

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)

持續關連交易

物業服務框架協議

於2023年12月7日(交易時段後)，本公司與最終控股股東訂立物業服務框架協議，據此，本公司同意向最終控股股東的關聯公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務，為期三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

上市規則之涵義

於本公告日期，鄒康先生及鄒健女士為本集團控股股東(鄒康先生亦為非執行董事)，故根據上市規則，彼等均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業服務框架協議項下之交易構成本公司的關連交易。

由於有關物業服務框架協議項下擬進行交易之年度上限的一項或多項適用百分比率按年計算超過5%，且物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限超過10,000,000港元，故物業服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則，本公司將召開股東大會，旨在取得獨立股東批准物業服務框架協議項下擬進行的交易及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年有關該等交易的建議年度上限。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會，以就物業服務框架協議項下擬進行交易及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年有關物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。最終控股股東及彼等各自的聯繫人將於本公司舉行的股東特別大會上放棄就批准物業服務框架協議項下擬進行交易及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年有關物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的普通決議案投票。

由於需要額外時間落實致股東的通函，本公司將根據上市規則於2023年1月5日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件、獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件以及為批准物業服務框架協議及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年有關物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限而舉行的股東特別大會詳情。

物業服務框架協議

於2023年12月7日(交易時段後)，本公司與最終控股股東訂立物業服務框架協議，據此，本公司同意向最終控股股東的關聯公司提供一系列物業管理服務及其他增值服務，為期三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

根據物業服務框架協議，本集團可向最終控股股東的關聯公司提供的服務如下：

- **物業管理服務**：包括但不限於向最終控股股東的關聯公司開發及／或擁有的住宅物業及非住宅物業提供秩序維護、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。
- **前期及協銷服務**：包括但不限於提供(i)協銷服務；(ii)銷售代理服務；(iii)物業竣工後前期常規質量查驗；及(iv)銷售案場食堂服務。
- **商業運營服務及資產管理服務**：包括但不限於提供(i)租戶招攬服務，如識別及吸引租戶進駐商業物業及統籌簽訂租賃協議等；(ii)運營階段服務，如租戶管理及收租服務等；及(iii)未售車位及住宅物業的銷售代理服務。
- **裝飾及裝修服務**：包括但不限於(i)銷售案場裝飾；(ii)住宅室內裝飾及裝修；(iii)商業及寫字樓裝飾及裝修；及(iv)裝飾及裝修產品銷售等其他裝飾及裝修服務。
- **其他增值服務**：包括但不限於食堂後勤保障服務、設備維修服務以及其他業主增值服務。

(a) 定價

本集團就提供服務收取的價格／費率將由相關訂約方公平磋商或透過公開招標程序(視情況而定)釐定，其中計及以下各項：

- **就物業管理服務而言**：(i)物業類型及位置；(ii)服務範圍及質量；(iii)預計成本及開支；(iv)目標利潤率；(v)業主及住戶情況；(vi)當地政府的物業管理費指導價格(如適用)；及(vii)可比物業的定價等因素。

- **就前期及協銷服務而言：**(i)不同的服務及所需標準；(ii)就提供服務產生的預計成本，包括但不限於人工、耗材、管理費及行政開支；及(iii)提供類似服務的現行市價等因素。
- **就商業運營服務及資產管理服務而言：**(i)預計成本，包括人工成本及行政開支；及(ii)類似服務的現行市價。
- **就裝飾及裝修服務而言：**(i)裝飾及裝修物業的性質及位置；(ii)裝飾及裝修物業的面積、規模及質量要求；(iii)預計成本，包括材料、人工成本及行政開支；及(iv)類似裝飾及裝修的現行市價。
- **就其他增值服務而言：**(i)物業的性質及位置；(ii)物業的品牌、規模及位置；(iii)物業的建築面積；(iv)運營成本，如原材料及勞務成本以及行政開支；及(v)類似服務的現行市價等因素。

於釐定現行市價／費率時，本集團會考慮就相同或類似質量服務提供予至少三家獨立第三方的報價以供不時比較。

(b) 截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年的歷史年度上限

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
最終控股股東的關聯 公司應付予本集團 的費用總額	<u>115,000</u>	<u>147,500</u>	<u>192,500</u>

(c) 截至2021年及2022年12月31日止兩個年度的歷史交易金額以及截至2023年12月31日止年度的估計交易金額

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度最終控股股東的關聯公司支付予本集團的歷史金額及截至2023年12月31日止年度最終控股股東的關聯公司將支付予本集團的估計金額載列如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)
最終控股股東的關聯公司 應付予本集團的費用總額	<u>112.71</u>	<u>84.12</u>	<u>65.93</u>

(d) 截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年的建議年度上限及釐定基準

	截至2024年 12月31日 止年度 的建議 年度上限 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 的建議 年度上限 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日 止年度 的建議 年度上限 (人民幣千元)
最終控股股東的關聯公司應付 予本集團的費用總額	<u>70,000</u>	<u>70,000</u>	<u>70,000</u>

應付予本集團的費用的上述年度上限經參考以下各項釐定：

- **就提供物業管理服務而言：**估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就提供物業管理服務應付予本集團的費用總額分別為人民幣19,457,600元、人民幣20,689,700元及人民幣19,655,200元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的住宅物業及非住宅物業的物業管理服務之歷史交易金額；(ii)預計人工成本及行政開支；(iii)最終控股股東的關聯公司根據現有合約委聘本集團目前管理的住宅物業及非住宅物業數目；及(iv)最終控股股東的關聯公司的現有及未來物業開發項目及計劃、最終控股股東的關聯公司將出售及交付需要物業管理服務的物業之預計總建築面積以及預售及交付的估計時間。
- **就前期及協銷服務而言：**估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就前期及協銷服務應付予本集團的費用總額分別為人民幣20,025,900元、人民幣20,025,900元及人民幣20,025,900元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的前期及協銷服務的歷史交易金額；及(ii)最終控股股東的關聯公司的現有及未來物業開發項目及計劃及物業預售及交付的估計時間。
- **就商業運營服務及資產管理服務而言：**估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就商業運營服務及資產管理服務應付予本集團的費用總額分別為人民幣9,985,600元、人民幣9,985,600元及人民幣9,985,600元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的商業運營服務的歷史交易金額；(ii)根據歷史趨勢計算的物業估計入住

率；(iii)本公司受聘管理的物業的建築面積；(iv)有關本公司獲委聘管理的物業的估計租金及管理費；及(v)需要資產委託經營管理服務的最終控股股東的關聯公司的物業組合。

- **就裝飾及裝修服務而言：**估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就裝飾及裝修服務應付予本集團的費用總額分別為人民幣16,500,000元、人民幣17,325,000元及人民幣18,191,300元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)預計成本，包括材料、人工成本及行政開支；及(ii)最終控股股東的關聯公司之物業估計建築面積及物業交付的估計時間。
- **就其他增值服務而言：**估計於2024年、2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就其他增值服務應付予本集團的費用總額分別為人民幣1,873,700元、人民幣1,873,700元及人民幣1,873,700元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)提供予最終控股股東的關聯公司的各類增值服務的歷史交易金額；及(ii)預計原材料及勞務成本以及行政開支。

於釐定物業服務框架協議項下應付予本集團的費用之建議年度上限時，亦已增設合理緩衝，以滿足不時的運營需求。

(e) 內部控制

為確保物業服務框架協議項下有關擬進行持續關連交易的條款屬公平合理，及關連交易按一般商業條款進行，本公司已採用下列內部控制程序：

- 本公司已採納及實施一套關連交易管理制度。根據該制度，董事會審核委員會負責就關連交易對相關法律及法規、本公司政策及上市規則的遵守情況進行檢討。此外，董事會審核委員會、董事會及本公司其他內部部門(包括但不限於財務部門以及合規及法律部門)共同負責對關連交易框架協議項下的條款(特別是各協議下的定價政策及年度上限的公平性)進行評估；

- 董事會審核委員會、董事會及本公司其他內部部門亦會定期監察物業服務框架協議的履行情況及交易更新情況。此外，本公司管理層亦會定期審閱物業服務框架協議的定價政策；
- 在訂立任何單獨附屬協議前，本公司法律部門、財務部門及營運部門等各部門人員將審閱及評估交易的具體條款及條件，以確保其與物業服務框架協議一致。在該內部審閱過程中，相關人員將審查(其中包括)(a)訂約方的資料；(b)協議條款；(c)本集團根據協議將提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合定價政策，以確保本集團各部門的意見(如有)將得到妥善處理；
- 本公司獨立非執行董事及核數師將對物業服務框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱並提供年度確認書，以確保交易根據上市規則第14A.55及14A.56條按協議條款、以一般商業條款及根據相關定價政策進行；
- 財務部門將保持及更新本集團的關連人士名單。該名單將按季度分發給本集團成員公司及相關部門；及
- 於考慮本集團提供予上述關連人士的服務之服務費時，本集團將持續研究現行市況及慣例，並參考本集團與獨立第三方就類似交易訂立的定價及條款，以確保經雙方商業磋商後關連人士獲提供的定價及條款屬公平合理，且不遜於將提供予獨立第三方者。

訂立物業服務框架協議的理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務及增值服務，而最終控股股東的關聯公司主要為物業開發公司，該等公司需要本集團為其物業提供物業管理服務。通過最終控股股東的關聯公司與本集團在提供物業管理服務及增值服務方面的持續合作，董事認為，本集團已與最終控股股東的關聯公司建立長期、協同及持續關係，可支持雙方的發展。

董事(不包括將根據獨立財務顧問所給予的推薦建議於通函發表意見之獨立非執行董事)認為，物業服務框架協議項下擬進行的持續關連交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立並於本集團日常及一般業務過程中進行。其中所載條款及條件及建議年度上限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。

鄒康先生及鄒健女士

鄒康先生及鄒健女士為本公司控股股東，鄒康先生亦為非執行董事。

上市規則之涵義

於本公告日期，鄒康先生及鄒健女士為本集團控股股東(鄒康先生亦為非執行董事)，故根據上市規則，彼等均為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業服務框架協議項下之交易構成本公司的關連交易。

由於有關物業服務框架協議項下擬進行交易之年度上限的一項或多項適用百分比率按年計算超過5%，且物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限超過10,000,000港元，故物業服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

鄒康先生(非執行董事及最終控股股東之一)已放棄就批准物業服務框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案投票。除上文披露者外，出席董事會會議的董事概無於相關董事會決議案中擁有重大權益或須放棄就相關董事會決議案投票。

根據上市規則，本公司將召開股東大會，旨在取得獨立股東批准物業服務框架協議項下擬進行的交易及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年有關物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限。

本公司已成立獨立董事委員會，以就物業服務框架協議項下擬進行交易及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年有關物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。最終控股股東及彼等各自的聯繫人將於本公司舉行的股東特別大會上放棄就批准物業服務框架協議項下擬進行的交易及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年有關物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的普通決議案投票。

由於需要額外時間落實致股東的通函，本公司將根據上市規則於2023年1月5日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件、獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件以及為批准物業服務框架協議及截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年有關物業服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限而舉行的股東特別大會詳情。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以批准(其中包括)物業服務框架協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「建築面積」	指	建築面積
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生)組成之獨立董事委員會，以就物業服務框架協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	股東(不包括鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna、Pengna Holding及根據上市規則須於股東特別大會上就批准物業服務框架協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的其他股東)
「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	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「Pengna Holding」	指	Pengna Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄒健女士全資擁有，並為本公司之控股股東之一
「物業服務框架協議」	指	鄒康先生、鄒健女士及本公司於2023年12月7日訂立的物業服務框架協議
「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
「Sky Donna」	指	Sky Donna Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄒康先生全資擁有，並為本公司之控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最終控股股東」	指	鄒康先生及鄒健女士的統稱
「最終控股股東的關聯公司」	指	鄒康先生及／或鄒健女士可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司

「%」

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12月7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。