

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)

截至二零二二年六月三十日止六個月 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」)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核業績，連同去年同期的未經審核比較數字載列如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
銷售物業	3	208,887	23,223
銷售成本		(149,800)	(15,541)
毛利		59,087	7,682
其他收入	4	1,398	2,030
其他收益及虧損		180	(22)
投資物業公平值變動	8	(1,448)	(553)
銷售開支		(4,198)	(3,256)
行政開支		(10,822)	(10,199)
融資成本		(8)	(19)
除稅前溢利(虧損)		44,189	(4,337)
所得稅開支	5	(13,707)	(1,225)
期內溢利(虧損)及全面收入 (開支)總額	6	30,482	(5,562)
以下各方應佔期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		30,951	(4,223)
非控股權益		(469)	(1,339)
		30,482	(5,562)
每股盈利(虧損)	7	人民幣	人民幣
— 基本		0.53分	(0.07分)

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
廠房及設備		1,783	2,401
投資物業	8	97,330	105,071
使用權資產		465	594
遞延稅項資產		4,381	3,609
		<u>103,959</u>	<u>111,675</u>
流動資產			
待發展／發展中物業／待售物業	9	1,009,200	951,827
應收賬項及其他應收款項	10	19,624	75,549
合約成本		1,472	1,311
預付土地增值稅		40,560	36,686
受限制銀行存款		14,914	11,577
銀行結餘及現金		138,394	251,513
		<u>1,224,164</u>	<u>1,328,463</u>
分類為持作出售資產		4,907	2,759
		<u>1,229,071</u>	<u>1,331,222</u>
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	11	118,670	148,323
銷售投資物業已收按金		3,033	2,190
合約負債		186,666	327,526
應付附屬公司非控股權益款項		97,430	93,730
應付所得稅及土地增值稅		23,428	24,457
租賃負債		175	152
有抵押銀行借款		5,408	14,200
		<u>434,810</u>	<u>610,578</u>
流動資產淨值		<u>794,261</u>	<u>720,644</u>
資產總值減流動負債		<u>898,220</u>	<u>832,319</u>

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
應付附屬公司非控股權益款項	23,484	-
遞延稅項負債	25,321	21,519
租賃負債	92	90
有抵押銀行借款	34,028	25,800
	<u>82,925</u>	<u>47,409</u>
資產淨值	<u>815,295</u>	<u>784,910</u>
股本及儲備		
股本	12 25,451	25,451
儲備	777,586	746,635
	<u>803,037</u>	<u>772,086</u>
本公司擁有人應佔權益	12,258	12,824
非控股權益	<u>815,295</u>	<u>784,910</u>
權益總額	<u>815,295</u>	<u>784,910</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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

簡明綜合財務報表以人民幣呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 主要會計政策

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

截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年財務報表所呈列者相同。

應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零二二年一月一日開始之本集團年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架引用
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病 相關租金優惠
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
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履行合約之成本
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

本中期期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或該等簡明綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

3. 收益及分部資料

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

客戶合約收益細分

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	4,604	900
天璽灣項目的住宅單位**	204,283	22,323
	<u>208,887</u>	<u>23,223</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落成物業。

本集團的所有收益均在一個時間點確認。

向本公司執行董事(即主要營運決策者)呈報以便進行資源分配及評估的資料側重於收入分析、合約預售金額及單價計算。除本集團的整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
投資物業的固定租金收入	153	307
短期金融產品的利息	-	678
銀行存款利息	1,245	1,045
	<u>1,398</u>	<u>2,030</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	10,195	4,719
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	482	439
	<u>10,677</u>	<u>5,158</u>
遞延稅項	3,030	(3,933)
	<u>13,707</u>	<u>1,225</u>

6. 期內溢利(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利(虧損)已扣除(計入)：		
廠房及設備折舊	944	324
使用權資產折舊	335	358
	<u>1,279</u>	<u>682</u>
與短期租賃有關的開支	33	45
員工成本，包括董事薪酬	4,835	3,461
投資物業所得租金收入總額	(153)	(307)
減：期內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	24	31
	<u>(129)</u>	<u>(276)</u>

7. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
就計算每股基本盈利(虧損)的本公司擁有人 應佔期內溢利(虧損)	<u>30,951</u>	<u>(4,223)</u>
	千股	千股
就計算每股基本盈利(虧損)的普通股數目	<u>5,837,990</u>	<u>5,837,990</u>

概無呈列截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利，原因是本集團於兩段期間概無任何已發行在外潛在普通股。

8. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元
公平值	
於二零二一年一月一日(經審核)	116,693
於損益確認之公平值變動淨額	(1,267)
出售	(7,596)
重新分類為持作銷售	<u>(2,759)</u>
於二零二一年十二月三十一日(經審核)	105,071
於損益確認之公平值變動淨額	(1,448)
出售	(3,449)
重新分類為持作銷售	<u>(2,844)</u>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>97,330</u>

9. 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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
待發展物業	249,247	128,389
發展中物業	564,725	475,134
已竣工物業	195,228	348,304
	<u>1,009,200</u>	<u>951,827</u>

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、湖南省及河南省。所有待發展／發展中物業／待售物業均根據個別物業基準按成本及可變現淨值之較低者列賬。

於二零二二年六月三十日，賬面值人民幣131,760,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣128,389,000元)的待發展物業已就本集團的銀行借款作抵押。

於二零二二年六月三十日，人民幣249,247,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣128,389,000元)的待發展物業及人民幣397,488,000元(未經審核)(二零二一年十二月三十一日：人民幣424,529,000元)的發展中物業預期不會於一年內套現。

10. 應收賬項及其他應收款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬項		
— 銷售物業	16	16
減：信貸虧損撥備	(16)	(16)
	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收款項(附註a)	5,757	8,005
減：信貸虧損撥備	(4,489)	(4,489)
	<u>1,268</u>	<u>3,516</u>
其他可回收稅項	11,256	20,120
墊款予供應商(附註b)	2,165	46,748
其他按金及預付款項	4,935	5,165
	<u>19,624</u>	<u>75,549</u>
應收賬項及其他應收款項總額	<u>19,624</u>	<u>75,549</u>

附註：

- (a) 本集團代表物業買家支付予中國住房和城鄉建設部的公共維護資金，以作住宅物業內公共設施的維護資金，該筆資金將視作本集團應收物業買家的款項。
- (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。

於本中期期間，概無撥回減值撥備至貿易應收款項及其他應收款項。

11. 應付賬項及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬項	10,203	7,025
應計建築成本(附註)	<u>83,730</u>	<u>113,843</u>
	93,933	120,868
應計員工成本及退休福利計劃供款	5,599	4,820
其他應付稅項	2,674	2,655
其他應付款項及應計開支	4,003	5,818
已收建築按金	2,500	4,500
其他按金	<u>9,961</u>	<u>9,662</u>
	<u>118,670</u>	<u>148,323</u>

附註：應計建築成本與正在開發的待售物業的建築工程有關。

下表為根據發票日期呈列之應付賬項及應計建築成本之賬齡分析。

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
未出票	83,730	113,843
0至60日	757	4,929
61至90日	150	108
91至180日	7,751	201
181日至1年	137	253
1年以上	<u>1,408</u>	<u>1,534</u>
	<u>93,933</u>	<u>120,868</u>

12. 股本

本公司股本詳情如下：

	股份數目 千股	股本 千港元	股本 人民幣千元
法定：			
於二零二一年一月一日(經審核)、 二零二一年六月三十日(未經審核)、 二零二二年一月一日(經審核) 及二零二二年六月三十日(未經審核) — 每股面值0.005港元的普通股	<u>100,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>435,951</u>
已發行及繳足：			
於二零二一年一月一日(經審核)、 二零二一年六月三十日(未經審核)、 二零二二年一月一日(經審核) 及二零二二年六月三十日(未經審核) — 每股面值0.005港元的普通股	<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。

業務回顧及前景

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團專注開發其於中國的四個住宅及商業物業項目，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、康橋國際城及康橋美居。

於二零二二年上半年，中國經濟面臨國內不同地區爆發COVID-19疫情以及複雜的內外環境的下行壓力。在中央政府及地方政府作出更大努力下，截至二零二二年六月三十日止六個月，根據國家統計局的數據，中國國內生產總值按年增長2.5%。秉承「房住不炒」的原則，房地產市場調整不斷推進，而二零二二年上半年中國商品房銷售額為人民幣6.6萬億元，按年減少28.9%。

於二零二二年下半年，房地產行業仍充滿挑戰，潛在物業買家的「觀望」態度將對市場需求產生不利影響。儘管如此，預計中央政府將加大力度，推動經濟穩定質量增長及合理定量增長，包括穩定住房價格。地方政府將實施因地制宜的靈活調控政策，促進房地產市場的長期穩定健康發展。

本集團將繼續堅持審慎的管理方法，保持增長、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，對住房的剛性需求依然強勁的城市。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。

財務回顧

財務表現

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的收益主要來自銷售及交付天璽灣項目最後一期的物業予客戶(扣除折扣及與銷售相關的稅項)。收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣23,223,000元上升799.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣208,887,000元，主要由於天璽灣項目最後一期的住宅物業交付量增加，該項目大部分於二零二一年十二月完成，並於二零二二年初交付予客戶，對比截至二零二一年六月三十日止六個月概無新物業竣工可以交付。

本集團的毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣7,682,000元增加669.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣59,087,000元，與收益增幅相符。毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的33.1%減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的28.3%，主要歸因於已售物業的單價上升。

其他收入(包括投資物業的固定租金收入及銀行存款利息收入)由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,030,000元減少31.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣1,398,000元，主要由於本集團於二零二二年一月花費約人民幣112,420,000元取得土地使用權後持有的整體現金減少，導致來自銀行存款的利息收入減少。

本集團的銷售開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣3,256,000元增加28.9%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣4,198,000元，主要由於交付天璽灣項目物業產生的額外銷售代理佣金。

行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣10,199,000元增加6.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣10,822,000元，主要由於整體成本通脹。

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之即期稅項撥備)由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,225,000元增加1018.9%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣13,707,000元，主要由於本集團應課稅溢利增加。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為人民幣30,951,000元，對比截至二零二一年六月三十日止六個月的淨虧損人民幣5,562,000元，主要由於本集團扣除所得稅開支增加的物業發展業務所得收益及毛利有所增長。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團的總資產為人民幣1,330,030,000元(包括受限制銀行存款與銀行結餘及現金人民幣153,308,000元)，包括總權益人民幣815,295,000元及總負債人民幣517,735,000元。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團主要以由內部資源應付營運資金需求。

於二零二二年六月三十日，本集團的流動比率為2.81倍(二零二一年十二月三十一日：2.18倍)。本集團於二零二二年六月三十日銀行借款為人民幣39,436,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣40,000,000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界定(如有))除以總權益，於二零二二年六月三十日為19.7%(二零二一年十二月三十一日：17.0%)。

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。截至二零二二年六月三十日止六個月的外匯虧損淨額主要源自將以人民幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金換算為人民幣。目前，本集團並無使用衍生財務工具，且並無訂立任何衍生合約。然而，管理層將監察貨幣波動風險，並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。

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

除本公告所披露者外，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，於本公告日期，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

於二零二二年六月三十日，本集團已質押開發物業約人民幣131,760,000元以擔保其銀行借款。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團於中國有約47名全職僱員(不包括董事)。於截至二零二二年六月三十日止六個月，總員工成本(包括董事薪酬)為人民幣4,835,000元(二零二一年：人民幣3,461,000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，本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月內，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。

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

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為董事買賣本公司證券之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零二二年六月三十日止六個月期間內已遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司截至本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

審核委員會

審核委員會由全體獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，包括所採納的會計原則及常規。

核數師審閱

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報告表已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據由香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

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。本公司之二零二二年中期報告將於二零二二年九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，二零二二年八月三十一日

於本公告日期，執行董事為余德聰先生、蔡建四先生及吳志松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。