

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**Dimmi**  
**DIMMI LIFE HOLDINGS LIMITED**  
**迪米生活控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1667)

**須予披露交易**  
**出售於日本持有酒店物業的附屬公司**

**上卓協議**

於二零二五年八月二十八日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立上卓協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購待售股份，代價為910,000,000日圓(相當於約48,230,000港元)。

本集團於完成後將不再持有上卓之任何權益，而上卓集團各成員公司亦將不再為本公司之附屬公司。

**出售事項之上市規則涵義**

由於根據上市規則就出售事項計算的一個或多個適用百分比率按合併基準超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

出售事項之完成須待上卓協議項下的先決條件獲達成及／或豁免後，方可作實。因此，出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣股份時，務需審慎行事，如有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。

**上卓協議**

**日期**

二零二五年八月二十八日

## 訂約方

- (1) 賣方：泊舍發展有限公司
- (2) 買方：趙澤楷先生

## 待出售資產

根據上卓協議，賣方同意出售而買方同意以代價購買待售股份。

上卓集團之詳情載於下文「上卓集團之資料」一段。

## 代價

根據上卓協議，代價910,000,000日圓(相當於約48,230,000港元)應由買方以下列方式支付：

- (a) 5,000,000港元(「**首期付款**」)須於上卓協議日期以現金支付；及
- (b) 代價餘款43,230,000港元(「**第二期付款**」)，須於完成日期以現金或雙方協定之其他方式支付。

代價乃經本集團與買方按公平原則磋商後釐定，並參考獨立估值師使用市場價值估值法於二零二五年三月三十一日就該酒店作出之估值約902,700,000日圓(相當於約47,843,100港元)，以及下文「出售事項之理由及裨益」一段所載之其他因素。董事認為，代價乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

倘買方未按上卓協議條款支付第二期付款，賣方有權終止上卓協議，且無須向買方退還首期付款。

## 條件

完成須待下列條件獲達成或豁免(如適用)後，方告完成：

- (i) 賣方於上卓協議中所作出之陳述及保證，於上卓協議日期及於完成時，在所有重大方面均屬真實、準確且無誤導性；
- (ii) 除已披露者外，自上卓協議日期起，上卓集團並無發生任何重大不利變動，亦無發生任何會對其業務、前景、營運、狀況或財務狀況造成重大不利影響之事件；
- (iii) 酒店管理協議已正式終止，而協議訂約方已就酒店的管理、營運、僱用員工及相關過渡安排進行磋商並達成安排；
- (iv) 該酒店正常營運；
- (v) 本公司已遵守上市規則有關出售事項之所有規定；及
- (vi) 已完成或已向相關政府機構或其他第三方或取得與出售事項有關之一切必要授權、批准、同意、許可、備案或註冊程序。

買方可豁免上述任何條件(惟上文第(v)及(vi)項所述之條件不可豁免)。

倘任何上述條件於最後完成日期或之前未獲達成(或未獲買方豁免(如適用))，則賣方與買方均無義務進行至完成。屆時上卓協議即告解除及終止，惟因任何先前違約而產生之索償除外。

## 完成

完成須於所有條件獲達成(或以其他方式獲豁免)當日(或賣方與買方可能協定的其他日期)後的第二個營業日進行。

本集團於完成後將不再持有上卓之任何權益，而上卓集團各成員公司亦將不再為本公司之附屬公司。

## 上卓集團之資料

### (1) 上卓

上卓為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司，並為賣方之全資附屬公司。

### (2) 上卓日本

上卓日本為一家於日本註冊成立之有限公司，由上卓全資擁有。其主要從事日本物業發展及投資。該公司目前持有該酒店之永久業權。該酒店為一幢名為泊惠酒店之10層高酒店，登記面積約為1,049.71平方米，位於日本大阪天王寺區上町筋與北河堀町交界處，可透過日本鐵路、巴士及的士公共交通工具抵達。該酒店自二零二零年起全面營運。

下文載列上卓集團截至兩個年度之綜合財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	6,464	6,239
除稅前溢利／(虧損)	228	(16)
除稅後溢利／(虧損)	(154)	(16)

截至二零二五年三月三十一日，上卓集團之未經審核淨負債約為6,182,000港元。

上述財務資料乃根據香港公認會計原則編製。

### 出售事項之財務影響

本公司於完成後將不再持有上卓集團旗下公司之任何權益且上卓集團的財務報表不再與本集團綜合入賬。

於出售事項前，董事會已同意豁免上卓集團應付本集團的未償還貸款約817,592,000日圓(相當於43,332,376港元)(「未償還貸款」)。

本集團預期將錄得出售事項的未經審核收益約205,275,925日圓(相當於10,879,624港元)。該未經審核收益乃參考以下各項後估計：(i)代價約910,000,000日圓(相當於約48,230,000港元)；(ii)於二零二五年三月三十一日，本集團於上桌權益之未經審核賬面值約為負債6,182,000港元；(iii)豁免未償還貸款；及(iv)與出售事項相關之所有相關開支及稅項約200,000港元。本集團綜合損益表內將錄得的確切數額尚待審核，故可能與上文所提供的數額有所不同。

股東務請注意，上述估計僅供參考，實際收益金額須待本公司核數師進行最終審核後，方可作實。

### **出售事項之理由及裨益**

本公司認為在日圓貶值期間及日本旅遊市場復甦的情況下，投資者對日本房地產資產的需求強勁，出售事項為本公司提供一個具吸引力的機會，以變現高於該酒店賬面值及評估值的溢價。交易事項使本公司能夠把握有利市場條件，鎖定投資回報。

與此同時，本集團在日本的業務並非戰略重點所在，且本集團並未分配足夠資源管理其日本業務。董事會認為，繼續持有該酒店或不能為股東帶來最佳回報。出售該酒店可使本集團精簡業務、減輕管理負擔，並將資源重新調配至本集團具備更強競爭優勢及本地專長的市場及業務板塊。

扣除相關開支後，出售事項總所得款項淨額估計約為48,030,000港元，本公司目前擬用於償還本集團債務及投資及發展其他業務。出售事項完成後，預期可顯著改善本集團的流動資金，從而鞏固其財務狀況及降低其負債比率，同時使本集團可專注於其核心業務。

鑑於上述裨益，董事相信上卓協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關本公司、賣方及買方之資料

### (1) 本公司

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本集團主要業務為投資控股。本集團主要從事三大分部：

- (a) 建築工程服務—主要從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復香港有歷史性樓宇；
- (b) 物業開發及投資—主要於日本從事物業開發及投資業務；及
- (c) 生活產品—於中國開發、營銷及銷售個人生活護理行業的智能消費品。

### (2) 賣方

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

賣方的主要業務為投資控股。

### (3) 買方

據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，買方為中國居民及獨立第三方。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則就出售事項計算的一個或多個適用百分比率按合併基準超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

出售事項各自之完成須待上卓協議項下的先決條件獲達成及／或豁免後，方可作實。因此，出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣股份時，務需審慎行事，如有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。

## 釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	迪米生活控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據上卓協議完成買賣上卓待售股份
「完成日期」	指	完成之日期
「條件」	指	本公告「上卓協議－條件」分段所載之完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據上卓協議，買方就出售事項應付賣方之代價910,000,000日圓(相當於約48,230,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據上卓協議向買方出售上卓待售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區

「該酒店」	指	一幢名為泊惠酒店之10層高酒店，登記面積約為1,049.71平方米，位於日本大阪天王寺區上町筋與北河堀町交界處
「酒店管理協議」	指	上卓日本與酒店管理公司就管理酒店訂立日期為二零一九年六月二十四日之酒店管理協議
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「日圓」	指	日圓，日本之法定貨幣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零二五年十二月三十一日(或賣方及賣方可協定的其他日期)
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板(不包括期權市場)，乃獨立於聯交所GEM，並與其並行運作
「訂約方」	指	賣方及買方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「買方」	指	趙澤楷先生，即上卓議項下之買方
「待售股份」	指	10,000股已發行股份，即上卓全部已發行股本，將由賣方根據上卓協議出售予買方
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「上卓」	指	上卓投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「上卓協議」	指	賣方與買方就買賣上卓待售股份訂立日期為二零二五年八月二十八日之買賣協議
「上卓集團」	指	上卓及其附屬公司
「上卓日本」	指	Top Table Development Limited* (トップテーブル開発株式会社)，一家於日本註冊成立之有限公司
「賣方」	指	泊舍發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，為上卓全部已發行股本之實益擁有人，以及協議項下之賣方
「%」	指	百分比

承董事會命  
迪米生活控股有限公司  
主席  
戈張

香港，二零二五年八月二十八日

就本公告而言，日圓兌港元或港元兌日圓的匯率乃按1.00日圓兌0.053港元的匯率計算。該匯率(如適用)僅供說明之用，並不表示任何金額已經、可能或將會按該匯率或任何其他匯率換算或可予換算。

於本公告日期，董事會由執行董事戈張先生、侯玲玲女士及劉寧先生，以及獨立非執行董事甄永祥先生、朱健明先生及何永深先生所組成。

\* 僅供識別