

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

租賃協議

董事會宣佈，於2023年6月14日，成都德商新泓道(本公司之非全資附屬公司)(作為租戶)、成都協勇(作為業主)與任先生(作為擔保人)就租賃物業訂立租賃協議，自2023年6月10日起至2034年6月9日止為期11年。

上市規則的涵義

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公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

緒言

董事會宣佈，於2023年6月14日，成都德商新泓道(本公司之非全資附屬公司)(作為租戶)、成都協勇(作為業主)與任先生(作為擔保人)就租賃物業訂立租賃協議，自2023年6月10日起至2034年6月9日止為期11年。

租賃協議之主要條款

- 日期** : 2023年6月14日
- 訂約方** : (i) 成都德商新泓道(作為租戶) ;
(ii) 成都協勇(作為業主) ; 及
(iii) 任先生(作為擔保人)
- 租賃物業** : 位於成都市金牛區興科中路3號的三號樓第二層及第四層至第十三層
- 建築面積** : 約11,251.04平方米
- 年期** : 自2023年6月10日起至2034年6月9日止11年
- 用途** : 租賃物業將由成都德商新泓道用於轉租
- 租金** : 租賃物業之每月租金按每平方米人民幣36元計算，且於租賃協議項下租賃期內，有關租金每兩年上漲5%

因此，於租賃協議項下租賃期內應付之租金總額約為人民幣55.1百萬元(不包括物業管理費以及電費、水費及冷氣費等其他公共設施收費)

鑒於免租期(詳情見下文)，根據租賃協議，成都德商新泓道將於簽署租賃協議後五日內，提前向成都協勇支付自2024年6月10日起至2024年9月9日止期間的首期租金人民幣1,215,112.32元

- 免租期** : 自2023年6月10日起至2024年6月9日止首12個月
- 履約保證金** : 成都德商新泓道應於簽署租賃協議五日內向成都協勇支付金額為人民幣610,000元的履約保證金
- 支付條款** : 租金由成都德商新泓道根據租賃協議每三個月支付一次。成都德商新泓道應於三個月期限開始前至少提前七日付款
- 擔保** : 任先生同意就成都德商新泓道支付租金和履約保證金的責任以及成都德商新泓道在租賃協議項下租賃期屆滿或因其原因導致租賃協議終止時應負的責任提供連帶責任擔保

有關訂約方的資料

本集團及成都德商新泓道

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。

成都德商新泓道為一家於中國成立之有限公司。成都德商新泓道(i)由成都御璟閣酒店管理有限公司(本公司之全資附屬公司)擁有51%；及(ii)由四川世紀遠鴻商業管理有限公司擁有49%。四川世紀遠鴻商業管理有限公司由任先生及任天義先生最終全資擁有。成都德商新泓道主要從事提供商業綜合體管理服務及非住宅物業租賃。

成都協勇

成都協勇為一家於中國成立之有限公司，主要從事提供倉儲服務及物業租賃。成都協勇分別由劉忠先生及四川華煒投資控股集團有限公司持有60%及40%。四川華煒投資控股集團有限公司由胡顯勇先生、楊麗娜女士及胡莘茂先生最終全資擁有。據

董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，成都協勇及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團現時計劃對租賃物業進行裝修及轉租予潛在租戶。自於聯交所上市以來，本集團一直積極尋找商機發展其業務。董事相信，深耕於四川省能為成都的業務創新提供龐大機遇，本集團有能力抓住機遇，並在該地區發展壯大。考慮到租賃物業的增長潛力、人口及人流量，結合本集團於物業管理及商業運營方面的豐富經驗與專業知識，董事認為現時出租租賃物業可擴大本集團商業運營服務管理範疇及本集團收入。

租賃協議乃由各方參考租賃物業附近可比物業之現行市場租金進行公平磋商後，於本集團日常及一般業務過程中，按正常商業條款訂立。

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，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

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。

預期本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值約為人民幣38,948,212元，根據香港財務報告準則第16號「租賃」，包括將於11年租期內支付的租金及相關管理費用總額的現值。計算上述租賃付款的現值採用每年5%的折現率。

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公司的須予披露交易，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
「成都德商新泓道」	指	成都德商新泓道商業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司非全資附屬公司
「成都協勇」	指	成都協勇倉儲有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「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
「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
「租賃協議」	指	成都德商新泓道、成都協勇及任先生於2023年6月14日就租賃租賃物業訂立的租賃協議
「租賃物業」	指	位於成都市金牛區興科中路3號的三號樓第二層及第四層至第十三層
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「任先生」	指 任開均先生，四川世紀遠鴻商業管理有限公司的最終實益擁有人之一。四川世紀遠鴻商業管理有限公司持有成都德商新泓道49%股權
「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 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
張志成先生

香港，2023年6月14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。