

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－合作協議

### 緒言

董事會欣然宣佈，於2019年10月24日，德信地產（本公司間接全資附屬公司）、目標公司（本公司間接全資附屬公司）、新方投資、杭州兜鼎與項目公司訂立合作協議，據此：

- (1) 德信地產同意進一步向目標公司的註冊資本出資人民幣335,087,537.45元，之後目標公司將由德信地產及杭州兜鼎分別持有50.75%及49.25%；及
- (2) 目標公司同意向項目公司（於本公告日期為新方投資的全資附屬公司）的註冊資本出資人民幣1,080,121,212.12元，之後項目公司將由目標公司及新方投資分別持有67%及33%。

### 上市規則的涵義

#### 於目標公司的投資及視作出售事項

由於有關德信地產於目標公司的建議投資（構成德信地產進行的「視作出售事項」（定義見上市規則））的所有適用百分比率均低於5%，該於目標公司的建議投資並不構成上市規則第十四章下的本公司須予公佈交易。

#### 於項目公司的投資

由於有關目標公司根據合作協議於項目公司的建議投資的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作協議及目標公司於項目公司的建議投資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。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2019年10月24日，德信地產(本公司間接全資附屬公司)、目標公司(本公司間接全資附屬公司)、新方投資、杭州兜鼎與項目公司訂立合作協議，據此：

- (1) 德信地產同意進一步向目標公司的註冊資本出資人民幣335,087,537.45元，之後目標公司將由德信地產及杭州兜鼎分別持有50.75%及49.25%；及
- (2) 目標公司同意向項目公司(於本公告日期為新方投資的全資附屬公司)的註冊資本出資人民幣1,080,121,212.12元，之後項目公司將由目標公司及新方投資分別持有67%及33%。

## 合作協議

合作協議的主要條款載列如下：

### 日期

2019年10月24日

### 訂約方

- (a) 新方投資；
- (b) 目標公司；
- (c) 德信地產；
- (d) 杭州兜鼎；及
- (e) 項目公司。

## 標的事項

根據合作協議：

- (1) 德信地產同意進一步向目標公司的註冊資本出資人民幣335,087,537.45元，之後目標公司將由德信地產及杭州兜鼎分別持有50.75%及49.25%；及
- (2) 目標公司同意向項目公司(於本公告日期為新方投資的全資附屬公司)的註冊資本出資人民幣1,080,121,212.12元，之後項目公司將由目標公司及新方投資分別持有67%及33%。

## 1. 於目標公司的投資及視作出售事項

根據合作協議，訂約各方均已同意將目標公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣680,025,441.45元，及德信地產將進一步出資人民幣335,087,537.45元，而杭州兜鼎將出資增加的註冊資本的餘額。

於本公告日期，德信地產直接持有目標公司的全部股權。於合作協議完成後，目標公司將由德信地產及杭州兜鼎分別持有50.75%及49.25%。因此，訂立合作協議構成德信地產進行之目標公司的「視作出售事項」(定義見上市規則)。

於目標公司建議增資完成後，目標公司將成為德信地產的非全資附屬公司，因而將成為本公司的間接非全資附屬公司。

## 2. 於項目公司的投資

### 增資

根據合作協議，訂約各方均已同意將項目公司的註冊資本由人民幣532,000,000元增加至人民幣1,612,121,212.12元，其中，目標公司將出資人民幣1,080,121,212.12元。

於本公告日期，新方投資直接持有項目公司的全部股權。於合作協議完成後，項目公司將由目標公司及新方投資分別持有67%及33%。

### 董事會及股東大會

項目公司的董事會將由五名董事組成，其中，一名由新方投資委任，四名由目標公司委任。於目標公司所委任的四名董事中，三名將由德信地產委任，一名將由杭州兜鼎委任。新方投資所委任的董事將擔任項目公司董事會主席。項目公司董事會所通過的所有決議案僅在半數以上同意後方會生效。

根據合作協議，訂約各方均已同意，項目公司董事會為項目公司的最高權力機構。由於項目公司將於合作協議完成後成為中外合資企業，於合作協議完成後根據中國法律將不會設立股東大會。

合作協議的訂約各方均已同意，項目公司的財務報表將由目標公司合併，且項目公司將成為目標公司的非全資附屬公司，因此在合作協議完成後將成為本公司的間接非全資附屬公司。

### **轉讓限制**

未經所有其他股東事先同意，項目公司的股東不得將其各自於項目公司的直接或間接股權轉讓或抵押予任何人士。

## **有關相關訂約方的資料**

### **有關本集團的資料**

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。

### **有關杭州兜鼎的資料**

杭州兜鼎為根據中國法律成立的有限責任公司。其主要從事投資控股。

### **有關目標公司的資料**

目標公司為於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為德信地產的全資附屬公司，因而為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務活動為投資控股。

於合作協議完成後，目標公司將由德信地產及杭州兜鼎分別持有50.75%及49.25%，且目標公司將成為德信地產的非全資附屬公司，因而將成為本公司的間接非全資附屬公司。

### **有關新方投資的資料**

新方投資為根據香港法律成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

新方投資已於2019年4月26日於該地塊的公開招標中成功中標，並已就轉讓該地塊的土地使用權與杭州市規劃和自然資源局訂立土地使用權轉讓協議。

於本公告日期，新方投資持有項目公司的全部股權。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，新方投資、杭州兜鼎及彼等各自的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。

## 有關項目公司的資料

項目公司為在中國成立的有限責任公司(台灣、香港或澳門法人獨資)，於本公告日期為新方投資的全資附屬公司。其主要業務活動為開發及建設目標地塊。於合作協議完成後，項目公司將成為中外合資企業並將由目標公司及新方投資分別持有67%及33%。根據合作協議，於完成後，項目公司的財務報表將由目標公司合併，且項目公司將成為目標公司的非全資附屬公司，因此在合作協議完成後將成為本公司的間接非全資附屬公司。

根據項目公司依照中國會計準則編製的未經審核財務報表，自2019年5月14日(即項目公司的成立日期)至2019年9月30日期間，項目公司的未經審核除稅前虧損及稅後虧損約為人民幣368,000元。

於2019年9月30日，項目公司的未經審核資產淨值約為人民幣334,570,000元。

項目公司已與新方投資及杭州市規劃和自然資源局訂立土地使用權轉讓補充協議，已成為該地塊的土地使用權受讓人。於本公告日期，項目公司尚未獲得該地塊的土地使用權。

該地塊土地使用權的代價將分兩期支付。首期付款(即人民幣797,480,000元，包括已付競買保證金)已由項目公司結清，而第二期付款(即人民幣797,480,000元)將由項目公司於2020年1月8日前結清。

該地塊的預期規劃地盤面積及預期規劃建築面積分別為34,489.2平方米及93,120.9平方米，指定用於開發商業住宅物業以及社會停車場。

## 訂立合作協議的理由及裨益

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)擴張本集團的住宅物業開發業務。

新方投資已於2019年4月26日在該地塊(位於杭州市的一幅優質土地，指定用於開發商業住宅物業以及社會停車場)的公開招標中成功中標，且根據土地使用權轉讓補充協議，項目公司為該地塊的土地使用權受讓人。

本集團根據合作協議應向目標公司及項目公司繳納的出資乃由訂約各方經公平磋商後釐定，並參考(i)該地塊土地使用權的代價；及(ii)該地塊的未來前期開發成本。

本集團根據合作協議應繳納的出資將由本集團的內部資源提供資金。

本集團實施「深耕浙江省，佈局長三角及全國主要中心樞紐城市」的網絡佈局策略，以擴大其在浙江省的土地儲備，從而為本集團於該地區的現有物業開發項目帶來協同效應。本集團認為，訂立合作協議為本集團提供了絕佳的投資機會，可進一步提高本集團品牌在杭州市的影響力，並更好地鞏固及利用本集團在該地區的品牌優勢。因此，董事認為，訂立合作協議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，合作協議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

### 於目標公司的投資及視作出售事項

由於有關德信地產於目標公司的建議投資(構成德信地產進行的「視作出售事項」(定義見上市規則))的所有適用百分比率均低於5%，該於目標公司的建議投資並不構成上市規則第十四章下的本公司須予公佈交易。

### 於項目公司的投資

由於有關目標公司根據合作協議於項目公司的建議投資的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作協議及目標公司於項目公司的建議投資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。



## 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：

「董事會」	指	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責任公司，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
「合作協議」	指	德信地產、目標公司、新方投資、杭州兜鼎與項目公司就(其中包括)投資目標公司及項目公司訂立的日期為2019年10月24日的合作協議
「德信地產」	指	德信地產集團有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州兜鼎」	指	杭州兜鼎企業管理諮詢有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該地塊」	指	位於中國浙江省杭州市東至規劃源聚支路，南至規劃天城路，西至明石路，北至規劃綠化編號為彭埠單元B/R/S41/S42-36地塊的一幅土地
「土地使用權轉讓協議」	指	新方投資與杭州市規劃和自然資源局就該地塊的土地使用權轉讓訂立的日期為2019年5月10日的土地使用權轉讓協議
「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
「項目公司」	指	杭州駿興置業有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為新方投資的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新方投資」	指	新方投資有限公司，根據香港法律成立的有限責任公司
「土地使用權轉讓補充協議」	指	項目公司、新方投資及杭州市規劃和自然資源局訂立的日期為2019年5月27日的土地使用權轉讓補充協議，以補充土地使用權轉讓協議
「目標公司」	指	杭州凱鼎企業管理有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「%」	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10月24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。