

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

截至二零一零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」)截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零九年九月三十日止六個月之比較數字如下：

#### 簡明綜合利潤表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
收入	3	154,845	251,971
銷售成本		(126,201)	(197,437)
毛利		28,644	54,534
其他收入及收益	3	314,672	7,172
行政開支		(44,791)	(29,224)
其他經營收入，淨額		3,037	2,469
財務費用	5	(4,809)	(4,208)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		38	(13)
聯營公司		77	(172)
除稅前溢利	4	296,868	30,558
所得稅開支	6	(34,586)	(16,886)
本期間溢利		262,282	13,672

\* 僅供識別

## 簡明綜合利潤表(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
以下應佔：			
本公司股東		156,096	12,783
少數股東權益		106,186	889
		<u>262,282</u>	<u>13,672</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本			
— 本期間溢利		<u>27.72 港仙</u>	<u>2.25 港仙</u>
攤薄			
— 本期間溢利		<u>27.72 港仙</u>	<u>2.25 港仙</u>

截至二零一零年九月三十日止六個月之建議中期股息之詳情列載於財務報表附註7。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
本期間溢利	<b>262,282</b>	13,672
<b>其他全面收益</b>		
應佔聯營公司其他全面收益	79	633
出售一間聯營公司時資本儲備撥回	—	(119)
出售一間聯營公司時匯率波動儲備撥回	—	(484)
出售附屬公司時匯率波動儲備撥回	<b>4,000</b>	—
換算海外業務交易產生之匯率差額	<b>(594)</b>	2,256
本期間其他全面收益，除稅後	<b>3,485</b>	2,286
<b>本期間全面收益總額</b>	<b>265,767</b>	15,958
以下應佔：		
本公司股東	<b>158,270</b>	14,886
少數股東權益	<b>107,497</b>	1,072
	<b>265,767</b>	15,958

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		98,033	100,212	81,232
投資物業	9	214,020	210,330	181,704
於一間共同控制實體之權益		(29)	—	—
於聯營公司之權益		16,705	3,772	(2,408)
按公平值計入損益賬之金融資產		2,320	2,280	2,260
非流動資產總值		<b>331,049</b>	<b>316,594</b>	<b>262,788</b>
<b>流動資產</b>				
應收聯營公司款項		27,214	27,108	26,650
應收少數股東款項		99,013	—	—
待售物業	10	597,073	486,262	520,064
應收合約客戶款項總額		53,676	2,641	5,247
存貨		1,747	1,526	1,497
應收賬項	11	45,771	71,294	59,472
預付款項、按金及其他應收款項		112,918	29,410	30,151
現金及現金等值項目		177,111	73,608	53,807
有抵押存款		31,337	31,324	31,331
		<b>1,145,860</b>	<b>723,173</b>	<b>728,219</b>
分類為待售之出售組合資產／非流動資產		—	172,703	9,295
流動資產總值		<b>1,145,860</b>	<b>895,876</b>	<b>737,514</b>
<b>流動負債</b>				
應付合約客戶款項總額		103,294	42,677	38,626
應付賬項	12	14,587	20,948	44,269
其他應付款項及應計費用		214,412	157,515	171,116
應付聯營公司款項		62	54	262
應付少數股東款項		3,802	24,465	19,529
應付關連公司款項		9,605	18,444	27,166
應付稅項		97,164	63,514	45,914
可換股票據		—	—	15,721
計息銀行及其他借貸		57,678	133,949	97,563
		<b>500,604</b>	<b>461,566</b>	<b>460,166</b>
與分類為待售之出售組合 資產直接相關之負債		—	120,567	—
流動負債總值		<b>500,604</b>	<b>582,133</b>	<b>460,166</b>
流動資產淨值		<b>645,256</b>	<b>313,743</b>	<b>277,348</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一零年九月三十日

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
資產總值減流動負債	<u>976,305</u>	<u>630,337</u>	<u>540,136</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	162,378	64,499	32,205
遞延稅項負債	<u>28,463</u>	<u>28,592</u>	<u>21,071</u>
非流動負債總值	<u>190,841</u>	<u>93,091</u>	<u>53,276</u>
資產淨值	<u><u>785,464</u></u>	<u><u>537,246</u></u>	<u><u>486,860</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	55,571	56,697	56,697
儲備	603,568	464,301	425,297
可換股票據之權益部分	—	—	1,259
建議股息	<u>16,602</u>	<u>11,315</u>	<u>—</u>
	<u>675,741</u>	<u>532,313</u>	<u>483,253</u>
少數股東權益	<u>109,723</u>	<u>4,933</u>	<u>3,607</u>
權益總額	<u><u>785,464</u></u>	<u><u>537,246</u></u>	<u><u>486,860</u></u>

# 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二零一零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二零一零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，惟不包括於本期間首次採納之若干新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，亦包括香港會計準則及詮釋)。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1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—首次採納者之額外豁免之修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份付款—集團現金結算以股份付款交易之修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈報—供股之分類之修訂本 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號財務工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂本 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	終絕附有權益性工具之金融負債 <sup>4</sup>
列入於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進之 香港財務報告準則第5號(修訂本)	香港財務報告準則第5號持作待售非流動資產及終止經營業務—計劃出售一間附屬公司之控股權益之修訂本 <sup>1</sup>
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月經修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之租期 <sup>2</sup>

## 1. 編製基準(續)

除上文所述外，香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進，當中載列多項對香港財務報告準則之修訂本，主要目的為刪除不一致性及釐清用字。除各準則或詮釋有個別之過渡規定外，香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

### 香港會計準則第17號－租賃

採納香港會計準則第17號「租賃」之修訂本導致本集團租賃土地分類之會計政策有所變更。過往，租賃土地分類為營運租約，按成本減累計攤銷列賬。根據有關修訂本，若租賃土地之絕大部分風險及回報均轉讓予本集團，則租賃土地歸類為財務租約，並按成本減累計折舊列賬。由於本集團所持土地之最低租賃付款(即成交價)之現值大致相等於土地(猶如為永久業權)之公平值，故本集團之租賃土地已歸類為財務租約。該修訂本已按該等租賃開始時之資料，追溯性地應用於採納該修訂本當日之未屆滿租賃。該修訂本並不適用於本集團於過往年度出售之租賃土地。

### 會計政策變動對簡明綜合利潤表之影響

	採納香港會計準則第17號之影響	
	二零一零年 九月三十日 千港元	二零零九年 九月三十日 千港元
折舊增加	433	214
確認預付土地租賃款額減少	(69)	(69)
溢利減少總額	<u>364</u>	<u>145</u>

## 1. 編製基準(續)

會計政策變動對簡明綜合財務狀況表之影響

	採納香港會計準則第17號之影響		
	於二零一零年 九月三十日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元	於二零零九年 四月一日 千港元
資產增加／(減少)(流動及非流動)			
物業、廠房及設備	33,466	33,900	16,882
預付土地租賃款額	(5,510)	(5,579)	(5,718)
預付款項、按金及其他應收款項	(139)	(139)	(139)
負債／股本增加／(減少)			
遞延稅項負債	4,697	4,698	1,819
物業重估儲備	23,242	23,538	9,206
保留溢利	(122)	(54)	—

## 2. 經營分類資料

出於管理需要，本集團按產品及服務構組業務單元，共有下列三個可報告經營分類：

- (a) 建築承包業務類別，乃以總承包商身份從事建築工程，以及提供智能大廈工程及機電工程服務；
- (b) 物業發展及投資業務類別，乃從事住宅、商用物業之物業發展及持有投資物業；及
- (c) 「其他」分類主要包括買賣醫療設備和提供相關安裝及維修服務。

## 2. 經營分類資料(續)

管理層獨立監察其經營分類的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／虧損予以評估，乃一種經調整除稅前溢利的計量方式。經調整稅前溢利的計量與本集團的除稅前溢利一致，惟利息收入、出售聯營公司收益、出售附屬公司收益、財務費用、超逾業務合併成本之部份、應佔一間共同控制實體及聯營公司之溢利及虧損以及總部及公司開支不包含於該計量內。

	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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分類收入：								
對外客戶銷售	119,827	121,575	31,976	125,934	3,042	4,462	154,845	251,971
其他收入及收益	1,441	991	6,839	1,750	-	-	8,280	2,741
合計	<u>121,268</u>	<u>122,566</u>	<u>38,815</u>	<u>127,684</u>	<u>3,042</u>	<u>4,462</u>	<u>163,125</u>	<u>254,712</u>
分類業績	<u>(9,358)</u>	<u>(6,119)</u>	<u>7,459</u>	<u>38,972</u>	<u>(798)</u>	<u>(96)</u>	<u>(2,697)</u>	<u>32,757</u>
對賬：								
利息收入							283	2,249
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
出售附屬公司之收益							306,109	31
未分配開支							(2,133)	(2,237)
財務費用							(4,809)	(4,208)
以下分佔溢利及虧損：								
一間共同控制實體							38	(13)
聯營公司							77	(172)
除稅前溢利							296,868	30,558
所得稅開支							(34,586)	(16,886)
本期間溢利							<u>262,282</u>	<u>13,672</u>
其他分類資料：								
出售物業、廠房及設備項目虧損	-	-	-	2	9	10	9	12
應收賬項之減值	-	-	-	2,482	-	-	-	2,482
應收賬項之減值撥回	-	-	(3,108)	(1,909)	-	-	(3,108)	(1,909)
其他應收款項之減值撥回	-	(798)	-	-	-	-	-	(798)
存貨撥備撥回	-	-	-	-	(71)	-	(71)	-
折舊	1,430	1,057	868	1,039	40	40	2,338	2,136

### 3. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)指來自適當比例建築合約之合約收入以及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之收入。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>收入</b>			
建築合約及相關業務之收入		119,827	121,575
物業發展及投資業務之收入		31,976	125,934
買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務之收入		3,042	4,462
		<u>154,845</u>	<u>251,971</u>
<b>其他收入及收益</b>			
銀行利息收入		151	134
其他利息收入		132	2,115
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
出售附屬公司之收益	13	306,109	31
總租金收入		6,005	1,595
其他		2,275	1,146
		<u>314,672</u>	<u>7,172</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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
已售物業成本	13,085	80,967
建築承包成本	111,033	113,579
已售存貨及已提供服務成本	2,083	2,891
折舊	2,338	2,136
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款	997	1,417
出售物業、廠房及設備項目虧損 <sup>^</sup>	9	12
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	20,952	15,871
以股本結算之購股權開支	2,756	—
退休金計劃供款*	421	398
減：資本化款項	(1,356)	(1,927)
	<u>22,773</u>	<u>14,342</u>
董事酬金：		
袍金	156	156
薪金及津貼	1,656	1,673
以股本結算之購股權開支	539	—
退休金計劃供款	29	29
	<u>2,380</u>	<u>1,858</u>
外匯差額，淨值 <sup>^</sup>	62	(2,256)
應收賬項減值 <sup>^</sup>	—	2,482
應收賬項減值撥回 <sup>^</sup>	(3,108)	(1,909)
其他應收款項減值撥回 <sup>^</sup>	—	(798)
	<u>          </u>	<u>          </u>

\* 於二零一零年九月三十日，本集團並無沒收供款可供於未來數年減少其退休計劃供款(二零零九年：無)。

<sup>^</sup> 此等款項列入簡明綜合利潤表內之「其他經營收入，淨額」。

## 5. 財務費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款、 透支及其他借貸之利息	10,868	6,717
可換股票據之利息	—	67
未按公平值計入損益賬之金融負債 之利息開支總額	10,868	6,784
減：資本化之利息	(6,059)	(2,576)
	<u>4,809</u>	<u>4,208</u>

## 6. 所得稅

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(二零零九年：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計算。

於中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)按土地價值升幅之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。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期間—其他地區		
本期間稅項	32,678	4,814
過往期間撥備不足／(超額撥備)	7	(32)
遞延	(218)	124
中國內地土地增值稅	<u>2,119</u>	<u>11,980</u>
本期間稅項支出總額	<u>34,586</u>	<u>16,886</u>

## 7. 中期股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
建議中期—每股普通股3港仙(二零零九年：無)	<u>16,602</u>	<u>—</u>

董事會議決宣告派發截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股已發行普通股3港仙(二零零九年：無)，中期股息將於二零一零年十二月二十三日或相近日子派付予於二零一零年十二月十三日名列本公司股東名冊之股東。

## 8. 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563,034,356股(二零零九年：566,973,017股)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溢利計算。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為普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
<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溢利	<u>156,096</u>	<u>12,783</u>
		股份數目
	二零一零年	二零零九年
<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	563,034,356	566,973,017
攤薄影響－普通股之加權平均數：		
購股權	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>563,034,356*</u>	<u>566,973,017</u>

\* 由於計及購股權令每股攤薄盈利增加，購股權對期內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，每股攤薄盈利乃按期內溢利156,096,000港元及期內已發行普通股加權平均數563,034,356股計算。

## 9. 投資物業

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
於四月一日之賬面值	210,330	181,704
增添	–	15,134
公平值調整之純利	–	9,167
轉撥自物業、廠房及設備	–	2,717
滙兌調整	3,690	1,608
	<u>214,020</u>	<u>210,330</u>
於九月三十日／三月三十一日之賬面值	<u>214,020</u>	<u>210,330</u>

本集團位於中國內地之投資物業乃根據以下租期方式持有：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
長期租約	156,600	153,900
中期租約	57,420	56,430
	<u>214,020</u>	<u>210,330</u>

於二零一零年三月三十一日，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210,330,000港元。

於二零一零年九月三十日，賬面總值214,020,000港元(二零一零年三月三十一日：210,330,000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。

## 10. 待售物業

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
已落成物業	203,281	214,894
發展中物業	393,792	271,368
	<u>597,073</u>	<u>486,262</u>

於二零一零年九月三十日，賬面總值為 34,404,000 港元(二零一零年三月三十一日：38,528,000 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，於二零一零年三月三十一日，賬面總值為 33,071,000 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 港元之擔保。

## 11. 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最多為 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。

於報告期末，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：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
即期至 90 日	23,693	31,053
91 至 180 日	3,505	13,889
181 至 360 日	8,239	10,153
逾 360 日	5,514	9,886
	<u>40,951</u>	<u>64,981</u>
應收保證金	4,820	6,313
	<u>45,771</u>	<u>71,294</u>

## 12. 應付賬項

於報告期末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
即期至90日	5,414	12,469
91至180日	1,409	4
181至360日	1,237	597
逾360日	6,527	7,878
	<u>14,587</u>	<u>20,948</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內償還。

## 13. 出售附屬公司

	二零一零年 九月三十日 千港元
已出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	128,207
待售物業	43,541
應收賬項	23
預付款項、按金及其他應收款項	83,982
現金及現金等值項目	16,092
應付賬項	(303)
其他應付賬項及應計費用	(52,846)
計息銀行及其他借貸	(169,600)
匯率波動儲備	(4,000)
少數股東權益	(2,707)
	<u>42,389</u>
所支付之法律及專業費用	42,459
出售附屬公司之收益	306,109
	<u>390,957</u>
支付方式：	
現金	<u>390,957</u>

### 13. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

二零一零年  
九月三十日  
千港元

現金代價	390,957
出售之現金及銀行結餘	<u>(16,092)</u>
	374,865
減：已付法律及專業費用	<u>(42,459)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	<u><u>332,406</u></u>

### 14. 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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之營業額為155,000,000港元，較去年同期下降39%。本公司股本持有人應佔純利約為156,000,000港元，較去年同期增長1,121%。每股盈利約27.72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。

於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團已完成之項目包括香港尖沙咀Prada精品店之裝修工程，香港金鐘亞洲協會香港中心及香港長沙灣基督教崇真書院新附屬大樓及游泳池之機電、通風及消防工程，及香港大埔賽馬會田綺玲學校擴展之樓宇安裝工程。於本期間，物業發展及投資業務產生之營業額較去年同期下降75%，主要原因是於報告期末，於中國開封世紀豪苑第二期之物業發展項目尚未竣工，本公司於本期間僅出售中國開封世紀豪苑第一期及中國海口亞豪城市廣場等所剩餘單位，而於上個期間，開封世紀豪苑第一期及海口亞豪城市廣場第四期剛剛完成，大量單位可供出售。

於二零一零年四月七日，Interpath Profits Limited(「Interpath Profits」)(本公司一間間接非全資附屬公司)與獨立第三方Bond Light Limited(「Bond Light」)訂立一份買賣協議(「Lead Joy 協議」)，據此向Bond Light出售Lead Joy Investments Limited(「Lead Joy」，為Interpath Profits之一間全資附屬公司及本公司一間間接持有60%權益之附屬公司)的全部已發行股本及Lead Joy欠Interpath Profits的股東貸款之權益。Lead Joy出售事項之總代價為人民幣99,500,000元。

於二零一零年四月七日，Interpath Profits亦與獨立第三方Big Meg Limited(「Big Meg」)訂立一份買賣協議(「Measure Up協議」)，據此向Big Meg出售Measure Up Profits Limited(「Measure Up」，為Interpath Profits的一間全資附屬公司及本公司一間間接持有60%權益之附屬公司)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。Measure Up出售事項之總代價為人民幣242,000,000元。

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(「股東特別大會」)以投票方式表決批准後，方可作實。Lead Joy協議及Measure Up協議已由股東於二零一零年八月十二日舉行之股東特別大會上批准，兩份協議產生之出售附屬公司收益為306,000,000港元。

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。於二零零九年十二月，本公司榮獲由華商中國市場500強評選活動組委會頒發「2009華商中國市場500強」之一。

## 財務回顧

### 營業額

於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團之營業額為155,000,000港元，較去年同期下降39%。該下降主要原因是於報告期末，於中國開封世紀豪苑第二期之物業發展項目尚未竣工，本公司於本期間僅出售中國開封世紀豪苑第一期及中國海口亞豪城市廣場等所剩餘單位，而於上個期間，開封世紀豪苑第一期及海口亞豪城市廣場第四期剛剛完成，大量單位可供出售。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120,000,000港元、32,000,000港元及3,000,000港元，分別較去年同期下降1%、75%及32%。

## 毛利率

於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團之毛利率約為18%，較上一期間之22%下降4%，此乃主要由於物業發展及投資分類營業額佔總營業額之百分比由上一期間之50%降至本期間之21%，而此分類之毛利率通常較其他主要分類—建築承包分類擁有更高毛利率，因此整體毛利率較上期為低。

## 流動資金及財務資源

於二零一零年九月三十日，本集團總資產為1,476,909,000港元，資金來源由總負債、股東權益及少數股東權益分別為691,445,000港元、675,741,000港元及109,723,000港元。於二零一零年九月三十日，本集團之流動比率為2.29，而於二零一零年三月三十一日為1.54。

本集團之負債比率為20%（二零一零年：15%），乃按非流動負債190,841,000港元（二零一零年：93,091,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）976,305,000港元（二零一零年：630,337,000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所致。

## 資本開支

截至二零一零年九月三十日止六個月之資本開支總額約為154,000港元，主要用於購買辦公設備及汽車。

## 或然負債

於報告日末，本集團並無重大或然負債。

## 承擔

於報告日末，本集團並無重大資本承擔。

## 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之若干租賃樓宇及土地，為數75,608,000港元(二零一零年三月三十一日：76,800,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地之投資物業，為數214,020,000港元(二零一零年三月三十一日：210,330,000港元)；
- (iii) 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1,160,000港元(二零一零年三月三十一日：1,140,000港元)；
- (iv) 抵押本集團位於中國內地之若干已落成待售物業，為數34,403,000港元(二零一零年三月三十一日：38,528,000港元)；及
- (v) 抵押本集團存款，為數31,337,000港元(二零一零年三月三十一日：31,324,000港元)。

此外，於二零一零年三月三十一日，一項其他貸款由本集團於一間附屬公司之股權作擔保，該間附屬公司持已落成待售物業，為數33,071,000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，為該項目提供足夠資金。即期銀行借貸之利率主要以浮動利率為基準，而銀行借貸主要以港元及人民幣為單位，因此，並無重大外匯波動之風險。

## 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淺水灣道寶晶苑1號及2號屋之加建及改建工程、香港科技大學位於清水灣之建議學生宿舍發展項目第八期及第九期之機械通風及空調服務指定分包工程、香港元朗之建議倉庫發展項目、香港九龍衛生處服務建築物之維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之兩年期合約、香港沙田之曝氣池鉸及硝酸鹽網路監控系統之安裝工程、香港渠務署多個污水處理工程及測量站電子傳感器及外圍站電子設備之修改、維修、校正及機電工程、中國成都Prada精品店之裝修工程及中國上海Miu Miu精品店之裝修工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總金額逾966,000,000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348,000,000元。本集團亦將部份尚未售出之待售商業單位出租，令本集團能於售出前賺取短暫額外租金收入。

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，30,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣118,000,000元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一二年完成。

根據二零一零年第二季之經濟輸出數據，中國內地已超越日本成為全球第二大經濟體系，而其第三季之國內生產總值也錄得9.6%增長。然而，通脹率由九月份之3.6%上升至十月份之4.4%，通脹上升速度屬兩年來最高，遠高於政府所定之3%目標水平。為了遏止上升之通脹及飆升之物業價格，中國人民銀行於上月調升貸款基準利率0.25%，為差不多三年來之首次調升。此外，最近各主要銀行之存款準備金率在十天內兩度上升0.5%至18.5%，加上中央政府近期頒佈更嚴格措施，例如收緊房貸及建議即將在全國徵收房產稅，導致各大城市之物業交投量大幅下降。然而，儘管物業交投大幅減少，但價格仍於現水平持續高企。

除非中央政府推出進一步嚴厲措施，預期物業價格不虞大跌。由於預期人民幣會逐步升值，加上有龐大內需支持，董事會對中國內地物業市場仍然樂觀，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務，並可能會增購額外土地儲備，特別是市場前景及發展潛力日益上升之中國二線及三線城市，以增強土地儲備。然而，本集團現時並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

### **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波動經營環境的挑戰及增強競爭力。

## 人力資源

於二零一零年九月三十日，本集團共聘用129名僱員，其中14名駐於中國。於回顧期間之總僱員福利開支(包括董事酬金)達23,000,000港元，而去年同期則為14,000,000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。上述租約於截至二零一零年九月三十日止六個月期間賺取之租金收入達1,308,000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。

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。

## 中期股息

董事會欣然公佈，建議就截至二零一零年九月三十日止六個月派付中期股息每股已發行普通股3港仙(二零零九年：無)，將於二零一零年十二月二十三日(星期四)或相近日子向二零一零年十二月十三日(星期一)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年十二月七日(星期二)至二零一零年十二月十三日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶手續。為符合資格獲取上述中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零一零年十二月六日(星期一)下午四時三十分前交往本公司之香港股份過戶登記分處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。

## 購買、贖回或出售上市證券

於截至二零一零年九月三十日止六個月，本公司於聯交所購買其若干股份，並隨後被本公司註銷。本公司認為，此乃提升股東價值之最佳方法，而向股東退回大部份盈餘資金亦符合股東之最佳利益。該等交易之詳情概述如下：

	所回購股份之數目	每股價格		所付價格總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一零年四月	1,245,000	0.60	0.59	746
二零一零年七月	5,645,000	0.56	0.52	3,062
二零一零年八月	500,000	0.53	0.52	261
二零一零年九月	3,875,000	0.59	0.52	2,181
	<u>11,265,000</u>			<u>6,250</u>

所回購之股份已予註銷，而相等於該等股份面值1,126,000港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備。就所回購股份所支付之溢價5,124,000港元及股份購回開支33,000港元已自股份溢價賬中扣除。

期內購回本公司股份乃由董事根據上屆股東週年大會上股東之授權進行，旨在透過提高本集團每股資產淨值及每股盈利令整體股東受惠。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於期內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

## 企業管治

於本公司截至二零一零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，本公司於截至二零一零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分措施，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二零一零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，包括審閱截至二零一零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

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二零一零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，二零一零年十一月三十日

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。