

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)

**有關債務清償協議之
須予披露及關連交易**

債務清償協議

於2023年12月22日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司成都德商與各債務人及賣方訂立債務清償協議，據此，成都德商同意收購，而賣方同意出售清償物業，總代價為人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷應收款項。

上市規則之涵義

由於債務清償協議為就關連人士欠付本集團的債務的還款安排，因此，債務清償協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。由於合併計算時，上述債務清償協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過5%，因此，債務清償協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於債務清償協議項下擬進行之交易一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，因此，債務清償協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

根據上市規則，本公司將召開股東大會以獲得獨立股東對債務清償協議項下擬進行之交易的批准。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就債務清償協議項下擬進行之交易向獨立股東提供建議。獨立財務顧問將獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。鄒康先生及其聯繫人將於本公司召開的股東特別大會上就批准債務清償協議項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)債務清償協議之進一步詳情；(ii)清償物業之估值報告；(iii)獨立財務顧問就債務清償協議之條款及條件致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)獨立董事委員會就債務清償協議之條款及條件致獨立股東之推薦建議；及(v)股東特別大會通告之通函，因需額外時間落實致股東的通函，預期將根據上市規則於2024年1月26日或之前寄發予股東。

債務清償協議

於2023年12月22日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司成都德商與各債務人及賣方訂立債務清償協議，據此，成都德商同意收購，而賣方同意出售清償物業，總代價為人民幣51,640,000元，應按等額基準抵銷應收款項。

債務清償協議之主要條款載列如下：

| 債務清償協議一 | 債務清償協議二 | 債務清償協議三 | 債務清償協議四 | 債務清償協議五 | 債務清償協議六 | 債務清償協議七 | 債務清償協議八 | 債務清償協議九 | 債務清償協議十 |
|--|--|---|---|---|--|--------------------|---|---------------------------------------|--------------------|
| 2023年12月22日 | 2023年12月22日 | 2023年12月22日 | 2023年12月22日 | 2023年12月22日 | 2023年12月22日 | 2023年12月22日 | 2023年12月22日 | 2023年12月22日 | 2023年12月22日 |
| (i) 永鴻置業(作為賣方)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發； | (i) 永鴻置業(作為賣方)； | (i) 嘉泰置業(作為賣方)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發； | (i) 嘉泰置業(作為賣方)； | (i) 嘉泰置業(作為賣方)； | (i) 德坤達置業(作為賣方及債務人)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發；及 | (i) 德坤達置業(作為賣方)； | (i) 德坤達置業(作為賣方)； | (i) 德商達(作為賣方)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發； | (i) 德商達(作為賣方及債務人)； |
| (ii) 榮和置業(作為債務人)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發； | (ii) 高欣置業(作為債務人)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發； | (ii) 鼎創置業(作為債務人)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發；及 | (ii) 鼎創置業(作為債務人)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發；及 | (ii) 博朗置業(作為債務人)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發；及 | (ii) 德坤達置業(作為債務人)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發；及 | (ii) 博朗置業(作為債務人)；及 | (ii) 德乾置業(作為債務人)，一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發；及 | (ii) 德坤達置業(作為債務人)；及 | (ii) 成都德商(作為買方)。 |
| (iii) 成都德商(作為買方)。 | (iii) 成都德商(作為買方)。 | (iii) 成都德商(作為買方)。 | (iii) 成都德商(作為買方)。 | (iii) 成都德商(作為買方)。 | (iii) 成都德商(作為買方)。 | (iii) 成都德商(作為買方)。 | (iii) 成都德商(作為買方)。 | (iii) 成都德商(作為買方)。 | (iii) 成都德商(作為買方)。 |

於本公告日期，除德商達外，各賣方及債務人由本公司非執行董事兼控股股東鄒康先生透過若干中介機構最終控制。德商達為一家於中國成立的有限公司，其主要從事房地產開發。於本公告日期，德商達由倪國航先生及高柏義先生分別持有50%及50%的權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倪國航先生及高柏義先生為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。德商達於2022年8月由成都德商置業有限公司(本公司關連人士)處置予倪國航先生和高柏義先生。

債務清償協議一 債務清償協議二 債務清償協議三 債務清償協議四 債務清償協議五 債務清償協議六 債務清償協議七 債務清償協議八 債務清償協議九 債務清償協議十

成都德商同意收購，而永鴻置業同意出售位於中國四川省成都市武侯區的合共382個停車位(「清償物業一」)。

成都德商同意收購，而永鴻置業同意出售位於中國四川省成都市武侯區的合共78個停車位(「清償物業二」)。

成都德商同意收購，而嘉泰置業同意出售位於中國四川省成都市青羊區的合共32個停車位(「清償物業三」)。

成都德商同意收購，而嘉泰置業同意出售位於中國四川省成都市青羊區的合共184個停車位(「清償物業四」)。

成都德商同意收購，而嘉泰置業同意出售位於中國四川省成都市青羊區的合共24個停車位(「清償物業五」)。

成都德商同意收購，而德坤達置業同意出售位於中國四川省成都市溫江區的合共292個停車位(「清償物業六」)。

成都德商同意收購，而德坤達置業同意出售位於中國四川省成都市溫江區的合共79個停車位(「清償物業七」)。

成都德商同意收購，而德坤達置業同意出售位於中國四川省成都市溫江區的合共129個停車位(「清償物業八」)。

成都德商同意收購，而德商達同意出售位於中國四川省成都市天府新區的合共101個停車位(「清償物業九」)。

成都德商同意收購，而德商達同意出售位於中國四川省成都市天府新區的合共211個停車位(「清償物業十」)。

根據物業清償協議一將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

根據物業清償協議二將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

根據物業清償協議三將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

根據物業清償協議四將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

根據物業清償協議五將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

根據物業清償協議六將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

根據物業清償協議七將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

根據物業清償協議八將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

根據物業清償協議九將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

根據物業清償協議十將通過直接轉讓物業所有權的方式進行。

於簽立債務清償一後的3個工作日內，永鴻置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓清償物業一的物業所有權。

於簽立債務清償二後的3個工作日內，永鴻置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓清償物業二的物業所有權。

於簽立債務清償三後的3個工作日內，嘉泰置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓清償物業三的物業所有權。

於簽立債務清償四後的3個工作日內，嘉泰置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓清償物業四的物業所有權。

於簽立債務清償五後的3個工作日內，嘉泰置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓清償物業五的物業所有權。

於簽立債務清償六後的3個工作日內，德坤達置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓清償物業六的物業所有權。

於簽立債務清償七後的3個工作日內，德坤達置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓清償物業七的物業所有權。

於簽立債務清償八後的3個工作日內，德坤達置業及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓清償物業八的物業所有權。

於簽立債務清償九後的3個工作日內，德商達及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓清償物業九的物業所有權。

於簽立債務清償十後的3個工作日內，德商達及成都德商須訂立買賣協議及相關附屬文件以(其中包括)向成都德商轉讓清償物業十的物業所有權。

有關清償物業之資料

清償物業一包括位於中國四川省成都市武侯區的382處停車位。清償物業一的物業產權由永鴻置業持有。

清償物業二包括位於中國四川省成都市武侯區的78處停車位。清償物業二的物業產權由永鴻置業持有。

清償物業三包括位於中國四川省成都市青羊區的32處停車位。清償物業三的物業產權由嘉泰置業持有。

清償物業四包括位於中國四川省成都市青羊區的184處停車位。清償物業四的物業產權由嘉泰置業持有。

清償物業五包括位於中國四川省成都市青羊區的24處停車位。清償物業五的物業產權由嘉泰置業持有。

清償物業六包括位於中國四川省成都市溫江區的292處停車位。清償物業六的物業產權由德坤達置業持有。

清償物業七包括位於中國四川省成都市溫江區的79處停車位。清償物業七的物業產權由德坤達置業持有。

清償物業八包括位於中國四川省成都市溫江區的129處停車位。清償物業八的物業產權由德坤達置業持有。

清償物業九包括位於中國四川省成都市天府新區的101處停車位。清償物業九的物業產權由德商達持有。

清償物業十包括位於中國四川省成都市天府新區的211處停車位。清償物業十的物業產權由德商達持有。

| 代價、釐定 代價及支付 條款之基準 | 債務清償協議一 | 債務清償協議二 | 債務清償協議三 | 債務清償協議四 | 債務清償協議五 | 債務清償協議六 | 債務清償協議七 | 債務清償協議八 | 債務清償協議九 | 債務清償協議十 |
|-------------------------|---|---|---|---|---|--|--|--|--|--|
| | 收購清償物業一的 總代價為人民幣 15,280,000元。 | 收購清償物業二的 總代價為人民幣 3,120,000元。 | 收購清償物業三的 總代價為人民幣 1,600,000元。 | 收購清償物業四的 總代價為人民幣 9,200,000元。 | 收購清償物業五的 總代價為人民幣 1,200,000元。 | 收購清償物業六的 總代價為人民幣 8,760,000元。 | 收購清償物業七的 總代價為人民幣 2,370,000元。 | 收購清償物業八的 總代價為人民幣 3,870,000元。 | 收購清償物業九的 總代價為人民幣 2,020,000元。 | 收購清償物業十的 總代價為人民幣 4,220,000元。 |
| | 債務清償協議一的 訂約方同意，成 都德商就收購清 償物業一的應付 代價應按等額基 準抵銷應收款項 一，因此成都德 商不會向永鴻置 業單獨支付現 金。 | 債務清償協議二的 訂約方同意，成 都德商就收購清 償物業二的應付 代價應按等額基 準抵銷應收款項 二，因此成都德 商不會向永鴻置 業單獨支付現 金。 | 債務清償協議三的 訂約方同意，成 都德商就收購清 償物業三的應付 代價應按等額基 準抵銷應收款項 三，因此成都德 商不會向嘉泰置 業單獨支付現 金。 | 債務清償協議四的 訂約方同意，成 都德商就收購清 償物業四的應付 代價應按等額基 準抵銷應收款項 四，因此成都德 商不會向嘉泰置 業單獨支付現 金。 | 債務清償協議五的 訂約方同意，成 都德商就收購清 償物業五的應付 代價應按等額基 準抵銷應收款項 五，因此成都德 商不會向嘉泰置 業單獨支付現 金。 | 債務清償協議六的 訂約方同意，成 都德商就收購清 償物業六的應付 代價應按等額基 準抵銷應收款項 六，因此成都德 商不會向德坤達 置業單獨支付現 金。 | 債務清償協議七的 訂約方同意，成 都德商就收購清 償物業七的應付 代價應按等額基 準抵銷應收款項 七，因此成都德 商不會向德坤達 置業單獨支付現 金。 | 債務清償協議八的 訂約方同意，成 都德商就收購清 償物業八的應付 代價應按等額基 準抵銷應收款項 八，因此成都德 商不會向德坤達 置業單獨支付現 金。 | 債務清償協議九的 訂約方同意，成 都德商就收購清 償物業九的應付 代價應按等額基 準抵銷應收款項 九，因此成都德 商不會向德商達 單獨支付現金。 | 債務清償協議十的 訂約方同意，成 都德商就收購清 償物業十的應付 代價應按等額基 準抵銷應收款項 十，因此成都德 商不會向德商達 單獨支付現金。 |

收購事項的代價乃由債務清償協議的訂約方經參考(其中包括)獨立估值師於2023年11月30日採用直接比較法對清償物業估值，總額為人民幣137,259,000元後經公平磋商釐定。

| 債務清償協議一 | 債務清償協議二 | 債務清償協議三 | 債務清償協議四 | 債務清償協議五 | 債務清償協議六 | 債務清償協議七 | 債務清償協議八 | 債務清償協議九 | 債務清償協議十 | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| 生效 | 債務清償協議一經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。 | 債務清償協議二經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。 | 債務清償協議三經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。 | 債務清償協議四經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。 | 債務清償協議五經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。 | 債務清償協議六經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。 | 債務清償協議七經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。 | 債務清償協議八經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。 | 債務清償協議九經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。 | 債務清償協議十經訂約方簽字蓋章及協議項下擬進行之交易於本公司股東大會上獲獨立股東批准後，方為生效。 |
| 倘成都德商因永鴻置業未能就清償物業一辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求永鴻置業繼續履行清償物業一相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業一有關的買賣協議或債務清償協議一。 | 倘成都德商因永鴻置業未能就清償物業二辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求永鴻置業繼續履行清償物業二相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業二有關的買賣協議或債務清償協議二。 | 倘成都德商因嘉泰置業未能就清償物業三辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求嘉泰置業繼續履行清償物業三相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業三有關的買賣協議或債務清償協議三。 | 倘成都德商因嘉泰置業未能就清償物業四辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求嘉泰置業繼續履行清償物業四相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業四有關的買賣協議或債務清償協議四。 | 倘成都德商因嘉泰置業未能就清償物業五辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求嘉泰置業繼續履行清償物業五相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業五有關的買賣協議或債務清償協議五。 | 倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業六辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業六相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業六有關的買賣協議或債務清償協議六。 | 倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業七辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業七相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業七有關的買賣協議或債務清償協議七。 | 倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業八辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業八相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業八有關的買賣協議或債務清償協議八。 | 倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業九辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業九相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業九有關的買賣協議或債務清償協議九。 | 倘成都德商因德坤達置業未能就清償物業十辦理註冊及產權過戶手續，成都德商有權要求德坤達置業繼續履行清償物業十相關註冊及產權過戶手續。倘買賣協議全部或部分未能履行，成都德商有權選擇終止與清償物業十有關的買賣協議或債務清償協議十。 | |

債務清償協議項下的抵銷將在股東批准協議項下擬進行的交易以及收到成都德商向各債務人開具的發票後相應實施。經該抵銷後，債務清償協議的債務人根據債務清償協議欠成都德商的未清償應收款項總額為人民幣13,784,492.89元。

訂立債務清償協議之理由及裨益

本集團一直向債務人及／或彼等各自附屬公司提供(其中包括)物業管理服務及現場服務。為減輕債務人面臨的潛在流動性問題所引致的風險，債務人向包括本集團在內的債權人提出債務清償建議，據此，債務人建議向成都德商出售清償物業，收購事項之代價應按等額基準抵銷應收款項。於訂立債務清償協議前，成都德商已就清償物業開展財務盡職審查及作出估值。經不懈努力，本公司最終與債務人及／或彼等各自附屬公司達成協議同意就相關債務抵銷及清償安排訂立債務清償協議。於債務清償協議完成後，本集團將逐步將清償物業出售予本集團在管物業的業主或租戶，或於公開市場上物色的合適第三方。隨著中國汽車保有量不斷增長而停車位與汽車的比率相對較低，故中國停車位市場具有發展潛力，且中國各地政府推出諸如調整物業市場銷售及貸款限制政策等措施，預期將為停車位銷售帶來利好因素。就本集團在管物業的業主及租戶而言，本集團可利用其信息、服務及科技優勢，優先及有效地接觸客戶，並能以較其他第三方更有效方式向本集團在管物業的業主及租戶推廣停車位銷售。就公開市場的第三方而言，本集團擬透過現有房地產經紀代理業務部門出售停車位，並利用本集團銷售團隊不斷擴大客戶群以促進清償物業的銷售。於收購事項完成後，本集團將制定切實有效的銷售策略及銷售計劃，並透過團隊及現有房地產經紀代理業務部門的銷售渠道進行清償物業的銷售從而產生現金收益。訂立債務清償協議可令成都德商收回應收款項，而該清償物業由獨立估值師估值，估值金額為人民幣137,259,000元，高於債務清償協議項下債務清償金額人民幣51,640,000元。債務清償協議項下擬進行之交易可令本集團日後出售清償物業，從而為本集團帶來現金流量。這有利於化解本集團應收款項風險，並符合股東利益。

鑒於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於考慮獨立財務顧問之意見後呈列)認為，儘管債務清償協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但債務清償協議之條款乃按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本集團

本集團是一家綜合物業管理服務和商業運營服務提供商，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

成都德商(於成立時前稱為成都德商投資管理有限公司)，一間於2010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。

債務人

有關詳情，請參閱上文「債務清償協議 — 訂約方」一節。

賣方

有關詳情，請參閱上文「債務清償協議 — 訂約方」一節。

上市規則之涵義

由於債務清償協議為就關連人士欠付本集團的債務的還款安排，因此，債務清償協議構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。由於合併計算時，上述債務清償協議項下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過5%，因此，債務清償協議須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於債務清償協議項下擬進行之交易一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，因此，債務清償協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

一般事項

非執行董事鄒康先生已就批准債務清償協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無其他董事於債務清償協議中擁有任何重大權益，並須就債務清償協議之相關董事會決議案放棄投票。

根據上市規則，本公司將召開股東大會以獲得獨立股東對債務清償協議項下擬進行之交易的批准。

獨立董事委員會已告成立，以就債務清償協議項下擬進行之交易向獨立股東提供建議。獨立財務顧問將獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。鄒康先生及其聯繫人將於本公司召開的股東特別大會上就批准債務清償協議項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)債務清償協議之進一步詳情；(ii)清償物業之估值報告；(iii)獨立財務顧問就債務清償協議之條款及條件致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)獨立董事委員會就債務清償協議之條款及條件致獨立股東之推薦建議；及(v)股東特別大會通告之通函，因需額外時間落實致股東的通函，預期將根據上市規則於2024年1月26日或之前寄發予股東。

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：

「收購事項」 指 債務清償協議項下之收購清償物業

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞之涵義

| | |
|----------|---|
| 「博朗置業」 | 指 崇州德商博朗置業有限公司 |
| 「董事會」 | 指 董事會 |
| 「成都德商」 | 指 成都德商產投物業服務有限公司(於成立時前稱為成都德商投資管理有限公司)，一間於2010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 |
| 「本公司」 | 指 德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，為於2020年12月10日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司 |
| 「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 |
| 「德乾置業」 | 指 成都德乾置業有限公司 |
| 「債務人」 | 指 債務清償協議項下的各債務人，其詳情載於本公告「債務清償協議 — 訂約方」一段 |
| 「債務清償協議」 | 指 本公司、債務人及賣方於2023年12月22日訂立之債務清償協議，有關債務清償協議一、債務清償協議二、債務清償協議三、債務清償協議四、債務清償協議五、債務清償協議六、債務清償協議七、債務清償協議八、債務清償協議九及債務清償協議十之詳情載於本公告「債務清償協議」一節 |
| 「德坤達置業」 | 指 成都德坤達置業有限公司 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「德商達」 | 指 | 成都德商達置業有限公司 |
| 「鼎創置業」 | 指 | 成都德商鼎創置業有限公司 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「帝景興業」 | 指 | 成都帝景興業房地產開發有限公司 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司擬召開及舉行的股東特別大會，以審議及酌情批准債務清償協議及其項下擬進行之交易 |
| 「高欣置業」 | 指 | 成都德商高欣置業有限公司 |
| 「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 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就債務清償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 | 毋須在股東特別大會上就債務清償協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票的股東 |
| 「嘉泰置業」 | 指 | 成都德商嘉泰置業有限公司 |
| 「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、澳門特別行政區及台灣 |

| | | |
|---------|---|--|
| 「應收款項」 | 指 | 應收款項一、應收款項二、應收款項三、應收款項四、應收款項五、應收款項六、應收款項七、應收款項八、應收款項九及應收款項十的總額 |
| 「應收款項一」 | 指 | 榮和置業應支付成都德商金額為人民幣15,280,000元的應收款項 |
| 「應收款項二」 | 指 | 高欣置業應支付成都德商金額為人民幣3,120,000元的應收款項 |
| 「應收款項三」 | 指 | 帝景興業應支付成都德商金額為人民幣1,600,000元的應收款項 |
| 「應收款項四」 | 指 | 鼎創置業應支付成都德商金額為人民幣9,200,000元的應收款項 |
| 「應收款項五」 | 指 | 博朗置業應支付成都德商金額為人民幣1,200,000元的應收款項 |
| 「應收款項六」 | 指 | 德坤達置業應支付成都德商金額為人民幣8,760,000元的應收款項 |
| 「應收款項七」 | 指 | 博朗置業應支付成都德商金額為人民幣2,370,000元的應收款項 |
| 「應收款項八」 | 指 | 德乾置業應支付成都德商金額為人民幣3,870,000元的應收款項 |
| 「應收款項九」 | 指 | 德坤達置業應支付成都德商金額為人民幣2,020,000元的應收款項 |
| 「應收款項十」 | 指 | 德商達應支付成都德商金額為人民幣4,220,000元的應收款項 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「榮和置業」 | 指 | 成都德商榮和置業有限公司 |
| 「清償物業」 | 指 | 根據債務清償協議，本集團收購共計1,512個停車位 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.0001美元之普通股 |

| | |
|--------|---|
| 「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 |
| 「賣方」 | 指 債務清償協議項下的各賣方，其詳情載於本公告「債務清償協議 — 訂約方」一段 |
| 「永鴻置業」 | 指 成都德商永鴻置業有限公司 |
| 「%」 | 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12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。