

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)

有關抵銷協議的關連交易

抵銷協議

於2026年3月31日(交易時段後)，本公司全資附屬公司成都德商與榮和置業訂立抵銷協議，據此，成都德商同意收購而榮和置業同意出售該等物業，物業代價為人民幣3,691,863.00元，該筆代價將由榮和置業欠付成都德商的金額為人民幣3,336,711.60元的應收款項按等額基準抵銷。於前述抵銷後，成都德商仍須向榮和置業支付物業代價結餘為人民幣355,151.40元。成都德商與榮和置業進一步同意，該結餘將由成都德商以榮和置業根據榮和置業及成都德商所訂立的相關物業管理服務合約所產生而應付成都德商的任何應收款項繼續抵銷，有關抵銷須於抵銷協議日期起計三個月內完成。

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。榮和置業由鄒康先生透過若干中間企業最終控制33%的權益，故為鄒康先生之聯繫人。因此，榮和置業為本公司的關連人士，抵銷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。

由於抵銷協議及其項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，因此，抵銷協議及其項下擬進行的交易構成本公司關連交易，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。

抵銷協議

抵銷協議的主要條款如下：

日期

於2026年3月31日

訂約方

- (1) 榮和置業；及
- (2) 成都德商

主體事項

根據抵銷協議，成都德商同意收購而榮和置業同意出售該等物業，物業代價為人民幣3,691,863.00元，該筆代價將由榮和置業欠付成都德商的金額為人民幣3,336,711.60元的應收款項按等額基準抵銷。於前述抵銷後，成都德商仍須向榮和置業支付物業代價結餘為人民幣355,151.40元。成都德商與榮和置業進一步同意，該結餘將由成都德商以榮和置業根據榮和置業及成都德商所訂立的相關物業管理服務合約所產生而應付成都德商的任何應收款項繼續抵銷，有關抵銷須於抵銷協議日期起計三個月內完成。

該等物業

根據抵銷協議收購該等物業將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

物業代價涉及成都德商對該等物業的收購，該等物業為德商彰泰翡麗天璽項目11號樓301及302號商業住宅物業，位於中國武漢市東湖高新技術開發區。該等物業總建築面積約為282平方米。物業代價乃經雙方公平磋商，並參考就德商彰泰翡麗天璽項目同類商品房向其他獨立第三方提供的現行市價後釐定。於本公告日期，該項目公開可得之平均掛牌價約為每平方米人民幣13,900元。按此現行市價計算，該等物業的平均市價約為人民幣3,910,000.00元。

由於該等物業乃由榮和置業開發，故無法提供其原始收購成本。

抵銷協議之其他條款

根據抵銷協議，於抵銷協議生效日期起兩天內，成都德商應開具金額為人民幣3,691,863.00元的應收款項發票，榮和置業應開具相應的等額物業代價付款收據。待上述文件齊備，且該等物業完成線上及產權登記後，抵銷金額人民幣3,691,863.00元應視為雙方已悉數及時支付。

收購該等物業的物業代價為人民幣3,691,863.00元。於上述抵銷後，成都德商仍須向榮和置業支付尚未清償的物業代價為人民幣355,151.40元。根據抵銷協議，該結餘將於抵銷協議日期起計三個月內，由成都德商以榮和置業根據榮和置業及成都德商所訂立的相關物業管理服務合約所產生而應付成都德商的任何應收款項悉數清償或抵銷。因相互抵銷而產生的任何稅款，將由訂約各方根據適用法律法規承擔。

根據抵銷協議，若因成都德商的行為導致工程合約(即產生應收款項的合約)項下付款條件未能如期達成，則成都德商自該日起視為違反物業代價的付款義務，並須向榮和置業支付逾期付款罰金。

生效

抵銷協議自各方簽字蓋章之日起生效。

訂立抵銷協議之理由及裨益

本次訂立抵銷協議，旨在加快應收款項回收進程，降低應收風險。經與榮和置業談判溝通，該等物業以其現行市價收購，有利於加速資金回籠。倘日後物業價格上漲，且成都德商屆時決定出售該等物業，將會產生現金流並為本集團變現利潤。這將有助於減輕本集團的應收款項風險，符合股東的利益。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管抵銷協議並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但抵銷協議條款按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理，並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。

榮和置業

榮和置業是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，榮和置業由桂林彰泰實業集團有限公司（「彰泰集團」）持股67%，成都德商嘉裕置業有限公司（「嘉裕置業」）持股33%；嘉裕置業由鄒康先生透過若干中間企業最終控制。彰泰集團由黃先生最終控制。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，彰泰集團及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

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。榮和置業由鄒康先生透過若干中間企業最終控制33%的權益，故為鄒康先生之聯繫人。因此，榮和置業為本公司的關連人士，抵銷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。

由於抵銷協議及其項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，因此，抵銷協議及其項下擬進行的交易構成本公司關連交易，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批准抵銷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，概無其他董事擁有任何重大權益，並須就有關董事會決議案放棄投票。

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
「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司武漢分公司
「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
「董事」	指	本公司董事
「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	《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
「黃先生」	指	黃海濤先生
「抵銷協議」	指	由成都德商與榮和置業訂立日期為2026年3月31日的有關以工程款抵物業款的協議
「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

「該等物業」	指	位於中國武漢市東湖高新技術開發區的德商彰泰翡麗天璽項目11號樓301及302號商業住宅物業
「物業代價」	指	成都德商應付予榮和置業總額為人民幣3,691,863.00元的物業款及車位款，用於收購該等物業
「應收款項」	指	根據榮和置業與成都德商簽署的結算協議書，榮和置業應付成都德商的物業管理費、空置費及其他費用，共計人民幣3,336,711.60元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「榮和置業」	指	武漢德商榮和置業有限公司
「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
「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31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。