

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

中期業績

截至二零零九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」)截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零八年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合利潤表

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------|----|--------------|--------------|
| 收入 | 3 | 251,971 | 343,461 |
| 銷售成本 | | (197,437) | (307,722) |
| 毛利 | | 54,534 | 35,739 |
| 其他收入及收益 | 3 | 7,172 | 7,622 |
| 行政開支 | | (29,079) | (29,137) |
| 其他經營收入 | | 2,469 | 2,091 |
| 財務費用 | 5 | (4,208) | (3,219) |
| 以下分佔溢利及虧損： | | | |
| 一間共同控制實體 | | (13) | (14) |
| 聯營公司 | | (172) | 299 |
| 除稅前溢利 | 4 | 30,703 | 13,381 |
| 稅項 | 6 | (16,886) | (8,337) |
| 本期間溢利 | | 13,817 | 5,044 |

簡明綜合利潤表(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------|----|----------------|----------------|
| 以下應佔： | | | |
| 本公司股本持有人 | | 12,928 | 5,387 |
| 少數股東權益 | | 889 | (343) |
| | | <u>13,817</u> | <u>5,044</u> |
| 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 | 7 | | |
| 基本 | | <u>2.28 港仙</u> | <u>0.94 港仙</u> |
| 攤薄 | | <u>不適用</u> | <u>0.94 港仙</u> |

簡明綜合全面利潤表

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------|---------------|--------------|
| 本期間溢利 | 13,817 | 5,044 |
| 其他全面收益 | | |
| 換算海外業務交易產生之匯兌差額 | 2,256 | 3,200 |
| 應佔本期間其他全面收益 | 633 | 103 |
| 減：重新分類調整： | | |
| 出售一間聯營公司之撥回 | (603) | — |
| 除稅後本期間其他全面收益 | 2,286 | 3,303 |
| 本期間全面收益總額 | 16,103 | 8,347 |
| 以下應佔： | | |
| 本公司股本持有人 | 15,031 | 8,390 |
| 少數股東權益 | 1,072 | (43) |
| | 16,103 | 8,347 |

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年九月三十日

| | 附註 | 二零零九年 九月三十日 千港元 | 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|----------------|----|-----------------------|------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 63,546 | 64,350 |
| 投資物業 | 8 | 197,666 | 181,704 |
| 預付土地租賃款項 | | 5,649 | 5,718 |
| 於一間共同控制實體之權益 | | 5,161 | — |
| 於聯營公司之權益 | | (3,427) | (2,408) |
| 可供出售投資 | | — | — |
| 按公平值計入損益賬之金融資產 | | 2,280 | 2,260 |
| 非流動資產總值 | | <u>270,875</u> | <u>251,624</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收聯營公司款項 | | 37,011 | 26,650 |
| 待售物業 | 9 | 513,303 | 520,064 |
| 應收合約客戶款項總額 | | 5,550 | 5,247 |
| 存貨 | | 810 | 1,497 |
| 應收賬項 | 10 | 60,163 | 59,472 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 39,518 | 30,290 |
| 現金及現金等值項目 | | 41,375 | 53,807 |
| 有抵押存款 | | 31,314 | 31,331 |
| | | <u>729,044</u> | <u>728,358</u> |
| 分類為待售之非流動資產 | | — | 9,295 |
| 流動資產總值 | | <u>729,044</u> | <u>737,653</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付合約客戶款項總額 | | 49,631 | 38,626 |
| 應付賬項 | 11 | 31,097 | 44,269 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 129,595 | 171,116 |
| 應付聯營公司款項 | | 262 | 262 |
| 應付少數股東款項 | | 20,131 | 19,529 |
| 應付關連公司款項 | | 20,107 | 27,166 |
| 應付稅項 | | 55,381 | 45,914 |
| 可換股票據 | | — | 15,721 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 100,053 | 97,563 |
| 流動負債總值 | | <u>406,257</u> | <u>460,166</u> |

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零零九年九月三十日

| | 二零零九年 九月三十日 千港元 | 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|--------------|-----------------------|------------------------|
| 流動資產淨值 | <u>322,787</u> | <u>277,487</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>593,662</u> | <u>529,111</u> |
| 非流動負債 | | |
| 計息銀行及其他借貸 | 81,012 | 32,205 |
| 遞延稅項負債 | <u>19,411</u> | <u>19,252</u> |
| 非流動負債總值 | <u>100,423</u> | <u>51,457</u> |
| 資產淨值 | <u><u>493,239</u></u> | <u><u>477,654</u></u> |
| 權益 | | |
| 本公司股本持有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 56,697 | 56,697 |
| 儲備 | 431,869 | 416,091 |
| 可換股票據之權益部分 | – | 1,259 |
| | <u>488,566</u> | <u>474,047</u> |
| 少數股東權益 | <u>4,673</u> | <u>3,607</u> |
| 權益總額 | <u><u>493,239</u></u> | <u><u>477,654</u></u> |

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 經營業務所得現金流量 | (23,399) | 1,131 |
| 投資業務所得現金流量 | (18,031) | (11,496) |
| 融資業務所得現金流量 | 5,821 | 18,583 |
| 現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額 | (35,609) | 8,218 |
| 於期初現金及現金等值項目 | 30,239 | 5,153 |
| 匯率變動之影響，淨額 | 444 | (2,209) |
| 於期末現金及現金等值項目 | (4,926) | 11,162 |
| 現金及現金等值項目結存之分析 | | |
| 現金及銀行結餘 | 41,375 | 42,547 |
| 有抵押銀行透支 | (46,301) | (31,385) |
| | (4,926) | 11,162 |

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，惟租賃樓宇、投資物業及按公平值計入損益賬之金融資產除乃按公平值計量則除外。該等未經審核簡明財務報表應與截至二零零九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二零零九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，惟不包括影響本集團並於本期間之財務報表本集團首次採納之下列新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，亦包括香港會計準則及詮釋)：

| | |
|---------------------------------------|--|
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 財務報表之呈列 |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本 |
| 香港會計準則第32及第1號(修訂本) | 香港會計準則第32號金融工具：呈列以及香港會計準則第1號財務報表之呈列－可沽售金融工具及清盤而產生之責任之修訂本 |
| 香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本) | 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂本 |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 香港財務報告準則第2號以股份為付款－歸屬條件及註銷之修訂本 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融工具之披露改進之修訂本 |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分類 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本) | 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重新評內含衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－內含衍生工具之修訂本 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號 | 房地產建設協議 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號 | 於境外業務投資淨額之對沖 |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 於二零零九年香港財務報告準則之改進，內容有關與香港會計準則第39號中一段之修訂 |

香港財務報告準則第8號－經營分類

香港財務報告準則第8號為一項有關披露之準則，規定經營分類以在決定集團分類間作出資源分配及評估其表現而編製之內部呈報財務資料作為區分經營分類之基準。前準則香港會計準則第14號分類呈報則規定採用風險及回報方法以劃分兩組分類(業務及地區)。於採納香港財務報告準則第8號後，相比根據香港會計準則第14號所定之主要應呈報分類(見附註2)，本集團毋須重整呈報分類。

1. 編製基準(續)

香港會計準則第1號(經修訂)－財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)將權益變動分為擁有人及非擁有人部份。權益變動報表將僅包括與擁有人進行之交易詳情，而所有非擁有人之權益變動，則以單一項予以呈列。此外，該修訂準則引入全面利潤表，該表呈列所有已確認收入及開支，方式為單一報表或兩份相連報表內。本集團選擇呈列兩份報表。

採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

| | |
|------------------------|---|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零零八年五月香港財務報告準則之改進 ¹ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零零九年四月香港財務報告準則之改進 ² |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 ³ |
| 香港會計準則第39號(修訂本) | 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目之修訂本 ³ |
| 香港財務報告準則第1號(經修訂) | 首次採納香港財務報告準則 ³ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 集團現金結算以股份為基礎支付交易 ⁶ |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 ³ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 ³ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號 | 來自客戶資產轉讓 ⁵ |

- ¹ 香港財務報告準則第5號(修訂本)，於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效(視適用情況而定)
- ³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效
- ⁵ 對於二零零九年七月一日或之後已接獲之客戶資產轉讓生效
- ⁶ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始或之後之業務合併的會計處理方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理方法。本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

2. 分類資料

本集團已採納於二零零九年四月一日生效之香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號規定經營分類應以內部報告有關本集團之構成要素作分類，而本集團主要營運決策人(即本公司董事會)會定期檢閱內部報告，以作出資源分配及評核分類表現。相反，其前準則(香港會計準則第14號分類報告)，規定實體以風險及回報界定兩組分部(業務及地區)，而實體「內部向主要管理人員作財務報告之制度」僅為界定有關分類之起點。若與根據香港會計準則第14號所釐定之主要應呈報分類相比，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團應呈報分類須予以重整，採納香港財務報告準則第8號亦無改變分類損益之計算基準。

下表呈列本集團各業務分類截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月之收入及溢利/(虧損)資料。

| | 截至九月三十日止六個月 | | | | | | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 建築業務 | | 物業發展及投資業務 | | 其他 | | 綜合 | |
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 分類收入： | | | | | | | | |
| 對外客戶銷售 | 121,575 | 309,467 | 125,934 | 26,309 | 4,462 | 7,685 | 251,971 | 343,461 |
| 其他收入及收益 | 991 | 3,480 | 1,750 | 2,308 | - | 1,289 | 2,741 | 7,077 |
| 合計 | <u>122,566</u> | <u>312,947</u> | <u>127,684</u> | <u>28,617</u> | <u>4,462</u> | <u>8,974</u> | <u>254,712</u> | <u>350,538</u> |
| 分類業績 | <u>(5,974)</u> | <u>5,255</u> | <u>38,972</u> | <u>10,020</u> | <u>(96)</u> | <u>1,698</u> | <u>32,902</u> | <u>16,973</u> |
| 利息收入及股息收入 | | | | | | | 2,249 | 545 |
| 出售一間聯營公司之收益 | | | | | | | 2,109 | - |
| 出售於附屬公司 | | | | | | | | |
| 部分權益之收益 | | | | | | | 42 | - |
| 出售一間附屬公司之收益 | | | | | | | 31 | - |
| 未分配開支 | | | | | | | (2,237) | (1,203) |
| 財務費用 | | | | | | | (4,208) | (3,219) |
| 以下分佔溢利及虧損： | | | | | | | | |
| 一間共同控制實體 | (13) | (14) | - | - | - | - | (13) | (14) |
| 聯營公司 | (172) | 299 | - | - | - | - | (172) | 299 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 30,703 | 13,381 |
| 稅項 | | | | | | | (16,886) | (8,337) |
| 本期間溢利 | | | | | | | <u>13,817</u> | <u>5,044</u> |

2. 分類資料(續)

| | 截至九月三十日止六個月 | | | | | | | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 建築業務 | | 物業發展及投資業務 | | 其他 | | 綜合 | |
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 其他分類資料： | | | | | | | | |
| 折舊 | 843 | 862 | 1,039 | 459 | 40 | 1,492 | 1,922 | 2,813 |
| 預付土地租賃款額確認 | 69 | 69 | - | - | - | - | 69 | 69 |
| 出售物業、廠房及 設備項目 | | | | | | | | |
| 虧損／(溢利) | - | (3) | 2 | (7) | 10 | - | 12 | (10) |
| 應收賬項之減值 | - | - | 2,482 | - | - | - | 2,482 | - |
| 應收賬項之減值撥回 | - | - | (1,909) | (1,107) | - | - | (1,909) | (1,107) |
| 其他應收款項之 減值撥回 | (798) | (908) | - | - | - | - | (798) | (908) |

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、買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務。

收入、其他收入及收益之分析如下：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 收入 | | |
| 建築合約及相關業務之收入 | 121,575 | 309,467 |
| 物業發展及投資業務之收入 | 125,934 | 26,309 |
| 買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務之收入 | 4,462 | 7,685 |
| | <u>251,971</u> | <u>343,461</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 銀行利息收入 | 134 | 242 |
| 其他利息收入 | 2,115 | 303 |
| 出售一間聯營公司之收益 | 2,109 | - |
| 出售於附屬公司部分權益之收益 | 42 | - |
| 出售一間附屬公司之收益 | 31 | - |
| 總租金收入 | 1,595 | 1,821 |
| 其他 | 1,146 | 5,256 |
| | <u>7,172</u> | <u>7,622</u> |

4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 建築承包成本 | 113,579 | 293,621 |
| 已售物業成本 | 80,967 | 9,331 |
| 已售存貨及已提供服務成本 | 2,891 | 4,770 |
| 折舊 | 1,922 | 2,813 |
| 預付土地租賃款項確認 | 69 | 69 |
| 土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款 | 1,417 | 1,149 |
| 出售物業、廠房及設備項目虧損／(溢利) [^] | 12 | (10) |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)： | | |
| 工資及薪金 | 15,871 | 15,334 |
| 退休金計劃供款* | 398 | 375 |
| 減：資本化款項 | (1,927) | (1,210) |
| | <u>14,342</u> | <u>14,499</u> |
| 董事酬金： | | |
| 袍金 | 156 | 156 |
| 薪金及津貼 | 1,673 | 1,787 |
| 退休金計劃供款 | 29 | 47 |
| | <u>1,858</u> | <u>1,990</u> |
| 外匯差額，淨值 [^] | (2,256) | (66) |
| 應收賬項減值 [^] | 2,482 | — |
| 應收賬項減值撥回 [^] | (1,909) | (1,107) |
| 其他應收款項減值撥回 [^] | (798) | (908) |

* 於二零零九年九月三十日，本集團並無沒收供款(二零零八年：無)可供於未來數年減少其退休計劃供款。

[^] 此等款項列入簡明綜合利潤表內之「其他經營收入」。

5. 財務費用

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 於五年內悉數償還之銀行貸款、 透支及其他借貸之利息 | 6,717 | 3,957 |
| 可換股票據之利息 | 67 | 536 |
| 未按公平值計入損益賬之金融負債 之利息開支總額 | 6,784 | 4,493 |
| 減：就發展中物業撥充資本之利息 | (2,576) | (1,274) |
| | 4,208 | 3,219 |

6. 稅項

於本期間，由於本集團之附屬公司既無在香港產生任何應課稅溢利或擁有結轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣期內產生之應課稅溢利（二零零八年：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，已按本集團業務所在之司法權區之現行適用稅率以及依據現行之法律、註釋和慣例計算。

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。

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|-----------------|---------------|--------------|
| 本期間－其他地區 | | |
| 本期間稅項 | 4,814 | 3,766 |
| 過往期間撥備不足／（超額撥備） | (32) | 335 |
| 遞延 | 124 | — |
| 中國內地土地增值稅 | 11,980 | 4,236 |
| 本期間稅項支出總額 | 16,886 | 8,337 |

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溢利及期內已發行普通股之加權平均數計算，並已就期內之股份回購作出調整。

由於截至二零零九年九月三十日止六個月並無任何攤薄事件，故並無披露期內之每股攤薄盈利。截至二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔期內溢利計算，並已就可換股票據之利息作出調整。計算中所使用之普通股加權平均數乃期內已發行普通股數目，猶如計算每股基本盈利所使用者一樣，及普通股之加權平均數乃假定已按無代價發行，並就所有攤薄潛在普通股視為已行使或轉換為普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------------------------|---------------|--------------|
| 盈利 | | |
| 計算每股基本盈利所使用之 | | |
| 本公司普通股本持有人應佔溢利： | 12,928 | 5,387 |
| 可換股票據利息 | — | 536 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 扣除可換股票據利息前本公司普通股本持有人應佔溢利 | 12,928 | 5,923 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

| | 股份數目 | |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| 股份 | | |
| 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 | 566,973,017 | 572,429,848 |
| 攤薄影響－普通股之加權平均數： | | |
| 可換股票據 | — | 35,000,000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 566,973,017 | 607,429,848* |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

* 由於計及可換股票據令每股攤薄盈利增加，可換股票據對截至二零零八年九月三十日止六個月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入。因此，每股攤薄盈利乃按截至二零零八年九月三十日止六個月之溢利5,387,000港元及該年內已發行普通股加權平均數572,429,848股普通股計算。

8. 投資物業

| | 二零零九年 九月三十日 千港元 | 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|-------------------|-----------------------|------------------------|
| 於四月一日之賬面值 | 181,704 | 134,040 |
| 增添 | 14,354 | — |
| 公平值調整之純利 | — | 2,599 |
| 轉撥自自用物業 | — | 43,005 |
| 滙兌調整 | 1,608 | 2,060 |
| | <u>197,666</u> | <u>181,704</u> |
| 於九月三十日／三月三十一日之賬面值 | <u>197,666</u> | <u>181,704</u> |

本集團位於中國大陸之投資物業乃根據以下租期方式持有：

| | 二零零九年 九月三十日 千港元 | 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|------|-----------------------|------------------------|
| 長期租約 | 145,454 | 129,950 |
| 中期租約 | 52,212 | 51,754 |
| | <u>197,666</u> | <u>181,704</u> |

於二零零九年三月三十一日，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重估為181,704,000港元。

於二零零九年九月三十日，賬面總值183,312,000港元(二零零九年三月三十一日：181,704,000港元)之本集團投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

於二零零九年九月三十日，賬面值分別為145,454,000港元(二零零九年三月三十一日：129,950,000港元)及52,212,000港元(二零零九年三月三十一日：51,754,000港元)之本集團投資物業以經營租賃方式分別出租予一位獨立第三方及一間關連公司。

9. 待售物業

| | 二零零九年 九月三十日 千港元 | 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|-------|-----------------------|------------------------|
| 已落成物業 | 261,217 | 315,253 |
| 發展中物業 | 252,086 | 204,811 |
| | <u>513,303</u> | <u>520,064</u> |

於二零零九年九月三十日，賬面總值為 44,080,000 港元(二零零九年三月三十一日：79,065,000 港元)之本集團若干已落成待售物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸額之擔保。

此外，賬面總值為 33,071,000 港元(二零零九年三月三十一日：34,684,000 港元)之本集團若干已落成待售物業已透過於附屬公司之股權予以抵押，作為本集團獲授其他貸款 15,000,000 港元(二零零九年三月三十一日：20,000,000 港元)之擔保。

10. 應收賬項

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。交易貨品銷售信貸期一般為 90 日，而已落成待售物業之銷售信貸期為 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貸限額。本集團務求對未清還之應收賬項維持嚴格監管。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貸風險。應收賬項為免息。

於報告日，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：

| | 二零零九年 九月三十日 千港元 | 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 即期至 90 日 | 33,502 | 32,153 |
| 91 至 180 日 | 4,811 | 5,989 |
| 181 至 360 日 | 4,439 | 333 |
| 逾 360 日 | 11,127 | 13,662 |
| | <u>53,879</u> | <u>52,137</u> |
| 應收保證金 | 6,284 | 7,335 |
| | <u>60,163</u> | <u>59,472</u> |

11. 應付賬項

於報告日，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

| | 二零零九年 九月三十日 千港元 | 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 即期至90日 | 22,659 | 36,713 |
| 91至180日 | 179 | 260 |
| 181至360日 | 673 | 277 |
| 逾360日 | 7,586 | 7,019 |
| | <u>31,097</u> | <u>44,269</u> |

應付賬項為免息，一般須於30日內償還。

12. 比較金額

由於本期間採納新訂及經修訂香港財務報告準則，若干比較數字已經調整以符合本期間之呈列方式。

股息

期內並無派發中期股息，且董事不建議派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息（二零零八年：無）。

結算日後事項

於二零零九年十二月九日，本公司一間間接全資附屬公司 Super Sight Investments Inc.（「Super Sight」）與本公司董事王京寧先生就買賣 Super Sight 之物業發展項目亞豪城市廣場第四期之兩間商舖訂立買賣協議，代價為人民幣 7,164,276 元。

鑑於王先生為本公司董事，故為上市規則所定義之本公司關連人士，因此，根據上市規則第 14A.13(1)(a) 條，交易構成本公司一項關連交易。由於交易符合上市規則第 14A.32 條之豁免條件，交易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公告規定。

董事（包括獨立非執行董事，於交易中擁有權益之王先生除外）認為，協議及據此擬進行之交易乃基於一般商業條款訂立，該等條款屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之營業額為 251,971,000 港元，較去年同期下降 27%。本公司股本持有人應佔純利約為 12,928,000 港元，較去年同期增長 140%。每股盈利約 2.28 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；及(iii)買賣醫療設備及提供相關安裝和維修服務。

期內，本集團已完成之項目包括香港普樂徑一住宅洋房之裝修工程、香港海洋公園重建項目一亞洲動物天地之空調及機電工程及香港深井在建小學之樓宇設備安裝工程。於本期間，建築及承包業務產生之營業額較去年同期下降61%，其主要原因是由於項目授出與項目開始產生收入之間通常出現未能銜接之時間差距，所以本期顯現出去年金融海嘯所帶來的後遺症影響。

於二零零九年五月六日，本公司一間全資附屬公司迪臣發展集團有限公司(「迪臣發展集團」)與一位獨立第三方創逸康體發展有限公司(「創逸」)簽訂一份股東協議，據此協議，雙方同意成立一間合營公司，名為迪臣發展國際集團投資有限公司(「DDIHIL」)。DDIHIL將投資根據重組計劃重組後的浙江省建設投資集團有限公司(「浙建」，一間中國國有企業)之10%股本權益。浙建主要業務包括於中國從事建築投資管理及作為總承包商從事建築承包業務。

根據上述股東協議及日期為二零零九年六月二十五日之補充協議，DDIHIL之已發行股本將由迪臣發展集團擁有20%，創逸擁有80%。為對投資浙建之10%股本權益提供融資，迪臣發展集團及創逸同意根據各方於DDIHIL之股本權益比例授出股東貸款給DDIHIL。因此迪臣發展集團會向DDIHIL提供股東貸款總額人民幣29,000,000元，而創逸將會向DDIHIL提供股東貸款總額人民幣116,000,000元。直至本公佈日期，迪臣發展集團已向DDIHIL作出人民幣10,000,000元股東貸款。

此外，本集團於截至二零零九年九月三十日止六個月內已出售海口市亞豪城市廣場若干單位、上海天然居若干服務式住宅以及開封市世紀豪苑第一期若干單位，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。由於海南省亞豪城市廣場第四期及開封市世紀豪苑第一期之工程於二零零九年首季始告完成，本集團於本期間擁有充足存貨可供出售，而去年同期本集團僅出售海南省亞豪城市廣場第一至三期及上海天然居之餘下單位，加上同時消費者自去年金融海嘯後逐漸對物業市場恢復信心，因此，該業務分類產生之銷售額較去年同期增長379%。於二零零七年九月，亞豪城市廣場獲選為「2007年(第三屆)中國100最佳樓盤」之一。於二零零八年五月，本公司榮獲由2008亞洲(博鰲)房地產領袖峰會頒發「中國房地產500強品牌影響力企業」之一。於二零零九年十一月，迪臣世紀豪苑榮獲開封市頒發「最具價值品牌」。

財務回顧

營業額

期內，本集團之營業額為252,000,000港元，較去年同期下降27%。該下降主要原因是工程項目授出與項目開始產生收入之間經常出現未能銜接之時間差距，所以本期顯現出去年金融海嘯對建築及承包業務之後遺症影響。另一方面，由於金融海嘯期間延遲購買的客戶開始對物業市場恢復信心，所以建築及承包業務營業額之下降部分被物業發展及投資業務顯著增長所抵銷。建築承包業務、物業發展及投資業務以及其他業務帶來之營業額分別約為122,000,000港元、126,000,000港元及4,000,000港元，分別較去年同期下降61%、增長379%及下降42%。

毛利率

於回顧期內，本集團之毛利率約為22%，較上一期間之10%增長12%，此乃主要來自物業發展業務之貢獻，由於物業發展及投資業務佔總營業額之百分比由上一期間之8%增至本期間之50%，而該業務之毛利率一般遠高於建築承包等其他業務，因此整體毛利率較上期為高。

流動資金及財務資源

於二零零九年九月三十日，本集團總資產為999,919,000港元，資金來源由總負債、股東權益及少數股東權益分別為506,680,000港元、488,566,000港元及4,673,000港元。於二零零九年九月三十日，本集團之流動比率為1.79，而於二零零九年三月三十一日為1.60。

本集團之負債比率為17%（二零零九年三月三十一日：10%），乃按非流動負債100,423,000港元（二零零九年三月三十一日：51,457,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）593,662,000港元（二零零九年三月三十一日：529,111,000港元）計算。負債比率上升主要來自期內就物業發展業務向銀行取得之長期建築貸款。

資本開支

本期間之資本開支總額約為15,000,000港元，主要用於購買在中國之物業投資業務有關之投資物業。

或然負債

於報告日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於報告日，本集團並無重大承擔。

本集團資產之抵押

本集團之銀行信貸乃由下列各項作為抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港及國內之若干租賃樓宇，為數37,768,000港元(二零零九年三月三十一日：38,413,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地之投資物業，為數183,312,000港元(二零零九年三月三十一日：181,704,000港元)；
- (iii) 抵押本集團位於香港之租賃土地，為數5,788,000港元(二零零九年三月三十一日：5,857,000港元)；
- (iv) 抵押本集團存款，為數31,314,000港元(二零零九年三月三十一日：31,331,000港元)；
- (v) 抵押本集團位於中國內地之若干已完落待售物業，為數44,080,000港元(二零零九年三月三十一日：79,065,000港元)；及
- (vi) 抵押本集團其中一項按公平值計入損益賬之金融資產，為數1,140,000港元(二零零九年三月三十一日：1,130,000港元)。

庫務政策

董事將繼續秉持審慎政策管理其現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可充分把握業務發展商機。鑒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。

由於本集團之借貸主要以港元及人民幣為單位，與本集團獲得的主要收入為同一貨幣，而且利息主要參照銀行同業拆息訂立，因此於回顧期間並無部署貨幣及利率的對沖工具。

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，人民幣持續升值不可避免增加發展及經營成本，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和，而中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此，管理層預計不會有重大外匯風險。

前景

建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中港兩地之建築業務(包括機電工程)。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)。

期內獲得的新工程項目包括於香港尖沙咀Prada精品店之裝修工程、香港城市大學學生宿舍發展項目第四期之電力、防火及空調系統安裝工程、香港將軍澳華人永遠墳場及調景嶺地鐵之連接行人道之基電安裝工程、香港天水圍天華路污水泵房之水泵系統翻新及改善工程、香港大埔污水處理廠硫化氫探測及警報系統之設計、供應及安裝、測試及啟動工程，及中國武警戰士樓醫院病房大樓之裝修工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總金額逾630,000,000港元。

物業發展及投資

位於海南省海口市之亞豪城市廣場已發展為住宅及商業綜合項目，總建築面積約為117,000平方米，已於去年竣工。直至本公佈日期，所獲銷售合約總額已達約人民幣268,000,000元。

於二零零五年六月九日，本集團獲得中國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總建築面積估計約為202,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，22,900平方米建築面積已竣工，並開始為本集團錄得銷售收入，餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一一年完成。於二零零七年四月，本集團獲得另一幅與龍亭區原地塊毗鄰之發展地塊之土地使用權，建築面積約為25,000平方米，董事擬將此額外地塊與原地塊一同進行開發。

於二零零六年十一月二日，本集團獲得中國惠東縣一幅發展地塊之土地使用權。董事擬在該地塊開發一個總建築面積估計約為220,796平方米之住宅別墅項目。預期該發展項目不久即可動工興建。

本集團於之前年度透過收購一間附屬公司而購入一間位於中國海南省省會海口市之酒店。該酒店總建築面積達20,668平方米。直至本公佈日期，該酒店已出租以賺取經常性之租金收入。鑒於海南省為擁有巨大發展潛力之高檔旅遊勝地，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，董事相信該等緊縮措施對中國物業市場只會造成輕微而短暫之影響。由於中國經濟保持強勁增長，加上人民幣平穩升值，為中國物業市場帶來了龐大機遇，本集團將繼續重點加強在開封及海南島的物業發展及投資業務，並可能會增購額外土地儲備，以增強土地儲備。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於中國上海舉辦之世界博覽會，將對中國物業市場帶來正面影響，而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。

買賣醫療設備

隨著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，從而使我們於中國買賣醫療設備之銷售增長及市場拓展工作方面，漸見成果。來年，我們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。

本集團於本年下半年的前景仍然充滿挑戰。雖世界經濟體系顯示已穩定及出現正面訊息，一般預期復蘇並非強勁及比較溫和，本集團對中國房地產業之中長期前景仍然樂觀，且將繼續進行該等已由本集團發展之項目。另一方面，本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信用監察來應付目前困難經營環境的挑戰及增強競爭力。

人力資源

於二零零九年九月三十日，本集團共聘用124名僱員，其中13名駐於中國。於截至二零零九年九月三十日止六個月之回顧期間之總僱員福利開支(包括董事酬金)達14,000,000港元，而去年同期則為16,000,000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，為吸納及挽留優秀積極之僱員，本公司按個人表現及所達到之本集團目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

持續關連交易

於二零零八年三月十九日，本集團與上海美格菲健身中心有限公司及啟康創建有限公司（由本公司之董事總經理兼副主席及主要股東謝文盛先生分別持有99.4%及100%）就出租本集團分別位於中國四川及香港之兩個物業訂立兩份租賃協議。該兩份租賃協議合約期為三年，自二零零八年四月一日起生效，應付月租分別為人民幣150,000元及45,500港元。上述租約於截至二零零九年九月三十日止六個月期間賺取之租金收入達1,299,000港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席，並且當時持有本公司約46.75%股權，根據上市規則之涵義，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%但低於25%，而涉及總代價少於10,000,000港元，根據上市規則第14A.32條，交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，並僅須遵守上市規則之申報及公佈之規定。根據上市規則，該交易亦構成本公司之須予披露交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上文所載之持續關連交易，並已確認該等持續關連交易乃(i)於本集團之一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或按不遜於本集團給予獨立第三者之條款進行；及(iii)根據監管該等交易之有關協議按照公平合理並符合本公司股東整體利益之條款進行。

購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年九月三十日止六個月內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

企業管治

於本公司截至二零零九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聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）內載列之原則及守則條文（「守則條文」）而制定。董事認為，本公司於截至二零零九年九月三十日

止六個月內一直遵守大部分守則條文，惟對守則條文第 A4.1 條之偏離（其詳情於下文闡釋）除外。本公司會定期審閱其企業管治常規，以確保持續符合企業管治守則之規定。

企業管治守則之偏離概要：

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席退任，每三年須輪席退任一次。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企業管治守則所規定者相若。

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」）。

經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零零九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。

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以檢討及監察本集團之內部監控、風險管理制度及財務申報事宜，包括審閱截至二零零九年九月三十日止六個月之中期業績及本公司會計人員之資源充足性及資歷。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事（包括一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事）組成，即何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。黃承基先生為該委員會主席。

薪酬委員會

本公司已根據企業管治守則之規定成立薪酬委員會，負責審閱薪酬政策以及釐定所有董事和主要行政人員之薪酬待遇。薪酬委員會目前包括兩名執行董事謝文盛先生和王京寧先生以及三名獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。謝文盛先生為該委員會主席。

進一步財務資料之發佈

本中期業績公佈刊登於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.deson.com>)。載有上市規則規定所有資料之截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並於聯交所網站及本公司網站內刊登。

承董事會命
董事總經理兼副主席
謝文盛

香港，二零零九年十二月二十一日

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。

* 僅供識別