

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公告之內容概不負責，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因本公告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)

自願公告 訂立備忘錄

本公告乃由德商產投服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)自願作出。

訂立備忘錄

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，於2024年9月4日(交易時間後)，本公司間接全資附屬公司成都德新尚裕物業管理有限公司(「德新尚裕」)與成都蜀都銀泰置業有限責任公司(「蜀都銀泰」)、上海恪昇企業管理合夥企業(有限合夥)(「上海恪昇」)及成都蜀都萬澤置業有限責任公司(「蜀都萬澤」)訂立備忘錄(「備忘錄」)。根據備忘錄，因增資及合作協議(定義見下文)的對價支付條款尚待進一步磋商，為表示德新尚裕的磋商積極性與誠意，德新尚裕同意於2024年9月4日前向蜀都銀泰支付人民幣400萬元作為誠意金(「誠意金」)。誠意金將在備忘錄各方對向蜀都銀泰付款條款達成一致並簽訂正式協議後，自動轉為交易價款，多退少補。如備忘錄各方在2024年12月31日前仍未就向蜀都銀泰付款條款達成一致意見，蜀都銀泰同意在3日內一次性退還德新尚裕全部誠意金。

背景

於2023年8月22日，德新尚裕與蜀都銀泰及蜀都萬澤訂立增資擴股合作協議（「**增資及合作協議**」），據此，德新尚裕同意以現金方式出資認繳蜀都萬澤註冊資本人民幣5,200,000元，佔蜀都萬澤經擴大註冊資本約51%的股權（「**第一次認繳**」）。第一次認繳結束後，蜀都萬澤成為本公司的間接非全資附屬公司。第一次認繳的所有適用百分比率（定義見香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」））均未到5%，且此時蜀都萬澤並非本公司的重大附屬公司，第一次認繳因此不構成本公司的須予公佈交易及關連交易。根據增資及合作協議，德新尚裕和蜀都銀泰確認對蜀都萬澤約51%股權估值在人民幣1,000萬元至人民幣1,500萬元區間，具體金額由德新尚裕進場後對蜀都萬澤實際經營狀況測算，之後德新尚裕和蜀都銀泰共同確定具體金額，採用貨幣資金或讓渡德新尚裕於蜀都萬澤一定金額的分紅等方式向蜀都銀泰支付相關款項（「**相關款項**」）。

於2023年9月，德新尚裕、蜀都銀泰、上海恪昇及蜀都萬澤訂立第二次增資擴股合作協議，據此，德新尚裕與上海恪昇同意以現金方式出資認繳蜀都萬澤註冊資本分別人民幣5,200,000元及人民幣5,000,000元（「**第二次認繳**」）。第二次認購後及截至本公告日期，德新尚裕、蜀都銀泰及上海恪昇分別持有蜀都萬澤經擴大註冊資本約51%、約24.5%及約24.5%的股權。於本公告日期，德新尚裕已繳足蜀都萬澤註冊資本人民幣500,000元。第二次認繳的所有適用百分比率（定義見上市規則）均未到5%，且此時蜀都萬澤並非本公司的重大附屬公司，第二次認繳因此不構成本公司的須予公佈交易及關連交易。

蜀都萬澤原持有成都蜀都第一太平戴維斯物業服務有限責任公司（「**蜀都第一太平戴維斯**」）35%股權。於2023年12月6日，蜀都萬澤根據其與第一太平戴維斯物業顧問（成都）有限公司（「**第一太平戴維斯物業顧問**」）於2021年11月18日訂立的股權轉讓合同書（「**股權轉讓合同書**」），以人民幣350,000元的對價向第一太平戴維斯物業顧問收購其持有的蜀都第一太平戴維斯的35%股權並就上述股權轉讓完成工商登記。上

述股權轉讓完成後，蜀都萬澤及第一太平戴維斯物業顧問分別直接持有蜀都第一太平戴維斯的70%及30%股權，且蜀都第一太平戴維斯成為本公司非全資附屬公司。股權轉讓合同書為蜀都萬澤成為本公司附屬公司之前所簽署。

根據相關約定，在蜀都萬澤對蜀都第一太平戴維斯的持股達到70%或以上，德新尚裕和蜀都銀泰另行簽訂合同對相關款項支付做出約定（「向蜀都銀泰付款條款」）。由於向蜀都銀泰付款條款的付款條件已達成，因此德新尚裕和蜀都銀泰就相關款項的支付已開展磋商，並於本公告日期簽署備忘錄。於本公告日期，由於蜀都萬澤是本公司的重大附屬公司，蜀都銀泰持有蜀都萬澤約24.5%權益，因此，蜀都銀泰構成本公司附屬公司層面的關連人士。由於該等誠意金的所有適用百分比率均小於1%，因此該等誠意金的支付構成本公司在上市規則第14A章項下完全豁免的關連交易。

有關訂約方的資料

本集團

本集團是一家綜合物業管理服務和商業運營服務提供商，為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。

德新尚裕

德新尚裕為一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司，德新尚裕主要從事（其中包括）物業管理。

蜀都銀泰

蜀都銀泰為一家於中國註冊成立的有限公司。蜀都銀泰主要從事（其中包括）商品房開發及營運、物業裝飾及物業管理。於本公告日期，蜀都銀泰由成都蜀都嘉泰置業有限責任公司（「蜀都嘉泰」）全資擁有。蜀都嘉泰由江蘇贊華商業管理有限公司（「江蘇贊華」）及成都蜀都房地產開發有限責任公司分別持有91.60%及8.40%的權益。江蘇贊華由李友珍持有約51.0552%的權益，由江蘇贊華控股集團有限公司持有約24.9640%的權益，由蜀都銀泰持有約23.9808%的權益。江蘇贊華控股集團有限公司由張耀明間接持有70%權益。

上海恪昇

上海恪昇為一家根據中國法律成立的有限合夥企業，其執行合夥人為蔡建東，其出資比例為95%。上海恪昇主要從事(其中包括)企業管理諮詢、信息諮詢及融資諮詢。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，上海恪昇及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

蜀都萬澤

蜀都萬澤為一家於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，蜀都萬澤由德新尚裕、蜀都銀泰及上海恪昇分別持有約51%、約24.5%及約24.5%的權益，為本公司的間接非全資附屬公司。蜀都萬澤主要從事(其中包括)物業管理。蜀都萬澤於2024年7月向第一太平戴維斯物業顧問收購蜀都第一太平戴維斯30%的股權(構成本公司完全豁免的關連交易)。於本公告日期，蜀都萬澤持有蜀都第一太平戴維斯100%股權。

有關備忘錄及其項下擬進行事項之進展，本公司將根據上市規則的規定適時另行刊發公告。

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，2024年9月4日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、楊文先生、萬虹女士、柳軍先生及邵家楨先生，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。