

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

出售事項

董事會欣然宣佈，於2023年4月6日，寧波厚東房地產信息諮詢有限公司(本公司一間間接非全資附屬公司)，作為賣方，與中意寧波生態園控股集團有限公司，作為買方，本公司與新中字訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司100%股權，代價為人民幣372,540,000元。作為出售事項的結果，本公司預期將按照持有賣方45.23%股權錄得收入人民幣168,499,842元。

目標公司主要從事房地產開發經營及住宅室內裝飾裝修業務。於完成出售事項後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司將不再入賬列作本集團的附屬公司。

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。

股權轉讓協議

於2023年4月6日，賣方、買方、本公司與新中字訂立有關股權轉讓事項的股權轉讓協議。股權轉讓協議之主要條款載列如下：

標的事項

根據股權轉讓協議，賣方同意出售而買方同意購買目標公司100%股權，代價為人民幣372,540,000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。

代價

買方應付代價總額為人民幣372,540,000元。

代價由訂約各方經參考目標公司於2022年12月31日的總股權、資產及負債的估值（由獨立估值師使用資產法進行估值）以及目標公司所擁有土地的開發潛力後公平磋商釐定。

代價總額的80%，即人民幣298,032,000元，將於符合下列條件後十(10)日內支付：

- (a) 訂約方須於訂立協議後七(7)日內完成股權轉讓的工商變更手續；
- (b) 買方收到目標公司工商變更證明。

賣方支付第一筆款項後5日內，訂約方各方完成目標公司的公司印章、營業執照等所有資料移交。

代價總額的20%，即人民幣74,508,000元，將於所有資料移交後十(10)日內支付。

終止

賣方在以下情況時有權解除股權轉讓協議：

- 1) 買方未按股權轉讓協議約定支付股權轉讓款逾期超過三十(30)日；
- 2) 股權轉讓協議簽訂後，若買方無故終止股權轉讓協議；
- 3) 買方因自身原因不配合辦理目標公司工商變更登記手續或目標公司交割。

因買方原因解除股權轉讓協議的，買方應按股權轉讓款總額的5%的標準向賣方支付違約金。

買方未如期按股權轉讓協議支付代價，每逾期一天，由買方按逾期付款金額的日萬分之五計算向賣方支付違約金。

完成

股權轉讓須於目標公司100%股權由賣方轉給買方，且買方支付代價總額人民幣372,540,000元後方告完成。

於股權轉讓事項完成後，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。

目標公司的資料

目標公司乃一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營與住宅室內裝飾裝修業務。於本公告日期，賣方持有目標公司100%股權。目標公司持有一幅位於中國浙江省寧波市余姚市海塘路東側、興濱路北側的地塊及該地塊上的建築物，除上述資產外，目標公司無其他任何資產和債權。於本公告日期，該地塊的建築施工尚未完成。

於本公告日期，目標公司的註冊資本為人民幣531,014,500元，已悉數繳足，其100%權益由賣方持有。

截至2022年12月31日止兩個財政年度及2023年2月28日止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 2021年 12月31日 (未經審核) (人民幣千元) | 截至 2022年 12月31日 (未經審核) (人民幣千元) | 截至 2023年 2月28日 (未經審核) (人民幣千元) |
|------------|--|--|---|
| 除稅前溢利／(虧損) | (3,262) | (2,563) | (805) |
| 除稅後溢利／(虧損) | (2,493) | (1,924) | (604) |

目標公司於2023年2月28日的未經審核資產淨值及總資產分別約為人民幣525,993,440.43元及人民幣525,993,440.43元。

有關本公司、賣方、買方及新中宇的資料

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。

賣方為一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，本公司、德信信晟企業管理合作夥伴（有限合作夥伴）、新中宇、余姚市松樂投資有限公司及寧波駿欣貿易有限公司分別持有45.23%、5.02%、35.06%、6.19%及8.5%的股權。其主要從事房地產業投資。

買方為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事土地整治服務、工程建設業務等。於本公告日期，買方最終由中意寧波生態園管理委員會擁有。

新中宇為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事房地產開發、經營及物業服務。於本公告日期，新中宇由史科達及史文成分別持有95%及5%。

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，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，本公司預期將按照持有賣方45.23%股權錄得收入人民幣168,499,842元。本公司預期將錄得未經審核除稅前虧損約人民幣69,406,991.11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2023年2月28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：

| | | |
|----------|---|--|
| 「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 |
| 「賣方」 | 指 | 寧波厚東房地產信息諮詢有限公司，一間在中國境內成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，本公司持有賣方45.23%股權。 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「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、買方、本公司及新中字就股權轉讓訂立的日期為2023年4月6日的股權轉讓協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「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 |
| 「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，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 | 中意寧波生態園控股集團有限公司，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 |
| 「目標公司」 | 指 | 余姚厚新置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |
| 「新中宇」 | 指 | 新中宇集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司 |

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

香港，2023年4月6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。