

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)

截至二零二六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		<u>(108,671)</u>	<u>(59,624)</u>
(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		<u>—</u>	<u>(7)</u>
除稅前虧損		(65,949)	(1,929)
所得稅開支	5	<u>(530)</u>	<u>(776)</u>
期內虧損	6	<u><u>(66,479)</u></u>	<u><u>(2,705)</u></u>
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兌差額		<u>80</u>	<u>90</u>
期內其他全面收益		<u>80</u>	<u>90</u>
期內全面開支總額		<u><u>(66,399)</u></u>	<u><u>(2,615)</u></u>

		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)
附註			
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		<u>(1,516)</u>	<u>(252)</u>
		<u>(66,479)</u>	<u>(2,705)</u>
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		<u>(1,516)</u>	<u>(252)</u>
		<u>(66,399)</u>	<u>(2,615)</u>
		人民幣	人民幣
每股虧損			
7			
— 基本及攤薄		<u>(1.11分)</u>	<u>(0.04分)</u>

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	8	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
		<u>65,667</u>	<u>103,912</u>
流動資產			
待售物業	9	675,874	783,732
貿易及其他應收款項， 按金及預付款項	10	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
		<u>875,754</u>	<u>919,698</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	52,714	56,261
合約負債		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		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
		<u>242,100</u>	<u>257,793</u>
流動資產淨值		<u>633,654</u>	<u>661,905</u>
資產總值減流動負債		<u>699,321</u>	<u>765,817</u>

		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)
附註			
非流動負債			
遞延稅項負債		9,859	9,859
租賃負債		101	101
		<u>9,960</u>	<u>9,960</u>
資產淨值		<u>689,361</u>	<u>755,857</u>
股本及儲備			
股本	12	25,451	25,451
儲備		<u>649,886</u>	<u>714,769</u>
本公司擁有人應佔權益		675,337	740,220
非控股權益		<u>14,024</u>	<u>15,637</u>
權益總額		<u>689,361</u>	<u>755,857</u>

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。

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 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業		
濱江國際項目的住宅單位*	1,217	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
	<u>52,207</u>	<u>63,937</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. 其他收益及虧損淨額

	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)
投資物業的租金收入	348	71
銀行存款利息	1,172	987
其他	111	411
	<u>1,631</u>	<u>1,469</u>

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

6. 期內虧損

	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)
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. 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 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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>(64,963)</u>	<u>(2,453)</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>

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。

8. 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	<u>(7,117)</u>
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	<u>(2,513)</u>
於二零二六年六月三十日(未經審核)	<u>56,400</u>

9. 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
	<u>675,874</u>	<u>783,732</u>

待發展物業、發展中物業及完工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／完工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. 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	<u>—</u>	<u>—</u>
	12,900	—
其他應收賬項(附註(a))	3,957	3,833
減：信貸虧損撥備	<u>(284)</u>	<u>(284)</u>
	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	<u>5,307</u>	<u>5,988</u>
貿易及其他應收賬項、按金及預付款項總額	<u>35,724</u>	<u>24,661</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。

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	<u>12,900</u>	<u>-</u>
	<u>12,900</u>	<u>-</u>

11. 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	<u>142</u>	<u>225</u>
	<u>52,714</u>	<u>56,261</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	<u>1,415</u>	<u>1,421</u>
	<u>1,529</u>	<u>1,968</u>

貿易應付款項信貸期通常為自發票日期起計90日內。

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)	<u>100,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>435,951</u>
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)	<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，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

除本公告所披露者外，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。

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。本公司之二零二六年中期報告將於二零二六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，二零二六年八月二十七日

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。