

---

## 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務集團有限公司之股份，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：2215)

### 有關 增資及視作出售附屬公司股權 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



新百利融資有限公司

---

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4至26頁。獨立董事委員會函件載於本通函第27至28頁。獨立財務顧問函件載於本通函第29至55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2026年3月11日(星期三)上午十時正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10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第88至89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2026年3月9日(星期一)上午十時正之前)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。

2026年2月24日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	27
獨立財務顧問函件 .....	29
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	56
附錄二 — 目標集團之估值報告 .....	59
附錄三 — 一般資料 .....	81
股東特別大會通告 .....	88

---

## 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：

「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
「增資」	指	根據增資協議，德清凱思博向目標公司進行的建議出資，金額為人民幣96,912,442.40元
「增資協議」	指	盛全科技、智大曉瑞、德清凱思博及目標公司於2026年2月23日就增資訂立的增資協議
「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)
「完成」	指	根據增資協議完成增資
「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
「德清凱思博」	指	德清凱思博企業管理合夥企業(有限合夥)，為於2025年9月12日在中國成立的有限合夥企業
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2026年3月11日(星期三)上午十時正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10樓舉行之股東特別大會，以審議及酌情批准(其中包括)增資協議及其項下擬進行之交易之條款
「第一次完成」	指	根據前輪增資協議完成前輪增資
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即王永權博士、芮萌先生及楊熙先生)組成,以就增資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
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司,一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第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增資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增資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
「最後實際可行日期」	指	2026年2月23日,即本通函刊發前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	定義見上市規則第14.07條
「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和台灣地區
「前輪增資」	指	德清凱思博根據前輪增資協議向目標公司出資,金額人民幣10,300,000元
「前輪增資協議」	指	盛全科技、智大曉瑞、德清凱思博及目標公司於2025年9月15日就前輪增資訂立的增資協議
「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》

---

## 釋 義

---

「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
「盛全工會」	指	德信盛全物業服務有限公司工會，一個於中國依法成立的目標公司工會
「盛全科技」	指	浙江盛全科技有限公司，一家於2025年7月21日在中國成立的有限公司及為本公司非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	德信盛全物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司及為本公司非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「智大曉瑞」	指	智大曉瑞(香港)有限公司，一家於2020年10月14日在香港註冊成立的有限公司及為本公司非全資附屬公司
「%」	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)  
唐俊杰先生  
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  
增資及視作出售附屬公司股權  
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2026年2月23日的公告，內容有關(其中包括)增資協議及其項下擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供有關(i)增資之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件(載有其就增資的意見及對獨立股東的推薦建議)；(iii)獨立財務顧問函件(載有其就增資對獨立董事委員會及獨立股東的意見)；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則所規定須披露的其他資料。

於股東特別大會上將提呈普通決議案，以審議及批准增資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. 前輪增資

### 前輪增資協議

前輪增資協議之主要條款載列如下：

#### 日期

2025年9月15日(交易時段後)

#### 訂約方

- (1) 目標公司；
- (2) 盛全科技；
- (3) 智大曉瑞；及
- (4) 德清凱思博。

#### 前輪增資

根據前輪增資，德清凱思博同意出資人民幣10,300,000元認購目標公司經前輪增資擴大後股本約4.9%的股權。德清凱思博將認購的相應股權比例乃經訂約各方公平磋商後釐定，當中計及(其中包括)於前輪增資時目標集團就下文「前輪增資所得款項擬定用

## 董事會函件

途」一節所述發展計劃所需的資金需求，以及德清凱思博的財務資源及融資能力。下表載列目標公司於第一次完成前及緊隨第一次完成後的股權詳情：

	第一次完成前		緊隨第一次完成後	
	註冊資本金額 (人民幣元)	%	註冊資本金額 (人民幣元)	%
盛全科技	190,000,000	95.0	190,000,000	90.3
智大曉瑞	10,000,000	5.0	10,000,000	4.8
德清凱思博	—	—	10,300,000	4.9
合計	<u>200,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>210,300,000</u>	<u>100.0</u>

前輪增資於2025年9月24日完成。緊隨前輪增資完成後及於最後實際可行日期，盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博分別擁有目標公司約90.3%、4.8%及4.9%的股權。前輪增資完成後，目標公司仍為本公司的非全資附屬公司。

### 釐定前輪增資金額之基準

根據前輪增資協議，德清凱思博之總認購金額為人民幣10,300,000元，其中(i)人民幣5,860,421元(即認購金額之56.9%)已由德清凱思博於2025年10月11日妥為結清；及(ii)剩餘認購金額人民幣4,439,579元(即認購金額之43.1%)須不遲於2026年12月31日支付。

德清凱思博的出資時間安排表乃經各訂約方公平磋商協定，並經計及(其中包括)：(i)股東認購註冊資本並按照協定出資時間安排表繳納資金，而非立即支付全額乃符合中國市場慣例，惟該時間表設定於法定時限內。前輪增資協議項下的出資時間表符合中國公司法規定的五年法定時限；(ii)目標集團維持整體健康的流動性狀況及較低的資產負債水平，協定出資時間安排表可確保目標集團擁有足夠資金以滿足資本支出需求，同時不對德清凱思博造成即時的現金壓力，計及此因素乃因德清凱思博之最終實益擁有人為目標集團之僱員，而前輪增資的目標之一為惠及目標集團之僱員，並強化僱員之留存意願及為目標集團之長期發展做出貢獻；及(iii)分期出資安排能提供更好

的風險管理，使各訂約方能根據業務進展及資金需求分階段注入資金。鑒於上文所述，董事認為，前輪增資的結算條款屬正常商業條款且公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

認購金額乃經訂約方參考(其中包括)以下各項公平磋商達致：

- (i) 前輪增資的認購結構，據此，德清凱思博之出資金額等於目標公司註冊資本增加額；及
- (ii) 「前輪增資之理由及裨益」一段所述前輪增資之理由及裨益。

### 先決條件

#### 第一次完成的先決條件

第一次完成須待下列條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (i) 前輪增資之工商變更登記已正式辦結，變更備案／記錄憑證及目標公司的新營業執照已獲頒發，且新營業執照的掃描副本已提供予德清凱思博；
- (ii) 自前輪增資協議簽署日起至第一次完成日止，盛全科技、智大曉瑞及目標公司於前輪增資協議項下之義務或聲明及保證，在所有重大方面均屬真實、準確且有效；且該等各方已履行其於前輪增資協議項下須於第一次完成日或之前履行之承諾，並無違反前輪增資協議；
- (iii) 自前輪增資協議簽署日起至第一次完成日止，未發生任何情況、變動或影響，而該情況、變動或影響單獨地或與任何其他情況、變動或影響共同地：(a)對目標公司的業務、營運、資產、負債(包括或然負債)、經營業績、財務狀況或前景造成或可能造成重大不利影響；(b)對目標公司以目前經營或

---

## 董事會函件

---

開展或擬經營或開展業務的方式經營及開展業務的資質或能力造成或可能造成重大不利影響；或(c)對前輪增資協議或其項下擬進行的交易的簽立或履行造成或可能造成重大不利影響；及

- (iv) 自前輪增資協議簽署日起，並無任何有效之適用法例，導致該協議項下擬進行的交易構成違法，或禁止、阻礙或禁制完成該協議所擬進行之交易。

德清凱思博有權以書面形式全部或部分豁免上述完成條件。

於最後實際可行日期，所有先決條件已獲達成，而第一次完成已於2025年9月24日落實。

### 前輪增資之理由及裨益

前輪增資的目的及目標是(i)為目標集團屬德清凱思博最終實益擁有人的僱員提供認購目標集團股份的機會；及(ii)充實目標集團的營運資金及現金流，有助於鞏固目標集團的財務及現金狀況。故此，本公司認為，前輪增資及其項下擬進行的交易符合本集團戰略發展方向，並有助提升本公司的股東價值。

於前輪增資協議日期，德清凱思博由盛全工會（一個根據中國法律成立的目標公司工會，代表目標集團的員工並維護員工的合法權益）持有66.0%權益。盛全工會通過德清凱思博認購股權旨在惠及目標集團的員工。董事認為，向目標集團僱員提供認購目標集團股份的機會將使僱員的利益與目標集團的目標一致，從而加強僱員忠誠度並使彼等為目標集團長期發展作出貢獻。

董事亦已考慮目標集團的債務比率及流動資金狀況。詳情請參閱下文「增資之理由及裨益」一節。

經計及上述理由，董事（包括獨立非執行董事）認為增資條款屬公平合理，按一般商業條款訂立且符合股東及本集團整體利益。

### 視作出售對本集團所產生之財務影響

於第一次完成後，盛全科技及智大曉瑞所持有目標公司的股權合計由100%攤薄至約95.1%。目標公司仍為本公司的非全資附屬公司，其財務業績繼續綜合計入本集團的財務報表。

根據適用的香港財務報告準則，有關交易被視為股權交易及預期前輪增資不會在損益中確認任何損益，且前輪增資不會導致本集團綜合財務報表中對目標集團的資產與負債進行重新計量或終止確認。於任何情況下，本集團將入賬列作綜合權益內相關調整的實際金額將於完成時釐定及視乎審核而定。本集團預期將自前輪增資錄得所得款項淨額約人民幣10.3百萬元。

### 前輪增資所得款項擬定用途

本公司擬將前輪增資所得款項淨額用作營運資金及現金儲備，用於發展目標集團物業管理業務，視乎目標集團業務需求、不時的現行市場及營運狀況，重點支持目標集團實施科技賦能物業管理舉措(包括採用及推出人工智能及機器人解決方案以及升級相關系統)。截至最後實際可行日期，前輪增資所得款項尚未動用。鑒於人工智能及智能設備應用的快速演變，以及目標集團眾多競爭對手(包括來自本公司總部所在地杭州的競爭對手)已著手佈局該等應用以提高競爭能力之市場現狀，目標集團應審慎地維持充足流動資金及財務靈活性，以快速應對出現的市場機遇及運營需求(包括評估、採購及部署適當的解決方案以及安排相關的落實及營運配套工作)，以維持競爭優勢。例如，於最後實際可行日期，目標集團已開始在業務運營中採用智能設備，並訂立兩份為期三年的框架協議，以租賃清潔機器人，而目標集團預期將於一般及日常業務過程中繼續不時訂立類似安排，以在物業管理項目中推出及升級科技賦能解決方案。

### 上市規則項下前輪增資的涵義

於前輪增資協議日期，德清凱思博的合夥權益由(i)盛全工會持有66.0%權益；(ii)執行董事唐俊杰先生持有17.0%權益；(iii)執行董事鄭鵬女士持有8.5%權益；及(iv)本公司常務副總裁劉義兵先生持有8.5%權益。劉義兵先生為德清凱思博的唯一普通合夥人，於關鍵時間並非本公司之關連人士。據董事所深知及確信，於前輪增資協議日期，德清凱思博獨立於本公司及其關連人士，且德清凱思博的有限合夥人之間並無任何關係導致德清凱思博成為本公司之關連人士。前輪增資並不構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。因此，唐俊杰先生及鄭鵬女士各自被視為於前輪增資中擁有重大權益，並已於批准前輪增資之董事會決議案中放棄投票。除所披露者外，概無其他董事於前輪增資中擁有重大權益，而須根據本公司組織章程細則在審議及批准相關董事決議案時放棄投票。

於前輪增資完成後，本集團於目標公司的股權減至約95.1%。因此，根據上市規則第14.29條，前輪增資構成本公司的視作出售。由於本公司有關前輪增資適用的一項或多項百分比率超過5%但均低於25%，前輪增資構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。請參閱本公司日期為2026年2月23日有關前輪增資之公告。

### III. 增資協議

增資協議之主要條款載列如下：

#### 日期

2026年2月23日(交易時段後)

#### 訂約方

- (1) 目標公司；
- (2) 盛全科技；
- (3) 智大曉瑞；及
- (4) 德清凱思博。

**增資**

根據增資，德清凱思博有條件地同意出資人民幣96,912,442.40元認購目標公司經增資擴大後股本約30.0%的股權。德清凱思博將認購的相應權益比例，乃經訂約各方公平磋商後釐定，當中經計及(其中包括)目標集團為下文「所得款項擬定用途」一節所述發展計劃所需的資金需求，以及德清凱思博的財務資源及融資能力。下表載列目標公司於完成前及緊隨完成後的股權詳情：

	完成前		緊隨完成後	
	註冊資本金額 (人民幣元)	%	註冊資本金額 (人民幣元)	%
盛全科技	190,000,000	90.3	190,000,000	61.8
智大曉瑞	10,000,000	4.8	10,000,000	3.3
德清凱思博	<u>10,300,000</u>	<u>4.9</u>	<u>107,212,442.40</u>	<u>34.9</u>
<b>合計</b>	<u><u>210,300,000</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>307,212,442.40</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

緊隨完成後，盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博將分別擁有目標公司約61.8%、3.3%及34.9%的股權。目標公司將仍為本公司的非全資附屬公司。

**增資金額之釐定基準**

德清凱思博應付增資協議項下的總認購金額為人民幣96,912,442.40元，其中人民幣55,114,105.99元(佔認購金額的56.9%)應於完成時且不得遲於2026年6月30日支付，餘下認購金額人民幣41,798,336.41元(佔認購金額的43.1%)則不得遲於2027年12月31日支付。

德清凱思博的出資時間安排表乃經各訂約方公平磋商協定，並經計及(其中包括)：(i)股東認購註冊資本並按照協定出資時間安排表繳納資金，而非立即支付全額乃符合中國市場慣例，惟該時間表設定於法定時限內。增資協議項下的出資時間表符合中國公司法規定的五年法定時限；(ii)本集團維持整體健康的流動性狀況及較低的資產負債水平，協定出資時間安排表可確保本集團擁有足夠資金以滿足資本支出需求，同

---

## 董事會函件

---

時不對德清凱思博造成即時的現金壓力，計及此因素乃因德清凱思博之最終實益擁有人為目標集團之僱員，而增資的目標之一為惠及目標集團之僱員，並強化僱員之留存意願及為目標集團之長期發展做出貢獻；及(iii)分期出資安排能提供更好的風險管理，使各訂約方能根據業務進展及下文「所得款項擬定用途」一節所述資金需求分階段注入資金，而非一次性注入全部資金。

本公司已考慮應否採取分階段登記目標公司股權之方式，以契合認購金額之結算期限及目標集團之資金需求。經計及中國公司註冊程序及現行市場慣例(即儘管出資時間表採分期方式，仍採用一次性股權登記)後，本公司認為透過一次性股權登記完成增資更為可行。分階段登記將涉及另一輪工商登記變更，這將增加行政時間及成本，而鑒於已通過協定分期付款時間表協調好現金注資時間，其亦無法產生額外商業利益。此外，採用一次性股權登記安排並不損害本公司利益，此乃因為目標公司將保留增資協議、目標公司組織章程細則及適用中國法律項下之權利及救濟(包括有權要求德清凱思博立即支付任何逾期認繳股款及對德清凱思博因任何違約而產生之損失提出索賠；倘德清凱思博在被正式要求後仍未於合理期限內繳付股款，目標公司可依照適用中國法律，於取得必要公司批准後取消德清凱思博的股東資格)。

基於上述原因，董事認為，增資的結算條款屬正常商業條款且公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

認購金額乃經訂約各方參照以下各項(其中包括)公平磋商後達成：

- (i) 由獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「估值師」)評估目標集團於2025年11月30日(「估值日期」)之估值(「估值」)人民幣247,965,000元。有關估值詳情，請參閱本通函附錄二；
- (ii) 「增資之理由及裨益」一段項下所述增資之理由及裨益；及

- (iii) 認購金額較目標集團的按比例評估價值溢價約30.3%。於釐定認購金額時，訂約方考慮到估值乃於估值日期作出，並受估值師採用的假設及方法影響，以及認購金額最終乃基於，其中包括(a)目標集團於市場及行業現況下的業務前景(包括對專業物業管理服務之預期需求及目標集團物業管理業務之預期擴張)；及(b)訂約方對目標集團長期發展潛力的商業評估(包括自「所得款項擬定用途」所載計劃舉措獲得之預期利益，該等用途乃為提高服務能力、營運效率及競爭優勢)協定。增資協議之訂約方(包括德清凱思博(其最終實益擁有人為目標集團之僱員)及本集團相關附屬公司)熟悉目標集團的運營、管理能力以及其經營所處之市場及行業狀況，因此，將願意按評估價值溢價設定之認購金額。

### 先決條件

#### 工商變更登記的先決條件

目標公司就增資完成工商變更登記的義務，須待下列條件獲達成或豁免後，方可作實(「工商變更登記條件」)：

- (i) 盛全科技、智大曉瑞及目標公司已就簽署、交付及履行增資協議以及完成該協議項下擬進行的所有交易取得一切必要公司批准及授權(包括獨立股東於股東特別大會上之批准，以及盛全科技、智大曉瑞及目標公司股東決議案以及董事會決議案)；
- (ii) 盛全科技、智大曉瑞及目標公司已簽署並交付與增資相關的所有文件；
- (iii) 盛全科技及智大曉瑞已書面放棄就增資協議項下擬進行的交易而享有的優先認購權、優先購買權、優先要約權或其他類似優先權(如有)；

- (iv) 目標公司股東大會及董事會已通過正式有效的決議案(其形式及內容須令德清凱思博接納)，批准：(a)簽署增資協議及其項下擬進行的交易，並授權相關事宜；(b)修訂目標公司組織章程細則；及(c)重組目標公司董事會，並委任德清凱思博提名人士擔任目標公司監事及財務負責人；
- (v) 自增資協議簽署日起至工商變更登記申請日止，盛全科技、智大曉瑞及目標公司於增資協議或其他交易文件中的義務或聲明及保證，於所有重大方面均屬真實、準確且有效；且該等各方已履行其於增資協議項下須於完成日或之前履行之承諾，並無違反增資協議；
- (vi) 自增資協議簽署日起至工商變更登記申請日止，未發生任何情況、變動或影響，而該情況、變動或影響單獨地或與任何其他情況、變動或影響共同地：(a)對目標公司的業務、營運、資產、負債(包括或然負債)、經營業績、財務狀況或前景造成或可能造成重大不利影響；(b)對目標公司以目前經營或開展或擬經營或開展業務的方式經營及開展業務的資質或能力造成或可能造成重大不利影響；或(c)對增資協議或其項下擬進行的交易的簽立或履行造成或可能造成重大不利影響；及
- (vii) 自增資協議簽署日起，並無任何有效的適用法例，導致該協議項下擬進行的交易構成違法，或禁止、阻礙或禁制完成增資協議項下擬進行的交易。

德清凱思博可以書面形式全部或部分豁免上述工商變更登記條件。

### **完成的先決條件**

完成須待下列條件(「**完成條件**」)獲達成或豁免後，方可作實：

- (i) 各項工商變更登記條件均已獲達成，且維持於獲達成狀態(惟德清凱思博已書面豁免的條件除外)；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 工商變更登記已正式辦結，變更備案／記錄憑證及目標公司的新營業執照已獲頒發，且新營業執照的掃描副本已提供予德清凱思博；
- (iii) 自增資協議簽署日起至完成日止，盛全科技、智大曉瑞及目標公司於增資協議項下之義務或聲明及保證，在所有重大方面均屬真實、準確且有效；且該等各方已履行其於增資協議項下須於完成日或之前履行之承諾，並無違反增資協議；
- (iv) 自增資協議簽署日起至完成日止，未發生任何重大不利影響事件；及
- (v) 自增資協議簽署日起，並無任何有效之適用法例，導致該協議項下擬進行的交易構成違法，或禁止、阻礙或禁制完成該協議所擬進行之交易。

德清凱思博可以書面形式全部或部分豁免上述完成條件。

於最後實際可行日期，概無先決條件已達成。

#### IV. 估值

根據估值，目標集團於2025年11月30日的全部股權之評估值為人民幣247,965,000元。有關估值詳情，請參閱本通函附錄二。

經計及(i)估值師(估值報告之簽署人)資格，估值師之執行合夥人彭頌邦先生為特許金融分析師協會及澳洲會計師公會的會員、香港會計師公會的資深會員、英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員及RICS的註冊估值師；(ii)彭先生於香港及中國已積累逾20年財務估值及商業諮詢經驗；及(iii)估值師之獨立性(據董事所知估值師為獨立第三方)，董事會認為估值師具備資格、經驗及能力進行估值及就目標集團的估值提供意見。

---

## 董事會函件

---

董事會已審閱及分析估值所用假設及方法並向估值師及本公司管理層詢問有關估值及其假設及方法。估值師認為成本法更適合於公司資產流動性強的行業，乃因該方法假設資產及負債可區分，並可分開出售。這並未充分考慮目標集團業務運營產生的經濟利益。收入法同樣不合適，因為編製目標集團的財務預測涉及多項假設，而假設未必能夠反映目標集團未來表現的不確定因素。不當假設會對公允價值產生重大影響。鑒於該等局限，估值師採用市場法下的可資比較公司法，此法考慮基於市場共識之可資比較公司價格倍數反映目標集團的評估價值。

董事注意到，估值師已考慮不同估值方法，並依據目標集團的運營特征以及市場法因其採用公開可得輸入數據而具備客觀性，故已採納市場法。董事會了解到其他估值方法的局限（經估值師於本通函附錄二所載估值報告中進一步闡述），故而認可估值師在估值中採納市場法。

董事會了解估值報告中所採用參數乃經參考有關一組可資比較公司之資料後釐定。於設定可資比較公司之擇選標準時，估值師認為(i)公司之主要行業為全球行業分類標準（摘錄自S&P Capital IQ）下的房地產運營公司；(ii)超過90%的收入源於在中國提供物業管理服務；(iii)超過50%的收入源於獨立第三方；(iv)公司於香港及中國主要交易市場上市；及(v)公司的財務資料可供公眾查閱。因此，估值師已尋獲十家具公平性及代表性的可資比較公司的詳盡清單。

董事會已取得並審閱估值報告，並已與估值師深入討論，了解估值師所獲行業數據的來源、專業性及可靠性。於評估擇選標準是否公平合理時，董事會認為該標準可令估值師識別出在目標集團相同行業運營的公司，並為估值工作提供足夠資料。董事會亦認為擇選標準乃經全面考慮目標集團的業務可比性後制定。基於以上所述，董事會認為，擇選的可資比較公司屬公平合理。

---

## 董事會函件

---

關於估值師採用的價格倍數，估值師已考慮市價對盈利比率（「**市盈率**」）、市價對賬面值比率（「**市賬率**」）、市價對銷售額比率（「**市銷率**」）、企業價值對銷售額比率（「**EV/S**」）、企業價值對除利息及稅項前盈利比率（「**EV/EBIT**」）及企業價值對除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利比率（「**EV/EBITDA**」）倍數。由於市賬率倍數僅反映有形資產的賬面價值，無法反映公司特有的無形實力及優勢，而市銷率及EV/S倍數並無考慮盈利能力，該等倍數被認為不適合計算目標集團的公允價值。市盈率倍數亦不適用於估值，乃因其無法反映公司之間財務槓桿與相關風險特征之間的差異。與EV/EBIT倍數類似，市盈率及EV/EBIT倍數下的盈利可能包含非現金項目（如折舊及攤銷）。基於上文所述，估值師認為EV/EBITDA倍數為最合適指標，因其消除資本結構、稅項及折舊方法產生的差異。董事會了解到估值師考慮的各項倍數的局限（於本通函附錄二所載估值報告中進一步闡述），故而認同所擇選的估值倍數。

就估值師形成意見時所採用的的假設而言，董事會了解到，估值師有賴於截至2025年11月30日止十一月期間及截至2024年12月31日止年度之最新管理賬目及財務報表。關鍵假設（包括現時宏觀經濟狀況或所評估資產相關之狀況不會出現重大變動，且目標集團將擁有充足流動資金及能力持續經營）常用於類似性質的估值。董事會認為，概無已發現重大因素可導致董事會質疑估值師對估值中所用資料所採用的主要基準及假設的公平性及合理性。

在估值過程中，估值師採用缺乏市場流通性折讓（「**LOMD**」）反映目標集團的股份並無現成市場。由於估值中採用的EV/EBITDA倍數乃自公眾公司計算得出，彼等代表市場流通的擁有權權益。採用該等EV/EBITDA倍數計算的公允價值代表市場流通權益。因此，已採用LOMD將市場流通權益公允價值調整至非市場流通權益公允價值。估計LOMD乃經參考Stout Risius Ross, LLC（一間信譽良好的研究公司）所刊發的報告「Stout限制性股票研究參考指南(Stout Restricted Stock Study Companion Guide) (2024年版)」後釐定，其表明市場流通性折讓為20.4%。經審閱估值報告並與估值師商討後，董事會了解到LOMD常用於估值以反映市場流通與可資比較公司及標的資產之間的差異，且董事會信納所採用的LOMD。因此，董事會認為採納LOMD屬公正合理。

綜上所述，董事會認同估值師的觀點，認為市場法為合適的方法，EV/EBITDA倍數為最合適的價格倍數，擇選的可資比較公司及所採用的參數實屬公平合理。

### V. 增資之理由及裨益

增資的目的及目標是(i)為目標集團屬德清凱思博最終實益擁有人的僱員提供認購目標集團股份的機會；及(ii)充實目標集團的營運資金及現金流，有助於鞏固目標集團的財務及現金狀況。故此，本公司認為，增資及其項下擬進行的交易符合本集團戰略發展方向，並有助提升本公司的股東價值。

德清凱思博由盛全工會(一個根據中國法律成立的目標公司工會，代表目標集團的員工並維護員工的合法權益)持有6.17%權益。盛全工會通過德清凱思博認購股權的旨在惠及目標集團的員工。董事認為，向目標集團僱員提供認購目標集團股份的機會將使僱員的利益與目標集團的目標一致，從而加強僱員忠誠度並使彼等為目標集團長期發展作出貢獻。

董事亦已考慮目標集團的債務比率及流動資金狀況。截至2025年6月30日，目標集團的流動比率為1.4倍，資本負債比率(借款總額除以權益總額)為0.02。董事認為，儘管目標集團維持一般健康的流動性狀況及較低的資產負債水平，但加強目標集團的資金資源以支持其業務發展仍屬審慎之舉。增資將為目標集團提供額外資金，以提升其流動性及財務靈活性，從而支持其進行必要的資本支出、滿足營運資本需求及抓住商機，詳情載於下文「所得款項擬定用途」一節。

就前輪增資及增資之時點而言，董事認為前輪增資僅提供一筆有限數額的初始運營資金供目標集團作一般運營及早期科技部署，故目標集團尋求自增資獲得額外資金及支持，以助力目標集團於未來數年實施發展計劃拓寬業務(如「所得款項擬定用途」一節詳述)實屬恰當。

經考慮上述理由後，董事(包括獨立非執行董事)認為，增資的條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立並符合股東及本集團整體利益。

## VI. 視作出售對本集團所產生之財務影響

於完成後，盛全科技及智大曉瑞所持有目標公司的股權合計將由95.1%攤薄至約65.1%。目標公司將仍為本公司的非全資附屬公司，其財務業績將繼續綜合計入本集團的財務報表。

根據適用的香港財務報告準則，有關交易被視為股權交易及預期增資不會在損益中確認任何損益，且增資不會導致本集團綜合財務報表中對目標集團的資產與負債進行重新計量或終止確認。於任何情況下，本集團將入賬的因綜合權益內相關調整的實際金額將於完成時釐定及視乎審核而定。根據初步評估，估計本集團將錄得增資所得款項淨額約人民幣96.2百萬元，相當於人民幣96.9百萬元(即增資協議項下的出資)減人民幣0.69百萬元(即有關增資的法律及其他專業費用0.77百萬元)。

## VII. 所得款項擬定用途

本公司擬將增資所得款項淨額用作營運現金流，用於發展目標集團物業管理業務。視乎目標集團業務需求、不時的現行市場及營運狀況，所得款項淨額擬作如下用途：

- (i) 約人民幣28.9百萬元(佔所得款項淨額的30%)將用於開發智能安防與安全管理升級，包括採用具備全天候自主巡邏能力的安防巡邏機器人，其具備人臉識別、車牌識別、高空拋物偵測、周界入侵偵測、人群聚集偵測及消防通道佔用偵測等功能，並將該等解決方案與物聯網平台及目標集團物業管理系統整合，以提升住宅小區、產業園區、商業綜合體及數據中心周邊的安防應對能力及現場管理效率。該等升級將按審慎原則及分階段實施，首先評估營運需求並選取合適項目進行試點部署，繼而根據試點成果優化工作流程與系統整合，為全面推行奠定基礎。部署前置作業如巡邏機器人的路線規劃、連接性及充電安排等要素均將一併考慮。預計人民幣16.3百萬元將於2028年底或之前逐步動用，餘下人民幣12.5百萬元將於其後逐步動用，且無論如何於2030年底或之前動用；

- (ii) 約人民幣24.0百萬元(佔所得款項淨額的25%)將用於市場佈局優化及業務規模擴張，包括增加在核心城市群(如長三角及珠三角)的市場投入，提升項目開發及收購能力，推行標準化管理體系及數字化平台，提升新收購項目服務質素以提高續約率及盈利能力，強化市場開發、業務洽談、項目盡職調查及投後管理團隊建設，並與區域物業管理公司、城市服務運營商及相關產業鏈參與者開展潛在股權合作、項目併購及／或業務整合，以實現規模擴張、引進人才、整合資源並增強區域滲透力。該等市場優化及規模擴張將分階段實施，並選取關鍵城市進行試點部署，為全面推行奠定基礎。預計人民幣13.6百萬元將於2028年底或之前逐步動用，餘下人民幣10.4百萬元將於其後逐步動用，且無論如何於2030年底或之前動用；
- (iii) 約人民幣19.3百萬元(佔所得款項淨額的20%)將用於通過預測性維護及智能能源管理實現設施運作升級，包括採用設施檢查機器人，用於機房、配電房、泵房及地下管網等場景的設備狀態監測(如抄表、溫度及異常噪聲偵測)，以及管網滲漏等問題的排查。該等升級將分階段實施，優先針對檢查頻率較高且營運風險相對較大的場所及設備類型，並擬通過系統將檢查結果與工作指令發送及整改追蹤相關聯，逐步加強閉環處理機制。全面推行前將進行試點部署及迭代優化，以提升營運穩定性及成本效益。預計人民幣10.9百萬元將於2028年底或之前逐步動用，餘下人民幣8.4百萬元將於其後逐步動用，且無論如何於2030年底或之前動用；
- (iv) 約人民幣14.4百萬元(佔所得款項淨額的15%)將用於提升清潔衛生服務，包括採用清潔消毒機器人進行自動化掃地、洗地、吸塵、垃圾收集與清除，以及紫外線及／或噴霧消毒，並結合數據(包括客流數據)優化走廊、大堂、停車場及公共衛生間等區域的清潔頻率及路線規劃。該等部署將優先聚焦於工作流程相對標準化、勞動強度較高的場景，目標集團將參考運營數據(包括可獲取的人流量及任務完成數據)，逐步優化路線規劃及清潔頻率。本公司亦擬制定應急安排及作業程序

(包括設備故障及異常處置)，以保障服務的持續性。預計人民幣8.2百萬元將於2028年底或之前逐步動用，餘下人民幣6.3百萬元將於其後逐步動用，且無論如何於2030年底或之前動用；及

- (v) 約人民幣9.6百萬元(佔所得款項淨額的10%)將用於提升服務能力及改善客戶體驗，包括採用配送服務機器人進行包裹、外賣及文件的點對點配送，並與門禁系統整合，為樓內「最後一百米」配送、酒店客房服務及訪客接待／引導等場景，提供訪客導航、資訊播報及引導服務。將選取合適項目及場景進行試點部署，當中經考量工作流程清晰度及整合可行性(包括門禁系統及電梯控制安排(倘適用))，並根據試點結果優化面向客戶的流程及異常處理程序，為全面推行奠定基礎。預計人民幣5.4百萬元將於2028年底或之前逐步動用，餘下人民幣4.2百萬元將於其後逐步動用，且無論如何於2030年底或之前動用。

本公司擬自2026年起，根據上述目標集團的實施時間表，逐步動用增資所得款項淨額。目標集團的發展計劃包括將於2026年至2030年實施的多項舉措(不同舉措於評估、採購、部署、整合及擴展階段所需的籌備週期各不相同)。上述日期代表各部分所得款項獲大幅動用的預計最晚時間，而非資金需求僅於指定日期或其後才會產生。本公司認為，增資將為目標集團提供資金緩沖，以便在商機出現時及時執行上述舉措。

本公司已制定分階段實施計劃，逐步於物業管理場景中採納上述部署，該計劃遵循戰略導向、需求導向部署、先行試點、迭代優化及產業協作的原則，並聚焦於務實、高效、可控及可複製的應用。實施工作預計分四個階段進行，包括(i)籌備及試點規劃階段(至2026年6月前後)，開展場景研究、需求識別、方案遴選及基礎配套機制建立；(ii)試點部署階段(至2026年底前後)，通過人機協同與數據驅動優化驗證可行性；(iii)擴大規模階段(2026年起至2028年)，於更廣泛的項目組合中複製成熟模式，建立標準化運維能力及應用標準；及(iv)長期產業鏈深化階段(2028年前後起)，根據市場機遇與戰略評估，探索與機器人製造商及相關合作夥伴開展更深入的合作及／或整合。

本公司亦擬就實施工作制定內部協調及監督安排(包括供應商管理、培訓及維護規劃)，並將參考服務質素、營運穩定性及成本效益等因素，監控實施成效。本公司將不時檢討目標集團的業務需求及實施進度。在評估本節項下擬進行的各項舉措的可行性時，本公司已考慮(其中包括)不斷演變的政策環境、技術成熟度、運營準備情況及潛在經濟效益，並將在試點及推行過程中持續評估相關因素(包括利益相關方的接受度)。

本公司認為增資所得款項淨額人民幣96.2百萬元足以應付上述用途，且毋須進一步融資以實施前述發展計劃。倘所得款項淨額不足以撥付上述用途所需資金，本公司將透過多種方式(包括營運產生之現金及銀行融資)支付差額。

### VIII. 有關訂約方之資料

#### 本集團

本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及向非業主提供增值服務。

#### 盛全科技

盛全科技為一家於中國成立的有限公司，其為本集團於中國的中間控股公司。盛全科技為本公司的間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，盛全科技由盛全控股(香港)有限公司(一家在香港註冊成立的有限公司)全資擁有，而盛全控股(香港)有限公司由(i)本公司直接全資附屬公司盛平國際有限公司持有99.91%權益；及(ii)執行董事唐俊杰先生全資擁有的公司創平曉智有限公司持有0.09%權益。

#### 智大曉瑞

智大曉瑞為一家在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，其為本公司間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，智大曉瑞由(i)本公司直接全資附屬公司智瑞國際有限公司持有99.01%權益；及(ii)執行董事鄭鵬女士全資擁有的公司晨智國際企業發展有限公司持有0.99%權益。

### 德清凱思博

德清凱思博為一家於中國成立的有限合夥企業，且其主要作為目標集團員工持股平台。於最後實際可行日期，德清凱思博的合夥權益由(i)執行董事唐俊杰先生持有46.91%權益；(ii)執行董事鄭鵬女士持有23.46%權益；(iii)本公司常務副總裁劉義兵先生持有23.46%權益；及(iv)盛全工會(一個根據中國法律成立的目標公司工會)持有6.17%權益。劉義兵先生為德清凱思博唯一普通合夥人。於最後實際可行日期，德清凱思博的合夥權益架構與前輪增資時有所不同，主要原因為唐俊杰先生、鄭鵬女士及劉義兵先生(均為目標集團核心員工)於2026年2月分別作出認購，導致其各自的合夥權益相應調整，以及盛全工會所持有的合夥權益遭攤薄。儘管作出上述調整，德清凱思博合夥權益的最終實益擁有人身份在認購前後並無變更。據董事確認，於前輪增資時，本公司並無意進行增資，且德清凱思博合夥人之間亦不存在關於上述資本認購的其他安排。

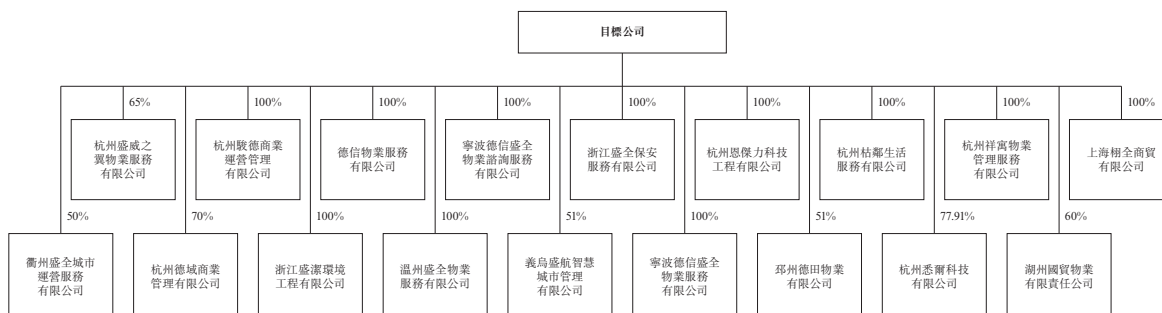
### 目標公司

目標公司為一家於中國成立之有限公司及為本公司之間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，目標公司由盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博分別持有90.3%、4.8%及4.9%權益。

目標公司為本集團在中國的主要經營附屬公司。目標公司主要從事於中國提供物業管理服務。於2025年6月30日，目標集團在管總建築面積約為38.3百萬平方米。除在中國提供物業管理服務外，目標集團亦提供(i)增值服務，如案場服務、前介服務、房驗房修服務及商業諮詢服務；及(ii)社區增值服務，如智能社區解決方案、物業銷售及協銷服務、社區資源增值服務、會所服務、美居服務及面向物業業主、居民及物業開發商的社區零售和家居服務。

## 董事會函件

下文載列目標集團於最後實際可行日期的公司架構：



下表載列由目標集團在中國當地核數師編製的目標集團截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度的經審核綜合財務資料以及目標集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2023年	2024年	止六個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	2025年 (未經審核)
收入	955,800	933,420	450,750
除稅前利潤	93,210	70,220	56,610
除稅後利潤	75,110	41,530	35,200

目標集團於2024年12月31日及2025年6月30日(未經審核)的綜合資產淨值分別約為人民幣518.7百萬元及人民幣565.9百萬元。

### IX. 上市規則的涵義

由於執行董事唐俊杰先生及鄭鵬女士於最後實際可行日期合共持有德清凱思博約70.4%合夥權益，故德清凱思博為本公司的關連人士。增資將構成本公司根據上市規則第14A章的關連交易。於增資完成後，本集團於目標公司的股權將減至約65.1%。因此，根據上市規則第14.29條，增資構成本公司的一項視作出售事項。

根據上市規則第14.22條，增資及前輪增資須合併為一系列交易。由於本公司有關增資及前輪增資適用的一項或多項百分比率超過25%但均低於75%，故增資將構成(i)本公司的一項主要出售事項，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准之規定；及(ii)本公司的一項非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期：(i)執行董事唐俊杰先生為德清凱思博的有限合夥人，持有46.91%合夥權益；及(ii)執行董事鄭鵬女士為德清凱思博的有限合夥人，持有23.46%合夥權益。因此，唐俊杰先生及鄭鵬女士均被視為於增資中擁有重大權益，因而已就批准增資的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於增資中擁有重大利益，而須根據本公司組織章程細則就審議及批准相關決議案放棄投票。

### **X. 股東特別大會**

本公司將於2026年3月11日(星期三)上午十時正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增資協議及其項下擬進行之交易。

股東特別大會通告載於本通函第88至89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，執行董事唐俊杰先生實益擁有14,265,741股股份，約佔本公司已發行股本總額1.55%。

由於唐俊杰先生於最後實際可行日期為德清凱思博的有限合夥人，持有46.91%合夥權益，故唐俊杰先生被視為或可能被視為於增資中擁有重大權益，故須就將於股東特別大會提呈之相關決議放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於增資協議中擁有重大權益，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。

## XI. 暫停辦理股份登記手續

本公司將於2026年3月6日(星期五)至2026年3月11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2026年3月11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2026年3月5日(星期四)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17樓1712-1716號舖。

## XII. 推薦意見

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就增資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27至28頁之獨立董事委員會函件及(ii)載於本通函第29至55頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，內容有關增資協議項下擬進行之交易，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。

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，儘管增資協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，增資協議之條款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增資協議及其項下擬進行之交易之相關決議案。

## XIII. 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

2026年2月24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  
增資及視作出售附屬公司股權  
之  
主要及關連交易**

吾等茲提述本公司發佈日期為2026年2月24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，以考慮增資協議之條款，並就增資協議之條款向獨立股東提供意見。獨立財務顧問新百利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4至26頁之董事會函件；及(ii)載於通函第29至55頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其就增資協議之條款之意見。

經考慮獨立財務顧問之意見後，吾等認為，儘管訂立增資協議並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，增資協議之條款乃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增資的相關決議案。

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

王永權博士

芮萌先生

楊熙先生

謹啟

2026年2月24日

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司

香港

皇后大道中29號

華人行

20樓

敬啟者：

## 有關增資及視作出售附屬公司股權之主要及關連交易

### 緒言

茲提述吾等獲委任以就注資協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2026年2月24日致股東之通函（「**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。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

於2026年2月23日（交易時段後），目標公司、盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博訂立增資協議，據此，德清凱思博有條件同意出資人民幣96,912,442.40元認購目標公司經增資後擴大的約30.0%股權。緊隨完成後，盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博將分別擁有目標公司約61.8%、3.3%及34.9%的股權。目標公司將仍為 貴公司的非全資附屬公司。

於最後實際可行日期，執行董事唐俊杰先生及鄭鵬女士於最後實際可行日期合共持有德清凱思博約70.4%合夥權益，故德清凱思博為 貴公司的關連人士。增資將構成 貴公司根據上市規則第14A章的關連交易。於增資完成後， 貴集團於目標公司的股權將減至約65.1%。因此，根據上市規則第14.29條，增資構成 貴公司的一項視作出售事項。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據上市規則第14.22條，增資及前輪增資(列載於董事會函件「II.前輪增資」一節)須合併為一系列交易。由於 貴公司有關增資及前輪增資適用的一項或多項百分比率超過25%但均低於75%，故增資將構成(i) 貴公司的一項主要出售事項，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准之規定；及(ii) 貴公司的一項非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准增資協議的條款及其項下擬進行的交易。於最後實際可行日期，執行董事唐俊杰先生實益擁有14,265,741股股份，約佔 貴公司已發行股本總額1.55%。由於唐俊杰先生於最後實際可行日期為德清凱思博的有限合夥人，持有46.9%合夥權益，故唐俊杰先生被視為或可能被視為於增資中擁有重大權益，須就將於股東特別大會提呈之相關決議案放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於增資協議中擁有重大權益，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。

由全體獨立非執行董事(即王永權博士、芮萌先生及楊熙先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以審議增資協議的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東整體利益，並就此向獨立股東提供意見。吾等(新百利融資有限公司)已就此獲委任以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、目標公司、盛全科技、智大曉瑞、德清凱思博、唐俊杰先生、鄭鵬女士，或彼等各自的聯繫人、緊密聯繫人及核心關連人士概無任何聯繫或關聯，因此被視為合資格就增資協議的條款及其項下擬進行的交易提供獨立意見。於過去兩年內，除 貴公司日期為2024年2月23日有關重續非豁免持續關連交易的通函所披露吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問(「前次委聘」)外， 貴集團與吾等並無其他委聘關係。除就前次委聘及是次委任已付或應付予吾等的正常專業費用外，概無任何安排致使吾等將據此向 貴公司、目標公司、盛全科技、智大曉瑞、德清凱思博、唐俊杰先生、鄭鵬女士或彼等

各自的核心聯繫人、緊密聯繫人及核心關連人士收取任何費用或利益。由於吾等於前次委聘中同樣擔任 貴公司的獨立財務顧問，吾等認為此事不會影響吾等的獨立性，而吾等被視為有資格就增資協議及據此擬進行交易提供獨立意見，且根據上市規則第13.84條屬獨立。

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司日期為2026年2月23日有關(其中包括)增資協議的公告、(ii) 貴公司截至2024年12月31日止年度之年報(「**2024年年報**」)及截至2025年6月30日止六個月之中期報告(「**2025年中期報告**」)及(iii)通函所載之其他資料。此外，吾等亦已倚賴 貴公司董事及管理層(「**管理層**」)及 貴公司各專業顧問所提供之資料及事實以及所表達之意見，並假設該等資料及事實在所有重大方面均為真實、準確及完整，以及任何該等意見於作出時均為真誠意見，且直至股東特別大會日期該等資料及事實在所有重大方面將維持真實、準確及完整，以及任何該等意見仍將是真誠意見。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，彼等提供的資料並無遺漏任何重大事實，且彼等向吾等表達的意見在任何重大方面均無誤導。吾等認為，吾等所收到的資料足以使吾等形成本函所載的意見及建議，且並無理由相信遺漏或隱瞞任何重大資料，亦無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料進行任何獨立核實。

### 所考慮的主要因素及理由

於就增資協議及其項下擬進行的交易達成意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 有關訂約方的背景資料

##### 1.1 貴集團的資料

貴公司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。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的財務資料概要，乃摘錄自2024年年報及2025年中期報告，該等財務資料乃根據香港財務報告準則會計準則編製：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2025年	2024年	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入				
— 物業管理服務	408,417	413,438	832,370	740,845
— 非業主增值服務	13,813	19,835	38,688	106,090
— 社區增值服務	20,762	39,955	62,365	108,645
	442,992	473,228	933,423	955,580
毛利	94,413	101,531	187,601	226,039
股東應佔期／年內利潤	34,138	42,169	38,473	61,767

於截至2023年及2024年12月31日止兩個年度

於截至2023年及2024年12月31日止年度， 貴集團分別錄得收入約人民幣955.6百萬元及人民幣933.4百萬元，減少約2.3%。誠如2024年年報所披露，收入減少乃主要由於 貴集團非業主增值服務及社區增值服務的業務收入減少所致。

於截至2023年及2024年12月31日止年度， 貴集團毛利分別為約人民幣226.0百萬元及人民幣187.6百萬元，減少約17.0%。誠如2024年年報所披露， 貴集團毛利率由2023年約23.7%減少至2024年約20.1%，乃主要受國內房地產行業環境衰退、物業管理服務的平均物業管理費、在管面積地理位置集中度及成本控制能力的影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於截至2023年及2024年12月31日止年度，貴集團股東應佔利潤分別約為人民幣61.8百萬元及人民幣38.5百萬元，減少約37.7%。該減少乃主要由於(i)上述毛利減少；及(ii)因借款人未能根據貸款協議及時履行還款責任(其詳情披露於貴公司日期為2025年3月28日的公告)導致於截至2024年12月31日止年度內錄得應收貸款減值虧損人民幣21.4百萬元所致。

### 於截至2024年及2025年6月30日止六個月

於截至2024年及2025年6月30日止六個月，貴集團錄得收入分別約人民幣473.2百萬元及人民幣443.0百萬元，減少約6.4%。該收入減少乃主要由於貴集團非業主增值服務及社區增值服務的收入減少所致。

於截至2024年及2025年6月30日止六個月，貴集團的毛利分別約為人民幣101.5百萬元及人民幣94.4百萬元，減少約7.0%。貴集團的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約21.5%略微下降至截至2025年6月30日止六個月的約21.3%，乃主要由於國內房地產行業環境衰退，導致貴集團物業管理服務的平均物業管理費、在管面積地理位置集中度及成本控制能力受到影響所致。

於截至2024年及2025年6月30日止六個月，貴集團股東應佔利潤分別約為人民幣42.2百萬元及人民幣34.1百萬元，減少約19.0%。該減少乃主要由於(i)上述毛利減少；及(ii)主要因物業行業持續下行使信貸風險變化，貴集團出於審慎目的計提較高數額的應收款項減值撥備導致貿易及其他應收款項虧損增加約人民幣2.3百萬元所致。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團於2023年、2024年12月31日及2025年6月30日的財務狀況概要，乃摘錄自2024年年報及2025年中期報告：

	於2025年 6月30日 (未經審核)	於12月31日 2024年 (經審核)	2023年 (經審核)
資產總額	1,388,250	1,341,107	1,424,649
負債總額	663,483	650,874	665,616
資產淨值	724,767	690,233	759,033

於2025年6月30日， 貴集團資產總額約為人民幣1,388.3百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項以及預付款項約人民幣916.2百萬元；(ii)現金及現金等價物約人民幣169.6百萬元；及(iii)投資物業約人民幣135.6百萬元。

於2025年6月30日， 貴集團負債總額約為人民幣663.5百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項約人民幣417.3百萬元；及(ii)合約負債約人民幣156.4百萬元。

於2023年12月31日、2024年12月31日及2025年6月30日， 貴集團的資產淨值分別為約人民幣759.0百萬元、人民幣690.2百萬元及人民幣724.8百萬元。資產淨值由2023年12月31日的約人民幣759.0百萬元減至約人民幣690.2百萬元，乃主要因貿易及其他應收款項及預付款項因減值撥備增加而減少導致。資產淨值由2024年12月31日的約人民幣690.2百萬元增至2025年6月30日的約人民幣724.8百萬元，主要因截至2025年6月30日止六個月 貴集團執行權利變現若干停車位以抵銷部分應收貸款導致2025年6月30日錄得投資物業約人民幣135.6百萬元所致。

吾等認為，基於上述分析， 貴集團已保持令人滿意的財務狀況。

## 1.2 增資所涉各方的資料

### 盛全科技

盛全科技為一家於中國成立的有限公司，其為 貴集團於中國的中間控股公司。盛全科技為 貴公司的間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，盛全科技由盛全控股(香港)有限公司(一家在香港註冊成立的有限公司)全資擁有，而盛全控股(香港)有限公司由(i) 貴公司直接全資附屬公司盛平國際有限公司持有99.91%權益；及(ii)執行董事唐俊杰先生全資擁有的公司創平曉智有限公司持有0.09%權益。

### 智大曉瑞

智大曉瑞為一家在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，其為 貴公司間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，智大曉瑞由(i) 貴公司直接全資附屬公司智瑞國際有限公司持有99.01%權益；及(ii)執行董事鄭鵬女士全資擁有的公司晨智國際企業發展有限公司持有0.99%權益。

### 德清凱思博

德清凱思博為一家於中國成立的有限合夥企業，且其主要作為目標集團員工持股平台。於最後實際可行日期，德清凱思博的合夥權益由(i)執行董事唐俊杰先生持有46.91%；(ii)執行董事鄭鵬女士持有23.46%；(iii) 貴公司常務副總裁劉義兵先生持有23.46%；及(iv)盛全工會(一個根據中國法律成立的目標公司工會)持有6.17%。劉義兵先生為德清凱思博唯一普通合夥人。於最後實際可行日期，德清凱思博的合夥權益架構與前輪增資時有所不同，主要原因為唐俊杰先生、鄭鵬女士及劉義兵先生(均為目標集團核心員工)於2026年2月分別作出資本認購，導致其各自的合夥權益相應調整，以及盛全工會所持有的合夥權益遭攤薄。儘管作出上述調整，德清凱思博合夥權益的最終實益擁有人身份在資本認購前後並無變更。

### 1.3 目標公司的資料

目標公司為一家於中國成立之有限公司及為 貴公司之間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，目標公司由盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博分別持有90.3%、4.8%及4.9%權益。目標公司為 貴集團位於中國的主要營運附屬公司。目標集團主要從事於中國提供物業管理服務。於2025年6月30日，目標集團的在管總建築面積約為38.3百萬平方米。除於中國提供物業管理服務外，目標集團亦提供(i)增值服務，例如為非業主提供的銷售辦公管理服務、前期規劃及設計諮詢服務、物業查驗及維修服務及商業諮詢服務；及(ii)社區增值服務，例如為業主、住戶及物業開發商提供的智慧社區解決方案、物業銷售及協助服務、社區資源增值服務、會所服務、家居裝修服務及社區零售與家居服務。目標集團於最後實際可行日期的企業架構載於董事會函件「VIII.有關訂約方之資料 — 目標公司」一節。

下表載列目標公司截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度的經審核綜合財務資料以及目標公司截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2023年	2024年	止六個月
	(人民幣千元) (經審核)	(人民幣千元) (經審核)	2025年 (人民幣千元) (未經審核)
收入	955,800	933,420	450,750
除稅前利潤	93,210	70,220	56,610
除稅後利潤	75,110	41,530	35,200

目標集團於2024年12月31日及2025年6月30日(未經審核)的綜合資產淨值分別約為人民幣518.7百萬元及人民幣565.9百萬元。

據 貴公司管理層告知，目標集團之綜合財務資料乃按照中國會計準則編製。目標公司擔任 貴集團位於中國之中間控股公司，所有中國營運公司均為目標公司之附屬公司。因此，目標集團之財務表現與上文標題為「1.1 貴集團的資料」章節所述之 貴集團財務業績相符。

### 2. 增資之理由及裨益

誠如通函所載董事會函件所披露，增資的目的及目標是(i)為目標集團屬德清凱思博最終實益擁有人的僱員提供認購目標集團股份的機會；及(ii)充實目標集團的營運資金及現金流，有助於鞏固目標集團的財務及現金狀況。故此， 貴公司認為，增資及其項下擬進行的交易符合 貴集團戰略發展方向，並有助提升 貴公司的股東價值。

德清凱思博由盛全工會(一個根據中國法律成立的目標公司工會，代表目標集團的員工並維護員工的合法權益)持有6.17%權益。盛全工會通過德清凱思博認購股權旨在惠及目標集團的員工。董事認為，向目標集團僱員提供認購目標集團股份的機會將使僱員的利益與目標集團的目標一致，從而加強僱員忠誠度並使彼等為目標集團長期發展作出貢獻。

董事亦已考慮目標集團的債務比率及流動資金狀況。截至2025年6月30日，目標集團的流動比率為1.4倍，資本負債比率(借款總額除以權益總額)為0.02。董事認為，儘管目標集團維持整體健康的流動性狀況及低水平的負債，但加強目標集團的資金資源以支持其業務發展仍屬審慎之舉。增資將為目標集團提供額外資金，以提升其流動性及財務靈活性，從而支持其進行必要的資本支出、滿足營運資本需要及抓住商機，詳情載於董事會函件「VII.所得款項擬定用途」一節。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就前輪增資及增資之時點而言，董事認為前輪增資僅提供一筆有限數額的初始運營資金供目標集團作一般運營及早期科技部署，故目標集團尋求自增資獲得額外資金及支持，以助力目標集團於未來數年實施發展計劃拓寬業務（如董事會函件「VII. 所得款項擬定用途」一節詳述）實屬恰當。

經考慮上述理由後，董事會（包括獨立非執行董事）認為，增資的條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立並符合股東及 貴集團整體利益。

誠如上文「1.1 貴集團的資料」一節所述，儘管 貴集團於截至2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月之收入，較去年同期分別減少約2.3%及6.4%， 貴集團的淨利潤錄得更大跌幅，分別減少約37.7%及19.0%，主要由於毛利率下降及應收款項減值增加。誠如2025年中報所披露，基於審慎原則，考慮到物業行業下行導致信貸風險變化， 貴集團已增加應收款項減值撥備。根據2024年年報及2025年中報， 貴集團流動比率由2023年12月31日的約2.1倍逐步下降至2024年12月31日的約2.0倍，並進一步下降至2025年6月30日的約1.9倍。此外， 貴集團現金及現金等價物持續減少，由2023年12月31日的約人民幣229.7百萬元下降至2024年12月31日的約人民幣202.2百萬元，並進一步下降至2025年6月30日的約人民幣169.6百萬元，分別減少約12.0%及16.1%。儘管 貴集團的財務狀況及流動資金整體仍保持穩健，但鑒於近期財務實力有所下降， 貴集團已採取審慎措施以鞏固其資金來源，以支持長遠發展及投資。

誠如董事會函件「VII. 所得款項擬定用途」一節所述，增資所得款項預計將於未來約五年期間（至2030年）逐步運用，主要涉及機器人技術、自動化、數字平台、系統改造升級等投資項目，以及通過收購整合實現業務擴張。此類發展通常需經多年階段推進，包括初步評估、可行性研究、研發設計、整合改造、相容性分析、測試調適、培訓等環節。增資既能(i)凝聚員工利益以支撐人才留任意願及長期表現；亦可(ii)即時強化目標公司資產負債表並提供未來承諾資金，同時避免耗損 貴集團現有現金儲備。基於上述考量，增資時點（含分期付款安排表）與 貴集團技術升級及規模擴張之長期發展計劃直接契合，實屬適宜，且符合 貴公司及股東整體利益。

鑒於(i)完成後，儘管所持目標公司的股權將由95.1%攤薄至約65.1%，但目標公司將繼續為 貴公司的非全資附屬公司，其財務業績將繼續併入 貴集團的財務報表；(ii)增資所得款項將用於 貴集團物業管理開發項目的經營現金流量(載於下文「6.增資之財務影響及所得款項用途」一節)；及(iii)如下文標題為「5.目標集團權益之評估」章節所討論，就獨立股東而言，增資之認購金額屬公平合理，儘管增資並非於 貴集團之一般及日常業務中進行，吾等認同董事之觀點，即增資及其項下擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益。

### 3. 增資協議之主要條款

日期 : 2026年2月23日(交易時段後)

訂約方 : (1) 目標公司；  
(2) 盛全科技；  
(3) 智大曉瑞；及  
(4) 德清凱思博。

根據增資，德清凱思博有條件同意出資人民幣96,912,442.40元認購目標公司經增資擴大的約30.0%股權。德清凱思博將認購的相應權益比例，乃經訂約各方公平磋商後釐定，當中經計及(其中包括)目標集團為董事會函件「VII.所得款項擬定用途」一節所述發展計劃所需

## 獨立財務顧問函件

的資金需求，以及德清凱思博的財務資源及融資能力。下表載列目標公司於完成前及緊隨完成後的股權詳情：

	完成前		緊隨完成後	
	註冊資本金額 (人民幣元)	%	註冊資本金額 (人民幣元)	%
盛全科技	190,000,000	90.3	190,000,000	61.8
智大曉瑞	10,000,000	4.8	10,000,000	3.3
德清凱思博	<u>10,300,000</u>	<u>4.9</u>	<u>107,212,442.40</u>	<u>34.9</u>
合計	<u>210,300,000</u>	<u>100.0</u>	<u>307,212,442.40</u>	<u>100.0</u>

緊隨完成後，盛全科技、智大曉瑞及德清凱思博將分別擁有目標公司約61.8%、3.3%及34.9%的股權。目標公司將仍為 貴公司的非全資附屬公司。

誠如董事會函件「VII. 所得款項擬定用途」一節所載，大多數認購額將根據 貴公司的長期發展戰略及計劃於2028年底及2030年底前逐步動用。鑒於以上所述及認購金額較目標集團的按比例評估價值溢價約30.3%，且目標公司仍將為 貴公司的非全資附屬公司及其財務業績將繼續併入 貴集團的財務報表，吾等認為認購額及比率屬於一般商業條款。

#### 4. 增資金額之釐定基準

誠如通函所載董事會函件所披露，德清凱思博應付增資協議項下的總認購金額為人民幣96,912,442.40元，其中人民幣55,114,105.99元（即認購金額的56.9%）應於完成後且不得遲於2026年6月30日支付，餘下認購金額人民幣41,798,336.41元（即認購金額的43.1%）則不得遲於2027年12月31日支付。

德清凱思博的出資時間安排表乃經各訂約方公平磋商協定，並經計及（其中包括）：(i) 股東認購註冊資本並按照協定出資時間安排表繳納資金，而非立即支付全額乃符合中國市場慣例，惟該時間表在法定時限內完成。增資協議項下的出資計劃符合中國公司法規定的五

年法定時限；(ii) 貴集團維持整體健康的流動性狀況及較低的負債水平，協定出資時間安排表可確保 貴集團擁有足夠資金以滿足資本支出需求，同時不對德清凱思博造成即時的現金壓力，計及此因素乃因德清凱思博之最終實益擁有人為目標集團之僱員，而增資的目標之一為惠及目標集團之僱員，並強化僱員之留存意願及為目標集團之長期發展做出貢獻；及(iii)分期出資安排能提供更好的風險管理，使各訂約方能根據業務進展及董事會函件「VII.所得款項擬定用途」一節所述資金需求分階段注入資金，而非一次性注入全部資金。

貴公司已考慮應否採取分階段登記目標公司股權之方式，以契合認購金額之結算期限及目標集團之資金需求。經計及中國公司註冊程序及現行市場慣例(即儘管出資時間表採用分階段方式，仍採用一次性股權登記)後， 貴公司認為透過一次性股權登記完成增資更為可行。分階段登記將涉及另一輪工商登記變更，這將增加行政時間及成本，而鑒於已通過協定分期付款時間表協調好現金注資時間，其亦無法產生額外商業利益。此外，採用一次性股權登記安排並不損害 貴公司利益，此乃因為目標公司將保留增資協議、目標公司組織章程細則及適用中國法律項下之權利及救濟(包括有權要求德清凱思博立即支付任何逾期認繳股款及對德清凱思博因任何違約而產生之損失提出索賠；倘德清凱思博在被正式要求後仍未於合理期限內繳付股款，目標公司可依照適用中國法律，於取得必要公司批准後取消德清凱思博的股東資格)。

基於上述原因，董事認為，增資的結算條款屬正常商業條款且公平合理，並符合 貴公司及全體股東的整體利益。

吾等已審閱於2024年7月1日生效之《中國公司法(2023修訂)》，其規定出資期限的法定時限為五年。吾等亦已在最佳努力基礎上，於聯交所網站進行研究，以識別(i)自2025年12月1日起至2026年2月22日(即增資協議日期前一日)止期間；及(ii)涉及在中國註冊成立公司增資之聯交所上市公司公告的交易。基於此項研究，吾等已識別12宗交易(「**近期增資交易**」)，並注意到近期增資交易的結算時間表(如披露)通常要求於訂立協議後、完成登記／審批後、

或先決條件獲達成後的數日內(3日至30個營業日)支付增資款項，或涉及分期出資安排，期限長達五年。儘管分期出資安排於近期增資交易中並非最為常見，鑒於：(i)近期增資交易可能涉及不同行業及增資目的，其資金需求或具有即時性；(ii)其中一宗近期增資交易採用分期出資時間表，期限長達五年；及(iii)增資協議項下的出資時間表符合法定時限，吾等認為增資協議的結算安排屬可接受且常見。另一方面，根據管理層所告知，各增資程序均涉及與工商登記相關的行政時間及成本。鑒於德清凱思博將認購的認購金額及股權比例乃經訂約各方公平磋商後釐定，以一次性股權登記方式完成增資更具成本效益。

此外，如下文「6.增資之財務影響及所得款項用途」一節所述，增資所得款項擬按 貴集團的發展規劃於2030年底前逐步動用，分期付款安排符合 貴集團的長期計劃及資金需求，主要涉及機器人技術、自動化、數字平台、系統改造升級等投資項目，以及通過收購整合實現業務擴張。此類發展通常需經多年階段推進，包括初步評估、可行性研究、研發設計、整合改造、相容性分析、測試調適、培訓等環節。誠如董事會函件「VII.所得款項擬定用途」一節所述，約56.5%的所得款項將於2028年底或之前逐步動用，約43.5%的所得款項將於2030年底或之前逐步動用。分期支付安排(56.9%於2026年6月30日前支付，43.1%於2027年12月31日前支付)確保資金到位時程符合 貴集團長期規劃及資本需求。

鑒於(i)認購金額較目標集團的按比例評估價值溢價約30.3%；(ii)結算條款符合 貴集團的發展規劃；(iii)增資協議項下的出資時間表符合中國公司法規定的法定時限；及(iv)根據近期增資交易，在中國註冊成立的公司進行增資時設有分期出資安排，此情況並不罕見。吾等同意董事的觀點，即增資的結算條款屬正常商業條款，公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

誠如董事會函件所述，德清凱思博將認購的約人民幣96.9百萬元認購金額及30.0%相應股權比例乃經訂約各方公平磋商後釐定，當中計及(其中包括)目標集團發展計劃所需的資金需求。鑒於認購金額可提供實質性資金，據此目標集團隱含股權總值均高於估值師於估值

日期所評估的公允價值及吾等於增資協議日期經獨立研究得出的公允價值(詳見下文「5.3目  
標集團估值之評估」一節)，而 貴集團於完成後將通過約65.1%股權維持對目標公司的控制  
權，吾等認為德清凱思博將認購的認購金額及相應股權比例乃按正常商業條款釐定。

認購金額乃由訂約方經參考(其中包括)以下各項公平磋商達致：

- (i) 由獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「**估值師**」)評估目標集團於2025年11月30  
日(「**估值日期**」)之估值(「**估值**」)人民幣247,965,000元。有關估值詳情，請參閱通  
函附錄二；
- (ii) 「2.增資之理由及裨益」一段所述增資之理由及裨益；及
- (iii) 認購金額較目標集團的按比例評估價值溢價約30.3%。於釐定認購金額時，訂約方  
考慮到估值乃於估值日期作出，並受估值師採用的假設及方法影響，以及認購金  
額最終乃基於，其中包括(a)目標集團於市場及行業現況下的業務前景(包括對專業  
物業管理服務之預期需求及目標集團物業管理業務之預期擴張)；及(b)訂約方對  
目標集團長期發展潛力的商業評估(包括自董事會函件「VII.所得款項擬定用途」一  
節所載計劃舉措獲得之預期利益，該等用途乃為提高服務能力、營運效率及競爭  
優勢)協定。增資協議之訂約方(包括德清凱思博(其最終實益擁有人為目標集團之  
僱員)及 貴集團相關附屬公司)熟悉目標集團的運營、管理能力以及其經營所處  
之市場及行業狀況，因此，將願意按評估價值溢價設定之認購金額。

## 5. 目標集團權益之評估

根據估值，目標集團全部股權於2025年11月30日的評估值為人民幣247,965,000元。

### 5.1 估值師之工作範圍及資格

吾等已根據上市規則第13.80(2)(b)條附註1(d)有關估值師之規定執行工作。具體而  
言，吾等已審閱目標公司的估值報告(「**估值報告**」)及從估值師取得的相關文件，並與

估值師會面，特別注意(i)估值師就目標集團之估值與 貴公司訂立之委聘條款；(ii)估值師之資格證書及經驗；及(iii)估值師在編製估值報告時所採用之估值方法及假設。

吾等知悉，估值師具備進行目標集團估值所需之相關專業資格。估值報告簽署人彭頌邦先生為特許金融分析師協會及澳洲會計師公會會員、香港會計師公會資深會員、英國皇家特許測量師學會(RICS)會員及RICS註冊估值師。彼於香港及中國積逾20年財務估值及業務諮詢經驗。根據吾等對估值師與 貴公司就估值訂立之委聘條款之審閱，以及與估值師就其編製估值報告所進行工作之討論，吾等注意到工作範圍對達致目標集團之估值而言屬恰當，且吾等並未獲悉工作範圍方面存在任何限制而可能對估值報告所提供之保證程度造成不利影響。吾等並無發現增資協議各方曾向估值師作出任何正式或非正式陳述，而該等陳述與吾等對通函所載資料的理解存在嚴重抵觸。估值師已確認，其屬增資協議各方及彼等各自之核心關連人士之獨立第三方。

鑒於上文所述，吾等並不知悉任何事項會導致吾等質疑估值師的能力及獨立性，吾等認為估值師具備足夠專業知識，可對目標集團進行估值。

### 5.2 估值方法及假設

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論估值所採用之方法、基準及假設，以及為形成估值報告而作出之調整。據估值師告知，於達致評估值時，估值師已考慮三種公認方法，即收入法、成本法及市場法：

**收入法：**乃根據以下原則提供價值指引：知情買家所支付的金額不超過標的資產所產生的預期未來經濟利益的現值。

**成本法：**考慮根據同類資產現行市價計算重新製造或重置受評估資產至全新狀況的成本，並計及過往及現時保養政策及翻新記錄，扣除因狀況、用途、機齡、耗損或陳舊現況(結構、功能或經濟方面)所引致的累計折舊。

**市場法：**乃通過比較標的資產及已於市場上出售之同類資產，經對標的資產及被視為可與標的資產相比的資產之間的差異進行適當調整後，提供價值指標。

在評估目標集團股權之公允價值時，成本法並不適合是次估值，原因為這種方法假定目標集團的資產及負債可分開並可單獨出售。這種方法更適合於資產流動性強的行業，例如房地產開發及金融機構。收入法同樣不合適，因為編製目標集團的財務預測涉及多項假設，而假設未必能夠反映目標集團未來表現的不確定因素。鑒於不當假設會對公允價值產生重大影響，因此，是次估值並未採用收入法。市場法得出的估值更有可能反映市場對相應行業的預期，且與目標集團性質及業務相若的公眾公司數目充足，因此市場法被認為合適。

市場法一般涉及兩種估值方法，即(i)可資比較公司法，當中涉及使用適用於目標公司的估值倍數，及(ii)可資比較交易法，當中涉及直接比較可能被視為與標的交易類似的其他交易。由於市場上缺乏足夠的近期可資比較交易的公開資料，使用可資比較交易法被認為不適合。具體而言，鑒於(i)缺乏足夠數量的近期完成且其詳細資料可公開取得的精確可資比較交易；及(ii)已識別出(如下文所述)足夠數量的可資比較公司，該等公司可反映同業公司的現行市值，吾等認為估值師採用可資比較公司法屬恰當。

因此，可資比較公司法被選為評估目標集團股權價值公允價值的主要方法。估值師認為企業價值對除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「**EV/EBITDA**」)比率為可資比較公司公允價值最合適指標，因該倍數消除對資本架構、稅項及折舊方法的差異。吾等已審閱目標集團的財務資料，考慮到(i)目標集團主要從事物業管理，並非重資產性質且大大依賴於人力資本、運營專長及合約及業務關係，而市價對賬面值比率(「**市賬率**」)在評估業務時並無計及無形資產；(ii)目標集團已於最新財政年度確認利潤，而市價對銷售額比率(「**市銷率**」)及企業價值對銷售額比率(「**EV/S**」)並無考慮目標集團於釐定其價值時的盈利能力及經營效率；及(iii)市價對盈利比率(「**市盈率**」)無法反映財務杠桿及

相關風險特徵方面的差異，吾等同意估值師的觀點，即與其他估值倍數相比，EV/EBITDA倍數對評估目標集團而言最為合適，因為其通過關注企業的現金生成能力有效評估無形資產、考量盈利能力並消除資本結構、稅務、折舊及攤銷差異造成的影響。

誠如估值報告所載，估值中採用的若干關鍵假設包括但不限於：

- (i) 現有政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對目標集團的業務有不利影響的重大變動；
- (ii) 不存在可能對報告價值有不利影響的與所評估資產相關的隱藏或未預料條件。此外，估值師不就估值日期後的市況變動承擔責任；及
- (iii) 目標集團將會保留及具備稱職的管理層、骨幹人員及技術人員以支持其持續經營，並將繼續以持續營運方式繼續經營，且具備充足的流動性及能力。

吾等已審閱估值報告，並與估值師就進行目標集團估值時所採納的主要假設進行討論。吾等注意到，以上假設為估值創造了可控且恆定的背景，並從估值師獲悉，假設通常在類似資產的其他估值中採用，且於估值期間並無採用不尋常的假設。吾等已審閱國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則相關條文，並注意到(其中包括)與估值日期實際情況相異的假設事實稱為特殊假設。由於估值師所採用的上述假設與估值日期當前情況一致，吾等認為估值報告採用的假設屬一般性質，且不知悉任何重大事實導致吾等懷疑估值師採用的假設的合理性。

### 5.3 目標集團估值之評估

誠如估值報告所載，估值師已採納以下篩選標準以識別可與目標集團比較的可資比較公司(「可資比較公司」)：

- (i) 根據摘錄自S&P Capital IQ的全球行業分類標準，該等公司的主要行業歸屬於房地產經營公司行業；

- (ii) 超過90%的收入來源於提供物業管理服務；
- (iii) 超過90%的收入於中國產生；
- (iv) 該等公司均於香港及中國內地主要交易市場上市，包括聯交所、上海證券交易所及深圳證券交易所；及
- (v) 該等公司的財務資料公開可得。

經與估值師討論，鑒於市場上公司數量充足，估值師已進一步完善可資比較公司的篩選標準，以增強與目標集團業務的可比性。具體而言，可資比較公司亦須滿足以下條件：(i)與物業管理服務無關的分部之收入貢獻低於10%；及(ii)物業管理收入貢獻大部分(超過50%)來自獨立第三方。因此，估值師已識別十家可資比較公司的詳細名單。根據管理層所告知，(i)目標集團主要於中國運營；(ii)目標集團截至2024年12月31日止年度約90%的收入來自物業管理服務；及(iii)向關聯方提供服務的收入佔目標集團截至2024年12月31日止年度總收入不足50%。根據公開可得資料，吾等注意到可資比較公司之市值、營運規模及業務重點可能有所不同，未必與目標公司完全一致。然而，經考慮(i)可資比較公司與目標公司主要從事相同行業且位於相同地區；及(ii)已識別出足夠數量的公司，吾等認為估值師採用的以上甄選標準屬公平合理，有助於識別於相同行業及地區運營且大部分收入來自相關業務的可資比較公司(嚴重依賴關聯方的企業除外)。該清單為上市物業管理公司的整體市場估值提供實質意義的參考依據。

## 獨立財務顧問函件

根據上文所載的相同標準，吾等已進行獨立研究，並識別十家與估值師所識別的公司相若的可資比較公司。由於吾等的獨立研究結果與估值師所識別的公司相同，吾等認為並無遺漏任何其他合適的可資比較公司。根據吾等對可資比較公司的獨立研究，吾等認為所有可資比較公司均符合甄選標準，且屬公平及具代表性。因此，吾等認為估值師為釐定目標集團估值而分析的可資比較公司名單具有代表性及詳盡無遺。下表載列摘錄自估值報告的可資比較公司及其EV/EBITDA的詳情：

股份代號	公司	最近十二個月 EV/EBITDA 倍數 <sup>(1)</sup>
3662.HK	星悅康旅股份有限公司(「星悅」)	不適用 <sup>(2)</sup>
3319.HK	雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅居樂」)	不適用 <sup>(3)</sup>
9983.HK	建業新生活有限公司	1.0x
2215.HK	貴公司	不適用 <sup>(2)</sup>
6093.HK	和泓服務集團有限公司	2.6x
606.HK	中駿商管智慧服務控股有限公司(「中駿商管」)	不適用 <sup>(2)</sup>
6989.HK	卓越商企服務集團有限公司	0.3x
2869.HK	綠城服務集團有限公司	5.1x
3913.HK	合景悠活集團控股有限公司(「合景悠」)	不適用 <sup>(3)</sup>
603506.SH	南都物業服務集團股份有限公司	9.7x
	<b>最低數</b>	<b>0.3x</b>
	<b>最高數</b>	<b>9.7x</b>
	<b>中位數</b>	<b>2.6x</b>
	<b>平均值</b>	<b>3.7x</b>

附註：

1. S&P Capital IQ提供的數據。可資比較公司的企業價值按該等公司截至2025年11月30日的市值及截至估值日期所得可資比較公司的最新財務數據計算。
2. 由於星悅、貴公司及中駿商管於估值日期的企業價值為負值，故估值過程中未得出有意義的市場倍數。
3. 由於雅居樂及合景悠截至估值日期的最近十二個月EBITDA為負值，故估值過程中未得出有意義的市場倍數。

## 獨立財務顧問函件

誠如上表所示，可資比較公司EV/EBITDA比率介乎約0.3倍至9.7倍，平均值約3.7倍及中位數約2.6倍。據估值師告知，中位數與平均數對於理解一組數字的中心趨勢有相同的作用。鑒於可資比較公司最近十二個月的EV/EBITDA倍數相對分散(即0.3倍至9.7倍)，採用平均值並不恰當，因其結果會出現偏差。與此同時，剔除任何偏低或偏高的數值，亦會降低此項分析的客觀性。因此，中位數不會受極端數值影響，被視為用於非對稱數字分佈的更佳中點計量法，並可減低極端值所帶來的干擾。因此，估值師認為採用中位數得出結果為更合理的方法，可防止異常值對結果造成歪曲。

估值師將從可資比較公司列表中得出的EV/EBITDA倍數中位數2.6與目標集團最近十二個月EBITDA約為人民幣96,830,000相乘，以得出目標集團的企業價值。吾等已審閱估值師於釐定目標集團的評估值時的相關計算且注意到目標集團的最近十二個月EBITDA是基於截至2025年11月30日止11個月期間及2024年末的管理賬目及財務報表得出。下文載列估值師計算目標公司企業價值、股權價值及評估價值所採用之計算方法及公式。

概約  
人民幣千元

目標公司截至2025年11月30日止過去十二個月之	
EBITDA	96,830
乘：可資比較公司EV/EBITDA中位數	2.6倍
<b>目標公司企業價值</b>	<b>254,182*</b>
減：目標公司於2025年11月30日之債務	(7,600)
減：目標公司於2025年11月30日之少數股權權益	(16,364)
加：目標公司於2025年11月30日之現金及現金等價物	81,295
<b>目標公司股權價值</b>	<b>311,513</b>
減：DLOM乘目標公司股權價值	(63,549)
<b>目標公司於估值日期之評估價值</b>	<b>247,965</b>

\* 差異乃因湊整所致

企業價值指衡量實體總值的指標，包括債務及權益擁有人的全部擁有權權益；而股權價值則指權益擁有人應佔實體總值，通常指股本市值或市值。採用以計算有關價值的普遍通用公式如下：

$$\begin{aligned} \text{股權價值} &= \text{企業價值} - \text{淨債務 (即債務 - 現金及現金等價物)} - \text{優先股} \\ &\quad - \text{非控股權益} \end{aligned}$$

由於目標公司於估值日期並無發行優先股，故估值師上文就推導股權價值所採用的計算方式，既符合通用公式，亦符合一般市場慣例且計算精確。

據估值師告知，於為私人公司進行估值時，一般會考慮缺乏適銷性貼現，原因為彼等並非可輕易進行營銷，相比公眾公司，私人公司於轉換股份為現金上面對更多困難。誠如估值報告所載，估值師根據Stout Risius Ross, LLC(一家聲譽良好的研究公司，為私營及上市公司提供廣泛的金融諮詢服務)出版的Stout Restricted Stock Study Companion Guide(Stout限制性股票研究指南)(2024年版)採用20.4%的缺乏適銷性貼現。

吾等已審閱大華國際(香港)(其為大華國際(國際審計及顧問網絡)的成員機構)刊發的「控制權溢價及缺乏市場流通性折讓研究(第四期 — 二零二五年十一月)」，當中概述香港上市公司於過去12個月刊發的通函所採用及披露的缺乏適銷性貼現，且吾等獲悉所採用的該等缺乏適銷性貼現介乎15.6%至28.7%，平均值為20.8%及中位數為20.4%。鑒於估值師採用的20.4%之缺乏適銷性貼現與其他香港上市公司於過去12個月採用的缺乏適銷性貼現的中位數相同，並接近其平均值，故吾等認為估值師採用的缺乏適銷性貼現屬公平合理。

根據吾等對估值報告的審閱及與估值師的討論，包括採用市場法進行目標集團估值的原因及適當性；估值報告中採用的基礎、假設及方法；及估值師所執行的估值工作及調整，吾等未發現任何使吾等懷疑估值報告的公平性及合理性的事項。

為提供可資比較公司的最新市場估值概覽，吾等通過彭博及聯交所網站進行研究，並注意到於增資協議日期，可資比較公司的EV/EBIDTA比率介於0.3倍至9.5倍，平均值及中位數分別約為3.8倍及3.1倍。通過採用我們研究中得到的中位數EV/EBITDA比率重新進行估值，吾等得出目標集團的公允價值約為人民幣284.6百萬元。因此，從認購目標集團30.0%股權對應的認購金額人民幣96,912,442.40元推算，目標集團的隱含股權總值約為人民幣323.0百萬元，高於估值師於估值日期評估的公允價值及吾等於增資協議日期的獨立研究得出的公允價值。

鑒於(i)估值師在釐定目標集團估值時所採納的方法、基準、假設、參數及計算乃屬恰當；(ii)增資協議項下認購金額較目標集團於估值日期的有關評估值(經估值師公正且合理釐定)溢價約30.3%；及(iii)上文「2.增資之理由及裨益」一節所討論增資的理由及裨益，吾等認為增資認購金額對獨立股東而言屬公平合理。

## 6. 增資之財務影響及所得款項用途

誠如通函董事會函件所披露，於完成後，盛全科技及智大曉瑞所持有目標公司的股權合計將由95.1%攤薄至約65.1%。目標公司將仍為 貴公司的非全資附屬公司，其財務業績將繼續綜合計入 貴集團的財務報表。

根據適用的香港財務報告準則，有關交易被視為股權交易及預期不會因增資於損益確認收益或虧損，且不會因增資而於 貴集團的綜合財務報表重新計量或取消確認目標集團的資產及負債。於任何情況下， 貴集團將於綜合權益中入賬的相關實際調整金額將於完成時釐定及視乎審核而定。根據初步評估，估計 貴集團將錄得增資所得款項淨額約人民幣96.2百萬元，相當於人民幣96.9百萬元(即增資協議項下的出資)減人民幣0.69百萬元(即有關增資的法律及其他專業費用0.77百萬港元)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司擬將增資所得款項淨額用作營運現金流，用於發展目標集團物業管理業務。視乎目標集團業務需求、不時的現行市場及營運狀況，所得款項淨額擬作如下用途：

- (i) 約人民幣28.9百萬元(佔所得款項淨額的30%)將用於開發智能安防與安全管理升級，包括採用具備全天候自主巡邏能力的安防巡邏機器人，其具備人臉識別、車牌識別、高空拋物偵測、周界入侵偵測、人群聚集偵測及消防通道佔用偵測等功能，並將該等解決方案與物聯網平台及目標集團物業管理系統整合，以提升住宅小區、產業園區、商業綜合體及數據中心周邊的安防應對能力及現場管理效率。該等升級將按審慎原則及分階段實施，首先評估營運需求並選取合適項目進行試點部署，繼而根據試點成果優化工作流程與系統整合，為全面推行奠定基礎。部署前置作業如巡邏機器人的路線規劃、連接性及充電安排等要素均將一併考慮。預計人民幣16.3百萬元將於2028年底或之前逐步動用，餘下人民幣12.5百萬元將於其後逐步動用，及無論如何須於2030年底或之前動用完畢；
- (ii) 約人民幣24.0百萬元(佔所得款項淨額的25%)將用於市場佈局優化及業務規模擴張，包括增加在核心城市群(如長三角及珠三角)的市場投入，提升項目開發及收購能力，推行標準化管理體系及數字化平台，提升新收購項目服務質素以提高續約率及盈利能力，強化市場開發、業務洽談、項目盡職調查及投後管理團隊建設，並與區域物業管理公司、城市服務運營商及相關產業鏈參與者開展潛在股權合作、項目併購及／或業務整合，以實現規模擴張、引進人才、整合資源並增強區域滲透力。該等市場優化及規模擴張將分階段實施，並選取關鍵城市進行試點部署，為全面推行奠定基礎。預計人民幣13.6百萬元將於2028年底或之前逐步動用，餘下人民幣10.4百萬元將於其後逐步動用，及無論如何須於2030年底或之前動用完畢；

- (iii) 約人民幣19.3百萬元(佔所得款項淨額的20%)將用於通過預測性維護及智能能源管理實現設施運作升級，包括採用設施檢查機器人，用於機房、配電房、泵房及地下管網等場景的設備狀態監測(如抄表、溫度及異常噪聲偵測)，以及管網滲漏等問題的排查。該等升級將分階段實施，優先針對檢查頻率較高且營運風險相對較大的場所及設備類型，並擬通過系統將檢查結果與工作指令發送及整改追蹤相關聯，逐步加強閉環處理機制。全面推行前將進行試點部署及迭代優化，以提升營運穩定性及成本效益。預計人民幣10.9百萬元將於2028年底或之前逐步動用，餘下人民幣8.4百萬元將於其後逐步動用，及無論如何須於2030年底或之前動用完畢；
- (iv) 約人民幣14.4百萬元(佔所得款項淨額的15%)將用於提升清潔衛生服務，包括採用清潔消毒機器人進行自動化掃地、洗地、吸塵、垃圾收集與清除，以及紫外線及/或噴霧消毒，並結合數據(包括客流數據)優化走廊、大堂、停車場及公共衛生間等區域的清潔頻率及路線規劃。該等部署將優先聚焦於工作流程相對標準化、勞動強度較高的場景，目標集團將參考運營數據(包括可獲取的人流量及任務完成數據)，逐步優化路線規劃及清潔頻率。 貴公司亦擬制定應急安排及作業程序(包括設備故障及異常處置)，以保障服務的持續性。預計人民幣8.2百萬元將於2028年底或之前逐步動用，餘下人民幣6.3百萬元將於其後逐步動用，及無論如何須於2030年底或之前動用完畢；及

- (v) 約人民幣9.6百萬元(佔所得款項淨額的10%)將用於提升服務能力及改善客戶體驗，包括採用配送服務機器人進行包裹、外賣及文件的點對點配送，並與門禁系統整合，為樓內「最後一百米」配送、酒店客房服務及訪客接待／引導等場景，提供訪客導航、資訊播報及引導服務。將選取有關項目及場景進行試點部署，當中經考量工作流程清晰度及整合可行性(包括門禁系統及電梯控制安排(倘適用))，並根據試點結果優化面向客戶的流程及異常處理程序，為全面推行奠定基礎。預計人民幣5.4百萬元將於2028年底或之前逐步動用，餘下人民幣4.2百萬元將於其後逐步動用，及無論如何須於2030年底或之前動用完畢。

貴公司擬自2026年起，根據上述目標集團的實施時間表，逐步動用增資所得款項淨額。目標集團的發展計劃包括將於2026年至2030年實施的多項舉措(不同舉措於評估、採購、部署、整合及擴展階段所需的籌備週期各不相同)。上述日期代表各部分所得款項獲大幅動用的預計最晚時間，而非資金需求僅於指定日期或其後才會產生。貴公司認為，增資將為目標集團提供資金緩沖，以便在商機出現時及時執行上述舉措。

貴公司已制定分階段實施計劃，逐步於物業管理場景中採納上述部署，該計劃遵循戰略導向、需求導向部署、先行試點、迭代優化及產業協作的原則，並聚焦於務實、高效、可控及可複製的應用。實施工作預計分四個階段進行，包括(i)籌備及試點規劃階段(至2026年6月前後)，開展場景研究、需求識別、方案遴選及基礎配套機制建立；(ii)試點部署階段(至2026年底前後)，通過人機協同與數據驅動優化驗證可行性；(iii)擴大規模階段(2026年起至2028年)，於更廣泛的項目組合中複製成熟模式，建立標準化運維能力及應用標準；及(iv)長期產業鏈深化階段(2028年前後起)，根據市場機遇與戰略評估，探索與機器人製造商及相關合作夥伴開展更深入的合作及／或整合。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司亦擬就實施工作制定內部協調及監督安排(包括供應商管理、培訓及維護規劃)，並將參考服務質素、營運穩定性及成本效益等因素，監控實施成效。貴公司將不時檢討目標集團的業務需求及實施進度。在評估本節項下擬進行的各項舉措的可行性時，貴公司已考慮(其中包括)不斷演變的政策環境、技術成熟度、運營準備情況及潛在經濟效益，並將在試點及推行過程中持續評估相關因素(包括利益相關方的接受度)。

貴集團認為增資所得款項淨額人民幣96.2百萬元足以用於上文所載用途，且毋須進一步融資以實施上述發展計劃。倘所得款項淨額不足以為上文所載用途提供資金，貴公司將透過各種方式為結餘提供資金，包括其運營產生的現金及銀行融資。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立增資協議並非於貴集團的日常及一般業務過程中進行，增資協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(且吾等本身亦推薦)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關批准增資的決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
梁文豪  
謹啟

2026年2月24日

梁文豪先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及新百利融資有限公司的負責人員，該公司為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌機構。彼於企業融資行業擁有超過20年經驗。

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至2023年及2024年12月31日止兩個年度各年及截至2025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。亦請參閱以下有關中期報告及年報之快速鏈接：

- 本公司截至2023年12月31日止年度之年報(第99至179頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904694\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904694_c.pdf))
- 本公司截至2024年12月31日止年度之年報(第101至175頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300620\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300620_c.pdf))
- 本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告(第37至56頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0917/2025091700335\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0917/2025091700335_c.pdf))

## 2. 債務聲明

於2025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，本集團有以下負債：

	人民幣千元
有抵押且有擔保：	
銀行借貸(附註i)	10,000
無抵押且無擔保：	
租賃負債	<u>743</u>
	<u><u>10,743</u></u>

附註：

- i. 銀行借貸由關聯方提供之公司擔保作為抵押。

截至2025年12月31日，本集團並無任何或然負債。

除上文所披露者外，以及除集團內公司間負債外，於2025年12月31日營業時間結束時，本集團並無其他尚未償還抵押、押記、債券、定期貸款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、擔保或其他或然負債。

### 3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮增資引致的視作出售事項的影響、本集團內部財務資源及可動用之信貸融資，本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。本公司亦已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

### 4. 本集團之財務及經營前景

截至2024年12月31日止年度，本集團收入為人民幣933.4百萬元，利潤淨額為人民幣37.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度分別降低2.3%及39.7%。截至2025年6月30日止六個月，本集團收入為人民幣443.0百萬元，利潤淨額為人民幣34.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月分別降低6.4%及18.6%。

於2025年，物業行業在政策調控與市場的雙重激盪中，加速進入「質效重構」新階段——隨著行業收併購降溫及項目退出與住宅降費潮涌現，菜單式服務和分層定價等話題引起熱議，行業價值座標系正被重新定義。鑒於行業競爭激烈，本集團將專注於其策略，並繼續自信地建立其核心能力。本集團將採取實際措施提升服務質量，完善產品，並以審慎合理的方式追求成本降低和效率提升。本集團亦會保持對市場變化及客戶需求的敏感度。特別是隨著人工智能技術快速發展，服務場景可能會改變，並產生新的需求及產品。本集團將監測該等發展，並尋找支持增長的機會。

本集團將根據配套服務消費升級擴張及社區生活服務發展的相關政策進一步向物業+生活服務模式轉型。相關政策包括(其中包括)《國務院關於促進服務消費高質量發展的意見》，鼓勵發展「居住服務消費」並支持「物業+生活服務」模式；《住房和城鄉建設部等部門關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務的意見》，鼓勵物業服務企業開發智能物業管理平台並整合線上線下社區生活服務；及中國相關部門於2025年頒佈的《關於加力推動城市一刻鐘便民生活圈建設擴圍升級的通知》，旨在提升社區級服務的可及性及消費場景。

在未來城市生活關係服務商的戰略願景中，本集團將其物業服務的內生動力錘煉厚重，持續創新，不斷拓展其產業邊界，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。例如，本集團已訂立股權轉讓協議以收購德清莫干山瑞璟置業有限公司（一家主要從事酒店經營管理及餐飲服務的公司），有關詳情請參閱本公司日期為2025年7月31日及2025年10月10日的公告。預計在完成該收購後，本集團的業務將涵蓋酒店管理，這將使本集團抓住旅遊業復甦帶來的行業機遇，進一步提升核心競爭力及品牌認知度，推動盈利規模的持續提升，並實現業務多元化。本集團將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。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就其對目標集團全部股權於2025年11月30日的估值而編製的估值報告全文，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：

### 關於：有關德信盛全物業服務有限公司100%股權的估值服務

根據閣下指示，誠如日期為2026年1月4日的委聘協議所確認，艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」或「吾等」）已就德信服務集團有限公司（「貴公司」、「德信服務」或「閣下」）有關德信盛全物業服務有限公司（連同其附屬公司，「目標公司」）截至2025年11月30日（「估值日期」）100%股權的公允價值進行估值。吾等獲悉貴公司的附屬公司就目標公司增資訂立協議（「建議交易」）。

據吾等所知，是次評估僅供貴公司董事（「董事」）為建議交易作內部參考用途。本報告（「報告」）概不構成特定買賣交易的商業價值的意見。吾等概不就未經授權使用報告負責。

吾等概不就本報告所採用由任何第三方提供或源自任何第三方的任何估計數據或估算的真實性及完整性承擔責任。吾等假設吾等獲提供的財務及其他資料乃屬準確及完整。

本報告呈列所評估業務的概要、說明分析基準及假設並解釋是次評估過程中採用的分析方法。

## 分析基準

吾等已評估目標公司100%股權的公允價值。

公允價值乃市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將收取或轉讓負債將支付的價格。

吾等的估值乃根據國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則的規定編製。本準則載有企業估值所用基準及估值方法的指引。

## 貴公司及交易背景

德信服務為一家總部位於杭州之中國物業管理服務提供商，於2021年於香港聯交所上市（SEHK：2215）。其向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，包括針對住宅及非住宅物業的保安服務、清潔服務、園藝服務以及公共區域設施維修保養服務。其亦從事其他增值服務，例如售樓處管理服務、物業驗收及維修服務以及會所服務。

目標公司為 貴公司間接非全資附屬公司。其主要於中國從事為住宅及非住宅物業提供物業管理服務。

吾等知悉，於先前界定為潛在交易的增資後， 貴公司於目標公司的股權將減少至約65.1%。

建議交易構成 貴公司一項須予披露及關連交易，因此須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14章及14A章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

因此， 貴公司委聘吾等為獨立估值師，以評估目標公司的100%股權於估值日期的公允價值。

## 工作範圍

進行是次估值時，吾等已

- 與 貴公司代表合作以就估值取得所需資料及文件；
- 收集吾等可獲得的目標公司相關資料，包括財務報表；

- 與 貴公司進行討論以就估值了解目標公司的歷史、業務模式、營運及業務發展計劃等；
- 進行相關行業調研及從可靠來源收集相關市場數據以作分析；
- 研究吾等可獲得的目標公司資料並考慮吾等估值結論的基礎及假設；
- 選擇適當的估值方法分析市場數據並得出目標公司權益價值的估計公允價值；及
- 編製本估值報告，當中載述吾等的發現、估值方法及假設以及估值結果。

於進行估值時，吾等應獲得一切有關資產、負債及或然負債的相關資料、文件及其他相關數據。吾等依賴有關資料、紀錄及文件達致估值意見，且並無理由懷疑 貴公司、目標公司及其授權代表向吾等所提供資料的真實性及準確性。

## 經濟概覽

### 中國經濟概覽

於2025年第三季度，中國經濟國內生產總值（「**國內生產總值**」）同比（「**同比**」）增長4.8%，較第二季度5.2%的增速有所放緩，但仍符合分析師預期。國家統計局（「**國家統計局**」）報告稱，這一表現使今年前三季度的國內生產總值增長率達到5.2%。國內消費仍然是重要支柱，前三季度消費品零售總額增長了4.5%。然而，季度末銷售增速有所放緩，9月份零售額僅增長3.0%。

工業生產及對外貿易持續為經濟提供有力支撐。前三季度工業產量同比增長6.2%，9月份保持穩定增長，同比增幅達6.5%。裝備製造業及高技術製造業成為顯著的增長引擎，前三季度其增加值分別增長9.7%及9.6%，表明產業轉型升級正在加速推進。對外方面，出口表現強勁同樣發揮了關鍵作用。出口總額同比增長7.1%，推動外貿總額增長4.0%。

儘管整體經濟增長表現強勁，投資指標卻持續顯露疲軟跡象，房地產領域尤為明顯。前三季度整體固定資產投資下降0.5%，未能達到維持增長的預期。核心問題依然是房地產市

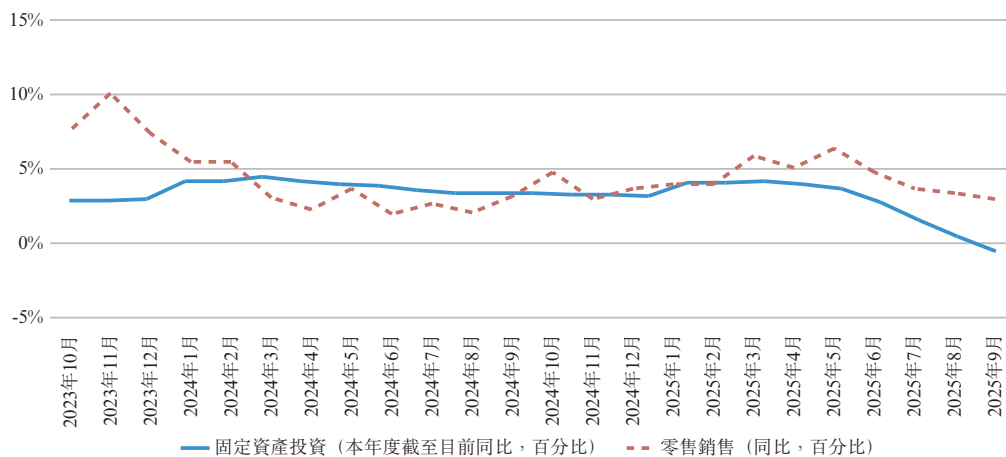
場，前三季度投資同比下降13.9%，較年初的收縮幅度進一步擴大。新建商業樓宇建築面積下降5.5%，總銷售額下滑7.9%，進一步印證了顯著的下行趨勢，突顯房地產行業已成為制約中國經濟動能的主要障礙。

根據國家統計局的資料，2025年9月居民消費價格指數（「居民消費價格指數」）同比下降0.3%，其中食品價格同比下跌4.4%，主要受新鮮蔬菜、豬肉、雞蛋及鮮果價格大幅回落影響。同時，受採礦及採石業、原材料業及加工業疲軟拖累，生產物價指數（「生產物價指數」）同比降幅收窄至2.3%。

本季度貨幣政策持續保持寬松。截至2025年第三季度末，中國人民銀行（「中國人民銀行」）提供的7天期逆回購（「逆回購」）利率維持在1.4%。為維持中長期流動性，中國人民銀行亦於2025年9月通過中期借貸便利（「中期借貸便利」）向市場注入人民幣6,000億元。此外，廣義貨幣供應量（「M2」）達人民幣335萬億元，同比增長8.4%。該等措施確保了銀行體系流動性充裕，同時有效降低了融資成本。

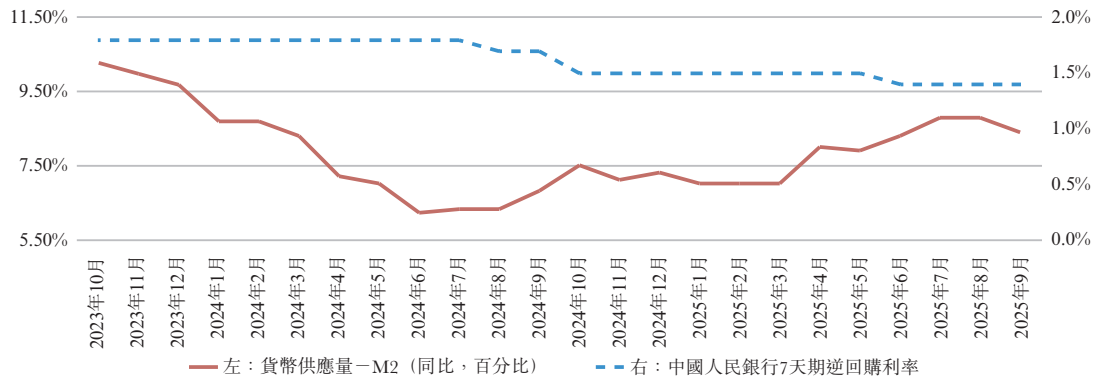
展望未來，刺激國內需求有望幫助應對房地產行業面臨的持續挑戰，並推動更廣泛的經濟擴張。此外，即將出台的旨在促進投資及消費的政策預計將增強經濟穩定性。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）的資料，中國人均國內生產總值將由2024年的13,314美元增長至2030年的18,617美元，複合年增長率（「複合年增長率」）為5.7%。

本年度截至目前固定資產投資及月度零售銷售的同比增長



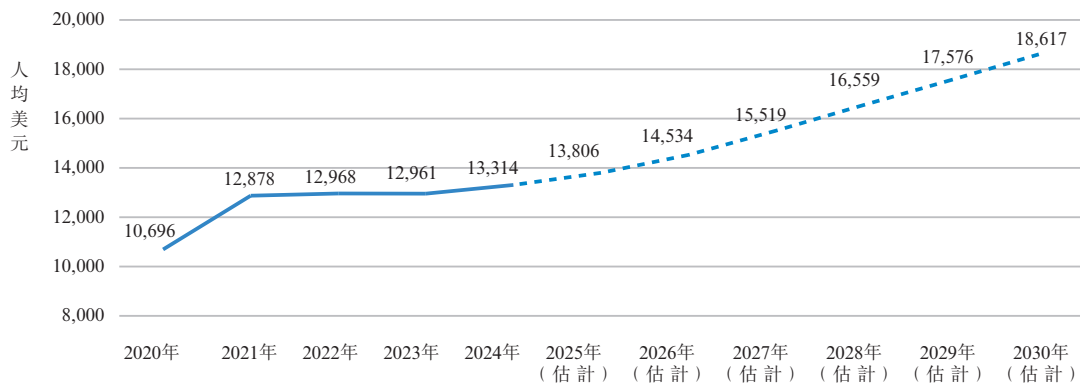
資料來源：國家統計局

中國M2及1年期中期借貸便利利率同比增長



資料來源：國家統計局、中國人民銀行

中國人均國內生產總值



資料來源：國際貨幣基金組織

## 行業概覽

### 中國物業管理行業概覽

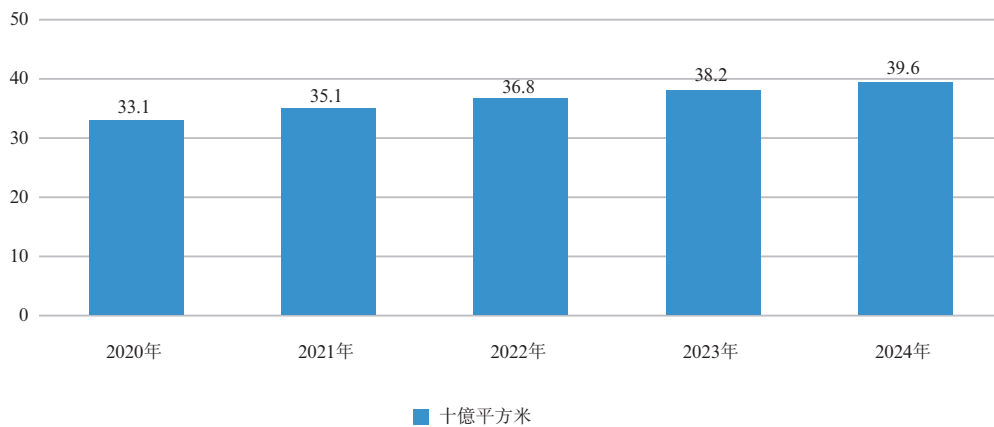
物業管理行業作為房地產市場的下游領域，其市場規模的增長主要取決於新建及存量物業的數量。因此，中國房地產行業的發展導致該行業於近期持續擴大市場規模。據中國物業管理協會的資料，2024年在管總建築面積（「**建築面積**」）達約396億平方米（「**平方米**」），2020至2024年複合年增長率為4.6%。

然而，根據國家統計局的數據，中國年度在建建築面積由2021年的98億平方米下降至截至2025年11月的66億平方米；與此同時，2025年1月至11月竣工建築面積395百萬平方米，同比收縮18.0%，表明整個行業增速放緩，導致物業管理行業非業主增值服務業績下

滑。同時，行業內的市場領導者持續鞏固其市場主導地位，2024年在管平均建築面積達525.4百萬平方米，較上年增長0.5%。此舉為新的市場參與者設置了更高的准入門檻，並為中小企業營造了更激烈的競爭環境。

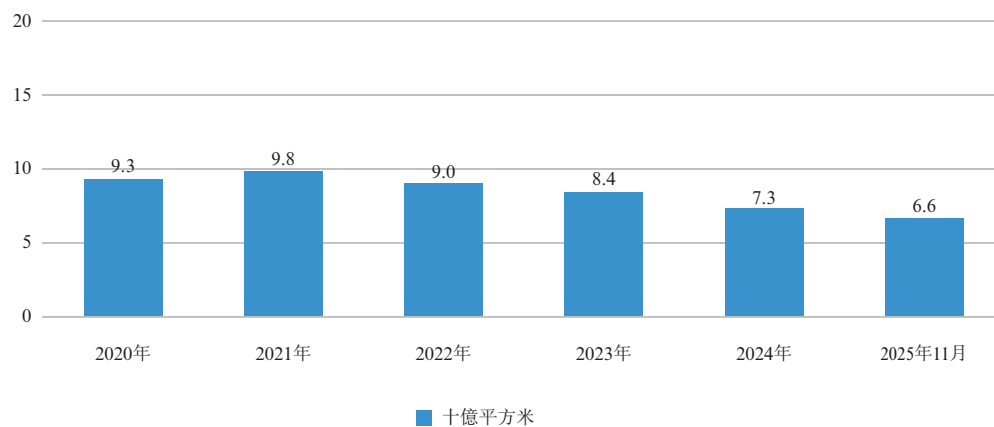
展望未來，國家統計局數據顯示，2025年11月待售住房及樓宇總建築面積同比增長2.6%，為市場通過傳統管理服務及增值服務實現進一步擴張提供了動力。與此同時，行業內服務的多元化及數字化轉型亦是推動市場增長的部分因素，並確保未來數年行業的持續發展。

### 中國業內在管總建築面積



資料來源：中國物業管理協會

### 中國年度在建建築面積



資料來源：國際統計局

## 報告的限制

報告僅供董事作內部參考用途。因此，報告不可供任何人士(包括但不限於 貴公司及目標公司各自的股東)使用或就任何其他目的依賴，其用意亦非賦予任何人士(包括但不限於 貴公司及目標公司各自的股東)任何利益。

報告概不構成對特定買賣交易商業價值的意見。吾等毋須且並未對特定買賣交易所涉及的業務、技術、營運、策略或其他商業風險及價值進行全面審查，上述事宜仍然純屬 貴公司董事及管理層(「**管理層**」)的責任。

吾等已假設並依賴吾等接獲、以其他方式取得或就本報告所依賴的資料(不論書面或口頭)(尤其是管理層提供的目標公司截至2025年11月30日止期間的過去十二個月(「**過去十二個月**」)的歷史財務資料)的準確性、完整性及充分性，並未對其進行獨立核實，且概無對所有有關資料的準確性、完整性或充分性作出明示或暗示的聲明或保證，亦概不對此承擔責任。

此外，吾等的估值亦依賴從公開來源取得的其他資料，而吾等相信該等資料屬可靠。吾等對從公開來源取得的任何資料的準確性及可靠性概不負責。

## 企業價值分析的估值假設

於達致估值意見時，吾等已考慮以下主要因素：

- 目標公司經營所在地區的經濟前景及影響行業的特定競爭環境；
- 目標公司的業務風險；
- 目標公司的財務狀況；
- 所選可資比較公司從事與目標公司類似的業務營運；
- 目標公司管理層團隊的經驗及其股東的支持；及
- 整個行業的法律及監管事宜。

吾等於達致估值結論時須作出多項一般假設。在本次估值中採用的主要假設包括：

- 現有的政治、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能會對目標公司的業務有不利影響的重大變化；
- 吾等已假設並無可能會對已報告價值產生不利影響而與所估值資產相關的隱藏或意外情況。此外，吾等不會對估值日期之後的市況變動承擔任何責任；及
- 目標公司將維持並擁有勝任的管理層、關鍵人員及技術人員以支持持續營運，並將繼續持續經營，具備充足的流動性及能力。

## 估值方法

### 一般估值方法

有三種公認方法可評估目標公司股權價值的公允價值，即收入法、成本法及市場法。就目標公司估值而言，該三種方法均已考慮。

#### 收入法

收入法提供價值指標，所根據的原則為知情買家將支付不超過標的資產所產生的預期未來經濟利益的現值。

收入法的基本方法為貼現現金流（「貼現現金流」）法。根據貼現現金流法，價值取決於來自企業擁有權的未來經濟利益的現值。因此，股權價值指標按公司的未來自由現金流量的現值減未償還計息債務（如有）計算。未來現金流量乃按適合投資類似業務的風險及危害的市場衍生回報率貼現。

#### 成本法

成本法乃根據類似資產的現行市場價格考慮再造或重置全新狀況的評估資產的成本，並就因狀況、使用情況、齡期、耗損或存在的過時（實體、功能或經濟上）而引致的累計折舊，並經考慮過去及現時的保養政策及改造記錄作出調減。

## 市場法

市場法透過比較標的資產與已於市場上出售之類似資產提供價值指標，並就標的資產及被認為可與標的資產相比的資產之間的差異作出適當調整。

市場法下的可資比較公司法是利用被認為可與標的資產相比的公眾上市公司計算出價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基數。可資比較交易法是利用可與標的資產相比的資產的近期買賣交易計算出價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基數。

## 所選用的估值方法

上述方法各自適用於一種或多種情況，有時可同時使用兩種或以上方法。是否採納某特定方法將取決於就性質類似的業務實體進行估值時最常用的做法。於是次就目標公司股權價值的公允價值進行估值時，吾等基於以下理由而採用市場法：

- 成本法並不適合當前估值，原因為該方法假設目標公司的資產及負債可分開且可單獨出售。該方法較適合資產高度流動的行業，如房地產開發及金融機構。故成本法於是次估值中未獲採納。
- 收入法同樣不合適，因為編製目標公司的財務預測涉及多項假設，而假設未必能夠反映目標公司未來表現的不確定因素。鑒於不當假設會對公允價值產生重大影響，因此，本次估值並未採用收入法。
- 市場法所得公允價值反映對相關行業的市場預期，因為可資比較公司的價格倍數乃從市場共識得出。由於性質及業務與目標公司類似的上市公司數目充足，其市場價值乃目標公司良好的行業指標。因此，本次估值採用市場法。

實行市場法時通常使用兩種方法，即可資比較交易及可資比較公司。

## 可資比較交易法

篩選可資比較交易時參考的篩選準則如下：

- 根據摘錄自S&P Capital IQ的全球行業分類標準，公司的主要行業為房地產營運公司行業；
- 超過90%的收入來源於提供物業管理服務；
- 超過90%的收入於中國產生；
- 根據吾等的案頭研究，於中國從事提供物業管理服務的公司均於香港及中國上市。因此，公司於香港及中國所有主要交易市場上市，包括香港聯合交易所有限公司（「SEHK」）、上海證券交易所（「SHSE」）及深圳證券交易所（「SZSE」）；
- 交易於2024年12月至2025年11月期間完成及公佈；及
- 公司的財務資料可供公眾查閱。

根據上述篩選標準，在篩選期間，有一項與目標公司從事類似業務的被收購方的可資比較交易。所選可資比較交易詳情說明如下：

公告日期	2025年7月25日
交易截止日期	2025年7月23日
被收購方	廣州市珠島物業管理有限公司
收購方	瀋陽公用發展股份有限公司
被收購方的業務概況	廣州市珠島物業管理有限公司從事位於中國廣州市珠島花園的物業管理服務。
所收購股權百分比	51.0%
代價	人民幣550,000元
隱含市盈率倍數	0.64倍

鑒於只能識別一項近期可資比較交易，吾等認為基於可資比較交易得出的倍數可能不能代表吾等的估值，因此，可資比較交易法不適用目標公司100%股權估值的主要方法。

### 可資比較公司法

因此，可資比較公司法被選為目標公司股權價值公允價值估值的主要方法。由於採納可資比較公司法，吾等必須篩選合適可資比較上市公司。篩選可資比較公司以整體行業的可資比較性為基準。儘管每家公司均為獨一無二，但在差異之中會有若干相同的業務特性，例如引導市場達致具有若干類似特性公司的預期回報的所需資本投資以及整體預期風險及不確定因素。

篩選可資比較上市公司時參考的篩選標準如下：

- 根據摘錄自S&P Capital IQ的全球行業分類標準，公司的主要行業為房地產營運公司行業；
- 超過90%的收入來源於提供物業管理服務；
- 超過50%的收入來自獨立第三方；
- 超過90%的收入於中國產生；
- 根據吾等的案頭研究，於中國從事提供物業管理服務的公司均於香港及中國上市。因此，所選公司涵蓋於香港及中國所有主要交易市場，包括SEHK、SHSE及SZSE；及
- 公司的財務資料可供公眾查閱。

於吾等盡全力基礎上進行的研究過程中，吾等已識別十家從事提供物業管理服務的可資比較公司的詳盡清單。如上所述，鑒於沒有兩家公司是完全一樣的，差異不應掩蓋公司業務性質的相似性。吾等認為該等公司可與目標公司相比較。

所選可資比較公司的詳情載列如下：

#	公司名稱	股份代號	上市地點	業務描述	與目標公司業務的相關性 <sup>(1)</sup>
1)	星悦康旅股份有限公司 (「星悦」)	SEHK: 3662	香港	星悦康旅股份有限公司於中華人民共和國提供物業管理及商業運營服務。該公司通過物業管理服務及商業運營服務業務分部運作，為住宅社區、商業綜合體等提供物業管理服務；並為物業開發商、業主及住戶提供銷售輔助服務、社區增值服務，以及住宅與非住宅單位的供暖服務。該公司同時為商業物業開發商及商業物業承租方提供商業運營及管理服務、市場定位及商戶招攬服務。	業務分部的 貢獻： 物業管理服務(88.8%)； 商業運營及管理服務(10.3%)  地區分部的 貢獻： 中國(100.0%)  獨立第三方的 貢獻： 94.2%

來源：S&P Capital IQ

(1) 基於來自S&P Capital IQ、彭博及相關可資比較公司年報截至估值日期的最新年度財務數據。

#	公司名稱	股份代號	上市地點	業務描述	與目標公司業務的相關性 <sup>(1)</sup>
2)	雅生活智慧城市服務股份有限公司 (「雅生活」)	SEHK: 3319	香港	雅生活智慧城市服務股份有限公司於中華人民共和國提供物業管理、銷售及驗收服務。該公司提供物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等；並為物業開發商提供外延增值服務，例如銷售中心物業管理服務，以及其他外延增值服務，包含物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。	<p>業務分部的貢獻： 物業管理服務(79.2%)； 業主增值服務(9.3%)； 外延增值服務(2.6%)</p> <p>地域分部的貢獻： 中國(100.0%)</p> <p>獨立第三方的貢獻： 82.8%</p>
3)	建業新生活有限公司 (「建業」)	SEHK: 9983	香港	建業新生活有限公司於中華人民共和國提供物業管理及增值服務。該公司從事生活服務業務，並管理包括住宅、商業物業及辦公樓等在內的物業組合。此外，其提供社區增值服務，包括前介服務、案場管理服務及分戶驗收服務等；同時亦提供社區增值服務。	<p>業務分部的貢獻： 物業管理(77.9%)； 增值服務(22.1%)</p> <p>地區分部的貢獻： 中國(100.0%)</p> <p>獨立第三方的貢獻： 60.2%</p>

來源：S&P Capital IQ

(1) 基於來自S&P Capital IQ、彭博及相關可資比較公司年報截至估值日期的最新年度財務數據。

#	公司名稱	股份代號	上市地點	業務描述	與目標公司業務的相關性 <sup>(1)</sup>
4)	德信服务集团有限公司 (「德信服務」)	SEHK: 2215	香港	德信服务集团有限公司於中華人民共和國提供物業管理服務。該公司提供物業管理服務，包括住宅及非住宅物業的秩序維護、清潔、綠化及公共區域設施維修保養服務；增值服務，包括案場、前介等；及社區增值服務，例如物業銷售及協銷以及增值、向業主及住戶提供會所。	<p>業務分部的貢獻： 物業管理服務(89.2%)； 社區增值服務(6.7%)； 向非業主提供的增值服務(4.1%)</p> <p>地區分部的貢獻： 中國(100.0%)</p> <p>獨立第三方的貢獻： 52.7%</p>
5)	和泓服務集團有限公司 (「和泓」)	SEHK: 6093	香港	和泓服務集團有限公司於中華人民共和國提供物業管理及增值服務。該公司為業主、住戶及物業開發商提供物業管理服務，涵蓋秩序維護、清潔、綠化、園藝、維修保養等項目。同時提供社區增值服務，如居家生活服務及房產經紀。此外，該公司亦提供包含案場及配套物業管理服務、物業交付相關服務及其他諮詢服務在內的增值服務。	<p>業務分部的貢獻： 物業管理服務(80.0%)； 社區相關服務(19.1%)</p> <p>地區分部的貢獻： 中國(100.0%)</p> <p>獨立第三方的貢獻： 84.2%</p>

資料來源：S&P Capital IQ

(1) 基於來自S&P Capital IQ、彭博及相關可資比較公司年報截至估值日期的最新年度財務數據。

#	公司名稱	股份代號	上市地點	業務描述	與目標公司業務的相關性 <sup>(1)</sup>
6)	中駿商管智慧服務控股有限公司(「中駿」)	SEHK: 606	香港	中駿商管智慧服務控股有限公司於中華人民共和國提供物業管理及商業運營服務。其通過商業物業管理及運營服務、住宅物業管理服務分部營運。其亦向物業開發商、業主及租戶提供物業管理服務，包含清潔、秩序維護、維修及保養服務；及增值服務，包括租戶管理、停車場管理及其他公共區域管理服務。	<p>業務分部的貢獻： 住宅物業管理服務(97.4%)； 商業物業管理及營運(2.6%)</p> <p>地區分部的貢獻： 中國(100.0%)</p> <p>獨立第三方的貢獻： 86.7%</p>
7)	卓越商企服務集團有限公司(「卓越商企」)	SEHK: 6989	香港	卓越商企服務集團有限公司於中國提供商務不動產服務。其通過物業管理服務、金融服務及其他服務三大分部營運。物業管理服務分部為客戶提供物業管理服務及增值服務。金融服務分部則為中小企業、個體工商戶及個人提供小額貸款服務。	<p>業務分部的貢獻： 物業管理服務(99.0%)</p> <p>地區分部的貢獻： 中國(100.0%)</p> <p>獨立第三方的貢獻： 79.8%</p>

資料來源：S&P Capital IQ

(1) 基於來自S&P Capital IQ、彭博及相關可資比較公司年報截至估值日期的最新年度財務數據。

#	公司名稱	股份代號	上市地點	業務描述	與目標公司業務的相關性 <sup>(1)</sup>
8)	綠城服務集團有限公司 (「綠城」)	SEHK:2869	香港	綠城服務集團有限公司於中華人民共和國及國際市場提供住宅物業管理服務。該公司為房地產開發商及物業管理公司提供物業管理服務，包括秩序維護、清潔、園藝、維修及保養服務；同時為業主及住戶提供園區服務，涵蓋家居生活服務、園區空間服務、物業資產管理服務及文教服務；並提供科技服務。	<p>業務分部的貢獻：</p> <p>物業服務(69.3%)；</p> <p>園區服務(15.0%)；</p> <p>在建物業服務(9.4%)</p> <p>地區分部的貢獻：</p> <p>中國(99.9%)</p> <p>獨立第三方的貢獻：</p> <p>97.1%</p>
9)	合景悠活集團控股有限公司 (「合景悠活」)	SEHK:3913	香港	合景悠活集團控股有限公司於中華人民共和國提供住宅及非住宅物業管理服務。該公司透過兩個分部運作：住宅物業管理服務，以及非住宅物業管理及商業營運服務。其亦提供商業營運、房地產中介與諮詢、廣告策劃、智能工程及商業服務，以及城鄉環境衛生服務。	<p>業務分部的貢獻：</p> <p>住宅物業管理服務(49.5%)；</p> <p>非住宅物業管理及商業營運服務(50.5%)</p> <p>地區分部的貢獻：</p> <p>中國(100.0%)</p> <p>獨立第三方的貢獻：</p> <p>88.6%</p>

資料來源：S&P Capital IQ

(1) 基於來自S&P Capital IQ、彭博及相關可資比較公司年報截至估值日期的最新年度財務數據。

#	公司名稱	股份代號	上市地點	業務描述	與目標公司業務的相關性 <sup>(1)</sup>
10)	南都物業服務集團股份有限公司(「南都」)	SHSE: 603506	中國	南都物業服務集團股份有限公司於中國提供房地產物業管理服務。該公司為住宅物業、商業綜合體、辦公大樓、工業園區、醫院、公共建設項目及其他各類物業提供增值服務。	<p>業務分部的貢獻： 基本物業服務(88.3%)； 物業增值服務(8.8%)； 非業主增值服務(1.3%)</p> <p>地區分部的貢獻： 中國(100.0%)</p> <p>獨立第三方的貢獻： 100.0%</p>

資料來源：S&P Capital IQ

(1) 基於來自S&P Capital IQ及彭博截至估值日期的最新年度財務數據。

由於上述可資比較公司逾90%之收入乃來自於中國提供物業管理相關服務，且上述可資比較公司的大部分收入來自獨立第三方，故該等可資比較公司連同目標公司，除其他因素外，均被視為同樣受物業管理行業之經濟與業績波動所影響。因此，吾等認為彼等面臨著相似的行業風險及回報。

可資比較公司的財務詳情載列如下：

#	公司名稱	股份代號	上市地點	截至2025年	截至2025年	截至2025年	
				6月30日止十二個月	6月30日	11月30日	
				銷售額	淨利潤/ (虧損)	淨資產/ (淨債務) 價值	市值
				(以人民幣百萬元計)			
1)	星悅	SEHK: 3662	香港	1,266	40	1,210	300
2)	雅生活	SEHK: 3319	香港	13,282	(1,274)	9,714	3,094
3)	建業	SEHK: 9983	香港	2,903	217	1,887	1,007
4)	德信服務	SEHK: 2215	香港	903	30	715	289
5)	和泓	SEHK: 6093	香港	1,394	18	647	382
6)	中駿	SEHK: 606	香港	1,179	11	2,747	484
7)	卓越商企	SEHK: 6989	香港	4,165	289	3,805	1,031
8)	綠城	SEHK: 2869	香港	18,429	893	7,706	12,813
9)	合景悠活	SEHK: 3913	香港	3,308	(898)	2,558	423
10)	南都	SHSE: 603506	中國	1,830	131	1,222	2,320

資料來源：S&P Capital IQ

### 所採用的估值倍數

於篩選上述可資比較公司後，吾等須釐定目標公司估值的適當估值倍數，當中已考慮市價對盈利比率（「**市盈率**」）、市價對賬面值比率（「**市賬率**」）、市價對銷售額比率（「**市銷率**」）、企業價值對銷售額比率（「**EV/S**」）、企業價值對除利息及稅項前盈利比率（「**EV/EBIT**」）及企業價值對除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利比率（「**EV/EBITDA**」）倍數。

由於賬面值僅計及一間公司的有形資產，倘一間公司產生任何額外市值（從市賬率倍數大於一可反映），則應具備自身無形能力及優勢，故市賬率倍數被認為並不適用於目標公司估值。該等無形的公司特定能力及優勢並無計入市賬率倍數，故權益賬面值一般與其公允價值關係不大。因此，市賬率倍數並非公司公允價值的良好衡量方法。

由於市銷率及EV/S倍數未考量目標公司或可資比較公司的盈利能力，故被認為不適合目標公司估值。由於市銷率及EV/S倍數均僅關注銷售額而非利潤率，倘未計及成本架構，估值結果易被歪曲。因此，並未於目標公司的估值中採用市銷率及EV/S倍數。

市盈率被認為不適用於本次估值，原因為其不能採集公司之間財務槓桿與相關風險特徵之間的差異。與EV/EBIT倍數類似，其同樣包含收益中的非現金項目，例如固定資產的折舊及攤銷。

因此，EV/EBITDA倍數被認為是反映可資比較公司公允價值之最合適指標，原因為該倍數消除資本結構、稅項及折舊方法的差異。故此，獲採用以為目標公司進行估值。企業價值一般根據公司市值另加債務淨額（債務總額減現金及短期投資）、少數股東權益及優先股得出。

目標公司的可資比較公司的EV/EBITDA倍數如下：

編號	公司名稱	貨幣	於2025年	過去十二個月	過去十二個月
			11月30日的 企業價值 <sup>(1)</sup>	過去十二個月 EBITDA <sup>(2)</sup>	EV/EBITDA 倍數
1	星悅	人民幣百萬元	(496)	86	不適用 <sup>(3)</sup>
2	雅生活	人民幣百萬元	1,777	(1,548)	不適用 <sup>(4)</sup>
3	建業	人民幣百萬元	364	365	1.0倍
4	德信服務	人民幣百萬元	(136)	75	不適用 <sup>(3)</sup>
5	和泓	人民幣百萬元	306	117	2.6倍
6	中駿	人民幣百萬元	(684)	50	不適用 <sup>(3)</sup>
7	卓越商企	人民幣百萬元	115	432	0.3倍
8	綠城	人民幣百萬元	9,033	1,783	5.1倍
9	合景悠活	人民幣百萬元	54	(43)	不適用 <sup>(4)</sup>
10	南都	人民幣百萬元	1,578	163	9.7倍
				最高	9.7倍
				中位數 <sup>(5)</sup>	2.6倍
				最低	0.3倍

附註：

- (1) 數據來自S&P Capital IQ。可資比較公司的企業價值按該等公司截至2025年11月30日的市值及截至估值日期所得可資比較公司的最新財務數據計算。
- (2) 數據來自S&P Capital IQ，以及截至估值日期所得可資比較公司的最新財務數據。
- (3) 鑒於截至估值日期，星悅、德信服務及中駿的企業價值均為負值，因此在本分析中無法得出有意義的市場倍數。
- (4) 鑒於截至估值日期，雅生活及合景悠活的過去十二個月EBITDA均為負值，因此在本分析中無法得出有意義的市場倍數。
- (5) 中位數與平均數對於理解一組數字的中心趨勢有相同的作用。鑒於可資比較公司過去十二個月EV/EBITDA倍數相對分散（即0.3倍至9.7倍），採用平均數將產生偏差，故並非合適的計量方式。同時，剔除任何極低值或極高值將降低本次分析的客觀性。因此，不會受極端數值影響的中位數，被視為用於非對稱數字分佈的更佳中點計量法，能降低極端數值的影響。因此，吾等認為採用中位數得出結果為更合理的方法，可防止異常值對結果造成歪曲。

## 估值結果

(除另有指明外，以人民幣千元計)

目標公司過去十二個月EBITDA <sup>(1)</sup>	96,830
EV/EBITDA倍數中位數	2.6倍
目標公司估計100%企業價值 <sup>(2)</sup>	254,182
減：債務 <sup>(3)</sup>	(7,600)
減：少數股東權益 <sup>(3)</sup>	(16,364)
加：現金及現金等價物 <sup>(3)</sup>	81,295
目標公司估計100%股權價值(按可流通及非控股基準)	311,513
減：缺乏市場流通性折讓(「LOMD」) <sup>(4)</sup>	(63,549)
<b>目標公司100%股權價值公允價值(按不可流通及非控股基準)</b>	<b>247,965</b>

附註：

- 根據管理層提供的截至2025年11月30日止十一個月期間及截至2024年止年度的最新管理賬目及財務報表(根據截至2025年11月30日的約人民幣57,198,000元的淨利潤，加上約人民幣36,181,000元的企業所得稅開支、約人民幣6,261,000元的其他非經營開支以及約人民幣2,541,000元的折舊與攤銷開支，並扣除約人民幣5,349,000元的利息收入後得出)。
- 由於約整，金額不等於目標公司過去十二個月EBITDA與上述採用倍數的乘積。
- 根據管理層提供的截至2025年11月30日止十一個月期間的最新管理賬目。
- LOMD反映非上市公司之股份並無即時市場。相較上市公司的類似權益，非上市公司之擁有權權益一般無法即時售出。因此，非上市公司股份的價值通常較上市公司的其他可資比較的股份為低。

是次估值中採用的EV/EBITDA倍數乃從上市公司計算得出，代表市場流通的擁有權權益，故採用該EV/EBITDA倍數計算的公允價值代表市場流通權益。因此，已採用LOMD將該市場流通權益公允價值調整至非市場流通權益公允價值。

根據Stout Risius Ross, LLC(一間信譽良好的研究公司)所刊發的報告「Stout限制性股票研究指南(Stout Restricted Stock Study Companion Guide)(2024年版)」，根據1980年7月至2024年3月期間由上市公司發佈的779筆交易的平均折扣，市場流通性折讓應為20.4%。就是次估值而言，20.4%的市場流通性折讓被認為屬適當及適合，原因是目標公司為非上市公司。

非市場流通權益的價值可採用以下公式從市場流通權益計算得出：

$$\text{非市場流通權益公允價值} = \text{市場流通權益公允價值} \times (1 - \text{LOMD})$$

**價值結論**

根據吾等所作調查及所用分析方法，吾等認為目標公司股權價值於估值日期的公允價值為人民幣247,965,000元(人民幣貳億肆仟柒佰玖拾陸萬伍仟元整)。

公允價值結論乃按公認估值程序及慣例作出，而有關程序及慣例極其依賴使用多項假設及考慮多項不確定因素，而該等假設及不確定因素不能輕易量化或確定。

吾等謹此證明，吾等現時並無且預期不會於德信服务集团有限公司、目標公司或所報告價值中擁有任何權益。

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

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司

首席合夥人  
彭頌邦  
CFA, FCPA(HK), FCPA (Aus.), MRICS, RICS註冊估值師  
謹啟

2026年2月24日

分析及呈報人：

合夥人

呂劍坤

ACA, CFA, FCPA (HK), MRICS, RICS註冊估值師, LL.M.

經理

盧俊峰

分析師

Nick C H Wang

附註： 彭頌邦先生為特許金融分析師協會(CFA Institute)及澳洲會計師公會的會員、香港會計師公會的資深會員、英國皇家特許測量師學會(RICS)的會員及RICS的註冊估值師。彼於香港及中國積逾20年財務估值及業務諮詢經驗。

## 附錄一 一般限制及條件

本報告乃根據以下一般假設及限制條件而編製：

- 據吾等所深知，吾等於達致意見及結論時所依賴或本報告內載列的所有數據(包括過往財務數據)均屬真實及準確。儘管吾等已採取合理審慎措施以確保本報告所載資料屬準確，惟吾等無法保證其準確性，亦概不會就吾等於本報告所用由任何第三方提供或來自任何第三方的任何數據、意見或估計的真實性或準確性承擔責任。
- 吾等亦不會就任何法律事宜的準確性承擔任何責任。具體而言，吾等並無就所估值目標公司股權的業權、任何產權負擔或任何已申索或可申索權益進行任何調查。除本報告另有說明者外，吾等已假設業主權益屬有效、業權完好及可出售，且並無任何透過正常程序不能確定的產權負擔。
- 本報告所呈列的估值意見乃根據截至分析日期現行或當時現行的經濟狀況及本報告所列貨幣購買力而作出。所發表結論及意見適用的估值日期載於本報告內。
- 本報告僅為所列明用途而編製。除 貴公司摘錄或提述本報告外，本報告不擬作任何其他用途或目的或供任何第三方使用。吾等特此聲明，概不會就任何擬定用途以外用途所引致的任何損害及／或損失承擔任何責任。
- 刊發本報告須經艾華迪評估諮詢有限公司事先書面同意。除於內容有關建議收購事項的公告及／或通函內披露外，本報告任何部分(包括但不限於任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連企業／公司、對與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)概不得透過章程、宣傳資料、公關、新聞等任何發佈形式向第三方披露、傳播或洩露。
- 除本報告另有說明者外，吾等假設所有適用法律及政府法規均獲遵守。吾等亦假設責任擁有權以及所有必需的相關部門或私人組織的許可證、同意書或其他批准均已經或將會取得或重續，以作與本報告估值分析相關的任何用途。

## 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、相關股份或債權證中，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標準守則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	佔本公司	
		擁有權益的 股份數目	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	57.65%
唐俊杰先生	實益擁有人	14,265,741	1.55%

附註：

- (1) 盛富國際分別由胡先生擁有91.60%權益及胡先生的配偶魏佩芬女士(「魏女士」)擁有8.40%權益。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	於相聯法團的權益概約百分比
胡一平先生	盛富國際	實益擁有人	458	91.60%
鄭鵬女士	智大曉瑞	受控制法團權益 (附註1)	1	0.99%
唐俊杰先生	盛全控股(香港)有限公司	受控制法團權益 (附註2)	9	0.09%

附註：

- (1) 鄭鵬女士全資擁有晨智國際企業發展有限公司，而該公司持有智大曉瑞1股股份。因此，根據證券及期貨條例，鄭鵬女士被視為於晨智國際企業發展有限公司所持有的智大曉瑞股份中擁有權益。
- (2) 唐俊杰先生全資擁有創平曉智有限公司，而該公司持有盛全控股(香港)有限公司9股股份。因此，根據證券及期貨條例，唐俊杰先生被視為於創平曉智有限公司所持有的盛全控股(香港)有限公司股份中擁有權益。

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概無於本公司或本公司任何相聯法團(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分部須知會本公司和聯交所的任何權益或淡倉；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊中的任何權益或淡倉；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任何權益或淡倉。

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	於該公司出任的董事職位
盛富國際	胡一平先生	執行董事
凱邦國際有限公司 (「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
盛富國際 (附註1)	實益擁有人	529,202,279	57.65%
魏佩芬女士 (附註1)	配偶權益	529,202,279	57.65%
凱邦國際	實益擁有人	105,066,111	11.45%
香港美侖國際有限公司 (「香港美侖」) (附註2)	實益擁有人	53,418,803	5.82%
沈月華女士 (「沈女士」)	受控制法團權益	53,418,803	5.82%
金糧先生 (「金先生」)	受控制法團權益	53,418,803	5.82%

附註：

- (1) 盛富國際分別由胡先生擁有91.60%權益及胡先生的配偶魏女士擁有8.40%權益。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。
- (2) 香港美侖分別由沈女士擁有約93.9%權益及沈女士的配偶金先生擁有6.1%權益。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。
- (3) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為917,881,000股。

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，董事確認自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）以來本集團財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

#### 5. 重大合約

本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）：

- (i) 增資協議；
- (ii) 前輪增資協議；
- (iii) 目標公司、上海栩全商貿有限公司（本公司附屬公司（「上海栩全」））、德清常卓企業管理有限公司及德清莫干山瑞璟置業有限公司於2025年7月31日訂立的股權轉讓協議，據此，目標公司及上海栩全有條件地同意收購，而德清常卓企業管理有限公司有條件地同意按總代價人民幣74,100,000元及人民幣3,900,000元分別售出德清莫干山瑞璟置業有限公司95%及5%的權益；及
- (iv) 上海栩全與杭州瑞揚供應鏈管理有限公司於2025年3月28日訂立的協議，據此，上海栩全同意收購若干額外資產的使用權，有關資產將用於按等額基準抵銷杭州瑞揚供應鏈管理有限公司結欠的未償貸款本金人民幣259,512,000元。

## 6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本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本集團終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約外，概無董事與本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24至25頁所披露唐俊杰先生及鄭鵬女士於增資協議項下擬進行交易之權益外，概無董事：(i)於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本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本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
新百利融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
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，上述專家並無於本集團任何成員公司自2024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餘杭區良渚街道洋帆商務中心1幢304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) 增資協議；
- b) 董事會函件，其全文載於本通函第4至26頁；
- c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第27至28頁；
- d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第29至55頁；
- e) 本通函附錄二所載艾華迪評估諮詢有限公司發佈的目標集團估值報告；
- f) 本附錄「10.專家及同意書」一段所述專家之書面同意書；
- g) 本附錄「5.重大合約」一段所述之重大合約；及
- h) 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2026年3月11日上午十時正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2026年2月24日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

1. 審議及批准增資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，2026年2月24日

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。

---

## 股東特別大會通告

---

- (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2026年3月6日(星期五)至2026年3月11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2026年3月11日(星期三)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2026年3月5日(星期四)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)、唐俊杰先生及鄭鵬女士;以及獨立非執行董事王永權博士、芮萌先生及楊熙先生。