

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)

**主要交易  
提供財務資助**

**提供財務資助**

於2025年12月19日，本公司間接全資附屬公司綠色置業與中國銀行訂立擔保協議及質押協議。根據擔保協議及質押協議，綠色置業同意就償還義務分別(i)提供連帶責任保證；及(ii)質押其於成都邦泰的50%股權予中國銀行。

**上市規則之涵義**

根據上市規則第14.22條，倘一系列交易均於12個月期間內完成或以其他方式相關，聯交所將其合併視為一項交易。於2025年9月24日，綠色置業與邦泰躍尚訂立增資協議，據此，(其中包括)綠色置業同意以現金認繳成都邦泰新增註冊資本人民幣1,000萬元，認繳價為人民幣1,000萬元(「出資」)。此外，貸款協議、擔保協議及質押協議項下擬進行之交易構成本集團向成都邦泰提供財務資助。因此，出資及貸款協議、擔保協議及質押協議項下擬進行之交易須根據上市規則第14.22條合併計算。

由於有關增資協議、貸款協議、擔保協議及質押協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率(倘合併計算)超過25%但低於100%，訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行之交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章的申報、公告、通函及股東批准規定。

於2025年10月10日，綠色置業、邦泰躍尚與成都邦泰訂立貸款協議。根據貸款協議，(其中包括)綠色置業向成都邦泰提供本金最高限額不超過人民幣16,000萬元的股東貸款。由於自提供股東貸款以來，綠色置業向成都邦泰提供的財務資助的金額增加超過資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)的3%或以上，根據擔保協議及質押協議向成都邦泰提供財務資助須遵守上市規則第13.14條之一般披露責任規定。茲提述本公司於2025年10月10日刊發的公告中，根據上市規則第13.13條及第13.16條所披露有關向實體提供貸款及向聯屬公司提供財務資助的事項。除本公告所披露訂立擔保協議及質押協議外，自上述公告日期以來，概無提供任何其他此類貸款或財務資助。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於擔保協議及質押協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行之交易，概無股東須於會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，擔保協議及質押協議及其項下擬進行的交易可透過書面批准而無需召開股東大會來取得股東批准。

於本公告日期，Sky Donna Holding Limited(「**Sky Donna**」)直接持有395,135,000股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本約63.70%)。由於本公司已於2025年12月19日取得**Sky Donna**的書面批准，本公司毋須召開股東特別大會以批准訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行之交易。

## 一般事項

一份載有(其中包括)(i)擔保協議及質押協議及其項下擬進行的交易之進一步詳情；及(ii)上市規則所要求的其他資料的通函，將於本公告刊發後十五(15)個營業日內(即於2026年1月14日或之前)刊發，以供股東參考。

## 提供財務資助

於2025年12月19日，本公司間接全資附屬公司綠色置業與中國銀行訂立擔保協議及質押協議。根據擔保協議及質押協議，綠色置業同意就償還義務分別(i)提供連帶責任保證；及(ii)質押其於成都邦泰的50%股權予中國銀行。

### 擔保協議的主要條款

擔保協議的主要條款概述如下：

日期： 2025年12月19日

訂約方： (i) 綠色置業(作為保證人)；及  
(ii) 中國銀行(作為債權人)

擔保範圍： 根據擔保協議，綠色置業同意就償還義務(最高債務本金金額為人民幣150百萬元及基於前述債務本金所發生的利息(包括利息、複利、罰息)、違約金、損害賠償金、實現債權的費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用、公證費用、執行費用等)、因債務人違約而給債權人造成的損失和其他所有應付費用等)提供擔保。

擔保方式： 連帶責任保證

保證期間： 擔保協議項下所擔保的債務逐筆單獨計算保證期間，各債務保證期間為該筆債務履行期限屆滿之日起三年。保證期間乃根據行業慣例及銀行機構現行營運標準釐定。

上述履行期限指成都邦泰(作為債務人)與中國銀行(作為債權人)於相關固定資產貸款協議等文件項下約定的成都邦泰應履行相關償還義務的期限。

根據擔保協議，在保證期間內，凡因融資項下(即最高債務本金金額為人民幣150百萬元)多次提款可能產生、且屬擔保範圍內的任何或全部未償還債務發生違約時，債權人有權要求擔保人履行擔保責任。

## 質押協議的主要條款

質押協議的主要條款概述如下：

日期： 2025年12月19日

訂約方： (i) 綠色置業(作為出質人)；與  
(ii) 中國銀行(作為質權人)

質押資產： 根據質押協議，質押資產為綠色置業持有的成都邦泰50%股權。

範疇及擔保： 根據質押協議，質押資產作為償還義務的擔保(最高債務本金金額為人民幣150百萬元及基於前述債務本金所發生的利息(包括利息、複利、罰息)、違約金、損害賠償金、保管擔保財產和實現債權的費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用、公證費用、執行費用等)、因債務人違約而給質權人造成的損失和其他所有應付費用等)。

## 提供擔保的資金來源

倘本集團根據擔保協議有責任向中國銀行付款，則本集團擬透過本集團內部資源為有關付款提供資金。

## 提供財務資助予成都邦泰的原因及裨益

為滿足目標地塊的開發需求，保證開發工作順利推進，成都邦泰於2025年12月19日就一筆本金金額為人民幣150百萬元及期限為36個月的土地開發貸款與中國銀行訂立固定資產貸款協議。貸款適用利率為人民幣借款浮動利率，首期利率為截至實際提款日前一個工作日的全國銀行間同業拆借中心最近一次公佈的一年期貸款市場報價利率加70個基點。每12個月為一個浮動週期。根據成都邦泰與中國銀行訂立的融資安排條款，成都邦泰所申請的上述土地開發貸款，由以下各項擔保：(i)擔保協議項下綠色置業所提供的擔保，以及質押協議項下的以綠色置業持有的成都邦泰50%股權作質押；(ii)以邦泰躍尚持有的成都邦泰50%股權作質押；(iii)四川邦泰(邦泰躍尚的直接控股公司)以及邦泰躍尚的最終實益擁有人(即由羅勇、石凌濤、王智勇及何流)提供的連帶責任保證擔保；及(iv)成都邦泰以目標地塊作抵押。除上述質押及擔保安排外，成都邦泰就其申請的前述貸款並無設定其他質押及／或擔保安排。

根據中國銀行的授信要求，該筆貸款需由成都邦泰的股東提供連帶責任擔保和質押。為此，綠色置業及邦泰躍尚(作為成都邦泰各持股50%的股東)以及四川邦泰及邦泰躍尚的最終實益擁有人分別與中國銀行簽署相關擔保協議及／或質押協議，就貸款分別提供連帶責任保證擔保及／或質押。該擔保結構為獲取土地開發貸款的標準前提條件，而該筆貸款屬目標地塊開發項目的必要資金，對確保該項目的順利推進至關重要。本集團所承擔的責任並非單方面，根據擔保協議提供擔保乃基於互惠平衡原則。具體而言，作為持有成都邦泰餘下50%股權的另一股東，邦泰躍尚以及四川邦泰(邦泰躍尚的直接控股公司)及其最終實益擁有人已就同一融資，同時提供連帶責任保證擔保及質押。此項交叉擔保安排確保兩位股東權利與義務對等，實現

成都邦泰融資擔保責任的公平共擔，體現風險共擔、利益共享的原則。向成都邦泰提供財務資助，可使其及時獲取融資，對目標地塊開發項目的順利推進至關重要，目標地塊的及時開發與後續運營預期將提升成都邦泰整體經營發展及綜合價值，從而有利於綠色置業儘早實現投資回報，提升本集團整体投資收益。

基於上述理由，董事認為，擔保協議及質押協議的各自條款為正常商業條款，屬於公平合理，並符合本集團及其股東之整體利益。

## 有關提供財務資助相關各方的資料

### 本集團及綠色置業

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。

綠色置業為一家於中國成立的有限責任公司。截至本公告日期，綠色置業為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事建築工程管理業務。

### 成都邦泰

成都邦泰為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。截至本公告日期，成都邦泰由綠色置業及邦泰躍尚分別擁有50%權益。邦泰躍尚為一間於中國成立之有限公司，其主要從事房地產開發和銷售建築材料。截至本公告日期，邦泰躍尚由四川邦泰置業有限公司全資持有。四川邦泰由四川邦泰投資集團有限責任公司、何流、石凌濤及王智勇分別持有92.59%、3.48%、2.15%及1.78%的股權。四川邦泰投資集團有限責任公司由羅勇、石凌濤、王智勇及何流分別持有30%、29%、24%及17%的股權。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，邦泰躍尚及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

於成都邦泰於2025年8月29日成立。成都邦泰截至2025年9月30日錄得除稅前虧損及除稅後虧損人民幣6,003.27元。成都邦泰於2025年9月30日的資產淨值為人民幣-6,003.27元。

### 中國銀行

中國銀行為一間根據中國法律成立之持牌銀行，主要從事提供企業及個人銀行服務及其他金融服務。其A股及H股分別於上海證券交易所(股份代碼：601988)及聯交

所主板(股份代號:03988)上市。經作出一切合理查詢後,就董事所深知、盡悉及確信,中國銀行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條,倘一系列交易均於12個月期間內完成或以其他方式相關,聯交所將其合併視為一項交易。於2025年9月24日,綠色置業與邦泰躍尚訂立增資協議,據此,(其中包括)綠色置業同意以現金認繳成都邦泰新增註冊資本人民幣1,000萬元,認繳價為人民幣1,000萬元。此外,貸款協議、擔保協議及質押協議項下擬進行之交易構成本集團向成都邦泰提供財務資助。因此,出資及貸款協議、擔保協議及質押協議項下擬進行之交易須根據上市規則第14.22條合併計算。

由於有關增資協議、貸款協議、擔保協議及質押協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率(倘合併計算)超過25%但低於100%,訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行之交易構成本公司的主要交易,須遵守上市規則第十四章的申報、公告、通函及股東批准規定。

於2025年10月10日,綠色置業、邦泰躍尚與成都邦泰訂立貸款協議。根據貸款協議,(其中包括)綠色置業向成都邦泰提供本金最高限額不超過人民幣16,000萬元的股東貸款。由於自提供股東貸款以來,綠色置業向成都邦泰提供的財務資助的金額增加超過資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)的3%或以上,根據擔保協議及質押協議向成都邦泰提供財務資助須遵守上市規則第13.14條之一般披露責任規定。茲提述本公司於2025年10月10日刊發的公告中,根據上市規則第13.13條及第13.16條所披露有關向實體提供貸款及向聯屬公司提供財務資助的事項。除本公告所披露訂立擔保協議及質押協議外,自上述公告日期以來,概無提供任何其他此類貸款或財務資助。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自有任何聯繫人於擔保協議及質押協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行之交易，概無股東須於會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，擔保協議及質押協議及其項下擬進行的交易可透過書面批准而無需召開股東大會來取得股東批准。

於本公告日期，Sky Donna直接持有395,135,000股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本約63.70%)。由於本公司已於2025年12月19日取得Sky Donna的書面批准，本公司毋須召開股東特別大會以批准訂立擔保協議及質押協議及其項下擬進行之交易。

## 一般事項

一份載有(其中包括)(i)擔保協議及質押協議及其項下擬進行的交易之進一步詳情；及(ii)上市規則所要求的其他資料的通函，將於本公告刊發後十五(15)個營業日內(即於2026年1月14日或之前)刊發，以供股東參考。

## 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：

「聯繫人」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「邦泰躍尚」	指 成都邦泰躍尚置業有限公司
「中國銀行」	指 中國銀行股份有限公司四川省分行
「董事會」	指 董事會
「增資協議」	指 綠色置業與邦泰躍尚訂立的日期為2025年9月24日的增資協議
「成都邦泰」	指 成都邦泰錦宸置業有限公司，截至本公告日期，成都邦泰由綠色置業及邦泰躍尚分別擁有50%權益

「本公司」	指 德商產投服務集團有限公司，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
「董事」	指 本公司董事
「綠色置業」	指 四川德商智慧綠色置業有限公司
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「擔保協議」	指 綠色置業及中國銀行於2025年12月19日訂立的最高額保證合同
「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
「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)
「貸款協議」	指 綠色置業、邦泰躍尚與成都邦泰於2025年10月10日訂立的貸款協議。據此，(其中包括)綠色置業同意向成都邦泰提供本金總額不超過人民幣16,000萬元股東貸款。詳情請見本公司日期為2025年10月10日的公告
「一般商務條款或更佳條款」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「質押協議」	指 綠色置業與中國銀行於2025年12月19日訂立的最高額質押合同
「質押資產」	指 綠色置業持有的成都邦泰50%股權

「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
「償還義務」	指 成都邦泰根據中國銀行與其訂立或將訂立的固定資產貸款協議等文件項下的所有償還義務
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「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
「股東貸款」	指 綠色置業根據貸款協議向成都邦泰提供本金總額不超過人民幣16,000萬元股東貸款
「四川邦泰」	指 四川邦泰置業有限公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標地塊」	指 邦泰躍尚於2025年8月28日以人民幣216,033,280元競得位於成都市郫都區犀浦街道片區的目標地塊(地塊編號：PD2025-10(X12-1號))。成都邦泰根據其與成都市郫都區規劃和自然資源局於2025年9月11日訂立的國有建設用地使用權出讓合同擁有該目標地塊
「%」	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12月19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。