

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)

有關債務轉讓協議及債務清償協議之關連交易

債務轉讓協議

於2024年11月18日(交易時段後)，成都語萊、原債務人、成都德商及原債權人訂立債務轉讓協議，據此，原債務人同意轉讓，而成都語萊同意承擔原債務人欠付成都德商及／或原債權人的應收款項，總金額為人民幣23,224,987.20元。其中，(i)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)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。

債務清償協議

於2024年11月18日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司成都德商與成都語萊訂立債務清償協議，據此，成都德商同意收購，而成都語萊同意出售清償物業，總代價為人民幣23,225,000.00元，應按等額基準抵銷應收款項。成都語萊同意放棄餘下代價(即人民幣12.8元)，而成都德商概無義務支付該餘下代價。

上市規則之涵義

由於債務轉讓協議及債務清償協議為關連人士結欠本集團債務的還款安排，因此，根據上市規則第14A章，債務轉讓協議及債務清償協議項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。由於債務轉讓協議及債務清償協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，債務轉讓協議及債務清償協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

債務轉讓協議

於2024年11月18日(交易時段後)，成都語萊、原債務人、成都德商及原債權人訂立債務轉讓協議，據此，原債務人同意轉讓，而成都語萊同意承擔原債務人欠付成都德商及／或原債權人的應收款項，總金額為人民幣23,224,987.20元。其中，(i)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)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。

債務轉讓協議概要如下：

	原債務人	原債權人	所涉債務金額
債務轉讓協議一	德乾置業	(a) 德正物業服務 (b) 金捷資產管理	人民幣466,611.00元(「 應收款項一 」)，其中(i)德乾置業應付成都德商的金額為人民幣53,767.35元；及(ii)總額為人民幣412,843.65元由德正物業服務及金捷資產管理轉讓予成都德商，即德正物業服務及金捷資產管理應收德乾置業的應收款項總額。
債務轉讓協議二	永鴻置業	(a) 成都優貝空間 (b) 德商璽悅居	人民幣1,158,586.87元(「 應收款項二 」)，其中(i)永鴻置業應付成都德商的金額為人民幣995,916.98元；及(ii)總額為人民幣162,669.89元由成都優貝空間及德商璽悅居轉讓予成都德商，即成都優貝空間及德商璽悅居應收永鴻置業的應收款項總額。
債務轉讓協議三	德商泰置業	成都德商雙流分公司	人民幣34,150元(「 應收款項三 」)，其中(i)德商泰置業應付成都德商的金額為人民幣30,550元；及(ii)人民幣3,600元由成都德商雙流分公司轉讓予成都德商，即成都德商雙流分公司應收德商泰置業的應收款項總額。

	原債務人	原債權人	所涉債務金額
債務轉讓協議四	榮和置業	<ul style="list-style-type: none"> (a) 成都德商錦江分公司 (b) 成都優貝空間 (c) 德商璽悅居 	<p>人民幣601,622.98元(「應收款項四」)，其中(i)榮和置業應付成都德商的金額為人民幣791,022.51元；(ii)成都德商錦江分公司向成都德商轉讓人民幣680,525.53元，即成都德商錦江分公司欠付榮和置業的應付款項；(iii)成都優貝空間及德商璽悅居向成都德商轉讓合共人民幣491,126元，即成都優貝空間及德商璽悅居應收榮和置業的應收款項總額。</p>
債務轉讓協議五	高欣置業	<ul style="list-style-type: none"> (a) 德勝至誠 (b) 德商璽悅居 (c) 璽悅居設計 	<p>人民幣33,340.54元(「應收款項五」)，其中(i)德勝至誠向成都德商轉讓人民幣680.7元，即德勝至誠欠付高欣置業的應付款項；(ii)德商璽悅居及璽悅居設計向成都德商轉讓合共人民幣34,021.24元，即德商璽悅居及璽悅居設計應收高欣置業的應收款項總額。</p>

	原債務人	原債權人	所涉債務金額
債務轉讓協議六	鼎創置業	<ul style="list-style-type: none"> (a) 成都德商成華分公司 (b) 成都優貝空間 (c) 德商璽悅居 	<p>人民幣1,247,726.59元(「應收款項六」)，其中(i)鼎創置業應付成都德商的金額為人民幣508,683.98元；及(ii)總額為人民幣739,042.61元由成都德商成華分公司、成都優貝空間及德商璽悅居轉讓予成都德商，即成都德商成華分公司、成都優貝空間及德商璽悅居應收鼎創置業的應收款項總額。</p>
債務轉讓協議七	德坤達置業	<ul style="list-style-type: none"> (a) 德正物業服務 (b) 德商合潤誠 (c) 成都優貝空間 (d) 御璟閣酒店管理 (e) 德商璽悅居 (f) 曉賓琦美建築 	<p>人民幣19,682,949.22元(「應收款項七」)，其中(i)德坤達置業應付成都德商的金額為人民幣13,667,826.28元；及(ii)總額為人民幣6,015,122.94元由德正物業服務、德商合潤誠、成都優貝空間、御璟閣酒店管理、德商璽悅居及曉賓琦美建築轉讓予成都德商，即德正物業服務、德商合潤誠、成都優貝空間、御璟閣酒店管理、德商璽悅居及曉賓琦美建築應收德坤達置業的應收款項總額。</p>

根據債務轉讓協議，各原債務人同意向成都德商提供連帶責任擔保，保證期限自應收成都語萊的應收款項履行期限屆滿之日起計，為期兩年。各債務轉讓協議生效後，成都語萊應與成都德商結清應收款項，具體安排詳見成都語萊與成都德商之間的單獨協議。

債務轉讓協議經相關各方簽字蓋章並經董事會批准後生效。

債務清償協議

於2024年11月18日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司成都德商與成都語萊訂立債務清償協議，據此，成都德商同意收購，而成都語萊同意出售清償物業，總代價為人民幣23,225,000.00元，應按等額基準抵銷應收款項。成都語萊同意放棄餘下代價(即人民幣12.8元)，而成都德商概無義務支付該餘下代價。

債務清償協議的主要條款概述如下：

- 日期：2024年11月18日
- 訂約方：(a) 成都語萊；及
(b) 成都德商
- 主體事項：根據債務清償協議，成都德商同意收購，而成都語萊同意出售清償物業，總代價為人民幣23,225,000.00元，應按等額基準抵銷應收款項。成都語萊同意放棄餘下代價(即人民幣12.8元)，而成都德商概無義務支付該餘下代價。

根據債務清償協議收購清償物業將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

於簽署債務清償協議後的三個工作日內，成都語萊及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以便向成都德商轉讓清償物業的物業所有權。

有關清償物業之資料 : 清償物業是位於中國四川省成都市成華區的商業物業，總建築面積約為989.54平方米。

清償物業由成都語萊於2024年3月29日以人民幣21,127,016元自鼎創置業收購。

根據估值報告，截至估值日期，清償物業於現況下的市值為人民幣25,600,000.00元。

代價、釐定代價之基準及支付條款 : 收購清償物業的總代價為人民幣23,225,000.00元。

債務清償協議的訂約方同意，成都德商就收購清償物業的應付代價應按等額基準抵銷應收款項，因此成都德商不會向成都語萊單獨支付現金。成都語萊同意放棄餘下代價(即人民幣12.8元)，而成都德商概無義務支付該餘下代價。

收購清償物業的代價乃由債務清償協議的訂約方經參考(其中包括)清償物業於估值日期的估值人民幣25,600,000.00元後公平磋商釐定。上述估值(「估值」)乃由獨立估值師採用市場法進行。

生效：債務清償協議經訂約方簽字蓋章並經董事會批准後生效。

倘成都語萊導致成都德商無法完成清償物業的登記及所有權轉讓手續，成都德商有權要求成都語萊繼續辦理清償物業的登記及所有權轉讓手續，並追究成都語萊違反買賣協議規定的責任。倘買賣協議無法全部或部分履行，成都德商有權選擇解除買賣協議或債務清償協議。倘成都德商選擇解除買賣協議，成都德商可要求成都語萊繼續償還與買賣協議解除部分相關的相應應收款項。倘成都德商選擇解除債務清償協議，成都語萊應向成都德商悉數償還應收款項。

估值

估值詳情如下：

(1) 估值方法

清償物業採用市場法進行估值。評估清償物業時，獨立估值師採用比較法，假設物業權益按現狀直接交吉出售，並參考市場的可比銷售交易。此法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，亦預先假定市場上相關交易數據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

(2) 估值假設

(a) 一般假設

- 估值乃假設賣方可在市場出售物業權益，且無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響物業權益的價值。
- 為進行估值，獨立估值師假設已取得清償物業的所有產權證書，且清償物業可於市場上自由轉讓，無需支付任何費用或款項。
- 估值報告並無考慮物業權益所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能發生的任何開支或稅項。除另有列明外，假設清償物業概無涉及任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

(b) 特殊假設

- 全部土地出讓金及其他成本(如安置及配套設施服務)已悉數支付，且無需額外向政府支付任何進一步土地出讓金或其他繁重款項；
- 已向獨立估值師提供可能影響清償物業價值的基本資料，且向獨立估值師所提供及於估值報告中概述的資料屬完整及正確。倘進一步獲得可能影響清償物業的其他資料，獨立估值師可保留修訂評估的權利；
- 在符合相關法律法規及履行法定程序的情況下，成都語萊有權轉讓清償物業；及
- 清償物業的設施及設備保持良好狀態。

(3) 挑選可比物業

清償物業之評估乃採用市場法，經參考估值日期前六個月內作商業用途列出的可比物業之銷售報價，該等物業與清償物業具有相似的建築條件、設施及交通條件，且位於同一供需圈或距離清償物業五公里內。

評估清償物業時，獨立估值師已識別並分析當地近期與清償物業具有類似特徵的可比銷售報價。該等經挑選可比物業位於靠近清償物業的地區，具有類似的建築條件。每項可比物業均按其單價進行分析，就底層商業單位而言，該等可比物業的單價介乎每平方米人民幣32,000元至人民幣38,000元。考慮到可比物業與清償物業之間於要價性質、可達性、位置、層高、物業管理及其他特徵方面的差異，將進行適當的調整及分析，從而得出位於清償物業底層的商業單位之假設單價，獨立估值師隨後對樓層水平應用調整系數，得出清償物業剩餘樓層的假設單價，並計算整個清償物業的市值。

訂立債務轉讓協議及債務清償協議之理由及裨益

通過訂立債務轉讓協議及債務清償協議，成都德商將能夠回收其應收款項。清償物業經過獨立估值師的評估，估值總額為人民幣25,600,000元，高於債務清償協議項下協定的債務償還金額，即人民幣23,225,000元。若本集團在未來決定出售清償物業，可為本集團帶來現金流。這將有助於降低本集團面臨的應收款項風險，並且符合股東的利益。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管債務轉讓協議及債務清償協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但債務轉讓協議及債務清償協議各自之條款乃按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

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。

成都德商

成都德商(於成立時前稱為成都德商投資管理有限公司)，一間於2010年3月12日於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。成都德商主要從事(其中包括)物業管理、房地產經紀、房地產評估、房地產諮詢及信息諮詢服務。

成都語萊

成都語萊為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)工程管理服務及建築材料銷售。於本公告日期，成都語萊由成都凡瑞貿易有限公司全資擁有，而成都凡瑞貿易有限公司則由孟天銳先生全資擁有。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，成都語萊及其最終實益擁有人孟天銳先生均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

原債務人

於本公告日期，各原債務人均由本公司非執行董事兼控股股東鄒康先生透過若干中間控股公司最終控制。

德乾置業

德乾置業為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)房地產開發。

永鴻置業

永鴻置業為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)房地產開發。

德商泰置業

德商泰置業為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)房地產開發。

榮和置業

榮和置業為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)房地產開發。

高欣置業

高欣置業為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)房地產開發。

鼎創置業

鼎創置業為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)房地產開發。

德坤達置業

德坤達置業為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)房地產開發。

原債權人

截至本公告日期，德正物業服務、金捷資產管理、成都優貝空間、德商璽悅居、德勝至誠、德商合潤誠、御璟閣酒店管理及曉賓琦美建築均為本公司的全資附屬公司。璽悅居設計為本公司的非全資附屬公司。成都德商雙流分公司、成都德商錦江分公司、成都德商成華分公司均為成都德商的分公司。

德正物業服務

德正物業服務為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)物業管理。

金捷資產管理

金捷資產管理為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)資產管理。

成都優貝空間

成都優貝空間為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)信息訊技術服務。

德商璽悅居

德商璽悅居為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)住宅室內裝修。

成都德商雙流分公司

成都德商雙流分公司為成都德商的分公司，主要從事(其中包括)物業管理。

成都德商錦江分公司

成都德商錦江分公司為成都德商的分公司，主要從事(其中包括)物業管理。

德勝至誠

德勝至誠為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)房地產經紀。

璽悅居設計

璽悅居設計為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)建築項目設計及住宅室內裝飾裝修。截至本公告日期，璽悅居設計為本公司附屬公司，由成都德商及李兵先生分別擁有70%及30%的權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，李兵先生為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

成都德商成華分公司

成都德商成華分公司為成都德商的分公司，主要從事(其中包括)物業管理。

德商合潤誠

德商合潤誠為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)物業管理。

御璟閣酒店管理

御璟閣酒店管理為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)物業管理。

曉賓琦美建築

曉賓琦美建築為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事(其中包括)住宅室內裝修。

上市規則之涵義

由於債務轉讓協議及債務清償協議為關連人士結欠本集團債務的還款安排，因此，根據上市規則第14A章，債務轉讓協議及債務清償協議項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。由於債務轉讓協議及債務清償協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，債務轉讓協議及債務清償協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

本公司非執行董事兼控股股東鄒康先生已就批准債務轉讓協議及債務清償協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，出席董事會會議之董事均無於相關董事會決議案中擁有任何重大權益，或須就相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「英屬處女群島」 指 英屬處女群島

「成都德商」 指 成都德商產投物業服務有限公司(於成立時前稱為成都德商投資管理有限公司)，一間於2010年3月12日於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司

「成都德商成華分公司」	指	成都德商產投物業服務有限公司成華分公司
「成都德商錦江分公司」	指	成都德商產投物業服務有限公司錦江分公司
「成都德商雙流分公司」	指	成都德商產投物業服務有限公司雙流分公司
「成都優貝空間」	指	成都優貝空間創孵科技服務有限公司
「成都語萊」	指	成都語萊貿易有限責任公司
「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
「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
「德乾置業」	指	成都德乾置業有限公司
「債務轉讓協議」	指	債務轉讓協議一、債務轉讓協議二、債務轉讓協議三、債務轉讓協議四、債務轉讓協議五、債務轉讓協議六及債務轉讓協議七，有關詳情載於本公告「債務轉讓協議」一節
「債務轉讓協議一」	指	成都語萊、德乾置業、成都德商、德正物業服務及金捷資產管理訂立日期為2024年11月18日的債務轉讓協議，據此，德乾置業同意轉讓，而成都語萊同意承擔應收款項一

「債務轉讓協議二」	指	成都語萊、永鴻置業、成都德商、成都優貝空間及德商璽悅居訂立日期為2024年11月18日的債務轉讓協議，據此，永鴻置業同意轉讓，而成都語萊同意承擔應收款項二
「債務轉讓協議三」	指	成都語萊、德商泰置業、成都德商及成都德商雙流分公司訂立日期為2024年11月18日的債務轉讓協議，據此，德商泰置業同意轉讓，而成都語萊同意承擔應收款項三
「債務轉讓協議四」	指	成都語萊、榮和置業、成都德商、成都德商錦江分公司、成都優貝空間及德商璽悅居訂立日期為2024年11月18日的債務轉讓協議，據此，榮和置業同意轉讓，而成都語萊同意承擔應收款項四
「債務轉讓協議五」	指	成都語萊、高欣置業、成都德商、德勝至誠、德商璽悅居及璽悅居設計訂立日期為2024年11月18日的債務轉讓協議，據此，高欣置業同意轉讓，而成都語萊同意承擔應收款項五
「債務轉讓協議六」	指	成都語萊、鼎創置業、成都德商、成都德商成華分公司、成都優貝空間及德商璽悅居訂立日期為2024年11月18日的債務轉讓協議，據此，鼎創置業同意轉讓，而成都語萊同意承擔應收款項六
「債務轉讓協議七」	指	成都語萊、德坤達置業、成都德商、德正物業服務、德商合潤誠、成都優貝空間、御璟閣酒店管理、德商璽悅居及曉賓琦美建築訂立日期為2024年11月18日的債務轉讓協議，據此，德坤達置業同意轉讓，而成都語萊同意承擔應收款項七
「債務清償協議」	指	成都德商與成都語萊訂立日期為2024年11月18日的債務清償協議
「德坤達置業」	指	成都德坤達置業有限公司

「德勝至誠」	指	成都德勝至誠房地產經紀有限公司
「德商合潤誠」	指	成都德商合潤誠商業管理有限公司
「德商泰置業」	指	成都德商泰置業有限公司
「德商璽悅居」	指	四川德商璽悅居建設工程有限公司
「德正物業服務」	指	成都德正物業服務有限公司
「鼎創置業」	指	成都德商鼎創置業有限公司
「董事」	指	本公司董事
「高欣置業」	指	成都德商高欣置業有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「獨立估值師」	指	獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「金捷資產管理」	指	成都金捷資產管理有限公司
「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)
「原債權人」	指	德正物業服務、金捷資產管理、成都優貝空間、德商璽悅居、成都德商雙流分公司、成都德商錦江分公司、德勝至誠、璽悅居設計、成都德商成華分公司、德商合潤誠、御璟閣酒店管理及／或曉賓琦美建築

「原債務人」	指	德乾置業、永鴻置業、德商泰置業、榮和置業、高欣置業、鼎創置業及／或德坤達置業
「應收款項」	指	應收款項一、應收款項二、應收款項三、應收款項四、應收款項五、應收款項六及應收款項七的總額
「應收款項一」	指	德乾置業應支付金額為人民幣466,611.00元的應收款項
「應收款項二」	指	永鴻置業應支付金額為人民幣1,158,586.87元的應收款項
「應收款項三」	指	德商泰置業應支付金額為人民幣34,150元的應收款項
「應收款項四」	指	榮和置業應支付金額為人民幣601,622.98元的應收款項
「應收款項五」	指	高欣置業應支付金額為人民幣33,340.54元的應收款項
「應收款項六」	指	鼎創置業業應支付金額為人民幣1,247,726.59元的應收款項
「應收款項七」	指	德坤達置業應支付金額為人民幣19,682,949.22元的應收款項
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「榮和置業」	指	成都德商榮和置業有限公司
「清償物業」	指	位於中國四川省成都市成華區的商業物業，總建築面積約為989.54平方米
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值日期」	指	2024年9月30日

「曉賓琦美建築」	指	成都曉賓琦美建築工程有限公司
「璽悅居設計」	指	成都璽悅居室內設計有限公司
「永鴻置業」	指	成都德商永鴻置業有限公司
「御璟閣酒店管理」	指	成都御璟閣酒店管理有限公司
「%」	指	百分比

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11月18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。