



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)

## 截至二零零七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」)截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零零六年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	3	453,943	617,414
銷售成本		(355,209)	(509,177)
毛利		98,734	108,237
其他收入及收益	3	10,595	13,201
投資物業公平值收益		27,880	—
可供出售投資之公平值收益(自股本轉撥)		8,970	—
行政開支		(114,264)	(105,106)
商譽減值		—	(4,000)
財務費用	4	(5,733)	(2,369)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(3,090)	55
聯營公司		710	101
除稅前溢利		23,802	10,119
稅項	5	(17,167)	(1,656)
本年度溢利		6,635	8,463
以下應佔：			
母公司股本持有人	6	7,684	10,181
少數股東權益		(1,049)	(1,718)
		6,635	8,463
母公司普通股本持有人應佔每股盈利	6		
基本		1.44 港仙	2.04 港仙
攤薄		1.44 港仙	2.04 港仙

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		105,309	63,151
投資物業		80,106	—
預付土地租賃款項		13,012	13,262
於一間共同控制實體之權益		11,409	11,691
於聯營公司之權益		7,900	7,403
可供出售投資		—	16,174
應收所投資公司之款項		17,721	—
長期按金		—	30,200
遞延稅項資產		262	413
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		235,719	142,294
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		24,563	19,166
應收少數股東款項		7	7
待售物業		395,379	228,446
應收合約客戶款項總額		12,283	23,149
存貨		8,537	8,674
應收賬項	7	68,544	60,083
預付款項、按金及其他應收款項		26,220	52,390
現金及現金等值項目		53,159	47,167
有抵押定期存款		68,184	68,300
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		656,876	507,382

## 綜合資產負債表(續)

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項總額		29,104	32,853
應付賬項	8	38,670	61,682
其他應付款項及應計費用		175,060	80,534
應付聯營公司款項		534	443
應付少數股東款項		11,824	3,984
應付稅項		22,334	17,759
銀行及其他之計息借貸		87,560	44,662
流動負債總值		<u>365,086</u>	<u>241,917</u>
流動資產淨值		<u>291,790</u>	<u>265,465</u>
資產總值減流動負債		<u>527,509</u>	<u>407,759</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股票據		14,856	—
銀行及其他之計息借款		84,162	28,800
遞延稅項負債		11,749	2,577
非流動負債總值		<u>110,767</u>	<u>31,377</u>
資產淨值		<u><u>416,742</u></u>	<u><u>376,382</u></u>
<b>權益</b>			
母公司股本持有人應佔權益			
已發行股本		57,268	49,668
儲備		356,303	324,439
可換股票據之股權部份		1,259	—
		<u>414,830</u>	<u>374,107</u>
少數股東權益		<u>1,912</u>	<u>2,275</u>
權益總額		<u><u>416,742</u></u>	<u><u>376,382</u></u>

# 綜合財務報表附註

## 1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度的財務報表首次採納以下新及經修訂香港財務報告準則。除若干情況導致新及經修訂之會計政策和額外披露資料外，採納該等新及經修訂準則及詮釋對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第21號(經修訂)	於外國業務的淨投資
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團公司間交易的現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值選擇權
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃

會計政策之主要變動如下：

### (a) 香港會計準則第21號－外幣匯率變動之影響

採納香港會計準則第21號(修訂)有關外國業務的淨投資後，組成本集團外國業務淨投資一部份之貨幣項目所產生之所有匯兌差異，不論該貨幣項目以何種貨幣列值，均會在綜合財務報表內確認為權益的一個獨立項目。該項轉變對二零零七年三月三十一日或二零零六年三月三十一日之財務報表均無重大影響。

### (b) 香港會計準則第39號－財務工具：確認及計量

#### (i) 財務擔保合約之修訂

此項修訂修改香港會計準則第39號之範圍，以規定不被視為保險合約之財務擔保合約最初須按公平值確認，而其後重新計量時，須按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」所釐定之金額，與最初確認金額減(如適用)按照香港會計準則第18號「收入」所確認累計攤銷後之金額兩者中較高者釐定。採納此項修訂對該等財務報表並無重大影響。

#### (ii) 公平值選擇權之修訂

此項修訂改變歸類為按公平值計入損益賬之金融工具之定義，並限制使用選擇權指定任何金融資產或任何金融負債將過收益表而按公平值計量。本集團之前並未用此選擇權，所以此修訂對財務報表並無影響。

#### (iii) 預測集團公司間交易的現金流量對沖會計法之修訂

此項修訂修改香港會計準則第39號，容許極可能發生的預測集團與公司間交易之外幣風險被確定為現金流量對沖的受對沖項目，但交易必須以交易實體的功能貨幣以外的貨幣進行，且外幣風險將影響綜合損益表。由於本集團現時並無該等交易，故作出修訂對該等財務報表並無影響。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

#### (c) 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第4號 – 釐定一項安排是否包含租賃

本集團自二零零六年四月一日起採用了此項詮釋，為釐定安排是否包含一項必須應用租賃會計法之租賃提供指引。此項詮釋對該等財務報表並無重大影響。

### 2. 分類資料

分類資料乃以兩項分類方式呈列：(i) 按業務分類 (作為主要申報方式)；及 (ii) 按地區分類 (作為次要申報方式)。

本集團之經營業務乃按其業務及所提供之產品及服務性質分別組成及管理。本集團各業務類別自成一個策略性業務單位，其提供之產品及服務須面對有別於其他業務分類所面對之風險及回報。業務分類詳情概述如下：

- (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酒店物業之投資；及
- (c) 經營健身中心及相關業務類別，乃從事經營健身中心、出售健身及醫療器材及提供相關安裝及維修業務。

在釐定本集團之地區分類時，收入乃按客戶所處地區分類，資產則按資產所處地區分類。

跨分類銷售及轉讓所採用售價按當時向第三方銷售市價進行。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2. 分類資料(續)

#### (a) 業務分類

下表呈列本集團各業務分類截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	建築業務		物業發展及投資業務		健身中心及相關業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入：								
對外客戶銷售	274,241	431,929	112,094	116,683	67,608	68,802	453,943	617,414
其他收入及收益	2,460	2,869	3,036	1,999	1,157	1,074	6,653	5,942
合計	<u>276,701</u>	<u>434,798</u>	<u>115,130</u>	<u>118,682</u>	<u>68,765</u>	<u>69,876</u>	<u>460,596</u>	<u>623,356</u>
分類業績	<u>(10,283)</u>	<u>15,510</u>	<u>51,586</u>	<u>14,449</u>	<u>(17,871)</u>	<u>(14,475)</u>	<u>23,432</u>	<u>15,484</u>
利息收入及股息收入							3,921	5,491
可供出售投資之 公平值收益淨額							8,970	—
出售一間附屬公司部份 權益收益							21	—
出售附屬公司收益	—	—	—	1,768	—	—	—	1,768
未分配開支							(4,429)	(6,411)
商譽減值	—	—	—	—	—	(4,000)	—	(4,000)
財務費用							(5,733)	(2,369)
以下分佔溢利及虧損：								
一間共同控制實體	(3,090)	55	—	—	—	—	(3,090)	55
聯營公司	710	101	—	—	—	—	710	101
除稅前溢利							23,802	10,119
稅項							(17,167)	(1,656)
本年度溢利							<u>6,635</u>	<u>8,463</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 2. 分類資料(續)

#### (a) 業務分類(續)

	建築業務		物業發展及投資業務		健身中心及相關業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>資產及負債</b>								
分類資產	<b>179,760</b>	202,436	<b>571,248</b>	332,431	<b>79,431</b>	54,350	<b>830,439</b>	589,217
於一間共同控制 實體之權益	<b>11,409</b>	11,691	—	—	—	—	<b>11,409</b>	11,691
於聯營公司之權益	<b>7,900</b>	7,403	—	—	—	—	<b>7,900</b>	7,403
未分配資產							<b>42,847</b>	41,365
資產總額							<b>892,595</b>	649,676
分類負債	<b>(90,149)</b>	(77,064)	<b>(249,619)</b>	(77,715)	<b>(48,913)</b>	(22,897)	<b>(388,681)</b>	(177,676)
未分配負債							<b>(87,172)</b>	(95,618)
負債總額							<b>(475,853)</b>	(273,294)
<b>其他分類資料：</b>								
折舊	<b>2,118</b>	1,293	<b>481</b>	254	<b>4,061</b>	2,339	<b>6,660</b>	3,886
預付土地租賃款額確認	<b>250</b>	250	—	—	—	—	<b>250</b>	250
出售物業、廠房及 設備項目虧損	<b>16</b>	—	—	—	<b>239</b>	746	<b>255</b>	746
應收一間共同控制 實體款項之減值	<b>2,544</b>	—	—	—	—	—	<b>2,544</b>	—
應收賬款減值/ (撥回減值)	<b>(1,706)</b>	693	<b>5,114</b>	116	<b>83</b>	(1,266)	<b>3,491</b>	(457)
其他應收款項減值/ (撥回減值)	<b>(1,407)</b>	5,798	—	(3,169)	—	12	<b>(1,407)</b>	2,641
存貨撥備/(撥回撥備)	<b>(6)</b>	(209)	—	—	<b>23</b>	1,114	<b>17</b>	905
投資物業公平值收益	—	—	<b>27,880</b>	—	—	—	<b>27,880</b>	—
資本開支	<b>113</b>	481	<b>58,959</b>	242	<b>41,271</b>	6,864	<b>100,343</b>	7,587

## 綜合財務報表附註 (續)

### 2. 分類資料 (續)

#### (b) 地區分類

下表呈列本集團各地區分類截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度之收入及若干資產及開支資料。

	香港		中國大陸		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入：						
對外客戶銷售	<b>163,219</b>	333,769	<b>290,724</b>	283,645	<b>453,943</b>	617,414
其他分類資料：						
分類資產	<b>188,030</b>	214,840	<b>704,565</b>	434,836	<b>892,595</b>	649,676
資本開支	<b>8,947</b>	4,559	<b>91,396</b>	3,028	<b>100,343</b>	7,587

### 3. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)指來自建築工程之總收入、維修保養工程、物業發展及投資業務，以及經營健身中心和相關業務之發票淨額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	<b>274,241</b>	431,929
物業發展及投資業務之收入	<b>112,094</b>	116,683
經營健身中心及相關業務之收入	<b>67,608</b>	68,802
	<b>453,943</b>	617,414
其他收入及收益		
銀行利息收入	<b>2,583</b>	1,017
其他利息收入	<b>1,178</b>	1,964
隨時間推移使長期應收款項貼現金額撥回	—	2,318
總租金收入	<b>2,930</b>	2,161
可供出售投資之股息收入	<b>160</b>	194
出售一間附屬公司部份權益收益	<b>21</b>	—
出售附屬公司收益	—	1,768
其他	<b>3,723</b>	3,779
	<b>10,595</b>	13,201



## 綜合財務報表附註 (續)

### 4. 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款、透支及其他借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	12,549	4,651
可換股票據之利息	955	—
	<hr/>	<hr/>
利息總額	13,504	4,651
減：就發展中物業撥充資本之利息	(7,771)	(2,282)
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,733</b>	<b>2,369</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 5. 稅項

於本年度，由於本集團並無在香港產生任何應課稅溢利（二零零六年：無），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及依據現行之法律、註釋及慣例計算。

於中國內地土地增值稅（「土地增值稅」）按土地價值升幅按30%至60%累進稅率徵收，土地價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。截至二零零七年三月三十一日止年度，已自綜合損益表扣除土地增值稅4,200,000港元（二零零六年：無）。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度－香港		
過往年度撥備不足	—	79
本年度－其他地區		
本年度稅項	3,644	3,221
過往年度超額撥備	—	(1,613)
遞延	9,323	(31)
中國內地土地增值稅	4,200	—
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項支出總額	<b>17,167</b>	<b>1,656</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合財務報表附註(續)

### 6. 母公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔年內純利及年內已發行普通股之加權平均數計算，並已作出調整以反映截至二零零七年三月三十一日止年度之股份配售及購股權之行使。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔年內溢利計算，並已作出調整以反映可換股票據之利息(倘適用)(見下文)。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按無代價已發行，並就所有攤薄潛在普通股視為已行使或轉換為普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利所使用之母公司普通股本持有人應佔溢利	7,684	10,181
可換股票據利息	955	—
	<u>8,639*</u>	<u>10,181</u>
<b>股份</b>		
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	534,710,415	499,790,777
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權**	266,667	255,573
可換股票據	6,063,658	—
	<u>541,040,740*</u>	<u>500,046,350</u>

\* 由於計及可換股票據將令每股攤薄盈利增加，可換股票據對本年度之每股基本盈利具反攤薄影響，於計算每股攤薄盈利時，並無計及可換股票據。因此，每股攤薄盈利乃按本年度母公司普通股本持有人應佔溢利7,684,000港元及普通股加權平均數534,977,082股計算。

\*\* 於二零零六年十二月二十三日授出之購股權對每股基本盈利具反攤薄影響，故並未包括於截至二零零七年三月三十一日止年度的每股攤薄盈利計算中。

## 綜合財務報表附註(續)

### 7. 應收賬項

本集團主要以信用形式與其客戶訂立貿易條款，交易貨品銷售之信用期一般為90日，而已落成待售物業銷售之信用期則為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用限額。本集團致力嚴格控制其應收而未收款項。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款項與為數眾多之多元化客戶有關，因此並無重大信用集中風險。應收賬項為免息。

於結算日，按發票日期與扣除撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期至90日	43,844	29,743
91至180日	3,803	8,037
181至360日	2,975	11,564
逾360日	13,813	6,282
	<hr/>	<hr/>
應收保證金	64,435	55,626
	4,109	4,457
	<hr/>	<hr/>
合計	<b>68,544</b>	<b>60,083</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 8. 應付賬項

於結算日，按發票日期計算之應付賬項之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期至90日	30,103	53,929
91至180日	168	2,186
181至360日	1,436	1,128
逾360日	6,963	4,439
	<hr/>	<hr/>
	<b>38,670</b>	<b>61,682</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應付賬項為免息，且一般以30日期限結算。

## 股息

年內並無派發中期股息。董事會並不建議就本年度派發末期股息(二零零六年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零七年八月二十四日至二零零七年八月三十日(包括首尾兩天)暫停股份登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為確定符合資格出席於二零零七年八月三十一日舉行之股東週年大會並於會上投票之股東身份，各股東須於二零零七年八月二十三日下午四時正前將所有過戶文件連同有關股票送抵本公司之股份過戶登記香港分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 管理層分析及討論

### 業務回顧

本集團於年內之營業額達453,943,000港元，較去年下降26%。母公司股本持有人應佔純利約為7,684,000港元，較去年下降25%。每股盈利約1.44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工程(「機電」)服務；(ii)物業發展及投資；以及(iii)經營健身中心及買賣健身器材業務。

年內，本集團已完成的工程項目，包括位於香港山頂道1號住宅大廈之總承包項目，位於香港大嶼山之神學院設計及建造(包括機電裝置工程)之總承包項目，位於香港新界多項污水處理工程及泵站機電裝置之檢查、維修、檢修及測試之兩年期合約，以及多個香港學校改善工程。

此外，本集團亦於年內出售海南省海口市亞洲豪苑第二及第三期以及亞豪城市廣場第一期若干單位，以及上海天然居若干洋房和獨立別墅，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。該等項目之銷情熱烈，連同投資物業公平值收益，帶動分類業績較去年增加257%。

另一方面，年內健身中心及相關業務為本集團帶來可觀營業額總計達68,000,000港元。於本年度，兩間新健身中心分別在中國成都市第一商業廣場及上海市新江灣城開幕，開幕以來，獲得良好評價與熱情查詢。

## 財務回顧

### 營業額

於年內，本集團之營業額為454,000,000港元，較去年下降26%。此乃因為建築市場競爭激烈，加上於香港之若干重大項目已於去年完成，惟新項目（如位於香港牛池灣合約價值169,000,000港元之德望學校重建總承包項目）仍處於建築初期，而導致建築承包業務收縮。然而，建築承包業務仍佔本集團營業額60%。物業發展與投資業務以及健身中心業務之營業額分別約為112,000,000港元及68,000,000港元，分別佔本集團總營業額25%及15%。

### 毛利率

於回顧年度，本集團毛利率約為22%，較去年18%上升4%，這主要是由於上海天然居別墅錄得出色銷售，加上上海住宅物業價格之上升趨勢所致。

### 流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，本集團總資產為892,595,000港元，流動負債、長期負債、股東權益及少數股東權益分別為365,086,000港元、110,767,000港元、414,830,000港元及1,912,000港元。

本集團之負債比率為21% (二零零六年: 7.7%)，此乃按長期借貸110,767,000港元 (二零零六年: 31,377,000港元) 及長期資本527,509,000港元 (二零零六年: 407,759,000港元) 計算。

## 資本開支

年內之資本開支總額約為100,000,000港元，主要用於集團拓展中國之物業投資和健身會所業務而購入樓宇、租賃物業裝修及設備。

## 或然負債

於結算日，本集團無重大或然負債。

## 承擔

本集團於結算日有下列資本承擔：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂約，但尚未撥備，就：		
收購物業	—	16,503
投資物業之裝修成本	<b>11,007</b>	—
	<b>11,007</b>	16,503
已批准，但尚未訂約，就：		
投資物業之裝修成本	<b>17,410</b>	—
	<b>28,417</b>	16,503

## 本集團之資產抵押

本集團之銀行信貸乃由下列項目作抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港及國內若干租賃樓宇，為數77,356,000港元(二零零六年：45,398,000港元)。
- (ii) 抵押本集團位於香港之租賃土地，為數13,262,000港元(二零零六年：13,512,000港元)。
- (iii) 抵押本集團為數68,184,000港元(二零零六年：68,300,000港元)之定期存款。
- (iv) 抵押本集團為數50,471,000港元(二零零六年：74,306,000港元)之已落成待售物業。

## 財務政策

董事將繼續秉承審慎政策管理其現金結餘和維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可抓緊任何業務發展機會。鑒於港元利率於過去數月已升至與人民幣利率相若之水平，本集團將考慮人民幣資金調度，以為位於開封及惠州之物業發展項目提供足夠資金。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。由於本集團部分業務是位於中華人民共和國，人民幣持續升值無可避免地造成發展成本及經營成本上漲，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和，故此管理層預期不會有任何重大外匯風險。

## 前景

### 建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中國及香港之建築業務(包括機電工程)。憑藉過往實績以及總承包業務方面之專業經驗，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及機電工程業務發展。

年內獲得之新工程合約，包括位於香港牛池灣德望學校重建之總承包項目、位於中國上海之久光百貨四樓及五樓之裝修工程、位於中國北京之酒店裝修工程、位於香港九龍塘之香港創意書院空調及機械通風設備安裝工程、香港新世界大廈Club Monaco之裝修工程，以及多項香港小學建築之樓宇設備安裝工程。於本公佈日期，本集團之手頭工程合約總金額超逾688,000,000港元。

### 物業發展及投資

本集團毗鄰上海植物園之高檔住宅物業發展項目天然居，總建築面積約56,000平方米，已於二零零三年十二月完成施工。天然居項目之若干單位已售出，合約總額超過人民幣356,000,000元。隨著上海迅速發展為國際金融、資訊及物流中心之大都會，董事相信該項目以其獨有之植物園周邊環境之優勢，擁有極佳市場前景。

此外，位於海南省海口市之亞豪城市廣場將會發展為住宅及商業綜合項目，總建築面積合共約為130,000平方米，現正如期興建，迄今為止，第一期及第二期已竣工，第三期之兩棟住宅大樓正在預售。預期整項發展工程將於二零零七年底完成。於本報告日期，合約總額已達約人民幣140,000,000元。



於二零零五年六月九日，本集團取得中國開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。董事有意在該地塊開發一個總建築面積估計約為177,000平方米之住宅及商業綜合大樓。直至目前，該項目處於拆遷階段，進展順利，預期於二零零七年八月份完成。於二零零七年四月，本集團取得另一幅與原龍亭區毗鄰地塊，其面積約為20,000平方米之發展地塊之土地使用權，董事擬與原有地塊一同開發此額外地盤。

於二零零六年十一月二日，本集團取得中國惠東縣一幅發展地塊之土地使用權。董事有意在該地塊開發一個總建築樓面面積估計約為220,796平方米之住宅別墅項目。預期該發展項目即將於短期內展開。

於年內，本集團透過收購一間附屬公司購入一間位於中國海南省首府海口市的酒店。該酒店總建築樓面面積達22,739.05平方米，目前正在進行裝修。本集團擬出租該酒店以獲取穩定之租金收入。鑑於海南省作為一個潛力優厚之高檔旅遊勝地，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，然而，董事相信該緊縮措施對中國物業市場只會造成輕微而短暫的影響。由於中國保持強勁經濟增長，加上預期人民幣升值，為中國物業市場提供了莫大機遇，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務，可能會增購土地，特別是市場前景及潛力持續增長之中國二線及三線城市之土地儲備。然而，本集團現時並無有關任何項目之特定投資計劃。

值得注意的是，董事相信於二零一零年舉辦之世界博覽會，將對中國物業市場有正面影響；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。

## 經營「美格菲」運動俱樂部、健身及水療中心以及相關業務

過去幾年間，數間健身及水療中心已經於中國不同地點開業，其中包括上海、西安、武漢及成都等地。於二零零四年五月，一間最大型運動俱樂部於中國上海金橋開發區開幕，該俱樂部之總建築樓面面積約11,000平方米，設有游泳池、網球場、水療浸浴及健身設施，而該運動俱樂部更是上海於二零零七年首個獲得「通過中國體育服務(健身場所)五星級認證」的會所。此外，一間新健身中心已在上海新江灣城開幕，此健身中心總建築樓面面積約為4,500平方米，設有室內恆溫採光游泳池、壁球場、體操房及帶氧運動器材等等。「美格菲」健身中心的品牌在國內十分深入人心，特別是於二零零七年八月底將在上海舉行的有40多個國家參與的「美格菲」二零零七年亞洲健身系列錦標賽，「美格菲」已取得此賽事的冠名權及成為協辦單位，此賽事的舉行將大大提升「美格菲」健身業務的知名度和品牌。現時有九間健身中心以「美格菲」之品牌經營。本集團目前已有超過11,000名會員。由於北京已贏得二零零八年奧運主辦權，廣州亦贏得二零一零年亞運會主辦權，董事深信此等盛事將會推動全民健身及運動之熱潮，此項業務未來將為本集團之收益帶來有利貢獻。

於年內，本集團已訂立兩項合作協議於上海梅龍鎮及上海新浦江城開設兩間健身中心，該等健身中心總建築樓面面積分別約為5,000平方米及4,000平方米，設有室內恆溫採光游泳池、美容水療、兒童工作坊、動感單車室、體操房及帶氧運動器材等等。該等健身中心將於二零零七年十月開始試業。

## 人力資源

於二零零七年三月三十一日，本集團共有437名僱員，其中有295名駐於中國。於回顧年度，僱員福利開支(包括董事酬金)達46,000,000港元，而去年則為42,000,000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，亦會按個人表現授予酌情花紅及購股權，以表彰及獎勵僱員對本集團作出之貢獻。

## 購買、贖回或出售股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 企業管治

董事會認為，除偏離香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）條文第 A4.1 條外（詳情載列如下），本公司已遵照企業管治守則之大部分守則條文（「守則條文」）。本公司定期檢討其企業管治常規慣例，以確保不斷符合企業管治守則之要求。

### 偏離企業管治守則概要：

#### 守則條文第 A.4.1 條

守則條文第 A.4.1 條規定，非執行董事的委任應有指定的任期，並須重新接受選舉。

全體獨立非執行董事並非按指定任期獲委任，但所有非執行董事須根據本公司之章程細則每三年輪席告退一次。因此，董事會認為已採取足夠措施確保本公司企業管治守則與守則之該等條文相若。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。

經向所有董事查詢後，董事確認於二零零七年三月三十一日止年度均已遵守標準守則。

本公司已就可能會獲取本公司未公佈股價敏感資料之僱員進行證券交易採取相同之標準守則。

本公司概無發現相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要求成立審核委員會，以審閱及監督本集團之內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核年度業績。審核委員會包括本公司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。黃承基先生為審核委員會主席。

## 薪酬委員會

本公司已根據企業管治守則要求成立薪酬委員會，以檢討薪酬政策及釐定所有董事及高級行政人員之薪酬待遇。薪酬委員會現時包括兩名執行董事謝文盛先生、王京寧先生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。謝文盛先生為薪酬委員會主席。

## 進一步財務資料之發佈

本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本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予股東，並於聯交所及本公司之網站內刊登。

承董事會命  
董事總經理兼副主席  
謝文盛

香港，二零零七年七月二十四日

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、姜國祥先生及王子敬先生，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。

\* 僅供識別