

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
截至二零一三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」)截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一二年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合利潤表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	3	407,819	303,723
銷售成本		<u>(365,905)</u>	<u>(261,262)</u>
毛利		41,914	42,461
其他收入及收益	3	22,087	20,532
出售一間附屬公司之收益	13	15,445	—
行政開支		(43,287)	(39,585)
其他經營收入，淨額		725	402
財務費用	5	(954)	(1,743)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(4)	(4)
聯營公司		355	270
除稅前溢利	4	<u>36,281</u>	<u>22,333</u>
所得稅開支	6	<u>(9,037)</u>	<u>(9,522)</u>
本期間溢利		<u><u>27,244</u></u>	<u><u>12,811</u></u>

* 僅供識別

簡明綜合利潤表(續)

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以下應佔：			
本公司股東		27,468	12,834
非控股權益		(224)	(23)
		<u>27,244</u>	<u>12,811</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>4.93 港仙</u>	<u>2.25 港仙</u>
攤薄		<u>4.93 港仙</u>	<u>2.25 港仙</u>

截至二零一三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

截至二零一三年九月三十日止六個月

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期間溢利	<u>27,244</u>	<u>12,811</u>
其他全面收益		
於以後期間可能重新分類至損益之項目：		
應佔聯營公司其他全面收益	1,472	177
出售一間附屬公司時匯率波動儲備撥回	(5,438)	—
換算海外業務交易所產生之匯率差額	<u>9,191</u>	<u>327</u>
於以後期間可能重新分類至損益之項目總額及 本期間其他全面收益，除稅後	<u>5,225</u>	<u>504</u>
本期間全面收益總額	<u>32,469</u>	<u>13,315</u>
以下應佔：		
本公司股東	32,587	13,339
非控股權益	<u>(118)</u>	<u>(24)</u>
	<u>32,469</u>	<u>13,315</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		155,461	158,083
投資物業	9	172,085	169,375
於一間共同控制實體之投資		(4)	—
於聯營公司之投資		2,366	939
可供出售投資		21,641	21,641
		<u>351,549</u>	<u>350,038</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,773	4,707
應收一間所投資公司款項		100	100
應收一間關連公司款項		961	—
發展中待售物業及待售物業	10	1,020,436	942,959
應收合約客戶款項總額		7,599	8,682
存貨		9,673	7,529
應收賬項	11	61,568	102,682
預付款項、按金及其他應收款項		116,860	34,303
現金及現金等值項目		46,710	97,931
已抵押存款		56,324	64,207
		<u>1,325,004</u>	<u>1,263,100</u>
分類為待售之一個出售組合資產		—	70,659
		<u>1,325,004</u>	<u>1,333,759</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
流動負債			
應付合約客戶款項總額		63,564	58,222
應付賬項	12	39,599	44,021
其他應付款項及應計費用		180,899	183,195
應付聯營公司款項		48	48
應付非控股股東款項		1,497	1,500
應付一間關連公司款項		6,350	761
應付稅項		87,450	111,582
計息銀行借貸		249,629	231,460
		629,036	630,789
與分類為待售之一個出售組合資產直接相關之負債		–	15,180
流動負債總值		629,036	645,969
流動資產淨值		695,968	687,790
資產總值減流動負債		1,047,517	1,037,828
非流動負債			
計息銀行借貸		136,743	150,223
遞延稅項負債		40,503	39,098
非流動負債總值		177,246	189,321
資產淨值		870,271	848,507
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本		55,448	56,077
儲備		803,580	779,918
建議股息	7	5,541	6,695
		864,569	842,690
非控股權益		5,702	5,817
權益總額		870,271	848,507

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年九月三十日止期間

本公司股東應佔

	本公司股東應佔										非控股權益			
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	物業重估儲備	資本儲備	贖回儲備	資本匯率波動儲備	投資重估儲備	儲備基金	保留溢利	建議股息	總計	權益	權益總額
	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
於二零一二年四月一日	57,272	124,293	15,262	82,524	(9,240)	12,319	53,347	2,232	3,260	418,458	5,719	765,446	4,652	770,098
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,834	-	12,834	(23)	12,811
本期間其他全面收益：														
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	177	-	-	-	177	-	177
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	328	-	-	-	-	328	(1)	327
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	328	177	-	12,834	-	13,339	(24)	13,315
重估儲備撥回	-	-	-	(1,254)	-	-	-	-	-	1,254	-	-	-	-
購回股份	(183)	(723)	-	-	-	183	-	-	(183)	-	-	(906)	-	(906)
購回股份開支	-	(15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)
支付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(175)	(175)	(175)
宣派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	8	(5,719)	(5,711)	-	-	(5,711)
建議二零一三年中期股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,697)	5,697	-	-	-	-
於二零一二年九月三十日	57,089	123,555*	15,262*	81,270*	(9,240)*	12,502*	53,675*	2,409*	3,260*	426,674*	5,697	772,153	4,453	776,606

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一三年九月三十日止期間

	本公司股東應佔											非控股權益 千港元	權益總額 千港元	
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	實總盈餘 千港元	物業重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	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
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：														
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	-	-	-	-	-	-	(5,438)	-	-	-	-	(5,438)	-	(5,438)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	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)
非控股權益之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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

* 該等儲備賬目包括於簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備 803,580,000 港元(二零一三年三月三十一日：779,918,000 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二零一三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二零一三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1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂本
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產和金融負債之修訂本
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號 (修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則 第12號—過渡指引之修訂本
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列之修訂本
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產期之剝除成本
二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂本

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。

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、應佔一間共同控制實體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共同控制實體之投資、於聯營公司之投資、其他未分配總部及公司資產以及分類為待售之一個出售組合資產，因該等資產按集團層面管理。

分類負債不包括與分類為待售之一個出售組合資產直接相關之負債及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		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類收入：								
對外客戶銷售	335,600	211,553	61,697	80,699	10,522	11,471	407,819	303,723
其他收入及收益	1,359	2,394	19,083	16,471	124	5	20,566	18,870
收入	336,959	213,947	80,780	97,170	10,646	11,476	428,385	322,593
分類業績：								
經營溢利／(虧損)	4,617	411	18,205	24,547	22	(266)	22,844	24,692
對賬：								
利息收入							1,021	1,662
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	–
未分配開支							(2,926)	(2,544)
財務費用							(954)	(1,743)
應佔一間共同控制實體虧損							(4)	(4)
應佔聯營公司溢利及虧損							355	270
除稅前溢利							36,281	22,333

2. 經營分類資料(續)

下表呈列本集團經營分類於二零一三年九月三十日及二零一三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
二零一三年九月三十日				
分類資產	234,927	1,297,313	16,726	1,548,966
<u>對賬：</u>				
於一間共同控制實體之投資				(4)
於聯營公司之投資				2,366
公司及其他未分配資產				125,225
資產總值				<u>1,676,553</u>
分類負債	132,697	153,165	3,812	289,674
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				516,608
負債總額				<u>806,282</u>
二零一三年三月三十一日				
分類資產	232,551	1,183,529	11,780	1,427,860
<u>對賬：</u>				
於聯營公司之投資				939
公司及其他未分配資產				184,339
分類為待售之一個出售組合資產				70,659
資產總值				<u>1,683,797</u>

2. 經營分類資料(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	綜合 千港元
分類負債	122,498	158,702	4,397	285,597

對賬：

與分類為待售之一個出售

組合資產直接相關之負債

公司及其他未分配負債

15,180

534,513

負債總額

835,290

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元

其他分類資料：

出售物業、廠房及設備項目之虧損	-	34	-	-	12	19	12	53
應收賬項減值撥回	-	-	-	-	(18)	(18)	(18)	(18)
存貨撥備	-	-	-	-	512	103	512	103
折舊	2,525	1,938	569	580	51	46	3,145	2,564

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:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	335,600	211,553
物業發展及投資業務之收入	61,697	80,699
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品和提供相關 安裝及維修服務之收入	10,522	11,471
	<u>407,819</u>	<u>303,723</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,021	1,662
總租金收入	18,831	16,287
出售一項可供出售投資之收益	500	—
其他	1,735	2,583
	<u>22,087</u>	<u>20,532</u>

4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除/(計入)下列各項:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已售物業成本	45,031	55,279
建築成本	313,966	197,473
已售存貨及已提供服務成本	6,908	8,510
折舊	3,145	2,564
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款	915	891
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]	12	53

4. 除稅前溢利(續)

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：(續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	22,742	18,535
退休金計劃供款*	542	503
減：資本化款項	(5,095)	(2,677)
	<u>18,189</u>	<u>16,361</u>
董事酬金：		
袍金	156	156
薪金及津貼	2,249	1,599
退休金計劃供款	38	30
	<u>2,443</u>	<u>1,785</u>
外匯差額，淨值 [^]	(719)	(437)
存貨撥備，計入已售存貨成本	512	103
應收賬項減值撥回 [^]	(18)	(18)
	<u>(18)</u>	<u>(18)</u>

* 於二零一三年九月三十日，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(二零一二年：無)。

[^] 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	18,865	12,439
減：已資本化之利息	(17,911)	(10,696)
	<u>954</u>	<u>1,743</u>

6. 所得稅

於本期間，由於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本期間產生之應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期間－其他地區		
本期間稅項	7,070	2,023
過往期間撥備不足	4	5,239
遞延	(971)	802
中國內地之土地增值稅	2,934	1,458
	<hr/>	<hr/>
本期間稅項支出總額	9,037	9,522
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 中期股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
建議中期－每股普通股1港仙(二零一二年：1港仙)	5,541	5,697
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事會議決宣派截至二零一三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(二零一二年：1港仙)，中期股息將於二零一三年十二月三十一日或前後派付予於二零一三年十二月十八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556,693,136股(二零一二年：571,607,070股)計算。

8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利(續)

每股基本盈利乃根據下列各項計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
計算每股基本盈利所使用之 本公司普通股本持有人應佔溢利	<u>27,468</u>	<u>12,834</u>
	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
股份		
計算每股基本盈利所使用之期內已發行普通股 之加權平均數	<u>556,693,136</u>	<u>571,607,070</u>

本集團於截至二零一三年九月三十日止六個月內並無已發行潛在攤薄普通股(二零一二年：無)。

9. 投資物業

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
於四月一日之賬面值	169,375	225,060
按公平值調整之收益淨額	-	218
轉撥自物業、廠房及設備	-	8,875
重新分類為分類為待售之一個出售組合	-	(66,625)
匯兌調整	<u>2,710</u>	<u>1,847</u>
於九月三十日／三月三十一日之賬面值	<u>172,085</u>	<u>169,375</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。

於二零一三年九月三十日，賬面總值161,671,000港元(二零一三年三月三十一日：159,125,000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。

於二零一三年九月三十日，賬面值為172,085,000港元(二零一三年三月三十一日：169,375,000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

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	630,958	660,960
發展中待售物業	389,478	281,999
	<u>1,020,436</u>	<u>942,959</u>
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間收回：		
— 一年內	173,193	93,532
— 一年後	168,618	40,028
— 待建造而預期可於一年後收回	47,667	148,439
	<u>389,478</u>	<u>281,999</u>

於二零一三年九月三十日，賬面總值為512,827,000港元(二零一三年三月三十一日：268,014,000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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
即期至90日	44,710	87,625
91日至180日	5,316	1,637
181日至360日	388	3,998
逾360日	1,327	1,538
	<u>51,741</u>	<u>94,798</u>
應收保證金	9,827	7,884
	<u>61,568</u>	<u>102,682</u>

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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
即期至90日	26,585	28,453
91日至180日	2,172	3,045
181日至360日	4,405	6,056
逾360日	6,437	6,467
	<u>39,599</u>	<u>44,021</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內償還。

13. 出售一間附屬公司

	二零一三年 千港元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	4,066
投資物業	67,691
預付款項、按金及其他應收款項	3
其他應付款項及應計費用	(6,302)
遞延稅項負債	(7,074)
	<u>58,384</u>
匯率波動儲備	(5,438)
直接與出售有關之法律及專業費用以及交易成本	2,140
出售一間附屬公司之收益	15,445
	<u>70,531</u>
支付方式：	
現金	<u>70,531</u>

13. 出售一間附屬公司(續)

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	二零一三年 千港元
現金代價	70,531
減：已付之法律及專業費用以及交易成本	(2,140)
	<hr/>
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	68,391
	<hr/> <hr/>

附註：

於二零一三年二月一日，本公司一間間接全資附屬公司友善(香港)投資有限公司(「友善」)與一名獨立第三方訂立一份買賣協議(「買賣協議」)出售其於美格菲(成都)康體發展有限公司(「出售組合」)(友善之一間全資附屬公司)之全部權益連同股東貸款，總代價為人民幣56,453,000元(約相等於70,531,000港元)。出售組合於出售日期主要從事物業投資。出售事項之詳情載於本公司日期為二零一三年二月四日之公佈。

出售事項已於二零一三年五月二十九日完成。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之營業額飆升至歷史新高，並錄得408,000,000港元，較去年同期增加34%。本公司股本持有人應佔純利約為27,000,000港元，較去年同期增加114%。每股盈利約為4.93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。

於截至二零一三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中國成都及南京Miu Miu精品店的裝修工程及中國南京Prada精品店的裝修工程。於本期間，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機電工程合約及裝修合約增加，以及上期獲授的若干機電工程合約仍處於初步階段，所以尚未於上期為本集團帶來大幅營業額。

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(「出售組合」)(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，並於截至二零一三年九月三十日止六個月內貢獻出售一間附屬公司之收益15,400,000港元。

於二零零七年九月，亞豪城市廣場獲選為「2007年(第三屆)中國100最佳樓盤」之一。於二零零八年五月，本公司榮獲由2008亞洲(博鰲)房地產領袖峰會頒發「中國房地產500強品牌影響力企業」之一。於二零零九年十二月，本公司榮獲由華商中國市場500強評選活動組委會頒發「2009華商中國市場500強」之一。

財務回顧

營業額

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團之營業額為408,000,000港元，較去年同期增加34%。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機電工程合約及裝修合約增加，以及上期獲授的若干合約仍處於初步階段，所以尚未於上期為本集團帶來大幅營業額。由於本六個月期間內概無新開發中物業竣工及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，故物業發展及投資分類的營業額減少24%，並因此抵銷了部分上述之增加影響。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336,000,000港元、62,000,000港元及10,000,000港元，分別較去年同期上升59%、下降24%及8%。

毛利率

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團的毛利率約為10%，較上期的14%下降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27%降至本期間的15%，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輕微下降。

流動資金及財務資源

於二零一三年九月三十日，本集團總資產為1,676,553,000港元，資金來源分別為806,282,000港元、864,569,000港元及5,702,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一三年九月三十日，本集團之流動比率為2.11，而於二零一三年三月三十一日為2.06。

本集團之負債比率為17%(二零一三年三月三十一日:18%)，乃按非流動負債177,246,000港元(二零一三年三月三十一日:189,321,000港元)及長期資本(股本及非流動負債)1,047,517,000港元(二零一三年三月三十一日:1,037,828,000港元)計算。

資本開支

截至二零一三年九月三十日止六個月之資本開支總額約為477,000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132,628,000港元(二零一三年三月三十一日:134,800,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地之若干投資物業，為數161,671,000港元(二零一三年三月三十一日:159,125,000港元)；
- (iii) 抵押本集團位於中國內地之若干待售物業，為數512,827,000港元(二零一三年三月三十一日:268,014,000港元)；及
- (iv) 抵押本集團存款，為數52,133,000港元(二零一三年三月三十一日:64,207,000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)。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司徒拔道住宅開發的上蓋建築工程、香港跑馬地桂芳街的住宅樓宇的電力安裝、香港一個分區警署的可尋址火警系統翻新及視像火警警報安裝、中國天津Prada精品店的裝修工程及中國北京武警招待所的裝修工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總額逾1,466,000,000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653,000,000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。

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

於二零一三年九月三十日，本集團共聘用134名僱員，其中12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19,000,000港元增至23,000,000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。

持續關連交易

於二零一一年三月二十三日，本集團與上海美格菲健身中心有限公司及啟康創建有限公司(由本公司之董事總經理兼副主席兼一位主要股東謝文盛先生全資擁有)就出租本集團分別位於中國四川及香港之兩項物業訂立兩份租賃協議。該兩份租賃協議合約期為三年，自二零一一年四月一日起生效，應付月租分別為人民幣150,000元及25,500港元。如上文所討論，本集團已出售其於出售組合(持有上文所述於中國四川的物業)之全部股權，由於出售，本集團已提前終止與上海美格菲健身中心有限公司的租賃協議(由二零一二年十一月開始)，而餘下租約於截至二零一三年九月三十日止六個月賺取之租金收入僅為153,000港元。

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48.44%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超過2.5%但低於25%，而涉及總代價少於10,000,000港元，根據上市規則第14A.32條，該等交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，而僅須遵守上市規則之申報及披露之規定。根據上市規則，該等交易亦構成本公司之須予披露交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上文所載之持續關連交易，並已確認該等持續關連交易乃(i)於本集團之一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或按不遜於本集團給予獨立第三者之條款進行；及(iii)根據監管該等交易之有關協議按照公平合理並符合本公司股東整體利益之條款進行。

中期股息

董事會欣然建議就截至二零一三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(二零一二年：1港仙)，將於二零一三年十二月三十一日(星期二)或前後向於二零一三年十二月十八日(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

本公司將於二零一三年十二月十六日(星期一)至二零一三年十二月十八日(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，須於二零一三年十二月十三日(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二十八號金鐘匯中心二十六樓。

購買、贖回或出售上市證券

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本公司於聯交所購買其若干股份，並隨後被本公司註銷。本公司認為，此乃提升股東價值之最佳方法，而向股東退回大部份盈餘資金亦符合股東之最佳利益。該等交易之詳情概述如下：

	所回購股份之數目	每股價格		所付
		最高 港元	最低 港元	價格總額 千港元
二零一三年四月	2,875,000	0.650	0.610	1,864
二零一三年六月	980,000	0.630	0.610	609
二零一三年七月	1,440,000	0.640	0.610	906
二零一三年八月	315,000	0.630	0.620	198
二零一三年九月	680,000	0.640	0.620	432
	<u>6,290,000</u>			<u>4,009</u>

所回購之股份已予註銷，而相等於該等股份面值629,000港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備。就所回購股份所支付之溢價3,380,000港元及股份購回開支33,000港元已自股份溢價賬中扣除。

截至二零一三年九月三十日止六個月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。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一三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

於截至二零一三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，本公司於截至二零一三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二零一三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，包括審閱截至二零一三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、蕭文波先生及黃承基先生。黃承基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、蕭文波先生及黃承基先生。黃承基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、蕭文波先生及黃承基先生。黃承基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二零一三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
董事總經理兼副主席
謝文盛

香港，二零一三年十一月二十六日

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，而獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。