
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) 持續關連交易 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



本封面所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至16頁。獨立董事委員會函件(載有其就物業服務框架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17至18頁。獨立財務顧問函件(載有其就物業服務框架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19至35頁。

本公司謹訂於2024年1月23日(星期二)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43至45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2024年1月21日(星期日)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。

2024年1月4日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 一般資料	36
股東特別大會通告	43

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：

「該公告」	指	本公司日期為2023年12月7日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2024年1月23日(星期二)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
「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	中國香港特別行政區
「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，以就物業服務框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「新百利」	指	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)受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，以就物業服務框架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物業服務框架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
「最後實際可行日期」	指	2023年12月29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
「物業服務框架協議」	指	鄒康先生、鄒健女士及本公司於2023年12月7日訂立的物業服務框架協議
「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

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最終控股股東」	指	鄒康先生及鄒健女士的統稱
「最終控股股東的關聯公司」	指	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
「%」	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 (主席兼行政總裁)
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) 持續關連交易
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)有關物業服務框架協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會和獨立董事提供的建議；(iv)上市規則項下規定的其他資料；及(v)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. 有關物業服務框架協議的持續關連交易

茲提述該公告，內容有關(其中包括)與最終控股股東訂立持續關連交易。

於2023年12月7日(交易時段後)，本公司與最終控股股東訂立物業服務框架協議，據此，本公司同意向最終控股股東的關聯公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務，為期三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

根據物業服務框架協議，本集團可向最終控股股東的關聯公司提供的服務如下：

- **物業管理服務**：包括但不限於向最終控股股東的關聯公司開發及／或擁有的住宅物業及非住宅物業提供秩序維護、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。
- **前期及協銷服務**：包括但不限於提供(i)協銷服務；(ii)銷售代理服務；(iii)物業竣工後前期常規質量查驗；及(iv)銷售案場食堂服務。
- **商業運營服務及資產管理服務**：包括但不限於提供(i)租戶招攬服務，如識別及吸引租戶進駐商業物業及統籌簽訂租賃協議等；(ii)運營階段服務，如租戶管理及收租服務等；及(iii)未售車位及住宅物業的銷售代理服務。

董事會函件

- **裝飾及裝修服務**：包括但不限於(i)銷售案場裝飾；(ii)住宅室內裝飾及裝修；(iii)商業及寫字樓裝飾及裝修；及(iv)裝飾及裝修產品銷售等其他裝飾及裝修服務。
- **其他增值服務**：包括但不限於食堂後勤保障服務、設備維修服務以及其他業主增值服務。

(a) 定價

本集團就提供服務收取的價格／費率將由相關訂約方公平磋商或透過公開招標程序(視情況而定)釐定，其中考慮以下各項：

- **就物業管理服務而言**：(i)物業類型及位置；(ii)服務訂約範圍及／或面積及標準；(iii)預計成本及開支(包括但不限於人工成本及行政成本)；(iv)目標利潤率(經參考慮及於可見未來人工成本上升後的未來盈利能力)；(v)業主及住戶情況；(vi)當地政府的物業管理費指導價格(如適用)^{附註}；及(vii)可比物業的定價(經參考物業位置，服務範圍及過往物業管理服務提供商收取的物業管理費(如適用))等因素。
- **就前期及協銷服務而言**：(i)不同的服務及所需面積及標準；(ii)就提供服務產生的預計成本，包括但不限於人工、耗材、管理費及行政開支(經考慮所需員工人數(無論是否要求該員工有特定技能或資格)、同地區適用最低薪資及安置本集團當地員工成本)；及(iii)提供類似服務的現行市價，如本集團就同地區類似規模的其他項目收取的費用等級等因素。

附註：

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責中國物業管理公司收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業管理公司收費的監督管理工作。因此，不同行政區域對不同類型物業及服務標準的政府指導價格可能不同。地方政府政策及定價指導適用於物業開發商與本集團於前期階段訂立的大部分初步物業管理服務協議。

- **就商業運營服務及資產管理服務而言：**(i)項目規模及／或面積；(ii)預計成本，包括人工成本及行政開支(經考慮所需員工人數(無論是否要求該員工有特定技能或資格)及同地區適用最低薪資)；及(iii)類似服務於周邊活躍市場的現行市價。
- **就裝飾及裝修服務而言：**(i)裝飾及裝修物業的性質及位置；(ii)裝飾及裝修物業的面積、規模及質量要求；(iii)預計成本，包括材料、人工成本及行政開支(經考慮所需員工人數(無論是否要求該員工有特定技能或資格)及同地區適用最低薪資)；及(iv)類似裝飾及裝修的現行市價(經參考物業位置、服務訂約範圍及標準及裝飾及裝修訂約面積)。
- **就其他增值服務而言：**(i)物業的性質及位置；(ii)物業的品牌、規模及位置；(iii)物業的建築面積；(iv)運營成本，如原材料(倘適用)及勞務成本以及行政開支(經考慮所需員工人數(無論是否要求該員工有特定技能或資格)及同地區適用最低薪資)；及(v)市場上不時出現的類似服務及同類型開發項目的現行市價(倘適用)，如本集團就同地區類似規模的其他項目收取的費用等級等因素。

於釐定現行市價／費率時，本集團會考慮就相同或類似質量服務提供予至少三家獨立第三方的報價以供不時比較。於訂立任何單獨附屬協議前，本公司會將其向最終控股股東的關聯公司提供的服務費用報價，與類似條件及市場慣例下向至少三家獨立第三方客戶收取的費用／費率，以及提供的付款條款進行比較，以確保對本集團而言，有關價格／費率不會遜於向獨立第三方提供的價格／費率，而付款條款則與本集團於類似條件及市場慣例下向獨立第三方提供的付款條款一致。

董事會函件

(b) 截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年的歷史年度上限

	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣千元)
最終於控股股東的關聯 公司應付予本集團 的費用總額	115,000	147,500	192,500

(c) 截至2021年及2022年12月31日止兩個年度的歷史交易金額以及截至2023年12月31日止年度的估計交易金額

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度最終於控股股東的關聯公司支付予本集團的歷史金額及截至2023年12月31日止年度最終於控股股東的關聯公司將支付予本集團的估計金額載列如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
最終於控股股東的關聯 公司就以下事項 應付予本集團的 費用總額：			
提供物業管理服務	11.22	12.43	17.03
提供前期及協銷服務	93.24	47.59	37.04
提供商業運營服務及 資產管理服務	6.69	20.26	9.99
提供其他增值服務	1.56	3.84	1.87
總計	112.71	84.12	65.93

董事會函件

(d) 截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年的建議年度上限及釐定基準

截至2024年 12月31日止年度 的建議年度上限 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日止年度 的建議年度上限 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日止年度 的建議年度上限 (人民幣千元)
--	--	--

最終控股股東的關聯

公司應付予本集團

的費用總額

70,000

70,000

70,000

應付予本集團的費用的上述年度上限經參考以下各項釐定：

- **就提供物業管理服務而言：**估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就提供物業管理服務應付予本集團的費用總額分別為人民幣19,457,600元、人民幣20,689,700元及人民幣19,655,200元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的住宅物業及非住宅物業的物業管理服務之歷史交易金額；(ii)預計人工成本及行政開支；(iii)最終控股股東的關聯公司根據現有合約委聘本集團目前管理的住宅物業及非住宅物業數目。於2023年11月30日，本集團管理最終控股股東的關聯公司的17處住宅物業及三處非住宅物業，總建築面積約140,000平方米。本集團通過計算其在管物業的總建築面積，並乘以單價，以評估住宅物業或非住宅物業的物業管理服務費用；及(iv)最終控股股東的關聯公司的現有及未來物業開發項目及計劃、最終控股股東的關聯公司將出售及交付需要物業管理服務的物業之預計總建築面積以及預售及交付的估計時間。最終控股股東的關聯公司預計

於2024年出售及交付總建築面積約為769,600平方米的五個物業開發項目，該等物業將須本公司提供物業管理服務。本公司亦為位於最終控股股東的關聯公司物業內的停車位提供物業管理服務。於2023年11月30日，本公司管理約89,333個停車位。本公司通過在管停車位總數乘以單價以釐定停車位管理費用。

- **就前期及協銷服務而言：**估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就前期及協銷服務應付予本集團的費用總額分別為人民幣20,025,900元、人民幣20,025,900元及人民幣20,025,900元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的前期及協銷服務的歷史交易金額；及(ii)最終控股股東的關聯公司的現有及未來物業開發項目及計劃及物業預售及交付的估計時間。於2023年11月30日，本公司為最終控股股東的關聯公司的九個物業開發項目提供前期及協銷服務。本公司就前期服務收取的費用乃按成本、管理費及相關稅費合併計算。最終控股股東的關聯公司預計於2024年交付五個須本公司提供前期及協銷服務的物業開發項目。就物業竣工後前期常規質量查驗等其他前期及協銷服務而言，費用乃通過單價乘以服務涵蓋面積釐定。
- **就商業運營服務及資產管理服務而言：**估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就商業運營服務及資產管理服務應付予本集團的費用總額分別為人民幣9,985,600元、人民幣9,985,600元及人民幣9,985,600元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的商業運營服務的歷史交易金額；(ii)根據歷史趨勢計算的2024年物業預計出租率約92%；(iii)本公司受聘管理總建築面積約為154,509.36平方米的物業；(iv)有關本公司獲委聘管理的物業的估計租金及管理費；及(v)需要資產委託經營管

理服務的最終控股股東的關聯公司的物業組合。於商業運營服務及資產管理服務範疇內，(i)資產管理服務收費乃根據租賃面積、租賃單價及部分佣金計算；(ii)就商業運營服務而言，費用乃根據推廣面積、單價及佣金份額釐定；及(iii)就停車位代理服務而言，費用乃根據售出停車位數量及單價釐定。

- **就裝飾及裝修服務而言：**估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就裝飾及裝修服務應付予本集團的費用總額分別為人民幣16,500,000元、人民幣17,325,000元及人民幣18,191,300元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)預計成本，包括材料、人工成本及行政開支；及(ii)最終控股股東的關聯公司之物業估計建築面積及物業交付的估計時間。於2024年，最終控股股東的關聯公司總建築面積約為15,000平方米的物業預期須本公司提供裝飾及裝修服務。裝飾及裝修服務交付費用乃按單價乘以需要裝飾及裝修的物業的建築面積計算。
- **就其他增值服務而言：**估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就其他增值服務應付予本集團的費用總額分別為人民幣1,873,700元、人民幣1,873,700元及人民幣1,873,700元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的各類增值服務的歷史交易金額；及(ii)預計原材料及勞務成本以及行政開支。

於釐定物業服務框架協議項下應付予本集團的費用之建議年度上限時，亦已增設約5%的合理緩衝，以滿足不時的運營需求。

(e) 內部控制

為確保物業服務框架協議項下有關擬進行持續關連交易的條款屬公平合理，及關連交易按一般商業條款進行，本公司已採用下列內部控制程序：

- 本公司已採納及實施一套關連交易管理制度。根據該制度，董事會審核委員會負責就關連交易對相關法律法規、本公司政策及上市規則的遵守情況進行檢討。此外，董事會審核委員會、董事會及本公司其他內部部門(包括但不限於財務部門以及合規及法律部門)共同負責對關連交易框架協議項下的條款(特別是各協議下的定價政策及年度上限的公平性)進行評估；
- 董事會審核委員會、董事會及本公司其他內部部門亦會定期監察物業服務框架協議的履行情況及交易更新情況。此外，本公司管理層亦會定期審閱物業服務框架協議的定價政策。本公司財務部門將就已發生的有關物業服務框架協議之關連交易金額編製季度統計數據，以確保交易金額不超過年度上限。本公司財務部門將負責定期監察物業服務框架協議項下擬進行之持續關連交易，以確保將不會超過年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附屬協議將導致合約收入總額超過相關財政年度之年度上限，本集團將不再訂立有關協議；
- 在訂立任何單獨附屬協議前，本公司法律部門、財務部門及營運部門等各部門人員將審閱及評估交易的具體條款及條件，以確保其與物業服務框架協議一致。在該內部審閱過程中，相關人員將審查(其中包括)(a)訂約方的資料；(b)協議條款；(c)本集團根據協議將提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合定價政策，以確保本集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；

- 本公司獨立非執行董事及核數師將對物業服務框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認書，以確保交易根據上市規則第14A.55及14A.56條按協議條款、以一般商業條款及根據相關定價政策進行；
- 本公司財務部門將保持及更新本集團的關連人士名單。該名單將按季度分發給本集團成員公司及相關部門。本公司將定期為本公司高級管理層及各部門（包括法律部門、財務部門及營運部門）人員提供有關監管合規事宜的培訓，以更新彼等對上市規則涵義中關於關連交易的認知並提高彼等意識；及
- 於考慮本集團提供予關連人士的服務之服務費時，本集團將持續研究現行市況及慣例，並參考本集團與獨立第三方就類似交易訂立的定價及條款，以確保經雙方商業磋商後關連人士獲提供的定價及條款屬公平合理，且不遜於將提供予獨立第三方者。

3. 訂立物業服務框架協議的理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務及增值服務，而最終控股股東的關聯公司主要為物業開發公司，該等公司需要本集團為其物業提供物業管理服務。通過最終控股股東的關聯公司與本集團在提供物業管理服務及增值服務方面的持續合作，董事認為，本集團已與最終控股股東的關聯公司建立長期、協同及持續關係，可支持雙方的發展。

本公司董事（包括其意見列載於本通函「獨立董事委員會函件」的獨立非執行董事）認為，物業服務框架協議項下擬進行的持續關連交易乃按正常商業條款或更佳條款訂立，於本集團日常及一般業務過程中進行。其中所載條款及條件及建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

4. 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，鄒康先生及鄒健女士為本集團控股股東(鄒康先生亦為非執行董事)，故根據上市規則，彼等均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業服務框架協議項下之交易構成本公司的關連交易。

由於有關物業服務框架協議項下擬進行交易之年度上限的一項或多項適用百分比率按年計算超過5%，且物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限超過10,000,000港元，故物業服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就物業服務框架協議項下擬進行交易及物業服務框架協議項下擬進行交易截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年的建議年度上限向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

鄒康先生(非執行董事及最終控股股東之一)已放棄就批准物業服務框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案投票。除上文披露者外，出席董事會會議的董事概無於相關董事會決議案中擁有重大權益或須放棄就相關董事會決議案投票。

5. 有關訂約方之資料

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。

鄒康先生及鄒健女士為本公司控股股東，鄒康先生亦為非執行董事。

6. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第43至45頁。會上將提呈一項普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准物業服務框架協議項下的條款及其項下擬進行的交易。股東特別大會將於2024年1月23日(星期二)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。

董事會函件

根據上市規則第14.70條，於物業服務框架協議中擁有重大權益的任何關連人士及任何股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准物業服務框架協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，鄒康先生及鄒健女士為本公司控股股東，連同彼等各自聯繫人共同持有本公司389,673,000股股份（約佔本公司已發行股本總額的62.82%）。鄒康先生及鄒健女士及彼等各自聯繫人各自須於股東特別大會上就有關物業服務框架協議及其項下擬進行交易及建議年度上限總額的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其他股東概無於物業服務框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故其他股東概毋須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

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2024年1月18日（星期四）至2024年1月23日（星期二）（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2024年1月17日（星期三）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。

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

董事會函件

行。因此，於股東特別大會上提呈表決的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。

7. 推薦建議

閣下請垂注(i)本通函第17至18頁所載獨立董事委員會函件及(ii)本通函第19至35頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關物業服務框架協議及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度的年度上限及獨立財務顧問達致有關意見所考慮的主要因素及理由。

董事會(包括獨立董事委員會)經考慮獨立財務顧問的意見後認為，物業服務框架協議的條款乃經公平磋商協定，物業服務框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立。物業服務框架協議的條款及建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

董事會推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成與物業服務框架協議及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度的年度上限有關的普通決議案。

8. 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

2024年1月4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：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司之日期為2024年1月4日日之通函(「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，以考慮物業服務框架協議及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度之年度上限(有關詳情載於通函)，並就此向獨立股東提供建議。新百利融資有限公司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(i)通函第4至16頁所載之董事會函件；及(ii)通函第19至35頁所載之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其中載有其就物業服務框架及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度之年度上限提供的意見。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件所述之其考慮的因素及理由及其意見，吾等認為，(i)物業服務框架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。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上就物業服務框架協議及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度之年度上限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

嚴洪先生

謹啟

2024年1月4日

獨立財務顧問函件

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：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任就物業服務框架協議及其項下擬進行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2024年1月4日的通函(「**通函**」)之董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件為通函一部分。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。

於2021年11月15日， 貴公司與最終控股股東訂立物業服務框架協議(「**2021年物業服務框架協議**」)，而2021年物業服務框架協議將於2023年12月31日屆滿。於2023年12月7日(交易時段後)， 貴公司與最終控股股東訂立物業服務框架協議，據此， 貴公司同意向最終控股股東的關聯公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務，為期三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

於最後實際可行日期，鄒康先生及鄒健女士為 貴集團控股股東(鄒康先生亦為非執行董事)，連同彼等各自聯繫人持有 貴公司已發行股本總額約62.82%，故根據上市規則第14A章，鄒康先生及鄒健女士為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業服務框架協議項下擬進行交易構成 貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於有關物業服務框架協議項下擬進行交易之年度上限的一項或多項適用百分比率按年計算超過5%，且該等交易的建議年度上限超過10,000,000港元，故該等物業服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

貴公司已成立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)組成的獨立董事委員會，以就物業服務框架協議項下擬進行交易及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度之年度上限向獨立股東提供意見。吾等(新百利融資有限公司)已就此獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、鄒康先生、鄒健女士或彼等各自之核心關連人士或聯繫人並無聯繫。於是次委任前過往兩年內，除吾等就(i) 貴公司日期為2023年3月3日之通函所界定及披露的有關該等御環租賃協議之主要及關連交易；及(ii) 貴公司日期為2023年12月26日之公告所界定的有關債務清償協議之須予披露及關連交易獲委任為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問外， 貴集團與吾等並無委聘關係。除就是次委任已付或應付吾等的一般專業費用外，吾等並無任何安排而據此向 貴公司、鄒康先生、鄒健女士或彼等各自核心關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。因此，吾等認為有資格就物業服務框架協議及截至2026年12月31日止三個年度的年度上限提供獨立意見。

為編製吾等之意見及建議，吾等倚賴董事及 貴公司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。吾等已審閱 貴公司資料(其中包括)：(i) 貴公司截至2021年12月31日止年度之年度報告(「**2021年年報**」)及截至2022年12月31日止年度之年度報告(「**2022年年報**」)及 貴公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告(「**2023年中報**」)；(ii) 貴公司日期為2023年12月7日之公告，內容有關(其中包括)物業服務框架協議項下之持續關連交易及建議年度上限；及(iii)通函所載的其他資料。此外，吾等已尋求及收到 貴公司確認吾等獲提供之資料及所發表之意見並無遺漏重大事實，且於所有重大方面均無誤導成分。吾等認為，吾等所獲

獨立財務顧問函件

的資料足以達致吾等的意見並提供本函件所載的意見及推薦建議。吾等並無理由認為任何重要資料被遺漏或隱瞞，或懷疑所獲提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴公司、鄒康先生、鄒健女士或彼等各自之任何聯繫人或任何彼等各自的一致行動人士或被推定為一致行動人士的業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供的資料。吾等亦假設通函內所載或所述的所有聲明於作出時及於通函日期屬真實，並於股東特別大會召開時為止繼續為真實，任何重大變動將盡快知會股東。

所考慮的主要因素及理由

1. 訂約方資料

1.1. 貴公司資料

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。摘錄自2022年年報及2023年中報之 貴集團截至2021年及2022年12月31日止年度及截至2022年及2023年6月30日止六個月的財務資料概要載列如下：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2023年	2022年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	148,750	126,008	267,270	253,296
毛利	45,186	44,382	94,671	103,430
母公司擁有人應佔年內／期內				
利潤	17,860	25,796	33,596	33,440

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度

截至2021年及2022年12月31日止年度， 貴集團分別錄得收益約人民幣253.3百萬元及人民幣267.3百萬元，增長約5.5%，主要由於住宅物業的物業管理服務增加，業務擴張導致物業管理總建築面積由2021年12月31日的約2.5百萬平方米增加至2022年12月31日的約4.9百萬平方米。

獨立財務顧問函件

截至2021年及2022年12月31日止年度，貴集團之毛利分別約為人民幣103.4百萬元及人民幣94.7百萬元，減少約8.4%。誠如2022年年報所披露，2022年毛利率約35.4%，較2021年減少約5.4個百分點，主要由於物業管理服務及增值服務分包成本及材料採購成本增加所致。

截至2021年及2022年12月31日止年度，母公司擁有人應佔貴集團利潤保持相對穩定，分別約為人民幣33.4百萬元及人民幣33.6百萬元。該增加主要由於(i)年內港元兌人民幣的匯率波動導致匯兌差額收益淨額增加；(ii)由於上市開支及股本結算購股權開支減少而導致行政開支減少；及(iii)所得稅開支減少，部分由毛利減少及貿易應收款項減值虧損撥備增加所抵銷。

截至2022年及2023年6月30日止六個月

截至2022年及2023年6月30日止六個月，貴集團分別錄得收益約人民幣126.0百萬元及人民幣148.8百萬元，增長約18.1%。誠如2023年中報所披露，收益增加主要由於(i)截至2023年6月30日止六個月內，寫字樓及產業園運營管理分部業務啟動，貢獻額外收益約人民幣12.6百萬元；及(ii)大家居服務貢獻收益增加所致。截至2022年及2023年6月30日止六個月內，物業服務產生的收益保持穩定，分別約人民幣100.3百萬元及人民幣104.3百萬元。於2023年6月30日，貴公司於中國已簽約管理92項物業，在管總建築面積約8.4百萬平方米，較2022年同期約6.2百萬平方米增加約35.5%。

截至2022年及2023年6月30日止六個月，貴集團的毛利分別約為人民幣44.4百萬元及人民幣45.2百萬元，增長約1.8%。2023年上半年毛利率約30.4%，較2022年同期減少約4.8個百分點，主要由於(誠如2023年中報所披露)(i)階段性主動收縮非業主增值服務；(ii)寫字樓及產業園運營管理起步運營階段成本費用增加；及(iii)服務品質提升的成本增加。

獨立財務顧問函件

截至2022年及2023年6月30日止六個月，母公司擁有人應佔 貴集團利潤分別約為人民幣25.8百萬元及人民幣17.9百萬元，減少約30.6%。該減少主要由於(i)受整體經濟形勢及房地產市場下行的影響，貿易應收款項減值虧損撥備增加；及(ii)截至2023年6月30日止六個月內，因開展寫字樓及產業園運營管理業務的租賃負債增加而導致的利息開支增加。

摘錄自2022年年報及2023年中報之 貴集團於2021年及2022年12月31日及2023年6月30日的財務狀況概要載列如下：

	於6月30日	於12月31日	
	2023年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	772,916	450,123	372,886
總負債	484,032	151,476	123,643
資產淨值	288,884	298,647	249,243

於2023年6月30日， 貴集團總資產約為人民幣772.9百萬元，主要包括(i)投資物業約人民幣261.4百萬元；(ii)現金及現金等價物約人民幣206.5百萬元；及(iii)貿易應收款項約人民幣147.2百萬元。於2023年6月30日， 貴集團總負債約為人民幣484.0百萬元，主要包括(i)租賃負債約人民幣257.6百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用約人民幣114.2百萬元；及(iii)合約負債約人民幣44.1百萬元。於2023年6月30日之總資產與總負債較2022年12月31日大幅增加乃主要由於 貴公司訂立多個租賃協議以開展寫字樓及產業園運營管理分部業務，使得投資物業及租賃負債相應大幅增加。

於2023年6月30日及2022年12月31日， 貴集團資產淨值仍保持相對穩定，分別約為人民幣288.9百萬元及人民幣298.6百萬元。

吾等認為，基於上述分析， 貴集團已審慎為其增長提供資金，並保持令人滿意的財務狀況。

1.2. 最終控股股東的資料

鄒康先生及鄒健女士為 貴公司控股股東，鄒康先生亦為非執行董事，於最後實際可行日期，鄒康先生及鄒健女士為 貴公司控股股東，連同彼等各自聯繫人共同持有 貴公司389,673,000股股份（約佔 貴公司已發行股本總額的62.82%）。

2. 訂立物業服務框架協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述， 貴集團主要從事提供物業管理服務及增值服務，而最終控股股東的關聯公司主要為物業開發公司，該等公司需要 貴集團為其物業提供物業管理服務。通過最終控股股東的關聯公司與 貴集團在提供物業管理服務及增值服務方面的持續合作，董事認為， 貴集團已與最終控股股東的關聯公司建立長期、協同及持續關係，可支持雙方的發展。

考慮到上述因素及以下事實：(i)物業服務框架協議的主要條款乃按正常商業條款訂立（誠如下文「3.物業服務框架協議之主要條款」一節所述）；(ii)提供物業管理服務及其他增值服務為 貴集團產生收益；(iii)物業服務框架協議並無限制 貴集團向其他客戶提供服務，而 貴集團可以靈活與最終控股股東的關聯公司開展業務；及(iv)為確保向最終控股股東的關聯公司提供物業管理服務及其他增值服務而採取內部控制措施乃按照彼等條款及條件所進行（誠如下文「5.內部控制措施」一節所述），吾等同意董事之意見，即物業服務框架項下擬進行之持續關連交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 物業服務框架協議之主要條款

下文載列物業服務框架協議的主要條款：

訂約方 : 貴公司

鄒康先生及鄒健女士、最終控股股東

日期 : 2023年12月7日

期限 : 自2024年1月1日起至2026年12月31日(包括首尾兩日)

服務 : 貴公司同意向最終控股股東的關聯公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務，包括但不限於：

- **物業管理服務**：包括但不限於向最終控股股東的關聯公司開發及／或擁有的住宅物業及非住宅物業提供秩序維護、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。
- **前期及協銷服務**：包括但不限於提供(i)協銷服務；(ii)銷售代理服務；(iii)物業竣工後前期常規質量查驗；及(iv)銷售案場食堂服務。
- **商業運營服務及資產管理服務**：包括但不限於提供(i)租戶招攬服務，如識別及吸引租戶進駐商業物業及統籌簽訂租賃協議等；(ii)運營階段服務，如租戶管理及收租服務等；及(iii)未售車位及住宅物業的銷售代理服務。
- **裝飾及裝修服務**：包括但不限於(i)銷售案場裝飾；(ii)住宅室內裝飾及裝修；(iii)商業及寫字樓裝飾及裝修；及(iv)裝飾及裝修產品銷售等其他裝飾及裝修服務。

- 定價
- ： 貴集團就提供服務收取的價格／費率將由相關訂約方公平磋商或透過公開招標程序(視情況而定)釐定，其中考慮以下各項：
- **其他增值服務**：包括但不限於食堂後勤保障服務、設備維修服務以及其他業主增值服務。
 - **就物業管理服務而言**：(i)物業類型及位置；(ii)服務訂約範圍及／或面積及標準；(iii)預計成本及開支(包括但不限於人工成本及行政成本)；(iv)目標利潤率(經參考慮及於可見未來人工成本上升後的未來盈利能力)；(v)業主及住戶情況；(vi)當地政府的物業管理費指導價格(如適用)；及(vii)可比物業的定價(經參考物業位置，服務範圍及過往物業管理服務提供商收取的物業管理費(如適用))等因素。
 - **就前期及協銷服務而言**：(i)不同的服務及所需面積及標準；(ii)就提供服務產生的預計成本，包括但不限於人工、耗材、管理費及行政開支(經考慮所需員工人數(無論是否要求該員工有特定技能或資格)、同地區適用最低薪資及安置 貴集團當地員工成本)；及(iii)提供類似服務的現行市價，如 貴集團就同地區類似規模的其他項目收取的費用等級等因素。
 - **就商業運營服務及資產管理服務而言**：(i)預計成本，包括人工成本及行政開支(經考慮所需員工人數(無論是否要求該員工有特定技能或資格)及同地區適用最低薪資)；及(ii)類似服務於周邊活躍市場的現行市價。

- **就裝飾及裝修服務而言：**(i)裝飾及裝修物業的性質及位置；(ii)裝飾及裝修物業的面積、規模及質量要求；(iii)預計成本，包括材料、人工成本及行政開支（經考慮所需員工人數（無論是否要求該員工有特定技能或資格）及同地區適用最低薪資）；及(iv)類似裝飾及裝修的現行市價（經參考物業位置、服務訂約範圍及標準及裝飾及裝修訂約面積）。
- **就其他增值服務而言：**(i)物業的性質及位置；(ii)物業的品牌、規模及位置；(iii)物業的建築面積；(iv)運營成本，如原材料（倘適用）及勞務成本以及行政開支（經考慮所需員工人數（無論是否要求該員工有特定技能或資格）及同地區適用最低薪資）；及(v)市場上不時出現的類似服務及同類型開發項目的現行市價（倘適用），如 貴集團就同地區類似規模的其他項目收取的費用等級等因素。

於釐定現行市價／費率時， 貴集團會考慮就相同或類似質量服務提供予至少三家獨立第三方的報價以供不時比較。於訂立任何單獨附屬協議前， 貴公司會將其向最終控股股東的關聯公司提供的服務費用報價，與類似條件及市場慣例下向至少三家獨立第三方客戶收取的費用／費率，以及提供的付款條款進行比較，以確保對 貴集團而言，有關價格／費率不會遜於向獨立第三方提供的價格／費率，而付款條款則與 貴集團於類似條件及市場慣例下向獨立第三方提供的付款條款一致。

吾等對物業服務框架協議的評估

誠如上文「2. 訂立物業服務框架協議的理由及裨益」一段所載列，訂立物業服務框架協議旨在延長將於2023年12月31日屆滿的2021年物業服務框架協議的期限，以使 貴集團能夠持續保持與最終控股股東的關聯公司的長期緊密關係，為 貴集團提供穩定的收入來源，是 貴集團的核心業務。

貴集團提供予最終控股股東的關聯公司的物業管理服務及其他增值服務主要包括(i)物業管理服務；(ii)前期及協銷服務；(iii)商業運營服務及資產管理服務；(iv)裝飾及裝修服務；及(v)其他增值服務。服務費乃經參考(其中包括)下列主要因素後釐定：(i)根據服務範圍的預計運營成本；(ii)物業的類型及位置；(iii)服務及服務所需標準；及(iv)提供類似服務的現行市價， 貴集團會考慮就相同或類似質量服務提供予至少三家獨立第三方的報價以供不時比較。

於評估物業服務框架協議的條款時，吾等已取得並審閱截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各期間（「有關期間」） 貴集團根據2021年物業服務框架協議向最終控股股東的關聯公司提供各類服務的合約樣本，以及 貴集團與獨立第三方客戶就提供類似服務所訂立的相關可比合約。吾等已將 貴集團與最終控股股東的關聯公司訂立的合約樣本之條款，與 貴集團與獨立第三方客戶就提供類似服務所訂立的合約樣本之條款進行比較，並注意到 貴集團向最終控股股東的關聯公司收取的主要費用一般基於(i)每平方米物業管理費；(ii)提供服務所需各類人員的薪酬；(iii)以物業的運營收入為基礎的運營費用；或(iv)場地租金及相關費用。經審閱，吾等注意到 貴集團向最終控股股東的關聯公司收取的上述費用，並不遜於 貴集團就定價相同的類似服務向 貴集團的獨立第三方客戶所收取的費用。由於合共12份合約樣本涵蓋有關期間的各期間，以及 貴集團向最終控股股東的關聯公司提供的各類服務，吾等認為合約樣本屬公平及具代表性。

獨立財務顧問函件

基於上述因素，吾等認為物業服務框架協議之主要條款就獨立股東而言屬公平合理。

4. 建議年度上限

4.1. 歷史交易金額

截至2022年12月31日兩個年度各年及截至2023年12月31日止年度之年度上限及截至2022年12月31日止兩個年度各年之歷史交易金額及截至2023年12月31日止年度將支付之2021年物業服務框架協議之預計金額載列如下：

	截至12月31日止年度		截至 12月31日 止年度
	2021年 人民幣 百萬元	2022年 人民幣 百萬元	2023年 人民幣 百萬元
歷史／預計交易金額			
— 提供物業管理服務	11.22	12.43	17.03*
— 提供前期及協銷服務	93.24	47.59	37.04*
— 提供商業運營服務及 資產管理服務	6.69	20.26	9.99*
— 提供其他增值服務	<u>1.56</u>	<u>3.84</u>	<u>1.87*</u>
	<u>112.71</u>	<u>84.12</u>	<u>65.93*</u>
現有年度上限	115.00	147.50	192.50
利用率	98.0%	57.0%	34.2%*

* 截至2023年12月31日止年度的交易金額指 貴公司管理層估計的金額，而截至2023年12月31日止年度的現有年度上限利用率乃基於該估計金額計算得出。

4.2. 建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年，向最終控股股東的關聯公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務的建議年度上限金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
最終控股股東的關聯公司			
應付予 貴集團的總金額	70.00	70.00	70.00

誠如上表所載列，截至2022年12月31日止兩個年度各年向最終控股股東的關聯公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務的歷史交易金額以及截至2023年12月31日止年度應付的預計金額分別約為人民幣112.71百萬元、人民幣84.12百萬元，以及人民幣65.93百萬元，截至2023年12月31日止三個年度利用率分別為相應年度上限的約98.0%、57.0%以及34.2%。經與 貴公司管理層討論，利用率呈下降趨勢乃主要由於最終控股股東的關聯公司因中國房地產市場情緒不佳而導致新開發項目交付減少所致。

誠如董事會函件所載列，應付予 貴集團的費用之建議年度上限乃經參考下列各項所釐定：

就提供物業管理服務而言：估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就提供物業管理服務應付予 貴集團的費用總額分別為人民幣19,457,600元、人民幣20,689,700元及人民幣19,655,200元。於作出上述估計時， 貴公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的住宅物業及非住宅物業的物業管理服務之歷史交易金額；(ii)預計人工成本及行政開支；(iii)最終控股股東的關聯公司根據現有合約委聘 貴集團目前管理的住宅物業及非住宅物業數目。於2023年11月30日， 貴集團管理最終控股股東的關聯公司的17處住宅物業及三處非住宅物業，總建築面積約140,000平方米。 貴集團通過計算其在管物業的總建築面積，並乘以單價，以評估住宅物業或非住

宅物業的物業管理服務費用；及(iv)最終控股股東的關聯公司的現有及未來物業開發項目及計劃、最終控股股東的關聯公司將出售及交付需要物業管理服務的物業之預計總建築面積以及預售及交付的估計時間。最終控股股東的關聯公司預計於2024年出售及交付總建築面積約為769,600平方米的五個物業開發項目，該等物業將須 貴公司提供物業管理服務。 貴公司亦為位於最終控股股東的關聯公司物業內的停車位提供物業管理服務。於2023年11月30日， 貴公司管理約89,333個停車位。 貴公司通過在管停車位總數乘以單價以釐定停車位管理費用。吾等已取得並審閱 貴公司管理層的相關計算。相關物業管理服務費乃主要計及於各相關期間每個項目的每平方米每月物業管理費、收費面積及預期空置率後釐定。

就前期及協銷服務而言：估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就前期及協銷服務應付予 貴集團的費用總額分別為人民幣20,025,900元、人民幣20,025,900元及人民幣20,025,900元。於作出上述估計時， 貴公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的前期及協銷服務的歷史交易金額；及(ii)最終控股股東的關聯公司的現有及未來物業開發項目及計劃及物業預售及交付的估計時間。於2023年11月30日， 貴公司為最終控股股東的關聯公司的九個物業開發項目提供前期及協銷服務。 貴公司收取的前期服務費用乃按成本、管理費及相關稅費合併計算。最終控股股東的關聯公司預計於2024年交付五個須 貴公司提供前期及協銷服務的物業開發項目。就物業竣工後前期常規質量查驗等其他前期及協銷服務而言，費用乃通過單價乘以服務涵蓋面積釐定。根據 貴集團提供的資料， 貴集團將於中國9個銷售案場(包括成都、武漢、常州、佛山、普洱及中山)提供前期及協銷服務。前期及協銷服務的年度上限乃主要基於(i)於截至2024年12月31日止年度將營運的銷售案場數量；及(ii) 貴集團收取的過往服務費用預測。

就商業運營服務及資產管理服務而言：估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就商業運營服務及資產管理服務應付予 貴集團的費用總額分別為人民幣9,985,600元、人民幣9,985,600元及人民幣9,985,600元。於作出上述估計時， 貴公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的商業運營服務的歷史交易金額；(ii)根據歷史趨勢計算的2024年物業預計出租率約92%；(iii) 貴公司受聘管理總建築面積約為154,509.36平方米的物業；(iv)有關 貴公司獲委聘管理的物業的估計租金及管理費；及(v)需要資產委託經營管理服務的最終控股股東的關聯公司的物業組合。於商業運營服務及資產管理服務範疇內，(i)資產管理服務收費乃根據租賃面積、租賃單價及部分佣金計算；(ii)就商業運營服務而言，費用乃根據推廣面積、單價及佣金份額釐定；及(iii)就停車位代理服務而言，費用乃根據售出停車位數量及單價釐定。經與 貴公司管理層討論，於截至2026年12月31日止三個年度各年就商業運營服務及資產管理服務產生的交易金額預期將保持相對穩定。

就裝飾及裝修服務而言：估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就裝飾及裝修服務應付予 貴集團的費用總額分別為人民幣16,500,000元、人民幣17,325,000元及人民幣18,191,300元。於作出上述估計時， 貴公司已考慮(i)預計成本，包括材料、人工成本及行政開支；及(ii)最終控股股東的關聯公司之物業估計建築面積及物業交付的估計時間。於2024年，最終控股股東的關聯公司總建築面積約為15,000平方米的物業預期須 貴公司提供裝飾及裝修服務。吾等已取得並審閱 貴公司管理層的相關計算。根據 貴集團與最終控股股東的討論， 預期於2024年 貴集團將獲最終控股股東的關聯公司委聘，為其總面積約15,000平方米提供裝飾及裝修服務。裝飾及裝修服務交付費用乃按單價乘以需要裝飾及裝修的物業的建築面積計算。 貴集

團因此基於有關裝飾及裝修服務每平方米歷史平均收費預測預期年度交易金額。於截至2025年及2026年12月31日止年度各年，吾等注意到 貴集團已計入5%的年度增長率以應對提供裝飾及裝修服務所需原材料成本的任何上漲。根據中國國家統計局網站的統計數據，2021年及2022年工業產品生產者價格指數分別錄得約8.1%及4.1%的同比增長率。此外，根據仲量聯行發佈的《2022/2023年亞太區裝修成本指南》報告，亞太地區的平均裝修成本錄得同比增長約4.5%。因此，吾等認為年增長率為5%屬合理。

就其他增值服務而言：估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就其他增值服務應付予 貴集團的費用總額分別為人民幣1,873,700元、人民幣1,873,700元及人民幣1,873,700元。於作出上述估計時， 貴公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的各類增值服務的歷史交易金額；及(ii)預計原材料及勞務成本以及行政開支。經與 貴公司管理層討論，於截至2026年12月31日止三個年度內各年就增值服務產生的交易金額預期將保持相對穩定。

基於以上所述及吾等就制定建議年度上限之相關計算的審閱，吾等認為，物業服務框架協議的相關建議年度上限乃經審慎周詳考慮後按合理估計釐定。經計及建議年度上限為 貴集團與最終控股股東的關聯公司開展業務提供靈活性，吾等認為該等年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

5. 內部控制措施

誠如董事會函件所載， 貴公司已採納多項內部控制措施以確保物業服務框架協議項下擬進行交易乃根據其規管條款進行，其中包括：(i)審核委員會審閱關連交易就適用規則及規例的遵守情況；(ii) 貴公司財務部門監察年度上限未超額情況，其中將就已發生之交易金額編製季度統計數據；(iii) 貴公司各部門聯合審閱及評估任何單獨附屬協議的條款及條件；(iv) 貴公司管理層定期審閱物業服務框架協議的定價政策；(v) 貴集團關連人士名單的備存及更新及定期傳閱；及(vi)於考慮向關連方收取的服務費時，參考 貴集團與獨立第三方就類似交易收取的定價及條款，該等定價及條款應屬公平合理，且不遜於將提供予獨立第三方者。

獨立財務顧問函件

貴集團內部控制措施的詳情乃載於董事會函件「2. 有關物業服務框架協議的持續關連交易 — (e) 內部控制」一節內。

此外，根據上市規則第14A.55至14A.59條，物業服務框架協議項下擬進行的交易須遵守下列年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事每年須審閱物業服務框架協議項下擬進行的交易並於年報中確認所訂立交易：
 - (i) 乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；
 - (ii) 按一般商業條款或更佳條款訂立；及
 - (iii) 根據其規管協議，以公平合理並符合股東整體利益的條款訂立；
- (b) 貴公司核數師須每年向董事會發出函件(連同 貴公司年報正式付印前至少十個營業日向聯交所提供副本)，確認彼等是否注意到有任何事宜導致彼等相信物業服務框架協議項下擬進行的交易：
 - (i) 尚未得到董事會批准；
 - (ii) 於各重大方面不符合 貴公司定價政策規定；
 - (iii) 在各重大方面均無遵照規管物業服務框架協議的相關協議訂立；及
 - (iv) 已超逾相關年度上限。
- (c) 貴公司須允許，並確保物業服務框架協議的對手方允許 貴公司核數師可充分獲得彼等的記錄，以便就物業服務框架協議項下擬進行的交易進行報告；及
- (d) 倘 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師不能按要求確認有關事項， 貴公司須及時知會聯交所並發佈公告。聯交所可要求 貴公司重新遵守公告及股東批准的規定，並可提出額外條件。

獨立財務顧問函件

鑒於實施的內部控制措施及物業服務框架協議項下擬進行交易的附帶申報規定，尤其是，(i)交易價值透過年度上限受到限制；及(ii) 貴公司各部門持續監察及 貴公司獨立非執行董事及核數師持續對物業服務框架協議條款進行審查，且並無超出相關建議年度上限。吾等認為已採取恰當措施以規管物業服務框架協議項下擬進行交易的進行以及協助保障 貴公司及獨立股東的整體利益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，物業服務框架協議項下擬進行交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行且按一般商業條款訂立，且連同其建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦建議，而吾等自身亦推薦建議，獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關物業服務框架協議及其各自年度上限的決議案。

此 致

列位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

2024年1月4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19年經驗。

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、相關股份及債券證中擁有(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：

於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⁾	於最後實際 可行日期佔 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)	62.82%
張志成先生	於受控法團的權益 ⁽⁴⁾	22,500,000 (L)	3.63%
熊建秋女士	實益擁有人 ⁽⁵⁾	1,059,000 (L)	0.17%
萬虹女士	實益擁有人 ⁽⁶⁾	3,540,037 (L)	0.57%
邵家楨先生	實益擁有人 ⁽⁷⁾	6,128,155 (L)	0.99%
柳軍先生	實益擁有人 ⁽⁸⁾	6,128,155 (L)	0.99%

附註：

(1) 於最後實際可行日期，本公司合共已發行620,259,200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62.82%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) 熊建秋女士於其持有的1,059,000股股份中擁有權益。
- (6) 萬虹女士於3,540,037股股份中擁有權益，當中包括其持有的1,059,000股股份及向其授予的2,481,037股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
- (7) 邵家楨先生於6,128,155股股份中擁有權益，當中包括其持有的2,406,600股股份及向其授予的3,721,555股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
- (8) 柳軍先生於6,128,155股股份中擁有權益，當中包括其持有的2,406,600股股份及向其授予的3,721,555股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。

於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或被視為擁有(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⁾	於最後實際 可行日期估 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)	62.82%
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 ⁽⁴⁾	389,673,000 (L)	62.82%
Pengna Holding	實益擁有人；與另一人士 共同持有的權益 ⁽⁴⁾	389,673,000 (L)	62.82%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司合共已發行620,259,200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62.82%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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司尚未接獲任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)通知，表示其於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

4. 概無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2022年12月31日(即編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期)以來，本集團的財務或交易狀況發生任何重大不利變動。

5. 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。

6. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，就董事所深知及確信，除下文「7.董事於資產及合約或安排的權益」一段所披露的交易外，概無董事於本集團任何成員公司自2022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任何直接或間接權益。

7. 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) 成都德商產投物業服務有限公司（「**成都德商**」）與各債務人及賣方訂立的債務清償協議，據此，成都德商同意收購，而賣方同意出售清償物業，總代價為人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷應收款項。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月26日之公告；
- (ii) 物業服務框架協議；及
- (iii) 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。

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍存續且對本集團業務屬重大的任何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2022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。

8. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或其任何緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

9. 專家資格及同意書

以下為本通函所載已提供意見或建議的專業顧問的資格：

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)受規管活動的持牌法團

上述專家為本公司及其關連人士的獨立第三方。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問已就刊發本通函發出同意書，同意以當中其所示形式及內容轉載其函件之驗證及引述其名稱、標誌、資格及／或其意見，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本公司或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。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司自2022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擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問提供截至本通函日期的函件及推薦建議，以供載入本通函。

10. 其他事項

- (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)香港特許秘書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。

11. 列示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計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) 物業服務框架協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17至18頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第19至35頁；
- (d) 本附錄「9.專家資格及同意書」一節提述的同意書；及
- (e) 本通函。

股東特別大會通告

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，並明確表示概不會就本通告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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2024年1月23日(星期二)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、確認及追認物業服務框架協議(定義見本公司日期為2024年1月4日的通函(「該通函」))(包括物業服務框架協議項下的年度上限)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，以實施物業服務框架協議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，2024年1月4日

股東特別大會通告

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

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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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2024年1月21日（星期日）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。
6. 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。

股東特別大會通告

7. 為確定出席上述大會並於會上投票之資格，本公司將於2024年1月18日(星期四)至2024年1月23日(星期二)(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2024年1月17日(星期三)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。
8. 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，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。