
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
出售本公司一間間接全資附屬公司之全部已發行股本
及相關之股東貸款**

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 協議	4
3. 有關啓康創建之資料	5
4. 有關本集團及買方之資料	5
5. 進行出售事項之原因	5
6. 上市規則之涵義	6
7. 其他資料	6
附錄 — 一般資料	7

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：

「協議」	指	賣方與買方就出售待售股份及股東貸款而於二零零七年九月二十五日訂立之買賣協議
「公佈」	指	本公司於二零零七年九月二十七日刊發之公佈
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則(以不時經修訂者為準)
「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	根據協議之條款完成協議
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據協議之條款出售待售股份及股東貸款予買方
「啓康創建」	指	啓康創建有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，於完成前為賣方之一間全資附屬公司
「啓康創建集團」	指	啓康創建及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋義

「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月十六日，為本通函付印前確定其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
「謝先生」	指	謝文盛先生，本公司董事總經理兼副主席，其個人及透過所控制之一間公司於最後實際可行日期擁有本公司約46.21%已發行股份
「買方」	指	Ideal Choice Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，由本公司之關連人士謝先生全資擁有
「待售股份」	指	11,611,111股啓康創建股份，即賣方於完成前持有之啓康創建全部已發行股本
「股東貸款」	指	於完成前啓康創建欠賣方之股東貸款，於協議日期為76,749,269港元
「股東」	指	本公司之股東
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Grace Profit Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，現時為本公司之一間間接全資附屬公司



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

香港總辦事處及

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
出售本公司一間間接全資附屬公司之全部已發行股本
及相關之股東貸款**

緒言

茲提述公佈，當中載述董事會於二零零七年九月二十五日宣佈，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此賣方同意以總代價6,000,000港元向買方出售待售股份及股東貸款。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則，出售事項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上市規則規定有關出售事項及其他進一步之資料。

協議

日期

二零零七年九月二十五日

賣方

Grace Profit Investments Limited (一間於英屬處女群島註冊成立，並由本公司間接全資擁有之公司)。

買方

Ideal Choice Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立，並由謝先生(本公司之董事總經理兼副主席及主要股東)全資擁有之公司，因此根據上市規則釋義買方為本公司之關連人士。

待售股份及股東貸款

根據協議，賣方已同意出售而買方已同意購買11,611,111股啓康創建每股面值1.00港元之股份，相當於啓康創建之全部已發行股本，連同啓康創建於完成時欠賣方之總金額。於協議日期，股東貸款金額為76,749,269港元。股東貸款為免息及無抵押之貸款，須於要求時償還。

代價

買方就待售股份及股東貸款應付之總代價為6,000,000港元，已於完成時以現金一次過支付。代價乃參考啓康創建集團之綜合負債淨額及股東貸款後釐定。於二零零七年三月三十一日，啓康創建集團之綜合負債淨額為68,519,151港元，該淨額已計及股東貸款之負債(於協議日期為76,749,269港元)。為數6,000,000港元之代價乃買方不僅就待售股份而且就股東貸款應付之全部金額。倘股東貸款不包括在計算啓康創建集團的資產／負債淨額內，於二零零七年三月三十一日，啓康創建之資產淨值將為8,230,118港元。

本集團擬運用出售事項之銷售所得款項作為一般營運資金。

完成

完成已於二零零七年九月三十日發生，自此啓康創建不再為本公司之間接全資附屬公司。

有關啓康創建之資料

啓康創建乃一間於一九八五年四月十日在香港註冊成立之公司，於完成前由賣方全資擁有。啓康創建集團之主要業務包括經營健身中心、買賣健身器材及提供相關之安裝及維修服務。

有關本集團及買方之資料

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，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。

買方為一間投資控股公司，且自其註冊成立以來，除訂立協議外，並無進行任何業務活動。

進行出售事項之原因

本集團較早前將業務擴充至經營健身中心、買賣健身器材及提供相關之安裝及維修服務。由於本集團健身相關服務之業務一直錄得虧損，因此本集團有意出售整項健身相關業務，而出售啓康創建與本集團之業務計劃相符。於完成後，本集團有關經營健身中心及買賣健身器材之業務僅會由本公司之一間間接全資附屬公司美格菲(成都)康體有限公司營運。

啓康創建集團於截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度之應佔除稅前虧損分別為19,621,270.71港元及17,631,994.45港元，及啓康創建集團於截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度之應佔年內虧損淨額分別為19,800,377.07港元及17,590,707.09港元。

根據啓康創建集團於二零零七年三月三十一日之綜合負債淨額、估計交易成本及啓康創建於協議日期欠賣方之股東貸款76,749,269港元計算，出售事項預期為本集團帶來虧損約2,200,000港元。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事,但謝先生除外)認為,協議條款及據此擬進行之出售事項乃按一般商業條款訂立,屬公平合理並符合股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於買方由謝先生(本公司之董事總經理兼副主席及主要股東)全資擁有,因此,根據上市規則之涵義,買方為本公司之關連人士,故出售事項構成本公司之關連交易。

由於出售事項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,出售事項可豁免須獲獨立股東批准之規定,並僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條之申報及披露規定。

根據上市規則,出售事項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)

本公司已發行但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
執行董事兼公司秘書
王子敬
謹啟

二零零七年十月十八日

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
謝先生	所佔權益 (附註 1)	226,250,000	39.51%
	實益持有人	38,389,400	6.70%
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%
蕭文波先生	實益持有人	180,000	0.03%

附註 1： Sparta Assets Limited (「Sparta Assets」) 持有該等股份，Sparta Assets 為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由謝先生全資擁有。謝先生亦為 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

股東名稱	身份	股份數目	相關股份數目 (本公司股本 衍生工具下)	累計權益	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Sparta Assets	實益持有人	226,250,000	—	226,250,000	39.51%
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」) (附註1)	投資經理	97,260,000	35,000,000	132,260,000	23.09%
John Zwaanstra 先生 (附註2)	所佔權益	97,260,000	35,000,000	132,260,000	23.09%
Penta Japan Fund, Ltd. (「Penta Japan」) (附註3)	所佔權益	66,897,000	23,333,333	90,230,333	15.76%
Todd Zwaanstra 先生 (附註4)	受託人 (非無條件受託人)	66,897,000	23,333,333	90,230,333	15.76%
Mercurius GP LLC (「Mercurius」) (附註5)	全權信託之 創立人	66,897,000	23,333,333	90,230,333	15.76%

附註1：此包括(i)於97,260,000股股份之權益及(ii)於35,000,000股股份之衍生權益。

附註2：John Zwaanstra先生已宣佈於Penta宣佈擁有權益及衍生權益之相同股份中擁有權益及衍生權益，因為Penta為其所控股之公司。

附註3：此包括(i)於66,897,000股股份之權益及(ii)於23,333,333股股份之衍生權益。

附註4：鑑於Todd Zwaanstra先生為Mercurius Partners Trust之信託人，且Penta Japan為其所控股之公司，故彼已宣佈於Penta Japan已宣佈擁有權益及衍生權益之相同股份中擁有權益及衍生權益。

附註5：鑑於Mercurius為Mercurius Partners Trust之創立人，故Mercurius已宣佈於Penta Japan已宣佈擁有權益及衍生權益之相同股份中擁有權益及衍生權益。

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19,673,246.57港元。

董事已獲得本集團法律顧問日期為二零零七年十月十一日之意見函件及：

- (a) 就訴訟(i)而言，董事認為堅穩有合理機會成功辯護該訴訟並以堅穩就該等訴訟有關之項目之建設工程付款抵銷和富提出之索償；
- (b) 就訴訟(ii)而言，堅穩獲得對和富之缺席判決，總額12,584,866.85港元，附利息、成本及將評估之其他損失。就該訴訟之現狀及堅穩獲得之缺席判決而言，董事認為堅穩有合理機會取得和富之付款；
- (c) 就訴訟(iii)而言，依據現有資料來看，董事認為堅穩有合理機會成功辯護該訴訟。

E. 競爭權益

除謝先生於完成後所持啓康創建集團之權益外，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. 無重大不利轉變

董事並不察覺自二零零七年三月三十一日(即本集團編製最近期經審核財務報表之日)以來，本集團之財務或業務狀況有任何重大不利轉變。

G. 資產權益

除本通函所披露者外，各董事概無於本集團任何成員公司自二零零七年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之結算日）以來所購買或出售或租賃或擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

H. 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卓佳登捷時有限公司，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。

I. 備查文件

協議之副本可於即日起至二零零七年十一月一日（包括該日在內）止期間之一般辦公時間內於香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓供查閱。