

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之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 股權轉讓協議

### 緒言

董事會欣然宣佈，於2022年5月11日，(1)德信地產(本公司一間間接全資附屬公司)及杭州廊合(各自均為賣方)與(2)買方訂立股權轉讓協議，據此，德信地產同意出售而買方同意購買目標公司54.54%股權，代價為人民幣453,730,156元，同時，杭州廊合同意出售而買方同意購買目標公司45.46%股權，代價為人民幣378,191,656元，合共佔目標公司100%股權。

目標公司主要從事物業租賃、物業開發及土地經營業務。

### 上市規則的涵義

由於股權轉讓協議下出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定。

### 緒言

董事會欣然宣佈，於2022年5月11日，(1)德信地產(本公司一間間接全資附屬公司)及杭州廊合(各自均為賣方)與(2)買方訂立股權轉讓協議，據此，德信地產同意出售而買方同意購買目標公司54.54%股權，代價為人民幣453,730,156元，同時，杭州廊合同意出售而買方同意購買目標公司45.46%股權，代價為人民幣378,191,656元，合共佔目標公司100%股權。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期：2022年5月11日

訂約方：

- (1) 德信地產（作為賣方）；
- (2) 杭州廊合（作為賣方）；及
- (3) 買方。

### 標的事項

根據股權轉讓協議，德信地產同意出售而買方同意購買目標公司54.54%股權，代價為人民幣453,730,156元，同時，杭州廊合同意出售而買方同意購買目標公司45.46%股權，代價為人民幣378,191,656元，於股權轉讓協議下擬進行的交易完成後，買方將獲得目標公司100%股權，從而取得目標資產。

### 代價

買方應付代價總額為人民幣831,921,812元（包括人民幣453,730,156元根據出售事項支付予德信地產，及人民幣378,191,656元支付予杭州廊合）。代價乃由賣方與買方參照（其中包括）目標公司於2021年12月31日的未經審核資產淨值人民幣845,963,684元及獨立估值師於2021年12月31日對該物業（定義見下文）所進行的估值（評估價值為人民幣940,500,000元），經公平磋商後釐定。目標公司於2022年1月至4月期間的稅後利潤（待核數師確定）將於2022年6月15日之前分派給賣方。

### 股權轉讓安排

股權轉讓協議訂立後：

- (1) 目標公司的公司印章、營業執照、財務章及法定代表人印章須存放於目標公司的保險箱內並由買賣雙方共同管理；
- (2) 買賣雙方應積極配合，向工商登記部門提交變更股東、董事及高級管理人員所需的資料；及
- (3) 賣方須於完成有關賣方擔保及目標公司擔保的擔保人變更手續後解除其對目標公司的共同管理。

## 付款安排

根據股權轉讓協議，各方同意按以下方式結清代價及完成股權轉讓工商登記：

- (1) 訂約方須於股權轉讓協議訂立後五(5)個營業日內提交股權轉讓工商登記文件；
- (2) 人民幣250,000,000元須於完成股權轉讓工商登記後的營業日支付予賣方(其中人民幣136,350,000元及人民幣113,650,000元分別支付予德信地產及杭州廊合)(作為首期款)；
- (3) 於償付代價後當日，賣方須全額償還股東貸款；
- (4) 於賣方全額償還股東貸款後五(5)個營業日內，買方須支付人民幣266,719,300元予賣方(其中人民幣145,468,706元及人民幣121,250,594元分別支付予德信地產及杭州廊合)(作為二期款)；
- (5) 於賣方全額償還股東貸款後十(10)個營業日內，買方須支付人民幣128,172,512元予賣方(其中人民幣69,905,288元及人民幣58,267,224元分別支付予德信地產及杭州廊合)(作為三期款)；
- (6) 於擔保終止及股權轉讓工商登記完成後五(5)個營業日內，買方須支付餘額人民幣187,030,000元予賣方(其中人民幣102,006,162元及人民幣85,023,838元分別支付予德信地產及杭州廊合)(作為四期款)；及
- (7) 有關辦理股權轉讓工商登記的所有開支由所有訂約方承擔。

## 終止

違約方被視為根本性違約，須根據股權轉讓協議支付應付總代價10%的損害賠償，而非違約方於下列情況下有權終止股權轉讓協議：

- (1) 倘賣方逾期提交股權轉讓工商登記相關文件；及
- (2) 倘買方延遲支付首期款，且有關款項逾期超過五(5)個營業日。

## 完成

股權轉讓須於目標公司100%股權由賣方轉給買方後方告完成，而相關轉讓須於根據股權轉讓協議結清總代價後三(3)個營業日內進行。完成僅於完成股權轉讓工商登記後方告成立。

於出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權。因此，目標公司將不再為本集團附屬公司，其財務業績將不再併入本集團綜合財務報表。

## 擔保

根據賣方擔保，德信地產以銀行為受益人就目標公司欠付的貸款融資人民幣380,000,000元提供擔保。賣方擔保項下的最高擔保責任限於人民幣570,000,000元。

就賣方擔保及目標公司擔保而言，買方須於工商登記完成後一個月內完成擔保人變更手續，並提交相關文件。倘買方未能於工商登記完成後四個月內完成與賣方擔保有關的擔保人變更手續，買方須向賣方提供反擔保。倘賣方未能於一年內完成與目標公司擔保有關的擔保解除手續，買方有權代表浙江德鴻償還擔保貸款金額以及剩餘應付代價。

根據目標公司擔保，目標公司以銀行為受益人就浙江德鴻欠付的貸款融資提供擔保。目標公司擔保項下的最高擔保責任限於人民幣187,030,000元。於本公告日期，未清償貸款金額約為人民幣187,030,000元。

根據股權轉讓協議，買方承諾與德信地產完成擔保解除程序，而買方將根據完成後擔保成為該貸款融資的擔保人。完成後擔保預計將於出售事項完成時訂立。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，銀行、浙江德鴻及彼等各自的最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

## 目標公司的資料

目標公司乃一家於中國成立的有限公司，主要從事物業租賃、物業開發及土地經營業務。目標公司的資產（即目標資產）包括但不限於中國杭州市濱江區浦沿街偉業路3號一處地塊（「該物業」）的國有建設用地及所有權。於本公告日期，該地塊的建築施工已完成。

於本公告日期，目標公司的註冊資本為人民幣80,000,000元，已悉數繳足，其54.54%及45.46%權益分別由德信地產及杭州廊合持有。

截至2020年及2021年12月31日止兩個年度目標公司的未經審核財務資料概要（基於目標公司根據中國會計準則編製的財務報表）載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 (未經審核) (人民幣千元)	2021年 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前溢利／(虧損)	13,865,414	26,917,398
除稅後溢利／(虧損)	11,634,050	19,723,916

目標公司於2021年12月31日的未經審核資產淨值及總資產分別約為人民幣845,963,684元及人民幣1,252,325,864元。

## 有關本公司、賣方及買方的資料

本集團主要於中國從事物業開發及建築服務、物業投資及酒店運營。

德信地產為一間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。其主要從事物業開發。

杭州廊合為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事軟件及資訊技術服務。於本公告日期，杭州廊合最終由(i)林順明擁有約63.7%；(ii)俞福根擁有約27.3%；(iii)來玲美擁有約6.3%；及(iv)沈史范擁有約2.7%。

買方為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事工程管理服務。於本公告日期，買方最終由麗水市人民政府國有資產監督管理委員會擁有。

除上文披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，杭州廊合、買方及彼等各自的最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

## 出售事項的財務影響

於出售事項完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司。因此，目標公司的資產及負債以及經營業績將不再併入本集團綜合財務報表。

作為出售事項的結果，本公司預期將錄得未經審核除稅前虧損約人民幣14,041,872元，其計算乃參照(a)股權轉讓協議項下的應付代價，及(b)目標公司於2021年12月31日的未經審核資產淨值。就出售事項錄得之實際虧損須經審計，可能與估計金額不同，因其取決於(其中包括)(i)目標公司於出售事項完成日期後的實際資產及負債金額；及(ii)發生的實際交易成本。

## 訂立股權轉讓協議的原因及裨益

本集團主要於中國從事物業開發及建築服務、物業投資及酒店運營。為促進業務增長及擴張，本集團應用多項策略，包括(i)收購高品質土地儲備；及(ii)擴大本集團的住宅及商業物業開發業務。

出售事項為本集團帶來變現投資的機會，藉此進一步提升本集團的流動資金狀況。本公司亦預期出售事項將改善本集團的整體資產週轉率。因此，董事認為訂立股權轉讓協議符合本集團的策略。整體而言預期出售事項所得款項將用作本集團的一般營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易乃屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於股權轉讓協議下出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司杭州經濟技術開發區支行，中國的一間商業銀行，主要從事提供銀行服務及相關金融服務
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	德信中国控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2019）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「德信地產」	指	德信地產集團有限公司，一間在中國境內成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，為賣方之一
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	德信地產根據股權轉讓協議的條款及條件出售目標公司54.54%股權
「股權轉讓」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款及條件向買方轉讓目標公司的100%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就股權轉讓訂立的日期為2022年5月11日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州廊合」	指	杭州廊合科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為賣方之一
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的獨立第三方，該方連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士

「股東貸款」	指	於本公告日期目標公司向賣方提供的貸款，總額為人民幣266,719,300元（包括德信地產欠付的人民幣120,052,775元及杭州廊合欠付的人民幣146,666,525元）
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「完成後擔保」	指	於出售事項完成後買方（作為擔保人）與銀行（作為出借人）訂立的擔保
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	杭州括蒼投資管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣元，中國的法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「目標資產」	指	目標公司擁有的所有資產，包括但不限於中國杭州市濱江區浦沿街偉業路3號一處地塊的國有建設用地及所有權
「目標公司」	指	杭州海衍科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「目標公司擔保」	指	目標公司（作為擔保人）與浙江德鴻（作為出借人）於2020年10月訂立的擔保
「賣方」	指	德信地產及杭州廊合，每一方均為賣方
「賣方擔保」	指	德信地產（作為擔保人）與銀行（作為出借人）於2020年9月訂立的擔保

「浙江德鴻」	指	浙江德鴻置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「%」	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，2022年5月11日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事胡一平先生、費忠敏先生及單蓓女士，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。