

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**  
**截至二零一四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」)截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一三年九月三十日止六個月之比較數字如下：

**簡明綜合損益表**

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	3	551,228	407,819
銷售成本		<u>(472,595)</u>	<u>(365,905)</u>
毛利		78,633	41,914
其他收入及收益	3	28,336	22,087
投資物業之公平值收益，淨額		126	—
出售一間附屬公司之收益		—	15,445
行政開支		(54,901)	(43,287)
其他經營收入，淨額		1,121	725
財務費用	5	(843)	(954)
以下分佔溢利及虧損：			
一間合營公司		—	(4)
聯營公司		304	355
除稅前溢利	4	52,776	36,281
所得稅開支	6	<u>(20,242)</u>	<u>(9,037)</u>
本期間溢利		<u>32,534</u>	<u>27,244</u>

\* 僅供識別

## 簡明綜合損益表(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下應佔：			
本公司股東		31,912	27,468
非控股權益		622	(224)
		<u>32,534</u>	<u>27,244</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u>5.77 港仙</u>	<u>4.93 港仙</u>

截至二零一四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

截至二零一四年九月三十日止六個月

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期間溢利	<b>32,534</b>	27,244
其他全面收益		
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收益／(虧損)	(1,676)	1,472
換算海外業務交易所產生之匯率差額	5,389	9,191
出售一間附屬公司時匯率波動儲備撥回	—	(5,438)
於以後期間會重新分類至損益之其他全面收益淨額	<b>3,713</b>	5,225
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	<b>7,018</b>	—
本期間其他全面收益，除稅後	<b>10,731</b>	5,225
本期間全面收益總額	<b>43,265</b>	32,469
以下應佔：		
本公司股東	42,586	32,587
非控股權益	679	(118)
	<b>43,265</b>	32,469

簡明綜合財務狀況表  
於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		169,727	164,181
投資物業	9	307,566	305,000
於一間合營公司之投資		—	—
於聯營公司之投資		1,625	3,785
可供出售投資		21,641	21,641
存款		—	244
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		500,559	494,851
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,735	4,748
應收一間所投資公司款項		1,104	100
發展中待售物業及待售物業	10	1,176,165	1,054,613
應收合約客戶款項總額		19,076	7,563
存貨		12,003	12,103
應收賬項	11	184,885	77,206
預付款項、按金及其他應收款項		106,527	94,935
已抵押存款		50,726	51,797
現金及現金等值項目		101,033	129,474
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		1,656,254	1,432,539
		<hr/>	<hr/>

# 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 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		<b>98,058</b>	87,845
應付賬項	12	<b>31,997</b>	59,191
其他應付款項及應計費用		<b>226,703</b>	172,564
應付聯營公司款項		<b>48</b>	48
應付非控股股東款項		<b>1,500</b>	1,500
應付一間關連公司款項		<b>3,718</b>	2,193
應付稅項		<b>96,200</b>	86,520
計息銀行借貸		<b>440,309</b>	304,488
流動負債總值		<b>898,533</b>	714,349
流動資產淨值		<b>757,721</b>	718,190
資產總值減流動負債		<b>1,258,280</b>	1,213,041
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸		<b>159,072</b>	157,041
遞延稅項負債		<b>76,202</b>	73,314
非流動負債總值		<b>235,274</b>	230,355
資產淨值		<b>1,023,006</b>	982,686
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本		<b>55,321</b>	55,321
儲備		<b>955,650</b>	914,350
建議股息	7	<b>5,532</b>	7,192
		<b>1,016,503</b>	976,863
非控股權益		<b>6,503</b>	5,823
權益總額		<b>1,023,006</b>	982,686

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一三年九月三十日止期間

## 本公司股東應佔

	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	資本儲備 千港元	資本贖回儲備 千港元	匯率波動儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	備用基金 千港元	保留溢利 千港元	建議股息 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	56,077	118,408	15,262	120,059	(9,240)	13,514	58,365	3,764	3,260	456,526	6,695	842,690	5,817	848,507
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,468	-	27,468	(224)	27,244
本期間其他全面收益/(虧損)：														
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	1,472	-	-	-	1,472	-	1,472
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	9,085	-	-	-	-	9,085	106	9,191
出售一間附屬公司時匯率波動儲備撥回	-	-	-	-	-	-	(5,438)	-	-	-	-	(5,438)	-	(5,438)
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	3,647	1,472	-	27,468	-	32,587	(118)	32,469
重估儲備撥回	-	-	-	(7,945)	-	-	-	-	-	7,945	-	-	-	-
購回股份	(629)	(3,380)	-	-	-	629	-	-	-	(629)	-	(4,009)	-	(4,009)
購回股份開支	-	(33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)
一名非控股股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
宣派二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	(6,695)	(6,666)	-	(6,666)
建議二零一四年中期股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,541)	5,541	-	-	-
於二零一三年九月三十日	55,448	114,995*	15,262*	112,114*	(9,240)*	14,143*	62,012*	5,236*	3,260*	485,798*	5,541	864,569	5,702	870,271

# 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一四年九月三十日止期間

## 本公司股東應佔

	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	資本 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯率波動 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	儲備 基金 千港元	保留 溢利 千港元	建議 股息 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益 總額 千港元
於二零一四年四月一日	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,912	-	31,912	622	32,534
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)	-	31,912	-	42,586	679	43,265
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)	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*	624,802*	5,532	1,016,503	6,503	1,023,006

\* 該等儲備賬目包括於簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備955,650,000港元(二零一四年三月三十一日：914,350,000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。該等未經審核簡明財務報表應與截至二零一四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二零一四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) (修訂本)	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)－投資實體之修訂本
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： 呈列－金融資產與金融負債之抵銷之修訂本
香港會計準則第39號 (修訂本)	香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量－更新衍生工具及對沖會計之修訂本
香港(國際財務報告 詮釋委員會) －詮釋第21號	徵收費用

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。

## 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、出售一間附屬公司之收益、出售一項可供出售投資之收益、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、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。

於期內，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。截至二零一三年九月三十日止六個月之相應資料已重新呈現。

### 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分類收入：								
對外客戶銷售	369,760	327,196	169,948	61,697	11,520	18,926	551,228	407,819
其他收入及收益	1,132	963	24,357	19,083	415	520	25,904	20,566
收入	<b>370,892</b>	328,159	<b>194,305</b>	80,780	<b>11,935</b>	19,446	<b>577,132</b>	<b>428,385</b>
分類業績：								
經營溢利	<b>8,768</b>	6,151	<b>49,809</b>	13,976	<b>892</b>	2,125	<b>59,469</b>	22,252
對賬：								
利息收入							1,479	1,021
出售一間附屬公司之收益							-	15,445
出售一項可供出售投資之收益							-	500
股息收入							952	-
未分配收入							396	396
未分配開支							(8,981)	(2,730)
財務費用							(843)	(954)
應佔一間合營公司虧損							-	(4)
應佔聯營公司溢利							304	355
除稅前溢利							<b>52,776</b>	<b>36,281</b>

## 2. 經營分類資料(續)

下表呈列本集團經營分類於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日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	綜合 千港元
二零一四年九月三十日				
分類資產	278,855	1,673,430	27,559	1,979,844
<u>對賬：</u> 於聯營公司之投資 公司及其他未分配資產				1,625 175,344
資產總值				<u>2,156,813</u>
分類負債	147,379	197,351	14,231	358,961
<u>對賬：</u> 公司及其他未分配負債				774,846
負債總額				<u>1,133,807</u>
二零一四年三月三十一日				
分類資產	261,460	1,438,428	20,202	1,720,090
<u>對賬：</u> 於聯營公司之投資 公司及其他未分配資產				3,785 203,515
資產總值				<u>1,927,390</u>
分類負債	172,907	139,614	5,774	318,295
<u>對賬：</u> 公司及其他未分配負債				626,409
負債總額				<u>944,704</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		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他分類資料：								
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	284	-	-	-	-	12	284	12
應收賬項減值撥回	-	-	-	-	(51)	(18)	(51)	(18)
其他應收款項減值撥回	(630)	-	-	-	-	-	(630)	-
存貨撥備	-	-	-	-	900	512	900	512
折舊	2,273	2,525	594	569	35	51	2,902	3,145

## 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收入</b>		
建築合約及相關業務之收入	369,760	327,196
物業發展及投資業務之收入	169,948	61,697
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	11,520	18,926
	<b>551,228</b>	<b>407,819</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	1,479	1,021
股息收入	952	-
總租金收入	24,010	18,831
出售一項可供出售投資之收益	-	500
其他	1,895	1,735
	<b>28,336</b>	<b>22,087</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已售物業成本	119,681	45,031
建築成本	345,618	306,345
已售存貨及已提供服務成本	7,296	14,529
折舊	2,902	3,145
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款	903	915
出售物業、廠房及設備項目虧損 <sup>^</sup>	284	12
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	25,552	22,742
退休金計劃供款*	621	542
減：資本化款項	(6,544)	(5,095)
	<u>19,629</u>	<u>18,189</u>
董事酬金：		
袍金	228	156
薪金及津貼	2,367	2,249
退休金計劃供款	40	38
	<u>2,635</u>	<u>2,443</u>
外匯差額，淨值 <sup>^</sup>	(724)	(719)
存貨撥備，計入已售存貨成本	900	512
應收賬項減值撥回 <sup>^</sup>	(51)	(18)
其他應收款項減值撥回 <sup>^</sup>	(630)	—
	<u>(630)</u>	<u>—</u>

\* 於二零一四年九月三十日，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(二零一三年：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

財務費用分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	25,837	18,865
減：已資本化之利息	(24,994)	(17,911)
	<u>843</u>	<u>954</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%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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期間－香港		
本期間稅項	1,310	—
本期間－其他地區		
本期間稅項	14,709	7,070
過往期間撥備不足	194	4
遞延	1,257	(971)
中國內地之土地增值稅	2,772	2,934
	<u>20,242</u>	<u>9,037</u>

## 7. 中期股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
建議中期－每股普通股1港仙（二零一三年：1港仙）	<u>5,532</u>	<u>5,541</u>

董事會議決宣派截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股已發行普通股1港仙（二零一三年：1港仙），中期股息將於二零一四年十二月三十一日或前後派付予於二零一四年十二月十七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之普通股加權平均數553,210,267股(二零一三年：556,693,136股)計算。

本集團於截至二零一四年及二零一三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，故並無調整該等期間之每股基本盈利。

## 9. 投資物業

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
於四月一日之賬面值	305,000	169,375
按公平值調整之收益淨額	126	122,554
轉撥自己落成待售物業	–	14,923
匯兌調整	2,440	(1,852)
於九月三十日／三月三十一日之賬面值	<u>307,566</u>	<u>305,000</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。

於二零一四年九月三十日，賬面總值296,478,000港元(二零一四年三月三十一日：294,125,000港元)之本集團若干投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

於二零一四年九月三十日，賬面值為307,566,000港元(二零一四年三月三十一日：305,000,000港元)之本集團投資物業已出租予一名獨立第三方。

## 10. 發展中待售物業及待售物業

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	620,694	571,097
發展中待售物業	555,471	483,516
	<b>1,176,165</b>	<b>1,054,613</b>
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間收回：		
一年內	264,491	240,933
一年後	72,714	64,888
— 待建造而預期可於一年後收回	218,266	177,695
	<b>555,471</b>	<b>483,516</b>

於二零一四年九月三十日，賬面總值為 550,433,000 港元 (二零一四年三月三十一日：345,149,000 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：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
即期至 90 日	167,865	61,298
91 日至 180 日	500	1,285
181 日至 360 日	1,148	64
逾 360 日	1,221	1,057
	<b>170,734</b>	<b>63,704</b>
應收保證金	14,151	13,502
	<b>184,885</b>	<b>77,206</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：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
即期至90日	17,747	49,594
91日至180日	7	14
181日至360日	407	2,807
逾360日	13,836	6,776
	<u>31,997</u>	<u>59,191</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內償還。

## 13. 資產負債表日後事項

於二零一四年八月一日，董事會宣佈本公司考慮重組本集團建築及工程承包業務（「分拆集團」），並考量將本公司的一間間接全資附屬公司，迪臣建設國際集團有限公司（「迪臣建設」）股份（「迪臣建設股份」）單獨上市之可能性。

於二零一四年九月十日，本公司宣佈本公司已根據上市規則第15項應用指引向香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）遞交分拆建議，且聯交所已確認本公司可進行上市申請，並向聯交所申請迪臣建設股份於聯交所創業板（「創業板」）上市及買賣。最初建議迪臣建設股份將透過以介紹方式上市，並於上市時本公司實物分派迪臣建設最多32%已發行股本。於建議分拆完成後，迪臣建設將繼續為本公司之附屬公司。

於二零一四年十一月三日，為了於緊接上市後擴大公眾持有的迪臣建設股份的百分比，本公司宣佈建議迪臣建設股份的上市方式將改為「以配售形式上市」。鑒於更改上市方式，本公司已於二零一四年十月二十四日透過根據第15項應用指引向聯交所更新分拆建議書（有關分拆建議書先前已於二零一四年九月二日獲批准）而知會聯交所。於二零一四年十月三十日，聯交所確認上市方式的變更不會影響聯交所先前同意本公司進行建議分拆的決定。目前擬根據建議配售，將向香港專業機構及其他投資者（彼等均為獨立第三方）配售迪臣建設的經擴大已發行股本（「配售股份」）約12.5%以供認購。根據上市規則第15項應用指引的規定，倘進行建議分拆，董事會將繼續充分考慮股東之權益，以實物分派迪臣建設已發行股本（經擴大配售股份）最多27.66%之方式，給予本公司之合資格股東迪臣建設股份之保證權利。

截至本報告日期，建議分拆仍在進行中，惟須待（其中包括）聯交所批准已發行及將予發行的迪臣建設股份於創業板上市及買賣後，方可作實，因而可能會或不會進行。

這事項之詳情載於本公司日期為二零一四年八月一日、二零一四年九月十日、二零一四年九月十六日及二零一四年十一月三日之公佈。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之營業額飆升至歷史新高，並錄得551,000,000港元，較去年同期增加35%。本公司股本持有人應佔純利約為32,000,000港元，較去年同期增加16%。每股盈利約為5.77港仙。

本集團期內主要業務分類包括(i)作為總承包商從事建築及裝修業務、提供機電(「機電」)工程服務；(ii)物業發展及投資；及(iii)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。

於截至二零一四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地盤平整設計及基建工程、排污及改道、挖掘及橫向支撐、擋土牆、打樁及樁帽工程、香港觀塘駿業街工廠大廈的改建以及裝修工程、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、中國天津及上海Miu Miu及Prada精品店的裝修工程。於期內，建築業務分類產生之營業額飆升至歷史新高，主要由於本集團獲授的各種樓宇建造合約及裝修合約的累計高合約金額所致。

本期間，物業發展及投資分部產生的營運收益較去年同期增加256%，主要由於本集團已完成中國開封市的珠璣巷項目及銷售若干商用單位，因而為本集團帶來巨大收益及理想的毛利；而於去年同期，我們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。此外，本集團尚未售出的待售已竣工物業賺取更多臨時租金收入，也促使該分類的經營溢利上升。

於二零一四年八月一日，董事會宣佈本公司正考慮重組本集團建築及工程承包業，並探討將迪臣建設國際集團有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司) (「迪臣建設」) 的股份單獨上市之可能性。作為重組之一部分，本公司與宏量控股有限公司(「宏量」)，一間於英屬處女群島註冊成立的公司及獨立於本公司且並非本公司關連人士之策略投資者，訂立了一份認購協議，關於認購 Latest Ventures Limited (「LVL」) (本公司的一間間接全資附屬公司) 其經擴大已發行股本約 9.9% 之股份。認購總額為 12,450,000 港元。緊隨認購事項完成後，本公司擁有 LVL 約 90.1%，而宏量擁有 9.9%。LVL 擬成為迪臣建設的一間附屬公司及作為建築及工程集團的中介控股公司。

## 財務回顧

### 營業額

於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團之營業額為 551,000,000 港元，較去年同期增加 35%。該增加主要由於建築業務分類的貢獻，本集團於本期間獲授的樓宇建造合約及裝修合約金額有較大之增幅。此外，物業發展及投資業務分類方面，本集團已完成中國開封市的珠璣巷項目及銷售若干商用單位，因而為本集團帶來巨大收益及理想的毛利；而於去年同期，我們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。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 370,000,000 港元、170,000,000 港元及 11,000,000 港元，分別較去年同期上升 13% 及 175% 及下降 39%。

### 毛利率

於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團的毛利率約為 14%，較上期的 10% 上升 4%，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上期的 15% 升至本期間的 31%，而此分類的毛利率通常高於其他主要分類—建築承包分類，因此整體毛利率較上期有所上升。

### 流動資金及財務資源

於二零一四年九月三十日，本集團總資產為 2,156,813,000 港元，資金來源分別為 1,133,807,000 港元、1,016,503,000 港元及 6,503,000 港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一四年九月三十日，本集團之流動比率為 1.84，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19%(二零一四年三月三十一日:19%)，乃按非流動負債235,274,000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)1,258,280,000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

截至二零一四年九月三十日止六個月之資本開支總額約為303,000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。

### 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147,800,000港元(二零一四年三月三十一日:141,400,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地之若干投資物業，為數296,478,000港元(二零一四年三月三十一日:294,125,000港元)；
- (iii) 抵押本集團位於中國內地之若干待售物業，為數550,433,000港元(二零一四年三月三十一日:345,149,000港元)；及
- (iv) 抵押本集團存款，為數50,726,000港元(二零一四年三月三十一日:51,797,000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(包括機電及裝修工程)

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、機電及裝修工程)。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「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。

本期間內獲得的新工程項目包括香港特別行政區政府綜合工程部於香港及離島之場地之維修及保養、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香港及離島之維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之三年期合約、香港警務處、懲教署及香港廉政公署及保安局於香港島及離島之場地之維修及保養、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中國北京銀行的裝修工程。於本公告日期，本集團之手頭工程合約總額逾1,191,000,000港元。

### 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742,000,000元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一五年完成。

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。

於本期間內，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權。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，錄得的總銷售合約金額約為人民幣100,000,000元。

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。

### **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

於二零一四年九月三十日，本集團共聘用307名僱員，其中181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23,000,000港元增至26,000,000港元，增加主要由於回顧期間的花紅撥備所致。

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。

## 報告期後重大事項

於二零一四年八月一日，董事會宣佈本公司正考慮重組本集團建築及工程承包業務(「分拆集團」)，並探討將迪臣建設國際集團有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司)(「迪臣建設」)的股份(「迪臣建設股份」)單獨上市之可能性。

於二零一四年九月十日，本公司宣佈已根據上市規則第15項應用指引向聯交所遞交分拆建議，且聯交所已確認本公司可進行上市申請，並向聯交所申請批准迪臣建設股份於聯交所創業板(「創業板」)上市及買賣；最初建議迪臣建設股份將透過以介紹方式上市於上市時本公司實物分派迪臣建設最多32%已發行股本。於建議分拆完成後，迪臣建設將繼續為本公司之附屬公司。

於二零一四年十一月三日，為了於緊接上市後擴大公眾持有的迪臣建設股份的百分比，本公司宣佈建議迪臣建設股份於創業板的上市方式將改為「以配售形式上市」。鑒於更改上市方式，本公司已於二零一四年十月二十四日透過根據第15項應用指引向聯交所更新分拆建議書(有關分拆建議書先前已於二零一四年九月二日獲批准)而知會聯交所。於二零一四年十月三十日，聯交所確認上市方式的變更不會影響聯交所先前同意本公司進行建議分拆的決定。目前擬根據建議配售，將向香港專業機構及其他投資者(彼等均為獨立第三方)配售迪臣建設的經擴大已發行股本約12.5%以供認購(「配售股份」)。根據上市規則第15項應用指引的規定，倘進行建議分拆，董事會將繼續充分考慮股東之權益，以實物分派迪臣建設已發行股本(經擴大配售股份)最多27.66%之方式，給予本公司之合資格股東迪臣建設股份之保證權利。

於本報告日期，建議分拆仍在進行中，並須待(其中包括)聯交所批准已發行及將予發行的迪臣建設股份於創業板上市及買賣後方可作實，而建議分拆亦不一定進行。

因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。

除上文所披露者外，於報告期間結束後並無發生任何其他重大事項。

## 中期股息

董事會欣然建議就截至二零一四年九月三十日止六個月派付中期股息每股已發行普通股1港仙(二零一三年：1港仙)，將於二零一四年十二月三十一日(星期三)或前後向於二零一四年十二月十七日(星期三)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

本公司將於二零一四年十二月十五日(星期一)至二零一四年十二月十七日(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。為符合資格收取中期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票，須於二零一四年十二月十二日(星期五)下午四時三十分前送達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一百八十三號合和中心二十二樓。

## 購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一四年九月三十日止六個月內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

## 企業管治

於截至二零一四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，本公司於截至二零一四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。

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二零一四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，包括審閱截至二零一四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。

## 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二零一四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，二零一四年十一月二十五日

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、王京寧先生及姜國祥先生，本公司之非執行董事為黃承基先生，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。