



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)

### 截至二零一零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」)截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零零九年三月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合利潤表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	3	498,747	698,194
銷售成本		(378,246)	(587,101)
毛利		120,501	111,093
其他收入及收益	3	12,110	7,555
投資物業之公平值收益，淨額		9,167	2,599
超逾業務合併成本之部份		2,893	—
行政開支		(61,744)	(60,515)
其他經營支出，淨額		(10,902)	(3,538)
財務費用	4	(8,455)	(7,613)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(620)	(10,708)
聯營公司		(227)	(259)
除稅前溢利		62,723	38,614
所得稅開支	5	(34,139)	(24,954)
本年度溢利		28,584	13,660
以下應佔：			
本公司股東		26,951	12,570
少數股東權益		1,633	1,090
		28,584	13,660
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	6		
基本			
— 本年度溢利		4.75 港仙	2.20 港仙
攤薄			
— 本年度溢利		4.75 港仙	2.20 港仙

本年度建議末期股息之詳情列載於下文「股息」一節。

\* 僅供識別

## 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利	<b>28,584</b>	13,660
其他全面收益		
重估租賃樓宇之盈餘	7,595	4,520
所得稅影響	(1,408)	(1,225)
	<b>6,187</b>	3,295
應佔聯營公司其他全面收益	214	(86)
出售一間聯營公司時資本儲備撥回	(119)	—
出售一間聯營公司時匯兌波動儲備撥回	(524)	—
換算海外業務交易所產生之匯兌差額	2,250	2,188
本年度其他全面收益，除稅後	<b>8,008</b>	5,397
本年度全面收益總額	<b>36,592</b>	19,057
以下應佔：		
本公司股東	34,782	17,754
少數股東權益	1,810	1,303
	<b>36,592</b>	19,057

## 綜合財務狀況表

二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		66,312	64,350
投資物業		210,330	181,704
預付土地租賃款項		5,579	5,718
於一間共同控制實體之權益		—	—
於聯營公司之權益		3,772	(2,408)
可供出售投資		—	—
按公平值計入損益賬之金融資產		2,280	2,260
應收所投資公司款項		—	—
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		288,273	251,624
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		27,108	26,650
待售物業		486,262	520,064
應收合約客戶款項總額		2,641	5,247
存貨		1,526	1,497
應收賬項	7	71,294	59,472
預付款項、按金及其他應收款項		29,549	30,290
現金及現金等值項目		73,608	53,807
有抵押存款		31,324	31,331
		<hr/>	<hr/>
		723,312	728,358
分類為待售之出售組合資產／非流動資產		172,703	9,295
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		896,015	737,653

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項總額		42,677	38,626
應付賬項	8	20,948	44,269
其他應付款項及應計費用		157,515	171,116
應付聯營公司款項		54	262
應付少數股東款項		24,465	19,529
應付關連公司款項		18,444	27,166
應付稅項		63,514	45,914
可換股票據		–	15,721
計息銀行及其他借貸		133,949	97,563
		<u>461,566</u>	<u>460,166</u>
與分類為待售之出售組合資產直接相關之負債		120,567	–
		<u>582,133</u>	<u>460,166</u>
<b>流動負債總額</b>		<b>582,133</b>	<b>460,166</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>313,882</b>	<b>277,487</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>602,155</b>	<b>529,111</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		64,499	32,205
遞延稅項負債		23,894	19,252
		<u>88,393</u>	<u>51,457</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>88,393</b>	<b>51,457</b>
<b>資產淨值</b>		<b>513,762</b>	<b>477,654</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
已發行股本		56,697	56,697
儲備		440,817	416,091
可換股票據之權益部份		–	1,259
建議末期股息		11,315	–
		<u>508,829</u>	<u>474,047</u>
<b>少數股東權益</b>		<b>4,933</b>	<b>3,607</b>
<b>權益總額</b>		<b>513,762</b>	<b>477,654</b>

# 財務報表附註

## 1 會計政策及披露事項之變動

本集團於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27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及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表—於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份付款—歸屬條件及註銷之修訂本
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—金融工具之披露改進之修訂本
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港財務報告準則第8號(修訂本)*	香港財務報告準則第8號經營分類：披露—分類資產的資料(已提早採納)之修訂本
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第18號(修訂本)*	香港會計準則第18號之附錄收入—釐定實體是否作為主事人或是代理方之修訂本
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號：財務報表呈列—可沽售金融工具及清盤產生之責任之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號重新評估內含衍生工具及香港會計準則第39號金融工具確認及計量—內含衍生工具之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	興建房地產之協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	來自客戶資產轉讓(自二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則的改進(二零零八年十月)**	對多項香港財務報告準則的修訂

\* 已載入對二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月刊發)。

\*\* 本集團採納二零零八年十月發佈的對香港財務報告準則的所有改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第5號之修訂本：持作出售之非流動資產及已終止經營業務—計劃出售所持附屬公司之控股權益除外。

除下文進一步闡釋香港財務報告準則第7號修訂本、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號修訂本、香港會計準則第1號(經修訂)及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無任何重大財務影響，該等財務報表所採用的會計政策亦無重大變動。

### (a) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融工具之披露改進之修訂本

香港財務報告準則第7號修訂本要求就公平值計量及流動資金風險作出額外披露。與以公平值入之賬項目有關的公平值計量，乃採用公平值三層等級法分等級就以公平值確認的所有金融工具按輸入值來源披露。此外，第三層級公平值計量之期初與期末結餘，以及不同層間之重大轉移均須對賬。該等修訂亦闡明有關用作流動資金管理的衍生交易及資產之流動資金風險披露規定。

## 財務報表附註 (續)

### 1 會計政策及披露事項之變動 (續)

#### (b) 香港財務報告準則第8號營運分類

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號：分類報告，具體說明公司實體如何呈報其營運分類的資料，乃以主要營運決策人所知悉的用於分配資源到該分類並評估其表現之公司實體成份資料為基準。該準則亦要求披露由該分類所提供的有關產品及服務的資料、本集團營業的地理分佈及本集團來自主要客戶的收入。本集團認為根據香港財務報告準則第8號釐定的營運分類與原先根據香港會計準則第14號所劃分之業務分類一致。該等經修訂披露(包括相關修訂比較資料)載於下文附註2。

本集團已於該等財務報表內提早採納二零零九年香港財務報告準則之改進(當中闡明僅須於分類資產計入主要經營決策者所用之衡量因素時方會呈報該等資產)頒佈的香港財務報告準則第8號的修訂本。

#### (c) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表的呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入呈列及披露財務報表之變動。此項經修訂準則區分擁有人與非擁有人的權益變動。權益變動表僅載列與擁有人進行交易之詳情，而非擁有人的權益變動則以單獨項目呈列。此外，該準則引入全面收益表，所有收支項目於損益表確認，且連同所有其他已確認收益及開支項目直接於權益確認(無論於一份報表或兩份有聯繫之報表確認)。本集團選擇以兩份報表呈列。

#### (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號建設房地產協議

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號代替了香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋3號收入－發展物業的預售合約。該詮釋澄清何時及於什麼情況下一項房屋建造協議應根據香港會計準則第11號建築合同為房屋建造合同抑或根據香港會計準則第18號收入確認為銷售或服務合同。該詮釋不會對本集團的建設活動造成影響。

### 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。

## 財務報表附註(續)

### 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、出售聯營公司收益、財務費用、應收一間共同控制實體款項減值、應收一間聯營公司款項減值、超逾業務合併成本之部份、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。

分類資產不包括於共同控制實體之權益、於聯營公司之權益、分類為待售之出售組合資產／非流動資產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。

分類負債不包括與分類為待售之出售組合資產直接有關的負債、其他未分配總部及公司負債(包括計息銀行及其他借款、應付稅項及抵押稅項負債)，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。

截至二零一零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	綜合 千港元
分類收入：				
對外客戶銷售	249,470	241,016	8,261	498,747
其他收入及收益	2,392	5,278	14	7,684
收入	251,862	246,294	8,275	506,431
分類業績				
經營溢利／(虧損)	2,592	91,449	(1,507)	92,534
對賬：				
利息收入				2,271
出售聯營公司收益				2,155
未分配開支				(12,117)
財務費用				(8,455)
應收一間共同控制實體款項之減值				(2,851)
應收一間聯營公司款項之減值				(12,860)
超逾業務合併成本之部份				2,893
應佔一間共同控制實體虧損				(620)
應佔聯營公司溢利及虧損				(227)
除稅前溢利				62,723

## 財務報表附註 (續)

### 2. 經營分類資料 (續)

截至二零一零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	綜合 千港元
分類資產	127,898	770,890	3,735	902,523
<u>對賬：</u>				
於聯營公司之權益				3,772
分類為待售之出售 組合資產／非流動資產				172,703
公司及其他未分配資產				105,290
資產總值				<u>1,184,288</u>
分類負債	106,834	153,895	1,131	261,860
<u>對賬：</u>				
與分類為待售之出售 組合資產直接相關之負債				120,567
公司及其他未分配負債				288,099
負債總額				<u>670,526</u>
<u>其他分類資料：</u>				
確認預付土地租賃款項	139	-	-	139
投資物業公平值收益	-	(9,167)	-	(9,167)
出售物業、廠房及設備項目虧損	47	4	10	61
應收賬項減值	231	2,727	171	3,129
應收賬項減值撥回	(2,246)	(2,556)	-	(4,802)
其他應收款項減值撥回	(798)	-	-	(798)
存貨撥備	-	-	133	133
折舊	1,743	2,014	80	3,837
資本開支	<u>1,005</u>	<u>15,470</u>	<u>52</u>	<u>16,527*</u>

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備以及投資物業。



## 財務報表附註 (續)

### 2. 經營分類資料 (續)

截至二零零九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	綜合 千港元
<b>分類收入：</b>				
對外客戶銷售	591,014	94,990	12,190	698,194
其他收入及收益	1,952	4,397	–	6,349
收入	592,966	99,387	12,190	704,543
<b>分類業績</b>				
經營溢利／(虧損)	19,179	46,241	(667)	64,753
<b>對賬：</b>				
利息收入				1,206
未分配開支				(5,591)
財務費用				(7,613)
應收一間共同控制實體款項之減值				(3,174)
應佔一間共同控制實體虧損				(10,708)
應佔聯營公司溢利及虧損				(259)
除稅前溢利				38,614
<b>分類資產</b>				
	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
分類資產	130,217	763,017	3,934	897,168
<b>對賬：</b>				
於聯營公司之權益				(2,408)
分類為待售之出售 組合資產／非流動資產				9,295
公司及其他未分配資產				85,222
資產總值				989,277
<b>分類負債</b>				
分類負債	141,825	155,282	1,942	299,049
<b>對賬：</b>				
公司及其他未分配負債				212,574
負債總額				511,623

## 財務報表附註 (續)

### 2. 經營分類資料 (續)

截至二零零九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	綜合 千港元
<b>其他分類資料：</b>				
確認預付土地租賃款項	139	–	–	139
投資物業公平值收益	–	(2,599)	–	(2,599)
出售物業、廠房及設備項目 虧損／(收益)	(3)	42	–	39
應收賬項減值	2,816	1,290	1,007	5,113
應收賬項減值撥回	(186)	(2,437)	–	(2,623)
其他應收款項減值	153	–	–	153
其他應收款項減值撥回	(900)	–	–	(900)
存貨撥備	–	–	136	136
折舊	1,719	1,048	989	3,756
資本開支	<u>358</u>	<u>5,953</u>	<u>252</u>	<u>6,563*</u>

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

#### 地區資料

##### (a) 對外客戶之收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	140,412	282,486
中國內地	358,335	415,708
	<u>498,747</u>	<u>698,194</u>

上述收入資料乃基於客戶所處位置。

##### (b) 非流動資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	50,088	45,803
中國內地	232,133	205,969
	<u>282,221</u>	<u>251,772</u>

上述非流動資產乃基於資產所處位置，不包括於一間共同控制實體之權益，於聯營公司之權益及按公平值計入損益賬之金融資產。

## 財務報表附註 (續)

### 2. 經營分類資料 (續)

#### 主要客戶資料

年內，並無本集團收入來自佔本集團收入百份之十或以上之單一對外客戶。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，約 118,773,000 港元收入來自建築業務之單一對外客戶。

### 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以及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之收入。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>收入</b>		
建築合約及相關業務之收入	249,470	591,014
物業發展及投資業務之收入	241,016	94,990
買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務之收入	8,261	12,190
	<u>498,747</u>	<u>698,194</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	231	611
其他利息收入	2,040	595
總租金收入	3,046	3,210
出售聯營公司所得收益	2,155	—
其他	4,638	3,139
	<u>12,110</u>	<u>7,555</u>

### 4. 財務費用

財務成本分析如下：

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	15,257	9,185
可換股票據之利息	67	1,077
	<u>15,324</u>	<u>10,262</u>
未按公平值計入損益賬之金融負債之利息開支總額	(6,869)	(2,649)
減：撥充資本之利息	<u>8,455</u>	<u>7,613</u>

## 財務報表附註(續)

### 5. 所得稅

年內，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年內產生之應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備。於上一年度，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。其他地區之應課稅溢利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。

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	9,954	9,360
過往年度超額撥備	(2,184)	(21)
遞延	3,200	3,757
中國內地之土地增值稅	23,169	11,849
本年度稅項支出總額	<u>34,139</u>	<u>24,954</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之普通股加權平均數566,973,017股(二零零九年：570,127,894股)計算。

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。

由於本集團分別於二零一零年三月三十一日內並無已發行之攤薄普通股以及未行使之可換股票據對於二零零九年三月三十一日呈列之每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並未就截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。



## 財務報表附註(續)

### 7. 應收賬項(續)

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：

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期至90日	31,053	32,153
91-180日	13,889	5,989
181-360日	10,153	333
逾360日	9,886	13,662
	<hr/>	<hr/>
應收保證金	64,981	52,137
	<hr/>	<hr/>
合計	71,294	59,472
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 8. 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：

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期至90日	12,469	36,713
91-180日	4	260
181-360日	597	277
逾360日	7,878	7,019
	<hr/>	<hr/>
	20,948	44,269
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

## 股息

本公司董事會決議建議為截至二零一零年三月三十一日止年度派發末期股息，每股2港仙(二零零九年：無)。建議末期股息須獲股東於二零一零年八月十二日舉行的股東週年大會上批准，並於二零一零年八月十九日支付給於二零一零年八月五日營業時間結束時登記於股東名冊內的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年八月六日起至二零一零年八月十二日止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，有關期間內不會登記本公司股份之任何轉讓。為方便確定股東於建議末期股息的資格

及有權參與將於二零一零年八月十二日舉行之股東週年大會並於會上投票之股東之身份，所有本公司股份之轉讓文件連同相關股票須不遲於二零一零年八月五日下午四時三十分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。

## 報告期後事項

- (a) 於二零一零年四月七日，本公司擁有60%權益之間接非全資附屬公司Interpath Profits Limited (「Interpath Profits」) 與獨立第三方Bond Light Limited (「Bond Light」) 訂立一份買賣協議 (「Lead Joy 協議」)，據此向Bond Light出售Lead Joy Investments Limited (「Lead Joy」，Interpath Profits之一間全資附屬公司及本公司擁有60%權益之一間間接附屬公司) 之全部已發行股本及Lead Joy欠Interpath Profits之股東貸款之權利。Lead Joy出售事項之總代價為人民幣99,500,000元。
- (b) 於二零一零年四月七日，Interpath Profits亦與獨立第三方Big Meg Limited (「Big Meg」) 訂立一份買賣協議 (「Measure Up 協議」)，據此向Big Meg出售Measure Up Profits Limited (「Measure Up」，Interpath Profits之一間全資附屬公司及本公司擁有60%權益之一間間接附屬公司) 之全部已發行股本及由Big Meg承擔Interpath Profits欠Measure Up的債務之責任。Measure Up出售事項之總代價為人民幣242,000,000元。

根據上市規則，Lead Joy出售事項構成本公司一項主要交易，及Measure Up出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。Lead Joy協議、Measure Up協議及其項下擬進行之交易須經股東於股東特別大會 (「股東特別大會」) 上以投票表決方式批准後，方可作實。據董事所盡悉及確信，由於Bond Light及Big Meg及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，且概無股東在Lead Joy出售事項或Measure Up出售事項中擁有與其他股東不同之任何重大權益，故並無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准Lead Joy出售事項、Measure Up出售事項及Lead Joy協議及Measure Up協議下擬進行之交易之決議案放棄投票。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於本年度之營業額為498,747,000港元，較去年減少29%。本公司股本持有人應佔純利約為26,951,000港元，較去年上升114%。每股盈利約4.75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 (「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普樂徑一住宅洋房之裝修工程、香港海洋公園重建項目一亞洲動物天地之空調及機電工程、水務署遙感勘測及廠房控制安裝工程之定期合約及在香港深井在建小學之樓宇設備安裝工程。於本年度，建築及承包業務產生之營業額較去年下降58%，主要原因是由於項目授出與項目開始產生收入之間通常出現未能銜接之時間差距，以致本年才顯現出去年金融海嘯所帶來的後遺症影響。

於二零零九年五月六日，本公司之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之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予DDIHIL。因此，迪臣發展集團會向DDIHIL提供墊款總額人民幣29,000,000元，而創逸將會向DDIHIL提供墊款總額人民幣116,000,000元。直至本公佈日期，迪臣發展集團已向DDIHIL授出人民幣20,000,000元之股東貸款。

此外，本集團於年內已出售海口市亞豪城市廣場之若干單位、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。於金融海嘯期間就購買持觀望態度之客戶已開始對物業市場重拾信心，因此，該業務分類產生之銷售額較去年上升154%。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。

於二零一零年一月二十七日，本公司一間間接非全資附屬公司Lead Joy與第三方簽訂一份有關收購明興控股有限公司（「明興控股」，前稱為香港岡部有限公司）全部股權權益之協議，從而收購了明興控股之非全資附屬公司惠州高爾夫球場有限公司（「惠州高爾夫」）。惠州高爾夫主要從事高爾夫球場業務，其於中國惠州擁有一幅總佔地面積約1,008,725平方米之土地，惠州高爾夫於該土地上經營高爾夫球場，而該土地亦毗鄰本集團所持有之多幅地塊。收購事項將有助整合惠州高爾夫所擁有之高爾夫球場環境及設施之土地及本集團所持有之毗鄰住宅發展地塊，預期將可提升住宅



物業之吸引力及價值以及綜合地塊之合併價值。於報告期後，本集團與獨立第三方簽訂協議出售該等附屬公司，詳情請參閱上文「報告期後事項」一節。

## 財務回顧

### 營業額

年內，本集團之營業額為499,000,000港元，較去年下降29%。該下降主要原因是由於工程項目授出與項目開始產生收入之間通常出現未能銜接之時間差距，以致本年才顯現出去年金融海嘯對建築業務所帶來的後遺症影響。另一方面，於金融海嘯期間就購買持觀望態度之客戶已開始對物業市場重拾信心，因此，建築及承包業務之下降部份被物業發展及投資分類之顯著增長所抵銷。建築承包業務、物業發展及投資業務以及其他業務產生之營業額分別約為249,000,000港元、241,000,000港元及8,000,000港元，分別較去年下降58%、增長154%及下降32%。

### 毛利率

於回顧年內，本集團營運業務之毛利率約為24%，較去年之16%上升8%，此乃主要來自物業發展及投資業務之貢獻，由於物業發展及投資分類營業額佔總營業額之百分比由去年之14%增長至年內之48%，而此分類之毛利率通常較其他主要分類—建築承包分類擁有更高毛利率，因此整體毛利率高於去年。

### 流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之總資產為1,184,288,000港元，資金來源為總負債、股東權益及少數股東權益，分別為670,526,000港元、508,829,000港元及4,933,000港元。於二零一零年三月三十一日，本集團之流動比率為1.54，而於二零零九年三月三十一日為1.60。

本集團之負債比率為15%（二零零九年：10%），乃按非流動負債88,393,000港元（二零零九年：51,457,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）602,155,000港元（二零零九年：529,111,000港元）計算。負債比率上升主要由於年內就物業發展業務自銀行獲得之長期建築貸款所致。

### 資本開支

本年度之資本開支總額約為17,000,000港元，主要用於購買與中國海南省之物業投資業務有關之投資物業及相關租賃裝修。

## 或然負債

於本報告日期，本集團並無重大或然負債。

## 承擔

於本報告日期，本集團並無重大資本承擔。於本報告日期，本集團已承諾向一間聯營公司提供貸款人民幣11,428,000元。

## 本集團資產之抵押

賬面值為363,011,000港元之資產已予以抵押，作為本集團銀行融資之抵押品。

## 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。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香港特別行政區政府樓宇及土地及其他物業之裝修工程設計及建造之定期合約、香港九龍塘住宅之裝修工程、香港尖沙咀 Prada 精品店之裝修工程、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、香港山頂三間住宅之總建造承包商、香港城市大學學生宿舍發展項目第四期之電力、防火設施及空調安裝工程、香港荃灣政府辦公綜合樓空調系統之翻新工作、香港粉嶺橋頭路建造骨灰庫及紀念花園之樓宇設施安裝工程及中國一家醫院之病房大樓之翻新工程。於本公佈日期，本集團手頭合約之總合約金額超過 1,074,000,000 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，已於上年度竣工。直至本公佈日期，所獲銷售合約總額已達約人民幣 342,000,000 元。本集團亦將部份尚未售出之待售商業單位出租，令本集團能於售出前賺取短暫額外租金收入。

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，30,000 平方米建築面積已竣工，並已為本集團貢獻銷售收入，土地餘下部分正在興建中，目前進展順利，預期將於二零一二年之前竣工。

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。於二零一零年一月二十七日，本公司之一間間接非全資附屬公司 Lead Joy 透過收購明興控股之全部股權權益而獲得位於中國惠州之一幅土地，總佔地面積約為 1,008,725 平方米。收購事項將有助整合惠州高爾夫所擁有之高爾夫球場環境及設施之土地及本集團所持有之毗鄰住宅發展地塊，預期將可提升住宅物業之吸引力及價值以及綜合地塊之合併價值。

報告期後，於二零一零年四月七日，Interpath Profits 訂立 Lead Joy 協議，以總代價人民幣 99,500,000 元出售 Lead Joy 之全部已發行股本及 Lead Joy 欠 Interpath Profits 之股東貸款之權利。同日，Interpath Profits 亦訂立 Measure Up 協議，以總代價人民幣 242,000,000 元出售 Measure Up

之全部已發行股本及由 Big Meg 承擔 Interpath Profits 欠 Measure Up 債務之責任。該等出售事項將於下一財政年度為本集團帶來巨大溢利，而在該等出售事項完成後，本集團於中國惠州不再擁有物業發展業務。

本集團於過往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。年內，本集團已收購該酒店額外一層樓層，令總建築面積合共增加至 22,803 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。

值得注意的是，董事相信於二零一零年在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。

本集團於下一年度之前景仍充滿挑戰。儘管全球經濟體系已顯示穩定及出現正面訊號和復蘇跡象，但一般預期復蘇並非強勁及溫和。本集團仍對中國房地產業之中長期前景持樂觀態度，並將繼續致力發展該等已由本集團承擔之項目。另一方面，本集團將繼續採取有效的成本管理策略並維持嚴緊之信貸監控措施，以應對艱難經營環境下的挑戰及增強競爭力。

## 人力資源

於二零一零年三月三十一日，本集團共聘用123名僱員，其中14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32,000,000港元，而去年則為33,000,000港元。

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本公司之目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

## 購買、贖回及出售上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 企業管治

董事會認為，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)載列之大部分守則條文(「守則條文」)，惟守則條文第A4.1條有所偏離，其詳情解釋如下。本公司定期檢討其企業管治常規以確保該等常規持續滿足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A4.1條，委任非執行董事應有指定任期，並須接受重選。

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。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。

經所有董事作出特別查詢後，董事已確認彼等於截至二零一零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經刊發具價格敏感性資料之僱員進行證券交易採納同一標準守則。

本公司並無察覺有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，包括審閱截至二零一零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，以檢討薪酬政策及釐定所有董事及主要行政人員之薪酬待遇。薪酬委員會由本公司兩位執行董事謝文盛先生及王京寧先生，以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組成。謝文盛先生為該委員會主席。

## 刊發進一步財務資料

年度業績公佈在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.deson.com>)刊發。截至二零一零年三月三十一日止年度之年度報告(當中載有上市規則規定之所有資料)將寄發予本公司股東並於適當時間在聯交所網站及本公司網站刊發。

承董事會命  
董事總經理兼副主席  
謝文盛

香港，二零一零年六月二十八日

於本公佈日期，本公司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。