

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)

### 截至二零二三年十二月三十一日止年度 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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的業績，連同去年的比較數字載列如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益—銷售物業	4	<b>278,286</b>	262,153
銷售成本		<b>(241,280)</b>	(178,560)
毛利		<b>37,006</b>	83,593
其他收益及虧損淨額		<b>2,233</b>	3,361
其他應收款項的預期信貸虧損撥備撥回／(撥備)淨額		<b>180</b>	(427)
撇減待售物業		—	(5,035)
投資物業公平值變動淨額		<b>108</b>	(2,902)
挪用資金虧損		—	(4,488)
銷售開支		<b>(8,324)</b>	(7,349)
行政開支		<b>(15,182)</b>	(20,914)
融資成本		<b>(8)</b>	(10)
除稅前溢利		<b>16,013</b>	45,829
所得稅開支	5	<b>(8,423)</b>	(13,603)
年內溢利	6	<b>7,590</b>	32,226

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>其他全面收益</b>		
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>220</u>	<u>219</u>
年內其他全面收益	<u>220</u>	<u>219</u>
年內全面收益總額	<u><b>7,810</b></u>	<u>32,445</u>
以下各方應佔年內溢利：		
本公司擁有人	<b>4,507</b>	31,321
非控股權益	<u><b>3,083</b></u>	<u>905</u>
	<u><b>7,590</b></u>	<u>32,226</u>
以下各方應佔年內全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>4,727</b>	31,540
非控股權益	<u><b>3,083</b></u>	<u>905</u>
	<u><b>7,810</b></u>	<u>32,445</u>
	人民幣	人民幣
每股盈利		
一基本及攤薄	7	
	<u><b>0.08分</b></u>	<u>0.54分</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

		二零二三年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		780	1,539
投資物業	8	87,065	93,645
使用權資產		190	404
遞延稅項資產		3,937	6,085
		<u>91,972</u>	<u>101,673</u>
<b>流動資產</b>			
待發展／發展中／待售物業	9	880,792	1,036,048
其他應收款項，按金及預付款項		15,382	24,469
合約成本		2,400	1,885
預付土地增值稅		37,989	41,035
受限制銀行存款		17,240	17,249
銀行結餘及現金		153,161	133,203
		<u>1,106,964</u>	<u>1,253,889</u>
分類為持作出售資產		<u>2,865</u>	<u>3,011</u>
		<u>1,109,829</u>	<u>1,256,900</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	81,539	123,763
合約負債	11	110,770	234,085
應付附屬公司非控股權益款項	12	122,274	120,914
應付所得稅及土地增值稅		27,891	28,121
租賃負債		49	240
有抵押銀行借款		36,000	5,408
		<u>378,523</u>	<u>512,531</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>731,306</u>	<u>744,369</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>823,278</u>	<u>846,042</u>

	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	18,907	18,749
租賃負債	37	64
有抵押銀行借款	—	30,592
	<u>18,944</u>	<u>49,405</u>
<b>資產淨值</b>	<u>804,334</u>	<u>796,637</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	25,451	25,451
儲備	762,610	757,883
本公司擁有人應佔權益	788,061	783,334
非控股權益	16,273	13,303
<b>權益總額</b>	<u>804,334</u>	<u>796,637</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

建德國際控股有限公司〔(本公司)〕為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司的直接及最終控股公司Fame Build Holdings Limited及Talent Connect Investments Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別由余德聰先生〔(余先生)〕及蔡建四先生〔(蔡先生)〕全資擁有。根據余先生及蔡先生簽立日期為二零一四年十月二十三日的確認契據，據此，彼等確認其一致行動安排的存在，致使余先生及蔡先生共同成為本公司的最終控股股東。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址披露於年報公司資料一節中。本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國〔(中國)〕從事物業發展。

綜合財務報表以與本公司功能貨幣相同的人民幣〔(人民幣)〕呈列。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則〔(香港財務報告準則)〕以及其他會計政策之變動

#### 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會〔(香港會計師公會)〕頒佈並於本集團在二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的以下新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

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

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表中所載披露並無重大影響。

## **應用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之修訂本)保險合約的影響**

本集團已於本年度首次應用新準則及相關修訂。

香港財務報告準則第17號設立確認、計量、呈列及披露保險合約之原則，並取代香港財務報告準則第4號「保險合約」。

香港財務報告準則第17號界定保險合約為本集團據此承擔來自另一方(保單持有人)的重大保險風險，並同意倘於將來出現特定的不明朗事件(承保事件)對保單持有人構成不利影響時賠償該保單持有人之合約。

於二零二零年十月，香港註冊會計師公會頒佈了香港財務報告準則17號之修訂本以應對香港財務報告準則第17號發佈後所帶來的疑問及實施中所遇到的挑戰。該等修訂將香港財務報告準則第17號(包括修訂本)的首次應用日期延後至二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間。同時，香港註冊會計師公會頒佈了香港財務報告準則第4號之修訂本「延長暫時豁免香港財務報告準則第9號」，以此延長之前在香港財務報告準則第4號中設定的暫時豁免香港財務報告準則第9號的固定屆滿日期至二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間。

於二零二二年二月，香港註冊會計師公會頒佈香港財務報告準則17號之修訂本「香港財務報告準則第17號首次應用及香港財務報告準則第9號—比較資料」以應對香港財務報告準則第17號發佈後實施中所遇到的挑戰。該修訂本解決於呈列比較資料的挑戰。

本集團訂立的若干財務擔保合約符合香港財務報告準則第17號中保險合約的定義。香港財務報告準則第17號容許應用香港財務報告準則第17號或香港財務報告準則第9號的會計政策選擇，而本集團選擇繼續根據香港財務報告準則第9號將該等合約入賬。因此，於本年度應用香港財務報告準則第17號對綜合財務報表並無重大影響。

## **應用香港會計準則第12號之修訂本與單一交易所產生資產及負債相關的遞延稅項的影響**

該等修訂本縮小了香港會計準則第12號初始確認例外情況的範圍，以致其不再適用於產生相同應課稅及可扣稅暫時性差額的交易，例如租賃。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(惟須有充足的應課稅溢利)及遞延稅項負債。

應用香港會計準則第12號之修訂本對本集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務狀況及表現並無重大影響。

## 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂本的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。香港會計準則第1號財務報表的呈列經已修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」。倘會計政策資料在與實體財務報表中所載的其他資料一併考慮時，能合理預期將影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦闡明，即使交易金額不重大，但由於關聯交易、其他事項或情況的性質，會計政策資料亦可能屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況相關的會計政策資訊本身屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號作出重要性之判斷（「實務報告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「重要性四步法判斷流程」應用於會計政策披露，並判斷相關會計政策的資訊對其財務報表是否屬重大。實務報告中亦添加了指引及示例。

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，惟對本集團披露之會計政策有所影響。

## 因應用香港會計師公會有關廢除香港強積金—長服金對沖機制的會計影響指引而導致的會計政策變動

於二零二二年六月，香港特別行政區政府刊憲《2022年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」），將於二零二五年五月一日（「過渡日期」）生效。修訂條例生效後，僱主自過渡日期起不得再使用其強制性公積金（「強積金」）計劃強制性供款產生的任何累計福利，以減少僱員服務的長期服務金（「長服金」）（「廢除抵銷機制」）。此外，於過渡日期前有關服務的長期服務金將根據緊接過渡日期前僱員的月薪及直至該日的服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈上述有關廢除抵銷機制的會計指引。就具體而言，該指引表明實體可將強制性強積金供款產生的累計福利入賬，該等強積金供款預期將用於減少應付予僱員的長服金，作為該僱員對長服金的視作供款。

為更好反映廢除抵銷機制的實質，本集團已應用上述香港會計師公會指引，並更改其有關長服金負債的會計政策。

本年度的會計政策變動對綜合財務報表並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂本	於售後租回之租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏互換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預期應用新訂香港財務報告準則及其修訂本於可見將來對綜合財務報表將不會產生重大影響。

### 3 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業於各報告期末按公平值計量。

#### 4. 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之款項淨額。

##### (i) 客戶合約收益細分

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>銷售物業</b>		
濱江國際項目的住宅單位*	4,371	8,195
天璽灣項目的住宅單位**	16,310	253,958
息縣康橋學苑項目的住宅單位***	99,473	–
武岡康橋學苑項目的住宅單位****	158,132	–
	<u>278,286</u>	<u>262,153</u>
總收益		
	<u>278,286</u>	<u>262,153</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。

##### 分部資料

由於本集團的資源為統一處理，向本集團執行董事(即主要營運決策者)(「**主要營運決策者**」)呈報以作為資源分配及評估的資料主要為按項目劃分的本集團整體營運業績。

##### 整體披露

###### 主要產品收益

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之收益主要指於中國物業發展項目中物業之銷售額。

###### 地區資料

由於根據物業發展項目所在地點劃分本集團的收益全部均源自中國，故並無呈列地區分部資料，而本集團的所有非流動資產按資產的實際所在地點劃分均位於中國。

###### 有關主要客戶的資料

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無客戶為本集團之總收益貢獻超過10%。

## 5. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 即期稅項	699	16,768
— 過往年度撥備(超額)/不足	(70)	969
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,144	1,112
預扣企業所得稅	344	—
	<u>6,117</u>	<u>18,849</u>
遞延稅項	2,306	(5,246)
	<u>8,423</u>	<u>13,603</u>

## 6. 年內溢利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內溢利已扣除(計入)：		
董事薪酬	2,134	2,295
其他員工成本		
— 薪金及津貼	5,381	6,601
— 退休福利計劃供款	498	588
	<u>8,013</u>	<u>9,484</u>
投資物業所得租金收入總額	(564)	(829)
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的 直接經營開支	57	59
	<u>(507)</u>	<u>(770)</u>
核數師酬金		
— 審計服務	905	860
— 非審計服務	290	624
確認為開支之持作出售物業成本	241,280	178,560
廠房及設備折舊	869	1,246
使用權資產折舊	249	501
其他應收款項的預期信貸虧損(撥回)/撥備淨額	(180)	427
撇銷其他應收款項	—	1,142
撇減待售物業	—	5,035
	<u>241,280</u>	<u>178,560</u>

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
就計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔年內溢利	<u>4,507</u>	<u>31,321</u>
	千股	千股
<b>股數</b>		
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>5,837,990</u>	<u>5,837,990</u>

概無呈列截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利，原因是於兩個年度均無已發行在外潛在普通股。

## 8. 投資物業

	人民幣千元
<b>公平值</b>	
於二零二二年一月一日	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)
重新分類為持作出售	<u>(3,011)</u>
於二零二二年十二月三十一日	93,645
於損益確認之公平值變動淨額	108
出售	(3,823)
重新分類為持作出售	<u>(2,865)</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>87,065</u>

本集團根據經營租賃出租停車位、一項幼稚園物業及一項零售店物業，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。

## 9. 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 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
待發展物業	253,274	249,663
發展中物業	336,184	627,077
待售物業	291,334	159,308
	<u>880,792</u>	<u>1,036,048</u>

租賃土地的賬面值以成本減任何減值損失計量。剩餘價值確定為租賃土地部分的估計出售價值。考慮到截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的估計剩餘價值，租賃土地不計提折舊費用。

待發展物業、發展中物業及已竣工物業位於中國福建省、江蘇省、河南省及湖南省。所有待發展／發展中／待售物業均以個別物業基準按成本及可變現淨值之較低者列賬。

## 10. 應付賬項及其他應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付賬項	2,242	3,123
保質應付賬項(附註(a))	7,781	9,790
應計建築成本(附註(b))	49,030	89,389
應計員工成本及退休福利計劃供款	6,066	4,424
其他應付稅項	5,565	2,683
其他應付款項及應計開支	9,627	9,325
根據與物業代理簽訂的獨家銷售協議 已收按金(附註(c))	10	3,520
就銷售投資物業已收按金	1,218	1,509
	<u>81,539</u>	<u>123,763</u>

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應付賬項之賬齡分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至60日	216	-
61至90日	231	412
91至180日	16	193
181日至1年	325	917
1年以上	<u>1,454</u>	<u>1,601</u>
	<u>2,242</u>	<u>3,123</u>

貿易應付款項之信貸期通常為發票日期起計90日內。

## 11. 合約負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銷售物業已收預售所得款項	<u>110,770</u>	<u>234,085</u>

於二零二二年一月一日，合約負債為人民幣327,526,000元。

在簽訂買賣協議時，本集團平均自客戶收取合約價值的35%（二零二二年：35%）作為按金。然而，取決於市場狀況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意在建築仍在施工過程中提早支付代價結餘。按金及預先付款計劃導致於物業建設期間確認合約負債，直至客戶取得竣工物業的控制權。

此外，本集團認為預先付款計劃包含重大融資部分，倘如此，則評估代價金額是否就金錢時間價值的影響作出調整，當中已計及相關集團實體的信貸特徵。由於該累計金額增加建設期間的合約負債金額，其會增加竣工物業的控制權轉移至客戶時所確認的收益金額。

## 12. 應付一間附屬公司非控股權益款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
石獅市琦鑫貿易有限責任公司(「石獅琦鑫」)	<u>122,274</u>	<u>120,914</u>

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。

## 13. 期後事項

報告期結束後概無發生重大事件。

## 14. 比較數字

若干其他比較數字已被重新分類，以符合本年度的列報及披露。

## 行業回顧

於二零二三年，儘管國際政治經濟形勢及經濟環境仍然複雜嚴峻，中國經濟於疫情防控全面解除後仍表現出反彈。據國家統計局的初步估計，中國二零二三年的國內生產總值按年增長5.2%，達約126萬億元。

隨著供求關係的急劇變化，中國房地產市場的調整亦不斷推進。根據國家統計局的數據，商品房銷售額為約11.7萬億元，同比減少6.5%。為促進行業的健康增長，相關部門實行一系列扶持政策以確保預售房屋可及時交付，並增加置業者的信心。

## 業務表現及前景

截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。本集團自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新落成住宅物業。

展望二零二四年，房地產行業仍充滿挑戰。中央政府強調高品質發展的重要性，並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，以促進樓市的穩定及蓬勃發展。預期地方政府亦會因地施策、靈活調控政策，促進房地產行業的長期及高品質發展。

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，對住房居民仍有剛性需求的城市。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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的物業發展項目的進展如下：

位置	項目名稱	地址	類型	地盤面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	待發展物業 (千平方米)	發展中物業 (千平方米)	待售物業 (千平方米)	持作	整體項目		本集團應佔 權益百分比
									投資物業 (附註d) (千平方米)	已竣工及 交付物業 (千平方米)	竣工的實際/ 預期時間	
福建省泉州市	濱江國際	泉州市惠安縣螺陽鎮 濱濱公園東南側	住宅(附註b)	83	346	—	—	4	14	328	2014	98.4%
江蘇省揚州市	天璽灣	揚州市臨江路東側、 鼎興路北側	住宅(附註c)	82	236	—	—	47	3	186	2021	98.4%
河南省信陽市	息縣康橋學苑(附註a)	信陽市息縣叙穎公大道 西側、息壤大道北側	住宅(附註c)	55	147	—	111	13	—	23	2026	80%
湖南省武岡市	武岡康橋學苑(附註a)	武岡市竹城公路南側	住宅(附註c)	34	122	—	58	28	—	36	2024	80%
湖南省武岡市	康橋國際城(附註a)	武岡市新東路南側、 富田路東側	商業	22	36	36	—	—	—	—	2025	80%
湖南省武岡市	康橋美居(附註a)	武岡市新東路南側、 富田路東側	住宅及商業 (附註c)	24	72	72	—	—	—	—	2026	80%
湖南省武岡市	康橋美墅(附註a)	武岡市富田路以東、 春園路以北	住宅及商業 (附註c)	49	148	148	—	—	—	—	2026	80%
總計				<u>349</u>	<u>1,107</u>	<u>256</u>	<u>169</u>	<u>92</u>	<u>17</u>	<u>573</u>		

附註：

- (a) 該項目英文名稱為非官方名稱，僅供識別。
- (b) 停車位、零售店舖及幼稚園納入該項目的配套住宅設施。
- (c) 停車位及零售店舖納入該項目的配套住宅設施。
- (d) 物業位於根據相關國有土地使用權證中規定的期限長期租賃的土地之上。

## 財務回顧

### 財務表現

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益主要來自銷售及交付已發展項目，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)。收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣262,153,000元上升6.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣278,286,000元，主要由於本年度物業的完成及交付予客戶量增加。

本集團的毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣83,593,000元減少55.7%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣37,006,000元，主要由於毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的31.9%下降至二零二三年十二月三十一日止年度的13.3%。毛利率受壓主要歸因於截至二零二三年十二月三十一日止年度，面對物業市場價格調整的壓力，近期已發展項目的毛利率有所下降。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售物業撇減約人民幣5,035,000元指本集團調整若干停車位的售價至低於成本以促進銷售時，本集團的若干停車位撇減至其可變現淨值。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無就低於成本的待售物業調整售價。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的挪用資金虧損指誠如本公司日期為二零二二年十月七日、二零二二年十二月十九日及二零二三年三月二十八日的公告所披露，本集團於二零一九年至二零二二年間因惠安中總一名前出納員挪用資金而蒙受的淨虧損。

本集團的銷售開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣7,349,000元增加13.3%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣8,324,000元，主要由於交付物業產生的額外銷售代理佣金。

行政開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣20,914,000元減少27.4%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣15,182,000元，乃由於本集團實施額外成本控制措施以應對嚴峻的商業環境。

所得稅開支(即中國企業所得稅及中國土地增值稅及遞延稅項之即期稅項撥備)由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣13,603,000元減少38.1%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣8,423,000元，主要由於本集團應課稅溢利減少。

本公司擁有人應佔溢利由截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣31,321,000元減少85.6%至截至二零二三年十二月三十一日止年度人民幣4,507,000元，主要由於本集團物業發展業務毛利受壓，受撇減待售物業減少、挪用資金虧損、行政開支及所得稅開支部分抵銷。

### 流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的總資產為人民幣1,201,801,000元，包括受限制銀行存款與銀行結餘及現金人民幣170,401,000元，由總權益人民幣804,334,000元及總負債人民幣397,467,000元撥資。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團主要以由內部資源及銀行借款應付營運資金需求。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動比率為2.93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十二月三十一日的有抵押銀行借款為人民幣36,000,000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構成)除以總權益，於二零二三年十二月三十一日維持於19.7%(二零二二年十二月三十一日：19.7%)。

### 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。截至二零二三年十二月三十一日止年度的外匯虧損淨額主要源自換算以人民幣以外貨幣計值的若干銀行結餘為人民幣。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，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團質押約人民幣135,787,000元的待發展物業，作為銀行借款的抵押。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團於中國有約39名全職僱員董事(不包括董事)。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，總員工成本(包括董事薪酬)為人民幣8,013,000元(二零二二年：人民幣9,484,000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，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，已遵守上市規則附錄C1—企業管治守則(「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標準及程序，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

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止整個年度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已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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。

## 股息

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二二年：無)。

## 報告日期後事項

除本公告所披露者外，於本公司報告期結束後直至本公告日期，概無重大事件。

## 股東週年大會

本公司將於二零二四年六月六日(星期四)於香港舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二四年六月三日(星期一)至二零二四年六月六日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以處理委任代表投票。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，務須於二零二四年五月三十日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送交本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

## 審閱年度業績

本公司審核委員會(「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十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括所採納的會計原則及常規。

本集團之核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之初步業績公告所載數字與本集團該年度之綜合財務報表草案所載數字核對一致。國衛就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則)或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此國衛並無對初步業績公告發出任何核證。

## 刊登業績公告及年報

本業績公告於本公司網站([www.jiande-intl.com](http://www.jiande-intl.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司之二零二三年年報將於二零二四年四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，二零二四年三月二十八日

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、張森泉先生及楊權先生。