

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)

**截至二零二零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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一九年三月三十一日止年度之比較數字如下：

**綜合損益表**

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	4	351,614	259,417
銷售成本		<u>(267,766)</u>	<u>(168,056)</u>
毛利		83,848	91,361
其他收入及收益	4	9,393	11,694
投資物業之公平值收益／(虧損)		(22,758)	66,456
行政開支		(73,498)	(72,349)
其他經營開支，淨額		(20,664)	(54,502)
財務費用	5	(9,544)	(1,566)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(1,790)</u>	<u>(4,527)</u>
除稅前溢利／(虧損)		(35,013)	36,567
所得稅開支	6	<u>(2,523)</u>	<u>(13,165)</u>
本年度溢利／(虧損)		<u><u>(37,536)</u></u>	<u><u>23,402</u></u>

\* 僅供識別

## 綜合損益表(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
附註		
以下應佔：		
本公司擁有人	(35,296)	27,486
非控股權益	<u>(2,240)</u>	<u>(4,084)</u>
	<u>(37,536)</u>	<u>23,402</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利／(虧損)		
基本及攤薄	8 <u>(3.61)港仙</u>	<u>2.81港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利／(虧損)	<u>(37,536)</u>	<u>23,402</u>
其他全面收益／(虧損)		
於以後期間可能重新分類至損益之 其他全面虧損：		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	(82,060)	(83,352)
應佔聯營公司其他全面虧損	(2,763)	(1,608)
本年度出售聯營公司之匯兌差額重新分類調整	(726)	—
本年度解散之一間附屬公司之 匯兌差額重新分類調整	<u>(1,184)</u>	<u>—</u>
於以後期間將可能重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(86,733)</u>	<u>(84,960)</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)：		
指定按公平值計入其他全面收益之股權投資：		
公平值變動	7,550	(8,400)
所得稅影響	(537)	622
租賃土地及樓宇：		
重估盈餘／(虧拙)	(7,218)	14,422
所得稅影響	1,446	(2,663)
應佔聯營公司其他全面收益	<u>—</u>	<u>715</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>1,241</u>	<u>4,696</u>
本年度其他全面虧損，除稅後	<u>(85,492)</u>	<u>(80,264)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(123,028)</u></u>	<u><u>(56,862)</u></u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(120,788)	(52,790)
非控股權益	<u>(2,240)</u>	<u>(4,072)</u>
	<u><u>(123,028)</u></u>	<u><u>(56,862)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		352,089	228,562
投資物業		947,100	1,031,589
於聯營公司之投資		22,476	27,109
指定按公平值計入其他全面收益之股權投資		—	9,400
按公平值計入損益賬之股權投資		124,931	105,380
		<u>1,446,596</u>	<u>1,402,040</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		5,242	4,515
應收關連公司款項		1,291	4,237
發展中待售物業及待售物業		638,191	973,913
存貨		12,729	11,505
應收賬項	9	34,442	20,655
預付款項、按金及其他應收款項		43,030	46,789
可收回稅項		22,108	27,234
已抵押存款		3,500	3,000
現金及現金等值項目		20,099	29,487
		<u>780,632</u>	<u>1,121,335</u>
<b>分類為持作出售之非流動資產</b>			
		<u>—</u>	<u>68,589</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>780,632</u>	<u>1,189,924</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	10	8,160	6,655
其他應付款項及應計費用		71,260	299,480
應付聯營公司款項		8,280	5,177
應付稅項		19,715	22,499
計息銀行及其他借貸		191,423	226,632
		<u>298,838</u>	<u>560,443</u>
<b>流動負債總額</b>			

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產淨值		<u>481,794</u>	<u>629,481</u>
資產總值減流動負債		<u>1,928,390</u>	<u>2,031,521</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		231,550	192,642
遞延稅項負債		<u>181,164</u>	<u>191,538</u>
非流動負債總額		<u>412,714</u>	<u>384,180</u>
資產淨值		<u>1,515,676</u>	<u>1,647,341</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	11	97,788	97,788
儲備		<u>1,422,917</u>	<u>1,553,485</u>
		1,520,705	1,651,273
非控股權益		<u>(5,029)</u>	<u>(3,932)</u>
權益總額		<u>1,515,676</u>	<u>1,647,341</u>

## 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。

### 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)、投資物業及股權投資乃按公平值計量則除外。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」)截至二零二零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。

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。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

損益及其他全面收益各項目即使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)，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財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負賠償之預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅待遇之不確定性
香港財務報告準則 二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

## 2.2 會計政策及披露變更(續)

除香港財務報告準則第9號及香港會計準則第19號之修訂，以及香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進(均與編製本集團財務報表不相關)外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號替代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人按照單一資產負債表模式對所有租賃進行會計處理，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。於本集團為出租人的身份下，香港財務報告準則第16號對租賃並無任何重大影響。

本集團使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，且首次應用日期為二零一九年四月一日。根據該方法，截至二零一九年的比較資料並未重列，而是繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋予以呈報。

### **租賃的新定義**

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有權主導可識別資產的使用時，即擁有控制權。本集團選擇使用過渡性的可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號識別為租賃的合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號未識別為租賃的合約不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年四月一日或之後訂立或變更的合約。

## 2.2 會計政策及披露變更(續)

### (a) (續)

#### *作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃*

##### *採納香港財務報告準則第16號的影響性質*

本集團就多項物業訂有租約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租期為十二個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產的分類選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及未償還租賃負債累計的利息(作為財務費用)，而非對二零一九年四月一日開始的租期內按直線法確認經營租賃下的租賃開支。

##### *過渡的影響*

管理層已根據剩餘租賃款項之現值，量化及評估於二零一九年四月一日之租賃負債，並使用於二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現。使用權資產乃按租賃負債金額計量，並經緊接二零一九年四月一日前財務狀況表所確認租賃有關之任何預付或累計租賃款項所調整。

所有使用權資產於該日根據香港會計準則第36號評估是否有任何減值。本集團已選擇於財務狀況表中，在物業、廠房及設備結餘中呈列使用權資產。

就先前計入投資物業並按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及/或資本增值)而言，本集團於二零一九年四月一日繼續將其列為投資物業。該等土地及樓宇繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租期於首次應用日期起十二個月內終止的租賃，應用短期租賃豁免；
- 如合約包含延長/終止租賃的選擇權，使用事後方式釐定租期；及
- 於計量二零一九年四月一日的租賃負債時，對具合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率。

## 2.2 會計政策及披露變更(續)

### (a) (續)

#### 於二零一九年四月一日的財務影響

本集團認為，於二零一九年四月一日首次採納香港財務報告準則第16號，對本集團構成的財務影響並不重大，因此本集團於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號，並無於當日產生任何額外租賃負債。此外，於二零一九年四月一日首次採納香港財務報告準則第16號後，列入物業、廠房及設備之租賃土地135,456,000港元已重新分類為列入物業、廠房及設備之使用權資產。綜合財務狀況表內不同項目資產及負債並無變動。採納香港財務報告準則第16號並無對本集團於二零一九年四月一日的股本產生影響。

應用過往準則披露，並使用於二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現之於二零一九年三月三十一日經營租賃承擔，與已量化及獲管理層評估，於二零一九年四月一日的租賃負債金額，兩者間並無重大差異。

- (b) 香港會計準則第28號之修訂澄清香港財務報告準則第9號之範疇豁免僅包括權益法適用之於聯營公司或合營公司之權益，且並不包括並無應用權益法而實質上組成於聯營公司或合營公司投資淨額一部分之長期權益。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號(包括香港財務報告準則第9號項下之減值規定)以就有關長期權益入賬。僅在確認聯營公司或合營公司虧損及聯營公司或合營公司投資淨額之減值下，香港會計準則第28號方會應用於投資淨額(包括長期權益)。本集團於二零一九年四月一日採納該等修訂本，其後就於聯營公司及合營公司長期權益評估其業務模式。有關結論為於聯營公司及合營公司的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號，按攤銷成本計量。因此，有關修訂本對本集團財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號，針對稅務處理涉及影響香港會計準則第12號應用之不確定性(通常稱為「**不確定稅務狀況**」)時之所得稅(即期及遞延)之會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外之稅項或徵費，亦無具體包括與不確定稅務處理相關利息及罰款之規定。該詮釋特別針對(i)實體有否分開考慮不確定稅務處理；(ii)實體就稅務機關審查稅務處理作出之假設；(iii)實體如何確定應課稅利潤或稅損、稅基、未使用稅損、未使用稅收抵免及稅率；以及(iv)實體如何考慮事實與情況之變化。本集團認為有關詮釋對本集團的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，乃從事住宅及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。

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若干公平值變動、未分配開支、財務費用、應佔聯營公司之溢利及虧損、於一間聯營公司的投資減值、出售聯營公司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、分類為持作銷售的非流動資產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，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)

截至二零二零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(附註4)			
銷售予外部客戶	302,170	49,444	351,614
其他收入及收益	6,474	889	7,363
	<u>308,644</u>	<u>50,333</u>	<u>358,977</u>
分類業績			
經營溢利	5,069	723	5,792
對賬：			
銀行利息收入			130
按公平值計入損益賬之股權投資股息收入			1,900
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損			(14,806)
未分配開支			(16,202)
財務費用			(9,544)
應佔聯營公司溢利及虧損			(1,790)
出售聯營公司虧損			(493)
除稅前虧損			<u>(35,013)</u>
分類資產	1,844,120	149,708	1,993,828
對賬：			
於聯營公司之投資			22,476
公司及其他未分配資產			210,924
資產總值			<u>2,227,228</u>

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零二零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	403,456	12,122	415,578
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>295,974</u>
負債總額			<u><u>711,552</u></u>
其他分類資料：			
投資物業公平值虧損	22,758	—	22,758
出售物業、廠房及設備項目虧損	131	—	131
應收賬項減值撥回	(81)	—	(81)
其他應收款項減值	—	142	142
存貨撥備撥回	—	(360)	(360)
持作出售物業之可變現淨值撥備	4,430	—	4,430
物業、廠房及設備折舊	8,665	266	8,931
資本開支*	<u>6</u>	<u>1,350</u>	<u>1,356</u>

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零一九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
<b>分類收入(附註4)</b>			
銷售予外部客戶	217,365	42,052	259,417
其他收入及收益	<u>9,334</u>	<u>388</u>	<u>9,722</u>
	226,699	42,440	<u>269,139</u>
<b>分類業績</b>			
經營溢利	104,084	8,289	112,373
<b>對賬：</b>			
銀行利息收入			1,084
按公平值計入損益賬之股權投資股息收入			722
按公平值計入損益賬之金融資產股息收入			48
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益			118
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損			(35,984)
未分配開支			(8,511)
財務費用			(1,566)
應佔聯營公司溢利及虧損			(4,527)
於聯營公司的投資減值			<u>(27,190)</u>
除稅前溢利			<u>36,567</u>
<b>分類資產</b>	2,248,101	29,672	2,277,773
<b>對賬：</b>			
於聯營公司之投資			27,109
分類為持作出售之非流動資產			68,589
公司及其他未分配資產			<u>218,493</u>
資產總值			<u>2,591,964</u>

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零一九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	657,771	13,832	671,603
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>273,020</u>
負債總額			<u><u>944,623</u></u>
其他分類資料：			
投資物業公平值收益	(66,456)	—	(66,456)
出售物業、廠房及設備項目虧損	16	80	96
應收賬項減值	—	728	728
其他應收款項減值	1,902	—	1,902
存貨撥備	—	836	836
持作出售物業之可變現淨值撥備撥回	(12,870)	—	(12,870)
物業、廠房及設備折舊	8,330	105	8,435
資本開支*	<u>9</u>	<u>35</u>	<u>44</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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	<u>30,428</u>	<u>20,949</u>	<u>321,186</u>	<u>238,468</u>	<u>351,614</u>	<u>259,417</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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	139,342	149,737
中國內地	<u>1,159,847</u>	<u>1,110,414</u>
	<u>1,299,189</u>	<u>1,260,151</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，按公平值計入損益賬之股權投資及指定按公平值計入其他全面收益之股權投資。

#### 有關主要客戶的資料

物業發展及投資業務分類向單一客戶銷售收入約170,667,000港元。截至二零一九年三月三十一日止年度，概無單一外部客戶的收入超過本集團收入10%或以上。

#### 4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>客戶合約收入：</b>		
物業發展及投資業務之收入	282,301	195,605
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	49,444	42,052
<b>其他收入來源：</b>		
總租金收入	<u>19,869</u>	<u>21,760</u>
	<u><b>351,614</b></u>	<u><b>259,417</b></u>

##### (i) 分拆收入資料

截至二零二零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	總額 千港元
<b>地區市場：</b>			
香港	—	30,428	30,428
中國內地	<u>282,301</u>	<u>19,016</u>	<u>301,317</u>
於某一時間點確認之與客戶合約收入總額	<u><b>282,301</b></u>	<u><b>49,444</b></u>	<u><b>331,745</b></u>

截至二零一九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	總額 千港元
<b>地區市場：</b>			
香港	—	20,949	20,949
中國內地	<u>195,605</u>	<u>21,103</u>	<u>216,708</u>
於某一時間點確認之與客戶合約收入總額	<u><b>195,605</b></u>	<u><b>42,052</b></u>	<u><b>237,657</b></u>

#### 4. 收入、其他收入及收益(續)

##### (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。

##### **銷售貨品**

履約責任於產品交付時即告完成，賬款通常須於交付後90天內到期支付。

作為可行權宜方法，分配至剩餘履約義務(未達成或部分未達成)的交易價格不會於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義務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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	130	1,084
按公平值計入損益賬之股權投資股息收入	1,900	722
按公平值計入損益賬之金融資產股息收入	—	48
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益	—	118
總租金收入	6,184	9,137
其他	1,179	585
	<u>9,393</u>	<u>11,694</u>

## 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款及其他借貸之利息	27,963	32,750
減：已資本化之利息	(18,419)	(31,184)
	<u>9,544</u>	<u>1,566</u>

## 6. 所得稅

於本年度，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%（二零一九年：16.5%）計提，除非年內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則除外。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之可扣稅開支。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度 — 其他地區		
本年度支出	2,712	9,554
中國內地之土地增值稅	4,499	(14,040)
遞延	(4,688)	17,651
	<u>2,523</u>	<u>13,165</u>

## 7. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
特別 — 每股普通股0.5港仙(二零一九年：無)	4,890	—
建議末期 — 無(二零一九年：每股普通股0.5港仙)	—	4,890
	<u>4,890</u>	<u>4,890</u>

年內，特別股息每股普通股0.5港仙已於二零一九年六月十一日舉行的股東特別大會上獲得批准。

截至二零一九年三月三十一日止年度之建議末期股息已於二零一九年八月二十日的股東週年大會上獲得批准。

## 8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司普通股本持有人應佔年內溢利／(虧損)及年內已發行之普通股加權平均數977,880,400股(二零一九年：977,880,400股)計算。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團概無已發行潛在攤薄普通股。去年，並無就截至二零一九年三月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整，原因是購股權的影響，對於二零一九年三月三十一日的每股基本盈利金額並無攤薄影響。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
盈利／(虧損)		
每股基本盈利／(虧損)計算所採用之本公司普通股本持有人應佔溢利／(虧損)	<u>(35,296)</u>	<u>27,486</u>

## 9. 應收賬項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬項	36,134	22,470
減值	<u>(1,692)</u>	<u>(1,815)</u>
	<u>34,442</u>	<u>20,655</u>

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。交易貨品銷售信貸期一般為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監管。高級管理層會定期審閱逾期末收結餘情況。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。

## 9. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
90日內	24,594	14,336
91日至180日	4,202	1,846
181日至360日	3,444	12
逾360日	2,202	4,461
	<u>34,442</u>	<u>20,655</u>

應收賬項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	1,815	1,087
減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額	(81)	728
匯兌調整	(42)	—
於年末	<u>1,692</u>	<u>1,815</u>

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。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。一般而言，倘逾期超過一年及並無可強制執行活動，將撇銷應收賬款。

## 10. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
90日內	3,679	2,997
91日至180日	624	—
181日至360日	276	42
逾360日	3,581	3,616
	<u>8,160</u>	<u>6,655</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內結算。

## 11. 股本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>法定股本：</b>		
1,500,000,000股(二零一九年：1,500,000,000股)每股面值0.10港元之普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
<b>已發行及繳足股本：</b>		
977,880,400股(二零一九年：977,880,400股)每股面值0.10港元之普通股	<u>97,788</u>	<u>97,788</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度（「**報告期間**」）的主要業務分類包括(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，包括提供相關安裝和維修服務。

本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得營業額約351,614,000港元（二零一九年：259,417,000港元），較去年增加36%。

### 物業發展及投資業務

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團自該分類錄得營業額約302,170,000港元（二零一九年：217,365,000港元），較去年增加39%。該分類營業額來自於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。

#### (i) 出售物業

營業額由截至二零一九年三月三十一日止年度約195,605,000港元增至截至二零二零年三月三十一日止年度約282,301,000港元，大幅增加44%。去年確認的銷售主要來自出售中國開封世博廣場（「**世博廣場**」）的住宅樓宇及臨街商舖。於本年度，銷售主要來自(i)以代價人民幣160,000,000元銷售整個位於開封的珠璣巷（「**珠璣巷**」）項目予單一客戶（總可售面積約為13,000平方米（「**平方米**」））；及(ii)銷售世博廣場餘下住宅樓宇。

#### (ii) 投資物業租金收入

營業額由截至二零一九年三月三十一日止年度約21,760,000港元減少至截至二零二零年三月三十一日止年度約19,869,000港元，減少9%。減幅乃由於(i)由於爆發冠狀病毒病2019（「**COVID-19爆發**」），因而向中國開封商場租戶提供一個月租金寬免；及(ii)於年內出售珠璣巷後，再無自此等物業賺取租金收入。

報告期間本分類產生的分類經營溢利達約5,069,000港元(二零一九年：104,084,000港元)。於報告期間銷售本集團位於中國開封的物業的平均毛利約為17%，而去年同期銷售本集團位於開封的物業的平均毛利則約為27%。毛利率減少乃由於中國物業市場的平均售價下跌所致。另一方面，由於COVID-19爆發帶來的不利影響，引致投資物業錄得22,758,000港元的重估虧損(二零一九年：收益66,456,000港元)，並令分類經營溢利下跌。在上述原因影響下，儘管營業額增加，此分類的分類經營溢利錄得大幅下跌。

#### **買賣醫療設備及家居保安及自動化產品業務，包括提供相關安裝及維修服務**

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團自該分類錄得營業額約49,444,000港元(二零一九年：42,052,000港元)，較去年大幅增加18%。大幅增加乃主要由於將軍澳醫院項目的醫療設備銷售增加。此外，COVID-19爆發亦令防疫產品包括外科口罩及空氣清新機的銷售增加。

於報告期間該分類產生的分類經營溢利約為723,000港元(二零一九年：8,289,000港元)。跌幅乃由於報告期間防疫產品的銷售量增加，而這些產品的毛利率低於其他產品。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨虧損約為35,296,000港元，而於截至二零一九年三月三十一日止年度為本公司擁有人應佔純利約27,486,000港元。減少乃由於(i) COVID-19爆發，對本集團於二零二零年三月三十一日的物業重估造成不利影響，使本集團中國投資物業錄得公平值虧損合共22,758,000港元(二零一九年：公平值收益66,456,000港元)；及(ii)年內自出售物業產生的毛利減少16%。

截至二零二零年三月三十一日止年度每股虧損約為3.61港仙。

## 財務回顧

### 營業額

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團營業額約為352,000,000港元，較去年增加36%。該增加主要由於年內銷售整個珠璣巷項目（總可售面積約為13,000平方米）予單一客戶，以及防疫產品銷售增加所致。

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帶來之營業額分別約為302,200,000港元及49,400,000港元，分別較上一報告期間增加39%及18%。

### 毛利率

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團毛利率約為23.8%，較去年的35.2%下降11.4個百分點，主因為於報告期間本集團於中國開封的物業銷售的平均毛利約為17%，而去年同期銷售本集團位於開封的物業的平均毛利則約為27%。毛利率減少乃由於中國物業市場的平均售價下跌所致。

### 其他經營開支，淨額

有關金額由截至二零一九年三月三十一日止年度約54,500,000港元減至截至二零二零年三月三十一日止年度約20,700,000港元。上個年度的金額主要指(i)按公平值計入損益的股權投資公平值虧損36,000,000港元；及(ii)本集團於迪臣建設國際集團有限公司（「**迪臣建設國際**」）投資減值虧損27,200,000港元。本年度的金額主要指按公平值計入損益之股權投資公平值虧損金額合共14,800,000港元。

### 應佔聯營公司溢利及虧損

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司虧損約為1,800,000港元，較上一報告期間應佔聯營公司虧損約4,500,000港元減少60%。此乃由於二零一九年六月出售其錄得虧損的聯營公司迪臣建設國際所致。於出售本集團於迪臣建設國際股權後，本集團再無進一步分佔迪臣建設國際的虧損。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，本集團總資產約為2,227,228,000港元，資金來源分別約為711,552,000港元、約1,520,705,000港元及約5,029,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧拙結餘)。於二零二零年三月三十一日，本集團之流動比率為2.61，而於二零一九年三月三十一日為2.12。

於二零二零年三月三十一日，本集團之資產負債比率為21%(二零一九年：19%)，乃按非流動負債約412,714,000港元(二零一九年：384,180,000港元)及長期資本(股本及非流動負債)約1,928,390,000港元(二零一九年：2,031,521,000港元)計算。

## 資本開支

截至二零二零年三月三十一日止年度之資本開支總額約為1,356,000港元，主要用於為中國開封一間新酒店購買設備。

## 或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 承擔

於二零二零年三月三十一日，本集團有已訂約但未撥備的資本承擔約13,111,000港元。

## 集團資產之抵押

總賬面值約968,070,000港元之資產已抵押作為本集團銀行貸款之擔保。

## 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，故在截至二零二零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(「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集團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

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761,000,000元。餘下土地(G區)正在興建，預期將於二零二零年最後一季完成興建及將於二零二一年第一季度開始預售。

開封世紀豪苑尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	面積 (概約平方米)
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	53,600
B區	持作出售物業 — 公寓	200
	停車場	81
C區	持作出售物業 — 別墅	6,000
D區	持作出售物業 — 辦公室	1,200
	停車場	10
E區	持作出售物業 — 商舖	1,200
F區	持作出售物業 — 商舖	11,100
	停車場	89
G區	發展中持作出售物業 — 公寓及商舖	31,000

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，本集團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。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，本公司將遵守聯交所證券上市規則的相關規定。

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總建築面積約95,000平方米之住宅及商業綜合項目。該項目名稱為「開封世博廣場」，直至本公告日期，本項目已竣工，所獲銷售合約總額約人民幣542,000,000元。

開封世博廣場尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	面積 (概約平方米)
商用A	物業、廠房及設備 — 酒店	14,000
商用B	持作出售物業 — 商舖	2,600
	物業、廠房及設備 — 動態館	5,000
住宅1-3	持作出售物業 — 公寓	8,900
	停車場	159

位於中國開封的酒店，其建築工程已於年內完成。

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。董事會決定終止動態館業務並就動態館以及中國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。該項目名稱為珠璣巷。本集團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。於本公告日期，該項目已竣工。就向一名單一買家出售整個珠璣巷項目，本集團已與該獨立第三方訂立買賣協議，代價為人民幣160,000,000元，而交易已於年內完成。

在諸如美中貿易糾紛加上COVID-19爆發所帶來的嚴重影響等因素影響下，中國內地經濟增長步伐可能較往年放緩。然而，預期中國政府將提供必須的財政刺激措施，並制訂寬鬆的貨幣政策讓經濟維持穩定增長。

香港方面，本地經濟持續受中國內地經濟發展、美中貿易戰以及社會和政治事件的潛在持續所影響。COVID-19爆發預期令經濟前景更為黯淡。零售、餐飲、旅遊以及出口業所受到的影響預期為最大。二零二零年餘下時間將無可避免出現本地經濟進一步下滑以及物業市場向下調整的情況。

董事會對中國內地物業市場仍保持樂觀。本集團憑藉於中國物業市場的豐富經驗，可能購置其他土地以增加本集團土地儲備，尤其是於毗鄰香港的粵港澳大灣區。然而，於本公告日期，本集團並無有關任何具體項目的任何特定投資計劃。

### **就於香港物業投資及／或重建成立投資公司**

於二零一八年十月十五日，本集團已與卓堡國際有限公司（「卓堡」，一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司）訂立認購協議（「認購協議」），據此，本集團已有條件同意認購認購股份，代價為900,000美元（相等於約7,000,000港元），佔卓堡經擴大已發行股本的6%（「認購事項」）。同日，本集團、卓堡與南凱投資有限公司（「南凱投資」，一間於英屬處女群島註冊成立的公司）訂立股東協議（「股東協議」），規管卓堡事務及本集團提供最多62,980,000港元之股東貸款，並已於認購事項完成日期生效。

卓堡為一間直接持有一間在香港註冊成立並於香港從事投資控股、物業投資及／或重建業務的公司之投資控股公司，及因而持有八間其他全資附屬公司（連同卓堡，統稱「卓堡集團」）。

南凱投資與本集團各自同意，於卓堡董事會不時予以釐定的有關日期，按其持股比例的有關金額以多個分期向卓堡分別作出最高出資約987,000,000港元及63,000,000港元，以便為卓堡集團業務及／或卓堡集團重建項目提供資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議及股東協議乃按一般商業條款進行。經計及透過投資於卓堡之建議物業發展項目將產生之預期回報，董事認為，認購協議及股東協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。交易已於二零一八年十一月九日完成。

於二零二零年三月四日，本集團與南凱投資訂立一份買賣協議，以現金代價4,194,000港元，向南凱投資進一步收購卓堡2%的已發行股本以及相關的股東貸款。本集團自此持有卓堡8%已發行股本。董事認為收購為本集團提供機會，增加其於卓堡的投資，以從物業發展未來收益所帶來的長期回報中得益。同日，本集團亦與南凱投資訂立補充股東協議，據此，雙方股東，本集團及南凱投資，提供的股東貸款金額作出修訂，分別為最多67,000,000港元及769,000,000港元。

鑑於本集團於卓堡沒有重大影響力，因此該投資分類為按公平值計入損益賬之股權投資。

於二零二零年三月三十一日，本集團已作出總投資約74,000,000港元。於報告期末，卓堡集團僅有一個物業項目，即收購尖沙咀的舊商業大廈(「TST物業」)作重建。由於已從TST物業前業主收購超過80%業權，餘下部份已進行強拍並已取得餘下業權。卓堡集團預期將TST物業發展為有更多實用面積的現代商業大廈。整個重建項目預期於二零二四年完成。

於二零二零年三月三十一日，本集團於卓堡集團之權益賬面值約為50,407,000港元。

#### **就於上海物業投資及／或重建成立公司**

於二零一九年，本集團已於上海投資兩個物業項目，即中國上海長寧區武夷路住宅公寓的物業重建(「使館項目」)及中國上海長寧區淮海西路辦公室及停車場的物業重建(「Stone項目」)。於二零二零年三月三十一日，該兩個項目的投資總額約為21,000,000港元。

於二零二零年三月三十一日，此兩個項目之總賬面值約為16,493,000港元。

使館項目為上海低層樓宇，毗鄰比利時大使館。該樓宇有8間公寓，總建築面積約為867平方米，由本集團與一名獨立第三方(透過一間於英屬處女群島註冊的公司)共同投資，其中本集團擁有10%股權。

Stone項目為一座辦公大樓，名為上海中山萬博國際中心。其位於中國長寧區一棟A級綜合用途大廈內。Stone項目已收購該辦公大樓的其中四層，總建築面積約為6,668平方米。該項目由本集團與使館項目之相同獨立第三方(透過一間於英屬處女群島註冊的公司)共同投資，其中本集團擁有5%股權。

使館項目及Stone項目已翻新，並正尋求潛在買家。鑑於本集團在Stone項目及使館項目沒有重大影響力，因此該等投資分類為按公平值計入損益之股權投資。

就星程天然居南站酒店項目(「天然居項目」)而言，其位於徐匯外灘西區，毗鄰上海植物園。該酒店於二零零三年落成，總建築面積約為7,319平方米，設有56間客房。該項目由本集團與一名獨立第三方共同投資，其中本集團擁有30%股權，並以聯營公司入賬。該酒店已轉化為一間設有66間客房及大量共享公共空間的出租公寓，並結合綜合零售及高端健身中心、泳池、網球場。天然居項目之翻修工程已經完成，並重新命名為「后社·西岸」，為上海一間合居生活公寓。本集團將專注於天然居項目的資產管理及租賃業務。

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，為本公司股東爭取可持續回報。

### **參與房地產投資基金**

於二零一九年四月二十三日，本集團與一間Pamfleet Group(「鵬利」)之代表實體Gusto Brave Limited及Pamfleet China GP II Limited(「鵬利中國」)訂立一般合夥人股東協議，以作為物業投資的基金管理人的一般合夥人。

本集團擁有鵬利中國的30%權益。鵬利為獨立及私人擁有的房地產投資顧問，在香港、新加坡及上海均設有辦事處。鵬利饒豐經驗的團隊尋求通過物色知情交易、具紀律收購、積極資產管理、重塑品牌及翻新創造長期價值，強調設計、預計租戶及社區需求及物有所值。鵬利管理層團隊成員一直在亞洲從事揀選及管理房地產投資逾20年。

鵬利及本集團以扁平的組織架構營運，容許並鼓勵合作。

直至報告期末，由鵬利中國管理的基金為Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II (「PSREFII」)。本集團亦為PSREFII的有限合夥人(持有1.5%)。PSREFII尋求利用鵬利成功投資於上海及中國內地其他一線城市具重新定位及增值潛力惟表現未達標、價格偏低及不良房地產的往績。PSREFII的投資策略為在上海及中國內地其他一線城市識別、組織及執行成功的資產重新定位投資。直至報告期末，本集團已作出的總投資約為6,000,000港元。

於二零二零年三月三十一日，此房地產投資基金的投資之賬面值約為3,992,000港元。

直至報告期末，PSREFII僅經營一個項目。該項目的名稱為Project Hub。

該物業位於靜安區大寧國際商業廣場大寧路與共和新路交界處，總建築面積約為250,000平方米，當中約200,000平方米位於地面上，50,000平方米位於地底。PSREFII的目標為興建實用面積為37,547平方米的商舖及辦公室。發展項目中的零售部份是受歡迎的區域生活中心及購物勝地。預期主要租戶來自餐飲、娛樂及教育行業的營運商。

### **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，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。

同時，隨著香港及中國的主要城市之安全意識日漸提高，我們預期與管理住宅屋苑、商業寫字樓、店舖、酒店、醫院、博物館及監獄相關的有線及無線安全設備及系統之需求將增加。

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利益。

## 酒店營運

誠如「**前景 — 物業發展及投資**」之段落所述，位於中國開封的酒店，其建築工程已於年內完成。本集團已與六州酒店管理(上海)有限公司簽訂協議，以「開封迪臣智選假日酒店」(「**開封智選假日酒店**」)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。由於COVID-19爆發，開封智選假日酒店於二零二零年二月停業，並於二零二零年三月復業。本集團將密切監察COVID-19爆發的情況發展，並就有關情況對開封智選假日酒店營運的影響作出評估及主動回應。

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間單人標準房間、18間大雙人床高級房間、18間單人高級房間及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。

## 出售迪臣建設國際集團有限公司及其附屬公司

茲提述本公司、迪臣建設國際、Energy Luck Limited (「**Energy Luck**」) 日期為二零一九年四月十二日的聯合公告(「**聯合公告**」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙具有聯合公告所界定的相同涵義。

於二零一九年四月十二日，迪臣發展集團有限公司(「**迪臣發展集團**」，本公司之全資附屬公司)、Sparta Assets Limited (「**Sparta Assets**」) 及謝文盛先生(「**謝先生**」)(作為賣方)及Energy Luck (作為買方) 訂立買賣協議，據此，迪臣發展集團、Sparta Assets及謝先生已有條件同意出售，而Energy Luck已有條件同意向迪臣發展集團、Sparta Assets及謝先生購買銷售股份，即合共361,302,082股迪臣建設國際股份，佔迪臣建設國際已發行股本的約36.13%，代價約為79,486,000港元(即購買價每股銷售股份0.22港元)(「**出售迪臣建設國際事項**」)。

買賣完成後，本公司、迪臣發展集團、Sparta Assets及謝先生不再持有迪臣建設國際的任何股權。

截至出售迪臣建設國際事項為止，迪臣建設國際為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括(a)主要於香港、中國及澳門從事建築業務(作為主要承建商)、裝修工程，及提供機電工程服務，以及其他建築相關業務；(b)證券投資；及(c)物業投資。

董事會認為，出售迪臣建設國際事項為本集團變現其於迪臣建設國際的長期投資提供具吸引力的退出機會。出售迪臣建設國際事項使本集團能將資本再用於現有物業發展及投資業務。董事認為，出售迪臣建設國際事項將有利本集團變現其投資，並加強本集團的流動性及整體財務狀況。經考慮現時普遍存在的不穩定經濟及金融市場狀況、將所得款項用於發展及擴張現有業務、用於一般營運資金以及回饋本公司股東，董事會(包括迪臣發展國際的獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款、銷售價及出售迪臣建設國際事項均按公平基準釐定，屬公平合理，並按正常商業條款進行，符合本公司及其股東的整體利益。

詳情請參閱聯合公告及日期為二零一九年五月二十四日的本公司通函。

出售迪臣建設國際事項已於本公司二零一九年六月十一日舉行之股東特別大會上獲股東批准。出售迪臣建設國際事項已於二零一九年六月十八日完成。於完成後，迪臣建設國際不再成為本公司的聯營公司。

## 人力資源

於二零二零年三月三十一日，本集團共聘用180名僱員，其中134名駐於中國，其餘員工駐於香港。於截至二零二零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30,000,000港元，而去年則約為24,300,000港元。有關增長的原因為本集團於年內開始營運開封智選假日酒店及因此聘請更多員工。另一方面，於二零一九年五月，我們向董事派發更多花紅。

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。

## 報告期後事項

### COVID-19爆發

COVID-19爆發自二零二零年初在中國爆發及於全球多國持續爆發。本集團將密切監察COVID-19爆發的情況發展，並將就有關情況對本集團財務狀況及營運業績的影響作出評估及主動回應。直至本公告日期，有關評估仍在進行。由於此等情況瞬息萬變，現階段無法合理估計其對本集團綜合營運業績、現金流量及財務狀況的相關影響，有關影響將於本集團二零二零／二一年中期及年度財務報表中披露。

### 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二零二零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

本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度的資本結構並無變動。

### 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股份而向彼等提供之稅務寬減。

### 根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之披露

以下為自本公司日期為二零一九年十一月二十五日的中期報告起，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料之變動：

#### 謝文盛先生

於二零一九年七月二十九日，辭去迪臣建設國際(股份代號：8268，其股份於聯交所GEM上市)的主席及非執行董事。

## 何鍾泰博士

於二零二零年二月十八日獲委任為富石金融控股有限公司(股份代號：2263，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

分別於二零二零年五月十九日及二零二零年六月十六日辭去飛毛腿集團有限公司(股份代號：1399，其股份於聯交所主板上市)的主席及非執行董事。

## 蕭錦秋先生

於二零二零年四月二十九日獲委任為權威金融集團有限公司(股份代號：397，其股份於聯交所主板上市)的執行董事。

## 持續關連交易

### 行政服務協議

於二零一七年四月一日，本公司之全資間接附屬公司迪宏置業有限公司(「迪宏」)與本公司一間聯營公司迪臣發展有限公司(「迪臣發展」)訂立行政服務協議(「行政服務協議」)，據此，迪臣發展(作為服務供應商)已同意向迪宏提供若干行政服務，包括提供辦公設施、公用設施及設備支援、清潔服務、行政支援以及資訊科技系統及技術培訓支援，自二零一七年四月一日起至二零一九年三月三十一日止為期二年。作為提供有關行政服務的代價，迪宏會基於迪臣發展於提供及促使提供有關服務時產生的實際直接及間接成本(包括經常支出、人力及／或其他資源)，向迪臣發展支付一筆服務費。截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止各財政年度，迪宏應付予迪臣發展的年度服務費並不超過600,000港元。

於二零一九年三月七日，行政服務協議已重續一年，由二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日。截至二零二零年三月三十一日止年度，迪宏應付予迪臣發展的年度服務費不超過480,000港元。

## 租賃香港辦事處

- (i) 於二零一七年四月十五日，迪宏(作為業主)與迪臣發展(作為租戶)訂立一份租賃協議，以租用位於香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓的南洋廣場物業的若干部分，總建築面積約9,500平方呎(「平方呎」)，並取得佔用及使用總建築面積約3,200平方呎的共用區域的連帶權利。租賃期限自二零一七年四月一日起至二零一九年三月三十一日止，預付租金每月143,000港元。截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止各財政年度，迪臣發展應付迪宏的年度租金並不超過1,716,000港元。

於二零一九年四月十五日，租賃協議已重續一年，由二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日，每月須預付租金為209,000港元。截至二零二零年三月三十一日止年度，迪臣發展應向迪宏支付的年度租金不超過2,508,000港元。

- (ii) 於二零一七年四月十五日，迪宏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」)。租賃協議合約期為三年，自二零一七年四月一日起至二零二零年三月三十一日止，應付月租金為25,500港元。截至二零二零年三月三十一日止年度自本租賃協議賺取之租金收入約為306,000港元。

於二零二零年四月十五日，租賃協議已重續兩年，由二零二零年四月一日至二零二二年三月三十一日，每月須預付租金為25,500港元。截至二零二一年三月三十一日止年度，啟康創建有限公司應向迪宏支付的年度租金預期不超過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租賃協議時持有本公司約43.34%股權，根據上市規則之涵義，謝先生為本公司之關連人士，因此該交易構成本公司一項關連交易。

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A.4.1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二零二零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二零二零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安永會計師事務所（「**安永**」）與本集團本年度之綜合財務報表草稿所載金額核對一致。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，包括審閱截至二零二零年三月三十一日止年度之全年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。

本集團截至二零二零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、重大收購及出售

於二零一九年十二月十七日，本集團出售所持有Fortune Taker Limited (一間於英屬處女群島註冊成立的公司) 及其附屬公司之全部5%股本權益，總代價為人民幣15,000,000元 (相等於約16,500,000港元)。於出售前，該項於Fortune Taker Limited之投資入賬列作本集團按公平值計入其他全面收益之金融資產。

詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月十七日之公告。

除上述及「前景」一節內提及對PSREFII及卓堡之投資外，年內本集團並無任何其他重大投資、重大收購或出售。

## 股東週年大會

本公司擬於二零二零年八月十七日(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，本公司將於二零二零年八月十二日至二零二零年八月十七日止(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二零二零年八月十一日下午四時三十分前遞交本公司於香港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54樓。

## 股息

年內概無派付中期股息(二零一九年：無)。

於二零一九年六月十一日，本公司宣派特別股息每股普通股0.5港仙。

董事不建議就本年度分派末期股息(二零一九年：每股普通股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二零二零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，二零二零年六月二十六日

於本公告日期，本公司之執行董事包括盧全章先生、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。

\* 僅供識別