

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

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號：865

2018 ANNUAL REPORT 二零一八年年報



目錄

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



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

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(「聯交所」)上市

公司網站

www.jiande-intl.com



佘德聰先生，62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二十年管理經驗。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常務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，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二十年管理經驗。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、福建省港區政協委員聯誼會會長、香港福建社團聯會副主席、中國和平統一促進會香港總會常務副會長、香港泉州市同鄉總會永遠名譽會長、石獅市工商聯主席。

吳志松先生，50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及石獅市工商聯常委。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，47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，55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，曾用名張敏，42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。張先生為諮詢公司中瑞資本(香港)有限公司之行政總裁，亦擔任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)。張先生現為北京迪信通商貿股份有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：6188))之獨立非執行董事，及五谷磨房食品國際控股有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：1837))之獨立非執行董事。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))策略發展部主管。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復旦大學取得經濟學學士學位。

楊權先生，48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及二零一七年十月至二零一八年十月分別為美國康奈爾大學及英國杜倫大學商學院之訪問學者。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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報。

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。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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益為人民幣159,959,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣355,869,000元減少55.1%，銷售本集團天璽灣及濱江國際項目物業持續為本集團貢獻收益。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔純利人民幣10,954,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣21,695,000元減少49.5%。

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。

本人謹藉此機會感謝本集團業務夥伴及客戶多年來的支持。此外，本人謹藉此感謝各位董事同仁的寶貴意見及指導，並感謝每位員工對本集團的辛勤工作及堅定承諾。

主席
余德聰

二零一九年三月二十九日



行業回顧

於二零一八年，「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若干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。

管理層討論及分析

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。

股息政策

本公司已採納股息政策(「股息政策」)，旨在於維持充足資本發展及經營本集團業務與獎勵本公司股東之間達致平衡。根據股息政策，在決定是否建議宣派股息及在釐定股息金額時，本公司須計及(其中包括)以下因素：

- 本集團的經營業績、實際及預期財務表現；
- 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可分派儲備；
- 本集團負債權益比率、股權回報率及相關財務契諾的水平；
- 本集團的預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴充計劃；
- 本集團的流動資金狀況；
- 整體經濟狀況、本集團業務的業務週期及或會影響本集團業務或財務表現及狀況的其他內部及外部因素；
- 及
- 本公司認為適當且相關的任何其他因素。

本公司宣派及派付股息亦須遵守開曼群島公司法、任何適用法律、規則及法規以及本公司組織章程細則所載的任何限制。僅於董事會釐定符合本集團及本公司股東的整體最佳利益後，方會根據股息政策宣派及派付任何未來股息。

董事會報告

本公司董事會(「董事會」)謹此呈列本集團截至二零一八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。截至二零一八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。

業績及分派

本集團截至二零一八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34至112頁之綜合財務報表。

董事不建議就本年度派付任何股息(二零一七年：無)。

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30。

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37頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註39。

於二零一八年十二月三十一日，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501,543,000元。

主要客戶及供應商

截至二零一八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4.5%，當中向最大客戶作出之銷售佔約1.0%。向本集團五大供應商作出之採購佔年內總採購約80.0%，當中向最大供應商作出之採購佔約53.0%。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113至114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

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

根據本公司組織章程細則(「細則」)第108條，蔡建四先生、李烈武先生及張森泉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。

董事會報告

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

於二零一八年十二月三十一日，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。於二零一八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。於二零一八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，於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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，於二零一八年十二月三十一日，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

本公司於二零一九年三月二十五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」)，確認於截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至契諾人簽署確認書之日期，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二零一八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。

企業管治

本公司之企業管治常規載於本年報第16至27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

本公司截至二零一八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

佘德聰

二零一九年三月二十九日

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，本公司於截至二零一八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，惟以下段落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。

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。



董事會成員多元化政策

本公司明白並深信董事會成員多元化的裨益，並已採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）。董事會成員多元化政策致力確保董事會具備適用於本公司業務要求的技能、經驗及多元化思維的平衡配套。董事會所有委任將繼續用人唯才，兼顧董事會成員多元化的利益，並將根據一系列多元化思維（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資）挑選候選人。最終將按用人為才原則及候選人對董事會的貢獻而作出決定。

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。截至二零一八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，董事會亦授權審核委員會、薪酬委員會、提名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。

企業管治報告

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。截至二零一八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與發行人核數師舉行兩次會議。

截至二零一八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。個別董事於截至二零一八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
執行董事					
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
獨立非執行董事					
馬世欽	4/4	1/1	1/1	3/3	2/2
張森泉	4/4	1/1	1/1	3/3	2/2
楊權	4/4	0/0	0/0	3/3	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後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。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。

企業管治報告

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。

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，於截至二零一八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
執行董事		
余德聰	✓	✓
蔡建四	✓	✓
吳志松	✓	✓
李烈武	✓	✓
獨立非執行董事		
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二零一八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，因此決定在編製載於本年報第34至112頁經審核財務報表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，於截至二零一八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

截至二零一八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	1,224
非審核服務	332

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。

截至二零一八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
執行董事				
余德聰	主席	成員		
蔡建四				
吳志松				
李烈武				成員
獨立非執行董事				
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。

截至二零一八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」。

截至二零一八年十二月三十一日止年度並無提名新董事。

截至二零一八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，並就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇及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。

截至二零一八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」。

截至二零一八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鉤。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，彼等各自於截至二零一八年十二月三十一日止年度的薪酬為1,000,000港元以內。截至二零一八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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行三(3)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」。

截至二零一八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，包括截至二零一七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，包括截至二零一八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15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。

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。

企業管治報告

於截至二零一八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。

合規委員會

合規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。

截至二零一八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」。

截至二零一八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。於截至二零一八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，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 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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，全體董事(惟一名獨立非執行董事因其他事務而未能出席除外)均出席於二零一八年五月二十四日於香港舉行的股東週年大會。

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34頁至第112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二零一八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 貴集團於二零一八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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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其數字對於綜合財務報表整體而言屬重大,加上釐定公平值時需要作出重大估計。

於二零一八年十二月三十一日,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(「人民幣」)110,101,000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751,000元。

誠如綜合財務報表附註3、4、18及23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。民防泊車位及幼兒園估值乃根據投資法釐定,方法為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,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可比較民防泊車位及幼兒園物業的期限收益率、復歸收益率及每月市值租金,以及可比較物業每個泊車位的近期市場交易價格。

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,以評估其是否符合行業慣例;
- 向管理層及估值師查詢估值的主要輸入數據。
- 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,例如可比較民防泊車位及幼兒園物業之期限收益率、復歸收益率及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
- 抽樣比較投資法及直接比較法所用的其他輸入數據,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。

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

持作出售物業之估值

我們將持作出售物業之估值識別為關鍵審計事項是由於其數字對於綜合財務報表整體而言屬重大，加上釐定持作出售物業之可變現淨值(「可變現淨值」)時需要管理層作出重大估計。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團擁有賬面值為人民幣690,043,000元之持作出售物業，包括位於中國福建省及江蘇省之已竣工物業人民幣290,422,000元及發展中物業399,621,000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4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；
- 透過抽樣比較估計售價與鄰近地區類似物業之近期銷售交易，來評估成本或可變現淨值兩者中之較低者，藉此評價有關估計售價之合適性；及
- 抽樣評價完成發展中物業之估計成本之合理性，方法為比較類似項目之估計成本和本集團所開發物業所招致之實際建築成本及最新市場數據。



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

二零一九年三月二十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	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	159,959	355,869
銷售成本		(111,795)	(294,767)
毛利		48,164	61,102
其他收入	6	4,862	3,257
其他虧損	7	(44)	(498)
減值虧損，扣除撥備	8	–	(2,471)
投資物業公平值變動	18	751	13,210
銷售開支		(4,720)	(8,433)
行政開支		(15,909)	(17,742)
融資成本	9	–	(1,435)
除稅前溢利		33,104	46,990
所得稅開支	10	(21,873)	(24,818)
年內溢利及全面收入總額	11	11,231	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		10,954	21,695
非控股權益		277	477
		11,231	22,172
每股盈利	15	人民幣	人民幣
— 基本		0.19分	0.37分

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日



	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
廠房及設備	17	411	502
投資物業	18	109,580	112,827
遞延稅項資產	28	11,312	5,660
定期存款	22	60,000	70,000
		181,303	188,989
流動資產			
持作出售物業	19	690,043	675,952
貿易及其他應收款項	20	59,363	39,369
合約成本	21	2,712	–
預付土地增值稅		21,337	13,437
受限制銀行存款	22	135,841	38,348
銀行結餘及現金	22	135,122	80,851
		1,044,418	847,957
分類為持作出售資產	23	521	774
		1,044,939	848,731
流動負債			
應付賬項	24	16,478	3,304
其他應付款項及應計費用	25	84,393	107,744
銷售物業所獲之預售所得款項	26	–	242,733
銷售投資物業所獲之預售所得款項	23	535	260
合約負債	27	447,677	–
應付關聯方款項	29	2,283	–
應付所得稅及土地增值稅		16,488	33,228
		567,854	387,269
流動資產淨值		477,085	461,462
資產總額減流動負債		658,388	650,451
非流動負債			
遞延稅項負債	28	19,400	22,358
資產淨值		638,988	628,093

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	30	25,451	25,451
儲備		603,486	592,868
本公司擁有人應佔權益		628,937	618,319
非控股權益		10,051	9,774
權益總額		638,988	628,093

第34至112頁之綜合財務報表已於二零一九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：

佘德聰先生
董事

蔡建四先生
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度



	本公司擁有人應佔										
	已發行股本			股東注資 人民幣千元 (附註a)	其他 不可分派儲備 人民幣千元 (附註b)	其他儲備 人民幣千元 (附註d)	重組儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註c)	股份溢價 人民幣千元								
於二零一七年一月一日	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	25,451	524,285	193,733	59,139	10,738	(5,801)	187,822	(377,048)	618,319	9,774	628,093
調整(見附註2)	-	-	-	-	-	-	-	(336)	(336)	-	(336)
於二零一八年一月一日(經重列)	25,451	524,285	193,733	59,139	10,738	(5,801)	187,822	(377,384)	617,983	9,774	627,757
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	10,954	10,954	277	11,231
轉撥至不可分派儲備	-	-	-	-	198	-	-	(198)	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	25,451	524,285	193,733	59,139	10,936	(5,801)	187,822	(366,628)	628,937	10,051	638,988

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%。
- (c) 計入其他儲備的金額指由中總(香港)有限公司(「中總」)於二零一六年十月二十五日完成對本公司的反向資產收購後所產生的視作上市開支。計量方法為視作發行予本公司前任股東的股權代價之公平值621,746,000港元(「港元」)(相當於人民幣542,101,000元)減4,086,592,788股以每股0.005港元發行的代價股份，金額為20,433,000港元(相當於人民幣17,816,000元)。
- (d) 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，該交易於二零一四年十月九日完成。收購完成後，恒德(石獅)成為厚德企業的全資附屬公司。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，彼等分別持有中總已發行股本的55%及45%，並各自持有建德投資的50%實益權利，本集團於揚州德輝房地產開發有限公司及其附屬公司擁有之權益攤薄人民幣5,801,000元已自本公司擁有人應佔權益扣除。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	33,104	46,990
就以下各項調整：		
銀行利息收入	(4,017)	(2,093)
廠房及設備折舊	110	223
投資物業公平值變動	(751)	(13,210)
融資成本	–	1,435
減值虧損，扣除撥回	–	2,471
未變現外匯虧損淨額	61	157
營運資金變動前之經營現金流量	28,507	35,973
持作出售物業(增加)減少	(12,690)	141,436
應收賬項及其他應收款項(增加)減少	(32,900)	21,554
合約成本增加	(1,817)	–
應付賬款增加(減少)	13,174	(26,776)
其他應付款項及應計費用減少	(23,391)	(7,127)
合約負債增加	203,543	–
銷售物業已收預售所得款項減少	–	(38,987)
經營所得現金	174,426	126,073
已付中國所得稅及中國土地增值稅	(55,011)	(15,080)
經營活動所得現金淨額	119,415	110,993
投資活動		
存放定期存款	(30,000)	(70,000)
提取定期存款	40,000	–
購置廠房及設備	(19)	(446)
存放受限制銀行存款	(147,608)	(37,344)
提取受限制銀行存款	50,115	45,816
銷售投資物業所得款項	15,533	6,611
銷售投資物業已收按金	535	260
已收利息	4,017	2,093
投資活動所用現金淨額	(67,427)	(53,010)

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度



	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資活動		
關連方墊款	2,283	-
償還銀行借款	-	(99,900)
已付利息	-	(5,717)
融資活動所得(所用)現金淨額	2,283	(105,617)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	54,271	(47,634)
年初現金及現金等價物	80,851	128,485
年末現金及現金等值物 指銀行結餘及現金	135,122	80,851

綜合財務報表附註

截至二零一八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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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。

有關本集團的履約責任及因應用香港財務報告準則第15號而產生的會計政策的資料分別於附註5及3披露。

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述(續)

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 附註 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號須予作出調整前之金額。



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」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述(續)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述(續)

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

	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
流動資產				
持作出售物業	(b)	690,043	(9,913)	680,130
合約成本	(a)	2,712	(2,712)	-
流動負債				
合約負債	(b)	447,677	(9,913)	437,764
非流動負債				
遞延稅項負債	(a)	19,400	(678)	18,722
股本及儲備				
儲備	(a)	603,486	(2,034)	601,452

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



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」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述(續)

對綜合損益及其他全面收益表的影響

			未應用香港 財務報告 準則第15號 的金額	
	附註	如呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	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)	11,231	(1,363)	9,868

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述(續)

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)	—	203,543	203,543

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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。

應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策於附註3披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

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)。

	附註	應收賬項 及其他應收 款項 人民幣千元	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		38,026	5,996	378,055



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」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

首次應用香港財務報告準則第9號所產生影響的概要(續)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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」)(續)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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)
非流動資產				
遞延稅項資產	5,660	-	336	5,996
流動資產				
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
流動負債				
銷售物業已收預售所得款項	242,733	(242,733)	-	-
合約負債	-	244,134	-	244,134
非流動負債				
遞延稅項負債	22,358	224	-	22,582
股本及儲備				
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。



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」)(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 16 號	租賃 ¹
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則第 3 號之修訂本	業務的定義 ⁴
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 ¹
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 ²
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 ⁵
香港會計準則第 19 號之修訂本	計劃修訂、縮減或清償 ¹
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 ¹
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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 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

⁵ 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。

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」)(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

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。

如附註32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(「上市規則」)及香港公司條例(「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號以股份為基礎之付款範疇內之以股份為基礎之付款交易、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。

主要會計政策列載如下。

3. 重大會計政策(續)

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。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。



3. 重大會計政策(續)

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，惟於香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號範圍的金融資產及投資物業繼續根據相關章節所載會計政策計量除外。

客戶合約收益(應用香港財務報告準則第15號後根據附註2的過渡性條文)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於(或當)履約責任達成，即當特定履約責任相關貨品的「控制權」轉移至客戶時確認收益。

履約責任指一項特定貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的特定貨品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘符合以下其中一項準則，則收益乃參照完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 隨著本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或強化一項於本集團履約時即由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則，收益於客戶取得特定貨品或服務之控制權的時間點確認。

就物業銷售而言，收益於已竣工物業的控制權轉移至客戶及本集團享有收款的現有權利，且收取代價的機會很高時確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

客戶合約收益(應用香港財務報告準則第15號後根據附註2的過渡性條文)(續)

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的貨品收取代價的權利(尚未成為無條件)。根據香港財務申報準則第9號評估減值。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品之責任。

存在重大融資成份

於釐定交易價格時，如協定的付款時間(不論以暗示或明示方式)為客戶或本集團帶來轉讓貨品或服務的重大融資利益，則本集團會就資金時間值的影響而調整已承諾的代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資成份。無論融資承諾是在合約中明確規定，還是合約訂約方協定的付款條款所暗示，都可能存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的付款與轉讓期間少於一年的合約，本集團採用不調整任何重大融資成份的交易價格的可行權宜方法。

就於轉移本集團已就任何重大融資而調整已承諾之代價金額之相關貨品或服務前自客戶收取之預付款項而言，本集團應用將於本集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於預付款期間之相關利息開支授權，且轉移相關貨品及服務按相同基準入賬列作其他借貸成本。

取得合約的增加成本

取得合約的增加成本是本集團為獲得與客戶簽訂的合約而產生的成本，如果未取得合約，則該等成本不會產生。

倘本集團預期可收回該等成本(銷售佣金)，則會將該等成本確認為資產。這樣確認的資產其後會有系統地與向客戶轉讓與資產相關的貨品或服務同步於損益攤銷。

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。



3. 重大會計政策(續)

收益確認(於二零一八年一月一日前)

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。

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。

3. 重大會計政策(續)

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。

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。



3. 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，故應課稅溢利與除稅前溢利不同。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份資產為止。

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。

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。

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

倘有可依法執行權利動用即期稅項資產以抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與由同一稅務機構徵收之所得稅相關，且本集團有意以淨額基準結算其即期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可相互抵銷。

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估計可使用年期內的資產項目成本確認。估計可使用年期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。



3. 重大會計政策(續)

有形資產及合約成本之減值

本集團於各報告期末審閱有形資產及合約成本之賬面值，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。

有形資產之可收回金額進行個別估計。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。

本集團根據香港財務報告準則第15號就資本化資產減值虧損確認為合約成本前，本集團根據適用準則評估及確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時，就資產變現為合約成本的減值虧損(如有)根據賬面值超過代價餘下金額的程度確認，代價為本集團預期收取以換取有關貨品或服務的金額減直接有關提供該等貨品或服務的成本(尚未確認為開支)。作為合約成本的資本化資產其後就評估相關現金產生單位減值，而計入它們所屬的現金產生單位之賬面值。

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(或現金產生單位)之可收回金額低於賬面值，則會將資產(或現金產生單位)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(或現金產生單位)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(或現金產生單位)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。

3. 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。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按結算日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

金融資產及金融負債初步以公平值計量，惟源自客戶合約的應收賬項除外，其自二零一八年一月一日起初步根據香港財務報告準則第15號計量。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)。

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融資產及金融負債攤銷成本及分配利息收入和利息開支之方法。實際利率為將於金融資產及金融負債預期使用期或較短年期(倘適用)之估計未來現金收入及付款(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。



3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產的分類及期後計量(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

滿足以下條件其後按攤銷成本計量的金融資產：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的金融資產：

- 以收取合約現金流量及出售為目的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產乃使用實際利息法予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信用風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)

本集團根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產(包括應收賬款及其他應收款項、受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘)確認預期信用損失的虧損準備。預期信用損失的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信用風險的變化。

存續期預期信用損失指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信用損失。相反，12個月預期信用損失將預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信用損失部分。評估乃根據本集團的歷史信用虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團始終就貿易應收款項確認存續期預期信用損失。該等資產的預期信用損失使用適宜組別的撥備矩陣進行單獨及集體評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損準備等於12個月預期信用損失，除非自初始確認後信用風險顯著增加，本集團確認存續期預期信用損失。是否應確認存續期預期信用損失的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信用風險顯著增加

於評估自初始確認後信用風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。



3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(i) 信用風險顯著增加(續)

特別是，在評估信用風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信用風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；或
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過三十天，則自初始確認以來信用風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

就財務擔保合約而言，本集團訂立不可撤銷承諾當日被視為評估金融工具減值時的初步確認日期。評估信貸風險自確認財務擔保合約以來有無大幅增加時，本集團考慮特定債務人違約的風險變動。

本集團定期監控用以識別信用風險有否顯著增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信用風險顯著增加。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文為何，本集團都認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時維持信用減值。金融資產維持信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；或
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財困及無實際收回可能時(例如對手方被清盤或已進入破產程序時)，本集團則撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷的金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。



3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(v) 預期信用損失之計量及確認

預期信用損失之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信用損失的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信用損失為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之有效利率貼現)。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反所擔保工具條款之情況下付款。因此，預期虧損乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項之現值減任何本集團預期從該持有人、債務人或任何其他方收取之任何金額。

就財務擔保合約之預期信貸虧損而言，由於實際利率無法釐定，本集團將應用可反映貨幣時間價值及現金流量特有風險之目前市場評估之貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額之方式計及風險之情況下，方應用有關貼現率。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號)(續)

(v) 預期信用損失之計量及確認(續)

倘預期信用損失按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具透過考慮以下各項按風險類別歸類：

- 金融工具性質(即本集團貿易應收款項及其他應收款項各自評為獨立組別)；
- 逾期狀況；及
- 外部信貸評級(倘有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及初步確認金額減(如適用)於擔保期間確認的累計收入金額兩者間的較高者確認。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值，在損益中確認其減值收益或虧損，惟應收賬款及其他應收款項除外，其相應調整於虧損撥備賬確認。



3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及期後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產

本集團的金融資產為貸款及應收款項。

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。

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。

貸款及應收款項減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

貸款及應收款項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貸款及應收款項後發生的事項，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；
- 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。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及期後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

已確認減值虧損金額為資產賬面值及估計未來現金流量以金融資產原有實際利率貼現之現值的差額。

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。

取消確認金融資產

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團確認其可能應付之資產保留利息及相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，並就已收所得款項確認有抵押借貸。

終止確認按攤銷成本列賬之金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價總和之間的差額乃於損益內確認。



3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

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。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應付一名關連方款項，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。

財務擔保合約負債初步按其公平值計量。其後按以下較高者計量：

- (i) 根據香港財務報告準則第9號(自二零一八年一月一日起)/香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)釐定的虧損撥備金額；及
- (ii) 初步確認金額減保證期內所確認之累計攤銷(如適用)。

取消確認金融負債

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。

4. 估計不確定因素之主要來源

如附註3所述，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18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。



4. 估計不確定因素之主要來源(續)

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)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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
銷售物業		
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
	159,959	355,869

* 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。



5. 收益及分部資料(續)

(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	165,148
	498,291

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附註3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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

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. 其他收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資物業之租金收入	662	644
銀行利息收入	4,017	2,093
其他	183	520
	4,862	3,257

7. 其他虧損

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
外匯虧損淨額	44	498

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



8. 減值虧損，扣除撥回

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
就下列事項確認之減值虧損：		
— 其他應收款項	—	2,471
	—	2,471

9. 財務成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
有抵押銀行借款利息	—	5,717
減：合資格資產成本之資本化金額	—	(4,282)
	—	1,435

截至二零一七年十二月三十一日止年度，因物業發展項目融資而特意取得之借款成本(產生自有抵押銀行借款)對發展中物業予以資本化的金額乃透過就合資格資產開支應用資本化年利率4.3%計算得出。

10. 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
	17,294	17,933
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	—
	13,077	—
遞延稅項(附註28)	(8,498)	6,885
	21,873	24,818

10. 所得稅開支(續)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



10. 所得稅開支(續)

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。

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對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	33,104	46,990
按中國企業所得稅25%(二零一七年：25%)繳納之稅項(附註)	8,276	11,748
不可扣稅開支之稅務影響	3,142	2,691
毋須課稅收入之稅務影響	(230)	(175)
中國土地增值稅	1,361	5,465
中國土地增值稅之稅務影響	(340)	(1,366)
未確認稅項虧損之稅務影響	17	121
投資物業之稅項影響	(3,430)	6,334
去年中國企業所得稅超額撥備	(16,673)	—
去年中國土地增值稅撥備不足	29,750	—
年內所得稅開支	21,873	24,818

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11. 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
	(579)	(548)
確認為開支之持作出售物業成本	111,087	286,823
董事薪酬(附註12)	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	7,163	7,575

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



12. 董事及主要行政人員薪酬

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：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	主要 行政人員				總計 人民幣千元
	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	
執行董事					
袍金	—	—	—	—	—
其他薪酬：					
薪金及津貼	506	506	506	506	2,024
退休福利計劃供款	16	16	—	16	48
小計	522	522	506	522	2,072

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	張森泉先生	楊權先生	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
獨立非執行董事				
袍金	152	152	152	456
其他薪酬	—	—	—	—
小計	152	152	152	456
總計				2,528

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而提供的服務。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12. 董事及主要行政人員薪酬(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	主要 行政人員				總計 人民幣千元
	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	
執行董事					
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
小計	540	540	521	540	2,141

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

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而提供的服務。

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。



13. 五名最高薪僱員

年內，本集團五名最高薪僱員包括四名(二零一七年：四名)董事，其薪酬詳情載於上文附註12。年內，餘下一名(二零一七年：一名)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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及津貼	684	625
退休福利計劃供款	16	16
	700	641

於截至二零一八年及二零一七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。

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

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無向本公司普通股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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 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	10,954	21,695

	千股	千股
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,837,990	5,837,990

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。

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。

截至二零一八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776,000元(二零一七年：人民幣790,000元)指本集團向該等計劃應繳供款。

綜合財務報表附註

截至二零一八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
成本			
於二零一七年一月一日	1,873	2,869	4,742
添置	44	402	446
於二零一七年十二月三十一日	1,917	3,271	5,188
添置	14	5	19
出售	-	(135)	(135)
於二零一八年十二月三十一日	1,931	3,141	5,072
折舊			
於二零一七年一月一日	1,666	2,797	4,463
年內撥備	127	96	223
於二零一七年十二月三十一日	1,793	2,893	4,686
年內撥備	53	57	110
於出售時撇銷	-	(135)	(135)
於二零一八年十二月三十一日	1,846	2,815	4,661
賬面值			
於二零一八年十二月三十一日	85	326	411
於二零一七年十二月三十一日	124	378	502

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

截至二零一八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
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23)	(774)
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23)	(521)
於二零一八年十二月三十一日	109,580

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二零一八年及二零一七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，本集團委聘第三方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。



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% (二零一七年：4%)</p> <p>復歸回報率：4.5% (二零一七年：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310元至人民幣536元(二零一七年：人民幣311元至人民幣549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(附註)	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126,000元至人民幣141,000元(二零一七年：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>
位於中國福建省惠安的幼兒園	投資法	<p>有期回報率：4% (二零一七年：4%)</p> <p>復歸回報率：4.5% (二零一七年：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(二零一七年：人民幣19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>

附註：於二零一七年十二月三十一日，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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

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
	109,580	112,827

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
	690,043	675,952

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)
	487	67
其他應收款項(附註a)	7,680	6,369
減：信貸虧損撥備	(3,836)	(2,493)
	3,844	3,876
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
	58,876	39,302
	59,363	39,369

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。

附註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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 應收賬項及其他應收款項(續)

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
	487	67

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，因為應收賬項的信貸質素並無重大變動，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	50
	67

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，因為應收賬項的信貸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。



20. 應收賬項及其他應收款項(續)

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	2,471
於十二月三十一日	2,493

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2,493,000元，已逾期超過365日。

有關截至二零一八年十二月三十一日止年度應收賬項及其他應收款項之減值評估詳情載於附註35。

21. 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)	2,712

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

22. 定期存款、銀行結餘以及現金及受限制銀行存款

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，定期存款、銀行結餘及受限制銀行存款之市場年利率如下：

	二零一八年	二零一七年
原有到期日多於一年的定期存款	3.00%	3.00%
銀行結餘	0.00% 至 1.00%	0.00% 至 0.30%
受限制銀行存款(附註)	1.00%	0.00%

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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的定期存款、銀行結餘及受限制銀行存款的減值評估詳情載於附註35。

23. 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	521	774

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18所披露戴德梁行於相關日期所進行之直接比較法得出。



24. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至60日	10,296	592
61至90日	—	55
91至180日	779	972
181日至1年	3,027	696
1年以上	2,376	989
	16,478	3,304

建築應付款項之信貸期通常為發票日期起計90日內。

25. 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應計建築成本	65,384	89,784
應計員工成本及退休福利計劃供款	6,354	5,604
已收客戶之公共維修金(附註)	4,100	4,403
其他應付稅項	6,797	5,254
其他應付款項及應計開支	1,758	2,699
	84,393	107,744

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。

26. 銷售物業已收預售所得款項

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 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	447,677	244,134

* 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	126,642

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	146,196
	447,677

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度



28. 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	(19,400)	(22,358)
	(8,088)	(16,698)

下表為於截至二零一八年及二零一七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	根據企業 所得稅法 可扣稅銷售 物業之土地 增值稅付款 之遞延稅項 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	銷售物業 之預售／合約 負債之 遞延稅項 人民幣千元	合約成本 之遞延稅項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	(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 調整(附註2)	(23,684)	(2,116)	-	9,102	-	(16,698)
	-	-	336	-	(224)	112
於二零一八年一月一日(重列)	(23,684)	(2,116)	336	9,102	(224)	(16,586)
於損益計入(扣除)(附註10)	3,980	(2,657)	-	7,629	(454)	8,498
於二零一八年十二月三十一日	(19,704)	(4,773)	336	16,731	(678)	(8,088)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

28. 遞延稅項資產／負債(續)

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。

29. 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	2,283	-

應付關聯方款項指來自本公司董事余德聰先生之墊款。

30. 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 100,000,000 500,000 435,951

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 5,837,990 29,190 25,451

本公司發行的所有股份享有同等地位及不附帶優先權。

31. 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	574,143	547,639



31. 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。

32. 經營承擔

本集團作為承租人

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內已根據經營租賃支付之最低租金	118	114

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	—	98

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

32. 經營承擔(續)

本集團作為出租人

年內所賺取物業租金收入為人民幣662,000元(二零一七年：人民幣644,000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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	291	291
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,501	1,400
五年後	2,893	3,285
	4,685	4,976

33. 其他承擔

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	101,830	168,441

34. 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。



35. 金融工具

a. 金融工具之類別

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產	336,535	—
貸款及應收賬項(包括現金及現金等價物)	—	205,925
金融負債		
攤銷成本	22,861	7,707

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、應付關連方款項及財務擔保合約。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。

市場風險

(i) 利率風險

本集團就受限制銀行存款、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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 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

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
港元	607	3,185	2,398	1,240

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。

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。



35. 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

貨幣風險之敏感度分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
在下列情況下，年內之除稅後溢利(減少)增加		
— 倘人民幣兌港元貶值	(67)	73
— 倘人民幣兌港元升值	67	(73)

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。

信貸風險及減值評估

於二零一八年十二月三十一日，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31之披露)。本集團之信貸風險主要源自各報告期末綜合財務狀況表內所載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，其佔於二零一八年十二月三十一日的金融資產總值99%(二零一七年：98%)。

35. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

受限制銀行存款／定期存款／銀行結餘

受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘之信貸風險有限，因為對手方為獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的銀行。本集團管理層假定年內存款之信貸風險並無大幅增加。因此，根據12個月預期自年代虧損計量之虧損撥備及等於12個月預期信貸虧損之減值金額不重大及年內並無確認虧損撥備。

客戶合約所產生之應收賬項

為了減少信貸風險，本集團管理層負責釐定信貸審批及其他監控程序，以確保已採取跟進措施，收回逾期債務。此外，本集團於採納香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(二零一七年：已產生虧損模式)對賬項結餘個別及基於撥備矩陣進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

其他應收款項

就其他應收款項之減值評估而言，根據12個月預期信貸虧損計量之虧損撥備視作不重大，因為有關結餘並不包含任何逾期款項。就根據預期信貸虧損模式個別評估的其他應收款項之信貸已減值債項而言，於二零一八年十二月三十一日確認人民幣3,836,000元虧損撥備，因為本公司管理層認為其他應收款項之債項已導致結付尚未償還款項方面之財務困難。



35. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

本集團之內部信貸風險級別評估由以下類別組成：

內部信貸評級	說明	應收賬項	其他金融資產
低風險	對手方之違約風險低及並無任何過往逾期金額	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
一般風險	債務人頻繁於到日期後償款但一般於到期日後結款	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
高風險	據內部制定或外部來源所得資料可知自初次確認後信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
信貸減值	存在資產信貸減值證據	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
撤銷	存在證據表示債務人處於嚴重財政困難及本集團並無實際收回款項可能	款項撤銷	款項撤銷

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團預期信貸虧損評估下的金融資產信貸風險：

二零一八年	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值
		人民幣千元	人民幣千元		
按攤銷成本列賬之金融資產					
應收賬項	20	不適用	(附註1)	全期預期信貸虧損(撥備矩陣)	487
			信貸減值	全期預期信貸虧損(信貸減值)	30
					517
其他應收款項	20	不適用	(附註2)	12個月預期信貸虧損	5,085
				全期預期信貸虧損(信貸減值)	3,836
					8,921
定期存款	22	A - AAA	不適用	12個月預期信貸虧損	60,000
受限制銀行存款	22	A - AAA	不適用	12個月預期信貸虧損	135,841
銀行結餘	22	A - AAA	不適用	12個月預期信貸虧損	134,854
其他項目					
財務擔保合約(附註3)	31	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	574,143



35. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：

- 就應收賬項，本集團使用香港財務報告準則第9號簡化法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除了信貸減值之債務人外，本集團使用撥備矩陣按內部信貸評級分類釐定該等項目之預期信貸虧損。
- 就內部信貸風險管理目的，本集團使用過往逾期資料評估自初次確認以來信貸風險是否大幅增加。

	逾期 人民幣千元	未逾期 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應收款項	3,836	5,085	8,921

- 就財務擔保合約，賬面總值為本集團根據有關合約作擔保之最大金額。

撥備矩陣內部信貸評級

作為本集團信貸風險管理之一環，本集團就其應收賬項對客戶進行內部信貸評級。下表提供有關二零一八年十二月三十一日按撥備矩陣評估之全期預期信貸虧損(無信貸減值)內應收賬項信貸風險之資料。於二零一八年十二月三十一日賬面總值為人民幣30,000元之信貸減值債項已作個別評估。

賬面總值

	平均虧損率	應收賬項 人民幣千元
內部信貸評級		
低風險	0.1%	487

估計虧損率乃根據債項預期年期內過往觀察所得違約率估計並就可在不花費過多費用或精力情況下取得的前瞻性資料作出調整。該分組由管理層定期審閱以確保有關特定債項之相關資料為最新資料。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無根據撥備矩陣就應收賬項計提任何減值撥備，因為有關款項不重大。於二零一八年十二月三十一日就已信貸減值債項計提減值撥備人民幣30,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

撥備矩陣內部信貸評級(續)

下表列示就其他應收款項確認之虧損撥備對賬：

	全期預期信貸 虧損(信貸減值) 人民幣千元
根據香港會計準則第39號於二零一七年十二月三十一日	2,493
應用香港財務報告準則第9號後調整	1,343
於二零一八年一月一日(經重列)及二零一八年十二月三十一日	3,836

就財務擔保合約而言，於二零一八年十二月三十一日，本集團根據相關合約已擔保之最高金額為人民幣574,143,000元。於報告期末，本公司董事已履行預期信貸虧損之減值評估，及得出結論為自財務擔保合約初次確認以來信貸風險概無大幅增加。因此，本集團發行之財務擔保合約之虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量。概無於損益內確認虧損撥備，因為本公司董事認為相關買家違約之可能性極微及(就拖欠付款的情況)相關物業之可變現淨值預期將覆蓋尚未償還按揭本金額連同應計利息及罰金。有關財務擔保合約之詳情載於附註31。



35. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

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。

	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
二零一八年十二月三十一日				
應付賬項	—	16,478	16,478	16,478
其他應付款項	—	5,858	5,858	5,858
應付關連方款項	—	2,283	2,283	2,283
就物業買家獲授之按揭融資 提供之公司擔保	—	574,143	574,143	—
		598,762	598,762	24,619

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 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
二零一七年十二月三十一日				
應付賬項	-	3,304	3,304	3,304
其他應付款項	-	7,102	7,102	7,102
就物業買家獲授之按揭融資 提供之公司擔保	-	547,639	547,639	-
		558,045	558,045	10,406

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。

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。



36. 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。

	應付關連方款項	有抵押銀行借款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	-	99,900	99,900
償還銀行借款	-	(99,900)	(99,900)
應計利息	-	5,717	5,717
已付利息	-	(5,717)	(5,717)
於二零一七年十二月三十一日	-	-	-
關連方墊款	2,283	-	2,283
於二零一八年十二月三十一日	2,283	-	2,283

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 關連方披露

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	1,800	900

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

於截至二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
短期福利	3,286	3,971
離職後福利	181	272
	3,467	4,243

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度



38. 本公司附屬公司詳情

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／	已發行及悉數繳足 附屬公司名稱營運地點 股本／實繳股本	本公司應佔擁有權益比例				本公司所持投票權比例				主要業務
			直接		間接		二零一八年		二零一七年		
			二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
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%	100%	-	-	100%	100%	-	-	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	-	-	100%	100%	-	-	100%	100%	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
富鴻國際集團有限公司	英屬維爾京群島	已發行及繳足股本 100美元	100%	-	-	-	100%	-	-	-	投資控股
廈門昶勵貿易有限公司	中國	實繳股本人民幣 1,000,000元	-	-	100%	-	-	-	100%	-	不活躍
廈門駿耀置業有限公司	中國	實繳股本人民幣 10,000,000元	-	-	100%	-	-	-	100%	-	不活躍

** 該等附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度新註冊成立。

*** 該等附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度新收購。

所有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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表及儲備

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	542,101	542,101
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	28	382
應收一間附屬公司款項	93	–
銀行及現金結餘	349	504
	470	886
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,285	1,408
應付附屬公司款項	11,009	7,940
應付關連方款項	2,283	–
	15,577	9,348
流動負債淨額	(15,107)	(8,462)
資產淨值	526,994	533,639
股本及儲備		
股本	25,451	25,451
儲備	501,543	508,188
權益總額	526,994	533,639

本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	重組儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	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	524,285	193,733	37,819	(247,649)	508,188
年內虧損及全面開支總額	–	–	–	(6,645)	(6,645)
於二零一八年十二月三十一日	524,285	193,733	37,819	(254,294)	501,543

五年財務概要

截至二零一八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、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止四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、二零一七年及二零一八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及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的年報內。

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合業績及其於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(香港)有限公司及其附屬公司的有關資料，其摘錄自本公司日期為二零一六年二月二十九日有關本集團重組及本公司股份恢復於聯交所買賣的通函。

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				
	二零一八年 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	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)
收入	159,959	355,869	158,125	103,196	256,532
銷售成本	(111,795)	(294,767)	(112,251)	(48,379)	(186,705)
毛利	48,164	61,102	45,874	54,817	69,827
其他收入	4,862	3,257	3,786	5,472	1,404
其他虧損	(44)	(498)	(1,519)	(2,371)	(496)
減值虧損，扣除撥回	-	(2,471)	-	-	68
投資物業公平值變動	751	13,210	9,307	2,000	4,400
銷售開支	(4,720)	(8,433)	(7,075)	(5,824)	(9,252)
行政開支	(15,909)	(17,742)	(12,138)	(9,692)	(10,313)
財務成本	-	(1,435)	(326)	(207)	(1,977)
視作上市開支	-	-	(542,104)	-	-
除稅前溢利(虧損)	33,104	46,990	(504,195)	44,195	53,661
所得稅開支	(21,873)	(24,818)	(14,325)	(21,894)	(17,848)
年內溢利(虧損)	11,231	22,172	(518,520)	22,301	35,813
以下人士應佔：					
本公司擁有人	10,954	21,695	(518,956)	22,200	35,094
非控股權益	277	477	436	101	719
	11,231	22,172	(518,520)	22,301	35,813

五年財務概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一八年 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	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)
總資產	1,226,242	1,037,720	1,181,522	1,084,264	932,418
總負債	(587,254)	(409,627)	(575,601)	(561,063)	(431,518)
	638,988	628,093	605,921	523,201	500,900
本公司擁有人應佔權益	628,937	618,319	596,624	514,340	492,140
非控股權益	10,051	9,774	9,297	8,861	8,760
	638,988	628,093	605,921	523,201	500,900

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