

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)

持續關連交易

本集團已於二零零八年三月十九日訂立以下協議，該等協議構成本公司之持續關連交易：

1. 第一名業主(本公司間接全資附屬公司)與第一名租戶訂立之第一份租賃協議
2. 第二名業主(本公司間接全資附屬公司)與第二名租戶訂立之第二份租賃協議

第一名租戶由謝先生間接擁有99.4%，謝先生乃本公司董事總經理兼副主席及主要股東。第二名租戶乃一間由謝先生間接全資擁有的公司。因此，該等租戶各自為上市規則所指之本公司關連人士，而該等租賃協議各自構成本公司之持續關連交易。

該等租賃協議項下之年度租金總額在上市規則第14A.34條規定之限額內，故根據上市規則第14A章，該等租賃協議可獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵守申報及公佈的規定。

1. 第一份租賃協議

簽訂日期

二零零八年三月十九日

訂約方

本公司間接全資附屬公司作為第一名業主

謝先生間接擁有99.4%之公司作為第一名租戶

物業

中華人民共和國四川省成都錦江區小科甲巷1號5層，建築樓面面積約4,933.37平方米，連同位於物業內的所有健身器材

租賃年期

由二零零八年四月一日起至二零一一年三月三十一日止為期36個月，第一名租戶須履行第一名業主於第一個物業內所有現有健身中心會籍之義務，直至各個會籍之期限屆滿為止

物業租金

租期內每月須支付租金人民幣150,000元，租金將以現金支付。

2. 第二份租賃協議

簽訂日期

二零零八年三月十九日

訂約方

本公司間接全資附屬公司作為第二名業主

謝先生間接全資擁有之公司作為第二名租戶

物業

香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓04-05室，建築樓面面積約700平方米

租賃年期

由二零零八年四月一日起至二零一一年三月三十一日止為期36個月

物業租金

租期內每月須支付租金45,500港元，租金將以現金支付。

有關本集團及該等租戶之資料

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，以及承包智能大廈之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。

第一名租戶為健身中心經營商，主要在上海經營健身中心。第二名租戶主要在中華人民共和國從事健身器材買賣及經營健身中心。

年度租金

根據第一份租賃協議，第一名租戶須向第一名業主支付的年度租金為人民幣1,800,000元(約1,965,600港元)；而根據第二份租賃協議，第二名租戶須向第二名業主支付的年度租金為546,000港元。

根據該等租賃協議於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止財政年度各年須分別向本集團支付之年度租金總額之上限如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
第一份租賃協議	人民幣1,800,000元 (約1,965,600港元)	人民幣1,800,000元 (約1,965,600港元)	人民幣1,800,000元 (約1,965,600港元)
第二份租賃協議	546,000港元	546,000港元	546,000港元
總計	約2,511,600港元	約2,511,600港元	約2,511,600港元

進行交易之原因

訂立該等租賃協議之目的為向該等租戶各自出租該等物業及位於物業內的所有健身器材，以供經營該等健身中心及買賣健身器材之業務。第一名業主在第一個物業經營之健身中心業務為本集團在該類業務之僅餘業務，在出租第一個物業及物業內之健身器材後，本集團即再無該類業務之權益，而這與本集團早前提及有意出售健身相關服務業務之全部權益之意向一致。

該等租賃協議各自之條款乃經該等業主與該等租戶按公平原則磋商訂立，並符合一般商業條款。該等物業各自之租金乃於參考可資比較地區類似租約之現行市場價值後達成。

董事(包括獨立非執行董事，但謝先生除外)認為，該等租賃協議之各自條款乃本公司及其附屬公司於日常業務過程中訂立，符合一般商業條款(即不遜於可從獨立第三方獲得之條款)，且屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含意

第一名業主由謝先生間接擁有99.4%，謝先生是本公司董事總經理兼副主席及主要股東。第二名業主乃一間由謝先生間接全資擁有之公司。因此，該等租戶各自為上市規則所指之本公司關連人士，而該等租賃協議各自構成本公司之持續關連交易。

該等租賃協議項下之年度租金總額在上市規則第14A.34條規定之限額內，故根據上市規則第14A章，該等租賃協議可獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵守申報及公佈的規定。

本公佈所用詞彙之釋義

「董事會」	本公司董事會
「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
「關連人士」	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「第一名業主」	美格菲(成都)康體發展有限公司，於中華人民共和國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「第一個物業」	中華人民共和國四川省成都錦江區小科甲巷1號5層，建築樓面面積約4,933.37平方米
「第一名租戶」	上海美格菲健身中心有限公司，於中華人民共和國註冊成立之公司，由本公司關連人士謝先生間接擁有99.4%
「第一份租賃協議」	第一名業主與第一名租戶就租賃第一個物業及位於該物業內的所有健身器材而於二零零八年三月十九日訂立之租賃協議
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	香港法定貨幣港元
「該等業主」	第一名業主及第二名業主
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「謝先生」	謝文盛先生，本公司董事總經理兼副主席，其本人及透過所控制之一間公司擁有本公司約46.75%已發行股份
「該等物業」	第一個物業及第二個物業
「第二名業主」	迪臣發展有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「第二個物業」	香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓04-05室，建築樓面面積約700平方米
「第二名租戶」	啓康創建有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司關連人士謝先生間接全資擁有之一間公司
「第二份租賃協議」	第二名業主與第二名租戶就租賃第二個物業而於二零零八年三月十九日訂立之租賃協議
「股東」	本公司股東
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

「主要股東」	具有上市規則賦予之涵義
「該等租賃協議」	第一份租賃協議及第二份租賃協議
「該等租戶」	第一名租戶及第二名租戶

承董事會命
迪臣發展國際集團有限公司
王子敬
執行董事兼公司秘書

香港，二零零八年三月十九日

採用以下人民幣兌港元匯率僅供參考：人民幣 100 元 = 109.2 港元。

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