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 : 865
股票代號 : 865

2024
ANNUAL REPORT
年報

目　錄

2 公司資料

3 主席報告

6 管理層討論及分析

8 董事會報告

16 企業管治報告

30 董事履歷

32 獨立核數師報告

38 綜合損益及其他全面收益表

40 綜合財務狀況表

42 綜合權益變動表

44 綜合現金流量表

46 綜合財務報表附註

120 五年財務概要

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

獨立非執行董事

馬世欽先生
楊權先生
朱愛萍女士

公司秘書

黃健德先生*(ACCA, HKICPA)*

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

股份過戶登記總處

Vistra (Cayman) Limited
P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way
802 West Bay Road, Grand Cayman KY1-1205
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

香港主要營業地點

香港
鰂魚涌華蘭路20號
華蘭中心4樓401–402室

註冊辦事處

Vistra (Cayman) Limited
P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way
802 West Bay Road, Grand Cayman KY1-1205
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

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」)欣然向　閣下呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報。

行業回顧

隨著供求關係的急劇變化，中國房地產行業於二零二四年加快轉型。根據國家統計局的統計數字，於二零二四年，房地產開發的投資及新建商品房銷售額分別約為人民幣10.028萬億元及人民幣9.675萬億元，分別同比減少10.6%及17.1%。

業務表現及前景

二零二四年仍困難重重。國際政治及經濟環境複雜，同時國內樓市充滿挑戰。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團繼續專注開發其於中國的住宅物業項目，即位於河南省信陽市的息縣康橋學苑及位於湖南省武岡市的武岡康橋學苑。

中央政府再次強調國內房地產市場止跌回穩的重要性。政府已實施降低首付款要求、下調房貸利率、優化購房限制等一系列的政策措施，扶持房地產行業。預計地方政府將會因地施策，將有更多靈活調控政策出台，促進房地產行業的長期及高品質發展。

本集團將繼續堅持審慎的管理方法，保持平穩發展、效率及風險之間的平衡。本集團致力於為客戶開發高品質的物業及生活社區，特別是在中國城市化進程不斷推進，居民對住房仍有剛性需求的城市。本集團亦將致力於以客戶為中心，不斷創新產品功能，實現客戶對美好生活的追求。

於二零二四年十二月三十一日，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	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)	待售物業 (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)	整體項目竣工的實際／預期時間	本集團應佔權益百分比
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	–	–	3	13	330	2014	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	–	–	46	3	187	2021	98.4%
河南省信陽市	息縣康橋學苑(附註a)	信陽市息縣叔聚公大道西側、息壤大道北側	住宅(附註c)	55	147	–	111	10	–	26	2026	80%
湖南省武岡市	武岡康橋學苑(附註a)	武岡市竹城公路南側	住宅(附註c)	34	122	–	58	15	–	49	2025	80%
湖南省武岡市	康橋美居一期(前稱康橋國際城)(附註a)	武岡市新東路南側、富田路東側	商業	22	36	36	–	–	–	–	2026	80%
湖南省武岡市	康橋美居二期(前稱康橋美居)(附註a)	武岡市新東路南側、富田路東側	住宅及商業(附註c)	24	72	72	–	–	–	–	2027	80%
湖南省武岡市	康橋美墅(附註a)	武岡市富田路以東、春園路以北	住宅及商業(附註c)	49	148	148	–	–	–	–	2027	100%
總計				349	1,107	256	169	74	16	592		

附註：

(a) 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。

主席報告

致謝

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
佘德聰
二零二五年三月二十八日

財務回顧

財務表現

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益主要來自銷售及交付住宅物業項目，即位於河南省的息縣康橋學苑及湖南省的武岡康橋學苑(扣除折扣及與銷售相關的稅項)。收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣278,286,000元下跌72.4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣76,736,000元，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度物業的完成及交付予客戶量減少。

本集團的毛利由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣37,006,000元減少81.3%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣6,936,000元，主要由於銷售減少。毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度的13.3%下降至截至二零二四年十二月三十一日止年度的9.0%，一般由於平均物業售價下調所致。

本集團的銷售開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣8,324,000元減少57.8%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣3,513,000元。行政開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣15,182,000元減少12.1%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣13,349,000元。行政及銷售開支減少主要由於本集團實行額外成本控制措施。

所得稅開支(即中國企業所得稅及中國土地增值稅以及遞延稅項之即期稅項撥備)由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣8,423,000元增加186.1%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣24,098,000元，主要由於上一年度土地增值稅撥備不足，扣除於本集團與有關稅務機關完成結付本集團位於江蘇省揚州的天璽灣項目的土地增值稅後，對土地增值稅款項的遞延稅項作出的相應調整所致。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額人民幣40,590,000元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為本公司擁有人應佔溢利淨額人民幣4,507,000元。由盈轉虧主要由於收益、毛利及投資物業之公平值減少，而所得稅開支增加。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團的總資產為人民幣1,094,032,000元，包括受限制銀行存款與銀行結餘及現金人民幣116,590,000元，由總權益人民幣762,830,000元及總負債人民幣331,202,000元撥資。截至二零二四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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率為3.06倍(二零二三年十二月三十一日：2.93倍)。本集團於二零二四年十二月三十一日並無銀行借款(二零二三年十二月三十一日：有抵押銀行借款人民幣36,000,000元)。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，於二零二四年十二月三十一日為13.4%(二零二三年十二月三十一日：19.7%)。

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。截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，本集團於中國有約34名全職僱員(不包括董事)。於截至二零二四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8,144,000元(二零二三年：人民幣8,013,000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。

董事會報告

本公司董事會(「董事會」)謹此呈列本集團截至二零二四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37。截至二零二四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。

業務回顧

本公司為中國一間物業發展商，專注發展住宅及商業物業。本集團的業務回顧、前景及財務表現以及本公司面臨的主要風險及不確定因素的詳情，載於本年報「主席報告」及「管理層討論及分析」各節以及綜合財務報表。

業績及分派

本集團截至二零二四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38至119頁之綜合財務報表。

董事不建議就本年度派付任何股息(二零二三年：無)。

廠房及設備

年內，本集團廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

有抵押銀行借款

本集團有抵押銀行借款之詳情載於綜合財務報表附註26。

股本

年內，本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註29。本集團並無採納任何購股權計劃。

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42至43頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註38。

於二零二四年十二月三十一日，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467,193,000元。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團深明員工是其重要資產之一，並提供平等的就業機會，以保障員工免受年齡、種族、民族、性別及宗教歧視，同時努力發展公平、尊重、多元化、合作及友好的企業文化和工作環境。為提高員工的滿意度，本集團向員工提供具競爭力的薪酬待遇及全面的培訓項目，以鼓勵員工發揮最大潛力，貢獻其才華。

本集團致力於為客戶提供高品質的產品及服務。透過實地考察及主要客戶的滿意度調查，本集團聯繫現有及潛在客戶，以了解彼等的需求，收集彼等的回饋，以確定需要改進的領域，從而推動本集團達致卓越。

本集團重視與其供應商的長期互利關係。彼等穩定的產品供應及優質服務對本集團至關重要。本集團致力於其供應商之間發展穩定及可持續的夥伴關係。

主要客戶及供應商

截至二零二四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9.1%，當中向最大客戶作出之銷售佔約2.3%。向本集團五大供應商作出之採購佔年內總採購約80.6%，當中自最大供應商作出之採購佔約34.4%。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。

持有之重大投資、附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及出售事項，及重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告所披露者外，概無其他持有之重大投資，年內概無附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及出售事項，於本報告日期，亦無任何其他重大投資或其他資本資產計劃獲董事會授權。

資產押記

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無資產押記。

股權掛鈎協議

本公司於年內任何時間或本年度終結日概無訂立或存有任何股權掛鈎協議。

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120頁。此概要並非本年報內之經審核財務報表之一部分。

董事會報告

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

佘德聰先生*(主席)*
蔡建四先生*(行政總裁)*
吳志松先生

獨立非執行董事

馬世欽先生
張森泉先生*(於二零二四年十二月六日辭任)*
楊權先生
朱愛萍女士*(於二零二四年十二月六日獲委任)*

根據本公司組織章程細則(「細則」)第109條，蔡建四先生及朱愛萍女士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

自二零二四年中期報告發表直至本年報日期，本公司董事及主要行政人員的資料概無變動須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條規定予以披露，惟以下情況除外：

董事之履歷詳情載於本年報第30至31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。

董事薪酬

董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註10。

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

於二零二四年十二月三十一日，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C3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
佘德聰	受控法團權益	1,517,896,394（附註1）	26.00%
蔡建四	受控法團權益	1,780,596,394（附註2）	30.5%

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。於二零二四年十二月三十一日及直至本董事會報告日期，Fame Build由佘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。於二零二四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，於二零二四年十二月三十一日，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。

董事於競爭業務之權益

概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

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。

獲准許彌償條文

章程細則規定，各董事或為本公司任何事務行事的本公司其他高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均獲彌償。本公司已就針對董事及高級職員的法律行動進行適當投保安排。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，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

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
Fame Build	實益擁有人	1,517,896,394	26.00%
Talent Connect	實益擁有人	1,780,596,394	30.50%

除上文披露者外，於二零二四年十二月三十一日，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

本公司於二零二五年三月二十一日接獲由蔡建四先生及Talent Connect(統稱「契諾人」)簽署的確認書(統稱「該等確認書」)，確認於截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度期間不競爭契據已獲恪守。

關連交易及持續關連交易

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何須根據上市規則第14A章予以披露關連交易。截至二零二四年十二月三十一日止年度，綜合財務報表附註36所披露本集團訂立的關聯方交易構成上市規則第14A章下的悉數豁免關連交易或持續關連交易。

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

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

截至二零二四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。

環保政策及表現

為履行維持可持續發展的承諾及遵守有關環境保護的法律法規，本集團致力將其經營活動對環境的影響降至最低。

本集團於規劃及發展其物業項目時已考慮環境因素，例如在項目設計時推廣種植及景觀，以優化綠色生態系統，以及在建築地盤採取一系列減排、防止水污染及節約資源的措施。本集團亦採購及選用環保材料進行室外及室內施工，以在項目完成後為居民提供舒適的居住環境，並節約自然資源。此外，本集團聘用具有良好環保及安全往期記錄的建築承建商，並在各個階段密切監察其項目，以確保施工過程符合環保及安全法律法規。

遵守相關法律法規

本集團力求在業務的所有方面維持高標準的誠信，致力確保其事務按適用法律及監管要求進行，並已在本集團各級業務單位內制定及採用各種內部控制措施、批准程序及培訓。就董事所知，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度已遵守對本集團有重大影響的所有相關法律及法規。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註15。

董事會報告

企業管治

本公司之企業管治常規載於本年報第16至29頁之企業管治報告。

稅項減免及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而享有的任何稅項減免及豁免。倘股東對購買、持有、處置、交易或行使與本公司股份有關的任何權利的稅務影響不確定，建議諮詢其專業顧問。

報告日期後事項

除本報告所披露者外，於本公司報告期結束後直至本報告日期，概無重大事件。

核數師

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)審核，國衛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，以續聘國衛為本公司核數師。

代表董事會
主席
佘德聰

二零二五年三月二十八日

企業管治報告

企業管治常規

本公司矢志維持最符合本集團需要與利益的良好企業管治水平，以期達致可持續發展及增進企業表現。本公司的企業管治常規著重於誠信、健全的內部管制以及高水平的問責機制與透明度，董事會深明有關常規為保障股東及其他持份者權益與提升股東價值的基本要素。

本公司的企業管治措施乃根據香港上市規則附錄C1第2部(企業管治守則(「企業管治守則」))所載的原則及守則條文為基準。董事會負責制訂本公司之企業管治政策並履行以下企業管治職務：

- 發展及檢討本公司的企業管治的政策及常規，並提出建議；
- 檢討及監察本公司的政策及常規符合所有法律及規例的要求(如適用)；
- 發展及檢討適用於董事及本集團僱員的行為守則及合規指引(如有)；及
- 檢討本公司對企業管治守則及企業管治報告的披露要求的合規情況。

據董事所深知，本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，已遵守企業管治守則所載之守則條文。

董事

董事會

董事會由董事會主席(「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六名董事，三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，並説明任職時間。

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。

為實現員工多元化，本集團已制定適當的招聘及篩選措施，以考慮多元化的候選人，並確保於招聘僱員時考慮到性別多元化。管理層檢討員工的性別構成，並根據本集團未來發展的需求設定目標。截至二零二四年十二月三十一日，員工(包括本集團高級管理層)的男女比例為1.62：1。

董事會將根據企業管治守則第B.1.3條守則規定，每年審核董事會多元化政策的實施及有效性。

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。截至二零二四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、薪酬委員會及提名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。

主席及行政總裁

就企業管治守則守則條文C.2.1，主席及行政總裁的角色應分開及不應由同一人擔任。本公司全力支持董事會主席(「主席」)與本公司行政總裁(「行政總裁」)之間的職責分工，以確保權力及授權平衡。截至二零二四年十二月三十一日止年度，主席及行政總裁職位分別由佘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督本公司整體內部運作的職責之間有明確區分。

董事會及董事委員會會議記錄

根據企業管治守則條文第C.5.1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C.2.7條，在執行董事並無出席的情況下，主席須與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D.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。

截至二零二四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獨立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。個別董事於截至二零二四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**
執行董事				
佘德聰	4/4	2/2	1/1	0/0
蔡建四	4/4	0/0	0/0	0/0
吳志松	4/4	0/0	0/0	0/0
獨立非執行董事				
馬世欽	4/4	2/2	1/1	3/3
張森泉*(於二零二四年十二月六日辭任)*	4/4	2/2	1/1	2/2
楊權	4/4	0/0	0/0	3/3
朱愛萍*(於二零二四年十二月六日獲委任)*	0/0	0/0	0/0	1/1

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113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109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

本公司於截至二零二四年十二月三十一日止整個年度已採納標準守則，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。

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。本公司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，於截至二零二四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		
佘德聰	✓	✓
蔡建四	✓	✓
吳志松	✓	✓
獨立非執行董事		
馬世欽	✓	✓
張森泉*(於二零二四年十二月六日辭任)*	✓	✓
楊權	✓	✓
朱愛萍*(於二零二四年十二月六日獲委任)*	✓	✓

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。

本公司核數師國衛就彼等對本集團截至二零二四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38至119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徵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，以及在內部審計功能及審核委員會的支持下審閱系統的有效性。

本集團採用三級風險管理方法，用來識別、評估、減輕和處理風險。在第一道防線內，業務部門負責識別、評估和監測與每項業務或交易相關的風險。作為第二道防線，管理層界定一套規則和模型，提供技術支援，開發合適制度並監督風險管理，以確保本集團的重大風險在可接受水平之內，並確保第一道防線行之有效。作為最後一道防線，內部審計功能部門通過定期審視，確保第一和第二道防線的行之有效。然而，風險管理及內部監控制度的目的是管理無法實現業務目標的風險，而不是將該等風險消除，只能對重大錯報或損失提供合理而非絕對的保證。此外，本集團管理層至少每年一次識別可能對實現本集團業務目標產生不利影響的風險，並根據一套標準準則對已識別的風險進行評估及進行優次排序。已建立風險緩解計劃，並已就該等重大風險委任風險負責人。

由於本集團的公司及營運架構相對簡單，於截至二零二四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，並呈報予審核委員會及董事會，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。本集團管理層負責採取必要的行動，補救內部監控顧問發現的任何重大失誤或弱項。內部監控顧問亦進行後續審視，協助審核委員會監督補救行動的實施。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行程序。

本集團的風險管理及內部監控系統旨在提供合理核證，而非排除未能達到業務目標的風險。因此，有關系統僅可就任何重大錯誤陳述或虧損提供合理而非絕對核證。

本公司已制定《內幕消息政策》，其內容包含向董事及本集團所有僱員提供指引，為確保內幕消息能儘快被確定、評估，並能公平及適時地向公眾發放，以符合適用之法律及法規。在向公眾全面披露有關資料前，本公司會確保該資料絕對保密。若本公司認為無法保持所需機密性，或該消息可能已外洩，則會即時向公眾披露該資料。本公司亦致力確保公告所載的資料不得在關鍵事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏重大事實而存在虛假或誤導性，並以清晰持平的方式呈列資料，對正面及負面事實作出相等程度的披露。

舉報政策及程序已經制定，以供呈報可能出現的不當行為。舉報人受到政策的保護，並確保不受報復，所有資料均保密。各種獨立渠道已經設立，以便識別可疑的欺詐及不合規事件。

此外，本集團的反貪污政策已明確規定所有員工均需遵守的行為準則。本集團設有電子郵件地址，用於在保密的基礎上向董事會報告任何違規或欺詐性活動。投訴者的身份將受到保護。

核數師的薪酬

截至二零二四年十二月三十一日止年度，就本公司核數師所提供服務的已付／應付酬金如下：

	人民幣千元
所提供服務	
法定審核服務	905
非審核服務	277

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會下設置提名委員會、薪酬委員會及審核委員會。

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
執行董事			
佘德聰	主席	成員	
蔡建四			
吳志松			
獨立非執行董事			
馬世欽	成員	主席	成員
張森泉*(於二零二四年十二月六日辭任)*	成員	成員	主席
楊權*(於二零二四年十二月六日獲委任為提名委員會及薪酬委員會成員)*	成員	成員	成員
朱愛萍*(於二零二四年十二月六日獲委任)*			主席

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(包括但不限於董事會成員的性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務時長)，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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行兩(2)次會議。委員會成員的出席詳情載於本企業管治報告「董事會及董事委員會會議記錄」一段。

截至二零二四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；

- 物色及提名新獨立非執行董事；

- 評估獨立非執行董事的獨立性；及

- 審閱董事會的結構、規模、多元性及組成。

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。

薪酬委員會已採納企業管治守則E.1.2(c)(ii)所述的建議守則。

截至二零二四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本企業管治報告「董事會及董事委員會會議記錄」一段。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會的工作概要如下：

- 就新獨立非執行董事的薪酬向董事會提供建議；

- 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。

本集團薪酬政策均與市場水平及工作表現掛鈎。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10及11。五名最高薪酬人士亦為本集團高級管理層，彼等各自於截至二零二四年十二月三十一日止年度的薪酬為1,000,000港元以內。截至二零二四年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士當中有三名為本公司董事。

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。

截至二零二四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本企業管治報告「董事會及董事委員會會議記錄」一段。

截至二零二四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,包括截至二零二三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,包括截至二零二四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「董事會報告」一節。

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。

審核委員會由朱愛萍女士擔任主席，彼擁有合適的專業會計資格。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。

於截至二零二四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二零二四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。

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。於截至二零二四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-itl.com或寄郵至本公司之主要辦事處，地址為香港鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心4樓401–402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。

本公司已審閱與股東溝通有關的措施的實施及有效性，認為該等措施有效。

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。

有關股東提名人士參選本公司董事的規定載於本公司組織章程細則第114條。除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司香港主要營業地點或香港股份登記分處，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事會推選)。本條規定提交該等通知之期間須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前十個營業日結束，而向本公司發出該等通知之最短期間須為最少十個營業日。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，全體董事均出席於二零二四年六月六日於香港舉行的股東週年大會。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司之憲章文件並無重大變動。

董事履歷

佘德聰先生，68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，並自二零一九年十一月二十二日至二零二一年十二月十六日起出任本公司行政總裁一職，主要負責本集團整體企業發展及戰略規劃。此外，彼亦為本公司五間附屬公司的董事。佘先生於中國房地產行業擁有逾二十年管理經驗。佘先生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(「全國政協」)委員、中華全國歸國華僑聯合會常務委員、福建省歸國華僑聯合會副主席、全國政協社會和法制委員會委員、香港特別行政區選舉委員會委員、香港福建社團聯會副主席兼秘書長、香港樂群慈善基金會有限公司常務副主席、中國和平統一促進會香港總會常務副會長及石獅市旅港同鄉公會永遠榮譽會長。

蔡建四先生，55歲，於中國房地產行業擁有約20年管理經驗。彼於二零一六年十月二十五日至二零一九年十一月二十二日擔任本公司執行董事兼行政總裁，主要負責本集團的整體營運管理，並於二零二一年十二月十六日再次加入本公司，擔任執行董事兼行政總裁。此外，彼亦為本公司五間附屬公司的董事。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、香港福建社團聯會常務副主席、香港福建社團聯會港島東分會會長及香港泉州市同鄉總會永遠名譽會長。

吳志松先生，56歲，於二零一六年十月二十五日被任命為本公司之執行董事，主要負責本集團財務管理及監督。此外，彼亦為本公司四間附屬公司的董事。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總商會副監事長。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，並自二零一五年二月起為中國合資格高級經濟師。

董事履歷

馬世欽先生，61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。自二零一五年五月至二零二二年五月，馬先生曾於金力集團控股有限公司出任獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市(股份代號：3919)。自二零二零年二月起，彼為雅天妮集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：789)。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。

楊權先生，54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。

朱愛萍女士，53歲，於二零二四年十二月六日被任命為公司之獨立非執行董事。朱女士從一九九四年八月起於集美大學從事教學與研究工作。彼於二零一零年六月獲廈門大學授予管理學(會計學)博士學位，現為集美大學財經學院副教授與碩士生導師。朱女士亦為中國註冊會計師。彼現為金牌廚櫃家居科技股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：603180SH))之獨立董事。

獨立核數師報告

國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

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38至119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二零二四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，包括重大會計政策資料。

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　貴集團於二零二四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	
我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項是由於結餘數字對於綜合財務報表整體而言的重大性，加上釐定公平值時需要作出重大估計。 於二零二四年十二月三十一日， 貴集團之投資物業包括位於中華人民共和國(「中國」)福建省泉州之幼兒園物業和車位、位於中國江蘇省揚州之零售店物業及停車位，按公平值人民幣(「人民幣」)73,405,000元列賬，而截至該日止年度之投資物業公平值變動為虧損人民幣11,187,000元。 誠如綜合財務報表附註3、4及16所披露， 貴集團所有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。零售店物業及幼兒園物業估值乃根據收入法釐定，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，泉州的民防泊車位、泉州及揚州的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零售店物業及幼兒園物業的期限收益率、復歸收益率及每月市值租金，以及泉州的民防泊車位及泉州和揚州的非民防泊車位的可比較物業每個泊車位的近期市場交易價格。	我們就管理層對投資物業估值採取之程序包括但不限於： • 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和根據相關會計準則； • 向管理層及估值師查詢估值的主要輸入數據； • 評價估值之相關主要輸入數據之合理性；及 • 抽樣比較收入法及直接比較法所用的其他輸入數據。 我們發現投資物業的估值有可得證據支持。

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

待發展／發展中／待售物業之可變現淨值評估

我們將待發展／發展中／待售物業之可變現淨值評估識別為關鍵審計事項是由於結餘數字對於綜合財務報表整體而言的重大性，加上釐定待發展／發展中／待售物業之可變現淨值時需要管理層作出估計。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團擁有賬面總值為人民幣874,729,000元之待發展／發展中／待售物業，包括位於中國福建省、江蘇省、河南省及湖南省之持作出售物業人民幣253,519,000元、發展中物業人民幣396,978,000元及已竣工物業人民幣224,232,000元(於綜合財務報表附註18披露)。

誠如綜合財務報表附註3、4及18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。

我們就待發展／發展中／待售物業之可變現淨值採取之程序包括但不限於：

- 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；
- 透過與　貴集團已竣工物業所產生的實際建築成本進行比較，評估估計建築成本的合理性，並以抽樣方式評估用於待發展／發展中／待售物業的估值評估的數據來源的合理性；
- 透過以抽樣方式比較估計售價與鄰近地區類似物業之近期銷售交易，來評估可變現淨值成本中之較低者，藉此評價有關估計售價之合適性；及
- 抽樣評價在待發展／發展中／待售物業的銷售所需的估計成本的合理性。

我們發現，待發展／發展中／待售物業的可變現淨值有可得證據支持。

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。

就我們對綜合財務報表的審計而言，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。

董事及審核委員會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，並對其認為為使綜合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。

獨立核數師報告

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。

- 評價對董事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大疑慮。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(包括披露)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。

- 規劃並執行　貴集團的審計，以取得與　貴集團內實體或業務單位財務資料相關的充分適當的審計憑證，作為對　貴集團綜合財務報表發表意見的基礎。我們須負責指導、監督和審查為　貴集團就審計目的而執行的審計工作。我們對審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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董事為李柏堅。

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

李柏堅
執業證書編號：P08262

香港，二零二五年三月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益 — 銷售物業	5	**76,736**	278,286
銷售成本		**(69,800)**	(241,280)
毛利		**6,936**	37,006
其他收益及虧損淨額	6	**3,432**	2,233
其他應收款項的預期信貸虧損撥回淨額	9	**476**	180
投資物業公平值變動淨額	16	**(11,187)**	108
銷售開支		**(3,513)**	(8,324)
行政開支		**(13,349)**	(15,182)
融資成本	7	**(7)**	(8)
除税前(虧損)／溢利		**(17,212)**	16,013
所得税開支	8	**(24,098)**	(8,423)
年內(虧損)／溢利	9	**(41,310)**	7,590
其他全面(虧損)／收益			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務所產生匯兑差額		**(98)**	220
年內其他全面(虧損)／收益		**(98)**	220
年內全面(虧損)／收益總額		**(41,408)**	7,810

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
以下各方應佔年內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		**(40,590)**	4,507
非控股權益		**(720)**	3,083
		(41,310)	7,590
以下各方應佔年內全面(虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		**(40,688)**	4,727
非控股權益		**(720)**	3,083
		(41,408)	7,810
		人民幣	人民幣
每股(虧損)／盈利			
一 基本及攤薄	13	**(0.70)分**	0.08分

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產			
廠房及設備	15	**373**	780
投資物業	16	**73,405**	87,065
使用權資產	17	**280**	190
固定定期存款		**30,000**	–
遞延稅項資產	27	**7,607**	3,937
		111,665	91,972
流動資產			
待發展／發展中／待售物業	18	**874,729**	880,792
其他應收款項，按金及預付款項	19	**14,388**	15,382
合約成本	20	**491**	2,400
預付土地增值稅		**4,623**	37,989
受限制銀行存款	21	**21,125**	17,240
銀行結餘及現金	21	**65,465**	153,161
		980,821	1,106,964
分類為持作出售資產	22	**1,546**	2,865
		982,367	1,109,829
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	**87,075**	81,539
合約負債	24	**101,012**	110,770
應付附屬公司非控股權益款項	28	**102,330**	122,274
應付所得稅及土地增值稅		**30,643**	27,891
租賃負債	25	**83**	49
有抵押銀行借款	26	**–**	36,000
		321,143	378,523
流動資產淨值		**661,224**	731,306
資產總值減流動負債		**772,889**	823,278

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動負債			
遞延税項負債	27	**9,910**	18,907
租賃負債	25	**149**	37
		10,059	18,944
資產淨值		**762,830**	804,334
股本及儲備			
股本	29	**25,451**	25,451
儲備		**721,730**	762,610
本公司擁有人應佔權益		**747,181**	788,061
非控股權益		**15,649**	16,273
權益總額		**762,830**	804,334

第38至119頁之綜合財務報表已於二零二五年三月二十八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

吳志松先生
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	股東注資 人民幣千元	其他不可分派儲備 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	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日	25,451	518,703	193,733	59,139	32,612	187,822	(234,126)	783,334	13,303	796,637
年內溢利	–	–	–	–	–	–	4,507	4,507	3,083	7,590
因換算海外業務而產生之匯兑差額	–	220	–	–	–	–	–	220	–	220
年內全面收益總額	–	220	–	–	–	–	4,507	4,727	3,083	7,810
已付非控股權益股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(113)	(113)
於二零二三年十二月三十一日	25,451	518,923	193,733	59,139	32,612	187,822	(229,619)	788,061	16,273	804,334
於二零二四年一月一日	25,451	518,923	193,733	59,139	32,612	187,822	(229,619)	788,061	16,273	804,334
年內虧損	–	–	–	–	–	–	(40,590)	(40,590)	(720)	(41,310)
因換算海外業務而產生之匯兑差額	–	(98)	–	–	–	–	–	(98)	–	(98)
年內全面虧損總額	–	(98)	–	–	–	–	(40,590)	(40,688)	(720)	(41,408)
收購附屬公司權益	–	–	–	–	–	–	(192)	(192)	192	–
已付非控股權益股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(96)	(96)
於二零二四年十二月三十一日	25,451	518,825	193,733	59,139	32,612	187,822	(270,401)	747,181	15,649	762,830

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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，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)。

於二零一四年十月，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。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佘德聰先生分派，彼等分別持有中總已發行股本分別為55%及45%，並各自持有建德投資的50%實益權益，本交易引致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，並自本公司擁有人應佔權益扣除。

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
經營活動		
除税前(虧損)／溢利	**(17,212)**	16,013
就以下各項調整：		
利息收入	**(2,725)**	(2,050)
廠房及設備折舊	**506**	869
使用權資產折舊	**155**	249
投資物業公平值變動淨額	**11,187**	(108)
融資成本	**7**	8
其他應收款項的預期信貸虧損撥回淨額	**(476)**	(180)
營運資金變動前之經營現金流量	**(8,558)**	14,801
持作發展／發展中／持作出售物業減少	**7,250**	158,187
其他應收款項減少	**1,470**	9,264
合約成本(減少)／增加	**1.909**	(515)
受限制銀行存款(增加)／減少	**(3,885)**	9
貿易及其他應付款項增加／(減少)	**5,158**	(42,969)
合約負債減少	**(9,758)**	(123,315)
經營(所用)／所得現金	**(6,414)**	15,462
已付中國企業所得税及中國土地增值税	**(647)**	(3,301)
經營活動(所用)／所得現金淨額	**(7,061)**	12,161
投資活動		
購置廠房及設備	**(108)**	(110)
就銷售投資物業所得款項	**3,801**	6,834
已收銷售投資物業按金	**378**	746
已收銀行存款利息	**2,725**	2,050
投資活動所得現金淨額	**6,796**	9,520

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
融資活動		
附屬公司非控股權益墊款	**5,080**	1,360
向附屬公司非控股權益還款	**(25,024)**	–
存放固定定期存款	**(30,000)**	–
銀行借款所得款項	**–**	20,000
償還租賃負債	**(106)**	(261)
已付銀行借款利息	**(1,187)**	(2,929)
已付非控股權益股息	**(96)**	(113)
償還有抵押銀行借款	**(36,000)**	(20,000)
融資活動所用現金淨額	**(87,333)**	(1,943)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	**(87,598)**	19,738
外匯匯率變動的影響	**(98)**	220
年初現金及現金等價物	**153,161**	133,203
年末現金及現金等價物，		
以銀行結餘及現金呈列	**65,465**	153,161

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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。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，分別由佘德聰先生(「佘先生」)及蔡建四先生(「蔡先生」)全資擁有。根據佘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，致使佘先生及蔡先生共同成為本公司的最終控股股東。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址披露於年報的公司資料一節中。本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及其他會計政策之變動

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

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」)頒佈並於本集團在二零二四年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的以下經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂本	於售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂本	流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號(二零二零年)相關修訂
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

於本年度應用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狀況及表現及／或該等綜合財務報表中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」)以及其他會計政策之變動(續)

應用香港會計準則第1號流動或非流動負債分類之修訂本及香港詮釋第5號(二零二零年)相關修訂(「二零二零年修訂」)以及香港會計準則第1號附帶契諾的非流動負債之修訂本(「二零二二年修訂」)之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。

二零二零年修訂為評估將結算期限延遲至報告日期後最少12個月的權利提供澄清及額外指引,以將負債分類為流動或非流動,當中:

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利而分類為流動或非流動。具體而言,該分類不應受管理層在12個月內結算負債的意圖或預期所影響。

- 澄清負債可透過將現金、貨品或服務或實體本身的股本工具轉讓予對手方進行結算。倘若負債具有條款,可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結算,則僅當實體應用香港會計準則第32號金融工具:呈列將選擇權單獨確認為股本工具時,該等條款方不會對其分類為流動或非流動造成影響。

結算期限延遲至報告日期後最少12個月的權利以遵守契諾為條件,二零二二年修訂具體澄清,即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估,只有要求實體於報告期末或之前須遵守的契諾才會影響報告日期後至少12個月內實體延遲結算負債的權利。二零二二年修訂亦訂明,實體於報告日期後必須遵守的契諾(即未來契諾)不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而,當實體延遲結算負債的權利受限於實體於報告期後12個月內遵守契諾,實體則會披露資料,使財務報表的使用者了解負債變為於報告期後12個月內償還的風險。其將包括有關契諾的資料、相關負債的賬面值以及顯示實體可能難以遵守契諾的事實和狀況(如有)。

根據過渡條文,本集團已應用新會計政策,而應用對綜合財務報表並無重大影響。

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」)以及其他會計政策之變動(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9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具的分類與計量之修訂本[3]
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企業之間出售或注入資產[1]
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊[3]
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可轉換性[3]
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露[4]

1 於待定日期或之後開始的年度期間生效。
2 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。
3 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。
4 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂及經修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及經修訂香港財務報告準則於可見將來對綜合財務報表將不會產生重大影響。

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」)以及其他會計政策之變動(續)

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計；於財務報表附註提供管理層界定績效衡量的披露，並改善財務報表所披露的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新訂準則將會影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料

3.1 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，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

3.2 重大會計政策資料

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。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

綜合基準(續)

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。

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號範圍的金融資產及以公平值計量的投資物業繼續根據相關章節所載會計政策計量除外。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

客戶合約收益

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。

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。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

客戶合約收益(續)

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成份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。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃

本集團於合約開始日期根據香港財務報告準則第16號的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為實際可行權宜方法，可將具有類似特徵的租賃組合入賬，前提是本集團合理預計對綜合財務報表的影響與該組合中的單項租賃沒有顯著不同。

對於首次應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修訂或來自業務合併的合同而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於合同開始日評估合同是否是一項租賃或包含一項租賃。除非合同條款和條件在後續發生變更，否則不會對此類合同進行重新評估。

本集團作為承租人

將對價分攤至合同的各組成部分

倘合同包含一個租賃成分以及一個或多個額外的租賃或非租賃成分，則本集團應基於租賃成分的相關單獨價格及非租賃成分的單獨價格總和，將合同中的對價在各租賃成分之間進行分攤。

本集團應用實際權宜法，不將非租賃部分和租賃部分分開，反而將租賃部分及任何相關非租賃部分入賬作為單一租賃部分。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對從租賃日開始日租賃期為12個月或更短的租賃及不包含購買選擇權的租賃展覽廳應用短期租賃的確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用該項豁免。短期租賃和低價值資產租賃的付款額在租賃期內採用直線法或另一種有系統基準確認為費用。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的任何租賃付款額，減去所取得的任何租賃激勵金額；
- 本集團發生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在地或將相關資產恢復至租賃條款和條件所規定的狀態所發生的預計成本。

除分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減去任何累計折舊和減值損失進行計量，並對租賃負債的任何重新計量作出調整。

倘本集團合理確定於租期屆滿時取得相關租賃資產的所有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產應按其估計使用壽命及租賃期兩者中的較短者以直線法計提折舊。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產作為單獨項目於綜合財務狀況表中呈列。符合投資物業或存貨定義的使用權資產於「投資物業」及「待發展／發展中物業／待售物業」內呈列。

可退還租賃按金

已支付的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號進行核算，並且按公允價值進行初始計量。初始確認時的公允價值調整視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

在租賃期開始日，本集團應當按該日尚未支付的租賃付款額現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款額的現值時，如果不易於確定租賃的內含利率，本集團則使用租賃期開始日的增量借款利率。

租賃付款額包括固定付款額(包括實質上的固定付款額)，減去應收的租賃激勵措施金額。

租賃期開始日之後，租賃負債通過利息增加和租賃付款額進行調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修改租賃付款而重新計量。

- 租賃付款因市場租金回顧後發現的市場租金率變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修改租賃付款而重新計量。

- 租賃合同被修改，且租賃修改不作為單獨的租賃入賬(參見下文「租賃修改」的會計政策)。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修改

如果同時符合以下條件，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃進行會計處理：

- 該修改通過增加對一項或多項相關資產的使用權擴大了租賃範圍；及
- 租賃對價增加的金額與針對擴大租賃範圍的單獨價格及為反映特定合同的具體情況而對單獨價格作出的任何適當的調整相稱。

對於不作為一項單獨租賃進行會計處理的租賃修改，在租賃修改的生效日，本集團根據修改後租賃的租賃期，通過使用修改後的折現率對修改後的租賃付款額進行折現以重新計量租賃負債減任何應收租賃獎勵。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。當修改後的合同包含一個或多個其他租賃組成部分時，本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格將修改後的合同中的對價分配至每個租賃組成部分。相關非租賃組成部分計入各自的租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃分類及計量

本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃的條款將相關資產所有權所產生絕大多數風險及回報轉讓予承租人，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

來自經營租賃的租金收入按直線法於相關租賃的租期內於損益確認。

源自本集團日常業務過程的租金收入呈列作其他收入。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

分配代價至合約組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團應用香港財務報告準則第15號以將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分，並按相對獨立的售價區分非租賃組成部分與租賃組成部分。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號列賬及初始按公平值計量。於初次確認時對公平值作出的調整視作承租人的額外租賃付款。

租賃修改

不屬於原有條款及條件的租賃合約考慮因素的變化作為租賃修訂入賬，包括通過免除或減少租金提供的租賃獎勵。

經營租賃

本集團將經營租賃修改列作修改生效日期後的新租賃，與原租賃有關的任何預付或累計租賃付款視作新租賃的租賃付款一部分。

就本集團依法解除承租人作出具體識別的租賃付款責任(當中部分租賃付款據合約已到期支付但未付及部分據合約尚未到期支付)的租賃優惠而言，本集團透過應用香港財務報告準則第9號下的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及終止確認規定，將已確認的部分入賬為經營租賃應收款項(即據合約已到期支付但未付的租賃付款)，並將租賃修改規定應用於本集團截至修改生效日期尚未確認的已放棄租賃付款(即據合約尚未到期支付的租賃付款)。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目時產生之匯兑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。就收益隨時間確認的發展中物業，本集團於物業可供本集團按計劃作銷售用途時立即終止變現借貸成本。

在相關資產準備用於其預期用途或出售之仍未償還的任何特定借款，均計入一般借款池以計算一般借款的資本化率。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須自可予資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借款成本按其產生期間之損益中確認。

政府補助

政府補助不予確認，直至有合理保證本集團將遵守政府補助附帶條件以及將會獲得補助。

政府補助於其擬定補償之相關成本獲本集團確認為開支的期間有系統地確認於損益。

作為與收入有關的已產生支出或虧損的補償，或目的為向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)的應收政府補助，乃於其成為應收賬款期間在損益內確認。該補助於「其他收入」項下呈列。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

僱員福利

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。

負債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。

稅項

所得稅開支指當期與遞延所得稅開支的總和。

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(業務合併除外)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，且於交易時不會產生相等的應納稅及可扣稅的暫時性差異。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。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

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，惟永久業權土地一直假定為可透過銷售全數收回。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先釐定稅務扣減是否源自有關使用權資產或租賃負債。

就稅務扣減源自租賃負債的租賃交易，本集團對租賃負債及相關資產分別應用香港會計準則第12號規定。倘應課稅溢利很可能被用作抵銷且可扣減暫時差異可被動用時，本集團將確認遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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對相同應課稅實體徵收之所得稅相關，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。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計方法內。

於對所得稅處理的任何不確定性進行評估時，本公司考慮相關稅務機關是否有可能接受或建議獨立實體於申報所得稅時使用的不確定稅務處理。若可能接受，即期及遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。若相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期價值反映每項不確定性的影響。

廠房及設備

廠房及設備為有形資產，彼等持有用作貨品生產或服務提供，或作行政用途。廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(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成本減其剩餘價值確認。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。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

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。

投資物業亦包括確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

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並調整以剔除任何預付或累計經營租賃收入。

因投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

在建投資物業產生之工程成本已資本化，作為在建投資物業賬面值之一部分。

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。

廠房及設備、使用權資產及合約成本之減值

本集團於各報告期末審閱廠房及設備、使用權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。

廠房及設備及使用權資產之可收回金額進行個別估計。倘不大可能個別估計可收回金額，本集團會估計有關資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，當能夠確立合理及一致的分配基礎時，企業資產將獲分配到相關現金產生單位，否則將獲分配到能夠確立合理及一致分配基礎的最小現金產生單位組別。企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面金額進行比較。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

廠房及設備、使用權資產及合約成本之減值(續)

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，而計入其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。就無法按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，本集團比較一組現金產生單位賬面值(包括分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。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，其後則以該單位或現金產生單位組別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或現金產生單位組別的其他資產比例分配。減值虧損即時於損益確認，有關資產根據另一準則以重估數額入賬則除外，該種情況下，減值虧損按該準則列作重估減值。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)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(或現金產生單位或一組現金產生單位)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，有關資產根據另一準則以重估數額入賬則除外，該種情況下，撥回減值虧損按該準則列作重估增值。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

持作發展／發展中／持作銷售物業

擬於完成發展後出售的持作發展／發展中物業以及持作銷售物業分類為流動資產。除了租賃土地部分按成本模式根據使用權資產的會計政策計量外，持作發展／發展中物業／持作銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本根據特定識別基準釐定，包括分配已產生的相關發展開支及(如適用)已變現借貸成本。可變現淨值指物業的估計售價減完成估計成本及進行銷售所需成本。進行銷售所需的成本包括與銷售直接相關的增量成本及本集團為進行銷售所必須產生的非增量成本。

持作發展／發展中待售物業於完成後轉撥至待售物業。

當用途改變為持有物業以賺取租金或／及資本增值而非在正常業務過程中出售時，本集團將物業從存貨轉為投資物業，這可通過開始向另一方的經營租賃來證明。於轉撥日期之物業公平值與其先前賬面值之間的任何差異於損益確認。

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)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

實際利率法為計算於相關期間金融資產或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或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之比率。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產的分類及期後計量

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。

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確認利息收入。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。

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目減值

本集團根據預期信貸虧損模式對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產(包括應收賬項及其他應收款項、受限制銀行存款及銀行結餘)及財務擔保合約進行減值評估。預期信貸虧損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。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

存續期預期信貸虧損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貸虧損。相反,12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)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貸虧損部分。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貸虧損。

對於所有其他工具,本集團計量的虧損準備等於12個月預期信貸虧損,除非自初始確認後信用風險顯著增加,在此情況下,本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損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. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目減值(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則作別論。

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. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目減值(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則作別論。

(iii) 信用減值金融資產

金融資產在一項或以上事件(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。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(iv) 撇銷政策

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),本集團則撇銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適),遭撇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。撇銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、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和前瞻性資料作調整。預期信貸虧損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。本集團經考慮過往信貸虧損經驗及無須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料後使用撥備矩陣並採用可行權宜方法,估計貿易應收款項的預期信貸虧損。

一般而言,預期信貸虧損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實際利率貼現)。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

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。

管理層定期檢討歸類工作，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。

除財務擔保合約外，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，惟應收賬項及其他應收款項除外，其相應調整於虧損撥備賬確認。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

外匯收益及虧損

以外幣計值的金融資產的賬面值以該外幣釐定，並按各報告期末即期匯率換算。具體為：

就不屬於指定對沖關係一部分的以攤銷成本計量的金融資產而言，匯兑差額於損益中的「其他損益」(附註7)項下作為部分外匯收益／(虧損)淨額確認；及

就不屬於指定對沖關係一部分的按公平值列賬及於損益表處理的金融資產而言，匯兑差額於損益中的「其他損益」作為金融資產之公平值變動之收益／(虧損)(附註7)確認。

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時，方會終止確認該項金融資產。

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. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

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一間實體之資產剩餘權益之合約。本集團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

金融負債包括貿易應付賬項、其他應付款項、應付附屬公司非控股權益款項、有抵押銀行借款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)。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

外匯收益及虧損

就於各報告期末以外幣計值及按攤銷成本計量的金融負債而言，外匯收益及虧損淨按有關工具的攤銷成本釐定。就並非指定對沖關係一部分的金融負債的部分外匯收益及虧損淨額而言，作為外匯收益／(虧損)於損益項下「其他損益」(附註7)中確認。就指定為對沖外匯風險的對沖工具者而言，外匯收益及虧損於其他全面收益確認並於權益的獨立部分中累計。

以外幣計值的金融負債公允值按該外幣釐定，並按報告期末的即期匯率換算。就透過損益按公允值計算之金融負債而言，外匯組成部分構成公允值收益或虧損的一部分，並於損益就並非指定對沖關係一部分的金融負債確認。

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。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

現金及現金等價物

在綜合財務狀況表呈列的現金及現金等價物包括：

(a) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制導致該等結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及

(b) 現金等價物，包括短期(一般原到期日為三個月或以下)、可隨時轉換為已知金額現金及價值變動風險不高的高流通性投資，以及預售物業產生並為滿足短期現金承諾而持有的受限制存款。現金等價物乃為滿足短期現金承諾而持有，而非持作投資或其他用途。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定的現金及現金等價物，扣除須按要求償還並構成本集團現金管理組成部分的未償還銀行透支。該等透支於綜合財務狀況表內呈列為短期借款。

本集團使用受第三方合約限制的銀行結餘列作現金的一部分，除非該等限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行餘額使用的合約限制於附註22中披露。

關連人士

倘出現下列情況，有關人士被視為與呈報實體有關連：

(a) 倘一名人士或該人士家庭的近親成員符合下列條件，則與呈報實體有關連：

(i) 控制或共同控制呈報實體；

(ii) 對呈報實體有重大影響；或

(iii) 屬呈報實體或呈報實體母公司主要管理人員的成員。

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

現金及現金等價物(續)

關連人士(續)

(b) 倘出現下列情況，一間實體屬與呈報實體有關連：

(i) 該實體與呈報實體為同一集團的成員(代表各自之母公司、附屬公司及同系附屬公司均互相關連)；

(ii) 一間實體屬另一間實體的聯營公司或合營公司(或為一集團之聯營公司或合營公司，而另一實體為該集團之成員)；

(iii) 該等實體皆為同一名第三方的合營公司；

(iv) 一間實體為第三方實體的合營公司及另一實體為第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體乃以呈報實體或呈報實體關連實體之僱員為受益人的僱員退休後福利計劃。如果呈報實體本身為該計劃，則保薦僱主亦與呈報實體有關；；

(vi) 該實體受屬(a)項的人士控制或共同控制；

(vii) 屬(a) (i)項的人士對該實體有重大影響或屬該實體(或屬該實體的母公司)主要管理人員的成員；

(viii) 該實體，或其集團中的任何成員，為呈報實體或呈報實體的母公司提供關鍵管理人員服務。

某一人士之密切家族成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家族成員及包括：

(a) 該人士之子女及配偶或同居伴侶；

(b) 該人士之配偶或同居伴侶之子女；及

(c) 該人士或該人士之配偶或同居伴侶之受養人。

4. 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期間，則於期內確認，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

投資物業估值乃根據收入法或直接比較法釐定。零售店物業及幼兒園物業的估值根據收入法釐定，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。泉州民防泊車位以及泉州及揚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16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。

投資物業於二零二四年十二月三十一日之賬面值為人民幣73,405,000元(二零二三年：人民幣87,065,000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，惟該等假設的變化，包括由於宏觀經濟環境的變化、政策方向及／或抵押要求的變化或其他意外事件導致的任何市場違規、政策、地緣政治及社會變化或其他意外事件的潛在風險，將導致本集團投資物業的公平值發生變化，並對在綜合損益及其他全面收益表中報告的收益或虧損金額進行相應調整。

本公司董事已透過對本集團投資物業進行敏感度分析，就輸入數據變動的風險進行內部評估。

4. 估計不確定因素之主要來源(續)

待發展／發展中物業／待售物業之可變現淨值評估

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／待售物業確認可變現淨值。於二零二四年十二月三十一日，待發展／發展中物業／待售物業之賬面值約為人民幣874,729,000元(二零二三年：人民幣880,792,000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。

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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	**6,171**	4,371
天璽灣項目的住宅單位**	**3,598**	16,310
息縣康橋學苑項目的住宅單位***	**12,660**	99,473
武岡康橋學苑項目的住宅單位****	**54,307**	158,132
總收益	**76,736**	278,286

* 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落成物業。

*** 該項目指位於河南省信陽市落成物業。

**** 該項目指位於湖南省武岡市落成物業。

本集團的所有收益均在一個時間點確認。

5. 收益及分部資料(續)

(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。

本集團評估預付計劃是否含有重大融資組成部分，倘如此，則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。

本集團已就若干銀行所授出與本集團物業客戶所訂立抵押貸款有關的抵押貸款提供擔保。根據擔保條款，如果客戶在擔保期內拖欠其抵押貸款，持有抵押貸款的銀行可要求本集團償還尚未償還的貸款金額及其任何應計利息。在這種情況下，本集團可保留客戶的銷售保證金，並出售物業以收回本集團支付予銀行的任何款項。擔保期從相關抵押貸款的發放日期開始，到以下時間中較早者結束：(i)物業買家取得個人物業擁有權證；及(ii)物業買家悉數結付按揭貸款。由於擔保的公平值不大，因此就抵押貸款向銀行發放的相關財務擔保合約並無單獨確認。

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

於二零二四年及二零二三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:

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業銷售		
一年內	**93,294**	113,161
	93,294	113,161

分部資料

由於本集團的資源為統一處理,向本集團執行董事(即主要營運決策者)(「主要營運決策者」)呈報以作為資源分配及評估的資料側重於本集團整體營運業績。因此並無呈列經營分部資料。

整體披露

主要產品收益

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之收益主要指於中國物業發展項目中物業之銷售額。

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

截至二零二四年及二零二三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. 其他收益及虧損淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
投資物業之租金收入	**678**	564
銀行利息收入	**2,725**	2,050
其他	**29**	(381)
	3,432	2,233

7. 財務成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行借款利息	**1,187**	2,929
租賃負債利息	**7**	8
總借款成本	**1,194**	2,937
減：合資格資產成本資本化金額	**(1,187)**	(2,929)
	7	8

8. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 即期稅項	**536**	699
— 過往年度撥備超額	**(1,616)**	(70)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	**37,550**	5,144
預扣中國企業所得稅	**295**	344
	36,765	6,117
遞延稅項	**(12,667)**	2,306
	24,098	8,423

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%。

本集團在第二支柱規則生效的若干司法權區營運。然而，由於本集團經營所在的所有司法權區的估計實際稅率均高於15%，經計及根據第二支柱規則按管理層最佳估計作出的調整後，本集團管理層並無就本集團面對第二支柱所得稅的定性及定量資料的風險作出相關披露。

8. 所得稅開支(續)

本集團繼續評估支柱二所得稅立法對其未來財務表現的影響。

年內所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利	**(17,212)**	16,013
按中國企業所得稅25%(二零二三年：25%)繳納之稅項(附註)	**(4,303)**	4,003
附屬公司不同稅率之影響	**(619)**	–
不可扣稅開支之稅務影響	**4,343**	2,933
毋須扣稅收入之稅務影響	**(7)**	–
中國土地增值稅	**37,550**	5,144
中國土地增值稅之稅務影響	**(9,388)**	(1,286)
未確認稅項虧損之稅務影響	**479**	–
確認先前未確認稅項虧損	**(322)**	(1,851)
預扣中國企業所得稅	**295**	344
投資物業之稅項影響	**(2,314)**	(794)
過往年度撥備超額	**(1,616)**	(70)
所得稅開支	**24,098**	8,423

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。

9. 年內溢利

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)：		
董事薪酬	**2,174**	2,134
其他員工成本		
一 薪金及津貼	**5,527**	5,381
一 退休福利計劃供款	**443**	498
	8,144	8,013
投資物業所得租金收入總額	**(678)**	(564)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	**31**	57
	(647)	(507)
核數師酬金		
一 審計服務	**905**	905
一 非審計服務	**277**	290
確認為開支之持作出售物業成本	**69,800**	241,280
廠房及設備折舊	**506**	869
使用權資產折舊	**155**	249
其他應收款項的預期信貸虧損撥回淨額	**(476)**	(180)

10. 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：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	主要行政人員			
	佘先生	蔡建四先生	吳志松先生	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
袍金	–	–	–	–
其他薪酬：				
– 薪金及津貼	554	554	554	1,662
– 退休福利計劃供款	–	17	–	17
小計	554	571	554	1,679

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	朱愛萍女士	總計
	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
獨立非執行董事					
袍金	166	155	166	8	495
其他薪酬	–	–	–	–	–
小計	166	155	166	8	495
總計					2,174

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。

朱愛萍女士於二零二四年十二月六日獲委任為獨立非執行董事。

張森泉先生於二零二四年十二月六日辭任獨立非執行董事。

10. 董事及主要行政人員薪酬(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	佘先生 人民幣千元	主要行政人員 蔡建四先生 人民幣千元	吳志松先生 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
袍金	–	–	–	–
其他薪酬：				
– 薪金及津貼	543	543	543	1,629
– 退休福利計劃供款	–	16	–	16
小計	543	559	543	1,645

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 人民幣千元	張森泉先生 人民幣千元	楊權先生 人民幣千元	總計 人民幣千元
獨立非執行董事				
袍金	163	163	163	489
其他薪酬	–	–	–	–
小計	163	163	163	489
總計				2,134

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。

11. 五名最高薪僱員

年內，本集團五名最高薪僱員包括三名(二零二三年：三名)執行董事，其薪酬詳情載於上文附註10。年內，餘下兩名(二零二三年：兩名)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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金及津貼	**1,025**	994
退休福利計劃供款	**29**	48
	1,054	1,042

於截至二零二四年及二零二三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。

於截至二零二四年及二零二三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。

12. 股息

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無向本公司普通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。

13. 每股(虧損)／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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
盈利		
就計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔年內(虧損)／溢利	**(40,590)**	4,507

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

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的每股攤薄(虧損)／盈利與每股基本(虧損)／盈利相同，原因是於兩個年度均無已發行在外潛在普通股。

14. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員推行一項強制性公積金計劃。根據該計劃，僱主及僱員各自須向計劃供款，有關供款相當於僱員有關收入之5%，每月有關收入之上限為30,000港元。本集團每月向計劃作出相關薪金成本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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，退休福利總開支為人民幣460,000元(二零二三年：人民幣514,000元)。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無已沒收供款動用於減少現有供款水平及並無沒收供款可由本集團在未來年度用於減少應付供款。

15. 廠房及設備

	租賃改善 人民幣千元	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				
於二零二三年一月一日	675	2,761	5,074	8,510
添置	–	110	–	110
撇銷／出售	–	–	(15)	(15)
於二零二三年十二月三十一日	675	2,871	5,059	8,605
添置	–	13	95	108
撇銷／出售	–	–	(2,327)	(2,327)
於二零二四年十二月三十一日	**675**	**2,884**	**2,827**	**6,386**
折舊				
於二零二三年一月一日	307	2,460	4,204	6,971
年內撥備	135	194	540	869
撇銷／出售	–	–	(15)	(15)
於二零二三年十二月三十一日	442	2,654	4,729	7,825
年內撥備	142	122	242	506
撇銷／出售	–	–	(2,318)	(2,318)
於二零二四年十二月三十一日	**584**	**2,776**	**2,653**	**6,013**
賬面值				
於二零二四年十二月三十一日	**91**	**108**	**174**	**373**
於二零二三年十二月三十一日	233	217	330	780

經考慮剩餘價值後，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：

租賃改善	租期以較短者為準或三年
傢俬及設備	三至五年
汽車	四至五年

16. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於二零二三年一月一日	93,645
於損益確認之公平值變動淨額	108
出售	(3,823)
重新分類為持作出售	(2,865)
於二零二三年十二月三十一日	87,065
於損益確認之公平值變動淨額	(11,187)
出售	(927)
重新分類為持作出售	(1,546)
於二零二四年十二月三十一日	73,405

本集團根據經營租賃出租停車位、一項幼稚園物業及零售店物業，須每月支付租金。該等租賃的初步租期通常為三個月至二十年。

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。

本集團之各項投資物業於二零二四年及二零二三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漗鋒評估有限公司於各日期進行之估值釐定。本集團管理層與估值師緊密合作，以釐定適當的估值技術及公平值計量模型的輸入數據。

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。

16. 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	公平值	估值方法	重大不可觀察輸入數據	敏感度
位於中國福建省泉州的民防車位	人民幣17,510,000元(二零二三年:人民幣21,002,000元)	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75,600元至人民幣102,000元(二零二三年:介乎人民幣85,000元至人民幣110,000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。
位於中國福建省泉州的非民防車位	人民幣40,445,000元(二零二三年:人民幣46,633,000元)	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84,000元至人民幣113,600元(二零二三年:介乎人民幣94,000元至人民幣122,000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。
位於中國福建省泉州的幼兒園	人民幣8,910,000元(二零二三年:人民幣11,900,000元)	收入法	復歸回報率:5.9%(二零二三年:4.8%) 經計及可資比較物業與該等目標物業之間的地點差異及個別因素(即可達性),每平方米每月的市場租金平均為人民幣14元(二零二三年:人民幣18元)。	倘所使用之復歸回報率略微上升,則會導致公平值大幅下跌,反之亦然。 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。
位於中國江蘇省揚州的非民防車位	人民幣5,090,000元(二零二三年:人民幣5,940,000元)	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50,000元至人民幣80,000元(二零二三年:介乎人民幣65,000元至人民幣100,000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。
位於中國江蘇省揚州的零售店物業	人民幣1,450,000元(二零二三年:人民幣1,590,000元)	收入法	復歸回報率:5.6%(二零二三年:5.5%) 經計及可資比較物業與該目標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57元(二零二三年:人民幣63元)。	倘所使用之復歸回報率略微上升,則會導致公平值大幅下跌,反之亦然。 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。

16. 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：

	第三級公平值	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
位於泉州的民防車位	**17,510**	21,002
位於泉州的非民防車位	**40,445**	46,633
位於泉州的幼兒園物業	**8,910**	11,900
位於揚州的非民防車位	**5,090**	5,940
位於揚州的零售店物業	**1,450**	1,590
	73,405	87,065

兩個年度內概無轉入或轉出第三級。

17. 使用權資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租賃物業		
賬面值	**280**	190

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
折舊開支	**155**	249
與短期租賃及租期在12個月內結束的有關的開支	**43**	37
租賃的現金流出總額	**106**	261
添置使用權資產	**–**	35
修訂使用權資產	**245**	–

於本年度，本集團訂立新租賃協議，租期5年(二零二三年：3年)。本集團按年支付固定費用。

17. 使用權資產(續)

於兩個年度，本集團為其營運租用多間辦公室及展覽廳。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。

本集團定期簽訂員工宿舍的短期租賃合同。於本年度產生的短期租賃開支為人民幣43,000元(二零二三年：37,000元)。

租賃負債的租賃到期分析詳情載於附註25。

18. 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
待發展物業	**253,519**	253,274
發展中物業	**396,978**	336,184
待售物業	**224,232**	291,334
	874,729	880,792

租賃土地分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
賬面值	**300,803**	338,503

租賃土地的賬面值以成本減任何減值損失計量。剩餘價值確定為租賃土地部分的估計出售價值。考慮到截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的估計剩餘價值，租賃土地不計提折舊費用。

待發展物業、發展中物業及已竣工物業位於中國福建省、江蘇省、河南省及湖南省。所有待發展／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。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值人民幣135,787,000元的待發展物業已就本集團的銀行借款作抵押(附註26)。

19. 其他應收款項，按金及預付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他應收款項(附註(a))	**3,408**	3,344
減：信貸虧損撥備	**(148)**	(624)
	3,260	2,720
其他可回收稅項	**2,518**	3,177
墊款予供應商(附註(b))	**2,521**	2,628
其他按金及預付款項	**6,089**	6,857
其他應收款項、按金及預付款項總額	**14,388**	15,382

附註：

(a) 該金額主要指代表物業買家向中國住房和城鄉建設部支付的公共維修金。有關資金將向物業買家收取。

(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。

有關其他應收款項之減值評估詳情載於附註34b。

20. 合約成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
取得合約的增量成本(附註)	**491**	2,400

附註： 於二零二四年及二零二三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。

20. 合約成本(續)

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。截至二零二四年十二月三十一日止年度在損益確認的資本化成本金額為人民幣2,400,000元(二零二三年：人民幣1,885,000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。

21. 銀行結餘及現金及受限制銀行存款

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，銀行結餘及受限制銀行存款之市場年利率如下：

	二零二四年	二零二三年
銀行結餘	**0.01%至2.1%**	0.01%至2.1%
受限制銀行存款(附註)	**0.20%至1.00%**	0.20%至1.00%
固定定期存款	**3.05%**	–

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。

將人民幣計價的結餘兑換成外幣以及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國，均須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則及條例。

本銀行結餘及受限制銀行存款的減值評估詳情載於附註34b。

22. 分類為持作出售資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
分類為持作出售資產：		
投資物業	**1,546**	2,865

於截至二零二四年及二零二三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，以出售若干投資物業(車位)。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團獲得有關銷售投資物業的銷售按金分別人民幣142,000元及人民幣1,218,000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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，該等於二零二三年十二月三十一日分類為持作出售的投資物業已終止確認。

23. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付賬項	**3,213**	2,242
保質應付賬項(附註(a))	**8,047**	7,781
應計建築成本(附註(b))	**53,550**	49,030
應計員工成本及退休福利計劃供款	**6,080**	6,066
其他應付税項	**6,685**	5,565
其他應付款項及應計開支	**9,348**	9,627
根據與物業代理簽訂的獨家銷售協議已收按金(附註(c))	**10**	10
就銷售投資物業已收按金	**142**	1,218
	87,075	81,539

附註：

(a) 根據行業的一般慣例，分包商工程完成後，本集團通常會預扣若干比例的合約金額作為一至兩年的保質金。

(b) 應計建築成本與正在開發的待售物業的建築工程有關，將在與分包商的協議中規定的付款里程碑實現後轉為應付賬項。

(c) 該金額指就與本集團簽訂的獨家銷售代理協議而向兩間獨立物業代理收取的履約按金，以按最低售價包銷天璽灣項目的若干住宅公寓、車庫及車位。該筆款項將視乎協議訂明的固定期限內售出的住宅公寓、車庫及車位數目而有條件退還予物業代理。

下表為根據發票日期呈列之貿易應付賬項之賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至60日	**177**	216
61至90日	**53**	231
91至180日	**4**	16
181日至1年	**1,133**	325
1年以上	**1,846**	1,454
	3,213	2,242

貿易應付款項之信貸期通常為發票日期起計90日內。

24. 合約負債

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內：		
銷售物業已收預售所得款項	**101,012**	110,770

於二零二三年一月一日，合約負債為人民幣234,085,000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。

	物業銷售	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
包含在年初合約負債結餘的已確認收益	**74,128**	196,026

在簽訂買賣協議時，本集團平均自客戶收取合約價值的35%（二零二三年：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間確認合約負債，直至客戶取得竣工物業的控制權。

此外，本集團評估預先付款計劃是否包含重大融資部分，倘如此，則就貨幣時間價值的影響調整代價金額，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。

25. 租賃負債

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付租賃負債		
一年內	**83**	49
超過一年但不超過兩年期間	**48**	37
超過兩年但不超過五年期間	**101**	–
	232	86
減：於流動負債下列示在12個月內到期結算的款項	**(83)**	(49)
於非流動負債下列示在12個月後到期結算的款項	**149**	37

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為4.75%（二零二三年：4.75%）。

26. 有抵押銀行借款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
有抵押銀行借款	**–**	36,000
須於以下時間償還的上述銀行借款賬面值：		
一年內	**–**	36,000
	–	36,000
減：流動負債項下所示一年內到期的金額	**–**	(36,000)
非流動負債項下所示金額	**–**	–

於二零二三年十二月三十一日，所有的銀行借款均以人民幣計值，均列賬為浮息借款，其按一年期貸款最優惠利率加2.35厘的年利率計息。

於二零二三年十二月三十一日，有抵押借款主要由載於附註18的本集團待發展物業、同系附屬公司之間的公司擔保及本公司董事蔡建四先生；以及由佘先生及蔡先生控制的一名關連方的個人擔保作抵押。

26. 有抵押銀行借款(續)

貸款契約

就於二零二三年十二月三十一日的銀行借款賬面值為人民幣36,000,000元而言，本集團必須遵守按季度基準進行測試的相關金融契約：同系附屬公司的流動資產比率與流動負債不得低於0.7。

同系附屬公司已於報告期末或之前的每個測試日遵守相關契約，並將相關銀行貸款結餘列為流動。

27. 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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
遞延稅項資產	**7,607**	3,937
遞延稅項負債	**(9,910)**	(18,907)
	(2,303)	(14,970)

27. 遞延稅項資產／負債(續)

下表為於截至二零二四年及二零二三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	稅項虧損 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	附屬公司之未分配溢利 人民幣千元	待售物業減值虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	(12,009)	(10,259)	3,221	199	5,690	(470)	(295)	1,259	(12,664)
於損益(扣除)計入(附註9)	19	891	(145)	(45)	(2,897)	(129)	–	–	(2,306)
於二零二三年十二月三十一日	(11,990)	(9,368)	3,076	154	2,793	(599)	(295)	1,259	(14,970)
於損益(扣除)計入(附註9)	2,517	8,710	1,585	(126)	(496)	477	–	–	12,667
於二零二四年十二月三十一日	**(9,473)**	**(658)**	**4,661**	**28**	**2,297**	**(122)**	**(295)**	**1,259**	**(2,303)**

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314,646,000元(二零二三年：人民幣357,661,000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。

於二零二四年十二月三十一日，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19,783,000元(二零二三年：人民幣13,286,000元)。已就該等虧損中的約人民幣18,644,000元(二零二三年：人民幣12,563,000元)確認一項遞延稅項資產。由於未來溢利流的不可預測，並無就餘下約人民幣1,139,000元(二零二三年：人民幣723,000元)確認遞延稅項資產。計入未確認的稅項虧損的虧損約為人民幣1,139,000元(二零二三年：人民幣723,000元)，其到期日於下表中披露。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
二零二四年	**–**	1
二零二五年	**14**	–
二零二六年	**271**	14
二零二七年	**437**	271
二零二八年	**–**	437
二零二九年	**417**	–
	1,139	723

28. 應付附屬公司非控股權益款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
石獅市琦鑫貿易有限責任公司(「石獅琦鑫」)	**102,330**	122,274

應付款項為非貿易、無抵押、不計息及須於本公司非全資附屬公司息縣德建置業有限公司(「息縣德建」)及武崗德建置業有限公司(「武崗德建」)錄得累計現金流入淨額時償還。

29. 股本

	股本數目 千股	股本金額 千港元	股本金額 人民幣千元
每股面值0.005港元的普通股			
法定：			
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	100,000,000	500,000	435,951
已發行及繳足：			
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	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。

30. 財務擔保合約

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	**202,545**	243,550

30. 財務擔保合約(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。於二零二四年十二月三十一日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣76,447,000元(二零二三年：人民幣243,550,000元)。根據擔保條款，融資上限為合約價的70%，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，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。

31. 經營租賃協議

本集團作為出租人

為賺取租金而持有之若干車位、一間幼兒園物業及一間零售店物業在未來3個月至3年分別已有訂約承租人。

租賃之未貼現租賃應收租賃款項如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	**308**	412
第二年	**271**	448
第三年	**270**	448
第四年	**270**	448
第五年及五年後	**180**	896
	1,299	2,652

32. 其他承擔

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	**149,395**	184,801

33. 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淨債務(包括附註26披露的有抵押銀行借款、附註25的租賃負債)、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或新債務平衡其整體資本架構。

34. 金融工具

a. 金融工具之類別

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬之金融資產	**89,850**	173,123
金融負債		
攤銷成本	**122,948**	174,638

b. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、貿易應付賬項、保質應付賬項、其他應付款項、應付附屬公司之非控股權益款項及有抵押銀行借款。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。

34. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 利率風險

本集團就受限制銀行存款、銀行結餘及有抵押銀行借款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、銀行結餘、有抵押銀行借款之波幅。本集團還面臨與按固定利率計息的租賃負債(詳見附註25)有關的公平值利率風險。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、銀行結餘及有抵押銀行借款之敏感度分析。

(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，因而面臨匯兑風險。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	
	二零二四年	二零二三年	**二零二四年**	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
港元	**1,586**	485	**46**	45

本集團並無訂立任何衍生工具合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層監察匯兑風險，將於有需要時考慮對沖重大匯兑風險。

34. 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

本集團主要受港元波動影響。

下表詳列本集團在港元兑人民幣可能出現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。

貨幣風險之敏感度分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
在下列情況下，年內之除税後溢利增加(減少)		
一 倘人民幣兑港元貶值	**58**	16
一 倘人民幣兑港元升值	**(58)**	(16)

管理層認為，敏感度分析並不代表既有之匯兑風險，因為年末風險並無反映年內之風險。

34. 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

信貸風險指因本集團對手方未履行其合約責任而導致本集團承受財務損失之風險。本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、受限制銀行存款、銀行結餘及財務擔保合約，本集團並無持有任何抵押品或採取其他信用加強措施以抵沖其金融資產相關的信貸風險。

本集團根據預期信貸虧損模式對金融資產及財務擔保合約進行減值評估。本集團信貸風險管理、最高信貸風險及相關減值評估之資料概述如下：

本集團按地理位置劃分之信貸風險主要集中於中國，其佔於二零二四年十二月三十一日的金融資產總值98%(二零二三年：99%)。

受限制銀行存款／銀行結餘

受限制銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限，因為對手方為獲國際／國家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個月預期信貸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截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無確認虧損撥備。

其他應收款項

就其他應收款項之減值評估而言，管理層根據歷史結算記錄、過往經驗以及合理的定量和定性信息和支持性的前瞻性信息，定期對其他應收款項的可收回性進行單獨評估。對於自初始確認以來信用風險無明顯增加的其他應收款項，本集團根據12個月的預期信貸虧損計提減值，並無虧損撥備獲確認。就根據預期信貸虧損模式個別評估的信貸已減值其他應收款項而言，於二零二四年十二月三十一日確認虧損撥備人民幣148,000元(二零二三年：人民幣624,000元)。

34. 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)

***其他應收款項*(續)**

財務擔保合約

本集團按12個月預期信貸虧損基準評估財務擔保合約的預期信貸虧損。於釐定預期信貸虧損時，本集團已考慮過往違約記錄及前瞻性資料(如適用)。董事認為本集團於擔保期間不大可能因該等擔保而遭受虧損，而本集團在違約的情況下可接管有關物業的所有權並將之出售，以收回本集團向銀行支付的任何金額。本集團認為該等財務擔保合約初步確認時的公平值微不足道。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行按揭貸款，相關物業的公平值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭。自初始確認以來，信用風險沒有顯著增加。本集團已考慮到與付款有關的歷史違約率持續偏低，並認為本集團未償還結餘的固有信貸風險不大。

就財務擔保合約而言，於二零二三年十二月三十一日，本集團根據相關合約已擔保之最高金額為人民幣202,545,000元(二零二三年：人民幣243,550,000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(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，因物業的市場價格高於擔保金額。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

34. 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/其他項目
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
清單	債務人頻繁於到日期後償款但一般悉數結款	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆賬	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
虧損	存在資產信貸減值證據	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撇銷	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	款項撇銷	款項撇銷

34. 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：

	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	
					二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
按攤銷成本列賬之金融資產						
其他應收款項	19	不適用	(附註a)	12個月預期信貸虧損	**3,408**	2,720
				全期預期信貸虧損(信貸減值)	**148**	624
受限制銀行存款	21	A-AAA	不適用	12個月預期信貸虧損	**21,125**	17,240
銀行結餘	21	A-AAA	不適用	12個月預期信貸虧損	**65,465**	153,161
固定定期存款	21	A-AAA	不適用	12個月預期信貸虧損	**30,000**	–
其他項目						
財務擔保合約(附註b)	30	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	**202,545**	243,550

34. 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a: 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。

二零二四年	**逾期** **人民幣千元**	**未逾期／無固定還款期** **人民幣千元**	**總計** **人民幣千元**
其他應收款項	**–**	**3,408**	**3,408**

二零二三年	逾期 人民幣千元	未逾期／無固定還款期 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應收款項	624	2,720	3,344

附註b: 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。

賬面總值

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
於二零二三年一月一日	804
撥回減值虧損	(180)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	624
撥回減值虧損	(476)
於二零二四年十二月三十一日	148

34. 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。倘利息流量屬浮動利率，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	3個月至1年 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 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
二零二四年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	–	17,349	–	–	–	17,349	17,349
應付附屬公司非控股權益款項	–	102,330	–	–	–	102,330	102,330
有抵押銀行借款	–	–	–	–	–	–	–
就物業買家獲授之按揭融資提供之公司擔保	–	76,447	–	–	–	76.447	–
租賃負債	5.74	–	93	53	106	252	232
		196,126	93	53	106	196,378	196,358

34. 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	3個月至1年 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 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
二零二三年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	–	16,587	–	–	–	16,587	16,587
應付附屬公司非控股權益款項	–	122,274	–	–	–	122,274	122,274
有抵押銀行借款	5.9	2,695	34,654	–	–	37,349	36,000
就物業買家獲授之按揭融資提供之公司擔保	–	243,550	–	–	–	243,550	–
租賃負債	5.88	–	54	39	–	93	86
		385,106	34,708	39	–	419,853	174,947

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項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。

35. 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。

	有抵押銀行借款 人民幣千元	應付附屬公司非控股權益款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	36,000	120,914	304	157,218
融資現金流量：				
附屬公司非控股權益墊款	–	1,360	–	1,360
銀行借款所得款項	20,000	–	–	20,000
已付銀行借款利息	(2,929)	–	–	(2,929)
償還租賃負債	–	–	(261)	(261)
償還有抵押銀行借款	(20,000)	–	–	(20,000)
非現金變動：				
融資成本	2,929	–	8	2,937
新訂租賃	–	–	35	35
於二零二三年十二月三十一日	36,000	122,274	86	158,360
融資現金流量：				
附屬公司非控股權益墊款	–	5,080	–	5,080
向附屬公司非控股權益還款	–	(25,024)	–	(25,024)
銀行借款所得款項	–	–	–	–
已付銀行借款利息	(1,187)	–	–	(1,187)
償還租賃負債	–	–	(106)	(106)
償還有抵押銀行借款	(36,000)	–	–	(36,000)
非現金變動：				
融資成本	1,187	–	7	1,194
新訂租賃	–	–	245	245
於二零二四年十二月三十一日	**–**	**102,330**	**232**	**102,562**

36. 關連方披露

除綜合財務報表其他章節所披露的詳情外，本集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度已與關連方訂立下列交易：

關連方名稱	性質	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
福建省德泰物業管理有限公司（「德泰物業管理」）	支付物業管理服務費	**283**	687

德泰物業管理由佘先生及蔡先生其實益擁有及由彼等共同控制。

主要管理人員之薪酬

於截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
短期福利	**3,221**	3,235
離職後福利	**120**	136
	3,341	3,371

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。

37. 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／成立／營運地點	已發行及悉數繳足股本／實繳股本／註冊股本	本公司應佔擁有權權益比例				本公司所持投票權比例		主要業務
			直接		間接				
			二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	
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%	不活躍
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%	-	-	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%	100%	100%	不活躍
廈門駿熠置業有限公司	中國	實繳股本 人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	100%	100%	不活躍
息縣德建置業有限公司	中國	實繳股本 人民幣20,000,000元	-	-	80%	80%	80%	80%	物業發展
武岡德建置業有限公司	中國	註冊股本 人民幣20,000,000元及實繳股本零	-	-	80%	80%	80%	80%	物業發展
武岡德建房地產開發有限公司	中國	註冊股本 人民幣20,000,000元	-	-	100%	80%	100%	80%	物業發展

年內被取消註冊。

37. 本公司附屬公司詳情(續)

附屬公司之一般資料(續)

上述所有在中國設立的附屬公司均為有限公司。

所有上述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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團訂立股權轉讓協議，以收購本公司一間非全資附屬公司武岡德建房地產開發有限公司的20%股權。本集團按要求償還人民幣23,624,000元(相等於25,384,000港元)之未償還貸款作為代價，已付代價與所收購非控股權益賬面值之差額已確認為與非控股權益進行之交易。

38. 本公司財務狀況表及儲備

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	**454**	437
應收附屬公司款項	**239**	36
銀行結餘及現金	**544**	365
	1,237	838
流動負債		
其他應付款項及應計費用	**2,935**	2,731
應付附屬公司款項	**47,759**	40,044
	50,694	42,775
流動負債淨額	**(49,457)**	(41,937)
資產淨值	**492,644**	500,164
股本及儲備		
股本	**25,451**	25,451
儲備	**467,193**	474,713
權益總額	**492,644**	500,164

38. 本公司財務狀況表及儲備(續)

本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣千元	股份溢價 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
於二零二三年一月一日	521,833	193,733	37,819	(271,956)	481,429
年內虧損	–	–	–	(5,651)	(5,651)
因換算海外業務而產生之匯兑差額	(1,065)	–	–	–	(1,065)
年內全面開支總額	(1,065)	–	–	(5,651)	(6,716)
於二零二三年十二月三十一日	520,768	193,733	37,819	(277,607)	474,713
年內虧損	–	–	–	(5,965)	(5,965)
因換算海外業務而產生之匯兑差額	(1,555)	–	–	–	(1,555)
年內全面開支總額	(1,555)	–	–	(5,965)	(7,520)
於二零二四年十二月三十一日	**519,213**	**193,733**	**37,819**	**(283,572)**	**467,193**

39. 期後事項

報告期結束後概無發生重大事件。

40. 比較數字

若干其他比較數字已被重新分類，以符合本年度的列報及披露。

五年財務概要

截至二零二四年十二月三十一日止年度

本公司於截至二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止五個年度各年的綜合業績及本公司於二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四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二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止四個年度的年報內。

下文概要不構成本年報經審核財務報表的一部分。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 （經重列）	二零二零年 人民幣千元 （經重列）
收入	**76,736**	278,286	262,153	105,609	480,024
除税前(虧損)／溢利	**(17,212)**	16,013	45,829	6,896	128,419
所得税開支	**(24,098)**	(8,423)	(13,603)	(7,347)	(38,161)
年內溢利／(虧損)	**(41,310)**	7,590	32,226	(451)	90,258
以下人士應佔：					
本公司擁有人	**(40,590)**	4,507	31,321	1,303	90,334
非控股權益	**(720)**	3,083	905	(1,754)	(76)
	(41,310)	7,590	32,226	(451)	90,258

	於十二月三十一日				
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 （經重列）	二零二零年 人民幣千元 （經重列）
總資產	**1,094,032**	1,201,801	1,358,573	1,422,276	1,105,983
總負債	**(331,202)**	(397,467)	(561,936)	(657,987)	(341,243)
	762,830	804,334	796,637	764,289	764,740
本公司擁有人應佔權益	**747,181**	788,061	783,334	751,794	750,491
非控股權益	**15,649**	16,273	13,303	12,495	14,249
	762,830	804,334	796,637	764,289	764,740

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