

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的有限公司)

(股份代號：865)

截至二零二零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」)截至二零二零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：

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益—銷售物業	5	480,024	184,082
銷售成本		<u>(321,638)</u>	<u>(125,418)</u>
毛利		158,386	58,664
其他收入		7,732	9,205
其他收益及虧損		(244)	36
預期信貸虧損模式下的減值虧損，扣除撥備		16	(655)
投資物業公平值變動		(1,768)	4,991
由持作待售物業轉移至投資物業後的 公平值變動		60	295
銷售開支		(8,222)	(6,226)
行政開支		(18,816)	(16,138)
融資成本		<u>(36)</u>	<u>(8)</u>
除稅前溢利		137,108	50,164
所得稅開支	6	<u>(38,161)</u>	<u>(16,425)</u>
年內溢利及全面收入總額	7	<u><u>98,947</u></u>	<u><u>33,739</u></u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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		98,884	33,144
非控股權益		63	595
		<u>98,947</u>	<u>33,739</u>
		人民幣	人民幣
每股盈利	8		
— 基本		<u>1.69分</u>	<u>0.57分</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
廠房及設備		3,154	1,076
投資物業	9	116,693	120,342
使用權資產		1,070	1,181
遞延稅項資產		406	10,967
定期存款		–	20,000
		<u>121,323</u>	<u>153,566</u>
流動資產			
持作出售／發展中／待售物業	10	745,199	739,715
貿易及其他應收款項	11	39,140	55,952
合約成本	12	414	3,275
預付土地增值稅		29,362	26,164
受限制銀行存款		20,273	46,089
短期金融產品		–	105,000
銀行結餘及現金		160,409	153,011
		<u>994,797</u>	<u>1,129,206</u>
分類為持作出售資產		<u>507</u>	<u>920</u>
		<u>995,304</u>	<u>1,130,126</u>
流動負債			
應付賬項		4,816	7,023
其他應付款項及應計費用		108,512	59,157
銷售投資物業已收按金		227	533
合約負債	13	108,152	474,287
應付附屬公司非控股權益款項	14	79,430	25,080
應付所得稅及土地增值稅		13,739	19,632
租賃負債		510	356
		<u>315,386</u>	<u>586,068</u>
流動資產淨值		<u>679,918</u>	<u>544,058</u>
資產總值減流動負債		<u>801,241</u>	<u>697,624</u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債	25,717	20,717
租賃負債	<u>140</u>	<u>373</u>
	<u>25,857</u>	<u>21,090</u>
資產淨值	<u>775,384</u>	<u>676,534</u>
股本及儲備		
股本	25,451	25,451
儲備	<u>735,514</u>	<u>636,630</u>
本公司擁有人應佔權益	760,965	662,081
非控股權益	<u>14,419</u>	<u>14,453</u>
權益總額	<u>775,384</u>	<u>676,534</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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。本公司的直接及最終控股公司 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。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 Tricor Services (Cayman Islands) Limited, Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, 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（「人民幣」）呈列。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則概念框架引用之修訂及以下香港財務報告準則之修訂，以編製綜合財務報表：

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
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義
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

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則概念框架引用之修訂及香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或本綜合財務報表中所載披露並無重大影響。

2.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本重大的定義的影響

本集團於本年度首次應用對香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本。該等修訂對重大作出新的定義，其中規定：「如果省略、錯誤陳述或遮掩資料，可以合理地預期會影響到財務報表主要用戶根據提供財務資料的財務報表做出有關特定報告實體資料的決定，則該等資料是重要的。」該等修訂亦釐清在整體財務報表中，資料是否重大取決於其性質或程度（單獨或與其他信息結合使用）。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無影響。

2.2 應用香港財務報告準則第3號之修訂本業務的定義的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂釐清，儘管業務通常具有產出，但就一套綜合的活動及資產組合而言，產出非屬符合業務定義之必要條件。為符合業務定義，一套綜合的活動及資產組合至少必須包含投入及實質性過程，且兩者結合能顯著有助於創造產出之能力。

該等修訂移除評估市場參與者是否有取代失去的投入或過程，並繼續提供產出之能力。該等修訂亦引進額外指引，以協助釐定是否已獲得實質性過程。

此外，該等修訂引入一項自選的集中度測試，允許對所收購之一套活動及資產是否符合業務作簡化的評估。在該自選的集中度測試下，若所收購總資產之絕大部分公平值集中於一項可辨認資產或一組類似的資產，則所收購之一套活動及資產並非業務。該測試下之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產以及由遞延稅項負債產生之商譽。選用該自選的集中度測試與否則以每項交易為基準。

該等修訂對本集團之綜合財務報表並無影響，但當本集團於往後期間作出任何收購則可能有所影響。

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16號之修訂本	2019冠狀病毒病相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架引用 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革—第二階段 ⁵
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號之修訂本	流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂 ¹
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 之年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下述的新訂香港財務報告準則及其修訂本外，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於可見將來對綜合財務報表將不會產生重大影響。

香港財務報告準則第3號之修訂本概念框架引用

修訂內容：

- 更新香港財務報告準則第3號企業合併中的參考，並引用二零一八年六月發佈的二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)，取代財務報表的編製及呈列框架(由二零一零年十月發佈的二零一零年財務報告概念框架取代)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號撥備，或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號取代用概念框架來確定其在企業合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在企業合併中收購的或然資產。

對於收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間開始或之後之企業合併，本集團將推延應用該等修訂。

預期應用該等修訂不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

香港會計準則第1號流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂

該等修訂為對清償由報告日期起延期至少十二個月的權利作出的評估提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 指定將負債分類為流動負債或非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂澄清：
 - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償債務的影響；及
 - (ii) 如果權利以遵守契諾為條件，如果在報告期末滿足條件，則該權利存在，即使貸款人直到日後才測試合規性；
- 闡明如果負債之條款可以由交易對手方選擇，則可以通過轉讓實體自身之權益工具來結算，僅當該實體將選擇權單獨確認為適用於香港會計準則第32號—財務工具：呈列下之權益工具時，此等條款才不會影響其分類為流動資產或非流動資產。

此外，由於香港會計準則第1號之修訂本，對香港詮釋第5號進行了修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據本集團於二零二零年十二月三十一日之未償還負債，應用該等修訂不會導致本集團之負債重新分類。

香港財務報告準則之修訂本香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

年度改進對以下準則進行了修訂。

香港財務報告準則第9號財務工具

該修訂澄清，為評估在「10%」標準下對原始財務負債條款的修改是否構成實質性修改，借款人僅包括在借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或接收的費用。

香港財務報告準則第16號租賃

附隨香港財務報告準則第16號對示例第13號之修訂從示例中刪除了出租人為租賃物業裝修而作出補償說明，以消除任何潛在之混淆。

預期應用該等修訂不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

3. 綜合財務報表的編製基準

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。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。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. 估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時，本公司之董事須就無法從其他來源即時得到之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設均以過往經驗以及其他被視為相關的因素為依據。實際結果與該等估計可能有所不同。

估計及相關假設須持續檢討。對會計估計作出之修訂，倘修訂僅影響修訂估計之期間，則於該期間確認，或倘修訂影響本期及未來期間，則在修訂之期間以及未來期間確認。

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、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。泉州及兗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。

投資物業於二零二零年十二月三十一日之賬面值為人民幣116,693,000元(二零一九年：人民幣120,342,000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（「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／待售物業確認減值虧損。於二零二零年十二月三十一日，待發展／發展中物業／待售物業之賬面值約為人民幣745,199,000元（二零一九年：人民幣739,715,000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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	800	9,609
天璽灣項目的住宅單位**	479,224	174,473
	<hr/>	<hr/>
總收益	480,024	184,082

* 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落成物業。

本集團所有收益在某一時間點確認。

(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

於二零二零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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業銷售		
一年內	31,931	305,387
一年後但不超過兩年	78,897	200,625
超過兩年	14,355	—
	<u>125,183</u>	<u>506,012</u>

分部資料

資料乃按項目分類並向本集團董事(即主要營運決策者(「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，本集團目前營運五個(二零一九年：兩個)物業發展項目，位於中國福建省、江蘇省、湖南省和河南省。截至二零二零年十二月三十一日止年度，約99%(二零一九年：95%)的收益來自江蘇省天璽灣項目。主要營運決策者根據收益，評估營運分部之表現。經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。

由於所有物業發展項目具有相似經濟特徵，並且在物業發展及業務流程的性質、客戶類型或類別以及用以分配物業的方法上相若，因此所有物業發展項目均合併為一個可報告分部。本集團管理層並無定期向本集團的資產及負債作出分析以供審閱。並無定期向主要營運決策者提供本集團之資產及負債分析，以供審閱。

分部資產及負債

本集團綜合資產及綜合負債定期由主要營運決策者作整體審閱；因此，並無呈列按經營及可報告分部計量的分部資產總值及分部負債總額。

整體披露

主要產品收益

截至二零二零年及二零一九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

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無客戶為本集團之總收益貢獻超過10%。

6. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 即時稅項	22,830	13,464
— 過往年度超額撥備	(676)	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	151	699
預扣企業所得稅	295	600
	<u>22,600</u>	<u>14,763</u>
遞延稅項	15,561	1,662
	<u>38,161</u>	<u>16,425</u>

7. 年內溢利及全面收入總額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,334	1,320
廠房及設備折舊	740	88
使用權資產折舊	516	97
折舊總額	<u>1,256</u>	<u>185</u>
投資物業所得租金收入總額	(692)	(859)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的 直接經營開支	72	66
	<u>(620)</u>	<u>(793)</u>
確認為開支之持作出售物業成本	311,129	123,236
董事薪酬	2,114	2,583
其他員工成本		
— 薪金及津貼	4,844	3,742
— 退保福利計劃供款(附註)	248	641
總僱員福利開支	<u>7,206</u>	<u>6,966</u>

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於爆發2019冠狀病毒病，中國政府讓本集團的若干中國附屬公司緩繳由二零二零年二月至二零二零年十二月的全部或部分社會保險費。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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>98,884</u>	<u>33,144</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。

概無呈列截至二零二零年及二零一九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

	人民幣千元
公平值	
於二零一九年一月一日	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	<u>(920)</u>
於二零一九年十二月三十一日	120,342
於損益確認之公平值變動淨額	(1,768)
轉移自持作出售物業	197
出售	(1,571)
重新分類為持作出售	<u>(507)</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>116,693</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待發展／發展中物業及待售物業包括：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
持作出售物業		
待發展物業	237,738	134,299
在建物業	306,416	92,642
已竣工物業	201,045	512,774
	<u>745,199</u>	<u>739,715</u>

租賃土地分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
賬面值	<u>237,738</u>	<u>134,299</u>

	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金流出總額	<u>237,738</u>	<u>134,299</u>
添置	237,738	134,299
轉至發展中物業	<u>(134,299)</u>	<u>-</u>

租賃土地的賬面值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。考慮到截至二零二零年及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、河南省及湖南省。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。

於二零二零年十二月三十一日，人民幣237,738,000元(二零一九年：人民幣134,299,000元)的待發展物業及人民幣306,416,000元(二零一九年：人民幣92,642,000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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬項		
— 物業銷售	16	16
減：信貸虧損撥備	(16)	(16)
	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收款項(附註a)	7,060	7,505
減：信貸虧損撥備	(4,489)	(4,505)
	<u>2,571</u>	<u>3,000</u>
出售投資物業之應收款項	—	289
所得稅及土地增值稅以外的預付稅項	7,606	19,185
墊款予供應商(附註b)	27,826	28,748
其他按金及預付款項	1,137	4,730
	<u>39,140</u>	<u>55,952</u>
應收賬項及其他應收款項總額	<u>39,140</u>	<u>55,952</u>

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。該筆資金將視作本集團應收物業買家的款項。

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。

於二零一九年一月一日，與客戶合約的應收賬項為零。

12. 合約成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
取得合約的增量成本(附註)	<u>414</u>	<u>3,275</u>

附註：於二零二零年及二零一九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3,147,000元(二零一九年：人民幣1,059,000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，則本集團應用可行權宜方法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. 合約負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售物業已收預售所得款項	<u>108,152</u>	<u>474,287</u>

於二零一九年一月一日，合約負債金額為人民幣447,677,000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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計及年初合約負債結餘的已確認收益	<u>429,936</u>	<u>88,139</u>

在簽訂買賣協議時，本集團自客戶收取合約價值平均35%（二零一九年：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資部分，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，於二零二零年及二零一九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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	31,931	305,387
一年後	<u>76,221</u>	<u>168,900</u>
	<u>108,152</u>	<u>474,287</u>

14. 應付附屬公司非控股權益款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
石獅市琦鑫貿易 有限責任公司		
無抵押、不計息及須於本公司的附屬公司息縣德建置業有限公司及武崗德建置業有限公司錄得累計現金流入淨額時償還	<u>79,430</u>	<u>25,080</u>

行業回顧

對全球各國而言，二零二零年可謂非比尋常。新年甫始，2019冠狀病毒病即肆虐全球，為國內外經濟帶來前所未有的挑戰。由於中國政府及時採取應對措施，國內疫情迅速受控，令中國經濟於二零二零年第二季實現V型反彈。於二零二零年，中國的國內生產總值較去年增長2.3%，達致人民幣101.6萬億元的歷史高位，晉身全球唯一實現經濟增長的主要經濟體。

中國物業市場於二零二零年首季基本停擺，但國內迅速應對並有效控制2019冠狀病毒病疫情，先前積壓的剛性住房需求隨即於第二季度開始釋放。根據國家統計局的數據，中國商品房的銷售額持續增長，於二零二零年達致人民幣17.4萬億元，較去年上升8.7%，商品房的已售建築面積達17.6億平方米，同比增長2.6%。

業務回顧及前景

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團專注開發其位於河南省信陽市及湖南省武岡市的三個新住宅與商業物業項目，分別為息縣康橋學苑、武岡康橋學苑及康橋國際城；並繼續建設江蘇省揚州天璽灣項目的剩餘部分。

展望二零二一年，由於海外的2019冠狀病毒病疫情尚未有效受控，全球經濟的復甦進展仍是未知之數。疫情持續不止，加上貿易壁壘主義盛行，國際貿易與外資活動將會繼續受到限制。預期中央政府將繼續推行財政提振措施及寬鬆貨幣政策，並同時推進城市化發展，藉以穩定國內經濟增長。

「房住不炒」已成為中國房地產市場的主調，而地方政府亦實行「一城一策」，繼續優化各地區的調控措施，從而促進供需平衡，保證物業市場於長遠健康發展。本集團看好中國房地產業的長遠前景，預期其將憑藉長遠可持續需求得以維持穩定發展。

二零二一年，本集團將繼續開發揚州、信陽及武岡的住宅與商業物業項目、銷售福建省泉州的現有濱江國際項目及天璽灣項目的已竣工物業，亦會預售其在建中物業。

本集團將致力為客戶開發具有生活社區配套的優質物業，尤其是位於因城市化過程持續而對住房擁有剛性需求的中國城市的客戶。本集團亦矢志以客為本，革新產品功能，實現客戶追求美好生活的願景。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的物業發展項目的進展如下：

位置	項目名稱	地址	類型	持作出售物業							整體項目 竣工的 實際/ 預期時間	本集團 應佔權益 百分比
				地盤面積 (千平方米)	總建築 面積 (千平方米)	待發展 物業 (千平方米)	發展中 物業 (千平方米)	已竣工 但未交付 物業 (千平方米)	持作 投資物業 (附註d) (千平方米)	已竣工及 交付物業 (千平方米)		
福建省泉州市	濱江國際	泉州市惠安縣螺陽鎮 溪濱公園東南側	住宅(附註b)	83	346	0	0	13	17	316	二零一四年	98.4%
江蘇省揚州市	天璽灣	揚州市臨江路東側、 鼎興路北側	住宅(附註c)	82	236	0	36	56	3	141	二零二二年	100%
河南省信陽市	息縣康橋學苑	信陽市息縣 叔穎公大道西側、 息壤大道北側	住宅(附註c)	55	147	0	147	0	0	0	二零二三年	80%
湖南省武岡市	武岡康橋學苑	武岡市竹城公路南側	住宅(附註c)	34	124	124	0	0	0	0	二零二三年	80%
湖南省武岡市	康橋國際城	武岡市新東路南側、 富田路東側	住宅及商業(附註c)	46	108	108	0	0	0	0	二零二四年	80%
總計				<u>300</u>	<u>961</u>	<u>232</u>	<u>183</u>	<u>69</u>	<u>20</u>	<u>457</u>		

附註：

- (a) 用於本年報英文版的該項目英文名稱為非官方名稱，僅供識別。
- (b) 停車位、零售店舖及幼稚園納入該項目的配套住宅設施。
- (c) 停車位及零售店舖納入該項目的配套住宅設施。
- (d) 物業位於根據相關國有土地使用權證中規定的期限長期租賃的土地之上。

財務回顧

財務表現

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益大多來自銷售及交付天璽灣項目的物業予客戶(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣184,082,000元，上漲160.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣480,024,000元，主要由於住宅物業交付增加，其大多數於二零一九年十二月竣工及於二零二零年上半年內交付予客戶。

隨著收益增長，本集團的毛利由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，增加170.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣158,386,000元。毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度的31.9%，改善至截至二零二零年十二月三十一日止年度的33.0%，主要由於售出物業的平均售價上調所致。

其他收入(包括投資物業的固定租金收入及利息收入)由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣9,205,000元，減少16.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7,732,000元，乃主要由於二零二零年動用合共約人民幣214,750,000元於武岡收購土地使用權後，本集團所持整體現金減少。

本集團的銷售開支由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，增加32.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣8,222,000元，主要由於交付相關物業時確認的銷售代理佣金開支增加所致。

行政開支由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，增加16.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣18,816,000元，乃由於本集團為信陽及武岡的新物業發展項目增聘行政及管理員工所致。

所得稅開支(即中國企業所得稅及中國土地增值稅及遞延稅項的即期稅項撥備)由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，增加132.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣38,161,000元，主要由於本集團的應課稅溢利增加。

本公司擁有人應佔溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣33,144,000元，增加198.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣98,884,000元，主要歸因於本集團物業發展業務的收益及毛利增長(扣除所得稅開支增加)。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的總資產為人民幣1,116,627,000元，包括定期存款、受限制銀行存款與銀行結餘及現金人民幣180,682,000元，由總權益人民幣775,384,000元及總負債人民幣341,243,000元撥資。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團主要以由內部資源應付營運資金需求。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動比率為3.16倍(二零一九年十二月三十一日：1.93倍)。本集團於二零二零年十二月三十一日並無銀行借款(二零一九年十二月三十一日：無)。資產負債率界定為總債務(由銀行借款及應付附屬公司非控股權益款項構成)除以總權益，於二零二零年十二月三十一日為10.2%(二零一九年十二月三十一日：3.7%)。

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。截至二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，本集團於中國有約57名全職僱員(不包括董事)。於截至二零二零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7,206,000元(二零一九年：人民幣6,966,000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，本公司於截至二零二零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

本公司於截至二零二零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

截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一九年：無)。

股東週年大會

本公司將於二零二一年六月三日(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

本公司將於二零二一年五月三十一日(星期一)至二零二一年六月三日(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，務須於二零二一年五月二十八日(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)。

審閱年度業績

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二零二零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。

本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行已就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之初步業績公告所載數字與本集團該年度之綜合財務報表草案所載數字核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則)或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發出任何核證。

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。本公司之二零二零年年報將於二零二一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，二零二一年三月三十一日

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。