
此乃重要文件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之迪臣發展國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函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)

有關配售

迪臣建設國際集團有限公司

股份之非常重大出售

及

股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第4頁至12頁。

本公司謹訂於二零一七年三月十三日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，以供本公司股東於會上使用。

無論閣下能否或擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其所列之指示填妥，並盡早交回本公司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，該表格無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一七年二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 – 迪臣建設集團的財務資料.....	II-1
附錄三 – 餘下集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 一般資料.....	IV-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

除文義另有所指外，於本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「公告」	指	本公司於二零一七年一月十二日就配售作出的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理正常銀行業務之日 子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	迪臣發展國際集團有限公司*，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：262)
「完成」	指	根據配售協議完成配售
「完成日期」	指	完成日期，為配售協議項下先決條件獲達成或豁免後第十個營業日下午五時正或之前
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「迪臣建設」	指	迪臣建設國際集團有限公司，於二零一四年七月十八日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所創業板上市(股份代號：8268)，於最後實際可行日期為本公司的一間附屬公司
「迪臣建設集團」	指	迪臣建設及其附屬公司

* 僅供識別

釋 義

「迪臣建設股份」	指	迪臣建設股本中每股面值0.025港元之普通股
「董事」	指	本公司董事
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月二十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所主板
「配售」	指	根據配售協議配售代理代表賣方配售配售股份
「配售代理」	指	結好證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	賣方與配售代理就配售所訂立日期為二零一七年一月十一日之配售協議
「配售價」	指	每股配售股份0.30港元
「配售股份」	指	賣方現時所持股份中最多200,000,000股迪臣建設股份，相當於公告日期及最後實際可行日期迪臣建設已發行股本總額的20%

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「餘下集團」	指	緊隨完成後除迪臣建設集團權益(由約51.18%降至31.18%)之外的本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一七年三月十三日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會或其任何續會，有關詳情載於本通函第SGM-1頁至SGM-2頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「Sparta」	指	Sparta Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並由本公司執行董事謝文盛先生全資擁有
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則及創業板上市規則所賦予之涵義(視情況而定)
「收購守則」	指	證監會所發出的公司收購及合併守則
「賣方」或「DDHL」	指	迪臣發展集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，為本公司的直接全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

盧全章先生
謝文盛先生
王京寧先生
謝維業先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

獨立非執行董事：

何鍾泰博士
蕭文波工程師
蕭錦秋先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍
觀塘
鴻圖道五十七號
南洋廣場十一樓

敬啟者：

**有關配售
迪臣建設國際集團有限公司股份之
非常重大出售
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述公告，內容有關配售。

於二零一七年一月十一日(交易時段後)，賣方(本公司直接全資附屬公司)與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意於配售協議所載先決條件獲達成或豁免起直至完成日期止期間按盡力基準代表賣方向獨立承配人配售最多200,000,000股配售股份。

* 僅供識別

董事會函件

迪臣建設為投資控股公司，於最後實際可行日期，其附屬公司之主要業務為(i) 作為主要在香港、中國及澳門，作為總承建商，從事建築業務、裝修工程，以及提供機電工程服務以及其他建築相關業務及(ii) 證券投資。完成後及假設配售股份獲悉數配售並於最後實際可行日期後直至完成止並無配發及發行及購回新迪臣建設股份，本公司將擁有311,769,868股迪臣建設股份(相當於迪臣建設現有已發行股本約31.18%)之權益，而迪臣建設集團將不再為賣方及本公司的附屬公司，而迪臣建設集團的業績、資產及負債將不再合併至本集團的賬目。本公司將隨後使用權益法按公平值初始確認並將於迪臣建設的權益分類為於聯營公司之投資。

由於一個或多個根據上市規則第14.07條計算有關配售的適用百分比率超過75%，根據上市規則，配售將構成本公司一項非常重大出售，因此，根據上市規則第14章，須遵照申報、公告、通函及股東批准之規定。於本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須就批准配售協議的決議案放棄投票。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i) 配售協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii) 本集團財務資料；(iii) 迪臣建設集團財務資料；(iv) 餘下集團未經審核備考財務資料；及(v) 股東特別大會通告。

配售協議

日期：二零一七年一月十一日

- 訂約方：
1. 配售代理
 2. 賣方

於最後實際可行日期，董事確認，據彼等作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理及其實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

配售

根據配售協議，配售代理同意於配售協議所載先決條件獲達成或豁免起直至完成日期止期間按盡力基準代表賣方向獨立承配人配售最多200,000,000股配售股份。配售協議下承配人數目並無最低或最高限制。配售之承配人及彼等各自的最終實益擁有人將為機構、企業或個人投資者，獨立於(i) 本公司及迪臣建設、彼等各自之聯

董事會函件

繫人士及一致行動人士以及彼等各自之附屬公司，及(ii)本公司及迪臣建設或任何彼等之附屬公司任何董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人。於最後實際可行日期，配售代理尚未開始與潛在承配人進行協商。

根據配售協議，配售代理將就配售收取配售佣金，金額相等於已配售配售股份數目的配售價總額之1.5%，有關佣金將於完成日期自配售所得款項扣除。

配售佣金經賣方與配售代理公平磋商後釐定。

配售股份

配售股份合共相當於迪臣建設於最後實際可行日期之已發行股本總額的20%。配售股份的代價總額為60,000,000港元，經賣方與配售代理公平磋商後釐定。

配售價

根據配售協議，配售代理同意於配售協議所載先決條件獲達成或豁免起直至完成日期止期間以盡力基準代表賣方按配售價配售最多200,000,000股配售股份。

每股配售股份的配售價較：

- (i) 迪臣建設股份於配售協議日期在聯交所的收市價每股迪臣建設股份0.29港元有溢價約3.45%；
- (ii) 迪臣建設股份於緊接及截至配售協議日期前在聯交所的五日平均收市價約每股迪臣建設股份0.289港元有溢價約3.81%；
- (iii) 迪臣建設股份於緊接及截至配售協議日期前在聯交所的十日平均收市價約每股迪臣建設股份0.2985港元有溢價約0.50%；

董事會函件

- (iv) 迪臣建設集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約每股迪臣建設股份0.08港元(根據迪臣建設集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約82,418,000港元及最後實際可行日期已發行股份總數1,000,000,000股)有溢價約264%；及
- (v) 迪臣建設股份於最後實際可行日期在聯交所的收市價每股迪臣建設股份0.285港元有溢價約5.26%。

配售價經賣方與配售代理公平磋商後釐定。

先決條件

配售須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (i) 符合上市規則、創業板上市規則、收購守則(如有)項下規定或聯交所及證監會就配售可能要求的其他規定；及
- (ii) 根據上市規則或任何其他適用法律或法規之規定已於本公司股東特別大會上取得股東批准以批准出售配售協議項下的配售股份及其項下擬進行的交易。

倘上述條件於二零一七年四月三十日或之前或賣方與配售代理之間可能協定的其他日期尚未獲達成或豁免，配售協議須予以終止，在此情況下，配售協議訂約各方的所有責任將予終止及釐定，且訂約方不得就配售協議產生或與其相關的任何事宜對另一方提出任何申索，於有關終止前出現任何違約者則除外。

完成

待配售協議之先決條件及其他條款及條件達成後，配售將於完成日期完成。

有關迪臣建設的資料

迪臣建設為投資控股公司，於最後實際可行日期，其附屬公司之主要業務為(i)作為主要在香港、中國及澳門，作為總承建商，從事建築業務、裝修工程，以及提供機電工程服務以及其他建築相關業務及(ii)證券投資。

有關迪臣建設的財務資料

誠如迪臣建設截至二零一六年九月三十日止六個月的中期報告所披露，迪臣建設集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約82,418,000港元。

誠如迪臣建設截至二零一六年三月三十一日止年度的年報所披露，以下為迪臣建設集團分別於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度的經審核除稅前及除稅後淨溢利或虧損：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
除稅前溢利／(虧損)	11,505	(1,336)
年度溢利／(虧損)	12,345	(4,783)

配售的財務影響

完成後及假設配售股份獲悉數配售並於最後實際可行日期後直至完成止並無配發及發行及購回新迪臣建設股份，本公司將保持及擁有311,769,868股迪臣建設股份（相當於迪臣建設現有已發行股本約31.18%）之權益，而迪臣建設集團將不再為賣方及本公司的附屬公司，而迪臣建設集團的業績、資產及負債將不再合併至本公司的賬目。本公司將隨後使用權益法按公平值初始確認並將於迪臣建設的權益分類為於聯營公司之投資。然而，於完成配售后，本集團或迪臣建設集團董事會及高級管理層成員將不會出現變動。

於最後實際可行日期，本公司當前並無意向或計劃於配售完成後進一步出售DDHL所持任何迪臣建設股份。倘現有意向或計劃出現任何進一步變動，本公司將適當刊發公告及遵守上市規則有關規定。

本公司預期將錄得自配售產生的出售收益約106,000,000港元（有待審核及未扣除開支及稅項前），乃根據配售所得款項總額與迪臣建設集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合資產淨值、匯兌波動儲備及非控股權益價值之差額計算得出，並參考迪臣建設股份於二零一六年九月三十日的收市價。

股東務請注意，自配售產生並將記錄於本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的綜合損益表的出售收益實際金額有待審核，並將根據迪臣建設集團於完成時

的資產淨值、匯兌波動儲備及非控股權益價值扣除任何額外開支計算得出，因此可能與上文所示的數據有所不同。

配售所得款項用途

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團擁有現金及現金等值項目（包括抵押存款）約534,190,000港元，其中約530,614,000港元已抵押，餘下約3,576,000港元未抵押。假設配售股份按配售價悉數配售，配售配售股份的所得款項總額將為60,000,000港元。董事預期，配售所得款項淨額將不少於約57,700,000港元（假設配售股份按配售價悉數配售）。配售所得款項淨額(i)其中33,000,000港元將直接用作本集團於中國開封市龍亭區開發住宅及商業綜合項目（預期將於二零一七年底前推出市場）；(ii)其中15,000,000港元用作按月償還中國現有一筆銀行貸款；及(iii)餘額則用作本集團一般營運資金。

進行配售的理由及裨益

本公司的主要業務為投資控股，其附屬公司的主要業務包括(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，並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、石板及建築市場產品；(iii)作為總承包商於香港、中國及澳門從事建築業務及裝修業務，以及提供機電工程服務；及(iv)證券投資。

於最後實際可行日期，本公司透過賣方擁有合共511,769,868股迪臣建設股份，佔迪臣建設已發行股本總額約51.18%。董事會對中國內地的物業市場長期抱持樂觀態度，而本集團有意繼續著重加強其物業發展及投資業務。董事認為(i)於中國出售物業及物業投資之毛利率通常高於迪臣建設集團從事之建築業務；及(ii)近期中國物業市場發展放緩。儘管餘下集團於二零一六年十二月三十一日的現金及現金等值項目約534,190,000港元，其中超過99%已抵押及保留以供償還中國現有若干銀行貸款。於訂立配售協議前，本集團已與香港及中國若干家銀行進行協商，但均未能獲得任何額外銀行貸款，乃由於(其中包括)，(i)本集團所開發的相關項目是在開封市而並不是中國一線城市；及(ii)本集團現有物業及存款已就現有銀行貸款作出抵押。就可能作出貸款的銀行而言，審核及批准時間可能漫長。倘配售不會進行及

董事會函件

完成，董事擬就可能貸款而與銀行或其他金融機構進行磋商以籌集資金。鑒於本集團預期於完成開發及獲得款項後一年內開始銷售物業，董事認為，倘配售不會進行及完成，銀行或其他金融機構貸款（預期將收取較高利率）可能仍將有利於本集團整體財務狀況及長遠發展，並可讓本集團持續其業務發展。倘本集團未能獲得任何貸款，在並無任何不可預見情況下及經考慮內部財務資源、經營活動將予產生的現金流及可用銀行融資，董事認為，本集團當前及自本通函日期起十二個月止期間營運資金充足。然而，可能須放緩於中國開封市的相關開發項目的工作進程。鑒於上文所述，董事會相信，配售有利於本集團為本集團發展及於中國投資物業籌集資金。考慮到本公司於過去兩年已完成兩項股本集資活動（即二零一六年一月的公開發售及二零一五年二月的根據一般授權配售新股），任何進一步二級股本集資將不會按具吸引力的價格進行及可能為本公司於市場塑造負面形象。董事亦認為，任何進一步股權融資可能不符合股東利益，乃由於可能攤薄彼等之股權及股東需額外注資。

同時，在現時經濟狀況下進一步進行銀行貸款對本集團而言甚具挑戰性。鑒於本集團物業及存款已就現有貸款進行抵押，縱然本公司已聯繫香港及中國若干銀行，本公司將難以獲得進一步銀行貸款。由於近期二零一七年一月本集團所訂立貸款協議下之利率高於先前貸款利率，董事相信，即使可獲得額外銀行貸款，融資成本將高企。董事認為，直至二零一七年十月止期間（本公司於二零一六年九月訂立股東協議，構成上市規則下一項主要交易）本集團擁有充足營運資金。然而，鑒於(i)本集團於二零一六年十月末未能續新中國現有一筆本金額為人民幣15,000,000元的銀行貸款，並須按月償還該筆貸款；(ii)自二零一六年第四季度起人民幣貶值，導致本集團收益減少；及(iii)計劃於二零一八年第一季度償還本金額為人民幣54,000,000元的中國若干銀行貸款，於二零一七年十月之後，本集團營運將需要更多現金。此外，儘管迪臣建設集團現金結餘狀況良好及於二零一六年十二月三十一日實現盈利，本公司（作為迪臣建設控股公司，於最後實際可行日期擁有其現有已發行股本約51.18%）不能變現其於迪臣建設的投資為現金，供本集團業務發展及營運。在該等情況下，董事認為，根據配售協議進行配售為本集團帶來資金之良機，可更有效將本集團的資源用作(i)為其於中國開封市龍亭區的物業發展項目提供資金，有關項目屬資本密集且預期於二零一七年底完成；(ii)增加本集團於中國投資物業；及(iii)減少其現有銀行貸款以節省融資成本。中國經濟及中國房地產市場近期發展放緩，且中國房地產發展行業相關政策可能收緊。董事認為，配售可改善餘下集團現金流，

董事會函件

倘市場狀況出現變動，可讓餘下集團更靈活應對任何挑戰或把握業務機遇。於最後實際可行日期，本集團並無任何具體計劃應對任何可能挑戰或機遇，倘市場環境出現變動。然而，董事會將密切注視市場發展及不時作出適當回應。

考慮到上述配售的裨益及預期自配售產生的出售收益，董事（包括獨立非執行董事）認為，配售及配售協議之條款屬公平合理，而配售按一般商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於一個或多個根據上市規則第14.07條計算有關配售的適用百分比率超過75%，配售將構成本公司一項非常重大出售，因此，根據上市規則第14章，須遵照申報、公告、通函及股東批准之規定。

概無董事於配售協議及其項下擬進行交易擁有重大權益。因此，董事毋須就批准配售協議及其項下擬進行交易的本公司相關董事會決議案放棄投票。

本公司將召開股東特別大會，以尋求（其中包括）股東批准配售協議及其項下擬進行交易。於董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於配售協議及其項下擬進行交易擁有重大權益，及並無股東須就於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一七年三月十三日（星期一）上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准配售協議及其項下擬進行的交易。召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-2頁。

本通函亦附有關適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下會否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格所載之指示將該表格填妥，須盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之

董事會函件

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。即使填妥及交回代表委任表格，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

於股東特別大會上以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條之規定，股東於股東大會作出之任何表決均須以投票方式進行，除大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定，容許僅與程序上或行政相關之事項之決議案以舉手方式進行表決則除外。因此，根據章程細則第69條，股東特別大會通告所載於股東特別大會上提呈表決之每項決議案均以投票方式進行表決。本公司將委任監票員於股東特別大會上負責點票程序。投票結果將於股東特別大會結束後盡快於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.deson.com上公佈。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，配售協議的條款屬一般商業條款，及屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議所有股東於股東特別大會上投票贊成批准配售協議及其項下擬進行的交易的決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零一七年二月二十四日

* 僅供識別

1. 本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止六個月的財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年之已刊發財務資料詳情分別於本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之年報中披露。該等財務報表詳情已於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.deson.com) 內公佈：

- 本公司於二零一四年七月三日刊發之截至二零一四年三月三十一日止年度之年報 (第31頁至120頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0703/LTN20140703008_c.pdf；
- 本公司於二零一五年七月六日刊發之截至二零一五年三月三十一日止年度之年報 (第35頁至122頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0706/LTN20150706806_c.pdf；及
- 本公司於二零一六年七月七日刊發之截至二零一六年三月三十一日止年度之年報 (第44頁至128頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0707/LTN20160707545_c.pdf。

有關本集團截至二零一六年九月三十日止六個月已刊發財務資料於本公司截至二零一六年九月三十日止期間中期報告披露。有關該等財務報表的詳情已於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.deson.com) 公佈：

- 本公司於二零一六年十一月十七日刊發之截至二零一六年九月三十日止期間中期報告 (第1至28頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1117/LTN20161117210_c.pdf。

2. 債務聲明

借款

於二零一六年十二月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業結束時，本集團有以下借款：

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
流動	
銀行貸款－有抵押及無擔保	584,700
銀行透支－有抵押及無擔保	31,955
信託收據貸款－有抵押及無擔保	4,713
其他借款－無抵押及無擔保	38,176
	<u>659,544</u>
非流動	
銀行貸款－有抵押及無擔保	396,662
其他借貸－無抵押及無擔保	97,440
	<u>494,102</u>
	<u><u>1,153,646</u></u>

本集團銀行融資由以下各項抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港之若干租賃土地及樓宇，為數141,554,000港元；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地之若干投資物業，總賬面值為523,160,000港元；
- (iii) 抵押本集團位於中國內地之若干發展中待售物業及待售物業，為數366,440,000港元；及
- (iv) 抵押本集團存款，為數563,380,000港元。

可換股債券

本集團之尚未轉換可換股債券之總本金額為30,900,000港元，到期日為二零一九年四月十七日。於二零一六年十二月三十一日，可換股債券之賬面值約為24,858,000港元。

本集團亦擁有應付聯營公司及非控股股東款項分別約48,000港元及1,500,000港元，該等款項為無抵押、無擔保、不計息及須按要求償還。

於二零一六年十二月三十一日（即本通函付印前確認有關資料之最後實際可行日期）營業結束時，除集團內公司間之負債及正常應付賬項以及上文所披露者外，本集團並無任何已授權或已增設但尚未發行、已發行及尚未償還或同意將予發行之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（正常應付貿易賬款除外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租約、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上文所披露者外，董事已確認，自二零一六年十二月三十一日起，本集團債務及或然負債並無重大變動。

3. 營運資金足夠性

董事認為，在並無任何不可預見的情況及經計及內部財務資源、經營活動將產生的現金流量、可用銀行融資後及配售所得款項淨額，本集團擁有足夠營運資金以應付其目前及本通函日期起計最多十二個月所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除於配售完成後迪臣建設集團相關業績、資產及負債不再合併至本集團賬目對本集團造成的財務影響外，董事並不知悉自二零一六年三月三十一日（即最近刊發本集團編製經審核財務報表的日期）起本集團財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。另一方面，董事會對中國內地物業市場整體長期持樂觀態度。出售中國開封市物業發展項目的物業單位（將由配售籌集資金）將為本集團帶來可觀收益。此外，鑒於(i)於中國出售物業及物業投資之毛利率通常高於迪臣建設集團從事之建築業務；及(ii)近期中國物業市場發展放緩，配售可為本集團發展及於中國投資物業籌集資金。董事相信，根據配售協議進行配售可善用本集團財政資源，從長遠來看有利於本集團業務發展及財務表現。

5. 餘下集團財務及貿易前景

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平方米總建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣754,000,000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中國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100,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，約20,000平方米建築面積已竣工。其包括建築面積為15,000平方米的兩幢商業樓宇及建築面積約為5,000平方米的動態館。銷售商業物業所獲銷售合約總額約達人民幣139,000,000元。動態館命名為「迪臣世博清明上河動態館」，用於展示清明上河圖的動畫，其已於二零一零年上海世博會上展出。其計劃打造成開封市的旅遊景點。整體項目建設預計將於二零一八年竣工。

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」。本集團擬開發一個總建築面積約為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，該項目已竣工。銷售該部份面積的合約總金額約達人民幣3,000,000元。於最後實際可行日期，大部份單位已租出。

二零一六年上半年，內地延續房地產政策寬鬆基調，中央政府下調首付比例、降低稅負及放寬信貸，促使各城市之需求同步釋放，令房地產市場整體樓價及銷售量均見上升之勢。地方政府因應當地情況，實施不同之政策，以調節市場之供求。於最後實際可行日期，中國中央政府提出多項重點政策，包括鼓勵最終用家和改善住房需求、建立購租並舉之住房制度、推進房地產業「營改增」及各地不動產登記工作，以促進房地產市場長遠之健康發展。

董事會對中國內地物業市場仍感樂觀，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務。本集團或會增購土地以增加本集團之土地儲備，特別是於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。然而，本集團現時並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

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，從而使本集團於中國買賣醫療設備之銷售增長，市場拓展工作方面漸見成果。來年，本集團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，預期對適用於住宅屋苑、商業寫字樓、店舖、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。

展望未來，全球經濟不明朗及內地經濟增長放緩將繼續對本集團業務帶來挑戰。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，預期中國經濟將持續穩健地發展，及香港已準備就緒，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能，為本公司股東爭取最佳回報。

6. 餘下集團管理層討論及分析

以下載列餘下集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度（「報告期間」）之管理層討論及分析。就本通函而言，餘下集團之財務數據乃來自本公司於報告期間之綜合財務報表。

(a) 截至二零一六年三月三十一日止年度之業務回顧**業務回顧**

截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團的營業額錄得約91,543,000港元，較上一年度減少10%。本公司股本持有人應佔純利約132,189,000港元，較上一年度增長34%。增加乃主要由於投資物業公平值收益(扣除遞延稅項前)大幅增加約262,341,000港元所致。該增加被中國房地產市場的整體發展放緩所抵銷。此外，於年內因授予餘下集團若干董事及僱員購股權產生購股權開支約5,954,000港元。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，物業發展及投資業務產生的營運收益較上一年度上升37%，主要由於(i)投資物業公平值收益(扣除遞延稅項前)大幅增加約262,341,000港元；(ii)年內中國房地產市場疲軟；及(iii)租金收入減少的共同影響所致。銷售物業產生營業額由截至二零一五年三月三十一日止年度約72,728,000港元，減少32%至截至二零一六年三月三十一日止年度約49,331,000港元。此外，餘下集團於年內收取的租金收入由截至二零一五年三月三十一日止年度約51,293,000港元，減少25%至截至二零一六年三月三十一日止年度約38,410,000港元。然而，餘下集團於年內將其位於中國河南省開封市的物業由「待售物業」重新分類為「投資物業」。於二零一六年三月三十一日，餘下集團所持有所有投資物業於年內錄得重估收益約261,921,000港元(二零一五年：141,436,000港元)。投資物業公平值收益增加完全抵銷了物業銷售下降以及租金收入減少的影響。

財務回顧**營業額及分部業績**

於截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團營業額錄得約92,000,000港元，較上一年度減少9%。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60,000,000港元及32,000,000港元，分別較上一年度

下降20%及增加21%。物業發展及投資業務減少主要由於中國物業銷售減少所致。其他業務增加主要由於醫院就買賣醫療設備而授出的項目增加所致。

毛利率

於截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團的毛利率與上一年度相若，約為38%。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，餘下集團總資產約為3,034,851,000港元，資金來源分別為約1,689,508,000港元及1,343,343,000港元之總負債及股東權益。於二零一六年三月三十一日，餘下集團之流動比率為1.36，而於二零一五年三月三十一日為2.16。

餘下集團之資產負債比率為35%，乃按非流動負債約729,872,000港元及長期資本（股本及非流動負債）約2,075,215,000港元計算。

資本開支

截至二零一六年三月三十一日止年度之資本開支總額約為873,000港元，及主要用於購買物業、廠房及設備項目。

重大收購或出售、重大投資及重大投資之未來計劃

於截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大收購或出售、重大投資或重大投資之未來計劃。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

承擔

於二零一六年三月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔。

資產之抵押

餘下集團之銀行融資乃由下列各項作抵押：

- (i) 抵押餘下集團位於香港之若干租賃土地及樓宇，為數129,500,000港元；
- (ii) 抵押餘下集團位於中國內地之若干投資物業，為數541,200,000港元；
- (iii) 抵押餘下集團位於中國內地之若干發展中待售物業及待售物業，總賬面值為234,403,000港元；及
- (iv) 抵押餘下集團存款584,400,000港元。

庫務政策

董事繼續秉持審慎政策管理餘下集團之現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保餘下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，餘下集團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

餘下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餘下集團主要面臨人民幣之貨幣風險。

餘下集團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。

人力資源

於二零一六年三月三十一日，餘下集團共聘用178名僱員，其中142名駐於中國。董事已審閱及批准餘下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公司目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

(b) 截至二零一五年三月三十一日止年度之業務回顧**業務回顧**

截至二零一五年三月三十一日止年度，餘下集團的營業額錄得約為101,238,000港元，較上一年度減少37%。本公司股本持有人應佔純利約98,453,000港元，較去年下降24%。減少主要由於中國物業市場整體下滑所致。除此以外，年內產生上市開支約15,400,000港元亦導致本公司股本持有人應佔純利減少。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，物業發展及投資業務產生的營運收益較上一年度輕微上升0.1%，主要是截至二零一五年三月三十一日止年度中國房地產市場疲軟、租金收入增加及投資物業公平值收益上升所致。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約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約72,728,000港元。然而，餘下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約41,653,000港元，增加23%至截至二零一五年三月三十一日止年度約51,293,000港元。另一方面，餘下集團於年內將其位於海南省海口的物業由「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，餘下集團所持有投資物業於年內錄得重估收益約140,561,000港元(二零一四年：121,919,000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。

財務回顧**營業額及分部業績**

於截至二零一五年三月三十一日止年度，餘下集團營業額錄得約101,000,000港元，較上一年度減少37%。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74,000,000港元及27,000,000港元，分別較上一年度下降38%及31%。物業發展及投資業務減少主要由於中國物業銷售減少所致。其他業務減少主要由於買賣花崗岩及大理石產品之銷售額下跌60%所致。

毛利率

於截至二零一五年三月三十一日止年度，餘下集團的毛利率約為38%，較上一年度上升四個百分點，主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度銷售更多商業店舖所致，而銷售店舖之毛利率通常高於銷售住宅公寓之毛利率。

流動資金及財務資源

於二零一五年三月三十一日，餘下集團總資產約為2,558,272,000港元，資金來源分別約為1,417,459,000港元及1,140,813,000港元之總負債及股東權益。於二零一五年三月三十一日，餘下集團之流動比率為2.16，而於二零一四年三月三十一日為1.89。

餘下集團之資產負債比率為38%，乃按非流動負債約704,500,000港元及長期資本（股本及非流動負債）約1,845,313,000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411,000港元，及主要用於購買辦公設備。

重大收購或出售、重大投資及重大投資之未來計劃

於截至二零一五年三月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大收購或出售、重大投資或重大投資之未來計劃。

或然負債

於二零一五年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

承擔

於二零一五年三月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔。

資產之抵押

餘下集團之銀行融資乃由下列各項作抵押：

- (i) 抵押餘下集團位於香港之若干租賃土地及樓宇，為數136,600,000港元；
- (ii) 抵押餘下集團位於中國內地之若干發展中待售物業及待售物業，總賬面值為516,900,000港元；及
- (iii) 抵押餘下集團存款356,428,000港元。

庫務政策

董事繼續秉持審慎政策管理餘下集團之現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保餘下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，餘下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

餘下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餘下集團主要面臨人民幣之貨幣風險。

餘下集團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。

人力資源

於二零一五年三月三十一日，餘下集團共聘用188名僱員，其中151名駐於中國。董事已審閱及批准餘下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公司目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

(c) 截至二零一四年三月三十一日止年度之業務回顧

業務回顧

截至二零一四年三月三十一日止年度，餘下集團的營業額錄得約159,590,000港元，較上一年度減少36%。本公司股本持有人應佔純利約129,766,000港元，較上一年度增長213%。增加乃主要由於投資物業公平值收益(扣除遞延稅項前)大幅增加約121,919,000港元(二零一三年：虧損1,135,000港元)所致。於截至二零一四年三月三十一日止年度，餘下集團錄得出售附屬公司收益約16,057,000港元，而上一年度並無產生類似收益。

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。出售事項已於二零一三年五月二十九日完成，並於截至二零一四年三月三十一日止年度內為餘下集團貢獻出售一間附屬公司之收益約16,057,000港元。

財務回顧**營業額及分部業績**

於截至二零一四年三月三十一日止年度，餘下集團營業額錄得約160,000,000港元，較上一年度減少36%。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121,000,000港元及39,000,000港元，分別較上一年度下降39%及23%。物業發展及投資業務減少主要由於年內概無新開發中物業竣工及餘下集團僅銷售中國開封世紀豪苑第二期B、D至F區剩餘的已竣工物業的事實。其他業務減少主要由於買賣花崗岩及大理石產品之銷售額大幅下跌59%所致。

毛利率

於截至二零一四年三月三十一日止年度，餘下集團的毛利率約為34%，較上一年度下降五個百分點，主要由於餘下集團僅按較低價格銷售中國開封世紀豪苑剩餘的物業，以清理手頭庫存。

流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，餘下集團總資產約為1,581,670,000港元，資金來源分別為約850,748,000港元及730,922,000港元之總負債及股東權益。於二零一四年三月三十一日，餘下集團之流動比率為1.89，而於二零一三年三月三十一日為1.85。

餘下集團之資產負債比率為21%，乃按非流動負債約192,270,000港元及長期資本（股本及非流動負債）約923,192,000港元計算。

資本開支

截至二零一四年三月三十一日止年度之資本開支總額約為387,000港元，及主要用於購買辦公設備。

重大收購或出售、重大投資及重大投資之未來計劃

於截至二零一四年三月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大收購或出售、重大投資或重大投資之未來計劃。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

承擔

於二零一四年三月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔。

資產之抵押

餘下集團之銀行融資乃由下列各項作抵押：

- (i) 抵押餘下集團位於中國內地之若干投資物業，為數294,125,000港元；

- (ii) 抵押餘下集團位於中國內地之若干發展中待售物業及待售物業，總賬面值為345,149,000港元；及
- (iii) 抵押餘下集團存款23,934,000港元。

庫務政策

董事繼續秉持審慎政策管理餘下集團之現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保餘下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，餘下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

餘下集團應收款項及應付款項主要以港元及人民幣計值。由於餘下集團部分業務在中國進行，人民幣持續貶值不可避免的增加發展成本及營運成本，然而，於有關期間人民幣波動仍然溫和，且中國業務自然與未來人民幣應收款項對沖，因此，管理層並未預見任何重大外匯風險。

人力資源

於二零一四年三月三十一日，餘下集團共聘用180名僱員，其中161名駐於中國。董事已審閱及批准餘下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公司目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

迪臣建設集團的財務資料

迪臣建設集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年之已刊發經審核財務資料及截至二零一六年九月三十日止六個月已刊發未經審核財務資料(「未經審核財務資料」)之詳情分別披露於迪臣建設之招股章程、迪臣建設截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止財政年度年報以及截至二零一六年九月三十日止財政期間的中期報告中。該等財務報表之詳情已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.deson-c.com)：

- 於二零一四年十二月二十四日刊發的迪臣建設之招股章程(第I-4頁至I-76頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2014/1224/GLN20141224004_c.pdf；
- 於二零一五年六月二十九日刊發的迪臣建設截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第35至99頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2015/0629/GLN20150629082_c.pdf；
- 於二零一六年六月二十九日刊發的迪臣建設截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第47至117頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2016/0629/GLN20160629092_c.pdf；及
- 於二零一六年十一月十四日刊發的迪臣建設截至二零一六年九月三十日止期間中期報告(第1至22頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2016/1114/GLN20161114128_c.pdf。

以下載列迪臣建設集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日綜合財務狀況表；迪臣建設集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一五年及二零一六年九月三十日止六個月之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及迪臣建設集團若干說明附註(統稱「財務資料」)。財務資料已根據本附錄附註2所載基準編製，並根據本集團所採納之會計政策及上市規則第14章第68(2)(a)(i)段而編製。

本公司之申報會計師獲委聘以根據香港審閱委聘準則第2410號(經修訂)「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第II-2至II-11頁迪臣建設集團財務資料所載未經審核財務資料。審閱範圍遠較根據香

港核數準則進行者為小，故無法讓申報會計師保證彼等將知悉於審核中可能發現的所有重大事宜。因此，申報會計師並無發表審核意見。根據彼等對迪臣建設集團截至二零一六年九月三十日止六個月未經審核財務資料的審閱結果，並無發現任何事項令彼等相信未經審核財務資料在各重大方面未有按照下文附註2所載的編製基準編製。

綜合損益表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元
收入	825,379	750,075	812,470	370,025	484,206
銷售成本	<u>(778,333)</u>	<u>(707,288)</u>	<u>(765,653)</u>	<u>(349,352)</u>	<u>(424,445)</u>
毛利	47,046	42,787	46,817	20,673	59,761
其他收入及收益	12,287	5,077	2,475	802	697
投資物業公平值收益／(虧損)	635	875	(420)	-	-
行政開支	(39,468)	(49,919)	(32,989)	(15,566)	(14,009)
其他經營收益／(開支)，淨額	(118)	336	(3,911)	(9)	2,919
財務費用	<u>(22)</u>	<u>(492)</u>	<u>(467)</u>	<u>(251)</u>	<u>(1,436)</u>
除稅前溢利／(虧損)	20,360	(1,336)	11,505	5,649	47,932
所得稅抵免／(開支)	<u>(4,408)</u>	<u>(3,447)</u>	<u>840</u>	<u>(525)</u>	<u>(1)</u>
年內／期間溢利／(虧損)	<u>15,952</u>	<u>(4,783)</u>	<u>12,345</u>	<u>5,124</u>	<u>47,931</u>
以下應佔：					
迪臣建設擁有人	15,946	(3,977)	10,856	5,634	46,224
非控股權益	<u>6</u>	<u>(806)</u>	<u>1,489</u>	<u>(510)</u>	<u>1,707</u>
	<u>15,952</u>	<u>(4,783)</u>	<u>12,345</u>	<u>5,124</u>	<u>47,931</u>

綜合全面收益表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元
年內／期間溢利／(虧損)	15,952	(4,783)	12,345	5,124	47,931
其他全面收益／(虧損)					
於其後期間重新分類至 損益的其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	(55)	(285)	(1,248)	(603)	(1,419)
於其後期間不會重新分類至損益 的其他全面收益／(虧損)：					
重估租賃土地及樓宇的盈餘／ (虧絀)	10,944	9,411	(757)	-	-
所得稅影響	(1,806)	(1,553)	125	-	-
於其後期間不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額	9,138	7,858	(632)	-	-
年內／期間其他全面收益／ (虧損)，稅後淨額	9,083	7,573	(1,880)	(603)	(1,419)
年內／期間全面收益總額	<u>25,035</u>	<u>2,790</u>	<u>10,465</u>	<u>4,521</u>	<u>46,512</u>
以下應佔：					
迪臣建設擁有人	25,029	3,647	9,179	5,120	45,072
非控股權益	6	(857)	1,286	(599)	1,440
	<u>25,035</u>	<u>2,790</u>	<u>10,465</u>	<u>4,521</u>	<u>46,512</u>

綜合財務狀況表

	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	143,850	19,159	17,634	17,323
投資物業	10,875	11,656	10,860	10,498
非流動資產總值	154,725	30,815	28,494	27,821
流動資產				
應收合約客戶款項總額	7,563	25,304	30,011	29,920
應收關聯公司款項	5,115	6,196	5,894	5,894
應收同系附屬公司款項	943,410	28	27	2
應收賬款	68,906	54,626	100,878	79,698
預付款項、按金及其他應收款項	12,952	13,467	23,195	52,377
按公平值計入損益賬的股權投資	–	–	8,124	32,709
可收回稅項	–	–	2,490	2,490
已抵押存款	27,863	29,674	29,727	29,752
現金及現金等值項目	69,263	30,812	39,068	65,093
流動資產總值	1,135,072	160,107	239,414	297,935
流動負債				
應付合約客戶款項總額	87,845	88,455	114,914	116,364
應付賬款	44,895	18,994	32,905	15,583
其他應付款項及應計費用	22,607	25,806	47,857	52,636
應付非控股股東款項	1,500	1,500	1,500	1,500
應付同系附屬公司款項	793,641	30	14	14
應付稅項	1,278	2,083	535	315
按公平值計入損益賬的金融負債	–	–	–	4,526
計息銀行借貸	48,182	20,761	31,510	25,594
流動負債總額	999,948	157,629	229,235	216,532
流動資產淨值	135,124	2,478	10,179	81,403
總資產減流動負債	289,849	33,293	38,673	109,224

綜合財務狀況表

	於二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元
非流動負債				
計息銀行借貸	15,117	—	—	—
遞延稅項負債	22,968	5,035	2,767	2,707
可換股債券	—	—	—	24,099
非流動負債總額	<u>38,085</u>	<u>5,035</u>	<u>2,767</u>	<u>26,806</u>
淨資產	<u>251,764</u>	<u>28,258</u>	<u>35,906</u>	<u>82,418</u>
權益				
迪臣建設擁有人應佔權益				
已發行股本	—	20,000	25,000	25,000
儲備	<u>245,941</u>	<u>3,292</u>	<u>4,654</u>	<u>49,726</u>
	245,941	23,292	29,654	74,726
非控股權益	<u>5,823</u>	<u>4,966</u>	<u>6,252</u>	<u>7,692</u>
權益總額	<u>251,764</u>	<u>28,258</u>	<u>35,906</u>	<u>82,418</u>

綜合權益變動表

	迪臣建設股本持有人應佔											
	已發行 股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	物業 重估儲備 千港元	合併儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	儲備基金 千港元	保留 溢利/ 虧損 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一三年四月一日	-	-	-	105,732	40,000	-	5,273	4,460	65,112	220,577	5,817	226,394
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	15,946	15,946	6	15,952
年內其他全面收益：												
重估租賃土地及樓宇的盈餘，												
稅後淨額	-	-	-	9,138	-	-	-	-	-	9,138	-	9,138
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(55)	-	-	(55)	-	(55)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	9,138	-	-	(55)	-	15,946	25,029	6	25,035
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	335	-	335	-	335
撥回重估儲備	-	-	-	(3,328)	-	-	-	-	3,328	-	-	-
於二零一四年三月三十一日	-	-	-	111,542	40,000	-	5,218	4,795	84,386	245,941	5,823	251,764
二零一四年四月一日	-	-	-	111,542	40,000	-	5,218	4,795	84,386	245,941	5,823	251,764
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,977)	(3,977)	(806)	(4,783)
年內其他全面收益/(虧損)：												
重估租賃土地及樓宇的盈餘，												
稅後淨額	-	-	-	7,858	-	-	-	-	-	7,858	-	7,858
換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(234)	-	-	(234)	(51)	(285)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	7,858	-	-	(234)	-	(3,977)	3,647	(857)	2,790
於出售租賃土地及樓宇後												
撥回重估儲備	-	-	-	(121,696)	-	-	-	-	121,696	-	-	-
於出售租賃土地及樓宇後												
撥回遞延稅項負債	-	-	-	19,695	-	-	-	-	-	19,695	-	19,695
撥回重估儲備	-	-	-	(1,754)	-	-	-	-	1,754	-	-	-
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	786	(786)	-	-	-
發行股份及重組	17,500	-	(5,372)	-	(40,000)	-	-	-	-	(27,872)	-	(27,872)
配售新股份	2,500	16,750	-	-	-	-	-	-	-	19,250	-	19,250
股份發行開支	-	(2,369)	-	-	-	-	-	-	-	(2,369)	-	(2,369)
二零一五年特別中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(235,000)	(235,000)	-	(235,000)
於二零一五年 三月三十一日	20,000	14,381	(5,372)	15,645	-	-	4,984	5,581	(31,927)	23,292	4,966	28,258

綜合權益變動表

	迪臣建設股本持有人應佔											
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	物業 重估儲備 千港元	合併儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	儲備基金 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益 總額 千港元
二零一五年四月一日	20,000	14,381	(5,372)	15,645	-	-	4,984	5,581	(31,927)	23,292	4,966	28,258
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	10,856	10,856	1,489	12,345
年內其他全面收益/(虧損)：												
重估租賃土地及樓宇的虧蝕， 稅後淨額	-	-	-	(632)	-	-	-	-	-	(632)	-	(632)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,045)	-	-	(1,045)	(203)	(1,248)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(632)	-	-	(1,045)	-	10,856	9,179	1,286	10,465
發行紅股	5,000	(5,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
撥回重估儲備	-	-	-	(719)	-	-	-	-	719	-	-	-
已派二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,000)	(4,000)	-	(4,000)
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	1,183	-	-	-	1,183	-	1,183
於二零一六年三月三十一日	<u>25,000</u>	<u>9,381</u>	<u>(5,372)</u>	<u>14,294</u>	<u>-</u>	<u>1,183</u>	<u>3,939</u>	<u>5,581</u>	<u>(24,352)</u>	<u>29,654</u>	<u>6,252</u>	<u>35,906</u>
二零一六年四月一日	25,000	9,381	(5,372)	14,294	-	1,183	3,939	5,581	(24,352)	29,654	6,252	35,906
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	46,224	46,224	1,707	47,931
期內其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,152)	-	-	(1,152)	(267)	(1,419)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(1,152)	-	46,224	45,072	1,440	46,512
撥回重估儲備	-	-	-	(340)	-	-	-	-	340	-	-	-
於二零一六年九月三十日(未經審核)	<u>25,000</u>	<u>9,381</u>	<u>(5,372)</u>	<u>13,954</u>	<u>-</u>	<u>1,183</u>	<u>2,787</u>	<u>5,581</u>	<u>22,212</u>	<u>74,726</u>	<u>7,692</u>	<u>82,418</u>
二零一五年四月一日	20,000	14,381	(5,372)	15,645	-	-	4,984	5,581	(31,927)	23,292	4,966	28,258
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	5,634	5,634	(510)	5,124
期內其他全面收益：												
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(514)	-	-	(514)	(89)	(603)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(514)	-	5,634	5,120	(599)	4,521
發行紅股	5,000	(5,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
撥回重估儲備	-	-	-	(359)	-	-	-	-	359	-	-	-
已派二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,000)	(4,000)	-	(4,000)
於二零一五年九月三十日(未經審核)	<u>25,000</u>	<u>9,381</u>	<u>(5,372)</u>	<u>15,286</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,470</u>	<u>5,581</u>	<u>(29,934)</u>	<u>24,412</u>	<u>4,367</u>	<u>28,779</u>

綜合現金流量表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	20,360	(1,336)	11,505	5,649	47,932
就以下項目作出調整：					
財務費用	22	492	467	251	1,436
利息收入	(192)	(299)	(255)	(132)	(99)
出售按公平值計入損益賬之					
股權投資的虧損／(收益)	—	—	(70)	—	—
投資物業公平值虧損／(收益)	(635)	(875)	420	—	—
出售物業、廠房及設備項目的虧損	39	309	21	21	—
折舊	5,010	2,675	830	417	403
撥回無人申索的負債	(4,188)	(2,460)	—	—	—
其他應收款項減值／(撥回減值)	64	(625)	—	—	—
按公平值計入損益賬的金融負債					
公平值收益	—	—	—	—	(2,919)
按公平值計入損益賬的股權投資					
公平值收益	—	—	(724)	—	(5,038)
應收賬項減值	15	—	3,903	—	—
股權結算購股權開支	—	—	1,183	—	—
	<u>20,495</u>	<u>(2,119)</u>	<u>17,280</u>	<u>6,206</u>	<u>41,715</u>
應收合約客戶款項總額					
減少／(增加)	1,904	(16,264)	(4,591)	1,637	371
按公平值計入損益賬的股權					
投資增加	—	—	—	—	(19,547)
應收賬項減少／(增加)	(12,269)	14,271	(50,208)	(15,873)	21,136
預付款項、按金及其他應收款項					
減少／(增加)	(4,457)	84	(9,756)	(2,322)	(29,966)
應付合約客戶款項總額增加	29,623	610	26,459	5,270	1,450
應付賬項增加／(減少)	18,150	(23,450)	13,975	1,729	(17,255)
其他應付款項及應計費用增加	1,593	3,291	22,359	16,478	4,885
	<u>55,039</u>	<u>(23,577)</u>	<u>15,518</u>	<u>13,125</u>	<u>2,789</u>
經營業務所得／(所用) 現金					

綜合現金流量表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元
已付利息	(826)	(2,123)	(1,394)	(634)	(354)
已付香港稅項	-	(800)	(4,434)	-	-
已付海外稅項	(1,864)	(1,562)	(828)	(605)	(204)
經營活動所得/(所用)現金流量 淨額	52,349	(28,062)	8,862	11,886	2,231
投資活動所得現金流量					
已收利息	192	299	255	132	99
購入按公平值計入損益賬的股權 投資	-	-	(9,818)	-	-
出售按公平值計入損益賬的股權 投資所得款項	-	-	2,488	-	-
購入物業、廠房及設備項目	(259)	(282)	(98)	(74)	(94)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項	3	-	10	10	-
已抵押存款增加	(89)	(1,811)	(53)	(26)	(25)
與關聯公司結餘變動，淨額	(696)	(1,081)	302	300	-
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	(849)	(2,875)	(6,914)	342	(20)
融資活動所得現金流量					
發行股份	-	31,370	-	-	-
發行股份開支	-	(2,369)	-	-	-
可換股債券所得款項	-	-	-	-	30,900
可換股債券交易成本	-	-	-	-	(725)
新增銀行借貸	27,428	16,992	13,475	25,018	9,177
償還銀行借貸	(34,508)	(38,172)	(17,109)	(17,109)	(13,475)
已派股息	-	-	(4,000)	(4,000)	-
與同系附屬公司結餘變動	7,649	(18,872)	(15)	(2)	25
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	569	(11,051)	(7,649)	3,907	25,902
現金及現金等值項目增加/(減少) 淨額	52,069	(41,988)	(5,701)	16,135	28,113

綜合現金流量表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元
於年初之現金及現金等值項目	17,251	69,253	27,160	27,160	21,033
匯率變動之影響，淨額	(67)	(105)	(426)	(642)	(470)
於年末／期末之現金及現金 等值項目	<u>69,253</u>	<u>27,160</u>	<u>21,033</u>	<u>42,653</u>	<u>48,676</u>
現金及現金等值項目結餘之分析					
載於財務狀況表之現金及現金 等值項目	69,263	30,812	39,068	59,006	65,093
已抵押銀行透支	(10)	(3,652)	(18,035)	(16,353)	(16,417)
如現金流量表所述的現金及現金 等值項目	<u>69,253</u>	<u>27,160</u>	<u>21,033</u>	<u>42,653</u>	<u>48,676</u>

迪臣建設集團財務資料附註

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度各年及截至二零一六年九月三十日止六個月

1. 一般資料

於二零一七年一月十一日，本公司一間直接全資附屬公司DDHL與配售代理訂立配售協議，以向獨立承配人配售最多200,000,000股配售股份。

於配售完成後，本公司將擁有311,769,868股迪臣建設股份（相當於迪臣建設現有已發行股本約31.18%）之權益，而迪臣建設及其附屬公司（「迪臣建設集團」）將不再為本公司附屬公司。迪臣建設乃於開曼群島註冊成立為有限公司。迪臣建設集團主要(i)在香港、中國內地及澳門，作為總承建商，從事建築業務、裝修工程，以及提供機電工程服務及其他建築相關業務；及(ii)證券投資。

2. 編製基準

迪臣建設集團之財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製，編製僅為載入本公司將就配售而刊發之通函。

迪臣建設集團之財務資料乃根據本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報所載本公司採納之會計政策而編製，符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則。迪臣建設集團之財務資料乃根據歷史成本法編製，惟分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇、投資物業、按公平值計入損益賬之股本投資及按公平值計入損益賬之金融負債乃按公平值計量則除外。財務資料以港元呈列。除另有指明者外，所有數值約整至最接近千港元。

迪臣建設集團財務資料所載資料並不足以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。

A. 餘下集團未經審核備考財務資料**緒言**

隨附餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱為「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事根據上市規則第4章第29段為說明完成後的影響而編製。

經考慮(i)清楚顯示及說明；(ii)直接因配售而起且與日後事項或決定並無關係；及(iii)具有事實依據之有關配售之備考調整(誠如隨附附註所闡釋者)，猶如配售已於二零一六年九月三十日完成，餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(乃摘錄自本集團於二零一六年十一月九日刊發之截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告)編製。

經考慮有關配售的備考調整(i)清楚顯示及說明；(ii)直接因配售而起，而與未來事件或決定並無關聯；及(iii)具有事實依據(如隨附附註所述)，猶如配售已於二零一五年四月一日完成，餘下集團未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一六年三月三十一日止年度經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團於二零一六年六月二十一日刊發之截至二零一六年三月三十一日止年度年報)編製。

隨附餘下集團之未經審核備考財務資料乃由董事根據若干假設、估計、不確定之資料及現時可取得之資料編製，以提供餘下集團於完成配售後之資料。未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必能真實反映於配售完成後餘下集團之財務狀況及業績，亦不擬說明餘下集團在配售於所示日期完成後應可達致之實際經營業績、財務狀況及現金流量。此外，隨附餘下集團之未經審核備考財務資料不擬用以預測餘下集團於完成配售後之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

餘下集團的未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4章第29段及第14章第68(2)(a)(ii)段而編製。餘下集團的未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料、本通函附錄二所載迪臣建設集團的資料以及本通函其他地方所載財務資料一併閱覽。

餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日

	本集團	備考調整		餘下集團
	(未經審核)			(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	
非流動資產				
物業、廠房及設備	215,789	(17,323)	–	198,466
投資物業	894,882	(10,498)	–	884,384
商譽	–	–	–	–
於聯營公司之投資	(3,009)	–	82,619	79,610
可供出售投資	21,641	–	–	21,641
已抵押存款	446,600	–	–	446,600
非流動資產總值	1,575,903	(27,821)	82,619	1,630,701
流動資產				
應收聯營公司款項	573	–	–	573
應收一間所投資公司款項	100	(100)	–	–
應收迪臣建設集團款項	–	12	–	12
應收關連公司款項	1,573	(1,413)	–	160
發展中待售物業及待售物業	1,012,934	–	–	1,012,934
應收合約客戶款項總額	31,633	(29,920)	–	1,713
存貨	11,439	–	–	11,439
應收賬項	108,662	(79,698)	–	28,964
預付款項、按金及其他應收款項	146,627	(52,377)	–	94,250
按公平值計入損益賬之股權投資	36,595	(32,709)	–	3,886
可收回稅項	2,490	(2,490)	–	–
已抵押存款	149,272	(29,752)	–	119,520
現金及現金等值項目	65,183	(65,093)	60,000	57,790
	–	–	(2,300)	–
出售集團分類為待售之資產	1,567,081	(293,540)	57,700	1,331,241
	133,804	–	–	133,804
流動資產總值	1,700,885	(293,540)	57,700	1,465,045

餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表(續)

於二零一六年九月三十日

	本集團 (未經審核)	備考調整		餘下集團 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	
流動負債				
應付合約客戶款項總額	116,364	(116,364)	—	—
應付賬項	24,451	(15,583)	—	8,868
其他應付款項及應計費用	296,608	(52,636)	—	243,972
應付聯營公司款項	1,267	4,381	—	5,648
應付一名非控股股東款項	1,500	(1,500)	—	—
應付稅項	64,954	(315)	—	64,639
按公平值計入損益之金融負債	4,526	(4,526)	—	—
計息銀行及其他借貸	771,928	(25,594)	—	746,334
	1,281,598	(212,137)	—	1,069,461
與出售集團分類為待售之資產 有直接關聯之負債	35,300	—	—	35,300
流動負債總額	1,316,898	(212,137)	—	1,104,761
流動資產淨值	383,987	(81,403)	57,700	360,284
資產總值減流動負債	1,959,890	(109,224)	140,319	1,990,985
非流動負債				
計息銀行借貸及其他借貸	394,771	—	—	394,771
遞延稅項負債	142,003	(2,707)	—	139,296
可換股債券	24,099	(24,099)	—	—
非流動負債總額	560,873	(26,806)	—	534,067
資產淨值	1,399,017	(82,418)	140,319	1,456,918
權益				
本公司股東應佔權益				
已發行股本	97,788	(25,000)	25,000	97,788
儲備	1,256,802	(49,726)	152,054	1,359,130
	1,354,590	(74,726)	177,054	1,456,918
非控股權益	44,427	(7,692)	(36,735)	—
權益總額	1,399,017	(82,418)	140,319	1,456,918

餘下集團未經審核備考綜合損益表
截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團 (經審核)		備考調整			餘下集團 (未經審核)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	附註9	
收入	904,421	(812,470)	(484)	-	76	-	91,543
銷售成本	(822,324)	765,653	-	-	-	-	(56,671)
毛利	82,097	(46,817)	(484)	-	76	-	34,872
其他收入及收益	51,491	(2,475)	526	-	1,716	-	51,258
投資物業之公平值收益，淨額	261,921	420	-	-	-	-	262,341
行政開支	(101,332)	32,989	(42)	-	(1,792)	-	(70,177)
其他經營收益/(支出)，淨額	(41,057)	3,911	-	-	-	156,826	119,680
財務費用	(33,486)	467	-	-	-	-	(33,019)
應佔聯營公司溢利及虧損	483	-	-	3,385	-	-	3,868
除稅前溢利	220,117	(11,505)	-	3,385	-	156,826	368,823
所得稅開支	(72,331)	(840)	-	-	-	-	(73,171)
本年度溢利	<u>147,786</u>	<u>(12,345)</u>	<u>-</u>	<u>3,385</u>	<u>-</u>	<u>156,826</u>	<u>295,652</u>
以下應佔：							
本公司股東	140,998	(5,557)	-	3,385	-	156,826	295,652
非控股權益	6,788	(6,788)	-	-	-	-	-
	<u>147,786</u>	<u>(12,345)</u>	<u>-</u>	<u>3,385</u>	<u>-</u>	<u>156,826</u>	<u>295,652</u>

餘下集團未經審核備考綜合全面收益表
截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團 (經審核)		備考調整			餘下集團 (未經審核)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8	附註9	
年內溢利	<u>147,786</u>	<u>(12,345)</u>	<u>-</u>	<u>3,385</u>	<u>-</u>	<u>156,826</u>	<u>295,652</u>
其他全面收益							
於以後期間將重新分類至損益之 其他全面收益：							
應佔聯營公司其他全面虧損	(991)	-	-	(326)	-	-	(1,317)
換算海外業務所產生之匯兌差額	<u>(31,638)</u>	<u>1,248</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30,390)</u>
於以後期間將重新分類至損益之 其他全面收益/(虧損)淨額	<u>(32,629)</u>	<u>1,248</u>	<u>-</u>	<u>(326)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(31,707)</u>
於以後期間不會重新分類至損益 之其他全面收益：							
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	(197)	-	-	(197)
重估租賃土地及樓宇之盈餘/ (虧絀)	<u>(3,002)</u>	<u>757</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,245)</u>
所得稅影響	<u>655</u>	<u>(125)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>530</u>
於以後期間不會重新分類至損益 之其他全面收益淨額	<u>(2,347)</u>	<u>632</u>	<u>-</u>	<u>(197)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,912)</u>
本年度其他全面收益/(虧損)， 除稅後淨額	<u>(34,976)</u>	<u>1,880</u>	<u>-</u>	<u>(523)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(33,619)</u>
本年度全面收益/(虧損)總額	<u>112,810</u>	<u>(10,465)</u>	<u>-</u>	<u>2,862</u>	<u>-</u>	<u>156,826</u>	<u>262,033</u>
以下應佔：							
本公司股東	107,394	(5,049)	-	2,862	-	156,826	262,033
非控股權益	<u>5,416</u>	<u>(5,416)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>112,810</u>	<u>(10,465)</u>	<u>-</u>	<u>2,862</u>	<u>-</u>	<u>156,826</u>	<u>262,033</u>

餘下集團未經審核備考綜合現金流量表
截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整				餘下集團	
	(經審核)				(未經審核)			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註10	附註11	附註12	附註7	附註9			
經營業務所得現金流量								
除稅前溢利	220,117	(11,505)	–	3,385	156,826	368,823		
就下列項目作出調整：								
財務費用	33,486	(467)	–	–	–	33,019		
應佔聯營公司溢利及虧損	(483)	–	–	(3,385)	–	(3,868)		
利息收入	(16,874)	255	–	–	–	(16,619)		
出售按公平值計入損益賬之股權								
投資之收益	(70)	70	–	–	–	–		
投資物業之公平值收益，淨額	(261,921)	(420)	–	–	–	(262,341)		
股息收入	(764)	–	–	–	–	(764)		
出售物業、廠房及設備項目虧損	43	(21)	–	–	–	22		
折舊	6,849	(830)	–	–	–	6,019		
待售物業減值	35,574	–	–	–	–	35,574		
存貨撥備	1,980	–	–	–	–	1,980		
其他應收款項減值	2,112	–	–	–	–	2,112		
按公平值計入損益賬之股權投資之								
公平值	(724)	724	–	–	–	–		
應收賬項減值/(減值撥回)	3,903	(3,903)	–	–	–	–		
出售迪臣建設集團所得收益	–	–	–	–	(156,826)	(156,826)		
股權結算購股權開支	5,954	(1,183)	–	–	–	4,771		
	29,182	(17,280)	–	–	–	11,902		
發展中待售物業及待售物業增加	(85,058)	–	–	–	–	(85,058)		
應收合約客戶款項總額減少/								
(增加)	(5,374)	4,591	–	–	–	(783)		
存貨增加	(4,668)	–	–	–	–	(4,668)		
應收賬項減少/(增加)	(55,754)	50,208	–	–	–	(5,546)		

餘下集團未經審核備考綜合現金流量表(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團	
	(經審核)				(未經審核)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註10	附註11	附註12	附註7	附註9	
預付款、按金及其他應收款項減少	12,322	9,756	-	-	-	22,078
應付合約客戶款項總額增加/(減少)	26,459	(26,459)	-	-	-	-
應付賬項增加/(減少)	17,485	(13,975)	-	-	-	3,510
其他應付款項及應計費用 增加/(減少)	152,471	(22,359)	-	-	-	130,112
經營業務所得/(所用)現金	87,065	(15,518)	-	-	-	71,547
已付利息	(83,512)	1,394	-	-	-	(82,118)
已付香港稅項	(4,434)	4,434	-	-	-	-
已付海外稅項	(10,663)	828	-	-	-	(9,835)
經營業務所用現金流量淨額	(11,544)	(8,862)	-	-	-	(20,406)
投資業務所得現金流量						
已收利息	16,874	(255)	-	-	-	16,619
已收股息	764	-	-	-	-	764
已收聯營公司股息	400	-	2,047	-	-	2,447
購入物業、廠房及設備項目	(970)	98	-	-	-	(872)
配售所得款項	-	-	-	-	60,000	60,000
配售交易成本	-	-	-	-	(2,300)	(2,300)
購買按公平值計入損益賬之股權投資	(9,818)	9,818	-	-	-	-
出售按公平值計入損益賬之股權投資 所得款項	2,488	(2,488)	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備項目所得款項	10	(10)	-	-	-	-
向聯營公司之墊付款項，淨額	(140)	-	-	-	-	(140)
已抵押存款增加	(239,005)	53	-	-	-	(238,952)
投資業務所得/(所用)現金流量淨額	(229,397)	7,216	2,047	-	57,700	(162,434)

餘下集團未經審核備考綜合現金流量表(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團	
	(經審核)				(未經審核)	
	千港元 附註10	千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註7	千港元 附註9	千港元
融資業務所得現金流量						
發行股份	104,719	-	-	-	-	104,719
發行股份開支	(2,506)	-	-	-	-	(2,506)
購回本公司股份	(322)	-	-	-	-	(322)
購回股份開支	(7)	-	-	-	-	(7)
新增銀行及其他借貸	483,275	(13,475)	-	-	-	469,800
償還銀行及其他借貸	(367,729)	17,109	-	-	-	(350,620)
應收關聯公司款項增加	(868)	(287)	-	-	-	(1,155)
已付股息	(8,470)	4,000	-	-	-	(4,470)
融資業務所得現金流量淨額	<u>208,092</u>	<u>7,347</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>215,439</u>
現金及現金等值項目增加/(減少)						
淨額	(32,849)	5,701	2,047	-	57,700	32,599
於年初之現金及現金等值項目	63,054	(27,160)	-	-	-	35,894
匯率變動之影響：淨額	(702)	426	-	-	-	(276)
於年底之現金及現金等值項目	<u>29,503</u>	<u>(21,033)</u>	<u>2,047</u>	<u>-</u>	<u>57,700</u>	<u>68,217</u>
現金及現金等值項目結存之分析						
載於財務狀況表之現金及現金等值						
項目	57,689	(39,068)	2,047	-	57,700	78,368
已抵押銀行透支	(28,186)	18,035	-	-	-	(10,151)
如現金流量表所述的現金及現金等值	<u>29,503</u>	<u>(21,033)</u>	<u>2,047</u>	<u>-</u>	<u>57,700</u>	<u>68,217</u>
項目	<u>29,503</u>	<u>(21,033)</u>	<u>2,047</u>	<u>-</u>	<u>57,700</u>	<u>68,217</u>

附註：

- 1 本集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自於二零一六年十一月九日刊發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告。
- 2 調整反映未計入迪臣建設集團之資產及負債，猶如配售已於二零一六年九月三十日發生。迪臣建設集團於二零一六年九月三十日的資產及負債乃摘自通函附錄二所載迪臣建設集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，惟以下項目（其對賬如下）除外：

	千港元
應收餘下集團一間所投資公司款項減少（如附錄三所載）	100
應收餘下集團一名關聯方款項減少（如附錄三所載）	1,413
應付餘下集團聯營公司款項增加（如附錄三所載）	4,381
	<u>5,894</u>
應收迪臣建設集團關聯公司款項減少（如附錄二所載）	<u>5,894</u>
	千港元
應收迪臣建設集團款項增加（如附錄三所載）	<u>12</u>
應付迪臣建設集團同系附屬公司款項減少（如附錄二所載）	14
應收迪臣建設集團同系附屬公司款項減少（如附錄二所載）	<u>(2)</u>
	<u>12</u>

預期有關調整不會對餘下集團造成持續影響。

- 3 該調整指 (i) 配售估計所得款項總額 60,000,000 港元；(ii) 配售直接應佔估計交易成本約 2,300,000 港元；(iii) 本集團於迪臣建設保留的 31.18% 股權的估計初始確認公平值 82,600,000 港元，其將於配售完成後列作於餘下集團的一間聯營公司之投資；及 (iv) 出售迪臣建設的估計收益 103,800,000 港元，猶如配售已於二零一六年九月三十日進行。

將於損益內確認的出售迪臣建設的估計收益的計算（猶如配售已於二零一六年九月三十日進行）如下：

	附註	千港元
現金代價	(i)	60,000
迪臣建設集團於二零一六年九月三十日的資產淨值	(ii)	(82,418)
終止確認本集團於迪臣建設集團的非控股權益	(iii)	44,427
撥回迪臣建設集團的匯兌波動儲備	(iv)	1,426
本集團於迪臣建設保留的31.18%股權的公平值	(v)	82,619
扣除交易成本前的出售的估計收益，猶如配售 已於二零一六年九月三十日進行		106,054
減：估計交易成本	(vi)	(2,300)
扣除估計交易成本後的出售的估計收益，猶如配售 已於二零一六年九月三十日進行		<u>103,754</u>

附註：

- (i) 迪臣建設200,000,000股股份預計根據配售價每股0.3港元配售。因此，估計配售所得款項總額將為60,000,000港元。
- (ii) 迪臣建設集團資產淨值金額乃摘錄自迪臣建設集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，進一步詳情載於附錄二。
- (iii) 本集團於迪臣建設集團非控股權益之金額乃摘錄自本集團於二零一六年十一月九日刊發截至二零一六年九月三十日止六個月中期報告所載於二零一六年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，由於餘下集團於二零一六年九月三十日並無其他非全資附屬公司，故其指於二零一六年九月三十日之本集團非控股權益之全部結餘。
- (iv) 金額指將於損益撥回的迪臣建設集團的匯兌波動儲備，猶如配售已於二零一六年九月三十日進行。
- (v) 金額指於初始確認後本集團於迪臣建設保留的31.18%股權的公平值82,600,000港元，其將於配售完成後列作於餘下集團的一間聯營公司之投資。董事已參考迪臣建設股份於二零一六年九月三十日的收市價評估本集團於迪臣建設保留的31.18%股權於二零一六年九月三十日的估計公平值。
- (vi) 交易成本指配售直接應佔專業費用估計為2,300,000港元，並假設該費用將以現金結算。

產生自配售的出售的實際收益取決於配售的實際所得款項、迪臣建設集團資產淨值的實際金額、將於損益撥回的迪臣建設集團的實際匯兌波動儲備金額以及於完成日期本集團於迪臣建設保留的31.18%股權的公平值。因此，出售的實際收益不同於上表所計算的金額。

- 4 本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合全面收益表乃摘錄自於二零一六年六月二十一日刊發截至二零一六年三月三十一日止年度年報。
- 5 調整反映剔除迪臣建設集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績，此乃摘錄自通函附錄二所載迪臣建設集團截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合全面收益表，當中假設配售已於二零一五年四月一日發生，惟以下對賬項目除外：

	根據附錄二 千港元	對賬 千港元	根據附錄三 千港元
本公司擁有人應佔年內溢利	10,856	(5,299)	5,557
非控股權益應佔年內溢利	<u>1,489</u>	<u>5,299</u>	<u>6,788</u>
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	9,179	(4,130)	5,049
非控股權益應佔年內全面收益總額	<u>1,286</u>	<u>4,130</u>	<u>5,416</u>

調整本公司擁有人應佔年內溢利及本公司擁有人應佔年內全面收益總額反映於完成後本公司於DCIHL 51.18%的股權，猶如配售已於二零一五年四月一日進行。

預期調整不會對餘下集團有持續影響。

- 6 調整反映截至二零一六年三月三十一日止年度餘下集團與迪臣建設集團之間管理費42,000港元對銷之撥回，假定配售已於二零一五年四月一日發生。

調整亦包括迪臣建設集團投資物業租金收入不同類別產生重新分類調整484,000港元，猶如配售已於二零一五年四月一日進行。

預期調整對餘下集團產生持續影響。

- 7 調整應佔迪臣建設集團業績假設配售已於二零一五年四月一日進行及迪臣建設集團成為本集團聯營公司。應佔迪臣建設集團業績乃根據餘下集團攤佔截至二零一六年三月三十一日止年度迪臣建設擁有人應佔迪臣建設集團溢利合共10,900,000港元（如本通函附錄二所載）計算，猶如配售已於二零一五年四月一日進行，餘下集團擁有迪臣建設31.18%股權。預期調整對餘下集團產生持續影響。
- 8 調整反映截至二零一六年三月三十一日止年度餘下集團就辦公區域向迪臣建設集團收取租金收入對銷之撥回，猶如配售已於二零一五年四月一日進行。預期調整對餘下集團產生持續影響。
- 9 該調整指(i) 配售估計所得款項總額60,000,000港元；(ii) 配售直接應佔估計交易成本約2,300,000港元；(iii) 本集團於迪臣建設保留的31.18%股權的估計初始確認公平值108,500,000港元，其將於配售完成後列作於餘下集團的一間聯營公司之投資；及(iv) 出售迪臣建設的估計收益156,800,000港元，猶如配售已於二零一五年四月一日進行。預期調整對餘下集團不會產生持續影響。

將於損益內確認的出售迪臣建設的估計收益的計算(猶如配售已於二零一五年四月一日進行)如下：

	附註	千港元
現金代價	(i)	60,000
終止確認迪臣建設集團於二零一五年四月一日的資產淨值	(ii)	(28,258)
終止確認本集團於迪臣建設集團的非控股權益	(iii)	16,337
撥回迪臣建設集團的匯兌波動儲備	(iv)	2,551
本集團於迪臣建設保留的31.18%股權的公平值	(v)	108,496
扣除交易成本前的出售的估計收益，猶如配售已於二零一五年四月一日進行		159,126
減：估計交易成本	(vi)	(2,300)
扣除估計交易成本後的出售的估計收益，猶如配售 已於二零一五年四月一日進行		156,826

附註：

- (i) 迪臣建設200,000,000股股份預期根據配售價每股0.3港元配售。因此，估計配售所得款項總額將為60,000,000港元。
- (ii) 迪臣建設集團資產淨值金額乃摘錄自迪臣建設集團於二零一五年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表，進一步詳情載於附錄二。
- (iii) 本集團於迪臣建設集團非控股權益之金額乃摘錄自本集團於二零一六年六月二十一日刊發截至二零一六年三月三十一日止年度年報所載於二零一五年四月一日之經審核綜合財務狀況表，由於餘下集團於二零一五年四月一日並無其他非全資附屬公司，故其指本集團於二零一五年三月三十一日之非控股權益之全部結餘。
- (iv) 金額指將於損益撥回的迪臣建設集團的匯兌波動儲備，猶如配售已於二零一五年四月一日進行。
- (v) 金額指於初始確認後本集團於迪臣建設保留的31.18%股權的公平值108,500,000港元，其將於配售完成後列作於餘下集團的一間聯營公司之投資。董事已參考迪臣建設股份於二零一五年四月一日的收市價評估本集團於迪臣建設保留的31.18%股權於二零一五年四月一日的估計公平值。
- (vi) 交易成本指配售直接應佔專業費用估計為2,300,000港元，並假設該費用將以現金結算。

產生自配售的出售的實際收益取決於配售的實際所得款項、迪臣建設集團資產淨值的實際金額、將於損益撥回的迪臣建設集團的實際匯兌波動儲備金額以及於完成日期本集團於迪臣建設保留的31.18%股權的公平值。因此，出售的實際收益不同於上表所計算的金額。

- 10 本集團截至二零一六年三月三十一日止年度經審核綜合現金流量表乃摘錄自已於二零一六年六月二十一日刊發截至二零一六年三月三十一日止年度年報。
- 11 調整反映剔除迪臣建設集團截至二零一六年三月三十一日止年度之現金流量，乃摘錄自通函附錄二所載迪臣建設集團截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表，猶如配售已於二零一五年四月一日發生，惟以下對賬項目除外：

	根據附錄二 千港元	對賬 千港元	根據附錄三 千港元
－與關聯公司結餘波動減少，淨額	(302)	302	－
－與同系附屬公司結餘波動增加	15	(302)	(287)

對賬乃由於與本集團關聯公司結餘的不同類別造成，猶如配售已於二零一五年四月一日進行。

預期調整不會對餘下集團產生持續影響。

- 12 調整反映截至二零一六年三月三十一日止年度迪臣建設向餘下集團宣派及支付截至二零一五年三月三十一日止年度末期股息，猶如配售已於二零一五年四月一日進行。預期調整對餘下集團產生持續影響。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發表的鑑證報告

以下為申報會計師安永會計師事務所就本附錄所載餘下集團未經審核備考財務資料所編製的報告全文，僅供載入本通函。



Ernst & Young
22/F CITIC Tower,
1 Tim Mei Avenue,
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

敬啟者：

吾等已對迪臣發展國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（其後統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料（由 貴公司董事（「董事」）編製，並僅供說明用途）完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零一六年九月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零一六年三月三十一日止年度未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及 貴公司於二零一七年二月二十四日刊發的通函（「通函」）附錄三第III-3頁至III-14頁所載相關附註（「未經審核備考財務資料」）。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議配售迪臣建設國際集團有限公司股份（詳情載於通函）（「建議配售」）對 貴集團於二零一六年九月三十日的未經審核財務狀況及 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度未經審核財務表現及現金流量可能造成的影響，猶如建議配售已分別於二零一六年九月三十日及二零一五年四月一日發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月的未經審核中期財務報表（並無就此刊發審核報告）中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料及從 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度財務報表中摘錄有關 貴集團財務表現及現金流量的資料，而所述資料已從核數師報告公佈。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)，以編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

吾等應用香港質量控制準則第1號企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本委聘而言，吾等沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明建議配售對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議配售已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對建議配售的實際結果是否如同呈報一樣提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列建議配售直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的瞭解、與編製未經審核備考財務資料有關的建議配售以及其他相關業務情況的瞭解。

本委聘也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

此 致

迪臣發展國際集團有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師

香港
二零一七年二月二十四日

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，以提供有關本公司之資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，導致本通函之任何陳述或本通函產生誤導。

2. 披露權益

(a) 本公司董事及主要行政人員以及相聯法團的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(c)須根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的權益

董事姓名	所持股份數目、 身份及權益性質		本公司相關 股份之數目	總計	佔本公司 已發行 股本百分比
	直接 實益擁有	透過 受控法團	購股權 (附註1)		
謝文盛先生(附註2)	68,661,600 (L)	349,935,000 (L)	320,000	418,916,600	42.84%
盧全章先生	150,000 (L)	–	1,000,000	1,150,000	0.12%
王京寧先生	22,259,400 (L)	–	4,000,000	26,259,400	2.69%
謝維業先生	2,400,000 (L)	–	4,000,000	6,400,000	0.65%
何鍾泰博士	727,500 (L)	–	320,000	1,047,500	0.11%
蕭文波工程師	920,000 (L)	–	320,000	1,240,000	0.13%
蕭錦秋先生	–	–	320,000	320,000	0.03%

附註：

(L) 指好倉。

1 購股權乃根據本公司於二零一二年八月十五日採納的購股權計劃於二零一五年四月十七日授出，代價為1港元。上述購股權可根據購股權計劃的規則於授出日期起至二零一八年四月十六日以初始行使價每股0.71港元認購本公司股份。

2 Sparta實益擁有本公司349,935,000股股份。

(ii) 於迪臣建設普通股的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			總計	佔迪臣 建設已發行 股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團			
謝文盛先生*	22,887,200	338,414,868 [#]		361,302,068	36.13%
盧全章先生	50,000	–		50,000	0.01%
蕭文波工程師	150,000	–		150,000	0.02%

(iii) 於 Sparta 普通股的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			總計	佔 Sparta 已發行 股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團			
謝文盛先生*	1,000	—		1,000	100.00%

附註：

* Sparta 實益擁有本公司 349,935,000 股股份。

謝文盛先生實益擁有 Sparta 的所有股份。Sparta 直接實益擁有 26,645,000 股迪臣建設股份，且實益擁有 349,935,000 股本公司股份，佔本公司已發行股本的 35.79%。根據證券及期貨條例，謝先生被視為於 338,414,868 股迪臣建設股份（即 Sparta 所持有 26,645,000 股迪臣建設股份及 Sparta 被視為擁有權益的本公司間接擁有（透過 DDHL）的 311,769,868 股迪臣建設股份的總和）中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無在本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份或債權證中擁有 (a) 須依據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或 (b) 須依據證券及期貨條例第 352 條規定列入該條所提及之登記冊之權益及淡倉；或 (c) 須依據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上並記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊之權益：

好倉：

姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
Sparta (附註1)	實益擁有人	349,935,000	35.79%
謝文盛先生	受控法團之權益	349,935,000	35.79%
	直接實益擁有	68,661,600	7.02%
	購股權	320,000	0.03%
Granda Overseas Holding Co. Limited (「Granda」) (附註2)	實益擁有人	173,698,740	17.76%
陳火法先生	受控法團之權益	173,698,740	17.76%

附註：

- 1 Sparta實益擁有本公司349,935,000股股份。
- 2 在英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生全資擁有之Granda實益擁有本公司173,698,740股股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士（董事或本公司或本集團成員公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

於最後實際可行日期，除上述資料外，概無其他董事或彼等之任何一致行動人士於任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或股份之衍生工具擁有任何權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司有任何現有或擬定服務合約，不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之合約。

4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

概無董事於與本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期存續之任何合約或安排(對本集團業務而言屬重大)中擁有重大權益。

概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃之任何資產或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益(或倘彼等各自為控股股東須根據上市規則第8.10條作出披露)。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無進行任何重大訴訟或仲裁，亦概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或仲裁。

7. 專家資格及同意書以及專家權益

以下為已提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，專家：

- (a) 概無實益擁有本集團任何成員公司股份之權益，且概無權利認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之股份（無論法律上是否可強制執行）；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日（本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編制日期）以來已收購或出售或租賃之任何資產中，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，上述專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函刊發之形式及涵義刊載函件並引述其名稱及陳述，且迄今並無撤回同意書。

8. 重大合約

下列合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立：

- (a) 由迪臣建設及中國北方證券集團有限公司訂立日期為二零一五年一月二十一日之配售協議，按配售價每股配售股份0.72港元配售100,000,000股股份，已於二零一五年二月二日完成；
- (b) 由迪臣建設與江蘇樂生活電子商務有限公司於二零一五年五月六日訂立有關建議合作事項的諒解備忘錄，據此，迪臣建設集團可於中國（包括香港）為所有新線上至離線平台服務中心提供建造服務，包括但不限於建造、裝修及維修服務；
- (c) 本公司與樹熊證券有限公司（包銷商）訂立的日期為二零一五年十一月二十七日包銷協議，有關本公司根據公開發售按每兩股現有股份獲發一股發售股份的基準以發售價每股發售股份0.32港元向合資格股東發行不少於325,960,133股發售股份及不多於330,670,133股發售股份的包銷安排，已於二零一六年一月八日完成；

- (d) 迪臣建設與樹熊證券有限公司就配售本金額30,900,000港元之無抵押三年期2厘息可換股債券而訂立日期為二零一六年三月二十九日的配售協議，已於二零一六年四月十八日完成；
- (e) 本公司、迪臣投資有限公司及Hoverjet Limited訂立日期為二零一六年五月十八日之諒解備忘錄，經由日期為二零一六年六月八日、二零一六年七月十五日、二零一六年八月十五日及二零一六年九月十五日的補充函件所補充；
- (f) Hoverjet Limited、迪臣投資有限公司及New Leaves Limited就管理New Leaves Limited的業務訂立日期為二零一六年九月三十日的股東協議；
- (g) 迪臣投資有限公司、本公司及New Leaves Limited訂立日期為二零一六年九月三十日的買賣協議（經日期為二零一七年一月五日之補充函件所補充），內容有關按美元等值代價約人民幣82,100,000元（約等於98,500,000港元）出售1,170,000股每股面值10美元悉數繳足之股份（即友善（香港）投資有限公司全部已發行股本）；
- (h) New Leaves Limited及迪臣投資有限公司就迪臣投資有限公司授予New Leaves Limited的不計息股東貸款約700,000美元訂立日期為二零一六年九月三十日的股東貸款協議；
- (i) 結好財務有限公司與本公司一間間接全資附屬公司迪宏置業有限公司就結好財務有限公司向迪宏置業有限公司提供20,000,000港元計息貸款訂立日期為二零一七年一月三日的貸款協議；及
- (j) 配售協議。

9. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為林榮偉先生（香港會計師公會執業會計師）。
- (b) 本公司於香港的總部及主要營業地址位於香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓。本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

- (c) 本公司於百慕達的主要股份過戶及登記處為 Esera Management (Bermuda) Limited，地址 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司於香港的股份過戶及登記分處為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。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期可於任何營業日之正常辦公時間內在香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「8. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個財政年度各年之已刊發經審核綜合財務報表及本公司已刊發截至二零一六年九月三十日止期間綜合財務報表；
- (d) 餘下集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「7. 專家資格及同意書以及專家權益」一段所述同意書；
- (f) 本公司就成立合營企業及出售附屬公司之主要交易以及股東特別大會通告於二零一六年十月二十四日刊發的通函；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)將於二零一七年三月十三日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論是否作出修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議批准及追認結好證券有限公司(「配售代理」)於迪臣發展集團有限公司(「DDHL」，本公司直接全資附屬公司)與配售代理於二零一七年一月十一日訂立之配售協議(「配售協議」，其注有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)所載先決條件獲達成或豁免起計期間，按盡力基準以總代價60,000,000港元配售DDHL所持200,000,000股本公司附屬公司迪臣建設國際集團有限公司之普通股(「配售」)，以及配售協議項下擬進行之所有交易；及授權本公司董事在其全權酌情認為屬必要、合適或權宜之情況下，作出配售協議項下擬進行或與配售協議有關之事宜所附帶、附屬或有關之一切行動及／或事宜及／或簽訂一切有關文件，以使配售及配售協議生效及進行據此及其項下擬進行之所有交易，並在本公司董事認為符合本公司利益之情況下同意作出有關更改、修訂或豁免。」

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，二零一七年二月二十四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港主要營業地址：

香港
九龍
觀塘鴻圖道五十七號
南洋廣場十一樓

附註：

1. 凡有權出席大會並投票之任何本公司股東可委派其他人士(必須為個人)為其受委代表代其出席大會及投票，而獲委任之受委代表與股東具有相同權利以在大會上發言。受委代表無須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表代其出席大會及投票。
2. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲於大會及任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司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，方為有效。
3. 本公司股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席大會或其任何續會及投票，惟在此情況下委任受委代表之文書將視為作廢。
4. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一位聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；如超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，排名首位者有權在會中投票。就此而言，排名首位者乃指在本公司股東名冊上就有關聯名股份排名首位之聯名登記持有人。
5. 根據組織章程細則第69條，以上提呈大會表決之決議案須按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定以投票方式表決。
6. 如大會日期上午七時正後任何時間8號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效，大會將會延遲舉行。本公司將於本公司網站(www.deson.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，通知本公司股東改期後之大會日期、時間及地點。