



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)

截至二零一三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」)截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一二年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合利潤表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	3	788,095	817,580
銷售成本		<u>(654,975)</u>	<u>(669,638)</u>
毛利		133,120	147,942
其他收入及收益	3	44,961	31,765
投資物業之公平值收益，淨額		218	1,722
出售一間附屬公司虧損		—	(60)
行政開支		(84,901)	(81,007)
其他經營收入／(開支)，淨額		(2,652)	2,621
財務費用	4	(3,260)	(2,782)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(16)	(9)
聯營公司		450	6,340
除稅前溢利		87,920	106,532
所得稅開支	5	<u>(39,131)</u>	<u>(34,161)</u>
本年度溢利		<u>48,789</u>	<u>72,371</u>
以下應佔：			
本公司股東		49,135	72,184
非控股權益		(346)	187
		<u>48,789</u>	<u>72,371</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	6		
基本		<u>8.62 港仙</u>	<u>12.71 港仙</u>
攤薄		<u>8.62 港仙</u>	<u>12.70 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。

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利	48,789	72,371
其他全面收益		
重估租賃土地及樓宇之盈餘	48,007	16,164
所得稅影響	(7,982)	(3,225)
	40,025	12,939
應佔聯營公司其他全面收益	1,532	111
換算海外業務交易所產生之匯兌差額	5,067	14,649
本年度其他全面收益，除稅後	46,624	27,699
本年度全面收益總額	95,413	100,070
以下應佔：		
本公司股東	95,728	98,197
非控股權益	(315)	1,873
	95,413	100,070

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		158,083	126,757
投資物業		169,375	225,060
商譽		—	—
於一間共同控制實體之投資		—	—
於聯營公司之投資		939	5,328
可供出售投資		21,641	21,675
非流動資產總值		<u>350,038</u>	<u>378,820</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,707	4,636
應收一間所投資公司款項		100	115
應收一間關連公司款項		—	70
發展中待售物業及待售物業		942,959	871,158
應收合約客戶款項總額		8,682	5,638
存貨		7,529	4,239
應收賬項	7	102,682	37,596
預付款項、按金及其他應收款項		34,303	41,834
現金及現金等值項目		97,931	33,549
已抵押存款		64,207	93,418
		<u>1,263,100</u>	<u>1,092,253</u>
分類為待售之一個出售組合資產		<u>70,659</u>	—
流動資產總值		<u>1,333,759</u>	<u>1,092,253</u>
流動負債			
應付合約客戶款項總額		58,222	29,577
應付賬項	8	44,021	21,104
其他應付款項及應計費用		183,195	186,663
應付聯營公司款項		48	5,924
應付非控股股東款項		1,500	3,540
應付一間關連公司款項		761	—
應付稅項		111,582	79,570
計息銀行及其他借貸		231,460	323,840
		<u>630,789</u>	<u>650,218</u>
與分類為待售之一個出售組合資產直接相關之負債		<u>15,180</u>	—
流動負債總額		<u>645,969</u>	<u>650,218</u>
流動資產淨值		<u>687,790</u>	<u>442,035</u>

綜合財務狀況表(續)
於二零一三年三月三十一日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產淨值	687,790	442,035
資產總值減流動負債	1,037,828	820,855
非流動負債		
計息銀行借貸	150,223	14,880
遞延稅項負債	39,098	35,877
非流動負債總額	189,321	50,757
資產淨值	848,507	770,098
權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	56,077	57,272
儲備	779,918	702,455
建議末期股息	6,695	5,719
	842,690	765,446
非控股權益	5,817	4,652
權益總額	848,507	770,098

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表中首次採納以下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—嚴重高 通脹及剔除首次採納者的固定日期之修訂本
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—金融資產轉讓之修 訂本
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂 本

除下文就香港會計準則第12號(修訂本)之影響所進一步闡釋外，採納該等經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

香港會計準則第12號(修訂本)澄清如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項，並引入可推翻假設，即按公平值計量的投資物業的遞延稅項應按其賬面值將會透過銷售收回的基準釐定。本集團已推翻按公平值計量的投資物業之遞延稅項應按其賬面值將會透過銷售收回的基準釐定的假設，因本集團持有之投資物業乃以隨時間而消耗投資物業內在幾乎全部經濟利益為目的之商業模式(而非透過出售投資物業)而持有。據此，遞延稅項按透過使用而收回之基準釐定。採納本修訂對本集團之財務狀況或表現無任何影響。

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、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。

財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

截至二零一三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	總計 千港元
分類收入：				
對外客戶銷售	561,191	199,661	27,243	788,095
其他收入及收益	6,974	35,207	96	42,277
收入	568,165	234,868	27,339	830,372
分類業績				
經營溢利	9,090	85,116	100	94,306
對賬：				
利息收入				2,247
股息收入				437
未分配開支				(6,244)
財務費用				(3,260)
應佔一間共同控制實體虧損				(16)
應佔聯營公司溢利及虧損				450
除稅前溢利				87,920
分類資產	232,551	1,183,529	11,780	1,427,860
對賬：				
於聯營公司之投資				939
公司及其他未分配資產				184,339
分類為待售之一個出售組合資產				70,659
資產總值				1,683,797

財務報表附註 (續)

2. 經營分類資料 (續)

截至二零一三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	總計 千港元
分類負債	122,498	158,702	4,397	285,597
<u>對賬：</u>				
與分類為待售之一個出售組合 資產直接相關之負債				15,180
公司及其他未分配負債				534,513
負債總額				<u>835,290</u>
<u>其他分類資料：</u>				
投資物業公平值(收益)/虧損	(1,353)	1,135	–	(218)
出售物業、廠房及設備項目虧損	68	–	19	87
其他應收賬項減值	–	2,761	–	2,761
應收賬項減值撥回	(85)	–	(24)	(109)
存貨撥備	–	–	980	980
折舊	3,695	1,142	97	4,934
資本開支	601	429	114	1,144*

* 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	總計 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

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	總計 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>
<u>其他分類資料：</u>				
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／(收益)	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。

地區資料

(a) 對外部客戶之收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	360,374	299,073
中國內地	427,721	518,507
	<u>788,095</u>	<u>817,580</u>

上述收入資料乃基於客戶所處位置。

財務報表附註(續)

2. 經營分類資料(續)

地區資料(續)

(b) 非流動資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	137,625	93,282
中國內地	189,833	258,535
	<u>327,458</u>	<u>351,817</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，收入約89,508,000港元(二零一二年：無)乃衍生於物業發展及投資業務分部銷售中之單一客戶。

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；物業發展及投資業務之收入；出售貨品扣除退貨及折扣後的發票淨額；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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	561,191	475,091
物業發展及投資業務之收入	199,661	322,294
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	27,243	20,195
	<u>788,095</u>	<u>817,580</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	2,247	2,070
股息收入	437	—
總租金收入	34,546	17,812
出售一間聯營公司之收益	—	6,464
其他	7,731	5,419
	<u>44,961</u>	<u>31,765</u>

財務報表附註(續)

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 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	30,177	18,455
減：已資本化之利息	(26,917)	(15,673)
	<u>3,260</u>	<u>2,782</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(二零一二年：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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港		
過往年度超額撥備	(14)	—
本年度—其他地區		
本年度稅項	17,048	13,186
過往年度撥備不足／(超額撥備)	329	(88)
遞延	4,480	2,747
中國內地之土地增值稅	17,288	18,316
本年度稅項支出總額	<u>39,131</u>	<u>34,161</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569,893,267股(二零一二年：568,102,732股)計算。

於過往年度，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。

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期至90日	87,625	12,668
91-180日	1,637	1,053
181-360日	3,998	10,154
逾360日	1,538	5,804
	<hr/>	<hr/>
應收保證金	7,884	7,917
	<hr/>	<hr/>
總計	102,682	37,596

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期至90日	28,453	7,409
91至180日	3,045	15
181至360日	6,056	4,677
逾360日	6,467	9,003
	<hr/>	<hr/>
	44,021	21,104

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

9. 業務合併

- (a) 於二零一二年十一月十四日，本集團收購一間聯營公司－福來工程有限公司（「福來」）之額外60%股權及假設應付福來24,756港元，現金代價為49港元。收購之後福來成為本集團一間全資附屬公司。福來於收購時暫無營業。此收購之購買代價為現金，並於二零一二年十一月十四日付清。

財務報表附註 (續)

9. 業務合併 (續)

(a) (續)

福來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：	
預付款項、按金及其他應收款項	5
應收福來股東之款項	42
現金及銀行結餘	2,995
應計費用	(50)
應付稅項	(2,950)
	<hr/>
	42
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
假設應付福來之款項	25
先前持作於一間聯營公司投資之股本權益之公平值	17
	<hr/>
	42
	<hr/> <hr/>

有關收購一間附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	—
所收購之現金及銀行結餘	2,995
	<hr/>
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	2,995
	<hr/> <hr/>

福來並無為本集團貢獻任何重大收入或利益或虧損。

財務報表附註 (續)

9. 業務合併 (續)

- (b) 於二零一二年三月三十一日止年度，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港元之股東墊款，於二零一一年八月十二日之現金代價為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。

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)
	<hr/>
	1,153
收購一名股東墊付款項	3,883
收購產生之商譽	606
	<hr/>
	5,642
	<hr/> <hr/>
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
	<hr/>
	5,642
	<hr/> <hr/>

財務報表附註 (續)

9. 業務合併 (續)

(b) (續)

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
	<hr/>
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流出淨額	<u>(592)</u>

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。

倘合併於去年年初作實，則去年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。

股息

董事會建議向於二零一三年八月二十日(星期二)名列股東名冊的股東派付截至二零一三年三月三十一日止年度末期股息每股1.2港仙(二零一二年：每股1港仙)，惟須於應屆二零一三年股東週年大會(「二零一三年股東週年大會」)上獲股東批准。

連同於二零一二年十二月三十一日派付的中期股息每股1港仙，截至二零一三年三月三十一日止年度之股息總額將為每股2.2港仙(二零一二年：每股2港仙)。

本年度之建議末期股息須於二零一三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

本公司將於二零一三年八月十六日至二零一三年八月二十日(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二零一三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

本公司欣然宣佈，本集團於回顧年度取得理想業績。本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之營業額為歷史第二高，並錄得788,095,000港元，較去年輕微減少4%。本公司股本持有人應佔純利約為49,135,000港元，較去年減少32%，該跌幅乃主要由於去年有中國開封世紀豪苑第二期B區約53,000平方米竣工並推出市場，而於本年度僅有中國開封世紀豪苑第二期F區約14,000平方米竣工並推出市場，導致物業發展及投資分類之營業額下降38%，亦導致毛利貢獻減少。去年，本集團亦因出售一間聯營公司錄得收益6,500,000港元，而本年度概無產生類似收益。每股盈利約為8.62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。

於截至二零一三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(作為總承包商)香港山頂歌賦山道的三間獨立住宅的建築工程、香港司徒拔道的獨立住宅的設計及承建地基工程、香港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、香港金鐘正義道位於前軍火庫的亞洲協會香港中心的裝修工程、中國杭州、太原及合肥Prada精品店的裝修工程。於本年度，儘管物業發展及投資業務產生之營業額較去年下降38%，此業務所產生的分類經營溢利較去年僅減少5%，主要原因是年內所售面積的24%產生自商業單位，特別是來自本年度竣工的中國開封世紀豪苑第二期F區，而去年所售面積中僅有14%來自商業單位。由於商業單位一般較住宅單位有更高毛利率，以及F區所取得的平均售價高於其他區的商業單位，因此，本年度所產生的毛利仍然高企，下降幅度並未較營業額的減少幅度多。此外，本集團於尚未售出的待售已竣工物業賺取更多臨時租金收入，因此，該分類產生的經營溢利與去年相若。

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

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之營業額為歷史第二高並錄得788,000,000港元，較去年下降4%。該下降主要由於去年有世紀豪苑第二期B區約53,000平方米已竣工及可供出售，而於本年度僅有世紀豪苑第二期F區約14,000平方米竣工並推出市場，因此，物業發展及投資分類之營業額下降38%。雖然下降，惟產生自建築及物業發展及投資業務之營業額仍然高企及各自仍為歷史第二高。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561,000,000港元、200,000,000港元及27,000,000港元，分別較去年上升18%、下降38%及上升35%。

毛利率

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之毛利率約為17%，較去年之18%下降1%，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39%降至本年度之25%，而此分類之毛利率通常高於其他主要分類－建築承包分類，因此整體毛利率較去年輕微下降。

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團總資產為1,683,797,000港元，資金來源分別為835,290,000港元、842,690,000港元及5,817,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一三年三月三十一日，本集團之流動比率為2.06，而於二零一二年三月三十一日為1.68。

本集團之負債比率為18%（二零一二年三月三十一日：6%），乃按非流動負債189,321,000港元（二零一二年三月三十一日：50,757,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）1,037,828,000港元（二零一二年三月三十一日：820,855,000港元）計算。

資本開支

截至二零一三年三月三十一日止年度之資本開支總額約為1,144,000港元，主要用於購買傢俬及裝置以及辦公設備。

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626,146,000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。

報告期後事項

於二零一三年二月一日，本公司一間間接全資附屬公司友善(香港)投資有限公司(「友善」)就出售友善之一間全資附屬公司美格菲(成都)康體發展有限公司(「美格菲」)之整體已發行股本及美格菲欠友善之股東貸款權益與獨立第三方成都恒托商貿有限公司(「恒托」)訂立一份股權購買協議及一份股東貸款轉讓協議。該出售之總代價為人民幣56,452,670元。

該出售構成本集團之須予披露交易，並須遵守上市規則項下有關通知及公告之規定。該出售於二零一三年五月二十九日完成。

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)香港觀塘駿業街的工廠大廈的改建及加建工程、香港尖沙咀北京道Miu Miu精品店的改建及加建以及裝修工程、香港新界區衛生處建築物之保養及維修、改建及加建以及消防安裝工程之三年期合約、香港西貢香港學堂新校園。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總金額逾1,255,000,000港元。

物業發展及投資

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221,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，190,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣603,000,000元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一四年完成。

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104,000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。

同時，隨著香港及國內主要城市之安全意識日漸提高，我們預期對適用於住宅屋苑、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之需求會繼續增加。

全球經濟在歐洲債務危機、美國財政懸崖及東亞地區地沿局勢緊張困擾下仍然充滿不明朗因素，引起對全球經濟的憂慮。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，我們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

於二零一三年三月三十一日，本集團共聘用128名僱員，其中13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41,000,000港元，而去年則為38,000,000港元，有關增加主要由於本年度的年度薪酬增加所致。

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。年內，本集團就出售於美格菲(成都)康體發展有限公司(本集團的一間間接全資附屬公司，持有上文所述於中國四川的物業)的100%股權與獨立第三方簽署買賣協議，由於出售，本集團已提前終止與上海美格菲健身中心有限公司的租賃協議(由二零一二年十一月開始)，而上述租約於截至二零一三年三月三十一日止年度賺取之租金收入僅為1,598,000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

於截至二零一三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
二零一二年四月	825,000	0.530	0.500	427
二零一二年七月	625,000	0.495	0.470	304
二零一二年八月	220,000	0.480	0.460	103
二零一二年九月	160,000	0.465	0.450	73
二零一二年十月	1,195,000	0.500	0.455	576
二零一二年十二月	830,000	0.510	0.485	417
二零一三年二月	2,845,000	0.640	0.550	1,739
二零一三年三月	5,250,000	0.660	0.610	3,385
	<u>11,950,000</u>			<u>7,024</u>

所回購之股份已予註銷，而相等於該等股份面值1,195,000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5,829,000港元及股份購回開支56,000港元已自股份溢價賬中扣除。

截至二零一三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二零一三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二零一三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，包括審閱截至二零一三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二零一三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，二零一三年六月十四日

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，而獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。