等分類為持作出售投資物業)估值識別為關鍵審計事項是由於釐定公平值時需要作出重大估計。

於二零一七年十二月三十一日，貴集團之投資物業(包括該等分類為持作出售投資物業)包括位於中華人民共和國(「中國」)福建省惠安縣之幼兒園物業及車位，按公平值人民幣113,601,000元列賬，而截至該日止年度之投資物業公平值變動為人民幣13,210,000元。

誠如綜合財務報表附註4、5、18及22所載，貴集團所有投資物業(包括該等分類為持作出售投資物業)均根據獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行之估值，採用公平值模型計量。在估算貴集團投資物業之公平值時，貴公司董事與估值師合作，為該模型建立合適之估值方法及輸入數據。投資物業估值乃根據以下方法釐定：(i)投資法，釐定時會考慮現有租約產生的租金收入資本化，以及物業權益的收入復歸潛力作出適當的撥備；及(ii)直接比較法，釐定時會參考鄰近地區相似物業的近期市場交易價格，以及其他個別因素的調整。投資物業估值的主要輸入數據包括期限收益率、復歸收益率、每月市值租金及每平方米近期市價。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就投資物業估值採取之程序包括：

- 評價估值師之資格、能力及客觀性，並了解估值師之工作範疇及其委聘條款；
- 評價估值師之估值方法之合適性，以評估其是否符合香港財務報告準則之規定；
- 透過將該等主要輸入數據與鄰近地區其他可資比較物業的主要輸入數據以及可資比較物業的近期重續租約及交易價格進行比較，評價估值之相關主要輸入數據之合理性，例如期限收益率、復歸收益率、每月市值租金及可資比較物業每個車位的近期市場交易價格；及
- 抽樣比較估值模型的其他輸入數據，包括貴集團涉及幼兒園物業及車位的租約以及車位的近期銷售協議。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 持作出售物業之可變現淨值評估

我們將持作出售物業之估值識別為關鍵審計事項是由於釐定持作出售物業之可變現淨值時需要管理層作出重大估計。

於二零一七年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為人民幣675,952,000元之持作出售物業(佔資產總值之65%)，包括位於中國福建省及江蘇省之已竣工物業人民幣306,015,000元及發展中物業369,937,000港元(於綜合財務報表附註19披露)。該等持作出售物業根據個別物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。

誠如綜合財務報表附註5披露，可變現淨值參考鄰近地區類似物業，根據估計售價減估計完成成本及估計必要銷售成本估算。倘估計可變現淨值低於賬面值，則會作出撥備。

我們就持作出售物業採取之程序包括：

- 了解就主要物業發展項目而言，有關編製及監控建築管理預算及其他成本的監控措施；
- 透過比較估計售價與鄰近地區類似物業於年度結束後之銷售交易，評價有關估計售價之合適性；及
- 透過抽樣比較估算建築成本與承諾合約的合約金額，評價物業發展項目建築預算的合理性。

## 其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括年度報告書內的所有信息，但不包括綜合財務報表及獨立核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對其他信息發表任何形式的審計結論。

就我們對核綜合財務報表的審計而言，我們的責任是閱讀其他信息，從而考慮其他信息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，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，則我們需要報告該事實。我們就此並無須報告事項。

## 董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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》的披露規定擬備真實且中肯的綜合財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得的合理保證，並根據協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證屬高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引致，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表作出的經濟決定，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當審計憑證作為我們的意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致重大錯誤陳述風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計恰當的審計程序，但目的並非在對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價對所採用會計政策的恰當性，及所作會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用以持續經營會計基礎的恰當性作出結論，根據獲取的審計憑證，確定是否有存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴公司的持續經營能力產生重疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，假若有相關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充分適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督和執行貴集團的審計。我們對審計意見承擔全部責任。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與管治層溝通了計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等，包括我們於審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與他們溝通所有我們合理地認為會影響我們獨立性的關係及其他事項，以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或於極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人為林兆年先生。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年三月二十九日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	6	<b>355,869</b>	158,125
銷售成本		<b>(294,767)</b>	(112,251)
毛利		<b>61,102</b>	45,874
其他收入	7	<b>3,257</b>	3,786
其他虧損	8	<b>(2,969)</b>	(1,519)
投資物業公平值變動	18	<b>13,210</b>	9,307
銷售開支		<b>(8,433)</b>	(7,075)
行政開支		<b>(17,742)</b>	(12,138)
融資成本	9	<b>(1,435)</b>	(326)
視作上市開支	32	<b>-</b>	(542,104)
除稅前溢利(虧損)		<b>46,990</b>	(504,195)
所得稅開支	10	<b>(24,818)</b>	(14,325)
年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	11	<b>22,172</b>	(518,520)
以下各方應佔年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		<b>21,695</b>	(518,956)
非控股權益		<b>477</b>	436
		<b>22,172</b>	(518,520)
每股盈利(虧損)	15	人民幣	人民幣
— 基本		<b>0.37分</b>	(11.76)分

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	17	502	279
投資物業	18	112,827	104,985
遞延稅項資產	26	5,660	8,690
定期存款	21	70,000	–
		<b>188,989</b>	113,954
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	19	675,952	813,106
應收賬項及其他應收款項	20	39,369	50,874
預付土地增值稅		13,437	4,761
受限制銀行存款	21	38,348	46,820
定期存款、銀行結餘及現金	21	80,851	128,485
		<b>847,957</b>	1,044,046
分類為持作出售資產	22	774	23,522
		<b>848,731</b>	1,067,568
<b>流動負債</b>			
應付賬項	23	3,304	30,080
其他應付款項及應計費用	24	107,744	114,977
銷售物業已收預售所得款項	25	242,733	281,720
銷售投資物業已收預售所得款項	22	260	8,722
有抵押銀行借款	27	–	99,900
應付所得稅及土地增值稅		33,228	21,699
		<b>387,269</b>	557,098
<b>流動資產淨值</b>		<b>461,462</b>	510,470
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>650,451</b>	624,424
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	26	22,358	18,503
<b>資產淨值</b>		<b>628,093</b>	605,921

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	28	<b>25,451</b>	25,451
儲備		<b>592,868</b>	571,173
本公司擁有人應佔權益		<b>618,319</b>	596,624
非控股權益		<b>9,774</b>	9,297
<b>權益總額</b>		<b>628,093</b>	605,921

第35至90頁之綜合財務報表已於二零一八年三月二十九日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

余德聰先生  
董事

蔡建四先生  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 本公司擁有人應佔

	已發行股本							累計溢利 (虧損)	總計	非控股 權益	權益總額
	股本	其他儲備	股份溢價	股東注資	其他不可 分派儲備	其他儲備	重組儲備				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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 (未經審核)(經重列)	389,190	-	-	-	10,346	(5,801)	-	120,605	514,340	8,861	523,201
年內虧損(溢利)及 全面開支(收入)總額	-	-	-	-	-	-	-	(518,956)	(518,956)	436	(518,520)
產生自股本重組及收購 事項(定義分別見附註2 及附註28):											
— 確認股本重組前本公司 之股本及股份溢價 (附註28(a))	169,672	-	197,396	-	-	-	(367,068)	-	-	-	-
— 股本削減(附註28(a))	(168,824)	-	-	-	-	-	168,824	-	-	-	-
— 註銷股份溢價 (附註28(a))	-	-	(197,396)	-	-	-	197,396	-	-	-	-
— 公開發售(附註28(b))	1,697	-	42,418	-	-	-	(44,115)	-	-	-	-
— 股份認購(附註28(c))	5,090	-	152,704	-	-	-	(157,794)	-	-	-	-
— 股份認購及公開發售 應佔交易成本	-	-	(1,389)	-	-	-	1,389	-	-	-	-
— 對銷中總之股本	(389,190)	-	-	-	-	-	389,190	-	-	-	-
— 視作收購事項之代價 (附註28(d)及32)	17,816	524,285	-	-	-	-	-	542,101	-	542,101	-
視作股東注資	-	-	-	59,139	-	-	-	-	59,139	-	59,139
轉撥至不可分派儲備	-	-	-	-	171	-	-	(171)	-	-	-
於二零一六年 十二月三十一日	25,451	524,285	193,733	59,139	10,517	(5,801)	187,822	(398,522)	596,624	9,297	605,921
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	21,695	21,695	477	22,172
轉撥至不可分派儲備	-	-	-	-	221	-	-	(221)	-	-	-
於二零一七年 十二月三十一日	<b>25,451</b>	<b>524,285</b>	<b>193,733</b>	<b>59,139</b>	<b>10,738</b>	<b>(5,801)</b>	<b>187,822</b>	<b>(377,048)</b>	<b>618,319</b>	<b>9,774</b>	<b>628,093</b>

附註：

- (a) 緊接本公司股份於二零一六年十月二十七日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)恢復買賣前，余德聰先生及蔡建四先生於過往年度向本集團作出的墊款人民幣59,139,000元均已獲豁免，而有關獲豁免款項已確認為股東注資。
- (b) 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」)成立之附屬公司之除所得稅後溢利提取之法定儲備。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%，則可停止提取法定儲備。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%。

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利(虧損)	<b>46,990</b>	(504,195)
就以下各項調整：		
銀行利息收入	<b>(2,093)</b>	(1,334)
視作上市開支	–	542,104
廠房及設備折舊	<b>223</b>	426
投資物業公平值變動	<b>(13,210)</b>	(9,307)
融資成本	<b>1,435</b>	326
其他應收款項減值虧損	<b>2,471</b>	–
未變現外匯虧損淨額	<b>157</b>	2,349
營運資金變動前之經營現金流量	<b>35,973</b>	30,369
持作出售物業減少(增加)	<b>141,436</b>	(53,482)
應收賬項及其他應收款項減少(增加)	<b>21,554</b>	(6,224)
應付賬款(減少)增加	<b>(26,776)</b>	24,391
其他應付款項及應計費用減少	<b>(7,127)</b>	(17,447)
銷售物業已收預售所得款項(減少)增加	<b>(38,987)</b>	116,506
經營所得現金	<b>126,073</b>	94,113
已付中國所得稅及中國土地增值稅	<b>(15,080)</b>	(9,415)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>110,993</b>	84,698
<b>投資活動</b>		
存放定期存款	<b>(70,000)</b>	–
購置廠房及設備	<b>(446)</b>	(37)
存放受限制銀行存款	<b>(37,344)</b>	(35,816)
提取受限制銀行存款	<b>45,816</b>	25,364
銷售投資物業所得款項	<b>6,611</b>	–
銷售投資物業已收按金	<b>260</b>	8,722
已收利息	<b>2,093</b>	1,334
本公司之收購現金流入淨額	–	4
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(53,010)</b>	(429)

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
償還銀行借款	(99,900)	(70,100)
已付利息	(5,717)	(7,859)
償還關連方款項	-	(358)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(105,617)</b>	<b>(78,317)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>	<b>(47,634)</b>	<b>5,952</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>128,485</b>	<b>122,533</b>
<b>年末現金及現金等值物</b>	<b>80,851</b>	<b>128,485</b>
<b>於十二月三十一日之現金及現金等價物，指</b>		
原存款期少於三個月之定期存款	-	68,024
銀行結餘及現金	80,851	60,461
	<b>80,851</b>	<b>128,485</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

建德國際控股有限公司(「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，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。本公司董事認為，於二零一七年十二月三十一日，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。

根據於二零一六年十二月二十九日通過的特別決議案，開曼群島公司註冊處於二零一七年一月六日發出有關更改本公司名稱的公司註冊證書及香港公司註冊處處長於二零一七年一月二十五日發出的註冊非香港公司變更名稱註冊證明書，本公司將其名稱由第一電訊集團有限公司更改為建德國際控股有限公司，由二零一七年二月十日起生效。

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。

收購事項實際為透過發行本公司之股本工具對上市非經營空殼公司的反向資產收購，而該收購事項乃作為香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」下以權益結算以股份為基礎之付款交易入賬。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及其附屬公司之綜合財務報表之續表，而本公司之業績自收購事項完成起綜合計入中總之綜合財務報表。

收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 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」)頒佈的香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃
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
香港財務報告準則第12號之修訂本	二零一四至二零一六年週期香港財務報告準則之 年度改進之一部分

除上文所披露者外，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。

### 香港會計準則第7號之修訂本披露計劃

本集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂本規定實體提供披露資料，以便財務報表使用者能評估融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。此外，該修訂本亦規定，倘金融資產所得現金流量計入或未來現金流量將計入融資活動所得現金流量，則須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該修訂本規定須披露下列各項：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 因取得或失去附屬公司或其他業務的控制權而產生的變動；(iii) 匯率變動的影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

已披露該等項目的年初與年終結餘之間的對賬。根據該修訂本的過渡條文，本集團未披露去年的比較資料。除所披露額外資料外，應用該修訂本對本集團的綜合財務報表並無任何影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 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(續)

### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第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17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎之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號金融工具 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9號之修訂本	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司或合營公司的長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號之修訂本	二零一四至二零一六年週期香港財務報告準則之 年度改進之一部分 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一五至二零一七年週期香港財務報告準則之 年度改進 <sup>2</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> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 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(續)

### 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號已頒佈，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，香港會計師公會頒佈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，日後應用香港財務報告準則第15號可能導致須作出更多披露，然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對於相關報告期內確認之收益的時間及金額造成重大影響。

除上述新訂香港財務報告準則及其修訂本以及詮釋外，本公司董事預期，應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂本以及詮釋將不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業於各報告期末按公平值計量（於下文所載會計政策解釋）。歷史成本通常基於交換貨品及服務所得代價之公平值。

公平值為於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，倘市場參與者為資產或負債定價時會考慮該等特點，則本集團於計量日會考慮該資產或負債特點。綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範疇內之以股份為基礎之付款、香港會計準則第17號租賃範疇內之租賃交易以及與公平值相似但並非公平值之項目之計量（如香港會計準則第2號存貨中之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中之使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過將資產以其最高效及最佳用途使用或將其出售予另一市場參與者將資產以其最高效及最佳用途使用以創造經濟效益的能力。

就按公平值轉讓的投資物業以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據之估值方法而言，估值方法會予以校準以使估值方法結果與交易價格相等。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

主要會計政策列載如下。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司和其附屬公司控制之實體之財務報表。本公司於以下情況擁有控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因參與投資對象營運而承受可變回報之風險或有權獲得可變回報；及
- 有能力運用權力影響回報。

倘事實及狀況顯示，上文所列三個控制權部分其中一項或多項有所變動，則本集團重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，於年內所收購或出售附屬公司之收入及支出乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及各項其他全面收益組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

所有與本集團成員公司間之交易有關之集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 收購並非構成業務之附屬公司並透過配發本公司股份結算

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價按各自的公平值分配至金融資產／金融負債，購買價餘額繼而分配至其他個別可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

由於本集團於此交易中並無收到貨品或服務，此視為發行權乃為按權益結算以股份支付之交易，且參考根據香港財務報告準則第2號發行的權益工具之公平值間接計計算。本公司權益增長乃參考被視為已發行之權益之公平值計算。

### 持作出售的非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要透過出售交易而非持續使用而收回，該資產將分類為持作出售。只有當資產可按現狀即時出售，並只受出售資產之一般及慣常條款所限，而且達成出售的機會極高時，方會被視為已符合上述條件。管理層必須對出售作出承擔，而出售預期應可於分類日期起計一年內符合確認為已完成出售之資格。

分類為持作出售之非流動資產乃按其過往之賬面值及公平值減出售成本兩者之較低者計量。

### 收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值計量(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。

如下文所述，收益在收益金額能夠可靠地計量；未來經濟利益可能流入本集團；以及就本集團各活動符合特定條件時予以確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 收益確認(續)

具體而言，於一般業務過程中出售物業所得收益乃於各物業竣工及交付予買家時確認。於達致上述收益確認之標準前向買方收取之按金及分期付款則計入綜合財務狀況表內流動負債項下之「出售物業之已收預售所得款項」。

利息收入按時間攤分基準累計，並參考尚未償還本金額按適用實際利率計息，該實際利率等於將估計未來現金流入按金融資產之預期使用年期貼現至該資產首次確認時之賬面淨值之利率。

### 租賃

倘租賃之條款將擁有權之絕大部分所有風險及回報轉予承租人時，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入會以直線法按有關租賃年期在損益中確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款於有關租賃年期以直線法確認為開支。

### 外幣

於編製集團各個獨立實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣定值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生期間在損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 借款成本

收購、建築或生產認可資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借款成本乃計入該等資產之成本,直至該等資產大致上已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

其他借款成本按其產生年度之損益中確認。

### 退休福利成本

強制性公積金計劃及國營退休福利計劃供款於僱員因提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

### 短期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務預期支付未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利均確認作開支,除非另有香港財務報告準則要求或允許計及資產成本中之福利。

負責乃就福利歸屬予僱員(例如工資及薪金、年假及病假)並在扣減任何已付金額後確認。

### 以股份為基礎之付款安排

#### 收購上市非經營空殼公司的以股份為基礎之付款交易

與收購上市非經營空殼公司的各方所進行以權益結算以股份為基礎之付款交易均按上市非經營空殼公司的公平值計量,惟倘公平值無法可靠計量,在此情況下,有關交易於該實體收購上市非經營空殼公司當日按已授出股本工具的公平值計量。上市非經營空殼公司的公平值確認為視作上市開支。

## 4. 重大會計政策(續)

### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅溢利而計算。基於其他年內課稅或可減稅額的收入或開支項目以及毋須課稅或可減稅額的項目，故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內呈報的「除稅前溢利(虧損)」不同。本集團的即期稅項負債乃以報告期末已生效或實際上已生效的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產一般僅於可能有應課稅溢利用於對銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認入賬。若於一項交易中，因初次確認資產及負債(業務綜合除外)而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時差額源自初次確認商譽，則遞延稅項負債不會確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額進行確認，惟倘本集團能控制暫時差額之撥回，且暫時差額不可能於可見將來撥回之情況則除外。因有關該等投資及權益的可扣減暫時差額而產生的遞延稅項資產僅在可能產生足夠應課稅溢利以使用暫時差額利益並預期能夠在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以審查，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按償還負債或變現資產的期間內預期適用之稅率，根據報告期末已生效或實際已生效的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值將出現之稅務後果。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 稅項(續)

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值假定為藉銷售全數收回，惟該假定被推翻除外。倘投資物業屬可減值，以及按目標為藉時間過去(而非出售)消耗投資物業附有之接近全部經濟利益之業務模式持有，則假定被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關時，則該即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

### 廠房及設備

廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法撇銷資產項目的成本減估計可使用年期內剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而估計任何變動之影響以預先計提之基準列賬。

廠房及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時終止確認。廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損按資產出售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益確認。

### 投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及/或資本增值之物業。

投資物業初步以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業以公平值計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或為資本升値之用之所有物業權益分類及入賬作為投資物業，並使用公平值模型計量。因投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生年度計入損益。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時取消確認。該項投資物業取消確認所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於取消確認該物業年度計入損益。

## 4. 重大會計政策(續)

### 有形資產之減值

本集團於各報告期末審閱有形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)幅度。

倘不大可能個別估計資產之可收回金額，本集團會估計有關資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及一致之分配基準，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，否則公司資產將分配至能確定合理及一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

倘估計資產(或現金產出單位)之可收回金額低於賬面值，則會將資產(或現金產出單位)賬面值降至可收回金額。在分配減值虧損時，減值虧損會首先用作減低任何商譽(倘適用)的賬面值，其後則以該單位內各資產的賬面值比例基準分配至該單位的其他資產。資產賬面值不可低於其公平值減去處置費用(如可計量)，其使用價值(如可確定)及零(以較高者為準)。分攤至資產的減值損失數額則按單位的其他資產比例分配。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產出單位)之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度內就資產(或現金產出單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 持作出售物業

#### 已竣工物業及發展中物業

擬於開發完成後在一般業務過程中出售之已竣工物業及發展中物業，按個別基準以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括收購成本、根據集團會計政策變現之借款成本以及產生自有關物業，並於各期內使用加權平均法根據可售建築面積分配予各單位之其他直接成本。可變現淨值指持作出售物業之預計售價減所有完工之預計成本及出售所需作出之開支。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則金融資產及金融負債予以確認。

金融資產及金融負債初步以公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債應佔之直接交易成本乃於初步確認時在金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(視乎情況而定)。

#### 金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的，並於初始確認時釐定。

#### 實際利率法

實際利率法為計算於相關期間債務工具攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為將於債務工具預期使用期或較短年期(倘適用)之估計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體之已付或收取所有費用和利率差價)之實際折讓至初始確認時之賬面淨值。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指具有固定或可釐定付款並不在活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括應收賬項及其他應收款項、受限制銀行存款、定期存款、銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量(請參閱下文金融資產的減值的會計政策)。

利息收入按實際利率確認，惟確認利息屬不重大之短期應收款項除外。

#### 金融資產減值

金融資產於各報告期末作出減值跡象評估。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流受到影響，則金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

應收款項組合減值之客觀證據可包括本集團過往之收款經驗及地方經濟狀況出現與應收款項相關連的可觀察變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產減值(續)

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬項及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益內確認。倘應收賬項或其他應收款項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

一間集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排內容及就金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具是證明任何在扣除所有負債後本集團之資產剩餘權益之合約。集團實體發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

#### 實際利率法

實際利率法乃一種在相關期間內用於計算金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃在金融負債之預期使用年期或(如適用)更短期間內能夠將估計未來現金付款精確折讓至初步確認賬面值淨額(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體部分之已付或已收取之全部費用)之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債包括應付賬款、其他應付款項及有抵押銀行借款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約是一份要求發行人繳付某指定款項予持有人，作為因某指定債務人未能履行債務工具的條款中指定需要繳付的款項而引致損失的合約。

由本集團簽發之財務擔保合約初步按其公平值計量，如非指定為按公平值計入損益，則其後按以下較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約承擔金額；及
- (ii) 初步確認金額減保證期內所確認之累計攤銷(如適用)。

#### 取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，本集團方會取消確認金融資產。

取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益確認。

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

## 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述本集團之會計政策時，本公司之董事須就無法從其他來源即時得到之資產及負債之賬面值作出估計及假設。估計及相關假設均以過往經驗以及其他被視為相關的因素為依據。實際結果與該等估計可能有所不同。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計及相關假設須持續檢討。對會計估計作出之修訂，倘修訂僅影響修訂估計之年度，則於該年度確認，或倘修訂影響本期及未來年度，則在修訂之年度以及未來期間確認。

### 估計不確定因素之主要來源

以下為有關未來之主要假設及各報告期末估計不確定因素之其他主要來源，該等假設及不確定因素來源附有重大風險，可能對下一個財政年度之資產及負債賬面值帶來重大調整。

#### 投資物業公平值估計(包括該等分類為持作出售物業)

投資物業(包括該等分類為持作出售物業)估值乃根據投資法或直接比較法釐定。投資法會考慮現有租約產生的租金收入資本化，以及物業權益的任何收入復歸潛力作出適當的撥備。就目前閒置之物業，估值乃根據假設及合理市場租金(具有典型租期)資本化而得出。直接比較法涉及參考鄰近地區可資比較物業的近期市場交易價格，以及其他個別因素的調整。附註18提供有關釐定本集團投資物業公平值時所用之估值技術、輸入數據及主要假設之詳情。

投資物業(包括該等分類為持作出售物業)於二零一七年十二月三十一日之賬面值約為人民幣113,601,000元(二零一六年：人民幣128,507,000元)。儘管管理層聘用獨立專業合資格估值師根據該等假設進行公平值評估，惟此等投資物業公平值可視乎未來市況增加或減少。

#### 持作出售物業之估計可變現淨值

釐定應否對本集團之持作出售物業作出撥備時，本集團考慮當前市況，以估計可變現淨值(即參考鄰近地區類似物業的估計售價減估計完成成本及估計必要銷售成本)。倘估計可變現淨值低於賬面值，則須作出撥備。倘中國物業市況有變，導致估計售價下跌，則須於綜合損益及其他全面收益表內就持作出售物業確認進一步虧損。於二零一七年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值約為人民幣675,952,000元(二零一六年：人民幣813,106,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 6. 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之款項淨額。

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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，逾97%(二零一六年：80%)的收益來自天璽灣項目。本集團管理層根據本集團之年度收益，評估可報告分部之表現，而該收益及毛利列報於綜合損益及其他全面收益表。經營分部之會計政策與附註4所述本集團之會計政策相同。

由於所有物業發展項目具有相似經濟特徵，並且在物業發展及業務流程的性質、客戶類型或類別以及用以分配物業的方法上相若，因此所有物業發展項目均合併為一個可報告分部。本集團管理層並無定期向本集團的資產及負債作出分析以供審閱。並無定期向本集團管理層提供本集團之資產及負債分析，以供審閱。

### 整體披露

#### 主要產品收益

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之收益主要指於上述中國物業發展項目中住宅物業之銷售額。

#### 地區資料

由於根據物業發展項目所在地點劃分本集團的收益全部均源自中國，以及本集團的所有非流動資產按資產的實際所在地點劃分均位於中國，故並無呈列地區分部資料。

#### 有關主要客戶的資料

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，並無單一客戶或一組受共同控制客戶為本集團之收益貢獻超過10%。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 7. 其他收入

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資物業之租金收入	644	2,452
銀行利息收入	2,093	1,334
其他	520	–
	<b>3,257</b>	3,786

## 8. 其他虧損

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他應收款項減值虧損	2,471	–
外匯虧損淨額	498	1,519
	<b>2,969</b>	1,519

## 9. 財務成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
有抵押銀行借款利息	5,717	7,859
減：合資格資產成本之資本化金額	(4,282)	(7,533)
	<b>1,435</b>	326

因物業發展項目融資而特意取得之借款成本(如產生自有抵押銀行借款)對發展中物業予以資本化。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	12,468	8,923
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,465	4,278
	17,933	13,201
遞延稅項(附註26)	6,885	1,124
	24,818	14,325

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(包括來自自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款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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支(續)

年內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)	<b>46,990</b>	(504,195)
按中國企業所得稅25%(二零一六年：25%)繳納之稅項(附註)	<b>11,748</b>	(126,049)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>2,691</b>	136,826
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(175)</b>	(161)
中國土地增值稅	<b>5,465</b>	4,278
中國土地增值稅之稅務影響	<b>(1,366)</b>	(1,069)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>121</b>	-
於投資物業公平值變動中國土地增值稅之遞延稅項影響	<b>6,334</b>	454
其他	-	46
年內所得稅開支	<b>24,818</b>	14,325

附註：稅率指本集團大部分業務所在司法權區之法定經營稅率。

## 11. 年內溢利(虧損)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內溢利(虧損)已扣除(計入)：		
核數師酬金	<b>1,197</b>	1,181
廠房及設備折舊	<b>223</b>	426
根據經營租賃租用物業之租金開支	<b>114</b>	99
投資物業所得租金收入總額	<b>(644)</b>	(2,452)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	<b>96</b>	458
	<b>(548)</b>	(1,994)
確認為開支之持作出售物業成本	<b>286,823</b>	99,645
員工成本		
— 薪金及津貼	<b>4,233</b>	3,805
— 退保福利計劃供款	<b>733</b>	914
總員工成本(不包括董事酬金)	<b>4,966</b>	4,719

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 12. 董事及主要行政人員薪酬

下表列載截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度本公司董事之若干資料。

姓名	職位	委任為本公司 董事日期	辭任日期
余德聰先生	主席及執行董事	二零一六年 十月二十五日	不適用
蔡建四先生	行政總裁及執行董事	二零一六年 十月二十五日	不適用
吳志松先生	執行董事	二零一六年 十月二十五日	不適用
李烈武先生	執行董事	二零一六年 十月二十五日	不適用
黃國煌先生	執行董事	二零零零年五月五日	二零一六年 十月二十五日
Ng Kok Tai 先生	執行董事	二零零零年五月五日	二零一六年 十月二十五日
黃國揚先生	執行董事	二零零零年五月五日	二零一六年 十月二十五日
馬世欽先生	獨立非執行董事	二零一六年 十月二十五日	不適用
張森泉先生	獨立非執行董事	二零一六年 十月二十五日	不適用
楊權先生	獨立非執行董事	二零一六年 十月二十五日	不適用

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 12. 董事及主要行政人員薪酬(續)

年內，董事及主要行政人員的薪酬根據適用上市規則及公司條例披露如下：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	余德聰先生 人民幣千元	蔡建四先生 人民幣千元	吳志松先生 人民幣千元	李烈武先生 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>					
袍金	-	-	-	-	-
其他薪酬：					
薪金及津貼	521	521	521	521	2,084
退休福利計劃供款	19	19	-	19	57
<b>小計</b>	<b>540</b>	<b>540</b>	<b>521</b>	<b>540</b>	<b>2,141</b>

上文所示執行董事的薪酬主要涉及彼等就管理本公司及本集團事宜而提供的服務。

	馬世欽先生 人民幣千元	張森泉先生 人民幣千元	楊權先生 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>獨立非執行董事</b>				
袍金	156	156	156	468
其他薪酬	-	-	-	-
<b>小計</b>	<b>156</b>	<b>156</b>	<b>156</b>	<b>468</b>
<b>總計</b>				<b>2,609</b>

上文所示獨立非執行董事的薪酬主要涉及彼等作為本公司董事提供的服務。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 12. 董事及主要行政人員薪酬(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	余德聰 先生 人民幣千元	蔡建四 先生 人民幣千元	吳志松 先生 人民幣千元	李烈武 先生 人民幣千元	黃國煌 先生 人民幣千元	Ng Kok Tai 先生 人民幣千元	黃國揚 先生 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>								
袍金	-	-	-	-	-	-	-	-
其他薪酬：								
薪金及津貼	95	95	95	95	-	-	-	380
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	95	95	95	95	-	-	-	380

上文所示執行董事的薪酬主要涉及彼等就管理本公司及本集團事宜而提供的服務。

	馬世欽先生 人民幣千元	張森泉先生 人民幣千元	楊權先生 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>獨立非執行董事</b>				
袍金		29	29	29
其他薪酬		-	-	-
小計		29	29	29
總計				467

上文所示獨立非執行董事的薪酬主要涉及彼等作為本公司董事提供的服務。

於完成收購事項前已支付或應支付予本公司董事的薪酬並未計入綜合損益及其他全面收益表。

於兩個年度，概無有關董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

本集團概無向本公司任何董事支付薪酬作為加入本集團的獎勵或加入本集團後的報酬或作為離職補償。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 13. 五名最高薪僱員

年內，本集團五名最高薪僱員包括四名(二零一六年：無)董事，其薪酬詳情載於上文附註12。年內，餘下一名(二零一六年：五名)最高薪僱員(並非本公司董事或主要行政人員)的薪酬詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及津貼	625	706
退休福利計劃供款	16	197
	<b>641</b>	903

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士各自之薪酬不超過1,000,000港元(「港元」)。

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無向本集團任何五名最高薪人士支付薪酬作為加入本集團的獎勵或加入本集團後的報酬或作為離職補償。

## 14. 股息

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無向本公司股東支付或擬支付股息，自報告期結束起亦無建議支付任何股息。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 15. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
就計算每股基本盈利(虧損)的本公司擁有人應佔年內溢利(虧損)	<b>21,695</b>	(518,956)
	千股	千股
就計算每股基本盈利(虧損)的普通股加權平均數	<b>5,837,990</b>	4,411,989

用於計算截至二零一七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年內已發行在外之普通股數目釐定。

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。

概無呈列截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利(虧損)，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。

## 16. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員參加一項強制性公積金計劃。計劃資產與本集團資產分開持有，存於由信託人控制的基金內。本集團每月為每個僱員向計劃作出上限為1,500港元及相關薪金成本5%的供款，而僱員亦作出等額供款。

此外，本集團中國附屬公司的僱員為中國政府營運的國家管理退休福利計劃參與者。附屬公司須向退休福利計劃作出介乎薪金成本持定百分比的供款，以提供福利資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出規定供款。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團於損益確認的開支總額人民幣790,000元(二零一六年：人民幣914,000元)指本集團向該等計劃應繳供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 17. 廠房及設備

	傢俬及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零一六年一月一日(未經審核)(經重列)	1,836	2,869	4,705
添置	37	-	37
於二零一六年十二月三十一日	<b>1,873</b>	<b>2,869</b>	<b>4,742</b>
添置	<b>44</b>	<b>402</b>	<b>446</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>1,917</b>	<b>3,271</b>	<b>5,188</b>
<b>折舊</b>			
於二零一六年一月一日(未經審核)(經重列)	1,461	2,576	4,037
年內撥備	205	221	426
於二零一六年十二月三十一日	<b>1,666</b>	<b>2,797</b>	<b>4,463</b>
年內撥備	<b>127</b>	<b>96</b>	<b>223</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>1,793</b>	<b>2,893</b>	<b>4,686</b>
<b>賬面值</b>			
於二零一七年十二月三十一日	<b>124</b>	<b>378</b>	<b>502</b>
於二零一六年十二月三十一日	207	72	279

上述廠房及設備項目根據直線法按以下估計可使用年期折舊：

傢俬及設備	三至五年
汽車	四至五年

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	
<b>公平值</b>		
於二零一六年一月一日(未經審核)(經重列)		119,200
於損益確認之公平值變動淨額		9,307
重新分類為持作出售(附註22)		(23,522)
於二零一六年十二月三十一日		<b>104,985</b>
於損益確認之公平值變動淨額		<b>13,210</b>
出售		<b>(4,594)</b>
重新分類為持作出售(附註22)		<b>(774)</b>
於二零一七年十二月三十一日		<b>112,827</b>
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
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)	<b>12,467</b>	9,307

本集團按經營租賃持有以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。

本集團之各項投資物業於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之公平值乃基於與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於各日期進行之估值釐定。

於釐定投資物業公平值時，本集團委聘合資格外聘估值師進行估值。本集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，以確立適合的估值方法及估值模型輸入數據，並向董事會說明投資物業公平值波動的原因。

於估計投資物業公平值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業 (續)

下表列載該等投資物業公平值之釐定方式之資料(尤其是估值方法及所用輸入數據)。

投資物業	估值方法	重大不可觀察輸入數據	敏感度
位於中國福建省惠安的民防車位	投資法	<p>有期回報率：4% (二零一六年：4%)</p> <p>復歸回報率：4.5% (二零一六年：4.5%)</p> <p>經計及可資比較物業與該等物業之間的地點差異及個別因素(即可達性)，每個民防車位每月的市場租金介乎人民幣311元至人民幣549元(二零一六年：人民幣330元至人民幣510元)。</p>	<p>倘所使用之有期回報率及復歸回報率略微上升，則會導致公平值大幅下跌，反之亦然。</p> <p>倘所使用之市場租金大幅上漲，則會導致公平值大幅上升，反之亦然。</p>
位於中國福建省惠安的車位(附注)	二零一七年：直接比較法	<p>經計及地點差異及個別因素(即可達性)，可資比較物業每個車位的最近期市場交易價格介乎人民幣122,000元至人民幣140,000元。</p>	<p>倘所使用之市場交易價格大幅上漲，則會導致公平值大幅上升，反之亦然。</p>
	二零一六年：投資法	<p>有期回報率：3.5%</p> <p>復歸回報率：4%</p> <p>經計及可資比較物業與該等物業之間的地點差異及個別因素(即可達性)，每個車位每月的市場租金介乎人民幣330元至人民幣510元。</p>	<p>倘所使用之有期回報率及復歸回報率略微上升，則會導致公平值大幅下跌，反之亦然。</p> <p>倘所使用之市場租金大幅上漲，則會導致公平值大幅上升，反之亦然。</p>
位於中國福建省惠安的幼兒園	投資法	<p>有期回報率：4% (二零一六年：4%)</p> <p>復歸回報率：4.5% (二零一六年：4.5%)</p> <p>經計及可資比較物業與該物業之間的地點差異及個別因素(即大小、可達性及環境)，每平方米每月的市場租金平均為人民幣19元(二零一六年：人民幣16.5元)。</p>	<p>倘所使用之有期回報率及復歸回報率略微上升，則會導致公平值大幅下跌，反之亦然。</p> <p>倘所使用之市場租金大幅上漲，則會導致公平值大幅上升，反之亦然。</p>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業(續)

附註： 本公司董事採用新估值法 — 直接比較法釐定車位於二零一七年十二月三十一日之公平值。於本報告期間，本集團能夠從中國政府部門取得車位之產權證，而該等擁有產權證之車位可根據中國相關法律及法規出售或轉讓予其他方。董事認為，直接比較法根據香港財務報告準則第13號公平值計量反映車位之最高及最佳使用價值。

本集團於報告期末投資物業及有關公平值層級的資料之詳情載列如下：

	第三級及公平值	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
民防車位	29,538	30,700
車位	70,489	61,685
幼兒園	12,800	12,600
	<b>112,827</b>	104,985

於兩個年度內，概無轉入或轉出第三級。

## 19. 持作出售物業

綜合財務狀況表所示持作出售物業包括：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持作出售物業		
發展中物業	369,937	653,541
已竣工物業	306,015	159,565
	<b>675,952</b>	813,106

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。所有持作出售物業均按成本列賬。

於二零一七年十二月三十一日，人民幣217,781,000元(二零一六年：人民幣160,084,000元)之發展中物業預期不會於一年內套現。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 20. 應收賬項及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬項	97	6,269
減：呆賬撥備	(30)	(30)
	67	6,239
其他應收款項(扣除已確認減值虧損)	3,876	1,024
出售投資物業之應收款項	12,783	–
所得稅及土地增值稅以外之預付稅項	8,537	11,775
已付供應商按金	11,037	31,085
其他按金及預付款項	3,069	751
	39,369	50,874

本集團一般不會向物業買家授出信貸期，而僅允許若干客戶分期結付其款項。以下為應收賬項根據銷售相關物業之收益確認日期之賬齡分析：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1至30日	–	6,029
31至90日	–	240
91至180日	–	–
181至365日	17	–
365日以上	80	–
	97	6,269

### 已逾期但未減值應收賬項之賬齡

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1至30日	–	6,029
31至90日	–	210
91至180日	–	–
181至365日	17	–
365日以上	50	–
	67	6,239

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 20. 應收賬項及其他應收款項(續)

已逾期但未計提減值虧損撥備之應收賬項與多名獨立客戶有關，且相關物業的所有權證在悉數結付尚未償還結餘前不會轉移至客戶。根據過往經驗，本集團管理層認為毋須就該等餘額計提減值撥備，因為應收賬項的信貨質素由初始授出信貸之日起直至報告期間之該日止並無重大變動，而餘額仍屬可全數收回。於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無應收賬項呆賬撥備變動。

### 其他應收款項呆賬撥備變動

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	22	22
已確認減值虧損	2,471	-
於十二月三十一日	2,493	22

## 21. 定期存款、銀行結餘以及現金及受限制銀行存款

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，定期存款、銀行結餘及受限制銀行存款之市場年利率如下：

	二零一七年	二零一六年
原有到期日少於三個月的定期存款	不適用	1.35%至2.35%
原有到期日多於一年的定期存款	3.00%	不適用
銀行結餘	0.00%至0.30%	0.00%至1.20%
受限制銀行存款(附註)	0.00%	0.30%至0.40%

附註：受限制銀行存款代表僅就收集預售所得款項及結算物業建築成本之指定銀行賬戶，並將於完成物業發展後予以解除。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 22. 分類為持作出售資產及銷售投資物業已收預售所得款項

於二零一七年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類別列載如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分類為持作出售資產：		
投資物業	774	23,522

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立臨時租賃協議，以出售車位之法定產權及20年的車位使用權及按面值授出佔用權以延長額外20年。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團獲得有關銷售投資物業的銷售按金分別約人民幣260,000元及人民幣8,722,000元。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，並將於買方開始使用車位時取消確認車位為投資物業。據此，預期於十二個月內出售的投資物業已分類為持作出售，並於綜合財務狀況表分開呈列。截至二零一七年十二月三十一日止年度，該等於二零一六年十二月三十一日分類為持作出售的投資物業已獲出售予買方或由承租人開始使用。

分類為持作出售投資物業於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之公平值乃根據誠如附註18所披露戴德梁行於相關日期所進行估值之相同基準得出。

## 23. 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 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至60日	592	10,948
61至90日	55	16,190
91至180日	972	20
181日至1年	696	10
1年以上	989	2,912
	<b>3,304</b>	<b>30,080</b>

建築應付款項之信貸期通常為發票日期起計90日內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 24. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應計建築成本	89,784	97,055
應計員工成本及退休福利計劃供款	5,604	5,420
已收客戶之公共維修金(附註)	4,403	3,502
其他應付稅項	5,254	4,436
其他應付款項及應計開支	2,699	4,564
	<b>107,744</b>	114,977

附註：公共維修金乃代表中國住房和城鄉建設部向物業買家收取，作為住宅物業內公共設施之維修金。有關基金將按  
要求歸還予住房和城鄉建設部。

## 25. 銷售物業已收預售所得款項

銷售物業已收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已收所得款項。

於二零一七年十二月三十一日，銷售物業已收預售所得款項人民幣44,884,000元(二零一六年：人民幣  
32,708,000元)預期將於一年後撥至損益。

## 26. 遞延稅項資產／負債

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。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
遞延稅項資產	5,660	8,690
遞延稅項負債	(22,358)	(18,503)
	<b>(16,698)</b>	(9,813)

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 26. 遞延稅項資產／負債(續)

下表為於截至二零一七年及二零一六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
於二零一六年一月一日(未經審核) (經重列)	(15,829)	(1,333)	6,611	1,862	(8,689)
於損益(扣除)計入(附註10)	(2,803)	(413)	3,954	(1,862)	(1,124)
於二零一六年十二月三十一日	(18,632)	(1,746)	10,565	-	(9,813)
於損益扣除(附註10)	(5,052)	(370)	(1,463)	-	(6,885)
於二零一七年十二月三十一日	<b>(23,684)</b>	<b>(2,116)</b>	<b>9,102</b>	<b>-</b>	<b>(16,698)</b>

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。本集團並無就中國附屬公司的累計溢利人民幣107,912,000元(二零一六年：人民幣105,703,000元)於綜合財務報表計提遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額的時間，且在可預見的未來不大可能撥回該暫時差額。

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有可用以抵銷未來溢利之未動用稅項虧損人民幣483,000元(二零一六年：無)。由於難以預測未來溢利趨勢，故本集團並無就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。所有未確認稅項虧損將於二零二二年到期。

## 27. 有抵押銀行借款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於流動負債下列示的須於一年內償還借款之賬面值*	-	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。本集團借款的實際利率(即合約利率)為4.99厘。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，所有有抵押銀行借款已由本集團悉數償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 28. 股本

### 中總股本

於二零一六年一月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。於二零一六年一月一日，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：			
於二零一六年一月一日每股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
於二零一六年及二零一七年十二月三十一日 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
於二零一六年及二零一七年十二月三十一日 每股0.005港元	<b>5,837,990</b>	<b>29,190</b>	<b>25,451</b>

本公司發行的所有股份享有同等地位及不附帶優先權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 28. 股本(續)

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28(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100,000,000,000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) 金鑿有限公司，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港元(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港元(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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 29. 或然負債

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
就物業買家獲授之按揭融資向銀行提供公司擔保	<b>547,639</b>	348,581

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。於二零一七年十二月三十一日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣547,639,000元(二零一六年：人民幣348,581,000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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 30. 經營承擔

### 本集團作為承租人

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內已根據經營租賃支付之最低租金	114	99

於各報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃承擔之未來最低租金到期情況如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	98	114
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	66
	98	180

經營租賃付款指本集團就若干辦公室物業應付之租金。租賃已商定為固定租金，租期介乎1至3年。

### 本集團作為出租人

年內所賺取物業租金收入為人民幣644,000元(二零一六年：人民幣2,452,000元)。若干所持投資物業於未來20年均已有訂約租客。

於各報告期末，本集團與租戶已訂約之未來最低租金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	291	291
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,400	1,299
五年後	3,285	3,677
	4,976	5,267

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 31. 其他承擔

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的發展中物業工程承擔	168,441	43,231

## 32. 收購中總

誠如附註2及附註28(d)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號項下以股份為基礎之付款交易入賬，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開支。

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約為621,746,000港元（相當於人民幣542,101,000元）。為釐定視作上市開支的輸入數據（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開支列載如下：

	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)
視作上市開支		542,104
		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		4

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 33. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠繼續按持續基準經營，與此同時透過優化債務及權益結餘，盡量擴大股東回報。本集團之整體策略於各年度維持不變。

本集團之資本架構包括債務(包括有抵押銀行借款，詳情於附註27披露)，扣除現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

本公司董事不時檢討資本架構。管理層進行有關檢討時，會考慮各類別資本所涉及之資本成本及風險。本集團將根據董事之建議，透過支付股息、發行新股份及新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

## 34. 金融工具

### a. 金融工具之類別

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收賬項(包括現金及現金等價物)	<b>205,925</b>	182,568
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>5,801</b>	134,188

### b. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬項及其他應收款項、受限制銀行存款、定期存款、銀行結餘及現金、應付賬項、其他應付款項、有抵押銀行借款及財務擔保合約。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何紓緩該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 34. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

##### (i) 利率風險

本集團就有抵押銀行借款、受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘面臨現金流利率風險。現金流利率風險主要集中於涉及浮息有抵押銀行借款(與中國基準借貸利率相關連)及浮息受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘之波幅。本集團目前並無利息對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會於有需要時考慮利率對沖。

由於利率之合理可能變動將不會對本集團之盈虧造成重大影響，故並無呈列受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘之敏感度分析。

此外，由於浮息銀行借款是就物業發展而籌措且利率的任何變動將大部分撥充資本化至發展中物業，其於該等物業出售前不會對本集團之盈虧造成重大影響，故並無呈列浮息借款之敏感度分析。另外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，所有浮息銀行借款均已由本集團悉數償還。

##### (ii) 貨幣風險

本集團有若干其他應付款項及銀行結餘及現金以有關集團實體之外幣計值，因而面臨匯兌風險。本集團於各報告期末以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
港元	<b>3,185</b>	6,752	<b>1,240</b>	1,509

本集團及中總並無訂立任何衍生工具合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層監察匯兌風險，將於有需要時考慮對沖重大匯兌風險。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 34. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

#### (ii) 貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要受港元波動影響。

下表詳列本集團在港元兌人民幣可能出現5%之合理變動而其他所有變數保持不變之情況下之敏感度。獲採用之5%代表了管理層對匯率可能出現之合理變動之評估。敏感度分析僅包括未交割之外幣計值貨幣項目，並於各報告期末就匯率之5%變動調整其換算。

貨幣風險之敏感度分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
在下列情況下，年內之除稅後溢利／(虧損)增加(減少)／ 減少(增加)		
— 倘人民幣兌港元貶值	81	197
— 倘人民幣兌港元升值	(81)	(197)

管理層認為，敏感度分析並不代表既有之匯兌風險，因為年末風險並無反映年內之風險。

#### 信貸風險

於二零一七年十二月三十一日，信貸風險在對方未能履行其責任之情況下，本集團於各報告期末有關各類別已確認金融資產所面對之最大信貸風險，乃該等資產列於綜合財務狀況表內之賬面值及本集團提供之財務擔保(見附註29之披露)。本集團之信貸風險主要源自其應收賬項及其他應收款項、受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘。

本集團按地理位置劃分之信貸風險主要集中於中國，其佔於二零一七年十二月三十一日的金融資產總值98%(二零一六年：96%)。

## 34. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

為了盡量降低信貸風險，本集團管理層已指派團隊負責監控程序，確保採取後續行動，以收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末審閱各獨立貿易債項及其他應收款項之可收回金額，從而確保為不可收回款項作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減少。

關於本集團為物業單位之買家償付其抵押貸款之責任而向銀行提供之擔保，倘該等買方未能償還款項，本集團有責任償還結欠之抵押貸款連同該等違約買方結欠銀行之任何應計利息及罰金。於此等情況下，本集團能夠取得有關物業之擁有權並出售物業，以收回本集團向銀行支付之任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團就有關擔保之信貸風險得以大幅降低。該等擔保之披露詳情載於附註29。

流動資金之信貸風險有限，原因是對手方乃獲信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。

除流動資金(存放於多間高信貸評級之銀行)之信貸集中風險外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。應收賬項來自眾多客戶。

#### 流動資金風險

管理流動資金風險時，本集團監察現金及現金等價物、銀行結餘及現金水平，並將其維持於管理層認為充足之水平，以為本集團之營運提供資金，並緩減現金流波幅之影響。

下表詳述本集團之金融負債之餘下合約到期情況。下表乃根據本集團可能須支付金融負債之最早日期以金融負債之未貼現現金流劃分。其他非衍生金融負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。表格包括利息及本金現金流。倘利息流量按屬動利率，則未貼現金額源自各報告期末之利率。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 34. 金融工具 (續)

### b. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

	加權平均 實際利率 %	按要求償還或 少於3個月 人民幣千元	未貼現現金流 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>二零一七年十二月三十一日</b>				
應付賬項	-	3,304	3,304	3,304
其他應付款項	-	2,497	2,497	2,497
就物業買家獲授之按揭融資提供之 公司擔保	-	547,639	547,639	-
		<b>553,440</b>	<b>553,440</b>	<b>5,801</b>

	加權平均 實際利率 %	按要求償還 或於3個月 人民幣千元	3個月至 1年 人民幣千元	未貼現現金流 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>二零一六年十二月三十一日</b>					
應付賬項	-	30,080	-	30,080	30,080
其他應付款項	-	4,208	-	4,208	4,208
有抵押銀行借款	4.99	1,229	103,656	104,885	99,900
就物業買家獲授之按揭融資提供之 公司擔保	-	348,581	-	348,581	-
		<b>384,098</b>	<b>103,656</b>	<b>487,754</b>	<b>134,188</b>

上述財務擔保合約金額為本集團在擔保對手方作出申索時，於有關安排下可能就全數擔保須支付的最高金額。根據各報告期末之預測，本集團認為毋須根據有關安排支付任何款項的可能性較高。然而，此估計可能會改變，取決於交易對方持有之已擔保財務應收賬款遭受信貸損失而按擔保條款追討之可能性。

倘浮動利率變動與各報告期末釐定的估計利率不同，則上述非衍生金融負債的浮動利率工具金額會變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 34. 金融工具(續)

### c. 金融工具之公平值計量

本集團並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

本公司董事認為，根據貼現現金流分析，於綜合財務報表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

## 35. 融資活動所產生負債之對賬

下表載列本集團融資活動所產生負債的變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指所產生現金流量曾或未來現金流量將在本集團綜合現金流量表中分類為融資活動所得現金流量之負債。

	有抵押銀行借款 人民幣千元
於二零一七年一月一日	99,900
償還銀行借款	(99,900)
應計利息	5,717
已付利息	(5,717)
於二零一七年十二月三十一日	-

## 36. 重大非現金交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團訂立以下重大非現金交易：

- (i) 於二零一六年十月二十五日，本公司根據收購協議(定義見本公司日期為二零一六年九月三十日的發售章程)條款就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；及
- (ii) 於二零一六年十月二十七日，余德聰先生及蔡建四先生於過往年度向本集團之墊款金額人民幣59,139,000元已豁免償還，而有關獲豁免款項已確認為股東注資。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 37. 關連方披露

除於綜合財務報表其他章節所披露的其他詳情外，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度與某一關連方訂立下列重大交易：

關連方名稱	性質	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
德泰物業管理有限公司揚州分公司 (「德泰物業管理」)	支付物業管理服務費	900,000	—

德泰物業管理由本公司董事余德聰先生及蔡建四先生實益擁有。

### 主要管理人員之薪酬

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
短期福利	3,971	1,215
離職後福利	272	200
	4,243	1,415

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 38. 本公司主要附屬公司詳情

### 附屬公司之一般資料

本公司於報告期末直接及間接持有之附屬公司詳情列載如下。

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點	已發行及悉數繳足 股本/實繳股本	本公司應佔擁有權權益比例				本公司所持投票權比例		主要業務		
			直接		間接		二零一七年	二零一六年			
			二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年					
中總(香港)有限公司	香港	已發行及繳足股本 488,184,682港元	100%	100%	-	-	100%	100%	-	-	投資控股
創聯國際控股有限公司**	英屬維爾京群島	已發行及繳足股本 100美元	100%	不適用	-	不適用	100%	不適用	-	不適用	投資控股
駿麗國際投資有限公司**	香港	已發行及繳足股本 1,000港元	-	不適用	100%	不適用	-	不適用	100%	不適用	投資控股
惠安中總房地產開發有限公司	中國	實繳股本人民幣 62,000,000元	-	-	98.4%	98.4%	-	-	98.4%	98.4%	物業發展
福建省厚德企業管理有限公司	中國	實繳股本人民幣 10,000,000元	-	-	98.4%	98.4%	-	-	98.4%	98.4%	投資控股
恒德(石獅)投資有限公司	中國	實繳股本人民幣 10,000,000元	-	-	98.4%	98.4%	-	-	98.4%	98.4%	投資控股
揚州德輝房地產開發有限公司*	中國	實繳股本人民幣 100,000,000元	-	-	98.4%	98.4%	-	-	98.4%	98.4%	物業發展
揚州德泰物業服務有限公司	中國	實繳股本人民幣 1,000,000元	-	-	98.4%	98.4%	-	-	98.4%	98.4%	提供樓宇管理 服務 (二零一六年: 不活躍)

\*\* 該等附屬公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度新註冊成立。

所有主要附屬公司主要於其各自之註冊成立/成立地點營運。

各附屬公司於報告期末或報告期間內任何時間概無任何已發行債務證券。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 39. 本公司財務狀況表及儲備

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於一間附屬公司之投資	<b>542,101</b>	542,101
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	<b>382</b>	24
銀行及現金結餘	<b>504</b>	895
	<b>886</b>	919
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	<b>1,408</b>	1,509
應付一間附屬公司款項	<b>7,940</b>	1,404
	<b>9,348</b>	2,913
<b>流動負債淨額</b>	<b>(8,462)</b>	(1,994)
<b>資產淨值</b>	<b>533,639</b>	540,107
<b>股本及儲備</b>		
股本	<b>25,451</b>	25,451
儲備	<b>508,188</b>	514,656
<b>權益總額</b>	<b>533,639</b>	540,107

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 39. 本公司財務狀況表及儲備(續)

### 本公司儲備變動

	其他儲備	股份溢價賬	重組儲備	累計虧損	總計
	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
於二零一六年十月二十五日(收購中總日期)	524,285	193,733	37,819	(239,192)	516,645
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	(1,989)	(1,989)
於二零一六年十二月三十一日	524,285	193,733	37,819	(241,181)	514,656
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(6,468)	(6,468)
於二零一七年十二月三十一日	<b>524,285</b>	<b>193,733</b>	<b>37,819</b>	<b>(247,649)</b>	<b>508,188</b>

本公司董事於完成收購事項後無法取得本公司於收購前的財務資料及本公司董事認為重新編纂本公司收購前財務資料將產生額外成本，卻無額外價值，故此，本公司於二零一六年一月一日至二零一六年十月二十四日期間的儲備變動並未於該等綜合財務報表內披露。

# 五年財務概要

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本公司於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的綜合業績及本公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的綜合資產、負債及權益列載於本年報綜合財務報表及本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報內。

本公司於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合業績及其於二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合資產、負債及權益已經重列為中總集團的有關資料(見綜合財務報表附註2所載)，其摘錄自本公司日期為二零一六年二月二十九日有關重組及復牌的通函。

下文概要不構成本年報經審核財務報表的一部分。

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	二零一四年 人民幣千元 (經重列)	二零一三年 人民幣千元 (經重列)
收入	<b>355,869</b>	158,125	103,196	256,532	203,689
銷售成本	<b>(294,767)</b>	(112,251)	(48,379)	(186,705)	(156,007)
毛利	<b>61,102</b>	45,874	54,817	69,827	47,682
其他收入	<b>3,257</b>	3,786	5,472	1,404	930
其他收益及虧損	<b>(2,969)</b>	(1,519)	(2,371)	(428)	1,399
投資物業公平值變動	<b>13,210</b>	9,307	2,000	4,400	7,850
銷售開支	<b>(8,433)</b>	(7,075)	(5,824)	(9,252)	(7,723)
行政開支	<b>(17,742)</b>	(12,138)	(9,692)	(10,313)	(8,752)
財務成本	<b>(1,435)</b>	(326)	(207)	(1,977)	(1,650)
視作上市開支	-	(542,104)	-	-	-
除稅前(虧損)溢利	<b>46,990</b>	(504,195)	44,195	53,661	39,736
所得稅開支	<b>(24,818)</b>	(14,325)	(21,894)	(17,848)	(12,364)
年內(虧損)溢利	<b>22,172</b>	(518,520)	22,301	35,813	27,372
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>21,695</b>	(518,956)	22,200	35,094	26,836
非控股權益	<b>477</b>	436	101	719	536
	<b>22,172</b>	(518,520)	22,301	35,813	27,372

# 五年財務概要

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一七年 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 (未經審核)	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)
總資產	<b>1,037,720</b>	1,181,522	1,084,264	932,418	968,996
總負債	<b>(409,627)</b>	(575,601)	(561,063)	(431,518)	(872,100)
	<b>628,093</b>	605,921	523,201	500,900	96,896
本公司擁有人應佔權益	<b>618,319</b>	596,624	514,340	492,140	94,746
非控股權益	<b>9,774</b>	9,297	8,861	8,760	2,240
	<b>628,093</b>	605,921	523,201	500,900	96,986

---

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

---