

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

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

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



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

- (1) 建議授出發行股份及購回股份的一般授權
(2) 重選退任董事
(3) 續聘核數師
及
(4) 股東週年大會通告

德商產投服務集團有限公司謹訂於2025年6月20日(星期五)上午十時正假座中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座18樓會議室舉行股東週年大會，召開大會的通告載於本通函第16至21頁。

隨函亦附奉股東週年大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.desunhui.com)。無論閣下能否出席股東週年大會，務請按照代表委任表格上列印的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時(即2025年6月18日(星期三)上午十時正前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
發行股份的發行授權及擴大授權	4
購回股份的購回授權	4
重選退任董事	5
續聘核數師	6
股東週年大會通告	6
代表委任表格	6
以投票方式表決	6
暫停辦理股份過戶登記	7
責任聲明	7
推薦建議	7
附錄一 — 說明文件	8
附錄二 — 建議重選的董事詳情	12
股東週年大會通告	16

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於2025年6月20日(星期五)上午十時正假座中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座18樓會議室舉行的股東週年大會或其任何續會，大會通告載於本通函第16至21頁
「董事會」	指	董事會
「購回授權」	指	建議於股東週年大會上授予董事的一般授權，以購回不超過於授出購回授權的相關決議案獲通過當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))數目10%的股份
「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司(於成立時原稱成都德商投資管理有限公司)，於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「公司法」	指	開曼群島1961年第3號法例(經綜合及修訂)第22章公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「德商置業集團」	指	成都德商置業有限公司(由鄒康先生控制的公司)及其附屬公司、合營企業及聯營公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「發行授權」	指	建議於股東週年大會上授予董事的一般授權，以配發、發行及／或處理(包括出售或轉讓任何庫存股份)不超過於授出發行授權的相關決議案獲通過當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))數目20%的股份
「最後實際可行日期」	指	2025年5月21日，即本通函付印前，就確定當中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市日期」	指	2021年12月17日，即股份於聯交所首次開始買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「組織章程大綱及細則」	指	本公司於2023年6月21日採納及生效，並經不時修訂、補充或以其他方式修改的第二次經修訂及重列的組織章程大綱及細則
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂)
「庫存股份」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

執行董事：

張志成先生 (主席兼行政總裁)

萬虹女士

柳軍先生

邵家楨先生

祝娜女士

非執行董事：

鄒康先生

獨立非執行董事：

方利強先生

陳滌先生

嚴洪先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國

成都市

高新技術產業開發區

天府大道北段1480號

德商國際

A座1803室

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

敬啟者：

- (1) 建議授出發行股份及購回股份的一般授權
- (2) 重選退任董事
- (3) 續聘核數師
- 及
- (4) 股東週年大會通告

緒言

本通函旨在向閣下發出股東週年大會通告並提供有關以下將於股東週年大會上提呈之決議案的更多資料：(a)授出發行股份的發行授權、購回股份的購回授權及擴大授權；(b)重選退任董事；及(c)續聘本公司核數師。

發行股份的發行授權及擴大授權

為確保及賦予董事於本公司有需要時發行任何新股份的靈活彈性及酌情權，現根據上市規則尋求股東批准發行股份的發行授權。於股東週年大會上，將提呈授予董事發行授權的第4(A)項普通決議案，以行使本公司權力配發、發行及處理(包括出售或轉讓任何庫存股份)不超過在有關發行授權的決議案通過當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))數目20%的額外股份。

於最後實際可行日期，620,259,200股股份已繳足。待第4(A)項普通決議案獲通過後，及假設於最後實際可行日期後及直至股東週年大會日期不再發行或購回股份，本公司將獲准發行最多124,051,840股股份。

此外，待第4(C)項普通決議案另行獲批准後，本公司根據第4(B)項普通決議案購回的股份數目亦將計入，以擴大第4(A)項普通決議案所述的發行授權，惟該等額外價值佔有關發行授權及購回授權的決議案通過當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))數目最多10%。董事謹此聲明，彼等並無即時計劃根據發行授權發行任何新股份。

購回股份的購回授權

此外，本公司將於股東週年大會提呈一項普通決議案，藉以批准授予董事購回授權，以行使本公司權力購回股份，數額最多佔於有關購回授權的決議案獲通過當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))數目10%。

上市規則所規定就建議購回授權而將寄發予股東的說明文件載於本通函附錄一。說明文件載有一切合理所需資料，以便股東就於股東週年大會投票贊成或反對有關決議案作出知情決定。

購回授權及發行授權將於(a)本公司下屆股東週年大會結束時；或(b)組織章程大綱及細則或開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(c)本公司下屆股東週年大會召開之前股東於股東大會上通過普通決議案撤回或變更時(以較早者為準)屆滿。

重選退任董事

根據組織章程大綱及細則第112條，任何獲董事會委任填補臨時空缺或增加現有董事會人數的董事將僅留任至彼獲委任後的本公司首屆股東週年大會及須於會上膺選連任，屆時將合資格膺選連任。

根據組織章程大綱及細則第108條，於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事(或倘董事人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，但每名董事(包括以指定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。

因此，鄒康先生、張志成先生、萬虹女士及祝娜女士將任職董事直至股東週年大會止，並符合資格且願意於股東週年大會上膺選連任。

於考慮及向董事會推薦上述退任董事在股東週年大會上膺選連任時，提名委員會已考慮本公司提名政策所載的準則，包括但不限於經驗、專長及對本公司事務投入時間，並參照董事會成員多元化政策所載的董事會多元化因素(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務任期)。提名委員會亦認為鄒康先生、張志成先生、萬虹女士及祝娜女士在不同領域的相關經驗有助於促進董事會成員多元化。每名退任董事均已於董事會及／或提名委員會會議上就其膺選連任建議放棄參與討論及投票。

鑒於上文所述，董事會同意提名委員會有關於股東週年大會上建議重選鄒康先生、張志成先生、萬虹女士及祝娜女士的推薦。

根據上市規則的相關規定，上述須於股東週年大會上接受重選的退任董事的詳情載於本通函附錄二。

續聘核數師

根據組織章程大綱及細則，香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）將於股東週年大會上退任本公司核數師，且符合資格並願意接受續聘。

董事會擬續聘立信德豪為本公司核數師，且任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

股東週年大會通告

股東週年大會通告載於本通函第16至21頁，會上將提呈普通決議案，以供股東考慮及批准（其中包括）授出發行股份的發行授權、購回股份的購回授權及擴大授權、重選退任董事及續聘本公司核數師。

代表委任表格

隨函附奉股東週年大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.desunhui.com)。無論閣下是否擬出席股東週年大會，務請按照代表委任表格上列印的指示填妥表格，並交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟最遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時（即2025年6月18日（星期三）上午十時正前）交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東週年大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

以投票方式表決

除本通函所披露者外，概無股東於股東週年大會上所提呈的決議案中擁有任何重大權益，故概無股東須就有關決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條及組織章程大綱及細則第72條，除股東週年大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案可以舉手表決通過外，於股東大會上提呈予股東表決的任何決議案將以投票方式表決。因此，股東週年大會通告所載的各項決議案將以投票方式表決。

於投票表決時，每名親身出席或由受委代表或（如股東為法團）獲正式授權的代表代為出席的股東就其為持有人的每股繳足股份擁有一票投票權。擁有多於一票投票權的股東毋須就其所有投票權作出投票，亦毋須就其所有投票權作出相同意向的投票。

董事會函件

對於任何根據上市規則需要股東批准的事項，除非法律要求按照實益擁有人的指示進行投票，且該指示已經發出，否則本公司於2023年12月22日所採納並於2024年5月20日修訂的股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」）的受託人（「**受託人**」）應就其各自於最後實際可行日期在股份獎勵計劃項下持有的所有未歸屬股份放棄投票。因此，受託人將於股東週年大會上就提呈的所有決議案放棄投票。

概無董事為受託人或於受託人中擁有任何直接或間接權益。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席將於2025年6月20日（星期五）舉行的股東週年大會的股東身份，本公司將由2025年6月17日（星期二）至2025年6月20日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。於2025年6月20日名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東週年大會並於會上投票。為符合資格出席股東週年大會，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須不遲於2025年6月16日（星期一）下午四時三十分，送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

推薦建議

董事認為，就授出發行股份的發行授權、購回股份的購回授權及擴大授權、重選退任董事及續聘本公司核數師而提呈的決議案，符合本集團及股東整體利益。因此，董事建議股東投票贊成所有將於股東週年大會上提呈的決議案。

此 致

列位股東 台照

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

2025年5月22日

以下為根據上市規則規定須向股東寄發有關建議購回授權的說明文件。

股本

於最後實際可行日期，已發行股份數目為620,259,200股每股面值0.0001美元的已繳足股份。待授出購回授權的決議案獲通過後，並假設於股東週年大會前概無進一步發行或購回股份，本公司將獲准於截至(i)本公司下屆股東週年大會結束時；或(ii)任何開曼群島適用法例或組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或(iii)經股東於本公司股東大會上通過普通決議案予以撤銷或修訂有關授權之日（以較早者為準）止期間前，購回最多62,025,920股股份（佔已發行股份（不包括庫存股份（如有））數目的10%）。

進行購回的原因及資金

董事認為，自股東取得一般授權使本公司可於市場購回其股份符合本公司及股東的最佳利益。有關購回可能會導致本公司資產淨值及／或其每股盈利增加，惟須視乎當時市況及資金安排而定，並僅會在董事認為有關購回會對本公司及股東整體有利的情況下方會進行。

於購回股份時，本公司須動用依照組織章程大綱及細則及開曼群島適用法例的規定可合法撥作此用途的資金。董事不得以現金以外的代價或按聯交所的買賣規則所規定者以外其他付款方式於聯交所購回股份。在上述情況規限下，董事進行購回可自本公司的溢利撥付或為購回而發行新股份，或倘組織章程大綱及細則授權及於公司法規限下自資本中撥付，而購回的任何應付溢價可自本公司的溢利或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或倘組織章程大綱及細則授權及於公司法規限下自資本撥付。

董事現時無意購回任何股份，並僅於彼等認為有關購回將符合本公司最佳利益的情況下方會行使權力進行購回。董事認為，倘全面行使購回授權，與本公司於2024年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）的經審核綜合財務報表所披露的狀況相比，此舉可能不會對本公司的營運資金或資產負債狀況產生重大不利影響。倘董事認

為行使購回授權將對本公司所需的營運資金或董事不時認為適合本公司的資產負債水平造成重大不利影響，則不建議行使購回授權。

一般事項

倘購回授權獲股東批准，概無董事或(據董事經作出一切合理查詢後所深知)彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)現時有意向本公司出售任何股份。

董事將根據上市規則、組織章程大綱及細則及開曼群島適用法例行使本公司根據購回授權以購回股份的權力。本附錄一所載的說明文件或建議股份回購均無任何異常之處。

概無核心關連人士(定義見上市規則)已知會本公司，倘購回授權獲股東批准，彼現時有意向本公司出售任何股份，或承諾不會向本公司出售任何股份。

收購守則及最低公眾持股量

倘根據購回授權購回股份後，股東於本公司投票權的比例權益有所增加，則按照收購守則，該項增加將被視為一項投票權收購。因此，一名股東或多名一致行動(定義見收購守則)的股東可能會因取得或鞏固對本公司的控制權(視股東權益增加的水平而定)，而須根據收購守則規則26提出強制收購要約。除以上所述者外，董事並不知悉因根據購回授權購回任何股份而將引致收購守則下的任何後果。

於最後實際可行日期，就董事所深知及確信，根據證券及期貨條例，鄒健女士及鄒康先生被視為於412,415,000股股份(佔已發行股份約66.49%)中擁有權益。由鄒健女士全資擁有的公司Pengna Holding Limited持有17,280,000股股份，及由鄒康先生全資擁有的公司Sky Donna Holding Limited持有395,135,000股股份。由於鄒康先生及鄒健女士於2021年5月11日訂立一致行動人士確認契據，故彼等被視為於合共412,415,000股股份中擁有權益。倘若董事全面行使購回授權，則鄒健女士及鄒康先生於本公司的權益將增至佔已發行股份約73.88%。

董事認為，此項增加將不會引致有責任須遵照收購守則規則26提出強制性收購要約。因此，董事並不知悉本公司進行任何股份購回會產生收購守則項下的任何其他後果。

上市規則規定，倘購回將導致公眾人士所持本公司已發行股份總數少於25%（或聯交所規定的其他最低百分比），則公司不得在聯交所進行購回。董事並不建議在導致公眾人士所持股份比例少於規定最低百分比的情況下購回股份。

本公司作出的股份購回

於最後實際可行日期前六個月，本公司並無購回任何股份（不論在聯交所或循其他途徑）。

出售購回股份

本公司可根據相關購回時之市況及本集團之資本管理需求，註銷該等購回股份或將彼等持作庫存股份。

倘任何庫存股份存放於中央結算及交收系統（「**中央結算系統**」）以待在聯交所轉售，本公司將採取適當措施，確保其不會行使任何股東權利或收取任何權益，倘該等股份以本公司名義登記為庫存股份，則根據適用法例，該等權利之行使或權益之收取將被暫停。該等措施可能包括董事會批准：(i)本公司將不會（並將促使其經紀不會）向香港中央結算有限公司發出任何指示，在本公司股東大會上就存放於中央結算系統之庫存股份投票；及(ii)在股息或分派之情況下，本公司將於股息或分派的記錄日期前從中央結算系統內提取庫存股份，並以其名義重新登記該等股份為庫存股份或註銷該等股份。

股價

於緊接及直至最後實際可行日期前十二個曆月各月，股份於聯交所買賣的每股最高及最低價格如下：

月份	最高價 港元	最低價 港元
2024年		
5月	1.26	1.08
6月	1.28	1.10
7月	1.21	1.12
8月	1.21	1.14
9月	1.68	1.09
10月	2.01	1.20
11月	1.21	1.13
12月	1.15	1.10
2025年		
1月	1.18	1.05
2月	1.38	1.11
3月	1.31	1.11
4月	1.26	1.00
5月(直至最後實際可行日期(包括當日))	1.37	1.11

以下為建議於股東週年大會上重選的董事詳情(根據上市規則規定)。

於最後實際可行日期，以下董事(除本文所披露者外)概無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

除本文所披露者外，以下董事於過去三年內概無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職位，亦無於證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。

除本文所披露者外，以下董事與任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)概無關連。除本文所披露者外，下列董事均已確認，概無與以下董事有關的其他事項需提請股東垂注，亦無與以下董事有關的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條的任何規定予以披露。

鄒康先生，55歲，本集團創始人之一、非執行董事及本公司控股股東之一。彼於2021年3月18日獲委任為非執行董事。鄒康先生負責就公司策略向本集團提供指引及意見。

鄒康先生在房地產開發及物業管理方面擁有逾13年經驗。鄒康先生為成都德商的創始人之一並在其註冊成立之時獲委任為其監事。彼其後於2016年2月獲委任為成都德商執行董事及董事長。在鄒康先生的執行董事及董事長任期於2019年2月屆滿時，彼暫時退任成都德商的董事職務，並於2020年11月重新加入本集團擔任非執行董事。

自1998年8月至2015年12月，彼擔任成都華誠信息產業有限公司執行董事。鄒康先生在中國亦擁有多項其他投資，包括在中國從事物業開發及物業建設業務的德商置業集團。

鄒康先生於1999年8月自中國四川大學取得企業管理研究生學位。鄒康先生於2019年11月10日在清華五道口金融學院完成清華五道口金融CEO培養項目。

本公司已與鄒先生訂立委任函，初始期限自上市日期起為期三年，且其後將繼續生效，直至一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。彼無權根據委任函享有任何董事袍金。

於最後實際可行日期，鄒康先生被視為於合共412,415,000股股份（佔已發行股份總數約66.49%）中擁有權益，其中(i)395,135,000股股份由鄒康先生全資擁有的公司Sky Donna Holding Limited持有，根據證券及期貨條例鄒康先生被視為於該等股份中擁有權益；及(ii)17,280,000股股份因鄒康先生與鄒健女士為一致行動人士而被視為於該等股份中擁有權益。

張志成先生，54歲，為董事長、行政總裁兼執行董事。彼於2020年12月10日獲委任為董事並於2021年3月18日調任為執行董事，彼亦於同日獲委任為董事長。張志成先生於2022年3月2日獲委任為行政總裁。張志成先生負責向本集團及董事會提供戰略及方向指引以及企業管治建議。

張志成先生於2020年9月加入本集團，擔任成都德商董事及董事長。

張志成先生於房地產及物業管理行業擁有逾23年經驗。於加入本集團前，張志成先生自1999年7月至2002年7月在青白江區房管局任職。自2002年7月至2010年8月，張志成先生擔任成都市嘉寶管理顧問有限公司（一家從事房地產管理及諮詢業務的公司）的部門主管、副總裁、總裁及董事長，負責管理公司運營。自2010年8月至2014年6月，張志成先生擔任四川藍光實業集團有限公司（其後稱為藍光投資控股集團有限公司，一家從事企業投資服務的公司）的副董事長兼總裁，負責管理公司運營。自2014年6月至2015年4月，張志成先生擔任四川藍光和駿實業股份有限公司（一家從事房地產投資的公司）的副董事長兼總裁，負責管理公司運營。自2015年4月至2017年5月，張志成先生擔任四川藍光發展股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司（股票代碼：600466.SH），從事房地產開發業務）副董事長及總裁，主要負責管理該公司的業務運營。自2017年8月至2019年10月，張志成先生擔任成都城銘建設項目管理有限公司總裁，該公司從事建設諮詢，但張志成先生並無參與該公司的日常運營。自2019年11月至2020年9月，張志成先生擔任同信地產集團有限公司（一家業務範圍包括房地產開發及經營的公司）總裁，負責制定及實施該公司的業務發展策略。

張志成先生於2004年7月獲得中國西南民族大學經濟管理學士學位。彼之後於2018年1月獲得北京大學工商管理碩士學位。

本公司已與張先生訂立服務合約，初始期限自上市日期起為期三年，且其後將繼續生效，直至一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。根據張先生與本集團的現有僱傭合約，其有權享有薪金。根據有關現有僱傭合約，張先生有權享有年薪人民幣1,180,000元。除其正常酬金外，張先生可收取以股份為基礎的獎勵，有關獎勵由董事會根據若干因素(包括但不限於本集團之經營業績及要求)全權酌情釐定。張先生之薪酬已由董事會參考其對本集團之職責及責任釐定。

於最後實際可行日期，張志成先生被視為於合共22,500,000股股份(佔已發行股份總數約3.63%)中擁有權益，該等股份由張志成先生全資擁有的公司Zhiyu Holding Limited持有。根據證券及期貨條例，張志成先生被視為於該等股份中擁有權益。

萬虹女士，38歲，為執行董事及本公司聯席公司秘書之一。彼於2021年3月18日獲委任為執行董事及聯席公司秘書之一。萬虹女士負責監督本集團的整體行政事務、本集團的運營管理及監督本集團的投資者關係、融資及證券事務及上市合規管理。

萬虹女士於人力資源及行政管理方面擁有逾14年經驗。於2012年3月加入本集團前，萬虹女士於2009年2月至2012年3月間在成都市創和物業服務有限公司(一家業務範圍包括物業管理的公司)任人事主管，負責員工招聘、培訓及福利。萬虹女士之後加入本集團，於2012年3月至2013年5月在成都德商任人事主管，之後擔任成都德商泰置業有限公司(德商置業集團旗下公司)人事主管，直至2016年1月。其後，彼於2016年2月及2019年2月分別獲委任為成都德商董事會秘書及執行董事。

萬虹女士於2012年6月自中國四川大學獲得人力資源管理學士學位。

本公司已與萬女士訂立服務合約，初始期限自上市日期起為期三年，且其後將繼續生效，直至一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。根據萬女士與本集團的現有僱傭合約，其有權享有薪金。根據有關現有僱傭合約，萬女士有權享有年薪人民幣600,000元。除其正常酬金外，萬女士可收取以股份為基礎的獎勵，有關獎勵由董事會根據若干因素（包括但不限於本集團之經營業績及要求）全權酌情釐定。萬女士之薪酬已由董事會參考其對本集團之職責及責任釐定。

於最後實際可行日期，萬女士於3,540,037股股份中擁有權益，當中包括其持有的2,051,415股股份及根據股份獎勵計劃向其授予的1,488,622股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。

祝娜女士，44歲，為執行董事，彼於2024年11月25日獲委任為執行董事。

祝娜女士於房地產項目開發運營及企業內部管理方面擁有豐富的管理經驗，尤其在市場分析、品牌建設等方面有著深刻的理解和實踐。加入本公司前，祝女士於2003年11月至2023年7月先後在成都德商置業有限公司及其關聯公司擔任多個職務，包括副總裁助理、營銷管理中心總經理及副總裁等職務。彼於2023年8月加入本公司附屬公司四川德商智慧綠色置業有限公司，擔任總經理職務，負責包括戰略規劃、業務拓展及運營管理在內的核心業務營運。

祝娜女士於2003年畢業於四川工業大學，取得工商管理學士學位。

本公司已與祝女士訂立服務合約，初步任期自2024年11月25日起計為期三年，直至一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。根據祝女士與本集團的現有僱傭合約，其有權享有酬金。祝女士就其在本集團的任職享有年度基礎酬金人民幣800,000元。此外，祝女士可收取以股份為基礎的獎勵，有關獎勵由董事會根據若干因素（包括但不限於本集團之經營業績及要求）全權酌情釐定。祝女士之薪酬已由董事會參考其對本集團之職責及責任釐定。

於最後實際可行日期，祝娜女士並無於本公司股份或相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2270)

股東週年大會通告

茲通告德商產投服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2025年6月20日(星期五)上午十時正假座中國成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號德商國際A座18樓會議室舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，以處理下列事項：

普通決議案

1. 省覽及採納本公司截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表以及董事(「董事」)會報告及核數師報告。
2. 重選以下退任董事：
 - i. 鄒康先生為非執行董事；
 - ii. 張志成先生為執行董事；
 - iii. 萬虹女士為執行董事；
 - iv. 祝娜女士為執行董事；
 - v. 授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金。
3. 續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止，並授權董事會釐定彼等酬金。
4. 考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議」：

- (i) 在下文第(iii)段的規限下，一般及無條件地批准董事於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，以配發、發行及／或以其他方式處理(包括

股東週年大會通告

出售或轉讓任何庫存股份)本公司額外股份(「股份」)或可換股證券,或可認購股份或該等可換股證券的購股權、認股權證或類似權利,並作出或授出可能需要行使該等權力的要約、協議及/或購股權(包括債券、認股權證及可換股債權證);

(ii) 上文第(i)段的批准為授予董事任何其他授權以外的額外批准,並於有關期間(定義見下文)授權董事,在有關期間結束後作出或授出可能需要行使該等權力的要約、協議及/或購股權;

(iii) 董事於有關期間(定義見下文)根據上文第(i)段配發或有條件或無條件同意配發(不論根據購股權或以其他方式)的股份總數,除根據:

(1) 任何供股(定義見下文);

(2) 授出或行使本公司任何購股權計劃下的任何購股權(倘適用)或當時採納的任何其他購股權、計劃或類似安排,以向本公司及/或其任何附屬公司的董事、高級職員及/或僱員及/或其項下所規定的其他合資格參與者授出或發行可認購股份的購股權或購買股份的權利;

(3) 任何以股代息或根據本公司組織章程大綱及細則配發及發行股份以代替股份的全部或部分股息的類似安排;或

(4) 根據本公司發行的任何現有可換股票據或本公司任何現有證券(附帶認購或轉換為股份的權利)的條款,行使認購權或換股權後發行的任何股份,合共不得超過:

(a) 於本決議案通過當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數的20%;及

(b) (倘董事會根據第4(C)項決議案獲授權)於第4(B)項決議案通過後本公司購回的股份總數(最多相當於第4(B)項決議案通過當

股東週年大會通告

日已發行股份(不包括庫存股份(如有))數目的10%)，

而上述第(i)段的批准亦須受此限制；及

(iv) 就本決議案而言：

(a) 「有關期間」指本決議案通過當日至以下最早發生者為止的期間：

- (1) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (2) 任何適用法例或本公司組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；及
- (3) 經本公司股東於股東大會上通過普通決議案予以撤銷或修訂本決議案授予董事的授權之日；及

(b) 「供股」指於董事指定的期間向於指定記錄日期名列股東名冊的股份持有人，按彼等當時所持的股份比例發售股份，或發行認股權證、購股權或其他附有權利可認購股份的證券(惟董事可就零碎股份或根據適用於本公司的任何司法權區法例或任何認可監管機構或任何證券交易所的規定，經考慮上述法例及規定項下的任何限制或責任，或於決定上述法例及規定項下任何上述限制或責任的執行或其範圍時可能涉及的支出或延誤，作出其認為必要或合宜的有關豁免或其他安排)。」

股東週年大會通告

(B) 「動議：

- (i) 在本決議案第(ii)段規限下，一般及無條件地批准董事於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)或股份可能上市及就此而言獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可的任何其他證券交易所根據股份回購守則購回股份，惟須遵守及按照所有適用法例及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)進行；
- (ii) 根據本決議案第(i)段所述批准可購回的股份總數不得超過於本決議案通過當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數的10%，而上述批准亦須受此限制；
- (iii) 待本決議案第(i)及(ii)段通過後，撤銷屬本決議案第(i)及(ii)段所述類別已授予董事而仍然有效的任何先前批准；及
- (iv) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案通過當日至以下最早發生者為止的期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 任何適用法例或本公司組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；及
- (c) 經本公司股東於股東大會上通過普通決議案予以撤銷或修訂本決議案授予董事的授權之日。」

股東週年大會通告

- (C)「**動議**待通過本通告第4(A)及4(B)項決議案後，擴大根據本通告所載第4(A)項決議案授予董事的一般授權，以行使本公司權力配發、發行及／或以其他方式處理(包括出售或轉讓任何庫存股份)新股份及作出或授出可能需要行使該等權力的要約、協議及購股權，方法為在董事根據該項一般授權可能配發或有條件或無條件同意配發的已發行股份數目中，加入相當於本公司根據本通告所載第4(B)項決議案授出的授權購回的已發行股份數目，惟該經擴大數額不得超過於所述決議案獲通過當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))數目的10%。」

承董事會命
德商產投服務集團有限公司
董事長、行政總裁兼執行董事
張志成

香港，2025年5月22日

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國

成都市

高新技術產業開發區

天府大道北段1480號

德商國際

A座1803室

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

附註：

- (i) 倘第4(A)及4(B)項決議案獲本公司股東通過，將會提呈第4(C)項決議案供股東批准。
- (ii) 有權出席上述大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或以上受委代表代其出席、發言及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (iii) 倘為任何股份的聯名登記持有人，任何一名有關人士可(無論親身或委任受委代表)就有關股份於上述大會(或其任何續會)上投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，排名首位的持有人的投票(不論親身或透過受委代表)方獲接納並剔除其他聯名持有人的投票。就此而言，排名先後將按有關聯名持有的本公司股東名冊所示姓名的順序確定。

股東週年大會通告

- (iv) 填妥的代表委任表格連同簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核實證明(該證明須由公證人或香港合資格執業律師發出)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(視乎情況而定)指定舉行時間最少48小時前(即2025年6月18日(星期三)上午十時正前)送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓,方為有效。填妥及交回代表委任表格後,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。
- (v) 本公司將由2025年6月17日(星期二)至2025年6月20日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,以確定有權出席將於2025年6月20日(星期五)舉行的股東週年大會的股東身份,期間不會進行任何股份過戶登記。於2025年6月20日名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東週年大會及於會上投票。為符合資格出席股東週年大會,所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須不遲於2025年6月16日(星期一)下午四時三十分,送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖,以辦理登記手續。
- (vi) 就上述第2項決議案而言,鄒康先生、張志成先生、萬虹女士及祝娜女士將於上述大會上輪值退任,並符合資格且願意應選連任。上述退任董事詳情載於日期為2025年5月22日的通函附錄二。
- (vii) 就上述第4(A)項決議案而言,董事謹聲明彼等並無計劃即時發行其中所述任何新股份。本公司正就上市規則尋求本公司股東批准一般授權。
- (viii) 就上述第4(B)項決議案而言,董事謹聲明彼等將行使一般授權所賦予的權力,以於其認為屬適當且符合本公司股東的利益的情況下購回股份。說明文件載於日期為2025年5月22日的通函附錄一,當中載有使股東就是否投票贊成或反對批准本公司購回其本身股份的普通決議案作出知情決定的合理所需資料。

於本通告日期,執行董事為張志成先生、萬虹女士、柳軍先生、邵家楨先生及祝娜女士,非執行董事為鄒康先生,以及獨立非執行董事為方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生。