

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Dexin Services Group Limited

德信服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2215)

有關

(1)收購目標車位；

及

(2)收購股權之

主要及關連交易

有關收購目標車位之主要及關連交易

茲提述本公司日期為2022年6月9日之公告、日期為2022年9月16日之通函及日期為2022年10月11日之公告，內容有關(其中包括)車位租售業務代理服務框架協議，期限自2022年10月11日至2024年12月31日止。於2023年8月24日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司杭州駿德與各該等賣方訂立單獨的地下車位使用權轉讓協議，據此，杭州駿德有條件同意購買而杭州德昇、杭州德銀、杭州凱樂及杭州空港均分別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，鑒於收購目標車位的進行，本公司與德信中國訂立終止協議，以待收購目標車位完成後終止車位租售業務代理服務框架協議。

有關收購股權之主要及關連交易

於2023年8月24日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司盛全物業與德信影視城及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，盛全物業有條件同意購買而德信影視城有條件同意出售目標公司之100%股權，代價為人民幣90,000,000元。目標公司之主要資產為該物業。於收購股權完成之後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務業績將併入本公司的綜合財務報表。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由本公司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由執行董事胡先生持有91.6%權益。同時，由於德信中國由胡先生持有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由胡先生持有100%權益；及(ii)62.03%權益由德信中國的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由胡先生持有92%權益，因此，根據上市規則第14A章，德信中國、其間接全資附屬公司德信影視城及杭州凱樂，及其最終實益控制實體杭州德昇、杭州德銀及杭州空港各自為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購目標車位及收購股權各自的適用百分比率(定義見上市規則)不少於5%但低於25%，故進行收購目標車位及收購股權按獨立基準各自構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

考慮到收購目標車位及收購股權將由本集團與同一訂約方德信中國集團於12個月期間內訂立，故在各情況下，於根據上市規則第14.22條計算相關百分比率時，收購事項應按合併基準計算及處理，猶如收購事項為與德信中國集團進行的一項交易。

由於根據上市規則就收購事項按合併基準計算的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項將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章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於車位租售業務代理服務框架協議項下之關連交易將於收購目標車位完成時終止，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對收購事項的批准。於本公告日期，(i)盛富國際由胡先生持有91.6%權益，而盛富國際及其聯繫人持有及控制529,202,279股股份(相當於本公司已發行股本總額約56.46%)之投票權；及(ii)凱邦國際由十六名個人持有，包括(a)執行董事唐俊傑先生擁有約13.47%，(b)魏月芬女士(胡先生之聯繫人)擁有約30.12%，(c)費忠敏先生(德信中國的執行董事)擁有約7.95%，及(d)本集團及德信中國的其他高級管理層及僱員持有約49.62%，而凱邦國際持有並控制129,629,630股股份(佔本公司已發行股本總額約13.83%)的投票權。因此，胡先生、盛富國際、凱邦國際及其各自聯繫人被視為於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中擁有重大權益，盛富國際及凱邦國際因此將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。該建議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項下擬進行的交易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)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)獨立董事委員會函件(載有其就收購事項的意見及對獨立股東的推薦建議)；(iv)獨立財務顧問函件(載有其就收購事項對獨立董事委員會及獨立股東的意見)；(v)目標公司的管理層討論及分析；(vi)目標車位的估值報告及未經審核損益表；(vii)目標公司的會計師報告；(viii)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(ix)該物業的估值報告；(x)股東特別大會通告；及(xi)上市規則所規定須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. 有關收購目標車位之主要及關連交易

茲提述本公司日期為2022年6月9日之公告、日期為2022年9月16日之通函及日期為2022年10月11日之公告，內容有關(其中包括)車位租售業務代理服務框架協議，期限自2022年10月11日至2024年12月31日止。

於2023年8月24日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司杭州駿德與各該等賣方訂立單獨的地下車位使用權轉讓協議，據此，杭州駿德有條件同意購買而杭州德昇、杭州德銀、杭州凱樂及杭州空港均分別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各自的主要條款載於下文：

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(「買方A」，作為買方)；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有條件同意購買而賣方A有條件同意出售指定的250個位於中國浙江省杭州市拱墅區紹興路與德勝路交匯處的和平德信中心的地下車位(「目標資產A」)使用權。

目標資產A乃由本集團考慮現行市值、位置、目標資產A鄰近區域車位的相關供需情況以及本公司將可適時產生的租金收入及／或銷售所得款項後進行選擇。

基於賣方A提供的資料，目標資產A由賣方A自行建造，因此不存在目標資產A的初始收購成本。

代價及付款條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議A，每個車位使用權的單價介乎人民幣75,000元至人民幣250,000元，目標資產A使用權的總代價(「代價A」)為人民幣52,825,000元，將由買方A以下列方式支付及結付：

(1) 第一期付款：人民幣26,412,500元(即代價A的50%)須於生效日期後5個工作日內劃轉至賣方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%)須於達成地下車位使用權轉讓協議A的所有先決條件後5個工作日內劃轉至賣方A指定的銀行賬戶。

- 代價基準
- ： 代價A乃由買方A與賣方A公平磋商後達致，並已考慮(包括但不限於)以下因素：(a)獨立專業估值師根據基準日期(2023年6月30日)採用市場法編製的估值報告所載目標資產A使用權的估值人民幣63,730,000元；及(b)中國停車市場在可預見未來的前景樂觀。
- 經考慮上述因素後，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
- ： 收購目標車位完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：
- (i) 本公司已根據上市規則就收購目標車位及其項下擬進行之交易發出相關通函；及
- (ii) 本公司已就收購目標車位取得所有必要批准(包括但不限於獨立股東批准)。
- 完成
- ： 地下車位使用權轉讓協議A完成將於所有先決條件獲達成後，於買方A與賣方A協定之日期落實。

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有條件同意購買而賣方B有條件同意出售指定的429個位於中國浙江省杭州市富陽區富閑路與創意路交匯處以西的銀湖科技園的地下車位(「**目標資產B**」)使用權。
- 目標資產B乃由本集團考慮現行市值、位置、目標資產B鄰近區域車位的相關供需情況以及本公司將可適時產生的租金收入及／或銷售所得款項後進行選擇。
- 基於賣方B提供的資料, 目標資產B由賣方B自行建造, 因此不存在目標資產B的初始收購成本。
- 代價及付款條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議B, 每個車位使用權的單價為人民幣50,000元, 目標資產B使用權的總代價(「**代價B**」)為人民幣21,450,000元, 將由買方A以下列方式支付及結付:
- (1) 第一期付款: 人民幣10,725,000元(即代價B的50%)須於生效日期後5個工作日內劃轉至賣方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%)須於達成地下車位使用權轉讓協議B的所有先決條件後5個工作日內劃轉至賣方B指定的銀行賬戶。

代價基準 : 代價B乃由買方A與賣方B公平磋商後達致，並已考慮(包括但不限於)以下因素：(a)獨立專業估值師根據基準日期(2023年6月30日)採用市場法編製的估值報告所載目標資產B使用權的估值人民幣27,710,000元；及(b)中國停車市場在可預見未來的前景樂觀。

經考慮上述因素後，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 : 收購目標車位完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

(i) 本公司已根據上市規則就收購目標車位及其項下擬進行之交易發出相關通函；及

(ii) 本公司已就收購目標車位取得所有必要批准(包括但不限於獨立股東批准)。

完成 : 地下車位使用權轉讓協議B完成將於所有先決條件獲達成後，於買方A與賣方B協定之日期落實。

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A); 及
(2) 杭州凱燊(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有條件同意購買而賣方C有條件同意出售指定的195個位於中國浙江省杭州市臨平區興國路與星辰路交匯處的嘉悅府的地下車位(「**目標資產C**」)使用權。
- 目標資產C乃由本集團考慮現行市值、位置、目標資產C鄰近區域車位的相關供需情況以及本公司將可適時產生的租金收入及/或銷售所得款項後進行選擇。
- 基於賣方C提供的資料, 目標資產C的初始收購成本為人民幣21,264,750元。
- 代價及付款條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議C, 每個車位使用權的單價為人民幣88,000元, 目標資產C使用權的總代價(「**代價C**」)為人民幣17,160,000元, 將由買方A以下列方式支付及結付:
- (1) 第一期付款: 人民幣8,580,000元(即代價C的50%)須於生效日期後5個工作日內劃轉至賣方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%)須於達成地下車位使用權轉讓協議C的所有先決條件後5個工作日內劃轉至賣方C指定的銀行賬戶。

代價基準：：代價C乃由買方A與賣方C公平磋商後達致，並已考慮(包括但不限於)以下因素：(a)獨立專業估值師根據基準日期(2023年6月30日)採用市場法編製的估值報告所載目標資產C使用權的估值人民幣17,450,000元；及(b)中國停車市場在可預見未來的前景樂觀。

經考慮上述因素後，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：：收購目標車位完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

(i) 本公司已根據上市規則就收購目標車位及其項下擬進行之交易發出相關通函；及

(ii) 本公司已就收購目標車位取得所有必要批准(包括但不限於獨立股東批准)。

完成：：地下車位使用權轉讓協議C完成將於所有先決條件獲達成後，於買方A與賣方C協定之日期落實。

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有條件同意購買而賣方D有條件同意出售指定的1,000個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的德信空港城的地下車位(「**目標資產D**」)使用權。
- 目標資產D乃由本集團考慮現行市值、位置、目標資產D鄰近區域車位的相關供需情況以及本公司將可適時產生的租金收入及/或銷售所得款項後進行選擇。
- 基於賣方D提供的資料, 目標資產D由賣方D自行建造, 因此不存在目標資產D的初始收購成本。
- 代價及付款條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議D, 每個車位使用權的單價為人民幣120,000元, 目標資產D使用權的總代價(「**代價D**」)為人民幣120,000,000元, 將由買方A以下列方式支付及結付:
- (1) 第一期付款: 人民幣60,000,000元(即代價D的50%)須於生效日期後5個工作日內劃轉至賣方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%)須於達成地下車位使用權轉讓協議D的所有先決條件後5個工作日內劃轉至賣方D指定的銀行賬戶。

代價基準 : 代價D乃由買方A與賣方D公平磋商後達致，並已考慮(包括但不限於)以下因素：(a)獨立專業估值師根據基準日期(2023年6月30日)採用市場法編製的估值報告所載目標資產D使用權的估值人民幣123,930,000元；及(b)中國停車市場在可預見未來的前景樂觀。

經考慮上述因素後，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 : 收購目標車位完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

(i) 本公司已根據上市規則就收購目標車位及其項下擬進行之交易發出相關通函；及

(ii) 本公司已就收購目標車位取得所有必要批准(包括但不限於獨立股東批准)。

完成 : 地下車位使用權轉讓協議D完成將於所有先決條件獲達成後，於買方A與賣方D協定之日期落實。

終止協議

於2023年8月24日，鑒於收購目標車位的進行，本公司與德信中國訂立終止協議，以待收購目標車位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，訂約雙方已同意終止車位租售業務代理服務框架協議，惟以收購目標車位完成為前提並自收購目標車位完成起生效。本集團根據車位租售業務代理服務框架協議截至收購目標車位完成前應收的代理服務費及德信中國根據車位租售業務代理服務框架協議應向本公司償還的按金(截至2023年6月30日為人民幣250,000,000元)將於終止協議之生效日期後30日內由德信中國向本公司支付／償還。

訂立該等地下車位使用權轉讓協議及終止協議的理由及裨益

本集團致力於充分利用內外部各類優質資源為社區業主提供優質的多元生活服務，為本集團客戶提供更有價值的專業服務組合。

本集團所選取的目標車位位於目前已經(或將於不久的將來)向社區業主提供物業管理服務的地點。本公司亦已考慮個別目標資產的以下優勢：

- 目標資產A(即和平德信中心的250個地下車位) — 指於和平德信中心(近期竣工的商業大樓，位置毗鄰地鐵站，吸引眾多合作商戶及高客流)地下建造的車位。由於其鄰近近期開發的商業場所附近發展成熟的商業區，本公司認為出租該等車位可能產生額外的租賃收入。
- 目標資產B(即銀湖科技園的429個地下車位) — 銀湖科技園為寫字樓／科技園綜合發展項目。根據賣方B提供的資料，於2023年6月30日，科技園的入住率超過95%，租戶來自各行各業，包括醫療、信息技術、培訓發展及

電子技術，對車位的需求強勁。本公司預計，隨著此新科技園逐步發展，將會有出租地下車位以賺取租金費用收入的相關機遇。

- 目標資產C(即嘉悅府的195個地下車位) — 嘉悅府為近期完成建造的住宅區，有1,400住宅單位(於本公告日期已售罄)。地下車位擬出售或租予該區域的住戶。
- 目標資產D(即德信空港城的1,000個車位) — 本集團擬持有該等車位作為短期租賃資產，以租予尋求於杭州蕭山國際機場泊車的車主。德信空港城位置鄰近機場高速，毗鄰地鐵站，預期將來可便捷搭乘機場軌道快線(目前正在建造)。德信空港城亦計劃建造零售商舖、寫字樓及酒店。除可將該等車位出售或出租予空港城的業主及租戶外，本公司亦相信本集團將可吸引遊客「泊車及搭乘航班」。本公司亦考慮擬收購的車位之出租率，認為該等車位將可為本集團提供長期及穩定的現金流。

本公司一直向於和平德信中心、銀湖科技園及德信空港城建造的物業提供物業管理服務，該等物業與我們的高端商業物業管理服務相匹配，因此本公司亦認為持有該等目標車位將提升管理效率及與本集團物業服務業務的協同效應。

本公司認為，雖然中國的物業管理行業於2021年及2022年經歷衰退，但該行業自2023年起逐步復甦。因此，董事認為，收購目標車位就本集團而言乃具吸引力的投資機會，可以優惠的價格收購優質資產，使目標車位的價值及租金具有資本增值潛力並可拓擴本集團的收入來源。此外，該等地下車位使用權轉讓協議使本集團可從目標車位獲得新的租金收入來源並可作為本集團穩定的現金流和收入來源，對本集團的財務狀況長期有利。

於2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣196.8百萬元，且本集團於過去三年一直從經營活動中產生淨現金流入以為其營運撥付資金。此外，鑒於本集團與德信中國訂立終止協議，預計本集團將於終止協議之生效日期後30天內收到先前由本集團支付予德信中國的按金人民幣250,000,000元。因此，本集團將有足夠的內部資源為收購事項撥資。本公司認為，收購目標車位可為本集團提供穩定的租金收入來源，產生較中國一般銀行存款利率高的回報率並為本集團的資產保值以抵禦通脹，及從現金流管理的角度來看，該交易將不會影響本集團的整體流動性且將完全不會影響其經營。

經考慮(i)附近地區與目標車位類似的停車場使用權的現行市價；(ii)本公司委聘的獨立專業估值師編製的估值報告中所得出的參考價值；(iii)強化本集團的收入基礎；(iv)目標車位的潛在資本增值；及(v)本集團的整體財務狀況後，本公司認為收購事項乃擴大本集團參與中國物業市場的良好良機。

通過實施車位租售業務代理服務框架協議，本集團了解了目標車位的市場需求，並能夠發現收購目標車位使用權的商機。本公司亦考慮其資本回報率，認為擬進行的收購目標車位將可提升其創收能力及多元化業務範圍。

鑒於收購目標車位完成後，目標車位將由本集團直接控制，本公司及德信中國將根據及於收購目標車位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的日常及一般業務過程中進行，該等地下車位使用權轉讓協議的條款乃按一般商務條款或更佳條款進行且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. 有關收購股權之主要及關連交易

於2023年8月24日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司盛全物業與德信影視城及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，盛全物業有條件同意購買而德信影視城有條件同意出售目標公司之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(「買方B」，作為買方)；
(2) 德信影視城(「賣方E」，作為賣方)；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有條件同意購買而德信影視城有條件同意出售目標公司之100%股權。

目標公司之主要資產為該物業。有關目標公司及該物業之進一步資料披露於本公告「一般資料」一節。
- 代價及付款條件 : 收購股權的代價為人民幣90,000,000元，將由買方以下列方式支付及結付：
(1) 第一期付款：人民幣63,000,000元(即收購股權代價的70%)須於生效日期後5個工作日內支付；及
(2) 第二期付款：人民幣21,000,000元(即收購股權代價的餘下30%)須於完成目標公司股權之工商登記變更日期後5個工作日內支付。

代價基準 : 收購股權的代價乃由本公司與德信影視城公平磋商後達致，並已考慮(包括但不限於)以下因素：(a)目標公司於2022年12月31日之資產淨值；及(b)獨立專業估值師於2023年6月30日編製的估值報告所載該物業的估值金額人民幣265,789,000元。

經考慮上述因素後，董事會認為收購股權的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件 : 收購股權完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

(i) 賣方E根據股權轉讓協議所作出一切聲明、保證及承諾在各重要方面均維持真實、準確且無誤導成份；

(ii) 並無法律、法規或規則可能引致股權轉讓協議屬非法或不切實際，概無訂約方面臨任何待決或潛在申索而將限制股權轉讓協議的履行或對收購股權的合法性或其他方面造成重大不利影響；

(iii) 就股權轉讓協議項下擬進行交易及該等交易完成的所有必要及必需的許可及批准已取得及完成，包括但不限於自訂約方各自股東(倘適用)及彼等各自的董事會取得許可；

(iv) 股權轉讓協議已簽妥及生效；

- (v) 收購股權並無或在合理情況下不大可能產生重大不利影響；
- (vi) 目標公司之股權不附帶負債及／或或然負債；
- (vii) 買方B信納就目標公司及目標公司之資產進行之業務、法律及財務盡職審查結果；
- (viii) 本公司已根據上市規則就收購股權及其項下擬進行之交易發出相關通函；
- (ix) 本公司已就收購股權取得所有必要批准(包括但不限於獨立股東批准)；
- (x) 該物業的法定業權已於本集團名下登記；及
- (xi) 股權轉讓協議及其項下擬進行之交易已按照買方B及賣方E之組織章程細則、上市規則及任何相關法律及法規予以完成。

完成：收購股權完成將於所有先決條件獲達成後，於買方B及賣方E協定之日期落實。

於收購股權完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務業績將併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

本集團致力於充分利用內外部各類優質資源為社區業主提供優質的多元生活服務，為本集團客戶提供更有價值的專業服務組合。

本公司認為，為維持本集團的競爭力及提升本集團的整體盈利能力，本公司擬多元化其收入來源並尋求新商機以實現穩定的收益增長。

目標公司主要從事房地產開發經營。本集團與酒店合作開展企業活動。酒店位於著名的旅遊區莫干山內，擁有眾多風景名勝。COVID-19的爆發對旅遊及酒店行業造成負面影響。然而，自2022年底起，中國政府開始修改其清零政策，自2022年12月起，已取消大部分出行限制。隨著政府政策放寬，預期未來旅遊行業的前景樂觀。透過投資該擁有100多間客房、會議設施、餐廳及酒吧的酒店，董事認為，本集團將能夠於商業地產管理、提供會議服務等方面實現多元化發展，並順應生態旅遊及國內旅遊日益受到關注的趨勢。此外，考慮到目標公司的財務狀況及財務表現，董事會認為，長遠而言，收購股權將有利於本集團的收入來源，並使本集團在酒店管理領域獲得寶貴的經驗及擴大業務範圍。

III. 一般資料

有關杭州駿德、盛全物業及該等賣方的資料

杭州駿德為一家於中國註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事提供美居服務、物業銷售及協銷服務。

盛全物業為一家於中國註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事提供物業管理服務。

杭州德昇為一家於中國註冊成立之有限公司及由德信中國及胡月根分別最終控制90.10%及9.90%權益。其主要從事房地產開發經營。

杭州德銀為一家於中國註冊成立之有限公司及由德信中國及胡月根分別最終控制90.10%及9.90%權益。其主要從事房地產開發經營。

杭州凱樂為一家於中國註冊成立之有限公司及為德信中國之間接全資附屬公司。其主要從事房地產開發經營。

杭州空港為一家於中國註冊成立之有限公司及由德信中國、孫達山、吳建榮、胡月根、孫仲良、沈建妹及史鳳香分別最終控制63.07%、12.36%、9.00%、6.93%、4.40%、3.24%及1.00%權益。其主要從事房地產開發經營。

有關本集團、德信影視城及德信中國集團之資料

本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。

德信影視城為一家於中國註冊成立的有限公司及目標公司的直接控股公司並由德信中國最終實益擁有。其主要從事影視基地、旅遊景點的開發、建設及投資管理；及旅遊景點及配套設施的開發、建設及管理服務。

德信中國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業務。

由於(i)胡先生為董事，並於德信中國及／或其若干附屬公司中擔任董事及／或高級管理職務，且為本公司及德信中國的控股股東；及(ii)唐俊傑先生為董事且於本公司之主要股東凱邦國際擁有權益，故彼等被視為於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中擁有重大權益，因此須於董事會會議上就決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於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中擁有重大權益。因此，並無其他董事須就有關董事會決議案放棄投票。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於中國註冊成立的有限公司及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經營及管理以及提供餐飲服務。

下文載列目標公司分別於截至2022年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度的未經審核財務報表摘要：

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

目標公司於截至2022年12月31日及2021年12月31日止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。

有關該物業之資料

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。該物業的地盤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4層的樓

宇(包括1層地下室)，提供合共186間客房，包括3家餐廳、一個酒吧以及一系列設施(包括一個無柱舞廳、若干間會議室、一個室內游泳池、家庭聚會及健身房)。酒店於2021年8月開業。

IV. 上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由本公司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由執行董事胡先生持有91.6%權益。同時，由於德信中國由胡先生持有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由胡先生持有100%權益；及(ii)62.03%權益由德信中國的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由胡先生持有92%權益，因此，根據上市規則第14A章，德信中國、其間接全資附屬公司德信影視城及杭州凱樂，及其最終實益控制實體杭州德昇、杭州德銀及杭州空港各自為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購目標車位及收購股權各自的適用百分比率(定義見上市規則)不少於5%但低於25%，故進行收購目標車位及收購股權按獨立基準各自構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

考慮到收購目標車位及收購股權將由本集團與同一訂約方德信中國集團於12個月期間內訂立，故在各情況下，於根據上市規則第14.22條計算相關百分比率時，收購事項應按合併基準計算及處理，猶如收購事項為與德信中國集團進行的一項交易。

由於根據上市規則就收購事項按合併基準計算的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項將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章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

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收購目標車位完成後終止，本公司須遵守上市規則第14A.35條下的公告規定。

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對收購事項的批准。於本公告日期，(i)盛富國際由胡先生持有91.6%權益，而盛富國際及其聯繫人持有及控制529,202,279股股份(相當於本公司已發行股本總額約56.46%)之投票權；及(ii)凱邦國際由十六名個人持有，包括(a)執行董事唐俊傑先生擁有約10.61%，(b)魏月芬女士(胡先生之聯繫人)擁有約30.12%，(c)費忠敏先生(德信中國的執行董事)擁有約7.95%，及(d)本集團及德信中國的其他高級管理層及僱員持有約49.62%，而凱邦國際持有並控制129,629,630股股份(佔本公司已發行股本總額約13.83%)的投票權。因此，胡先生、盛富國際、凱邦國際及其各自聯繫人被視為於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中擁有重大權益，盛富國際及凱邦國際因此將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。該建議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項下擬進行的交易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)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)獨立董事委員會函件(載有其就收購事項的意見及對獨立股東的推薦建議)；(iv)獨立財務顧問函件(載有其就收購事項對獨立董事委員會及獨立股東的意見)；(v)目標公司的管理層討論及分析；(vi)目標車位的估值報告及未經審核損益表；(vii)目標公司的會計師報告；(viii)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(ix)該物業的估值報告；(x)股東特別大會通告；及(xi)上市規則所規定須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

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購目標車位及收購股權之統稱
「收購目標車位」	指	根據該等地下車位使用權轉讓協議之條款及條件收購目標車位的使用權
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	德信服务集团有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2215)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「德信中國」	指	德信中國控股有限公司，一家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)
「德信中國集團」	指	德信中國及其附屬公司
「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之有限公司及為德信中國的間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事

「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之生效日期，即本公司就收購目標車位及收購股權項下之各項交易獲得獨立股東批准之日期
「股東特別大會」	指	本公司將舉行股東特別大會以審議及酌情批准(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之交易，包括但不限於收購目標車位及收購股權
「收購股權」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件收購目標公司之100%股權
「收購股權完成」	指	股權轉讓協議完成
「股權轉讓協議」	指	盛全物業、德信影視城及目標公司訂立之日期為2023年8月24日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州駿德」	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之有限公司及為本公司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
「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之股東以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「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權屬證書——浙(2021)德清縣不動產權第0024577號
「車位租售業務代理服務框架協議」	指	本公司與德信中國訂立日期為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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份之持有人
「盛富國際」	指	盛富國際有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一
「盛全物業」	指	德信盛全物業服務有限公司(前稱盛全物業服務股份有限公司)，一間根據中國法律註冊成立之有限公司及為本公司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之有限公司，及截至本公告日期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之統稱
「收購目標車位完成」	指	該等地下車位使用權轉讓協議完成
「終止協議」	指	本公司與德信中國訂立日期為2023年8月24日的協議，以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	杭州駿德與杭州凱樂訂立日期為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，及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之有限公司
「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之有限公司

「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之有限公司及為德信中國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之有限公司
「該等賣方」	指	賣方A、賣方B、賣方C及賣方D之統稱
「%」	指	百分比

承董事會命
德信服务集团有限公司
主席
胡一平

香港，2023年8月24日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事胡一平先生、唐俊傑先生及鄭鵬女士，以及獨立非執行董事王永權博士、芮萌先生及楊熙先生。