

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)

有關收購停車位的關連交易

收購事項

於2022年10月25日(交易時段後)，成都德商(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與德商達置業(作為賣方)訂立銷售協議，以出售及購買320個停車位，總代價約為人民幣15.6百萬元。

上市規則的影響

於本公告日期，德商達置業由鄒康先生及鄒健女士最終控制，故為彼等的聯繫人。鄒康先生為非執行董事，連同鄒健女士為本公司的控股股東。因此，根據上市規則，德商達置業為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，與德商達置業訂立的銷售協議及據此擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於銷售協議及據此擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，銷售協議及據此擬進行的交易構成本公司的關連交易，故須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

緒言

董事會宣佈，於2022年10月25日(交易時段後)，成都德商(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與德商達置業(作為賣方)訂立銷售協議，以出售及購買320個停車位，總代價約為人民幣15.6百萬元。

銷售協議

銷售協議的主要條款概述如下：

- 日期：2022年10月25日(交易時段後)
- 訂約方：(1) 德商達置業(作為賣方)
(2) 成都德商(作為買方)
- 標的事項：德商達置業同意出售而成都德商同意購買合共320個停車位。
- 代價：約為人民幣15.6百萬元，即購買320個停車位的總價。
代價由成都德商與德商達置業按正常商業條款經公平磋商後釐定，與獨立估值師於2022年5月19日對停車位的估值約人民幣15.6百萬元相同。獨立估價師採用收入法對停車位進行估價，當中考慮了可合理獲得的年租金淨收入，之後以適當的資本化率將其資本化以釐定市價。
- 支付代價：代價的全部金額將於2022年10月26日之前支付。
代價將由成都德商以現金支付，並將由本集團的內部資源撥資。
- 主要條款：
 - 銷售協議將於成都德商與德商達置業正式簽訂後生效。

- 於簽訂銷售協議後，除非取得成都德商的書面批准，否則德商達置業不得及不得委託第三方出售或處置停車位。倘德商達置業出售或處置或委託第三方出售或處置停車位，成都德商有權要求德商達置業立即糾正有關違約行為，並暫停支付代價直至有關違約行為獲得糾正。
- 於銷售協議生效後，除非取得成都德商的書面批准，否則德商達置業不得(其中包括)就停車位設置任何產權負擔(包括但不限於抵押)。
- 於簽訂銷售協議後，倘德商達置業違反協議，其引致停車位產生重大產權瑕疵(包括但不限於停車位被抵押或查封，或德商達置業已經或已委託第三方出售停車位)，對成都德商的權利造成重大影響，成都德商有權書面要求德商達置業糾正有關違約行為，而德商達置業應於收到書面要求後五個營業日內完成糾正。倘德商達置業未能糾正導致銷售協議無法實現的違約行為，成都德商有權單方面終止受影響停車位的買賣，而德商達置業應(i)支付相當於有關受影響停車位代價的20%金額作為違約金；(ii)賠償成都德商所有直接損失；及(iii)退還成都德商已支付的受影響停車位的全部代價。

- 倘成都德商未能在銷售協議所載的規定時間內支付代價(銷售協議所允許的情況除外)，則成都德商應就每天的逾期付款，向德商達置業支付相等於每日應付代價的未支付款項的0.03%的金額；倘逾期超過15日，德商達置業將有權終止銷售協議。在此情況下，德商達置業應將已收到的代價金額在扣除所有相關違約金或銷售協議所載成都德商應付的其他金額後退還予成都德商。倘德商達置業已收到的代價金額不足以支付成都德商於銷售協議下的所有應付款項，成都德商應於德商達置業終止銷售協議後的五個曆日內支付不足部分。倘德商達置業選擇不終止銷售協議，則成都德商應就每天的逾期付款，向德商達置業支付相等於每日應付代價的未支付款項的0.03%的金額，直至上述未付金額悉數償還為止。
- 成都德商及德商達置業進一步同意，倘成都德商未能於2022年11月11日或之前悉數支付代價，銷售協議將即時終止，而根據銷售協議成都德商已向德商達置業支付的所有款項將被沒收並由德商達置業保留。
- 除銷售協議規定或訂約方共同協定外，任何一方均無權單方面終止銷售協議，否則違約方有責任向非違約方支付相當於代價的20%的款項作為違約金。

預期將於2022年10月31日或之前或由訂約雙方協定的有關其他日期交付停車位。

如董事所確認，銷售協議日期後，成都德商與德商達置業將就各擬收購的320個停車位進一步訂立獨立買賣協議（「**個別買賣協議**」），預期當中將載列有關收購事項的更具體條款及安排。根據銷售協議，倘銷售協議與個別買賣協議之條款有任何差異，概以銷售協議為準。

有關停車位的資料

停車位位於中國成都天府新區的地下停車場，總建築面積約9,302.3平方米。停車位由德商達置業開發及擁有，因此德商達置業不會產生任何收購成本。

自完成開發以來，停車位並未被德商達置業租出，因而尚未產生任何收入。

本集團有意轉售停車位予潛在買方。

有關訂約方的資料

本集團及成都德商

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。

成都德商為一家於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事物業管理。

德商達置業

德商達置業為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及運營。德商達置業先前為一家由成都德商置業有限公司（「**德商置業**」）合法及實益全資擁有的項目公司。經董事確認，由於德商達置業開發的房地產項目即將竣工，德商置業已將其於

德商達置業的權益轉出，但其於本公告日期仍對德商達置業保留控制權及實益擁有權。德商置業分別由成都德商淵謀控股(集團)有限公司(「德商淵謀」)及鄒康先生持有80%及20%。德商淵謀則由鄒康先生及鄒健女士(本公司控股股東)共同擁有約91.9%。因此，根據上市規則，德商達置業為本公司的關連人士。

收購事項的理由及裨益

停車位位於天府新區。在政府將天府新區作為促進「一帶一路」建設及長江經濟帶發展的重要節點城市的政策推動下，天府新區近幾年的改革步伐加快，創造了良好營商環境，從而有望吸引更多商業企業的投資及增加該地區的人口。鑒於上述情況，加上本集團在商業運營方面的專長，董事樂觀認為，該地區擁有充足需求以供本集團轉售停車位，且收購事項是本集團擴大其收入來源的具吸引力機會。

董事(包括獨立非執行董事)認為，銷售協議乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，並於本集團日常及一般業務過程中進行，因此，其條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

如上文「有關訂約方的資料」一段所述，德商達置業由鄒康先生(非執行董事)最終控制。因此，鄒康先生已就批准銷售協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於銷售協議中擁有任何重大權益，並須就有關銷售協議的董事會決議案放棄投票。

上市規則的影響

於本公告日期，如上文「有關訂約方的資料」一段所述，德商達置業由鄒康先生及鄒健女士最終控制，故為彼等的聯繫人。鄒康先生為非執行董事，連同鄒健女士為本公司的控股股東。因此，根據上市規則，德商達置業為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，與德商達置業訂立的銷售協議構成本公司的關連交易。

由於銷售協議及據此擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，銷售

協議及據此擬進行的交易構成本公司的關連交易，故須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「收購事項」	指	成都德商根據銷售協議擬自德商達置業收購合共320個停車位
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「停車位」	指	位於中國成都天府新區的地下停車場的320個停車位，總建築面積約9,302.3平方米
「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司(於成立時原稱成都德商投資管理有限公司)，一家於中國成立的公司及為本公司的間接全資附屬公司
「本公司」	指	德商產投服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2270)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	人民幣15.6百萬元，即銷售協議項下就收購事項應付的總代價
「德商達置業」	指	成都德商達置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，其最終由鄒康先生(本公司非執行董事及控股股東)及鄒健女士(本公司控股股東)最終控制，因此為本公司的關連人士

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「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	中國法定貨幣人民幣
「銷售協議」	指	日期為2022年10月25日的銷售協議，由成都德商及德商達置業就買賣合共320個停車位而訂立
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的股份
「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
張志成先生

香港，2022年10月25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。