

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)

- (1) 有關出售目標車位的主要及關連交易；
- 及
- (2) 有關股權出售事項的主要及關連交易

有關出售目標車位的主要及關連交易

茲提述本公司日期為2022年6月9日及2022年9月23日的公告，內容有關車位租售業務代理服務框架協議，期限自2022年10月11日起至2024年12月31日止。於2023年8月24日（交易時段後），該等賣方（即本公司的附屬公司）與杭州駿德訂立地下車位使用權的獨立轉讓協議，據此，杭州駿德有條件同意購買及杭州德昇、杭州德銀、杭州凱樂及杭州空港各自均有條件同意出售目標車位的使用權，總代價為人民幣211,435,000元。於2023年8月24日，鑒於出售目標車位，本公司與德信服務訂立終止協議，以於目標車位出售完成後終止車位租售業務代理服務框架協議。

有關股權出售事項的主要及關連交易

於2023年8月24日（交易時段後），本公司間接全資附屬公司德信影視城與盛全物業及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，盛全物業有條件同意收購及德信影視城有條件同意出售目標公司的100%股權，代價為人民幣90,000,000元。目標公司的主要資產為該物業。待股權出售完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再綜合計入本公司的綜合財務報表。

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全資持有；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。因此，根據上市規則第14A章，德信服務與杭州駿德及盛全物業（各自均為德信服務的間接全資附屬公司）均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，出售事項構成本公司的關連交易。

由於有關出售目標車位的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）為5%或以上但低於25%，故出售目標車位（獨立計算）構成本公司的一項須予披露交易。

由於有關股權出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）為5%或以上但低於25%，故股權出售事項（獨立計算）構成本公司的一項須予披露交易。

考慮到於12個月期間內，出售目標車位及股權出售事項將由本集團與相同實體德信服務的附屬公司訂立，為根據上市規則第14.22條計算相關百分比率，出售目標車位及股權出售事項各項應合併計算對待，猶如出售事項為與德信服務集團進行的一項交易。

由於有關出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）（合併計算）為25%以上但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

由於車位租售業務代理服務框架協議項下的關連交易將於目標車位出售完成後終止，故本公司亦須遵守上市規則第14A.35條的公告規定。

股東特別大會

本公司擬於股東特別大會上提呈建議以尋求獨立股東批准出售事項。由於德信服務由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出售事項中擁有重大權益，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，胡一平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。將予提呈的有關出售事項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。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，將就該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議向獨立股東提供意見。本公司將會委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載列（其中包括）(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就出售事項向獨立股東提供的意見及推薦建議；(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(v)目標車位的估值報告；(vi)該物業的估值報告；(vii)股東特別大會通告；及(viii)根據上市規則須予披露的其他資料的通函預期將於2023年9月14日或之前寄發予股東。

I. 有關出售目標車位的主要及關連交易

茲提述本公司日期為2022年6月9日及2022年9月23日的公告，內容有關車位租售業務代理服務框架協議，期限自2022年10月11日起至2024年12月31日止。

於2023年8月24日（交易時段後），該等賣方（即本公司的附屬公司）與杭州駿德訂立地下車位使用權的獨立轉讓協議，據此，杭州駿德有條件同意購買及杭州德昇、杭州德銀、杭州凱燊及杭州空港各自均有條件同意出售目標車位的使用權，總代價為人民幣211,435,000元。

該等地下車位使用權轉讓協議的各主要條款載於下文：

地下車位使用權轉讓協議A

- 日期：2023年8月24日（交易時段後）
- 訂約方：(1) 杭州駿德（作為買方）（「買方A」）；及
(2) 杭州德昇（作為賣方A）；
- 標的事項：根據地下車位使用權轉讓協議A的條款及條件，買方A有條件同意購買及賣方A有條件同意出售位於中國浙江省杭州市拱墅區紹興路與德勝路交匯處和平德信中心指定的250個地下停車位（「目標資產A」）的使用權。

目標資產A由賣方A自行建造，故目標資產A無原始收購成本。

代價及支付條件：根據地下車位使用權轉讓協議A，每個停車位的單位價格介乎人民幣75,000元至人民幣250,000元，目標資產A的總代價（「代價A」）為人民幣52,825,000元，將由買方A按以下方式支付及結算：

- (1) 首期付款：人民幣26,412,500元（即代價A的50%）將於生效日期後5個工作日內轉入賣方A指定的銀行賬戶；及
- (2) 第二期付款：人民幣26,412,500元（即代價A的餘下50%）將於地下車位使用權轉讓協議A的所有先決條件獲達成後5個工作日內轉入賣方A指定的銀行賬戶。

代價基礎：代價A乃由買方A與賣方A經公平磋商後達成，並已考慮多項因素，包括但不限於目標資產A的市價、目標資產A的未經審核資產淨值及與獨立專業估值師的討論。

經考慮上述因素，董事會認為代價A屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件：目標車位出售完成須待以下條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (i) 本公司已根據上市規則就出售目標車位及其項下擬進行的交易發出相關通函；及
- (ii) 本公司已就出售目標車位取得一切必要批准（包括但不限於獨立股東的批准）。

完成 : 地下車位使用權轉讓協議A完成應在所有先決條件獲達成後於買方A與賣方A協定的日期生效。

完成後 : 待目標車位出售完成後，本公司與德信服務將終止車位租售業務代理服務框架協議。

地下車位使用權轉讓協議B

日期 : 2023年8月24日(交易時段後)

訂約方 : (1) 杭州駿德(作為買方)(「買方A」); 及
(2) 杭州德銀(作為賣方B);

標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議B的條款及條件，買方A有條件同意購買及賣方B有條件同意出售位於中國浙江省杭州市富陽區富閒路與創意路交匯處以西銀湖科技園指定的429個地下停車位(「目標資產B」)的使用權。

目標資產B由賣方B自行建造，故目標資產B無原始收購成本。

代價及支付條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議B，每個停車位的單位價格為人民幣50,000元，目標資產B的總代價(「代價B」)為人民幣21,450,000元，將由買方A按以下方式支付及結算：

(1) 首期付款：人民幣10,725,000元(即代價B的50%)將於生效日期後5個工作日內轉入賣方B指定的銀行賬戶；及

(2) 第二期付款：人民幣10,725,000元（即代價B的餘下50%）將於地下車位使用權轉讓協議B的所有先決條件獲達成後5個工作日內轉入賣方B指定的銀行賬戶。

代價基礎：代價B乃由買方A與賣方B經公平磋商後達成，並已考慮多項因素，包括但不限於目標資產B的市價、目標資產B的未經審核資產淨值及與獨立專業估值師的討論。

經考慮上述因素，董事會認為代價B屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件：目標車位出售完成須待以下條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

(i) 本公司已根據上市規則就出售目標車位及其項下擬進行的交易發出相關通函；及

(ii) 本公司已就出售目標車位取得一切必要批准（包括但不限於獨立股東的批准）。

完成：地下車位使用權轉讓協議B完成應在所有先決條件獲達成後於買方A與賣方B協定的日期生效。

完成後：待目標車位出售完成後，本公司與德信服務將終止車位租售業務代理服務框架協議。

地下車位使用權轉讓協議C

- 日期 : 2023年8月24日(交易時段後)
- 訂約方 : (1) 杭州駿德(作為買方)(「買方A」); 及
(2) 杭州凱樂(作為賣方C);
- 標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議C的條款及條件, 買方A有條件同意購買及賣方C有條件同意出售位於中國浙江省杭州市臨平區興國路與星辰路交匯處嘉悅府指定的195個地下停車位(「目標資產C」)的使用權。

目標資產C的原始收購成本為人民幣21,264,750元。
- 代價及支付條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議C, 每個停車位的單位價格為人民幣88,000元, 目標資產C的總代價(「代價C」)為人民幣17,160,000元, 將由買方A按以下方式支付及結算:

(1) 首期付款: 人民幣8,580,000元(即代價C的50%)將於生效日期後5個工作日內轉入賣方C指定的銀行賬戶; 及

(2) 第二期付款: 人民幣8,580,000元(即代價C的餘下50%)將於地下車位使用權轉讓協議C的所有先決條件獲達成後5個工作日內轉入賣方C指定的銀行賬戶。
- 代價基礎 : 代價C乃由買方A與賣方C經公平磋商後達成, 並已考慮多項因素, 包括但不限於目標資產C的市價、目標資產C的未經審核資產淨值及與獨立專業估值師的討論。

經考慮上述因素，董事會認為代價C屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

- 先決條件 : 目標車位出售完成須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：
- (i) 本公司已根據上市規則就出售目標車位及其項下擬進行的交易發出相關通函；及
 - (ii) 本公司已就出售目標車位取得一切必要批准(包括但不限於獨立股東的批准)。
- 完成 : 地下車位使用權轉讓協議C完成應在所有先決條件獲達成後於買方A與賣方C協定的日期生效。
- 完成後 : 待目標車位出售完成後，本公司與德信服務將終止車位租售業務代理服務框架協議。

地下車位使用權轉讓協議D

- 日期 : 2023年8月24日(交易時段後)
- 訂約方 : (1) 杭州駿德(作為買方)(「買方A」)；及
(2) 杭州空港(作為賣方D)；
- 標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議D的條款及條件，買方A有條件同意購買及賣方D有條件同意出售位於中國浙江省杭州市蕭山區機場大道與坎紅路交匯處以東德信空港城指定的1,000個地下停車位(「目標資產D」)的使用權。

目標資產D由賣方D自行建造，故目標資產D無原始收購成本。

代價及支付條件：根據地下車位使用權轉讓協議D，每個停車位的單位價格為人民幣120,000元，目標資產D的總代價（「代價D」）為人民幣120,000,000元，將由買方A按以下方式支付及結算：

- (1) 首期付款：人民幣60,000,000元（即代價D的50%）將於生效日期後5個工作日內轉入賣方D指定的銀行賬戶；及
- (2) 第二期付款：人民幣60,000,000元（即代價D的餘下50%）將於地下車位使用權轉讓協議D的所有先決條件獲達成後5個工作日內轉入賣方D指定的銀行賬戶。

代價基礎：代價D乃由買方A與賣方D經公平磋商後達成，並已考慮多項因素，包括但不限於目標資產D的市價、目標資產D的未經審核資產淨值與及獨立專業估值師的討論。

經考慮上述因素，董事會認為代價D屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件：目標車位出售完成須待以下條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (i) 本公司已根據上市規則就出售目標車位及其項下擬進行的交易發出相關通函；及
- (ii) 本公司已就出售目標車位取得一切必要批准（包括但不限於獨立股東的批准）。

- 完成 : 地下車位使用權轉讓協議D完成應在所有先決條件獲達成後於買方A與賣方D協定的日期生效。
- 完成後 : 待目標車位出售完成後，本公司與德信服務將終止車位租售業務代理服務框架協議。

終止協議

於2023年8月24日，鑒於收購目標車位，本公司與德信服務訂立終止協議，以於目標車位出售完成後終止車位租售業務代理服務框架協議。根據終止協議，雙方已同意於目標車位出售完成後終止車位租售業務代理服務框架協議。德信服務集團截至目標車位出售完成時根據車位租售業務代理服務框架協議應收的代理服務費及本公司根據車位租售業務代理服務框架協議向德信服務預付的按金（截至2023年6月30日為人民幣250,000,000元）將由本公司於終止後30日內支付／預付予德信服務。

訂立出售目標車位的理由及裨益以及終止車位租售業務代理服務框架協議

於2022年12月31日，目標車位使用權的未經審核資產淨值約為人民幣230,157,389元。於目標車位出售完成後，本集團預期將確認未經審核虧損約人民幣36,180,325元，即出售目標車位的總代價（扣除稅項後）與上述目標車位使用權於2022年12月31日的資產淨值之間的差額。本集團因出售目標車位而錄得的實際收益或虧損須待審核，並將於目標車位出售完成當日釐定。

董事認為，出售目標車位可使本集團確認收益並提高現金流周轉率。

出售目標車位的所得款項為人民幣211,435,000元，將用作本集團的一般營運資金。

鑒於目標車位出售完成後，目標車位將由德信服務直接擁有，本公司與德信服務將於目標車位出售完成後終止車位租售業務代理服務框架協議。

鑒於上文所述，該等地下車位使用權轉讓協議項下擬進行的交易乃於本公司一般及日常業務過程中進行，該等地下車位使用權轉讓協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，故董事會認為該等地下車位使用權轉讓協議項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

II. 有關股權出售事項的主要及關連交易

於2023年8月24日（交易時段後），本公司間接全資附屬公司德信影視城與盛全物業（德信中国的間接全資附屬公司）及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，盛全物業有條件同意收購及德信影視城有條件同意出售目標公司的100%股權，代價為人民幣90,000,000元。股權轉讓協議的主要條款載於下文：

- 日期：2023年8月24日（交易時段後）
- 訂約方：(1) 盛全物業（作為買方）（「買方B」）；
(2) 德信影視城（作為賣方）（「賣方E」）；及
(3) 目標公司（作為目標公司）
- 標的事項：根據股權轉讓協議的條款及條件，買方B有條件同意收購及德信影視城有條件同意出售目標公司的100%股權。

目標公司的主要資產為該物業。有關目標公司及該物業的進一步資料披露於本公告「一般資料」一節。
- 代價：股權出售事項的代價為人民幣90,000,000元，將由買方B按以下方式支付及結算：
(1) 首期付款：人民幣63,000,000元（即股權出售事項代價的70%）將於生效日期後5個工作日內轉入賣方E指定的銀行賬戶；及

- (2) 第二期付款：人民幣21,000,000元（即股權出售事項代價的餘下30%）將於目標公司的股權工商登記變更完成日期後5個工作日內轉入賣方E指定的銀行賬戶。

代價基礎： 股權出售事項的代價乃由德信影視城與德信服務經公平磋商後達成，並經考慮多項因素，包括但不限於(a)目標公司於2022年12月31日的資產淨值；及(b)目標公司截至2022年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度的盈利能力。

經考慮上述因素，董事會認為股權出售事項的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件： 股權出售完成須待以下條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (i) 賣方E於股權轉讓協議項下作出的所有聲明、保證及承諾在所有重大方面仍為真實、準確及不具誤導性；
- (ii) 不存在可能導致股權轉讓協議不合法或不切實際的法律、法規或規則，概無訂約方面臨任何未決或潛在申索，從而限制股權轉讓協議的履行或對股權出售事項的合法性或其他方面產生重大不利影響；
- (iii) 就股權轉讓協議項下擬進行的交易以及該等交易的完成已獲得並完成一切必要及所需同意及批准，包括但不限於訂約方各自股東（倘使用）及其各自董事會的同意；
- (iv) 股權轉讓協議已正式簽署及生效；
- (v) 股權出售事項並無或不大可能合理地產生重大不利影響；

- (vi) 目標公司的股權應無負債及／或或有負債；
- (vii) 買方B信納其對目標公司及目標公司資產進行的業務、法律及財務盡職審查結果；
- (viii) 本公司已根據上市規則就股權出售事項及其項下擬進行的交易發出相關通函；
- (ix) 本公司已就股權出售事項取得一切必要批准（包括但不限於獨立股東的批准）；
- (x) 該物業的合法業權已登記在德信服務集團名下；及
- (xi) 股權轉讓協議及其項下擬進行的交易已根據買方B及德信影視城的公司章程、上市規則以及任何相關法律法規完成。

完成 : 股權出售完成應在所有先決條件達成後於買方B與德信影視城協定的日期生效。

待股權出售完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再綜合計入本公司的綜合財務報表。

訂立股權轉讓協議的理由及裨益

董事已持續評估本集團當前業務策略，旨在實現資源的最佳運用及改善其整體表現。

董事認為，股權出售事項為本集團變現其於目標公司的投資、重新調配其資源以發展本集團主要業務、為本集團帶來更多現金流及改善本集團財務狀況的良機。

於股權出售完成後，本集團預期確認未經審核收益約人民幣49,116,815元，即股權出售事項的代價與目標公司於2022年12月31日的資產淨值之間的差額。本集團因股權出售事項將錄得的實際收益或虧損須經審核，並將於股權出售完成日期釐定。

股權出售事項的所得款項約為人民幣90,000,000元，將用作本集團的一般營運資金。

經考慮上文所述情況後，董事認為股權出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；股權出售事項符合本公司及其股東的整體最佳利益。

III. 一般資料

有關本集團、該等賣方及德信影視城的資料

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。

有關該等賣方的資料

杭州德昇為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司。杭州德昇由本公司間接擁有90.1%及由胡先生的兄弟胡月根直接擁有9.9%。其主要從事房地產開發及運營。

杭州德銀為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司。杭州德銀由本公司間接擁有90.1%及由胡先生的兄弟胡月根直接擁有9.9%。其主要從事房地產開發及運營。

杭州凱樂為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事房地產開發及運營。

杭州空港為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司。杭州空港由本公司間接擁有63.07%，以及由孫達山、吳建榮、胡先生的兄弟胡月根、孫仲良、沈建妹及史鳳香分別直接及最終實益擁有12.36%、9.00%、6.93%、4.40%、3.24%及1.00%。其主要從事房地產開發及運營。

德信影視城為一間於中國註冊成立的有限公司，為目標公司的直接控股公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事影視基地、旅遊景區的開發、建設及投資管理；及旅遊景區及設施的開發、建設、管理服務。

有關德信服務集團、杭州駿德及盛全物業的資料

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。

杭州駿德為一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為德信服務的間接全資附屬公司並由德信服務最終實益擁有。其主要從事商業運營。

盛全物業為一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為德信服務的間接全資附屬公司並由德信服務最終實益擁有。其主要從事物業管理。

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)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有限公司7.95%的權益），彼等均被視為於出售事項中擁有重大權益，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有關該等地下車位使用權轉讓協議、股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事於出售事項中擁有重大權益。因此，概無其他董事就該等董事會決議案放棄投票。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期由德信影視城全資擁有。目標公司主要從事酒店運營及管理以及提供餐飲服務。

下文載列目標公司分別就截至2022年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度編製的未經審核財務報表摘錄：

	截至以下日期止年度	
	2022年 12月31日 (人民幣元) (未經審核)	2021年 12月31日 (人民幣元) (未經審核)
收入	5,952,450	1,834,862
除稅前利潤(虧損)	(28,396,619)	(7,771,386)
除稅後利潤(虧損)	(21,297,677)	(5,828,796)

目標公司於2022年12月31日及2021年12月31日的未經審核資產淨值分別約為人民幣40,883,185元及人民幣62,180,862元。

有關該物業的資料

該物業位於中國浙江省湖州市德清縣莫干山鎮三莫線66號。該物業的地塊面積及總建築面積分別為17,819.66平方米及31,955.09平方米。該酒店包括四層的樓宇(包括一層地下室)，提供合共186間客房，設有3間餐廳、一間酒吧及一系列設施(包括一個無柱式宴會廳、多間會議室、一個室內游泳池、轟趴館及健身房)。於2021年8月，該酒店開始營業。

IV. 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全資持有；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。因此，根據上市規則第14A章，德信服務與杭州駿德及盛全物業(各自均為德信服務的間接全資附屬公司)均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，出售事項構成本公司的關連交易。

由於有關出售目標車位的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為5%或以上但低於25%，故出售目標車位(獨立計算)構成本公司的一項須予披露交易。

由於有關股權出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為5%或以上但低於25%，故股權出售事項(獨立計算)構成本公司的一項須予披露交易。

考慮到於12個月期間內，出售目標車位及股權出售事項將由本集團與相同實體德信服務的附屬公司訂立，為根據上市規則第14.22條計算相關百分比率，出售目標車位及股權出售事項各項應合併計算對待，猶如出售事項為與德信服務集團進行的一項交易。

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(合併計算)為25%以上但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

由於車位租售業務代理服務框架協議項下的關連交易將於目標車位出售完成後終止，故本公司亦須遵守上市規則第14A.35條的公告規定。

股東特別大會

本公司擬於股東特別大會上提呈建議以尋求獨立股東批准出售事項。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出售事項中擁有重大權益，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。將予提呈的有關出售事項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。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，將就該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議向獨立股東提供意見。本公司將會委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載列（其中包括）(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就出售事項向獨立股東提供的意見及推薦建議；(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(v)目標車位的估值報告；(vi)該物業的估值報告；(vii)股東特別大會通告；及(viii)根據上市規則須予披露的其他資料的通函預期將於2023年9月14日或之前寄發予股東。

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
「德信影視城」	指	德清莫干山德信影視城開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「德信服務」	指	德信服務集團有限公司，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的統稱
「董事」	指	本公司董事
「出售目標車位」	指	根據該等地下車位使用權轉讓協議的條款及條件出售目標車位的使用權
「出售事項」	指	出售目標車位及股權出售事項的統稱
「生效日期」	指	該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議各自的生效日期，即本公司就出售目標車位及股權出售事項項下擬進行的各項交易取得獨立股東批准的日期
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准（其中包括）該等地下車位使用權轉讓協議、股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，包括但不限於出售目標車位及股權出售事項
「股權出售事項」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件出售目標公司100%的股權
「股權出售完成」	指	完成股權轉讓協議
「股權轉讓協議」	指	盛全物業、德信影視城及目標公司訂立日期為2023年8月24日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州駿德」或 「買方A」	指	杭州駿德商業運營管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為德信服務的間接全資附屬公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」或 「該物業」	指	莫干山雲谷德信開元名庭酒店，位於中國浙江省湖州市德清縣莫干山鎮三莫線66號，其土地使用權已登記於德清縣自然資源和規劃局頒發的房地產所有權證(浙(2021)德清縣不動產權第0024577號)內
「獨立股東」	指	除根據上市規則規定須於股東特別大會上就有關批准該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行的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，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
「股東」	指	股份持有人
「盛全物業」或 「買方B」	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)，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為德信服務的間接全資附屬公司

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	德清莫干山瑞璟置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，於本公告日期其由德信影視城全資擁有
「目標車位」	指	目標資產A、目標資產B、目標資產C及目標資產D的統稱
「終止協議」	指	本公司與德信服務就終止車位租售業務代理服務框架協議所訂立日期為2023年8月24日的協議
「地下車位使用 權轉讓協議A」	指	杭州駿德與杭州德昇訂立日期為2023年8月24日的和平德信中心項目地下車位使用權轉讓協議
「地下車位使用 權轉讓協議B」	指	杭州駿德與杭州德銀訂立日期為2023年8月24日的銀湖科技園項目地下車位使用權轉讓協議
「地下車位使用 權轉讓協議C」	指	杭州駿德與杭州凱燊訂立日期為2023年8月24日的嘉悅府項目地下車位使用權轉讓協議
「地下車位使用 權轉讓協議D」	指	杭州駿德與杭州空港訂立日期為2023年8月24日的空港城項目地下車位使用權轉讓協議
「該等地下車位 使用權轉讓協議」	指	地下車位使用權轉讓協議A、地下車位使用權轉讓協議B、地下車位使用權轉讓協議C及地下車位使用權轉讓協議D的統稱，各自為一份地下車位使用權轉讓協議
「賣方A」或 「杭州德昇」	指	杭州德昇置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司

「賣方B」或 「杭州德銀」	指	杭州德銀置業有限公司(前稱杭州網新銀湖置業有限公司)，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「賣方C」或 「杭州凱樂」	指	杭州凱樂企業管理有限公司(前稱杭州凱樂投資管理有限公司)，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方D」或 「杭州空港」	指	杭州空港置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方A、賣方B、賣方C及賣方D的統稱
「目標車位出售 完成」	指	完成該等地下車位使用權轉讓協議
「%」	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8月24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。