

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)

變更全球發售所得款項用途

茲提述(i)德商產投服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)日期為2021年11月30日的招股章程(「招股章程」)，內容有關(其中包括)本公司全球發售(「全球發售」)所得款項淨額(「所得款項淨額」)的建議用途；(ii)本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告(「中期報告」)，當中披露了所得款項淨額於2024年6月30日的動用情況；及(iii)本公司日期為2023年8月30日的公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)變更所得款項淨額用途。除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與招股章程、中期報告及該公告所界定者具有相同涵義。

首次變更所得款項淨額用途

上市所得款項淨額(經扣除包銷費用及佣金以及相關開支)約為176.1百萬港元。

誠如該公告所披露，董事會於2023年8月30日議決(i)將「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務」的所得款項淨額擬定用途變更為「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」；及(ii)修訂動用未動用所得款項淨額的擬定時間表(「首次變更所得款項淨額用途」)。有關進一步詳情，請參閱該公告。

誠如中期報告所披露，首次變更所得款項淨額用途後所得款項淨額的擬定用途及於2024年6月30日所得款項淨額的動用情況詳情載於下文：

所得款項淨額的擬定用途	所得款項淨額 的分配 (百萬港元)	佔總所得款項 淨額百分比	於2024年 1月1日未動 用所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2024年 6月30日止六 個月已動用所 得款項淨額 (百萬港元)	於2024年 6月30日未動 用所得款項淨 額的結餘 (百萬港元)	動用未動用所得 款項淨額的擬定 時間表
(i) 戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務	105.7	60%	105.7	0	105.7	2025年12月
(ii) 投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源	35.2	20%	31.5	1.9	29.6	
● 升級及開發本集團內部信息技術系統						
○ 財務運營中心升級	1.8	1%	1.4	0.7	0.7	2024年12月
○ 物業管理系統升級，包括管理繳費系統、運營系統、營銷系統及資源管理系統	3.5	2%	1.6	0.8	0.8	2024年12月
○ 雲基礎設施升級	3.5	2%	3.2	0.2	3.0	2024年12月
● 升級及開發業務運營系統						
○ 物聯網系統升級，包括設施及設備智能管理系統、智能泊車系統及客戶管理系統	8.8	5%	7.6	0.2	7.4	2024年12月
○ BI數字運營中心開發	10.2	6%	10.2	0.0	10.2	2024年12月
○ 人工智能商業運營服務系統及硬件開發	7.4	4%	7.4	0.0	7.4	2024年12月

所得款項淨額的擬定用途	所得款項淨額 的分配 (百萬港元)	佔總所得款項 淨額百分比	於2024年	截至2024年	於2024年	動用未動用所得 款項淨額的擬定 時間表
			1月1日未動 用所得款項 淨額 (百萬港元)	6月30日止六 個月已動用所 得款項淨額 (百萬港元)	6月30日未動 用所得款項淨 額的結餘 (百萬港元)	
(iii) 招募及培養人才(包括我們主要業 務所需的管理人員及專業人士)	17.6	10%	0.1	0.1	0.0	2024年12月
(iv) 營運資金及一般公司用途	17.6	10%	9.4	4.0	5.4	2024年12月
總計	176.1	100%	146.7	6.0	140.7	

進一步變更所得款項淨額用途

在物業行業進入調整期且競爭加劇的雙重挑戰下，本集團更加注重穩健及可持續發展。因此，本集團採取了更加審慎且與業務更緊密結合的投資策略。同時，本集團積極實施人才戰略，吸引及培養優秀人員，從而增強本集團的核心競爭力，為其長遠發展注入活力。因此，本集團綜合考慮前述因素，同時結合各用途實際使用效率的基礎上，決定調整及重新分配所得款項淨額擬定用途。董事會於2024年12月18日議決(i)將「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理和商業運營業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」的所得款項淨額擬定用途變更為「戰略性投資及收購，以擴大本集團的業務範圍及規模」；(ii)將「戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發」類別納入所得款項淨額的擬定用途；(iii)將「招募及培養人才(包括我們主要業務所需的管理人員及專業人士)」的所得款項淨額擬定用途變更為「招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)以及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)」；(iv)將原分配至「戰略性投資及收購，以擴大本集團的物業管理及商業營運業務、寫字樓及產業園運營管理和大家居服務」的40%所得款項淨額，以及原分配至「投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力

資源」的10%所得款項淨額，重新分配至「戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發」、「招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)」及「營運資金及一般公司用途」。具體而言，30%將用於「戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發」，10%將用於「招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)」，10%將用於「營運資金及一般公司用途」；及(v)修訂動用未動用所得款項淨額的擬定時間表(「建議變更」)。建議變更後所得款項淨額的擬定用途詳情載於下文：

所得款項淨額的擬定用途	建議變更後 所得款項淨 額的分配 (百萬港元)	估總所得 款項淨額 百分比	自上市至		建議變更後 動用未動用所得 款項淨額的擬定 時間表
			2024年11月 30日期間已 動用所得款 項淨額 (百萬港元)	截至2024年 11月30日 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	
(i) 戰略性投資及收購，以擴大本集團的業務範圍及規模	35.22	20%	0	35.22	2027年12月
(ii) 戰略性投入，以促進本集團業務的拓展和開發	52.83	30%	0	52.83	2027年12月
(iii) 投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源 ^(附註)	17.61	10%	7.50	10.11	2027年12月
(iv) 招募及培養人才(包括但不限於本集團主要業務所需的管理人員及專業人士)及本集團的人員激勵(包括但不限於股份獎勵計劃)	35.22	20%	17.61	17.61	2026年12月
(v) 營運資金及一般公司用途	<u>35.22</u>	<u>20%</u>	<u>17.61</u>	<u>17.61</u>	2026年12月
總計	<u>176.10</u>	<u>100%</u>	<u>42.72</u>	<u>133.38</u>	

附註：子類別已合併至其上級類別「投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源」。

進一步變更所得款項淨額用途的原因及裨益

董事會認為，建議變更有助於提高所得款項淨額使用效率，有助於本集團在不斷變化的市場條件下保持靈活性和流動性，並為可能出現的新機遇或挑戰提供資金支持。同時，建議變更充分發揮本集團僱員的主動性、責任感及使命感，推動本集團的長期發展。

董事會認為，建議變更符合本集團目前的業務戰略，且不會對本集團的營運及業務造成重大影響。董事會認為，建議變更屬公平合理，因為此舉可讓本集團更有效地調配其財務資源以改善本集團的盈利能力，因此符合本集團及股東的整體利益。

董事會將持續評估未動用所得款項淨額的使用計劃，並可於必要時修訂或修改有關計劃，以應對不斷變化的市況，致力於提升本集團的業務表現。

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12月18日

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