

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，並明確表示概不會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。



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)

根據上市規則第 13.09 條及內幕消息條文作出之公告

有關建議出售事項及建議合營企業之框架協議

本公告乃由本公司根據上市規則第 13.09 條及證券及期貨條例第 XIVA 部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

董事會欣然宣佈，於二零一八年五月五日，本公司、賣方(本公司一間間接全資附屬公司)、買方與物業持有人就建議出售事項及建議合營企業訂立框架協議。建議出售事項及建議合營企業之條款及條件須待訂約方進一步磋商及由相關訂約方簽訂最終及具約束力協議後，方可作實。

根據框架協議中有關建議出售事項一，賣方擬出售及買方擬購買待售股份，佔目標公司全部已發行股本 72% 而無任何產權負擔。目標公司為於中國成立的公司，擁有位於中國海南省海口市三幢樓宇，共 31 間店鋪。建議出售事項一的代價預計約為人民幣 75,000,000 元(相當於約 90,000,000 港元)，將根據買方完成相關盡職審查後訂立的正式具約束力協議分階段以現金方式支付予賣方。

* 僅供識別

此外，根據框架協議，本公司將促使其其中一間於香港成立的全資附屬公司於中國設立外商獨資企業，總註冊資本為人民幣6,000,000元(相當於約7,200,000港元)，以便與買方(或其代名人)共同參與建議合營企業，成立一間合營企業公司，以就於中國海南省發展商業中心。合營企業公司將由本集團及買方(或其代名人)分別實益擁有28%及72%。建議投資總額將為人民幣180,000,000元(相當於約216,100,000港元)。隨後，合營企業公司將根據建議出售事項二按總代價人民幣180,000,000元(相當於約216,100,000港元)自物業持有人收購亞洲豪苑。就此，鑒於本集團同意向買方授予獨家期間，於簽署框架協議後五天內，買方將向物業持有人支付定金人民幣20,000,000元(相當於約24,000,000港元)。

建議出售事項及建議合營企業之詳細條款仍有待磋商定稿。由於建議出售事項及建議合營企業未必一定會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

本公告乃由本公司根據上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

框架協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年五月五日，本公司、賣方(本公司一間間接全資附屬公司)、買方與物業持有人就建議出售事項及建議合營企業訂立框架協議。建議出售事項及建議合營企業之條款及條件須待訂約方進一步磋商及由相關訂約方簽訂最終及具約束力協議後，方可作實。

框架協議的主要條款載列如下：

日期

二零一八年五月五日

訂約方

- (1) 賣方(本公司一間間接全資附屬公司)；
- (2) 買方；
- (3) 物業持有人；及

(4) 本公司，作為擔保人，擔保賣方及物業持有人於最終文據項下的責任及義務。

於本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

主旨事項

建議出售事項一

根據框架協議中有關建議出售事項一，賣方擬出售及買方擬購買待售股份，佔目標公司已發行股本72%而無任何產權負擔。目標公司為於中國成立的公司，擁有位於中國海南省海口市三幢樓宇，共31間店鋪。建議出售事項一的代價預計約為人民幣75,000,000元(相當於約90,000,000港元)，將根據買方完成相關盡職審查後訂立的正式具約束力協議分階段以現金方式支付予賣方。

建議合營企業

此外，根據框架協議，本公司將促使其其中一間於香港成立的全資附屬公司於中國設立外商獨資企業，總註冊資本為人民幣6,000,000元(相當於約7,200,000港元)，以便與買方(或其代名人)共同參與建議合營企業，成立一間合營企業公司，以就於中國海南省發展商業中心。合營企業公司將由本集團及買方(或其代名人)分別實益擁有28%及72%。建議投資總額將為人民幣180,000,000元(相當於約216,100,000港元)，其中人民幣162,000,000元(相當於約194,400,000港元)將被視為合營企業公司的額外已繳資本。

建議出售事項二

隨後，合營企業公司將根據建議出售事項二按總代價約人民幣180,000,000元(相當於約216,100,000港元)自物業持有人收購亞洲豪苑。物業持有人自二零零二年起透過合約安排代本集團持有亞洲豪苑。就此，鑒於本集團同意向買方授予獨家期間，於簽署框架協議後五天內，買方將向物業持有人支付定金人民幣20,000,000元(相當於約24,000,000港元)。

獨家期間

在無買方書面同意的情況下，本集團同意於獨家期間內將不會就出售待售股份的任何交易及有關合營企業的成立與任何其他第三方進行任何磋商。除非另行書面協定，倘訂約方於獨家期間屆滿後無法訂立正式具約束力的協議，框架協議將自動失效。

根據框架協議，買方將授權對目標公司進行盡職審查，盡職審查將於框架協議日期起計三個月期間內完成。

正式具約束力協議

框架協議訂約方將於買方完成對目標公司的相關盡職審查後訂立正式具約束力的協議。

倘賣方、目標公司及物業持有人就涉及該框架協議項下擬進行交易的類似交易與任何第三方展開磋商，賣方、目標公司及物業持有人將共同向買方支付一筆與定金等價的款項作為違約賠償金。

倘發現框架協議訂約方未能履行或充分履行其於框架協議項下規定的職責；違反框架協議規定的任何條件、聲明或擔保；或任何被認為無效、虛假、失準或不完整的條件、聲明或擔保，則相關訂約方違反框架協議。違約方隨後須向其他非違約方支付賠償金，並須支付違約產生的所有直接、間接、附帶的、特別的、懲罰性、懲戒性或後果性損失。

倘由於任何理由框架協議之訂約方無法於獨家期間訂立正式具約束力協議；建議出售事項及建議合營企業的條款未獲達成；框架協議被終止；或買方認為盡職審查結果不理想，則賣方將於接獲買方退還定金通知的三個工作日內，向買方退還定金。倘賣方未能遵守該條件，則到期利息將於定金到期退還予買方後首日起按月利率1%計算支付予買方。該利息於月末計算直至賣方償付應付定金及所有到期利息。物業持有人及本公司須與賣方共同負責向買方退還定金及應付利息。

倘訂約方訂立正式具約束力協議，定金將作為出售事項二代價的一部分。

進行建議出售事項及建議合營企業的理由及裨益

董事會認為，建議出售事項及建議合營企業將帶來有助拓寬業務視野及提高亞洲豪苑及中國海南省其他發展物業長期增長潛力的中國戰略夥伴，從而符合本集團及其股東的整體利益。

一般資料

建議出售事項及建議合營企業之詳細條款仍有待磋商定稿。於本公告日期，概無訂立有關建議出售事項及建議合營企業之最終協議或具法律約束力協議。

本公司預期，倘落實建議出售事項及建議合營企業，或會構成本公司於上市規則項下之非常重大出售事項。本公司將適時就建議出售事項及建議合營企業狀況之任何最新消息刊發進一步公告。

建議出售事項及建議合營企業之詳細條款仍有待磋商定稿。由於建議出售事項及建議合營企業未必一定會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「亞洲豪苑」	指	自二零零二年起物業持有人透過合約安排代本集團持有的名為亞洲豪苑城市廣場的物業；
「董事會」	指	本公司董事會；
「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*，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市；
「定金」	指	總金額人民幣20,000,000元(相當於約24,000,000港元)；

* 僅供識別

「獨家期間」	指	簽訂框架協議起90天內；
「框架協議」	指	本公司、賣方、物業持有人及買方於二零一八年五月五日訂立的框架協議；
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「合營企業公司」	指	本公司(或其代名人)與買方(或其代名人)擬於中國成立的有限責任公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業持有人」	指	海南富迪房地產開發有限公司，於中國成立的公司及由獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方實益擁有；
「建議出售事項」	指	建議出售事項一及建議出售事項二的統稱；
「建議出售事項一」	指	根據框架協議賣方擬向買方建議出售待售股份；
「建議出售事項二」	指	根據框架協議本公司擬促使物業持有人向買方(或其代名人)建議出售於亞洲豪苑的權益；
「建議合營企業」	指	根據框架協議，本公司(或其代名人)與買方(或其代名人)擬成立的建議合營企業，並將分別擁有合營企業公司28%及72%的股權；
「買方」	指	海南康大投資有限公司，一間於中國成立的公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「待售股份」	指	目標公司全部已發行及繳足股本的72%；

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	江裕置業(海南)有限公司，一間於中國成立的公司及為本公司的一間間接全資附屬公司；
「賣方」	指	江裕有限公司，一間於香港註冊成立的公司及為本公司的一間間接全資附屬公司；
「外商獨資企業」	指	由境外實體全資擁有的於中國成立的外商獨資企業；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，除非另有說明，否則人民幣兌港元的匯率約為1港元兌人民幣0.833元。

承董事會命
迪臣發展國際集團有限公司*
 董事總經理兼副主席
謝文盛

香港，二零一八年五月六日

於本公告日期，本公司執行董事為盧全章先生、謝文盛先生、王京寧先生及謝維業先生，而本公司之獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。

* 僅供識別