

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)

## 須予披露交易 有關收購兩家公司股權之轉讓協議

### 收購事項一

#### 股權轉讓協議一

董事會欣然宣佈，於2023年7月25日，浙江精潤企業管理有限公司（本公司一間間接非全資附屬公司），作為買方，與杭州臻坤投資有限公司，作為賣方一，杭州浙豫企業管理有限公司，作為目標公司一，德清綠城浙豫置業有限公司，作為項目公司一，共同訂立股權轉讓協議一，據此，賣方一同意出售而買方同意購買目標公司一45.5%股權，代價為人民幣81,900,000元。

#### 股權轉讓協議二

董事會欣然宣佈，於2023年7月25日，浙江精潤企業管理有限公司（本公司一間間接非全資附屬公司），作為買方，與宇誠集團股份有限公司，作為賣方二，杭州浙豫企業管理有限公司，作為目標公司一，德清綠城浙豫置業有限公司，作為項目公司一，共同訂立股權轉讓協議二，據此，賣方二同意出售而買方同意購買目標公司一10%股權，代價為人民幣18,000,000元。

目標公司一主要從事房地產業投資業務，目標公司一擁有項目公司一100%權益。於完成收購事項一後，本集團將擁有目標公司一100%權益，且目標公司一將入賬列作本集團的附屬公司，其財務業績將併入本集團綜合財務報表。

## 收購事項二

### 股權轉讓協議三

董事會欣然宣佈，於2023年7月25日，浙江精潤企業管理有限公司（本公司一間間接非全資附屬公司），作為買方，與杭州浙真企業管理有限公司，作為賣方三，浙江潤冠企業管理有限公司，作為目標公司二，德清綠信置業有限公司，作為項目公司二，共同訂立股權轉讓協議三，據此，賣方三同意出售而買方同意購買目標公司二45.5%股權，代價為人民幣81,900,000元。

### 股權轉讓協議四

董事會欣然宣佈，於2023年7月25日，浙江精潤企業管理有限公司（本公司一間間接非全資附屬公司），作為買方，與宇誠集團股份有限公司，作為賣方二，浙江潤冠企業管理有限公司，作為目標公司二，德清綠信置業有限公司，作為項目公司二，共同訂立股權轉讓協議四，據此，賣方二同意出售而買方同意購買目標公司二10%股權，代價為人民幣18,000,000元。

目標公司二主要從事房地產業投資業務，目標公司二擁有項目公司二100%權益。於完成收購事項二後，本集團將擁有目標公司二100%權益，且目標公司二將入賬列作本集團的附屬公司，其財務業績將併入本集團綜合財務報表。

## 上市規則的涵義

由於該等協議下的股權轉讓事項乃由互相有關連或於其他方面有聯繫之人士訂立，且亦涉及對某一特定公司的收購，根據上市規則第14.22條項下進行的該等交易須合併為一連串交易。由於股權轉讓事項（合併後）的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，股權轉讓事項構成本公司一項須予披露交易，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。

## 收購事項一

### 股權轉讓協議一

於2023年7月25日，買方、賣方一、目標公司一及項目公司一共同訂立有關股權轉讓事項的股權轉讓協議一。股權轉讓協議一之主要條款載列如下：

#### 標的事項

根據股權轉讓協議一，賣方一同意出售而買方同意購買目標公司一45.5%股權，代價為人民幣81,900,000元。

#### 代價

買方應付代價總額為人民幣81,900,000元。

代價由訂約各方經參考目標公司一於2022年12月31日的註冊資本、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）以及項目公司一所擁有土地的開發潛力後公平磋商釐定。

截至訂立股權轉讓協議一日期，賣方一對目標公司一負有債務本息共計人民幣81,900,000元。賣方一將目標公司一對賣方一所享有人民幣81,900,000元的債權轉讓到買方，買方亦同意受讓該債權，債權轉讓代價為人民幣81,900,000元。因此買方所需支付的人民幣81,900,000元股權轉讓代價與賣方一所需支付予買方的人民幣81,900,000元的債權轉移代價進行了代價抵銷。有關人民幣81,900,000元的債權轉讓於各方簽署股權轉讓協議一之日完成，買方將成為新的債務人。

訂約方須於訂立股權轉讓協議一後五(5)天內辦理完成工商變更登記手續。

### 股權轉讓協議二

於2023年7月25日，買方、賣方二、目標公司一及項目公司一共同訂立有關股權轉讓事項的股權轉讓協議二。股權轉讓協議二之主要條款載列如下：

#### 標的事項

根據股權轉讓協議二，賣方二同意出售而買方同意購買目標公司一10%股權，代價為人民幣18,000,000元。

## 代價

買方應付代價總額為人民幣18,000,000元。

代價由訂約各方經參考目標公司一於2022年12月31日的註冊資本、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)以及項目公司一所擁有土地的開發潛力後公平磋商釐定。

截至訂立股權轉讓協議二日期，賣方二對目標公司一負有債務本息共計人民幣18,000,000元。賣方二將目標公司一對賣方二所享有人民幣18,000,000元的債權轉讓到買方，買方亦同意受讓該債權，債權轉讓代價為人民幣18,000,000元。因此買方所需支付的人民幣18,000,000元股權轉讓代價與賣方二所需支付予買方的人民幣18,000,000元的債權轉移代價進行了代價抵銷。有關人民幣18,000,000元的債權轉讓於各方簽署股權轉讓協議二之日完成，買方將成為新的債務人。

訂約方須於訂立股權轉讓協議二後五(5)天內辦理完成工商變更登記手續。

## 完成

一經訂立股權轉讓協議一，股權轉讓須於目標公司45.5%股權由賣方一轉給買方，且買方應支付賣方一股權轉讓代價人民幣81,900,000元，與賣方一應支付買方的債權轉移代價人民幣81,900,000元，於股權轉讓協議一簽訂之日相互抵銷後方告完成。

一經訂立股權轉讓協議二，股權轉讓須於目標公司10%股權由賣方二轉給買方，且買方應支付賣方二股權轉讓代價人民幣18,000,000元，與賣方二應支付買方的債權轉移代價人民幣18,000,000元，於股權轉讓協議二簽訂之日相互抵銷後方告完成。

於完成收購事項一後，本集團將擁有目標公司一100%權益，且目標公司一將入賬列作本集團的附屬公司，其財務業績將併入本集團綜合財務報表。

## 目標公司一及項目公司一的資料

目標公司一乃一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產業投資業務。於本公告日期，賣方一持有目標公司一45.5%股權，賣方二持有目標公司一10%股權，買方持有目標公司一44.5%股權。目標公司一之全資子公司項目公司一持有一幅位於中國浙江省湖州市德清縣阜溪街道永平路西側、環城北路南側的地塊及該地塊上的建築物，並從事房地產開發經營業務。於本公告日期，該地塊的建築施工已完成。

於本公告日期，目標公司一的註冊資本為人民幣180,000,000元，已悉數繳足，其45.5%權益由賣方一持有，10%權益由賣方二持有，44.5%權益由買方持有。截至2022年12月31日止兩個財政年度目標公司一的未經審核財務資料概要（基於目標公司一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 人民幣千元 (未經審核)	截至 2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(20,664)	<b>139,843</b>
除稅後溢利／(虧損)	(20,694)	<b>100,372</b>

目標公司一於2022年12月31日的未經審核資產淨值及總資產分別約為人民幣266,569,078.16元及人民幣426,719,453.79元。

## 收購事項二

### 股權轉讓協議三

於2023年7月25日，買方、賣方三、目標公司二及項目公司二共同訂立有關股權轉讓事項的股權轉讓協議三。股權轉讓協議三之主要條款載列如下：

#### 標的事項

根據股權轉讓協議三，賣方三同意出售而買方同意購買目標公司二45.5%股權，代價為人民幣81,900,000元。

#### 代價

買方應付代價總額為人民幣81,900,000元。

代價由訂約各方經參考目標公司二於2022年12月31日的註冊資本、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）以及項目公司二所擁有土地的開發潛力後公平磋商釐定。

截至訂立股權轉讓協議三日期，賣方三對目標公司二負有債務本息共計人民幣81,900,000元。賣方三將目標公司二對賣方三所享有人民幣81,900,000元的債權轉讓到買方，買方亦同意受讓該債權，債權轉讓代價為人民幣81,900,000元。因此買方所需支付的人民幣81,900,000元股權轉讓代價與賣方三所需支付予買方的人民幣81,900,000元的債權轉移代價進行了代價抵銷。有關人民幣81,900,000元的債權轉讓於各方簽署股權轉讓協議三之日完成，買方將成為新的債務人。

訂約方須於訂立股權轉讓協議三後五(5)天內辦理完成工商變更登記手續。

#### **股權轉讓協議四**

於2023年7月25日，買方、賣方二、目標公司二及項目公司二共同訂立有關股權轉讓事項的股權轉讓協議四。股權轉讓協議四之主要條款載列如下：

#### **標的事項**

根據股權轉讓協議四，賣方二同意出售而買方同意購買目標公司二10%股權，代價為人民幣18,000,000元。

#### **代價**

買方應付代價總額為人民幣18,000,000元。

代價由訂約各方經參考目標公司二於2022年12月31日的註冊資本、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)以及項目公司二所擁有土地的開發潛力後公平磋商釐定。

截至訂立股權轉讓協議四日期，賣方二對目標公司二負有債務本息共計人民幣18,000,000元。賣方二將目標公司二對賣方二所享有人民幣18,000,000元的債權轉讓到買方，買方亦同意受讓該債權，債權轉讓代價為人民幣18,000,000元。因此買方所需支付的人民幣18,000,000元股權轉讓代價與賣方二所需支付予買方的人民幣18,000,000元的債權轉移代價進行了代價抵銷。有關人民幣18,000,000元的債權轉讓於各方簽署股權轉讓協議四之日完成，買方將成為新的債務人。

訂約方須於訂立股權轉讓協議四後五(5)天內辦理完成工商變更登記手續。

## 完成

一經訂立股權轉讓協議三，股權轉讓須於目標公司二45.5%股權由賣方三轉給買方，且買方應支付賣方三股權轉讓代價人民幣81,900,000元，與賣方三應支付買方的債權轉移代價人民幣81,900,000元，於股權轉讓協議三簽訂之日相互抵銷後方告完成。

一經訂立股權轉讓協議四，股權轉讓須於目標公司二10%股權由賣方二轉給買方，且買方應支付賣方二股權轉讓代價人民幣18,000,000元，與賣方二應支付買方的債權轉移代價人民幣18,000,000元，於股權轉讓協議四簽訂之日相互抵銷後方告完成。

於完成收購事項二後，本集團將擁有目標公司二100%權益，且目標公司二將入賬列作本集團的附屬公司，其財務業績將併入本集團綜合財務報表。

### 目標公司二及項目公司二的資料

目標公司二乃一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產業投資業務。於本公告日期，賣方三持有目標公司二45.5%股權，賣方二持有目標公司二10%股權，買方持有目標公司二44.5%股權。目標公司二之全資子公司項目公司二持有一幅位於中國浙江省湖州市德清縣阜溪街道永平路西側、環城北路南側的地塊及該地塊上的建築物，並從事房地產開發經營業務。於本公告日期，該地塊的建築施工尚未完成。

於本公告日期，目標公司二的註冊資本為人民幣180,000,000元，已悉數繳足，其45.5%權益由賣方三持有，10%權益由賣方二持有，44.5%權益由買方持有。截至2022年12月31日止兩個財政年度目標公司二的未經審核財務資料概要（基於目標公司二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 人民幣千元 (未經審核)	截至 2022年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(10,555)	(11,179)
除稅後溢利／(虧損)	(10,549)	(8,384)

目標公司二於2022年12月31日的未經審核資產淨值及總資產分別約為人民幣163,235,440.59元及人民幣1,365,387,762.58元。

## 有關本公司、買方、賣方一、賣方二及賣方三的資料

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。

買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、張德明、韓藝箏、胡祝君、沈海濱、魏春全、夏文軍、朱兵、婁紫琴及劉曉嬌分別持有84.43%、3.30%、2.50%、2.08%、1.83%、1.83%、1.83%、1.83%、0.37%及0.00%的股權。其主要從事房地產業投資業務。

賣方一為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事實業投資、投資管理及投資諮詢業務。於本公告日期，買方最終由綠城房地產集團有限公司（其為綠城中國控股有限公司（股份代號：3900）的全資附屬公司）、葉恒、聶煥新、吳恒及汪正分別持有96.91%、2.43%、0.66%、0.00%及0.00%的股權。

賣方二為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事實業投資，房地產開發經營，室內外裝飾裝潢，水電暖通安裝服務，建築材料、五金、電器、不銹鋼製品、鋁合金製品、化工原料及產品（除危險品及易製毒品）、電線電纜、衛生潔具、電子器材、花木、汽車零配件的銷售，經濟資訊諮詢及酒店管理業務。於本公告日期，買方最終由沈宇龍及何蘭蕾分別持有90%及10%的股權。

賣方三為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事企業管理及企業管理諮詢服務業務。於本公告日期，買方最終由綠城房地產集團有限公司（其為綠城中國控股有限公司（股份代號：3900）的全資附屬公司）、葉恒、薑曉坤、徐香、聶煥新、徐誠、劉煒、韓禕林、駱雲、楊妍君、徐世建、吳恒及汪正分別持有94.60%、1.92%、0.95%、0.71%、0.69%、0.42%、0.17%、0.14%、0.14%、0.13%、0.12%、0.00%及0.00%的股權。

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，賣方一、賣方二、賣方三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。

## 收購事項的財務影響

於收購事項一及收購事項二完成後，本集團將分別擁有目標公司一及目標公司二各100%權益，且目標公司一及目標公司二將入賬列作本集團的附屬公司，其財務業績將併入本集團綜合財務報表。

作為收購事項一與收購事項二的結果，本公司不需要實際支付代價款項。本公司預期將錄得收入人民幣0元，本公司預期將錄得未經審核除稅前盈利約人民幣0元，其計算乃參照(a)各股權轉讓協議項下的應付代價，及(b)目標公司一及目標公司二於2022年12月31日的未經審核資產淨值。

就收購事項錄得之實際盈利須經審計，可能與估計金額不同，因其取決於(其中包括)(i)目標公司一及目標公司二於收購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。

收購事項一及收購事項二使目標公司一及目標公司二成為本集團附屬公司，有助於本集團更好的運營其所擁有的土地開發項目。目標公司一及目標公司二所擁有的兩塊優質土地儲備資源符合本集團立足並深耕浙江大本營的戰略方針，也預期將在未來為本集團帶來良好的投資回報。因此，董事認為訂立各股權轉讓協議符合本集團的策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為各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

由於該等協議下的股權轉讓事項乃由互相有關連或於其他方面有聯繫之人士訂立，且亦涉及對某一特定公司的收購，根據上市規則第14.22條項下進行的該等交易須合併為一連串交易。由於股權轉讓事項(合併後)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，股權轉讓事項構成本公司一項須予披露交易，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。

## 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：

「收購事項一」	指	根據股權轉讓協議一及股權轉讓協議二的股權轉讓
「收購事項二」	指	根據股權轉讓協議三及股權轉讓協議四的股權轉讓
「該等協議」	指	股權轉讓協議一、股權轉讓協議二、股權轉讓協議三及股權轉讓協議四
「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
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓事項」	指	根據該等協議的條款及條件購買目標公司一及目標公司二的股權的事項
「股權轉讓協議一」	指	賣方一、買方、目標公司一及項目公司一就目標公司一股權轉讓共同訂立的日期為2023年7月25日的股權轉讓協議一
「股權轉讓協議二」	指	賣方二、買方、目標公司一及項目公司一就目標公司一股權轉讓共同訂立的日期為2023年7月25日的股權轉讓協議二
「股權轉讓協議三」	指	賣方三、買方、目標公司二及項目公司二就目標公司二股權轉讓共同訂立的日期為2023年7月25日的股權轉讓協議三
「股權轉讓協議四」	指	賣方二、買方、目標公司二及項目公司二就目標公司二股權轉讓共同訂立的日期為2023年7月25日的股權轉讓協議四

「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
「項目公司一」	指	德清綠城浙豫置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「項目公司二」	指	德清綠信置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「買方」	指	浙江精潤企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司一間間接非全資附屬公司
「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
「目標公司一」	指	杭州浙豫企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「目標公司二」	指	浙江潤冠企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「賣方一」	指	杭州臻坤投資有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「賣方二」	指	宇誠集團股份有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司

「賣方三」	指	杭州浙真企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「%」	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，2023年7月25日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事胡一平先生及費忠敏先生，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。