

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)

須予披露交易

提供股東貸款

及

根據上市規則第13.13及13.16條之披露

茲提述德商產投服務集團有限公司(「本公司」)日期為2025年9月24日的公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)四川德商智慧綠色置業有限公司對成都邦泰錦宸置業有限公司(「**成都邦泰**」或「**目標公司**」)進行增資。除另有指明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

貸款協議

董事會宣佈，於2025年10月10日(交易時段後)，綠色置業、邦泰躍尚與目標公司訂立貸款協議(「**貸款協議**」)。根據貸款協議，綠色置業及邦泰躍尚(作為貸款人)同意向目標公司提供本金總額不超過人民幣32,000萬元股東貸款(「**股東貸款**」)，期限自2025年10月11日起為期一年。於股東貸款中，綠色置業提供的本金最高限額不得超過人民幣16,000萬元，及邦泰躍尚提供的本金最高限額不得超過人民幣16,000萬元。貸款協議項下擬提供的股東貸款屬無擔保。

貸款協議的主要條款如下：

日期：2025年10月10日

訂約方：(1) 綠色置業(作為貸款人)；
(2) 邦泰躍尚(作為貸款人)；及
(3) 成都邦泰(作為借款人)。

股東貸款金額：根據貸款協議，綠色置業及邦泰躍尚(作為貸款人)同意向目標公司提供本金總額不超過人民幣32,000萬元股東貸款，其中，綠色置業提供的本金最高限額不得超過人民幣16,000萬元，及邦泰躍尚提供的本金最高限額不得超過人民幣16,000萬元。上述將由綠色置業及邦泰躍尚提供的股東貸款本金金額，乃按其於目標公司各自持有的持股比例按比例釐定。

綠色置業將根據貸款協議提供的股東貸款將由本集團內部資源撥付。

股東貸款金額乃根據與通過投標收購目標地塊及初步開發目標地塊及相關稅項的資金估計成本而釐定。

股東貸款期限：股東貸款期限為一年，自2025年10月11日起至2026年10月10日止。儘管股東貸款可分多次提取，惟每次提取的到期日均為2026年10月10日。

利率：年利率3.5%，利息應根據目標公司提取的本金額按日計算，並按季度結算。目標公司應於指定利息結算日向綠色置業及邦泰躍尚支付應計利息。

貸款協議項下的利率金額乃參考中國人民銀行公佈的中國一年期貸款市場報價利率(LPR)經訂約各方進行磋商釐定。

- 提款日期：在股東貸款期限內，可依據目標公司的需求進行提款，惟須於兩(2)個營業日前向綠色置業及邦泰躍尚發出通知。
- 允許的股東貸款用途：除綠色置業及邦泰躍尚事先書面同意外，否則目標公司僅可將股東貸款用於支付目標地塊的土地轉讓價款，以及承擔目標地塊開發過程中相關的開發及營運開支。
- 還款：目標公司應於股東貸款期限屆滿之日，償還股東貸款未償還之本金金額及所有應計利息。
- 終止：倘目標公司無法按照貸款協議的規定，於到期日償還任何款項，則目標公司應支付遲延罰金，該罰金按逾期總金額（即任何未償還本金及應計利息的總和）每日0.02%的利率計算，並持續累積至貸款協議項下所有未償還責任獲悉數及最終結清之日為止。
- 根據貸款協議，一旦發生以下任何情況，綠色置業及邦泰躍尚均有權要求目標公司立即償還股東貸款：
- (1) 目標公司停止經營或暫停業務、被宣告破產或解散、營業執照遭撤銷或註銷、捲入重大經濟糾紛，或財務狀況發生重大不利變化；
 - (2) 目標公司將股東貸款用於貸款協議中規定用途以外的其他目的；或
 - (3) 發生任何危及、損害或可能潛在危及、損害綠色置業及邦泰躍尚權益的事件。
- 生效：貸款協議經所有訂約方蓋章及其授權代表簽字之日起生效。

其他：茲提述該公告。誠如該公告所披露，金額為人民幣2,165萬元的款項被視為綠色置業向目標公司提供的股東貸款，並應用作支付目標地塊的部分土地轉讓價款。根據貸款協議，該筆款項將計入綠色置業根據貸款協議將提供的股東貸款金額，並按貸款協議中規定的利率計息。

向實體提供貸款及向聯屬公司提供財務資助

於本公告日期，本集團向實體提供貸款及向本集團聯屬公司(定義見上市規則第13.11(2)條)提供財務資助的總額超過8%的資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)。根據上市規則第13.13及13.16條規定須於本公告日期披露的有關財務資助詳情如下：

聯屬公司名稱	本集團於 聯屬公司的 應佔權益	向聯屬公司 提供的貸款	承諾注資額	授予聯屬 公司融資額度 的擔保 (附註3)
		人民幣	人民幣	
成都邦泰	50%	160,000,000元 (附註1)	10,000,000元 (附註2)	—
		人民幣		
四川匯商泰富商業管理有限公司	50%	1,750,000元 (附註4)	—	—
		人民幣		
四川瑞泓世紀商業管理有限公司	50%	1,250,000元 (附註5)	—	—
		人民幣		
成都理想世騰商業管理有限公司	43%	718,100元 (附註6)	—	—
		人民幣		
成都美諾思創想商業管理有限公司	43%	430,000元 (附註7)	—	—
		人民幣		
成都理想凱諾商業管理有限公司	43%	322,414元 (附註8)	—	—

附註：

1. 該金額指綠色置業根據貸款協議向目標公司提供的股東貸款。於本公告日期，根據貸款協議，綠色置業向目標公司提供的股東貸款項下可動用本金金額為人民幣138,350,000元。
2. 誠如該公告所披露，於2025年9月24日，綠色置業與邦泰躍尚訂立增資協議，據此，綠色置業同意以現金認購目標公司新註冊資本人民幣10,000,000元，認購價為人民幣10,000,000元。上述承諾注資額將由本集團的內部資源提供。
3. 本集團並無就授予聯屬公司的融資額度給予擔保。
4. 該金額包括一筆人民幣1,750,000元貸款，年利率為12%，無抵押，應於2028年1月償還。
5. 該金額包括一筆人民幣1,250,000元貸款，年利率為12%，無抵押，應於2028年1月償還。
6. 該金額包括一筆人民幣718,100元貸款，年利率為10%，無抵押，應於2027年3月償還。
7. 該金額包括一筆人民幣430,000元貸款，年利率為10%，無抵押，應於2027年3月償還。
8. 該金額包括一筆人民幣322,414元貸款，年利率為10%，無抵押，應於2027年3月償還。
9. 除上文所披露者外，概無根據上市規則第13.16條產生其他責任。

倘導致根據上市規則第13.13及13.16條作出披露的情況於本公司中期末或年度財政年度末持續存在，本公司將遵守上市規則第13.20至13.22條的披露規定。

訂立貸款協議的理由及裨益

向目標公司提供股東貸款有利於保障目標地塊開發項目的順利推進。因此，目標公司的各股東(即綠色置業和邦泰躍尚)均按持股比例提供同等條款及條件的資金支持。董事(包括獨立非執行董事)認為，貸款協議的條款(包括利率)及其項下擬進行的交易均屬公平合理，乃根據(其中包括)目標公司的實際需求及現行商業慣例，經公平磋商後釐定。基於上述原因，董事認為，儘管貸款協議項下擬進行的交易並非

於本集團日常及一般業務過程中進行，但貸款協議之條款及其項下擬進行的交易均屬公平合理，按正常或更佳商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方之資料

本集團之資料

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。

綠色置業

綠色置業為一家於中國成立的有限責任公司。於本公告日期，綠色置業為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事建築工程管理業務。

邦泰躍尚

邦泰躍尚為一間於中國成立之有限公司，其主要從事房地產開發和銷售建築材料。於本公告日期，邦泰躍尚由四川邦泰置業有限公司全資持有。四川邦泰置業有限公司由四川邦泰投資集團有限責任公司、何流、石凌濤及王智勇分別持有92.59%、3.48%、2.15%及1.78%的股權。四川邦泰投資集團有限責任公司由羅勇、石凌濤、王智勇及何流分別持有30%、29%、24%及17%的股權。於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，邦泰躍尚及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

成都邦泰

成都邦泰為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。截至於本公告日期，成都邦泰由綠色置業及邦泰躍尚分別擁有50%權益。

上市規則之涵義

由於根據貸款協議由綠色置業提供股東貸款的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，因此，訂立貸款協議構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下有關申報和公告的規定。

根據上市規則第13.13及13.16條，倘本集團向實體提供貸款及向本集團聯屬公司(定義見上市規則第13.11(2)條)提供財務資助(視情況而定)按資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)計算超過8%，則會產生一般披露責任。由於本集團向實體提供貸款及向本集團聯屬公司(定義見上市規則第13.11(2)條)提供財務資助的總額超過8%的資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)，故本公司須履行上市規則第13.13及13.16條項下的一般披露責任。

概無董事被視為於貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事須就批准貸款協議的相關董事會決議案放棄投票。

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，2025年10月10日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、萬虹女士、柳軍先生、邵家楨先生及祝娜女士，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。