

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

公告

(1) 有關 LEAD JOY INVESTMENTS LIMITED 的 全部股權之 主要交易

(2) 有關 MEASURE UP PROFITS LIMITED 全部股權之 非常重大的出售事項

LEAD JOY 協議

Interpath Profits，本公司一間間接持有之非全資附屬公司（作為賣方）與 Bond Light（作為買方）就有關向 Bond Light 出售 Lead Joy 的全部已發行股本及 Lead Joy 欠 Interpath Profits 的股東貸款之權益而於二零一零年四月七日訂立 Lead Joy 協議。Lead Joy 出售事項之總代價為人民幣 99,500,000 元（約 113,068,182 港元）。

MEASURE UP 協議

Interpath Profits（作為賣方）與 Big Meg（作為買方）亦就有關向 Big Meg 出售 Measure Up 的全部已發行股本及由 Big Meg 承擔 Interpath Profits 欠 Measure Up 的債務的責任而於二零一零年四月七日訂立 Measure Up 協議。Measure Up 出售事項之總代價為人民幣 242,000,000 元（約 275,000,000 港元）。

* 僅供識別

上市規則之涵義

根據上市規則，Lead Joy 出售事項構成本公司一項主要交易，及 Measure Up 出售事項構成本公司一項非常重大的出售事項。Lead Joy 協議，Measure Up 協議及其項下擬進行之交易須經股東於股東特別大會以投票方式表決批准後，方可作實。據董事所盡悉及確信，由於 Bond Light 及 Big Meg 及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方，且概無股東在 Lead Joy 出售事項中或 Measure Up 出售事項中擁有與其他股東不同之任何重大權益，故並無股東須就將於股東特別大會上提呈之批准 Lead Joy 出售事項、Measure Up 出售事項及 Lead Joy 協議及 Measure Up 協議下擬進行之交易之決議案放棄投票。

通函

一份載有(其中包括)，Lead Joy 協議及 Measure Up 協議的詳情及本集團的財務資料及上市規則所需的其他資料之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

暫停及恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已自二零一零年四月八日上午九時四十四分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請，股份自二零一零年四月十四日上午九時三十分起恢復於聯交所買賣。

警告

股東及有意投資者應注意，Lead Joy 出售事項及 Measure Up 出售事項須待若干條件達成後，方可作實，因此，根據 Lead Joy 協議及 Measure Up 協議擬進行之交易未必一定會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

LEAD JOY 協議

日期

二零一零年四月七日

賣方

Interpath Profits，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其60%已發行股本由本公司間接持有。

買方

Bond Light，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，Bond Light（及其最終實益擁有人）為獨立第三方，及Bond Light之最終實益擁有人為個人，獨立於Big Meg或其最終實益擁有人，且與Big Meg或其最終實益擁有人並無關連。

將予出售之資產

根據Lead Joy協議，Interpath Profits同意出售而Bond Light同意購買Lead Joy之全部已發行股本及Lead Joy股東貸款的權益。

代價

Lead Joy出售事項的代價為人民幣99,500,000元（約113,068,182港元），須以下列方式支付：

- (i) 人民幣3,500,000元（約3,977,273港元）已於Lead Joy協議日期以現金支付；
- (ii) 人民幣50,000,000元（約56,818,182港元）須於二零一零年四月二十八日或之前以現金支付；及
- (iii) 餘額人民幣46,000,000元（約52,272,727港元）須於二零一零年八月二十日或之前，或獲得股東於股東特別大會上批准Lead Joy出售事項及按Lead Joy協議下擬進行交易之後三日內（以較早發生者為準）以現金支付。

代價乃經本公司與Bond Light公平磋商，並經考慮於以下「Lead Joy出售事項之理由」一段說明的收購成本及其他因素後達致。

先決條件

Lead Joy出售事項完成須待本公司獲得股東於股東特別大會上批准Lead Joy出售事項及按Lead Joy協議下擬進行之交易，方可作實。

倘上述條件未能於二零一零年八月三十一日(或訂約方可能協定之較後日期)前達成，Lead Joy協議將告終止，Bond Light先前根據Lead Joy協議支付予Interpath Profits作為按金之所有款項連同利息(按中國人民銀行公佈同期的貸款基準利率計算)須於三個工作天內退還予Bond Light。

完成Lead Joy出售事項

完成Lead Joy出售事項將於支付最後一期Lead Joy出售事項之代價及上述先決條件獲完成後五日內發生。

有關本集團及Lead Joy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，以及提供承包高智能大廈工程及機電工程服務；(ii)物業發展及投資；及(iii)買賣醫療設備及提供相關安裝和維修服務。

Lead Joy是一間於二零零九年九月十一日成立的投資控股公司，透過其全資附屬公司香港岡部持有明興100%已發行股本，而明興持有惠州高爾夫90%股權(餘下10%由深圳市康和泰貿易有限公司，一名獨立第三方持有)。惠州高爾夫擁有一幅位於中國廣東省惠東縣大嶺鎮十二托總地盤面積約1,008,725平方米之土地，惠州高爾夫於該土地上經營高爾夫球場。

下列為香港岡部根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製之截至二零零八年九月三十日及二零零九年九月三十日止兩個年度之主要經審核綜合財務資料摘要：

	截至九月三十日止年度	
	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
收入	18	18
除稅前虧損及年度虧損	(15)	(13)

根據香港岡部之經審核綜合賬目，香港岡部於二零零九年九月三十日之經審核綜合資產淨值約為96,000,000港元。

由於Lead Joy於二零零九年九月十一日成立，而其財務年度止於三月三十一日，因此Lead Joy於成立後尚未編製任何審計賬目。

有關 Bond Light 之資料

Bond Light乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。Bond Light由一位第三者介紹給本公司，該位人士獨立於本公司及本公司之任何關連人士(定義見上市規則)。

Lead Joy 出售事項之理由

正如於二零一零年一月二十七日所公佈，於二零一零年一月二十七日，Lead Joy就收購香港岡部之全部已發行股本訂立協議，代價為106,450,000港元(「收購成本」)。此收購事項於二零一零年三月三十日完成。Lead Joy出售事項之代價高出收購成本約6,600,000港元。

雖然Lead Joy出售事項於計及行政成本，專業費用及Interpath Profits小數股東根據其於Interpath Profits股東權益比例分攤後預期可帶來之利潤非常微薄，但如下文「有關Measure Up之資料所述」，Measure Up出售事項完成後，惠州高爾夫將沒有毗鄰擁有位於中國惠州之土地的八塊地皮，如本集團繼續投資Lead Joy，惠州高爾夫於將來可能不會為本集團提供可觀的回報，因此，董事認為Lead Joy出售事項對本公司有利。於同一天進行Lead Joy出售事項及Measure Up出售事項乃本公司嘗試安排Lead Joy出售事項及Measure Up出售事項於同時間進行以達至交易最高經濟

效益的策略。雖然Lead Joy出售事項及Measure Up出售事項並非為另一事項的條件，鑑於Lead Joy出售事項代價高出收購成本約6,600,000港元，及本集團自透過Lead Joy於二零一零年三月三十日完成收購香港岡部全部已發行股本後的時間相對較短，董事認為Lead Joy出售事項作為本集團一項個別交易，仍然符合本公司及股東整體之利益。

計及所有前述的因素，董事認為，Lead Joy出售事項符合本公司及股東整體之利益，Lead Joy協議之條款及Lead Joy代價屬公平合理。

Lead Joy 出售事項之財務影響

於Lead Joy出售事項完成後，本公司將不再擁有Lead Joy任何權益及Lead Joy之財務業績將不會綜合入本公司之賬目內。如以上「Lead Joy出售事項之理由」所述，Lead Joy出售事項的代價比收購成本超出約6,600,000港元，及預期Lead Joy出售事項於計及行政成本，專業費用及Interpath Profits小數股東根據其於Interpath Profits合共40%股東權益比例分攤後將帶來之收益非常微薄。

Lead Joy 出售事項所得款項用途

Lead Joy出售事項的估計淨收益約為112,000,000港元，目前估計將根據Interpath Profits相關股東權益比例分配給Interpath Profits之股東，而本公司將其部份用作償還部份現有銀行貸款、一般營運資金及將來碰到合適收購機遇時，用作將來之收購(如有)。

MEASURE UP 協議

日期

二零一零年四月七日

賣方

Interpath Profits，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其60%已發行股本由本公司間接持有。

買方

Big Meg，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，Big Meg (及其最終實益擁有人) 為獨立第三方，及Big Meg之最終實益擁有人為個人，獨立於Bond Light或其最終實益擁有人，且與Bond Light或其最終實益擁有人並無關連。

將予出售之資產

根據Measure Up協議，Interpath Profits同意出售而Big Meg同意購買Measure Up之全部已發行股本，及Big Meg已同意承擔Measure Up股東借款的責任。

代價

Measure Up出售事項的代價為人民幣242,000,000元(約275,000,000港元)，須以下列方式支付：

- (i) 人民幣3,500,000元(約3,977,273港元)已於Measure Up協議日期以現金支付；
- (ii) 人民幣45,400,000元(約51,590,909港元)須於二零一零年四月二十八日或之前以現金支付；
- (iii) 人民幣46,000,000元(約52,272,727港元)須於二零一零年五月二十八日或之前以現金支付；
- (iv) 人民幣54,000,000元(約61,363,637港元)須於二零一零年九月二十日或之前，或公佈獲得股東於股東特別大會上批准Measure Up出售事項及按Measure Up協議下擬進行交易的公告日期後三十日內以現金支付(以較早發生者為準)；及
- (v) 餘額人民幣93,100,000元(約105,795,454港元)須於Interpath Profits交付到其律師(a)有關Measure Up全部已發行股本的轉讓文據；(b)有關Measure Up股東借款的轉讓契約；及(c)批准Measure Up全部已發行股本轉讓的Measure Up董事會決議副本後十日內以現金支付。

Measure Up 出售事項的代價乃經本公司與 Big Meg 公平磋商，並經考慮於以下「Measure Up 出售事項之理由」一段說明的因素及若本集團自己開發這物業發展項目，中國惠州樓市需求及銷售價格趨勢、中國政府最近特別是對樓市採取之緊縮政策之風險，以及本集團所需時間及額外投資等因素後達致。

先決條件

完成 Measure Up 出售事項須待本公司獲得股東於股東特別大會上批准 Measure Up 出售事項及按 Measure Up 協議下擬進行之交易，方可作實。

倘上述條件未能於二零一零年八月三十一日（或訂約方可能協定之較後日期）前達成，Measure Up 協議將告終止，Big Meg 先前根據 Measure Up 協議支付予 Interpath Profits 作為按金之所有款項連同利息（按中國人民銀行公佈同期的貸款基準利率計算）須於三個工作天內退還予 Big Meg。

此外，本公司董事總經理兼副主席謝文盛先生已擔保 Interpath Profits 就以上情況所說明支付 Big Meg 按金及利息的責任。

完成 Measure Up 出售

完成 Measure Up 出售事項將於支付最後一期 Measure Up 出售事項之代價後五日內發生。

有關 Measure Up 之資料

Measure Up 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，主要業務為投資控股。其主要資產為持有惠州怡海之 100% 股權。惠州怡海主要業務為物業發展，現時於中國惠州擁有之八幅地塊，毗鄰惠州高爾夫擁有之土地，如上述「有關本集團及 Lead Joy 之資料」所說明。由惠州怡海所擁有之八幅地塊位於中國廣東省惠東縣大嶺鎮十二托廣汕公路邊，總面積約為 324,700 平方米，已獲批

准規劃作發展住宅之用。該八幅地塊由惠州怡海於二零零六年十一月購入。自此，惠州怡海與中國有關機關聯絡申請所需規劃及施工許可證。惠州怡海已取得若干所需許可證，但由於其他許可證仍然待批中，因此本集團尚未開始於土地上動工。

下列為 Measure Up 根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製之截至二零零九年三月三十一日止兩個年度之主要經審核綜合財務資料摘要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
收入	0	0
除稅前虧損及年度虧損	3	1

根據 Measure Up 之經審核綜合賬目，其於二零零九年三月三十一日之經審核綜合負債淨值約為 500,000 港元。

有關 Big Meg 之資料

Big Meg 乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。Big Meg 由一位第三者介紹給本公司，該位人士獨立於本公司及本公司之任何關連人士（定義見上市規則）。

Measure Up 出售事項之理由

董事基於 Measure Up 出售事項的預期收益約 133,000,000 港元，認為 Measure Up 出售事項對本公司有利。

計及所有前述的因素，董事認為，Measure Up 出售事項符合本公司及股東整體之利益，Measure Up 協議之條款及 Measure Up 代價屬公平合理。

Measure Up 出售事項之財務影響

完成 Measure Up 出售事項後，本公司將不再擁有 Measure Up 任何權益及 Measure Up 之財務業績將不會綜合入本公司之賬目內。按 Measure Up 於二零零九年十二月三十一日之未經審核財務報

表，預期由 Measure Up 出售事項產生 Measure Up 代價人民幣 242,000,000 元（約 275,000,000 港元）與 Measure Up 之未經審核淨負債約 2,000,000 港元（負數）加上 Measure Up 股東借款 59,100,000 港元（負數）之差額（扣除中介，專業費用、應付之行政費、稅項及 Interpath Profits 小數股東根據其於 Interpath Profits 合共 40% 股東權益比例分攤，總金額約為 203,000,000 港元）之利潤約為 133,000,000 港元。

Measure Up 出售事項所得款項用途

Measure Up 出售事項的估計淨收益約為 158,000,000 港元，目前估計將根據 Interpath Profits 相關股東權益比例分配給 Interpath Profits 之股東，而本公司將其部份的約 50% 用作償還若干現有銀行貸款，餘下的用作一般營運資金及將來碰到合適收購機遇時，用作將來之收購（如有）。如本公司最新的中期報告所披露，截至二零零九年九月三十日，本公司總流動資產及總流動負債金額分別為 729,000,000 港元及 406,000,000 港元。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條有關 Lead Joy 出售事項的一項或多項適用百分比率超過 25%，但均不超過 75%，故根據上市規則，Lead Joy 出售事項構成本公司一項主要交易。由於根據上市規則第 14.07 條，有關 Measure Up 出售事項的一項或多項適用百分比率超過 75%，故根據上市規則，Measure Up 出售事項構成本公司一項非常重大出售交易。就上市規則第十四章而言，Lead Joy 出售事項及 Measure Up 出售事項因為以下因素並沒有合併為單一交易：(a) Lead Joy 出售事項及 Measure Up 出售事項並非為另一事項之條件；(b) 據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，Big Meg 及 Bond Light 之最終實益擁有人為個人，且與另一方並無關連；(c) 本集團於不同時段獲得惠州高爾夫擁有之地塊及惠州怡海擁有之八塊土地的控制權，特別是本集團於二零零六年十一月首次取得惠州怡海擁有之八塊地塊之控制權，而惠州高爾夫乃於二零一零年三月三十日才取得惠州高爾夫擁有之地塊的控制權；(d) 惠州高爾夫擁有之地塊被劃分為商業用途，而惠州怡海擁有之八塊地塊被劃分為住宅用途，而兩幅地塊有其各自的商業價值及使用年期，因此，兩幅地塊不應被視為一個資產的一部份；及 (e) 惠州高爾夫之地塊及惠州怡海之八塊地塊分別由兩間不同公司

持有。Lead Joy 協議、Measure Up 協議及其項下擬進行之交易須獲得股東於股東特別大會以投票方式表決批准後，方可作實。據董事所盡悉及確信，由於 Bond Light 及 Big Meg 及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方，且概無股東在 Lead Joy 出售事項中或 Measure Up 出售事項中擁有與其他股東不同之任何重大權益，故並無股東須就將於股東特別大會上提呈之批准 Lead Joy 出售事項、Measure Up 出售事項及 Lead Joy 協議及 Measure Up 協議下擬進行之交易之決議案放棄投票。

謝文盛先生是本公司董事總經理兼副主席及因此是關連人士。董事認為，如上文「Measure Up 協議—先決條件」所述，倘因根據 Measure Up 協議之先決條件未能達成而終止 Measure Up 協議，而由謝文盛先生就擔保 Interpath Profits 支付 Big Meg 按金及利息之責任所作出的承諾，乃謝文盛先生為本集團利益提供之財務支持(定義見上市規則)的一種形式，因該財務支持無須以本公司資產作為抵押品，乃屬一般(或更佳)的商業條款，因此，由謝文盛先生提供之承諾將獲豁免遵守根據第 14A.65(4) 條規則有關申報與公佈及取得獨立股東批准之規定。

一份載有(其中包括)，Lead Joy 協議及 Measure Up 協議的詳情及本集團的財務資料及上市規則所需的其他資料之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

暫停及恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已自二零一零年四月八日上午九時四十四分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請，股份自二零一零年四月十四日上午九時三十分起恢復買賣。

警告

股東及有意投資者應注意，Lead Joy 出售事項及 Measure Up 出售事項須待若干條件達成後，方可作實，因此，根據 Lead Joy 協議及 Measure Up 協議擬進行之交易未必一定會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

本公告所用詞彙的釋義

「Big Meg」	指	Big Meg Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，據董事經作出一切合理查詢後所知，所悉及確信，Big Meg之最終實益擁有人為個人，獨立於本公司及本公司任何關連人士（定義見上市規則）
「董事會」	指	董事會
「Bond Light」	指	Bond Light Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，據董事經作出一切合理查詢後所知，所悉及確信，Bond Light之最終實益擁有人為個人，獨立於本公司及本公司任何關連人士（定義見上市規則）
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港岡部」	指	香港岡部有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司
「惠州高爾夫」	指	惠州高爾夫球場有限公司，一間於中國註冊成立之中外合營公司
「惠州怡海」	指	惠州怡海房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之全外資公司

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士，且並非本公司關連人士之第三方
「Interpath Profits」	指	Interpath Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其60%已發行股本由本公司間接持有；
「Lead Joy」	指	Lead Joy Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為Interpath Profits之全資附屬公司及本公司間接持有60%之附屬公司
「Lead Joy 協議」	指	Interpath Profits(作為賣方)與Bond Light(作為買方)就有關Lead Joy 出售事項所簽訂日期為二零一零年四月七日之買賣協議
「Lead Joy 出售事項」	指	根據Lead Joy協議，Interpath Profits建議出售Lead Joy的全部已發行股本及Lead Joy股東貸款之權利予Bond Light
「Lead Joy 股東貸款」	指	Lead Joy欠Interpath Profits的股東貸款總額109,120,000港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Measure Up」	指	Measure Up Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為Interpath Profits的全資附屬公司及本公司間接持有60%之附屬公司
「Measure Up 協議」	指	Interpath Profits(作為賣方)與Big Meg(作為買方)就有關Measure Up出售事項所簽訂日期為二零一零年四月七日之買賣協議
「Measure Up 出售事項」	指	根據Measure Up協議，Interpath Profits建議出售Measure Up的全部已發行股本及Measure Up股東借款之責任予Big Meg
「Measure Up 股東借款」	指	Interpath Profits欠Measure Up的借款總額59,100,000港元

「明興」	指	明興投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由香港岡部全資持有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	將召開以批准Lead Joy協議、Measure Up協議及其項下擬進行交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

除非本公告中另有註明，否則於本公告中採用之人民幣兌港元匯率為人民幣0.88元對1港元，只作說明用途。並不代表任何人民幣數額已用或可用此匯率或任何其他匯率轉換或能夠轉換為港元。

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，二零一零年四月十四日

於本公告日期，執行董事包括王克端先生、謝文盛先生、王京寧先生及姜國祥先生，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。