
此乃重要文件 請即處理

閣下如對本通函任何部份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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及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)

主要交易

成立合營企業及出售附屬公司

及

股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第6頁至20頁。

本公司謹訂於二零一六年十一月十日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第41頁至42頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，以供本公司股東於會上使用。

無論閣下能否或擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其所列之指示填妥，並盡早交回本公司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，該表格無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一六年十月二十四日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	6
股東協議.....	8
協議.....	10
目標集團的資料.....	15
該等交易的財務影響.....	16
出售事項的所得款項用途.....	16
Hoverjet的資料.....	17
本集團的資料.....	17
進行該等交易的理由及裨益.....	17
上市規則的涵義.....	18
股東特別大會.....	19
於股東特別大會上以投票方式進行表決.....	19
推薦建議.....	19
其他資料.....	20
附錄一 — 本集團的財務資料.....	21
附錄二 — 物業估值報告.....	27
附錄三 — 一般資料.....	33
股東特別大會通告.....	41

釋 義

除文義另有所指外，於本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	迪臣投資有限公司、本公司及合營企業就出售事項於二零一六年九月三十日訂立的買賣協議；
「公告」	指	本公司作出的日期為二零一六年九月三十日，內容有關成立合營企業及出售事項的公告；
「代價餘額」	指	代價減按金（即金額約人民幣65,600,000元（相等於約78,800,000港元）的美元等值金額）；
「董事會」	指	董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「認購期權」	指	Hoverjet根據股東協議獲授之認購期權，可於完成日期起五年期間之任何時間酌情行使，向迪臣投資有限公司購買所有或部分購股權股份；
「本公司」	指	迪臣發展國際集團有限公司*，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	根據協議條款及條件完成出售事項；
「完成日期」	指	完成之日期，即最後一項先決條件獲達成或豁免之日後第15個營業日；
「先決條件」	指	完成之先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義；

* 僅供識別

釋 義

「代價」	指	出售事項金額約為人民幣82,100,000元(相等於約98,500,000港元)的美元等值金額的代價，可根據協議予以調整(如有)；
「迪臣建設」	指	迪臣建設國際集團有限公司，一間於二零一四年七月十八日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所創業板上市(股份代號：8268)，為本公司的附屬公司；
「按金」	指	由合營企業於協議日期向迪臣投資有限公司支付的金額約為2,500,000美元(相等於約19,200,000港元)的款項(作為按金及待售股份之代價之部分付款)；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	迪臣投資有限公司根據協議向合營企業建議出售待售股份；
「迪臣投資有限公司」	指	迪臣投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「誠意金」	指	由合營企業根據諒解備忘錄已向迪臣投資有限公司支付之金額約600,000美元(相等於約5,000,000港元)的款項；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「Hoverjet」	指	Hoverjet Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司；
「華勝」	指	華勝國際置業開發(上海)有限公司，一間根據中國法律成立的公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

釋 義

「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人，而據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方；
「投資成本」	指	合營企業根據協議最終支付的代價（根據協議調整）除以100股合營企業股份得出的每股合營企業股份美元金額；
「合營企業」	指	New Leaves Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，根據股東協議，由Hoverjet擁有70%及由迪臣投資有限公司擁有30%；
「合營企業股份」	指	合營企業已發行股本之普通股；
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十月十九日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零一七年一月五日或有關方書面協定的其他日期；
「諒解備忘錄」	指	由本公司、迪臣投資有限公司及Hoverjet於二零一六年五月十八日訂立的諒解備忘錄，經由日期為二零一六年六月八日、二零一六年七月十五日、二零一六年八月十五日及二零一六年九月十五日的補充函件所補充；
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「購股權股份」	指	迪臣投資有限公司於行使認購期權日期所持有的合營企業股份；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「承兌票據」	指	承兌票據A、承兌票據B及承兌票據C之統稱；

釋 義

「承兌票據A」	指	合營企業於完成日期將以迪臣投資有限公司或其代名人為受益人而簽署及發行的本金額約為人民幣2,600,000元的美元等值金額，年利率為5.75%之12個月承兌票據；
「承兌票據B」	指	合營企業於完成日期將以迪臣投資有限公司或其代名人為受益人而簽署及發行的本金額約為人民幣2,500,000元的美元等值金額，年利率為5.75%之24個月承兌票據；
「承兌票據C」	指	合營企業於完成日期將以迪臣投資有限公司或其代名人為受益人而簽署及發行的本金額約為人民幣42,900,000元的美元等值金額，年利率約6.10%之36個月承兌票據；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「待售股份」	指	1,170,000股每股面值10.00美元之股份，已繳足並為目標公司全部已發行股本；
「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；
「股東特別大會」	指	本公司舉行的股東特別大會；
「股份」	指	本公司已發行股本之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東協議」	指	Hoverjet、迪臣投資有限公司及合營企業就管理合營企業業務於二零一六年九月三十日訂立的股東協議；
「股東貸款協議」	指	合營企業與迪臣投資有限公司就迪臣投資有限公司授予合營企業的免息股東貸款約700,000美元於二零一六年九月三十日訂立的股東貸款協議；

釋 義

「Sparta」	指	Sparta Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及由謝文盛先生全資擁有；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「目標公司」	指	Yew Siang Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司及為華勝所有註冊資本之合法實益擁有人；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即華勝，目標公司及華勝各自於以下稱為一間「目標集團公司」及統稱「目標集團公司」；
「目標物業」	指	名為星程天然居南站酒店（前稱上海天然居商務賓館）的物業，位於中國上海市百色路206、208、218、220、222號及228弄1-3、5-12、15-23、25、26號（中環線內，毗鄰上海植物園）的裝修、設備以及設施以及6個地下停車位，為第3、4、22、70、78及79號，將作為服務式公寓運營；
「該等交易」	指	投資合營企業、授出認購期權及出售事項之統稱；及
「百分比」	指	百分比。



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
蕭文波工程師
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：

主要交易
成立合營企業及出售一間附屬公司
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述公告，內容有關成立合營企業及出售事項。

於二零一六年九月三十日，本公司的全資附屬公司迪臣投資有限公司與Hoverjet及合營企業訂立股東協議，成立合營企業以進行出售事項。同日，迪臣投資有限公司(作為賣方)、本公司(作為擔保人)及合營企業(作為買方)訂立協議，據此，迪臣投資有限公司有條件同意出售及合營企業有條件同意購買待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，以換取代價。

* 僅供識別

董事會函件

根據股東協議，於股東協議日期，Hoverjet已轉讓30股(佔合營企業已發行及繳足股本的30%)合營企業股份予迪臣投資有限公司，代價為30美元。於完成該合營企業股份轉讓後，合營企業由Hoverjet擁有70%及迪臣投資有限公司擁有30%。同日，Hoverjet及迪臣投資有限公司已各自根據股東貸款協議所載的該等條款及條件，按彼等之股權比例授予免息股東貸款，總金額約為2,500,000美元(相等於約19,200,000港元)。合營企業為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，以進行出售事項從而其將成為目標集團的控股公司。合營企業將作為本公司的聯營公司入賬及其業績、資產及負債將不再合併至本公司的賬目。此外，如股東協議所載，迪臣投資有限公司已授予Hoverjet認購期權，可要求迪臣投資有限公司出售迪臣投資有限公司持有的所有剩餘合營企業股份，可選擇於自完成日期起計五年期間任何時間行使。

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其擁有華勝全部股權，而華勝擁有目標物業，該目標物業位於中國上海市中環線內，毗鄰上海植物園的星程天然居南站酒店。目標物業擬將於完成後轉型為服務式公寓運營。於完成後，目標集團將不再為迪臣投資有限公司及本公司的附屬公司，及目標集團的業績、資產及負債將不再合併至本公司的賬目。

鑒於該等交易為一系列涉及收購或出售一項資產的一部分，該等交易將根據上市規則第14.22條合併計算。由於根據上市規則第14.07條計算的有關該等交易的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，該等交易構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下有關申報、公佈、通函及股東批准等規定。於本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須就批准該等交易、股東協議及協議的決議案放棄投票。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股東協議、協議、該等交易及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)上市規則要求的其他資料；及(iii)股東特別大會通告。

股東協議

日期：二零一六年九月三十日

訂約方：(1) 迪臣投資有限公司；

(2) Hoverjet；及

(3) 合營企業。

於最後實際可行日期，合營企業由 Hoverjet 擁有 70% 及迪臣投資有限公司擁有 30%。於董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Hoverjet 及其最終實益擁有人為獨立第三方。

合營企業的業務目標

合營企業為一間於英屬處女群島註冊成立以進行出售事項的公司，因此其將為目標集團的控股公司。目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，擁有華勝全部股權，而華勝擁有目標物業，該目標物業位於中國上海市中環線內，毗鄰上海植物園的星程天然居南站酒店。於完成後目標物業擬將轉型為服務式公寓運營。

股權架構及收購合營企業股份

根據股東協議，於股東協議日期，Hoverjet 已轉讓 30 股（佔合營企業已發行及繳足股本的 30% 合營企業股份予迪臣投資有限公司），代價為 30 美元。於完成該合營企業股份轉讓後，合營企業由 Hoverjet 擁有 70% 及迪臣投資有限公司擁有 30%。同日，Hoverjet 及迪臣投資有限公司已各自根據股東貸款協議所載的該等條款及條件，按彼等之股權比例授予免息股東貸款，總金額約為 2,500,000 美元（相等於約 19,200,000 港元）。股東貸款的條款及條件已由股東協議的訂約方經參考合營企業的初始資本要求，經公平磋商後釐定，其將用於支付根據協議應付迪臣投資有限公司的出售事項的按金。迪臣投資有限公司授出股東貸款金額約 700,000 美元（相等於約 5,800,000 港元）已由本集團內部產生的資金撥付。董事（包括獨立非執行董事）認為，股東協議及股東貸款協議的條款及條件屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

合營企業董事會的組成

合營企業董事會將最多由三名董事組成，其中兩名董事將由Hoverjet提名及一名董事將由迪臣投資有限公司提名（只要迪臣投資有限公司於合營企業擁有的股權不少於20%）。Hoverjet亦將有權委任及於任何時候罷免或替換目標公司及華勝各自的兩名董事，而迪臣投資有限公司將有權委任及於任何時候罷免或替換目標公司及華勝各自的一名董事。

限制轉讓

除根據認購期權轉讓股份外，合營企業的股東均不得於自完成日期起兩年期間轉讓其任何股份。股東向第三方轉讓任何合營企業股份將受限於其他股東的優先購買權。股東將就任何日後發行的合營企業股份享有優先購買權。

倘轉讓股東擬轉讓任何合營企業股份予第三方而非轉讓股東選擇不行使其優先購買權，非轉讓股東將有跟隨權按不遜於轉讓通知所訂明的條款及條件同時出售其股份。此外，倘轉讓股東為Hoverjet及非轉讓股東選擇不行使其優先購買權，Hoverjet可行使其跟隨權要求非轉讓股東按不遜於轉讓通知所訂明的條款及條件出售其股份。

融資

根據股東協議的條款，合營企業及目標集團的所有其他財務要求將通過外部借貸（按合營企業董事會可能釐定的條款）或其他集資方式（包括自資本市場集資）籌集資金。

認購期權

此外，如股東協議所載，鑒於合營企業於股東協議日期成立，於股東協議日期，迪臣投資有限公司已授予Hoverjet認購期權，可要求迪臣投資有限公司出售迪臣投資有限公司持有的所有剩餘合營企業股份，可選擇於自完成日期起計五年期間任何時間行使。Hoverjet並無就認購期權支付溢價。認購期權不可轉讓。購股權股份的代價將根據由將委任的核數師的估值，經參考（其中包括）目標集團房地產物業資產的市場估值、其他有形資產及相關負債釐定，惟釐定的代價於任何情況下不得少於購股權股份的投資成本。購股權股份的投資成本（即30%的代價）為約人民幣24,600,000元（相等於約29,500,000港元）的美元等值金額（可予調整（如有））。

董事會函件

根據本公司基於目標物業於裝修後的預計市值約人民幣224,700,000元(相等於約269,600,000港元)(根據目標物業基於估計租金每天每平方米人民幣5.00元計算得出的預計年度租金收入人民幣13,500,000元(相等於約16,200,000港元)除以目標物業資本化利率6%得出)的最佳估計,估計購股權股份行使價的最高金額將約為約人民幣67,400,000元(相等於約80,900,000港元)的美元等值金額。

終止

於獲得合營企業所有股東書面同意、於合營企業清盤或作出清盤命令(就重組或合併目的除外)、倘所有合營企業股份僅由一名股東實益擁有、倘協議項下的完成根據其條款未能於二零一七年一月三十一日前達成或倘股東協議項下有任何違約,股東協議將終止。

倘終止乃由於任何違約事項,非違約股東可行使其選擇權購買根據由將委任的核數師的估值,經參考(其中包括)目標集團房地產物業資產的市場估值、其他有形資產及相關負債釐定的估值(惟釐定的代價於任何情況下不得少於該等股份的投資成本)購買違約股東持有的股份。

協議

日期：二零一六年九月三十日

訂約方：(1) 迪臣投資有限公司(作為賣方)；

(2) 本公司(作為擔保人)；及

(3) 合營企業(作為買方)。

於最後實際可行日期,合營企業由Hoverjet擁有70%及迪臣投資有限公司擁有30%。於本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,Hoverjet及其最終實益擁有人為獨立第三方。

出售事項及將予出售之資產

根據協議條款及條件,迪臣投資有限公司有條件同意出售,而合營企業有條件同意購買待售股份,佔目標公司全部已發行股本。本公司已同意擔保迪臣投資有限公司履行其於協議項下責任。

董事會函件

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其擁有華勝全部股權，而華勝擁有目標物業，該目標物業為位於中國上海市中環線內，毗鄰上海植物園的星程天然居南站酒店。於完成後目標物業擬將轉型為服務式公寓運營。

代價

代價約人民幣82,100,000元(相等於約98,500,000港元)的美元等值金額(可予調整(如有))按以下方式支付：

- (i) 相當於按金減誠意金之金額已透過由香港持牌銀行開出的銀行本票支付並於協議日期支付予迪臣投資有限公司；

及

- (ii) 倘於完成日期前合營企業能夠獲得全部貸款，於完成時，代價餘額應透過香港持牌銀行開出台頭為迪臣投資有限公司之美元銀行本票支付。

或作為第(ii)項的替代方式，

- (iii) 倘於完成日期前合營企業未能夠獲得全部貸款，代價餘額將按下文所載方式支付予迪臣投資有限公司：

- (a) 於完成日期，金額約人民幣17,600,000元(相等於約21,200,000港元)的美元等值金額應透過由香港持牌銀行開出台頭為迪臣投資有限公司的銀行本票支付；及
- (b) 餘額約人民幣48,000,000元(相等於約57,600,000港元)的美元等值金額將於完成日期以發行的承兌票據支付。

代價已由迪臣投資有限公司與合營企業經參考目標集團於二零一六年八月三十一日之資產淨值金額約為95,700,000港元經公平磋商後釐定。代價可根據於完成日期目標集團資產淨值與二零一六年十二月三十一日相比增加或減少而上下調整。董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

董事會函件

倘先決條件已達成惟因合營企業未能履行協議項下一項或多項支付代價的責任導致未能落實完成，及迪臣投資有限公司根據協議終止協議，按金將於該終止後由迪臣投資有限公司沒收，而迪臣投資有限公司將有絕對處理權出售或以其他方式處置待售股份而無損迪臣投資有限公司可能向合營企業提出申索的任何其他權利。

承兌票據

	承兌票據 A	承兌票據 B	承兌票據 C
發行人：	合營企業	合營企業	合營企業
本金：	約人民幣2,600,000元的美元等值金額	約人民幣2,500,000元的美元等值金額	約人民幣42,900,000元的美元等值金額
利息：	每年 5.75%	每年 5.75%	每年 6.10%
到期日：	發行日期後 12 個曆月	發行日期後 24 個曆月	發行日期後 36 個曆月
償還：	承兌票據 A 項下的所有利息及本金（按兌換的方式支付除外）將於到期日透過電匯即時可動用資金以美元支付予迪臣投資有限公司的指定賬戶。所有款項應先用於利息其後應用於本金。合營企業於承兌票據 A 項下的所有付款責任於所有時間至少與所有其無抵押及後償債權人的申索享有同等地位，惟適用法律強制賦予合營企業的責任除外。	承兌票據 B 項下的所有利息及本金（按兌換的方式支付除外）將於到期日透過電匯即時可動用資金以美元支付予迪臣投資有限公司的指定賬戶。所有款項應先用於利息其後應用於本金。合營企業於承兌票據 B 項下的所有付款責任於所有時間至少與所有其無抵押及後償債權人的申索享有同等地位，惟適用法律強制賦予合營企業的責任除外。	承兌票據 C 項下的所有利息及本金（按兌換的方式支付除外）將於到期日透過電匯即時可動用資金以美元支付予迪臣投資有限公司的指定賬戶。所有款項應先用於利息其後應用於本金。合營企業於承兌票據 C 項下的所有付款責任於所有時間至少與所有其無抵押及後償債權人的申索享有同等地位，惟適用法律強制賦予合營企業的責任除外。

董事會函件

	承兌票據 A	承兌票據 B	承兌票據 C
提前償還：	合營企業可通過向迪臣投資有限公司發出不少於 14 日提前償還通知，於到日期前任何時間按其未償還本金連同截至悉數償還日期就該贖回的本金應計及未支付的所有利息贖回所有或部分承兌票據 A。	合營企業可通過向迪臣投資有限公司發出不少於 14 日提前償還通知，於到日期前任何時間按其未償還本金連同截至悉數償還日期就該贖回的本金應計及未支付的所有利息贖回所有或部分承兌票據 B。	合營企業可通過向迪臣投資有限公司發出不少於 14 日提前償還通知，於到日期前任何時間按其未償還本金連同截至悉數償還日期就該贖回的本金應計及未支付的所有利息贖回所有或部分承兌票據 C。
可轉讓性：	在獲得合營企業事先書面同意後（惟該同意將不會無理由撤回），迪臣投資有限公司可全部或部分出讓、轉讓、背書或以任何其他方式轉移其於承兌票據 A 項下的任何權利。	在獲得合營企業事先書面同意後（惟該同意將不會無理由撤回），迪臣投資有限公司可全部或部分出讓、轉讓、背書或以任何其他方式轉移其於承兌票據 B 項下的任何權利。	在獲得合營企業事先書面同意後（惟該同意將不會無理由撤回），迪臣投資有限公司可全部或部分出讓、轉讓、背書或以任何其他方式轉移其於承兌票據 C 項下的任何權利。

協議先決條件

協議須待以下先決條件達致後完成：

- (i) 已根據上市規則或任何其他適用法律或法規（倘必要）取得本公司股東批准，批准本公司及迪臣投資有限公司訂立協議、股東協議及其項下擬進行交易；
- (ii) 自華勝賬目上撇銷若干部汽車及該等汽車自華勝註冊資產剔除，而汽車行駛證則留給華勝，並無任何針對目標集團的申索或負債，或該等申索或負債已悉數清償或解除；
- (iii) 華勝的若干住宅公寓的所有權轉讓予該第三方，並無任何針對目標集團的申索或負債，或該等申索或負債已悉數清償或解除；

董事會函件

- (iv) 除目標公司與華勝公司間應付款及應收款外，所有公司間應付款及應收款已按合營企業滿意的方式悉數解除、撇銷、豁免或償還，該等解除、撇銷、豁免及/或償還的證明由迪臣投資有限公司按合營企業滿意的方式向其提供；及
- (v) 並無出現對目標公司、華勝及/或目標物業之事務已經或將產生重大不利影響之事件或情況。

倘先決條件未能於最後截止日期前達致(因迪臣投資有限公司違反除外)，協議將予以終止且不再生效，而迪臣投資有限公司將立即退還或促使退還按金(不計息)予合營企業，各訂約方將不再對任何其他方擁有任何權利，惟(如適用)因先前違反其於協議之責任而產生之責任則除外。倘先決條件於最後截止日期由於迪臣投資有限公司違反未能達成，協議將據此終止及不再生效，而迪臣投資有限公司須立即退還或促使退還按金(不計利息)予合營企業及須用即時可動用資金以美元向合營企業的指定賬戶支付相當於按金(作為合營企業因此而產生或遭受的真實及合理預估虧損)的金額，及其後概無訂約方對其他方有任何權利，惟(倘適用)因任何先前違反其於協議項下之責任而產生之責任則除外。

經合營企業與迪臣投資有限公司公平磋商後，上文第(ii)及第(iii)條先決條件已包括在內及於迪臣投資有限公司作出商業決定將彼等包括在內後，已考慮以下情況(a)合營企業僅有意收購目標物業(通過收購目標公司股份的方式)及希望迪臣投資有限公司清理目標集團的所有其他剩餘資產(即若干老舊及並無商業價值的汽車)及華勝若干住宅公寓的所有權(已出售但於協議日期所有權的轉讓仍在進行中)；及(b)該等項目由迪臣投資有限公司控制及截至最後截止日期前可達成。

完成

待達成先決條件及協議其他條款及條件完善後，協議之完成應於完成日期在香港落實。

完成後，目標集團將不再為迪臣投資有限公司及本公司的附屬公司。目標集團的業績、資產及負債將不再合併至本公司的賬目。

迪臣投資有限公司作出的稅項彌償

迪臣投資有限公司、本公司及合營企業進一步同意，華勝須負責結算其就華勝及目標物業應付的所有未償還稅項，包括但不限於企業所得稅、土地增值稅及其他形式的稅項、地方附加費、徵費、關稅、分擔款項、稅款以及稅項性質的負債以及所有相關預扣稅或任何性質的稅項減免(包括，為免生疑，中國社會保險供款責

董事會函件

任)及向迪臣投資有限公司收取的因出售事項而產生的企業所得稅，就截至完成日期的稅務期間最高為金額人民幣25,000,000元。倘於截至完成日期的稅務期間華勝應付的未償還稅項超出人民幣25,000,000元，則迪臣投資有限公司應就超出人民幣25,000,000元的相關稅項金額向合營企業作出彌償。為免生疑，倘僅由於華勝銷售自有物業(銷售若干地下停車場除外)，於完成日期前稅項期間華勝的稅項責任(包括但不限於企業所得稅、土地增值稅及其他形式的稅項、地方附加費、徵費、關稅、分擔款項、稅款以及稅項性質的負債以及所有相關預扣稅或任何性質的稅項減免(包括，為免生疑，中國社會保險供款責任))增加，則該額外稅項負債金額將僅由華勝承擔及迪臣投資有限公司無須就該額外稅項負債金額而向合營企業作出彌償。

華勝應付稅項最高金額人民幣25,000,000元乃基於華勝自其中國稅務顧問獲得的稅務意見釐定，按(i)華勝應付估計土地增值稅總額減華勝應付金額，及(ii)根據《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(國稅函(2009)698號)及日期為二零一五年二月三日《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(二零一五年第七號公告)所載的相關規則及法律就出售事項將支付的稅項計算。本公司董事估計迪臣投資有限公司將彌償的最高稅項金額(如有)將極少及不會超過人民幣2,000,000元。

目標集團的資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任的投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司(為迪臣投資有限公司的直接全資附屬公司)為本公司的間接全資附屬公司。目標公司全資擁有華勝的全部股權，而華勝擁有目標物業。

於最後實際可行日期，目標物業正用作為商務賓館，名為星程天然居南站酒店，位於中國上海市中環線內，毗鄰上海植物園。於完成後目標物業擬將轉型為服務式公寓運營。

董事會函件

下文載列目標集團分別截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至二零一五年 三月三十一日止年度 千港元	截至二零一六年 三月三十一日止年度 千港元
除稅前純利	8,467	9,743
除稅後純利	7,023	6,108

於二零一六年八月三十一日，目標集團的未經審核綜合資產淨值約為95,700,000港元。

該等交易的財務影響

預期本公司將自出售事項錄得收益約2,700,000港元(未經審核及未扣除開支及稅項前)，該款項乃根據待售股份應佔代價與目標集團於二零一六年八月三十一日的未經審核綜合資產淨值之間的差額計算得出。

於授出認購期權時，鑒於並無協定的固定行使價及基於行使價將至少為投資成本(而投資成本乃經參考目標集團的資產淨值釐定)，認購期權相關權利的公平值並無差異。因此，將不會於本公司綜合財務狀況表內確認金融負債及於本公司綜合損益表內確認公平值收益或虧損。由於行使價現時尚未釐定，故將不會於本公司綜合損益表內確認任何其後公平值變動為損益。於行使認購期權時，認購期權價值仍為零，就認購期權相關權利的公平值而言，對綜合財務狀況表或綜合損益表並無影響。因行使認購期權導致的出售的實際收益或虧損將視乎已支付的實際行使價及按當時的目標集團綜合資產淨值計算。

股東應注意，將於本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合損益表入賬之出售事項之確切收益金額及認購期權價值的會計處理以及因行使認購期權導致的出售的收益或虧損須待審核，及將根據目標集團於完成時或於行使認購期權後完成轉讓購股權股份時各自的資產淨值及扣除任何附帶開支而計算，因此可能與上文所提供之數字有所不同。

出售事項的所得款項用途

出售事項所得款項淨額擬將按以下方式用於投資及資本開支以及作為本集團的一般營運資金：

- 所得款項淨額約36%將由本集團用於償還其於中國開封市項目的銀行及其他借款，以減少本集團的整體利息開支；

董事會函件

- (b) 所得款項淨額約27%將由本集團用於償還其於中國香港的銀行及其他借款，以減少本集團的整體利息開支；及
- (c) 所得款項淨額餘下37%將由本集團用作其於香港運營以及其中國開封市項目的一般營運資金。

Hoverjet 的資料

Hoverjet為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。其為全球私募市場投資管理人合眾集團（由亞洲經驗豐富的房地產投資顧問鵬里集團運營）代表其客戶作出的投資。

本集團的資料

本公司為投資控股公司及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；(c)主要在香港、中國及澳門作為總承包商從事建築、裝修業務以及提供機電工程服務；及(d)證券投資。

進行該等交易的理由及裨益

董事會認為，出售事項將帶來具有強大房地產管理層背景的策略股東，這將有助於提高目標物業的長期增長潛力，將令本集團及股東整體獲益。目標物業為一項成熟資產，可提供穩定租金收入，但按盈利計之增長未能達到董事會之預期。本公司欲體現該目標物業的全部價值。出售事項可令本集團將資金循環用於發展未來投資機會。董事認為，出售事項將透過變現其投資讓本集團從中受惠，並可加強本集團之流動資金及整體財務狀況。另一方面，合營企業令本集團繼續從目標物業的長期增長潛力分享溢利。Hoverjet及迪臣投資有限公司已同意釐定股東協議內認購期權行使價的機制。認購期權一經獲Hoverjet行使，將要求本集團按預定價格（即根據由將委任的核數師對購股權股份的估值，經參考（其中包括）目標集團房地產物業資產的市場估值、其他有形資產及相關負債釐定的價格）出售購股權股份，惟釐定的價格於任何情況下不得少於購股權股份的投資成本。本公司管理層認為，於最後實際可行日期，上海的房地產市場仍面臨挑戰。目標物業的價值於完成日期後可能上漲或下跌。認購期權令本集團受限於較低的行使價，倘Hoverjet行使認購期權時，目標物業的市值低於目前市值（由於購股權股份的行使價將不低於投資成本）本集團須出售。同時，認購期權一經獲Hoverjet行使，將要求迪臣投資有限公司於倘目標物

業的市值於 Hoverjet 行使認股期權時高於投資成本，可按目標物業的市值出售購股權股份而無須與合營企業進行進一步磋商。因此，股東協議項下的認購期權將為本公司於合營企業的投資提供一個退出的機會。

經考慮上文所述該等交易之裨益及出售事項的預期收益，董事（包括獨立非執行董事）認為，股東協議及協議的條款屬公平及合理及該等交易乃按正常商業條款及於本集團一般業務過程中訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算的有關成立合營企業的適用百分比率均無超過 5%，訂立股東協議並不構成本公司於上市規則第 14 章項下的須予披露交易。

根據上市規則第 14.74 條，授出認購期權（其並非按本公司酌情行使）將被分類，猶如認購期權已獲行使。由於根據上市規則第 14.07 條計算的有關認購期權的一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，授出認購期權構成本公司於上市規則第 14 章項下的須予披露交易及因此須遵守上市規則第 14 章項下有關申報及公佈的規定，但無須遵守股東批准的規定。根據本公司的最佳估計，Hoverjet 行使認購期權與協議項下的出售事項合併計算將不會導致出售事項在上市規則第 14 章下的交易類別改變。本公司將遵守上市規則的適用規定適時就行使認購期權作出進一步披露。

由於根據上市規則第 14.07 條計算的有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過 25% 但低於 75%，出售事項構成本公司於上市規則第 14 章項下的主要交易及因此須遵守上市規則第 14 章項下有關申報、公佈、通函及股東批准的規定。

鑒於該等交易為一系列涉及收購或出售一項資產的一部分，該等交易將根據上市規則第 14.22 條合併計算。由於根據上市規則第 14.07 條計算的有關該等交易的一項或多項適用百分比率超過 25% 但低於 75%，該等交易構成本公司於上市規則第 14 章項下的主要交易及因此須遵守上市規則第 14 章項下有關申報、公佈、通函及股東批准的規定。

概無董事於股東協議、協議、該等交易及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無股東須就於股東特別大會上批准有關股東協議、協議、該等交易及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

董事會函件

本公司將召開股東特別大會尋求(其中包括)股東批准股東協議、協議、該等交易及其項下擬進行的交易。於本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,概無股東於股東協議、協議、該等交易及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此,概無股東須就於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一六年十一月十日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會,以考慮及酌情批准股東協議、協議、該等交易及其項下擬進行的交易。召開股東特別大會的通告載於本通函第41頁至42頁。

本通函亦附有關適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下會否出席股東特別大會,務請按隨附之代表委任表格所載之指示將該表格填妥,須盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回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。即使填妥及交回代表委任表格,閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會,並於會上表決。

於股東特別大會上以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條之規定,股東於股東大會作出之任何表決均須以投票方式進行,除大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定,容許僅與程序上或行政相關之事項之決議案以舉手方式進行表決則除外。因此,根據章程細則第69條,股東特別大會通告所載於股東特別大會上提呈表決之每項決議案均以投票方式進行表決。本公司將委任監票員於股東特別大會上負責點票程序。投票結果將於股東特別大會結束後盡快於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.deson.com 上公佈。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為,股東協議及協議的條款屬一般商業條款,在一般及日常業務過程中訂立及屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。董事亦認為該等交易符合本公司及股東的整體利益。因此,董事會建議所有股東投票贊成於股東特別大會上批准股東協議、協議、該等交易及其項下擬進行的交易的決議案。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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
謹啟

二零一六年十月二十四日

* 僅供識別

1. 財務資料

本集團截至二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止三個年度各年之已刊發財務資料詳情分別於本公司截至二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止財政年度之年報中披露。該等財務報表詳情已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.deson.com)內公佈：

- 本公司於二零一四年七月三日刊發之截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第31頁至120頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0703/LTN20140703008_c.pdf；
- 本公司於二零一五年七月六日刊發之截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第35頁至122頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0706/LTN20150706806_c.pdf；及
- 本公司於二零一六年七月七日刊發之截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第44頁至128頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0707/LTN20160707545_c.pdf。

2. 債務聲明

借款

於二零一六年八月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業結束時，本集團有以下借款：

	於二零一六年 八月三十一日 千港元
流動	
銀行貸款－有抵押及無擔保	612,200
銀行透支－有抵押及無擔保	34,907
信託收據貸款－有抵押及無擔保	17,259
其他借款－無抵押及無擔保	100,800
	<u>765,166</u>
非流動	
銀行貸款－有抵押及無擔保	409,584
	<u>1,174,750</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；
- (ii) 抵押本集團位於中國大陸之若干投資物業；
- (iii) 抵押本集團位於中國大陸之若干發展中待售物業及待售物業；及
- (iv) 抵押本集團存款。

可換股債券

本集團之尚未轉換可換股債券之總本金額為30,900,000港元，到期日為二零一九年四月十七日。於二零一六年八月三十一日，可換債券據之賬面值約為23,852,000港元。

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、無擔保、不計息及須按要求償還。

於二零一六年八月三十一日（即本通函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，自二零一六年八月三十一日起，本集團債務及或然負債並無重大變動。

3. 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及可用銀行融資後，本集團擁有足夠營運資金以應付其目前及本通函日期起計最多十二個月所需。

4. 財務貿易前景

物業發展及投資

於二零零五年六月九日，本集團獲得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，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754,000,000元。餘下土地正在興建，目前進展順利，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100,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，20,000平方米建築面積已竣工。其包括建築面積為15,000平方米的兩幢商業樓宇及建築面積約為5,000平方米的動態館。銷售商業物業所獲銷售合約總額約達人民幣23,000,000元。動態館命名為「迪臣世博清明上河動態館」，用於展示清明上河圖的動畫，其已於二零一零年上海世博會上展出。其計劃打造成開封市的旅遊景點。整體項目建設預計將於二零一八年竣工。

於二零一四年九月，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權，名為「珠璣巷」。董事擬開發一個總建築面積約為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。直至目前為止，該項目已竣工。銷售該部份面積的合約總金額約達人民幣7,000,000元。年內，大部份單位已租出。

二零一五年上半年為艱難時期，中國經濟逐漸緩慢增長。本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度的業務表現相應放緩。於二零一五年上半年，中央人民政府延續自二零一四年下半年起實施的房地產行業的寬鬆政策。整體房地產市場自二零一五年第二季度起開始穩定並呈上升趨勢。為解決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取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終端用戶的需求增長。連同降低利率及存款準備金率以促進經濟穩定發展，房地產行業整體獲益不淺。

董事會對中國內地物業市場仍感樂觀，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務。本集團或會增購土地以增加本集團之土地儲備，特別是於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。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國、香港及澳門之建築業務(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，本集團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，以及根據「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，其將有利於本集團積極參與建築發展業務。

於本年度，擔任獨立住宅及相關外圍工程的總承包商的獲授新項目包括：

1. 香港赤柱海風徑建造樁基礎及上蓋工程、屋宇設備及內部裝修工程；
2. 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)；
3. 澳門新濠天地三間Prada/Miu Miu精品店裝修工程(包括機電工程)；
4. 香港包華士道裝修工程(包括機電工程)；
5. 香港新界將軍澳工業邨多媒體製作及分銷中心消防及機械通風及空調設備裝置工程；
6. 九龍土瓜灣崇安街兩間特殊學校建設的屋宇設備安裝工程；
7. 香港皇后大道東循道衛理會國際禮拜堂重建的消防設備供應及安裝工程；

8. 新界粉嶺第36區內36間小學課室的電氣、空調、消防及水喉的屋宇設備安裝工程；
9. 九龍尖沙咀廣東道海港城的增建及改建工程以及裝修工程；
10. 香港銅鑼灣東角中心的增建及改建工程；
11. 中國深圳一間辦公室的裝修工程；
12. 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；
13. 中國北京一間酒店的裝修工程；及
14. 中國北京一家醫院的增建及改建工程。

於本通函日期，本集團之手頭合約總額逾1,678,000,000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，特別是中國的三四線城市。憑藉本集團於中國市場的悠久及豐富經驗，董事相信本集團可利用本集團成熟的專門知識，把握有關機會及選擇性地擴展至中國的三四線城市。

為向本集團客戶提供全面服務，本集團計劃不時擴展我們的樓宇建築工程業務，並申請額外牌照、許可證或資格。例如，為將本集團樓宇建築工程的業務範圍伸延至地盤平整，本集團於二零一四年十二月獲屋宇署批准作為註冊專門承建商(地盤平整)。董事相信本集團的地盤平整工程資格將與本集團的其他業務相輔相成。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

香港及國內主要城市之生活水平日益富裕，加上消費者之健康意識日漸提高，尤其是較高收入之城市消費者，對醫療設備之需求繼續增加，從而使本集團於中國買賣醫療設備之銷售增長，市場拓展工作方面漸見成果。來年，本集團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。

同時，隨著香港及國內主要城市之安全意識日漸提高，預期對適用於住宅屋苑、商業寫字樓、店舖、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。

展望未來，全球經濟不明朗及內地經濟增長放緩將繼續對本集團業務帶來挑戰。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亦對內地物業市場帶來若干負面影響。然而，預期中國經濟將持續穩健地發展，及香港已準備就緒，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來應付目前波動經營環境的挑戰及增強競爭力。董事將繼續致力盡其能，為本公司股東爭取最佳回報。

證券投資

關於迪臣建設就新業務證券投資方面，迪臣建設已設立庫務管理委員會（「**庫務管理委員會**」），以代表迪臣建設執行投資政策及指引。庫務管理委員會由一名主席及兩名委員會成員（包括迪臣建設兩名董事及財務總監，其中至少一名迪臣建設執行董事擔任投資經理）所組成。

迪臣建設的董事認為，證券業務投資開發將令迪臣建設多元化其業務及擴大其業務基礎且符合本公司及其股東之整體利益。董事會將採取審慎措施，管理該項業務活動，旨在以本集團可使用的資金產生額外投資回報。

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就目標物業於二零一六年八月三十一日市值之意見而編製以供載入本通函的函件及估值證書全文。



香港灣仔
軒尼詩道14-16號
宜發大廈12樓
www.peakval.com

電話：(852) 2187 2238
傳真：(852) 2187 2239

敬啟者：

有關： 中華人民共和國上海市徐匯區百色路218、220及222號星程天然居南站酒店、百色路206號及208號1層零售及天然居會所及百色路238弄第3至6號地庫1層第3、4、22、70、78及79號停車位。

茲遵照迪臣發展國際集團有限公司（「貴公司」）向吾等作出之指示，對上述位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對目標物業於二零一六年八月三十一日（「估值日」）之物業權益價值之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件（構成吾等估值報告之一部份）識別所估值之物業權益、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權調查以及有關限制條件。

吾等的估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所界定之定義而言，乃指「資產或債務經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

在對 貴公司持作投資的物業權益進行估值時，吾等已採用投資法並計及現行租金及租約續租的加租潛力或倘適用，採用直接比較法，參考有關市場內可得的可資比較銷售憑證。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無考慮該物業權益之任何抵押、按揭或所欠負之債項，又或完成出售可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴公司提供有關位於中國的物業所有權的文件副本。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何於吾等獲提供之副本文件中並無載列之修訂。於吾等估值過程中，我們依靠 貴公司提供的意見及 貴公司中國法律顧問（「中國法律顧問」）上海嘉創潤華律師事務所就物業所有權編製的法律意見。

該等物業經由鄭茗瑋先生於二零一六年四月期間視察。鄭茗瑋先生為本公司之經理，於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗。吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察該物業之內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。吾等並無檢測任何服務設施。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附估值證書所載之尺吋、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料，故此等資料僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並信納有關事項如規劃批准、法定通告、地役權、年期、地盤及建築面積及該等物業所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之所有規定。

除另有說明者外，本報告呈列之所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、本文所呈報該物業權益或價值中概無任何現有或潛在利益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
九龍
觀塘
鴻圖道五十七號
南洋廣場十一樓
迪臣發展國際集團有限公司

董事會 台照

代表
漂鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), RICS Registered Valuer
謹啟

二零一六年十月二十四日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況之資本值														
中國上海市 徐匯區百色 路218、220 及222號星程 天然居南站酒 店、百色路 206號及208 號1層零售及 天然居會所及 百色路238弄3 至6號地庫1層 第3、4、22、 70、78及79號 停車位	天然居(「發展項目」)包括一幅 不規則場地，於二零零四年前 後在其上進行綜合住宅／商業 開發。其位於上海市徐匯區南 部，龍吳路與龍川北路之間路 段，百色路以北及上海植物園 以南地段。 該物業包括發展項目的星程 天然居南站酒店(位於百色路 218、220及222號)、服務式 公寓樓1層零售面積及作為健 身中心的天然居會所(位於百 色路206號及208號)及百色路 238弄3至6號地庫1層第3、4、 22、70、78及79號停車位， 總建築面積約為7,577.69平方 米。該物業建築面積詳情概述 如下：	於估值日，物 業根據若干 租約租賃， 每月租金總額 約為人民幣 139,178元， 最近租期於二 零一九年六月 二十一日屆 滿。	人民幣 113,100,000元														
		概約 建築面積 (平方米)															
		星程天然居南站酒 店															
		<table border="0"> <tr> <td>酒店(1至3層)</td> <td style="text-align: right;">3,518.34</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td style="text-align: right;">10.86</td> </tr> <tr> <td>垃圾房</td> <td style="text-align: right;">21.79</td> </tr> <tr> <td>變電室</td> <td style="text-align: right;">83.00</td> </tr> <tr> <td>游泳池泵房</td> <td style="text-align: right;">104.88</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: right;">144.75</td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td style="text-align: right;"><u>1,301.73</u></td> </tr> </table>	酒店(1至3層)	3,518.34	警衛室	10.86	垃圾房	21.79	變電室	83.00	游泳池泵房	104.88	其他	144.75	地下室	<u>1,301.73</u>	
酒店(1至3層)	3,518.34																
警衛室	10.86																
垃圾房	21.79																
變電室	83.00																
游泳池泵房	104.88																
其他	144.75																
地下室	<u>1,301.73</u>																
		小計：															
		5,185.35															

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況之資本值
			概約 建築面積 (平方米)
	零售及天然居會所		
	一層零售面積		116.07
	地庫		244.26
	會所(1至2層)		<u>1,773.29</u>
	小計：		2,133.62
	停車位		
	六個位於地庫1層 的停車位		<u>258.72</u>
	小計：		258.72
	總計：		<u><u>7,577.69</u></u>

該物業之土地使用權已獲授作住宅用途，年期由一九九三年二月十八日起至二零六三年二月十七日。

附註：

- i) 根據由上海市房屋土地資源管理局頒發日期為二零零四年四月一日之上海市房地產權證滬房地徐字(2004)第013023號，發展項目若干佔地面積約35,235平方米及總建築面積約16,946.19平方米的住宅部分之所有權歸華勝國際置業開發(上海)有限公司所有，年期由一九九三年二月十八日至二零六三年二月十七日，作住宅用途。該物業總建築面積約7,318.97平方米的星程天然居南站酒店、零售及天然居會所為所述區域的一部分。
- ii) 根據由上海市住房保障及房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局頒發日期為二零零九年十二月二日之上海市房地產權證滬房地徐字(2009)第028619號，發展項目佔地面積約35,235平方米及總建築面積約4,729.50平方米之地庫停車位所有權歸華勝國際置業開發(上海)有限公司所有，年期由一九九三年二月十八日至二零六三年二月十七日，作住宅用途。該物業總建築面積約258.72平方米的六個停車位為所述區域的一部分。
- iii) 吾等已獲中國法律顧問提供法律意見(概以中文版本為準)，當中載有：
 - (a) 物業的地價已悉數償還，且概無任何未清稅項記錄；

- (b) 華勝國際置業開發(上海)有限公司持有上海房地產權證及法定持有物業國有土地使用權及房屋所有權；
 - (c) 華勝國際置業開發(上海)有限公司擁有清晰的物業所有權，其不存在所有權糾紛、潛在糾紛或抵押之規限；及
 - (d) 華勝國際置業開發(上海)有限公司佔用、使用、轉讓、租賃或按揭或以其他方式處理上述物業並無法律障礙。
- iv) 於吾等估值時，吾等已就物業的一層採用平均市場租金約為每月每平方米人民幣105元及就地庫、二層和三層每層採用平均市場租金約為每月每平方米人民幣75元。每個停車位的市場估值約人民幣320,000元。物業的復歸收益率約為6.0%。

於吾等估值過程中，吾等已參考臨近地區的可比較商業租賃交易及可比較停車位出售交易。市場可比較物業租金約為每月每平方米人民幣113元至人民幣210元(就第一層物業而言)及約人民幣350,000元至人民幣500,000元(就停車位而言)。吾等採用的單位價格與所述租賃及出售交易參考值於適當調整後相符。於達致吾等的估值意見時，吾等已對該租賃及出售交易可比較物業作出適當調整以反映包括但不限於樓層、佈局、時間、位置及面積等因素。

吾等已分析當地若干近期租賃及出售交易及發現該等數據顯示的商業物業的收益率介乎於4.23%至6.67%。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，以提供有關本公司之資料。董事對本通函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，本通函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，導致本通函之任何陳述或本通函產生誤導。

2. 披露權益

(a) 董事於股份及相關股份之權益或淡倉

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			總計	佔本公司 已發行 股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團	購股權(附註1)		
謝文盛先生(附註2)	68,661,600 (L)	349,935,000 (L)	320,000	418,916,600	42.84%
盧全章先生	150,000 (L)	-	1,000,000	1,150,000	0.12%
王京寧先生	22,259,400 (L)	-	4,000,000	26,259,400	2.69%
謝維業先生	2,400,000 (L)	-	4,000,000	6,400,000	0.65%
何鍾泰博士	727,500 (L)	-	320,000	1,047,500	0.11%
蕭文波工程師	920,000 (L)	-	320,000	1,240,000	0.13%
蕭錦秋先生	-	-	320,000	320,000	0.03%

附註：

(L) 指好倉

1. 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授出，代價為1港元。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前始行使價每股0.71港元認購本公司每股面值0.10港元的普通股。
2. 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之Sparta實益擁有本公司349,935,000股普通股股份。

(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			總計	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			
謝文盛先生*	22,887,200	538,414,868 [#]		561,302,068	56.13%
盧全章先生	50,000			50,000	0.01%
蕭文波工程師	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			總計	佔Sparta 已發行 股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團			
謝文盛先生*	1,000	—		1,000	100.00%

附註：

* 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之Sparta實益擁有本公司349,935,000股普通股股份。

[#] 謝文盛先生實益擁有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349,935,000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，謝文盛先生被視為於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：

好倉：

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	349,935,000	35.79%
謝文盛先生	受控法團之權益	349,935,000	35.79%
	直接實益擁有	68,661,600	7.02%
Granda Overseas Holding Co. Limited (「Granda」)(附註2)	實益擁有人	173,698,740	17.76%
陳火法先生	受控法團之權益	173,698,740	17.76%

附註：

1. 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之Sparta實益擁有本公司349,935,000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173,698,740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。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或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僱主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。

4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

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。

概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之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。

5. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務（本集團業務除外），或與本集團有或可能有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益（或倘彼等各自為控股股東須根據上市規則第 8.10 條作出披露）。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無進行任何重大訴訟或仲裁，亦概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或仲裁。

7. 專家資格及同意書以及專家權益

以下為已提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
漂鋒評估有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，專家：

- (a) 概無實益擁有本集團任何成員公司股份之權益，且概無權利認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之股份（無論法律上是否可強制執行）；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日（本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編制日期）以來已收購或出售或租賃之任何資產中，或本集團任何成員公司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。

於本通函日期，上述專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函刊發之形式及涵義刊載函件並引述其名稱及陳述，且迄今並無撤回同意書。

8. 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通函日期前兩年內訂立：

- (a) 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據，將香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓物業的所有合法實益業權轉讓，代價為131.4百萬港元；
- (b) 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；
- (c) 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及轉讓，代價為7.80港元；

- (d) 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(包括謝文盛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；
- (e) 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、行政支援以及資訊系統及技術培訓支援服務；
- (f) 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五十七號南洋廣場十一樓的南洋廣場物業的若干部份；
- (g) 上海迪申建築裝潢有限公司與華勝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；
- (h) 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；
- (i) 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；
- (j) 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、謝文盛先生、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，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；
- (k) 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，按每股配售股份配售價0.72港元配售100,000,000股股份，已於二零一五年二月二日完成；

- (l) 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，迪臣建設集團可於中國（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；
- (m) 本公司與樹熊證券有限公司（包銷商）訂立的日期為二零一五年十一月二十七日包銷協議，有關本公司根據公開發售按每兩股現有股份獲發一股發售股份的基準以發售價每股發售股份0.32港元向合資格股東發行不少於325,960,133股發售股份及不多於330,670,133股發售股份的包銷安排，已於二零一六年一月八日完成；
- (n) 迪臣建設與樹熊證券有限公司就配發基本金額30,900,000港元之無抵押三年期2厘息可換股債券而訂立日期為二零一六年三月二十九日的配售協議，已於二零一六年四月十八日完成；
- (o) 諒解備忘錄；
- (p) 股東協議；
- (q) 協議；及
- (r) 股東貸款協議。

9. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為林榮偉先生（香港會計師公會會計師）。
- (b) 本公司於香港的總部及主要營業地址位於香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓。本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (c) 本公司於百慕達的主要股份過戶及登記處為Ester Management (Bermuda) Limited，地址Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司於香港的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183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期可於任何平日(星期六、星期日及公眾假期除外)之正常辦公時間內在香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) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發經審核綜合財務報表；
- (d) 滙鋒評估有限公司估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本通函「專家資格及同意書以及專家權益」一段所述同意書；
- (f) 股東協議、協議及股東貸款協議；及
- (g) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)將於二零一六年十一月十日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論是否作出修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議批准及追認(1)根據本公司的一間全資附屬公司迪臣投資有限公司(「迪臣投資有限公司」)、Hoverjet Limited(「Hoverjet」)及New Leaves Limited(「New Leaves」)訂立的日期為二零一六年九月三十日的股東協議，與Hoverjet成立了一間合營企業New Leaves(「股東協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)。據此，迪臣投資有限公司已收購合營企業的30%權益及已授予免息股東貸款，以及股東協議項下擬進行的所有交易；(2)迪臣投資有限公司根據股東協議的條款向Hoverjet授出認購期權(「認購期權」)，以要求迪臣投資有限公司出售迪臣投資有限公司持有的所有剩餘New Leaves股份；及(3)迪臣投資有限公司根據迪臣投資有限公司、本公司及New Leaves於二零一六年九月三十日訂立的買賣協議(「出售協議」，其註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)向New Leaves出售Yew Siang Limited全部已發行股本(「出售事項」)，代價約為人民幣82,100,000元(相等於約98,500,000港元)的美元等值金額(可予調整(如有))，以及根據出售協議擬進行之全部交易；及授權本公司董事在其全權酌情認為屬必要、合適或權宜之情況下，作出股東協議及出售協議項下擬進行或與股東協議及出售協議有關之事宜所附帶、附屬

* 僅供識別

股東特別大會通告

或有關之一切行動及／或事宜及／或簽訂一切有關文件，以使成立合營企業、授出認購期權、出售事項、股東協議及出售協議生效及進行據此及其項下擬進行之所有交易，並在本公司董事認為符合本公司利益之情況下同意作出有關更改、修訂或豁免。」

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，二零一六年十月二十四日

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港主要營業地址：

香港
九龍
觀塘鴻圖道五十七號
南洋廣場十一樓

附註：

1. 凡有權出席大會並投票之任何本公司股東可委派其他人士(必須為個人)為其受委代表代其出席大會及投票，而獲委任之受委代表與股東具有相同權利以在大會上發言。受委代表無須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表代其出席大會及投票。
2. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲於大會及任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司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，方為有效。
3. 本公司股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會或其任何續會及投票，惟在此情況下委任受委代表之文書將視為作廢。
4. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一位聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；如超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，排名首位者有權在會中投票。就此而言，排名首位者乃指在本公司股東名冊上就有關聯名股份排名首位之聯名登記持有人。
5. 根據組織章程細則第69條，以上提呈大會表決之決議案須按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定以投票方式表決。
6. 如大會日期上午七時正後任何時間8號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效，大會將會延遲舉行。本公司將於本公司網站(www.deson.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，通知本公司股東改期後之大會日期、時間及地點。

* 僅供識別