
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的德商產投服務集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函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。



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

(1)有關該等御環租賃協議之主要及關連交易； 及 (2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至37頁。

獨立董事委員會函件(載有其就該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易致獨立股東之推薦意見)載於本通函第38頁。獨立財務顧問函件(載有其就該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第39至76頁。

本公司謹訂於2023年3月22日(星期三)上午十時三十分假座中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座18樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第96至98頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上列印的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時(即2023年3月20日(星期一)上午十時三十分前)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

2023年3月3日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	38
新百利融資有限公司函件	39
附錄一 — 本集團財務資料	77
附錄二 — 估值報告	79
附錄三 — 一般資料	87
股東特別大會通告	96

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	德商產投服務集團有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2270)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「德恒鴻」	指	成都德恒鴻商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「德商高欣」	指	成都德商高欣置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，其由鄒康先生(本公司之非執行董事及控股股東)及鄒健女士(本公司之控股股東)最終控制，因此為本公司的關連人士
「德商置業集團」	指	成都德商置業有限公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司。成都德商置業有限公司為於中國成立的有限公司，由鄒康先生(本公司控股股東兼非執行董事)及鄒健女士(本公司控股股東)最終控制
「德商永潤」	指	成都德商永潤商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「德商遠泓」	指	成都德商遠泓商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2023年3月22日(星期三)上午十時三十分假座中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座18樓會議室舉行的股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函
「全球發售」	指	本公司於2021年12月17日完成與股份在聯交所上市有關的全球發售
「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
「國際財務報告準則第16號」	指	由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則第16號「租賃」，當中載列有關租賃的確認、計量、列報方式及披露的原則
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生)組成之獨立董事委員會，以就該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，以就該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東(不包括鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna、Pengna Holding及根據上市規則須於股東特別大會上就批准該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的其他股東)
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方人士

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2023年2月28日，即本通函付印前，就確定當中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂，補充或以其他方式修改）
「Pengna Holding」	指	Pengna Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄒健女士全資擁有，並為本公司之控股股東之一
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2021年11月30日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元之股份
「股東」	指	股份的持有人
「Sky Donna」	指	Sky Donna Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄒康先生全資擁有，並為本公司之控股股東之一
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充御環租賃協議I」	指	德商遠泓與德商高欣於2023年1月4日就租賃御環租賃物業I訂立的御環租賃協議I的補充協議
「補充御環租賃協議II」	指	德商永潤與德商高欣於2023年1月4日就租賃御環租賃物業II訂立的御環租賃協議II的補充協議
「補充御環租賃協議III」	指	德恒鴻與德商高欣於2023年1月4日就租賃御環租賃物業III訂立的御環租賃協議III的補充協議

釋 義

「該等補充御環租賃協議」	指	包括補充御環租賃協議I、補充御環租賃協議II及補充御環租賃協議III
「御環租賃協議I」	指	德商遠泓與德商高欣於2022年11月4日就租賃御環租賃物業I訂立的租賃協議(經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議I修訂及補充)
「御環租賃協議II」	指	德商永潤與德商高欣於2022年11月4日就租賃御環租賃物業II訂立的租賃協議(經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議II修訂及補充)
「御環租賃協議III」	指	德恒鴻與德商高欣於2022年11月4日就租賃御環租賃物業III訂立的租賃協議(經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議III修訂及補充)
「該等御環租賃協議」	指	包括御環租賃協議I、御環租賃協議II及御環租賃協議III
「該等御環租賃物業」	指	包括御環租賃物業I、御環租賃物業II及御環租賃物業III
「御環租賃物業I」	指	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的3至12樓
「御環租賃物業II」	指	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的13至22樓
「御環租賃物業III」	指	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的23至31樓
「%」	指	百分比



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.
德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2270)

執行董事：

張志成先生 (主席及行政總裁)
熊建秋女士
萬虹女士
柳軍先生
邵家楨先生

非執行董事：

鄒康先生

獨立非執行董事：

方利強先生
陳滌先生
嚴洪先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國
成都市
高新技術產業開發區
天府大道北段1480號
德商國際
A座1803室

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

敬啟者：

- (1)有關該等御璟租賃協議之主要及關連交易；**
及
(2)股東特別大會通告

1. 緒言

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該等御環租賃協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等御環租賃協議發出之函件；(iii)獨立財務顧問就該等御環租賃協議發出之函件；及(iv)股東特別大會通告，使閣下可於股東特別大會上就投票贊成或反對該等提呈之決議案作出知情決定。

2. 該等御環租賃協議

於2022年11月4日(交易時段後)，德商遠泓、德商永潤及德恒鴻(作為租戶)(均為本公司之間接非全資附屬公司)分別與德商高欣(作為業主)就該等御環租賃物業訂立該等御環租賃協議，自2022年12月8日起(或自該等御環租賃協議當中所載條件滿足後該等御環租賃協議生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日止為期14年8個月(倘該等御環租賃協議的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)。

於2023年1月4日(交易時段後)，德商遠泓、德商永潤、德恒鴻及德商高欣訂立該等補充御環租賃協議，以將該等御環租賃協議生效(待達成其項下所述之條件後)之最後截止日期延長至2023年3月31日(或該等御環租賃協議訂約方可能書面協定之其他日期)。

該等御環租賃協議包括御環租賃協議I、御環租賃協議II及御環租賃協議III。該等御環租賃協議各自之主要條款載列如下：

御環租賃協議I

- 日期：2022年11月4日(交易時段後)(經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議I修訂及補充)
- 訂約方：(i) 德商遠泓(作為租戶)；及
(ii) 德商高欣(作為業主)

董事會函件

- 租賃物業** : 位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的3至12樓
- 建築面積** : 約9,889.48平方米
- 年期** : 自2022年12月8日起(或自御璟租賃協議I當中所載條件滿足後御璟租賃協議I生效日期起,以較後者為準)至2037年8月7日止14年8個月(倘御璟租賃協議I的生效日期遲於2022年12月8日,則可予以延長)
- 倘德商遠泓有意重續租賃年期,其應於御璟租賃協議I屆滿前六個月向德商高欣提出申請。訂約各方將進一步磋商及訂立新租賃協議。德商遠泓於御璟租賃協議I屆滿後較其他各方可優先根據御璟租賃協議I相同條款租賃御璟租賃物業I
- 用途** : 德商遠泓將御璟租賃物業I轉租予潛在轉租租戶用作辦公室,並向其提供配套服務
- 租金** : 於整個租賃期間應付之租金總額將約為人民幣85.7百萬元(包括增值稅,惟不包括物業管理費以及電費、水費、冷氣費及其他使用御璟租賃物業I所附帶的費用等其他公共設施收費),預期將由本集團內部資源撥付

根據御璟租賃協議I之條款,租期首三年之每月租金約為每月人民幣465,700元(包括增值稅),後續每三年上漲約5%

御環租賃協議I項下的應付租金乃訂約方經參考(其中包括)獨立估值師對該等御環租賃物業於2023年1月31日的市場租金作出的估值經公平磋商後達致。後續每三年租金增幅約5%乃訂約方經參考市場上相似類別物業的現行租金增幅經公平磋商後達致。根據本集團在物業管理及商業運營服務行業的經驗及知識(尤其是本集團多年來提供招租及租賃相關服務的經驗及知識),董事認為,應付租金及租金增幅與市場價格相稱(如無更佳條款)

免租裝修期 : 於御環租賃協議I生效日期後的首三年內將有合共約11個月的裝修期(首年六個月,第二年三個月,及第三年兩個月),在此期間內,德商遠泓不得被要求支付租金,惟須支付相關物業費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費

董事會函件

- 保證金** : 應向德商高欣支付約人民幣0.5百萬元作為保證金。保證金應於租賃期屆滿時退還予德商遠泓，惟屆時德商遠泓根據御璟租賃協議I並無結欠德商高欣任何未付款項。倘因德商遠泓違約導致御璟租賃協議I終止，則保證金將被沒收
- 支付條款** : 根據御璟租賃協議I的條款，租金應於相關季度開始前至少15天按季度預付，惟條件是約人民幣1.4百萬元(經計及租賃首個年度之六個月免租裝修期)應於簽立御璟租賃協議I後七日內支付予德商高欣，作為截至2023年9月7日的租期的首期租金
- 誠意金** : 已向德商高欣支付相當於約人民幣1.9百萬元金額作為可退還誠意金。倘御璟租賃協議I於2023年3月31日或之前並未生效，則應向德商遠泓無息退還全部誠意金。倘御璟租賃協議I於達致其項下規定的條件後生效，則誠意金將用於支付部分保證金及首期租金

終止 : 根據御環租賃協議I的其他條款，御環租賃協議I的訂約方經雙方協商一致可終止該協議

然而，倘若德商高欣單方面提前終止御環租賃協議I，或由於德商高欣的原因出現協議所規定的若干情況（包括但不限於德商高欣在並無合理理由的情況下收回物業或提高租金、德商高欣違反御環租賃協議I項下的承諾或德商高欣出售或抵押御環租賃物業I而影響德商遠泓或潛在轉租租戶使用或租賃物業的權利），則德商遠泓有權終止御環租賃協議I並就違約責任向德商高欣提出申索。如因上述原因而終止御環租賃協議I，德商高欣須支付相當於三個月租金的違約金，及(i)退還德商遠泓已支付的全部保證金；(ii)退還德商遠泓已支付但尚未動用的全部租金或物業開支；(iii)賠償德商遠泓於該等物業投資的裝修成本損失（根據御環租賃協議I計算）；(iv)賠償德商遠泓於剩餘租期御環租賃物業I所產生的全部預期收益（具體金額由法院釐定）；及(v)賠償德商遠泓因終止御環租賃協議I而賠償御環租賃物業I的轉租租戶或其他第三方而造成的全部直接損失

- 其他重大條款
- ： (a) 德商遠泓有權將御璟租賃物業I轉租予第三方。本集團並不受限於將御璟租賃物業I轉租予本公司關連人士，惟目前並無計劃將御璟租賃物業I轉租予本公司關連人士。倘本集團決議將物業轉租予本公司關連人士，其將遵守上市規則第14A章規定並確保有關條款屬公平合理並符合本集團的利益。特別是，本公司相關負責人在與關連人士訂立轉租協議前將會參考當時市場租金及本集團向獨立第三方提供的租金，並確保本集團向關連人士提供的租金與上述租金相稱且不低於上述租金。相關負責人亦會每年審閱向關連人士提供的租金，並調整租金(如適用)以確保租金與當時市場租金及提供予獨立第三方的租金相稱且不低於該租金
- (b) 根據上市規則，御璟租賃協議I須待簽立御璟租賃協議I及本公司已於股東大會上取得獨立股東批准訂立御璟租賃協議I後方會生效

- (c) 於御璟租賃協議I日期，德商高欣正在解決有關總建築面積約526.18平方米的御璟租賃物業I中若干物業的業權事宜。該等物業已售出，且其業權目前由獨立第三方持有。據董事所知及所悉，德商高欣的初步商業計劃乃為於開發完成後將御璟租賃物業I出售予第三方。其後，德商高欣調整其商業計劃，並決定保留御璟租賃物業I的所有權，將物業予以出租。德商高欣已承諾在租賃首個年度的免租裝修期內通過自獨立第三方業主收回業權解決有關受影響物業的業權事宜。倘業權事宜沒有解決，德商遠泓將無需支付上述受影響物業的租金(通過每平方米月租金乘以上述受影響物業的建築面積計算得出)。在此情況下，就御璟租賃物業I應付的總月租將通過扣除上述受影響物業的相關月租進行調整，而就任何該等受影響物業之已付租金將悉數返還予德商遠泓。此外，德商高欣已承諾支付德商遠泓就因業權事宜而導致該等受影響物業業主而提出的任何申索所遭受的全部損失

董事認為，上述措施已充分保障本集團的利益，乃因倘若業權事宜未得到解決，實際上一方面本集團並不對該等受影響物業的應付租金負責，另一方面使本集團免於遭受因該等受影響物業業主就業權事宜提出申索而產生的任何虧損。鑒於上述保障措施，並考慮到(i)董事認為，御璟租賃協議I的租金及其他條款屬公平合理並符合本集團的利益；及(ii)如果御璟租賃協議I並無涵蓋該等受影響物業，則本集團將需額外時間及資源重新協商租賃該等受影響物業的條款，董事認為，將該等受影響物業納入至御璟租賃協議I的租賃範圍內符合本集團的利益

有關御璟租賃物業I的業權事宜的最新情況的詳情，請參閱下文「該等御璟租賃物業的業權的最新情況」一段。

董事會函件

御璟租賃協議II

- 日期** : 2022年11月4日(交易時段後)(經日期為2023年1月4日之補充御璟租賃協議II修訂及補充)
- 訂約方** : (i) 德商永潤(作為租戶); 及
(ii) 德商高欣(作為業主)
- 租賃物業** : 位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的13至22樓
- 建築面積** : 約9,892.07平方米
- 年期** : 自2022年12月8日起(或自御璟租賃協議II當中所載條件滿足後御璟租賃協議II生效日期起,以較後者為準)至2037年8月7日止14年8個月(倘御璟租賃協議II的生效日期遲於2022年12月8日,則可予以延長)
- 倘德商永潤有意重續租賃年期,其應於御璟租賃協議II屆滿前六個月向德商高欣提出申請。訂約各方將進一步磋商及訂立新租賃協議。德商永潤於御璟租賃協議II屆滿後較其他各方可優先根據御璟租賃協議II相同條款租賃御璟租賃物業II
- 用途** : 德商永潤將御璟租賃物業II轉租予潛在轉租租戶用作辦公室,並向其提供配套服務
- 租金** : 於整個租賃期間應付之租金總額將約為人民幣85.7百萬元(包括增值稅,惟不包括物業管理費以及電費、水費、冷氣費及其他使用御璟租賃物業II所附帶的費用等其他公共設施收費),預期將由本集團內部資源撥付

董事會函件

根據御璟租賃協議II之條款，租期首三年之每月租金約為每月人民幣465,800元(包括增值稅)，後續每三年上漲約5%

御璟租賃協議II項下的應付租金乃訂約方經參考(其中包括)獨立估值師對該等御璟租賃物業於2023年1月31日的市場租金作出的估值經公平磋商後達致。後續每三年租金增幅約5%乃訂約方經參考市場上相似類別物業的現行租金增幅經公平磋商後達致。根據本集團在物業管理及商業運營服務行業的經驗及知識(尤其是本集團多年來提供招租及租賃相關服務的經驗及知識)，董事認為，應付租金及租金增幅與市場價格相稱(如無更佳條款)

- 免租裝修期** : 於御璟租賃協議II生效日期後的首三年內將有合共約11個月的裝修期(首年六個月，第二年三個月，及第三年兩個月)，在此期間內，德商永潤不得被要求支付租金，惟須支付相關物業費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費
- 保證金** : 應向德商高欣支付約人民幣0.5百萬元作為保證金。保證金應於租賃期屆滿時退還予德商永潤，惟屆時德商永潤根據御璟租賃協議II並無結欠德商高欣任何未付款項。倘因德商永潤違約導致御璟租賃協議II終止，則保證金將被沒收

董事會函件

- 支付條款** : 根據御璟租賃協議II的條款，租金應於相關季度開始前至少15天按季度預付，惟條件是約人民幣1.4百萬元(經計及租賃首個年度之六個月免租裝修期)應於簽立御璟租賃協議II後七日內支付予德商高欣，作為截至2023年9月7日的租期的首期租金
- 誠意金** : 已向德商高欣支付相當於約人民幣1.9百萬元金額作為可退還誠意金。倘御璟租賃協議II於2023年3月31日或之前並未生效，則應向德商永潤無息退還全部誠意金。倘御璟租賃協議II於達致其項下規定的條件後生效，則誠意金將用於支付部分保證金及首期租金
- 終止** : 根據御璟租賃協議II的其他條款，御璟租賃協議II的訂約方經雙方協商一致可終止該協議

然而，倘若德商高欣單方面提前終止御璟租賃協議II，或由於德商高欣的原因出現協議所規定的若干情況（包括但不限於德商高欣在並無合理理由的情況下收回物業或提高租金、德商高欣違反御璟租賃協議II項下的承諾或德商高欣出售或抵押御璟租賃物業II而影響德商永潤或潛在轉租租戶使用或租賃物業的權利），則德商永潤有權終止御璟租賃協議II並就違約責任向德商高欣提出申索。如因上述原因而終止御璟租賃協議II，德商高欣須支付相當於三個月租金的違約金，及(i)退還德商永潤已支付的全部保證金；(ii)退還德商永潤已支付但尚未動用的全部租金或物業開支；(iii)賠償德商永潤於該等物業投資的裝修成本損失（根據御璟租賃協議II計算）；(iv)賠償德商永潤於剩餘租期御璟租賃物業II所產生的全部預期收益（具體金額由法院釐定）；及(v)賠償德商永潤因終止御璟租賃協議II而賠償御璟租賃物業II的轉租租戶或其他第三方而造成的全部直接損失

- 其他重大條款
- ： (a) 德商永潤有權將御璟租賃物業II轉租予第三方。本集團並不受限於將御璟租賃物業II轉租予本公司關連人士，惟目前並無計劃將御璟租賃物業II轉租予本公司關連人士。倘本集團決議將物業轉租予本公司關連人士，其將遵守上市規則第14A章規定並確保有關條款屬公平合理並符合本集團的利益。特別是，本公司相關負責人在與關連人士訂立轉租協議前將會參考當時市場租金及本集團向獨立第三方提供的租金，並確保本集團向關連人士提供的租金與上述租金相稱且不低於上述租金。相關負責人亦會每年審閱向關連人士提供的租金，並調整租金(如適用)以確保租金與當時市場租金及提供予獨立第三方的租金相稱且不低於該租金
- (b) 根據上市規則，御璟租賃協議II須待簽立御璟租賃協議II及本公司已於股東大會上取得獨立股東批准訂立御璟租賃協議II後方會生效

- (c) 於御環租賃協議II日期，德商高欣正在解決有關總建築面積約255.18平方米的御環租賃物業II中若干物業的業權事宜。該等物業已售出，且其業權目前由獨立第三方持有。據董事所知及所悉，德商高欣的初步商業計劃乃為於開發完成後將御環租賃物業II出售予第三方。其後，德商高欣調整其商業計劃，並決定保留御環租賃物業II的所有權，將物業予以出租。德商高欣已承諾在租賃首個年度的免租裝修期內通過自獨立第三方業主收回業權解決有關受影響物業的業權事宜。倘業權事宜沒有解決，德商永潤將無需支付上述受影響物業的租金(通過每平方米月租金乘以上述受影響物業的建築面積計算得出)。在此情況下，就御環租賃物業II應付的總月租將通過扣除上述受影響物業的相關月租進行調整，而就任何該等受影響物業之已付租金將悉數返還予德商永潤。此外，德商高欣已承諾支付德商永潤就因業權事宜而導致該等受影響物業業主而提出的任何申索所遭受的全部損失

董事認為，上述措施已充分保障本集團的利益，乃因倘若業權事宜未得到解決，實際上一方面本集團並不對該等受影響物業的應付租金負責，另一方面使本集團免於遭受因該等受影響物業業主就業權事宜提出申索而產生的任何虧損。鑒於上述保障措施，並考慮到(i)董事認為，御環租賃協議II的租金及其他條款屬公平合理並符合本集團的利益；及(ii)如果御環租賃協議II並無涵蓋該等受影響物業，則本集團將需額外時間及資源重新協商租賃該等受影響物業的條款，董事認為，將該等受影響物業納入至御環租賃協議II的租賃範圍內符合本集團的利益

有關御環租賃物業II的業權事宜的最新情況的詳情，請參閱下文「該等御環租賃物業的業權的最新情況」一段。

董事會函件

御璟租賃協議III

- 日期** : 2022年11月4日(交易時段後)(經日期為2023年1月4日之補充御璟租賃協議III修訂及補充)
- 訂約方** : (i) 德恒鴻(作為租戶); 及
(ii) 德商高欣(作為業主)
- 租賃物業** : 位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的23至31樓
- 建築面積** : 約8,898.67平方米
- 年期** : 自2022年12月8日起(或自御璟租賃協議III當中所載條件滿足後御璟租賃協議III生效日期起,以較後者為準)至2037年8月7日止14年8個月(倘御璟租賃協議III的生效日期遲於2022年12月8日,則可予以延長)
- 倘德恒鴻有意重續租賃年期,其應於御璟租賃協議III屆滿前六個月向德商高欣提出申請。訂約各方將進一步磋商及訂立新租賃協議。德恒鴻於御璟租賃協議III屆滿後較其他各方可優先根據御璟租賃協議III相同條款租賃御璟租賃物業III
- 用途** : 德恒鴻將御璟租賃物業III轉租予潛在轉租租戶用作辦公室,並向其提供配套服務
- 租金** : 於整個租賃期間應付之租金總額將約為人民幣77.1百萬元(包括增值稅,惟不包括物業管理費以及電費、水費、冷氣費及其他使用御璟租賃物業III所附帶的費用等其他公共設施收費),預期將由本集團內部資源撥付

根據御環租賃協議III之條款，租期首三年之每月租金約為每月人民幣419,000元(包括增值稅)，後續每三年上漲約5%

御環租賃協議III項下的應付租金乃訂約方經參考(其中包括)獨立估值師對該等御環租賃物業於2023年1月31日的市場租金作出的估值經公平磋商後達致。後續每三年租金增幅約5%乃訂約方經參考市場上相似類別物業的現行租金增幅經公平磋商後達致。根據本集團在物業管理及商業運營服務行業的經驗及知識(尤其是本集團多年來提供招租及租賃相關服務的經驗及知識)，董事認為，應付租金及租金增幅與市場價格相稱(如無更佳條款)

免租裝修期 : 於御環租賃協議III生效日期後的首三年內將有合共約11個月的裝修期(首年六個月，第二年三個月，及第三年兩個月)，在此期間內，德恒鴻不得被要求支付租金，惟須支付相關物業費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費

董事會函件

- 保證金** : 應向德商高欣支付約人民幣0.4百萬元作為保證金。保證金應於租賃期屆滿時退還予德恒鴻，惟屆時德恒鴻根據御璟租賃協議III並無結欠德商高欣任何未付款項。倘因德恒鴻違約導致御璟租賃協議III終止，則保證金將被沒收
- 支付條款** : 根據御璟租賃協議III的條款，租金應於相關季度開始前至少15天按季度預付，惟條件是約人民幣1.3百萬元(經計及租賃首個年度之六個月免租裝修期)應於簽立御璟租賃協議III七日內支付予德商高欣，作為截至2023年9月7日的租期的首期租金
- 誠意金** : 已向德商高欣支付相當於約人民幣1.7百萬元金額作為可退還誠意金。倘御璟租賃協議III於2023年3月31日或之前並未生效，則德商高欣應無息退還全部誠意金。倘御璟租賃協議III於達致其項下規定的條件後生效，則誠意金將用於支付部分保證金及首期租金
- 終止** : 根據御璟租賃協議III的其他條款，御璟租賃協議III的訂約方經雙方協商一致可終止該協議

然而，倘若德商高欣單方面提前終止御環租賃協議III，或由於德商高欣的原因出現協議所規定的若干情況（包括但不限於德商高欣在並無合理理由的情況下收回物業或提高租金、德商高欣違反御環租賃協議III項下的承諾或德商高欣出售或抵押御環租賃物業III而影響德恒鴻或潛在轉租租戶使用或租賃物業的權利），則德恒鴻有權終止御環租賃協議III並就違約責任向德商高欣提出申索。如因上述原因而終止御環租賃協議III，德商高欣須支付相當於三個月租金的違約金，及(i)退還德恒鴻已支付的全部保證金；(ii)退還德恒鴻已支付但尚未動用的全部租金或物業開支；(iii)賠償德恒鴻於該等物業投資的裝修成本損失（根據御環租賃協議III計算）；(iv)賠償德恒鴻於剩餘租期御環租賃物業III所產生的全部預期收益（具體金額由法院釐定）；及(v)賠償德恒鴻因終止御環租賃協議III而賠償御環租賃物業III的轉租租戶或其他第三方而造成的全部直接損失

- 其他重大條款
- ： (a) 德恒鴻有權將御璟租賃物業III轉租予第三方。本集團並不受限於將御璟租賃物業III轉租予本公司關連人士，惟目前並無計劃將御璟租賃物業III轉租予本公司關連人士。倘本集團決議將物業轉租予本公司關連人士，其將遵守上市規則第14A章規定並確保有關條款屬公平合理並符合本集團的利益。特別是，本公司相關負責人在與關連人士訂立轉租協議前將會參考當時市場租金及本集團向獨立第三方提供的租金，並確保本集團向關連人士提供的租金與上述租金相稱且不低於上述租金。相關負責人亦會每年審閱向關連人士提供的租金，並調整租金(如適用)以確保租金與當時市場租金及提供予獨立第三方的租金相稱且不低於該租金
- (b) 根據上市規則，御璟租賃協議III須待簽立御璟租賃協議III及本公司已於股東大會上取得獨立股東批准訂立御璟租賃協議III後方會生效

該等御璟租賃物業的業權的最新情況

如上文所述，德商高欣正在解決有關總建築面積約781.36平方米的御璟租賃物業I及御璟租賃物業II中若干物業(「有關物業」)的業權事宜，該等物業已出售予獨立第三方。據董事所悉及所知，德商高欣已於2022年12月31日取得有關物業中總建築面積約561.85平方米的物業的業權。就有關物業剩餘總建築面積約219.51平方米的部分而言，於最後實際可行日期，德商高欣正在與物業的有關業主進行協商。德商高欣預期於2023年5月前收回整個有關物業的業權。

有關訂約方之資料

本集團、德商遠泓、德商永潤及德恒鴻

本集團是一家物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。

德商遠泓、德商永潤及德恒鴻各自均為於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。彼等各自主要從事物業管理及商業運營。德商遠泓、德商永潤及德恒鴻先前各自均由成都德商新泓道商業管理有限公司全資擁有，而該公司(i)由成都御璟閣酒店管理有限公司擁有51%，該公司為本公司之全資附屬公司；及(ii)由四川世紀遠鴻商業管理有限公司(「四川世紀遠鴻」)擁有49%。四川世紀遠鴻由任開均先生及任天義先生最終全資擁有。於最後實際可行日期，德商遠泓、德商永潤及德恒鴻已進行並完成若干企業重組，彼等各自現時由成都德商合潤誠商業管理有限公司(「德商合潤誠」)及四川泓志景鴻商業管理有限公司(「四川泓志景鴻」)分別持有51%及49%權益。德商合潤誠為本集團的全資附屬公司，而四川泓志景鴻由(i)四川商合潤誠商業管理有限公司持有59.2%權益，而四川商合潤誠商業管理有限公司由任開均先生持有98%權益；及(ii)四川禾泓時代商業管理有限公司持有40.8%權益，而四川禾泓時代商業管理有限公司由林怡女士全資擁有。據董事所知、所悉及所信，四川世紀遠鴻、四川泓志景鴻及彼等各自最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方。

德商高欣

德商高欣為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發。據董事所知及所悉，德商高欣由成都華誠信息產業有限公司(「成都華誠」)全資擁有。成都華誠為一家在中國成立之有限公司，主要從事(其中包括)物業租賃及互聯網技術支持及服務。成都華誠分別由成都數字娛樂軟件園管理投資有限公司(「成都數字娛樂」)、鄒康先生、楊彬先

生、周洪波先生及鍾馨先生擁有50%、45.75%、2.5%、1.0%及0.75%。成都數字娛樂為一家在中國成立之有限公司，主要從事(其中包括)物業租賃及信息技術行業的開發、諮詢、技術轉讓及技術服務。於本通函日期，成都數字娛樂分別由鄒康先生、楊彬先生、鄒健女士、周洪波先生及鍾馨先生擁有89.5%、5.0%、2.0%、2%及1.5%。因此，德商高欣由鄒康先生及鄒健女士(本公司控股股東)最終控制，故此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。

訂立該等御環租賃協議的理由及裨益

自於聯交所上市以來，本集團一直積極尋找商機發展其業務。董事相信，深耕於四川省能為成都的業務創新提供重大機遇，本集團有能力抓住機遇，並在該地區發展壯大。例如，本集團已於2022年10月自成都德商達置業有限公司(董事認為該公司當時仍由鄒康先生所控制)收購位於天府新區的320個停車位，經考慮(其中包括)該等停車位的位置及有關市場需求後，董事認為此乃本集團擴大其收入來源的具吸引力機會。啟動收購停車位始於2022年7月左右，其後本集團於2022年9月左右就收購事項條款開始實質性磋商，而有關銷售協議於2022年10月落實及簽立。有關收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年10月25日的公告。

董事注意到，業內的物業管理及商業運營公司的開拓轉租業務呈增加趨勢。由於本集團多年來一直為商業客戶提供招商服務以及為產業園及寫字樓客戶提供租賃服務，董事認為，多年來提供上述服務所積累的技能、知識及專長將可轉至轉租業務。由於本集團向業主提供的招商及租賃服務一般僅為本集團帶來一次性服務費，故本集團擬探索辦公樓轉租、合作運營及託管運營等業務領域，這將有助於本集團從物業中獲得長期及持續收入，從而擴大本集團的收益來源。鑒於上文所述，自2022年5月起，董事開始探索將本集團的租戶採購增值服務擴展至轉租服務。預計根據本集團的轉租業務，本集團將承接現有商業物業(例如寫字樓、工業物業及商業綜合體)的租賃，對該等物業進行裝修，改善其設施及硬件、建築類型及形象，將其翻新為寫字樓、商業物業及文化創意產業園，以釋放及提升其商業價值。本集團相信將該等翻新物業轉租予潛在轉租租戶，可以提高本集團的租金收入、物業管理服務收入及其他收入等。誠如董事所

確認，本集團於2022年5月開始尋求在該等御璟租賃物業內開展轉租服務，並於2022年6月與德商高欣進行了初步磋商。其後，本集團開始尋求業務夥伴共同開展轉租服務。就此而言，本集團與任開均先生開展合作，自該等御璟租賃物業作為首個轉租項目入手探索轉租業務。本集團與任開均先生的合作談判於2022年7月開始，隨後本集團與任開均先生的合作安排已於2022年8月以投資合作協議的形式敲定並已書面簽署。在談判過程中，本集團在任開均先生的支持下，就將其租戶採購增值服務擴展至轉租業務(包括該等御璟租賃協議項下的當前建議租賃)制定了為期三年的業務計劃。有關進一步詳情，請參閱下文「有關本集團轉租業務的三年業務計劃」一段。任開均先生為四川泓志景鴻的最終主要股東，而四川泓志景鴻持有德商遠泓、德商永潤及德恒鴻(本集團間接非全資附屬公司及當前交易的項目公司)49%權益(有關進一步資料，請參閱上文「有關訂約方之資料」一段)。任開均先生在物業投資及管理領域擁有並運營多家公司(如成都新泓道企業管理有限公司)，且彼於辦公樓轉租及管理方面擁有豐富經驗。本集團認為，與任開均先生合作將有助於本集團自其豐富的行業經驗及不時的戰略及運營建議中獲益，董事認為此舉將有助轉租業務的運營。

該等御璟租賃物業的背景及根據該等御璟租賃協議進行建議租賃的情況

該等御璟租賃物業構成「德商·御璟天驕」房地產項目的一部分，由德商置業集團開發並由德商高欣持有。該等御璟租賃物業的建設自2018年4月開始及於2021年1月竣工。該等御璟租賃物業於2021年1月完成後，德商高欣其後決定更改其初始業務計劃，將該等御璟租賃物業出售予第三方變更為保留該等御璟租賃物業的所有權並將其出租予本集團，原因為(i)出租物業的商業利益包括產生現金流及租金收入的固定回報；(ii)政府收緊住宅物業銷售政策影響了整體物業市場氣氛；及(iii)主要由於2019冠狀病毒病導致經濟下行使得物業銷售市場的普遍下滑趨勢，倘該等御璟租賃物業以較低價格出售予第三方，則可能會降低銷售利潤。因此，該等御璟租賃物業於根據該等御璟租賃協

議目前擬向我們出租前並未由德商高欣出租，且本集團擬將該等物業轉租予潛在轉租租戶作辦公室之用。

訂立該等御璟租賃協議及發展該等御璟租賃物業轉租業務的背景及理據

透過在成都提供物業管理及商業運營服務(包括招商服務)進行日常營運，本公司已洞悉成都的市場趨勢。如招股章程所披露，增值服務(包括招商服務)分別佔本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度以及截至2021年5月31日止五個月的總收益的52.9%、50.5%、52.0%及48.4%。據董事所知，鄒康先生更願意專注於物業發展業務，因此一直並將繼續委聘本集團提供招商服務。事實上，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度以及截至2021年5月31日止五個月，本集團已持續向由鄒康先生控制的公司(包括成都華誠及成都數字娛樂)提供(其中包括)招商服務(有關本集團與鄒康先生進行一般關連交易的進一步詳情，請參閱招股章程「業務」及「關連交易」各節)。因此，成都華誠及成都數字娛樂一直委聘本集團就彼等位於成都高新區的物業提供(其中包括)招商服務(主要涉及為物業物色及吸引租戶)，因此，本集團熟悉位於該等御璟租賃物業所處地區的辦公樓的物業市場及需求。

據董事所知及所信，鄒康先生及本集團留意到該等御璟租賃物業的潛力(將於下文進一步討論)。董事會認為，本集團多年業務經營所累積的技能及知識可用於經營轉租業務。考慮到該等御璟租賃物業的潛力、本集團與鄒康先生的緊密關係、本集團的專業知識及能力，鄒康先生與本集團共同探討了於該等御璟租賃物業開展租賃及轉租業務的可能性。在2022年8月與任開均先生達成合作關係後，鄒康先生與本集團於同月開始就該等御璟租賃物業的租賃安排進行實質性磋商。

為此，為促使本集團轉租業務的發展，並讓本集團儘快滿足市場需求，德商高欣已同意將該等御璟租賃物業以免租方式出租予本集團，直至該等御璟租賃協議生效為止(「有關期間」)。就此而言，截至最後實際可行日期，本集團已將該等御璟租賃物業建築面積的約66%出租予獨立第三方轉租租戶，並已向彼等收取有關轉租租金收入。德

商高欣與本集團已達成協議，(i)本集團有權就有關期間轉租該等御環租賃物業收取租金收入作為其自身收入；及(ii)即使該等御環租賃協議其後已生效或失效，德商高欣亦將無權就該等御環租賃物業於有關期間產生的任何款項向本集團提出任何形式的收費或索賠。有關本集團自轉租該等御環租賃物業收取租金的定價政策的詳情，請參閱下文「本集團自轉租該等御環租賃物業收取租金的定價政策」一段。

董事認為，該等御環租賃物業頗具潛力，乃將本集團租戶採購增值服務擴展至轉租業務之具吸引力選擇，此乃出於下列原因：

- (i) 該等御環租賃物業位於成都高新技術產業開發區的人口密集區，交通便利，配套設施完善。成都高新技術產業開發區為中國西部的首個國家自主創新示範區，乃由中華人民共和國國務院設立。成都高新技術產業開發區為全面創新改革試驗區及自由貿易試驗區，未來有望發展成為領先的高新技術園區。董事注意到成都高新區的「十四五」規劃，據此計劃將成都高新區發展成為世界級高新技術產業園區，於2025年前將該地區的國內生產總值提高到介乎人民幣350,000百萬元至人民幣400,000百萬元。為此，四川省政府一直積極尋求投資，例如，據報導，(a)於2022年首六個月期間，四川省以外地區對四川工業項目的實際投資額達人民幣446,660百萬元；(b)於2022年首八個月期間，外國投資者於四川的投資額達2,624百萬美元。四川省政府已進一步制定一系列措施及計劃，促進於四川進行投資。董事認為，政府的措施及積極行動可能會為四川(包括成都高新區)帶來新業務，這可能會激發四川對寫字樓及商業地產的需求。總之，結合以下將討論的其他因素，董事認為，該區域對辦公樓的需求持續存在，因此是經營該等御環租賃物業的理想場地；
- (ii) 本集團多年來一直為德商置業集團提供物業管理服務，對彼等開發物業的質素非常熟悉，包括該等御環租賃物業；

董事會函件

- (iii) 董事認為成都高新區對辦公樓有需求，過去三年，成都華誠及成都數字娛樂擁有並由本集團提供服務的物業在該區域的年平均出租率超過90%即為佐證；
- (iv) 董事認為，可以預見，抗疫措施逐步放鬆將有助於促進經濟復蘇；
- (v) 據董事所知及所悉，於該等御璟租賃物業附近的辦公樓樓齡較老或可供出租的辦公樓為毛坯物業(即並無進行任何裝修)。通過利用本集團多年來在向業主提供招租及租賃服務中積累及發展起來的有關租戶的技能、知識及了解，本集團將委聘獨立承包商對該等御璟租賃物業進行裝修及升級工程，董事認為這將適合並滿足潛在轉租租戶的需求及期望，從而提高該等御璟租賃物業的競爭力。於最後實際可行日期，該等御璟租賃物業已產生裝修成本約人民幣15.2百萬元，而根據董事經參考目前可得資料後的最佳估計，總裝修成本估計約為人民幣30.1百萬元。上述裝修成本將由本集團承擔51%而四川泓志景鴻(由任開均先生最終控制的公司)承擔49%，此為本集團及四川泓志景鴻於德商遠泓、德商永潤及德恒鴻的持股比例。裝修將分階段進行，視乎該等御璟租賃物業取得轉租租戶的進展而定。於最後實際可行日期，獲委聘進行該等御璟租賃物業裝修工程的承包商為獨立第三方；
- (vi) 該等御璟租賃物業的轉租業務將由本集團與四川泓志景鴻(擁有德商遠泓、德商永潤及德恒鴻各自49%股權的股東)共同進行。四川泓志景鴻最終由任開均控制。如前所述，任開均先生於辦公樓轉租及管理方面擁有豐富經驗，並在物業投資及管理領域經營公司。於2022年8月，本集團與四川世紀遠鴻(任開均先生控制的公司)及任開均先生訂立投資合作協議(經兩份補充協議修訂及補充)，以(a)確認訂約方長期合作經營商業及辦公樓項目投資及經營業務的意向；及(b)規定合作形式。董事認為，任開均先生願意與本集團合作，並對經營該等御璟租賃物業擁有共同興趣，表明其對(a)本集團經營轉租業務及在

轉租業務的聯合合作及發展中提供協同作用的的能力及(b)該等御環租賃物業的潛力充滿信心。此外，在任開均先生的支持下，本集團已就擴展其租戶採購增值服務至轉租業務制定三年業務計劃。本集團與任開均先生有意共同開展三年業務計劃項下的所有轉租項目，惟不排除邀請其他第三方合作的可能性，此舉可分攤項目的成本。截至最後實際可行日期，本集團已就涵蓋約11,766平方米的轉租業務與一名業主(為獨立第三方)訂立租賃協議。本集團亦已就涵蓋約228,000平方米的轉租業務與潛在業主(為獨立第三方)協商租賃協議。有關進一步詳情，請參閱下文「有關本集團轉租業務的三年業務計劃」一段。董事相信本集團可自任開均先生的專業知識及其不時提供的業務建議中獲益，這將促進本集團擴展至轉租業務的成功；及

- (vii) 該等御環租賃協議項下的應付租金乃由訂約方經公平磋商後達致，並由獨立估值師對市場租金的估值提供支撐，故董事認為，該等御環租賃協議的條款與市場一般商業條款相稱(如無更佳條款)。

董事認為，成功運營轉租業務將擴大及多元化本集團的收入來源，進而提升本集團的財務表現，這可轉化為股東(包括本集團控股股東鄒康先生)的投資回報。因此，董事認為，確保本集團轉租業務取得成功亦符合鄒康先生的利益。為保障及促使轉租業務取得成功，使本集團及股東之整體受益，本集團已(a)與任開均先生(彼於辦公樓轉租及管理方面擁有豐富經驗)合作共同開展轉租業務；(b)對該等御環租賃物業及其周邊地區進行研究；及(c)委聘獨立估值師對該等御環租賃物業的市場租金進行估值，以確保該等御環租賃協議項下的應付租金屬公平合理；

鑒於上述情況，並考慮到(i)本集團已具備多年來提供增值服務(包括招商服務)所積累的相關技能、知識及專業知識，這同樣適用於開展該等御環租賃物業的轉租業務；(ii)該等御環租賃物業的轉租業務有可能擴大本集團的收入；及(iii)本集團目前的租

董事會函件

戶採購增值服務擴展至轉租業務可使本集團的收入來源多樣化，董事認為發展該等御璟租賃物業的轉租業務符合本公司及其股東的利益。

基於上文所述，董事認為，該等御璟租賃協議項下擬進行的建議租賃為開發本集團商業運營業務項下轉租服務及擴闊其收入流之良機，該等御璟租賃協議條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

該等御璟租賃協議項下的租金付款乃由本集團的內部財務資源而非全球發售的所得款項淨額撥付。經董事確認，儘管該等御璟租賃協議項下擬進行當前建議租賃，但本集團日後將繼續經營其業務並實施招股章程所載的未來計劃。

經董事確認，以下因素有助及／或推動董事會對該等御璟租賃協議可行性及合理性的評估以及該等御璟租賃物業的其後轉租安排：

- (i) 儘管本集團本身並未直接從事「轉租業務」，但本集團多年來為業主提供招商服務，熟悉租賃協議及其協商的條款。此外，於加入本集團前，執行董事邵家楨先生具有商業運營管理方面(涵蓋轉租業務)的工作經驗；
- (ii) 受益於與任開均先生的合作，任開均先生已與董事分享其經營轉租業務的經驗，並就該等御璟租賃協議條款的協商提供協助。董事相信與任開均先生的合作將確保將本集團的商業運營服務業務順利拓展成為轉租業務；及
- (iii) 除上述因素外，本集團對周邊地區市場的觀察及行業的了解以及本集團所委聘估值師對該等御璟租賃物業市場租金的估值亦有助本集團進行評估。

總而言之，董事(不包括獨立非執行董事，彼等參考獨立財務顧問就該等御璟租賃協議及其項下擬進行交易提供的意見後就此發表的意見載於本通函)認為，該等御璟租賃協議乃(i)於本集團一般及日常業務過程中；(ii)參考獨立估值師對該等御璟租賃物業

於2023年1月31日的市場租金作出的估值按正常或更佳商業條款；及(iii)按屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益的條款訂立。

本集團自轉租該等御璟租賃物業收取租金的定價政策

如前文所披露，本集團已將該等御璟租賃物業建築面積的約66%出租予獨立轉租租戶，並已向彼等收取有關轉租租金收入。本集團收取的轉租租金包括本集團提供的物業管理服務，並由本集團採納成本加目標利潤率的原則進行釐定。於釐定轉租租金時，本集團考慮了多項因素，如該等御璟租賃協議項下應支付的租金、該等御璟租賃物業的裝修成本、提供物業管理服務的成本、租戶採購的管理及運營成本及目標利潤率。目標利潤率乃由本集團參考附近具有類似規格、規模及性質的可資比較寫字樓的出租率及收取的租金以及現行市況後釐定。本集團可根據現行租賃市況的任何變動不時調整目標利潤率範圍。

有關本集團轉租業務的三年業務計劃

如上文所述，本集團在任開均先生的支持下，就將其租戶採購增值服務擴展至轉租業務制定了為期三年的業務計劃。除轉租業務外，待與有關物業的業主磋商後，本集團亦可與任開均先生共同開展租戶採購增值服務（該服務為已由本集團提供的現有服務）。

根據三年業務計劃，本集團在任開均先生的支持下，計劃主要在成都發展轉租業務，但如出現機會，下階段亦會考慮中國西部其他主要城市。預期轉租業務將逐步發展至涵蓋多種物業類型，如寫字樓、酒店、產業園及商業物業。

於最後實際可行日期，除該等御璟租賃協議項下的建議租賃外，本集團已自2022年12月起與一名獨立第三方就一幢位於成都錦江區總建築面積約為11,766平方米的寫字樓訂立一項租賃協議。此外，於最後實際可行日期，本集團已物色了七處潛在物業用於開展轉租業務，並已與相關業主接觸談判。該等七處潛在物業包括六幢寫字樓及一幢酒店（本集團計劃將該酒店改裝為辦公物業），總建築面積約為228,000平方米，均位

於成都商業區(如雙流區、武侯區、青羊區、錦江區及金牛區)。該等潛在物業的業主均為獨立第三方。於最後實際可行日期，就租賃上述七處潛在物業並無訂立任何最終協議，建議租賃該等潛在物業仍在商談之中，最終未必會落實。本集團將探索與有關業主的不同的業務合作模式，亦會考慮邀請其他投資者參與轉租項目，以降低本集團的財務負擔及相關風險。

該等御璟租賃協議項下擬進行交易的財務影響

根據國際財務報告準則第16號，該等御璟租賃協議項下該等御璟租賃物業的租賃將確認為本集團的使用權資產及租賃負債，金額約為人民幣157.0百萬元。使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用當日)。使用權資產的成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取之任何租賃優惠。由於使用權資產符合投資物業之定義，其將計入本集團財務報表投資物業中。根據本集團「投資物業」政策，相應使用權資產按成本計量，其後按成本減累計折舊及任何價值減值撥備計量。租賃負債按租賃期間應付租金的現值確認，並使用增量借款利率進行貼現。

有關對綜合損益表的影響，本集團使用權資產於可使用年期內按直線法計算將產生的年度折舊開支約為人民幣10.6百萬元，而首年的租賃負債利息開支將約為人民幣7.8百萬元。

與該等御璟租賃物業的建議租賃有關的風險

本集團訂立該等御璟租賃協議旨在發展其轉租業務，並計劃未來向潛在轉租租戶轉租該等御璟租賃物業。根據該等御璟租賃協議的條款，租賃期為14年8個月，整個租賃期間應付的總租金約為人民幣248.5百萬元。本集團須於租賃期內根據該等御璟租賃協議支付租金而不論本集團最終能否達到該等御璟租賃物業的轉租水平。在此前提下，本集團於該等御璟租賃物業的轉租業務能否成功在很大程度上依賴(i)本集團獲得潛在轉租租戶及留住現有轉租租戶的能力；(ii)本集團迎合轉租租戶的喜好裝修該等御

環租賃物業的能力；及(iii)成都的整體租賃市場，該市場可能在整體上受到中國總體市場狀況的影響。倘本集團無法實現上述任何一項或市場狀況出現任何不利變動，本集團於該等御環租賃物業的轉租業務、其財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

董事認為，與該等御環租賃物業的建議租賃有關的風險可透過以下因素緩解：(i) 本集團已與任開均先生合作於該等御環租賃物業開展轉租業務。如前所述，任開均先生於辦公樓轉租及管理方面擁有豐富經驗，並已就該等御環租賃協議條款的協商提供協助。董事認為，與任開均先生的合作及其不時提供的業務建議將促進本集團於該等御環租賃物業轉租業務的成功；(ii) 根據與任開均先生所訂立投資合作協議的條款，德商遠泓、德商永潤及德恒鴻的財務需求將按本集團及四川泓志景鴻(由任開均先生控制的公司)於上述公司各自的持股比例出資。換言之，根據該等御環租賃協議應付德商高欣的租金將由本集團及四川泓志景鴻相應共同承擔；(iii) 根據投資合作協議的條款，本集團及任開均先生已同意彼等可邀請第三方參與未來項目。在此前提下，如需要，董事不排除邀請其他第三方於該等御環租賃物業開展轉租業務的可能性，這有助於進一步分攤財務負擔及相關風險；及(iv) 於最後實際可行日期，66%該等御環租賃物業已租出。

總之，董事認為，該等御環租賃物業頗具潛力，乃將本集團租戶採購增值服務擴展至轉租業務之具吸引力選擇。有關訂立該等御環租賃協議的裨益及理由的詳細討論，請參閱上文「訂立該等御環租賃協議的理由及裨益」段落。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，德商高欣由鄒康先生(本公司非執行董事及控股股東)及鄒健女士(本公司控股股東)最終控制。因此，德商高欣為鄒康先生及鄒健女士的聯繫人，故此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。

根據國際財務報告準則第16號，該等御環租賃協議項下御環租賃物業I、御環租賃物業II及御環租賃物業III的租賃將確認為本集團的使用權資產，總金額約為人民幣157.0百萬元。因此，該等御環租賃協議項下擬進行的交易被視為上市規則第

14.04(1)(a)條所載「交易」釋義所指的資產收購。由於該等御環租賃協議乃與本公司的關連人士德商高欣訂立，故根據上市規則第14A.81條，該等御環租賃協議項下各自之交易須合併為本公司一系列交易。

由於基於本集團根據國際財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，該等御環租賃協議項下按合併基準計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故該等御環租賃協議項下擬進行的交易構成(i)上市規則第14章項下本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章的公告、通函及股東批准規定；及(ii)本公司的關連交易，故須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於德商高欣由非執行董事鄒康先生最終控制，彼須於批准該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於該等御環租賃協議擁有任何重大權益及須就有關該等御環租賃協議的董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第96至98頁。會上將提呈普通決議案以供股東考慮及酌情批准該等御環租賃協議項下的條款及其項下擬進行的交易。

於該等御環租賃協議項下任何擬進行的交易擁有重大權益的全體股東連同彼等的緊密聯繫人將須就擬於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。由於德商高欣為鄒康先生及鄒健女士(於最後實際可行日期，彼二人均為本公司的控股股東)的聯繫人，鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna(鄒康先生全資擁有的公司，彼透過該公司持有本公司股權)及Pengna Holding(鄒健女士全資擁有的公司，彼透過該公司持有本公司股權)及彼等各自的聯繫人(於最後實際可行日期合共持有389,673,000股股份，佔已發行股份總數的約63.17%)將於股東特別大會上就有關該等御環租賃協議的決議案放棄投票。

此外，楊彬先生、周洪波先生及鍾馨先生(彼等為德商高欣之間接股東，並於該等御環租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益)亦間接持有本公司股權。因此，(i)楊彬先生及Bingyang Holding Limited(一家由楊彬先生全資擁有的公司)(合共持有20,700,000股股份(佔最後實際可行日期已發行股份總數的約3.36%))；(ii)周洪波先生

及Zhirui Holding Limited(一家由周洪波先生全資擁有的公司)(合共持有8,280,000股股份(佔最後實際可行日期已發行股份總數的約1.34%))；及(iii)鍾馨先生及Lvy Holding Limited(一家由鍾馨先生全資擁有的公司)(合共持有4,347,000股股份(佔最後實際可行日期已發行股份總數的約0.70%))，各自亦將於股東特別大會上就有關該等御璟租賃協議的決議案放棄投票。

為確定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於2023年3月17日(星期五)至2023年3月22日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將暫停股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於2023年3月16日(星期四)下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，該代表委任表格亦刊登於香港交易所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.desunhui.com>)。代表委任表格必須按其上列印的指示填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前不少於48小時送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈表決的所有決議案將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條所規定的方式公佈投票結果。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，該等御璟租賃協議的條款乃經公平磋商協定，該等御璟租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中參考該等御璟租賃物業附近可比較物業的現行市價按正常商業條款或更佳條款訂立。該等御璟租賃協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。董事會同意獨立董事委員會的意見。

董事會推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成與該等御璟租賃協議有關的普通決議案。

3. 其他資料

閣下亦敬請垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
德商產投服務集團有限公司
董事長、行政總裁兼執行董事
張志成
謹啟

2023年3月3日



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.
德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2270)

敬啟者：

有關該等御璟租賃協議之主要及關連交易

吾等謹此提述本公司致股東之日期為2023年3月3日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮該等御璟租賃協議及其項下擬進行的交易(有關詳情載於通函)，並就此向獨立股東提供建議。新百利已獲委聘為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等謹請閣下垂注通函第5至37頁所載之「董事會函件」及通函第39至76頁所載之「新百利融資有限公司函件」。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件所述之彼等所考慮的因素及理由以及彼等的意見，吾等認為，(i)該等御璟租賃協議的條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理；及(ii)協議項下擬進行的交易乃於本集團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。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上就該等御璟租賃協議及其項下擬進行的交易提呈的普通決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

方利強先生

陳滌先生
謹啟

嚴洪先生

2023年3月3日

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而擬備。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

有關該等御環租賃協議之 主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任就該等御環租賃協議（經該等補充御環租賃協議修訂及補充）及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司日期為2023年3月3日致股東的通函（「**通函**」）內來自董事會的函件（「**董事會函件**」），本函件為通函一部分。除非另有說明，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2022年11月4日（交易時段後），德商遠泓、德商永潤及德恒鴻（作為租戶）（各自均為 貴公司之間接非全資附屬公司）分別與德商高欣（作為業主）就該等御環租賃物業訂立該等御環租賃協議，自2022年12月8日起（或自董事會函件所載條件滿足後該等御環租賃協議生效日期起，以較後者為準）至2037年8月7日止為期14年8個月（倘該等御環租賃協議的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長）。於2023年1月4日（交易時段後），德商遠泓、德商永潤、德恒鴻及德商高欣訂立該等補充御環租賃協議，以將該等御環租賃協議生效（待達成其項下所述之條件後）之最後截止日期延長至2023年3月31日（或該等御環租賃協議訂約方可能書面協定之其他日期）。

新百利融資有限公司函件

於最後實際可行日期，德商高欣由鄒康先生（貴公司非執行董事兼控股股東）及鄒健女士（貴公司控股股東）最終控制。因此，根據上市規則第14A章，德商高欣為鄒康先生及鄒健女士的聯繫人，故而為貴公司的關連人士。

根據國際財務報告準則第16號，該等御環租賃協議項下御環租賃物業I、御環租賃物業II及御環租賃物業III的租賃將確認為貴集團的使用權資產，金額合共約為人民幣157.0百萬元。因此，該等御環租賃協議項下擬進行的交易被視為上市規則第14.04(1)(a)條所載「交易」釋義所指的資產收購。由於該等御環租賃協議乃與貴公司的關連人士德商高欣訂立，故根據上市規則第14A.81條，該等御環租賃協議各自項下之交易須合併為貴公司一系列交易。由於基於貴集團根據國際財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，該等御環租賃協議項下按合併基準計算的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，該等御環租賃協議項下擬進行的交易構成(i)上市規則第14章項下貴公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的公告、通函及股東批准規定；及(ii)貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

貴公司將召開股東特別大會以供獨立股東審議及酌情批准該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易。由於德商高欣為鄒康先生及鄒健女士（於最後實際可行日期均為貴公司的控股股東）的聯繫人，鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna（鄒康先生全資擁有的公司，並透過其持有貴公司股權）及Pengna Holding（鄒健女士全資擁有的公司，並透過其持有貴公司股權）各自及彼等各自的聯繫人（於最後實際可行日期合共持有389,673,000股股份，佔已發行股份總數的約63.17%）將於股東特別大會上就有關該等御環租賃協議的決議案放棄投票。此外，楊彬先生、周洪波先生及鍾馨先生（彼等為德商高欣之間接股東，並於該等御環租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益）亦間接持有貴公司股權。因此，(i)楊彬先生及Bingyang Holding Limited（一家由楊彬先生全資擁有的公司）（於最後實際可行日期合共持有20,700,000股股份（佔已發行股份總數的約3.36%））；(ii)周洪波先生及Zhirui Holding

Limited(一家由周洪波先生全資擁有的公司)(於最後實際可行日期合共持有8,280,000股股份(佔已發行股份總數的約1.34%))；及(iii)鍾馨先生及Lvy Holding Limited(一家由鍾馨先生全資擁有的公司)(於最後實際可行日期合共持有4,347,000股股份(佔已發行股份總數的約0.70%))，各自亦將於股東特別大會上就有關該等御環租賃協議的決議案放棄投票。

貴公司已成立由全體三名獨立非執行董事(即方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生)組成的獨立董事委員會，以就該等御環租賃協議及其項下擬進行交易的條款是否公平合理、按正常商業條款訂立且符合 貴公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何投票向獨立股東提供意見。吾等(新百利融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

吾等與該等御環租賃協議的訂約方或彼等各自的主要股東、附屬公司及聯繫人(定義見上市規則)並無關係或關連。於緊接最後實際可行日期前過去兩年，除了是次獲委任為該等御環租賃協議的獨立財務顧問外，吾等與或於該等御環租賃協議訂約方或彼等各自的主要股東、附屬公司及聯繫人(定義見上市規則)並無任何其他關係或權益，而可能被合理視為妨礙吾等於上市規則第13.84條所界定的獨立性。因此，吾等被認為有資格就該等御環租賃協議的條款提供獨立意見。除就是次委任應付吾等之一般專業費用外，吾等並無任何安排而據此向該等御環租賃協議的訂約方或彼等各自的主要股東、附屬公司或聯繫人(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

意見基礎

為編製吾等的意見及建議，吾等倚賴董事及 貴集團管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假定該等資料及事實以及所表達的意見於所有重大方面均屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整。吾等已審閱(其中包括)該等御環租賃協議、 貴公司截至2021年12月31日止年度的年度報告(「二零二一年年報」)、 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「二零二二年中報」)及通函所載資料。吾等亦已與獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)討論其有關該等御環租賃物業的市場租金估值報告(「估值報告」)的基礎及假設，有關詳情載於通函附錄二。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成

分，及並無遺漏任何其他事項，致使通函中任何陳述有所誤導。吾等並無理由認為任何重要資料遭遺漏或隱瞞或懷疑獲提供資料的真實性、準確性或完整性。

吾等已倚賴該等資料，並認為吾等所獲取的資料足以使吾等達成知情意見。然而，吾等並沒有對 貴集團、德商高欣或彼等各自的主要股東、附屬公司或聯繫人的業務、事務及財務狀況進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料進行任何獨立核實。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立該等御璟租賃協議的背景及原因

(i) 有關該等御璟租賃協議訂約方的資料

貴集團

貴集團是一家物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。

德商遠泓、德商永潤及德恒鴻

德商遠泓、德商永潤及德恒鴻各自均為於中國成立之有限公司，並為 貴公司之間接非全資附屬公司。彼等各自主要從事物業管理及商業運營。德商遠泓、德商永潤及德恒鴻先前各自均由成都德商新泓道商業管理有限公司全資擁有，而該公司(i)由 貴公司之全資附屬公司成都御璟閣酒店管理有限公司擁有51%，及(ii)由四川世紀遠鴻商業管理有限公司(「四川世紀遠鴻」)擁有49%。四川世紀遠鴻由任開均先生及任天義先生最終全資擁有。於最後實際可行日期，德商遠泓、德商永潤及德恒鴻已進行並完成若干企業重組，彼等現時各自由成都德商合潤誠商業管理有限公司及四川泓志景鴻商業管理有限公司分別持有51%及49%權益。德商合潤誠為 貴集團的全資附屬公司，而四川泓志景鴻由(i)四川商合潤誠商業管理有限公司持有59.2%權

益，而四川商合潤誠商業管理有限公司由任開均先生持有98%權益；及(ii)四川禾泓時代商業管理有限公司持有40.8%權益，而四川禾泓時代商業管理有限公司由林怡女士全資擁有。據董事所知、所悉及所信，四川世紀遠鴻商業管理有限公司、四川泓志景鴻及彼等各自最終實益擁有人為獨立於 貴公司及其關連人士的獨立第三方。

德商高欣

德商高欣為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發。據董事所知、所悉及所信，德商高欣由成都華誠信息產業有限公司（「**成都華誠**」）全資擁有。成都華誠為一家在中國成立之有限公司，主要從事（其中包括）物業租賃及互聯網技術支持及服務。成都華誠分別由成都數字娛樂軟件園管理投資有限公司（「**成都數字娛樂**」）、鄒康先生、楊彬先生、周洪波先生及鍾馨先生擁有50%、45.75%、2.5%、1.0%及0.75%。成都數字娛樂為一家在中國成立之有限公司，主要從事（其中包括）物業租賃及信息技術行業的開發、諮詢、技術轉讓及技術服務。於最後實際可行日期，成都數字娛樂分別由鄒康先生、楊彬先生、鄒健女士、周洪波先生及鍾馨先生擁有89.5%、5.0%、2.0%、2%及1.5%。因此，德商高欣由鄒康先生及鄒健女士（ 貴公司控股股東）最終控制。

(ii) 有關該等御璟租賃物業的資料

該等御璟租賃物業包括一棟辦公樓宇三層至三十一層，總建築面積約為28,680.22平方米。由德商置業開發並於2021年完工，土地使用權於2057年11月2日到期。位於獲批為首批國家級高新區之一的成都高新技術產業開發區（「**成都高新區**」）。如估值報告所載，該等御璟租賃物業於2023年1月31日的市場租金估值為每月人民幣1,290,000元，不包括增值稅、樓宇管理費及公共設施收費，並假設該物業為空置，將以毛坯出租。截至最後實際可行日期， 貴集團已將該等御璟租賃物業建築面積的約66%出租予獨立第三方轉租租戶。

(iii) 訂立該等御璟租賃協議的理由及裨益

據 貴集團管理層告知， 貴公司提供廣泛的服務滿足各類物業客戶的不同需求，包括住宅物業、商業街及其他商業物業、工業園及辦公樓。 貴公司專注於房地產產業鏈的客戶需求，提供全面的物業管理及增值服務，包括市場調研、招租、售樓處管理、質量維保及商業運營服務，以實現物業的資產價值。

如董事會函件所載，自於聯交所上市以來， 貴集團一直積極尋找商機發展其業務。董事相信，深耕於四川省能為成都的業務創新提供重大機遇， 貴集團有能力抓住機遇，並在該地區發展壯大。例如， 貴集團已於2022年10月自成都德商達置業有限公司(董事認為該公司當時仍由鄒康先生所控制)收購位於天府新區的320個停車位，經考慮(其中包括)該等停車位的位置及有關市場需求後，董事認為此乃 貴集團擴大其收入來源的具吸引力機會。視察收購停車位始於2022年7月左右，其後 貴集團於2022年9月左右就收購事項條款開始實質性磋商，而有關銷售協議於2022年10月落實及簽立。有關收購事項的進一步詳情，請參閱 貴公司日期為2022年10月25日的公告。

董事注意到，業內的物業管理及商業運營公司的開拓轉租業務呈增加趨勢。由於 貴集團多年來一直為商業客戶提供招商服務以及為產業園及寫字樓客戶提供租賃服務，董事認為，多年來提供上述服務所積累的技能、知識及專長將可轉至轉租業務。由於 貴集團向業主提供的招商及租賃服務一般僅為 貴集團帶來一次性服務費，故 貴集團擬探索辦公樓轉租、合作運營及託管運營等業務領域，這將有助於 貴集團從物業中獲得長期及持續收入，從而擴大 貴集團的收益來源。鑒於上文所述，自2022年5月起，董事開始探索將 貴集團的租戶採購增值服務擴展至轉租服務。預計根據 貴集團的轉租業務， 貴集團將承接現有商業物業(例如寫字樓、工業物業及商業綜合體)的租賃，對該等物業進行裝修，改善其設施及硬件、建築類型及形象，將其翻新為寫字樓、商業物業及文化創意產業園，

以釋放及提升其商業價值。貴集團相信將該等翻新物業轉租予潛在轉租租戶，可以提高貴集團的租金收入、物業管理服務收入及其他收入等。誠如董事所確認，貴集團於2022年5月開始尋求在該等御璟租賃物業內開展轉租服務，並於2022年6月與德商高欣進行了初步磋商。其後，貴集團開始尋求業務夥伴共同開展轉租服務。就此而言，貴集團與任開均先生開展合作，自該等御璟租賃物業作為首個轉租項目入手探索轉租服務。貴集團與任開均先生的合作談判於2022年7月開始，隨後貴集團與任開均先生的合作安排已於2022年8月以投資合作協議的形式敲定並已書面簽署。在談判過程中，貴集團在任開均先生的支持下，就將其租戶採購增值服務擴展至轉租業務(包括該等御璟租賃協議項下的當前建議租賃)制定了為期三年的業務計劃。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「有關本集團轉租業務的三年業務計劃」一段。任開均先生為四川泓志景鴻的最終主要股東，而四川泓志景鴻持有德商遠泓、德商永潤及德恒鴻(貴集團間接非全資附屬公司及當前交易的項目公司)49%權益(有關進一步資料，請參閱上文「(i)有關該等御璟租賃協議訂約方的資料」一段)。任開均先生在物業投資及管理領域擁有並運營多家公司(如成都新泓道企業管理有限公司)，且彼於辦公樓轉租及管理方面擁有豐富經驗。貴集團認為，與任開均先生合作將有助於貴集團自其豐富的行業經驗及不時的戰略及運營建議中獲益，董事認為此舉將有助轉租服務的運營。

該等御璟租賃物業的背景及根據該等御璟租賃協議進行建議租賃的情況

該等御璟租賃物業構成「德商•御璟天驕」房地產項目的一部分，由德商置業開發並由德商高欣持有。該等御璟租賃物業的建設自2018年4月開始及於2021年1月竣工。該等御璟租賃物業於2021年1月完成後，德商高欣其後決定更改其初始業務計劃，將該等御璟租賃物業出售予第三方變更為保留該等御璟租賃物業的所有權並將其出租予貴集團，原因為(i)出租物業的商業利益包括產生現金流及租金收入的固定回報；(ii)政府收緊住宅物業買賣政策影響

了整體物業市場氣氛；及(iii)主要由於2019冠狀病毒病導致經濟下行使得物業銷售市場的普遍下滑趨勢，倘該等御璟租賃物業以較低價格出售予第三方，則可能會降低銷售利潤。因此，該等御璟租賃物業於根據該等御璟租賃協議目前擬向 貴集團出租前並未由德商高欣出租，且 貴集團擬將該等物業轉租予潛在轉租租戶作辦公室之用。

訂立該等御璟租賃協議及發展該等御璟租賃物業轉租業務的背景及理據

透過在成都提供物業管理及商業運營服務(包括租戶招攬服務)進行日常營運， 貴公司已洞悉成都的市場趨勢。如招股章程所披露，增值服務(計入租戶招攬服務)分別佔 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度以及截至2021年5月31日止五個月的總收益的52.9%、50.5%、52.0%及48.4%。據董事所知，鄒康先生更願意專注於物業發展業務，因此一直並將繼續委聘 貴集團提供租戶招攬服務。事實上，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度以及截至2021年5月31日止五個月， 貴集團已持續向由鄒康先生控制的公司(包括成都華誠及成都數字娛樂)提供(其中包括)租戶招攬服務(有關 貴集團與鄒康先生進行一般關連交易的進一步詳情，請參閱招股章程「業務」及「關連交易」各節)。因此，成都華誠及成都數字娛樂一直委聘 貴集團就彼等位於成都高新區的物業提供(其中包括)租戶招攬服務(主要包括為物業物色及吸引租戶)，因此， 貴集團熟悉位於該等御璟租賃物業所處地區的辦公樓的物業市場及需求。

據董事所知及所信，鄒康先生及 貴集團留意到該等御璟租賃物業的潛力(將於下文進一步討論)。董事會認為， 貴集團多年業務經營所累積的技能及知識可用於經營轉租業務。考慮到該等御璟租賃物業的潛力、 貴集團與鄒康先生的緊密關係、 貴集團專業知識及能力，鄒康先生與 貴集團共

同探討了於該等御璟租賃物業開展租賃及轉租業務的可能性。在與任開均先生達成合作關係後，鄒康先生與 貴集團於2022年8月開始就該等御璟租賃物業的租賃安排進行實質性磋商。

為此，為促使 貴集團轉租業務的發展，並讓 貴集團儘快滿足市場需求，德商高欣已同意將該等御璟租賃物業以免租方式出租予 貴集團，直至該等御璟租賃協議生效為止（「有關期間」）。就此而言，截至最後實際可行日期， 貴集團已將該等御璟租賃物業建築面積的約66%出租予獨立第三方轉租租戶，並已向彼等收取有關轉租租金收入。德商高欣與 貴集團已達成協議，(i) 貴集團有權就有關期間轉租該等御璟租賃物業收取租金收入作為其自身收入；及(ii)即使該等御璟租賃協議其後已生效或失效，德商高欣亦將無權就該等御璟租賃物業於有關期間產生的任何款項向 貴集團提出任何形式的收費或索賠。有關 貴集團自轉租該等御璟租賃物業收取租金的定價政策的詳情，請參閱董事會函件「本集團自轉租該等御璟租賃物業收取租金的定價政策」一段。

董事認為，該等御璟租賃物業頗具潛力，乃將 貴集團租戶採購增值服務擴展至轉租服務之具吸引力選擇，此乃出於下列原因：

- (i) 該等御璟租賃物業位於成都高新技術產業開發區的人口密集區，交通便利，配套設施完善。成都高新技術產業開發區為中國西部的首個國家自主創新示範區，乃由中華人民共和國國務院設立。成都高新技術產業開發區為全面創新改革試驗區及自由貿易試驗區，未來有望發展成為領先的高新技術園區。董事會注意到成都高新區的「十四五」規劃，董事會據此計劃將成都高新區發展成為世界級高新技術產業園區，於2025年前將該地區的GDP提高到介乎人民幣350,000百萬元至人民幣400,000百萬元。為此，四川省政府一直積

極尋求投資，例如，據報導，(a)於2022年首六個月期間，四川省以外地區對四川工業項目的實際投資額達人民幣446,660百萬元；(b)於2022年首八個月期間，外國投資者於四川的投資額達2,624百萬美元。四川省政府已進一步制定一系列措施及計劃，促進於四川進行投資。董事認為，政府的措施及積極行動可能會為四川(包括成都高新區)帶來新業務，這可能會激發四川對寫字樓及商業地產的需求。總之，結合以下將討論的其他因素，董事認為，該區域對辦公樓的需求持續存在，因此是經營該等御璟租賃物業的理想場地；

- (ii) 貴集團多年來一直為德商置業集團提供物業管理服務，對彼等開發物業的質素非常熟悉，包括該等御璟租賃物業；
- (iii) 董事認為成都高新區對辦公樓有需求，過去三年，成都華誠及成都數字娛樂擁有並由 貴集團提供服務的物業在該區域的年平均出租率超過90%即為佐證；
- (iv) 董事認為，可以預見，抗疫措施逐步放鬆將有助於促進經濟復蘇；
- (v) 據董事所知及所信，於該等御璟租賃物業附近的辦公樓樓齡較老或可供出租的辦公樓為毛坯物業(即並無進行任何裝修)。通過利用 貴集團多年來在向業主提供招租及租賃服務中積累及發展起來的有關租戶的技能、知識及了解， 貴集團將委聘獨立承包商對該等御璟租賃物業進行裝修及升級工程，董事認為這將適合並滿足潛在轉租租戶的需求及期望，從而提高該等御璟租賃物業的競爭力。於最後實際可行日期，該等御璟租賃物業已產生裝修成本約人民幣15.2百萬元，而根據董事經參考目前可得資料後的最佳估計，總裝修成本估計約為人民幣30.1百萬元。上述裝修成本將由 貴集團承擔51%而四川泓志景鴻(由任開均先生最終控制的公司)承擔49%，

此為 貴集團及四川泓志景鴻於德商遠泓、德商永潤及德恒鴻的持股比例。裝修將分階段進行，視乎該等御璟租賃物業取得轉租租戶的進展而定。於最後實際可行日期，獲委聘進行該等御璟租賃物業裝修工程的承包商為獨立第三方；

- (vi) 該等御璟租賃物業的轉租業務將由 貴集團與四川泓志景鴻(擁有德商遠泓、德商永潤及德恒鴻各自49%股權的股東)共同進行。四川泓志景鴻最終由任開均先生控制。如前所述，任開均先生於辦公樓轉租及管理方面擁有豐富經驗，並在物業投資及管理領域經營公司。於2022年8月， 貴集團與四川世紀遠鴻(任開均先生控制的公司)及任開均先生訂立投資合作協議(經兩份補充協議修訂及補充)，以(a)確認訂約方長期合作經營商業及辦公樓項目投資及經營業務的意向；及(b)規定合作形式。董事認為，任開均先生願意與 貴集團合作，並對經營該等御璟租賃物業擁有共同興趣，表明其對(a) 貴集團經營轉租業務及在轉租業務的聯合合作及發展中提供協同作用的的能力及(b)該等御璟租賃物業的潛力充滿信心。此外，在任開均先生的支持下， 貴集團已就擴展其租戶採購增值服務至轉租業務制定三年業務計劃。 貴集團與任開均先生有意共同開展三年業務計劃項下的所有轉租項目，惟不排除邀請其他第三方合作的可能性，此舉可分攤項目的成本。截至最後實際可行日期， 貴集團已就涵蓋約11,766平方米的轉租業務與一名業主(為獨立第三方)訂立租賃協議。 貴集團亦已就涵蓋約228,000平方米的轉租業務與潛在業主(為獨立第三方)協商租賃協議。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「有關本集團轉租業務的三年業務計劃」一段。董事相信 貴集團可自任開均先生的專業知識及其不時提供的業務建議中獲益，這將促進 貴集團擴展至轉租業務的成功；及

(vii) 該等御環租賃協議項下的應付租金乃由訂約方經公平磋商後達致，並由獨立估值師對市場租金的估值提供支撐，故董事認為，該等御環租賃協議的條款與市場一般商業條款相稱(如無更佳條款)。

董事認為，成功運營轉租服務將擴大及令 貴集團的收入流多元化，從而提升 貴集團的財務表現，這可轉化為 貴集團股東(包括控股股東鄒康先生)的投資回報。因此，董事認為，確保 貴集團轉租服務取得成功亦符合鄒康先生的利益。為保障及促使轉租服務取得成功，使 貴集團及股東之整體受益， 貴集團已(a)與任開均先生(彼於辦公樓轉租及管理方面擁有豐富經驗)合作共同開展轉租業務；(b)對該等御環租賃物業及其周邊地區進行研究；及(c)委聘獨立估值師對該等御環租賃物業的市場租金進行估值，以確保該等御環租賃協議項下的應付租金屬公平合理；

鑒於上述情況，並考慮到(i) 貴集團已具備多年來提供增值服務(包括租戶招攬服務)所積累的相關技能、知識及專業知識，這同樣適用於開展該等御環租賃物業的轉租業務；(ii)該等御環租賃物業的轉租業務有可能擴大 貴集團的收入；及(iii) 貴集團目前的租戶採購增值服務擴展至轉租業務可使 貴集團的收入來源多樣化，董事認為發展該等御環租賃物業的轉租業務符合 貴公司及其股東的利益。

基於上文所述，董事認為，該等御環租賃協議項下擬進行的建議租賃為開發 貴集團商業運營業務項下轉租服務及擴闊其收入流之良機。

該等御環租賃協議項下的租金付款乃由 貴集團的內部財務資源而非全球發售的所得款項淨額撥付。經董事確認，儘管該等御環租賃協議項下擬進行當前建議租賃，但 貴集團將繼續經營其業務並實施招股章程所載的未來計劃。

經董事確認，以下因素有助及／或推動董事會對該等御璟租賃協議存續性、可行性及合理性的評估以及該等御璟租賃物業的其後轉租安排：

- (i) 儘管 貴集團本身並未直接從事「轉租業務」，但 貴集團多年來為業主提供租戶招攬服務，熟悉租賃協議及其協商的條款。此外，於加入 貴集團前，執行董事邵家楨先生具有商業運營管理方面(涵蓋轉租業務)的工作經驗；
- (ii) 受益於與任開均先生的合作，任開均先生已與董事分享其經營轉租業務的經驗，並就該等御璟租賃協議條款的協商提供協助。董事相信與任開均先生的合作將確保將 貴集團的商業運營服務業務順利拓展成為轉租業務；及
- (iii) 除上述因素外， 貴集團對周邊地區市場的觀察及行業的了解以及 貴集團所委聘估值師對該等御璟租賃物業市場租金的估值亦有助 貴集團進行評估。

根據吾等的獨立研究，如成都高新區政府官網所載，成都高新區於1988年獲中國政府批准成立。2006年，成都高新區被科技部批准為全國首批「創建世界一流園區」試點單位。2015年，成都高新區被中國國務院批准為中國西部第一個國家自主創新示範區。2016年及2021年，成都高新區於「科技部火炬中心」公佈的「國家級高新區排名」中分列第三及第七。根據成都高新區官網刊載的《成都高新區2022年工作報告》，2021年，成都高新區實現地區生產總值約人民幣2,800億元，較上年度增長約11.1%。成都高新區連續4年保持進出口總額全國第一。

考慮到上文所述，特別是(i)於成都物業管理及商業運營方面的經驗及專長；(ii) 貴集團拓展商業運營業務的戰略重點；及(iii)成都高新區的發展前景，吾等認同董事的觀點，認為租賃該等御璟租賃物業為 貴集團拓展商業運營服務業務及於過程中擴闊收入流之良機。鑒於訂立該等御璟租賃協議將鞏固 貴集團於中國非住宅行業的地位、市場份額及競爭力，吾等認為該等御璟租賃協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 該等御璟租賃協議的主要條款

該等御璟租賃協議(經該等補充御璟租賃協議修訂及補充)各自的主要條款概要載列如下。務請獨立股東參閱董事會函件所披露該等御璟租賃協議及該等補充御璟租賃協議的進一步詳情。

御璟租賃協議I

日期	:	2022年11月4日(交易時段後)(經日期為2023年1月4日之補充御璟租賃協議I修訂及補充)
訂約方	:	(i) 德商遠泓(作為租戶)；及 (ii) 德商高欣(作為業主)
租賃物業	:	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的3至12樓
建築面積	:	約9,889.48平方米
年期	:	自2022年12月8日起(或自董事會函件當中所載條件滿足後御璟租賃協議I生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日止14年8個月(倘御璟租賃協議I的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)

倘德商遠泓有意重續租賃年期，其應於御環租賃協議I屆滿前六個月向德商高欣提出申請。訂約各方將進一步磋商及訂立新租賃協議。德商遠泓於御環租賃協議I屆滿後較其他各方可優先根據御環租賃協議I相同條款租賃御環租賃物業I

用途 : 德商遠泓將御環租賃物業I轉租予潛在轉租租戶用作辦公室，並向其提供配套服務

租金 : 於整個租賃期間應付之租金總額將約為人民幣85.7百萬元(包括增值稅，惟不包括物業管理費以及電費、水費、冷氣費及其他使用御環租賃物業I所附帶的費用等其他公共設施收費)，預期將由 貴集團內部資源撥付

根據御環租賃協議I之條款，租期首三年之每月租金約為每月人民幣465,700元(包括增值稅)，後續每三年上漲約5%

御環租賃協議I項下的應付租金乃訂約方經參考(其中包括)獨立估值師對該等御環租賃物業於2023年1月31日的市場租金作出的估值經公平磋商後達致。後續每三年租金增幅約5%乃訂約方經參考市場上相似類別物業的現行租金增幅經公平磋商後達致

免租裝修期 : 於御環租賃協議I生效日期後的首三年內將有合共約11個月的裝修期(首年六個月，第二年三個月，及第三年兩個月)，在此期間內，德商遠泓不得被要求支付租金，惟須支付相關物業費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費

新百利融資有限公司函件

- 保證金 : 應向德商高欣支付約人民幣0.5百萬元作為保證金。保證金應於租賃期屆滿時退還予德商遠泓，惟屆時德商遠泓根據御環租賃協議I並無結欠德商高欣任何未付款項。倘因德商遠泓違約導致御環租賃協議I終止，則保證金將被沒收
- 支付條款 : 根據御環租賃協議I的條款，租金應於相關季度開始前至少15天按季度預付，惟條件是約人民幣1.4百萬元(經計及租賃首個年度之六個月免租裝修期)應於簽立御環租賃協議I後七日內支付予德商高欣，作為截至2023年9月7日的租期的首期租金
- 誠意金 : 已向德商高欣支付相當於約人民幣1.9百萬元金額作為可退還誠意金。倘御環租賃協議I於2023年3月31日或之前並未生效，則應向德商遠泓無息退還全部誠意金。倘御環租賃協議I於達致董事會函件所載的條件後生效，則誠意金將用於支付部分保證金及首期租金
- 終止 : 根據御環租賃協議I的其他條款，御環租賃協議I的訂約方經雙方協商一致可終止該協議

然而，倘若德商高欣單方面提前終止御環租賃協議I，或由於德商高欣的原因出現協議所規定的若干情況（包括但不限於德商高欣在並無合理辯解的情況下收回物業或提高租金、德商高欣違反御環租賃協議I項下的承諾、或德商高欣出售或抵押御環租賃物業I而影響德商遠泓或潛在轉租租戶使用或租賃物業的權利），則德商遠泓有權終止御環租賃協議I並就違約責任向德商高欣提出申索。如因上述原因而終止御環租賃協議I，德商高欣須支付相當於三個月租金的違約金，及(i)退還德商遠泓已支付的全部保證金；(ii)退還德商遠泓已支付但尚未動用的全部租金或物業開支；(iii)賠償德商遠泓於該等物業投資的裝修成本損失（根據御環租賃協議I計算）；(iv)賠償德商遠泓於剩餘租期御環租賃物業I所產生的全部預期收益（具體金額由法院釐定）；及(v)賠償德商遠泓因終止御環租賃協議I而賠償御環租賃物業I的轉租租戶或其他第三方而造成的全部直接損失

- 其他重大條款
- ： (a) 德商遠泓有權將御璟租賃物業I轉租予第三方。 貴集團並不受限於將御璟租賃物業I轉租予 貴公司關連人士，惟目前並無計劃將御璟租賃物業I轉租予 貴公司關連人士。倘 貴集團決議將物業轉租予 貴公司關連人士，其將遵守上市規則第14A章規定並確保有關條款屬公平合理並符合 貴集團的利益。特別是， 貴公司相關負責人在與關連人士訂立轉租協議前將會參考當時市場租金及 貴集團向獨立第三方提供的租金，並確保 貴集團向關連人士提供的租金與上述租金相稱且不低於上述租金。相關負責人亦會每年審閱向關連人士提供的租金，並調整租金(如適用)以確保租金與當時市場租金及提供予獨立第三方租金相稱且不低於該租金
- (b) 根據上市規則，御璟租賃協議I須待簽立御璟租賃協議I及 貴公司已於股東大會上取得獨立股東批准訂立御璟租賃協議I後方會生效

- (c) 於御環租賃協議I日期，德商高欣正在解決有關總建築面積約526.18平方米的御環租賃物業I中若干物業的業權事宜。該等物業已售出，且其業權目前由獨立第三方持有。據董事所知及所悉，德商高欣的初步商業計劃乃為於開發完成後將御環租賃物業I出售予第三方。其後，德商高欣調整其商業計劃，並決定保留御環租賃物業I的所有權，將物業予以出租。德商高欣已承諾在租賃首個年度的免租裝修期內通過自獨立第三方業主收回業權解決有關受影響物業的業權事宜。倘業權事宜沒有解決，德商遠泓將無需支付上述受影響物業的租金(通過每平方米月租金乘以上述受影響物業的建築面積計算得出)。在此情況下，就御環租賃物業I應付的總月租將通過扣除上述受影響物業的相關月租進行調整，而就任何該等受影響物業之已付租金將悉數返還予德商遠泓。此外，德商高欣已承諾支付德商遠泓就因業權事宜而導致該等受影響物業業主而提出的任何申索所遭受的全部損失

御環租賃協議II

- 日期 : 2022年11月4日(交易時段後)(經日期為2023年1月4日之補充御環租賃協議II修訂及補充)
- 訂約方 : (i) 德商永潤(作為租戶); 及
- (ii) 德商高欣(作為業主)

新百利融資有限公司函件

- 租賃物業 : 位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的13至22樓
- 建築面積 : 約9,892.07平方米
- 年期 : 自2022年12月8日起(或自董事會函件當中所載條件滿足後御環租賃協議II生效日期起,以較後者為準)至2037年8月7日止14年8個月(倘御環租賃協議II的生效日期遲於2022年12月8日,則可予以延長)
- 倘德商永潤有意重續租賃年期,其應於御環租賃協議II屆滿前六個月向德商高欣提出申請。訂約各方將進一步磋商及訂立新租賃協議。德商永潤於御環租賃協議II屆滿後較其他各方可優先根據御環租賃協議II相同條款租賃御環租賃物業II
- 用途 : 德商永潤將御環租賃物業II轉租予潛在轉租租戶用作辦公室,並向其提供配套服務
- 租金 : 於整個租賃期間應付之租金總額將約為人民幣85.7百萬元(包括增值稅,惟不包括物業管理費以及電費、水費、冷氣費及其他使用御環租賃物業II所附帶的費用等其他公共設施收費),預期將由 貴集團內部資源撥付

根據御環租賃協議II之條款,租期首三年之每月租金約為每月人民幣465,800元(包括增值稅),後續每三年上漲約5%

御環租賃協議II項下的應付租金乃訂約方經參考(其中包括)獨立估值師對該等御環租賃物業於2023年1月31日的市場租金作出的估值經公平磋商後達致。後續每三年租金增幅約5%乃訂約方經參考市場上相似類別物業的現行租金增幅經公平磋商後達致

- 免租裝修期 : 於御環租賃協議II生效日期後的首三年內將有合共約11個月的裝修期(首年六個月, 第二年三個月, 及第三年兩個月), 在此期間內, 德商永潤不得被要求支付租金, 惟須支付相關物業費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費
- 保證金 : 應向德商高欣支付約人民幣0.5百萬元作為保證金。保證金應於租賃期屆滿時退還予德商永潤, 惟屆時德商永潤根據御環租賃協議II並無結欠德商高欣任何未付款項。倘因德商永潤違約導致御環租賃協議II終止, 則保證金將被沒收
- 支付條款 : 根據御環租賃協議II的條款, 租金應於相關季度開始前至少15天按季度預付, 惟條件是約人民幣1.4百萬元(經計及租賃首個年度之六個月免租裝修期)應於簽立御環租賃協議II後七日內支付予德商高欣, 作為截至2023年9月7日的租期的首期租金

- 誠意金 : 已向德商高欣支付相當於約人民幣1.9百萬元的金額作為可退還誠意金。倘御環租賃協議II於2023年3月31日或之前並未生效，則應向德商永潤無息退還全部誠意金。倘御環租賃協議II於達致董事會函件所載的條件後生效，則誠意金將用於支付部分保證金及首期租金
- 終止 : 根據御環租賃協議II的其他條款，御環租賃協議II的訂約方經雙方協商一致可終止該協議

然而，倘若德商高欣單方面提前終止御環租賃協議II，或由於德商高欣的原因出現協議所規定的若干情況(包括但不限於德商高欣在並無合理辯解的情況下收回物業或提高租金、德商高欣違反御環租賃協議II項下的承諾、或德商高欣出售或抵押御環租賃物業II而影響德商永潤或潛在轉租租戶使用或租賃物業的權利)，則德商永潤有權終止御環租賃協議II並就違約責任向德商高欣提出申索。如因上述原因而終止御環租賃協議II，德商高欣須支付相當於三個月租金的違約金，及(i)退還德商永潤已支付的全部保證金；(ii)退還德商永潤已支付但尚未動用的全部租金或物業開支；(iii)賠償德商永潤於該等物業投資的裝修成本損失(根據御環租賃協議II計算)；(iv)賠償德商永潤於剩餘租期御環租賃物業II所產生的全部預期收益(具體金額由法院釐定)；及(v)賠償德商永潤因終止御環租賃協議II而賠償御環租賃物業II的轉租租戶或其他第三方而造成的全部直接損失

- 其他重大條款
- ： (a) 德商永潤有權將御環租賃物業II轉租予第三方。 貴集團並不受限於將御環租賃物業II轉租予 貴公司關連人士，惟目前並無計劃將御環租賃物業II轉租予 貴公司關連人士。倘 貴集團決議將物業轉租予 貴公司關連人士，其將遵守上市規則第14A章規定並確保有關條款屬公平合理並符合 貴集團的利益。特別是， 貴公司相關負責人在與關連人士訂立轉租協議前將會參考當時市場租金及 貴集團向獨立第三方提供的租金，並確保 貴集團向關連人士提供的租金與上述租金相稱且不低於上述租金。相關負責人亦會每年審閱向關連人士提供的租金，並調整租金(如適用)以確保租金與當時市場租金及提供予獨立第三方租金相稱且不低於該租金
- (b) 根據上市規則，御環租賃協議II須待簽立御環租賃協議II及 貴公司已於股東大會上取得獨立股東批准訂立御環租賃協議II後方會生效

- (c) 於御璟租賃協議II日期，德商高欣正在解決有關總建築面積約255.18平方米的御璟租賃物業II中若干物業的業權事宜。該等物業已售出，且其業權目前由獨立第三方持有。據董事所知及所悉，德商高欣的初步商業計劃乃為於開發完成後將御璟租賃物業II出售予第三方。其後，德商高欣調整其商業計劃，並決定保留御璟租賃物業II的所有權，將物業予以出租。德商高欣已承諾在租賃首個年度的免租裝修期內通過自獨立第三方業主收回業權解決有關受影響物業的業權事宜。倘業權事宜沒有解決，德商永潤將無需支付上述受影響物業的租金(通過每平方米月租金乘以上述受影響物業的建築面積計算得出)。在此情況下，就御璟租賃物業II應付的總月租將通過扣除上述受影響物業的相關月租進行調整，而就任何該等受影響物業之已付租金將悉數返還予德商永潤。此外，德商高欣已承諾支付德商永潤就因業權事宜而導致該等受影響物業業主而提出的任何申索所遭受的全部損失

御璟租賃協議III

- 日期 : 2022年11月4日(交易時段後)(經日期為2023年1月4日之補充御璟租賃協議III修訂及補充)
- 訂約方 : (i) 德恒鴻(作為租戶); 及
(ii) 德商高欣(作為業主)
- 租賃物業 : 位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的23至31樓

新百利融資有限公司函件

- 建築面積 : 約8,898.67平方米
- 年期 : 自2022年12月8日起(或自董事會函件當中所載條件滿足後御環租賃協議III生效日期起,以較後者為準)至2037年8月7日止14年8個月(倘御環租賃協議III的生效日期遲於2022年12月8日,則可予以延長)
- 用途 : 德恒鴻將御環租賃物業III轉租予潛在轉租租戶用作辦公室,並向其提供配套服務
- 租金 : 於整個租賃期間應付之租金總額將約為人民幣77.1百萬元(包括增值稅,惟不包括物業管理費以及電費、水費、冷氣費及其他使用御環租賃物業III所附帶的費用等其他公共設施收費),預期將由 貴集團內部資源撥付

根據御環租賃協議III之條款,租期首三年之每月租金約為每月人民幣419,000元(包括增值稅),後續每三年上漲約5%

御環租賃協議III項下的應付租金乃訂約方經參考(其中包括)獨立估值師對該等御環租賃物業於2023年1月31日的市場租金作出的估值經公平磋商後達致。後續每三年租金增幅約5%乃訂約方經參考市場上相似類別物業的現行租金增幅經公平磋商後達致

- 免租裝修期 : 於御環租賃協議III生效日期後的首三年內將有合共11個月的裝修期(首年六個月, 第二年三個月, 及第三年兩個月), 在此期間內, 德恒鴻不得被要求支付租金, 惟須支付相關物業費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費
- 保證金 : 應向德商高欣支付約人民幣0.4百萬元作為保證金。保證金應於租賃期屆滿時退還予德恒鴻, 惟屆時德恒鴻根據御環租賃協議III並無結欠德商高欣任何未付款項。倘因德恒鴻違約導致御環租賃協議III終止, 則保證金將被沒收
- 支付條款 : 根據御環租賃協議III的條款, 租金應於相關季度開始前至少15天按季度預付, 惟條件是約人民幣1.3百萬元(經計及租賃首個年度之六個月免租裝修期)應於簽立御環租賃協議III七日內支付予德商高欣, 作為截至2023年9月7日的租期的租金
- 誠意金 : 已向德商高欣支付相當於約人民幣1.7百萬元金額作為可退還誠意金。倘御環租賃協議III於2023年3月31日或之前並未生效, 則德商高欣應無息退還全部誠意金。倘御環租賃協議III於達致董事會函件所載的條件後生效, 則誠意金將用於支付部分保證金及首期租金
- 終止 : 根據御環租賃協議III的其他條款, 御環租賃協議III的訂約方經雙方協商一致可終止該協議

然而，倘若德商高欣單方面提前終止御環租賃協議III，或由於德商高欣的原因出現協議所規定的若干情況（包括但不限於德商高欣在並無合理辯解的情況下收回物業或提高租金、德商高欣違反御環租賃協議III項下的承諾、或德商高欣出售或抵押御環租賃物業III而影響德恒鴻或潛在轉租租戶使用或租賃物業的權利），則德恒鴻有權終止御環租賃協議III並就違約責任向德商高欣提出申索。如因上述原因而終止御環租賃協議III，德商高欣須支付相當於三個月租金的違約金，及(i)退還德恒鴻已支付的全部保證金；(ii)退還德恒鴻已支付但尚未動用的全部租金或物業開支；(iii)賠償德恒鴻於該等物業投資的裝修成本損失（根據御環租賃協議III計算）；(iv)賠償德恒鴻於剩餘租期御環租賃物業III所產生的全部預期收益（具體金額由法院釐定）；及(v)賠償德恒鴻因終止御環租賃協議III而賠償御環租賃物業III的轉租租戶或其他第三方而造成的全部直接損失

- 其他重大條款
- ： (a) 德恒鴻有權將御璟租賃物業III轉租予第三方。 貴集團並不受限於將御璟租賃物業III轉租予 貴公司關連人士，惟目前並無計劃將御璟租賃物業III轉租予 貴公司關連人士。倘 貴集團決議將物業轉租予 貴公司關連人士，其將遵守上市規則第14A章規定並確保有關條款屬公平合理並符合 貴集團的利益。特別是， 貴公司相關負責人在與關連人士訂立轉租協議前將會參考當時市場租金及 貴集團向獨立第三方提供的租金，並確保 貴集團向關連人士提供的租金與上述租金相稱且不低於上述租金。相關負責人亦會每年審閱向關連人士提供的租金，並調整租金(如適用)以確保租金與當時市場租金及提供予獨立第三方租金相稱且不低於該租金
- (b) 根據上市規則，御璟租賃協議III須待簽立御璟租賃協議III及 貴公司已於股東大會上取得獨立股東批准訂立御璟租賃協議III後方會生效

誠如董事會函件所載，該等御璟租賃協議的條款乃經公平磋商後釐定，且該等御璟租賃協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中經參考估值師對該等御璟租賃物業於2023年1月31日的市場租金作出的估值按正常或更佳商業條款訂立。吾等已與 貴集團管理層討論上文所載該等御璟租賃協議的主要條款，董事認為該等條款乃按正常商業條款訂立，並符合中國現行市場慣例。

吾等已與 貴公司討論並了解到，董事於磋商租賃條款時已知悉有關總建築面積約781.36平方米的御璟租賃物業I及御璟租賃物業II中若干物業(「有關物業」)的業權事宜。彼等已考慮到，通過租賃整層樓可為潛在轉租租戶提供更多靈活性(例如，倘彼等需要更大的辦公空間，可租賃整層樓或多個相鄰物業)，這可能進一步提高該等御璟租賃物業的競爭力。此外，德商高欣已承諾在租賃首個年度的免租裝修期內通過自獨立第三方業主收回業權解決有關受影響物業的業權事宜。倘業權事宜沒有解決，德商永潤將無需支付上述受影響物業的租金(通過每平方米月租金乘以上述受影響物業的建築面積計算得出)。在此情況下，就御璟租賃物業I及御璟租賃物業II應付的總月租將通過扣除上述受影響物業的相關月租進行調整，而就任何該等受影響物業之已付租金將悉數返還予德商永潤。此外，德商高欣已承諾支付德商永潤就因業權事宜而導致該等受影響物業業主而提出的任何申索所遭受的全部損失。

誠如董事會函件所披露，德商高欣正在解決有關物業之業權事宜，並已取得有關物業中總建築面積約561.85平方米的物業的業權。就有關物業剩餘總建築面積約219.51平方米的部分而言，於最後實際可行日期，德商高欣正在與物業的有關業主進行協商，並預期於2023年5月前收回整個有關物業的業權。

考慮到(i)通過將有關物業納入上述租賃範圍內，可增加該等御璟租賃物業的靈活性及競爭力；(ii)德商高欣已承諾於免租裝修期內積極解決業權事宜，而部分有關物業於最後實際可行日期已獲解決；(iii)倘德商高欣沒有解決業權事宜，則德商永潤將無需支付上述受影響物業的租金(通過每平方米月租金乘以上述受影響物業的建築面積計算得出)；(iv)德商高欣已承諾支付與受影響物業的業主提出的任何潛在申索(如有)所遭受的所有損失；(v)根據 貴公司中國法律顧問在估值報告中所披露的法律意見，德商高欣應承擔違反協議的責任及由此產生的損失；及(vi)有關物業的總建築面積少於該等御璟租賃物業總建築面積的3%，吾等認同 貴公司的意見，有關措施已充分保障 貴

集團的利益，並保護 貴集團免受受影響物業業主就業權事宜(如有)提出的任何潛在申索所遭受的任何損失，並認為相關條款屬公平合理，符合 貴公司的利益。

(i) 該等御璟租賃物業之租金

吾等已與 貴公司討論並了解到，於該等御璟租賃協議整個租賃期間就御璟租賃物業I、御璟租賃物業II及御璟租賃物業III應付之租金分別約為人民幣85.7百萬元、人民幣85.7百萬元及人民幣77.1百萬元，相當於各項該等御璟租賃物業於該等御璟租賃協議整個租期14年8個月應付之租金總額。根據吾等對有關算法之審閱，上述各項該等御璟租賃物業應付之租金乃基於以下得出：(a)該等御璟租賃協議租期內首三年每月租金每平方米人民幣47元(包括9%的增值稅)；及(b)假設於該等御璟租賃協議租期內後續每三年上漲5%。

(a) 每月租金

貴公司已委任估值師對該等御璟租賃物業之市場租金發表獨立意見，於2023年1月31日估值為每月人民幣1,290,000元(不包括增值稅、樓宇管理費及公共服務費)。估值報告之進一步詳情於通函中披露。根據市場租金估值每月人民幣1,290,000元(不包括增值稅、樓宇管理費及公共服務費)及該等御璟租賃物業之總建築面積約28,680.22平方米，該等御璟租賃物業於2023年1月31日之每月租金約為每平方米人民幣45.0元(不包括增值稅、樓宇管理費及公共服務費)。

估值師已採納市場比較法，並已就該等御璟租賃協議識別出三項可資比較物業。吾等已審閱該三項可資比較物業的資料及就此作出的調整的計算。吾等注意到，估值師對該三項可資比較物業設置相同權重(1/3)，彼等均為位於高新技術產業開發區的三棟辦公樓，均距離該等御璟租賃物業的位置較近。吾等亦注意到，估值師就該等可資比較物業與該等御璟租賃物業的差異進行調整，主要包括(i)交通便利性(到達地鐵站的距離)；(ii)質量(裝修標準)；(iii)樓齡；及(iv)樓宇面積。該三項可資比較物業的詳情於估值報告內披露。

誠如上文「(i)該等御璟租賃物業之租金」一段所載，該等御璟租賃協議項下該等御璟租賃物業首三年之每月租金乃基於每平方米每月租金人民幣47元（包括9%的增值稅）釐定。不計及9%的增值稅，該等御璟租賃協議項下該等御璟租賃物業之每月租金將約為每平方米人民幣43.2元，較該等御璟租賃物業之市場租金約每平方米人民幣45.0元（基於估值師於2023年1月31日之估值）為低。因此，吾等認為，該等御璟租賃協議項下該等御璟租賃物業首三年之每月租金乃屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

(b) 租金增幅

根據該等御璟租賃協議，後續每三年租金上漲5%，相當於年度租金增幅約1.7%。根據國際貨幣基金組織所發佈之世界經濟展望（2022年10月），於2023年至2027年期間內，估計中國之通脹率（平均消費物價之每年百分比變動）介乎約1.9%至2.2%，較年度租金增幅約1.7%為高。吾等認為，租金增幅乃屬公平合理。

估值師之適當性及資質

吾等已審閱估值報告並與估值師會談，尤為注意到：(i)就評估該等御璟租賃物業之市場租金，委聘 貴公司估值師的條款；(ii)估值師之資質及經驗；及(iii)估值師於達致彼等對該等御璟租賃物業市場租金之意見時所用之方法及假設。

根據吾等對 貴公司與估值師之間委聘函之審閱，吾等信納估值師所進行之工作範疇對達致該等御璟租賃物業市場租金之意見而言乃屬合適。吾等並不知悉對工作範疇有任何限制，可能對估值師作出之保證程度產生負面影響。估值師確認，其獨立於 貴公司、該等御璟租賃協議對手方或彼等各自關連人士或聯繫人。吾等進一步了解到，估值師經核實具備進行該等御璟租賃物業估值所需之相關專業資格。吾等亦注意到，估值師主要依賴透過其本

身研究取得之公開資料及 貴公司提供之資料。吾等已就涉及估值師及其有關該等御環租賃協議之工作執行上市規則第13.80條附註(1)(d)項下所要求之工作。

鑒於上文所述，吾等並不知悉任何事項可能導致吾等質疑估值師之能力及獨立性，且吾等認為估值師具備充分專業知識可對該等御環租賃物業之市場租金進行估值。

估值師所採納之估值方法

誠如估值報告所載，估值師已於該等御環租賃物業之估值中採納市場比較法，乃經參考市場現有之可資比較租賃交易。吾等已與估值師討論並獲告知，鑒於附近可資比較物業的數目充足，可根據一般行業慣例進行有意義之比較，故市場比較法被視作評估該等御環租賃物業市場租金之適當方法。吾等亦了解到，該等御環租賃物業之估值乃根據上市規則；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球標準》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際估值準則》進行。

基於市場比較法，估值師已就該等御環租賃協議確定三項可資比較租賃交易。吾等已審閱三項可資比較物業之資料，並注意到彼等為與該等御環租賃物業位於同一地區之三幢辦公樓宇。吾等亦了解到，估值師已就該等可資比較物業與該等御環租賃物業之間的差異作出調整，包括(i)便利程度(與地鐵站的距離)；(ii)質素(裝修標準)；(iii)樓齡；及(iv)樓宇面積。吾等認為就該等御環租賃物業所採用的估值方法屬公平合理。

(ii) 該等御環租賃協議之期限及可資比較交易之分析

各該等御環租賃協議之期限為14年8個月。吾等已獲 貴集團管理層告知，於協商該等御環租賃協議之期限時，彼等已考慮：(i)在成渝經濟圈發展及營運商務辦公切合 貴公司長期策略，亦為 貴集團維持可持續增長及為其股東帶來長遠價值的其中一個投資舉措；及(ii) 貴集團擬就該等御環租賃物業之裝修及翻新調配若干資本開支，此舉促使 貴集團在商業上適切的情況下取得足夠長期及穩定的租期作營運之用，從而把握所作投資及投放精力所產生之利益，爭取理想投資回報。

吾等亦與估值師討論該等御環租賃協議之期限。據估值師表示，該等御環租賃協議之租期符合市場商業慣例，包括應尋求相對較長租期以確保業務運營的經營物業分租業務之公司介乎約10至15年的租期。

吾等亦已根據以下標準對可資比較租賃交易進行獨立研究：(i)至少其中一方為於聯交所之上市集團旗下成員公司；(ii)有關交易自2020年1月1日起至最後實際可行日期於聯交所網站上公開披露；及(iii)已租賃物業乃作租戶分租／允許租戶分租之目的(不包括於研究期間簽立之續租)。「可資比較交易」。根據有關標準，吾等已識別18項可資比較交易。下表載列可資比較交易清單。

公告日期	股份代號	公司名稱	用途	協議年期 (概約)	承租人的主要業務	關連交易?	支付條款
2023年1月11日	1379	溫嶺浙江工量刀具 交易中心股份有限 公司	可由租戶轉租的廠 房及宿舍	3年	主要從事投資	是	租金乃按年支付。於簽 訂協議後，須預付第一 年租金
2022年11月9日	357	海南美蘭國際空港 股份有限公司	經營機場及擁有物 業轉租權	3年	主要從事中國海南省美蘭機 場的航空及非航空業務	是	承租方應於每月結束後 在收到出租人開出的 發票後15個營業日(或 訂約方屆時約定的任 何較遲日期)內支付上 月租金連同任何增值 稅

新百利融資有限公司函件

公告日期	股份代號	公司名稱	用途	協議年期 (概約)	承租人的主要業務	關連交易？	支付條款
2022年10月21日	1813	合景泰富集團控股有限公司	轉租物業作共享工作空間	3年	主要從事提供商業服務的業務，包括提供物業予第三方，作為共享工作空間及服務式辦公室	是	租金須於每個曆月第五日每月預先支付
2022年9月16日	124	粵海置地控股有限公司	經營購物中心及擁有物業轉租權	20年	主要從事(其中包括)購物中心及商業物業營運、提供物業租賃服務、物業投資及發展	是	每季度結束後30日內
2022年6月6日	2138	醫思健康	管理樓宇及擁有轉租權，主要用作醫療中心及其他臨床用途	5年	主要從事房地產營運管理	不是	按月支付，提供三個月租金的等額按金
2022年4月28日	2669	中海物業集團有限公司	將物業的個別單位轉租作工業用途	9年	主要於中國成都市從事提供物業管理服務	是	租金將在每三個月的期末支付
2021年12月10日	736	中國置業投資控股有限公司	轉租作住宅用途	10年	主要從事物業投資業務	不是	首年租金已於簽署協議後支付。後續年度的年租金須於每個租賃年度開始前一個月支付
2021年9月30日	3308	金鷹商貿集團有限公司	管理及轉租商場	10年至14年	主要從事經營購物中心／專賣店	是	租金：須於相關季度結束後十個營業日內按季度支付 管理費：須於相關月度結束後十日內按月支付
2021年8月23日	9909	寶龍商業管理控股有限公司	轉租作商業運營服務	20年	主要於中國從事商業運營服務及住宅物業管理服務	不是	保底租金乃每三個月預付一次，而分成租金按年度基準計提，並須於下一個曆年的4月30日或之前支付
2021年7月5日	758	新華聯資本有限公司	管理及轉租作住宅及商業用途	11.5年	主要從事精礦貿易及物業銷售代理	不是	於2021年7月5日到2022年12月31日期間應付的首期租金須於2021年12月31日前支付；之後每年的租金須於每年12月31日前預付下一年租金
2021年6月28日	6668	星盛商業管理股份有限公司	經營購物中心及轉租作商業用途	20年	主要從事提供商用物業運營服務，並主要集中於大灣區及其他地區	不是	租金、管理及其他雜項費用應於每季度開始前五日按季度預付

新百利融資有限公司函件

公告日期	股份代號	公司名稱	用途	協議年期 (概約)	承租人的主要業務	關連交易？	支付條款
2021年4月26日	565	錦藝集團控股有限公司	經營購物中心及轉租作商業用途	15年	主要從事向購物中心租戶提供租賃、管理及營運服務	不是	預付首年租金及總租金的20%按金以及季度租金於第二個租賃年度起支付
2020年12月22日	736	中國置業投資控股有限公司	轉租樓宇	8.5年	主要從事物業投資業務	不是	承租人須每半年支付租金費用
2020年12月11日	674	中國唐商控股有限公司	轉租多個物業作辦公、研發及設施用途	10年至16年 3個月	主要從事銷售食品；企業管理、酒店管理、物業管理；提供機動車公共停車場管理服務；設計、製作、代理、發佈廣告；財務諮詢；銷售日用品；出租辦公用房	是	並無披露
2020年11月19日	1109	華潤置地有限公司	經營購物中心及轉租物業	5年	主要從事房地產開發、物業租賃、酒店管理、體育場館經營等業務	是	2018年12月18日起至2020年10月31日止期間產生的租金於簽署協議後30天內支付，月租將於每個曆月第十天向出租人支付月租
2020年8月7日	2019	德信中国控股有限公司	轉租物業作服務式公寓	3年	主要從事酒店式公寓出租	是	首期租金應於免租期屆滿前10個營業日內支付。其餘每期租金應每三個月支付一次
2020年4月1日	81	中國海外宏洋集團有限公司	轉租多個商業大廈及酒店度假村	3年	主要從事物業管理、物業租賃及相關諮詢、市場推廣及服務、投資管理、房地產開發、酒店管理、娛樂服務及與款待相關的服務	是	租金須每兩個月或每季度支付
2020年3月27日	1813	合景泰富集團控股有限公司	轉租物業作共享工作空間	3年	主要從事提供商業服務的業務，包括提供物業予第三方，作為共享工作空間及服務式辦公室	是	並無披露

誠如上文所載，根據吾等之審閱，可資比較交易之年期介乎3至20年，其中8項可資比較交易之年期超過10年。基於上文所述，吾等認為該等御環租賃協議為期14年8個月乃按同類交易之一般商業條款訂立，而就此類交易之合約訂立有關期限屬正常商業做法。

就租金的支付條款而言，吾等注意到，在18項可資比較交易中，13項可資比較交易已披露具體支付條款，即租金是否為預付或期末支付，且8項可資比較交易要求預付至少部分租金分期。此外，吾等注意到，中國置業投資控股有限公司的租賃交易的年度租金於每個租賃年度開始前一個月支付。因此，吾等認為該等御環租賃協議的支付條款，即租金應於相關季度開始前至少15天按季度預付的條款並不罕見，並符合市場慣例。

在已識別的18項可資比較交易中，吾等注意到，11項可資比較交易為關連交易，且9項可資比較交易中的各承租人主要從事(其中包括)物業管理及／或商業運營業務，與德商遠泓、德商永潤及德恒鴻各自的主要業務類似。因此，吾等認為主要從事物業管理及／或商業運營業務的公司與關連人士及／或獨立第三方進行租賃交易，以轉租業務作為其其中一項收入來源的情況並不罕見。

吾等之意見

基於上文所述以及估值師按其所知及對該等御環租賃協議條款的市場研究所發表之見解，吾等認為，該等御環租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司的利益，有關期限對 貴集團落實上述既定發展策略實屬合理。

3. 對 貴集團的財務影響

(i) 使用權資產及租賃負債

該等御環租賃協議為長期租賃，為期14年8個月。根據國際財務報告準則第16號，該等御環租賃協議整個14年8個月期間的租金總額將確認為使用權資產及租賃負債，金額約為人民幣157.0百萬元。使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用當日)。使用權資產的成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取之任何租賃優惠。由於使用權資產符合投資物業之定義，其將計入 貴集團財務報表投資物業中。根據 貴集團「投資物業」政策，相應使用權資產按成本計量，其後按成本減累計折舊及任何價值減值撥備計量。租賃負債按租賃期間應付租金的現值確認，並使用增量借款利率進行貼現。

儘管支付租賃付款，但預期於該等御環租賃物業開始運營後將產生收入。 貴集團管理層認為由該等御環租賃物業產生的未來回報預期將為 貴集團的整體盈利能力作出積極貢獻。

供說明用途，預期 貴集團使用權資產於可使用年期內產生的年度折舊開支按直線法計算約為人民幣10.6百萬元，而租賃負債的利息開支將於首年收取約人民幣7.8百萬元。

(ii) 現金流

貴集團正有意透過 貴集團的內部資源為該等御環租賃協議項下的租金付款提供資金。鑒於 貴集團於2022年6月30日的按金及現金結餘約為人民幣254.5百萬元(如2022年中期報告所披露)，預期租金付款不會對 貴集團構成重大負擔。董事認為，經考慮 貴集團可用的財務資源(包括內部產生的資金及可用的銀行融資)後， 貴集團將擁有充足的營運資本以滿足自通函日期起至少未來12個月的現有要求。

新百利融資有限公司函件

務請注意，上述分析僅作說明用途，並不代表 貴集團於該等御環租賃協議生效後的財務表現及狀況。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。吾等進一步認為訂立該等御環租賃協議乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等因此告知獨立董事委員會建議，而吾等自身建議，獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁文豪
謹啟

2023年3月3日

梁文豪先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，為新百利融資有限公司(其根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之負責人。彼於機構融資行業擁有逾18年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年的已刊發經審核綜合財務報表及相關附註以及本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表已於下列文件披露，並可於披露易(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.desunhui.com>)網站查閱。

1. 本公司於2021年11月30日刊發的招股章程(第IA-5至IA-70頁)，可通過以下連結查閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1130/2021113000045.pdf>
2. 本公司截至2021年12月31日止年度的年報(第107至182頁)，可通過以下連結查閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042600860.pdf>
3. 本公司截至2022年6月30日止六個月的中報(第32至50頁)，可通過以下連結查閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0923/2022092300633.pdf>

2. 債務聲明

於2023年1月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有來自附屬公司非控股股東合約未貼現款項的未償還無抵押其他借款約人民幣9.0百萬元，其中人民幣7.0百萬元無息但須於2025年8月31日到期償還及人民幣2.0百萬元年利率為12%且須於2025年12月14日到期償還。

除以上所披露者及集團內公司間的負債外，本集團概無任何已發行及發行在外債務證券，及已獲授權或以其他方式創建但未發行、或任何重大未償還貸款資金、銀行透支、貸款、按揭、抵押或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、租購承諾、擔保或任何其他實際或重大未償還的或然負債。

3. 營運資金聲明

考慮到該等御環租賃協議以及本集團可動用的財務資源，包括內部產生資金及可動用銀行融資，董事認為本集團擁有足夠營運資金滿足其當前自本通函日期起至少未來12個月的需求。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目的編製日期）起本集團的財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

5. 本集團財務及運營展望

本集團是一家物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。

誠如本公司截至2021年12月31日止年度的年報所披露，本公司的業務計劃為持續聚焦成渝經濟圈和西部發展，伺機進入全國市場。具體而言，本集團將中高端住宅服務，商業街及社區商業的全程服務運營繼續作為核心業務發力精進，同步發展商務辦公、校園、醫院和公建物業運營服務而增強業務廣度與深度。

該等御璟租賃物業由德商置業集團開發並由德商高欣持有。該等御璟租賃物業位於成都高新技術產業開發區的人口密集區，交通便利，配套設施完善。該區域對辦公樓的需求持續存在，因此是經營該等御璟租賃物業的理想場地。董事認為，現時該等御璟租賃協議是本集團拓展其商業運營服務業務的良機，並在此過程中擴闊其收入來源。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本公司或其附屬公司將租用的物業權益於2023年1月31日的租值的意見而編製的函件全文及估值證明，以供載入本通函內。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）四川省成都市雙流區觀東三街158號德商御璟天驕6號樓三層至三十一層的市場租金

指示、用途及估值日期

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）欣然獲德商產投服務集團有限公司（「貴公司」）委聘，就 貴公司或其附屬公司將租用的有關上述物業的市場租金提供意見。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以為規管通函目的，就該物業於2023年1月31日（「估值日期」）的市場租金向 貴公司提供吾等的意見。

該物業

該物業包括一棟辦公樓宇（即德商御璟天驕6號樓）三層至三十一層。該物業的總建築面積（「建築面積」）約為28,680.22平方米。

估值基準

吾等的估值乃按市場租金基準進行。市場租金定義為「不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

估值準則

於吾等進行估值的過程中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球標準》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

估值假設

吾等的報告並無考慮就所評估該物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮就落實租賃時可能產生的任何開支或稅項。除另有載述外，吾等假設該物業不附帶可影響其租值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等達致租金意見時，乃假設每月租金不包括增值稅（「**增值稅**」）、樓宇管理費及公共服務費。

吾等的估值不計及因特別條款或情況引致的估計租金上升或下跌，如非典型融資、售後回租安排、與租賃有關的任何人士給予的特別代價或優惠，或僅供特定出租人或承租人使用的任何價值元素。

吾等的估值乃假設出租人在公開市場上租借該物業，而並無受惠於可能影響該物業市場租金的遞延條款合約、回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。

除另作說明外，吾等對該物業的估值以100%權益為基礎。

估值方法

吾等的估值採納了市場比較法，以市場現有的可資比較租賃交易作為參考。吾等已分析類似物業近期的市場租金證據，以便對受評估的該物業進行比較。每個可資比較物業根據其單位租金進行分析，然後將可資比較物業的每個屬性與該物業進行比較，如有差異，則調整單位租金，以得出該物業的適當單位租金。經考慮該物業的用途、地區、質素、樓齡及面積後，吾等最後識別到三項位於成都的近期可資比較物業。

可資比較物業為成都愛奇藝創新大廈(「可資比較物業A」)、博雅城市廣場(「可資比較物業B」)及拓爾思天目中心(「可資比較物業C」)的辦公室單位。倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。倘次於該物業，則作出向上調整。所有可資比較物業均採納單位租金每月每平方米人民幣作分析。評估該物業價值所用的比較的主要因素包括樓宇的用途、地區(包括位置、環境、交通、便利程度)、質素(例如裝修標準、視野等)、樓齡、面積等。根據吾等的市場研究、知識及分析，可資比較物業屬詳盡。

吾等按上述因素就可資比較物業的差異作出調整。

就用途因素而言，全部三項可資比較物業均為辦公樓宇，與該物業相同，故並無就此項因素作出調整。就地區而言，可資比較物業A位於商業設施稀少的區域，故吾等已作出向上調整。全部可資比較物業均比標的物業更靠近地鐵站，因此，吾等已作出向下調整。至於樓宇質素，全部可資比較物業均以精裝修租賃，而該物業將以毛坯租賃，故吾等已作出向下調整。就樓齡而言，該物業的竣工日期為2021年1月，而可資比較物業A、B及C的竣工日期分別為2021年2月、2020年12月及2020年3月，吾等已對可資比較物業C作出向上調整。可資比較物業A、B及C的建築面積小於該物業，故吾等已就面積因素作出向下調整。

可資比較物業的詳情及調整列示如下。吾等對該三項可資比較物業賦予相同比重(1/3)。

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	成都愛奇藝創新大廈	博雅城市廣場	拓爾思天目中心
位置	四川省成都市高新技術產業開發區新川南五路188號	四川省成都市高新技術產業開發區新裕路與雅和北二路交匯處	四川省成都市高新技術產業開發區新裕路466號
用途	辦公室	辦公室	辦公室
竣工年份	2021年	2020年	2020年
面積(平方米)	500	660	284
裝修	精裝修	精裝修	精裝修
調整前租金 (包括增值稅)	60	62	58
(每月每平方米人民幣元)			
商業便利程度	3%	0%	0%
交通	-1%	-1%	-1%
裝修	-4%	-4%	-4%
樓齡	0%	0%	2%
面積	-15%	-15%	-15%
總調整	-17%	-20%	-18%
調整後租金 (包括增值稅)	50	50	48
(每月每平方米人民幣元)			

資料來源

吾等於很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期及所有其他有關事項的意見。尺寸及量度均以從 貴公司收集的文件副本為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。 貴公司亦已向吾等表示，所提供以達致有根據意見的資料並無遺漏任何重要因素，故吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

文件及業權查冊

吾等已獲出示有關該物業權益的不動產權證書、租賃協議及補充租賃協議副本，並已作出相關查詢。然而，吾等並無檢視文件正本，而假設所取得的此等文件副本與其正本相符，以及該等租賃根據適用法例為有效及生效。吾等在很大程度上倚賴 貴公司的中國法律顧問 — 競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

面積量度

吾等並無進行詳細量度以核實該物業的面積是否正確，惟已假設吾等所獲提供的文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

實地視察

吾等已檢查該物業的外觀，並在可能情況下檢查了其內部。然而，吾等並無進行調查以確定該物業的地面狀況及服務是否適合任何發展。吾等的估值乃於假設這些方面為令人滿意的情況下進行的。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等的檢查過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該物業是否並無腐蝕、蟲害或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何服務進行測試。

楊君女士已於2022年8月30日對該物業進行實地視察，彼在中國物業估值方面具備6年經驗。

貨幣

於本報告內列示的所有貨幣單位均為人民幣。

下文隨附之估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

中國
四川省
成都市
高新技術產業開發區
天府大道北段1480號
德商國際
A座1803室
德商產投服務集團有限公司

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2023年3月3日

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有29年香港及中國物業估值經驗及於亞太區擁有相關物業估值經驗。

估值證書

物業	描述及期限	佔用詳情	於2023年1月31日 的市場租金
中國 四川省 成都市 雙流區 觀東三街158號 德商御璟天驕 6號樓 三層至三十一層	<p>該物業位於成都高新技術產業開發區，於1991年獲批為首批國家級高新區之一。周邊地區有若干辦公樓宇，如藍潤ISC、博雅城市廣場及拓爾思天目中心。該地區擁有良好的公共交通服務。</p> <p>該物業包括名為德商御璟（於2021年竣工，樓齡約為一年）的一棟辦公樓宇三層至三十一層。該物業的總建築面積（「建築面積」）約為28,680.22平方米。</p>	吾等獲 貴公司告知，於估值日期，該物業已轉租予不同的租戶。然而，吾等獲指示進行估值時乃假設該物業為空置，以毛坯狀況出租。	每月人民幣1,290,000元（壹佰貳拾玖萬元整），不包括增值稅（「 增值稅 」）、樓宇管理費及公共設施收費（請參閱附註8）
	該物業的土地使用權已授出，到期日為2057年11月2日，作商業及金融用途。		

附註：

1. 根據不動產權證書（土地）— 川(2018)成都市不動產權第0022788號，一幅地盤面積約20,275.62平方米土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）被授予成都德商高欣置業有限公司（「**德商高欣**」， 貴公司的關連人士），到期日為2057年11月2日，作商業及服務用途。
2. 根據不動產權證書 — 川(2021)成都市不動產權第0311773號，總建築面積約28,680.22平方米的樓宇部分由德商高欣擁有，作辦公用途。相關土地使用權被授予德商高欣，於2057年11月2日到期，作商業及金融用途。
3. 吾等已考慮市場上現有的三項可比較租賃物業，並作出適當調整以反映該物業與可比較物業在不同方面的差異，包括但不限於該物業的用途、地區（包括位置、環境、交通、便利程度）、物業質素（例如裝修標準、視野等）、樓齡、面積等。

4. 根據德商高欣與成都德商遠泓商業管理有限公司(「德商遠泓」，貴公司間接非全資附屬公司)於2022年11月4日訂立的租賃協議，德商高欣將總建築面積約9,889.48平方米的標的樓宇的第3至12層(「御璟租賃物業I」)出租予德商遠泓。本協議(「御璟租賃協議I」)的租賃期限為14年8個月(「租期I」)，自2022年12月8日起(或自本協議所載條件滿足後御璟租賃協議I生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日屆滿(倘御璟租賃協議I的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)。租期I首三年之每月租金按每平方米人民幣47元(包括9%的增值稅)支付，後續每三年上漲5%。於御璟租賃協議I日期，德商高欣正在解決有關總建築面積約526.18平方米的御璟租賃物業I中若干物業的業權事宜。德商高欣已承諾在租賃首個年度的免租裝修期內解決有關受影響物業的業權事宜。倘業權事宜沒有解決，德商遠泓將無需支付上述受影響物業的租金(通過每平方米月租金乘以上述受影響物業的建築面積計算得出)。在此情況下，就御璟租賃物業I應付的總月租將通過扣除上述受影響物業的相關月租進行調整，而就任何該等受影響物業之已付租金將悉數返還予德商遠泓。於2023年1月4日，德商遠泓與德商高欣訂立補充租賃協議(「補充御璟租賃協議I」)，以將御璟租賃協議I生效(待達成其項下所述之條件後)之最後截止日期延長至2023年3月31日(或御璟租賃協議I訂約方可能書面協定之其他日期)。
5. 根據德商高欣與成都德商永潤商業管理有限公司(「德商永潤」，貴公司間接非全資附屬公司)於2022年11月4日訂立的租賃協議，德商高欣將總建築面積約9,892.07平方米的標的樓宇的第13至22層(「御璟租賃物業II」)出租予德商永潤。本協議(「御璟租賃協議II」)的租賃期限為14年8個月(「租期II」)，自2022年12月8日起(或自本協議所載條件滿足後御璟租賃協議II生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日屆滿(倘御璟租賃協議II的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)。租期II首三年之每月租金按每平方米人民幣47元(包括9%的增值稅)支付，後續每三年上漲5%。於御璟租賃協議II日期，德商高欣正在解決有關總建築面積約255.18平方米的御璟租賃物業II中若干物業的業權事宜。德商高欣已承諾在租賃首個年度的免租裝修期內解決有關受影響物業的業權事宜。倘業權事宜沒有解決，德商永潤將無需支付上述受影響物業的租金(通過每平方米月租金乘以上述受影響物業的建築面積計算得出)。在此情況下，就御璟租賃物業II應付的總月租將通過扣除上述受影響物業的相關月租進行調整，而就任何該等受影響物業之已付租金將悉數返還予德商永潤。於2023年1月4日，德商永潤與德商高欣訂立補充租賃協議(「補充御璟租賃協議II」)，以將御璟租賃協議II生效(待達成其項下所述之條件後)之最後截止日期延長至2023年3月31日(或御璟租賃協議II訂約方可能書面協定之其他日期)。
6. 根據德商高欣與成都德恒鴻商業管理有限公司(「德恒鴻」，貴公司間接非全資附屬公司)於2022年11月4日訂立的租賃協議，德商高欣將總建築面積約8,898.67平方米的標的樓宇的第23至31層(「御璟租賃物業III」)出租予德恒鴻。本協議(「御璟租賃協議III」)的租賃期限為14年8個月(「租期III」)，自2022年12月8日

起(或自本協議所載條件滿足後御環租賃協議III生效日期起,以較後者為準)至2037年8月7日屆滿(倘御環租賃協議III的生效日期遲於2022年12月8日,則可予以延長)。租期III首三年之每月租金按每平方米人民幣47元(包括9%的增值稅)支付,後續每三年上漲5%。於2023年1月4日,德恒鴻與德商高欣訂立補充租賃協議(「補充御環租賃協議III」),以將御環租賃協議III生效(待達成其項下所述之條件後)之最後截止日期延長至2023年3月31日(或御環租賃協議III訂約方可能書面協定之其他日期)。

7. 根據御環租賃協議I、II及III,因自然正常損耗及合理使用租賃物業及其配套設施而造成租賃物業的損壞,租戶不承擔責任及費用。租戶自行添置的專用設施及設備(屬於物業管理公司且由其承擔的設施及設備除外)的維修及更換應由租戶負責,且費用應由租戶承擔。
8. 御環租賃物業I、II及III於2023年1月31日的市場租金如下:

該等御環租賃物業	樓層	建築面積 (平方米)	於2023年1月31日
			的市場租金 (人民幣元)
I	3至12層	9,889.48	445,000
II	13至22層	9,892.07	445,000
III	23至31層	8,898.67	400,000
	總計:	<u>28,680.22</u>	<u>1,290,000</u>

吾等達致租金意見時,乃假設該物業的租賃期限將為14年8個月,以及每月租金不包括增值稅、樓宇管理費及公共設施收費。此外,吾等獲指示進行估值時乃假設該物業於估值日期為空置,以毛坯狀況出租。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見,當中載有(其中包括)以下各項:
- 德商高欣為該物業的業主以及附註1及2所述不動產權證書訂明的相應土地使用權的使用人,受中國法律承認及保護。德商高欣可根據業權證書上的用途及中國法律法規租賃樓宇及土地使用權;
 - 附註4、5及6所述的該等御環租賃協議及補充租賃協議符合中國法律法規的規定,有關協議具有法律約束力及有效性;
 - 貴公司及德商高欣已就御環租賃協議I及II有關附註4及5所述的業權事宜的可能風險達成一致,規定德商高欣須積極解決業權事宜。倘第三方提出申索,德商高欣須承擔違約責任及由此造成的損失;及
 - 該物業的房屋租賃登記及備案程序尚未獲履行。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而提供詳情，旨在提供有關本集團的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，致使本通函中任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述的登記冊內；或(c)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益如下：

本公司股份及相關股份權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 ⁽¹⁾	佔本公司股權 概約百分比(%) ⁽¹⁾
鄒康先生	於受控法團的權益； 與另一人士共同持 有的權益 ^{(2)及(3)}	389,673,000 (L)	63.17%
張志成先生	於受控法團的權益 ⁽⁴⁾	22,500,000 (L)	3.64%
熊建秋女士	實益擁有人 ⁽⁵⁾	1,765,000 (L)	0.28%
萬虹女士	實益擁有人 ⁽⁶⁾	1,765,000 (L)	0.28%
柳軍先生	實益擁有人 ⁽⁷⁾	4,011,000 (L)	0.65%
邵家楨先生	實益擁有人 ⁽⁸⁾	4,011,000 (L)	0.65%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司合共已發行616,793,600股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。

- (2) 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據（「一致行動人士確認契據」），據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於最後實際可行日期，Sky Donna（由鄒康先生全資擁有）、鄒康先生、Pengna Holding（由鄒健女士全資擁有）及鄒健女士被視為於本公司的63.17%已發行股本中擁有權益。
- (3) 鄒康先生擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i)Sky Donna（鄒康先生全資擁有的公司）持有的372,393,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒康先生被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒康先生為鄒健女士的一致行動人士，鄒康先生被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 該等22,500,000股股份由Zhiyu Holding Limited持有，而Zhiyu Holding Limited的已發行股份由張志成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張志成先生將被當作於Zhiyu Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (5) 熊建秋女士於(i)529,500股股份；及(ii)1,235,500股相關股份中擁有權益，該等相關股份於悉數行使授予彼之所有首次公開發售前購股權後而可能配發及發行予彼，惟須遵守首次公開發售前購股權的授出條款。
- (6) 萬虹女士於(i)529,500股股份；及(ii)1,235,500股相關股份中擁有權益，該等相關股份於悉數行使授予彼之所有首次公開發售前購股權後而可能配發及發行予彼，惟須遵守首次公開發售前購股權的授出條款。
- (7) 柳軍先生於(i)1,203,300股股份；及(ii)2,807,700股相關股份中擁有權益，該等相關股份將於悉數行使向其授予的所有首次公開發售前購股權後向其配發及發行，惟須遵守授出首次公開發售前購股權的條款。
- (8) 邵家楨先生於(i)1,203,300股股份；及(ii)2,807,700股相關股份中擁有權益，該等相關股份將於悉數行使向其授予的所有首次公開發售前購股權後向其配發及發行，惟須遵守授出首次公開發售前購股權的條款。

本公司相聯法團的股份及相關股份權益

董事姓名	身份／權益性質	相聯法團	所持股份／ 相關股份總數 (附註)	於最後實際 可行日期
				於相聯法團 之權益概約 百分比 (%)
鄒康先生	實益擁有人	Sky Donna	1 (L)	100%

附註： 字母「L」代表有關人士於相聯法團股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述的登記冊內；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東權益披露

截至最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東 姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 ⁽¹⁾	佔本公司股權 概約百分比(%) ⁽¹⁾
Sky Donna	實益擁有人；與另一人 士共同持有的 權益 ⁽²⁾ 及 ⁽³⁾	389,673,000 (L)	63.17
鄒健女士	閣下所控制的法團 權益；與另一人士共 同持有的權益 ⁽²⁾ 及 ⁽⁴⁾	389,673,000 (L)	63.17
Pengna Holding	實益擁有人；與另一人 士共同持有的 權益 ⁽²⁾ 及 ⁽⁴⁾	389,673,000 (L)	63.17

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司合共已發行616,793,600股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於最後實際可

行日期，Sky Donna (由鄒康先生全資擁有)、鄒康先生、Pengna Holding (由鄒健女士全資擁有) 及鄒健女士被視為於本公司的63.17%已發行股本中擁有權益。

- (3) Sky Donna (鄒康先生全資擁有的公司) 擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i)Sky Donna持有的372,393,000股股份；及(ii)由於鄒康先生與鄒健女士訂立的一致行動人士確認契據，Sky Donna被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 鄒健女士擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i)Pengna Holding (鄒健女士全資擁有的公司) 持有的17,280,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒健女士被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒健女士為鄒康先生的一致行動人士，鄒健女士被視為於Sky Donna的372,393,000股股份中擁有權益。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自2021年12月31日 (即編製本集團最近期已刊發經審核財務報表的日期) 以來，本集團財務或經營狀況概無重大不利變動。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，任何董事與本集團任何成員公司之間概無訂有或擬訂立服務合約，於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償 (法定賠償除外) 而終止的服務合約除外。

7. 董事於資產的權益

截至最後實際可行日期，除下文「8.董事於合約或安排的權益」一段所披露的交易外，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日 (即編製本集團最近期已刊發經審核財務報表的日期) 以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 董事於資產及合約或安排的權益

除董事於以下各項的權益外：

- (i) 本公司與鄒康先生及鄒健女士於2021年11月15日訂立的物業服務框架協議，據此，本集團同意向鄒康先生及／或鄒健女士可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司提供一系列物業管理服務及其他相關服務，自本公司上市日期起至2023年12月31日止為期三年，其於招股章程內披露；及
- (ii) 成都德商產投物業服務有限公司及成都德商達置業有限公司（於該協議日期該公司由本公司非執行董事兼控股股東鄒康先生及本公司控股股東鄒健女士最終控制）就以總代價人民幣15.6百萬元買賣合共320個停車位而於2022年10月25日訂立的銷售協議。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年10月25日之公告。

於最後實際可行日期，概無董事於涉及本集團業務的任何重大存續合約或安排中擁有重大權益，且概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即編製本集團最近期已刊發經審核財務報表的日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

9. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等的任何緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有須根據上市規則予以披露的權益。

10. 專家及同意書

以下為本補充通函所載已提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述專家均為本公司及其關連人士的獨立第三方，以下簡稱「專家」。

各專家已就本通函的刊發發出書面同意書，同意按本通函所載形式及文義載入其函件或報告，且迄今並無撤回書面同意書。

於最後實際可行日期，專家並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(無論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券，或於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即編製本公司最近期已刊發經審核財務報表的日期)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內直至本通函最後實際可行日期(包括該日)訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) 御環租賃協議I；
- (b) 御環租賃協議II；
- (c) 御環租賃協議III；
- (d) 補充御環租賃協議I；
- (e) 補充御環租賃協議II；
- (f) 補充御環租賃協議III；

- (g) 成都德商產投物業服務有限公司及成都德商達置業有限公司就以總代價人民幣15.6百萬元買賣合共320個停車位而於2022年10月25日訂立的銷售協議；
- (h) 本公司、鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna、Pengna Holding、申萬宏源融資(香港)有限公司、申萬宏源證券(香港)有限公司及國際包銷商(定義見招股章程)就國際發售(定義見招股章程)訂立的日期為2021年12月9日的包銷協議，據此，國際包銷商同意包銷國際發售(定義見招股章程)。國際包銷商向本公司收取其包銷的所有國際發售股份(定義見招股章程)的總發售價的2.5%的包銷佣金。該包銷協議的進一步資料載於招股章程「包銷」一節；
- (i) 本公司、鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna、Pengna Holding、申萬宏源融資(香港)有限公司、申萬宏源證券(香港)有限公司及香港包銷商(定義見招股章程)就香港公開發售(定義見招股章程)訂立的日期為2021年11月29日的包銷協議，據此，香港包銷商同意包銷香港公開發售(定義見招股章程)。香港包銷商向本公司收取其包銷的所有香港發售股份(定義見招股章程)的總發售價的2.5%的包銷佣金。該包銷協議的進一步資料載於招股章程「包銷」一節；
- (j) 鄒康先生、Sky Donna、鄒健女士及Penga Holding就(其中包括)遺產稅彌償、稅項彌償及與訴訟有關的任何違規及索賠的彌償發出以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人日期為2021年11月22日的彌償保證契據；
- (k) 鄒康先生、Sky Donna、鄒健女士及Penga Holding就(其中包括)若干不競爭承諾發出以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人日期為2021年11月22日的不競爭契據；
- (l) 惠宏投資有限公司與德商產投服務集團有限公司於2021年5月11日訂立的轉讓文據，據此，本公司同意購買且惠宏投資有限公司同意出售WYGL Holding

Limited的一股繳足股款普通股，代價為配發及發行予惠宏投資有限公司的500股股份；及

- (m) 鄒康先生、張志成先生、鄒健女士、楊彬先生、周洪波先生、鍾馨先生及成都福悅企業管理諮詢有限公司於2021年3月23日訂立的股權轉讓協議，據此，鄒康先生、張志成先生、鄒健女士、楊彬先生、周洪波先生及鍾馨先生將其於成都德商產投物業服務有限公司的合共99%股權按人民幣1元的代價轉讓予成都福悅企業管理諮詢有限公司。

12. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本公司聯席公司秘書為(i)萬虹女士；及(ii)香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員吳嘉雯女士。
- (e) 本通函以中英文編製。如有歧義，概以英文版本為準。

13. 列示文件

以下文件的副本將於自本通函日期起計14日期間(包括首尾兩日)於香港交易所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.desunhui.com>)登載並列示：

- (a) 御環租賃協議I；
- (b) 御環租賃協議II；
- (c) 御環租賃協議III；
- (d) 補充御環租賃協議I；

- (e) 補充御環租賃協議II；
- (f) 補充御環租賃協議III；
- (g) 獨立財務顧問函件，載於本通函第39至76頁；
- (h) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
及
- (i) 本附錄「10.專家及同意書」一節提述的書面同意書。

股東特別大會通告



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

股東特別大會通告

茲通告德商產投服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年3月22日(星期三)上午十時三十分假座中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座18樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認御璟租賃協議I(定義見本公司日期為2023年3月3日之通函(「通函」)，其標有「A」字樣之副本已提交股東特別大會，並經股東特別大會主席簡簽，以資識別)、其條款及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立(一項契據(如適用))及交付有關其他文件及(如必要)對相關文件加蓋本公司印鑑，並採取其認為必要、合適或權宜的所有有關行動或事宜，以實施御璟租賃協議I及其項下擬進行的交易或使之生效或進行與之有關的其他事宜。」

2. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認御璟租賃協議II(定義見通函，其標有「B」字樣之副本已提交股東特別大會，並經股東特別大會主席簡簽，以資識別)、其條款及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立(一項契據(如適用))及交付有關其他文件及(如必要)對相關文件加蓋本公司印鑑，並採取其認為必

股東特別大會通告

要、合適或權宜的所有有關行動或事宜，以實施御璟租賃協議II及其項下擬進行的交易或使之生效或進行與之有關的其他事宜。」

3. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認御璟租賃協議III(定義見通函，其標有「C」字樣之副本已提交股東特別大會，並經股東特別大會主席簡簽，以資識別)、其條款及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立(一項契據(如適用))及交付有關其他文件及(如必要)對相關文件加蓋本公司印鑑，並採取其認為必要、合適或權宜的所有有關行動或事宜，以實施御璟租賃協議III及其項下擬進行的交易或使之生效或進行與之有關的其他事宜。」

承董事會命
德商產投服務集團有限公司
董事長、行政總裁兼執行董事
張志成
謹啟

香港，2023年3月3日

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue
George Town Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

中國總部及主要營業地點：

中國
成都市
高新技術產業開發區
天府大道北段1480號
德商國際
A座1803室

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或以上受委代表代其出席及投票，惟須遵守本公司組織章程大綱及組織章程細則的條文。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘委任超過一名受委代表，委任須註明所委任每位受委代表涉及的股份數目。

股東特別大會通告

- 倘為任何股份的聯名持有人，任何一名有關聯名持有人可親身或透過受委代表就有關股份進行投票，猶如其為唯一有權投票的人士，但倘多於一名聯名持有人出席任何大會，則排名靠前者的投票（不論親身或透過受委代表）方獲接納並剔除其他聯名持有人的投票。就此而言，排名先後將按有關聯名持有的本公司股東名冊所示姓名的順序確定。
- 無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備的指示填妥該表格並交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任受委代表的文據將被視作已撤銷論。
- 委任受委代表的文據必須以書面形式由股東或由其書面正式授權的授權人士親筆簽署。如股東為法人，則文據須加蓋其公章或由其董事或正式授權的其他授權人士親筆簽署。
- 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前（即2023年3月20日（星期一）上午十時三十分前），送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。在此情況下，委任受委代表的代表委任表格將被視作已撤銷論。
- 為確定出席上述大會並於會上投票之資格，本公司將於2023年3月17日（星期五）至2023年3月22日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將暫停股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於2023年3月16日（星期四）下午四時三十分前，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載的決議案表決將於上述大會上以投票方式進行。

於本通告日期，本公司執行董事為張志成先生、熊建秋女士、萬虹女士、柳軍先生及邵家楨先生，非執行董事為鄒康先生，以及獨立非執行董事為方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生。