

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，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。

閣下如已將名下之德信中国控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



你的生活知己

**DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**德信中国控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

- (1)有關出售目標車位的主要及關連交易；
- (2)有關股權出售事項的主要及關連交易；及
- (3)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27頁。獨立董事委員會函件載於本通函第28至29頁。獨立財務顧問函件載於本通函第30至57頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於2024年6月12日(星期三)上午十時正假座中國浙江省杭州市江干區環站東路588號德信集團10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第89至90頁。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請按照隨附代表委任表格所印備之指示將代表委任表格填妥並盡快將其交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前(即2024年6月10日(星期一)上午十時正之前)交回。送交代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格應視為已撤回。

2024年5月23日

---

## 目 錄

---

	頁碼
釋義 .....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件 .....	28
獨立財務顧問函件 .....	30
附錄一 – 本集團財務資料.....	58
附錄二 – 目標車位及該物業的估值報告.....	63
附錄三 – 一般資料 .....	81
股東特別大會通告 .....	89

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	德信中国控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2019)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「德信影視城」	指	德清莫干山德信影視城開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「德信服務」	指	德信服務集團有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2215)
「德信服務集團」	指	德信服務及其附屬公司的統稱
「董事」	指	本公司董事
「出售目標車位」	指	根據該等地下車位使用權轉讓協議的條款及條件出售目標車位的使用權
「出售事項」	指	出售目標車位及股權出售事項的統稱

---

## 釋 義

---

「生效日期」	指	該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議各自的生效日期，即本公司就出售目標車位及股權出售事項下擬進行的各項交易取得獨立股東批准的日期
「股東特別大會」	指	本公司將於2024年6月12日(星期三)上午十時正假座中國浙江省杭州市江干區環站東路588號德信集團10樓召開的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)該等地下車位使用權轉讓協議、股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，包括但不限於出售目標車位及股權出售事項
「股權出售事項」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件出售目標公司的100%股權
「股權出售完成」	指	完成股權轉讓協議
「股權轉讓協議」	指	盛全物業、德信影視城及目標公司訂立日期為2023年8月24日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州駿德」或「買方A」	指	杭州駿德商業運營管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為德信服務的間接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「該酒店」或「該物業」	指	莫干山雲谷德信開元名庭酒店，位於中國浙江省湖州市德清縣莫干山鎮三莫線66號，其土地使用權已登記於德清縣自然資源和規劃局頒發的房地產所有權證(浙(2021)德清縣不動產權第0024577號)內
「獨立董事委員會」	指	由丁建剛先生及Chen Hengliu先生組成，以就該等地下車位使用權轉讓協議、股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括但不限於出售目標車位及股權出售事項)向獨立股東提供建議而設立的本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，一間可開展《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議及其各自項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除根據上市規則規定須於股東特別大會上就有關批准該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票的股東以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士及獨立於本公司以及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與上述人士概無關連的獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2024年5月21日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「胡先生」	指	胡一平先生，本公司執行董事兼控股股東
「車位租售業務代理服務框架協議」	指	本公司與德信服務訂立日期為2022年6月9日的車位租售業務代理服務框架協議
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.0005美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「盛全物業」或「買方B」	指	德信盛全物業服務有限公司(前稱盛全物業服務股份有限公司)，一間根據中國法律成立的有限公司，為德信服務的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	德清莫干山瑞璟置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期其由德信影視城直接全資擁有
「目標車位」	指	目標資產A、目標資產B、目標資產C及目標資產D的統稱
「目標車位出售完成」	指	完成該等地下車位使用權轉讓協議

---

## 釋 義

---

「終止協議」	指	本公司與德信服務就終止車位租售業務代理服務框架協議所訂立日期為2023年8月24日的協議
「地下車位使用權轉讓協議A」	指	杭州駿德與杭州德昇訂立日期為2023年8月24日的和平德信中心項目地下車位使用權轉讓協議
「地下車位使用權轉讓協議B」	指	杭州駿德與杭州德銀訂立日期為2023年8月24日的銀湖科技園項目地下車位使用權轉讓協議
「地下車位使用權轉讓協議C」	指	杭州駿德與杭州凱樂訂立日期為2023年8月24日的嘉悅府項目地下車位使用權轉讓協議
「地下車位使用權轉讓協議D」	指	杭州駿德與杭州空港訂立日期為2023年8月24日的空港城項目地下車位使用權轉讓協議
「該等地下車位使用權轉讓協議」	指	地下車位使用權轉讓協議A、地下車位使用權轉讓協議B、地下車位使用權轉讓協議C及地下車位使用權轉讓協議D的統稱，各自為一份地下車位使用權轉讓協議
「估值師」	指	本公司委任的獨立專業估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司
「賣方A」或「杭州德昇」	指	杭州德昇置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「賣方B」或「杭州德銀」	指	杭州德銀置業有限公司(前稱杭州網新銀湖置業有限公司)，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「賣方C」或「杭州凱樂」	指	杭州凱樂企業管理有限公司(前稱杭州凱樂投資管理有限公司)，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方D」或「杭州空港」	指	杭州空港置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方A、賣方B、賣方C及賣方D的統稱
「%」	指	百分比



你的生活知己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

德信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

執行董事：

胡一平先生(主席)

費忠敏先生

非執行董事：

胡詩豪先生

獨立非執行董事：

王永權博士

丁建剛先生

Chen Hengliu先生

註冊地址：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國浙江省

杭州市

江干區

環站東路588號

德信集團

香港主要營業地點：

香港

灣仔港灣道26號

華潤大廈

12樓1202室

敬啟者：

- (1)有關出售目標車位的主要及關連交易；
- (2)有關股權出售事項的主要及關連交易；及
- (3)股東特別大會通告

## I. 序言

茲提述本公司日期為2023年8月24日及2023年9月28日的公告，內容有關(其中包括)該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議。本通函之目的為向閣下提供(其中包括)：(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)獨立董事委員會函件，

當中載有其就出售事項向獨立股東提供的意見及推薦建議；(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(v)目標車位及該物業的估值報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)根據上市規則須予披露的其他資料。

## II. 有關出售目標車位的主要及關連交易

於2023年8月24日(交易時段後)，該等賣方(即本公司的附屬公司)與杭州駿德訂立該等地下車位使用權轉讓協議，據此，杭州駿德有條件同意購買及杭州德昇、杭州德銀、杭州凱樂及杭州空港各自均有條件同意出售目標車位的使用權，總代價為人民幣211,435,000元。

該等地下車位使用權轉讓協議的各主要條款載於下文：

### 地下車位使用權轉讓協議A

- 日期 : 2023年8月24日(交易時段後)
- 訂約方 : (1) 杭州駿德(作為買方A)；及  
(2) 杭州德昇(作為賣方A)；
- 標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議A的條款及條件，買方A有條件同意購買及賣方A有條件同意出售位於中國浙江省杭州市拱墅區紹興路與德勝路交匯處和平德信中心指定的250個地下停車位(「**目標資產A**」)的使用權。

---

## 董事會函件

---

目標資產A由賣方A自行建造，故目標資產A無原始收購成本。目標資產A的建築成本約為人民幣44,872,000元。目標資產A的建築工程於2023年3月前後完成，其原擬用作轉售用途而非租賃用途。因此，目標資產A於緊接最後實際可行日期前兩個財政年度並無產生任何收入及淨利潤。

代價及支付條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議A，每個停車位的車位使用權的單位價格介乎人民幣75,000元至人民幣250,000元，目標資產A的總代價(「代價A」)為人民幣52,825,000元，將由買方A按以下方式支付及結算：

- (1) 首期付款：人民幣26,412,500元(即代價A的50%)將於生效日期後5個工作日內轉入賣方A指定的銀行賬戶；及
- (2) 第二期付款：人民幣26,412,500元(即代價A的餘下50%)將於地下車位使用權轉讓協議A的所有先決條件獲達成後5個工作日內轉入賣方A指定的銀行賬戶。

代價基礎 : 代價A乃由買方A與賣方A經公平磋商後達成，並已考慮多項因素，包括但不限於目標資產A的市價、目標資產A的未經審核資產淨值及與估值師的討論。

經考慮上述因素，董事會認為代價A屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

- 先決條件 : 地下車位使用權轉讓協議A完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後,方可作實:
- (i) 本公司已根據上市規則就出售目標車位及其項下擬進行的交易發出相關通函;及
  - (ii) 本公司已就出售目標車位取得一切必要批准(包括但不限於獨立股東的批准)。
- 完成 : 地下車位使用權轉讓協議A完成應在所有先決條件獲達成後於買方A與賣方A協定的日期生效。

### 地下車位使用權轉讓協議B

- 日期 : 2023年8月24日(交易時段後)
- 訂約方 : (1) 杭州駿德(作為買方A);及
- (2) 杭州德銀(作為賣方B);
- 標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議B的條款及條件,買方A有條件同意購買及賣方B有條件同意出售位於中國浙江省杭州市富陽區富閭路與創意路交匯處以西銀湖科技園指定的429個地下停車位(「**目標資產B**」)的使用權。

目標資產B由賣方B自行建造，故目標資產B無原始收購成本。目標資產B的建築成本約為人民幣30,266,000元。目標資產B的建築工程於2020年8月前後完成，其原擬用作轉售用途而非租賃用途。因此，目標資產B於緊接最後實際可行日期前兩個財政年度並無產生任何收入及淨利潤。

代價及支付條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議B，每個停車位的車位使用權的單位價格為人民幣50,000元，目標資產B的總代價(「代價B」)為人民幣21,450,000元，將由買方A按以下方式支付及結算：

(1) 首期付款：人民幣10,725,000元(即代價B的50%)將於生效日期後5個工作日內轉入賣方B指定的銀行賬戶；及

(2) 第二期付款：人民幣10,725,000元(即代價B的餘下50%)將於地下車位使用權轉讓協議B的所有先決條件獲達成後5個工作日內轉入賣方B指定的銀行賬戶。

代價基礎 : 代價B乃由買方A與賣方B經公平磋商後達成，並已考慮多項因素，包括但不限於目標資產B的市價、目標資產B的未經審核資產淨值及與估值師的討論。

經考慮上述因素，董事會認為代價B屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

- 先決條件 : 地下車位使用權轉讓協議B完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後,方可作實:
- (i) 本公司已根據上市規則就出售目標車位及其項下擬進行的交易發出相關通函;及
  - (ii) 本公司已就出售目標車位取得一切必要批准(包括但不限於獨立股東的批准)。
- 完成 : 地下車位使用權轉讓協議B完成應在所有先決條件獲達成後於買方A與賣方B協定的日期生效。

### 地下車位使用權轉讓協議C

- 日期 : 2023年8月24日(交易時段後)
- 訂約方 : (1) 杭州駿德(作為買方A);及
- (2) 杭州凱樂(作為賣方C);
- 標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議C的條款及條件,買方A有條件同意購買及賣方C有條件同意出售位於中國浙江省杭州市臨平區興國路與星辰路交匯處嘉悅府指定的195個地下停車位(「目標資產C」)的使用權。

於2020年12月或前後,目標資產C的原始收購成本為人民幣21,264,750元。由於收購目標資產C乃作轉售用途而非租賃用途,故其於緊接最後實際可行日期前兩個財政年度並未租出,亦無產生任何收入及淨利潤。

---

## 董事會函件

---

代價及支付條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議C，每個停車位的車位使用權的單位價格為人民幣88,000元，目標資產C的總代價(「代價C」)為人民幣17,160,000元，將由買方A按以下方式支付及結算：

(1) 首期付款：人民幣8,580,000元(即代價C的50%)將於生效日期後5個工作日內轉入賣方C指定的銀行賬戶；及

(2) 第二期付款：人民幣8,580,000元(即代價C的餘下50%)將於地下車位使用權轉讓協議C的所有先決條件獲達成後5個工作日內轉入賣方C指定的銀行賬戶。

代價基礎 : 代價C乃由買方A與賣方C經公平磋商後達成，並已考慮多項因素，包括但不限於目標資產C的市價、目標資產C的未經審核資產淨值及與估值師的討論。

經考慮上述因素，董事會認為代價C屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件 : 地下車位使用權轉讓協議C完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

(i) 本公司已根據上市規則就出售目標車位及其項下擬進行的交易發出相關通函；及

(ii) 本公司已就出售目標車位取得一切必要批准(包括但不限於獨立股東的批准)。

---

## 董事會函件

---

完成 : 地下車位使用權轉讓協議C完成應在所有先決條件獲達成後於買方A與賣方C協定的日期生效。

### 地下車位使用權轉讓協議D

日期 : 2023年8月24日(交易時段後)

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

標的事項 : 根據地下車位使用權轉讓協議D的條款及條件，買方A有條件同意購買及賣方D有條件同意出售位於中國浙江省杭州市蕭山區機場大道與坎紅路交匯處以東德信空港城指定的1,000個地下停車位(「**目標資產D**」)的使用權。

目標資產D由賣方D自行建造，故目標資產D無原始收購成本。目標資產D的建築成本約為人民幣135,510,000元。目標資產D的建築工程於2022年11月前後完成，其原擬用作轉售用途而非租賃用途。因此，目標資產D於緊接最後實際可行日期前兩個財政年度並無產生任何收入及淨利潤。

代價及支付條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議D，每個停車位的車位使用權的單位價格為人民幣120,000元，目標資產D的總代價(「**代價D**」)為人民幣120,000,000元，將由買方A按以下方式支付及結算：

---

## 董事會函件

---

- (1) 首期付款：人民幣60,000,000元(即代價D的50%)將於生效日期後5個工作日內轉入賣方D指定的銀行賬戶；及
- (2) 第二期付款：人民幣60,000,000元(即代價D的餘下50%)將於地下車位使用權轉讓協議D的所有先決條件獲達成後5個工作日內轉入賣方D指定的銀行賬戶。

代價基礎 : 代價D乃由買方A與賣方D經公平磋商後達成，並已考慮多項因素，包括但不限於目標資產D的市價、目標資產D的未經審核資產淨值及與估值師的討論。

經考慮上述因素，董事會認為代價D屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件 : 地下車位使用權轉讓協議D完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

(i) 本公司已根據上市規則就出售目標車位及其項下擬進行的交易發出相關通函；及

(ii) 本公司已就出售目標車位取得一切必要批准(包括但不限於獨立股東的批准)。

完成 : 地下車位使用權轉讓協議D完成應在所有先決條件獲達成後於買方A與賣方D協定的日期生效。

為免生疑問，該等地下車位使用權轉讓協議各自並非互為條件。

### 終止協議

茲提述本公司日期為2022年6月9日及2022年9月23日的公告，內容有關車位租售業務代理服務框架協議，期限自2022年10月11日起至2024年12月31日止。

於2023年8月24日，鑒於收購目標車位，本公司與德信服務訂立終止協議，以於目標車位出售完成後終止車位租售業務代理服務框架協議。根據終止協議，雙方已同意於目標車位出售完成後終止車位租售業務代理服務框架協議。德信服務集團截至目標車位出售完成時根據車位租售業務代理服務框架協議應收的代理服務費及本公司根據車位租售業務代理服務框架協議應向德信服務償還的保證金(截至最後實際可行日期為人民幣250,000,000元)將由本公司於支付該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議項下首期付款(「首期付款」)之前或之時支付／償還予德信服務。倘本公司未能收到德信服務的首期付款，本公司準備將首期付款抵銷本公司向德信服務償還保證金的義務。

### 訂立出售目標車位的理由及裨益以及終止車位租售業務代理服務框架協議

於2023年12月31日，目標車位使用權的未經審核資產淨值約為人民幣223,253,000元。於目標車位出售完成後，本集團預期將確認未經審核虧損約人民幣29,276,000元，即出售目標車位的總代價(扣除稅項後)與上述目標車位使用權於2023年12月31日的資產淨值之間的差額。本集團因出售目標車位而錄得的實際收益或虧損須待審核，並將於目標車位出售完成當日釐定。

於過往數年，房地產行業從高速增長期轉入深度調整期，發生結構性變化。國家統計局最新數據亦顯示，商品房的銷售持續下跌。面對房地產市場的新變動，本公司預期中短期內房地產市場將繼續維持現狀，復甦之路仍充滿不明朗因素及挑戰。一方面，房地產公司正面臨庫存陳舊、銷售疲軟及銷售週期長等問題。另一方面，房地產市場已見證信心缺失，導致潛在買家持審慎態度，不論

為住房需求或投資目的而慾購買，彼等採取觀望方式或尋求退出市場。在此背景下，本公司預期物業價格可能持續下跌。預計市場不穩定及考慮到銷售惡化帶來的財務壓力，資產周轉率未見好轉，以及進一步調整資產價格，去庫存已成為本公司的重要任務之一。為盤活資產及加快資金周轉，本公司一直積極努力提高資產周轉率，包括作投資用途出租物業的周轉率。

經考慮(i)於緊接最後實際可行日期前兩個財政年度，目標車位並無產生任何收入及淨利潤；(ii)中國房地產市場仍低迷，已導致目標車位減值撥備增加；及(iii)預期中國房地產行業的復甦之路仍充滿挑戰，董事認為加速出售目標車位可減輕本集團的現金流負擔並改善本公司的資產周轉率。董事認為，出售目標車位為本公司提供按合理價格及概約時間變現目標車位價值及改善本集團現金流量狀況的良機。

出售目標車位的所得款項為人民幣211,435,000元，將用於向德信服務償還車位租售業務代理服務框架協議項下的保證金。

鑒於目標車位出售完成後，目標車位將由德信服務直接擁有，本公司與德信服務將於目標車位出售完成後終止車位租售業務代理服務框架協議。

鑒於上文所述，該等地下車位使用權轉讓協議項下擬進行的交易乃於本公司一般及日常業務過程中進行，該等地下車位使用權轉讓協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，故董事會認為該等地下車位使用權轉讓協議項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### III. 有關股權出售事項的主要及關連交易

於2023年8月24日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司德信影視城與盛全物業(德信服務的間接全資附屬公司)及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，盛全物業

---

## 董事會函件

---

有條件同意收購及德信影視城有條件同意出售目標公司的100%股權，代價為人民幣90,000,000元。股權轉讓協議的主要條款載於下文：

- 日期：2023年8月24日(交易時段後)
- 訂約方：(1) 盛全物業(作為買方B)；  
(2) 德信影視城(作為賣方)；及  
(3) 目標公司(作為目標公司)
- 標的事項：根據股權轉讓協議的條款及條件，買方B有條件同意收購及德信影視城有條件同意出售目標公司的100%股權。
- 目標公司的主要資產為該物業。有關目標公司及該物業的進一步資料披露於本函件「IV.有關相關訂約方的資料」一節。
- 代價：股權出售事項的代價為人民幣90,000,000元，將由買方B按以下方式支付及結算：
- (1) 首期付款：人民幣63,000,000元(即股權出售事項代價的70%)將於生效日期後5個工作日內轉入德信影視城指定的銀行賬戶；及
  - (2) 第二期付款：人民幣27,000,000元(即股權出售事項代價的餘下30%)將於目標公司的股權工商登記變更完成日期後5個工作日內轉入德信影視城指定的銀行賬戶。

---

## 董事會函件

---

代價基礎 : 股權出售事項的代價乃由買方B與德信影視城經公平磋商後達成，並經考慮多項因素，包括但不限於(a)目標公司於2022年12月31日的流動負債淨額約人民幣168,056,000元；及(b)估值師於2023年12月31日編製的估值報告所載該物業的評估價值人民幣260,000,000元。目標公司於2023年12月31日的未經審核資產淨值為人民幣9,308,000元，及於2023年12月31日，該物業賬面值約為人民幣179,756,000元。

經考慮上述因素，董事會認為股權出售事項的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件 : 股權出售完成須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 德信影視城於股權轉讓協議項下作出的所有聲明、保證及承諾在所有重大方面仍為真實、準確及不具誤導性；
- (ii) 不存在可能導致股權轉讓協議不合法或不切實際的法律、法規或規則，概無訂約方面臨任何未決或潛在申索，從而限制股權轉讓協議的履行或對股權出售事項的合法性或其他方面產生重大不利影響；
- (iii) 就股權轉讓協議項下擬進行的交易以及該等交易的完成已獲得並完成一切必要及所需同意及批准，包括但不限於訂約方各自股東(倘適用)及其各自董事會的同意；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 股權轉讓協議已正式簽署及生效；
- (v) 股權出售事項並無或不大可能合理地產生重大不利影響；
- (vi) 目標公司的股權應無負債及／或或有負債；
- (vii) 買方B信納其對目標公司及目標公司資產進行的業務、法律及財務盡職審查結果；
- (viii) 本公司已根據上市規則就股權出售事項及其項下擬進行的交易發出相關通函；
- (ix) 本公司已就股權出售事項取得一切必要批准（包括但不限於獨立股東的批准）；
- (x) 該物業的合法業權已登記在德信服務集團名下；及
- (xi) 股權轉讓協議及其項下擬進行的交易已根據買方B及德信影視城的公司章程、上市規則以及任何相關法律法規完成。

完成 : 股權出售完成應在所有先決條件達成後於買方B與德信影視城協定的日期生效。

待股權出售完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再綜合計入本公司的綜合財務報表。

### 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

董事已持續評估本集團當前業務策略，旨在實現資源的最佳運用及改善其整體表現。

董事認為，股權出售事項為本集團變現其於目標公司的投資、重新調配其資源以發展本集團主要業務、為本集團帶來更多現金流及改善本集團財務狀況的良機。

於股權出售完成後，本集團預期確認未經審核收益約人民幣80,692,000元，即股權出售事項的代價與目標公司於2023年12月31日的未經審核資產淨值之間的差額。本集團因股權出售事項將錄得的實際收益或虧損須經審核，並將於股權出售完成日期釐定。

股權出售事項的所得款項約為人民幣90,000,000元，其中人民幣51,435,000元將用作本集團的一般營運資金及人民幣38,565,000元將用於向德信服務償還車位租賃業務代理服務框架協議項下的保證金。

經考慮上文所述情況後，董事認為股權出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；股權出售事項符合本公司及其股東的整體最佳利益。

## IV. 有關相關訂約方的資料

### 有關本集團、該等賣方及德信影視城的資料

本集團主要於中國從事物業開發及建築服務、物業投資及酒店運營。

### 有關該等賣方的資料

杭州德昇為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司。杭州德昇由本公司間接擁有90.1%及由胡先生的兄弟胡月根直接擁有9.9%。其主要從事房地產開發及運營。

杭州德銀為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司。杭州德銀由本公司間接擁有90.1%及由胡先生的兄弟胡月根直接擁有9.9%。其主要從事房地產開發及運營。

---

## 董事會函件

---

杭州凱樂為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事房地產開發及運營。

杭州空港為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司。杭州空港由本公司間接擁有63.07%，以及由孫達山、吳建榮、胡先生的兄弟胡月根、孫仲良、沈建妹及史鳳香分別直接及最終實益擁有12.36%、9.00%、6.93%、4.40%、3.24%及1.00%。其主要從事房地產開發及運營。

德信影視城為一間於中國成立的有限公司，為目標公司的直接控股公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事影視基地、旅遊景區的開發、建設及投資管理；及旅遊景區及設施的開發、建設、管理服務。

### 有關德信服務集團、杭州駿德及盛全物業的資料

德信服務集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

杭州駿德為一間根據中國法律成立的有限公司，為德信服務的間接全資附屬公司。其主要從事提供美居服務、物業銷售及協銷服務。

盛全物業為一間根據中國法律成立的有限公司，為德信服務的間接全資附屬公司。其主要從事提供物業管理服務。

鑒於(i)下文「上市規則的涵義」一節進一步解釋的胡先生於德信服務的權益；及(ii)執行董事費忠敏先生的權益(持有德信服務主要股東凱邦國際有限公司7.94%的權益)，彼等均被視為於出售事項中擁有重大權益，因此已於董事會會議上根據本公司的公司章程及上市規則的規定就有關該等地下車位使用權轉讓協議、股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事於出售事項中擁有重大權益。因此，概無其他董事就該等董事會決議案放棄投票。

## 董事會函件

### 有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由德信影視城全資擁有。目標公司主要從事房地產開發及運營。

下文載列目標公司分別就截至2023年12月31日、2022年12月31日及2021年12月31日止三個財政年度編製的經審核財務報表摘錄：

	截至以下日期止年度		
	2023年 12月31日 (人民幣千元) (未經審核)	2022年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)	2021年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)
收入	5,824	4,404	1,835
除稅前利潤(虧損)	(21,691)	(21,676)	(16,350)
除稅後利潤(虧損)	(16,268)	(21,676)	(16,350)

目標公司於2023年12月31日的未經審核資產淨值，以及於2022年12月31日及2021年12月31日的經審核資產淨值分別約為人民幣9,308,000元、人民幣28,637,000元及人民幣50,313,000元。

### 有關該物業的資料

該物業位於中國浙江省湖州市德清縣莫干山鎮三莫線66號。該物業的地塊面積及總建築面積分別為17,819.66平方米及31,955.09平方米。該物業包括四層的樓宇(包括一層地下室)，提供合共186間客房，設有3間餐廳、一間酒吧及一系列設施(包括一個無柱式宴會廳、多間會議室、一個室內游泳池、轟趴館及健身房)。於2021年8月，該物業開始營業。

## V. 出售事項的財務影響

### 資產及負債

於出售事項完成後，本集團的經審核綜合資產總額將減少約人民幣374,424,000元及本集團的經審核綜合負債總額將減少約人民幣142,487,000元。

## 盈利

於目標車位出售完成後，本集團預期將確認未經審核虧損約人民幣29,276,000元，即出售目標車位的總代價(扣除稅項後)與上述目標車位使用權於2023年12月31日的資產淨值之間的差額。由於目標車位於截至2022年及2023年12月31日止兩個財政年度並未產生任何收入，故除上文所披露者外，出售目標車位將不會對本集團盈利產生任何其他影響。

於股權出售完成後，本集團預期將確認未經審核收益約人民幣80,692,000元，即股權出售事項的代價與目標公司於2023年12月31日的未經審核資產淨值之間的差額。此外，出售事項的總影響將為未經審核出售收益約人民幣51,416,000元。

於出售事項完成後，本集團綜合資產及負債的實際金額及本集團因出售事項將錄得的收益或虧損須經本公司核數師審核。

## VI. 董事確認

鑒於(i)下文「上市規則的涵義」一節進一步解釋的胡先生於德信服務的權益；(ii)胡先生之子胡詩豪先生的權益；(iii)執行董事費忠敏先生的權益(持有德信服務主要股東凱邦國際有限公司7.94%的權益)；及(iv)德信服務獨立非執行董事王永權博士的權益，彼等均被視為於出售事項中擁有重大權益，因此已於董事會會議上根據本公司的公司章程及上市規則的規定就有關該等地下車位使用權轉讓協議、股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無其他董事於出售事項中擁有重大權益。因此，概無其他董事就該等董事會決議案放棄投票。

## VII. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，本公司由胡先生持有64.56%權益，其中(i)2.52%權益由德源國際有限公司實益持有，而德源國際有限公司則由胡先生全資持有；及(ii)62.03%權益由本公司控股股東德欣國際有限公司實益持有，而德欣國際有限公司則由胡先生持有92%權益。同時，德信服務由盛富國際有限公司持有56.46%權益，而盛富國際有限公司則由胡先生持有91.6%權益。因此，根據上市規則第14A章，德信服務與杭州駿德及盛全物業(各自均為德信服務的間接全資附屬公司)均為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。

由於有關出售目標車位的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為5%或以上但低於25%，故出售目標車位(獨立計算)構成本公司的一項須予披露交易。

由於有關股權出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為5%或以上但低於25%，故股權出售事項(獨立計算)構成本公司的一項須予披露交易。

考慮到於12個月期間內，出售目標車位及股權出售事項將由本集團與相同實體德信服務的附屬公司訂立，為根據上市規則第14.22條計算相關百分比率，出售目標車位及股權出售事項各項應合併計算對待，猶如出售事項為與德信服務集團進行的一項交易。

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(合併計算)為25%以上但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由於車位租售業務代理服務框架協議項下的持續關連交易將於目標車位出售完成後終止，故本公司亦須遵守上市規則第14A.35條的公告規定。

### VIII. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由丁建剛先生及Chen Hengliu先生組成的獨立董事委員會經已成立，將就該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易的條款是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就將於股東特別大會上提呈以批准該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易的決議案如何投票向獨立股東提供意見。

本公司已委任創越融資有限公司為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### IX. 股東特別大會

本公司將於2024年6月12日(星期三)上午十時正假座中國浙江省杭州市江干區環站東路588號德信集團10樓召開股東特別大會，(其中包括)以供獨立股東審議及酌情批准該等地下車位使用權轉讓協議、股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括但不限於出售目標車位及股權出售事項)的條款。

股東特別大會通告載於本通函第89至90頁。於股東特別大會提呈的決議案的表決將以投票方式進行。

胡一平先生、費忠敏先生及其各自的聯繫人於出售事項中擁有權益，因此將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，胡一平先生及其聯繫人持有及控制1,916,886,000股股份(佔本公司已發行股本總額的約64.56%)的投票權。於最後實際可行日期，費忠敏先生持有及控制39,164,500股股份(佔本公司已發行股本總額的約1.32%)的投票權。除前文所述者外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於出售事項中擁有重大權益，因此概無其他股東須就有關決議案於股東特別大會上放棄投票。

填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，但在此情況下，委託委任代表的文書將視為被撤銷。

## X. 推薦意見

務請閣下垂注(i)載於本通函第28至29頁的獨立董事委員會函件及(ii)載於本通函第30至57頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，內容有關出售事項以及在達致有關意見時獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由。

董事會(包括已考慮獨立財務顧問推薦意見的獨立董事委員會)認為該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款簽訂，且屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關出售事項的相關決議案。

## XI. 其他資料

務請閣下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  
德信中国控股有限公司  
主席  
胡一平  
謹啟

2024年5月23日



你的生活知己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

德信中国控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

敬啟者：

(1)有關出售目標車位的主要及關連交易；

及

(2)有關股權出售事項的主要及關連交易

茲提述本公司發佈的日期為2024年5月23日的通函(「通函」)，而本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議，並就該等內容向獨立股東提供意見。獨立財務顧問創越融資有限公司已獲本公司委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注(i)載於通函第7至27頁之董事會函件；及(ii)載於通函第30至57頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，內載其就該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議的條款的意見。

經考慮獨立財務顧問之意見後，吾等認為該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議的條款的相關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會  
獨立非執行董事

丁建剛

**Chen Hengliu**

謹啟

2024年5月23日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為創越融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
15樓1501室

敬啟者：

### 有關(1)出售目標車位； 及 (2)股權出售事項 的主要及關連交易

#### I. 緒言

吾等，即創越融資有限公司(「創越融資」)已就(i)該等地下車位使用權轉讓協議(「該等車位協議」，各自為一份「車位協議」)及其項下擬進行的交易；及(ii)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易獲 貴公司委任為獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為2024年5月23日的通函(「通函」)內董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2023年8月24日，該等賣方(均為 貴公司的附屬公司)與買方A(德信服務的間接全資附屬公司)訂立該等車位協議，據此，該等賣方有條件同意出售及買方A有條件同意收購目標車位的使用權，總代價為人民幣211,435,000元。

同日，德信影視城( 貴公司的間接全資附屬公司)、買方B(德信服務的間接全資附屬公司)及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，德信影視城有條件同意出售及買方B有條件同意收購目標公司的全部股權，代價為人民幣90,000,000元。

由於有關出售目標車位及股權出售事項各自的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)均超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售目標車位及股權出

---

## 獨立財務顧問函件

---

售事項各自(獨立計算)構成 貴公司的一項須予披露交易。有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(合併計算)超過25%但低於75%，故出售事項構成 貴公司的主要交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期， 貴公司由胡先生持有64.56%權益，其中(i) 2.52%權益由德源國際有限公司實益持有，而德源國際有限公司則由胡先生全資持有；及(ii) 62.03%權益由控股股東德欣國際有限公司實益持有，而德欣國際有限公司則由胡先生持有92%權益。另一方面，買方A及買方B均由德信服務全資擁有，而德信服務由盛富國際有限公司持有56.46%權益，而盛富國際有限公司則由胡先生持有91.6%權益。故此，根據上市規則，德信服務、買方A及買方B均為 貴公司關連人士。因此，出售事項亦構成 貴公司的關連交易，且須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於(i)誠如上文所述，胡先生於德信服務擁有重大權益；及(ii)執行董事費忠敏先生持有德信服務主要股東凱邦國際有限公司7.94%的權益，胡先生、費忠敏先生及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就將予提呈的相關決議案放棄投票。胡先生及費忠敏先生亦已就有關批准出售事項的董事會決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東於出售事項中擁有重大權益或須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

由兩名獨立非執行董事(即丁建剛先生及Chen Hengliu先生)組成的獨立董事委員會已告成立。由於獨立非執行董事王永權博士亦擔任德信服務的獨立非執行董事，彼被視為或可能被認為於出售事項中擁有重大權益，因而並無加入獨立董事委員會。獨立董事委員會將就(i)該等車位協議及股權轉讓協議是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)該等車位協議及股權轉讓協議的條款是否按正常商業條款訂立，及是否屬公平合理；及(iii)出售事項是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見及作出推薦建議。吾等(即創越融資)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、該等賣方、德信影視城、買方A、買方B或彼等各自的關連人士或聯繫人概無關聯或關連。於緊接吾等獲委任日期前兩年內，吾等並無(i)以 貴公司財務顧問或獨立財務顧問的身份行事；(ii)向 貴公司提供任何服務；或(iii)與 貴公司有任何關係。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司、該等賣方、德信影視城、買方A、買方B或彼等各自的關連人士或聯繫人之間有任何關係或利益而可被合理視為對上市規則第13.84條所定義吾等擔任獨立財務顧問的獨立性之障礙。因此，吾等認為吾等獨立於 貴公司並合資格就出售事項提供獨立意見。除就是次委聘已付或應付吾等的正常專業費用外，概不存在安排可令吾等據此已或將向 貴公司、該等賣方、德信影視城、買方A、買方B或彼等各自的關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。

### II. 吾等意見的基準

於制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層(統稱「管理層」)所提供的資料及事實以及彼等表達的意見，並假設所提供的資料及事實以及向吾等表達的意見於提供及表達時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並於截至最後實際可行日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。

吾等已審閱(其中包括)(i)該等車位協議；(ii)股權轉讓協議；(iii) 貴公司日期為2023年8月24日及2023年9月28日有關(其中包括)出售事項的公告；(iv) 貴公司刊發的截至2021年(「**2021年年報**」)、2022年(「**2022年年報**」)及2023年(「**2023年年報**」)12月31日止三個年度的年報；(v)目標公司截至2022年12月31日止兩個年度的會計師報告；(vi)目標公司截至2023年12月31日止年度的未經審核管理賬目；(vii)獨立估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司(「**估值師**」)所編製於2024年3月31日(「**估值日期**」)目標車位的市場價值(「**車位估值**」)及該物業的市場價值(「**物業估值**」，統稱為「**估值**」)的估值報告(「**估值報告**」)，其全文載於本通函附錄二；(viii)獨立法律顧問北京市君致律師事務所(「**法律顧問**」)發出有關目標車位的法律意見(「**法律意見**」)；(ix)通函所載資料；及(x)自公共領域取得的其他資料。

吾等亦已尋求並接獲管理層確認，向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等依賴該等資料，並認為吾等所收到的資料足以令吾等達致知情意見，且並無理由相信有任何重大資料被隱瞞，亦無懷疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務以及出售事項的稅務影響進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料開展任何獨立核證。

### III. 所考慮的主要因素及理由

於制定及提供吾等有關出售事項的獨立意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的資料

##### 1.1 貴集團的主要業務

貴集團主要於中國從事(i)提供物業開發及建築服務(「物業業務」)；(ii)物業投資(「投資業務」)；及(iii)酒店運營(「酒店業務」)。

##### 1.2 貴集團的財務表現

物業業務自(i)銷售物業；(ii)提供物業建築及項目管理服務；及(iii)提供管理及諮詢服務產生收入，且 貴集團主要業務對 貴集團總收入的貢獻超過99%。投資業務自租賃住宅及／或商業物業產生收入。酒店業務自經營酒店產生收入。

以下載列 貴集團於截至2021年(「2021財年」)、2022年(「2022財年」)及2023年(「2023財年」)12月31日止三個年度的財務表現概要，乃摘錄自 貴公司各年度的年報。

	2021財年 人民幣百萬元 (經審核)	2022財年 人民幣百萬元 (經審核)	2023財年 人民幣百萬元 (經審核)
收入	23,109	22,145	24,510
— 物業業務	22,935	21,987	24,364
— 投資業務	141	104	92
— 酒店業務	33	54	54
毛利	5,011	2,178	1,799
毛利率	21.7%	9.8%	7.3%
經營利潤／(虧損)	3,582	634	(755)
除所得稅前 利潤／(虧損)	3,614	1,162	(1,311)
貴公司擁有人應佔年 內利潤／(虧損)	<b>941</b>	<b>374</b>	<b>(2,189)</b>

*1.2.1 2022財年對比2021財年*

貴集團收入較2021財年減少約4.2%。該減少主要由於2022財年交付予買家的總建築面積減少。尤其是，2022財年物業銷售收入佔 貴集團總收入約96.0%，同比減少約4.6%。

貴集團於2022財年的毛利較2021財年減少約56.5%。該大幅減少主要由於物業銷售收入下跌及整體毛利率下降，主要由於 貴集團於2022財年確認的項目土地取得成本相對較高。這乃主要由於近兩年中國政府對商品房的銷售價格進行調控，致使2022財年住房銷售的相應銷售價格對應的土地取得成本較高。此外，鑒於中國房地產市場低迷， 貴集團就發展中及持作出售之物業計提減值撥備（於2022財年已確認為銷售成本），進而導致毛利大幅下降。

貴集團於2022財年的經營利潤較2021財年減少約82.3%。除毛利大幅減少外， 貴集團亦於2022財年確認投資物業公允價值虧損約人民幣26百萬元，而2021財年則為公允價值收益約人民幣54百萬元。

由於上述變動，於2022財年， 貴公司擁有人應佔利潤減少約60.3%。

*1.2.2 2023財年對比2022財年*

貴集團於2023財年的收入較2022財年增加約10.7%。該增加主要由於物業銷售收入增加，於2023財年錄得同比增長約12.9%。物業銷售收入佔 貴集團總收入約97.8%。

貴集團於2023財年的毛利較2022財年減少約17.4%。該減少主要由於2023財年整體毛利率下降約2.5個百分點，主要由於2023財年已確認項目的銷售成本增加所致。

## 獨立財務顧問函件

貴集團由2022財年的經營利潤轉為2023財年的經營虧損。該轉變主要由於(i)於2023財年錄得投資物業公允價值虧損大幅增加；(ii)於2023財年，其他虧損增加約149.7%，主要包括(a)出售附屬公司虧損約人民幣88.5百萬元；(b)匯兌虧損約人民幣48.1百萬元；及(c)其他虧損約人民幣103.4百萬元；(iii)銷售及營銷開支增加約22.7%，乃由於已確認物業的資本化銷售及銷售開支增加；及(iv)行政開支增加約21.2%，乃由於受宏觀經濟形勢及房地產市場低迷的影響而對存貨及應收款項以及其他應收款項作出減值撥備。

由於上述變動，貴集團由2022財年錄得盈利轉為2023財年錄得虧損。

### 1.3 貴集團的財務狀況

以下載列貴集團於2023年12月31日的財務狀況概要，乃摘錄自2023年年報。

	於2023年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
<b>非流動資產</b>	
投資物業	4,257
使用權益法列賬的投資	4,775
其他非流動資產	1,371
	<b>10,403</b>
<b>流動資產</b>	
開發中物業	31,676
持作出售的竣工物業	8,563
應收非控股權益款項	10,150
應收關聯方款項	5,187
受限制現金	145
現金及現金等價物	4,600
其他流動資產	5,399
	65,720
分類為持作出售之出售組別之資產(附註1)	374
	<b>66,094</b>

---

## 獨立財務顧問函件

---

於2023年  
12月31日  
人民幣百萬元  
(經審核)

<b>非流動負債</b>	
借款	2,959
其他非流動負債	172
	<hr/>
	<b>3,131</b>
<b>流動負債</b>	
借款	13,450
貿易及其他應付款項	9,922
應付關聯方款項	6,886
合約負債	26,200
其他流動負債	4,672
	<hr/>
	61,130
分類為持作出售之出售組別之負債(附註1)	142
	<hr/>
	<b>61,272</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>4,822</b>
<b>資產總額</b>	<b>76,497</b>
<b>負債總額</b>	<b>64,403</b>
<b>權益總額</b>	<b>12,094</b>
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>	<b>4,352</b>
流動比率(附註2)	1.08倍
淨資本負債比率(附註3)	96.4%

附註：

1. 出售事項應佔資產及負債，預期將於十二個月內出售，已分類為持作出售並於綜合財務狀況表內單獨呈列。
2. 流動比率按流動資產約人民幣66,094百萬元除以流動負債約人民幣61,272百萬元計算。
3. 淨資本負債比率乃借款總額約人民幣16,409百萬元，扣除受限制現金以及現金及現金等價物約人民幣4,745百萬元後，除以權益總額約人民幣12,094百萬元計算。

貴集團資產總額主要包括(i)開發中物業及持作出售的竣工物業；(ii)應收非控股權益款項；(iii)應收關聯方款項；(iv)使用權益法列賬的投資，指 貴

---

## 獨立財務顧問函件

---

集團於聯營公司及合營企業的投資；(v)現金及現金等價物；及(vi)投資物業，於2023年12月31日，分別佔 貴集團資產總額約52.6%、13.3%、6.8%、6.2%、6.0%及5.6%。

貴集團負債總額主要包括(i)合約負債，指 貴集團根據物業開發及銷售合約訂明的賬單時間表已向客戶收取的付款；(ii)銀行及其他金融機構借款，以 貴集團賬面值約為人民幣20,315百萬元的開發中物業、持作出售的竣工物業、土地使用權及投資物業作抵押；(iii)貿易及其他應付款項；及(iv)應付關聯方款項，於2023年12月31日，分別佔 貴集團負債總額約40.7%、25.5%、15.4%及10.7%。

尤其是， 貴集團借款總額包括(i)銀行借款人民幣11,160百萬元；(ii)其他金融機構借款人民幣2,373百萬元；及(iii)優先票據(包括應計應付利息)人民幣2,875百萬元。借款總額中，人民幣13,450百萬元已於一年內償還。

吾等注意到， 貴集團於2023年5月2日宣佈透過安排計劃(「該計劃」)重組本金額為350,000,000美元(按匯率0.14美元兌人民幣1元計算相等於約人民幣2,500百萬元)的於2022年12月到期的9.95%優先票據。透過於2023年6月9日(開曼群島時間)舉行的聽證會上頒令，該計劃的所有條件已於2023年6月9日(開曼群島時間)達成。然而，儘管該計劃的生效日期延後至2023年12月15日， 貴公司未能根據該計劃完成重組，於2024年3月20日，中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「呈請人」)已向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提交針對 貴公司的清盤呈請(「呈請」)，內容有關未支付9.95%優先票據。呈請已排期於2024年6月5日舉行聽證會。據管理層告知，於最後實際可行日期， 貴公司已委聘法律顧問，並仍在尋求9.95%優先票據的各種可行解決方案的法律意見。有關該計劃的進一步詳情載於 貴公司日期為2023年5月2日、2023年5月31日、2023年6月12日、2023年9月29日、2023年12月15日、2024年3月21日、2024年3月28日及2024年4月25日的公告以及2023年年報。

亦請注意，於2023年12月31日， 貴集團債務淨額約為人民幣11,664百萬元(以 貴集團借款總額約人民幣16,409百萬元減現金及現金等價物加受限制現金約人民幣4,745百萬元計算)，即淨資本負債比率約為96.4%，較2022年12月31日的68.7%處於較高水平。於該高水平資本負債比率下，於2023財

年，貴集團融資成本約為人民幣352百萬元，相當於2023財年經營虧損約人民幣755百萬元的約46.7%。吾等從管理層了解到，貴公司一直積極努力提高其資產週轉率，從而提高其財務狀況及降低貴集團資本負債比率。

## 2. 德信服務集團、買方A及買方B的資料

### 2.1 德信服務集團

德信服務為一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份自2021年7月15日起於聯交所主板上市(股份代號：2215)。

德信服務集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主(如貴集團)增值服務。

### 2.2 買方A

買方A為一間根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期，為德信服務的間接全資附屬公司。其主要從事提供美居服務、物業銷售及協銷服務。

### 2.3 買方B

買方B為一間根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期，為德信服務的間接全資附屬公司。其主要從事提供物業管理服務。

於股份在聯交所上市前，買方B一直向貴集團提供有關其物業開發項目的物業管理服務，並一直持續提供。根據上市規則，買方B向貴集團提供物業管理服務構成貴公司的持續關連交易。其詳情載於貴公司日期為2020年9月4日、2021年6月8日及2024年4月3日的通函。誠如2021年年報、2022年年報及2023年年報所載，於2021財年、2022財年及2023財年，買方B向貴集團提供物業管理服務的服務費分別約為人民幣92.0百萬元、人民幣72.4百萬元及人民幣57.6百萬元。

### 3. 該等賣方及德信影視城的資料

#### 3.1 賣方A

賣方A為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，由 貴公司間接擁有90.1%及由胡先生的兄弟胡月根先生直接擁有9.9%。

賣方A主要從事房地產開發及運營。於最後實際可行日期，賣方A持有目標資產A的使用權。

#### 3.2 賣方B

賣方B為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，由 貴公司間接擁有90.1%及由胡月根先生直接擁有9.9%。

賣方B主要從事房地產開發及運營。於最後實際可行日期，賣方B持有目標資產B的使用權。

#### 3.3 賣方C

賣方C為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，由 貴公司全資擁有。

賣方C主要從事房地產開發及運營。於最後實際可行日期，賣方C持有目標資產C的使用權。

#### 3.4 賣方D

賣方D為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，由 貴公司間接擁有63.07%，以及由孫達山、吳建榮、胡月根先生、孫仲良、沈建妹及史鳳香分別直接擁有12.36%、9.00%、6.93%、4.40%、3.24%及1.00%。

賣方D主要從事房地產開發及運營。於最後實際可行日期，賣方D持有目標資產D的使用權。

#### 3.5 德信影視城

德信影視城為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，為 貴公司的間接全資附屬公司。其主要從事(i)影視基地、旅遊景區的開

發、建設及投資管理；及(ii)旅遊景區及設施的開發、建設、管理服務。於最後實際可行日期，德信影視城由目標公司全資擁有。

#### 4. 目標車位的資料

##### 4.1 目標資產A

目標資產A包括位於中國浙江省杭州市拱墅區紹興路與德勝路交匯處和平德信中心指定的250個地下停車位。

目標資產A由賣方A自行建造，為名為和平德信中心的商業物業項目的一部分。目標資產A的建築工程於2023年3月前後完成，其建築成本約為人民幣44,872,000元。

##### 4.2 目標資產B

目標資產B包括位於中國浙江省杭州市富陽區富閒路與創意路交匯處以西銀湖科技園指定的429個地下停車位。

目標資產B由賣方B自行建造，為名為銀湖科技園的商業物業項目的一部分。目標資產B的建築工程於2020年8月前後完成，其建築成本約為人民幣30,266,000元。

##### 4.3 目標資產C

目標資產C包括位於中國浙江省杭州市臨平區興國路與星辰路交匯處嘉悅府指定的195個地下停車位。

目標資產C乃於2020年12月自獨立第三方收購，原始收購成本為人民幣21,264,750元。

##### 4.4 目標資產D

目標資產D包括位於中國浙江省杭州市蕭山區機場大道與坎紅路交匯處以東德信空港城指定的1,000個地下停車位。

目標資產D由賣方D自行建造，為名為德信空港城的商業物業項目的一部分。目標資產D的建築工程於2022年11月前後完成，其建築成本約為人民幣135,510,000元。

#### 4.5 目標車位的業權

據法律顧問告知，該等賣方根據適用中國法律合法持有各目標車位的使用權，乃由於(i)目標資產A、目標資產B及目標資產D乃根據當地規劃條文及賣方A、賣方B及賣方D獲得的相關建設工程規劃驗收證建造；及(ii)目標資產C的使用權已訂約歸屬於賣方C。因此，該等賣方有權佔用、使用、出租目標車位或轉讓目標車位的使用權。

#### 4.6 車位租售業務代理服務

於2022年6月9日，貴公司與德信服務訂立車位租售業務代理服務框架協議(「代理服務協議」)，據此，德信服務集團將就目標車位向貴集團提供車位租售業務獨家代理服務(「代理服務」)，以帶動目標車位的租售活動，期限自2022年10月11日起至2024年12月31日止。為獲取目標車位獨家租售權及合作權，德信服務集團已向貴集團支付人民幣250,000,000元的保證金(「保證金」)。另一方面，於就出售或租賃目標車位收到第三方客戶的付款後，貴集團須每月向德信服務集團支付代理服務費。有關詳情載於貴公司日期為2022年6月9日及2022年9月23日的公告。

據管理層告知，鑒於貴集團的主要業務活動為物業銷售，其初始意向為出售目標車位而非租賃目標車位以獲取租金收入。然而，於2021財年、2022財年及2023財年，由於多項因素(包括COVID-19疫情及中國房地產市場低迷)，對目標車位的需求較低，目標車位的市場價格低於預期。因此，並無出售目標車位。

鑒於訂立該等車位協議，於簽訂該等車位協議同日，貴公司與德信服務訂立終止協議，以於目標車位出售完成後終止代理服務協議。

於目標車位出售完成後，目標車位的使用權將轉讓予德信服務集團，終止協議將生效。根據終止協議，貴公司須(i)向德信服務集團支付尚未支付的代理服務費(如有)；及(ii)向德信服務集團償還保證金。於最後實際可行日期，毋須向德信服務集團支付代理服務費。據管理層告知，該等賣方、買方A及買方B有意於出售事項完成日期，將出售目標車位的代價、股權出售事項的代價與貴集團向德信服務集團償還的保證金將相互抵銷。其後，預期貴集團將收取的所得款項總額為人民幣51,435,000元，乃按目標車位的代價總額人民幣211,435,000元及股權出售事項的代價人民幣90,000,000元減保證金人民幣250,000,000元計算。

## 5. 目標公司及該物業的資料

### 5.1 目標公司的資料

目標公司為一間於2019年2月26日在中國註冊成立的有限公司。其主要從事房地產開發及運營。除該物業外，於最後實際可行日期，目標公司並無其他主要資產。

據管理層告知，該物業的建造於2021年7月完成，自2021年8月以來，該物業已出租予貴公司的一間全資附屬公司，以收取租金收入。

### 5.2 該物業的資料

該物業位於中國浙江省湖州市德清縣莫干山鎮三莫線66號。其地塊面積為17,819.66平方米。該物業的總建築面積為31,955.09平方米。

該物業包括四層的樓宇(包括一層地下室)，提供合共186間客房，設有3間餐廳、一間酒吧及一系列設施(包括一個無柱式宴會廳、多間會議室、一個室內游泳池、轟趴館及健身房)。

### 5.3 目標公司的財務表現

以下載列目標公司於2021財年、2022財年及2023財年的財務表現概要，乃摘錄自目標集團於截至2022年12月31日止兩個年度的經審核財務報表以及目標公司於2023財年的未經審核管理賬目。

## 獨立財務顧問函件

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	1,835	4,404	5,824
除稅前虧損	(16,350)	(21,676)	(21,691)
除稅後虧損	(16,350)	(21,676)	(16,268)

據管理層告知，目標公司收入指出租該物業產生的租金收入。

目標公司於2021財年、2022財年及2023財年產生虧損淨額，主要由於該物業於該等年度產生折舊開支。

### 5.4 目標公司的財務狀況

	於2023年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>	
投資物業	179,756
其他非流動資產	9,692
	<b>189,448</b>
<b>流動資產</b>	
貿易及其他應收款項	409
存貨	1,300
銀行及現金等價物	122
	<b>1,831</b>
<b>非流動負債</b>	
借款	26,000
	<b>26,000</b>

於2023年  
12月31日  
人民幣千元  
(未經審核)

<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	11,602
應付同系附屬公司款項	44,369
借款	100,000
	<hr/>
	<b>155,971</b>
<b>流動負債淨額</b>	<b>(154,140)</b>
<b>資產總額</b>	<b>191,279</b>
<b>負債總額</b>	<b>181,971</b>
<b>資產淨值</b>	<b>9,308</b>

目標公司的資產總值主要包括投資物業，即該物業。

目標公司的負債總額主要包括：(i)借款，即(a)向金融機構借款人民幣100百萬元，須於一年內償還，並由該物業作抵押；及(b)銀行借款人民幣26百萬元，須於五年內償還，並以第三方、最終控股公司及目標公司的同系附屬公司擁有的物業作抵押；及(ii)應付同系附屬公司款項，該等款項為無抵押、免息且無固定還款期限。

## 6. 中國房地產市場的行業概覽

根據路透社於2023年1月18日發表的一篇題為「2022年中國房地產行業萎縮5.1%—國家統計局」(「China's property sector shrinks 5.1% in 2022 – NBS」)的文章，2022年中國經歷了近半個世紀以來最弱的經濟增長率之一，主要是由於房地產市場低迷以及流行病控制及COVID-19疫情爆發的影響，特別是在2022年第二及第四季度。中國國家統計局(「國家統計局」)報告稱，2022年中國房地產行業同比下降5.1%。中國政府實施了一系列政策，以解決購房者及房地產開發商面臨的挑戰，緩解該行業長期存在的流動性緊張，旨在加快延期的住房項目的完工。然而，儘管做出有關努力，2022年房地產投資仍較2021年下降10.0%，這是自1999年有記錄以來的首次下降，房地產銷售面臨自1992年以來最顯著的下降。

路透社在2024年1月17日發表的一篇題為「儘管政府支持，中國房地產市場下滑惡化」(「China's property market slide worsens despite government support」)的文章進一步指出，儘管中國政府努力支撐曾經是世界第二大經濟體關鍵驅動力的行業，但截至2022年底，中國陷入困境的房地產市場經歷近九年來新房價格的最大跌幅。於2023年12月，新房價格創下自2015年2月以來的最大跌幅，而以建築面積衡量的房地產銷售與去年同期相比下降23%。與此同時，根據路透社使用國家統計局數據進行的計算，去年12月開發商房地產投資出現至少自2000年以來的最大同比降幅。總體而言，於2023年，房地產投資下降9.6%，與2022年的下降幅度相若。該行業約佔中國經濟的四分之一，其持續低迷有可能阻礙中國更廣泛的復甦，並對中國政府施加壓力，要求其出台更多有利措施。

與此同時，全球經濟在過去兩年面臨嚴重的通貨膨脹，導致利率迅速上升，美元兌人民幣走強。該等因素結合提高若干開發商的債務違約風險，使債務重組成為部分公司唯一可行的選擇。

經參考第一太平戴維斯於2024年1月17日發佈題為「2024年中國研究－中國房地產展望」(「China Research 2024 – China Real Estate Outlook」)的研究報告，於2023年11月，融創中國控股有限公司(「融創」)(一間中國主要房地產開發商且於聯交所主板上市(股份代號：1918.hk))成為首家成功完成海外債務重組的國內房地產開發商。其約100億美元的現有債務由新票據、強制性可換股債券、可換股債券及融創的上市附屬公司融創服務控股有限公司(股份代號：1516.hk)的股份取代。融創的成功為其他陷入困境的開發商緩解債務危機樹立了一個潛在的榜樣。中國恆大集團(股份代號：3333.hk)、碧桂園控股有限公司(股份代號：2007.hk)、正榮地產集團有限公司(股份代號：6158.hk)及龍光集團有限公司(股份代號：3380.hk)等公司亦在積極尋求海外債務重組。第一太平戴維斯強調，債務重組只是推遲而不是消除現有債務。開發商債務危機的最終解決方法取決於通過振興現有項目、加速銷售及提高運營效率以提高收入。

### 7. 進行出售事項的理由及裨益

誠如董事會函件所載，管理層已考慮(i)中國房地產市場仍低迷，已導致目標車位減值撥備增加；(ii)於緊接最後實際可行日期前兩個財政年度，目標車位並無產生任何收入及淨利潤；(iii)預期中國房地產行業的復甦之路仍充滿挑戰；(iv)加速出售目標車位可減輕 貴集團的現金流負擔。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上文「1. 貴集團的資料」一節所述，於2023年12月31日，貴集團淨債務約人民幣11,664百萬元及貴集團淨資本負債比率為96.4%。尤其是，於2023年12月31日，借款的流動部分約人民幣13,450百萬元，而現金及現金等價物僅約人民幣4,600百萬元。可以想象，貴集團可能面臨短期負債的壓力，管理層一直努力提高資產週轉率，積極加快以合理價格處置貴集團資產，以改善貴集團財務狀況。

據管理層建議，鑑於中國經濟及中國房地產行業的低迷，貴集團於2023年就在建及持作出售的物業計提約人民幣2,500百萬元的減值虧損撥備，較2022年約人民幣895百萬元大幅增加約179.5%。

據管理層進一步建議，出售目標車位及股權出售事項乃與德信服務集團協商的一攬子交易。儘管如此，出售目標車位及股權出售事項並非互為條件，以便靈活完成出售目標車位及股權出售事項，務求提高上述資產週轉率。基於出售事項的總代價為人民幣301,435,000元，經扣除(i)截至2023年12月31日，目標車位使用權的未經審核資產淨值約人民幣223.3百萬元；(ii)目標公司於2023年12月31日的未經審核資產淨值約人民幣9.3百萬元；及(iii)出售事項產生估計應付稅項約人民幣17.5百萬元，預計出售事項將為貴集團帶來未經審核淨收益約人民幣51.4百萬元。

此外，誠如上文「4.6 車位租售業務代理服務」一段所述，於完成出售事項後，貴集團將收取所得款項總額人民幣51,435,000元。於扣除開支後，所得款項淨額為約人民幣50.9百萬元，將用作貴集團一般營運資金。

鑑於(i)中國經濟，尤其房地產行業仍面臨挑戰；(ii)目標車位自建造或收購(視情況而定)完成以來並未產生任何收入，且已就目標車位計提大額減值虧損撥備；(iii)誠如上文「5.4 目標公司的財務狀況」一節所載目標公司多年來錄得淨虧損及擁有流動負債淨額，吾等同意管理層的觀點，即出售事項為貴集團變現目標車位及目標公司資產價值及重新配置資源以發展貴集團主要業務的良機。出售

事項整體亦將為 貴集團產生現金流入，並錄得上文討論的出售收益，從而整體改善 貴集團的財務狀況。因此，吾等認為，車位協議及股權轉讓協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中，按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

## 8. 該等車位協議及股權轉讓協議的主要條款

### 8.1 該等車位協議

下文載列該等車位協議的主要條款概要。該等車位協議各自的詳情載於董事會函件。

#### 8.1.1 標的事項

賣方A、賣方B、賣方C及賣方D已有條件同意出售，及買方A已有條件同意分別購買目標資產A、目標資產B、目標資產C及目標資產D的使用權。

#### 8.1.2 代價

目標資產A、目標資產B、目標資產C及目標資產D的代價分別為人民幣52,825,000元、人民幣21,450,000元、人民幣17,160,000元及人民幣120,000,000元。目標車位的總代價為人民幣211,435,000元。

#### 8.1.3 先決條件

該等車位協議各自須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方告完成：

- (i) 貴公司已根據上市規則就出售目標車位及其項下擬進行交易發出相關通函；及
- (ii) 貴公司已就出售目標車位獲得所有必要批准(包括但不限於獨立股東批准)。

該等車位協議各自並非互為條件。

#### 8.1.4 完成

該等車位協議各自須待所有先決條件達成後，於該等賣方各自與買方A協定的日期完成。

### 8.2 股權轉讓協議

下文載列股權轉讓協議的主要條款概要。有關股權轉讓協議的詳情載於董事會函件。

#### 8.2.1 標的事項

根據股權轉讓協議的條款及條件，德信影視城已有條件同意出售，及買方B已有條件同意收購目標公司100%的股權。

#### 8.2.2 代價

股權出售事項的代價為人民幣90,000,000元。

#### 8.2.3 先決條件

股權出售完成須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方告作實：

- (i) 德信影視城於股權轉讓協議項下作出的所有聲明、保證及承諾在所有重大方面仍為真實、準確及不具誤導性；
- (ii) 不存在可能導致股權轉讓協議不合法或不切實際的法律、法規或規則，概無股權轉讓協議的訂約方面臨任何未決或潛在申索，從而限制股權轉讓協議的履行或對股權出售事項的合法性或其他方面產生重大不利影響；
- (iii) 就股權轉讓協議項下擬進行的交易以及該等交易的完成已獲得並完成一切必要及所需同意及批准，包括但不限於訂約方各自股東(倘適用)及其各自董事會的同意；
- (iv) 股權轉讓協議已正式簽署及生效；

- (v) 股權出售事項並無或不大可能合理地產生重大不利影響；
- (vi) 目標公司的股權應無負債及／或或有負債；
- (vii) 買方B信納其對目標公司及目標公司資產進行的業務、法律及財務盡職審查結果；
- (viii) 貴公司已根據上市規則就股權出售事項及其項下擬進行的交易發出相關通函；
- (ix) 貴公司已就股權出售事項取得一切必要批准(包括但不限於獨立股東的批准)；
- (x) 該物業的合法業權已登記在德信服務集團名下；及
- (xi) 股權轉讓協議及其項下擬進行的交易已根據買方B及德信影視城的公司章程、上市規則以及任何相關法律法規完成。

#### 8.2.4 完成

股權出售完成須待所有先決條件達成後，於德信影視城及買方B協定的日期作實。

## 9. 評估出售事項的代價

### 9.1 代價基準

#### 9.1.1 出售目標車位

誠如董事會函件所載，該等代價由該等賣方各自與買方A根據每份車位協議經公平磋商後達成，並已考慮多項因素，包括但不限於(i)目標車位的市價；(ii)目標車位的未經審核資產淨值；及(iii)與估值師的討論。

### 9.1.2 股權出售事項

誠如董事會函件所載，股權出售事項的代價由德信影視城與買方B經公平磋商後達成，並已考慮多項因素，包括但不限於(i)目標公司於2022年12月31日的流動負債淨額約人民幣168,056,000元；及(ii)估值師於2023年12月31日所編製估值的報告所載該物業的評估價值為人民幣260,000,000元。

## 9.2 車位估值及物業估值

茲提述通函附錄二所載估值報告。於評估出售事項代價的公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告並與估值師就下文所述的相關車位估值及物業估值進行討論。

### 9.2.1 估值師的資格

吾等已審閱估值師的委聘條款，並認為其工作範圍為獨立估值師進行估值的一貫範圍。吾等並不知悉任何可能對估值報告的鑑證程度造成不利影響的工作範圍限制。

吾等已與估值師面談，並就估值師編製估值報告的資格、經驗及獨立性進行查詢。吾等了解到估值團隊由估值師的高級助理董事及估值報告簽署人張志雯女士領導。張女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，彼於中國物業估值方面擁有逾16年的經驗，並擁有充足相關市場知識、技能及了解以勝任估值處理工作。

估值師亦已確認其獨立於 貴公司、該等賣方、德信影視城、買方A、買方B及彼等各自的關連人士或聯繫人。基於上文所述，吾等信納估值師的專業知識及獨立性。

### 9.2.2 估值基準及假設

誠如估值報告所載，估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）進行，該準則包含國際估值準則及（倘適用）香港測量師學會或司法權區的相關補充條文。

一般而言，估值師已作出若干假設，包括(i) 貴集團擁有該等物業的良好法定業權，或有權於各獲授期限屆滿前整個期間內自由且不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或出讓有關物業；及(ii)該等物業不存在可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。就車位估值而言，估值師依賴法律意見，且編製車位估值的基準為目標車位使用權可由該等賣方自由轉讓，及在支付每年象徵式土地使用費後，已獲授目標車位於特定土地使用年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓金亦已悉數支付。

吾等已審閱估值報告及法律意見，並與估值師就估值報告中採納的基準及假設進行討論，吾等了解到有關估值基準及假設的採用符合一般市場慣例。在與估值師進行審閱及討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素導致吾等對估值報告所採用估值基準及假設的公平性及合理性產生懷疑。

### 9.2.3 車位估值方法

吾等已與估值師就車位估值所採用的方法進行討論，並獲悉普遍接受的估值方法有三種，即直接比較法、收益法及成本法。據估值師建議，目標車位於估值日期缺乏有效業權文件，市場價值不適用於目標車位，故不適用直接比較法。此外，對於性質特殊的物業或附近類似物業缺乏銷售或租賃交易的情況，通常採用成本法。在這種情況下，成本法被認為不適合車位估值，乃由於市場上有可資比較的車位租賃交易。在此情況下，估值師採用收入法項下的收入資本化法，對估計租金收入應用復歸收益率（收益率或貼現率），得出目標資產A、目標資產B、目標資

產C及目標資產D的各自投資價值，作為 貴公司的參考價值。經估值師確認，收入法的收入資本化法為對缺乏有效業權文件的類似物業進行估值時普遍採用的方法。

經考慮估值師所述甄選估值方法的基準後，吾等認為，車位估值採用收入資本化法屬合理。

據估值師進一步建議，收入資本化法乃透過將目標車位的土地使用權剩餘期限產生的估計租金收入予以資本化。由於目標車位於完成建造或收購後未有出租，估值師參考可資比較車位（「可資比較車位」）的每月單位租金，並作出適當調整，包括但不限於面積、物業類型、位置、樓層及樓齡（「調整因素」），以計算目標車位的估計租金收入。吾等已就可資比較車位的選擇及所作的調整與估值師進行審閱及討論，吾等了解可資比較車位為就調整因素而言與目標車位相似的停車場物業的租金的最新市場報價。據估值師告知，如目標車位在每項調整因素方面較可資比較車位有利，則會向上調整。相反，倘目標車位在每項調整因素方面較可資比較車位遜色，則會向下調整。吾等以可資比較車位經調整後的平均每月單位租金作為估計每月租金收入，從而得出目標車位估值。經與估值師討論後，吾等明白車位估值所作的調整乃參考市場慣例及估值師於其他類似物業估值方面的經驗而作出且於得出車位估值時屬適當。

據估值師告知，吾等了解，於計算目標資產A、目標資產B、目標資產C及目標資產D各自的估計租金收入（即投資價值）的現值時，已採用介乎2.50%至4%的復歸收益率，而該等復歸收益率乃根據彼等對中國房地產市場的研究及／或分析釐定，符合一般市場慣例。

於與估值師的討論過程中，吾等並無發現任何重大因素令吾等懷疑於釐定車位估值時所採用的估值方法、基準、假設及調整的公平性及合理性。因此，吾等同意車位估值對於評估出售目標車位的代價屬適當及足夠的參考價值。

#### 9.2.4 物業估值方法

吾等亦與估值師討論物業估值所採用的方法，並了解物業估值有三種公認的估值方法，即直接比較法、收益法及成本法。就物業估值而言，估值師採用收益法來計算該物業的市值，因為(i)由於缺乏可資比較的酒店銷售交易，直接比較法被認為不合適；及(ii)成本法亦被認為不合適，因為其無法充分反映該物業的創收潛力。估值師採用收益法項下的貼現現金流量法(「貼現現金流量法」)，透過使用反映典型投資者對此類投資所需回報率的適當貼現率，將該物業經營所產生的未來淨現金流量貼現至其現值。經估值師確認，貼現現金流量法的收益法乃一種用於評估產生收入的物業(如酒店)的適當及普遍採用的方法。經考慮上述，吾等認為物業估值採用收益法屬合理。

據估值師告知，吾等了解到估值師於五年的投資期限內每年採用貼現現金流量法，其中定期現金流量估計為總收入減經營開支及其他支出。然後一系列的定期經營收入淨額，連同預測期末預期的復歸或終端價值的估值以8%的貼現率貼現。經估值師確認，根據終端資本化率加上終端增長率採用8%的貼現率，符合市場慣例。

估值師假設該物業將於第六年開始時出售，並且採用5%的終端資本化率的終端價值。吾等向估值師了解到，基於中國當前的房地產市場，於評估產生收入的物業(如酒店)時，採用五年期為一種常見的做法且為一個合理的持有期限，允許(i)於該持有期內收入穩定；及(ii)投資者對長期回報進行評估。估值師進一步告知，終端價值及終端資本化率乃根據類似酒店物業轉讓的可資比較案例採用，並符合一般市場慣例。

吾等與估值師進行進一步討論，了解到該物業的預期現金流量乃基於(i)平均每日房費及入住率計算，乃基於該物業的歷史經營數據；(ii)穩定的入住率，乃參考中國旅遊出版社出版的《2020年中國酒店行業研究(2019財政年度)》(「酒店行業研究」)所示的中國二三線城市同類五星級酒店；(iii)平均每日房費及入住率的增長率，主要反映通貨膨脹率；及(iv)已售貨品成本及其他經營開支，主要根據該物業的歷史財務資料及酒店行業研究所參考的各成本收入比率計算。

吾等已就參考獲選可資比較酒店及酒店行業研究的合適性向估值師查詢，而非僅依賴該物業的歷史財務資料。吾等了解到上述參考乃於考慮以下因素後作出：(i)該物業為一間位於中國三線城市湖州的五星級酒店；(ii)酒店行業研究所載的數據為不受COVID-19疫情影響的最新行業數據；及(iii)該物業的歷史入住率受到COVID-19疫情的重大影響，可能無法準確反映該物業於正常情況下的業績。因此，估值師認為及吾等認同，可資比較酒店及酒店行業研究乃物業估值的適當參考。

吾等已取得並審閱該物業的歷史經營數據、貼現現金流量模型的詳細計算及酒店行業研究。於與估值師的討論過程中，吾等並無發現任何重大因素令吾等懷疑得出物業估值所採用的估值方法、基準及假設的公平性及合理性。因此，吾等同意物業估值乃評估股權出售事項代價的適當及充分參考價值。

### 9.3 估值與出售事項代價的比較

#### 9.3.1 有關出售目標車位

以下所載為各目標車位的代價與相應的車位估值(即估值報告所載的各投資價值)的比較：

	代價 人民幣千元	投資價值 人民幣千元
目標資產A	52,825	52,600
目標資產B	21,450	21,700
目標資產C	17,160	17,100
目標資產D	120,000	118,000
<b>總計</b>	<b>211,435</b>	<b>209,400</b>

吾等注意到，出售目標車位的總代價人民幣211,435,000元較估值師評估的車位估值溢價約1.0%或人民幣2.0百萬元。

#### 9.3.2 有關股權出售事項

以下所載為經物業估值調整後的目標公司重新評估的資產淨值(「經調整後資產淨值」)的說明性計算：

目標公司	概約 人民幣千元
於2023年12月31日未經審核的資產淨值	9,308
減：於2023年12月31日該物業的賬面值	(179,756)
加：估值師所評估該物業的市值	260,000
<b>目標公司經調整資產淨值</b>	<b>89,552</b>

吾等注意到，股權出售事項的代價人民幣90,000,000元較目標公司經調整資產淨值溢價約0.5%。

#### 9.4 吾等的意見

誠如上文所述，吾等認為(i)估值師為獨立、合資格及經驗豐富以及具備足夠知識、技能及理解，足以勝任評估目標車位及該物業的工作；及(ii)車位估值及物業估值所採用的基準、假設及方法屬公平合理。

經考慮上述，吾等同意管理層的觀點，即出售事項的代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 10 出售事項的財務影響

#### 10.1 資產及負債

誠如董事會函件所述，於出售事項完成後， 貴集團經審核綜合資產總額將減少約人民幣374,424,000元及 貴集團經審核綜合負債總額將減少約人民幣142,487,000元。

#### 10.2 盈利

於目標車位出售事項完成後， 貴集團預期確認未經審核虧損約人民幣29,276,000元，即除稅後出售目標車位代價總額與上述於2023年12月31日目標車位使用權的資產淨值之間的差額。於股權出售完成後， 貴集團預期確認未經審核收益約人民幣80,692,000元，即股權出售事項代價與目標公司於2023年12月31日的未經審核資產淨值之間的差額。出售事項的總影響將為未經審核出售收益約人民幣51,416,000元。

於出售事項完成後， 貴集團的綜合資產及負債的實際金額及 貴集團將因出售事項錄得的損益須經 貴公司的核數師審核。

於股權出售完成後， 貴公司將不再擁有目標公司的任何權益，且目標公司的財務業績將不再綜合至 貴集團的業績。

#### IV. 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- (i) 於充滿挑戰的市場環境下，出售事項符合 貴集團的一般及日常業務過程，並有助實現目標車位及目標公司的資產價值及重新調配資源以發展 貴集團的主要業務；
- (ii) 考慮到 貴集團的高資本負債比率以及現金水平及短期負債所帶來的現金流壓力，出售事項所得款項淨額約人民幣50.9百萬元將增強 貴集團的營運資金並改善其財務狀況；
- (iii) 出售目標車位的總代價人民幣211,435,000元較車位估值人民幣209,400,000元溢價約1.0%；
- (iv) 股權出售事項代價人民幣90,000,000元較目標公司經調整資產淨值溢價約0.5%；及
- (v) 於出售事項完成後， 貴集團預計將錄得未經審核出售收益約人民幣51.4百萬元，

吾等認為(i)該等車位協議及股權轉讓協議乃於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)該等車位協議及股權轉讓協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(iii)出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事會委員會推薦及吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該等車位協議及股權轉讓協議及其項下擬進行的各項交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表  
創越融資有限公司  
企業融資部董事總經理  
吳家保  
謹啟

2024年5月23日

吳先生為創越融資有限公司的負責人員，並為根據證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人員，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。吳先生曾就多項聯交所上市公司的交易參與提供獨立財務顧問服務。

## 1. 本集團財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度各年的財務資料載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.dothinkgroup.com>)刊載的本公司相關年度報告。亦請參閱下列年度報告的快速鏈接：

- 本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告(第144至283頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0515/2022051500024\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0515/2022051500024_c.pdf))
- 本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告(第144至295頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042703593\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042703593_c.pdf))
- 本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告(第135至287頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043002851\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043002851_c.pdf))

## 2. 債務聲明

於2024年3月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下負債：

### 銀行借款

於2024年3月31日，本集團有擔保及有抵押銀行借款約為人民幣10,296,000,000元及無擔保及有抵押銀行借款約為人民幣453,000,000元。

### 其他借款

於2024年3月31日，本集團有擔保及有抵押其他借款約為人民幣2,348,000,000元、有擔保及無抵押其他借款約為人民幣16,000,000元以及無擔保及無抵押優先票據約為人民幣2,993,000,000元。

### 承擔

於2024年3月31日，本集團已訂約但未計提撥備之承擔約為人民幣6,972,654,000元，其中有關物業開發活動的承擔約為人民幣6,396,355,000元、有關物業、廠房及設備的承擔約為人民幣146,860,000元及有關投資物業的承擔約為人民幣429,439,000元。

### 財務擔保

於2024年3月31日，本集團財務擔保總額約為人民幣4,977,082,000元，其中就若干買家的按揭融資提供的擔保約為人民幣3,609,789,000元及就合營企業及聯營公司借款提供的財務擔保約為人民幣1,367,293,000元。

### 租賃負債

於2024年3月31日，本集團租賃負債約為人民幣11,021,000元。

除上述者外及除一般業務過程中集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，於2024年3月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還的債務證券、及已授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、其他借款的定期貸款、借款性質的債務、承兌負債(正常商業票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

截至2023年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣1,960,305,000元。於2023年12月31日，本集團流動資產淨值為人民幣4,821,819,000元。截至該日，本集團借款的流動部分為人民幣13,449,949,000元，而其現金及現金等價物為人民幣4,599,819,000元。

於2023年12月13日，本公司宣佈重組優先票據的重組支持協議並無按計劃進行，導致相關尚未償還優先票據本金總額350,000,000美元及應計利息17,413,000美元逾期。截至該等綜合財務報表批准日期，本公司並未作出有關付款。

此外，於2023年12月31日，本集團本金餘額為人民幣2,219,550,000元的若干銀行借款及其他借款在上述未付優先票據的情況下交叉違約且須按要求償還。

於2024年3月20日，中國建設銀行(亞洲)股份有限公司向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提交針對本公司的清盤呈請(「呈請」)，內容有關未支付上述本公司發行的優先票據。上述情況表明現有的重大不確定性可能對本集團繼續持續經營之能力構

成重大疑問。鑒於上述情況，本集團董事於評估本集團是否將有充足財務資源繼續持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動性及表現以及可利用融資來源。

董事根據若干假設及預期將會發生的事件編製自本通函日期起計12個月的營運資金預測。

董事於編製營運資金預測時所考慮的主要假設及事件包括：

- (i) 出售事項將會完成，支付代價將根據各自協議結算；
- (ii) 將與優先票據債權人協商可行解決方案，該等債權人將延後到期日並將不會要求部分或悉數償還優先票據的尚未償還本金額及利息；
- (iii) 銀行借款及其他借款的貸款人於其預定合約還款日期之前將不會行使其權利要求立即償還相關銀行借款及其他借款；
- (iv) 本集團的核心業務營運及資產基礎以及本集團營運及／或投資所處市況與目前並無重大差異。

由於若干銀行借款及其他借款以及優先票據已到期或交叉違約且須按要求償還，而本集團的未來營運現金流入可能不足以應對償還借款及相關利息付款，本集團無法確認其營運資金是否能如上市規則附錄D1B第30段之規定，足以滿足本通函日期起未來至少12個月的現時需求。本集團已制定下列計劃以確保其具有充足營運資金滿足本通函日期起未來至少12個月所需：

- (i) 本集團將積極與其優先票據債權人協商，並就相關票據向外部財務顧問尋求各種可行解決方案；
- (ii) 本集團正積極與若干現有金融機構及投資者磋商展期若干借款。本集團亦積極與多間金融機構磋商，以按合理的成本獲得新貸款；
- (iii) 本集團將繼續落實措施以加速開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款項。近期有關放寬預售規定的政

策，有助於提升買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；

- (iv) 本集團繼續物色合適買家，並就可能出售本集團若干物業開發項目的股權或購物中心與若干潛在買家討論，以籌集額外資金；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施控制行政費用，並維持對資本開支的控制。

董事經審慎及仔細查詢後認為，經考慮出售事項及本集團可動用財務資源(包括內部資源)，將自出售事項取得的所得款項淨額以及可用信貸融資，以及基於假設本集團管理層將能夠實現上述計劃及措施，在並無不可預見情況下，自本通函日期起未來至少十二個月內，本集團將擁有充足營運資金以撥資其營運及應付其到期的財務責任。然而，倘本集團未能成功執行該等計劃及措施，本集團自本通函日期起至少十二個月內將並無擁有充足營運資金。

本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關函件。

#### 4. 財務及經營前景

展望未來，房地產市場將繼續堅持房住不炒的定位，建立實施房地產長效機制，擴大保障性住房供給，支持剛性和改善性住房需求，推進長租房市場建設，加快推進老舊小區和危舊房改造，穩地價、穩房價、穩市場預期，因城施策促進房地產市場健康發展。

長三角地區作為中國第一大經濟圈，是全國經濟發展的重要中心。本集團深耕長三角地區多年，將繼續鞏固並把握當地品牌口碑優勢，堅持以客戶需求為中心，為客戶創造價值的經營觀，堅守「杭派精工」的品質形象。本集團將始終秉承高品質與製造業標準化建築運營理念，堅持馬拉松式經營觀，依託豐富的開發管理經驗和高效運營能力，審慎判斷應對變化及控制風險。

在中央政府堅定「房住不炒」及「三穩」的政策背景下，本集團會堅持穩健發展和堅持做難而正確的事情，將全產業鏈支撐與相互賦能做到極致，夯實基礎，修煉內功，做實做強「成為泛房地產全產業鏈的持續創新者」的戰略定位回歸初心，堅定信念，永葆熱情。本集團將繼續秉承「樹正氣，走正道，做正品」的初心堅持馬拉松的長期主義，用更加堅實和篤定的步伐，全力以赴邁向新的春天！

以下為獨立估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2024年3月31日所持物業價值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯(中國)  
估值及專業顧問有限公司  
香港太古城  
英皇道1111號  
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

savills.com

敬啟者：

吾等已遵照閣下指示，就德信中国控股有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業進行估值，吾等確認吾等已進行檢查、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以為閣下提供吾等對物業於2024年3月31日(「估值日期」)的市場價值的意見，以供載入通函。

### 估值基準

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，是指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易可換取的估計金額」。

此外，市場價值被理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)的2020年香港測量師學會估值準則(包含國際估值準則(「國際估值準則」))以及(如適用)香港測量師學會或司法權區的相關補充資料進行。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

### 估值師身份及資格

是次估值工作乃由張志雯女士負責。張女士為第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯(中國)」)的高級助理董事，亦為擁有逾16年中國物業估值經驗的香港測量師學會會員(產業測量組)，擁有對相關市場的充分認識、技能及理解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就物業提供是次估值服務之前，第一太平戴維斯(中國)在過往12個月並無參與有關物業的估值。

吾等獨立於 貴公司及其附屬公司。就吾等所知，概無可能引致第一太平戴維斯(中國)或張女士在是次工作中出現潛在利益衝突的任何情況。吾等確認，第一太平戴維斯(中國)及張女士均可就有關物業提供客觀及公正的估值。

### 估值方法

在對第一組物業進行估值時，由於該等物業缺乏有效的業權文件，故吾等並無對該等由 貴集團於中國持作銷售的物業賦予商業價值。為便於 貴集團內部管理參考之用，吾等在估值報告中報告了該等物業的投資價值。根據香港測量師學會估值準則所遵循的國際估值準則，投資價值被界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益(如租金收入)，因此未必涉及假定交易。吾等主要採納收益資本化法，據此，物業將產生的估計租金於其土地使用權剩餘期限內資本化。

在對第二組物業(由 貴集團於中國持作營運)進行估值時，吾等已採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法對該物業進行估值。貼現現金流量法涉及使用適當貼現率將該物業直至土地使用權屆滿日期的未來現金流量淨額貼現至其現值，該貼現率反映典型投資者就此類投資所要求的回報率。吾等已就該物業於五年投資期內按年進行貼現現金流量分析。於編製貼現現金流量分析時，吾等亦已參考 貴集團編製的該物業的預測現金流量及預算。

於估值過程中，吾等已參考該酒店的歷史營運數據並已考慮可資比較酒店第一年度數據當中的主要因素(例如每日房價及入住率)。吾等亦參考 貴集團按每日房價增長、部門收入／開支、其他經營開支等編製的預計現金流量，並根據吾等的理解、經驗以及有關中國城市及酒店發展的市場分析檢驗關鍵數據。

### 業權調查

吾等已獲提供有關物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等獲提供的文件副本所載以外的任何修訂。於估值過程中，吾等依賴 貴集團提供的資料及建議以及北京市君致律師事務所(「**貴集團的中國法律顧問**」)所出具有關物業業權的法律意見。

### 資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供資料，並已接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、完工日期、佔地及建築面積、盈虧記錄及預測以及所有其他相關事項向吾等提供的意見。估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的文件所載資料，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見。

### 估值假設

對於中國的物業進行估值時，除另有指明外，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問所出具的法律意見，且編製吾等的估值基礎為在支付每年象徵式土地使用費後，已獲授有關物業於特定土地使用年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓金亦已悉數支付。除另有指明外，吾等亦假設物業擁有人擁有物業的完整法定業權，並可於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業。

吾等進行估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 實地視察

吾等已視察物業外貌，並於可行情況下視察其內部。於2023年8月28日至2024年5月11日，李永春先生及尹升飛女士對該等物業進行實地視察。於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

進行實地視察的各估值師相關經驗如下：

李永春先生	CREA，高級助理董事，逾16年中國物業估值經驗
尹升飛女士	CREV，高級經理，逾16年中國物業估值經驗

## 貨幣

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

中國  
浙江省  
杭州市  
江干區  
環站東路588號  
德信集團  
德信中國控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司  
高級助理董事  
張志雯  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

2024年5月23日

附註：張志雯女士為專業測量師，擁有逾16年中國物業估值經驗。

附件

## 估值概要

編號 物業	於2024年	貴集團 應佔權益	於2024年
	3月31日 現況下的市值		3月31日 貴集團應佔 現況下的市值
<b>第一組－貴集團於中國持作銷售的物業</b>			
1. 中國 浙江省 杭州市 臨平區 興國路與星辰路交匯處 嘉悅府的195個車位	無商業價值	100%	無商業價值
2. 中國 浙江省 杭州市 富陽區 富閒路與創意路交匯處以西 銀湖科技園的429個車位	無商業價值	90.1%	無商業價值
3. 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 紹興路與德勝路交匯處 和平德信中心的250個車位	無商業價值	90.1%	無商業價值

編號	物業	於2024年	貴集團 應佔權益	於2024年
		3月31日 現況下的市值		3月31日 貴集團應佔 現況下的市值
4.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 機場大道與坎紅路交匯處以東 德信空港城的1,000個車位	無商業價值	63.07%	無商業價值
	小計：	無商業價值		無商業價值
<b>第二組－貴集團於中國持作營運的物業</b>				
5.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 三莫線66號 莫干山雲谷德信開元名庭酒店	人民幣260,000,000元	100%	人民幣260,000,000元
	小計：	人民幣260,000,000元		人民幣260,000,000元
	總計：	<u>人民幣260,000,000元</u>		<u>人民幣260,000,000元</u>

## 估值報告

## 第一組 – 貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於2024年3月31日 現況下之市值
1.	中國 浙江省 杭州市 臨平區 興國路與星辰路交匯處 嘉悅府的195個車位	<p data-bbox="600 506 935 619">嘉悅府(「該開發項目」)為建於一幅地盤面積為77,631.00平方米土地上的住宅開發項目。</p> <p data-bbox="600 672 935 746">該開發項目位於杭州市臨平區興國路與星辰路交匯處。</p> <p data-bbox="600 800 935 917">周邊開發項目主要為各類住宅樓宇。從該開發項目至杭州市中心車程為50分鐘。</p> <p data-bbox="600 970 935 1087">根據 貴集團提供的資料，該物業包括195個車位(包括152個非人防車位及43個人防車位)。</p> <p data-bbox="600 1140 935 1215">據 貴集團告知，該開發項目已於2020年竣工。</p> <p data-bbox="600 1268 935 1385">獲授的該物業土地使用權年期至2087年12月7日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	無商業價值  (參閱附註6)

附註：

1. 該物業的詳細地址如下：

中國浙江省杭州市臨平區嘉悅府地下1層第63、65至68、93、97至99、119至120、127、155至161、163、170、176、187至193、195、239、305、318至319、321至322、333、335至336、351、367至369、387、398至399、500、509至510、521至523、536至539、550、555至563、569、572至573、575、598至603、605至607、613、615至622、635至639、650至653、655至656、659至661、716至721、723、725、727、751、761、804、838、867、891、893、898、921至922、924、934、936至970、972、977、982、987至988、992至995、1021、1024至1025、1028、1030至1041、1044至1045、1047、1050至1053、1059至1080、1083、1087、1109、1114至1115、1117至1128、1136至1176、1178、1184、1186至1187、1189至1244、1247、1250、1257、1267、1270、1273、1276至1277、1279、1281至1288、1297至1337、1341至1348、1350至1359、1396至1406、1425至1436號車位。

2. 根據房地產權證一浙(2017)餘杭區不動產權第0196670號，該開發項目地盤面積為77,631.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予杭州越榮房地產開發有限公司，於2087年12月7日屆滿，作住宅用途。
3. 根據竣工驗收備案表，該開發項目建築面積為231,562.38平方米的建設工程已進行驗收，並已記錄有關驗收情況。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案表所述部份樓宇。

4. 根據日期為2020年12月28日的轉讓協議，該開發項目611個車位的使用權已轉讓予 貴公司的全資附屬公司杭州凱樂投資管理有限公司(現稱為杭州凱樂企業管理有限公司)(「杭州凱樂」)，代價為人民幣66,629,550元。

據 貴集團告知，該物業包括上述轉讓協議所述部份車位。

5. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 根據上述轉讓協議，杭州凱樂有權佔用、使用、出租或轉讓該物業的車位。然而，由於上述車位並無業權證，目前不能用作抵押品。

6. 由於該物業缺乏有效的業權文件，故吾等並無對該物業賦予商業價值。為便於 貴集團內部管理參考之用，吾等在估值報告中報告了該等物業的投資價值。根據香港測量師學會估值準則所遵循的國際估值準則，投資價值被界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益(如租金收入)，因此未必涉及假定交易。因此，吾等認為該物業於估值日期的投資價值為人民幣17,100,000元(人民幣壹仟柒佰壹拾萬元)( 貴集團應佔100%權益：人民幣17,100,000元(人民幣壹仟柒佰壹拾萬元))。

7. 吾等已根據以下基準及分析編製估值：

- (i) 於對該物業進行估值時，吾等已參考位於標的物業附近的類似物業。該等可資比較物業的月租金介乎每個車位人民幣250元至人民幣350元。於達致吾等的主要假設時，已作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的因素差異，例如時間、位置、面積、樓層差異及質量；及
- (ii) 根據吾等的市場研究，於估值日期，附近可資比較車位的市場收益率介乎2.5%至3.5%。

由於該物業於估值日期為空置，吾等已將該物業於剩餘土地使用權期限內將產生的估計租金資本化。於吾等估值時，吾等已採納平均市場租金為每個車位人民幣260元及資本化率為3.0%。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於2024年3月31日 現況下之市值
2.	中國 浙江省 杭州市 富陽區 富間路與創意路交匯處以西 銀湖科技園的429個車位	銀湖科技園(「該開發項目」)為建於一幅地盤面積為77,030.00平方米土地上的商業開發項目。  該開發項目位於杭州市富陽區富間路與創意路交匯處以西。	於估值日期，該物業空置。	無商業價值  (參閱附註6)
		周邊開發項目主要為各類商業及住宅樓宇。從該開發項目至杭州市中心車程約40分鐘。		
		根據 貴集團提供的資料，該物業包括429個車位(包括292個非人防車位及137個人防車位)。		
		據 貴集團告知，該開發項目已於2020年竣工。		
		獲授的該物業土地使用權年期至2053年9月1日屆滿，作商業用途。		

附註：

1. 該物業的詳細地址如下：

中國浙江省杭州市富陽區銀湖科技園地下1層第63、65至68、93、97至99、119至120、127、155至161、163、170、176、187至193、195、239、305、318至319、321至322、333、335至336、351、367至369、387、398至399、500、509至510、521至523、536至539、550、555至563、569、572至573、575、598至603、605至607、613、615至622、635至639、650至653、655至656、659至661、716至721、723、725、727、751、761、804、838、867、891、893、898、921至922、924、934、936至970、972、977、982、987至988、992至995、1021、1024至1025、1028、1030至1041、1044至1045、1047、1050至1053、1059至1080、1083、1087、1109、1114至1115、1117至1128、1136至1176、1178、1184、1186至1187、1189至1244、1247、1250、1257、1267、1270、1273、1276至1277、1279、1281至1288、1297至1337、1341至1348、1350至1359、1396至1406、1425至1436號車位。

2. 根據國有土地使用證—富國用(2016)第009288號，該開發項目地盤面積為77,030.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司擁有90.1%權益的附屬公司杭州網新銀湖置業有限公司(現稱為杭州德銀置業有限公司(「杭州德銀」))，於2053年9月1日屆滿，作商業用途。
3. 根據竣工驗收備案表，該開發項目建築面積為136,674.80平方米的建設工程已進行驗收，並已記錄有關驗收情況。
4. 據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案表所述部份樓宇。
5. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 杭州德銀有權佔用、使用、出租或轉讓該物業的車位。然而，由於上述車位並無業權證，目前不能用作抵押品。
6. 由於該物業缺乏有效的業權文件，故吾等並無對該物業賦予商業價值。為便於 貴集團內部管理參考之用，吾等在估值報告中報告了該等物業的投資價值。根據香港測量師學會估值準則所遵循的國際估值準則，投資價值被界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益(如租金收入)，因此未必涉及假定交易。因此，吾等認為該物業於估值日期的投資價值為人民幣21,700,000元(人民幣貳仟壹佰柒拾萬元)( 貴集團應佔90.1%權益：人民幣19,551,700元(人民幣壹仟玖佰伍拾伍萬壹仟柒佰元))。
7. 吾等已根據以下基準及分析編製估值：
  - (i) 於對該物業進行估值時，吾等已參考位於標的物業附近的類似物業。該等可資比較物業的月租金介乎每個車位人民幣200元至人民幣300元。於達致吾等的主要假設時，已作出適當調整以反該物業與可資比較物業之間的因素差異，例如時間、位置、面積、樓層差異及質量；及
  - (ii) 根據吾等的市場研究，於估值日期，附近可資比較車位的市場收益率介乎3.0%至4.0%。

由於該物業於估值日期為空置，吾等已將該物業於剩餘土地使用權期限內將產生的估計租金資本化。於吾等估值時，吾等已採納平均市場租金為每個車位人民幣230元及資本化率為3.5%。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於2024年3月31日 現況下之市值
3.	中國 浙江省 杭州市 拱墅區 紹興路與德勝路交匯處 和平德信中心的250個車位	和平德信中心(「該開發項目」)為建於一幅地盤面積為16,895.00平方米土地上的商業開發項目。  該開發項目位於杭州市拱墅區紹興路與德勝路交匯處。  周邊開發項目主要為各類商業及住宅樓宇。從該開發項目至杭州市中心車程約20分鐘。  根據 貴集團提供的資料，該物業包括250個車位(包括234個非人防車位及16個人防車位)。  據 貴集團告知，該開發項目已於2023年竣工。  獲授的該物業土地使用權年期至2060年7月21日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業空置。	無商業價值  (參閱附註5)

## 附註：

1. 該物業的詳細地址如下：

中國浙江省杭州市拱墅區和平德信中心地下1層第78至82、85至129、204至226、243至266、268至342號車位及地下2層第358至363、466至471、475至478、512至523、526至532、535至541、544至550、553至567、595至608號車位。

2. 根據房地產權證一浙(2020)杭州市不動產權第0164484號，該開發項目地盤面積為16,895.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司擁有90.1%權益的附屬公司杭州德昇置業有限公司(「杭州德昇」)，於2060年7月21日屆滿，作商業用途。

3. 根據竣工驗收備案表，該開發項目建築面積為75,045.00平方米的建設工程已進行驗收，並已記錄有關驗收情況。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案表所述部份樓宇。

4. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

i. 杭州德昇有權佔用、使用、出租或轉讓該物業的車位。然而，由於上述車位並無業權證，目前不能用作抵押品。

5. 由於該物業缺乏有效的業權文件，故吾等並無對該物業賦予商業價值。為便於 貴集團內部管理參考之用，吾等在估值報告中報告了該等物業的投資價值。根據香港測量師學會估值準則所遵循的國際估值準則，投資價值被界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益(如租金收入)，因此未必涉及假定交易。因此，吾等認為該物業於估值日期的投資價值為人民幣52,600,000元(人民幣伍仟貳佰陸拾萬元)( 貴集團應佔90.1%權益：人民幣47,392,600元(人民幣肆仟柒佰叁拾玖萬貳仟陸佰元))。

6. 吾等已根據以下基準及分析編製估值：

(i) 於對該物業進行估值時，吾等已參考位於標的物業附近的類似物業。該等可資比較物業的月租金介乎每個車位人民幣1,000元至人民幣1,500元。於達致吾等的主要假設時，已作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的因素差異，例如時間、位置、面積、樓層差異及質量；及

(ii) 根據吾等的市場研究，於估值日期，附近可資比較車位的市場收益率介乎3.5%至4.5%。

由於該物業於估值日期為空置，吾等已將該物業於剩餘土地使用權期限內將產生的估計租金資本化。於吾等估值時，吾等已採納平均市場租金為每個車位人民幣1,090元及資本化率為4.0%。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於2024年3月31日 現況下之市值
4.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 機場大道與坎紅路交匯處以東 德信空港城的1,000個車位	德信空港城(「該開發項目」)為建於一幅地盤面積為99,078.04平方米土地上的商業開發項目。  該開發項目位於杭州市蕭山區機場大道與坎紅路交匯處以東。周邊開發項目主要為各類商業及住宅樓宇。從該開發項目至杭州市中心車程為30分鐘。  根據 貴集團提供的資料，該物業包括1,000個非人防車位。  據 貴集團告知，該開發項目已於2023年竣工。  獲授的該物業土地使用權年期至2053年9月10日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業空置。	無商業價值  (參閱附註5)

## 附註：

1. 該物業的詳細地址如下：

中國浙江省杭州市蕭山區德信空港城地下1層第B1-191至B1-198、B1-272至B1-333、B1-591至B1-699、B1-810至B1-907、B1-929至B1-990、B1-1009至B1-1045、B1-1070至B1-1126、B1-1128至B1-1194號車位及地下2層第B2-544至B2-649、B2-683至B2-791、B2-834至B2-930、B2-960至B2-965、B2-968至B2-969、B2-971至B2-1025、B2-1047至B2-1069、B2-1071至B2-1082、B2-1107至B2-1119、B2-1124至B2-1136、B2-1138至B2-1145、B2-1147至B2-1166、B2-1205、B2-1207、B2-1211至B2-1234、B2-1237至B2-1238、B2-1240至B2-1247號車位。

2. 根據國有土地使用證—杭蕭國用(2013)第1200019號，該開發項目地盤面積為99,078.04平方米的一幅土地的土地使用權已授予 貴公司擁有63.07%權益之附屬公司杭州空港置業有限公司(「杭州空港」)，於2053年9月10日屆滿，作商業用途。

3. 根據竣工驗收備案表，該開發項目建築面積為393,821.50平方米的建設工程已進行驗收，並已記錄有關驗收情況。

據 貴集團告知，該物業包括上述竣工驗收備案表所述部份樓宇。

4. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

i. 杭州空港有權佔用、使用、出租或轉讓該物業的車位。然而，由於上述車位並無業權證，目前不能用作抵押品。

5. 由於該物業缺乏有效的業權文件，故吾等並無對該物業賦予商業價值。為便於 貴集團內部管理參考之用，吾等在估值報告中報告了該等物業的投資價值。根據香港測量師學會估值準則所遵循的國際估值準則，投資價值被界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益(如租金收入)，因此未必涉及假定交易。因此，吾等認為該物業於估值日期的投資價值為人民幣118,000,000元(人民幣壹億壹仟捌佰萬元)( 貴集團應佔63.07%權益：人民幣74,422,600元(人民幣柒仟肆佰肆拾貳萬貳仟陸佰元))。

6. 吾等已根據以下基準及分析編製估值：

(i) 於對該物業進行估值時，吾等已參考位於標的物業附近的類似物業。該等可資比較物業的月租金介乎每個車位人民幣300元至人民幣600元。於達致吾等的主要假設時，已作出適當調整以反該物業與可資比較物業之間的因素差異，例如時間、位置、面積、樓層差異及質量；及

(ii) 根據吾等的市場研究，於估值日期，附近可資比較車位的市場收益率介乎2%至3%。

由於該物業於估值日期為空置，吾等已將該物業於剩餘土地使用權期限內將產生的估計租金資本化。於吾等估值時，吾等已採納平均市場租金為每個車位人民幣470元及資本化率為2.5%。

## 估值報告

## 第二組－貴集團於中國持作營運的物業

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於2024年3月31日 現況下之市值
5.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 三莫線66號 莫千山雲谷德信 開元名庭酒店	莫千山雲谷德信開元名庭酒店(「該 開發項目」)為建於一幅地盤面積為 17,819.66平方米土地上的酒店開 發項目。  該開發項目位於湖州市德清縣三莫 線東北側。  周邊開發項目主要為各類度假村及 旅遊設施。從該開發項目至湖州市 中心車程為60分鐘。  根據 貴集團提供的資料，該 物業包括一個總建築面積為約 31,955.09平方米的酒店樓宇。  據 貴集團告知，該開發項目已於 2021年竣工。  獲授的該物業土地使用權年期至 2059年3月24日屆滿，作商業用 途。	於估值日期， 該物業持作酒店 營運。	人民幣260,000,000元 (人民幣貳億陸仟萬元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣260,000,000元 (人民幣貳億陸 仟萬元))

## 附註：

- 根據日期為2019年1月4日的土地出讓合約第3305212019A210004號，該開發項目的一幅土地的土地使用權已獲同意授予德清莫千山德信影視城開發有限公司(「德信影視城」， 貴公司之全資附屬公司)，代價為人民幣31,249,460元。

2. 根據房地產權證—浙(2021)德清縣不動產權第0024577號，該物業建築面積為31,955.09平方米的樓宇的房屋所有權，連同地盤面積為17,819.66平方米的一幅土地的相應土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司德清莫干山瑞璟置業有限公司(「德清莫干山瑞璟」)，於2059年3月24日屆滿，作商業用途。
3. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業受按揭規限；
  - ii. 德清莫干山瑞璟已取得該物業於現有按揭下的合法權益。倘該物業的現有按揭已解除，德清莫干山瑞璟將有權擁有、使用、出租、佔用、轉讓／出售或抵押該物業；及
  - iii. 德清莫干山瑞璟已確認，該物業不存在其他抵押、租賃、債務或優先認購權。
4. 於對該物業進行估值時，吾等已參考該酒店的歷史營運數據，並透過比較與該物業具有可資比較特徵的類似開發物業的多項市場可資比較數據，對該等數據進行交叉核對。吾等已識別並分析當地與該物業具有類似特徵的各種相關平均房價報價證據。所選定的可資比較物業乃根據規模、位置、用途及星級等標準選出。於對該物業進行估值時，吾等已參考以下可資比較物業：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
物業	莫干山久祺雷迪森莊園	莫干山開元頤居度假酒店	浙江莫干山莊	莫干溪谷度假酒店
位置	中國浙江德清何村99號	中國浙江德清莫干山高南線9號	中國浙江德清武陵村7號樓	中國浙江德清阜溪街道莫干溪谷悅公館18幢
用途	酒店	酒店	酒店	酒店
竣工年份	2017年	2022年	2014年	2021年
設施	餐廳、室外游泳池、會議室及停車場設施	餐廳、會議室、健身室及停車場設施	餐廳、多功能室、咖啡吧、酒吧、健身室及停車場設施	餐廳、多功能室、KTV及停車場設施
平均每日房價	598	590	918	720
與標的物業的直線距離	4公里	1公里	6公里	6公里

所有該等四個選定的可資比較物業均以酒店形式經營，距離標的物業10公里內，且經營性質與標的物業相若。該等可資比較物業的平均每日房價介乎人民幣590元至人民幣920元。吾等已作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的因素差異，包括位置、交通便利程度、設施及質量，從而達致假設房價。有關調整的一般基準為，倘可資比較物業優於該物業，則下調。反之，倘可資比較物業遜於該物業或未如該物業理想，則上調。就入住率而言，吾等已參考位於中國二三線城市的四至五星級酒店的入住率介乎約46至72%。

5. 估值之主要參數列於下文：

首年平均每日房價	人民幣765元
首年入住率	50%
穩定入住率	60%
折現率	8%

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本通函或當中所載任何陳述具有誤導性。

## 2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

### a) 於股份及相關股份中的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員各自於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)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的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的條文，彼被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條規定須列入該條例所述登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	擁有權益的 股份數目 <small>(附註1)</small>	佔本公司 已發行股本的 概約百分比 <small>(附註2)</small>
胡一平先生 <small>(附註2)</small>	受控法團權益 <small>(附註1)</small> 配偶權益 <small>(附註1)</small>	1,916,886,000 (L)	64.56%
費忠敏先生	實益擁有人	39,164,500 (L)	1.32%

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
2. 計算乃基於最後實際可行日期已發行股份總數2,969,341,000股計算。
3. 德源國際有限公司(「德源」)的全部已發行股本由胡一平先生持有，因此根據《證券及期貨條例》，胡一平先生被視為於德源所持有的74,950,000股股份中擁有權益。由於胡一平先生擁有德欣國際有限公司(「德欣」)92%的權益，故根據《證券及期貨條例》，胡一平先生亦被視為於德欣所持有的1,841,936,000股股份中擁有權益。
4. 百分比指於最後實際可行日期擁有權益的普通股數目除以該日已發行股份2,701,341,000股。

## b) 於本公司相聯法團股份中的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益的 股份數目 <small>(附註1)</small>	股權概約 百分比
胡一平先生	德欣 <small>(附註2)</small>	實益擁有人	460 (L)	92.00%
胡詩豪先生	德欣 <small>(附註2)</small>	實益擁有人	40 (L)	8.00%

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
2. 德欣為本公司的控股公司，因此為本公司的「相聯法團」(定義見《證券及期貨條例》第XV部)。德欣持有佔本公司全部股本約62.03%的本公司1,841,936,000股股份。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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)的任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)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的權益或淡倉；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條規定須列入該條例所述登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，據董事所知悉，概無董事於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司中擔任董事或聘用為僱員：

公司名稱	董事姓名	董事於公司所擔任的職位
德欣	胡一平先生	執行董事

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，據任何董事所知及根據截至最後實際可行日期公開可得的資料，以下人士(屬本公司董事或最高行政人員的人士除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於已發行股份中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的權益登記冊所記錄5%或以上權益：

主要股東姓名／名稱	身份	擁有權益的 股份數目 <small>(附註1)</small>	佔本公司 已發行股本的 概約百分比 <small>(附註2)</small>
德欣	實益擁有人	1,841,936,000 (L)	62.03%
魏佩芬女士 <small>(附註3)</small>	配偶權益	1,916,886,000 (L)	64.56%

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
2. 計算乃基於最後實際可行日期已發行股份總數2,969,341,000股計算。
3. 魏佩芬女士為胡一平先生的妻子。根據《證券及期貨條例》，魏佩芬女士被視為在胡一平先生於德欣及德源的權益中擁有權益。

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

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 5. 重大合約

以下合約為(並非為於日常業務過程中訂立的合約)於緊接最後實際可行日期前兩年內由本集團成員公司訂立的重大或可能屬重大的合約：

- a) 浙江精潤企業管理有限公司(本公司一間間接非全資附屬公司)與杭州臻坤投資有限公司、杭州浙豫企業管理有限公司及德清綠城浙豫置業有限公司就本集團以代價人民幣81,900,000元收購杭州浙豫企業管理有限公司45.5%股權訂立日期為2023年7月25日的股權轉讓協議，詳情載於本公司日期為2023年7月25日的公告；
- b) 浙江精潤企業管理有限公司(本公司一間間接非全資附屬公司)與宇誠集團股份有限公司、杭州浙豫企業管理有限公司及德清綠城浙豫置業有限公司就本集團以代價人民幣18,000,000元收購杭州浙豫企業管理有限公司10%股權訂立日期為2023年7月25日的股權轉讓協議，詳情載於本公司日期為2023年7月25日的公告；
- c) 浙江精潤企業管理有限公司(本公司一間間接非全資附屬公司)與宇誠集團股份有限公司、杭州浙真企業管理有限公司、浙江潤冠企業管理有限公司及德清綠信置業有限公司就本集團以代價人民幣81,900,000元收購浙江潤冠企業管理有限公司45.5%股權訂立日期為2023年7月25日的股權轉讓協議，詳情載於本公司日期為2023年7月25日的公告；
- d) 浙江精潤企業管理有限公司(本公司一間間接非全資附屬公司)與宇誠集團股份有限公司、浙江潤冠企業管理有限公司及德清綠信置業有限公司就本集團以代價人民幣18,000,000元收購浙江潤冠企業管理有限公司10%股權訂立日期為2023年7月25日的股權轉讓協議，詳情載於本公司日期為2023年7月25日的公告；

- e) 德信地產集團有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)與杭州宸胥企業管理有限公司、德清弘容企業管理合夥企業及北京新樂青物業管理有限公司就本集團以代價人民幣207,547,945.23元出售北京新樂青物業管理有限公司70%股權訂立日期為2023年6月28日的股權轉讓協議，詳情載於本公司日期為2023年6月28日的公告；
- f) 浙江駿豐企業管理有限公司(本公司一間間接非全資附屬公司)與杭州毓洪企業管理有限公司就本集團以代價人民幣102,000,000元出售蕪湖鼎祥房地產開發有限公司35%股權訂立日期為2023年5月11日的股權轉讓協議，詳情載於本公司日期為2023年5月11日的公告；
- g) 寧波厚東房地產信息諮詢有限公司(本公司一間間接非全資附屬公司)、本公司、中意寧波生態園控股集團有限公司與新中字集團有限公司就本集團以代價人民幣372,540,000元出售余姚厚新置業有限公司100%股權訂立日期為2023年4月6日的股權轉讓協議，詳情載於本公司日期為2023年4月6日的公告；
- h) 本公司、德欣國際有限公司(「德欣」)及華泰金融控股(香港)有限公司(「配售代理」)訂立日期為2022年12月13日的配售及認購協議，據此，(i)德欣同意出售，而配售代理同意(作為德欣的唯一代理)盡力按配售價每股股份0.881港元配售268,000,000股現有股份；及(ii)德欣有條件同意認購，而本公司有條件同意按認購價每股股份0.881港元發行268,000,000股新股份，詳情載於本公司日期為2022年12月13日的公告；及
- i) 本公司與德信服務訂立日期為2022年6月9日的車位租售業務代理服務框架協議，據此，德信服務集團將就目標車位向本集團提供車位租售業務獨家代理服務，截至2022年、2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度各自保證金的建議年度上限分別為人民幣250百萬元、人民幣300百萬元及人民幣300百萬元，而截至2022年、2023年12月31日止年度及截至2024年12月31

日止年度各自代理服務費的建議年度上限分別為人民幣50百萬元、人民幣90百萬元及人民幣90百萬元，詳情載於本公司日期為2022年6月9日的公告。

## 6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司牽涉任何重大訴訟或申索，且據董事所知，概無本集團任何成員公司存在待決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 7. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會在一年內到期或於一年內不可免付補償(法定補償除外)而終止的服務合約。

## 8. 董事於競爭性業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益，亦無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

## 9. 董事於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期))以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於就本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 10. 專家及同意書

- a) 以下為本通函所述或所載提供意見的專家資格：

名稱	資格
創越融資有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯 (中國)估值及 專業顧問有限公司	獨立估值師

- b) 於最後實際可行日期，上述各專家並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利(無論可否依法強制執行)。
- c) 於最後實際可行日期，上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按各自所載形式及內容轉載其意見函件並引述其名稱，且並無撤回同意書。
- d) 於最後實際可行日期，上述專家各自自2023年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來並無於本集團任何成員公司所收購、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。

## 11. 一般資料

- a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- b) 本公司於中國的總部及主要營業地點位於中國浙江省杭州市江干區環站東路588號德信集團。
- c) 本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈12樓1202室。
- d) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。

- e) 本公司的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17M樓。
- f) 本公司的公司秘書為刁少龍先生，其為香港公司治理公會會員及英國特許公司治理公會會員。
- g) 本通函備有中英文版本，兩者如有歧義，概以英文版本為準。

## 12. 展示文件

以下文件的電子副本自本通函日期起計14天期間內(包括首尾兩天)於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.dothinkgroup.com](http://www.dothinkgroup.com))刊載：

- a) 地下車位使用權轉讓協議A；
- b) 地下車位使用權轉讓協議B；
- c) 地下車位使用權轉讓協議C；
- d) 地下車位使用權轉讓協議D；
- e) 股權轉讓協議；
- f) 本通函附錄二所載由第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司出具的目標車位及該物業的估值報告；及
- g) 本附錄「10.專家及同意書」一段所述各專家的同意書。



你的生活知己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

德信中国控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

茲通告德信中国控股有限公司(「本公司」)謹訂於2024年6月12日(星期三)上午十時正假座中國浙江省杭州市江干區環站東路588號德信集團10樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案。於本通告內，除非文義另有所指，所用詞彙與本公司日期為2024年5月23日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案

1. 審議及批准地下車位使用權轉讓協議A項下擬進行的交易。
2. 審議及批准地下車位使用權轉讓協議B項下擬進行的交易。
3. 審議及批准地下車位使用權轉讓協議C項下擬進行的交易。
4. 審議及批准地下車位使用權轉讓協議D項下擬進行的交易。
5. 審議及批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

承董事會命  
德信中国控股有限公司  
主席  
胡一平

香港，2024年5月23日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：	中國總部及主要營業地點：	香港主要營業地點：
Cricket Square	中國浙江省	香港灣仔
Hutchins Drive	杭州市	港灣道26號
P.O. Box 2681	江干區	華潤大廈12樓
Grand Cayman KY1-1111	環站東路588號	1202室
Cayman Islands	德信集團	

### 附註：

- (i) 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任另一位人士為其受委代表，代其出席大會及於會上投票，受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委任一位以上受委代表同時出席股東特別大會並代其投票。於投票時，表決可由股東親身或由受委代表作出。
- (ii) 倘為聯名持有人，任何一位有關聯名持有人可（無論親身或委任受委代表）就有關股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名較前之人士之投票（無論親身或委任受委代表）將獲接納，而其他聯名持有人再無投票權，就此而言，排名先後乃釐定為上述出席大會之人士中，就該等股份於本公司股東名冊中名列首位的人士方有權就該等股份投票。
- (iii) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）（或經公證人證明的該等授權書或授權文件副本），須於上述大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會（或其任何續會），並於會上投票。
- (iv) 本公司將於2024年6月6日（星期四）至2024年6月12日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶。於2024年6月12日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為確定有權出席股東特別大會的資格，所有過戶文件連同相關股票必須於2024年6月5日（星期三）下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事胡一平先生及費忠敏先生，非執行董事胡詩豪先生，以及獨立非執行董事王永權博士、丁建剛先生及Chen Hengliu先生。