

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)

### 有關租賃協議之 須予披露交易

#### 背景

本公司的全資附屬公司成都德商於2026年3月25日成功中標該項目(一個位於中國成都的地標性媒體綜合體)，淨用地面積約35.5642畝，將成為「數位媒體+時尚藝術」的樞紐。該項目預計年期10年，包括籌備期和合作期，涉及辦公物業委託運營、商業租賃及綜合物業服務三個合作項目。作為該項目範疇的一部分，成都德商將就商業物業訂立租賃協議，同時在符合指定用途的情況下取得開展具體經營活動的授權。

#### 租賃協議

東岸智媒(作為出租人)收到成都德商支付的全部履約保證金或提交的銀行獨立保函後，成都德商(作為承租人)與東岸智媒就租賃物業將訂立租賃協議，東岸智媒預計於2027年6月30日交付租賃物業，租賃期限預計自2027年7月1日起至2036年6月30日止，為期九年。



- 租賃物業 : 租賃物業包括該項目1號樓B1層至4層，以及2號樓B1層至3層，其位於中國成都市錦江區柳江街道包江橋村7組及祝國寺村4、5組。
- 建築面積 : 約37,186.63平方米，包括27,129.67平方米的地面商業空間及10,056.96平方米的地下商業空間，以及6,332.5平方米的配套設施。截至本公告日期，租賃物業尚未取得獨立的不動產權證，建築面積為《房地產測繪成果報告(預測)》載明的預測面積，最終以實測計量報告所記載的建築面積為準。
- 租賃期限 : 租期應由東岸智媒根據租賃協議釐定的租賃物業交付日期之日起，至2036年6月30日屆滿。
- 目前租賃物業尚處於在建狀態，尚未建設竣工，租賃物業預計於2027年6月30日交付，租期預計由2027年7月1日起至2036年6月30日止，合共九年。
- 為期一年的籌備期定於2026年7月1日至2027年6月30日。根據租賃協議，租賃物業的竣工備案預計於2027年6月30日完成。然而，倘竣工備案提前或延遲完成，籌備期可能會相應縮短或延長，致使實際租期較九年縮短或延長。成都德商同意，倘竣工備案出現延誤，不會要求調整租賃協議項下的租賃結束日期(即2036年6月30日)，並同意授予租賃協議項下的寬限期。
- 用途 : 租賃物業將由成都德商用作轉租、招商及經營。

## 租金

： 於租期內，租金每三個租賃年度上調5%。

租金按成都德商中標價人民幣51.5元／平方米／月計算首個租賃年度租金，並於租期內，每三個租賃年度上調5%。

租賃物業的租賃面積乃根據經測量的建築面積計算。單位租金包括配套設施，不另作收費。

首個租賃年度的單位租金為人民幣51.5元／平方米／月，乃成都德商透過就該項目進行的公開招標程序而釐定的成功中標價。中標價乃參考成都市錦江區可比商業物業的現行市場租金水平釐定，並於招標評審過程中經評審委員會評估。

根據租賃協議，成都德商應付的租金總額(含免租期)於九年租賃期內估計約為人民幣194.4百萬元，計算基準為：(i)首三個租賃年度的單位租金為人民幣51.5元／平方米／月；(ii)每三個租賃年度上調5%；及(iii)總建築面積約37,186.63平方米。上述租金總額乃基於《房地產測繪成果報告(預測)》所載預測面積計算，最終金額可能因實際測量而有所不同。

## 免租期

： 總免租期乃根據租賃協議釐定，並分兩期授予：

(i) 首個免租期自交付日期翌日起計，為期相當於總免租期的三分之二(以租賃月份計)。

- (ii) 第二個免租期適用於第二個租賃年度，並均分於兩個租期：餘下總免租期三分之一的半數於第二個租賃年度的首個租期授予，其餘半數則於第二個租賃年度的第二個租期授予。

於任何免租期內，成都德商獲豁免向東岸智媒支付基本租金。然而，成都德商仍須承擔所有租金以外的開支，包括但不限於能耗費等費用。

- 履約保證金 : 成都德商應按現金或銀行保函的形式為該項目支付金額為人民幣20,000,000元的履約保證金，其中根據租賃協議支付人民幣15,000,000元的履約金及根據相關辦公物業委託運營合同支付人民幣5,000,000元的履約保證金。若因成都德商原因導致該項目下相關辦公物業委託運營合同或租賃協議解除，則東岸智媒有權全額扣除或不予返還相應的履約保證金。
- 支付條款 : 根據租賃協議，除首期租金付款外，付款週期及租期均為三個租賃月份。首期租金金額涵蓋首個租賃年度內根據租賃協議計算不屬於免租期租賃月份的租金。成都德商須於完成籌備期評估並接獲籌備期評估結果通知書及租金付款通知書後七日內，一次性支付首期租金。就其後的付款而言，無論是否已發出正式租金付款通知書，成都德商須於現行租期結束前至少七天，支付下一個租期的租金。
- 終止 : 租賃協議於發生若干事件時可予終止，包括租賃期限屆滿；因不可抗力，租賃物業全部毀壞滅失無法修復的；一方行使單方解除權的；或協商一致解除的。

其中若因成都德商違約，導致該項目相關辦公物業委託運營合同、物業服務合同、租賃協議中任一協議被解除或終止，則東岸智媒有權單方解除其餘兩份協議，無論該兩份協議是否亦存在違約情形。

## **有關訂約方的資料**

### **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。

### **東岸智媒**

東岸智媒為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事文化產業發展。於本公告日期，東岸智媒為成都傳媒集團(其舉辦人為成都市委市政府)旗下全資附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，東岸智媒及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## **訂立租賃協議之理由及裨益**

本公司在物業服務、招商運營、寫字樓租賃與委託運營等領域已深耕多年，積累了扎實的行業經驗與專業能力。本次參與招標的項目位於城市核心區域——錦江區，地段優越、資源集聚，具備顯著的區位價值與戰略意義。若項目順利推進，不僅能

為公司帶來持續穩定的經營收益，更將藉此打造一個具有示範意義的標桿項目案例，從而提升本公司品牌影響力與市場聲譽，吸引更多優質合作夥伴與客戶資源，為企業的長遠發展注入持續動力。

因此，董事會認為，租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中，按正常商業條款訂立，該等條款屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

## **使用權資產**

根據香港財務報告準則第16號，本公司將在租賃物業交付時點確認相應的使用權資產。租賃物業預計於2027年6月30日交付，據此測算的使用權資產約為人民幣150百萬元(未經審核)。該金額乃基於租賃協議在整個租賃期內應付租金的折現得出。

若項目交付時間早於或晚於預計交付日期，則使用權資產的入賬金額將相應調整。本公司最終入賬的使用權資產最終金額須待審核後方可作實。

## **上市規則的涵義**

本公司已獲授予整個該項目，其中來自辦公物業委託運營的委託運營費用，以及來自綜合物業服務的物業服務費用，均屬本集團於一般業務過程中產生的收益性質。

根據香港財務報告準則第16號，租賃協議項下租賃物業的租賃將確認為本集團的使用權資產。因此，根據上市規則第14章，訂立租賃協議被視為本集團收購資產。

由於本集團根據租賃協議將予確認的估計使用權資產價值的一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，租賃協議項下擬進行的交易構成本集團的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

## 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
「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，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
「合作期」	指	項目交付後至2036年6月30日止的期間
「董事」	指	本公司董事
「東岸智媒」	指	成都東岸智媒文化產業發展有限公司
「寬限期」	指	東岸智媒未按計劃交付日交付租賃物的，成都德商同意給予寬限期30日。寬限期屆滿仍未交付的，成都德商有權要求東岸智媒按租賃物的計劃的首個租賃年度非免租期的租金為基數，承擔每日萬分之三的違約金。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「租賃協議」	指	成都德商與東岸智媒就租賃物業訂立的租賃協議

「租賃年度及租賃月度」	指	自租賃物交付日的翌日起至次年度對應日的前一日止期間，根據租賃協議構成一個租賃年度，租賃月度亦適用
「租賃物業」	指	該項目1號樓B1層至4層，以及2號樓B1層至3層，其位於中國成都市錦江區柳江街道包江橋村7組及祝國寺村4、5組
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「籌備期」	指	東岸智媒與成都德商達成合作後，直至項目竣備交付的期間(預計為1年)
「該項目」	指	成都市交子公園金融商務區文創金融產業配套基礎設施建設項目，其為成都傳媒集團一項重大產業發展計劃。該項目的開發淨用地面積約35.5642畝，總建築面積約172,750.23平方米。該項目位於中國成都市錦江區柳江街道包江橋村7組及祝國寺村4、5組，將透過辦公物業委託營運、商業租賃及綜合物業服務等方式營運
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「%」

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，2026年3月25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。