

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之內容概不負責，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之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)

**非常重大出售事項**  
**通過出售公司而出售位於海南之物業**

**建議出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零二三年八月七日(交易時段後)，該等賣方、買方及該等目標公司訂立股權轉讓協議，據此，該等賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買該等目標公司之全部股權，總代價為人民幣385,000,000元(相等於約423,500,000港元)。

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。

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。因此，目標公司1及／或該等目標物業之財務業績將不再於本集團之財務報表內綜合入賬。

\* 僅供識別

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關建議出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過75%，建議出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下之公告及股東批准規定。

根據上市規則，於建議出售事項中擁有重大權益之任何股東及其緊密聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東及彼等之聯繫人須於股東特別大會上就批准建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

### 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易。

本公司各控股股東(即謝文盛先生及Sparta Assets Limited)以及本公司主要股東Granda Overseas Holding Co., Ltd已不可撤銷地承諾，其將投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。於本公告日期，謝文盛先生(包括其個人權益及透過Sparta Assets Limited被視為擁有之權益)及Granda Overseas Holding Co., Ltd分別擁有本公司已發行股份總數約44.58%及17.76%權益。

由於本公司需要額外時間編製及落實將須載入通函之若干資料，一份載有(其中包括)(i)建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)根據上市規則規定須予披露之進一步資料；(iii)該等目標物業之估值報告；及(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二三年八月三十一日或之前寄發予股東。

建議出售事項須待股東在股東特別大會上批准後，方告完成。由於建議出售事項可能會亦可能不會進行，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，且彼等如對自身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

董事會欣然宣佈，於二零二三年八月七日(交易時段後)，該等賣方、買方及該等目標公司訂立股權轉讓協議，據此，該等賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買該等目標公司之全部股權，總代價為人民幣385,000,000元(相等於約423,500,000港元)。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期：二零二三年八月七日

訂約方：(i) 賣方1，即本公司之一間間接全資附屬公司；

(ii) 賣方2，一名獨立第三方；

(iii) 買方；

(iv) 目標公司1；及

(v) 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均為獨立第三方。

## 將予出售之資產

根據股權轉讓協議，(i)賣方1有條件同意出售目標公司1之全部股權；及(ii)賣方2有條件同意出售目標公司2之全部股權，而買方已有條件同意購買該等目標公司之全部股權，全部均並無任何產權負擔。

該等目標物業由目標物業1及目標物業2組成，均為位於亞洲豪苑之商業物業，總建築面積約為37,383平方米。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，即三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，現正持有目標物業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。根據有關合約性安排，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

建議出售事項之總代價為人民幣385,000,000元(相等於約423,500,000港元)，將由買方結付如下：

- (i) 保證金人民幣10,000,000元(相等於約11,000,000港元)已由買方於二零二二年十月二十日(即意向書日期起計30日內)支付予該等賣方。保證金於簽立股權轉讓協議後已用於建議出售事項之總代價；
- (ii) 現金人民幣100,000,000元(包括已於二零二二年十月二十日支付之保證金)(相等於約110,000,000港元)將於根據股權轉讓協議展開轉讓股權工作前15日內支付予該等賣方(「**第一期分期付款**」)；
- (iii) 現金人民幣120,000,000元(相等於約132,000,000港元)將於二零二四年十月三十一日前支付予該等賣方(「**第二期分期付款**」)；
- (iv) 現金人民幣110,000,000元(相等於約121,000,000港元)將於二零二五年十月三十一日前支付予該等賣方(「**第三期分期付款**」)；
- (v) 現金人民幣50,000,000元(相等於約55,000,000港元)將於二零二六年十月三十一日前支付予該等賣方(「**第四期分期付款**」)；及
- (vi) 總代價餘額(即人民幣5,000,000元)(相等於約5,500,000港元)將於二零二七年十月三十一日前支付予該等賣方(「**最後分期付款**」)。

由於買方於完成建議收購事項後投入大量資金發展目標物業1及目標物業2，買方(作為政府實體)需要充足時間進行內部程序。因此，買方已尋求且賣方已同意延長支付代價餘額(即第二期分期付款至最後分期付款)的期限。

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。

建議出售事項之代價乃由該等賣方及買方經參考一名獨立估值師於二零二三年三月三十一日就該等目標物業進行之估值而進行公平磋商後釐定。

該等目標物業之估值乃由一名獨立估值師滌鋒評估有限公司基於直接比較法採納市場法達致。直接比較法乃基於可資比較物業於實際交易變現之價格及／或索價得出。具有類似規模、特色及位置之可資比較物業獲分析，並就各物業之所有相關優劣之處審慎權衡，以達致公平價值比較。根據估值，目標物業1及目標物業2於二零二三年三月三十一日之公平值分別約為人民幣99,700,000元及人民幣267,700,000元（相等於約109,700,000港元及294,500,000港元）。

## 完成

根據股權轉讓協議：

- (i) 於簽訂股權轉讓協議後30日內，該等賣方將轉讓該等目標公司之30%股權予買方，並於國家工商行政管理總局完成登記擁有權變動；
- (ii) 於支付第一期分期付款後45日內（或該等賣方與買方將以書面協定之有關較後日期），該等賣方將轉讓該等目標公司之其餘70%股權予買方。同時，買方將質押該等目標公司之74%股權予該等賣方，以抵押其餘未付代價之付款。買方與該等賣方將訂立質押協議，致令股權質押生效。訂約方將同時於國家工商行政管理總局完成登記擁有權變動及股權質押；及
- (iii) 每當買方支付相關分期付款後，該等賣方將按比例解除股權質押，致使：
  - (a) 於買方支付第二期分期付款後，該等賣方將解除股權質押，致使僅剩餘有關該等目標公司43%股權之質押；
  - (b) 於買方支付第三期分期付款後，該等賣方將解除股權質押，致使僅剩餘有關該等目標公司14%股權之質押；



- (c) 於買方支付第四期分期付款後，該等賣方將解除股權質押，致使僅剩餘有關該等目標公司4%股權之質押；及
- (d) 於買方支付最後分期付款後，該等賣方將完全解除股權質押。

於股權質押仍然生效期間內，該等目標公司之任何擔保、融資或出售資產均須經該等賣方事先書面同意，而所取得之任何資金將首先用於支付到期應付予該等賣方之未付代價，否則將屬買方違約，而所有未付代價將告即時到期及由買方應付予該等賣方。

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。因此，目標公司1及／或該等目標物業之財務業績將不再於本集團之財務報表內綜合入賬。

### **有關建議出售事項之先決條件**

建議出售事項須待達成股東根據上市規則之規定在股東特別大會上通過決議案以批准建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易後，方告完成。

### **有關該等目標公司之資料**

目標公司1為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司。目標公司1主要從事物業投資，並擁有目標物業1。目標物業1由三幢位於海南省海口市之樓宇組成，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。於本公告日期，部分目標物業1出租予獨立第三方作為戲院。

目標公司2為一間於中國成立之有限公司，並由賣方2全資擁有。目標公司2主要從事物業投資，並擁有目標物業2。目標物業2由(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號店舖的兩個單位組成，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。根據有關合約性安排，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，故本集團一直將目標物業2及其純利綜合入賬至本集團之經營業績以及資產及負債，猶如目標物業2乃由本集團擁有。於本公告日期，目標物業2為空置。

以下載列目標公司1於截至二零二三年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核除稅前及除稅後(虧損)/溢利以及未經審核資產淨值，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元
收入	—	—
除稅前(虧損)/溢利	(268)	404
除稅後(虧損)/溢利	(261)	387
資產淨值	40,123	38,071

以下載列目標物業2於截至二零二三年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核除稅前及除稅後虧損及未經審核賬面淨值。

	於三月三十一日/ 截至三月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元
收入	2,485	363
除稅前虧損	(4,023)	(1,497)
除稅後虧損	(4,023)	(1,497)
賬面淨值	302,164	300,679

## 建議出售事項之財務影響及擬定所得款項用途

視乎最終審計，預期本集團將自建議出售事項確認估計收益淨額約89,100,000港元，其乃按總代價與目標公司1於二零二三年三月三十一日之未經審核資產淨值及目標物業2於二零二三年三月三十一日之賬面淨值之間的差額，連同遞延稅項影響以及其他直接相關成本(包括建議出售事項產生之稅項)而計算得出。本集團將就建議出售事項錄得之實際收益金額須待審計，並將計入就建議出售事項產生之任何成本及開支，故其可能有別於上述金額。

預期建議出售事項之所得款項淨額將約為388,900,000港元。本集團擬動用所得款項淨額作以下用途：

1. 約54.2%或約210,800,000港元將用於償還本集團之現有借款；及
2. 約45.8%或約178,100,000港元將用作本集團之一般營運資金。

## 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，住宅及商業單位之銷售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。

董事(包括獨立非執行董事)相信，建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且建議出售事項符合本公司及股東之整體利益。



## **有關本集團、賣方1、賣方2及買方之資料**

### **有關本集團之資料**

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。

### **有關賣方1之資料**

賣方1為一間於香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，亦為本公司之一間間接全資附屬公司。

### **有關賣方2之資料**

賣方2為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，由一名獨立第三方王征績全資擁有。

### **有關買方之資料**

買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事城市基礎設施投資、土地整理、房地產開發與經營、項目投資、投資項目資產管理、租賃資產管理(汽車租賃除外)、旅遊項目開發、集貿市場經營管理、攤位租賃、園林花卉、綠化建設、道路建設、廣告設計與安裝、影視製作、發行及後期製作、文化及旅遊產業發展、廣告設計、製作及代理、發行、大眾演員招募、培訓、公關服務、物業管理服務、商務信息諮詢、企業營銷策劃諮詢、建設項目諮詢、代理建設服務等業務。買方由海口市龍華區招商引資和項目開發服務中心全資擁有，而最終由海口市龍華區政府擁有。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關建議出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過75%，建議出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則，於建議出售事項中擁有重大權益之任何股東及其緊密聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東及彼等之聯繫人須於股東特別大會上就批准建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

### 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易。

本公司各控股股東(即謝文盛先生及Sparta Assets Limited)以及本公司主要股東Granda Overseas Holding Co., Ltd已不可撤銷地承諾，其將投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。於本公告日期，謝文盛先生(包括其個人權益及透過Sparta Assets Limited被視為擁有之權益)及Granda Overseas Holding Co., Ltd分別擁有本公司已發行股份總數約44.58%及17.76%權益。

由於本公司需要額外時間編製及落實將須載入通函之若干資料，一份載有(其中包括)(i)建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)根據上市規則規定須予披露之進一步資料；(iii)該等目標物業之估值報告；及(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二三年八月三十一日或之前寄發予股東。

**建議出售事項須待股東在股東特別大會上批准後，方告完成。由於建議出售事項可能會亦可能不會進行，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，且彼等如對自身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。**

## 釋義

於本公告內，除另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「亞洲豪苑」	指	名為亞洲豪苑城市廣場發展項目，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*，一間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相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「保證金」	指	總額人民幣10,000,000元(相等於約11,000,000港元)，即買方根據意向書已支付予賣方之建議出售事項之保證金
「股權轉讓協議」	指	該等賣方與買方於二零二三年八月七日就建議出售事項訂立之股權轉讓協議
「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 根據股權轉讓協議擬定由賣方1建議出售目標公司1之全部股權予買方
「建議出售事項2」	指 根據股權轉讓協議擬定由賣方2建議出售目標公司2之全部股權予買方
「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，由海口市龍華區招商引資和項目開發服務中心全資擁有(其最終由海口市龍華區政府擁有)，為一名獨立第三方
「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)建議出售事項之股東特別大會
「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	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0.909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。

代表董事會  
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，二零二三年八月七日

於本公告日期，執行董事為謝文盛先生、王京寧先生、謝維業先生及謝海英女士，而獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波工程師、蕭錦秋先生及宋小莊先生。

\* 僅供識別