



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)

截至二零零八年三月三十一日止年度之全年業績

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」)截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零零七年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合利潤表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續營運業務			
收入	3	599,787	396,334
銷售成本		(517,788)	(336,386)
毛利		81,999	59,948
其他收入及收益	3	29,771	9,801
投資物業之公平值收益		—	27,880
可供出售投資之公平值 收益，淨額(因出售轉自權益)		—	8,970
行政開支		(64,784)	(55,475)
其他經營支出		(2,155)	(4,349)
財務費用	4	(5,497)	(3,322)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(243)	(3,090)
聯營公司		1,147	710
除稅前溢利		40,238	41,073
稅項	5	(18,671)	(17,167)

綜合利潤表 (續)

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度持續營運業務之溢利		21,567	23,906
終止營運業務			
本年度終止營運業務之虧損	6	(5,144)	(17,271)
本年度溢利		<u>16,423</u>	<u>6,635</u>
以下應佔：			
本公司股本持有人	7	16,893	7,684
少數股東權益		(470)	(1,049)
		<u>16,423</u>	<u>6,635</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本			
— 本年度溢利		<u>2.95 港仙</u>	<u>1.44 港仙</u>
— 持續營運業務之溢利		<u>3.85 港仙</u>	<u>4.66 港仙</u>
攤薄			
— 本年度溢利		<u>2.95 港仙</u>	<u>1.52 港仙</u>
— 持續營運業務之溢利		<u>3.79 港仙</u>	<u>4.56 港仙</u>

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		100,124	105,309
投資物業		134,040	80,106
預付土地租賃款項		5,857	13,012
於一間共同控制實體之權益		12,892	11,409
於聯營公司之權益		8,192	7,900
可供出售投資		—	—
按公平值計入損益賬之金融資產		2,234	—
應收所投資公司款項		—	17,721
遞延稅項資產		—	262
非流動資產總值		<u>263,339</u>	<u>235,719</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		23,620	24,563
應收少數股東款項		—	7
待售物業		418,784	395,379
應收合約客戶款項總額		7,334	12,283
存貨		2,604	8,537
應收賬項	8	56,850	68,544
預付款項、按金及其他應收款項		35,870	26,220
現金及現金等值項目		31,087	53,159
有抵押定期存款		21,465	68,184
流動資產總值		<u>597,614</u>	<u>656,876</u>
流動負債			
應付合約客戶款項總額		35,564	29,104
應付賬項	9	32,861	38,670
其他應付款項及應計費用		129,679	175,060
應付聯營公司款項		547	534
應付少數股東款項		17,360	11,824
應付關連公司款項		23,813	—
應付稅項		31,747	22,334
計息銀行借貸		60,109	87,560

綜合資產負債表(續)

於二零零八年三月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動負債總值	331,680	365,086
流動資產淨值	265,934	291,790
資產總值減流動負債	529,273	527,509
非流動負債		
可換股票據	15,274	14,856
計息銀行借貸	39,654	84,162
遞延稅項負債	14,247	11,749
非流動負債總值	69,175	110,767
資產淨值	460,098	416,742
權益		
本公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	57,274	57,268
儲備	399,040	356,303
可換股票據之權益部份	1,259	1,259
	457,573	414,830
少數股東權益	2,525	1,912
權益總額	460,098	416,742

綜合財務報表附註

1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度的財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況導致新訂及經修訂之會計政策和額外披露資料外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號一集團及庫務股份交易

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第1號(經修訂)：財務報表之呈列－資本披露

該修訂要求本集團作出披露，以便使用財務報表之人士能夠評估本集團管理資本之目標、政策及過程式。

(b) 香港財務報告準則第7號：金融工具：披露

此準則要求作出披露，以便使用財務報表之人士評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及範圍。此等財務報表已列載新披露資料。儘管此準則對本集團財務狀況或經營業績並無影響，已在適當情況下載入比較資料。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號：香港財務報告準則第2號之範圍

此詮釋規定，在本集團無法具體確定部份或所有已收取貨物或服務，而本集團須就支付有關貨物或服務之代價而授出股本工具或產生負債，則以本集團股本工具之價值為基準計算，倘有關代價看來少於所授出股本工具或所產生負債之公平值，則須對有關安排應用香港財務報告準則第2號。由於本公司根據本集團之購股權計劃僅就所提供之已識別服務向本集團僱員發行權益工具，故有關詮釋對此等財務報表概無影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號：重新評估嵌入式衍生工具

此詮釋規定，本集團須於首次訂立合約之日期，評估嵌入式衍生工具是否需要與主合約分開呈列及視為衍生工具處理，並僅在合約作出重大更改現金流量之修訂時，方可重新評估。鑒於本集團沒有改變該等合同條款，故此詮釋對本財務報表並無影響。

綜合財務報表附註 (續)

1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(e) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 10 號：中期財務報告及減值

本集團於二零零七年四月一日採納是項詮釋，規定於上一個中期期間就商譽或列作待售之股本工具投資或按成本列賬之金融資產確認之減值虧損其後不得撥回。由於本集團過往並無就該等資產撥回任何減值虧損，是項詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(f) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 11 號：香港財務報告準則第 2 號—集團及庫務股份交易

該詮釋規定，僱員據此獲授本集團股本工具權利之安排須列為股本結算計劃入賬，即使該等工具乃本集團向其他人士購買或由股東提供。香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 11 號亦訂明涉及本集團旗下兩個以上實體之股份付款交易之會計方法。由於本集團現時並無進行有關交易，故有關詮釋不會對本集團產生影響。

2. 分類資料

分類資料乃以兩項分類方式呈列：(i) 按業務分類 (作為主要申報方式)；及 (ii) 按地區分類 (作為次要申報方式)。

本集團之經營業務乃按其業務及所提供之產品及服務性質分別組成及管理。本集團各業務類別自成一個策略性業務單位，其提供之產品及服務須面對有別於其他業務分類所面對之風險及回報。業務分類詳情概述如下：

(a) 建築承包業務類別，乃以總承包商身份從事建築工程，以及提供智能大廈工程及機電工程服務；

(b) 物業發展及投資業務類別，乃從事住宅、商用物業之物業發展及酒店物業之投資；及

(c) 「其他」分類主要包括買賣醫療設備和提供相關安裝及維修服務。

在釐定本集團之地區分類時，收入乃按客戶所處地區分類，資產則按資產所處地區分類。

跨分類銷售及轉讓所採用售價按當時向第三方銷售之市價進行。

綜合財務報表附註 (續)

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表呈列本集團各業務分類截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	持續營運業務						終止營運業務					
	建築業務		物業發展及投資業務		其他		總計		經營健身中心及 買賣健身器材業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：												
對外客戶銷售	445,680	274,241	128,140	112,094	25,967	9,999	599,787	396,334	28,334	57,609	628,121	453,943
其他收入及收益	13,698	2,460	6,163	3,036	391	380	20,252	5,876	1,026	777	21,278	6,653
合計	<u>459,378</u>	<u>276,701</u>	<u>134,303</u>	<u>115,130</u>	<u>26,358</u>	<u>10,379</u>	<u>620,039</u>	<u>402,210</u>	<u>29,360</u>	<u>58,386</u>	<u>649,399</u>	<u>460,596</u>
分類業績	<u>5,204</u>	<u>(10,283)</u>	<u>40,141</u>	<u>51,586</u>	<u>(1,556)</u>	<u>(2,994)</u>	<u>43,789</u>	<u>38,309</u>	<u>(8,272)</u>	<u>(14,877)</u>	<u>35,517</u>	<u>23,432</u>
利息收入及股息收入							9,519	3,904	17	17	9,536	3,921
可供出售投資之												
公平值收益，淨額							—	8,970	—	—	—	8,970
一項可供出售投資減值							(2,400)	—	—	—	(2,400)	—
出售一間附屬公司部份												
權益收益							—	21	—	—	—	21
出售附屬公司收益							—	—	3,163	—	3,163	—
未分配開支							(6,077)	(4,429)	—	—	(6,077)	(4,429)
財務費用							(5,497)	(3,322)	(60)	(2,411)	(5,557)	(5,733)
以下分佔溢利及虧損：												
一間共同控制實體	(243)	(3,090)	—	—	—	—	(243)	(3,090)	—	—	(243)	(3,090)
聯營公司	1,147	710	—	—	—	—	1,147	710	—	—	1,147	710
除稅前溢利／(虧損)							40,238	41,073	(5,152)	(17,271)	35,086	23,802
稅項							(18,671)	(17,167)	8	—	(18,663)	(17,167)
本年度溢利／(虧損)							<u>21,567</u>	<u>23,906</u>	<u>(5,144)</u>	<u>(17,271)</u>	<u>16,423</u>	<u>6,635</u>

綜合財務報表附註 (續)

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	持續營運業務						終止營運業務					
	建築業務		物業發展及投資業務		其他		總計		經營健身中心及 買賣健身器材業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債：												
分類資產	128,214	170,732	598,005	507,831	61,016	42,161	787,235	720,724	—	30,879	787,235	751,603
於一間共同控制 實體之權益	12,892	11,409	—	—	—	—	12,892	11,409	—	—	12,892	11,409
於聯營公司之權益	8,192	7,900	—	—	—	—	8,192	7,900	—	—	8,192	7,900
未分配資產											52,634	121,683
資產總額											860,953	892,595
分類負債	(113,987)	(88,276)	(116,734)	(117,591)	(5,666)	(4,008)	(236,387)	(209,875)	—	(26,986)	(236,387)	(236,861)
未分配負債											(164,468)	(238,992)
負債總額											(400,855)	(475,853)
其他分類資料：												
折舊	2,077	2,118	469	481	2,512	1,107	5,058	3,706	1,457	2,954	6,515	6,660
預付土地租賃 款額確認	249	250	—	—	—	—	249	250	—	—	249	250
投資物業公平值收益	—	—	—	(27,880)	—	—	—	(27,880)	—	—	—	(27,880)
出售一座租賃樓宇 之收益淨額	(12,819)	—	—	—	—	—	(12,819)	—	—	—	(12,819)	—
出售物業、廠房及 設備項目虧損	156	16	—	—	—	—	156	16	78	239	234	255
應收一間共同控制 實體款項之減值	243	2,544	—	—	—	—	243	2,544	—	—	243	2,544
應收一間所投資公司 款項之減值	3,840	—	—	—	—	—	3,840	—	—	—	3,840	—
應收賬項減值	—	—	2,965	6,778	—	—	2,965	6,778	200	93	3,165	6,871
應收賬項減值撥回	(128)	(1,706)	(5,279)	(1,664)	—	(10)	(5,407)	(3,380)	—	—	(5,407)	(3,380)
其他應收款項減值	965	2,945	—	—	—	—	965	2,945	—	192	965	3,137
其他應收款項 減值撥回	(3,933)	(4,544)	—	—	—	—	(3,933)	(4,544)	—	—	(3,933)	(4,544)
存貨撥備／(撥回撥備)	—	(6)	—	—	107	—	107	(6)	—	23	107	17
資本開支	220	113	51,132	58,959	3,204	37,908	54,556	96,980	1,185	3,363	55,741	100,343

綜合財務報表附註 (續)

2. 分類資料 (續)

(b) 地區分類

下表呈列本集團各地區分類截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度之收入及若干資產及開支資料。

	香港		中國大陸		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：						
對外客戶銷售	262,916	163,219	365,205	290,724	628,121	453,943
應佔終止營運業務	(6,170)	(15,554)	(22,164)	(42,055)	(28,334)	(57,609)
持續營運業務之收入	<u>256,746</u>	<u>147,665</u>	<u>343,041</u>	<u>248,669</u>	<u>599,787</u>	<u>396,334</u>
其他分類資料：						
分類資產	127,007	188,030	733,946	704,565	860,953	892,595
資本開支	<u>1,248</u>	<u>8,947</u>	<u>54,493</u>	<u>91,396</u>	<u>55,741</u>	<u>100,343</u>

3. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)指來自建築工程之總收入及維修保養工程、物業發展及投資業務、買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務以及適當比例之經營健身中心和買賣健身器材之發票淨額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入			
建築合約及相關業務之收入		445,680	274,241
物業發展及投資業務之收入		128,140	112,094
買賣醫療設備、提供相關安裝 及維修服務之收入		<u>25,967</u>	<u>9,999</u>
於綜合利潤表內呈報之			
持續營運業務應佔		599,787	396,334
一項終止營運業務—經營健身中心 及買賣健身器材應佔之收入	6	<u>28,334</u>	<u>57,609</u>
		<u>628,121</u>	<u>453,943</u>

綜合財務報表附註 (續)

3. 收入、其他收入及收益 (續)

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收入及收益			
銀行利息收入		1,626	2,566
其他利息收入		1,083	1,178
總租金收入		1,686	2,930
可供出售投資之股息收入		6,810	160
出售一間附屬公司部份權益收益		—	21
出售一間租賃樓宇之收益淨額		12,819	—
其他		5,747	2,946
		<hr/>	<hr/>
於綜合利潤表內呈報之持續營運業務應佔		29,771	9,801
一項終止營運業務－經營健身中心			
及買賣健身器材應佔之其他收入及收益：			
銀行利息收入	6	17	17
其他	6	1,026	777
		<hr/>	<hr/>
		30,814	10,595
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

4. 財務費用

		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息		11,410	12,549
可換股票據之利息		1,050	955
		<hr/>	<hr/>
未按公平值計入透過損益入賬之金融負債			
之利息開支總額		12,460	13,504
減：就發展中物業撥充資本之利息		(6,903)	(7,771)
		<hr/>	<hr/>
		5,557	5,733
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於綜合利潤表內呈報之持續經營業務應佔		5,497	3,322
一項終止營運業務應佔 (附註6)		60	2,411
		<hr/>	<hr/>
		5,557	5,733
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註(續)

5. 稅項

於本年度，由於本集團之附屬公司既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年內產生之應課稅溢利(二零零七年：無)，故未就香港利得稅作出撥備。就其他地區之應課稅溢利而言，已按本集團業務所在之司法權區之現行適用稅率及依據現行之法律、註釋及慣例計算。

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。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度－其他地區		
本年度稅項	12,752	3,644
遞延	262	9,323
土地增值稅	5,657	4,200
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項支出總額	18,671	17,167
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 終止營運業務

於二零零七年九月二十七日，本公司公佈董事會決定出售其於啟康創建有限公司(「啟康創建」)及其附屬公司(「已出售集團」)之全部權益。已出售集團從事經營健身中心及買賣健身器材業務，並為獨立業務分部。出售已出售集團已於二零零七年九月三十日完成。於二零零八年三月三十一日，該終止營運業務並無分佔本集團資產或負債。

綜合財務報表附註 (續)

6. 終止營運業務 (續)

本年度已出售集團之業績呈列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入、其他收入及收益(附註3)	29,377	58,403
開支	(37,632)	(73,263)
財務費用(附註4)	(60)	(2,411)
終止營運業務虧損	(8,315)	(17,271)
出售已出售集團收益	3,163	—
終止營運業務之除稅前虧損	(5,152)	(17,271)
稅項	8	—
終止營運業務之本年度虧損	<u>(5,144)</u>	<u>(17,271)</u>
以下各項應佔：		
本公司股本持有人	(5,127)	(17,229)
少數股東權益	(17)	(42)
	<u>(5,144)</u>	<u>(17,271)</u>
每股虧損：		
基本，來自終止營運業務	(0.90 港仙)	(3.22 港仙)
攤薄，來自終止營運業務	(0.84 港仙)	(3.04 港仙)

來自終止營運業務之每股基本及攤薄虧損根據下列各項計算：

	二零零八年	二零零七年
來自終止營運業務之		
本公司普通股本持有人應佔虧損	5,127,000 港元	17,229,000 港元
計算每股基本盈利所使用之		
年內已發行普通股之加權平均數	572,634,425	534,710,415
計算每股攤薄盈利所使用之		
普通股之加權平均數	<u>608,331,739</u>	<u>567,771,603</u>

綜合財務報表附註(續)

7. 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年內溢利及年內已發行普通股之加權平均數計算，並已就截至二零零八年三月三十一日止年度之股份回購及行使購股權作出調整。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔年內溢利計算，並已就可換股票據之利息作出調整。計算中所使用之普通股加權平均數乃年內已發行普通股數目，猶如計算每股基本盈利所使用者一樣，及普通股之加權平均數乃假定已按無代價發行，並就所有攤薄潛在普通股視為已行使或轉換為普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 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／(虧損)：		
來自持續營運業務	22,020	24,913
來自一項終止營運業務	(5,127)	(17,229)
	<hr/>	<hr/>
	16,893	7,684
可換股票據利息	1,050	955
	<hr/>	<hr/>
扣除可換股票據利息前本公司		
普通股本持有人應佔溢利	17,943	8,639
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
以下各項應佔：		
持續營運業務	23,070	25,868
終止營運業務	(5,127)	(17,229)
	<hr/>	<hr/>
	17,943	8,639
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註 (續)

7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 (續)

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
股份		
計算每股基本盈利所使用之年內已發行普通股之加權平均數	572,634,425	534,710,415
攤薄影響－普通股之加權平均數：		
購股權	697,314	266,667
可換股票據	35,000,000	32,794,521
	<u>608,331,739</u>	<u>567,771,603</u>

8. 應收賬項

本集團主要以信用形式與其客戶訂立貿易條款。交易貨品銷售之信用期一般為90日，而已落成待售物業銷售之信用期為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用限額。本集團設法嚴格控制其應收而未收款項水平。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用風險。應收賬項為免息。

於結算日，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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期至90日	25,636	43,844
91－180日	7,061	3,803
181－360日	5,797	2,975
逾360日	13,727	13,813
	<u>52,221</u>	<u>64,435</u>
應收保證金	4,629	4,109
	<u>56,850</u>	<u>68,544</u>

綜合財務報表附註(續)

9. 應付賬項

於結算日，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期至90日	25,544	30,103
91-180日	2	168
181-360日	1,043	1,436
逾360日	6,272	6,963
	<u>32,861</u>	<u>38,670</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

10. 比較金額

如附註1說明，由於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，若干比較數字已經調整以符合本年度的披露及分開列出該等首次於二零零八年披露的數字。此外，作比較之利潤表已重列，猶如於本年度終止營運業務於比較期間初期已終止(附註6)。

股息

年內並無派發中期股息，且董事不建議就本年度派發末期股息(二零零七年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年八月十五日至二零零八年八月二十一日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記。為確定符合資格出席於二零零八年八月二十二日舉行之股東週年大會並於會上投票之股東身份，所有本公司股份過戶文件連同有關股票必須於二零零八年八月十四日下午四時正前送抵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28號金鐘匯中心26樓。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於本年度持續營運業務之營業額為 599,787,000 港元，較去年增長 51%。本公司股本持有人應佔溢利約為 16,893,000 港元，較去年增長 120%。本年度每股基本盈利約 2.95 港仙。

本集團於年內之主要業務包括 (i) 作為總承包商從事建築業務、提供承包智能大廈工程及機電工程（「機電」）服務；(ii) 物業發展及投資；(iii) 買賣醫療設備及提供相關安裝和維修服務；及 (iv) 經營健身中心及買賣健身器材業務。

年內，本集團已完成之項目包括位於香港山頂普樂徑 10 號四幢住宅大廈（原址為天比高）之總承包項目、香港新世界大廈 Club Monaco 之裝修工程、香港置地廣場 De Beers 之內部裝修工程及位於香港之香港創意書院空調及機械通風設備安裝工程。於本年度，本集團透過開拓若干新客戶而成功擴闊客戶基礎，因此該分類業務帶來更多收入，此增長可於分類銷售額較去年增長 63% 中反映。

此外，本集團於年內售出海南省海口市亞豪城市廣場第一期及第三期若干單位，以及上海天然居若干洋房和獨立別墅，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。本集團亦受惠於中華人民共和國（「中國」）物業價格上漲之升勢。該等項目之銷情熱烈，連同物業價格亦繼續保持上漲形勢，帶動該分類銷售額較去年增長 14%。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。

於二零零七年九月二十五日，本集團與Ideal Choice Holdings Limited(由本公司之董事總經理兼副主席及主要股東謝文盛先生全資擁有之公司)訂立買賣協議，以出售所持啓康創建有限公司100%權益及相關股東貸款，總代價為6,000,000港元。啓康創建有限公司及其附屬公司主要從事經營健身中心及買賣健身器材業務。於出售前，健身中心營運及買賣健身器材業務於年內為本集團帶來營業額28,000,000港元。

本集團亦受惠於本集團擁有10%股權的可供出售投資—Gain Huge Limited，此公司主要於香港從事物業發展。年內，於出售土地權益後，從可供出售投資獲得的股息收入達6,800,000港元。

財務回顧

營業額

於年內，如計及終止營運業務產生之營業額28,000,000港元，本集團之營業額躍升至628,000,000港元，較去年增長38%，並為有紀錄以來第三高營業額，而建築承包業務及物業發展及投資業務之營業額各自亦為有紀錄以來第二高。此顯著增長動力主要來自建築及承包業務於拓展客戶基礎中取得良好成效，例如位於香港牛池灣合約價值達182,000,000港元之德望學校重建總承包項目及中國北京一間酒店之裝修工程已開始為本集團帶來可觀營業額。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446,000,000港元、128,000,000港元及26,000,000港元，分別較去年增長63%、14%及160%。至於經營健身中心及買賣健身器材業務，由於本集團於二零零七年九月三十日出售其於啓康創建有限公司之100%權益，該分類業務只有半年度業績於本報告內入賬，因此該分類業務產生之營業額較去年下降51%。

毛利率

於回顧年內，本集團持續營運業務之毛利率約為14%，較去年之15%下降1%，這是因受到建築承包業務之分類營業額增長63%之攤薄影響所致，該分類營業額佔持續營運業務總營業額之74%，而毛利率過往則處於6%之相對低水平。

流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之總資產為 860,953,000 港元，而資金來源為負債、股東權益及少數股東權益分別為 400,855,000 港元、457,573,000 港元及 2,525,000 港元。於二零零八年三月三十一日，本集團之流動比率為 1.8，而於二零零七年三月三十一日為 1.8。

本集團之負債比率為 13% (二零零七年：21%)，乃按長期借貸 69,175,000 港元 (二零零七年：110,767,000 港元) 及長期資本 529,273,000 港元 (二零零七年：527,509,000 港元) 計算。負債比率改善主要得益於年內本集團之長期借貸水平下降。

資本開支

本年度之資本開支總額約為 56,000,000 港元，主要用於在中國投資物業之裝修以及有關經營健身中心業務之裝修及器材。

或然負債

於結算日，本集團並無重大或然負債。

承擔

本集團於結算日有如下資本承擔：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就投資物業之裝修成本已訂約但尚未撥備	—	11,007
就投資物業之裝修成本已授權但尚未訂約	—	17,410
	<hr/>	<hr/>
	—	28,417
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團資產之抵押

本集團之銀行信貸以賬面總值246,498,000港元之資產作抵押。

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。鑒於中國開封及惠州等物業發展項目之預期發展，本集團將考慮人民幣資金調度，為該等項目提供足夠資金。現時銀行借貸主要按浮息計息，並主要以港元及人民幣為單位，因此，本集團並無重大外匯波動風險。

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(包括機電工程)。憑藉過往實績以及總承包業務方面之專業經驗，本集團持有之「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築類丙組(C牌)(試用期)承建商」資格，於二零零六年四月獲提升為「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，此將有利於本集團積極參與建築發展業務(包括機電工程)。

年內獲得之新工程項目合約，包括香港普樂徑一住宅洋房之裝修工程、香港深井及深水埗在建小學之樓宇設備安裝工程、香港海洋公園拓展計劃—新熊貓館重建項目之空調及機電工程、香港金鐘亞洲協會香港中心之機電工程、中國蘇州一個購物中心之花崗岩及大理石供應及內部裝修工程、中國北京一棟7層高酒店之翻新工程及中國北京一棟公寓樓宇之翻新工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總金額逾 814,000,000 港元。

物業發展及投資

位於海南省海口市之亞豪城市廣場正在發展為住宅及商業綜合項目，總建築面積合共約為 130,000 平方米，現正如期興建，迄今為止，第一期、第二期及第三期已竣工，第四期尚在興建。預期整個發展項目將於二零零九年第一季完成。直至本公佈日期，所獲銷售合約總額已達約人民幣 218,000,000 元。

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 177,000 平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，該地塊之若干部份已完成拆遷並開始興建，其餘仍在拆遷，目前進展順利，預期可於二零零八年十月完成所有拆遷工作。於二零零七年四月，本集團獲得另一幅與龍亭區原地塊毗鄰之發展地塊之土地使用權，建築面積約為 25,000 平方米，董事擬將此額外地塊與原地塊一同進行開發。

於二零零六年十一月二日，本集團獲得中國惠東縣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 220,796 平方米之住宅別墅項目。預期該發展項目不久即可動工興建。

本集團於上年度透過收購一間附屬公司而購入一間位於中國海南省省會海口市之酒店。該酒店總建築面積達 20,668 平方米，該酒店已租出以賺取經常性之租金收入。鑒於海南省為擁有巨大發展潛力之高檔旅遊勝地，董事認為其增長前景將十分可觀。

雖然受宏觀調控措施之後遺症影響，為中國經濟增長增添不明朗因素，董事相信該等緊縮措施對中國物業市場只會造成輕微而短暫之影響。由於中國經濟保持強勁增長，加上人民幣平穩升值，為中國物業市場帶來了龐大機遇，本集團將繼續著重加強物業發展及投資業務，及可能會增購額外土地，特別是市場前景及潛力不斷增長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項目之特定投資計劃。

值得注意的是，董事相信於二零一零年於中國上海舉辦之世界博覽會，將對中國物業市場帶來正面影響，而物業發展及投資業務將於未來數年繼續為本集團之經營業績帶來可觀貢獻。

買賣醫療設備

隨著香港及國內主要城市之生活水平日益富裕，及消費者健康意識日漸提高，尤其是較高收入之城市之消費者，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。

展望新的一年，董事相信憑藉於建築承包業務及物業發展業務之豐富經驗和資源，以合理的企業管治結構為基礎，借助管理層敏銳的商業觸覺，公司業務一定會有更好的發展。

人力資源

於二零零八年三月三十一日，本集團共聘用200名僱員，其中90名駐於中國。於回顧年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)達38,000,000港元，而去年則為46,000,000港元。由於本集團於二零零七年九月三十日透過出售啟康創建有限公司之100%股權而終止經營健身中心及買賣健身器材業務，使回顧年度之員工數目及總僱員福利開支較去年有所下降。

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，向員工授出購股權。

購買、贖回或出售上市證券

年內，本公司曾於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回其若干股份，並隨後將之註銷。本公司認為，此乃提高股東價值之最佳方法，而向股東退回大部分該等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：

月份	所購回股份數目	每股價格		所付價格總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零八年一月	500,000	0.34	0.335	170
二零零八年二月	245,000	0.34	0.335	83
	<u>745,000</u>			<u>253</u>

所購回之股份已予以註銷，而相等於該等股份面值之金額74,000港元乃從保留溢利轉撥至資本贖回儲備。就所購回股份支付之溢價179,000港元及股份購回費用2,000港元已於股份溢價賬內扣除。

年內購回本公司股份乃由董事根據於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之每股資產淨值及每股盈利而使整體股東獲益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

企業管治

董事會認為，本公司一直遵守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。本公司會定期審閱其企業管治常規，以確保繼續符合企業管治守則之規定。

企業管治守則之偏離概要：

守則條文第 A4.1 條

守則條文第 A.4.1 條規定，非執行董事應以指定任期方式委任，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，所有非執行董事須根據本公司之公司細則，至少每三年須輪值退任一次。因此，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規與守則所規定者相若。

證券交易標準守則

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的標準守則（「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二零零八年三月三十一日止整個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。

據本公司所知，並無發生相關僱員不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及財務申報事宜，包括審閱截至二零零八年三月三十一日止年度之年度業績。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生組成。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，旨在審閱薪酬政策及釐定所有董事及主要行政人員之薪酬待遇。薪酬委員會目前包括兩位執行董事謝文盛先生、王京寧先生及三位獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。謝文盛先生為該委員會主席。

進一步財務資料之發佈

本年度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二零零八年三月三十一日止年度之年報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，二零零八年七月二十三日

於本公佈日期，本公司之執行董事包括王克端先生、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。

* 僅供識別