

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部分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 出售物業

於二零零七年十一月二十七日，賣方與買方訂立臨時協議，據此，本公司同意以27,178,800港元之總代價向買方出售其於該物業之權益。

據董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，買方及其實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

由於出售事項根據第14.07(4)條計算之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。一份載有(其中包括)出售事項之詳情之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

臨時協議

1. 日期

二零零七年十一月二十七日

2. 訂約方

(1) 賣方，本公司之一間間接全資附屬公司

(2) 買方

(3) 美聯物業代理(商業)有限公司，代理

3. 將予出售之物業

根據臨時協議，賣方已同意向買方出售該物業。該物業屬辦公室用途，位於香港英皇道373號上潤中心13樓及14樓。該物業現時受現有租約規限，該租約將於二零零九年九月三十日屆滿。

4. 代價

該物業之總代價為27,178,800港元，買方須按下列方式向賣方支付：

- (a) 首期訂金1,000,000港元已於簽訂臨時協議時支付；
- (b) 第二期訂金1,717,880港元須於二零零七年十二月十二日或之前支付；及
- (c) 代價餘額24,460,920港元須於二零零八年三月二十八日或之前支付。

根據臨時協議，賣方及買方已同意分別向代理支付240,000港元及271,788港元作為代理提供服務之佣金。

該代價乃參考近期商業物業市場經公平磋商後而達致。

5. 完成

根據臨時協議，有關該物業之正式買賣協議將於二零零七年十二月十二日或之前簽訂，而該物業之買賣將於二零零八年三月二十八日或之前完成。

有關本集團及買方之資料

本集團主要從事(i)主要在香港及中國作為總承包商從事建築業務，以及承包智能大廈之工程及機電工程服務；及(ii)物業發展及投資業務。

就董事所知，買方為一間新註冊成立之投資控股公司，主要從事物業投資。

據董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，買方及其實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

出售事項之原因及利益

該物業作為本集團之辦公室使用至二零零一年，並一直持作長期銷售資產。自二零零二年起，該物業暫時出租以賺取租金收入。根據香港會計準則，於截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度，該物業應佔除稅前純利分別為510,000港元及660,000港元，於同期，該物業應佔除稅後純利分別為420,000港元及544,500港元。然而，董事會認為，買方提出之代價與該物業於二零零七年九月三十日之賬面值約14,500,000港元相比，可為本集團帶來估計除稅前收益約12,300,000港元(扣除開支後)極為理想。董事會認為，出售事項為本集團提供機會將該物業變現，可為本集團提供額外營運資金。

出售事項之所得款項將用作一般營運資金。

董事認為，出售事項不會影響本集團之現有主要業務，本集團將繼續從事物業發展及投資業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款及其項下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

由於出售事項根據第14.07(4)條計算之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。一份載有(其中包括)出售事項之詳情之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

釋義

「董事會」	董事會
「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
「完成」	該物業之買賣將於二零零八年三月二十八日或之前完成

「關連人士」	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	本公司董事
「出售事項」	賣方根據臨時協議之條款向買方出售該物業
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	港元，香港法定貨幣
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「該物業」	位於香港英皇道373號上潤中心13樓及14樓之商業物業
「臨時協議」	賣方、買方及代理於二零零七年十一月二十七日就買賣該物業訂立之臨時協議
「買方」	立時投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「股東」	本公司股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	迪臣發展有限公司，本公司之一間間接全資附屬公司

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

香港，二零零七年十一月三十日

於本公佈日期，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，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