

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)

有關抵銷協議的補充公告

茲提述德商產投服務集團有限公司(「本公司」)日期為2026年3月31日之公告(「該公告」)。除另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公告乃為提供有關抵銷協議的補充資料而作出。

背景

應收款項來自成都德商與榮和置業有關德商彰泰翡麗天璽項目(「該項目」)的一般業務安排。應收款項主要包括(i)該項目交付後一段時間內未售空置單位及停車位物業管理費；(ii)由於該項目延遲交付，榮和置業同意代表若干業主支付的物業管理費賠償；(iii)延遲交付期間內涉及員工的人工成本；及(iv)市場推廣計劃項下榮和置業代業主支付的物業管理費。

為收回應收款項，本集團採取主動收回措施，包括協商及發出書面催款函。儘管作出該等努力，榮和置業無法及時結算應收款項，主要由於受中國房地產行業整體市況影響。因此，應收款項仍未結清。

誠如該公告所披露，本次訂立抵銷協議，旨在加快應收款項收回進程，降低應收風險。應收風險主要包括延遲收款、可能需要採取成本高昂的法律執行措施，以及應收款項部分或全部無法收回的可能性。

訂立抵銷協議的理由及裨益

儘管該等物業流動性低於現金，但其屬於具有可計量價值的有形資產。本集團接納是項抵銷，作為確保收回應收款項的審慎及商業合理手段，尤其是考慮到倘拒絕抵銷，將持續面臨不明朗因素。具體而言，拒絕物業抵銷將使應收款項面臨更大的不確定性，而接受該等物業則將無擔保應收款轉換為具有可衡量價值的有形資產，並提供實際的途徑以最終收回現金。

誠如該公告所披露，物業代價乃經公平磋商，並經參考就同一項目類似物業的現行市價(包括實際交易數據及公開可得市場資料)後釐定。物業代價定價低於相關市場參考，為本公司提供成本優勢及定價彈性。有別於榮和置業作為該項目開發商，在定價時需要考量開發成本及整體項目盈利能力，故提供折扣的空間有限，而本公司擁有較低的成本基礎和更大的定價靈活性。由於本公司能更直接地應對市場狀況，董事會認為出售該等物業屬收回應收款項的務實及商業合理策略。

誠如該公告所披露，該項目的平均掛牌價於2026年3月約為每平方米人民幣13,900元。本公司亦識別到與該等物業直接可比的已完成物業交易，即位於同一建築並朝向相同的該項目內物業，其實際交易價格處於合理的市場價格區間。因此，本公司認為平均掛牌價具有可比性，並有實際市場交易數據支持。

本公司擬於未來適時出售該等物業，以實現資產價值及恢復流動性。本公司已採取具體措施啟動出售程序，包括將該等物業掛牌於公共銷售平台，並指派四至五名各具三年以上房地產銷售經驗的專業人士，專注於該等物業的營銷、推廣及銷售。本公司亦與主要房地產交易平台貝殼合作，憑藉其客戶群及分銷渠道，增加該等物業的曝光度。與此同時，本公司計劃使用直播虛擬看房及其他線上推廣工具吸引更多公眾關注，並接觸更廣泛的潛在買家群體。

因此，董事會(包括獨立非執行董事)認為，儘管抵銷協議並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但抵銷協議條款按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

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，2026年5月14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。