

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)

中期業績

截至二零一五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」)截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一四年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)
收入	3	399,965	432,165
銷售成本		<u>(363,359)</u>	<u>(387,938)</u>
毛利		36,606	44,227
其他收入及收益	3	30,853	28,336
投資物業之公平值收益，淨額		—	126
行政開支		(47,132)	(54,901)
其他經營收入，淨額		569	1,121
財務費用	5	(8,441)	(843)
以下分佔溢利及虧損：			
一間合營公司		—	—
聯營公司		406	304
除稅前溢利	4	12,861	18,370
所得稅開支	6	<u>(6,428)</u>	<u>(10,918)</u>
本期間溢利		<u>6,433</u>	<u>7,452</u>

\* 僅供識別

## 簡明綜合損益表(續)

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)
以下應佔：			
本公司股東		4,192	6,830
非控股權益		2,241	622
		<u>6,433</u>	<u>7,452</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>0.64港仙</u>	<u>1.23港仙</u>
攤薄		<u>0.64港仙</u>	<u>1.23港仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)
本期間溢利	<b>6,433</b>	<b>7,452</b>
其他全面收益／(虧損)		
於以後期間會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
應佔聯營公司其他全面虧損	<b>(400)</b>	(1,676)
換算海外業務交易所產生之匯率差額	<b>(16,070)</b>	5,389
於以後期間會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	<b>(16,470)</b>	3,713
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	—	8,405
所得稅影響	—	(1,387)
於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益淨額	—	7,018
本期間其他全面收益／(虧損)，除稅後	<b>(16,470)</b>	10,731
本期間全面收益／(虧損)總額	<b>(10,037)</b>	<b>18,183</b>
以下應佔：		
本公司股東	<b>(11,938)</b>	17,504
非控股權益	<b>1,901</b>	679
	<b>(10,037)</b>	<b>18,183</b>

簡明綜合財務狀況表  
二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		174,038	175,628
投資物業	9	526,552	535,184
於聯營公司之投資		641	1,035
可供出售投資		21,643	21,641
已抵押存款		469,700	316,200
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		1,192,574	1,049,688
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		4,867	4,824
應收一間所投資公司款項		100	100
應收關連公司款項		761	479
發展中待售物業及待售物業	10	1,340,387	1,350,608
應收合約客戶款項總額		25,019	25,655
存貨		17,373	11,768
應收賬項	11	78,938	58,849
預付款項、按金及其他應收款項		236,149	97,626
已抵押存款		29,700	69,901
現金及現金等值項目		74,089	78,430
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		1,807,383	1,698,240

簡明綜合財務狀況表(續)

二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項總額		93,725	88,455
應付賬項	12	39,634	30,256
其他應付款項及應計費用		263,211	140,313
應付聯營公司款項		48	48
應付非控股股東款項		1,500	1,500
應付稅項		84,438	87,137
計息銀行借貸		361,508	521,613
流動負債總值		<u>844,064</u>	<u>869,322</u>
流動資產淨值		<u>963,319</u>	<u>828,918</u>
資產總值減流動負債		<u>2,155,893</u>	<u>1,878,606</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸		888,770	597,680
遞延稅項負債		111,715	111,855
非流動負債總值		<u>1,000,485</u>	<u>709,535</u>
資產淨值		<u><u>1,155,408</u></u>	<u><u>1,169,071</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本	13	65,192	65,184
儲備		1,073,931	1,081,033
建議股息	7	—	6,517
		<u>1,139,123</u>	<u>1,152,734</u>
非控股權益		<u>16,285</u>	<u>16,337</u>
權益總額		<u><u>1,155,408</u></u>	<u><u>1,169,071</u></u>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止期間

	本公司股東應佔										非控股權益	權益總額		
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	物業重估儲備	資本儲備	資本贖回儲備	匯率波動儲備	投資重估儲備	儲備基金	保留溢利			建議股息	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一四年四月一日(經審核)	55,321	114,338	15,262	120,117	(9,240)	14,270	51,499	6,331	3,260	598,513	7,192	976,863	5,823	982,686
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,830	-	6,830	622	7,452
本期間其他全面收益/(虧損):														
重估租賃土地及樓宇之盈餘, 稅後淨額	-	-	-	7,018	-	-	-	-	-	-	-	7,018	-	7,018
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,676)	-	-	-	(1,676)	-	(1,676)
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	5,332	-	-	-	-	5,332	57	5,389
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	7,018	-	-	5,332	(1,676)	-	6,830	-	17,504	679	18,183
重估儲備撥回	-	-	-	(1,672)	-	-	-	-	-	1,672	-	-	-	-
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	6,009	(1,763)	-	4,246	-	4,246
一名非控股股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
宣派二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,192)	(7,192)	-	-	(7,192)
建議二零一五年中期股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,532	-	-	-	-
於二零一四年九月三十日	55,321	114,338	15,262	125,463	(9,240)	14,270	56,831	4,655	9,269	599,720	5,532	991,421	6,503	997,924

# 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一五年九月三十日止期間

	本公司股東應佔											非控股權益	權益總額			
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	其他儲備	物業重估儲備	資本儲備	資本贖回儲備	匯率波動儲備	投資重估儲備	儲備基金	保留溢利			購股權儲備	建議股息	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年四月一日 (經審核)	65,184	173,678	15,262	23,061	123,810	(9,240)	14,407	43,105	3,792	4,529	688,629	-	6,517	1,152,734	16,337	1,169,071
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,192	-	-	4,192	2,241	6,433
本期間其他全面收益 / (虧損)：																
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(400)	-	-	-	-	(400)	-	(400)
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	-	(15,730)	-	-	-	-	-	(15,730)	(340)	(16,070)
本期間全面收益 / (虧損) 總額	-	-	-	-	-	-	-	(15,730)	(400)	-	4,192	-	-	(11,938)	1,901	(10,037)
確認為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,771	-	4,771	-	4,771
於行使購股權後發行股份	58	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82)	-	412	-	412
已發行股份的開支	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	-	(10)
購回股份	(50)	(272)	-	-	-	-	50	-	-	-	(50)	-	-	(322)	-	(322)
購回股份開支	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
重估儲備撥回	-	-	-	-	(2,621)	-	-	-	-	-	2,621	-	-	-	-	-
支付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,953)	(1,953)
宣派二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,517)	(6,517)	-	(6,517)
於二零一五年九月三十日	65,192	173,825*	15,262*	23,061*	121,189*	(9,240)*	14,457*	27,375*	3,392*	4,529*	695,392*	4,689*	-	1,139,123	16,285	1,155,408

\* 該等儲備賬目包括於簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,073,931,000港元(二零一五年三月三十一日：1,081,033,000港元)。

本集團之實繳盈餘指根據於一九九七年五月二十一日本集團重組所購入附屬公司股份之面值高出發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。

本集團之儲備基金包括本公司於中國內地之附屬公司根據中華人民共和國法律及規例須從除稅後溢利中分配之法定儲備，並由該等附屬公司之董事會酌情決定分配金額。

# 簡明綜合財務報表附註

## 1 編製基準

該等未經審核簡明綜合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，惟分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇及投資物業乃按公平值計量則除外。該等未經審核簡明綜合財務報表應與截至二零一五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二零一五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）。

香港會計準則第19號之修訂	定額福利計劃－僱員供款
香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於本期間，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

於截至二零一四年九月三十日止期間之財務資料已予修訂致反映由於物業發展及投資業務分類之買家未能繳付購買代價之餘額。有關詳情，請參閱本公司為日期二零一五年三月十七日之公告。

## 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等業務。



## 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。經調整除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、財務費用、應佔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。

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

分類負債不包括其他未分配總部及公司負債(包括計息銀行借款、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。

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		總計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)
分類收入：								
對外客戶銷售	370,025	369,760	15,264	50,885	14,676	11,520	399,965	432,165
其他收入及收益	648	1,133	21,086	24,357	460	415	22,194	25,905
收入	<b>370,063</b>	370,893	<b>36,350</b>	75,242	<b>15,136</b>	11,935	<b>422,159</b>	<b>458,070</b>
分類業績								
經營溢利	8,431	8,768	8,846	15,403	3,536	892	20,813	25,063
對賬：								
利息收入							8,659	1,479
股息收入							—	952
未分配開支							(8,576)	(8,585)
財務費用							(8,441)	(843)
應佔聯營公司溢利							406	304
除稅前溢利							<b>12,861</b>	<b>18,370</b>

## 2. 經營分類資料(續)

下表呈列本集團於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日經營分類之分類資產及分類負債：

	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
二零一五年九月三十日				
分類資產	144,701	2,222,160	34,053	2,400,914
<u>對賬：</u> 於聯營公司之投資 公司及其他未分配資產				641 598,402
資產總值				<u>2,999,957</u>
分類負債	155,630	1,391,190	16,831	1,563,651
<u>對賬：</u> 公司及其他未分配負債				280,898
負債總額				<u>1,844,549</u>
二零一五年三月三十一日				
分類資產	128,697	2,106,047	24,119	2,258,863
<u>對賬：</u> 於聯營公司之投資 公司及其他未分配資產				1,035 488,030
資產總值				<u>2,747,928</u>
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>

## 2. 經營分類資料(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		總計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他分類資料：								
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	44	284	-	-	-	-	44	284
應收賬項減值撥回	-	-	-	-	-	(51)	-	(51)
其他應收款項減值撥回	-	(630)	-	-	-	-	-	(630)
存貨撥備	-	-	-	-	41	900	41	900
折舊	417	2,273	1,755	594	36	35	2,208	2,902

## 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；以及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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)
<b>收入</b>		
建築合約及相關業務之收入	370,025	369,760
物業發展及投資業務之收入	15,264	50,885
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	14,676	11,520
	<b>399,965</b>	<b>432,165</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	8,659	1,479
股息收入	-	952
總租金收入	19,989	24,010
其他	2,205	1,895
	<b>30,853</b>	<b>28,336</b>

#### 4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)
已售物業成本	5,266	35,024
建築成本	348,800	345,618
已售存貨及已提供服務成本	9,293	7,296
折舊	2,208	2,902
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款	704	903
出售物業、廠房及設備項目虧損 <sup>^</sup>	44	284
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	24,832	25,552
權益結算購股權開支	4,771	—
退休金計劃供款*	512	621
減：資本化款項	(6,457)	(6,544)
	<u>23,658</u>	<u>19,629</u>
董事酬金：		
袍金	188	228
薪金及津貼	1,781	2,367
權益結算購股權開支	1,600	—
退休金計劃供款	23	40
	<u>3,592</u>	<u>2,635</u>
外匯差額，淨值 <sup>^</sup>	(613)	(724)
存貨撥備，計入已售存貨成本	41	900
應收賬項減值撥回 <sup>^</sup>	—	(51)
其他應收款項減值撥回 <sup>^</sup>	—	(630)
	<u><u>(613)</u></u>	<u><u>(630)</u></u>

\* 於二零一五年九月三十日，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(二零一四年：無)。

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

## 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	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之利息以及 未按公平值計入損益賬之金融負債之利息開支總額	43,326	25,837
減：已資本化之利息	(34,885)	(24,994)
	<u>8,441</u>	<u>843</u>

## 6. 所得稅

於該等期間，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%（二零一四年：16.5%）計算。除非期內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，故未就香港利得稅作出撥備。其他地區之應課稅溢利稅項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。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)
本期間－香港		
本期間稅項	400	1,310
本期間－其他地區		
本期間稅項	3,653	7,149
過往期間撥備不足	—	194
遞延	373	1,257
中國內地之土地增值稅	2,002	1,008
	<u>6,428</u>	<u>10,918</u>

## 7. 中期股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
建議中期－每股普通股無（二零一四年：1港仙）	<u>—</u>	<u>5,532</u>

董事會並不建議派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一四年九月三十日止六個月：1港仙）。

## 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之普通股加權平均數651,721,360股(二零一四年：553,210,267股)計算。

每股攤薄盈利金額按母公司普通權益持有人應佔期內利潤計算。計算所用普通股加權平均數為期內已發行普通股數目(按計算每股基本盈利所用者)，以及因視作行使全部潛在攤薄普通股為普通股而假設無償發行的普通股的加權平均數。

每股基本及攤薄盈利按以下基準計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)
盈利		
計算每股基本盈利所用母公司 普通股本持有人應佔利潤	<u>4,192</u>	<u>6,830</u>
		股份數目
股份	二零一五年	二零一四年
計算每股基本盈利所用期內已發行 普通股加權平均數	651,721,360	553,210,267
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	<u>(2,549,763)*</u>	<u>—</u>
	<u>649,171,597</u>	<u>553,210,267</u>

\* 計算每股攤薄盈利並無假設兌換本公司購股權，原因為該等購股權之行使價高於截至二零一五年九月三十日止六個月股份的平均市場價格。

本集團於截至二零一四年九月三十日止六個月內並無已發行具潛在攤薄影響之普通股，故並無調整該期間之每股基本盈利。

## 9. 投資物業

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
於四月一日之賬面值	535,184	305,000
按公平值調整之收益淨額	—	141,436
轉撥自己落成待售物業	—	91,239
匯兌調整	(8,632)	(2,491)
	<u>526,552</u>	<u>535,184</u>
於九月三十日／三月三十一日之賬面值	<u>526,552</u>	<u>535,184</u>

本集團位於中國內地之投資物業乃根據長期租約方式持有。

於二零一五年九月三十日，賬面總值526,552,000港元(二零一五年三月三十一日：535,184,000港元)之本集團若干投資物業已出租與獨立第三方。

## 10. 發展中待售物業及待售物業

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	780,193	797,687
發展中待售物業	560,194	552,921
	<u>1,340,387</u>	<u>1,350,608</u>
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間收回：		
— 一年內	<u>1,340,387</u>	<u>1,350,608</u>

於二零一五年九月三十日，賬面總值為390,896,000港元(二零一五年三月三十一日：516,900,000港元)之本集團若干已落成待售物業及發展中待售物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

## 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14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末收結餘情況。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措施。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：

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
即期至90日	55,052	39,616
91日至180日	5,015	2,237
181日至360日	5,414	1,328
逾360日	1,814	1,412
	<hr/>	<hr/>
應收保證金	67,295	44,593
	11,643	14,256
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>78,938</b>	<b>58,849</b>

## 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：

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
即期至90日	27,687	14,820
91日至180日	1,472	2,781
181日至360日	590	511
逾360日	9,885	12,144
	<hr/>	<hr/>
	<b>39,634</b>	<b>30,256</b>

應付賬項為免息，一般須於30日內償還。



### 13. 股本

#### 股份

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零一五年三月三十一日： 1,500,000,000股)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：		
651,920,267股(二零一五年三月三十一日： 651,840,267股)每股面值0.10港元普通股	<u>65,192</u>	<u>65,184</u>

本期間之交易，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
於二零一五年四月一日		651,840,267	65,184	173,678	238,862
購回股份	(i)	(500,000)	(50)	(272)	(322)
行使購股權	(ii)	580,000	58	436	494
		<u>651,920,267</u>	<u>65,192</u>	<u>173,842</u>	<u>239,034</u>
購回股份支出	(i)	—	—	(7)	(7)
發行股份支出	(ii)	—	—	(10)	(10)
於二零一五年九月三十日		<u>651,920,267</u>	<u>65,192</u>	<u>173,825</u>	<u>239,017</u>

附註：

- (i) 於本期間，本公司於聯交所購回其自身股份合共500,000股，每股價格介乎0.64港元至0.65港元，而總代價(未扣除開支)為322,000港元。所購回股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值50,000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272,000港元及購回股份支出7,000港元已自股份溢價賬中扣除。
- (ii) 580,000份購股權隨附之認購權按每股0.71港元之認購價獲行使，致使發行580,000股股份，總現金代價(扣除支出前)為412,000港元。於行使購股權後，82,000港元自購股權儲備轉撥至股份溢價賬，而發行股份支出10,000港元自股份溢價賬扣除。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團截至二零一五年九月三十日止六個月的營業額錄得399,965,000港元，較去年同期減少7%。本公司股本持有人應佔純利約為4,192,000港元，較去年同期減少39%。減少主要由於中華人民共和國（「中國」）房地產市場的整體發展放緩。此外，於本期間因授予本集團若干董事及僱員購股權產生購股權開支4,771,000港元，亦造成本公司股本持有人應佔淨利潤減少。每股盈利約為0.64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，以及提供機電（「機電」）工程服務。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，物業發展及投資分部產生的營運收益較去年同期減少43%。此乃由於期內中國房地產市場發展放緩及期內租賃收益減少的共同影響所致。銷售房地產所得營業額由截至二零一四年九月三十日止期間50,885,000港元減少約70%至今年同期約為15,264,000港元。本集團於期內賺取的租賃收益由截至二零一四年九月三十日止期間24,010,000港元減少17%至今年同期約為19,989,000港元。

由於買家未能繳付購買代價之餘額，於二零一五年三月十七日，本集團向相關買家發出終止通知，確認根據相關協議的條款及條件終止銷售中國開封市珠璣巷項目的若干商用單位。分別為126,000,000港元及34,000,000港元之收入及毛利初始於截至二零一四年九月三十日止六個月的中期業績中確認，已自終止日期起轉回。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年三月十七日之公告。於截至二零一四年九月三十日止期間之財務資料已相應予以重列。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團已竣工或大致竣工之項目包括香港司徒拔道住宅之設計及承建之地基工程、香港司徒拔道住宅之上蓋工程、香港南灣道住宅裝修工程、香港跑馬地桂芳街住宅之電氣安裝、香港清水灣香港科技大學建議發展的學生宿舍第七及第九期發展項目之機械通風空調系統工程之指定分包商、香港銅鑼灣Prada精品店裝修工程以及中國北京Miu Miu零售店及Prada零售店裝修工程。

## 財務回顧

### 營業額

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團營業額為400,000,000港元，較去年同期減少7%。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，而期內獲授新合約處於開始階段，且期內尚未確認收入；及(iii)奢侈品銷售量下降，導致奢侈品店裝修工程需求減少。物業發展及投資業務、建築承包業務以及其他業務帶來之營業額分別約為15,000,000港元、370,000,000港元及15,000,000港元，分別較去年同期下降70%、上升0.1%及上升27%。

### 毛利率

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團的毛利率約為9%，較上期的10%下降1%，此乃主要由於物業發展及投資業務分類所產生的營業額百分比由上期的12%降至本期間的4%。此分類的毛利率通常高於其他主要分類－建築承包分類，由於該變動，整體毛利率有所下降。

### 流動資金及財務資源

於二零一五年九月三十日，本集團總資產為2,999,957,000港元，資金來源分別為1,844,549,000港元、1,139,123,000港元及16,285,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一五年九月三十日，本集團之流動比率為2.14，而二零一五年三月三十一日則為1.95。

於二零一五年九月三十日，本集團之負債比率為46%（二零一五年三月三十一日：38%），乃按非流動負債1,000,485,000港元（二零一五年三月三十一日：709,535,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）2,155,893,000港元（二零一五年三月三十一日：1,878,606,000港元）計算。

### 資本開支

截至二零一五年九月三十日止六個月之資本開支總額約為721,000港元，主要用於購買辦公室設備。

### 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。

## 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土地及樓宇，為數152,369,000港元(二零一五年三月三十一日：153,800,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地之若干待售物業，為數390,896,000港元(二零一五年三月三十一日：516,900,000港元)；及
- (iii) 抵押本集團存款，為數499,400,000港元(二零一五年三月三十一日：386,101,000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為該項目提供足夠資金之可行性方案。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，本集團並無重大外匯波動之風險。

## 外匯風險

就外幣而言，本集團主要面臨人民幣之貨幣風險，此乃來自相關集團實體有關本集團經營活動的以外幣計值的貨幣資產及負債。

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，總計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。綜合項目的餘下部分正在興建。目前進展順利並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。預期建築將於二零一六年完成。

於二零一四年十一月十四日，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權。董事已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。截至目前，項目經已竣工。

二零一五年上半年為艱難時期，中國經濟逐漸緩慢增長。本集團於截至二零一五年九月三十日止期間的業務表現不盡如人意。於二零一五年上半年，中央人民政府延續於二零一四年下半年實施的房地產行業的寬鬆政策。整體房地產市場自本年度第二季度起開始企穩並呈上升趨勢。為解決房地產在很多城市供過於求的基本格局，中央人民政府及地方政府採用調整措施解決供求問題，優化供地及用地政策，降低二套房首付及寬減徵稅以刺激終端用戶。連同降低利率及存款準備金率，房地產行業整體獲益不淺。

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。我們可能會增購額外土地儲備，特別是市場持續強勁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、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及屋宇署批准作為註冊專門承建商(地盤平整)，將有利於本集團有足夠能力積極參與建築發展業務。

本期間內獲授的新項目包括香港赤柱海風徑獨立住宅及相關外圍的總承包工程，包括建造樁基礎及上蓋工程、屋宇設備及內部裝修工程，澳門永利皇宮的三間Prada/Miu Miu精品店裝修工程(包括機電工程)，香港新界將軍澳工業村香港電視多媒體製作中心消防、機械通風及空調系統安裝及香港新界粉嶺一間小學電氣、低壓電櫃、消防、供水、空調及機械通風系統安裝，中國深圳一間辦公室的裝修工程，中國河北肅寧員工康樂中心的裝修工程、空調及通風工程、水管及渠務工程、電暖地板工程及電氣工程及中國北京一間酒店的裝修工程。於本公告日期，本集團之手頭工程總額約為1,616,000,000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，特別是在中國的三四線城市。憑藉本集團於中國市場的專業知識及經驗，董事相信本集團可把握有關機會及專注擴展至中國的三四線城市。

為向客戶提供全面服務，本公司計劃不時擴展其樓宇建築工程業務，並申請可能需要的額外牌照、許可證或資格。

## 買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

全球生活水平日益富裕，尤其是在香港及中國主要城市，其消費者健康意識日漸提高，尤其是在城市居住的高收入消費者，產生了對醫療設備的熱切需求。因此，該經營分類值得繼續投資。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，我們預期有關管理住宅屋苑、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，全球經濟不明朗及中國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，我們預期中國經濟仍保持穩健發展。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措施來應對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。

## 持有重大投資及重大收購及出售附屬公司

除本公告中所披露者外，截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團並無持有重大投資，重大收購、出售附屬公司及聯屬公司。

## 重大投資或資本資產之未來計劃

除本公告中所披露者外，於二零一五年九月三十日，本集團並無有關重大投資或資本資產的其他計劃。

## 人力資源

於二零一五年九月三十日，本集團共聘用297名僱員，其中185名駐於中國。於回顧期間之總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年同期約26,000,000港元增至約30,000,000港元，增加主要由於因於期內授予購股權而引致之購股權開支所致。

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有關本集團之目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

## 中期股息

董事會並不建議派發截至二零一五年九月三十日止六個月的中期股息（截至二零一四年九月三十日止六個月：1港仙）。

## 購買、贖回或出售上市證券

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司於聯交所購買其若干股份，且該等股份隨後被本公司註銷。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	
二零一五年四月	500,000	0.65	0.64	322

所購回之股份已予註銷，而相等於該等股份面值50,000港元之金額已自保留溢利轉撥至資本贖回儲備。就所購回股份而支付之溢價272,000港元及股份購回開支7,000港元已自股份溢價賬中扣除。

期內購買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。

## 資本結構

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司資本結構的變動詳情載於財務報表附註13。



## 企業管治

於截至二零一五年三月三十一日止年度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。董事會認為，本公司於截至二零一五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

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。

本公司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」）。

經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零一五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、風險管理及財務申報事宜，包括審閱截至二零一五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九月三十日止六個月中期業績未經本公司核數師審核。審核委員會於二零一五年十一月十日舉行會議。審核委員會考慮及審閱本集團的中期報告及中期財務報表，並向董事會提交意見及建議。審核委員會認為，本公司的二零一五年中期報告及中期財務報表均已遵守適用的會計準則，且本公司已就此作出恰當披露。

## 提名委員會

本公司之提名委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以檢討董事會的組成，以及甄選及提名董事人選，以合乎董事會所需的相關合適技能、知識及經驗。提名委員會目前包括兩名執行董事謝文盛先生及王京寧先生以及三名獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋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、蕭文波先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

## 進一步財務資料之發佈

中期業績公告刊登於聯交所網站(<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  
迪臣發展國際集團有限公司  
謝文盛  
董事總經理兼副主席

香港，二零一五年十一月十日

於本公告日期，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，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。