

香港聯合交易所有限公司對本公佈內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈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)

## 須予披露交易

### 收購榮信置業有限公司 全部已發行股本及貸款出資

董事欣然宣佈，於二零零六年三月七日，本公司一間全資附屬公司作為買方，就有關以代價10,096,154港元收購榮信之全部已發行股本及向榮信提供一筆23,557,692港元之股東貸款，與賣方訂立協議。

根據上市規則，該項收購及貸款出資，構成本公司一項須予披露交易。一份載有(其中包括)該項收購及貸款出資詳情的通函將於實際可行時間盡快寄發予各股東。

#### 日期

二零零六年三月七日

#### 買方

Blocks Success International Limited (本公司之一間全資附屬公司)。

#### 賣方

一名中國公民。

經作出所有合理查詢後，就各董事所知、所悉和所信，賣方為獨立於本公司及任何本公司關連人士的第三方，亦並非本公司的關連人士。本公司過往並無與賣方進行交易。

#### 榮信

榮信為一間於香港註冊成立之投資控股公司，現時由賣方全資擁有，該公司現時持有海南亞豪之70%股權。由於榮信僅於二零零五年十二月十五日註冊成立且並未開展業務，其並無產生任何損益。於二零零六年二月二十八日，榮信之綜合總資產及資產淨值為2.00港元。

#### 海南亞豪

海南亞豪為一間於二零零六年二月十五日在中國成立之中外合資企業，分別由榮信及一間中國有限公司持有70%及30%權益。經作出所有合理查詢後，就各董事所知、所悉及所信，該中國有限公司及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及任何本公司關連人士的第三方，亦並非本公司的關連人士。海南亞豪的註冊資本及投資總額分別為人民幣10,000,000元及人民幣20,000,000元。海南亞豪之註冊資本並未繳足。海南亞豪之股權持有人將根據海南亞豪之細則繳付彼等之相關註冊資本比例。榮信將動用部份貸款出資，以履行向海南亞豪支付人民幣7,000,000元作為註冊資本出資之責任。海南亞豪僅於近期成立，並未開展業務。根據其營業執照，其業務範圍包括旅遊賓館管理、經營及旅遊開發。

#### 代價

該項收購的代價為10,096,154港元，將按以下形式以現金支付：

- (i) 於訂立協議後10個營業日內支付2,884,615港元(作為按金)；及
- (ii) 於完成時支付7,211,539港元。

貸款出資已經及將會按以下形式以現金出資：

- (i) 於訂立協議時支付6,730,000港元(作為按金)；及
- (ii) 於完成時支付16,827,692港元。

貸款出資為免息、無抵押及無固定還款期。

由買方提供之貸款出資之款額23,557,692港元，乃參照榮信須以股本注資之方式向海南亞豪提供海南亞豪預期將於收購奧斯羅克大酒店時所需(請參閱下文「先決條件」一節)之款額70%(相當於榮信於海南亞豪之股權)後釐定。預計收購奧斯羅克大酒店之代價將約為人民幣35,000,000元(約33,653,846港元)，而榮信將負責出資人民幣24,500,000元(約23,557,692港元)，餘額將由海南亞豪其他合營夥伴出資。該項收購及貸款出資之代價乃經計及獨立估值師所編製日期為二零零六年二月二十八日之初步估值報告所列奧斯羅克大酒店按其公開市值作基準之估值39,423,077港元釐定。該項收購之代價及貸款出資人民幣35,000,000元較估值報告中奧斯羅克大酒店之估值之70%溢價約22%。考慮到下文「該項收購及貸款出資之原因」一節所載海南之酒店業務之增長前景，董事(包括獨立非執行董事)認為，就本公司及各股東而言，代價屬公平合理。

除該項收購及貸款出資之代價外，本集團並無對榮信及海南亞豪作出任何資本或股東貸款出資之其他合約承諾。

買方就該項收購及向榮信提供貸款出資支付之代價，已經及將由本集團之內部資源撥付。

#### 先決條件

完成以海南亞豪獲承諾按不多於人民幣35,000,000元(約33,653,846港元)之代價收購奧斯羅克大酒店為條件。董事認為，有關訂約方就買賣奧斯羅克大酒店訂立具法律約束力之協議後，此項條件將獲履行。海南亞豪現時正就收購之詳細條款與奧斯羅克大酒店之賣方進行磋商。經作出所有合理查詢後，就各董事所知、所悉和所信，奧斯羅克大酒店各賣方及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及任何本公司關連人士的第三方，亦並非本公司的關連人士。董事理解，於協議日期，有關訂約方並未訂立有關收購奧斯羅克大酒店之協議。

倘若上述條件於二零零六年六月三十日(或賣方與買方可能協定之較後日期)未能達成，賣方將即時退還及促使榮信退還按金總額(即9,614,615港元)(以現金)予買方。於退還按金後，協議將終止及不再具有任何其他約束力，惟就任何先前違反協議產生之申索除外。

完成

完成將於上述條件達成後之營業日(或賣方與買方可能協定之其他日期)發生。

#### 該項收購及貸款出資之原因

本集團主要業務範圍包括(i)主要在香港及中國作為總承包商從事建築業務，以及提供承包智能大廈工程及機電工程服務；(ii)物業發展及投資；以及(iii)經營健身中心及買賣健身器材。

奧斯羅克大酒店位於海南省之省會海口，於一九九六年開始營業，為一家三星級酒店，總共有199間客房及套房，樓面建築面積為22,739.05平方米。由於海南省作為一個潛力優厚之高級旅遊勝地，彼等認為酒店業務之增長前景可觀，因此本集團計劃利用該項收購及貸款出資為踏腳石，參與海南之酒店業務。

本集團曾於中國承包多間酒店之翻新工程並擁有豐富經驗。由於奧斯羅克大酒店已運作約10年，為增加資產價值，於完成後，董事有意利用其於建築業務中的相關經驗及專業知識，為奧斯羅克大酒店進行翻新。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該項收購及貸款出資之條款乃按一般商業條款訂立並就本公司而言屬公平合理。彼等亦認為該項收購及貸款出資符合股東整體之利益。

#### 一般資料

根據上市規則，該項收購及貸款出資構成本公司一項須予披露交易。一份載有(其中包括)該項收購及貸款出資詳情的通函將於實際可行時間盡快寄發予各股東。

於本公佈日期，本公司之執行董事為王克端先生、謝文盛先生、王京寧先生、姜國祥先生及王子敬先生；本公司之獨立非執行董事分別為何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。

#### 本公佈使用之辭彙定義

「該項收購」	收購待售股份
「協議」	有關買賣待售股份及貸款出資由買方與賣方於二零零六年三月七日訂立之協議
「董事會」	董事會
「營業日」	香港銀行辦理業務之任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「本公司」	迪臣發展國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立獲豁免之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	完成該項收購及貸款出資
「關連人士」	具備上市規則所賦予之涵義
「董事」	本公司之董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「海南亞豪」	海南亞豪置業有限公司，一間於中國成立之中外合資企業
「奧斯羅克大酒店」	海南奧斯羅克大酒店，一間位於中國海南省海口之酒店
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「貸款出資」	作為股東貸款向榮信出資23,557,692港元
「中國」	中華人民共和國
「買方」	Blocks Success International Limited，本公司於英屬處女群島註冊成立之一間全資附屬公司
「待售股份」	榮信股本中兩股每股面值1.00港元之股份，相當於其全部已發行股本
「股東」	本公司之股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	待售股份之賣方，為一名中國公民
「榮信」	榮信置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「港元」	中國香港特別行政區之法定貨幣港元
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣

就本公佈而言，以下採用之人民幣兌港元匯率僅供參考：人民幣104元 = 100港元。

承董事會命  
迪臣發展國際集團有限公司  
謝文盛  
董事總經理兼副主席

香港，二零零六年三月十日

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。