

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)

### 截至二零一八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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績，連同去年的比較數字載列如下：

#### 截至二零一八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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	5	<b>159,959</b>	355,869
銷售成本		<b>(111,795)</b>	(294,767)
毛利		<b>48,164</b>	61,102
其他收入		<b>4,862</b>	3,257
其他虧損		<b>(44)</b>	(498)
減值虧損，扣除撥備		-	(2,471)
投資物業公平值變動	9	<b>751</b>	13,210
銷售開支		<b>(4,720)</b>	(8,433)
行政開支		<b>(15,909)</b>	(17,742)
融資成本		-	(1,435)
除稅前溢利		<b>33,104</b>	46,990
所得稅開支	6	<b>(21,873)</b>	(24,818)
年內溢利及全面收入總額	7	<b>11,231</b>	22,172
以下各方應佔年內溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		<b>10,954</b>	21,695
非控股權益		<b>277</b>	477
		<b>11,231</b>	22,172
每股盈利	8	人民幣	人民幣
— 基本		<b>0.19分</b>	0.37分

於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		411	502
投資物業	9	109,580	112,827
遞延稅項資產	16	11,312	5,660
定期存款		60,000	70,000
		<u>181,303</u>	<u>188,989</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	10	690,043	675,952
貿易及其他應收款項	11	59,363	39,369
合約成本	12	2,712	–
預付土地增值稅		21,337	13,437
受限制銀行存款		135,841	38,348
銀行結餘及現金		135,122	80,851
		<u>1,044,418</u>	<u>847,957</u>
分類為持作出售資產	13	521	774
		<u>1,044,939</u>	<u>848,731</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項		16,478	3,304
其他應付款項及應計費用		84,393	107,744
銷售物業所獲之預售所得款項	14	–	242,733
銷售投資物業所獲之預售所得款項	13	535	260
合約負債	15	447,677	–
應付關聯方款項	17	2,283	–
應付所得稅及土地增值稅		16,488	33,228
		<u>567,854</u>	<u>387,269</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>477,085</u>	<u>461,462</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>658,388</u>	<u>650,451</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	16	19,400	22,358
<b>資產淨值</b>		<u>638,988</u>	<u>628,093</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	18	25,451	25,451
儲備		603,486	592,868
本公司擁有人應佔權益		<u>628,937</u>	<u>618,319</u>
非控股權益		10,051	9,774
<b>權益總額</b>		<u>638,988</u>	<u>628,093</u>

## 綜合財務報表附註

### 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，其股份於聯交所主板上市。Fame Build Holdings Limited及Talent Connect Investments Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別由余德聰先生(「余先生」)及蔡建四先生(「蔡先生」)全資擁有，其共同為本公司的直接及最終控股公司，此乃根據余先生及蔡先生簽立日期為二零一四年十月二十三日的確認契據，據此，彼等確認其一致行動安排的存在，致使余先生、蔡先生、Fame Build Holdings Limited及Talent Connect Investments Limited共同成為本公司的控股股東。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」)主要於中國從事物業發展。

綜合財務報表以與本公司功能貨幣相同的人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂本
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
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
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
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
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業

除上文所披露者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則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。

#### 2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團確認銷售物業之收益。本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於二零一八年一月一日首次應用當日確認。首次應用日期的任何差額於期初累計虧損中確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團僅選擇對二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該標準。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋編製的比較資料具可比性。

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第15號對累計虧損的影響。

人民幣千元

**累計虧損**

確認有關向中介人／僱員所支付佣金的合約成本	895
稅務影響	(224)

於二零一八年一月一日的影響 671

於二零一八年一月一日綜合財務狀況表中確認的金額予以下列調整。未列示未受變動影響的項目。

		於二零一七年 十二月三十一日 先前呈報的 賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 香港財務報告 準則第15號 項下的賬面值* 人民幣千元
流動資產					
持作出售物業	(c)	675,952	-	1,401	677,353
合約成本	(a)	-	-	895	895
流動負債					
銷售物業已收預售所得款項	(b)	242,733	(242,733)	-	-
合約負債	(b),(c)	-	242,733	1,401	244,134
非流動負債					
遞延稅項負債	(a)	22,358	-	224	22,582
股本及儲備					
儲備	(a)	592,868	-	671	593,539

\* 此欄為應用香港財務報告準則第9號須予出作調整前之金額。

附註：

- (a) 應用香港財務報告準則第15號前，本集團確認就取得與客戶的物業銷售合約向中介人／僱員支付的增加佣金。上述金額已在產生時支銷。於首次應用香港財務報告準則第15號當日，於應用香港財務報告準則第15號後，取得合約的增加成本人民幣895,000元及有關遞延稅項負債人民幣224,000元已予確認，並已就累計虧損作出相應調整。
- (b) 於二零一八年一月一日，銷售物業已收預售所得款項人民幣242,733,000元已於應用香港財務報告準則第15號時重新分類至合約負債。
- (c) 經計及承諾代價金額與物業現金售價之差額，以及本集團將物業轉讓予客戶與客戶就物業付款之預計時間長度及相關市場現行利率之綜合影響，本集團若干物業銷售合約含有重大融資成分。本集團僅於合約負債(銷售物業已收之預售所得款項)在客戶合約入賬確認後方會確認利息開支，並使用將反映於本集團與客戶之間可反映集團信貸特點以及所提供任何抵押品或抵押之獨立融資交易中之貼現率調整承諾代價金額。於首次應用日期，於應用香港財務報告準則第15號後，符合資格作資本化之財務成本人民幣1,401,000元已調整至持作出售物業，相應調整金額已計入合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表、其於本年度的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表中各受影響項目的影響。未列示未受變動影響的項目。

對綜合財務狀況表的影響

		如呈報	調整	未應用香港 財務報告 準則第15號 的金額
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產				
持作出售物業	(b)	690,043	(9,913)	680,130
合約成本	(a)	<u>2,712</u>	<u>(2,712)</u>	<u>-</u>
流動負債				
合約負債	(b)	<u>447,677</u>	<u>(9,913)</u>	<u>437,764</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	(a)	<u>19,400</u>	<u>(678)</u>	<u>18,722</u>
股本及儲備				
儲備	(a)	<u>603,486</u>	<u>(2,034)</u>	<u>601,452</u>

對綜合損益及其他全面收益表的影響

	附註	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用香港 財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元
收益	(b)	159,959	(4,340)	155,619
銷售成本	(b)	(111,795)	4,340	(107,455)
銷售開支	(a)	(4,720)	(1,817)	(6,537)
除稅前溢利	(a)	33,104	(1,817)	31,287
所得稅開支	(a)	(21,873)	454	(21,419)
年內溢利及全面收入總額	(a)	<u>11,231</u>	<u>(1,363)</u>	<u>9,868</u>

對綜合現金流量表的影響

	附註	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用 香港財務 報告準則 第15號的 金額 人民幣千元
除稅前溢利	(a)	33,104	(1,817)	31,287
營運資金變動前經營現金流量	(a)	28,507	(1,817)	26,690
合約成本增加	(a)	(1,817)	1,817	-
合約負債增加	(c)	203,543	(203,543)	-
銷售物業已收預售所得款項增加	(c)	<u>-</u>	<u>203,543</u>	<u>203,543</u>

附註：

- (a) 應用香港財務報告準則第15號前，本集團確認就取得與客戶的物業銷售合約向中介人／僱員支付的增加佣金。上述金額之前已在產生時支銷。於二零一八年十二月三十一日，於應用香港財務報告準則第15號後，取得合約的增加成本人民幣2,712,000元及有關遞延稅項負債人民幣678,000元已予確認於綜合財務報表，銷售開支人民幣1,817,000元已入賬及所得稅開支人民幣454,000元已於綜合損益及其他全面收入表內確認，而相應現金流量影響已確認於綜合現金流量表。
- (b) 經計及承諾代價金額與物業現金售價之差額，以及本集團將物業轉讓予客戶與客戶就物業付款之預計時間長度及相關市場現行利率之綜合影響，本集團若干物業銷售合約含有重大融資成分。本集團僅於合約負債(銷售物業已收之預售所得款項)在客戶合約入賬確認後方會確認利息開支，並使用將反映於本集團與客戶之間可反映集團信貸特點以及所提供任何抵押品或抵押之獨立融資交易中之貼現率調整承諾代價金額。於二零一八年十二月三十一日，於應用香港財務報告準則第15號後，符合資格作資本化之財務成本人民幣9,913,000元已調整至持作出售物業，並已入賬至綜合財務報表內的合約負債，而收益人民幣4,340,000元已入賬，相應調整則於綜合損益及其他全面收入表中的銷售成本內確認。
- (c) 應用香港財務報告準則第15號後，銷售投資物業已收預售所得款項的現金流量影響重新分類為合約負債。

## 2.2 香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類和計量，(2)金融資產及其他項目(如財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用相關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值的差額於期初累計虧損及股本的其他組成部分中確認，且並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製的比較資料具可比性。

### 首次應用香港財務報告準則第9號所產生影響的概要

下表列示根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號受預期信貸虧損規限的金融資產於首次應用日期(二零一八年一月一日)的分類及計量(包括減值)。

	應收賬項 及其他應收 款項 附註	遞延稅項 資產 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的 期末結餘—香港會計準則第39號	39,369	5,660	377,048
首次應用香港財務報告準則第9號 所產生的影響：			
重新計量			
預期信貸虧損模式下的減值	(a) (1,343)	—	1,343
稅務影響	(a) —	336	(336)
於二零一八年一月一日的期初結餘	<u>38,026</u>	<u>5,996</u>	<u>378,055</u>

附註：

(a) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團應用香港財務報告準則第9號之簡化方法以計量預期信貸虧損，其就所有應收賬項採用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收賬項未結付餘額人民幣30,000元已個別評定，餘下結餘根據內部信貸評估進行分類。

其他按攤銷成本計量之金融資產(主要包括其他應收款項、受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘)的減損撥備乃按12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準計量，且信貸風險自初始確認以來並無顯著上升。

就於二零一八年一月一日為本集團物業買家獲授人民幣547,639,000元之按揭融資而向銀行提供的未償還財務擔保而言，本集團認為其自初始確認以來信貸風險概無顯著增加，故有關虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損基準評估。

於二零一八年一月一日，額外信貸虧損撥備人民幣1,343,000元及相關遞延稅項資產人民幣336,000元已就其他應收款項的累計虧損予以確認。除其他應收款項外，本公司董事審閱及評估預期信貸虧損模式下應收賬項、受限制銀行存款、定期存款、銀行結餘及財務擔保合約的減值，而並無就累計虧損確認額外虧損撥備。

**2.3 香港會計準則第40號(修訂本)投資物業轉讓**

該修訂澄清，轉讓至投資物業或由投資物業轉讓需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，並以證據證明已發生使用變更。該修訂進一步澄清，除香港會計準則第40號所列的情況外，其他情況可能會證明使用情況有所改變，在建物業也有可能會改變使用情況(即使用變動不限於已竣工物業)。

於首次應用日期，本集團根據該日已存在的狀況評估若干物業的分類，對於二零一八年一月一日之分類並無影響。

**2.4 應用所有新訂準則對期初綜合財務狀況表所產生的影響**

由於本集團的會計政策發生上述變化，故期初綜合財務狀況表須重列。下表列示就各受影響的項目所確認的調整。並無列入未受變動影響的項目。

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
遞延稅項資產	5,660	-	336	5,996
<b>流動資產</b>				
持作出售物業	675,952	1,401	-	677,353
應收賬項及其他應收款項	39,369	-	(1,343)	38,026
合約成本	-	895	-	895
<b>流動負債</b>				
銷售物業已收預售所得款項	242,733	(242,733)	-	-
合約負債	-	244,134	-	244,134
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	22,358	224	-	22,582
<b>股本及儲備</b>				
儲備	592,868	671	(1,007)	592,532

附註：就根據間接法呈報截至二零一八年十二月三十一日止年度經營活動所得現金流量，營運資金之變動已根據上文所披露於二零一八年一月一日的期初綜合財務狀況表計算。

### 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16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</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>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 <sup>4</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>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公司之間的資產出售 或注資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港 會計準則第8號之修訂本	重大的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或清償 <sup>1</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>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>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 就收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始之時或之後的業務合併及資產收購生效

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下述新訂香港財務報告準則外，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將不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引進了一個綜合模型以識別租賃安排以及處理出租人及承租人的會計方法。香港財務報告準則第16號於其生效時將會取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按一項已識別資產是否由一名客戶控制的基準區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低價值資產租賃外，承租人在會計上對經營及融資租賃之區分會被刪除，而所有承租人之租賃將以確認使用權資產及相應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(受若干例外情況規限)減累計折舊及減值虧損計量，就任何租賃負債的重新計量作出調整。租賃負債初步按當日未支付的租賃款項的現值計算。其後，就利息及租賃款項以及租賃修訂的影響(包括其他)調整租賃負債。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃付款呈列為與分類為投資物業者相關的投資現金流量，而其他經營租賃付款則作為營運現金流量呈列。於應用香港財務報告準則第16號後，與租賃負債有關的租賃付款將分配至將由本集團按融資現金流量呈列的本金及利息部分。

除若干亦適用於出租人的要求外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內對出租人的會計要求，並繼續要求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號要求詳盡的披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無不可撤銷經營租賃承擔。

此外，本集團現時認為已付可退回租賃按金人民幣6,000元是租賃項下的權利及義務，適用於香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，上述按金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，上述按金的賬面值可予調整至經攤銷成本，已付可退還租賃按金的調整將被視為額外租賃付款及計入使用權資產的賬面值。

採用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。本集團擬選擇實際的權宜之計，將香港財務報告準則第16號應用於先前已確認為應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「確定安排是否包含租約的合約」，而不將此準則應用於之前未確定為載有適用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號的租約。因此，本集團將不會重新評估合約是否包含或已包含在首次申請日期前已存在的租賃。

### 3. 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。

就按公平值交易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初步確認時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。

### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用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判斷、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。

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。

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(包括列作分類為持作出售資產的該等投資物業)**

投資物業(包括該等列作分類為持作出售資產的該等投資物業)估值乃根據投資法或直接比較法釐定。民防泊車位及幼兒園物業的估值根據投資法釐定，方法為考慮現有租約產生的資本化租金收入，並就物業權益的任何復歸收入潛力作出適當的撥備，乃根據假設及合理市場租金(具有典型租期)資本化而得出。非民防泊車位的估值則根據直接比較法釐定，參考鄰近地區類似物業的近期市場交易價格，並因應其他個別因素作出調整。附註9提供有關釐定本集團投資物業公平值所用之估值技術、輸入數據及主要假設之詳情。

投資物業(包括該等列作分類為持作出售資產的該等投資物業)於二零一八年十二月三十一日之賬面值約為人民幣110,101,000元(二零一七年：人民幣113,601,000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。於二零一八年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值約為人民幣690,043,000元(二零一七年：人民幣675,952,000元)。

#### **土地增值稅**

本集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而各異，且本集團若干物業發展項目尚未與中國地方稅務機關確認土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐定土地增值及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大估計。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅，而土地增值稅金額乃按銷售收益減相關可扣減金額(包括需就物業發展項目預算總額進行會計估算的物業發展開支)釐定。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額會於本集團與地方稅務機關落實有關稅項年度對所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。於二零一八年十二月三十一日，應付土地增值稅的賬面值為人民幣657,000元(二零一七年：人民幣6,496,000元)。

## 5. 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。

### (i) 客戶合約收益細分

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>銷售物業</b>		
濱江國際項目的住宅單位*	15,643	10,454
天璽灣項目的住宅單位**	144,316	345,415
	<u>159,959</u>	<u>355,869</u>

\* 該項目指位於福建省泉州的落成物業。

\*\* 該項目指位於江蘇省揚州市在建物業及落成物業。

### (ii) 與客戶合約之履約責任

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售住宅物業的收益於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團平均自客戶收取合約價值的35%作為按金。然而，取決於市況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。該預先付款計劃導致於物業建設期確認有關合約價格全款的合約負債。

本集團認為預付計劃含有重大融資組成部分及據此就金錢的時間價值影響調整代價金額，當中計及本集團的信貸特點。由於該應計費用增加於建築期間的合約負債金額，其增加於落成物業控制權轉讓予客戶時確認的收益金額。

倘該等成本本可在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會採用可行權宜方法支付所有取得合約的增加成本。

(iii) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零一八年十二月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價及預期確認收益時間列載如下：

	物業銷售 人民幣千元
一年內	333,143
一年後但不超過兩年	<u>165,148</u>
	<u><u>498,291</u></u>

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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，逾90%(二零一七年：97%)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*

截至二零一八年及二零一七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，故並無呈列地區分部資料，而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。

*有關主要客戶的資料*

截至二零一八年及二零一七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%。

## 6. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	15,933	12,468
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,361	5,465
	<u>17,294</u>	<u>17,933</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
企業所得稅	(16,673)	—
土地增值稅	29,750	—
	<u>13,077</u>	<u>—</u>
遞延稅項	(8,498)	6,885
	<u>21,873</u>	<u>24,818</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

據此，自本年度開始，首2,000,000港元的估計應課稅溢利按8.25%計算香港利得稅，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利按16.5%計算香港利得稅。

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，中國附屬公司於兩個年度之稅率為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。

二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局(「國家稅務總局」)頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，於二零零七年二月一日起生效。該通知進一步明確土地增值稅的清算。當地省級稅務機關可根據該通知及當地情況制訂自有實施規則。二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，於二零零九年六月一日起生效，進一步闡明清算土地增值稅的特定條件及程序。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，就本集團位於中國福建省泉州的濱江國際項目，本集團已向相關稅務機關結清土地增值稅及企業所得稅。由於濱江國際項目於很久之前交易，本集團與相關稅務機關協定應用核定徵收(而不是查賬徵收)評估增值稅，以釐定濱江國際項目的土地增值稅。根據與相關稅務機關協定，濱江國際項目的土地增值稅按物業銷售收益的5%至6%(視乎物業性質而定)釐定。本集團先前應用查賬徵收法估計濱江國際項目的土地增值稅撥備。由於土地增值稅釐定方法改變，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得過往年度土地增值稅撥備不足人民幣29,750,000元。除了濱江國際項目的土地增值稅開支增加，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度就濱江國際項目產生企業所得稅超額撥備人民幣16,673,000元。

## 7. 年內溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,224	1,197
廠房及設備折舊	110	223
根據經營租賃租用物業之租金開支	118	114
投資物業所得租金收入總額	(662)	(644)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	83	96
	<u>(579)</u>	<u>(548)</u>
確認為開支之持作出售物業成本	111,087	286,823
董事薪酬	2,528	2,609
其他員工成本		
— 薪金及津貼	3,907	4,233
— 退保福利計劃供款	728	733
總員工成本	<u>7,163</u>	<u>7,575</u>

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
就計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔年內溢利	<u>10,954</u>	<u>21,695</u>
	千股	千股
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>5,837,990</u>	<u>5,837,990</u>

用於計算兩個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。

概無呈列截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利，原因是於兩個年度均無已發行在外潛在普通股。

## 9. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元
公平值	
於二零一七年一月一日	104,985
於損益確認之公平值變動淨額	13,210
出售	(4,594)
重新分類為持作出售(附註13)	<u>(774)</u>
於二零一七年十二月三十一日	112,827
於損益確認之公平值變動淨額	751
出售	(3,477)
重新分類為持作出售(附註13)	<u>(521)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>109,580</u>

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。

本集團於報告期末投資物業之詳情及有關公平值層級之資料載列如下：

	第三級及公平值	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
民防車位	27,785	29,538
車位	69,095	70,489
幼兒園物業	12,700	12,800
	<u>109,580</u>	<u>112,827</u>

兩個年度內概無轉入或轉出第三級。

## 10. 持作出售物業

綜合財務狀況表所示持作出售物業包括：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持作出售物業		
在建物業	399,621	369,937
已竣工物業	290,422	306,015
	<u>690,043</u>	<u>675,952</u>

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以個別物業基準按成本及可變現淨值之較低者列賬。

於二零一八年十二月三十一日，人民幣184,628,000元(二零一七年：人民幣217,781,000元)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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬項		
— 物業銷售	517	97
減：信貸虧損撥備	(30)	(30)
	<u>487</u>	<u>67</u>
其他應收款項(附註a)	7,680	6,369
減：信貸虧損撥備	(3,836)	(2,493)
	<u>3,844</u>	<u>3,876</u>
出售投資物業之應收款項	1,241	12,783
所得稅及土地增值稅以外的預付稅項	20,235	8,537
墊款予供應商(附註b)	30,180	11,037
其他按金及預付款項	3,376	3,069
	<u>58,876</u>	<u>39,302</u>
	<u><u>59,363</u></u>	<u><u>39,369</u></u>

附註：

- (a) 該金額主要代表中國住房和城鄉建設部向物業買家收取的公共維修金，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。
- (b) 金額指為取得項目的建築服務而對承建商墊付款項。墊款預期於報告期末起計一年內於建築項目中悉數動用。

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，與客戶合約的應收賬項分別為人民幣487,000元及人民幣67,000元。

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
181-365日	487	17
365日以上	-	50
	<u>487</u>	<u>67</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團的應收賬項結餘包括總賬面值人民幣487,000元的應收款項，其於報告日期已逾期。逾期結餘中，人民幣487,000元已逾期90日或以上及並無視為違約，此乃計及該等應收賬項的過往付款安排。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的應收賬項結餘包括總賬面值人民幣67,000元的應收款項，其於報告日期已逾期，而本集團尚未計提減值虧損撥備，因為應收賬項的信貨質素並無重大變動，而金額仍屬可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品及並無就逾期應收賬項收取利息。

#### 已逾期但未減值應收賬項的賬齡

	二零一七年 人民幣千元
181至365日	17
365日以上	<u>50</u>
	<u><u>67</u></u>

已逾期但尚未計提減值虧損撥備的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，本集團管理層認為就該等餘額的預期信貸虧損並不重大，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
於一月一日	22
已確認減值虧損	<u>2,471</u>
於十二月三十一日	<u><u>2,493</u></u>

於二零一七年十二月三十一日，計入信貸虧損撥備之其他應收款項(共同減值)結餘總值為人民幣2,943,000元，已逾期超過365日。

## 12. 合約成本

	二零一八年 人民幣千元
取得合約的增量成本(附註a)	<u><u>2,712</u></u>

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日的資本化合約成本涉及對中介／僱員的增量佣金開支，此乃關於向客戶取得物業銷售合約，其於報告日期仍在建造或尚未交付。

合約成本於來自相關物業銷售的收益確認的期間內，在綜合損益及其他全面收益表確認為銷售開支的一部分。於本年度在損益確認的資本化成本金額為人民幣895,000元。年初資本化成本結餘或於本年度的資本化成本概無減值。

倘本集團本來應確認的資產的攤銷期間為一年或以內，則本集團應用實際權宜措施及於產生時將取得銷售已落成物業及服務相關合約的增量成本確認為開支。

### 13. 分類為持作出售資產及銷售投資物業所獲之預售所得款項

於二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分類為持作出售資產：		
投資物業	<u>521</u>	<u>774</u>

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立銷售協議，以出售若干車位。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團獲得有關銷售投資物業的銷售按金分別約人民幣535,000元及人民幣260,000元。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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該等於二零一七年十二月三十一日分類為持作出售的投資物業已中止確認。

分類為持作出售投資物業於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之公平值乃根據如附註9所披露戴德梁行於相關日期所進行之直接比較法得出。

### 14. 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。

於二零一七年十二月三十一日，銷售物業之預售所得款項人民幣44,884,000元預期於一年後發放至損益。

## 15. 合約負債

	於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一八年 一月一日* 人民幣千元
銷售物業已收預售所得款項	<u>447,677</u>	<u>244,134</u>

\* 該等金額已就應用香港財務報告準則第15號作出調整。

下表列示與結轉自前期合約負債有關的本年度已確認收益金額：

	物業銷售 人民幣千元
計及年初合約負債結餘的已確認收益	<u>126,642</u>

在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值平均35%作為按金。然而，取決於市場狀況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。按金及預先付款計劃導致於物業建設期確認合約負債，直至客戶取得竣工物業的控制權。

此外，本集團認為預先付款計劃包含重大融部分，因此代價金額就金錢時間值的影響作出調整，當中已計及相關集團實體的信貸特徵。由於該累計金額增加建設期間的合約負債金額，其會增加竣工物業的控制權轉移至客戶時所確認的收益金額。

本公司董事認為，於二零一八年十二月三十一日的合約負債結餘將於損益確認為收益如下：

	二零一八年 人民幣千元
一年內	301,481
一年後	<u>146,196</u>
	<u>447,677</u>

## 16. 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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延稅項資產	11,312	5,660
遞延稅項負債	<u>(19,400)</u>	<u>(22,358)</u>
	<u><b>(8,088)</b></u>	<u><b>(16,698)</b></u>

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153,193,000元(二零一七年：人民幣135,263,000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。

於二零一八年十二月三十一日，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550,000元(二零一七年：人民幣483,000元)。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。人民幣67,000元及人民幣483,000元(二零一七年：人民幣483,000元)的未確認稅項虧損分別將於二零二三年至二零二二年(二零一七年：二零二二年)到期。

## 17. 應付關聯方款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
余德聰先生	無抵押、不計息及須按要求償還	
	<u>2,283</u>	<u>-</u>

應付關聯方款項指來自本公司董事余德聰先生之墊款。

## 18. 股本

### 本公司股本

	股本數目 千股	股本金額 千港元	股本金額 人民幣千元
法定普通股：			
於二零一七年一月一日、二零一七年 十二月三十一日、二零一八年一月一日及 二零一八年十二月三十一日每股0.005港元	<u>100,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>435,951</u>
已發行及繳足普通股：			
於二零一七年一月一日、二零一七年 十二月三十一日、二零一八年一月一日及 二零一八年十二月三十一日每股0.005港元	<u>5,837,990</u>	<u>29,190</u>	<u>25,451</u>

本公司發行的所有股份享有同等地位及不附帶優先權。

## 19. 或然負債

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	<u>574,143</u>	<u>547,639</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。於二零一八年十二月三十一日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣574,143,000元(二零一七年：人民幣547,639,000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。

## 20. 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銀行結餘及現金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，透過支付股息及發行新股份以及發行新債務平衡其整體資本架構。

## 21. 關連方交易

除綜合財務報表其他章節所披露的詳情外，本集團截至二零一八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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	<u>1,800</u>	<u>900</u>

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。

## 行業回顧

回顧二零一八年，「房住不炒」，遏制投機炒房與房價過快上漲仍是中國房地產政策主基調。根據國家統計局數據，二零一八年中國商品房銷售面積171,654萬平方米，比上年增長1.3%，商品房銷售額人民幣149,973億元，同比增長12.2%。年內，中央政府對房地產的宏觀調控政策從緊，地方政府的限購限價限貸等措施密集出台，房價快速上漲的趨勢因而得以回穩，整體房地產市場保持穩定發展。

## 業務回顧及前景

截至二零一八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。除繼續銷售濱江國際及天璽灣項目一期的現有竣工物業單位外，本集團於年內開始交付若干天璽灣項目二期的住宅物業及將持續開發天璽灣項目的餘下部分。

管理層預計二零一九年前景將繼續具挑戰性，在經濟下行壓力加大的宏觀背景下，穩定房地產市場對穩定經濟發展將起到重要作用。在「房住不炒」的大前提下，「因城施策」，促進供求平衡，建立促進房地產市場平穩健康發展長效機制，仍將是調控的重要手段之一。

在業務策略方面，本集團將繼續專注於為尤其在該等因中國政府的城市化及棚戶區改造計劃而仍然對住房剛性需求高企的中國城市的客戶，開發具有生活社區配套的優質物業。本集團已在積極地尋找新物業開發項目，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

本集團截至二零一八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)。收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣355,869,000元下降55.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣159,959,000元，主要由於年內交付天璽灣項目的竣工住宅物業有所減少。

隨著收益降低，本集團的毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣61,102,000元減少21.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣48,164,000元，然而毛利率則由截至二零一七年十二月三十一日止年度的17.2%改善至截至二零一八年十二月三十一日止年度的30.1%，主要為由於售出的天璽灣項目物業的平均售價上調所致。

銷售開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣8,433,000元減少44.0%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,720,000元，由於廣告及推廣費用減少及本集團在二零一八年一月一日首次採納香港財務報告準則第15號時調整若干銷售代理佣金開支人民幣1,817,000元所致。

行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣17,742,000元減少10.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣15,909,000元，主要由於本集團年內採取的成本控制措施所致。

實際稅率(根據所得稅開支除以除稅前溢利計算)由截至二零一七年十二月三十一日止年度的52.8%增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的66.1%，主要由於相關稅務機關完成本集團濱江國際項目的土地增值稅及企業所得稅清算後產生的過往年度中國土地增值稅撥備不足人民幣29,750,000元，扣除過往年度中國企業所得稅超額撥備人民幣16,673,000元所致。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團的總資產為人民幣1,226,242,000元，包括總權益人民幣638,988,000元及總負債人民幣587,254,000元。

本集團的營運資金需求主要由內部資源提供資金。於二零一八年十二月三十一日，本集團有定期存款、銀行結餘及現金共人民幣195,122,000元(二零一七年：人民幣150,851,000元)及概無銀行借款(二零一七年：無)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.84倍(二零一七年：2.19倍)。

## 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。截至二零一八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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國有約34名全職僱員(不包括董事)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，總員工成本(包括董事薪酬)為人民幣7,163,000元(二零一七年：人民幣7,575,000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。

## 企業管治

據董事所深知，本公司於截至二零一八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，惟下列文段所披露的偏離事項除外：

就企業管治守則條文第A.6.7條而言，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。於二零一八年五月二十四日舉行之本公司股東週年大會上，一名獨立非執行董事因其他事務而未能出席。

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已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一七年：無)。

## 股東週年大會

本公司將於二零一九年六月六日(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本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年六月三日(星期一)至二零一九年六月六日(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，務須於二零一九年五月三十一日(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二零一八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。本集團截至二零一八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。

## 報告期後的事項

於本業績公告日期，本集團概無報告期後的重大事項須作出披露。

## 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。本公司之二零一八年年報將於二零一九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，二零一九年三月二十九日

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。