

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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
收益 — 銷售物業	5	262,153	105,609
銷售成本		(178,560)	(64,966)
毛利		83,593	40,643
其他收入		3,361	4,425
其他虧損		—	(45)
其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額		(427)	—
撇減待售物業		(5,035)	—
投資物業公平值變動淨額		(2,902)	(1,267)
挪用資金虧損		(4,488)	(9,934)
銷售開支		(7,349)	(5,258)
行政開支		(20,914)	(21,640)
融資成本		(10)	(28)
除稅前溢利		45,829	6,896
所得稅開支	6	(13,603)	(7,347)
年內溢利／(虧損)	7	32,226	(451)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
<b>其他全面收益</b>		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務所產生匯兌差額	<u>219</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益	<u>219</u>	<u>—</u>
年內全面收益／(開支)總額	<u><b>32,445</b></u>	<u>(451)</u>
以下各方應佔年內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	<b>31,321</b>	1,303
非控股權益	<u>905</u>	<u>(1,754)</u>
	<u><b>32,226</b></u>	<u>(451)</u>
以下各方應佔年內全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	<b>31,540</b>	1,303
非控股權益	<u>905</u>	<u>(1,754)</u>
	<u><b>32,445</b></u>	<u>(451)</u>
	人民幣	人民幣 (經重列)
每股盈利	8	
— 基本及攤薄	<u><b>0.54分</b></u>	<u>0.02分</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

		二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零二一年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
廠房及設備		1,539	2,401	3,154
投資物業	9	93,645	105,071	116,693
使用權資產		404	594	1,070
遞延稅項資產		6,085	3,609	406
		<u>101,673</u>	<u>111,675</u>	<u>121,323</u>
<b>流動資產</b>				
待發展／發展中／待售物業	10	1,036,048	951,827	745,199
貿易及其他應收款項	11	24,469	75,549	39,140
合約成本		1,885	1,311	414
預付土地增值稅		41,035	36,686	29,362
受限制銀行存款		17,249	11,577	20,273
銀行結餘及現金		133,203	230,892	149,765
		<u>1,253,889</u>	<u>1,307,842</u>	<u>984,153</u>
分類為持作出售資產		<u>3,011</u>	<u>2,759</u>	<u>507</u>
		<u>1,256,900</u>	<u>1,310,601</u>	<u>984,660</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬項及其他應付款項	12	123,763	150,513	113,555
合約負債	13	234,085	327,526	108,152
應付附屬公司非控股權益款項	14	120,914	93,730	79,430
應付所得稅及土地增值稅		28,121	24,457	13,739
租賃負債		240	152	510
有抵押銀行借款		5,408	14,200	-
		<u>512,531</u>	<u>610,578</u>	<u>315,386</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>744,369</u>	<u>700,023</u>	<u>669,274</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>846,042</u>	<u>811,698</u>	<u>790,597</u>

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零二一年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	18,749	21,519	25,717
租賃負債	64	90	140
有抵押銀行借款	30,592	25,800	–
	<u>49,405</u>	<u>47,409</u>	<u>25,857</u>
<b>資產淨值</b>	<u>796,637</u>	<u>764,289</u>	<u>764,740</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	25,451	25,451	25,451
儲備	757,883	726,343	725,040
本公司擁有人應佔權益	783,334	751,794	750,491
非控股權益	13,303	12,495	14,249
<b>權益總額</b>	<u>796,637</u>	<u>764,289</u>	<u>764,740</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二二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，分別由余德聰先生(「余先生」)及蔡建四先生(「蔡先生」)全資擁有。根據余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，致使余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(「統稱為本集團」)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」)頒佈並於本集團在二零二二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

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。

## 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(包括 二零二零年十月及二零二二年二月 香港財務報告準則第17號之修訂本)	保險合約 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂本	於售後租回之租賃負債 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務說明第2號之修訂本	披露會計政策 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二四年一月一日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。

### 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，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。

#### 4. 過往年度調整

本集團過往年度的綜合財務報表的若干目須就挪用資金而追溯重列。

誠如本公司日期為二零二二年十月七日及二零二二年十二月十九日的公告所披露，本公司發現惠安中總房地產開發有限公司(「惠安中總」)的一名前出納員(「前出納員」)涉嫌於二零一九年至二零二二年間挪用惠安中總合共約人民幣24,980,000元(「挪用行為」)。惠安中總為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司，主要在中國從事房地產開發業務，本公司擁有其98.4%權益。

本公司已於二零二二年十二月十三日委任羅申美企業顧問有限公司(「羅申美」)為獨立法證會計師，以(其中包括)就挪用行為進行獨立法證會計審查(「獨立審查」)，並根據調查結果向本公司作出改進建議。誠如本公司日期為二零二三年三月二十八日的公告所披露，羅申美已出具獨立審查報告。

羅申美已審查及比較惠安中總於二零一九年一月一日至二零二二年九月三十日期間(「審查期間」)有關其14個銀行賬戶的會計記錄，並直接從銀行取得相應的銀行結單，當中在一個銀行賬戶中，發現及量化了於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日分別約人民幣2,000,000元、人民幣10,700,000元及人民幣20,700,000元的重大差異，亦在兩個銀行賬戶中，發現及量化了於二零二二年八月三十日約人民幣25,000,000元的重大差異。

羅申美亦已審查四個銀行賬戶的交易的完整性及準確性，並於審查期間發現及量化了約1,100項未記錄交易及虛構交易。該等未記錄交易及虛構交易涉及惠安中總四個銀行賬戶的未經授權轉賬流出淨額約人民幣22,000,000元，而向惠安中總客戶收取現金約人民幣3,000,000元，但並無存入惠安中總的銀行賬戶。

根據獨立審查的調查結果，前出納人於審查期間挪用本集團資金合共約人民幣24,980,000元。淨額約人民幣22,000,000元已轉撥至由前出納人控制的銀行賬戶。

根據羅申美進行的獨立審查的調查結果及結論，本公司已確定因挪用行為導致的淨虧損總額約為人民幣24,980,000元，並已確定對綜合財務報表作出過往期間調整，以糾正因發現挪用行為及羅申美開展的獨立審查而發現本集團先前發佈的綜合財務報表中的過往期間錯誤(「錯誤」)。下表載列受錯誤影響對而截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表以及於二零二一年十二月三十一日及二零二一年一月一日的綜合財務狀況表各項目作出的追溯調整。

(i) 對綜合財務狀況表的影響

	於二零二一年十二月三十一日		
	如先前報告 人民幣千元	過往年度 調整的影響 人民幣千元	如重列 人民幣千元
銀行結餘及現金(附註(a))	251,513	(20,621)	230,892
流動資產(附註(a))	1,331,222	(20,621)	1,310,601
流動資產淨值(附註(a))	720,644	(20,621)	700,023
資產總值減流動負債(附註(a))	832,319	(20,621)	811,698
資產淨值(附註(a))	784,910	(20,621)	764,289
本公司擁有人應佔權益(附註(b))	772,086	(20,292)	751,794
非控股權益(附註(c))	12,824	(329)	12,495
總權益	<u>784,910</u>	<u>(20,621)</u>	<u>764,289</u>

	於二零二一年一月一日		
	如先前報告 人民幣千元	過往年度 調整的影響 人民幣千元	如重列 人民幣千元
銀行結餘及現金(附註(a))	160,409	(10,644)	149,765
流動資產(附註(a))	995,304	(10,644)	984,660
流動資產淨值(附註(a))	679,918	(10,644)	669,274
資產總值減流動負債(附註(a))	801,241	(10,644)	790,597
資產淨值(附註(a))	775,384	(10,644)	764,740
本公司擁有人應佔權益(附註(b))	760,965	(10,474)	750,491
非控股權益(附註(c))	14,419	(170)	14,249
總權益	<u>775,384</u>	<u>(10,644)</u>	<u>764,740</u>

附註：

- (a) 該等過往年度調整乃為糾正因於二零二一年、二零二零年及二零一九年分別挪用資金約人民幣9,977,000元、人民幣8,689,000元及人民幣1,955,000元而導致銀行結餘及現金多報。
- (b) 該等過往年度調整乃為糾正因挪用資金而多報銀行結餘及現金所產生之多報本公司擁有人應佔權益。於二零二一年、二零二零年及二零一九年分別調整約人民幣9,818,000元、人民幣8,550,000元及人民幣1,924,000元。
- (c) 該等過往年度調整乃為糾正因挪用資金而多報銀行結餘及現金所產生之多報非控股權益。於二零二一年、二零二零年及二零一九年分別調整約人民幣159,000元、人民幣139,000元及人民幣31,000元。

(ii) 對綜合損益及其他全面收益表的影響

	截至二零二一年十二月三十一日止年度		
	如先前報告	過往年度	如重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入	4,471	(46)	4,425
行政開支	(21,643)	3	(21,640)
挪用資金虧損	–	(9,934)	(9,934)
除稅前溢利	16,873	(9,977)	6,896
年內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)			
總額	9,526	(9,977)	(451)
本公司權益股東應佔	11,121	(9,818)	1,303
非控股權益	(1,595)	(159)	(1,754)
每股盈利／(虧損)(人民幣分)			
— 基本及攤薄	<u>0.19</u>	<u>(0.17)</u>	<u>0.02</u>

附註：錯誤對截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日綜合損益及其他全面收益表的影響分別為多報本集團除稅前溢利人民幣8,689,000元及人民幣1,955,000元。

(iii) 對綜合現金流量表的影響

	截至二零二一年十二月三十一日止年度		
	如先前報告	過往年度	如重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	24,971	(9,931)	15,040
投資活動所得／(所用)現金淨額	13,209	(46)	13,163
年初現金及現金等價物	160,409	(10,644)	149,765
年末現金及現金等價物	<u>251,513</u>	<u>(20,621)</u>	<u>230,892</u>

由於過往年度調整，若干比較資料已重列，進一步詳情載於下文及綜合財務報表其他部分。

## 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。

### 客戶合約收益細分

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	8,195	17,582
天璽灣項目的住宅單位**	<u>253,958</u>	<u>88,027</u>
總收益	<u>262,153</u>	<u>105,609</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。

### 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

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之收益主要指於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

截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	16,768	12,542
— 過往年度撥備不足	969	248
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,112	1,663
預扣企業所得稅	—	295
	<u>18,849</u>	<u>14,748</u>
遞延稅項	(5,246)	(7,401)
	<u>13,603</u>	<u>7,347</u>

## 7. 年內溢利／(虧損)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內溢利／(虧損)已扣除(計入)：		
董事薪酬	2,295	1,981
其他員工成本		
— 薪金及津貼	6,601	6,625
— 退休福利計劃供款	588	636
	<u>9,484</u>	<u>9,242</u>
投資物業所得租金收入總額	(829)	(813)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的 直接經營開支	59	84
	<u>(770)</u>	<u>(729)</u>
核數師酬金		
— 審計服務	860	1,284
— 非審計服務	624	400
	<u>1,484</u>	<u>1,684</u>
確認為開支之持作出售物業成本	178,560	64,387
廠房及設備折舊	1,246	1,268
使用權資產折舊	501	617
其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額	427	—
撇銷其他應收款項	1,142	—
撇減待售物業	5,035	—
	<u>188,375</u>	<u>72,356</u>

## 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
<b>盈利</b>		
就計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔年內溢利	<u>31,321</u>	<u>1,303</u>
	千股	千股
<b>股數</b>		
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<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
<b>公平值</b>	
於二零二一年一月一日	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	<u>(2,759)</u>
於二零二一年十二月三十一日	105,071
於損益確認之公平值變動淨額	(2,902)
添置	2,490
出售	(8,003)
重新分類為持作出售	<u>(3,011)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>93,645</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。該等租賃的租期通常為三個月至二十年。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
待發展物業	249,663	128,389
發展中物業	627,077	475,134
待售物業	159,308	348,304
	<u>1,036,048</u>	<u>951,827</u>

租賃土地的賬面值以成本減任何減值損失計量。剩餘價值確定為租賃土地部分的估計出售價值。考慮到截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的估計剩餘價值，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。所有待發展／發展中／待售物業均以個別物業基準按成本及可變現淨值(「可變現淨值」)之較低者列賬。

## 11. 應收賬項及其他應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收賬項		
減：信貸虧損撥備	<u>-</u>	<u>(16)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應收款項(附註(a))	4,457	8,005
減：信貸虧損撥備	<u>(804)</u>	<u>(4,489)</u>
	3,653	3,516
其他可回收稅項	8,624	20,120
墊款予供應商(附註(b))	3,850	46,748
其他按金及預付款項	<u>8,342</u>	<u>5,165</u>
	<u>24,469</u>	<u>75,549</u>
應收賬項及其他應收款項總額	<u>24,469</u>	<u>75,549</u>

附註：

- (a) 該金額主要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。
- (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。

## 12. 應付賬項及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬項	10,413	7,025
應計建築成本(附註(a))	89,389	113,843
應計員工成本及退休福利計劃供款	4,424	4,820
其他應付稅項	2,683	2,655
其他應付款項及應計開支	9,325	5,818
已收建築按金	2,500	4,500
根據與物業代理簽訂的獨家銷售協議已收按金(附註(b))	3,520	9,662
就銷售投資物業已收按金	1,509	2,190
	<u>123,763</u>	<u>150,513</u>

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。
- (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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至60日	-	4,929
61至90日	412	108
91至180日	193	201
181日至1年	8,207	253
1年以上	1,601	1,534
	<u>10,413</u>	<u>7,025</u>

貿易應付款項之信貸期通常為發票日期起計90日內。

### 13. 合約負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售物業已收預售所得款項	<u>327,526</u>	<u>108,152</u>

於二零二一年一月一日，合約負債為人民幣108,152,000元。

在簽訂買賣協議時，本集團平均自客戶收取合約價值的35%（二零二一年：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。

#### 14. 應付一間附屬公司非控股權益款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
石獅市琦鑫貿易有限責任公司(「石獅琦鑫」)	<u>120,914</u>	<u>93,730</u>

該筆款項為非貿易、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。

#### 15. 期後事項

誠如本公司日期為二零二三年三月二十八的公告所披露，本公司報告稱羅申美已最終確定挪用的金額約人民幣24,980,000元，本公司已決定採納羅申美提出的建議。

#### 16. 比較數字

誠如本公告附註4進一步詳述的過往年度調整外，若干其他可比較數字已經重列，以符合本年呈列及披露。

## 行業回顧

二零二二年，全國各地爆發2019冠狀病毒病疫情，內外部環境錯綜複雜，中國經濟面臨下行壓力。據國家統計局所指，隨著中央政府及地方政府加緊努力，中國二零二二年的國內生產總值按年增長3.0%，達約人民幣121.0萬億元。房地產市場一直在調整，堅持「房住不炒」的原則，營造積極、健康、可持續的發展環境，二零二二年全國商品房銷售額為人民幣13.3萬億元，同比下降26.7%。中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會於二零二二年第四季度出台「金融16條」促房地產市場平穩發展。

## 業務表現及前景

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團專注於發展其在中華人民共和國（「中國」）的五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，以及湖南省武岡市的武岡康橋學苑、康橋國際城、康橋美居及康橋美墅。

展望二零二三年，房地產行業仍充滿挑戰，潛在置業者「靜觀其變」的態度將對中國市場需求產生不利影響。儘管如此，中央政府加緊努力推進經濟的穩定提質及合理提量。預期將有更多扶持政策出台，以穩定置業者的期望，恢復消費者對樓市的信心。預期地方政府亦會因地施策、靈活調控政策，促進房地產行業的長期穩健發展。

本集團將繼續秉持審慎管理方針，保持增長、效率及風險之間的平衡。本集團致力為客戶開發優質物業及生活社區，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。本集團亦矢志以客為本，不斷創新產品功能，實現客戶對美好生活的追求。

於二零二二年十二月三十一日，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 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	待發展物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	待售物業 (千平方米)	持作	整體項目		本集團應佔 權益百分比
									投資物業 (附註d) (千平方米)	已竣工及 交付物業 (千平方米)	竣工的實際/ 預期時間	
福建省泉州市	濱江國際	泉州市惠安縣螺陽鎮 濱濱公園東南側	住宅(附註b)	83	346	—	—	5	14	327	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	—	—	50	3	183	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	—	147	—	—	—	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	—	124	—	—	—	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	商業	22	36	36	—	—	—	—	二零二四年	80%
湖南省武岡市	康橋美居(附註a)	武岡市新東路南側、 富田路東側	住宅及商業 (附註c)	24	72	72	—	—	—	—	二零二五年	80%
湖南省武岡市	康橋美墅(附註a)	武岡市富田路以東、 春園路以北	住宅及商業 (附註c)	49	148	148	—	—	—	—	二零二五年	80%
總計				<u>349</u>	<u>1,109</u>	<u>256</u>	<u>271</u>	<u>55</u>	<u>17</u>	<u>510</u>		

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

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度的人民幣105,609,000元上升148.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣262,153,000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，對比除了在二零二一年十二月交付小部分新竣工的天璽灣項目物業以外，截至二零二一年十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度的人民幣40,643,000元增加105.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣83,593,000元，與收益增幅相符。毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的38.5%減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的31.9%，主要歸因於已售物業的單價上升。

其他收入(包括投資物業的租金收入及銀行存款利息收入)由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣4,425,000元(經重列)減少24.0%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣3,361,000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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售物業撇減約人民幣5,000,000元指本集團調整若干停車位的售價至低於成本以促進銷售時，本集團的若干停車位撇減至其可變現淨值。

誠如本公司日期為二零二二年十月七日、二零二二年十二月十九日及二零二三年三月二十八日的公告所披露，本公司發現惠安中總房地產開發有限公司（「惠安中總」，本公司擁有其98.4%權益的附屬公司）的一名前出納員涉嫌於二零一九年至二零二二年間挪用惠安中的資金（「挪用行為」）。根據本公司所委任就挪用行為作出調查的獨立法證會計師羅申美企業顧問有限公司（「羅申美」）進行的獨立審查的調查結果，本公司已確定因挪用行為導致的淨虧損總額約為人民幣24,980,000元，其中：(i)截至二零二二年十二月三十一日止年度，約人民幣4,500,000元入賬為挪用資金虧損；(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度，約人民幣9,900,000元重列為挪用資金虧損；及於二零二一年一月一日，約人民幣10,644,000元已重列以調整本公司擁有人應佔權益及非控股權益。有關挪用行為之過往年度調整詳情載於綜合財務報表附註4。

本集團的銷售開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣5,258,000元增加39.8%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣7,349,000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。

行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣21,640,000元（經重列）減少3.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣20,914,000元，主要由於二零二一年十二月天璽灣項目的最後一期施工完成後，進一步控制與該項目運營有關的行政開支。

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）由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣7,347,000元增加85.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣13,603,000元，主要由於本集團應課稅溢利增加。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利達人民幣31,321,000元，相當於截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利人民幣1,303,000元（經重列）的約24倍，主要由於本集團物業發展業務所得收益及毛利有所增長（扣除待售物業撇減、銷售開支及所得稅開支增加）。

## 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的總資產為人民幣1,358,573,000元，包括受限制銀行存款與銀行結餘及現金人民幣150,452,000元，由總權益人民幣796,637,000元及總負債人民幣561,936,000元撥資。截至二零二二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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動比率為2.45倍(二零二一年十二月三十一日：2.15倍(經重列))。本集團於二零二二年十二月三十一日的有抵押銀行借款為人民幣36,000,000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構成)除以總權益，於二零二二年十二月三十一日為19.7%(二零二一年十二月三十一日：17.5%(經重列))。

## 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

於二零二二年十二月三十一日，本集團抵押約人民幣132,177,000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

於二零二二年十二月三十一日，本集團於中國有約42名全職僱員(不包括本公司董事(「董事」))。於截至二零二二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9,484,000元(二零二一年：人民幣9,242,000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。

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

本公司於截至二零二二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

截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二一年：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

本公司將於二零二三年六月八日(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

本公司將於二零二三年六月五日(星期一)至二零二三年六月八日(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，務須於二零二三年六月二日(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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

## 獨立核數師報告摘要

本公司核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)已知會本公司，彼向本公司股東提交本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表內的獨立核數師報告中，加入「強調事項」：

「於並無保留吾等意見之情況下，吾等務請閣下垂注綜合財務報表附註5，列示貴公司已作往年調整，重列截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。」

有關過往年度的調整詳情，請參閱本公告綜合財務報表附註4。

## 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二零二二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。

本集團之核數師國衛已就本集團截至二零二二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。國衛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，因此國衛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](http://www.jiande-intl.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司之二零二二年年報將於二零二三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  
余德聰

香港，二零二三年三月三十一日

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。