

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本章程任何部份或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之迪臣發展國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本章程文件送交買主或轉讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或轉讓人。

各份章程文件，連同本章程附錄三「13.送呈公司註冊處處長之文件」之段落所訂明文件，已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長、聯交所及證監會對任何有關文件之內容概不負責。閣下應細閱章程文件之全文，包括本章程「董事會函件」中「有關買賣股份及未繳股款供股股份的風險警示」之段落所載對若干風險及其他因素之討論。待供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)獲批准於聯交所上市及買賣以及遵守香港結算之股份接納規定後，供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)將獲香港結算接納為合資格證券，可自該等未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之有關其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收，而閣下應該就等交收安排之詳情及該等安排如何影響閣下之權利及權益，諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交收日在中央結算系統內進行交收。在中央結算系統進行之一切活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港結算對章程文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就章程文件全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本章程所述之證券並無根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何州份之法例進行登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法例之登記規定之情況下於美國境內提呈發售或出售。現時無意將本章程所述之任何部分供股股份或任何證券於美國進行登記或於美國公開發售證券。



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)

### 建議按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份 獲發一(1)股供股股份的基準進行供股

#### 供股之包銷商



KOALA Securities Limited  
樹熊證券有限公司



黃河證券有限公司  
Yellow River Securities Limited

The Stock Exchange of H.K. Ltd. Broker ID: 1844  
H.K. Exchange and Clearing Ltd. Participant ID: B02082

除另有指明者外，本封面頁所用詞彙與本章程「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

**供股僅按竭誠基準獲包銷。**倘認購不足，概不對最低接納水平作出保證，該等包銷商概無責任亦可能不會認購或促使認購任何未獲承購股份，本公司將不會發行任何未獲合資格股東(不論根據暫定配額通知書或額外申請表格)或未繳股款供股股份的承讓人承購，且未獲該等包銷商促成之認購人認購之供股股份，因此，供股的規模將相應縮減。根據本公司之組織章程文件及公司法，並無規定供股的最低認購水平。供股須待包銷協議成為無條件後方可作實，而包銷協議載有條文，賦予該等包銷商權利，於供股成為無條件之最後時限(目前預期為二零二一年十二月二十二日(星期三)下午五時正)或之前，在發生若干事件(包括不可抗力事件)時可終止該等包銷商於包銷協議項下之責任。倘包銷協議於供股成為無條件之最後時限或之前未能成為無條件，則供股將不會進行。未繳股款供股股份將自二零二一年十二月八日(星期三)起至二零二一年十二月十五日(星期三)止(包括首尾兩天)期間買賣。倘包銷協議未能成為無條件或該等包銷商終止包銷協議，則供股將不會進行。任何股東或其他人士考慮買賣任何股份及/或未繳股款供股股份，將因而承擔供股可能不能成為無條件及/或可能不會進行的風險。謹此建議任何考慮買賣股份及/或未繳股款供股股份的股東或其他人士諮詢彼等的專業顧問並審慎行事。接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款之最後日期及時間為二零二一年十二月二十日(星期一)下午四時正。接納供股股份及繳付股款及/或轉讓供股股份之程序載於本章程第19及20頁「董事會函件 — 建議供股 — 接納及繳付股款或轉讓之程序」一節。

\* 僅供識別

二零二一年十二月六日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義 .....	1
終止包銷協議 .....	7
董事會函件 .....	9
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

---

## 預期時間表

---

進行供股之預期時間表載列如下。預期時間表僅作說明用途及或會變動，倘有任何變動，本公司將適時另行刊發公告。預期時間表乃基於供股之先決條件將獲達成之假設編製。

事件	時間及日期
買賣未繳股款供股股份之首日 . . . . .	二零二一年十二月八日(星期三) 上午九時正
分拆暫定配額通知書之最後時限 . . . . .	二零二一年十二月十日(星期五) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期 . . . . .	二零二一年十二月十五日(星期三) 下午四時十分
接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及 繳付股款之最後時限 . . . . .	二零二一年十二月二十日(星期一) 下午四時正
終止包銷協議及供股成為無條件之最後時間 . . . . .	二零二一年十二月二十二日(星期三) 下午五時正
公佈供股結果 . . . . .	二零二一年十二月三十日(星期四)
寄發繳足股款供股股份之股票 . . . . .	二零二一年十二月三十一日(星期五)
寄發全部或部分不獲接納超額申請或供股終止之 退款支票(如有) . . . . .	二零二一年十二月三十一日(星期五)
開始買賣繳足股款供股股份 . . . . .	二零二二年一月三日(星期一) 上午九時正
指定經紀商開始於市場提供零碎股份對盤服務 . . . . .	二零二二年一月三日(星期一) 上午九時正
指定經紀商終止提供零碎股份對盤服務 . . . . .	二零二二年一月二十四日(星期一) 下午四時正

---

## 預期時間表

---

本章程內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。上文預期時間表所訂明之日期或期限僅作說明用途，並可由本公司與該等包銷商協定後，並按上市規則予以延長或變更。預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時候公佈或通知股東及聯交所。

### 惡劣天氣或極端情況對接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限之影響

每當包銷協議條文所載供股預期時間表的任何部分因颱風、黑色暴雨警告或極端情況而中斷時，本公司應妥為知會股東相應應急安排，應急安排應包括未能如期發生之最後接納時限：

- (a) 倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號、黑色暴雨警告訊號及／或極端情況於原定為最後接納時限之日中午十二時正前的任何本地時間在香港生效，及於中午十二時正後取消，則最後接納時限將順延至同一營業日下午五時正；或
- (b) 倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號、黑色暴雨警告訊號及／或極端情況於原定為最後接納時限之日中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則最後接納時限將改期至下一個上午九時正至下午四時正期間任何時間該等警告信號並無於香港生效之營業日下午四時正。

倘最後接納時限並無於二零二一年十二月二十日(星期一)下午四時正或之前發生，則本文提及之日期或會受到影響。本公司將於切實可行情況下盡快就此刊發公告知會股東供股預期時間表之任何變動。

---

## 釋 義

---

於本章程內，除另行界定或文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年十一月一日，內容有關供股的公告
「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	香港持牌銀行開門進行一般業務之日子(不包括星期六、星期日，以及於上午九時正至中午十二時正發出或維持發出八號或以上熱帶氣旋警告信號且於中午十二時正或之前尚未除下或於上午九時正至中午十二時正發出或維持「黑色」暴雨警告信號且於中午十二時正或之前並無取消之日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「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獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：262)
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法，經不時修訂
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「額外申請表格」	指	供有意申請額外供股股份之合資格股東使用之申請表格(按本公司與該等包銷商可能協定之形式)

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「額外供股股份」	指 於最後接納時限前已暫定配發但未獲任何合資格股東接納或未繳股款供股股份之承讓人另行認購之任何未繳股款供股股份及暫定配發予本公司代名人且尚未出售之任何非合資格股東配額，並應包括彙集零碎供股股份產生之任何供股股份以及縮減暫定配額通知書股份(如有)及縮減額外申請表格股份(如有)
「極端情況」	指 香港政府所宣佈於超強颱風後發生的極端情況，包括但不限於公共交通服務嚴重中斷、廣泛地區水浸、嚴重山泥傾瀉或大規模停電
「第一包銷商」	指 樹熊證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，其日常業務過程包括證券包銷
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指 香港中央結算有限公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等概無關連(定義見上市規則)之第三方
「不可撤回承諾」	指 謝先生及Sparta以本公司及該等包銷商為受益人而作出的不可撤回承諾，其主要條款於本章程「包銷安排及承諾 — 控股股東之承諾」之段落中披露
「最後交易日」	指 二零二一年十一月一日(星期一)，即刊發該公告前股份於聯交所的最後交易日
「最後實際可行日期」	指 二零二一年十一月二十九日，本章程付印前為確定本章程所載若干資料之最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「最後接納時限」	指	二零二一年十二月二十日(星期一)下午四時正或該等包銷商與本公司可能協定之有關較後時間或日期，即章程文件所述接納供股股份及繳付股款之最後時限
「最後終止時限」	指	二零二一年十二月二十二日(星期三)下午五時正，或本公司與該等包銷商可能協定的有關較後時間或日期，即終止包銷協議的最後時限
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「強制性全面收購要約責任」	指	收購守則下作出強制性全面收購要約的責任
「謝先生」	指	本公司董事總經理、主席兼控股股東謝文盛先生
「非合資格股東」	指	董事經查詢相關地方法律下的法律限制後，認為必須或適宜不向彼等提呈供股之海外股東(如有)
「購股權持有人」	指	已提供購股權持有人承諾的購股權持有人，即謝文盛先生、王京寧先生及謝維業先生，全體均為執行董事
「購股權持有人承諾」	指	本章程「包銷安排及承諾 — 購股權持有人之承諾」之段落所提及，由購股權持有人作出的不可撤回承諾
「海外函件」	指	本公司致非合資格股東的函件，說明不許非合資格股東(如有)參與供股的情況
「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊，及其於有關名冊所示的地址為位於香港境外的股東
「暫定配額通知書」	指	就供股目的使用之暫定配額通知書(按本公司可能批准之形式)

---

## 釋 義

---

「寄發日期」	指	二零二一年十二月六日(星期一)，或由本公司所釐定有關其他日期，以向合資格股東寄發章程文件，或向非合資格股東(如有)寄發僅供其參考的章程及海外函件(視乎情況而定)
「中國」	指	中華人民共和國
「章程」	指	向股東寄發載有供股詳情之本章程
「章程文件」	指	本章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「公眾持股量規定」	指	上市規則第8.08條下的公眾持股量規定
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東(非合資格股東除外)
「記錄日期」	指	二零二一年十二月三日(星期五)，或本公司可能釐定的有關其他日期，即釐定股東參與供股權利的參考日期
「過戶處」	指	本公司的香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「供股」	指	建議根據包銷協議及章程文件所載條款及在其條件規限下，以認購價按於記錄日期合資格股東每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份的基準，以供股方式進行發行
「供股股份」	指	建議本公司就供股而最多將予配發及發行之499,390,200股新股份
「縮減額外申請表格股份」	指	根據額外申請表格申請之供股股份數目，而該等數目之股份倘由本公司配發，將導致申請人產生強制性全面收購要約責任或本公司違反公眾持股量規定

---

## 釋 義

---

「縮減暫定配額通知書股份」	指	根據暫定配額通知書申請之供股股份數目，而該等數目之股份倘由本公司配發，將導致申請人產生強制性全面收購要約責任或本公司違反公眾持股量規定
「縮減」	指	由本公司釐定之供股縮減機制，任何供股股份之申請(不論根據暫定配額通知書或額外申請表格)或未繳股款供股股份之承讓人均須受限於該機制，以確保供股股份申請或本公司就供股的配發水平不會觸發任何強制性全面收購要約責任或不符合公眾持股量規定
「第二包銷商」	指	黃河證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團，其日常業務過程包括證券包銷
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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每股面值0.10港元之普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃已授出之本公司購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零一二年八月十五日採納之購股權計劃
「股東」	指	已發行股份持有人
「Sparta」	指	Sparta Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由謝先生全資擁有
「特定事件」	指	於包銷協議簽立日期或之後及於最後終止時限之前發生或出現之任何事件或事項，而倘該事件或事項於簽立包銷協議日期之前發生或出現，則會導致包銷協議內所載之任何保證在任何重大方面失實或錯誤
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「認購價」	指	每股供股股份0.10港元之認購價
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會刊發之公司收購及合併守則
「該等包銷商」或各為 一名「包銷商」	指	第一包銷商及第二包銷商
「包銷協議」	指	本公司及該等包銷商就供股包銷安排所訂立，日期為二零二一年十一月一日的包銷協議
「包銷股份」	指	根據包銷協議之條款將獲該等包銷商包銷之所有供股股份
「未獲承購股份」	指	所有於最後接納時限或之前未獲合資格股東承購之包銷股份
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

### 終止包銷協議

倘於最後終止時限前：

- (i) 該等包銷商絕對認為，供股的成功進行將受到下列事件的重大不利影響：
  - (a) 頒佈任何新法例或法規或現時之法例或法規(或其有關司法詮釋)出現任何變動或出現任何其他事件(不論其性質)，而該等包銷商絕對認為令本集團的整體業務或財務或經營狀況或前景受到重大不利影響，或對供股造成重大不利影響；或
  - (b) 任何地方、國家或國際間發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質(無論是否與任何上述者屬同一類別)的事件或變動(無論是否於包銷協議日期之前及/或之後發生或持續發生的一連串事件或變動其中一部分)，或任何地方、國家或國際間爆發敵對衝突或衝突升級或武裝衝突，或發生可影響當地證券市場的事件，而該等包銷商絕對認為可能令本集團整體業務或財政或經營狀況或前景受到重大不利影響或令供股的成功進行受到重大不利影響，或基於其他理由導致不適宜或不應進行供股；或
- (ii) 市場狀況出現任何不利變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場的任何變動、證券買賣被暫停或受到重大限制)，而該等包銷商絕對認為可能對供股的成功進行造成重大或不利影響，或基於其他理由導致不適宜或不應進行供股；或
- (iii) 本公司或本集團任何成員公司的情況出現任何變動，而該等包銷商絕對認為將令本公司的前景受到不利影響，包括(但不限於上述一般性情況)本集團任何成員公司被提出清盤呈請或通過決議案清算或清盤或出現類似事件或本集團任何重大資產被損毀；或
- (iv) 任何不可抗力事件，包括(但不限於其一般性情況)任何天災、戰爭、暴動、動亂、騷亂或動盪、火災、水災、爆炸、疫症、流行病、恐怖活動、罷工或停工，而該等包銷商絕對認為將令本集團整體業務或財政或經營狀況或前景受到重大不利影響；或

---

## 終止包銷協議

---

- (v) 該等包銷商絕對認為出現有關本集團整體業務或財務或經營狀況或前景的任何其他重大不利變動(無論是否與上述任何一項屬同一類別);或
- (vi) 任何事件倘於緊接寄發日期前出現或發現,惟並無於章程文件內披露,而該等包銷商絕對認為將對供股而言構成重大遺漏者;或
- (vii) 聯交所二十(20)天連續交易日以上全面暫停證券買賣或暫停本公司證券的買賣(因或與包銷協議及/或供股相關者及涉及審批有關包銷協議及/或供股的公告或其他事宜而暫停買賣者則除外);或
- (viii) 章程文件刊發時載有於本文件日期之前未經本公司公開宣佈或刊發的資料(不論是關於本集團的業務前景或狀況或關於本集團遵守任何法例或上市規則或任何適用規例),而該等包銷商可能絕對認為在供股完成後對本集團整體而言屬重大,並很可能對成功進行供股造成重大不利影響。

該等包銷商有權於最後終止時限前向本公司發出書面通知終止包銷協議。

**倘該等包銷商終止包銷協議,則將不會進行供股。倘該等包銷商終止包銷協議,本公司將另行作出公告。**

 *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)

執行董事：

謝文盛先生

(董事總經理兼主席)

王京寧先生

謝維業先生

獨立非執行董事：

何鍾泰博士

蕭文波工程師

蕭錦秋先生

註冊辦事處：

Victoria Place

5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘鴻圖道五十七號

南洋廣場十一樓

敬啟者：

**建議按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份  
獲發一(1)股供股股份的基準進行供股**

**緒言**

茲提述該公告，內容有關(其中包括)供股。供股須待包銷協議成為無條件且並無根據其條款予以終止後，方可作實。本章程旨在向閣下提供有關(其中包括)：(i)供股及包銷安排；(ii)本集團的財務資料；及(iii)本集團的一般資料的進一步詳情。

\* 僅供識別

## 建議供股

本公司建議以每股供股股份0.10港元之認購價按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份之基準進行供股，以向合資格股東發行最多499,390,200股供股股份，籌集最多約49,900,000港元(扣除開支前)(假設於記錄日期或之前全部未獲行使購股權(購股權持有人持有之購股權除外)均獲行使及本公司股本並無其他變動)。供股所得款項淨額(經扣除估計開支後)估計為不多於約48,000,000港元。

於二零二一年十一月一日(交易時段後)，本公司與該等包銷商訂立包銷協議，據此，該等包銷商已有條件同意按竭誠基準包銷最多281,421,900股供股股份組成的包銷股份(假設於記錄日期或之前全部未獲行使購股權(購股權持有人持有之該等購股權除外)均獲行使及本公司股本並無其他變動)，惟須受包銷協議所載條款及條件所限，尤其是達成當中所載先決條件。包銷協議主要條款及先決條件之詳情載於本章程「包銷協議」一節。

供股之進一步詳情載列如下：

### 發行統計數據

供股基準	:	於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份
認購價	:	每股供股股份0.10港元
於最後實際可行日期已發行 現有股份數目	:	977,880,400股股份
供股股份數目	:	最多為499,390,200股供股股份(假設於記錄日期或之前所有未獲行使購股權(由購股權持有人持有的購股權除外)均獲行使及本公司股本並無其他變動)
供股股份總面值	:	最多為49,939,020港元(假設於記錄日期或之前所有未獲行使購股權(由購股權持有人持有的購股權除外)均獲行使及本公司股本並無其他變動)

---

## 董事會函件

---

- 經配發及發行供股股份擴大的股份數目 : 最多為1,498,170,600股股份(假設於記錄日期或之前所有未獲行使購股權(由購股權持有人持有的購股權除外)均獲行使及本公司股本並無其他變動)
- 扣除開支前的最高籌集金額(假設所有供股股份將獲承購) : 最多約49,900,000港元(假設於記錄日期或之前所有未獲行使購股權(由購股權持有人持有的購股權除外)均獲行使及本公司股本並無其他變動)
- 已承諾將予承購的供股股份數目 : 謝先生已承諾承購其保證配額下合共43,000,800股供股股份(佔本公司建議暫定配發的供股股份總數約8.79%)

Sparta已承諾承購其保證配額下合共174,967,500股供股股份(佔本公司建議暫定配發的供股股份總數約35.79%)

於最後實際可行日期，謝先生連同Sparta持有合共435,936,600股股份，佔本公司全部已發行股本約44.57%。不可撤回承諾須受限於上限，且為免觸發收購守則項下任何強制性全面收購要約責任，供股股份連同謝先生及Sparta已持有的股份最高數目應不多於本公司於完成供股時的經擴大已發行股本總數的46.57%

- 超額申請權利 : 合資格股東可申請超出其暫定配額的供股股份

於最後實際可行日期，除38,700,000份未獲行使購股權外，本公司並無其他未獲行使衍生工具、期權、認股權證，以及賦予任何權利認購、轉換或交換為股份的可換股或可交換證券。鑒於購股權行使價(即0.125港元)高於股份當前市場價格，董事預期於記錄日期或之前將不會有購股權獲行使。

---

## 董事會函件

---

假設於記錄日期或之前，並無行使任何未獲行使購股權及本公司股本並無變動，將根據供股條款發行488,940,200股供股股份，其將佔(i)於最後實際可行日期之已發行股份總數約50%；及(ii)佔經配發及發行供股股份擴大之本公司已發行股本約33.33%。

於二零二一年十一月一日，各購股權持有人已向本公司作出購股權持有人承諾，於記錄日期或之前將不會行使任何購股權(有關購股權持有人承諾的進一步詳情，請參閱下文「包銷安排及承諾 — 購股權持有人之承諾」之段落)。因此，自最後實際可行日期起直至記錄日期(包括當日)，於所有未獲行使購股權獲行使時，可能發行不多於20,900,000股新股份。假設於記錄日期或之前所有未獲行使購股權(由購股權持有人持有的購股權除外)均獲行使及本公司股本並無其他變動，將予配發及發行499,390,200股供股股份，佔(i)於最後實際可行日期已發行股份現有數目的約51.07%；及(ii)經配發及發行供股股份擴大之已發行股份數目的約33.33%。

除謝先生連同Sparta作出的不可撤回承諾外，於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何股東有關承購將根據供股向彼等暫定配發之供股股份之任何意向之任何資料。

供股僅按竭誠基準獲包銷。根據本公司的公司組織章程文件及公司法，並無規定供股的最低認購水平。待供股的先決條件獲達成或滿足後，不論其接納水平，供股將會繼續進行，且最多499,390,200股供股股份將獲認購，惟須受強制性全面收購要約責任或公眾持股量規定的任何縮減所限。

倘認購不足，本公司將不會發行任何未獲合資格股東(不論根據暫定配額通知書或額外申請表格)或未繳股款供股股份的承讓人承購，且未獲該等包銷商促成的認購人(或兩者之一，以適當者為準)認購的供股股份，因此，供股的規模將相應縮減。投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 認購價

於根據供股接納供股股份之相關暫定配額及(如適用)申請認購超額供股股份時，或未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時，須繳足每股供股股份之認購價0.10港元。

---

## 董事會函件

---

認購價：

- (i) 較於最後交易日每股股份在聯交所所報之收市價0.108港元折讓約7.41%；
- (ii) 較截至最後交易日(包括該日)止連續五(5)個交易日每股股份在聯交所所報之平均收市價約0.108港元折讓約7.58%；
- (iii) 較截至最後交易日(包括該日)止連續十(10)個交易日每股股份在聯交所所報之平均收市價約0.109港元折讓約7.83%；
- (iv) 較截至最後交易日(包括該日)止連續三十(30)個交易日每股股份在聯交所所報之平均收市價約0.109港元折讓約8.26%；
- (v) 較基於最後交易日每股股份在聯交所所報之收市價0.108港元計算之理論除權價每股股份約0.10533港元(已就供股之影響作出調整)折讓約5.06%；
- (vi) 與最後實際可行日期每股股份在聯交所所報之收市價0.10港元價格相同；
- (vii) 較於二零二一年九月三十日之每股股份資產淨值(「資產淨值」)約1.64港元(基於於二零二一年九月三十日之未經審核本公司擁有人應佔權益約1,608,000,000港元，及於最後實際可行日期之977,880,400股已發行股份計算)折讓約93.9%；及
- (viii) 相當於約2.53%之理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)(即理論攤薄價每股股份約0.106港元(假設並無行使購股權)較基準價每股股份約0.108港元(定義見上市規則第7.27B條，當中計及股份於最後交易日之最高收市價每股股份0.108港元，以及緊接最後交易日前連續五(5)個交易日在聯交所所報之股份平均收市價每股股份約0.108港元)之折讓。

每股供股股份面值為0.10港元。於悉數接納供股股份暫定配額後，每股供股股份的淨價格(即認購價減供股產生的成本及開支)將約為0.096港元。

## 董事會函件

認購價及認購比率乃本公司及該等包銷商經參考以下各項(其中包括)後,經公平磋商而釐定:(i)於最後交易日(包括該日)之前之股份市價;(ii)現時市況(包括以下事實:(a)於二零二一年十一月一日公佈供股前,於二零二一年五月一日至二零二一年十一月一日之過去六個月,每股股份平均收市價約0.120港元,以及同期每股股份最低及最高收市價分別0.097港元及0.140港元;及(b)於二零二一年五月一日至二零二一年十一月一日止期間首次於聯交所宣佈的最近十項各自屬(1)於小型市值市場進行,市值約為300,000,000港元,可與本公司於最後交易日之市值105,610,000港元相比擬;(2)認購價介乎每股0.10港元至最高0.26港元;及(3)建議集資規模低於65,000,000港元(扣除開支前,近似於本公司的集資規模)的上市發行人供股活動中,有關供股活動的認購價較最後交易日收市價之平均折讓及折讓中位數分別約28.47%及20.57%);(iii)經計及本公司每股股份之面值後,本公司擬籌集之資金規模(即約49,900,000港元);(iv)本集團主要業務的性質(即物業發展及投資、買賣醫療設備及家居保安及自動化產品,以及營運一間酒店)屬具備高資產淨值、資產佔比頗重的業務,因此僅參考資產淨值釐定認購價,並不適合;及(v)本集團從事的行業及本集團物業發展及投資業務主要營運的市場中國市場房地產業當前所面對的市況及信貸短缺情況,導致對大部份投資者而言,物業開發公司的股份吸引力稍遜,因而認購價有所折讓,以鼓勵股東參與供股。

以下為按上文載列的選擇條件為基礎得出,屬詳盡事例之十項可資比較供股(不包括本公司)概要:

編號	公司名稱	供股所得款項總額	認購價	最後交易日之 收市價	較最後交易日 收市價之 概約折讓價	包銷佣金費率	於最後交易日的 市值	公佈日期
1.	本公司 (股份代號:262)	最高約49,900,000港元	0.10港元	0.108港元	7.41%	3.50%*	105,610,000港元	二零二一年 十一月一日
2.	鑄能控股有限公司 (股份代號:8133)	不多於約10,400,000港元	0.20港元	0.440港元 (附註1)	54.50%	1.50%*	45,760,000港元	二零二一年 十月二十日
3.	環亞國際醫療科技 集團有限公司 (股份代號:1143)	不多於約62,200,000港元	0.20港元	0.217港元	7.83%	3.00%*	133,720,000港元	二零二一年 十月十五日

## 董事會函件

編號	公司名稱	供股所得款項總額	認購價	最後交易日之 收市價	較最後交易日 收市價之 概約折讓價	包銷佣金費率	於最後交易日的 市值	公佈日期
4.	標準發展集團有限公司(前稱 樂嘉思控股集團有限公司) (股份代號:1867)	最高約49,280,000港元	0.22港元	0.2440港元	9.84%	1.50%	273,280,000港元	二零二一年 八月六日
5.	聯旺集團控股有限公司 (股份代號:8217)	約52,300,000港元	0.26港元	0.320港元 (附註2)	18.8%	非包銷基準	32,200,000港元	二零二一年 八月二日
6.	盛良物流有限公司 (股份代號:8292)	約52,300,000港元	0.11港元	0.134港元	17.90%	非包銷基準	21,220,000港元	二零二一年 七月二十九日
7.	國茂控股有限公司 (股份代號:8428)	最高約36,720,000港元	0.17港元	0.220港元 (附註3)	22.73%	非包銷基準	31,680,000港元	二零二一年 六月二十三日
8.	綠色經濟發展有限公司(前稱 允升國際控股有限公司) (股份代號:1315)	不多於30,000,000港元	0.02港元	0.051港元	60.78%	非包銷基準	306,000,000港元	二零二一年 六月二日
9.	中國互聯網投資金融集團有 限公司(股份代號:810)	不少於約9,400,000港元	0.20港元	0.410港元	51.22%	2.50%	39,300,000港元	二零二一年 五月二十日
10.	大洋集團控股有限公司 (股份代號:1991)	約60,980,000港元	0.14港元	0.180港元	22.22%	非包銷基準	156,800,000港元	二零二一年 五月十三日
11.	長城天下控股有限公司 (股份代號:524)	約39,390,000港元	0.150港元	0.185港元	18.90%	非包銷基準	163,840,000港元	二零二一年 五月十一日
	平均折讓				28.47%			
	折讓中位數				20.57%			

*附註:*

\* 按竭誠基準包銷。

1. 此為經考慮以每股現有股份收市價0.011港元為基礎之股份合併影響後的理論收市價。
2. 此為經考慮以每股現有股份收市價0.08港元為基礎之股份合併影響後的理論收市價。
3. 此為經考慮以每股現有股份收市價0.022港元為基礎之股份合併影響後的理論收市價。

---

## 董事會函件

---

鑒於本集團之主要業務性質(即(其中包括)物業發展及投資),本集團不可避免地於資產佔比頗重的行業中營運,導致認購價較二零二一年九月三十日每股股份資產淨值約1.64港元大幅折讓約93.9%。儘管如此,董事注意到認購價較最後交易日每股股份收市價0.108港元的折讓(即7.41%),明顯低於上述可資比較供股的平均折讓及折讓中位數(即分別為28.47%及20.57%)。

鑒於以上所述,經考慮(i)無意承購本身所獲供股項下暫定配額的合資格股東可在市場上出售未繳股款供股權;(ii)供股令合資格股東得以按比例認購供股股份以維持本身在本公司所佔的現有股權及視乎接納情況提出申請認購額外供股股份;(iii)供股所得款項可用於償還本集團部份無抵押貸款及作本集團之一般營運資金;及(iv)認購價乃經參考現行市價釐定,董事(包括獨立非執行董事)認為,供股的條款(包括認購價)屬公平合理,並符合本公司及股東整體最佳利益。

### 合資格股東

供股將僅向合資格股東提呈,且將不會向非合資格股東提呈。本公司已於寄發日期向合資格股東寄發章程文件並向非合資格股東寄發章程(不包括暫定配額通知書或額外申請表格),僅供彼等參考。為符合資格參與供股,股東須於記錄日期登記為本公司股東,且不得為非合資格股東。

敬請股份由代名人公司持有(或在中央結算系統寄存)的股東垂注,董事會將根據本公司的股東名冊視有關代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。股份由代名人公司持有(或在中央結算系統寄存)的股東宜考慮會否安排於記錄日期或之前以實益擁有人名義登記有關股份。股東及本公司投資者如有任何疑問,應諮詢彼等之專業顧問。

為於記錄日期登記為本公司股東,股東必須將相關股份過戶文件連同有關股票,於二零二一年十一月二十六日(星期五)下午四時三十分前送達過戶處,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股份以連權基準買賣的最後日期為二零二一年十一月二十四日(星期三)。股份將自二零二一年十一月二十五日(星期四)起以除權基準買賣。

---

## 董事會函件

---

並無承購其於供股項下之任何配額的合資格股東及非合資格股東應注意，彼等於本公司之股權將會被攤薄。

### 海外股東之權利

章程文件不擬根據香港以外任何司法權區的適用證券法例登記。倘於記錄日期營業時間結束時存在任何海外股東，有關海外股東可能不合資格參與供股。誠如下文所闡釋，海外股東可能不合資格參與供股。

根據於最後實際可行日期之本公司股東名冊，非合資格股東之股權由一名位於加拿大的海外股東所持有的425股股份組成，有關股權佔已發行股份總數約0.00004%（「加拿大股東」）。根據上市規則第13.36(2)條，董事會已就向加拿大股東提呈供股的法律限制作出查詢。

除上文所述外，本公司概無任何其他海外股東。

經查詢向非合資格股東發行供股股份之法律限制後，董事會認為，倘以合法方式向非合資格股東進行供股，為本章程作出登記及／或遵守適用法律或監管規定或特別手續上涉及的時間及成本，因而不宜向非合資格股東提呈供股。本公司將向非合資格股東寄發本章程連同海外函件（不包括暫定配額通知書或額外申請表格），僅供彼等參考。

任何欲申請供股股份而身居香港以外地區之合資格股東於獲得任何權利認購供股股份前，有責任遵守一切有關地區的法例及規例，包括取得任何政府或其他同意及就此繳付任何有關地區規定須繳付的任何稅項及關稅。任何人士接納或申請供股股份將被視作構成有關人士向本公司作出此等地方法律及規定已獲全面遵守之聲明及保證。閣下如對本身情況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。倘本公司認為接納任何供股股份的申請會違反任何司法權區的適用證券或其他法例或規例，則本公司保留權利拒絕接納有關申請。為免生疑問，香港結算或香港中央結算（代理人）有限公司均不會作出或受限於任何上述聲明及保證。

本公司將作出安排，以使非合資格股東如為合資格股東原應向彼等暫定配發之供股股份，在扣除所有出售開支後能夠取得溢價時，於未繳股款供股股份開始買賣後盡快在可行情況下及無論如何於未繳股款供股股份終止買賣之前以未繳股款之方式於市場出售。倘任何

該等非合資格股東有權獲得之款項不少於100港元，出售該等股份所得款項總淨額將由本公司按非合資格股東於記錄日期之配額比例(下調至最接近之仙位)，以港元派發予該等非合資格股東。鑒於行政費用，個別不足100港元之款項將由本公司以其自身利益保留。該等非合資格股東(如有)原應有權獲得之未售出未繳股款供股股份可供合資格股東根據額外申請表格作出超額申請。

### 暫定配發之基準

暫定配發之基準為於記錄日期營業時間結束時，合資格股東按認購價每持有兩(2)股已發行現有股份獲配發一(1)股供股股份，認購價於接納時須悉數繳付，另須根據包銷協議及章程文件所載條款辦理及受其條件規限。

合資格股東申請全部或任何部分暫定配額，應於最後接納時限或之前填妥暫定配額通知書，並將有關通知書連同所申請供股股份匯款的支票或銀行本票一併交回過戶處。任何持有或持有餘額少於兩(2)股股份的持有人將無權獲暫定配發供股股份。請參閱下文「供股股份之零碎配額」之段落所述之安排。

### 供股股份之零碎配額

於任何情況下，零碎供股股份將不會暫定配發予任何合資格股東。零碎配額將向下約整至最接近之供股股份整數。彙集零碎供股股份所產生的任何供股股份將可供合資格股東根據下文「申請額外供股股份」一段所述方式作出超額申請。倘合資格股東並無作出超額申請，彙集零碎供股股份所產生的該等供股股份未必會由該等包銷商承購。

### 供股股份之地位

供股股份(倘配發及發行)將在各方面與當時已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發繳足股款供股股份日期後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

### 申請供股股份

本章程將隨附有關供股股份之暫定配額通知書及額外申請表格，賦予當中載列註明為收件人之合資格股東權利認購所示供股股份，而合資格股東須填妥該表格並連同就所申請供股股份另行繳付之股款，在最後接納時限前交回本公司之過戶處以作出申請。

### 接納及繳付股款或轉讓之程序

本章程隨附合資格股東適用之暫定配額通知書，賦予註明為收件人之合資格股東權利可認購當中所示數目之供股股份。合資格股東如欲接納暫定配額通知書上所列彼等獲暫定配發之全部供股股份，須按照其上印備之指示，將暫定配額通知書連同接納時應繳之全數股款，在不遲於二零二一年十二月二十日(星期一)下午四時正送達過戶處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。所有股款須以港元繳付，並以由香港持牌銀行賬戶開出之支票或由香港持牌銀行發出之銀行本票支付，註明抬頭人為「DESON DEVELOPMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED — PAL ACCOUNT」，並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

務請注意，除非正式填妥之暫定配額通知書連同適當股款不遲於二零二一年十二月二十日(星期一)下午四時正由原承配人或任何已有效承讓暫定配額之人士送達過戶處，否則有關暫定配額及其項下之一切權利及配額將被視作放棄並予以註銷，而有關供股股份將可供合資格股東以額外申請表格作出申請。即使暫定配額通知書並未遵照暫定配額通知書之相關指示填妥，本公司毋須但可絕對酌情決定視暫定配額通知書為有效，並使遞交暫定配額通知書之人士或其代表受其約束。本公司可要求有關申請人於稍後階段填妥未填妥之暫定配額通知書。

倘合資格股東僅欲接納其部分暫定配額，或轉讓根據暫定配額通知書獲暫定配發之供股股份之部分認購權，或向超過一名人士轉讓其部分或全部權利，則須不遲於二零二一年十二月十日(星期五)下午四時三十分將原有暫定配額通知書交回及送達過戶處予以註銷，過戶處將會註銷原有暫定配額通知書並按所需數目發出新暫定配額通知書。新暫定配額通知書將可於交出原有暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正後於過戶處(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取。務請注意，轉讓供股股份認購權須繳付印花稅。填妥及交回暫定配額通知書，即表示向本公司作出保證及聲明，已經或將會就暫定配額通知書及其任何接納妥為遵守所有相關司法權區之一切登記、法律及監管規定。為免生疑問，香港結算或

---

## 董事會函件

---

香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出或受限於上述任何聲明及保證。倘本公司認為接納任何供股股份申請會違反任何司法權區的適用證券法或其他法例或規例，則本公司保留權利拒絕接納有關申請。

暫定配額通知書載有有關合資格股東接納及／或轉讓全部或部分供股股份暫定配額須遵循手續之進一步資料。所有支票或銀行本票將於收訖後過戶，而有關款項賺取之所有利息將撥歸本公司所有。填妥並交回暫定配額通知書連同支票或銀行本票(不論由合資格股東或任何提名承讓人交回)，即表示申請人保證該支票或銀行本票將於首次過戶時獲兌現。在不影響本公司與此有關之其他權利之情況下，本公司保留權利拒絕受理任何支票或銀行本票於首次過戶時未獲兌現之暫定配額通知書，而在該情況下，該暫定配額及其項下一切權利將被視作放棄並予以註銷。

倘該等包銷商行使權利終止或撤銷包銷協議，或倘下文「供股的條件」一段所載供股之先決條件於二零二一年十二月二十二日(星期三)下午五時正或之前(或由本公司及該等包銷商可能書面協定之較後時間或日期)未達成，則就接納供股股份所收取股款將於二零二一年十二月三十一日(星期五)或之前以支票(不計利息)方式退還予合資格股東或已獲有效轉讓未繳股款供股股份之有關其他人士或(倘為聯名接納人)名列首位的人士，有關支票將由過戶處以平郵方式寄發，郵誤風險概由該等合資格股東承擔。

概不會就任何暫定配額通知書及／或已收取股款發出收據。

### 供股之股票及退款支票

在供股條件達成之前提下，所有繳足股款供股股份之股票預期將於二零二一年十二月三十一日(星期五)或之前，以平郵寄至有權收取之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。各股東將就所有獲配發之供股股份收到一張股票。有關全部或部分未獲接納之額外供股股份申請之退款支票(如有)預期將於二零二一年十二月三十一日(星期五)或之前以平郵方式郵寄至申請人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 申請額外供股股份

本公司將提供額外供股股份以供合資格股東以額外申請表格認購，而額外供股股份指：

- (i) 於最後接納時限前已暫定配發但未獲任何合資格股東接納或未繳股款供股股份的承讓人另行認購的任何未繳股款供股股份；
- (ii) 根據包銷協議的條文，暫定配發予本公司代名人的任何尚未出售的非合資格股東配額；
- (iii) 彙集零碎供股股份所產生的任何供股股份；及
- (iv) 縮減暫定配額通知書股份(如有)及縮減額外申請表格股份(如有)。

僅合資格股東可申請額外供股股份。合資格股東如欲申請額外供股股份，可將額外申請表格按印列的指示妥為填寫及簽署，並連同申請額外供股股份的獨立滙款，一併於二零二一年十二月二十日(星期一)下午四時正前送達過戶處。

董事將在與該等包銷商諮詢後按以下原則根據公平公正基準酌情分配任何額外供股股份：

- (i) 任何額外供股股份將參考所申請的額外供股股份數目按比例分配予提出申請的合資格股東；
- (ii) 僅參考所申請的額外供股股份數目但不會參考以暫定配額通知書申請認購的供股股份或合資格股東所持股份的現有數目；
- (iii) 倘合資格股東及／或未繳股款供股股份的承讓人未能根據暫定配額通知書承購的供股股份總數大於透過額外申請表格申請的額外供股股份總數，本公司將向申請額外供股股份的每位合資格股東分配所申請的全部供股股份；及
- (iv) 概不會優先處理補足所持碎股至完整買賣單位。

敬請股份由代名人公司持有(或在中央結算系統寄存)的股東垂注，董事會將根據本公司的股東名冊視有關代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。因此，股東應注意有關分配額外供股股份的上述安排將不會個別適用於相關實益擁有人，惟獲本

---

## 董事會函件

---

公司絕對酌情批准的實益擁有人除外。股份由代名人公司持有(或在中央結算系統寄存)的股東宜考慮會否就供股安排於記錄日期或之前以其本身名義登記有關股份。股東及本公司投資者如對本身狀況有任何疑問，應諮詢專業顧問。

如欲申請額外供股股份，則須按照隨附的額外申請表格上印備之指示填妥並簽署額外申請表格，並連同所申請的額外供股股份應付金額的獨立支票或銀行本票，在不遲於二零二一年十二月二十日(星期一)下午四時正送達過戶處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。所有股款須以港元繳付，並以由香港持牌銀行賬戶開出之支票或由香港持牌銀行發出之銀行本票支付，註明抬頭人為「DESON DEVELOPMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED — EAF ACCOUNT」，並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

有關供股接納及超額申請結果之公告將於二零二一年十二月三十日(星期四)在聯交所及本公司網站刊發。倘申請額外供股股份之合資格股東未獲配發額外供股股份，則於申請時繳付之金額預期將於二零二一年十二月三十一日(星期五)或之前由過戶處以平郵方式寄發退款支票全數(不計利息)退還予該合資格股東，郵誤風險概由該合資格股東自行承擔。倘合資格股東獲配發之額外供股股份數目少於所申請者，則多繳申請股款亦將不計利息以退款支票退還予該合資格股東；退款支票預期將於二零二一年十二月三十一日(星期五)或之前由過戶處以平郵方式寄出，郵誤風險概由該合資格股東自行承擔。

所有支票或銀行本票將於收訖後過戶，而有關款項賺取的所有利息將撥歸本公司所有。填妥並交回額外申請表格，即表示向本公司保證及聲明，已經或將會妥為遵守所有有相關司法權區有關額外申請表格及其任何接納的一切登記、法律及監管規定。為免生疑問，香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出或受限於上述任何聲明或保證。倘本公司認為接納任何額外供股股份的申請會違反任何司法權區的適用證券法或其他法例或規例，則本公司保留權利拒絕接納有關申請。

填妥額外申請表格並連同繳付所申請額外供股股份之股款支票或銀行本票一併交回，即構成申請人保證支票或銀行本票可於首次過戶時兌現。在未有影響本公司其他有關權利之情況下，本公司保留權利在該支票或銀行本票首次過戶未能兌現時拒絕受理任何有關額外申請表格，而在此情況下，有關其項下之一切權利將被視作放棄及並予以註銷。

---

## 董事會函件

---

額外申請表格僅供所註明的合資格股東使用，且不得轉讓。所有文件(包括應付款項之支票或銀行本票)將由過戶處按登記地址以平郵方式寄發予有權收取之人士，郵誤風險概由彼等承擔。即使額外申請表格並未遵照相關指示填妥，本公司仍可酌情視額外申請表格為有效，並使遞交人士或其代表受其約束。本公司可要求有關申請人於稍後階段填妥尚未填妥之額外申請表格。

倘該等包銷商行使權利終止或撤銷包銷協議，或倘下文「供股的條件」一段所載供股之先決條件於二零二一年十二月二十二日(星期三)下午五時正或之前(或由本公司及該等包銷商可能書面協定之較後時間或日期)未達成，則就申請額外供股股份所收取股款將於二零二一年十二月三十一日(星期五)或之前以支票(不計利息)方式退還予合資格股東或(倘為聯名接納人)名列首位的人士，有關支票將由過戶處以平郵方式寄往該等合資格股東的登記地址，郵誤風險概由該等合資格股東承擔。

務請注意，概不會就任何額外申請表格及／或已收股款發出收據。

### **為避免觸發強制性全面收購要約責任及違反公眾持股量規定而縮減認購**

根據包銷協議，由於供股僅由該等包銷商按竭誠基準包銷，亦為避免無意觸發強制性全面收購要約責任及／或違反公眾持股量規定，無論根據暫定配額通知書或額外申請表格或由未繳股款供股股份的承讓人或由該等包銷商促成之認購人作出的全部供股股份申請，均將根據該等申請由本公司縮減至以下水平的基準進行：(i)不會觸發申請人或與其一致行動之人士的強制性全面收購要約責任；及／或(ii)不會導致本公司違反公眾持股量規定。任何縮減暫定配額通知書股份或縮減額外申請表格股份的認購款項將會退還予申請人，而其他合資格股東可透過額外申請表格認購該等縮減暫定配額通知書股份及縮減額外申請表格股份。

此外，依照及／或根據縮減，申請供股股份(無論根據暫定配額通知書或超額申請表格)須按照本公司釐定的供股縮減至不會觸發任何強制性全面收購要約責任或不會違反公眾持股量規定的水平。供股股份申請的有關縮減須根據以下原則按公平平等基準進行：(i)額外申請表格項下申請應先於暫定配額通知書項下申請縮減；及(ii)倘由於一組而非個別股東的

持股量超額而需縮減，則應參照受影響申請人於記錄日期所持有股份數目按比例基準為受影響組別的股東分配額外申請表格及暫定配額通知書項下申請份額，但為避免任何疑問，任何或任何此類後續分配亦應縮減。

### 稅項

股東如對收取、購買、持有、行使、出售或買賣未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之稅務影響有任何疑問，以及海外股東如對收取代彼等出售未繳股款供股股份之所得款項淨額(如有)之稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。

### 零碎股份之買賣安排

為促進零碎股份(如有)的交易，本公司將委任樹熊證券有限公司按竭誠基準，按相關市場價格在市場為零碎股份買賣提供對盤服務。如零碎股份持有人擬利用此項措施出售零碎股份，或將其零碎股份補足至每手買賣單位，可於二零二二年一月三日(星期一)上午九時正至二零二二年一月二十四日(星期一)下午四時正(包括首尾兩天)的期間內，致電(852) 3700 7899與陳女士聯絡。零碎股份持有人應注意，概不保證零碎股份的買賣可獲成功對盤。倘股東對零碎股份措施有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

### 申請供股股份上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准供股股份以未繳股款及繳足股款方式上市及買賣。

待未繳股款及繳足股款之供股股份獲准於聯交所上市及買賣後，且在符合香港結算之股份收納規定之前提下，未繳股款及繳足股款之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款供股股份各自開始買賣日期或由香港結算決定之有關其他日期起於中央結算系統寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間在任何交易日進行之交易，須於進行交易當日後第二個交收日在中央結算系統交收。所有中央結算系統活動均須遵守不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

---

## 董事會函件

---

於本公司香港股東名冊登記的未繳股款及繳足股款供股股份將以5,000股供股股份為每手買賣單位進行買賣，且須在香港繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費、投資者賠償徵費或任何其他適用費用及收費。

股東對於收取、購買、持有、行使、出售或買賣未繳股款供股股份或繳足股款供股股份及(就非合資格股東而言)收取代彼等出售未繳股款供股股份所得款項淨額(如有)的稅務影響如有任何疑問，應諮詢專業顧問。

### 供股的條件

供股須待包銷協議成為無條件及並無根據其條款遭終止，方可作實。

### 包銷協議及承諾

#### 控股股東之承諾

於最後實際可行日期，(1)本公司董事總經理、主席兼控股股東謝先生直接持有86,001,600股股份，佔本公司已發行股本約8.79%；及(2)本公司控股股東Sparta直接持有349,935,000股股份，佔本公司已發行股本約35.79%。

於二零二一年十一月一日，本公司已接獲謝先生及Sparta各自的不可撤回承諾，據此謝先生及Sparta各自已向本公司及該等包銷商作出不可撤回的承諾(其中包括)：

- (i) 根據章程文件之條款，就謝先生合法及實益擁有的86,001,600股股份，以及Sparta合法及實益擁有的349,935,000股股份，分別認購43,000,800股供股股份及174,967,500股供股股份，有關供股股份將以未繳股款形式向彼等暫定配發；及
- (ii) 確保目前由謝先生合法及實益擁有的86,001,600股股份，及目前由Sparta合法及實益擁有的349,935,000股股份，於記錄日期仍由彼等各自合法及實益擁有。

於最後實際可行日期，謝先生連同Sparta持有435,936,600股股份，佔本公司全部已發行股本約44.57%。不可撤回承諾須受限於上限，且為免觸發收購守則項下進行全面要約的任何責任，供股股份連同謝先生及Sparta已持有的股份最高數目應不多於本公司於完成供股時的經擴大已發行股本總數的46.57%。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，本公司並無接獲本公司任何其他主要股東有關將根據供股向該股東暫定配發之供股股份之任何意向之任何資料或不可撤回承諾。

### 包銷協議

於二零二一年十一月一日(交易時段後)，本公司與該等包銷商就供股之包銷及相關安排訂立包銷協議。

供股僅按竭誠基準獲該等包銷商包銷，概不對最低接納水平作出保證，該等包銷商概無責任亦可能不會認購或促使認購任何未獲承購股份，而本公司已不可撤回地委任該等包銷商按包銷協議進行供股，第一包銷商將按竭誠基準包銷最多225,137,520股供股股份(「**第一包銷**」)，第二包銷商將按竭誠基準包銷最多56,284,380股供股股份(「**第二包銷**」)，惟該等包銷商可在取得本公司事先書面批准下，彼此於最後接納時限前不時同意對彼等分別受其所限之第一包銷及第二包銷進行變動(或進一步變動，以適合者為準)，最終第一包銷商將包銷多於225,137,520股供股股份，而第二包銷商將包銷少於56,284,380股供股股份，或第一包銷商將包銷少於225,137,520股供股股份，而第二包銷商將包銷多於56,284,380股供股股份，惟包銷股份總數不得多於281,421,900股(「**最高包銷股數**」)，而該等包銷商將彼此享有同等地位，第一包銷商或第二包銷商均不會為或就供股而成為任何牽頭包銷商(統稱「**委任事宜**」)。在受限於最高包銷股數下，第二包銷商就或根據包銷協議及委任事宜須予負責之供股部份及／或供股股份組合，第一包銷商毋須就此向本公司或任何其他人士負責或交代，同樣，第一包銷商就或根據包銷協議及委任事宜須予負責之供股部份及／或供股股份組合，第二包銷商毋須就此向本公司或任何其他人士負責或交代。

董事會認為，需要兩名包銷商以竭誠包銷安排進行供股，可在香港當前股市市況下，對未獲承購股份有較佳的控制，並降低未獲承購股份認購不足的風險，同時亦已考慮該等包銷商維持彼等相關流動資本之要求，從而不會使彼等因包銷供股而承受過多的財政負擔。董事會認為此等因素有助平衡該等包銷商的財政負擔，並讓彼等毋須顧慮彼等承諾按竭誠基準

---

## 董事會函件

---

包銷的未獲承購股份數目，從而改善未獲承購股份悉數獲該等包銷商包銷的機會。該等包銷商之間亦備有彈性，可就未獲承購股份為彼此提供協助。在取得本公司事先書面批准下，在未獲承購股份總數不超過最高包銷股數下，該等包銷商可對第一包銷及第二包銷作出變更。相比僅有一名包銷商的情況，此舉將改善該等包銷商以竭誠包銷安排悉數包銷未獲承購股份的機會。

經考慮第一包銷商及第二包銷商將包銷的供股股份之分配，董事會認為(i)過往於二零一五年十一月的公開發售為與第一包銷商合作，在類似的集資活動中與第一包銷商有良好的體驗，而相比之下，於供股前未曾與第二包銷商有往來；(ii)第二包銷商於第二包銷下將包銷的未獲承購股份數目，乃由第一包銷商經評估第二包銷商維持其流動資本要求後設定；及(iii)第二包銷商乃由第一包銷商轉介予本公司，以進行第二包銷，同時第一包銷商與本公司於識別及委任第二包銷商前已協定條款及條件，而第二包銷商將根據有關條款及條件，在第二包銷下包銷未獲承購股份，因此第一包銷商擔當非正式的領導角色。

包銷協議之條款概述如下。

### 包銷協議之主要條款

日期	:	二零二一年十一月一日(交易時段後)
發行人	:	迪臣發展國際集團有限公司*
第一包銷商	:	樹熊證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，其日常業務過程包括證券包銷。第一包銷商為聯交所GEM上市公司樹熊金融集團有限公司(股份代號：8226)持有80%權益的附屬公司。於最後實際可行日期，第一包銷商及其最終實益擁有人為獨立於第二包銷商及其關連人士且與彼等並無關連的第三方。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，第一包銷商並無持有任何股份。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，第一包銷商及其最終實益擁有人為獨立第三方。第一包銷商確認其已遵守上市規則第7.19(1)(a)條。

第二包銷商 : 黃河證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團，其日常業務過程包括證券包銷。第二包銷商為聯交所主板上市公司銀濤控股有限公司(股份代號：1943)的全資附屬公司。於最後實際可行日期，第二包銷商及其最終實益擁有人為獨立於第一包銷商及其關連人士且與彼等並無關連的第三方。

於最後實際可行日期，第二包銷商並無持有任何股份。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，第二包銷商及其最終實益擁有人為獨立第三方。第二包銷商確認其已遵守上市規則第7.19(1)(a)條。

將予包銷的供股股份數目 : 該等包銷商根據包銷協議的條款及條件按竭誠基準包銷最多281,421,900股供股股份(假設於記錄日期或之前全部未獲行使購股權(購股權持有人持有之購股權除外)均獲行使及本公司股本並無其他變動)

包銷佣金 : 該等包銷商所包銷的包銷股份實際數目之總認購價的3.5%

包銷協議之條款(包括包銷佣金費率)乃本公司與該等包銷商經參考以下各項後，經公平磋商釐定：

### **(i) 本集團的財務狀況**

誠如本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績公告所披露，本集團於期內錄得本公司擁有人應佔虧損約8,300,000港元，而本集團於二零二一年九月三十日之資產淨值約為1,604,000,000港元。於二零二一年九月三十日，本公司之即期計息銀行及其他借貸約為281,000,000港元，均為於二零二一年九月三十日起一年內到期之流動負債。因應本集團當前挑戰重重的財務狀況，特別是本集團物業發展及投資業務主要營運的市場中國市場房地產業面對的當前市況，董事認為有必要集資而降低其負債，並為本集團業務發展增加資金(如下文「**供股之理由及裨益**」一節所述)。

### **(ii) 供股規模**

供股之所得款項淨額(扣除開支後)估計為不多於約48,000,000港元。本公司擬按下文「**所得款項擬定用途**」一節所述目的運用供股所得款項淨額。儘管概不保證最低接納水平，而供股乃按竭誠基準獲包銷，該等包銷商已表示，倘經濟狀況並無重大不利變動，彼等有信心於目前市況下盡其所能包銷供股股份。該等包銷商有可能認購所有未獲承購股份。本公司將於合資格股東接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限後，於二零二一年十二月二十日(星期一)晚上或相近時間，獲該等包銷商通知彼等將按竭誠包銷安排認購之未獲承購股份數目。

### **(iii) 當前及預期市況**

經參考直至及包括最後交易日前六個月香港股市波動情況，本公司注意到，由二零二一年五月三日收市起直至最後交易日(「**相關期間**」)，恒生指數於約28,357.54點至25,154.32點間波動，跌幅約為11.3%。於相關期間，恒生指數之最高點數為二零二一年六月一日之約29,468.00點，而最低點數為二零二一年十月六日之23,966.49點，百分比率之差異約為18.7%。由於恒生指數波動並呈下行趨勢，董事認為按股份當時市價設定折讓，將鼓勵股東參與供股。鑑於2019冠狀病毒疫情以及中國市場房地產業面對的

當前市況所產生的不明朗因素，為香港股市帶來波動，該等包銷商於包銷業務上一般採取較保守的策略，即按竭誠基準進行包銷。經與第一包銷商討論，以及本公司曾與第一包銷商有良好合作經驗，而於二零一五年十一月的公開發售之類似集資活動下，第一包銷商已表示有意並願意接受包銷安排。第一包銷商其後轉介第二包銷商予本公司，第二包銷商亦願意按相同佣金費率包銷供股。董事已考慮集資活動規模，並注意到上文第14頁所指，於二零二一年五月一日至二零二一年十一月一日期間於聯交所首次宣佈之近期十項可資比較供股活動，當中六項供股活動並無獲包銷，而其餘四項則按1.50%至3.0%進行包銷。供股之包銷佣金費率為3.50%，與其他十項可資比較供股相比為最高，但符合下文(v)段所闡釋的市場慣例。董事亦已考慮本集團主要業務的性質，以及本集團之物業發展及投資業務主要營運的中國市場房地產業面對的當前市況及信貸短缺情況，其導致對大部份投資者(包括包銷商)而言，物業開發公司的股份吸引力稍遜，因而包銷佣金費率較高，或本集團識別任何包銷商，或識別任何願意以合理佣金費率包銷供股之任何包銷商，在本質上屬困難。由於本公司能於供股計劃之初以合理條款及條件識別合適的包銷商，本公司並無接觸其他金融機構以包銷供股。

### **(iv) 本公司的市場價格**

本公司亦已審視股份於相關期間的每日收市價。於二零二一年五月三日及最後交易日，股份經調整收市價分別為0.126港元及0.108港元。股份收市價曾出現波動，於二零二一年九月二十日錄得最低收市價0.097港元，最高收市價為二零二一年五月二十日及二零二一年六月二十四日的0.140港元。儘管如此，董事認為按股份當時市價設定折讓，將平衡股份波動的風險。

### **(v) 市場過往的包銷佣金**

除十項可資比較供股外，本公司已參考28間聯交所上市公司進行的29項供股(即自二零二一年五月一日起直至最後交易日止過去六個月進行的所有供股，包括該十項可資比較供股)之包銷佣金，並發現在29項供股活動中，有12項不獲包銷，而餘下17項供股均設包銷，當中(i)5項供股按竭誠基準包銷，包銷佣金介乎1%至3.5%；及(ii)12項供

---

## 董事會函件

---

股按悉數包銷基準包銷，包銷佣金介乎1%至3.5% (惟有一名包銷商並無收取任何包銷佣金，原因為該包銷商為該上市公司主要股東全資擁有的公司)，佣金費率乃按供股股份總認購價為基礎而計算。此外，本公司獲第一包銷商通知，倘包銷安排乃按全面包銷基準進行，第一包銷商將需增加其流動資本，因而須收取較高的佣金費率。第一包銷商亦向本公司轉介第二包銷商，而第二包銷商願意按相同佣金費率包銷供股，以分擔第一包銷商於包銷供股下的財政負擔及風險，從而使第一包銷商毋須增加其流動資本。鑒於中國市場房地產業面對的信貸短缺情況，導致對大部份投資者(包括包銷商)而言，物業開發公司的股份吸引力稍遜，並可能需要較高的包銷佣金費率，故董事(包括獨立非執行董事)認為應付予該等包銷商之3.5%包銷佣金，於當前市況下足以吸引該等包銷商及不會對本公司造成過重負擔，並符合市場慣例，故此，有關包銷佣金費率屬公平合理，並符合本公司及其股東之利益。

因應以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，與該等包銷商訂立包銷協議及包銷協議之條款(包括包銷佣金費率)屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

除包銷協議外，本公司並無就供股與該等包銷商或彼等任何關連人士及彼等各自之聯繫人訂立任何協議、安排、諒解或承諾。

待包銷協議所載的所有先決條件(可根據「包銷協議的條件」之段落下各段落予以豁免的先決條件(v)及(xi)除外)獲達成，及於最後終止時限前包銷協議並無按其條款遭到終止，該等包銷商應按竭誠基準認購或促成認購任何未獲承購股份。

**包銷協議的條件**

包銷協議須待下列條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會於最後終止時限前批准或同意批准(待配發後)供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (ii) 於寄發日期前向香港公司註冊處處長提交及登記所有章程文件(連同適用法例或規例規定隨附之任何其他文件)；
- (iii) 於寄發日期前向合資格股東寄發章程文件，並向非合資格股東(如有)寄發章程，僅供彼等參考；
- (iv) 該等包銷商並無於最後終止時限或之前根據包銷協議之條款終止包銷協議；
- (v) 於最後終止時限，本公司根據包銷協議之條款之承諾及責任並無遭違反；
- (vi) 本公司已遵守所有適用法例及法規；
- (vii) 各訂約方已取得訂立包銷協議或其項下擬進行之交易的一切所需同意及／或批准；
- (viii) 該等包銷商就配售及／或分包銷供股股份與該等包銷商及／或分包銷商促成的若干認購人(須為獨立第三方)訂立具約束力的協議，致使該等包銷商或該等包銷商及／或分包銷商促成的任何認購人及／或與各認購人一致行動之人士(具有收購守則規定的涵義)或各認購人的任何關連人士或聯繫人士均不會擁有本公司經供股擴大的已發行股本30%或以上權益；
- (ix) 致使未繳股款或繳足股款供股股份獲接納為合資格證券，可在中央結算系統內寄存、結算及交收的各項條件已於供股股份(分別以未繳股款及繳足股款形式)開始買賣前的營業日或之前達成，且屆時本公司並無獲香港結算通知，表示持有及作交收用途的有關接納事宜或措施已經或將會遭拒絕；

## 董事會函件

(x) 於最後終止時限或之前並無發生特定事件；及

(xi) 該等包銷商自本公司接獲根據包銷協議要求且按該等包銷商信納的形式及內容的所有文件。

除條件(v)及(xi)可由該等包銷商及本公司共同豁免外，上述條件概不得豁免。倘上述任何條件未能於最後終止時限前達成或獲豁免(如適用)，則供股將不會進行。

於最後實際可行日期，概無上述先決條件已達成或得到滿足。此外，於最後實際可行日期，該等包銷商及本公司並無豁免先決條件(v)及(xi)。

於最後實際可行日期，該等包銷商並無促成亦無意促成任何分包銷商。倘委任任何分包銷商，有關分包銷商須遵守第7.19(1)(a)條的規定，並須為獨立第三方。

### 購股權持有人的承諾

於最後實際可行日期，本公司有38,700,000份根據購股權計劃授出之尚未行使購股權，賦予其持有人權利可認購合共38,700,000股新股份。

於二零二一年十一月一日，各購股權持有人已向本公司作出購股權持有人承諾，於記錄日期或之前彼等將不會行使其任何購股權。尚未行使購股權及購股權持有人的詳情載列如下：

姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於最後實際 可行日期所持 購股權數目	佔於最後實際 可行日期已發 行股份百分比 (%)
謝先生	二零二零年十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.125	800,000	0.08
王京寧先生	二零二零年十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.125	9,000,000	0.92
謝維業先生	二零二零年十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.125	8,000,000	0.82
其他購股權持有人	二零二零年十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.125	8,400,000	0.86
	二零二零年十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二一年十一月二十六日	0.125	6,250,000	0.64
	二零二零年十一月二十七日	二零二一年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.125	6,250,000	0.64
總計					<u>3.96</u>

## 董事會函件

### 對本公司股權架造成之影響

僅供說明用途，本公司於最後實際可行日期之股權架構，以及按包銷協議項下擬定之方式完成供股後對本公司股權架構之影響如下：

- (i) 假設於記錄日期或之前本公司並無發行新股份及回購股份，且該等包銷商包銷所有未獲承購股份：

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後 (假設獲合資格股東悉數接納，並假 設概無購股權獲行使)		緊隨供股完成後 (假設(1)除謝先生及Sparta將根據不 可撤回承諾承購的供股股份外，概無 獲合資格股東接納；及(2)概無購股權 獲行使)		緊隨供股完成後 (假設(1)除謝先生及Sparta將根據不 可撤回承諾及在藉以不觸發強制性全 面收購要約責任的縮減規限下承購的 供股股份外，概無獲合資格股東接 納；(2)概無購股權獲行使；及(3)該 等包銷商概無認購或促使認購任何未 獲承購股份)	
	已發行	概約	已發行	概約	已發行	概約	已發行	概約
	股份數目	百分比(%)	股份數目	百分比(%)	股份數目	百分比(%)	股份數目	百分比(%)
謝先生(附註1)	86,001,600	8.79	129,002,400	8.79	129,002,400	8.79	122,617,268	12.09
Sparta(附註2)	349,935,000	35.79	524,902,500	35.79	524,902,500	35.79	349,935,000	34.49
Granda Overseas Holding Co., Ltd	173,698,740	17.76	260,548,110	17.76	173,698,740	11.84	173,698,740	17.12
王京寧先生(附註3)	26,429,400	2.70	39,644,100	2.70	26,429,400	1.80	26,429,400	2.61
謝維業先生(附註4)	2,400,000	0.25	3,600,000	0.25	2,400,000	0.16	2,400,000	0.24
何鍾泰博士(附註5)	727,500	0.07	1,091,250	0.07	727,500	0.05	727,500	0.07
蕭文波工程師(附註6)	920,000	0.10	1,380,000	0.10	920,000	0.06	920,000	0.09
該等包銷商及/或其促 成的認購人(附註8)	—	—	—	—	270,971,900	18.48	—	—
其他股東(附註9)	337,768,160	34.54	506,652,240	34.54	337,768,160	23.03	337,768,160	33.29
總計	977,880,400	100.00	1,466,820,600	100.00	1,466,820,600	100.00	1,014,496,068	100.00

## 董事會函件

- (ii) 假設所有未獲行使購股權(購股權持有人持有之購股權除外)均獲行使,及於記錄日期或之前,本公司股本並無其他變動,且該等包銷商包銷所有未獲承購股份:

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後 (假設(1)獲合資格股東悉數接納;(2)所有未獲行使購股權(購股權持有人持有之購股權除外)均獲行使;及(3)於記錄日期或之前本公司股本並無其他變動)		緊隨供股完成後 (假設(1)除謝先生及Sparta將根據不可撤回承諾承購的供股股份外,概無獲合資格股東接納;(2)所有未獲行使購股權(購股權持有人持有之購股權除外)均獲行使;及(3)於記錄日期或之前本公司股本並無其他變動)		緊隨供股完成後 (假設(1)除謝先生及Sparta將根據不可撤回承諾及在藉以不觸發強制性全面收購要約責任的縮減規限下承購的供股股份外,概無獲合資格股東接納;(2)所有未獲行使購股權(購股權持有人持有之購股權除外)均獲行使;及(3)於記錄日期或之前本公司股本並無其他變動;及(4)概無該等包銷商認購或促使認購任何未獲承購股份)	
	已發行 股份數目	概約 百分比(%)	已發行 股份數目	概約 百分比(%)	已發行 股份數目	概約 百分比(%)	已發行 股份數目	概約 百分比(%)
	謝先生(附註1)	86,001,600	8.79	129,002,400	8.61	129,002,400	8.61	129,002,400
Sparta(附註2)	349,935,000	35.79	524,902,500	35.04	524,902,500	35.04	361,773,792	34.34
Granda Overseas Holding Co., Ltd	173,698,740	17.76	260,548,110	17.39	173,698,740	11.60	173,698,740	16.49
王京寧先生(附註3)	26,429,400	2.70	39,644,100	2.65	26,429,400	1.76	26,429,400	2.51
謝維業先生(附註4)	2,400,000	0.25	3,600,000	0.24	2,400,000	0.16	2,400,000	0.23
何鍾泰博士(附註5)	727,500	0.07	2,291,250	0.15	1,527,500	0.10	1,527,500	0.14
蕭文波工程師(附註6)	920,000	0.10	2,580,000	0.17	1,720,000	0.12	1,720,000	0.16
蕭錦秋先生(附註7)	—	—	1,200,000	0.08	800,000	0.05	800,000	0.08
該等包銷商及/或其促 成的認購人(附註8)	—	—	—	—	281,421,900	18.78	—	—
其他股東(附註9)	337,768,160	34.54	534,402,240	35.67	356,268,160	23.78	356,268,160	33.81
總計	<u>977,880,400</u>	<u>100.00</u>	<u>1,498,170,600</u>	<u>100.00</u>	<u>1,498,170,600</u>	<u>100.00</u>	<u>1,053,619,992</u>	<u>100.00</u>

### 附註:

- 謝先生為本公司董事總經理兼主席。於最後實際可行日期,謝先生直接持有86,001,600股股份及800,000份購股權。根據不可撤回承諾,謝先生已承諾承購其保證配額下合共43,000,800股供股股份(佔本公司建議暫定配發的供股股份總數約8.79%)。根據藉以不觸發強制性全面收購要約責任的縮減,(i)假設概無購股權獲行使,謝先生將承購最多達36,615,668股供股股份(倘除

## 董事會函件

謝先生及Sparta外，概無獲合資格股東接納，且概無該等包銷商認購或促使認購任何未獲承購股份)；或(ii)假設所有未獲行使購股權已獲行使，謝先生將承購全部43,000,800股供股股份(倘除謝先生及Sparta外，概無獲合資格股東接納，且概無該等包銷商認購或促使認購任何未獲承購股份)。

2. Sparta由謝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，謝先生被視為於Sparta持有之349,935,000股本公司股份中擁有權益。根據不可撤回承諾，Sparta已承諾承購其保證配額下合共174,967,500股供股股份(佔本公司建議暫定配發的供股股份總數約35.70%)。根據藉以不觸發強制性全面收購要約責任的縮減，(i)假設概無購股權獲行使，Sparta將承購零股供股股份(倘除謝先生及Sparta外，概無獲合資格股東接納，且概無該等包銷商認購或促使認購任何未獲承購股份)；或(ii)假設所有未獲行使購股權已獲行使，Sparta將承購最多達11,838,792股供股股份(倘除謝先生及Sparta外，概無獲合資格股東接納，且概無該等包銷商認購或促使認購任何未獲承購股份)。
3. 王京寧先生為執行董事。於最後實際可行日期，王京寧先生持有26,429,400股股份及9,000,000份購股權。王京寧先生已向本公司作出購股權持有人承諾，於記錄日期或之前不會行使其任何購股權。
4. 謝維業先生為執行董事。於最後實際可行日期，謝維業先生持有2,400,000股股份及8,000,000份購股權。謝維業先生已向本公司作出購股權持有人承諾，於記錄日期或之前不會行使其任何購股權。
5. 何鍾泰博士為獨立非執行董事。於最後實際可行日期，何鍾泰博士持有727,500股股份及800,000份購股權。
6. 蕭文波工程師為獨立非執行董事。於最後實際可行日期，蕭文波工程師持有920,000股股份及800,000份購股權。
7. 蕭錦秋先生為獨立非執行董事。於最後實際可行日期，蕭錦秋先生持有800,000份購股權。
8. 根據包銷協議，該等包銷商須向本公司確認於最後接納時限的實際未獲承購股份數目，並按竭誠基準促成認購，同時盡最大努力確保(i)由該等包銷商(或有關該等包銷商，以適當者為準)所促成之各未獲承購股份認購人為獨立第三方，並與本公司、任何董事或主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連；(ii)本公司將於供股完成後滿足公眾持股量規定；及(iii)該等包銷商或由該等包銷商促成的各認購人(連同與各自認購人一致行動之人士或各認購人的任何關連人士或聯繫人)於緊隨供股後合共不得持有本公司投票權30%或以上。
9. 其他股東亦包括為本集團僱員之購股權持有人。

### 有關該等包銷商之資料

第一包銷商為一間於香港註冊成立的有限公司，並為可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，其日常業務過程包括證券包銷。第一包銷商為聯交所GEM上市公司樹熊金融集團有限公司(股份代號：8226)的附屬公司。於最後實際可行日期，第一包銷商及其最終實益擁有人為獨立於第二包銷商及其關連人士且與彼等並無關連的第三方。

第二包銷商為一間於香港註冊成立的有限公司，並為可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團，其日常業務過程包括證券包銷。第二包銷商為聯交所主板上市公司銀濤控股有限公司(股份代號：1943)的附屬公司。於最後實際可行日期，第二包銷商及其最終實益擁有人為獨立於第一包銷商及其關連人士且與彼等並無關連的第三方。

就董事深知、盡悉及確信，該等包銷商及彼等最終實益擁有人為獨立第三方。

### 供股之理由及裨益

本集團主要從事(a)物業發展及投資；(b)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品；及(c)營運一間酒店。

誠如本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績所披露，本集團於期內錄得本公司擁有人應佔虧損約8,300,000港元，較去年同期的虧損約9,400,000港元減少11%，而在貿易業務銷售增長為主因下，本集團截至二零二一年九月三十日止六個月的毛利較去年同期上升約27%。於二零二一年九月三十日，本集團之資產淨值約為1,604,000,000港元。於二零二一年九月三十日，本公司之即期計息銀行及其他借貸約為281,000,000港元，均為於二零二一年九月三十日起一年內到期之流動負債。本集團一直尋求方法改善其流動資金狀況，並提升財務狀況。

除供股外，董事亦曾考慮銀行借貸、配售或公開發售等其他債務／股權集資替代方式。董事注意到，銀行借貸附帶利息成本，會使本集團的財政狀況增添更大壓力，從而令本集團承受額外利息負擔、資產負債比率更高，本集團須承擔還款責任並或需提供抵押，且債權人地位優先於股東。此外，由於本公司擁有大量屬於二零二一年九月三十日起一年內到期之流動負債的銀行及其他借貸，此財政狀況導致難以自金融機構取得條款合理之貸款。董事會認

---

## 董事會函件

---

為股權不會為本集團帶來額外利息負擔，並改善本集團資產負債情況，因此為較債務融資為佳的替代方案。董事會認為，配售或認購新股份或可換股證券將攤薄股東權益，且股東並無機會參與配售，而承配人或認購人可能因本公司當前財務狀況而要求對發行價取得較大折讓。與公開發售相反，供股使股東可在市場上出售未繳股款權利。供股將令合資格股東有機會維持彼等各自於本公司之股權比例，並繼續參與本公司之未來發展。

經考慮上述替代方式，由於有迫切資金需要以償還本公司結欠債權人之短期借貸及透支融資下的未償還債務，以及維持營運，董事認為，在現行市況下以供股方式集資更具吸引力，而供股將有助本公司鞏固其營運資金基礎及改善其財務狀況，同時亦使合資格股東能夠維持彼等於本公司之股權比例，因而符合本公司及股東之整體利益。

基於上述情況，董事會認為，透過供股籌集資金符合本公司及股東之整體利益。此外，經考慮本集團之資本需求、供股之條款及認購價，董事會亦認為，進行供股符合本公司之利益。然而，並無承購其供股股份配額之合資格股東及非合資格股東(如有)務請注意，彼等之股權將會被攤薄。

於最後實際可行日期，除供股外，董事會無意或有確實計劃於未來十二個月進行其他股權集資活動。按以下各項為基礎並以此為假設下：(i)本集團未來十二個月來自一般及日常業務過程的租金收入穩定，約為人民幣23,000,000元；(ii)本集團持續於一般及日常業務過程中，從物業銷售產生收益，特別是二零二一年五月開始推售中國開封世紀豪苑G區的新一期房屋發展項目，本集團應可產生物業銷售；(iii)現時之借款人繼續重續授予本集團之短期貸款；(iv)假設根據於二零二一年十月訂立之出售協議於二零二二年第一季完成出售持有少數權益的星程天然居南站酒店項目的投資，因而由本集團收取之銷售所得款項；(v)本集團於二零二一年九月三十日之現有現金及現金等值項目約19,000,000港元；及(vi)供股之所得款

項淨額，董事認為供股之所得款項可滿足本集團未來十二個月之預期資金需要，而本集團於未來十二個月並無進一步集資需要。然而，倘出現任何其他潛在投資機遇，或本集團目前情況及現有業務計劃有任何變動，而所得款項淨額可能不能滿足有關即將出現的融資及營運需要，董事會不排除本公司可能進行進一步股本或債務集資行動，以支持本集團之未來發展。倘供股認購不足，或供股並不進行，或供股僅籌集少於約7,200,000港元的最低所得款項總額，董事估計，即使本集團並無任何可供動用的新造額外債務融資，根據上文(i)至(v)之基礎及假設，本集團未來十二個月的預期資金需要仍可得到滿足。

### 所得款項擬定用途

供股所得款項淨額（經扣除開支後）估計為約48,000,000港元（假設於記錄日期或之前全部未獲行使購股權（購股權持有人持有之購股權除外）均獲行使及本公司股本並無其他變動）。

本公司擬將供股所得款項淨額用作以下用途：

- (i) 所得款項淨額之約79%（約38,000,000港元）將用於償還本集團之無抵押貸款，預期待至二零二二年五月三十一日將按以下方式悉數動用：
  - (a) 就於二零二二年一月三十一日或之前屆滿的短期定期貸款向借款人償還合共20,000,000港元；
  - (b) 於二零二二年二月二十八日或之前就透支融資向借款人償還5,000,000港元，以降低本集團因高息銀行融資產生之整體財務負擔；
  - (c) 於二零二二年三月三十一日或之前就透支融資向借款人償還3,000,000港元，以降低本集團因高息銀行融資產生之整體財務負擔；
  - (d) 就於二零二二年五月三十一日或之前屆滿的短期定期貸款向借款人償還合共10,000,000港元；及
- (ii) 所得款項淨額之餘下21%（約10,000,000港元）將用作最多七個月之營運資金，預期待於二零二二年八月三十一日前悉數動用。

鑒於供股僅按竭誠基準進行，而謝先生及Sparta已根據不可撤回承諾及在藉以不觸發強制性全面收購要約責任的縮減規限下承購供股股份，倘概無其他合資格股東接納供股股份，及該等包銷商概無承購未獲承購股份，供股將籌集之最低所得款項淨額約為7,200,000港元。倘供股認購不足，供股所得款項淨額將按比例用於以上用途。

### 於過去12個月涉及發行證券之集資活動

除供股外，於緊接最後實際可行日期前過去12個月，本公司並無進行任何股本集資活動或任何供股活動。

### 有關本公司其他證券之調整

於最後實際可行日期共有38,700,000份尚未行使購股權。供股可能導致調整本公司購股權計劃項下之行使價及／或購股權獲行使後將予發行之股份數目。本公司將於適當時候就有關調整作出進一步公告。

### 上市規則之涵義

由於本公司於該公告日期前12個月期間內並無進行任何供股或公開發售，而供股於緊接該公告日期前12個月期間內，不會令本公司之已發行股本或市值增加逾50%，且供股並非由本公司一名董事、主要行政人員或主要股東(或彼等任何緊密聯繫人)包銷，故供股毋須遵守上市規則項下股東批准之規定。

### 其他資料

務請閣下垂注本章程各附錄所載其他資料。

### 有關買賣股份及未繳股款供股股份的風險警示

本公司股東及潛在投資者務請注意，供股有待(其中包括)包銷協議成為無條件，以及該等包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷協議後，方告落實(有關概要載於「終止包銷協議」一節)。因此，供股可能會或可能不會進行。

未繳股款供股股份預期於二零二一年十二月八日(星期三)至二零二一年十二月十五日(星期三)(包括首尾兩天)進行買賣。任何股東或其他人士考慮轉讓、出售或購買股份及／或未繳股款供股股份，於買賣股份及／或未繳股款供股股份時，務請審慎行事。

任何人士如對其自身情況或任何應採取行動有任何疑問，務請諮詢彼等本身的專業顧問。任何股東或其他人士，如於供股所受限之所有條件獲達成日期(及該等包銷商終止包銷

---

## 董事會函件

---

協議的權利屆滿日期)前買賣股份或未繳股款供股股份，將因而承擔供股可能不能成為無條件或可能不會進行的風險。

本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位合資格股東 台照  
以及僅供說明，列位非合資格股東 參照

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  
謹啟

二零二一年十二月六日

\* 僅供識別

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年、二零二一年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表及本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料已於下列文件中披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.deson.com)刊載：

- (i) 本集團截至二零二一年九月三十日止六個月至未經審核財務資料於二零二一年十一月二十九日刊發之本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績公告第1至23頁中披露：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1129/2021112900532\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1129/2021112900532_c.pdf)

- (ii) 本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核財務資料已於二零二一年七月二十二日刊發之本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報第81至226頁中披露：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0722/2021072200430\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0722/2021072200430_c.pdf)

- (iii) 本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核財務資料已於二零二零年七月十七日刊發之本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報第74至222頁中披露：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0717/2020071700008\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0717/2020071700008_c.pdf)

- (iv) 本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核財務資料已於二零一九年七月十七日刊發之本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報第46至149頁中披露：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0717/ltn20190717016\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0717/ltn20190717016_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二一年十月三十一日(即本章程印付前就本債務聲明相關之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

	千港元
銀行貸款 — 有抵押及有擔保	173,140
銀行貸款 — 有抵押及無擔保	126,303
銀行透支 — 有抵押及有擔保	2,507
銀行透支 — 有抵押及無擔保	3,253
信託收據貸款 — 有抵押及無擔保	7,201
其他借貸 — 無抵押及無擔保	186,389
應付一間聯營公司款項 — 無抵押及無擔保	2,650
應付一間關連公司款項 — 無抵押及無擔保	26,625
應付一名非控股股東款項 — 無抵押及無擔保	<u>16,002</u>
	<u>544,070</u>

於二零二一年十月三十一日營業時間結束時，本集團之銀行信貸由下列各項作抵押：

- (i) 本集團位於香港及中國內地的若干租賃土地及樓宇；
- (ii) 本集團位於中國內地的若干投資物業；
- (iii) 本集團位於中國內地的若干發展中待售物業及待售物業；
- (iv) 轉讓本集團若干物業租賃產生之租金收入；
- (v) 本集團的若干定期存款；及
- (vi) 本集團一間關連公司持有的若干物業。

除上文所述或於本章程其他部份所披露者外，及除於正常業務過程內之集團內公司間負債及正常應付貿易及其他應付款項外，於二零二一年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已授權或已設立但未發行、已發行但尚未償還或已同意發行之債務證券、銀行透支、貸款及其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，本集團之債務及或然負債自二零二一年十月三十一日(即釐定本集團直至本章程日期之債務的最後實際可行日期)起概無重大不利變動。

### 3. 營運資金聲明

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團現時可得財務資源(包括供股估計所得款項淨額)，本集團擁有足夠營運資金應付本章程日期起最少未來12個月之現時需求。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事(a)物業發展及投資；(b)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品；及(c)營運一間酒店。

本集團一直採取多項措施，以改善本集團的流動資金及財政狀況，有關措施包括(其中包括)：

- (i) 中國開封世紀豪苑G區預期於截至二零二二年三月三十一日止年度下半年錄得主要物業銷售；
- (ii) 本集團擬加快發展中物業及已落成物業以及投資物業的預售及銷售，同時控制成本及資本開支，以產生充足的現金流入淨額；及
- (iii) 因應2019冠狀病毒疫情，本集團密切監察最新發展情況，並將繼續評估疫情的影響，以及政府的任何應對疫情的刺激措施與本集團營運之不時關係，以調整物業銷售的銷售及推廣策略，從而自營運產生充足的現金流。

#### 物業發展及投資

展望二零二二年，隨著全球經濟復甦、推行大規模的2019冠狀病毒疫苗接種計劃，以及中美緊張關係有所緩和，中國將迎來新的歷史發展機遇。

同時二零二一年為中國內地「十四五規劃」的第一年，亦是見證達成第一個百年目標及開創第二個百年目標的一年。對於中國經濟在截至二零二二年三月三十一日止年度餘下時間的發展前景，商界一般持樂觀態度，並對中國企業增長潛力抱持信心。機遇與挑戰共存，本集團將採取措施克服挑戰、把握機遇，維持審慎而務實的心態，同時積極探索嶄新概念，達致具備高質素及溢利增長的新發展規模。

### 開封世紀豪苑

於二零零五年六月九日，本集團獲授中國河南省開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。該地塊已開發為一個建築面積估計約為210,500平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「開封世紀豪苑」。於最後實際可行日期，約190,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣767,000,000元。餘下土地(G區)正在興建，並將於二零二一年最後一季完成興建及已於二零二一年五月進行預售。本集團預期於截至二零二二年三月三十一日止年度開始確認銷售。

開封世紀豪苑尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積 (概約平方米)
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	53,600
B區	待售物業 —	
	公寓	200
	停車場	78
C區	待售物業 —	
	別墅	6,000
D區	待售物業 —	
	辦公室	1,200
	停車場	10
E區	待售物業 —	
	商舖	350
F區	待售物業 —	
	商舖	11,100
	停車場	89
G區	發展中待售物業 —	
	公寓及商舖	20,500

本集團計劃將C區連同G區一併出售。此乃由於該兩個區域彼此相鄰，並相信協同效應將為本集團帶來更高回報。於最後實際可行日期，任何有關潛在出售事宜的討論仍處於初步階段，尚未有任何第三方向本集團提呈正式建議，而本公司或其任何附屬公司並無就有關的業務合作訂立具法律約束力的協議或合約。截至最後實際可行日期，就該等業務合作進行之任何討論，其結果難以預料，倘與上述第三方就可能的業務合作達成任何協議或訂立任何合約，本公司將遵守上市規則的相關規定。

於最後實際可行日期，G區物業預售所獲合約總額約為人民幣24,000,000元（相等於約29,000,000港元）。

### 開封世博廣場

於二零一二年二月十六日，本集團成功中標取得中國開封市一幅商住地塊的土地使用權，並已開發為一個估計建築面積約95,000平方米之住宅及商業綜合項目，本項目的名稱為「開封世博廣場」，於最後實際可行日期，本項目已竣工，所獲銷售合約總額約人民幣564,000,000元。

開封世博廣場尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積 (概約平方米)
商用A區	物業、廠房及設備 — 酒店	14,000
商用B區	待售物業 — 商舖	8,900
住宅1-3幢	待售物業 — 公寓	6,500
停車場		147

### 就於上海物業投資及／或重建成立公司

於二零一九年，本集團已於上海投資兩個物業項目，即中國上海長寧區武夷路住宅公寓的物業重建（「使館項目」）及中國上海長寧區淮海西路辦公室及停車場的物業重建（「Stone項目」）。於截至二零二一年九月三十日止期間，使館項目所有剩餘物業已告出售。本集團已從本投資確認約2,300,000港元的相應公平值收益。於最後實際可行日期，該兩個項目之總賬面值約為13,172,000港元。

Stone項目為一座辦公大樓，名為上海中山萬博國際中心。其位於長寧區一棟A級綜合用途大廈內。該大樓包含四層，總建築面積約為6,668平方米，並有五個地下停車位。該項目由與使館項目之相同獨立第三方（透過一間於英屬處女群島註冊的公司）共同投資，其中本集團擁有5%股權。Stone項目下所有物業已出租予第三方，以賺取租金收入。

鑑於本集團在該等英屬處女群島公司沒有重大影響力，因此該等投資分類為按公平值計入損益賬之股權投資。

本集團亦與一名獨立第三方共同投資於星程天然居南站酒店項目（「天然居項目」），其位於徐匯外灘西區，毗鄰上海植物園。本集團擁有30%股權，以聯營公司列賬。該酒店於二零零三年落成，總建築面積約為7,319平方米，設有56間客房。該酒店已轉化為一間設有66間起居室及大量共享公共空間的服務式公寓，結合零售、餐飲、休閒及高端健身中心，並重新命名為「后社•西岸」，為上海一間「共享生活」的服務式公寓。本集團及其共同投資者已開始為天然居項目尋找潛在買家。於二零二一年十月，已與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售天然居項目整項股本權益，當中包括本集團向此第三方買家出售30%股本權益。有關交易預期將於二零二二年一月完成，本集團預期通過自聯營公司收取股息收入的方式，變現是次出售的溢利。

預期未來經濟環境充滿不明朗及挑戰加上市場仍有波動，本集團將繼續採取審慎及積極態度管理核心投資，並尋找合適而穩健之投資機會，為本公司股東爭取可持續回報。

### 參與房地產投資基金

於二零一九年四月二十三日，本集團與施羅德Schroders Capital旗下Pamfleet Group(「鵬利」)之代表實體Gusto Brave Limited及Pamfleet China GP II Limited(「鵬利中國」)訂立一般合夥人股東協議，以作為物業投資的基金管理人的一般合夥人。

本集團擁有鵬利中國的30%股權。鵬利為獨立及私人擁有的房地產投資顧問，在香港、新加坡及上海均設有辦事處。鵬利饒富經驗的團隊尋求通過物色知情交易、具紀律收購、積極資產管理、重塑品牌及翻新創造長期價值，強調設計、預計租戶及社區需求及物有所值。鵬利管理層團隊成員一直在亞洲從事揀選及管理房地產投資逾20年。

鵬利及本集團以扁平的組織架構營運，容許並鼓勵合作。

於最後實際可行日期，由鵬利中國管理的基金為Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II(「PSREFII」)。本集團亦為PSREFII的有限合夥人(持有1.5%)。PSREFII尋求利用鵬利成功投資於上海及中國內地其他一線城市具重新定位及增值潛力惟表現未達標、價格偏低及不良房地產的往績。PSREFII的投資策略為在上海及中國內地其他一線城市識別、組織及執行成功的資產重新定位投資。於最後實際可行日期，本集團已作出的總投資成本約為6,000,000港元。

於最後實際可行日期，PSREFII在上海僅營運一個項目，即Project Hub。該物業位於上海靜安區大寧國際商業廣場大寧路與共和新路交界處，有總建築面積約為37,547平方米的4幢辦公室大樓。預期隨項目翻新後將產生較高的租金收入。

### 買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

全球生活水平日益富裕(尤其是在香港及中國主要城市)，及健康意識日漸提高(尤其是在城市居住的高收入消費者)，一併產生了對醫療設備的熱切需求。因此，該分類值得繼續投資。本集團將透過擴展其分銷渠道及引進更多元化產品來刺激銷售增長。

此外，隨著香港、中國及東南亞的主要城市之生活及科技水準改善，本集團旨在為智能城市的發展提供一系列的解決方案，應用於商場、政府設施、邊境及機場等。

本集團已成立一間新附屬公司，經營買賣健康及防疫產品。因應2019冠狀病毒疫情，本集團將擴闊產品系列，滿足社會需要。

於最後實際可行日期，本集團為由香港空氣質素專家及專業醫療人員共同研發的 Perfect Particulates Purification (「PPP」) 醫療級空氣淨化機的香港獨家代理商，其已通過美國家電製造商協會和中國認可國際互認檢測標準。PPP配備專利PPP殺菌藍色高效微粒空氣濾芯技術，有效殺滅：冠狀病毒、嚴重急性呼吸道症候群冠狀病毒2型和人類肺炎等病毒。現時已有多個政府部門採用上述的PPP空氣淨化機，為公眾提供安全舒適和潔淨無菌的環境。

本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信貸控制措施來應對經營環境動盪的挑戰及增強競爭力。董事將繼續致力盡其所能，為本公司股東爭取最佳回報。

### 酒店營運

開封智選假日酒店位處開封市中心，總建築面積約為14,000平方米，共有243間客房，包括100間配備大雙人床的標準房間、106間單人標準房間、18間大雙人床高級房間、18間單人高級房間及1間套房。該酒店亦設有3間會議室，總建築面積約為460平方米。

本集團已與洲際酒店集團旗下六洲酒店管理(上海)有限公司簽訂協議，以「開封迪臣智選假日酒店」之名營運該間酒店。智選假日酒店為全球知名的精選服務酒店品牌之一。開封智選假日酒店已於二零二零年一月開業。

本集團正採取一切可行措施以應對挑戰，首要是要讓賓客感到安全無虞，因此，本集團設立嚴謹的消毒與衛生方案，確保賓客可無顧慮地再次光臨酒店住宿或進餐，並對酒店的產品及服務擁有十足信心。此外，本集團正引進多項市場推廣及銷售復元策略，以國內市場宅渡假及外賣餐單為目標，同時作出果斷決策以降低營運成本。本集團將繼續改善酒店服務質素，確保酒店賓客得到愉快的留宿體驗。

對即將來臨的二零二二年的目標分別為：(1)本集團將繼續透過在香港收購價格吸引的優質物業，以及出售較為成熟的物業以改善投資組合，從而於短期回報需求與長期資本升值間取得平衡；(2)本集團將審視管理制度及成本結構，以盡可能改善效率及降低開支；(3)本集團將考慮以負責任的方式加快項目進度，以提升權益回報；及(4)本集團將進一步發展醫療設備買賣的業務及增加保安產品的種類，並進一步開拓新的買賣業務。

## A. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表由董事根據上市規則第4.29條編製，以說明供股對本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如供股已於二零二一年九月三十日完成。由於本報表僅供說明用途而編製及基於其假設性質，其可能無法反映本集團財務狀況於二零二一年九月三十日供股完成後或任何未來日期之真實情況。本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據於二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值編製，其乃摘錄自本集團刊發之中期業績公告所載截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，並已就供股影響作出調整，載述如下。

	於二零二一年 九月三十日本公司 擁有人應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1)	估計供股所得 款項淨額 千港元 (附註2)	緊隨供股完成後 於二零二一年 九月三十日 本公司擁有人應佔 本集團之未經審核 備考經調整綜合有形 資產淨值 千港元
	<u>1,607,514</u>	<u>46,946</u>	<u>1,654,460</u>
於二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合每股股份有形資產淨值 (附註3)			<u>1.64港元</u>
緊隨供股完成後於二零二一年九月三十日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值 (附註4)			<u>1.13港元</u>

- (1) 本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值於二零二一年九月三十日約為1,607,514,000港元，其乃摘錄自本集團刊發之截至二零二一年九月三十日止六個月之中期業績公告所載本集團於二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 估計供股所得款項淨額乃根據將按認購價每股供股股份0.10港元發行之488,940,200股供股股份(基於在二零二一年九月三十日之977,880,400股已發行股份(附註5)及按於記錄日期每持有兩股現有股份將獲發一股供股股份之基準所計算)所計算，已扣除估計相關開支約1,948,000港元。
- (3) 於二零二一年九月三十日，本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合每股股份有形資產淨值乃基於上述附註一所載之於二零二一年九月三十日之本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值約1,607,514,000港元，除以於二零二一年九月三十日977,880,400股已發行股份所計算。
- (4) 於二零二一年九月三十日緊隨供股完成後，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃基於在二零二一年九月三十日緊隨供股完成後之本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約1,654,460,000港元，除以1,466,820,600股股份(即指於二零二一年九月三十日977,880,400股已發行股份及根據供股而將予發行之488,940,200股供股股份(假設供股於二零二一年九月三十日已告完成))所計算。
- (5) 於二零二一年九月三十日，本公司有977,880,400股已發行股份。
- (6) 並無作出調整以反映本集團於二零二一年九月三十日隨後訂立之任何交易結果或其他交易。

**B. 未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為自獨立申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)接獲就本集團未經審核備考財務資料發出之會計師報告全文，僅供載入本章程而編製。



SHINEWING (HK) CPA Limited  
43/F., Lee Garden One, 33 Hysan Avenue  
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣希慎道33號  
利園一期43樓

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告**

香港九龍  
觀塘鴻圖道五十七號  
南洋廣場十一樓  
迪臣發展國際集團有限公司  
董事會

吾等已完成核證工作，就迪臣發展國際集團有限公司(「貴公司」)董事所編製之 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括載於日期為二零二一年十二月六日之章程(「章程」)附錄二第II-1至II-2頁之 貴公司擁有人應佔之 貴集團於二零二一年九月三十日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註，內容有關按於記錄日期每持有兩股 貴公司已發行股份可獲發一股供股股份之基準進行建議供股(「供股」)。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料時依據之適用準則於章程第II-1至II-2頁載述。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明供股於二零二一年九月三十日對 貴集團綜合有形資產淨值的影響，猶如供股於二零二一年九月三十日已經進行。作為此過程之一部分， 貴公司董事已自 貴公司刊發之中期業績公告所載截至二零二一年九月三十日止六個月之 貴集團未經審核簡明綜合財務報表摘錄有關 貴集團財務狀況之資料，為並無就此刊發審核或審閱報告。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘之事務所之質量控制」，並相應設有全面之質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用之法律和監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於過往由吾等所發出並與編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料相關之任何報告，除對報告出具日期之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告之核證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師規劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新出具用於編製未經審核備考財務資料時之歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在是次委聘之過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入章程僅為說明供股對 貴集團未經調整財務資料造成之影響，猶如供股已在為說明目的而選擇之較早日期進行。因此，我們不對供股於二零二一年九月三十日之實際結果是否如同呈報一般發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及用以評估 貴公司董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用標準，有否為呈列事件或交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分恰當憑據的程序：

- 有關未經審核備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及事件或交易以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲得充足和恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所呈列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及

- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

關志峰

執業證書編號：P06614

香港

二零二一年十二月六日

## 1. 責任聲明

本章程之資料乃遵照上市規則而編製，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本章程之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，本章程所載資料在所有重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本章程所載任何陳述或本章程產生誤導。

## 2. 股本及購股權

### (i) 股本

本公司於(a)最後實際可行日期；及(b)緊隨供股完成後之法定及已發行股本載列如下：

#### (a) 假設於記錄日期或之前本公司概無發行新股份及購回股份且該等包銷商包銷所有未獲承購股份

##### (1) 於最後實際可行日期

法定：		港元
<u>1,500,000,000</u> 股	每股面值0.10港元之股份	<u>150,000,000</u>
已發行及繳足：		
<u>977,880,400</u> 股	每股面值0.10港元之股份	<u>97,788,040</u>

##### (2) 緊隨供股完成後

法定：		港元
<u>1,500,000,000</u> 股	每股面值0.10港元之股份	<u>150,000,000</u>
已發行及繳足：		
977,880,400股	每股面值0.10港元之股份	97,788,040
<u>488,940,200</u> 股	將予配發及發行之供股股份	<u>48,894,020</u>
<u>1,466,820,600</u> 股	總計	<u>146,682,060</u>

(b) 假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權(購股權持有人所持之購股權除外)均獲行使且本公司股本並無其他變動及該等包銷商包銷所有未獲承購股份

(1) 於最後實際可行日期

法定： 港元

1,500,000,000股 股份 150,000,000

已發行及繳足：

977,880,400股 股份 97,788,040

(2) 緊隨供股完成後

法定： 港元

1,500,000,000股 股份 150,000,000

已發行及繳足：

977,880,400股 股份 97,788,040

於購股權(購股權持有人所持之購股權除外)獲悉數行使後之已發

20,900,000股 行股份 2,090,000

499,390,200股 將予配發及發行之供股股份 49,939,020

1,498,170,600股 總計 149,817,060

## (ii) 購股權

於最後實際可行日期尚未行使購股權詳情如下：

姓名	職位	授出日期	行使期	行使價 港元	於最後實際 可行日期所 持有之購股 權數目
謝文盛先生	董事總經理兼董事 會主席	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年 十一月二十七日至 二零二二年 十一月二十六日	0.125	800,000
王京寧先生	執行董事	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年 十一月二十七日至 二零二二年 十一月二十六日	0.125	9,000,000
謝維業先生	執行董事	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年 十一月二十七日至 二零二二年 十一月二十六日	0.125	8,000,000
何鍾泰博士	獨立非執行董事	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年 十一月二十七日至 二零二二年 十一月二十六日	0.125	800,000
蕭文波工程師	獨立非執行董事	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年 十一月二十七日至 二零二二年 十一月二十六日	0.125	800,000
蕭錦秋先生	獨立非執行董事	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年 十一月二十七日至 二零二二年 十一月二十六日	0.125	800,000
謝海英小姐	附屬公司董事	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年 十一月二十七日至 二零二二年 十一月二十六日	0.125	6,000,000
本集團其他僱員	不適用	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年 十一月二十七日至 二零二一年 十一月二十六日	0.125	6,250,000
		二零二零年 十一月二十七日	二零二一年 十一月二十七日至 二零二二年 十一月二十六日	0.125	6,250,000
					38,700,000

所有現有已發行股份均已悉數繳足，在各方面享有同等權利，包括有關股息、投票及資本退還之所有權利。供股股份一經配發、繳足或及入賬列作繳足股款，將與配發及發行供股股份當日之已發行股份在各方面享有同等權利。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發及發行供股股份當日或之後所宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

本公司概無任何部份股本或任何其他證券在聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦並無提出申請或現擬或尋求股份或供股股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，尚未行使之購股權賦予其持有人權利可認購合共38,700,000股股份。除購股權外，於最後實際可行日期，本公司並無其他附帶任何可認購、兌換或轉換為股份之權利之已發行未行使可換股證券、期權或股權證。

於最後實際可行日期，概無任何本集團成員公司之股本附有購股權或有條件或無條件地同意附有購股權。

於最後實際可行日期，並無任何有關放棄或同意放棄未來股息之安排。

### 3. 權益披露

#### (i) 董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及行政主要人員及彼等各自的聯繫人各自於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條記入該條所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載本公司董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## (I) 於股份及相關股份之權益

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			本公司每股面值 0.10港元之相關 普通股數目		佔本公司已發行 股本概約百分比 %
	直接實益擁有	透過所控制法團	購股權 (附註1)	總計		
謝先生 (附註2)	86,001,600 (L)	349,935,000 (L)	800,000	436,736,600	44.66	
王京寧先生	26,429,400 (L)	—	9,000,000	35,429,400	3.62	
謝維業先生	2,400,000 (L)	—	8,000,000	10,400,000	1.06	
何鍾泰博士	727,500 (L)	—	800,000	1,527,500	0.16	
蕭文波工程師	920,000 (L)	—	800,000	1,720,000	0.18	
蕭錦秋先生	—	—	800,000	800,000	0.08	

附註：

## (L) 代表好倉

1. 根據本公司採納的購股權計劃(「該計劃」)，購股權於二零二零年十一月二十七日按代價1港元授出。根據該計劃之規則，上述購股權可於授出日期起至二零二二年十一月二十六日期間行使，以按初步行使價每股0.125港元認購本公司每股面值0.10港元之普通股。
2. Sparta(一間於英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之公司)實益擁有本公司349,935,000股股份。

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，除謝先生為Sparta之董事及唯一股東，概無董事於在本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司出任董事或僱員。

## (II) 於Sparta普通股之好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔本公司 已發行股本 概約百分比 %
	直接實益擁有	透過所控 制法團	總計	
謝先生(附註1)	1,000	—	1,000	100

附註：

1. Sparta(一間於英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之公司)實益擁有本公司349,935,000股股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及行政主要人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條記入該條所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## (ii) 主要股東於本公司股份及相關股份之利益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)各自於股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本公司任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上及記錄於根據證券及期貨條例第336條備存的登記冊中的權益：

## 好倉：

名稱／姓名	身份／權益性質	所持普通 股／相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 %
Sparta (附註1)	實益擁有人	349,935,000	35.79
謝先生	受控法團之權益 直接實益擁有	349,935,000 86,001,600	35.79 8.79
Granda Overseas Holding Co., Ltd (「Granda」) (附註2)	實益擁有人	173,698,740	17.76
陳火法先生	受控法團之權益	173,698,740	17.76

## 附註：

1. Sparta (一間於英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之公司) 實益擁有本公司349,935,000股股份。
2. Granda (一間於英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生全資擁有之公司) 實益擁有本公司173,698,740股股份。

除上文所披露者，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份、債權證或相關股份中擁有或被視為擁有，須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文及證券及期貨條例第336條須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本公司任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，或就有關股份擁有任何購股權。

#### 4. 董事於資產合約或安排之權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約；
- (ii) 概無董事於本集團之任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團之最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (iii) 除不可撤回承諾及購股權持有人承諾外，概無董事及彼等各自聯繫人於本集團任何成員公司訂立任何合約或安排(指於最後實際可行日期仍然存續並且對本集團業務有重大關係者)中擁有重大權益。

#### 5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事被視為於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，亦無任何針對本公司之重大訴訟或仲裁待決或面臨威脅或已進行。

## 7. 重大合約

除以下所述外，於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立任何屬或可能屬重大之重大合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司之間接全資附屬公司迪臣投資有限公司（作為賣方）與Fortune Taker (BVI) Limited（作為買方）於二零一九年十二月十七日訂立之買賣協議，內容有關出售 Fortune Taker Limited已發行股本的5%，代價為人民幣15,000,000元；及
- (ii) 包銷協議。

## 8. 董事及高級管理層履歷

姓名	住宅地址
<b>執行董事</b>	
謝文盛先生	香港 電氣道233號 城市花園 11座26樓A室
王京寧先生	香港 北角 和富中心 7座11樓B室
謝維業先生	香港 電氣道233號 城市花園 11座13樓C室

姓名	住宅地址
<b>獨立非執行董事</b>	
何鍾泰博士	香港 九龍 何文田 巴富街27號 巴富洋樓12樓C室
蕭文波工程師	香港 九龍 百老匯街14A號 美孚新邨 首層
蕭錦秋先生	香港 九龍 九龍塘畢架山道1號 畢架山一號8座7樓D室

董事簡歷載於下文。

#### 執行董事

**謝文盛先生**（「謝先生」），現年七十八歲，為本集團共同創辦人之一。彼於一九九三年九月獲委任為本公司董事，現為本集團執行董事總經理兼主席。謝先生負責本集團整體公司策略及日常業務，包括業務發展與整體管理。謝先生於一九六六年七月畢業於中國華僑大學化學系。彼於一九九六年十一月獲認可為英國特許建造學會會員，並自二零零二年十月起為英國皇家特許測量師學會專業會員。謝先生曾擔任詹天佑土木工程科學技術發展基金管理委員會副主席及榮譽委員。謝先生於二零一四年十二月十六日至二零一九年七月二十九日期間曾擔任智城發展控股有限公司（前稱迪臣建設國際集團有限公司）（股份代號：8268），一間於香港聯交所GEM上市之公司）之主席及非執行董事。謝先生為本公司執行董事謝維業先生及本集團高級管理人員謝海英小姐之父親。

王京寧先生(「王先生」)，現年六十五歲，為本公司執行董事及於一九九三年九月獲委任為本公司董事。彼於一九八九年七月加入本集團。彼為本集團多個主要經營附屬公司(其中包括迪臣置業(香港)有限公司、榮信置業有限公司及江裕有限公司)的董事。王先生於中國內地及香港之酒店管理及建築工程方面擁有逾三十二年經驗。彼負責管理本集團在中國內地之項目。

謝維業先生(「謝維業先生」)，現年四十六歲，自二零一五年一月為本公司的執行董事。彼於二零零零年二月加入本集團。謝維業先生自二零零五年七月起，為迪衛智能系統有限公司(本公司附屬公司之一)的董事。彼負責本集團的智能樓宇及安保系統業務及負責集團發展，包括業務開拓及整體管理，並於商業管理已有逾二十一年經驗。彼於一九九八年畢業於香港城市大學，獲資訊系統榮譽文學士學位。彼為本集團董事總經理兼主席謝文盛先生之子及本集團高級管理人員謝海英小姐之弟弟。

#### 獨立非執行董事

何鍾泰博士(「何博士」)，銀紫荊星章，MBE，聖約翰五級勳銜，太平紳士，現年八十二歲，為本公司獨立非執行董事及於一九九三年九月獲委任為本公司董事。彼曾任項目董事並負責九廣鐵路(現在東鐵)電氣化及現代化及沙田新市鎮及將軍澳新市鎮之基礎建設工程。何博士持有英國倫敦城市大學之土木工程博士學位、香港城市大學榮譽工商管理學博士學位、英國曼徹斯特大學法律學博士榮譽學位、英國曼徹斯特維多利亞大學之岩土工程研究文憑及香港大學之土木工程理學士學位。何博士於一九七六年一月至一九九三年八月期間出任茂盛工程顧問有限公司之合夥人及高級董事，並曾任中華人民共和國第十屆及第十一屆全國人民代表大會香港區代表、香港特別行政區第一屆至第四屆立法會工程界功能組別議員(一九九八年至二零一二年)、臨時立法

會議員(一九九六年至一九九八年)、香港工程師學會會長、香港城市大學創校校董會主席、前香港城市理工學院校董會主席、交通諮詢委員會主席、港事顧問、香港新機場及有關工程諮詢委員會成員、香港機場管理局董事會成員、前香港學術評審局副主席及執委會主席及氣體安全諮詢委員會委員。何博士現為廣東省大亞灣核電站及嶺澳核電站核安全諮詢委員會主席。何博士亦是香港申訴專員顧問。何博士現為保利協鑫能源控股有限公司(股份代號：3800)、普匯中金國際控股有限公司(股份代號：997)、亞積邦租賃控股有限公司(股份代號：1496)及德合集團控股有限公司(股份代號：368)之獨立非執行董事。上述公司之已發行股份於聯交所主板上市。何博士(i)於二零零五年六月一日至二零一九年六月三日期間曾擔任中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311)之獨立非執行董事；(ii)於二零一八年九月二十七日至二零二零年六月十六日期間曾擔任銳信控股有限公司(前稱飛毛腿集團有限公司(股份代號：1399))主席及非執行董事；及(iii)於二零二零年一月二十二日至二零二一年十月一日期間曾擔任富石金融控股有限公司(股份代號：2263)之獨立非執行董事。上述公司之已發行股份於聯交所主板上市。

**蕭文波工程師**(「蕭工程師」)，現年八十三歲，自二零零一年九月起為本公司獨立非執行董事。彼於二零零四年榮獲香港特別行政區行政長官頒授榮譽勳章，以表彰其對香港工程行業發展之寶貴貢獻。蕭工程師於一九六三年取得美國Alabama洲Auburn大學之土木工程碩士學位。蕭工程師擁有豐富的大型基建項目經驗，包括：一九六六年至一九七七年建造青衣發電廠；一九七七年至一九八七年在香港地鐵公司建造地鐵站及一九八九年至一九九九年在香港浸會大學建造校園等。蕭工程師為香港工程師學會及美國土木工程師學會資深會員。蕭工程師曾為會泰文成管理有限公司董事總經理。

**蕭錦秋先生**(「蕭先生」)，現年五十七歲，自二零一四年三月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會及薪酬委員會主席，並為提名委員會成員。蕭先生畢業於香港城市大學，持有會計學文學士學位。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦為香港執業會計師。蕭先生於審計、會計、公司秘書及企業財務方面擁有逾三十一年工作經驗。蕭先生為宏安集團有限公司(股份代號：1222)之獨立非執行董事，並於二零二零年四月二十九日至二零二一年六月二十一日期間擔任權威金融集團有限公司(股份代號：397)之執行董事。上述公司之已發行股份於聯交所上市。

### 公司秘書

林榮偉先生(「林先生」)，現年四十五歲，二零零五年九月加入本集團。彼為本集團財務總監及公司秘書，負責本集團會計、財務、上市遵規及公司秘書工作。彼持有香港科技大學工商管理(財務會計)學士學位。彼為香港會計師公會之執業會計師。於加盟本集團前，彼曾於一間國際會計師事務所任職多年。林先生自二零一五年一月八日至二零一九年七月二十九日期間擔任智城發展控股有限公司(前稱迪臣建設國際集團有限公司)(股份代號：8268)的公司秘書及財務總監，該公司於聯交所GEM上市。

### 其他高級管理層

謝海英小姐(「謝小姐」)，現年四十九歲，自一九九九年八月加入本集團。彼分別於二零零二年九月及二零一九年九月獲委任為本集團之附屬公司迪臣國際醫學儀器有限公司及圓方醫療科技有限公司董事職務。謝小姐負責本集團的買賣醫療器材、健康產品及相關顧問業務，並於康復醫療設備領域擁有逾十九年經驗。彼於一九九五年五月畢業於加拿大卑斯省大學，獲文學士學位，主修心理學。彼為本集團董事總經理兼主席謝文盛先生之女兒以及本公司執行董事謝維業先生之姐姐。

郭振輝先生(「郭先生」)，現年七十八歲，於一九九一年二月加盟本集團。彼為本集團策劃經理，負責本集團在中國內地工程項目。彼擁有逾三十年行業經驗。彼畢業於中國內地福建華僑大學土建系工業與民用建築。郭先生持有國際職業經理人資格證書及為中國建築學會會員。

## 9. 專家同意書及資格

以下為提供本章程所載意見、函件或建議之專家資格：

名稱	資格
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司已就本章程之刊發發出同意書，同意按本章程所載形式及內容載入其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。於最後實際可行日期，信永中和(香港)會計師事務所有限公司概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，信永中和(香港)會計師事務所有限公司概無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 公司資料及參與供股之各方

本公司註冊辦事處：	Victoria Place 5th Floor 31 Victoria Street Hamilton HM10 Bermuda
本公司香港主要營業地點：	香港 九龍 觀塘鴻圖道五十七號 南洋廣場十一樓
第一包銷商：	樹熊證券有限公司 香港 灣仔 告士打道108號 光大中心13樓01-02室
第二包銷商：	黃河證券有限公司 香港 灣仔 莊士敦道181號 大有大廈24樓A室
本公司有關供股之法律顧問：	有關香港法律 何韋律師行 香港 中環 遮打道18號 歷山大廈27樓

香港股份過戶登記分處：	卓佳登捷時有限公司 香港 皇后大道東一百八十三號 合和中心五十四樓
股份過戶及登記總處：	Ocorian Management (Bermuda) Limited Victoria Place 5th Floor, 31 Victoria Street Hamilton HM10 Bermuda
申報會計師：	信永中和(香港)會計師事務所有限公司 (執業會計師) 香港 銅鑼灣 希慎道三十三號 利園一期四十三樓
主要往來銀行：	大華銀行有限公司 香港 中環 花園道三號 冠君大廈二十八樓  南洋商業銀行有限公司 香港 德輔道中一百五十一號
授權代表：	謝文盛先生 香港 電氣道233號 城市花園 11座26樓A室  林榮偉先生 香港 新界 澳景路88號 維景灣畔三期 11座25樓E室
公司秘書：	林榮偉先生(香港會計師公會)

## 11. 開支

與供股有關之開支(包括包銷佣金、財務顧問費、印刷、翻譯、登記、法律、會計、徵費及文件費用)估計約為1,900,000港元，將由本公司支付。

## 12. 約束力

本章程及有關文件所載任何要約或申請之所有接納須受香港法例監管並按其詮釋。倘根據任何有關文件作出申請，相關文件即具約束力，使所有有關人士受香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A及44B條之條文(罰則除外)所約束(倘適用)。

## 13. 送呈公司註冊處處長之文件

章程文件及本附錄「9.專家同意書及資格」一段所述同意書之各文本已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條之規定送呈香港公司註冊處處長進行登記。

## 14. 展示文件

以下文件自本章程日期起計14日期間內於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.deson.com](http://www.deson.com))上可供查閱：

- (i) 本章程附錄二所載由申報會計師發出有關本集團之未經審核備考財務資料之函件；
- (ii) 本附錄「9.專家同意書及資格」一段所述之同意書；
- (iii) 本附錄「7.重大合約」一段所述本公司之重大合約；及
- (iv) 章程文件。

## 15. 語言

本章程之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

**16. 其他事項**

- (i) 於最後實際可行日期，概無會影響本公司將溢利自香港境外匯入香港及將資本撤回香港之限制。
- (ii) 於最後實際可行日期，本公司概無重大外匯負債風險。
- (iii) 本公司全體董事及授權代表之業務地址為香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓。
- (iv) 於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外，董事會並無接獲來自任何主要股東(定義見上市規則)之任何資料，表示有意承購根據供股向其暫定配發之供股股份。