

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，概不對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。



你的 生活 知己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

德信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

**關連交易
收購一間美國物業公司49%權益**

董事會宣佈，於二零二零年六月二十四日（交易時段後），買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立購買協議，內容關於收購目標公司49%有限責任公司權益，代價為26,120,000美元（相當於約204,453,600港元）。目標公司的主要資產為物業，位於320 Adolphus Avenue, Cliffside Park, Bergen County, New Jersey, U.S.，由152個公寓單位組成。

於本公告日期，賣方由德信控股間接全資擁有。德信控股由胡一平先生（執行董事及控股股東）擁有91.61%及由魏佩芬女士（胡一平先生的配偶）擁有8.39%。因此，賣方為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，訂立購買協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於就購買協議及其項下擬進行的交易計算的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%但低於5%，購買協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

緒言

董事會宣佈，於二零二零年六月二十四日（交易時段後），買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立購買協議，內容關於收購目標公司49%有限責任公司權益，代價為26,120,000美元（相當於約204,453,600港元）。目標公司的主要資產為物業，位於320 Adolphus Avenue, Cliffside Park, Bergen County, New Jersey, U.S.，由152個公寓單位組成。

購買協議

購買協議的主要條款載列如下：

日期

二零二零年六月二十四日

訂約方

- (a) 賣方；及
- (b) 買方。

標的事宜

根據購買協議，賣方已同意出售而買方已同意購買目標公司49%有限責任公司權益。

代價及付款條款

根據購買協議，目標公司49%有限責任公司權益的代價為26,120,000美元。代價須由買方按下列方式支付給賣方：

- (a) 20,000,000美元應於簽約當天從即時可用資金撥付到賣方指定的戶口；及
- (b) 6,120,000美元應於完成時根據買方將向賣方發行的一張有抵押承兌票據的條款證明及支付。

買方根據上述有抵押承兌票據的責任將以目標公司49%有限責任公司權益的第一留置權及抵押權益作抵押。根據承兌票據，本金額6,120,000美元及按相當於本公告日期1.17%的年利率計算的利息應於承兌票據日期起計一年內由買方支付給賣方。

根據購買協議的代價乃經賣方與買方公平磋商後按一般商業條款釐定，當中已考慮目標公司於二零二零年四月三十日的未經審核綜合資產淨值53,310,989美元及由獨立估值師於二零二零年四月三十日進行的物業估值121,900,000美元。收購事項將以本集團內部資源撥付。

完成

根據購買協議擬進行的交易應於購買協議所列全部條件獲達成後由賣方與買方互相協定的有關日期完成，該等條件包括（其中包括）：

- (a) 於完成前至少三十日，借款人（目標公司全資附屬公司）應向貸款人交付建議轉讓目標公司49%有限責任公司權益的書面通知，而於完成當日或之前，借款人應向貸款人交付貸款協議規定的該等其他文件、證書或其他文據；
- (b) 於完成時，賣方及買方應執行並互相交付(i)轉讓目標公司49%有限責任公司權益的成員權益；(ii)購買協議；(iii)買方向賣方發行一張為數6,120,000美元的有抵押承兌票據；(iv)就目標公司49%有限責任公司權益的抵押協議；及(v)賣方與買方根據購買協議訂立的其他文件、文據及證書；及
- (c) 於完成時，賣方與買方應訂立經修訂及重列的目標公司有限責任公司經營協議。

本公司預計將於二零二零年六月三十日或之前完成。

有關訂約方的資料

本集團

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。

買方

買方為根據美國特拉華州法律成立之有限公司，為本公司全資附屬公司。買方主要從事投資控股。

賣方

賣方為根據美國特拉華州法律成立之有限公司。賣方主要從事投資控股。於本公告日期，賣方由德信控股間接全資擁有。德信控股由胡一平先生（執行董事及控股股東）擁有91.61%及由魏佩芬女士（胡一平先生的配偶）擁有8.39%。

有關目標公司及物業的資料

目標公司為一間根據美國特拉華州法律成立的有限公司。目標公司主要從事物業開發。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。於完成購買協議項下的交易後，目標公司將由買方及賣方分別擁有49%及51%，並將成為本公司的聯營公司。

根據目標公司按美國一般公認會計原則編製的綜合財務報表，目標公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (未經審核) (美元)	二零一九年 (未經審核) (美元)
除稅前虧損淨額	2,857,394	6,393,372
除稅後虧損淨額	2,857,394	6,393,372

目標公司於二零二零年五月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為59,852,000美元。

目標公司的主要資產為物業。物業由152個未售出公寓單位組成，位於One Park, 320 Adolphus Avenue, Cliffside Park, Bergen County, New Jersey, U.S.，即13個已訂銷售合約的單位（總代價為10,808,574美元）及139個正推出銷售的單位，總建築面積合計約209,061平方呎。於本公告日期，公寓單位的建設及發展已完成。賣方就物業的原發展成本合計約為212,000,000美元。

訂立購買協議的理由及裨益

本集團主要業務之一為於中國從事物業投資。於本公告日期，本集團的物業開發及投資僅位於中國。本公司的未來計劃是透過投資海外物業項目擴大其主要業務，藉以改善資產組合分佈並分散單一市場業務風險。進軍美國物業市場可實現本集團投資組合地域多元化。該物業由德信控股開發及管理，位於新澤西州博根郡摩崖公園(Cliffside Park and Bergen County, New Jersey)。博根郡受惠於身為紐約州（美國最人口稠密的大都會地區）一部分，就美國整體地區而言人均國內生產總值的水平較高。董事相信，根據購買協議收購目標公司49%權益是本集團將其物業投資組合拓展至海外的台階。透過聯營公司投資該項目，本集團可借助已在美國深耕多年的德信控股的品牌及資源，降低投資風險及提升本集團回報。

董事（包括獨立非執行董事）認為，鑒於購買協議於本集團日常業務過程中訂立，購買協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事確認

鑒於胡一平先生於賣方的權益，胡一平先生及胡詩豪先生（即胡一平先生的兒子）各自均已根據本公司組織章程細則及上市規則規定放棄就有關購買協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案進行投票。

除上文所披露者外，概無其他董事於購買協議及其下擬進行的交易中擁有重大利益，因此概無其他董事須放棄就有關董事會決議案進行投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，賣方由德信控股間接全資擁有。德信控股由胡一平先生（執行董事及控股股東）擁有91.61%及由魏佩芬女士（胡一平先生的配偶）擁有8.39%。因此，賣方為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，訂立購買協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於就購買協議及其項下擬進行的交易計算的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但低於5%，購買協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審核的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	DMG Park LLC，一間根據美國特拉華州法律成立的有限公司，並為目標公司全資附屬公司
「買方」	指	Createrich Investments LLC，一間根據美國特拉華州法律成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「本公司」	指	德信中国控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2019)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「德信控股」	指	德信控股集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，由胡一平先生擁有91.61%及由魏佩芬女士擁有8.39%
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「貸款人」	指	American General Life Insurance Company及American Home Assurance Company
「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，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「物業」	指	位於320 Adolphus Avenue, Cliffside Park, Bergen County, NJ 07010, U.S.及總實用面積約為209,061平方呎的152個公寓單位
「購買協議」	指	買方與賣方訂立日期為二零二零年六月二十四日的成員權益購買協議，內容關於收購目標公司49%有限責任公司權益
「賣方」	指	DMG Investments LLC，一間根據美國特拉華州法律成立的有限公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	DMG Park Mezz LLC，一間根據美國特拉華州法律成立的有限公司，並為賣方全資附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

本公告所用參考匯率為1.00美元兌7.8港元。

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

香港，二零二零年六月二十四日

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。

* 僅供識別