



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)

截至二零一二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」)截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一一年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合利潤表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	3	817,580	446,548
銷售成本		<u>(669,638)</u>	<u>(387,445)</u>
毛利		147,942	59,103
其他收入及收益	3	31,765	22,149
投資物業之公平值收益／(虧損)，淨額		1,722	(5,314)
出售附屬公司收益／(虧損)	10	(60)	296,128
行政開支		(81,007)	(78,355)
其他經營收入，淨額		2,621	2,978
財務費用	4	(2,782)	(6,107)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(9)	33
聯營公司		<u>6,340</u>	<u>(82)</u>
除稅前溢利		106,532	290,533
所得稅開支	5	<u>(34,161)</u>	<u>(13,383)</u>
本年度溢利		<u><u>72,371</u></u>	<u><u>277,150</u></u>
以下應佔：			
本公司股東		72,184	162,216
非控股權益		<u>187</u>	<u>114,934</u>
		<u><u>72,371</u></u>	<u><u>277,150</u></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><u>12.71 港仙</u></u>	<u><u>28.97 港仙</u></u>
攤薄			
— 本年度溢利		<u><u>12.70 港仙</u></u>	<u><u>28.91 港仙</u></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

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利	72,371	277,150
其他全面收益		
重估租賃土地及樓宇之盈餘	16,164	12,077
所得稅影響	(3,225)	(2,239)
	12,939	9,838
應佔聯營公司其他全面收益	111	851
出售附屬公司時匯率波動儲備撥回	–	(4,000)
換算海外業務交易所產生之匯兌差額	14,649	14,505
本年度其他全面收益，除稅後	27,699	21,194
本年度全面收益總額	100,070	298,344
以下應佔：		
本公司股東	98,197	181,954
非控股權益	1,873	116,390
	100,070	298,344

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		126,757	114,407
投資物業		225,060	214,319
商譽		—	—
於一間共同控制實體之投資		—	—
於聯營公司之投資		5,328	17,318
可供出售投資		21,675	11,584
非流動資產總值		<u>378,820</u>	<u>357,628</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,636	27,763
應收一間所投資公司款項		115	—
應收非控股股東款項		—	6,524
應收一間關連公司款項		70	2,223
發展中待售物業及待售物業		871,158	722,056
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		5,638	4,282
存貨		4,239	1,611
應收賬項	7	37,596	42,661
預付款項、按金及其他應收款項		41,834	40,497
現金及現金等值項目		33,549	224,551
已抵押存款		93,418	31,364
流動資產總值		<u>1,092,253</u>	<u>1,105,912</u>
流動負債			
應付合約客戶款項總額		29,577	56,311
應付賬項	8	21,104	29,128
其他應付款項及應計費用		186,663	332,567
應付聯營公司款項		5,924	59
應付非控股股東款項		3,540	3,573
應付一間關連公司款項		—	5,000
應付稅項		79,570	61,055
計息銀行及其他借貸		323,840	47,969
流動負債總額		<u>650,218</u>	<u>535,662</u>
流動資產淨值		<u>442,035</u>	<u>570,250</u>
資產總值減流動負債		<u>820,855</u>	<u>927,878</u>

綜合財務狀況表(續)
於二零一二年三月三十一日

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產總值減流動負債	<u>820,855</u>	<u>927,878</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	14,880	207,060
遞延稅項負債	<u>35,877</u>	<u>29,625</u>
非流動負債總額	<u>50,757</u>	<u>236,685</u>
資產淨值	<u>770,098</u>	<u>691,193</u>
權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	57,272	56,011
儲備	702,455	610,888
建議末期股息	<u>5,719</u>	<u>18,076</u>
	<u>765,446</u>	<u>684,975</u>
非控股權益	<u>4,652</u>	<u>6,218</u>
權益總額	<u>770,098</u>	<u>691,193</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—首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數據之有限豁免之修訂本
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第14號最低資金之預付款項之要求之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂本

除下文就香港會計準則第24號(經修訂)及香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂本(包含於二零一零年香港財務報告準則之改進)之影響所進一步闡釋外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對此等財務報表產生重大財務影響。

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性，並闡明人士及主要管理人員影響一間企業之關連人士關係之情況。經修訂準則亦引入報告企業與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響之企業進行交易之一般關連人士披露規定之豁免。關連人士之會計政策經已修訂，以反映根據經修訂準則之關連人士定義變動。採納經修訂準則不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

(b) 於二零一零年五月頒佈之二零一零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：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：該修訂闡明消除或然代價豁免之香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂，並不適用於收購日期在應用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前之業務合併所產生之或然代價。

另外，該修訂限制非控股權益之計量選擇範圍。僅非控股權益有關部分為現時所有權益並賦予其持有人權利可於清盤以公平值或以現時所有權益工具按比例分佔被收購方可識別淨資產部分計量之情況下，享有按比例分佔被收購方淨資產之部分。非控股權益之所有其他部分以收購日期之公平值計量，除非另一香港財務報告準則規定要求採用其他計量基準則作別論。

該修訂亦加入明文指引，以闡明非替代及自願替代之以股份為基礎之付款獎勵之會計處理方式。

綜合財務報表附註(續)

1. 會計政策及披露之變動(續)

- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：該修訂闡明就其他全面收入之各成份進行分析，可於股東權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收入各成份之分析。
- 香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*：該修訂闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂預期將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間應用或提早應用(倘香港會計準則第27號提早應用)。

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。

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／(虧損)、出售一間聯營公司收益、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。

綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

截至二零一二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	475,091	322,294	20,195	817,580
其他收入及收益	4,240	18,826	165	23,231
收入	479,331	341,120	20,360	840,811
分類業績				
經營溢利	9,960	89,672	1,093	100,725
對賬：				
利息收入				2,070
出售一間附屬公司之虧損				(60)
出售一間聯營公司之收益				6,464
未分配開支				(6,202)
財務費用				(2,782)
應收一間共同控制實體款項之減值				(14)
應佔一間共同控制實體虧損				(9)
應佔聯營公司溢利及虧損				6,340
除稅前溢利				106,532
分類資產	143,388	1,165,501	7,651	1,316,540
對賬：				
於聯營公司之投資				5,328
公司及其他未分配資產				149,205
資產總值				1,471,073

綜合財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

截至二零一二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	82,299	161,217	1,272	244,788
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				456,187
負債總額				<u>700,975</u>
其他分類資料：				
投資物業公平值收益	—	1,722	—	1,722
出售物業、廠房及設備項目虧損	97	(21)	33	109
其他應收賬項減值	109	—	—	109
應收賬項減值撥回	1,625	—	989	2,614
存貨撥備	—	—	512	512
商譽減值	—	—	606	606
折舊	3,643	1,355	92	5,090
資本開支	269	664	55	988*

* 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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
收入	354,071	105,991	7,777	467,839
				<hr/> <hr/>
分類業績				
經營溢利／(虧損)	2,554	19,427	(514)	21,467
<u>對賬：</u>				
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)
				<hr/>
除稅前溢利				290,533
				<hr/> <hr/>
分類資產	175,513	999,919	2,966	1,178,398
<u>對賬：</u>				
於聯營公司之投資				17,318
公司及其他未分配資產				267,824
				<hr/>
資產總值				1,463,540
				<hr/> <hr/>

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>
<u>其他分類資料：</u>				
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。

地區資料

(a) 對外部客戶之收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	299,073	202,557
中國內地	518,507	243,991
	<u>817,580</u>	<u>446,548</u>

上述收入資料乃基於客戶所處位置。

綜合財務報表附註(續)

2. 經營分類資料(續)

(b) 非流動資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	93,282	78,292
中國內地	258,535	250,434
	<u>351,817</u>	<u>328,726</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(二零一一年：無)。

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。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	475,091	350,680
物業發展及投資業務之收入	322,294	88,091
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	20,195	7,777
	<u>817,580</u>	<u>446,548</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	2,070	858
總租金收入	17,812	11,043
出售一間聯營公司之收益	6,464	—
其他	5,419	10,248
	<u>31,765</u>	<u>22,149</u>

綜合財務報表附註(續)

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支利息以及 未按公平值計入損益賬之金融負債之利息開支總額	18,455	20,987
減：已資本化之利息	(15,673)	(14,880)
	<u>2,782</u>	<u>6,107</u>

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(二零一一年：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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度—其他地區		
本年度稅項	13,186	11,060
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(88)	8
遞延	2,747	(1,428)
中國內地之土地增值稅	18,316	3,743
本年度稅項支出總額	<u>34,161</u>	<u>13,383</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568,102,732股(二零一一年：559,936,291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加權平均數目，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)

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 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	72,184	162,216
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	568,102,732	559,936,291
攤薄影響－普通股之加權平均數： 購股權	94,875	1,246,366
	568,197,607	561,182,657

7. 應收賬項

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬項	42,642	53,128
減值	(12,963)	(16,307)
	29,679	36,821
應收保證金	7,917	5,840
	37,596	42,661

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。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質素的物品。應收賬項為免息。

綜合財務報表附註 (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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期至90日	12,668	24,257
91-180日	1,053	5,606
181-360日	10,154	3,605
逾360日	5,804	3,353
	<hr/>	<hr/>
	29,679	36,821
應收保證金	7,917	5,840
	<hr/>	<hr/>
總計	37,596	42,661

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期至90日	7,409	21,076
91至180日	15	988
181至360日	4,677	-
逾360日	9,003	7,064
	<hr/>	<hr/>
	21,104	29,128

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

9. 業務合併

於二零一一年八月十二日，本集團收購一間聯營公司－迪衛智能系統有限公司（「迪衛智能系統」）之額外50%股權及3,883,000港元之股東貸款，現金代價為2,428,000港元。收購之後迪衛智能系統成為本集團一間全資附屬公司。迪衛智能系統之主要業務活動為銷售，分銷及推廣家居保安及自動化產品。此收購之購買代價為現金，並於二零一一年八月十二日付清。

綜合財務報表附註 (續)

9. 業務合併 (續)

迪衛智能系統之可識別資產與負債淨值於收購日之公平值如下：

於收購時確認之公平值
千港元

收購之資產淨值：

物業、廠房及設備	139
應收賬項	1,738
預付款項、按金及其他應收款項	399
存貨	2,120
現金及銀行結餘	1,836
遞延稅項負債	(15)
其他應付款項	(1,181)
迪衛智能系統一名股東之墊付款項	(3,883)

1,153

收購一名股東墊付款項	3,883
收購產生之商譽	606

5,642

以下列方式支付：

現金	2,428
先前持作於聯營公司投資之股本權益之公平值	3,214

5,642

有關收購一間附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

千港元

現金代價	(2,428)
所收購之現金及銀行結餘	1,836
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流出淨額	(592)

自收購後，迪衛智能系統對本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之收入貢獻6,427,000港元，及對綜合溢利貢獻627,000港元。

倘合併於年初作實，則年內本集團之收入及本集團之溢利將分別為820,701,000港元及72,871,000港元。

綜合財務報表附註 (續)

10. 出售附屬公司

	二零一二年 千港元	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	100	16,092
預付款項、按金及其他應收款項	1	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	(40)	(2,707)
	<u>61</u>	<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／(虧損)	(60)	296,128
	<u>1</u>	<u>390,957</u>
支付方式：		
現金	1	390,957
	<u>1</u>	<u>390,957</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入／(流出)淨額分析如下：		
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金代價	1	390,957
出售現金及銀行結餘	(100)	(16,092)
	<u>(99)</u>	<u>374,865</u>
減：支付之法律及專業費用以及交易成本	–	(42,459)
	<u>–</u>	<u>(42,459)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流入／(流出)淨額	<u>(99)</u>	<u>332,406</u>

綜合財務報表附註 (續)

10. 出售附屬公司 (續)

附註：

- (a) 根據一份本集團與 Interpath Profits Limited (「Interpath Profits」) 之非控股股東訂立日期為二零一一年八月十日之買賣協議，本集團出售其於 Interpath Profits 之 60% 股權，代價為美金 1 元。Interpath Profits 於出售日期之主要業務為投資控股。
- (b) 於二零一零年四月七日，Interpath Profits (本公司一間前間接持有 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。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。
- 出售事項於二零一零年八月十二日獲股東批准並於同日完成。
- (c) 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

董事會建議向於二零一二年八月二十四日(星期五)名列股東名冊的股東派付截至二零一二年三月三十一日止年度末期股息每股1港仙(二零一一年：每股3.2港仙)，惟須於應屆二零一二年股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)上獲股東批准。

連同於二零一一年十二月三十日派付的中期股息每股1港仙，截至二零一二年三月三十一日止年度之股息總額將為每股2港仙(二零一一年：每股6.2港仙)。

本年度之建議末期股息須於二零一二年股東週年大會上獲本公司股東批准，方可作實。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年八月二十二日至二零一二年八月二十四日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記本公司股份之任何轉讓。為符合資格收取建議末期股息，所有本公司股份之轉讓文件連同相關股票須不遲於二零一二年八月二十一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

本公司欣然宣佈，儘管面對市場波動，本集團仍於回顧年度取得另一次優異業績。本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之營業額飆升至歷史最高，並錄得817,580,000港元，較去年增加83%。本公司股本持有人應佔純利約為72,184,000港元，較去年減少56%，該顯著跌幅乃主要由於去年本集團因出售兩間附屬公司而產生相關非經常性盈利306,000,000港元所致。每股盈利約為12.71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及裝修業務、提供承包機電工程(「機電」)服務；(ii)物業發展及投資；及(iii)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，及提供相關安裝和維修服務。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團已竣工或大致竣工之項目包括香港淺水灣寶晶苑改建工程、香港沙田安菲爾國際學校改建工程、香港九龍塘住宅裝修工程、香港城市大學位於香港九龍塘歌和老街的學生宿舍發展工程第四期之機電安裝分包工程、香港元朗屏唐南街建議倉庫

發展項目之機電安裝和水管及排水工程，及中國成都Prada商舖裝修工程。於本年度，物業發展及投資業務產生之分類經營溢利較去年上升362%，主要原因是本集團完成並售出中國開封世紀豪苑第二期B區的若干住宅單位，為本集團貢獻可觀營業額並因此帶來理想的毛利，而於去年，中國開封世紀豪苑第二期B區尚未竣工，本公司僅出售中國開封世紀豪苑第一期及第二期D區以及中國海口亞豪城市廣場等剩餘單位。

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

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團之營業額達歷史新高並錄得818,000,000港元，較去年上升83%。全部三個分類均較去年上升至少35%。該上升的主要原因是本集團於去年獲得若干新建築承包合約，該等合約於本年度為本集團帶來大量合約收益。此外，於中國開封世紀豪苑第二期之物業發展項目方面，本集團已完成及售出世紀豪苑第二期B區的若干住宅單位，為本集團帶來可觀營業額，而於去年，世紀豪苑第二期B區尚未竣工，本集團僅出售世紀豪苑第一期及第二期D區以及中國海口亞豪城市廣場等剩餘單位。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475,000,000港元、322,000,000港元及20,000,000港元，分別較去年上升35%、266%及160%。

毛利率

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團之毛利率約為18%，較去年之13%上升5%，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20%升至本年度之39%，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，因此整體毛利率較去年為高。

流動資金及財務資源

於二零一二年三月三十一日，本集團總資產為1,471,073,000元，資金來源分別為700,975,000港元、765,446,000港元及4,652,000港元之總負債、股東權益及非控股股東權益。於二零一二年三月三十一日，本集團之流動比率為1.68，而於二零一一年三月三十一日為2.06。

本集團之負債比率為6%（二零一一年三月三十一日：26%），乃按非流動負債50,757,000港元（二零一一年三月三十一日：236,685,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）820,855,000港元（二零一一年三月三十一日：927,878,000港元）計算。

資本開支

截至二零一二年三月三十一日止年度之資本開支總額約為988,000港元，主要用於購買辦公設備及汽車。

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。

集團資產之抵押

本集團已將賬面值594,072,000港元之資產用作銀行信貸之擔保。

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。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。

年內獲得的新工程項目包括作為主要承包商重建香港荃灣一座十八層樓高的工業樓宇、香港堅尼地城建議綜合再開發項目機械通風空調系統工程、香港科技大學建議科研與教學大樓機械通風空調系統工程、香港中環荷李活道前已婚宿舍改建為標誌性創意中心之械電通風空調系統及消防設施工程及中國杭州 Prada 商鋪之裝修工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總金額逾 1,160,000,000 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，已於之前年度竣工。直至本公佈日期，所獲銷售合約總額已達約人民幣 352,000,000 元。本集團亦將部份尚未售出之已完成待售商業單位出租，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，170,000 平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣 435,000,000 元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一三年完成。

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。董事擬在該地盤開發一個總建築面積估計約為 95,510 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。

買賣醫療設備及家居安全及自動化產品

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。

於二零一一年八月，本集團亦從一間合營企業合夥人收購一間聯營公司餘下50%股權，上述聯營公司主要從事買賣適用於住宅屋苑、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。

全球經濟在主權債務危機(尤其於某些歐洲國家)困擾下仍然充滿不明朗因素，引起對全球經濟的憂慮，並很可能打擊若干亞洲市場，造成經濟增長放緩。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，由於中國主要銀行利率及存款準備金比率近期開始下調，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。

人力資源

於二零一二年三月三十一日，本集團共聘用132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38,000,000港元，而去年則為44,000,000港元，有關跌幅主要由於本集團於上年為僱員授出購股權及提供更多酌情花紅所致。

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個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。上述租約於截至二零一二年三月三十一日止年度賺取之租金收入達2,502,000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，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。

購買、贖回或出售上市證券

於截至二零一二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
		最高 港元	最低 港元	價格總額 千港元
二零一一年七月	2,810,000	0.650	0.610	1,763
二零一一年十月	825,000	0.550	0.500	440
二零一一年十一月	2,260,000	0.485	0.520	1,128
二零一一年十二月	585,000	0.485	0.500	291
二零一二年二月	580,000	0.495	0.480	284
二零一二年三月	785,000	0.550	0.490	420
	<u>7,845,000</u>			<u>4,326</u>

所回購之股份已予註銷，而相等於該等股份面值784,000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3,542,000港元及股份購回開支40,000港元已自股份溢價賬中計入／扣除。

截至二零一二年三月三十一日止年度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二零一二年三月三十一日止年度內並無購買、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 A4.1

守則條文 A.4.1 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，所有非執行董事須遵守本公司細則之規定輪席退任，每三年須輪席退任一次。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二零一二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，包括審閱截至二零一二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。

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

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二零一二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，二零一二年六月二十九日

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，而本公司之獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。