

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 股份代號 : 865

Interim Report 2025
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

楊權先生

朱愛萍女士

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

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119 Grand Pavilion,

Hibiscus Way 802 West Bay Road,

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

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

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119 Grand Pavilion,

Hibiscus Way 802 West Bay Road,

Grand Cayman KY1-1205

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

	附註	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)
收益 — 銷售物業	3	63,937	63,934
銷售成本		(59,624)	(55,758)
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	9	(203)	(1,838)
銷售開支		(1,810)	(2,348)
行政開支		(5,691)	(6,584)
融資成本		(7)	(2)
除稅前虧損		(1,929)	(174)
所得稅開支	5	(776)	(3,640)
期內虧損	6	(2,705)	(3,814)



		截至六月三十日止六個月	
	附註	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)
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		90	(42)
期內其他全面收益／(開支)		90	(42)
期內全面開支總額		(2,615)	(3,856)
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		(252)	16
		(2,705)	(3,814)
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		(252)	16
		(2,615)	(3,856)
每股虧損	8	人民幣	人民幣
一 基本及攤薄		(0.04 分)	(0.07 分)



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	9	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	10	811,786	874,729
其他應收款項，按金及預付款項	11	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	12	1,583	1,546
		934,138	982,367
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	71,776	87,075
合約負債	14	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	19	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



	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)
資產總值減流動負債		770,240	772,889
非流動負債			
遞延稅項負債		9,873	9,910
租賃負債		152	149
		10,025	10,059
資產淨值		760,215	762,830
股本及儲備			
股本	15	25,451	25,451
儲備		719,367	721,730
本公司擁有人應佔權益		744,818	747,181
非控股權益		15,397	15,649
權益總額		760,215	762,830



簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									權益總額
	股本	其他儲備	股份溢價	股東注資	其他不可分派儲備	重組儲備	累計虧損	總計	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日(經審核)	25,451	518,923	193,733	59,139	32,612	187,822	(229,619)	788,061	16,273	804,334
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(3,830)	(3,830)	16	(3,814)
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	(42)	-	-	-	-	-	(42)	-	(42)
期內全面開支總額	-	(42)	-	-	-	-	(3,830)	(3,872)	16	(3,856)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(97)	(97)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	25,451	518,881	193,733	59,139	32,612	187,822	(233,449)	784,189	16,192	800,381
於二零二五年一月一日(經審核)	25,451	518,825	193,733	59,139	32,612	187,822	(270,401)	747,181	15,649	762,830
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(2,453)	(2,453)	(252)	(2,705)
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	90	-	-	-	-	-	90	-	90
期內全面開支總額	-	90	-	-	-	-	(2,453)	(2,363)	(252)	(2,615)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	25,451	518,915	193,733	59,139	32,612	187,822	(272,854)	744,818	15,397	760,215



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55%及45%，並各自持有建弘投資的50%實益權益，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 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得／(所用)現金淨額	11,352	(7,679)
投資活動		
購置廠房及設備	—	(4)
銷售投資物業所得款項	420	4,832
銷售投資物業已收按金	155	235
存放長期定期存款	—	(30,000)
銀行存款已收利息	987	1,762
投資活動所得／(所用)現金淨額	1,562	(23,175)
融資活動		
附屬公司非控股權益(還款)／墊款	(4,400)	80
關連方墊款	1,824	—
已付非控股權益股息	—	(97)
償還有抵押銀行借款	—	(2,197)
已付銀行借款利息	—	(967)
償還租賃負債	(75)	(26)
融資活動所用現金淨額	(2,651)	(3,207)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	10,263	(34,061)
期初現金及現金等價物	86,590	153,161
期末現金及現金等價物	96,853	119,100



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
	63,937	63,934

* 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	—
	1,383	1,796

5. 所得稅開支

	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)
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
	1,205	2,766
遞延稅項	(429)	874
	776	3,640



5. 所得稅開支(續)

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%。

本集團已應用香港會計師公會於二零二三年七月發布香港會計準則第12號遞延稅項之會計規定之臨時例外情況。因此，本集團既不確認亦不披露與支柱二所得稅相關之遞延稅項資產及負債資料。

6. 期內虧損

	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)
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
	4,239	4,079
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
	(43)	(36)
廠房及設備折舊	151	359
使用權資產折舊	73	125

7. 股息

於截至二零二五年及二零二四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，自報告期末起亦無建議支付任何股息。

8. 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	(2,453)	(3,830)
	千股	千股
就計算每股基本虧損的普通股數目	5,837,990	5,837,990

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。



9. 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	(1,546)
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	(1,583)
於二零二五年六月三十日（未經審核）	71,317

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。該等租賃的初始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二零二五年六月三十日及二零二四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漂鋒評估有限公司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。民防車位的估值方法已由收入法轉為直接比較法，原因是租期已屆滿且並無可比的市場租金可供參考。

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。



9. 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 16,448,000 元 (二零二四年： 人民幣 17,510,000 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 73,800 元至人民幣 99,800 元(二零二四年：人民幣 75,600 元至人民幣 102,000 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。
位於中國福建省泉州的非民防車位	人民幣 39,669,000 元 (二零二四年： 人民幣 40,445,000 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 82,000 元至人民幣 110,900 元(二零二四年：人民幣 84,000 元至人民幣 113,600 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。



9. 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	人民幣8,800,000元 (二零二四年： 人民幣8,910,000元)	收入法	復歸回報率：5.0%(二零二四年：5.9%) 經計及可資比較物業與該等目標物業之間的地點差異及個別因素(即可達性)，每平方米每月的市場租金平均為人民幣14元(二零二四年：人民幣14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。
位於中國江蘇省揚州的 非防車位	人民幣4,990,000元 (二零二四年： 人民幣5,090,000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60,000元至人民幣100,000元(二零二四年：介乎人民幣50,000元至人民幣80,000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。
位於中國江蘇省揚州的 零售店物業	人民幣1,410,000元 (二零二四年： 人民幣1,450,000元)	收入法	復歸回報率：5.8%(二零二四年：5.6%) 經計及可資比較物業與該目標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57元(二零二四年：人民幣57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。

10. 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
	811,786	874,729

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。



11. 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)
	3,342	3,260
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
其他應收賬項、按金及預付款項總額	19,669	14,388

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。



12. 分類為持作出售的資產

於二零二五年六月三十日及二零二四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)
分類為持作出售的資產：		
投資物業	1,583	1,546

於截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立銷售協議，以出售若干投資物業(車位)。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團獲得有關銷售投資物業的銷售按金分別人民幣142,000元及人民幣142,000元。預期於十二個月內出售的投資物業已分類為持作出售，並於綜合財務狀況表分開呈列。截至二零二五年六月三十日止六個月，該等於二零二四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。



13. 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臺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。

13. 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
	4,131	3,213

14. 合約負債

	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)
銷售物業已收預售所得款項	74,505	101,012

下表列示與結轉即期負債有關的本年度已確認收益金額。

	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)
包含在年初合約負債結餘的已確認收益	35,070	74,128
	35,070	74,128



15. 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)	100,000,000	500,000	435,951
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)	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)
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	139,525	149,395

17. 財務擔保合約

	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)
就物業買家獲授的按揭融資向銀行 提供公司擔保	212,902	202,545

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。於二零二五年六月三十日，現有財務擔保擔保期截至悉數結付按揭貸款止。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，本集團之財務擔保合約公平值於初始確認時並不重大，而本公司董事認為，倘出現拖欠還款情況，則相關物業之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。因此，概無於綜合財務報表就該等擔保計提撥備。

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，本集團於截至二零二五年及二零二四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)
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	41	245

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

於截至二零二五年及二零二四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)
短期福利	1,745	1,595
離職後福利	63	74
	1,808	1,669

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 (未經審核)
石獅市琦鑫貿易有限責任公司	97,930	102,330

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及武崗德建置業有限公司錄得累計現金流入淨額時償還。

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，於簡明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，其中包括於二零二五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

李柏堅

執業證書編號：P08262

香港，二零二五年八月二十八日



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

除本報告所披露者外，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

於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，Talent Connect由蔡建四先生全資實益擁有。

除上文披露者外，於二零二五年六月三十日，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二零二五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

於二零二五年六月三十日，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

姓名／名稱	身份	所持已發行	佔本公司
		普通股數目	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，於二零二五年六月三十日，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。

蔡建四先生擔任香港福建社團聯會港島東分會會長的任期已於二零二五年八月屆滿。

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。審核委員會已与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。

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

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

www.jiande-intl.com