

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二零年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4	103,799	351,614
銷售成本		<u>(57,344)</u>	<u>(267,766)</u>
毛利		46,455	83,848
其他收入及收益	4	10,314	9,393
投資物業之公平值收益／(虧損)，淨額		24,950	(22,758)
行政開支		(83,966)	(73,498)
其他經營開支，淨額		(11,262)	(20,664)
財務費用	5	(20,771)	(9,544)
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>2,037</u>	<u>(1,790)</u>
除稅前虧損		(32,243)	(35,013)
所得稅開支	6	<u>(6,659)</u>	<u>(2,523)</u>
本年度虧損		<u><u>(38,902)</u></u>	<u><u>(37,536)</u></u>

* 僅供識別

綜合損益表(續)

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以下應佔：			
本公司擁有人		(36,738)	(35,296)
非控股權益		<u>(2,164)</u>	<u>(2,240)</u>
		<u>(38,902)</u>	<u>(37,536)</u>
本公司普通股本持有人應佔每股虧損	8		
基本		<u>(3.76)港仙</u>	<u>(3.61)港仙</u>
攤薄		<u>(3.76)港仙</u>	<u>(3.61)港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損	<u>(38,902)</u>	<u>(37,536)</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收益／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	96,041	(82,060)
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	3,842	(2,763)
本年度出售聯營公司之匯兌差額重新分類調整	—	(726)
本年度解散一間附屬公司之匯兌差額重新分類調整	—	(1,184)
	<u>99,883</u>	<u>(86,733)</u>
於以後期間將可能重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額		
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
所得稅影響	—	(537)
租賃土地及樓宇：		
重估盈餘／(虧絀)	5,129	(7,218)
所得稅影響	(465)	1,446
	<u>4,664</u>	<u>1,241</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		
本年度其他全面收益／(虧損)，除稅後	<u>104,547</u>	<u>(85,492)</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>65,645</u>	<u>(123,028)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	67,721	(120,788)
非控股權益	(2,076)	(2,240)
	<u>65,645</u>	<u>(123,028)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	315,696	352,089
投資物業	1,041,350	947,100
於聯營公司之投資	27,606	22,476
按公平值計入損益賬之股權投資	125,224	124,931
非流動資產總值	1,509,876	1,446,596
流動資產		
應收聯營公司款項	3,220	5,242
應收關連公司款項	—	1,291
發展中待售物業及待售物業	760,270	638,191
存貨	11,120	12,729
應收賬項	9 22,536	34,442
預付款項、按金及其他應收款項	32,852	43,030
可收回稅項	24,260	22,108
已抵押存款	2,500	3,500
受限制現金	4,033	—
現金及現金等值項目	20,372	20,099
流動資產總值	881,163	780,632
流動負債		
應付賬項	10 5,824	8,160
其他應付款項及應計費用	83,630	71,260
應付聯營公司款項	3,069	8,280
應付一間關連公司款項	13,054	—
應付稅項	21,787	19,715
計息銀行及其他借貸	266,572	191,423
流動負債總額	393,936	298,838
流動資產淨值	487,227	481,794
資產總值減流動負債	1,997,103	1,928,390

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		218,890	231,550
遞延稅項負債		<u>191,791</u>	<u>181,164</u>
非流動負債總額		<u>410,681</u>	<u>412,714</u>
資產淨值		<u>1,586,422</u>	<u>1,515,676</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>1,491,613</u>	<u>1,422,917</u>
		1,589,401	1,520,705
非控股權益		<u>(2,979)</u>	<u>(5,029)</u>
權益總額		<u>1,586,422</u>	<u>1,515,676</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，一間酒店的營運成為本集團其中一項主要業務，而本集團之主要業務如下：

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

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。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」)截至二零二一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。

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。

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。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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二零一八年財務報告概念框架以及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	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港會計準則第16號之修訂	2019冠狀病毒相關租金優惠(提早採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義

二零一八年財務報告概念框架以及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「**概念框架**」)訂明財務報告及標準制訂的完整概念，並為編製財務報表人士就訂立一致會計政策提供指引，以及協助各有關人士了解及詮釋標準。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、取消確認資產及負債的新指引，以及更新資產及負債定義及確認條件。概念框架亦釐清財務報告中管理、謹慎與計量不明朗因素的角色。概念框架並非一項標準，當中所載的概念均不會凌駕於任何標準的概念或規定之上。概念框架對本集團財務狀況及表現並無任何重大影響。

2.2 會計政策及披露變更(續)

- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂澄清及提供有關業務定義之額外指引。該等修訂澄清，要一組經整合活動及資產被視為業務，其須包括最少一項對共同創造產出能力有顯著貢獻之投入及實質程序。業務可以不包括創造產出所需之所有投入及過程而存在。該等修訂取消對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出之評估。相反，重點在於獲得之投入及獲得之實質性過程是否共同對創造產出能力有顯著貢獻。該等修訂還縮窄產出之定義，以專注於向客戶提供之貨品或服務、投資收入或源自日常活動之其他收入。另外，該等修訂提供指引，以供評估所購入流程是否屬實質性，並引入選擇性公平值集中測試，容許簡略評估所購買之一組活動或資產是否並非業務。本集團已對於二零二零年四月一日或之後發生的交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂並無對本集團財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂應對以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前期間影響財務報告的事宜。有關修訂提供暫時寬免，容許於引進替代無風險利率前的不確定期間內，繼續應用對沖會計方法。此外，有關修訂要求公司向投資者提供直接受此等不確定性影響的對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，因此有關修訂並無對本集團財務狀況及表現產生任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇就2019冠狀病毒疫情的直接後果產生之租金優惠不應用租賃修改會計處理。只有在租金優惠直接因疫情而產生，並僅(i)租賃經修訂代價導致的租賃付款變動，與緊接變動前租賃代價大致相同或較之為少；(ii)租賃付款的任何減少僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無重大變動，有關可行權宜方法方可適用。修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效，並准許提早應用，並應追溯應用。本集團已於二零二零年四月一日提早採納修訂，有關修訂對本集團財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂就重大性提供新定義。該新定義列明倘遺漏、錯述或隱藏有關資料預期或會合理地影響一般用途財務報表之主要使用者按該等財務報表作出之決定，則有關資料屬重大。該等修訂澄清，重大性將取決於資料之性質或幅度，或同時取決於兩者。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

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(二零二零年：三個(經重列))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。

本集團於上一年度有兩個可報告分類，即物業發展及投資業務分類，以及「其他」分類。貿易業務於過往年度列入「其他」分類中。由於本集團貿易活動的交易量於年內增加，管理層已重新評估本集團的報告分類，由於貿易業務分類的資源分配、表現評估及決策均被作獨立考慮，因此管理層決定就財務報告目的而言，將貿易業務載列於獨立的報告經營分類。此外，「其他」分類主要包括本年度一間位於中國內地的酒店營運。本集團可比較可報告分類資料已重列，猶如本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度以三個分類經營。

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、應佔聯營公司之溢利及虧損、出售聯營公司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)

截至二零二一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	45,300	49,104	9,395	103,799
其他收入及收益	8,612	165	69	8,846
	<u>53,912</u>	<u>49,269</u>	<u>9,464</u>	<u>112,645</u>
分類業績				
經營溢利/(虧損)	13,375	988	(5,339)	9,024
對賬：				
銀行利息收入				168
按公平值計入損益賬之 股權投資股息收入				1,300
按公平值計入損益賬之 股權投資之公平值虧損，淨額				(5,880)
財務費用				(20,771)
應佔聯營公司溢利及虧損				2,037
未分配開支				<u>(18,121)</u>
除稅前虧損				<u>(32,243)</u>
分類資產	1,988,968	31,258	158,951	2,179,177
對賬：				
於聯營公司之投資				27,606
公司及其他未分配資產				<u>184,256</u>
資產總值				<u>2,391,039</u>

3. 經營分類資料(續)

截至二零二一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	372,486	10,837	20,129	403,452
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>401,165</u>
負債總額				<u><u>804,617</u></u>
其他分類資料：				
投資物業公平值收益，淨額	(24,950)	—	—	(24,950)
出售物業、廠房及設備項目虧損	—	17	—	17
應收賬項減值，淨額	642	2,180	—	2,822
其他應收款項減值	3,663	1,144	42	4,849
存貨撥備	—	1,449	—	1,449
待售物業之可變現淨值撥備撥回，淨額	(2,300)	—	—	(2,300)
物業、廠房及設備折舊	8,402	341	5,225	13,968
資本開支*	<u>13</u>	<u>5,733</u>	<u>5,907</u>	<u>11,653</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

3. 經營分類資料(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度(經重列)

	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	302,170	49,444	—	351,614
其他收入及收益	6,474	178	711	7,363
	308,644	49,622	711	358,977
分類業績				
經營溢利/(虧損)	5,069	6,438	(5,715)	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，淨額				(14,806)
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)
未分配開支				(16,202)
除稅前虧損				(35,013)
分類資產				
	1,844,120	33,893	115,815	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				2,227,228

3. 經營分類資料(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度(經重列)(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	403,456	9,600	2,522	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，淨額	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，淨額	(81)	—	—	(81)
其他應收款項減值	—	—	142	142
存貨撥備撥回	—	(360)	—	(360)
待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	113	153	8,931
資本開支*	<u>6</u>	<u>263</u>	<u>1,087</u>	<u>1,356</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	香港		中國內地		綜合	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	<u>35,732</u>	<u>30,428</u>	<u>68,067</u>	<u>321,186</u>	<u>103,799</u>	<u>351,614</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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	142,944	139,342
中國內地	<u>1,214,102</u>	<u>1,159,847</u>
	<u>1,357,046</u>	<u>1,299,189</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(二零二零年：銷售物業)約為14,586,000港元(二零二零年：170,667,000港元)。

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約收入：		
物業發展及投資業務之收入	24,454	282,301
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	49,104	49,444
酒店營運	9,395	—
其他收入來源：		
總租金收入	<u>20,846</u>	<u>19,869</u>
	<u>103,799</u>	<u>351,614</u>

4. 收入、其他收入及收益(續)

(i) 分拆收入資料

截至二零二一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	總額 千港元
地區市場				
香港	—	35,732	—	35,732
中國內地	<u>24,454</u>	<u>13,372</u>	<u>9,395</u>	<u>47,221</u>
於某一個時間點確認之 客戶合約收入總額	<u>24,454</u>	<u>49,104</u>	<u>9,395</u>	<u>82,953</u>

截至二零二零年三月三十一日止年度(經重列)

	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	總額 千港元
地區市場：			
香港	—	30,428	30,428
中國內地	<u>282,301</u>	<u>19,016</u>	<u>301,317</u>
於某一個時間點確認之 客戶合約收入總額	<u>282,301</u>	<u>49,444</u>	<u>331,745</u>

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：		
銷售物業	2,264	218,280
銷售貨品	1,030	1,031
	<u>3,294</u>	<u>219,311</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。

4. 收入、其他收入及收益(續)

其他收入及收益分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	168	130
按公平值計入損益賬之股權投資股息收入	1,300	1,900
總租金收入	5,874	6,184
政府補助*	1,834	—
其他	1,138	1,179
	<u>10,314</u>	<u>9,393</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款及其他借貸之利息	32,581	27,963
減：已資本化之利息	<u>(11,810)</u>	<u>(18,419)</u>
	<u>20,771</u>	<u>9,544</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%（二零二零年：16.5%）計提，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，首2,000,000港元（二零二零年：2,000,000港元）的應課稅溢利按8.25%（二零二零年：8.25%）繳稅，而餘下應課稅溢利則按16.5%（二零二零年：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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期 — 香港		
本年度支出	67	—
即期 — 其他地區		
本年度支出	2,055	2,712
中國內地之土地增值稅 遞延	(193)	4,499
	<u>4,730</u>	<u>(4,688)</u>
本年度稅項支出總額	<u>6,659</u>	<u>2,523</u>

7. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
特別 — 無（二零二零年：每股普通股0.5港仙）	—	4,890

去年，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。

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977,880,400股(二零二零年：977,880,400股)計算。

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損金額乃按下列數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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>(36,738)</u>	<u>(35,296)</u>
	二零二一年	二零二零年
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	977,880,400	977,880,400
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權*	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>977,880,400</u>	<u>977,880,400</u>

* 並無就攤薄對截至二零二一年三月三十一日止年度之每股基本虧損金額作出調整，原因是購股權的影響，對所呈列的每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

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。

9. 應收賬項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收賬項	27,094	36,134
減值	<u>(4,558)</u>	<u>(1,692)</u>
	<u>22,536</u>	<u>34,442</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控制。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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	13,620	24,594
91日至180日	5,565	4,202
181日至360日	1,227	3,444
逾360日	2,124	2,202
	<u>22,536</u>	<u>34,442</u>

應收賬項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	1,692	1,815
減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額	2,822	(81)
匯兌調整	44	(42)
於年末	<u>4,558</u>	<u>1,692</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。一般而言，倘逾期超過一年及並無可強制執行活動，應收賬項將予撇銷。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	1,391	3,679
91日至180日	584	624
181日至360日	191	276
逾360日	3,658	3,581
	<u>5,824</u>	<u>8,160</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內結算。

11. 股本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
法定：		
1,500,000,000股(二零二零年：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>
已發行及繳足：		
977,880,400股(二零二零年：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

2019冠狀病毒疫情(「2019冠狀病毒疫情」)的對策

自二零二零年年初起，本集團已採取多項步驟，保障員工、其家屬、當地供應商及鄰近社區的健康與安全，同時確保有安全的環境讓業務如常運作。有關措施的例子包括：

- 辦公室內採取擴大社交距離的措施以保障員工；
- 會議儘可能在辦公室以外地方舉行，或通過電話會議或視像會議；
- 取消所有非必要差旅；
- 為僱員提供彈性及遙距工作方案；
- 限制進入辦公室及體溫檢測；
- 差旅、出現徵狀或與任何2019冠狀病毒確診個案有接觸者須自我隔離，並要求於有需要時接受冠狀病毒測試，費用由本集團承擔；及
- 增加口罩、潔手液及衛生用品的存量，並加強清潔與消毒。

業務回顧

本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度(「**報告期間**」)的主要業務分類包括：

- (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，包括提供相關安裝；及
- (c) 「其他」分類主要包括營運一間酒店。

本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得營業額約103,799,000港元(二零二零年：351,614,000港元)，較去年大幅下跌約70%。

物業發展及投資業務

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團自該分類錄得營業額約45,300,000港元（二零二零年：302,170,000港元），較去年大幅下跌約85%。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

營業額由截至二零二零年三月三十一日止年度約282,301,000港元大幅下跌至截至二零二一年三月三十一日止年度約24,454,000港元，大幅下跌約91%。上個報告期間確認的一次性銷售為以代價人民幣160,000,000元（相等於約176,000,000港元）銷售整個位於開封的珠璣巷項目予單一客戶（總實用面積約為13,000平方米（「平方米」）），而於報告期間並無有關銷售。於報告期間，銷售主要來自出售位於中國開封世紀豪苑（「世紀豪苑」）的兩間商舖，以及位於中國開封世博廣場（「世博廣場」）的若干餘下住宅單位。

為餘下物業尋找潛在買家的過程亦因中國物業市場整體放緩而有所延誤，而國內物業市場受2019冠狀病毒疫情影響而基本處於停滯狀態。年內，本集團亦已推遲中國開封世紀豪苑G區住宅區的預售安排。預售自二零二一年五月起展開，而相關銷售收入將於截至二零二二年三月三十一日止年度內予以確認（取決於興建進度及銷售完成）。

本集團就中國海口及開封其他剩餘單位積極尋找潛在買家，特別是位於中國海南省海口市的商業項目。鑑於海南的崛起及發展，本集團已計劃向當地政府有關部門申請優化及重建位於海口市的項目，務求為本集團產生更大經濟回報。截至本公告日期，就該等計劃進行的討論尚未達成任何結果，倘與任何第三方達成任何協議或訂立任何合約，本集團將遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的相關規定。

(ii) 投資物業租金收入

租金收入營業額由截至二零二零年三月三十一日止年度約19,869,000港元上升至截至二零二一年三月三十一日止年度約20,846,000港元，輕微增加約5%。增幅乃由於二零二零年二月的2019冠狀病毒疫情而向中國開封商場租戶提供一個月租金寬免，而報告期間則並無提供有關租金寬免。

報告期間本分類產生的分類經營溢利達約13,375,000港元(二零二零年：5,069,000港元)，較去年大幅增加約164%。此乃主要由於扣除遞延稅前的投資物業公平值收益大幅增加至約24,950,000港元(二零二零年：虧損22,758,000港元)。

貿易業務

本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度來自此分類的營業額約為49,104,000港元(二零二零年：49,444,000港元)，較去年輕微下跌約0.7%。

此分類產生的營業額來自買賣醫療設備、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

營業額由截至二零二零年三月三十一日止年度的約28,463,000港元增至截至二零二一年三月三十一日止年度約34,599,000港元，增幅為約22%。營業額增加，原因為報告期間內銷售新引入的健康及防疫產品，包括外科口罩及空氣清新機。2019冠狀病毒疫情擴散亦令對醫療產品的關注及需求增加。

(ii) 買賣家居保安及自動化產品

營業額由截至二零二零年三月三十一日止年度約20,981,000港元減至截至二零二一年三月三十一日止年度約14,505,000港元，減幅為約31%。減少的原因為於2019冠狀病毒疫情期間對保安產品的需求下跌，原因為若干中國潛在項目因封城政策而延後進行。

於報告期間該分類產生的分類經營溢利約為988,000港元(二零二零年：6,438,000港元(經重列))。報告期間出現下跌的原因是如上所述，中國市場家居保安及自動化產品銷售下跌所致。

其他業務(主要營運一間酒店)

本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度來自此分類的營業額約為9,395,000港元(二零二零年：無(經重列))，較去年上升100%。來自此分類的營業額主要來自一間酒店的營運。酒店營運業務自二零二零年一月起展開。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，營業額約為9,400,000港元。

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。

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。因此，開封智選假日酒店於二零二零年二月及三月暫時關閉其餐飲設施。中國大部份城市自二零二零年第二季起大幅放寬或取消本土旅遊限制，社交活動回復正常，開封智選假日酒店業務逐步得到回復。儘管開封智選假日酒店的房價仍然處於低水平，但房間出租率於二零二零年餘下時間開始回升，房間需求為國內零售分類所帶動。然而，2019冠狀病毒個案自二零二零年十一月起再次回升，房間及餐廳預訂遭取消，業務復甦步伐較慢。

於報告期間，此分類的分類經營虧損約為5,339,000港元(二零二零年：5,715,000港元(經重列))。虧損主要原因為酒店的折舊開支及酒店營運的營運虧損。

分類虧損下跌，原因為於上一報告期內，酒店營運始於二零二零年一月，惟其後暫停營業約兩個月，故於上一報告期內僅營運一個月，而於報告期內記錄的為全年營運。然而，本報告期間收益增加為全年折舊增加所完全抵銷。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨虧損約為36,738,000港元，而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。虧損輕微增加乃由於(i)營業額於報告期內大跌；及(ii)隨著貸款增加，融資成本增加。上述各項因中國物業市場從上一報告期間中復甦而部份抵銷，有關復甦令截至報告期間末

本集團中國投資物業重估時，本集團於中國的投資物業合共錄得公平值收益24,950,000港元(二零二零年：公平值虧損22,758,000港元)。

截至二零二一年三月三十一日止年度每股虧損約為3.76港仙。

財務回顧

營業額

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團營業額約為104,000,000港元，較去年減少約70%。該減少主要由於上一報告期間銷售整個珠璣巷項目(總實用面積約為13,000平方米)予單一客戶。報告期間錄得的銷售主要來自銷售本集團現有項目的剩餘單位，而報告期間內未有新項目推出市場。有關減少因新的酒店營運貢獻之營業額增加而部份抵銷。

物業發展及投資業務、貿易業務及其他業務帶來之營業額分別約為45,000,000港元、49,000,000港元及10,000,000港元，分別較上一報告期間減少約85%、減少約1%及增加約100%。

毛利率

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團毛利率約為44.8%，較去年的23.8%上升約21個百分點。本報告期間租金收入佔物業發展及投資分類營業額的比例較去年為高，由7%上升至46%，是為上述上升的主因。租金收入的毛利率遠高於物業銷售的毛利率，原因為物業租賃業務僅產生輕微成本，毛利率逾90%，因此，本報告期間的整體毛利率較高。

其他經營開支，淨額

有關金額由截至二零二零年三月三十一日止年度約20,700,000港元減至截至二零二一年三月三十一日止年度約11,300,000港元。上個年度的金額主要指按公平值計入損益賬的股權投資公平值虧損總額約14,800,000港元。有關虧損於報告期間減少至約5,900,000港元，而本年度的金額則主要指總金額約為7,700,000港元的應收賬項及其他應收賬款減值。

應佔聯營公司溢利及虧損

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司溢利約為2,000,000港元，而上一報告期間應佔聯營公司虧損約1,800,000港元。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集團有限公司(現稱智城發展控股有限公司)(「迪臣建設國際」)及其附屬公司所致。本集團自此再無進一步分佔迪臣建設國際及其附屬公司的虧損。此外，我們於二零一八年四月已成立一間從事軟件授權買賣的聯營公司。此新聯營公司於報告期間為本集團貢獻應佔溢利，而上一報告期間則讓本集團錄得應佔虧損。

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，營運資金一般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。

於二零二一年三月三十一日，本集團總資產約為2,391,039,000港元，資金來源分別為約804,617,000港元、約1,589,401,000港元及約2,979,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧拙結餘)。於二零二一年三月三十一日，本集團之流動比率為2.24，而於二零二零年三月三十一日為2.61。

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。於二零二一年三月三十一日，本集團的淨資產負債比率約為29%(二零二零年：27%)。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

截至二零二一年三月三十一日止年度之資本開支總額約為11,653,000港元。

或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於二零二一年三月三十一日，本集團有已訂約但未撥備的資本承擔約9,363,000港元。

集團資產之抵押

總賬面值約為1,034,956,000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，故在截至二零二一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

2019冠狀病毒疫情的影響

展望二零二一年，隨著2019冠狀病毒疫苗的推出，以及疫苗注射率上升，董事會估計經濟活動復甦步伐將隨之加快。

自二零二零年一月末起，中國多個地區因2019冠狀病毒疫情實施旅遊管制及其他公共衛生措施（包括延長農曆新年假期及旅客的檢疫要求），因而本集團一些員工出差或於假期後重返工作崗位受到限制。疫情的長期效應及公共衛生措施已對本集團位於開封的酒店業務造成不利影響。展望未來，本集團會密切關注2019冠狀病毒疫情的發展及其對本集團業務的影響，並積極採取預防措施以減輕2019冠狀病毒疫情對本集團業務的影響。2019冠狀病毒疫情大幅提升公眾對健康和衛生重要性的認知。雖然2019冠狀病毒疫情對醫療

營運商帶來挑戰，本集團的醫療業務已展示於維持正常營運及穩定表現的能力。本集團將利用我們在健康及醫療行業的經驗，並繼續探求符合與本集團現有業務一致或可產生協同效應的適合投資及收購的機遇。

物業發展及投資

倘中國內地的2019冠狀病毒疫情於二零二一年餘下時間受控，經濟預期會持續復甦，同時預期中國政府將繼續提供財政刺激措施及寬鬆的貨幣政策，以支持經濟復甦及增長。長遠而言，物業市場將展現韌力，當中以住宅物業為甚。

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，並將於二零二一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	面積 (概約平方米)
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	53,600
B區	待售物業 — 公寓	200
	停車場	78
C區	待售物業 — 別墅	6,000
D區	待售物業 — 辦公室	1,200
	停車場	10
E區	待售物業 — 商舖	350
F區	待售物業 — 商舖	11,100
	停車場	89
G區	發展中待售物業 — 公寓及商舖	20,500

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

的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21,000,000元（相當於約25,000,000港元）。

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，所獲銷售合約總額約人民幣557,000,000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區	物業、廠房及設備 — 酒店	14,000
商用B區	待售物業 — 商舖	8,900
住宅1-3幢	待售物業 — 公寓	7,100
	停車場	147

年內，本集團將原有的動態館物業由物業、廠房及設備重新分類為已落成待售物業。本集團已終止動態館業務並就原有的動態館物業以及中國開封世博廣場餘下之物業尋求潛在買家。

在諸如美中貿易糾紛加上2019冠狀病毒疫情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。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。董事會現正積極對中國餘下之物業尋求潛在買家。倘與任何第三方就可能的業務合作達成任何協議或訂立任何合約，本集團將遵守上市規則的相關規定。

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，按其相關持股比例的有關金額以多個分期以股東貸款的形式向卓堡分別作出最高出資額約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。該交易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。於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團根據本集團於卓堡的股權而增加對卓堡的股東貸款24,160,000港元。於二零二一年三月二十三日，本集團與南凱投資訂立另一份買賣協議，以現金代價3,969,000港元，向南凱投資進一步收購卓堡2%的已發行股本。本集團自此持有卓堡10%已發行股本。於報告期間內，本集團亦根據本集團於卓堡的股權而增加對卓堡的股東貸款1,968,000港元。董事認為此項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。於二零二一年三月三十一日，本集團亦與南凱投資訂立補充股東協議，將雙方股東以股東貸款的形式出資的最高金額分別修訂為本集團的80,000,000港元及南凱投資的716,000,000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。

於二零二一年三月三十一日，本集團已作出總投資約80,000,000港元。

於報告期間末，卓堡集團有一個位於尖沙咀的物業重建項目（「**TST物業**」）。舊有建築物已經拆除並展開重建工程，**TST物業**將被開發為有更大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。

於二零二一年三月三十一日，本集團於卓堡集團之權益賬面值約為51,050,000港元（二零二零年：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**」）。於二零二一年三月三十一日，該兩個項目的投資成本總額約為21,000,000港元。

於二零二一年三月三十一日，該兩個項目之總賬面值約為16,601,000港元（二零二零年：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。於報告期間，8間公寓中已有3間售出，餘下5間於報告期間後售出。預期本集團將於下一報告期間變現此項投資。

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。年內，Stone項目下所有物業已出租予第三方，以賺取租金收入。

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賬之股權投資。

本集團亦與一名獨立第三方共同投資於星程天然居南站酒店項目(「天然居項目」)，其位於徐匯外灘西區，毗鄰上海植物園。本集團擁有30%股權，以聯營公司列賬。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。該酒店已轉化為一間設有66間起居室及大量共享公共空間的服務式公寓，結合零售、餐飲、休閒及高端健身中心，並重新命名為「后社·西岸」，為上海一間「共享生活」的服務式公寓。來自天然居項目的租金收入較上個報告期間大幅提升。本集團及其共同投資者已開始為天然居項目尋找潛在買家。

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，本集團與施羅德Schroders Capital旗下Pamflet Group(「鵬利」)之代表實體Gusto Brave Limited及Pamflet 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%股權。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。鵬利饒富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。

直至報告期間末，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。直至報告期間末，本集團已作出的總投資成本約為6,200,000港元。

於二零二一年三月三十一日，此房地產投資基金的投資之賬面值約為3,794,000港元(二零二零年：3,992,000港元)。

直至報告期間末，PSREFII僅經營一個在上海的項目，即Project Hub。

該物業位於上海靜安區大寧國際商業廣場大寧路與共和新路交界處，有總建築面積約為37,547平方米的4幢辦公室大樓。預期隨項目翻新後將產生較高的租金收入。

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)，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，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、中國及東南亞的主要城市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。

本集團已成立一間新附屬公司，經營買賣健康及防疫產品。因應2019冠狀病毒疫情，本集團將擴闊產品系列，滿足社會需要。

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，其已通過美國家電製造商協會和中國認可國際互認檢測標準。PPP配備專利PPP殺菌藍色高效微粒空氣濾芯技術，有效殺滅：冠狀病毒、嚴重急性呼吸道症候群冠狀病毒2型和人類肺炎等病毒。現時已有多個政府部門採用上述的PPP空氣淨化機，為公眾提供安全舒適和潔淨無菌的環境。

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

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。

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。

二零二一年餘下時間的目標分別為：(1)我們將繼續透過在香港收購價格吸引的優質物業，以及出售較為成熟的物業以改善投資組合，從而於短期回報與長期資本升值間取得平衡；(2)我們將審視管理制度及成本結構，以盡可能改善效率及降低開支；(3)我們將考慮以負責任的方式加快項目進度，以提升權益回報；及(4)我們將進一步發展醫療設備買賣的業務及增加保安產品的種類，並進一步開拓新的買賣業務。

董事會將透過改善企業管治機制及在遵守上市規則下，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。

人力資源

於二零二一年三月三十一日，本集團共聘用184名僱員，其中123名駐於中國，其餘員工駐於香港。於截至二零二一年三月三十一日止年度，總僱員福利開支(包括董事酬金)(資本化前)約為36,900,000港元，而去年則約為30,000,000港元。有關增長的原因為本集團於報告期間內全年營運開封智選假日酒店。

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二零二一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

本公司於截至二零二一年三月三十一日止年度的資本結構並無變動。

購股權計劃

本公司於二零一二年八月十五日採納購股權計劃（「計劃」），其符合上市規則第17章之規定。

本公司設有計劃，藉以鼓勵及回饋對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者。計劃之合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本公司股東及本集團其他僱員。計劃將由二零一二年八月十五日起十年內有效。

於報告期間內，38,700,000份購股權已獲授出。

於報告期間末，本公司根據計劃有38,700,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日之已發行股份約3.96%。根據本公司目前之資本架構，悉數行使尚未行使購股權將導致發行38,700,000股本公司額外普通股，以及額外股本3,870,000港元及股份溢價967,500港元（扣除發行開支前）。

計劃之詳情將披露於本集團二零二一年年報的「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。

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二零二零年十一月二十三日的中期報告起，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料之變動：

蕭錦秋先生

於二零二一年六月二十一日辭任權威金融集團有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：397）的執行董事。

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（由本公司董事總經理兼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」）。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。截至二零二一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306,000港元。

截至二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止財政年度，啟康創建有限公司應向迪宏支付的年度租金預期分別不超過218,000港元及210,000港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼主席且於訂立租賃協議時持有本公司約44.66%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」）載列之大部分守則條文（「守則條文」），惟對守則條文A.2.1及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.2.1

企業管治守則條文A.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A.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。

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二零二一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二零二一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**」)與本集團報告期間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「前景」一節內提及對卓堡之投資外，於報告期間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

本公司擬於二零二一年八月三十日（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

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，本公司將於二零二一年八月二十五日至二零二一年八月三十日止（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二零二一年八月二十四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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股息

報告期間內概無派付中期股息(二零二零年：無)。

董事不建議就本報告期間分派任何末期股息(二零二零年：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，二零二一年六月二十九日

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