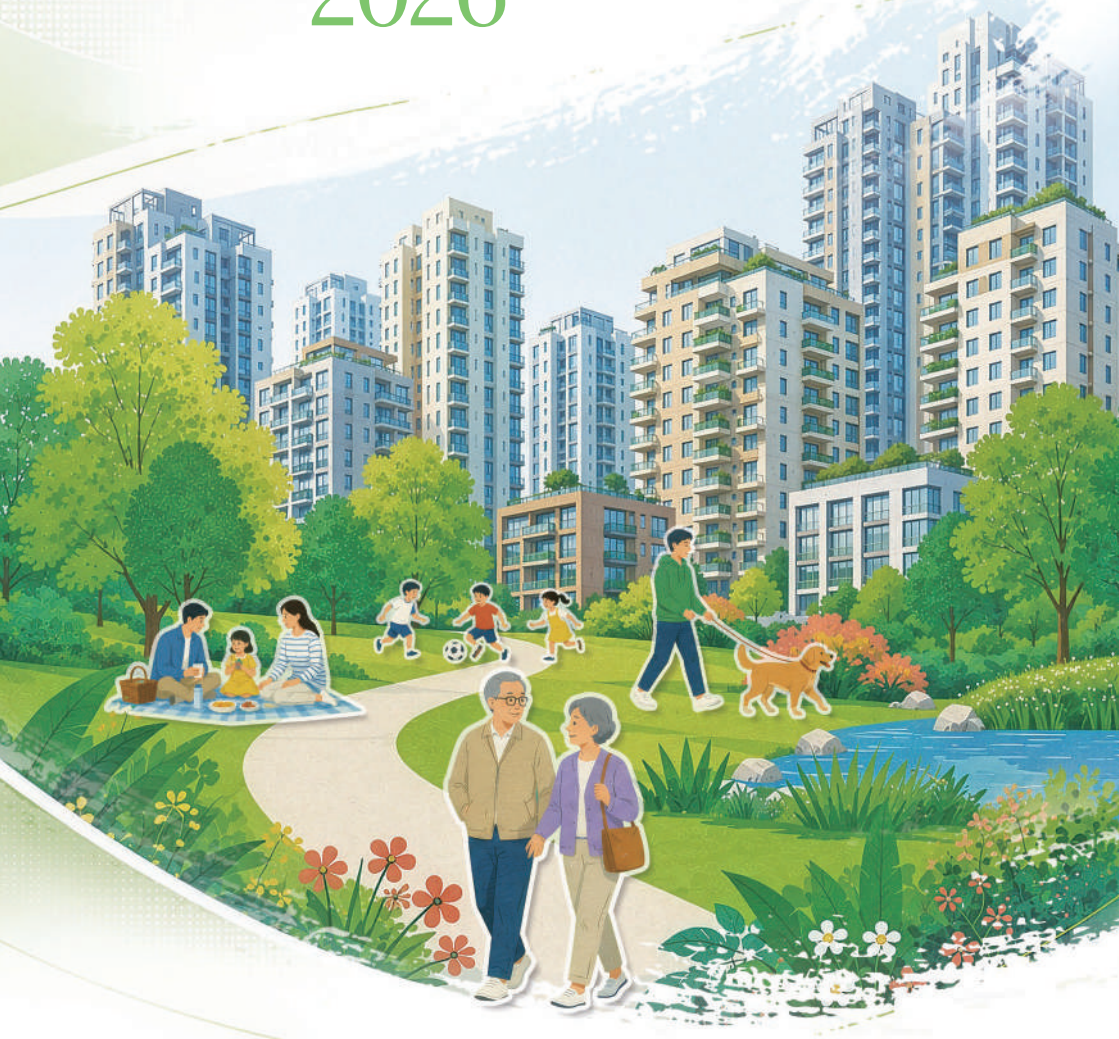
JIANDE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
建德國際控股有限公司

(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
中期業績報告 2026



公司資料

董事會
執行董事
佘德聰先生*(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」)截至二零二六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

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	**二零二六年 人民幣千元 (未經審核)**	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收益 — 銷售物業	*3*	**52,207**	63,937
銷售成本		**(108,671)**	(59,624)
(毛損)/毛利		**(56,464)**	4,313
其他收益及虧損淨額	*4*	**1,631**	1,469
投資物業公平值變動淨額	*9*	**(5,737)**	(203)
銷售開支		**(1,207)**	(1,810)
行政開支		**(4,172)**	(5,691)
融資成本		**–**	(7)
除税前虧損		**(65,949)**	(1,929)
所得税開支	*5*	**(530)**	(776)
期內虧損	*6*	**(66,479)**	(2,705)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 （未經審核）	 二零二五年 人民幣千元 （未經審核）
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務所產生匯兑差額		**80**	90
期內其他全面收益		**80**	90
期內全面開支總額		**(66,399)**	(2,615)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		**(64,963)**	(2,453)
非控股權益		**(1,516)**	(252)
		(66,479)	(2,705)
以下人士應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		**(64,883)**	(2,363)
非控股權益		**(1,516)**	(252)
		(66,399)	(2,615)
		人民幣	人民幣
每股虧損	*8*		
— 基本及攤薄		**(1.11分)**	(0.04分)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	**二零二六年六月三十日人民幣千元（未經審核）**	二零二五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		**186**	181
投資物業	*9*	**56,400**	64,650
使用權資產		**254**	254
定期存款		**–**	30,000
遞延稅項資產		**8,827**	8,827
		65,667	103,912
流動資產			
待售物業	*10*	**675,874**	783,732
貿易及其他應收款項，按金及預付款項	*11*	**35,724**	24,661
合約成本		**157**	157
預付土地增值稅		**4,052**	3,689
受限制銀行存款		**7,123**	11,783
到期日超過三個月的定期存款		**30,000**	–
銀行結餘及現金		**122,824**	95,676
		875,754	919,698
流動負債			
貿易及其他應付款項	*12*	**52,714**	56,261
合約負債	*13*	**70,351**	81,860
應付董事款項		**1,732**	–
應付附屬公司非控股權益款項	*18*	**91,930**	94,530
應付所得稅及土地增值稅		**25,276**	25,045
租賃負債		**97**	97
		242,100	257,793
流動資產淨值		**633,654**	661,905

	附註	二零二六年六月三十日人民幣千元（未經審核）	二零二五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		**699,321**	765,817
非流動負債			
遞延税項負債		**9,859**	9,859
租賃負債		**101**	101
		9,960	9,960
資產淨值		**689,361**	755,857
股本及儲備			
股本	*14*	**25,451**	25,451
儲備		**649,886**	714,769
本公司擁有人應佔權益		**675,337**	740,220
非控股權益		**14,024**	15,637
權益總額		**689,361**	755,857

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註(c))	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	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
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兑差額	–	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
於二零二六年一月一日(經審核)	**25,451**	**518,914**	**193,733**	**59,139**	**32,612**	**187,822**	**(277,451)**	**740,220**	**15,637**	**755,857**
期內虧損	–	–	–	–	–	–	**(64,963)**	**(64,963)**	**(1,516)**	**(66,479)**
因換算海外業務而產生之匯兑差額	–	**80**	–	–	–	–	–	**80**	–	**80**
期內全面開支總額	–	**80**	–	–	–	–	**(64,963)**	**(64,883)**	**(1,516)**	**(66,399)**
已付非控股權益股息	–	–	–	–	–	–	–	–	**(97)**	**(97)**
於二零二六年六月三十日(未經審核)	**25,451**	**518,994**	**193,733**	**59,139**	**32,612**	**187,822**	**(342,414)**	**675,337**	**14,024**	**689,361**

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，佘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佘德聰先生分派，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

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
經營活動所得現金淨額	**24,138**	11,352
投資活動		
購置廠房及設備	**(56)**	–
銷售投資物業所得款項	**2,513**	420
銷售投資物業已收按金	**266**	155
銀行存款已收利息	**1,172**	987
投資活動所得現金淨額	**3,895**	1,562
融資活動		
附屬公司非控股權益（還款）／墊款	**(2,600)**	(4,400)
關連方墊款	**–**	1,824
董事墊款	**1,732**	–
已付非控股權益股息	**(97)**	–
償還租賃負債	**–**	(75)
融資活動所用現金淨額	**(965)**	(2,651)
現金及現金等價物增加淨額	**27,068**	10,263
外匯匯率變動影響	**80**	90
期初現金及現金等價物	**95,676**	86,590
期末現金及現金等價物	**122,824**	96,853

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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」)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)。

簡明綜合財務報表應與二零二五年度財務報表一併閱讀。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，截至二零二六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二零二五年十二月三十一日止年度的全年財務報表所呈列者一致。

2. 主要會計政策*(續)*

於二零二六年一月一日開始的年度期間生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

除以下於二零二六年一月一日生效之經修訂香港財務報告準則會計準則外，截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃根據本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用之會計政策編製：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11卷

採納該等經修訂香港財務報告準則會計準則並未對本集團之簡明綜合財務報表造成重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	**1,217**	1,799
天璽灣項目的住宅單位**	**27,423**	2,267
息縣康橋學苑項目的住宅單位***	**8,871**	8,248
武岡康橋學苑項目的住宅單位****	**14,696**	51,623
	52,207	63,937

* 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. 其他收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
投資物業的租金收入	**348**	71
銀行存款利息	**1,172**	987
其他	**111**	411
	1,631	1,469

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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」）	**295**	122
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	**235**	1,083
預扣中國企業所得稅	**–**	–
	530	1,205
遞延稅項	**–**	(429)
	530	776

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%。

本集團在第二支柱規則生效的若干司法權區營運。然而，由於本集團經營所在的所有司法權區的估計實際稅率均高於15%，經計及根據第二支柱規則按管理層最佳估計作出的若干調整後，有效稅率低於15%的集團實體屬於適用安全港條款的非重大組成部分，本集團管理層並無就本集團面對第二支柱所得稅的定性及定量資料的風險作出相關披露。

6. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損已扣除／(計入)：		
董事薪酬	**1,000**	1,070
其他員工成本		
— 薪金及津貼	**2,109**	2,949
— 退休福利計劃供款	**105**	220
	3,214	4,239
投資物業所得租金收入總額	**(348)**	(71)
減：期內產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	**26**	28
	(322)	(43)
廠房及設備折舊	**51**	151
使用權資產折舊	**–**	73

7. 股息

於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，概無向本公司普通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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（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	**(64,963)**	(2,453)
	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

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是於兩段期間概無任何已發行潛在普通股。

9. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於二零二五年一月一日(經審核)	73,405
於損益確認之公平值變動淨額	(1,638)
出售	(7,117)
於二零二五年十二月三十一日(經審核)	64,650
於損益確認之公平值變動淨額	(5,737)
出售	(2,513)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	56,400

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二零二六年六月三十日及二零二五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漗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。

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)*

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12,400,000元(二零二五年十二月三十一日:人民幣14,700,000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120,000元(二零二五年十二月三十一日:人民幣80,000元至人民幣118,000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31,000,000元(二零二五年十二月三十一日:人民幣35,700,000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120,000元(二零二五年十二月三十一日:人民幣80,000元至人民幣118,000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。

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7,760,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣8,270,000元）	收入法	復歸回報率：5.45%（二零二五年十二月三十一日：5.25%） 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13.2元（二零二五年十二月三十一日：人民幣13.7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民防車位	人民幣4,000,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣4,660,000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40,000元至人民幣80,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣48,000元至人民幣100,000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1,240,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,320,000元）	收入法	復歸回報率：6%（二零二五年十二月三十一日：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52元（二零二五年十二月三十一日：人民幣55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. 待售物業

簡明綜合財務狀況表所示待發展／發展中物業及完工待售物業包括：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 （經審核）
待發展物業	**253,527**	253,517
發展中物業	**133,482**	165,699
完工待售物業	**288,865**	364,516
	675,874	783,732

待發展物業、發展中物業及完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／完工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. 貿易及其他應收賬項、按金及預付款項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 （經審核）
貿易應收賬項	**12,900**	–
減：信貸虧損撥備	**–**	–
	12,900	–
其他應收賬項（附註(a)）	**3,957**	3,833
減：信貸虧損撥備	**(284)**	(284)
	3,673	3,549
其他可回收稅項	**2,282**	2,871
墊款予供應商（附註(b)）	**11,562**	12,253
其他按金及預付款項	**5,307**	5,988
貿易及其他應收賬項、按金及預付款項總額	**35,724**	24,661

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。

以下為貿易應收賬款根據發票日期於各報告期末的賬齡分析：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 （經審核）
90日以上	**12,900**	–
	12,900	–

12. 貿易及其他應付款項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 （經審核）
貿易應付賬項	**1,529**	1,968
應計建築成本（附註(a)）	**29,752**	30,537
應計員工成本及退休福利計劃供款	**6,184**	5,938
其他應付稅項	**7,575**	8,385
其他應付款項及應計開支	**7,532**	9,208
就銷售投資物業已收按金	**142**	225
	52,714	56,261

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。

下表為根據發票日期呈列之貿易應付賬項之賬齡分析：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 （經審核）
0至60日	**–**	55
61至90日	**–**	–
91至180日	**42**	–
181日至1年	**72**	492
1年以上	**1,415**	1,421
	1,529	1,968

貿易應付款項信貸期通常為自發票日期起計90日內。

13. 合約負債

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 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	**70,351**	81,860

下表列示與結轉即期負債有關的本年度已確認收益金額。

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 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	**13,162**	46,404
	13,162	46,404

14. 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：			
於二零二五年一月一日(經審核)、二零二五年六月三十日(未經審核)、二零二六年一月一日(經審核)及二零二六年六月三十日(未經審核)	100,000,000	500,000	435,951
已發行及繳足：			
於二零二五年一月一日(經審核)、二零二五年六月三十日(未經審核)、二零二六年一月一日(經審核)及二零二六年六月三十日(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。

15. 其他承擔

	二零二六年六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年十二月三十一日 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	**136,165**	136,292

16. 財務擔保合約

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 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	**63,277**	106,144

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。於二零二六年六月三十日，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。

17. 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，本集團於截至二零二六年及二零二五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	
		二零二六年 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 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	**680**	41

德泰物業管理由佘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

於截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 人民幣千元 （未經審核）
短期福利	**1,499**	1,745
離職後福利	**33**	63
	1,532	1,808

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。

18. 應付附屬公司非控股權益款項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 （未經審核）	二零二五年 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	**91,930**	94,530

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。

19. 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。

業務回顧及前景

截至二零二六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。

二零二六年上半年，儘管面臨地緣政治緊張局勢升溫、油價波動、全球貿易摩擦以及外部環境的不確定性等挑戰，中國仍維持相對穩定且正向的增長勢頭，在工業產出和高科技製造業的帶動下，國內生產總值按年增長4.7%。然而，中國房地產市場依然低迷，根據國家統計局的數據，截至二零二六年六月三十日止六個月，新建商品房銷售額約為人民幣3.79萬億元，按年下降13.6%。

展望二零二六年下半年，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

本集團截至二零二六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以及江蘇省天璽灣項目商業物業及停車位的組合銷售(扣除折扣及與銷售相關的稅項)。收益由截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣63,937,000元減少18.3%至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣52,207,000元，乃主要由於中國房地產市場疲軟以及本集團為促進銷售而下調已落成物業的整體售價。

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得毛損人民幣56,464,000元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則錄得毛利人民幣4,313,000元，乃由於本集團為降低已落成物業的庫存水平並改善現金狀況，透過招標方式按低於成本的折扣單價將天璽灣項目剩餘的商業物業連同停車位大部分出售予獨立第三方，總代價約為人民幣27,000,000元。

銷售開支及行政開支分別由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元減少33.3%及26.7%至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣1,207,000元及人民幣4,172,000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)由截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣776,000元減少31.7%至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣530,000元，主要由於已付中國土地增值稅減少所致。

本公司擁有人應佔虧損由截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣2,453,000元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣64,963,000元，主要由於上述原因導致毛利轉為毛損。

流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團的總資產為人民幣941,421,000元（包括受限制銀行存款與銀行結餘及現金人民幣159,947,000元），由總權益人民幣689,361,000元及總負債人民幣252,060,000元撥資。截至二零二六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。

於二零二六年六月三十日，本集團的流動比率為3.62倍（二零二五年十二月三十一日：3.57倍）。於二零二六年六月三十日本集團並無銀行借款（二零二五年十二月三十一日：無）。資產負債率界定為總債務（由應付董事及附屬公司非控股權益款項組成（如有））除以總權益，於二零二六年六月三十日為13.6%（二零二五年十二月三十一日：12.5%）。

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。截至二零二六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，截至二零二六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添置資本資產的計劃獲董事會授權。

資產押記

於二零二六年六月三十日，本集團概無資產押記。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團於中國有約22名全職僱員(不包括董事)。於截至二零二六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3,214,000元(二零二五年：人民幣4,239,000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，本公司於截至二零二六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二零二六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

於二零二六年六月三十日，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
佘德聰	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。於二零二六年六月三十日，Fame Build由佘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。於二零二六年六月三十日，Talent Connect由蔡建四先生全資實益擁有。

除上文披露者外，於二零二六年六月三十日，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二零二六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

於二零二六年六月三十日，據董事所知，以下實體(非本公司董事或主要行政人員)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

名稱	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，於二零二六年六月三十日，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

自二零二五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。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二六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二零二六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二零二六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
佘德聰

香港，二零二六年八月二十七日

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

www.jiande-intl.com