



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)

## 截至二零零九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」)截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零零八年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合利潤表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續營運業務			
收入	3	698,194	599,787
銷售成本		(587,101)	(517,788)
毛利		111,093	81,999
其他收入及收益	3	7,555	29,771
投資物業之公平值收益，淨額		2,599	—
行政開支		(60,515)	(64,784)
其他經營支出		(3,538)	(2,155)
財務費用	4	(7,613)	(5,497)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(10,708)	(243)
聯營公司		(259)	1,147
除稅前溢利		38,614	40,238
稅項	5	(24,954)	(18,671)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度持續營運業務之溢利		13,660	21,567
<b>終止營運業務</b>			
年內一項終止營運業務之虧損		—	(5,144)
		<u>13,660</u>	<u>16,423</u>
本年度溢利		<b>13,660</b>	16,423
以下應佔：			
本公司股本持有人		12,570	16,893
少數股東權益		1,090	(470)
		<u>13,660</u>	<u>16,423</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	6		
基本			
— 本年度溢利		2.20 港仙	2.95 港仙
		<u>2.20 港仙</u>	<u>2.95 港仙</u>
— 持續營運業務之溢利		2.20 港仙	3.85 港仙
		<u>2.20 港仙</u>	<u>3.85 港仙</u>
攤薄			
— 本年度溢利		2.20 港仙	2.95 港仙
		<u>2.20 港仙</u>	<u>2.95 港仙</u>
— 持續營運業務之溢利		2.20 港仙	3.79 港仙
		<u>2.20 港仙</u>	<u>3.79 港仙</u>

## 綜合資產負債表

二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		64,350	100,124
投資物業		181,704	134,040
預付土地租賃款項		5,718	5,857
於一間共同控制實體之權益		–	12,892
於聯營公司之權益		(2,408)	8,192
可供出售投資		–	–
按公平值計入損益賬之金融資產		2,260	2,234
應收所投資公司款項		–	–
非流動資產總值		<u>251,624</u>	<u>263,339</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		26,650	23,620
待售物業		520,064	418,784
應收合約客戶款項總額		5,247	7,334
存貨		1,497	2,604
應收賬項	7	59,472	56,850
預付款項、按金及其他應收款項		30,290	35,870
現金及現金等值項目		53,807	31,087
有抵押存款		31,331	21,465
		<u>728,358</u>	<u>597,614</u>
分類為待售之非流動資產		9,295	–
流動資產總值		<u>737,653</u>	<u>597,614</u>
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項總額		38,626	35,564
應付賬項	8	44,269	32,861
其他應付款項及應計費用		171,116	129,679
應付聯營公司款項		262	547
應付少數股東款項		19,529	17,360
應付關連公司款項		27,166	23,813
應付稅項		45,914	31,747
可換股票據		15,721	–
計息銀行及其他借貸		97,563	60,109

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動負債總額	460,166	331,680
流動資產淨值	277,487	265,934
資產總值減流動負債	529,111	529,273
非流動負債		
可換股票據	–	15,274
計息銀行及其他借貸	32,205	39,654
遞延稅項負債	19,252	14,247
非流動負債總額	51,457	69,175
資產淨值	477,654	460,098
權益		
本公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	56,697	57,274
儲備	416,091	399,040
可換股票據之權益部份	1,259	1,259
	474,047	457,573
少數股東權益	3,607	2,525
權益總額	477,654	460,098

## 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

本集團於本年度財務報表首次採納下列新訂香港財務報告準則之詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及

香港財務報告準則第7號(修訂本)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量以及

香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融工具  
之重新分類

服務經營權安排

香港會計準則第19號－對界定利益資產、最低  
資金規定及其互動的限制

採納此等新訂詮釋及修訂對此等財務報表概無重大財務影響，及此等財務報表所應用之會計政策並無重大變動。

### 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持有投資物業；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二零零九年及二零零八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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入：												
對外客戶銷售	591,014	445,680	94,990	128,140	12,190	25,967	698,194	599,787	-	28,334	698,194	628,121
其他收入及收益	1,952	13,698	4,397	6,163	-	391	6,349	20,252	-	1,026	6,349	21,278
合計	<u>592,966</u>	<u>459,378</u>	<u>99,387</u>	<u>134,303</u>	<u>12,190</u>	<u>26,358</u>	<u>704,543</u>	<u>620,039</u>	<u>-</u>	<u>29,360</u>	<u>704,543</u>	<u>649,399</u>
分類業績	<u>16,005</u>	<u>5,204</u>	<u>46,241</u>	<u>40,141</u>	<u>(667)</u>	<u>(1,556)</u>	<u>61,579</u>	<u>43,789</u>	<u>-</u>	<u>(8,272)</u>	<u>61,579</u>	<u>35,517</u>
利息收入及股息收入							1,206	9,519	-	17	1,206	9,536
一項可供出售投資減值							-	(2,400)	-	-	-	(2,400)
出售附屬公司收益							-	-	-	3,163	-	3,163
未分配開支							(5,591)	(6,077)	-	-	(5,591)	(6,077)
財務費用							(7,613)	(5,497)	-	(60)	(7,613)	(5,557)
以下分佔溢利及虧損：												
一間共同控制實體	(10,708)	(243)	-	-	-	-	(10,708)	(243)	-	-	(10,708)	(243)
聯營公司	(259)	1,147	-	-	-	-	(259)	1,147	-	-	(259)	1,147
除稅前溢利／(虧損)							<u>38,614</u>	<u>40,238</u>	<u>-</u>	<u>(5,152)</u>	<u>38,614</u>	<u>35,086</u>
稅項							<u>(24,954)</u>	<u>(18,671)</u>	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>(24,954)</u>	<u>(18,663)</u>
本年度溢利／(虧損)							<u>13,660</u>	<u>21,567</u>	<u>-</u>	<u>(5,144)</u>	<u>13,660</u>	<u>16,423</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>資產及負債：</b>												
分類資產	130,217	128,214	763,017	598,005	3,934	61,016	897,168	787,235	-	-	897,168	787,235
於一間共同控制實體之權益	-	12,892	-	-	-	-	-	12,892	-	-	-	12,892
於聯營公司之權益	(2,408)	8,192	-	-	-	-	(2,408)	8,192	-	-	(2,408)	8,192
分類為待售之 非流動資產	9,295	-	-	-	-	-	9,295	-	-	-	9,295	-
未分配資產							85,222	52,634	-	-	85,222	52,634
資產總值							<u>989,277</u>	<u>860,953</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>989,277</u>	<u>860,953</u>
分類負債	(141,825)	(113,987)	(155,282)	(116,734)	(1,942)	(5,666)	(299,049)	(236,387)	-	-	(299,049)	(236,387)
未分配負債							(212,574)	(164,468)	-	-	(212,574)	(164,468)
負債總額							<u>(511,623)</u>	<u>(400,855)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(511,623)</u>	<u>(400,855)</u>
<b>其他分類資料：</b>												
折舊	1,719	2,077	1,048	469	989	2,512	3,756	5,058	-	1,457	3,756	6,515
預付土地租賃款額確認	139	249	-	-	-	-	139	249	-	-	139	249
投資物業公平值收益	-	-	(2,599)	-	-	-	(2,599)	-	-	-	(2,599)	-
出售一層租賃樓宇 之收益淨額	-	(12,819)	-	-	-	-	-	(12,819)	-	-	-	(12,819)
出售物業、廠房及 設備項目虧損/(收益)	(3)	156	42	-	-	-	39	156	-	78	39	234
應收一間共同控制 實體款項之減值	3,174	243	-	-	-	-	3,174	243	-	-	3,174	243
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	2,816	-	1,290	2,965	1,007	-	5,113	2,965	-	200	5,113	3,165
應收賬項減值撥回	(186)	(128)	(2,437)	(5,279)	-	-	(2,623)	(5,407)	-	-	(2,623)	(5,407)
其他應收款項減值	153	965	-	-	-	-	153	965	-	-	153	965
其他應收款項減值撥回	(900)	(3,933)	-	-	-	-	(900)	(3,933)	-	-	(900)	(3,933)
存貨撥備	-	-	-	-	136	107	136	107	-	-	136	107
資本開支	358	220	5,953	51,132	252	3,204	6,563	54,556	-	1,185	6,563	55,741

## 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二零零九年及二零零八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		中國內地		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入：						
對外客戶銷售	282,486	262,916	415,708	365,205	698,194	628,121
應佔一項終止營運業務	—	(6,170)	—	(22,164)	—	(28,334)
持續營運業務之收入	<u>282,486</u>	<u>256,746</u>	<u>415,708</u>	<u>343,041</u>	<u>698,194</u>	<u>599,787</u>
其他分類資料：						
分類資產	114,372	127,007	874,905	733,946	989,277	860,953
資本開支	<u>483</u>	<u>1,248</u>	<u>6,080</u>	<u>54,493</u>	<u>6,563</u>	<u>55,741</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：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	591,014	445,680
物業發展及投資業務之收入	94,990	128,140
買賣醫療設備、提供相關安裝 及維修服務之收入	<u>12,190</u>	<u>25,967</u>
於綜合利潤表內呈報之		
持續營運業務應佔	698,194	599,787
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	—	28,334
	<u>698,194</u>	<u>628,121</u>

## 綜合財務報表附註 (續)

### 3. 收入、其他收入及收益 (續)

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	611	1,626
其他利息收入	595	1,083
總租金收入	3,210	3,919
可供出售投資之股息收入	-	6,810
出售一層租賃樓宇之收益淨額	-	12,819
其他	3,139	3,514
	<hr/>	<hr/>
於綜合利潤表內呈報之持續營運業務應佔	7,555	29,771
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	-	17
其他	-	1,026
	<hr/>	<hr/>
	<b>7,555</b>	<b>30,814</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 4. 財務費用

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息	9,185	11,410
可換股票據之利息	1,077	1,050
	<hr/>	<hr/>
未按公平值計入損益賬之金融負債之利息開支總額	10,262	12,460
減：就發展中物業撥充資本之利息	(2,649)	(6,903)
	<hr/>	<hr/>
	7,613	5,557
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於綜合利潤表內呈報之持續營運業務應佔	7,613	5,497
一項終止營運業務應佔	-	60
	<hr/>	<hr/>
	<b>7,613</b>	<b>5,557</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合財務報表附註(續)

### 5. 稅項

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%計算。調低之香港利得稅稅率自二零零八／零九年課稅年度起生效，因此適用於截至二零零九年三月三十一日止整個年度於香港產生之應課稅溢利。於上年度，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，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。

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度－香港		
本年度稅項	9	—
本年度－其他地區：		
本年度稅項	9,360	8,095
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(21)	4,657
遞延	3,757	262
中國內地之土地增值稅	11,849	5,657
本年度稅項支出總額	<u>24,954</u>	<u>18,671</u>
以下列各項代表：		
一項終止營運業務應佔稅項抵免	—	(8)
於綜合利潤表內呈報之持續營運業務應佔稅項開支	24,954	18,671
	<u>24,954</u>	<u>18,663</u>

### 6. 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，並已就截至二零零九年三月三十一日止年度之股份回購作出調整。

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。



## 綜合財務報表附註(續)

### 7. 應收賬項

本集團主要以記帳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。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：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期至90日	32,153	25,636
91-180日	5,989	7,061
181-360日	333	5,797
逾360日	13,662	13,727
	<hr/>	<hr/>
	52,137	52,221
應收保證金	7,335	4,629
	<hr/>	<hr/>
合計	<b>59,472</b>	<b>56,850</b>

### 8. 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：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期至90日	36,713	25,544
91-180日	260	2
181-360日	277	1,043
逾360日	7,019	6,272
	<hr/>	<hr/>
	44,269	32,861

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

## 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（二零零八年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年九月一日至二零零九年九月六日（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二零零九年九月七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二零零九年八月三十一日下午四時三十分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。

## 結算日後事項

- (a) 於二零零九年五月六日，本公司一間全資附屬公司迪臣發展集團有限公司（「迪臣發展集團」）與一位獨立第三方創逸康體發展有限公司（「創逸」）簽訂一份股東協議，據此協議，雙方同意成立一間合營公司，名為迪臣發展國際集團投資有限公司（「DDIHIL」）。DDIHIL將投資根據重組計劃重組後的浙江省建設投資集團有限公司（「浙建」，一間中國國有企業）之10%股本權益。浙建主要業務包括於中國從事建築投資管理及作為總承包商從事建築承包業務。

根據上述股東協議及日期為二零零九年六月二十五日之補充協議，DDIHIL之已發行股本將由迪臣發展集團擁有20%，創逸擁有80%。為對投資浙建之10%股本權益提供融資，迪臣發展集團及創逸同意根據各方於DDIHIL之股本權益比例授出股東貸款給DDIHIL。因此迪臣發展集團會向DDIHIL提供股東貸款總額人民幣29,000,000元，而創逸將會向DDIHIL提供股東貸款總額人民幣116,000,000元。直至本公佈日期，迪臣發展集團已向DDIHIL作出人民幣8,700,000元股東貸款。

- (b) 於之前年度發出的可換股票據已於二零零九年四月二十三日以15,750,000港元悉數贖回。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於本年度之營業額為698,194,000港元，較去年增長16%。本公司股本持有人應佔溢利約為12,570,000港元，較去年下降26%。每股盈利約2.20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；及(iii)買賣醫療設備及提供相關安裝和維修服務。

年內，本集團已完成之項目包括香港牛池灣德望學校總承包工程、香港聖約翰天主教堂之外牆翻新工程、位於香港元朗及深水埗在建小學之樓宇設備安裝工程、香港鑽石山之骨灰龕擴建工程、中國西安Prada精品店裝修工程，以及為中國蘇州利福廣場久光百貨供應及安裝花崗岩及大理石工程。於本年度，本集團保持上年之強勁增長勢頭，此業務分類產生之銷售額較去年增長33%。

此外，於本年度，本集團已完成興建海南省海口市亞豪城市廣場第四期及河南省開封市世紀豪苑第一期。本集團於年內已出售海口市亞豪城市廣場若干單位、上海天然居若干服務式住宅以及開封市世紀豪苑第一期若干單位，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。然而，由於受到二零零八年第三季開始爆發之全球經濟衰退影響，中國經濟不可避免地受其影響，客戶消費氣氛受到沖擊，嚴重影響消費者購買長期資本資產的意慾，因此，該業務分類產生之銷售額較去年下降26%。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。

## 財務回顧

### 營業額

年內，本集團之營業額攀升至 698,000,000 港元，較去年增長 16%，為有史以來最高之營業額。該顯著增長之動力主要來自過往兩年集團致力拓展建築及承包業務之客戶基礎。建築及承包業務本身亦錄得歷史新高。該增長部分被物業發展及投資業務縮減所抵銷，此乃由於客戶在面對金融海嘯時傾向於延遲購買長期資本資產。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 591,000,000 港元、95,000,000 港元及 12,000,000 港元，分別較去年增長 33%、降低 26% 及降低 53%。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啟康創建有限公司之 100% 權益，該業務只有半年之業績於去年入賬，本年度該業務並無產生任何營業額。

### 毛利率

於回顧年內，本集團持續營運業務之毛利率約為 16%，較去年之 14% 增長 2%，此乃主要來自建築承包業務之貢獻，由於年內在中國供應及安裝花崗岩及大理石，該項目較其他傳統建築承包工程的毛利率高，因此該業務毛利率增長 3%。

### 流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，本集團之總資產為 989,277,000 港元，資金來源為總負債、股東權益及少數股東權益分別為 511,623,000 港元、474,047,000 港元及 3,607,000 港元。於二零零九年三月三十一日，本集團之流動比率為 1.60，而於二零零八年三月三十一日為 1.80。

本集團之負債比率為 10% (二零零八年：13%)，乃按非流動負債 51,457,000 港元 (二零零八年：69,175,000 港元) 及長期資本 (股本及非流動負債) 529,111,000 港元 (二零零八年：529,273,000 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 7,000,000 港元，主要用於購買在中國之物業投資業務有關之租賃裝修。

## 或然負債

於結算日，本集團並無重大或然負債。

## 承擔

於結算日，本集團並無重大承擔。

## 本集團資產之抵押

本集團之銀行信貸以賬面值 372,184,000 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)。憑藉過往良好記錄以及在總承包業務方面之專業知識，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，將有利於本集團積極參與建築發展業務(包括機電工程)。

年內獲得的新工程項目包括於香港粉嶺一幢工業樓宇及附屬辦公室地基工程之總承包工程、為香港大埔賽馬會田綺玲學校加建部份進行樓宇設備安裝工程、於香港北角及中環之初級處理廠之設計、供應及安裝幼格柵以及更換幼格柵工程、為香港二區多項污水處理工程及其外站提供電子系統安裝、檢修、維修及維護工程、於中國北京一間公寓會所之裝修工程，以及於中國北京一間酒店之裝修工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總金額逾804,000,000港元。

### 物業發展及投資

位於海南省海口市之亞豪城市廣場已發展為住宅及商業綜合項目，總建築面積約為117,000平方米，已於本年度竣工。直至本公佈日期，所獲銷售合約總額已達約人民幣237,000,000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202,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，22,900平方米建築面積已竣工，並開始為本集團錄得銷售收入，餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一一年完成。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。

本集團於之前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。直至本公佈日期，該酒店已出租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，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。

全球經濟深受二零零八年第三季開始之金融海嘯所影響，而香港及中國經濟亦未能幸免地受到不利影響。世界主要經濟體系之政府已透過財政及貨幣政策作出積極救市措施，且已有跡象顯示經濟已開始穩定復蘇，惟現時仍未見到該等大規模聯合救市之最終成效。自二零零九年第一季起，特別是中國的樓市均已開始大幅回升。中國經濟受金融海嘯之影響似乎最小，且有跡象顯示中國經濟在全球首先復蘇。本集團對中國房地產業之中長期前景仍然樂觀，且將繼續進行該等已由本集團發展之項目。另一方面，鑑於近期的金融海嘯後，一般投資環境已有明顯改變，因此本集團在審批新的投資計劃時將採納比較積極穩安的策略。

## 人力資源

於二零零九年三月三十一日，本集團共聘用125名僱員，其中18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33,000,000港元，而去年同期則為41,000,000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及於二零零八年四月一日終止經營在中國成都的健身中心，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，向員工授出酌情花紅及購股權。

## 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	
二零零八年七月	400,000	0.270	0.260	106
二零零八年八月	190,000	0.320	0.320	61
二零零八年九月	1,095,000	0.275	0.248	292
二零零八年十月	2,920,000	0.260	0.184	615
二零零八年十一月	730,000	0.200	0.170	137
二零零九年一月	40,000	0.125	0.125	5
二零零九年二月	390,000	0.125	0.120	47
	<u>5,765,000</u>			<u>1,263</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577,000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686,000港元及股份購回費用17,000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 A.4.1 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 A.4.1 條

守則條文第 A.4.1 條規定，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之公司細則之規定每三年須輪值退任一次。就此而言，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條文所規定者相若。

### 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」）。

本公司已向所有董事作出具體查詢，彼等已確認於截至二零零九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開發表股價敏感資料之僱員進行證券交易採納相同之標準守則。

據本公司所知，並無發現相關僱員未遵守標準守則之情況。

## 審核委員會

本公司已根據企業管治守則之規定成立審核委員會，以檢討及監察本集團之內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零九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二零零九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，二零零九年七月二十四日

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