

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)

關連交易

一間附屬公司出售住宅

董事欣然宣佈，本公司之一間間接全資附屬公司華勝(作為賣方)於二零零七年三月十五日與謝先生、謝維業先生及謝女士分別就買賣天然居住宅6座1402號單位、9座1202號單位及9座1201號單位訂立買賣協議及裝修協議。出售事項之總代價為人民幣8,895,685元(約8,984,641.85港元)。

由於謝先生為本公司之董事總經理兼副主席，且擁有本公司約45.79%權益，而謝維業先生及謝女士分別為謝先生的兒子及女兒，故謝維業先生及謝女士為謝先生之聯繫人，其三人均為本公司之關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項(合計)根據上市規則第14A.32條可獲豁免獨立股東批准之規定，僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條訂明之規定作出報告及公佈。

董事(包括獨立非執行董事)(於出售事項享有權益的謝先生除外)認為，買賣協議及裝修協議以及據此擬進行之出售事項乃基於一般商業條款訂立，該等條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

買賣協議及裝修協議

1402號單位協議

日期：二零零七年三月十五日

訂約方：

- (i) 華勝(作為賣方)；及
- (ii) 謝先生(作為買方)。

根據1402號單位協議，華勝同意出售，而謝先生同意按空置房形式購買天然居住宅6座1402號單位，總樓面面積為264.93平方米，每平方米價格為人民幣14,844.36元(約14,992.80港元)。總代價為人民幣4,467,717元(約4,512,394.17港元)，其中樓宇部分之代價為人民幣3,932,717元(約3,972,044.17港元)，裝修部分之代價為人民幣535,000元(約540,350港元)。

總代價將於簽訂1402號單位協議後三個營業日內一筆過以現金支付。總代價乃經訂約方公平協商及參考市價及初步估值後釐定。1402號單位協議之完成並無任何先決條件。

1202號單位協議

日期：二零零七年三月十五日

訂約方：

- (iii) 華勝(作為賣方)；及
- (iv) 謝維業先生(作為買方)。

根據1202號單位協議，華勝同意出售，而謝維業先生同意按空置房形式購買天然居住宅9座1202號單位，總樓面面積為177.66平方米，每平方米價格為人民幣11,303.50元(約11,416.54港元)。總代價為人民幣2,368,181元(約2,391,862.81港元)，其中樓宇部分之代價為人民幣2,008,181元(約2,028,262.81港元)，裝修部分之代價為人民幣360,000元(約363,600港元)。

總代價將於簽訂1202號單位協議後三個營業日內一筆過以現金支付。總代價乃經訂約方公平協商及參考市價及初步估值後釐定。1202號單位協議之完成並無任何先決條件。

1201號單位協議

日期：二零零七年三月十五日

訂約方：

- (v) 華勝(作為賣方)；及
- (vi) 謝女士(作為買方)。

根據1201號單位協議，華勝同意出售，而謝女士同意按空置房形式購買天然居住宅9座1201號單位，總樓面面積為151.59平方米，每平方米價格為人民幣11,575.88元(約11,691.64港元)。總代價為人民幣2,059,787元(約2,080,384.87港元)，其中樓宇部分之代價為人民幣1,754,787元(約1,772,334.87港元)，裝修部分之代價為人民幣305,000元(約308,050港元)。

總代價將於簽訂1201號單位協議後三個營業日內一筆過以現金支付。總代價乃經訂約方公平協商及參考市價及初步估值後釐定。1201號單位協議之完成並無任何先決條件。

出售事項所得款項淨額為人民幣8,895,685元(約8,984,641.85港元)並計劃用作本集團的一般營運資金。

天然居住宅6座1402號單位、9座1202號單位及9座1201號單位之賬面價值(包括樓宇成本及裝修成本)約人民幣5,059,384元(約5,109,978港元)。出售事項將帶來稅前利潤約人民幣2,636,000元(約2,662,360港元)及稅後利潤約人民幣1,766,000元(約1,783,660港元)。利潤乃根據賬面價值及出售事項有關之成本(其中包括土地增值稅)計算。

有關本集團、華勝及天然居之資料

本集團主要從事(i)在香港及中國作為總承包商從事建築業務，以及承包高智能大廈之工程及機電工程服務；(ii)物業發展及投資；及(iii)經營健身中心及出售健身器材。

華勝為物業發展公司，於一九九三年三月二十五日於中國成立。其為本公司間接全資附屬公司及本集團之成員公司。

天然居為由華勝獨資發展的高檔住宅物業開發項目，位於中國上海徐匯區百色路206、208、218、220、222、228及238號，毗鄰上海植物園，總樓面面積約56,000平方米。天然居於二零零三年十二月竣工。天然居擁有22棟別墅及8幢共208個住宅單位，並且有18個住宅單位用於租賃用途。它亦擁有一個會所，包括游泳池、網球場及其他設施以及一個擁有60個房間的酒店。於本公佈日期，天然居已經出售約68%。

進行出售事項之原因

天然居於二零零三年十二月竣工並公開出售。出售事項是本集團一般營運業務，並可讓本集團以市價出售於天然居的三套住宅單位。根據由獨立估值師B.I. Appraisals Limited出具對出售事項下之住宅單位樓宇部份之初步估值，天然居住宅6座1402號單位、9座1202號單位及9座1201號單位現時市值約人民幣7,270,000元(約7,342,700港元)。

董事(包括獨立非執行董事)(於出售事項享有權益的謝先生除外)認為，買賣協議及裝修協議以及據此擬進行之出售事項乃基於一般商業條款訂立，該等條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

一般事項

謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席，擁有本公司約45.79%權益，而謝維業先生及謝女士分別為謝先生之兒子及女兒，故為謝先生之聯繫人。謝先生、謝維業先生及謝女士均為本公司之關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項(合計)根據上市規則第14A.32條可獲豁免獨立股東批准之規定，僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條訂明之規定作出報告及公佈。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	董事會或董事會正式授權之委員會
「本公司」	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
「關連人士」	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	本公司董事
「出售事項」	華勝出售天然居住宅6座1402號單位、9座1202號單位及9座1201號單位
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「華勝」	華勝國際置業開發(上海)有限公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「謝先生」	謝文盛先生，本公司董事總經理兼副主席及擁有本公司約45.79%權益之股東
「謝維業先生」	謝維業先生，謝先生之兒子
「謝女士」	謝海英女士，謝先生之女兒
「上市規則」	聯交所證券上市規則

「天然居」	天然居，位於中國上海徐匯區百色路206、208、218、220、222、228及238號，本集團之高檔住宅物業開發項目
「中國」	中華人民共和國
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議及裝修協議」	1402號單位協議、1202號單位協議及1201號單位協議
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「1201號單位協議」	天然居住宅9座1201號單位之買賣協議及裝修協議
「1202號單位協議」	天然居住宅9座1202號單位之買賣協議及裝修協議
「1402號單位協議」	天然居住宅6座1402號單位之買賣協議及裝修協議
「%」	百分比

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100元 = 101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，二零零七年三月十五日

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

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。