

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

2021 INTERIM REPORT 中期業績報告



公司資料

董事會 執行董事

余德聰先生(主席兼行政總裁)

吳志松先生

李烈武先生

獨立非執行董事

馬世欽先生

張森泉先生

楊權先生

公司秘書

黃健德先生(ACCA, HKICPA)

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

金鐘道88號

太古廣場一座35樓

法律顧問

樂博律師事務所有限法律責任合夥

香港

中環康樂廣場1號

怡和大廈2206-19室

股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands)
Limited

Second Floor, Century Yard

Cricket Square, P.O. Box 902

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

香港主要營業地點

香港

英皇道250號

北角城中心1910室

註冊辦事處

Tricor Services (Cayman Islands)
Limited

Second Floor, Century Yard

Cricket Square, P.O. Box 902

Grand Cayman KY1-1103

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上市

公司網站

www.jiande-intl.com



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	9	(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
每股(虧損)盈利	8	人民幣	人民幣
— 基本		(0.07分)	1.70分

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	9	105,983	116,693
使用權資產	9	803	1,070
遞延稅項資產		406	406
		110,267	121,323
流動資產			
待發展／發展中物業／待售物業	10	855,923	745,199
應收賬項及其他應收款項	11	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
		1,164,647	994,797
分類為持作出售資產	12	4,447	507
		1,169,094	995,304
流動負債			
應付賬項	13	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	12	3,612	227
合約負債	14	232,510	108,152
應付附屬公司非控股權益款項	19	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
		487,654	315,386
流動資產淨值		681,440	679,918



	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)
資產總額減流動負債		791,707	801,241
非流動負債			
遞延稅項負債		21,784	25,717
租賃負債		101	140
		21,885	25,857
資產淨值		769,822	775,384
股本及儲備			
股本	15	25,451	25,451
儲備		731,291	735,514
本公司擁有人應佔權益		756,742	760,965
非控股權益		13,080	14,419
權益總額		769,822	775,384

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												
	已發行股本			其他不可分派								非控股權益	權益總額
	股本	其他儲備	股份溢價	股東注資	儲備	其他儲備	重組儲備	累計虧損	總計				
人民幣千元	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註d)	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			
於二零一九年十二月三十一日 (經審核)	25,451	524,285	193,733	59,139	10,936	(5,801)	187,822	(333,484)	662,081	14,453	676,534		
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	98,972	98,972	1,332	100,304		
來自非控股權益的資本注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200	200		
於二零二零年六月二十日 (未經審核)	25,451	524,285	193,733	59,139	10,936	(5,801)	187,822	(234,512)	761,053	15,985	777,038		
於二零二零年十二月三十一日 (經審核)	25,451	524,285	193,733	59,139	10,936	(5,801)	187,822	(234,600)	760,965	14,419	775,384		
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(4,223)	(4,223)	(1,339)	(5,562)		
於二零二一年六月二十日 (未經審核)	25,451	524,285	193,733	59,139	10,936	(5,801)	187,822	(238,823)	756,742	13,080	769,822		



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，余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」)成立之附屬公司除所得稅後溢利撥付之法定儲備。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%，則可停止撥付法定儲備。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)。
- (d) 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余德聰先生作出的分派，彼等分別持有中總已發行股本的55%及45%，並各自持有建德投資的50%實益權益。該交易導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元已自本公司擁有人應佔權益扣除。

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	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)
經營活動所得(所用)現金淨額	14,945	(96,121)
投資活動		
購置廠房及設備	(245)	(1,575)
存放受限制銀行存款	(60,280)	-
提取受限制銀行存款	20,273	45,149
提取定期存款	-	20,000
存放短期金融產品	(170,000)	(150,000)
提取短期金融產品	170,000	100,000
銷售投資物業所得款項	5,990	1,794
銷售投資物業已收按金	3,612	351
短期金融產品已收利息	-	530
銀行存款已收利息	1,723	3,097
投資活動(所用)所得現金淨額	(28,927)	19,346
融資活動		
來自一間附屬公司非控股權益的墊款	11,300	22,600
來自一間附屬公司非控股權益的資本注資	-	200
償還租賃負債	(86)	(15)
已付租賃負債利息	(19)	(1)
融資活動所得現金淨額	11,195	22,784
現金及現金等價物減少淨額	(2,787)	(53,991)
期初現金及現金等價物	160,409	153,011
期末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	157,622	99,020



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、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號之修訂本	利率基準改革 — 第二階段

本中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
	23,223	418,885

* 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。



3. 收益及分部資料(續)

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
	2,030	3,775

5. 所得稅開支

	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)
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
	5,158	20,594
遞延稅項	(3,933)	13,474
	1,225	34,068

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。

5. 所得稅開支(續)

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(虧損)溢利

	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)
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
折舊總額	682	399
與短期租賃有關的開支	45	-
員工成本，包括董事薪酬	3,461	3,394
投資物業所得租金收入總額	(307)	(148)
減：期內產生租金收入的投資物業所產生的 直接經營開支	31	12
	(276)	(136)

7. 股息

本公司董事不建議派付截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月的中期股息，而自報告期結束起亦無建議支付任何股息。

8. 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 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (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	(4,223)	98,972
	千股	千股
就計算每股基本(虧損)盈利的普通股數目	5,837,990	5,837,990

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。



9. 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(附註12)	(507)
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(附註12)	(4,447)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	105,983

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。

本集團各項投資物業於二零二一年六月三十日及二零二零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獨立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。

9. 投資物業及使用權資產(續)

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(包括分類為持作出售的資產)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單位	人民幣23,200,000元(二零二零年十二月三十一日；人民幣25,100,000元)，包括分類為持作出售的資產人民幣1,298,000元(二零二零年十二月三十一日；人民幣73,000元)	投資法	<p>有期回報率：3.7%(二零二零年十二月三十一日：3.7%)</p> <p>復歸回報率：4.2%(二零二零年十二月三十一日：4.2%)</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)，每個民防單位每月的市場租金介乎人民幣305元至人民幣483元(二零二零年十二月三十一日；人民幣307元至人民幣483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非民防單位	人民幣65,800,000元(二零二零年十二月三十一日；人民幣70,500,000元)，包括分類為持作出售的資產人民幣3,149,000元(二零二零年十二月三十一日；人民幣434,000元)	直接比較法	<p>經計及地點差異及個別因素(即可達性)，可資比較物業每個單位的最近期市場交易價格介乎人民幣140,000元至人民幣150,000元(二零二零年十二月三十一日；人民幣140,000元至人民幣150,000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>



9. 投資物業及使用權資產(續)

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幼兒園物業	人民幣12,900,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣12,900,000元)	投資法	<p>有期回報率：4.2%(二零二零年十二月三十一日：4.2%)</p> <p>復歸回報率：4.7%(二零二零年十二月三十一日：4.7%)</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28元(二零二零年十二月三十一日：人民幣28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非民防單位	人民幣7,680,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣7,840,000元)	直接比較法	<p>經計及地點差異及個別因素(即可達性)，可資比較物業每個單位的最近期市場交易價格介乎人民幣80,000元至人民幣100,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣80,000元至人民幣100,000元)。</p>	<p>倘所使用之市場交易價格大幅上漲，則會導致公平值大幅上升，反之亦然。</p>

9. 投資物業及使用權資產(續)

投資物業	公平值	估值方法	重大不可觀察輸入數據	敏感度
位於中國江蘇省揚州的零售店物業	人民幣850,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣860,000元)	投資法	<p>有期回報率：4.3%(二零二零年十二月三十一日：4.3%)</p> <p>復歸回報率：4.8%(二零二零年十二月三十一日：4.8%)</p> <p>經計及可資比較物業與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72元(二零二零年十二月三十一日：人民幣73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>
總計	人民幣110,430,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣117,200,000元)，包括分類為持作出售的資產人民幣4,447,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣507,000元)			

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)。



10. 待發展／發展中物業／待售物業

綜合財務狀況表所示待發展／發展中物業／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
	855,923	745,199

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。

11. 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)
	-	-
其他應收款項(附註a)	5,581	7,060
減：信貸虧損撥備	(4,489)	(4,489)
	1,092	2,571
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
	57,630	39,140
應收賬項及其他應收款項總額	57,630	39,140

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。



12. 分類為持作出售的資產及銷售投資物業的已收按金

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日分類為持作出售的主要資產類別列載如下：

	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)
分類為持作出售的資產： 投資物業	4,447	507

於截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以出售若干投資物業(車位)。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團獲得有關銷售投資物業的銷售按金分別人民幣3,612,000元(未經審核)及人民幣227,000元。預期於十二個月內出售的投資物業已分類為持作出售，並於簡明綜合財務狀況表分開呈列。截至二零二一年六月三十日止六個月，該項於二零二零年十二月三十一日分類為持作出售的投資物業已中止確認。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，分類為持作出售的投資物業的公平值已由戴德梁行分別於附註9所披露的日期按直接比較法及投資法計算得出。

13. 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
	13,105	4,816

建築應付款項之信貸期通常為發票日期起計90日內。

14. 合約負債

	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)
銷售物業已收預售所得款項	232,510	108,152

本公司董事認為，於二零二一年六月三十日及二零二零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)
於一年內	144,937	31,931
於一年後	87,573	76,221
	232,510	108,152



15. 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	100,000,000	500,000	435,951
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	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。

16. 其他承擔

	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)
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	440,855	321,545

17. 財務擔保合約

	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)
就物業買家獲授的按揭融資向銀行 提供公司擔保	492,732	474,409

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。於二零二一年六月三十日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣492,732,000元(未經審核)(二零二零年十二月三十一日：人民幣474,409,000元)。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二零二一年六月三十日止期間及截至二零二零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。基於本公司董事作出的評估，違約造成的虧損不高，別人認為財務擔保合約的預期信貸虧損並不重大。



18. 關連方披露

除於簡明綜合財務報表其他章節所披露的其他詳情外，本集團於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止期間內與某一關連方訂立下列重大交易：

關連方名稱	性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	210	-

德泰物業管理由本公司董事余德聰先生及本公司主要股東蔡建四先生實益擁有。

主要管理人員的薪酬

於截至二零二一年及二零二零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)
短期福利	1,472	1,387
離職後福利	71	35
	1,543	1,422

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。

19. 應付附屬公司非控股權益款項

		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)
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(均為本公司非全資 附屬公司)錄得累計現金流入 淨額時償還	90,730	79,430

20. 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。



簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致建德國際控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱載列於第2至25頁的建德國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，其中包括於二零二一年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的有關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，必須遵照該上市規則有關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)的規定編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方所協定的委聘條款，僅向閣下(作為全體董事)報告，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的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。該等簡明綜合財務報表的審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員查詢，並應用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港核數準則進行審核的範圍小，故不能保證我們會注意到在審核中可能識別的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

簡明綜合財務報表審閱報告(續)

結論

根據我們的審閱工作，我們並無注意到任何事項使我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面並未根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年八月三十一日



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反彈。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止六個月的人民幣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之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。

董事會相信及管理層的支持下，由余先生兼任主席及行政總裁有助本集團執行業務策略及提升營運效率，且在董事會（由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成）的監督下，現有架構將不會損害董事會及管理層之間權力及權限的平衡，並可以保障本公司及股東的利益，因為董事會就本公司業務策略及營運的決策過程承擔總體責任。董事會承諾，會維持良好企業管治標準及程序，保障所有本公司股東利益、提升問責及增加透明度。

標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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。



董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，據董事所知，本公司董事及最高行政人員以及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
余德聰	受控法團權益	1,517,896,394 股 (附註)	26.00%

附註： 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。於二零二一年六月三十日，Fame Build由余德聰先生全資實益擁有。

除上文披露者外，於二零二一年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員以及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截至二零二一年六月三十日止六個月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。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，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

名稱	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 股	26.00%
Talent Connect Investments Limited (附註)	實益擁有人	1,780,596,394 股	30.50%
蔡建四 (附註)	受控法團權益	1,780,596,394 股	30.50%

除上文披露者外，於二零二一年六月三十日，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊，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。

附註： 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。於二零二一年六月三十日，Talent Connect由蔡建四先生全資實益擁有。



董事及主要行政人員資料變動

自二零二零年年報發表直至本中期報告日期，本公司董事及主要行政人員的資料概無須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的變動，惟以下情況除外：

張森泉先生於二零二一年六月辭任北京迪信通商貿股份有限公司的獨立非執行董事一職，該公司股份於聯交所上市(股份代號：6188)。張先生目前在上市公司出任的職位，包括擔任中國通才教育集團有限公司之公司秘書，該公司之股份由二零二一年七月起於聯交所上市(股份代號：2175)。

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。審核委員會已与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。

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

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

www.jiande-intl.com