# 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
**2018**

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

佘德聰先生*(主席)*
蔡建四先生*(行政總裁)*
吳志松先生
李烈武先生

### 獨立非執行董事

馬世欽先生
張森泉先生
楊權先生

## 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」)截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核業績，連同去年同期的未經審核及經重列比較數字載列如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

*截至二零一八年六月三十日止六個月*

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|---|
| | *附註* | **二零一八年 人民幣千元 (未經審核)** | 二零一七年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收益 | | | |
| 銷售物業 | *3* | **39,858** | 9,611 |
| 銷售成本 | | **(28,246)** | (6,206) |
| 毛利 | | **11,612** | 3,405 |
| 其他收入 | *4* | **1,321** | 1,556 |
| 其他虧損 | | **(38)** | (308) |
| 投資物業公平值變動 | *9* | **2,473** | 892 |
| 銷售開支 | | **(1,619)** | (4,279) |
| 行政開支 | | **(6,959)** | (8,517) |
| 融資成本 | | **–** | (502) |
| 除稅前溢利(虧損) | | **6,790** | (7,753) |
| 所得稅開支 | *5* | **(3,346)** | (93) |
| 期內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額 | *6* | **3,444** | (7,846) |
| 以下各方應佔期內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | **3,341** | (7,780) |
| 非控股權益 | | **103** | (66) |
| | | **3,444** | (7,846) |
| | | **人民幣** | 人民幣 |
| 每股盈利(虧損) | | | |
| — 基本 | *8* | **0.057分** | (0.133)分 |

# 簡明綜合財務狀況表

*於二零一八年六月三十日*

| | *附註* | **二零一八年六月三十日人民幣千元（未經審核）** | 二零一七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 | | **448** | 502 |
| 投資物業 | *9* | **110,800** | 112,827 |
| 遞延稅項資產 | | **13,465** | 5,660 |
| 定期存款 | | **60,000** | 70,000 |
| | | **184,713** | 188,989 |
| **流動資產** | | | |
| 持作出售物業 | *10* | **732,432** | 675,952 |
| 應收賬項及其他應收款項 | *11* | **57,426** | 39,369 |
| 合約成本 | | **3,020** | – |
| 預付土地增值稅 | | **16,513** | 13,437 |
| 受限制銀行存款 | | **74,661** | 38,348 |
| 定期存款、銀行結餘及現金 | | **188,880** | 80,851 |
| | | **1,072,932** | 847,957 |
| 分類為持作出售資產 | *12* | **1,595** | 774 |
| | | **1,074,527** | 848,731 |
| **流動負債** | | | |
| 應付賬項 | *13* | **10,074** | 3,304 |
| 其他應付款項及應計費用 | | **103,731** | 107,744 |
| 銷售物業已收預售所得款項 | | **–** | 242,733 |
| 銷售投資物業已收預售所得款項 | | **608** | 260 |
| 合約負債 | *14* | **452,013** | – |
| 應付所得稅及土地增值稅 | | **38,477** | 33,228 |
| | | **604,903** | 387,269 |
| **流動資產淨值** | | **469,624** | 461,462 |

| | *附註* | **二零一八年六月三十日人民幣千元（未經審核）** | 二零一七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** | | **654,337** | 650,451 |
| **非流動負債** | | | |
| 遞延稅項負債 | | **23,136** | 22,358 |
| **資產淨值** | | **631,201** | 628,093 |
| **股本及儲備** | | | |
| 股本 | *15* | **25,451** | 25,451 |
| 儲備 | | **595,873** | 592,868 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | **621,324** | 618,319 |
| 非控股權益 | | **9,877** | 9,774 |
| **權益總額** | | **631,201** | 628,093 |

# 簡明綜合權益變動表

*截至二零一八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（附註a） | 人民幣千元（附註b） | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一七年一月一日（經審核） | 25,451 | 524,285 | 193,733 | 59,139 | 10,517 | (5,801) | 187,822 | (398,522) | 596,624 | 9,297 | 605,921 |
| 期內虧損及全面開支總額 | – | – | – | – | – | – | – | (7,780) | (7,780) | (66) | (7,846) |
| 於二零一七年六月三十日（未經審核） | 25,451 | 524,285 | 193,733 | 59,139 | 10,517 | (5,801) | 187,822 | (406,302) | 588,844 | 9,231 | 598,075 |
| 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（參閱附註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 |
| 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 |

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恢復買賣前，佘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%。

# 簡明綜合現金流量表

*截至二零一八年六月三十日止六個月*

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零一八年** | 二零一七年 |
| | **人民幣千元** | 人民幣千元 |
| | **（未經審核）** | （未經審核） |
| **經營活動** | | |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | **3,401** | (6,245) |
| 持作出售物業增加 | **(56,480)** | (55,445) |
| 銷售物業已收預售所得款項增加 | **209,020** | 153,147 |
| 其他經營現金流量 | **(26,177)** | (60,980) |
| **經營活動所得現金淨額** | **129,764** | 30,477 |
| **投資活動** | | |
| 購置廠房及設備 | **(7)** | (429) |
| 存放受限制銀行存款 | **(36,313)** | (50) |
| 提取受限制銀行存款 | **–** | 15,433 |
| 提取定期存款 | **10,000** | – |
| 銷售投資物業所得款項 | **3,000** | 3,212 |
| 銷售投資物業已收按金 | **608** | – |
| 已收銀行利息 | **977** | 635 |
| **投資活動（所用）所得現金淨額** | **(21,735)** | 18,801 |
| **融資活動** | | |
| 償還銀行借款 | **–** | (7,596) |
| 已付利息 | **–** | (2,917) |
| **融資活動所用現金淨額** | **–** | (10,513) |
| **現金及現金等價物增加淨額** | **108,029** | 38,765 |
| **期初現金及現金等價物** | **80,851** | 128,485 |
| **期末現金及現金等價物** | **188,880** | 167,250 |

# 簡明綜合財務報表附註

*截至二零一八年六月三十日止六個月*

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「**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。

## 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**」)及其一項詮釋導致的會計政策變動外，截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的全年財務報表所依循者相同。

**應用新訂及經修訂香港財務報告準則及其一項詮釋**

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二零一八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及其一項詮釋，以編製本集團簡明綜合財務報表：

| | |
|---|---|
| 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 |

## 2. 主要會計政策*(續)*

新訂及經修訂香港財務報告準則及其一項詮釋已按照各準則、修訂本及該項詮釋的相關過渡性條文應用，導致下文所述會計政策、呈報金額及／或披露事項的變動。

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號*客戶合約收益*(「香港財務報告準則第15號」)的會計政策影響及變動

本集團已於本中期期間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。

#### *2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策的主要變動*

香港財務報告準則第15號引入五個確認收益之步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步： 於本集團完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號*客戶合約收益*(「香港財務報告準則第15號」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策的主要變動(續)*

履約責任指一項特定貨品及服務(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。

合約資產指本集團為換取本集團已轉讓予客戶的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號*客戶合約收益*(「香港財務報告準則第15號」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策的主要變動(續)*

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓貨品或務予客戶的義務。

出售物業所得收益於某個時間點確認，原因是客戶於相關物業在某個時間點已竣工並交付予客戶時方可取得物業的控制權。

**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。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號*客戶合約收益*(「香港財務報告準則第15號」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策的主要變動(續)*

**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(例如銷售佣金)，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。該資產需要進行減值評估。

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。

*2.1.2 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。

| | **於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號的影響** |
|---|---|
| | 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 |
| 税務影響 | (224) |
| 於二零一八年一月一日的影響 | 671 |

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號*客戶合約收益*(「香港財務報告準則第15號」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.1.2 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簡明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。

| | *附註* | 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。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號*客戶合約收益*(「香港財務報告準則第15號」)的會計政策影響及變動*(續)*

#### *2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述(續)*

*附註:*

(a) 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。於首次應用香港財務報告準則第15號當日,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,先前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) 本集團已調整銷售物業已收預售所得款項,其中該等相關物業預計將於二零一八年一月一日起計一年後交付,所涉及的融資成份影響為人民幣1,401,000元,該等影響已作為持作出售物業予以資本化。

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六月三十日的簡明綜合財務狀況表及其於本中期期間的簡明綜合損益及其他全面收益表中各受影響項目的影響。未列示未受變動影響的項目。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號*客戶合約收益*(「香港財務報告準則第15號」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號的影響概述(續)*

**對簡明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 |
|---|---|---|---|
| | 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 | 732,432 | (8,407) | 724,025 |
| 合約成本 | 3,020 | (3,020) | – |
| **流動負債** | | | |
| 合約負債 | 452,013 | (8,407) | 443,606 |
| **非流動負債** | | | |
| 遞延稅項負債 | 23,136 | (755) | 22,381 |
| **股本及儲備** | | | |
| 儲備 | 595,873 | (2,265) | 593,608 |

**對簡明綜合損益及其他全面收益表的影響**

| | 如呈報 | 調整 | 未應用香港財務報告準則第15號的金額 |
|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 銷售開支 | 1,619 | 2,125 | 3,744 |
| 所得稅開支 | 3,346 | (531) | 2,815 |

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.2 應用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」)的會計政策影響及變動

於本期間，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。

#### *2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動*

**金融資產的分類及計量**

與客戶簽訂合約產生的應收賬項初步根據香港財務報告準則第15號計量。

屬香港財務報告準則第9號範圍的所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量的非上市股權投資。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.2 應用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」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)*

**金融資產的分類及計量***(續)*

符合以下條件其後按攤銷成本計量的債務工具：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產的經營模式下持有的金融資產；及

- 金融資產的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。

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」)的債務工具：

- 以收取合約現金流量及出售金融資產為目的經營模式下持有的金融資產；及

- 金融資產的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。此外，本集團可不可撤銷地指定符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益準則之債務投資為按公平值計入損益計量(倘若此舉可消除或大幅減少會計錯配)。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.2 應用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」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)*

**金融資產的分類及計量***(續)*

按公平值計入損益的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量的標準，則按公平值計入損益計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

本公司董事根據當日存在的事實及情況審閱及評估本集團於二零一八年一月一日的金融資產。於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號並無對本集團簡明綜合財務報表中的金融資產的分類及計量產生重大影響。

**預期信貸虧損模式項下的減值**

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括應收賬項及其他應收款項、合約成本、受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期使用期內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.2 應用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」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)*

**預期信貸虧損模式項下的減值***(續)*

本集團始終就應收賬項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將使用適宜組別的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，惟倘信貸風險自初始確認以來出現顯著上升，則本集團會確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約的機率或風險的顯著上升而作出。

信貸風險顯著上升

於評估自初始確認以來信貸風險是否顯著上升時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出額外成本或精力而可得之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.2 應用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」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)*

**預期信貸虧損模式項下的減值***(續)*

信貸風險顯著上升*(續)*

- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；

- 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。

不論上述評估結果如何，本集團均假設合約付款逾期超過30日後信貸風險自初始確認以來顯著上升，除非本集團有合理且可支持的資料説明其他情況。

儘管有上述規定，倘一項債務工具於報告日期被釐定為信貸風險較低，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著上升。在下列情況下，一項債務工具被釐定為具有較低的信貸風險：(i)其違約風險較低；(ii)借款人近期具充分履行合約現金流量責任的能力；及(iii)長遠經濟及業務狀況的不利變動未必會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘一項債務工具的內部或外部信貸評級為國際通用的「投資評級」，則本集團認為該債務工具的信貸風險較低。

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.2 應用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」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)*

**預期信貸虧損模式項下的減值***(續)*

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。

預期信貸虧損通常按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按初始確認釐定的實際利率折現)之間的差額估算。

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。

於二零一八年一月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用無需付出額外成本或精力而可得之合理且可支持的資料審閱及評估本集團現有的財務資產是否存在減值。評估結果及其影響詳見附註2.2.2。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.2 應用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」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.2.2 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<br>人民幣千元 | 遞延稅項資產<br>人民幣千元 | 累計虧損<br>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. 主要會計政策*(續)*

### 2.2 應用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」)的會計政策影響及變動*(續)*

*2.2.2 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,應收賬項已根據共同的信貸風險特徵進行分類。

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個月預期信貸虧損基準計量,且信貸風險自初始確認以來並無顯著上升。

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、定期存款及銀行結餘的減值,而並無就累計虧損確認額外虧損撥備。

### 2.3 應用所有新訂準則對期初簡明綜合財務狀況表所產生的影響

由於實體的會計政策發生上述變化,故期初簡明綜合財務狀況表須重列。下表列示就各單獨項目所確認的調整。

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.3 應用所有新訂準則對期初簡明綜合財務狀況表所產生的影響*(續)*

| | 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 |
| 其他並無作出調整的項目 | 183,329 | – | – | 183,329 |
| | 188,989 | – | 336 | 189,325 |
| **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 |
| 其他並無作出調整的項目 | 133,410 | – | – | 133,410 |
| | 848,731 | 2,296 | (1,343) | 849,684 |
| **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 |
| 其他並無作出調整的項目 | 144,536 | – | – | 144,536 |
| | 387,269 | 1,401 | – | 388,670 |
| **流動資產淨值** | 461,462 | 895 | (1,343) | 461,014 |
| **資產總額減流動負債** | 650,451 | 895 | (1,007) | 650,339 |
| **非流動負債** | | | | |
| 遞延稅項負債 | 22,358 | 224 | – | 22,582 |
| **資產淨值** | 628,093 | 671 | (1,007) | 627,757 |
| **股本及儲備** | | | | |
| 儲備 | 592,868 | 671 | (1,007) | 592,532 |
| 其他並無作出調整的項目 | 35,225 | – | – | 35,225 |
| **權益總額** | 628,093 | 671 | (1,007) | 627,757 |

## 2. 主要會計政策*(續)*

### 2.3 應用所有新訂準則對期初簡明綜合財務狀況表所產生的影響*(續)*

除上文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則的其他修訂及詮釋對該等簡明綜合財務報表呈報的金額及／或披露並無重大影響。

## 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。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零一八年** | 二零一七年 |
| | **人民幣千元** | 人民幣千元 |
| | **(未經審核)** | (未經審核) |
| **銷售物業** | | |
| 濱江國際項目的住宅單位 | **6,830** | 4,296 |
| 天璽灣項目的住宅單位 | **33,028** | 5,315 |
| | **39,858** | 9,611 |

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。截至二零一八年六月三十日止六個月，逾83%(二零一七年：55%)的收益來自天璽灣項目。本集團管理層根據本集團的期內收益，評估可報告分部的表現，而該收益列報於簡明綜合損益及其他全面收益表。經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

## 3. 收益及分部資料*(續)*

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的資產及負債分析，以供審閱。

## 4. 其他收入

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零一八年** | 二零一七年 |
| | **人民幣千元** | 人民幣千元 |
| | **(未經審核)** | (未經審核) |
| 投資物業的租金收入 | **181** | 921 |
| 銀行利息收入 | **977** | 635 |
| 其他 | **163** | – |
| | **1,321** | 1,556 |

## 5. 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零一八年** | 二零一七年 |
| | **人民幣千元** | 人民幣千元 |
| | **(未經審核)** | (未經審核) |
| 即期稅項： | | |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | **9,187** | 4,487 |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | **1,074** | 304 |
| | **10,261** | 4,791 |
| 遞延稅項 | **(6,915)** | (4,698) |
| | **3,346** | 93 |

## 5. 所得稅開支*(續)*

香港利得稅乃就截至二零一八年及二零一七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或任何其他司法權區所得稅。

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，中國附屬公司之稅率為25%。

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

## 6. 期內溢利(虧損)

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零一八年** | 二零一七年 |
| | **人民幣千元** | 人民幣千元 |
| | **(未經審核)** | (未經審核) |
| 期內溢利(虧損)已扣除(計入)： | | |
| 廠房及設備折舊 | **61** | 118 |
| 根據經營租賃租用物業的租金開支 | **52** | 54 |
| 員工成本，包括董事薪酬 | **2,933** | 3,675 |
| 投資物業所得租金收入總額 | **(181)** | (921) |
| 減：期內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支 | **23** | 188 |
| | **(158)** | (733) |

## 7. 股息

本公司董事不建議派付截至二零一八年及二零一七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(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零一八年** | 二零一七年 |
| | **人民幣千元** | 人民幣千元 |
| | **(未經審核)** | (未經審核) |
| 就計算每股基本盈利(虧損)的本公司擁有人應佔期內溢利(虧損) | **3,341** | (7,780) |

## 8. 每股盈利(虧損)*(續)*

| | 千股 | 千股 |
|---|---|---|
| 就計算每股基本盈利(虧損)的<br>普通股加權平均數 | **5,837,990** | 5,837,990 |

用於計算截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月每股基本盈利(虧損)的股份加權平均數乃參考兩段期間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六月三十日止六個月的每股攤薄盈利(虧損),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**<br>人民幣千元 |
|---|---|
| **公平值** | |
| 於二零一八年一月一日(經審核) | 112,827 |
| 於損益確認之公平值變動淨額 | 2,473 |
| 出售 | (2,905) |
| 重新分類為持作銷售資產*(附註12)* | (1,595) |
| 於二零一八年六月三十日(未經審核) | 110,800 |

| | **截至六月三十日止六個月** | |
|---|---|---|
| | **二零一八年**<br>**人民幣千元**<br>**(未經審核)** | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 投資物業公平值變動的未變現收益<br>(計入簡明綜合損益及其他全面收益表) | **2,032** | 892 |

## 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二零一八年六月三十日及二零一七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，並向董事會説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 | 有期回報率：3.5%<br>(二零一七年十二月三十一日：4.0%)<br><br>復歸回報率：4.0%<br>(二零一七年十二月三十一日：4.5%) | 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。 |
| | | 經計及可資比較物業與該等物業之間的地點差異及個別因素(即可達性)，每個民防車位每月的市場租金介乎人民幣311元至人民幣549元(二零一七年十二月三十一日：人民幣311元至人民幣549元)。 | 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。 |

## 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122,000元至人民幣144,000元(二零一七年十二月三十一日：介乎人民幣122,000元至人民幣140,000元)。 | 倘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。 |
| 位於中國福建省惠安的幼兒園 | 投資法 | 有期回報率：4.0%<br>(二零一七年十二月三十一日：4.0%)<br><br>復歸回報率：4.5%<br>(二零一七年十二月三十一日：4.5%) | 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。 |
| | | 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28元(二零一七年十二月三十一日：人民幣28元)。 | 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。 |

## 10. 持作出售物業

綜合財務狀況表所示持作出售物業包括：

| | **二零一八年六月三十日人民幣千元（未經審核）** | 二零一七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 | **453,654** | 369,937 |
| 已竣工物業 | **278,778** | 306,015 |
| | **732,432** | 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按成本列賬。

於二零一八年六月三十日，人民幣124,633,000元（未經審核）（二零一七年十二月三十一日：人民幣217,781,000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

| | **二零一八年六月三十日人民幣千元（未經審核）** | 二零一七年十二月三十一日人民幣千元（經審核） |
|---|---|---|
| 應收賬項 | **1,703** | 97 |
| 減：呆賬撥備 | **(30)** | (30) |
| | **1,673** | 67 |
| 其他應收款項（扣除已確認減值虧損） | **1,118** | 3,876 |
| 出售投資物業之應收款項 | **679** | 12,783 |
| 所得稅及土地增值稅以外的預付稅項 | **19,825** | 8,537 |
| 已付供應商按金 | **28,429** | 11,037 |
| 其他按金及預付款項 | **5,702** | 3,069 |
| | **57,426** | 39,369 |

## 11. 應收賬項及其他應收款項*(續)*

已逾期但未減值應收賬項的賬齡：

| | **二零一八年六月三十日人民幣千元（未經審核）** | 二零一七年十二月三十一日人民幣千元（經審核） |
|---|---|---|
| 1至30日 | **606** | – |
| 31至90日 | **1,067** | – |
| 91至180日 | **–** | – |
| 181至365日 | **–** | 17 |
| 365日以上 | **–** | 50 |
| | **1,673** | 67 |

應收賬項與多名獨立客戶有關，且相關物業的所有權證在悉數結付尚未償還結餘前不會轉移至客戶。根據過往經驗，本集團管理層認為毋須就該等餘額計提減值撥備，因為應收賬項的信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。於截至二零一八年六月三十日止期間及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。

其他應收款項虧損撥備變動：

| | **其他應收款項虧損撥備**<br>人民幣千元 |
|---|---|
| 於二零一七年十二月三十一日(經審核) | 22 |
| 已確認減值虧損(經重列) | 3,814 |
| 於二零一八年一月一日(未經審核)及二零一八年六月三十日(未經審核) | 3,836 |

其他於二零一八年六月三十日尚有重大結餘約人民幣4,954,000元的應收款項已作個別評估，並已就該等應收款項作出減值撥備約人民幣3,836,000元。

## 12. 分類為持作出售的資產

於二零一八年六月三十日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：

| | **二零一八年六月三十日人民幣千元（未經審核）** | 二零一七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 | **1,595** | 774 |

於截至二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日止六個月，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以出售若干車位。於二零一八年六月三十日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608,000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，並於簡明綜合財務狀況表分開呈列。截至二零一八年六月三十日止六個月，該項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六月三十日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估值之相同基準得出。

## 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：

| | **二零一八年六月三十日人民幣千元（未經審核）** | 二零一七年十二月三十一日人民幣千元（經審核） |
|---|---|---|
| 0至60日 | **3,580** | 592 |
| 61至90日 | **2,806** | 55 |
| 91至180日 | **743** | 972 |
| 181至365日 | **1,568** | 696 |
| 365日以上 | **1,377** | 989 |
| | **10,074** | 3,304 |

## 14. 合約負債

| | 二零一八年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>（未經審核） | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>（經審核） |
|---|---|---|
| 銷售物業已收預售所得款項 | **452,013** | – |

本公司董事認為，於二零一八年六月三十日的合約負債結餘將於損益確認為收益如下：

| | 二零一八年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>（未經審核） | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>（經審核） |
|---|---|---|
| 於一年內 | **224,701** | – |
| 於一年後 | **227,312** | – |
| | **452,013** | – |

## 15. 股本

| | 股份數目<br>千股 | 股本<br>千港元 | 股本<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| 法定： | | | |
| 於二零一七年十二月三十一日及<br>二零一八年六月三十日 | | | |
| — 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： | | | |
| 於二零一七年十二月三十一日及<br>二零一八年六月三十日 | | | |
| — 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

| | 二零一八年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>（未經審核） | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>（經審核） |
|---|---|---|
| 已訂約但未於簡明綜合財務報表<br>計提撥備的發展中待售物業工程承擔 | **165,653** | 168,441 |

## 17. 或然負債

| | 二零一八年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>（未經審核） | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>（經審核） |
|---|---|---|
| 就物業買家獲授的按揭融資<br>向銀行提供公司擔保 | **578,978** | 547,639 |

## 17. 或然負債*(續)*

本集團按照中國市場慣例向物業買家提供擔保以獲授中國的銀行按揭貸款，從而促進彼等購買本集團的物業。物業按揭的擔保與有關按揭同步開始，通常於(i)物業買家獲得個人物業所有權證；或(ii)物業買家悉數結付抵押貸款時(以較早者為準)解除。於二零一八年六月三十日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣578,978,000元(未經審核)(二零一七年十二月三十一日：人民幣547,639,000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。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，本集團截至二零一八年六月三十日止六個月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 | |
|---|---|---|---|
| | | **二零一八年 人民幣千元 (未經審核)** | 二零一七年 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佘德聰先生及蔡建四先生實益擁有。

**主要管理人員的薪酬**

於截至二零一八年及二零一七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 | |
|---|---|---|
| | **二零一八年 人民幣千元 (未經審核)** | 二零一七年 人民幣千元 (未經審核) |
| 短期福利 | **1,806** | 1,861 |
| 離職後福利 | **88** | 101 |
| | **1,894** | 1,962 |

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。

# 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39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，其中包括於二零一八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
二零一八年八月三十一日

## 業務回顧及前景

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團仍然專注於其兩個住宅物業項目，即福建省泉州濱江國際項目及江蘇省揚州天璽灣項目。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，本集團將於二零一八年下半年開始交付天璽灣項目二期的住宅物業，天璽灣項目二期目前正在興建中。

在業務策略方面，本集團將繼續專注於為尤其在因中國政府的城市化計劃而仍然對住房需求高企的中國三四線城市的客戶，開發具有生活社區配套的優質物業。本集團亦將物色其他商機，以將其長期股東價值最大化。

## 財務回顧

### 財務表現

本集團截至二零一八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)。收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣9,611,000元飆升314.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣39,858,000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二零一七年六月三十日止六個月的人民幣3,405,000元增加241.0%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣11,612,000元，而毛利率則由截至二零一七年六月三十日止六個月的35.4%下降至截至二零一八年六月三十日止六個月的29.1%，原因是作為本集團營銷活動的一部分，其於二零一八年六月三十日的收益包括交付若干以較低溢利率出售的帶裝修天璽灣項目住宅單位。

銷售開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣4,279,000元減少62.2%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,619,000元，主要由於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2,125,000元所致。

行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣8,517,000元減少18.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣6,959,000元，主要由於本公司因截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣整體升值（與截至二零一七年六月三十日止六個月的匯率相比較）而削減產生以港元計值的行政開支並將有關行政開支換算為人民幣作報告用途所致。

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月報告本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額人民幣3,341,000元，與截至二零一七年六月三十日止六個月報告的虧損人民幣7,780,000元相比較扭虧為盈，原因是上述理由導致毛利增長以及銷售開支及行政開支減少（部分被所得稅開支增加所抵銷）帶來的綜合影響所致。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團的總資產為人民幣1,259,240,000元，包括總權益人民幣631,201,000元及總負債人民幣628,039,000元。

本集團的營運資金需求主要由內部資源提供資金。於二零一八年六月三十日，本集團有定期存款、銀行結餘及現金人民幣248,880,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣150,851,000元）及並無銀行借款（二零一七年十二月三十一日：零）。

於二零一八年六月三十日，本集團的流動比率為1.77倍（二零一七年十二月三十一日：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。截至二零一八年六月三十日止六個月的外匯虧損淨額主要源自將以人民幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金換算為人民幣。目前，本集團並無使用衍生財務工具，且並無訂立任何衍生合約。然而，管理層將監察貨幣波動風險，並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團於中國有約35名全職僱員（不包括董事）。於截至二零一八年六月三十日止六個月，總員工成本（不包括董事薪酬）為人民幣2,933,000元（二零一七年：人民幣3,675,000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，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於截至二零一八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

於二零一八年六月三十日，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 |
|---|---|---|---|
| 佘德聰 | 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。於二零一八年六月三十日，Fame Build由佘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。於二零一八年六月三十日，Talent Connect由蔡建四先生全資實益擁有。

除上文披露者外，於二零一八年六月三十日，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二零一八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

於二零一八年六月三十日，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，於二零一八年六月三十日，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

截至二零一八年六月三十日止六個月期間內，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二零一八年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

## 審核委員會

審核委員會由全體獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，包括所採納的會計原則及常規。

## 報告期後的事項

於本中期報告日期，本集團概無報告期後的重大事項須作出披露。

承董事會命
**建德國際控股有限公司**
*主席*
**佘德聰**

香港，二零一八年八月三十一日

JIANDE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
建 德 國 際 控 股 有 限 公 司

www.jiande-intl.com