

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)

有關退還停車位的關連交易

有關退還停車位的關連交易

於2025年10月21日(交易時段後)，本公司的全資附屬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。

上市規則之涵義

於本公告日期，鄒康先生為控股股東及非執行董事，因此為本公司關連人士。永鴻置業、榮和置業、高欣置業、德坤達置業、德乾置業、博朗置業均由鄒康先生最終控制，因此，其均為本公司的關連人士，終止協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於終止協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，因此，終止協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准要求。

有關退還停車位的關連交易

茲引述本公司日期為2023年12月26日之公告以及本公司日期為2024年1月31日之通函，內容有關成都德商與若干債務人及賣方訂立債務清償協議（「**債務清償協議**」），據此，成都德商同意收購，而賣方同意出售共計1,512個停車位，總代價為人民幣51,640,000元，按等額基準抵銷債務人欠付成都德商的應收賬款。於2024年2月20日，本公司舉行股東特別大會，獨立股東於股東特別大會上批准相關債務清償協議之條款及其項下擬進行之交易。

茲引述本公司日期為2024年9月2日之公告（「**該公告**」）。於2024年9月2日，成都德商與若干債務人及車位出售方訂立若干終止協議，據此，成都德商同意將根據債務清償協議購買的485個停車位（「**已退還車位**」）退還至相關車位出售方，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。截至2024年9月底，該等485個車位的退還已經完成。

於2025年10月21日（交易時段後），本公司的全資附屬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。於本公告日期，該等652個停車位已併入本集團合併財務報表。

終止協議的主要條款如下：

日期

2025年10月21日

訂約方

就終止協議一而言，為成都德商、榮和置業（相關債務人）及永鴻置業（車位出售方）；

就終止協議二而言，為成都德商、高欣置業（相關債務人）及永鴻置業（車位出售方）；

就終止協議三而言，為成都德商、德乾置業(相關債務人)及德坤達置業(車位出售方)；

就終止協議四而言，為成都德商及德坤達置業(相關債務人及車位出售方)；

就終止協議五而言，為成都德商、博朗置業(相關債務人)及德坤達置業(車位出售方)。

退還停車位及對價

各終止協議各方確認，自終止協議簽訂之日起，終止協議對應的債務清償協議不再繼續履行。

成都德商將該等合計652個停車位退還給車位出售方，相關債務人在2025年10月30日前向成都德商支付人民幣2,252萬元，即(i)根據終止協議一及終止協議二，成都德商退還停車位296個，每個停車位人民幣4萬元；及(ii)根據終止協議三、終止協議四及終止協議五，成都德商退還停車位356個，每個停車位人民幣3萬元。該等對價乃參考相關車位於2025年9月30日的賬面值釐定。

成都德商購買該等652個停車位的成本合計為人民幣2,252萬元。該等652個停車位於2025年9月30日之賬面值為人民幣2,252萬元。除了未出租的已退還車位外，債務清償協議項下已出租的車位2024年產生的租金總額約為人民幣87萬元。於終止協議履行完畢後，本集團不再擁有任何根據債務清償協議轉讓至本集團的停車位(均已退還，或出售至第三方)。

其他條款

成都德商同意在收到相關債務人支付的全部款項後，將該等652個停車位以現狀方式全部退還給車位出售方。如車位出售方已與成都德商簽訂任何購房合同且已網簽備案的停車位，成都德商同意配合車位出售方簽訂購房合同解除協議並配合辦理撤銷網簽備案所需相關手續。

協議生效

終止協議自各方簽字蓋章之日起生效。

訂立終止協議之理由及裨益

根據終止協議對應的債務清償協議，車位出售方合計將960個停車位轉讓至成都德商，以抵銷相關債務人欠付成都德商的應收款項。截至本公告日期，其中共計308個停車位已由成都德商出售，尚餘共計652個停車位由本集團持有。將該等車位退還至車位出售方，而由相關債務人以現金償還債務，一方面有助於擴充本集團現金流。另一方面有利於車位的快速去化，節約銷售成本。

董事(包括獨立非執行董事)認為，終止協議及其項下擬進行的交易儘管並非於本集團一般日常業務過程中進行，但條款屬公平合理，按正常或更佳商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方之資料

本集團

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。

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。

相關債務人

就終止協議一而言，相關債務人為榮和置業，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。截至本公告日期，榮和置業由成都德合盛置業有限公司(「**德合盛置業**」)持股95.24%。德合盛置業由成都德商新創置業有限公司(「**新創置業**」)全

資持有。新創置業由成都德商淵謀控股(集團)有限公司(「**德商淵謀**」)和海南達乾國際貿易有限公司分別持股80%和20%。德商淵謀由本公司控股股東鄒康先生及鄒健女士持股合共91.875%。

就終止協議二而言，相關債務人為高欣置業，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。截至本公告日期，高欣置業由成都華誠信息產業有限公司(「**華誠信息**」)全資持有。華誠信息由成都數字娛樂軟件園管理投資有限公司(「**數字娛樂**」)及本公司控股股東鄒康先生分別持股50%和45.75%。數字娛樂由本公司控股股東鄒康先生及鄒健女士持股合共91.5%。

就終止協議三而言，相關債務人為德乾置業，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。截至本公告日期，德乾置業由成都德璽置業有限公司(「**德璽置業**」)全資持有。德璽置業由德合盛置業持股95.24%。關於德合盛置業之詳情，請見本公告「有關訂約方之資料 — 相關債務人」一節。

就終止協議四而言，相關債務人為德坤達置業，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。截至本公告日期，德坤達置業由成都德軒置業有限公司(「**德軒置業**」)持股90%。德軒置業由德合盛置業持股99%。關於德合盛置業之詳情，請見本公告「有關訂約方之資料 — 相關債務人」一節。

就終止協議五而言，相關債務人為博朗置業，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。截至本公告日期，博朗置業由德璽置業全資持有。關於德璽置業之詳情，請見本公告「有關訂約方之資料 — 相關債務人」一節。

車位出售方

就終止協議一及終止協議二而言，車位出售方為永鴻置業，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。截至本公告日期，永鴻置業由新創置業持股

99%。有關新創置業之詳情，請見本公告「有關訂約方之資料 — 相關債務人」一節。

就終止協議三、終止協議四及終止協議五而言，車位出售方為德坤達置業，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。關於德坤達置業之詳情，請見本公告「有關訂約方之資料 — 相關債務人」一節。

上市規則之涵義

於本公告日期，鄒康先生為控股股東及非執行董事，因此為本公司關連人士。永鴻置業、榮和置業、高欣置業、德坤達置業、德乾置業、博朗置業均由鄒康先生最終控制，因此，其均為本公司的關連人士，終止協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於終止協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，因此，終止協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准要求。

非執行董事鄒康先生已就訂立終止協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，概無董事擁有任何重大權益，並須就該等決議案放棄投票。

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

「博朗置業」 指 崇州德商博朗置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司

「成都德商」	指 成都德商產投物業服務有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「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2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「德乾置業」	指 成都德乾置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「德坤達置業」	指 成都德坤達置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「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，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「正常或更佳商業條款」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「車位出售方」	指 永鴻置業及／或德坤達置業
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「相關債務人」	指 榮和置業、高欣置業、德乾置業、博朗置業及／或德坤達置業
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「榮和置業」	指 成都德商榮和置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.0001美元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「終止協議一」	指 成都德商、榮和置業(相關債務人)及永鴻置業(車位出售方)於2025年10月21日簽訂的終止協議，以終止各方於2023年12月22日簽署的債務清償協議(即本公司日期為2023年12月26日之公告所披露的債務清償協議一)
「終止協議二」	指 成都德商、高欣置業(相關債務人)及永鴻置業(車位出售方)於2025年10月21日簽訂的終止協議，以終止各方於2023年12月22日簽署的債務清償協議(即本公司日期為2023年12月26日之公告所披露的債務清償協議二)
「終止協議三」	指 成都德商、德乾置業(相關債務人)及德坤達置業(車位出售方)於2025年10月21日簽訂的終止協議，以終止各方於2023年12月22日簽署的債務清償協議(即本公司日期為2023年12月26日之公告所披露的債務清償協議八)
「終止協議四」	指 成都德商及德坤達置業(相關債務人及車位出售方)於2025年10月21日簽訂的終止協議，以終止各方於2023年12月22日簽署的債務清償協議(即本公司日期為2023年12月26日之公告所披露的債務清償協議六)

「終止協議五」	指 成都德商及博朗置業(相關債務人)及德坤達置業(車位出售方)於2025年10月21日簽訂的終止協議，以終止各方於2023年12月22日簽署的債務清償協議(即本公司日期為2023年12月26日之公告所披露的債務清償協議七)
「終止協議」	指 終止協議一、終止協議二、終止協議三、終止協議四、終止協議五
「永鴻置業」	指 成都德商永鴻置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「%」	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，2025年10月21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。