

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份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)

## 內幕消息

### 有關建議出售事項之意向書

本公告乃由本公司根據上市規則第13.09條以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)作出。

董事會欣然宣佈，於二零二二年十月二十日，該等賣方、買方及該等目標公司就建議出售事項訂立意向書，總代價為人民幣385,000,000元(相等於約442,800,000港元)，須分期支付。

於本公告日期，(i)賣方1為本公司之一間間接全資附屬公司，其為目標公司1之唯一股東，而目標公司1則為目標物業1之法定及實益擁有人；及(ii)賣方2由一名獨立第三方王征績全資擁有，其為目標公司2之唯一股東，而目標公司2則為目標物業2之法定擁有人。目標物業2乃自二零零二年起根據一項合約性安排為本集團利益持有。因此，本集團就建議出售事項2之代價享有權益。該等目標物業包括目標物業1及目標物業2，為位於亞洲豪苑之商業物業，總建築面積約為37,383平方米。

根據意向書及經考慮授予買方的獨家性，買方將於意向書日期起計30日內向該等賣方支付保證金人民幣10,000,000元(相等於約11,500,000港元)。於完成後，本集團將不再擁有目標公司1及該等目標物業之任何權益。

\* 僅供識別

**建議出售事項之詳細條款仍然有待磋商及落實。由於建議出售事項可能會亦可能不會實現，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條以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)作出。

## **意向書**

董事會欣然宣佈，於二零二二年十月二十日，該等賣方、買方及該等目標公司就建議出售事項訂立意向書。於本公告日期，(i)賣方1為本公司之一間間接全資附屬公司，其為目標公司1之唯一股東，而目標公司1則為目標物業1之法定及實益擁有人；及(ii)賣方2由一名獨立第三方王征績全資擁有，其為目標公司2之唯一股東，而目標公司2則為目標物業2之法定擁有人。目標物業2乃自二零零二年起根據一項合約性安排為本集團利益持有。因此，本集團就建議出售事項2之代價享有權益。該等目標物業包括目標物業1及目標物業2，為位於亞洲豪苑之商業物業，總建築面積約為37,383平方米。

意向書在本質上不具約束力，且建議出售事項之條款及條件須經訂約方進一步磋商並由相關訂約方簽立正式確實協議後，方可作實。

意向書之主要條款載列如下：

### **日期**

二零二二年十月二十日

### **訂約方**

- (1) 賣方1，即本公司之一間間接全資附屬公司；
- (2) 賣方2，一名獨立第三方；
- (3) 買方；
- (4) 目標公司1；及
- (5) 目標公司2。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人(即海口市龍華區招商引資和項目開發服務中心)為獨立第三方。

### 將予出售之資產

根據意向書，(i)賣方1擬出售目標公司1之全部股權；及(ii)賣方2擬出售目標公司2之全部股權，當中並無任何產權負擔。目標公司1為一間於中國成立之公司，現正持有目標物業1，即3幢位於海南省海口市的樓宇(包括31個店舖單位)，其位於亞洲豪苑購物中心第一期至第三期，總建築面積約為7,693平方米。目標公司2為一間於中國成立之公司，其持有目標物業2，包括(i)亞洲豪苑購物中心第一期；及(ii)亞洲豪苑購物中心第三期第33及34號店舖的兩個單位，總建築面積約為29,690平方米。目標物業2自二零零二年起由目標公司2根據一項合約性安排為本集團利益持有。根據有關合約安排，本集團擁有目標物業2所產生的所有權利、享有、分派、收益、利潤及其他利益。於完成後，本集團將不再擁有目標公司1及該等目標物業之任何權益。

### 代價及保證金

預期建議出售事項之總代價將為人民幣385,000,000元(相等於約442,800,000港元)如下：

- (i) 有關建議出售事項1之代價人民幣73,000,000元(相等於約84,000,000港元)；及
- (ii) 有關建議出售事項2之代價人民幣312,000,000元(相等於約358,800,000港元)。

鑒於目標物業2乃根據一項合約性安排為本集團利益持有，本集團有權享有有關建議出售事項2之代價。

待正式確實協議之付款條款獲進一步磋商及落實後，買方將有權選擇下列兩個選項中的其中一項以支付代價：

- (i) 選項1：買方將通過其自身資源支付總代價的40%至50%，而餘額將以取得收購融資後支付。該等賣方將按已取總代價金額之比例向買方轉讓該等目標公司之股權；或
- (ii) 選項2：買方將於二零二三年十二月三十一日或之前支付總代價合共人民幣100,000,000元(相等於約115,000,000港元) (「第一期」)，而餘額人民幣275,000,000元(相等於約316,300,000港元) (經扣除已支付保證金後)將於自二零二四年一月一日至二零二八年十二月三十一日五年期間內免息以任何金額分期支付。該等賣方將於就建議出售事項簽訂正式確實協議後30日內轉讓該等目標公司的30%股權予買方，而該等目標公司的其餘股權將於買方支付第一期後30日內轉讓。

根據意向書及經考慮授予買方的獨家性，買方將於意向書日期起計30日內向該等賣方支付保證金人民幣10,000,000元(相等於約11,500,000港元)。就建議出售事項簽立正式確實協議後，保證金將應用於建議出售事項的總代價。

### 獨家性

於獨家期間，該等賣方將就該等目標公司及／或該等目標物業向買方授予獨家性，並將不會與任何第三方訂立任何類別的磋商。倘該等賣方違反有關獨家性，該等賣方將支付總額人民幣20,000,000元(相等於約23,000,000港元)予買方作為違約金。

於意向書簽訂後，買方將有權於該等目標物業展開翻新工程。倘該等賣方未能披露有關該等目標公司的任何重大不利事件或違反意向書的任何條款而導致買方無法完成建議出售事項，則該等賣方須向買方賠償就翻新工程所產生的所有費用。倘買方因任何理由而使買方未能完成建議出售事項，則買方須移除任何可移動的翻新工程，而所有其他不可移動的翻新工程將無償歸於該等賣方。

## **有關建議出售事項之正式確實協議**

倘(i)於意向書日期後10個月內尚未訂立有關建議出售事項的正式確實協議；或(ii)任何訂約方因任何理由而終止意向書，則保證金將由該等賣方免息退還予買方。在此情況下，買方將移除任何可移動的翻新工程，而該等賣方將就該等賣方可繼續使用的所有其他不可移動的翻新工程作出付款。倘該等賣方未能使用有關不可移動的翻新工程，買方毋須將該等目標物業恢復至未有進行翻新工程前的狀況，而該等賣方有權移除有關不可移動的翻新工程，而毋須就翻新工程費用向買方作出補償。

除有關保密性、支付保證金、獨家性及規管法律之條款外，意向書並不具有法律約束力或並非可予強制執行。

## **有關建議出售事項之理由及裨益**

亞洲豪苑為本集團在中國開發之其中一個發展項目。過去，銷售住宅及商業單位已為本集團貢獻富有意義之營業額及溢利。儘管本集團已出售亞洲豪苑之大部分單位，本集團自完成物業開發以來一直保留該等目標物業。董事會認為，建議出售事項將容許本集團變現該等目標物業之投資、優化分配資源發展其現有業務及／或投資於其他業務機會、加強其財務靈活性及減低其資產負債率，而這有利於本集團管理風險並達致長期穩健發展的能力，且將在整體上有利於本集團及股東。

### **一般事項**

建議出售事項之詳細條款仍然有待磋商及落實。於本公告日期，尚未就建議出售事項訂立任何正式確實協議或具法律約束力之協議。

根據上市規則，預期建議出售事項一經落實，則可能會構成本公司之非常重大出售事項。本公司將於適當時候就建議出售事項狀態之任何最新消息刊發進一步公告。

**建議出售事項之詳細條款仍然有待磋商及落實。由於建議出售事項可能會亦可能不會實現，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

除非另有所指外，於本公告內，以下詞彙具有以下涵義：

「亞洲豪苑」	指	該發展項目，名為亞洲豪苑城市廣場，其位於中國海南省海口市
「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
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業進行一般銀行業務之任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：262)
「完成」	指	完成建議出售事項
「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
「保證金」	指	合共人民幣10,000,000元(相等於約11,500,000港元)，即買方根據意向書將支付予賣方之建議出售事項之保證金
「獨家期間」	指	自意向書日期起至登記轉讓該等目標公司100%股權止期間
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

\* 僅供識別



「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
「意向書」	指 買方、該等賣方、目標公司1及目標公司2於二零二二年十月二十日訂立之意向書
「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
「建議出售事項」	指 建議出售事項1及建議出售事項2之統稱
「建議出售事項1」	指 按意向書擬定由賣方1建議出售目標公司1之全部權益予買方
「建議出售事項2」	指 按意向書擬定由賣方2建議出售目標公司2之全部權益予買方
「買方」	指 海口市龍華區城市投資控股有限公司，一間於中國成立之有限公司，其由海口市龍華區招商引資和項目開發服務中心全資擁有，為一名獨立第三方
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「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 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「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
「該等目標公司」	指	目標公司1及目標公司2之統稱
「目標公司1」	指	江裕置業(海南)有限公司，一間於中國成立之公司，並由賣方1全資擁有，其為目標物業1之註冊持有人
「目標公司2」	指	海南富迪商業管理有限公司，一間於中國成立之公司，並由賣方2全資擁有，其為目標物業2之註冊持有人
「該等目標物業」	指	目標物業1及目標物業2之統稱
「目標物業1」	指	由三幢樓宇組成之物業，包括位於海南省海口市的31個店舖單位，其位於亞洲豪苑購物中心第一期至第三期，總建築面積約為7,693平方米
「目標物業2」	指	(i)亞洲豪苑購物中心第一期；及(ii)亞洲豪苑購物中心第三期第33及34號店舖的兩個單位之統稱，總建築面積約為29,690平方米。目標物業2自二零零二年起由目標公司2根據一項合約性安排為本集團利益持有
「賣方1」	指	江裕有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
「賣方2」	指	富海地產投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由一名獨立第三方王征績全資擁有。於本公告日期，賣方2擁有目標公司2之全部股權，而目標公司2則通過一項合約性安排為本集團利益持有目標物業2



「該等賣方」 指 賣方1及賣方2之統稱

「%」 指 百分比

就本公告而言，人民幣已按人民幣1.15元兌1.00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，二零二二年十月二十日

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、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。

\* 僅供識別