

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 CONSTRUCTION INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**迪臣建設國際集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8268)

**須予披露交易**

**出售全資附屬公司全部已發行股本**

### **出售事項**

董事會謹此宣佈，於二零一九年十月二十四日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此賣方已同意出售，而買方已同意收購(i)銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)；及(ii)債務，即於完成日期出售集團結欠賣方的全部金額，總代價為10,600,000港元，惟有待進行流動資產／負債調整。有關代價將以現金支付。

出售集團主要從事投資控股及物業投資。其單獨持有位於香港之該物業，而附屬公司為該物業之註冊擁有人。於完成時，出售集團將不再為本公司之附屬公司。

### **GEM上市規則之涵義**

由於出售事項有關的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但少於25%，因此，根據GEM上市規則，買賣協議項下擬進行的出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章所載列的通知及公告規定。

本公司股東及潛在投資者務請注意，出售事項能否完成取決於買賣協議所載的先決條件能否達成或得到豁免（視乎情況而定），因此出售事項有可能會或不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時務請審慎行事。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零一九年十月二十四日（聯交所交易時段後），賣方與買方根據買賣協議就出售事項訂立買賣協議，賣方已同意出售，而買方已同意收購(i)銷售股份；及(ii)債務，總代價為10,600,000港元，惟有待進行流動資產／負債調整。

買賣協議的主要條款載列如下。

## 買賣協議

### 日期

二零一九年十月二十四日

### 訂約各方

賣方： New Stream Holdings Limited，為本公司的間接全資附屬公司

買方： 一名獨立第三方

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，買方為獨立第三方。

## 將予出售的資產

根據買賣協議，賣方已同意出售，而買方已同意收購(i)銷售股份；及(ii)債務，總代價為10,600,000港元，惟有待進行流動資產／負債調整。銷售股份即目標公司的全部已發行股本。債務即於完成日期出售集團結欠賣方的全部金額。

## 代價及付款條款

銷售股份及債務的總代價為10,600,000港元，惟有待進行流動資產／負債調整。

買方將按以下方式以現金支付代價：

- (a) 按金1,060,000港元將於二零一九年十月二十八日或之前支付予賣方之律師(作為按金保管人)，其於完成前不得向賣方發放該等按金(「按金」)；及
- (b) 代價餘額合共9,540,000港元須於完成後支付。

出售事項的代價乃由賣方與買方經考慮該物業所處附近地區地產的近期市場價格、香港近期的物業市場情況，並參照獨立估值師於二零一九年三月三十一日編製的估值報告，該物業的市場價值10,400,000港元後，經公平磋商釐定。

董事認為，買賣協議的條款及條件屬公平合理，為一般商業條款，並符合本公司及股東的整體利益。

### 先決條件

完成須待以下條件達成後，方告落實：

- (a) 買方已完成其對出售集團的業務、財務、法律及所有其他方面進行之盡職審查並信納有關結果；
- (b) 賣方已促使目標公司根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》之第13條及第13A條，提供及證明該物業的妥善業權，費用及開支由賣方自行負責；及
- (c) 賣方於買賣協議所提供的一切聲明及保證在所有重大方面均仍然屬真實及準確，且無誤導成分，猶如賣方於完成日期再次作出相同的聲明及保證。

倘上文所載之任何條件未能於完成日期或之前達成(或豁免，視乎情況而定)，則買賣協議將告失效，屆時(i)倘按金於買賣協議失效後7日內歸還予買方，則無須支付利息；及(ii)買賣協議之條文自有關日期起再無效力及作用，概無訂約方須據此承擔任何責任(在無損買賣協議各訂約方就任何先前違反而提出之權利下)。

## **彌償契據**

於完成時，賣方、出售集團及買方將訂立彌償契據，據此賣方向買方承諾，自完成日期起三十六(36)個曆月期間，賣方會就截至完成日期出售集團於香港及英屬處女群島的稅務負債所附帶或相關的一切利息、罰款、成本、費用及開支作出彌償。

## **完成**

在買賣協議項下所有先決條件已告達成或豁免(視乎情況而定)情況下，完成須於二零一九年十一月二十二日或賣方及買方可能書面協定的該等其他日期進行。

於完成後，出售集團將不再為本公司的附屬公司，本集團將不再於該物業中擁有任何權益。

## **有關本集團的資料**

本公司為一間投資控股公司。本公司目前主要從事(i)主要在香港、中國及澳門以總承建商身份從事建築行業，裝修工程、提供機電工程服務，以及其他建築相關業務；及(ii)證券投資。賣方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

## **有關買方的資料**

就董事作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。

## **有關出售集團及該物業的資料**

目標公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。附屬公司為於香港註冊成立的有限公司，並為目標公司的全資附屬公司。出售集團主要從事投資控股及物業投資，其單獨持有位於香港之該物業，而附屬公司為該物業之註冊擁有人。賣方於二零一八年六月以代價10,300,000港元購入出售集團(其持有該物業)。

該物業為位於香港駱克道401 - 403號榮華商業大廈之半層物業。該物業為商業辦公室，總物業面積約為681平方呎。該物業位處香港黃金地段，鄰近灣仔港鐵站及銅鑼灣港鐵站。

於二零一八年十二月三十一日，該物業之經審核賬面值為8,591,158港元。

下表載列出售集團自其於二零一八年六月獲收購起至二零一九年三月三十一日及截至二零一九年六月三十日止三個月之主要財務資料概要：

	截至二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 (約數) (經審核)	截至二零一九年 六月三十日 止三個月 千港元 (約數) (未經審核)
收入	234	78
投資物業重估收益	1,077	—
除稅前溢利(虧損)	1,255	64
除稅後溢利(虧損)	1,238	64
	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (約數) (經審核)	於二零一九年 六月三十日 千港元 (約數) (未經審核)
總資產	10,676	64,670
資產淨值	463	526

### 出售事項的財務影響

於完成後，本集團將不再於出售集團中擁有任何權益，而出售集團之財務業績將不再於本集團的財務報表中綜合入賬。

於完成後，本集團預期會因出售事項而錄得估計未經審核溢利約120,000港元，其參考以下項目的差額計算：(i)代價及(ii)以下項目的總額：(a)出售集團於二零一九年六月三十日的估計未經審核資產淨值；(b)債務的金額；及(c)出售事項相關的估計開支。代價將用作本集團一般營運資金及日常營運用途。本集團將予記錄之出售事項實際溢利可能受會計調整所限，並須經本公司核數師進行審核。

## **進行出售事項之理由及裨益**

該物業為本集團的投資物業，而本集團出租該物業，以收取租金收入，有關租賃於二零一九年八月三十一日完結。董事認為，目前反對逃犯條例修訂草案運動導致香港經濟前景黯淡，並致使香港的商用物業市場面對不明朗因素及不穩，且本集團應於物業市場實際出現下跌前變現其於該物業的投資，避免投資出現虧損。出售事項的所得款項淨額為本集團提供營運資金，以供本集團未來發展。

買賣協議之條款乃經賣方與買方以自願買方及自願賣方形式，經公平磋商後釐定。於釐定代價時，董事會已參考(其中包括)該物業按估值報告得出之於二零一九年三月三十一日市值。

由於以上原因，董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)認為買賣協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，出售事項符合本公司及股東的整體利益。出售事項已獲董事會批准。由於並無董事於買賣協議中擁有重大權益，故概無董事須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

## **GEM上市規則之涵義**

由於出售事項有關的一項或多項相關百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但少於25%，因此，根據GEM上市規則，出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章所載列的通知及公告規定。

**本公司股東及潛在投資者務請注意，出售事項能否完成取決於買賣協議所載的先決條件能否達成或得到豁免(視乎情況而定)，因此出售事項有可能會或不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時務請審慎行事。**

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，所用詞彙具有以下涵義：

「會計日期」	指	二零一八年十二月三十一日
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放進行業務交易之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	迪臣建設國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市(股份代號：8268)
「完成」	指	完成出售事項，有關完成須於完成日期進行，惟須受買賣協議的條款及條件所限及據此進行
「完成日期」	指	二零一九年十一月二十二日，或賣方及買方可能以書面協定的有關其他日期
「完成管理賬目」	指	出售集團自會計日期至完成日期的未經審核財務報表
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞彙的涵義
「代價」	指	合共10,600,000港元的金額，即買方根據買賣協議應就銷售股份及債務而支付的購買價，惟有待進行流動資產／負債調整

「流動資產／負債調整」	指 倘於出售集團完成管理賬目所示，並按下列方法計算的出售集團資產淨值金額為多於或少於零，代價結餘應根據以下方式上調或下調(視乎情況而定)：
	<p>(a) <b>加上</b>出售集團於完成時的資產總值(不包括該物業)，當中包括：(i)就該物業而向公用事業公司支付的按金及／或預付款項，以及政府地稅及差餉，以及其他支出；(ii)應收賬款及其他應收款項(如有)；及(iii)出售集團擁有的所有存於銀行的現金，各項目均會於完成管理賬目列示；及</p> <p>(b) <b>減去</b>出售集團於完成時的流動負債總額，包括(i)出售集團任何累計未付行政及營運費用及開支；及(ii)出售集團任何其他負債或應付款項，不論為實際或或然負債或款項(惟不包括(a)債務；(b)與出售該物業後任何升值、重估及／或收益有關之任何遞延稅項；及(c)因香港法例於買賣協議日期後的改動，而對該物業及／或出售集團徵收的任何形式稅款／稅項，各項目均會於完成管理賬目列示。</p>
「債務」	指 所有金額，即緊接完成前目標公司及／或附屬公司積欠賣方的所有金額(不論屬本金或利息)
「彌償契據」	指 賣方與買方就完成前出售集團的稅務負債，而於完成時訂立的彌償契據
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 出售銷售股份及轉讓債務，惟須受買賣協議之條款及條件所限及據此進行
「出售集團」	指 目標公司及附屬公司
「GEM」	指 聯交所GEM



「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司(倘文義有所指，應排除緊隨完成後的出售集團)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，屬獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)並與其並無關連的任何人士或公司及彼等相關最終實益擁有人
「訂約各方」	指	買賣協議之訂約方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港駱克道401-403號榮華商業大廈半層物業
「買方」	指	一名獨立第三方
「買賣協議」	指	賣方與買方所訂立，日期為二零一九年十月二十四日的買賣協議，內容有關根據有關協議之條款及條件買賣(i)銷售股份；及(ii)債務
「銷售股份」	指	賣方於完成時，將其於緊接完成前擁有之目標公司一(1)股面值1.00美元已繳足的普通股，即目標公司全部已發行股本
「股東」	指	本公司不時的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」	指 金龍有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「目標公司」	指 Rosy Beauty Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，於完成前為本公司的間接全資附屬公司
「估值報告」	指 獨立估值師按該物業的市值編製日期為二零一九年六月二十日的估值報告
「賣方」	指 New Stream Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指 百分比

承董事會命  
**迪臣建設國際集團有限公司**  
 執行董事  
**洪君毅**

香港，二零一九年十月二十四日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事洪君毅先生及劉寶儀女士；及獨立非執行董事黃玉麟先生、林偉雄先生及區瑞明女士等組成。

本公告乃遵照GEM上市規則的規定而提出有關本公司的資料，本公司之董事願共同及個別對此負全責。本公司之董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本公告所載資料於一切重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且本公告並無遺漏任何其他事實致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自其刊發日期起計一連最少七天刊載GEM網站([www.hkgem.com](http://www.hkgem.com))的「最新公司公告」一頁及本公司網站([www.deson-c.com](http://www.deson-c.com))內。