

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



## Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

### 德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

### (1)有關債務清償協議之 須予披露及關連交易 及 (2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

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7至18頁。獨立董事委員會函件(載有其就債務清償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19至20頁。獨立財務顧問函件(載有其就債務清償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21至36頁。

本公司謹訂於2024年2月20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76至80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2月18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31日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	19
獨立財務顧問函件 .....	21
附錄一 — 一般資料 .....	37
附錄二 — 估值報告 .....	44
股東特別大會通告 .....	76

---

## 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：

「收購事項」	指	債務清償協議項下之收購清償物業
「該公告」	指	本公司日期為2023年12月26日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「博朗置業」	指	崇州德商博朗置業有限公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司(於成立時前稱為成都德商投資管理有限公司)，一間於2010年3月12日於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2270)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「德乾置業」	指	成都德乾置業有限公司
「債務人」	指	債務清償協議項下的各債務人，其詳情載於本通函「2.有關債務清償協議之須予披露及關連交易 — 訂約方」一段

---

## 釋 義

---

「債務清償協議」	指	本公司、債務人及賣方於2023年12月22日訂立之債務清償協議，有關債務清償協議一、債務清償協議二、債務清償協議三、債務清償協議四、債務清償協議五、債務清償協議六、債務清償協議七、債務清償協議八、債務清償協議九及債務清償協議十之詳情載於本通函「2.有關債務清償協議之須予披露及關連交易」一節
「債務清償協議一」	指	永鴻置業(作為賣方)、榮和置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議
「債務清償協議二」	指	永鴻置業(作為賣方)、高欣置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議
「債務清償協議三」	指	嘉泰置業(作為賣方)、帝景興業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議
「債務清償協議四」	指	嘉泰置業(作為賣方)、鼎創置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議
「債務清償協議五」	指	嘉泰置業(作為賣方)、博朗置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議
「債務清償協議六」	指	德坤達置業(作為賣方及債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議
「債務清償協議七」	指	德坤達置業(作為賣方)、博朗置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議
「債務清償協議八」	指	德坤達置業(作為賣方)、德乾置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議
「債務清償協議九」	指	德商達(作為賣方)、德坤達置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議

---

## 釋 義

---

「債務清償協議」	指	德商達(作為賣方及債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議
「德坤達置業」	指	成都德坤達置業有限公司
「德商達」	指	成都德商達置業有限公司
「鼎創置業」	指	成都德商鼎創置業有限公司
「董事」	指	本公司董事
「帝景興業」	指	成都帝景興業房地產開發有限公司
「股東特別大會」	指	本公司擬召開及舉行的股東特別大會，以審議及酌情批准債務清償協議及其項下擬進行之交易
「高欣置業」	指	成都德商高欣置業有限公司
「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組成之獨立董事委員會，以就債務清償協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據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)受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，以就債務清償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

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上就債務清償協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票的股東
「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
「嘉泰置業」	指	成都德商嘉泰置業有限公司
「最後實際可行日期」	指	2024年1月25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
「招股章程」	指	本公司日期為2021年11月30日的招股章程
「應收款項」	指	應收款項一、應收款項二、應收款項三、應收款項四、應收款項五、應收款項六、應收款項七、應收款項八、應收款項九及應收款項十的總額
「應收款項一」	指	榮和置業應支付成都德商金額為人民幣15,280,000元的應收款項
「應收款項二」	指	高欣置業應支付成都德商金額為人民幣3,120,000元的應收款項
「應收款項三」	指	帝景興業應支付成都德商金額為人民幣1,600,000元的應收款項
「應收款項四」	指	鼎創置業應支付成都德商金額為人民幣9,200,000元的應收款項
「應收款項五」	指	博朗置業應支付成都德商金額為人民幣1,200,000元的應收款項
「應收款項六」	指	德坤達置業應支付成都德商金額為人民幣8,760,000元的應收款項

---

## 釋 義

---

「應收款項七」	指	博朗置業應支付成都德商金額為人民幣2,370,000元的應收款項
「應收款項八」	指	德乾置業應支付成都德商金額為人民幣3,870,000元的應收款項
「應收款項九」	指	德坤達置業應支付成都德商金額為人民幣2,020,000元的應收款項
「應收款項十」	指	德商達應支付成都德商金額為人民幣4,220,000元的應收款項
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「榮和置業」	指	成都德商榮和置業有限公司
「清償物業」	指	本集團根據債務清償協議擬收購的共計1,512個停車位，由清償物業一、清償物業二、清償物業三、清償物業四、清償物業五、清償物業六、清償物業七、清償物業八、清償物業九及清償物業十組成
「清償物業一」	指	位於中國四川省成都市武侯區的382個停車位
「清償物業二」	指	位於中國四川省成都市武侯區的78個停車位
「清償物業三」	指	位於中國四川省成都市青羊區的32個停車位
「清償物業四」	指	位於中國四川省成都市青羊區的184個停車位
「清償物業五」	指	位於中國四川省成都市青羊區的24個停車位
「清償物業六」	指	位於中國四川省成都市溫江區的292個停車位
「清償物業七」	指	位於中國四川省成都市溫江區的79個停車位
「清償物業八」	指	位於中國四川省成都市溫江區的129個停車位

---

## 釋 義

---

「清償物業九」	指	位於中國四川省成都市天府新區的101個停車位
「清償物業十」	指	位於中國四川省成都市天府新區的211個停車位
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元之股份
「股東」	指	股份的持有人
「Sky Donna」	指	Sky Donna Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄒康先生全資擁有，並為本公司之控股股東之一
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	債務清償協議項下的各賣方，其詳情載於本通函「2.有關債務清償協議之須予披露及關連交易 — 訂約方」一段
「永鴻置業」	指	成都德商永鴻置業有限公司
「%」	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)有關債務清償協議之  
須予披露及關連交易  
及  
(2)股東特別大會通告**

### 1. 緒言

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關債務清償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，當中載有其就債務清償協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就債務清償協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會和獨立股東提供的建議；(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. 有關債務清償協議之須予披露及關連交易

茲提述有關(其中包括)訂立債務清償協議之該公告。

於2023年12月22日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司成都德商與各債務人及賣方訂立債務清償協議，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。

債務清償協議之主要條款載列如下：

債務清償協議一	債務清償協議二	債務清償協議三	債務清償協議四	債務清償協議五	債務清償協議六	債務清償協議七	債務清償協議八	債務清償協議九	債務清償協議十
2023年12月22日	2023年12月22日	2023年12月22日	2023年12月22日	2023年12月22日	2023年12月22日	2023年12月22日	2023年12月22日	2023年12月22日	2023年12月22日
(i) 永鴻置業(作為賣方), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發;	(i) 永鴻置業(作為賣方); (ii) 高欣置業(作為債務人), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發;	(i) 嘉泰置業(作為賣方), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發;	(i) 嘉泰置業(作為賣方); (ii) 鼎創置業(作為債務人), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發;	(i) 嘉泰置業(作為賣方); (ii) 博朗置業(作為債務人), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發;	(i) 德坤達置業(作為賣方及債務人), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發; 及 (iii) 成都德商(作為買方)。	(i) 德坤達置業(作為賣方); (ii) 博朗置業(作為債務人); 及 成都德商(作為買方)。	(i) 德坤達置業(作為賣方); (ii) 德乾置業(作為債務人), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發; 及 (iii) 成都德商(作為買方)。	(i) 德商達(作為賣方), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發; 及 成都德商(作為買方); 及 (ii) 成都德商(作為買方)。	(i) 德商達(作為賣方及債務人); 及 成都德商(作為買方)。
(ii) 榮和置業(作為債務人), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發; 及	(ii) 榮和置業(作為債務人), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發; 及	(ii) 帝景興業(作為債務人), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發; 及	(ii) 鼎創置業(作為債務人), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發; 及	(ii) 博朗置業(作為債務人), 一家於中國成立的有限公司, 主要從事房地產開發; 及	(ii) 成都德商(作為買方)。	(ii) 成都德商(作為買方)。	(ii) 成都德商(作為買方)。	(ii) 成都德商(作為買方)。	(ii) 成都德商(作為買方)。
(iii) 成都德商(作為買方)。	(iii) 成都德商(作為買方)。	(iii) 成都德商(作為買方)。	(iii) 成都德商(作為買方)。	(iii) 成都德商(作為買方)。	(iii) 成都德商(作為買方)。	(iii) 成都德商(作為買方)。	(iii) 成都德商(作為買方)。	(iii) 成都德商(作為買方)。	(iii) 成都德商(作為買方)。

於最後實際可行日期, 除德商達外, 各賣方及債務人由本公司非執行董事兼控股股東鄒康先生透過若干中介機構最終控制。德商達為一家於中國成立的有限公司, 其主要從事房地產開發。於最後實際可行日期, 德商達由倪國航先生及高柏義先生分別持有50%及50%的權益。據董事作出一切合理查詢後所深知, 全悉及確信, 倪國航先生及高柏義先生為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。德商達於2022年8月由成都德商置業有限公司(本公司關連人士)處置予倪國航先生和高柏義先生。

主體事項	債務清償協議一	債務清償協議二	債務清償協議三	債務清償協議四	債務清償協議五	債務清償協議六	債務清償協議七	債務清償協議八	債務清償協議九	債務清償協議十	
	成都德商同意收購，而永鴻置業同意向出售位於中國四川省成都市武侯區的合共382個停車位。	成都德商同意收購，而永鴻置業同意向出售位於中國四川省成都市武侯區的合共78個停車位。	成都德商同意收購，而嘉泰置業同意向出售位於中國四川省成都市青羊區的合共32個停車位。	成都德商同意收購，而嘉泰置業同意向出售位於中國四川省成都市青羊區的合共184個停車位。	成都德商同意收購，而嘉泰置業同意向出售位於中國四川省成都市青羊區的合共24個停車位。	成都德商同意收購，而德坤達置業同意向出售位於中國四川省成都市溫江區的合共292個停車位。	成都德商同意收購，而德坤達置業同意向出售位於中國四川省成都市溫江區的合共79個停車位。	成都德商同意收購，而德坤達置業同意向出售位於中國四川省成都市溫江區的合共129個停車位。	成都德商同意收購，而德商達同意向出售位於中國四川省成都市新區的合共101個停車位。	成都德商同意收購，而德商達同意向出售位於中國四川省成都市新區的合共211個停車位。	
	根據債務清償協議一收購清償物業一將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。	根據債務清償協議二收購清償物業二將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。	根據債務清償協議三收購清償物業三將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。	根據債務清償協議四收購清償物業四將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。	根據債務清償協議五收購清償物業五將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。	根據債務清償協議六收購清償物業六將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。	根據債務清償協議七收購清償物業七將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。	根據債務清償協議八收購清償物業八將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。	根據債務清償協議九收購清償物業九將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。	根據債務清償協議十收購清償物業十將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。	
	於簽立債務清償協議一後的3個工作日內，永鴻置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件（其中包括）向成都德商轉讓清償物業一的物業所有權。	於簽立債務清償協議二後的3個工作日內，永鴻置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件（其中包括）向成都德商轉讓清償物業二的物業所有權。	於簽立債務清償協議三後的3個工作日內，嘉泰置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件（其中包括）向成都德商轉讓清償物業三的物業所有權。	於簽立債務清償協議四後的3個工作日內，嘉泰置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件（其中包括）向成都德商轉讓清償物業四的物業所有權。	於簽立債務清償協議五後的3個工作日內，嘉泰置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件（其中包括）向成都德商轉讓清償物業五的物業所有權。	於簽立債務清償協議六後的3個工作日內，德坤達置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件（其中包括）向成都德商轉讓清償物業六的物業所有權。	於簽立債務清償協議七後的3個工作日內，德坤達置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件（其中包括）向成都德商轉讓清償物業七的物業所有權。	於簽立債務清償協議八後的3個工作日內，德坤達置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件（其中包括）向成都德商轉讓清償物業八的物業所有權。	於簽立債務清償協議九後的3個工作日內，德商達及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件（其中包括）向成都德商轉讓清償物業九的物業所有權。	於簽立債務清償協議十後的3個工作日內，德商達及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件（其中包括）向成都德商轉讓清償物業十的物業所有權。	
<b>有關清償物業之資料</b>	清償物業一包括位於中國四川省成都市武侯區的382處停車位。清償物業一的物業產權由永鴻置業持有。	清償物業二包括位於中國四川省成都市武侯區的78處停車位。清償物業二的物業產權由永鴻置業持有。	清償物業三包括位於中國四川省成都市青羊區的32處停車位。清償物業三的物業產權由嘉泰置業持有。	清償物業四包括位於中國四川省成都市青羊區的184處停車位。清償物業四的物業產權由嘉泰置業持有。	清償物業五包括位於中國四川省成都市青羊區的24處停車位。清償物業五的物業產權由嘉泰置業持有。	清償物業六包括位於中國四川省成都市溫江區的292處停車位。清償物業六的物業產權由德坤達置業持有。	清償物業七包括位於中國四川省成都市溫江區的79處停車位。清償物業七的物業產權由德坤達置業持有。	清償物業八包括位於中國四川省成都市溫江區的129處停車位。清償物業八的物業產權由德坤達置業持有。	清償物業九包括位於中國四川省成都市天府新區的101處停車位。清償物業九的物業產權由德商達持有。	清償物業十包括位於中國四川省成都市天府新區的211處停車位。清償物業十的物業產權由德商達持有。	

清償物業由相關債務人開發，因此相關債務人不存在清償物業之初始收購成本。根據已開發停車場總面積，估計清償物業的開發成本約為人民幣148百萬元。

## 董事會函件

債務清償協議一	債務清償協議二	債務清償協議三	債務清償協議四	債務清償協議五	債務清償協議六	債務清償協議七	債務清償協議八	債務清償協議九	債務清償協議十
根據估值報告，清償物業一於2023年11月30日現況下的市值為人民幣45,876,000元。	根據估值報告，清償物業二於2023年11月30日現況下的市值為人民幣8,990,000元。	根據估值報告，清償物業三於2023年11月30日現況下的市值為人民幣4,800,000元。	根據估值報告，清償物業四於2023年11月30日現況下的市值為人民幣26,784,000元。	根據估值報告，清償物業五於2023年11月30日現況下的市值為人民幣3,380,000元。	根據估值報告，清償物業六的德商學府天驕城的23個停車位於2023年11月30日現況下的市值為人民幣1,403,000元，清償物業六的德商翰林天驕城的209個停車位於2023年11月30日現況下的市值為人民幣12,701,000元以及清償物業六的德商花都天驕城的60個停車位於2023年11月30日現況下的市值為人民幣3,641,000元。	根據估值報告，清償物業七於2023年11月30日現況下的市值為人民幣4,845,000元。	根據估值報告，清償物業八於2023年11月30日現況下的市值為人民幣7,744,000元。	根據估值報告，清償物業九於2023年11月30日現況下的市值為人民幣5,775,000元。	根據估值報告，清償物業十於2023年11月30日現況下的市值為人民幣11,320,000元。
收購清償物業一的總代價為人民幣15,280,000元。	收購清償物業二的總代價為人民幣3,120,000元。	收購清償物業三的總代價為人民幣1,600,000元。	收購清償物業四的總代價為人民幣9,200,000元。	收購清償物業五的總代價為人民幣1,200,000元。	收購清償物業六的總代價為人民幣8,760,000元。	收購清償物業七的總代價為人民幣2,370,000元。	收購清償物業八的總代價為人民幣3,870,000元。	收購清償物業九的總代價為人民幣2,020,000元。	收購清償物業十的總代價為人民幣4,220,000元。
債務清償協議一的訂約方同意，成都德商就收購清償物業一的應付代價應按等額基準抵銷應收款項一，因此成都德商不會向永鴻置業單獨支付現金。	債務清償協議二的訂約方同意，成都德商就收購清償物業二的應付代價應按等額基準抵銷應收款項二，因此成都德商不會向永鴻置業單獨支付現金。	債務清償協議三的訂約方同意，成都德商就收購清償物業三的應付代價應按等額基準抵銷應收款項三，因此成都德商不會向嘉泰置業單獨支付現金。	債務清償協議四的訂約方同意，成都德商就收購清償物業四的應付代價應按等額基準抵銷應收款項四，因此成都德商不會向嘉泰置業單獨支付現金。	債務清償協議五的訂約方同意，成都德商就收購清償物業五的應付代價應按等額基準抵銷應收款項五，因此成都德商不會向嘉泰置業單獨支付現金。	債務清償協議六的訂約方同意，成都德商就收購清償物業六的應付代價應按等額基準抵銷應收款項六，因此成都德商不會向德坤達置業單獨支付現金。	債務清償協議七的訂約方同意，成都德商就收購清償物業七的應付代價應按等額基準抵銷應收款項七，因此成都德商不會向德坤達置業單獨支付現金。	債務清償協議八的訂約方同意，成都德商就收購清償物業八的應付代價應按等額基準抵銷應收款項八，因此成都德商不會向德坤達置業單獨支付現金。	債務清償協議九的訂約方同意，成都德商就收購清償物業九的應付代價應按等額基準抵銷應收款項九，因此成都德商不會向德商達置業單獨支付現金。	債務清償協議十的訂約方同意，成都德商就收購清償物業十的應付代價應按等額基準抵銷應收款項十，因此成都德商不會向德商達置業單獨支付現金。

收購事項的代價乃由債務清償協議的訂約方經參考(其中包括)獨立估值師於2023年11月30日採用直接比較法對清償物業估值，總額為人民幣137,259,000元後經公平磋商釐定。

債務清償協議一	債務清償協議二	債務清償協議三	債務清償協議四	債務清償協議五	債務清償協議六	債務清償協議七	債務清償協議八	債務清償協議九	債務清償協議十
債務清償協議一經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。	債務清償協議二經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。	債務清償協議三經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。	債務清償協議四經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。	債務清償協議五經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。	債務清償協議六經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。	債務清償協議七經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。	債務清償協議八經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。	債務清償協議九經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。	債務清償協議十經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。
倘成都德商因永鴻置業未能就清償物業一辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求永鴻置業繼續履行清償物業一相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業一有關的買賣協議或債務清償協議一。	倘成都德商因永鴻置業未能就清償物業二辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求永鴻置業繼續履行清償物業二相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業二有關的買賣協議或債務清償協議二。	倘成都德商因嘉泰置業未能就清償物業三辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求嘉泰置業繼續履行清償物業三相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業三有關的買賣協議或債務清償協議三。	倘成都德商因嘉泰置業未能就清償物業四辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求嘉泰置業繼續履行清償物業四相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業四有關的買賣協議或債務清償協議四。	倘成都德商因嘉泰置業未能就清償物業五辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求嘉泰置業繼續履行清償物業五相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業五有關的買賣協議或債務清償協議五。	倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業六辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業六相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業六有關的買賣協議或債務清償協議六。	倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業七辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業七相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業七有關的買賣協議或債務清償協議七。	倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業八辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業八相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業八有關的買賣協議或債務清償協議八。	倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業九辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業九相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業九有關的買賣協議或債務清償協議九。	倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業十辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業十相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業十有關的買賣協議或債務清償協議十。

---

## 董事會函件

---

債務清償協議項下擬進行的應收款項的抵銷將在股東批准協議項下擬進行的交易以及收到成都德商向各債務人開具的發票後相應實施。截至2023年6月30日，應收鄒康先生及其聯繫人的未清償應收款項總額約為人民幣147.21百萬元，其中包括應收債務人的款項約為人民幣72.45百萬元及應收鄒先生及其聯繫人(債務人除外)的款項約為人民幣74.76百萬元。訂立債務清償協議旨在處理應收債務人總額約為人民幣65.42百萬元的應收款項。根據債務清償協議的條款，共抵銷人民幣51.64百萬元。於債務清償協議完成後，因債務清償協議，應收債務人餘下應收款項約為人民幣13.78百萬元，因此，於債務清償協議完成後，連同應收債務人款項約為人民幣7.03百萬元(未納入債務清償協議)及應收債務人未清償應收款項總額約為人民幣20.81百萬元。於最後實際可行日期，除債務清償協議項下將抵銷的人民幣51.64百萬元外，鄒康先生及其聯繫人已通過現金方式清償未清償應收款項約為人民幣11.20百萬元。股東務請注意，於2023年12月31日應收鄒康先生及其聯繫人(包括債務人)的實際未清償應收款項將於本公司截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表內反映，並須經本公司核數師審核。本公司將就應收債務人未清償應收款項積極與債務人進行討論。此積極主動的態度反映了本公司致力於為未清償應收款項找尋雙方同意的解決方案。此外，本公司亦將堅持就抵銷計劃進行談判，此涉及探索以債務人的可用資產或資金抵銷未清償應收款項的方案。同時，本公司將審慎評估啟動法律程序的合理必要性。該評估對於釐定於談判及其他清償安排未取得令人滿意的結果的情況下是否有必要採取法律行動至關重要。該全面方法凸顯了本公司以極具戰略及明智的方式管理和解決應收債務人未清償應收款項的承諾。

### 3. 訂立債務清償協議之理由及裨益

本集團一直向債務人及／或彼等各自附屬公司提供(其中包括)物業管理服務及現場服務。為減輕債務人面臨的潛在流動性問題所引致的風險，債務人向包括本集團在內的債權人提出債務清償建議，據此，債務人建議向成都德商出售清償物業，收購事項之代價應按等額基準抵銷應收款項。於訂立債務清償協議前，成都德商已就清償物業開展財務盡職審查及作出估值。經不懈努力，本公司最終與債務人及／或彼等各自附屬公司達成協議同意就相關債務抵銷及清償安排訂立債務清償協議。於債務清償協議完成後，本集團將逐步將清償物業出售予本集團在管物業的業主或租戶，或於公開市場上物色的合適第三方。隨著中國汽車保有量不斷增長而停車位與汽車的比率相對較低，故中國停車位市場具有發展潛力，且中國各地政府推出諸如調整物業市場銷售及貸款限制政策等措施，預期將為停車位銷售帶來利好因素。就本集團在管物業的業主及租戶而言，本集團可利用其信息、服務及科技優勢，優先及有效地接觸客戶，並能以較其他第三方更有效方式向本集團在管物業的業主及租戶推廣停車位銷售。就公開市場的第三方而言，本集團擬透過現有房地產經紀代理業務部門出售停車位，並利用本集團銷售團隊不斷擴大客戶群以促進清償物業的銷售。於收購事項完成後，本集團將制定切實有效的銷售策略及銷售計劃，並透過團隊及現有房地產經紀代理業務部門的銷售渠道進行清償物業的銷售從而產生現金收益。訂立債務清償協議可令成都德商收回應收款項，而該清償物業由獨立估值師估值，估值金額為人民幣137,259,000元，高於債務清償協議項下債務清償金額人民幣51,640,000元。債務清償協議項下擬進行之交易可令本集團日後出售清償物業，從而為本集團帶來現金流量。這有利於化解本集團應收款項風險，並符合股東利益。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，彼等之意見於考慮獨立財務顧問之意見後呈列於獨立董事委員會函件)認為，儘管債務清償協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但債務清償協議之條款乃按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

#### 4. 有關訂約方之資料

##### 本集團

本集團是一家綜合物業管理服務和商業運營服務提供商，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。

##### 成都德商

成都德商(於成立時前稱為成都德商投資管理有限公司)，一間於2010年3月12日於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。成都德商主要從事(其中包括)物業管理、房地產經紀、房地產評估、房地產諮詢及信息諮詢服務。

##### 債務人

有關詳情，請參閱本節上文「訂約方」一段。

##### 賣方

有關詳情，請參閱本節上文「訂約方」一段。

#### 5. 上市規則之涵義

由於債務清償協議為就關連人士欠付本集團的債務的還款安排，因此，債務清償協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。由於合併計算時，債務清償協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過5%，因此，債務清償協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於債務清償協議項下擬進行之交易一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，因此，債務清償協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

---

## 董事會函件

---

非執行董事鄒康先生已就批准債務清償協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於債務清償協議中擁有任何重大權益，並須就債務清償協議之相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就債務清償協議項下擬進行之交易向獨立股東提供建議。獨立財務顧問已就此獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。鄒康先生及其聯繫人將於本公司召開的股東特別大會上就批准債務清償協議項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

### 6. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第76至80頁。會上將提呈普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准債務清償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2月20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。

根據上市規則第14.70條，於債務清償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債務清償協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。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。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)及鄒健女士各自被視為於本公司389,673,000股股份(約佔本公司已發行股本總額的62.82%)中擁有權益。因此，鄒康先生及其聯繫人(包括Sky Donna、Pengna Holding及鄒健女士)各自須於股東特別大會上就有關債務清償協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

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，其他股東概無於債務清償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。

---

## 董事會函件

---

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於2024年2月15日(星期四)至2024年2月20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2月14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19至20頁所載獨立董事委員會函件；(ii)本通函第21至36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，內容有關債務清償協議及其項下交易及獨立財務顧問達致有關意見所考慮的主要因素及理由。

於考慮估值報告是否屬公平及合理時，董事考慮獨立估值師對清償物業進行估值所採用的直接比較法及假設。董事知悉獨立估值師已就選擇估值基準及釐定清償物業價值提供

---

## 董事會函件

---

適當指引，且評估團隊熟知債務清償協議中所概述交易的經濟背景及清償物業的特徵。經考慮上述因素，董事同意獨立估值師的觀點，即估值所採用的估值方法於當前情況屬適當。

因此，董事會推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成與債務清償協議有關的普通決議案。

### 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31日



**Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.**

**德商產投服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

敬啟者：

### 有關債務清償協議之 須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2024年1月31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，以考慮債務清償協議(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7至18頁所載之董事會函件；(ii)通函第21至36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，當中載有其對債務清償協議的意見；及(iii)通函第44至75頁所載有關清償物業的估值報告。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件所述之彼等所考慮的因素及理由以及彼等的意見，吾等認為，(i)債務清償協議的條款乃按正常商業條款或更佳條款訂立，且屬公平合理；及(ii)其項下擬進行的交易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債務清償協議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31日

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



新百利融資有限公司

香港

皇后大道中29號

華人行

20樓

敬啟者：

### 有關債務清償協議之 須予披露及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任就債務清償協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關債務清償協議之詳情載於 貴公司日期為2024年1月31日的通函(「**通函**」)之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於2023年12月22日(交易時段後)， 貴公司的全資附屬公司成都德商與各債務人及賣方訂立債務清償協議，據此， 貴公司同意收購，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。

由於債務清償協議為就關連人士欠付 貴集團的債務的還款安排，因此，債務清償協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易。由於合併計算時，債務清償協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過5%，因此，債務清償協議項下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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,以就債務清償協議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、各債務人及賣方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無聯繫。於獲是次委任前過去兩年內,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2024年1月4日之通函所界定的有關物業服務框架協議之持續關連交易獲委任為 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予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、各債務人及賣方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,吾等認為有資格就債務清償協議提供獨立意見。

為編製吾等的意見及建議,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,並假設該等資料、事實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 貴公司的資料(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**」)、截至2022年12月31日止年度之年度報告(「**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年中報**」);(ii) 貴公司日期為2023年12月26日之公告,內容有關(其中包括)債務清償協議之須予披露及關連交易;(iii)債務清償協議;及(iv)通函所載的其他資料。吾等亦與獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「**估值師**」)討論彼等就清償物業市值編製估值報告(「**估值報告**」)所採納之基準及假設。有關清償物業之詳情載於通函附錄二。

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,吾等所獲的資料足以達致吾等的意見並提供本函件所載的意見和推薦建議。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、各債務人及賣方或彼等各自的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提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. 有關訂約方之資料

#### 1.1. 貴集團及成都德商的資料

貴集團是一家綜合物業管理服務和商業運營服務提供商，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。

成都德商(於成立時前稱為成都德商投資管理有限公司)，一間於2010年3月12日於中國註冊成立的公司，為 貴公司間接全資附屬公司。成都德商主要從事(其中包括)物業管理、房地產經紀、房地產評估、房地產諮詢及信息諮詢服務。

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 (人民幣千元) (未經審核)	2022年 (人民幣千元) (未經審核)	2022年 (人民幣千元) (經審核)	2021年 (人民幣千元) (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約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截至2021年12月31日的約2.5百萬平方米增加至截至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，貴集團的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年的毛利率約為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的分包成本及材料採購成本增加。

截至2021年及2022年12月31日止年度，貴集團股東應佔利潤保持相對穩定，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126.0百萬元及約人民幣148.8百萬元，增長約18.1%。誠如2023年中報所披露，收益增加主要是由於(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，分別為人民幣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年上半年的毛利率約為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，貴集團股東應佔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 (人民幣千元) (未經審核)	2022年 (人民幣千元) (經審核)	2021年 (人民幣千元) (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，貴集團的總資產約為人民幣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，貴集團的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. 債務人及賣方的資料

各債務人及賣方(即永鴻置業、榮和置業、高欣置業、嘉泰置業、帝景興業、鼎創置業、博朗置業、德坤達置業及德乾置業，以及德商達)均為於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。於最後實際可行日期，除德商達外，各賣方及債務人由 貴公司非執行董事兼控股股東鄒康先生透過若干中介機構最終控制。於本公告日期，德商達由倪國舫先生及高柏義先生分別持有50%及50%的權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倪國舫先生及高柏義先生為獨立於 貴公司及 貴公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。德商達於2022年8月由成都德商置業有限公司( 貴公司關連人士)處置予倪國舫先生和高柏義先生。

### 2. 訂立債務清償協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述， 貴集團一直向債務人及／或彼等各自附屬公司提供(其中包括)物業管理服務及現場服務。為減輕債務人面臨的潛在流動性問題所引致的風險，債務人向包括 貴集團在內的債權人提出債務清償建議，據此，債務人建議向成都德商出售清償物業，收購事項之代價應按等額基準抵銷應收款項。於訂立債務清償協議前，成都德商已就清償物業開展財務盡職審查及作出估值。經不懈努力， 貴公司最終與債務人及／或彼等各自附屬公司達成協議同意就相關債務抵銷及清償安排訂立債務清償協議。於債務清償協議完成後， 貴集團將逐步將清償物業出售予 貴集團在管物業的業主或租戶，或於公開市場上物色的合適第三方。隨著中國汽車保有量不斷增長而停車位與汽車的比率相對較低，故中國停車位市場具有發展潛力，且中國各地政府推出諸如調整物業市場銷售及貸款限制政策等措施，預期將為停車位銷售帶來利好因素。就 貴集團在管物業的業主及租戶而言， 貴集團可利用其信息、服務及科技優勢，優先及有效地接觸客戶，並能以較其他第三方更有效方式向 貴集團在管物業的業主及租戶推廣停車位銷售。就公開市場的第三方而言， 貴集團擬透過現有房地產經紀代理業務部門出售停車位，並利用 貴集團銷售團隊不斷擴大客戶群及促進清償物業的銷售。於收購事項完成後， 貴集團將制定切實有效的銷售策略及銷售計

## 獨立財務顧問函件

劃，並透過團隊及現有房地產經紀代理業務部門的銷售渠道進行清償物業的銷售從而產生現金收益。訂立債務清償協議可令成都德商收回應收款項，而該清償物業由獨立估值師估值，估值金額為人民幣137,259,000元，高於債務清償協議項下債務清償金額人民幣51,640,000元。債務清償協議項下擬進行之交易可令 貴集團日後出售清償物業，從而為 貴集團帶來現金流量。這有利於化解 貴集團應收款項風險，並符合股東利益。

基於吾等與 貴公司管理層的討論，由於近期中國房地產開發商面臨流動性風險，向 貴公司客戶(包括債務人)收取貿易應收款項的速度有所放緩。 貴集團截至2022年12月31日及2023年6月30日的貿易應收款項賬齡分析(摘自2023年中報)載列如下：

	於2023年6月30日		於2022年12月31日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
1年內	104,207	70.8	73,834	64.8
1至2年	37,984	25.8	38,324	33.6
2至3年	4,142	2.8	1,395	1.2
3年以上	<u>872</u>	<u>0.6</u>	<u>347</u>	<u>0.3</u>
<b>總計</b>	<b><u>147,205</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>113,900</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

誠如上文所述， 貴集團逾期兩年的貿易應收款項自2022年12月31日佔貿易應收款項總額的約1.5%增至2023年6月30日佔貿易應收款項總額的約3.4%。誠如2023年中報所述，於2023年6月30日，應收關聯方款項約為人民幣98.1百萬元。此外，於2023年6月30日，根據 貴集團的會計政策，就貿易應收款項已作出合共約人民幣33.4百萬元的減值虧損撥備。因此，吾等同意 貴公司管理層之意見，即根據債務清償協議清償應收款項將降低 貴集團面臨與債務人未清償應收款項相關的信貸風險。

根據上文所述， 貴集團擬於債務清償協議完成後逐步出售清償物業。根據中國房地產協會網站之資料，於2023年，隨著中國各城市房地產市場限購措施的放寬，房地產市場繼續探底。展望2024年，預計將出台支持性政策，包括對建設及供給側的財政支持，以及降低住房交易稅及費用。據中國汽車工業協會統計，截至2023年9月底，中國機動車數量達致430百萬輛。於2023年前三個季度，全國新註冊登記汽車約18.2百萬輛，同比增長約4.4%。就停車位而言，根據智研諮詢(一家於2008年在中國成立的研究機構)於2023年7月發佈的報告，

近年來中國的停車位數量增長迅速，於2022年已達致約180.6百萬個。貴公司預計相對較低的停車位與汽車數量比率將為清償物業的轉售價值帶來潛在的上升空間。經與貴公司管理層討論後，考慮到(i)近期政府對房地產市場的刺激政策；(ii)中國汽車保有量不斷上升，而停車位與汽車的比率相對較低；及(iii)代價較清償物業的評估市值而言有所折讓，貴公司認為出售而非租賃清償物業將為貴集團帶來最大回報。

根據上文所述，儘管訂立清償物業協議並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，但考慮到上述情況及下列事實：(i)債務清償協議的主要條款乃按正常商業條款訂立(如下文「3.清償債務協議之主要條款」一節所述)；(ii)估值報告按等額基準抵銷應收款項釐定之代價的適當參考(如下文「4.清償物業估值」一節所述)；(iii)貴集團自債務人獲得未清償應收款項的信貸風險降低；及(iv)代價較估值師評估的清償物業市值有顯著折讓，吾等同意董事之意見，即債務清償協議符合貴公司及股東的整體利益。

### 3. 債務清償協議之主要條款

下表載列債務清償協議之主要條款。債務清償協議之詳細條款載列董事會函件「2.有關債務清償協議之須予披露及關連交易」一節。

# 獨立財務顧問函件

債務清償協議一	債務清償協議二	債務清償協議三	債務清償協議四	債務清償協議五	債務清償協議六	債務清償協議七	債務清償協議八	債務清償協議九	債務清償協議十
日期： 2023年12月22日	成都德商	永鴻置業	高欣置業	嘉泰置業	嘉泰置業	德坤達置業	德坤達置業	德坤達置業	德坤達置業
買方：	永鴻置業	嘉泰置業	嘉泰置業	嘉泰置業	德坤達置業	德坤達置業	德坤達置業	德坤達置業	德坤達置業
賣方：	永鴻置業	嘉泰置業	嘉泰置業	嘉泰置業	德坤達置業	德坤達置業	德坤達置業	德坤達置業	德坤達置業
債務人：	榮和置業	榮和置業	榮和置業	榮和置業	榮和置業	榮和置業	榮和置業	榮和置業	榮和置業
主體事項：	成都德商同意收購，而各賣方同意出售相關清償物業。								

根據相關債務清償協議收購清償物業將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

於簽立相關債務清償協議後的3個工作日內，各賣方及成都德商須訂立相關買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓相關清償物業的物業所有權。

## 有關清償物業之資料：

清償物業一包括位 於中國四川省成都市武侯區的382處停車位。  
 清償物業二包括位 於中國四川省成都市武侯區的78處停車位。  
 清償物業三包括位 於中國四川省成都市青羊區的32處停車位。  
 清償物業四包括位 於中國四川省成都市青羊區的184處停車位。  
 清償物業五包括位 於中國四川省成都市青羊區的24處停車位。  
 清償物業六包括位 於中國四川省成都市溫江區的292處停車位。  
 清償物業七包括位 於中國四川省成都市溫江區的79處停車位。  
 清償物業八包括位 於中國四川省成都市溫江區的129處停車位。  
 清償物業九包括位 於中國四川省成都市天府新區的101處停車位。  
 清償物業十包括位 於中國四川省成都市天府新區的211處停車位。

清償物業由相關債務人開發，因此相關債務人不存在清償物業之初始收購成本。根據已開發停車場總面積，估計清償物業的開發成本約為人民幣148百萬元。

代價： 人民幣15,280,000元 人民幣3,120,000元 人民幣1,600,000元 人民幣9,200,000元 人民幣1,200,000元 人民幣8,760,000元 人民幣2,370,000元 人民幣3,870,000元 人民幣2,020,000元 人民幣4,220,000元

釐定代價之基準： 收購事項的代價乃由債務清償協議的訂約方經參考(其中包括)獨立估值師於2023年11月30日採用直接比較法對清償物業估值，總額為人民幣137,259,000元後經公平磋商釐定。

支付條款： 相關債務清償協議的訂約方同意，成都德商就收購清償物業的應付代價應按等額基準抵銷各應收款項，因此成都德商不會向各賣方單獨支付現金。

生效： 債務清償協議經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。

倘成都德商因永鴻置業未能就清償物業辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求各賣方繼續履行清償物業相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業有關的買賣協議或債務清償協議。

---

## 獨立財務顧問函件

---

債務清償協議項下擬進行的應收款項的抵銷將在股東批准協議項下擬進行的交易以及收到成都德商向各債務人開具的發票後相應實施。截至2023年6月30日，應收鄒康先生及其聯繫人的未清償應收款項總額約為人民幣147.21百萬元，其中包括應收債務人的款項約為人民幣72.45百萬元及應收鄒先生及其聯繫人(債務人除外)的款項約為人民幣74.76百萬元。訂立債務清償協議旨在處理應收債務人總額約為人民幣65.42百萬元的應收款項。根據債務清償協議的條款，共抵銷人民幣51.64百萬元。於債務清償協議完成後，因債務清償協議，應收債務人餘下應收款項約為人民幣13.78百萬元，因此，於債務清償協議完成後，連同應收債務人款項約為人民幣7.03百萬元(未納入債務清償協議)及應收債務人未清償應收款項總額約為人民幣20.81百萬元。於最後實際可行日期，除債務清償協議項下將抵銷的人民幣51.64百萬元外，鄒康先生及其聯繫人已通過現金方式清償未清償應收款項約為人民幣11.20百萬元。股東務請注意，於2023年12月31日應收鄒康先生及其聯繫人(包括債務人)的實際未清償應收款項將於 貴公司截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表內反映，並須經 貴公司核數師審核。 貴公司將就應收債務人未清償應收款項積極與債務人進行討論。此積極主動的態度反映了 貴公司致力於為未清償應收款項找尋雙方同意的解決方案。此外， 貴公司亦將堅持就抵銷計劃進行談判，此涉及探索以債務人的可用資產或資金抵銷未清償應收款項的方案。同時， 貴公司將審慎評估啟動法律程序的合理必要性。該評估對於釐定於談判及其他清償安排未取得令人滿意的結果的情況下是否有必要採取法律行動至關重要。該全面方法凸顯了 貴公司以極具戰略及明智的方式管理和解決應收債務人未清償應收款項的承諾。

誠如董事會函件所述，訂立債務清償協議乃為減輕債務人面臨的潛在流動性問題所引致的風險。吾等已與 貴公司管理層討論，並注意到債務清償協議的條款乃 貴公司與相關債務人及賣方經公平磋商後達成。

經考慮(i)清償物業的代價乃由債務清償協議的訂約方經參考(其中包括)估值報告後經公平磋商釐定，估值報告乃為吾等於下文「4.清償物業估值」一節的分析中討論的適當參考；及(ii)倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業有關的買賣協議

或債務清償協議，吾等認同董事之觀點，認為債務清償協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 清償物業估值

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)已獲委任評估清償物業於2023年11月30日的市值。彼等認為，清償物業於2023年11月30日的市值為人民幣137,259,000元。估值報告全文載於通函附錄二。

##### 4.1. 估值師之適當性及資質

吾等已審閱估值師的委聘函，尤其是其對清償物業進行估值的工作範圍。吾等信納估值師執行的工作範圍對清償物業市值的意見而言屬適當。吾等並不知悉工作範圍存有任何限制，而該等限制可能對估值師作出之保證造成不利影響。

吾等亦就估值師的經驗及專業知識對其進行了訪談，並了解到估值師乃一家具有執行清償物業估值所需的相關專業資格認證的知名獨立物業估值師，已為香港的上市房地產投資信託基金(REITs)及物業開發商完成大量獲委任的工作。吾等亦注意到負責估值報告的估值師姚贈榮先生為特許測量師，擁有30年香港及中國物業估值經驗以及亞太區相關物業估值經驗。估值師已確認，其獨立於 貴公司、債務清償協議的對手方或其各自關連人士或聯繫人。吾等亦留意到，估值師主要依賴其自身調查後獲得的公開資料及 貴公司提供的資料。

基於上文所述，吾等並不知悉有任何事項會導致吾等質疑估值師之能力及獨立性，且吾等認為，估值師就清償物業市值進行估值而言具備足夠專業知識。

##### 4.2. 估值基準及假設

根據估值報告，對各項清償物業的估值指其市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則2020年版定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願且並無受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等亦審閱了載於估值報告中的假設。估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值之安排獲利而作出。概無於吾等的報告中就所估值之物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。吾等已向估值師查詢所採用的假設是否適用，並了解到該等假設在其他物業估值工作中普遍及一慣採用，且符合市場慣例。因此，吾等認為估值報告所採用的假設屬合理。

### 4.3. 估值方法

誠如估值報告所載，估值師採用直接比較法，假設清償物業以現有狀態出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易。吾等自估值師獲悉，直接比較法乃為物業估值普遍採用的估值方法，符合市場慣例。吾等亦了解到，清償物業的估值乃根據上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定進行。

誠如估值師所告知，其他普遍採用的估值方法包括成本法及收入法。估值師解釋，成本法通常用於性質特殊的物業及鄰近地區並無相同性質物業的銷售交易。因此，由於市場上存在類似物業的銷售交易，成本法被認為不適用於清償物業估值。收入法亦被認為不適用於清償物業估值，因為收入法透過將未來現金流量轉換為單一現值提供指示價值。然而，誠如董事會函件所述，貴集團將於債務清償協議完成後逐步出售清償物業，因此收入法被認為並非合適的方法。根據估值標準，倘目標資產或實質上類似的資產公開交易活躍，及／或實質上類似的資產頻繁及／或近期可觀查到的交易，則採用市場法。因此，清償物業估值採用市場法。

基於上文所述，吾等並無發現任何重大因素會導致吾等對得出清償物業估值所採用的估值方法的公平性及合理性產生懷疑。

#### 4.4. 可資比較篩選及調整參數

根據直接比較法，估值師為各項清償物業確定三個於當地範圍內與清償物業具有相似特徵的可資比較物業。吾等已審閱各清償物業的可資比較物業名單，並注意到各可資比較物業均為(i)設於住宅物業的停車位；(ii)位於各清償物業附近；及(iii)來自物業代理及估值師的內部資料庫。經與估值師討論，根據可獲得資料，所選的可資比較物業乃於各清償物業當地範圍內的可資比較物業。由於清償物業均為成都住宅開發物業附帶的停車位，吾等認為估值師使用的可資比較物業選擇因素屬適當。

吾等已獲取估值師就清償物業開展市值評估的相關工作，當中包括對每項可資比較物業所作調整以及就清償物業不同類型停車位採用不同市值的原由等詳情。吾等了解到，估值師考慮了可資比較物業與物業在交易日期、可資比較物業的性質、位置及可達性、樓齡及其他特徵等幾個方面的差異，並進行了適當調整和分析，從而得出市場價值。調整的一般依據為，若可資比較物業優於物業，則進行下調。反之，若可資比較物業遜於物業或較不理想，則向上調整。各參數的調整範圍為-9%至10%，對交易日期較早、位置及可達性較差以及樓齡較長的可資比較物業採用正調整參數，而對位置及可達性較好的可資比較物業採用負調整參數。吾等亦注意到，各可資比較物業均採用負3%的調整參數，以調整相對較高的潛在市場價格，估值師將調整參數相加得出調整總額，介乎-9%至9%之間。估值師根據(i)面積、(ii)是否有充電樁及(iii)樓層等特徵，為清償物業的不同類型的停車位採用了不同的市場價格，乃經參考可資比較物業之停車位定價體系以及估值師所諮詢的房地產營銷商及代理的經驗數據。根據吾等對估值師相關工作的審查，對清償物業的市場價格進行的各項調整為對可資比較物業所得出的

## 獨立財務顧問函件

基準市場價格下調約-16.7%至上調約8.3%。經考慮估值師認為該等不同類型停車位的調整範圍於清償物業所在地區屬常見，故吾等認為該等調整範圍屬合理。經與估值師討論後，上述調整乃根據相關的估值標準規定而作出，亦為市場上對停車位進行估值的市場慣例。基於上述原因，吾等認為所作出的調整乃屬恰當。

### 4.5 吾等的意見

基於上述情況，並經計及(i)估值師具備獨立、合適資格及經驗，並具備所需之足夠知識、技能及理解，以稱職地編製估值報告；及(ii)估值中應用的依據、假設及方法屬公平合理，吾等同意 貴公司管理層的意見，即估值報告為釐定債務清償協議項下清償物業代價的適當參考。

### 5. 清償物業之代價

清償物業總代價人民幣51,640,000元乃經考慮估值報告按公平磋商基準得出，較評估市值折讓約62.4%，下表載列各清償物業之代價及評估市值：

	截至2023年11月30日		
	之評估市值 (人民幣千元)	代價 (人民幣千元)	市值折讓 (%)
清償物業一	45,876	15,280	66.7
清償物業二	8,990	3,120	65.3
清償物業三	4,800	1,600	66.7
清償物業四	26,784	9,200	65.7
清償物業五	3,380	1,200	64.5
清償物業六	17,745	8,760	50.6
清償物業七	4,845	2,370	51.1
清償物業八	7,744	3,870	50.0
清償物業九	5,775	2,020	65.0
清償物業十	11,320	4,220	62.7
<b>總計</b>	<b>137,259</b>	<b>51,640</b>	<b>62.4</b>

## 獨立財務顧問函件

於評估清償物業代價的公平性及合理性時，吾等已於聯交所網站上進行研究，並確定了三項可資比較交易(i)涉及聯交所上市公司相關實體通過轉讓物業清償債務；(ii)轉讓物業的估值已於相關公告中披露；及(iii)自2023年1月1日至2023年12月22日(即債務清償協議日期)期間公佈(「可資比較交易」)。下表載列可資比較交易之詳情：

公告日期	股份代號	公司名稱	資產轉讓	估值	代價	溢價／折讓	關連交易
2023年12月6日	9978	方圓生活服務集團有限公司	11項商業物業	人民幣16.1百萬元	人民幣15.8百萬元	-1.9%	是
2023年11月16日	2146	榮萬家生活服務股份有限公司	10,870個停車位及332個住宅、辦公室及零售單位	約人民幣576.2百萬元	約人民幣567.9百萬元	-1.4%	是
2023年6月21日	9978	方圓生活服務集團有限公司	23項一手住宅物業	人民幣20.0百萬元	人民幣20.0百萬元	0.0%	否

鑒於可資比較交易(i)於債務清償協議日期前一年內產生；(ii)與涉及以產權轉讓方式清償債務的債務清償協議具有相似性質；及(iii)涉及主要從事提供物業管理服務的上市公司，吾等認為可資比較交易於評估清償物業代價的公平性及合理性方面屬公平及具有代表性，尤其是代價較清償物業評估市值的折讓。

如上文所示，每項可資比較交易轉讓資產之代價對該等資產各自估值的折讓極小或並無折讓。與可資比較交易相比，清償物業之代價較其評估市值大幅折讓約50.0%至66.7%，這對 貴集團更為有利。

如上文「2.訂立債務清償協議之理由及裨益」一節所述， 貴集團擬於債務清償協議完成後逐步出售清償物業。根據中國房地產業協會網站之資料，於2023年，隨著中國各城市房地產市場限購措施的放寬，房地產市場繼續探底。展望2024年，預計將出台支持性政策，包括對建設及供給側的財政支持，以及降低住房交易稅及費用。據中國汽車工業協會統計，截至2023年9月底，中國機動車數量達致430百萬輛。於2023年前三個季度，全國新註冊登記汽車約18.2百萬輛，同比增長約4.4%。就停車位而言，根據智研諮詢(一家於2008年在中國成

---

## 獨立財務顧問函件

---

立的研究機構)於2023年7月發佈的報告，近年來中國的停車位數量增長迅速，於2022年已達致約180.6百萬個。 貴公司預計，相對較低的停車位與汽車數量比率將為清償物業的轉售價值帶來潛在的上升空間。經計及：(i)近期政府對房地產市場的刺激政策；及(ii)中國汽車保有量不斷上升，而停車位與汽車的比率相對較低，吾等認為，收購事項之代價與清償物業的評估市值相比有大幅折讓，屬合理。

### 6. 對 貴集團可能產生之財務影響

如董事會函件所載，清償物業的總代價為人民幣51,640,000元，將按等額基準抵銷應收款項。根據債務清償協議進行抵銷後，應收款項將終止確認，應收債務人尚未清償應收款項將約為人民幣20.81百萬元。此外，各清償物業均將於各自完成日期確認為存貨，清償物業後續銷售的影響將反映於未來的損益中。經與 貴公司討論，預計根據債務清償協議進行之交易不會對(a) 貴集團的財務狀況及盈利；及(b) 貴集團的業務及營運產生重大不利影響。

### 意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，(i)儘管債務清償協議並非於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，但債務清償協議之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)債務清償協議符合 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建議，且吾等本身亦推薦建議，獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關債務清償協議的相關決議案。

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31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、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述的登記冊內；或(c)根據上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益如下：

### 本公司股份及相關股份權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 <sup>(1)</sup>	於最後實際可行 日期佔本公司股權 概約百分比(%) <sup>(1)</sup>
鄒康先生	於受控法團的權益；與另一人士共同持有的權益 <sup>(2)</sup> 及 <sup>(3)</sup>	389,673,000 (L)	62.82%
張志成先生	於受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	22,500,000 (L)	3.63%
熊建秋女士	實益擁有人 <sup>(5)</sup>	1,059,000 (L)	0.17%
萬虹女士	實益擁有人 <sup>(6)</sup>	3,540,037 (L)	0.57%
邵家楨先生	實益擁有人 <sup>(7)</sup>	6,128,155 (L)	0.99%
柳軍先生	實益擁有人 <sup>(8)</sup>	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，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。有關進一步詳情，

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) 及鄒健女士各自均被視為於本公司的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。

#### 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 日期佔相聯法團 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 <sup>(1)</sup>	於最後實際可行 日期佔本公司股權 概約百分比(%) <sup>(1)</sup>
Sky Donna	實益擁有人；與另一人士共同持有的權益 <sup>(2)及(3)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	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。有關進一步詳情，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)及鄒健女士各自均被視為於本公司的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中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，董事確認自2022年12月31日（即編製本集團最近期已刊發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並無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，惟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）以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 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) 本公司、鄒康先生及鄒健女士於2023年12月7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2024年1月1日起至2026年12月31日止為期三年；及
- (ii) 債務清償協議。

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(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述專家均為本公司及其關連人士的獨立第三方，以下簡稱「專家」。

於最後實際可行日期，專家已就刊發本通函發出彼等各自之書面同意書，同意以當中彼等各自所示形式及內容轉載彼等函件及／或報告全文及引述彼等各自之名稱、標誌、資格及／或彼等各自之意見，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，各專家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，各專家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。

專家提供截至本通函日期的函件、報告及／或推薦建議，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)香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員吳嘉雯女士。
- (e) 本通函以中英文編製。如有歧義，概以英文版本為準。

## 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) 債務清償協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第19至20頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第21至36頁；
- (d) 獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之估值報告，其全文載於本通函第44至75頁；
- (e) 本附錄「9.專家資格及同意書」一節提述的書面同意書；及
- (f) 本通函。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對物業於2023年11月30日的市值的意見而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函內。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
7th Floor, One Taikoo Place  
979 King's Road, Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Company Licence No.: C-030171

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

敬啟者：

於2023年12月22日，成都德商產投物業服務有限公司（「**成都德商**」）（於成立時前稱為成都德商投資管理有限公司，為德商產投服務集團有限公司（「**貴公司**」）的間接全資附屬公司）與各債務人及賣方訂立十份債務清償協議，據此，成都德商同意收購，而賣方同意出售合共1,512個停車位，總代價約人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷債務人應付成都德商的十筆應收款項。

吾等遵照閣下的指示，就成都德商永鴻置業有限公司（「**永鴻置業**」）、成都德商嘉泰置業有限公司（「**嘉泰置業**」）、成都德商達置業有限公司（「**德商達**」）及成都德坤達置業有限公司（「**德坤達置業**」）（統稱「**賣方**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的物業權益進行估值，以作披露用途，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就物業權益於2023年11月30日（「**估值日期**」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值乃基於市值進行。市值乃界定為「某項資產或負債經適當市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等在估值時採用直接比較法，假設物業權益以現有狀態出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多份業權文件副本，包括不動產權證書、房產測繪成果報告、成都市商品房現售備案意見書、成都市商品房預售許可證以及與物業權益相關的其他業權文件，並已進行相關查詢。然而，吾等並無核實原件，並假設所獲得的文件副本與正本一致。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性所發表的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟已假設所獲文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適宜在其上進行任何發展工程。吾等估值時已假設該等狀況均屬良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察時並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。

溫攀弘女士已於2023年12月14日對物業進行視察，彼在中國物業估值方面具備2年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，於本報告內列示的所有貨幣單位均為人民幣。

下文隨附估值概要及估值證書以供 閣下垂注。

此 致

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

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

2024年1月31日

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有30年香港及中國物業估值經驗，以及亞太區的相關經驗。

## 估值概要

## 賣方於中國持有的物業權益

序號	物業	停車位數量	於2023年 11月30日的 建築面積 (平方米)	於2023年 11月30日 現況下 的市值 人民幣元
1.	位於中國四川省成都市武侯區業興北路300號春和天驕花園的460個停車位	460	14,721.34	54,866,000
2.	位於中國四川省成都市青羊區蘇坡街道中壩二組雲門天璽花園的240個停車位	240	8,258.57	34,964,000
3.	位於中國四川省成都市天府新區瑞祥西街155號德商御府天驕(東區)的312個停車位	312	8,310.93	17,095,000
4.	位於中國四川省成都市溫江區花環路33號德商翰林天驕城的209個停車位	209	6,931.54	12,701,000
5.	位於中國四川省成都市溫江區花廊路56號德商花都天驕城的60個停車位	60	1,868.31	3,641,000
6.	位於中國四川省成都市溫江區花環路99號德商學府天驕城的231個停車位	231	7,227.99	13,992,000
	<b>總計：</b>	<b>1,512</b>	<b>47,318.68</b>	<b>137,259,000</b>

## 估值證書

## 賣方於中國持有的物業權益

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於2023年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國四川省成都市武侯區業興北路300號春和天驕花園的460個停車位	物業包括位於春和天驕花園住宅開發項目的460個停車位，總建築面積（「 <b>建築面積</b> 」）約14,721.34平方米，其中423個停車位位於地下一層，37個停車位位於地下二層。該物業包括清償物業一及清償物業二（詳情請參閱附註4及5）。	於估值日期，物業為空置。	54,866,000
		物業的分類、停車位數量及建築面積載於附註6。		
		春和天驕花園（含物業）於2023年完工，總建築面積約111,141.58平方米。其位於成都市武侯區機投橋社區，地段緊鄰地鐵9號線與17號線交匯處的機投橋站，周邊以住宅開發項目為主。其擁有成熟的公共交通及各種公共設施。		
		物業的土地使用權已授出，到期日為2091年2月23日，作城市住宅用途。		

## 附註：

1. 根據不動產權證書 — 川(2021)成都市不動產權第0227421號，佔地面積約為35,170.83平方米地塊的土地使用權（包括物業的土地使用權）已授予成都德商永鴻置業有限公司（「**永鴻置業**」），到期日為2091年2月23日，作城市住宅用途。

2. 根據房產測繪成果報告(實測) — 2021005房01B(2023), 春和天驕花園的總建築面積約為111,141.58平方米, 其中物業的建築面積約為14,721.34平方米。
3. 根據成都市商品房預售許可證 — 蓉預售字第510107202257718號, 永鴻置業有權向買方出售春和天驕花園的部分停車位(總建築面積約為22,086.90平方米)(包括物業)。
4. 根據永鴻置業(作為債務清償協議的賣方)、成都德商榮和置業有限公司(「榮和置業」)(作為債務清償協議的債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議一」), 成都德商同意收購, 而永鴻置業同意出售春和天驕花園的合共382個停車位(「清償物業一」)。根據債務清償協議一收購清償物業一將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業一的總代價為人民幣15,280,000元。債務清償協議一的訂約方同意, 成都德商就收購清償物業一的應付代價應按等額基準抵銷榮和置業應支付成都德商金額為人民幣15,280,000元的應收款項, 因此成都德商不會向永鴻置業單獨支付現金。債務清償協議一經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後, 方為生效。倘成都德商因永鴻置業未能就清償物業一辦理註冊及產權過戶手續, 成都德商有權要求永鴻置業繼續履行清償物業一相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行, 成都德商有權選擇終止與清償物業一有關的買賣協議或債務清償協議一。
5. 根據永鴻置業(作為債務清償協議的賣方)、成都德商高欣置業有限公司(「高欣置業」)(作為債務清償協議的債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議二」), 成都德商同意收購, 而永鴻置業同意出售春和天驕花園的合共78個停車位(「清償物業二」)。根據債務清償協議二收購清償物業二將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業二的總代價為人民幣3,120,000元。債務清償協議二的訂約方同意, 成都德商就收購清償物業二的應付代價應按等額基準抵銷高欣置業應支付成都德商金額為人民幣3,120,000元的應收款項, 因此成都德商不會向永鴻置業單獨支付現金。債務清償協議二經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後, 方為生效。倘成都德商因永鴻置業未能就清償物業二辦理註冊及產權過戶手續, 成都德商有權要求永鴻置業繼續履行清償物業二相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行, 成都德商有權選擇終止與清償物業二有關的買賣協議或債務清償協議二。

6. 根據 貴集團提供的資料，物業包括不同類型的停車位，詳情載於下文：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)
標準停車位	無	地下一層	262	8,504.52
	無	地下二層	37	1,201.02
	有	地下一層	136	4,414.56
小型停車位	無	地下一層	18	432.26
	有	地下一層	7	168.98
合計：			<b>460</b>	<b>14,721.34</b>

7. 吾等確定並分析了當地範圍內與物業具有相似特徵的停車位的各種相關銷售實例，並選擇三項於過去三個月內上市的可資比較物業。該等可資比較物業的售價介乎每個停車位人民幣108,000元至人民幣120,000元之間，均為不帶充電樁的標準停車位。吾等考慮可資比較物業與物業在可資比較物業的性質、位置及可達性、樓齡及其他特徵等若干方面的差異，並進行了適當調整和分析，從而得出市場價值。各參數的調整範圍介乎-3%至10%，吾等將調整參數相加得出總調整幅度。調整的一般依據為，若可資比較物業優於物業，則作出下調。反之，若可資比較物業遜於物業或較不理想，則作出上調。三項可資比較物業及調整之詳情載於下文，根據上述選擇標準，吾等對物業進行估值時，可資比較物業名單屬詳盡無遺。

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	中鐵騎士公館	武海中華錦繡	合能珍寶金楠
位置	四川省成都市武侯區 福錦路一段622號	四川省成都市武侯區 潮音路與武青東四路 交叉口	四川省成都市武侯區 金雁路298號
用途	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位
竣工年份	2010年	2010年	2017年
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
調整前單位價格(人民幣 元/停車位)	110,000	120,000	108,000

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
<b>調整參數：</b>			
時間	0%	0%	0%
要價	-3%	-3%	-3%
位置及可達性	9%	0%	10%
樓齡及維護狀況	3%	3%	2%
總調整幅度	9%	0%	9%
調整後單位價格(人民幣元/停車位)	119,900	120,000	117,720

根據對三項可資比較物業的分析，三項可資比較物業的經調整平均單位價格為每個停車位人民幣120,000元。

8. 根據吾等對當地範圍內停車位物業市場的分析，吾等對不同類型的停車位採用不同的市值。調整的一般依據為，小型停車位遜於標準停車位，則下調人民幣10,000元。帶充電樁的停車位優於不帶充電樁的停車位，則上調人民幣2,000元。位於地下一層的停車位優於位於地下二層的停車位，則上調人民幣10,000元。該等價值調整乃經參考可資比較物業之停車位定價體系以及吾等所諮詢的房地產營銷商及代理的經驗數據。調整詳情載列如下：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)	於2023年 11月30日	
					市值 (人民幣元/ 停車位)	現況下的市值 (人民幣元)
標準停車位	無	地下一層	262	8,504.52	120,000	31,440,000
	無	地下二層	37	1,201.02	110,000	4,070,000
	有	地下一層	136	4,414.56	122,000	16,592,000
小型停車位	無	地下一層	18	432.26	110,000	1,980,000
	有	地下一層	<u>7</u>	<u>168.98</u>	112,000	<u>784,000</u>
<b>合計：</b>			<b><u>460</u></b>	<b><u>14,721.34</u></b>		<b><u>54,866,000</u></b>

9. 清償物業一及清償物業二共同構成該物業。清償物業一於2023年11月30日現況下的市值為人民幣45,876,000元。清償物業二於2023年11月30日現況下的市值為人民幣8,990,000元。

10. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，包括(其中包括)下列意見：

- a. 永鴻置業為上述國有建設土地使用權的擁有人，並已獲得成都市商品房預售許可證；及
- b. 永鴻置業有權根據商品房銷售管理辦法、中華人民共和國城市房地產管理法及中華人民共和國民法典的規定，按成都市商品房預售許可證出售物業。

## 估值證書

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於2023年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國四川省成都市青羊區蘇坡街道中壩二組雲門天璽花園的240個停車位	物業包括位於雲門天璽花園住宅開發項目的240個停車位，總建築面積（「 <b>建築面積</b> 」）約8,258.57平方米，其中128個停車位位於地下一層，112個停車位位於地下二層。該物業包括清償物業三、清償物業四及清償物業五（詳情請參閱附註4、5及6）。	於估值日期，物業為空置。	34,964,000
		物業的分類、停車位數量及建築面積載於附註7。		
		雲門天璽花園（含物業）於2022年完工，總建築面積約66,568.58平方米。其位於成都市青羊區蘇坡社區，地段緊鄰成都西站，周邊以住宅開發項目為主，其擁有成熟的公共交通及各種公共設施。		
		物業的土地使用權已授出，到期日為2091年2月17日，作城市住宅用途。		

## 附註：

1. 根據不動產權證書 — 川(2021)成都市不動產權第0269195號，佔地面積約為22,004.66平方米地塊的土地使用權（包括物業的土地使用權）被授予成都德商嘉泰置業有限公司（「**嘉泰置業**」），到期日為2091年2月17日，作城市住宅用途。
2. 根據房產測繪成果報告（實測） — 2021062房01B(2022)，雲門天璽花園的總建築面積約為66,568.58平方米，其中物業的建築面積約為8,258.57平方米。

3. 根據成都市商品房預售許可證 — 蓉預售字第510105202255112號，嘉泰置業有權向買方出售雲門天璽花園的部分停車位(總建築面積約為14,456.90平方米)(包括物業)。
4. 根據嘉泰置業(作為債務清償協議的賣方)、成都帝景興業房地產開發有限公司(「帝景興業」)(作為債務清償協議的債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議三」)，成都德商同意收購，而嘉泰置業同意出售雲門天璽花園的合共32個停車位(「清償物業三」)。根據債務清償協議三收購清償物業三將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業三的總代價為人民幣1,600,000元。債務清償協議三的訂約方同意，成都德商就收購清償物業三的應付代價應按等額基準抵銷帝景興業應支付成都德商金額為人民幣1,600,000元的應收款項，因此成都德商不會向嘉泰置業單獨支付現金。債務清償協議三經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。倘成都德商因嘉泰置業未能就清償物業三辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求嘉泰置業繼續履行清償物業三相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業三有關的買賣協議或債務清償協議三。
5. 根據嘉泰置業(作為債務清償協議的賣方)、成都德商鼎創置業有限公司(「鼎創置業」)(作為債務清償協議的債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議四」)，成都德商同意收購，而嘉泰置業同意出售雲門天璽花園的合共184個停車位(「清償物業四」)。根據債務清償協議四收購清償物業四將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業四的總代價為人民幣9,200,000元。債務清償協議四的訂約方同意，成都德商就收購清償物業四的應付代價應按等額基準抵銷鼎創置業應支付成都德商金額為人民幣9,200,000元的應收款項，因此成都德商不會向嘉泰置業單獨支付現金。債務清償協議四經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。倘成都德商因嘉泰置業未能就清償物業四辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求嘉泰置業繼續履行清償物業四相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業四有關的買賣協議或債務清償協議四。

6. 根據嘉泰置業(作為債務清償協議的賣方)、崇州德商博朗置業有限公司(「博朗置業」)(作為債務清償協議的債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議五」)，成都德商同意收購，而嘉泰置業同意出售雲門天璽花園的合共24個停車位(「清償物業五」)。根據債務清償協議五收購清償物業五將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業五的總代價為人民幣1,200,000元。債務清償協議五的訂約方同意，成都德商就收購清償物業五的應付代價應按等額基準抵銷博朗置業應支付成都德商金額為人民幣1,200,000元的應收款項，因此成都德商不會向嘉泰置業單獨支付現金。債務清償協議五經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。倘成都德商因嘉泰置業未能就清償物業五辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求嘉泰置業繼續履行清償物業五相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業五有關的買賣協議或債務清償協議五。
7. 根據 貴集團提供的資料，物業包括不同類型的停車位，詳情載於下文：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)
標準停車位	無	地下一層	125	4,333.75
	無	地下二層	34	1,178.78
	有	地下二層	74	2,565.58
小型停車位	無	地下一層	3	77.34
	無	地下二層	1	25.78
	有	地下二層	3	77.34
合計：			<u>240</u>	<u>8,258.57</u>

8. 吾等確定並分析了當地範圍內與物業具有相似特徵的停車位的各種相關銷售實例，並選擇三項於過去三個月內上市的可資比較物業。該等可資比較物業的售價介乎每個停車位人民幣138,000元至人民幣150,000元之間，均為不帶充電樁的標準停車位。吾等考慮可資比較物業與物業在可資比較物業的性質、位置及可達

性、樓齡及其他特徵等若干方面的差異，並進行了適當調整和分析，從而得出市場價值。各參數的調整範圍介乎-3%至8%，吾等將調整參數相加得出總調整幅度。調整的一般依據為，若可資比較物業優於物業，則作出下調。反之，若可資比較物業遜於物業或較不理想，則作出上調。三項可資比較物業及調整之詳情載於下文，根據上述選擇標準，吾等對物業進行估值時，可資比較物業名單屬詳盡無遺。

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	龍湖翠微清波B區	錦繡光華	江郊庭院
位置	四川省成都市青羊區	四川省成都市青羊區	四川省成都市青羊區
	金福路428號	中埧街29號	東坡北二路46號
用途	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位
竣工年份	2009年	2012年	2008年
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
調整前單位價格 (人民幣 元/停車位)	145,000	138,000	150,000
<b>調整參數：</b>			
時間	0%	0%	0%
要價	-3%	-3%	-3%
位置及可達性	3%	8%	0%
樓齡及維護狀況	3%	3%	3%
總調整幅度	3%	8%	0%
調整後單位價格 (人民幣 元/停車位)	149,350	149,040	150,000

根據對三項可資比較物業的分析，三項可資比較物業的經調整平均單位價格為每個停車位人民幣150,000元。

9. 根據吾等對當地範圍內停車位物業市場的分析，吾等對不同類型的停車位採用不同的市值。調整的一般依據為，小型停車位遜於標準停車位，則下調人民幣10,000元。帶充電樁的停車位優於不帶充電樁的停車位，則上調人民幣2,000元。位於地下一層的停車位優於位於地下二層的停車位，則上調人民幣10,000元。該等價值調整乃經參考可資比較物業之停車位定價體系以及吾等所諮詢的房地產營銷商及代理的經驗數據。調整詳情載列如下：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元/ 停車位)	於2023年
						11月30日 現況下的市值 (人民幣元)
標準停車位	無	地下一層	125	4,333.75	150,000	18,750,000
	無	地下二層	34	1,178.78	140,000	4,760,000
	有	地下二層	74	2,565.58	142,000	10,508,000
小型停車位	無	地下一層	3	77.34	140,000	420,000
	無	地下二層	1	25.78	130,000	130,000
	有	地下二層	3	77.34	132,000	396,000
合計：			<u>240</u>	<u>8,258.57</u>		<u>34,964,000</u>

10. 清償物業三、清償物業四及清償物業五共同構成該物業。清償物業三於2023年11月30日現況下的市值為人民幣4,800,000元。清償物業四於2023年11月30日現況下的市值為人民幣26,784,000元。清償物業五於2023年11月30日現況下的市值為人民幣3,380,000元。

11. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，包括(其中包括)下列意見：

- a. 嘉泰置業為上述國有建設土地使用權的擁有人，並已獲得成都市商品房預售許可證；及
- b. 嘉泰置業有權根據商品房銷售管理辦法、中華人民共和國城市房地產管理法及中華人民共和國民法典的規定，按成都市商品房預售許可證出售物業。

## 估值證書

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於2023年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國四川省成都市 天府新區瑞祥西街155 號德商御府天驕(東區) 的312個停車位	物業包括位於德商御府天驕(東區) 住宅開發項目的312個停車位，總建 築面積(「 <b>建築面積</b> 」)約8,310.93平方 米，其中95個停車位位於地下一層， 217個停車位位於地下二層。該物業 包括清償物業九及清償物業十(詳情 請參閱附註3及4)。	於估值日期，物 業為空置。	17,095,000
		物業的分類、停車位數量及建築面積 載於附註5。		
		德商御府天驕(東區)(含物業)於 2019年完工，總建築面積約 293,563.27平方米。其位於成都市天 府新區華陽社區，地段緊鄰地鐵5號 線南湖立交站，周邊以住宅開發項目 為主。其擁有成熟的公共交通及各種 公共設施。		
		物業的土地使用權已授出，到期日為 2086年3月9日，作城市住宅用途。		

## 附註：

1. 根據不動產權證書 — 川(2022)成天不動產權第0010107號，建有德商御府天驕(東區)的佔地面積約為47,940.96平方米地塊的土地使用權被授予成都德商達置業有限公司(「**德商達**」)，到期日為2086年3月9日，作城市住宅用途，以及總建築面積約47,196.48平方米的樓宇(包括物業)由德商達擁有，作停車用途。

2. 根據三份房產測繪成果報告書(實測) — 2016033房01B(2018)-3、2016033房01B-4(2019)、2016033房01B-5(2019)，德商御府天驕(東區)的總建築面積約為293,563.27平方米，其中物業的建築面積約為8,310.93平方米。
3. 根據德商達(作為債務清償協議的賣方)、成都德坤達置業有限公司(「**德坤達置業**」)(作為債務清償協議的債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「**債務清償協議九**」)，成都德商同意收購，而德商達同意出售德商御府天驕(東區)的合共101個停車位(「**清償物業九**」)。根據債務清償協議九收購清償物業九將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業九的總代價為人民幣2,020,000元。債務清償協議九的訂約方同意，成都德商就收購清償物業九的應付代價應按等額基準抵銷德坤達置業應支付成都德商金額為人民幣2,020,000元的應收款項，因此成都德商不會向德商達單獨支付現金。債務清償協議九經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。倘成都德商因德商達未能就清償物業九辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德商達繼續履行清償物業九相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業九有關的買賣協議或債務清償協議九。
4. 根據德商達(作為債務清償協議的賣方及債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「**債務清償協議十**」)，成都德商同意收購，而德商達同意出售德商御府天驕(東區)的合共211個停車位(「**清償物業十**」)。根據債務清償協議十收購清償物業十將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業十的總代價為人民幣4,220,000元。債務清償協議十的訂約方同意，成都德商就收購清償物業十的應付代價應按等額基準抵銷德商達應支付成都德商金額為人民幣4,220,000元的應收款項，因此成都德商不會向德商達單獨支付現金。債務清償協議十經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。倘成都德商因德商達未能就清償物業十辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德商達繼續履行清償物業十相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業十有關的買賣協議或債務清償協議十。

5. 根據 貴集團提供的資料，物業包括不同類型的停車位，詳情載於下文：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)
標準停車位	無	地下一層	34	989.26
	無	地下二層	152	4,404.00
小型停車位	無	地下一層	56	1,184.87
	無	地下二層	61	1,282.93
大型停車位	無	地下一層	5	235.10
	無	地下二層	4	214.77
合計：			<b>312</b>	<b>8,310.93</b>

6. 吾等確定並分析了當地範圍內與物業具有相似特徵的停車位的各種相關銷售實例，並選擇三項於過去三個月內上市的可資比較物業。該等可資比較物業的售價介乎每個停車位人民幣60,000元至人民幣65,000元之間，均為不帶充電樁的標準停車位。吾等考慮可資比較物業與物業在可資比較物業的性質、位置及可達性、樓齡及其他特徵等若干方面的差異，並進行了適當調整和分析，從而得出市場價值。各參數的調整範圍介乎-7%至3%，吾等將調整參數相加得出總調整幅度。調整的一般依據為，若可資比較物業優於物業，則作出下調。反之，若可資比較物業遜於物業或較不理想，則作出上調。三項可資比較物業及調整之詳情載於下文，根據上述選擇標準，吾等對物業進行估值時，可資比較物業名單屬詳盡無遺。

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	保利葉語	中信城•左岸	海倫春天
位置	四川省成都市雙流區 華府大道三段1099號	四川省成都市天府新區 美岸路一段66號	四川省成都市天府新區 牧華路三段1789號
用途	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位
竣工年份	2012年	2017年	2019年
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
調整前單位價格(人民幣 元/停車位)	60,000	65,000	60,000

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
調整參數：			
時間	0%	0%	0%
要價	-3%	-3%	-3%
位置及可達性	1%	-7%	2%
樓齡及維護狀況	3%	1%	1%
總調整幅度	1%	-9%	0%
調整後單位價格(人民幣元/停車位)	60,600	59,150	60,000

根據對上述三項可資比較物業的分析，三項可資比較物業的經調整平均單位價格為每個停車位人民幣60,000元。

7. 根據吾等對當地範圍內停車位物業市場的分析，吾等對不同類型的停車位採用不同的市值。調整的一般依據為，小型停車位遜於標準停車位，則下調人民幣5,000元。或者，標準停車位遜於大型停車位，下調人民幣5,000元。位於地下一層的停車位優於位於地下二層的停車位，則上調人民幣5,000元。該等價值調整乃經參考可資比較物業之停車位定價體系以及吾等所諮詢的房地產營銷商及代理的經驗數據。調整詳情載列如下：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)	於2023年 11月30日	
					市值 (人民幣元/ 停車位)	現況下的市值 (人民幣元)
標準停車位	無	地下一層	34	989.26	60,000	2,040,000
	無	地下二層	152	4,404.00	55,000	8,360,000
小型停車位	無	地下一層	56	1,184.87	55,000	3,080,000
	無	地下二層	61	1,282.93	50,000	3,050,000
大型停車位	無	地下一層	5	235.10	65,000	325,000
	無	地下二層	4	214.77	60,000	240,000
合計：			<b>312</b>	<b>8,310.93</b>		<b>17,095,000</b>

8. 清償物業九及清償物業十共同構成該物業。清償物業九於2023年11月30日現況下的市值為人民幣5,775,000元。清償物業十於2023年11月30日現況下的市值為人民幣11,320,000元。

9. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，包括(其中包括)下列意見：
- a. 德商達為物業的擁有人以及上述不動產權證書(受中國法律認可及保護)所述物業相應的國有建設土地使用權的擁有人；及
  - b. 德商達可根據樓宇使用情況以及業權證書內根據中華人民共和國民法典等相關法律法規訂明的土地用途出售物業。

## 估值證書

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於2023年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國四川省成都市溫江區花環路33號德商翰林天驕城的209個停車位	物業包括德商翰林天驕城住宅區開發項目的209個停車位，總建築面積（「 <b>建築面積</b> 」）約為6,931.54平方米，其中180個停車位位於地下一層，29個停車位位於地下二層。該物業包括部分清償物業六（詳情請參閱附註4）。	於估值日期，部分物業暫時租賃予德商翰林天驕城的住戶，而餘下部分物業處於空置狀態。	12,701,000
		停車位的分類、數量以及物業的建築面積載於附註6。		
		德商翰林天驕城（包含物業）於2021年竣工，總建築面積約為94,329.61平方米。其位於成都市溫江區公平街道，毗鄰成名高速，周邊以住宅開發區為主，配有成熟的公共交通等各種公共設施。		
		物業的土地使用權已授出，到期日為2089年11月20日，作城市住宅用途。		

## 附註：

1. 根據不動產權證書 — 川(2020)溫江區不動產權第0001577號，佔地面積約為22,062.74平方米地塊的土地使用權（包括物業的土地使用權）被授予成都德坤達置業有限公司（「**德坤達置業**」），到期日為2089年11月20日，作城市住宅用途。
2. 根據房產測繪成果報告（實測） — 乙測資字5112147，德商翰林天驕城的總建築面積約為94,329.61平方米，其中物業的建築面積約為6,931.54平方米。

3. 根據成都市商品房現售備案意見書 — 蓉現售字第510115202259213號，德坤達置業有權向買方出售德商翰林天驕城的部分停車位(總建築面積約為18,595.14平方米)(包括物業)。
4. 根據德坤達置業(作為債務清償協議的賣方及債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議六」)，成都德商同意收購，而德坤達置業同意出售德商翰林天驕城的合共209個停車位、德商花都天驕城的60個停車位及德商學府天驕城的23個停車位(「清償物業六」)。根據債務清償協議六收購清償物業六將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業六的總代價為人民幣8,760,000元。債務清償協議六的訂約方同意，成都德商就收購清償物業六的應付代價應按等額基準抵銷德坤達置業應支付成都德商金額為人民幣8,760,000元的應收款項，因此成都德商不會向德坤達置業單獨支付現金。債務清償協議六經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業六辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業六相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業六有關的買賣協議或債務清償協議六。
5. 據 貴公司介紹，於估值日期，該物業的7個停車位暫時租賃予德商翰林天驕城的住戶，租期為一年，租金按月支付。每個停車位的月租金為人民幣320元(不含管理費，含9%的增值稅)。據 貴公司介紹，一旦承租人未能於指定付款日期的5天內支付租金，租賃將被終止。
6. 根據 貴集團提供的資料，物業包括不同類型的停車位，詳情載於下文：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)
標準停車位	無	地下一層	156	5,140.20
	無	地下二層	21	691.95
	有	地下一層	21	691.95
大型停車位	無	地下一層	3	111.12
	無	地下二層	8	296.32
合計：			<b>209</b>	<b>6,931.54</b>

7. 吾等確定並分析了當地範圍內與物業具有相似特徵的停車位的各種相關銷售實例，並選擇三項於過去三個月內上市的可資比較物業。該等可資比較物業的售價介乎每個停車位人民幣60,000元至人民幣67,000元之間，均為不帶充電樁的標準停車位。吾等考慮可資比較物業與物業在可資比較物業的性質、位置及可達性、樓齡及其他特徵等若干方面的差異，並進行了適當調整和分析，從而得出市場價值。各參數的調整範圍介乎-9%至4%，吾等將調整參數相加得出總調整幅度。調整的一般依據為，若可資比較物業優於物業，則作出下調。反之，若可資比較物業遜於物業或較不理想，則作出上調。三項可資比較物業及調整之詳情載於下文，根據上述選擇標準，吾等對物業進行估值時，可資比較物業名單屬詳盡無遺。

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	佳兆業麗晶公館	佳兆業麗晶港	世紀光華
位置	四川省成都市溫江區 公平街道誠心路99號	四川省成都市溫江區 同興東路88號	四川省成都市溫江區 南薰大道888號
用途	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位
竣工年份	2017年	2013年	2011年
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
調整前單位價格 (人民幣 元/停車位)	60,000	67,000	60,000
<b>調整參數：</b>			
時間	0%	0%	0%
要價	-3%	-3%	-3%
位置及可達性	4%	-9%	2%
樓齡及維護狀況	1%	3%	3%
總調整幅度	2%	-9%	2%
調整後單位價格 (人民幣 元/停車位)	61,200	60,970	61,200

根據對三項可資比較物業的分析，三項可資比較物業的經調整平均單位價格為每停車位人民幣61,000元。

8. 根據吾等對當地範圍內停車位物業市場的分析，吾等對不同類型的停車位採用不同的市值。調整的一般依據為，標準停車位遜於大型停車位，則下調人民幣5,000元。帶充電樁的停車位優於不帶充電樁的停車位，則上調人民幣2,000元。位於地下一層的停車位優於位於地下二層的停車位，則上調人民幣5,000元。該等價值調整乃經參考可資比較物業之停車位定價體系以及吾等所諮詢的房地產營銷商及代理的經驗數據。調整詳情載列如下：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元/ 停車位)	於2023年
						11月30日 現況下的市值 (人民幣元)
標準停車位	無	地下一層	156	5,140.20	61,000	9,516,000
	無	地下二層	21	691.95	56,000	1,176,000
	有	地下一層	21	691.95	63,000	1,323,000
大型停車位	無	地下一層	3	111.12	66,000	198,000
	無	地下二層	8	296.32	61,000	488,000
合計：			<b>209</b>	<b>6,931.54</b>		<b>12,701,000</b>

9. 部分清償物業六構成該物業。清償物業六的德商翰林天驕城的209個停車位於2023年11月30日現況下的市值為人民幣12,701,000元。
10. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，包括(其中包括)下列意見：
- 德坤達置業為上述國有建設土地使用權的擁有人，並已取得成都市商品房現售備案意見書；及
  - 德坤達置業有權根據商品房銷售管理辦法、中華人民共和國城市房地產管理法及中華人民共和國民法典的規定，按照成都市商品房現售備案意見書出售物業。

## 估值證書

序號	物業	描述及期限	估用詳情	於2023年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國四川省成都市溫江區花廊路56號德商花都天驕城的60個停車位	物業包括位於德商花都天驕城住宅開發項目的60個停車位，總建築面積（「 <b>建築面積</b> 」）約為1,868.31平方米，其中46個停車位位於地下一層，14個停車位位於地下二層。該物業包括部分清償物業六（詳情請參閱附註4）。	於估值日期，部分物業暫時租賃予德商花都天驕城的住戶，而餘下部分物業處於空置狀態。	3,641,000
		停車位的分類、數量以及物業的建築面積載於附註6。		
		德商花都天驕城（包括物業）於2021年竣工，總建築面積約為66,477.15平方米。其位於成都市溫江區公平社區，毗鄰成名高速，周邊以住宅開發區為主，配有成熟的公共交通和各種公共設施。		
		物業的土地使用權已授出，到期日為2089年11月20日，作城市住宅用途。		

## 附註：

1. 根據不動產權證書 — 川(2020)溫江區不動產權第0001579號，佔地面積約為18,834.86平方米地塊的土地使用權（包括物業的土地使用權）已授予成都德坤達置業有限公司（「**德坤達置業**」），到期日為2089年11月20日，作城市住宅用途。
2. 根據房產測繪成果報告（實測） — 乙測資字51501171，德商花都天驕城的總建築面積約為66,477.15平方米，其中物業的建築面積約為1,868.31平方米。

3. 根據成都市商品房預售許可證 — 蓉預售字第510115202255311號，德坤達置業有權向買方出售德商花都天驕城的部分停車位(總建築面積約為12,669.5平方米)(包括物業)。
4. 根據德坤達置業(作為債務清償協議的賣方及債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議六」)，成都德商同意收購，而德坤達置業同意出售德商翰林天驕城的合共209個停車位、德商花都天驕城的60個停車位及德商學府天驕城的23個停車位(「清償物業六」)。根據債務清償協議六收購清償物業六將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業六的總代價為人民幣8,760,000元。債務清償協議六的訂約方同意，成都德商就收購清償物業六的應付代價應按等額基準抵銷德坤達置業應支付成都德商金額為人民幣8,760,000元的應收款項，因此成都德商不會向德坤達置業單獨支付現金。債務清償協議六經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業六辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業六相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業六有關的買賣協議或債務清償協議六。
5. 據 貴公司介紹，於估值日期，該物業的2個停車位暫時租賃予德商花都天驕城的住戶，租期為一年，租金按月支付。每個停車位的月租金為人民幣400元(不含管理費，含9%的增值稅)。據 貴公司介紹，一旦承租人未能於指定付款日期的5天內支付租金，租賃將被終止。
6. 根據 貴集團提供的資料，物業包括不同類型的停車位，詳情載於下文：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)
標準停車位	無	地下一層	40	1,222.80
	無	地下二層	8	244.56
	有	地下一層	3	91.71
大型停車位	無	地下一層	3	103.08
	無	地下二層	6	206.16
合計：			<b>60</b>	<b>1,868.31</b>

7. 吾等確定並分析了當地範圍內與物業具有相似特徵的停車位的各種相關銷售實例，並選擇三項於過去三個月內上市的可資比較物業。該等可資比較物業的售價介乎每個停車位人民幣60,000元至人民幣67,000元之間，均為不帶充電樁的標準停車位。吾等考慮可資比較物業與物業在可資比較物業的性質、位置及可達性、樓齡及其他特徵等若干方面的差異，並進行了適當調整和分析，從而得出市場價值。各參數的調整範圍介乎-9%至4%，吾等將調整參數相加得出總調整幅度。調整的一般依據為，若可資比較物業優於物業，則作出下調。反之，若可資比較物業遜於物業或較不理想，則作出上調。三項可資比較物業及調整之詳情載於下文，根據上述選擇標準，吾等對物業進行估值時，可資比較物業名單屬詳盡無遺。

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	佳兆業麗晶公館	佳兆業麗晶港	世紀光華
位置	四川省成都市溫江區 公平街道誠心路99號	四川省成都市溫江區 同興東路88號	四川省成都市溫江區 南薰大道888號
用途	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位
竣工年份	2017年	2013年	2011年
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
調整前單位價格 (人民幣 元/停車位)	60,000	67,000	60,000
<b>調整參數：</b>			
時間	0%	0%	0%
要價	-3%	-3%	-3%
位置及可達性	4%	-9%	2%
樓齡及維護狀況	1%	3%	3%
總調整幅度	2%	-9%	2%
調整後單位價格 (人民幣 元/停車位)	61,200	60,970	61,200

根據對三項可資比較物業的分析，三項可資比較物業的經調整單位價格為每停車位人民幣61,000元。

8. 根據吾等對當地範圍內停車位物業市場的分析，吾等對不同類型的停車位採用不同的市值。調整的一般依據為，標準停車位遜於大型停車位，則下調人民幣5,000元。帶充電樁的停車位優於不帶充電樁的停車位，則上調人民幣2,000元。位於地下一層的停車位優於位於地下二層的停車位，則上調人民幣5,000元。該等價值調整乃經參考可資比較物業之停車位定價體系以及吾等所諮詢的房地產營銷商及代理的經驗數據。調整詳情載列如下：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元/ 停車位)	於2023年
						11月30日 現況下的市值 (人民幣元)
標準停車位	無	地下一層	40	1,222.80	61,000	2,440,000
	無	地下二層	8	244.56	56,000	448,000
	有	地下一層	3	91.71	63,000	189,000
大型停車位	無	地下一層	3	103.08	66,000	198,000
	無	地下二層	6	206.16	61,000	366,000
合計：			<b>60</b>	<b>1,868.31</b>		<b>3,641,000</b>

9. 部分清償物業六構成該物業。清償物業六的德商花都天驕城的60個停車位於2023年11月30日現況下的市值為人民幣3,641,000元。
10. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，包括(其中包括)下列意見：
- 德坤達置業為上述國有建設土地使用權的擁有人，並已取得成都市商品房預售許可證；及
  - 德坤達置業有權根據商品房銷售管理辦法、中華人民共和國城市房地產管理法及中華人民共和國民法典的規定，按照成都市商品房預售許可證出售物業。

## 估值證書

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於2023年 11月30日 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國四川省成都市溫江區花環路99號德商學府天驕城的231個停車位	物業包括位於德商學府天驕城住宅開發項目的231個停車位，總建築面積(「 <b>建築面積</b> 」)約為7,227.99平方米，其中200個停車位位於地下一層，31個停車位位於地下二層。該物業包括清償物業六、清償物業七及清償物業八(請參閱附註4、5及6)。	於估值日期，部分物業暫時租賃予德商學府天驕城的住戶，而餘下部分物業處於空置狀態。	13,992,000
		停車位的分類、數量以及物業的建築面積載於附註8。		
		德商學府天驕城(包括物業)於2021年竣工，總建築面積約為97,111.70平方米。其位於成都市溫江區公平社區，毗鄰成名高速，周邊以住宅開發區為主，配有成熟的公共交通等各種公共設施。		
		物業的土地使用權已授出，到期日為2089年11月20日，作城市住宅用途。		

## 附註：

1. 根據不動產權證書 — 川(2020)溫江區不動產權第0001580號，佔地面積約為27,371.75平方米地塊的土地使用權(包括物業的土地使用權)已授予成都德坤達置業有限公司(「**德坤達置業**」)，到期日為2089年11月20日，作城市住宅用途。
2. 根據房產測繪成果報告(實測) — 乙測資字5112147，德商學府天驕城的總建築面積約為97,111.70平方米，其中物業的建築面積約為7,227.99平方米。

3. 根據成都市商品房現售備案意見書 — 蓉現售字第510115202254818號，德坤達置業有權向買方出售德商學府天驕城的部分停車位(總建築面積約為19,700.33平方米)(包括物業)。
4. 根據德坤達置業(作為債務清償協議的賣方及債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「**債務清償協議六**」)，成都德商同意收購，而德坤達置業同意出售德商翰林天驕城的合共209個停車位、德商花都天驕城的60個停車位及德商學府天驕城的23個停車位(「**清償物業六**」)。根據債務清償協議六收購清償物業六將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業六的總代價為人民幣8,760,000元。債務清償協議六的訂約方同意，成都德商就收購清償物業六的應付代價應按等額基準抵銷德坤達置業應支付成都德商金額為人民幣8,760,000元的應收款項，因此成都德商不會向德坤達置業單獨支付現金。債務清償協議六經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業六辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業六相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業六有關的買賣協議或債務清償協議六。
5. 根據德坤達置業(作為債務清償協議的賣方)、崇州德商博朗置業有限公司(「**博朗置業**」)(作為債務清償協議的債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「**債務清償協議七**」)，成都德商同意收購，而德坤達置業同意出售德商學府天驕城的合共79個停車位(「**清償物業七**」)。根據債務清償協議七收購清償物業七將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業七的總代價為人民幣2,370,000元。債務清償協議七的訂約方同意，成都德商就收購清償物業七的應付代價應按等額基準抵銷博朗置業應支付成都德商金額為人民幣2,370,000元的應收款項，因此成都德商不會向德坤達置業單獨支付現金。債務清償協議七經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業七辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業七相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業七有關的買賣協議或債務清償協議七。

6. 根據德坤達置業(作為債務清償協議的賣方)、成都德乾置業有限公司(「德乾置業」)(作為債務清償協議的債務人)及成都德商(作為債務清償協議的買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議(「債務清償協議八」),成都德商同意收購,而德坤達置業同意出售德商學府天驕城的合共129個停車位(「清償物業八」)。根據債務清償協議八收購清償物業八將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。收購清償物業八的總代價為人民幣3,870,000元。債務清償協議八的訂約方同意,成都德商就收購清償物業八的應付代價應按等額基準抵銷德乾置業應支付成都德商金額為人民幣3,870,000元的應收款項,因此成都德商不會向德坤達置業單獨支付現金。債務清償協議八經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於 貴公司股東大會上獲獨立股東批准後,方為生效。倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業八辦理註冊及產權過戶手續,成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業八相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行,成都德商有權選擇終止與清償物業八有關的買賣協議或債務清償協議八。
7. 據 貴公司介紹,於估值日期,該物業的9個停車位暫時租賃予德商學府天驕城的住戶,租期為一年,租金按月支付。每個停車位的月租金為人民幣320元(不含管理費,含9%的增值稅)。據 貴公司介紹,一旦承租人未能於指定付款日期的5天內支付租金,租賃將被終止。
8. 根據 貴集團提供的資料,物業包括不同類型的停車位,詳情載於下文:

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)
標準停車位	無	地下一層	187	5,851.23
	無	地下二層	16	500.64
	有	地下一層	13	406.77
	有	地下二層	15	469.35
總計:			<u>231</u>	<u>7,227.99</u>

9. 吾等確定並分析了當地範圍內與物業具有相似特徵的停車位的各種相關銷售實例，並選擇三項於過去三個月內上市的可資比較物業。該等可資比較物業的售價介乎每個停車位人民幣60,000元至人民幣67,000元之間，均為不帶充電樁的標準停車位。吾等考慮可資比較物業與物業在可資比較物業的性質、位置及可達性、樓齡及其他特徵等若干方面的差異，並進行了適當調整和分析，從而得出市場價值。各參數的調整範圍介乎 -9%至4%，吾等將調整參數相加得出總調整幅度。調整的一般依據為，若可資比較物業優於物業，則作出下調。反之，若可資比較物業遜於物業或較不理想，則作出上調。三項可資比較物業及調整之詳情載於下文，根據上述選擇標準，吾等對物業進行估值時，可資比較物業名單屬詳盡無遺。

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
項目	佳兆業麗晶公館	佳兆業麗晶港	世紀光華
位置	四川省成都市溫江區 公平街道誠心路99號	四川省成都市溫江區 同興東路88號	四川省成都市溫江區 南薰大道888號
用途	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位	不帶充電樁的 標準停車位
竣工年份	2017年	2013年	2011年
樓層	地下一層	地下一層	地下一層
調整前單位價格 (人民幣 元/停車位)	60,000	67,000	60,000
<b>調整參數：</b>			
時間	0%	0%	0%
要價	-3%	-3%	-3%
位置及可達性	4%	-9%	2%
樓齡及維護狀況	1%	3%	3%
總調整幅度	2%	-9%	2%
調整後單位價格 (人民幣 元/停車位)	61,200	60,970	61,200

根據對三項可資比較物業的分析，三項可資比較物業的經調整平均單位價格為每停車位人民幣61,000元。

10. 根據吾等對當地範圍內停車位物業市場的分析，吾等對不同類型的停車位採用不同的市值。調整的一般依據為，帶充電樁的停車位優於不帶充電樁的停車位，則上調人民幣2,000元。位於地下一層的停車位優於位於地下二層的停車位，則上調人民幣5,000元。該等價值調整乃經參考可資比較物業之停車位定價體系以及吾等所諮詢的房地產營銷商及代理的經驗數據。調整詳情載列如下：

類型	有無充電樁	樓層	停車位數量	建築面積 (平方米)	於2023年11月 30日現況下的 市值	
					市值 (人民幣元/ 停車位)	市值 (人民幣元)
標準停車位	無	地下一層	187	5,851.23	61,000	11,407,000
	無	地下二層	16	500.64	56,000	896,000
	有	地下一層	13	406.77	63,000	819,000
	有	地下二層	15	469.35	58,000	870,000
合計：			<u>231</u>	<u>7,227.99</u>	<u>13,992,000</u>	

11. 清償物業七、清償物業八及部分清償物業六共同構成該物業。清償物業六的德商學府天驕城的23個停車位於2023年11月30日現況下的市值為人民幣1,403,000元。清償物業七於2023年11月30日現況下的市值為人民幣4,845,000元。清償物業八於2023年11月30日現況下的市值為人民幣7,744,000元。
12. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，包括(其中包括)下列意見：
- 德坤達置業為上述國有建設土地使用權的擁有人，並已取得成都市商品房現售備案意見書；及
  - 德坤達置業有權根據商品房銷售管理辦法、中華人民共和國城市房地產管理法及中華人民共和國民法典的規定，按照成都市商品房現售備案意見書出售物業。

## 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2月20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。除另有界定者外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年1月31日的通函所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案

#### 1. 「動議：

1. 批准成都德商與各債務人及賣方訂立的債務清償協議及其項下擬進行的交易。
  - 1.01 謹此批准、確認及追認永鴻置業(作為賣方)、榮和置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議一及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事會或任何執行董事作出其認為與該協議有關或使其有效的所有必要、權宜或適當的行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。

---

## 股東特別大會通告

---

- 1.02 謹此批准、確認及追認永鴻置業(作為賣方)、高欣置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議二及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事會或任何執行董事作出其認為與該協議有關或使其有效的所有必要、權宜或適當的行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。
- 1.03 謹此批准、確認及追認嘉泰置業(作為賣方)、帝景興業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議三及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事會或任何執行董事作出其認為與該協議有關或使其有效的所有必要、權宜或適當的行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。
- 1.04 謹此批准、確認及追認嘉泰置業(作為賣方)、鼎創置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議四及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事會或任何執行董事作出其認為與該協議有關或使其有效的所有必要、權宜或適當的行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。
- 1.05 謹此批准、確認及追認嘉泰置業(作為賣方)、博朗置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議五及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事會或任何執行董事作出其認為與該協議有關或使其有效的所有必要、權宜或適當的行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。
- 1.06 謹此批准、確認及追認德坤達置業(作為賣方及債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議六及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事會或任何執行董事作出其認為與該協議有關或使其有效的所有必要、權宜或適當的行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。

---

## 股東特別大會通告

---

- 1.07 謹此批准、確認及追認德坤達置業(作為賣方)、博朗置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議七及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事會或任何執行董事作出其認為與該協議有關或使其有效的所有必要、權宜或適當的行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。
- 1.08 謹此批准、確認及追認德坤達置業(作為賣方)、德乾置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議八及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事會或任何執行董事作出其認為與該協議有關或使其有效的所有必要、權宜或適當的行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。
- 1.09 謹此批准、確認及追認德商達(作為賣方)、德坤達置業(作為債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議九及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事會或任何執行董事作出其認為與該協議有關或使其有效的所有必要、權宜或適當的行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。
- 1.10 謹此批准、確認及追認德商達(作為賣方及債務人)及成都德商(作為買方)於2023年12月22日訂立之債務清償協議十及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事會或任何執行董事作出其認為與該協議有關或使其有效的所有必要、權宜或適當的行動及事宜以及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。」

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31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2月18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2月15日(星期四)至2024年2月20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2月14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。