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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度
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**」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績，連同去年的比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	**二零二一年** *人民幣千元*	二零二零年 *人民幣千元*
收益—銷售物業	*5*	**105,609**	480,024
銷售成本		**(64,966)**	(321,638)
毛利		**40,643**	158,386
其他收入		**4,471**	7,732
其他收益及虧損		**(45)**	(244)
預期信貸虧損模式下的減值虧損，扣除撥備		**–**	16
投資物業公平值變動淨額		**(1,267)**	(1,768)
由持作出售物業轉移至投資物業後的公平值變動		**–**	60
銷售開支		**(5,258)**	(8,222)
行政開支		**(21,643)**	(18,816)
融資成本		**(28)**	(36)
除稅前溢利		**16,873**	137,108
所得稅開支	*6*	**(7,347)**	(38,161)
年內溢利及全面收入總額	*7*	**9,526**	98,947

	附註	**二零二一年** **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
以下各方應佔年內溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		**11,121**	98,884
非控股權益		**(1,595)**	63
		9,526	98,947
		人民幣	人民幣
每股盈利	*8*		
—基本		**0.19分**	1.69分

綜合財務狀況表
於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
廠房及設備		**2,401**	3,154
投資物業	*9*	**105,071**	116,693
使用權資產		**594**	1,070
遞延稅項資產		**3,609**	406
		111,675	121,323
流動資產			
持作出售／發展中／待售物業	*10*	**951,827**	745,199
貿易及其他應收款項	*11*	**75,549**	39,140
合約成本	*12*	**1,311**	414
預付土地增值稅		**36,686**	29,362
受限制銀行存款		**11,577**	20,273
銀行結餘及現金		**251,513**	160,409
		1,328,463	994,797
分類為持作出售資產		**2,759**	507
		1,331,222	995,304
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	*13*	**148,323**	113,328
銷售投資物業已收按金		**2,190**	227
合約負債	*14*	**327,526**	108,152
應付附屬公司非控股權益款項	*15*	**93,730**	79,430
應付所得稅及土地增值稅		**24,457**	13,739
租賃負債		**152**	510
有抵押銀行借款		**14,200**	–
		610,578	315,386
流動資產淨值		**720,644**	679,918
資產總值減流動負債		**832,319**	801,241

	附註	**二零二一年** **人民幣千元**	二零二零年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		**21,519**	25,717
租賃負債		**90**	140
有抵押銀行借款		**25,800**	–
		47,409	25,857
資產淨值		**784,910**	775,384
股本及儲備			
股本		**25,451**	25,451
儲備		**746,635**	735,514
本公司擁有人應佔權益		**772,086**	760,965
非控股權益		**12,824**	14,419
權益總額		**784,910**	775,384

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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，其股份於聯交所主板上市。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分別為Tricor Services (Cayman Islands) Limited, Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands及香港鰂魚涌華蘭路20號華蘭中心4樓401-402室。本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司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. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告準則之修訂本

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**」)頒佈並於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的以下香港財務報告準則之修訂，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂本	2019冠狀病毒病相關租金優惠
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

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會(「**委員會**」)於二零二一年六月頒佈的議程決定，其釐清實體於釐定存貨可變現淨值時應計入「銷售所需估計成本」的成本。

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或本綜合財務報表中所載披露並無重大影響。

2.1 應用委員會議程決定—銷售存貨所需成本(香港會計準則第2號存貨)

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定釐清一個實體於釐定存貨可變現淨值時應計入「銷售所需估計成本」的成本，尤其是有關成本是否應限於銷售的增量成本。委員會認為，銷售所需估計成本不應局限於增量成本，亦應包括一個實體為銷售其存貨所必須產生的成本，包括對具體銷售而言不屬於增量的成本。

在委員會作出議程決定之前，本集團的會計政策是於釐定存貨可變現淨值時僅考量增量成本。應用委員會的議程決定後，本集團改變其會計政策，於釐定存貨可變現淨值時同時考慮增量成本和銷售存貨所需其他成本。新的會計政策已追溯性地應用。

應用委員會的議程決定並無對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

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17號	保險合約及相關修訂[3]
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架引用[2]
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公司之間的資產出售或注資[4]
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[1]
香港會計準則第1號之修訂本	流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂[3]
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務説明第2號之修訂本	披露會計政策[3]
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計定義[3]
香港會計準則第12號之修訂本	來自單一交易之資產及負債相關遞延稅項[3]
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[2]
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履行合約之成本[2]
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[2]

1 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效
2 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效
3 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
4 於待定日期或之後開始之年度期間生效

除下述的香港財務報告準則修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂本於可見將來對綜合財務報表將不會產生重大影響。

香港財務報告準則第3號之修訂本概念框架引用

修訂內容：

- 更新香港財務報告準則第3號*企業合併*中的參考，*並引用*二零一八年六月發佈的*二零一八年財務報告概念框架*(「**概念框架**」)，取代*財務報表的編製及呈列框架*(由二零一零年十月發佈的*二零一零年財務報告概念框架*取代)；

- 添加一項要求，即對於香港會計準則第37號*撥備，或然負債及*或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號*徵費*範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號取代用概念框架來確定其在企業合併中承擔的負債；及

- 添加明確的聲明，即收購方不確認在企業合併中收購的或然資產。

對於收購日期為二零二二年一月一日開始的第一個年度期間開始或之後之企業合併，本集團將前瞻性應用該等修訂。

預期應用該等修訂不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂

該等修訂為對清償由報告日期起延期至少十二個月的權利作出的評估提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 指定將負債分類為流動負債或非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂澄清：

  (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償債務的影響；及

  (ii) 如果權利以遵守契諾為條件，如果在報告期末滿足條件，則該權利存在，即使貸款人直到日後才測試合規性；

- 闡明如果負債之條款可以由交易對手方選擇，則可以通過轉讓實體自身之權益工具來結算，僅當該實體將選擇權單獨確認為適用於香港會計準則第32號—*財務工具：呈列*下之權益工具時，此等條款才不會影響其分類為流動資產或非流動資產。

此外，由於香港會計準則第1號之修訂本，對香港詮釋第5號進行了修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

於二零二一年十二月三十一日，本集團延遲結付人民幣40,000,000元借款的權利，取決於報告日期起12個月內須符合若干財務比率，當中人民幣25,800,000元被分類為非即期，而本集團於二零二一年十二月三十一日亦符合該等比率。由於本集團於二零二一年十二月三十一日符合該等比率，該等借款被歸類為非流動。將該等修訂本的應用規定作出澄清後，本集團將進一步評估修訂本對有財務及其他契約的借款的潛在影響。應用的影響(如有)將在本集團未來的綜合財務報表中披露。

除上文所披露者外，應用該修訂本不會導致於二零二一年十二月三十一日的本集團其他負債被重新分類。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務説明第2號之修訂本會計政策披露

香港會計準則第1號修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務説明第2號*作出重大性判斷*(「**實務説明**」)亦經修訂，以説明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務説明已增加指導意見及實例。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號之修訂本會計估計的定義

該修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量 — 即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計包括根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設用途。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第12號之修訂來自單一交易之資產及負債相關遞延稅項

該等修訂將香港會計準則第12號*所得稅*第15及24段對遞延稅項負債及遞延稅項資產之確認豁免範圍收窄，使其不再適用於在初步確認時產生相等應課稅及可扣減暫時差額之交易。

本集團就相關資產及負債整體應用香港會計準則第12號的規定。相關資產及負債的暫時差額按淨額基準評估。

於應用該等修訂時，本集團將就與使用權資產及租賃負債相關的所有可扣減及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產(按將會出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥)及遞延稅項負債。

該等修訂於二零二三年一月一日開始的本集團年度期間生效。本集團仍在評估應用該等修訂的全面影響，包括可能屬於該等修訂範圍的其他交易。對應用的進一步影響(如有)將於本集團未來的綜合財務報表披露。

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

年度改進對以下準則進行了修訂。

香港財務報告準則第9號財務工具

該修訂澄清，為評估在「10%」標準下對原始財務負債條款的修改是否構成實質性修改，借款人僅包括在借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或接收的費用。

香港財務報告準則第16號租賃

附隨香港財務報告準則第16號對示例第13號之修訂從示例中刪除了出租人為租賃物業裝修而作出補償說明，以消除任何潛在之混淆。

預期應用該等修訂不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

3. 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，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)及香港公司條例(「**公司條例**」)規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業於各報告期末按公平值計量(於下文所載會計政策解釋)。

歷史成本通常基於交換貨品及服務所得代價之公平值。

公平值為於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，倘市場參與者為資產或負債定價時會考慮該等特點，則本集團於計量日會考慮該資產或負債特點。綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範疇內之以股份為基礎之付款、根據香港財務報告準則第16號入賬之租賃交易以及與公平值相似但並非公平值之項目之計量(如香港會計準則第2號中之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中之使用價值)除外。

非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過將資產以其最高效及最佳用途使用或將其出售予另一市場參與者將資產以其最高效及最佳用途使用以創造經濟效益的能力。

就按公平值交易的投資物業以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據之估值方法而言，估值方法會予以校準以使初步確認時估值方法結果與交易價格相等。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；

- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及

- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用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，則於該期間確認，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。泉州民防泊車位、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。泉州及兗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。

投資物業於二零二一年十二月三十一日之賬面值為人民幣105,071,000元(二零二零年：人民幣116,693,000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，惟此等投資物業公平值可視乎未來市況及該等假設的變化而增加或減少，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。

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／待售物業確認可縱現淨值撥備。於二零二一年十二月三十一日，待發展／發展中物業／待售物業之賬面值約為人民幣951,827,000元(二零二零年：人民幣745,199,000元)。

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

	二零二一年 *人民幣千元*	二零二零年 *人民幣千元*
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	**17,582**	800
天璽灣項目的住宅單位**	**88,027**	479,224
總收益	**105,609**	480,024

* *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。

(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。

本集團認為預付計劃含有重大融資組成部分及據此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。由於抵押資產的公平值高於擔保金額，因此並無在損益中確認虧損撥備。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。

(iii) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零二一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：

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
物業銷售		
一年內	**244,748**	31,931
一年後但不超過兩年	**82,271**	78,897
超過兩年	**26,578**	14,355
	353,597	125,183

分部資料

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主要為按項目劃分的收益分析、合約預售金額及單價。除本集團整體業績及財務狀況外，概不會提供其他個別財務資料。因此僅呈報整體披露。

整體披露

主要產品收益

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之收益主要指於上述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

截至二零二一年及二零二零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. 所得稅開支

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	*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	**12,542**	22,830
—過往年度撥備不足(超額撥備)	**248**	(676)
中國土地增值稅(「**土地增值稅**」)	**1,663**	151
預扣企業所得稅	**295**	295
	14,748	22,600
遞延稅項	**(7,401)**	15,561
	7,347	38,161

7. 年內溢利及全面收入總額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	**1,284**	1,334
廠房及設備折舊	**1,268**	740
使用權資產折舊	**617**	516
折舊總額	**1,885**	1,256
投資物業所得租金收入總額	**(813)**	(692)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	**84**	72
	(729)	(620)
確認為開支之持作出售物業成本	**64,387**	311,129
董事薪酬	**1,981**	2,114
其他員工成本		
—薪金及津貼	**6,625**	4,844
—退休福利計劃供款	**636**	248
總僱員福利開支	**9,242**	7,206

8. 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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔年內溢利	**11,121**	98,884
	千股	*千股*
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	**5,837,990**	5,837,990

用於計算兩個年度每股基本盈利的股份加權平均數乃參考年內已發行在外之普通股數目釐定。

概無呈列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利，原因是於兩個年度均無已發行在外潛在普通股。

9. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於二零二零年一月一日	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)
重新分類為持作出售	(507)
於二零二零年十二月三十一日	116,693
於損益確認之公平值變動淨額	(1,267)
出售	(7,596)
重新分類為持作出售	(2,759)
於二零二一年十二月三十一日	105,071

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，於投資物業損益確認的公平值變動為計入損益的物業重估未變現虧損，金額約人民幣3,253,000元(二零二零年：人民幣1,721,000元)。

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。

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／發展中物業及待售物業包括：

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
持作出售物業		
待發展物業	**128,389**	237,738
發展中物業	**475,134**	306,416
已竣工物業	**348,304**	201,045
	951,827	745,199

租賃土地分析：

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
賬面值	**424,441**	454,892

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
現金流出總額	**–**	214,750
添置	**–**	214,750

租賃土地的賬面值以成本減任何累計折舊及任何減值損失計量。剩餘價值確定為租賃土地部分的估計出售價值。考慮到於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的估計剩餘價值，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。所有持作出售／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。

於二零二一年十二月三十一日，賬面值人民幣128,389,000元(二零二零年：無)的待發展物業已就本集團的銀行借款作抵押(附註15)。

於二零二一年十二月三十一日，人民幣128,389,000元(二零二零年：人民幣237,738,000元)的待發展物業及人民幣424,529,000元(二零二零年：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	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
應收賬項		
—物業銷售	**16**	16
減：信貸虧損撥備	**(16)**	(16)
	–	–
其他應收款項*(附註a)*	**8,005**	7,060
減：信貸虧損撥備	**(4,489)**	(4,489)
	3,516	2,571
其他可回收稅項	**20,120**	7,606
墊款予供應商*(附註b)*	**46,748**	27,826
其他按金及預付款項	**5,165**	1,137
	75,549	39,140
應收賬項及其他應收款項總額	**75,549**	39,140

附註a: 該金額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。

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。

於二零二零年一月一日，與客戶合約的應收賬項為零。

12. 合約成本

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
取得合約的增量成本*(附註)*	**1,311**	414

附註： 於二零二一年及二零二零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。

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。於本年度在損益確認的資本化成本金額為人民幣349,000元(二零二零年：人民幣3,147,000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。

13. 應付賬項及其他應付款項

	二零二一年 *人民幣千元*	二零二零年 *人民幣千元*
應付賬項	**7,025**	4,816
	7,025	4,816
應計建築成本*(附註a)*	**113,843**	56,004
應計員工成本及退休福利計劃供款	**4,820**	5,711
其他應付稅項	**2,655**	2,929
其他應付款項及應計開支	**5,818**	8,138
已收建築按金	**4,500**	6,000
根據與物業代理簽訂的獨家銷售協議已收按金*(附註b)*	**9,662**	29,730
	148,323	113,328

附註a: 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。

附註b： 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應付賬項之賬齡分析：

	二零二一年 *人民幣千元*	二零二零年 *人民幣千元*
0至60日	**4,929**	3,024
61至90日	**108**	5
91至180日	**201**	24
181日至1年	**253**	164
1年以上	**1,534**	1,599
	7,025	4,816

貿易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	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
銷售物業已收預售所得款項	**327,526**	108,152

於二零二零年一月一日，合約負債為人民幣474,287,000元。

二零二一年十二月三十一日的合約負債較上一年有所增加，乃因於截至二零二一年十二月三十一日止年度中預售物業增加。

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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
計及年初合約負債結餘的已確認收益	**60,018**	429,936

在簽訂買賣協議時，本集團平均自客戶收取合約價值35%(二零二零年：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，本集團認為預先付款計劃包含重大融資部分，因此代價金額就金錢時間價值的影響作出調整，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。

本公司董事認為，於二零二一年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	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*
一年內	**235,132**	31,931
一年後	**92,394**	76,221
	327,526	108,152

15. 應付一間附屬公司非控股權益款項

		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
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	**93,730**	79,430

16. 期後事件

於二零二一年十二月三十一日後，本集團於二零二二年一月成功競得位於中國湖南省一塊土地的土地使用權，代價為人民幣112百萬元(「**土地收購事項**」)。有關土地收購事項的土地使用權出讓合同於二零二二年一月二十四日簽立，本集團於二零二二年一月悉數支付代價。該塊土地將被用於開發待售住宅物業。

行業回顧

回顧二零二一年，中國繼續保持其在經濟發展及防疫方面的領先地位，實現了8.1%的年度國內生產總值增長。中國房地產行業的監管政策仍然堅持「房住不炒」的原則，強調穩定，以促進一個積極、健康及可持續的環境。儘管二零二一年全國商品房銷售額達到創紀錄的人民幣18.2萬億元，同比增長4.8%，但中國的房地產市場還是出現了波動。隨著「三條紅線」、金融機構貸款「集中化」管理、集中供地等調控政策的密集出台，整體房地產市場在經歷了上半年的暴漲之後，自二零二一年下半年開始迅速降溫，影響了所有行業參與者，尤其是負債較高的民營房地產開發商。

業務表現及前景

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團專注開發其位於河南省信陽市及湖南省武岡市的三個新住宅與商業物業項目，即息縣康橋學苑、武岡康橋學苑及康橋國際城；並繼續建設江蘇省揚州市天璽灣項目的最後一期，該項目已於二零二一年十二月全面竣工。

中國中央經濟工作會議強調宏觀經濟穩定及政策支持的重要性，並將二零二二年的國內經濟形勢總結為「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」。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。

本集團認為二零二二年房地產行業將充滿挑戰，將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。

於二零二一年十二月三十一日，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	總建築面積	持作出售物業			持作投資物業	已竣工及交付物業	整體項目竣工的實際／預期時間	本集團應佔權益百分比
						待發展物業	發展中物業	已竣工但未交付物業				
				(千平方米)	*(千平方米)*	*(千平方米)*	*(千平方米)*	*(千平方米)*	*(附註d)* *(千平方米)*	*(千平方米)*		
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	0	0	11	16	319	二零一四年	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	0	0	79	3	154	二零二一年	98.4%
河南省信陽市	息縣康橋學苑 *(附註a)*	信陽市息縣叔穎公大道西側、息壤大道北側	住宅*(附註c)*	55	147	0	147	0	0	0	二零二三年	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	124	0	124	0	0	0	二零二三年	80%
湖南省武岡市	康橋國際城 *(附註a)*	武岡市新東路南側、富田路東側	住宅及商業 *(附註c)*	46	108	108	0	0	0	0	二零二四年	80%
總計				300	961	108	271	90	19	473		

附註：

(a) 用於本年報英文版的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。

財務回顧

財務表現

截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益來自銷售及交付天璽灣及濱江國際項目的物業予客戶(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣480,024,000元，下降78.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣105,609,000元，主要由於本集團在二零一九年七月起收購的土地上發展的新物業發展項目，於截至二零二一年十二月三十一日止年度仍在建設中，故本集團可供出售及交付客戶的物業減少。

與收益減少相符，本集團的毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣158,386,000元，減少74.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣40,643,000元。毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度的33.0%，改善至截至二零二一年十二月三十一日止年度的38.5%，主要由於濱江國際項目的餘下物業的銷售收益增加，而其利潤率較高。

其他收入(包括投資物業的固定租金收入及銀行存款及短期金融產品利息收入)由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7,732,000元減少42.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣4,471,000元，主要由於短期金融產品利息收入減少，因為本集團減少認購短期金融產品，而截至二零二一年十二月三十一日止年度需要額外現金流量以為其新物業發展項目建設及收購土地使用權提供資金。

銷售開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣8,222,000元減少36.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣5,258,000元，主要由於本集團物業銷售及交付減少，導致向外部物業代理支付的銷售佣金減少所致。

行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣18,816,000元急增15.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣21,643,000元，因為就本集團的新物業發展項目發展產生額外行政開支。

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的即期稅項撥備)由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣38,161,000元減少80.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣7,347,000元，主要由於本集團的應課稅溢利隨收益下降而減少。

本公司擁有人應佔溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣98,884,000元減少88.8%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣11,121,000元，主要由於本集團的物業發展業務所得收益及毛利因前述原因而減少。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團的總資產為人民幣1,442,897,000元，包括受限制銀行存款與銀行結餘及現金人民幣263,090,000元，由總權益人民幣784,910,000元及總負債人民幣657,987,000元撥資。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團主要以由內部資源及銀行借款應付營運資金需求。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率為2.18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十二月三十一日的有抵押銀行借款為人民幣40,000,000元(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構成)除以總權益，於二零二一年十二月三十一日為17.0%(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。截至二零二一年十二月三十一日止年度的外匯收益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及現金為人民幣。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

於二零二一年十二月三十一日，本集團抵押約人民幣128,389,000元的待發展物業作為其銀行借款的抵押品。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國有約59名全職僱員(不包括董事)。於截至二零二一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9,242,000元(二零二零年：人民幣7,206,000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十二月三十一日止年度內，已遵守上市規則附錄十四—企業管治守則(「**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C.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。於二零二一年一月一日至二零二一年十二月十五日期間，佘先生兼任本公司董事會主席及行政總裁職務。自二零二一年十二月十六日起，蔡先生獲委任為本公司行政總裁，而佘先生繼續擔任董事會主席。

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

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止整個年度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。

股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二零年：無)。

報告日期後事項

除本公告所披露者外，於本公司報告期結束後直至本公告日期，概無重大事件。

股東週年大會

本公司將於二零二二年六月十六日(星期四)於香港舉行股東週年大會(「**股東週年大會**」)。股東週年大會通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年六月十三日(星期一)至二零二二年六月十六日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以處理委任代表投票。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，務須於二零二二年六月十日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

審閱年度業績

本公司審核委員會(「**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。

本集團之核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之初步業績公告所載數字與本集團該年度之綜合財務報表草案所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則)或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發出任何核證。

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年報將於二零二二年四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
佘德聰

香港，二零二二年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為佘德聰先生、蔡建四先生、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。