

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所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



你的生活知己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

德信中国控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

**須予披露交易
收購項目公司70%股權**

於2019年3月20日，杭州德創(本公司的間接非全資附屬公司)與賣方、項目公司及擔保人訂立投資合作開發合同，據此，杭州德創同意收購而賣方同意出售目標權益，對價為人民幣600,000,000元，惟受投資合作開發合同的條款規限。

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

於2019年3月20日，杭州德創(本公司的間接非全資附屬公司)與賣方、項目公司及擔保人訂立投資合作開發合同，據此，杭州德創同意收購而賣方同意出售目標權益，對價為人民幣600,000,000元，惟受投資合作開發合同的條款規限。

投資合作開發合同

投資合作開發合同的主要條款載列如下：

日期

2019年3月20日

訂約方

- (1) 杭州德創；
- (2) 賣方；
- (3) 項目公司；及
- (4) 擔保人。

標的事項

根據投資合作開發合同，杭州德創同意收購而賣方同意出售目標權益，即項目公司70%股權，包括杭州置地、浙江文旅及杭州中南分別於項目公司直接持有的20%、20%及30%股權，惟受投資合作開發合同的條款規限。

對價

根據投資合作開發合同，對價為人民幣600,000,000元，其中人民幣166,716,552.56元、人民幣184,754,670.24元及人民幣248,528,777.20元應由杭州德創分別支付予杭州置地、浙江文旅及杭州中南。

對價由下列各項組成：

- (i) 杭州德創向項目公司提供本金額為人民幣223,954,277.61元的股東貸款（「股東貸款」），由項目公司用於償還(a)項目公司對杭州置地負有的人民幣73,332,000元貸款融資之本金額及利息的50%；(b)項目公司對浙江文旅負有的人民幣75,557,096元貸款融資之本金額及利息的66.67%；及(c)項目公司對杭州中南負有的人民幣50,036,900元貸款融資之全部本金額及利息；及
- (ii) 向賣方支付總額為人民幣376,045,722.39元的股權轉讓價款，其代表對價與股東貸款本金額之間的差額，其中人民幣107,441,634.97元、人民幣107,441,634.97元及人民幣161,162,452.45元應分別支付予杭州置地、浙江文旅及杭州中南。

付款時間表

對價應由杭州德創以下列方式支付：

- (i) 首期價款（金額為人民幣300,000,000元）應由杭州德創於訂立投資合作開發合同及刊發本公告後（惟無論如何不得遲於2019年3月31日）以下列方式支付：

- (a) 本金額為人民幣223,954,277.61元的股東貸款應向項目公司提供，其中人民幣59,274,917.59元、人民幣77,313,035.27元及人民幣87,366,324.75元應由項目公司用於償還項目公司分別對杭州置地、浙江文旅及杭州中南負有的貸款融資之前述相關部分本金及利息；及
 - (b) 人民幣76,045,722.39元應支付予賣方以結付第一部分股權轉讓價款，其中人民幣29,821,851.92元、人民幣29,821,851.92元及人民幣16,402,018.55元應分別支付予杭州置地、浙江文旅及杭州中南。
- (ii) 餘額（即第二部分股權轉讓價款，金額為人民幣300,000,000元）應由杭州德創於2019年6月30日前支付予賣方，其中人民幣77,619,783.05元、人民幣77,619,783.05元及人民幣144,760,433.90元應分別支付予杭州置地、浙江文旅及杭州中南；

對價由本集團與賣方經公平磋商後，參照基於鄰近物業的最近期交易價格及本公司進行的其他市場研究得出的空港物業估計市值，以及項目公司對各賣方負有的股東貸款的未償還金額，按正常商業條款釐定。

對價將以本集團內部資源及銀行貸款提供資金。

擔保

根據投資合作開發合同，擔保人應提供下列擔保以確保投資合作開發合同的順利落實：

- (i) 浙江中南以杭州德創為受益人提供為期兩年的擔保，據此，浙江中南就賣方於投資合作開發合同下的所有責任及義務的履行對杭州德創負有責任；
- (ii) 德信地產以賣方為受益人提供為期兩年的擔保，據此，德信地產就杭州德創於投資合作開發合同下的所有責任及義務的履行對賣方負有責任；及
- (iii) 浙江錢江以杭州德創為受益人提供為期兩年的擔保，據此，浙江錢江就杭州置地於投資合作開發合同下的所有責任及義務的履行對杭州德創負有責任。

項目公司董事會的組成

根據投資合作開發合同，項目公司的董事會應由三名董事組成，其中，(i)兩名董事由杭州德創委派；(ii)一名董事由杭州置地委派；及(iii)由杭州德創委派的兩名董事中的一名應擔任項目公司董事長。

交割

首期價款支付後三個工作日內，賣方應將杭州置地、浙江文旅及杭州中南分別於項目公司直接持有的20%、20%及11%股權轉讓予杭州德創，並完成首次變更登記。

餘額支付後三個工作日內，杭州中南應將其於項目公司直接持有的餘下19%股權轉讓予杭州德創，並完成第二次變更登記。

有關項目公司的資料

項目公司為根據中國法律成立的有限責任項目公司，主要業務為物業投資及開發。

於本公告日期，項目公司的股權分別由杭州置地、浙江文旅及杭州中南持有40%、30%及30%。於收購事項完成後，項目公司的股權將分別由本公司間接持有70%，由杭州置地持有20%及由浙江文旅持有10%。

項目公司的主要資產為空港物業的土地使用權，空港物業是一幅指定作商業服務設施用途的優質土地，位於杭州市蕭山區杭州空港經濟區。預計總建築面積約為148,617至257,603平方米。

項目公司的財務資料

基於項目公司按照中國會計準則編製的財務報表，項目公司截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的財務資料大約如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 (人民幣) (經審核)	2018年 (人民幣) (未經審核)
稅前虧損	1,877,913	1,196,637
稅後虧損	1,877,913	1,196,637

項目公司於2018年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣42,438,068元。

於收購事項完成後，項目公司將成為本公司的非全資附屬公司，項目公司的財務資料將於本集團的綜合財務報表中合併入賬。

有關賣方的資料

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)各賣方為根據中國法律成立的有限責任公司；(ii)杭州置地主要從事物業投資；(iii)浙江文旅主要從事文旅項目開發及綜合性房地產開發；及(iv)杭州中南主要從事物業管理。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關本集團的資料

有關杭州德創的資料

杭州德創為根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司。杭州德創主要從事空港物業上的地產開發項目的投資及運營。

有關本集團的資料

本公司為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。

本集團主要在中國從事住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。

進行收購事項的理由及裨益

本集團是一家以中國浙江省為基地的領先綜合型房地產開發商。為促進業務增長及擴張，本集團採用多項策略，包括(i)收購優質土地儲備；及(ii)擴張本集團的商業物業開發業務。

由於項目公司擁有空港物業的土地使用權，而空港物業是一幅指定作商業服務設施用途的優質土地，位於中國的主要城市杭州市，預計收購事項將提升本集團的土地儲備質量及豐富本集團的項目組合。因此，董事認為，收購事項符合本集團的業務增長及擴張策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，投資合作開發合同的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	杭州德創根據投資合作開發合同向賣方收購目標權益
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	德信中国控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：2019）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「對價」	指	根據投資合作開發合同，杭州德創就收購事項應付的對價，金額為人民幣600,000,000元
「德信地產」	指	德信地產集團有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓價款」	指	杭州置地、浙江文旅及杭州中南分別於項目公司直接持有的20%、20%及30%股權轉讓予杭州德創的股權轉讓價款
「首期價款」	指	根據投資合作開發合同，杭州德創應付的對價的首期價款，金額為人民幣300,000,000元
「首次變更登記」	指	將杭州置地、浙江文旅及杭州中南分別於項目公司直接持有的20%、20%及11%股權轉讓予杭州德創的變更登記

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	浙江中南、德信地產及浙江錢江
「杭州德創」	指	杭州德創企業管理有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州置地」	指	杭州置地投資控股集團有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「杭州中南」	指	杭州中南開元物業管理有限公司，根據中國法律成立的公司
「投資合作開發合同」	指	杭州德創、賣方、項目公司及擔保人就收購事項訂立的日期為2019年3月20日的投資合作開發合同
「空港物業」	指	位於中國浙江省杭州市蕭山區杭州空港經濟區的空港西部商務區1號地塊，東至空地，南至空地，西至空地，北至機場高速，其土地使用權由項目公司擁有
「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，就本公告而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	杭州空港置業有限公司，根據中國法律成立的有限責任項目公司，於本公告日期由賣方直接持有其100%股權
「餘額」	指	根據投資合作開發合同，杭州德創應向項目公司及賣方支付的對價的餘額，金額為人民幣300,000,000元

「第二次變更登記」	指	將杭州中南於項目公司直接持有的19%股權轉讓予杭州德創的變更登記
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標權益」	指	賣方於項目公司直接持有的70%股權
「賣方」	指	杭州置地、浙江文旅及杭州中南
「浙江錢江」	指	浙江錢江置地有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「浙江文旅」	指	浙江中南文旅集團有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「浙江中南」	指	浙江中南控股集團有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「%」	指	百分比

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

香港，2019年3月20日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事胡一平先生、費忠敏先生及馮霞女士，非執行董事胡詩豪先生，以及獨立非執行董事王永權博士、丁建剛先生及Chen Hengliu先生。