

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。

 **Deson Development International Holdings Limited**
迪臣發展國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：262)

有關租賃協議之主要交易

租賃協議

董事會欣然宣布，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)(均為本公司之一間間接全資附屬公司)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(包括首尾兩日)，為期180個月。

上市規則之涵義

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29.2百萬元(相當於約31.5百萬港元)，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。

* 僅供識別

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。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准訂立租賃協議及其項下擬進行之交易。

據董事所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等之聯繫人於租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並無股東須於股東特別大會上就批准上述事項放棄投票。

一份載有(其中包括)租賃協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情、股東特別大會通告及根據上市規則規定須予披露之進一步資料之本公司通函，預期將根據上市規則於二零二四年七月十七日或之前寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣布，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)(均為本公司之一間間接全資附屬公司)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(包括首尾兩日)，為期180個月。

租賃協議

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
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)

(2) 租賃協議2

日期：二零二四年六月二十五日

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

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)

(4) 租賃協議4

日期：二零二四年六月二十五日

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

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)

(6) 租賃協議6

日期：二零二四年六月二十五日

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

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
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)

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增加應每三年根據現行市場租金進行協商。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)出租人取得物業的房屋擁有權證；及(ii)承租人根據香港相關法律、規則及規例取得所有必要批准，包括但不限於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。

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每月租金且無法糾正，則擔保人有責任承擔支付租金的義務。

優先購買權

於租賃期內，倘相關物業的擁有權變更或擬議變更，相關出租人應至少提前60天書面通知承租人及其他七戶物業擁有人，以向彼等提供以相同條款及條件收購相關物業的優先購買權。承租人及其他七戶物業擁有人須於收到相關通知30天內作出回覆，惟彼等並無於30天內簽立買賣協議，則視為放棄相關物業之優先購買權。

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。

倘承租人(其中包括)未經出租人事先書面同意，轉租、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有關物業一日，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，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，每逾期一天，則應按上述費用總額1%向相關出租人支付滯納金。

倘承租人未經相關出租人同意單方面提早終止相關租賃協議，承租人應向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。

倘承租人逾期支付租金超過30日，每逾期一日，則承租人須按每日支付雙倍租金滯納金。

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

各出租人各自為該等物業法定擁有人。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。

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。由於本集團的主要業務之一為酒店運營，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。因此，租賃該等物業是支持本集團之新酒店業務。

租賃協議之條款乃由各出租人與承租人經公平磋商，並經參考具類似類型、樓齡及位置之物業的現行市場租金後釐定。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股東之整體利益。

上市規則之涵義

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29.2百萬元(相當於約31.5百萬元)，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。

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。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准訂立租賃協議及其項下擬進行之交易。

據董事所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等之聯繫人於租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，並無股東須於股東特別大會上就批准上述事項放棄投票。

一份載有(其中包括)租賃協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情、股東特別大會通告及根據上市規則規定須予披露之進一步資料之本公司通函，預期將根據上市規則於二零二四年七月十七日或之前寄發予股東。

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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	迪臣發展國際集團有限公司*，一間於百慕達註冊成立有限責任公司，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之涵義
「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之關連人士，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
「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之統稱及其租賃為「租賃」，統稱「該等租賃」
「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

* 僅供識別

「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
「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
「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
「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
「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
「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
「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
「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
「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
「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 焦珊珊，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

「中國」	指 中華人民共和國，就本公告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)
「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
「股東特別大會」	指 本公司將召開以考慮及酌情批准(其中包括)訂立租賃協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會

「股東」	指 本公司普通股持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	指 百分比

就本公告而言，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。

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，二零二四年六月二十五日

於本公告日期，本公司之執行董事包括謝文盛先生、王京寧先生、謝維業先生及謝海英女士，而本公司之獨立非執行董事包括何鍾泰博士、蕭文波工程師、蕭錦秋先生及宋小莊先生。

* 僅供識別