

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)

持續關連交易

車位租售業務代理服務框架協議

董事會欣然宣佈，於2022年6月9日（交易時段後），本公司與德信服務訂立車位租售業務代理服務框架協議，據此，德信服務集團將向本集團就目標車位提供車位租售業務獨家代理服務，以帶動車位的租售活動，期限自車位租售業務代理服務框架協議於股東大會上審議通過之日起至2024年12月31日止。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由胡先生持有70.96%權益，其中(i)2.77%權益由德源國際有限公司實益持有，而德源國際有限公司則由胡先生全資持有；及(ii)68.19%權益由本公司控股股東德欣國際有限公司實益持有，而德欣國際有限公司則由胡先生持有92.00%權益。同時，德信服務由其控股股東盛富國際有限公司持有52.04%權益，而盛富國際有限公司則由胡先生持有92.00%權益。因此，根據上市規則第14A章，德信服務為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，車位租售業務代理服務框架協議擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則用於計算車位租售業務代理服務框架協議保證金部分的最高年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，車位租售業務代理服務框架協議的保證金部分須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

此外，由於根據上市規則用於計算車位租售業務代理服務框架協議代理服務費部分的最高年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，車位租售業務代理服務框架協議的代理服務費部分須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2022年6月9日（交易時段後），本公司與德信服務訂立車位租售業務代理服務框架協議，據此，德信服務集團將向本集團就目標車位提供車位租售業務獨家代理服務，以帶動車位的租售活動，期限自車位租售業務代理服務框架協議於股東大會上審議通過之日起至2024年12月31日止。

車位租售業務代理服務框架協議

車位租售業務代理服務框架協議的主要條款載於下文：

日期：2022年6月9日（交易時段後）

訂約方：(1) 本公司（代表其本身及其附屬公司）；及
(2) 德信服務（代表其本身及其附屬公司）

期限：自車位租售業務代理服務框架協議於股東大會上審議通過之日起至2024年12月31日止生效。

車位租售業務代理服務框架協議的期限內的合作分三個週期：第一個週期為車位租售業務代理服務框架協議於股東大會上審議通過之日起至2022年12月31日，第二個週期為2023年1月1日至2023年12月31日，第三個週期為2024年1月1日至2024年12月31日。

標的事項：根據車位租售業務代理服務框架協議，德信服務集團將向本集團就目標車位（「**目標車位**」）提供車位租售業務獨家代理服務（「**獨家租售權**」），以帶動車位的租售活動。本集團不得將目標車位委託給其他第三方銷售或租賃。

就目標車位而言，獨家租售權為德信服務集團所享有的獨家及排他性權利，除非雙方協商達成一致，否則本集團不得向第三方出售、轉讓或以任何其他方式處置任何目標車位。

本集團將與德信服務集團簽訂具體合同（「**具體合同**」）以明確每一個合作週期內具體項目及目標車位數量。

定價政策：

代理服務採用底價租售模式：本集團與德信服務集團具體商定目標車位的租售底價（「**底價租售合作權**」）。本集團將按德信服務集團的要求向德信服務集團指定的任何第三方客戶以不低於前述底價的約定價格轉讓或租賃目標車位（視屬何情況而定）。約定價格超出租售底價的部分或根據前述超出部分計算得出的金額，經計及勞動力成本、營銷費用及租售面臨的困境等因素後，將作為代理服務費歸德信服務集團所有，至少為約定租售價格的20%。本集團收到第三方客戶價款後，按月向德信服務集團結算。有關交易按一般商業條款進行。

銷售或租賃底價為本集團將就銷售或租賃目標車位收取的最低價格，原則上不超過銷售或租賃約定價格的80%。約定價格將參照目標車位之周邊市場的可比均價，由本集團及德信服務集團的相關成員公司協商而定。

預計本集團根據車位租售業務代理服務框架協議應向德信服務集團支付的代理服務費將由本集團的內部資源撥付。

保證金：

為獲取目標車位獨家租售權及底價租售合作權，德信服務集團須向本集團支付保證金，其金額不超過具體合同的目標車位相關價值總和（即租售底價總和）的50%。

在每個合作週期內，對於未租售的目標車位德信服務集團可更換等額價值的其他車位。

當每個合作週期屆滿或車位租售業務代理服務框架協議因任何理由解除或終止，本集團將收回所有未租售的目標車位的獨家租售權及底價租售合作權並退回相應的保證金。在每個合作週期內，如德信服務集團提前租售完所有的目標車位，本集團應在租售完畢後退回相應的保證金。

建議年度上限及釐定基準

(1) 保證金的建議年度上限

車位租售業務代理服務框架協議項下本集團應收的保證金的建議年度上限載列如下：

車位租售業務 代理服務框架 協議於股東 大會上審議通過 之日起至2022年 12月31日	2023年 1月1日至 2023年 12月31日	2024年 1月1日至 2024年 12月31日
建議年度上限	人民幣250百萬元	人民幣300百萬元 人民幣300百萬元

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (i) 截至2022年12月31日止年度內德信服務集團可根據車位租售業務代理服務框架協議代理的本集團待售出／租賃車位的估計價值，經考慮包括但不限於本集團目前可知正在商議的車位代理項目數目、可用車位數量、相關項目車位歷史銷售及周邊可比均價範圍、本集團對德信服務集團分配予該業務的資源及可承接服務需求的能力的判斷；
- (ii) (1)在每個合作週期內目標車位累計價值總和（為租售底價總和）分別不超過人民幣500百萬元、人民幣600百萬元及人民幣600百萬元；及(2)收取之保證金不超過目標車位相關價值總和（即租售底價總和）的50%，即一個合作週期內累計最高人民幣300百萬元；及
- (iii) 截至2024年12月31日止三個年度內，德信服務集團向本集團支付的保證金金額預期保持穩定，經考慮包括但不限於以下因素：(1)截至2022年12月31日止年度內德信服務集團可根據車位租售業務代理服務框架協議代理的本集團待售出／租賃車位的估計價值；及(2)本集團將於2023年及2024年與德信服務集團合作穩步推進開展車位銷售及租賃代理業務。

(2) 代理服務費的建議年度上限

車位租售業務代理服務框架協議項下本集團應付的代理服務費的建議年度上限載列如下：

車位租售業務 代理服務框架 協議於股東 大會上審議通過 之日起至2022年 12月31日		2023年 1月1日至 2023年 12月31日	2024年 1月1日至 2024年 12月31日
建議年度上限	人民幣50百萬元	人民幣90百萬元	人民幣90百萬元

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (i) 德信服務集團可根據車位租售業務代理服務框架協議代理的本集團待售出／租賃車位的估計價值；
- (ii) 本集團與德信服務集團釐定的租售底價標準；及
- (iii) 考慮到有效交易時間，且考慮到本集團將於整個交易時間穩步推進車位租售業務，故預期截至2024年12月31日止三個年度本集團需要德信服務集團提供的車位租售代理服務的需求及規模將逐年增長。

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。

德信服務

德信服務集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

訂立車位租售業務代理服務框架協議的理由及裨益

本集團是以中國浙江省為基地的領先綜合性房地產開發商。本公司認為，訂立車位租售業務代理服務框架協議將使本集團提高閒置車位的出租率、通過德信服務集團提供的車位租售代理服務盤活存量車位資產，快速回籠現金流。

董事（包括獨立非執行董事）認為，車位租售業務代理服務框架協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且車位租售業務代理服務框架協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立。因此，車位租售業務代理服務框架協議及其項下擬進行的交易以及建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

內部控制措施

除根據上市規則第14A章的規定由核數師及獨立非執行董事進行年度審閱外，作為本集團內部控制系統的一部分，本公司將實施以下內部控制安排，以確保本集團與其關連人士之間的交易乃根據車位租售業務代理服務框架協議的定價政策及其他條款進行：

- (i) 本公司財務部負責監督本集團的關連交易。本公司財務部將定期監察及收集關連交易的詳細資料，包括但不限於定價政策的實施、付款安排及實際交易金額，以確保關連交易根據車位租售業務代理服務框架協議進行。此外，本公司財務部負責每月監察及審閱持續關連交易的年度上限餘額。倘預期於特定年度將超過持續關連交易的年度上限，本公司財務部將向本公司管理層報告，並根據上市規則的相關規定採取適當措施。
- (ii) 本公司的獨立內部控制顧問負責對本集團的內部控制程序進行定期評估，包括但不限於管理持續關連交易的相關資料。
- (iii) 本公司高級管理層負責監督及監察本集團採納的內部控制程序，以確保定價政策的實施符合車位租售業務代理服務框架協議，且實際交易金額控制在其各自的年度上限內。本公司高級管理層亦每年審閱定價政策的實施及年度上限的監察。

董事會認為，實施上述方法及程序可確保本集團持續關連交易的定價及其他合約條款乃按一般商業條款訂立，對本公司而言不遜於本公司獨立第三方可獲得的條款，屬公平合理並符合本公司及其股東的利益，且持續關連交易乃按車位租售業務代理服務框架協議所協定者進行，並符合上市規則第14A章的規定。

董事確認

鑒於(i)下文「上市規則的涵義」一節進一步解釋的胡先生於德信服務的權益；及(ii)本公司執行董事費忠敏先生的權益（持有德信服務主要股東凱邦國際7.95%的權益），彼等均被視為於車位租售業務代理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故根據本公司的公司章程及上市規則的規定，彼等已就有關車位租售業務代理服務框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事於車位租售業務代理服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事已就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由胡先生持有70.96%權益，其中(i)2.77%權益由德源國際有限公司實益持有，而德源國際有限公司則由胡先生全資持有；及(ii)68.19%權益由本公司控股股東德欣國際有限公司實益持有，而德欣國際有限公司則由胡先生持有92.00%權益。同時，德信服務由其控股股東盛富國際有限公司持有52.04%權益，而盛富國際有限公司則由胡先生持有92.00%權益。因此，根據上市規則第14A章，德信服務為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，車位租售業務代理服務框架協議擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則用於計算車位租售業務代理服務框架協議保證金部分的最高年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，車位租售業務代理服務框架協議的保證金部分須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

此外，由於根據上市規則用於計算車位租售業務代理服務框架協議代理服務費部分的最高年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，車位租售業務代理服務框架協議的代理服務費部分須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「德信服務」	指	德信服务集团有限公司，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：2215）
「德信服務集團」	指	德信服務及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東大會」	指	德信服務的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准（其中包括）車位租售業務代理服務框架協議及據此擬進行的截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的建議年度上限
「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及獨立於本公司以及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與上述人士概無關連的獨立第三方
「凱邦國際」	指	凱邦國際有限公司，一間在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為德信服務的主要股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「胡先生」	指	胡一平先生，本公司執行董事兼控股股東
「車位租售業務代理服務框架協議」	指	本公司與德信服務訂立的日期為2022年6月9日的車位租售業務代理服務框架協議
「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，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0005美元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，2022年6月9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。