

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)

**補充公告
有關進一步認購
CARMEL RESERVE LLC
15.10% B類會員權益的
關連交易**

茲提述本公司日期為2025年9月16日的公告（「該公告」），內容有關（其中包括）認購協議及擬進行交易。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。本公告旨在提供有關該公告的補充資料。

經調整資產淨值

誠如該公告所披露，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，其中包括經調整資產淨值，其乃根據獨立估值師所編製於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）。

下表列示目標公司於2025年3月31日經調整資產淨值的計算方法：

	千美元 (概約) (未經審核)
非流動資產	
—該物業的帳面值	64,934
—其他非流動資產	205
流動資產	<u>6,135</u>
資產總值	71,274
減：該物業的帳面值	(64,934)
加：該物業於2025年3月31日的市值	111,300
經調整資產總值	117,640
非流動負債	43,977
流動負債	<u>6,554</u>
負債總額	<u>50,530</u>
根據該物業公平值調整後的資產淨值	67,110
加：資本化貸款及利息	<u>4,475</u>
於2025年3月31日的經調整資產淨值	<u><u>71,585</u></u>

獨立估值師為完善的專業服務公司。特別是，簽署該物業的估值報告的主要人士為特許測量師，在香港、中國內地、美國及全球各國的物業估值方面積逾27年經驗。參考該物業的估值報告，獨立估值師採用市場法作為主要估值方法。該方法被普遍認可為大部分物業估值的可接受方法，並符合一般市場慣例。獨立估值師以現有狀況對物業進行估值，並參考已竣工住宅地塊週邊的相關市場可資比較交易。所選的市場可資比較交易均基於與該物業的相鄰近程度，並集中於Carmel Valley近期成交的已竣工住宅地塊。獨立估值師亦根據時間、面積、地形及可比性不完善的基礎設施，對從可資比較交易中得出的適用參數作出調整。就上述參數而言，一般調整基準為：若可資比較物業優於該物業，則向下調整；反之，若就上述參數而言，可資比較物業不如該物業或不如該物業具吸引力，則向上調整。經計及成本、時間及產生的利潤反映出的(i)交易時間、(ii)佔地面積、(iii)地形；及(iv)基礎設施竣工狀況等方面的差異，本公司認為該等調整合理，而所選的可資比較交易亦屬適當，因此透過市場可資比較交易方式得出對該物業估值屬公平及合理。

ONE CARMEL的RWA

誠如本公告所披露，本公司認為ONE Carmel屬具備質素之房地產現實世界資產（「**RWA**」），具有未來代幣化的重大潛力，並可支持本集團的創新數字金融及區塊鏈計劃。本集團之戰略規劃及目標為，將ONE Carmel B類會員權益中約40百萬美元（相當於約312百萬港元）（以當時公平價值計）於未來代幣化為**RWA**，旨在為股東提供未來以實物分派形式派發特別股息，並促進潛在鏈上投資者對ONE Carmel的投資。根據與本公司之**RWA**技術合作夥伴的討論，本公司現時預期將適用以下機制及要求：

1. 資產結構：

B類會員權益屬於目標公司的非投票經濟權益，該公司持有並營運ONE Carmel住宅項目。代幣化過程將與該B類會員權益的經濟權益相關，包括利潤分派及資本增值，而非直接的物業所有權。

2. 代幣化過程：

本公司將建立合規的數字資產發行架構，例如特殊目的實體（「**特殊目的實體**」）或信託（如有需要），以持有該B類會員權益。該等權益將數字化為代幣（證券代幣），每個代幣代表B類會員權益的經濟份額，即持有人就該權益享有之利潤、回報或分派權利。將於區塊鏈平台上採用智能合約，以自動化分派、轉讓及投資者權益，並符合有限責任公司協議之規定。

3. 監管合規：

在確定及最終落實ONE Carmel B類會員權益代幣化之執行計劃時，本公司將與相關法律顧問及其指定RWA技術服務提供商緊密合作。代幣化將全面遵守香港證監會有關證券型代幣分派的適用監管要求。本公司將遵守所有關於代幣持有人資格、反洗錢及「認識你的客戶」審查的必要標準。若當時適用的監管制度制定該等要求，則代幣僅可分派予專業投資者。對於未能或不願直接持有代幣之股東，本公司將建立替代安排，例如託管或代名人架構，以便利彼等參與，確保所有股東均能在符合監管及營運要求的方式受惠於代幣化計劃。

4. 代幣發行及託管：

代幣將透過持牌虛擬資產平台發行，並設有保障數字代幣及B類會員權益法律權利之安全託管安排。所有代幣持有人之權利及義務將與目標公司之營運協議所載規定保持一致。

5. 持續管治及匯報：

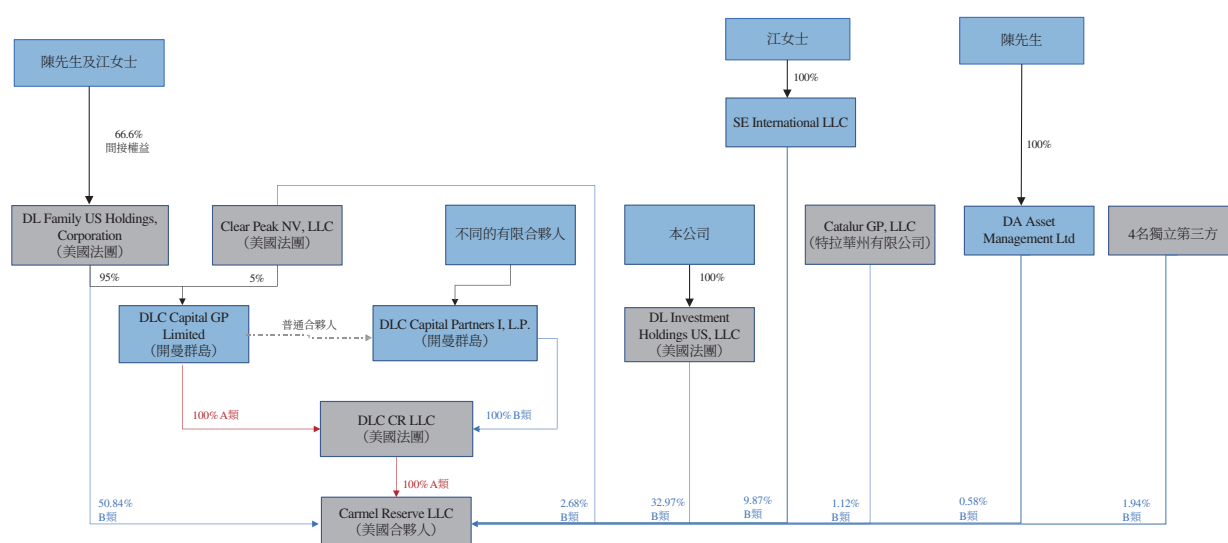
將維持持續的法律、財務及營運監督，包括經審計之財務報表、定期估值更新、項目表現的透明溝通，以及持續審閱以確保監管合規。

6. 二級交易及贖回：

代幣於符合規定時，或可於持牌交易所或平台上進行二級市場交易，惟須遵守當地法律及相關交易所之批准。贖回機制（如回購安排或資產出售後的分派）將於發售文件中明確界定及披露。

完成後目標公司的持股架構

以下載列於完成後目標公司的股權架構：



本公告為該公告的補充，應與該公告一併閱讀。上述補充資料並不影響該公告所載的其他詳情及內容。除本公告所披露者外，該公告的所有其他內容維持不變，並就所有目的而言繼續有效。

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10月12日

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。