

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」)截至二零二零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 截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>			
銷售物業	3	418,885	60,644
銷售成本		(279,253)	(40,910)
毛利		139,632	19,734
其他收入	4	3,775	4,712
其他收益及虧損		45	136
投資物業公平值變動	8	1,755	4,951
自持作出售物業轉移至 投資物業後公平值變動		-	236
預期信貸虧損模式下的減值虧損， 扣除撥回	10	-	982
銷售開支		(3,096)	(2,162)
行政開支		(7,705)	(7,657)
融資成本		(34)	-
除稅前溢利		134,372	20,932
所得稅開支	5	(34,068)	(5,731)
期內溢利及全面收入總額	6	100,304	15,201
以下各方應佔期內溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		98,972	14,933
非控股權益		1,332	268
		100,304	15,201
		人民幣	人民幣
每股盈利	7		
— 基本		1.70分	0.26分

簡明綜合財務狀況表  
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		2,505	1,076
投資物業	8	119,911	120,342
使用權資產	8	968	1,181
遞延稅項資產		986	10,967
定期存款		-	20,000
		<u>124,370</u>	<u>153,566</u>
<b>流動資產</b>			
待發展／發展中物業／待售物業	9	579,746	739,715
應收賬項及其他應收款項	10	34,544	55,952
合約成本		1,740	3,275
預付土地增值稅		27,209	26,164
受限制銀行存款		940	46,089
短期金融產品		155,000	105,000
銀行結餘及現金		99,020	153,011
		<u>898,199</u>	<u>1,129,206</u>
分類為持作出售資產		789	920
		<u>898,988</u>	<u>1,130,126</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項		3,673	7,023
其他應付款項及應計費用		59,659	59,157
銷售投資物業收取之按金		351	533
合約負債	11	98,310	474,287
應付附屬公司非控股權益款項	16	47,680	25,080
應付所得稅及土地增值稅		11,661	19,632
租賃負債		379	356
		<u>221,713</u>	<u>586,068</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>677,275</u>	<u>544,058</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>801,645</u>	<u>697,624</u>

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		24,209	20,717
租賃負債		398	373
		<u>24,607</u>	<u>21,090</u>
資產淨值		<u>777,038</u>	<u>676,534</u>
股本及儲備			
股本	12	25,451	25,451
儲備		735,602	636,630
本公司擁有人應佔權益		<u>761,053</u>	<u>662,081</u>
非控股權益		15,985	14,453
權益總額		<u>777,038</u>	<u>676,534</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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。

### 1A. 於當前中期期間的重大事件及交易

Covid-19爆發及期後隔離措施以及不少國家施加的旅遊限制已對全球經濟、商業環境產生負面影響並直接及間接影響本集團業務。另一方面，中華人民共和國(「中國」)政府已宣告向企業提供一些財務措施及支援以克服疫情帶來的負面影響。因此，誠如相關附註所披露，本集團之財務狀況及表現於多方面受到影響，包括中國政府的社會保險減免。

## 2. 主要會計政策

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

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致的會計政策變動外，截至二零二零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二零一九年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表所呈列者相同。

### 應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用香港財務報告準則中對概念框架的提述之修訂及下列由香港會計師公會頒佈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

本期間應用香港財務報告準則中對概念框架的提述之修訂及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表現及狀況及/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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	-	7,589
天璽灣項目的住宅單位**	<b>418,885</b>	53,055
	<b>418,885</b>	<b>60,644</b>

\* 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在建物業及落成物業。

資料乃按項目分類並向本集團管理層(即本集團行政總裁、首席財務官及執行董事構成的主要營運決策者)匯報，以作出資源配置及評估分部表現。每個物業發展項目構成一個經營分部，本集團目前營運兩個物業發展項目，即濱江國際項目及天璽灣項目。截至二零二零年六月三十日止期間，全部(二零一九年：87%)的收益來自天璽灣項目。本集團管理層根據本集團的期內收益，評估可報告分部的表現，而該收益列報於簡明綜合損益及其他全面收益表。經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

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

### 4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
投資物業的固定租金收入	148	165
短期金融產品的利息	530	3,002
銀行存款利息	3,097	1,459
其他	-	86
	<b>3,775</b>	<b>4,712</b>

## 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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」)	20,576	5,991
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	18	427
	<u>20,594</u>	<u>6,418</u>
遞延稅項	<u>13,474</u>	<u>(687)</u>
	<u>34,068</u>	<u>5,731</u>

由於本集團之收入並非產生自或源自香港，故並無就香港稅項計提撥備。

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

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

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

## 6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利已扣除(計入)：		
廠房及設備折舊	140	59
使用權資產折舊	<u>259</u>	<u>-</u>
折舊總額	<u>399</u>	<u>59</u>
根據經營租賃租用物業的租金開支	-	57
員工成本，包括董事薪酬(附註)	3,394	3,627
投資物業所得租金收入總額	(148)	(165)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	<u>12</u>	<u>15</u>
	<u>(136)</u>	<u>(150)</u>

附註：截至二零二零年六月三十日止六個月，由於爆發COVID-19，中國政府減免本集團於二零二零年二月至六月的社會保險50%。

## 7. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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的本公司擁有人應佔期內溢利	<u>98,972</u>	<u>14,933</u>
	千股	千股
就計算每股基本盈利的普通股數目	<u>5,837,990</u>	<u>5,837,990</u>

概無呈列截至二零二零年及二零一九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. 投資物業及使用權資產

已竣工  
投資物業  
人民幣千元

公平值	
於二零一九年一月一日(經審核)	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)
重新分類為持作銷售(附註12)	<u>(920)</u>
於二零一九年十二月三十一日(經審核)	120,342
於損益確認之公平值變動淨額	1,755
出售	(1,397)
重新分類為持作銷售(附註12)	<u>(789)</u>
於二零二零年六月三十日(未經審核)	<u><u>119,911</u></u>

本集團根據經營租賃出租停車位、一項幼稚園物業及一項零售店物業，須每月支付租金。該等租賃的初始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。

於釐定投資物業公平值時，本集團委聘第三方合資格外聘估值師進行估值。本集團各項投資物業於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的公平值乃基於與本集團並無關連之合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於各日期進行之估值釐定。本集團管理層與估值師緊密合作，以確立適合的估值方法及估值模型輸入數據，並向董事會說明投資物業公平值波動的原因。

於估計投資物業公平值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。



下表列載該等投資物業公平值之釐定方式之資料(尤其是估值方法及所用輸入數據)。

投資物業	估值方法	重大不可觀察輸入數據	敏感度
位於中國福建省 泉州的民防車位	投資法	<p>有期回報率：4% (二零一九年十二月三十一日：4%)</p> <p>復歸回報率：4% (二零一九年十二月三十一日：4%)</p> <p>經計及可資比較物業與該等主體物業之間的地點差異及個別因素(即可達性)，每個民防車位每月的市場租金介乎人民幣300元至人民幣464元(二零一九年十二月三十一日：人民幣312元至人民幣488元)。</p>	<p>倘所使用之有期回報率及復歸回報率略微上升，則會導致公平值大幅下跌，反之亦然。</p> <p>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。</p>
位於中國福建省 泉州的車位	直接比較法	<p>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128,000元至人民幣158,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣130,000元至人民幣160,000元)。</p>	<p>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。</p>
位於中國福建省 泉州的幼兒園	投資法	<p>有期回報率：4%(二零一九年十二月三十一日：4%)</p> <p>復歸回報率：4.5%(二零一九年十二月三十一日：4.5%)</p> <p>經計及可資比較物業與該等主體物業之間的地點差異及個別因素(即大小及可達性)，每平方米每月的市場租金平均為人民幣19元(二零一九年十二月三十一日：人民幣19元)。</p>	<p>倘所使用之有期回報率及復歸回報率略微上升，則會導致公平值大幅下跌，反之亦然。</p> <p>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。</p>

投資物業	估值方法	重大不可觀察輸入數據	敏感度
位於中國江蘇省揚州的車位	投資法	<p>有期回報率：3% (二零一九年十二月三十一日：3%)</p> <p>復歸回報率：3% (二零一九年十二月三十一日：3%)</p> <p>經計及可資比較物業與該等主體物業之間的地點差異及個別因素(即可達性)，每個民防車位每月的市場租金介乎人民幣200元至人民幣240元(二零一九年十二月三十一日：人民幣200元至人民幣260元)。</p>	<p>倘所使用之有期回報率及復歸回報率略微上升，則會導致公平值大幅下跌，反之亦然。</p> <p>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。</p>
位於中國江蘇省揚州的零售店物業	投資法	<p>有期回報率：4.3% (二零一九年十二月三十一日：4.3%)</p> <p>復歸回報率：4.8% (二零一九年十二月三十一日：4.8%)</p> <p>經計及可資比較物業與該等主體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71元(二零一九年十二月三十一日：人民幣71元)。</p>	<p>倘所使用之有期回報率及復歸回報率略微上升，則會導致公平值大幅下跌，反之亦然。</p> <p>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。</p>

於本中期期間，本集團訂立新租賃協議，租期為3年。本集團須每年支付固定付款。於租賃開始時，本集團確認使用權資產及租賃負債人民幣45,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：零)。

## 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／待售物業包括：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
待發展物業	238,124	134,299
發展中物業	103,202	92,642
已竣工物業	238,420	512,774
	<u>579,746</u>	<u>739,715</u>

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、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。

於二零二零年六月三十日，人民幣238,124,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣134,299,000元(經審核))的待發展物業及人民幣103,202,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣92,642,000元(經審核))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

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬項		
— 銷售物業	—	16
減：信貸虧損撥備	—	(16)
	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收款項(附註a)	7,552	7,505
減：信貸虧損撥備	(4,505)	(4,505)
	<u>3,047</u>	<u>3,000</u>
出售投資物業之應收款項	279	289
所得稅及土地增值稅以外的預付稅項	3,369	19,185
向供應商墊款(附註b)	21,354	28,748
其他按金及預付款項	6,495	4,730
	<u>34,544</u>	<u>55,952</u>
	<u>34,544</u>	<u>55,952</u>

附註a：該金額主要指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。

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。

根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對金融資產之減值評估

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
就下列各項撥回的減值虧損		
一 貿易應收款項	-	30
一 其他應收款項	-	952
	<u>-</u>	<u>982</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表中所用的釐定輸入數據以及假設及估計方法的基準，與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用基準相同。

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. 合約負債

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
合約負債		
銷售物業已收預售所得款項	<u>98,310</u>	<u>474,287</u>

本公司董事認為，於二零二零年六月三十日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 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	98,310	310,488
於一年後	-	163,799
	<u>98,310</u>	<u>474,287</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：			
於二零一九年一月一日(經審核)、 二零一九年六月三十日(未經審核)、 二零二零年一月一日(經審核)及 二零二零年六月三十日(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：			
於二零一九年一月一日(經審核)、 二零一九年六月三十日(未經審核)、 二零二零年一月一日(經審核)及 二零二零年六月三十日(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。

## 13. 其他承擔

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表計提撥備的 發展中物業工程承擔	<u>63,041</u>	<u>79,416</u>

## 14. 或然負債

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就物業買家獲授的按揭融資向銀行提供公司擔保	<u>480,552</u>	<u>546,259</u>

本集團按照中國市場慣例向物業買家提供擔保以獲授中國的銀行按揭貸款，從而促進彼等購買本集團的物業。物業按揭的擔保與有關按揭同步開始，通常於(i)物業買家獲得個人物業所有權證；及(ii)物業買家悉數結付抵押貸款時(以較早者為準)解除。於二零二零年六月三十日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣480,552,000元(未經審核)(二零一九年十二月三十一日：人民幣546,259,000元(經審核))。根據擔保條款，就按揭貸款而言，倘物業買家拖欠按揭付款，則本集團負責向銀行償還拖欠物業買家結欠的按揭貸款的未償還餘額連同應計利息及罰金。倘本集團未能按此行事，則按揭銀行將首先扣減物業買家於銀行擁有的現有銀行結餘。

任何差額將藉拍賣相關物業收回；如未償還貸款金額超出變現抵押品銷售所得款項淨額，則會向本集團收回餘下款項。本集團並無對其客戶進行獨立信貸審查，惟依賴按揭銀行進行的信貸審查。

本公司董事認為，本集團的財務擔保合約公平值於初始確認時及於截至二零二零年六月三十日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度並不重大，而本公司董事認為有關買方拖欠還款的機會不大。倘出現拖欠還款情況，則相關物業的可變現淨值預期可補足未償還按揭本金額連同應計利息及罰金。因此，概無於簡明綜合財務報表就該等擔保計提撥備。

## 15. 關連方披露

### 主要管理人員的薪酬

於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，董事及其他主要管理人員的薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	1,387	1,960
離職後福利	35	81
	<u>1,422</u>	<u>2,041</u>

董事及主要行政人員的薪酬乃由薪酬委員會根據於本集團的個人表現及市場趨勢釐定。

## 16. 應付附屬公司非控股權益款項

		二零二零年	二零一九年
		六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
石獅市琦鑫貿易有限 責任公司(「石獅琦鑫」)	無抵押、不計息及須於息縣 德建置業有限公司及武崗 德建置業有限公司錄得 累計現金流入淨額償還	<u>47,680</u>	<u>25,080</u>

## 17. 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。

## 18. 報告期末後事項

本中期期間結束後，於二零二零年七月二十一日，本公司一間間接全資附屬公司成功競投位於中國湖南省武岡市新東路以南、富田路以東一幅土地的土地使用權，競拍價為人民幣120,750,000元（「土地收購事項」）。競拍確認函已於二零二零年七月二十八日向本集團發出。有關土地收購事項的土地使用權出讓合約亦於二零二零年八月八日訂立。

土地收購事項的詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十二日的公告。

## 業務回顧及前景

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團專注開發其位於河南省信陽市及湖南省武岡市的兩個新住宅物業項目，並繼續建設江蘇省揚州天璽灣項目的其餘部分。

自二零二零年初在全球爆發的COVID-19對國內及全球經濟帶來前所未有的挑戰。中央政府及時實施應付措施，中國疫情得以迅速受控。雖然導致銷售中心臨時關閉及地盤停工，惟本集團已對其營運進行嚴格控制以應對疫情，同時促使穩步復工復產以減低疫情對其業務的影響。

儘管全球COVID-19疫情及中美地緣政治局勢緊張的影響預期維持一段時間，惟預期中央政府將繼續給予財政提振措施及寬鬆貨幣政策，支持國內經濟復甦。本集團看好中國物業市場的長遠前景，預期其將憑藉長遠可持續需求得以復原。

二零二零年下半年，本集團將繼續開發揚州、信陽及武岡的住宅物業項目，並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。為擴大土地儲備，本集團已於二零二零年七月收購位於湖南省武岡市的另一幅土地的土地使用權。

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。

## 財務回顧

### 財務表現

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的收益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六月三十日止六個月的人民幣60,644,000元上漲590.7%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣418,885,000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農曆新年假期前交付予客戶。

隨著收益增長，本集團的毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣19,734,000元增加607.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣139,632,000元。毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的32.5%改善至截至二零二零年六月三十日止六個月的33.3%，主要由於售出物業的平均售價上調。



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及短期金融產品)由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣4,712,000元減少19.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3,775,000元，乃主要由於二零一九年七月及二零二零年二月動用合共約人民幣222,171,000元收購土地使用權後，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六月三十日止六個月的人民幣2,162,000元增加43.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3,096,000元，主要由於交付相關物業後確認的銷售代理佣金開支增加。

截至二零二零年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣7,705,000元，對比截至二零一九年六月三十日止六個月產生的人民幣7,657,000元，維持相對穩定。

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)由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣5,731,000元增加494.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣34,068,000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六月三十日止六個月的人民幣14,933,000元，增加562.8%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣98,972,000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

於二零二零年六月三十日，本集團的總資產為人民幣1,023,358,000元，包括總權益人民幣777,038,000元及總負債人民幣246,320,000元。

本集團的營運資金需求主要由內部資源提供資金。於二零二零年六月三十日，本集團有定期存款、受限制銀行存款、短期金融產品、銀行結餘及現金人民幣254,960,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣324,100,000元)及並無銀行借款(二零一九年十二月三十一日：零)。

於二零二零年六月三十日，本集團的流動比率為4.05倍(二零一九年十二月三十一日：1.93倍)。

## 外匯風險

本公司的主要附屬公司於中國營運，而本集團所有業務交易以人民幣計值。截至二零二零年六月三十日止六個月的外匯收益淨額主要源自將以人民幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金換算為人民幣。目前，本集團並無使用衍生財務工具，且並無訂立任何衍生合約。然而，管理層將監察貨幣波動風險，並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團於中國有約48名全職僱員(不包括董事)。於截至二零二零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3,394,000元(二零一九年：人民幣3,627,000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，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，佘德聰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，由佘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二零二零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

截至二零二零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二零二零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二零二零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

本集團截至二零二零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](http://www.jiande-intl.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司之二零二零年中期報告將於二零二零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，二零二零年八月三十一日

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。