



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

截至二零零七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」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零六年九月三十日止六個月之比較數字如下：

### 簡明綜合利潤表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
收入	3	322,310	227,902
銷售成本		(256,434)	(177,737)
毛利		65,876	50,165
其他收入及收益	3	12,890	6,639
可供出售投資之公平值收益淨額		—	3,053
出售附屬公司之收益		3,163	—
行政開支		(59,821)	(52,919)
財務費用	5	(3,103)	(2,554)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(238)	(9)
聯營公司		924	857
除稅前溢利	4	19,691	5,232
稅項	6	(12,190)	(2,858)
本期間溢利		<u>7,501</u>	<u>2,374</u>
以下應佔：			
母公司股本持有人		7,617	2,629
少數股東權益		(116)	(255)
		<u>7,501</u>	<u>2,374</u>
母公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
— 基本		<u>1.33 港仙</u>	<u>0.50 港仙</u>
— 攤薄		<u>1.33 港仙</u>	<u>0.50 港仙</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		92,852	105,309
投資物業	8	87,718	80,106
預付土地租賃款項		12,887	13,012
於一間共同控制實體之權益		12,897	11,409
於聯營公司之權益		8,929	7,900
應收所投資公司款項		6,240	17,721
遞延稅項資產		262	262
非流動資產總值		<u>221,785</u>	<u>235,719</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		23,024	24,563
應收少數股東款項		—	7
待售物業	9	375,919	395,379
應收合約客戶款項總額		25,872	12,283
存貨		1,251	8,537
應收賬項	10	67,932	68,544
預付款項、按金及其他應收款項		47,117	26,220
現金及現金等值項目		72,305	53,159
有抵押定期存款		60,562	68,184
流動資產總值		<u>673,982</u>	<u>656,876</u>
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項總額		67,064	29,104
應付賬項	11	22,515	38,670
其他應付款項及應計費用		129,999	175,060
應付聯營公司款項		643	534
應付少數股東款項		13,360	11,824
應付一位董事之款項		17,390	—
應付稅項		28,595	22,334
銀行及其他之計息借貸		89,022	87,560
流動負債總值		<u>368,588</u>	<u>365,086</u>
流動資產淨值		<u>305,394</u>	<u>291,790</u>
資產總值減流動負債		<u>527,179</u>	<u>527,509</u>

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>		
可換股票據	15,061	14,856
銀行及其他之計息借貸	71,760	84,162
遞延稅項負債	11,750	11,749
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總值	98,571	110,767
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	428,608	416,742
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
<b>母公司股本持有人應佔權益</b>		
已發行股本	57,268	57,268
儲備	368,077	356,303
可換股票據之權益部份	1,259	1,259
	<hr/>	<hr/>
	426,604	414,830
<b>少數股東權益</b>	2,004	1,912
	<hr/>	<hr/>
權益總額	428,608	416,742
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 簡明綜合財務報表附註

## 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投資除外。該等未經審核簡明財務報表應與截至二零零七年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

所採納之會計政策與本集團編製截至二零零七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，惟不包括與本集團有關並於本期間之財務報表首次採納之下列新準則、準則之修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列：資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新準則、準則之修訂及詮釋對本集團之中期業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提前採納如下與本集團有關之新準則、準則之修訂或詮釋(已頒佈但尚未於截至二零零八年三月三十一日止年度生效)：

香港財務報告準則第8號	經營分類
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採納該等新準則或詮釋對本集團之賬目並無重大影響，並不會使本集團之會計政策產生重大變動。

## 2. 分類資料

分類資料乃以兩種分類形式呈列：(i) 按業務分類（作為主要申報方式）；及(ii) 按地區分類（作為次要申報方式）。

### (a) 業務分類

下表呈列本集團各業務分類截至二零零七年及二零零六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		物業發展及投資業務		健身中心及相關業務		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(重列)							
分類收入：								
對外客戶銷售	189,926	121,539	98,945	73,514	33,439	32,849	322,310	227,902
其他收入及收益	897	2,701	1,851	2,229	1,404	87	4,152	5,017
合計	<u>190,823</u>	<u>124,240</u>	<u>100,796</u>	<u>75,743</u>	<u>34,843</u>	<u>32,936</u>	<u>326,462</u>	<u>232,919</u>
分類業績	<u>(3,572)</u>	<u>(5,664)</u>	<u>27,367</u>	<u>18,272</u>	<u>(10,778)</u>	<u>(7,470)</u>	<u>13,017</u>	<u>5,138</u>
利息收入及股息收入							8,738	1,622
可供出售投資之公平值收益淨額							-	3,053
出售附屬公司之收益							3,163	-
未分配開支							(2,805)	(2,773)
商譽減值	-	(51)	(5)	(51)	-	-	(5)	(102)
財務費用							(3,103)	(2,554)
以下分佔溢利及虧損：								
一間共同控制實體	(238)	(9)	-	-	-	-	(238)	(9)
聯營公司	924	857	-	-	-	-	924	857
除稅前溢利							19,691	5,232
稅項							(12,190)	(2,858)
本期間溢利							<u>7,501</u>	<u>2,374</u>

截至九月三十日止六個月							
建築業務		物業發展及投資業務		健身中心及相關業務		綜合	
二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元

其他分類資料：

折舊	1,005	807	232	179	2,668	1,619	3,905	2,605
預付土地租賃款額確認	126	126	-	-	-	-	126	126
出售物業、廠房及設備項目虧損	2	-	-	-	77	123	79	123
應收賬項之減值／(撥回減值)	-	(490)	145	(606)	222	-	367	(1,096)
其他應收款項之減值／(撥回減值)	(518)	5	1,061	-	-	-	543	5
							<u>543</u>	<u>5</u>

(b) 地區分類

下表呈列本集團地區分類截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月之收入。

	截至九月三十日止六個月					
	香港		中國大陸		綜合	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：						
對外客戶銷售	<u>113,731</u>	<u>96,301</u>	<u>208,579</u>	<u>131,601</u>	<u>322,310</u>	<u>227,902</u>

### 3. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)指來自建築工程之總收入及維修保養工程、物業發展及投資業務，以及經營健身中心和相關業務之發票淨額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>收入</b>		
建築承包及相關業務之收入	189,926	121,539
物業發展及投資業務之收入	98,945	73,514
經營健身中心及相關業務之收入	33,439	32,849
	<u>322,310</u>	<u>227,902</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	1,434	984
其他利息收入	494	492
總租金收入	1,380	1,024
可供出售投資之股息收入	6,810	146
應收款項撥回減值	—	1,096
其他	2,772	2,897
	<u>12,890</u>	<u>6,639</u>

#### 4. 除稅前溢利

此乃經扣除下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
建築承包之成本	180,001	114,091
已售物業之成本	66,529	51,953
已售存貨及已提供服務之成本	9,904	11,693
折舊	3,905	2,605
預付土地租賃款項確認	126	126
經營租賃土地及樓宇之最低租賃款項	4,998	5,318
出售物業、廠房及設備項目虧損	79	123
商譽減值	5	102
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	20,358	19,500
退休金計劃供款	570	539
董事酬金：		
袍金	156	156
薪金及津貼	2,104	1,787
退休金計劃供款	57	50
	<u>2,317</u>	<u>1,993</u>

#### 5. 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息	6,552	6,766
可換股票據之利息	521	290
	<u>7,073</u>	<u>7,056</u>
利息總額	7,073	7,056
減：就發展中物業撥充資本之利息	(3,970)	(4,502)
	<u>3,103</u>	<u>2,554</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(二零零六年：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司法轄區之現行適用稅率及依據現行之法律、註釋及慣例計算。

於中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)按土地升幅之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出之可扣稅開支。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
本期間 – 香港		
過往期間撥備不足／(超額撥備)	(8)	1
本期間 – 其他地區		
本期間稅項	6,736	2,195
過往期間撥備不足	–	83
中國內地土地增值稅	5,462	579
	<hr/>	<hr/>
本期間稅項支出總額	<b>12,190</b>	<b>2,858</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 7. 母公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股之加權平均數計算，並已就截至二零零六年九月三十日止期間之股份配售及行使購股權作出調整。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔期內溢利計算，並已在適用情況下就可換股票據之利息作出調整(見下文)。計算中所使用之普通股加權平均數乃期內已發行普通股之數目，猶如計算每股基本盈利所使用者一樣，及就所有攤薄潛在普通股視為已行使或轉換而無代價發行之普通股之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利所使用之母公司普通股持有人應佔溢利	7,617	2,629
可換股票據利息	521	290
	<u>8,138*</u>	<u>2,919*</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	572,683,017	520,989,028
<b>攤薄影響－普通股之加權平均數：</b>		
購股權 **	276,923	335,273
可換股票據	4,711,538	1,930,351
	<u>577,671,478*</u>	<u>523,254,652*</u>

\* 由於計及可換股票據將令每股攤薄盈利增加，可換股票據對期內之每股基本盈利具反攤薄影響，於計算每股攤薄盈利時，並無計及可換股票據。因此，每股攤薄盈利乃按期內母公司普通股持有人應佔溢利 7,617,000 港元（二零零六年：2,629,000 港元）及普通股加權平均數 572,959,940 股（二零零六年：521,324,301 股）計算。

\*\* 於二零零六年十二月二十三日授出之購股權對每股基本盈利具反攤薄影響，故並未包括於截至二零零七年九月三十日止期間之每股攤薄盈利計算中。

## 8. 投資物業

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
於四月一日之賬面值	80,106	—
增添	7,612	52,226
公平值調整	—	27,880
	<u>87,718</u>	<u>80,106</u>

投資物業乃根據長期租約持有，並位於中國內地。

本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司按公開市場的現有用途基準於二零零七年三月三十一日重估為 80,106,000 港元。

## 9. 待售物業

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
已落成物業	215,755	234,938
發展中物業	160,164	160,441
	<u>375,919</u>	<u>395,379</u>

於二零零七年九月三十日，若干已落成待售物業已抵押予銀行，作為授予本集團銀行融資之擔保。

## 10. 應收賬項

本集團主要以信用形式與其客戶訂立貿易條款。銷售貿易之信用期一般為90日，而銷售已落成待售物業之信用期為180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，按發票日期及扣除撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
即期至90日	38,629	43,844
91-180日	10,144	3,803
181-360日	3,847	2,975
逾360日	11,193	13,813
	<u>63,813</u>	<u>64,435</u>
應收保證金	4,119	4,109
	<u>67,932</u>	<u>68,544</u>

## 11. 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：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
即期至90日	16,966	30,103
91-180日	945	168
181-360日	48	1,436
逾360日	4,556	6,963
	<u>22,515</u>	<u>38,670</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

## 12. 結算日後事項

於二零零七年十一月二十七日，本公司之一間間接全資附屬公司迪臣發展有限公司與立時投資有限公司訂立一項臨時協議，以27,178,800港元之代價總額出售位於香港上潤中心之13樓及14樓。

由於出售事項根據上市規則第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。

## 股息

董事並不建議派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息（二零零六年：無）。

## 業務回顧

本集團於期內之營業額達322,310,000港元，較去年同期增長41%。本公司股本持有人應佔純利約為7,617,000港元，較去年同期增長190%。每股盈利約1.33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，本集團已完成之工程項目包括位於香港山頂普樂徑10號四幢住宅大廈(原址為天比高)之總承包項目及香港新世界大廈 Club Monaco 之裝修工程。

此外，本集團亦於期內出售海南省海口市亞豪城市廣場第一期及第三期若干單位，以及上海天然居若干洋房和獨立別墅，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。本集團亦受惠於中國物業市場價格上漲之昇勢。該等項目之銷情熱烈，連同物業價格上漲，帶動分類業績較去年同期增加50%。

於二零零七年九月二十五日，本集團與 Ideal Choice Holdings Limited (由本公司之董事總經理兼副主席及主要股東謝文盛先生全資擁有之公司) 訂立買賣協議，出售所持啓康創建有限公司100%權益及相關股東貸款，總代價為6,000,000港元。啓康創建有限公司及其附屬公司主要從事經營健身中心及買賣健身器材業務。於二零零七年九月三十日出售完成後，本集團有關經營健身中心及買賣健身器材之業務僅由本公司之間接全資附屬公司美格菲(成都)康體有限公司(在中國成都從事經營健身中心業務)經營。截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團健身中心及相關業務營業額為33,000,000港元。

## 財務回顧

### 營業額

於截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團之營業額為322,000,000港元，較去年同期增長41%。該增長之動力主要來自建築及承包分類之若干新重大項目，如位於香港牛池灣合約價值169,000,000港元之德望學校重建總承包項目及中國北京一間酒店之裝修工程，工程已開始並為本集團帶來可觀營業額。建築承包業務、物業發展及投資業務以及健身中心業務之營業額分別約為190,000,000港元、99,000,000港元及33,000,000港元，分別較上年同期增長56%、35%及2%。

## 毛利率

於回顧期，本集團毛利率約為20%，較去年同期之22%下降2%，反映本集團由於建築承包與相關業務之生產成本持續增加及競爭激烈，使營商環境充滿挑戰。

## 流動資金及財務資源

於二零零七年九月三十日，本集團總資產為895,767,000港元，流動負債、長期負債、股東權益及少數股東權益分別為368,588,000港元、98,571,000港元、426,604,000港元及2,004,000港元。

本集團負債比率為19% (二零零七年三月三十一日：21%)。此乃按長期借貸98,571,000港元 (二零零七年三月三十一日：110,767,000港元) 及長期資本527,179,000港元 (二零零七年三月三十一日：527,509,000港元) 計算。

## 資本開支

期內之資本開支總額約為12,000,000港元，主要用於拓展中國之物業投資與健身會所業務而購入樓宇、租賃物業裝修及設備。

## 或然負債

於結算日，本集團無重大或然負債。

## 庫務政策

董事將繼續秉承審慎政策管理其現金結餘和維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可抓緊任何業務發展機會。對於中國開封及惠州等物業發展項目之預期發展，本集團將考慮人民幣資金調度，為該等項目提供足夠資金。現時銀行借貸主要按浮息計息，並主要以港元及人民幣為單位，因此，本集團並無重大外匯波動風險。

## 外匯風險

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。由於本集團部份業務位於中國，人民幣持續升值無可避免地造成發展成本及經營成本上漲，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和及中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此管理層認為外匯風險並不重大。

## 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發展業務(包括機電工程)。

期內獲得之新工程合約，包括位於香港普樂徑一個住宅之裝修工程、位於香港置地廣場之De Beers內部裝修工程、香港聖約翰天主教堂之外牆翻修粉刷工程、位於香港深井一所在建小學之樓宇設備安裝工程、香港海洋公園Astounding Asia重建項目之空調及機電工程、位於中國北京一棟7層高酒店之裝修工程及位於中國北京一所醫院之裝修工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總金額超逾794,000,000港元。

### 物業發展及投資

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，總建築樓面面積合共約為130,000平方米，現正如期興建，迄今為止，第一期、第二期及第三期已竣工，第四期正在興建。預期整項發展工程將於二零零八年中完成。直至本公佈日期，所獲合約總額已達約人民幣206,000,000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平方米之住宅及商業綜合大樓。直至目前，該項目處於拆遷階段，進展順利，預期於二零零八年一月份完成。於二零零七年四月，本集團取得另一幅與原龍亭區毗鄰地塊之土地使用權，其面積約為20,000平方米，董事擬與原有地塊一同開發此額外地塊。

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。董事有意在該地塊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。

本集團透過收購一間附屬公司購入一間位於中國海南省首府海口市的酒店。該酒店總建築樓面面積達22,109.83平方米，目前正在進行裝修。本集團擬出租該酒店以賺取經常性之租金收入。鑑於海南省作為一個潛力優厚之高檔旅遊勝地，董事認為其增長前景將十分可觀。

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，為中國物業市場提供了莫大機遇，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務，可能會增購土地，特別是市場前景及潛力持續增長之中國二線及三線城市之土地儲備。然而，本集團現時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可觀貢獻。

## 人力資源

於二零零七年九月三十日，本集團共有212名僱員，其中96名駐於中國。於回顧期，總僱員福利開支(包括董事酬金)達21,000,000港元，而去年同期則為20,000,000港元。



董事已審閱及批准本集團僱員之薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會按個人表現授予酌情花紅及購股權，以表彰及獎勵僱員對本集團作出之貢獻。

## 關連及須予披露交易

於二零零七年九月二十五日，Grace Profit Investments Limited (本公司之全資附屬公司) 與 Ideal Choice Holdings Limited (由本公司之董事總經理兼副主席及主要股東謝文盛先生全資擁有之公司) 訂立買賣協議，出售其所持啓康創建有限公司全部權益及相關股東貸款，總代價為6,000,000港元。協議完成後，啓康創建有限公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。該交易於二零零七年九月三十日完成。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席，及當時持有本公司約45.79%股權，根據香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)之涵義，謝先生為本公司之關連人士。因此該交易構成本公司之關連交易。由於該交易之每項適用百分比率超過2.5%但少於25%，而涉及總代價少於10,000,000港元，根據上市規則第14A.32條，交易可獲豁免遵守獨立股東批准之規定，而僅須遵守上市規則之申報及披露之規定。根據上市規則，該交易亦構成本公司之須予披露交易。

## 承擔

本集團於結算日有如下資本承擔：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
就投資物業之裝修成本已訂約但尚未撥備	9,558	11,007
就投資物業之裝修成本已授權但尚未訂約	13,080	17,410
	<u>22,638</u>	<u>28,417</u>

## 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) 抵押本集團位於香港及國內若干租賃樓宇，為數75,422,000港元(二零零七年三月三十一日：77,356,000港元)。
- (ii) 抵押本集團位於香港之租賃土地，為數13,136,000港元(二零零七年三月三十一日：13,262,000港元)。
- (iii) 抵押本集團為數60,562,000港元(二零零七年三月三十一日：68,184,000港元)之定期存款。
- (iv) 抵押本集團為數31,115,000港元(二零零七年三月三十一日：50,471,000港元)之已落成待售物業。

## 購買、贖回或出售上市證券

於期內，本公司或其附屬公司均未購買、贖回或出售本公司上市證券。

## 企業管治

於本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報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。董事認為，本公司於截至二零零七年九月三十日止六個月內一直遵守守則，惟以下偏離除外：

### 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於截至二零零七年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

本公司已就可能擁有本公司未公佈股價敏感資料之僱員進行之證券交易，採納相同之標準守則。

本公司並無察覺相關僱員未遵守標準守則之情況。

## 薪酬委員會

本公司已根據守則之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。

## 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，包括審閱截至二零零七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。

## 刊發財務資料

本中期業績公佈刊登於本公司網站([www.deson.com](http://www.deson.com))及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。本公司之中期報告將於二零零七年十二月三十一日或之前寄發予股東，並可於該等網站上查閱。

## 董事會

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、姜國祥先生及王子敬先生，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。

承董事會命  
董事總經理兼副主席  
謝文盛

香港，二零零七年十二月二十七日

\* 僅供識別