

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)

截至二零一八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」)截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一七年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|----------------|----|----------------------|-----------------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 收入 | 4 | 190,783 | 199,683 |
| 銷售成本 | | <u>(142,359)</u> | <u>(137,650)</u> |
| 毛利 | | 48,424 | 62,033 |
| 其他收入及收益 | 4 | 19,479 | 32,168 |
| 投資物業之公平值收益，淨額 | | 53,935 | 34,713 |
| 行政開支 | | (68,609) | (70,564) |
| 其他經營收入，淨額 | | 5,268 | 3,024 |
| 財務費用 | 5 | (3,935) | (24,799) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | | <u>8,671</u> | <u>1,616</u> |
| 持續經營業務之除稅前溢利 | | 63,233 | 38,191 |
| 所得稅開支 | 6 | <u>(16,198)</u> | <u>(35,069)</u> |
| 本年度持續經營業務之溢利 | | 47,035 | 3,122 |
| 已終止經營業務 | | | |
| 本年度已終止經營業務之溢利 | 8 | <u>—</u> | <u>174,863</u> |
| 本年度溢利 | | <u><u>47,035</u></u> | <u><u>177,985</u></u> |

* 僅供識別

綜合損益表(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------------------|----|----------------|-----------------|
| 以下應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | 47,776 | 144,934 |
| 非控股權益 | | (741) | 33,051 |
| | | <u>47,035</u> | <u>177,985</u> |
| 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 | 9 | | |
| 基本及攤薄 | | | |
| — 本年度溢利 | | <u>4.89 港仙</u> | <u>14.82 港仙</u> |
| — 持續經營業務之溢利 | | <u>4.89 港仙</u> | <u>0.34 港仙</u> |

綜合全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|---------------------------------|----------------|-----------------|
| 本年度溢利 | <u>47,035</u> | <u>177,985</u> |
| 其他全面收益／(虧損) | | |
| 於以後期間將重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)： | | |
| 匯兌差額： | | |
| 換算海外業務所產生之匯兌差額 | 135,802 | (67,145) |
| 本年度出售海外業務之重新分類調整 | 3,281 | — |
| 應佔聯營公司其他全面收益／(虧損) | <u>850</u> | <u>(2,801)</u> |
| 於以後期間將重新分類至損益之其他全面 收益／(虧損)淨額 | <u>139,933</u> | <u>(69,946)</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 | 13,152 | 25,034 |
| 所得稅影響 | (2,610) | (4,630) |
| 應佔聯營公司其他全面收益 | <u>419</u> | <u>—</u> |
| 於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益淨額 | <u>10,961</u> | <u>20,404</u> |
| 本年度其他全面收益／(虧損)，除稅後 | <u>150,894</u> | <u>(49,542)</u> |
| 本年度全面收益總額 | <u>197,929</u> | <u>128,443</u> |
| 以下應佔： | | |
| 本公司擁有人 | 198,658 | 96,025 |
| 非控股權益 | <u>(729)</u> | <u>32,418</u> |
| | <u>197,929</u> | <u>128,443</u> |

綜合財務狀況表

二零一八年三月三十一日

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 226,736 | 217,258 |
| 投資物業 | | 1,031,125 | 887,841 |
| 於聯營公司之投資 | | 118,352 | 98,260 |
| 可供出售投資 | | 21,641 | 21,641 |
| | | <u>1,397,854</u> | <u>1,225,000</u> |
| 非流動資產總值 | | | |
| | | <u>1,397,854</u> | <u>1,225,000</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收聯營公司款項 | | 576 | 356 |
| 應收關連公司款項 | | 3,479 | 2,637 |
| 發展中待售物業及待售物業 | | 1,130,094 | 1,075,972 |
| 存貨 | | 8,195 | 8,444 |
| 應收賬項 | 10 | 34,300 | 34,586 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 30,938 | 35,445 |
| 按公平值計入損益賬之股權投資 | | 4,510 | 4,329 |
| 已抵押存款 | | 126,000 | 182,900 |
| 現金及現金等值項目 | | 68,259 | 67,073 |
| | | <u>1,406,351</u> | <u>1,411,742</u> |
| 分類為持作出售的出售組別資產 | 13 | – | 146,316 |
| | | <u>1,406,351</u> | <u>1,558,058</u> |
| 流動資產總值 | | | |
| | | <u>1,406,351</u> | <u>1,558,058</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項 | 11 | 12,253 | 9,149 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 318,778 | 254,471 |
| 應付聯營公司款項 | | 5,258 | 5,549 |
| 應付稅項 | | 36,359 | 51,075 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 271,721 | 512,978 |
| | | <u>644,369</u> | <u>833,222</u> |
| 與分類為持作出售資產直接相關的負債 | 13 | – | 68,721 |
| | | <u>644,369</u> | <u>901,943</u> |
| 流動負債總額 | | | |
| | | <u>644,369</u> | <u>901,943</u> |

綜合財務狀況表(續)

二零一八年三月三十一日

| | 附註 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 流動資產淨值 | | <u>761,982</u> | <u>656,115</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>2,159,836</u> | <u>1,881,115</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借貸 | | 340,241 | 277,415 |
| 遞延稅項負債 | | <u>169,791</u> | <u>146,987</u> |
| 非流動負債總額 | | <u>510,032</u> | <u>424,402</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>1,649,804</u></u> | <u><u>1,456,713</u></u> |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 12 | 97,788 | 97,788 |
| 儲備 | | <u>1,552,625</u> | <u>1,358,805</u> |
| | | <u>1,650,413</u> | <u>1,456,593</u> |
| 非控股權益 | | <u>(609)</u> | <u>120</u> |
| 權益總額 | | <u><u>1,649,804</u></u> | <u><u>1,456,713</u></u> |

財務報表附註

二零一八年三月三十一日

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，本集團之業務範圍如下：

- 物業發展及投資；及
- 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以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品。

2.1 編製基準

此等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)、香港公認會計準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)、投資物業及按公平值計入損益賬的股權投資乃按公平值計量則除外。於去年，持作出售之出售集團乃按其賬面值與公平值減出售成本兩者之較低者列賬(如附註13進一步闡述)。除特別說明外，此等財務報表乃以港元(「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」)截至二零一八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。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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，則評估本公司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擁有人之合約安排；
- (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。

附屬公司財務報表乃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，並直至該控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益各項目即便導致非控股權益結餘虧絀，仍歸屬於本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。附屬公司所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損。先前於其他全面收益已確認的本集團應佔成份，重新分類至損益賬或保留溢利(如適用)，倘本集團已直接出售相關資產或負債，則按要求之相同基準。

2.2 會計政策及披露變更

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第7號之修訂

倡議披露

香港會計準則第12號之修訂

就未變現虧損確認遞延稅項資產

二零一四年至二零一六年週期

於其他實體權益之披露：澄清香港財務報告準則第12號之範圍

年度改進內之香港財務報告準則

第12號之修訂

上述香港財務報告準則的修訂本對該等財務報表並無重大財務影響。於採納香港會計準則第7號修訂本之後，須於財務報表作出披露，規定實體須作出有關披露，以確保財務報表使用者評估金融活動產生的負債變動，包括現金流產生的變動及非現金變動。

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，共有下列兩個可報告經營分類：

- (a) 物業發展及投資業務分類，乃從事住宅、商用物業之物業發展及持有投資物業；及
- (b) 「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、提供相關安裝及維修服務以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板以及建築市場用品。

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，乃一種來自持續經營的經調整除稅前溢利的計量方式。來自持續經營的經調整稅前溢利／虧損的計量與本集團的除稅前溢利一致，惟利息及股息收入、按公平值計入損益賬之股權投資公平值收益、未分配開支、財務費用、應佔聯營公司溢利及虧損以及總部及公司開支不包含於該計量內。

分類資產不包括於聯營公司之投資、其他未分配總部及公司資產及分類為持作出售的出售組別資產，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持作出售資產直接相關的負債，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。

3. 經營分類資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

| | 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 | 164,422 | 26,361 | 190,783 |
| 其他收入及收益 | 14,702 | 423 | 15,125 |
| | <u>179,124</u> | <u>26,784</u> | <u>205,908</u> |
| 分類業績 | | | |
| 經營溢利／(虧損) | 71,240 | (9,171) | 62,069 |
| 對賬： | | | |
| 利息收入 | | | 3,323 |
| 股息收入 | | | 850 |
| 按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益 | | | 181 |
| 未分配開支 | | | (7,926) |
| 財務費用 | | | (3,935) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | | | <u>8,671</u> |
| 持續經營業務之除稅前溢利 | | | <u>63,233</u> |
| 分類資產 | 2,415,966 | 40,990 | 2,456,956 |
| 對賬： | | | |
| 於聯營公司之投資 | | | 118,352 |
| 公司及其他未分配資產 | | | <u>228,897</u> |
| 資產總值 | | | <u>2,804,205</u> |

3. 經營分類資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度(續)

| | 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 | 901,499 | 4,506 | 906,005 |
| <u>對賬：</u> | | | |
| 公司及其他未分配負債 | | | 248,396 |
| 負債總額 | | | <u>1,154,401</u> |
| <u>其他分類資料：</u> | | | |
| 投資物業公平值收益 | (53,935) | - | (53,935) |
| 出售物業、廠房及設備項目虧損 | - | 21 | 21 |
| 其他應收款項減值／(減值撥回) | (735) | 2,127 | 1,392 |
| 存貨撥備撥回 | - | (138) | (138) |
| 持作出售物業之減值撥回 | (1,180) | - | (1,180) |
| 折舊 | 7,983 | 2,515 | 10,498 |
| 資本開支* | <u>739</u> | <u>60</u> | <u>799</u> |

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

3. 經營分類資料(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度

| | 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 | 168,400 | 31,283 | 199,683 |
| 其他收入及收益 | 13,165 | 1,001 | 14,166 |
| | <u>181,565</u> | <u>32,284</u> | <u>213,849</u> |
| 分類業績 | | | |
| 經營溢利 | 54,969 | 1,465 | 56,434 |
| 對賬： | | | |
| 利息收入 | | | 17,429 |
| 股息收入 | | | 43 |
| 按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益 | | | 530 |
| 未分配開支 | | | (13,062) |
| 財務費用 | | | (24,799) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | | | <u>1,616</u> |
| 持續經營業務之除稅前溢利 | | | <u>38,191</u> |
| 分類資產 | 2,226,190 | 25,337 | 2,251,527 |
| 對賬： | | | |
| 於聯營公司之投資 | | | 98,260 |
| 公司及其他未分配資產 | | | 286,955 |
| 分類為持作出售的出售組別資產 | | | <u>146,316</u> |
| 資產總值 | | | <u>2,783,058</u> |

3. 經營分類資料(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度(續)

| | 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 | 928,353 | 10,318 | 938,671 |
| <u>對賬：</u> | | | |
| 與分類為持作出售資產直接相關的負債 | | | 318,953 |
| 公司及其他未分配負債 | | | 68,721 |
| 負債總額 | | | <u>1,326,345</u> |
| <u>其他分類資料：</u> | | | |
| 投資物業公平值收益，淨值 | (34,713) | — | (34,713) |
| 出售物業、廠房及設備項目虧損 | 347 | 8 | 355 |
| 其他應收款項減值 | 10,096 | — | 10,096 |
| 應收賬項減值 | — | 651 | 651 |
| 存貨撥備 | 110 | 194 | 304 |
| 待售物業減值撥回 | (12,650) | — | (12,650) |
| 折舊 | 7,260 | 1,776 | 9,036 |
| 資本開支* | <u>64</u> | <u>4,130</u> | <u>4,194</u> |

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

地區資料

(a) 對外客戶之收入

| | 香港 | | 中國內地 | | 綜合 | |
|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
| <u>分類收入：</u> | | | | | | |
| 銷售予外部客戶及持續經營業務 | | | | | | |
| 收入 | <u>11,378</u> | <u>14,042</u> | <u>179,405</u> | <u>185,641</u> | <u>190,783</u> | <u>199,683</u> |

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

3. 經營分類資料(續)

地區資料(續)

(b) 非流動資產

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 香港 | 144,431 | 153,581 |
| 中國內地 | <u>1,113,430</u> | <u>951,518</u> |
| | <u><u>1,257,861</u></u> | <u><u>1,105,099</u></u> |

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

4. 收入、其他收入及收益

來自持續經營業務的收入指來自物業發展及投資之收入；已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。

持續經營業務的收入、其他收入及收益之分析如下：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 收入 | | |
| 物業發展及投資業務之收入 | 164,422 | 168,400 |
| 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 以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品之收入 | <u>26,361</u> | <u>31,283</u> |
| | <u><u>190,783</u></u> | <u><u>199,683</u></u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 銀行利息收入 | 3,323 | 17,429 |
| 按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益 | 181 | 530 |
| 可供出售投資的股息收入 | 739 | — |
| 按公平值計入損益賬之股權投資的股息收入 | 111 | 43 |
| 總租金收入 | 14,443 | 11,540 |
| 其他 | <u>682</u> | <u>2,626</u> |
| | <u><u>19,479</u></u> | <u><u>32,168</u></u> |

5. 財務費用

持續經營業務的財務費用分析如下：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-----------|--------------|---------------|
| 銀行及其他借貸利息 | 46,896 | 67,222 |
| 減：已資本化之利息 | (42,961) | (42,423) |
| | <u>3,935</u> | <u>24,799</u> |

6. 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（二零一七年：16.5%），除非本集團之附屬公司年內於香港並無產生任何應課稅溢利或本集團之附屬公司擁有往轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣該年度產生之應課稅溢利。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。

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 本年度－其他地區 | | |
| 本年度支出 | 13,749 | 4 |
| 過往年度超額撥備 | (220) | (2,059) |
| 出售附屬公司收益的預扣稅項 | 4,835 | — |
| 遞延 | 14,248 | 8,137 |
| 中國內地之土地增值稅 | (16,414) | 28,987 |
| 持續經營業務本年度稅項支出總額 | <u>16,198</u> | <u>35,069</u> |

7. 股息

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 建議末期－每股普通股0.5港仙（二零一七年：0.5港仙） | <u>4,890</u> | <u>4,890</u> |

本年度建議末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

8. 已終止經營業務

於去年，於二零一七年一月十一日，本公司一間全資附屬公司迪臣發展集團有限公司就向獨立承配人配售迪臣建設國際集團有限公司（「迪臣建設」）200,000,000股股份與一名配售代理訂立配售協議（「配售」）。於二零一七年三月三十一日完成配售後，本集團間接持有迪臣建設311,769,868股普通股，佔迪臣建設現有已發行股本約31.18%，而本集團於迪臣建設的股權由51.18%降至31.18%。因此，本集團不再擁有對迪臣建設及其附屬公司（「迪臣建設集團」）的控制權，迪臣建設集團不再為本集團的附屬公司，而成為本集團的聯營公司。由於迪臣建設集團已於二零一七年三月三十一日出售，迪臣建設集團的建築業務及證券投資業務已分類為已終止經營業務。

已終止經營業務於截至二零一七年三月三十一日止年度的業績呈列如下：

| | 千港元 |
|----------------|----------------|
| 收入 | 917,804 |
| 銷售成本 | (815,150) |
| 其他收入及收益 | 1,181 |
| 投資物業之公平值收益 | 748 |
| 行政開支 | (30,261) |
| 其他經營開支，淨額 | (843) |
| 財務費用 | (2,955) |
| | <hr/> |
| 已終止經營業務之溢利 | 70,524 |
| 出售迪臣建設集團的收益 | 106,373 |
| | <hr/> |
| 已終止經營業務之除稅前溢利 | 176,897 |
| 所得稅開支 | (2,034) |
| | <hr/> |
| 本年度內已終止經營業務之溢利 | <u>174,863</u> |

迪臣建設集團資產及負債於配售完成日期的賬面值載於附註14(b)。

9. 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以及年內已發行普通股加權平均數977,880,400股(二零一七年：977,880,400股)計算。

由於購股權對於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日之每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並未就截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| 盈利 | | |
| 每股基本盈利計算所採用之本公司普通股本持有人應佔溢利： | | |
| 來自持續經營業務 | 47,776 | 3,304 |
| 來自已終止經營業務 | — | 141,630 |
| 本公司普通股本持有人應佔溢利 | <u>47,776</u> | <u>144,934</u> |

10. 應收賬項

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|------|----------------|----------------|
| 應收賬項 | 35,387 | 35,673 |
| 減值 | <u>(1,087)</u> | <u>(1,087)</u> |
| | <u>34,300</u> | <u>34,586</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，而待售物業之銷售信貸期最多為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監管。高級管理人員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。

10. 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：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 即期至90日 | 13,215 | 13,571 |
| 91至180日 | 1,244 | 4,094 |
| 181至360日 | 2,394 | 16,598 |
| 逾360日 | 17,447 | 323 |
| 總計 | <u>34,300</u> | <u>34,586</u> |

11. 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：

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|----------|---------------|--------------|
| 即期至90日 | 3,495 | 1,221 |
| 91至180日 | 25 | — |
| 181至360日 | 164 | 39 |
| 逾360日 | 8,569 | 7,889 |
| | <u>12,253</u> | <u>9,149</u> |

應付賬項為免息，且一般於30日內結算。

12. 股本

| | 二零一八年 千港元 | 二零一七年 千港元 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 法定： | | |
| 1,500,000,000股每股面值0.10港元普通股 | <u>150,000</u> | <u>150,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 977,880,400股每股面值0.10港元普通股 | <u>97,788</u> | <u>97,788</u> |

13. 分類為持作出售之出售組合

於去年，於二零一六年九月三十日，本公司及其一間間接全資附屬公司迪臣投資有限公司（「迪臣投資有限公司」）與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關出售迪臣投資有限公司之附屬公司 Yew Siang Limited（「Yew Siang」）70% 實際權益。Yew Siang 及其附屬公司主要於中國內地從事物業投資。於二零一七年三月三十一日，買賣協議中的一項默認條款尚未獲達成，Yew Siang 及其附屬公司被分類為持作出售之出售組合。

於二零一七年三月三十一日，Yew Siang 及其附屬公司分類為持作出售之資產及負債主要類別如下：

| | 千港元 |
|-------------------|-------------|
| <i>資產</i> | |
| 物業、廠房及設備 | 27 |
| 投資物業 | 131,532 |
| 持作出售物業 | 530 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 13,513 |
| 現金及現金等值項目 | 714 |
| | <hr/> |
| 分類為持作出售之資產 | 146,316 |
| <i>負債</i> | |
| 其他應付款項及應計費用 | (2,532) |
| 應付稅項 | (36,679) |
| 遞延稅項負債 | (29,510) |
| | <hr/> |
| 與分類為持作出售資產直接相關之負債 | (68,721) |
| | <hr/> |
| 與出售組合直接相關之資產淨值 | 77,595 |
| | <hr/> <hr/> |

年內，出售 Yew Siang 70% 實際權益已於二零一八年一月十五日完成。有關出售 Yew Siang 之詳情披露於財務報表附註 14(a)。自此之後，Yew Siang 及其附屬公司已成為本集團聯營公司。

14. 出售附屬公司

(a) Yew Siang

如財務報表附註13所披露，本公司與迪臣投資有限公司就出售Yew Siang 70%實際權益訂立買賣協議。於二零一八年一月十五日完成出售Yew Siang後，Yew Siang及其附屬公司不再為本集團附屬公司，並成為本集團聯營公司。Yew Siang及其附屬公司於出售日期的資產淨值載列如下：

| | 千港元 |
|----------------|-----------------------|
| 已出售資產淨值： | |
| 物業、廠房及設備 | 27 |
| 投資物業 | 146,400 |
| 持作出售物業 | 563 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 15,158 |
| 現金及現金等值項目 | 654 |
| 應付稅項 | (38,952) |
| 遞延稅項負債 | (33,018) |
| | <u>90,832</u> |
| 匯率波動儲備 | <u>3,281</u> |
| 出售附屬公司之收益 | <u>6,214</u> |
| | <u><u>100,327</u></u> |
| 按以下方式支付： | |
| 現金及現金等值項目 | 90,175 |
| 於聯營公司之權益 | <u>10,152</u> |
| | <u><u>100,327</u></u> |

14. 出售附屬公司(續)

(b) 迪臣建設集團

於去年，誠如附註8所載，本公司一間全資附屬公司迪臣發展集團有限公司就向獨立承配人配售200,000,000股迪臣建設股份與配售代理訂立配售協議。於二零一七年三月三十一日完成配售後，迪臣建設集團不再為本集團的附屬公司。迪臣建設集團於出售日期二零一七年三月三十一日的資產淨值如下：

| | 千港元 |
|----------------|-------------|
| 已出售資產淨值： | |
| 物業、廠房及設備 | 19,729 |
| 投資物業 | 10,961 |
| 應收合約客戶款項總額 | 27,780 |
| 應收關連公司款項 | 5,900 |
| 應收賬項 | 129,431 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 29,346 |
| 按公平值計入損益賬之股權投資 | 65,301 |
| 可收回稅項 | 1,079 |
| 已抵押存款 | 32,780 |
| 現金及現金等值項目 | 49,042 |
| 應付合約客戶款項總額 | (124,840) |
| 應付賬項 | (27,786) |
| 其他應付款項及應計費用 | (72,295) |
| 應付一名非控股股東款項 | (1,500) |
| 應付關連公司款項 | (14) |
| 應付稅項 | (1,134) |
| 可換股債券衍生部分 | (8,321) |
| 計息銀行借貸 | (4,455) |
| 可換股債券之負債部分 | (25,600) |
| 遞延稅項負債 | (2,873) |
| 非控股權益 | (53,575) |
| | <hr/> |
| | 48,956 |
| 匯率波動儲備 | (998) |
| | <hr/> |
| | 47,958 |
| 出售附屬公司之收益 | 106,373 |
| 交易成本 | 2,327 |
| | <hr/> |
| | 156,658 |
| | <hr/> <hr/> |
| 按以下方式支付： | |
| 現金及現金等值項目 | 60,000 |
| 於聯營公司之投資 | 96,658 |
| | <hr/> |
| | 156,658 |
| | <hr/> <hr/> |

管理層討論及分析

業務回顧

於去年，本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度的主要業務分類包括(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，以及提供相關安裝和維修服務以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品等業務；(iii)作為總承包商從事建築及裝修業務，以及提供機電工程服務；及(iv)證券投資。

於去年，於二零一七年一月十一日，本公司通過其全資附屬公司與一名配售代理簽署配售協議，按每股0.30港元配售200,000,000股迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設」)股份(「配售」)及全部200,000,000股迪臣建設股份已成功配售。於二零一七年三月三十一日上述配售完成後，迪臣建設及其附屬公司(「迪臣建設集團」)不再為本集團的附屬公司，建築及證券投資業務已被終止。本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度的主要業務分部包括(i)物業發展及投資；及(ii)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以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品等業務。

持續經營業務

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務錄得營業額約190,783,000港元(二零一七年：199,683,000港元)，較去年輕微減少4%。

物業發展及投資業務

截至二零一八年三月三十一日止年度，本分部錄得營業額約164,422,000港元(二零一七年：168,400,000港元)較去年輕微減少2%。該分部營業額來自於中華人民共和國(「中國」)出售物業及投資物業租金收入。

(i) 出售物業

營業額由截至二零一七年三月三十一日止年度約142,679,000港元減少至截至二零一八年三月三十一日止年度約137,972,000港元，輕微減少3%。去年銷售額來自銷售上海天然居停車場、銷售亞洲豪苑公寓及向一名客戶銷售中國開封世博廣場(「世博廣場」)的六層樓辦公室(6,235平方(「平方」)米)。於二零一六年九月出售上海天然居後，本年度並無銷售上海天然居。就亞洲豪苑而言，僅幾間公寓尚未出售，本年度並無銷售額。

於本年度，大部分收入來自銷售中國世博廣場。

世博廣場包括：

- i) 三棟住宅樓宇(總建築面積 59,300 平方米)；
- ii) 兩棟商業辦公大樓(總建築面積 13,900 平方米)；
- iii) 兩條臨街商鋪(總建築面積 2,000 平方米)；
- iv) 在建酒店(總建築面積 14,800 平方米)；及
- v) 動態館(總建築面積 5,000 平方米)

兩個商業辦公樓的銷售於上一個報告期間開始。於本年度，本集團已開始就銷售一號住宅區及兩條臨街商鋪確認銷售額。

(ii) 投資物業租金收入

營業額由截至二零一七年三月三十一日止年度約 25,721,000 港元輕微增加至截至二零一八年三月三十一日止年度約 26,450,000 港元，輕微增加約 3%。由於所有上述租金收入均來自中國的物業，平均匯率由上一報告期間人民幣(「人民幣」) 1 元兌 1.15 港元上升至本報告期間人民幣 1 元兌 1.18 港元，導致本集團營業額中的租金收入增加。

報告期間本分部產生的分類經營溢利達約 71,240,000 港元(二零一七年：54,969,000 港元)。

於去年，本集團於二零一六年九月三十日訂立買賣協議出售 Yew Siang Limited (一間間接全資附屬公司) 70% 實際權益予獨立第三方(「出售事項」)。Yew Siang Limited 及其附屬公司擁有星程天然居南站店。出售事項於二零一八年一月十五日完成。出售事項所得收益約為 6,214,000 港元。星程天然居南站店擬被轉換為酒店式公寓運營。翻新工作正在進行中且預期將於二零一九年竣工。與出售事項買方訂立的安排令本集團繼續從該上海物業的長期增長潛力中分享溢利。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團自該分類錄得營業額約 26,361,000 港元(二零一七年：31,283,000 港元)，較去年減少 16%。該減少乃由於(i) 中國物業市場發展遲滯導致家居保安產品的需

求下降，從而令家居保安及自動化產品銷售下降；(ii) 香港堅尼地道家居安全產品安裝項目合約金額約為6,000,000港元，該合約於二零一六年十一月完成，且大部分收入於截至二零一七年三月三十一日止年度確認；及(iii) 就去年對澳門鏡湖醫院銷售的合約金額3,000,000港元於本年度不復再現而言，銷售醫療設備的銷售額有所下降。

於報告期間，該分類產生的分類經營虧損約為9,171,000港元，而上一報告期間為分類經營溢利約為1,465,000港元。

已終止經營業務

於二零一七年三月三十一日完成配售後，迪臣建設集團不再於本集團綜合入賬。本集團將其於迪臣建設集團的權益分類為於聯營公司的投資，並使用權益法入賬。

於上一報告期間，應佔迪臣建設集團年內溢利約為174,863,000港元(扣除少數權益前)，其中106,373,000港元來自出售迪臣建設股份之收益。於配售後，本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度透過權益法自迪臣建設集團分佔溢利約8,961,000港元，該金額反映於「應佔聯營公司溢利及虧損」一項。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利約為47,776,000港元，而於截至二零一七年三月三十一日止年度為本公司擁有人應佔純利約144,934,000港元。該大幅下降乃由於：

- (i) 於配售後上一個報告期間錄得出售收益約106,000,000港元，而本報告期間並沒有錄得該等收益。自二零一七年三月三十一日起，於迪臣建設集團的權益分類為於聯營公司之投資並使用權益法入賬；及
- (ii) 物業開發及投資分部產生的毛利減少。於上一報告期間，銷售額主要來自本集團銷售中國河南省開封市六層辦公室物業(持作出售物業)所得一次性溢利。於本報告期間，大部分銷售額來自開封住宅公寓。銷售辦公室物業的毛利率遠高於銷售住宅公寓，因此，整體溢利低於去年。

上述下降部分被以下各項抵銷：

- (i) 投資物業公平值收益(經扣除遞延稅項前)約為53,935,000港元(二零一七年：34,713,000港元)。中國海南省海口市的物業出現大幅增長；及

(ii) 應佔聯營公司溢利約為 8,671,000 港元(二零一七年：1,616,000 港元)。由於配售事項於二零一七年三月三十一日完成，來自迪臣建設集團應佔溢利大幅增加。

截至二零一八年三月三十一日止年度每股盈利約為 4.89 港仙。

財務回顧

營業額

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務之營業額約為 191,000,000 港元，較去年減少 4%。該減少乃由於中國物業銷售額減少及買賣居家保安產品的項目收益減少。

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以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品帶來之營業額分別約為 165,000,000 港元及 26,000,000 港元，分別較上一報告期間降低 2% 及降低 16%。

毛利率

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務的毛利率約為 25%，較去年的 31% 降低 6 個百分點。減少主要由於物業發展及投資分類營業額中商業區部分高於去年，而商業區的毛利率通常高於銷售住宅區，因此整體毛利率較去年下降。

應佔聯營公司溢利及虧損

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司溢利約為 9,000,000 港元，較上一報告期間增加 437%。於完成配售迪臣建設股份後，本集團僅佔迪臣建設集團溢利的 31.18%，使用權益法計算及於該欄內反映。於上一報告期間，迪臣建設集團仍為本集團附屬公司。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團總資產約為 2,804,205,000 港元，資金來源分別為 1,154,401,000 港元、1,650,413,000 港元及借方餘額 609,000 港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一八年三月三十一日，本集團之流動比率為 2.18，而於二零一七年三月三十一日為 1.73。

於二零一八年三月三十一日，本集團之資產負債比率為 24% (二零一七年三月三十一日：23%)，乃按非流動負債 510,032,000 港元 (二零一七年三月三十一日：424,402,000 港元) 及長期資本 (股本及非流動負債) 2,159,836,000 港元 (二零一七年三月三十一日：1,881,115,000 港元) 計算。

資本開支

截至二零一八年三月三十一日止年度之資本開支總額約為 799,000 港元，主要用於購買汽車及辦公室設備。

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 1,159,908,000 港元的資產抵押作本集團銀行信貸的擔保。

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，故在整個回顧期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

本集團的經營活動所用相關集團實體以外幣計值的貨幣資產與負債令本集團主要面臨人民幣之貨幣風險。

本集團現時並無就撇除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

於二零零五年六月九日，本集團獲授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建築面積估計約為221,000平方米之住宅及商業綜合項目。該項目名稱為「開封世紀豪苑」。直至目前，190,000平方米總建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣755,000,000元。餘下土地(G區)正在興建，預期將於二零一九年初完成及將於二零一八年第四季度開始預售。

開封世紀豪苑未出售區域包括：

| | 當前用途 | 面積 (約平方米) |
|----|--------------|--------------|
| A區 | 投資物業－商舖(已出租) | 23,000 |
| C區 | 持作出售物業－別墅 | 6,000 |
| F區 | 持作出售物業－商舖 | 11,000 |
| G區 | 持作出售物業－別墅 | 31,000 |

當G區投放市場時，本集團將出售C區。此乃由於該等兩個區域彼此相鄰，本集團相信協同效應將為本集團帶來更高回報。

自二零一二年二月十六日起，本集團成功中標取得開封市一幅商住地塊的土地使用權。該項目名稱為「開封世博廣場」。董事擬在該土地上開發一個總建築面積估計約為95,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，43,000平方米建築面積已竣工。其包括(i)建築面積為14,000平方米的兩幢商業樓宇；(ii)建築面積約為5,000平方米的動態館；(iii)建築面積22,000平方米的一棟住宅樓宇；及(iv)建築面積2,000平方米的25個臨街商舖。銷售所獲銷售合約總額約達人民幣280,000,000元。預期整個項目的建築將於二零一九年竣工。在建部分包括兩棟住宅樓宇(總建築面積約37,000平方米)及一間酒店(總建築面積約15,000平方米)。動態館命名為「迪臣世博清明上河動態館」，用於展示清明上河圖的動畫，其已於二零一零年上海世博會上展出。於報告期間，董事會決定終止動態館業務並就動態館以及開封世博廣場餘下之物業尋求潛在買家。

於二零一四年九月，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權。該項目名為「珠璣巷」。董事已開發一個總建築面積約為 13,000 平方米之商業街項目。二零一四年十月第 27 屆全球客家懇親大會在上址舉行。直至目前，該項目已竣工。本集團就整個物業尋求潛在買家。

上半年，在中國內地中央政府繼續以「限購、限貸、限價、限售」作為緊縮調控措施的核心，令到物業發展商穩步推進去庫存，冀令中國內地房地產得以健康發展。下半年中國內地政府對房地產市場仍將堅持分類調控、因城施策，預計對房地產市場調控仍將保持高壓的態勢。房地產市場仍將持續分化，一、二線城市房地產市場將會出現一定的溫和調整，三、四線城市仍將維持去庫存的基調，量價回升，市場表現預期相對平穩，但政府因應房價的表現也不排除調控加碼的可能性。房地產持續的調控和金融去槓桿帶來的信貸政策的收緊將是未來中國房地產市場的主要風險。土地市場由於樓市信貸收縮，流動性趨緊，資金成本上升將會適度降溫。

董事會對中國內地物業市場仍感樂觀。憑藉於中國物業市場的良好經驗，本集團或會增購土地以增加本集團之土地儲備，特別是毗鄰香港的粵港澳大灣區。然而，本集團現時並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

關於出售星程天然居上海南站店（「上海天然居」）方面，上海天然居將擬轉型為服務式公寓運營。董事會認為，出售事項將帶來具有強大房地產管理層背景的策略股東，這有助於提高上海天然居的長期增長潛力，進而最終將令本集團及股東整體獲益。上海天然居為一項成熟資產，可提供穩定租金收入，但按盈利計之增長未能達到董事會之預期。本集團欲變現上海天然居的全部價值。出售事項可令本集團將資金循環用於發展未來投資機會。董事認為，出售事項將透過變現本集團投資使其從中受惠，並可加強本集團之流動資金及整體財務狀況。另一方面，本集團保留於 Yew Siang 的 30% 股權令本集團繼續從上海天然居的長期增長潛力中分享溢利。

建議出售海南物業

「建議出售海南物業」一節所用詞彙應與本公司日期為二零一八年五月六日的公告所界定者具有相同的涵義。

於二零一八年五月五日，本公司、賣方(本公司一間間接全資附屬公司)、買方與物業持有人就建議出售事項及建議合營企業訂立框架協議。建議出售事項及建議合營企業之條款及條件須待訂約方進一步磋商及由相關訂約方簽訂最終及具約束力協議後，方可作實。

根據框架協議中有關建議出售事項一，賣方擬出售及買方擬購買待售股份，佔目標公司全部已發行股本72%而無任何產權負擔。目標公司為於中國成立的公司，擁有位於中國海南省海口市三幢樓宇，共31間店鋪。建議出售事項一的代價預計約為人民幣75,000,000元(相當於約90,000,000港元)，將根據買方完成相關盡職審查後訂立的正式具約束力協議分階段以現金方式支付予賣方。

此外，根據框架協議，本公司將促使其其中一間於香港成立的全資附屬公司於中國設立外商獨資企業，總註冊資本為人民幣6,000,000元(相當於約7,200,000港元)，以便與買方(或其代名人)共同參與建議合營企業，成立一間合營企業公司，以就於中國海南省發展商業中心。合營企業公司將由本集團及買方(或其代名人)分別實益擁有28%及72%。建議投資總額將為人民幣180,000,000元(相當於約216,100,000港元)。隨後，合營企業公司將根據建議出售事項二按總代價人民幣180,000,000元(相當於約216,100,000港元)自物業持有人收購亞洲豪苑。就此，鑒於本集團同意向買方授予獨家期間，於簽署框架協議後，買方將向物業持有人支付定金人民幣20,000,000元(相當於約24,000,000港元)。

框架協議訂約方將於買方完成對目標公司的相關盡職審查後訂立正式具約束力的協議。

董事會認為，建議出售事項及建議合營企業將帶來有助拓寬業務視野及提高亞洲豪苑及中國海南省其他發展物業長期增長潛力的中國戰略夥伴，從而符合本集團及其股東的整體利益。本集團與買方擬透過相關商業項目將亞洲豪苑開發成為國際兒童保健與健康中心。

於報告日期，買方正在進行盡職調查。交易預期於二零一八年年底前完成。

預期未來經濟環境充滿不明朗及挑戰加上市場仍有波動，本集團將繼續採取審慎及積極態度管理核心投資，並尋找合適而穩健之投資機會，為股東爭取持續回報。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

全球生活水平日益富裕，尤其是在香港及中國主要城市，其消費者健康意識日漸提高，尤其是在城市居住的高收入消費者，產生了對醫療設備的熱切需求。因此，該經營分類值得繼續投資。於下一報告期間，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，預期對適用於管理住宅屋苑、商業寫字樓、店舖、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。

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付目前激烈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。

本集團於二零一五年開始從事線上線下零售業務。透過實體及線上購物功能，客戶可獲得更好的購物體驗。目前的趨勢，越來越多購物者選擇網上購物，乃由於其提供一定的便利性，從下達訂單到送貨上門，擴大了選擇範圍及降低了價格，這些是實體店做不到的。

另一方面，我們將擴大進／出口的零售及批發業務，以買賣快速消費品（「快消品」）。快消品為以相對較低成本快速出售的產品，如母嬰產品、食品、家居用品以及保健品等。快消品保質期較短，因此，個別快消品銷售利潤較低，但銷量彌補了這一點。隨著本集團提升交付物流的效率（縮短交付時間），購買雜貨及其他消費品的線上客戶正在逐步增加。本集團將在全球各地採購快消品並進口中國內地。

公開發售所得款項用途

於二零一五年十一月二十七日，本公司與一名包銷商訂立有關公開發售股份的包銷協議，據此，本公司同意透過包銷商按每股股份0.32港元發行不少於325,960,133股及不多於330,670,133股本公司股份。於二零一六年一月十三日，本公司每股面值0.10港元的325,960,133股普通股已以每股股份現金價格0.32港元發行，總現金代價(經扣除相關開支後)為101,800,000港元。

於二零一八年三月三十一日，所得款項淨額已動用如下：

| | 實際所得 款項淨額 百萬港元 | 截止 二零一八年 三月三十一日 已動用金額 百萬港元 | 於 二零一八年 三月三十一日 之餘額 百萬港元 |
|-------------|----------------------|--|-------------------------------------|
| 償還定期貸款及應計利息 | 20.0 | 20.0 | — |
| 向電子商務項目注資 | 36.2 | 36.2 | — |
| 一般營運資金 | 45.6 | 45.6 | — |
| 總計 | 101.8 | 101.8 | — |

日期為二零一五年十二月十八日的招股章程(「招股章程」)所述所得款項計劃用途乃基於本集團於編製招股章程時所作未來市況之最佳估計及假設，而所得款項乃根據本集團業務及行業的實際發展予以動用。

人力資源

於二零一八年三月三十一日，本集團共聘用138名僱員，其中101名駐於中國及餘下僱員駐於香港。於回顧年度之總僱員福利開支(包括已終止經營業務)(包括董事酬金)由去年28,000,000港元減至約24,000,000港元，有關減少主要由於二零一五年向本集團若干董事及僱員授出購股權(可於二零一五年四月至二零一八年四月行使)的開支減少所致。

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二零一八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。

資本結構

本公司於截至二零一八年三月三十一日止年度的資本結構變動之詳情載於本業績公告附註12。

優先購買權

本公司之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規定。

稅務寬減

本公司概不知悉任何因股東持有本公司上市證券而向彼等提供之稅務寬減。

持續關連交易

於二零一四年五月三十日，本集團已與啟康創建有限公司(由本公司董事總經理兼副主席兼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。租賃協議合

約期為三年，自二零一四年四月一日起生效，應付月租金為25,500港元。該租賃協議於二零一七年四月十五日續期（「經修訂租賃協議」）及合約期為二零一七年四月一日起計三年，及每月應付租金為25,500港元。截至二零一八年三月三十一日止年度自該租賃協議賺取之租金收入約為306,000港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席且於訂立經修訂租賃協議時持有本公司約42.81%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，該等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之規定。

企業管治

董事會認為，本公司已遵守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，所有獨立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。

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二零一八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

初步業績公告所載有關本集團截至二零一八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，已經由本公司核數師安永會計師事務所（「安永」）與本集團本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。安永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，因此安永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，包括審閱截至二零一八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、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本公司截至二零一八年三月三十一日止年度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、主要收購及出售

除本業績公告附註 14 所披露者外，本集團在年內並無任何其它重大投資、主要收購或出售。

股東週年大會

本公司擬於二零一八年八月二十日（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

(a) 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，本公司將於二零一八年八月十五日至二零一八年八月二十日止（包括首尾兩天在內）期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續。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二零一八年八月十四日下午四時三十分前遞交本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

- (b) 為釐定收取建議末期股息的資格(須待於股東週年大會上獲得股東批准)，本公司將於二零一八年八月二十七日至二零一八年八月二十九日止(包括首尾兩天在內)期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為合資格收取建議末期股息，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二零一八年八月二十四日下午四時三十分前遞交本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。須於二零一八年九月十四日向於二零一八年八月二十九日名列股東名冊的股東支付末期股息。

股息

年內概無派付中期股息(二零一七年：無)且董事建議就本年度分派末期股息每股0.5港仙(二零一七年：每股0.5港仙)。

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截至二零一八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
迪臣發展國際集團有限公司
董事總經理兼副主席
謝文盛

香港，二零一八年六月二十一日

於本公告日期，本公司之執行董事為盧全章先生、謝文盛先生、王京寧先生及謝維業先生，而本公司之獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。