

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

Interim Report
中期業績報告

2019



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
中環干諾道中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上市

公司網站

www.jiande-intl.com

建德國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核業績，連同去年同期的未經審核比較數字載列如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
銷售物業	3	60,644	39,858
銷售成本		(40,910)	(28,246)
毛利		19,734	11,612
其他收入	4	4,712	1,321
其他收益及虧損		136	(38)
投資物業公平值變動	9	4,951	2,473
自持作出售物業轉移至投資物業後 公平值變動		236	-
減值虧損，扣除撥回	11	982	-
銷售開支		(2,162)	(1,619)
行政開支		(7,657)	(6,959)
除稅前溢利		20,932	6,790
所得稅開支	5	(5,731)	(3,346)
期內溢利及全面收入總額	6	15,201	3,444
以下各方應佔期內溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		14,933	3,341
非控股權益		268	103
		15,201	3,444
		人民幣	人民幣
每股盈利			
— 基本	8	0.256分	0.057分

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
廠房及設備		372	411
投資物業	9	121,369	109,580
遞延稅項資產		12,789	11,312
定期存款		90,000	60,000
		224,530	181,303
流動資產			
持作出售物業	10	685,232	690,043
應收賬項及其他應收款項	11	37,378	59,363
合約成本		2,077	2,712
預付土地增值稅		22,265	21,337
受限制銀行存款		68,992	75,841
短期金融產品		107,000	60,000
銀行結餘及現金		101,801	135,122
		1,024,745	1,044,418
分類為持作出售資產	12	731	521
		1,025,476	1,044,939
流動負債			
應付賬項	13	9,007	16,478
其他應付款項及應計費用		60,283	84,393
銷售投資物業已收預售所得款項	12	513	535
合約負債	14	496,863	447,677
應付一名關聯方款項		-	2,283
應付所得稅及土地增值稅		9,056	16,488
		575,722	567,854
流動資產淨值		449,754	477,085

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債		674,284	658,388
非流動負債			
遞延稅項負債		20,190	19,400
資產淨值		654,094	638,988
股本及儲備			
股本	15	25,451	25,451
儲備		618,419	603,486
本公司擁有人應佔權益		643,870	628,937
非控股權益		10,224	10,051
權益總額		654,094	638,988



綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	已發行股本										
	股本	其他儲備	股份溢價	股東注資	其他不可 分派儲備	其他儲備	重組儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註c)			(附註a)	(附註b)	(附註d)					
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)	25,451	524,285	193,733	59,139	10,738	(5,801)	187,822	(377,048)	618,319	9,774	628,093
調整	-	-	-	-	-	-	-	(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
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	3,341	3,341	103	3,444
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	25,451	524,285	193,733	59,139	10,738	(5,801)	187,822	(374,043)	621,324	9,877	631,201
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)	25,451	524,285	193,733	59,139	10,936	(5,801)	187,822	(366,628)	628,937	10,051	638,988
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	14,933	14,933	268	15,201
向非控制性權益已付的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95)	(95)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	25,451	524,285	193,733	59,139	10,936	(5,801)	187,822	(351,695)	643,870	10,224	654,094



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」)成立之附屬公司除所得稅後溢利撥付之法定儲備。法定儲備之分配比例須經有關附屬公司之董事會批准。倘法定儲備結餘達到有關附屬公司註冊資本之50%，則可停止撥付法定儲備。法定儲備可用作彌補虧損或轉換為資本。有關附屬公司可在股東大會／董事會會議上通過決議案批准後，按其當時之現有持股量比例將其法定儲備轉換為資本。然而，將法定儲備轉換為資本時，仍未轉換之儲備結餘不得少於有關附屬公司註冊資本之25%。
- (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作出的分派，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%實益權益，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。



簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	32,844	129,764
投資活動		
購置廠房及設備	(20)	(7)
存放受限制銀行存款	–	(36,313)
提取受限制銀行存款	6,849	–
存放定期存款	(30,000)	–
提取定期存款	–	10,000
存放短期金融產品	(244,000)	–
提取短期金融產品	197,000	–
銷售投資物業所得款項	1,410	3,000
銷售投資物業已收按金	513	608
短期金融產品已收利息	3,002	–
銀行存款已收利息	1,459	977
投資活動所用現金淨額	(63,787)	(21,735)
融資活動		
向一名關聯方還款	(2,283)	–
已付非控股權益股息	(95)	–
融資活動所用現金淨額	(2,378)	–
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(33,321)	108,029
期初現金及現金等價物	135,122	80,851
期末現金及現金等價物	101,801	188,880

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

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

簡明綜合財務報表以人民幣呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業乃按公平值計量(視情況而定)。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致的會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月期間的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表所呈列者相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
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
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或清償
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
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



2. 主要會計政策(續)

除下文所述者外，本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動

本集團於本中期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用下列會計政策。

租賃的定義

倘合約包含於一段時間內控制所識別資產用途的權利以交換代價，則視作該合約屬於或包含租賃。

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於開始或修訂日期評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後改變，否則不會重新評估有關合約。

作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃及非租賃組成部分的合約而言，本集團基於租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和分配合約代價至各個租賃組成部分。



2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動(續) 作為承租人(續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租期為開始日期起12個月或以內且不包含購買選擇權的物業租賃使用短期租賃確認豁免。確認豁免亦用於低價值資產租賃。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款乃於租期內按直線法確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量並就任何租賃負債的重新計量作調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團所產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及移除相關資產、復原資產所在地盤或將相關資產復原至租賃條款及條件所規定的狀況將產生的估計成本。



2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動(續)

作為承租人(續)

使用權資產(續)

倘本集團合理確定可於租期結束時取得相關租賃資產所有權，則使用權資產於開始日期至可使用年期結束期間作折舊。否則，使用權資產按直線法於估計可使用年期及租期(以較短者為準)折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產於簡明綜合財務狀況表內列為單獨項目。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)作會計處理及初步按公平值計量。於初次確認的公平值調整視作新增租賃付款，計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按截至該日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘無法立即確定租賃所隱含的利率，則本集團使用租賃開始日期的遞增借貸利率。

租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)扣除任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債就利息累計及租賃付款作調整。



2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動(續)

作為承租人(續)

稅項

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易而言，為計量遞延稅項，本集團首先釐定稅項扣減是來自使用權資產還是租賃負債。

就稅項扣減來自租賃負債的租賃交易，本集團分別對使用權資產及租賃負債應用香港會計準則第12號所得稅。使用權資產及租賃負債的相關臨時性差額不會於初次確認時及於租期內確認，因為應用初始確認豁免。

作為出租人

分配代價至合約組成部分

自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」)以將合約內代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分基於其相對單獨售價與租賃組成部分區分開來。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號作會計處理及初步按公平值計量。於初次確認的公平值調整視作來自承租人的新增租賃付款。



2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動(續)

租賃的定義

本集團選擇可行權宜法，對先前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號釐定安排是否包含租賃時識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號及不會將該準則應用於先前識別為不包含租賃的合約。因此，本集團並無重新評估初次應用日期前已存在的合約。

就二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約，本集團根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義以評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團追溯性應用香港財務報告準則第16號，並於初次應用日期(二零一九年一月一日)確認累計影響。於初次應用日期的任何差額於期初累計虧損確認，及並無重列比較資料。



2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動(續) 租賃的定義(續)

應用香港財務報告準則第16號下的經修訂追溯法進行過渡時，本集團基於各個別租賃，將下列可行權宜法用於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃(以各租賃合約相關的情況為準)：

- i. 倚賴租賃是否為無償的評估，評估方式為應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產，作為減值檢討的另一選擇；
- ii. 於初次應用日期計量使用權資產時不包括初始直接成本；及
- iii. 基於初次應用日期的事實及情況，回溯性釐定本集團包含延期及終止選擇權的租賃租期。

根據本集團的評估，將根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債及使用權資產的累計金額對本集團而言不重大，因此，於二零一九年一月一日並無確認額外的租賃負債及使用權資產。



2. 主要會計政策(續)

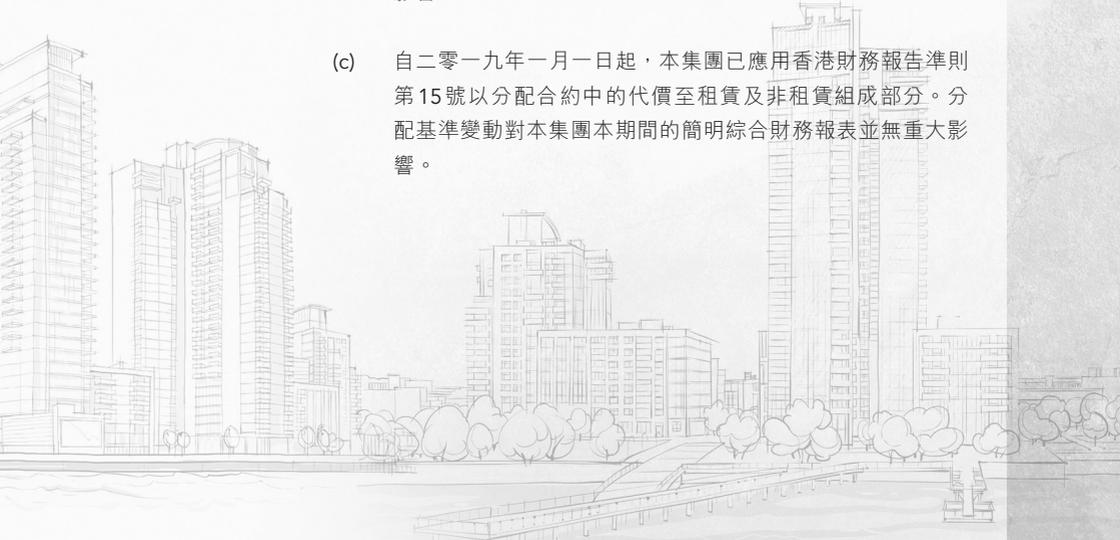
2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動(續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團不須就本集團為出租人的租賃作出任何過渡調整，而是自初次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

- (a) 應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始之涉及現有租賃合約項下相同相關資產的新租賃合約已列賬，猶如現有租賃於二零一九年一月一日已修訂一般。應用對本集團於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關修改後的經修訂租期之租賃付款按直線基準於經延長租期確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，可退回租賃按金被視為應用香港會計準則第17號租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃支付之定義，該等按金並非與使用權資產有關的付款，並經調整以反映過渡之貼現影響。應用對本集團於本期間之簡明綜合財務狀況表並無重大影響。
- (c) 自二零一九年一月一日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號以分配合約中的代價至租賃及非租賃組成部分。分配基準變動對本集團本期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。



3. 收益及分部資料

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

客戶合約收益細分

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	7,589	6,830
天璽灣項目的住宅單位**	53,055	33,028
	60,644	39,858

* 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的在建物業及落成物業。

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。截至二零一九年六月三十日止期間，逾87%(二零一八年：83%)的收益來自天璽灣項目。本集團管理層根據本集團的年內收益，評估可報告分部的表現，而該收益列報於簡明綜合損益及其他全面收益表。經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

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。



4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
投資物業的租金收入	165	181
短期金融產品的利息	3,002	-
銀行存款利息	1,459	977
其他	86	163
	4,712	1,321

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	5,991	9,187
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	427	1,074
	6,418	10,261
遞延稅項	(687)	(6,915)
	5,731	3,346

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」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據該利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元(「港元」)溢利將按8.25%的稅率計算，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率計算。不符合該利得稅兩級制資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%之統一稅率計算。本集團董事認為，實施利得稅兩級制時涉及的金額，對財務報表而言並不重大。

5. 所得稅開支(續)

香港利得稅乃就截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利的16.5%計算。由於本集團之收入並非產生自或源自香港，故並無就香港稅項計提撥備。

本公司獲豁免繳納開曼群島所得稅。

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期間之稅率為25%。

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



6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利已扣除(計入)：		
廠房及設備折舊	59	61
根據經營租賃租用物業的租金開支	57	52
員工成本，包括董事薪酬	3,627	2,933
投資物業所得租金收入總額	(165)	(181)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的 直接經營開支	15	23
	(150)	(158)

7. 股息

本公司董事不建議派付截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的中期股息，而自報告期結束起亦無建議支付任何股息。



8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
就計算每股基本盈利的本公司 擁有人應佔期內溢利	14,933	3,341
	千股	千股
就計算每股基本盈利的普通股數目	5,837,990	5,837,990

概無呈列截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利，原因是本集團於兩段期間概無任何已發行在外潛在普通股。

9. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元
公平值	
於二零一九年一月一日(經審核)	109,580
於損益確認之公平值變動淨額	4,951
轉移自持作出售物業	9,100
出售	(1,531)
重新分類為持作銷售(附註12)	(731)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	121,369

9. 投資物業(續)

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

本集團各項投資物業於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的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。

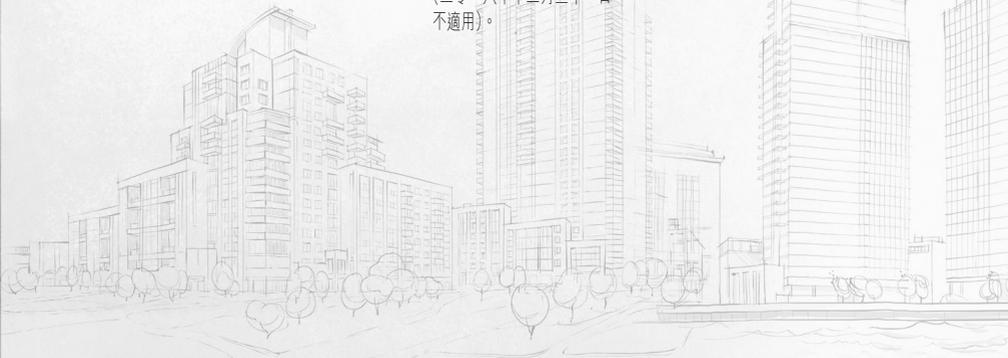
下表列載該等投資物業公平值之釐定方式之資料(尤其是估值方法及所用輸入數據)。

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%(二零一八年十二月三十一日：4%)</p> <p>復歸回報率：4.5%(二零一八年十二月三十一日：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362元至人民幣565元(二零一八年十二月三十一日：人民幣310元至人民幣536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>



9. 投資物業(續)

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車位	直接比較法	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130,000元至人民幣160,000元(二零一八年十二月三十一日: 人民幣126,000元至人民幣141,000元)。	倘市場交易所用價格大幅上漲, 則會導致公平值大幅上升, 反之亦然。
位於中國福建省惠安的幼兒園	投資法	<p>有期回報率: 4%(二零一八年十二月三十一日: 4%)</p> <p>復歸回報率: 4.5%(二零一八年十二月三十一日: 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(二零一八年十二月三十一日: 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>
位於中國江蘇省揚州的車位	投資法	<p>有期回報率: 3%(二零一八年十二月三十一日: 不適用)</p> <p>復歸回報率: 3%(二零一八年十二月三十一日: 不適用)</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200元至人民幣260元(二零一八年十二月三十一日: 不適用)。</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>



9. 投資物業(續)

投資物業	估值方法	重大不可觀察輸入數據	敏感度
位於中國江蘇省揚州的零售店物業	投資法	<p>有期回報率：4.3%(二零一八年十二月三十一日：不適用)</p> <p>復歸回報率：4.8%(二零一八年十二月三十一日：不適用)</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71元(二零一八年十二月三十一日：不適用)。</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>

10. 持作出售物業

綜合財務狀況表所示持作出售物業包括：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
持作出售物業		
發展中物業	452,896	399,621
已竣工物業	232,336	290,422
	685,232	690,043

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根據個別物業基準按成本及可變現淨值列賬。

於二零一九年六月三十日，約人民幣132,778,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣184,628,000元(經審核))的發展中物業預期不會於一年內套現。

11. 應收賬項及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬項		
— 銷售物業	17	517
減：信貸虧損撥備	—	(30)
	17	487
其他應收款項(附註a)	5,655	7,680
減：信貸虧損撥備	(2,884)	(3,836)
	2,771	3,844
出售投資物業之應收款項	1,348	1,241
所得稅及土地增值稅以外的預付稅項	24,376	20,235
向供應商墊款(附註b)	4,950	30,180
其他按金及預付款項	3,916	3,376
	37,361	58,876
	37,378	59,363

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。



11. 應收賬項及其他應收款項(續)

已逾期但未計提減值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，本集團管理層認為該等餘額的預期信貸虧損不重大，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。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團的來自與客戶合約的應收賬項結餘分別包括總賬面值人民幣17,000元(未經審核)及人民幣487,000元(經審核)的應收款項，其於報告日期已逾期，及於報告日期已逾期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。

根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對金融資產之減值評估

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
就下列各項撥回的減值虧損		
貿易應收款項	30	-
其他應收款項	952	-
	982	-

截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表中所用的釐定輸入數據以及假設及估計方法的基準，與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用基準相同。

於本中期間，本集團分別撥回減值撥備人民幣30,000元及人民幣952,000元至貿易應收款項及其他應收款項。

12. 分類為持作出售的資產及銷售投資物業的已收預售所得款項

於二零一九年六月三十日及二零一八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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
分類為持作出售的資產： 投資物業	731	521

於截至二零一九年六月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以出售若干車位。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團獲得有關銷售投資物業的銷售按金分別人民幣513,000元（未經審核）及人民幣535,000元（經審核）。預期於十二個月內出售的投資物業已分類為持作出售，並於簡明綜合財務狀況表分開呈列。截至二零一九年六月三十日止六個月，該項於二零一八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。

13. 應付賬項

下表為根據發票日期呈列之應付賬項之賬齡分析：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	149	10,296
61至90日	3,130	—
91至180日	658	779
181至一年	714	3,027
一年以上	4,356	2,376
	9,007	16,478

建築應付款項之信貸期通常為發票日期起計90日內。

14. 合約負債

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
合約負債		
銷售物業已收預售所得款項	496,863	447,677

於二零一九年六月三十日及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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	383,667	301,481
於一年後	113,196	146,196
	496,863	447,677

15. 股本

本公司股本詳情如下：

	股份數目 千股	股本 千港元	股本 人民幣千元
法定：			
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年六月三十日			
— 每股面值0.005港元的普通股	100,000,000	500,000	435,951
已發行及繳足：			
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年六月三十日			
— 每股面值0.005港元的普通股	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。

16. 其他承擔

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表計提撥備的發展中物業工程承擔	88,916	101,830

17. 或然負債

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就物業買家獲授的按揭融資向銀行提供公司擔保	567,971	574,143

本集團按照中國市場慣例向物業買家提供擔保以獲授中國的銀行按揭貸款，從而促進彼等購買本集團的物業。物業按揭的擔保與有關按揭同步開始，通常於(i)物業買家獲得個人物業所有權證；或(ii)物業買家悉數結付抵押貸款時(以較早者為準)解除。於二零一九年六月三十日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣567,971,000元(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：人民幣574,143,000元(經審核))。根據擔保條款，就按揭貸款而言，倘物業買家拖欠按揭付款，則本集團負責向銀行償還拖欠物業買家結欠的按揭貸款的未償還餘額連同應計利息及罰金。倘本集團未能按此行事，則按揭銀行將首先扣減物業買家於銀行擁有的現有銀行結餘。



17. 或然負債(續)

任何差額將藉拍賣相關物業收回；如未償還貸款金額超出變現抵押品銷售所得款項淨額，則會向本集團收回餘下款項。本集團並無對其客戶進行獨立信貸審查，惟依賴按揭銀行進行的信貸審查。

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

18. 關連方披露

除於簡明綜合財務報表其他章節所披露的其他詳情外，本集團於兩個期間內與某一關連方訂立下列重大交易：

關連方名稱	性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
德泰物業管理有限公司 揚州分公司 (「德泰物業管理」)	支付物業 管理服務費	-	900

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。



18. 關連方披露(續)

主要管理人員的薪酬

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，董事及其他主要管理人員的薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	1,960	1,806
離職後福利	81	88
	2,041	1,894

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

19. 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。

20. 報告期末後事項

本中期間結束後，本公司一間間接非全資附屬公司成功競投位於中國河南省信陽市息縣叔穎公大道西側息壤大道北側一幅土地的使用權，競拍價為人民幣128,171,030元(「土地收購事項」)。競拍確認函已於二零一九年七月三十一日向本集團發出。有關土地收購事項的土地使用權出讓合約預期於二零一九年內訂立。

土地收購事項的詳情載於本公司日期為二零一九年七月三十日的公告。



簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致建德國際控股有限公司董事會

引言

我們已審閱載列於第2至30頁的建德國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的簡明綜合財務報表，其中包括於二零一九年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的有關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，必須遵照該上市規則有關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）的規定編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方所協定的委聘條款，僅向閣下（作為全體董事）報告，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

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



簡明綜合財務報表審閱報告(續)

結論

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年八月三十日



業務回顧及前景

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團仍然專注於其兩個住宅物業項目，即福建省泉州市濱江國際項目及江蘇省揚州市天璽灣項目。除繼續銷售濱江國際及天璽灣項目的現有竣工物業單位外，本集團計劃於二零一九年下半年開始交付目前正在興建中的天璽灣項目裏若干新區域之住宅物業。

於二零一九年七月，本集團成功競投得一塊土地之土地使用權。該土地位於中國河南省信陽市，總佔地面積約54,820.8平方米，主要用作發展住宅物業。

在業務策略方面，本集團將繼續專注於為客戶開發具有生活社區配套的優質物業，尤其是位於因中國政府的城市化及棚戶區改造計劃而對住房擁有剛性需求的中國城市的客戶。近期於信陽市收購的新地塊為本集團增加土地儲備提供良機。本集團亦將繼續物色其他商機，以將其長期股東價值最大化。

財務回顧 財務表現

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月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）。收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣39,858,000元上漲52.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣60,644,000元，主要由於期內交付天璽灣項目的竣工住宅物業有所增加。

隨著收益增長，本集團的毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣11,612,000元增加69.9%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣19,734,000元，而毛利率則由截至二零一八年六月三十日止六個月的29.1%改善至截至二零一九年六月三十日止六個月的32.5%，主要由於天璽灣項目售出物業的平均售價上調。



其他收入(主要包括銀行存款利息收入及短期金融產品)由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,321,000元增加256.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣4,712,000元,乃由於本集團購入更多保本短期金融產品及利用其空餘銀行結餘存放更多額外定期存款,以獲取更高利息收入。

銷售開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,619,000元增加33.5%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣2,162,000元,與收益增長一致。

行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣6,959,000元增加10.0%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣7,657,000元,主要由於一般成本通脹。

本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣3,341,000元,增加347.0%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣14,933,000元,主要歸因於收益及毛利均有增長,以及其他收入增加。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日,本集團的總資產為人民幣1,250,006,000元,包括總權益人民幣654,094,000元及總負債人民幣595,912,000元。

本集團的營運資金需求主要由內部資源提供資金。於二零一九年六月三十日,本集團有定期存款、受限制銀行存款、短期金融產品、銀行結餘及現金人民幣367,793,000元(二零一八年十二月三十一日:人民幣330,963,000元)及並無銀行借款(二零一八年十二月三十一日:零)。

於二零一九年六月三十日,本集團的流動比率為1.78倍(二零一八年十二月三十一日:1.84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。截至二零一九年六月三十日止六個月的外匯收益淨額主要源自將以人民幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金換算為人民幣。目前，本集團並無使用衍生財務工具，且並無訂立任何衍生合約。然而，管理層將監察貨幣波動風險，並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團於中國有約31名全職僱員（不包括董事）。於截至二零一九年六月三十日止六個月，總員工成本（包括董事薪酬）為人民幣3,627,000元（二零一八年：人民幣2,933,000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，本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內，已上市規則附錄14—企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載之守則條文。

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



標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月期間內已遵守標準守則。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，據董事所知，本公司董事及最高行政人員以及彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉或根據標準守則須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 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 股 (附註1)	35%
蔡建四	受控法團權益	2,043,296,394 股 (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。於二零一九年六月三十日，Fame Build由余德聰先生全資實益擁有。
2. Talent Connect Investments Limited(「Talent Connect」)(於英屬維爾京群島註冊成立的公司)為該等股份之登記擁有人。於二零一九年六月三十日，Talent Connect由蔡建四先生全資實益擁有。



除上文披露者外，於二零一九年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員以及彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉或根據標準守則須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事收購股份或債券之權利

本公司或其任何附屬公司於截至二零一九年六月三十日止六個月任何時間概無訂立任何安排，致使董事或彼等各自之配偶或未滿 18 歲之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，據董事所知，以下實體（非本公司董事或行政總裁）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	所持已發行 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 股	35%
Talent Connect	實益擁有人	2,043,296,394 股	35%

除上文披露者外，於二零一九年六月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例第 336 條存置之權益登記冊，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月內，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。

中期股息

董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

審核委員會

審核委員會由全體獨立非執行董事組成。審核委員會已与管理層審閱本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，包括所採納的會計原則及常規。

承董事會命

建德國際控股有限公司

主席

余德聰

香港，二零一九年八月三十日



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

www.jiande-intl.com