
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容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

本公司董事會發出之函件載於本通函第3至7頁。

* 僅供識別

二零零六年四月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 協議	4
3. 該項收購及貸款出資之原因	6
4. 該項交易之影響	7
5. 其他資料	7
附錄 — 一般資料	8

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該項收購」	指	收購待售股份；
「協議」	指	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；
「公佈」	指	本公司於二零零六年三月十日刊發之公佈；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般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」	指	迪臣發展國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	完成該項收購及貸款出資；
「關連人士」	指	具備上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「海南亞豪」	指	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」	指	海南奧斯羅克大酒店，一間位於中國海南省海口之酒店；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零六年三月二十八日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款出資」	指	作為股東貸款向榮信出資23,557,692港元；
「中國」	指	中華人民共和國；
「中國公司」	指	現時於海南亞豪持有30%股權之中國有限責任公司；
「買方」	指	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；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「待售股份」	指	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」	指	本公司之股東；
「購股權」	指	根據本公司於二零零二年八月十四日採納之購股權計劃授出之購股權；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	待售股份之賣方，為一名中國公民；
「榮信」	指	榮信置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司；
「港元」	指	香港之法定貨幣港元；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「%」	指	百分比。

就本通函而言，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。



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：

王克端先生

(主席)

謝文盛先生

(董事總經理兼副主席)

王京寧先生

姜國祥先生

王子敬先生

獨立非執行董事：

何鍾泰博士

蕭文波先生

黃承基先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港總辦事處兼主要

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：

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

緒言

本公司於二零零六年三月十日公佈，本公司與賣方於二零零六年三月七日就該項收購及貸款出資訂立協議。

根據協議進行之交易，按照上市規則第14章合併構成本公司一項須予披露交易。本通函旨在為閣下提供該項收購及貸款出資之進一步資料。

* 僅供識別

董事會函件

協議

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，分別由榮信及中國公司持有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，並無產生任何損益。於二零零六年二月二十八日，海南亞豪並無任何資產或負債。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

根據協議，該項收購的代價為人民幣10,096,154元，已經及將會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，本公司已於二零零六年三月十一日支付）；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。

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。

由買方向榮信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），餘額將由中國公司出資。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三月二十九日之估值報告所列奧斯羅克大酒店按其於二零零六年二月二十八日之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。

先決條件

完成該項收購及貸款出資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。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。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。於最後實際可行日期，先決條件未獲履行。於上述先決條件獲達成及完成該項收購及貸款出資後，本公司將作出進一步公佈。

完成

根據協議，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。

於該項收購完成後，榮信將成為本公司之一間全資附屬公司。

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。

董事會函件

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。

該項交易之影響

於完成及收購奧斯羅克大酒店後，本集團之固定資產將會按奧斯羅克大酒店之價值增加，而流動資產將因從內部資源撥付該項收購及貸款出資之代價支出而相應減少，本集團之負債亦因應該中國公司向海南亞豪提供作為收購奧斯羅克大酒店之用之貸款數額比例而相應增加。董事預期本集團股東應佔溢利對長遠而言產生正面影響。董事確認，縱觀本公司現時之財務及經營狀況，以及考慮到上文所述該項收購代價及貸款出資之支付，本集團於支付該等款項後仍具有足夠營運資金經營業務。

其他資料

本通函之附錄載有其他資料，敬希垂注。

此 致

列位股東及(僅供參考)

本公司所授予及發行購股權之持有人 台照

承董事會命
迪臣發展國際集團有限公司
董事總經理兼副主席
謝文盛
謹啟

二零零六年四月三日

A. 責任聲明

本通函所載之內容乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明有所誤導。

B. 披露權益

- (i) 除下文披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員概無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、相關股份或債券中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例第344及345條該等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條所指登記冊之權益或淡倉：

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
謝文盛先生	所佔權益	226,250,000	45.55%
	(附註) 實益持有人	35,584,400	7.16%
王京寧先生	實益持有人	11,839,600	2.38%
王克端先生	實益持有人	268,960	0.05%
蕭文波先生	實益持有人	180,000	0.04%

附註： Sparta Assets Limited（「Sparta Assets」）持有226,250,000股股份，Sparta Assets為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由謝文盛先生全資擁有。謝文盛先生亦為Sparta Assets之董事。

於本公司相關股份之好倉

姓名	身份	購股權數目	行使價 港元	行使期
謝文盛先生	實益持有人	400,000	0.272	二零零六年二月十七日至 二零零八年二月十六日
王京寧先生	實益持有人	1,000,000	0.272	二零零六年二月十七日至 二零零八年二月十六日
姜國祥先生	實益持有人	2,000,000	0.272	二零零六年二月十七日至 二零零八年二月十六日
王子敬先生	實益持有人	2,000,000	0.272	二零零六年二月十七日至 二零零八年二月十六日
何鍾泰博士	實益持有人	400,000	0.340	二零零六年三月五日至 二零零八年三月四日
蕭文波先生	實益持有人	400,000	0.340	二零零六年三月五日至 二零零八年三月四日

- (ii) 除下文披露者外，據本公司董事或主要行政人員所知悉，於最後實際可行日期，概無任何其他人士（除於上文(i)段所披露本公司董事及主要行政人員之權益外）於證券或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益或淡倉或相關股份，或概無人士直接或間接持有附予權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

於股份或相關股份之好倉

股東姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
Sparta Assets	實益持有人	226,250,000	45.55%

C. 服務合約

於最後實際可行日期，董事或候任董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟將於一年內屆滿或可由有關僱主於一年內終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）之合約除外。

D. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或構成威脅之重大訴訟或索償。

E. 競爭權益

於最後實際可行日期，各董事或彼等各自之聯繫人士概無擁有與本集團業務直接或間接競爭或有可能構成競爭之任何業務之權益。

於最後實際可行日期，各董事概無於對本集團業務而言屬於重要的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

F. 一般資料

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (ii) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。
- (iii) 本公司於香港之股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iv) 王子敬先生為本公司之執行董事及秘書。王先生持有香港科技大學工商管理學士學位，為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會計師。
- (v) 黃家欣小姐為本公司財務總監及合資格會計師。黃小姐持有澳洲阿德雷德大學商業學士學位，乃特許公認澳洲會計師公會之會計師。
- (vi) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版為準。