

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)

有關該等御璟租賃協議之主要及關連交易

該等御璟租賃協議

董事會宣佈，於2022年11月4日(交易時段後)，德商遠泓、德商永潤及德恒鴻(作為租戶)(均為本公司之間接非全資附屬公司)分別與德商高欣(作為業主)就該等御璟租賃物業訂立該等御璟租賃協議，自2022年12月8日起(或自該等御璟租賃協議當中所載條件滿足後該等御璟租賃協議生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日止為期14年8個月(倘該等御璟租賃協議的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)。

有關該等御璟租賃協議的上市規則涵義

於本公告日期，德商高欣由鄒康先生(本公司非執行董事兼控股股東)及鄒健女士(本公司控股股東)最終控制。因此，根據上市規則第14A章，德商高欣為鄒康先生及鄒健女士的聯繫人，故而為本公司的關連人士。

根據香港財務報告準則第16號，該等御環租賃協議項下御環租賃物業I、御環租賃物業II及御環租賃物業III的租賃將確認為本集團的使用權資產，金額合共約為人民幣157.0百萬元。因此，該等御環租賃協議項下擬進行的交易被視為上市規則第14.04(1)(a)條所載「交易」釋義所指的資產收購。由於該等御環租賃協議乃與本公司的關連人士德商高欣訂立，故根據上市規則第14A.81條，該等御環租賃協議各自項下之交易須合併為本公司一系列交易。

由於基於本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，該等御環租賃協議項下按合併基準計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，該等御環租賃協議項下擬進行的交易構成(i)上市規則第14章項下本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的公告、通函及股東批准規定；及(ii)本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以供獨立股東審議及酌情批准該等御璟租賃協議項下的主要及關連交易。由於德商高欣為鄒康先生及鄒健女士(於本公告日期均為本公司的控股股東)的聯繫人，鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna(鄒康先生全資擁有的公司，並透過其持有本公司股權)及Pengna Holding(鄒健女士全資擁有的公司，並透過其持有本公司股權)各自及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就有關該等御璟租賃協議的決議案放棄投票。此外，楊彬先生、周洪波先生及鍾馨先生(彼等為德商高欣之間接股東，並於該等御璟租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益)亦間接持有本公司股權。因此，(i)楊彬先生及Bingyang Holding Limited(一家由楊彬先生全資擁有的公司)(於本公告日期合共持有20,700,000股股份(佔已發行股份總數的約3.36%))；(ii)周洪波先生及Zhirui Holding Limited(一家由周洪波先生全資擁有的公司)(於本公告日期合共持有8,280,000股股份(佔已發行股份總數的約1.34%))；及(iii)鍾馨先生及Lvy Holding Limited(一家由鍾馨先生全資擁有的公司)(於本公告日期合共持有4,347,000股股份(佔已發行股份總數的約0.70%))，各自亦將於股東特別大會上就有關該等御璟租賃協議的決議案放棄投票。根據上市規則的規定，該決議案將作為一項普通決議案以投票方式通過。

由於需要更多時間編製將載入通函之資料，一份載有(其中包括)有關該等御璟租賃協議及其項下擬進行交易之資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料之通函，預期將於2022年11月24日或之前寄發予股東。

該等御環租賃協議

董事會宣佈，於2022年11月4日(交易時段後)，德商遠泓、德商永潤及德恒鴻(作為租戶)(均為本公司之間接非全資附屬公司)分別與德商高欣(作為業主)就該等御環租賃物業訂立該等御環租賃協議，自2022年12月8日起(或自該等御環租賃協議當中所載條件滿足後該等御環租賃協議生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日止為期14年8個月(倘該等御環租賃協議的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)。

該等御環租賃協議包括御環租賃協議I、御環租賃協議II及御環租賃協議III。該等御環租賃協議各自之主要條款載列如下：

御環租賃協議I

- 日期：2022年11月4日(交易時段後)
- 訂約方：(i) 德商遠泓(作為租戶)；及
(ii) 德商高欣(作為業主)
- 租賃物業：位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的3至12樓
- 建築面積：約9,889.48平方米
- 年期：自2022年12月8日起(或自御環租賃協議I當中所載條件滿足後御環租賃協議I生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日止14年8個月(倘御環租賃協議I的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)

倘德商遠泓有意重續租賃年期，其應於御環租賃協議I屆滿前六個月向德商高欣提出申請。訂約各方將進一步磋商及訂立新租賃協議。德商遠泓於御環租賃協議I屆滿後較其他各方可優先根據御環租賃協議I相同條款租賃御環租賃物業I

- 用途** : 德商遠泓將御璟租賃物業I轉租予潛在轉租租戶用作辦公室
- 租金** : 於整個租賃期間應付之租金總額將約為人民幣85.7百萬元(包括增值稅, 惟不包括物業管理費以及電費、水費、冷氣費及其他使用御璟租賃物業I所附帶的費用等其他公共設施收費), 預期將由本集團內部資源撥付
- 根據御璟租賃協議I之條款, 租期首三年之每月租金約為每月人民幣465,700元(包括增值稅), 後續每三年上漲約5%。
- 御璟租賃協議I項下的應付租金乃訂約方經參考(其中包括)獨立估值師按於2022年9月30日的現狀對該等御璟租賃物業的市場租金作出的估值經公平磋商後達至
- 免租裝修期** : 於御璟租賃協議I生效日期後的首三年內將有合共約11個月的裝修期(首年六個月, 第二年三個月, 及第三年兩個月), 在此期間內, 德商遠泓不得被要求支付租金, 惟須支付相關物業費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費
- 保證金** : 應向德商高欣支付約人民幣0.5百萬元作為保證金。保證金應於租賃期屆滿時退還予德商遠泓, 惟屆時德商遠泓根據御璟租賃協議I並無結欠德商高欣任何未付款項。倘因德商遠泓違約導致御璟租賃協議I終止, 則保證金將被沒收

- 支付條款** : 根據御璟租賃協議I的條款，租金應於相關季度開始前至少15天按季度預付，惟條件是約人民幣1.4百萬元（經計及租賃首個年度之六個月免租裝修期）應於簽立御璟租賃協議I後七日內支付予德商高欣，作為截至2023年9月7日的租期的首期租金
- 誠意金** : 已向德商高欣支付相當於約人民幣1.9百萬元金額作為可退還誠意金。倘御璟租賃協議I於2023年1月1日或之前並未生效，則應向德商遠泓無息退還全部誠意金。倘御璟租賃協議I於達致其項下規定的條件後生效，則誠意金將用於支付保證金及首期租金
- 終止** : 根據御璟租賃協議I的其他條款，御璟租賃協議I的訂約方經雙方協商一致可終止該協議
- 其他重大條款** : (a) 德商遠泓有權將御璟租賃物業I轉租予第三方
- (b) 根據上市規則，御璟租賃協議I須待簽立御璟租賃協議I及本公司已於股東大會上取得獨立股東批准訂立御璟租賃協議I後方會生效

- (c) 於御璟租賃協議I日期，德商高欣正在解決有關總建築面積約526.18平方米的御璟租賃物業I中若干物業的業權事宜。德商高欣已承諾在租賃首個年度的免租裝修期內解決有關受影響物業的業權事宜。倘業權事宜沒有解決，德商遠泓將無需支付上述受影響物業的租金(通過每平方米月租金乘以上述受影響物業的建築面積計算得出)。在此情況下，就御璟租賃物業I應付的總月租將通過扣除上述受影響物業的相關月租進行調整，而就任何該等受影響物業之已付租金將悉數返還予德商遠泓

御璟租賃協議II

- 日期** : 2022年11月4日(交易時段後)
- 訂約方** : (i) 德商永潤(作為租戶); 及
(ii) 德商高欣(作為業主)
- 租賃物業** : 位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的13至22樓
- 建築面積** : 約9,892.07平方米
- 年期** : 自2022年12月8日起(或自御璟租賃協議II當中所載條件滿足後御璟租賃協議II生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日止14年8個月(倘御璟租賃協議II的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)

倘德商永潤有意重續租賃年期，其應於御璟租賃協議II屆滿前六個月向德商高欣提出申請。訂約各方將進一步磋商及訂立新租賃協議。德商永潤於御璟租賃協議II屆滿後較其他各方可優先根據御璟租賃協議II相同條款租賃御璟租賃物業II

用途 : 德商永潤將御璟租賃物業II轉租予潛在轉租租戶用作辦公室，並向其提供配套服務

租金 : 於整個租賃期間應付之租金總額將約為人民幣85.7百萬元(包括增值稅，惟不包括物業管理費以及電費、水費、冷氣費及其他使用御璟租賃物業II所附帶的費用等其他公共設施收費)，預期將由本集團內部資源撥付

根據御璟租賃協議II之條款，租期首三年之每月租金約為每月人民幣465,800元(包括增值稅)，後續每三年上漲約5%

御璟租賃協議II項下的應付租金乃訂約方經參考(其中包括)獨立估值師按於2022年9月30日的現狀對該等御璟租賃物業的市場租金作出的估值經公平磋商後達至

免租裝修期 : 於御璟租賃協議II生效日期後的首三年內將有合共約11個月的裝修期(首年六個月，第二年三個月，及第三年兩個月)，在此期間內，德商永潤不得被要求支付租金，惟須支付相關物業費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費

- 保證金** : 應向德商高欣支付約人民幣0.5百萬元作為保證金。保證金應於租賃期屆滿時退還予德商永潤，惟屆時德商永潤根據御璟租賃協議II並無結欠德商高欣任何未付款項。倘因德商永潤違約導致御璟租賃協議II終止，則保證金將被沒收
- 支付條款** : 根據御璟租賃協議II的條款，租金應於相關季度開始前至少15天按季度預付，惟條件是約人民幣1.4百萬元（經計及租賃首個年度之六個月免租裝修期）應於簽立御璟租賃協議II後七日內支付予德商高欣，作為截至2023年9月7日的租期的首期租金
- 誠意金** : 已向德商高欣支付相當於約人民幣1.9百萬元的金額作為可退還誠意金。倘御璟租賃協議II於2023年1月1日或之前並未生效，則應向德商永潤無息退還全部誠意金。倘御璟租賃協議II於達致其項下規定的條件後生效，則誠意金將用於支付保證金及首期租金
- 終止** : 根據御璟租賃協議II的其他條款，御璟租賃協議II的訂約方經雙方協商一致可終止該協議
- 其他重大條款** : (a) 德商永潤有權將御璟租賃物業II轉租予第三方
- (b) 根據上市規則，御璟租賃協議II須待簽立御璟租賃協議II及本公司已於股東大會上取得獨立股東批准訂立御璟租賃協議II後方會生效

- (c) 於御璟租賃協議II日期，德商高欣正在解決有關總建築面積約255.18平方米的御璟租賃物業II中若干物業的業權事宜。德商高欣已承諾在租賃首個年度的免租裝修期內解決有關受影響物業的業權事宜。倘業權事宜沒有解決，德商永潤將無需支付上述受影響物業的租金(通過每平方米月租金乘以上述受影響物業的建築面積計算得出)。在此情況下，就御璟租賃物業II應付的總月租將通過扣除上述受影響物業的相關月租進行調整，而就任何該等受影響物業之已付租金將悉數返還予德商永潤

御璟租賃協議III

- 日期** : 2022年11月4日(交易時段後)
- 訂約方** : (i) 德恒鴻(作為租戶)；及
(ii) 德商高欣(作為業主)
- 租賃物業** : 位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的23至31樓
- 建築面積** : 約8,898.67平方米
- 年期** : 自2022年12月8日起(或自御璟租賃協議III當中所載條件滿足後御璟租賃協議III生效日期起，以較後者為準)至2037年8月7日止14年8個月(倘御璟租賃協議III的生效日期遲於2022年12月8日，則可予以延長)

倘德恒鴻有意重續租賃年期，其應於御璟租賃協議III屆滿前六個月向德商高欣提出申請。訂約各方將進一步磋商及訂立新租賃協議。德恒鴻於御璟租賃協議III屆滿後較其他各方可優先根據御璟租賃協議III相同條款租賃御璟租賃物業III

用途 : 德恒鴻將御璟租賃物業III轉租予潛在轉租租戶用作辦公室，並向其提供配套服務

租金 : 於整個租賃期間應付之租金總額將約為人民幣77.1百萬元(包括增值稅，惟不包括物業管理費以及電費、水費、冷氣費及其他使用御璟租賃物業III所附帶的費用等其他公共設施收費)，預期將由本集團內部資源撥付

根據御璟租賃協議III之條款，租期首三年之每月租金約為每月人民幣419,000元(包括增值稅)，後續每三年上漲約5%

御璟租賃協議III項下的應付租金乃訂約方經參考(其中包括)獨立估值師按於2022年9月30日的現狀對該等御璟租賃物業的市場租金作出的估值經公平磋商後達至

免租裝修期 : 於御璟租賃協議III生效日期後的首三年內將有合共約11個月的裝修期(首年六個月，第二年三個月，及第三年兩個月)，在此期間內，德商永潤不得被要求支付租金，惟須支付相關物業費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費

- 保證金** : 應向德商高欣支付約人民幣0.4百萬元作為保證金。保證金應於租賃期屆滿時退還予德恒鴻，惟屆時德恒鴻根據御璟租賃協議III並無結欠德商高欣任何未付款項。倘因德恒鴻違約導致御璟租賃協議III終止，則保證金將被沒收
- 支付條款** : 根據御璟租賃協議III的條款，租金應於相關季度開始前至少15天按季度預付，惟條件是約人民幣1.3百萬元（經計及租賃首個年度之六個月免租裝修期）應於簽立御璟租賃協議III七日內支付予德商高欣，作為截至2023年9月7日的租期的首期租金
- 誠意金** : 已向德商高欣支付相當於約人民幣1.7百萬元金額作為可退還誠意金。倘御璟租賃協議III於2023年1月1日或之前並未生效，則德商高欣應無息退還全部誠意金。倘御璟租賃協議III於達致其項下規定的條件後生效，則誠意金將用於支付保證金及首期租金
- 終止** : 根據御璟租賃協議III的其他條款，御璟租賃協議III的訂約方經雙方協商一致可終止該協議
- 其他重大條款** : (a) 德恒鴻有權將御璟租賃物業III轉租予第三方
- (b) 根據上市規則，御璟租賃協議III須待簽立御璟租賃協議III及本公司已於股東大會上取得獨立股東批准訂立御璟租賃協議III後方會生效

有關訂約方之資料

本集團、德商遠泓、德商永潤及德恒鴻

本集團是一家物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，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。

德商遠泓、德商永潤及德恒鴻各自均為於中國成立之有限公司，並為本公司之非全資附屬公司。彼等各自主要從事物業管理及商業運營。德商遠泓、德商永潤及德恒鴻各自均由成都德商新泓道商業管理有限公司全資擁有，而該公司(i)由成都御璟閣酒店管理有限公司擁有51%，該公司為本公司之全資附屬公司；及(ii)由四川世紀遠鴻商業管理有限公司擁有49%。四川世紀遠鴻商業管理有限公司由任開均先生及任天義先生最終全資擁有。據董事所知、所悉及所信，四川世紀遠鴻商業管理有限公司及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

德商高欣

德商高欣為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發。據董事所知、所悉及所信，德商高欣由成都華誠信息產業有限公司(「**成都華誠**」)全資擁有。成都華誠為一家在中國成立之有限公司，主要從事(其中包括)物業租賃及互聯網技術支持及服務。成都華誠分別由成都數字娛樂軟件園管理投資有限公司(「**成都數字娛樂**」)、鄒康先生、楊彬先生、周洪波先生及鍾馨先生擁有50%、45.75%、2.5%、1.0%及0.75%。成都數字娛樂為一家在中國成立之有限公司，主要從事(其中包括)物業租賃及信息技術行業的開發、諮詢、技術轉讓及技術服務。於本公告日期，成都數字娛樂分別由鄒康先生、楊彬先生、鄒健女士、周洪波先生及鍾馨先生擁有89.5%、5.0%、2.0%、2%及1.5%。因此，德商高欣由鄒康先生及鄒健女士(本公司控股股東)控制，故此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。

訂立該等御璟租賃協議的理由及裨益

自於聯交所上市以來，本集團一直積極尋找商機發展其業務。董事相信，深耕於四川省能為成都的業務創新提供龐大機遇，本集團有能力抓住機遇，並在該地區發展壯大。

該等御璟租賃物業構成由德商置業開發「德商•御璟天驕」房地產項目的一部分，位於成都高新技術產業開發區，交通便利，配套設施完善，因此是經營辦公樓的理想場地。董事認為，該等御璟租賃協議項下擬進行的建議租賃為開發本集團商業運營服務及擴闊其收入流之良機。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等參考獨立財務顧問就該等御璟租賃協議及其項下擬進行交易提供的意見後就此發表的意見將載於通函)認為，該等御璟租賃協議乃(i)於本集團一般及日常業務過程中；(ii)參考獨立估值師按於2022年9月30日的現狀對該等御璟租賃物業的市場租金作出的估值按正常或更佳商業條款；及(iii)按屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益的條款訂立。

上市規則的涵義

於本公告日期，德商高欣由鄒康先生(本公司非執行董事兼控股股東)及鄒健女士(本公司控股股東)最終控制。因此，根據上市規則第14A章，德商高欣為鄒康先生及鄒健女士的聯繫人，故而為本公司的關連人士。

根據香港財務報告準則第16號，該等御璟租賃協議項下御璟租賃物業I、御璟租賃物業II及御璟租賃物業III的租賃將確認為本集團的使用權資產，金額合共約為人民幣157.0百萬元。因此，該等御璟租賃協議項下擬進行的交易被視為上市規則第14.04(1)(a)條所載「交易」釋義所指的資產收購。由於該等御璟租賃協議乃與本公司的關連人士德商高欣訂立，故根據上市規則第14A.81條，該等御璟租賃協議各自項下之交易須合併為本公司一系列交易。

由於基於本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，該等御環租賃協議項下按合併基準計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，該等御環租賃協議項下擬進行的交易構成(i)上市規則第14章項下本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的公告、通函及股東批准規定；及(ii)本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於非執行董事鄒康先生最終控制德商高欣，彼已就批准該等御環租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於該等御環租賃協議擁有任何重大權益，而須就有關該等御環租賃協議的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生組成的獨立董事委員會，以就該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員概無於該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有任何權益。

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會將於取得及考慮獨立財務顧問意見後，就該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易作出意見。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以供獨立股東審議及酌情批准該等御環租賃協議項下的主要及關連交易。由於德商高欣為鄒康先生及鄒健女士(於本公告日期均為本公司的控股股東)的聯繫人，鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna(鄒康先生全資擁有的公司，並透過其持有本公司股權)及Pengna Holding(鄒健女士全資擁有的公司，並透

過其持有本公司股權)各自及彼等各自的聯繫人(合共持有389,673,000股股份,佔已發行股份總數的約63.17%)將於股東特別大會上就有關該等御環租賃協議的決議案放棄投票。此外,楊彬先生、周洪波先生及鍾馨先生(彼等為德商高欣之間接股東,並於該等御環租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益)亦間接持有本公司股權。因此,(i)楊彬先生及Bingyang Holding Limited(一家由楊彬先生全資擁有的公司)(於本公告日期合共持有20,700,000股股份(佔已發行股份總數的約3.36%));(ii)周洪波先生及Zhirui Holding Limited(一家由周洪波先生全資擁有的公司)(於本公告日期合共持有8,280,000股股份(佔已發行股份總數的約1.34%));及(iii)鍾馨先生及Lvy Holding Limited(一家由鍾馨先生全資擁有的公司)(於本公告日期合共持有4,347,000股股份(佔已發行股份總數的約0.70%)),各自亦將於股東特別大會上就有關該等御環租賃協議的決議案放棄投票。根據上市規則的規定,該等決議案將作為普通決議案以投票方式通過。

由於需要更多時間編製將載入通函之資料,一份載有(其中包括)有關該等御環租賃協議及其項下擬進行交易之資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料之通函,預期將於2022年11月24日或之前寄發予股東。

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
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「德恒鴻」	指	成都德恒鴻商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「德商高欣」	指	成都德商高欣置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，其由鄒康先生(本公司之非執行董事及控股股東)及鄒健女士(本公司之控股股東)最終控制，因此為本公司的關連人士
「德商永潤」	指	成都德商永潤商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「德商遠泓」	指	成都德商遠泓商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)該等御璟租賃協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號「租賃」，當中載列有關租賃的確認、計量、列報方式及披露的原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生)組成之董事會獨立委員會，以就該等御璟租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」或「新百利」	指 新百利融資有限公司，根據香港法例第571章《證券及期貨條例》可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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
「獨立股東」	指 鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna、Pengna Holding及其他根據上市規則須於股東特別大會上就批准該等御環租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的股東以外之股東
「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)
「Pengna Holding」	指 Pengna Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄒健女士全資擁有，並為本公司之控股股東之一
「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
「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
「Sky Donna」	指 Sky Donna Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄒康先生全資擁有，並為本公司之控股股東之一
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「該等御環租賃協議」	指 包括御環租賃協議I、御環租賃協議II及御環租賃協議III

「御璟租賃協議I」	指	德商遠泓與德商高欣於2022年11月4日就租賃御璟租賃物業I訂立的租賃協議
「御璟租賃協議II」	指	德商永潤與德商高欣於2022年11月4日就租賃御璟租賃物業II訂立的租賃協議
「御璟租賃協議III」	指	德恒鴻與德商高欣於2022年11月4日就租賃御璟租賃物業III訂立的租賃協議
「該等御璟租賃物業」	指	包括御璟租賃物業I、御璟租賃物業II及御璟租賃物業III
「御璟租賃物業I」	指	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的3至12樓
「御璟租賃物業II」	指	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的13至22樓
「御璟租賃物業III」	指	位於中國成都市雙流區觀東三街158號6號樓物業的23至31樓
「%」	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
張志成先生

香港，2022年11月4日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、熊建秋女士、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。