

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的任何損失承擔任何責任。



**DL HOLDINGS GROUP LIMITED**  
**德林控股集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1709)

**有關進一步認購**  
**CARMEL RESERVE LLC**  
**15.10% B級成員權益的**  
**關連交易**

**認購事項**

董事會欣然宣佈，於2025年9月16日（交易時段後），本公司與目標公司訂立認購協議，據此，目標公司有條件同意向本公司（或其代名人）發行及配發，而本公司則有條件同意認購（或促使其代名人認購）認購權益，相當於目標公司現有已發行B級成員權益約15.10%及經認購事項擴大後目標公司已發行B級成員權益約13.12%，代價約為10.32百萬美元（相當於約80.52百萬港元）。

於完成後，本公司將於目標公司經認購事項擴大後之已發行B級成員權益中直接或間接擁有約32.97%權益。

## 有關認購事項的上市規則之涵義

### 目標公司有投票權A級成員權益

於本公告日期，目標公司的有投票權A級成員權益由DLC CR LLC全資擁有，當中DLC Capital GP Limited持有DLC CR LLC的有投票權A級權益100%，而DLC Capital Partners I, L. P.則持有DLC CR LLC的無投票權B級權益100%。

DLC Capital GP Limited分別由DL Family US Holdings, Corporation及Clear Peak NV LLC擁有95%及5%。DLC Capital GP Limited (為DLC Capital Partners I, L.P.的普通合夥人) 及DL Family US Holdings, Corporation由陳先生及江女士最終控制。

DLC Capital Partners I, L.P. (「該基金」) 於2017年11月16日於開曼群島註冊以獲豁免有限合夥企業成立。於本公告日期，該基金權益由18名有限合夥人 (「有限合夥人」) 持有。投資者基礎在全球及個別層面為多元化，概無有限合夥人持有該基金超過30%的權益。有限合夥人 (作為有限合夥人) 為該基金被動投資者，有權根據有限合夥協議收取該基金的分派，但無權參與該基金的日常運作，亦無控制該基金的管理權。

於本公告日期，該基金的有限合夥人包括(i) DA Asset Management; (ii) DL Family US Holdings, Corporation; (iii) 江女士; (iv) 賀女士; 及(v) 艾先生，彼等分別持有該基金約5.26%、4.81%、1.57%、1.24%及0.63%權益。除所披露者外，該基金的有限合夥人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 目標公司無投票權B級成員權益

於本公告日期，目標公司的無投票權B級成員權益由DL Family US Holdings, Corporation、DL Investment (為本集團全資附屬公司)、SE International、DA Asset Management及六名獨立第三方分別擁有約58.51%、22.85%、11.36%、0.67%及6.61%。

基於上文所述，目標公司為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立認購協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於與認購協議及其項下擬進行交易有關的最高適用百分比率(定義見上市規則)超逾0.1%但低於5%，認購協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2025年9月16日(交易時段後)，本公司與目標公司訂立認購協議，據此，目標公司有條件同意向本公司(或其代名人)發行及配發，而本公司則有條件同意認購(或促使其代名人認購)認購權益，相當於目標公司現有已發行B級成員權益約15.10%及經認購事項擴大後目標公司已發行B級成員權益約13.12%，代價約為10.32百萬美元(相當於約80.52百萬港元)。

## 認購協議

認購協議之主要條款及條件如下：

### 日期

2025年9月16日（交易時段後）

### 訂約方

- (i) 本公司（作為認購方）；及
- (ii) 目標公司（作為發行方）

### 認購成員權益

待認購事項條件及認購協議所載條款達成後，目標公司須向本公司（或其代名人）發行及配發，且本公司將認購（或促使其代名人認購）不帶任何產權負擔的認購權益，相當於目標公司現有已發行B級成員權益約15.10%及經認購事項擴大後目標公司已發行B級成員權益約13.12%。

於本公告日期，本公司於目標公司現有已發行B級成員權益中間接擁有約22.85%權益。於完成後，本公司將於目標公司經認購事項擴大後已發行B級成員權益中直接及間接擁有約32.97%權益。

預期本集團於目標公司的投資將繼續於本集團財務報表內列賬為按公平值計入損益的金融資產。

## 代價

在認購事項的條款及條件以及認購協議所載條款的規限下，目標公司將向本公司(或其代名人)配發及發行認購權益，而本公司將按總認購價約10.32百萬美元(相當於約80.52百萬港元)向目標公司認購(或促使其代名人認購)認購權益。所有認購權益的總認購價將由本公司透過將全部股東貸款資本化的方式向目標公司支付，而總認購價的結餘8.0百萬美元(相當於約62.40百萬港元)將由本公司於完成時以現金支付。認購價的現金部分將由配售事項所得款項淨額撥付。

認購事項的代價指目標公司的交易前股權估值約68.36百萬美元(相當於約533.24百萬港元)，較目標公司於2025年3月31日的經調整資產淨值約71.58百萬美元(相當於約558.36百萬港元) (「**經調整資產淨值**」) 折讓約4.50%。該代價乃由目標公司與本公司經公平磋商後釐定，而本公司已考慮多項因素，其中包括按以下各項計算的經調整資產淨值：(i)根據獨立估值師使用市場法所編製於2025年3月31日目標公司投資物業的公平值約111.30百萬美元調整後，目標公司於2025年3月31日的資產淨值約67.11百萬美元(相當於約523.46百萬港元)；及(ii)於2025年3月31日後及認購協議日期前資本化的目標公司債權人所持貸款及應計利息總額約4.47百萬美元(相當於約34.90百萬港元)。

## 先決條件

認購事項須待下列先決條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後，方告完成：

- (a) 目標公司已遵守所有必要的法定政府或監管責任，並就認購協議及認購事項項下擬進行的交易取得相關政府或監管機構或其他第三方的所有必要同意、批准、許可或牌照；
- (b) 本公司及／或其代名人已就認購協議及認購事項項下擬進行的交易取得相關政府或監管機構或其他第三方的所有必要同意、批准、許可或牌照；
- (c) 本公司合理信納對目標公司進行的盡職審查及調查，調查範圍包括（但不限於）其資產、負債、合約、承擔、業務、財務、法律及稅務等方面（包括該物業的所有權）；及
- (d) 目標公司作出的保證（倘須於完成時根據認購協議再次保證）於完成時屬真實準確，猶如當時作出，且目標公司並無重大違反認購協議項下的責任。

本公司及目標公司將盡其合理努力促使於最後截止日期或之前達成上述所有先決條件。根據認購協議，本公司可隨時透過向目標公司發出書面通知全面或局部豁免（不論有條件或無條件）上文所載第(c)及(d)項條件。倘上述先決條件並未於最後截止日期（或本公司與目標公司可能書面協定的其他日期）之前獲達成或豁免（倘適用），認購協議（有關保密、通告、費用及開支、傳票代收人、規管法律及第三方權利的條款除外）將告失效及作廢，訂約方將毋須履行協議項下所有義務，惟因先前違約所產生的責任除外。

## 完成

完成應於完成日期進行。於完成時，本公司(或其代名人)須訂立補充經營協議，其形式及內容須獲本公司信納，並由目標公司所有成員正式簽立。

## 補充經營協議

待完成後，本公司(或其代名人)及目標公司其他成員應訂立補充經營協議。訂立補充經營協議主要為反映本公司(或其代名人)於完成後的B級成員權益百分比。

根據經營協議，(其中包括)A級成員全權負責與目標公司業務及事務有關的管理及其他決策，而B級成員不會參與與目標公司業務及事務有關的管理及其他決策。儘管存在上述規定，惟A級成員不得以自願或非自願行為規避或尋求規避遵守或履行經營協議項下B級成員的任何權利或特權。本公司(或其代名人)獲目標公司認可為B級成員，並受適用於B級成員權益的成員的經營協議條款所約束。此外，本公司(或其代名人)將(i)有權按其於目標公司B級成員權益比例收取目標公司的任何及所有可分派溢利金額；(ii)獲准訪查及檢查目標公司的物業、審閱其賬簿及記錄，以及與其高級人員討論目標公司的事務、財務及賬目；及(iii)於每個財政年度及半年度結束後指定時間內收取目標公司的經審核年度財務報表及未經審核中期財務報表。經營協議亦載列有關目標公司成員轉讓成員權益及目標公司發行新成員權益的條文，包括優先購股權、優先購買權及共同出售權。

## 有關目標公司及該項目的資料

目標公司為於美國特拉華州註冊成立的有限公司，主要從事投資、建設及開發名為「ONE Carmel」的項目。該項目為位於美國加利福尼亞州蒙特雷郡卡梅爾山谷的超豪華住宅項目。

下表列載目標公司截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月的若干未經審核財務資料，乃以目標公司所提供的管理賬目為依據：

	截至12月31日止年度		截至 2025年 6月30日 止六個月
	2023年	2024年	
	(千美元)	(千美元)	(千美元)
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額	—	—	—
除稅前虧損	3,706.81	5,368.98	3,089.19
除稅後虧損	3,707.61	5,370.66	3,090.29

於2024年12月31日，目標公司未經審核的資產總值及資產淨值分別約為72.57百萬美元及20.71百萬美元。目標公司於2025年6月30日的未經審核資產總值及資產淨值分別約為76.62百萬美元及17.62百萬美元。

## 有關該項目的資料

該項目命名為「ONE Carmel」，佔地891英畝（約3.6平方公里），位於美國加利福尼亞州蒙特雷郡卡梅爾山谷，可發展成為一個超豪華住宅社區，分為73個地段，平均土地面積為4.38英畝（約17,725平方米）。卡梅爾山谷位於三藩市灣區南方及加利福尼亞州蒙特雷郡境內的太平洋沿岸。該項目地處美國兩大經濟及創意中心三藩市灣區與洛杉磯之間。預期該項目將成為卡梅爾山谷最近期一個大型住宅發展項目。經過多年努力，該項目第一期預期於2026年完成。

## 有關本公司的資料

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事(i)向客戶提供持牌業務（包括財務顧問服務、證券研究服務、證券買賣及經紀服務、保證金融資服務、轉介服務、投資管理及諮詢服務以及保險經紀服務）的金融服務；(ii)向超高淨值家族提供家族辦公室服務、投資顧問、資產管理服務及轉介服務；(iii)向客戶提供借貸服務；(iv)服裝產品銷售及向客戶提供供應鏈管理總體解決方案；及(v)提供企業解決方案服務。

## 進行認購事項的原因及裨益

董事會認為，認購事項為本公司加深對加利福尼亞州卡梅爾山谷知名豪華住宅開發項目「ONE Carmel」的投資的重要戰略機遇。本集團於2020年首次投資於目標公司，並於2024年追加債權投資以支持持續開發。認購事項涉及將本集團於2024年對目標公司的債權投資轉換為股權，並注入8百萬美元新資金，加強本公司對具有高潛力的該項目的承擔。

誠如本公司日期為2025年8月7日及12日的公告所披露，本公司認為ONE Carmel屬優質房地產現實世界資產(RWA)，具備顯著未來代幣化潛力，將支持本集團推動創新數碼金融及區塊鏈業務。核心目標之一是將「ONE Carmel」打造成為頂級房地產社區，融合先進的人工智慧(AI)物業管理系統，提升營運效率、住戶體驗及資產價值。

據董事所知、所悉及所信，該項目佔地891英畝，規劃興建73棟定制住宅，位於注重環保的門禁社區，坐擁海景和山景，由國際知名建築師設計。「ONE Carmel」旨在滿足全球對超豪華、可持續生活空間日益增長的需求，尤其迎合高淨值人士對黃金地段獨特傳世豪宅的追求。該發展項目採用現代化設計，配備會所、馬術中心和廣闊步道等頂級設施，引入尖端光纖技術，與當代生活方式和投資趨勢高度契合。

董事會認為透過增加目標公司的股本權益，本集團將提高從該項目獲得潛在長期資本增值及利潤分配的機會。此舉亦符合本集團拓展美國房地產市場版圖及多元化資產基礎的策略，與現有的投資及家族辦公室業務形成互補。

整體而言，董事會認為認購事項將透過該項目所產生的財務回報，為股東帶來可持續價值。鑒於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為：(i)認購協議的條款乃按一般商業條款訂立，對本集團而言屬公平合理；及(ii)訂立認購協議符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

### 目標公司有投票權A級成員權益

於本公告日期，目標公司的有投票權A級成員權益由DLC CR LLC全資擁有，當中DLC Capital GP Limited持有DLC CR LLC的有投票權A級權益100%，而該基金則持有DLC CR LLC的無投票權B級權益100%。

DLC Capital GP Limited分別由DL Family US Holdings, Corporation及Clear Peak NV LLC擁有95%及5%。DLC Capital GP Limited (為該基金的普通合夥人) 及DL Family US Holdings, Corporation由陳先生及江女士最終控制。

該基金於2017年11月16日於開曼群島註冊以獲豁免有限合夥企業成立。於本公告日期，該基金權益由18名有限合夥人持有。投資者基礎在全球及個別層面為多元化，概無有限合夥人持有該基金超過30%的權益。有限合夥人(作為有限合夥人)為該基金被動投資者，有權根據有限合夥協議收取該基金的分派，但無權參與該基金的日常運作，亦無控制該基金的管理權。

於本公告日期，該基金的有限合夥人包括(i) DA Asset Management；(ii) DL Family US Holdings, Corporation；(iii)江女士；(iv)賀女士；及(v)艾先生，彼等分別持有該基金約5.26%、4.81%、1.57%、1.24%及0.63%權益。除所披露者外，該基金的有限合夥人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 目標公司無投票權B級成員權益

於本公告日期，目標公司的無投票權B級成員權益由DL Family US Holdings, Corporation、DL Investment（為本集團全資附屬公司）、SE International、DA Asset Management及六名獨立第三方分別擁有約58.51%、22.85%、11.36%、0.67%及6.61%。

基於上文所述，目標公司為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立認購協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於與認購協議及其項下擬進行交易有關的最高適用百分比率（定義見上市規則）超逾0.1%但低於5%，認購協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

陳先生被視為於認購協議及其項下擬進行交易擁有重大權益，並已就批准認購協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除陳先生外，概無董事於認購協議及其項下擬進行交易擁有任何重大權益，亦無董事須就批准認購協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。儘管有上述情況，為避免任何潛在利益衝突，身為董事的賀女士及艾先生各自以作為有限合夥人分別持有該基金約1.24%及0.63%權益，已自願就批准認購協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日及香港公眾假期，以及任何於上午九時正至下午五時正期間懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號或有關警告信號生效的日子除外)
「A級成員權益」	指	作為目標公司A級成員於目標公司的權益
「B級成員權益」	指	作為目標公司B級成員於目標公司的權益
「本公司」	指	德林控股集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：1709)
「完成」	指	根據認購協議的條款及條件完成認購認購權益
「完成日期」	指	完成落實當日，即緊隨先決條件獲達成及／或豁免當日後第二個營業日，或本公司與目標公司可能書面協定的其他日期

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「DA Asset Management」	指	DA Asset Management Limited，於香港註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為陳先生
「DL Investment」	指	DL Investment Holdings US, LLC，特拉華州的有限公司，為本公司全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於及與本公司或董事、行政總裁或本公司主要股東或其任何附屬公司或彼等各自之聯繫人並無關連之獨立第三方
「獨立估值師」	指	獨立專業合資格估值師泓亮諮詢及評估有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2025年12月31日
「成員權益」	指	A級成員權益及B級成員權益

「艾先生」	指	本公司執行董事艾奎宇先生
「陳先生」	指	本公司執行董事兼控股股東陳寧迪先生
「賀女士」	指	本公司執行董事賀之穎女士
「江女士」	指	陳先生之配偶江欣榮女士
「經營協議」	指	目標公司全體成員訂立的目標公司有限責任公司協議(經不時修訂及重列)
「配售事項」	指	根據日期為2025年8月7日的配售及認購協議，以配售及先舊後新認購201,456,000股本公司股份，詳情載於本公司日期為2025年8月7日、12日及14日之公告
「該項目」	指	開發位於美國加利福尼亞州蒙特雷郡卡梅爾山谷的超豪華住宅項目「ONE Carmel」
「該物業」	指	位於加利福尼亞州蒙特雷郡的不動產，由位於美國加利福尼亞州卡梅爾山谷卡梅爾山谷路約891英畝(APNs 015-171-010-000、015-171-012-000、015-361-013-000、015-361-014-000、015-171-013、015-171-014、015-171-016、015-171-017、015-171-018、015-171-019、015-171-020、015-171-021及015-171-057)組成
「SE International」	指	SE International LLC，一家於美國加利福尼亞州註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為江女士
「股份」	指	本公司股本的普通股

「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於認購協議日期，本公司向目標公司提供之未償還貸款的本金及應計利息合共為約2.32百萬美元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據認購協議條款及條件，本公司(或其代名人)認購而目標公司發行及配發認購權益
「認購協議」	指	本公司與目標公司於2025年9月16日訂立的認購協議
「認購權益」	指	由本公司(或其代名人)認購之B級成員權益(受認購協議條款規限)佔經認購事項擴大後目標公司B級成員權益的13.12%
「認購價」	指	合共約10.32百萬美元(相當於約80.52百萬港元)，即認購權益的認購價
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充經營協議」	指	目標公司全體成員將於完成後訂立的現有經營協議的補充協議
「目標公司」	指	Carmel Reserve LLC，於特拉華州註冊成立的有限公司

「美國」 指 美利堅合眾國

「美元」 指 美利堅合眾國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

承董事會命  
德林控股集團有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
陳寧迪

香港，2025年9月16日

僅供說明用途及除另有指明外，本公告內美元兌港元乃按1美元兌7.8港元的匯率兌換。有關兌換並不代表任何金額已經、應該或可能按該匯率或任何其他匯率進行換算。

於本公告日期，執行董事為陳寧迪先生、郎世杰先生、艾奎宇先生及賀之穎女士；非執行董事為陳昆先生及王軼丁先生；及獨立非執行董事為張世澤先生、陳政璉先生及劉春先生。