
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已將名下的德商產投服務集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函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)

主要交易 提供財務資助

董事會函件載於本通函第4至12頁。

根據上市規則，本通函所述交易已獲股東書面批准，而本通函僅刊發作參考之用。

2025年12月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 財務資料	13
附錄二 — 一般資料	17

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「邦泰躍尚」	指	成都邦泰躍尚置業有限公司
「中國銀行」	指	中國銀行股份有限公司四川省分行
「董事會」	指	董事會
「增資協議」	指	綠色置業與邦泰躍尚訂立的日期為2025年9月24日的增資協議
「成都邦泰」	指	成都邦泰錦宸置業有限公司，截至最後實際可行日期，成都邦泰由綠色置業及邦泰躍尚分別擁有50%權益
「本公司」	指	德商產投服務集團有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2270)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「綠色置業」	指	四川德商智慧綠色置業有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保協議」	指	綠色置業及中國銀行於2025年12月19日訂立的最高額保證合同
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方人士
「最後實際可行日期」	指	2025年12月24日，即於本通函刊發前為確定其中包含之若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂，補充或以其他方式修改)
「貸款協議」	指	綠色置業、邦泰躍尚與成都邦泰與2025年10月10日訂立的貸款協議。據此，(其中包括)綠色置業同意向成都邦泰提供本金總額不超過人民幣16,000萬元股東貸款。詳情請見本公司日期為2025年10月10日的公告
「一般商務條款或更佳條款」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「Pengna Holding」	指	Pengna Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄒健女士全資擁有，並為本公司之控股股東之一
「質押協議」	指	綠色置業與中國銀行於2025年12月19日訂立的最高額質押合同
「質押資產」	指	綠色置業持有的成都邦泰50%股權
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2021年11月30日的招股章程
「償還義務」	指	成都邦泰根據中國銀行與其訂立或將訂立的固定資產貸款協議等文件項下所有償還義務
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元之股份
「股東」	指	股份的持有人
「股東貸款」	指	綠色置業根據貸款協議向成都邦泰提供本金總額不超過人民幣16,000萬元股東貸款

釋 義

「四川邦泰」	指 四川邦泰置業有限公司
「Sky Donna」	指 Sky Donna Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄒康先生全資擁有，並為本公司之控股股東之一
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標地塊」	指 邦泰躍尚於2025年8月28日以人民幣216,033,280元競得位於成都市郫都區犀浦街道片區的目標地塊（地塊編號：PD2025-10(X12-1號)）。成都邦泰根據其與成都市郫都區規劃和自然資源局於2025年9月11日訂立的國有建設用地使用權出讓合同擁有該目標地塊
「%」	指 百分比

本通函所載若干數字已作出四捨五入調整。因此，貨幣換算或百分比等值所示數字未必為該等數字的算術總和。本通函所載任何列表內總額與總和金額的任何差異，乃由於四捨五入所致。



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：

**主要交易
提供財務資助**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2025年12月19日的公告，內容有關(其中包括)訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關擔保協議及質押協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；及(ii)根據上市規則需披露的其他資料。

2. 提供財務資助

於2025年12月19日，本公司間接全資附屬公司綠色置業與中國銀行訂立擔保協議及質押協議。根據擔保協議及質押協議，綠色置業同意就償還義務分別(i)提供連帶責任保證；及(ii)質押其於成都邦泰的50%股權予中國銀行。

擔保協議的主要條款

擔保協議的主要條款概述如下：

日期：2025年12月19日

訂約方：(i) 綠色置業(作為保證人)；及
(ii) 中國銀行(作為債權人)

擔保範圍：根據擔保協議，綠色置業同意就償還義務(最高債務本金金額為人民幣150百萬元及基於前述債務本金所發生的利息(包括利息、複利、罰息)、違約金、損害賠償金、實現債權的費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用、公證費用、執行費用等)、因債務人違約而給債權人造成的損失和其他所有應付費用等)提供擔保。

擔保方式：連帶責任保證

保證期間：擔保協議項下所擔保的債務逐筆單獨計算保證期間，各債務保證期間為該筆債務履行期限屆滿之日起三年。保證期間乃根據行業慣例及銀行機構現行營運標準釐定。

上述履行期限指成都邦泰(作為債務人)與中國銀行(作為債權人)於相關固定資產貸款協議等文件項下約定的成都邦泰應履行相關償還義務的期限。

根據擔保協議，在保證期間內，凡因融資項下(即最高債務本金金額為人民幣150百萬元)多次提款可能產生、且屬擔保範圍內的任何或全部未償還債務發生違約時，債權人有權要求擔保人履行擔保責任。

質押協議的主要條款

質押協議的主要條款概述如下：

日期：2025年12月19日

訂約方：(i) 綠色置業(作為出質人)；與
(ii) 中國銀行(作為質權人)

質押資產：根據質押協議，質押資產為綠色置業持有的成都邦泰50%股權。

範疇及擔保：根據質押協議，質押資產作為償還義務的擔保(最高債務本金金額為人民幣150百萬元及基於前述債務本金所發生的利息(包括利息、複利、罰息)、違約金、損害賠償金、保管擔保財產和實現債權的費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用、公證費用、執行費用等)、因債務人違約而給質權人造成的損失和其他所有應付費用等)。

提供擔保的資金來源

倘本集團根據擔保協議有責任向中國銀行付款，則本集團擬透過本集團內部資源為有關付款提供資金。

3. 提供財務資助予成都邦泰的原因及裨益

為滿足目標地塊的開發需求，保證開發工作順利推進，成都邦泰於2025年12月19日就一筆本金金額為人民幣150百萬元及期限為36個月的土地開發貸款與中國銀行訂立固定資產貸款協議。貸款適用利率為人民幣借款浮動利率，首期利率為截至實際提款日前一個工作日的全國銀行間同業拆借中心最近一次公佈的一年期貸款市場報價利率加70個基點。每12個月為一個浮動週期。根據成都邦泰與中國銀行訂立的融資安排條款，成都邦泰所申請的上述土地開發貸款，由以下各項擔保：(i)擔保協議項下綠色置業所提供的擔保，以及質押協議項下的以綠色置業持有的成都邦泰50%股權作質押；(ii)以邦泰躍尚持有的成都邦泰50%股權作質押；(iii)四川邦泰(邦泰躍尚的直接控股公司)，以及邦泰躍尚的最終實益擁有人(即由羅勇、石凌濤、王智勇及何流)提供的連帶責任保證擔保；及(iv)成都邦泰以目標地塊作抵押。除上述質押及擔保安排外，成都邦泰就其申請的前述貸款並無設定其他質押及／或擔保安排。上述各項質押及擔保均按大致相同的協議條款提供。

根據中國銀行的授信要求，該筆貸款需由成都邦泰的股東提供連帶責任擔保和質押。為此，綠色置業及邦泰躍尚(作為成都邦泰各持股50%的股東)以及四川邦泰及邦泰躍尚的最終實益擁有人分別與中國銀行簽署相關擔保協議及／或質押協議，就貸款分別提供連帶

責任保證擔保及／或質押。該擔保結構為獲取土地開發貸款的標準前提條件，而該筆貸款屬目標地塊開發項目的必要資金，對確保該項目的順利推進至關重要。本集團所承擔的責任並非單方面，根據擔保協議提供擔保乃基於互惠平衡原則。具體而言，作為持有成都邦泰餘下50%股權的另一股東，邦泰躍尚以及四川邦泰（邦泰躍尚的直接控股公司）及其最終實益擁有人已就同一融資，同時提供連帶責任保證擔保及質押。此項交叉擔保安排確保兩位股東權利與義務對等，實現成都邦泰融資擔保責任的公平共擔，體現風險共擔、利益共享的原則。根據相關中國法律法規，倘綠色置業須履行因擔保及／或質押所產生的責任，綠色置業有權行使追索權，向包括邦泰躍尚在內的其他責任方追償超出其根據相關中國法律法規原本應承擔的責任比例部分的款項。向成都邦泰提供財務資助，可使其及時獲取融資，對目標地塊開發項目的順利推進至關重要，目標地塊的及時開發與後續運營預期將提升成都邦泰整體經營發展及綜合價值，從而有利於綠色置業儘早實現投資回報，提升本集團整體投資收益。

基於上述理由，董事認為，擔保協議及質押協議的各自條款為正常商業條款，屬於公平合理，並符合本集團及其股東之整體利益。

邦泰躍尚負責成都邦泰的日常運營及目標地塊的開發工作。基於該運營職能，綠色置業保留全面的保障性權利，以維護自身利益。具體而言，綠色置業有權實施嚴格的質量管控，包括若建設標準未達要求時，可要求邦泰躍尚自行承擔費用停工整改，並有權委聘第三方開展質量鑒定。此外，綠色置業享有信息獲取及監督權，包括定期查閱所有項目數據及財務資料、審核重大合同、實地考察項目進度，以及就重大事項要求管理層作出解釋。綠色置業的核心義務與其持有的50%股權對等，主要包括按持股比例出資及參與合作決策。

目標地塊規劃作住宅開發及建築用途。項目將通過房地產開發及銷售收回投資。繼於2025年10月底取得施工許可證後，目前項目已正式全面開工，各項工作均按計劃推進。預計項目的收益來源將主要為目標地塊已開發及竣工住宅物業的銷售收入。隨著項目建設及銷售工作逐步推進，預計產生的現金流可有效覆蓋項目相關成本，從而為成都邦泰提供穩定的資金來源。

4. 財務影響

貸款協議項下提供的股東貸款將由本集團的內部資源撥付，預期股東貸款應收款項最多可能增加人民幣160百萬元，而現金及現金等價物最多可能減少人民幣160百萬元。因此，提供貸款協議項下的本集團應提供的股東貸款將不會對本集團的總資產及負債產生任何影響。本集團將從提供貸款協議項下的股東貸款中獲得的最多人民幣5.2百萬元年利息收入記錄為本集團的財務收入。根據擔保協議及質押協議，本集團僅會在成都邦泰違反償還義務而被催繳之情況下，方會產生負債。

除上述披露者外，董事認為根據擔保協議、質押協議及貸款協議向成都邦泰提供財務資助，預期不會對本集團的收益、資產及負債產生任何重大影響。

5. 有關提供財務資助相關各方的資料

本集團及綠色置業

本集團是一家城市核心資產運營商，主要致力於三大業務板塊：物業服務、資產運營服務及投資及發展。

綠色置業為一家於中國成立的有限責任公司。截至最後實際可行日期，綠色置業為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事建築工程管理業務。

成都邦泰

成都邦泰為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。於最後實際可行日期，成都邦泰由綠色置業擁有50%權益及邦泰躍尚擁有50%權益。邦泰躍尚為一間於中國成立之有限公司，其主要從事房地產開發和銷售建築材料。於最後實際可行日期，邦泰躍尚由四川邦泰全資持有。四川邦泰由四川邦泰投資集團有限責任公司、何流、石凌濤及王智勇分別持有92.59%、3.48%、2.15%及1.78%的股權。四川邦泰投資集團有限責任公司由羅勇、石凌濤、王智勇及何流分別持有30%、29%、24%及17%的股權。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，邦泰躍尚及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

於成都邦泰於2025年8月29日成立。成都邦泰截至2025年9月30日錄得除稅前及除稅後虧損均為人民幣6,003.27元。成都邦泰於2025年9月30日的資產淨值為人民幣-6,003.27元。

本公司不會將成都邦泰納入其財務報表的合併範圍。本公司於成都邦泰的投資，將於本公司綜合財務報表中確認為於聯營公司的投資。本公司就其於成都邦泰的投資所確認的最終分類，須以本公司將刊發的經審核財務報表為準。

中國銀行

中國銀行為一間根據中國法律成立之持牌銀行，主要從事提供企業及個人銀行服務及其他金融服務。其A股及H股分別於上海證券交易所(股份代碼：601988)及聯交所主板(股份代號：03988)上市。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，中國銀行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

6. 上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，倘一系列交易均於12個月期間內完成或以其他方式相關，聯交所將其合併視為一項交易。於2025年9月24日，綠色置業與邦泰躍尚訂立增資協議，據此，(其中包括)綠色置業同意以現金認繳成都邦泰新增註冊資本人民幣1,000萬元，認繳價為人民幣1,000萬元(「出資」)。此外，貸款協議、擔保協議及質押協議項下擬進行之交易構成本集團向成都邦泰提供財務資助。因此，出資及貸款協議、擔保協議及質押協議項下擬進行之交易須根據上市規則第14.22條合併計算。

由於有關增資協議、貸款協議、擔保協議及質押協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率(倘合併計算)超過25%但低於100%，訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行之交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章的申報、公告、通函及股東批准規定。

於2025年10月10日，綠色置業、邦泰躍尚與成都邦泰訂立貸款協議。根據貸款協議，(其中包括)綠色置業向成都邦泰提供本金最高限額不超過人民幣16,000萬元的股東貸款。由於自提供股東貸款以來，綠色置業向成都邦泰提供的財務資助的金額增加超過資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)的3%或以上，根據擔保協議及質押協議向成都邦泰提供財務資助須遵守上市規則第13.14條之一般披露責任規定。茲提述本公司於2025年10月10日刊發的公告中，根據上市規則第13.13條及第13.16條所披露有關向實體提供貸款及向聯屬公司提供財務資助的事項。除本通函所披露訂立擔保協議及質押協議外，自上述公告日期以來，概無提供任何其他此類貸款或財務資助。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於擔保協議及質押協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行之交易，概無股東須於會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，擔保協議及質押協議及其項下擬進行的交易可透過書面批准而無需召開股東大會來取得股東批准。

於最後實際可行日期，Sky Donna直接持有395,135,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約63.70%)。由於本公司已於2025年12月19日取得Sky Donna的書面批准，本公司毋須召開股東特別大會以批准訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行之交易。

7. 推薦建議

經計及上述理由，董事會認為訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行的交易乃以公平基準按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本集團及股東的整體最佳利益。因此，若召開股東大會以批准訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行之交易，董事會將建議股東於相關股東大會上投票贊成批准訂立及其項下擬進行之交易的決議案。

董 事 會 函 件

8. 其他資料

謹請 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12月24日

1. 本集團的財務資料

本公司須於本通函中載列過去三個財政年度關於損益、財務記錄及狀況的資料，以及本集團最近公佈的資產負債表連同於過去三個財政年度的綜合財務報表附註。

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的經審核綜合財務報表連同隨附附註及本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合中期財務報表，已分別披露於下列本公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止各年度的年報以及截至2025年6月30日止六個月的中期報告，並已刊登於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.desunhui.com>)：

- (i) 本集團於2023年4月25日刊發之截至2022年12月31日止年度之年報(可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501318_c.pdf查閱)，尤其請參閱第111頁至第184頁。
- (ii) 本集團於2024年4月25日刊發之截至2023年12月31日止年度之年報(可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501209_c.pdf查閱)，尤其請參閱第120頁至第214頁。
- (iii) 本集團於2025年4月24日刊發之截至2024年12月31日止年度之年報(可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042403223_c.pdf查閱)，尤其請參閱第124頁至第216頁。
- (iv) 本集團於2025年9月10日刊發之截至2025年6月30日止六個月之中期報告(可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0910/2025091000759_c.pdf查閱)，尤其請參閱第28頁至第52頁。

2. 債務聲明

於2025年10月31日(即就確定本債務聲明所載資料而言的最近實際可行日期)，本集團的債務詳情如下：

銀行及其他借款

	附註	於2025年 10月31日 人民幣千元
銀行借款		
— 無抵押	2	48,000
— 有抵押	1、2	<u>34,700</u>
		<u>82,700</u>
銀行借款		
— 按要求／一年內		73,300
— 一年以上但不超過三年		<u>9,400</u>
		<u>82,700</u>
其他借款		
— 即期		20,588
— 非即期		<u>14,982</u>
		<u>35,570</u>
銀行及其他借款總額		<u>118,270</u>

附註：

1. 本集團的銀行借款以本集團第三方債務人的物業及本集團最終控股股東的關聯公司的物業作為抵押。
2. 銀行借款由本公司一家附屬公司擔保。

租賃負債

於2025年

10月31日

人民幣千元

租賃負債

— 流動

16,168

— 非流動

222,214

租賃負債總額

238,382

可變租賃付款

本集團就寫字樓訂有租賃合約，其中包含按本集團收取的租金收入為基準的可變付款。管理層旨在使租賃開支與所賺取的租金收入相匹配。於截至2025年10月31日止期間，本集團所有可變租賃付款均以可變租金形式支付，金額為人民幣10,424,000元。

3. 本集團的營運資金

經計及本集團的現金及現金等價物、可用的財務資源及未來經營所得現金及貸款協議、擔保協議及質押協議項下擬進行交易的影響，董事認為本集團將自本通函日期起十二個月內擁有充足營運資金以滿足本集團的現時需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2024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）以來本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及經營前景

本集團長期致力於成為中國領先的城市資產運營服務商，業務涵蓋物業管理、商業運營、寫字樓及產業園管理等多個領域。本集團持續通過戰略延伸與資源整合，提升資產運營效率，拓寬盈利渠道，構建可持續發展的多元化業務生態。作為該戰略的重要組成部分，本集團近期通過參與優質地產開發項目，強化產業鏈上下游協同，為整體運營注入聯動效能。

本次本集團間接全資附屬公司綠色置業為成都邦泰的銀行貸款提供股東擔保及質押，旨在支持目標地塊的開發建設，保障項目順利推進。本集團相信，這種基於實踐的經驗積累和模式摸索，將有助於本集團在未來發現並把握更具潛力的商業機會，逐步構建起可持續的競爭優勢。

展望未來，本集團將秉持「以用戶為中心」的理念，採取謹慎靈活的策略應對市場變化。本集團將繼續專注並深化物業管理、商業運營等現有核心業務，同時積極識別和佈局能夠強化資產運營效率的潛在機遇。通過深化資源整合與平台化建設，系統提升綜合運營能力與風險抵禦水平，最終實現可持續的價值增長。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而提供詳情，旨在提供有關本集團的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，致使本通函中任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述的登記冊內；或(c)根據上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益如下：

於股份及相關股份權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 ⁽¹⁾	於最後實際 可行日期 佔本公司 股權概約 百分比(%) ⁽¹⁾
鄒康先生	於受控法團的權益；與另一人士 共同持有的權益 ^{(2)及(3)}	412,415,000 (L)	66.49%
張志成先生	於受控法團的權益 ⁽⁴⁾	22,500,000 (L)	3.63%
萬虹女士	實益擁有人；信託受益人 ⁽⁵⁾	3,540,037 (L)	0.57%
邵家楨先生	實益擁有人；信託受益人 ⁽⁶⁾	6,128,155 (L)	0.99%
柳軍先生	實益擁有人；信託受益人 ⁽⁷⁾	6,128,155 (L)	0.99%
祝娜女士	信託受益人 ⁽⁸⁾	7,440,000 (L)	1.20%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於最後實際可行日期，各控股股東，即Sky Donna (由鄒康先生全資擁有)、鄒康先生、Pengna Holding (由鄒健女士全資擁有) 及鄒健女士被視為於本公司的66.49%已發行股本中擁有權益。
- (3) 鄒康先生擁有權益的該等412,415,000股股份包括(i) Sky Donna (鄒康先生全資擁有的公司) 持有的395,135,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒康先生被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒康先生為鄒健女士的一致行動人士，鄒康先生被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 該等22,500,000股股份由Zhiyu Holding Limited持有，而Zhiyu Holding Limited的已發行股份由張志成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張志成先生將被當作於Zhiyu Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (5) 萬虹女士於3,540,037股股份中擁有權益，當中包括其持有的2,051,415股股份及其獲授予的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。
- (6) 邵家楨先生於6,128,155股股份中擁有權益，當中包括其持有的3,895,222股股份及其獲授予的2,232,933股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
- (7) 柳軍先生於6,128,155股股份中擁有權益，當中包括其持有的3,895,222股股份及其獲授予的2,232,933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。
- (8) 祝娜女士於7,440,000股股份中擁有權益，為其獲授予的獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。

本公司相聯法團的股份及相關股份權益

董事姓名	身份／權益性質	相聯法團	所持股份／ 相關股份總數 (附註)	於最後實際 可行日期 佔相聯法團 權益概約 百分比(%)
鄒康先生	實益擁有人	Sky Donna	1 (L)	100%

附註：字母「L」代表有關人士於相聯法團股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述的登記冊內；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東權益披露

截至最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東 姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份總數 ⁽¹⁾	於最後實際 可行日期 佔本公司 股權概約 百分比(%) ⁽¹⁾
Sky Donna	實益擁有人；與另一人士 共同持有的權益 ^{(2)及(3)}	412,415,000 (L)	66.49%
鄒健女士	閣下所控制的法團權益； 與另一人士共同持有的權益 ⁽⁴⁾	412,415,000 (L)	66.49%
Pengna Holding	實益擁有人；與另一人士 共同持有的權益 ⁽⁴⁾	412,415,000 (L)	66.49%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。有關進一步詳情，請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於最後

實際可行日期，Sky Donna (由鄒康先生全資擁有)、鄒康先生、Pengna Holding (由鄒健女士全資擁有) 及鄒健女士各自均被視為於本公司的66.49%已發行股本中擁有權益。

- (3) Sky Donna (鄒康先生全資擁有的公司) 擁有權益的該等412,415,000股股份包括(i) Sky Donna持有的395,135,000股股份；及(ii)由於鄒康先生與鄒健女士訂立的一致行動人士確認契據，Sky Donna被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 鄒健女士擁有權益的該等412,415,000股股份包括(i) Pengna Holding (鄒健女士全資擁有的公司) 持有的17,280,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒健女士被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒健女士為鄒康先生的一致行動人士，鄒健女士被視為於Sky Donna的395,135,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司尚未接獲任何其他人士 (董事或本公司最高行政人員除外) 通知，表示其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

4. 概無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2024年12月31日 (即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期) 以來，本集團的財務或交易狀況並無發生任何重大不利變動。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，任何董事與本集團任何成員公司之間概無訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償 (法定賠償除外) 而終止的服務合約除外。

6. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，就董事所深知及確信，概無董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日 (即編製本集團最近期已刊發經審核財務報表的日期) 以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就本公司所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 董事於合約或安排的權益

除董事於以下各項的權益外：

- (i) 於2024年10月31日，本公司與鄒康先生及鄒健女士訂立新代建及增值服務框架協議，以重續該等持續關連交易，據此，本公司同意向鄒康先生及／或鄒健女士可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權或控制董事會大部分成員組成的公司及其附屬公司（「**最終控股股東的關聯公司**」）提供代建及相關服務及其他增值服務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年10月31日的公告及2024年11月29日的通函；及
- (ii) 本公司與鄒康先生及鄒健女士訂立日期為2023年12月7日的物業服務框架協議，據此，本公司同意向鄒康先生及／或鄒健女士可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司提供一系列物業管理服務及其他相關服務，為期三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年1月4日的通函。

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 董事於主要股東之職位

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

10. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或其任何緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

11. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立下列合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)，該等合約屬或可能屬重大或具重要性：

- (a) 擔保協議；
- (b) 質押協議；
- (c) 於2025年10月21日，本公司的全資附屬公司成都德商產投物業服務有限公司(「**成都德商**」)與相關債務人及車位出售方訂立終止協議，據此，成都德商同意將根據債務清償協議購買的652個停車位退還至車位出售方，而相關債務人同意向成都德商支付總額為人民幣2,252萬元的款項。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年10月21日的公告；
- (d) 貸款協議；
- (e) 於2025年9月24日，綠色置業與邦泰躍尚訂立增資協議。據此，綠色置業以現金認繳成都邦泰新增註冊資本人民幣1,000萬元，認繳價為人民幣1,000萬元。上述增資完成後，綠色置業將持有成都邦泰50%的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年9月24日的公告；
- (f) 於2024年11月18日，成都語萊貿易有限責任公司(「**成都語萊**」)、若干原債務人、成都德商及若干原債權人訂立債務轉讓協議，據此，相關原債務人同意轉讓，而成都語萊同意承擔相關原債務人欠付成都德商及／或相關原債權人的應收款項，總金額為人民幣23,224,987.20元。其中，(i)相關原債務人應付成都德商的總金額為人民幣16,047,767.10元；及(ii)相關原債權人向成都德商轉讓的總金額為人民幣7,177,220.10元，即各原債權人欠付／應收各原債務人的應付／應收款項。於2025年12月24日，成都德商與成都語萊訂立終止協議，據此，成都德商將不再按債務清償協議項下所擬定的方式向成都語萊收購相關清償物業，並以現金清償方式替

代清償物業轉讓，成都語萊同意按該方式清償總金額為人民幣23,224,987.20元的已轉讓應收款項。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年11月18日及2025年12月24日的公告；

- (g) 於2024年9月30日，成都德新尚裕物業管理有限公司、成都蜀都銀泰置業有限責任公司、上海恪昇企業管理合夥企業(有限合夥)及成都蜀都萬澤置業有限責任公司訂立合作協議，據此，(其中包括)合作協議各方已就相關款項達成協議。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年9月30日的公告；
- (h) 於2024年9月2日，成都德商與相關債務人及車位出售方訂立終止協議，據此，成都德商同意將485個停車位退還至車位出售方，而相關債務人同意向成都德商支付總額為人民幣1,546萬元的款項。詳情請參閱本公司日期為2024年9月2日的公告；
- (i) 於2024年7月19日，本公司間接全資附屬公司成都風知科技有限公司(「**成都風知**」)與四川德商智慧綠色運營企業管理有限公司(「**智慧綠色**」)訂立股權轉讓協議，據此，智慧綠色同意向成都風知轉讓四川德商綠建工程建設管理有限公司的100%股權，代價為人民幣258,238.62元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月19日的公告；及
- (j) 於2023年12月22日，成都德商與各債務人及賣方訂立多份債務清償協議，據此，成都德商同意收購，而賣方同意出售合共1,512個停車位，總代價為人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷相關債務人欠成都德商的應收款項。於2024年2月20日，本公司舉行股東特別大會，獨立股東於會上批准債務清償協議條款及其項下擬進行的交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月26日及2024年2月20日的公告，以及2024年1月31日的通函。

12. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本公司聯席公司秘書為(i)萬虹女士；及(ii)香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員吳嘉雯女士。

13. 列示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14日期間(包括首尾兩日)於香港交易所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.desunhui.com>)登載並列示：

- (a) 擔保協議；
- (b) 質押協議；及
- (c) 本通函。