此乃要件　請即處理

香港交易及結算所有限公司以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之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

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

DoThink德信地产

你　的　生　活　知　己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED
德信中国控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

重續持續關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

Opus Capital Limited 創富融資有限公司

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第25至26頁。獨立財務顧問函件載於本通函第27至52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4月19日(星期五)上午十時正假座中國浙江省杭州市江干區環站東路588號德信集團10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第62至63頁。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論　閣下能否出席股東特別大會，敬請按照隨附代表委任表格所印備之指示將代表委任表格填妥並盡快將其交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前(即2024年4月17日(星期三)上午十時正之前)交回。送交代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格應視為已撤回。

2024年4月3日

目　錄

頁碼

釋義 1

董事會函件 7

獨立董事委員會函件 25

獨立財務顧問函件 27

附錄一　－　一般資料 53

股東特別大會通告 62

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「2021年持續關連交易協議」	指	(1) 2021年框架物業管理服務協議；(2) 2021年浙江框架裝飾服務協議；及(3) 2021年湖州框架裝飾服務協議的統稱
「2021年框架物業管理服務協議」	指	本公司與盛全物業就提供物業管理及相關服務訂立日期為2021年5月3日的框架協議，自2021年7月15日起至2023年12月31日止
「2021年湖州框架裝飾服務協議」	指	本公司與湖州格雅就提供裝飾及相關服務訂立日期為2021年5月3日的框架協議，自2022年1月1日起至2023年12月31日止
「2021年浙江框架裝飾服務協議」	指	本公司與浙江格雅就提供裝飾及相關服務訂立日期為2021年5月3日的框架協議，自2022年1月1日起至2023年12月31日止
「2024年持續關連交易協議」	指	(1) 2024年框架物業管理服務協議；(2) 2024年浙江框架裝飾服務協議；及(3) 2024年湖州框架裝飾服務協議的統稱
「2024年框架物業管理服務協議」	指	本公司與盛全物業於2023年12月15日就提供物業管理及相關服務訂立的框架協議，自2024年1月1日起至2026年12月31日止
「2024年湖州框架裝飾服務協議」	指	本公司與湖州格雅於2023年12月15日就提供裝飾及相關服務訂立的框架協議，自2024年1月1日起至2026年12月31日止

「2024年浙江框架裝飾服務協議」	指	本公司與浙江格雅於2023年12月15日就提供裝飾及相關服務訂立的框架協議，自2024年1月1日起至2026年12月31日止
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	德信中国控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2019)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「德信影視城」	指	德清莫干山德信影視城開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「德信服務」	指	德信服務集團有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2215)
「德信服務集團」	指	德信服務及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	本公司將於2024年4月19日(星期五)上午十時正假座中國浙江省杭州市江干區環站東路588號德信集團10樓召開的股東特別大會，以審議及酌情批准(其中包括)2024年持續關連交易協議、不獲豁免持續關連交易的條款及其項下截至2026年12月31日止三個年度的各自建議年度上限
「股權轉讓協議」	指	盛全物業、德信影視城及目標公司訂立日期為2023年8月24日的股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州德昇」	指	杭州德昇置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州德銀」	指	杭州德銀置業有限公司(前稱杭州網新銀湖置業有限公司)，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「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的有限公司，為德信服務的間接全資附屬公司
「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的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州空港」	指	杭州空港置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」或「該物業」	指	莫干山雲谷德信開元名庭酒店，位於中國浙江省湖州市德清縣莫干山鎮三莫線66號，其土地使用權已登記於德清縣自然資源和規劃局頒發的房地產所有權證(浙(2021)德清縣不動產權第0024577號)內
「湖州格雅」	指	湖州格雅門窗有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「獨立董事委員會」	指	根據上市規則由丁建剛先生及Chen Hengliu先生組成，以就2024年持續關連交易協議、不獲豁免持續關連交易及其項下截至2026年12月31日止三個年度的各自建議年度上限向獨立股東提供建議而設立的本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，一家可從事香港法例第571章《證券及期貨條例》項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，由本公司委任為獨立財務顧問，以就2024年持續關連交易協議、不獲豁免持續關連交易及其項下截至2026年12月31日止三個年度的各自建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除根據上市規則規定須於股東特別大會上就批准2024年持續關連交易協議、不獲豁免持續關連交易及其項下截至2026年12月31日止三個年度的各自建議年度上限的決議案放棄投票的股東以外的股東

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士及獨立於本公司以及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與上述人士概無關連的獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2024年3月26日，即本通函付印前就確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「胡先生」	指	胡一平先生，本公司執行董事及控股股東之一
「不獲豁免持續關連交易」	指	2024年持續關連交易協議項下擬進行的交易
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國(僅就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「物業管理及相關服務」	指	盛全物業及其附屬公司根據2021年框架物業管理服務協議向本集團提供的物業管理及相關服務，預期將於2024年框架物業管理服務協議項下繼續提供
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.0005美元的股份
「股東」	指	股份持有人
「盛全物業」	指	德信盛全物業服務有限公司(前稱盛全物業服務股份有限公司)，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為德信服務的間接全資附屬公司

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	德清莫干山德信影視城開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「浙江格雅」	指	浙江格雅裝飾有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「%」	指	百分比

DoThink德信地产

你 的 生 活 知 己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

德信中国控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

執行董事：
胡一平先生*(主席)*
費忠敏先生

非執行董事：
胡詩豪先生

獨立非執行董事：
王永權博士
丁建剛先生
Chen Hengliu先生

註冊地址：
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：
中國浙江省
杭州市
江干區
環站東路588號
德信集團

香港主要營業地點：
香港
灣仔港灣道26號
華潤大廈
12樓1202室

敬啟者：

重續持續關連交易

及

股東特別大會通告

I. 序言

茲提述本公司日期為2023年12月15日的公告，內容有關(其中包括)2024年持續關連交易協議、不獲豁免持續關連交易及彼等各自截至2026年12月31日止三個年度之建議年度上限。本通函之目的為向　閣下提供(其中包括)(i) 2024年持續關連交易協議、

不獲豁免持續關連交易及彼等各自截至2026年12月31日止三個年度之建議年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之意見及推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告。

II. 持續關連交易

茲提述本公司日期為2021年5月3日的公告，內容有關(其中包括)2021年持續關連交易協議。

2021年持續關連交易協議已於2023年12月31日屆滿，而本公司已於2023年12月15日訂立2024年持續關連交易協議，以進一步將該等協議延期三年並設定各自的年度上限。

2024年持續關連交易協議的主要條款概述如下。

(1) 2024年框架物業管理服務協議

日期

2023年12月15日

訂約方

(1) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方)；及

(2) 盛全物業(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務提供商)。

期限

2024年框架物業管理服務協議將於2024年1月1日起直至2026年12月31日(包括當日)生效。

標的事項

根據2024年框架物業管理服務協議，盛全物業及其附屬公司可能不時向本集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前介服務；(ii)為銷售展示中心及樣板房提供管理服務；(iii) (a)驗房服務；(b)交付前清潔服務；(c)交付前準備服務；及(d)交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)為本集團所開發及擁有的物業

(包括但不限於未售出住宅物業單位、停車場、辦公樓宇及商業物業)提供清潔及保安服務等物業管理服務。

主要條款及定價政策

2024年框架物業管理服務協議項下的物業管理服務費用的價格應經訂約方參考以下各項後公平協商釐定：(i)物業的規模、位置及定位；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本)；及(iv)盛全物業就可比服務向獨立第三方提供的費率。物業管理服務費用不得超過相關政府部門規定的標準費用(如適用)。倘盛全物業經招投標程序獲聘為本集團的物業管理服務提供商，且選聘程序須符合中國法律法規規定，物業管理服務的費用須與相關招標文件所載的費用一致。本集團在綜合考慮和比較盛全物業及其他獨立第三方提出的條款及條件的基礎上，有權選擇對本集團最為有利的交易條款及條件。服務費用將主要按照盛全物業在管物業的總建築面積及每平方米服務費收取，不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)或低於向獨立第三方收取的標準費用。於最後實際可行日期，本公司確認監管部門並無規定標準費用。

本集團將有權在尚未選定物業服務提供商的物業中，根據中國法律法規規定，經過招投標或協議選聘過程，選擇第三方提供相關服務。於最後實際可行日期，本集團迄今為止僅經過招投標聘任物業服務提供商。本集團將力求招攬至少兩名其他獨立第三方參與招投標程序。非招標形式只有在時間極為緊迫或市場上只有極少數服務提供商才會進行使用。非招標流程與一般招標的方式相若，但不會在過程中告知服務提供商是直接委託。在定價方面，代價將由相關的業務部門參考最近同類服務的招標成交價格而釐定，而最近同類服務的招標成交價格指參與本集團透過招投標程序釐定的最近相關類似服務的招標成交價格。

本集團與盛全物業將根據2024年框架物業管理服務協議就有關提供物業管理及相關服務的各項交易訂立最終協議。最終協議須載有在所有重大方面與2024年

框架物業管理服務協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

一般而言，服務費用將於每個曆月協定日期透過銀行轉賬每月支付，信貸期介乎30至90天。盛全物業及其附屬公司就物業管理及相關服務向本集團收取有關服務費用的具體支付條款將由相關訂約方根據2024年框架物業管理服務協議的條款於將予簽訂的最終協議中單獨協定。

2024年框架物業管理服務協議須待2024年框架物業管理服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限同時獲獨立股東於股東特別大會上批准及獲德信服務的獨立股東批准後，方可作實。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止三個年度各年的年度上限及歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					
	2021年		**2022年**		**2023年**	
	年度上限	**歷史金額**	**年度上限**	**歷史金額**	**年度上限**	**歷史金額**
	人民幣千元		*人民幣千元*		*人民幣千元*	*人民幣千元*
物業管理服務費用	93,600	91,981	99,200	72,386	108,400	51,700

建議年度上限

下表載列截至2026年12月31日止三個年度的2024年框架物業管理服務協議項下的建議年度上限：

	建議年度上限 截至12月31日止年度		
	2024年	**2025年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
物業管理服務費用	58,400	49,500	40,340

於最後實際可行日期，2024年框架物業管理服務協議項下並無錄得交易金額。

截至2026年12月31日止三個年度的2024年框架物業管理服務協議項下物業管理及相關服務的建議年度上限乃參考下列各項因素釐定：

(1) 截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月有關物業管理及相關服務的歷史交易金額；

(2) 本集團委聘盛全物業及其附屬公司提供物業管理及相關服務的現有合同。於2023年10月31日，盛全物業及其附屬公司已訂約管理由本集團開發惟尚未交付的合共七個項目，在管總合約建築面積約1.11百萬平方米；

(3) 截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年10月31日止十個月盛全物業及其附屬公司就物業管理及相關服務產生的費用；及

(4) 截至2026年12月31日止三個年度各年預期盛全物業及其附屬公司將向本集團交付的物業的物業管理及相關服務的預期需求：

(a) 預期截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度各年，本集團開發或擁有的 18 個、9 個及 1 個項目將需要盛全物業及其附屬公司提供前介服務；

(b) 預期截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集團開發或擁有的九個項目將需要盛全物業及其附屬公司為銷售展示中心及樣板房提供管理服務；

(c) 預期截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度各年，就提供驗房服務、交付前清潔服務及準備服務以及交付後房屋及配套設施的維修保養服務而言，盛全物業及其附屬公司將分別管理由本集團開發或擁有的 28 個、7 個及 1 個項目；及

(d) 預期截至2026年12月31日止三個年度各年，就清潔及保安等物業管理服務而言，盛全物業及其附屬公司將分別管理由本集團開發或擁有的33個、37個及38個項目(包括按合併基準計算的15個、16個及16個新項目)，估計總建築面積分別約為1.98百萬平方米、2.11百萬平方米及2.11百萬平方米。

(2) 2024年浙江框架裝飾服務協議

日期

2023年12月15日

訂約方

(1) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方)；及

(2) 浙江格雅(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務提供商)。

期限

2024年浙江框架裝飾服務協議將於2024年1月1日起直至2026年12月31日(包括當日)生效。

標的事項

根據2024年浙江框架裝飾服務協議，浙江格雅同意不時向本集團提供裝飾及相關服務，包括但不限於公寓的精裝飾、公共區域的裝飾及門、窗及幕牆的安裝。

主要條款及定價政策

當根據2024年浙江框架裝飾服務協議與浙江格雅進行交易時，本集團將堅持遵守以下程序：

(1) 浙江格雅應根據浙江格雅與本集團成員公司將不時訂立的最終裝飾服務協議向本集團提供裝飾及相關服務；

(2) 本集團將力求招攬至少兩名其他獨立第三方參與甄選程序；

(3) 本集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅根據招投標及甄選程序待提交的費用報價釐定；及

(4) 浙江格雅與本集團成員公司將予訂立的最終裝飾服務協議須包含與2024年浙江框架裝飾服務協議所載的具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

本集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅提交的費用報價，並考慮到相關物業項目的性質及狀況以及所提供的服務範圍等多項因素。

本集團亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中通過招標按一般商業條款向本集團提交的費用報價釐定費用。向本集團提交的該等報價將須遵循下文所載的甄選程序：

(i) 項目公司將根據本集團的需求及運營部門所列標準自至少三名潛在服務提供商獲得服務供應建議書，該等提供商中至少兩名須為獨立第三方；

(ii) 內部招標評審委員會(其包括本集團區域公司的總經理及本集團項目的項目經理)將負責審閱招標文件的條款及條件；及

(iii) 內部招標評審委員會將根據委員會成員就各方面(如投標人的費用報價、資質證明、服務質量及相關物業項目所要求的人力資源)對各投標人給予的評分建立評估機制。內部招標評審委員會將使用投標人的平均分數作為甄選服務提供商的一項指標。

甄選程序確保，只有在浙江格雅及／或其附屬公司提出的條款及條件對本集團而言不遜於其他獨立第三方提出的條款及條件情況下，本集團方會與浙江格雅及／或其附屬公司訂立最終裝飾服務協議。

一般而言，服務費用將於每個曆月協定日期透過銀行轉賬每月支付，信貸期介乎30至90天。浙江格雅及／或其附屬公司就裝飾及相關服務向本集團收取的裝飾費用的具體支付條款將由相關訂約方根據2024年浙江框架裝飾服務協議的條款於將予簽訂的最終協議中單獨協定。

2024年浙江框架裝飾服務協議須待2024年浙江框架裝飾服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限獲獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止三個年度各年的年度上限及歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					
	2021年		**2022年**		**2023年**	
	年度上限	**歷史金額**	**年度上限**	**歷史金額**	**年度上限**	**歷史金額**
	人民幣千元		*人民幣千元*		*人民幣千元*	*人民幣千元*
裝飾服務費	320,000	238,636	336,000	189,376	353,000	136,965

自2021年下半年以來，房地產市場環境面臨前所未有的挑戰，房地產行業情緒低沉令相關物業項目延期，對浙江格雅的裝飾及相關服務的預期需求削減，導致歷史年度上限動用率較低。截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，本集團委聘浙江格雅提供裝飾及相關服務的項目數目分別為41個、24個及8個。

建議年度上限

下表載列截至2026年12月31日止三個年度的2024年浙江框架裝飾服務協議項下的建議年度上限：

	建議年度上限 截至12月31日止年度		
	2024年	**2025年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
裝飾服務費	115,000	61,000	58,000

於最後實際可行日期，2024年浙江框架裝飾服務協議項下並無錄得交易金額。

2024年浙江框架裝飾服務協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限乃參考(其中包括)以下因素釐定：(i)浙江格雅向本集團提供裝飾及相關服務的歷史交易金額，乃經計及上述歷史年度上限動用率較低的理由；(ii)預計房地產行業將逐步復甦以及市場情緒及經營狀況有所改善，預期截至2026年12月31日止三個年度本集團可能委聘浙江格雅提供裝飾及相關服務的項目數目分別為18個、12個及11個；及(iii)中國於未來三年的估計勞工成本及材料成本。

(3) 2024年湖州框架裝飾服務協議

日期

2023年12月15日

訂約方

(1) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方)；及

(2) 湖州格雅(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務提供商)。

期限

2024年湖州框架裝飾服務協議將於2024年1月1日起直至2026年12月31日(包括當日)內生效。

標的事項

根據2024年湖州框架裝飾服務協議，湖州格雅同意不時向本集團提供裝飾及相關服務，包括但不限於公寓的精裝飾、公共區域的裝飾及門、窗及幕牆的安裝。

主要條款及定價政策

當根據2024年湖州框架裝飾服務協議與湖州格雅進行交易時，本集團將堅持遵守以下程序：

(1) 湖州格雅應根據湖州格雅與本集團成員公司將不時訂立的最終裝飾服務協議向本集團提供裝飾及相關服務；

(2) 本集團將力求招攬至少兩名本公司其他獨立第三方參與甄選程序；

(3) 本集團應付的裝飾費用應基於湖州格雅根據甄選程序待提交的費用報價釐定；及

(4) 湖州格雅與本集團成員公司將訂立的最終裝飾服務協議須包含與2024年湖州框架裝飾服務協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

本集團應付的裝飾費用應基於湖州格雅提交的費用報價，並考慮到相關物業項目的性質及狀況以及所提供的服務範圍等多項因素。

本集團亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中通過招標按一般商業條款向本集團提交的費用報價釐定費用。向本集團提交的該等費用報價將須遵循下文所載的甄選程序：

(i) 項目公司將根據本集團的需求及運營部門所列標準自至少三名潛在服務提供商獲得服務供應建議書，該等提供商中至少兩名須為獨立第三方；

(ii) 內部招標評審委員會(其包括本集團區域公司的總經理及本集團項目的項目經理)將負責審閱招標文件的條款及條件；及

(iii) 內部招標評審委員會將根據委員會成員就各方面(如投標人的費用報價、資質證明、服務質量及相關物業項目所要求的人力資源)對各投標人給予的評分建立評估機制。內部招標評審委員會將使用投標人的平均分數作為甄選服務提供商的一項指標。

甄選程序確保，只有在湖州格雅及／或其附屬公司提出的條款及條件對本集團而言不遜於其他獨立第三方提出的條款及條件情況下，本集團方會與湖州格雅及／或其附屬公司訂立最終裝飾服務協議。

一般而言，服務費用將於每個曆月協定日期透過銀行轉賬每月支付，信貸期介乎30至90天。湖州格雅及／或其附屬公司就裝飾及相關服務向本集團收取的裝飾費用的具體支付條款將由相關訂約方根據2024年湖州框架裝飾服務協議的條款於將予簽訂的最終協議中單獨協定。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止三個年度各年的年度上限及歷史交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度					
	2021年		**2022年**		**2023年**	
	年度上限	**歷史金額**	**年度上限**	**歷史金額**	**年度上限**	**歷史金額**
	人民幣千元		*人民幣千元*		*人民幣千元*	*人民幣千元*
裝飾服務費	45,000	16,364	47,000	20,208	50,000	18,598

自2021年下半年以來，房地產市場環境面臨前所未有的挑戰，房地產行業情緒低沉令相關物業項目延期，對湖州格雅的裝飾及相關服務的預期需求削減，導致歷史年度上限動用率較低。截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，本集團委聘湖州格雅提供裝飾及相關服務的項目數目分別為17個、8個及6個。

建議年度上限

下表載列截至2026年12月31日止三個年度的2024年湖州框架裝飾服務協議項下的建議年度上限：

	建議年度上限 截至12月31日止年度		
	2024年	**2025年**	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
裝飾服務費	36,000	26,000	25,000

於最後實際可行日期，2024年湖州框架裝飾服務協議項下並無錄得交易金額。

2024年湖州框架裝飾服務協議項下截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限乃經參考本集團應付的估計裝飾費用總額而釐定，經計及(其中包括)以下因素：(i)湖州格雅向本集團提供裝飾及相關服務的歷史交易金額，乃經計及上述歷史年度上限動用率較低的理由；(ii)預計房地產行業將逐步復甦以及市場情緒及經營狀況有所改善，預期截至2026年12月31日止三個年度本集團可能委聘湖州格雅提供裝飾及相關服務的項目數目分別為7個、4個及3個；及(iii)中國於未來三年的估計勞工成本及材料成本。

III. 有關相關訂約方的資料

有關本集團的資料

本集團主要於中國從事物業開發及建築服務、物業投資及酒店運營。

有關盛全物業的資料

盛全物業為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供物業管理服務。於最後實際可行日期，盛全物業為德信服務的間接全資附屬公司。德信服務集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

有關浙江格雅的資料

浙江格雅為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供裝飾服務。於最後實際可行日期，浙江格雅由胡先生之兄弟胡月根先生擁有91.43%權益，而據本公司於作出一切合理查詢後所深知，浙江格雅其餘的8.56%股權由獨立第三方聞鴻先生持有。

有關湖州格雅的資料

湖州格雅為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供裝飾服務。於最後實際可行日期，湖州格雅由胡先生之兄弟胡月根先生擁有90%權益，而據本公司於作出一切合理查詢後所深知，湖州格雅其餘的10%股權由獨立第三方張勇先生持有。

IV. 訂立不獲豁免持續關連交易的理由及裨益

本集團是一間以中國浙江省為基地的領先綜合型房地產開發商。本公司認為2024年持續關連交易協議令本集團能夠確保取得相關服務的穩定來源，及令盛全物業、浙江格雅及湖州格雅成為本集團日常業務過程中按一般商業條款進行的相關服務的穩定供應商。

2024年框架物業管理服務協議

本集團與盛全物業擁有長期且緊密的合作關係，而盛全物業一直為本集團開發的物業提供物業管理服務。由於盛全物業熟悉本集團的具體要求及預期交付成果，本公司認為訂立2024年框架物業管理服務協議(其延續2021年框架物業管理服務協議項下的現有安排)屬公平合理。

2024年浙江框架裝飾服務協議

本集團並不從事提供裝飾服務的業務，因此本集團物業的裝飾及相關服務乃由浙江格雅及湖州格雅等第三方服務提供商提供。

基於浙江格雅與本集團已建立長期合作關係，浙江格雅一直是可靠且配合度高的供應商，其向本集團提供的裝飾服務始終能夠達到本集團的嚴格要求。與其他為獨立第三方的服務提供商相比，其通常與本集團保持更好及更有效的溝通，並更全面了解本集團物業項目的質量標準以及其對所需服務的要求。

2024年湖州框架裝飾服務協議

基於湖州格雅與本集團已建立長期合作關係，湖州格雅一直是可靠且配合度高的供應商，其向本集團提供的裝飾服務始終能夠達到本集團的嚴格要求。與其他為獨立第三方的服務提供商相比，其通常與本集團保持更好及更有效的溝通，並更全面了解本集團物業項目的質量標準以及其對所需服務的要求。

湖州格雅為一間向本集團及其他第三方客戶提供裝飾及相關服務的專業裝飾服務公司。湖州格雅為浙江格雅的姐妹公司，均由胡先生的兄弟胡月根先生控制。據浙江格雅及湖州格雅的管理層所告知，儘管兩間公司均提供裝飾服務，浙江格雅主要提供

精裝修服務，湖州格雅主要為項目提供精裝修以外裝飾服務，如安裝防火門及窗，此為彼等的策略。因此，浙江格雅及湖州格雅擬分別受聘進行不同的裝飾服務。

2024年持續關連交易協議的條款乃經本集團與相關服務提供商經公平磋商後協定。

董事(包括獨立非執行董事)認為不獲豁免持續關連交易於本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益，且不獲豁免持續關連交易的條款(包括年度上限)乃按一般商業條款訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理。

V. 內部控制程序

除根據上市規則第14A章規定由核數師及獨立非執行董事進行年度審閱外，作為本集團內部控制系統的一部分，本公司將實施以下內部控制安排，以確保本集團與其關連人士之間的交易乃根據2024年持續關連交易協議項下的定價政策進行：

(i) 於訂立個別交易前，本集團業務部門、財務部門、法律部門及管理團隊將根據其於本集團內的權力審閱及批准個別交易的建議條款，以確保個別交易乃按一般商業條款進行，尤其是服務費用及支付條款對本公司而言不遜於本集團可從獨立第三方取得的服務費及支付條款，且符合定價政策及 2024 年持續關連交易協議的條款。

(ii) 本集團相關業務部門負責啟動個別交易的審批程序，包括分析及討論協議及報價。法律及財務部門將審閱 2024 年持續關連交易協議項下的個別協議，並由管理團隊進行最終批准。

(iii) 本公司業務部門總經理將進行定期審閱，以了解當前市況及定價，從而評估就個別交易所收取的價格是否公平合理及符合定價政策。

(iv) 本公司財務部門負責監督本集團的關連交易。本公司財務部門將定期監察及收集關連交易的詳細資料，包括但不限於定價政策的執行情況、付款安排及

實際交易金額以確保關連交易按2024年持續關連交易協議進行。此外，本公司財務部門負責每月監察及審閱持續關連交易年度上限的餘額。倘實際交易金額於年內任何時候達持續關連交易年度上限約75%，本公司財務部門將向本公司管理層匯報並根據上市規則相關規定採取適當措施(如修訂年度上限及考慮2024年持續關連交易協議的任何續新或修訂)。

(v) 本公司內部控制部門須負責對本集團內部控制程序進行定期評估，包括但不限於管理持續關連交易的相關資料。

(vi) 本公司高級管理層須負責監督及監察本集團內部控制程序的採納，確保定價政策的執行符合2024年持續關連交易協議及實際交易金額控制於其各自的年度上限內。本公司高級管理層亦每年審閱定價政策的執行情況及年度上限的監察情況。

董事會認為，實施上述方法及程序可確保本集團持續關連交易的定價及其他合約條款乃按一般商業條款訂立，且就本公司而言不遜於獨立第三方所得的條款，屬公平合理並符合本公司及股東的利益，且持續關連交易按2024年持續關連交易協議所協定者進行，符合上市規則第14A章的規定。

VI. 董事確認

鑒於(i)胡先生於德信服務的權益(如下文「上市規則的涵義」一節進一步闡釋)；(ii)胡先生之子胡詩豪先生的權益；(iii)執行董事費忠敏先生(持有德信服務主要股東凱邦國際有限公司7.94%的權益)的權益；及(iv)德信服務獨立非執行董事王永權博士的權益，彼等均被視為於2024年持續關連交易協議中擁有重大權益，且已於董事會會議上根據本公司的公司章程及上市規則的規定就決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於2024年持續關連交易協議中擁有重大權益。因此，概無其他董事已就該等董事會決議案放棄投票。

VII. 上市規則的涵義

2024年框架物業管理服務協議

於最後實際可行日期，本公司由胡先生持有64.56%權益，其中(i)2.52%權益由德源國際有限公司實益持有，而德源國際有限公司則由胡先生持有100%權益；及(ii)62.03%權益由本公司控股股東德欣國際有限公司實益持有，而德欣國際有限公司則由胡先生持有92%權益。同時，德信服務由盛富國際有限公司擁有56.46%權益，而盛富國際有限公司則由胡先生擁有91.6%權益。因此，根據上市規則第14A章，盛全物業(德信服務的間接全資附屬公司)為本公司的關連人士。因此，訂立2024年框架物業管理服務協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

2024年浙江框架裝飾服務協議及2024年湖州框架裝飾服務協議

於最後實際可行日期，浙江格雅及湖州格雅由胡先生之兄弟胡月根先生分別擁有91.43%及90%權益，故浙江格雅及湖州格雅為本集團關連人士。因此，訂立2024年浙江框架裝飾服務協議及2024年湖州框架裝飾服務協議以及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於2024年框架物業管理服務協議、2024年浙江框架裝飾服務協議及2024年湖州框架裝飾服務協議項下擬進行交易的建議年度上限的一項或多項適用百分比率按單獨及合計基準計算均超過5%，故該等協議、其項下擬進行的交易及有關交易的年度上限須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

VIII. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已根據上市規則第14A章成立，以就不獲豁免持續關連交易之條款及其項下截至2026年12月31日止三個年度之建議年度上限向獨立股東提供建議。創富融資有限公司已獲本公司委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

IX. 股東特別大會

本公司將於2024年4月19日(星期五)上午十時正假座中國浙江省杭州市江干區環站東路588號德信集團10樓召開股東特別大會，(其中包括)以供獨立股東審議及酌情批准(其中包括)不獲豁免持續關連交易的條款及其項下截至2026年12月31日止三個年度的各自建議年度上限。

股東特別大會通告載於本通函第62至63頁。於股東特別大會提呈之決議案的表決將以投票方式進行。

胡一平先生、費忠敏先生及彼等各自聯繫人於不獲豁免持續關連交易中擁有權益，故將須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，胡一平先生及其聯繫人持有及控制1,916,886,000股股份(相當於本公司已發行股本總額的約64.56%)之投票權。於最後實際可行日期，費忠敏先生持有及控制39,164,500股股份(相當於本公司已發行股本總額的約1.32%)之投票權。除上述者外，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於不獲豁免持續關連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，委託委任代表的文書將視為被撤銷。

X. 推薦意見

務請　閣下垂注(i)載於本通函第25至26頁之獨立董事委員會函件及(ii)載於本通函第27至52頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，內容有關不獲豁免持續關連交易以及在達致其意見時獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由。

董事會(包括已考慮獨立財務顧問推薦意見的獨立董事委員會)認為不獲豁免持續關連交易於本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益，且不獲豁免持續關連交易的條款(包括年度上限)乃按一般商業條款訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理。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2024年持續關連交易協議、不獲豁免持續關連交易及彼等截至2026年12月31日止三個年度之各自建議年度上限的相關決議案。

XI. 其他資料

務請　閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

2024年4月3日

DoThink德信地产

你的生活知己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

德信中国控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

敬啟者：

重續持續關連交易

茲提述本公司發佈的日期為2024年4月3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：(i)不獲豁免持續關連交易是否於本集團的日常及一般業務過程中進行及是否符合本公司及股東的整體利益；(ii)不獲豁免持續關連交易的條款(包括年度上限)是否按一般商業條款訂立及就本公司及獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)彼等於股東特別大會上應如何就相關決議案投票，並就該等內容向獨立股東提供意見。獨立財務顧問創富融資有限公司已獲本公司委任，以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24頁之董事會函件；及(ii)載於通函第27至52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2024年持續關連交易協議、不獲豁免持續關連交易及彼等項下截至2026年12月31日止三個年度之各自建議年度上限之意見。

經考慮獨立財務顧問之意見後，吾等認為不獲豁免持續關連交易於本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益，且不獲豁免持續關連交易的條款(包括年度上限)乃按一般商業條款訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理。

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2024年持續關連交易協議、不獲豁免持續關連交易及截至2026年12月31日止三個年度之各自建議年度上限的相關決議案。

此　致

列位獨立股東　台照

為及代表獨立董事委員會
獨立非執行董事
丁建剛　　**Chen Hengliu**
謹啟

2024年4月3日

以下為創富融資就2024年持續關連交易協議、不獲豁免持續關連交易及其項下截至2026年12月31日止三個年度的各自建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃供載入本通函而編製。

Opus Capital Limited 創富融資有限公司

香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

重續持續關連交易

序言

吾等謹此提述吾等獲　貴公司委任以就2024年持續關連交易協議項下擬進行的交易的條款、不獲豁免持續關連交易以及其項下截至2026年12月31日止三個年度(「**財年**」)各自的建議年度上限(統稱「**年度上限**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於　貴公司日期為2024年4月3日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述　貴公司日期為2023年12月15日有關(其中包括)2024年持續關連交易協議及不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)的公告。茲提述　貴公司日期為2021年5月3日有關(其中包括)2021年持續關連交易協議的公告，2021年持續關連交易協議已於2023年12月31日屆滿，而　貴公司已於2023年12月15日訂立2024年持續關連交易協議，以進一步將該等協議延期三年並設定年度上限。

2024年持續關連交易協議包括：(i)2024年框架物業管理服務協議；(ii)2024年浙江框架裝飾服務協議；及(iii)2024年湖州框架裝飾服務協議，為不獲豁免持續關連交易協議。

於最後實際可行日期，　貴公司由胡先生持有64.56%權益，其中(i)2.52%權益由德源國際有限公司實益持有，而德源國際有限公司則由胡先生持有100%權益；及(ii)62.03%權益由　貴公司控股股東德欣國際有限公司實益持有，而德欣國際有限公司則由胡先生持有92%權益。同時，德信服務由盛富國際有限公司持有56.46%權益，而盛富國際有限公司則由胡先生持有91.6%權益。因此，根據上市規則第14A章，盛全物業(即德信服務一間間接全資附屬公司)為　貴公司的關連人士。因此，訂立2024年框架物業管理服務協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下　貴公司的持續關連交易。

於最後實際可行日期，浙江格雅及湖州格雅由胡先生之兄弟胡月根先生分別擁有91.43%及90%權益。因此，根據上市規則第14A章，浙江格雅及湖州格雅為　貴公司的關連人士。因此，訂立2024年浙江框架裝飾服務協議、2024年湖州框架裝飾服務協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下　貴公司的持續關連交易。

由於有關年度上限的一項或多項適用百分比率按單獨及合計基準計算均超過5%，故該等協議、其項下擬進行的交易及年度上限須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

鑒於(i)胡先生於德信服務的權益(如董事會函件「VII.上市規則的涵義」一節進一步闡釋)；(ii)胡先生之子胡詩豪先生的權益；(iii)執行董事費忠敏先生(持有德信服務主要股東凱邦國際有限公司7.94%的權益)的權益；及(iv)德信服務獨立非執行董事王永權博士的權益，彼等均被視為於2024年持續關連交易協議中擁有重大權益，且已於董事會會議上根據　貴公司的公司章程及上市規則的規定就決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於2024年持續關連交易協議中擁有重大權益。因此，概無其他董事已就該等董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由兩名獨立非執行董事(即丁建剛先生及Chen Hengliu先生)組成的獨立董事委員會，以就：(i)2024年持續關連交易協議及不獲豁免持續關連交易是否於　貴集團的日常及一般業務過程中進行及是否符合　貴公司及股東的整體利益；(ii)2024年持續關連交易協議及不獲豁免持續關連交易的條款(包括年度上限)是否按一

般商業條款訂立及就　貴公司及獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)彼等於股東特別大會上應如何就相關決議案投票向獨立股東提供意見。吾等已獲　貴公司委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與　貴集團、德信服務集團、浙江格雅、湖州格雅或任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。於緊接本函件前的兩年，吾等並無：(i)以　貴公司的財務顧問或獨立財務顧問的身份行事；(ii)為　貴公司提供任何服務；或(iii)與　貴公司存在任何關係。除就是次委任已向或應向(視乎情況而定)吾等支付的一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等已經或將會向　貴集團、德信服務集團、浙江格雅、湖州格雅或任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

(i) 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**」)；

(ii) 貴公司於2022財年的年報(「**2022年年報**」)；

(iii) 2024年框架物業管理服務協議；

(iv) 2024年浙江框架裝飾服務協議；

(v) 2024年湖州框架裝飾服務協議；及

(vi) 通函所載的其他資料。

吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及　貴公司、董事及　貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或提述以及管理層向吾等提供的所有資料及聲明(彼等個別及共同就此負責)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成份，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成份。向吾等提供及作出的資料及聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)如有任何重大變動(如有)，將盡早通知股東。

吾等亦已假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或吾等所獲提供由管理層表達之意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對管理層所提供的資料進行任何獨立核實，亦無對　貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。吾等亦無考慮訂立2024年持續關連交易協議對　貴集團造成的稅務影響。

董事願就所披露資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件中概無遺漏其他事實，致使當中所載的任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮2024年持續關連交易協議及不獲豁免持續關連交易的條款(包括年度上限)，而除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

經考慮的主要因素及理由

在就2024年持續關連交易協議及不獲豁免持續關連交易的條款(包括年度上限)達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關　貴集團的資料

貴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。

2. 有關不獲豁免持續關連交易相關訂約方的資料

盛全物業

盛全物業為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供物業管理服務。於最後實際可行日期，盛全物業為德信服務的間接全資附屬公司。德信服務集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

浙江格雅

浙江格雅為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供裝飾服務。於最後實際可行日期，浙江格雅由胡先生之兄弟胡月根先生擁有91.43%權益，而據　貴公司於作出一切合理查詢後所深知，浙江格雅其餘的8.56%股權由獨立第三方聞鴻先生持有。

湖州格雅

湖州格雅為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供裝飾服務。於最後實際可行日期，湖州格雅由胡先生之兄弟胡月根先生擁有90%權益，而據　貴公司於作出一切合理查詢後所深知，湖州格雅其餘的10%股權由獨立第三方張勇先生持有。

3. 訂立2024年持續關連交易協議的理由及裨益

貴集團是一間以中國浙江省為基地的領先綜合型房地產開發商。　貴公司認為2024年持續關連交易協議令　貴集團能夠確保取得相關服務的穩定來源，及令盛全物業、浙江格雅及湖州格雅成為　貴集團日常業務過程中按一般商業條款進行交易的相關服務的穩定供應商。

2024年框架物業管理服務協議

貴集團與盛全物業擁有長期且緊密的合作關係，而盛全物業一直為　貴集團開發的物業提供物業管理服務。由於盛全物業熟悉　貴集團的具體要求及預期交

付成果， 貴公司認為訂立2024年框架物業管理服務協議(其延續2021年框架物業管理服務協議項下的現有安排)屬公平合理。

2024年浙江框架裝飾服務協議

貴集團並不從事提供裝飾服務的業務，因此 貴集團物業的裝飾及相關服務乃由浙江格雅及湖州格雅等第三方服務提供商提供。

基於浙江格雅與 貴集團已建立長期合作關係，浙江格雅一直是可靠且配合度高的供應商，其向 貴集團提供的裝飾服務始終能夠達到 貴集團的嚴格要求。與其他為獨立第三方的服務提供商相比，其通常與 貴集團保持更好及更有效的溝通，並更全面了解 貴集團物業項目的質量標準以及其對所需服務的要求。

2024年湖州框架裝飾服務協議

基於湖州格雅與 貴集團已建立長期合作關係，湖州格雅一直是可靠且配合度高的供應商，其向 貴集團提供的裝飾服務始終能夠達到 貴集團的嚴格要求。與其他為獨立第三方的服務提供商相比，其通常與 貴集團保持更好及更有效的溝通，並更全面了解 貴集團物業項目的質量標準以及其對所需服務的要求。

湖州格雅為一間向 貴集團及其他第三方客戶提供裝飾及相關服務的專業裝飾服務公司。湖州格雅為浙江格雅的姐妹公司，均由胡先生的兄弟胡月根先生控制。據浙江格雅及湖州格雅的管理層所告知，儘管兩間公司均提供裝飾服務，浙江格雅主要提供精裝修服務，湖州格雅主要為項目提供精裝修以外裝飾服務，如安裝防火門及窗，此為彼等的策略。因此，浙江格雅及湖州格雅擬分別受聘進行不同的裝飾服務。

根據 貴公司日期為2019年2月14日的招股章程(「**招股章程**」)，於 貴公司於2019年2月26日在聯交所上市前， 貴集團一直分別與盛全物業及浙江格雅合作，招股章程內所披露有關盛全物業及浙江格雅分別向 貴集團提供服務的歷史交易金額追溯至2015年。 貴公司於2019年2月1日與盛全物業訂立框架物業管理服務協議，規管其與盛全物業的交易。 貴公司於2019年2月1日與浙江格雅訂立框架

裝飾服務協議，規管其與浙江格雅的交易。茲提述　貴公司日期為2019年11月28日的公告，　貴公司於2019年11月28日與湖州格雅訂立框架裝飾服務協議。

鑒於(i)提供物業管理服務及裝飾服務並非　貴集團的主要業務活動，需要聘請可靠且配合度高的服務供應商；及(ii)　貴集團與盛全物業、浙江格雅及湖州格雅各自擁有較長的合作歷史，　貴集團一直向上述各方外包物業管理服務及裝飾服務，吾等認為，2024年持續關連交易協議及不獲豁免持續關連交易乃於　貴集團的日常及一般業務過程中進行，且符合　貴公司及股東的整體利益。

4.　不獲豁免持續關連交易的主要條款

不獲豁免持續關連交易的主要條款如下。

2024年框架物業管理服務協議

日期　：　2023年12月15日

訂約方　：　(1)　貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方)；及

(2)　盛全物業(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務提供商)。

期限　：　2024年框架物業管理服務協議將於2024年1月1日起直至2026年12月31日(包括當日)生效。

標的事項

根據2024年框架物業管理服務協議，盛全物業及其附屬公司可能不時向　貴集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)前介服務；(ii)為銷售展示中心及樣板房提供管理服務；(iii) (a)驗房服務；(b)交付前清潔服務；(c)交付前準備服務；及(d)交付後房屋及配套設施的維修保養服務；及(iv)為　貴集團所開發及擁有的物業(包括但不限於未售出住宅物業單位、停車場、辦公樓宇及商業物業)提供清潔及保安服務等物業管理服務。

主要條款及定價政策

2024年框架物業管理服務協議項下的物業管理服務費用的價格應經訂約方參考以下各項後公平協商釐定：(i)物業的規模、位置及定位；(ii)服務的範圍；(iii)預期運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本)；及(iv)盛全物業就可比服務向獨立第三方提供的費率。物業管理服務費用不得超過相關政府部門規定的標準費用(如適用)。倘盛全物業經招投標程序獲聘為 貴集團的物業管理服務提供商，該選聘程序須符合中國法律法規規定，物業管理服務的費用須與相關招標文件所載的費用一致。 貴集團在綜合考慮和比較盛全物業及其他獨立第三方提出的條款及條件的基礎上，有權選擇對 貴集團最為有利的交易條款及條件。服務費用將主要按照盛全物業在管物業的總建築面積及每平方米服務費收取，不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)或低於向獨立第三方收取的標準費用。於最後實際可行日期， 貴公司確認監管部門並無規定標準費用。

貴集團將有權在尚未選定物業服務提供商的物業中，根據中國法律法規規定，經過招投標或協議選聘過程，選擇第三方提供相關服務。於最後實際可行日期， 貴集團迄今為止僅經過招投標聘任物業服務提供商。 貴集團將力求招攬至少兩名其他獨立第三方參與招投標程序。非招標形式只有在時間極為緊迫或市場上只有極少數服務提供商才會進行使用。非招標流程與一般招標的方式相若，但不會在過程中告知服務提供商是直接委託。在定價方面，代價將由相關的業務部門參考最近同類服務的招標成交價格而釐定，而最近同服務的招標成交價格指參與 貴集團透過招投標程序釐定的最近相關類似服務的招標成交價格。

貴集團與盛全物業將根據2024年框架物業管理服務協議就有關提供物業管理及相關服務的各項交易訂立最終協議。最終協議須載有在所有重大方面與2024年框架物業管理服務協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

一般而言，服務費用將於每個曆月協定日期透過銀行轉賬每月支付，信貸期介乎30至90天。盛全物業及其附屬公司就物業管理及相關服務向　貴集團收取有關服務費用的具體支付條款將由相關訂約方根據2024年框架物業管理服務協議的條款於將予簽訂的最終協議中單獨協定。

2024年框架物業管理服務協議須待2024年框架物業管理服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限同時獲獨立股東於股東特別大會上批准及獲德信服務的獨立股東批准後，方可作實。

2024年浙江框架裝飾服務協議

日期　：　2023年12月15日

訂約方　：　(1)　貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方)；及

(2)　浙江格雅(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務提供商)。

期限　：　2024年浙江框架裝飾服務協議將於2024年1月1日起直至2026年12月31日(包括當日)生效。

標的事項

根據2024年浙江框架裝飾服務協議，浙江格雅同意不時向　貴集團提供裝飾及相關服務，包括但不限於公寓的精裝飾、公共區域的裝飾及門、窗及幕牆的安裝。

主要條款及定價政策

當根據2024年浙江框架裝飾服務協議與浙江格雅進行交易時，　貴集團將堅持遵守以下程序：

(i)　浙江格雅應根據浙江格雅與　貴集團成員公司將不時訂立的最終裝飾服務協議向　貴集團提供裝飾及相關服務；

(ii)　貴集團將力求招攬至少兩名其他獨立第三方參與甄選程序；

(iii) 貴集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅根據招投標及甄選程序待提交的費用報價釐定；及

(iv) 浙江格雅與 貴集團成員公司將予訂立的最終裝飾服務協議須包含與2024年浙江框架裝飾服務協議所載的具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

貴集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅提交的費用報價，並考慮到相關物業項目的性質及狀況以及所提供的服務範圍等多項因素。

貴集團亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中通過招標按一般商業條款向 貴集團提交的費用報價釐定費用。向 貴集團提交的該等報價將須遵循下文所載的甄選程序：

(i) 項目公司將根據 貴集團的需求及運營部門所列標準自至少三名潛在服務提供商獲得投標文件，該等提供商中至少兩名須為獨立第三方；

(ii) 內部招標評審委員會(其包括 貴集團區域公司的總經理及 貴集團項目的項目經理)將負責審閱招標文件的條款及條件；及

(iii) 內部招標評審委員會將根據委員會成員就各方面(如投標人的費用報價、資質證明、服務質量及相關物業項目所要求的人力資源)對各投標人給予的評分建立評估機制。內部招標評審委員會將使用投標人的平均分數作為甄選服務提供商的一項指標。

甄選程序確保，只有在浙江格雅及／或其附屬公司提出的條款及條件對 貴集團而言不遜於其他獨立第三方提出的條款及條件情況下， 貴集團方會與浙江格雅及／或其附屬公司訂立最終裝飾服務協議。

一般而言，服務費用將於每個曆月協定日期透過銀行轉賬每月支付，信貸期介乎30至90天。浙江格雅及／或其附屬公司就裝飾及相關服務向 貴集團收取的

裝飾費用的具體支付條款將由相關訂約方根據2024年浙江框架裝飾服務協議的條款於將予簽訂的最終協議中單獨協定。

2024年湖州框架裝飾服務協議

日期 : 2023年12月15日

訂約方 : (1) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方)；及

(2) 湖州格雅(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務提供商)。

期限 : 2024年湖州框架裝飾服務協議將於2024年1月1日起直至2026年12月31日(包括當日)內生效。

標的事項

根據2024年湖州框架裝飾服務協議，湖州格雅同意不時向 貴集團提供裝飾及相關服務，包括但不限於公寓的精裝飾、公共區域的裝飾及門、窗及幕牆的安裝。

主要條款及定價政策

當根據2024年湖州框架裝飾服務協議與湖州格雅進行交易時， 貴集團將堅持遵守以下程序：

(i) 湖州格雅應根據湖州格雅與 貴集團成員公司將不時訂立的最終裝飾服務協議向 貴集團提供裝飾及相關服務；

(ii) 貴集團將力求招攬至少兩名 貴公司其他獨立第三方參與甄選程序；

(iii) 貴集團應付的裝飾費用應基於湖州格雅根據甄選程序待提交的費用報價釐定；及

(iv) 湖州格雅與 貴集團成員公司將訂立的最終裝飾服務協議須包含與2024年湖州框架裝飾服務協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

貴集團應付的裝飾費用應基於湖州格雅提交的費用報價，並考慮到相關物業項目的性質及狀況以及所提供的服務範圍等多項因素。

貴集團亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中通過招標按一般商業條款向 貴集團提交的費用報價釐定費用。向 貴集團提交的該等費用報價將須遵循下文所載的甄選程序：

(i) 項目公司將根據 貴集團的需求及運營部門所列標準自至少三名潛在服務提供商獲得投標文件，該等提供商中至少兩名須為獨立第三方；

(ii) 內部招標評審委員會(其包括 貴集團區域公司的總經理及 貴集團項目的項目經理)將負責審閱招標文件的條款及條件；及

(iii) 內部招標評審委員會將根據委員會成員就各方面(如投標人的費用報價、資質證明、服務質量及相關物業項目所要求的人力資源)對各投標人給予的評分建立評估機制。內部招標評審委員會將使用投標人的平均分數作為甄選服務提供商的一項指標。

甄選程序確保，只有在湖州格雅及／或其附屬公司提出的條款及條件對 貴集團而言不遜於其他獨立第三方提出的條款及條件情況下， 貴集團方會與湖州格雅及／或其附屬公司訂立最終裝飾服務協議。

一般而言，服務費用將於每個曆月協定日期透過銀行轉賬每月支付，信貸期介乎30至90天。湖州格雅及／或其附屬公司就裝飾及相關服務向 貴集團收取的裝飾費用的具體支付條款將由相關訂約方根據2024年湖州框架裝飾服務協議的條款於將予簽訂的最終協議中單獨協定。

不獲豁免持續關連交易的主要條款及定價政策的評估

2024年框架物業管理服務協議

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到，盛全物業透過投標程序獲委任為 貴集團2021財年、2022財年及2023財年(「**回顧期間**」)的物業管理及相關服務提供商。誠如董事會函件所述，盛全物業所提供物業管理服務的費用須與相關招標文件所載的費用一致。 貴集團將力求招攬至少兩名其他獨立第三方參與招投標程序。此外， 貴集團在綜合考慮和比較盛全物業及其他獨立第三方提出的條款及條件的基礎上，有權選擇對 貴集團最為有利的交易條款及條件。

為評估2024年框架物業管理服務協議項下擬進行的交易的主要條款及定價政策，吾等已隨機獲取及審閱回顧期間內物業管理及相關服務項目的兩(2)份文件樣本(「**物業管理項目樣本**」)，包括：(i) 貴集團發出的招標邀請文件；(ii)盛全物業及其他獨立第三方投標人(「**物業管理獨立投標人**」)提交的投標文件；及(iii) 貴集團與盛全物業訂立的最終協議。吾等認為，就評估2024年框架物業管理服務協議項下擬進行的交易的主要條款及定價政策而言，兩(2)份物業管理項目樣本的樣本數量具有代表性，乃基於：(i)吾等主要關注盛全物業與物業管理獨立投標人提供的2024年框架物業管理服務協議項下主要條款及定價政策的比較，只要吾等隨機選擇樣本，吾等認為毋須透過實質測試取得大量樣本；(ii)相關招標邀請文件、投標文件及最終協議篇幅浩繁及需時間整理；及(iii)吾等注意到，下文「5. 內部控制程序」一節中，核數師於2021財年及2022財年就相關不獲豁免持續關連交易的年度審閱有令人滿意的審閱記錄，於所有重大方面均符合相關不獲豁免持續關連交易的定價政策。

經審閱及比較吾等認為屬公平及具代表性的上述物業管理項目樣本，吾等注意到：

(i) 盛全物業及物業管理獨立投標人均須遵循相同的投標及甄選程序；

(ii) 每個物業管理項目樣本至少有三名投標人(包括盛全物業)；

(iii) 盛全物業及物業管理獨立投標人提交的投標文件均須遵循同一套評估及評分標準，當中包括(其中包括)團隊結構、財務狀況、業務規模、服務範圍及標準、管理及評估計劃以及費用報價明細、項目預算；

(iv) 盛全物業及物業管理獨立投標人均已提交載列(其中包括)提供物業管理服務預計將產生的估計年度收入及提供物業管理服務已產生的估計年度運營成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本)相關詳情的費用報價， 貴集團因(a)盛全物業的服務品質相對高於物業管理獨立投標人的服務品質；及(b)盛全物業就不同類別物業所報的每平方米服務費不遜於物業管理獨立投標人所報的服務費而聘請盛全物業作為物業管理項目樣本的中標服務提供商；及

(v) 貴集團與盛全物業訂立的最終協議所載不同類別物業的每平方米服務費與盛全物業提交的各份投標文件所載者一致。

基於上文所述，吾等認為： (i) 2024年框架物業管理服務協議所載的主要條款及定價政策(延續自2021年框架物業管理服務協議)屬公平合理；及(ii)物業管理項目樣本的條款(包括定價條款)大致符合「5. 內部控制程序」一節所載的內部控制措施。

2024年浙江框架裝飾服務協議

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到，浙江格雅透過投標程序獲委任為 貴集團回顧期間的裝飾及相關服務提供商。誠如董事會函件所述， 貴集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅根據投標及甄選程序待提交的費用報價釐定。 貴集團將力求招攬至少兩名其他獨立第三方參與招甄選程序。此外， 貴集團亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中通過招標按一般商業條款向 貴集團提交的費用報價釐定費用。

為評估2024年浙江框架裝飾服務協議項下擬進行的交易的主要條款及定價政策，吾等已隨機獲取及審閱回顧期間內裝飾及相關服務項目的兩(2)份樣本文件(「**浙江裝飾項目樣本**」)，包括：(i) 貴集團發出的招標邀請文件；(ii)浙江格雅及

其他獨立第三方投標人(「**裝飾獨立投標人(浙江)**」)提交的投標文件；及(iii) 貴集團與浙江格雅訂立的最終協議。吾等認為，就評估2024年浙江框架裝飾服務協議項下擬進行的交易的主要條款及定價政策而言，兩(2)份浙江裝飾項目樣本的樣本數量具有代表性，乃基於：(i)吾等主要關注浙江格雅與裝飾獨立投標人(浙江)提供的2024年浙江框架裝飾服務協議項下主要條款及定價政策的比較，只要吾等隨機選擇樣本，吾等認為毋須透過實質測試取得大量樣本；(ii)相關招標邀請文件、投標文件及最終協議篇幅浩繁及需時間整理；及(iii)吾等注意到，下文「5. 內部控制程序」一節中，核數師於2021財年及2022財年就相關不獲豁免持續關連交易的年度審閱有令人滿意的審閱記錄，於所有重大方面均符合相關不獲豁免持續關連交易的定價政策。

經審閱及比較吾等認為屬公平及具代表性的上述浙江裝飾項目樣本，吾等注意到：

(i) 浙江格雅及裝飾獨立投標人(浙江)均須遵循相同的投標及甄選程序；

(ii) 每個浙江裝飾項目樣本至少有三名投標人(包括浙江格雅)；

(iii) 浙江格雅及裝飾獨立投標人(浙江)提交的投標文件均須遵循同一套評估標準，當中主要包括(其中包括)費用報價及估計成本之間的比較；

(iv) 浙江格雅獲授浙江裝飾項目樣本的最終裝飾服務協議乃主要由於以下因素：(a)浙江格雅提供的主要條款符合 貴集團對相關項目的要求；(b)浙江格雅提供的費用報價不遜於裝飾獨立投標人(浙江)所提供的費用報價或浙江格雅提供的費用報價連同另一裝飾獨立投標人(浙江)提供的費用報價作為一個項目兩個部分(該兩個部分需要兩家不同服務提供商)的報價組合不遜於其他費用報價組合；及(c)浙江格雅提供的費用報價屬各項目成本控制範圍內；及

(v) 貴集團與浙江格雅訂立的最終協議所訂明的裝飾服務費用與浙江格雅提交的各份投標文件所載者一致。

基於上文所述，吾等認為；(i) 2024年浙江框架裝飾服務協議所載的主要條款及定價政策(延續自2021年浙江框架裝飾服務協議及回顧期間內的先前相關框架裝飾服務協議)屬公平合理；及(ii)浙江裝飾項目樣本的條款(包括定價條款)大致符合「5. 內部控制程序」一節所載的內部控制措施。

2024年湖州框架裝飾服務協議

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到，湖州格雅透過投標程序獲委任為 貴集團回顧期間的裝飾及相關服務提供商。誠如董事會函件所述， 貴集團應付的裝飾費用應基於湖州格雅根據甄選程序待提交的費用報價釐定。 貴集團將力求招攬至少兩名其他獨立第三方參與甄選程序。此外， 貴集團亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中通過招標按一般商業條款向 貴集團提交的費用報價釐定費用。

為評估2024年湖州框架裝飾服務協議項下擬進行的交易的主要條款及定價政策，吾等已隨機獲取及審閱回顧期間內裝飾及相關服務項目的兩(2)份樣本文件(「**湖州裝飾項目樣本**」)，包括：(i) 貴集團發出的招標邀請文件；(ii)湖州格雅及其他獨立第三方投標人(「**裝飾獨立投標人(湖州)**」)提交的投標文件；及(iii) 貴集團與湖州格雅訂立的最終協議。吾等認為，就評估2024年湖州框架裝飾服務協議項下擬進行的交易的主要條款及定價政策而言，兩(2)份湖州裝飾項目樣本的樣本數量具有代表性，乃基於：(i)吾等主要關注湖州格雅與裝飾獨立投標人(湖州)提供的2024年湖州框架裝飾服務協議項下主要條款及定價政策的比較，只要吾等隨機選擇樣本，吾等認為毋須透過實質測試取得大量樣本；(ii)相關招標邀請文件、投標文件及最終協議篇幅浩繁及需時間整理；及(iii)吾等注意到，下文「5. 內部控制程序」一節中，核數師於2021財年及2022財年就相關不獲豁免持續關連交易的年度審閱有令人滿意的審閱記錄，於所有重大方面均符合相關不獲豁免持續關連交易的定價政策。

經審閱及比較吾等認為屬公平及具代表性的上述湖州裝飾項目樣本，吾等注意到：

(i) 湖州格雅及裝飾獨立投標人(湖州)均須遵循相同的投標及甄選程序；

(ii) 每個湖州裝飾項目樣本至少有三名投標人(包括湖州格雅)；

(iii) 湖州格雅及裝飾獨立投標人(湖州)提交的投標文件均須遵循同一套評估標準，當中主要包括(其中包括)費用報價及估計成本之間的比較；

(iv) 湖州格雅獲授湖州裝飾項目樣本的最終裝飾服務協議乃主要由於以下因素：(a)湖州格雅提供的主要條款符合 貴集團對相關項目的要求；(b)湖州格雅提供的費用報價不遜於裝飾獨立投標人(湖州)所提供的費用報價；及(c)湖州格雅提供的費用報價屬各項目成本控制範圍內；及

(v) 貴集團與湖州格雅訂立的最終協議所訂明的裝飾服務費用與湖州格雅提交的各份投標文件所載者一致。

基於上文所述，吾等認為；(i) 2024年湖州框架裝飾服務協議所載的主要條款及定價政策(延續自2021年湖州框架裝飾服務協議及回顧期間內的先前相關框架裝飾服務協議)屬公平合理；及(ii)湖州裝飾項目樣本的條款(包括定價條款)大致符合「5. 內部控制程序」一節所載的內部控制措施。

5. 內部控制程序

誠如董事會函件所載，除根據上市規則第14A章規定由核數師及獨立非執行董事進行年度審閱外，作為 貴集團內部控制系統的一部分， 貴公司將實施以下內部控制安排，以確保 貴集團與其關連人士之間的交易乃根據2024年持續關連交易協議項下的定價政策進行：

(i) 於訂立個別交易前， 貴集團業務部門、財務部門、法律部門及管理團隊將根據其於 貴集團內的權力審閱及批准個別交易的建議條款，以確保個別交

易乃按一般商業條款進行，尤其是服務費用及支付條款對　貴公司而言不遜於　貴集團可從獨立第三方取得的服務費及支付條款，且符合定價政策及2024年持續關連交易協議的條款。

(ii) 貴集團相關業務部門負責啟動個別交易的審批程序，包括分析及討論協議及報價。法律及財務部門將審閱2024年持續關連交易協議項下的個別協議，並由管理團隊進行最終批准。

(iii) 貴公司業務部門總經理將進行定期審閱，以了解當前市況及定價，從而評估就個別交易所收取的價格是否公平合理及符合定價政策。

(iv) 貴公司財務部門負責監督　貴集團的關連交易。　貴公司財務部門將定期監察及收集關連交易的詳細資料，包括但不限於定價政策的執行情況、付款安排及實際交易金額以確保關連交易按2024年持續關連交易協議進行。此外，　貴公司財務部門負責每月監察及審閱持續關連交易年度上限的餘額。倘實際交易金額於年內任何時候達持續關連交易年度上限約75%，　貴公司財務部門將向　貴公司管理層匯報並根據上市規則相關規定採取適當措施(如修訂年度上限及考慮2024年持續關連交易協議的任何續新或修訂)。

(v) 貴公司內部控制部門須負責對　貴集團內部控制程序進行定期評估，包括但不限於管理持續關連交易的相關資料。

(vi) 貴公司高級管理層須負責監督及監察　貴集團內部控制程序的採納，確保定價政策的執行符合2024年持續關連交易協議及實際交易金額控制於其各自的年度上限內。　貴公司高級管理層亦每年審閱定價政策的執行情況及年度上限的監察情況。

為進行盡職調查，吾等已隨機選取、獲取及審閱以下與回顧期間內進行的相關持續關連交易有關的樣本：

(i) 財務部門關於監察及審閱　貴集團於回顧期間內所進行相關持續關連交易的年度上限餘額的月度審閱記錄；

(ii) 貴公司內部控制部門關於對　貴集團於回顧期間內的內部控制程序所進行年度評估的審閱記錄；

(iii) 貴公司高級管理層關於回顧期間內對定價政策的執行情況及年度上限的監察情況所進行年度審閱的審閱記錄；及

(iv) 核數師及獨立非執行董事關於2021財年及2022財年對相關持續關連交易所進行年度審閱的審閱記錄。

基於上述樣本文件，吾等注意到根據　貴集團的內部控制程序，　貴集團相關持續關連交易已受到　貴公司高級管理層的監督及定期審閱以及獨立非執行董事及　貴公司外聘核數師的年度審閱。

鑒於　貴集團設有內部控制程序及上市規則對持續關連交易的相關規定，不獲豁免持續關連交易將受到監管，故獨立股東的利益將受到保障。

6. 不獲豁免持續關連交易項下的年度上限

2024年框架物業管理服務協議

2021財年、2022財年及2023財年各自的年度上限及歷史交易金額載列如下：

	2021財年 *(人民幣千元)*	**2022財年** *(人民幣千元)*	**2023財年** *(人民幣千元)*
歷史交易金額	91,981	72,386	51,700
已批准年度上限	93,600	99,200	108,400
動用率	98.3%	73.0%	47.7%

下文載列2024年框架物業管理服務協議項下物業管理及相關服務2024財年、2025財年及2026財年的年度上限：

	年度上限		
	2024財年	**2025財年**	**2026財年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
物業管理服務費用	58,400	49,500	40,340

釐定相關年度上限的基準

誠如董事會函件所述，2024年框架物業管理服務協議項下物業管理及相關服務2024財年、2025財年及2026財年的年度上限乃參考下列各項因素釐定：

(i) 2021財年、2022財年及截至2023年10月31日止十個月有關物業管理及相關服務的歷史交易金額；

(ii) 貴集團委聘盛全物業及其附屬公司提供物業管理及相關服務的現有合同。於2023年10月31日，盛全物業及其附屬公司已訂約管理由 貴集團開發惟尚未交付的合共七個項目，在管總合約建築面積約1.11百萬平方米；

(iii) 2021財年、2022財年及截至2023年10月31日止十個月盛全物業及其附屬公司就物業管理及相關服務產生的費用；及

(iv) 2024財年、2025財年及2026財年各年預期盛全物業及其附屬公司將向 貴集團交付的物業的物業管理及相關服務的預期需求：

(a) 預期2024財年、2025財年及2026財年各年， 貴集團開發或擁有的18個、9個及1個項目將需要盛全物業及其附屬公司提供前介服務；

(b) 預期2024財年， 貴集團開發或擁有的九個項目將需要盛全物業及其附屬公司為銷售展示中心及樣板房提供管理服務；

(c) 預期2024財年、2025財年及2026財年各年，就提供驗房服務、交付前清潔服務及準備服務以及交付後房屋及配套設施的維修保養服務而言，盛全物業及其附屬公司將分別管理由 貴集團開發或擁有的28個、7個及1個項目；及

(d) 預期2024財年、2025財年及2026財年各年，就清潔及保安等物業管理服務而言，盛全物業及其附屬公司將分別管理由 貴集團開發或擁有的33個、37個及38個項目(包括按合併基準計算的15個、16個及16個新項目)，估計總建築面積分別約為1.98百萬平方米、2.11百萬平方米及2.11百萬平方米。

為評估2024年框架物業管理服務協議項下2024財年、2025財年及2026財年物業管理及相關服務的年度上限的公平性及合理性，吾等已獲取及審閱(i)於2024財年、2025財年及2026財年持續進行或預期將會進行的現有項目及潛在項目清單，以及制定相關年度上限的相關計算；(ii)就於2024財年、2025財年及2026財年持續進行或預期將會進行的現有項目或潛在項目隨機選取的五(5)份合約／支持文件樣本。經吾等審閱後，吾等注意到：

(i) 相關年度上限乃基於2024財年、2025財年及2026財年各年各類物業管理及相關服務現有項目及潛在項目的估計交易金額而釐定；

(ii) 與2023財年物業管理及相關服務有關的歷史交易金額約為人民幣51.7百萬元，非常接近2024財年相關年度上限約人民幣58.4百萬元；

(iii) 前介服務、為銷售展示中心及樣板房提供管理服務、提供驗房服務、交付前清潔服務及交付前準備服務，以及交付後房屋及配套設施的維修保養服務的估計交易金額主要根據2024財年、2025財年及2026財年各年現有合約的條款、現有項目的估計進度及潛在項目的估計交易金額計算；提供清潔及保安服務等物業管理服務的估計交易金額乃經計及各項目的每月每平方米物業管理費、實用面積及預計空置率而估算；

(iv) 於2024財年、2025財年及2026財年，盛全物業將向　貴集團提供的管理及相關服務的估計交易金額預期整體呈按年分別減少約-15.2%及-18.5%的趨勢，與根據董事會函件　貴集團於2024財年、2025財年及2026財年可能需要盛全物業及其附屬公司提供物業管理及相關服務的估計項目數目分別為88個、53個及40個之下降相符；及

(v) 基於吾等對五(5)份合約／支持文件樣本的審閱，其詳述於2024財年、2025財年及2026財年持續進行或預期將會進行的現有項目或潛在項目，吾等對管理層審慎估計相關年度上限感到放心。

基於上文所述，吾等認為，2024年框架物業管理服務協議項下物業管理及相關服務2024財年、2025財年及2026財年的年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

2024年浙江框架裝飾服務協議

2021財年、2022財年及2023財年各年的年度上限及歷史交易金額分別載列如下：

	2021財年	**2022財年**	**2023財年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
歷史交易金額	238,636	189,376	136,965
已批准年度上限	320,000	336,000	353,000
動用率	74.6%	56.4%	38.8%

誠如董事會函件所述，自2021年下半年以來，房地產市場環境面臨前所未有的挑戰，房地產行業情緒低沉令相關物業項目延期，對浙江格雅的裝飾及相關服務的預期需求削減，導致歷史年度上限動用率較低。於2021財年、2022財年及2023財年，　貴集團委聘浙江格雅提供裝飾及相關服務的項目數目分別為41個、24個及8個。

下文載列2024年浙江框架裝飾服務協議項下裝飾及相關服務2024財年、2025財年及2026財年的年度上限：

	年度上限		
	2024財年	**2025財年**	**2026財年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
裝飾服務費	115,000	61,000	58,000

釐定相關年度上限的基準

誠如董事會函件所述，2024年浙江框架裝飾服務協議項下2024財年、2025財年及2026財年裝飾及相關服務的年度上限乃參考(其中包括)以下因素釐定：(i)浙江格雅向　貴集團提供裝飾及相關服務的歷史交易金額，乃經計及上述歷史年度上限動用率較低的理由；(ii)預計房地產行業將逐步復甦以及市場情緒及經營狀況有所改善，預期2024財年、2025財年及2026財年　貴集團可能委聘浙江格雅提供裝飾及相關服務的項目數目分別為18個、12個及11個；及(iii)中國於未來三年的估計勞工成本及材料成本。

為評估2024年浙江框架裝飾服務協議項下裝飾及相關服務2024財年、2025財年及2026財年的年度上限的公平性及合理性，吾等已獲取及審閱(i)於2024財年、2025財年及2026財年持續進行或預期將會進行的現有項目及潛在項目清單，以及制定相關年度上限的相關計算；(ii)就於2024財年、2025財年及2026財年持續進行或預期將會進行的現有項目或潛在項目的四(4)份合約／支持文件樣本，該等樣本乃經考慮合約交易金額而隨機選取。經吾等審閱後，吾等注意到：

(i) 相關年度上限乃基於2024財年、2025財年及2026財年裝飾及相關服務現有項目及潛在項目的估計交易金額而釐定；

(ii) 2024財年相關年度上限(即人民幣115百萬元)，已較2023財年歷史交易金額(即人民幣137.0百萬元)減少約16.1%，表明管理層於估計相關年度上限時已非常審慎；

(iii) 此外，於2024財年、2025財年及2026財年，浙江格雅將向　貴集團提供的裝飾及相關服務的估計交易金額預期整體呈按年分別減少約-47.0%

及-4.9%的趨勢，與根據董事會函件　貴集團於2024財年、2025財年及2026財年可能委聘浙江格雅提供裝飾及相關服務的估計項目數目分別為18個、12個及11個之下降相符；及

(iv) 基於吾等對四(4)份合約／支持文件樣本的審閱，其詳述於2024財年、2025財年及2026財年持續進行或預期將會進行的現有項目或潛在項目，吾等對管理層審慎估計相關年度上限感到放心。

基於上文所述，吾等認為，2024年浙江框架裝飾服務協議項下裝飾及相關服務2024財年、2025財年及2026財年的年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

2024年湖州框架裝飾服務協議

2021財年、2022財年及2023財年各年的年度上限及歷史交易金額分別載列如下：

	2021財年	**2022財年**	**2023財年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
歷史交易金額	16,364	20,208	18,598
已批准年度上限	45,000	47,000	50,000
動用率	36.4%	43.0%	37.2%

誠如董事會函件所述，自2021年下半年以來，房地產市場環境面臨前所未有的挑戰，中國房地產行業情緒低沉令相關物業項目延期，對湖州格雅的裝飾及相關服務的預期需求削減，導致歷史年度上限動用率較低。於2021財年、2022財年及2023財年，　貴集團委聘湖州格雅提供裝飾及相關服務的項目數目分別為17個、8個及6個。

下文載列2024年湖州框架裝飾服務協議項下裝飾及相關服務2024財年、2025財年及2026財年的年度上限：

	年度上限		
	2024財年	**2025財年**	**2026財年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
裝飾服務費	36,000	26,000	25,000

釐定相關年度上限的基準

誠如董事會函件所述，2024年湖州框架裝飾服務協議項下2024財年、2025財年及2026財年裝飾及相關服務的年度上限乃經參考　貴集團應付的估計裝飾費用總額而釐定，經計及(其中包括)以下因素：(i)湖州格雅向　貴集團提供裝飾及相關服務的歷史交易金額，乃經計及上述歷史年度上限動用率較低的理由；(ii)預計房地產行業將逐步復甦以及市場情緒及經營狀況有所改善，預期於2024財年、2025財年及2026財年　貴集團可能委聘湖州格雅提供裝飾及相關服務的項目數目分別為7個、4個及3個；及(iii)中國於未來三年的估計勞工成本及材料成本。

為評估2024年湖州框架裝飾服務協議項下2024財年、2025財年及2026財年裝飾及相關服務的年度上限的公平性及合理性，吾等已獲取及審閱(i)於2024財年、2025財年及2026財年持續進行或預期將會進行的現有項目及潛在項目清單，以及制定相關年度上限的相關計算；(ii)就於2024財年、2025財年及2026財年持續進行或預期將會進行的現有項目或潛在項目的四(4)份合約／支持文件樣本，該等樣本乃經考慮合約交易金額而隨機選取。經吾等審閱後，吾等注意到：

(i) 相關年度上限乃基於2024財年、2025財年及2026財年裝飾及相關服務現有項目及潛在項目的估計交易金額而釐定；

(ii) 2024財年相關年度上限(即人民幣36百萬元)，儘管較2023財年歷史交易金額(即約18.6百萬港元)高出約90%，但已較2023財年相關歷史年度上限(即人民幣50百萬元)減少約28%，表明管理層於估計相關年度上限時已非常審慎；

(iii) 此外，於2024財年、2025財年及2026財年，湖州格雅將向　貴集團提供的裝飾及相關服務的估計交易金額預期整體呈按年分別減少約-27.8%及-3.8%的趨勢，與根據董事會函件　貴集團於2024財年、2025財年及2026財年可能委聘湖州格雅提供裝飾及相關服務的估計項目數目分別為7個、4個及3個之下降相符；及

(iv) 基於吾等對四(4)份合約／支持文件樣本的審閱，其詳述於2024財年、2025財年及2026財年持續進行或預期將會進行的現有項目或潛在項目，吾等對管理層審慎估計相關年度上限感到放心。

基於上文所述，吾等認為，2024年湖州框架裝飾服務協議項下裝飾及相關服務2024財年、2025財年及2026財年的年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為2024年持續關連交易協議及不獲豁免持續關連交易於　貴集團的日常及一般業務過程中進行，並符合　貴公司及股東的整體利益，且2024年持續關連交易協議及不獲豁免持續關連交易的條款(包括年度上限)乃按一般商業條款訂立，就　貴公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關2024年持續關連交易協議及不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)的普通決議案。

此　致

德信中國控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東　台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

2024年4月3日

張安杰先生為創富融資的執行董事，為根據《證券及期貨條例》可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾15年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 責任聲明

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

2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

a) 於股份及相關股份中的權益

於最後實際可行日期，本公司各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、相關股份或債權證中，擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據《證券及期貨條例》的條文，被當作或視為擁有的權益及淡倉)的權益或淡倉；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條規定須列入該條例所指的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	擁有權益的股份數目[附註1]	佔本公司已發行股本的概約百分比[附註3]
胡一平先生[附註2]	受控法團權益	1,916,886,000 (L)	64.56%
費忠敏先生	實益擁有人	39,164,500 (L)	1.32%

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

2. 德源國際有限公司(「**德源**」)的全部已發行股本由胡一平先生持有，因此根據《證券及期貨條例》，胡一平先生被視為於德源所持有的74,950,000股股份中擁有權益。由於胡一平先生擁有德欣國際有限公司(「**德欣**」)92%的權益，故根據《證券及期貨條例》，胡一平先生亦被視為於德欣所持有的1,841,936,000股股份中擁有權益。

3. 百分比指於最後實際可行日期擁有權益的普通股數目除以該日已發行股份2,969,341,000股。

b) 於本公司相聯法團的股份權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益的股份數目[附註1]	股權概約百分比
胡一平先生	德欣[附註2]	實益擁有人	460(L)	92.00%
胡詩豪先生	德欣[附註2]	實益擁有人	40(L)	8.00%

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

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

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；(ii)根據《證券及期貨條例》第352條規定須列入該條例所指的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，據董事所知悉，董事概無在本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉之公司中擔任董事或聘用為僱員：

公司名稱	董事姓名	董事於本公司所擔任的職位
德欣	胡一平先生	執行董事

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據任何董事所知及根據截至最後實際可行日期公開可得之資料，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，或直接或間接於已發行股份中擁有根據本公司按《證券及期貨條例》第336條須存置的權益登記冊所記錄的5%或以上的權益：

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

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

2. 按於最後實際可行日期已發行股份總數2,969,341,000股計算。

3. 魏佩芬女士為胡一平先生的妻子。根據《證券及期貨條例》，魏佩芬女士被視為在胡一平先生於德欣及德源的權益中擁有權益。

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

4. 重大不利變動

除本公司日期為2023年8月24日內容有關截至2023年6月30日止六個月盈利警告的公告所披露的事宜外，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的經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 董事的服務合約

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

6. 董事於競爭性業務的權益

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

7. 董事於資產、合約或安排的權益

茲提述本公司日期為2023年8月24日及2023年9月28日的公告，內容有關(其中包括)訂立該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議，均自本公司就該等地下車位使用權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行的各項交易取得獨立股東批准當日起生效。

a) 該等地下車位使用權轉讓協議

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

該等地下車位使用權轉讓協議的各主要條款載於下文：

地下車位使用權轉讓協議A

訂約方	:	(1) 杭州駿德(作為買方)；及 (2) 杭州德昇(作為賣方)。
標的事項	:	根據地下車位使用權轉讓協議A的條款及條件，杭州駿德有條件同意購買及杭州德昇有條件同意出售位於中國浙江省杭州市拱墅區紹興路與德勝路交匯處和平德信中心指定的250個地下停車位的使用權。
代價	:	該協議總合約金額將為人民幣52,825,000元。

地下車位使用權轉讓協議B

訂約方	:	(1) 杭州駿德(作為買方)；及 (2) 杭州德銀(作為賣方)。
標的事項	:	根據地下車位使用權轉讓協議B的條款及條件，杭州駿德有條件同意購買及杭州德銀有條件同意出售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指定的429個地下停車位的使用權。
代價	:	該協議總合約金額將為人民幣21,450,000元。

地下車位使用權轉讓協議C

訂約方	:	(1) 杭州駿德(作為買方)；及 (2) 杭州凱燊(作為賣方)。
標的事項	:	根據地下車位使用權轉讓協議C的條款及條件，杭州駿德有條件同意購買及杭州凱燊有條件同意出售位於中國浙江省杭州市臨平區興國路與星辰路交匯處嘉悅府指定的195個地下停車位的使用權。
代價	:	該協議總合約金額將為人民幣17,160,000元。

地下車位使用權轉讓協議D

訂約方	:	(1) 杭州駿德(作為買方)；及 (2) 杭州空港(作為賣方)。
標的事項	:	根據地下車位使用權轉讓協議D的條款及條件，杭州駿德有條件同意購買及杭州空港有條件同意出售位於中國浙江省杭州市蕭山區機場大道與坎紅路交匯處以東德信空港城指定的1,000個地下停車位的使用權。
代價	:	該協議總合約金額將為人民幣120,000,000元。

b) 股權轉讓協議

於2023年8月24日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司德信影視城與盛全物業(德信服務的間接全資附屬公司)及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，盛全物業有條件同意收購及德信影視城有條件同意出售目標公司的100%股權，代價為人民幣90,000,000元。股權轉讓協議的主要條款載於下文：

訂約方	:	(1) 盛全物業(作為買方)； (2) 德信影視城(作為賣方)；及 (3) 目標公司(作為目標公司)。
標的事項	:	根據股權轉讓協議的條款及條件，盛全物業有條件同意收購及德信影視城有條件同意出售目標公司的100%股權。目標公司的主要資產為該物業，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。該物業包括四層的樓宇(包括一層地下室)，提供合共186間客房，設有3間餐廳、一間酒吧及一系列設施(包括一個無柱式宴會廳、多間會議室、一個室內游泳池、轟趴館及健身房)。於2021年8月，該物業開始營業。
代價	:	該協議總合約金額將為人民幣90,000,0000元。

由於(i)胡先生為董事，擔任德信服務及／或其若干附屬公司的董事及／或高級管理職位，並為本公司及德信服務的控股股東；(ii)胡詩豪先生為董事，並為胡先生之子；(iii)費忠敏先生為董事，並於德信服務的主要股東凱邦國際有限公司擁有權益；及(iv)王永權博士擔任本公司及德信服務的獨立非執行董事，彼等均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擬進行的交易中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露及本通函第21頁董事會函件「VI.董事確認」所披露者外，概無董事已：(i)自2022年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；或(ii)於本通函日期仍然生效且對本集團的業務屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

8. 專家及同意書

(a) 為本通函提供所提述或所載意見的專家資格如下：

名稱	資格
創富融資有限公司	一家可從事《證券及期貨條例》項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

(b) 於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利(不論是否可合法強制執行)。

(c) 於最後實際可行日期，獨立財務顧問已就本通函的刊發發出同意書，表示同意於本通函內以其所列的形式和文意收錄其意見函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

(d) 於最後實際可行日期，獨立財務顧問自2022年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

(a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

(b) 本公司於中國的總部及主要營業地點位於中國浙江省杭州市江干區環站東路588號德信集團。

(c) 本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈12樓1202室。

(d) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。

(e) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

(f) 本公司的公司秘書為周慶齡女士，其為英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)資深會員。

(g) 本通函為中英版本，兩者如有歧義，概以英文版為準。

10. 展示文件

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

(a) 2024年框架物業管理服務協議；

(b) 2024年湖州框架裝飾服務協議；

(c) 2024年浙江框架裝飾服務協議；及

(d) 本附錄「8.專家及同意書」一段所提述獨立財務顧問的同意書。

你的生活知己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED
德信中国控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

茲通告德信中国控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於2024年4月19日(星期五)上午十時正)假座中國浙江省杭州市江干區環站東路588號德信集團10樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案。於本通告內，除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年4月3日之通函(「**通函**」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 審議及批准訂立通函所載之2024年框架物業管理服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並授權任何一位董事採取所有與2024年框架物業管理服務協議有關的一切行動和事宜，並簽署一切有關文件。

2. 審議及批准訂立通函所載之2024年湖州框架裝飾服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並授權任何一位董事採取所有與2024年湖州框架裝飾服務協議有關的一切行動和事宜，並簽署一切有關文件。

3. 審議及批准訂立通函所載之2024年浙江框架裝飾服務協議、其項下擬進行的交易及建議年度上限，並授權任何一位董事採取所有與2024年浙江框架裝飾服務協議有關的一切行動和事宜，並簽署一切有關文件。

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

香港，2024年4月3日

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

附註：

(i) 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任另一位人士為其受委代表，代其出席大會及於會上投票，受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委任一位以上受委代表同時出席股東特別大會並代其投票。於投票時，表決可由股東親身或由受委代表作出。

(ii) 倘為聯名持有人，任何一位有關聯名持有人可(無論親身或委任受委代表)就有關股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名較前之人士之投票(無論親身或委任受委代表)將獲接納，而其他聯名持有人再無投票權，就此而言，排名先後乃釐定為上述出席大會之人士中，就該等股份於本公司股東名冊中名列首位的人士方有權就該等股份投票。

(iii) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經公證人證明的該等授權書或授權文件副本)，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)，並於會上投票。

(iv) 本公司將於2024年4月16日(星期二)至2024年4月19日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶。為符合資格出席股東特別大會，所有過戶文件連同相關股票必須於2024年4月15日(星期一)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

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