

---

## 此乃重要文件 請即處理

---

閣下對本售股章程任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有迪臣發展國際集團有限公司（「本公司」）之股份，應立即將章程文件送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣及符合香港結算之證券收納規定，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份在聯交所開始買賣日期或香港結算可能釐定之有關其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個結算日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統內進行之活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。有關交收安排之詳情及該等安排對閣下之權利及權益可能構成之影響，閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

在香港以外任何地區或司法權區接獲本章程文件之人士，均不得視之為申請發售股份之要約或邀請，除非於相關司法權區可毋須遵守任何登記或其他法律或監管規定而合法作出該要約或邀請則作別論。任何香港境外人士（包括合資格股東之最終實益擁有人）如欲申請發售股份，均有責任自行遵守一切有關司法權區之法律及法規，包括取得任何政府或其他方面之同意，以及支付該司法權區規定須就此支付之任何相關稅項及徵費。

各份章程文件之副本連同本售股章程附錄三「送呈香港公司註冊處處長之文件」一段所指定之文件副本已按照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條之規定於香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對任何此等文件之內容概不負責。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港結算對章程文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因章程文件全部或任何部份內容而產生或因依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）

按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份之基準以  
發售價每股0.32港元公開發售不少於325,960,133股發售股份及  
不多於330,670,133股發售股份

### 公開發售之包銷商



KOALA Securities Limited  
智熊證券有限公司

---

接納發售股份及支付股款之最後時間為二零一六年一月五日（星期二）下午四時正。申請及付款手續載於本售股章程第十五頁至第十六頁。

包銷協議載有條文授予包銷商在發生若干事件時透過發出書面通知終止包銷商於該協議項下之責任的權利。該等事件載於本售股章程第十九頁至第二十頁「終止包銷協議」一段。倘包銷商終止包銷協議，則公開發售不會進行。

因此，公開發售不一定會進行。股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事，若彼等對其狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

謹請注意，股份已由二零一五年十二月九日（星期三）起以除權方式買賣，且股份可能於包銷協議須達成之條件仍未達成時進行買賣。任何買賣股份之股東或其他人士因而須承擔公開發售未必能成為無條件或可能不會進行之風險。任何擬買賣股份之股東或其他人士如對其本身狀況有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

\* 僅供識別

二零一五年十二月十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
公開發售概要 .....	1
釋義.....	2
預期時間表 .....	7
董事會函件 .....	9
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 本集團之未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1

---

## 公開發售概要

---

### 發售統計數據

公開發售之基準	:	於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份
發售價	:	每股發售股份0.32港元
已發行股份數目	:	於記錄日期及最後實際可行日期651,920,267股股份
發售股份數目	:	不少於325,960,133股發售股份(假設於記錄日期或之前本公司概無發行任何新股份及購回任何股份)及不多於330,670,133股發售股份(假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權,且並無發行任何其他股份)。(附註)
包銷商包銷之發售股份數目	:	除承購股份外,根據公開發售將予發行之所有餘下發售股份,即不少於128,528,353股發售股份(假設於記錄日期或之前本公司概無發行任何新股份及購回任何股份)及不多於133,148,353股發售股份(假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權,且並無發行任何其他股份)。經計及發售股份承諾,公開發售乃獲悉數包銷。(附註)
緊隨公開發售完成後之已發行股份數目	:	不少於977,880,400股股份(假設於記錄日期或之前本公司概無發行任何新股份及購回任何股份)及不多於992,010,400股股份(假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權,且並無發行任何其他股份)。(附註)

附註：於最後實際可行日期，本公司擁有附帶權利可認購合共39,420,000股新股份之未行使購股權，其中附帶權利可認購合共9,420,000股新股份的購股權於最後實際可行日期起直至記錄日期止期間可予行使。該等未行使購股權於最後實際可行日期已全數歸屬且於記錄日期前可予行使。假設本公司概無授出任何購股權且該等未行使及可予行使購股權附帶之認購權已獲悉數行使，本公司將發行4,710,000股額外發售股份。

---

## 釋 義

---

於本售股章程內，除文義另有所指外，以下詞彙應具有下列涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞之涵義；
「該公告」	指	本公司日期為二零一五年十一月二十七日(星期五)有關公開發售的公告；
「申請表格」	指	合資格股東用以申請發售股份之由本公司與包銷商協定格式之申請表格；
「聯繫人」或 「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業之任何日子(星期六、星期日及香港公眾假期或上午九時正至下午四時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之日子除外)；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統；
「本公司」或 「迪臣發展國際」	指	Deson Development International Holdings Limited 迪臣發展國際集團有限公司*(股份代號：262)，於百慕達註冊成立之有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「公司(雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂；
「關連人士」或 「緊密關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「迪臣建設」	指	迪臣建設國際集團有限公司(股份代號：8268)，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司及其股份於聯交所創業板上市，為本公司的附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「Granda」	指	Granda Overseas Holding Co., Ltd, 一間於英屬處女群島註冊成立的公司且由本公司主要股東陳火法先生全資擁有；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人為與本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或本公司之附屬公司及彼等各自之聯繫人概無關連且並非與該等人士一致行動之第三方；
「最後交易日」	指	二零一五年十一月二十七日，即股份之最後交易日，即該公告日期；
「最後接納時限」	指	二零一六年一月五日(星期二)下午四時正，或本公司與包銷商可能協定之其他日期及／或時間，即接納發售股份要約並付款的最後時限；
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十二月十一日，即本售股章程付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；

---

## 釋 義

---

「最後終止時限」	指	二零一六年一月八日(星期五)下午四時正或本公司與包銷商可能協定之其他日期及/或時間，即包銷商可能終止包銷協議的最後時限；
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「謝先生」	指	謝文盛，本公司執行董事及控股股東；
「非合資格股東」	指	地址位於香港以外地方之海外股東，而董事(按本公司法律顧問提供之法律意見)認為，基於有關地方之法律限制或當地之有關監管機構或證券交易所之規定，不向該等海外股東提呈發售股份實屬必要或權宜；
「發售價」	指	發售價每股發售股份0.32港元；
「發售股份」	指	按照章程文件所載條款及受限於章程文件所載條件，本公司根據擬向合資格股東提呈以供認購之公開發售將予發行之不少於325,960,133股發售股份及不多於330,670,133股發售股份；
「發售股份承諾」	指	承購股東不可撤回地承諾自發售股份承諾日期起至記錄日期止(包括當日)不會出售合共394,863,560股股份，並促使根據公開發售接納不少於197,431,780股發售股份及不多於197,521,780股發售股份；
「公開發售」	指	建議由本公司根據章程文件載列之條款及條件，按發售價向合資格股東發行發售股份，基準為每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份；

---

## 釋 義

---

「購股權股份」	指	因悉數行使9,420,000份已歸屬的尚未行使購股權(可自最後實際可行日期起至記錄日期止行使)將予配發及發行的最多9,420,000股新股份；
「海外函件」	指	本公司致非合資格股東之函件，以解釋非合資格股東不獲准參與公開發售之情況；
「海外股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊所示登記地址位於香港境外之股東；
「中國」	指	中華人民共和國，就本售股章程而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「章程文件」	指	本售股章程及申請表格之統稱；
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東，不包括非合資格股東；
「記錄日期」	指	二零一五年十二月十七日(星期四)或本公司與包銷商為釐定公開發售配額可能協定之有關較後日期；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出可認購股份之購股權；
「購股權計劃」	指	本公司於二零一二年八月十三日採納之購股權計劃；
「股東」	指	股份持有人；

---

## 釋 義

---

「包銷股份缺額」	指	於最後接納時限或之前，未獲股東接納之包銷股份(如有)或填妥之申請表格(連同於申請時所繳付全數金額並於首次或本公司選擇隨後過戶時兌現之支票或銀行本票)並未遞交以表示接納或未能送達(視情況而定)之包銷股份；
「Sparta」	指	Sparta Assets Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立的公司且由謝先生全資擁有；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則；
「承購股東」	指	謝先生、Sparta 及 Granda之統稱，及各自為「承購股東」；
「承購股份」	指	承購股東作為公開發售的合資格股東根據發售股份承諾而承諾申請的合共不少於197,431,780股發售股份及不多於197,521,780股發售股份；
「包銷商」	指	樹熊證券有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團；
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就公開發售之包銷安排所訂立日期為二零一五年十一月二十七日之包銷協議；
「包銷股份」	指	包銷商根據包銷協議之條款包銷之發售股份(不包括承購股份)，數目不少於128,528,353股發售股份及不多於133,148,353股發售股份；
「%」	指	百分比。



## 預期時間表

以下載列進行公開發售之預期時間表，其乃根據公開發售所有條件均已獲達成及／或獲豁免(如適用)之假設編製。

事件	香港時間
本公司暫停辦理股份過戶登記	二零一五年十二月十一日(星期五)至 二零一五年十二月十七日(星期四) (包括首尾兩日)
記錄日期	二零一五年十二月十七日(星期四)
寄發章程文件(非合資格股東 則僅寄發售股章程及海外函件)	二零一五年十二月十八日(星期五)
接納發售股份及繳款之最後時間	二零一六年一月五日(星期二) 下午四時正
包銷商終止包銷協議之最後時間	二零一六年一月八日(星期五) 下午四時正
於聯交所刊發接納發售股份結果之公告	二零一六年一月十二日(星期二)
寄發發售股份之股票或退款支票 (倘公開發售終止)	二零一六年一月十三日(星期三)
預期買賣發售股份之首日	二零一六年一月十四日(星期四) 上午九時正

本售股章程所載全部時間及日期均指香港本地時間及日期。本預期時間表內所述日期僅屬指示性質，可延後或更改。本公司將於適當時候以公佈方式通知股東預期時間表的變動。

### 惡劣天氣對最後接納時限之影響

本售股章程所述之所有時間均指香港時間。倘發生下列事件，則最後接納時限將會延遲：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
  - 「黑色」暴雨警告
- (i) 於二零一六年一月五日(星期二)中午十二時正前任何本地時間在香港生效，並於當日中午十二時正後解除，則最後接納時限將會延長至同一營業日下午五時正；

---

## 預期時間表

---

- (ii) 於二零一六年一月五日(星期二)中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則最後接納時限將重新安排於該兩種警告信號於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無生效之下一個營業日下午四時正。

倘最後接納時限並非二零一六年一月五日(星期二)，則本售股章程「預期時間表」一節所述日期或會受到影響。本公司將於實際可行情況下盡快就預期時間表的任何變動以公告方式通知股東。



**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：

盧全章先生  
謝文盛先生  
王京寧先生  
謝維業先生

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  
蕭錦秋先生

總辦事處及

香港主要營業地點：  
香港九龍  
觀塘鴻圖道五十七號  
南洋廣場  
十一樓

敬啟者：

按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份之基準以  
發售價每股0.32港元公開發售不少於325,960,133股發售股份及  
不多於330,670,133股發售股份

緒言

於二零一五年十一月二十七日，董事會宣佈，本公司建議透過按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份之基準以發售價每股發售股份0.32港元發行不少於325,960,133股發售股份及不多於330,670,133股發售股份(須於申請時繳足)，以籌集不少於104.3百萬港元及不超過105.8百萬港元(未計開支)。合資格股東

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

將不獲提呈任何超額發售股份且除承購股份外，任何不獲合資格股東承購之發售股份將由包銷商根據包銷協議包銷。

本售股章程旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關公開發售之進一步詳情，包括申請發售股份及付款程序之詳情，(ii)本集團之財務資料；及(iii)本集團之一般資料。

### 公開發售

#### 發售統計數據

公開發售之基準	:	於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份
發售價	:	每股發售股份0.32港元
已發行股份數目	:	於記錄日期及最後實際可行日期651,920,267股股份
發售股份數目	:	不少於325,960,133股發售股份(假設於記錄日期或之前本公司概無發行任何新股份及購回任何股份)及不多於330,670,133股發售股份(假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權，且並無發行任何其他股份)。(附註)
包銷商包銷之發售股份數目	:	除承購股份外，根據公開發售將予發行之所有餘下發售股份，即不少於128,528,353股發售股份(假設於記錄日期或之前本公司概無發行任何新股份及購回任何股份)及不多於133,148,353股發售股份(假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權，且並無發行任何其他股份)。經計及發售股份承諾，公開發售乃獲悉數包銷。(附註)
緊隨公開發售完成後之已發行股份數目	:	不少於977,880,400股股份(假設於記錄日期或之前本公司概無發行任何新股份及購回任何股份)及不多於992,010,400股股份(假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權，且並無發行任何其他股份)。(附註)

附註：於最後實際可行日期，本公司擁有附帶權利可認購合共39,420,000股新股份之未行使購股權，其中附帶權利可認購合共9,420,000股新股份的購股權於最後實際可行日期起直至記錄日期止

## 董事會函件

期間可予行使。該等未行使購股權於最後實際可行日期已全數歸屬且於記錄日期前可予行使。假設本公司概無授出任何購股權且該等未行使及可予行使購股權附帶之認購權已獲悉數行使，本公司將發行4,710,000股額外發售股份。

除購股權外，於最後實際可行日期，本公司並無任何已發行且附帶任何權利可認購、轉換或交換為股份之未行使可換股證券、購股權或認股權證。

於最後實際可行日期，未行使購股權之行使價、行使期及到期日如下：

每股股份行使價 (港元)	行使期	到期日	僱員／董事 所持購股權數目
0.71	二零一五年四月十七日至 二零一六年四月十六日	二零一六年四月十六日	9,420,000
0.71	二零一六年四月十七日至 二零一七年四月十六日	二零一七年四月十六日	15,260,000
0.71	二零一七年四月十七日至 二零一八年四月十六日	二零一八年四月十六日	14,740,000

於公開發售完成後，根據購股權計劃之條款及條件，行使價及根據未行使購股權可認購之股份數目或須作出調整。本公司將委任獲認可財務顧問以核實行使價及根據未行使購股權可認購之股份數目之必要調整（如有）。本公司將於適當時候就此刊發進一步公告。

假設於記錄日期或之前(i)並無任何未行使及可予行使購股權獲行使；(ii)本公司並無發行任何新股份；及(iii)本公司並無購回任何股份，則本公司擬配發及發行325,960,133股發售股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約50%，及佔本公司於緊隨公開發售完成後經配發及發行325,960,133股發售股份擴大後之已發行股本977,880,400股股份約33.33%。

發售股份的總面值將不少於32,596,013.30港元（假設於記錄日期或之前本公司概無發行任何新股份及購回任何股份）及不多於33,067,013.30港元（假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權，且並無發行任何其他股份）。

## 發售價

發售股份之發售價為每股發售股份0.32港元，須於申請時繳足。

發售價：

- (a) 較股份於包銷協議訂立日期及最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.54港元折讓約40.7%；
- (b) 較根據股份於最後交易日在聯交所所報之收市價計算之理論除權價每股0.47港元折讓約31.9%；
- (c) 較股份於截至最後交易日（包括該日）之五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.53港元折讓約39.6%；
- (d) 較未經審核每股綜合資產淨值約1.747港元（基於本集團於二零一五年九月三十日的最近期經刊發資產淨值1,139,123,000港元及於最後實際可行日期的651,920,267股已發行股份計算）折讓約81.7%；及
- (e) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.46港元折讓約30.4%。

發售價乃本公司與包銷商參考（其中包括）(i) 股份於最後交易日前之現行市價及理論除權價；及(ii) 本集團當前市況及近期財務狀況後，按公平原則磋商釐定。董事認為各合資格股東將有權以相同發售價按其於記錄日期所持之股權比例認購發售股份。此外，發售價已設為較股份之最近收市價有所折讓，以鼓勵合資格股東承購彼等之配額從而分享本公司之潛在增長。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為公開發售之條款（包括發售價）屬公平合理及符合本公司及股東之整體最佳利益。經扣除所有公開發售相關開支後，每股發售股份的價格淨額將為約0.31港元（假設於記錄日期或之前本公司概無發行任何新股份及購回任何股份）或約0.31港元（假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權，且並無發行任何其他股份）。

鑒於上述，董事認為，透過公開發售集資符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 配額基準

配額基準為於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份，即配發不少於325,960,133股發售股份(假設於記錄日期或之前本公司概無發行任何新股份及購回任何股份)及不多於330,670,133股發售股份(假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權，且並無發行任何其他股份)。合資格股東如欲接納全部或任何部分配額，應填妥申請表格，並連同所接納發售股份之股款一併交回。

### 合資格股東

公開發售僅向合資格股東提呈。為符合資格參與公開發售，股東必須於記錄日期營業時間結束時(a)登記在本公司股東名冊上；及(b)並非非合資格股東。

股份由代名人公司持有之股東務請注意，董事會將根據本公司股東名冊之記錄視代名人公司為單一股東。股份由代名人公司持有之股東宜考慮會否安排於記錄日期之前以實益擁有人名義登記相關股份。

為使股份之承讓人於記錄日期登記為股東，股份過戶文件(連同相關股票)必須於二零一五年十二月十日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記手續。

### 海外股東之權利

章程文件不擬根據香港境外任何司法權區之適用證券法例登記。倘於記錄日期營業時間結束時有任何海外股東，則該等海外股東未必一定符合資格參與公開發售。

根據於最後實際可行日期的股東名冊，非合資格股東(包括一名加拿大海外股東)的股權為持有425股股份。董事會已根據上市規則第13.36(2)條查詢有關向該非合資格股東發行發售股份之法律限制。

經就向非合資格股東發行發售股份查詢有關法律限制後，董事會認為，倘要合法向非合資格股東進行公開發售，則由於本售股章程之登記及／或遵守適用法律或監管規定或特別手續所涉及之時間及成本，不適宜向該非合資格股東提呈公開發

---

## 董事會函件

---

售。本公司將寄發本售股章程連同海外函件(但並非申請表格)予該非合資格股東，僅供參考。

**不承購本身所獲分配發售股份之合資格股東及非合資格股東務請注意，彼等於本公司之股權將於公開發售完成時被攤薄。**

### 發售股份之地位

發售股份於配發、發行及繳足股款後，將在各方面與當時之已發行股份享有同等地位。已繳足股款之發售股份之持有人將有權收取於獲配發繳足股款發售股份當日後所宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

### 發售股份之股票及退款支票

待公開發售之條件獲達成後，預期所有繳足股款發售股份之股票將於二零一六年一月十三日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄發予有權取得之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘公開發售被終止，則本公司將於二零一六年一月十三日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄發退款支票，郵誤風險概由相關股東自行承擔。

### 不設超額發售股份供申請

由於公開發售給予合資格股東均等及公平機會維持彼等於本公司之股權比例，倘安排超額發售股份供申請，處理額外申請手續將使本公司之工作量及成本增加，故合資格股東將不獲提呈任何超額發售股份，且除承購股份外，任何不獲合資格股東承購之發售股份將由包銷商包銷。

### 零碎發售股份

發售股份之零碎股份將不會配發予合資格股東，而零碎配額將下調至最接近完整股數之發售股份。從彙集零碎發售股份而產生之任何發售股份將計為包銷股份缺額。

### 申請上市

本公司已向上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。發售股份之每手買賣單位為5,000股股份。概無本公司之證券於聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買



---

## 董事會函件

---

賣，亦不建議尋求該上市或買賣批准。買賣發售股份須繳納香港印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費以及香港任何其他適用費用及收費。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份在聯交所開始買賣日期或香港結算決定之其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個結算日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統內進行之活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

將作出一切必要安排，以便繳足股款發售股份獲納入中央結算系統。買賣發售股份之首日預期將於二零一六年一月十四日(星期四)開始。

### 申請及付款程序

本售股章程隨附申請表格，供收件之合資格股東認購申請表格所載數目之發售股份，惟須於最後接納時限前繳足股款。合資格股東應注意，彼等僅可認購最多相等於申請表格所載數目之任何發售股份。倘合資格股東有意行使其權利認購申請表格所註明彼等可獲之所有發售股份或行使其權利認購少於彼等於公開發售項下之配額之任何數目，則必須按照申請表格上列印之指示將之填妥及簽署，連同所認購有關發售股份數目應付之全數股款，於二零一六年一月五日(星期二)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。所有股款必須為港元，而支票必須以香港持牌銀行戶口開出，而銀行本票則須由香港持牌銀行發出，並以「**DESON DEVELOPMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED — OPEN OFFER ACCOUNT**」為抬頭人及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。

謹請注意，除非已填妥及簽署之申請表格連同適當股款已於二零一六年一月五日(星期二)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶及登記分處，否則有關發售股份保證配額及相關所有權利及所獲配額將被視為予以放棄並將予註銷。

申請表格載有倘閣下有意接納閣下之全部或部分保證配額須依循之手續之所有資料。

---

## 董事會函件

---

已填妥申請表格隨附之所有支票或銀行本票將於收訖後即時過戶，而該等款項所賺取之全部利息(如有)將撥歸本公司所有。填妥及交回申請表格連同支票及／或銀行本票，即代表申請人保證有關支票及／或銀行本票將會於首次過戶時兌現。所有支票或銀行本票將於收訖後立即過戶，而該等款項所賺取之全部利息將撥歸本公司所有。凡支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現，則有關申請均可遭拒絕受理；在該情況下，該保證配額及其項下之所有權利將視為予以放棄並將予註銷。

倘公開發售之條件未獲達成及／或包銷協議於最後終止時限前根據其條款終止，則就接納發售股份而收取之款項將不計利息退還，以申請人(或倘屬聯名申請人，則排名首位之申請人)為抬頭人及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出之支票將於二零一六年一月十三日(星期三)或之前按本公司股東名冊所示地址，以平郵方式寄發予申請人，郵誤風險概由申請人自行承擔。

本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外任何地區提呈發售股份或派發章程文件。因此，任何人士如在香港境外任何地區接獲本售股章程或申請表格，概不應視之為申請發售股份之要約或邀請，除非有關要約或邀請可在該地區合法提出而毋須辦理任何登記手續或符合該地區之其他法例及規例。任何於香港境外接獲章程文件之人士如有意申請發售股份，於認購保證配發之發售股份前，必須自行遵守一切有關司法權區之法例及規例，包括取得任何政府或其他方面之同意及就此繳付任何有關司法權區規定須繳付之任何稅項及關稅。倘本公司認為接納任何發售股份之申請會違反任何司法權區之適用證券或其他法例或規例，則本公司有權拒絕接納有關申請。屬非合資格股東之任何人士之發售股份申請將不獲接納。

申請表格僅供名列表格之人士使用，不得轉讓。

概不會就任何已收訖之申請款項發出收據。

### 包銷安排

#### 包銷協議

根據包銷協議，包銷商有條件同意悉數包銷未獲合資格股東根據其公開發售保證配額承購之所有發售股份(即不少於128,528,353股發售股份及不多於133,148,353股發售股份)。

---

## 董事會函件

---

- 日期 : 二零一五年十一月二十七日 (交易時段後)
- 發行人 : 迪臣發展國際集團有限公司
- 包銷商 : 樹熊證券有限公司
- 包銷股份數目 : 除承購股份外，根據公開發售將予發行之所有餘下發售股份，即不少於128,528,353股發售股份(假設於記錄日期或之前本公司概無發行任何新股份及購回任何股份)及不多於133,148,353股發售股份(假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權，且並無發行任何其他股份)。經計及發售股份承諾，公開發售乃獲悉數包銷。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，包銷商及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。於包銷協議日期，包銷商並無於任何股份中擁有權益。

根據包銷協議，經計及發售股份承諾，公開發售獲包銷商悉數包銷(其不得為其自身利益認購有關數目之包銷股份缺額，致使緊隨公開發售完成後，彼及其一致行動人士(定義見收購守則)於本公司持有相等於本公司10%或以上投票權之股權)。

### 包銷佣金

本公司將向包銷商支付包銷佣金，金額相等於包銷商於記錄日期釐定之同意包銷之最高數目包銷股份總發售價之3.5%。佣金率乃本公司與包銷商經參考市價、公開發售之規模以及現時及預期市況後公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，包銷協議之條款(包括佣金)符合市場慣例及對本公司及股東而言屬公平合理。

承購股東作出的不可撤回承諾

發售股份承諾：

於包銷協議日期，謝先生、Sparta及Granda(統稱為承購股東)各自分別於45,774,400股股份、233,290,000股股份及115,799,160股股份(合共為394,863,560股股份)中擁有直接實益權益，佔本公司已發行股本總額約60.57%。承購股東已不可撤回地向本公司及包銷商承諾：

- (1) 自發售股份承諾日期起至記錄日期止(包括首尾兩日)，不會出售、轉讓或以其他方式處置該等合共394,863,560股股份；及
- (2) 促使於不遲於最後接納時限接納根據其於公開發售下之配額向其配發及發行的合共不少於197,431,780股發售股份及不多於197,521,780股發售股份。

承購股東擬透過彼等本身資源為根據發售股份承諾應付的代價提供資金。

公開發售之條件

包銷商於包銷協議項下之義務須待下列先決條件於最後接納時限或之前獲達成後，方可作實：

- (a) 經兩位董事正式(或由彼等正式書面授權之代理)簽妥並經董事決議案批准之各章程文件文本一份(並附上全部其他所需文件)，不遲於寄發章程文件之日期分別送交聯交所以取得授權及送交香港公司註冊處處長登記存檔，並於其他方面遵守上市規則及公司(雜項條文)條例之規定；
- (b) 向合資格股東寄發章程文件，及倘上市規則要求或為遵守上市規則之規定，向非合資格股東(如有)寄發印有「僅供參考」之本售股章程及海外函件(倘法律允許及切實可行)；
- (c) 遵守並履行本公司於包銷協議項下之一切承諾及義務(包括送呈及登記根據公司(雜項條文)條例須向香港公司註冊處處長送呈的章程文件以及一切與公開發售有關的文件)；

---

## 董事會函件

---

- (d) 於包銷協議日期向包銷商作出發售股份承諾；及
- (e) 上市委員會在不遲於寄發章程文件之日批准或同意批准(受配發所限)所有發售股份上市及買賣。

本公司應盡一切合理努力促使包銷協議所載之條件按時及／或按各條件所提述的日期獲履行，尤其是應就發售股份上市或使公開發售及包銷協議下擬定的安排生效提供資料、提供文件、支付費用、作出承諾及進行一切可能必要的行動及事宜。上述所有條件均不得豁免。

倘公開發售之任何條件未能於最後終止時限或之前(或本公司與包銷商可能協定之其他日子)達成，則公開發售可能或未必會成為無條件，亦可能或未必會進行。

### 終止包銷協議

包銷協議載有條文，授予包銷商權利在若干事件發生時透過發出書面通知終止包銷商根據該協議承擔之責任。倘於最後終止時限前發生以下任何事件，則包銷商可於最後終止時限或之前終止包銷協議：

- (a) 包銷商真誠地合理認為公開發售之成功將受下列各項重大不利因素影響：
  - (1) 頒佈任何新規例或現有法律或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何性質之其他事件，而依包銷商之絕對意見認為，該事件可能對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
  - (2) 當地、國家或國際發生任何政治、金融、經濟、貨幣、市場或其他性質之事件或變動(無論是否構成於本售股章程日期之前及／或之後發生或持續之一連串事件或變動之一部份，及無論是否與任何上述同一類)或當地、國家或國際敵對行動或武裝衝突爆發或升級，或影響當地證券市場，而依包銷商之絕對意見認為，其可能對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或

---

## 董事會函件

---

- (3) 本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景出現任何重大不利變動；或
  - (4) 任何天災、戰爭、暴動、擾亂公共秩序、群眾騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或閉廠，而包銷商合理認為，其將對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
  - (5) 因特殊金融情況或其他原因出現或對於聯交所全面買賣股份實施任何禁售、暫停買賣或重大限制；或
  - (6) 任何第三方向本集團任何成員公司展開任何訴訟或申索，而現時或可能對本集團整體而言關係重大；或
- (b) 市況出現任何重大不利變動（包括但不限於香港、中國或與本集團或本集團任何成員公司有關之其他司法權區財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場出現變動、證券暫停或限制買賣、實施經濟制裁；及貨幣狀況出現變動（就本條而言包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎之制度出現變動）），而包銷商合理認為繼續進行公開發售屬不宜或不智；或
- (c) 本售股章程於刊發時載有本公司於本售股章程日期前並未公佈或刊發（有關本集團業務前景或狀況或為遵守任何法律或上市規則或任何適用規例）之資料，而包銷商合理認為該等資料對本集團整體而言關係重大，且極可能對公開發售之成功構成重大不利影響。

倘包銷協議於最後終止時限或之前被包銷商終止或未能成為無條件，則包銷協議將告終止（惟於終止前可能根據包銷協議產生之任何權利及責任除外），而公開發售將不會進行，本公司或包銷商亦不得就與包銷協議有關之成本、損害賠償、補償或其他款項，向另一方提出任何申索。

## 董事會函件

### 本公司之股權架構

下文載列公開發售完成前後本公司的股權架構：

**(a) 假設於記錄日期或之前並無行使任何未行使及可予行使購股權**

	於最後實際可行日期		公開發售完成時 (假設所有發售 股份獲合資格股東認購)		公開發售完成時 (假設概無發售股 份獲合資格股東 (受發售股份承諾約束之 承購股東除外)認購)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
<b>主要股東</b>						
謝先生(附註1及2)	45,774,400	7.02	68,661,600	7.02	68,661,600	7.02
Sparta(附註1)	233,290,000	35.79	349,935,000	35.79	349,935,000	35.79
Granda(附註1)	115,799,160	17.76	173,698,740	17.76	173,698,740	17.76
小計	<u>394,863,560</u>	<u>60.57</u>	<u>592,295,340</u>	<u>60.57</u>	<u>592,295,340</u>	<u>60.57</u>
<b>公眾人士</b>						
包銷商	-	-	-	-	128,528,353	13.14
現有公眾股東	<u>257,056,707</u>	<u>39.43</u>	<u>385,585,060</u>	<u>39.43</u>	<u>257,056,707</u>	<u>26.29</u>
總計	<u><u>651,920,267</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>977,880,400</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>977,880,400</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

## 董事會函件

### (b) 假設於記錄日期或之前已悉數行使所有未行使及可予行使購股權

	於最後實際可行日期		於記錄日期或之前行使購股權		公開發售完成時 (假設所有發售股份獲合資格股東認購)		公開發售完成時 (假設概無發售股份獲合資格股東 (受發售股份承諾約束之承購股東除外)認購)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
<b>主要股東</b>								
謝先生(附註1及2)	45,774,400	7.02	45,954,400	6.95	68,931,600	6.95	68,931,600	6.95
Sparta(附註1)	233,290,000	35.79	233,290,000	35.28	349,935,000	35.28	349,935,000	35.28
Granda(附註1)	115,799,160	17.76	115,799,160	17.50	173,698,740	17.50	173,698,740	17.50
小計	<u>394,863,560</u>	<u>60.57</u>	<u>395,043,560</u>	<u>59.73</u>	<u>592,565,340</u>	<u>59.73</u>	<u>592,565,340</u>	<u>59.73</u>
<b>公眾人士</b>								
包銷商	-	-	-	-	-	-	133,148,353	13.43
購股權持有人	-	-	9,240,000	1.40	13,860,000	1.40	9,240,000	0.93
現有公眾股東	<u>257,056,707</u>	<u>39.43</u>	<u>257,056,707</u>	<u>38.87</u>	<u>385,585,060</u>	<u>38.87</u>	<u>257,056,707</u>	<u>25.91</u>
總計	<u>651,920,267</u>	<u>100.00</u>	<u>661,340,267</u>	<u>100.00</u>	<u>992,010,400</u>	<u>100.00</u>	<u>992,010,400</u>	<u>100.00</u>

**附註：**

- 根據發售股份承諾，承購股東不可撤回地向本公司承諾(i)自發售股份承諾日期起至記錄日期止(包括首尾兩日)，不會出售、轉讓或以其他方式處置該等合共394,863,560股股份；及(ii)促使在不遲於最後接納時限接納根據公開發售向承購股東配發及發行其配額項下的合共不少於197,431,780股發售股份及不多於197,521,780股發售股份。
- 於最後實際可行日期，謝先生擁有未行使購股權附帶權利認購180,000股新股份，可於最後實際可行日期起直至記錄日期止期間行使。

於最後實際可行日期，現有公眾股東持有本公司全部已發行股本合共約39.43%。於公開發售完成時，(i) 假設概無發售股份獲合資格股東認購，現有公眾股東將持有本公司全部經擴大已發行股本合共約26.29%；及(ii)假設已悉數行使所有未行使及可予行使購股權，且概無發售股份獲合資格股東認購，現有公眾股東及購股權持有人將持有本公司全部經擴大已發行股本合共約26.84%。不承購本身所獲分配發售股份之合資格股東及非合資格股東務請注意，彼等於本公司之股權將於公開發售完成時被攤薄。不認購公開發售的該等合資格股東的股權最大可能攤薄約為33.3%。



---

## 董事會函件

---

不承購本身所獲分配發售股份之合資格股東及非合資格股東務請注意，彼等於本公司之股權將於公開發售完成時被攤薄。

### 公開發售之理由及所得款項用途

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務包括(a)物業發展及投資；(b)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，以及提供相關安裝和維修服務以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品等業務；及(c)作為總承包商主要於香港及中國從事建築及裝修業務，以及提供機電工程服務。

公開發售所得款項總額將不少於約104.3百萬港元及不多於約105.8百萬港元。公開發售之所得款項淨額(經扣除所有相關開支後)估計將不少於約101.8百萬港元及不多於約103.3百萬港元。

本集團擬按下列方式動用公開發售所得款項淨額：

- 約19.6%的公開發售所得款項淨額用於償還定期貸款及應計利息；
- 約35.6%的公開發售所得款項淨額用於向中國河南省開封市電子商貿項目注資；及
- 約44.8%的公開發售所得款項淨額用作本集團的一般營運資金以擴展本集團現有業務。

公開發售將擴大大公司之資本基礎，可促進本集團之長遠發展。公開發售亦能擴大大公司之資本基礎，而不會攤薄決定悉數承購彼等本身所獲分配發售股份之股東股權。

董事會於決定進行公開發售前已考慮其他集資方式，包括但不限於債務融資、配售新股份及供股。債務融資或銀行貸款將給本集團帶來額外的利息負擔及導致本集團更高的資本負債率並令本集團承擔還款責任。此外，可能無法及時以有利的條款獲得債務融資。配售新股份僅少數未必為現有股東的承配人可參與，且會攤薄現有股東於本公司的股權。

---

## 董事會函件

---

儘管供股相比公開發售可為無意通過出售其享有的未繳股款供股權而接納配額的股東提供股份的額外選擇，董事認為，如本公司擬進行供股而非公開發售，(i)將涉及之額外行政工作(如就於聯交所買賣未繳股款供股權與香港結算進行磋商，及就可能轉讓未繳股款供股權與香港股份過戶登記分處進行磋商)；(ii)股價與發售價之差額甚微(即未繳股款供股權之每手買賣單位之價值偏低)，因而買賣股份之交易成本相對較高；及(iii)近期股份成交量為低(即買賣相關未繳股款供股權可能並無活躍市場)，本公司認為，公開發售更有效，因而為比供股更佳之選擇。

公開發售的目標是令股東能夠依願維持彼等於本公司的權益比例，確保本公司股東基礎的穩定，及參與本公司未來的增長及發展。因此，董事會認為，即使沒有供股中的買賣未繳股款供股權，由於公開發售將給予合資格股東平等公平的機會以維持彼等各自於本公司的股權比例，總體而言，在當前情況下進行公開發售(而非供股)將更有利於本公司及股東。

經考慮本集團的其他集資選擇(如上文所論述)及經計及各選擇的利益及成本，董事(包括獨立非執行董事)認為，公開發售符合本公司及股東之整體利益，原因是其為合資格股東提供可維持其於本公司股權比例之機會。

經考慮上述因素及(i)公開發售須悉數包銷；(ii)包銷佣金符合市場慣例；及(iii)時間關係，本公司決定委聘包銷商包銷公開發售而不正式接洽其他獨立第三方。因此，鑒於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，委聘包銷商屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

## 董事會函件

### 本公司於過去十二個月之集資活動

公告日期	事件	所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項實際用途
二零一五年 一月二十一日	配售本金總額 為72百萬港元的 100,000,000股 新股份	約70百萬港元	(i) 約50百萬港元用於本集團於中國開封市的物業開發；及  (ii) 約20百萬港元用作本集團的一般營運資金。	(i) 約62百萬港元用於本集團於中國開封市的物業開發；及  (ii) 約8百萬港元用作本集團的一般營運資金。

除上文所述外，本公司於緊接本售股章程日期前過去十二個月並無進行任何其他集資活動。

### 上市規則之涵義

由於公開發售將不會增加於緊接本售股章程日期前十二個月期間內本公司已發行股本或市值50%以上，且公開發售由包銷商（其並非本公司董事、主要行政人員或主要股東（或任何彼等之聯繫人））悉數包銷，故根據上市規則第7.24(5)條，公開發售毋須取得股東批准。

### 買賣股份之風險警告

務請股東及有意投資者垂注，公開發售須待（其中包括）包銷協議成為無條件且包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷協議，方可作實。

因此，公開發售不一定付諸實行。股東及有意投資者於買賣股份時應審慎行事，如對彼等本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

謹請閣下留意本售股章程附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 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

二零一五年十二月十八日

\* 僅供識別

## 1. 財務資料

本集團截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年九月三十日止六個月期間之綜合財務報表(包括相關附註)，已於下列本公司財務報告披露，該等財務報告於本公司網站([www.deson.com](http://www.deson.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))可供查閱：

- 於二零一三年七月三日刊發之本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報(第30頁至第118頁)；
- 於二零一四年七月三日刊發之本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第31頁至第120頁)；
- 於二零一五年七月六日刊發之本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第35頁至第122頁)；及
- 於二零一五年十一月十八日刊發之本公司截至二零一五年九月三十日止六個月期間之中期報告(第1頁至第23頁)。

## 2. 財務及貿易前景

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團營業額為400,000,000港元，較去年同期減少7%。減少主要由於(i)中國物業銷售減少；(ii)去年完成若干主要機電工程項目，而期內獲授新合約處於開始階段，且期內尚未確認收入；及(iii)奢侈品銷售量下降，導致奢侈品店裝修工程需求減少。物業發展及投資業務、建築承包業務以及其他業務帶來之營業額分別約為15,000,000港元、370,000,000港元及15,000,000港元，分別較去年同期下降70%、上升0.1%及上升27%。

### 物業發展及投資

於二零零五年六月九日，本集團獲得中國開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。董事擬在該地塊開發一個總建築面積估計約為221,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，總計190,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣751,000,000元。綜合項目的餘下部分正在興建。目前進展順利並預期將於二零一七年完成。

於二零一二年二月十六日，本集團成功投標取得開發開封市一幅商住地塊的土地使用權。董事擬在該土地上開發一個總建築面積估計約為104,000平方米之住宅及商業綜合項目。預期建築將於二零一六年完成。

於二零一四年十一月十四日，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權，並已開發一個總建築面積估計約為13,000平方米之商業街項目。第27屆全球客家懇親大會於二零一四年十月在上址舉行。截至目前，項目經已竣工。

二零一五年上半年為艱難時期，中國經濟逐漸緩慢增長。本集團於截至二零一五年九月三十日止期間的業務表現不盡如人意。於二零一五年上半年，中央人民政府延續於二零一四年下半年實施的房地產行業的寬鬆政策。

整體房地產市場自本年度第二季度起開始企穩並呈上升趨勢。為解決多數城市房地產在很多城市供過於求的基本格局，中央人民政府及地方政府採用調整措施解決供求問題。

優化供地及用地政策，降低二套房首付及寬減徵稅以刺激需求，從而達致更高水平的房地產。連同降低利率及存款準備金率以刺激貸款，促進經濟平穩發展，房地產行業整體獲益不淺。

董事會對中國內地物業市場仍然樂觀，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務。我們可能會增購額外土地儲備，特別是市場持續強勁及發展潛力日益上升之中國二線及三線城市，以增強土地儲備。然而，本集團現時並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

### 建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中港兩地之建築業務(包括屋宇建造及機電工程)。為應付建築及工程行業遇到的困難，本公司已就項目投標採納審慎策略。

憑藉過往良好記錄以及在總承包業務方面之專業知識，本集團持有「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築丙組(C牌)承建商」資格。連同其於「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」內「室內設計及裝修工程」第二組之

牌照、根據「香港特區政府環境運輸及工務局認可公共工程物料供應商及專門承造商」名冊內持有之十一個牌照及屋宇署批准作為註冊專門承建商（地盤平整），將有利於本集團有足夠能力積極參與建築發展業務。

本期間內獲授的新項目包括香港赤柱海風徑獨立住宅及相關外圍的總承包工程，包括建造樁基礎及上蓋工程、屋宇設備及內部裝修工程，澳門永利皇宮的三間Prada/Miu Miu精品店裝修工程（包括機電工程），香港新界將軍澳工業村香港電視多媒體製作中心消防、機械通風及空調系統安裝及香港新界粉嶺一間小學電氣、低壓電櫃、消防、供水、空調及機械通風系統安裝，中國深圳一間辦公室的裝修工程，中國河北肅寧員工康樂中心的裝修工程、空調及通風工程、水管及渠務工程、電暖地板工程及電氣工程及中國北京一間酒店的裝修工程。

於最後實際可行日期，本集團之手頭工程總額超過16.16億港元。憑藉本集團良好的往績記錄、全面服務及多項牌照、許可證及資格，董事相信本集團可透過吸引較大型企業客戶及為該等客戶競投資本較為密集項目，增強其在香港市場的地位及使其客戶基礎多元化。

本集團目前於中國發達城市經營業務。預期中國的城鎮化進程將繼續快速推進，特別是在中國的三四線城市。憑藉本集團於中國市場的專業知識及經驗，董事相信本集團可把握有關機會及專注擴展至中國的三四線城市。為向客戶提供全面服務，本公司計劃不時擴展其樓宇建築工程業務，並申請可能需要的額外牌照、許可證或資格。

#### 買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

全球生活水平日益富裕，尤其是在香港及中國主要城市，其消費者健康意識日漸提高，尤其是在城市居住的高收入消費者，產生了對醫療設備的熱切需求。因此，該經營分類值得繼續投資。來年，我們將透過擴展分銷渠道及推廣更多元化產品來刺激銷售增長。

此外，隨著香港及國內主要城市之安全意識日漸提高，我們預期有關管理住宅屋苑、商業寫字樓、店鋪、酒店、醫院、博物館及監獄的有線及無線安全設備及系統之需求會繼續增加。展望將來，全球經濟不明朗及中國內地經濟增

長放緩將繼續對業務帶來挑戰。作為其中一項控制通脹及保持經濟穩健增長的措施，限制住房購買等緊縮政策對內地物業市場帶來若干負面影響。然而，我們預期中國經濟仍保持穩健發展。香港亦準備就緒，從中國的持續增長及發展中得益，因此，本集團持長期樂觀態度，並對中國及香港的增長動力充滿信心。

本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信貸控制措施來應對波動經營環境的挑戰及增強競爭力。董事將繼續致力盡其所能，為本集團股東爭取最佳回報。

### 3. 債務聲明

#### 借款

於二零一五年十月三十一日（即本售股章程付印前確認本債務聲明之最後實際可行日期）營業結束時，本集團擁有以下借款：

	於二零一五年十月三十一日		
	合約利率(%)	到期日	千港元
<b>流動</b>			
銀行貸款－有抵押	4.38至11.69	二零一六年	180,426
銀行透支－有抵押	最優惠利率+0.75	—	18,258
信託收據貸款－有抵押	最優惠利率+0.875	二零一六年	20,954
其他借款	12	二零一六年	134,200
			<u>353,838</u>
<b>非流動</b>			
銀行貸款－有抵押	6.0至8.2	二零一六年至 二零二三年	873,764
			<u>1,227,602</u>



本集團銀行融資由以下各項擔保：

- (i) 抵押本集團位於香港之若干租賃土地及樓宇152,131,000港元(二零一五年三月三十一日：153,800,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國大陸之若干待售物業390,896,000港元(二零一五年三月三十一日：516,900,000港元)；及
- (iii) 抵押本集團存款499,410,000港元(二零一五年三月三十一日：386,101,000港元)。

本集團根據貸款協議及撇除任何按要求還款條款的影響的本金額計劃償還日期如下：

於二零一五年  
十月三十一日  
千港元

分為：

銀行貸款、透支、信託收據貸款及其他應償還借款：

於一年內或按要求	353,838
兩年	494,344
三年至五年	289,140
五年以上	90,280
	1,227,602

本集團亦擁有應付聯營公司及非控股股東款項分別約48,000港元及1,500,000港元，該等款項為無抵押、不計息及須按要求償還。

於二零一五年十月三十一日(即本售股章程付印前確認有關資料之最後實際可行日期)營業結束時，除集團內公司間之負債及正常應付賬項以及上文所披露者外，本集團並無任何已授權或已增設但尚未發行、已發行及尚未償還或同意將予發行之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常應付貿易賬款除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租約、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上文所披露者外，董事已確認，自二零一五年十月三十一日起，本集團債務及或然負債並無重大變動。

#### 4. 營運資金足夠性

董事認為，在並無不可預見的情況及經計及內部財務資源、經營活動將產生的現金流量、可用銀行融資及公開發售的預期所得款項淨額後，本集團擁有足夠營運資金以應付其目前及本售股章程日期起計最多十二個月所需。

#### 5. 重大不利變動

就董事所知，本集團自二零一五年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）止期間的財務或貿易狀況或前景並無出現任何重大不利變動。

以下載列本集團於完成公開發售後之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，僅供說明用途。

#### A. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製之本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值（「未經審核備考財務資料」），以說明公開發售對本集團未經審核綜合有形資產淨值的影響（假設公開發售已於二零一五年九月三十日完成及計及若干假設）。

未經審核備考財務資料乃根據本公司董事之判斷和假設而編製，惟僅供說明用途，並因其假設性質，並無提供任何保證或反映將來會發生任何事件，亦未必真實反映本集團於二零一五年九月三十日或任何未來日期之綜合有形資產淨值。

本公司擁有人 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日之 未經審核綜合 有形資產淨值 (未經審核) 千港元 (附註1)	加：公開發售 之估計所得 款項淨額 (未經審核) 千港元 (附註2)	本公司擁有人 應佔本集團於公 開發售完成後之 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 (未經審核) 千港元
1,139,123	101,836	1,240,959
於二零一五年九月三十日本公 司擁有人應佔未經審核每股 綜合有形資產淨值(附註3)		1.75 港元
於完成公開發售後本公司擁有 人應佔未經審核備考經調整 每股綜合有形資產淨值 (附註4)		1.27 港元

附註：

- (1) 該金額摘錄自本公司截至二零一五年九月三十日止六個月已刊發中期報告所載本集團於二零一五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 公開發售之估計所得款項淨額乃基於按發售價每股發售股份0.32港元將予發行325,960,133股發售股份(基於於二零一五年九月三十日已發行651,920,267股股份(附註5)及於記錄日期按每持有兩股現有股份獲發一股發售股份之基準)，經扣除公開發售應佔直接估計開支約2,500,000港元。
- (3) 於二零一五年九月三十日本公司擁有人應佔每股綜合有形資產淨值乃根據於二零一五年九月三十日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值1,139,123,000港元及651,920,267股股份計算。
- (4) 緊隨公開發售完成後未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃根據本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約1,240,959,000港元及緊隨公開發售完成後已發行977,880,400股股份計算，其為上文詳述已發行651,920,267股股份，通過根據公開發售增加325,960,133股發售股份(假設公開發售已於二零一五年九月三十日完成)。
- (5) 於二零一五年九月三十日，本公司擁有651,920,267股已發行股份。
- (6) 上文呈列之本集團之未經審核備考財務資料並未計及本集團於二零一五年九月三十日後參與之任何貿易結果或其他交易。

**B. 有關本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值之報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本售股章程內。

**獨立申報會計師就編製備考財務資料發出的核證報告****致迪臣發展國際集團有限公司董事**

吾等已完成核證工作，就迪臣發展國際集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一五年九月三十日未經審核的已調整備考綜合有形資產淨值及相關附註(載於 貴公司刊發日期為二零一五年十二月十八日之售股章程(「售股章程」)第II-1頁及第II-2頁)(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載述於售股章程附錄二(A)內。

備考財務資料乃由董事編製，以說明建議按於記錄日期每持有 貴公司兩股現有股份獲發一股 貴公司新股份(「發售股份」)之基準，以發售價每股0.32港元公开发售325,960,133股 貴公司新股份(「公开发售」)對 貴集團於二零一五年九月三十日未經審核綜合有形資產淨值之影響，猶如公开发售已於二零一五年九月三十日進行。作為此過程之一部分， 貴集團於二零一五年九月三十日未經審核綜合有形資產淨值之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一五年九月三十日止六個月中期期間之未經審核簡明綜合財務報表，惟概無就此刊發審核或審閱報告。

**董事就備考財務資料的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號《編製備考財務資料以供載入投資通函》編製備考財務資料。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會發佈的《專業會計師道德守則》所規定的獨立性和其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號《對進行財務報表審核及審閱，以及其他核證工作與有關服務的事務所之質量控制》，因此設有一個全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準和適用的法律法規的文件紀錄政策和程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號《就編製售股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告》進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照會計指引第7號《編製備考財務資料以供載入投資通函》編製備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

售股章程所載的備考財務資料僅旨在說明公開發售對貴集團的未經調整備考財務資料造成的影響，猶如該交易已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及用以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用標準，有否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分恰當憑據的程序：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整備考財務資料恰當地應用於該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製備考財務資料有關的交易，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑據屬充分恰當，可為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

(甲) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；

(乙) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及

(丙) 就根據上市規則第4.29 (1)段所披露的備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港中環添美道1號

中信大廈22樓

謹啟

二零一五年十二月十八日

## 1. 責任聲明

本售股章程之資料乃遵照上市規則而刊載，以提供有關本公司之資料。董事對本售股章程共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認就其所知及所信，本售股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，導致本售股章程之任何陳述或本售股章程產生誤導。

## 2. 股本

本公司於(i)最後實際可行日期及緊隨完成公開發售後(假設本公司於記錄日期或之前並無發行新股份及購回股份)及(ii)最後實際可行日期及緊隨完成公開發售後(假設所有未行使及可予行使購股權獲悉數行使及於記錄日期或之前並無發行其他任何股份)之法定及已發行股本如下：

- (i) 於最後實際可行日期及緊隨完成公開發售後(假設本公司於記錄日期或之前並無發行新股份及購回股份)

港元

於最後實際可行日期的法定股本：

<u>1,500,000,000</u>	股股份	<u>150,000,000</u>
----------------------	-----	--------------------

已發行、將予發行及繳足或入賬列為繳足：

651,920,267	股於最後實際可行日期之股份	65,192,026.7
<u>325,960,133</u>	股將予發行之發售股份	<u>32,596,013.3</u>
<u>977,880,400</u>	股緊隨公開發售完成後之已發行及繳足股份	<u>97,788,040.0</u>



- (ii) 於最後實際可行日期及緊隨完成公開發售後(假設所有未行使及可予行使購股權獲悉數行使及於記錄日期或之前並無發行其他任何股份)

港元

於最後實際可行日期的法定股本：

<u>1,500,000,000</u>	股股份	<u>150,000,000</u>
----------------------	-----	--------------------

已發行、將予發行及繳足或入賬列為繳足：

651,920,267	股於最後實際可行日期之股份	65,192,026.7
9,420,000	股因購股權獲悉數行使而發行之股份	942,000.0
330,670,133	股假設未行使及可予行使購股權 獲悉數行使而將予發行之發售股份	33,067,013.3
<u>992,010,400</u>	股於完成公開發售後之股份	<u>99,201,040.0</u>

除購股權外，於最後實際可行日期，本公司並無已發行而賦予任何權利可認購、轉換或交換為股份之未行使可換股證券、購股權或認股權證。

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無資本置於購股權下或有條件或無條件同意置於購股權下。

所有已發行股份彼此之間於所有方面(尤其是包括收取股息、表決及退回資本之權利)享有同等地位。

將予配發及發行之發售股份一經發行及繳足股款，將於各方面與於配發發售股份當日現有已發行股份享有同等權利。該等發售股份之持有人將有權收取本公司就記錄日期為發售股份配發及發行日期或之後所宣派、作出或派付之全部日後股息及分派。

已發行股份於聯交所上市及買賣。概無本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或擬尋求批准本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，並無豁免或同意豁免日後股息之安排。

## 3. 披露權益

## (a) 董事及主要行政人員於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債券之權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(c)須根據標準守則通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## (i) 於股份及相關股份的權益

董事姓名	所持股份數目、 身份及權益性質		本公司	總計	佔本公司 已發行 股本百分比
			每股面值		
			0.10港元 的相關 普通股數目		
	直接實益擁有	透過受控法團	購股權 (附註1)		
謝先生 (附註2)	45,774,400 (L)	233,290,000 (L)	500,000	279,564,400	42.88%
王京寧先生	14,839,600 (L)	-	5,000,000	19,839,600	3.04%
盧全章先生	100,000 (L)	-	1,500,000	1,600,000	0.25%
謝維業先生	1,600,000 (L)	-	5,000,000	6,600,000	1.01%
何鍾泰博士	485,000 (L)	-	500,000	985,000	0.15%
蕭文波先生	480,000 (L)	-	320,000	800,000	0.12%
			(附註3)		
蕭錦秋先生	-	-	500,000	500,000	0.08%

附註：

(L) 指好倉

- 購股權乃根據本公司採納的購股權計劃於二零一五年四月十七日無償授出。上述購股權可根據購股權計劃的規則於授出日期起至二零一八年四月十六日以初始行使價每股0.71港元認購本公司每股面值0.10港元的普通股。
- 在英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之Sparta實益擁有本公司233,290,000股普通股股份。

3. 於二零一五年六月二十三日，蕭文波先生按行使價每股0.71港元行使本公司於二零一五年四月十七日授予其500,000份購股權中的180,000份購股權。

(ii) 於迪臣建設普通股的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔迪臣 建設已發行 股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團	總計	
謝先生*	22,887,200	538,414,868 <sup>#</sup>	561,302,068	56.13%
盧全章先生	50,000		50,000	0.01%
蕭文波先生	150,000		150,000	0.02%

(iii) 於Sparta普通股的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔Sparta 已發行 股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團	總計	
謝先生*	233,290,000	—	233,290,000	100.00%

附註：

\* 在英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之Sparta實益擁有本公司233,290,000股普通股股份。

<sup>#</sup> 謝先生實益擁有Sparta(為一間於英屬處女群島註冊成立的公司)的所有股份。Sparta直接實益擁有26,645,000股迪臣建設股份，且實益擁有233,290,000股本公司股份，佔本公司已發行股本的35.79%。根據證券及期貨條例，謝先生被視為於538,414,868股迪臣建設股份(即Sparta所持有26,645,000股迪臣建設股份及Sparta被視為擁有權益的本公司間接擁有的511,769,868股迪臣建設股份的總和)中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無在本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)須依據證券及期貨條例第352

條規定列入該條所提及之登記冊之權益及淡倉；或(c)須依據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

**(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上並記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊之權益：

姓名	身份及權益性質	所持普通股數目	佔本公司 已發行 股本百分比
Sparta (附註1)	實益擁有人	233,290,000	35.79%
謝先生	受控法團之權益	233,290,000	35.79%
	直接實益擁有	45,774,400	7.02%
Granda (附註2)	實益擁有人	115,799,160	17.76%
陳火法先生	受控法團之權益	115,799,160	17.76%

附註：

1. 在英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之Sparta實益擁有本公司233,290,000股普通股。
2. 在英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生全資擁有之Granda實益擁有本公司115,799,160股普通股。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事或本公司或本集團成員公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於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%或以上之權益。

於最後實際可行日期，除上述資料外，概無其他董事或彼等之任何一致行動人士於任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或股份之衍生工具擁有任何權益。

#### 4. 董事之其他權益

除本售股章程所披露者外及於最後實際可行日期，

##### (a) 於服務合約之權益

概無董事與本集團任何成員公司有任何現有或擬定服務合約，不包括於一年內屆滿或本公司可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之合約。

##### (b) 於資產之權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃之任何資產或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

##### (c) 於合約或安排之權益

除發售股份承諾之承諾股東外，概無董事於與本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期存續之任何合約或安排(對本集團業務而言屬重大)中擁有重大權益。

##### (d) 與主要股東之董事或聘用關係

謝先生亦為 Sparta 之董事。Sparta 於股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之權益。

#### 5. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何被認為與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，除董事及彼等緊密聯繫人代表本公司及／或本集團權益獲委任之該等業務外。

## 6. 董事詳情

姓名	住址
<b>執行董事</b>	
盧全章先生	中國廣東省深圳市福田區 民田路中海華庭 華景軒2座2C室
謝文盛先生	香港 電氣道233號 城市花園 11座26樓A室
王京寧先生	香港 北角 和富中心 7座11樓B室
謝維業先生	香港 電氣道233號 城市花園 11座13樓C室
<b>獨立非執行董事</b>	
何鍾泰博士	香港 九龍 何文田 巴富街27號 巴富洋樓 12樓C室
蕭文波先生	香港 九龍 百老匯街14A號 美孚新邨 首層
蕭錦秋先生	香港 九龍 九龍塘 畢架山道1號 畢架山一號8座7樓D室

董事簡歷載於下文。

### 執行董事

**盧全章先生**，五十九歲，自二零一一年十一月起為本公司執行董事。彼為董事會主席。盧先生於中國超過十九年執業律師經驗。盧先生是中國的註冊律師，持有中國政法大學在職法學碩士研究生文憑證書。盧先生是廣東君言律師事務所合夥人，自二零零三年起在該律師事務所執業；彼亦為中國國際經濟貿易仲裁委員會、深圳國際仲裁院及上海國際仲裁中心仲裁員。

**謝文盛先生**，現年七十二歲，為本集團共同創辦人之一。彼於一九九三年九月獲委任為本公司董事及現為本集團董事總經理兼副主席。謝先生負責本集團之整體公司策略及日常業務，包括本集團之業務發展與整體管理。謝先生於一九六六年七月畢業於中國華僑大學化學系。彼於一九九六年十一月獲認可為英國特許建造學會會員，並自二零零二年十月起為英國皇家特許測量師學會專業會員。謝先生曾擔任詹天佑土木工程科學技術發展基金管理委員會副主席及榮譽委員。

**王京寧先生**，現年五十九歲，為本公司執行董事及於一九九三年九月獲委任為本公司董事。彼於一九八九年七月加入本集團。彼亦為本集團多個主要經營附屬公司(其中包括迪臣置業(香港)有限公司、榮信置業有限公司、江裕有限公司及 Yew Siang Limited)的董事。王先生於中國內地及香港之酒店管理及建築工程方面擁有逾二十六年經驗。彼負責管理本集團在中國內地之工程。

**謝維業先生**，40歲，自二零一五年一月為本公司的執行董事。彼於二零零零年二月加入本集團，謝維業先生自二零零五年七月起，為迪衛智能系統有限公司(本公司附屬公司之一)的董事。彼負責本集團的智能樓宇及安保系統業務，於該領域擁有逾14年經驗。彼於一九九八年畢業於香港城市大學，獲資訊系統榮譽文學士學位。彼為本集團董事總經理兼副主席謝文盛先生之子。

### 獨立非執行董事

**何鍾泰博士**，銀紫荊星章，MBE，聖約翰五級勳銜，太平紳士，現年七十六歲，為本公司獨立非執行董事及於一九九三年九月獲委任為本公司董事。彼曾任項目董事並負責九廣鐵路(現在東鐵)電氣化及現代化及沙田新市

鎮及將軍澳新市鎮之基礎建設工程。何博士持有英國倫敦城市大學之土木工程博士學位、香港城市大學榮譽工商管理學博士學位、英國曼徹斯特大學法律學博士榮譽學位、英國 Victoria University of Manchester 之岩土工程研究文憑及香港大學之土木工程理學士學位。何博士於一九七六年一月至一九九三年八月期間出任茂盛工程顧問有限公司之合夥人及高級董事，並曾任中華人民共和國第十屆及第十一屆全國人民代表大會香港區代表、香港特別行政區第一屆至第四屆立法會工程界功能組別議員（一九九八年至二零一二年）、臨時立法會議員（一九九六年至一九九八年）、香港工程師學會會長、香港城市大學創校校董會主席、前香港城市理工學院校董會主席、交通諮詢委員會主席、港事顧問、香港新機場及有關工程諮詢委員會成員、香港機場管理局董事會成員、前香港學術評審局副主席及執委會主席及氣體安全諮詢委員會委員。何博士現為廣東省大亞灣核電站及嶺澳核電站核安全諮詢委員會主席。何博士亦是香港申訴專員顧問。

**蕭文波工程師**，現年七十八歲，自二零零一年九月起為本公司獨立非執行董事。彼於二零零四年榮獲香港特別行政區行政長官頒授榮譽勳章，以表彰其對香港工程行業發展之寶貴貢獻。蕭工程師於一九六三年取得美國 Alabama 州 Auburn 大學之土木工程碩士學位。蕭工程師擁有豐富的大型基建項目經驗，包括：一九六六年至一九七七年建造青衣發電廠；由一九七七年至一九八七年在香港地鐵公司建造地鐵站及由一九八九年至一九九九年在香港浸會大學建造校園等。蕭工程師為香港工程師學會及美國土木工程師學會資深會員。蕭工程師現為會泰文成管理有限公司董事總經理。

**蕭錦秋先生**，現年五十一歲，自二零一四年三月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。蕭先生畢業於香港城市大學，持有會計學文學士學位。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦為香港執業會計師。蕭先生於審計、會計、公司秘書及企業財務方面擁有逾 25 年工作經驗。蕭先生現時擔任君陽金融控股有限公司之執行董事（股份代號：397）及宏安集團有限公司之獨立非執行董事（股份代號：1222），該兩間公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。彼曾擔任中國新經濟投資有限公司（股份代號：0080）（由二零一零年七月至二零一四年十月）及中國神農投資有限公司（股份代號：8120）（由二零一三年五月至二零一四年十月）之獨立非執行董事。



## 公司秘書

林榮偉先生，現年三十九歲，二零零五年九月加入本集團，為本集團財務總監及公司秘書，負責本集團會計、財務、上市遵規及公司秘書工作。彼持有香港科技大學工商管理(財務會計)學士學位。彼為香港會計師公會之會計師。於加盟本集團前，彼曾於一間國際會計師事務所任職多年。

## 7. 參與公開發售的各方及企業資料

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
註冊辦事處	Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM12 Bermuda
包銷商	樹熊證券有限公司 香港 中環 德輔道中 61-65 號 華人銀行大廈 803 室
法律顧問	有關香港法律  何韋鮑律師行 香港特別行政區 中環遮打道 18 號 歷山大廈 27 樓
核數師及申報會計師	安永會計師事務所 執業會計師 香港 中環 添美道 1 號 中信大廈 22 樓

主要往來銀行	渣打銀行(香港)有限公司 香港 德輔道中4-4A號 渣打銀行大廈32樓
	大新銀行有限公司 香港 灣仔 告士打道一零八號 大新金融中心三十六樓
股份過戶登記總處	Appleby Management (Bermuda) Ltd. Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM12 Bermuda
香港股份過戶及登記分處	卓佳登捷時有限公司 香港皇后大道東一八三號 合和中心二十二樓
授權代表	謝文盛先生 香港 電氣道233號 城市花園 11座26樓A室
	林榮偉先生 香港 新界 澳景路88號 維景灣畔第三期 11座25E室
公司秘書	林榮偉先生

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無任何重大訴訟或仲裁或申索，且本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大待決或構成威脅之訴訟或申索。

## 9. 重大合約

下列合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)由本集團成員公司於緊接本售股章程日期前兩年內訂立：

- (a) Latest Ventures Limited 與宏量控股有限公司(「宏量控股」)訂立的日期為二零一四年八月一日的協議，內容有關宏量控股認購 Latest Ventures Limited 99 股每股面值 1.00 美元的普通股(佔 9.9% 權益)，代價為 12,450,000 港元；
- (b) 謝先生與 Colton Ventures Limited 訂立的日期為二零一四年八月十九日的股份轉讓協議，內容有關謝先生將迪臣(澳門)建築有限公司的 1 股面值 1,000 澳門幣的股份(佔 3.33% 權益)(由謝先生以信託形式代 Grace Profit Investments Limited 持有)出售及轉讓予 Colton Ventures Limited，代價為 1,000 澳門幣；
- (c) 由迪臣實業有限公司與迪臣發展集團有限公司訂立的日期為二零一四年十月七日的股份轉讓協議，將持有的一股 Yan Man Developments Limited 股份出售及轉讓，代價為 7.73 港元；
- (d) 迪臣實業有限公司與迪臣發展集團有限公司訂立的日期為二零一四年十月七日的股份轉讓協議，將持有的 50,000 股 Top Brand International Limited 股份出售及轉讓，代價為 343,560 港元；
- (e) 迪臣發展集團有限公司與 Latest Ventures Limited 訂立的日期為二零一四年十月七日的股份轉讓協議，將持有的一股 Grace Profit Investments Limited 股份出售及轉讓，代價為 7.73 港元；
- (f) 迪臣發展有限公司與 Yan Man Developments Limited 訂立的日期為二零一四年十月九日的股份轉讓協議，將持有的一股 Deson Building Construction Limited 股份出售及轉讓，代價為 7.73 港元；
- (g) 迪臣發展有限公司與 Yan Man Developments Limited 訂立的日期為二零一四年十月九日的股份轉讓協議，將持有的一股 Deson Technology Holdings Limited 股份出售及轉讓，代價為 7.73 港元；
- (h) Kenworth Group Limited 與 Yan Man Developments Limited 訂立的日期為二零一四年十月九日的股份轉讓協議，將持有的一股 New Perfect Limited 股份出售及轉讓，代價為 7.80 港元；

- (i) Kenworth Group Limited與Yan Man Developments Limited訂立的日期為二零一四年十月九日的股份轉讓協議，將持有的一股Gosford Technology Limited股份出售及轉讓，代價為7.80港元；
- (j) Kenworth Group Limited與Yan Man Developments Limited訂立的日期為二零一四年十月九日的股份轉讓協議，將持有的一股Intellimission Limited股份出售及轉讓，代價為7.80港元；
- (k) Kenworth Group Limited與Yan Man Developments Limited訂立的日期為二零一四年十月九日的股份轉讓協議，將持有的一股Heraldic Fortune Limited股份出售及轉讓，代價為7.80港元；
- (l) 迪臣實業有限公司與Yan Man Developments Limited訂立的日期為二零一四年十月九日的股份轉讓協議，將持有的兩股迪臣建材有限公司股份出售及轉讓，代價為77,100港元；
- (m) 迪臣實業有限公司與Yan Man Developments Limited訂立的日期為二零一四年十月九日的股份轉讓協議，將持有的一股Advancost Assets Limited股份出售及轉讓，代價為7.80港元；
- (n) 本公司與Latest Ventures Limited訂立日期為二零一四年十月十六日的股份轉讓協議，將持有的三股Kenworth Group Limited股份出售及轉讓，代價為1港元；
- (o) 迪臣發展有限公司與迪宏置業有限公司訂立日期為二零一四年十一月十二日的買賣協議及日期為二零一四年十一月二十一日的轉讓契，將南洋廣場物業的所有合法實益業權轉讓，代價為131.4百萬港元；
- (p) 迪臣發展集團有限公司，宏量控股及迪臣建設訂立日期為二零一四年十二月十六日的股份轉讓協議，將持有的1,000股Latest Ventures Limited普通股出售及轉讓，代價為17,499,999.90港元；
- (q) 迪臣發展集團有限公司與Latest Ventures Limited訂立日期為二零一四年十二月十六日的股份轉讓協議，將持有的一股迪臣實業有限公司普通股出售及轉讓，代價為7.80港元；
- (r) 迪臣發展集團有限公司與Colton Ventures Limited訂立的日期為二零一四年十二月十六日的股份轉讓協議，將持有迪臣發展有限公司20,000,100股A類投票股份(包括謝先生代迪臣發展集團有限公司以信託方式持有的一股A類投票股份轉讓予Latest Ventures Limited並代Colton Ventures Limited以信

託方式持有)及迪臣發展有限公司的20,000,000股B類無投票權遞延股份轉讓，代價為40,000,100港元；

- (s) 迪宏置業有限公司與迪臣發展有限公司訂立日期為二零一四年十二月十六日的行政服務協議，據此提供若干行政服務包括提供辦公設施、公共事務及設備支援、清潔服務、行政支援以及資訊科技系統及技術培訓支援；
- (t) 迪臣發展有限公司與迪宏置業有限公司訂立日期為二零一四年十一月二十一日的租賃協議，租用香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓的南洋廣場物業的若干部份；
- (u) 上海迪申建築裝潢有限公司與華勝國際置業開發(上海)有限公司訂立日期為二零一四年十二月十日的租賃協議，租賃上海市徐匯區百色路206號天然居會所2樓若干部份；
- (v) 由本公司簽訂以迪臣建設(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人的日期為二零一四年十二月十六日的不競爭協議，據此，本公司已作出若干不競爭承諾；
- (w) 由本公司簽訂以迪臣建設(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人的日期為二零一四年十二月十六日的彌償保證契據，載有可能發生的若干稅項負債及索償有關的彌償保證；
- (x) 迪臣建設、姜國祥先生、郭冠強先生及羅永寧先生(均為迪臣建設執行董事)、本公司、迪臣發展集團有限公司、Sparta、謝先生、匯富融資有限公司及匯富金融服務有限公司訂立日期為二零一四年十二月二十三日的包銷協議，並由匯富金融服務有限公司向專業機構及其他投資者配售50,000,000股迪臣建設股份；
- (y) 由本公司及中國北方證券集團有限公司訂立日期為二零一五年一月二十一日的配售協議，本公司之配售事項已於二零一五年二月二日完成；及
- (z) 由迪臣建設與江蘇樂生活電子商務有限公司於二零一五年五月六日訂立有關建議合作事項的諒解備忘錄，據此，迪臣建設可於中國(包括香港)為所有新線上至離線平台服務中心提供建造服務，包括但不限於建造、裝修及

維修服務；及

(aa) 包銷協議。

## 10. 專家資格及同意

(a) 以下為已提供本售股章程所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

(b) 於最後實際可行日期，安永會計師事務所並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可以認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論可合法強制執行與否）。

(c) 於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無於自二零一五年三月三十一日（即本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期）起本集團收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 安永會計師事務所已就本售股章程之刊發以書面表示同意以其刊出之形式及涵義收錄其函件及／或引述其名稱，且並無撤回該項同意。

## 11. 法律效力

章程文件及該等文件所載任何要約之所有接納或申請，均受香港法例管轄及按香港法例詮釋。倘任何人士根據任何本售股章程提出申請，本售股章程將具效力，令所有該等人士均須受公司（雜項條文）條例第44A及44B條之規定（罰則除外）所約束（於適用情況下）。

## 12. 開支

有關公開發售之開支，包括包銷佣金、印刷、登記、翻譯、法律及會計費用等，估計約為2,500,000港元，將由本公司支付。

### 13. 送呈香港公司註冊處處長之文件

各章程文件及本附錄「專家資格及同意」一段所述之同意書已根據公司(雜項條文)條例第342C條送呈香港公司註冊處處長登記。

### 14. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為林榮偉先生，彼為香港會計師公會會計師。
- (b) 本公司的註冊辦事處及股份過戶登記處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而本公司的香港主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶及登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心二十二樓。
- (d) 於最後實際可行日期，除發售股份承諾外，董事會並無收到來自任何主要股東(定義見上市規則)有關彼等有意承購公開發售項下暫定配發或發售予彼等之發售股份之任何資料。
- (e) 於最後實際可行日期，概無影響本公司溢利或資本自香港境外匯入或回流香港的限制。
- (f) 本售股章程及隨附申請表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

### 15. 備查文件

下列文件由本售股章程日期起至最後實際可行日期可於任何平日(公眾假期除外)之正常辦公時間內在本公司於香港總辦事處及主要營業地點(地址為港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓)查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年的年報；

- (c) 截至二零一五年九月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 安永會計師事務所編製之報告，當中載有其對本集團之未經審核備考財務資料之意見，其全文載於本售股章程附錄二；
- (e) 本附錄「專家資格及同意」一節所述之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (g) 章程文件。