

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
收購項目公司65%股權**

緒言

董事會欣然宣佈，於2021年5月21日，漳州經發、德信地產、杭州德承及項目公司訂立合作協議，據此，杭州德承同意向項目公司的註冊資本出資人民幣37,140,000元，之後項目公司將由漳州經發及杭州德承分別持有35%及65%。

上市規則的涵義

由於根據合作協議於項目公司建議投資的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故訂立合作協議構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2021年5月21日，漳州經發、德信地產、杭州德承及項目公司訂立合作協議，據此，杭州德承同意向項目公司的註冊資本出資人民幣37,140,000元，之後項目公司將由漳州經發及杭州德承分別持有35%及65%。

項目公司(緊接訂立合作協議前為漳州經發的一間全資附屬公司)從事該地塊的開發及運營，而該地塊將用作開發、建造住宅及商業項目。該地塊的進一步詳情載於下文「該地塊」一節。

於2020年7月29日，漳州經發於掛牌競買以人民幣1,322,000,000元成功投得漳州台商投資區自然資源局提呈出售之該地塊的土地使用權。掛牌競買成交通知書已由漳州台商投資區自然資源局於2020年7月29日發出，及土地使用權轉讓協議已於2020年8月11日訂立，並由2020年10月20日訂立的土地使用權轉讓補充協議作為進一步補充。根據土地使用權轉讓補充協議，該地塊的土地使用權已轉讓予項目公司。

合作協議

合作協議的主要條款載列如下。

日期：

2021年5月21日

訂約方：

- (1) 漳州經發(作為轉讓方)；
- (2) 德信地產(作為受讓方)；
- (3) 杭州德承(作為受讓方)；及
- (4) 項目公司(作為目標公司)。

先決條件：

下列先決條件須於德信地產指定杭州德承參與投資合作前達成(除非德信地產以書面方式全部或部分豁免)：

- (1) 合作協議已正式簽立並生效；
- (2) 項目公司的先前許可(包括營業執照、不動產權證、土地使用規劃許可證及其他權證)、印章、銀行賬戶及網銀U盾以及其他共同管理措施已根據德信地產的規定完成；
- (3) 項目公司已批准注資建議並通過股東大會決議(根據有關建議，項目公司的註冊資本將增加至人民幣57,140,000元，杭州德承同意支付人民幣37,140,000元作為出資，且漳州經發同意就新增註冊資本放棄其優先購買權)；
- (4) 項目公司已簽署根據合作協議制定的項目公司組織章程細則；
- (5) 由德信地產向項目公司委任的董事及監事已由項目公司的股東大會選舉產生；

- (6) 德信地產已就由認可的審計及估值機構出具的審計及估值報告結果表示認可；及
- (7) 漳州經發及項目公司分別提供各自黨內組織、主管部門或人民政府(包括但不限於黨工委、國資委及人民政府)就合作協議項下增資事宜的批覆及確認文件。

對價及支付條款：

於本公告日期，項目公司的註冊資本為人民幣20,000,000元，已悉數繳足並由漳州經發持有。

根據合作協議，杭州德承同意透過以對價為人民幣37,140,000元作出股本注資收購項目公司65%股權。

此外，根據合作協議，杭州德承同意按彼等各自的持股比例償還先前由漳州經發墊付合共人民幣1,342,340,000元的股東貸款及應計利息：

漳州經發	人民幣1,342,340,000元 x 35% = 人民幣469,819,000元
杭州德承	人民幣1,342,340,000元 x 65% = 人民幣872,521,000元

訂約方同意杭州德承將以下列方式償還有關股東貸款及應計利息：

- (i) 對於將要承擔的30%(金額為人民幣402,702,000元)，杭州德承將於漳州經發完成增資的工商變更登記手續後10個工作日內向項目公司支付該款項，且項目公司將於收到該款項後5個工作日內償還先前由漳州經發墊付的股東貸款及應計利息。
- (ii) 對於將要承擔的35%(金額為人民幣469,819,000元)，杭州德承將分兩期支付該款項，且應計利息將由項目公司按年利率6.5%計算：
- 第一期付款：總額的50%(金額為人民幣234,909,500元)及相應利息應於2021年12月31日前支付予項目公司；及
 - 第二期付款：總額的50%(金額為人民幣234,909,500元)及相應利息應於2022年6月30日前支付予項目公司，

利息計算日為2021年5月1日，項目公司將於收到上述款項後的5個工作日內償還先前由漳州經發墊付的股東貸款及應計利息。

項目公司使用資金：

資本金、各股東注入的其他資金、各類貸款及物業銷售的返還資金將優先用於項目公司的一般日常運營，例如項目建設付款、償還到期貸款、利息支付以及稅項付款。

倘有閒置資金，則為目標地塊及該地塊預留3個月的營運資金及返還股東的超額出資後，閒置資金將按彼等各自的持股比例返還或由漳州經發及杭州德承以集中管理持有。

項目公司享有的溢利及承擔的風險：

項目公司的任何溢利(或虧損)及風險將由漳州經發及杭州德承按彼等各自於項目公司的持股比例享有或承擔。倘所有股東貸款及應計利息已獲償還，且項目公司擁有至少三個月的資金，則溢利可預先分配，惟該金額不得超過項目公司估計稅後淨溢利的50%。

於收購事項完成後，本公司將間接持有項目公司65%股權。由於項目公司將作為杭州德承及德信地產的附屬公司入賬，因此，作為本公司的附屬公司，其將納入本集團的綜合財務報表。

項目公司的董事會及股東大會：

項目公司的董事會將由3名董事組成，其中，一名由漳州經發委任，兩名由杭州德承委任。董事會主席由杭州德承委任。項目公司董事會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，訂約方已同意，項目公司的股東大會將為項目公司的最高權力機構。除具體決議需要一致同意外，項目公司股東大會的其他決議將在半數以上同意後方會生效。

項目公司的轉讓限制：

就注資完成工商變更登記手續前，漳州經發不得將其於項目公司的股權轉讓或抵押予任何人。

該地塊

該地塊詳情載列如下：

該地塊編號：	台2020P03號
該地塊位置：	中國福建省漳州市
總佔地面積：	59,327平方米
規劃容積率：	2.6等於及少於2.6
土地使用權性質：	住宅及商業用途
土地使用年期：	住宅用途為70年，商業用途為40年
地價：	人民幣1,322,000,000元，以起拍價人民幣900,000,000元掛牌競買競投後達致。
付款：	於本公告日期，地價已悉數結清。根據土地使用權轉讓補充協議，項目公司每月應支付土地使用稅人民幣15,820.53元。

有關項目公司的資料

於本公告日期，項目公司為一間根據中國法律成立的有限公司，並為漳州經發的全資附屬公司。

完成合作協議後，項目公司將由漳州經發及杭州德承分別持有35%及65%。其主要從事目標地塊(包括該地塊)的開發及運營，而該地塊將用作開發、建造住宅及商業項目。根據合作協議，於完成後，項目公司的財務報表將由德信地產及杭州德承併入，因此，項目公司將成為本公司的一間間接非全資附屬公司。

基於項目公司根據中國會計準則編製的未經審核財務報表，項目公司自2020年10月9日(為項目公司成立日期)至2021年3月31日期間的未經審核除稅前虧損及除稅後虧損分別約為人民幣749,139.98元及人民幣749,139.98元。

項目公司於2021年3月31日的未經審核資產淨值及資產總值分別約為人民幣19,250,860.02元及人民幣1,361,701,636.99元。項目公司已與漳州經發、漳州萬和及漳州台商投資區自然資源局訂立土地使用權轉讓補充協議，並已成為該地塊土地使用權的受讓方。於本公告日期，項目公司已取得該地塊的土地使用權。

於本公告日期，地價(即該地塊土地使用權的對價)已由漳州經發悉數結清。

有關該地塊的詳情，請參閱上文「該地塊」一節。

有關訂約方的資料

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。

漳州台商投資區自然資源局為中國福建省漳州市的局，並為一名獨立第三方。

漳州經發為一間根據中國法律成立的有限公司，其主要從事投資控股。於本公告日期，漳州經發持有項目公司全部股權。於本公告日期，漳州經發由(i)漳州台商投資區自然資源局擁有約43.2%；(ii)漳州市人民政府國有資產委員會擁有約28.8%；及(iii)國家開發銀行擁有約28%。

德信地產為一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的一間間接全資附屬公司及杭州德承的控股股東。其主要從事物業開發。

杭州德承為一間根據中國法律成立的有限公司，為德信地產的一間全資附屬公司，其主要從事投資控股。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，漳州經發、杭州德承及彼等之最終實益擁有人均為本公司獨立第三方。

訂立合作協議的理由及裨益

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)擴張本集團的住宅及商業物業開發業務。

漳州經發已於2020年7月29日在該地塊的公開招標中成功中標，該地塊為指定用於漳州市住宅及商業物業開發的優質地塊。根據土地使用權轉讓補充協議，項目公司為該地塊土地使用權的受讓方。

本集團根據合作協議應付項目公司的資本出資乃由訂約方參考經公平磋商後釐定，並參考(i)該地塊的土地使用權的對價；(ii)該地塊周邊土地的供應及需求；及(iii)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「立足浙江、深耕長三角、佈局全國中心城市」的佈局戰略，持續拓展富有發展潛力的城市優質土地資源。本集團認為，訂立合作協議為本集團提供絕佳的投資機會，以增強本集團品牌在漳州的影響力，並更好地鞏固及使用本集團於本地區的品牌優勢。因此，董事認為訂立合作協議符合本集團的增長及擴張策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據合作協議於項目公司建議投資的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故訂立合作協議構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「國家開發銀行」	指	國家開發銀行
「本公司」	指	德信中國控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2019)
「控股股東」	指	上市規則所賦予的涵義
「合作協議」	指	漳州經發、德信地產、杭州德承與項目公司就(其中包括)於項目公司的投資訂立日期為2021年5月21日的合作協議
「德信地產」	指	德信地產集團有限公司，於中國成立的有限公司，並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
「杭州德承」	指	杭州德承企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，並為德信地產的全資附屬公司
「土地使用權轉讓協議」	指	漳州經發、漳州萬和與漳州台商投資區自然資源局就轉讓該地塊的土地使用權予漳州萬和而訂立的日期為2020年8月11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，就本公告而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」或「漳州萬家」	指	漳州市經發萬家房地產有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期，為漳州經發的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「該地塊」	指	位於中國福建省漳州區角江路以南、洪岱路以西編號為台2020P03號地塊的一幅土地
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「漳州市人民政府國有資產委員會」	指	漳州市人民政府國有資產委員會

「土地使用權 轉讓補充協議」	指	漳州經發、漳州萬和、項目公司與漳州台商投資區自然資源局就轉讓該地塊的土地使用權予項目公司而於2020年10月20日訂立的土地使用權轉讓補充協議
「漳州經發」	指	漳州市經發置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「漳州台商投資區 自然資源局」	指	漳州台商投資區自然資源局
「漳州萬和」	指	漳州市經發萬和房地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為漳州經發的一間全資附屬公司
「%」	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，2021年5月21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。

* 僅供識別