

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

 **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)

截至二零二三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」)之董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度(「報告期間」或「本年度」)之綜合業績，連同截至二零二二年三月三十一日止年度之比較數字如下：

於本公告內，「我們」或「我們的」指本公司，或如文義另有所指，則指本集團。

綜合損益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	4	97,563	109,995
銷售成本		<u>(46,861)</u>	<u>(58,492)</u>
毛利		50,702	51,503
其他收入及收益	4	17,062	17,472
投資物業之公平值收益／(虧損)，淨額		46,284	(73,253)
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值(虧損)／ 收益，淨額		(75,709)	110,239
行政開支		(71,663)	(75,738)
其他經營開支，淨額		(17,715)	(70,827)
財務費用	5	(36,704)	(25,225)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		<u>1,807</u>	<u>20,750</u>
除稅前虧損		(85,936)	(45,079)
所得稅(開支)／抵免	6	<u>(7,998)</u>	<u>14,092</u>
本年度虧損		<u><u>(93,934)</u></u>	<u><u>(30,987)</u></u>

* 僅供識別

綜合損益表(續)

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以下應佔：			
本公司擁有人		(90,967)	(27,274)
非控股權益		<u>(2,967)</u>	<u>(3,713)</u>
		<u>(93,934)</u>	<u>(30,987)</u>
		港仙	港仙
本公司普通股本持有人應佔每股虧損	8		
基本		<u>(6.20)</u>	<u>(2.42)</u>
攤薄		<u>(6.20)</u>	<u>(2.42)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度虧損	<u>(93,934)</u>	<u>(30,987)</u>
其他全面(虧損)/收益		
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面(虧損)/		
收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	(112,774)	63,664
分佔聯營公司其他全面(虧損)/收益，淨額	(20)	325
年內出售海外業務之累計匯率波動儲備之重新		
分類	15 (6)	—
於以後期間將可能重新分類至損益之		
其他全面(虧損)/收益淨額	<u>(112,800)</u>	<u>63,989</u>
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益/		
(虧損)：		
租賃土地及樓宇：		
重估盈餘	4,107	5,518
所得稅影響	<u>(529)</u>	<u>(602)</u>
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益		
淨額	<u>3,578</u>	<u>4,916</u>
本年度其他全面(虧損)/收益，除稅後	<u>(109,222)</u>	<u>68,905</u>
本年度全面(虧損)/收益總額	<u>(203,156)</u>	<u>37,918</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(199,984)	41,510
非控股權益	<u>(3,172)</u>	<u>(3,592)</u>
	<u>(203,156)</u>	<u>37,918</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
商譽	9	—	—
物業、廠房及設備		282,463	306,196
投資物業	10	684,114	1,011,060
於聯營公司之投資		4,736	9,838
按公平值計入損益賬之股權投資		157,463	229,790
非流動資產總值		<u>1,128,776</u>	<u>1,556,884</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		2,532	2,399
發展中待售物業及待售物業		702,073	784,721
存貨		2,883	6,221
應收賬項	11	14,048	16,590
預付款項、按金及其他應收款項		26,943	29,044
可收回稅項		24,940	26,117
已抵押存款		4,000	4,000
現金及現金等值項目		24,408	43,859
分類為待售之出售組別資產	16	<u>801,827</u> <u>332,177</u>	<u>912,951</u> <u>—</u>
流動資產總值		<u>1,134,004</u>	<u>912,951</u>
流動負債			
應付賬項	12	5,062	6,706
其他應付款項及應計費用		95,697	110,313
應付聯營公司款項		—	2,650
應付關連人士款項		6,996	13,169
應付稅項		27,794	22,818
計息銀行及其他借貸		222,199	263,324
租賃負債		326	—
與分類為待售資產直接相關之負債	16	<u>358,074</u> <u>57,748</u>	<u>418,980</u> <u>—</u>
流動負債總額		<u>415,822</u>	<u>418,980</u>
流動資產淨值		<u>718,182</u>	<u>493,971</u>
資產總值減流動負債		<u>1,846,958</u>	<u>2,050,855</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債			
應付債券	17	33,000	—
計息銀行及其他借貸		169,970	197,415
一名關連人士之貸款		51,300	—
遞延稅項負債		124,762	181,336
租賃負債		675	—
		<u>379,707</u>	<u>378,751</u>
非流動負債總額			
		<u>379,707</u>	<u>378,751</u>
資產淨值		<u>1,467,251</u>	<u>1,672,104</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	146,682	146,682
儲備		<u>1,331,044</u>	<u>1,531,028</u>
		1,477,726	1,677,710
非控股權益		<u>(10,475)</u>	<u>(5,606)</u>
權益總額		<u>1,467,251</u>	<u>1,672,104</u>

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Place, Hamilton HM10, Bermuda, 而其主要營業地點為香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。

年內, 本集團之主要業務如下:

- (i) 物業發展及投資;
- (ii) 買賣醫療設備及家居保安及自動化產品; 及
- (iii) 營運一間酒店。

2.1 編製基準

此等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編製, 惟租賃土地及樓宇(分類為物業、廠房及設備)、投資物業及股權投資乃按公平值計量則除外。待售出售組別按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。除特別說明外, 此等綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列, 所有價值調整至最接近之千位數(千港元)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團因參與被投資方業務而對可變回報承擔風險或享有權利, 且有能力藉行使在被投資方的權力影響有關回報(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力), 則本集團擁有該實體的控制權。

一般而言, 假定大多數的投票權形成控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的投票權或類似權利, 則評估本集團對被投資方是否擁有權力時, 本集團會考慮所有相關事實及情況, 包括:

- (a) 與該被投資方其他投票權持有人之合約安排;
- (b) 根據其他合約安排所享有之權利; 及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

綜合財務報表附註(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司之財務報表乃以與本公司相同之報告期按相同會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日為止。

即使導致非控股權益結餘虧絀，損益及其他全面收益各項目仍歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間之資產與負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流均於綜合入賬時全數對銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權要素其中一項或多項有變，本集團會重估是否仍然控制被投資方。附屬公司擁有權權益變動但未失去控制權，則入賬為股本交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值，及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值、(ii)任何獲保留投資的公平值，及(iii)計入損益賬的任何相關盈餘或虧絀。先前於其他全面收益已確認的本集團分佔成份，重新分類至損益賬或保留溢利(如適用)，其基準與倘本集團已直接出售相關資產或負債者相同。

2.2 會計政策及披露變更

本集團已於本年度之綜合財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂
香港會計準則第16號之修訂
香港會計準則第37號之修訂
香港財務報告準則之年度改進
(二零一八年至二零二零年)

概念框架之提述
物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
虧損性合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、
香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及香港會計準則第41號之修訂

綜合財務報表附註(續)

2.2 會計政策及披露變更(續)

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- a) 香港財務報告準則第3號之修訂在不對其規定作重大更改下，以於二零一八年六月刊發的財務報告概念框架(「**概念框架**」)的提述，取代過往之編製及呈列財務報表之框架的提述。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架以釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨產生而非於業務合併中承擔且屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範疇內的負債及或然負債，採用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已就於二零二二年四月一日或之後發生之業務合併前瞻性地應用該等修訂。由於年內發生之業務合併並無產生屬於該等修訂範圍內之或然資產、負債及或然負債，故該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。
- b) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達到管理層預定的可運營狀態(包括位置與條件)過程中出售項目產生的任何所得款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及其成本(按香港會計準則第2號存貨釐定)計入損益。本集團已對於二零二一年四月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於物業、廠房及設備於可供使用前並無銷售所產生項目，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- c) 香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行合同所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合同管理與監督成本)。一般及行政成本與合同並無直接關係，除非合同明確向合同對手方收費，否則將其排除在外。本集團已對其於二零二二年四月一日尚未達成所有責任的合同前瞻性地應用該等修訂，且並無識別虧損性合同。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

綜合財務報表附註(續)

2.2 會計政策及披露變更(續)

- d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及香港會計準則第41號之修訂。將適用於本集團的該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款是否存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已自二零二二年四月一日起前瞻性地應用該等修訂。由於本集團的金融負債於年內並無修改或交換，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

3. 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(二零二二年：三個)可報告經營分類：

- (a) 物業發展及投資業務分類，乃從事住宅及商用物業之物業發展及持有投資物業；
- (b) 貿易業務分類，乃從事買賣醫療設備及家居保安及自動化產品；及
- (c) 「其他」分類主要包括一間酒店的營運。

管理層獨立監察本集團經營分類的業績，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，乃一種除稅前溢利／虧損的計量方式。除稅前溢利／虧損的計量與本集團的除稅前溢利／虧損計量一致，惟利息及股息收入、按公平值計入損益賬之股權投資之公平值變動、財務費用以及分佔聯營公司之溢利及虧損以及未分配總部及公司開支不包含於該計量內。

分類資產不包括於聯營公司之投資、其他未分配總部及公司資產及分類為待售之出售組別資產，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以及與分類為待售資產直接相關之負債，因該等負債乃按集團層面管理。

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)

3. 經營分類資料(續)

截至二零二三年三月三十一日止年度

	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入(附註4)				
銷售予外部客戶	34,818	52,176	10,569	97,563
其他收入及收益	14,149	1,107	289	15,545
	<u>48,967</u>	<u>53,283</u>	<u>10,858</u>	<u>113,108</u>
分類業績	36,367	4,325	(6,931)	33,761
對賬：				
銀行利息收入				167
按公平值計入損益賬之 股權投資股息收入				1,350
按公平值計入損益賬之 股權投資之公平值虧損，淨額				(75,709)
財務費用				(36,704)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額				1,807
未分配開支				(10,608)
除稅前虧損				<u>(85,936)</u>
分類資產	1,553,825	17,897	134,963	1,706,685
對賬：				
於聯營公司之投資				4,736
分類為待售之出售組別資產				332,177
公司及其他未分配資產				219,182
資產總值				<u>2,262,780</u>

綜合財務報表附註(續)

3. 經營分類資料(續)

截至二零二三年三月三十一日止年度(續)

	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類負債	274,105	9,424	23,204	306,733
對賬：				
與分類為待售資產直接相關之負債 公司及其他未分配負債				57,748
				<u>431,048</u>
負債總額				<u><u>795,529</u></u>
其他分類資料：				
投資物業公平值收益，淨額	(46,284)	—	—	(46,284)
出售物業、廠房及設備項目虧損／ (收益)	14	—	(70)	(56)
(減值撥回)／應收賬項減值，淨額	(65)	8	5	(52)
其他應收款項減值	485	—	—	485
存貨撥備撥回	—	(389)	—	(389)
待售物業之可變現淨值撥備，淨額	10,374	—	—	10,374
物業、廠房及設備重新估值之虧絀	—	—	1,271	1,271
物業、廠房及設備折舊	7,311	743	4,648	12,702
資本開支*	<u>13</u>	<u>316</u>	<u>27</u>	<u>356</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註(續)

3. 經營分類資料(續)

截至二零二二年三月三十一日止年度

	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入(附註4)				
銷售予外部客戶	31,359	69,584	9,052	109,995
其他收入及收益	14,791	600	453	15,844
	<u>46,150</u>	<u>70,184</u>	<u>9,505</u>	<u>125,839</u>
分類業績	(118,976)	2,939	(24,598)	(140,635)
對賬：				
銀行利息收入				128
按公平值計入損益賬之 股權投資股息收入				1,500
按公平值計入損益賬之 股權投資之公平值收益，淨額				110,239
財務費用				(25,225)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額				20,750
未分配開支				(11,836)
除稅前虧損				<u>(45,079)</u>
分類資產	1,969,679	28,108	150,598	2,148,385
對賬：				
於聯營公司之投資				9,838
公司及其他未分配資產				<u>311,612</u>
資產總值				<u>2,469,835</u>

綜合財務報表附註(續)

3. 經營分類資料(續)

截至二零二二年三月三十一日止年度(續)

	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類負債	364,486	12,527	18,541	395,554
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>402,177</u>
負債總額				<u><u>797,731</u></u>
其他分類資料：				
投資物業公平值虧損，淨額	73,253	—	—	73,253
出售物業、廠房及設備項目虧損	—	—	59	59
應收賬項減值，淨額	3,472	5,443	—	8,915
其他應收款項減值	250	42	204	496
存貨撥備	—	1,609	—	1,609
待售物業之可變現淨值撥備，淨額	41,866	—	—	41,866
物業、廠房及設備重新估值之虧絀	—	—	19,413	19,413
物業、廠房及設備折舊	7,148	764	5,174	13,086
資本開支*	<u>61</u>	<u>198</u>	<u>10,883</u>	<u>11,142</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註(續)

3. 經營分類資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之分類收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	45,948	58,605
中國內地	<u>51,615</u>	<u>51,390</u>
	<u>97,563</u>	<u>109,995</u>

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

(b) 非流動資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	139,190	138,579
中國內地	<u>827,387</u>	<u>1,178,677</u>
	<u>966,577</u>	<u>1,317,256</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所處位置，不包括商譽、於聯營公司之投資及按公平值計入損益賬之股權投資。

有關主要客戶的資料

於年內，物業發展及投資業務分類來自單一客戶的總租金收入(二零二二年：總租金收入)約為15,337,000港元(二零二二年：17,110,000港元)。

綜合財務報表附註(續)

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶合約收入		
物業發展及投資業務之收入	10,910	7,166
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	52,176	69,584
酒店營運	<u>10,569</u>	<u>9,052</u>
	<u>73,655</u>	<u>85,802</u>
其他收入來源		
來自投資物業之總租金收入	<u>23,908</u>	<u>24,193</u>
	<u>97,563</u>	<u>109,995</u>

綜合財務報表附註(續)

4. 收入、其他收入及收益(續)

(i) 分拆收入資料

二零二三年			
物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
地區市場			
香港	—	45,948	—
中國內地	10,910	6,228	10,569
	<u>10,910</u>	<u>6,228</u>	<u>10,569</u>
客戶合約收入總額	<u>10,910</u>	<u>52,176</u>	<u>10,569</u>
確認收入時間			
於某一個時間點	10,910	52,176	3,579
隨時間	—	—	6,990
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,990</u>
客戶合約收入總額	<u>10,910</u>	<u>52,176</u>	<u>10,569</u>
二零二二年			
物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
地區市場			
香港	—	58,605	—
中國內地	7,166	10,979	9,052
	<u>7,166</u>	<u>10,979</u>	<u>9,052</u>
客戶合約收入總額	<u>7,166</u>	<u>69,584</u>	<u>9,052</u>
確認收入時間			
於某一個時間點	7,166	69,584	3,342
隨時間	—	—	5,710
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,710</u>
客戶合約收入總額	<u>7,166</u>	<u>69,584</u>	<u>9,052</u>

綜合財務報表附註(續)

4. 收入、其他收入及收益(續)

(i) 分拆收入資料(續)

下表呈列計入報告期初合約負債，並於本報告期間確認的收入金額：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初計入合約負債的已確認收入		
銷售物業	2,895	1,268
銷售貨品	2,359	3,126
	<u>5,254</u>	<u>4,394</u>

(ii) 履約責任

本集團的履約責任資料概述如下：

銷售物業

履約責任乃於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權時完成。

作為可行權宜方法，分配至剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格不會於綜合財務報表附註中披露，因為與物業發展及投資業務收入有關的所有剩餘履約責任乃原本預期期限為一年或以下的合約的一部分。

銷售貨品

履約責任於產品交付時即告完成，而賬款通常須於交付後介乎30至90日內到期支付。

酒店營運

履約責任於提供服務之一段時間內完成，且於提供服務前一般會要求支付短期墊款。

酒店的餐飲營運履約責任於食品及飲品產品的控制權轉讓時(即當顧客於餐飲業務場所購買食品及飲品項目之時間點)完成。交易付款於顧客購買食品及飲品項目之時間點即時到期。

綜合財務報表附註(續)

4. 收入、其他收入及收益(續)

(ii) 履約責任(續)

酒店營運(續)

作為可行權宜方法，分配至剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格不會於綜合財務報表附註中披露，因為與酒店營運收入有關的所有剩餘履約責任乃原本預期期限為一年或以下的合約的一部分。

其他收入及收益分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行利息收入	167	128
按公平值計入損益賬之股權投資股息收入	1,350	1,500
來自物業、廠房及設備之總租金收入	6,609	6,116
政府補助*	960	—
其他	7,976	9,728
	<u>17,062</u>	<u>17,472</u>

* 政府補助乃根據香港特別行政區政府「保就業計劃」獲授，以保留就業及對抗2019冠狀病毒。於報告期末，概無有關該等補助之未達成條件或或然事項。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款及其他借貸	43,173	33,168
應付債券	1,927	—
財務費用總額	45,100	33,168
減：已資本化之利息	(8,396)	(7,943)
	<u>36,704</u>	<u>25,225</u>

綜合財務報表附註(續)

6. 所得稅

概無就截至二零二三年三月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備，原因是年內本集團並無於香港產生任何應課稅溢利。

截至二零二二年三月三十一日止年度之香港利得稅乃就年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備，惟本集團的一間附屬公司除外，該附屬公司為自二零一八年／二零一九年課稅年度起生效的利得稅兩級制項下的合資格實體，該附屬公司首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%繳稅，而餘下應課稅溢利則按16.5%繳稅。

其他地區之應課稅溢利稅項已按本集團業務所在之司法權區之現行稅率計算。

中國內地之土地增值稅(「土地增值稅」)按土地價值升幅之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期 — 香港		
本年度支出	—	62
前一年度撥備不足／(超額撥備)	85	(382)
即期 — 中國內地		
前一年度撥備不足	3,420	—
即期 — 其他地區		
本年度支出	490	34
中國內地之土地增值稅		
本年度支出	—	80
前一年度超額撥備	(285)	—
遞延稅項	4,288	(13,886)
本年度稅項開支／(抵免)總額	<u>7,998</u>	<u>(14,092)</u>

7. 股息

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本公司並無宣派股息。

綜合財務報表附註(續)

8. 本公司普通股本持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股本持有人應佔年內虧損及年內已發行之普通股加權平均數1,466,820,600股(二零二二年：1,126,968,711股)計算。

本公司普通股本持有人應佔每股基本及攤薄虧損金額乃按下列數據計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
虧損		
每股基本及攤薄虧損計算所採用之本公司普通股本 持有人應佔虧損	<u>90,967</u>	<u>27,274</u>
	二零二三年 股數	二零二二年 股數
股份		
每股基本虧損計算所用年內已發行普通股加權平均數	<u>1,466,820,600</u>	<u>1,126,968,711</u>

概無就一項攤薄而對截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度呈列之每股基本虧損金額作出調整，原因為年內仍未行使的購股權的影響對所呈列每股基本虧損金額並無攤薄效應。

9. 商譽

	千港元
於二零二二年四月一日的成本，扣除累計減值	—
收購一間附屬公司(附註14)	1,683
年內減值	<u>(1,683)</u>
於二零二三年三月三十一日的賬面淨值	<u>—</u>
於二零二三年三月三十一日：	
成本	1,683
累計減值	<u>(1,683)</u>
賬面淨值	<u>—</u>

商譽乃因收購從事建築材料貿易的迪臣五金建材有限公司(「迪臣五金建材」)的60%股權而產生。就減值測試而言，收購迪臣五金建材所產生的商譽已分配至建築材料貿易業務。鑒於建築行業的營商環境競爭日益激烈，管理層認為其可收回金額(此乃根據使用價值採用貼現率12%釐定)微不足道。因此，商譽已悉數減值。

綜合財務報表附註(續)

10. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初之賬面值	1,011,060	1,041,350
公平值調整之收益/(虧損)淨額	46,284	(73,253)
計入出售組別之資產(附註16)	(299,250)	—
匯兌調整	(73,980)	42,963
	<u>684,114</u>	<u>1,011,060</u>
於年末之賬面值	<u>684,114</u>	<u>1,011,060</u>

於二零二三年三月三十一日，本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師滙鋒評估有限公司按所執行估值重估為684,114,000港元(二零二二年：1,011,060,000港元)。

於二零二三年三月三十一日，本集團賬面總值為487,920,000港元(二零二二年：516,600,000港元)的若干投資物業被抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

11. 應收賬項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收賬項	27,434	30,094
減值	(13,386)	(13,504)
	<u>14,048</u>	<u>16,590</u>

本集團主要就與其客戶的貿易訂立記賬條款。交易貨品銷售信貸期一般為介乎30至90日，而已落成待售物業之銷售則最多為180日。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控制。高級管理層會定期審閱逾期未收結餘情況。鑒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措施。應收賬項為免息。

綜合財務報表附註(續)

11. 應收賬項(續)

於報告期間末，按發票日期及扣除虧損撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
90日內	7,682	11,634
91日至180日	1,893	551
181日至360日	1,759	2,741
逾360日	2,714	1,664
	<u>14,048</u>	<u>16,590</u>

應收賬項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初	13,504	4,558
(減值撥回)/減值虧損，淨額	(52)	8,915
匯兌調整	(66)	31
於年末	<u>13,386</u>	<u>13,504</u>

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸損失。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式(即按地理區域及產品類型)的多個客戶分部進行分組而以逾期的日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

綜合財務報表附註(續)

12. 應付賬項

於報告期間末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
90日內	1,310	2,484
91日至180日	230	269
181日至360日	32	296
逾360日	3,490	3,657
	<u>5,062</u>	<u>6,706</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內結算。

13. 股本

股份

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於二零二一年四月一日	1,500,000,000	150,000
法定股本增加(附註(a))	3,500,000,000	350,000
	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
於二零二二年三月三十一日、二零二二年四月一日及 二零二三年三月三十一日		
已發行及繳足：		
於二零二一年四月一日	977,880,400	97,788
供股(附註(b))	488,940,200	48,894
	<u>1,466,820,600</u>	<u>146,682</u>
於二零二二年三月三十一日、二零二二年四月一日及 二零二三年三月三十一日		

附註：

- (a) 於二零二二年三月十四日，於股東特別大會上本公司股東議決批准透過增設額外3,500,000,000股股份，而將本公司法定股本由150,000,000港元增加至500,000,000港元，每股股份在所有方面均與本公司當時已發行的股份享有同等地位。
- (b) 以每股供股股份0.10港元之認購價按股東每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之供股已於二零二一年十二月三十一日完成，導致發行488,940,200股股份，總現金代價為48,894,000港元(扣除開支2,187,000港元前)。

綜合財務報表附註(續)

14. 收購一間附屬公司

於二零二二年十一月十一日，本公司一間全資附屬公司已就收購本集團當時擁有40%權益之聯營公司迪臣五金建材之額外60%註冊股本訂立買賣協議，總代價為1,795,000港元。於完成收購後，迪臣五金建材已成為本公司之全資附屬公司。

迪臣五金建材於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	於收購時 確認之公平值 千港元
預付款項、按金及其他應收款項	2,656
現金及現金等值項目	42
其他應付款項	(379)
應付稅項	<u>(2,132)</u>
	187
於收購時產生的商譽(附註9)	<u>1,683</u>
	<u>1,870</u>
以下列方式償付：	
現金	1,795
過往持有股權之公平值	<u>75</u>
	<u>1,870</u>
於收購時的現金流出淨額：	
已付現金代價	(1,795)
減：所收購現金及現金等值項目	<u>42</u>
	<u>(1,753)</u>

本集團並無就收購產生交易成本。

自收購以來，迪臣五金建材並無為本集團貢獻收益，於截至二零二三年三月三十一日止年度貢獻綜合虧損32,000港元。

倘於二零二三年年初發生合併，二零二三年度之本集團收益及本集團虧損將分別為97,563,000港元及93,672,000港元。

綜合財務報表附註(續)

15. 出售一間附屬公司

於二零二三年三月三十一日，本公司一間全資附屬公司已按現金代價1港元出售其於海南久迪物聯網科技有限公司之全部股權予一名獨立第三方。

已出售資產淨額之詳情如下：

	千港元
已出售資產淨額：	
物業、廠房及設備	4,265
應收賬項	2
存貨	749
預付款項、按金及其他應收款項	667
現金及現金等值項目	6
其他應付款項及應計費用	(1,221)
非控股權益	<u>(2,333)</u>
	2,135
出售一間附屬公司之虧損	(2,141)
匯率波動儲備	<u>6</u>
以下列方式償付：	
現金	<u>—*</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目現金流出淨額分析如下：

	千港元
已出售現金及現金等值項目以及有關出售一間附屬公司之 現金及現金等值項目現金流出淨額	<u>(6)</u>

* 少於1,000港元。

綜合財務報表附註(續)

16. 分類為待售之出售組別

於二零二二年十月二十日，本公司一間全資附屬公司江裕有限公司(「江裕」)及富海地產投資有限公司(「富海地產」，一名獨立第三方)與海口市龍華區城市投資控股有限公司訂立意向書(「意向書」)，內容有關建議江裕出售於江裕置業(海南)有限公司之全部權益及富海地產出售於海南富迪商業管理有限公司(為本集團利益持有一項物業)之全部權益，總代價為人民幣385,000,000元(相等於約442,800,000港元)(「建議出售事項」)。

建議出售事項之詳情可參閱本公司日期為二零二二年十月二十日之公告。

於二零二三年三月三十一日，建議出售事項仍在進行中，其須經訂約方進一步磋商並由相關訂約方簽立正式確實協議後，方可作實。因此，建議出售事項之相關資產及負債分類為待售。

於二零二三年三月三十一日，建議出售事項之主要資產及負債類別分類為待售如下：

	千港元
資產	
投資物業(附註10)	299,250
發展中待售物業及待售物業	32,807
現金及現金等值項目	120
	<hr/>
分類為待售之資產	332,177
	<hr/>
負債	
其他應付款項及應計費用	(210)
遞延稅項負債	(57,538)
	<hr/>
與分類為待售資產直接相關之負債	(57,748)
	<hr/>
與出售組別直接相關之資產淨值#	274,429
	<hr/> <hr/>

集團內結餘5,983,000港元已對銷，故並無計入分類為待售之資產／負債內。

綜合財務報表附註(續)

17. 應付債券

於二零二二年六月一日及二零二二年八月二十二日，本公司分別按本金額13,000,000港元(「**1,300萬債券**」)及20,000,000港元(「**2,000萬債券**」)發行非上市公司債券，為無抵押、分別按固定年利率10%及7%計息，並可由本公司自發行日期起計2年後按其本金額13,000,000港元及20,000,000港元悉數贖回。

就1,300萬債券及2,000萬債券而言，非上市公司債券之實際利率分別約為10%及7%。

18. 比較數字

若干數字已經重新分類，以符合本年度之呈列方式及披露。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度的主要業務分類包括：

- (a) 物業發展及投資業務分類，乃本集團從事住宅及商用物業之物業發展及持有投資物業；
- (b) 貿易業務分類，乃本集團從事買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，包括提供相關安裝；及
- (c) 「其他」分類主要包括營運一間酒店。

本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度的收入約為97,563,000港元(二零二二年：109,995,000港元)，較去年略為下跌約11%。

物業發展及投資業務

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團自該分類錄得收入約34,818,000港元(二零二二年：31,359,000港元)，較去年上升約11%。該分類收入來自出售位於中華人民共和國(「中國」)的物業及自位於中國的投資物業賺取的租金收入。

中國內地方面，在中央政府嚴格執行防疫措施及各方支持下，2019冠狀病毒疫情明顯地得到控制。中央政府提供了寬鬆的貨幣政策及必要的財政刺激措施以確保經濟復甦。期內，由於中央政府致力糾正過度槓桿的物業市場，物業市場延續去年以來的衰退，許多物業發展商經歷嚴重的信貸及流動資金緊縮。物業市場的整體氣氛無可避免地影響本集團於中國內地的物業業務。

(i) 出售物業

收入由截至二零二二年三月三十一日止年度約7,166,000港元上升至截至二零二三年三月三十一日止年度約10,910,000港元，大幅上升約52%。儘管錄得增幅，銷售於報告期間內仍然低迷。銷售主要來自出售位於中國開封世博廣場(「世博廣場」)的若干餘下商業單位。與去年同期相比，僅世博廣場的餘下住宅單位以較低合約金額出售。

(ii) 投資物業租金收入

投資物業租金收入由截至二零二二年三月三十一日止年度約24,193,000港元下跌至報告期間約23,908,000港元，略為減少約1%。輕微減少乃由於來自中國海口的租金收入減少所致。由於本集團已與獨立第三方訂立協議以出售位於海口的商業物業，故於報告期間內屆滿的租賃協議並無重續。相關建議出售事項之詳情，可參閱本公司日期為二零二二年十月二十日之公告。另一方面，人民幣兌港元的平均匯率由1.21減至1.14亦導致報告期間內的租金收入下跌。

報告期間本分類產生的分類溢利達約36,367,000港元(二零二二年：虧損118,976,000港元)。此乃主要由於投資物業之公平值收益(扣除遞延稅項前)約為46,284,000港元(二零二二年：虧損73,253,000港元)。本報告期間錄得公平值收益乃主要來自位於中國海口的購物中心及酒店。由於更多公司將其總部遷移至海口，位於海口的商業物業單位售價因需求增加而有所增加。

另一方面，待售物業之可變現淨值撥備由截至二零二二年三月三十一日止年度約41,866,000港元減少至本報告期間約10,374,000港元，亦導致分類業績有所改善。就待售物業所確認之撥備主要歸因於位於中國開封之物業，乃由於中國開封世紀豪苑C區及F區未售別墅之單位價格因2019冠狀病毒疫情令經濟轉差而大幅下跌。

貿易業務

本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為52,176,000港元(二零二二年：69,584,000港元)，較去年下跌約25%。

此分類產生的收入來自買賣醫療設備、健康及防疫產品，以及家居保安及自動化產品，包括提供相關安裝及維修服務。

(i) 買賣醫療設備、健康及防疫產品

收入由截至二零二二年三月三十一日止年度約57,498,000港元減至截至二零二三年三月三十一日止年度約45,345,000港元，減少約21%。該減少乃由於上一個報告期間完成更多訂單，原因是空氣淨化機的需求因2019冠狀病毒疫情而大幅增加。另一方面，香港於二零二二年二月面臨其最大型的病毒爆發，醫院管理局的採購部(我們的主要客戶)於二零二二年上半年更為集中於該等有關防疫產品的緊急訂單，導致上一個報告期間的營業額大幅增加。我們的主要客戶已推遲其部分非緊急訂單至未來年度。

(ii) 買賣家居保安及自動化產品

收入由截至二零二二年三月三十一日止年度約12,086,000港元下跌至截至二零二三年三月三十一日止年度約6,831,000港元，跌幅為約43%。大幅減少的原因為於2019冠狀病毒疫情期間若干中國潛在項目因封城政策而延後進行，導致對保安產品的需求下跌。另一方面，為清理若干陳舊滯銷存貨，若干存貨以較低售價出售。

於報告期間該分類產生的分類經營溢利約為4,325,000港元(二零二二年：2,939,000港元)。大幅增加乃由於我們已於上一個報告期間就買賣家居保安及自動化產品於中國銷售計提應收賬項減值5,122,000港元。

其他業務(主要營運一間酒店)

本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為10,569,000港元(二零二二年：9,052,000港元)，較去年上升17%。來自此分類的收入主要來自一間酒店的營運。本集團於報告期間營運一間名為開封迪臣智選假日酒店(「**開封智選假日酒店**」)的酒店。開封智選假日酒店位處開封市中心，總建築面積約為14,000平方米，共有243間客房，包括100間配備大雙人床的標準房間、106間單人床標準房間、18間大雙人床高級房間、18間單人床高級房間及1間套房。該酒店亦設有3間會議室，總建築面積約為460平方米。

於報告期間，本集團在中國內地的酒店的整體表現受到間歇性疫情所影響。中國政府於2019冠狀病毒疫情期間，在部份省份實施封城以及嚴格的社交距離措施。此導致報告期間初的入住率下跌。然而，有關下跌於二零二二年八月至二零二二年十二月開封智選假日酒店被選為中國開封的檢疫酒店時被完全抵銷。

於報告期間，此分類的分類經營虧損約為6,931,000港元(二零二二年：24,598,000港元)，乃主要由於上一個報告期間確認物業、廠房及設備(即中國開封的酒店物業)的重估虧絀(扣除遞延稅項前)約19,413,000港元。本報告期間僅錄得虧絀1,271,000港元。2019冠狀病毒疫情已導致報告期間內的旅客人數大幅減少。旅遊業轉差對酒店物業之公平值造成直接及不利影響，導致物業、廠房及設備重估虧絀。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨虧損約為90,967,000港元，而於截至二零二二年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔淨虧損約為27,274,000港元。虧損大幅增加乃由於指定為計入按公平值計入損益賬的股權投資因其中一項中國深圳證券交易所股權投資之股份價格大幅減少而錄得公平值虧損增加，由截至二零二二年三月三十一日止年度之收益約110,239,000港元增至虧損約75,709,000港元。上述虧損因投資物業公平值由截至二零二二年三月三十一日止年度之虧損約73,253,000港元改變至報告期間之收益約46,284,000港元而被部分抵銷。

截至二零二三年三月三十一日止年度每股虧損約為6.20港仙(二零二二年：2.42港仙)。

財務回顧

收入

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團收入約為98,000,000港元，較去年減少約11%。該減少主要由於以下各項導致貿易分類的銷售下跌：i)去年對醫療產品的需求因2019冠狀病毒疫情爆發而呈現增長；及ii)買賣家居保安及自動化產品的銷售單價因清理若干陳舊滯銷存貨而大幅下跌。

物業發展及投資業務、貿易業務及其他業務帶來之收入分別約為35,000,000港元、52,000,000港元及11,000,000港元，分別較去年同期增加約11%、減少約25%及增加約17%。

毛利率

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團毛利率約為52.0%，較去年的46.8%上升約5.2個百分點。該增加乃主要歸因於物業分類，其於本報告期間出售位於開封的店舖的平均毛利率高於去年出售住宅公寓的平均毛利率。

按公平值計入損益賬的股權投資之公平值(虧損)/收益

該金額代表指定為按公平值計入損益賬的股權投資的公平值變動。於二零二二年三月三十一日，其中一項股權投資的股份價格較二零二一年三月三十一日的股份價格大幅上升，而已確認公平值收益為120,000,000港元。股份價格於二零二三年三月三十一日下跌，而已確認公平值虧損為65,000,000港元。

流動資金、財務資源及資產負債比率

於報告期間，本集團維持健康的流動資金狀況，營運資金主要透過內部資源及其他借貸取得。本集團採取審慎的現金及財務管理政策。

於二零二三年三月三十一日，本集團總資產約為2,262,780,000港元，資金來源分別為約795,529,000港元、約1,477,726,000港元及約10,475,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧拙結餘)。於二零二三年三月三十一日，本集團之流動比率為2.73，而於二零二二年三月三十一日為2.18。

資產負債比率按計息債務總額減現金及現金等值項目，除以相關報告期末之權益總額再乘以100%計算。於二零二三年三月三十一日，本集團的淨資產負債比率約為31%(二零二二年：25%)。我們已分析借款的到期狀況，並管理流動資金水平，確保有充足的現金流量償還債務，並滿足我們業務的現金需求。我們將探索不同的融資機會，以改善我們的資本結構並降低我們的資本成本。

資本開支

截至二零二三年三月三十一日止年度之資本開支總額約為356,000港元。

或然負債

於二零二三年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於二零二三年三月三十一日，本集團有已訂約但未撥備的資本承擔約1,201,000港元。

集團資產之抵押

總賬面值約為835,264,000港元的資產已予抵押，作為本集團獲授銀行信貸之抵押品。

庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，故在截至二零二三年三月三十一日止年度全年內維持健康的流動資金狀況。本集團致力透過進行持續的信貸評估及評估其客戶的財務狀況以降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會緊密監察本集團的流動資金狀況以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金結構可應付其不時的資金需求。

外匯風險

本集團主要面臨人民幣計值之結餘風險。出現結餘風險，主要因為本集團的經營活動所用若干實體以外幣計值的貨幣資產與負債。

本集團現時並無就撇除人民幣兌港元匯率變動導致的貨幣風險設定外幣對沖政策。然而，管理層會密切監察相關的外幣風險，需要時將考慮對沖重大的外幣風險。

前景

物業發展及投資

展望二零二三年，通脹高企，利率將徘徊於高位，下調空間有限，預期全球經濟增長將繼續放緩，部分主要經濟體系可能會陷入衰退。儘管中國政府已採取措施支持經濟及房地產市場穩定發展，由於消費者購房意欲減低及對經濟的信心仍然有待恢復，中國的經濟增長於二零二三年仍然面對挑戰。儘管存在上述情況，受中國疫情大幅紓緩、防疫政策調整及解除香港、其他國家及中國之間的邊境限制所帶動，預期中國的宏觀經濟及物業市場將會觸底反彈。於二零二三年，穩定經濟增長將仍然為中央政府經濟工作的主要目標。預期中央政府將繼續加大力度穩定宏觀經濟增長、採納積極財務政策及審慎寬鬆的貨幣政策、為房地產行業及市場提供更多支持，並促進經濟穩定發展。

目前，本集團於相同領域的槓桿比率及資產負債比率均相對偏低。根據中央政府的宏觀政策，銀行正在放寬對土地物業業務的借貸政策。本集團將把握此機會出售其資產，藉以優化其現金流量及降低本集團的債務風險。

開封世紀豪苑

於二零零五年六月九日，本集團獲授中國河南省開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。該地塊已開發為一個建築面積估計約為210,500平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「開封世紀豪苑」。直至本公告日期，約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767,000,000元。餘下土地（G區）正在興建，並預期將於二零二三年最後一季完成興建及已於二零二一年第二季度進行預售。

開封世紀豪苑尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積 (概約平方米)
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	53,600平方米
B區	待售物業 — 公寓	200平方米
	停車場	78
C區	待售物業 — 別墅	6,000平方米
D區	待售物業 — 辦公室	1,200平方米
	停車場	10
E區	待售物業 — 商舖	350平方米
F區	待售物業 — 商舖	11,100平方米
	停車場	89
G區	發展中待售物業 — 公寓及商舖	20,500平方米

本集團計劃將C區連同G區一併出售。此乃由於該兩個區域彼此相鄰，並相信協同效應將為本集團帶來更高回報。直至本公告日期，任何有關潛在出售事宜的討論仍處於初步階段，尚未有任何第三方向本集團提呈正式建議，而本公司或其任何附屬公司並無就有關業務合作訂立具法律約束力的協議或合約。截至本公告日期，就該等業務合作進行之任何討論，其結果難以預料，倘與上述第三方就可能的業務合作達成任何協議或訂立任何合約，本公司將遵守上市規則的相關規定。

直至本公告日期，G區物業預售總合約金額約為人民幣23,000,000元。然而，由於物業擁有權尚未轉移至買家，故於報告期間內並未就G區確認銷售收入。

開封世博廣場

於二零一二年二月十六日，本集團成功中標取得中國開封市一幅商住地塊的土地使用權，並已開發為一個估計建築面積約95,000平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「開封世博廣場」。直至本公告日期，本項目已竣工，總銷售建築面積約為68,000平方米，所獲合約總額約人民幣573,000,000元。

開封世博廣場尚未出售面積包括以下各項：

當前用途		建築面積 (概約平方米)
商用A區	物業、廠房及設備 — 酒店	14,000平方米
商用B區	待售物業 — 商舖	6,200平方米
住宅1-3幢	待售物業 — 公寓	7,100平方米
	停車場	147

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

醫療設備

全球生活水平日益富裕(尤其是在香港及中國主要城市)，及健康意識日漸提高(尤其是在城市居住的高收入消費者)，一併產生了對醫療設備的熱切需求。因此，預期該分類值得繼續投資。在下一個報告期間，我們將透過擴展分銷渠道及引進更多元化產品來刺激銷售增長。

此外，隨著香港、中國的主要城市及東南亞之生活及科技水準改善，本集團旨在為智能城市的發展提供一系列的解決方案，應用於商場、政府設施、邊境及機場等。

於報告期間內，本集團為由香港空氣質素專家及專業醫療人員共同研發的Perfect Particulates Purification (「PPP」) 醫療級空氣淨化機的香港獨家代理商。PPP空氣清新機包括用作不同用途的不同型號。

於報告期間內，本集團與獨立第三方成立兩間聯營公司，即酷生命科技有限公司(由本集團擁有20%權益)及晁能力科技股份有限公司(由本集團擁有35%權益)。

酷生命科技有限公司為一間研發公司，從事發明供長者及慢性病患者使用的智能人機互動康復培訓平台。本集團與香港中文大學的教授合作開發線上增強實景及虛擬實景培訓平台供中風人士及長者使用，包括上肢、下肢、平衡與協調練習。產品特別以長者及慢性病患者為目標，並提供線上復康服務以改善其生活質素。

晁能力科技股份有限公司(「**晁能力**」)為一間在台灣註冊成立的公司，持有牌照在台灣零售及批發市場進行醫療設備買賣。晁能力已成功自水上康復設備的世界市場領導者Ewac Medical取得分銷權。基於我們於水療產品的經驗，本集團擬增加在台灣醫療市場的市場份額。

家居保安及自動化產品

通過本集團其中一間聯營公司Axxonsoft Hong Kong Limited，本集團持續推動人工智能(「**人工智能**」)視頻分析技術的應用，能提供多種功能，例如防止徘徊、協助控制疾病傳播、分析人體姿勢行為，並協助物業價值評估等。

在香港，我們為分佈在不同地區的金融機構提供人流分析服務，協助他們更好地掌握客戶流量情況。我們亦為香港政府的不同機構提供先進的視頻管理平台軟件，以提升其監控及管理能力。

在中國內地，我們成功取得首個大型機場項目，該項目整合了多個不同系統，如門禁系統、入侵警報系統、消防系統等，同時結合逾18,000路視頻鏡頭和部分附有人工智能分析功能，為機場管理者提供更完善的物理安全信息管理服務。

我們通過參加研討會及展覽會，積極增加我們的市場份額，以推廣我們的產品及擴大銷售渠道。

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措施來應對經營環境動盪的挑戰及增強競爭力。董事將繼續致力盡其所能，為本公司股東爭取最佳回報。

酒店營運

本集團已與洲際酒店集團旗下六洲酒店管理(上海)有限公司簽訂協議，以「**開封迪臣智選假日酒店**」之名營運該間酒店。智選假日酒店為全球知名的精選服務酒店品牌之一。開封智選假日酒店已於二零二零年一月開業。

本集團正採取一切可行措施以應對2019冠狀病毒疫情的挑戰，首要是要讓賓客感到安全無虞，因此，我們設立嚴謹的消毒與衛生方案，確保賓客可無顧慮地再次光臨酒店住宿或進餐，並對酒店的產品及服務擁有十足信心。此外，我們正引進多項市場推廣及銷售復元策略，以國內市場宅渡假及外賣餐單為目標，同時作出果斷決策以降低營運成本。本集團將繼續改善酒店服務質素，確保酒店賓客得到愉快的留宿體驗。

董事會將透過改善本集團的企業管治以遵守上市規則，力求於行業及地理覆蓋範圍上尋求新突破，提升風險控制水平、增強資產管理能力、進一步組織專業而優質的人才團隊，以把握發展機會及積極發掘新客戶。本集團亦將注意與現有客戶維持關係，並加強與優質客戶合作，讓本集團達致穩定而長遠的發展。

過去十二個月集資

A. 供股及所得款項用途

於二零二一年十一月一日，本公司以每股供股股份（「**供股股份**」）0.10港元之認購價（「**認購價**」）按於記錄日期（二零二一年十二月三日，「**記錄日期**」）合資格股東每持有兩(2)股本公司每股面值0.10港元之現有普通股（「**股份**」）獲發一(1)股供股股份之基準進行供股（「**供股**」），以供股方式發行最多499,390,200股供股股份，以籌集最多約49,900,000港元之所得款項總額（扣除開支前）。董事認為，以供股方式集資將有助本公司鞏固其營運資金基礎及改善其財務狀況，藉以滿足即時資金需求結付本公司就其短期借款及透支融資結欠其債權人之尚未清償負債，以及維持其營運。於二零二一年十一月一日（即釐定供股條款當日）之每股股份收市價為0.108港元。

於二零二一年十一月一日（交易時段後），本公司與樹熊證券有限公司及黃河證券有限公司（「**包銷商**」）訂立包銷協議（「**包銷協議**」），據此，包銷商已有條件同意按竭誠基準包銷最多281,421,900股供股股份的包銷股份，惟須受包銷協議所載條款及條件所限。

於二零二一年十二月三十一日，供股已經完成，當中488,940,200股供股股份按每股股份現金價0.10港元予以發行，並籌集所得款項淨額(扣除相關開支後)46,707,000港元(「所得款項淨額」)。淨價格約為每股股份0.096港元。

供股詳情載於本公司日期為二零二一年十一月一日及二零二一年十二月三十日之公告，以及本公司日期為二零二一年十二月六日之章程。

於二零二三年三月三十一日，所得款項淨額已動用如下：

	所得款項淨額擬定用途 千港元	所得款項淨額概約百分比	直至二零二三年三月三十一日之所得款項淨額實際用途 千港元	於二零二三年三月三十一日之未動用金額 千港元
償還本集團之無抵押貸款	37,100	79%	37,100	—
一般營運資金	9,607	21%	9,607	—
總計	<u>46,707</u>	<u>100%</u>	<u>46,707</u>	<u>—</u>

於本公告日期，所得款項淨額已獲悉數動用。

B. 配售債券及所得款項用途

於二零二二年五月二十五日，本公司訂立配售協議，以配售本金總額20,000,000港元之非上市公司債券，年利率為10%，須於每季季尾支付。本公司將使用配售債券之所得款項淨額作本集團之一般營運資金。於本公告日期，本金總額13,000,000港元之債券已由一名承配人認購。

C. 認購債券及所得款項用途

於二零二二年八月十一日，一名獨立第三方投資者與本公司訂立認購協議，以認購本金總額20,000,000港元之非上市公司債券，年利率為7%，利息須於每季季尾支付。本公司將使用認購債券之所得款項淨額作本集團之一般營運資金。

人力資源

於二零二三年三月三十一日，本集團共聘用129名僱員，其中83名駐於中國，其餘員工駐於香港。於截至二零二三年三月三十一日止年度，總僱員福利開支(包括董事酬金)約為37,700,000港元，而去年則約為39,900,000港元。有關下跌的原因為酒店營運所需薪金因酒店在2019冠狀病毒疫情下停業而減少。此外，酒店獲選作隔離檢疫之用後，員工成本亦有所下降。上述減幅部分由貿易分類的銷售人員佣金花紅增加所抵銷。

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，為吸納及挽留才能優秀、做事積極之僱員，本集團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

本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年三月三十一日止年度並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

資本結構

本公司於截至二零二三年三月三十一日止年度的資本結構並無變動。

購股權計劃

於二零二二年八月三十日，本公司採納符合上市規則第17章之規定之新購股權計劃(「**新計劃**」)，以代替及取代本公司於二零一二年八月十五日採納之購股權計劃(「**舊計劃**」)，而舊計劃已於該日停止運作。

新計劃由本公司設立，以肯定及表彰對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者的貢獻。新計劃之合資格參與者包括本集團之全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括獨立非執行董事)。新計劃於二零二二年八月三十日起生效，除非另行取消或修訂，否則由該日起十年內有效。

根據新計劃，現時可予授出之未行使購股權最高數目，於獲行使時，相當於本公司於採納新計劃日期之已發行股份總數之10%。於任何十二個月期間內因購股權獲行使而按購股權可向新計劃每名合資格參與者發行股份之數目，最多以本公司於授出日期已發行股份之1%為限。任何進一步授出超過此限額之購股權，須於股東大會上獲股東批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權，必須事先獲獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人之任何獨立非執行董事）批准。此外，任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士授出之任何購股權，如超逾本公司於任何時間已發行股份0.1%或總值（按授出日期之本公司股份價格計算）超過5,000,000港元，須事先於股東大會上獲股東批准。

承授人可於授出購股權要約之日起計三十日內支付象徵式總代價1港元而接納購股權要約。根據新計劃，購股權可於購股權授出當日後不超過十年期間任何時間行使，而將於該期間的最後一日屆滿。

購股權之行使價由董事釐定，惟必須為以下各項的較高者：(i)於授出購股權日期聯交所日報表所載的本公司股份正式收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日的聯交所日報表所載的本公司股份平均正式收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權不會授予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

新計劃項下概無尚未行使的購股權。

計劃之詳情將披露於本集團二零二三年年報的「董事會報告」及「經審核財務報表」附註內。

優先購買權

本公司細則或百慕達法例概無規定本公司須向其現有股東按比例發售新股之優先購買權條文。

給予上市證券持有之稅務寬減及豁免

本公司概不知悉任何因本公司股東持有本公司股份而向彼等提供之寬減或豁免。

股票掛鈎協議

除本節「購股權計劃」各段所披露者外，本集團於回顧年度內並無訂立或於年末存續的股票掛鈎協議。

持續關連交易

租賃香港辦事處

於二零二零年四月二十日，本公司之全資附屬公司迪宏置業有限公司（「迪宏」）已與啟康創建有限公司（「啟康創建」）（由本公司董事總經理兼主席及主要股東謝文盛先生（「謝先生」）全資擁有）就出租本集團位於香港之物業訂立一份租賃協議（「租賃協議」）。租賃協議為期三年，由二零二零年四月一日至二零二三年三月三十一日，每月須預付租金25,500港元。於二零二一年五月一日，月租金修訂為17,500港元。截至二零二三年三月三十一日止年度，啟康創建有限公司向迪宏支付的年度租金並無超過210,000港元。

於二零二三年三月二十日，迪宏與啟康創建就出租本集團位於香港之物業訂立一份經重續租賃協議（「經重續租賃協議」）。經重續租賃協議為期一年，由二零二三年四月一日至二零二四年三月三十一日，每月須預付租金18,000港元。截至二零二四年三月三十一日止財政年度，啟康創建應向迪宏支付的年度租金預期不超過216,000港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼主席且於訂立重續租賃協議時於合共本公司約44.58%股權中擁有權益之本公司主要股東，啟康創建（由謝先生全資擁有）根據上市規則之涵義為本公司之關連人士，因此該交易構成本公司一項持續關連交易。

由於租賃協議項下之交易參考啟康創建有限公司應付予迪宏之年度租金費用計算之每項適用百分比率低於5%，而涉及總代價少於3,000,000港元，根據上市規則第14A.33條，該交易獲豁免遵守上市規則之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

企業管治

董事會認為，本公司已於整個報告期間遵守上市規則附錄十四第2部分所載企業管治常規守則（「**企業管治守則**」）載列之大部分守則條文（「**守則條文**」），惟對守則條文C.2.1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C.2.1

企業管治守則條文C.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

謝先生擔任主席及行政總裁（或就本公司而言為董事總經理），本公司因而偏離企業管治守則條文C.2.1。考慮到董事會現有架構及成員組成，以及本集團於香港營運，董事會相信由謝先生同時擔任主席與董事總經理，有助有效落實及執行本集團業務策略，並確保領導方面的一致。此外，董事會的運作可確保董事會與管理層的權力及權限的平衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）為具備豐富經驗的優秀人才，可保障股東的權益。本公司將繼續不時檢視董事會的架構及成員組成，確保本集團維持董事會與管理層權力及權限上的平衡。

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二零二三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。

獨立核數師審閱初步業績公告

本初步業績公告所載有關本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字，已經由本公司核數師天職香港會計師事務所有限公司（「天職」）與本集團報告期間之綜合財務報表草稿所載金額核對一致。天職就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則所規定之核證業務，因此天職並不就初步業績公告發表任何核證聲明。

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，包括審閱截至報告期間之年度業績，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、蕭錦秋先生及宋小莊先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本集團報告期間之年度業績已由審核委員會成員審閱，彼等已就此提供建議及意見。

重大投資、重大收購及出售

除財務報表附註的附註14及附註15項下所披露資料外，於報告期間內本集團並無任何重大投資、重大收購或出售。

股東週年大會

本公司擬於二零二三年八月二十八日（星期一）舉行應屆股東週年大會（「股東週年大會」）。召開股東週年大會之通告將適時按上市規則規定之方式刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理過戶登記手續

為釐定作為本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年八月二十三日至二零二三年八月二十八日止（包括首尾兩天在內）期間暫停辦理過戶登記手續。為合資格作為本公司股東出席股東週年大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須將所有股份過戶文件連同有關股票於二零二三年八月二十二日下午四時三十分前遞交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股息

報告期間內概無派付中期股息（二零二二年：無）。

董事不建議就報告期間分派任何末期股息（二零二二年：無）。

進一步財務資料之發佈

年度業績公告刊登於聯交所網站 (<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報告期間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
迪臣發展國際集團有限公司*
董事總經理兼主席
謝文盛

香港，二零二三年六月二十九日

於本公告日期，本公司之執行董事為謝文盛先生、王京寧先生、謝維業先生及謝海英女士，而本公司之獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波工程師、蕭錦秋先生及宋小莊先生。

* 僅供識別