
此乃要件 請即處理

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

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

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



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

(1) 持續關連交易 及 (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至14頁。獨立董事委員會函件(載有其就新建及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易致獨立股東之推薦意見)載於本通函第15至16頁。獨立財務顧問函件(載有其就新建及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第17至32頁。

本公司謹訂於2024年12月19日(星期四)上午十時正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40至42頁。無論閣下能否出席股東特別大會，須按在香港交易所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.desunhui.com>)上刊發之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12月17日(星期二)上午十時正前)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11月29日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 獨立董事委員會函件 | 15 |
| 獨立財務顧問函件 | 17 |
| 附錄一 — 一般資料 | 33 |
| 股東特別大會通告 | 40 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為2024年10月31日的公告 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「審核委員會」 | 指 | 董事會審核委員會 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、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，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2270) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司謹訂於2024年12月19日(星期四)上午十時正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樓會議室召開的股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函 |
| 「代建及增值服務 框架協議」 | 指 | 鄒康先生、鄒健女士及本公司於2024年7月19日訂立的有關代建服務及增值服務的框架協議 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|------------------|---|---|
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事(即方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生)組成之獨立董事委員會，以就新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見 |
| 「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，以就新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 | 股東(不包括鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna、Pengna Holding及根據上市規則須於股東特別大會上就批准新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的其他股東) |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及本公司關連人士之第三方人士 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2024年11月28日，即本通函登載前，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 | 聯交所證券上市規則(經不時修訂，補充或以其他方式修改) |
| 「新代建及增值服務框架協議」 | 指 | 鄒康先生、鄒健女士及本公司於2024年10月31日訂立的有關代建服務及增值服務的框架協議 |
| 「一般商務條款或更佳條款」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改) |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.0001美元之股份 |
| 「股東」 | 指 | 股份的持有人 |
| 「Sky Donna」 | 指 | Sky Donna Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄒康先生全資擁有，並為本公司之控股股東之一 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「最終控股股東」 | 指 | 鄒康先生及鄒健女士的統稱 |
| 「最終控股股東的 關聯公司」 | 指 | 鄒康先生及／或鄒健女士可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權或控制董事會大部分成員組成的公司及其附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.
德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2270)

執行董事：

張志成先生 (主席兼行政總裁)
萬虹女士
柳軍先生
邵家楨先生
祝娜女士

非執行董事：

鄒康先生

獨立非執行董事：

方利強先生
陳滌先生
嚴洪先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國
成都市
高新技術產業開發區
天府大道北段1480號
德商國際
A座1803室

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

敬啟者：

(1) 持續關連交易
及
(2) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述該公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會和獨立董事提供的建議；(iv)上市規則項下規定的其他資料；及(v)股東特別大會通告，使閣下可於股東特別大會上就投票贊成或反對該等提呈之決議案作出知情決定。

2. 有關新代建及增值服務框架協議的持續關連交易

茲引述本公司日期為2024年7月19日的公告，內容有關本公司與最終控股股東訂立代建及增值服務框架協議。慮及代建及增值服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年10月31日，本公司與最終控股股東訂立新代建及增值服務框架協議，以重續該等持續關連交易，據此，本公司同意向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務。新代建及增值服務框架協議自2025年1月1日起至2026年12月31日止，有效期為兩年，惟須經獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。

根據新代建及增值服務框架協議，本集團可向最終控股股東的關聯公司提供的服務如下：

- **代建服務**：為最終控股股東的關聯公司提供的房地產代建相關服務，包括但不限於為房地產項目開發建設、策劃及銷售全過程代理等提供的各項專業服務。
- **代建業務運營管理服務**：為最終控股股東的關聯公司提供的旨在提高運營效率，降低經營成本並增加營業利潤的所有服務，包括但不限於為房地產項目開發建設、策劃及銷售全過程代理等提供的各項專業運營管理服務。

- **其他增值服務**：為最終控股股東的關聯公司提供的其他有關代建的增值服務，包括但不限於品牌授權等。

(a) 定價

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

- **就代建服務及代建業務運營管理服務而言**：(i)代建項目類型及位置；(ii)服務範圍及質量。代建服務及代建運營管理服務的品質包括多個方面，如達到項目進度目標、實現成本控制目標、實現市場推廣目標、管理風險及提升客戶體驗等。由於客戶對品質的需求各異，本集團需要在營運管理、成本採購及市場推廣人員方面投入不同程度的成本，從而影響定價；(iii)預計成本及開支(包括但不限於人工、耗材、管理費及行政開支(經考慮所需員工人數、所需特定技能或資格、地區適用最低薪資等因素))；及(iv)目標利潤率(經參考處於可見未來人工成本上升後的未來盈利能力)等因素。
- **就其他增值服務而言**：(i)其他增值服務的性質及位置；(ii)其他增值服務的品牌、規模及位置；(iii)其他增值服務的建築面積；及(iv)運營成本，如原材料、勞務成本以及行政開支(經考慮所需員工人數、所需特定技能或資格及地區適用最低薪資等因素)等因素。

倘本公司日後向獨立第三方提供新代建及增值服務框架協議項下擬提供的類似服務，則向最終控股股東的關聯公司收取的價格將與現行市價保持一致，且不遜於同期向獨立第三方收取的價格。

董事會函件

(b) 歷史年度上限及歷史交易金額

本集團根據代建及增值服務框架協議於2024年7月19日至2024年12月31日期間向最終控股股東的關聯公司提供／將提供的代建及相關服務及其他增值服務的歷史年度上限為人民幣16,900,000元。

最終控股股東的關聯公司根據代建及增值服務框架協議於2024年7月19日至2024年9月30日期間支付予本集團的實際費用達人民幣1,150,887.69元，該金額全部來自代建服務及代建業務運營管理服務。於2024年7月19日至2024年9月30日期間，使用率相對較低，針對建議年度上限人民幣16,900,000元的歷史交易金額總計為人民幣1,150,887.69元，主要由於本集團預期於2024年底前根據項目合約之一確認大部分費用約人民幣8,000,000元。該項目合約涉及一家最終控股股東的關聯公司委託本集團於2024年為若干住宅開發項目提供代管及其他服務（「**2024年項目**」）。根據2024年項目的合約條款，其項下擬定的服務費應於合約期結束時一次結清。於最後實際可行日期，董事會確認本公司於代建及增值服務框架協議項下的歷史交易金額並未超過歷史年度上限。

(c) 截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年的建議年度上限及釐定基準

| | 截至2025年 12月31日止 年度的建議 年度上限 (人民幣千元) | 截至2026年 12月31日止 年度的建議 年度上限 (人民幣千元) |
|----------------------------|--|--|
| 最終控股股東的關聯公司應付予 本集團的費用總額 | <u>50,000</u> | <u>50,000</u> |

董事會函件

上述最終控股股東的關聯公司應付予本集團截至2025年及2026年12月31日止兩個年度的費用的年度上限經參考以下各項釐定：

- **就代建服務及代建業務運營管理服務而言：**估計於2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就代建服務及代建業務運營管理服務應付予本集團的費用總額將分別不超過人民幣35,000,000元及人民幣30,000,000元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)於2024年7月19日至2024年9月30日期間代建服務及代建業務運營管理服務的歷史交易金額及於2024年7月19日至2024年12月31日期間代建服務及代建業務運營管理服務的估計交易金額；(ii)預計成本及開支(包括但不限於人工、耗材、管理費及行政開支(經考慮所需員工人數、所需特定技能或資格、地區適用最低薪資等因素))；(iii)最終控股股東的關聯公司根據現有合約委聘本集團提供代建服務及代建業務運營管理服務的項目情況。新代建及增值服務框架協議項下擬提供服務的費用之付款乃根據項目進度目標而釐定。根據現有項目的進度，預計最終控股股東的關聯公司於2025年就代建服務及代建業務運營管理服務的應付交易金額將約為人民幣8,000,000元。由於現有項目接近竣工，預計於2026年該等服務的估計交易金額將約為人民幣4,000,000元；及(iv)最終控股股東的關聯公司未來可能新增的委聘項目。根據最終控股股東的關聯公司的發展計劃，本集團預計可從最終控股股東的關聯公司取得若干新增的委聘項目。因此，就預期新項目而言，估計最終控股股東的關聯公司於2025年及2026年就代建服務及代建業務運營管理服務的應付交易金額將分別約為人民幣27,000,000元及人民幣26,000,000元。

- **就其他增值服務而言：**估計於2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就其他增值服務應付予本集團的費用總額將分別不超過人民幣15,000,000元及人民幣20,000,000元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)於2024年7月19日至2024年9月30日期間其他增值服務的歷史交易金額及於2024年7月19日至2024年12月31日期間其他增值服務的估計交易金額；(ii)運營成本，如原材料、勞務成本以及行政開支(經考慮所需員工人數、所需特定技能或資格及地區適用最低薪資等因素)；(iii)最終控股股東的關聯公司根據現有合約委聘本集團提供其他增值服務的項目情況；及(iv)最終控股股東的關聯公司未來可能新增的委聘項目。根據最終控股股東的關聯公司的發展計劃，就上述預期新項目而言，預期最終控股股東的關聯公司於2025年及2026年就其他增值服務的應付交易金額將分別約為人民幣15,000,000元及人民幣20,000,000元。

(d) 內部控制

為確保新建及增值服務框架協議項下有關擬進行持續關連交易的條款屬公平合理及按一般商務條款或更佳條款進行，本公司已採用下列內部控制程序：

- 本公司已採納及實施一套關連交易管理制度。根據該制度，審核委員會負責就關連交易對相關法律及法規、本公司政策及上市規則的遵守情況進行檢討。此外，審核委員會、董事會及本公司其他內部部門(包括但不限於財務部門以及合規及法律部門)共同負責對關連交易框架協議項下的條款(特別是各協議下的定價政策及年度上限的公平性)進行評估；
- 審核委員會、董事會及本公司其他內部部門亦會定期監察新建及增值服務框架協議的履行情況及交易更新情況(每半年1次，一年至少2次)。此外，本公司管理層亦會定期審閱新建及增值服務框架協議的定價政策。本公司財務部門將就已發生的有關新建及增值服務框架協議之關連交易金額編製季

度統計數據，以確保交易金額不超過年度上限。本公司財務部門將負責定期監察新代建及增值服務框架協議項下擬進行之持續關連交易，以確保將不會超過年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附屬協議將導致合約收入總額超過年度上限，本集團將不再訂立有關協議；

- 在訂立任何單獨附屬協議前，本公司法律部門、財務部門及營運部門等各部門人員將審閱及評估交易的具體條款及條件，以確保其與新代建及增值服務框架協議一致。在該內部審閱過程中，相關人員將審查(其中包括)(a)訂約方的資料；(b)協議條款；(c)本集團根據協議將提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合定價政策，以確保本集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；
- 本公司獨立非執行董事及核數師將對新代建及增值服務框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認書，以確保交易根據上市規則第14A.55及14A.56條按協議條款、以一般商務條款或更佳條款及根據相關定價政策進行；及
- 於考慮本集團提供予關連人士的服務之服務費時，本集團將持續研究現行市況及慣例，以確保經雙方商業磋商後關連人士獲提供的定價及條款屬公平合理。於評估本集團提供的定價及條款時，本集團將取得至少三個市場的參考資料。

3. 訂立新代建及增值服務框架協議的理由及裨益

通過最終控股股東的關聯公司與本集團有關提供代建、代建業務運營管理服務及其他增值服務的持續合作，將協助本集團於代建業務領域的穩步發展。

董事(包括其意見列載於本通函「獨立董事委員會函件」的獨立非執行董事)認為，新代建及增值服務框架協議項下擬進行的持續關連交易乃按一般商務條款或更佳條款訂立並於本集團日常及一般業務過程中進行，其中所載條款及條件及建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

4. 有關訂約方之資料

本集團是一家物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，為中高端住宅物業及商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。

鄒康先生及鄒健女士為本公司控股股東，鄒康先生亦為非執行董事。

5. 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，鄒康先生及鄒健女士為本公司控股股東(鄒康先生亦為非執行董事)，故根據上市規則，彼等均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新代建及增值服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易之建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤比率除外)按年計算超過5%，且新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限超過10,000,000港元，故新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易及新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年的建議年度上限向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

鄒康先生(非執行董事及最終控股股東之一)已就批准新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，出席董事會會議的董事概無於相關董事會決議案中擁有重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

6. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第40至42頁。會上將提呈一項普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准新代建及增值服務框架協議項下的條款及其項下擬進行的交易及新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限。股東特別大會將於2024年12月19日(星期四)上午十時正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14A.70條，於新代建及增值服務框架協議中擁有重大權益的任何關連人士及任何股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。於2021年5月11日，鄒康先生及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)及鄒健女士各自均被視為於389,673,000股份(約佔本公司已發行股本總額的62.82%)中擁有權益。因此，鄒康先生及鄒健女士及彼等各自聯繫人(包括Sky Donna及Pengna Holding)各自須於股東特別大會上就有關新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行交易及建議年度上限總額的決議案放棄投票。對於任何根據上市規則需要股東批准的事項，除非法律要求按照實益擁有人的指示進行投票，且該指示已經發出，否則本公司於

董事會函件

2023年12月22日所採納並於2024年5月20日修訂的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)的受託人(「受託人」)應就其各自於最後實際可行日期在股份獎勵計劃項下持有的所有未歸屬股份放棄投票。因此，受託人將於股東特別大會上就提呈的決議案放棄投票。

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，其他股東概無於新建及增值服務框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故其他股東概毋須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

為確定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於2024年12月16日(星期一)至2024年12月19日(星期四)(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12月13日(星期四)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。

股東特別大會適用的代表委任表格已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15至16頁所載獨立董事委員會函件及(ii)本通函第17至32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，內容有關新代建及增值服務框架協議及截至2025年及2026年12月31日止兩個年度的年度上限及獨立財務顧問達致有關意見所考慮的主要因素及理由。

董事會(包括獨立董事委員會)經考慮獨立財務顧問的意見後認為，新代建及增值服務框架協議的條款乃經公平磋商協定，新代建及增值服務框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商務條款或更佳條款訂立。新代建及增值服務框架協議的條款及建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

董事會推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成與新代建及增值服務框架協議及截至2025年及2026年12月31日止兩個年度的年度上限有關的普通決議案。

8. 其他資料

閣下亦敬請垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
德商產投服務集團有限公司
董事長、行政總裁兼執行董事
張志成
謹啟

2024年11月29日



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

敬啟者：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司之日期為2024年11月29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，以考慮新建及增值服務框架協議及截至2025年及2026年12月31日止兩個年度之建議年度上限(有關詳情載於通函)，並就此向獨立股東提供建議。新百利融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等謹請閣下垂注(i)通函第4至14頁所載之董事會函件；及(ii)通函第17至32頁所載之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其中載有其就新建及增值服務框架協議及截至2025年及2026年12月31日止兩個年度之建議年度上限提供的意見。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件所述之其考慮的因素及理由及其意見，吾等認為，(i)新建及增值服務框架協議的條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理；及(ii)協議項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上就新代建及增值服務框架協議及截至2025年及2026年12月31日止兩個年度之建議年度上限提呈的普通決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

方利強先生

陳滌先生

嚴洪先生

謹啟

2024年11月29日

獨立財務顧問函件

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



新百利融資有限公司

香港

皇后大道中29號

華人行

20樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任就新建及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2024年11月29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2024年7月19日， 貴公司就代建服務及增值服務與最終控股股東訂立代建及增值服務框架協議。由於代建及增值服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年10月31日（交易時段後）， 貴公司與最終控股股東訂立新建及增值服務框架協議，以重續該等持續關連交易，據此， 貴公司同意向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務，自2025年1月1日起至2026年12月31日止，為期兩年。

於最後實際可行日期，鄒康先生及鄒健女士為 貴集團控股股東（鄒康先生亦為非執行董事），故根據上市規則，彼等均為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新建及增值服務框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於有關新建及增值服務框架協議項下擬進行交易之年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤比率除外)按年計算超過5%，且該等交易的建議年度上限超過10,000,000港元，故新建及增值服務框架協議項下擬進行的該等交易須遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生)組成的獨立董事委員會，以就新建及增值服務框架協議項下擬進行的交易及截至2025年及2026年12月31日止兩個年度的年度上限向獨立股東提供意見。吾等(新百利融資有限公司)已就此獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、鄒康先生、鄒健女士或彼等各自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；(ii) 貴公司日期為2024年1月4日之通函所界定及披露的有關物業服務框架協議及其項下擬進行的交易之持續關連交易；及(iii) 貴公司日期為2024年1月31日之通函所界定及披露的有關債務清償協議之須予披露及關連交易獲委任為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問外， 貴集團與吾等並無委聘關係。除就上述過往委聘及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、鄒康先生、鄒健女士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，吾等認為有資格就新建及增值服務框架協議及截至2026年12月31日止兩個年度的年度上限提供獨立意見。

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2022年12月31日止年度之年度報告(「**2022年年報**」)、截至2023年12月31日止年度之年度報告(「**2023年年報**」)以及 貴公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告(「**2024年中報**」)；(ii) 貴公司日期為2024年10月31日之公告，內容有關(其中包括)新建及增值服務框架協議項下的持續關連交易及建議年度上限；及(iii)通函所載的其他資料。此外，吾等已尋求及收到 貴公司確認吾等獲提供之資料及所發表之意見並無遺漏重大事實，且於所有重大方面均無誤導成分。吾等認為，

獨立財務顧問函件

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、鄒康先生、鄒健女士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. 貴公司的資料

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。摘錄自2023年年報及2024年中報之 貴集團截至2022年及2023年12月31日止年度及截至2023年及2024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 | |
|----------|-------------|---------|-------------|---------|
| | 2024年 | 2023年 | 2023年 | 2022年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (經審核) | (經審核) |
| 收益 | 203,117 | 148,750 | 339,937 | 267,270 |
| 毛利 | 62,433 | 45,186 | 91,229 | 94,671 |
| 母公司擁有人應佔 | | | | |
| 年內／期內利潤 | 21,410 | 17,860 | 39,205 | 33,596 |

截至2022年及2023年12月31日止兩個年度

截至2022年及2023年12月31日止年度， 貴集團分別錄得收益約人民幣267.3百萬元及約人民幣339.9百萬元，增長約27.2%，主要由於住宅物業的物業管理服務增加，在管建築面積由截至2022年12月31日的約8.2百萬平方米增加至截至2023

年12月31日的約8.8百萬平方米。在管物業數目亦由截至2022年12月31日的57個增加至截至2023年12月31日的81個。截至2023年12月31日止年度，貴集團啟動寫字樓及產業園運營管理分部業務，於2023年貢獻收益約人民幣44.9百萬元。

截至2022年及2023年12月31日止年度，貴集團的毛利分別約為人民幣94.7百萬元及人民幣91.2百萬元，減少約3.6%。誠如2023年年報所披露，2023年的毛利率約為26.8%，較2022年減少約8.6個百分點，主要由於(i)物業品質服務提升的成本投入；及(ii)寫字樓及產業園運營管理起步階段成本費用投入。

截至2022年及2023年12月31日止年度，貴集團母公司擁有人應佔利潤分別約為人民幣33.6百萬元及人民幣39.2百萬元。該增加主要由於2023年下半年貴公司積極採取長賬齡應收款管理動作，部分減值撥備撥回。

截至2023年及2024年6月30日止六個月

截至2023年及2024年6月30日止六個月，貴集團分別錄得收益約人民幣148.8百萬元及約人民幣203.1百萬元，增長約36.5%。誠如2024年中報所披露，收益增加主要是由於物業服務管理面積增加以及運營的寫字樓整體出租率提升所致。截至2023年及2024年6月30日止六個月內，物業服務產生的收益分別為人民幣104.3百萬元及人民幣124.7百萬元。貴集團寫字樓及產業園運營管理收入達人民幣42.0百萬元，佔貴集團整體收入的20.7%，相較於截至2023年6月30日止六個月人民幣12.6百萬元增加234.1%。

截至2023年及2024年6月30日止六個月，貴集團的毛利分別約為人民幣45.2百萬元及人民幣62.4百萬元，增長約38.1%。2024年上半年的毛利率約為30.7%，較2023年同期增加約0.3個百分點，主要由於(誠如2024年中報所披露)物業服務管理面積增加帶來的規模效應以及對現有項目的精益管理。

獨立財務顧問函件

截至2023年及2024年6月30日止六個月，貴集團母公司擁有人應佔利潤分別約為人民幣17.9百萬元及人民幣21.4百萬元，增加約19.6%。該增加主要由於(i)上述毛利增加；及(ii)貿易應收款項減值虧損撥備減少，部分由行政開支及利息開支增加所抵銷。

摘錄自2023年年報及2024年中報之 貴集團於2022年及2023年12月31日及2024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 | |
|------|---------|---------|---------|
| | 2024年 | 2023年 | 2022年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (經審核) | (經審核) |
| 總資產 | 805,928 | 845,285 | 450,123 |
| 總負債 | 533,855 | 532,683 | 151,476 |
| 資產淨值 | 272,073 | 312,602 | 298,647 |

貴集團的總資產由2022年12月31日的約人民幣450.1百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣845.3百萬元，總負債由2022年12月31日的約人民幣151.5百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣532.7百萬元。此乃主要由於 貴公司於2023年為啟動寫字樓及產業園運營管理業務而訂立各種租賃協議，導致投資物業由2022年12月31日的約人民幣2.8百萬元增加至2023年12月31日的約人民幣250.7百萬元，租賃負債由2022年12月31日的零增加至2023年12月31日的約人民幣256.8百萬元。

於2024年6月30日，貴集團的總資產約為人民幣805.9百萬元，主要包括：(i)投資物業約人民幣241.3百萬元；(ii)貿易應收款項約人民幣162.3百萬元；及(iii)現金及現金等價物約人民幣132.1百萬元。於2024年6月30日，貴集團總負債約為人民幣533.9百萬元，主要包括：(i)租賃負債約人民幣254.2百萬元；(ii)其他應付款項及應計費用約人民幣159.6百萬元；及(iii)合約負債約人民幣55.4百萬元。

於2024年6月30日及2023年12月31日，貴集團的資產淨值分別約為人民幣272.1百萬元及人民幣312.6百萬元。資產淨值的減少主要由於截至2024年6月30日止六個月內股份購回導致現金及現金等價物由2023年12月31日的約人民幣210.1百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣132.1百萬元。

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

1.2. 最終控股股東之資料

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

2. 訂立新建及增值服務框架協議的理由及裨益

誠如貴公司日期為2024年7月19日內容有關訂立代建及增值服務框架協議的公告所載，於收購（「收購事項」）四川德商智慧綠色置業有限公司（「德商智慧綠色置業」）的100%股權後，德商智慧綠色置業目前向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務，貴公司有望涉足代建業務領域。因此，貴公司及最終控股股東訂立代建及增值服務框架協議，以規管相關持續關連交易。由於代建及增值服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，貴公司訂立新建及增值服務框架協議以延長該等協議期限。誠如董事會函件所述，通過最終控股股東的關聯公司與貴集團有關提供代建服務、代建業務運營管理服務及其他增值服務的持續合作，將協助貴集團於代建業務領域的穩步發展。

經考慮上述及以下事實，(i)新建及增值服務框架協議之主要條款乃按一般商業條款訂立（誠如下文「3. 新建及增值服務框架協議之主要條款」一節所述）；(ii)新建及增值服務框架協議項下擬進行之交易可為貴集團帶來收入；(iii)新建及增值服務框架協議並無限制貴集團向其他客戶提供服務，而貴集團可以靈活與最終控股股東的關聯公司開展業

務；及(iv)為確保向最終控股股東的關聯公司提供物業管理服務及其他增值服務而採取內部控制措施乃按照彼等條款及條件所進行(誠如下文「5.內部控制措施」一節所述)，吾等同意董事的意見，即新建及增值服務框架協議項下擬進行的持續關連交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 新建及增值服務框架協議之主要條款

下文載列新建及增值服務框架協議之主要條款：

訂約方 ： 貴公司

最終控股股東鄒康先生及鄒健女士

日期 ： 2024年10月31日

期限 ： 2025年1月1日至2026年12月31日(包括首尾兩日)

服務 ： 根據新建及增值服務框架協議， 貴集團可向最終控股股東的關聯公司提供的服務如下：

- **代建服務**：最終控股股東的關聯公司提供的房地產代建相關服務，包括但不限於為房地產項目開發建設、策劃及銷售全過程代理等提供的各項專業服務。
- **代建業務運營管理服務**：為最終控股股東的關聯公司提供的、旨在提高運營效率，降低經營成本並增加營業利潤的所有服務，包括但不限於為房地產項目開發建設、策劃及銷售全過程代理等提供的各項專業運營管理服務。

- **其他增值服務**：為最終控股股東的關聯公司提供的其他有關代建的增值服務，包括但不限於品牌授權等。

定價：貴集團就提供服務收取的價格將由相關訂約方公平磋商或透過公開招標程序(視情況而定)釐定，其中計及以下各項：

- **就代建服務及代建業務運營管理服務而言**：(i)代建項目類型及位置；(ii)服務範圍及質量。代建服務及代建運營管理服務質量包括多個方面，如達到項目進度目標、實現成本控制目標、實現市場推廣目標、管理風險及提升客戶體驗等。由於客戶對品質的需求各異，貴集團需要在營運管理、成本採購及市場推廣人員方面投入不同程度的成本，從而影響定價；(iii)預計成本及開支(包括但不限於人工、耗材、管理費及行政開支(經考慮所需員工人數、所需特定技能或資格、地區適用最低薪資等因素))；及(iv)目標利潤率(經參考慮於可見未來人工成本上升後的未來盈利能力)等因素。
- **就其他增值服務而言**：(i)其他增值服務的性質及位置；(ii)其他增值服務的品牌、規模及位置；(iii)其他增值服務的建築面積；及(iv)運營成本，如原材料、勞務成本以及行政開支(經考慮所需員工人數、所需特定技能或資格及地區適用最低薪資等因素)等因素。

倘貴公司日後向獨立第三方提供新代建及增值服務框架協議項下擬提供的類似服務，則向最終控股股東的關聯公司收取的價格將與現行市價保持一致，且不遜於同期向獨立第三方收取的價格。

吾等對新建及增值服務框架協議條款的評估

誠如上文「2. 訂立新建及增值服務框架協議的理由及裨益」一段所載列，訂立新建及增值服務框架協議旨在延長將於2024年12月31日屆滿的代建及增值服務框架協議的期限，以使 貴集團能夠持續保持與最終控股股東的關聯公司的合作關係，從而支持 貴集團於代建業務領域的發展。據 貴公司管理層告知，除年度上限及期限外，新建及增值服務框架協議之主要條款與代建及增值服務框架協議大致相同。

據 貴公司管理層告知， 貴公司並無向獨立第三方提供類似新建及增值服務框架協議項下擬提供的服務。吾等已獲得並審閱現有項目合約（「現有項目」），並留意到該等合約均於收購事項前由德商智慧綠色置業與最終控股股東的關聯公司之間簽訂。經考慮將予提供服務的範圍，吾等亦已審閱各現有項目的歷史收入，並留意到該等金額通常與開發項目規模相關。吾等進一步留意到，截至2023年12月31日止年度，德商智慧綠色置業（主要從事代建及增值服務框架協議項下擬提供的服務）的整體毛利率超過20%。於2024年7月19日至2024年10月31日期間，根據 貴公司未經審核財務資料， 貴公司於代建及增值服務框架協議項下錄得的毛利率低於德商智慧綠色置業截至2023年12月31日止年度錄得的毛利率，主要由於2024年項目（定義見下文）的影響所致，該項目的費用預計將根據合約條款於年底前確認。經計及2024年項目的收入， 貴公司預期於代建及增值服務框架協議的整個期限內，整體毛利率將不低於20%。吾等已於聯交所網站上進行研究，並確定兩家於聯交所主板上市，主要從事代建行業的公司，分別為綠城管理控股有限公司（股份代號：9979）（「綠城」）及中原建業有限公司（股份代號：9982）（「中原」）。由於中原的股份自2024年4月2日起暫停買賣，且近期財務資料無法查看，吾等已將其排除於分析之外。根據綠城截至2023年12月31日止年度的年度報告及截至2024年6月30日止六個月的中期報告，吾等注意到，其於截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月分別錄得毛利率約52.2%及51.5%。據 貴

獨立財務顧問函件

公司管理層告知，與綠城的整體毛利率相比，根據代建及增值服務框架協議的歷史毛利率較低，乃主要由於(i)綠城的經營規模明顯較大，截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月的收益分別約為人民幣33億元及人民幣17億元，可實現更大的規模經濟；及(ii) 貴集團於2024年7月進行收購事項後，方開始涉足代建業務領域。考慮到潛在業務前景以及代建及增值服務框架協議的預期毛利率與 貴集團截至2023年12月31日止年度的整體毛利率約26.8%相當，吾等同意 貴公司的觀點，即該毛利率屬可接受。

如上文所述， 貴集團根據新代建及增值服務框架協議收取的服務提供價格，乃經計及預期產生的各項成本後釐定。誠如 貴公司管理層告知，由於根據新代建及增值服務框架協議向最終控股股東的關聯公司提供服務所涉及的成本很大程度上與項目規模相關，因此，在釐定 貴集團將取得的各個項目的收費時， 貴集團將考慮根據發展項目的規模估計的成本，並採用合理的利率。 貴公司在釐定利率時，將考慮 貴集團過往交易的利率、現行市況及慣例，包括業內其他服務供應商的市價／利率(如有)，以確保屬公平合理。

獨立財務顧問函件

鑒於(i)新代建及增值服務框架協議並無限制 貴集團向其他客戶(包括獨立第三方)提供類似服務，而 貴集團可以靈活與最終控股股東的關聯公司開展業務；(ii)新代建及增值服務框架協議項下擬進行的交易可為 貴集團帶來收入；及(iii)在考慮相關項目的規模具有合理利率的情況下，新代建及增值服務框架協議項下擬提供的服務將收取的費用已計及各項成本，吾等認為，新代建及增值服務框架協議之主要條款乃按一般商業條款訂立，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

於2024年7月19日至2024年12月31日期間的歷史年度上限及於2024年7月19日至2024年9月30日期間的歷史交易金額載列如下：

| | 於2024年7月19日至 2024年12月31日期間 人民幣千元 |
|-----------------------|--|
| 代建及相關服務及其他增值服務的歷史交易金額 | 1,151 (附註) |
| 現有年度上限 | 16,900 |

附註： 歷史交易金額乃基於於2024年7月19日至2024年9月30日期間的金額。

誠如董事會函件所載，於2024年7月19日至2024年9月30日期間，使用率相對較低，針對建議年度上限人民幣16,900,000元的歷史交易金額總計為人民幣1,150,887.69元，主要由於 貴集團預期於2024年底前根據項目合約之一確認大部分費用約人民幣8百萬元。該項目合約涉及一家最終控股股東的關聯公司委託 貴集團於2024年為若干住宅開發項目提供代管及其他服務(「2024年項目」)。根據2024年項目的合約條款，其項下擬定的服務費應於合約期結束時一次結清。

4.2. 建議年度上限

於截至2026年12月31日止兩個年度向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務的建議年度上限金額分別如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------|-------------|--------|
| | 2025年 | 2026年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 最終控股股東的關聯公司 | | |
| 應付予 貴集團的總金額 | 50,000 | 50,000 |

誠如董事會函件所載，截至2025年及2026年12月31日止年度的建議年度上限乃參照最終控股股東的關聯公司就(a)代建服務及代建業務運營管理服務應付 貴集團的費用估計金額分別不超過人民幣35百萬元及人民幣30百萬元，及(b)其他增值服務應付 貴集團的費用估計金額分別不超過人民幣15百萬元及人民幣20百萬元而釐定。該等估計乃經計及(i)2024年7月19日至2024年9月30日的歷史交易金額及於2024年7月19日至2024年12月31日期間與代建業務相關的估計交易金額；(ii)提供各類服務所涉及的預估成本及開支；(iii)最終控股股東的關聯公司根據現有合約委託 貴集團項目的狀況；及(iv)最終控股股東的關聯公司的未來擬議開發項目及計劃而達致。

儘管於2024年7月19日至2024年9月30日期間(約2.5個月期間)的歷史交易金額約為人民幣1.2百萬元，根據吾等對現有項目合約的審查，吾等注意到根據合約條款， 貴集團預計於年底前將就其中一份合約確認一筆大額費用的金額約人民幣8百萬元。該合約涉及最終控股股東的關聯公司委聘德商智慧綠色置業於2024年為最終控股股東的關聯公司擁有的若干住宅開發項目提供委託管理服務及其他增值服務(即2024年項目)。

獨立財務顧問函件

根據2024年項目合約條款，服務費將於合約期滿時一次性支付。經考慮於該合約中將確認的費用以及其他現有項目後，貴集團預計將於年底前增加使用於2024年7月19日至2024年12月31日期間的現有年度上限。截至2025年及2026年12月31日止各年度的建議年度上限為人民幣50百萬元，較2024年7月19日至2024年12月31日期間的年度上限按比例增加約35.6%。據吾等了解，有關增加主要為滿足經考慮最終控股股東的關聯公司的未來擬議開發項目及計劃後，貴集團於新代建及增值服務框架協議期限內將取得的額外項目。吾等注意到，貴集團已從最終控股股東的關聯公司獲得有關其2025年及2026年發展計劃的資料，預測貴集團可能獲得的新項目的交易金額。吾等已獲得並審查有關預測，並已與貴公司商討其假設及依據。貴公司自最終控股股東得知，其2025年及2026年的若干新項目可能需要新代建及增值服務框架協議項下擬提供的服務。貴公司預計將獲得其中若干項目，並根據預期規模以及現有項目條款或市場情況，估算這些項目的預期交易金額。如2023年年報所述，貴集團於2020年至2023年收益的三年複合年增長率約為38.5%。鑒於貴集團收益的強勁歷史增長率，吾等認為新代建及增值服務框架協議項下的交易金額的預期增長屬合理。

基於上文所述及吾等對制定建議年度上限之相關計算之審閱，吾等認為，新代建及增值服務框架協議各自之建議年度上限乃根據合理估計及經審慎周詳考慮後釐定。經計及建議年度上限為貴集團與最終控股股東的關聯公司開展業務提供靈活性，吾等認為該等建議年度上限就獨立股東而言而言屬公平合理。

5. 內部控制措施

誠如董事會函件所載，貴公司已採納多項內部監控措施以確保新代建及增值服務框架協議項下擬進行的交易按其規管條款進行，包括(其中包括)(i)審核委員會審閱關連交易就適用規則及規例的遵守情況；(ii)貴公司財務部門監察年度上限未超額情況，其中將就已發生之交易金額編製季度統計數據；(iii)貴公司各部門聯合審閱及評估任何單獨附屬協議的條款及條件；(iv)貴公司管理層定期審閱新代建及增值服務框架協議的定價政策；及(v)持續研究現行市場狀況及慣例，以確保經雙方商業磋商後關連人士獲提供的定價及條款屬公平合理，並至少參考三份市場資料。

吾等已與貴公司管理層進行商討，並注意到貴公司已就根據代建及增值服務框架協議進行的交易遵守上述內部控制措施。具體而言，最終控股股東於物色供應商以提供代建及其他增值服務時，可不時透過公開招標及報價獲取市場信息，鑒於貴公司與最終控股股東的關係，貴公司能及時了解現行市況及行業慣例。

貴集團內部控制措施之詳情載於董事會函件「2.有關新代建及增值服務框架協議的持續關連交易 — (d)內部控制」一節。

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

- (a) 獨立非執行董事每年須審閱新代建及增值服務框架協議項下擬進行的交易並於年報中確認所訂立交易：
 - (i) 乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立；
 - (ii) 按一般商業條款或更佳條款訂立；及
 - (iii) 根據其規管協議，以公平合理並符合股東整體利益的條款訂立；

獨立財務顧問函件

- (b) 貴公司核數師須每年向董事會發出函件，確認彼等是否注意到有任何事宜導致彼等相信新代建及增值服務框架協議項下擬進行的交易：
- (i) 尚未得到董事會批准；
 - (ii) 於各重大方面不符合 貴公司定價政策規定；
 - (iii) 在各重大方面均無遵照規管相關協議的相關協議訂立；及
 - (iv) 已超逾相關年度上限；
- (c) 貴公司須允許，並確保新代建及增值服務框架協議的对手方允許 貴公司核數師可充分獲得彼等的記錄，以便就新代建及增值服務框架協議項下擬進行的交易進行報告；及
- (d) 倘 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師不能按要求的確認有關事項， 貴公司須及時知會聯交所並發佈公告。聯交所可要求 貴公司重新遵守公告及股東批准的規定，並可提出額外條件。

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

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

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

此 致

列位獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁文豪
謹啟

2024年11月29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20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，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述的登記冊內；或(c)根據上市規則附錄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：

於股份及相關股份權益

| 董事姓名 | 身份／權益性質 | 所持股份／ 相關股份總數 ⁽¹⁾ | 於最後實際 可行日期佔 本公司股權 概約百分比(%) ⁽¹⁾ |
|-------|---|--------------------------------|--|
| 鄒康先生 | 於受控法團的權益； 與另一人士共同持有的 權益 ⁽²⁾ 及 ⁽³⁾ | 389,673,000 (L) | 62.82% |
| 張志成先生 | 於受控法團的權益 ⁽⁴⁾ | 22,500,000 (L) | 3.63% |
| 萬虹女士 | 實益擁有人；信託受益人 ⁽⁵⁾ | 3,540,037 (L) | 0.57% |
| 邵家楨先生 | 實益擁有人；信託受益人 ⁽⁶⁾ | 6,128,155 (L) | 0.99% |
| 柳軍先生 | 實益擁有人；信託受益人 ⁽⁷⁾ | 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。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，各控股股東，即Sky Donna(由鄒康先生全資擁有)、鄒康先生、Pengna Holding(由鄒健女士全資擁有)及鄒健女士被視為於本公司的62.82%已發行股本中擁有權益。
- (3) 鄒康先生擁有權益的該等389,673,000股股份包括(i)Sky Donna(鄒康先生全資擁有的公司)持有的372,393,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒康先生被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒康先生為鄒健女士的一致行動人士，鄒康先生被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 該等22,500,000股股份由Zhiyu Holding Limited持有，而Zhiyu Holding Limited的已發行股份由張志成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張志成先生將被當作於Zhiyu Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (5) 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股股份及其獲授予的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。
- (6) 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股股份及其獲授予的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。
- (7) 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股股份及其獲授予的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，概無董事或本公司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(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

| 主要股東姓名／名稱 | 身份／權益性質 | 所持股份／ 相關股份總數 ⁽¹⁾ | 於最後實際 可行日期佔 本公司股權 概約百分比(%) ⁽¹⁾ |
|----------------|--|--------------------------------|--|
| Sky Donna | 實益擁有人；與另一人士 共同持有的權益 ⁽²⁾ 及 ⁽³⁾ | 389,673,000 (L) | 62.82% |
| 鄒健女士 | 閣下所控制的法團權益； 與另一人士共同持有的 權益 ⁽⁴⁾ | 389,673,000 (L) | 62.82% |
| Pengna Holding | 實益擁有人；與另一人士 共同持有的權益 ⁽⁴⁾ | 389,673,000 (L) | 62.82% |

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。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2023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，概無董事於本集團任何成員公司自2023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. 董事於合約或安排的權益

除董事於以下各項的權益外：

- (i) 新建及增值服務框架協議；
- (ii) 代建及增值服務框架協議。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月19日的公告；及
- (iii) 本公司與鄒康先生及鄒健女士訂立日期為2023年12月7日的物業服務框架協議，據此，本公司同意向鄒康先生及／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，為期三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年1月4日的通函。

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。

8. 董事於主要股東之職位

於最後實際可行日期，就董事所知，除非執行董事鄒康先生亦分別擔任Sky Donna及Pengna Holding董事外，概無董事於在本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司的權益或淡倉的公司中擔任董事或僱員。

9. 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。

10. 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 |

上述專家為本公司及其關連人士的獨立第三方。

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

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本公司或本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(無論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即編製本公司最近期已刊發經審核財務報表的日期)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問提供截至本通函日期的函件及推薦建議，以供載入本通函。

11. 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。

12. 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) 新代建及增值服務框架協議；及
- (b) 本通函。

股東特別大會通告



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12月19日(星期四)上午十時正假座中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座18樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認新建及增值服務框架協議(定義見本公司日期為2024年11月29日的通函(「該通函」))(包括新建及增值服務框架協議項下的年度上限)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立(一項契據(如適用))及交付有關其他文件及(如必要)對相關文件加蓋本公司印鑑，並採取其認為必要、合適或權宜的所有有關行動或事宜，以實施新建及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易或使之生效或進行與之有關的其他事宜。」

承董事會命

德商產投服務集團有限公司

董事長、行政總裁兼執行董事

張志成

謹啟

香港，2024年11月29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12月17日（星期二）上午十時正前），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12月16日(星期一)至2024年12月19日(星期四)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12月13日(星期五)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、萬虹女士、柳軍先生、邵家楨先生及祝娜女士，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。