

閣下如對本通函任何部份或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之迪臣發展國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交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商，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，概不就因本通函全部或任何部份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。

---



(1)有關租賃協議之主要交易  
及  
(2)股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第5至18頁。

本公司謹訂於二零二四年八月二十七日(星期二)上午十一時四十五分(或緊隨本公司於同日上午十一時正在相同地點舉行之股東週年大會結束或續會後之可行時間內)假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會或其任何續會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格，以供本公司股東使用。

無論閣下能否或擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其所列之指示填妥，並盡早交回本公司香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，該表格無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

<sup>#</sup> 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」或 「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	迪臣發展國際集團有限公司 <sup>#</sup> ，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：262)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱
「擔保人」	指	迪臣置業發展(開封)有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則第16號」	指	由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	本公司委任之獨立物業估值師，灃鋒評估有限公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信並非本公司關連人士，且根據上市規則屬獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零二四年七月十五日，即於寄發本通函前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

<sup>#</sup> 僅供識別

---

## 釋 義

---

「租賃協議」	指	租賃協議1、租賃協議2、租賃協議3、租賃協議4、租賃協議5、租賃協議6、租賃協議7及租賃協議8之統稱及其租約為「租約」，統稱「該等租約」
「租賃協議1」	指	承租人、擔保人及出租人1就租賃物業1訂立日期為二零二四年六月二十五日之租賃協議(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
「租賃協議2」	指	承租人、擔保人及出租人2就租賃物業2訂立日期為二零二四年六月二十五日之租賃協議(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
「租賃協議3」	指	承租人、擔保人及出租人3就租賃物業3訂立日期為二零二四年六月二十五日之租賃協議(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
「租賃協議4」	指	承租人、擔保人及出租人4就租賃物業4訂立日期為二零二四年六月二十五日之租賃協議(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
「租賃協議5」	指	承租人、擔保人及出租人5就租賃物業5訂立日期為二零二四年六月二十五日之租賃協議(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
「租賃協議6」	指	承租人、擔保人及出租人6就租賃物業6訂立日期為二零二四年六月二十五日之租賃協議(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
「租賃協議7」	指	承租人、擔保人及出租人7就租賃物業7訂立日期為二零二四年六月二十五日之租賃協議(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
「租賃協議8」	指	承租人、擔保人及出租人8就租賃物業8訂立日期為二零二四年六月二十五日之租賃協議(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
「承租人」	指	迪臣跨境商貿(開封)有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
「該等出租人」	指	出租人1、出租人2、出租人3、出租人4、出租人5、出租人6、出租人7及出租人8之統稱，「出租人」指其中一名
「出租人1」	指	吳曉梅，為一名獨立第三方
「出租人2」	指	王晨，為一名獨立第三方

---

## 釋 義

---

「出租人3」	指 申成，為一名獨立第三方
「出租人4」	指 師曉風，為一名獨立第三方
「出租人5」	指 王姝和王建國，各自為一名獨立第三方
「出租人6」	指 李佳，為一名獨立第三方
「出租人7」	指 焦姍姍，為一名獨立第三方
「出租人8」	指 湯濟任，為一名獨立第三方
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「主板」	指 聯交所主板
「中國」	指 中華人民共和國，就本通函及僅就地理參考而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指 物業1、物業2、物業3、物業4、物業5、物業6、物業7及物業8之統稱
「物業1」	指 位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓01的全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)
「物業2」	指 位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓02的全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)
「物業3」	指 位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓03的全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)
「物業4」	指 位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓04的全部四層高房屋(包括地下室)
「物業5」	指 位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓05的全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)
「物業6」	指 位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓06的全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)

---

## 釋 義

---

「物業7」	指	位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓07的全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)
「物業8」	指	位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓08的全部四層高房屋(包括地下室)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年八月二十七日(星期二)上午十一時四十五分(或緊隨本公司於同日上午十一時正在相同地點舉行之股東週年大會結束或續會後之可行時間內)假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行之股東特別大會或其任何續會，其詳情載於本通函第SGM-1至SGM-3頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購及合併守則(經不時修訂)
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣已按人民幣1.00元兌1.08港元之匯率轉換為港元，僅供說明用途。概不表示任何人民幣或港元金額已經、應可或可能按上述匯率或任何其他匯率換算，甚或根本不能換算。

 *Deson Development International Holdings Limited*  
迪臣發展國際集團有限公司<sup>#</sup>  
(於百慕達註冊成立之有限責任公司)  
(股份代號：262)

執行董事：  
謝文盛先生  
王京寧先生  
謝維業先生  
謝海英女士

*Registered office :*  
Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM10  
Bermuda

獨立非執行董事：  
何鍾泰博士  
蕭文波工程師  
蕭錦秋先生  
宋小莊先生

總辦事處及  
香港主要營業地點：  
香港  
九龍  
觀塘  
鴻圖道五十七號  
南洋廣場十一樓

敬啟者：

**(1)有關租賃協議之主要交易  
及  
(2)股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二四年六月二十五日及二零二四年七月十二日之公告，據此，董事會宣佈，於二零二四年六月二十五日(交易時段後)，承租人(作為承租人)及擔保人(作為承租人之擔保人)(均為本公司之間接全資附屬公司)與八名出租人(作為出租人)(均為獨立第三方)就租賃八個物業訂立八份租賃協議，自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止為期180個月，構成上市規則第14章項下之本公司之主要交易。

<sup>#</sup> 僅供識別

---

## 董事會函件

---

由於按租賃協議及其項下擬進行之交易之代價計算，有關本集團根據香港財務報告準則第16號確認之收購使用權資產之最高適用百分比率(按上市規則第14.07條計算)為25%或以上但低於100%，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准等規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)租賃協議之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)該等物業之估值報告；及(iv)股東特別大會通告，連同代表委任表格及上市規則項下規定之其他資料。

### 租賃協議

於二零二四年六月二十五日(交易時段後)，承租人(作為承租人)及擔保人(作為承租人之擔保人)(均為本公司之間接全資附屬公司)與八名出租人(作為出租人)(均為獨立第三方)就租賃八個物業訂立八份租賃協議(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)，自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止為期180個月。

八份租賃協議之主要條款載列如下：

#### (1) 租賃協議1

日期：	二零二四年六月二十五日(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
承租人：	承租人
擔保人：	擔保人
出租人：	出租人1，為一名獨立第三方。
物業：	物業1，即位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓01之全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)。
租賃期：	自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止為期180個月
應付每月租金：	每月租金總額約為人民幣34,153元(相當於約36,885港元)。
保證金：	於租賃協議1簽訂後3天內支付人民幣200,000元(相當於約216,000港元)

---

## 董事會函件

---

### (2) 租賃協議2

日期：	二零二四年六月二十五日(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
承租人：	承租人
擔保人：	擔保人
出租人：	出租人2，為一名獨立第三方。
物業：	物業2，即位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓02之全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)。
租賃期：	自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止為期180個月
應付每月租金：	每月租金總額約為人民幣34,153元(相當於約36,885港元)。
保證金：	於租賃協議2簽訂後3天內支付人民幣200,000元(相當於約216,000港元)

### (3) 租賃協議3

日期：	二零二四年六月二十五日(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
承租人：	承租人
擔保人：	擔保人
出租人：	出租人3，為一名獨立第三方。
物業：	物業3，即位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓03之全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)。
租賃期：	自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止為期180個月
應付每月租金：	每月租金總額約為人民幣34,153元(相當於約36,885港元)。
保證金：	於租賃協議3簽訂後3天內支付人民幣200,000元(相當於約216,000港元)

---

## 董事會函件

---

### (4) 租賃協議4

日期：	二零二四年六月二十五日(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
承租人：	承租人
擔保人：	擔保人
出租人：	出租人4，為一名獨立第三方。
物業：	物業4，即位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓04之全部四層高房屋(包括地下室)。
租賃期：	自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止為期180個月
應付每月租金：	每月租金總額約為人民幣34,153元(相當於約36,885港元)。
保證金：	於租賃協議4簽訂後3天內支付人民幣200,000元(相當於約216,000港元)

### (5) 租賃協議5

日期：	二零二四年六月二十五日(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
承租人：	承租人
擔保人：	擔保人
出租人：	出租人5，為一名獨立第三方。
物業：	物業5，即位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓05之全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)。
租賃期：	自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止為期180個月
應付每月租金：	每月租金總額約為人民幣34,153元(相當於約36,885港元)。
保證金：	於租賃協議5簽訂後3天內支付人民幣200,000元(相當於約216,000港元)

---

## 董事會函件

---

### (6) 租賃協議6

日期：	二零二四年六月二十五日(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
承租人：	承租人
擔保人：	擔保人
出租人：	出租人6，為一名獨立第三方。
物業：	物業6，即位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓06之全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)。
租賃期：	自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止為期180個月
應付每月租金：	每月租金總額約為人民幣34,153元(相當於約36,885港元)。
保證金：	於租賃協議6簽訂後3天內支付人民幣200,000元(相當於約216,000港元)

### (7) 租賃協議7

日期：	二零二四年六月二十五日(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
承租人：	承租人
擔保人：	擔保人
出租人：	出租人7，為一名獨立第三方。
物業：	物業7，即位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓07之全部四層高房屋(包括閣樓及地下室)。
租賃期：	自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止為期180個月
應付每月租金：	每月租金總額約為人民幣34,153元(相當於約36,885港元)。
保證金：	於租賃協議7簽訂後3天內支付人民幣200,000元(相當於約216,000港元)

**(8) 租賃協議8**

日期：	二零二四年六月二十五日(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)
承租人：	承租人
擔保人：	擔保人
出租人：	出租人8，為一名獨立第三方。
物業：	物業8，即位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓08之全部四層高房屋(包括地下室)。
租賃期：	自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止為期180個月
應付每月租金：	每月租金總額約為人民幣34,153元(相當於約36,885港元)。
保證金：	於租賃協議8簽訂後3天內支付人民幣200,000元(相當於約216,000港元)

該等物業各自之每月租金須由承租人於每月第一天預先支付予出租人。承租人僅需在達成所有先決條件後開始支付每月租金。該等物業各自之保證金可予退還，並應於租賃期結束後五天內退還予承租人。保證金不得用於抵銷租賃協議項下之任何應付租金。

根據租賃協議，該等物業之協定許可用途為本集團酒店營運之用。承租人未經出租人同意不得分租或轉租該等物業。上述該等物業之每月租金任何上調或下調應每三年根據當時現行市場租金進行協商，並參考由獨立物業估值師於每三年期末進行之市場租金估值，惟於整個15年租賃期內該等物業之上述月租於每三年期之任何上調不得超過最近經協定月租之5%。租賃協議項下之租金預計由該酒店業務營運所得及本集團之其他內部資源撥付。

## 租賃協議之其他主要條款

### 租賃協議之先決條件

各租賃協議僅於(i)相關租賃協議之所有三方均已簽署並蓋章相關租賃協議；(ii)該等出租人已全額支付該等物業之購買價格及取得該等物業之房屋擁有權證；及(iii)承租人在股東特別大會上就租賃協議及其項下擬進行之交易取得本公司之股東批准後，方告作實及生效。該等先決條件均不可豁免。於最後實際可行日期，僅有(i)項已完成。(ii)項預計將於二零二四年七月三十一日或之前完成，而(iii)項將於二零二四年八月二十七日於股東特別大會舉行後完成。

### 由擔保人作出之擔保

根據租賃協議，倘承租人連續三個月拖欠支付每月租金且無法糾正，則擔保人有責任承擔支付租金之義務。

### 優先購買權

於租賃期內，倘相關物業之擁有權變更或擬議變更，相關出租人應至少提前六十天書面通知承租人及其他七戶物業擁有人，以向彼等提供按相同條款及條件收購相關物業之優先購買權。承租人及其他七戶物業擁有人須於收到相關通知三十天內作出回覆，惟彼等並無於三十天內簽立買賣協議，則視為放棄相關物業之優先購買權。

### 退出條款

#### 經同意提早終止

出租人、承租人及擔保人可協商修訂租賃協議之條款或終止租賃協議。

#### 未經同意提早終止

倘未經相關出租人同意，承租人單方面提早終止相關租賃協議，承租人應向相關出租人支付相當於相關租賃協議項下整個租賃期租金總額70%之金額作為補償。倘該補償不足以賠償相關出租人的損失，承租人應彌償相關出租人之所有相關責任。

### **因違約而提早終止**

倘相關物業被司法或行政機關依法扣押；或倘相關物業權屬存在爭議，導致相關物業無法使用，則承租人有權終止相關租賃協議。

倘未經出租人事先書面同意，承租人(其中包括)轉租或轉借相關物業或拖欠六個月租金或按相關租賃協議約定應由承租人交納而逾期未交納的各項費用，且承租人未能糾正該違約行為，則出租人有權終止相關租賃協議並收回相關物業。

### **出租人違反租賃協議之責任**

倘相關出租人單方面提早終止或因未能提供相關物業而終止相關租賃協議，相關出租人有責任向承租人支付相當於相關租賃協議項下整個租賃期租金總額20%之金額作為補償。此外，相關出租人應對超出補償金額以外之所有損失向承租人作出賠償，包括但不限於承租人之裝修成本及正常業務營運之商業利潤。

倘承租人要求相關出租人繼續履行有關租賃協議，相關出租人每逾期交付相關該等物業一日，則每日應向承租人支付滯納金(即每日雙倍租金)。相關出租人亦應承擔因該延遲對承租人造成之損失，包括但不限於承租人之裝修成本及正常業務營運之商業利潤。

倘相關出租人違反有關租賃協議及於租賃期屆滿前收回有關物業時，相關出租人應向承租人支付相當於相關租賃協議項下整個租賃期租金總額50%之金額作為補償。倘該補償不足以賠償承租人的損失，相關出租人應補償承租人的該等責任，包括但不限於承租人之裝修成本及正常業務營運之商業利潤。

### **承租人違反租賃協議之責任**

倘承租人違反有關租賃協議，相關出租人有權終止相關租賃協議並收回相關物業。承租人應向相關出租人支付相當於相關租賃協議項下整個租賃期租金總額20%之金額作為補償。倘該補償不足以賠償出租人的損失，承租人應負責額外賠償，直至悉數賠償相關出租人承擔之全部損失。

就承租人逾期未付費用而言，每逾期一日，則應按上述費用總額1%向相關出租人支付滯納金。

承租人逾期支付租金超過30日，每逾期一日，則承租人須按每日雙倍租金支付滯納金。

### 有關租賃協議之理由及裨益

該等物業各自為位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓之四層高房屋，位於本集團在中國之其中一個房地產開發項目。由於本集團的主要業務之一為酒店運營(本集團目前以「開封迪臣智選假日酒店」名義營運)，於最後實際可行日期，本集團擬連同本集團擁有位於同一地點(即中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園3號樓)之其他物業一併經營該等物業，並以「桔子酒店」特許經營品牌經營具九十間酒店客房之新酒店業務。本集團已與華住集團有限公司(NASDAQ:HTHT;HK:01179)(一間股份於納斯達克及聯交所主板上市之公司，主要業務為主要於中國開發租賃及自有管理加盟及特許經營酒店(「華住集團」))之成員公司訂立酒店特許經營協議。根據酒店特許經營協議，本集團有權以「桔子酒店」特許經營品牌經營新酒店業務，自二零二四年九月二十八日至二零三四年九月二十七日止為期10年，並可在特許經營期結束前三個月協商後重續新的酒店特許經營協議。因此，租賃該等物業是支持本集團於整個特許經營期之新酒店業務，並可能進一步續期。

本集團租賃各該等物業為期15年，涵蓋其新特許經營酒店業務之特許經營期以及潛在重續期，以確保在此期間能持續使用該等物業，同時考慮到(i)長期使用該等物業營運及新特許經營酒店業務之可持續性；(ii)本集團將按特許經營品牌要求投入人民幣15,000,000元之資金承諾，用於裝修改造該等物業以開展新的特許經營酒店業務；(iii)經參考上文披露之當前市場租金向上或向下調整月租，惟上調上限不得超過最近經協定月租之5%；(iv)上文披露之退出條款；(v)於任何出租人同意各自三年期末續期相關租賃協議前，倘有關租賃協議屬為期短於三年，則存在處理任何出租人所施加不合理條款之潛在風險(如月租增幅過高)；及(vi)於特許經營期間內，倘有關租賃協議屬為期短於三年，而任何一名出租人並不同意於各自三年期末續期相關租賃協議時，本集團需要物色替代物業以符合酒店特許經營協議項

---

## 董事會函件

---

下擁有90間客房之規定所涉及之搬遷、裝修及重置成本。因此，董事會認為本集團訂立長期租賃協議符合本集團之商業利益且對本集團而言屬公平合理。

租賃協議之條款乃由各出租人與承租人經公平磋商，並經參考獨立物業估值師就該等物業之市場租金估值編製之估值報告所載類似類型、樓齡及位置之物業之現行市場租金後釐定，有關報告載於本通函附錄二。獨立物業估值師已評估該等物業之市場租金（定義為租賃房地產權益經適當推銷後，由自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期按適當租賃條款進行公平交易之估計金額）。於釐定市場租金時，獨立物業估值師已採納直接比較法，藉比較該資產與存在每月租金資料之相同或類似資產，提供價值指標。獨立物業估值師已作出調整，以反映該等物業與可資比較物業之間在不同方面之差異，以達致該等物業之經採納市場單位租金。獨立物業估值師已就該等物業採納平均市場租金約每平方米／月人民幣128.1元。於釐定市場租金時，獨立物業估值師已考慮(i)位置；(ii)用途；及(iii)交易日期，以挑選適當可資比較物業以得出該等物業之市場租金。在可能範圍下，獨立物業估值師挑選之可資比較物業(i)位於毗鄰，即位於龍亭區或由該等物業起車程2至12分鐘內；(ii)具有與該等物業相同類型用途之低層物業；(iii)於估值日期起3個月內之交易；及(iv)租期為2至3年。該等可資比較物業被視作充足、適當及合理，以得出該等物業於估值日期之可靠估值意見。商業物業之可資比較租金約為每平方米／月人民幣100元至人民幣150元。經妥善調整後，獨立物業估值師採納之單位租金與上述可資比較租賃參考一致。於達致彼等對市場租金之意見時，對該等可資比較租賃作出妥善調整，以反映不同因素，包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及位置。

基於上述挑選準則，獨立物業估值師已按其了解完整挑選該等物業之五項可資比較物業，並認為該等經挑選可資比較物業為就得出該等物業之市場租金而言最具代表性之交易。獨立物業估值師已經考慮並與本公司討論該等經挑選可資比較物業之詳情，如交易日期、用途、位置、面積及月租。於達致該等物業之市場租金及編製估值報告時，獨立物業估值師確認，其已遵守香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年）及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則（於二零二二年一月三十一日生效）（如適用）所載之所有規定，以及公認估值程序及慣例。

---

## 董事會函件

---

考慮到(i)董事會與獨立物業估值師基於挑選準則、經挑選可資比較物業之相關性及估值報告中採納之調整機制之適當性之討論；(ii)董事會對該等物業狀況之了解；(iii)該等物業之用途；(iv)該等物業之月租將每三年按獨立物業估值師於各三年期末就該等物業所進行之當前市場租金估值重新磋商，而於整個15年租賃期內每三年期之月租之上調不得超過最近經協定月租之5%；(v)中國指數研究院由二零一八年至二零二四年第一季度期間中國商業物業月租進行之研究顯示，該期間之複合年均增長率約為0.4%；及(vi)本集團對新酒店營運之成本效益分析證明，固定每三年上調上限為5%實屬合理，並經參考中國人民銀行網站所報全國銀行間同業拆借中心於二零零九年至二零二四年每三年頒佈中國五年或以上平均最優惠借貸利率(其於此期間內每三年之變動介乎-25.6%至+0.6%)，由於該等出租人貸款購買物業，彼等會以中國最優惠借貸利率上升為理由來合理化月租增幅，董事會認為，獨立物業估值師為推算出該等物業之市場租金所採用之挑選準則及經挑選可資比較物業(其租期遠少於該等物業)屬公平合理。因此，董事會認為，各租賃協議項下之每月租金乃參考可資比較物業之市場租金而釐定，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

訂立租賃協議對本集團於日常及一般業務過程中經營新酒店業務而言屬必要，其將連同本集團擁有位於上述同一地點之其他物業一併經營。因此，董事會認為租賃協議之條款乃一般商業條款及屬公平合理，且訂立租賃協議符合本公司及其股東之整體利益。

### 訂立租賃協議之財務影響

本集團根據香港財務報告準則第16號將予確認之使用權資產估計價值合共(包括在租賃協議期限內每三年之月租上調不超過5%)約為人民幣29,200,000元(相當於約31,500,000港元)，即根據香港財務報告準則第16號使用租賃協議開始日期適用利率計算之租賃付款總額之現值。每年約4.15%之貼現率用於計算租賃協議項下租賃付款總額之現值，並參考中國人民銀行網站就二零二四年首六個月所報全國銀行間同業拆借中心頒佈中國五年或以上最優惠借貸利率介乎3.95%至4.20%。使用權資產將於租賃期內按直線法折舊，每年折舊費用約

為2,800,000港元，將於綜合損益及其他全面收益表扣除。租賃負債之利息開支將按租賃負債賬面值每年約4.15%之利率，並就租賃期之租賃修改(如有)作出調整，且扣除定期租賃付款後確認。使用權資產之折舊費用及租賃負債之利息開支，均對本集團之盈利有所減少。上述數字未經審核，將來可能會有所調整。

### 有關訂約方之資料

#### 本公司及本集團

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事(i)物業發展及投資；(ii)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，包括提供相關安裝及維修服務；及(iii)營運一間酒店。

#### 出租人

各出租人為該等物業之法定擁有人。據董事所深知、盡悉及確信並經作出一切合理查詢後，各出租人均為獨立第三方，且為在中國居住的個別普通人。

### 上市規則之涵義

#### 本公司收購資產

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團須於本公司綜合財務報表中將與該等物業相關之應付租金確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。本公司根據租賃協議將予確認之使用權資產估計價值合共約為人民幣29,200,000元(相當於約31,500,000港元)，即根據香港財務報告準則第16號使用租賃協議開始日期適用利率計算之租賃付款總額之現值。每年約4.15%之貼現率用於計算租賃協議項下租賃付款總額之現值。上述數字未經審核，將來可能會有所調整。

### 主要交易

由於按租賃協議及其項下擬進行之交易之代價計算，有關本集團根據香港財務報告準則第16號確認之收購使用權資產之最高適用百分比率(按上市規則第14.07條計算)為25%或以上但低於100%，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准等規定。

概無董事於租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且須就本公司批准任何該等事項之董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司將謹訂於二零二四年八月二十七日(星期二)上午十一時四十五分(或緊隨本公司於同日上午十一時正在相同地點舉行之股東週年大會結束或續會後之可行時間內)假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓召開及舉行股東特別大會或其任何續會，以投票表決方式考慮及酌情批准訂立租賃協議及其項下擬進行之交易，而其結果將於股東特別大會後公佈。召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

根據上市規則，於租賃協議中擁有重大權益之任何股東及其緊密聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准租賃協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，謝文盛先生(包括其個人權益及透過Sparta Assets Limited被視為擁有之權益)持有653,904,900股股份及Granda Overseas Holding Co., Ltd持有260,548,110股股份，分別相當於已發行股份總數約44.58%及17.76%權益。

本通函附有適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格所列之指示將該表格填妥，並盡快且無論如何於不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。即使填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 於股東特別大會以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條之規定，股東於股東大會上作出之任何表決均須以投票方式進行，除大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定，容許僅與程序上或行政相關之事項之決議案以舉手方式進行表決則除外。因此，根據章程細則第69條，股東特別大會通告所載於股東特別大會上提呈表決之每項決議案均以投票方式進行表決。本公司將委任監票員於股東特別大會上負責點票程序。投票結果將於股東特別大會結束後盡快於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.deson.com)上公佈。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)相信，租賃協議及其項下擬進行之交易條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。

### 額外資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
迪臣發展國際集團有限公司#  
董事總經理兼主席  
謝文盛  
謹啟

二零二四年七月十七日

# 僅供識別

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年之已刊發財務資料詳情，已分別於本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度之年報或年度業績中披露。此等財務報表之詳情，已於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.deson.com)刊載：

- 於二零二二年七月二十二日刊發之本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(第97至230頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200324\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200324_c.pdf)；

- 於二零二三年七月二十日刊發之本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(第106至250頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0720/2023072000244\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0720/2023072000244_c.pdf)；  
及

- 於二零二四年七月十二日刊發之本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(第103至254頁)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0711/2024071100577\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0711/2024071100577_c.pdf)

## 2. 負債聲明

於二零二四年五月三十一日(即本通函付印前就編製本負債聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的負債如下：

### (a) 計息銀行及其他借貸

本集團有354,421,000港元的尚未償還計息銀行及其他借貸，其詳情載列如下：

	有抵押 千港元	無抵押 千港元	總計 千港元
銀行貸款	185,076	—	185,076
銀行透支	24,613	—	24,613
信託收據貸款	2,612	—	2,612
來自其他融資提供商之借貸	20,000	61,040	81,040
一名關連人士之貸款	—	28,080	28,080
應付債券	—	33,000	33,000
	<u>232,301</u>	<u>122,120</u>	<u>354,421</u>

銀行及其他借貸主要以港元及人民幣計值，故並無就外匯匯率波動面臨重大風險。

除銀行透支24,613,000港元按浮動利率借入外，餘下銀行及其他借貸329,808,000港元按固定利率借入。

於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，本集團之銀行信貸乃由以下各項作抵押：

- (i) 分別抵押本集團位於香港及中國之若干租賃土地及樓宇以及投資物業166,497,000港元及422,800,000港元；
- (ii) 抵押本集團位於中國之若干已竣工待售物業合共145,800,000港元；
- (iii) 轉讓來自本集團出租若干物業之年度租金收入4,140,000港元；
- (iv) 抵押本集團之若干定期存款4,000,000港元；及
- (v) 抵押本集團一間關連公司持有公平值為15,750,000港元之若干物業。

於二零二四年五月三十一日，借貸99,316,000港元由本集團附屬公司個別或共同擔保。餘下債務255,105,000港元並無擔保。

#### **(b) 租賃負債**

本集團擁有租賃物業的若干租賃合約。於二零二四年五月三十一日，本集團根據香港財務報告準則第16號「租賃」就不可撤銷經營租賃合約確認租賃負債總額675,000港元。

#### **(c) 其他負債**

於二零二四年五月三十一日，本集團應付一間附屬公司非控股股東及關連方的尚未償還款項分別為17,202,000港元及8,640,000港元。該等到期結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

除上述者或本通函另有披露者，以及除於一般業務過程中之集團內公司間負債及一般貿易及其他應付款項外，於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已獲准或創立，但屬未發行、已發行及未償還，或已同意將予發行之債務證券、

銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零二四年五月三十一日(即就釐定本集團直至本通函日期之債務而言的最後實際可行日期)起，本集團之債務及或然負債並無重大不利變動。

### 3. 營運資金充裕程度

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團目前可得之內部財務資源、經營活動將產生之現金流量及可動用之銀行信貸後，在並無任何不可預見之情況下，本集團擁有充裕營運資金，以應付目前(即自本通函日期起計未來十二個月)之需求。本集團已自其核數師取得上市規則第14.66(12)條項下規定之相關確認。

### 4. 重大不利變動

董事確認，本集團之財務或貿易狀況或前景自二零二四年三月三十一日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表之編製日期)直至最後實際可行日期並無重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事(a)物業發展及投資；(b)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品；及(c)營運一間酒店。

#### 物業發展及投資業務

在中國內地，二零二四年的經濟前景取決於多項主要因素，如國內政策、全球經濟狀況及國際貿易環境。預期中央政府將繼續致力於提供積極及寬鬆的貨幣政策及財政刺激措施，以確保經濟穩定增長。由於物業市場為整體經濟的命脈，為復甦及支持物業市場，預期中央政府將制定更多支持性政策及措施。在中央政府刺激經濟信心的支持下，預計物業市場將逐步復甦及在長遠上有所改善。

二零二三年十二月中央政治局會議提出，最高領導於二零二四年要擴大內需，鞏

固經濟復甦。為此，財政政策要適度加強，貨幣政策要穩健靈活，注重精準和有效。以促進消費和投資良性循環為目標，在重點領域深化改革，為高品質發展提供強大動力。

為支持疫情後經濟復甦，中央政府近月實施了一系列政策措施。在房地產方面，推出多項舉措刺激市場，包括降低首付比例、下調第二套房利率、實施非貸款按揭制度，以及取消對部分城市土地銷售上限價格限制。自二零二三年十一月以來，中央政府和央行一直支援房地產企業的合理融資需求。這些措施旨在減輕金融壓力，促進金融和房地產之間的良好循環。本集團對內地房地產市場的中長期前景保持樂觀。

### 開封世紀豪苑

於二零零五年六月九日，本集團獲授中國河南省開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。該地塊已開發為一個建築面積估計約為210,500平方米之住宅及商業綜合項目，名為「開封世紀豪苑」。直至最後實際可行日期，約190,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣767,000,000元。

開封世紀豪苑A區至F區尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	53,600平方米
B區	待售物業 — 公寓	200平方米
	停車位	70個
C區	待售物業 — 別墅	6,000平方米
D區	待售物業 — 辦公室	1,200平方米
	停車位	10個
E區	待售物業 — 商舖	350平方米
F區	待售物業 — 商舖	4,900平方米
	投資物業 — 酒店(已出租)	6,200平方米
	停車位	86個

於報告期間內，本集團已向一名獨立第三方出租F區之若干面積以供營運一間酒店。租金收入已經賺取，且該部分已重新分類為投資物業。鑒於旅遊業有所改善，本集團預期將出租其他未售面積予可靠租戶，以賺取額外租金收入。

該土地之剩餘部分(G區)已於報告期間內推出市場。世紀豪苑G區尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積
G區	待售物業 — 公寓	17,000平方米
	待售物業 — 商舖	3,400平方米
	停車位	88個

直至最後實際可行日期，建築面積約1,500平方米已經竣工，並已經達成合約銷售總額約人民幣23,000,000元。

#### 開封世博廣場

於二零一二年二月十六日，本集團成功中標取得中國開封市一幅商住地塊的土地使用權，並已開發為一個估計建築面積約95,000平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「開封世博廣場」。直至最後實際可行日期，本項目已竣工，總銷售建築面積約為68,000平方米，所獲合約總額約人民幣573,000,000元。

開封世博廣場尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積
商用A區	物業、廠房及設備 — 酒店	14,000平方米
商用B區	待售物業 — 商舖	2,300平方米
住宅1-3幢	待售物業 — 公寓	6,700平方米
	停車位	142個

## 買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

### 醫療設備

全球生活水平日益富裕(尤其是在香港及中國主要城市)，及健康意識日漸提高(尤其是在城市居住的高收入消費者)，一併產生了對醫療設備的熱切需求。因此，預期該分類值得繼續投資。在下一個報告期間，本集團將透過擴展分銷渠道及引進更多元化產品來刺激銷售增長。

本集團與獨立第三方成立兩間聯營公司，即酷生命科技有限公司(由本集團擁有20%權益)及晁能力科技股份有限公司(由本集團擁有35%權益)。

酷生命科技有限公司(「**酷生命科技**」)為一間研發公司，從事發明供長者及慢性病患者使用的智能人機互動康復培訓平台。本集團與香港中文大學的教授合作開發線上增強實景及虛擬實景培訓平台供中風人士及長者使用，包括上肢、下肢、平衡與協調練習。產品特別以長者及慢性病患者為目標，並提供線上復康服務以改善其生活質素。

截至二零二四年三月三十一日止年度，酷生命科技已獲授ISO13485，其適用於研究、設計、發展、營銷及分銷醫療軟件。另一方面，酷生命科技已根據二零二四至二零二五年度香港中文大學大學科技初創企業資助計劃獲授1,100,000港元。

晁能力科技股份有限公司(「**晁能力**」)為一間在台灣註冊成立的公司，持有牌照在台灣零售及批發市場進行醫療設備買賣。晁能力已成功自水上康復設備的世界市場領導者EWAC Medical取得分銷權。基於我們於水療產品的經驗，本集團擬增加在台灣醫療市場的市場份額。

### 家居保安及自動化產品

通過本集團其中一間聯營公司Axxonsoft Hong Kong Limited，本集團持續推動人工智能(「**人工智能**」)視頻分析技術的應用，能提供多種功能，例如防止徘徊、協助控制疾病傳播、分析人體姿勢行為，並協助物業價值評估等。

此外，隨著香港、中國的主要城市及東南亞之生活及科技水準改善，本集團旨在為智能城市的發展提供一系列的解決方案，應用於商場、政府設施、邊境及機場等。

在香港，本集團為分佈在不同地區的金融機構提供人流分析服務，協助他們更好地掌握客戶流量情況。本集團亦為香港政府的不同機構提供先進的視頻管理平台軟件，以提升其監控及管理能力。

在中國內地，本集團成功取得首個大型機場項目，該項目整合了多個不同系統，如門禁系統、入侵警報系統、消防系統等，同時結合逾18,000路視頻鏡頭和部分附有人工智能分析功能，為機場管理者提供更完善的物理安全信息管理服務。

本集團通過參加研討會及展覽會，積極增加本集團的市場份額，以推廣本集團的產品及擴大銷售渠道。

本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信貸控制措施來應對經營環境動盪的挑戰及增強競爭力。董事將繼續致力盡其所能，為本公司股東爭取最佳回報。

## 酒店營運

本集團已與洲際酒店集團旗下六洲酒店管理(上海)有限公司簽訂協議，以「開封迪臣智選假日酒店」之名營運該間酒店。智選假日酒店為全球知名的精選服務酒店品牌之一。開封智選假日酒店已於二零二零年一月開業。

鑒於中國開封市之訪客人數不斷增加，本集團將繼續改善酒店服務質素，確保酒店賓客得到愉快的留宿體驗。

董事會將透過改善本集團的企業管治以遵守上市規則，力求於行業及地理覆蓋範圍上尋求新突破，提升風險控制水平、增強資產管理能力、進一步組織專業而優質的人才團隊，以把握發展機會及積極發掘新客戶。本集團亦將注意與現有客戶維持關係，並加強與優質客戶合作，讓本集團達致穩定而長遠的發展。

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對物業於二零二四年六月十八日之市場租金之意見而編製之函件全文及物業估值報告，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道151號  
資本中心7樓702室  
www.peakval.com  
電話：(852) 2187 2238  
傳真：(852) 2187 2239

敬啟者：

**有關：中華人民共和國河南省開封市龍亭區龍亭湖西路以西法院街以南龍亭湖1號•璽園4號樓之市場租金估值**

吾等遵照迪臣發展國際集團有限公司#(「貴公司」，連同其附屬公司統稱為「貴集團」)之指示，對標題所述位於中華人民共和國(「中國」)之物業之市場租金進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二四年六月十八日(「估值日期」)之市場租金之意見，作公開文件用途。

本函件(構成吾等估值報告之一部分)識別估物業、解釋吾等估值之基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及業權調查以及限制條件。

吾等之估值乃吾等對市場租金之意見，所謂市場租金定義為「租賃房地產權益經適當推銷後，由自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期按適當租賃條款進行公平交易之估計金額」。

# 僅供識別

吾等獲 貴公司指示，根據特殊假設進行估值，即該物業可自由營運為酒店。

在計算該物業之市場租金時，吾等採用直接比較法，假設該物業可按現狀以交吉方式出租，並參考相關市場上可獲得之可資比較租賃憑證（詳見附註viii）。假設該物業按現況在公開市場出租，租期為2至3年，並在正常條款及條件下出租，租金不包括增值稅、管理費、水電費及其他開支。

吾等進行估值時，乃假設該物業以其現況於公開市場出租，且並無憑藉遞延條款合約、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業之租金。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出租情況。此外，吾等並無參考任何可能涉及或影響該物業出租之選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在進行出租時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其市場租金之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國之該物業業權之文件摘錄副本。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權及確定是否存在吾等獲提供之副本中並無顯示之任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴集團就該物業的業權所提供的意見及 貴集團有關中國法律的法律顧問河南論衡律師事務所（「**中國法律顧問**」）就該物業的業權所編製的法律意見。

該物業由鄭茗璋先生（於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗之本行經理）於二零二四年五月視察。吾等曾視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附該物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之文件所載資料，故僅為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及有關該物業業權之中國法律顧問所提供有關物業業權之資料，並已接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、地盤及樓面面積以及有關該物業之所有其他相關資料等事宜之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴公司管理層已審閱及確認事實內容，並同意本報告之假設及限制條件。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年）及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則（於二零二二年一月三十一日生效）（如適用）所載之所有規定，以及公認估值程序及慣例。

滙鋒評估有限公司過往曾參與該物業之市價之估值，而龔仲禮先生自二零一六年起為物業估值之簽署人。就標的估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等之估值將由香港測量師學會之另一名成員定期審閱。

貴公司於上一年度應付之總費用佔滙鋒評估有限公司總費用收入之比例甚微。

除另有說明者外，本報告呈列之所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告所呈報之估值概無重大關連或參與，且吾等能夠提供客觀及公正之估值。

隨函附奉吾等之物業估值報告。

此 致

香港  
九龍觀塘  
鴻圖道五十七號  
南洋廣場十一樓  
迪臣發展國際集團有限公司  
董事會 台照

代表  
滙鋒評估有限公司  
董事  
龔仲禮

MRICS、MHKIS、RPS (G.P.)、  
皇家特許測量師學會註冊估值師、MCIREA  
謹啟

二零二四年七月十七日

附註：龔仲禮先生為皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港、中國及海外物業估值方面擁有逾20年經驗。

## 物業估值報告

於二零二四年  
六月十八日現況之  
市場租金

物業	概述及年期	估用詳情	於二零二四年 六月十八日現況之 市場租金
中國 河南省 開封市 龍亭區 龍亭湖西路以西 法院街以南 龍亭湖1號•璽園 4號樓	<p>龍亭湖1號•璽園(「該發展項目」)，於二零二三年前後竣工，由建於不規則形狀地盤上之九幢四至六層之商業／住宅建築(包括地下室及閣樓)組成，註冊地盤面積約為14,542.90平方米。其位於開封市龍亭區龍亭湖西路西側及法院街交界，靠近龍亭公園。附近其他發展項目主要為商業及住宅綜合發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目之八幢四層高之排屋(其中六幢排屋在三層設有閣樓，所有八幢排屋均包括地下室)(稱為「4號樓」)，用於住宅用途，總建築面積約為2,146.31平方米(不包括約150平方米之閣樓面積及約1,082平方米之地下室面積)。有關建築面積明細之詳情載於下文附註v)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期分別於二零五六年十二月二十二日及二零八六年十二月二十二日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	據 貴公司告知，於估值日期，該物業為空置。	<p>每月 人民幣275,000元 人民幣貳拾柒萬 伍仟元整，不包括增 值稅、管理費、水電 費及其他開支</p> <p>(見下文附註i)至 iv))</p>

## 附註：

- i) 根據開封市龍亭區人民政府發出日期為二零二四年四月二日之函件，開封市龍亭區人民政府同意迪臣置業發展(開封)有限公司(「迪臣開封」， 貴公司之一間間接全資附屬公司)獲授權將該物業經營為酒店。
- ii) 吾等獲 貴公司指示，根據特殊假設進行估值，即該物業可自由營運為酒店。

- iii) 吾等對該物業市場租金之估值乃假設該物業按其現況於公開市場出租，租期為2至3年，並按正常條款及條件下出租，租金不包括增值稅、管理費、水電費及其他開支。吾等亦明白該物業將會有八份租賃協議，固定租期為15年，租金將每3年按當時市場租金進行檢討。
- iv) 假設該物業按其現況於公開市場出租，租期為2至3年，並按正常條款及條件下出租，租金不包括增值稅、管理費、水電費及其他開支。據告知，鑒於(i)該物業之每月租金將每三年按獨立物業估值師於各三年期末時進行之該物業當前市場租金估值而磋商，而於整個15年租賃期內每三年期之月租之上調不得超過最近經協定月租之5%；(ii)基於中國指數研究院\*由二零一八年至二零二四年第一季度期間中國商業物業月租進行之研究，該期間之複合年均增長率約為0.4%，吾等認為該假設與租賃之初始年期整體一致，並屬合理。
- v) 根據開封市自然資源和規劃局發出日期為二零二三年十一月二十三日之八項不動產權證，該物業八幢排屋（總建築面積約為2,146.31平方米，不包括地下室及閣樓面積）之房屋所有權，已獲授予迪臣開封（即該發展項目之土地使用權授權人及發展商），及該物業八幢排屋（總地盤面積約為481.54平方米）之土地使用權分配自該發展項目（地盤面積約14,542.90平方米）之土地使用權，商業服務用途及住宅用途之土地使用權年期分別於二零五六年十二月二十二日及二零八六年十二月二十二日屆滿。該等證書之詳情概述如下：

證書編號	樓宇	層級	座數	概約分配 地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)
豫(2023)開封市不動產權第 0085702號	4號樓	1至3	01	60.51	269.70
豫(2023)開封市不動產權第 0085703號	4號樓	1至3	02	60.51	269.70
豫(2023)開封市不動產權第 0085704號	4號樓	1至3	03	60.51	269.70
豫(2023)開封市不動產權第 0085705號	4號樓	1至3	04	57.97	258.41

\* 中國指數研究院為中指控股有限公司之附屬公司之一。其歷史悠久，並以建立廣泛的中國房地產信息系統(CREIS)數據庫而聞名。此數據庫涵蓋與土地、住宅及商業房地產項目相關之資訊。中國指數研究院為房地產開發商、金融機構、經紀及物業管理公司提供數據、研究分析、SAAS工具及推廣服務。中國指數研究院之數據被中國各方廣泛採用，包括政府機構、學術機構、金融機構等。

證書編號	樓宇	層級	座數	概約分配 地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)
豫(2023)開封市不動產權第 0085706號	4號樓	1至3	05	60.51	269.70
豫(2023)開封市不動產權第 0085707號	4號樓	1至3	06	60.51	269.70
豫(2023)開封市不動產權第 0085708號	4號樓	1至3	07	60.51	269.70
豫(2023)開封市不動產權第 0085709號	4號樓	1至3	08	60.51	269.70
合計：				<u>481.54</u>	<u>2,146.31</u>

- vi) 根據開封市國土資源局發出日期為二零一七年六月十六日之豫(2017)開封市不動產權第2000005號不動產權證，該發展項目(註冊地盤面積約14,542.90平方米)之土地使用權已獲授予迪臣開封，商業服務用途及住宅用途之土地使用權年期分別於二零五六年十二月二十二日及二零八六年十二月二十二日屆滿。
- vii) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)：
- a) 迪臣開封擁有該物業的所有權證，並依法享有該物業專有的不動產權(包括佔用、使用、租賃及處置該物業的權利)；及
  - b) 地方政府以文件形式支持就利用該物業經營酒店服務，並且該商業行為不違反中國現行的法律禁止性規定。
- viii) 於為該物業估值時，吾等已採納直接比較法。倘有交易或掛牌出售之市場證據，估值行業普遍認為直接比較法乃評估物業市場租金之首要方法，原因是該等市場證據基於公開可得之資料，能準確反映當地租賃市場情況，且涉及較少假設及判斷。直接比較法藉比較該資產與存在每月租金資料之相同或類似資產，提供價值指標。吾等已作出調整，以反映標的物業與可資比較物業之間在不同方面之差異，以達致該物業之經採納市場單位租金。直接比較法就評估各類型物業之市場租金而言為最普遍採納，且一般被視為最為獲得接納之方法。

ix) 在吾等之估值中，吾等已就該物業採納平均市場租金約每平方米／月人民幣128.1元。

在吾等之估值中，吾等已就可資比較物業採納以下挑選準則：(i)毗鄰可資比較租賃，即位於龍亭區或由該物業起車程2至12分鐘內之可資比較租賃；(ii)可資比較租賃為具有相同用途(即商業用途)之低層物業；(iii)於估值日期起3個月\*內之交易；及(iv)租期為2至3年。該等可資比較物業被視作充足、適當及合理得出該物業於估值日期之價值之可靠意見。商業物業之可資比較租金約為每平方米／月人民幣100元至人民幣150元。經妥善調整後，吾等採納之單位租金與上述可資比較租賃參考一致。吾等已於達致估值意見時對該等可資比較租賃作出妥善調整，以反映不同因素，包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及位置。

於吾等的估值過程中，鑒於該物業為商業服務用途及住宅用途，並將作為酒店(即商業用途)經營，為配合物業的預期用途，吾等在估值分析中僅選擇了商業物業作為比較對象。

此外，經挑選可資比較物業為位於附近的低層物業，目前用作商業物業。鑒於該物業及可比較物業具有相似特點，包括：用作或已用作商業物業、低層樓宇及位於附近，吾等認為可資比較物業的租金與該物業相若，因此，該等乃相關的可資比較物業。

就各商業物業採納之可資比較租金基於挑選準則屬完整。詳情如下：

可資比較物業	1	2	3
物業地址	龍亭區西門大街428號	龍亭區中山路北段48號	龍亭區北書店街道48號
層級	1層至2層	1層	1層至2層
用途	商業	商業	商業
概約建築面積(平方米)	200	30	180
月租(人民幣)	30,000	3,500	18,000
單位租金 (人民幣／平方米)	150.00	116.67	100.00
日期	二零二四年 三月二十二日	二零二四年 四月六日	二零二四年 四月二十二日
<b>調整</b>			
時間	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
地點	優於該物業	遜於該物業	遜於該物業
樓層	優於該物業	優於該物業	優於該物業
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業
佈局及狀況	與該物業相若	遜於該物業	遜於該物業

\* 一般而言，較接近估值日期之可資比較物業更為準確反映於估值日期之市況，而可資比較物業之時間框架取決於是否存在相關可資比較物業。吾等通常會在可能情況下在估值中納入超過3項可資比較物業。在吾等估值之過程中，鑒於自估值日期起3個月內發生之交易足以得出客觀可靠之市場租金意見，吾等視3個月時間框架為合理。

可資比較物業	4	5
物業地址	龍亭區中山路北段2號萬博時代廣場	龍亭區晉安路153號
層級	1層	1層
用途	商業	商業
概約建築面積(平方米)	138	60
月租(人民幣)	15,000	6,800
單位租金 (人民幣/平方米)	108.70	113.33
日期	二零二四年 五月十五日	二零二四年 六月十六日
<b>調整</b>		
時間	與該物業相若	與該物業相若
地點	遜於該物業	遜於該物業
樓層	優於該物業	優於該物業
面積	優於該物業	優於該物業
佈局及狀況	遜於該物業	遜於該物業

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，以提供有關本公司之資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，導致本通函之任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

法定	港元
5,000,000,000	500,000,000
<b>已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足</b>	
1,466,820,600 股於最後實際可行日期之已發行股份	146,682,060

於最後實際可行日期，本公司並無其他可轉換或交換為股份之證券。

## 3. 權益披露

### (a) 本公司董事及主要行政人員以及相聯法團的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有：(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(c)須根據上市規則附錄C3所

載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的權益

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔本公司已發行股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團	總計	
謝文盛先生(「謝先生」) (附註1)	129,002,400 (L)	524,902,500 (L)	653,904,900	44.58%
王京寧先生	39,644,100 (L)	—	39,644,100	2.70%
謝維業先生	3,600,000 (L)	—	3,600,000	0.25%
何鍾泰博士	727,500 (L)	—	727,500	0.05%
蕭文波工程師	1,580,000 (L)	—	1,580,000	0.11%

附註：

(L) 指好倉。

1. 在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司並由謝先生全資擁有之Sparta Assets Limited(「Sparta Assets」)，實益擁有本公司524,902,500股股份的權益。因此，根據證券及期貨條例，謝先生被視為於Sparta Assets持有的本公司524,902,500股股份中擁有權益。

(ii) 於Sparta Assets普通股的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔Sparta Assets已發行股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團	總計	
謝先生*	1,000	—	1,000	100.00%

附註：

\* Sparta Assets實益擁有本公司524,902,500股股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無在本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及之登記冊之權益或淡倉；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）各自於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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上並記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊之權益：

## 好倉：

名稱	身份及權益性質	所持 普通股／相關 流通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Sparta Assets (附註1)	實益擁有人	524,902,500	35.79%
Granda Overseas Holding Co., Ltd (「Granda」) (附註2)	實益擁有人	260,548,110	17.76%
陳火法先生	受控法團之權益	260,548,110	17.76%

## 附註：

- 1 Sparta Assets實益擁有本公司524,902,500股股份的權益。
- 2 在英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生全資擁有之Granda實益擁有本公司260,548,110股股份的權益。因此，根據證券及期貨條例，陳火法先生被視為於Granda持有的本公司260,548,110股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士（董事或本公司或本集團成員公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

於最後實際可行日期，除上述資料外，概無其他董事或彼等任何一方之任何一致行動人士於任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或股份之衍生工具擁有任何權益。

#### 4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司有任何現有或擬定服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之合約)。

#### 5. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

概無董事於與本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期存續之任何合約或安排(對本集團業務而言屬重大)中擁有重大權益。

除於二零二四年三月二十日，迪宏置業有限公司(本公司之全資附屬公司)與啟康創建有限公司(由本公司董事總經理兼主席及主要股東謝先生全資擁有)就出租本集團位於香港之物業訂立一份為期一年，自二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日止，每月須預付租金14,000港元之租賃協議外，自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有任何權益(或倘彼等各自為控股股東須根據上市規則第8.10條作出披露)，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

#### 7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無進行任何重大訴訟或仲裁，並無任何尚未了結或對其構成威脅之重要訴訟或仲裁。

## 8. 專家資格及同意書以及專家之權益

以下為已提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
滙鋒評估有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無實益擁有本集團任何成員公司股份之權益，且概無權利認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之股份（無論法律上是否可強制執行）；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零二四年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，上述專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函刊發之形式及涵義刊載其報告並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 重大合約

下列合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，且對或可能對本集團而言屬重大：

- (a) Latest Ventures Limited與本公司於二零二二年八月十一日訂立之認購協議，有關Latest Ventures Limited認購本金總額20,000,000港元之票息7%無抵押債券；
- (b) 日期為二零二二年十月二十日之意向書，內容有關(i)江裕有限公司出售於江裕置業(海南)有限公司之全部股權；及(ii)富海地產投資有限公司出售於海南富迪商業管理有限公司之全部股權，總代價為人民幣385,000,000元，分期支付；

- (c) 江裕有限公司與富海地產投資有限公司(作為賣方)及海口市龍華區城市投資控股有限公司(作為買方)於二零二三年八月七日訂立之股權轉讓協議，內容有關出售於江裕置業(海南)有限公司及於海南富迪商業管理有限公司之全部股權，總代價為人民幣385,000,000元，分期付款；
- (d) 本公司與Astrum Capital Management Limited於二零二四年一月二十九日訂立之配售協議，有關配售本金總額20,000,000港元之一年期票息10%非上市及無抵押債券，其中已發行本金額為13,000,000港元之債券；
- (e) 日期為二零二四年五月六日之以單方面契據方式之修訂契據，據此本公司同意修訂上文(a)所述之Latest Ventures Limited本金總額20,000,000港元之票息7%無抵押債券之若干條款及條件，據此本公司同意償還20,000,000港元債券項下之部分本金額至15,000,000港元，並將其餘本金之到期日從二零二四年八月二十一日延長兩年，至二零二六年八月二十一日；及
- (f) 租賃協議。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為林榮偉先生(香港會計師公會執業會計師)。
- (b) 本公司於香港的總部及主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓。本公司的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
- (c) 本公司於百慕達的主要股份過戶及登記處為Ocorian Management (Bermuda) Limited，地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。本公司於香港的股份過戶及登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 展示文件

下列文件由本通函日期起計14日期間可於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.deson.com](http://www.deson.com))查閱：

- (a) 本附錄「9.重大合約」一段所述的重大合約；
- (b) 本公司截至二零二四年三月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (c) 滙鋒評估有限公司之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「8.專家資格及同意書以及專家之權益」一段所述的同意書；及
- (e) 本通函。

# 股東特別大會通告



*Deson Development International Holdings Limited*

迪臣發展國際集團有限公司<sup>#</sup>

(於百慕達註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：262)

## 股東特別大會通告

茲提述迪臣發展國際集團有限公司<sup>#</sup>(「本公司」)謹訂於二零二四年八月二十七日(星期二)上午十一時四十五分(或緊隨本公司於同日上午十一時正在相同地點舉行之股東週年大會結束或續會後之可行時間內)假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會(「大會」)或其任何續會，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否作出修訂)為本公司普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、省覽及追認迪臣跨境商貿(開封)有限公司(作為承租人)及迪臣置業發展(開封)有限公司(作為擔保人)(均為本公司之間接全資附屬公司)及下列該等出租人(各為出租人)均於二零二四年六月二十五日訂立之八份租賃協議(經日期為二零二四年七月十二日之補充協議所補充)(「租賃協議」)：
- (i) 吳曉梅，有關位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓01之全部四層高房屋；
  - (ii) 王晨，有關位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓02之全部四層高房屋；
  - (iii) 申成，有關位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓03之全部四層高房屋；
  - (iv) 師曉風，有關位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓04之全部四層高房屋；

<sup>#</sup> 僅供識別

## 股東特別大會通告

- (v) 王姝和王建國，有關位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓05之全部四層高房屋；
- (vi) 李佳，有關位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓06之全部四層高房屋；
- (vii) 焦姍姍，有關位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓07之全部四層高房屋；及
- (viii) 湯濟任，有關位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號•璽園4號樓08之全部四層高房屋。

其分別註有「A1」、「A2」、「A3」、「A4」、「A5」、「A6」、「A7」及「A8」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別，以及租賃協議項下擬進行之交易；及

- (b) 授權本公司董事可在其全權酌情認為屬必要、合適或權宜之情況下，作出租賃協議項下擬進行或與租賃協議有關之事宜附帶、附屬或有關之一切行動及／或事宜及／或簽訂一切有關文件，以使租賃協議項下的交易生效及進行據此及其項下擬進行之所有交易，並在本公司董事認為符合本公司利益的情況下同意作出有關更改、修訂或豁免。」

承董事會命  
迪臣發展國際集團有限公司#  
董事總經理兼主席  
謝文盛

香港，二零二四年七月十七日

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM10  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
九龍  
觀塘鴻圖道五十七號  
南洋廣場  
十一樓

# 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席大會並投票之任何本公司股東可委派其他人士(必須為個人)為其受委代表代其出席大會及投票，而獲委任之受委代表與股東具有相同權利以在大會上發言。受委代表無須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表代其出席大會及投票。
2. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，方為有效。
3. 本公司股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會及投票，惟在此情況下，委任受委代表之文書將視為撤回論。
4. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一位聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟如超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，排名首位者有權在會中投票。就此而言，排名首位者乃按本公司股東名冊上就有關聯名股份排名首位之聯名登記持有人釐定。
5. 根據組織章程細則第69條，以上提呈大會表決之決議案須按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定以投票方式表決。
6. 若大會日期上午七時正後任何時間懸掛8號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效，大會將會延遲舉行。本公司將於本公司網站([www.deson.com](http://www.deson.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發公告，通知本公司股東改期後之大會日期、時間及地點。
7. 本公司將於二零二四年八月二十二日至二零二四年八月二十七日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。本公司於此期間將不會進行任何股份過戶登記。為出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零二四年八月二十一日下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。