



Deson Development International Holdings Limited

迪臣發展國際集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：262)

截至二零一一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」)截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一零年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合利潤表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
收入	3	446,548	498,747
銷售成本		<u>(387,445)</u>	<u>(378,246)</u>
毛利		59,103	120,501
其他收入及收益	3	22,149	12,110
投資物業之公平值收益／(虧損)，淨額		(5,314)	9,167
出售附屬公司收益	9	296,128	—
議價收購收益		—	2,893
行政開支		(78,355)	(62,033)
其他經營收入／(支出)，淨額		2,978	(10,902)
財務費用	4	(6,107)	(8,455)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		33	(620)
聯營公司		<u>(82)</u>	<u>(227)</u>
除稅前溢利		290,533	62,434
所得稅開支	5	<u>(13,383)</u>	<u>(34,139)</u>
本年度溢利		<u>277,150</u>	<u>28,295</u>
以下應佔：			
本公司股東		162,216	26,662
非控股權益		<u>114,934</u>	<u>1,633</u>
		<u>277,150</u>	<u>28,295</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		<u>28.97 港仙</u>	<u>4.70 港仙</u>
攤薄			
— 本年度溢利		<u>28.91 港仙</u>	<u>4.70 港仙</u>

本年度已派付及擬派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

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
本年度溢利	<b>277,150</b>	28,295
其他全面收益		
重估租賃土地及樓宇之盈餘	<b>12,077</b>	25,041
所得稅影響	<b>(2,239)</b>	(4,287)
	<b>9,838</b>	20,754
應佔聯營公司其他全面收益	<b>851</b>	214
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率波動儲備撥回	–	(524)
出售附屬公司時匯率波動儲備撥回	<b>(4,000)</b>	–
換算海外業務交易所產生之匯兌差額	<b>14,505</b>	2,250
本年度其他全面收益，除稅後	<b>21,194</b>	22,575
本年度全面收益總額	<b>298,344</b>	50,870
以下應佔：		
本公司股東	<b>181,954</b>	49,060
非控股權益	<b>116,390</b>	1,810
	<b>298,344</b>	50,870

# 綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	114,407	100,212	81,232
投資物業	214,319	210,330	181,704
於一間共同控制實體之投資	—	—	—
於聯營公司之投資	17,318	3,772	(2,408)
按公平值計入損益賬之金融資產	—	2,280	2,260
可供出售投資	11,584	—	—
<b>非流動資產總值</b>	<b>357,628</b>	<b>316,594</b>	<b>262,788</b>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項	27,763	27,108	26,650
應收非控股股東款項	6,524	—	—
應收一間關連公司款項	2,223	—	—
待售物業	722,056	486,262	520,064
按公平值計入損益賬之金融資產	2,380	—	—
應收合約客戶款項總額	4,282	2,641	5,247
存貨	1,611	1,526	1,497
應收賬項	42,661	71,294	59,472
預付款項、按金及其他應收款項	40,497	29,410	30,151
現金及現金等值項目	224,551	73,608	53,807
已抵押存款	31,364	31,324	31,331
	1,105,912	723,173	728,219
分類為待售之出售組合資產／非流動資產	—	172,703	9,295
<b>流動資產總值</b>	<b>1,105,912</b>	<b>895,876</b>	<b>737,514</b>
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項總額	56,311	42,677	38,626
應付賬項	29,128	20,948	44,269
其他應付款項及應計費用	332,567	157,515	171,116
應付聯營公司款項	59	54	262
應付非控股股東款項	3,573	24,465	19,529
應付關連公司款項	5,000	18,444	27,166
應付稅項	61,055	63,514	45,914
可換股票據	—	—	15,721
計息銀行及其他借貸	47,969	133,949	97,563
	535,662	461,566	460,166
與分類為待售之出售組合資產直接相關之負債	—	120,567	—
<b>流動負債總額</b>	<b>535,662</b>	<b>582,133</b>	<b>460,166</b>

綜合財務狀況表(續)  
於二零一一年三月三十一日

附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
流動資產淨值	<u>570,250</u>	<u>313,743</u>	<u>277,348</u>
資產總值減流動負債	<u>927,878</u>	<u>630,337</u>	<u>540,136</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	<u>207,060</u>	<u>64,499</u>	<u>32,205</u>
遞延稅項負債	<u>29,625</u>	<u>28,592</u>	<u>21,071</u>
非流動負債總額	<u>236,685</u>	<u>93,091</u>	<u>53,276</u>
資產淨值	<u><u>691,193</u></u>	<u><u>537,246</u></u>	<u><u>486,860</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	56,011	56,697	56,697
儲備	610,888	464,301	425,297
可換股票據之權益部份	—	—	1,259
建議末期股息	<u>18,076</u>	<u>11,315</u>	<u>—</u>
	<u>684,975</u>	<u>532,313</u>	<u>483,253</u>
非控股權益	<u>6,218</u>	<u>4,933</u>	<u>3,607</u>
權益總額	<u><u>691,193</u></u>	<u><u>537,246</u></u>	<u><u>486,860</u></u>

# 綜合財務報表附註

## 1. 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報告中首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則	首次採納香港財務報告準則
第1號(經修訂)	
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—首次採納者之額外豁免之修訂本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款—集團現金結算以股份付款交易之修訂本
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股之分類之修訂本
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則第5號修訂本(列入於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂本
二零零九年香港財務報告準則之改進	對二零零九年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂本
香港詮釋第4號(修訂本)	香港詮釋第4號租賃—釐定香港土地租賃之租期期限之修訂本
香港詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

除下文就香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、二零零九年香港財務報告準則之改進所包含香港會計準則第7號及香港會計準則第17號修訂本、香港詮釋第4號(於二零零九年十二月經修訂)的影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對的財務報告產生重大財務影響。

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) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)對業務合併的會計處理引入若干變動，該等變動影響非控股權益的初步計量、交易成本的會計處理、或然代價及分階段達成的業務合併的初步確認及其後計量。該等變動將影響已確認商譽之金額、收購發生期間呈報之業績及未來呈報之業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定不喪失控制權之附屬公司之擁有權權益變動被列為權益交易。因此，該等變化對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。除此以外，該經修訂準則變動亦修改了附屬公司產生之虧損及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。隨後相應修訂涉及之準則包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外幣匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資以及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

## 綜合財務報表附註(續)

### 1. 會計政策及披露之變動(續)

#### (a) (續)

此等修訂標準引入之變化預期被應用並將影響二零一零年四月一日後之收購、喪失控制權及非控股權益交易之會計處理。

(b) 於二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂本。各項準則均各自設有過渡性條文。採納部份修訂可能會導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團並無任何重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：規定只有導致在財務狀況表內確認資產之開支方可分類為投資活動現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃：刪除有關土地租賃分類之特定指引。因此，根據香港會計準則第17號之一般指引，土地租賃應分類為經營租賃或融資租賃。

香港詮釋第4號(修訂本)租賃—就香港土地租約釐定租期期限，乃由於對載於二零零九年香港財務報告準則之改進之香港會計準則第17號租賃作出修訂而予以修訂。於該修訂後，香港詮釋第4號之範圍被擴大至涵蓋所有土地租賃，包括該等分類為融資租賃之土地租賃。因此，該詮釋適用於所有按香港會計準則第16號、香港會計準則第17號及香港會計準則第40號列賬之物業租賃。

於採納該等修訂時，本集團已重新評估其於香港及中國內地、過往分類為經營租賃的租賃。中國內地的租賃依舊分類為經營租賃。由於與香港租賃相關的絕大部分風險及回報已轉至本集團，於香港的租賃已由按成本列報的「預付土地租賃款項」項下的經營租賃重新分類為按重估列報的「物業、廠房及設備」類別的租賃土地及樓宇項下的融資租約。相應攤銷亦已重新分類至折舊。上述變動的影響概述如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
截至三月三十一日止年度之綜合利潤表		
預付土地租賃款項攤銷減少	(139)	(139)
物業、廠房及設備折舊增加	866	428
	<u>727</u>	<u>289</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 1. 會計政策及披露之變動(續)

#### (b) (續)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
截至三月三十一日止年度之綜合全面收益表		
物業重估儲備增加		
重估租賃土地及樓宇產生之盈餘	2,866	17,446
所得稅影響	(473)	(2,879)
	<u>2,393</u>	<u>14,567</u>
於三月三十一日之綜合財務狀況表		
資產(流動及非流動)增加/(減少)		
物業、廠房及設備	35,900	33,900
預付土地租賃款項	(5,440)	(5,579)
預付款項、按金及其他應收款項	(139)	(139)
	<u>30,321</u>	<u>28,182</u>
負債/權益增加/(減少)		
遞延稅項負債	5,170	4,698
物業重估儲備	25,339	23,538
保留溢利	(188)	(54)
	<u>30,321</u>	<u>28,182</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 1. 會計政策及披露之變動(續)

#### (b) (續)

二零零九年  
千港元

於四月一日之綜合財務狀況表

資產(流動及非流動)增加/(減少)

物業、廠房及設備	16,882
預付土地租賃款項	(5,718)
預付款項、按金及其他應收款項	(139)

11,025

負債/權益減少

遞延稅項負債	1,819
物業重估儲備	9,206

11,025

由於追溯應用修訂導致重列財務狀況表內項目，故已將該等修訂所影響的於二零零九年四月一日的財務狀況表及相關附註於財務報表呈列。

### 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。

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、出售附屬公司收益、出售聯營公司收益、財務費用、應收一間共同控制實體款項之減值/減值撥回、應收一間聯營公司款項之減值、議價收購收益、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。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2. 經營分類資料(續)

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、分類為待售之出售組合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相關之負債、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。

截至二零一一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	350,680	88,091	7,777	446,548
其他收入及收益	3,391	17,900	—	21,291
收入	354,071	105,991	7,777	467,839
分類業績				
經營溢利／(虧損)	2,554	19,427	(514)	21,467
對賬：				
利息收入				858
出售附屬公司收益				296,128
未分配開支				(21,797)
財務費用				(6,107)
應收一間共同控制實體款項之減值撥回				33
應佔一間共同控制實體溢利				33
應佔聯營公司溢利及虧損				(82)
除稅前溢利				290,533
分類資產	175,513	999,919	2,966	1,178,398
對賬：				
於聯營公司之投資				17,318
公司及其他未分配資產				267,824
資產總值				1,463,540

## 綜合財務報表附註 (續)

### 2. 經營分類資料 (續)

截至二零一一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
分類負債	151,576	258,235	1,185	410,996
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				361,351
負債總額				<u>772,347</u>
<b>其他分類資料：</b>				
投資物業公平值虧損，淨額	–	5,314	–	5,314
出售物業、廠房及設備項目虧損	96	–	9	105
應收賬項減值	2,672	–	–	2,672
應收賬項減值撥回	(67)	(5,303)	(185)	(5,555)
存貨撥備	–	–	64	64
折舊	3,001	1,758	77	4,836
資本開支	6,208	573	18	6,799*

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備以及投資物業。

## 綜合財務報表附註(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

	建築業務 千港元 (重列)	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元 (重列)
<b>分類收入：</b>				
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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
收入	251,862	246,294	8,275	<u>506,431</u>
<b>分類業績</b>				
經營溢利／(虧損)	2,303	91,449	(1,507)	92,245
<b>對賬：</b>				
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)
議價收購收益				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)
				<hr/>
除稅前溢利				<u>62,434</u>
<b>分類資產</b>				
	156,080	770,890	3,735	930,705
<b>對賬：</b>				
於聯營公司之投資				3,772
分類為待售之出售組合資產				172,703
公司及其他未分配資產				105,290
				<hr/>
資產總值				<u>1,212,470</u>

## 綜合財務報表附註 (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 (重列)	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元 (重列)
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				292,797
負債總額				<u>675,224</u>
<u>其他分類資料：</u>				
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	2,171	2,014	80	4,265
資本開支	1,005	15,470	52	16,527*

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備以及投資物業。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 2. 經營分類資料 (續)

#### 地區資料

##### (a) 對外部客戶之收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	202,557	140,412
中國內地	243,991	358,335
	<u>446,548</u>	<u>498,747</u>

上述收入資料乃基於客戶所處位置。

##### (b) 非流動資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
香港	78,292	78,409
中國內地	250,434	232,133
	<u>328,726</u>	<u>310,542</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所處位置，不包括於一間共同控制實體之投資、於聯營公司之投資、按公平值計入損益賬之金融資產及可供出售投資。

#### 主要客戶資料

年內，並無單一對外客戶的收入佔本集團收入百分之十或以上(二零一零年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

### 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：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>收入</b>		
建築合約及相關業務之收入	350,680	249,470
物業發展及投資業務之收入	88,091	241,016
買賣醫療設備和提供相關安裝及維修服務之收入	7,777	8,261
	<u>446,548</u>	<u>498,747</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	858	231
其他利息收入	–	2,040
總租金收入	11,043	3,046
出售聯營公司收益	–	2,155
其他	10,248	4,638
	<u>22,149</u>	<u>12,110</u>

### 4. 財務費用

財務費用分析如下：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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	20,987	15,257
可換股票據之利息	–	67
	<u>20,987</u>	<u>15,324</u>
未按公平值計入損益賬之金融負債之利息開支總額	(14,880)	(6,869)
減：已資本化之利息		
	<u>6,107</u>	<u>8,455</u>

## 綜合財務報表附註(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(二零一零年：無)。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在內之可扣稅開支。

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度－香港		
本年度稅項	—	—
本年度－其他地區		
本年度稅項	11,060	9,954
過往年度撥備不足／(超額撥備)	8	(2,184)
遞延	(1,428)	3,200
中國內地之土地增值稅	3,743	23,169
本年度稅項支出總額	<u>13,383</u>	<u>34,139</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559,936,291股(二零一零年：566,973,017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。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。

由於本集團於二零一零年三月三十一日並無已發行之攤薄普通股，故並未就截至二零一零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。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 6. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 (續)

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
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	<b>162,216</b>	26,662
	股份數目	
	二零一一年	二零一零年
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	<b>559,936,291</b>	566,973,017
攤薄影響－普通股之加權平均數：		
購股權	<b>1,246,366</b>	—
	<b>561,182,657</b>	566,973,017

### 7. 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。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：

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期至90日	<b>24,257</b>	31,053
91－180日	<b>5,606</b>	13,889
181－360日	<b>3,605</b>	10,153
逾360日	<b>3,353</b>	9,886
	<b>36,821</b>	64,981
應收保證金	<b>5,840</b>	6,313
	<b>42,661</b>	71,294

## 綜合財務報表附註 (續)

### 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期至90日	21,076	12,469
91至180日	988	4
181至360日	—	597
逾360日	7,064	7,878
	<u>29,128</u>	<u>20,948</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

### 9. 出售附屬公司

	二零一一年 千港元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	97,695
預付土地租賃款項	30,512
待售物業	43,541
應收賬項	23
現金及現金等值項目	16,092
預付款項、按金及其他應收款項	83,982
應付賬項	(303)
其他應付款項及應計費用	(52,865)
計息銀行及其他借貸	(169,600)
非控股權益	(2,707)
	<u>46,370</u>
匯率波動儲備	(4,000)
直接與出售有關之法律及專業費用以及交易成本	52,459
出售附屬公司之收益	296,128
	<u>390,957</u>
支付方式：	
現金	390,957

## 綜合財務報表附註 (續)

### 9. 出售附屬公司 (續)

附註：

- (a) 於二零一零年四月七日，Interpath Profits Limited (「Interpath Profits」) (本公司一間間接持有 60% 權益之附屬公司) 與兩名獨立第三方 Bond Light Limited (「Bond Light」) 及 Big Meg Limited (「Big Meg」) 分別訂立兩份買賣協議 (「買賣協議」)。根據買賣協議，Interpath Profits 將分別出售 Interpath Profits 之兩間全資附屬公司 (即 Lead Joy Investments Limited (「Lead Joy」) 及 Measure Up Profits Limited (「Measure Up」)) 之全部已發行股本及相關股東貸款予 Bond Light 及 Big Meg。Lead Joy 出售事項及 Measure Up 出售事項之代價分別為人民幣 99,500,000 元及人民幣 242,000,000 元。Lead Joy 間接持有惠州高爾夫球場有限公司之 90% 股權及 Measure Up 持有惠州怡海房地產開發有限公司之 100% 股權。根據買賣協議之補充協議，Bond Light 及 Big Meg 同意承擔出售事項於中國內地之所有稅項。出售事項詳情載於本公司日期為二零一零年四月十四日之公佈內。
- (b) 根據一份本集團與獨立第三方訂立日期為二零一零年七月五日之買賣協議，本集團出售其於上海迪勝物業管理有限公司之 70% 股權，代價為人民幣 160,000 元。上海迪勝物業管理有限公司及其附屬公司開封迪勝物業管理有限公司於出售日期從事物業管理業務。

## 股息

董事會建議向於二零一一年八月十八日(星期三)名列股東名冊的股東派付截至二零一一年三月三十一日止年度每股3.2港仙(二零一零年：每股2港仙)之末期股息，惟須於應屆二零一一年股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)上獲股東批准。

連同於二零一零年十二月三十日派付的每股3港仙之中期股息，截至二零一一年三月三十一日止年度之股息總額將為每股6.2港仙(二零一零年：每股2港仙)。

股東將可選擇以新股份替代現金領取末期股息(「以股代息安排」)。以股代息安排須待：(1)擬派末期股息於二零一一年股東週年大會上獲批准；及(2)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據該安排發行的新股份上市及買賣。

載有以股代息安排詳情的通函及選擇以股代息方式的表格將於二零一一年股東週年大會之後儘快寄發予股東。股息單及／或代息股份的股票預計將於二零一一年九月二十一日或前後發送予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年八月十六日起至二零一一年八月十八日止(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。為符合資格收取建議之末期股息，所有本公司股份之轉讓文件連同相關股票須不遲於二零一一年八月十五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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團年內營業額為446,548,000港元，較去年減少10%。本公司股本持有人應佔純利約為162,216,000港元，較去年增加508%。每股盈利約為28.97港仙。

本集團年內主要業務分類包括(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尖沙咀 Prada 精品店之裝修工程，香港金鐘亞洲協會香港中心及香港長沙灣基督教崇真書院新附屬大樓及游泳池之機電、通風及消防工程，及香港大埔賽馬會田綺玲學校擴展之樓宇安裝工程。於本年度，物業發展及投資業務產生之營業額較去年下降 63%，主要原因是於報告期末，於中國開封世紀豪苑第二期 B 區之物業發展項目尚未竣工，而僅有建築面積為 11,598 平方米的中國開封世紀豪苑第二期 D 區開盤，除此之外，本公司於本期間僅出售中國開封世紀豪苑第一期及中國海口亞豪城市廣場等所剩餘單位，而於上年，開封世紀豪苑第一期及海口亞豪城市廣場第四期剛剛完成，大量單位可供出售。

於二零一零年四月七日，Interpath Profits Limited (「Interpath Profits」) (本公司一間間接非全資附屬公司) 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」，為 Interpath Profits 之一間全資附屬公司及本公司一間間接持有 60% 權益之附屬公司) 的全部已發行股本及 Lead Joy 欠 Interpath Profits 的股東貸款之權益。Lead Joy 出售事項之總代價為人民幣 99,500,000 元。

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」，為 Interpath Profits 的一間全資附屬公司及本公司一間間接持有 60% 權益之附屬公司) 的全部已發行股本及由 Big Meg 承擔 Interpath Profits 欠 Measure Up 的債務的責任。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的出售事項。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」) 以投票方式表決批准後，方可作實。Lead Joy 協議及 Measure Up 協議已由股東於二零一零年八月十二日舉行之股東特別大會上批准，兩份協議產生之出售附屬公司收益為 296,000,000 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

年內，本集團營業額為447,000,000港元，較去年下降10%。該下降主要原因是於報告期末，於中國開封世紀豪苑第二期B區之物業發展項目尚未竣工，而僅有建築面積為11,598平方米的中國開封世紀豪苑第二期D區開盤，除此之外，本公司於本期間僅出售中國開封世紀豪苑第一期及中國海口亞豪城市廣場等所剩餘單位，而於上年，開封世紀豪苑第一期及海口亞豪城市廣場第四期剛剛完成，大量單位可供出售。建築業務、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351,000,000港元、88,000,000港元及8,000,000港元，分別較去年上升41%、下降63%及下降6%。

### 毛利率

於回顧年度，本集團毛利率約為13%，較去年之24%下降11%，此乃主要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48%降至本年度之20%，而該分類的毛利率一般遠高於其他主要分類—建築承包分類，因此，整體毛利率較去年為低。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年三月三十一日，本集團總資產為1,463,540,000港元，資金來源分別為772,347,000港元、684,975,000港元及6,218,000港元之總負債、股東權益及少數股東權益。本集團於二零一一年三月三十一日的流動比率為2.06，而於二零一零年三月三十一日則為1.54。

本集團負債比率為26%（二零一零年：15%），乃按非流動負債236,685,000港元（二零一零年：93,091,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）927,878,000港元（二零一零年：630,337,000港元）計算。負債比率上升主要來自年內就物業發展業務向銀行取得之長期建築貸款所致。

### 資本開支

年內資本開支總額約為18,000,000港元，主要用於就中國北京的建築業務購置一所辦公室及收購一項可供出售投資。

## 或然負債

於本報告日末，本集團並無任何重大或然負債。

## 承擔

於本報告日末，本集團並無任何重大資本承擔。

## 集團資產抵押

賬面值為412,964,000港元的資產已予以抵押，作為本集團銀行信貸的擔保。

## 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。現時銀行借貸之利率主要以浮動利率為基準，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淺水灣道寶晶苑1號及2號屋之加建及改建工程、香港安菲爾國際學校加建及改建工程、香港科技大學位於清水灣之建議學生宿舍發展項目第八期及第九期之機械通風及空調服務指定分包工程、香港元朗之建議倉庫發展項目、香港九龍及新界東區衛生處服務建築物之維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之兩年期合約、香港建築署負責的樓宇及土地以及其他物業裝修設計及建造工程之定期合約、香港金鐘正義道位於前軍火庫的亞洲協會香港中心之裝修工程、中國成都Prada精品店之裝修工程及中國上海Miu Miu精品店之裝修工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總金額逾1,009,000,000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，已於過去年度竣工。直至本公佈日期，所獲銷售合約總額已達約人民幣326,000,000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198,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，42,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣167,000,000元。餘下土地正在興建中，目前進展順利，預期將於二零一三年完成。

經歷長期低息環境之後，雖各地區復蘇步調不一，惟全球經濟現已進入復蘇。尤因石油及商品價格的高水平波動，多數地區的利率隨通脹壓力增加而提高。該等因素對消費者心理造成抑制影響。同時，為避免尤其在住房及消費品領域的經濟過熱，中央政府繼續實施限制性貨幣政策及價格管制。然而，除非中央政府推出進一步緊縮措施，預期物業價格不虞大跌。由於預期人民幣會

逐步升值，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

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，本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴緊的信貸監控措施，以應對目前波動經營環境的挑戰及增強競爭力。

## 人力資源

於二零一一年三月三十一日，本集團共聘用130名僱員，其中15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44,000,000港元，而去年同期則為32,000,000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

於截至二零一一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。該等交易之詳情概述如下：

	所回購股份之數目	每股價格		所付價格總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一零年四月	1,245,000	0.60	0.59	746
二零一零年七月	5,645,000	0.56	0.52	3,062
二零一零年八月	500,000	0.53	0.52	261
二零一零年九月	3,875,000	0.59	0.52	2,181
二零一零年十月	2,305,000	0.63	0.60	1,427
二零一零年十二月	740,000	0.69	0.68	509
二零一一年一月	505,000	0.70	0.65	342
二零一一年二月	155,000	0.67	0.63	102
二零一一年三月	250,000	0.66	0.61	159
	<u>15,220,000</u>			<u>8,789</u>

所回購之股份已予註銷，而相等於該等股份面值1,522,000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7,267,000港元及股份購回開支52,000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，本公司已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：

### 守則條文第 A4.1 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輪席退任一次。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。

### 證券交易之標準守則

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之標準守則（「標準守則」）。

經向所有董事作出特別查詢後，董事已確認彼等於截至二零一一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經刊發具股價敏感性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，包括審閱截至二零一一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，以檢討薪酬政策以及釐定所有董事和主要行政人員之薪酬待遇。薪酬委員會由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。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二零一一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，二零一一年六月二十九日

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。