

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)

截至二零一六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」)截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一五年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	3	904,421	850,198
銷售成本		(822,324)	(769,220)
毛利		82,097	80,978
其他收入及收益	3	51,491	67,602
投資物業之公平值收益，淨額		261,921	141,436
行政開支		(101,332)	(126,415)
其他經營支出，淨額		(41,057)	(1,931)
財務費用	4	(33,486)	(17,780)
分佔聯營公司溢利及虧損		483	577
除稅前溢利		220,117	144,467
所得稅開支	5	(72,331)	(52,076)
本年度溢利		147,786	92,391
以下應佔：			
本公司股東		140,998	94,476
非控股權益		6,788	(2,085)
		147,786	92,391
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	6		(重列)
基本		17.68 港仙	14.65 港仙
攤薄		17.68 港仙	14.65 港仙

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利	147,786	92,391
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)	(2,539)
換算海外業務所產生之匯兌差額	(31,638)	(6,010)
於以後期間將重新分類至損益之其他全面虧損淨額	(32,629)	(8,549)
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／(虧黜)	(3,002)	17,636
所得稅影響	655	(2,942)
於以後期間不會重新分類至損益 之其他全面收益／(虧損)淨額	(2,347)	14,694
本年度其他全面收益／(虧損)，除稅後	(34,976)	6,145
本年度全面收益總額	112,810	98,536
以下應佔：		
本公司股東	107,394	100,388
非控股權益	5,416	(1,852)
	112,810	98,536

綜合財務狀況表

二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		221,282	175,628
投資物業		1,056,900	535,184
商譽		—	—
於聯營公司之投資		127	1,035
可供出售投資		21,641	21,641
已抵押存款		462,000	316,200
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		1,761,950	1,049,688
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,964	4,824
應收一間所投資公司款項		100	100
應收關連公司款項		1,347	479
發展中待售物業及待售物業		1,075,959	1,350,608
應收合約客戶款項總額		31,929	25,655
存貨		14,456	11,768
應收賬項	8	110,635	58,849
預付款項、按金及其他應收款項		80,896	97,626
按公平值計入損益賬之股權投資		8,124	—
可收回稅項		2,490	—
已抵押存款		152,127	69,901
現金及現金等值項目		57,689	78,430
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		1,540,716	1,698,240
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
應付合約客戶款項總額		114,914	88,455
應付賬項	9	47,353	30,256
其他應付款項及應計費用		288,821	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		82,301	87,137
計息銀行及其他借貸		653,841	521,613
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		1,188,778	869,322
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		351,938	828,918
		<hr/>	<hr/>

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產淨值		<u>351,938</u>	<u>828,918</u>
資產總值減流動負債		<u>2,113,888</u>	<u>1,878,606</u>
非流動負債			
計息銀行借貸		560,040	597,680
遞延稅項負債		172,599	111,855
非流動負債總額		<u>732,639</u>	<u>709,535</u>
資產淨值		<u>1,381,249</u>	<u>1,169,071</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	10	97,788	65,184
儲備		1,262,478	1,087,550
		<u>1,360,266</u>	<u>1,152,734</u>
非控股權益		20,983	16,337
權益總額		<u>1,381,249</u>	<u>1,169,071</u>

綜合財務報表附註

二零一六年三月三十一日

1. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號(修訂本) 定額福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進

各項修訂之性質及影響如下所述：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向定額福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何定額福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號經營分類：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分類的概況以及用於評估分類是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予主要營運決策人之情況方須披露。該等修訂對本集團並無影響。
 - 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：澄清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。該等修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號關連方披露：澄清管理實體(即提供關鍵管理人員服務的實體)為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- (c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第3號業務合併：澄清合營安排(而非合營企業)不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將預先應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港財務報告準則第13號公平值計量：澄清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(如適用)範圍內的其他合約。該修訂自香港財務報告準則第13號初次應用之年度期間開始時起預先應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成影響。

1. 會計政策變動及披露(續)

- 香港會計準則第40號投資物業：澄清須使用香港財務報告準則第3號(而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自用物業)以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂預先應用於收購投資物業。由於年內本集團並無收購任何投資物業，故該修訂並不適用，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，本公司於本財務期間內採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)就參照香港公司條例(第622章)披露財務資料頒佈的證券上市規則(「上市規則」)修訂。對財務報表的主要影響在於財務報表內若干資料的呈列及披露。

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、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、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／虧損予以評估，乃一種經調整除稅前溢利的計量方式。來自持續經營的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、按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益、出售按公平值計入損益賬之股權投資之收益、財務費用、應佔聯營公司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。

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。

2. 經營分類資料(續)

截至二零一六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	812,954	59,546	31,921	904,421
其他收入及收益	899	30,649	1,511	33,059
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
收入	813,853	90,195	33,432	937,480
				<hr/> <hr/>
分類業績				
經營溢利	17,206	230,638	4,064	251,908
對賬：				
利息收入				16,874
股息收入				764
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益				724
出售按公平值計入損益賬之股權投資之收益				70
未分配開支				(17,220)
財務費用				(33,486)
應佔聯營公司溢利及虧損				483
				<hr/>
除稅前溢利				220,117
				<hr/> <hr/>
分類資產	227,687	2,344,982	29,193	2,601,862
對賬：				
於聯營公司之投資				127
公司及其他未分配資產				700,677
				<hr/>
資產總值				3,302,666
				<hr/> <hr/>
分類負債	195,108	1,335,017	11,776	1,541,901
對賬：				
公司及其他未分配負債				379,516
				<hr/>
負債總額				1,921,417
				<hr/> <hr/>

2. 經營分類資料(續)

截至二零一六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
其他分類資料：				
投資物業公平值虧損／(收益)	420	(262,341)	—	(261,921)
出售物業、廠房及設備項目虧損	21	19	3	43
其他應收賬項減值	—	2,112	—	2,112
應收賬項減值	3,903	—	—	3,903
存貨撥備	—	—	1,980	1,980
待售物業減值	—	35,574	—	35,574
折舊	830	5,940	79	6,849
資本開支*	98	669	203	970

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

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)
應佔聯營公司溢利及虧損				577
除稅前溢利				144,467

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				<u>2,747,928</u>
分類負債	132,691	1,116,931	10,063	1,259,685
對賬：				
公司及其他未分配負債				319,172
負債總額				<u>1,578,857</u>
其他分類資料：				
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。

2. 經營分類資料(續)

地區資料

(a) 對外客戶之收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	508,935	510,863
中國內地	395,486	339,335
	<u>904,421</u>	<u>850,198</u>

上述收入資料乃基於客戶所處位置。

(b) 非流動資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	154,762	158,514
中國內地	1,585,420	868,498
	<u>1,740,182</u>	<u>1,027,012</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所處位置，不包括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125,000,000港元(二零一五年：191,203,000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

收入指來自適當比例之建築合約之合約收入；物業發展及投資之收入；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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	812,954	750,075
物業發展及投資業務之收入	59,546	74,488
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	31,921	25,635
	<u>904,421</u>	<u>850,198</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	16,874	3,263
股息收入	764	952
總租金收入	28,270	50,207
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益	724	—
出售按公平值計入損益賬之股權投資之收益	70	—
其他	4,789	13,180
	<u>51,491</u>	<u>67,602</u>

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行及其他借貸之利息	83,513	67,806
減：已資本化之利息	(50,027)	(50,026)
	<u>33,486</u>	<u>17,780</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%（二零一五年：16.5%）計算，除非本集團之附屬公司年內於香港並無產生任何應課稅溢利或本集團之附屬公司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在內之可扣稅開支。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期－香港		
本年度支出	—	2,101
過往年度超額撥備	369	(38)
本年度－其他地區		
本年度支出	7,615	12,132
遞延	62,427	35,856
中國內地之土地增值稅	1,920	2,025
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項支出總額	72,331	52,076

6. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司普通股持有人應佔溢利140,998,000港元（二零一五年：94,476,000港元）以及年內已發行797,696,205股（二零一五年（經重列）：645,081,973股）普通股的加權平均數計算以反映本年度的公開發售股份的調整。

由於購股權對於二零一六年三月三十一日之每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並未就截至二零一六年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出調整。本集團於截至二零一五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，故並無調整該年度呈報之每股基本盈利金額。

7. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期股息—無(二零一五年：每股普通股1港仙)	—	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—無(二零一五年：每股普通股1港仙)	—	6,517
	<u>—</u>	<u>19,055</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國際集團有限公司(「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市申請表格(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)配售迪臣建設12.5%股份配售達成。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。有條件股息於迪臣建設股份以股份代號8268於聯交所創業板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。

年內概無派付中期股息，且董事不建議就截至二零一六年三月三十一日止年度分派末期股息(二零一五年：每股1港仙)。

8. 應收賬項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收賬項	76,699	49,404
減值	(8,714)	(4,811)
	<u>67,985</u>	<u>44,593</u>
應收保證金	42,650	14,256
	<u>110,635</u>	<u>58,849</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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期至90日	59,312	39,616
91至180日	6,177	2,237
181至360日	848	1,328
逾360日	1,648	1,412
	<u>67,985</u>	<u>44,593</u>
應收保證金	42,650	14,256
	<u>110,635</u>	<u>58,849</u>

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期至90日	33,577	14,820
91至180日	3,677	2,781
181至360日	—	511
逾360日	10,099	12,144
	<u>47,353</u>	<u>30,256</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

10. 股本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零一五年：1,500,000,000股)		
每股面值0.10港元普通股	150,000	150,000
已發行及繳足股本：		
977,880,400股(二零一五年：651,840,267股)		
每股面值0.10港元普通股	97,788	65,184

本公司股本之變動概述如下：

	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
於二零一四年四月一日		553,210,267	55,321	114,338	169,659
購回股份	<i>(i)</i>	(1,370,000)	(137)	(747)	(884)
股份購回開支	<i>(i)</i>	-	-	(4)	(4)
發行新股份	<i>(ii)</i>	100,000,000	10,000	62,000	72,000
股份發行開支	<i>(ii)</i>	-	-	(1,909)	(1,909)
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日		651,840,267	65,184	173,678	238,862
購回股份	<i>(iii)</i>	(500,000)	(50)	(272)	(322)
股份購回開支	<i>(iii)</i>	-	-	(7)	(7)
已行使購股權	<i>(iv)</i>	580,000	58	436	494
發行股份	<i>(v)</i>	325,960,133	32,596	71,711	104,307
股份發行開支	<i>(iv) 、 (v)</i>	-	-	(2,506)	(2,506)
於二零一六年三月三十一日		977,880,400	97,788	243,040	340,828

10. 股本(續)

附註：

- (i) 於過往年度，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港元及股份購回開支4,000港元已自股份溢價賬中扣除。
- (ii) 於過往年度，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)，相等於該等本公司股份面值10,000,000港元之金額已計入本公司之股本及餘下所得款項為62,000,000港元(未扣除股份發行開支1,909,000港元)已計入本公司之股份溢價賬。
- (iii) 於本年度，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港元及股份購回開支7,000港元已自股份溢價賬中扣除。
- (iv) 於本年度，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，並已自購股權儲備轉撥至股份溢價賬。相關購股權儲備82,000港元獲解除，其中58,000港元計入股本，餘下之24,000港元轉撥至股份溢價賬。相關股份發行開支10,000港元自股份溢價賬扣除。
- (v) 於本年度，於二零一五年十一月二十七日，本公司與一名包銷商就公開發售股份訂立包銷協議，據此，本公司已同意透過包銷商按每股0.32港元發行不少於325,960,133股及不多於330,670,133股本公司股份。於二零一六年一月十三日，本公司發行325,960,133股每股面值0.10港元之普通股以換取每股0.32港元現金，總現金代價(扣除相關費用前)為104,307,000港元。發行股份收到的溢價71,711,000港元及相關開支2,496,000港元已分別於股份溢價賬中計入及扣除。

11. 報告期後事項

於二零一六年三月二十九日，迪臣建設與樹熊證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，迪臣建設已有條件同意透過配售代理按初始換股價每股換股股份0.30港元向不少於六名承配人配售若干可換股債券(「可換股債券」)，本金額合共最高達30,900,000港元(「配售事項」)。

於報告期末後，於二零一六年四月十八日，合共本金額30,900,000港元的可換股債券已獲成功配售，及配售事項的所得款項淨額約為29,720,000港元。於本年度，配售事項對本集團並無財務影響。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的營業額錄得904,421,000港元，較去年增加6%。本公司股東應佔純利約140,998,000港元，較去年增長49%。增加乃主要由於投資物業公平值收益(扣除遞延稅項後)大幅增加196,441,000港元所致。該增加被中華人民共和國(「中國」)房地產市場的整體發展放緩所抵銷。此外，於年內因授予本集團若干董事及僱員購股權產生購股權開支5,954,000港元。每股盈利約為17.68港仙。

本集團年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。

於本年度，物業發展及投資業務產生的分部營運收益較去年上升37%，主要是(i)投資物業公平值收益(扣除遞延稅項後)大幅增加196,441,000港元；(ii)年內中國房地產市場疲軟；及(iii)租金收入減少共同影響所致。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72,728,000港元，減少33%至截至二零一六年三月三十一日止年度49,331,000港元。此外，本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51,967,000港元，減少25%至截至二零一六年三月三十一日止年度38,893,000港元。然而，本集團於年內將其位於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，本集團所持有所有投資物業於年內錄得重估收益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。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團已完成或大致完成若干項目，如香港南灣道住宅裝修工程、獲指定為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分包商、提供香港跑馬地桂芳街住宅之電氣安裝、及進行香港銅鑼灣Prada精品店裝修工程以及北京Miu Miu零售店及Prada零售店裝修工程。

於去年，本公司已分拆透過迪臣建設國際集團有限公司（「迪臣建設」，單獨於聯交所創業板上市）持有的建築及工程承包業務。迪臣建設擬開發新業務分部，包括長期及短期投資於有價證券及其他相關金融及/或投資產品及機會（包括但不限於固定收益產品、外匯產品、商品及相關產品、投資基金、首次公開發售前投資機會等）（「新業務」）。新業務所需的初始資本由迪臣建設的內部資源及銀行融資進行融資。迪臣建設董事認為，開發新業務將可使迪臣建設業務多元化並拓闊其收入基礎，符合本公司及其股東的整體利益。

財務回顧

營業額

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之營業額為904,000,000港元，較去年增加6%。增加乃由於(i)中國物業銷售減少；(ii)若干新項目乃於二零一四年底或二零一五年初獲授及於去年並未確認多少收益；及(iii)在中國額外獲授裝修工程合約。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59,000,000港元、32,000,000港元及813,000,000港元，分別較去年下降20%、增加25%及增加8%。

毛利率

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團的毛利率約為9.1%，較去年的9.5%下降0.4%，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9%降至本年度的7%，而此物業發展及投資業務分類的毛利率通常高於另一個分類，即建築承包分類，因此整體毛利率較去年輕微下降。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團總資產為3,302,666,000港元，資金來源分別為1,921,417,000港元、1,360,266,000港元及20,983,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一六年三月三十一日，本集團之流動比率為1.30，而於二零一五年三月三十一日為1.95。

本集團之資產負債比率為35%（二零一五年三月三十一日：38%），乃按非流動負債732,639,000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）2,113,888,000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

截至二零一六年三月三十一日止年度之資本開支總額約為970,000港元，主要用於購買物業、廠房及設備項目。

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1,535,230,000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人民幣之貨幣風險。

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(「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，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23,000,000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」。董事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7,000,000元。年內，大部份單位已租出。

二零一五年上半年為艱難時期，中國經濟逐漸緩慢增長。本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度的業務表現相應放緩。於二零一五年上半年，中央人民政府延續自二零一四年下半年起實施的房地產行業的寬鬆政策。整體房地產市場自二零一五年第二季度起開始穩定並呈上升趨勢。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取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用家。連同降低利率及存款準備金率以促進經濟穩定發展，房地產行業整體獲益不淺。

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，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國、香港及澳門之建築業務(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，其將有利於本集團積極參與建築發展業務。

年內，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工程的總承包商，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)，澳門新濠天地三間Prada/Miu Miu精品店裝修工程(包括機電工程)，香港包華士道裝修工程(包括機電工程)，香港新界將軍澳工業邨多媒體製作及分銷中心消防及機械通風及空調設備裝置工程，九龍土瓜灣崇安街兩間特殊學校建設的屋宇設備安裝工程，香港皇后大道東循道衛理會國際禮拜堂重建的消防設備供應及安裝工程，新界粉嶺第36區內36間小學課室的電氣、空調、消防及水喉的屋宇設備安裝工程，九龍尖沙咀廣東道海港城的增建及改建工程以及裝修工程，香港銅鑼灣東角中心的增建及改建工程、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，中國北京一間酒店的裝修工程及中國北京一家醫院的增建及改建工程。於本公告日期，本集團之手頭合約總額逾1,678,000,000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本集團成熟的專門知識，把握有關機會及選擇性地擴展至中國的三四線城市。

為向本集團客戶提供全面服務，本集團計劃不時擴展我們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，為將本集團樓宇建築工程的業務範圍伸延至地盤平整，本集團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）。董事相信本集團的地盤平整工程資格將與本集團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，從而使本集團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，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，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。

證券投資

關於迪臣建設就新業務證券投資方面，迪臣建設已設立庫務管理委員會（「**庫務管理委員會**」），以代表迪臣建設執行投資政策及指引。庫務管理委員會由一名主席及兩名委員會成員（包括迪臣建設兩名董事及財務總監，其中至少一名迪臣建設執行董事擔任投資經理）所組成。

報告期後事項

本集團之報告期後事項詳情載於上文「年度業績」一節附註11。

人力資源

於二零一六年三月三十一日，本集團共聘用308名僱員，其中196名駐於中國及餘下僱員駐於香港。於回顧年度之總僱員福利開支（包括董事酬金）由去年60,000,000港元增至63,000,000港元，有關增加主要由於年內向本集團若干董事及僱員授出購股權的開支所致。

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，本集團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。

根據上市規則第13.51B(1)條作出之董事資料披露

以下是自本公司日期為二零一五年十一月十日之中期報告後董事之資料變動，而該等變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露：

蕭錦秋先生

於二零一六年二月一日辭任君陽金融控股有限公司（股份代號：397，其股份於聯交所主板上市之公司）之非執行董事。

購買、贖回或出售上市證券

於截至二零一六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	0.650	0.640	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往資本贖回儲備。就所購回股份所支付之溢價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。

年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二零一六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

於二零一六年一月十二日，本公司透過按每持有兩股現有股份獲發一股發售股份之基準，以發售價每股發售股份0.32港元發行325,960,133股發售股份，籌集約104,300,000港元(扣除開支前)。

本公司擬按以下方式使用公開發售所得款項淨額：

- (i) 公開發售所得款項淨額約19.6%用於償還定期貸款及應計利息；
- (ii) 公開發售所得款項淨額約35.6%用於向中國河南省開封市的電子商務項目注資；及
- (iii) 公開發售所得款項淨額約44.8%用作本集團的一般運營資金以擴展本集團現有業務。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十一月二十七日及二零一六年一月十二日之公告。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無規定本公司須向其現有股東按比例發售新股之優先購買權條文規定。

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。截至二零一六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。截至二零一六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。由於該等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，該等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之規定。

企業管治

董事會認為，本公司已遵守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 A4.1 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 A4.1

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二零一六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，包括審閱截至二零一六年三月三十一日止年度之年度業績，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、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之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

本集團在年內並無任何其它重大投資、主要收購或出售。

股東週年大會

本公司擬於二零一六年八月八日(星期一)舉行應屆股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)。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本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一六年八月十五日至二零一六年八月十七日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。期內將不會登記任何股份過戶手續。為出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零一六年八月十二日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183號合和中心22樓。

股息

年內概無派付中期股息，且董事不建議就本年度分派末期股息(二零一五年：每股1港仙)。

進一步財務資料之發佈

年度業績公告刊登於聯交所網站(<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二零一六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，二零一六年六月二十一日

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，而本公司之獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。

* 僅供識別