

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
出售於日本的地塊

於二零二五年九月一日，賣方(一間本公司間接全資附屬公司)與買方就買賣地塊訂立該協議，代價為415,000,000日圓(相當於21,995,000港元)。

出售事項的上市規則涵義

出售事項構成本公司根據上市規則第十四章的一項須予披露交易，因為根據上市規則就出售事項計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%。因此，出售事項須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

出售事項的完成須待向日本相關政府機關辦妥轉讓文件的登記手續後方告完成。因此，出售事項未必一定會進行。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。

該協議

日期

二零二五年九月一日

訂約方

賣方： トップシブリー開発株式会社

- 買方：
- (1) 株式会社39不動產
 - (2) 嘉和不動產コンサルタント株式会社

將予出售之資產

根據該協議，賣方同意出售而買方同意按代價收購地塊。

地塊的詳情載於下文「有關地塊的資料」一段。

代價

根據該協議，買方應按以下方式支付415,000,000日圓(相當於21,995,000港元)的代價：

- (a) 20,000,000日圓(相當於1,060,000港元)將於該協議簽署後以現金支付；及
- (b) 395,000,000日圓(相當於20,935,000港元)，即代價餘額，將於地塊業權成功轉讓後以現金或訂約方相互協定的其他方式支付。

本集團須於簽訂該協議後支付代理費5,000,000日圓(相當於265,000港元)。

賣方已於本公告日期收取首期代價20,000,000日圓(相當於1,060,000港元)。

代價乃經本集團與買方就有關獨立估值師於二零二五年三月三十一日使用市場價值估值法對該地塊的初步估值約270,400,000日圓(相當於14,331,200港元)，以及下文「出售事項的理由及裨益」一段所載的其他因素進行公平磋商後釐定。董事認為代價屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

完成

完成須於地塊業權成功轉讓後落實，惟須向日本相關政府機關辦妥轉讓文件的登記手續。

地塊須於完成日期按「現狀」基準交付。

有關地塊的資料

賣方於二零一八年五月收購地塊。其位於日本大阪中央區道頓堀一丁目32番3，地盤面積約為171.15平方米，於本公告日期仍未開發。

出售事項的財務影響

地塊於二零二五年三月三十一日的經審核賬面值為約270,400,000日圓(相當於14,331,200港元)。

估計出售事項將產生未經審核的收益約5,719,040港元。該估計未經審核收益乃參考(i)代價約415,000,000日圓(相當於21,995,000港元)；(ii)於二零二五年三月三十一日地塊的經審核賬面值約為270,400,000日圓(相當於14,331,200港元)；及(iii)出售事項附帶的所有相關開支及稅項約1,944,750港元計算。

股東須注意，上述估計僅供參考，收益的實際金額將由本公司核數師作最終審核。

出售事項的理由及裨益

本公司認為出售事項是從地塊變現價值的適當方式，該地塊自二零一八年收購以來一直處於空置狀態。此次出售指獲得較地塊賬面值及評估值更高的溢價的機會，這得益於投資者對日本房地產資產的持續興趣，特別是在日圓貶值及市場持續走強的背景下。通過進行出售事項，本公司可以利用有利的市場條件並確保其投資收益。

此外，本集團在日本的業務並非核心戰略重點，本集團亦未有投入大量資源於開發或管理其日本資產。董事會認為，該地塊的持續擁有權尚未得到積極利用，可能無法為股東帶來最佳回報。出售事項將使本集團能夠精簡其資產組合，減輕行政負擔，並將資本重新分配至本集團擁有更多專業知識及競爭優勢的市場及業務領域。

出售事項的合計所得款項淨額(扣除相關開支後)估計約為20,050,240港元，本公司目前擬用於償還本集團的債務或投資及其他業務發展。出售事項一經完成，預期將改善本集團的流動性，從而加強其財務狀況及降低負債比率，同時使本集團能夠專注於其核心業務。

鑒於上述裨益，董事相信該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本公司、賣方及買方的資料

(1) 本公司

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司的主要業務活動為投資控股。本集團主要從事三個分部：

- (a) 建築及工程服務—主要在香港從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(iii)維修及修復有歷史性樓宇；
- (b) 物業開發及投資—主要在日本從事物業開發及投資業務；及
- (c) 生活消費產品—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

賣方為一間於日本註冊成立之有限公司，並由上思全資擁有。其主要從事日本的物業開發及投資。

(3) 買方

株式会社39不動產作為獨立第三方，是一間於日本註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。該公司最終及由謝麗杰(一名中國商人)全資擁有，且據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，彼為本集團的獨立第三方。

嘉和不動產コンサルタント株式会社作為獨立第三方，是一間於日本註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。該公司最終及由宋嘉迪(一名中國商人)全資擁有，且據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，彼為本集團的獨立第三方。

上市規則涵義

出售事項構成本公司根據上市規則第十四章的一項須予披露交易，因為根據上市規則就出售事項計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%。因此，出售事項須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

出售事項的完成須待向日本相關政府機關辦妥轉讓文件的登記手續後方告完成。因此，出售事項未必一定會進行。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

「該協議」	指	賣方與買方之間就買賣地塊訂立日期為二零二五年九月一日的買賣協議
「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的有限責任公司及其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議完成買賣地塊
「完成日期」	指	落實完成的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就該協議項下的出售事項向賣方應付的代價總額415,000,000日圓(相當於21,995,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售地塊

「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「日圓」	指	日圓，日本之法定貨幣
「地塊」	指	一幅地盤面積約171.15平方米之地塊，位於日本大阪中央區道頓堀一丁目32番3
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所營運的聯交所主板(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與之並行運作
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，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	株式会社39不動產及嘉和不動產コンサルタント株式会社，均為該協議項下的買方
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上思」	指	上思投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司且為賣方的全資附屬公司

「賣方」 指 トップシブリー開発株式会社，一間於日本註冊成立的有限公司且為本公司的間接全資附屬公司，為該協議項下的賣方

「%」 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，二零二五年九月一日

就本公告而言，日圓已按1.00日圓兌0.053港元的匯率換算為港元，反之亦然。該匯率(倘適用)僅供參考之用，並不構成任何金額已經、可能曾經或將會按該匯率或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。

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