

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

### 截至二零一五年三月三十一日止年度之年度業績

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一四年三月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	3	850,198	984,190
銷售成本		(769,220)	(882,208)
毛利		80,978	101,982
其他收入及收益	3	67,602	53,845
投資物業之公平值收益，淨額		141,436	122,554
出售一間附屬公司收益	11	—	16,057
行政開支		(126,415)	(93,522)
其他經營收入／(支出)，淨額		(1,931)	371
財務費用	4	(17,780)	(1,936)
以下分佔溢利及虧損：			
一間合營公司		—	(16)
聯營公司		577	679
除稅前溢利		144,467	200,014
所得稅開支	5	(52,076)	(54,296)
本年度溢利		<u>92,391</u>	<u>145,718</u>
以下應佔：			
本公司股東		94,476	145,712
非控股權益		(2,085)	6
		<u>92,391</u>	<u>145,718</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	6		
基本及攤薄		<u>16.60 港仙</u>	<u>26.25 港仙</u>

本年度已派付及擬派股息之詳情列載於財務報表附註7。

\* 僅供識別

## 綜合全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利		<b>92,391</b>	145,718
其他全面收益			
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面收益：			
應佔聯營公司其他全面收益		<b>(2,539)</b>	2,567
換算海外業務交易所產生之匯兌差額		<b>(6,010)</b>	(1,428)
出售一間附屬公司時，匯率波動儲備撥回	11	—	(5,438)
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損 淨額		<b>(8,549)</b>	(4,299)
於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益：			
重估租賃土地及樓宇之盈餘		<b>17,636</b>	11,805
所得稅影響		<b>(2,942)</b>	(2,021)
於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益淨額		<b>14,694</b>	9,784
本年度其他全面收益，除稅後		<b>6,145</b>	5,485
本年度全面收益總額		<b>98,536</b>	151,203
以下應佔：			
本公司股東		<b>100,388</b>	151,197
非控股權益		<b>(1,852)</b>	6
		<b>98,536</b>	151,203

## 綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		175,628	164,181
投資物業		535,184	305,000
商譽		—	—
於一間合營公司之投資		—	—
於聯營公司之投資		1,035	3,785
可供出售投資		21,641	21,641
按金		—	244
已抵押存款		316,200	—
非流動資產總值		<u>1,049,688</u>	<u>494,851</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		4,824	4,748
應收一間所投資公司款項		100	100
應收一間關連公司款項		479	—
發展中待售物業及待售物業		1,350,608	1,054,613
應收合約客戶款項總額		25,655	7,563
存貨		11,768	12,103
應收賬項	8	58,849	77,206
預付款項、按金及其他應收款項		97,626	94,935
已抵押存款		69,901	51,797
現金及現金等值項目		78,430	129,474
流動資產總值		<u>1,698,240</u>	<u>1,432,539</u>
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項總額		88,455	87,845
應付賬項	9	30,256	59,191
其他應付款項及應計費用		140,313	172,564
應付聯營公司款項		48	48
應付非控股股東款項		1,500	1,500
應付一間關連公司款項		—	2,193
應付稅項		87,137	86,520
計息銀行及其他借貸		521,613	304,488
流動負債總額		<u>869,322</u>	<u>714,349</u>
流動資產淨值		<u>828,918</u>	<u>718,190</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產淨值		<b>828,918</b>	718,190
資產總值減流動負債		<b>1,878,606</b>	1,213,041
非流動負債			
計息銀行借貸		<b>597,680</b>	157,041
遞延稅項負債		<b>111,855</b>	73,314
非流動負債總額		<b>709,535</b>	230,355
資產淨值		<b>1,169,071</b>	982,686
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	10	<b>65,184</b>	55,321
儲備		<b>1,081,033</b>	914,350
建議末期股息	7	<b>6,517</b>	7,192
		<b>1,152,734</b>	976,863
非控股權益		<b>16,337</b>	5,823
權益總額		<b>1,169,071</b>	982,686

# 綜合財務報表附註

## 1. 會計政策及披露變更

本集團於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵收費用
二零一零年至二零一二年週期之年度改進 所包括之香港財務報告準則第2號之修訂	歸屬條件之釋義 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之年度改進 所包括之香港財務報告準則第3號之修訂	業務合併或然代價之會計 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之年度改進 所包括之香港財務報告準則第13號之修訂	短期應收賬款及應付賬款
二零一一年至二零一三年週期之年度改進 所包括之香港財務報告準則第1號之修訂	生效之香港財務報告準則之涵義

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日起生效

除下文所闡釋外，採納上述經修訂準則及詮釋對該等財務報表概無構成重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。投資實體須按附屬公司之公平值計入損益入賬，而非綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列對投資實體之披露規定。由於本公司並不符合香港財務報告準則第10號所界定之投資實體的資格，故該等修訂對本集團並無影響。
- (b) 香港會計準則第32號之修訂闡明為抵銷金融資產及金融負債「目前具有合法可行使之抵銷權」之釋義。該等修訂亦闡明香港會計準則第32號之抵銷條件可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該系統採用非同步總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂對本集團並無影響。
- (c) 香港會計準則第39號之修訂列明因法例或法規，或引入法例或法規，導致於對沖關係中所指定之場外衍生工具直接或間接被更替為中央交易對方時，為終止對沖會計規定提供豁免。就於有關例外情況下持續使用對沖會計而言，必須符合以下所有準則：(i)更替必須為法例或法規，或引入法例或法規所導致；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原有交易對手，成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會導致原有衍生工具之條款出現變動，惟交易對手對進行結算變動所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂對本集團概無影響。

## 綜合財務報表附註(續)

### 1. 會計政策及披露變更(續)

- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清實體須確認因付款之活動所觸發根據相關法例而產生的徵收費用責任。詮釋亦釐清徵收費用責任僅於觸發付款之活動持續發生一段時間時，方根據相關法例逐步累計。就達到最低限額時所觸發的徵收費用而言，該項詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團於過往年度採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下之確認原則，而就本集團所引致之徵收費用而言，有關確認原則與香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號之規定相符，故該項詮釋對本集團概無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號之修訂釐清多項有關歸屬條件之績效及服務條件之定義，包括(i)績效條件必須包含服務條件；(ii)當交易對方提供服務時，必須達成績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與同一集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可以是市場或非市場條件；及(v)倘交易對方於歸屬期內不論因任何原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該項修訂對本集團概無影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號之修訂釐清，無論未分類為權益的業務合併所產生的或然代價安排是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內，有關安排應於其後透過損益反映公平值。該項修訂對本集團概無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號之修訂釐清當折現的影響不重大時，無訂明利率的短期應收賬款及應付賬款可按發票金額計量。該項修訂對本集團概無影響。

### 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) 建築業務分類，乃以總承包商身份從事建築合同及裝修工程，以及提供機電工程服務；
- (b) 物業發展及投資業務分類，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及家居保安及自動化產品、提供相關安裝及維修服務以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板以及建築市場用品。

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、股息收入、出售附屬公司收益、財務費用、應佔一間合營公司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。

分類資產不包括於一間合營公司之投資、於聯營公司之投資及其他未分配總部及公司資產，因該等資產按集團層面管理。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2. 經營分類資料(續)

分類負債不包括其他未分配總部及公司負債(包括若干計息銀行及其他借貸、應付稅項及遞延稅項負債)，因該等負債按集團層面管理。

各分類間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售所採用之售價，按當時市價進行交易。

於本年度，本集團之經營分類之改變主要因為要更有效利用管理資源，而本集團對內部業務報告結構之變化。截至二零一四年三月三十一日止年度之相應資料已重新呈現。

截至二零一五年三月三十一日止年度

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入：				
對外客戶銷售	750,075	74,488	25,635	850,198
其他收入及收益	4,598	57,907	882	63,387
收入	754,673	132,395	26,517	913,585
分類業績				
經營溢利	13,903	168,737	734	183,374
對賬：				
利息收入				3,263
股息收入				952
未分配開支				(25,919)
財務費用				(17,780)
應佔一間合營公司虧損				—
應佔聯營公司溢利及虧損				577
除稅前溢利				144,467
分類資產	128,697	2,106,047	24,119	2,258,863
對賬：				
於聯營公司之投資				1,035
公司及其他未分配資產				488,030
資產總值				2,747,928

## 綜合財務報表附註(續)

### 2. 經營分類資料(續)

截至二零一五年三月三十一日止年度(續)

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類負債	132,691	1,116,931	10,063	1,259,685
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				319,172
負債總額				<u>1,578,857</u>
<b>其他分類資料：</b>				
投資物業公平值收益	(875)	(140,561)	—	(141,436)
出售物業、廠房及設備項目虧損	309	—	4	313
其他應收賬項減值／(減值撥回)	(625)	3,045	—	2,420
應收賬項減值撥回	—	—	(51)	(51)
存貨撥備	—	—	1,743	1,743
折舊	2,675	3,797	79	6,551
資本開支	282	381	30	693*

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。



## 綜合財務報表附註(續)

### 2. 經營分類資料(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入：				
對外客戶銷售	825,379	121,068	37,743	984,190
其他收入及收益	6,451	43,831	1,048	51,330
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
收入	831,830	164,899	38,791	<u>1,035,520</u>
分類業績				
經營溢利	14,612	168,597	9,153	192,362
<u>對賬：</u>				
利息收入及未分配收益				1,716
股息收入				799
未分配開支				(9,647)
出售一間附屬公司收益				16,057
財務費用				(1,936)
應佔一間合營公司虧損				(16)
應佔聯營公司溢利及虧損				679
				<hr/>
除稅前溢利				<u>200,014</u>
分類資產	248,594	1,444,177	27,107	1,719,878
<u>對賬：</u>				
於聯營公司之投資				3,785
公司及其他未分配資產				203,727
				<hr/>
資產總值				<u>1,927,390</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

### 2. 經營分類資料 (續)

截至二零一四年三月三十一日止年度 (續)

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類負債	160,463	542,839	14,318	717,620
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				227,084
負債總額				<u>944,704</u>
<u>其他分類資料：</u>				
投資物業公平值收益	(635)	(121,919)	–	(122,554)
出售物業、廠房及設備項目虧損	39	25	12	76
其他應收賬項減值	64	–	–	64
應收賬項減值撥回	–	–	(18)	(18)
存貨撥備	–	–	530	530
折舊	5,022	1,146	86	6,254
資本開支	259	274	113	646*
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

### 地區資料

(a) 對外部客戶之收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	510,863	600,240
中國內地	339,335	383,950
	<u>850,198</u>	<u>984,190</u>

上述收入資料乃基於客戶所處位置。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2. 經營分類資料(續)

#### 地區資料(續)

##### (b) 非流動資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	158,514	144,245
中國內地	868,498	325,180
	<u>1,027,012</u>	<u>469,425</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所處位置，不包括於一間合營公司之投資、於聯營公司之投資及可供出售投資。

#### 主要客戶資料

於年內，收入約191,203,000港元(二零一四年：123,717,000港元)乃衍生於建築分部銷售中之單一客戶，包括向一組據悉受該客戶共同控制的實體進行的銷售。

### 3. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)指來自適當比例之建築合約之合約收入；物業發展及投資業務之收入；出售貨品扣除退貨及折扣後的發票淨額；和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：

	集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>收入</b>		
建築合約及相關業務之收入	750,075	825,379
物業發展及投資業務之收入	74,488	121,068
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品和 提供相關安裝及維修服務以及買賣各種花崗岩及大理石產品、 石板及建築市場用品之收入	25,635	37,743
	<u>850,198</u>	<u>984,190</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	3,263	1,216
股息收入	952	799
總租金收入	50,207	42,254
其他	13,180	9,576
	<u>67,602</u>	<u>53,845</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 財務費用

財務費用分析如下：

	集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支利息以及 未按公平值計入損益賬之金融負債之利息開支總額	67,806	37,837
減：已資本化之利息	(50,026)	(35,901)
	<u>17,780</u>	<u>1,936</u>

### 5. 所得稅

年內，香港利得稅乃按於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%計算(二零一四年：16.5%)，於該年度，除非本集團之附屬公司概無在香港產生任何應課稅溢利或擁有往轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣該年度產生之應課稅溢利。其他地區之應課稅溢利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在內之可扣稅開支。

	集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度－香港		
本年度稅項	2,101	506
過往年度超額撥備	(38)	(5)
本年度－其他地區		
本年度稅項	12,132	14,685
過往年度撥備不足	—	5
遞延	35,856	32,546
中國內地之土地增值稅	2,025	6,559
	<u>52,076</u>	<u>54,296</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

### 6. 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年內溢利及年內已發行之普通股加權平均數569,062,212股(二零一四年：555,104,267股)計算。

本集團於截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度內並無已發行具潛在攤薄影響之普通股，故並無調整該等年度之每股基本盈利。

### 7. 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中期股息－每股普通股1港仙(二零一四年：1港仙)	5,532	5,532
以實物分派形式派發特別中期股息(附註)	7,006	—
建議末期股息－每股普通股1港仙(二零一四年：1.3港仙)	6,517	7,192
	<u>19,055</u>	<u>12,724</u>

附註：於二零一四年八月，本公司已根據上市規則第15項應用指引向聯交所提呈分拆建議，內容有關透過迪臣建設每股面值0.05港元之普通股(「迪臣建設股份」)於聯交所創業板單獨上市的方式建議分拆迪臣建設。

於二零一四年九月十日，迪臣建設向聯交所提交上述申請表格(表格5A)，以申請迪臣建設股份於聯交所創業板上市及批准買賣。迪臣建設股份上市將透過(a)本公司以實物分派形式派發迪臣建設27.66%的股份及(b)配售12.5%迪臣建設股份達成。

於二零一四年十二月十九日，董事會向於二零一四年十二月二十四日營業時間結束時名列股東名冊之股東宣派截至二零一五年三月三十一日止年度有條件特別中期股息(「有條件股息」)，每持有本公司五股股份可獲發一股迪臣建設股份。零碎配額等不受理及將由本公司保留以供在市場上出售，而經扣除相關開支後，本公司將保留銷售所得款項淨額，利益將歸本公司所有。有條件股息於迪臣建設股份在二零一五年一月八日以股份編號8268於聯交所創業上市時成為無條件股息。

股息7,006,000港元相等於實物分派合共110,642,053股迪臣建設股份應佔資產淨值。

本年度建議末期股息須於應屆股東週年大會上獲得本公司股東批准後，方可作實。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 8. 應收賬項

	集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收賬項	49,404	68,525
減值	(4,811)	(4,821)
	<u>44,593</u>	<u>63,704</u>
應收保證金	14,256	13,502
	<u>58,849</u>	<u>77,206</u>

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。交易貨品之銷售信貸期一般為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。本集團並無就其應收賬項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素的物品。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：

	集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期至90日	39,616	61,298
91至180日	2,237	1,285
181至360日	1,328	64
逾360日	1,412	1,057
	<u>44,593</u>	<u>63,704</u>
應收保證金	14,256	13,502
	<u>58,849</u>	<u>77,206</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

### 9. 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：

	集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期至90日	14,820	49,594
91至180日	2,781	14
181至360日	511	2,807
逾360日	12,144	6,776
	<u>30,256</u>	<u>59,191</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

### 10. 股本

	股份	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零一四年：1,500,000,000股股份) 每股面值0.10港元普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
651,840,267股(二零一四年：553,210,267股股份) 每股面值0.10港元普通股	<u>65,184</u>	<u>55,321</u>

本年度及去年之交易，經參照本公司已發行普通股本之變動後概述如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一三年四月一日		560,765,267	56,077	118,408	174,485
購回股份	(i)	(7,555,000)	(756)	(4,025)	(4,781)
股份購回開支	(i)	-	-	(45)	(45)
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日		553,210,267	55,321	114,338	169,659
購回股份	(ii)	(1,370,000)	(137)	(747)	(884)
股份購回開支	(ii)	-	-	(4)	(4)
發行新股份	(iii)	100,000,000	10,000	62,000	72,000
發行股份開支	(iii)	-	-	(1,909)	(1,909)
於二零一五年三月三十一日		<u>651,840,267</u>	<u>65,184</u>	<u>173,678</u>	<u>238,862</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 10. 股本(續)

附註：

- (i) 於去年，本公司於聯交所購回本公司合共7,555,000股股份，每股價格介乎0.59港元至0.65港元，而總代價(未扣除開支)為4,781,000港元。所購回股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值756,000港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備，就購回股份所支付之溢價4,025,000港元及購回股份開支45,000港元已自股份溢價賬中扣除。
- (ii) 於本年度，本公司於聯交所購回本公司合共1,370,000股股份，每股價格介乎0.61港元至0.66港元，而總代價(未扣除開支)為884,000港元。所購回股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值137,000港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備，就購回股份所支付之溢價747,000港元及購回股份開支4,000港元已自股份溢價賬中扣除。
- (iii) 於二零一五年二月二日，本公司透過私人配售以每股0.72港元的價格發行100,000,000股新股份。本公司收取的私人配售所得款項為72,000,000港元(未扣除股份發行開支1,909,000港元)。

### 11. 出售一間附屬公司

於二零一三年二月一日，本公司一間間接全資附屬公司友善(香港)投資有限公司(「友善」)與一名獨立第三方訂立一份買賣協議(「買賣協議」)出售其於美格菲(成都)康體發展有限公司(友善之一間全資附屬公司)之全部權益連同股東貸款，總代價為人民幣56,453,000元(約相等於70,531,000港元)。出售事項已於去年二零一三年五月二十九日完成。

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
出售之資產淨值：			
物業、廠房及設備		—	4,066
投資物業		—	67,691
預付款項、按金及其他應收款項		—	3
其他應付款項及應計費用		—	(6,302)
遞延稅項負債		—	(7,074)
		—	58,384
匯率波動儲備撥回		—	(5,438)
直接與出售有關之法律及專業費用以及交易成本		—	1,528
出售一間附屬公司收益	6	—	16,057
		—	70,531
支付方式：			
現金		—	70,531



## 綜合財務報表附註(續)

### 11. 出售一間附屬公司(續)

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
現金代價	—	70,531
減：已付之法律及專業費用以及交易成本	—	(1,528)
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	—	69,003

### 12. 報告期間後事項

報告期後，於二零一五年四月十七日，本公司董事會宣佈，根據本公司於二零一二年八月十五日採納之購股權計劃，授出40,000,000股購股權以認購本公司每股面值0.10港元之普通股共40,000,000股，惟須待承授人接納方可作實。授出購股權的行使價為0.71港元。10,000,000股購股權可於二零一五年四月十七日至二零一六年四月十六日期間行使(包括首尾兩天)；15,260,000股購股權可於由二零一六年四月十七日起至二零一七年四月十六日期間內任何時間行使(包括首尾兩天)；及14,740,000股購股權可於由二零一七年四月十七日起至二零一八年四月十六日期間內任何時間行使(包括首尾兩天)。詳情請見本公司於二零一五年四月十七日之公告。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度的營業額錄得850,198,000港元，較去年減少14%。本公司權益持有人應佔純利約94,476,000港元，較去年下降35%。減少主要由於中華人民共和國(「中國」)物業市場整體下滑所致。除此以外上市開支約15,400,000港元令迪臣建設連同其附屬公司溢利貢獻減少外，其亦導致本公司權益持有人應佔純利減少。每股盈利約為16.60港仙。

本集團期內主要業務分類包括(i)物業發展及投資；(ii)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，以及提供相關安裝和維修服務以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品等業務；及(iii)作為總承包商從事建築及裝修業務、提供機電工程服務。

於本年度，物業發展及投資分部產生的營運收益較去年同期輕微上升0.1%，主要是年內中國房地產市場疲軟及租金收入及投資物業重估收益上升所致。銷售物業產生營業額由截至二零一四年三月三十一日止年度121,068,000港元，減少40%至截至二零一五年三月三十一日止年度72,728,000

港元。然而，本集團於年內收取的租金收入由截至二零一四年三月三十一日止年度42,254,000港元，增加23%至截至二零一五年三月三十一日止年度51,967,000港元。另一方面，本集團於年內將其位於海南海口的物業由「待售物業」重新分類為「投資物業」。於二零一五年三月三十一日，本集團所持有投資物業於年內錄得重估收益141,436,000港元（二零一四年：122,554,000港元）。租金收入增加及投資物業公平值收益增加完全抵銷了物業銷售下降的影響。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團已竣工或大致竣工之項目包括香港司徒拔道四座獨立住宅包括水電之總承包工程、香港觀塘駿業街工廠大廈的改建以及裝修總承包建築工程、香港南灣道住宅、改建以及裝修工程、香港九龍及新界東區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、元朗千色店裝修工程、香港中環荷李活道前已婚宿舍改建為標誌性創意中心之機電通風空調系統及消防設施工程、香港西貢香港學堂新校園及香港國際機場、中國天津及上海Miu Miu及Prada精品店的裝修工程。

## 迪臣建設分拆及單獨上市

本年度為本集團發展的重要里程碑。於二零一五年一月八日，本集團已成功透過其當時全資附屬公司迪臣建設單獨於創業板上市，分拆其建築及工程合約服務。分拆涉及(i)於迪臣建設已發行350,000,000股普通股中，110,642,053股迪臣建設已發行的普通股由本公司向合資格股東（定義見招股章程）每持有本公司五股股份獲發一股迪臣建設股份向其作出實物分派；(ii)迪臣建設以配售價每股0.385港元向若干承配人配發50,000,000股每股面值0.05港元的股份，供籌集現金所得款項16,600,000港元（經扣除任何相關開支後）。緊隨完成迪臣建設分拆後，本集團於迪臣建設的股權由100%攤薄至51.18%。

迪臣建設之股份於二零一五年一月八日於創業板上市（股票代號：8268）。

## 財務回顧

### 營業額

於截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團之營業額為850,000,000港元，較去年減少14%。減少主要由於(i)中國物業銷售減少；(ii)去年完成若干主要機電工程項目，而年內獲授新合約處於開始階段，且年內尚未為本集團帶來大量營業額；及(iii)中國奢侈品銷售量下降亦導致奢侈品店裝修工程營業額減少。物業發展及投資業務、買賣醫療設備及家居保安及自動化產品以及買賣

各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品等業務及建築承包業務帶來之營業額分別約為75,000,000港元、25,000,000港元及750,000,000港元，分別較去年下降38%、32%及9%。

## 毛利率

於截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團的毛利率約為9.5%，較去年的10.3%下降0.8%，此乃主要由於物業發展及投資業務分類營業額佔總營業額的百分比由去年的12%降至本年度的9%，而此物業發展及投資業務分類的毛利率通常高於其他主要分類－建築承包分類，因此整體毛利率較去年輕微下降。

## 流動資金及財務資源

於二零一五年三月三十一日，本集團總資產為2,747,928,000港元，資金來源分別為1,578,857,000港元、1,152,734,000港元及16,337,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一五年三月三十一日，本集團之流動比率為1.95，而於二零一四年三月三十一日為2.01。

本集團之負債比率為38%（二零一四年三月三十一日：19%），乃按非流動負債709,535,000港元（二零一四年三月三十一日：230,355,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）1,878,606,000港元（二零一四年三月三十一日：1,213,041,000港元）計算。

## 資本開支

截至二零一五年三月三十一日止年度之資本開支總額約為693,000港元，主要用於購買辦公設備。

## 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。

## 集團資產之抵押

賬面值為1,056,802,000港元之資產已予質押，作為本集團銀行融資之抵押。

## 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。即期銀行借貸之利息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

本集團的經營活動所用相關集團實體以外幣計值的貨幣資產與負債令本集團主要面臨民幣之貨幣風險。

本集團現時並無就撇除貨幣風險設定外幣對沖政策。然而，管理層會密切監察相關的外幣風險，需要時將考慮對沖重大的外幣風險。

## 前景

### 物業發展及投資

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221,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，190,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣751,000,000元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一七年完成。

於二零一二年二月十六日，本集團成功投標取得開封市一幅商住地塊的土地使用權。董事擬在該土地上開發一個總建築面積估計約為104,000平方米之住宅及商業綜合項目。預期將於二零一六年完成。

於二零一四年九月，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權，名為「珠璣巷」。董事擬開發一個總建築面積估計約為13,000平方米之商業街項目。第27屆全球客家懇親大會於二零一四年十月在上址舉行。直至目前為止，所有建築面積經已竣工。

儘管客戶需求受中央政府頒佈之緊縮措施及宏觀經濟不確定性之影響，預期物業價格不會大跌。由於預期人民幣會升值，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。

### 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(包括屋宇建造及機電工程)。為應付建築及工程行業遇到的困難，本公司已就項目投標採納審慎策略。

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「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。

本年度內獲授的新項目包括香港南灣道住宅裝修工程、香港司徒拔道12層住宅樓宇的總承包建築工程(包括上蓋、機電設備及內部裝修工程)、香港西貢碧沙路八棟住宅、會所及相關外圍的總承包建築工程(包括地盤平整、樁基礎及上蓋工程、機電設備及內部裝修工程)、香港特別行政區政府綜合工程部於香港及離島之場地維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之三年期合約，香港特別行政區政府於香港及離島維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之三年期合約，香港警務處、懲教署及香港廉政公署及保安局位於九龍及新界之場所之維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之三年期合約、香港特別行政區政府建造位於九龍啟德發展區內兩所30班小學之屋宇設備建設安裝工程、中華人民共和國外交部位於波老道之外交部宿舍機械通風及電氣安裝合約、香港銅鑼灣Prada精品店的改建、加建及裝修工程、中國北京Miu Miu及Prada精品店的裝修工程及位於中國北京之一間銀行的裝修工程。於本公告日期，本集團之手頭工程總額約為1,557,000,000港元。

憑藉本集團良好的往績記錄、全面服務及多項牌照、許可證及資格，董事相信本集團可透過吸引較大型企業客戶及為該等客戶競投資本較為密集項目，增強其在香港市場的地位及使其客戶基礎多元化。

本集團目前於中國發達城市經營業務。預期中國的城鎮化進程將繼續快速推進，特別是中國的三四線城市。憑藉本集團於中國市場的悠久及豐富經驗，董事相信本集團可利用我司成熟的專門知識，把握有關機會及選擇性地擴展至中國的三四線城市。

為向客戶提供全面服務，我司計劃不時擴展我司的樓宇建築工程業務，並申請可能需要的額外牌照、許可證或資格。例如，為將我司樓宇建築工程的業務範圍伸延至地盤平整，我司於二零一四年十二月獲屋宇署批准作為註冊專門承建商(地盤平整)。董事相信我司的地盤平整工程資格將與我司的其他業務相輔相成。

### **買賣醫療設備及家居保安及自動化產品**

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。

同時，隨著香港及國內主要城市之安全意識日漸提高，我們預期對適用於住宅屋苑、商業寫字樓、店鋪、酒店、醫院、博物館及監獄的有線及無線安全設備及系統之需求會繼續增加。

展望將來，全球經濟不明朗及內地經濟增長放緩將繼續對業務帶來挑戰。作為其中一項控制通脹及保持經濟穩健增長的措施，限制住房購買等緊縮政策亦對內地物業市場帶來若干負面影響。然而，我們預期中國經濟將持續穩健地發展。香港亦準備就緒，從中國的持續增長及發展中得益，因此，本集團持長期樂觀態度，並對中國及香港的增長動力充滿信心。

本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信貸控制來應付目前波動經營環境的挑戰及增強競爭力。董事將繼續致力盡其所能，為本集團股東爭取最佳回報。

## 人力資源

於二零一五年三月三十一日，本集團共聘用315名僱員，其中113名駐於中國。於回顧年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年50,000,000港元增至60,000,000港元，有關增加主要由於本年度的年度薪酬增加及提升酌情花紅所致。

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

於二零一四年五月三十日，本集團已與啟康創建有限公司(由本公司董事總經理兼副主席兼一位主要股東謝文盛先生(「謝先生」)全資擁有)就出租本集團位於香港之物業訂立一份租賃協議。租賃協議合約期為三年，自二零一四年四月一日起生效，應付月租金為25,500港元。截至二零一五年三月三十一日止年度自該租賃協議賺取之租金收入為306,000港元。

於二零一四年三月二十九日，本集團已與上海美格菲健身中心有限公司(由本公司董事總經理兼副主席兼一位主要股東謝先生全資擁有)就出租本集團位於上海之物業訂立一份租賃協議。租賃協議合約期為三年，自二零一四年四月一日起生效，應付年租金為人民幣100,000元。截至二零一五年三月三十一日止年度自該租賃協議賺取之租金收入為人民幣100,000元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席，並且於訂立租賃協議時持有本公司約50.53%股權，根據上市規則之涵義，謝先生為本公司之關連人士。因此該等交易構成本公司之關連交易。由於各交易之每項適用百分比率低於5%，而涉及總代價少於3,000,000港元，根據上市規則第14A.33條，該交易獲豁免上市規則之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規之規定。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一五年三月三十一日止年度，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：

	所購回 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	
二零一五年三月	<u>1,370,000</u>	0.660	0.610	<u>884</u>
	<u><u>1,370,000</u></u>			<u><u>884</u></u>

所購回之股份已予註銷，而相等於該等股份面值137,000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747,000港元及股份購回開支4,000港元已自股份溢價賬中扣除。

截至二零一五年三月三十一日止年度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。

除上文所披露者及披露於「資本結構」一段外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一五年三月三十一日止年度內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

## 資本結構

於二零一五年二月二日，本公司根據配售協議及於二零一四年八月十一日本公司舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權以配售價每股0.72港元配發及發行本公司股本中100,000,000股每股面值0.10港元之配售股份，有關詳情披露於本公司日期為二零一五年一月二十一日之公佈。所得款項總額扣除發行費用後約為70,000,000港元：(i) 50,000,000港元用作本集團於中國開封市的物業發展項目；(ii) 20,000,000港元用作本集團一般營運資金。



## 企業管治

董事會認為，本公司已遵守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」)內載列的大部分守則條文(「守則條文」)，惟對守則條文第A.4.1條之偏離(其詳情於下文闡釋)除外。本公司定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規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A.4.1，訂明委任非執行董事應有指定任期，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每三年輪席退任一次。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」)。經向所有本公司董事作出具體查詢後，本公司董事均確認彼等於截至二零一五年三月三十一日止年度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、風險管理及財務申報事宜，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、蕭文波先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核年度業績已由審核委員會成員審閱，彼等已就此提供建議及意見。

## 重大投資、主要收購及出售

除於本集團於迪臣建設的股權由於分拆其建築及工程合約服務而由100%攤薄至51.18%外，本集團在年內並無任何其它重大投資、主要收購及出售。

## 股東週年大會

本公司擬於二零一五年八月十日(星期一)舉行應屆股東週年大會(「二零一五年股東週年大會」)。召開股東週年大會之通告將適時按上市規則規定之方式刊發及寄發予股東。

## 股息

董事會建議向於二零一五年八月十九日(星期三)營業日結束時名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一五年三月三十一日止年度末期股息每股已發行普通股1港仙(二零一四年：每股1.3港仙)，惟須於應屆二零一五年股東週年大會(「二零一五年股東週年大會」)上獲股東批准。股息將於二零一五年八月二十八日(星期五)或前後派付。

連同於二零一四年十二月三十一日派付的中期股息每股1港仙，截至二零一五年三月三十一日止年度之股息總額將為每股2港仙(二零一四年：每股2.3港仙)。

因分拆迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設」)而派發特別中期股息之詳情載於綜合財務報表附註7。

本年度之建議末期股息須於二零一五年股東週年大會上獲本公司股東批准後，方可作實。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一五年八月十七日(星期一)至二零一五年八月十九日(星期三)(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。為符合資格收取末期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票，須於二零一五年八月十四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 進一步財務資料之發佈

年度業績公佈刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.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二零一五年三月三十一日止年度之年度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  
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，二零一五年六月二十二日

於本公佈日期，本公司之執行董事為盧全章先生、謝文盛先生、王京寧先生及謝維業先生，而本公司之獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波先生及蕭錦秋先生。