

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)

有關租賃項目 之主要交易

背景

本公司的全資附屬公司成都德商於2026年6月23日收到中標通知書，成功中標紅倉·華天大廈項目。該項目位於中國成都市成華區民興二路1號，總建築面積為119,846.49平方米(最終面積以實際移交為準)。該項目產業定位聚焦遊戲研發與運營全產業鏈，深度融合人工智能與直播電商資源，致力於打造中國西南地區「人工智能遊戲數字產業園」。

租賃協議

成都德商將在收到中標通知書之日起30日內與華天文化訂立租賃協議。該項目租賃期自租賃物業正式移交日期起計為期15年(180個月)，其中包含12個月免租金裝修期，計租租期為14年。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，承租人訂立租賃協議將需要本集團確認使用權資產(於本集團綜合財務報表中於初步確認時分類為投資物業)。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。預期本集團根據租賃協議確認的使用權資產公平值約為人民幣316.02百萬元。

由於上市規則第14.07條項下有關租賃協議的最高適用百分比率超過25%，故根據上市規則第14章，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

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租賃協議中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准訂立租賃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，租賃協議及其項下擬進行之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2026年6月23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租賃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)租賃協議之進一步詳情；及(ii)上市規則所要求的有關其他資料的通函，將於本公告刊發後十五(15)個營業日內(即於2026年7月15日或之前)刊發，以供股東參考。

背景

本公司的全資附屬公司成都德商於2026年6月23日收到中標通知書，成功中標紅倉·華天大廈項目。該項目位於中國成都市成華區民興二路1號，總建築面積為119,846.49平方米(最終面積以實際移交為準)。該項目產業定位聚焦遊戲研發與運營全產業鏈，深度融合人工智能與直播電商資源，致力於打造中國西南地區「人工智能遊戲數字產業園」。

租賃協議

成都德商將在收到中標通知書之日起30日內與華天文化訂立租賃協議。該項目租賃期自租賃物業正式移交日期起計為期15年(180個月)，其中包含12個月免租金裝修期，計租租期為14年。

租賃協議的主要條款如下：

訂約方 ： (i) 華天文化(作為出租人)
 (ii) 成都德商(作為承租人)

租賃物業 ： 該項目位於中國成都市成華區民興二路1號。

建築面積 ： 該項目總建築面積為119,846.49平方米，其中辦公區面積為58,169.31平方米、商業區面積為18,798.24平方米、配套設施面積為2,910.03平方米及汽車停車場面積為39,968.91平方米(合計891個車位)。所有詳情均以實際移交情況為準。

租賃期 ： 自租賃物業正式移交日期起計為期15年(180個月)，其中包含12個月免租金裝修期，計租租期將為14年。

用途 ： 成都德商將嚴格按照租賃協議的規定使用租賃物業，將其打造為人工智能遊戲數字產業園。經華天文化同意後，成都德商有權將租賃物業進行轉租或分租。

租金 : 就首個租賃年度而言，辦公區為每月每平方米人民幣38元、商業區為每月每平方米人民幣51元、配套設施為每月每平方米人民幣38元及汽車停車位為每月每個人民幣200元，乃該項目的競租底價，亦為成都德商透過就該項目進行的公開招標程序的含稅成功中標價。成都德商於做出該等投標價格時，已參考成都市成華區可比物業的現行市場租金水平。租金自租賃物業正式移交日期起，每兩年遞增3%。租賃期內，成都德商將承擔租賃物業日常營運產生的全部費用，包括但不限於營運管理費、物業管理費、水電氣等公用事業費、通訊費、網絡費、安保費、清潔費及所有適用稅項。根據租賃協議，成都德商應付的租金總額(含免租期)於14年計租租期內估計最低約為人民幣451.81百萬元，計算基準為：(i)首個租賃年度的辦公區、商業區、配套設施及汽車停車位的單位租金；(ii)每兩個租賃年度上調3%；(iii)假設成都德商在運營年度的年度產業評定(具體見下)每年均為優秀；及(iv)假設辦公建築面積58,169.31平方米、商業建築面積18,798.24平方米、配套用房建築面積2,910.03平方米、汽車停車位建築面積為39,968.91平方米(合計891個車位)。

預期每月租金將以本集團內部資源撥付。

裝修期 : 自租賃物業正式移交日期起計為期十二個月的期間，即為成都德商裝修期。成都德商將於裝修期內完成全部設計、裝修及改造工作，並於緊隨裝修期屆滿後翌日正式開始營運，裝修期不得延期。倘成都德商未能於裝修期內完成裝修及改造工作，由此產生的一切經濟損失概由成都德商自行承擔。於裝修期內，華天文化將豁免成都德商應付的租金。

支付條款 : 成都德商應以每個租賃年度為基準，按季度(每3個月為一個季度)支付租金。租賃年度指自租賃物業正式移交之日起，至連續第十二個曆月之相應日期前一日止的期間。後續租賃年度應依此方式連續計算。每季租金應預付七成。自第二個租賃年度起，租金應先付後用，每季度為一個租金支付週期。成都德商應於裝修期(即第一個租賃年度)屆滿前30日內，全額支付第二個租賃年度第一季的租金，並應於第二個租賃年度第一季屆滿前30日內，全額支付第二個租賃年度第二季的租金，依此類推。

租金清算：成都市成華區東郊記憶藝術區管理委員會按照每個運營年度進行年度產業評定，產業評定節點為運營年度結束後次個運營年度第一季度。該項目產業評定主要圍繞投資額、企業孵化、年營收及商業品牌等核心指標進行評定，並採取評分制。成都德商根據產業評定結果對優惠租金進行清算補交(如需)，產業評定完成時間及評定結果以成都市成華區東郊記憶藝術區管理委員會書面通知為準。具體為：

年度產業評定等級	總分	年度租金優惠程度
優秀	≥90分	減免至當年租金的70%
良好	75分(含)– 90分	減免至當年租金的85%
合格	60分(含)– 75分	不予減免
不合格	< 60分	不予減免

華天文化該運營年度應收租金總額 = (辦公租金(含稅)單價 × 實際移交面積 + 商業租金(含稅)單價 × 實際移交面積 + 配套用房租金(含稅)單價 × 實際移交面積 + 汽車停車位租金(含稅)單價 × 實際移交汽車停車位數量) × 12個月，租金標準上漲後，按當期實際租金標準核算。

華天文化該運營年度應收補交租金金額 = 該運營年度華天文化應收租金總額 × 按評定等級成都德商可享受的租金減免比例 - 該運營年度成都德商已預付租金總額。若成都德商於某個租賃年度的評定為「良好/合格/不合格」，成都德商須在評定完成2個月內支付補交租金。

運營年度是指自租賃物業裝修期屆滿之日起至連續12個自然月對應日之前一日的租賃期間，之後的運營年度以此類推。

租賃保證金：租賃保證金為租賃物業4個月的起始租金(含稅)價格。成都德商應當在租賃協議簽訂後30日內向華天文化支付租賃保證金。華天文化應當在收到租賃保證金後向成都德商開具收款憑證。租賃保證金支付的形式可以為銀行轉賬或現金支付或銀行保函。合同終止時，如成都德商無違約行為並已結清水、電等費用，在成都德商徹底退出租賃物業後30日內華天文化不計息退還成都德商剩餘租賃保證金。

租賃協議的變更、解除與終止：租賃協議於發生若干事件時可予變更、解除或終止，包括但不限於雙方協商一致；華天文化不能提供租賃物業或所提供租賃物業不符合租賃協議約定，且嚴重影響成都德商使用；租賃協議約定的華天文化有權單方面解除合同的情形；因不可抗力導致租賃協議無法履行等。

若成都德商兩次年度產業評定不合格(以成都市成華區東郊記憶藝術區管理委員會書面通知的產業評定完成時間及評定結果為準)，應當在收到成都市成華區東郊記憶藝術區管理委員會書面通知後6個月內退出租賃物業，並向華天文化移交租賃物業管理資料，賠償華天文化不限於裝修期內的租金及利息等損失。同時，成都德商自行承擔與第三方產生的權利義務及相關責任。

違約責任：租賃期限內，如發生華天文化有權單方面解除租賃協議的情形，且前序已運營年度產業評定結果均為優秀或良好，成都德商應按當個運營年度租金總額的10%向華天文化支付違約金，華天文化並有權單方面解除租賃協議及收回租賃物業；如華天文化行使單方解除權，華天文化有權沒收租賃保證金，且成都德商須按剩餘租賃年限佔租賃協議年限的比例補交前期享受的裝修期租金及相應利息，並按實際租賃期限補齊已產生的租金。

若(i)成都德商兩次年度產業評定不合格，或(ii)發生華天文化有權單方面解除租賃協議的情形且前序已運營年度產業評定結果存在合格或不合格，則成都德商應按當個運營年度租金總額的10%向華天文化支付違約金，華天文化有權單方面解除租賃協議及收回租賃物業；如華天文化行使單方解除權，華天文化有權沒收租賃保證金，成都德商須補交前期享受的12個月裝修期租金及相應利息，並按實際租賃期限補齊已產生的租金。

訂立租賃協議之理由及裨益

本公司在物業服務、招商運營、寫字樓租賃等資產運營管理領域已深耕多年，積累了豐富的行業經驗與專業運營能力。本次參與招標的項目位於城市核心區域——成華區東郊記憶片區，地段優越，文創產業氛圍濃厚。緊鄰地鐵站及中環快速路，交通便利。該項目具備顯著的區位價值與戰略意義。若該項目順利推進，不僅能為本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產商綜合體標桿項目案例，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。

有關租賃協議訂約方之資料

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福悅企業管理諮詢有限公司），一間於2021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。

華天文化

華天文化，一間2017年5月10日於中國註冊成立的公司。華天文化主要從事物業管理、建設工程施工、房地產開發經營、非居住房地產租賃及土地整治服務等業務。於本公告日期，華天文化由成都成華城市更新集團有限責任公司（「成都成華城市更新」）全資擁有。成都成華城市更新由成都市成華發展集團有限責任公司（「成都成華

發展」)全資擁有。成都市成華區國有資產監督管理局及四川省財政廳分別持有成都成華發展90%及10%權益。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，華天文化及其最終實益擁有人為獨立第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，承租人訂立租賃協議將需要本集團確認使用權資產(於本集團綜合財務報表中於初步確認時分類為投資物業)。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。預期本集團根據租賃協議確認的使用權資產公平值約為人民幣316.02百萬元。

由於上市規則第14.07條項下有關租賃協議的最高適用百分比率超過25%，故根據上市規則第14章，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

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租賃協議中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准訂立租賃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，租賃協議及其項下擬進行之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2026年6月23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租賃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)租賃協議之進一步詳情；及(ii)上市規則所要求的有關其他資料的通函，將於本公告刊發後十五(15)個營業日內(即於2026年7月15日或之前)刊發，以供股東參考。

釋義

「董事會」	指	董事會
「成都德商」	指	成都德商產投企業管理集團有限公司，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)
「董事」	指	本公司董事
「裝修期」	指	自租賃物業正式移交日期起計為期十二個月的期間，即為成都德商裝修期。成都德商將於該期間完成全部設計及裝修工作，並於緊隨裝修期屆滿後翌日正式開始營運。裝修期不得延期
「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
「華天文化」	指	成都華天文化旅遊開發有限責任公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等無關連的第三方
「租賃協議」	指	成都德商與華天文化訂立之租賃協議
「租賃物業」	指	位於中國成都市成華區民興二路1號的紅倉•華天大廈
「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

「該項目」	指 紅倉•華天大廈項目，總建築面積為119,846.49平方米，所有詳情均以實際移交情況為準
「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

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6月23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。