

**此乃要件 請即處理**

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有建德國際控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

**主要交易**

**收購位於中國河南省的土地使用權**

---

二零一九年九月二十五日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	7
附錄二 — 一般資料 .....	9

## 釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載之涵義：

「收購事項」	指	經拍賣會的競價過程，收購該土地的土地使用權
「拍賣會」	指	息縣自然資源局舉行的競價拍賣程序，該土地於此拍賣會獲提呈出售
「競賣成交確認書」	指	息縣自然資源局與息縣德建訂立日期為二零一九年七月三十一日之競賣成交確認書，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之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：865)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「合作協議」	指	日期為二零一九年六月十二日之物業項目發展合作協議，經日期為二零一九年七月二十五日之補充協議所補充，協議均由廈門駿熠與石獅琦鑫就成立息縣德建訂立
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及與本公司及其關連人士概無關連，亦非本公司之關連人士之第三方
「該土地」	指	位於中國河南省信陽市息縣叔穎公大道西側科興西路南側之一幅土地
「地價」	指	息縣德建應就收購事項支付之人民幣128,171,030.4元

## 釋 義

「土地使用權出讓合同」	指	息縣自然資源局與息縣德建就收購事項將訂立之土地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月二十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「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，為一間於中國註冊成立之有限公司，擁有息縣德建之20%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「廈門駿熠」	指	廈門駿熠置業有限公司，本公司一間全資附屬公司，為於中國註冊成立之有限公司，擁有息縣德建之80%股權
「息縣德建」	指	息縣德建置業有限公司，一間項目公司，由廈門駿熠及石獅琦鑫根據合作協議於二零一九年六月十四日於中國成立
「息縣自然資源局」	指	息縣自然資源局
「%」	指	百分比

**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)

執行董事：

余德聰先生  
蔡建四先生  
吳志松先生  
李烈武先生

註冊辦事處：

P.O. Box 10008  
Willow House  
Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1001  
Cayman Islands

獨立非執行董事：

馬世欽先生  
張森泉先生  
楊權先生

總辦事處及

香港主要營業地點：  
香港  
英皇道250號  
北角城中心1910室

敬啓者：

**主要交易**

**收購位於中國河南省的土地使用權**

**引言**

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月三十日，本公司之間接非全資附屬公司息縣德建於拍賣會上，成功競投得息縣自然資源局提呈出售之該土地之土地使用權，價格為人民幣128,171,030.4元。息縣自然資源局與息縣德建已於二零一九年七月三十一日簽立競賣成交確認書。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項的進一步詳情及上市規則所規定的其他相關資料。

## 董事會函件

### 土地使用權之主要條款

- 拍賣確認書之日期 : 二零一九年七月三十一日
- 拍賣確認書之訂約方 : 息縣自然資源局與息縣德建
- 該土地之地點 : 中國河南省信陽市息縣叔穎公大道西側科興西路南側
- 該土地之編號 : XT2019第17號
- 總地盤面積 : 54,820.8平方米
- 規劃容積率 : 2.0-2.2
- 土地使用權性質 : 住宅用途，使用期為七十年
- 地價 : 人民幣128,171,030元，乃於拍賣會上根據起標價人民幣125,155,886.4元及競標遞增金額人民幣274,104元競投後達致。
- 付款條款 : 首期款項為地價50%，須於土地使用權出讓合同日期起計三十日內支付，而地價餘下50%，須於首期款項付款日期起計三十日內支付。

於本通函日期，息縣德建已按下列方式悉數結付地價：(i) 支付人民幣125,150,000元作為按金，其抵銷地價之首期付款及部分餘額；及(ii) 於二零一九年九月九日支付餘額約人民幣3,021,030元。息縣德建支付之地價由廈門駿熠及石獅琦鑫之股東貸款撥資，金額按雙方持有之息縣德建股權比例而定。

### 收購事項之理由及裨益

本集團主要在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，也呼應本集團之業務發展策略及規劃。

## 董事會函件

董事會認為收購事項乃在本集團正常及一般業務過程中根據正常商業條款進行，誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

根據本集團的初步計劃(須經相關政府部門批准)，本集團擬興建16座住宅物業單位，總樓面面積約為110,000平方米。

### 訂約方之資料

#### 息縣自然資源局

息縣自然資源局為中國河南省信陽市息縣一個局，屬獨立第三方。

#### 息縣德建

息縣德建為一間於中國成立之項目公司，屬有限公司，由廈門駿熠及石獅琦鑫根據合作協議於二零一九年六月十四日成立，以收購該土地及開發及銷售該土地上建設之物業。廈門駿熠為本公司之全資附屬公司，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，石獅琦鑫及其最終實益擁有人為獨立第三方。

息縣德建之註冊資本為人民幣20,000,000元，將分別由廈門駿熠及石獅琦鑫注入人民幣16,000,000元及人民幣4,000,000元，分別各佔息縣德建註冊資本的80%及20%。該土地上之項目之發展成本及息縣德建之進一步融資需求，預期將由銀行及金融機構之借款及／或股東貸款或經廈門駿熠及石獅琦鑫同意的其他方式提供資金。

息縣德建將有一名董事及一名監事，兩人均由廈門駿熠委任。

廈門駿熠及石獅琦鑫將不會在未經廈門駿熠及石獅琦鑫一致同意前，就其持有之息縣德建股權設立任何產權負擔。

### 收購事項之財務影響

預期收購事項將使本集團發展中物業增加約人民幣128,171,030元，而現金及銀行結餘則預期減少約人民幣128,171,030元。

由於該土地尚未發展，預期收購事項將不會對本集團之盈利構成任何即時重大影響。

## 董事會函件

### 上市規則之涵義

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易。

由於收購事項涉及透過中國法律規管之掛牌(定義見上市規則第19A.04條)向中國政府部門收購中國政府土地(定義見上市規則)，故收購事項根據上市規則第14.04 (10C)條被視為「合資格地產收購」。收購事項根據上市規則第14.33A條須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
建德國際控股有限公司  
主席  
余德聰

二零一九年九月二十五日



## 1. 綜合財務報表

本集團截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日各個財政年度之財務資料詳情於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.jiande-intl.com>)上刊載：

- 本公司於二零一七年四月二十一日刊發截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(見於：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0421/ltm20170421747\\_C.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0421/ltm20170421747_C.pdf))；
- 本公司於二零一八年四月二十日刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(見於：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltm20180420502\\_C.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltm20180420502_C.pdf))；及
- 本公司於二零一九年四月二十九日刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(見於：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm201904291401\\_C.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm201904291401_C.pdf))。

## 2. 債務聲明

截至二零一九年七月三十一日(即就確定本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業結束時，本集團並無任何銀行借款。

截至二零一九年七月三十一日營業結束時，本集團向物業買家提供擔保以獲授中國之銀行按揭貸款，從而促進彼等購買本集團之物業。於二零一九年七月三十一日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)約為人民幣553,955,000元。

除前述或本附錄另行闡述者，以及除集團內公司間負債及於日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零一九年七月三十一日(即於本通函付印前就確定本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借貸、按揭、押記、債權證、貸款資本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

經周詳及審慎查詢，並計及未來業務營運所產生的現金、本集團現有內部財務資源及收購事項之影響，且無出現不可預見情況，董事信納本集團有充裕營運資金應付其現時及自本通函刊發日期起計未來最少十二個月的需要。

#### 4. 重大變動

除本通函所披露者外，董事確認，本集團自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來之財務或貿易狀況並無重大變動。

#### 5. 本集團之財務及商業前景

本集團管理層預計二零一九年前景將繼續具挑戰性，在經濟下行壓力加大的宏觀背景下，穩定房地產市場對穩定經濟發展將起到重要作用。在「房住不炒」的大前提下，「因城施策」、促進供求平衡及建立促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，仍將是調控的重要手段之一。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團仍然專注於其兩個住宅物業項目，即福建省泉州濱江國際項目及江蘇省揚州天璽灣項目。除繼續銷售濱江國際及天璽灣項目的現有竣工物業單位外，本集團擬於二零一九年下半年開始交付若干天璽灣項目住宅物業新座數(在建中)。

在業務策略方面，本集團將繼續專注開發具有生活社區配套的優質物業，特別是在剛性住房需求因中國政府城市化及棚戶區改造計劃而持續高企的中國城市。收購事項為本集團提供增加土地儲備的良機。本集團將繼續探索其他商機，以將其長期股東價值最大化。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。各董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及行政要員之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及行政要員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之定義)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

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	2,043,296,394股 (附註1)	35%
蔡建四	受控法團權益	2,043,296,394股 (附註2)	35%

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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，Talent Connect由蔡建四先生全資實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或行政要員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### (b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事及本公司行政總裁所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予保存之登記冊所記錄，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

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
Fame Build	實益擁有人	2,043,296,394股 (附註1)	35%
Talent Connect	實益擁有人	2,043,296,394股 (附註2)	35%

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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，Talent Connect由蔡建四先生全資實益擁有。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，據董事及本公司行政總裁所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予保存之登記冊所記錄，

概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立於一年內不會屆滿或相關成員公司不可於一年內毋須作出補償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約。

### 4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而本集團任何成員公司亦無面臨尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

### 5. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核財務報表的編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (b) 概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團任何業務而言屬重大的任何合約或安排擁有重大權益。

### 6. 競爭權益

就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

### 7. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團之成員公司已簽訂下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 合作協議；及
- (b) 競賣成交確認書。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司公司秘書為黃健德，彼為香港會計師公會及英國特許會計師公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處之地址為P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, Cayman Island。
- (c) 本公司總辦事處及主要營業地點之地址為香港英皇道250號北角城中心1910室。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

由本通函日期起計14日內，下列文件之副本在一般營業時間於香港英皇道250號北角城中心1910室可供查閱：

- (a) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (b) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；及
- (e) 本通函。