

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)

持續關連交易

(1) 修訂年度上限

及

(2) 湖州框架裝飾服務協議

修訂年度上限及湖州框架裝飾服務協議

如招股章程所披露，本公司訂立以下持續關連交易協議，期限至二零二一年十二月三十一日止：

- (1) 與盛全物業服務訂立框架物業管理服務協議，盛全物業服務同意不時向本集團提供物業管理服務；及
- (2) 與浙江格雅裝飾訂立框架裝飾服務協議，浙江格雅裝飾同意不時向本集團提供裝飾及相關服務。

本公司於其上市時就框架物業管理服務協議及框架裝飾服務協議項下擬進行之交易獲聯交所授予豁免嚴格遵守上市規則第十四A章之公告規定。

董事會預期框架物業管理服務協議及框架裝飾服務協議各自項下截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的現有年度上限將不足，因此，董事會建議透過訂立補充框架協議修訂相關年度上限。

此外，董事會謹此宣佈於二零一九年十一月二十八日，本公司與湖州格雅訂立湖州框架裝飾服務協議，據此，湖州格雅同意不時向本集團提供裝飾及相關服務。

上市規則的涵義

補充框架物業管理服務協議

於本公告日期，盛全物業服務由德信控股全資擁有的盛全控股擁有80.09%。德信控股由胡一平先生(執行董事及控股股東)及胡詩豪先生(非執行董事及控股股東)分別擁有91.61%及8.39%，故盛全物業服務為本公司關連人士。因此，訂立補充物業管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括修訂現有年度上限)構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

補充框架裝飾服務協議及湖州框架裝飾服務協議

浙江格雅裝飾及湖州格雅由胡一平先生之兄弟胡月根先生分別擁有91.43%及90%，故浙江格雅裝飾及湖州格雅為本集團關連人士。因此，訂立補充裝飾服務協議及湖州框架裝飾服務協議以及其項下擬進行的交易(包括修訂現有年度上限)構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於截至二零一九年十二月三十一日止年度之補充框架協議項下擬進行交易的經修訂年度上限及截至二零一九年十二月三十一日止年度之湖州框架裝飾服務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(定義見上市規則)按合計基準計算均超過0.1%但低於5%，故有關交易的年度上限須遵守上市規則第十四A章有關申報、公告及年度審核的規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之補充框架協議項下擬進行交易的經修訂年度上限及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之湖州框架裝飾服務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(定義見上市規則)按合計基準計算均超過5%，故有關交易的年度上限須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的經修訂年度上限須待獨立股東批准後，方可作實。倘本公司並未取得有關截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之補充框架協議項下擬進行交易的經修訂年度上限及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之湖州框架裝飾服務協議項下擬進行交易的年度上限的獨立股東批准，本公司將進一步修訂有關年度上限令截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之進一步經修訂年度上限的適用百分比率不超過5%。本公司將適時作出進一步公告。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會將根據上市規則第十四A章成立，並由全體獨立非執行董事組成，以就補充框架協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限，以及湖州框架裝飾服務協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限向獨立股東提供建議。

就此而言，本公司將委任獨立財務顧問就補充框架協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限，以及湖州框架裝飾服務協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限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補充框架協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限，以及湖州框架裝飾服務協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限。

胡一平先生及其聯繫人於補充框架協議及湖州框架裝飾服務協議以及該等協議項下擬進行交易中擁有權益，故將須於股東特別大會上放棄投票有關決議案。除上述者外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於補充框架協議及湖州框架裝飾服務協議以及該等協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無其他股東須就有關決議案於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)有關截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限的補充框架協議，以及有關截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限的湖州框架裝飾服務協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提出建議的函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東作出建議的函件；(iv)上市規則要求的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告之通函因需要更多時間編製載於其中之資料，故預期將於二零一九年十二月三十一日或前後寄發予股東。

緒言

如招股章程所披露，本公司訂立以下持續關連交易協議，期限至二零二一年十二月三十一日止：

- (1) 與盛全物業服務訂立框架物業管理服務協議，盛全物業服務同意不時向本集團提供物業管理服務；及
- (2) 與浙江格雅裝飾訂立框架裝飾服務協議，浙江格雅裝飾同意不時向本集團提供裝飾及相關服務。

本公司於其上市時就框架物業管理服務協議及框架裝飾服務協議項下擬進行之交易獲聯交所授予豁免嚴格遵守上市規則第十四A章之公告規定。

董事會預期框架物業管理服務協議及框架裝飾服務協議各自項下截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的現有年度上限將不足，因此，董事會建議透過訂立補充框架協議修訂相關年度上限。

此外，董事會謹此宣佈於二零一九年十一月二十八日，本公司與湖州格雅訂立湖州框架裝飾服務協議，據此，湖州格雅同意不時向本集團提供裝飾及相關服務。

(1) 補充框架物業管理服務協議

於二零一九年十一月二十八日，本公司與盛全物業服務訂立補充框架物業管理服務協議，以修訂框架物業管理服務協議項下截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的現有年度上限。除現有年度上限修訂外，框架物業管理服務協議的所有其他條款及條件(包括定價政策及基準)仍具有十足效力及作用。

下表載列(i)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月盛全物業服務提供物業管理服務的歷史交易金額；及(ii)分別截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的框架物業管理服務協議項下的現有年度上限及補充框架物業管理服務協議項下的經修訂年度上限。

| | 歷史交易金額 (人民幣千元) | | | 年度上限 (人民幣千元) | | | | | | | |
|--|-------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--|--|
| | 截至以下日期止年度 | | 截至以下日期止九個月 | 截至以下日期止年度 | | | | | | | |
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一九年 | | 二零二零年 | | 二零二一年 | | | |
| | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 九月三十日 | 現有 | 經修訂 | 現有 | 經修訂 | 現有 | 經修訂 | | |
| | | | 年度上限 | | 年度上限 | | 年度上限 | | 年度上限 | | |
| 盛全物業服務 | | | | | | | | | | | |
| (i) 交付前物業管理服務 | 3,677 | 6,699 | 12,264 | 18,200 | 20,000 | 23,650 | 50,000 | 35,500 | 75,000 | | |
| (ii) 向本集團物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務 | 20,535 | 12,457 | 25,162 | 27,000 | 53,000 | 27,350 | 100,000 | 30,400 | 225,000 | | |
| 總計 | 24,212 | 19,156 | 37,426 | 45,200 | 73,000 | 51,000 | 150,000 | 65,900 | 300,000 | | |

補充框架物業管理服務協議項下有關提供交付前物業管理服務的經修訂年度上限乃參考多項因素釐定，其中包括(i)物業項目的計劃交付時間表，據此，本集團預計將於二零一九年、二零二零年及二零二一年交付的物業項目數目分別約為15個、22個及29個，且本集團或會聘請盛全物業服務進行交付前物業管理服務；(ii)根據開發進度，本集團預期將於二零一九年至二零二一年期間完成開發的開發中總建築面積及持作未來開發的規劃建築面積將於二零一八年至二零一九年、二零一九年至二零二零年及二零二零年至二零二一年期間分別增加約93%、73%及26%的估計；及(iii)本公司策略轉為為客戶開發更多精緻裝飾公寓及高端產品，導致物業管理費用增加。因此，由於本集團物業開發業務的快速增長，本集團預期對盛全物業服務提供有關服務的需求超過本集團的初始預期。

補充框架物業管理服務協議項下有關向本集團物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務的經修訂年度上限乃參考多項因素釐定，其中包括(i)根據開發進度，本集團預期將於二零一九年至二零二一年開始預售的現有物業項目及預計新物業項目數目；(ii)相關樣板房及銷售展示中心的總建築面積；(iii)物業項目的地理位置；(iv)物業項目預售期的預計時

長；(v)對相關樣板房及銷售展示中心的人力資源分配；及(vi)預計將於未來三年穩定增長的中國勞工成本及材料成本。本公司估計，根據開發進度，本集團預期將於二零一九年、二零二零年及二零二一年開始預售的現有及預計新物業項目數目分別約為43個、73個（其中24個將為預計新物業項目）及121個（其中74個將為預計新物業項目）。此外，本公司估計本集團於浙江省需要管理及相關服務的物業項目的相關樣板房及銷售展示中心的總建築面積於二零一九年較二零一八年、二零二零年較二零一九年及二零二一年較二零二零年將分別增加約128%、77%及104%。

因此，由於本集團物業開發業務的快速增長，預期於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度開始預售的現有物業項目及預計新物業項目所增加的數目超過本集團的初始預期。

董事會確認，於本公告日期尚未超過框架物業管理服務協議項下截至二零一九年十二月三十一日止年度的現有年度上限。

(2) 補充框架裝飾服務協議

於二零一九年十一月二十八日，本公司與浙江格雅裝飾訂立補充框架裝飾服務協議，以修訂框架裝飾服務協議項下截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的現有年度上限。除現有年度上限修訂外，框架裝飾服務協議的所有其他條款及條件（包括定價政策及基準）仍具有十足效力及作用。

下表載列(i)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月浙江格雅裝飾提供裝飾及相關服務的歷史交易金額；及(ii)分別截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的框架裝飾服務協議項下的現有年度上限及補充框架裝飾服務協議項下的經修訂年度上限。

| | 歷史交易金額 (人民幣千元) | | | 年度上限 (人民幣千元) | | | | | |
|--------|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | 截至以下 | | | 截至以下日期止年度 | | | | | |
| | 截至以下日期止年度 | | 日期止九個月 | 二零一九年 | | 二零二零年 | | 二零二一年 | |
| | 二零一七年 十二月 三十一日 | 二零一八年 十二月 三十一日 | 二零一九年 九月 三十日 | 現有 年度上限 | 經修訂 年度上限 | 現有 年度上限 | 經修訂 年度上限 | 現有 年度上限 | 經修訂 年度上限 |
| 浙江格雅裝飾 | 31,116 | 113,462 | 107,530 | 130,000 | 200,000 | 160,000 | 260,000 | 200,000 | 320,000 |

補充框架裝飾服務協議項下截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的經修訂年度上限乃參考(其中包括)以下因素釐定：(i)提供裝飾及相關服務的歷史交易及交易金額；(ii)本公司策略轉為向客戶出售精緻裝飾公寓以增加物業的平均售價；及(iii)由於本集團物業發展業務的快速增長，預期本集團或會聘請浙江格雅裝飾進行預計新物業項目超出本集團的初始預期。

董事會確認，於本公告日期尚未超過框架裝飾服務協議項下截至二零一九年十二月三十一日止年度的現有年度上限。

(3) 湖州框架裝飾服務協議

湖州框架裝飾服務協議的主要條款詳情載列如下：

日期

二零一九年十一月二十八日

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

湖州框架裝飾服務協議將於湖州框架裝飾服務協議起直至二零二一年十二月三十一日(包括當日)生效，且可在訂約雙方同意的情況下續期，惟須符合上市規則第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

標的事項

根據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緻裝飾、公共區域的裝飾及門、窗及幕牆的安裝。

當根據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獨立第三方參與甄選程序；
- (3) 本集團應付的裝飾費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僅包含與湖州框架裝飾服務協議所載具法律約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

定價政策

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。向本集團提交的報價將須遵循下文所載的甄選程序：

- (i) 根據實際情況（如交易金額及交易規模），本集團將在主管部門指定的報章及信息網絡上刊發招標公告以邀請非特定的潛在投標方或向潛在投標方發出招標邀請，或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供應商獲得服務供應建議書，該等供應商中至少兩名須為本公司的獨立第三方；
- (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（如將予提供服務的報價、潛在投標方的資質證明、將予提供服務的質量及人力資源的分配）對各潛在投標方給予的評分建立評估機制。內部招標評審委員會將使用潛在投標方的平均分數作為甄選服務提供商的一項指標。

內部招標評審委員會將僅在認為潛在投標方在本集團物業項目所在的相關市場中具有競爭優勢時，方會批准潛在投標方的申請。

建議年度上限

下表載列湖州框架裝飾服務協議項下截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

| | 年度上限 (人民幣千元) | | |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 截至以下日期止年度 | | |
| | 二零一九年 十二月 三十一日 | 二零二零年 十二月 三十一日 | 二零二一年 十二月 三十一日 |
| 應付湖州格雅的服務費 | 30,000 | 55,000 | 55,000 |

在釐定上述年度上限時，本公司已計及本集團就以下各項應付的估計裝飾費用總額：(i)截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度本集團或會聘請湖州格雅提供有關裝飾服務的預計新物業項目，(ii)需要裝飾及相關服務的相關物業總建築面積；及(iii)本集團物業所需的裝飾服務類型，尤其是裝飾服務是否屬精裝。

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。

有關盛全物業服務的資料

盛全物業服務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。盛全物業服務由德信控股(由胡一平先生(執行董事及控股股東)及胡詩豪先生(非執行董事及控股股東)分別持有91.61%及8.39%的公司)全資擁有的盛全控股擁有約80.09%。

有關浙江格雅裝飾的資料

浙江格雅裝飾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。浙江格雅裝飾由胡一平先生之兄弟胡月根先生擁有91.43%。

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。湖州格雅由胡一平先生之兄弟胡月根先生擁有90%。

訂立補充框架協議及湖州框架裝飾服務協議的理由及裨益

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。本公司認為補充框架協議令本集團能夠(a)確保取得相關服務的穩定來源；及(b)令盛全物業服務及浙江格雅裝飾作為其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。

補充框架物業管理服務協議

基於盛全物業服務與本集團已建立長期合作關係，盛全物業服務在向本集團提供可靠、高效及令人滿意的交付前物業管理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。

補充框架裝飾服務協議

基於浙江格雅裝飾與本集團已建立長期合作關係，浙江格雅裝飾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湖州格雅等第三方服務提供商提供。

經考慮資質、報價、資格、經驗及服務質量等多項因素後，本集團計劃透過訂立湖州框架裝飾服務協議聘請湖州格雅作為裝飾服務提供商。本集團擬繼續採用上述甄選標準以聘請裝飾服務提供商。

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裝飾的姐妹公司，均由胡一平先生的兄弟胡月根先生控制。由於地理位置的差異，就位於湖州的物業，本集團擬聘請湖州格雅而非浙江格雅裝飾提供裝飾及相關服務。因此，本集團訂立湖州框架裝飾服務協議。

補充框架協議及湖州框架裝飾服務協議各自的條款乃經本集團與相關服務提供商經公平磋商後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為補充框架協議及截至二零一九年十二月三十一日止年度之經修訂年度上限的條款，以及湖州框架裝飾服務協議及截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度上限的條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且就本公司而言不遜於本公司獨立第三方所得的條款，而補充框架協議及湖州框架裝飾服務協議乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體最佳利益。

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)認為補充框架協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限以及湖州框架裝飾服務協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之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訂立，符合本公司及股東的整體最佳利益。

內部控制程序

除根據上市規則第十四A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框架協議(經補充框架協議補充)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定價政策；
- (ii) 本公司財務部門負責監督本集團關連交易。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框架協議(經補充框架協議補充)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彙報並根據上市規則相關規定採取適當行動；

- (iii) 本公司獨立內部控制顧問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；及
- (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框架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，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本公司獨立第三方所得的條款，屬公平合理並符合本公司及其股東的利益，且持續關連交易按相關框架協議（經補充框架協議補充）所協定者進行，符合上市規則第十四A章的規定。

董事確認

鑒於胡一平先生及胡詩豪先生（胡一平先生之子）於服務提供商擁有的權益（如下文「上市規則的涵義」一節所詳述），胡一平先生及胡詩豪先生均已根據本公司組織章程細則及上市規則規定放棄投票有關補充框架協議、湖州框架裝飾服務協議及其項下擬進行交易的董事會決議案。除上文所披露者外，概無其他董事於補充框架協議、湖州框架裝飾服務協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無其他董事須放棄投票有關董事會決議案。

上市規則的涵義

補充框架物業管理服務協議

於本公告日期，盛全物業服務由德信控股全資擁有的盛全控股擁有80.09%。德信控股由胡一平先生（執行董事及控股股東）及胡詩豪先生（非執行董事及控股股東）分別擁有91.61%及8.39%，故盛全物業服務為本公司關連人士。因此，訂立補充物業管理服務協議及其項下擬進行的交易（包括修訂現有年度上限）構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

補充框架裝飾服務協議及湖州框架裝飾服務協議

浙江格雅裝飾及湖州格雅由胡一平先生之兄弟胡月根先生分別擁有91.43%及90%，故浙江格雅裝飾及湖州格雅為本集團關連人士。因此，訂立補充裝飾服務協議及湖州框架裝飾服務協議以及其項下擬進行的交易（包括修訂現有年度上限）構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於截至二零一九年十二月三十一日止年度之補充框架協議項下擬進行交易的經修訂年度上限及截至二零一九年十二月三十一日止年度之湖州框架裝飾服務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（定義見上市規則）按合計基準計算均超過0.1%但低於5%，故有關交易的年度上限須遵守上市規則第十四A章有關申報、公告及年度審核的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

由於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之補充框架協議項下擬進行交易的經修訂年度上限及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之湖州框架裝飾服務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（定義見上市規則）按合計基準計算超過5%，故有關交易的年度上限須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的經修訂年度上限須待獨立股東批准後，方可作實。倘本公司並未取得有關截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之補充框架協議項下擬進行交易的經修訂年度上限及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之湖州框架裝飾服務協議項下擬進行交易的年度上限的獨立股東批准，本公司將進一步修訂有關年度上限令截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之進一步經修訂年度上限的適用百分比率不超過5%。本公司將適時作出進一步公告。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會將根據上市規則第十四A章成立，並由全體獨立非執行董事組成，以就補充框架協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限，以及湖州框架裝飾服務協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限向獨立股東提供建議。

就此而言，本公司將委任獨立財務顧問就補充框架協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限，以及湖州框架裝飾服務協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限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補充框架協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限，以及湖州框架裝飾服務協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限。

胡一平先生及其聯繫人於補充框架協議及湖州框架裝飾服務協議以及該等協議項下擬進行交易中擁有權益，故將須於股東特別大會上放棄投票有關決議案。除上述者外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於補充框架協議及湖州框架裝飾服務協議以及該等協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無其他股東須就有關決議案於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)有關截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限的補充框架協議，以及有關截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限的湖州框架裝飾服務協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提出建議的函件；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東作出建議的函件；(iv)上市規則要求的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告之通函因需要更多時間編製載於其中之資料，故預期將於二零一九年十二月三十一日或前後寄發予股東。

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：

| | | |
|--------|---|--|
| 「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 |
| 「德信控股」 | 指 | 德信控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由胡一平先生持有91.61%及由胡詩豪先生持有8.39% |

| | | |
|--------------|---|---|
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開的股東特別大會，以審議及酌情批准(其中包括)有關截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限的補充框架協議，以及有關截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限的湖州框架裝飾服務協議 |
| 「框架協議」 | 指 | 框架裝飾服務協議、框架物業管理服務協議及湖州框架裝飾服務協議 |
| 「框架裝飾服務協議」 | 指 | 本公司與浙江格雅裝飾為管理向本集團物業開發項目提供的裝飾及相關服務訂立日期為二零一九年二月一日的框架裝飾服務協議，期限至二零二一年十二月三十一日止 |
| 「框架物業管理服務協議」 | 指 | 本公司與盛全物業服務為管理盛全物業服務向本集團物業開發項目提供的物業管理服務訂立日期為二零一九年二月一日的框架物業管理服務協議，期限至二零二一年十二月三十一日止 |
| 「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 | 中國香港特別行政區 |
| 「湖州框架裝飾服務協議」 | 指 | 本公司與湖州格雅為管理向本集團物業開發項目提供的裝飾及相關服務訂立日期為二零一九年十一月二十八日的框架裝飾服務協議，期限自該協議日期起至二零二一年十二月三十一日止 |
| 「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 | 根據上市規則由全體獨立非執行董事組成，以就補充框架協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限，以及湖州框架裝飾服務協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限向獨立股東提供建議的本公司獨立董事委員會 |

| | | |
|----------------|---|--|
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 將由本公司委任，以就補充框架協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限，以及湖州框架裝飾服務協議項下截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除胡一平先生及其聯繫人以外的股東 |
| 「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 |
| 「物業管理服務」 | 指 | 各種物業管理服務，包括交付前物業管理服務以及樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務 |
| 「招股章程」 | 指 | 本公司日期為二零一九年二月十四日的招股章程 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「服務提供商」 | 指 | 盛全物業服務、浙江格雅裝飾及湖州格雅 |
| 「盛全控股」 | 指 | 盛全控股有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，並由德信控股全資擁有 |
| 「盛全物業服務」 | 指 | 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 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「補充框架協議」 | 指 | 補充框架裝飾服務協議及補充框架物業管理服務協議 |
| 「補充框架裝飾服務協議」 | 指 | 本公司與浙江格雅裝飾為修訂截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的年度上限訂立日期為二零一九年十一月二十八日的協議 |
| 「補充框架物業管理服務協議」 | 指 | 本公司與盛全物業服務為修訂截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的年度上限訂立日期為二零一九年十一月二十八日的協議 |

| | | |
|----------|---|------------------------------|
| 「浙江格雅裝飾」 | 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，二零一九年十一月二十八日

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、費忠敏先生及馮霞女士，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。