

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)

關連交易

- (1) 出售目標公司全部股權
及
- (2) 向目標公司提供擔保

董事會欣然宣佈，於二零二一年六月二十九日，德信產商文集團(為本公司的非全資附屬公司)與德信控股訂立股權轉讓協議，據此，德信產商文集團同意按代價人民幣56,799,000元向德信控股轉讓目標公司100%股權。於交易完成後，目標公司將不再為德信產商文集團及本公司的附屬公司。

於二零二一年六月二十九日，德信地產與浙江青蕉訂立擔保收費協議，其中貸款金額為人民幣100,000,000元，並由德信地產作公司擔保。根據擔保收費協議：

- (1) 訂約方同意，擔保金額將以人民幣100,000,000元為上限；及
- (2) 浙江青蕉將向德信產商文集團支付相等於所擔保的未償還銀行貸款餘額每年1.0%的擔保費，直至貸款由上述目標公司的附屬公司全數清償為止。

於本公告日期，德信控股由胡一平先生(本公司執行董事兼控股股東)及魏佩芬女士(胡一平先生的妻子)分別擁有91.61%及8.39%股權，故德信控股為本公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於目標公司於完成後將不再為本集團的附屬公司，屆時擔保將構成財務援助。因此，訂立擔保收費協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於根據股權轉讓協議出售目標公司以及擔保收費協議合計的有關最高適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但低於5%，訂立股權轉讓協議以及擔保收費協議須一起遵守上市規則第14章項下的申報、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

董事會欣然宣佈，於二零二一年六月二十九日，德信產商文集團（為本公司的非全資附屬公司）與德信控股訂立股權轉讓協議，據此，德信產商文集團同意按代價人民幣56,799,000元向德信控股轉讓目標公司100%股權。於交易完成後，目標公司將不再為德信產商文集團及本公司的附屬公司。

(1) 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年六月二十九日

訂約方

- (1) 德信產商文集團（作為賣方）；及
- (2) 德信控股（作為買方）。

主體事項

德信產商文集團同意向德信控股轉讓目標公司100%股權。

代價及付款條款以及代價基準

轉讓代價為人民幣56,799,000元，乃由訂約方根據獨立估值師（即第一太平戴維斯）使用成本法所編製的目標公司於二零二一年五月三十一日（即估值基準日期）的經審核淨值及評估價值，經公平磋商後釐定。

於二零二一年五月三十一日，目標公司的資產、總負債及淨資產之賬面值分別為人民幣180,832,000元、人民幣124,033,000元及人民幣56,799,000元。

於二零二一年五月三十一日，由第一太平戴維斯於估值基準日期發出的估值報告所載目標公司的資產、總負債及淨資產之評估價值分別為人民幣180,832,000元、人民幣124,033,000元及人民幣56,799,000元。

根據股權轉讓協議，德信控股須於股權轉讓協議生效日期（即股權轉讓協議的簽署日期）起計3個工作天內，全數支付轉讓代價。

終止

倘德信控股延遲支付上述應付款項(包括全部轉讓代價)，而不論德信產商文集團有否作出催繳，德信控股須就逾期的每天支付按逾期金額5%計算的逾期賠款。倘逾期超過10個工作天仍未付款，德信控股將被視為根本違約。倘德信控股違反股權轉讓協議或根本違約，德信產商文集團將有權單方面終止股權轉讓協議。

完成轉讓

完成將於辦妥工商變更登記的日期落實(「完成」)。

(2) 有關向目標公司提供擔保之關連交易

於二零二一年六月二十九日，浙江青蕉有未償還銀行貸款人民幣100,000,000元(「貸款」)，乃由德信地產作擔保(「擔保」)。貸款金額為人民幣100,000,000元並由德信地產作公司擔保。貸款將不會於完成時清償，因此擔保將構成以本集團向目標公司提供擔保之形式的財務援助。貸款將於二零二一年十二月二十三日或之前，以分期付款方式向北京銀行償還。

於二零二一年六月二十九日，德信地產與浙江青蕉訂立協議(「擔保收費協議」)，其中貸款金額為人民幣100,000,000元，並由德信地產作公司擔保。根據擔保收費協議：

- (1) 訂約方同意，擔保金額將以人民幣100,000,000元為上限；及
- (2) 浙江青蕉將向德信地產支付相等於所擔保的未償還銀行貸款餘額每年1.0%的擔保服務費(「擔保費」)，直至貸款由上述目標公司的附屬公司全數清償為止。

北京銀行是向浙江青蕉提供貸款之銀行，為一家主要提供各類銀行服務及相關金融服務的中國商業銀行。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京銀行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

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。

德信產商文集團

德信產商文集團為一間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非全資附屬公司。其主要從事商業物業的開發及管理、藝術、文化及旅遊業務。

德信控股

德信控股為一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事住宅及商業物業的開發及管理、租賃、文化及旅遊業務。於本公告日期，德信控股由胡一平先生（本公司執行董事兼控股股東）及魏佩芬女士（胡一平先生的妻子）分別擁有91.61%及8.39%股權。

德信地產為一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。該公司主要從事物業開發。

浙江青蕉為一間根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業資產管理，其中包括轉租商業及辦公室物業。於本公告日期，浙江青蕉為目標公司的全資附屬公司。

有關目標公司的資料

目標公司為一間根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事位於長江三角洲核心城市的商業、寫字樓及房地產物業之投資、租賃及運營管理。於本公告日期，目標公司的註冊資本為人民幣20,000,000元，已全數繳足／其中人民幣20,000,000元為已繳資本。於本公告日期，目標公司由德信產商文集團全資擁有。於完成後，目標公司將由德信控股全資擁有。

目標公司於二零一九年三月二十九日成立。於二零一九年三月二十九日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日止年度及於二零二一年一月一日至二零二一年五月三十一日期間，目標公司的除稅前及除稅後未經審核／經審核溢利如下：

	於二零一九年 三月二十九日至 二零一九年十二月 三十一日期間 (經審核) (人民幣)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣)	於二零二一年 一月一日至 二零二一年 五月三十一日 期間 (未經審核) (人民幣)
除稅前溢利／虧損	24,164,945.21	800,388.10	(6,098,642.33)
除稅後溢利／虧損	17,953,435.87	(164,233.79)	(6,098,642.33)

目標公司持有的主要資產為轉租項目，其概要如下：

持有項目名稱	項目地址	總樓面 面積 (平方米)
海鹽德信之翼	中國浙江省嘉興市海鹽縣武原街道棗園東路20號濱海商業廣場B幢地上一至四層	13,718.10
臨浦項目	中國浙江省杭州市蕭山區臨浦鎮人民路1-6號	6,170.63
閒林項目	中國浙江省杭州市余杭區閒林中路291號	33,590.78
德信數字產業大廈 (寶康)	中國浙江省杭州市余杭區良渚街道金昌路2008及2010號德信數字產業大廈2幢	30,574.15
象山藝術公社	中國浙江省杭州市西湖區轉塘鎮創意路313號	12,765.02

股權轉讓協議的理由及裨益

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。

由於轉讓的代價將根據第一太平戴維斯於二零二一年五月三十一日對目標公司所定的評估釐定，故轉讓所產生的財務影響並不重大。董事認為，出售目標公司可激活本集團的項目資產，並可提升本集團的現金流轉率及整體股東回報。

出售目標公司的所得款項淨額約為人民幣56,799,000元，將用作本集團的一般營運資金。

提供擔保的理由及裨益

以往擔保的條款是於目標公司由本集團持有時與北京銀行商定。擔保收費協議中所載持續提供擔保的條款及擔保費是由德信地產與浙江青蕉之間按公平基準磋商。董事會認為此交易並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，但考慮到因提供擔保而從擔保費預期賺取的收入，董事認為擔保的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事確認

鑒於胡一平先生於德信控股中的權益，胡一平先生及胡詩豪先生（為胡一平先生的兒子）均已根據本公司組織章程細則及上市規則的規定，放棄就有關股權轉讓協議及擔保收費協議以及其項下擬進行交易的董事會決議案進行投票。

除上文披露者外，其他董事概無於股權轉讓協議及擔保收費協議以及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此並無其他董事放棄就董事會的相關決議案投票。董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議及擔保收費協議以及其項下擬進行交易的條款屬公平合理、按正常商業條款訂立，而有關條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，德信控股由胡一平先生（本公司執行董事兼控股股東）及魏佩芬女士（胡一平先生的妻子）分別擁有91.61%及8.39%股權，故德信控股為本公司的關連人士。因此，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於目標公司於完成後將不再為本集團的附屬公司，屆時擔保將構成財務援助。因此，訂立擔保收費協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於根據股權轉讓協議出售目標公司以及擔保收費協議合計的有關最高適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%但低於5%，訂立股權轉讓協議以及擔保收費協議須一起遵守上市規則第14章項下的申報、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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「北京銀行」	指	北京銀行股份有限公司杭州分行，一間於中國成立的股份有限公司的分公司，其已發行股份在上海證券交易所上市(股份代號：601169)
「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公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2019)
「控股股東」	指	具有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，一間根據中國法律成立的有限責任公司，由胡一平先生及魏佩芬女士分別擁有91.61%及8.39%股權
「德信地產」	指	德信地產集團有限公司(前稱浙江德信置業有限公司及德清縣中房置業有限公司)，一間於一九九五年九月一日在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
「德信產商文集團」	指	德信產商文集團有限公司，一間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非全資附屬公司
「股權轉讓協議」	指	德信產商文集團與德信控股於二零二一年六月二十九日就轉讓目標公司100%股權訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「中國」	指	中華人民共和國(僅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)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第一太平戴維斯」	指	廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司深圳分公司，對目標公司100%股權進行估值的中國獨立合資格估值師
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	杭州長盈商業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期為德信產商文集團的全資附屬公司
「估值基準日期」	指	二零二一年五月三十一日
「浙江青蕉」	指	浙江青蕉文化發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為目標公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
德信中國控股有限公司
主席
胡一平

香港，二零二一年六月二十九日

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。