
此乃要件 請即處理

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，概不就因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。

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已售出或轉讓名下所有德信服務集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



Dexin Services Group Limited

德信服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2215)

重續 非豁免持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本封面所用詞彙與本通函「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7至25頁。獨立董事委員會函件載於本通函第26至27頁。獨立財務顧問函件載於本通函第28至48頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於2024年3月13日(星期三)上午10時40分假座中國浙江省杭州市上城區環站東路588號德信集團大樓7樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第58至59頁。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請按照代表委任表格所印備之指示將隨附之代表委任表格填妥並盡快將其交回，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間最少48小時前(即2024年3月11日(星期一)上午10時40分之前)或其任何續會最少48小時前交回。送交代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上進行投票，在此情況下，代表委任表格應視為已撤回。

2024年2月23日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄 — 一般資料	49
股東特別大會通告	58

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「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
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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)

釋 義

「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，一間根據中國法律成立的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
「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	本公司將於2024年3月13日(星期三)上午10時40分假座中國浙江省杭州市上城區環站東路588號德信集團大樓7樓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協議項下擬進行的交易
「股權轉讓協議」	指	盛全物業、德信影視城與目標公司於2023年8月24日訂立的股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州德昇」	指	杭州德昇置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「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)，一間根據中國法律成立的有限公司

釋 義

「杭州駿德」	指	杭州駿德商業運營管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
「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)，一間根據中國法律成立的有限公司及為德信中國的間接全資附屬公司
「杭州空港」	指	杭州空港置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「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(即芮萌先生及楊熙先生)組成，以就非豁免持續關連交易協議之條款向獨立股東提供建議而設立的本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	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
「凱邦國際」	指	凱邦國際有限公司，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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2024年2月14日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「胡先生」	指	胡一平先生，本公司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協議」	指	(1)2024年德信中國物業管理及相關服務總協議；及(2)2024年胡先生物業管理及相關服務總協議的統稱
「非豁免持續關連交易」	指	非豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條界定的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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，其土地使用權已於德清縣自然資源和規劃局頒發的房地產權證 — 浙(2021)德清縣不動產權第0024577號登記
「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

釋 義

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	德清莫干山德信影視城開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為德信中國的間接全資附屬公司
「地下車位使用權轉讓協議A」	指	杭州駿德與杭州德昇於2023年8月24日訂立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於2023年8月24日訂立的銀湖科技園項目地下車位使用權轉讓協議

釋 義

「地下車位使用權轉讓協議C」	指	杭州駿德與杭州凱樂於2023年8月24日訂立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於2023年8月24日訂立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的統稱
「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



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)

執行董事：
胡一平先生 (主席)
唐俊傑先生
鄭鵬女士

獨立非執行董事：
芮萌先生
楊熙先生
王永權博士

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
灣仔
皇后大道東248號
大新金融中心
40樓

敬啟者：

**重續
非豁免持續關連交易**

I. 緒言

茲提述本公司日期為2023年12月15日的公告，內容有關(其中包括)非豁免持續關連交易協議項下擬進行的持續關連交易，該等交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(i)有關非豁免持續關連交易協議詳情的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函

董事會函件

件；(iv)股東特別大會的通告；及(v)根據上市規則須予披露的其他資料。

於股東特別大會上將提呈普通決議案，以審議及批准非豁免持續關連交易協議項下擬進行的交易。編製本通函乃為使股東對提呈股東特別大會的決議案有進一步的了解。

II. 重續非豁免持續關連交易

非豁免持續關連交易的詳情載列如下：

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。

董事會函件

- 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。於最後實際可行日期，本公司確認監管部門並無指定標準費用。
- 付款條款
- ： 一般而言，服務費須於每個曆月的約定日期以銀行轉賬方式按月支付，信用期介乎30至90日。盛全物業及其附屬公司就德信中國物業管理及相關服務向德信中國集團所收取有關服務費的具體付款條款須由相關訂約方於將根據2024年德信中國物業管理及相關服務總協議條款訂立的具體協議中單獨協定。
- 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。

董事會函件

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項交易根據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	截至
	2021年		2022年		2023年	2023年
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	12月31日止年度	10月31日止十個月
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
服務費	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	人民幣千元	人民幣千元
服務費	58,400	49,500	40,340

董事會函件

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：
 - (a) 於截至2026年12月31日止三個年度各年，德信中國集團開發或擁有的18個、九個及一個項目預期將需要盛全物業及其附屬公司提供前介服務；
 - (b) 於截至2026年12月31日止三個年度各年，德信中國集團開發或擁有的9個、零個及零個項目預期將需要盛全物業及其附屬公司提供為銷售辦事處及展示單位提供管理服務；
 - (c) 於截至2026年12月31日止三個年度各年，就提供驗房服務、交付前清潔服務及籌備以及交付後房屋及配套設施的維修保養服務而言，德信中國集團開發或擁有的28個、七個及一個項目預期將由盛全物業及其附屬公司管理；及

(d) 於截至2026年12月31日止三個年度各年，就物業管理服務(如清潔及秩序維護)而言，德信中國集團所開發或擁有估計總建築面積為約1.98百萬平方米、2.11百萬平方米及2.11百萬平方米的33個、37個及38個項目(包括15個、16個及16個新項目(按合併基準計算))預期將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。

董事會函件

- 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。於最後實際可行日期，本公司確認監管部門並無指定標準費用。
- 付款條款
- ： 一般而言，服務費須於每個曆月的約定日期以銀行轉賬方式按月支付，信用期介乎30至90日。本集團就胡先生物業管理及相關服務向胡先生的公司所收取有關服務費的具體付款條款須由相關訂約方於將根據2024年胡先生物業管理及相關服務總協議條款訂立的具體協議中單獨協定。
- 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。

董事會函件

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项交易根據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	截至
	2021年		2022年		2023年	2023年
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	12月31日止年度	10月31日止十個月
	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

董事會函件

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：
 - (a) 於截至2026年12月31日止三個年度各年，胡先生的公司開發或擁有的十個、一個及零個項目預期將需要本集團提供前介服務；
 - (b) 於截至2026年12月31日止三個年度各年，胡先生的公司開發或擁有的12個、零個及零個項目預期將需要本集團提供為銷售辦事處及展示單位提供管理服務；
 - (c) 於截至2026年12月31日止三個年度各年，就提供驗房服務、交付前清潔服務及籌備以及交付後房屋及配套設施的維修保養服務而言，胡先生的公司開發或擁有的七個、零個及零個項目預期將由本集團管理；及
 - (d) 於截至2026年12月31日止三個年度各年，就物業管理服務(如清潔及秩序維護)而言，胡先生的公司所開發或擁有估計總建築面積為約0.47百萬平方米、0.66百萬平方米及0.66百萬平方米的13個、15個及15個項目(包括四個、六個及六個新項目(按合併基準計算))預期將由本集團交付及管理。

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>

並無就非豁免持續關連交易項下提供物業管理及相關服務訂立誠意金支付安排及其他類似安排。

III. 非豁免持續關連交易的理由及裨益

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)。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，分別約佔基於本集團未經審核財務報表於截至2022年12月31日止年度及截至2023年10月31日止十個月總收入的17.77%及12.49%。

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. 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，以及個別非豁免持續關連交易協議的條款(包括釐定服務費的基準)，董事(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通函所載獨立董事委員會函件內出具其意見)認為，非豁免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。

IV. 持續關連交易的定價政策

作為一般原則，本集團根據本集團非豁免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或胡先生的公司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非豁免持續關連交易協議，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或胡先生的公司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。

V. 持續關連交易的內部控制政策

為確保本集團的非豁免持續關連交易乃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非豁免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非豁免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非豁免持續關連交易協議各自的定價政策及

董事會函件

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：

- (a) 於確認各項個別合約的服務費前，本集團銷售部門須確保有關服務費乃參考類似服務的現行市價及「IV.持續關連交易的定價政策」一段披露的上述定價政策釐定；
- (b) 個別合約的付款條款須參考本集團於同期就相同或大致相同的交易向獨立第三方提供的付款條款釐定，以確保付款條款符合市場慣例及不遜於本集團向獨立第三方所提供者。本集團業務部門及財務部門將審閱並比較本集團向德信中國集團或胡先生的公司提供的付款條款與就提供相同或大致相同的服務（服務範圍、服務類型及交易量相若）與不少於兩名獨立第三方訂立的樣本合約。比較將由本集團管理層於訂立個別合約前審閱、評估及批准；
- (c) 本集團財務部門負責審閱及批准個別合約，以確保其中的條文在所有重大方面與各非豁免持續關連交易協議一致，尤其是定價原則及付款條款；
- (d) 於訂立任何個別合約後，本集團管理層須負責監控具體合約。負責相關項目的物業管理經理將每三個月審閱具體協議，以確保交易乃遵照有關協議的條款進行，倘存在任何不合規或潛在不合規，負責人員會將事項報予本集團管理層審議，其於其後將尋求方法解決事項。此外，本集團的每名物業管理經理將每六個月就個別項目的財務表現向本集團管理層報告；
- (e) 本集團財務部門負責監控本集團應收服務費及相關付款安排以確保乃根據各非豁免持續關連交易協議的條款進行。此外，財務部門亦將每月進行整體審閱。倘財務部門獲悉有關定價原則、付款條款的任何潛在不合規或將超過相

董事會函件

關年度上限，財務部門將上報事項予本集團管理層，其於其後將在本集團層面協調以採取補救行動，確保遵守及不超過各年度上限的基準；及

- (f) 本集團持續關連交易的各項定價原則將由本集團相關人員及管理層監督及監控，以確保所有持續關連交易乃按正常商業條款進行及符合本集團的定價政策，且不會損害本公司利益；
- (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非豁免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非豁免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。

根據2021年德信中國物業管理及相關服務總協議及2021年胡先生物業管理及相關服務總協議，本集團並無遭遇德信中國及胡先生重大違約或延遲付款，然而，為維護股東之利益及本集團之整體利益，本集團已採納以下措施監控物業管理及相關服務之服務費的信貸風險：

- (i) 本集團的財務部門及業務部門將成立聯合工作組，每六個月評估德信中國集團及胡先生的公司之財務狀況，尤其注重資產流動性及現金周轉等財務指標，有關評估結果將向本集團管理層報告；
- (ii) 倘評估結論為德信中國集團或胡先生的公司之財務狀況正在惡化，本集團管理層將聯繫德信中國集團或胡先生的公司以獲取進一步資料。本集團隨後將於每個月

董事會函件

密切監控其財務狀況，且彼等將按本集團要求提供相關財務資料；及

- (iii) 倘存在被視為對本集團的經營及／或財務表現造成重大影響的信貸風險事件，本集團管理層將向董事會報告，並將採取補救措施以應對或減輕任何重大信貸風險的影響。

倘德信中國集團或胡先生的公司未根據個別非豁免持續關連交易協議所規定之付款條款支付，本集團將：

- (i) 暫停個別合約項下的相關交易，直至其收到所拖欠服務費的全額付款（連同相應資本成本及違約賠償金）；及
- (ii) 與德信中國集團或胡先生的公司協商，以就所拖欠服務費議定新的付款日期（不遲於初始付款日期起12個月）並收取合理利息作為違約賠償金。

此外，本集團管理層注意到，根據德信中國刊發的最新財務報告及經營業績，董事會注意到（其中包括），(a)德信中國集團於2023年6月30日的現金及銀行餘額總額（包括受限制現金）為約人民幣5,513.8百萬元；(b)德信中國集團於2023年6月30日的流動資產淨值為約人民幣15,540百萬元；(c)德信中國集團於截至2023年10月31日止十個月的合約銷售總額為約人民幣20,510百萬元；及(d)德信中國集團於2023年6月30日的資本負債比率（按銀行及其他金融機構借款總額扣除受限制現金、現金及現金等價物後除以權益總額計算）為80.3%。因此，董事會（包括獨立非執行董事）並不知悉任何其他可能對德信中國的現金餘額、流動資金、資本結構及其經營業績產生重大不利影響的因素。因此，董事會認為，本集團就德信中國物業管理及相關服務向德信中國收取服務費的信貸風險可接受。

VI. 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%的股權最終由五名自然人擁有。該等五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。

VII. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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

董事會函件

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，各非豁免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非豁免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非豁免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，概無董事於非豁免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。

VIII. 股東特別大會

本公司將於2024年3月13日（星期三）上午10時40分假座中國浙江省杭州市上城區環站東路588號德信中國大樓7樓召開股東特別大會，（其中包括）以供獨立股東審議及酌情批准非豁免持續關連交易協議之條款（包括有關建議年度上限）。

股東特別大會通告載於本通函第58至59頁。於股東特別大會提呈之決議案將以投票方式進行表決。

於最後實際可行日期，(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的約56.46%）之投票權；及(ii)凱邦國際由十六名個人持有，其中(a)由唐俊傑先生（為執行董事）持有約11.01%權益，(b)由魏月芬女士（胡先生之聯繫人）持有30.12%權益，(c)由費忠敏先生（德信中國的執行董事）持有7.94%權益，及(d)本集團及德信中國的其他高級管理層及僱員持有49.62%權益，而凱邦國際持有並控制129,629,630股股份（相當於本公司已發行股本總額的約13.83%）之投票權。因此，胡先生、盛富國際及其各自聯繫人被視為於非豁免持續關連交易中擁有重大權益，彼等因此將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。除上述者外，據董事於作出一切合理查

董事會函件

詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無其他股東須就有關決議案於股東特別大會上放棄投票。

填妥並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，但在此情況下，委任代表的文據將被視為撤銷論。

IX. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2024年3月8日(星期五)至2024年3月13日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記事宜，以釐定有權出席將於2024年3月13日(星期三)舉行之股東特別大會並於會上投票之股東之身份。所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於2024年3月7日(星期四)下午4時30分前送達本公司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17樓1712-1716號舖。

X. 推薦意見

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))已告成立以就非豁免持續關連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。務請閣下垂注(i)載於本通函第26至27頁之獨立董事委員會函件及(ii)載於本通函第28至48頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，內容有關非豁免持續關連交易，以及在達至其意見時獨立財務顧問所考慮的主要因素及緣由。

董事會(不包括胡先生及王博士，但包括經考慮獨立財務顧問意見後的獨立董事委員會)認為，非豁免持續關連交易協議乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程訂立及屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(不包括胡先生及王博士，但包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關非豁免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。

董事會函件

XI. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
德信服务集团有限公司
主席
胡一平

2024年2月23日



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)

敬啟者：

重續
非豁免持續關連交易

茲提述本公司發佈日期為2024年2月23日的通函(「通函」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮非豁免持續關連交易協議之條款，並就該等內容向獨立股東提供意見。獨立財務顧問新百利融資有限公司已獲本公司委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注(i)載於通函第7至26頁之董事會函件；及(ii)載於通函第28至48頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，當中載有其就非豁免持續關連交易協議之條款之意見。

經考慮獨立財務顧問之意見後，吾等認為，非豁免持續關連交易協議各自乃於本集團的日常及一般業務過程按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關非豁免持續關連交易協議之條款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。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

芮萌先生 楊熙先生

2024年2月23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，乃為載入本通函而編製。



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：

重續持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任以就(i)2024年德信中國物業管理及相關服務總協議，及(ii)2024年胡先生物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行之各項交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2024年2月23日之通函(「**通函**」)之董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

由於2021年德信中國物業管理及相關服務總協議及2021年胡先生物業管理及相關服務總協議已於2023年12月31日到期，於2023年12月15日，(i)盛全物業與德信中國就盛全物業及其附屬公司向德信中國集團提供物業管理及相關服務訂立2024年德信中國物業管理及相關服務總協議；及(ii) 貴公司與胡先生就 貴集團向胡先生提供物業管理及相關服務訂立2024年胡先生物業管理及相關服務總協議，以將此等協議的期限進一步延長三年(2024年1月1日至2026年12月31日)並設定其各自的年度上限。

於最後實際可行日期， 貴公司由 貴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

獨立財務顧問函件

先生的聯繫人及 貴公司的關連人士。因此，各非豁免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 貴公司的持續關連交易。

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。

獨立董事委員會（由芮萌先生及楊熙先生所組成）已告成立，以就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）已就此獲委任以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、德信中國、胡先生或彼等各自的核心關連人士或聯繫人並無關聯。於是次委任前過往兩年內， 貴集團與吾等之間並無委聘關係。除就是次委任而已付或應付予吾等的正常專業費用外，概無任何安排致使吾等將據此向 貴公司、德信中國、胡先生或彼等各自的核心關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。因此，根據規則13.84條，吾等獨立於 貴公司並被視為符合資格就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以及各自之建議年度上限發表獨立意見。

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層所提供的資料和事實以及所發表的意見，並假設該等資料、事實及意見於所有方面均屬真實、準確及完整。吾等已審閱 貴公司之資料，其中包括(i) 貴公司截至2021年12月31日止年度之年報（「**2021年年報**」）及截至2022年12月31日止年度之年報（「**2022年年報**」），以及 貴公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告（「**2023年中期報告**」）；(ii) 貴公司日期為2023年12月15日之公告，內容有關（其中包括）非豁免持續關連交易及建議年度上限；及(iii)通函所載之其他資料。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實，且彼等向吾等發表的意見在任何重大方面均無誤導成分。吾等認為吾等已獲得足夠資料以達致吾等於本函件作出之意見及推薦意見。吾等並無理由相信任何重大資料被遺漏或隱瞞，或懷疑所提供

獨立財務顧問函件

資料之真實性或準確性。然而，吾等並未對 貴公司、德信中國、胡先生或任何彼等各自的聯繫人或與其中任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士之業務及事務狀況進行任何獨立調查，亦未獨立核實獲提供之資料。吾等亦假設通函所載或所提述一切陳述於作出時及於通函日期且直至股東特別大會日期仍屬真實，且如有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. 訂約方的資料

1.1. 貴公司的資料

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

下文載列 貴集團截至2021年及2022年12月31日止年度以及截至2022年及2023年6月30日止六個月的財務資料概要，乃摘錄自2022年年報及2023年中期報告：

	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)
收入				
— 物業管理服務	341,844	285,191	609,696	507,083
— 非業主增值服務	59,801	100,842	188,978	180,914
— 社區增值服務	<u>56,377</u>	<u>99,115</u>	<u>159,923</u>	<u>182,425</u>
	458,022	485,148	958,597	870,422
毛利	129,175	154,124	271,374	299,082
股東應佔期內利潤	63,015	85,395	122,023	98,222

獨立財務顧問函件

於截至2021年及2022年12月31日止兩個年度

於截至2021年及2022年12月31日止年度，貴集團分別錄得收入約人民幣870.4百萬元及人民幣958.6百萬元，增加約10.1%。誠如2022年年報所披露，收入增加乃主要由於貴集團業務拓展及在管面積增加所致。

於截至2021年及2022年12月31日止年度，貴集團毛利分別為約人民幣299.1百萬元及人民幣271.4百萬元，減少約9.3%。誠如2022年年報所披露，貴集團毛利率由2021年約34.4%減少至2022年約28.3%，乃主要受國內房地產行業環境下滑、物業管理服務收取的平均物業管理費、在管面積地理位置集中度及成本控制能力的影響。

於截至2021年及2022年12月31日止年度，貴集團股東應佔利潤分別約為人民幣98.2百萬元及人民幣122.0百萬元，增加約24.2%。該增加乃主要由於(i)經營利潤增加；及(ii)融資收入淨額增加所致。

於截至2022年及2023年6月30日止六個月

於截至2022年及2023年6月30日止六個月，貴集團錄得收入分別約人民幣485.1百萬元及人民幣458.0百萬元，減少約5.6%。該收入減少乃主要由於非業主增值服務及社區增值服務的收入減少所致。

於截至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154.1百萬元及人民幣129.2百萬元，減少約16.2%。貴集團的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約31.8%下降至截至2023年6月30日止六個月的約28.2%，乃主要由於非業主增值服務及社區增值服務的毛利率下降所致。

於截至2022年及2023年6月30日止六個月，貴集團股東應佔利潤分別約為人民幣85.4百萬元及人民幣63.0百萬元，減少約26.2%。該減少乃主要由於(i)收入減少；(ii)毛利率下降；(iii)其他收入及收益減少；及(iv)貿易及其他應收款項減值虧損增加所致。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團於2021年、2022年12月31日及2023年6月30日的財務狀況概要，乃摘錄自2022年年報及2023年中期報告：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2022年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
資產總額	1,376,051	1,314,889	1,238,537
負債總額	584,935	533,693	378,326
資產淨值	791,116	781,196	860,211

於2023年6月30日， 貴集團資產總額約為人民幣1,376.1百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項以及預付款項約人民幣836.0百萬元；(ii)貸款及其他應收款項約人民幣315.0百萬元；及(iii)現金及現金等價物約人民幣196.8百萬元。

於2023年6月30日， 貴集團負債總額約為人民幣584.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項約人民幣356.1百萬元；及(ii)合約負債約人民幣154.1百萬元。

於2023年6月30日及2022年12月31日， 貴集團資產淨值保持相對穩定，分別約為人民幣791.1百萬元及人民幣781.2百萬元。

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

1.2. 有關德信中國的資料

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。其股份於聯交所主板上市(股份代號：2019)。

1.3. 有關胡先生及胡先生的公司的資料

胡先生為 貴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%的股權最終由五名自然人擁有。該等五名自然人股東各自持股均低於1.00%。

2. 非豁免持續關連交易的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴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，及貴集團於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。貴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)。於截至2022年及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貴集團的重要收入來源，分別佔截至2022年12月31日止年度及截至2023年10月31日止十個月總收入的約17.77%及12.49%(基於貴集團未經審核財務報表計算)。誠如從2022年年報及2023年中期報告所獲悉，於截至2021年及2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，來自提供物業管理服務的收入分別約佔貴集團總收入的58.2%、63.6%及74.6%。

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

經計及上文所述及(i)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的主要條款乃按正常商業條款訂立(誠如下文各節所討論)；(ii)提供物業管理及相關服務為貴集團產生收入，且德信中國集團及胡先生各自為貴集團的長期可依賴客戶；(iii)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

關服務總協議並無限制 貴集團向其他客戶提供服務以及向 貴集團與德信中國集團及胡先生開展業務時提供靈活性；及(iv)制定內部控制措施以確保根據條款及條件提供物業管理及相關服務(誠如下文「5.內部控制措施」一節所討論)，吾等與董事一致認為，提供物業管理及相關服務乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 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的主要條款

3.1. 2024年德信中國物業管理及相關服務總協議

下文載列2024年德信中國物業管理及相關服務總協議的主要條款。有關2024年德信中國物業管理及相關服務總協議的詳細條款，請參閱董事會函件「1. 2024年德信中國物業管理及相關服務總協議」一節。

訂約方	:	貴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能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) 為銷售辦事處及展示單位提供管理服務；

- (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) 服務的範圍；
- (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自獨立第三方收取的標準費用。

作為一般原則，貴集團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 貴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；及
- (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 貴集團而言較佳的條款確定。

付款條款 : 一般而言，服務費須於每個曆月的約定日期以銀行轉賬方式按月支付，信用期介乎30至90日。盛全物業及其附屬公司就德信中國物業管理及相關服務向德信中國集團所收取有關服務費的具體付款條款須由相關訂約方於將根據2024年德信中國物業管理及相關服務總協議條款訂立的具體協議中單獨協定。

吾等對2024年德信中國物業管理及相關服務總協議之條款的評估

誠如上文「2. 非豁免持續關連交易的理由及裨益」等段所載，訂立2024年德信中國物業管理及相關服務總協議乃延長2021年德信中國物業管理及相關服務總協議的期限(已於2023年12月31日屆滿)，以令 貴集團可繼續保持其與德信中國集團的長期密切的合作關係，為 貴集團帶來穩定的收入來源。基於吾等與 貴公

司管理層的討論及對2024年德信中國物業管理及相關服務總協議及2021年德信中國物業管理及相關服務總協議的審閱，並無對2024年德信中國物業管理及相關服務總協議的主要條款作出重大變更。

誠如董事會函件所述，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。

貴集團向德信中國集團提供的物業管理及相關服務主要包括(i)前介服務；(ii)為銷售辦事處及展示單位提供管理服務；(iii)驗房服務、交付前清潔服務及籌備以及交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)清潔及秩序維護等物業管理服務。服務費乃主要參考(其中包括)(i)基於服務範圍及物業情況的預期運營成本；及(ii) 貴集團不時向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費釐定，不得高於相關監管部門(如適用)指定的標準費用或低於將自獨立第三方收取的標準費用。

於評估2024年德信中國物業管理及相關服務總協議的條款時，吾等已取得及隨機審閱 貴集團於截至2021年及2022年12月31日止年度及截至2023年10月31日止十個月各期間(「**相關期間**」)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所提供各類服務的樣本合約以及 貴集團與獨立第三方就提供類似服務訂立的各自相若合約。吾等已比較 貴集團與德信中國集團所訂12份樣本合約及 貴集團與獨立第三方就提供類似服務所訂12份樣本合約的條款，並留意到，就所有樣本而言， 貴集團向德信中國集團所提供條款(包括定價及付款條款)不遜於 貴集團向 貴集團之獨立第三方所提供條款。由於合共12份樣本合約涵蓋相關期間的各期間及各類德信中國物業管理及相關服務，吾等認為樣本合約屬公平並具有代表性。基於上文所述，吾等認為2024年德信中國物業管理及相關服務總協議的主要條款對獨立股東而言屬公平合理。

3.2. 2024年胡先生物業管理及相關服務總協議

下文載列2024年胡先生物業管理及相關服務總協議的主要條款。有關2024年胡先生物業管理及相關服務總協議的詳細條款，請參閱董事會函件「2. 2024年胡先生物業管理及相關服務總協議」一節。

- 訂約方 : 貴公司(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 : 貴集團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) 為銷售辦事處及展示單位提供管理服務；
 - (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) 貴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。服務費應主要依據在管物業的總建築面積及每平方米的服務費收取，此服務費不得高於相關監管部門(如適用)指定的標準費用或低於將自獨立第三方收取的標準費用。

作為一般原則，貴集團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) 參考貴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；及
- (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貴集團而言較佳的條款確定。

付款條款：一般而言，服務費須於每個曆月的約定日期以銀行轉賬方式按月支付，信用期介乎30至90日。貴集團就胡先生物業管理及相關服務向胡先生的公司所收取有關服務費的具體付款條款須由相關訂約方於將根據2024年胡先生物業管理及相關服務總協議條款訂立的具體協議中單獨協定。

吾等對2024年胡先生物業管理及相關服務總協議之條款的評估

誠如上文「2. 非豁免持續關連交易的理由及裨益」等段所載，訂立2024年胡先生物業管理及相關服務總協議乃為延長2021年胡先生物業管理及相關服務總協議的期限(已於2023年12月31日屆滿)，以令貴集團可繼續保持其與胡先生的公司的長期密切的合作關係，為貴集團帶來穩定的收入來源。基於吾等與貴公司管理層的討論及對2024年胡先生物業管理及相關服務總協議及2021年胡先生物業管理及相關服務總協議的審閱，並無對2024年胡先生物業管理及相關服務總協議的主要條款作出重大變更。

誠如董事會函件所述，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项交易根據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均與2024年胡先生物業管理及相關服務總協議保持一致的條文。

貴集團向胡先生的公司提供的物業管理及相關服務主要包括(i)前介服務；(ii)為銷售辦事處及展示單位提供管理服務；(iii)驗房服務、交付前清潔服務及籌備以及交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)清潔及秩序維護等物業管理服

務。服務費乃主要參考(其中包括)(i)基於服務範圍及物業情況的預期運營成本；及(ii) 貴集團不時向獨立第三方提供類似服務所收取的服務費釐定，不得高於相關監管部門(如適用)指定的標準費用或低於將自獨立第三方收取的標準費用。

於評估2024年胡先生物業管理及相關服務總協議的條款時，吾等已取得及隨機審閱 貴集團於相關期間各期間根據2021年胡先生物業管理及相關服務總協議向胡先生的公司所提供各類服務的樣本合約以及 貴集團與獨立第三方就提供類似服務訂立的各自相若合約。吾等已比較 貴集團與胡先生的公司所訂12份樣本合約及 貴集團與獨立第三方就提供類似服務所訂12份樣本合約的條款，並留意到，就所有樣本而言， 貴集團向胡先生的公司所提供條款(包括定價及付款條款)不遜於 貴集團向獨立第三方所提供條款。由於合共12份樣本合約涵蓋相關期間的各期間及各類胡先生物業管理及相關服務，吾等認為樣本合約屬公平並具有代表性。基於上文所述，吾等認為2024年胡先生物業管理及相關服務總協議的主要條款對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

有關向德信中國集團及胡先生的公司提供物業管理及相關服務的截至2023年12月31日止三個年度各年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		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
德信中國物業管理及相關			
服務：			
歷史交易金額	91,900	93,200	51,700 ^(附註)
現有年度上限	93,600	99,200	108,400
使用率	98.2%	94.0%	57.2% ^(附註)
胡先生物業管理及相關			
服務：			
歷史交易金額	40,600	38,300	28,500 ^(附註)
現有年度上限	40,600	43,100	47,200
使用率	100%	88.9%	72.5% ^(附註)

獨立財務顧問函件

附註：截至2023年12月31日止年度的實際交易金額指截至2023年10月31日止十個月的金額，相關使用率乃按比例計算。

4.2. 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：

	截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 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>

誠如董事會函件所載，物業管理及相關服務的建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- 截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額；
- 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；
- 胡先生的公司聘請 貴集團提供胡先生物業管理及相關服務所簽訂的現有合約；
- 盛全物業及其附屬公司以及 貴集團於截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月就物業管理及相關服務產生的費用；及

(e) 截至2026年12月31日止三個年度各年預期將由德信中國集團及胡先生的公司交付的物業的物業管理及相關服務的預期需求。

於評估截至2026年12月31日止三個年度各年物業管理及相關服務的建議年度上限的公平性及合理性時，吾等已取得及審閱 貴公司管理層於制定建議年度上限時的相關計算方法。根據吾等的審閱，吾等注意到建議年度上限乃根據德信中國集團及胡先生的公司於截至2026年12月31日止三個年度各年就各自項目的各類物業管理及相關服務的預測交易額釐定。

就前介服務而言， 貴集團已預測交易金額，主要基於(i)根據發展進度及 貴集團與德信中國集團或胡先生的公司(視情況而定)就德信中國集團或胡先生的公司(視情況而定)需要 貴集團提供前介服務的各項目所訂立的現有合約的條款，預期於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年確認的收入；及(ii)截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年，德信中國集團或胡先生的公司(視乎情況而定)需要 貴集團提供前介服務的新發展項目的估計收入。根據吾等的審查，吾等注意到德信中國集團及胡先生的公司分別有4及7個現有項目以及23及3個新開發項目，預計將於截至2026年12月31日止三個年度內為 貴集團帶來與提供前介服務有關的收入。

就為銷售辦事處及展示單位提供管理服務而言，吾等注意到， 貴集團已預測截至2024年12月31日止年度的交易金額，主要基於發展進度及 貴集團與德信中國集團或胡先生的公司(視情況而定)分別就9及12個預期將為 貴集團帶來收入(有關為銷售辦事處及展示單位提供管理服務)的現有項目訂立的現有合約條款。 貴集團隨後為 貴集團與德信中國集團或胡先生的公司(視情況而定)之間就為銷售辦事處及展示單位提供管理服務而可能訂立的新項目提供緩衝。另據估計，德信中國集團及胡先生的公司於截至2025年及2026年12月31日止年度內對 貴集團為銷售辦事處及展示單位提供管理服務的需求將呈下降趨勢。該趨勢主要是由於根據 貴集團與相關方的討論，預計德信中國集團及胡先生的公司的新開發項目交付量將減少。

就提供驗房服務、交付前清潔服務及籌備服務及交付後房屋及配套設施的維修保養服務而言，貴集團已預測交易金額，主要基於(i)根據發展進度及貴集團與德信中國集團或胡先生的公司(視情況而定)就德信中國集團或胡先生的公司(視情況而定)需要貴集團提供驗房服務、交付前清潔服務及籌備服務及交付後房屋及配套設施的維修保養服務的各項目所訂立的現有合約的條款，預期於截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年確認的收入；及(ii)截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年，德信中國集團或胡先生的公司(視乎情況而定)需要貴集團提供驗房服務、交付前清潔服務及籌備服務及交付後房屋及配套設施的維修保養服務的新發展項目的估計收入。根據吾等的審查，吾等注意到德信中國集團及胡先生的公司分別有13及4個現有項目以及23及3個新開發項目，預計將於截至2026年12月31日止三個年度內為貴集團帶來與提供驗房服務、交付前清潔服務及籌備服務及交付後房屋及配套設施的維修保養服務有關的收入。

就提供清潔及秩序維護等物業管理服務而言，主要根據貴集團與德信中國集團或胡先生的公司(視乎情況而定)分別就德信中國集團及胡先生的公司22及9個預計將繼續為貴集團帶來收入(有關提供物業管理服務)的現有項目及16及6個預計需要貴集團提供物業管理服務的新開發項目訂立的現有合約條款，預測截至2026年12月31日止三個年度的交易金額。該等物業管理服務費主要是根據每個項目每月每平方米的物業管理費、收費面積及各期的預計空置率確定。

吾等注意到，於截至2026年12月31日止三個年度內，將向德信中國集團及胡先生的公司提供的各類物業管理及相關服務的預計交易金額預期總體上呈下降趨勢。吾等自貴公司管理層獲得於相關期間需要貴集團提供物業管理及相關服務的項目數量，並留意到每類服務的有關項目數量於相關期間總體呈下降趨勢，及根據貴公司於制定相關年度上限時的基本計算方法，有關數量預計於截至2026年12月31日止三個年度將繼續下降。據貴公司管理層表示，鑒於目前中國房地產市場氣氛不佳，該下降主

要是基於 貴集團與德信中國及胡先生之間的討論而預測。誠如德信中國截至2023年6月30日止六個月的中期報告所披露，房地產市場繼續面臨各種嚴峻挑戰，包括投資疲軟、新建造項目持續減少、庫存高企及銷售持續低迷。

根據上述情況，吾等認為，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各自的建議年度上限是根據合理的估計並經適當和審慎的考慮後釐定。考慮到建議年度上限為 貴集團提供了與德信中國集團及胡先生的公司開展業務的靈活性，吾等認為，就獨立股東而言，有關建議年度上限屬公平合理。

5. 內部控制措施

誠如董事會函件所載， 貴公司已建立全面的內部控制系統，並採取多項內部控制措施，以確保非豁免持續關連交易按照各自的協議條款進行，包括：

- (i) 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；
- (ii) 個別合約的執行須獲得 貴集團業務部門、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 貴集團所提出者或 貴集團向獨立第三方所提出者；及
- (iii) 貴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 貴集團定價政策。

此外，誠如董事會函件所載，根據2021年德信中國物業管理及相關服務總協議及2021年胡先生物業管理及相關服務總協議， 貴集團並無遭遇德信中國及胡先生重大違約或延遲

獨立財務顧問函件

付款。為維護股東之利益及 貴集團之整體利益， 貴集團已採納以下措施監控物業管理及相關服務之服務費的信貸風險：

- (i) 貴集團的財務部門及業務部門將成立聯合工作組，每六個月評估德信中國集團及胡先生的公司之財務狀況，尤其注重資產流動性及現金周轉等財務指標，有關評估結果將向 貴集團管理層報告；
- (ii) 倘評估結論為德信中國集團或胡先生的公司之財務狀況正在惡化， 貴集團管理層將聯繫德信中國集團或胡先生的公司以獲取進一步資料。 貴集團隨後將於每個月密切監控其財務狀況，且彼等將按 貴集團要求提供相關財務資料；及
- (iii) 倘存在被視為對 貴集團的經營及／或財務表現造成重大影響的信貸風險事件， 貴集團管理層將向董事會報告，並將採取補救措施以應對或減輕任何重大信貸風險的影響。

倘德信中國集團或胡先生的公司未根據個別非豁免持續關連交易協議所規定之付款條款支付， 貴集團將：

- (i) 暫停個別合約項下的相關交易，直至其收到所拖欠服務費的全額付款（連同相應資本成本及違約賠償金）；及
- (ii) 與德信中國集團或胡先生的公司協商，以就所拖欠服務費議定新的付款日期（不遲於初始付款日期起12個月）並收取合理利息作為違約賠償金。

貴集團管理層進一步注意到，根據德信中國刊發的最新財務報告及經營業績， 貴集團就德信中國物業管理及相關服務向德信中國收取服務費的信貸風險被視為可接受。彼等並不知悉任何其他可能對德信中國的現金餘額、流動資金、資本結構及其經營業績產生重大不利影響的因素。

貴集團的內部控制政策詳情載於董事會函件「V. 持續關連交易的內部控制政策」章節。誠如上文「吾等對2024年德信中國物業管理及相關服務總協議之條款的評估」及「吾等對2024年胡先生物業管理及相關服務總協議之條款的評估」章節所討論，根據吾等的審閱，截至

獨立財務顧問函件

2023年12月31日止三個年度，貴集團根據2021年德信中國物業管理及相關服務總協議以及2021年胡先生物業管理及相關服務總協議訂立的每份樣本合約的條款(包括定價及付款條款)對貴集團而言，並不遜於貴集團就提供類似服務向獨立第三方提供的條款。鑑於(i) 2021年德信中國物業管理及相關服務總協議及2021年胡先生物業管理及相關服務總協議項下並無遭遇德信中國及胡先生重大違約或延遲付款；及(ii) 貴集團亦已採納其他措施監控物業管理及相關服務之服務費的信貸風險；及(iii)倘德信中國集團或胡先生的公司未根據個別非豁免持續關連交易協議所規定之付款條款支付，貴集團亦備有應急計劃，吾等認為，於進行非豁免持續關連交易時已採取適當的內部控制措施。

根據上市規則第14A.55條至第14A.59條，非豁免持續關連交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事須每年審核非豁免持續關連交易，並於年報中確認交易：
 - (i) 乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立；
 - (ii) 乃按正常或更優商業條款訂立；及
 - (iii) 根據規管非豁免持續關連交易的協議訂立，而其條款屬公平合理且符合股東的整體利益；
- (b) 貴公司核數師須向董事會提供函件(副本於貴公司年報付印前至少十個營業日提交聯交所)，確認彼等是否留意到任何事宜令其相信非豁免持續關連交易：
 - (i) 未獲得董事會批准；
 - (ii) 在所有重大方面未符合貴集團的定價政策；
 - (iii) 在所有重大方面未根據規管非豁免持續關連交易的相關協議訂立；及
 - (iv) 已超出相關年度上限；

獨立財務顧問函件

- (c) 貴公司須允許且確保非豁免持續關連交易的交易對手允許 貴公司核數師就非豁免持續關連交易的申報目的充分查閱其記錄；及
- (d) 倘 貴公司獨立非執行董事及／或核數師無法按規定確認事宜， 貴公司須即時知會聯交所並刊發公告。聯交所可要求 貴公司重新遵守公告及股東批准的規定，並可能施加額外條件。

鑒於非豁免持續關連交易所附的申報規定，其中，(i)以年度上限的方式限制交易的價值；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師正在就與非豁免持續關連交易有關的相關協議條款及不超出各自建議年度上限進行審核，吾等認為須落實適當措施以規管非豁免持續關連交易的進行情況，並協助維護 貴公司及獨立股東的整體利益。

意見及建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為物業管理及相關服務乃於 貴集團日常及一般業務過程中，按正常商業條款訂立，及連同其建議年度上限，就獨立股東而言，屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關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及其各自建議年度上限之決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁文豪
謹啟

2024年2月23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

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實致使所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

a) 董事及最高行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員各自於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載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或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	擁有權益的 股份數目	佔本公司 已發行股本的 百分比
胡一平先生 (附註1)	受控制法團權益 (附註1) 配偶權益(附註1)	529,202,279	56.46%

附註：

- (1) 盛富國際有限公司(「盛富國際」)分別由胡先生(91.60%)及胡先生的配偶魏佩芬女士(「魏女士」)(8.40%)所擁有。根據證券及期貨條例，胡先生及魏女士被視為於盛富國際持有的股份中擁有權益。

b) 於本公司相聯法團股份的權益

董事	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的 股份數目	於最後實際 可行日期估
				已發行股份的 概約百分比
執行董事 胡一平先生	盛富國際	實益擁有人	458	91.60%

除上文所披露者，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員均未擁有本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券權益或淡倉須進行以下各項：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司和聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條所指登記冊中；或(iii)根據標準守則通知本公司及聯交所。

於最後實際可行日期，除下文披露者外，就董事所知，概無董事在擁有本公司之股份及相關股份權益或淡倉之公司出任董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露：

公司名稱	董事姓名	董事於本公司出任之職位
盛富國際	胡一平先生	執行董事
凱邦國際	鄭鵬女士	執行董事

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就任何董事所知及根據截至最後實際可行日期可公開獲得的資料，以下人士(屬本公司董事或最高行政人員之人士除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於附帶

權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上擁有直接或間接權益，或記錄於本公司須按照證券及期貨條例第336條備存的登記冊（「登記冊」）之權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本的 百分比 (附註1)
盛富國際 (附註2)	實益擁有人	529,202,279	56.46%
魏佩芬女士 (附註2)	配偶權益	529,202,279	56.46%
凱邦國際 (附註3)	實益擁有人	129,629,630	13.83%
華安基金 — 華媒投資QDII、 華安基金 — 南都物業QDII、 華安基金 — 瑞揚QDII及華安基 金管理有限公司代表的其他資產 管理計劃 (附註4)	其他 (附註4)	70,558,000	7.53%
香港美侖國際有限公司 (「香港美侖」) (附註5)	實益擁有人	53,418,803	5.70%
沈月華女士(「沈女士」)	受控制法團權益	53,418,803	5.70%
金糧先生(「金先生」)	配偶權益	53,418,803	5.70%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為937,308,000股。
- (2) 盛富國際分別由胡先生(91.60%)及胡先生的配偶魏女士(8.40%)所擁有。根據證券及期貨條例，胡先生及魏女士被視為於盛富國際持有的股份中擁有權益。

- (3) 凱邦國際由十六名個人擁有及具體情況如下：唐俊傑先生(執行董事)擁有約11.01%權益；劉義兵先生擁有4.50%權益、陳昕先生擁有1.25%權益、趙麗湘女士擁有1.50%權益及鄭明軍先生擁有1.20%權益(彼等均為本公司的高級管理人員)；朱紅女士擁有30.12%權益、魏月芬女士擁有30.12%權益、費忠敏先生擁有7.94%權益、石永華先生擁有1.92%權益、孟建平先生擁有1.92%權益、施斌斌先生擁有1.92%權益、丁根明先生擁有1.92%權益、馮宇先生擁有1.37%權益、陳江錢先生擁有0.6%權益、朱曉莉女士擁有1.7%權益及趙園園女士擁有1.00%權益(以上個人均為本集團僱員)。
- (4) 華安基金 — 華媒投資QDII、華安基金 — 南都物業QDII及華安基金 — 瑞揚QDII單一資產管理計劃分別持有31,045,000、6,523,000及32,990,000股本公司股份。彼等各自之委託人為浙江華媒投資有限公司、南都物業服務集團股份有限公司及杭州瑞揚供應鏈管理有限公司。
- (5) 香港美侖分別由沈女士(約93.9%)及沈女士的配偶金先生(6.1%)所擁有。根據《證券及期貨條例》，沈女士及金先生被視為於香港美侖持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知或以其他方式獲知會，除董事或本公司最高行政人員外，概無股東於股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置登記冊的任何權益或淡倉。

4. 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(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿或僱主於一年內可在毋須作出賠償(法定賠償除外)的情況下終止的合約除外)。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人根據上市規則第8.10條於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

7. 董事於資產、合約或安排的權益

茲提述本公司日期分別為2023年8月24日的公告及本公司日期為2024年2月23日的通函，內容有關(其中包括)訂立該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議，所有該等協議將自本公司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各項交易獲得獨立股東批准之日起生效。

a) 該等地下車位使用權轉讓協議

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杭州德昇、杭州德銀、杭州凱樂及杭州空港均分別訂立單獨的地下車位使用權轉讓協議。該等地下車位使用權轉讓協議項下擬進行交易的標的事項及代價載於下文：

地下車位使用權轉讓協議A

訂約方 : (1) 杭州駿德(作為買方)；及
(2) 杭州德昇(作為賣方)。

杭州德昇為一間於中國成立的有限公司，由德信中國最終控制90.10%的權益。

標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議A的條款及條件，杭州駿德有條件同意購買而杭州德昇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使用權。

代價 : 本協議的總合約金額為人民幣52,825,000元。

地下車位使用權轉讓協議B

- 訂約方 : (1) 杭州駿德(作為買方)；及
(2) 杭州德銀(作為賣方)。

杭州德銀為一間於中國成立的有限公司，由德信中國最終控制90.10%的權益。

- 標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議B的條款及條件，杭州駿德有條件同意購買而杭州德銀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使用權。

- 代價 : 本協議的總合約金額為人民幣21,450,000元。

地下車位使用權轉讓協議C

- 訂約方 : (1) 杭州駿德(作為買方)；及
(2) 杭州凱燊(作為賣方)。

杭州凱燊為一間於中國成立的有限公司，且為德信中國的間接全資附屬公司。

- 標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議C的條款及條件，杭州駿德有條件同意購買而杭州凱燊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使用權。

- 代價 : 本協議的總合約金額為人民幣17,160,000元。

地下車位使用權轉讓協議D

訂約方 : (1) 杭州駿德(作為買方); 及
(2) 杭州空港(作為賣方)。

杭州空港為一間於中國成立的有限公司，由德信中國最終控制63.07%的權益。

標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議D的條款及條件，杭州駿德有條件同意購買而杭州空港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使用權。

代價 : 本協議的總合約金額為人民幣120,000,000元。

b) 股權轉讓協議

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。股權轉讓協議項下擬進行交易的標的事項及代價載於下文：

訂約方 : (1) 盛全物業(作為買方);
(2) 德信影視城(作為賣方); 及
(3) 目標公司(作為目標公司)。

杭州空港為一間於中國成立的有限公司，由德信中國最終控制63.07%的權益。

標的事項：根據股權轉讓協議的條款及條件，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的100%股權。目標公司的主要資產為位於中國浙江省湖州市德清縣三莫線66號的該物業。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。該物業包括一幢四層樓宇(包括一層地庫)，提供合共186間客房，以及3個餐廳、一個酒吧及一系列設施，包括一個無柱式宴會廳、多間會議室、一個室內游泳池、家庭聚會及健身房。於2021年8月，該物業開始營業。

代價：本協議的總合約金額為人民幣90,000,000元。

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。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。

於最後實際可行日期，除上文所披露者及本通函第8至16頁所披露胡先生及王博士於非豁免持續關連交易協議項下擬進行之交易之權益外，概無董事：(i)於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起已收購、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；或(ii)於本通函日期仍然有效且就本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

8. 專家及同意書

- a) 提供本通函所提述或所載意見的專家資格載列如下：

名稱	資格
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

- b) 於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利(無論可否依法強制執行)。
- c) 獨立財務顧問已就刊發本通函發出書面同意書，同意按其所載形式及內容轉載其意見函件或報告並引述其名稱，且並無撤回書面同意書。獨立財務顧問函件已於本通函日期發出，以供載入本通函。
- d) 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(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起已收購、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。

9. 一般資料

- a) 本通函備有中英文版本，兩者如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件的電子文本自本通函日期起14日期間內(包括首尾兩日)刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dexinfuwu.com)：

- a) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書；
- b) 2024年德信中國物業管理及相關服務總協議；及
- c) 2024年胡先生物業管理及相關服務總協議。

股東特別大會通告



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)

茲通告德信服务集团有限公司(「本公司」)謹訂於2024年3月13日上午10時40分假座中國浙江省杭州市上城區環站東路588號德信集團大樓7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案。

普通決議案

1. **動議**謹此批准、確認及追認非豁免持續關連交易協議及有關非豁免持續關連交易的建議年度上限；及謹此授權任何一名董事在其就施行非豁免持續關連交易協議及／或其項下擬進行之交易及／或使之生效而認為必要、可取或權宜之情況下，進行所有其他行動及事宜，以及簽立其他文件及採取所有步驟。

承董事會命
德信服务集团有限公司
主席
胡一平

中國杭州，2024年2月23日

附註：

- (i) 上述決議案詳情載於本公司日期為2024年2月23日的通函(「通函」)。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。
- (ii) 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任另一位人士為其受委代表，代其出席大會及於會上投票，受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委任一位以上受委代表同時出席股東特別大會並代其投票。表決可由股東親身或由受委代表作出。
- (iii) 倘為任何股份的聯名持有人，任何一位有關人士可(無論親身或委任受委代表)就有關股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會(無論親身或委

股東特別大會通告

任受委代表)，則排名較前之人士之投票將獲接納，而其他聯名持有人再無投票權，就此而言，排名先後乃釐定為上述出席大會之人士中，就該等股份於本公司股東名冊中名列首位的人士方有權就該等股份投票。

- (iv) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經證明的該等授權書或授權文件)，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司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。填妥及交回本代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票。
- (v) 本公司將於2024年3月8日(星期五)至2024年3月13日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記事宜。於2024年3月8日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會，所有股份過戶文件連同有關股票須於2024年3月7日(星期四)下午4時30分前送達本公司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17樓1712-1716號舖。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事胡一平先生(主席)、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。