
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分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)

**關連及須予披露交易
進一步收購非全資附屬公司權益**

本公司董事會發出之函件載於本通函第4至8頁。

* 僅供識別

二零零七年二月七日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 協議	5
3. 有關海南亞豪之資料	6
4. 有關本集團之資料	7
5. 有關海南京都之資料	7
6. 該項收購之原因	7
7. 該項交易之影響	8
8. 上市規則之涵義	8
9. 其他資料	8
附錄 — 一般資料	9

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列之涵義：

「該項收購」	指	待收購之待售權益及貸款轉讓
「協議」	指	有關該項收購由榮信與海南京都於二零零七年一月十六日訂立之買賣協議
「公佈」	指	本公司於二零零七年一月十七日刊發之公佈
「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	中國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」	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
「完成」	指	根據協議條款完成協議
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南京都」或「賣方」	指	海南京都實業發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由一名中國公民全資擁有
「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，於本通函日期由榮信擁有70%權益及由海南京都擁有30%所權益
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋義

「麗都假日酒店」	指	海南麗都假日酒店，前稱海南奧斯羅克大酒店
「最後實際可行日期」	指	二零零七年二月二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
「貸款轉讓」	指	根據海南京都(作為轉讓人)、榮信(作為承讓人)及海南亞豪訂立之貸款轉讓契約轉讓股東貸款
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「待售權益」	指	目前由海南京都持有海南亞豪之30%權益
「股東貸款」	指	海南亞豪於協議日期欠付海南京都之免息股東貸款
「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
「榮信」或「買方」	指	榮信置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司及為本公司之全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋義

「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100元 = 100港元。

* 僅供識別



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

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

獨立非執行董事：

何鍾泰博士
蕭文波先生
黃承基先生

總辦事處及主要營業地點：

香港九龍
觀塘鴻圖道五十七號
南洋廣場
十一樓

敬啟者：

**關連及須予披露交易
進一步收購非全資附屬公司權益**

緒言

根據董事會於二零零七年一月十六日發出之公佈，本公司一間全資附屬公司榮信(作為買方)與海南京都(作為賣方)，就有關以總代價9,500,000港元收購待售權益及股東貸款訂立協議。

根據上市規則，該項收購構成本公司之關連及須予披露交易。本通函旨在為閣下提供聯交所規定有關該項收購及其他進一步之資料。

* 僅供識別

董事會函件

協議

日期

二零零七年一月十六日

買方

榮信(本公司之全資附屬公司)，持有海南亞豪之70%權益。

賣方

海南京都實業發展有限公司(一間中國有限責任公司)，基於持有海南亞豪餘下之30%權益(即待售權益)，根據上市規則涵義為本公司之關連人士。

將收購之資產

根據協議，榮信已有條件同意購買及海南京都已有條件同意出售待售權益及股東貸款，總代價為9,500,000港元。待售權益代表海南亞豪之30%權益。於完成後，海南京都將轉讓股東貸款予榮信或其指定之該等人士。

代價

榮信就待售權益及股東貸款須支付予海南京都之總代價為9,500,000港元，將於完成後以現金一次過支付。代價將由本集團內部資源提供資金。

就待售權益支付之代價為2,000,000港元，並由協議之訂約方參考海南亞豪根據中國公認會計原則於二零零六年十二月三十一日之未經審核資產淨值人民幣9,572,000元(約9,572,000港元)，及考慮到待售權益代表海南亞豪(本公司已控制之公司)之少數股東權益後經公平磋商後釐定。

就貸款轉讓支付之代價為7,500,000港元，相等於協議日期股東貸款之未償還結餘。股東貸款為免息及無抵押貸款，須於要求時償還。本公司預計於完成日期股東貸款之未償還金額將不會與協議日期股東貸款之未償還金額出現重大差別。

條件

協議須待下列條件獲履行後，方告完成：

- (i) 訂約方就完成該項收購及協議擬進行或附帶之交易取得任何適用法例、規則、規例或政府、行政或監管機構規定之一切所需批准、同意及豁免；及
- (ii) 海南京都於完成日期或之前履行其根據協議需要履行之契諾及承諾。

倘上述條件未能於二零零七年三月二十日（或該項收購之訂約方協定之較後日期）或之前獲履行或（僅就上述列出(ii)之條件而言）未能獲得買方以書面豁免，則協議將告失效。

完成

於最後實際可行日期，以上條款尚未完成。協議須待上述條件獲履行後第三個營業日，或相關訂約方於完成前以書面協定之其他較後日期完成。協議之完成預期不遲於二零零七年三月三十一日發生。

於完成後，海南亞豪將成為本公司之全資附屬公司，而其財務資料將繼續於本集團之財務報表中綜合入賬。

有關海南亞豪之資料

海南亞豪（乃於二零零六年二月十五日在中國成立之中外合資企業）目前由榮信擁有70%權益及由海南京都擁有30%權益。根據海南亞豪之營業執照，其業務範圍包括旅遊賓館和賓館內商業設施的經營管理（包括出租、出售及售後服務）及旅遊發展。

海南亞豪之註冊資本及投資總額分別為人民幣10,000,000元（約10,000,000港元）及人民幣20,000,000元（約20,000,000港元）。海南亞豪之註冊資本已獲其權益持有人根據公司章程彼等各自於註冊資本持有之權益繳足。榮信已向海南亞豪支付人民幣7,000,000元（約7,000,000港元）作為其向海南亞豪註冊資金出資之一部分，而海南京都已向海南亞豪支付餘下比例之註冊資本出資。海南亞豪之財務資料已於本集團之財務報表中綜合入賬，而按照海南亞豪根據中國公認會計原則編製之未經審核財務資料，海南亞豪由二零零六年二月十五日（其註冊成立日期）至二零零六年十二月

董事會函件

三十一日之虧損淨額為人民幣427,945.16元。於完成後，海南亞豪將成為本公司之全資附屬公司，而其財務資料將繼續於本集團之財務報表中綜合入賬。海南亞豪之主要資產為其於麗都假日酒店(前稱海南奧斯羅克大酒店)之全部權益，該酒店位於海南省海口市。

有關本集團之資料

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。

有關海南京都之資料

海南京都，一間於中國註冊成立之有限責任公司，主要業務是投資控股公司。目前海南京都只投資及持有海南亞豪30%權益。

該項收購之原因

本公司曾於二零零六年三月十日公佈，於二零零六年三月七日，本公司一間全資附屬公司已就有關其收購榮信之全部已發行股本及向榮信出資貸款之責任(「榮信收購事項」)訂立協議。榮信收購事項已於二零零六年四月一日完成，而榮信隨時即成為本公司之全資附屬公司。

榮信擁有海南亞豪之70%權益，而海南亞豪將於完成後成為本公司之全資附屬公司，屆時本公司將可全面控制海南亞豪，以及海南亞豪於麗都假日酒店(由海南亞豪全資擁有)經營之酒店業務之營運及業務發展。麗都假日酒店位於海口(海南省之首都)，於一九九六年開始營業及為三星級酒店，擁有合共208間客房及套房，建築樓面面積達22,739.05平方米。麗都假日酒店現正進行翻新，預期於二零零七年底完成。鑑於海南省作為一個潛力優厚之高級旅遊勝地，董事認為酒店業務之增長前景樂觀，因此本集團有意利用該項收購以進一步參與海南之酒店業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議及擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立及屬公平合理，並符合股東整體之利益。

該項交易之影響

於完成後，本集團之流動資產將因從內部資源撥付該項收購之代價而減少；而海南亞豪之少數股東權益亦因本集團是次之收購價值相對減少。收購完成後，不會影響本集團之收入，而本集團需額外承擔海南亞豪30%之純虧損，將會對本集團之盈利有負面影響。董事確認，縱觀本公司現時之財務及經營狀況，以及考慮該項收購所需支付之代價，本集團於支付該款項後，仍有足夠營運資金經營業務。

上市規則之涵義

榮信擁有海南亞豪之70%權益及海南亞豪為本公司之非全資附屬公司。由於海南京都擁有海南亞豪餘下之30%權益(即待售權益)，因此根據上市規則為關連人士，而該項收購構成本公司之關連交易。

由於該項收購(當與於過去12個月內完成之榮信收購事項一併計算時)之每項適用百分比率超出2.5%但少於25%，而涉及總代價少於10,000,000港元，根據上市規則第14A.32條，該項收購可豁免獲獨立股東之批准規定，並根據上市規則第14A.45至14A.47條須遵守申報及披露規定。

根據上市規則，該項收購(當與於過去12個月內完成之榮信收購事項一併計算時)亦構成本公司之須予披露交易。

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)

本公司尚未行使之購股權持有人 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

二零零七年二月七日

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	身份	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 (附註1)	226,250,000	39.51%
	實益持有人	35,984,400	6.28%
王京寧先生	實益持有人	12,839,600	2.24%
王克端先生	實益持有人	268,960	0.05%
王子敬先生	實益持有人	1,550,000	0.27%
蕭文波先生	實益持有人	180,000	0.03%

附註1： 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
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	身份	股份數目	相關股份數目(本 公司其他 類別股份)		估本公司已發行 股本概約百分比
			股份數目	類別股份)	
Sparta Assets	實益持有人	226,250,000	—	226,250,000	39.51%
Penta Investment Advisers Limited (附註2)	投資經理	97,965,000	35,000,000	132,965,000	23.22%
Mr. John Zwaanstra	所佔權益 (附註3)	97,965,000	35,000,000	132,965,000	23.22%

附註2：Penta Investment Advisers Limited（「Penta」）於二零零六年四月四日訂立可換股票據認購協議，向本公司認購15,750,000港元之可換股票據。可換股票據可按初步換股價每股0.45港元轉換為股份。

附註3：Penta於英屬處女群島註冊成立並由Mr. John Zwaanstra全資擁有。

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

據董事所知悉及除下列所披露有待裁決之訴訟外，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。

- (i) 於二零零六年十二月七日，本公司之全資附屬公司堅穩工程有限公司（「堅穩」）就一間於香港成立並由堅穩及和富科技有限公司（「和富」）各佔50%權益之聯營公司（「聯營公司」）事宜，被和富提出訴訟。在申訴書中，和富堅稱堅穩違反於二零零三年十一月十三日簽訂的聯營合約。和富除了索償因違約招致之損失外，還向法院尋求多項聲明（1）和富有權優先從聯營公司帳戶貸方餘額中扣除由和富提供之2,500,000港元貸款；（2）堅穩作為一個信託者，代聯營公司及和富收取Kaden-Leader-Kenworth Joint Venture（該聯營集團是由Kaden Construction Limited, Leader Civil Engineering Corporation Limited及堅穩聯合組成（「聯營集團」）之款項；（3）堅穩應提供所有必須的帳目及諮詢以追查聯營公司從聯營集團收回來之所有帳目；（4）堅穩已違反責任未能向和富提供聯營公司所有財務資料；（5）堅穩需提供所有聯營公司之帳目及有關聯營公司財務之一切資料。
- (ii) 於二零零七年一月九日，堅穩就和富未能提供營運資金及未能償還由堅穩提供之貸款事宜向和富提出訴訟。在申請書中，堅穩堅稱和富沒有向聯營公司提供50%的營運資金合共9,797,740.63港元，同時和富尚欠堅穩2,787,126.22港元，該筆款項是堅穩借與和富作為聯營公司運作資金的貸款。

(iii) 於二零零六年十二月七日，電聯集團有限公司（「電聯」）就一項工程項目之工作事宜，向堅穩提出訴訟。在申訴書中，電聯工程申索包括未支付款項，加減索償及損失索償合共 16,408,884.92 港元。

董事經考慮本集團律師於二零零六年十二月三十日發出之函件內所載之意見，及考慮到堅穩就上述申索有充足抗辯理據，董事認為該等訴訟將不會構成堅穩財政上之重大損失。

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。