

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)

#### 有關收購土地使用權的須予披露及關連交易 以及有關成立項目公司的關連交易

董事會欣然宣佈，於二零二二年一月十一日，本公司的全資附屬公司廈門駿熠於拍賣會上，成功競投得武岡自然資源局提呈出售的該土地的土地使用權，價格為人民幣112,420,000元。預期武岡自然資源局將於二零二二年一月十七日前出具拍賣成交確認書。土地使用權出讓合同預期將於二零二二年一月三十一日前訂立。

為共同競投該土地的土地使用權及成立項目公司，廈門駿熠與石獅琦鑫於二零二二年一月八日訂立共同競投協議及合作協議。

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。

由於有關成立項目公司的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，根據上市規則第14章，成立項目公司並不構成本公司的須予公佈交易。

由於石獅琦鑫為息縣德建及武岡德建的主要股東，其為本公司於附屬公司層面上的關連人士。根據上市規則第14A章，各收購事項及成立項目公司構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於董事會已批准各收購事項及成立項目公司，而獨立非執行董事已確認各收購事項及成立項目公司的條款均屬公平合理，且各收購事項及成立項目公司均按正常商業條款或更佳條款進行，符合本公司及股東的整體利益，根據上市規則第14A章，各收購事項及成立項目公司須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二二年一月十一日，本公司的全資附屬公司廈門駿熠於拍賣會上，成功競投得武岡自然資源局提呈出售的該土地的土地使用權，價格為人民幣112,420,000元。預期武岡自然資源局將於二零二二年一月十七日前出具拍賣成交確認書。土地使用權出讓合同預期將於二零二二年一月三十一日前訂立。

### 土地使用權的主要條款

拍賣成交確認書的預期日期	:	於二零二二年一月十七日或之前
拍賣成交確認書的訂約方	:	武岡自然資源局與廈門駿熠
該土地的地點	:	中國湖南省武岡市富田路以東、春園路以北
總地盤面積	:	50,930.52平方米（其中淨用土地面積為49,413.13平方米）
規劃容積率	:	等於或少於3.0
土地使用權性質	:	商業服務（等於或少於10%）及城鎮住宅土地，使用年期分別為40年及70年
地價	:	人民幣112,420,000元，乃於拍賣會上根據起標價人民幣112,420,000元及最低競標遞增金額人民幣500,000元競投後達致

付款條款：於本公告日期，人民幣112,420,000元已由廈門駿熠及石獅琦鑫分別按80%及20%比例支付作為按金，將用作抵銷地價。

## 共同競投協議

為共同競投該土地的土地使用權，廈門駿熠與石獅琦鑫於二零二二年一月八日訂立共同競投協議。根據共同競投協議，廈門駿熠及石獅琦鑫同意(其中包括)：

1. 廈門駿熠及石獅琦鑫須共同競投該土地的土地使用權，而廈門駿熠將獲授權處理與此有關的事宜。
2. 倘成功競投得該土地的土地使用權，廈門駿熠及石獅琦鑫須分別負責支付地價及有關地稅的80%及20%。
3. 於成功競投得該土地的土地使用權後一個月內，廈門駿熠與石獅琦鑫須共同成立一間由廈門駿熠及石獅琦鑫分別擁有80%及20%權益的項目公司。項目公司須與武岡自然資源局訂立土地使用權出讓合同，並承諾開發該土地的物業項目。
4. 該土地的土地使用權將由廈門駿熠及石獅琦鑫分別擁有80%及20%權益。

## 合作協議

為成立項目公司並規管其權利及義務，廈門駿熠與石獅琦鑫於二零二二年一月八日訂立合作協議。根據合作協議，廈門駿熠及石獅琦鑫同意，其中包括：

1. 於中國成立一間項目公司以訂立該土地的土地使用權出讓合同，僅作開發該土地的物業項目用途。項目公司未經其股東一致同意，不得(a)更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與拍賣文件所指明的範疇或目的一致；或(b)進行任何並非按公平基準的交易。
2. 項目公司的註冊資本為人民幣20,000,000元，其中廈門駿熠及石獅琦鑫分別出資人民幣16,000,000元及人民幣4,000,000元，分別佔其註冊資本80%及20%。

3. 廈門駿熠及石獅琦鑫就競投該土地的土地使用權所支付的按金及地價將作為項目公司結欠的股東貸款。
4. 該土地的物業項目的開發成本及項目公司的進一步融資需求預期將透過向銀行及金融機構借款撥付。倘項目公司未能獲得任何或充足的外部融資，廈門駿熠及石獅琦鑫將按其持股比例以股東貸款的方式向項目公司出資。倘一名股東未能向項目公司出資（「非出資股東」），另一名股東（「出資股東」）可能代表非出資股東作出超過其持股比例的出資，並按年利率18%計息。項目公司須於股東貸款的任何還款中扣除應計利息，倘金額不足，則從股息付款中扣除，並直接支付予出資股東。
5. 待開發該土地的物業項目並完成有關銷售後，每個季度銷售所得款項餘額（扣除應付開發成本及保留三個月開發成本後）將用作按股東出資所佔股東貸款的比例償還股東貸款。
6. 項目公司將設有一名董事（亦將出任其法人）及一名監事，兩者均由廈門駿熠委任。
7. 在不缺物業項目經營成本的年度內，於(a)償還到期的股東貸款及外部融資；及(b)保留法例規定的繳納稅款及儲備後，項目公司須按股東各自於項目公司的股權比例向其股東進行分派。
8. 未經廈門駿熠及石獅琦鑫一致同意，廈門駿熠及石獅琦鑫均不得處置其於項目公司的股權及／或項目公司結欠的股東貸款，亦不得對其設置任何產權負擔。

就向或由關連人士提供任何構成財務資助的股東貸款而言，本公司將遵守上市規則第14A章的相關規定。

項目公司成立後，其將成為本公司的非全資附屬公司，而其財務業績將綜合計入本集團的業績。

## 有關訂約方的資料

### 武岡自然資源局

武岡自然資源局乃中國湖南省武岡市轄下當局，為獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的第三方。

### 廈門駿熠

廈門駿熠為於一間於中國註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，主要從事投資控股。

### 石獅琦鑫

石獅琦鑫為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。石獅琦鑫由劉瑞芝及曾建康分別擁有95%及5%權益。

## 收購事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發及銷售。

董事會認為收購事項為本集團提供良機，以便本集團增加其土地儲備，與本集團的業務發展策略及規劃一致。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃在本集團日常及一般業務過程中根據正常商業條款進行，而收購事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 成立項目公司的理由及裨益

自二零一九年七月以來，本公司及石獅琦鑫已於中國合作進行物業開發項目。有關物業開發項目的詳情載於(a)本公司日期分別為二零一九年七月三十日及二零一九年九月二十五日有關收購中國河南省土地使用權的公告及通函；及(b)本公司日期分別為二零二零年二月二十八日及二零二零年七月二十二日有關收購中國湖南省土地使用權的公告。憑藉且為進一步推動與石獅琦鑫的合作，本公司決定競投該土地的土地使用權及成立項目公司，以便與石獅琦鑫共同開發有關物業項目。

由於該土地的物業項目所產生的成本及資金需求(包括地價以及開發及建設成本)可由廈門駿熠及石獅琦鑫按其各自於項目公司的持股比例攤分，本集團所需的資本承擔及本集團的財務風險將有所降低。透過成立項目公司共同開發該土地的物業項目，將有助本集團節省財務資源，以用於其他現有或未來的物業開發項目。

董事(包括獨立非執行董事)認為，成立項目公司乃在本集團日常及一般業務過程中根據正常商業條款或更佳條款進行，而共同競投協議、合作協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。

由於有關成立項目公司的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，根據上市規則第14章，成立項目公司並不構成本公司的須予公佈交易。

由於石獅琦鑫為息縣德建及武岡德建的主要股東，其為本公司於附屬公司層面上的關連人士。根據上市規則第14A章，各收購事項及成立項目公司構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於董事會已批准各收購事項及成立項目公司，而獨立非執行董事已確認各收購事項及成立項目公司的條款均屬公平合理，且各收購事項及成立項目公司均按正常商業條款或更佳條款進行，符合本公司及股東的整體利益，根據上市規則第14A章，各收購事項及成立項目公司須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於並無董事於收購事項及成立項目公司中擁有重大權益，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載的涵義：

「收購事項」	指	經拍賣會的競價拍賣程序收購該土地的土地使用權
「拍賣會」	指	該土地獲提呈出售的競價拍賣程序
「拍賣成交確認書」	指	武岡自然資源局與廈門駿熠將訂立的拍賣成交確認通知，以確認於拍賣會上競投成功
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	建德國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：865）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作協議」	指	廈門駿熠與石獅琦鑫就成立項目公司所訂立日期為二零二二年一月八日的物業項目開發合作協議
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「共同競投協議」	指	廈門駿熠與石獅琦鑫就（其中包括）共同競投該土地的土地使用權所訂立日期為二零二二年一月八日的協議
「該土地」	指	位於中國湖南省武岡市富田路以東、春園路以北的一幅土地
「地價」	指	人民幣112,420,000元，即就收購事項應付的地價
「土地使用權出讓合同」	指	就收購事項訂立的土地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「項目公司」	指	廈門駿熠與石獅琦鑫根據合作協議就開發該土地的物業項目而將於中國成立的項目公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「石獅琦鑫」	指	石獅市琦鑫貿易有限責任公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「武岡德建」	指	武岡德建置業有限公司，於二零二零年三月四日在中國成立的項目公司，由廈門駿熠及石獅琦鑫分別擁有80%及20%權益
「武岡自然資源局」	指	武岡市自然資源局
「廈門駿熠」	指	廈門駿熠置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「息縣德建」	指	息縣德建置業有限公司，於二零一九年六月十四日在中國成立的項目公司，由廈門駿熠及石獅琦鑫分別擁有80%及20%權益
「%」	指	百分比

承董事會命  
建德國際控股有限公司  
主席  
余德聰

香港，二零二二年一月十三日

於本公告日期，執行董事為余德聰先生、蔡建四先生、吳志松先生及李烈武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。