

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)

截至二零二一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」)截至二零二一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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
銷售物業	3	23,223	418,885
銷售成本		(15,541)	(279,253)
毛利		7,682	139,632
其他收入	4	2,030	3,775
其他收益及虧損		(22)	45
投資物業公平值變動	8	(553)	1,755
銷售開支		(3,256)	(3,096)
行政開支		(10,199)	(7,705)
融資成本		(19)	(34)
除稅前(虧損)溢利		(4,337)	134,372
所得稅開支	5	(1,225)	(34,068)
期內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額	6	(5,562)	100,304
以下各方應佔期內(虧損)溢利及 全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(4,223)	98,972
非控股權益		(1,339)	1,332
		(5,562)	100,304
		人民幣	人民幣
每股(虧損)盈利	7		
— 基本		(0.07分)	1.70

簡明綜合財務狀況表
於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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		3,075	3,154
投資物業	8	105,983	116,693
使用權資產	8	803	1,070
遞延稅項資產		406	406
		<u>110,267</u>	<u>121,323</u>
流動資產			
待發展／發展中物業／待售物業	9	855,923	745,199
應收賬項及其他應收款項	10	57,630	39,140
合約成本		316	414
預付土地增值稅		32,876	29,362
受限制銀行存款		60,280	20,273
銀行結餘及現金		157,622	160,409
		<u>1,164,647</u>	<u>994,797</u>
分類為持作出售資產		4,447	507
		<u>1,169,094</u>	<u>995,304</u>
流動負債			
應付賬項	11	13,105	4,816
其他應付款項及應計費用		128,159	108,512
銷售投資物業收取之按金		3,612	227
合約負債		232,510	108,152
應付附屬公司非控股權益款項		90,730	79,430
應付所得稅及土地增值稅		18,984	13,739
租賃負債		554	510
		<u>487,654</u>	<u>315,386</u>
流動資產淨值		<u>681,440</u>	<u>679,918</u>
資產總額減流動負債		<u>791,707</u>	<u>801,241</u>

		二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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		21,784	25,717
租賃負債		101	140
		<u>21,885</u>	<u>25,857</u>
資產淨值		<u>769,822</u>	<u>775,384</u>
股本及儲備			
股本	12	25,451	25,451
儲備		731,291	735,514
		<u>756,742</u>	<u>760,965</u>
本公司擁有人應佔權益		756,742	760,965
非控股權益		13,080	14,419
		<u>769,822</u>	<u>775,384</u>
權益總額		<u>769,822</u>	<u>775,384</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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)。

截至二零二一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二零二零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(「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二零二一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：

香港財務報告準則第16號之修訂本	Covid-19相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號	
及香港財務報告準則第16號之修訂本	

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業均在一個時間點確認		
濱江國際項目的住宅單位*	900	—
天璽灣項目的住宅單位**	22,323	418,885
	<u>23,223</u>	<u>418,885</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的在建物業及落成物業。

資料乃按項目分類並向本集團執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))匯報，以作出資源配置及評估分部表現。每個物業發展項目構成一個經營分部，本集團目前營運五個(二零二零年：兩個)位於中華人民共和國(「中國」)福建省、江蘇省、湖南省及河南省的物業發展項目。截至二零二一年六月三十日止期間，約96%(二零二零年：100%)的收益來自天璽灣項目。主要營運決策者根據各經營分部的收益，評估經營分部的表現。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。並無提供其他有關財務資料亦無定期向主要營運決策者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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
投資物業的固定租金收入	307	148
短期金融產品的利息	678	530
銀行存款利息	1,045	3,097
	<u>2,030</u>	<u>3,775</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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」)	4,719	20,576
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	439	18
	<u>5,158</u>	<u>20,594</u>
遞延稅項	(3,933)	13,474
	<u>1,225</u>	<u>34,068</u>

6. 期內(虧損)溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)溢利已扣除(計入)：		
廠房及設備折舊	324	140
使用權資產折舊	358	259
	<u>682</u>	<u>399</u>
折舊總額		
	45	–
與短期租賃有關的開支	3,461	3,394
員工成本，包括董事薪酬		
	(307)	(148)
投資物業所得租金收入總額	31	12
減：期內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支		
	<u>(276)</u>	<u>(136)</u>

7. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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(虧損)溢利	<u>(4,223)</u>	<u>98,972</u>
	千股	千股
就計算每股基本(虧損)盈利的普通股數目	<u>5,837,990</u>	<u>5,837,990</u>

概無呈列截至二零二一年及二零二零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	
於二零二零年一月一日(經審核)	120,342
於損益確認之公平值變動淨額	(1,768)
轉移自持作出售物業	197
出售	(1,571)
重新分類為持作銷售	<u>(507)</u>
於二零二零年十二月三十一日(經審核)	116,693
於損益確認之公平值變動淨額	(553)
出售	(5,710)
重新分類為持作銷售	<u>(4,447)</u>
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<u>105,983</u>

於本中期期間，本集團訂立新租賃協議，租期為3年。本集團每年支付固定付款。於租賃開始時，本集團確認使用權資產及租賃負債人民幣91,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣45,000元)。

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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
待發展物業	126,747	237,738
發展中物業	535,657	306,416
已竣工物業	193,519	201,045
	<u>855,923</u>	<u>745,199</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。

於二零二一年六月三十日，人民幣126,747,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣237,738,000元)的待發展物業及人民幣426,884,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣306,416,000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

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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)	5,581	7,060
減：信貸虧損撥備	(4,489)	(4,489)
	<u>1,092</u>	<u>2,571</u>
所得稅及土地增值稅以外的預付稅項	15,947	7,606
向供應商墊款(附註b)	37,035	27,826
其他按金及預付款項	3,556	1,137
	<u>57,630</u>	<u>39,140</u>
應收賬項及其他應收款項總額	<u>57,630</u>	<u>39,140</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。

附註b: 金額指為取得項目的建築服務而對承建商墊付款項。墊款預期於報告期末起計一年內於建築項目中悉數動用。

於本中期期間，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

下表為根據發票日期呈列之應付賬項之賬齡分析：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	9,212	3,024
61至90日	1,466	5
91至180日	484	24
181日至1年	533	164
1年以上	1,410	1,599
	<u>13,105</u>	<u>4,816</u>

建築應付款項之信貸期通常為發票日期起計90日內。

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：			
於二零二零年一月一日(經審核)、 二零二零年六月三十日(未經審核)、 二零二一年一月一日(經審核)及 二零二一年六月三十日(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：			
於二零二零年一月一日(經審核)、 二零二零年六月三十日(未經審核)、 二零二一年一月一日(經審核)及 二零二一年六月三十日(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地位及不附帶優先權。

業務回顧及前景

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團專注開發其兩個新住宅物業項目，即位於河南省信陽市的息縣康橋學苑及湖南省武岡市的武岡康橋學苑，並繼續建設江蘇省揚州天璽灣項目的其餘部分。

得益於中央政府對本地疫情防控及社會經濟發展進行的協調規劃，中國經濟於二零二一年上半年繼續強勁回彈。截至二零二一年六月三十日止六個月，中國的國內生產總值為人民幣53.2萬億元，按年增長12.7%。

二零二一年為「十四五」規劃的開局之年，中央政府強化「房住不炒」原則，不斷完善中國房地產行業的長期發展。根據國家統計局資料，截至二零二一年六月三十日止六個月，中國商品房銷售額達到人民幣9.3萬億元，按年增長38.9%。

展望二零二一年下半年，在中央政府精準實施的宏觀經濟政策支援下，近期在部分城市試行的土地供應「兩集中」及推出的房地產貸款集中度管理制度，加上針對具體區域的調控措施，將推動中國房地產行業穩定地價、房價及預期的長效機制。

二零二一年下半年，本集團將繼續開發揚州、信陽及武岡的物業項目，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，以及預售其發展中項目。

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

本集團截至二零二一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)。收益由截至二零二零年六月三十日的人民幣418,885,000元下跌94.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣23,223,000元，主要由於本集團的可供出售及交付客戶物業大量減少。本集團大部分房地產項目仍在施工，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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣139,632,000元減少94.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣7,682,000元，與收益減幅相符。截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利率維持相對穩定，為33.1%(二零二零年：33.3%)。

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)由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3,775,000元減少46.2%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,030,000元，主要由於從銀行存款賺取的利息減少，乃因本集團降低存置定期存款的次數，而新物業項目發展資金方面需要額外的現金流量。

本集團的銷售開支(主要包括銷售部門的僱員薪資及銷售代理佣金)由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3,096,000元上升5.2%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣3,256,000元，主要由於就預售發展中物業增聘銷售人員導致薪資的上升及廣告和宣傳開支增加，超過銷售代理佣金的減幅。

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7,705,000元上升32.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣10,199,000元，乃因本集團新物業項目的發展產生更多行政開支。

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)由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣34,068,000元減少96.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,225,000元，主要由於本集團應課稅溢利隨收益下跌而減少。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔純損為人民幣4,223,000元，而截至二零二零年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔純利為人民幣98,972,000元。由盈轉虧的主要原因為本集團收益及毛利如前文所述減少。

流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團的總資產為人民幣1,279,361,000元(包括受限制銀行存款與銀行結餘及現金人民幣217,902,000元)，包括總權益人民幣769,822,000元及總負債人民幣509,539,000元。截至二零二一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。

於二零二一年六月三十日，本集團的流動比率為2.40倍(二零二零年十二月三十一日：3.16倍)。本集團於二零二一年六月三十日並無銀行借款(二零二零年十二月三十一日：無)。資產負債率界定為總債務(由銀行借款及應付附屬公司非控股權益款項界定(如有))除以總權益，於二零二一年六月三十日為11.8%(二零二零年十二月三十一日：10.2%)。

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。截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團概無資產押記。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團於中國有約61名全職僱員(不包括董事)。於截至二零二一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3,461,000元(二零二零年：人民幣3,394,000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，本公司於截至二零二一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，余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。

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

董事會承諾，會維持良好企業管治標準及程序，保障所有本公司股東利益、提升問責及增加透明度。

標準守則

本公司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二零二一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

截至二零二一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二零二一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二零二一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

本集團截至二零二一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。本公司之二零二一年中期報告將於二零二一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，二零二一年八月三十一日

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。