

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

JIANDE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

建德國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：865)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 業績公佈

建德國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績，連同去年的比較數字載列如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收入表

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益			
銷售物業	5	184,082	159,959
銷售成本		<u>(125,418)</u>	<u>(111,795)</u>
毛利		58,664	48,164
其他收入		9,205	4,862
其他收益及虧損		36	(44)
預期信貸虧損模式下的減值虧損，扣除撥備		(655)	-
投資物業公平值變動	9	4,991	751
由持作待售物業轉移至投資物業後的 公平值變動		295	-
銷售開支		(6,226)	(4,720)
行政開支		(16,138)	(15,909)
融資成本		<u>(8)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利		50,164	33,104
所得稅開支	6	<u>(16,425)</u>	<u>(21,873)</u>
年內溢利及全面收入總額	7	<u><u>33,739</u></u>	<u><u>11,231</u></u>

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
以下各方應佔年內溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		33,144	10,954
非控股權益		595	277
		<u>33,739</u>	<u>11,231</u>
		人民幣	人民幣
每股盈利	8		
— 基本		<u>0.57分</u>	<u>0.19分</u>

於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
廠房及設備		1,076	411
投資物業	9	120,342	109,580
使用權資產	13	1,181	–
遞延稅項資產	16	10,967	11,312
定期存款		20,000	60,000
		<u>153,566</u>	<u>181,303</u>
流動資產			
持作出售／發展中／待售物業	10	739,715	690,043
貿易及其他應收款項	11	55,952	59,363
合約成本	12	3,275	2,712
預付土地增值稅		26,164	21,337
受限制銀行存款		46,089	75,841
短期金融產品		105,000	60,000
銀行結餘及現金		153,011	135,122
		<u>1,129,206</u>	<u>1,044,418</u>
分類為持作出售資產		920	521
		<u>1,130,126</u>	<u>1,044,939</u>
流動負債			
應付賬項		7,023	16,478
其他應付款項及應計費用		59,157	84,393
銷售投資物業所獲之預售所得款項		533	535
合約負債	14	474,287	447,677
應付關聯方款項	17	–	2,283
應付一間附屬公司非控股權益款項	17	25,080	–
應付所得稅及土地增值稅		19,632	16,488
租賃負債	15	356	–
		<u>586,068</u>	<u>567,854</u>
流動資產淨值		<u>544,058</u>	<u>477,085</u>
資產總額減流動負債		<u>697,624</u>	<u>658,388</u>

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	16	20,717	19,400
租賃負債	15	373	—
		<u>21,090</u>	<u>19,400</u>
資產淨值		<u>676,534</u>	<u>638,988</u>
股本及儲備			
股本	18	25,451	25,451
儲備		<u>636,630</u>	<u>603,486</u>
本公司擁有人應佔權益		662,081	628,937
非控股權益		<u>14,453</u>	<u>10,051</u>
權益總額		<u>676,534</u>	<u>638,988</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註

1. 一般資料

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	具有負補償的提前還款特性
之修訂本	
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

除上文所披露者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

2.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團於本年度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。

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。

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。

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，列於應付賬項及其他應付款項下。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。應用對本集團於本年度之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號客戶合約收益(「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年度的綜合財務報表並無重大影響。

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17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號 之修訂本	業務的定義 ²
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 ³
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 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計 準則第39號及香港財務報告準則 第7號之修訂本	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 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

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除了上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，於二零一八年已頒佈經修訂財務報告概念框架。其相應的修訂「香港財務報告準則概念框架參考修訂」將於二零二零年一月一日後或之後開始的年度期間生效。

二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及香港財務報告準則概念框架參考修訂

新框架：

- 重新引入「盡責」及「謹慎」的詞彙；
- 引入新的資產定義(以權利為重心)及新的負債定義，範圍可能較其所取代的定義寬泛，但並不改變負債及股本工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就選擇特定資產或負債計算基準的方式提供額外指引；
- 說明財務表現的主要計量為損益，僅在特定情況下且僅就來自資產或負債現值變動的收益或虧損使用其他全面收益；及
- 討論不確定性、取消確認、賬款單位、報告實體及合併財務報表。

已作出相應修訂，故若干香港財務報告準則的參考已更新至新框架，而若干香港財務報告準則仍參考先前的框架版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。除了仍參考先前的框架版本的特定準則外，本集團將於生效日期倚賴新框架以釐定會計政策，尤其是在會計準則下並無處理的交易、事件或條件。

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。

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號範疇內之以股份為基礎之付款、根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年一月一日起)或香港會計準則第17號(應用香港財務報告準則第16號之前)入賬之租賃交易以及與公平值相似但並非公平值之項目之計量(如香港會計準則第2號存貨中之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中之使用價值)除外。

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

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

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

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

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，本公司之董事須就無法從其他來源即時得到之資產及負債之賬面值作出判斷、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

投資物業估值乃根據投資法或直接比較法釐定。泉州民防泊車位、兗州非民防泊車位、零售店物業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。泉州非民防泊車位的估值則根據直接比較法釐定，參考鄰近地區類似物業的近期市場交易價格，並因應其他個別因素作出調整。附註9提供有關釐定本集團投資物業公平值所用之估值技術、輸入數據及主要假設之詳情。

投資物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值為人民幣120,342,000元(二零一八年：人民幣109,580,000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。

待發展／發展中物業／待售物業之估計可變現淨值

釐定應否對本集團之待發展／發展中物業／待售物業作出撥備時，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待發展／發展中物業／待售物業確認進一步虧損。於二零一九年十二月三十一日，持作出售物業之賬面值約為人民幣739,715,000元(二零一八年：人民幣690,043,000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。於二零一九年十二月三十一日，應付土地增值稅的賬面值約為人民幣1,296,000元(二零一八年：人民幣657,000元)。

5. 收益及分部資料

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

(i) 客戶合約收益細分

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	9,609	15,643
天璽灣項目的住宅單位**	174,473	144,316
	<u>184,082</u>	<u>159,959</u>

* 該項目指位於福建省泉州的落成物業。

** 該項目指位於江蘇省揚州市在建物業及落成物業。

(ii) 與客戶合約之履約責任

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

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

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

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

(iii) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零一九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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售		
一年內	305,387	333,143
一年後但不超過兩年	200,625	165,148
	<u>506,012</u>	<u>498,291</u>

分部資料

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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，約95%(二零一八年：90%)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。

整體披露

主要產品收益

截至二零一九年及二零一八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

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，並無單一客戶或一組受共同控制客戶為本集團之收益貢獻超過10%。

6. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	13,464	15,933
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	699	1,361
預扣企業所得稅	600	—
	<u>14,763</u>	<u>17,294</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
企業所得稅	—	(16,673)
土地增值稅	—	29,750
	<u>—</u>	<u>13,077</u>
遞延稅項(附註17)	<u>1,662</u>	<u>(8,498)</u>
	<u>16,425</u>	<u>21,873</u>

由於本集團之收入並非產生自或源自香港，故並無就香港稅項計提撥備。

即期稅項撥備指就中國企業所得稅及中國土地增值稅作出之撥備。根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之施行法規，中國附屬公司於兩個年度之稅率為25%。

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

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

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

7. 年內溢利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,999	1,556
廠房及設備折舊	88	110
使用權資產折舊(附註13)	97	—
折舊總額	185	110
投資物業所得租金收入總額	(859)	(662)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	66	83
	<u>(793)</u>	<u>(579)</u>
確認為開支之持作出售物業成本	123,236	111,087
董事薪酬	2,583	2,528
其他員工成本		
—薪金及津貼	3,742	3,907
—退保福利計劃供款	641	728
總員工成本	<u>6,966</u>	<u>7,163</u>

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔年內溢利	<u>33,144</u>	<u>10,954</u>
	千股	千股
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>5,837,990</u>	<u>5,837,990</u>

用於計算兩個年度每股基本盈利的股份加權平均數乃參考年內已發行在外之普通股數目釐定。

概無呈列截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利，原因是於兩個年度均無已發行在外潛在普通股。

9. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元
公平值	
於二零一八年一月一日	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14)	<u>(521)</u>
於二零一八年十二月三十一日	109,580
於損益確認之公平值變動淨額	4,991
轉移自持作出售物業	8,680
出售	(1,989)
重新分類為持作出售(附註14)	<u>(920)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u><u>120,342</u></u>

本集團根據經營租賃出租停車位、一項幼稚園物業及一項零售店物業，須每月支付租金。該等租賃的租期通常為三個月至三年。

本集團並無因租賃安排承受外匯風險，因為所有租賃以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

10. 待發展／發展中物業／待售物業

綜合財務狀況表所示持作出售物業包括：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持作出售物業		
待發展物業	134,299	-
在建物業	92,642	399,621
已竣工物業	<u>512,774</u>	<u>290,422</u>
	<u><u>739,715</u></u>	<u><u>690,043</u></u>

租賃土地分析：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日	
賬面值	—
於二零一九年十二月三十一日	
賬面值	134,299
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
現金流出總額	134,299
添置	134,299

自二零一九年一月一日起，租賃土地的賬面值根據香港財務報告準則第16號以成本減任何累計折舊及任何減值損失計量。剩餘價值確定為租賃土地部分的估計出售價值。考慮到截至二零一九年十二月三十一日的估計剩餘價值，租賃土地不計提折舊費用。

所有待發展物業、發展中物業及已竣工物業均位於中國福建省、江蘇省及河南省。所有持作出售／發展中／待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。

於二零一九年十二月三十一日，人民幣134,299,000元(二零一八年：零)的待發展物業及人民幣92,642,000元(二零一八年：人民幣184,628,000元)的發展中物業預期不會於一年內套現。

11. 應收賬項及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬項		
— 物業銷售	16	517
減：信貸虧損撥備	(16)	(30)
	—	487
其他應收款項(附註a)	7,505	7,680
減：信貸虧損撥備	(4,505)	(3,836)
	3,000	3,844
出售投資物業之應收款項	289	1,241
所得稅及土地增值稅以外的預付稅項	19,185	20,235
墊款予供應商(附註b)	28,748	30,180
其他按金及預付款項	4,730	3,376
	55,952	58,876
應收賬項及其他應收款項總額	55,952	59,363

附註：

- (a) 該金額代表中國住房和城鄉建設部向物業買家收取的公共維修金，作為住宅物業內公共設施之維修金。有關基金將按要求歸還予住房和城鄉建設部。
- (b) 金額指為取得項目的建築服務而對承建商墊付款項。墊款預期於報告期末起計一年內於建築項目中悉數動用。

於二零一八年一月一日，與客戶合約的應收賬項為人民幣67,000元。

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
181-365日	-	487

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超過90日，考慮到該等應收賬項的過往付款安排，並無被視為違約。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。於二零一九年十二月三十一日，並無應收賬項已逾期但未減值。

12. 合約成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
取得合約的增量成本(附註)	3,275	2,712

附註：於二零一九年及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1,059,000元(二零一八年：人民幣895,000元)。年初資本化成本結餘或於兩個年度的資本化成本概無減值。

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

13. 使用權資產

	租賃物業 人民幣千元
於二零一九年一月一日 賬面值	—
於二零一九年十二月三十一日 賬面值	1,181
截至二零一九年十二月三十一日止年度 折舊開支	97
與短期租賃及其他租期於首次應用香港財務報告準則第16號日期 起計12個月內結束的租賃有關的開支	60
與低價值資產租賃有關的開支，不包括低價值資產的短期租賃	48
租賃現金流出總額	673
添置使用權金額	1,278

於本年度，本集團為其營運租用多間辦公室及展覽廳。租賃合約訂有介乎1年至3年的固定年期。租期按個別基準磋商。釐定租期及評估不可撤銷期限的長短時，本集團應用合約的定義，並釐定可強制執行合約的期限。

租賃負債的租賃到期分析詳情載於附註15。

14. 合約負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售物業已收預售所得款項	474,287	447,677

於二零一八年一月一日，合約負債為人民幣224,134,000元。

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及與過往期間已達成履約責任有關的金額：

	物業銷售	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計及年初合約負債結餘的已確認收益	88,139	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，於二零一九年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 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	310,488	301,481
一年後	163,799	146,196
	<u>474,287</u>	<u>447,677</u>

15. 租賃負債

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付租賃負債	
一年內	356
超過一年期間	<u>373</u>
	729
減：於流動負債下列示在12個月內到期結算的款項	<u>(356)</u>
於非流動負債下列示在12個月後到期結算的款項	<u>373</u>

16. 遞延稅項資產／負債

為呈列於綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。遞延稅項結餘分析如下，供財務申報之用。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延稅項資產	10,967	11,312
遞延稅項負債	<u>(20,717)</u>	<u>(19,400)</u>
	<u>(9,750)</u>	<u>(8,088)</u>

下表為於截至二零一九年及二零一八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
於二零一八年一月一日	(23,684)	(2,116)	336	9,102	(224)	(16,586)
於損益計入(扣除)(附註6)	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)
於損益(扣除)計入(附註6)	(1,348)	(1,389)	161	1,054	(140)	(1,662)
於二零一九年 十二月三十一日	(21,052)	(6,162)	497	17,785	(818)	(9,750)

17. 應付關聯方／一間附屬公司非控股權益款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
余德聰先生(附註)	無抵押、不計息及須按要求 償還	-	2,283
石獅市琦鑫貿易有限責任公司 (「石獅琦鑫」)	無抵押、不計息及須於 息縣德建置業有限公司 錄得累計現金流入 淨額償還	25,080	-

附註：應付關聯方款項指來自本公司董事余德聰先生之墊款。

18. 股本

本公司股本

	股本數目 千股	股本金額 千港元	股本金額 人民幣千元
法定普通股：			
於二零一八年一月一日、二零一八年 十二月三十一日、二零一九年一月一日 及二零一九年十二月三十一日每股0.005港元	<u>100,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>435,951</u>
已發行及繳足普通股：			
於二零一八年一月一日、二零一八年 十二月三十一日、二零一九年一月一日 及二零一九年十二月三十一日每股0.005港元	<u>5,837,990</u>	<u>29,190</u>	<u>25,451</u>

本公司發行的所有股份享有同等地位及不附帶優先權。

19. 或然負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就物業買家獲授之按揭融資向銀行提供公司擔保	<u>546,259</u>	<u>574,143</u>

本集團按照中國市場慣例向物業買家提供擔保以獲授中國之銀行按揭貸款，從而促進彼等購買本集團之物業。物業按揭之擔保與有關按揭同步開始，通常於(i)物業買家獲得個人物業所有權證及(ii)物業買家悉數結付抵押貸款時(以較早者為準)解除。於二零一九年十二月三十一日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣546,259,000元(二零一八年：人民幣574,143,000元)。根據擔保條款，就按揭貸款而言，倘物業買家拖欠按揭付款，則本集團負責向銀行償還按揭貸款之未償還餘額連同應計利息，以及拖欠物業買家結欠之罰金。倘本集團未能按此行事，則按揭銀行將首先扣減物業買家於銀行擁有之現有銀行結餘。任何差額將藉拍賣相關物業收回；如未償還貸款金額超出變現抵押品銷售所得款項淨額，則會向本集團收回餘下款項。本集團並無對其客戶進行獨立信貸審查，惟依賴按揭銀行進行之信貸審查。

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

20. 資本風險管理

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

本集團之資本架構包括銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

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

21. 關連方交易

除綜合財務報表其他章節所披露的詳情外，本集團截至二零一九年及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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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

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。蔡建四先生於二零一九年十一月二十二日辭任執行董事兼行政總裁一職。

主要管理人員之薪酬

於截至二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期福利	3,084	3,286
離職後福利	158	181
	<u>3,242</u>	<u>3,467</u>

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。

22. 報告期末後事項

- (1) 報告期結束後，本公司的間接全資附屬公司於二零二零年二月二十八日的拍賣會上，成功競投一幅位於中國湖南省武岡市竹城公路以南的一幅土地的土地使用權，金額為人民幣94,000,000元(「土地收購事項」)。有關土地收購事項的土地使用權出讓合同於二零二零年二月二十日簽署。

有關土地收購事項的詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告內。

- (2) 新型冠狀病毒導致的呼吸系統疾病(「COVID-19」)，已蔓延至全中國及全球，中國中央政府及各個省市政府已採取若干措施應對，包括限制旅遊，藉以遏止冠狀病毒的爆發。本集團獲地方政府的直接指示，協助新型冠狀病毒肺炎疫情(「疫情」)的預防及控制措施，包括延長農曆新年假期及根據地方政府的指示及審批，為復工採取安全補償措施。

本公司董事預期農曆新年後的物業銷售進度，將因疫情的影響而有所延遲。視乎後續非調整事項的發展，本集團的財務業績可能受到影響，而影響幅度於本報告日期難以預計。本公司董事將繼續評估疫情對本集團營運及財務表現的影響，以及密切監察本集團因疫情所面對的風險及不確定性。

行業回顧

回顧二零一九年，中國中央政府重申「房住不炒」，強調物業發展商需要嚴防財務風險的潛在影響及收緊資金規管。實施「一城一策」後，地方政府繼續根據地方情況優化調控政策、促進供需平衡，以及協助物業市場長期穩健發展。儘管達到年度銷售額新高，二零一九年中國房地產行業整體增長率有所放緩。根據國家統計局的資料，二零一九年中國商品房銷售達人民幣159,725億元，按年增加6.5%，而已售商品房建築面積達1,715.58百萬平方米，與二零一八年大致相同。

業務回顧及前景

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團繼續透過銷售福建省泉州濱江國際項目及江蘇省揚州天璽灣項目產生收益。於二零二零年，除繼續建設天璽灣項目其餘部分外，本集團亦將專注於開發分別位於河南省信陽市及湖南省武岡市的兩個新住宅物業項目。

自二零二零年初在中國爆發的COVID-19影響了整體經濟。雖然導致銷售中心臨時關閉及地盤停工，惟本集團已對其營運進行嚴格控制以應對疫情，同時促使穩步復工復產。本公司管理層相信COVID-19對房地產行業的影響短暫，但將密切監察疫情發展，並及時作出適當措施。

管理層預期二零二零年的態勢將更形嚴峻。預料中央政府不會於短期內放寬已收緊的政策，以便穩定房價及促進中國房地產行業長期穩健發展。

本集團致力為客戶發展優質物業及建設居住社區，特別是在中國因城市化進程持續而導致房屋剛性需求仍然強勁的城市。本集團亦矢志以客戶為本，創造新產品功能以實現客戶尋求更美好生活的願景。

財務表現

本集團截至二零一九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。收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣159,959,000元上升15.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣184,082,000元，主要由於年內交付天璽灣項目的竣工住宅物業有所增加。

隨著收益增加，本集團的毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣48,164,000元增加21.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣58,664,000元。毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的30.1%改善至截至二零一九年十二月三十一日止年度的31.9%，主要為由於售出的天璽灣項目物業的平均售價上調所致。

銷售開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,720,000元增加31.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣6,226,000元，主要由於銷售增長，令代理商佣金增加。

行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣15,909,000元增加1.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣16,138,000元，主要由於本集團在二零一九年七月收購土地使用權後，其在河南省信陽市的營運就新物業發展項目產生額外成本。

所得稅開支包括中國土地增值稅、企業所得稅及預扣企業所得稅，由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣21,873,000元減少24.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣16,425,000元，而實際所得稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利)由截至二零一八年十二月三十一日止年度的66.1%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的32.7%，因為截至二零一八年十二月三十一日止年度的所得稅開支包括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撥備不足淨額人民幣13,077,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔溢利達到人民幣33,144,000元，按年增幅為202.6%，主要由於前述原因所導致的本集團物業發展業務的收益及毛利增加及所得稅開支減少。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的總資產為人民幣1,283,692,000元，包括總權益人民幣675,534,000元及總負債人民幣607,158,000元。

本集團的營運資金需求主要由內部資源提供資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團有定期存款、短期金融產品、銀行結餘及現金共人民幣278,011,000元(二零一八年：人民幣255,122,000元)及概無銀行借款(二零一八年：無)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.93倍(二零一八年：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。截至二零一九年十二月三十一日止年度的外匯收益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

於二零一九年十二月三十一日，本集團於中國有約38名全職僱員(不包括董事)。於截至二零一九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6,966,000元(二零一八年：人民幣7,163,000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，惟下列文段所披露的偏離事項除外：

就企業管治守則守則條文A.2.1而言，主席及行政總裁的角色應予分開，且不應由同一人士擔任。在本公司前任行政總裁(「**行政總裁**」)辭任後，余先生自二零一九年十一月二十二日起兼任董事會主席(「**主席**」)及行政總裁職務。

董事會相信及管理層的支持下，由余先生兼任主席及行政總裁有助本集團執行業務策略及提升營運效率，且在董事會(由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成)的監督下，現有架構將不會損害董事會及管理層之間權力及權限的平衡，並可以保障本公司及股東的利益，因為董事會就本公司業務策略及營運的決策過程承擔總體責任。

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。

標準守則

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等已遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司截至本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股息

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一八年：無)。

股東週年大會

本公司將於二零二零年六月四日(星期四)於香港舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年六月一日(星期一)至二零二零年六月四日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以加快處理委任代表投票。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，務須於二零二零年五月二十九日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

審核委員會

本公司審核委員會(「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二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括所採納的會計原則及常規。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之本業績公告所載財務數字已獲本公司核數師同意。

刊登業績公告及年報

本業績公告於本公司網站(www.jiande-intl.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司之二零一九年年報將於二零二零年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並在上述網站刊登。

承董事會命
建德國際控股有限公司
主席
余德聰

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為余德聰先生、吳志松先生及李烈武先生以及獨立非執行董事為馬世欽先生、張森泉先生及楊權先生。