

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 補充公告

茲提述德信中国控股有限公司(「本公司」)日期為2022年6月9日的公告，內容有關本公司與德信服務集團有限公司於2022年6月9日訂立的車位租售業務代理服務框架協議(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供下列有關該公告及車位租售業務代理服務框架協議的補充資料。

有關保證金的資料

誠如該公告所披露，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%。

50%費率乃由本集團與德信服務集團透過商業談判達成，而本集團於談判過程中參考了常見的行業慣例，並考慮了本集團須支付的代理服務費率。

於評估本集團應收德信服務集團保證金率是否公平合理時，董事會已審閱七家於聯交所主板上市的可資比較公司(「可資比較公司」)刊發的公告及通函，並注意到大部分可資比較公司(「保證金可資比較公司」)會就獲取相應車位的獨家租售權支付保證金。保證金可資比較公司應付的保證金介乎車位約定租售價格的19.5%至80%，平均約為車位約定租售價格的46.1%。其中，七家可資比較公司中有兩家公司未要求就提供車位租售代理服務支付保證金，各自分別收取的最低代理服務費率為16%及3%，低於車位租售業務代理服務框架協議下的最低代理服務費率，即最低20%；七家可資比較公司中有兩家公司的保證金率低於車位租售業務代理服務框架協議下的保證金率，未規定最低代理服務費率；其餘三家可資比較公司

的最低代理服務費率與車位租售業務代理服務框架協議下的代理服務費率相同（即最低20%），要求保證金率介乎約定價格的40%至80%。本集團根據車位租售業務代理服務框架協議應收德信服務集團的保證金，即目標車位約定租售價格的40%或以下（其中底價不超過約定租售價格的80%及上述應付保證金不超過底價的50%）處於保證金可資比較公司應付保證金範圍內。因此，董事會認為，車位租售業務代理服務框架協議下的保證金金額與市場費率一致，符合市場慣例，乃屬公平合理並符合正常商業條款。

本集團應在每個合作週期前自德信服務集團收取保證金，且本集團無須就收取的保證金支付利息。就保證金的退還機制而言，根據車位租售業務代理服務框架協議，在每個合作週期內將按季度進行結算，以計算該季度內已出租或出售目標車位的相應保證金，該相應保證金金額將於每個季度結束後30日內退還德信服務集團。於每個合作週期結束後，訂約雙方須結算德信服務集團於最後一個季度至合作週期結束期間已出租或出售目標車位的保證金金額，該保證金金額將於每個合作週期結束後30日內退還德信服務集團。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30日內退回相應的保證金。最後，於取消或終止車位租售業務代理服務框架協議後30日內，本集團須向德信服務集團退還德信服務集團支付的所有保證金。於評估保證金支付條款及退款機制是否公平合理時，董事會已審閱保證金可資比較公司刊發的公告及通函，並注意到部分保證金可資比較公司定期審核保證金的退款情況，要求於已售車位的合作週期內退還相應保證金，餘下保證金須於每個合作週期屆滿後退還。故此，董事會認為，車位租售業務代理服務框架協議項下的保證金支付條款及退款機制符合市場慣例，乃屬公平合理並符合正常商業條款。

董事會亦認為，由於本集團將根據車位租售業務代理服務框架協議向德信服務集團授出目標車位的獨家租售權，且於其他類似的可比交易中，授予獨家車位租售權亦會以免息方式收取保證金，按正常商業條款以免息方式收取保證金乃屬公平合理，因此以免息方式收取保證金符合本公司及其股東的整體利益。

有關底價及代理服務費的資料

於評估目標車位底價的公平性及合理性時，董事會擁有本集團可供德信服務集團作為代理銷售或租賃的車位清單，並認為釐定目標車位租售底價的基準乃經考慮（包括但不限於）以下因素：(a)相關項目的車位歷史銷售；(b)附近一般約5至10個車位的可比平均售價範圍（透過安居客、鏈家、58同城等公開網站獲取且價格受特定地區的商業繁華度、交通狀況及基礎設施等因素影響）；(c)德信服務集團能夠分配予車位租售代理業務的資源數量以及承接本集團所獲提供服務的能力；及(d)中國停車市場在可預見未來的正面前景後達致，符合一般市場慣例，乃屬公平合理並符合正常商業條款。

同時，20%代理服務費率乃由本集團與德信服務集團透過商業談判達成，而本集團於談判過程中參考了業內普遍代理服務費水平。其中，於釐定20%代理服務費率時，(a)本集團業務部已考慮(i)可比市場的代理服務費水平；(ii)本公司過往車位銷售業務的代理服務費水平及目標車位附近市場情況；(b)本集團財務部已考慮本公司過往車位銷售業務的代理服務費水平；(c)本集團合規部已考慮過往車位銷售業務的定價政策及相關合同主要條款的執行情況；及(d)向德信服務集團收取合作保證金。

於評估車位租售業務代理服務框架協議下20%最低代理服務費是否公平合理時，董事會已審閱可資比較公司刊發的公告及通函，並注意到大部分可資比較公司（「代理服務費可資比較公司」）披露了接受停車位租售代理服務的代理服務費率，介乎採納價格範圍的代理服務費可資比較公司約定租售價格的3%至39%，平均最低費率約為採納最低代理服務費率的代理服務費可資比較公司約定租售價格的15.8%。本集團根據車位租售業務代理服務框架協議應付德信服務集團的代理服務費，即約定租售價格的最低20%，處於代理服務費可資比較公司應付的代理服務費範圍內。此外，董事會亦已審閱本集團過往車位銷售業務的代理服務費水平（由本集團與獨立第三方車位租售服務供應商釐定）。有關代理服務費水平與車位租售業務代理服務框架協議下的代理服務費安排相當。故此，董事會認為，車位租售業務代理服務框架協議下的代理服務費與市場費率一致，符合一般市場慣例，乃屬公平合理並符合正常商業條款。

下文載列本集團所計及可資比較公司之有關交易詳情：

公司名稱 (股份代號)	已售及/ 或租賃 物業類別	公告/ 通函日期	代理服務費率	保證金率	保證金利率	保證金退還機制	保證金目的
鑫苑物業服務集團 有限公司 (1895.HK)	車位	2022年 5月17日	至少為車位市值的 20%及估計最高溢 價為39%	可退還保證金相等於 車位銷售底價(即 最低銷售價格,相 當於車位估值之約 61%)之100%	未訂明	(i) 於會議日期起計7個工作日內 分別按車位銷售率的40%、 70%及90%退還40%、30%及 30%已付保證金；及 (ii) 於合作期限屆滿之日或合作 協議因任何理由解除或終止 (以孰早發生為準)後起7個工 作日內一次性退還所有未退 還的保證金	成為車位的獨 家銷售合作 方及持有獨 家銷售權
寶龍商業管理控股 有限公司 (9909.HK)	車位	2022年5月 11日	未訂明,即(i)底價 乘以約定費率; 加(ii)銷售價與底 價的差額(如有) 乘以另一約定費 率	可退還保證金相等 於車位總約定價值 (即車位銷售的市 值)之30%	免息	(i) 保證金應參考每個月週期結 束時所確認車位銷售的總約 定價值而按月調整。保證金 的相應超額部分應於每個月 週期結束時退還；及 (ii) 保證金餘額(如有)應於框架 協議提早終止或屆滿後30日 內償還	獲取獨家銷售 代理權

公司名稱 (股份代號)	已售及/ 或租賃 物業類別	公告/ 通函日期	代理服務費率	保證金率	保證金利率	保證金退還機制	保證金目的
雅生活智慧城市服務股份有限公司 (3319.HK)	車位	2022年 4月22日	未訂明，即(i)底價乘以約定費率；加(ii)銷售價與底價的差額(如有)乘以另一約定費率	可退還保證金不超過車位底價之30%(即不超過車位的銷售及租賃市值之19.5%)	未訂明	(i) 已售車位支付的保證金應在每一個結算週期(即一個月)結束時退還；及 (ii) 保證金餘額(如有)須於各服務期間屆滿或框架協議終止後一個月內向本集團退還	以底價獲取獨家租售權
遠洋服務控股有限公司(6677.HK)	車位	2022年 1月20日	車位售價的至少20%	可退還保證金與出售相關車位銷售底價相同(其不應超過周邊市場可資比較車位平均價格的80%)	免息	(i) 經雙方定期審核及確認車位相關銷售額後15個工作日內退還相關保證金；或 (ii) 於雙方約定的任何未售車位的預期銷售期屆滿時退還就任何未售車位的已支付保證金；或 (iii) 於框架協議終止或屆滿時(以較早者為準)退還就任何未售車位的已支付保證金	構成獨家銷售車位不可或缺的一部分
新城悅服務集團有限公司(1755.HK)	車位	2021年 12月3日	介乎車位銷售額的16%至33%	毋須保證金	不適用	不適用	不適用

公司名稱 (股份代號)	已售及/ 或租賃 物業類別	公告/ 通函日期	代理服務費率	保證金率	保證金利率	保證金退還機制	保證金目的
榮萬家生活服務股份有限公司 (2146.HK)	車位	2021年 12月1日	介乎車位售價的3% 至15%(參考現行 市價經公平磋商 後釐定)	毋須保證金	不適用	不適用	不適用
保利物業服務股份有限公司 (6049.HK)	車位	2021年 8月26日	最少為車位約定價 格的20%	可退還保證金不超 過車位相關價值總 和的50%(即不超 過車位約定價格的 40%)	未訂明	(i) 當每一個合作週期屆滿或框 架協議因任何理由解除或終 止時退還相應的保證金；或 (ii) 在每一個合作週期內，如提 前完成租售，應在所有車位 租售完畢後退還相應的保證 金	按底價獲取目 標車位獨家 租售權及租 售合作權

代理服務費率及保證金率概要

	代理服務費率	保證金率
最低	3.0%	19.5%
最高	39.0%	80.0%
平均	15.8%	46.1%
	(最低費率的平均值)	

有關內部控制程序的資料

除該公告所披露的內部控制程序外，本公司亦將實施以下內部控制措施，確保底價、約定價格及代理服務費符合正常商業條款及公平合理：

- (i) 於訂立具體合同前，本集團業務單位將審閱及比較(如有)可比市場(即在服務類型以及內容、項目位置、定價方法等方面的性質相似)的代理服務費水平，確保本集團應付代理服務費不超過支付給獨立第三方的費用；
- (ii) 本集團業務部將(a)於訂立每份具體合同前審閱建議項目方案；及(b)於每個合作週期屆滿時，根據上年度車位租售的整體均價及目標，重新評估周邊車位的市況，確保經過程控制的約定價格屬公平合理，並與目標車位周邊可比市場的均價一致；
- (iii) 本集團業務部將對具體合同進行一一審閱及考量，關注(包括但不限於)具體項目規模、項目位置、底價對約定價格的折讓、可能回報等因素，確保每份具體合同的固定保證金比率不超過目標車位總值的50%，且按正常商業條款釐定；及
- (iv) 具體合同的執行必須獲得本集團財務部、合規部及管理層相關人員的批准，確保具體合同符合車位租售業務代理服務框架協議的定價政策及主要條款，及確保代理服務費不超過本集團應付獨立第三方的價格，且保證金比率乃按正常商業條款釐定。

除上述所披露者外，該公告的所有其他內容保持不變。本公告是對該公告的補充，應與該公告一併閱讀。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

香港，2022年9月23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、丁建剛先生及陳恒六先生。