

---

**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)

**須予披露交易**

**出售物業**

---

董事會發出之函件載於本通函第3至6頁。

\* 僅供識別

二零零七年十二月二十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件	
1. 緒言 .....	3
2. 臨時協議 .....	4
3. 有關本集團及買方之資料 .....	5
4. 出售事項之原因及利益 .....	5
5. 上市規則之涵義 .....	5
6. 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：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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	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」	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	賣方根據臨時協議之條款向買方出售該物業
「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	港元，香港法定貨幣港元
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十二月十八日，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
「該物業」	指	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」	指	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

---

## 釋 義

---

「買方」	指	立時投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	迪臣發展有限公司，本公司之一間間接全資附屬公司
「%」	指	百份比



**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：**

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：

**須予披露交易  
出售物業**

**緒言**

本公司於二零零七年十一月三十日宣佈，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此賣方同意以總代價27,178,800港元向買方出售該物業之權益。

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。本通函旨在為閣下提供出售事項進一步之資料。

\* 僅供識別

## 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. 將予出售之該物業

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港元已於二零零七年十二月十二日支付；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，買賣將於二零零八年三月二十八日或之前完成。有關該物業正式買賣協議之條款及條件現正進行磋商。

### 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。

---

## 董事會函件

---

### 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  
董事總經理兼副主席  
謝文盛  
謹啟

二零零七年十二月二十一日

## 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
謝文盛先生 （「謝先生」）	所佔權益（附註1）	226,250,000	39.51%
	實益持有人	41,494,400	7.25%
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 創始人	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

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。

## F. 資產權益

除二零零七年十月十八日的通函所披露者外，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。

**G. 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。