



*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)

**中期業績**  
**截至二零零六年九月三十日止六個月**

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零五年九月三十日止六個月之比較數字如下：

**簡明綜合損益表**

截至二零零六年九月三十日止六個月

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	3	227,902	258,830
銷售成本		(178,316)	(221,509)
毛利		49,586	37,321
其他收入及收益	3	6,639	15,696
行政開支		(52,919)	(48,887)
出售可供出售股本投資之收益		3,053	—
財務費用	5	(2,554)	(989)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(9)	34
聯營公司		857	90
除稅前溢利	4	4,653	3,265
稅項	6	(2,279)	(440)
本期間溢利		2,374	2,825
以下應佔：			
本公司股本持有人		2,629	2,414
少數股東權益		(255)	411
		2,374	2,825
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
— 基本		0.50港仙	0.48港仙
— 攤薄		0.50港仙	不適用

## 綜合資產負債表

於二零零六年九月三十日

	附註	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		72,807	63,151
預付土地租賃款項		13,136	13,262
投資物業		44,592	—
於一間共同控制實體之權益		14,504	11,691
於聯營公司之權益		7,764	7,403
可供出售股本投資		21,209	16,174
長期應收款項及按金		26,776	30,200
遞延稅項資產		413	413
非流動資產總值		<u>201,201</u>	<u>142,294</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		31,897	19,166
應收少數股東款項		7	7
待售物業		305,187	228,446
應收合約客戶款項總額		24,132	23,149
存貨		7,177	8,674
應收賬項	8	74,361	60,083
預付款項、按金及其他應收款項		36,317	52,390
現金及現金等值項目		54,387	47,167
有抵押定期存款		66,050	68,300
流動資產總值		<u>599,515</u>	<u>507,382</u>
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項總額		42,138	32,853
應付賬項	9	35,054	61,682
其他應付款項及應計費用		119,569	93,313
應付聯營公司款項		454	443
應付少數股東款項		10,890	3,984
應付稅項		6,927	4,980
銀行計息借貸		89,409	44,662
流動負債總值		<u>304,441</u>	<u>241,917</u>
流動資產淨值		<u>295,074</u>	<u>265,465</u>
資產總值減流動負債		<u>496,275</u>	<u>407,759</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行計息借貸		90,093	28,800
遞延稅項負債		2,637	2,577
可換股票據		15,673	—
非流動負債總值		<u>108,403</u>	<u>31,377</u>
資產淨值		<u>387,872</u>	<u>376,382</u>

## 權益

### 本公司股本持有人應佔權益

已發行股本	52,268	49,668
儲備	330,207	324,439
	<b>382,475</b>	<b>374,107</b>
少數股東權益	5,397	2,275
權益總額	<b>387,872</b>	<b>376,382</b>

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

該等未經審核簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定，以及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。未經審核簡明財務報表已根據歷史成本常規法編製，惟按公平值計量之租賃樓宇及可供出售股本投資除外。

所採納之會計政策與本集團編製截至二零零六年三月三十一日止年度之全年經審核財務報表所依循者貫徹一致。

### 2. 分類資料

分類資料乃以兩種分類形式呈列：(i)以業務分類為主要呈列形式；及(ii)以地區分類為次要呈列形式。

#### (a) 業務分類

下表呈列本集團各業務分類截至二零零六年及二零零五年九月三十日止六個月之收入及溢利／(虧損)。

	截至九月三十日止六個月							
	建築業務		物業發展及投資		健身中心及相關業務		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收入：								
對外客戶銷售	121,539	208,233	73,514	13,320	32,849	37,277	227,902	258,830
其他收入及收益	2,701	1,652	2,229	2,762	87	1,430	5,017	5,844
合計	<b>124,240</b>	<b>209,885</b>	<b>75,743</b>	<b>16,082</b>	<b>32,936</b>	<b>38,707</b>	<b>232,919</b>	<b>264,674</b>
分類業績	<b>(5,664)</b>	<b>(2,311)</b>	<b>17,693</b>	<b>4,295</b>	<b>(7,470)</b>	<b>(4,015)</b>	<b>4,559</b>	<b>(2,031)</b>
利息收入及股息收入							1,622	1,961
出售可供出售股本投資 之收益							3,053	—
被視為出售一間附屬公司 權益之收益							—	122
未分配開支							(2,773)	(3,691)
未分配收入							—	7,769
商譽減值	(51)	—	(51)	—	—	—	(102)	—
財務費用							(2,554)	(989)
以下分估溢利及虧損：								
一間共同控制實體	(9)	34	—	—	—	—	(9)	34
聯營公司	857	90	—	—	—	—	857	90
除稅前溢利							4,653	3,265
稅項							(2,279)	(440)
本期間溢利							<b>2,374</b>	<b>2,825</b>

其他分類資料：								
折舊	798	722	179	160	1,619	1,271	2,596	2,153
未分配數額							9	7
							<u>2,605</u>	<u>2,160</u>
預付土地租賃款額確認	126	-	-	-	-	-	126	-
出售物業、廠房及設備								
項目虧損	-	3	-	-	123	-	123	3
呆賬撥備之撥回	(490)	-	(606)	(920)	-	(1,300)	(1,096)	(2,220)
其他應收款項撥備	5	15	-	-	-	-	5	15

### (b) 地區分類

下表呈列本集團地區分類截至二零零六年及二零零五年九月三十日止六個月之收入。

分類收入：	截至九月三十日止六個月					
	香港		中國大陸		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
對外客戶銷售	<u>96,301</u>	<u>169,426</u>	<u>131,601</u>	<u>89,404</u>	<u>227,902</u>	<u>258,830</u>

### 3. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)指來自建築工程、維修保養工程之發票淨額、物業發展及投資業務、經營健身中心及相關業務之累計總收入。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>收入</b>		
建築合約及相關業務之收入	121,539	208,233
物業發展及投資業務之收入	73,514	13,320
經營健身中心及相關業務之收入	32,849	37,277
	<u>227,902</u>	<u>258,830</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	984	492
其他利息收入	492	1,380
總租金收入	1,024	1,067
可供出售股本投資之股息收入	146	90
被視為出售一間附屬公司權益之收益	-	122
呆賬撥備之撥回	1,096	8,389
其他	2,897	4,156
	<u>6,639</u>	<u>15,696</u>

#### 4. 除稅前溢利

此乃經扣除下列各項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已售存貨成本	11,693	15,823
折舊	2,605	2,160
預付土地租賃款項確認	126	—
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款	5,318	5,383
出售物業、廠房及設備項目虧損	123	3
商譽減值	102	—
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	19,500	19,374
退休金計劃供款	539	593
董事酬金：		
袍金	156	149
薪金及津貼	1,787	1,588
退休金計劃供款	50	41
	<u>1,993</u>	<u>1,778</u>

#### 5. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款、透支及其他借貸之利息：		
須於五年內悉數償還	7,056	998
須於五年後悉數償還	—	—
利息總額	<u>7,056</u>	<u>998</u>
減：就發展中物業撥充資本之利息	(4,502)	(9)
	<u>2,554</u>	<u>989</u>

#### 6. 稅項

於本期間，由於本集團並無在香港產生任何應課稅溢利(二零零五年：無)，故未就香港利得稅作出撥備。就其他地區之應課稅溢利而言，則已按本集團業務所在國家之現行適用稅率及依據現行之法律、註釋及慣例計算。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
過往年度撥備不足／(超額撥備)－香港	1	(14)
本期間－其他地區	2,195	417
過往年度撥備不足－其他地區	83	37
本期間稅項支出總額	<u>2,279</u>	<u>440</u>

## 7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔期內純利及期內已發行普通股之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔期內純利計算。計算中所使用之普通股加權平均數乃期內已發行普通股，猶如計算每股基本盈利所使用者一樣，及假定所有攤薄潛在普通股視為獲行使或轉換為普通股而已無償發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利所使用之本公司 普通股本持有人應佔純利	<u>2,629</u>	<u>2,414</u>
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所使用之期內已發行 普通股之加權平均數	520,989,028	502,302,154
攤薄影響－普通股之加權平均數： 購股權	<u>335,273</u>	—
	<u>521,324,301</u>	<u>502,302,154</u>

視作悉數行使可換股票據之兌換權對每股基本盈利具反攤薄影響，故此並未計入本期每股攤薄盈利之計算中。

## 8. 應收賬項

本集團主要以信用形式與其客戶訂立貿易條款，信用期一般為60日。至於有關本集團建築工程之應收保證金，通常於建築工程完成後一年到期。每名客戶均設有最高信用限額。本集團設法嚴格控制其應收而未收款項水平。高級管理層會定期審閱逾期未收結餘情況。鑑於以上所述及本集團應收賬項與為數眾多之多元化客戶有關，因此並無重大集中信用風險。應收賬項為免息。

於結算日，應收賬項按發票日期及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
即期至90日	31,565	29,743
91－180日	13,100	8,037
181－360日	12,075	11,564
逾360日	<u>12,824</u>	<u>6,282</u>
	69,564	55,626
應收保證金	<u>4,797</u>	<u>4,457</u>
合計	<u>74,361</u>	<u>60,083</u>

## 9. 應付賬項

於結算日，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
即期至90日	23,315	53,929
91-180日	2,942	2,186
181-360日	5,063	1,128
逾360日	3,734	4,439
	<u>35,054</u>	<u>61,682</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

## 10. 結算日後事項

於二零零六年十二月十二日，本公司與3V Capital Limited（「配售代理」）訂立配售協議，據此配售代理同意按盡力基準，以每股股份0.50港元之價格配售50,000,000股新股份予Penta Investment Advisers Limited（一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司）所管理之基金，否則配售代理須促使其他承配人認購配售股份。配售將於緊隨所有條件獲達成之後第二個營業日（或訂約各方可能書面同意之較後日期，惟於任何情況下不遲於二零零六年十二月二十九日）完成。

## 中期股息

董事並不建議派發截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息（二零零五年：無）。

## 業務回顧

本集團於期內之營業額達227,902,000港元，較去年同期下降12%。本公司股本持有人應佔純利約為2,629,000港元，較去年同期上升9%。每股盈利約0.50港仙。

本集團於期內之主要業務包括(i)作為總承包商從事建築業務、提供承包智能大廈工程及機電工程（「機電」）服務；(ii)物業發展及投資；以及(iii)經營健身中心及買賣健身器材業務。

期內，本集團已完成的工程項目，包括位於香港山頂道1號住宅大廈之總承包項目，位於香港大嶼山之神學院設計及建造（包括機電裝置工程）之總承包項目，以及多項香港學校改善工程。

此外，本集團亦於期內出售海南省海口市亞洲豪苑第二及第三期以及亞豪城市廣場第一期之若干單位以及上海天然居之若干獨立別墅，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。分類營業額及分類業績分別較去年同期增加552%及412%，反映該項目之銷情熱烈。

另一方面，期內健身中心及相關業務為本集團帶來可觀營業額達33,000,000港元。於二零零六年五月，一間新健身中心在中國成都市第一商業廣場開幕，開幕以來，獲得良好評價與熱情查詢。



## 前景

### 建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中國及香港之建築業務(包括機電工程)。憑藉過往實績以及總承包業務方面之專業經驗，本集團持有之「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築類丙組(C牌)(試用期)承建商」資格，於二零零六年四月獲提升為「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，將有利於本集團積極參與建築及機電工程業務發展。

期內獲得之新工程合約，包括位於香港牛池灣德望學校重建之總承包項目、位於中國上海之久光百貨四樓及五樓之裝修工程、位於中國北京之一座商業大廈之裝修工程，以及位於香港九龍塘之香港創意書院空調及機械通風設備安裝工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總金額超逾668,000,000港元。

### 物業發展及投資

本集團毗鄰上海植物園之高檔住宅物業發展項目天然居，總建築面積約56,000平方米，已於二零零三年十二月完成施工。天然居項目之若干單位已售出，合約總額超過人民幣323,000,000元。隨著上海迅速發展為國際金融、信息及物流中心之大都會，董事相信該項目以其獨有之植物園周邊環境之優勢，擁有極佳市場前景。

此外，位於海南省海口市之亞豪城市廣場將會發展為住宅及商業綜合項目，總建築面積合共約為130,000平方米，現正如期興建，迄今為止，第一期之八棟住宅大樓已竣工，第三期之兩棟住宅大樓正在預售。預期整項發展工程將於二零零七年中期完成。於本報告日期，合約總額已達約人民幣135,000,000元。

於二零零五年六月九日，本集團取得中國開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。董事有意在該地塊開發一個總建築面積估計約為177,000平方米之商業綜合大樓。直至目前，該項目處於拆遷階段，進展順利，預期於二零零七年上半年完成。

於二零零六年十一月二日，本集團取得中國惠東縣一幅發展地塊之土地使用權。董事有意在該地皮開發一個總建築樓面面積估計約為220,796平方米之住宅別墅項目。預期該發展項目即將於短期內展開。

雖然受宏觀調控措施之後遺症影響，為中國經濟增長增添不明朗因素，然而，董事相信該緊縮措施對中國物業市場只會造成輕微而短暫的影響。由於中國保持強勁經濟增長，加上預期人民幣升值，中國物業市場提供了莫大機遇，董事現正於中國主要城市尋找物業發展項目，亦可能增購土地儲備應付物業發展之需要；然而，本集團並無有關任何項目之特定投資計劃。

值得注意的是，董事相信於二零一零年舉辦之世界博覽會，將對中國物業市場有正面影響；物業發展及投資業務將於未來數年繼續為本集團之經營業績帶來巨額貢獻。



## 經營運動俱樂部、健身及水療中心以及相關業務

過去幾年間，數間健身及水療中心已經於中國不同地點開業，其中包括上海、西安、武漢、烏魯木齊及深圳等地。於二零零四年五月，一間最大型運動俱樂部於中國上海金橋開發區開幕，該俱樂部之總建築面積約11,000平方米，設有游泳池、網球場、水療浸浴及健身設施。此外，期內一間新健身中心已在中國成都市第一商業廣場開幕。現時有十間健身中心以「美格菲」之品牌經營。本集團目前已有超過10,500名會員。由於北京已贏得二零零八年奧運主辦權，廣州亦贏得二零一零年亞運主辦權，董事深信此盛事將會刺激全民對健身及運動之熱情，此項業務未來將為本集團之收益帶來有利貢獻。

期末之後，本集團已於中國上海新江灣城開設另一間的健身中心，此健身中心總建築面積將約達4,500平方米，設有室內恆溫採光游泳池、壁球場、體操房及帶氧運動器材等。此健身中心於二零零六年十月開始試業，自試業以來獲得良好評價和熱情查詢。

## 酒店

於期內，本集團透過收購一間附屬公司購入中國海南省首府海口市的一間酒店。該酒店總建築面積達22,739.05平方米，目前正在進行裝修改造。鑑於海南省作為一個潛力優厚之高級旅遊勝地，董事認為酒店業務之增長前景可觀，因此本集團計劃利用該收購作為踏腳石，參與海南省酒店之業務。

## 流動資金及資本資源

於二零零六年九月三十日，本集團資產總值為800,716,000港元，以及流動負債、長期負債、股東權益及少數股東權益分別為304,441,000港元、108,403,000港元、382,475,000港元及5,397,000港元。

本集團之負債比率為21.8% (二零零六年三月三十一日：7.7%)。此比率乃按照長期借貸108,403,000港元 (二零零六年三月三十一日：31,377,000港元) 及長期資本496,275,000港元 (二零零六年三月三十一日：407,759,000港元) 計算。

## 資本結構

鑑於近幾月港元利率已升至貼近人民幣利率之水平，為了配合實際需要，本集團已將人民幣之借貸提高至適當水平。銀行借貸主要以浮息基準計息，並主要以港元及人民幣為單位，因此，本集團毋須承受重大外匯波動風險。

## 貨幣波動之風險

本集團之應收賬項及應付賬項主要以港元及人民幣為單位。由於本集團部分業務在中華人民共和國經營，人民幣持續升值無可避免地造成開發成本及經營成本上漲，然而，人民幣匯率之波動幅度目前仍屬溫和，故此管理層認為外匯風險並不重大。

## 或然負債

於結算日，本集團並無重大或然負債。

## 承擔

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
就收購物業已訂約但尚未撥備之資本承擔	<u>3,788</u>	<u>16,503</u>

## 僱員計劃

於二零零六年九月三十日，本集團共有僱員413名，其中269名常駐中國。

本集團之酬金政策及僱員待遇皆由董事會審議及批准。除退休金外，個別僱員可因工作表現出色創值而獲派發酌情花紅及購股權以資獎勵。

## 本集團資產之抵押

本集團之銀行信貸以下列各項作為抵押：

- (i) 本集團於香港之若干租賃土地及租賃樓宇，該等土地及樓宇於結算日之合計賬面淨值分別約為13,386,000港元(二零零六年三月三十一日：13,512,000港元)及44,831,000港元(二零零六年三月三十一日：45,398,000港元)；
- (ii) 本集團數額約達66,050,000港元(二零零六年三月三十一日：68,300,000港元)之定期存款。
- (iii) 本集團已落成之待售物業62,400,000港元(二零零六年三月三十一日：74,306,000港元)。

## 購買、贖回或出售上市證券

於期內，本公司或其附屬公司均沒有購買、贖回或出售本公司上市證券。

## 企業管治

在本公司截至二零零六年三月三十一日止年度年報內刊載之企業管治報告內，本公司之企業管治常規乃根據上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)內載列之原則及守則條文而制定。並無董事察覺有資料合理地顯示，本公司於截至二零零六年九月三十日止六個月內違反守則，惟以下偏離除外：

### 守則條文A2.1

根據守則條文A2.1，主席與行政總裁的角色應予區分，並不應由一人同時兼任。

本公司並無行政總裁一職，但董事總經理職能與行政總裁相近。就此而言，董事會認為已採取充份措施，確保本公司之企業管治常規與守則所規定者相若。

## 守則條文A4.1

守則條文A.4.1規定，非執行董事應以指定任期方式委任，並須接受重新選舉。

獨立非執行董事之委任並無指定任期。然而，所有非執行董事須遵守本公司細則之規定輪值退任，至少每三年須輪值退任一次。因此，董事會認為已採取充份措施，確保本公司之企業管治常規與守則所規定者相若。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。

經向董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等已於截至二零零六年九月三十日止六個月內遵照標準守則。

本公司已就可能擁有本公司未公佈股價敏感資料之僱員，採納相同之標準守則。

本公司並無察覺相關僱員沒有遵守標準守則之情況。

## 審核委員會

本公司之審核委員會乃根據守則之規定成立，以檢討及監察本集團之內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生組成。黃承基先生為委員會主席。

## 薪酬委員會

本公司已根據守則規定成立薪酬委員會，旨在審閱薪酬政策及釐定所有董事之薪酬待遇。薪酬委員會目前包括兩位執行董事謝文盛先生、王京寧先生及三位獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。謝文盛先生為委員會主席。

## 刊發財務資料

按上市規則所規定之所有資料，將於適當時候在聯交所網站刊發。

承董事會命  
董事總經理兼副主席  
謝文盛

香港，二零零六年十二月二十一日

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、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

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。