

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)

**截至二零二五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」)截至二零二五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
截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收益—銷售物業	3	63,937	63,934
銷售成本		<u>(59,624)</u>	<u>(55,758)</u>
毛利		4,313	8,176
其他收入	4	1,383	1,796
其他收益及虧損淨額		86	4
其他應收款項的預期信貸 虧損撥備撥回淨額		—	622
投資物業公平值變動淨額	8	(203)	(1,838)
銷售開支		(1,810)	(2,348)
行政開支		(5,691)	(6,584)
融資成本		<u>(7)</u>	<u>(2)</u>
除稅前虧損		(1,929)	(174)
所得稅開支	5	<u>(776)</u>	<u>(3,640)</u>
期內虧損	6	<u><u>(2,705)</u></u>	<u><u>(3,814)</u></u>
其他全面收益／(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		<u>90</u>	<u>(42)</u>
期內其他全面收益／(開支)		<u>90</u>	<u>(42)</u>
期內全面開支總額		<u><u>(2,615)</u></u>	<u><u>(3,856)</u></u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)

以下人士應佔期內(虧損)／溢利：

本公司擁有人	(2,453)	(3,830)
非控股權益	<u>(252)</u>	<u>16</u>
	<u><u>(2,705)</u></u>	<u><u>(3,814)</u></u>

以下人士應佔期內全面(開支)／收益總額：

本公司擁有人	(2,363)	(3,872)
非控股權益	<u>(252)</u>	<u>16</u>
	<u><u>(2,615)</u></u>	<u><u>(3,856)</u></u>

人民幣	人民幣
-----	-----

每股虧損

7

— 基本及攤薄	<u><u>(0.04分)</u></u>	<u><u>(0.07分)</u></u>
---------	-----------------------	-----------------------

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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		223	373
投資物業	8	71,317	73,405
使用權資產		322	280
遞延稅項資產		7,810	7,607
長期定期存款		30,000	30,000
		109,672	111,665
流動資產			
待發展／發展中物業／待售物業	9	811,786	874,729
其他應收款項，按金及預付款項	10	19,669	14,388
合約成本		249	491
預付土地增值稅		3,998	4,623
受限制銀行存款		12,627	21,125
銀行結餘及現金		84,226	65,465
		932,555	980,821
分類為持作出售資產		1,583	1,546
		934,138	982,367
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	71,776	87,075
合約負債		74,505	101,012
應付關連方款項		1,824	—
應付附屬公司非控股權益款項		97,930	102,330
應付所得稅及土地增值稅		27,428	30,643
租賃負債		107	83
		273,570	321,143
流動資產淨值		660,568	661,224
資產總值減流動負債		770,240	772,889

		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註			
非流動負債			
遞延稅項負債		9,873	9,910
租賃負債		152	149
		<u>10,025</u>	<u>10,059</u>
資產淨值		<u>760,215</u>	<u>762,830</u>
股本及儲備			
股本	12	25,451	25,451
儲備		<u>719,367</u>	<u>721,730</u>
本公司擁有人應佔權益		744,818	747,181
非控股權益		<u>15,397</u>	<u>15,649</u>
權益總額		<u>760,215</u>	<u>762,830</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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D2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(如適用)。

除應用香港財務報告準則會計準則之修訂本所引致會計政策變動外，截至二零二五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二零二四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會計準則之修訂本

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二零二五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會計準則之修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂本

缺乏可轉換性

於本中期期間應用香港財務報告準則會計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. 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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	1,799	4,058
天璽灣項目的住宅單位**	2,267	2,039
息縣康橋學苑項目的住宅單位***	8,248	10,812
武岡康橋學苑項目的住宅單位****	51,623	47,025
	<u>63,937</u>	<u>63,934</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。

*** 該項目指位於河南省信陽市落成物業。

**** 該項目指位於湖南省武岡市落成物業。

本集團的所有收益均在一個時間點確認。

由於本集團的業務經整合，向本集團執行董事(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本集團整體經營業績。因此並無呈列經營分部資料。

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
投資物業的固定租金收入	71	41
銀行存款利息	987	1,755
其他	325	—
	<u>1,383</u>	<u>1,796</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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」)	122	1,021
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,083	1,450
預扣中國企業所得稅	—	295
	<u>1,205</u>	<u>2,766</u>
遞延稅項	(429)	874
	<u>776</u>	<u>3,640</u>

6. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損已扣除／(計入)：		
董事薪酬	1,070	1,090
其他員工成本		
— 薪金及津貼	2,949	2,712
— 退休福利計劃供款	220	277
	<u>4,239</u>	<u>4,079</u>
投資物業所得租金收入總額	(71)	(41)
減：期內產生租金收入的投資物業		
所產生的直接經營開支	28	5
	<u>(43)</u>	<u>(36)</u>
廠房及設備折舊	151	359
使用權資產折舊	73	125

7. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
就計算每股基本虧損的本公司 擁有人應佔期內虧損	<u>(2,453)</u>	<u>(3,830)</u>
	千股	千股
就計算每股基本虧損的普通股數目	<u>5,837,990</u>	<u>5,837,990</u>

概無呈列截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損，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

	人民幣千元
公平值	
於二零二四年一月一日(經審核)	87,065
於損益確認之公平值變動淨額	(11,187)
出售	(927)
重新分類為持作銷售	<u>(1,546)</u>
於二零二四年十二月三十一日(經審核)	73,405
於損益確認之公平值變動淨額	(203)
出售	(302)
重新分類為持作銷售	<u>(1,583)</u>
於二零二五年六月三十日(未經審核)	<u>71,317</u>

9. 待發展／發展中物業／待售物業

簡明綜合財務狀況表所示待發展／發展中物業及待售物業包括：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
待發展物業	253,509	253,519
發展中物業	163,070	396,978
待售物業	395,207	224,232
	<u>811,786</u>	<u>874,729</u>

待發展物業、發展中物業及待售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。

10. 其他應收賬項、按金及預付款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應收賬項(附註(a))	3,490	3,408
減：信貸虧損撥備	(148)	(148)
	<u>3,342</u>	<u>3,260</u>
其他可回收稅項	3,408	2,518
墊款予供應商(附註(b))	7,457	2,521
其他按金及預付款項	5,462	6,089
	<u>19,669</u>	<u>14,388</u>

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。

11. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬項	4,131	3,213
保質應付賬項(附註(a))	7,847	8,047
應計建築成本(附註(b))	37,888	53,550
應計員工成本及退休福利計劃供款	5,840	6,080
其他應付稅項	8,070	6,685
其他應付款項及應計開支	7,858	9,348
根據與物業代理簽訂的獨家銷售協議 已收按金(附註(c))	-	10
就銷售投資物業已收按金	142	142
	71,776	87,075

附註：

- (a) 根據行業的一般慣例，分包商工程完成後，本集團通常會預扣若干比例的合約金額作為一至兩年的保質金。
- (b) 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。
- (c) 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貿易應付賬項之賬齡分析：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 至 90 日	1,523	230
91 至 180 日	458	4
180 日以上	2,150	2,979
	<u>4,131</u>	<u>3,213</u>

12. 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：			
於二零二四年一月一日(經審核)、			
二零二四年六月三十日(未經審核)、			
二零二五年一月一日(經審核)及			
二零二五年六月三十日(未經審核)	<u>100,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>435,951</u>
已發行及繳足：			
於二零二四年一月一日(經審核)、			
二零二四年六月三十日(未經審核)、			
二零二五年一月一日(經審核)及			
二零二五年六月三十日(未經審核)	<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等地位及不附帶優先權。

業務回顧及前景

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團繼續專注開發其於中國的住宅物業項目，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。

於二零二五年上半年，儘管全球政治及經濟狀況複雜，惟受到出口強勁、工業復甦及財政支出增加所帶動，中國國內生產總值仍錄得同比增加5.3%。根據國家統計局的數據，截至二零二五年六月三十日止六個月，新商品房銷售額為約人民幣4.42萬億元，同比減少5.5%。

二零二五年三月的中國兩會《政府工作報告》首次將「穩住樓市」寫入總體要求。今年四月政治局會議提出「持續鞏固房地產市場穩定態勢」。六月國務院常務會議再強調「更大力度推動房地產市場止跌回穩」。

展望二零二五年下半年，房地產行業仍充滿挑戰。儘管如此，預期中央政府將繼續推出穩定中國物業市場的政策，推進經濟的穩定提質及合理提量。

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，對住房依然有堅實剛性需求的城市。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

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的收益主要來自銷售及交付近期已發展項目的住宅物業，即位於河南省的息縣康橋學苑及湖南省的武岡康橋學苑(扣除折扣及與銷售相關的稅項)。本集團截至二零二五年六月三十日止六個月錄得穩定收益人民幣63,937,000元，截至二零二四年六月三十日止六個月的收益則為人民幣63,934,000元。

毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣8,176,000元減少47.2%至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣4,313,000元，主要由於毛利率由截至二零二四年六月三十日止六個月的12.8%縮減至截至二零二五年六月三十日止六個月的6.7%，主要歸因於本集團為刺激銷售而下調已竣工物業的平均售價所致。

銷售開支及行政開支分別由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣2,348,000元及人民幣6,584,000元減少22.9%及13.6%至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣1,810,000元及人民幣5,691,000元，主要歸因於本集團實施進一步成本控制措施。

所得稅開支(即中國企業所得稅及中國土地增值稅以及遞延稅項之即期稅項撥備)由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣3,640,000元減少78.7%至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣776,000元，主要由於為本集團貢獻大部分收益的本公司兩間附屬公司所產生整體應課稅溢利減少所致。

本公司擁有人應佔虧損由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣3,830,000元減少36.0%至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣2,453,000元，主要由於投資物業之公平值變動淨額所產生虧損、銷售開支及行政開支減少，惟部分被毛利下跌所抵銷。

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團的總資產為人民幣1,043,810,000元(包括長期定期存款、受限制銀行存款與銀行結餘及現金人民幣126,853,000元)，由總權益人民幣760,215,000元及總負債人民幣283,595,000元撥資。截至二零二五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。

於二零二五年六月三十日，本集團的流動比率為3.41倍(二零二四年十二月三十一日：3.06倍)。於二零二五年六月三十日本集團並無銀行借款(二零二四年十二月三十一日：無)。資產負債率界定為總債務(由應付關連方及附屬公司非控股權益款項組成(如有))除以總權益，於二零二五年六月三十日為13.1%(二零二四年十二月三十一日：13.4%)。

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。截至二零二五年六月三十日止六個月的外匯收益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，截至二零二五年六月三十日止六個月內概無附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購或出售事項，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

於二零二五年六月三十日，本集團概無資產押記。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團於中國有約24名全職僱員(不包括董事)。於截至二零二五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4,239,000元(二零二四年：人民幣4,079,000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，本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月內已遵守上市規則附錄C1 — 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C3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二零二五年六月三十日止六個月內已遵守標準守則。

董事及主要行政人員資料變動

自二零二四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：

余德聰先生於二零二五年八月獲委任為香港福建社團聯會執行主席兼秘書長。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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二零二五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二零二五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

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表已由本公司核數師國衛會計師事務所有限公司根據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。

刊登業績公告及中期報告

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。本公司之二零二五年中期報告將於二零二五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，二零二五年八月二十八日

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、楊權先生及朱愛萍女士。