



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)

截至二零一四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」)截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一三年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	3	984,190	788,095
銷售成本		<u>(882,208)</u>	<u>(654,975)</u>
毛利		101,982	133,120
其他收入及收益	3	53,845	44,961
投資物業之公平值收益，淨額		122,554	218
出售一間附屬公司收益	10	16,057	—
行政開支		(93,522)	(84,901)
其他經營收入／(開支)，淨額		371	(2,652)
財務費用	4	(1,936)	(3,260)
以下分佔溢利及虧損：			
一間合營公司		(16)	(16)
聯營公司		679	450
除稅前溢利		<u>200,014</u>	<u>87,920</u>
所得稅開支	5	<u>(54,296)</u>	<u>(39,131)</u>
本年度溢利		<u>145,718</u>	<u>48,789</u>
以下應佔：			
本公司股東		145,712	49,135
非控股權益		6	(346)
		<u>145,718</u>	<u>48,789</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	6		
基本及攤薄		<u>26.25 港仙</u>	<u>8.62 港仙</u>

本年度已派付及擬派股息之詳情列載於財務報表附註7。

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利		<u>145,718</u>	<u>48,789</u>
其他全面收益			
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面收益：			
應佔聯營公司其他全面收益		2,567	1,532
換算海外業務交易所產生之匯兌差額		(1,428)	5,067
出售一間附屬公司時，匯率波動儲備撥回	10	(5,438)	—
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面收益／ (虧損)淨額		<u>(4,299)</u>	<u>6,599</u>
於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益：			
重估租賃土地及樓宇之盈餘		11,805	48,007
所得稅影響		(2,021)	(7,982)
於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益淨額		<u>9,784</u>	<u>40,025</u>
本年度其他全面收益，除稅後		<u>5,485</u>	<u>46,624</u>
本年度全面收益總額		<u>151,203</u>	<u>95,413</u>
以下應佔：			
本公司股東		151,197	95,728
非控股權益		6	(315)
		<u>151,203</u>	<u>95,413</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		164,181	158,083
投資物業		305,000	169,375
商譽		—	—
於一間合營公司之投資		—	—
於聯營公司之投資		3,785	939
可供出售投資		21,641	21,641
按金		244	—
非流動資產總值		<u>494,851</u>	<u>350,038</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,748	4,707
應收一間所投資公司款項		100	100
發展中待售物業及待售物業		1,054,613	942,959
應收合約客戶款項總額		7,563	8,682
存貨		12,103	7,529
應收賬項	8	77,206	102,682
預付款項、按金及其他應收款項		94,935	34,303
已抵押存款		51,797	64,207
現金及現金等值項目		129,474	97,931
		<u>1,432,539</u>	<u>1,263,100</u>
分類為待售之一個出售組合資產		—	70,659
流動資產總值		<u>1,432,539</u>	<u>1,333,759</u>
流動負債			
應付合約客戶款項總額		87,845	58,222
應付賬項	9	59,191	44,021
其他應付款項及應計費用		172,564	183,195
應付聯營公司款項		48	48
應付非控股股東款項		1,500	1,500
應付一間關連公司款項		2,193	761
應付稅項		86,520	111,582
計息銀行借貸		304,488	231,460
		<u>714,349</u>	<u>630,789</u>
與分類為待售之資產直接相關之負債		—	15,180
流動負債總額		<u>714,349</u>	<u>645,969</u>
流動資產淨值		<u>718,190</u>	<u>687,790</u>

綜合財務狀況表(續)
於二零一四年三月三十一日

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產淨值	718,190	687,790
資產總值減流動負債	1,213,041	1,037,828
非流動負債		
計息銀行借貸	157,041	150,223
遞延稅項負債	73,314	39,098
非流動負債總額	230,355	189,321
資產淨值	982,686	848,507
權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	55,321	56,077
儲備	914,350	779,918
建議末期股息	7,192	6,695
	976,863	842,690
非控股權益	5,823	5,817
權益總額	982,686	848,507

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—政府貸款之修訂本
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—抵銷金融資產和金融負債之修訂本
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號 (修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂本
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列之修訂本
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產可收回金額披露(提早採納)之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產期之剝除成本
二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂本

除下文進一步詳述有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號(二零一一年)、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號之修訂本及二零零九年至二零一一年週期之年度改進的若干修訂之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

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10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關強調綜合財務報表會計處理方法以及針對香港(常設詮釋委員會)—詮釋第12號合併—特殊目的實體內事宜之部分。該項準則建立一項用於確定須綜合實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權之定義，投資者須：(a)擁有可對被投資公司行使對象之權力；(b)因參與投資對象而對可變回報承受風險或享有權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定某些實體受其控制。採用香港財務報告準則第10號並不改變本集團於二零一三年四月一日有關參與投資對象之任何綜合結論。

財務報表附註 (續)

1. 會計政策及披露之變動 (續)

- (b) 香港財務報告準則第11號代替香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方提供之非貨幣出資，說明共同控制下之共同安排之會計處理方法。該準則僅強調兩種形式之共同安排，即共同經營及合營企業，並撤銷使用比例綜合法將合營企業入賬之選擇。香港財務報告準則第11號項下共同安排之分類取決於該等安排所產生之各方權利及義務。共同經營乃一項共同安排，共同經營者據此對該項安排之資產擁有權利及對該項安排之負債承擔責任，且以共同經營者於共同經營中之權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營企業乃一項共同安排，合營方據此對該項安排之淨資產擁有權利及根據香港會計準則第28號(二零一一年)須使用權益法將之入賬。應用此新訂準則對本集團並無重大財務影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號載有就附屬公司、共同安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。
- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引，並提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號有關本集團所控制實體的綜合結論有所不同，方須作出追溯調整。此等修訂對本集團並無重大影響。
- (e) 香港財務報告準則第13號提供公平值的精確定義、公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則不會改變本集團須使用公平值的情況，但為其其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值的情況下應如何應用公平值提供指引。香港財務報告準則第13號已追溯應用，且採納該準則對本集團的公平值計量並無重大影響。因香港財務報告準則第13號的指引，公平值計量之政策已予修訂。應用此等新訂準則對本集團並無重大財務影響。
- (f) 香港會計準則第1號(修訂本)更改在其他全面收益(「其他全面收益」)內呈列項目之分組。可在未來某一時間重新分類(或再循環)至損益之項目(例如，換算海外業務的匯兌差額、現金流量對沖變動淨額以及可供出售金融資產淨損益)，與永不重新分類之項目(例如，土地及樓宇重估)會分開呈列。採用該等修訂本僅影響呈列，對本集團之財務狀況或財務表現並無影響。綜合全面收益表已予重列以反映該等變動。此外，本集團已選擇於該等財務報表使用該等修訂本所引入之新標題「損益表」。
- (g) 香港會計準則第19號(二零一一年)載有多項修訂，由基本改變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃的會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認之選擇。其他變動包括修訂離職福利確認時間、短期僱員福利的分類及界定福利計劃之披露。由於本集團並無任何界定福利計劃或僱員離職計劃，而且本集團並無任何重大僱員福利預期會於報告期後超過十二個月結算，因此採納該經修訂準則對本集團並無重大財務影響。

財務報表附註 (續)

1. 會計政策及披露之變動 (續)

(h) 香港會計準則第36號(修訂本)取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本，擴大該等資產或單位公平值計量之披露規定。該等修訂自二零一四年四月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團之財務狀況或財務表現並無影響。

(i) 二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列多項準則之修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外之比較資料時，其須於財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含一整套完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而該變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表。然而，上個期間開始時之期初財務狀況表之相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂取消香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體須就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅應用香港會計準則第12號之規定。

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，惟利息收入及未分配收益、股息收入、出售附屬公司收益、財務費用、應佔一間合營公司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。

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合營公司之投資、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。

截至二零一四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	833,887	121,068	29,235	984,190
其他收入及收益	7,237	43,837	256	51,330
收入	841,124	164,905	29,491	1,035,520
分類業績				
經營溢利	16,242	173,600	2,520	192,362
對賬：				
利息收入及未分配收益				1,716
股息收入				799
未分配開支				(9,647)
出售一間附屬公司收益				16,057
財務費用				(1,936)
應佔一間合營公司虧損				(16)
應佔聯營公司溢利及虧損				679
除稅前溢利				200,014
分類資產	261,460	1,438,428	20,202	1,720,090
對賬：				
於聯營公司之投資				3,785
公司及其他未分配資產				203,515
資產總值				1,927,390

財務報表附註(續)

2. 經營分類資料(續)

截至二零一四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	172,907	139,614	5,774	318,295
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				626,409
負債總額				<u>944,704</u>
其他分類資料：				
投資物業公平值收益	(635)	(121,919)	—	(122,554)
出售物業、廠房及設備項目虧損	39	25	12	76
其他應收賬項減值	64	—	—	64
應收賬項減值撥回	—	—	(18)	(18)
存貨撥備	—	—	530	530
折舊	5,022	1,146	86	6,254
資本開支	259	274	113	646*

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

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
<u>對賬：</u>				
利息收入				2,247
股息收入				437
未分配開支				(6,244)
財務費用				(3,260)
應佔一間合營公司虧損				(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
<u>對賬：</u>				
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。

地區資料

(a) 對外部客戶之收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	600,240	360,374
中國內地	383,950	427,721
	<u>984,190</u>	<u>788,095</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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	144,245	137,625
中國內地	325,180	189,833
	<u>469,425</u>	<u>327,458</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所處位置，不包括於一間合營公司之投資、於聯營公司之投資及可供出售投資。

主要客戶資料

於年內，收入約123,717,000港元乃衍生於建築分部銷售中之單一客戶。於上年度，收入約89,508,000港元乃衍生於物業發展及投資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；買賣醫療設備及家居安全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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	833,887	561,191
物業發展及投資業務之收入	121,068	199,661
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	29,235	27,243
	<u>984,190</u>	<u>788,095</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,216	2,247
股息收入	799	437
總租金收入	42,254	34,546
其他	9,576	7,731
	<u>53,845</u>	<u>44,961</u>

財務報表附註 (續)

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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	37,837	30,177
減：已資本化之利息	(35,901)	(26,917)
	<u>1,936</u>	<u>3,260</u>

5. 所得稅

年內，香港利得稅乃按於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%計算，於去年，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。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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港		
本年度稅項	506	—
過往年度超額撥備	(5)	(14)
本年度—其他地區		
本年度稅項	14,685	17,048
過往年度撥備不足	5	329
遞延	32,546	4,480
中國內地之土地增值稅	6,559	17,288
	<u>54,296</u>	<u>39,131</u>

財務報表附註 (續)

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555,104,267股(二零一三年：569,893,267股)計算。

本集團於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度內並無已發行具潛在攤薄影響之普通股，故並無調整該等年度之每股基本盈利。

7. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中期股息－每股普通股1港仙(二零一三年：1港仙)	5,532	5,693
建議末期股息－每股普通股1.3港仙(二零一三年：1.2港仙)	7,192	6,695
	<u>12,724</u>	<u>12,388</u>

本年度建議末期股息須於應屆股東週年大會上獲本公司股東批准。

8. 應收賬項

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬項	68,525	99,664
減值	(4,821)	(4,866)
	<u>63,704</u>	<u>94,798</u>
應收保證金	13,502	7,884
	<u>77,206</u>	<u>102,682</u>

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末收結餘情況。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。

財務報表附註 (續)

8. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期至90日	61,298	87,625
91至180日	1,285	1,637
181至360日	64	3,998
逾360日	1,057	1,538
	<hr/>	<hr/>
應收保證金	63,704	94,798
	13,502	7,884
	<hr/>	<hr/>
總計	77,206	102,682

9. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期至90日	49,594	28,453
91至180日	14	3,045
181至360日	2,807	6,056
逾360日	6,776	6,467
	<hr/>	<hr/>
	59,191	44,021

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

財務報表附註 (續)

10. 出售一間附屬公司

二零一四年
千港元

出售之資產淨值：

物業、廠房及設備	4,066
投資物業	67,691
預付款項、按金及其他應收款項	3
其他應付款項及應計費用	(6,302)
遞延稅項負債	(7,074)

58,384

匯率波動儲備撥回

(5,438)

直接與出售有關之法律及專業費用以及交易成本

1,528

出售一間附屬公司收益

16,057

70,531

支付方式：

現金

70,531

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

二零一四年
千港元

現金代價

70,531

減：已付之法律及專業費用以及交易成本

(1,528)

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額

69,003

附註：

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」)與一名獨立第三方訂立一份買賣協議(「買賣協議」)出售其於美格菲(成都)康體發展有限公司(「出售組合」)(友善之一間全資附屬公司)之全部權益連同股東貸款，總代價為人民幣56,453,000元(約相等於70,531,000港元)。出售組合於出售日期主要從事物業投資。出售事項之詳情載於本公司日期為二零一三年二月四日之公佈。

出售事項已於二零一三年五月二十九日完成。

股息

董事會建議向於二零一四年八月二十日(星期三)營業日結束時名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一四年三月三十一日止年度末期股息每股已發行普通股1.3港仙(二零一三年：每股1.2港仙)，惟須於應屆二零一四年股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)上獲股東批准。股息將於二零一四年八月二十九日(星期五)或前後派付。

連同於二零一三年十二月三十一日派付的中期股息每股1港仙，截至二零一四年三月三十一日止年度之股息總額將為每股2.3港仙(二零一三年：每股2.2港仙)。

本年度之建議末期股息須於二零一四年股東週年大會上獲本公司股東批准後，方可作實。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年八月十八日(星期一)至二零一四年八月二十日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶手續。為符合資格收取末期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票，須於二零一四年八月十五日(星期五)下午四時三十分前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183號合和中心22樓。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之營業額飆升至歷史新高，並錄得984,190,000港元，較去年同期上升25%。本公司股本持有人應佔純利約為145,712,000港元，較去年同期上升197%。該增加主要由於投資物業之公平值增加(已扣除遞延稅項)有顯著上升，金額為91,916,000港元(二零一三年：163,000港元)，而且本集團於本年度錄得出售附屬公司收益16,057,000港元，而去年並無產生類似收益。每股盈利約為26.25港仙。

本集團期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(「機電」)工程服務；(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，以及提供相關安裝和維修服務。

於截至二零一四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承包商重建香港荃灣一座21層樓高的工業樓宇、香港尖沙咀北京道Miu Miu精品店之改建以及裝修工程、中國成都及南京Miu Miu精品店的裝修工程及中國南京及天津Prada精品店的裝修工程。於本年度，建築業務分類產生之營業額飆升至歷史新高，主要由於本集團獲授的機電工程合約及裝修合約增加，以及上年度獲授的若干機電工程合約仍處於初步階段，所以尚未於上年度為本集團帶來大幅營業額。

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」)與一名獨立第三方訂立一份買賣協議出售其於美格菲(成都)康體發展有限公司(「出售組合」)(友善之一間全資附屬公司)之全部權益連同股東貸款，總代價為人民幣56,453,000元。出售事項已於二零一三年五月二十九日完成，並於截至二零一四年三月三十一日止年度內貢獻出售一間附屬公司之收益16,057,000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

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團之營業額為984,000,000港元，較去年增加25%。該增加主要由於建築業務分類的貢獻，本集團於本年度獲授的機電工程合約及裝修合約增加，以及去年獲授的若干合約仍處於初步階段，所以尚未於去年同期為本集團帶來大幅營業額。由於本年度內概無新開發中物業竣工及我們僅銷售中國開封世紀豪苑第二期B、D至F區剩餘的已竣工物業，故物業發展及投資分類的營業額減少39%，並因此抵銷了部分上述之增加影響。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834,000,000港元、121,000,000港元及29,000,000港元，分別較去年上升49%、下降39%及上升7%。

毛利率

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團的毛利率約為10%，較去年的17%下降7%，此乃主要由於物業發展及投資業務分類營業額佔總營業額的百分比由去年的25%降至本年度的12%，而此物業發展及投資業務分類的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

於二零一四年三月三十一日，本集團總資產為1,927,390,000港元，資金來源分別為944,704,000港元、976,863,000港元及5,823,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一四年三月三十一日，本集團之流動比率為2.01，而於二零一三年三月三十一日為2.06。

本集團之負債比率為19%（二零一三年三月三十一日：18%），乃按非流動負債230,355,000港元（二零一三年三月三十一日：189,321,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）1,213,041,000港元（二零一三年三月三十一日：1,037,828,000港元）計算。

資本開支

截至二零一四年三月三十一日止年度之資本開支總額約為646,000港元，主要用於購買辦公設備。

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

賬面值為832,471,000港元之資產已予質押，作為本集團銀行融資之抵押。

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。

本年度內獲得的新工程項目包括香港司徒拔道住宅開發的上蓋建築工程、香港南灣道獨立住宅之改建工程、香港跑馬地桂芳街的住宅樓宇的電力安裝、香港一個分區警署的可尋址火警系統翻新及視像火警警報安裝、東涌公共租住房屋開發建設之空調及機械通風安裝工程、元朗千色店裝修工程、中國天津及上海 Miu Miu 及 Prada 精品店的裝修工程及中國北京武警招待所的裝修工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總額逾 1,172,000,000 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700,000,000元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一五年完成。

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。董事擬在該土地上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，預期物業價格不會大跌。由於預期人民幣會升值，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保安及自動化產品

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。

展望將來，全球經濟不明朗及內地經濟增長放緩將繼續對業務帶來挑戰。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。董事將繼續致力盡其所能，為本集團股東爭取最佳回報。

人力資源

於二零一四年三月三十一日，本集團共聘用139名僱員，其中10名駐於中國。於回顧年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年41,000,000港元增至49,000,000港元，有關增加主要由於本年度的年度薪酬增加及提升酌情花紅所致。

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之公司)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。如上文所討論，本集團已出售其於出售組合(持有上文所述於中國四川的物業)之全部股權，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)，而餘下租賃協議於截至二零一四年三月三十一日年度止賺取之租金收入僅為306,000港元。

以上出租位於香港之一個物業的租賃協議於二零一四年三月三十一日到期後，於二零一四年五月三十日，本集團與啟康創建有限公司重新訂立了一份為新的租賃協議，繼續延長為期三年的合約，自二零一四年四月一日起生效，應付月租為25,500港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席，並且於二零一一年及二零一四年訂立租賃協議時持有本公司約48.44%及50.44%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。由於該餘下租賃協議之每項適用百分比率低於5%，而涉及總代價少於1,000,000港元，根據上市規則第14A.33條，該交易獲豁免上市規則之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規之規定。

購買、贖回或出售上市證券

於截至二零一四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
二零一三年四月	2,875,000	0.650	0.610	1,864
二零一三年六月	980,000	0.630	0.610	609
二零一三年七月	1,440,000	0.640	0.610	906
二零一三年八月	315,000	0.630	0.620	198
二零一三年九月	1,080,000	0.640	0.620	685
二零一三年十一月	200,000	0.600	0.600	120
二零一三年十二月	665,000	0.600	0.590	399
	<u>7,555,000</u>			<u>4,781</u>

所回購之股份已予註銷，而相等於該等股份面值756,000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4,025,000港元及股份購回開支45,000港元已自股份溢價賬中扣除。

截至二零一四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二零一四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A.4.1條及第A.6.7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A.4.1

守則條文A.4.1，訂明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細則之規定每三年輪席退任一次。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。

守則條文A.6.7

企業管治守則之守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見達致公正之了解。本公司所有非執行董事由於本身公務繁忙，未能出席本公司於二零一三年度股東週年大會。

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二零一四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，包括審閱截至二零一四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、蕭文波先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋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、蕭文波先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋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、蕭文波先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋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二零一四年三月三十一日止年度之年度報告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，二零一四年六月十六日

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，本公司之非執行董事為黃承基先生，而本公司之獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波先生及蕭錦秋先生。