

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)

**重續持續關連交易**



**獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問**

### 重續持續關連交易

茲提述本公司日期為2021年5月3日的公告，內容有關2021年持續關連交易協議。

2021年持續關連交易協議將於2023年12月31日屆滿，而本公司已於2023年12月15日訂立2024年持續關連交易協議，以進一步將該等協議延期三年並設定各自的年度上限。

2024年持續關連交易協議包括：

- (1) 2024年框架物業管理服務協議；
- (2) 2024年浙江框架裝飾服務協議；
- (3) 2024年湖州框架裝飾服務協議；及
- (4) 2024年智能社區解決方案服務框架協議。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由胡先生持有64.56%權益，其中(i)2.52%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持有100%權益；及(ii)62.03%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%權益。同時，德信服務由盛富國際有限公司擁有56.46%權益，而盛富國際有限公司則由胡先生擁有91.6%權益。因此，根據上市規則第14A章，德信服務及盛全物業（德信服務一間間接全資附屬公司）為本公司的關連人士。因此，2024年框架物業管理服務協議及2024年智能社區解決方案服務框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

於本公告日期，浙江格雅及湖州格雅由胡先生之兄弟胡月根先生分別擁有91.43%及90%權益，因此，根據上市規則第14A章，浙江格雅及湖州格雅為本公司的關連人士。因此，2024年浙江框架裝飾服務協議及2024年湖州框架裝飾服務協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於2024年框架物業管理服務協議、2024年浙江框架裝飾服務協議及2024年湖州框架裝飾服務協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或多項適用百分比率按單獨及合計基準計算均超過5%，故該等協議、其項下擬進行的交易及有關交易的年度上限須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於2024年智能社區解決方案服務框架協議項下擬進行交易的年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故2024年智能社區解決方案服務框架協議、其項下擬進行的交易及有關交易的年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 股東特別大會及寄發通函

一份載有（其中包括）(i)不獲豁免持續關連交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就不獲豁免持續關連交易致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就不獲豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函將於2024年1月15日或之前寄發予股東。

## 緒言

茲提述本公司日期為2021年5月3日的公告，內容有關2021年持續關連交易協議。

2021年持續關連交易協議將於2023年12月31日屆滿，而本公司已於2023年12月15日訂立2024年持續關連交易協議，以進一步將該等協議延期三年並設定各自的年度上限。

2024年持續關連交易協議的主要條款概述如下。

## (1) 2024年框架物業管理服務協議

### 日期

2023年12月15日

### 訂約方

- (1) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方)；及
- (2) 盛全物業(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務提供商)。

### 期限

2024年框架物業管理服務協議將於2024年1月1日起直至2026年12月31日(包括當日)生效。

### 標的事項

根據2024年框架物業管理服務協議，盛全物業及其附屬公司可能不時向本集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前介服務；(ii)為銷售展示中心及樣板房提供管理服務；(iii) (a)驗房服務；(b)交付前清潔服務；(c)交付前準備服務；及(d)交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)為本集團所開發及擁有的物業(包括但不限於未售出住宅物業單位、停車場、辦公樓宇及商業物業)提供清潔及保安服務等物業管理服務。

### 主要條款及定價政策

2024年框架物業管理服務協議項下的物業管理服務費用的價格應經訂約方參考以下各項後公平協商釐定：(i)物業的規模、位置及定位；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本)；及(iv)盛全物業就可比服務向獨立第三方提供的費率。物業管理服務費用不得超過相關政府部門規定的標準費用(如適用)。倘盛全物業經招投標程序獲聘為本集團的物業管理服務提供商，該選聘程序須符合中國法律法規規定，物業管理服務的費用須與相關招標文件所載的費用一致。本集團在綜合考慮和比較盛全物業及其他獨立第三方提出的條款及條件的基礎上，有權選擇對本集團最為有利的交易條款及條件。服務費用將主要按照盛全物業在管物業的總建築面積及每平方米服務費收取，不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)或低於向獨立第三方收取的標準費用。

本集團有權在尚未選定物業服務提供方的物業中，根據中國法律法規規定，經過招投標或協議選聘過程，選擇第三方提供相關服務。本集團將力求招攬至少兩名其他獨立第三方參與招投標程序。

本集團與盛全物業將根據2024年框架物業管理服務協議就有關提供物業管理服務的各項交易訂立最終協議。最終協議須載有在所有重大方面與2024年框架物業管理服務協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

2024年框架物業管理服務協議須待2024年框架物業管理服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限同時獲獨立股東於股東特別大會上批准及獲德信服務的獨立股東批准後，方可作實。

### 歷史交易金額

截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年12月31日止年度的年度上限以及截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度				截至	截至
	2021年		2022年		2023年	2023年
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	12月31日	10月31日
	人民幣千元		人民幣千元		止年度	止十個月
	人民幣千元		人民幣千元		年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務費用	93,600	91,981	99,200	72,386	108,400	51,700

### 建議年度上限

下表載列截至2026年12月31日止三個年度的2024年框架物業管理服務協議項下的建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務費用	58,400	49,500	40,340

截至2026年12月31日止三個年度的2024年框架物業管理服務協議項下物業管理及相關服務的建議年度上限乃參考下列各項因素釐定：

- (1) 截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月有關物業管理及相關服務的歷史交易金額；
- (2) 本集團委聘盛全物業及其附屬公司提供物業管理及相關服務的現有合同。於2023年10月31日，盛全物業及其附屬公司已訂約管理由本集團開發惟尚未交付的合共七個項目，在管總合約建築面積約1.11百萬平方米；
- (3) 截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月盛全物業及其附屬公司就物業管理及相關服務產生的費用；及
- (4) 截至2026年12月31日止三個年度各年預期盛全物業及其附屬公司將向本集團交付的物業的物業管理及相關服務的預期需求。預期截至2026年12月31日止三個年度各年，盛全物業及其附屬公司將分別管理由本集團開發或擁有的15個、16個及16個項目，估計總建築面積約為1.98百萬平方米、2.11百萬平方米及2.11百萬平方米。

## **(2) 2024年浙江框架裝飾服務協議**

### **日期**

2023年12月15日

### **訂約方**

- (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）；及
- (2) 浙江格雅（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務提供商）。

### **期限**

2024年浙江框架裝飾服務協議將於2024年1月1日起直至2026年12月31日（包括當日）生效。

### **標的事項**

根據2024年浙江框架裝飾服務協議，浙江格雅同意不時向本集團提供裝飾及相關服務，包括但不限於公寓的精裝飾、公共區域的裝飾及門、窗及幕牆的安裝。

## 主要條款及定價政策

當根據2024年浙江框架裝飾服務協議與浙江格雅進行交易時，本集團將堅持遵守以下程序：

- (1) 浙江格雅應根據浙江格雅與本集團成員公司將不時訂立的最終裝飾服務協議向本集團提供裝飾及相關服務；
- (2) 本集團將力求招攬至少兩名其他獨立第三方參與甄選程序；
- (3) 本集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅根據招投標及甄選程序待提交的報價釐定；及
- (4) 浙江格雅與本集團成員公司將予訂立的最終裝飾服務協議須包含與2024年浙江框架裝飾服務協議所載的具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

本集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅提交的報價，並考慮到相關物業項目的性質及狀況以及所提供的服務範圍等多項因素。

本集團亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中通過招標按一般商業條款向本集團提交的報價釐定費用。向本集團提交的該等報價將須遵循下文所載的甄選程序：

- (i) 項目公司將根據本集團的需求及運營部門所列標準自至少三名潛在服務提供商獲得服務供應建議書，該等提供商中至少兩名須為獨立第三方；
- (ii) 內部招標評審委員會（其包括本集團區域公司的總經理及本集團項目的項目經理）將負責審閱招標文件的條款及條件；及
- (iii) 內部招標評審委員會將根據委員會成員就各方面（如投標人的費用報價、資質證明、服務質量及相關物業項目所要求的人力資源）對各投標人給予的評分建立評估機制。內部招標評審委員會將使用投標人的平均分數作為甄選服務提供商的一項指標。

2024年浙江框架裝飾服務協議須待2024年浙江框架裝飾服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限獲獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

## 歷史交易金額

截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年12月31日止年度的年度上限以及截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度				截至	截至
	2021年		2022年		2023年	2023年
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	12月31日	10月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	年度上限	止十個月
					年度上限	歷史金額
					人民幣千元	人民幣千元
裝飾服務費	320,000	238,636	336,000	189,376	353,000	45,126

## 建議年度上限

下表載列截至2026年12月31日止三個年度的2024年浙江框架裝飾服務協議項下的建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
裝飾服務費	115,000	61,000	58,000

2024年浙江框架裝飾服務協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限乃參考(其中包括)以下因素釐定：(i)浙江格雅向本集團提供裝飾及相關服務的歷史交易金額；(ii)本集團於未來三年或會聘請浙江格雅的裝飾項目需求；及(iii)中國於未來三年的估計勞工成本及材料成本。

### **(3) 2024年湖州框架裝飾服務協議**

#### **日期**

2023年12月15日

#### **訂約方**

- (1) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方); 及
- (2) 湖州格雅(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務提供商)。

#### **期限**

2024年湖州框架裝飾服務協議將於2024年1月1日起直至2026年12月31日(包括當日)內有效。

#### **標的事項**

根據2024年湖州框架裝飾服務協議，湖州格雅同意不時向本集團提供裝飾及相關服務，包括但不限於公寓的精裝飾、公共區域的裝飾及門、窗及幕牆的安裝。

#### **主要條款及定價政策**

當根據2024年湖州框架裝飾服務協議與湖州格雅進行交易時，本集團將堅持遵守以下程序：

- (1) 湖州格雅應根據其與本集團成員公司將不時訂立的最終裝飾服務協議向本集團提供裝飾及相關服務；
- (2) 本集團將力求招攬至少兩名本公司其他獨立第三方參與甄選程序；
- (3) 本集團應付的裝飾費用應基於湖州格雅根據甄選程序待提交的報價釐定；及
- (4) 湖州格雅與本集團成員公司將訂立的最終裝飾服務協議須包含與2024年湖州框架裝飾服務協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

本集團應付的裝飾費用應基於湖州格雅提交的報價，並考慮到相關物業項目的性質及狀況以及所提供的服務範圍等多項因素。

本集團亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中通過招標按一般商業條款向本集團提交的報價釐定費用。向本集團提交的該等報價將須遵循下文所載的甄選程序：

- (i) 項目公司將根據本集團的需求及運營部門所列標準自至少三名潛在服務提供商獲得服務供應建議書，該等提供商中至少兩名須為獨立第三方；
- (ii) 內部招標評審委員會（其包括本集團區域公司的總經理及本集團項目的項目經理）將負責審閱招標文件的條款及條件；及
- (iii) 內部招標評審委員會將根據委員會成員就各方面（如投標人的費用報價、資質證明、服務質量及相關物業項目所要求的人力資源）對各投標人給予的評分建立評估機制。內部招標評審委員會將使用投標人的平均分數作為甄選服務提供商的一項指標。

## 歷史交易金額

截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年12月31日止年度的年度上限以及截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度				截至	截至
	2021年		2022年		2023年	2023年
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	12月31日	10月31日
	人民幣千元		人民幣千元		止年度	止十個月
	人民幣千元		人民幣千元		年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
裝飾服務費	45,000	16,364	47,000	20,208	50,000	5,995

## 建議年度上限

下表載列截至2026年12月31日止三個年度的2024年湖州框架裝飾服務協議項下的建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
裝飾服務費	36,000	26,000	25,000

2024年湖州框架裝飾服務協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限乃經參考本集團應付的估計裝飾費用總額而釐定，經計及（其中包括）以下因素：(i)湖州格雅向本集團提供裝飾及相關服務的歷史交易金額；(ii)截至2026年12月31日止三個年度本集團或會聘請第三方服務提供商（包括但不限於湖州格雅）提供有關裝飾服務的項目穩定減少；及(iii)中國於未來三年的估計勞工成本及材料成本。

#### (4) 2024年智能社區解決方案服務框架協議

##### 日期

2023年12月15日

##### 訂約方

- (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）；及
- (2) 德信服務（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務提供商）。

##### 期限

2024年智能社區解決方案服務框架協議將於2024年1月1日起直至2026年12月31日（包括當日）內有效。

##### 標的事項

根據2024年智能社區解決方案服務框架協議，德信服務同意不時向本集團提供智能社區解決方案服務，包括但不限於為本集團開發的物業提供集成了（其中包括）訪客管理、交通管制、停車場管理、保安控制、節省能耗及消防控制等功能的包含硬件和軟件的人工智能社區解決方案。

## 主要條款及定價政策

智能社區解決方案服務費的定價，經雙方公平協商後釐定，並參照以下因素：(i)物業的位置和條件；(ii)研發成本；(iii)服務範圍；(iv)預期運營成本（包括但不限於勞工成本和材料成本）；(v)德信服務就可比服務向獨立第三方提供的費率；及(vi)獨立第三方服務提供商就市場上類似服務收取的費用。本集團在綜合考慮和比較德信服務及任何獨立第三方提出的條款及條件的基礎上，有權選擇對本集團最為有利的交易條款及條件。

本集團有權在尚未選定智能社區解決方案服務提供方的物業中，根據中國法律法規規定，經過招投標或協議選聘過程，選擇第三方提供相關服務。本集團將力求招攬至少兩名其他獨立第三方參與招投標程序。

本集團與德信服務集團將根據2024年智能社區解決方案服務框架協議就有關提供智能社區解決方案服務的各項交易訂立最終協議。最終協議須載有在所有重大方面與2024年智能社區解決方案服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

## 歷史交易金額

截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年12月31日止年度的年度上限以及截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度				截至	截至
	2021年		2022年		2023年	2023年
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	12月31日	10月31日
	人民幣千元		人民幣千元		止年度	止十個月
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
服務費	17,700	16,988	19,700	11,564	20,600	3,000

## 建議年度上限

下列載列2024年智能社區解決方案服務框架協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務費	3,110	3,260	3,430

截至2026年12月31日止三個年度各年，提供智能社區解決方案服務的建議年度上限乃經參考下列各項後釐定：

- (1) 截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月有關智能社區解決方案服務的歷史交易金額；
- (2) 本集團聘請德信服務集團提供智能社區解決方案服務的現有合約。於2023年10月31日，德信服務集團已簽訂合約，就本集團所開發及擁有的七個項目提供智能社區解決方案服務（與智能硬件相關），並將於2024年自有關現有合約確認約人民幣3.1百萬元；
- (3) 截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月，根據物業性質及項目的複雜程度就提供智能社區解決方案服務收取的費用；及
- (4) 截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團將開發物業對智能社區解決方案服務的預期需求。預計於截至2026年12月31日止三個年度各年，德信服務集團將分別就本集團新開發及擁有的七個、七個及七個項目提供智能社區解決方案服務。

## 有關相關訂約方的資料

### 有關本集團的資料

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。

### 有關德信服務集團的資料

德信服務集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

## 有關盛全物業的資料

盛全物業為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供物業管理服務。於本公告日期，盛全物業為德信服務的間接全資附屬公司。

## 有關浙江格雅的資料

浙江格雅為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供裝飾服務。於本公告日期，浙江格雅由胡先生之兄弟胡月根先生擁有91.43%權益，而據本公司於作出一切合理查詢後所知，浙江格雅其餘的8.56%股權由獨立第三方聞鴻先生持有。

## 有關湖州格雅的資料

湖州格雅為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供裝飾服務。於本公告日期，湖州格雅由胡先生之兄弟胡月根先生擁有90%權益，而據本公司於作出一切合理查詢後所知，湖州格雅其餘的10%股權由獨立第三方張勇先生持有。

## 訂立2024年持續關連交易協議的理由及裨益

本集團是一間以中國浙江省為基地的領先綜合型房地產開發商。本公司認為2024年持續關連交易協議令本集團能夠確保取得相關服務的穩定來源，及令盛全物業、浙江格雅、湖州格雅及德信服務成為本集團日常業務過程中按一般商業條款進行的相關服務的穩定供應商。

## 2024年框架物業管理服務協議

本集團與盛全物業擁有長期且緊密的合作關係，而盛全物業一直為本集團開發的物業提供物業管理服務。由於盛全物業熟悉本集團的具體要求及預期交付成果，本公司認為訂立2024年框架物業管理服務協議（其延續2021年框架物業管理服務協議項下的現有安排）屬公平合理。

## **2024年浙江框架裝飾服務協議**

本集團並不從事提供裝飾服務的業務，因此本集團物業的裝飾及相關服務乃由浙江格雅及湖州格雅等第三方服務提供商提供。

基於浙江格雅與本集團已建立長期合作關係，浙江格雅一直是可靠且配合度高的供應商，其向本集團提供的裝飾服務始終能夠達到本集團的嚴格要求。與其他為獨立第三方的服務提供商相比，其通常與本集團保持更好及更有效的溝通，並更了解本集團物業項目的質量標準以及其對所需服務的要求。

## **2024年湖州框架裝飾服務協議**

基於湖州格雅與本集團已建立長期合作關係，湖州格雅一直是可靠且配合度高的供應商，其向本集團提供的裝飾服務始終能夠達到本集團的嚴格要求。與其他為獨立第三方的服務提供商相比，其通常與本集團保持更好及更有效的溝通，並更了解本集團物業項目的質量標準以及其對所需服務的要求。

湖州格雅為一間向本集團及其他第三方客戶提供裝飾及相關服務的專業裝飾服務公司。湖州格雅為浙江格雅的姐妹公司，均由胡先生的兄弟胡月根先生控制。據浙江格雅及湖州格雅的管理層所告知，儘管兩間公司均提供裝飾服務，浙江格雅主要提供精裝修服務，湖州格雅主要為項目提供精裝修以外裝飾服務，如安裝防火門及窗，此為彼等的策略。因此，浙江格雅及湖州格雅擬分別受聘進行不同的裝飾服務。

## 2024年智能社區解決方案服務框架協議

基於德信服務的成員公司與本集團已建立長期合作關係，德信服務在向本集團提供可靠、高效及令人滿意的智能社區解決方案服務方面擁有良好往績。與其他為獨立第三方的服務提供商相比，其通常與本集團保持更好及更有效的溝通，並更了解本集團物業項目的狀況以及其對所需服務的要求。

2024年持續關連交易協議的條款乃經本集團與相關服務提供商經公平磋商後協定。

董事（除於考慮獨立財務顧問之建議後將發表其意見之獨立非執行董事外）認為2024年框架物業管理服務協議、2024年浙江框架裝飾服務協議及2024年湖州框架裝飾服務協議項下的交易（包括其項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限）屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且於本集團的日常及一般業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為2024年智能社區解決方案服務框架協議項下的交易（包括其項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限）屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且於本集團的日常及一般業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

## 內部控制程序

除根據上市規則第14A章規定由核數師及獨立非執行董事進行年度審核外，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2024年持續關連交易協議項下的定價政策進行：

- (i) 於訂立個別交易前，本集團財務部門及（如適用）若干其他相關部門將審閱個別交易的建議條款，並於本集團相關部門根據其在本集團內的權限批准最終交易協議前與其進行討論，以確保個別交易乃按一般商業條款進行且符合本集團的定價政策。

- (ii) 本公司財務部門負責監督本集團的關連交易。本公司財務部門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執行情況、付款安排及實際交易金額以確保關連交易按2024年持續關連交易協議進行。此外，本公司財務部門負責每月監察及審閱持續關連交易年度上限的餘額。倘預期持續關連交易的年度上限將於該年超額，本公司財務部門將向本公司管理層匯報並根據上市規則相關規定採取適當措施。
- (iii) 本公司內部控制部門須負責對本集團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。
- (iv) 本公司高級管理層須負責監督及監察本集團內部控制程序的採納，確保定價政策的執行符合2024年持續關連交易協議及實際交易金額控制於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執行情況及年度上限的監察情況。

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，且就本公司而言不遜於獨立第三方所得的條款，屬公平合理並符合本公司及股東的利益，且持續關連交易按2024年持續關連交易協議所協定者進行，符合上市規則第14A章的規定。

## 董事確認

鑒於(i)胡先生於德信服務的權益(如下文「上市規則的涵義」一節進一步闡釋)；(ii)胡先生之子胡詩豪先生的權益；(iii)執行董事費忠敏先生(持有德信服務主要股東凱邦國際有限公司7.94%的權益)的權益；及(iv)德信服務獨立非執行董事王永權博士的權益，彼等均被視為於2024年持續關連交易協議中擁有重大權益，因此須於董事會會議上根據本公司的公司章程及上市規則的規定就決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於2024年持續關連交易協議中擁有重大權益。因此，概無其他董事就該等董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

### 2024年框架物業管理服務協議

於本公告日期，盛全物業為德信服務的間接全資附屬公司，故盛全物業為本公司的關連人士。因此，訂立2024年框架物業管理服務協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

### 2024年浙江框架裝飾服務協議及2024年湖州框架裝飾服務協議

於本公告日期，浙江格雅及湖州格雅由胡先生之兄弟胡月根先生分別擁有91.43%及90%權益，故浙江格雅及湖州格雅為本集團關連人士。因此，訂立2024年浙江框架裝飾服務協議及2024年湖州框架裝飾服務協議以及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

### 2024年智能社區解決方案服務框架協議

於本公告日期，本公司由胡先生持有64.56%權益，其中(i)2.52%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持有100%權益；及(ii)62.03%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%權益。同時，德信服務由盛富國際有限公司擁有56.46%權益，而盛富國際有限公司則由胡先生擁有91.6%權益，故德信服務為本公司的關連人士。因此，訂立2024年智能社區解決方案服務框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於2024年框架物業管理服務協議、2024年浙江框架裝飾服務協議及2024年湖州框架裝飾服務協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或多項適用百分比率按單獨及合計基準計算均超過5%，故該等協議、其項下擬進行的交易及有關交易的年度上限須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於2024年智能社區解決方案服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故2024年智能社區解決方案服務框架協議、其項下擬進行的交易及有關交易的年度上限須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已根據上市規則第十四A章成立，以就不獲豁免持續關連交易之條款及其項下截至2026年12月31日止三個年度之建議年度上限向獨立股東提供建議。創富融資有限公司已獲本公司委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，(其中包括)以供獨立股東審議及酌情批准不獲豁免持續關連交易之條款及其項下截至2026年12月31日止三個年度之建議年度上限。

由於德信服務由其控股股東盛富國際有限公司持有56.46%權益，而盛富國際有限公司則由胡先生持有91.6%權益，故胡先生及其聯繫人被視為於不獲豁免持續關連交易中擁有重大權益，因此將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。於本公告日期，胡先生及其聯繫人持有及控制1,916,886,000股股份(佔本公司已發行股本總額的約64.56%)的投票權。將予提呈的相關決議案將根據上市規則的規定以普通決議案的方式通過並以投票方式進行表決。

一份載有(其中包括)(i)不獲豁免持續關連交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就不獲豁免持續關連交易致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就不獲豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函將於2024年1月15日或之前寄發予股東。

## 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：

「2021年持續關連交易協議」	指	(1)2021年框架物業管理服務協議；(2)2021年浙江框架裝飾服務協議；(3)2021年湖州框架裝飾服務協議；及(4)2021年智能社區解決方案服務框架協議的統稱
「2021年智能社區解決方案服務框架協議」	指	本公司與德信服務就提供智能社區解決方案服務訂立日期為2021年5月3日的框架協議，自2021年7月15日起至2023年12月31日止
「2021年框架物業管理服務協議」	指	本公司與盛全物業就提供物業管理及相關服務訂立日期為2021年5月3日的框架協議，自2021年7月15日起至2023年12月31日止
「2021年湖州框架裝飾服務協議」	指	本公司與湖州格雅就提供裝飾及相關服務訂立日期為2021年5月3日的框架協議，自2022年1月1日起至2023年12月31日止
「2021年浙江框架裝飾服務協議」	指	本公司與浙江格雅就提供裝飾及相關服務訂立日期為2021年5月3日的框架協議，自2022年1月1日起至2023年12月31日止
「2024年持續關連交易協議」	指	(1)2024年框架物業管理服務協議；(2)2024年浙江框架裝飾服務協議；(3)2024年湖州框架裝飾服務協議；及(4)2024年智能社區解決方案服務框架協議的統稱
「2024年智能社區解決方案服務框架協議」	指	本公司與德信服務於2023年12月15日就提供智能社區解決方案服務訂立的框架協議，自2024年1月1日起至2026年12月31日止
「2024年框架物業管理服務協議」	指	本公司與盛全物業於2023年12月15日就提供物業管理及相關服務訂立的框架協議，自2024年1月1日起至2026年12月31日止

「2024年湖州框架裝飾服務協議」	指	本公司與湖州格雅於2023年12月15日就提供裝飾及相關服務訂立的框架協議，自2024年1月1日起至2026年12月31日止
「2024年浙江框架裝飾服務協議」	指	本公司與浙江格雅於2023年12月15日就提供裝飾及相關服務訂立的框架協議，自2024年1月1日起至2026年12月31日止
「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，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）
「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責任公司，其股份在聯交所主板上市（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
「股東特別大會」	指	本公司股東特別大會，以審議及酌情批准（其中包括）不獲豁免持續關連交易的條款及截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「湖州格雅」	指	湖州格雅門窗有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司

「獨立董事委員會」	指 根據上市規則由丁建剛先生及Chen Hengliu先生組成，以就不獲豁免持續關連交易向獨立股東提供建議而設立的本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指 創富融資有限公司，一家可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，由本公司委任為獨立財務顧問，以就不獲豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指 除根據上市規則規定須於股東特別大會上就批准不獲豁免持續關連交易的決議案放棄投票的股東以外的股東
「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
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「胡先生」	指 胡一平先生，執行董事及控股股東之一
「不獲豁免持續關連交易」	指 2024年框架物業管理服務協議、2024年浙江框架裝飾服務協議及2024年湖州框架裝飾服務協議項下擬進行的交易
「百分比率」	指 具有上市規則所賦予該詞的涵義
「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）
「物業管理及相關服務」	指 盛全物業及其附屬公司根據2021年框架物業管理服務協議向本集團提供的物業管理及相關服務，預期將於2024年框架物業管理服務協議項下繼續提供

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.0005美元的股份
「股東」	指	股份持有人
「盛全物業」	指	德信盛全物業服務有限公司(前稱盛全物業服務股份有限公司)，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為德信服務的間接全資附屬公司
「智能社區解決方案服務」	指	德信服務集團根據2021年智能社區解決方案服務框架協議向本集團提供的智能社區解決方案服務，預期將於2024年智能社區解決方案服務框架協議項下繼續提供
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「浙江格雅」	指	浙江格雅裝飾有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「%」	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12月15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，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。