

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)

關連交易

合作協議

茲提述該公告。誠如該公告所披露，根據相關協議，在蜀都萬澤對蜀都第一太平洋戴維斯的持股達到70%或以上，德新尚裕和蜀都銀泰另行簽訂合同對相關款項支付條款做出約定（「向蜀都銀泰付款條款」）。由於向蜀都銀泰付款條款的付款條件已達成，因此德新尚裕和蜀都銀泰就相關款項的支付已開展磋商，並簽署備忘錄。有關上述事宜的背景資料詳情，已披露於該公告。

於2024年9月30日，德新尚裕、蜀都銀泰、上海恪昇及蜀都萬澤訂立合作協議，據此，(其中包括)合作協議各方已就相關款項達成協議。

上市規則之涵義

於本公告日期，蜀都萬澤由本公司間接持有51%權益，而蜀都萬澤為本公司的重大附屬公司。因此，根據上市規則，蜀都銀泰及上海恪昇為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議的訂立及其項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

由於(1)蜀都銀泰及上海恪昇為本公司於附屬公司層面的關連人士；(2)董事會已批准合作協議及其項下擬進行的交易；及(3)獨立非執行董事已確認合作協議的條款屬公平合理，且合作協議及其項下擬進行的交易乃按正常或更佳商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，合作協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

合作協議

茲提述該公告。誠如該公告所披露，根據相關協議，在蜀都萬澤對蜀都第一太平戴維斯的持股達到70%或以上，德新尚裕和蜀都銀泰另行簽訂合同對相關款項支付條款做出約定（「**向蜀都銀泰付款條款**」）。由於向蜀都銀泰付款條款的付款條件已達成，因此德新尚裕和蜀都銀泰就相關款項的支付已開展磋商，並簽署備忘錄。有關上述事宜的背景資料詳情，已披露於該公告。

於2024年9月30日，德新尚裕、蜀都銀泰、上海恪昇及蜀都萬澤訂立合作協議，據此，（其中包括）合作協議各方已就相關款項達成協議。

合作協議主要條款概述如下：

日期 ： 2024年9月30日

訂約方 ： (a) 德新尚裕；

 (b) 蜀都銀泰；

 (c) 上海恪昇；及

 (d) 蜀都萬澤

向蜀都銀泰
付款條款

： 誠如該公告所披露，根據增資及合作協議，德新尚裕和蜀都銀泰確認對蜀都萬澤約51%股權估值在人民幣1,000萬元至人民幣1,500萬元區間，具體金額由德新尚裕進場後對蜀都萬澤實際經營狀況測算，之後德新尚裕和蜀都銀泰共同確定具體金額，採用貨幣資金或讓渡德新尚裕於蜀都萬澤一定金額的分紅等方式向蜀都銀泰支付相關款項（「**相關款項**」）。

因此，根據合作協議，訂約方同意於訂立合作協議後暫不履行對蜀都萬澤的增資義務，及(i)鑒於德新尚裕已實際取得蜀都萬澤51%股權，因此德新尚裕同意透過讓渡其享有的蜀都萬澤2024年度、2025年度、2026年度（「**讓渡期間**」）三年分紅的方式，向蜀都銀泰支付相關款項，讓渡金額上限不超過人民幣1,100萬元；(ii)鑒於上海恪昇已實際取得蜀都萬澤24.5%股權，因此上海恪昇同意透過讓渡其享有的蜀都萬澤2024年度、2025年度、2026年度三年分紅的方式，向蜀都銀泰支付相關款項，讓渡金額上限不超過人民幣528.43萬元；(iii)訂約方確認，讓渡期間若出現蜀都第一太平戴維斯管理的蜀都中心一期、二期項目的經營權喪失等情形，導致蜀都萬澤無可分配利潤的，則蜀都銀泰不再向德新尚裕及上海恪昇主張與讓渡分紅金額有關的權利。

合作協議項下的最高讓渡分紅金額乃訂約方考慮蜀都第一太平戴維斯於估值基準日的估值人民幣22.2百萬元及股東各自於蜀都萬澤的股權後經公平磋商釐定。

其他條款： 根據合作協議，蜀都銀泰承諾蜀都萬澤及蜀都第一太平戴維斯於2024年1月1日前合法經營，不存在任何未解決的風險、糾紛及欠費。倘2024年1月1日前發生的違法、違規或違約行為導致任何欠費，蜀都銀泰應承擔該等損失和費用。倘蜀都萬澤或蜀都第一太平戴維斯承擔該等責任或支付該等費用，蜀都銀泰將向其償還所產生的費用。

誠如該公告所披露，根據備忘錄，誠意金將在備忘錄各方對向蜀都銀泰付款條款達成一致並簽訂正式協議後，自動轉為交易價款。因此，根據合作協議，德新尚裕與蜀都銀泰已同意，誠意金將用於抵銷德新尚裕應付的渡讓分紅金額。倘出現上文所載「向蜀都銀泰付款條款」一段所述情形(iii)，導致德新尚裕應讓渡的分紅款項少於誠意金，則蜀都銀泰將退還差額。此類退款的條款將由德新尚裕及蜀都銀泰另行協商。

訂立合作協議之理由及裨益

本次交易進一步增強了本公司在物業管理領域的業務佈局。訂立合作協議有助於推動各方後續合作的順利進行，確保在合作過程中的各方權益得到保護。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議均於本集團日常及一般業務過程中訂立，合作協議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。

估值

根據獨立估值師出具的日期為二零二四年六月三十日的估值報告，於評估蜀都第一太平戴維斯股東全部權益時，獨立估值師採取收益法項下之自由現金流貼現法，構成上市規則第14.61條項下的盈利預測，因此上市規則第14.60A條規定適用。

主要假設

採用收益法的蜀都第一太平戴維斯股東全部權益的評估中，獨立估值師採納的評估假設如下：

基礎性假設

1. 交易假設

交易假設是假設估值對象處於交易過程中，獨立估值師根據估值對象的交易條件等模擬市場進行估價，估值結果是對估值對象最可能達成交易價格的估計。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假設估值對象及其所涉及資產是在公開市場上進行交易的，在該市場上，買者與賣者的地位平等，彼此都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的、非強制條件下進行的。

3. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被估值單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其預計規模持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

宏觀經濟環境假設

1. 國家現行的經濟政策方針無重大變化；
2. 銀行信貸利率、匯率、稅率無重大變化；

3. 被估值單位所在地區的社會經濟環境無重大變化；
4. 被估值單位所屬行業的發展態勢穩定，與被估值單位生產經營有關的現行法律、法規、經濟政策保持穩定。

估值對象於估值基準日狀態假設

1. 除估值人員所知範圍之外，假設估值對象及其所涉及資產的購置、取得或開發過程均符合國家有關法律法規規定。
2. 除估值人員所知範圍之外，假設估值對象及其所涉及資產均無附帶影響其價值的權利瑕疵、負債和限制，假設估值對象及其所涉及資產之價款、稅費、各種應付款項均已付清。
3. 除估值人員所知範圍之外，假設估值對象及其所涉及設備等有形資產無影響其持續使用的重大技術故障，該等資產中不存在對其價值有不利影響的有害物質，該等資產所在地無危險物及其他有害環境條件對該等資產價值產生不利影響。

收益法預測假設

1. 國家現行的經濟及產業政策方針無重大變化；被估值單位所在地區的社會經濟環境無重大變化；被估值單位所屬行業的發展態勢穩定，與被估值單位生產經營有關的現行法律、法規、經濟政策保持穩定。
2. 被估值單位完全遵守有關的法律和法規進行生產經營。
3. 被估值單位的經營者是負責的，且企業管理層有能力擔當其責任，不考慮經營者個人的特殊行為對企業經營的影響；被估值單位能夠按照企業管理層規劃的經營規模和能力、經營條件、經營範圍、經營方針進行正常且持續的生產經營，企業對未來的盈利預測能如期實現。

4. 假設被估值單位未來採取的會計政策和編寫本報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致：收益的計算以中國會計年度為準，假定收支在收益預測期內均勻發生；假設公司未來期間可持續經營，預測期間為「無限年」。
5. 假設無其他不可抗力 and 不可預見因素造成的重大不利影響。
6. 被估值單位在能夠持續獲得蜀都中心物業一期和二期的物業經營權並持續經營。
7. 被估值單位具備與未來經營規模匹配的融資能力，確保未來經營可以正常運行。
8. 本次估值假設經營場地租用到期後可以在同等市場條件下續租。
9. 假設公司的經營管理權利不會喪失，且穩定持續。

選擇收益法的原因

根據估值報告，本次被估值單位未來預期收益可量化、與折現密切相關的預期收益所承擔的風險可預測，因此本次估值適用收益法。

估值採用企業自由現金流折現法估值被估值單位股權價值。

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。

德新尚裕

德新尚裕為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司，德新尚裕主要從事(其中包括)物業管理。

蜀都銀泰

蜀都銀泰為一家於中國成立的有限責任公司。蜀都銀泰主要從事(其中包括)商品房開發及營運、物業裝飾及物業管理。於本公告日期，蜀都銀泰由成都蜀都嘉泰置業有限責任公司(「蜀都嘉泰」)全資擁有。蜀都嘉泰由江蘇贊華商業管理有限公司(「江蘇贊華」)及成都蜀都房地產開發有限責任公司分別持有91.60%及8.40%的權益。江蘇贊華由李友珍持有約51.0552%的權益，由江蘇贊華控股集團有限公司持有約24.9640%的權益，由蜀都銀泰持有約23.9808%的權益。江蘇贊華控股集團有限公司由張耀明間接持有70%權益。

上海格昇

上海格昇為一家根據中國法律成立的有限合夥企業，其執行合夥人為蔡建東，其出資比例為95%。上海格昇主要從事(其中包括)企業管理諮詢、信息諮詢及融資諮詢。

蜀都萬澤

蜀都萬澤為一家於中國成立的有限責任公司。於本公告日期，蜀都萬澤由德新尚裕、蜀都銀泰及上海格昇分別持有約51%、約24.5%及約24.5%的權益，為本公司的間接非全資附屬公司。蜀都萬澤主要通過其全資附屬公司蜀都第一太平戴維斯從事(其中包括)物業管理業務。於本公告日期，蜀都萬澤持有蜀都第一太平戴維斯100%股權。

根據蜀都萬澤根據中國企業會計準則編製的財務報表，蜀都萬澤於2024年5月31日未經審核的綜合資產淨值為人民幣6,194,482.83元，蜀都萬澤截至2022年12月31日止年度的未經審核稅前及稅後綜合虧損分別為人民幣615.17元及人民幣615.17元，及蜀都萬澤截至2023年12月31日止年度的未經審核稅前及稅後綜合利潤分別為人民幣1,629,678.89元及人民幣1,349,621.28元。

確認書

董事已與獨立估值師編製估值所依據的不同方面，並已審閱盈利預測及估值所依據的主要假設。董事認為估值乃經適當及審慎查詢後作出。

香港立信德豪會計師事務所有限公司，作為本公司申報會計師（「申報會計師」），獲委任為本公司審閱獨立估值師編製的估值報告所依據的未來估計現金流貼現法的算數計算。

根據上市規則第14.60A條規定，本公告附錄一及附錄二分別載有申報會計師報告及董事會函件。

專家及同意書

於本公告內載列其意見及建議的專家的資格如下：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，申報會計師為獨立於本集團及其關連人士的第三方。於本公告日期，申報會計師擁有本集團任何成員公司的任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可依法強制執行）。

申報會計師已發出書面同意，同意刊發本公告，包括以本公告刊載的形式及涵義轉載其意見、函件、及／或報告及引述其名稱（包括其資格），且迄今並無撤回其書面同意。

上市規則之涵義

於本公告日期，蜀都萬澤由本公司間接持有51%權益，而蜀都萬澤為本公司的重大附屬公司。因此，根據上市規則，蜀都銀泰及上海恪昇為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議的訂立及其項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

由於(1)蜀都銀泰及上海恪昇為本公司於附屬公司層面的關連人士；(2)董事會已批准合作協議及其項下擬進行的交易；及(3)獨立非執行董事已確認合作協議的條款屬公平合理，且合作協議及其項下擬進行的交易乃按正常或更佳商業條款訂立，並符

合本公司及股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，合作協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2024年9月4日之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「增資及合作協議」	指	德新尚裕、蜀都銀泰及蜀都萬澤於2023年8月22日訂立的增資及合作協議，據此，德新尚裕同意以現金方式出資認繳蜀都萬澤註冊資本人民幣5,200,000元，佔蜀都萬澤經擴大後註冊資本約51%的股權
「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
「合作協議」	指	德新尚裕、蜀都銀泰、上海恪昇及蜀都萬澤於2024年9月30日訂立的合作協議
「德新尚裕」	指	成都德新尚裕物業管理有限公司
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	德新尚裕根據備忘錄向蜀都銀泰支付人民幣400萬元的誠意金
「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
「獨立估值師」	指	銀信資產評估有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「備忘錄」	指	德新尚裕、蜀都銀泰、上海恪昇及蜀都萬澤於2024年9月4日訂立備忘錄，據此，(其中包括)德新尚裕同意向蜀都銀泰支付人民幣400萬元作為誠意金
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海恪昇」	指	上海恪昇企業管理合夥企業(有限合夥)
「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
「蜀都第一太平戴維斯」	指	成都蜀都第一太平戴維斯物業服務有限責任公司，於本公告日期由蜀都萬澤全資持有
「蜀都萬澤」	指	成都蜀都萬澤置業有限責任公司
「蜀都銀泰」	指	成都蜀都銀泰置業有限責任公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	蜀都第一太平戴維斯股東全部權益於估值基準日的估值

「估值報告」	指	獨立估值師於2024年6月30日就蜀都第一太平戴維斯股東全部權益(以2024年5月31日為估值基準日)出具的估值報告
「估值基準日」	指	2024年5月31日
「%」	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9月30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。

附錄一 — 申報會計師報告

下文為申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本公告。

有關成都蜀都第一太平戴維斯物業服務有限責任公司(「目標公司」)估值的貼現未來現金流量計算的獨立鑒證報告

致德商產投服務集團有限公司董事會

吾等已完成鑒證工作，以就日期為2024年6月30日的估值(「估值」)所依據的貼現未來現金流量的計算作出報告，其由銀信資產評估有限公司就評估成都蜀都第一太平戴維斯物業服務有限責任公司(以下簡稱「目標公司」)截至2024年5月31日的公平值而編製。估值摘要載於德商產投服務集團有限公司(「貴公司」)日期為2024年9月30日的公告(「該公告」)，內容有關目標公司。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段，基於貼現未來估計現金流量的估值被視為盈利預測。

董事對貼現未來估計現金流量的責任

貴公司董事(「董事」)僅須負責編製貼現未來現金流量，包括該公告所載貼現未來估計現金流量所依據的的基準及假設。此責任包括就估值設計、實施及維護與編製貼現未來現金流量相關的內部控制，並應用適當的編製基礎；以及作出在有關情況下屬合理的估計。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，其要求本所設計、實施及運行質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

申報會計師的責任

根據上市規則第14.60A(2)段，吾等的責任是對貼現未來估計現金流量的計算發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告吾等的意見，除此之外本報告不作其他用途。吾等概不就吾等的工作或本函件產生或與之有關的事宜向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證委聘準則第3000號(經修訂) *審核或審閱過往財務資料以外之鑒證委聘*進行委聘工作。

此準則涉及實施程序，以就貼現未來估計現金流量(就計算而言)是否已根據該公告所載的基準及假設適當編製取得足夠適當憑證。所選程序的範圍取決於申報會計師的判斷及我們對委聘風險的評估。在吾等的工作範圍內，吾等已(其中包括)審閱根據該等基準及假設的算術計算及貼現未來估計現金流量的編製。

我們的工作範圍遠小於根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則進行的審核。因此，我們不發表審核意見。

意見

吾等認為就計算而言，貼現未來現金流量於所有重大方面已按照估值所載董事採納之基準及假設妥為編製。

其他事宜

在毋須作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非對貼現未來現金流量所依據之基準及假設之適當性及有效性作出報告，且吾等之工作並不構成對目標公司之任何估值或對估值發表審核或審閱意見。

貼現未來估計現金流量並不涉及採納會計政策。貼現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實之假設，且並非全部假設於整段時間內維持有效。此外，因貼現未來現金流量取決於未來事件，實際結果相當可能因為未來事件和情況時常未能按照預期發展而與貼現未來現金流量有所差異，且該差異可屬重大。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2024年9月30日

謹啟

附錄二 — 董事會函件

下文為董事會函件發出之報告全文，乃為載入本公告。

敬啟者：

關連交易 — 合作協議

吾等參考德商產投服務集團有限公司(「本公司」)日期為2024年9月30日就上述交易發佈的公告(「該公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

吾等茲提述獨立估值師銀信資產評估有限公司就蜀都第一太平戴維斯股東全部權益於估值基準日之估值而編製的估值報告，該估值乃基於收益法(基於貼現現金流預測)釐定。該估值構成上市規則第14.61條項下之盈利預測。

吾等已與獨立估值師討論不同範疇，包括編製估值所依據基準及假設，並已審閱獨立估值師負責的估值。吾等亦已考慮申報會計師就盈利預測的計算是否已按估值報告所載基準及假設妥善編製所發出的報告。吾等注意到估值中盈利預測的計算準確無誤，貼現現金流量將不會受會計政策影響。根據上市規則第14.60A(3)條的要求，董事會確認獨立估值師所編製的估值乃經審慎周詳查詢後作出。

此 致

香港中環康樂廣場8號
交易廣場2期12樓
香港聯合交易所有限公司
上市科 台照

為及代表董事會
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
謹啟

2024年9月30日