

---

此乃要件 請即處理

---

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

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

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

---



## Dexin Services Group Limited

### 德信服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2215)

有關

(1)收購目標車位；

(2)收購股權之

主要及關連交易；

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



---

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38頁。獨立董事委員會函件載於本通函第39至40頁。獨立財務顧問函件載於本通函第41至70頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於2024年3月13日(星期三)上午九時三十分假座中國浙江省杭州市上城區環站東路588號德信集團大樓7樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請按照代表委任表格所印備之指示將代表委任表格填妥並盡快將其交回，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間最少48小時前(即2024年3月11日(星期一)上午九時三十分之前)或其任何續會最少48小時前交回。送交代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上進行投票，在此情況下，代表委任表格應視為已撤回。

2024年2月23日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	39
獨立財務顧問函件 .....	41
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 目標公司之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 — 目標車位及該物業之估值 .....	IV-1
附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	V-1
附錄六 — 目標公司資產之溢利預測報告 .....	VI-1
附錄七 — 一般資料 .....	VII-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購目標車位及收購股權之統稱
「收購目標車位」	指	根據該等地下車位使用權轉讓協議之條款及條件收購目標車位的使用權
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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
「本公司」	指	德信服務集團有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2215)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「德信中國」	指	德信中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2019)
「德信中國集團」	指	德信中國及其附屬公司
「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之有限公司及為德信中國的間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事

---

## 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之生效日期，即本公司就收購目標車位及收購股權項下之各項交易獲得獨立股東批准之日期
「股東特別大會」	指 本公司將於2024年3月13日(星期三)上午九時三十分假座中國浙江省杭州市上城區環站東路588號德信集團大樓7樓舉行之股東特別大會，以審議及酌情批准(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之交易之條款，包括但不限於收購目標車位及收購股權
「經擴大集團」	指 經收購事項(假設收購事項已完成)擴大的本集團
「收購股權」	指 根據股權轉讓協議之條款及條件收購目標公司之100%股權
「收購股權完成」	指 股權轉讓協議完成
「股權轉讓協議」	指 盛全物業、德信影視城及目標公司訂立之日期為2023年8月24日之股權轉讓協議
「全球發售」	指 香港公開發售及國際發售(誠如本公司日期為2021年6月29日之招股章程所披露)
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「杭州駿德」	指 杭州駿德商業運營管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司及為本公司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

---

「獨立董事委員會」	指 由獨立非執行董事(即芮萌先生及楊熙先生)組成，以就該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議之條款向獨立股東提供建議而設立的本公司獨立董事委員會。本公司謹此澄清，公告第3頁及第23頁有關獨立董事委員會的組成存在無心文書錯誤，該委員會應由「獨立非執行董事」組成，而非「全体獨立非執行董事」組成
「獨立財務顧問」	指 力高企業融資有限公司，根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並已獲委聘為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之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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之股東以外的股東
「獨立第三方」	指 並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方
「凱邦國際」	指 凱邦國際有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司之主要股東之一
「最後實際可行日期」	指 2024年2月14日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市」	指 股份於2021年7月15日於聯交所主板上市
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「車位租售業務代理服務框架協議」	指 本公司與德信中國訂立日期為2022年6月9日的車位租售業務代理服務框架協議

---

## 釋 義

---

「百分比率」	指	定義見上市規則第14.07條
「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，其中土地使用權已辦理登記，並獲德清縣自然資源和規劃局頒發不動產權證 — 浙(2021)德清縣不動產權第0024577號
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「盛富國際」	指	盛富國際有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一
「盛全物業」	指	德信盛全物業服務有限公司(前稱為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及為本公司之間接全資附屬公司
「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之有限公司，及於最後實際可行日期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之統稱
「收購目標車位完成」	指	根據相關條款完成各份該等地下車位使用權轉讓協議
「終止協議」	指	本公司與德信中國訂立日期為2023年8月24日的協議，以終止車位租售業務代理服務框架協議

---

## 釋 義

---

「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	杭州駿德與杭州凱燊訂立日期為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，及各自為一份「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艾華迪評估諮詢有限公司
「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之有限公司
「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之有限公司
「賣方C」或「杭州凱燊」	指	杭州凱燊企業管理有限公司(前稱杭州凱燊投資管理有限公司)，一間根據中國法律成立之有限公司及為德信中國的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

- 「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之有限公司
- 「該等賣方」 指 賣方A、賣方B、賣方C及賣方D之統稱
- 「%」 指 百分比





**Dexin Services Group Limited**  
**德信服务集团有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2215)

執行董事：  
胡一平先生 (主席)  
唐俊傑先生  
鄭鵬女士

獨立非執行董事：  
王永權博士  
芮萌先生  
楊熙先生

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

香港主要營業地點：  
香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心  
40樓

敬啟者：

**有關**  
**(1)收購目標車位；**  
**(2)收購股權之**  
**主要及關連交易；**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**I. 緒言**

茲提述本公司日期為2023年8月24日的公告(「公告」)，內容有關(其中包括)該等地下車位使用權轉讓協議、終止協議、股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關(i)收購事項；(ii)獨立董事委員會函件(載有其就收購事項的意見及對獨立股東的推薦建議)；(iii)獨立財務顧問函件(載有其就收購事項對獨立董事委員會及獨立股東的意見)；(iv)本集團的財務資料；(v)目標公司的財務資料；(vi)目標公司的管理層討論及分析；(vii)目標車位及該物業的估值報告；(viii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(ix)目標公司的盈利預測報告；(x)股東特別大會通告；及(xi)上市規則所規定須披露的其他資料之進一步詳情。

於股東特別大會上將提呈普通決議案，以審議及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。本通函旨在讓股東更深入了解擬於股東特別大會上提呈之決議案。

## II. 收購目標車位及終止協議

### 1. 該等地下車位使用權轉讓協議

本集團對目標車位的收購乃根據個別該等地下車位使用權轉讓協議進行。該等地下車位使用權轉讓協議各自的訂約方及主要條款載於下文：

#### **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(「買方A」，作為買方)；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有條件同意購買而賣方A有條件同意出售指定的250個位於中國浙江省杭州市拱墅區紹興路與德勝路交匯處的和平德信中心的地下車位(「目標資產A」)使用權。

---

## 董事會函件

---

目標資產A乃由本集團考慮現行市值、位置、目標資產A鄰近區域車位的相關供需情況以及本公司將可適時產生的租金收入及／或銷售所得款項後進行選擇。

基於賣方A提供的資料，目標資產A由賣方A自行建造。與目標資產A相關的建造成本約為人民幣44,872,000元。目標資產A的建造工程於2023年3月前後完工，原定用途為再銷售而非出租。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未產生任何收入和淨利潤。

代價及付款條件            :    根據地下車位使用權轉讓協議A，車位使用權的單價介乎人民幣75,000元至人民幣250,000元，收購目標資產A使用權的總代價（「代價A」）為人民幣52,825,000元，將由買方A以下列方式結付：

- (1) 第一期付款：人民幣26,412,500元（即代價A的50%）須於生效日期後5個工作日內劃轉至賣方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%）須於達成地下車位使用權轉讓協議A的所有先決條件後5個工作日內劃轉至賣方A指定的銀行賬戶。

---

## 董事會函件

---

- 代價基準 : 代價A乃由買方A與賣方A公平磋商後達致，並已考慮（包括但不限於）以下因素：(a) 估值師根據基準日期（2023年12月31日）採用市場法編製的估值報告所載目標資產A使用權的估值人民幣63,340,000元；及(b) 中國停車市場在可預見未來的前景樂觀。
- 經考慮上述因素後，董事會（包括獨立非執行董事，其建議載於本通函獨立董事委員會函件）認為代價A屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。
- 先決條件 : 完成地下車位使用權轉讓協議A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收購目標車位及其項下擬進行之交易發出相關通函；及
  - (ii) 本公司已就收購目標車位取得所有必要批准（包括但不限於獨立股東批准）。
- 完成 : 地下車位使用權轉讓協議A完成將於所有先決條件獲達成（或豁免（如適用））後，於買方A與賣方A協定之日期落實。

---

## 董事會函件

---

### 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有條件同意購買而賣方B有條件同意出售指定的429個位於中國浙江省杭州市富陽區富閑路與創意路交匯處以西的銀湖科技園的地下車位(「**目標資產B**」)使用權。
- 目標資產B乃由本集團考慮現行市值、位置、目標資產B鄰近區域車位的相關供需情況以及本公司將可適時產生的租金收入及/或銷售所得款項後進行選擇。
- 基於賣方B提供的資料, 目標資產B由賣方B自行建造。與目標資產B相關的建造成本約為人民幣30,266,000元。目標資產B的建造工程於2020年8月前後完工, 原定用途為再銷售而非出租。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未產生任何收入和淨利潤。
- 代價及付款條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議B, 每個車位之車位使用權的單價為人民幣50,000元, 收購目標資產B使用權的總代價(「**代價B**」)為人民幣21,450,000元, 將由買方A以下列方式結付:

---

## 董事會函件

---

(1) 第一期付款：人民幣10,725,000元（即代價B的50%）須於生效日期後5個工作日內劃轉至賣方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%）須於達成地下車位使用權轉讓協議B的所有先決條件後5個工作日內劃轉至賣方B指定的銀行賬戶。

代價基準 : 代價B乃由買方A與賣方B公平磋商後達致，並已考慮（包括但不限於）以下因素：(a) 估值師根據基準日期（2023年12月31日）採用市場法編製的估值報告所載目標資產B使用權的估值人民幣27,710,000元；及(b) 中國停車市場在可預見未來的前景樂觀。

經考慮上述因素後，董事會（包括獨立非執行董事，其建議載於本通函獨立董事委員會函件）認為代價B屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件 : 完成地下車位使用權轉讓協議B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收購目標車位及其項下擬進行之交易發出相關通函；及

(ii) 本公司已就收購目標車位取得所有必要批准(包括但不限於獨立股東批准)(或豁免(如適用))。

完成 : 地下車位使用權轉讓協議B完成將於所有先決條件獲達成後，於買方A與賣方B協定之日期落實。

**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) 杭州凱燊(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有條件同意購買而賣方C有條件同意出售指定的195個位於中國浙江省杭州市臨平區興國路與星辰路交匯處的嘉悅府的地下車位(「**目標資產C**」)使用權。

目標資產C乃由本集團考慮現行市值、位置、目標資產C鄰近區域車位的相關供需情況以及本公司將可適時產生的租金收入及／或銷售所得款項後進行選擇。

基於賣方C提供的資料，目標資產C於2020年12月前後收購，初始收購成本為人民幣21,264,750元。根據賣方C提供的資料，賣方C收購目標資產C及其他車位用於再銷售。於2023年6月30日，目標資產C尚未出租。因此，目標資產C於緊接最後實際可行日期前兩個財政年度未產生任何收入和淨利潤。

---

## 董事會函件

---

根據杭州越榮房地產開發有限公司(「杭州越榮」)與杭州凱樂投資管理有限公司(「杭州凱樂投資」，現更名為杭州凱樂企業管理有限公司(「杭州凱樂企業」)，賣方C於該公司間接持有100%所有權股份)訂立的日期為2020年12月28日之車位使用權轉讓協議，杭州凱樂投資已簽約購買611個車位的使用權，總代價為人民幣66,629,550元(「過往交易」)。

根據中國民法典，規劃用於停車的區域應當首先滿足住宅單位業主的需要。於過往交易中，杭州越榮有義務知會所有住宅單位業主有關轉讓車位使用權的情況以防住宅單位業主可能主張上述車位使用權轉讓協議無效。於2020年12月25日，杭州越榮履行此項規定，發出一份轉讓餘下車位使用權的正式通知告知所有住宅單位業主。因此，於向本公司法律顧問尋求澄清後，上述車位使用權轉讓協議將被視為無效的可能性極低，因此在本集團於此交易所收購車位使用權的喪失風險極低。



---

## 董事會函件

---

誠如賣方C所告知，於過往交易中收購的611個車位中，除195個目標車位外，所有位於中國浙江省杭州市臨平區興國路與星辰路交叉路口嘉悅府（不構成目標資產C，但與目標資產C位於相同地點）的餘下416個其他地下車位已於2023年8月出售。

代價及付款條件：根據地下車位使用權轉讓協議C，車位使用權的單價為人民幣88,000元，目標資產C使用權的總代價（「代價C」）為人民幣17,160,000元，將由買方A以下列方式結付：

- (1) 第一期付款：人民幣8,580,000元（即代價C的50%）須於生效日期後5個工作日內劃轉至賣方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%）須於達成地下車位使用權轉讓協議C的所有先決條件後5個工作日內劃轉至賣方C指定的銀行賬戶。

代價基準：代價C乃由買方A與賣方C公平磋商後達致，並已考慮（包括但不限於）以下因素：(a) 估值師根據基準日期（2023年12月31日）採用市場法編製的估值報告所載目標資產C使用權的估值人民幣17,490,000元；及(b) 中國停車市場在可預見未來的前景樂觀。

---

## 董事會函件

---

經考慮上述因素後，董事會（包括獨立非執行董事，其建議載於本通函獨立董事委員會函件）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 : 完成地下車位使用權轉讓協議C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收購目標車位及其項下擬進行之交易發出相關通函；及
  - (ii) 本公司已就收購目標車位取得所有必要批准(包括但不限於獨立股東批准)。
- 完成 : 地下車位使用權轉讓協議C完成將於所有先決條件獲達成(或豁免(如適用))後，於買方A與賣方C協定之日期落實。

### **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有條件同意購買而賣方D有條件同意出售指定的1,000個位於中國浙江省杭州市蕭山區機場大道與坎紅路交匯處以東的德信空港城的地下車位(「目標資產D」)使用權。

目標資產D乃由本集團考慮現行市值、位置、目標資產D鄰近區域車位的相關供需情況以及本公司將可適時產生的租金收入及／或銷售所得款項後進行選擇。

基於賣方D提供的資料，目標資產D由賣方D自行建造。與目標資產D相關的建造成本約為人民幣135,510,000元。目標資產D的建造工程於2022年11月前後完工，原定用途為再銷售而非出租。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未產生任何收入和淨利潤。

代價及付款條件 : 根據地下車位使用權轉讓協議D，車位使用權的單價為人民幣120,000元，目標資產D使用權的總代價(「代價D」)為人民幣120,000,000元，將由買方A以下列方式結付：

- (1) 第一期付款：人民幣60,000,000元(即代價D的50%)須於生效日期後5個工作日內劃轉至賣方D指定的銀行賬戶；及

---

## 董事會函件

---

(2) 第二期付款：人民幣60,000,000元(即代價D的餘下50%)須於達成地下車位使用權轉讓協議D的所有先決條件後5個工作日內劃轉至賣方D指定的銀行賬戶。

代價基準：代價D乃由買方A與賣方D公平磋商後達致，並已考慮(包括但不限於)以下因素：(a)估值師根據基準日期(2023年12月31日)採用市場法編製的估值報告所載目標資產D使用權的估值人民幣123,210,000元；及(b)中國停車市場在可預見未來的前景樂觀。

經考慮上述因素後，董事會(包括獨立非執行董事，其建議載於本通函獨立董事委員會函件)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：完成地下車位使用權轉讓協議D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收購目標車位及其項下擬進行之交易發出相關通函；及

(ii) 本公司已就收購目標車位取得所有必要批准(包括但不限於獨立股東批准)。

完成：地下車位使用權轉讓協議D完成將於所有先決條件獲達成(或豁免(如適用))後，於買方A與賣方D協定之日期落實。

根據現有時間表，本公司管理層預期收購目標車位完成將於2024年3月31日落實。

### 2. 終止協議

茲提述本公司日期為2022年6月9日之公告、日期為2022年9月16日之通函及日期為2022年10月11日之公告，內容有關(其中包括)車位租售業務代理服務框架協議，期限自2022年10月11日至2024年12月31日止。

於2023年8月24日，鑒於訂立該等地下車位使用權轉讓協議，本公司與德信中國訂立終止協議，以待收購目標車位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，訂約雙方已同意終止車位租售業務代理服務框架協議，惟以收購目標車位完成為前提並自收購目標車位完成起生效。本集團根據車位租售業務代理服務框架協議截至收購目標車位完成前應收的代理服務費及德信中國根據車位租售業務代理服務框架協議應向本公司償還的按金(於最後實際可行日期為人民幣250,000,000元)(「按金」)將由德信中國於支付該等地下車位使用權轉讓協議項下之第一期付款前或同時支付／償還予本公司。根據該等地下車位使用權轉讓協議，本集團應付的第一期付款(「第一期付款」)為人民幣105,717,500元。本公司擬將已收全部按金用於結算收購事項的代價。根據本通函「IV. 付款安排」一段所進一步詳述之建議安排，董事認為本集團將不承擔有關不退還車位租售業務代理服務框架協議項下按金之任何信貸風險。倘本公司無法於第一期付款的付款期限前向德信中國收取按金還款，本公司擬將按金與本集團支付第一期付款作為收購事項的部分代價的義務相抵銷。

### 3. 收購目標車位及終止車位租售業務代理服務框架協議的理由及裨益

本集團致力於充分利用內外部各類優質資源為社區業主提供優質的多元生活服務，為本集團客戶提供更有價值的專業服務組合。

董事會認為，收購目標車位長期而言將對本公司更加有利，原因為中國物業市場出現企穩跡象，經計及以下因素，預期中國物業市場將持續改善並推動市場復甦：

### (i) 目標車位之黃金地段

本集團所選取的目標車位位於目前已經(或將於不久的將來)向社區業主提供物業管理服務的地點。本公司亦已考慮個別目標資產的以下優勢：

- 目標資產A(即和平德信中心的250個地下車位) — 指於和平德信中心(近期竣工的商業大樓，位置毗鄰地鐵站，吸引眾多合作商戶及高客流)地下建造的車位。由於其鄰近近期開發的商業場所附近發展成熟的商業區，本公司預計經營該等車位，從而為客戶提供將按小時收費的臨時停車服務。若干車位預計按月出租。
- 目標資產B(即銀湖科技園的429個地下車位) — 銀湖科技園為寫字樓／科技園綜合發展項目。根據賣方B提供的資料，於2023年6月30日，科技園的入住率超過95%，租戶來自各行各業，包括醫療、信息技術、培訓發展及電子技術，對車位的需求強勁。本公司預計透過按月或按小時出租車位的方式經營該等車位。
- 目標資產C(即嘉悅府的195個地下車位) — 嘉悅府為近期完成建造的住宅區，有1,400住宅單位(於最後實際可行日期已售罄)。地下車位擬出售予該區域的住戶，但本公司保留出售或出租該等車位的選擇權。
- 目標資產D(即德信空港城的1,000個車位) — 本集團擬持有該等車位作為短期租賃資產，以租予尋求於杭州蕭山國際機場附近泊車的車主。德信空港城位置鄰近機場高速，毗鄰地鐵站，預期將來可便捷搭乘機場軌道快線(目前正在建造)。德信空港城亦計劃建造零售商舖、寫字樓及酒

店。本公司有意出租但保留向德信空港城的業主及租戶出售或出租該等車位的選擇權。本公司亦相信本集團將可吸引遊客「泊車及搭乘航班」。本公司亦考慮擬收購的車位之出租率，認為該等車位將可為本集團提供長期及穩定的現金流。

本公司一直向於和平德信中心、銀湖科技園及德信空港城建造的物業提供物業管理服務，該等物業與我們的高端商業物業管理服務相匹配，因此本公司亦認為持有該等目標車位將提升管理效率及實現與本集團物業服務業務的協同效應。具體而言，董事認為此等目標車位與本集團目前(或於不久的將來)向社區業主提供物業管理服務的地點非常接近，這將使本集團能夠更好地利用並分配其在本集團一直經營所在地的財務及人力資源。本集團已與當地政府、供應商、客戶及僱員建立密切關係，這對其業務發展大有裨益。收購這些黃金地段的目標車位與管理層集中本集團資源發展與現有客戶關係的目的之一致，因此對業務增長至關重要。

### **(ii) 收購目標車位產生之商機**

根據車位租售業務代理服務框架協議，本公司將收取德信中國應付銷售或租賃約定價格之至少20%作為代理服務費。通過實施車位租售業務代理服務框架協議，本集團發現了收購目標車位使用權的商機，讓本集團完全擁有該等停車位，並以自營方式經營租賃及／或銷售。誠如德信中國所告知，於2023年6月30日，德信中國根據車位租售業務代理服務框架協議出售合共604個停車位。鑒於604個車位已根據車位租售業務代理服務框架協議出售予其他賣方，故有關車位並不構成目標資產C項下車位的一部分。根據管理層估計，本公司擬於截至2024年12月31日止年度向社區業主出售約80個車位，相當於目標資產C項下約40%的車位。本集團計劃於收購目標車位完成後開始銷售目標車位。根據管理層的預期，假設獲得獨立股東的批准，本公司擬於2024年第一季度進行收購目標車位完成，並於此後

開始銷售目標車位。通過本集團的業務資源、運營過程中建立的社區業主網絡，以及對社區業主需求的了解，本集團的目標是以低單價向杭州各主城區的社區業主出售車位。本集團可考慮引進銷售人員，促進各地車位的銷售。誠如本公司管理層所告知，目標車位的銷售進度將取決於德信中國集團的現行業務發展計劃。於最後實際可行日期，僅於出售近期已竣工建築所在住宅單位後，方會向市場推出目標資產C(構成嘉悅府車位的一部分)。就目標資產A、目標資產B及目標資產D(合共佔目標車位約90%)而言，德信中國集團尚未將該等目標車位投入市場銷售，因此於緊接該等地下車位使用權轉讓協議日期前仍未售出。預計彼等各自的銷售將予推出，惟該等銷售受到若干因素的影響，包括但不限於關連住宅／商業物業的推出及／或周邊基礎設施建設竣工等，而該等因素均可能會推動對相關目標車位的需求。於最後實際可行日期，儘管尚未推出與目標資產A、目標資產B及目標資產D相關的住宅及商業物業進行銷售，(i)目標資產A附近的商業大樓及(ii)目標資產B附近的科技園的租戶租用率分別超過80%及95%。目標資產D位於杭州蕭山國際機場附近的黃金地段，交通便利。因此，本集團管理層認為，目標資產A、目標資產B及目標資產D的相關住宅及商業物業的開售日期將不會對本集團銷售目標資產A、目標資產B及目標資產D的車位造成重大影響。本公司擬完成對目標車位的收購後，立即開始目標車位的銷售。

由於所有目標車位均位於杭州且位於本集團總部所在地，本集團十分了解目標車位價值之市場趨勢，及購買目標車位將令本集團可更加靈活按優惠價格出售，同時保持本集團根據市場需求不時選擇出售或出租目標車位之靈活性，從而本身賺取租金收入並把握潛在資本增值機會。本集團可根據市場需求、位置、停車場類型自由釐定售價或租金；並可根據市場需求提高售價或租金。因此，本公司認為，與獲得固定百分比的銷售或租賃價格(約為上述價格的20%)相比，購買



目標車位全部使用權的潛在裨益將更高。此外，本集團管理層指出，2023年下半年，杭州二手住宅物業的成交量呈現強勁增長態勢，超過新房銷售。誠如本公司管理層所告知，杭州的開發商通常採用捆綁銷售策略來銷售車位及新房。杭州二手住宅物業交易的銷售表現優異，顯示潛在買家將向車位業主（如本集團一般）購買車位，而非透過新房開發商購買車位。此外，據管理層了解，二手房於出售時通常不附帶車位，因此，住宅業主於購買二手房後必須購買車位。預計這將增加對車位的需求。考慮到當前的經濟環境及行業前景，管理層認為，這將為本集團的車位銷售帶來積極影響。

於上市時，全球發售之所得款項淨額（「所得款項淨額」）分配乃根據當時市況及市場情緒釐定。鑑於上市後環境之變化，尤其是COVID-19之影響以及中國經濟及其物業市場之發展，本公司需探索新商機並多元化業務範圍，以為股東之利益提高資本回報。董事會認為，部分未動用所得款項淨額應用於為收購事項（包括收購目標車位及收購股權）撥付資金，當中計及多項因素，例如(i)利好政策帶來的預期未來前景及市場需求，其可能推動行業復甦（如下文「中國政策利好帶來的未來前景及市場需求預期」一段進一步證明）；(ii)本公司尚未物色任何潛在收購或投資目標，其可降低與本集團鑒於中國的整體經濟情況進行的潛在收購或投資相關的風險；(iii)中國大型商業銀行的定期存款利率不佳，這意味著將資金作為定期存款存入銀行本身不會令本集團收入、利潤或市場影響出現任何有意義增長；及(iv)於本節及本函件「訂立股權轉讓協議的理由及裨益」一節所載的其他考慮因素。

董事認為，根據杭州目前的市場狀況及車位的市場需求，直接持有目標車位對本集團更有利，因為這可令本集團享有潛在的資本增值機會。此外，於持有目標車位的同時，本集團亦可租賃目標車位，並根據市場需求及市場狀況調整出售或租賃的策略，而同時可作為本集團穩定的現金流和收入來源，對本集團的財務狀況長期有利。

### **(iii) 中國政策利好帶來的未來前景及市場需求預期**

本公司對行業前景充滿信心，且市場有望溫和復甦。本公司認為，雖然中國的物業管理行業於2021年及2022年經歷下滑，但自2023年起已逐漸復甦。根據董事的估算，該等地下車位使用權轉讓協議項下車位使用權的價格為本集團以優惠價格投資優質資產的良好時機。此外，自2023年8月以來，杭州市頒佈多項促進房地產市場發展及降低個人住房按揭貸款利率的政策，包括但不限於《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》及中國人民銀行浙江省分行公佈的較低利率。憑藉該等利好政策，並考慮到收購事項的代價略低於其評估價值（其代價乃於該等政策公佈之前釐定），本公司預計本公司將從收購事項中獲得的回報將非常可觀。因此，本公司認為，收購目標車位就本集團而言乃具吸引力的投資機會，可以優惠的價格收購優質資產。

儘管目標車位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純利，但通過實施車位租售業務代理服務框架協議，本集團已就商機取得第一手信息，即實施收購目標車位及完全擁有目標車位，並以自營方式經營租賃及／或銷售，從而增加以優惠價格出售的靈活性，同時保持本集團不時根據市場需求選擇出售或出租目標車位的靈活性。此外，基於所公佈的有利政策及董事對行業前景的估計，本集團預計車位不會出現任何折舊或攤銷。

---

## 董事會函件

---

根據本公司管理層進行的市場調研，並計及如杭州城市化的程度及水平、按揭利率下調(被認為將加速房地產開發行業的復甦)等因素；連同中國自2023年第一季度起取消隔離措施，促進了整體經濟活動、投資信心、房地產需求的增長，並刺激了市場需求以及杭州等一線城市的車位價值，本公司對行業前景依然保持樂觀。僅作說明用途，根據本集團進行的市場調研，杭州車位的年租金收益率介於5%至20%之間，具體取決於車位的位置和類型。董事會亦考慮資本回報，並認為建議收購目標車位可加強其創收能力及多元化其業務範圍。於最後實際可行日期，中國的銀行存款年利率為1.65%，其遠低於杭州車位的租金回報率。因此，本公司認為，收購目標車位可為本集團提供穩定的租金收入來源、產生較中國一般銀行存款利率高的回報率並為本集團的資產保值以抵禦通脹。就該等地下車位使用權轉讓協議項下代價結算的付款義務而言，經考慮於支付該等地下車位使用權轉讓協議項下之第一期付款前或同時退還按金後，董事相信收購目標車位從現金流管理角度而言將不會對本集團的整體流動資金造成不利影響，及將不會影響本集團的日常營運。

本集團未來租賃或出售目標車位的計劃將考慮當時的市場狀況、所收購資產的相關供求情況，以及任何現行的相關政策。董事認為，本公司管理層於決定租賃或出售時會考慮以下不完全因素：(i)目標車位的位置；(ii)目標車位附近商業及住宅樓宇的出租率；(iii)就區內居民／租戶購買／租用目標車位的可接受價格水平進行的市場調研；(iv)目標車位的市場需求(可從市場推廣活動及收到的查詢中得知)；及(v)本集團的整體業務策略。此外，本集團亦擬成立一個銷售團隊，制定銷售及營銷策略，以實施目標車位的銷售及／或租賃，及董事會於根據最新市場情況確定及調整戰略時，亦將考慮銷售團隊的建議。

經考慮(i)附近地區與目標車位類似的停車場使用權的現行市價；(ii)估值師編製的估值報告中所得出的評估價值；(iii)本公司擬強化本集團的收入基礎；(iv)目標車位的潛在資本增值；及(v)本集團的整體財務狀況後，本公司認為收購目標車位乃擴大本集團參與中國物業市場的良機。此外，鑑於中國政策利好帶來的預期未來前景，連同本公司管理層進行的市場調研，董事對該行業的前景保持樂觀，並認為完全取得目標車位的長期裨益對本集團更為有利。

鑒於上文所述，該等地下車位使用權轉讓協議的條款乃按一般商務條款或更佳條款進行且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. 收購股權

#### 1. 股權轉讓協議

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(「買方B」，作為買方)； (2) 德信影視城(「賣方E」，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有條件同意購買而買方E有條件同意出售目標公司之100%股權。

基於賣方E提供的資料，該物業由賣方E自行建造。誠如賣方E所告知，與該物業相關的建造成本約為人民幣217,925,000元。

---

## 董事會函件

---

目標公司之主要資產為該物業。有關目標公司及該物業之進一步資料披露於本函件「一般資料」一節。

代價及付款條件 : 收購股權的代價為人民幣90,000,000元，將由買方B以下列方式結付：

- (1) 第一期付款：人民幣63,000,000元（即收購股權代價的70%）須於生效日期後5個工作日內支付；及
- (2) 第二期付款：人民幣27,000,000元（即收購股權代價的餘下30%）須於完成目標公司股權之工商登記變更日期後5個工作日內支付。本公司謹此澄清該公告第16頁有一處有關收購股權代價第二期付款的無意文書錯誤，應為「人民幣27,000,000元」，而非「人民幣21,000,000元」。

代價基準 : 收購股權的代價乃由買方B與賣方E公平磋商後達致，並已考慮（包括但不限於）以下因素：(a) 目標公司於2022年12月31日及2023年12月31日之資產淨值分別為約人民幣28,637,000元及人民幣9,308,000元（而目標公司於2022年12月31日及2023年12月31日之流動負債淨值分別為約人民幣168,056,000元及人民幣45,227,000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估值金額，即人民幣261,397,000元。該物業於2023年12月31日的賬面值約人民幣180,139,000元。

---

## 董事會函件

---

經考慮上述因素後，董事會（包括獨立非執行董事，其建議載於本通函獨立董事委員會函件）認為收購股權的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

該物業（目標公司）於2023年12月31日的估值報告數字與於2023年11月30日的會計師報告之間的對賬

人民幣元

於2023年11月30日會計師報告中的

該物業賬面淨值 181,464,000

2023年12月1日至2023年12月31日的

折舊 (1,325,000)

該物業公允價值收益 81,258,000

於2023年12月31日估值報告中的

公允價值 261,397,000

先決條件 : 收購股權完成須待以下先決條件獲達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (i) 賣方E根據股權轉讓協議所作出一切聲明、保證及承諾在各重要方面均維持真實、準確且無誤導成份；
- (ii) 並無法律、法規或規則可能引致股權轉讓協議屬非法或不切實際，概無訂約方面臨任何待決或潛在申索而將限制股權轉讓協議的履行或對收購股權的合法性或其他方面造成重大不利影響；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 就股權轉讓協議項下擬進行交易及該等交易完成的所有必要及必需的許可及批准已取得及完成，包括但不限於自訂約方各自股東(倘適用)及彼等各自的董事會取得許可；
- (iv) 股權轉讓協議已簽妥及生效；
- (v) 收購股權並無或在合理情況下不大可能產生重大不利影響；
- (vi) 目標公司之股權不附帶負債及／或或然負債；
- (vii) 買方B信納就目標公司及目標公司之資產進行之業務、法律及財務盡職審查結果；
- (viii) 本公司已根據上市規則就收購股權及其項下擬進行之交易發出相關通函；
- (ix) 本公司已就收購股權取得所有必要批准(包括但不限於獨立股東批准)；
- (x) 該物業的法定業權已於本集團名下登記；及
- (xi) 股權轉讓協議及其項下擬進行之交易已按照買方B及賣方E之組織章程細則、上市規則及任何相關法律及法規予以完成。

完成：收購股權完成將於所有先決條件獲達成(或豁免(如適用))後，於買方B及賣方E協定之日期落實。

於收購股權完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務業績將併入本公司的綜合財務報表。

根據現有時間表，本公司管理層預期收購股權完成將於2024年3月31日前落實。

## 2. 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

本集團致力於充分利用內外部各類優質資源為社區業主提供優質的多元生活服務，為本集團客戶提供更有價值的專業服務組合。本公司認為酒店管理業務與本公司的現有主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務基本相同。本集團的使命為致力提升基本物業管理服務的質素及密度。根據本集團的社區增值服務，本集團提供社區資源增值服務，其中本集團協助業主出租公共區域及公共設施予第三方，以換取預先釐定的比例租金作為佣金。本集團亦與旅行社合作，就酒店選擇及旅遊路線規劃提供推薦意見。通常，本集團向相關酒店／旅行社收取一定服務費。本集團相信，通過收購目標公司，其可更好地利用其資源直接透過本集團自有資產提供酒店管理服務及社區資源增值服務，據此，本集團可自酒店收入中獲益。透過多年經營，本集團已積累成熟的物業業主及非物業業主網絡。加上旅遊業自2023年起穩步復甦，從長遠而言，預期收購股權將為本集團整體財務表現帶來正面影響。管理層認為，收購股權將為本集團提供一個複製其於物業管理服務方面的成功並實現業務增長的平台。因此，管理層有信心此將能夠使本集團擴大其收入來源及提高其盈利能力。本集團



竭力專注於增值服務的核心優勢業務、深化服務集中度及釋放其潛在價值。本公司已衍生高端物業服務(包括酒店管理)，以擴大管理規模並增強本公司於酒店管理領域的管理能力及人才儲備，其將令本公司進一步提升本公司的核心競爭力及品牌認知度，促進不斷提升盈利規模。

本公司管理層已於物業管理及相關行業積累經驗或專業知識，此將有利於本集團的酒店管理業務。本公司人力行政總監趙麗湘女士於加入本集團前，自2006年7月至2013年6月曾於多家酒店集團任職。彼曾擔任紹興市上虞金錦大酒店有限公司總經理辦公室主任及主要負責總經理辦公室的日常事務。此外，執行董事兼董事會主席胡先生在中國房地產行業和物業管理方面擁有超過25年的經驗。執行董事唐俊傑先生於物業管理及相關行業擁有豐富經驗，負責本集團業務策略、年度運營及財務計劃的制定與實施。本集團董事及高級管理層共同擁有深厚的行業知識，並對本集團的運營擁有共同的戰略願景和前景。根據業務需求，本公司亦擬於收購目標公司後擴闊員工人數，招聘專業酒店管理人員。因此，管理層有信心將彼等於物業管理及相關行業的運營經驗與酒店管理業務聯繫起來。

本公司於房地產行業營運並積累成熟的客戶網絡。本公司計劃向現有客戶推廣該物業及酒店管理業務並向彼等提供折讓，以於初始商業週期內吸引穩定客流。

為維持本集團的競爭力及提升本集團的整體盈利能力，本公司擬多元化其收入來源並尋求新商機以實現穩定的收益增長。

目標公司主要從事房地產開發經營。本集團與該物業合作開展企業活動。該物業位於被譽為中國四大避暑勝地之一的著名旅遊區莫干山內，擁有包括莫干山風景名勝區在內的眾多旅遊景點。董事認為，該物業的黃金地段意味著來自國內及國際商務及旅行安排的穩定接待需求，其將導致本集團增值服務的收入增長。COVID-19的爆發對旅遊及酒店行業造成負面影響。然而，自2022年底起，中國政府開始放寬其清零政策，自2022年12月起，已取消大部分出行限制。隨著政府政策和旅遊限制的放寬取得良好進展，本公司對國內旅遊業和酒店業的長期復甦持樂觀態度，認為有望恢復到疫前甚至更高水準。董事有信心在不久的將來旅遊業全面反彈時抓住行業復甦帶來的機遇。

此外，目標公司的主要資產為該物業，其評估價值為人民幣261,397,000元。鑒於國內旅遊業的未來發展潛力及該物業的估值，加上該物業的地理位置優勢，董事相信，收購股權為本集團提供了一個寶貴的機會，通過以優惠的價格收購高品質的資產投資於該物業。透過投資擁有100多間客房、會議設施、餐廳及酒吧的該物業，董事認為，本集團將能夠於商業地產管理、提供會議服務等方面實現多元化發展，並順應生態旅遊及國內旅遊日益受到關注的趨勢。此外，考慮到目標公司的財務狀況及財務表現，董事會認為，長遠而言，收購股權將有利於本集團的收入來源，並使本集團在酒店管理領域獲得寶貴的經驗及擴大業務範圍。

鑒於上文所述，股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款或更佳條款簽訂，及董事會認為股權轉讓協議項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

#### IV. 付款安排

於2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣196.8百萬元。此外，鑒於本集團與德信中國訂立終止協議，預計本集團將於本公司根據各該等地下車位使用權轉讓協議規定應付第一期款項之前或當時收到按金人民幣250,000,000元。本公司擬將所有已收按金用於支付收購事項的代價。上述付款安排乃經本公司與德信中國磋商後達致，並計及車位租售業務代理服務框架協議於終止協議項下的所有先決條件獲達成前仍然有效，而按金乃為擔保本集團於車位租售業務代理服務框架協議項下的責任而持有。因此，本集團於收購事項完成時將有充足內部資源為收購事項項下的應付代價餘額撥付資金及將不承擔將按金用於該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議項下付款之任何信貸風險。

誠如本公司日期為2022年12月16日之公告(內容有關(其中包括)更改全球發售所得款項用途(定義見本公司日期為2021年6月29日之招股章程(「招股章程」)))及本公司日期為2023年8月21日之中期公告所披露者，指定用於擴大本集團業務規模及通過多渠道提高市場份額(「擬定用途」)的所得款項淨額約83.7百萬港元(相當於約人民幣76.8百萬元)於截至2023年6月30日仍未獲動用。誠如招股章程所載，倘我們日後收購計劃未能實現，我們將(i)持續探索

新的收購目標；(ii)透過提高服務質量及我們的品牌知名度開發新客戶，繼續擴大我們的市場份額；(iii)加強我們與現有客戶的關係以獲得新業務；及(iv)透過參與公開招標取得新的物業管理服務協議。董事認為，收購事項是本集團擴大其業務規模和多元化發展新的、利潤更高的業務領域的獨特機會，與擬定用途一致。董事亦已考慮到收購事項為本公司帶來機會以提升其於目標車位及該物業所在地的品牌知名度，加強本集團與客戶的關係，提升管理效率及實現與本集團物業服務業務的協同效應，亦均與擬定用途一致。因此，董事認為收購事項及其帶來的裨益在所述擬定用途範圍內，即擴大本集團業務規模及通過多渠道提高市場份額。收購事項將以按金退款及動用部分上述83.7百萬港元所得款項淨額以進行收購事項撥付資金。

### V. 一般資料

#### 1. 有關杭州駿德及該等賣方的資料

杭州駿德為一家於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事提供美居服務、物業銷售及協銷服務。

杭州德昇為一家於中國成立之有限公司及由德信中國及胡月根分別最終控制90.10%及9.90%權益。其主要從事房地產開發經營。

杭州德銀為一家於中國成立之有限公司及由德信中國及胡月根分別最終控制90.10%及9.90%權益。其主要從事房地產開發經營。

杭州凱樂為一家於中國成立之有限公司及為德信中國之間接全資附屬公司。其主要從事房地產開發經營。

杭州空港為一家於中國成立之有限公司及由德信中國、孫達山、吳建榮、胡月根、孫仲良、沈建妹及史鳳香分別最終控制63.07%、12.36%、9.00%、6.93%、4.40%、3.24%及1.00%權益。其主要從事房地產開發經營。

### 2. 有關盛全物業及德信影視城之資料

盛全物業為一家於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事提供物業管理服務。

德信影視城為一家於中國成立的有限公司及目標公司的直接控股公司以及德信中國的間接全資附屬公司。其主要從事影視基地、旅遊景點的開發、建設及投資管理；及旅遊景點及配套設施的開發、建設及管理服務。

### 3. 有關本集團及德信中國集團之資料

本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。

德信中國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業務。

由於(i)胡一平(「胡先生」)為董事，並於德信中國及／或其若干附屬公司中擔任董事及／或高級管理職務，且為本公司及德信中國的控股股東；及(ii)唐俊傑先生為董事且於本公司之主要股東凱邦國際擁有權益，故彼等被視為於該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此須棄權並於董事會會議上就決議案放棄投票。亦謹此澄清，由於王永權博士擔任德信中國的獨立非執行董事，彼被視為或可能被認為於該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼已自願放棄就董事會通過的批准收購事項及其項下擬進行的交易的相關決議案投票。除上文所述者外，概無董事於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中擁有或被視為擁有重大權益。因此，並無其他董事須就有關董事會決議案放棄投票。

### 4. 有關目標公司之資料

目標公司為一家於中國成立的有限公司及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經營。

## 董事會函件

下文載列目標公司分別於截至2023年11月30日止十一個月及截至2022年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度的經審核財務報表摘要：

	截至2023年	截至以下日期止年度	
	11月30日 止十一個月 人民幣千元 (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)
收益	4,037	4,404	1,835
除稅前溢利(虧損)	(18,954)	(21,676)	(16,350)
除稅後溢利(虧損)	(18,954)	(21,676)	(16,350)

目標公司於截至2023年11月30日、2022年12月31日及2021年12月31日止經審核資產淨值分別約為人民幣9,683,000元、人民幣28,637,000元及人民幣50,313,000元。

### 5. 有關該物業之資料

該物業位於中國浙江省湖州市德清縣三莫線66號。該物業的地盤面積及總建築面積分別為17,819.66平方米及31,955.09平方米。該物業包括4層的樓宇(包括1層地下室)，提供合共186間客房，包括3家餐廳、一個酒吧以及一系列設施(包括一個無柱舞廳、若干間會議室、一個室內游泳池、家庭聚會及健身房)。該物業於2021年8月開業。

### 6. 收購事項的財務影響

於收購股權完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務業績將併入本公司的綜合財務報表。隨附本通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料乃假設收購事項已於2023年6月30日落實而編製，以說明收購事項之影響。

#### 資產與負債

根據附錄五所載經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，經擴大集團的資產總額將按備考基準由人民幣1,376百萬元增至人民幣1,551百萬元，經擴大集團的負債總額將按備考基準由人民幣585百萬元增至人民幣760百萬元，且經擴大集團的資產淨值將維持不變，按備考基準計算為人民幣791百萬元。

## VI. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，本公司由本公司控股股東盛富國際有限公司持有56.46%權益，而盛富國際有限公司由執行董事胡先生持有91.6%權益。同時，由於德信中國由胡先生持有64.56%權益，其中(i)2.52%權益由德源國際有限公司實益持有，而德源國際有限公司由胡先生持有100%權益；及(ii)62.03%權益由德信中國的控股股東德欣國際有限公司實益持有，而德欣國際有限公司由胡先生持有92%權益，因此，根據上市規則第14A章，德信中國、其間接全資附屬公司德信影視城及杭州凱樂，及其最終實益控制實體杭州德昇、杭州德銀及杭州空港各自為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購目標車位及收購股權各自的適用百分比率(定義見上市規則)不少於5%但低於25%，故進行收購目標車位及收購股權按獨立基準各自構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

考慮到收購目標車位及收購股權將由本集團與同一訂約方德信中國集團於12個月期間內訂立，故在各情況下，於根據上市規則第14.22條計算相關百分比率時，收購事項應按合併基準計算及處理，猶如收購事項為與德信中國集團進行的一項交易。

由於根據上市規則就收購事項按合併基準計算的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項將構成本公司的主要交易。本公司將須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

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收購目標車位完成後終止，本公司亦須遵守上市規則第14A.35條下的公告規定。

## VII. 股東特別大會

本公司將於2024年3月13日(星期三)上午九時三十分假座中國浙江省杭州市上城區環站東路588號德信集團大樓7樓召開股東特別大會，(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之交易，包括但不限於收購目標車位及收購股權之條款。

---

## 董事會函件

---

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會提呈之決議案將以投票方式進行表決。

於最後實際可行日期，(i)盛富國際由胡先生持有91.6%權益，而盛富國際及其聯繫人持有及控制529,202,279股股份(相當於本公司已發行股本總額約56.46%)之投票權；及(ii)凱邦國際由十六名個人持有，包括(a)執行董事唐俊傑先生擁有約11.01%，(b)魏月芬女士(胡先生之聯繫人)擁有約30.12%，(c)費忠敏先生(德信中國的執行董事)擁有約7.94%，及(d)本集團及德信中國的其他高級管理層及僱員持有約49.62%，而凱邦國際持有並控制129,629,630股股份(佔本公司已發行股本總額約13.83%)的投票權。因此，胡先生、盛富國際、凱邦國際及其各自聯繫人被視為於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中擁有重大權益，盛富國際及凱邦國際因此將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。除上述者外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於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中擁有重大權益，因此概無其他股東須就有關決議案於股東特別大會上放棄投票。

填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，但在此情況下，委任代表的文據將被視為撤銷論。

### VIII. 暫停辦理股份登記手續

本公司將於2024年3月8日(星期五)至2024年3月13日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理股份過戶事宜，以釐定有權出席將於2024年3月13日(星期三)舉行之股東特別大會並於會上投票之股東身份。所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於2024年3月7日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### IX. 推薦意見

獨立董事委員會(由獨立非執行董事組成)已告成立，以就該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。務請閣下垂注(i)載於本通函第39至40頁之獨

---

## 董事會函件

---

立董事委員會函件及(ii)載於本通函第41至70頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，內容有關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，以及在達至其意見時獨立財務顧問所考慮的主要因素及緣由。

根據現有車位租售業務代理服務框架協議，本集團就目標車位向德信中國集團提供獨家車位銷售及租賃代理服務，以促進車位物業的銷售及租賃活動。董事會認為，收購目標車位將有利於本集團直接經營及管理目標車位的租賃及／或銷售。此外，收購目標公司將有助本公司進一步提升本公司的核心競爭力及品牌知名度，促進盈利規模的持續改善。

董事會(包括獨立董事委員會，經計及獨立財務顧問的推薦意見)認為，該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議乃按一般商業條款簽訂，屬公平合理，並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上提呈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之相關決議案。

### X. 一般資料

由於收購事項須待該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議所載之先決條件達成或豁免(視情況而定)後，方告完成，收購事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對自身狀況及應採取之行動有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

### XI. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
德信服务集团有限公司  
主席  
胡一平  
謹啟

2024年2月23日





**Dexin Services Group Limited**  
**德信服务集团有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2215)

敬啟者：

**有關**  
**(1)收購目標車位；**  
**及**  
**(2)收購股權之**  
**主要及關連交易**

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

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議之條款，並就該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議之條款向獨立股東提供意見。獨立財務顧問力高企業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38頁之董事會函件；及(ii)載於通函第41至70頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，當中載有其就該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議之條款之意見。

經考慮獨立財務顧問之意見後，吾等認為，儘管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的日常及一般業務過程中進行，該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議各自乃於按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

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

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

芮萌先生

楊熙先生

謹啟

2024年2月23日

以下為獨立財務顧問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之交易向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

**有關  
(1)收購目標車位；  
及  
(2)收購股權之  
主要及關連交易**

**緒言**

茲提述吾等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之交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為2024年2月23日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件構成通函之一部分。除非另有說明，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

於2023年8月24日(交易時段後)， 貴公司間接全資附屬公司杭州駿德與該等賣方訂立單獨的地下車位使用權轉讓協議，據此，杭州駿德有條件同意購買而杭州德昇、杭州德銀、杭州凱樂及杭州空港均分別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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於2023年8月24日(交易時段後)，貴公司間接全資附屬公司盛全物業與德信影視城及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，盛全物業有條件同意購買而德信影視城有條件同意出售目標公司之100%股權，代價為人民幣90,000,000元。於收購股權完成之後，目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務業績將併入貴公司的綜合財務報表。

於最後實際可行日期，貴公司由貴公司控股股東盛富國際有限公司持有56.46%權益，而盛富國際有限公司由執行董事胡先生持有91.6%權益。同時，由於德信中國由胡先生持有64.56%權益，其中(i)2.52%權益由德源國際有限公司實益持有，而德源國際有限公司由胡先生持有100%權益；及(ii)62.03%權益由德信中國的控股股東德欣國際有限公司實益持有，而德欣國際有限公司由胡先生持有92%權益，因此，根據上市規則第14A章，德信中國、其間接全資附屬公司德信影視城及杭州凱樂，及其最終實益控制實體杭州德昇、杭州德銀及杭州空港各自為胡先生的聯繫人及貴公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下貴公司的關連交易。

由於有關收購目標車位及收購股權各自的適用百分比率(定義見上市規則)不少於5%但低於25%，故進行收購目標車位及收購股權按獨立基準各自構成貴公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

考慮到收購目標車位及收購股權將由貴集團與同一訂約方德信中國集團於12個月期間內訂立，故在各情況下，於根據上市規則第14.22條計算相關百分比率時，收購事項應按合併基準計算及處理，猶如收購事項為與德信中國集團進行的一項交易。

由於根據上市規則就收購事項按合併基準計算的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項將構成貴公司的主要交易。貴公司須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

貴公司將召開股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准收購事項。於最後實際可行日期，(i)盛富國際由胡先生持有91.6%權益，而盛富國際及其聯繫人持有及控制529,202,279股股份(相當於貴公司已發行股本總額約56.46%)之投票權；及(ii)凱邦國際由十六名個人持有，包括(a)執行董事唐俊傑先生擁有約11.01%，(b)魏月芬女士(胡先生之聯繫人)擁有約30.12%，(c)費忠敏先生(德信中國的執行董事)擁有約7.94%，及(d)貴集團及德信中國的其他高級管理層及僱員持有約49.62%，而凱邦國際持有並控制129,629,630股股份(佔貴公司已發行股本總額約13.83%)的投票權。因此，胡先生、盛富國際、凱邦國際及其各自聯繫人被視為於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中擁有重大權益，盛富國際及凱邦國際因此將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

由獨立非執行董事(即芮萌先生及楊熙先生)組成的獨立董事委員會經已成立，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之交易向獨立股東提供意見。

根據上市規則，吾等(力高企業融資有限公司)已獲貴公司委任為獨立財務顧問，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之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就(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之交易之條款是否屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合貴公司及獨立股東整體利益，以及就相關決議案於股東特別大會上投票作出建議。吾等作為獨立財務顧問的委任已獲獨立董事委員會批准。

於過去兩年，除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之交易的委聘外，吾等並無獲貴公司委聘提供其他服務。於最後實際可行日期，除吾等就上述受聘而向貴公司提供服務的 normal 專業費用外，概無其他安排可令吾等向貴集團收取任何費用及／或利益。吾等並不知悉吾等與貴集團、各該等賣方、德信影視城或彼等各自之任何主要股東、董事或最高行政人員或任何彼等各自之聯繫人之間存在任何關係或利益。

根據上市規則，吾等屬獨立人士，可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之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

### 意見的基礎

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該等地下車位使用權轉讓協議、股權轉讓協議、該公告、 貴公司截至2021年12月31日止財政年度的年報(「**2021年年報**」)及截至2022年12月31日止財政年度的年報(「**2022年年報**」)、 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年中期報告**」)、 估值師就目標車位使用權及該物業於2023年12月31日(「**估值日期**」)的相關估值(分別為「**目標車位估值**」及「**物業估值**」)編製的估值報告(「**估值報告**」)、 貴公司日期為2022年9月16日有關《車位租售業務代理服務框架協議》之通函(「**租售代理服務通函**」)，及 貴公司管理層(「**管理層**」)所提供有關 貴集團營運、財務狀況及前景的若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關的其他資料、分析及市場數據；(ii)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之交易之條款以及 貴集團的業務及未來前景與管理層進行口頭討論；及(iii)與估值師討論估值報告所採用的方法、基準及假設。

全體董事願就通函所載有關 貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，或遺漏任何其他事宜，致使通函內任何陳述有所誤導。吾等已假設通函所載或提述，或董事及 貴公司管理層另行向吾等提供之所有有關陳述、資料、意見及聲明(彼等對其全權負責)於提供時均屬真實、準確及完整，並於最後實際可行日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整，且股東將獲通知通函所載資料之重大變動(如有)。吾等認為吾等已獲提供並已審閱所有目前可得資料及當前情況下可得的文件，以便吾等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之交易達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭董事或管理層隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。然而，吾等並無就是次委聘對 貴

## 獨立財務顧問函件

集團之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何獨立詳盡調查或審核。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲提供之資料為依據。

本函件僅為向獨立董事委員會及獨立股東就考慮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之交易提供參考而刊發。除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

### 所考慮的主要因素及理由

#### (1) 該等地下車位使用權轉讓協議及其項下擬進行之交易

於達致吾等有關該等地下車位使用權轉讓協議及其項下擬進行之交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

##### 1. 貴集團的資料

貴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。

下文表1載列 貴集團截至2022年12月31日止三個年度各年以及截至2022年6月30日及2023年6月30日止各六個月之若干財務資料，乃分別摘錄自2021年年報及2022年年報以及2023年中期報告。

表1：貴集團的財務資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
收入	958,597	870,422	692,319	458,022	485,148
貴公司擁有人應佔 年內利潤	122,023	98,222	97,190	63,015	85,395

## 獨立財務顧問函件

	於12月31日			於2023年
	2022年	2021年	2020年	6月30日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	340,393	29,775	24,254	336,414
流動資產	974,496	1,208,762	420,689	1,039,637
流動負債	(532,667)	(377,757)	(353,889)	(584,395)
流動資產淨值	441,829	831,005	66,800	455,242
非流動負債	(1,026)	(569)	(2,626)	(540)
資產淨值	781,196	860,211	88,428	791,116

### 於截至2021年12月31日止年度

於截至2021年12月31日止年度，貴集團錄得收入約人民幣870.4百萬元，較上一年度約人民幣692.3百萬元大幅增加約25.7%。根據2021年年報，收入的同比增加主要由於截至2021年12月31日止年度貴集團錄得物業管理服務及社區增值服務收入均同比增長。

於截至2021年12月31日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔利潤約人民幣98.2百萬元，較上年度約人民幣97.2百萬元略微增加約1.0%。經參考2021年年報，於截至2021年12月31日止年度貴公司擁有人應佔利潤同比略微增加乃主要由於(其中包括)(i)上述收入同比增加；(ii)其他收入同比增加，主要乃由於來自政府補貼及增值稅抵扣的收入同比增加，其部分被(i)於截至2021年12月31日止年度確認其他淨虧損(主要由於匯兌虧損)，而上一年度確認其他淨收益；及(ii)銷售及營銷開支以及行政開支同比增加所抵銷。

於2021年12月31日，貴集團錄得流動資產淨值及資產淨值分別為約人民幣831.0百萬元及約人民幣860.2百萬元。



**於截至2022年12月31日止年度**

於截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得收入約人民幣958.6百萬元，較上一年度約人民幣870.4百萬元溫和增加約10.1%。根據2022年年報，收入的同比增加乃主要由於貴集團的業務擴張和在管建築面積增加。

於截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔利潤約人民幣122.0百萬元，較上一年度約人民幣98.2百萬元大幅增加約24.2%。經參考2022年年報，於截至2022年12月31日止年度貴公司擁有人應佔利潤同比增加乃主要由於(其中包括)(i)上述收入同比增加；(ii)其他收入同比增加，乃主要由於來自政府補貼及財務擔保合約的收入同比增加；(iii)融資收入淨額同比增加，其部分被截至2022年12月31日止年度確認的貿易及其他應收款項減值虧損所抵銷，而上一年度為確認減值撥回。

於2022年12月31日，貴集團錄得流動資產淨值及資產淨值分別為約人民幣441.8百萬元及約人民幣781.2百萬元。

**於截至2023年6月30日止六個月**

於截至2023年6月30日止六個月，貴集團錄得收入約人民幣458.0百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣485.1百萬元減少約5.6%。根據2023年中期報告，收入同比減少乃主要由於(其中包括)(i)因受中國房地產市場的週期影響，合作地產開發商的服務需求減少，導致非業主增值服務的分部收入同比減少；及(ii)因經濟環境導致業主的服務需求減少進而導致社區增值服務的分部收入同比減少，隨後被由於在管建築面積增加令物業管理服務的分部收入同比增加所部分抵銷。

於截至2023年6月30日止六個月，貴集團錄得貴公司擁有人應佔利潤約人民幣63.0百萬元，較去年同期約人民幣85.4百萬元減少約26.2%。經參考2023年中期報告，於截至2023年6月30日止六個月貴公司擁有人應佔利潤減少乃主要由於(其中包括)(i)上述收入同比減少；(ii)其他收入同比減少，乃主要由於截至2023年6月30日止六個月未確認來自財務擔保合約的收入，而去年同期則確認有關收入約人民幣14.3百萬元；及(iii)貿易及其他應收款項減值虧損同比增加。

於2023年6月30日，貴集團錄得流動資產淨值及資產淨值分別為約人民幣455.2百萬元及約人民幣791.1百萬元。

## 2. 目標車位的資料

根據董事會函件，目標車位包括位於中國杭州市的合共1,874個地下車位，其中：

- (i) 目標資產A包括和平德信中心指定的250個地下車位，位於中國浙江省杭州市拱墅區紹興路與德勝路交匯處，為近期竣工的商業大樓，位置毗鄰地鐵站；
- (ii) 目標資產B包括銀湖科技園指定的429個地下車位，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，為寫字樓／科技園綜合發展項目，租戶涉及對車位有需求的多個行業；
- (iii) 目標資產C包括嘉悅府指定的195個地下車位，位於中國浙江省杭州市臨平區興國路與星辰路交匯處，為近期完成建造的住宅區，有1,400個住宅單位(於最後實際可行日期已售罄)；及

(iv) 目標資產D包括德信空港城指定的1,000個地下車位，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。具體而言，德信空港城位置鄰近機場高速，毗鄰地鐵站，預期將來可便捷搭乘機場軌道快線（目前正在建造）。德信空港城亦計劃建造零售商舖、寫字樓及酒店。

經參考董事會函件，基於該等賣方提供的資料，目標資產C的初始收購成本為人民幣21,264,750元及由於目標資產A、目標資產B及目標資產D各自分別由賣方A、賣方B及賣方D自行建造，因此彼等各自不存在初始收購成本。此外，目標資產A、目標資產B及目標資產D的建造工程分別於2023年3月、2020年8月及2022年11月前後完工（全部原定用途為轉售而非出租），因此，緊接最後實際可行日期前兩個財政年度未產生任何收入和淨利潤。另一方面，賣方C於2020年12月前後收購目標資產C用於轉售且於2023年6月30日尚未出租，因此，目標資產C於緊接最後實際可行日期前兩個財政年度未產生任何收入和淨利潤。

茲亦就先前交易提述董事會函件，據此，基於 貴公司法律顧問所闡明，考慮到杭州越榮於2020年12月25日履行中國民法典項下之規定，發出一份轉讓先前交易之當時餘下車位使用權的正式通知告知嘉悅府之所有住宅單位業主，先前交易之有關協議將被視為無效的可能性極低， 貴集團所收購目標資產C之使用權的喪失風險極低。

有關目標車位的進一步背景資料，請參閱通函「II.收購目標車位及終止協議」一節。

### 3. 訂立該等地下車位使用權轉讓協議及其項下擬進行交易的理由及裨益

自2022年10月11日（即車位租售業務代理服務框架協議獲當時獨立股東批准之日）起， 貴集團一直就若干車位向德信中國集團提供獨家租售業務代理服務。根據董事會函件，通過執行車位租售業務代理服務框架協議， 貴集團已於實施收購目標車位時取

得有關商機之第一手信息。收購目標車位完成後，貴公司主要擬出租目標車位以賺取租金收入，同時亦將考慮出售目標車位，以於屆時情況適當時潛在受益於其價值之資本增值。

於進行本分節項下之分析時，吾等主要專注於評估中國汽車的未來需求，其將進而推動中國銷售及租賃市場對車位的未來需求。

經參考中國國家統計局(「統計局」)(<http://www.stats.gov.cn/>)於2024年1月公佈的月度經濟摘要，歷經先前因COVID-19疫情導致的低迷後，國民經濟於2023年顯示復甦向好勢頭，供需穩步增加，及就業及物價維持總體穩定。具體而言，根據統計局分別於2023年1月及2024年1月公佈的統計數據，2022年中國汽車製造業增加值同比增長6.3%及2023年同比增長13.0%，彰顯中國汽車工業產量日益增長。相應地，中國汽車零售額於2022年按年增長0.7%及於2023年同期增長5.9%，顯示中國汽車銷售量日益增長。然而，根據中國公安部於2023年10月及2024年1月發佈的統計數據(<http://www.gov.cn/>)，自2018年起過往五年內，中國的汽車數量每年均有所增加。截至2023年9月末，杭州市為中國七座擁有汽車超4百萬輛的城市之一。截至2023年末，中國汽車總數達約435百萬輛，中國有94座城市擁有逾1百萬輛汽車，而2022年末則為84座城市。

除中國汽車數量的可靠統計數據外，值得一提的是，中國政府的目標是於未來進一步刺激中國的汽車消費。於2023年7月20日，國家發展和改革委員會(<https://www.ndrc.gov.cn/>)與相關部門聯合制定及發佈《關於促進汽車消費的若干措施》(「措施」)，據此，為擴大中國汽車消費及優化中國汽車市場環境，中國政府提議(其中包括)支持老舊汽車更新消費，加快培育二手車市場，加大對汽車消費信貸的支持力度，各地區及相關部門應及時出台配套政策措施，促進措施的實施。

如上文所示，隨著汽車數量不斷增加，對車位的潛在需求將會上升，據悉，過往數年中國車位一直存在短缺。根據成立於2001年的中國網絡地圖、導航及定位服務提供商高德軟件有限公司 (<http://www.autonavi.com>) 與清華大學交通研究所於2022年1月聯合發佈的《全國停車場分析報告》，儘管中國已建成超過一百萬個停車場，惟由於中國汽車數量龐大，車位仍屬短缺，需求缺口為8,000萬個車位。報告亦指出，目標車位所在城市杭州市被列為中國第六大最難找到車位的城市。此外，經參考杭州市城鄉建設委員會於2023年6月12日發佈的回復，據披露，於中國第十四屆全國人民代表大會第三次會議期間，有代表對杭州市安置社區車位嚴重短缺提出關注，彰顯該問題的重要性。

另一方面，吾等已詢問管理層目標車位於緊接收購目標車位前仍未售出的原因。誠如管理層所告知，目標車位的銷售進度將取決於德信中國集團的現行業務發展計劃。於最後實際可行日期，僅於出售近期已竣工建築所在住宅單位後向市場推出目標資產C（構成嘉悅府車位的一部分）。經參考董事會函件，誠如賣方C所表示，於先前交易中收購嘉悅府的車位當中，除目標資產C以外，餘下車位已於2023年8月全部售出。就目標資產A、目標資產B及目標資產D（合共佔目標車位約90%）而言，德信中國集團尚未將該等目標車位投入市場銷售，因此於緊接該等地下車位使用權轉讓協議日期前仍未售出。貴集團擬於各相應地下車位使用權轉讓協議的完成落實後於切實可行情況下盡快推出目標車位。基於吾等對 貴公司業務發展計劃的審閱， 貴集團擬向市場推出目標資產A及目標資產B以獲取月租以及租賃方式為分別向和平德信中心及銀湖科技園的訪客及／或商戶提供臨時租賃服務（例如時租及日租服務）。誠如管理層告知，於最後實際可行日期，和平德信中心及銀湖科技園租戶的各自出租率分別不低於80%及不低於90%，大量商戶表示有意租賃相關目標車位。就目標資產C而言， 貴集團計劃向社區業主出售有關車位，可能考慮於各地引入銷售人員促進車位銷售。就目標資產D而言， 貴集團有意出租但保留向德信空港城的業主及租戶出售或出租該等車位的選

擇權，德信空港城位置鄰近杭州蕭山國際機場，交通便利。因此，儘管德信中國集團於緊接該等地下車位使用權轉讓協議日期前仍未售出目標車位，考慮到（其中包括）(i) 貴公司計劃於出售收購目標車位完成後於切實可行情況下盡快向市場推出目標車位以進行出租及／或出售；(ii) 中國汽車數量呈上升趨勢；(iii) 國家發展和改革委員會為進一步刺激未來汽車消費而推出的政策及措施；(iv) 中國車位短缺；及(v) 和平德信中心及銀湖科技園租戶的高出租率及其商戶租賃目標車位的意向；及德信空港城地理位置優越，鄰近機場，交通便利，吾等因此認為，未來中國對汽車的需求及相應的車位（包括目標車位）適銷性及需求總體將保持正向。

除上述月租及臨時租賃服務外，預計 貴集團將提供其他相關增值服務，如充電站、洗車、廣告及代客泊車等。據管理層告知， 貴公司一直分別為和平德信中心、銀湖科技園及德信空港城內建設的物業提供物業管理服務。透過收購目標車位取得目標車位的使用權，在此基礎上， 貴集團可根據市場情況靈活經營、出租及／或出售目標車位，及／或提供其他相關增值服務，預期管理效率將得以提升，並與 貴集團物業服務業務產生協同效應。具體而言，根據吾等與管理層的討論，預期此等目標車位與 貴集團目前（或於不久的將來）向社區業主提供物業管理服務的地點非常接近，這將使 貴集團能夠更好地利用並分配其在 貴集團一直經營所在地的財務及人力資源。此外， 貴集團已與當地政府、供應商、客戶及僱員建立密切關係，這對其業務發展大有裨益。收購目標車位與管理層集中 貴集團資源發展與現有客戶關係的目的之一致，因此對業務增長至關重要。

因此，儘管如租售業務代理服務通函所披露，根據車位租售業務代理服務框架協議， 貴集團有權就銷售或出租車位收取不少於協定價格20%之代理費，而目標車位之總代價較其於估值日期之總估值折讓約8.8%，經考慮(i) 中國對車位（包括目標車位）

的潛在正面需求；(ii)對 貴集團管理效率及與 貴集團物業服務業務產生協同效應的潛在正面影響；(iii)訂立該等地下車位使用權轉讓協議將使 貴集團可利用其出租及／或出售車位的專業知識，同時透過自目標車位產生新的租金收入來源及／或受益於目標車位的潛在資本增值而令其收入來源多元化，及／或提供其他相關增值服務，而該等服務於車位租售業務代理服務框架協議下實際上屬不可行；及(iv) 貴集團透過收購目標車位，可完全控制出租及／或出售目標車位的定價、決策及時間表，而根據車位租售業務代理服務框架協議， 貴集團對此等事項的控制程度遠低於此，吾等認為訂立該等地下車位使用權轉讓協議及其項下擬進行的交易符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

#### 4. 該等地下車位使用權轉讓協議及其項下擬進行交易的主要條款

根據該等地下車位使用權轉讓協議，目標車位使用權的總代價為人民幣211,435,000元。

具體而言，代價A、代價B、代價C及代價D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，乃杭州駿德與賣方A、賣方B、賣方C及賣方D各自經考慮(其中包括)估值報告所載目標資產A、目標資產B、目標資產C及目標資產D各自於估值日期的使用權估值(詳情載於通函附錄四)等因素後經公平磋商達致。

有關該等地下車位使用權轉讓協議主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「II.收購目標車位及終止協議」一節。

於評估該等地下車位使用權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易是否公平合理時，吾等主要審閱估值報告，並就目標車位估值與估值師進行訪談，吾等的分析詳情載於下文。

### 4.1 估值師之專業知識及經驗

於評估釐定目標車位使用權估值是否公平合理時，吾等已審閱估值報告，並就(其中包括)估值師的相關資歷及經驗、獨立性以及其中所採納的主要基準及假設與估值師進行訪談。根據估值師提供的相關資料及吾等於公共領域進行的獨立研究，估值師業務覆蓋全球(尤其是在亞太地區)，為一家擁有100多名專業顧問的專業顧問公司，專門提供全方位的估值及企業顧問服務，涵蓋(包括但不限於)商業估值、房地產、廠房及設備、金融工具、生物資產及知識產權等領域。根據吾等就估值師的經驗與彼等進行的訪談，吾等獲悉目標車位估值負責人彭頌邦先生為英國皇家特許測量師學會會員及註冊估值師，於香港、中國、美利堅合眾國以及東亞及東南亞等地的物業估值方面擁有逾10年經驗。估值師確認，於最後實際可行日期，其為 貴集團、各該等賣方及其各自之關連人士之獨立第三方。於審閱 貴公司與估值師就目標車位估值訂立之委任函後，吾等注意到工作範圍適合其所需發表意見，吾等並不知悉其工作範圍受到任何限制而可能對估值師於估值報告中提供之保證程度造成不利影響。此外，於吾等審閱目標車位估值及與估值師討論的過程中，吾等並不知悉會導致吾等對估值師進行目標車位估值的經驗及專業知識產生懷疑的任何重大事實。

### 4.2 估值方法

誠如估值師所告知，於達致目標車位之使用權於估值日期之評估價值時，估值師採納市場法(計及是否可獲得可靠市場憑證)，有助進行需作出較少主觀假設之有意義比較。估值師亦告知，透過市場法對中國之車位進行估值屬正常市場慣例。就其他估值方法(如收入法)而言，誠如估值師所告知，鑑於可能無法輕易核實或合理證明收入法要求之參數(包括但不限於貼現率)，收入法被視為不適合目標車位之估值。根據吾等之獨立研究，採納市場法對資產(包括車位)進行估值乃慣常做法。



### 4.3 估值基準及假設

吾等於審閱過程中注意到，目標車位估值乃基於以下(其中包括)主要假設於估值日期進行：(i)目標車位並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷；及(ii)完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。吾等已就估值採納之假設與估值師進行討論，並獲悉上述假設符合一般市場慣例。

於達致目標車位使用權之評估價值時，估值師採納市場法並參考市場上相關目標車位附近可資比較車位(「可資比較車位」)之買賣市場。考慮到目標資產A、目標資產B、目標資產C及目標資產D位於杭州市之不同物業開發項目，於物色目標資產A、目標資產B、目標資產C及目標資產D各自之相應可資比較車位時，估值師已計及以下標準：(i)相關車位位於同一地區及／或有關目標車位之附近地區；(ii)就商業或住宅(視情況而定)而言，所有相關車位與相關目標車位之性質相同；(iii)與相關目標車位相同，所有相關車位均為指定停車區域；及(iv)有關交易於估值日期前12個月已完成及／或有關招售於估值日期仍然有效。誠如估值師經作出最大努力後確認，可資比較車位為排除異常值後符合上述所有選擇標準之可資比較車位之詳盡清單。吾等已就異常值詳情向估值師作出查詢，並獲悉異常值包括數值與原本結果之中間值相差正負一個標準差之初步結果，且所採納樣本佔初始樣本組合的約70%，其符合正常估值常規。吾等已就此進行非詳盡研究並注意到香港其他上市公司的通函採納相同標準釐定樣本的異常值。考慮到所採納標準為普遍常規及計入異常值可能不恰當地扭曲整體結果，且估值師所計及樣本佔初始樣本組合的較大部分，吾等認為估值師所採納釐定異常值的標準屬公平合理，且就目標車位估值而言，可資比較車位為可資比較交易的代表性清單。其後，已對可資比較車位之單位費率進行相應關鍵調整，以反映相關車位與相關目標車

位之特徵差異，如餘下土地使用權之期限及相關交易狀況。吾等已審閱該等調整並與估值師討論達成調整之原理及方法。誠如估值師所確認，採納調整與一般市場慣例一致。

吾等注意到，估值師倚賴(i)58同城(「58同城」) (<https://about.58.com/>)；(ii)第一房源網(「第一房源網」) (<https://hz.01fangyuan.com/>)；及(iii)阿里司法拍賣(「阿里司法拍賣平台」) (<https://sf.taobao.com/>)作為可資比較車位之資料來源。根據吾等之獨立研究，58同城已成立不少於15年，為中國之生活服務平台，提供多項服務，包括(其中包括)招聘、房地產及汽車，並擁有多個品牌，涵蓋不同服務領域。近年來，58同城及／或其若干品牌獲選為若干國家級組織或賽事之合作夥伴，如中國國家女子足球隊、中央廣播電視總台及中國男子籃球職業聯賽，表明其獲得市場認可。另一方面，吾等注意到，第一房源網為由北京聯盟科技發展有限公司運營之平台，其專門提供住房信息服務，於中國擁有逾300個子平台。此外，阿里司法拍賣平台為阿里巴巴集團運營之拍賣平台，涵蓋多項服務，包括司法拍賣、資產交易及貴重物品拍賣。於最後實際可行日期，阿里司法拍賣平台已與中國不少於3,000家法院、2,500家銀行、4,000個政府機構及200間資產管理公司建立合作關係。鑑於前文所述，吾等認為有關可資比較車位之信息來源屬可靠且可資比較車位屬公平合理。

誠如估值師所確認，於目標車位估值過程中，其已遵守上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 — 2022年全球準則》及國際評估準則理事會不時發佈的國際評估準則之所有規定。於吾等審閱估值報告及與估值師討論期間，吾等並無發現任何重大因素令吾等懷疑於達致目標車位估值時所採納主要基準及假設之公平性及合理性。

經計及上文所述，吾等認為估值師於目標車位估值中採納之估值基準及假設屬公平合理。

根據估值報告，目標資產A、目標資產B、目標資產C及目標資產D之使用權於2023年12月31日之評估價值分別為人民幣63,340,000元、人民幣27,710,000元、人民幣17,490,000元及人民幣123,210,000元。考慮到(i)代價A人民幣52,825,000元較目標資產A之使用權於2023年12月31日之評估價值折讓約16.6%；(ii)代價B人民幣21,450,000元較目標資產B之使用權於2023年12月31日之評估價值折讓約22.6%；(iii)代價C人民幣17,160,000元較目標資產C之使用權於2023年12月31日之評估價值折讓約1.9%；及(iv)代價D人民幣120,000,000元較目標資產D之使用權於2023年12月31日之評估價值折讓約2.6%，吾等認為，該等地下車位使用權轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理。

## 5. 該等地下車位使用權轉讓協議及其項下擬進行之財務影響

於評估該等地下車位使用權轉讓協議及其項下擬進行之財務影響時，吾等主要計及以下方面：

### 5.1 資產及負債

根據2023年中期報告，貴集團於2023年6月30日之資產總額及負債總額分別為約人民幣1,376.1百萬元及約人民幣584.9百萬元，而貴集團於2023年6月30日之資產淨值為約人民幣791.1百萬元。經參考通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料附註(3)及(4)（假設收購目標車位完成於2023年6月30日落實），考慮到（其中包括）目標車位將按其各自的公允價值確認為貴集團的投資物業、存貨及物業、廠房及設備，公允價值基於貴集團應付的總代價約人民幣211.4百萬元，預期將不會對貴集團於2023年6月30日的資產總額、負債總額及資產淨值產生重大影響。另一方面，經參考通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於2023年6月30日完成，預期於2023年6月30日，貴集團之資產總額將增至約人民幣1,550.6百萬元，貴集團之負債總額將增至約人民幣759.5百萬元，而貴集團之資產淨值保持不變，約為人民幣791.1百萬元。

## 5.2 盈利

根據2022年年報，貴集團於截至2022年12月31日止年度錄得貴公司擁有人應佔年內利潤約人民幣122.0百萬元。於收購目標車位完成後，貴集團主要擬出租目標車位以賺取租金收入。考慮到本函件上文所分析中國未來之車位需求總體而言仍將樂觀，預期將對貴集團之長期盈利產生積極影響。

股東務請注意，上述分析僅作說明用途，並不代表貴集團於收購目標車位完成後之財務狀況。

## (2) 股權轉讓協議及其項下擬進行之交易

於達致吾等有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之意見時，吾等已計及以下主要因素及原因：

### 1. 有關 貴集團之資料

有關 貴集團之資料(包括其主要業務及財務資料)，請參閱本函件「(1)該等地下車位使用權轉讓協議及其項下擬進行之交易 — 1. 貴集團的資料」分節。

### 2. 有關目標公司及該物業之資料

#### 目標公司

目標公司為一家於中國成立的有限公司及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經營。

## 獨立財務顧問函件

下文載列目標公司分別於截至2022年12月31日及2021年12月31日止兩個財政年度及截至2023年11月30日止十一個月的若干財務資料(摘錄自通函附錄二)：

	截至2023年		
	11月30日 止十一個月 (人民幣千元) (經審核)	截至12月31日止年度 2022年 (人民幣千元) (經審核)	2021年 (人民幣千元) (經審核)
收益	4,037	4,404	1,835
除稅前虧損	18,954	21,676	16,350
除稅後虧損	18,954	21,676	16,350

於2023年11月30日，目標公司之資產淨值約為人民幣9,683,000元。

### 該物業

目標公司之主要資產為該物業。根據董事會函件，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。該物業的地盤面積及總建築面積分別為17,819.66平方米及31,955.09平方米。該物業包括4層的樓宇(包括1層地下室)，提供合共186間客房，包括3家餐廳、一個酒吧以及一系列設施(包括一個無柱舞廳、若干間會議室、一個室內游泳池、家庭聚會及健身房)。該物業於2021年8月開業。貴集團與該物業合作開展企業活動。

### 3. 訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的理由及裨益

於進行本分節下之分析時，吾等主要側重於評估浙江省旅遊業的經濟前景以及未來前景，而有關因素與該物業業績緊密相關。

於2023年，浙江省經濟整體穩步回升，主要經濟指標實現穩定增長。參考浙江省統計局(<http://tjj.zj.gov.cn/>)於2024年1月23日發佈的統計數據，2023年全省GDP約為人民幣82,553億元，同比增長6.0%。另一方面，工業生產持續恢復，2023年指定規模

以上工業企業增加值總額同比增長6.0%。此外，固定資產投資相較2022年增長6.1%，消費品市場持續恢復，2023年消費品零售總額同比增長6.8%。

另一方面，受COVID-19疫情影響，過去數年浙江省旅遊業低迷。自2023年年初以來，在全球自疫情中復甦的背景下，相關地方部門付出巨大努力提升公眾進行省內旅遊消費的信心及刺激浙江省的旅遊市場。例如，於2023年2月，浙江省文化和旅遊廳 (<http://ct.zj.gov.cn/>) (「浙江省旅遊部門」) 發佈《關於進一步促進文化和旅遊業加快恢復發展若干舉措的通知》，概述了促進浙江省旅遊市場恢復發展的指引。根據該通知，浙江省各級文化和旅遊部門須通過舉辦各類節慶展會活動刺激旅遊消費，發放旅遊消費的消費券及推動數字支付及旅遊保險產品應用。此外，相關部門須盡力優化文旅營商環境，支持所有地方文旅企業的發展。

得益於浙江省地方部門的持續努力、疫情狀況改善及全球管控措施及社會限制解除，浙江省旅遊業於2023年開始大幅回升。根據浙江省旅遊部門於2023年12月發佈的統計數據，2023年前十一個月浙江省接待遊客同比大幅增長483.4%。特別是，2023年春節及勞動節假期旅遊市場表現不俗，表明市場強勁復甦態勢可持續。根據浙江省旅遊部門的統計數據，2023年春節期間，浙江省接待遊客約為25百萬人，同比增長4.4%，較COVID-19疫情之前的2019年同期增長13.2%。此外，浙江省春節期間旅遊收入同比大幅增長36.1%，遊客人均花費約為人民幣1,300元，高於全國人均消費水平。截至2023年勞動節假期，浙江省接待遊客約為31.25百萬人，同比增長71%，較COVID-19疫情之前的2019年同期增長6.5%。另一方面，旅遊收入約為人民幣370億元，同比大幅增長122.6%，較疫情之前的2019年同期增長3.8%。此外，日均酒店住客人數約為1.8百萬人，同比增長172.7%，較疫情之前的2019年同期增長53.2%。

具體而言，該物業位於中國浙江省德清縣莫干山鎮，於2021年開業，並獲得業界認可。例如，該物業於2021年榮獲由中國最佳酒店評選委員會舉辦的「第13屆中國最佳酒店評選」的年度「最佳會議度假酒店」獎項，並於2022年入選攜程集團有限公司(<https://investors.trip.com/>) (其股份於聯交所上市的公司(股份代號：9961)，是集住宿預訂、交通票務、旅行團及企業差旅管理為一體的一站式旅遊服務供應商)的「湖州•別墅酒店榜」名單。另一方面，根據吾等於公共領域的調查，莫干山位於上海、南京及杭州所形成三角區域的中心，俗稱江南第一山及中國四大避暑勝地之一。其中，莫干山於1994年及2020年分別被列為國家級風景名勝及國家級旅遊度假區，證明莫干山的觀賞及文化價值得到認可。作為著名旅遊區，莫干山匯集各類旅遊景點，例如白雲山、怪石角及毛主席下榻處，每年吸引各國遊客。於2022年7月，浙江省林業局(<http://lyj.zj.gov.cn/>)發佈《莫干山風景名勝區總體規劃(2018–2035年)》，載列於日後發展及加強對莫干山風景名勝區的嚴格保護及可持續性之規劃詳情。

因此，考慮到(i)浙江省經濟穩步回升；(ii)相關地方部門為刺激浙江省旅遊業發展持續實施的政策及措施，(iii)浙江省旅遊業自2023年年初起復甦；(iv)該物業於業內取得的認可；及(v)莫干山被認可為國家級風景名勝及相關部門於日後持續發展及加強莫干山可持續性的規劃，吾等認為該物業周邊的浙江省旅遊業的未來前景，進而該物業的未來前景，日後將呈現整體向好態勢。考慮到以上及訂立股權轉讓協議可能讓 貴集團拓寬其收入來源，吾等認為訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

#### 4. 股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的主要條款

根據股權轉讓協議，貴集團有條件同意購買而德信影視城有條件同意出售目標公司之100%股權，代價為人民幣90,000,000元。有關股權轉讓協議主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「III.收購股權」一節。

如董事會函件所載，收購股權的代價乃由貴公司與德信影視城參考(其中包括)於估值報告所載該物業於估值日期的估值金額(詳情載於通函附錄四)經公平磋商後達致。

於評估股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款的公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告並就物業估值與估值師面談，吾等的分析詳情載列如下。

##### 4.1 估值師的專業知識及經驗

為進行盡職調查及評估估值師的專業知識及經驗，吾等已(i)審閱估值師與貴公司之間有關物業估值的委聘條款(包括工作範圍)；及(ii)與估值師進行有關其專業知識及經驗的面談。有關吾等相關分析的詳情，請參閱本函件上文「(1)地下車位使用權轉讓協議及其項下擬進行之交易 — 4.1估值師的專業知識及經驗」分節。具體而言，吾等了解到估值師在評估各類資產(包括酒店物業)及採用各類估值方法(包括折現現金流量法)進行估值方面具備必要經驗。估值師確認，於最後實際可行日期，其為貴集團、德信影視城及彼等各自關連人士之獨立第三方。於審閱貴公司與估值師有關物業估值之委任函後，吾等注意到工作範圍適合所需發表意見，吾等並不知悉工作範圍受到任何限制而可能對估值師於估值報告提供之保證程度造成不利影響。此外，於審閱物業估值及與估值師討論期間，吾等並不知悉任何重大事實而令吾等對估值師進行物業估值的經驗及專業知識存疑。



#### 4.2 估值方法

為獲得該物業的估值，估值師初步考慮三個常用的估值方法，即收益法、市場法及成本法，並已就物業估值採納收益法項下的折現現金流量法。

經與估值師討論，根據收益法(關注資產的盈利能力)，資產價值可以資產年期內將予獲得的經濟收益淨額的現值計量。於被考慮的所有估值方法中，估值師認為，鑒於該物業的產生收益能力、市場複雜性及獨特性(均有助於提升其市場價值)，折現現金流量法對物業估值而言最為適合。就其他兩種方法而言，根據估值師的建議，鑒於酒店市場中可資比較物業的市場資料不足，市場法被認為不適合用於該物業的估值。此外，成本法被認為屬不恰當，原因為其涉及到透過計算複製或重置成本估算物業價值，而於獲取該物業的收益產生潛力方面不太有效，原因為收益產生潛力對該物業的整體市場價值有重大貢獻。誠如估值師所確認，使用折現現金流量法評估酒店物業的評估價值屬市場的普遍做法。鑒於上文所述，吾等與估值師一致認為，採納收益法項下的折現現金流量法進行物業估值乃屬公平合理。

#### 4.3 估值基礎及假設

物業估值乃基於以下(其中包括)主要假設於估值日期進行：(i)該物業並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷；及(ii)完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。吾等已就估值採納之假設與估值師進行討論，並獲悉上述假設符合一般市場慣例。

根據折現現金流量法，估值師得出該物業於估值日期的評估價值，即(i)該物業於2024年1月1日至2028年12月31日(包括該日)期間(「預測期間」)應佔的估計未來淨營運收入(「經營收入淨額」)；及(ii)該物業於預測期間後至土地使用年期屆滿前按最終資本化率資本化的估計淨營運收入(「最終價值」)，已按折現率(「折現率」)折現，以計及貨幣的時間價值及反映第三方投資者對同類投資所要求的回報率，從而計算出其各自於2023年12月31日(即估值日期)的現值。

#### 經營收入淨額

吾等注意到，經營收入淨額主要是參照預測期間內各年度該物業的估計總收入及估計總支出估算。吾等亦已就經營收入淨額估算所採用的基礎及假設與估值師進行審查及討論。

根據吾等對相關估算的審查，該物業於預測期間的估計總收入主要包括該物業酒店客房於各年度的估計總收入，而估計總收入主要參考(其中包括)(i)估計總佔用客房晚數；及(ii)每佔用客房晚數的估計收入金額。於估計預測期間各年度的佔用客房總晚數時，主要考慮估計入住率，而估計入住率時參考了2023年的歷史入住率約46.6%，並假設於2024年、2025年及2026年分別穩步上升至約52.1%、57.5%及63%，然後於預測期間結束時基本保持穩定水平約63%。根據吾等與估值師的討論，上述入住率的估計趨勢考慮到整個酒店業目前正處於COVID-19大流行後的恢復階段，因此整體表現預計將於未來兩年內逐步改善，並於2026年達到接近大流行前的水平及之後保持不變。就此而言，吾等已審閱第一太平戴維斯(<https://www.savills.com.cn/>)於2021年2月19日發佈的中國酒店市場研究報告(當中已披露中國不同級別星級酒店的入住率)，第一太平戴維斯為全球房地產服務供應商，提供的服務包括前期諮詢、投資代理、物業及資產管理，以及涵蓋不同領域的估值，並注意到自2026年起預測期間的物業估值所採用的估計入住率63%與2018年及2019年疫情前該物業適用的相關入住率約63%相符。考慮到浙江省該物業周邊旅

遊業的總體前景樂觀(相關分析詳情載於本函件「(2)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易 — 3.訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的理由及裨益」上文分節)，尤其是浙江省旅遊業近期較疫情期間有所復甦；及就自2026年起預測期間採用的估計入住率63%與2018年及2019年疫情前的相關入住率相符(如前述第一太平戴維斯報告所載)，吾等認為，就預測期間採用的估計入住率屬公平合理。

吾等注意到，與2023年相比，2024年每佔用客房晚數的收入金額估計將有所增長，並估計有關增長將於2025年逐步下降，而從2026年至預測期間結束，每年最終與預期通脹率一致。根據估值師的建議，對2024年每佔用客房晚數預期收入增加額的估算參考2023年的相應歷史每佔用客房平均收入，並反映因預期通脹導致的潛在增長以及上文所分析入住率的預期增長及平均客房價格因酒店業務整體自COVID-19疫情復甦導致的較2023年預期增加(尤其是2024年)。於評估物業估值所採用2024年每佔用客房晚數的收入金額的增長率時，吾等參考American Express Global Business Travel (<https://www.amexglobalbusinesstravel.com/>)於2023年10月發佈的名為「酒店監測2024 (Hotel Monitor 2024)」的報告(「Amex GBT報告」)，American Express Global Business Travel為Global Business Travel Group, Inc.運營的B2B旅遊平台，其股份於紐約證券交易所上市(股份代號：GBTG)，為遍佈140多個國家的全球公司提供管理差旅、費用、會議及活動的軟件及服務(配備專業人士)，並注意到該速率與Amex GBT報告所披露的2024年中國可用城市預期酒店價格的平均同比漲幅基本一致。因此，經計及(i)估值師所採用2024年每佔用客房晚數的預期收入金額的預期同比增長與Amex GBT報告披露的相關數據基本一致；(ii)自2025年起的估計乃按相對謹慎的基礎作出，考慮到整個酒店業自COVID-19疫情復甦期間可能結束令2025年的同比增長

預計將較2024年逐漸下降並最終與自2026年起的預期通脹率一致，吾等認為，就預測期間所採用每佔用客房晚數的預期收入估計屬公平合理。

另一方面，吾等注意到，該物業於預測期間的估計總支出主要包括估計總營運支出，而估計總營運支出主要包括各年度的估計主營業務總支出及估計員工薪酬總成本。根據吾等的審查，2024年起期間的主營業務的總支出乃經參考相應成本率計算，而該等支出預計於預測期間內逐年增加，與上文分析的該物業酒店客房的估計總收入呈現出基本一致的趨勢。就估計員工薪酬總成本而言，該估計參照2023年的相應費用進行，預計2024年的該費用將較2023年有所增加，而從2025年起至預測期間末，每年均按照預期的通脹率略有增加。根據吾等與估值師的討論，考慮到管理層計劃於2024年將較2023年僱用更多員工以促進酒店業務因自疫情全面復甦引致對主營業務需求的預期增加，預計2024年員工薪酬總成本會出現上述同比增長。從2025年起，估計員工薪酬成本的估算相對謹慎，預計將與預期通脹率保持一致。

此外，吾等亦已與估值師討論經營收入淨額其他組成部分的估計，包括但不限於估計的公用事業支出及稅項，吾等並無注意到任何會導致吾等懷疑經營收入淨額估計的合理性的情況，包括其中應用的基礎及假設。

有鑑於此，吾等認為，於估計經營收入淨額時所採用的基礎及假設屬公平合理。

### 折現率

吾等注意到，物業估值採用8%的折現率。於估算折現率時，估值師將(i)所採用的6%的最終資本化率；及(ii)所採用的2%的最終增長率（「**最終增長率**」）相加，誠如估值師所確認，這是根據折現現金流量法得出折現率的一種

常見市場做法。根據吾等與估值師的討論，最終資本化率為用來表示房地產投資物業預期產生的回報率的一個指標及估值師參考了戴德梁行(<https://www.cushmanwakefield.com/>)發佈的最新行業資料得出最終資本化率。就此而言，吾等對戴德梁行的背景進行了獨立研究，了解到該公司是一家全球性的商業地產服務公司，於60個國家設有約400個辦事處，在全球擁有約52,000名員工，規模龐大。此外，根據吾等對戴德梁行於2022年12月發佈的《2022-2023年中國內地投資者投資意向及資本化率調查》研究報告的審閱及中國主要二線城市酒店物業的合理資本化率介乎5.8%至6.3%之間，因此，物業估值所採納的6%最終資本化率與上述範圍的中位數相近，吾等認為該資本化率屬公平合理。另一方面，吾等獲悉，參考該物業的房地產權屬證書，最終增長率代表該物業的經營收入淨額預期於預測期間後每年的固定增長率，直至該物業的土地使用權於2059年3月終止。於估計最終增長率時，估值師已參考中國過往10年平均通脹率(2%)，該通脹率乃基於Bloomberg L.P. (<https://www.bloomberg.com/>) 發佈的年度消費者物價指數編製，其為一家成立逾40年的公司，在2013年至2022年期間向金融公司及組織提供財務軟件工具(如分析及權益交易平台)、數據服務及提供新聞，而於估值日期，2022年的消費者物價指數為Bloomberg L.P.公佈的最近期數據。誠如估值師所確認，該過往通脹率是一種常用的代用指標，用於推算折現現金流量方法項下的最終增長率。就此而言，吾等已對公共領域進行研究，並從為金融及銀行專業人士提供培訓及生產力工具的全球供應商Corporate Finance Institute (<https://corporatefinanceinstitute.com/>) 於2023年6月發表的文章中注意到，估值師對通脹率的上述提述符合慣常做法。吾等已進一步審閱估值師自Bloomberg L.P.摘錄的2013年至2022年期間中國消費者物價指數截屏，以及估值師對10年平均通脹率進行的相關計算，而吾等自此留意到於估值日期得出的中國10年平均通脹率與所採用的最終增長率2%一致。根據吾等與估值師的討論及開展上述獨立工作，吾等認同估值師的意見，即於釐定折現率時採用的基礎及假設屬公平合理。

終端價值

作為折現現金流量法的一個關鍵組成部分，估值師首先得出該物業截至2028年的終端價值，其代表預測期間後該物業的預期淨營業收入之和，該淨營業收入按照2059年該物業土地使用權結束時的終端資本化率並參考增長年金公式予以資本化，據此，假設該物業在預測期間後獲得其長期可持續性收入，並在2059年該物業的土地使用權結束前以恒定的終端增長率產生淨營業收入；然後按照折現率進行折現，以達至其在估值日期的現值。

誠如估值師所確認，於預測期後存在固定數日期間時，增長年金公式通常用於推算按照折現現金流量法計算的終端價值以供進行物業估值。就此而言，吾等從公共領域展開研究，並從Carbon Collective Investing, LLC (<https://www.carboncollective.co/>) (一家於美國證券交易委員會註冊的投資顧問公司)於2023年10月最後更新的一篇文章中注意到，用於計算固定數日期間增長年金現值的公式與估值師於計算終端價值時所採用者一致。根據吾等對相關估值的審閱結果，在達致截至2028年的終端價值時，所考慮的關鍵參數包括(i)2028年(即預測期間的最後一年)的經營收入淨額；(ii)折現率；(iii)終端增長率；及(iv)終端資本化率，吾等認為，誠如上文所分析，其估值屬公平合理。因此，吾等認為，釐定終端價值所採用的依據及假設屬公平合理。

誠如估值師所確認，在進行物業估值的過程中，其已遵守上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的「皇家特許測量師學會估值— 環球準則(2022年版)」及國際評估準則理事會不時發佈的國際評估準則的所有規定。在吾等審閱估值報告及與估值師進行討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素令吾等懷疑在達致物業估值時採用的主要依據及假設的公平性及合理性。

經考慮上文所述，吾等認為，估值師於物業估值採納的估值依據及假設屬公平合理。

根據估值報告，該物業於2023年12月31日的估值約為人民幣261,397,000元。儘管目標公司近期錄得業績虧損，考慮到(i)目標公司於2022年12月31日及2023年12月31日之資產淨值分別為約人民幣28,637,000元及約人民幣9,308,000元，其中目標公司於2022年12月31日及2023年12月31日之流動負債淨值分別為約人民幣168,056,000元及約人民幣45,227,000元；(ii)該物業於2023年12月31日的賬面值約為人民幣180,139,000元；(iii)該物業於2023年12月31日的估值為人民幣261,397,000元；及(iv)誠如上文所分析，該物業總體前景樂觀，吾等認為股權轉讓協議的主要條款及其項下擬進行的交易(包括代價)屬公平合理，及符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

## 5. 股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之財務影響

在評估股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之財務影響時，吾等主要考慮以下方面：

### 5.1 資產及負債

根據2023年中期報告， 貴集團於2023年6月30日的總資產及總負債分別約為人民幣1,376.1百萬元及約人民幣584.9百萬元，而 貴集團於2023年6月30日的淨資產約為人民幣791.1百萬元。經參考通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料附註(6)，考慮到目標公司於2023年11月30日的資產淨值約為人民幣9.7百萬元，以及根據 貴公司應付代價、分配至該物業的代價及目標公司的遞延稅項資產進行的調整、假設收購股權完成已於2023年6月30日作實，預期將不會對 貴集團於2023年6月30日的資產淨值造成重大影響。另一方面，經參考通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於2023年6月30日完成，預期於2023年6月30日， 貴集團之資產總額將增至約人民幣1,550.6百萬元， 貴集團之負債總額將增至約人民幣759.5百萬元，而 貴集團之資產淨值將保持不變，約為人民幣791.1百萬元。

## 5.2 盈利

根據2022年年報，截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔年度利潤約人民幣122.0百萬元。考慮到上述該物業總體前景樂觀，預計簽訂股權轉讓協議及其項下擬進行的交易可能將對貴集團未來盈利產生積極影響。

股東務請注意，上述分析僅供說明之用，並不代表貴集團在收購股權完成時的財務狀況。

## 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因(包括其對貴集團的潛在財務影響)後，吾等認為，儘管該等地下車位使用權轉讓協議、股權轉讓協議及其項下各自擬進行之交易並非於貴集團的日常及一般業務過程訂立，該等地下車位使用權轉讓協議、股權轉讓協議及其項下各自擬進行之交易均按一般商業條款簽訂，屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東且獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成擬提呈的普通決議案，以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各自擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
力高企業融資有限公司  
董事總經理  
鄧振輝  
謹啟

2024年2月23日

鄧振輝先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及力高企業融資有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於會計及投資銀行業累積逾25年經驗。



## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年6月30日止六個月之財務資料載於本公司刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.dexinfuwu.com>)之有關年報及中期報告。亦敬請見以下有關招股章程、中期報告及年報之快速鏈接：

- 本公司截至2020年12月31日止年度之歷史財務資料(第I-5頁至I-11頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0629/2021062900044\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0629/2021062900044_c.pdf))
- 本公司截至2021年12月31日止年度之年報(第82頁至164頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0607/2022060701568\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0607/2022060701568_c.pdf))
- 本公司截至2022年12月31日止年度之年報(第91頁至172頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400382\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400382_c.pdf))
- 本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告(第29頁至48頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0921/2023092101262\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0921/2023092101262_c.pdf))

## 2. 債務聲明

於2023年12月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最近期實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有以下負債：

	人民幣千元
有抵押及有擔保：	
其他借貸(附註i)	100,000
銀行借款(附註ii)	53,000
無抵押及無擔保：	
應付關連公司款項	35,455
租賃負債	1,108
	189,563

附註：

- i. 其他借貸由目標公司之該物業作抵押

- ii. 銀行借款由第三方、目標公司之最終控股公司及同系附屬公司擁有的物業質押、本公司一名董事及其配偶提供之個人擔保，及由本公司之一間附屬公司提供的擔保作抵押

於2023年12月31日，經擴大集團並無任何或有負債。

除前述者外，以及除集團內公司間負債外，於2023年12月31日營業時間結束時，經擴大集團並無其他尚未償還抵押、押記、債券或其他貸款資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承諾、承兌或承兌信貸項下之負債、債務證券、擔保或其他重大或有負債。

### 3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮收購事項、經擴大集團內部財務資源及可動用之信貸融資，經擴大集團將有充足營運資金以應付其自本通函日期起計至少十二個月之現時所需。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

### 4. 經擴大集團之財務及經營前景

截至2022年12月31日止年度，本集團收入為人民幣958.6百萬元，年內利潤淨額約為人民幣125.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度分別提升10.1%及13.6%。截至2022年12月31日止年度，目標公司收入為人民幣1.8百萬元，且該年度的稅前及稅後淨虧損均為約人民幣16.4百萬元。

本集團將根據相關配套政策進一步向物業+生活服務模式轉型，在未來城市生活關係服務商的戰略願景中，我們將物業服務的內生動力錘煉厚重，持續創新，不斷拓展產業邊界，積極培育業務核心增長點，著力將本集團打造成高質量發展、穩健持續增長的未來城市生活關係服務商，為成為中國領先的物業服務管理提供商之一的中長期目標而不斷奮鬥。

## 1. 目標公司之會計師報告

以下為自獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)接獲報告全文，以供載入本通函。



香港九龍灣宏照道38號企業廣場第五期二座23樓  
23/F., Tower 2, Enterprise Square Five,  
38 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Hong Kong.  
電話：(852) 2155 8288 傳真：(852) 2564 2297

2024年2月23日

### 致德清莫千山瑞璟置業有限公司董事有關歷史財務資料之會計師報告

#### 緒言

吾等就第II-5至II-28頁所載德清莫千山瑞璟置業有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年11月30日之財務狀況表，截至2022年12月31日止三個年度各年及截至2023年11月30日止十一個月(「相關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。歷史財務資料構成本報告之一部份，其乃為載入 貴公司日期為2024年2月23日有關建議收購目標公司全部股權之通函(「通函」)而編製。

#### 董事對歷史財務資料之責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實及公平地呈列之歷史財務資料，以及負責董事釐定為必要之有關內部監控，以使編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及進行工作，以就歷史財務資料是否並無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤所致）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實及公平地呈列之歷史財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體之內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映目標公司於2020年、2021年、2022年12月31日以及2023年11月30日之財務狀況以及目標公司於相關期間之財務表現及現金流量。

### 審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標公司之追加期間之比較財務資料，有關財務資料包括截至2022年11月30日止十一個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他闡釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈報追加期間之比較財務資料。吾等之責任是依據吾等之審閱對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審

核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並不知悉任何事項，令吾等相信追加期間之比較財務資料在各重大方面就會計師報告而言未有根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

### 就香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則項下之事項出具之報告

#### 調整

在編製歷史財務資料過往財務資料時，概無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

#### 有關持續經營基準之重大不確定性

在毋須作出保留意見的情況下，吾等注意到歷史財務資料附註2，其中指出目標公司於截至2023年11月30日止十一個月產生虧損約人民幣18,954,000元，且目標公司於2023年11月30日的流動負債淨額約為人民幣144,598,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，可能導致對目標公司的持續經營能力產生重大疑問。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

李志海

執業證書編號P07268

香港，2024年2月23日

**目標公司之歷史財務資料**

下文所載之歷史財務資料構成本會計師報告之一部份。

本報告的歷史財務資料乃根據目標公司於相關期間的財務報表(「相關財務報表」)按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對相關財務報表進行獨立審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
收入	7	<u>—</u>	<u>1,835</u>	<u>4,404</u>	<u>4,037</u>	<u>4,037</u>
其他收入	7	15	88	28	24	19
銷售及分銷開支		—	(30)	(28)	(28)	—
行政開支		(892)	(10,829)	(18,486)	(16,198)	(15,062)
融資成本	8	<u>—</u>	<u>(7,414)</u>	<u>(7,594)</u>	<u>(6,490)</u>	<u>(7,948)</u>
稅前虧損		(877)	(16,350)	(21,676)	(18,655)	(18,954)
所得稅開支	9	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期內虧損及全面虧損總額	10	<u>(877)</u>	<u>(16,350)</u>	<u>(21,676)</u>	<u>(18,655)</u>	<u>(18,954)</u>

## 財務狀況表

	附註	於12月31日			於2023年
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	16	—	212,071	196,102	181,464
物業、廠房及設備	15	3	843	568	317
在建投資物業	16	95,157	—	—	—
無形資產	17	—	62	23	—
		<u>95,160</u>	<u>212,976</u>	<u>196,693</u>	<u>181,781</u>
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收款項	19	766	2,668	415	409
存貨	18	—	2,379	1,300	1,300
其他應收稅項		5,538	3,195	—	739
銀行及現金結餘		<u>788</u>	<u>3,830</u>	<u>2,747</u>	<u>15</u>
		<u>7,092</u>	<u>12,072</u>	<u>4,462</u>	<u>2,463</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	20	15,372	62,064	21,576	11,798
應付同系附屬公司款項	21	56,060	12,671	50,068	35,263
其他應付稅項		—	—	874	—
借款	22	—	—	100,000	100,000
		<u>71,432</u>	<u>74,735</u>	<u>172,518</u>	<u>147,061</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(64,340)</u>	<u>(62,663)</u>	<u>(168,056)</u>	<u>(144,598)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>30,820</u>	<u>150,313</u>	<u>28,637</u>	<u>37,183</u>
<b>非流動負債</b>					
借款	22	—	100,000	—	27,500
		<u>—</u>	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>27,500</u>
<b>資產淨值</b>		<u>30,820</u>	<u>50,313</u>	<u>28,637</u>	<u>9,683</u>
<b>權益</b>					
資本	24	32,744	68,587	68,587	68,587
儲備		<u>(1,924)</u>	<u>(18,274)</u>	<u>(39,950)</u>	<u>(58,904)</u>
<b>權益總額</b>		<u>30,820</u>	<u>50,313</u>	<u>28,637</u>	<u>9,683</u>



## 權益變動表

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2020年1月1日	6,005	(1,047)	4,958
注資	26,739	—	26,739
期內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(877)</u>	<u>(877)</u>
於2020年12月31日	<u>32,744</u>	<u>(1,924)</u>	<u>30,820</u>
於2021年1月1日	32,744	(1,924)	30,820
注資	35,843	—	35,843
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(16,350)</u>	<u>(16,350)</u>
於2021年12月31日	<u>68,587</u>	<u>(18,274)</u>	<u>50,313</u>
於2022年1月1日	68,587	(18,274)	50,313
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(21,676)</u>	<u>(21,676)</u>
於2022年12月31日	<u>68,587</u>	<u>(39,950)</u>	<u>28,637</u>
於2022年1月1日(經審核)	68,587	(18,274)	50,313
期內虧損及全面虧損總額(未經審核)	<u>—</u>	<u>(18,655)</u>	<u>(18,655)</u>
於2022年11月30日(未經審核)	<u>68,587</u>	<u>(36,929)</u>	<u>31,658</u>
於2023年1月1日	68,587	(39,950)	28,637
期內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(18,954)</u>	<u>(18,954)</u>
於2023年11月30日	<u>68,587</u>	<u>(58,904)</u>	<u>9,683</u>

## 現金流量表

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
<b>經營活動產生現金流量</b>					
稅前虧損	(877)	(16,350)	(21,676)	(18,655)	(18,954)
就以下各項作出之調整：					
折舊	1	5,970	16,244	14,889	14,889
攤銷	—	17	39	36	23
貿易及其他應收款項之減值虧損	26	121	243	243	—
融資成本	—	7,414	7,594	6,490	7,948
營運資金變動前的經營(虧損)/溢利	(850)	(2,828)	2,444	3,003	3,906
存貨變動	—	(2,379)	1,079	(118)	—
貿易及其他應收款項之變動	548	(2,023)	2,010	1,768	6
貿易及其他應付款項之變動	6,901	20,025	(6,003)	(5,993)	(9,604)
其他應付稅項之變動	—	—	874	—	(874)
其他應收稅項之變動	(5,229)	2,343	3,195	3,046	(739)
<b>經營活動產生/(所用)現金淨額</b>	<b>1,370</b>	<b>15,138</b>	<b>3,599</b>	<b>1,706</b>	<b>(7,305)</b>
<b>投資活動產生現金流量</b>					
購買物業、廠房及設備	—	(956)	—	—	—
購買無形資產	—	(79)	—	—	—
購買發展中投資物業	(50,105)	—	—	—	—
購買投資物業	—	(85,966)	(39,628)	(39,628)	(4,741)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(50,105)</b>	<b>(87,001)</b>	<b>(39,628)</b>	<b>(39,628)</b>	<b>(4,741)</b>
<b>融資活動產生現金流量</b>					
銀行及其他借款所得款項	—	100,000	—	—	28,000
償還銀行及其他借款	—	—	—	—	(500)
已付利息	—	(7,414)	(7,594)	(6,490)	(7,948)
來自同係附屬公司的墊款	20,500	56,572	52,540	51,640	17,992
向同係附屬公司還款	—	(110,096)	(10,000)	(10,000)	(28,230)
注資	26,739	35,843	—	—	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>47,239</b>	<b>74,905</b>	<b>34,946</b>	<b>35,150</b>	<b>9,314</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	<b>(1,496)</b>	<b>3,042</b>	<b>(1,083)</b>	<b>(2,772)</b>	<b>(2,732)</b>
年/期初之現金及現金等價物	2,284	788	3,830	3,830	2,747
年/期末之現金及現金等價物	<u>788</u>	<u>3,830</u>	<u>2,747</u>	<u>1,058</u>	<u>15</u>
<b>現金及現金等價物之結餘分析</b>					
銀行及現金結餘	<u>788</u>	<u>3,830</u>	<u>2,747</u>	<u>1,058</u>	<u>15</u>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司為於2019年2月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限公司。目標公司之註冊辦事處位於中國浙江省湖州市德清縣莫干山鎮高峰村。

於相關期間，目標公司從事物業投資以獲取租賃收入。

目標公司董事認為，於2023年11月30日，於開曼群島註冊成立的德信中國控股有限公司為最終控股公司，而於中國註冊成立的德清莫干山德信影視城開發有限公司為直接控股公司。

### 2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料乃按下文附註4所載符合香港財務報告準則之會計政策而編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露資料。

目標公司於截至2023年11月30日止十一個月及於2023年11月30日產生虧損約人民幣18,954,000元，目標公司有流動負債淨額約人民幣144,598,000元。有關狀況顯示存在可能嚴重影響目標公司之持續經營能力之重大不明朗因素。因此，目標公司或未能於一般業務過程中變現其資產及清償其負債。

該等歷史財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於最終控股公司之財務資助是否足以撥付目標公司之營運資金需求。最終控股公司已同意向目標公司提供足夠資金以應付其到期之負債。因此，董事認為按持續經營基準編製財務報表屬合適之舉。倘目標公司未能持續經營，將對財務報表作出調整，以調整目標公司之資產價值至可收回金額，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動負債重新分類為流動負債。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於相關期間，目標公司已採納香港會計師公會頒佈有關其營運及於2020年1月1日或之後開始之會計期間生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。

目標公司並無提早應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。目標公司已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，惟尚未能指出該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 4. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料須使用若干關鍵假設及估計。董事亦須於應用會計政策之過程中作出判斷。該等涉及假設及估計對該等財務報表而言屬重大之範疇披露於歷史財務資料附註5。

編製歷史財務資料所應用之重大會計政策載列如下。

**(a) 投資物業**

投資物業乃為賺取租金及／或作資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計量。

投資物業按成本減去累計折舊及減值虧損列賬。折舊的計算方法為，於直至2059年的估計可使用年期內，採用直線法撇銷投資物業的成本減去其估計剩餘價值。主要年度比率如下：

投資物業	5%–10%
------	--------

**(b) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

往後成本計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)，但只在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入公司且成本能可靠計量時才按上述方式處理。所有其他維修及保養在產生的期間內在損益中確認。

物業、廠房及設備折舊乃按足以在其估計可使用年期內撇銷其成本／重估金額減剩餘價值的折舊率以直線法計算。主要可使用年期如下：

設備及機器	10%–33.33%
-------	------------

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末進行審閱並調整(如適用)。

開發中物業指在建樓宇，按成本減減值虧損列賬。折舊於相關資產可供使用時開始。

出售物業、廠房及設備之盈虧指出售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額，在損益內確認。

**(c) 無形資產**

**計算機軟件**

無形資產主要包括計算機軟件。其最初按獲取及使用所產生的成本確認及計量。無形資產按其估計可使用年期(基於管理層對計算機軟件技術壽命的預期一般為2年)採用直線法予以攤銷，該方法反映無形資產未來經濟利益的預期消耗模式。

**(d) 外幣換算****i) 功能及呈列貨幣**

目標公司的財務報表所載項目乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以人民幣呈列，其是目標公司的功能及呈列貨幣。

**ii) 財務報表的交易及結餘**

外幣交易於初步確認時按交易當日通行的匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位的貨幣資產及負債，按各報告期末的匯率換算。此換算政策引致的收益及虧損將於損益表中確認。

按外幣公允價值計量之非貨幣項目採用釐定公允價值當日之匯率換算。

當非貨幣項目的損益於其他全面收益表確認時，任何損益匯兌部分將於其他全面收益表中確認。當非貨幣項目的損益於損益表確認時，任何損益匯兌部分將於損益表中確認。

**(e) 確認及終止確認金融工具**

目標公司於成為工具合約條文之訂約方時於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量之已訂約權利屆滿；目標公司轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或目標公司既無轉讓亦未保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，但不保留資產之控制權時，終止確認金融資產。終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已收代價總和之間之差額於損益內確認。

倘相關合約訂明之責任解除、註銷或屆滿，則終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

**(f) 金融資產**

倘購入或出售資產根據合約條款規定須於有關市場所規定期限內交付資產，則金融資產按交易日基準確認及終止確認，並按公允價值加直接應佔交易成本初步確認，惟按公允價值計量且其變動計入損益的投資則除外。收購按公允價值計量且其變動計入損益的投資之直接應佔交易成本即時於損益內確認。

目標公司的金融資產分類為按攤銷成本列值之金融資產。

**按攤銷成本列值之金融資產**

符合下列兩項條件的金融資產(包括其他應收款項)分類至此類別：

- 資產乃按目的為持有資產以收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 資產合約條款於特定日期產生現金流量，有關現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款。

**(g) 預期信貸虧損之虧損撥備**

目標公司按攤銷成本確認金融資產及合約資產的預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損乃加權平均信貸虧損，並以發生相關違約風險之金額作為加權數值。

於各報告期末，目標公司計量金融工具的虧損撥備，金額等於該金融工具預計年期內所有可能違約事件所產生貿易應收款項的預期信貸虧損(「全期預期信貸虧損」)，或自初步確認後該金融工具的信貸風險大幅增加。

倘於報告期末，金融工具(貿易應收款項除外)的信貸風險自初步確認後並無大幅增加，目標公司會按相等於反映該金融工具可能於報告期後十二個月內發生的違約事件所引致預期信貸虧損的全期預期信貸虧損部分的金額，計量該金融工具之虧損撥備。

於報告期末將虧損撥備調整至規定金額的預期信貸虧損或撥回金額，於損益中確認為減值收益或虧損。

**(h) 現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險的短期及高度流通投資。應要求償還及構成目標公司現金管理一個完整部分的銀行透支亦列入現金及現金等價物的一部分。

**(i) 金融負債及權益工具**

金融負債及權益工具乃根據所訂立之合約安排之內容及根據香港財務報告準則對金融負債及權益工具之定義而分類。權益工具為證明於目標集團經扣除其所有負債後之資產中所剩餘權益之任何合約。就特定金融負債及權益工具而採納之會計政策載於下文。

**(j) 借貸**

借貸起初按公允價值扣除所產生交易成本確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

除非目標公司有權並在無條件限制的情況下將負債的償還日延長至報告期間後最少十二個月，否則借貸將被分類為流動負債。

**(k) 其他應付款項**

其他應付款項初步按公允價值列賬，其後則以實際利率法按攤銷成本計量，折現影響微小則作別論，在該情況下，則按成本列賬。

**(l) 權益工具**

目標公司發行之權益工具按已收所得款項(扣除直接發行費用)入賬。

**(m) 收入**

收入於經濟利益將有可能流入公司及收入能可靠計量時確認。

租金收入於租期內按直線基準確認。

**(n) 其他收入**

利息收入乃根據時間比例基準按實際利率法確認。

**(o) 僱員福利****(i) 僱員應享假期**

僱員的年假及長期服務假期於賦予僱員時確認。截至報告期末已就僱員因所提供服務享有的年假及長期服務假期的估計負債作出撥備。

僱員病假及產假權利於僱員休假時始確認。

**(ii) 退休金責任**

目標公司為所有僱員向界定供款退休計劃作出供款。目標公司與僱員各自之供款乃按僱員基本薪金之百分比計算。透過損益支銷之退休福利計劃成本指目標公司向基金之供款。

**(iii) 終止聘用福利**

終止聘用福利於目標公司不能撤回有關福利之要約當日及目標公司確認其重組成本及支付終止聘用福利當日(以較早者為準)確認。

**(p) 借貸成本**

直接涉及收購、建築或生產合資格資產(即必須經過一段頗長時間方能準備好作擬定用途或出售之資產)之借貸成本會被資本化為該等資產之部分成本，直至該等資產大致上準備好作擬定用途或出售時為止。特定借貸款項在用作合資格資產之支出前而暫時用作投資所賺獲之投資收入，需自可資本化之借貸成本中扣除。

如借貸屬非指定用途而所得款項用作獲取合資格資產，可資本化之借貸成本金額以該項資產開支之資本化率計算釐定。資本化率為適用於目標公司該期間未償還借貸之借貸成本加權平均值(為獲得合資格資產之特別借貸除外)。

所有其他借貸成本於產生期間的損益內確認。

**(q) 稅項**

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益中所確認溢利不同，因為前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括永不課稅或扣稅的項目。目標公司本期稅項負債乃按報告期末前已確立或實際確立的稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於財務報表的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時性差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可利用臨時性差額扣稅、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可予動用的應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致的臨時性差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資而引致的應課稅臨時性差額而確認，惟若目標公司可控制臨時性差額撥回及臨時性差額有可能未必於可見將來撥回的情況除外。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作檢討，並於不再可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算，有關稅率為於報告期末前已確立或實際確立的稅率。遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項在其他全面收益或直接在權益中確認的情況(在此情況下遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中確認)除外。

遞延稅項資產及負債之計量反映目標公司於報告期末預計收回或結算資產及負債賬面值之方式而引致之稅務後果。

遞延稅項資產及負債在具合法執行權利以現行稅項資產抵銷現行稅項負債，以及其與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而目標公司計劃以淨額基準處理其現行稅項資產及負債時，方予以抵銷。



**(r) 關聯方**

關聯方為與目標公司有關連之個人或實體。

A) 該人士或該人士之近親與目標公司有關連，倘該人士：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司有重大影響；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理層成員。

B) 倘符合下列任何條件，則該實體與目標公司有關聯：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘目標公司本身屬有關計劃，提供資助之僱主亦與目標公司有關連。
- (vi) 實體受(A)內所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (A)(i)內所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。
- (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

**(s) 租賃****經營租賃**

並無將資產所有權的所有風險及回報實質上轉讓予承租人的租賃作為經營租賃入賬。經營租賃所得租金收入於相關租賃期內按直線法確認。

**(t) 資產減值**

於各報告期末，目標公司會審閱其資產(應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有任何情況顯示該等資產已出現減值虧損。倘出現任何有關情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之數額。如未能對個別資產之可收回金額作出估計，則目標公司會評估該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公允價值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前折現率折現至其現值，稅前折現率反映對貨幣時間價值及資產特定風險之當前市場評估。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認，除非有關資產乃以重估金額列賬，在該情況下減值虧損將視為重估之減值。

倘減值虧損於其後回撥，資產或現金產生單位之賬面值將增加至重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過於以往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原已釐定之賬面值（扣除攤銷或折舊）。減值虧損之回撥即時於損益中確認，除非有關資產乃以重估金額列賬，在該情況下減值虧損之回撥將視為重估之增值。

#### (u) 撥備及或然負債

倘目標公司須就過往事件承擔當前法律或推定義務，而履行該義務可能會導致經濟利益外流，並可對所需款項作出可靠之估計，則就該時間或數額不定之負債確認撥備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需開支之現值計列撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或是無法對有關款額作出可靠之估計，則將該義務披露為或然負債，若該類資源外流之可能性極低則除外。須視乎一項或多項未來事件是否發生才能確定存在與否之潛在義務，亦會披露為或然負債，若該類資源外流之可能性極低則除外。

#### (v) 報告期後事項

為目標公司於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設並不合適之報告期後事項均屬調整事項及反映於歷史財務資料內。不屬於調整事項之報告期後事項於重要時在歷史財務資料附註內作出披露。

## 5. 主要估計

### 估計不明朗因素之主要來源

於報告期末有重大風險可致使下個財政年度之資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源論述如下。

### 物業、廠房及設備以及投資物業之折舊及可使用年期

物業、廠房及設備以及投資物業乃計及估計剩餘價值的情況下，於其估計可使用年期內按直線基準折舊。目標公司參考目標公司計劃自使用此等資產而獲得未來經濟效益之估計期間按年評估物業、廠房及設備以及投資物業之剩餘價值及可使用年期，而倘預期值有別於賬面值，則與賬面值之有關差異將對估計

變更年度內之折舊費用構成影響。於2023年11月30日，物業、廠房及設備以及投資物業之賬面值分別為人民幣317,000元及人民幣181,464,000元，分別扣除累計折舊及減值虧損人民幣643,000元及人民幣36,461,000元。

## 6. 金融風險管理

目標公司業務面對多種金融風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標公司之整體風險管理政策集中於金融市場之低可測度，並力求盡量減低對目標公司財務表現之潛在不利影響。

### a) 外幣風險

目標公司之貨幣風險極低，原因為其大部分交易、資產及負債以與其有關之實體之功能貨幣計值。目標公司現時並無有關外幣交易、資產及負債之外幣對沖政策。目標公司將密切監察其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

### b) 信貸風險

載入財務狀況表之現金及銀行結餘、其他應收款項及按金之賬面值代表目標公司就目標公司之金融資產承受之最高信貸風險。

由於對手方為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行，故現金及銀行結餘之信貸風險有限。

### c) 利率風險

目標公司承受其銀行存款所產生之利率風險。該等存款按跟隨當時市況變動之浮動利率計息。

### d) 流動資金風險

目標公司之政策乃定期監察目前及預期之流動資金需求以確保其維持充足現金儲備，滿足其短期及長期之流動資金需求。

目標集團金融負債之到期日分析如下：

	賬面值 人民幣千元	1年內或 按要求 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2020年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項	15,372	15,372	—	15,372
應付同系附屬公司款項	56,060	56,060	—	56,060
	<u>71,432</u>	<u>71,432</u>	<u>—</u>	<u>71,432</u>
<b>於2021年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項	62,064	62,064	—	62,064
應付同系附屬公司款項	12,671	12,671	—	12,671
借款	100,000	—	114,375	114,375
	<u>174,735</u>	<u>74,735</u>	<u>114,375</u>	<u>189,110</u>
<b>於2022年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項	21,576	21,576	—	21,576
應付同系附屬公司款項	50,068	50,068	—	50,068
借款	100,000	106,875	—	106,875
	<u>171,644</u>	<u>178,519</u>	<u>—</u>	<u>178,519</u>
<b>於2023年11月30日</b>				
貿易及其他應付款項	11,798	11,798	—	11,798
應付同系附屬公司款項	35,263	35,263	—	35,263
借款	127,500	105,500	34,215	139,715
	<u>174,561</u>	<u>152,561</u>	<u>34,215</u>	<u>186,776</u>

e) 金融工具類別

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及 現金等價物)	1,554	6,498	3,162	424
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本計量之金融負債	<u>71,432</u>	<u>174,735</u>	<u>171,644</u>	<u>174,561</u>

f) 公允價值

目標公司的金融資產及金融負債的賬面值(誠如財務狀況表所示)與其各自之公允價值相若。

## 7. 收益及其他收入

收益指於相關期間租賃投資物業之收入。

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
租金收入	—	1,835	4,404	4,037	4,037

目標公司之其他收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
雜項收入	—	50	7	7	17
利息收入	15	38	21	17	2
	15	88	28	24	19

## 8. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
應於五年內悉數償還貸款之利息 借款之利息	—	7,414	7,594	6,490	7,948

## 9. 所得稅開支

由於目標公司於相關期間並無應課稅溢利，於相關期間毋須就中國企業所得稅計提撥備。

所得稅開支與除稅前虧損乘以中國企業所得稅率之乘積之對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
除稅前虧損	(877)	(16,350)	(21,676)	(18,655)	(18,954)
按所得稅率25%計算之稅項	(219)	(4,088)	(5,419)	(4,664)	(4,739)
未確認稅項虧損之稅務影響	219	4,088	5,419	4,664	4,739
所得稅開支	—	—	—	—	—

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年11月30日，目標公司分別持有未動用稅項虧損約人民幣481,000元、人民幣4,569,000元、人民幣9,987,000元及人民幣14,725,000元，該等未動用稅項虧損可供抵銷未來溢利。由於未來溢利來源不可預測，故概無確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於五年內到期。

## 10. 年／期內虧損

目標公司於相關期間之年／期內虧損乃經扣除以下各項後列賬：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
審核費用	13	13	13	13	13
折舊	1	5,970	16,244	14,889	14,889
員工成本(包括董事酬金)：					
薪金、花紅及津貼	617	2,112	944	914	90
退休福利計劃供款	149	378	171	168	14
	766	2,490	1,115	1,082	104

## 11. 董事酬金及最高薪酬人士酬金

### (a) 董事酬金

於截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止年度及截至2022年及2023年11月30日止十一個月，目標公司之董事及監事並無就其向目標公司提供之服務收取任何費用或其他酬金。

### (b) 五名最高薪酬人士酬金

於截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止年度及截至2022年及2023年11月30日止十一個月，目標公司之五名最高薪酬人士並不包括酬金於上述分析反映之董事。五名人士之酬金載列如下：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元
薪金、津貼及其他實物福利	559	1,539	944	914	90
退休金計劃供款	36	206	171	168	14
	<u>595</u>	<u>1,745</u>	<u>1,115</u>	<u>1,082</u>	<u>104</u>
其酬金範圍如下：					
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>1</u>

於相關期間，並無放棄目標公司已付或應付之酬金及目標公司於相關期間並無向五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入目標公司或加入目標公司後的獎勵或作為離職補償。

## 12. 退休福利計劃

於中國成立之目標公司實體之僱員為當地市政府運作之中央退休金計劃之成員。該等實體須按僱員基本薪金及工資之若干百分比向中央退休金計劃供款以作為退休福利資金。當地市政府承諾承擔該等實體之所有在職及日後退休之僱員之退休福利責任。該等實體於中央退休金計劃之唯一責任為應付計劃之所需供款。

## 13. 每股虧損

由於就本報告而言，納入每股虧損資料被視為不具意義，故並無呈列有關資料。

## 14. 股息

董事不建議就相關期間派發任何股息。

## 15. 物業、廠房及設備

	設備 人民幣千元
成本	
於2020年1月1日及2020年12月31日	4
添置	<u>956</u>
於2021年12月31日、2022年12月31日及2023年11月30日	<u>960</u>
累計折舊及減值	
於2020年1月1日	—
年內撥備	<u>1</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	1
年內撥備	<u>116</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	117
年內撥備	<u>275</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	392
年內撥備	<u>251</u>
於2023年11月30日	<u>643</u>
賬面值	
於2020年12月31日	<u><u>3</u></u>
於2021年12月31日	<u><u>843</u></u>
於2022年12月31日	<u><u>568</u></u>
於2023年11月30日	<u><u>317</u></u>



## 16. 發展中投資物業及投資物業

	發展中 投資物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
成本		
於2020年1月1日	38,246	—
添置	<u>56,911</u>	<u>—</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	95,157	—
添置	122,768	—
轉撥	<u>(217,925)</u>	<u>217,925</u>
於2021年12月31日、2022年12月31日及2023年11月30日	<u>—</u>	<u>217,925</u>
累計折舊及減值		
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日 年內撥備	<u>—</u>	<u>5,854</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日 年內撥備	<u>—</u>	<u>15,969</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日 年內撥備	<u>—</u>	<u>14,638</u>
於2023年11月30日	<u>—</u>	<u>36,461</u>
賬面值		
於2020年12月31日	<u>95,157</u>	<u>—</u>
於2021年12月31日	<u>—</u>	<u>212,071</u>
於2022年12月31日	<u>—</u>	<u>196,102</u>
於2023年11月30日	<u>—</u>	<u>181,464</u>

於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年11月30日，位於中國浙江省的投資物業及在建投資物業已出租予一家同系附屬公司。於2020年、2021年、2022年12月31日及2023年11月30日，財務狀況表內按成本減累計折舊及減值虧損列賬的投資物業的公允價值估計分別約為人民幣零元、人民幣236,568,000元、人民幣254,756,000元及人民幣265,789,000元，該估值乃由獨立測量師行艾華迪集團採用經營收入淨額法計算。目標公司已採納香港會計準則第40號投資物業項下的成本模式將其投資物業入賬，因此，投資物業的賬面值並無調整至各報告期末的重估金額。

目標公司根據經營租賃出租其投資物業。租期為20年。自2021年8月1日起至2021年12月31日期間的租金固定為人民幣2,000,000元。此期間後的租金將由目標公司和租戶不時確定。

於2021年12月31日、2022年12月31日及2023年11月30日，質押作為目標公司借款抵押物的投資物業賬面值分別約為人民幣212,071,000元、人民幣196,102,000元及人民幣181,464,000元。

## 17. 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元
成本	
於2020年1月1日及2020年12月31日	—
添置	<u>79</u>
於2021年12月31日、2022年12月31日及2023年11月30日	<u>79</u>
累計折舊及減值	
於2020年1月1日及2020年12月31日	—
年內撥備	<u>17</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	17
年內撥備	<u>39</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	56
年內撥備	<u>23</u>
於2023年11月30日	<u>79</u>
賬面值	
於2020年12月31日	<u>—</u>
於2021年12月31日	<u>62</u>
於2022年12月31日	<u>23</u>
於2023年11月30日	<u>—</u>

## 18. 存貨

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗品庫存	<u>—</u>	<u>2,379</u>	<u>1,300</u>	<u>1,300</u>

## 19. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	—	2,000	—	—
其他應收款項	806	829	819	813
減：其他應收款項之減值撥備	(40)	(161)	(404)	(404)
	766	668	415	409
	766	2,668	415	409

貿易應收款項主要來自租金收入。物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入乃由住戶在收到繳款通知書後支付。

貿易應收款項基於計提減值之前貿易應收款項的確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180日	—	2,000	—	—

## 20. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	12,177	10,349	6,647	5,705
應付利息	—	—	1,104	507
應付施工成本	—	48,247	13,277	5,067
其他應付款項	3,195	3,468	548	519
	15,372	62,064	21,576	11,798

應付賬款基於收取貨品日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	12,177	238	966	1,603
91至180日	—	8,395	30	—
181至365日	—	1,716	2,697	1,149
365日以上	—	—	2,954	2,953
	<u>12,177</u>	<u>10,349</u>	<u>6,647</u>	<u>5,705</u>

## 21. 應付同系附屬公司款項

應付同系附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期限。

## 22. 借款

	於12月31日			於2023年
	2020年	2021年	2022年	11月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他借款	—	100,000	100,000	100,000
銀行借款	—	—	—	27,500
	—	100,000	100,000	127,500
減：12個月內到期償付之款項 (列為流動負債)	—	—	100,000	100,000
	—	100,000	—	27,500
12個月後到期償付之款項	—	100,000	—	27,500
其他貸款應於以下期間償還：				
一年以內	—	—	100,000	100,000
第二年	—	100,000	—	27,500
	—	100,000	100,000	127,500

於2023年11月30日，其他借款金額人民幣100,000,000元從一家金融機構獲得，用於償還應付同系附屬公司的款項。該借款以本公司的投資物業抵押作擔保，按固定年利率7.5%計息並須於一年內償還。

銀行借款人民幣27,500,000元以第三方、本公司之最終控股公司及同系附屬公司擁有的物業抵押作擔保，按固定年利率5.98%計息並須於五年內償還。

## 23. 融資活動產生的負債對賬

	借款 人民幣千元	應付同系 附屬公司款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	—	35,560	35,560
融資現金流量			
— 添置	—	20,500	20,500
非現金變動			
於2020年12月31日及於2021年1月1日	—	56,060	56,060
融資現金流量			
— 添置	100,000	56,572	156,572
— 還款	—	(110,096)	(110,096)
— 已付利息	(7,414)	—	(7,414)
非現金變動			
— 添置	—	10,135	10,135
— 融資成本	7,414	—	7,414
於2021年12月31日及2022年1月1日	100,000	12,671	112,671
融資現金流量			
— 添置	—	52,540	52,540
— 還款	—	(10,000)	(10,000)
— 已付利息	(7,594)	—	(7,594)
非現金變動			
— 還款	—	(5,143)	(5,143)
— 融資成本	7,594	—	7,594
於2022年12月31日及2023年1月1日	100,000	50,068	150,068
融資現金流量			
— 添置	28,000	17,992	45,992
— 還款	(500)	(28,230)	(28,730)
— 已付利息	(7,948)	—	(7,948)
非現金變動			
— 還款	—	(4,567)	(4,567)
— 融資成本	7,948	—	7,948
於2023年11月30日	127,500	35,263	162,763

## 24. 資本

目標公司目前並無任何管理資本之具體政策及程序。

## 25. 豁然負債

於各報告期末，目標公司並無任何重大或然負債。

**26. 關聯方交易**

除財務報表其他章節披露的該等關聯方交易及結餘以外，本集團於年內與其關聯方有下列交易：

	截至12月31日止年度			截至11月30日止十一個月	
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收一家同系附屬公司租金	—	1,835	4,404	4,037	4,037

**27. 期後財務報表**

目標公司並無就2023年11月30日後的任何期間編製經審核財務報表。

下文分別載列2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日止年度以及截至2023年11月30日止十一個月目標公司之管理層討論及分析，乃根據本通函附錄二所載目標公司之財務資料編製。

## 經營業績

### 收入

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日止年度各年以及截至2023年11月30日止十一個月各期間，目標公司的收入分別約為人民幣0元、人民幣1,835,000元及人民幣4,404,000元及人民幣4,037,000元，主要包括來自公司將酒店出租給酒店運營公司的租金收入。德清莫干山瑞璟置業有限公司於2019年2月成立，2020年酒店處於籌建期，業務未正式開展，故收入為零。2022年比2021年增加約人民幣2,569,000元，增加140%，主要因為目標公司逐步開展業務。

### 行政開支

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日止年度各年以及截至2023年11月30日止十一個月各期間，目標公司已分別產生行政開支約人民幣892,000元、人民幣10,829,000元、人民幣18,486,000元及人民幣15,062,000元。目標公司的行政開支主要因為酒店折舊的影響。

### 其他收入

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日止年度各年以及截至2023年11月30日止十一個月各期間，目標公司的其他收入分別約為人民幣15,000元、人民幣88,000元、人民幣28,000元及人民幣19,000元。其他收入主要包括政府補助及銀行存款的利息收入。

### 經營虧損

綜上，截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日止年度各年以及截至2023年11月30日止十一個月各期間，目標公司分別錄得經營虧損約人民幣877,000元、人民幣16,350,000元、人民幣21,676,000元及人民幣18,954,000元。

### 融資成本

融資成本主要為借款利息。截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日止年度各年以及截至2023年11月30日止十一個月各期間，目標公司的融資成本分別為人民幣0元、人民幣7,414,000元、人民幣7,594,000元及人民幣7,948,000元。融資成本增加乃由於籌建酒店的銀行借款金額計提利息所致。

### 年度／期間虧損

由於上述理由，截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日止年度各年以及截至2023年11月30日止十一個月各期間，目標公司分別錄得經營虧損約人民幣877,000元、人民幣16,350,000元、人民幣21,676,000元及人民幣18,954,000元。

### 流動資金及財務資源

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年11月30日，目標公司的淨資產值分別約為人民幣30,820,000元、人民幣50,313,000元、人民幣28,637,000元及人民幣9,683,000元。於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日以及2023年11月30日，目標公司的現金及現金等價物分別約為人民幣788,000元、人民幣3,830,000元、人民幣2,747,000元及人民幣15,000元。

### 借款

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年11月30日，目標公司借款金額分別約為人民幣0元、人民幣0元、人民幣100,000,000元及人民幣127,500,000元，全部以人民幣計值。



於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年11月30日，目標公司的借款均計息載列如下。

	於12月31日			於2023年
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	11月30日 人民幣千元
其他借款，抵押	—	100,000	100,000	100,000
銀行借款，抵押	—	—	—	27,500
	—	100,000	100,000	127,500
減：12個月內到期償付之款項(列為流動負債)	—	—	100,000	100,000
12個月後到期償付之款項	—	100,000	—	27,500
其他貸款應於以下期間償還：				
一年以內	—	—	100,000	100,000
第二年	—	100,000	—	27,500
	—	100,000	100,000	127,500

實際利率介乎6.0%至7.5%。

其他借款以目標公司之投資物業質押作抵押。

銀行借款由第三方、目標公司之最終控股公司及同系附屬公司擁有的物業質押作抵押。

### 資本負債比率

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年11月30日，目標公司的資產負債比率，即其債務淨額(借款總額減去現金及現金等價物)除以總資本(總權益加上債務淨額)分別約為0%、63.98%、75.60%及92.93%。

### 外匯及其他風險

於報告期內，由於目標公司之大部分業務交易、資產及負債均以人民幣計值，因此並無任何重大外幣風險。因此，於報告期內，目標公司並無任何正式對沖政策，亦無使用金融工具進行對沖。

### 或有負債

於2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年11月30日，目標公司並無任何或有負債。

### 資本承諾

截止2023年11月30日，目標公司並無重大資本承諾。

### 資產抵押

於2022年及2023年11月30日，目標公司貸款中人民幣1億元以德清莫干山瑞璟置業有限公司以其名下莫干山雲谷德信開元名庭酒店作為抵押，抵押財產價值為人民幣25,059萬元。目標公司銀行貸款人民幣2,750萬元，其中浙江良譽企業管理有限公司以其不動產評估價為2,190萬作為抵押；德信地產集團有限公司以其不動產評估價為1,010萬元作為抵押；德信控股集團有限公司以其不動產評估價為860萬元作為抵押。

### 僱員及薪酬政策

於報告期間，目標公司的員工成本主要包括工資及薪金、養老金計劃供款、住房基金及其他員工福利。

目標公司的薪酬政策考慮其本身的人力資源政策、市場環境以及僱員的整體素質（經計及相關職位要求及充分發揮每位僱員的個人能力）。

### 重大收購以及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於報告期間，目標公司概無任何重大收購以及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 重大投資

於報告期間，目標公司概無持有任何重大投資。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

於2023年11月30日，目標公司無任何重大資本承擔。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就目標公司持有之物業權益於2023年12月31日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道108號光大中心24樓2401-06室

電話：+852 3702 7338 傳真：+852 3914 6388  
info@avaval.com  
www.avaval.com

敬啟者：

## 指示

吾等遵照德信服务集团有限公司(「貴公司」)之指示，對德信中國控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益(「該等物業」)，其擬由 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)收購)進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就該等物業於截至2023年12月31日(「估值日期」)的市值向 閣下提供意見。

## 估值基準及估值標準

吾等之估值乃按市值基準進行，市值由皇家特許測量師學會定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

於該等物業估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)

第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會(「RICS」)頒佈之RICS估值 — 2022年全球準則及國際評估準則委員會不時頒佈的國際評估準則的所有規定。

### 估值假設

吾等對該等物業的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠,或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何估值該等物業之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外,吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對位於中國的該等物業進行估值時,吾等依賴目標集團及其法律顧問(「中國法律顧問」)就該等物業業權所提供的意見。

在對該等物業進行估值時,吾等倚賴中國法律顧問於2024年2月21日提供的有關該等物業的兩份法律意見(「中國法律意見」)。除非另有指明,目標集團已合法取得該等物業的土地使用權。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。

### 估值方法

對第一類物業權益的估值採用市場法,其一般透過比較位於標的物業鄰近地區類似物業之近期市場憑證。於將有關銷售與該等物業進行比較時,考慮進行調整以反映於各方面之差異,包括市場狀況、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

對第二類物業權益的估值採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法。貼現現金流量法涉及將標的物業於若干預測期間之未來經營收入淨額折現,所用折現率須為合適以反映第三方投資者就此類投資所需回報率。吾等已參考當前及預期的市場情況編製5年經營收入淨額預測。預測期結束後,經營收入淨額隨後按適當最終資本化率獲資本化,直至土地使用年期結束。

吾等並無為目標集團並無擁有土地業權或房屋所有權文件的物業權益賦予商業價值。

### 業權調查

吾等已獲提供有關於中國之該等物業業權的文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國該等物業之現有業權以及該等物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴中國法律顧問就中國該等物業之業權有效性發出之中國法律意見。

### 實地視察

吾等已視察標的物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由Bobby Chan (助理經理) 及Turman Cheung (高級分析師) 於2023年7月5日至2023年8月17日進行。彼等為特許測量師或於中國物業估值方面擁有三年以上經驗。

在視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何物業發展，亦無進行結構調查，以確定標的物業是否無腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。此外，吾等並無對任何公用事業服務進行測試。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該地區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

### 資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴目標集團或中國法律顧問或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、該等物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。

吾等並無理由懷疑目標集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲目標集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該等物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之業權文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

**條件限制**

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

**貨幣**

除另有註明外，本報告所述之所有貨幣金額以人民幣列值。

下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

香港灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓  
德信服务集团有限公司

董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
彭頌邦  
MRICS CFA FCPA FCPA (澳洲)  
RICS註冊估值師  
首席合夥人  
謹啟

2024年2月23日

附註： 彭頌邦先生為皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彼於香港、中國、美國以及東亞及東南亞之物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 目標公司於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於2023年	目標公司 應佔權益	於2023年
		12月31日 現況下的市值 人民幣元		12月31日目標 公司應佔市值 人民幣元
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閑路與創意路 交匯處以西銀湖科技園的429個車位	無商業價值	90.10%	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	90.10%	無商業價值
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1000個車位	無商業價值	63.07%	無商業價值
小計：		<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

## 第二類 — 目標公司於中國持作自用的物業權益

編號	物業	於2023年	目標公司 應佔權益	於2023年
		12月31日 現況下的市值 人民幣元		12月31日目標 公司應佔市值 人民幣元
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	261,397,000	100%	261,397,000
		小計： 261,397,000		261,397,000
		總計： 261,397,000		261,397,000



## 估值證書

## 第一類 — 目標公司於中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年 12月31日 現況下的市值 人民幣元
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>該物業包括位於一個住宅開發項目（即嘉悅府）（「該開發項目」）的152個非人防車位及43個人防車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>據目標集團告知，該開發項目已於2020年完工。</p> <p>該開發項目位於臨平區，距離臨平南站約6.3公里及距離杭州蕭山國際機場約42.5公里。</p> <p>該開發項目的土地使用權已授出，於2087年12月7日到期，用於住宅用途。</p>	該物業於估值日期為空置。	無商業價值

## 附註：

## 1. 詳細地址如下：

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的第2、51、55至56、58、76至79、137、140、150、188、259、411、444、463、467、561至562、568、582、588、591、593至594、597至600、602至603、606至608、627、633、665、702至703、705、708至709、711至712、714至715、722、738、742至744、748至750、752、754至755、758、832、837、866、892、907、921至922、927至928、931、933至936、938至939、960至961、966、977至978、982、987、990至992、995至996、998、1001、1008至1017、1020至1021、1036、1040至1041、1044至1045、1049、1083、1091、1113至1115、1120至1121、1123至1125、1127至1133、1135、1138至1139、1145至1146、1149至1154、1172至1173、1184至1186、1190、1193、1208、1224、1226至1227、1232至1235、1237、1240至1242、1244至1248、1251至1252、1254、1257、1263至1264、1271至1272、1274、1285、1288、1299、1333、1346、1349、1371、1386、1407至1408、1413、1416、1419至1420、1439、1442、1448、1478、1485、1491至1492、1499至1500、1504、1506、1511至1512號車位。

2. 根據杭州越榮房地產開發有限公司(「杭州越榮」)與杭州凱樂投資管理有限公司(「杭州凱樂投資」,現更名為杭州凱樂企業管理有限公司(「杭州凱樂企業」),其中目標公司持有100%的間接所有權權益)日期為2020年12月28日的車位使用權轉讓協議,杭州凱樂投資已訂約購買611個車位的使用權,總代價為人民幣66,629,550元(「過往交易」)。

經目標集團確認,該物業包括上述協議的一部分。

3. 根據杭州市國土資源局出具的不動產權證書(土地) — 浙(2017)餘杭區不動產權第0196670號,總佔地面積約77,631.00平方米的該開發項目的土地使用權已授予杭州越榮,於2087年12月7日到期,用於住宅用途。

經目標集團確認,該物業包括上述證書的一部分。

4. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第201701537019號,總佔地面積約為77,631.00平方米地塊的規劃許可已授予杭州越榮。

經目標集團確認,該物業包括上述許可證的一部分。

5. 根據授予杭州越榮的建設工程規劃許可證 — 建字第201801537014號,總建築面積約231,562.38平方米的該開發項目的建設工作已獲准建設。

經目標集團確認,該物業包括上述許可證的一部分。

6. 根據授予杭州越榮的建築工程施工許可證 — 第330110201803190301號,相關地方當局已批准總建築面積約為231,562.38平方米的該開發項目動工興建。

經目標集團確認,該物業包括上述許可證的一部分。

7. 根據經杭州市余杭區住房和城鄉建設局核准的竣工驗收備案表,杭州越榮已完成總建築面積約231,562.38平方米的該開發項目建造。

經目標集團確認,該物業包括上述許可證的一部分。

8. 於吾等進行估值時,由於杭州凱樂企業尚未取得房屋所有權的適當業權證書,故吾等並無為該物業賦予商業價值。吾等認為,假設該物業的使用權可於市場自由轉讓,則該物業的使用權於估值日期的價值預計將為人民幣17,490,000元,以供參考之用。

9. 吾等獲提供中國法律意見,其中包括下列資料:

- a. 杭州凱樂企業尚未取得該物業的土地使用權;

- b. 杭州凱樂企業為該物業的使用權所有人。杭州凱樂企業有權佔用、使用、轉讓及出租該物業的使用權；
  - c. 該物業未被質押、抵押或負有任何其他產權負擔；
  - d. 杭州市車位的房屋所有權無法進行登記。事實上，開發商或使用權擁有人可以通過簽訂以下三類合約之一將車位的使用權轉讓予受讓人：長期車位租賃協議、車位使用權轉讓協議及車位買賣協議。同時，中國法律法規並無禁止尚未完成房屋所有權登記之車位的使用權轉讓、出售及創收；
  - e. 根據中國民法典，規劃用於停車的區域應當首先滿足住宅單位業主的需要。於過往交易中，杭州越榮有義務知會所有住宅單位業主有關轉讓車位使用權的情況以防住宅單位業主可能主張上述車位使用權轉讓協議無效。於2020年12月25日，杭州越榮履行此項規定，發出一份轉讓餘下車位使用權的正式通知告知所有住宅單位業主。因此，上述車位使用權轉讓協議將被視為無效的可能性極低，因此 貴集團於此交易中所收購車位使用權失效的風險甚微；及
  - f. 完成收購後， 貴集團有權佔用、使用、轉讓及租賃該物業的使用權。
10. 於估值過程中，吾等假設該物業的使用權轉讓不存在法律阻礙。
11. 誠如 貴公司所告知， 貴公司已計劃於2024年12月31日或之前向社區業主出售80個車位（相當於該物業的約40%）的使用權。 貴公司計劃根據不時之市場需求出售但保留出售或出租剩餘115個車位（相當於該物業的約60%）的使用權的選擇權。此可令 貴公司賺取更多租金收入並獲得潛在資本增值機會。
12. 吾等之估值乃按以下基準及分析作出：

在對該物業進行估值的過程中，吾等參考位於該標的物業鄰近地區的可資比較物業，其具有與標的物業類似的性質、用途、面積及便利程度。B1層每個標準車位的使用權的經調整可資比較的單價介乎人民幣75,800元至人民幣101,700元。估值中採用的單價與在車位類型、樓層、位置、時間及面積等方面進行適當調整後的相關可資比較物業單價相符。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下的市值 人民幣元
2.	中國浙江省杭州市富陽區富閑路與創意路交匯處以西銀湖科技園的429個車位	<p>該物業包括位於一個商業開發項目(即銀湖科技園)(「該開發項目」)的292個非人防車位及137個人防車位。</p> <p>該物業於估值日期持作出售。</p> <p>據目標集團告知，該開發項目已於2020年完工。</p> <p>該開發項目位於富陽區，距離富陽西火車站約19.1公里及距離杭州蕭山國際機場約52.0公里。</p> <p>該開發項目的土地使用權已授出，於2053年9月1日到期，用於商業用途。</p>	該物業於估值日期為空置。	無商業價值

## 附註：

## 1. 詳細地址如下：

位於中國浙江省杭州市富陽區富閑路與創意路交匯處以西銀湖科技園的第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. 根據杭州市國土資源局富陽分局出具的國有土地使用證——富國用(2016)第009288號，總佔地面積約77,030.00平方米的該開發項目的土地使用權已授予杭州網新銀湖置業有限公司(「杭州網新銀湖」)，現更名

為杭州德銀置業有限公司（「杭州德銀」），其中目標公司持有90.10%的直接所有權權益），於2053年9月1日到期，用於商業用途。

經目標集團確認，該物業包括上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第330183201300080號，總佔地面積約為77,030.00平方米地塊的規劃許可已授予杭州網新銀湖。

經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。

4. 根據授予杭州網新銀湖的建設工程規劃許可證 — 建字第330183201800174號，總建築面積約136,674.80平方米的該開發項目的建設工作已獲准建設。

經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。

5. 根據授予杭州網新銀湖的建築工程施工許可證 — 第330183201811190101號，相關地方當局已批准總建築面積約為136,674.80平方米的該開發項目動工興建。

經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。

6. 根據經杭州市富陽區住房和城鄉建設局核准的竣工驗收備案表，杭州網新銀湖已完成總建築面積約136,674.80平方米的該開發項目建造。

經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。

7. 於吾等進行估值時，由於杭州德銀尚未取得房屋所有權的適當業權證書，故吾等並無為該物業賦予商業價值。吾等認為，假設該物業的使用權可於市場自由轉讓，則該物業的使用權於估值日期的價值預計將為人民幣27,710,000元，以供參考之用。

8. 吾等獲提供中國法律意見，其中包括下列資料：

- a. 杭州德銀已取得該物業的土地使用權；
- b. 杭州德銀為該物業的法定所有人。杭州德銀有權佔用、使用、轉讓及出租該物業；
- c. 該物業未被質押、抵押或負有任何其他產權負擔；
- d. 杭州市車位的房屋所有權無法進行登記。事實上，開發商或使用權擁有人可以通過簽訂以下三類合約之一將車位的使用權轉讓予受讓人：長期車位租賃協議、車位使用權轉讓協議及車位買賣協議。同時，中國法律法規並無禁止尚未完成房屋所有權登記之車位的使用權轉讓、出售及創收；及

- e. 完成收購後，貴集團有權佔用、使用、轉讓及租賃該物業的使用權。
9. 於估值過程中，吾等假設該物業的使用權轉讓不存在法律阻礙。
10. 誠如貴公司所告知，貴公司計劃根據不時之市場需求出售但保留出售或出租該物業的使用權的選擇權。此可令貴公司賺取更多租金收入並獲得潛在資本增值機會。
11. 吾等之估值乃按以下基準及分析作出：

在對該物業進行估值的過程中，吾等參考位於該標的物業鄰近地區的可資比較物業，其具有與標的物業類似的性質、用途、面積及便利程度。B1層每個標準車位的使用權的經調整可資比較的單價介乎人民幣54,800元至人民幣68,000元。估值中採用的單價與在車位類型、樓層、位置、時間及面積等方面進行適當調整後的相關可資比較物業單價相符。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下的市值 人民幣元
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	<p data-bbox="533 444 922 583">該物業包括位於一個商業開發項目(即和平德信中心)〔該開發項目〕的234個非人防車位及16個人防車位。</p> <p data-bbox="533 629 847 655">該物業於估值日期持作出售。</p> <p data-bbox="533 704 922 772">據目標集團告知，該開發項目已於2023年完工。</p> <p data-bbox="533 819 922 921">該開發項目位於拱墅區，距離杭州東火車站約5.7公里及距離杭州蕭山國際機場約32.2公里。</p> <p data-bbox="533 968 922 1068">該開發項目的土地使用權已授出，於2060年7月21日到期，用於商業用途。</p>	該物業的一部分(20個非人防車位)於估值日期出租予租戶。該物業的餘下部分於估值日期為空置。	無商業價值

## 附註：

## 1. 詳細地址如下：

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的第78至82、85至129、204至226、243至266、268至342、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. 根據杭州市規劃和自然資源局出具的不動產權證書(土地) — 浙(2020)杭州市不動產權第0164484號，總佔地面積約16,895.00平方米的該開發項目的土地使用權已授予杭州德昇置業有限公司(「杭州德昇」)，其中目標公司持有90.10%的直接所有權權益，於2060年7月21日到期，用於商業用途。

經目標集團確認，該物業包括上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第330100202000047號，總佔地面積約為16,895.00平方米地塊的規劃許可已授予杭州德昇。  
  
經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。
4. 根據授予杭州德昇的建設工程規劃許可證 — 建字第330100202000310號，總建築面積約75,045.00平方米的該開發項目的建設工作已獲准建設。  
  
經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。
5. 根據授予杭州德昇的建築工程施工許可證 — 第330103202009110101號，相關地方當局已批准總建築面積約為75,045.00平方米的該開發項目動工興建。  
  
經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。
6. 根據經杭州市拱墅區住房和城市建設局核准的竣工驗收備案表，杭州德昇已完成總建築面積約75,045.00平方米的該開發項目建設。  
  
經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。
7. 根據租賃協議，20個車位已以人民幣13,000元的月租總額(包括增值稅、管理費及公共事業費用)出租予一名獨立第三方，於2033年6月30日期滿。
8. 於吾等進行估值時，由於杭州德昇尚未取得房屋所有權的適當業權證書，故吾等並無為該物業賦予商業價值。吾等認為，假設該物業的使用權可於市場自由轉讓，則該物業的使用權於估值日期的價值預計將為人民幣63,340,000元，以供參考之用。
9. 吾等獲提供中國法律意見，其中包括下列資料：
  - a. 杭州德昇已取得該物業的土地使用權；
  - b. 杭州德昇為該物業的法定所有人。杭州德昇有權佔用、使用、轉讓及出租該物業；
  - c. 該物業未被質押、抵押或負有任何其他產權負擔；
  - d. 杭州市車位的房屋所有權無法進行登記。事實上，開發商或使用權擁有人可以通過簽訂以下三類合約之一將車位的使用權轉讓予受讓人：長期車位租賃協議、車位使用權轉讓協議及車位買賣協議。同時，中國法律法規並無禁止尚未完成房屋所有權登記之車位的使用權轉讓、出售及創收；及
  - e. 完成收購後，貴集團有權佔用、使用、轉讓及租賃該物業的使用權。



10. 於估值過程中，吾等假設該物業的使用權轉讓不存在法律阻礙。
11. 誠如 貴公司所告知， 貴公司計劃根據不時之市場需求出售但保留出售或出租該物業的使用權的選擇權。此可令 貴公司賺取更多租金收入並獲得潛在資本增值機會。
12. 吾等之估值乃按以下基準及分析作出：

在對該物業進行估值的過程中，吾等參考位於該標的物業鄰近地區的可資比較物業，其具有與標的物業類似的性質、用途、面積及便利程度。B1層每個標準車位的使用權的經調整可資比較的單價介乎人民幣264,400元至人民幣298,500元。估值中採用的單價與在車位類型、樓層、位置、時間及面積等方面進行適當調整後的相關可資比較物業單價相符。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2023年 12月31日 現況下的市值 人民幣元
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 1000個車位	<p data-bbox="533 449 922 549">該物業包括位於一個商業開發項目（即德信空港城）（「該開發項目」）的1000個非人防車位。</p> <p data-bbox="533 591 922 619">該物業於估值日期持作出售。</p> <p data-bbox="533 668 922 732">據目標集團告知，該開發項目已於2023年完工。</p> <p data-bbox="533 780 922 880">該開發項目位於蕭山區，距離杭州火車站約24.6公里及距離杭州蕭山國際機場約5.7公里。</p> <p data-bbox="533 929 922 1029">該開發項目的土地使用權已授出，於2053年9月10日到期，用於商業用途。</p>	<p data-bbox="954 449 1177 549">該物業的一部分（21個非人防車位）於估值日期出租予租戶。</p> <p data-bbox="954 555 1177 619">該物業的餘下部分為空置。</p>	無商業價值

## 附註：

## 1. 詳細地址如下：

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的第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、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. 根據杭州市規劃和自然資源局出具的國有土地使用證——杭蕭國用(2013)第1200019號，總佔地面積約99,078.04平方米的該開發項目的土地使用權已授予杭州空港置業有限公司（「杭州空港」，其中目標公司持有63.07%的直接所有權權益），於2053年9月10日到期，用於商業用途。

經目標集團確認，該物業包括上述證書的一部分。

3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第330109201800226號，總佔地面積約為156,346.00平方米地塊的規劃許可已授予杭州空港。  
  
經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。
4. 根據授予杭州空港的建設工程規劃許可證 — 建字第330109201900120號，總建築面積約393,821.50平方米的該開發項目的建設工作已獲准建設。  
  
經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。
5. 根據授予杭州空港的建築工程施工許可證 — 第330109201905200101號，相關地方當局已批准總建築面積約為411,859.82平方米的該開發項目動工興建。  
  
經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。
6. 根據經杭州市蕭山區住房和城鄉建設局核准的竣工驗收備案表，杭州空港已完成總建築面積約393,821.50平方米的該開發項目建設。  
  
經目標集團確認，該物業包括上述許可證的一部分。
7. 根據租賃協議，110個車位已出租予一名獨立第三方，於2042年10月31日到期。  
  
經目標集團確認，該標的物業包括21個車位，為上述協議的一部分，月租總額為人民幣12,600元(包括增值稅、管理費及公共事業費用)。
8. 於吾等進行估值時，由於杭州空港尚未取得房屋所有權的適當業權證書，故吾等並無為該物業賦予商業價值。吾等認為，假設該物業的使用權可於市場自由轉讓，則該物業的使用權於估值日期的價值預計將為人民幣123,210,000元，以供參考之用。
9. 吾等獲提供中國法律意見，其中包括下列資料：
  - a. 杭州空港已取得該物業的土地使用權；
  - b. 杭州空港為該物業的法定所有人。杭州空港有權佔用、使用、轉讓及出租該物業；
  - c. 該物業未被質押、抵押或負有任何其他產權負擔；
  - d. 杭州市車位的房屋所有權無法進行登記。事實上，開發商或使用權擁有人可以通過簽訂以下三類合約之一將車位的使用權轉讓予受讓人：長期車位租賃協議、車位使用權轉讓協議及車位買賣協議。同時，中國法律法規並無禁止尚未完成房屋所有權登記之車位的使用權轉讓、出售及創收；及

- e. 其中目標公司持有90.10%的直接所有權權益。
10. 於估值過程中，吾等假設該物業的使用權轉讓不存在法律阻礙。
11. 誠如 貴公司所告知， 貴公司計劃根據不時之市場需求出售但保留出售或出租該物業的使用權的選擇權。此可令 貴公司賺取更多租金收入並獲得潛在資本增值機會。
12. 吾等之估值乃按以下基準及分析作出：

在對該物業進行估值的過程中，吾等參考位於該標的物業鄰近地區的可資比較物業，其具有與標的物業類似的性質、用途、面積及便利程度。B1層每個標準車位的使用權的經調整可資比較的單價介乎人民幣113,300元至人民幣151,100元。估值中採用的單價與在車位類型、樓層、位置、時間及面積等方面進行適當調整後的相關可資比較物業單價相符。

## 估值證書

## 第二類 — 目標公司於中國持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年 12月31日 現況下的市值 人民幣元
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	<p>該物業包括建於1層地下室之上的六棟1至4層的酒店大樓，總建築面積約31,955.09平方米，被統稱為豪華度假村，即莫干山雲谷德信開元名庭酒店。</p> <p>該物業容納合共162間標準客房、5間家庭房、19間高級套房、3間餐廳、1間酒吧、1間宴會廳、10間會議室及各項娛樂設施，包括但不限於室內泳池及健身中心。</p> <p>該物業於估值日期持作經營。</p> <p>據目標集團告知，該物業已於2021年完工。</p> <p>該物業位於德清縣，距離德清西站約9.6公里及距離杭州蕭山國際機場81.3公里。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，於2059年3月24日到期，用於商業用途。</p>	該物業於估值日期由目標集團用於經營酒店。	261,397,000  (目標公司應佔 100%權益： 261,397,000)

## 附註：

1. 根據德清縣自然資源和規劃局出具的不動產權證書 — 浙(2021)德清縣不動產權第0024577號，用於商業用途的總佔地面積約17,819.66平方米的該物業之土地使用權(於2059年3月24日到期)及用於商業用途的總建

築面積約31,955.09平方米的該物業的房屋所有權已歸屬予德清莫干山瑞璟置業有限公司(「德清莫干山瑞璟」)，其中目標公司持有100%的間接所有權權益。

2. 吾等獲提供中國法律意見，其中包括下列資料：
  - a. 德清莫干山瑞璟已取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 該物業已抵押予湖州市飛英融資租賃有限公司及余杭金控小額貸款有限公司；
  - c. 該物業並不負有任何其他產權負擔；及
  - d. 德清莫干山瑞璟為該物業的法定所有人。德清莫干山瑞璟有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。然而，於抵押有效期內，德清莫干山瑞璟須受限制或禁止轉讓、抵押或處置該物業的合約條文規限。若抵押解除，德清莫干山瑞璟擁有該物業的完整產權。
3. 於估值過程中，吾等假設該物業的轉讓不存在法律阻礙。
4. 吾等之估值乃按以下基準及分析作出：

在對該物業進行估值的過程中，吾等已採納DCF法。吾等的假設及預測主要源自吾等可得的實際經營數據及市場數據。更多詳情載於下文：

- a. 日均房價(「ADR」) : 首個預測年度(「第1年」)人民幣678元
- b. ADR年增長率 : 第1年為6.0%；穩定於2.0%
- c. 年均入住率 : 第1年為52.1%；穩定於63.0%
- d. 客房收入總額年增長率 : 第1年為18.7%
- e. 餐飲(「餐飲」)收入 : 穩定於客房收入總額的41.1%
- f. 餐飲收入年增長率 : 第1年為39.3%；穩定於2.0%
- g. 折現率 : 8.0%
- h. 最終增長率 : 2.0%

**(1) 未經審核備考財務資料緒言**

隨附的經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)由本公司董事編製，以說明建議收購目標公司及目標車位(「收購事項」)的影響可能對本集團財務狀況的影響(假設交易已於2023年6月30日完成)。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於2023年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2023年6月30日止期間中期報告)以及目標公司於2023年11月30日的經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)，並經作出收購事項引起的若干備考調整後編製。

未經審核備考財務資料乃以多項假設、估計、不明朗因素及現有可獲得資料為依據，惟僅供參考。因此，由於未經審核備考財務資料之性質，其未必可真實反映假設收購事項於2023年6月30日確實發生之情況下本集團之實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非聲稱用作預測本集團日後之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與通函附錄一所載本集團之財務資料及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱覽。

## (2) 本集團之未經審核備考財務資料

	經擴大集團 之未經審核						
	本集團	目標公司	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)					
	附註1	附註2、6	附註3	附註4	附註5	附註6	
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備及							
使用權資產	9,130	317		74,275	181,464	76,636	341,822
投資物業	—	181,464		120,000	(181,464)		120,000
無形資產	3,036	—					3,036
遞延所得稅資產	8,725	—				3,681	12,406
於聯營公司之投資	523	—					523
貸款及其他應收款項	315,000	—					315,000
	<u>336,414</u>	<u>181,781</u>	<u>—</u>	<u>194,275</u>	<u>—</u>	<u>80,317</u>	<u>792,787</u>
<b>流動資產</b>							
存貨	6,777	1,300	—	17,160			25,237
貿易及其他應收款項以及							
預付款項	836,040	1,148	(250,000)				587,188
銀行及現金結餘	196,820	15	250,000	(211,435)		(90,000)	145,400
	<u>1,039,637</u>	<u>2,463</u>	<u>—</u>	<u>(194,275)</u>	<u>—</u>	<u>(90,000)</u>	<u>757,825</u>
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項	356,109	11,798					367,907
合約負債	154,123	—					154,123
應付餘下集團款項	—	35,263					35,263
借款	27,000	100,000					127,000
租賃負債	1,208	—					1,208
即期所得稅負債	45,955	—					45,955
	<u>584,395</u>	<u>147,061</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>731,456</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>455,242</u>	<u>(144,598)</u>	<u>—</u>	<u>(194,275)</u>	<u>—</u>	<u>(90,000)</u>	<u>26,369</u>
總資產減流動負債	<u>791,656</u>	<u>37,183</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(9,683)</u>	<u>819,156</u>
<b>非流動負債</b>							
借款	—	27,500					27,500
租賃負債	540	—					540
	<u>540</u>	<u>27,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28,040</u>
資產淨值	<u>791,116</u>	<u>9,683</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(9,683)</u>	<u>791,116</u>



## (3) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 結餘乃摘錄自本集團截至2023年6月30日止六個月之中期報告。
- (2) 目標公司之結餘乃摘錄自通函附錄二所載之會計師報告。
- (3) 就收購目標車位而言，於完成後，本集團已付按金人民幣250,000,000元將由德信中國退還予本集團。
- (4) 為因收購目標車位而增加投資物業、存貨及物業、廠房及設備的調整，其成本為現金代價人民幣211,435,000元。

目標資產A及B將由本集團運營並將分類為物業、廠房及設備。

目標資產C將以所有權方式出售並將分類為存貨。

目標資產D將出租以獲取租金收入，並將分類為投資物業。彼等最初按成本減去累計折舊及減值虧損計量。折舊的計算方法為按於投資物業的估計使用年限內，採用直線法將其成本減去估計剩餘價值後予以撇銷，並將於損益中確認。

因此，收購目標車位的代價將分配如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	74,275
存貨	17,160
投資物業	<u>120,000</u>
以現金償付之代價	<u><u>211,435</u></u>

- (5) 將目標公司的物業(「該物業」)由投資物業重新分類至物業、廠房及設備。
- (6) 由於收購目標公司不涉及收購有組織的勞動力，故本集團將收購目標公司視為資產收購。於資產收購中，代價按個別資產及負債的相對公允價值分配至個別資產及負債。

有關調整如下：

- (i) 結算現金代價人民幣90,000,000元；
- (ii) 確認目標公司未使用稅務虧損的遞延稅項資產約人民幣3,681,000元；及
- (iii) 將代價分配至目標公司的個別資產及負債。除該物業外，假設目標公司的個別資產及負債為其各自的公允價值。因此，代價分配如下。

	人民幣千元
目標公司資產淨值	9,683
確認遞延稅項資產 該物業	3,681
	<u>76,636</u>
以現金償付之代價	<u>90,000</u>

**B 未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告文本，僅為供載入本通函。

中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師

敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，就德信服务集团有限公司(「貴公司」)董事所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司發佈的通函第V-1至V-4頁所載於2023年6月30日的備考資產及負債表(「該報表」)。董事編製該報表所依據之適用標準載於通函第V-1至V-4頁。

該報表由董事編製，以說明建議收購目標公司全部權益及目標車位對 貴集團於2023年6月30日的財務狀況的影響，如同交易已於2023年6月30日發生。作為此過程的一部分，董事已從 貴集團的簡明財務報表中摘錄了有關 貴集團財務狀況的資料，該報表包含於截至2023年6月30日止六個月的中期報告，並未就此刊發審核或審閱報告。董事已從通函附錄二所載目標公司會計師報告中摘錄有關目標公司於2023年11月30日之財務狀況的資料。

**董事對該報表之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段及參

考香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製該報表。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則第一號，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之政策或程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段的規定，就該報表發表意見，以及向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製該報表所採用之任何財務資料發表之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入供股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製該報表。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製該報表採用之任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製該報表採用之財務資料進行審核或審閱。

該報表載入投資通函之目的，僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定之較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證於2023年6月30日之事件或交易之實際結果將為所呈列的結果。

合理核證工作旨在報告該報表是否按照適用標準妥為編製，且涉及執行情序以評估董事於編製該報表所採用之適用標準是否提供合理基準以呈列事件或交易直接導致之重大影響，並就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關備考調整對該等標準產生適當影響；及
- 該報表反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製該報表所涉及事件或交易，以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估該報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分且恰當地為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 該報表已按所示基準獲妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就按照上市規則第4章第29(1)段而披露之該報表而言，有關調整乃屬適當。

此 致

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓  
德信服务集团有限公司  
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

2024年2月23日

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

敬啟者：

就德信服务集团有限公司(「貴公司」)日期為2024年2月23日之通函(「通函」)而言，吾等已審閱艾華迪評估諮詢有限公司(「估值師」)就評估莫干山雲谷德信開元名庭酒店(「資產」)於參考日期(2023年12月31日)之公允價值進行之資產相關估值(「估值」)之貼現現金流量預測(「預測」)所採用之主要會計政策及計算方法。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.61條，以貼現未來估計現金流量為基礎之估值被視為盈利預測。

### 董事之責任

貴公司董事須就編製預測及編製預測所依據之假設(「假設」)之合理性及有效性負上全部責任。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號「事務所對執行財務報表審計或審閱、其他鑒證或相關服務業務的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

**申報會計師的責任**

吾等之責任為根據吾等之程序就預測所用之會計政策及計算方法發表意見，並僅就通函向閣下(作為一個整體)報告吾等之意見，除此之外再無其他目的。吾等概不會就吾等之工作所涉及、產生或與之相關之任何責任向任何其他人士負責。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關利潤預測、營運資金充足聲明及債務聲明之報告」及參照香港鑒證工作準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之鑒證工作」進行吾等之工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理確定就會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已根據董事所採納之假設妥為編製預測，以及預測之呈列基準是否於各重大方面與貴集團一般採納之會計政策保持一致。吾等之工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則所進行之審計範疇為小，因此，吾等不會發表審計意見。

假設包括有關對可能或預期可能未必發生之未來事件及管理層行動之推測性假設。即使所預計之事件及行動發生，實際結果仍可能會與預測有所不同，且可能存在重大差異。因此，吾等並無就假設之合理性及有效性進行審閱、考慮或進行任何工作，及並不會就此發表任何意見。

**意見**

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，預測已根據通函附錄二所載董事所採納之假設妥為編製，且呈列基準於各重大方面與貴集團一般採納之會計政策保持一致。

此 致

德信服务集团有限公司

董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

2024年2月23日

本公司發出的關於目標公司溢利預測的報告

敬啟者：

**有關收購股權之主要及關連交易**

吾等提述艾華迪評估諮詢有限公司（「估值師」）就評估莫干山雲谷德信開元名庭酒店於參考日期（2023年12月31日）之公允價值（「估值」）所編製日期為2024年2月23日之估值報告。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.61條，以未來估計現金流量法為基礎編製之估值被視為溢利預測。

吾等已與估值師討論包括編製估值所依據基準及假設在內的不同方面，並審閱估值師所負責的估值。吾等亦已考慮申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司發出的報告，內容有關估值就有關計算而言是否已妥為擬備。

基於上文所述，吾等認為，估值師編製的估值乃經審慎周詳查詢後作出。

代表  
德信服务集团有限公司  
主席  
胡一平

2024年2月23日



## 1. 責任聲明

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

## 2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

### a) 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員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、相關股份或債券證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司和聯交所(包括根據《證券及期貨條例》的有關條文任何該等董事及總裁已被當作或被視為擁有之權益及淡倉)或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所指登記冊中或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

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

附註：

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

## b) 於本公司相聯法團股份的權益

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

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

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就董事所知，概無董事於股份及本公司相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司出任董事或僱員：

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

## 3. 主要股東

於最後實際可行日期，就任何董事所知及根據於最後實際可行日期可公開獲得的資料，以下人士(屬本公司董事或最高行政人員之人士除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或於附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值

10%或以上擁有直接或間接權益，或記錄於本公司須按照《證券及期貨條例》第336條備存的登記冊（「登記冊」）之權益或淡倉：

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

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為937,308,000股。
- (2) 盛富國際分別由胡先生(91.60%)及胡先生的配偶魏女士(8.40%)所擁有。根據《證券及期貨條例》，胡先生及魏女士被視為於盛富國際持有的股份中擁有權益。
- (3) 凱邦國際由十六名個人擁有及具體情況如下：唐俊傑先生擁有約11.01%權益（為執行董事）；劉義兵先生擁有4.50%權益、陳昕先生擁有1.25%權益、趙麗湘女士擁有1.50%權益及鄭明軍先生擁有1.20%權益（彼等均為本公司的高級管理人員）；朱紅女士擁有30.12%權益、魏月芬女士擁有30.12%權益、費忠敏先生擁有7.94%權益、石永華先生擁有1.92%權益、孟建平先生擁有1.92%權益、施斌斌先生擁有1.92%權益、丁根明先生擁有1.92%權益、馮宇先生擁有1.37%權益、陳江錢先生擁有0.60%權益及趙園園女士擁有1.00%權益（以上個人均為本集團僱員）及朱曉莉女士擁有1.70%權益。

- (4) 華安基金 — 華媒投資QDII、華安基金 — 南都物業QDII及華安基金 — 瑞揚QDII單一資產管理計劃分別持有31,045,000、6,523,000及32,990,000股本公司股份。彼等各自之委託人為浙江華媒投資有限公司、南都物業服務集團股份有限公司及杭州瑞揚供應鏈管理有限公司。
- (5) 香港美侖分別由沈女士(約93.9%)及沈女士的配偶金先生(6.1%)所擁有。根據《證券及期貨條例》，沈女士及金先生被視為於香港美侖持有的股份中擁有權益。

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

#### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2022年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

#### 5. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- a) 上海栩全商貿有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人)(「**貸款人**」)與杭州瑞揚供應鏈管理有限公司(本公司之業務夥伴及獨立第三方，作為借款人)(「**借款人**」)於2022年12月16日訂立的貸款協議，內容有關貸款人將向借款人墊付本金額最高人民幣315百萬元的貸款。

## 6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，據董事所知，經擴大集團概無涉及任何尚未完結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除於一年內屆滿或可由經擴大集團終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約外，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約。

## 8. 董事於競爭業務之權益

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

## 9. 董事於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，除本通函第8至32頁所披露胡一平先生及唐俊傑先生於該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行交易之權益外，概無董事：(i)於經擴大集團任何成員公司自2022年12月31日(即經擴大集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；或(ii)於本通函日期仍然有效且就經擴大集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

## 10. 專家及同意書

- a) 提供本通函所提述或所載意見的專家資格載列如下：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	根據《證券及期貨條例》從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
艾華迪評估諮詢有限公司	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) 上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按其所載形式及內容轉載其意見函件或報告並引述其名稱，且並無撤回書面同意書。上述各專家之函件或報告已於本通函日期發出，以供載入本通函。
- d) 於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 一般資料

- a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- b) 本公司之總辦事處位於中國浙江省杭州市良渚街道金昌路2008-2010號2幢488室。
- c) 本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

- d) 本公司之主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- e) 本公司於香港之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) 本公司之公司秘書為練少娥女士(「練女士」)。練女士持有香港都會大學工商管理學士學位及企業管治碩士學位，且為香港公司治理公會及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

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

- a) 各份該等地下車位使用權轉讓協議；
- b) 股權轉讓協議；
- c) 終止協議；
- d) 車位租售業務代理服務框架協議；
- e) 董事會函件，其全文載於本通函第7至38頁；
- f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第39至40頁；
- g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第41至70頁；
- h) 中匯安達會計師事務所有限公司發出的目標公司會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- i) 本通函附錄四所載估值師發出的目標車位及該物業估值報告；
- j) 中匯安達會計師事務所有限公司關於經擴大集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄五；

- k) 中匯安達會計師事務所有限公司及本公司發出的關於目標公司溢利預測的報告，其全文載於本通函附錄六；
- l) 本附錄「10.專家及同意書」一段所述專家之書面同意書；
- m) 本附錄「5.重大合約」一段所述之重大合約；
- n) 本公司截至2022年及2021年12月31日止年度之年報及本公司截至2023年6月30日止六個月之中報；及
- o) 本通函。





**Dexin Services Group Limited**  
**德信服务集团有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2215)

茲通告德信服务集团有限公司(「本公司」)謹訂於2024年3月13日(星期三)上午九時三十分假座中國浙江省杭州市上城區環站東路588號德信集團大樓7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案。於本通告內，除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年2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項下擬進行之交易。
2. 審議及批准地下車位使用權轉讓協議B項下擬進行之交易。
3. 審議及批准地下車位使用權轉讓協議C項下擬進行之交易。
4. 審議及批准地下車位使用權轉讓協議D項下擬進行之交易。
5. 審議及批准股權轉讓協議項下擬進行之交易。

承董事會命  
德信服务集团有限公司  
主席  
胡一平

中國杭州，2024年2月23日

---

## 股東特別大會通告

---

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。表決可由股東親身或由受委代表作出。
- (ii) 倘為任何股份的聯名持有人，任何一位有關人士可(無論親身或委任受委代表)就有關股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會(無論親身或委任受委代表)，則排名較前之人士之投票將獲接納，而其他聯名持有人再無投票權，就此而言，排名先後乃釐定為上述出席大會之人士中，就該等股份於本公司股東名冊中名列首位的人士方有權就該等股份投票。
- (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)(或經證明的該等授權書或授權文件)，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回本代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票。
- (iv) 本公司將於2024年3月8日(星期五)至2024年3月13日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記事宜。於2024年3月8日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會，所有股份過戶文件連同有關股票須於2024年3月7日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事胡一平先生(主席)、唐俊傑先生及鄭鵬女士；以及獨立非執行董事王永權博士、芮萌先生及楊熙先生。