

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)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

茲提述招股章程，內容有關2021年持續關連交易協議。

2021年持續關連交易協議將於2023年12月31日到期，而本公司已於2023年12月15日訂立2024年持續關連交易協議，以將此等協議進一步延長三年並設定彼等各自的年度上限。

2024年持續關連交易協議包括：

- (1) 2024年德信中國智能社區解決方案服務總協議；
- (2) 2024年胡先生智能社區解決方案服務總協議；
- (3) 2024年德信中國物業管理及相關服務總協議；及
- (4) 2024年胡先生物業管理及相關服務總協議。

上市規則涵義

於本公告日期，本公司由本公司控股股東盛富國際持有56.46%權益，而盛富國際由胡先生持有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，德信中國及胡先生的公司各自為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，各2024年持續關連交易協議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。

由於提供智能社區解決方案服務的一項或多項適用百分比率超過0.1%，但概不超過5%，故該等交易(其年度上限合併計算)須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於提供物業管理及相關服務的一項或以上適用百分比率超過5%，故該等交易(其年度上限合併計算)須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

股東特別大會及寄發通函

一份載有(其中包括)(i)非豁免持續關連交易的進一步詳情，(ii)獨立董事委員會就非豁免持續關連交易致獨立股東的函件，(iii)獨立財務顧問就非豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件，及(iv)召開股東特別大會的通告的通函，將於2024年1月5日或之前寄發予股東。

I. 背景

茲提述招股章程，內容有關2021年持續關連交易協議。

2021年持續關連交易協議將於2023年12月31日到期，而本公司已於2023年12月15日訂立2024年持續關連交易協議，以將此等協議進一步延長三年並設定彼等各自的年度上限。

II. 部分豁免持續關連交易

1. 2024年德信中國智能社區解決方案服務總協議

主要條款

- 訂約方 : 本公司(為其本身及代表其附屬公司)與德信中國(為其本身及代表其附屬公司)
- 日期 : 2023年12月15日
- 期限 : 2024年1月1日至2026年12月31日(包括首尾兩日)
- 服務範圍 : 本集團可不時向德信中國集團提供智能社區解決方案，該解決方案的硬件及軟件為德信中國集團開發的物業集成了(其中包括)訪客管理、交通管制、停車場管理、秩序維護控制、節省能耗及消防控制等功能。
- 服務費釐定基準 : 服務費應參考(i)物業的位置和條件；(ii)研發成本；(iii)服務範圍；(iv)預期運營成本(包括勞工成本和材料成本)；(v)本集團就可比服務向獨立第三方提供的費率；及(vi)獨立第三方服務提供商就市場上類似服務收取的費用，按公平基準釐定。服務費不得低於將向獨立第三方收取的標準費用。

其他主要條款：相關訂約方應就有關提供德信中國智能社區解決方案服務的各項交易根據2024年德信中國智能社區解決方案服務總協議訂立具體協議。單獨的德信中國智能社區解決方案服務協議應包含在所有重大方面與2024年德信中國智能社區解決方案服務總協議保持一致的條文。

歷史交易金額

截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年12月31日止年度的年度上限以及截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度		截至2023年12月31日止年度		截至2023年10月31日止十個月	
	2021年		2022年		止年度	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
服務費	17,700	17,000	19,700	7,000	20,600	3,000

建議年度上限及釐定年度上限考慮的因素

截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，就德信中國智能社區解決方案服務將收取的最高年度服務費總額應不超過下文所載的年度上限：

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務費	3,110	3,260	3,430

截至2026年12月31日止三個年度各年提供德信中國智能社區解決方案服務的建議年度上限參照以下因素釐定：

- (1) 於截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月有關德信中國智能社區解決方案服務的歷史交易金額；
- (2) 德信中國集團委聘本集團提供德信中國智能社區解決方案服務的現有合約；
- (3) 基於物業性質及項目複雜性，於截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月就提供綜合智能社區解決方案服務收取的費用；及
- (4) 截至2026年12月31日止三個年度各年，德信中國集團將開發的物業對德信中國智能社區解決方案服務的預期需求。截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團預計將分別為德信中國集團最新開發及擁有的七個、七個及七個項目提供德信中國智能社區解決方案服務。

2. 2024年胡先生智能社區解決方案服務總協議

主要條款

訂約方	:	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與胡先生(為及代表胡先生的公司)
日期	:	2023年12月15日
期限	:	2024年1月1日至2026年12月31日(包括首尾兩日)
服務範圍	:	本集團可不時向胡先生的公司提供智能社區解決方案，該解決方案的硬件及軟件為胡先生的公司開發的物業集成了(其中包括)訪客管理、交通管制、停車場管理、秩序維護控制、節省能耗及消防控制等功能。

- 服務費釐定基準 : 服務費應參考(i)物業的位置和條件；(ii)研發成本；(iii)服務範圍；(iv)預期運營成本(包括勞工成本和材料成本)；(v)本集團就可比服務向獨立第三方提供的費率；及(vi)獨立第三方服務提供商就市場上類似服務收取的費用，按公平基準釐定。服務費不得低於向獨立第三方收取的標準費用。
- 其他主要條款 : 相關訂約方應就有關提供胡先生智能社區解決方案服務的各项交易根據2024年胡先生智能社區解決方案服務總協議訂立具體協議。單獨的胡先生智能社區解決方案服務協議應包含在所有重大方面與2024年胡先生智能社區解決方案服務總協議保持一致的條文。

歷史交易金額

截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年12月31日止年度的年度上限以及截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至2021年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度		截至2023年12月31日止年度	截至2023年10月31日止十個月
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
服務費	26,500	22,700	26,700	9,300	28,000	2,800

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，將就胡先生智能社區解決方案服務收取的最高年度服務費總額應不超過下文所載的年度上限：

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務費	2,930	3,070	3,280

截至2026年12月31日止三個年度各年提供胡先生智能社區解決方案服務的建議年度上限參照以下因素釐定：

- (1) 於截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月有關胡先生智能社區解決方案服務的歷史交易金額；
- (2) 本集團獲胡先生的公司委聘提供胡先生智能社區解決方案服務的現有合約；
- (3) 基於物業性質及項目複雜性，提供智能社區解決方案服務收取的費用；及
- (4) 截至2026年12月31日止三個年度各年，胡先生的公司將開發的物業對胡先生智能社區解決方案服務的預期需求。截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團預計將分別為胡先生的公司最新開發及擁有的三個、三個及三個項目提供胡先生智能社區解決方案服務。

3. 提供智能社區解決方案服務的合共建議年度上限

由於德信中國智能社區解決方案服務及胡先生智能社區解決方案服務性質類似，故根據上市規則第14A.81條，適用於提供智能社區解決方案服務的年度上限應合併計算。

截至2026年12月31日止三個年度各年提供智能社區解決方案服務的合共年度上限金額如下：

	年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
德信中國智能社區解決方案			
服務	3,110	3,260	3,430
胡先生智能社區解決方案服務	<u>2,930</u>	<u>3,070</u>	<u>3,280</u>
總計	<u>6,040</u>	<u>6,330</u>	<u>6,710</u>

III. 非豁免持續關連交易

1. 2024年德信中國物業管理及相關服務總協議

主要條款

訂約方	:	本公司的間接全資附屬公司盛全物業(為其本身及代表其附屬公司)與德信中國(為其本身及代表其附屬公司)
日期	:	2023年12月15日
期限	:	2024年1月1日至2026年12月31日(包括首尾兩日)

- 服務範圍 : 盛全物業及其附屬公司可不時向德信中國集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前介服務；(ii)為案場及樣板間提供管理服務；(iii)(a)驗房服務；(b)交付前清潔服務；(c)交付前籌備服務；及(d)交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)為德信中國集團所開發及擁有的物業(包括但不限於未售出住宅物業單位、停車場、寫字樓宇及商業物業)提供清潔及秩序維護等物業管理服務。
- 服務費釐定基準 : 服務費應參考(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務範圍；(iii)預期運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本)；及(iv)盛全物業及其附屬公司就類似服務向獨立第三方所收取的服務費，按公平基準釐定。服務費應主要根據我們在管物業的總建築面積及每平方米的服務費收取，其不得高於相關監管部門(如適用)指定的標準費用或低於將向獨立第三方收取的標準費用。
- 先決條件 : 2024年德信中國物業管理及相關服務總協議須待(i)獨立股東於股東特別大會上批准；及(ii)德信中國獨立股東批准後，方告作實。

其他主要條款：相關訂約方應就有關提供德信中國物業管理及相關服務的各项交易根據2024年德信中國物業管理及相關服務總協議訂立具體協議。單獨的德信中國物業管理及相關服務協議應包含在所有重大方面與2024年德信中國物業管理及相關服務總協議保持一致的條文。

歷史交易金額

截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年12月31日止年度的年度上限以及截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度		截至2023年12月31日止年度		截至2023年10月31日止十個月	
	2021年		2022年		止年度	
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
服務費	93,600	91,900	99,200	93,200	108,400	51,700

建議年度上限及釐定年度上限時所考慮的因素

截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，將就德信中國物業管理及相關服務收取的最高年度服務費總額應不超過下文所載的年度上限：

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元		
服務費	58,400	49,500	40,340

截至2026年12月31日止三個年度各年提供德信中國物業管理及相關服務的建議年度上限已參照以下因素釐定：

- (1) 於截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月有關德信中國物業管理及相關服務的歷史交易金額；
- (2) 德信中國集團委聘盛全物業及其附屬公司提供德信中國物業管理及相關服務的現有合約；
- (3) 於截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月盛全物業及其附屬公司就德信中國物業管理及相關服務產生的成本；及
- (4) 截至2026年12月31日止三個年度各年盛全物業及其附屬公司預計向德信中國集團交付的物業對德信中國物業管理及相關服務的預計需求。截至2026年12月31日止三個年度各年，預計德信中國集團開發或擁有的估計總建築面積約1.98百萬平方米、2.11百萬平方米及2.11百萬平方米的15個、16個及16個項目將分別由盛全物業及其附屬公司管理。

2. 2024年胡先生物業管理及相關服務總協議

主要條款

訂約方	:	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與胡先生(為其本身及代表胡先生的公司)
日期	:	2023年12月15日
期限	:	2024年1月1日至2026年12月31日(包括首尾兩日)

- 服務範圍
- ： 本集團可不時向胡先生的公司提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前介服務；(ii)為案場及樣板間提供管理服務；(iii)(a)驗房服務；(b)交付前清潔服務；(c)交付前籌備服務；及(d)交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)為胡先生的公司所開發及擁有的物業(包括但不限於未售出住宅物業單位、停車場、寫字樓宇及商業物業)提供清潔及秩序維護等物業管理服務。
- 服務費釐定基準
- ： 服務費應參考(i)物業的規模、位置及狀況；(ii)服務範圍；(iii)預期運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本)；及(iv)本集團不時向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費，按公平基準釐定。服務費應主要根據我們在管物業的總建築面積及每平方米的服務費收取，其不得高於相關監管部門(如適用)指定的標準費用或低於將向獨立第三方收取的標準費用。
- 先決條件
- ： 2024年胡先生物業管理及相關服務總協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實。

其他主要條款：相關訂約方應就有關提供胡先生物業管理及相關服務的各項交易根據2024年胡先生物業管理及相關服務總協議訂立具體協議。單獨的胡先生物業管理及相關服務協議應包含在所有重大方面與2024年胡先生物業管理及相關服務總協議保持一致的條文。

歷史交易金額

截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年12月31日止年度的年度上限以及截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至2023年	截至2023年
	2021年		2022年		12月31日	10月31日
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	止年度	止十個月
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
服務費	40,600	40,600	43,100	38,300	47,200	28,500

建議年度上限及釐定年度上限時考慮的因素

截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，就胡先生物業管理及相關服務將收取的最高年度服務費總額應不超過下文所載的年度上限：

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務費	31,500	27,990	24,190

截至2026年12月31日止三個年度各年提供胡先生物業管理及相關服務的建議年度上限已參照以下因素釐定：

- (1) 截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月內，胡先生物業管理及相關服務的歷史交易金額；
- (2) 胡先生的公司聘請本集團提供胡先生物業管理及相關服務所簽訂的現有合約；
- (3) 截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月內，胡先生物業管理及相關服務所產生的成本；及
- (4) 截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團預計將向胡先生的公司交付的物業對胡先生物業管理及相關服務的預期需求。預計於截至2026年12月31日止三個年度各年將由本集團交付及管理的由胡先生的公司開發或擁有的項目數量分別為四個、六個及六個，估計總建築面積分別約為0.47百萬平方米、0.66百萬平方米及0.66百萬平方米。

3. 提供物業管理及相關服務的合共建議年度上限

由於德信中國物業管理及相關服務及胡先生物業管理及相關服務性質相若，故根據上市規則第14A.81條，提供物業管理及相關服務的適用年度上限將予以合併計算。

截至2026年12月31日止三個年度各年提供物業管理及相關服務的合共建議年度上限金額如下：

	建議年度上限		
	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
德信中國物業管理及相關服務	58,400	49,500	40,340
胡先生物業管理及相關服務	<u>31,500</u>	<u>27,990</u>	<u>24,190</u>
總計	<u>89,900</u>	<u>77,490</u>	<u>64,530</u>

IV. 持續關連交易的理由及裨益以及董事會的意見

A. 與德信中國集團及胡先生的公司的關係

誠如招股章程所述，本集團與德信中國集團及胡先生的公司保持長期密切的合作關係，及本集團於2004年透過向德信中國集團所開發的物業提供物業管理服務開展業務。本集團亦向德信中國集團及胡先生的公司以及德信中國集團聯合開發的物業提供服務(包括物業管理服務及社區增值服務)。於截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度，德信中國集團及胡先生的公司繼續為本集團的重要收益來源。

鑒於本集團與德信中國集團及胡先生的公司的長期密切關係，本集團熟悉其具體要求和預期交付成果。考慮到以上因素，本公司認為德信中國集團、胡先生的公司及本集團將自合作關係中受益。

B. 智能社區解決方案服務

本集團通過提供滿足彼等對物業管理的特定需求的定制軟件，向住宅及非住宅物業的物業開發商提供社區解決方案。該等客戶包括德信中國集團及胡先生的公司。其亦銷售軟件包在相關在管物業可正常運行的必要硬件及設備。此外，本集團還提供維修保養服務並收取相關維護費用。本集團主

要負責硬件及設備的設計以及原材料的採購，及我們設計、開發、測試及升級智能社區解決方案的軟件及程序。

提供智能社區解決方案為本集團向業主及住戶所提供社區增值服務的一部分，及德信中國集團及胡先生的公司過往為我們智能社區增值服務的買家，並為本集團於該業務分部的收益作出貢獻。

亦經計及上文「A.與德信中國集團及胡先生的公司的關係」所述因素，本公司認為，訂立2024年德信中國智能社區解決方案服務總協議及2024年胡先生智能社區解決方案服務總協議(延伸2021年有關協議項下的現有安排)屬公平合理。

C. 物業管理及相關服務

提供物業管理及相關服務為本集團的核心業務。本集團與德信中國集團及胡先生的公司保持長期密切的合作關係，及其過往向德信中國集團開發的物業、德信中國集團聯合開發的物業及胡先生的公司開發的物業提供物業管理服務。德信中國集團及胡先生的公司過往向本集團自物業管理及相關服務產生的收益作出重大收益貢獻。

亦經計及上文「A.與德信中國集團及胡先生的公司的關係」所述因素，本公司認為，訂立2024年德信中國物業管理及相關服務總協議及2024年胡先生物業管理及相關服務總協議(延伸2021年有關協議項下的現有安排)屬公平合理。

鑑於上述理由及裨益，以及個別2024年持續關連交易協議的條款(包括釐定服務費的基準)，董事(就與智能社區解決方案服務有關之交易而言，不包括胡先生及王博士但包括餘下獨立非執行董事；及就與物業管理及相關服務有關之交易而言，不包括胡先生、王博士及餘下獨立非執行董事，獨立非執行董事將於考慮獨立財務顧問的意見後於獨立函件(將載於通函內)內出具其意見)認為，2024年持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(包括

其建議年度上限)乃按正常商業條款或更佳條款公平磋商及於本集團日常及一般業務過程訂立，及有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

V. 持續關連交易的定價政策

作為一般原則，本集團根據本集團2024年持續關連交易的相關協議所收取的費用應根據類似服務或產品的現行市場價格及以下原則，經公平磋商後釐定：

- (i) 參考市場上至少兩宗近期交易的當前市場價格，而該等交易的服務相同或大致相同，服務範圍、服務類型及交易量相若；
- (ii) 參考本集團最近與其他客戶或獨立第三方供應商進行的至少兩宗交易的成交價，而該等交易的服務相同或大致相同，服務範圍、服務類型及交易量相若；
- (iii) 在參考至少兩名獨立第三方與德信中國集團就相同或大致相同服務(服務範圍、服務類型及交易量相若)所進行的交易的情況下，按正常商業條款或對本集團而言較佳的條款確定；及

為確定現行市場價格，本集團的銷售部門及其指定人員將不時參考至少兩名獨立第三方於其日常業務過程中按正常商業條款提供相同或類似服務(範圍、質量或數量相若)所報價格。本集團的銷售部門會根據相關2024年持續關連交易協議，將市場價格與個別交易的費用進行比較，並作出考核及評估，以確保德信中國集團應付或收取的價格將符合正常商業條款或更佳條款，且不遜於本集團可從獨立第三方獲得的價格。

VI. 持續關連交易的內部控制政策

為確保本集團2024年持續關連交易協議項下擬進行的交易將按一般商業條款或較佳條款釐定且應不遜於獨立第三方提供予本集團的條款，本集團已採取以下措施以審查並評估個別交易是否於2024年持續關連交易協議各自的框架內及根據上述定價政策進行：

- (1) 業務部門及財務部門的相關人員將每月監控交易，以確保交易金額不超過2024年持續關連交易協議各自的年度上限；
- (2) 個別合約的執行須獲得本集團業務部門、財務部門、法律部門及管理層相關人員的妥為批准，以確保每份合約均符合2024年持續關連交易協議各自的定價政策及主要條款，特別是服務費及付款條款不遜於獨立第三方向本集團所提出者或本集團向獨立第三方所提出者；
- (3) 本集團業務部門相關人員會進行年度檢討，了解市場上的現行收費水平和市場狀況，以考慮對特定交易收取的服務費是否公平合理並符合本集團定價政策；
- (4) 本公司核數師須就該等持續關連交易的定價及年度上限進行年度審閱，以確保交易金額在年度上限之內，並確保相關交易乃按2024年持續關連交易協議各自的主要條款進行；及
- (5) 獨立非執行董事須審閱管理層有關2024年持續關連交易協議各自所涉及交易的審核報告，以確保相關交易乃在本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款或較佳條款進行，且相關條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

VII. 一般資料

胡先生

胡先生為本公司控股股東之一及董事會主席，於中國房地產行業和物業管理方面擁有超過25年的經驗。彼亦為德信中國的創辦人及董事會主席。

胡先生的公司

胡先生的公司主要於中國從事物業開發及建築服務，包括(i)漳州經發(一間在中國成立的有限責任公司)，其最終由漳州台商投資區管委會財政局、漳州市人民政府國有資產監督管理委員會、福建省財政廳、國家開發銀行、德信中國及胡月根分別擁有31.84%、19.10%、2.12%、12.94%、30.63%及3.37%權益；(ii)衢州杉德(一間在中國成立的有限責任公司)，其最終由德信中國、胡月根、鄭永剛及周繼青分別擁有45.95%、5.05%、24.99%及24.01%權益；及(iii)四川翰景(一間在中國成立的有限責任公司)，其最終由廣西建工集團有限責任公司(國有企業)、德信中國、吳王樓及吳王政分別擁有25.50%、30.00%、37.60%及4.45%權益，而剩餘2.45%的股權最終由5名自然人擁有。該等5名自然人股東各自持股均低於1.00%。

德信中國

德信中國主要於中國從事物業開發及建築服務、物業投資及酒店業務。

本公司

本公司主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

盛全物業

盛全物業為一家於中國註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司。其主要從事提供物業管理服務。

VIII. 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持有56.46%權益，而盛富國際由胡先生持有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，德信中國及胡先生的公司各自為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，各2024年持續關連交易協議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。

由於提供智能社區解決方案服務的一項或以上適用百分比率超過0.1%，但概不超過5%，故該等交易(其年度上限合併計算)須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於提供物業管理及相關服務的一項或以上適用百分比率超過5%，故該等交易(其年度上限合併計算)須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於(i)胡先生為董事，並於德信中國集團擔任董事及／或高級管理職位，並為本公司及德信中國的控股股東；及(ii)胡先生的公司各自為胡先生的聯繫人。因此，胡先生須並已放棄於董事會會議上就相關決議案放棄投票。此外，由於王博士擔任德信中國的獨立非執行董事，彼被視為或可能被認為於2024年持續關連交易協議中擁有重大權益。因此，彼已自願放棄就董事會通過的批准2024年持續關連交易協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)的相關決議案投票。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除胡先生及王博士外，概無董事於2024年持續關連交易協議項下擁有任何重大權益。因此，概無其他董事已就有關董事會決議案放棄投票。

IX. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(包括獨立非執行董事(即芮萌先生及楊熙先生))已告成立，並將就非豁免持續關連交易項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司已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。

X. 股東特別大會及寄發通函

本公司擬於股東特別大會上提呈建議，尋求獨立股東批准非豁免持續關連交易。於本公告日期，胡先生持有盛富國際91.6%權益，而盛富國際及其聯繫人持有並控制529,202,279股股份的投票權，佔本公司已發行股本總額的約56.46%。因此，胡先生及盛富國際以及彼等各自的聯繫人被視為於非豁免持續關連交易擁有重大權益，因此，彼等須於股東特別大會上就決議案放棄投票。建議將根據上市規則的規定以普通決議案方式通過並以投票方式進行表決。

一份載有(其中包括)(i)非豁免持續關連交易的進一步詳情，(ii)獨立董事委員會就非豁免持續關連交易致獨立股東的函件，(iii)獨立財務顧問就非豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件，及(iv)召開股東特別大會的通告的通函，將於2024年1月5日或之前寄發予股東。

XI. 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：

「2021年持續關連交易協議」	指	(1)2021年德信中國智能社區解決方案服務總協議；(2)2021年胡先生智能社區解決方案服務總協議；(3)2021年德信中國物業管理及相關服務總協議；及(4)2021年胡先生物業管理及相關服務總協議的統稱
「2021年德信中國物業管理及相關服務總協議」	指	盛全物業與德信中國於2021年5月3日訂立的框架協議，內容有關自2021年7月15日起至2023年12月31日止提供物業管理及相關服務
「2021年德信中國智能社區解決方案服務總協議」	指	本公司與德信中國於2021年5月3日訂立的框架協議，內容有關自2021年7月15日起至2023年12月31日止提供智能社區解決方案服務
「2021年胡先生物業管理及相關服務總協議」	指	本公司與胡先生於2021年6月23日訂立的框架協議，內容有關自2021年7月15日起至2023年12月31日止提供物業管理及相關服務
「2021年胡先生智能社區解決方案服務總協議」	指	本公司與胡先生於2021年6月23日訂立的框架協議，內容有關自2021年7月15日起至2023年12月31日止提供智能社區解決方案服務
「2024年持續關連交易」	指	2024年持續關連交易協議項下擬進行的交易

「2024年持續關連交易協議」	指	(1)2024年德信中國智能社區解決方案服務總協議；(2)2024年胡先生智能社區解決方案服務總協議；(3)2024年德信中國物業管理及相關服務總協議；及(4)2024年胡先生物業管理及相關服務總協議的統稱
「2024年德信中國物業管理及相關服務總協議」	指	盛全物業與德信中國就提供物業管理及相關服務於2023年12月15日訂立的框架協議，自2024年1月1日起及直至2026年12月31日止有效
「2024年德信中國智能社區解決方案服務總協議」	指	本公司與德信中國就提供智能社區解決方案服務於2023年12月15日訂立的框架協議，自2024年1月1日起及直至2026年12月31日止有效
「2024年胡先生物業管理及相關服務總協議」	指	本公司與胡先生就提供物業管理及相關服務於2023年12月15日訂立的框架協議，自2024年1月1日起及直至2026年12月31日止有效
「2024年胡先生智能社區解決方案服務總協議」	指	本公司與胡先生就提供智能社區解決方案服務於2023年12月15日訂立的框架協議，自2024年1月1日起及直至2026年12月31日止有效
「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)
「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
「德信中國物業管理及相關服務」	指	盛全物業及其附屬公司根據2021年德信中國物業管理及相關服務總協議向德信中國集團提供的物業管理及相關服務，預期將根據2024年德信中國物業管理及相關服務總協議繼續提供該服務
「德信中國智能社區解決方案服務」	指	本集團根據2021年德信中國智能社區解決方案服務總協議向德信中國集團提供的智能社區解決方案服務，預期將根據2024年德信中國智能社區解決方案服務總協議繼續提供該服務
「董事」	指	本公司董事
「王博士」	指	王永權博士，獨立非執行董事以及德信中國的獨立非執行董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准(其中包括)非豁免持續關連交易及其項下擬進行的交易
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事芮萌先生及楊熙先生組成之董事會委員會
「獨立財務顧問」	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)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關非豁免持續關連交易的獨立財務顧問
「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非豁免持續關連交易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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等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，執行董事兼控股股東之一
「胡先生的公司」	指	胡先生的聯繫人(不包括本集團、德信中國集團，但包括德信中國的聯繫人)
「胡先生智能社區解決方案服務」	指	本集團根據2021年胡先生智能社區解決方案服務總協議向胡先生的公司提供的智能社區解決方案服務，預計將根據2024年胡先生智能社區解決方案服務總協議繼續提供該服務
「胡先生物業管理及相關服務」	指	本集團根據2021年胡先生物業管理及相關服務總協議向胡先生的公司提供的物業管理及相關服務，預計將根據2024年胡先生物業管理及相關服務總協議繼續提供該服務

「非豁免持續關連交易」	指	2024年德信中國物業管理及相關服務總協議及2024年胡先生物業管理及相關服務總協議項下擬進行的交易
「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
「物業管理及相關服務」	指	(i)德信中國物業管理及相關服務，連同(ii)胡先生物業管理及相關服務
「招股章程」	指	本公司日期為2021年6月29日的招股章程
「衢州杉德」	指	衢州市杉德房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其將以港元交易及於主板上市
「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)，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「四川翰景」	指	四川翰景置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司

「智能社區解決方案服務」	指	(i)德信中國智能社區解決方案服務，連同(ii)胡先生智能社區解決方案服務
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「漳州經發」	指	漳州市經發萬家房地產有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
德信服务集团有限公司
 主席
胡一平

中國杭州，2023年12月15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。