

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26日，四川匯通(本公司之非全資附屬公司)(作為承租人)與四川高登(作為出租人)就租賃物業訂立租賃協議，自2023年6月21日起至2035年6月20日止為期12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26日，四川匯通(本公司之非全資附屬公司)(作為承租人)與四川高登(作為出租人)就租賃物業訂立租賃協議，自2023年6月21日起至2035年6月20日止為期12年。

租賃協議之主要條款

- 日期** : 2023年6月26日
- 訂約方** : (i) 四川匯通(作為承租人)；及
(ii) 四川高登(作為出租人)，四川高登獲租賃物業的擁有人華騰投資授權出租租賃物業予四川匯通
- 租賃物業** : 位於成都市武侯區武科西一路85號鼎晟·時代(又稱鼎晟國際)三棟第一層至第十層
- 建築面積** : 約9,260.71平方米，其中租賃物業第一層之建築面積約為736.49平方米及租賃物業第二層至第十層之建築面積約為8,524.22平方米
- 年期** : 自2023年6月21日起至2035年6月20日止為期12年
- 用途** : 租賃物業將由四川匯通用於對外辦公租賃
- 租金** : 租賃協議項下12年租賃期內應付之租金總額約為人民幣49,950,856元(不包括物業管理費及其他收費)。其中，根據租賃協議，四川匯通與四川高登協定(1)自2023年6月21日至2024年6月20日期間，四川匯通應向四川高登支付租金人民幣3,864,128.40元；(2)考慮到支持四川匯通之運營，四川高登將於2023年7月1日至2024年6月30日期間向四川匯通提供人民幣3,405,135.99元的折扣，因此四川匯通應於上述期間支付租金人民幣458,992.41元

於租賃協議期內，倘因四川匯通的原因導致提前終止租賃協議，則四川匯通須補付四川高登提供的折扣人民幣3,405,135.99元，以租賃協議規定的最終計算為準

- 免租期** : 自2023年6月21日至2023年12月20日止
- 保證金** : 四川匯通應於簽署租賃協議日期起三日內向四川高登支付金額為人民幣322,010.70元的保證金
- 支付條款** : 租金按季度支付。四川匯通應於各付款期結束前五日內悉數支付下一個付款期的租金
- 擔保** : 任開均先生同意就租賃協議項下的租金、損害賠償、罰金、利息及其他費用的給付責任提供連帶責任擔保

有關訂約方的資料

本集團及四川匯通

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。

四川匯通為一家於中國成立之有限公司，由成都德商新泓道全資擁有。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開均先生及任天義先生最終全資擁有。四川匯通主要從事提供商業綜合體管理服務、非住宅物業租賃及物業管理。

四川高登

四川高登為一家於中國成立之有限公司，主要從事企業管理諮詢、房地產諮詢、房地產經紀、物業管理及市場營銷策劃。四川高登為合信置業集團有限公司（「合信集團」）之全資附屬公司。合信集團由鄧雪敏女士持有98%及卞秀秀女士持有2%。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，四川高登及其最終實益擁有人均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34,535,961元，根據香港財務報告準則第16號「租賃」，包括將於12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，一間於中國成立之有限公司，並為本公司非全資附屬公司
「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
「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

「華騰投資」	指 四川華騰投資有限公司，一間於中國成立之有限公司。華騰投資由四川世傳置業有限公司控制53.3333%，而四川世傳置業有限公司由鄧雪敏女士持有98%及卞秀秀女士持有2%。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，華騰投資及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「租賃協議」	指 四川匯通與四川高登於2023年6月26日就租賃租賃物業訂立的租賃協議
「租賃物業」	指 位於成都市武侯區武科西一路85號鼎晟•時代(又稱鼎晟國際)三棟第一層至第十層
「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
「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
「四川高登」	指 四川高登環球商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「四川匯通」	指 四川匯通錦鴻商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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26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。