

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

新代建及增值服務框架協議

茲引述本公司日期為2024年7月19日的公告，內容有關本公司與最終控股股東訂立代建及增值服務框架協議。慮及代建及增值服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年10月31日，本公司與最終控股股東訂立新代建及增值服務框架協議，以重續該等持續關連交易，據此，本公司同意向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務。新代建及增值服務框架協議自2025年1月1日起至2026年12月31日止，有效期為兩年，惟須經獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。

上市規則之涵義

於本公告日期，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)，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，新代建及增值服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易之建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤比率除外)按年計算超過5%，且新代建及增值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，故新代建及增值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、通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

鄒康先生(非執行董事及最終控股股東之一)已就批准新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。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就相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

根據上市規則，本公司將召開股東大會以獲得獨立股東對新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易及新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年的建議年度上限的批准。

本公司已成立獨立董事委員會，以就新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易及新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年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就批准新代建及增值服務框架協議及新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年的建議年度上限的普通決議案放棄投票。

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2024年11月29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新代建及增值服務框架協議及新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年的建議年度上限而舉行的股東特別大會詳情。

新代建及增值服務框架協議

茲引述本公司日期為2024年7月19日的公告，內容有關本公司與最終控股股東訂立代建及增值服務框架協議。慮及代建及增值服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，於2024年10月31日，本公司與最終控股股東訂立新代建及增值服務框架協議，以重續該等持續關連交易，據此，本公司同意向最終控股股東的關聯公司提供代建及相關服務及其他增值服務。新代建及增值服務框架協議自2025年1月1日起至2026年12月31日止，有效期為兩年，惟須經獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。

根據新代建及增值服務框架協議，本集團可向最終控股股東的關聯公司提供的服務如下：

- **代建服務**：為最終控股股東的關聯公司提供的房地產代建相關服務，包括但不限於為房地產項目開發建設、策劃及銷售全過程代理等提供的各項專業服務。
- **代建業務運營管理服務**：為最終控股股東的關聯公司提供的旨在提高運營效率，降低經營成本並增加營業利潤的所有服務，包括但不限於為房地產項目開發建設、策劃及銷售全過程代理等提供的各項專業運營管理服務。

- **其他增值服務**：為最終控股股東的關聯公司提供的其他有關代建的增值服務，包括但不限於品牌授權等。

(a) 定價

本集團就提供服務收取的價格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：

- **就代建服務及代建業務運營管理服務而言**：(i)代建項目類型及位置；(ii)服務範圍及質量；(iii)預計成本及開支(包括但不限於人工、耗材、管理費及行政開支(經考慮所需員工人數、所需特定技能或資格、地區適用最低薪資等因素))；及(iv)目標利潤率(經參考慮於可見未來人工成本上升後的未來盈利能力)等因素。
- **就其他增值服務而言**：(i)其他增值服務的性質及位置；(ii)其他增值服務的品牌、規模及位置；(iii)其他增值服務的建築面積；及(iv)運營成本，如原材料、勞務成本以及行政開支(經考慮所需員工人數、所需特定技能或資格及地區適用最低薪資等因素)等因素。

(b) 歷史年度上限及歷史交易金額

本集團根據代建及增值服務框架協議於2024年7月19日至2024年12月31日期間向最終控股股東的關聯公司提供／將提供的代建及相關服務及其他增值服務的歷史年度上限為人民幣16,900,000元。

最終控股股東的關聯公司根據代建及增值服務框架協議於2024年7月19日至2024年9月30日期間支付予本集團的實際費用為人民幣7,580,000元。於本公告日期，董事會確認本公司於代建及增值服務框架協議項下的歷史交易金額並未超過歷史年度上限。

(c) 截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年的建議年度上限及釐定基準

	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>50,000</u>	<u>50,000</u>

上述最終控股股東的關聯公司應付予本集團截至2025年及2026年12月31日止兩個年度的費用的年度上限經參考以下各項釐定：

- **就代建服務及代建業務運營管理服務而言：**估計於2025年及2026年最終控股股東的關聯公司就代建服務及代建業務運營管理服務應付予本集團的費用總額將分別不超過人民幣35,000,000元及人民幣30,000,000元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)於2024年7月19日至2024年9月30日期間代建服務及與代建業務相關的運營管理服務的歷史交易金額；(ii)預計成本及開支(包括但不限於人工、耗材、管理費及行政開支(經考慮所需員工人數、所需特定技能或資格、地區適用最低薪資等因素))；(iii)最終控股股東的關聯公司根據現有合約委聘本集團提供代建服務及代建業務運營管理服務的項目情況；及(iv)最終控股股東的關聯公司未來可能新增的委聘項目。

- **就其他增值服務而言**：估計於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將分別不超過人民幣15,000,000元及人民幣20,000,000元。於作出上述估計時，本公司已考慮(i)於2024年7月19日至2024年9月30日期間其他增值服務的歷史交易金額；(ii)運營成本，如原材料、勞務成本以及行政開支(經考慮所需員工人數、所需特定技能或資格及地區適用最低薪資等因素)等；(iii)最終控股股東的關聯公司根據現有合約委聘本集團提供其他增值服務的項目情況；及(iv)最終控股股東的關聯公司未來可能新增的委聘項目。

(d) 內部控制

為確保新代建及增值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按正常或更佳商業條款進行，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，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，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；
- 審核委員會、董事會及本公司其他內部部門亦會定期監察新代建及增值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新代建及增值服務框架協議的定價政策。本公司財務部門將就已發生的有關新代建及增值服務框架協議之關連交易金額編製季度統計數據，以確

保交易金額不超過年度上限。本公司財務部門將負責定期監察新代建及增值服務框架協議項下擬進行之持續關連交易，以確保將不會超過年度上限，尤其是，倘訂立任何新的附屬協議將導致合約收入總額超過年度上限，本集團將不再訂立有關協議；

- 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，以確保其與新代建及增值服務框架協議一致。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新代建及增值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、以正常或更佳商業條款及根據相關定價政策進行；及
- 於考慮本集團提供予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，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。

訂立新代建及增值服務框架協議的理由及裨益

通過最終控股股東的關聯公司與本集團有關提供代建、代建業務運營管理服務及其他增值服務的持續合作，將協助本集團於代建業務領域的穩步發展。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之建議於通函內提供意見)認為，新代建及增值服務框架協議項下擬進行的持續關連交易乃按正常或更佳商業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，為中高端住宅物業及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公司控股股東(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，新代建及增值服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易之建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤比率除外)按年計算超過5%，且新代建及增值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，故新代建及增值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、通函(包括獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定。

鄒康先生(非執行董事及最終控股股東之一)已就批准新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。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就相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

根據上市規則，本公司將召開股東大會以獲得獨立股東對新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易及新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年的建議年度上限的批准。

本公司已成立獨立董事委員會，以就新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易及新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年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就批准新代建及增值服務框架協議及新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年的建議年度上限的普通決議案放棄投票。

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2024年11月29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新代建及增值服務框架協議及新代建及增值服務框架協議項下擬進行交易截至2025年及2026年12月31日止兩個年度各年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，不包括香港、中國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	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東批准(其中包括)新代建及增值服務框架協議及其項下擬進行的交易
「代建及增值服務 框架協議」	指	鄒康先生、鄒健女士及本公司於2024年7月19日訂立的有關代建服務及增值服務的框架協議
「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	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，以就新代建及增值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新代建及增值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)
「新代建及增值服務框架協議」	指	鄒康先生、鄒健女士及本公司於2024年10月31日訂立的有關代建服務及增值服務的框架協議
「正常或更佳商業條款」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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
「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%或以上投票權或控制董事會大部分成員組成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

香港，2024年10月31日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、楊文先生、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。