

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

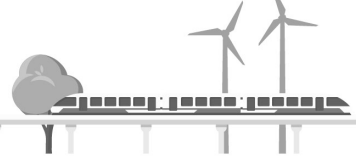
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code : 865

股票代號 : 865

2023 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)
蔡建四先生(行政總裁)
吳志松先生

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

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

香港主要營業地點

香港
鰂魚涌華蘭路20號
華蘭中心4樓401-402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 865
於香港聯合交易所有限公司上市

公司網站

www.jiande-intl.com

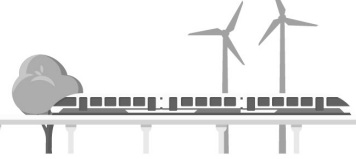


建德國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核業績，連同去年同期的未經審核比較數字載列如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收益 — 銷售物業	4	18,696	208,887
銷售成本		(12,484)	(149,800)
毛利		6,212	59,087
其他收入	5	1,440	1,384
其他收益及虧損淨額		—	180
其他應收款項的預期信貸虧損撥備撥回淨額		194	—
投資物業公平值變動淨額	10	(1,420)	(1,448)
挪用資金虧損		—	(3,386)
銷售開支		(2,497)	(4,198)
行政開支		(7,837)	(10,822)
融資成本		(6)	(8)
除稅前(虧損)/溢利		(3,914)	40,789
所得稅抵免/(開支)	6	518	(13,707)
期內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	7	(3,396)	27,082



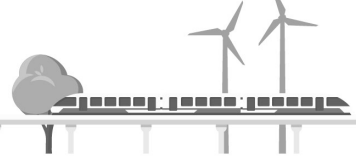
	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
其他全面開支			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務所產生匯兌差額		(73)	-
期內其他全面開支		(73)	-
期內全面(開支)/收益總額		(3,469)	27,082
以下人士應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(3,348)	27,606
非控股權益		(48)	(524)
		(3,396)	27,082
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		(3,421)	27,606
非控股權益		(48)	(524)
		(3,469)	27,082
每股(虧損)/盈利		人民幣	人民幣
— 基本及攤薄	9	(0.06分)	(經重列) 0.47分



簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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		1,072	1,539
投資物業	10	89,925	93,645
使用權資產		279	404
遞延稅項資產		8,141	6,085
		99,417	101,673
流動資產			
待發展／發展中物業／待售物業	11	1,065,726	1,036,048
其他應收款項，按金及預付款項	12	32,505	24,469
合約成本		4,382	1,885
預付土地增值稅		41,873	41,035
受限制銀行存款		40,517	17,249
銀行結餘及現金		156,584	133,203
		1,341,587	1,253,889
分類為持作出售資產	13	2,364	3,011
		1,343,951	1,256,900
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	84,987	123,763
合約負債	15	343,739	234,085
應付附屬公司非控股權益款項	20	120,914	120,914
應付所得稅及土地增值稅		28,221	28,121
租賃負債		153	240
有抵押銀行借款		20,225	5,408
		598,239	512,531
流動資產淨值		745,712	744,369

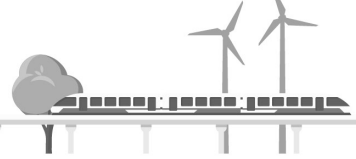


	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產總值減流動負債		845,129	846,042
非流動負債			
遞延稅項負債		18,232	18,749
租賃負債		39	64
有抵押銀行借款		33,803	30,592
		52,074	49,405
資產淨值		793,055	796,637
股本及儲備			
股本	16	25,451	25,451
儲備		754,462	757,883
本公司擁有人應佔權益		779,913	783,334
非控股權益		13,142	13,303
權益總額		793,055	796,637

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人權益									
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註(d))	股份溢價 人民幣千元	股東注資 人民幣千元 (附註(a))	其他不可 分派儲備 人民幣千元 (附註(b))	重組儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)	非控股權益 人民幣千元 (經重列)	權益總額 人民幣千元 (經重列)
於二零二二年一月一日(經重列)(經審核)	25,451	518,484	193,733	59,139	26,084	187,822	(258,919)	751,794	12,495	764,289
期內溢利/(虧損)及全面 收入/(開支)總額	-	-	-	-	-	-	27,606	27,606	(524)	27,082
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(97)	(97)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	25,451	518,484	193,733	59,139	26,084	187,822	(231,313)	779,400	11,874	791,274
於二零二三年一月一日(經審核)	25,451	518,703	193,733	59,139	32,612	187,822	(234,126)	783,334	13,303	796,637
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(3,348)	(3,348)	(48)	(3,396)
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	(73)	-	-	-	-	-	(73)	-	(73)
期內全面開支總額	-	(73)	-	-	-	-	(3,348)	(3,421)	(48)	(3,469)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(113)	(113)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	25,451	518,630	193,733	59,139	32,612	187,822	(237,474)	779,913	13,142	793,055



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」)成立之附屬公司之除所得稅後溢利提取之法定儲備。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%，則可停止提取法定儲備。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)。

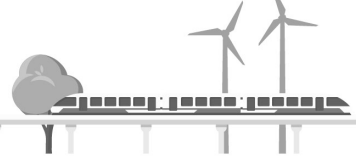
於二零一四年十月，福建省厚德企業管理有限公司(「厚德企業」)向福建建弘投資有限公司(「建弘投資」)收購恒德(石獅)投資有限公司(「恒德(石獅)」)全部繳足股本，代價為現金人民幣10,000,000元。收購完成後，恒德(石獅)成為厚德企業的全資附屬公司。代價入賬列為視作本集團向蔡建四先生及余德聰先生分派，彼等分別持有中總已發行股本分別為55%及45%，並各自持有建德投資的50%實益權利，本交易引致本集團於揚州德輝房地產開發有限公司及其附屬公司擁有之權益攤薄人民幣5,801,000元，並自本公司擁有人應佔權益扣除。



簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
經營活動所得／(所用)現金淨額	4,110	(147,507)
投資活動		
購置廠房及設備	(8)	(326)
銷售投資物業所得款項	3,586	3,775
銷售投資物業已收按金	275	1,213
銀行存款已收利息	1,416	1,231
投資活動所得現金淨額	5,269	5,893
融資活動		
來自一間附屬公司非控股權益的墊款	–	32,184
償還一間附屬公司非控股權益的款項	–	(5,000)
已付非控股權益股息	(113)	(97)
償還有抵押銀行借款	(1,972)	(564)
已付銀行借款利息	(3,797)	(1,239)
償還租賃負債	(110)	(181)
已付租賃負債利息	(6)	(8)
已籌集新造擔保銀行借款	20,000	–
融資活動所得現金淨額	14,002	25,095
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	23,381	(116,519)
期初現金及現金等價物	133,203	230,892
期末現金及現金等價物	156,584	114,373



簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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」）附錄十六的適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表以人民幣（「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）。

截至二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度的全年財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本

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二零二三年一月一日或其後開始之本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

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
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
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計定義
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
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革 — 支柱二規則範本

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本(續)

於本中中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或此等簡明綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

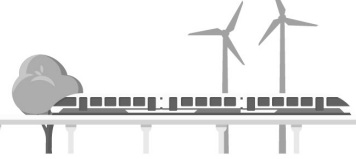
3. 過往期間重述

本集團過往期間之綜合財務報表中要求對與挪用資金有關的若干項目進行追溯性重述。

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。



3. 過往期間重述(續)

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，前出納員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元已轉賬至涉嫌由前出納員控制的銀行賬戶。

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，並已確定應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」)。

下表概述受錯誤影響而對截至二零二二年六月三十日止六個月本集團的簡明綜合損益及其他全面收益表予以重述的影響。

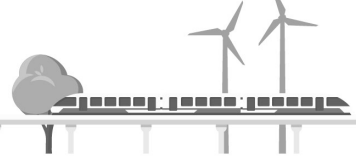
3. 過往期間重述 (續)

(i) 對簡明綜合損益及其他全面收益表的影響

	截至二零二二年六月三十日止六個月		
	如先前報告 人民幣千元	過往期間 調整的影響 人民幣千元	如重列 人民幣千元
其他收入	1,398	(14)	1,384
挪用資金虧損	-	(3,386)	(3,386)
除稅前溢利/(虧損)	44,189	(3,400)	40,789
期內溢利/(虧損)及全面收益/ (開支)總額	30,482	(3,400)	27,082
本公司權益股東應佔	30,951	(3,345)	27,606
非控股權益應佔	(469)	(55)	(524)
每股盈利/(虧損)(人民幣分)			
— 基本及攤薄	0.53	(0.06)	0.47

(ii) 對綜合現金流量表的影響

	截至二零二二年六月三十日止六個月		
	如先前報告 人民幣千元	過往期間 調整的影響 人民幣千元	如重列 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(144,121)	(3,386)	(147,507)
投資活動所得/(所用)現金淨額	5,907	(14)	5,893
年初現金及現金等價物	251,513	(20,621)	230,892
年末現金及現金等價物	138,394	(24,021)	114,373



4. 收益及分部資料

本集團從物業發展，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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	3,926	4,604
天璽灣項目的住宅單位**	14,770	204,283
	18,696	208,887

* 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。

向本公司執行董事(即主要營運決策者)呈報以便進行資源分配及評估的資料側重於收入分析、合約預售金額及單價計算。除本集團的整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。

5. 其他收入

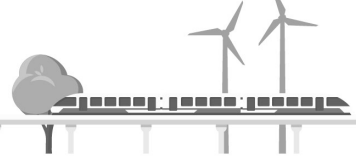
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
投資物業的固定租金收入	24	153
銀行存款利息	1,416	1,231
	1,440	1,384

6. 所得稅(抵免)／開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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」)	1,656	10,195
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	399	482
	2,055	10,677
遞延稅項	(2,573)	3,030
	(518)	13,707

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%。



6. 所得稅(抵免)／開支(續)

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。

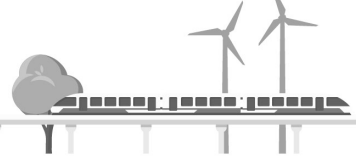


7. 期內(虧損)/溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利已扣除/(計入)：		
董事薪酬	1,043	1,234
其他員工成本		
— 薪金及津貼	2,580	3,225
— 退休福利計劃供款	261	376
	3,884	4,835
投資物業所得租金收入總額	(24)	(153)
減：期內產生租金收入的投資物業 所產生的直接經營開支	2	24
	(22)	(129)
廠房及設備折舊	380	944
使用權資產折舊	125	335

8. 股息

於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，概無向本公司普通股股東支付或擬支付股息，自報告期結束起亦無建議支付任何股息。



9. 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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
就計算每股基本(虧損)/盈利的本公司 擁有人應佔期內(虧損)/溢利	(3,348)	27,606
	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

概無呈列截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損/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。



10. 投資物業

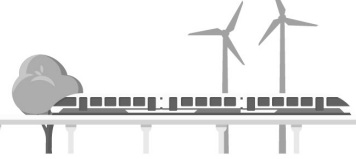
人民幣千元

公平值	
於二零二二年一月一日(經審核)	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)
重新分類為持作銷售	(3,011)
於二零二二年十二月三十一日(經審核)	93,645
於損益確認之公平值變動淨額	(1,420)
出售	(561)
重新分類為持作銷售	(1,739)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	89,925

本集團根據經營租賃出租停車位、一項幼稚園物業及零售店物業，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。

本集團之各項投資物業於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之公平值乃基於與本集團並無關連之獨立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。



10. 投資物業 (續)

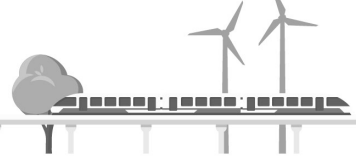
於估計投資物業公平值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。

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車位	人民幣16,600,000元 (二零二二年十二月三十一日： 人民幣17,570,000元)	收入法	復歸回報率：4.2%(二零二二年十二月三十一日：4.2%) 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275元至人民幣418元(二零二二年十二月三十一日：人民幣296元至人民幣450元)。	倘所使用之復歸回報率略微上升，則會導致公平值大幅下跌，反之亦然。 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。
位於中國福建省泉州的非民防車位	人民幣51,685,000元 (二零二二年十二月三十一日： 人民幣53,665,000元)	直接比較法	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99,000元至人民幣120,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣100,000元至人民幣126,000元)。	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。

10. 投資物業 (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12,300,000元 (二零二二年十二月三十一日： 人民幣12,770,000元)	收入法	復歸回報率：4.7% (二零二二年十二月三十一日：4.7%) 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25元(二零二二年十二月三十一日：人民幣26元)。	倘所使用復歸回報率略微上升，則會導致公平值大幅下跌，反之亦然。 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。
位於中國江蘇省揚州的非人防車位	人民幣6,000,000元 (二零二二年十二月三十一日： 人民幣6,300,000元)	直接比較法	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近期市場交易價格介乎人民幣64,000元至人民幣81,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣66,000元至人民幣120,000元)。	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。
位於中國江蘇省揚州的零售店物業	人民幣3,340,000元 (二零二二年十二月三十一日： 人民幣3,340,000元)	收入法	復歸回報率：4.8% (二零二二年十二月三十一日：4.8%) 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74元(二零二二年十二月三十一日：人民幣73元)。	倘所使用之復歸回報率略微上升，則會導致公平值大幅下跌，反之亦然。 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。



11. 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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
待發展物業	253,262	249,663
發展中物業	665,769	627,077
已竣工物業	146,695	159,308
	1,065,726	1,036,048

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。

於二零二三年六月三十日，賬面值人民幣135,775,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣132,177,000元)的待發展物業已就本集團的銀行借款作抵押。

於二零二三年六月三十日，人民幣253,262,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣132,177,000元)的待發展物業及人民幣187,690,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣576,472,000元)的發展中物業預期不會於一年內套現。

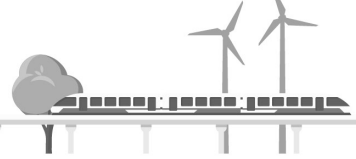


12. 其他應收賬項、按金及預付款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應收賬項(附註(a))	3,933	4,457
減：信貸虧損撥備	(610)	(804)
	3,323	3,653
其他可回收稅項	16,220	8,624
墊款予供應商(附註(b))	4,328	3,850
其他按金及預付款項	8,634	8,342
其他應收賬項、按金及預付款項總額	32,505	24,469

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。有關資金將向物業買家收取。
- (b) 該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。



13. 分類為持作出售的資產

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日分類為持作出售的主要資產類別別載如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	2,364	3,011

於截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二二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)。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團獲得有關銷售投資物業的銷售按金分別為人民幣1,218,000元及人民幣1,509,000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。於截至二零二三年六月三十日止六個月，人民幣2,386,000元的投資物業因於二零二二年十二月三十一日經已出售，已分類為持作出售。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，分類為持作出售的投資物業的公平值乃基於各自銷售協議的代價，且被視為市場法下的最佳估計。

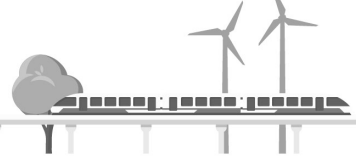


14. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬項	10,305	10,413
應計建築成本(附註(a))	50,071	89,389
應計員工成本及退休福利計劃供款	4,100	4,424
其他應付稅項	2,795	2,683
其他應付款項及應計開支	10,478	9,325
已收建築按金	2,500	2,500
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	3,520
就銷售投資物業已收按金	1,218	1,509
	84,987	123,763

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貿易應付賬項。
- (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。



14. 貿易及其他應付款項 (續)

下表為根據發票日期呈列之貿易應付賬項之賬齡分析：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	2,060	412
91至180日	17	193
180日以上	8,228	9,808
	10,305	10,413

15. 合約負債

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	343,739	234,085

本公司董事認為，於二零二三年六月三十日及二零二二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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	288,323	193,025
於一年後	55,416	41,060
	343,739	234,085

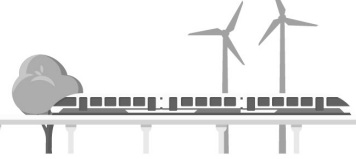
16. 股本

	股份數目 千股	股本金額 千港元	股本金額 人民幣千元
每股面值0.005港元的普通股			
法定：			
於二零二二年一月一日(經審核)、			
二零二二年六月三十日(未經審核)、			
二零二三年一月一日(經審核)及			
二零二三年六月三十日(未經審核)	100,000,000	500,000	435,951
已發行及繳足：			
於二零二二年一月一日(經審核)、			
二零二二年六月三十日(未經審核)、			
二零二三年一月一日(經審核)及			
二零二三年六月三十日(未經審核)	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。

17. 其他承擔

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	207,997	232,993



18. 財務擔保合約

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	301,586	265,213

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。於二零二三年六月三十日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣301,586,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣265,213,000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二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二二年十二月三十一日止年度並不重大。買家的過往觀察所得違約率相對較低。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。

19. 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，本集團於截至二零二三年及二零二二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	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
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	366	362

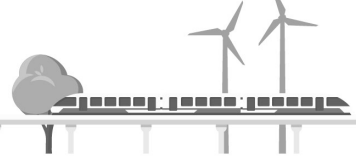
德泰物業管理由余德聰先生及蔡建四先生實益擁有，及由彼等共同控制。

主要管理人員的薪酬

於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	1,543	1,674
離職後福利	76	66
	1,619	1,740

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。



20. 應付附屬公司非控股權益款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
石獅市琦鑫貿易有限責任公司 (「石獅琦鑫」)	120,914	120,914

應付款項為非貿易、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。

21. 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



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

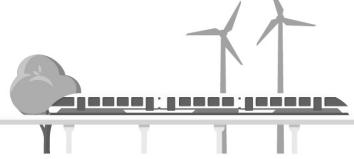
致建德國際控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱載列於第2至29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，其中包括於二零二三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。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

石磊

執業證書編號：P05895

香港，二零二三年八月三十一日



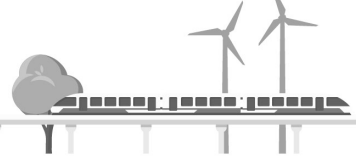
業務回顧及前景

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團繼續專注開發其於中國的四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及位於湖南省武岡市的武岡康橋學苑、康橋國際城及康橋美居。本集團於二零二三年七月開始交付息縣康橋學苑及武岡康橋學苑項目的若干新落成住宅物業。

於二零二三年上半年，中國經濟逐漸走出 COVID-19 疫情的陰霾，這從國內生產總值同比增長 5.5%，達到約人民幣 59.3 萬億元，可見一斑。房地產行業堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」原則，促進積極、健康、可持續的環境，於二零二三年上半年卻仍處於探底階段。針對復蘇乏力的勢頭，各地政府開始實施一系列支持房地產市場穩定發展的政策。

展望二零二三年下半年，房地產行業仍充滿挑戰，準置業者「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。預期各地政府亦會因地施策、靈活調控政策，促進房地產行業的長遠健康發展。

本集團將繼續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。



財務回顧

財務表現

本集團截至二零二三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及濱江國際項目的物業予客戶(扣除折扣及與銷售相關的稅項)。收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣208,887,000元下降91.0%至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣18,696,000元，主要由於本集團可供銷售及交付予客戶的住宅物業量大幅減少。本集團於河南省及湖南省的房地產項目仍在施工，故於截至二零二三年六月三十日止六個月並無新物業竣工可以交付。

本集團的毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣59,087,000元減少89.5%至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣6,212,000元，與收益減幅大致相符。毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月的28.3%增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的33.2%，乃由於濱江國際項目中利潤較高的物業銷售佔比增加。

本集團的銷售開支(主要包括廣告及推廣開支、銷售部門的僱員薪金及銷售代理佣金)由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣4,198,000元下降40.5%至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣2,497,000元，主要由於銷售額下降從而導致銷售代理佣金減少。

本集團加強其行政運作的成本控制後，行政開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣10,822,000元減少27.6%至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣7,837,000元。

本集團產生所得稅抵免，即於截至二零二三年六月三十日止六個月的中國企業所得稅及中國土地增值稅之即期稅項撥備與遞延稅項的結餘淨額約人民幣518,000元，而截至二零二二年六月三十日止六個月則產生所得稅開支人民幣13,707,000元，主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月，就本公司若干附屬公司(其房地產項目處於發展階段)產生的未動用稅項虧損確認額外的遞延稅項資產，超過對本集團有獲利的物業銷售業務所徵收的中國企業所得稅及中國土地增值稅。

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔淨虧損人民幣3,348,000元，而截至二零二二年六月三十日止六個月則錄得本公司擁有人應佔淨溢利人民幣27,606,000元(經重列)，該項由溢利轉為虧損的變化主要由於本集團收益及毛利減少，原因見以上所述。

流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團的總資產為人民幣1,443,368,000元（包括受限制銀行存款與銀行結餘及現金人民幣197,101,000元），由總權益人民幣793,055,000元及總負債人民幣650,313,000元撥資。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團主要以由內部資源應付營運資金需求。

於二零二三年六月三十日，本集團的流動比率為2.25倍（二零二二年十二月三十一日：2.45倍）。本集團於二零二三年六月三十日的有抵押銀行借款為人民幣54,028,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣36,000,000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組成（如有））除以總權益，於二零二三年六月三十日為22.1%（二零二二年十二月三十一日：19.6%）。

外匯風險

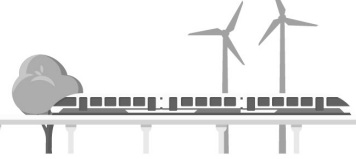
本公司的主要附屬公司於中國營運，而本集團所有業務交易以人民幣計值。截至二零二三年六月三十日止六個月的外匯虧損淨額主要源自將以人民幣以外貨幣計值的銀行結餘及現金換算為人民幣。目前，本集團並無使用衍生財務工具，且並無訂立任何衍生合約。然而，管理層將監察貨幣波動風險，並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。

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

除本報告所披露者外，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，於本報告日期，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

於二零二三年六月三十日，本集團已質押開發物業約人民幣135,775,000元以擔保其銀行借款。



僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團於中國有約41名全職僱員（不包括董事）。於截至二零二三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3,884,000元（二零二二年：人民幣4,835,000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，本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月內已遵守上市規則附錄十四—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。

董事會承諾，會維持良好企業管治水平及程序，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二零二三年六月三十日止六個月內已遵守標準守則。



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

於二零二三年六月三十日，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：

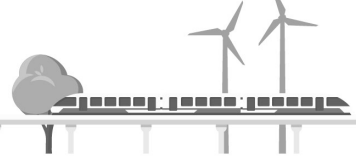
於本公司股份及相關股份之好倉

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 (附註1)	26.00%
蔡建四(附註)	受控法團權益	1,780,596,394 (附註2)	30.50%

附註：

1. 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。於二零二三年六月三十日，Fame Build由余德聰先生全資實益擁有。
2. 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。於二零二三年六月三十日，Talent Connect由蔡建四先生全資實益擁有。

除上文披露者外，於二零二三年六月三十日，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二零二三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

於二零二三年六月三十日，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

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
Fame Build	實益擁有人	1,517,896,394	26.00%
Talent Connect	實益擁有人	1,780,596,394	30.50%

除上文披露者外，於二零二三年六月三十日，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。



董事及主要行政人員資料變動

自二零二二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：

張森泉先生已於二零二三年四月三十日辭任生興控股(國際)有限公司獨立非執行董事的職務，該公司股份於主版上市(股份代號：1472)。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二三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二零二三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二零二三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，二零二三年八月三十一日

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

www.jiande-intl.com