
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的德商產投服務集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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本通函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)

**有關租賃項目
之主要交易**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至14頁。

根據上市規則，本通函所述交易已獲股東書面批准，而本通函僅刊發作參考之用。

2026年7月15日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 財務資料	15
附錄二 — 一般資料	19

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「成都德商」或「承租人」	指	成都德商產投企業管理集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「本公司」或「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
「東郊記憶藝術區管理委員會」	指	成都市成華區東郊記憶藝術區管理委員會，是成都市成華區人民政府的派出機構，為獨立第三方，在該項目中主要負責進行年度產業評定
「裝修期」	指	自租賃物業正式移交日期起計為期十二個月的期間，即為成都德商裝修期。成都德商將於該期間完成全部設計及裝修工作，並於緊隨裝修期屆滿後翌日正式開始營運。裝修期不得延期
「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
「華天文化」	指	成都華天文化旅遊開發有限責任公司

釋 義

「國際財務報告準則第16號」	指	由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則第16號「租賃」，當中載列有關租賃的確認、計量、列報方式及披露的原則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等並無關連之第三方人士
「最後實際可行日期」	指	2026年7月15日，即本通函刊發前，就確定當中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「租賃協議」	指	成都德商與華天文化於2026年7月15日訂立之租賃協議
「租賃物業」	指	位於中國成都市成華區民興二路1號的紅倉•華天大廈
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該項目」或「項目」	指	紅倉•華天大廈項目，總建築面積為119,846.49平方米，所有詳情均以實際移交情況為準
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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

釋 義

「平方米」 指 平方米

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

本通函所載若干數字已作出四捨五入調整。因此，貨幣換算或百分比等值所示數字未必為該等數字的算術總和。本通函所載任何列表內總額與總和金額的任何差異，乃由於四捨五入所致。



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)

執行董事：

張志成先生 (主席兼行政總裁)

萬虹女士

柳軍先生

邵家楨先生

祝娜女士

非執行董事：

鄒康先生

獨立非執行董事：

方利強先生

陳滌先生

嚴洪先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國

成都市

高新技術產業開發區

天府大道北段1480號

德商國際

A座1803室

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

敬啟者：

有關租賃項目 之主要交易

1. 緒言

茲提述本公司日期為2026年6月23日的公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)該項目及擬簽署的租賃協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)租賃協議的進一步詳情；及(ii)根據上市規則須予披露的其他資料。

2. 租賃協議

如該公告所披露，本公司的全資附屬公司成都德商於2026年6月23日收到中標通知書，成功中標紅倉•華天大廈項目。成都德商作為中標主體，將遵循產業定位，負責項目的招商、招租、運營以及產業引進等工作，致力於將該物業打造成為兼具市場引領力、品牌影響力與產業帶動力的功能性產業園區。

成都德商於2026年7月15日，即收到中標通知書之日起30日內，與華天文化訂立租賃協議。該項目租賃期自租賃物業正式移交日期起計為期15年(180個月)，其中包含12個月免租金裝修期，計租租期為14年。根據本公司目前可得資料，租賃物業預計於2026年三季度末前完成移交，最終移交時間以雙方最終確認的為準。

於2026年7月15日，成都德商與華天文化已簽署租賃協議。租賃協議的主要條款如下：

訂約方 ： (i) 華天文化(作為出租人)

(ii) 成都德商(作為承租人)

租賃物業 ： 該項目位於中國成都市成華區民興二路1號。

建築面積 ： 該項目總建築面積為119,846.49平方米，其中辦公區面積為58,169.31平方米、商業區面積為18,798.24平方米、配套設施面積為2,910.03平方米及汽車停車場面積為39,968.91平方米(合計891個車位)。所有詳情均以實際移交情況為準。

董事會函件

- 租賃期 : 自租賃物業正式移交日期起計為期15年(180個月)，其中包含12個月免租金裝修期，計租租期將為14年。
- 用途 : 成都德商將嚴格按照租賃協議的規定使用租賃物業，將其打造為人工智能遊戲數字產業園。經華天文化同意後，成都德商有權將租賃物業部分進行轉租或分租。
- 租金 : 就首個租賃年度而言，辦公區為每月每平方米人民幣38元、商業區為每月每平方米人民幣51元、配套設施為每月每平方米人民幣38元及汽車停車位為每月每個人民幣200元，乃該項目的競租底價，亦為成都德商透過就該項目進行的公開招標程序的含稅成功中標價。成都德商於做出該等投標價格時，已參考成都市成華區可比物業的現行市場租金水平。租金自租賃物業正式移交日期起，每兩年遞增3%。租賃期內，成都德商將承擔租賃物業日常營運產生的全部費用，包括但不限於營運管理費、物業管理費、水電氣等公用事業費、通訊費、網絡費、安保費、清潔費及所有適用稅項。根據租賃協議，成都德商應付的租金總額(含免租期)於14年計租租期內估計最低約為人民幣451.81百萬元，計算基準為：(i)首個租賃年度的辦公區、商業區、配套設施及汽車停車位的單位租金；(ii)每兩個租賃年度上調3%；(iii)假設成都德商在運營年度的年度產業評定(具體見下)每年均為「優秀」；及(iv)假設辦公建築面積58,169.31平方米、商業建築面積18,798.24平方米、配套用房建築面積2,910.03平方米、汽車停車位建築面積為39,968.91平方米(合計891個車位)。

預期每月租金將以本集團內部資源撥付。

- 裝修期 ： 自租賃物業正式移交日期起計為期十二個月的期間，即為成都德商裝修期。成都德商將於裝修期內完成全部設計、裝修及改造工作，並於緊隨裝修期屆滿後翌日正式開始營運，裝修期不得延期。倘成都德商未能於裝修期內完成裝修及改造工作，由此產生的一切經濟損失概由成都德商自行承擔。於裝修期內，華天文化將豁免成都德商應付的租金。
- 支付條款 ： 成都德商應以每個租賃年度為基準，按季度(每3個月為一個季度)支付租金。租賃年度指自租賃物業正式移交之日起，至連續第十二個曆月之相應日期前一日止的期間。後續租賃年度應依此方式連續計算。每季租金應預付七成。自第二個租賃年度起，有關租金應先付後用，每季度為一個租金支付週期。成都德商應於裝修期(即第一個租賃年度)屆滿前30日內，支付第二個租賃年度第一季的租金，並應於第二個租賃年度第一季屆滿前30日內，支付第二個租賃年度第二季的租金，依此類推。

租金清算：東郊記憶藝術區管理委員會按照每個運營年度進行年度產業評定，產業評定節點為運營年度結束後次個運營年度第一季度。該項目產業評定主要圍繞投資額、企業孵化、年營收及商業品牌等核心指標進行評定，並採取評分制。成都德商根據產業評定結果對優惠租金進行清算補交(如需)，產業評定完成時間及評定結果以東郊記憶藝術區管理委員會書面通知為準。具體為：

年度產業評定等級	總分	年度租金優惠程度
優秀	≥90分	減免至當年租金的70%
良好	≥75分及<90分	減免至當年租金的85%
合格	≥60分及<75分	不予減免
不合格	<60分	不予減免

華天文化該運營年度應收租金總額=(辦公租金(含稅)單價×實際移交面積+商業租金(含稅)單價×實際移交面積+配套用房租金(含稅)單價×實際移交面積+汽車停車位租金(含稅)單價×實際移交汽車停車位數量)×12個月，租金標準上漲後，按當期實際租金標準核算。

華天文化該運營年度應收補交租金金額=該運營年度華天文化應收租金總額×按評定等級成都德商可享受的租金減免比例-該運營年度成都德商已預付租金總額。若成都德商於某個租賃年度的評定為「良好／合格／不合格」，成都德商須在評定完成2個月內支付補交租金。

運營年度是指自租賃物業裝修期屆滿之日起至連續12個自然月對應日之前一日的租賃期間，之後的運營年度以此類推。

租賃保證金：租賃保證金為租賃物業4個月的起始租金(含稅)價格。成都德商應當在租賃協議簽訂後30日內向華天文化支付租賃保證金。華天文化應當在收到租賃保證金後向成都德商開具收款憑證。租賃保證金支付的形式可以為銀行轉賬或現金支付或銀行保函。合同終止時，如成都德商無違約行為並已結清水、電等費用，在成都德商徹底退出租賃物業後30日內華天文化不計息退還成都德商剩餘租賃保證金。

租賃協議的變更、解除與終止：租賃協議於發生若干事件時可予變更、解除或終止，包括但不限於雙方協商一致；華天文化不能提供租賃物業或所提供租賃物業不符合租賃協議約定，且嚴重影響成都德商使用；租賃協議約定的華天文化有權單方面解除合同的情形；因不可抗力導致租賃協議無法履行等。

若成都德商兩次年度產業評定不合格(以東郊記憶藝術區管理委員會書面通知的產業評定完成時間及評定結果為準)，應當在收到東郊記憶藝術區管理委員會書面通知後6個月內退出租賃物業，並向華天文化移交租賃物業管理資料，賠償華天文化不限於裝修期內的租金及利息等損失。同時，成都德商自行承擔與第三方產生的權利義務及相關責任。

違約責任：租賃協議約定，華天文化可於若干情形下單方面解除租賃協議，主要包括：(1)成都德商嚴重違反租賃物業使用、轉租、裝修改造、項目產業打造、運營及評定、投入運營、接收物業、付款、消防安全、物業管理、維修或持續履行等相關義務；(2)成都德商受到行政處理，租賃物業因成都德商原因被司法查封，或因非華天文化原因出現重大安全、重大意識形態或其他嚴重不良社會影響事件，以及法律法規禁止事項，包括違法犯罪、危害公共安全或損害華天文化商譽聲譽等行為；或(3)成都德商或其股東、實際控制人發生影響成都德商履約能力的重大事項。部分違約事項須經華天文化通知後於約定或合理期限內仍未糾正，方觸發華天文化的單方解除權。發生上述情形時，華天文化有權單方面解除租賃協議、收回租賃物業並不予退還租賃保證金，成都德商並須按租賃協議約定承擔相應違約責任及／或賠償華天文化因此造成的損失。

租賃期限內，如發生載於上述華天文化有權單方面解除租賃協議的情形，且前序已運營年度產業評定結果均為優秀或良好，成都德商應按當個運營年度租金總額的10%向華天文化支付違約金，華天文化並有權單方面解除租賃協議及收回租賃物業；如華天文化行使單方解除權，華天文化有權沒收租賃保證金，且成都德商須按剩餘租賃年限佔租賃協議年限的比例補交前期享受的裝修期租金及相應利息，並按實際租賃期限補齊已產生的租金。

若(i)成都德商兩次年度產業評定不合格，或(ii)發生華天文化有權單方面解除租賃協議的情形且前序已運營年度產業評定結果存在合格或不合格，則成都德商應按當個運營年度租金總額的10%向華天文化支付違約金，華天文化有權單方面解除租賃協議及收回租賃物業；如華天文化行使單方解除權，華天文化有權沒收租賃保證金，成都德商須補交前期享受的12個月裝修期租金及相應利息，並按實際租賃期限補齊已產生的租金。

3. 訂立租賃協議之理由及裨益

本集團在物業服務、招商運營及寫字樓租賃等領域深耕多年，具備扎實的行業經驗與專業運營能力。在招商資源儲備上，本集團現已構建起覆蓋遊戲、科技及數字文創等多領域的企業資源庫，並與百餘家優質企業保持了長期穩定的合作關係。針對東郊記憶片區濃厚的文創產業氛圍，本集團能夠實施精準招商，確保引入企業與片區產業定位高度契合，有效提

升招商落地效率。此外，本集團目前正與多家遊戲行業頭部「鏈主」企業推進合作洽談。本集團計劃通過引進具有帶動效應的龍頭企業，形成產業集聚的聯動效應，從而吸引上下游配套企業協同入駐，快速構建完整的產業生態圈。

該項目位於城市核心區域——成華區東郊記憶片區，地段優越，文創產業氛圍濃厚，緊鄰地鐵站及中環快速路，交通便利，具備顯著的區位價值與戰略意義。若該項目順利推進，不僅能為本公司帶來持續穩定的經營收益，更將藉此打造一個具有示範意義的產商綜合體標桿項目案例，從而提升本公司品牌影響力與市場聲譽，吸引更多優質合作夥伴與客戶資源，為企業的長遠發展注入持續動力。

因此，董事會認為，租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中，按正常商業條款訂立，該等條款屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

4. 財務影響

預期租賃物業移交後，本集團總資產將增加約人民幣316.02百萬元，包括使用權資產增加約人民幣316.02百萬元，本集團總負債將增加約人民幣316.02百萬元，包括租賃負債增加約人民幣316.02百萬元。根據國際財務報告準則第16號，只有為獲取租賃資產使用權而支付的款項（即固定付款額或實質固定付款額，以及取決於指數或比率的可變租賃付款額）才計入租賃負債和相應使用權資產的計量中。而可變部分租金不計入用於計量使用權資產的租賃付款額，而是在發生時確認為費用。

本集團預期，於租賃物業移交日期起計首12個月內，租賃協議項下擬進行的交易將導致使用權資產折舊開支增加約人民幣21.1百萬元，並導致財務成本增加約人民幣11.2百萬元。有關折舊開支及財務成本預期將根據國際財務報告準則第16號於相關租賃期內持續確認，而其後期間的金額將取決於使用權資產的賬面值及屆時剩餘租賃負債的金額。

除上述披露者外，董事認為租賃協議項下擬進行的交易預期不會對本集團的收益、資產及負債產生任何重大影響。

5. 有關租賃協議訂約方之資料

本集團

本集團是一家城市核心資產運營商，主要致力於三大業務板塊：物業服務、資產運營服務及投資及發展。

成都德商

成都德商(於成立時前稱為成都福悅企業管理諮詢有限公司)，一間於2021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。

華天文化

華天文化，一間於2017年5月10日於中國註冊成立的公司。華天文化主要從事物業管理、建設工程施工、房地產開發經營、非居住房地產租賃及土地整治服務等業務。於最後實際可行日期，華天文化由成都成華城市更新集團有限責任公司(「**成都成華城市更新**」)全資擁有。成都成華城市更新由成都市成華發展集團有限責任公司(「**成都成華發展**」)全資擁有。成都市成華區國有資產監督管理局及四川省財政廳分別持有成都成華發展90%及10%權益。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，華天文化及其最終實益擁有人為獨立第三方。

6. 上市規則之涵義

根據國際財務報告準則第16號，承租人訂立租賃協議將需要本集團確認使用權資產(於本集團綜合財務報表中於初步確認時分類為投資物業)。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。預期本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值約為人民幣316.02百萬元。

由於上市規則第14.07條項下有關租賃協議的最高適用百分比率超過25%，故根據上市

董事會函件

規則第14章，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於租賃協議中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准訂立租賃協議及其項下擬進行之交易，概無股東須於會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，租賃協議及其項下擬進行之交易可透過書面批准而無需召開股東大會來取得股東批准。

於最後實際可行日期，Sky Donna直接持有395,135,000股股份（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約63.70%）。由於本公司已於2026年6月23日取得Sky Donna的書面批准，本公司毋須召開股東特別大會以批准訂立租賃協議及其項下擬進行之交易。

7. 推薦建議

經計及上述理由，董事會認為租賃協議乃以公平基準按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本集團及股東的整體最佳利益。因此，若召開股東大會以批准訂立租賃協議，董事會將建議股東於相關股東大會上投票贊成批准訂立租賃協議及其項下擬進行之交易的決議案。

8. 其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

2026年7月15日

1. 本集團的財務資料

本公司須於本通函中載列過去三個財政年度關於損益、財務記錄及狀況的資料，以及本集團最近公佈的資產負債表連同於過去三個財政年度的綜合財務報表附註。

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務報表連同隨附附註，已分別披露於下列本公司截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的年報，並已刊登於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.desunhui.com>)：

- (i) 本集團於2024年4月25日刊發之截至2023年12月31日止年度之年報(可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501209_c.pdf查閱)，尤其請參閱第120頁至第214頁。
- (ii) 本集團於2025年4月24日刊發之截至2024年12月31日止年度之年報(可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042403223_c.pdf查閱)，尤其請參閱第124頁至第216頁。
- (iii) 本集團於2026年4月24日刊發之截至2025年12月31日止年度之年報(可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042403569_c.pdf查閱)，尤其請參閱第138頁至第229頁。

2. 債務聲明

於2026年5月31日(即就確定本債務聲明所載資料而言的最近實際可行日期)，本集團的債務詳情如下：

銀行及其他借款

	於2026年 5月31日	
	附註	人民幣千元
銀行借款		
— 無抵押	2	23,900
— 有抵押	1、2	<u>61,000</u>
		<u>84,900</u>

於2026年
5月31日
人民幣千元

銀行借款

— 按要求／一年內	63,300
— 超過一年但不超過三年	<u>21,600</u>
	<u>84,900</u>

其他借款

— 即期	4,699
— 非即期	<u>11,988</u>
	<u>16,687</u>

銀行及其他借款總額

101,587

附註：

1. 本集團的銀行借款以本集團第三方債務人的物業及本集團最終控股股東的關聯公司的物業作為抵押。
2. 銀行借款由本公司一家附屬公司擔保。

租賃負債

於2026年
5月31日
人民幣千元

租賃負債

— 流動	17,959
— 非流動	<u>216,150</u>

租賃負債總計

234,109

可變租賃付款

本集團就寫字樓訂有租賃合約，其中包含按本集團收取的租金收入為基準的可變付款。管理層旨在統一租賃開支及所賺取的租金收入。截至2026年5月31日止期間，本集團所有可變租賃付款均以可變租金形式支付，金額為人民幣5,622,000元。

財務擔保

於2025年，本集團向一家銀行出具財務擔保，為本集團聯營公司成都邦泰錦宸置業有限公司獲授的銀行融資提供財務擔保。於2026年5月31日，本集團在此擔保項下的最高風險為人民幣150,000,000元^{附註}，其中人民幣81,000,000元已於2026年5月31日提取。

該財務擔保合約根據國際財務報告準則第9號入賬。管理層於初始確認時評估該擔保的公平值，並於2026年5月31日評估預期信貸虧損，經計及聯營公司的財務狀況、違約概率及被催繳擔保的可能性。根據該評估，相關金額被認為不重大。

3. 本集團的營運資金

經計及本集團的現金及現金等價物、可用的財務資源及未來經營所得現金及租賃協議項下擬進行交易的影響，董事認為本集團將自本通函日期起十二個月內擁有充足營運資金以滿足本集團的現時需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2025年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及經營前景

本集團長期致力於成為中國領先的城市資產運營服務商，業務涵蓋物業管理、商業運營、寫字樓及產業園管理等多個領域。本集團持續通過戰略延伸與資源整合，提升資產運營效率，拓寬盈利渠道，構建可持續發展的多元化業務生態。

本集團在物業服務、招商運營、寫字樓租賃等資產運營管理領域已深耕多年，積累了豐富的行業經驗與專業運營能力。該項目位於城市核心區域——成華區東郊記憶片區，地段優越，文創產業氛圍濃厚。緊鄰地鐵站及中環快速路，交通便利。該項目具備顯著的區位價值

附註：有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為2025年12月24日的通函。

與戰略意義。若該項目順利推進，不僅能為本集團帶來持續穩定的經營收益，更將藉此打造一個具有示範意義的產商綜合體標桿項目案例，從而提升本公司品牌影響力與市場聲譽，吸引更多優質合作夥伴與客戶資源，為企業的長遠發展注入持續動力。

展望未來，本集團將秉持「以用戶為中心」的理念，採取謹慎靈活的策略應對市場變化。本集團將繼續專注並深化資產管理、商業運營等現有核心業務，同時積極識別和佈局能夠強化資產運營效率的潛在機遇。通過深化資源整合與平台化建設，系統提升綜合運營能力與風險抵禦水平，最終實現可持續的價值增長。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，致使本通函中任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述的登記冊內；或(c)根據上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益如下：

於股份及相關股份權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／相關 股份總數 ⁽¹⁾	於最後實際可行日 期佔本公司股權概 約百分比(%) ⁽¹⁾
鄒康先生	於受控法團的權益；與另一人士共 同持有的權益 ^{(2)及(3)}	412,415,000 (L)	66.49%
張志成先生	於受控法團的權益 ⁽⁴⁾	22,500,000 (L)	3.63%
萬虹女士	實益擁有人；信託受益人 ⁽⁵⁾	3,540,037 (L)	0.57%
邵家楨先生	實益擁有人；信託受益人 ⁽⁶⁾	6,128,155 (L)	0.99%
柳軍先生	實益擁有人；信託受益人 ⁽⁷⁾	6,128,155 (L)	0.99%
祝娜女士	信託受益人 ⁽⁸⁾	7,440,000 (L)	1.20%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於最後實際可行日期，各控股股東，即Sky Donna(由鄒康先生全資擁有)、鄒康先生、Pengna Holding(由鄒健女士全資擁有)及鄒健女士被視為於本公司的66.49%已發行股本中擁有權益。
- (3) 鄒康先生擁有權益的該等412,415,000股股份包括(i) Sky Donna(鄒康先生全資擁有的公司)持有的395,135,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒康先生被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒康先生為鄒健女士的一致行動人士，鄒康先生被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 該等22,500,000股股份由Zhiyu Holding Limited持有，而Zhiyu Holding Limited的已發行股份由張志成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張志成先生將被當作於Zhiyu Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (5) 萬虹女士於3,540,037股股份中擁有權益，當中包括其持有的2,271,415股股份及其獲授予的1,268,622股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
- (6) 邵家楨先生於6,128,155股股份中擁有權益，當中包括其持有的4,115,222股股份及其獲授予的2,012,933股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
- (7) 柳軍先生於6,128,155股股份中擁有權益，當中包括其持有的4,215,222股股份及其獲授予的1,912,933股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。
- (8) 祝娜女士於7,440,000股股份中擁有權益，當中包括其持有的320,000股股份及其獲授予的7,120,000股獎勵股份，該等獎勵股份將受限制於授予日期起計的三年歸屬期。

本公司相聯法團的股份及相關股份權益

董事姓名	身份／權益性質	相聯法團	所持股份／ 相關股份總數 (附註)	於最後實際可行日 期佔相聯法團權益 概約百分比(%)
鄒康先生	實益擁有人	Sky Donna	1 (L)	100%

附註：字母「L」代表有關人士於相聯法團股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述的登記冊內；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東權益披露

截至最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東姓名／ 名稱	身份／權益性質	所持股份／相關 股份總數 ⁽¹⁾	於最後實際可行 日期佔本公司股權
			概約百分比(%) ⁽¹⁾
Sky Donna	實益擁有人；與另一人士共同 持有的權益 ^{(2)及(3)}	412,415,000 (L)	66.49%
鄒健女士	於受控法團的權益；與另一人 士共同持有的權益 ⁽⁴⁾	412,415,000 (L)	66.49%
Pengna Holding	實益擁有人；與另一人士共同 持有的權益 ⁽⁴⁾	412,415,000 (L)	66.49%
Futu Trustee Limited	受託人	49,620,736 (L)	8.00%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司合共已發行620,259,200股股份。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。
- (2) 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。有關進一步詳情，請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，於最後

實際可行日期，Sky Donna (由鄒康先生全資擁有)、鄒康先生、Pengna Holding (由鄒健女士全資擁有) 及鄒健女士各自均被視為於本公司的66.49%已發行股本中擁有權益。

- (3) Sky Donna (鄒康先生全資擁有的公司) 擁有權益的該等412,415,000股股份包括(i) Sky Donna持有的395,135,000股股份；及(ii)由於鄒康先生與鄒健女士訂立的一致行動人士確認契據，Sky Donna被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 鄒健女士擁有權益的該等412,415,000股股份包括(i) Pengna Holding (鄒健女士全資擁有的公司) 持有的17,280,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒健女士被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據，鄒健女士為鄒康先生的一致行動人士，鄒健女士被視為於Sky Donna的395,135,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司尚未接獲任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)通知，表示其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

4. 概無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2025年12月31日(即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期)以來，本集團的財務或交易狀況並無發生任何重大不利變動。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，任何董事與本集團任何成員公司之間概無訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約除外。

6. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，就董事所深知及確信，概無董事於本集團任何成員公司自2025年12月31日(即編製本集團最近期已刊發經審核財務報表的日期)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就本公司所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 董事於合約或安排的權益

- (i) 於2024年10月31日，本公司與鄒康先生及鄒健女士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提供代建及相關服務及其他增值服務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年10月31日的公告及2024年11月29日的通函；及
- (ii) 本公司與鄒康先生及鄒健女士訂立日期為2023年12月7日的物業服務框架協議，據此，本公司同意向鄒康先生及／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提供一系列物業管理服務及其他相關服務，為期三年，自2024年1月1日起至2026年12月31日止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年1月4日的通函。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 董事於主要股東之職位

於最後實際可行日期，就董事所知，除非執行董事鄒康先生亦分別擔任Sky Donna及Pengna Holding董事外，概無董事於在本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司的權益或淡倉的公司中擔任董事或僱員。

10. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或其任何緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

11. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立下列合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約），該等合約屬或可能屬重大或具重要性：

- (a) 於2026年3月31日，成都德商產投物業服務有限公司武漢分公司（「**成都德商物業服務**」）與武漢德商榮和置業有限公司（「**榮和置業**」）訂立抵銷協議，據此，成都德商物業服務同意收購而榮和置業同意出售位於中國武漢市東湖高新技術開發區的德商彰泰翡麗天璽項目11號樓301及302號商業住宅物業，代價為人民幣3,691,863.00元，該筆代價將由榮和置業欠付成都德商物業服務的金額為人民幣3,336,711.60元的應收款項按等額基準抵銷。於前述抵銷後，成都德商物業服務仍須向榮和置業支付物業代價結餘為人民幣355,151.40元。成都德商物業服務與榮和置業進一步同意，該結餘將由成都德商物業服務以榮和置業根據榮和置業及成都德商物業服務所訂立的相關物業管理服務合約所產生而應付成都德商物業服務的任何應收款項繼續抵銷，有關抵銷須於抵銷協議日期起計三個月內完成。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年3月31日的公告。
- (b) 成都德商產投物業服務有限公司（「**成都德商物業服務**」）於2026年3月25日成功中標成都市交子公園金融商務區文創金融產業配套基礎設施建設項目（「**交子公園項目**」）（一個位於中國成都的地標性媒體綜合體），淨用地面積約35.5642畝，將成為「數位媒體＋時尚藝術」的樞紐。交子公園項目預計年期10年，包括籌備期和合作期，涉及辦公物業委託運營、商業租賃及綜合物業服務三個合作項目。作為該項目範疇的一部分，成都德商物業服務將就商業物業訂立租賃協議，同時在符合指

定用途的情況下取得開展具體經營活動的授權。成都東岸智媒文化產業發展有限公司（「東岸智媒」，作為出租人）收到成都德商物業服務支付的全部履約保證金或提交的銀行獨立保函後，將與成都德商物業服務（作為承租人）就租賃物業訂立租賃協議。東岸智媒預計於2027年6月30日交付租賃物業，租賃期限預計自2027年7月1日起至2036年6月30日止，為期九年。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年3月25日的公告。

- (c) 於2025年12月19日，四川德商智慧綠色置業有限公司（「綠色置業」）與中國銀行訂立擔保協議及質押協議。根據擔保協議及質押協議，綠色置業同意就償還義務分別(i)提供連帶責任保證；及(ii)質押其於成都邦泰的50%股權予中國銀行。

根據擔保協議，綠色置業同意就償還義務（最高債務本金金額為人民幣150百萬元及基於前述債務本金所發生的利息（包括利息、複利、罰息）、違約金、損害賠償金、實現債權的費用（包括但不限於訴訟費用、律師費用、公證費用、執行費用等）、因債務人違約而給債權人造成的損失和其他所有應付費用等）提供連帶責任擔保。擔保協議項下所擔保的債務逐筆單獨計算保證期間，各債務保證期間為該筆債務履行期限屆滿之日起三年。

根據質押協議，質押資產為綠色置業持有的成都邦泰50%股權。質押資產作為償還義務的擔保（最高債務本金金額為人民幣150百萬元及基於前述債務本金所發生的利息（包括利息、複利、罰息）、違約金、損害賠償金、保管擔保財產和實現債權的費用（包括但不限於訴訟費用、律師費用、公證費用、執行費用等）、因債務人違約而給質權人造成的損失和其他所有應付費用等）。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年12月19日及24日的公告。

- (d) 於2025年10月21日，本公司的全資附屬公司成都德商產投物業服務有限公司與相關債務人及車位出售方訂立終止協議，據此，成都德商產投物業服務有限公司同意將根據債務清償協議購買的652個停車位退還至車位出售方，而相關債務人同意向成都德商產投物業服務有限公司支付總額為人民幣2,252萬元的款項。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年10月21日的公告。
- (e) 於2025年10月10日，綠色置業、成都邦泰躍尚置業有限公司（「**邦泰躍尚**」）與成都邦泰錦宸置業有限公司（「**成都邦泰**」）訂立貸款協議。根據貸款協議，其中包括，綠色置業向成都邦泰提供本金最高限額不得超過人民幣16,000萬元股東貸款。上述將由綠色置業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。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。股東貸款年利率3.5%，應根據目標公司提取的本金額按日計算，並按季度結算。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年10月10日的公告。
- (f) 於2025年9月24日，綠色置業與邦泰躍尚訂立增資協議。據此，綠色置業以現金認繳成都邦泰新增註冊資本人民幣1,000萬元，認繳價為人民幣1,000萬元。上述增資完成後，綠色置業將持有成都邦泰50%的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年9月24日的公告。
- (g) 於2024年11月18日，成都語萊貿易有限責任公司（「**成都語萊**」）、若干原債務人、成都德商物業服務及若干原債權人訂立債務轉讓協議，據此，相關原債務人同意轉讓，而成都語萊同意承擔相關原債務人欠付成都德商物業服務及／或相關原債權人的應收款項，總金額為人民幣23,224,987.20元。其中，(i)相關原債務人應付成都德商物業服務的總金額為人民幣16,047,767.10元；及(ii)相關原債權人向成都德商物業服務轉讓的總金額為人民幣7,177,220.10元，即各原債權人欠付／應收各

原債務人的應付／應收款項。於2025年12月24日，成都德商物業服務與成都語萊訂立終止協議，據此，成都德商物業服務並無按債務清償協議項下所擬定的方式向成都語萊收購相關清償物業，並以現金清償方式替代清償物業轉讓，成都語萊同意按該方式清償總金額為人民幣23,224,987.20元的已轉讓應收款項。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年11月18日及2025年12月24日的公告。

- (h) 於2024年9月30日，成都德新尚裕物業管理有限公司、成都蜀都銀泰置業有限責任公司、上海格昇企業管理合夥企業(有限合夥)及成都蜀都萬澤置業有限責任公司訂立合作協議，據此，(其中包括)合作協議各方已就相關款項達成協議。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年9月30日的公告。
- (i) 於2024年9月2日，成都德商物業服務與相關債務人及車位出售方訂立終止協議，據此，成都德商物業服務同意將485個停車位退還至車位出售方，而相關債務人同意向成都德商物業服務支付總額為人民幣1,546萬元的款項。詳情請參閱本公司日期為2024年9月2日的公告。
- (j) 於2024年8月16日，本公司間接全資附屬公司成都風知與德樺企業擬作為聯合體參與金科股份及重慶金科重整案招募和遴選重整投資人之項目。於2024年8月16日，成都風知與德樺企業已報名此項目，並須在通過初步審查後向管理人支付保證金共計人民幣10百萬元，其中成都風知將支付人民幣5百萬元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年8月16日的公告。
- (k) 於2024年7月19日，本公司間接全資附屬公司成都風知科技有限公司(「**成都風知**」)與四川德商智慧綠色運營企業管理有限公司(「**智慧綠色**」)訂立股權轉讓協議，據此，智慧綠色同意向成都風知轉讓四川德商綠建工程建設管理有限公司的100%股權，代價為人民幣258,238.62元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月19日的公告。

- (l) 租賃協議。

12. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本公司聯席公司秘書為(i)萬虹女士；及(ii)香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員吳嘉雯女士。

13. 列示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14日期間(包括首尾兩日)於香港交易所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.desunhui.com>)登載並列示：

- (a) 租賃協議；及
- (b) 本通函。