

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，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依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)

有關租賃協議之 持續關連交易

董事會宣佈，於二零二零年八月七日(交易時段後)，杭州五合(本公司非全資附屬公司，作為出租人)與杭州昶寓及杭州康寓(作為承租人)分別訂立租賃協議，租期自二零二零年十二月十五日至二零二三年十二月十四日為期三年。

於本公告日期，杭州昶寓及杭州康寓分別由德信控股擁有58.0%的杭州隨寓擁有100%，德信控股由胡一平先生(執行董事及控股股東)及魏佩芬女士(胡一平先生的妻子及控股股東)分別擁有91.61%及8.39%，故杭州昶寓及杭州康寓各自為本公司關連人士。因此，訂立租賃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。

由於有關租賃協議擬進行交易自二零二零年十二月十五日至二零二三年十二月十四日止三個年度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%，故有關交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准之規定。

緒言

董事會宣佈，於二零二零年八月七日（交易時段後），杭州五合（本公司非全資附屬公司，作為出租人）與杭州昶寓及杭州康寓（作為承租人）分別訂立租賃協議，租期自二零二零年十二月十五日至二零二三年十二月十四日為期三年。

租賃協議

昶寓租賃協議

昶寓租賃協議主要條款載列如下：

日期：二零二零年八月七日

訂約方：(1) 杭州五合（作為出租人）；及
(2) 杭州昶寓（作為承租人）。

租期：自二零二零年十二月十五日至二零二三年十二月十四日

物業：德信杭州ONE 4號樓8至11層，位於中國杭州余杭區良渚路良運街以南及儲運路以西區域

面積：總建築面積為5,046.42平方米

租金：每季度人民幣920,971.65元（其中第一季度，即自二零二零年十二月十五日至二零二一年三月十四日，應免除租金）

首期租金應於免租期屆滿前10個工作日內支付。其餘每期租金應每三個月支付一次。

用途：酒店式公寓

康寓租賃協議

日期：二零二零年八月七日

訂約方：(1) 杭州五合(作為出租人)；及
(2) 杭州康寓(作為承租人)。

租期：自二零二零年十二月十五日至二零二三年十二月十四日

物業：德信杭州ONE 4號樓2至7層，位於中國杭州余杭區良渚路良運街以南及儲運路以西區域

面積：總建築面積為7,766.57平方米

租金：每季度人民幣1,417,399.03元(其中第一季度，即自二零二零年十二月十五日至二零二一年三月十四日，應免除租金)

首期租金應於免租期屆滿前10個工作日內支付。其餘每期租金應每三個月支付一次。

用途：酒店式公寓

建議年度上限

下表載列該等租賃協議項下的建議年度上限總額：

				建議年度上限 (人民幣元)
截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	
-	7,404,800	9,353,500	8,963,800	

建議年度上限乃根據杭州昶寓及杭州康寓於自二零二零年十二月十五日至二零二三年十二月十四日期間根據租賃協議應付予本集團的租金總額釐定。各租賃協議項下的租金乃由各租賃協議的訂約方參考附近相若物業每平方米的現行市場租金後公平磋商釐定。

有關相關訂約方的資料

有關杭州五合的資料

杭州五合是根據中國法律成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，其股權由浙江德信持有92%及由一間有限合夥企業（由浙江德信持有7.59%，由沈偉萍女士持有53.57%，由盛興軍先生持有17.86%，而其餘20.98%由其他九名個人持有（該等個人均為獨立第三方））持有8%。浙江德信由本公司間接全資附屬公司德信地產持有70%及由胡一平先生（一名執行董事及控股股東）之兄弟胡月根先生持有30%。杭州五合主要從事物業開發與投資。

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。

有關杭州昶寓的資料

杭州昶寓是根據中國法律成立的有限公司，主要從事酒店式公寓出租。

於本公告日期，杭州昶寓由杭州隨寓持有其100%權益，杭州隨寓由德信控股持有58.0%，由一間有限合夥企業（由費忠敏（一名執行董事）持有33.33%及由3名獨立第三方個人持有66.67%）持有24%，由萬向信託股份有限公司（一名獨立第三方）持有10%及由一間有限合夥企業（由德信控股持有20%及由一名獨立第三方個人持有80%）持有8.0%。德信控股由胡一平先生（執行董事及控股股東）及魏佩芬女士（胡一平先生的妻子及控股股東）分別持有91.61%及8.39%。

有關杭州康寓的資料

杭州康寓是根據中國法律成立的有限公司，主要從事酒店式公寓出租。

於本公告日期，杭州康寓由杭州隨寓持有其100%權益，杭州隨寓由德信控股持有58.0%，由一間有限合夥企業（由費忠敏（一名執行董事）持有33.33%及由3名獨立第三方個人持有66.67%）持有24%，由萬向信託股份有限公司（一名獨立第三方）持有10%及由一間有限合夥企業（由德信控股持有20%及由一名獨立第三方個人持有80%）持有8.0%。德信控股由胡一平先生（執行董事及控股股東）及魏佩芬女士（胡一平先生的妻子及控股股東）分別持有91.61%及8.39%。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團是以中國浙江省為基地的領先綜合型房地產開發商。本公司認為訂立租賃協議能夠使本集團提升入住率及有效利用其投資物業並提高其租賃收入。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且租賃協議的條款屬公平合理及按正常商業條款訂立。因此，租賃協議及據此擬進行的交易以及建議年度上限均屬公平合理，並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租賃協議項下的定價政策及其他條款進行：

- (i) 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租賃協議進行。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。
- (ii) 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。
- (iii) 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租賃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租賃協議所協定者進行，符合上市規則第14A章的規定。

董事確認

鑒於胡一平先生、胡詩豪先生(胡一平先生之子)及費忠敏先生於杭州五合、杭州昶寓及／或杭州康寓擁有的權益，如下文「上市規則的涵義」一節所詳述)，胡一平先生、胡詩豪先生及費忠敏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租賃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，概無其他董事於租賃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

於本公告日期，杭州昶寓及杭州康寓分別由德信控股擁有58.0%的杭州隨寓擁有100%，德信控股由胡一平先生(執行董事及控股股東)及魏佩芬女士(胡一平先生的妻子及控股股東)分別擁有91.61%及8.39%，故杭州昶寓及杭州康寓各自為本公司關連人士。因此，訂立租賃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。

由於有關租賃協議擬進行交易自二零二零年十二月十五日至二零二三年十二月十四日止三個年度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%，故有關交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准之規定。

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
「昶寓租賃協議」	指	出租人杭州五合與承租人杭州昶寓於二零二零年八月七日簽訂租賃協議，租期為二零二零年十二月十五日至二零二三年十二月十四日
「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，於本公告日期，由胡一平先生持有91.61%及由魏佩芬女士持有8.39%
「德信地產」	指	德信地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及本公司的一間間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州昶寓」	指	杭州昶寓酒店管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「杭州康寓」	指	杭州康寓酒店管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「杭州隨寓」	指	杭州隨寓網路科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「杭州五合」	指	杭州五合實業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司及本公司的一間非全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「康寓租賃協議」	指	出租人杭州五合與承租人杭州康寓訂立的日期為二零二零年八月七日的租賃協議，租期為二零二零年十二月十五日至二零二三年十二月十四日
「租賃協議」	指	昶寓租賃協議及康寓租賃協議

「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
「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
「%」	指	百分比
「浙江德信」	指	浙江德信商用投資管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司及本公司的一間間接非全資附屬公司

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

香港，二零二零年八月七日

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。

* 僅供識別