

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)

截至二零二四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」)截至二零二四年三月三十一日止年度(「報告期間」或「本年度」)之綜合業績，連同截至二零二三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

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	4	128,074	97,563
銷售成本		(85,172)	(46,861)
毛利		42,902	50,702
其他收入及收益	4	92,864	17,062
投資物業之公平值(虧損)/收益		(32,364)	46,284
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損，淨額		(104,893)	(75,709)
行政開支		(77,298)	(71,663)
其他經營開支，淨額		(29,140)	(15,574)
出售附屬公司之收益/(虧損)	17	31,015	(2,141)
出售投資物業之收益	15	41,641	—
財務費用	5	(26,408)	(36,704)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		40	1,807
除稅前虧損		(61,641)	(85,936)
所得稅開支	6	(15,133)	(7,998)
本年度虧損		(76,774)	(93,934)

* 僅供識別

綜合損益表(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下應佔：			
本公司擁有人		(75,691)	(90,967)
非控股權益		<u>(1,083)</u>	<u>(2,967)</u>
		<u>(76,774)</u>	<u>(93,934)</u>
		港仙	港仙
本公司普通股本持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	8	<u>(5.16)</u>	<u>(6.20)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	<u>(76,774)</u>	<u>(93,934)</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：		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	(43,002)	(112,774)
分佔聯營公司其他全面虧損	(19)	(20)
年內出售海外業務之累計匯率波動儲備之 重新分類	17 (594)	(6)
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>(43,615)</u>	<u>(112,800)</u>
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面 (虧損)/收益：		
租賃土地及樓宇：		
重估(虧絀)/盈餘	(6,563)	4,107
所得稅影響	<u>1,237</u>	<u>(529)</u>
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面 (虧損)/收益淨額	<u>(5,326)</u>	<u>3,578</u>
本年度其他全面虧損，除稅後	<u>(48,941)</u>	<u>(109,222)</u>
本年度全面虧損總額	<u>(125,715)</u>	<u>(203,156)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(124,651)	(199,984)
非控股權益	<u>(1,064)</u>	<u>(3,172)</u>
	<u>(125,715)</u>	<u>(203,156)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
商譽	9	—	—
物業、廠房及設備		253,846	282,463
投資物業	10	661,908	684,114
於聯營公司之投資		5,638	4,736
按公平值計入損益賬之股權投資		39,815	157,463
其他應收款項	11	163,931	—
非流動資產總值		<u>1,125,138</u>	<u>1,128,776</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		3,868	2,532
發展中待售物業及待售物業		580,992	702,073
存貨		3,030	2,883
應收賬項	12	32,658	14,048
預付款項、按金及其他應收款項	11	164,055	26,943
可收回稅項		22,705	24,940
已抵押存款		4,000	4,000
現金及現金等值項目		42,338	24,408
分類為待售之出售組別資產	15	853,646 —	801,827 332,177
流動資產總值		<u>853,646</u>	<u>1,134,004</u>
流動負債			
應付賬項	13	22,699	5,062
其他應付款項及應計費用		91,239	95,697
應付聯營公司款項		63	—
應付關連人士款項		3,914	6,996
應付稅項		50,967	27,794
應付債券	14	33,000	—
計息銀行及其他借貸		235,103	222,199
一名關連人士貸款		37,800	—
租賃負債		343	326
與分類為待售資產直接相關之負債	15	475,128 —	358,074 57,748
流動負債總額		<u>475,128</u>	<u>415,822</u>
流動資產淨值		<u>378,518</u>	<u>718,182</u>
資產總值減流動負債		<u>1,503,656</u>	<u>1,846,958</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
應付債券	14	—	33,000
計息銀行及其他借貸		60,500	169,970
一名關連人士之貸款		—	51,300
遞延稅項負債		101,235	124,762
租賃負債		331	675
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		162,066	379,707
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		1,341,590	1,467,251
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	16	146,682	146,682
儲備		1,206,393	1,331,044
		<hr/>	<hr/>
		1,353,075	1,477,726
非控股權益		(11,485)	(10,475)
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,341,590	1,467,251
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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)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」)截至二零二四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。

綜合財務報表附註(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘本公司擁有被投資方少於大多數的投票權或類似權利時，本集團會考慮所有相關事實及情況，以評估本集團對被投資方是否擁有權力，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。

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，則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認任何獲保留投資的公平值及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。

綜合財務報表附註(續)

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新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號之修訂及 香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革 — 支柱二規則範本

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會計政策資料會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂作出重大性判斷就如何將重大性的概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該等修訂對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的差異。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據以進行會計估計。由於本集團的方式及政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項收窄香港會計準則第12號的初步確認例外情況範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易，例如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。該等修訂於初始確認時並無對本集團的財務狀況或表現造成任何重大影響。

綜合財務報表附註(續)

2.2 會計政策及披露變更(續)

- (d) 香港會計準則第12號之修訂「國際稅務改革 — 支柱二規則範本」引入因實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二規則範本而產生的遞延稅項確認及披露的強制暫時例外情況。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅，包括在支柱二立法生效的期間分別披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在立法已頒佈或實質已頒佈但尚未生效的期間披露已知或可合理估計的彼等面臨的支柱二所得稅的資料。由於本集團不屬於支柱二規則範本的範圍，該等修訂對本集團並無任何影響。

廢除強積金與長期服務金抵銷機制的涵義：

於二零二二年六月，香港特別行政區政府在憲報刊登香港《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)，將自二零二五年五月一日(「**轉制日**」)起生效。一旦修訂條例生效，僱主不可再使用其強制性公積金(「**強積金**」)計劃中的強制性供款所產生的任何累算權益，扣減就僱員自轉制日起的服務應付的長期服務金(「**長期服務金**」)(廢除「**抵銷機制**」)。此外，就轉制日前的服務應付的長期服務金將根據緊接轉制日前的僱員月薪及截至該日的服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈《香港廢除強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》，就抵銷機制及廢除該機制提供會計指引。尤其是，該指引指出實體可將其強制性強積金供款所產生的累算權益(預期將用於扣減應付予僱員的長期服務金)作為該僱員對長期服務金的視作供款入賬。廢除抵銷機制並無對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

綜合財務報表附註(續)

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(二零二三年：三個)可報告經營分類：

- (a) 物業發展及投資業務分類，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，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、分佔聯營公司之溢利及虧損、出售附屬公司之收益或虧損、出售投資物業之收益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、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)

截至二零二四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	86,284	28,715	13,075	128,074
其他收入及收益	17,491	185	20	17,696
	<u>103,775</u>	<u>28,900</u>	<u>13,095</u>	<u>145,770</u>
分類業績總額	(53,170)	(2,782)	(10,118)	(66,070)
對賬：				
銀行利息收入				303
按公平值計入損益賬之股權投資 股息收入				74,865
按公平值計入損益賬之 股權投資之公平值虧損，淨額				(104,893)
出售一間附屬公司之收益				31,015
出售投資物業之收益				41,641
財務費用				(26,408)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額				40
未分配開支				<u>(12,134)</u>
除稅前虧損				<u><u>(61,641)</u></u>
分類資產	1,724,780	13,223	116,770	1,854,773
對賬：				
於聯營公司之投資				5,638
公司及其他未分配資產				<u>118,373</u>
資產總值				<u><u>1,978,784</u></u>

綜合財務報表附註(續)

3. 經營分類資料(續)

截至二零二四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	232,265	10,665	15,129	258,059
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>379,135</u>
負債總額				<u><u>637,194</u></u>
其他分類資料：				
投資物業公平值虧損	32,364	—	—	32,364
出售物業、廠房及設備項目虧損	3	—	—	3
應收賬項減值，淨額	3,285	829	2,692	6,806
其他應收款項減值	975	—	—	975
存貨撥備	—	530	—	530
待售物業之可變現淨值撥備，淨額	15,696	—	—	15,696
物業、廠房及設備重新估值之虧絀	—	—	3,436	3,436
物業、廠房及設備折舊	7,521	472	4,287	12,280
資本開支*	<u>130</u>	<u>54</u>	<u>155</u>	<u>339</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>
分類業績總額	36,367	6,466	(6,931)	35,902
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)
出售一間附屬公司之虧損				(2,141)
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				<u>(10,608)</u>
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				<u>219,182</u>
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	(46,284)	—	—	(46,284)
出售物業、廠房及設備項目虧損／ (收益)	14	—	(70)	(56)
應收賬項(減值撥回)／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)

地區資料

(a) 來自外部客戶之分類收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	25,137	45,948
中國內地	<u>102,937</u>	<u>51,615</u>
總收入	<u><u>128,074</u></u>	<u><u>97,563</u></u>

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

(b) 非流動資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	127,135	139,190
中國內地	<u>952,550</u>	<u>827,387</u>
非流動資產總額	<u><u>1,079,685</u></u>	<u><u>966,577</u></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，約37,371,000港元(二零二三年：15,337,000港元)之收入乃來自物業發展及投資業務分類向單一客戶出售物業(二零二三年：總租金收入)。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶合約收入		
物業發展及投資業務之收入	68,114	10,910
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	28,715	52,176
酒店營運	<u>13,075</u>	<u>10,569</u>
	<u>109,904</u>	<u>73,655</u>
其他收入來源		
來自投資物業之總租金收入	<u>18,170</u>	<u>23,908</u>
	<u>128,074</u>	<u>97,563</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

	二零二四年			
	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	—	25,137	—	25,137
中國內地	68,114	3,578	13,075	84,767
客戶合約收入總額	<u>68,114</u>	<u>28,715</u>	<u>13,075</u>	<u>109,904</u>
確認收入時間				
於某一個時間點	68,114	28,715	2,540	99,369
隨時間	—	—	10,535	10,535
客戶合約收入總額	<u>68,114</u>	<u>28,715</u>	<u>13,075</u>	<u>109,904</u>
	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	—	45,948
中國內地	10,910	6,228	10,569	27,707
客戶合約收入總額	<u>10,910</u>	<u>52,176</u>	<u>10,569</u>	<u>73,655</u>
確認收入時間				
於某一個時間點	10,910	52,176	3,579	66,665
隨時間	—	—	6,990	6,990
客戶合約收入總額	<u>10,910</u>	<u>52,176</u>	<u>10,569</u>	<u>73,655</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於報告期初計入合約負債的已確認收入		
銷售物業	15,323	2,895
銷售貨品	1,263	2,359
	<u>16,586</u>	<u>5,254</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，並一般需要墊支付款。

酒店營運

履約責任於提供服務之一段時間內完成。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行利息收入	303	167
按公平值計入損益賬之股權投資股息收入	74,865	1,350
來自物業、廠房及設備之總租金收入	6,197	6,609
政府補助*	—	960
推算利息收入(附註11)	9,285	—
其他	2,214	7,976
其他收入及收益總額	<u>92,864</u>	<u>17,062</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款及其他借貸	28,295	43,173
應付債券	2,707	1,927
租賃負債	45	—
財務費用總額	31,047	45,100
減：已資本化之利息	<u>(4,639)</u>	<u>(8,396)</u>
總額	<u>26,408</u>	<u>36,704</u>

綜合財務報表附註(續)

6. 所得稅

概無就截至二零二四年及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。

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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期 — 香港		
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(66)	85
即期 — 中國內地		
本年度支出	35,437	—
過往年度撥備不足	—	3,420
即期 — 其他地區		
本年度支出	—	490
過往年度超額撥備	(2,963)	—
中國內地之土地增值稅		
本年度支出	1,475	—
過往年度超額撥備	—	(285)
遞延稅項	(18,750)	4,288
本年度稅項開支總額	<u>15,133</u>	<u>7,998</u>

7. 股息

截至二零二四年及二零二三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(二零二三年：1,466,820,600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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 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>75,691</u>	<u>90,967</u>
	二零二四年 股數	二零二三年 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>1,466,820,600</u>

概無就一項攤薄而對截至二零二四年及二零二三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，原因為本集團於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度內並無已發行潛在攤薄性普通股。

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	1,683
年內減值	<u>(1,683)</u>
於二零二三年三月三十一日、二零二三年四月一日及二零二四年三月三十一日的賬面淨值	<u>—</u>
於二零二四年三月三十一日：	
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折現率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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初之賬面值	684,114	1,011,060
公平值調整之(虧損)/收益淨額	(32,364)	46,284
計入出售組別之資產(附註15)	—	(299,250)
轉自待售已竣工物業	45,984	—
匯兌調整	(35,826)	(73,980)
	<u>661,908</u>	<u>684,114</u>
於年末之賬面值	<u>661,908</u>	<u>684,114</u>

於二零二四年三月三十一日，本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師滂鋒評估有限公司按所執行估值重估為661,908,000港元(二零二三年：684,114,000港元)。

於二零二四年三月三十一日，本集團賬面總值為442,800,000港元(二零二三年：487,920,000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. 其他應收款項

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)有限公司之全部股權(「出售事項1」)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)之全部股權(「出售事項2」)，總代價為人民幣385,000,000元(相等於約427,778,000港元)。於二零二三年八月七日，訂約方就出售事項1及出售事項2訂立正式最終協議。出售事項1及出售事項2已於二零二三年八月三十日完成。

就出售事項1及出售事項2應收之尚未清償代價約人民幣285,000,000元(相等於約316,667,000港元)(「尚未清償代價」)，將分四期收取，其中第一期須於二零二四年十月三十一日前支付，及最後一期須於二零二七年十月三十一日前支付。

鑒於尚未清償代價之還款時間表，已考慮折現影響約33,515,000港元。於截至二零二四年三月三十一日止年度，尚未清償代價已產生推算利息收入約9,285,000港元(附註4)。

已折現尚未清償代價為292,437,000港元分類為非流動資產項下之其他應收款項，惟於二零二四年十月三十一日前應付之第一期分期付款人民幣120,000,000元(相等於約133,333,000港元)除外，而相應折現金額為128,506,000港元。

有關出售事項1及出售事項2之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月七日之公告及本公司日期為二零二三年八月三十一日之通函。

綜合財務報表附註(續)

11. 其他應收款項(續)

於各報告日期，經參考本集團之歷史虧損記錄，採用虧損比率法進行減值分析。虧損比率會作出調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況之預測(如適用)。於二零二四年三月三十一日，有關面臨財務困難或拖欠付款之債務人之其他應收款項22,429,000港元(二零二三年：23,549,000港元)之適用虧損比率為100%(二零二三年：100%)。

除上述已作出的減值外，上述餘額中包括金融資產與近期並無拖欠記錄及逾期金額之應收款項有關。截至二零二四年及二零二三年三月三十一日，虧損撥備被評估為極低。

未減值之按金及其他應收款項與近期並無拖欠記錄之應收款項有關。

12. 應收賬項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收賬項	48,294	27,434
減值	<u>(15,636)</u>	<u>(13,386)</u>
	<u>32,658</u>	<u>14,048</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末收結餘情況。由於應收賬款總額的59%(二零二三年：34%)及89%(二零二三年：70%)分別為應收本集團最大外部客戶及本集團五大外部客戶，本集團存在若干集中信貸風險。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。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	6,198	7,682
91日至180日	26,341	1,893
181日至360日	—	1,759
逾360日	<u>119</u>	<u>2,714</u>
總額	<u>32,658</u>	<u>14,048</u>

綜合財務報表附註(續)

12. 應收賬項(續)

應收賬項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	13,386	13,504
減值虧損／(減值撥回)，淨額	6,806	(52)
撇銷	(4,471)	—
匯兌調整	(85)	(66)
	<u>15,636</u>	<u>13,386</u>
於年末	<u>15,636</u>	<u>13,386</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。

13. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	19,347	1,310
91日至180日	17	230
181日至360日	56	32
逾360日	3,279	3,490
	<u>22,699</u>	<u>5,062</u>
總額	<u>22,699</u>	<u>5,062</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內結算。

14. 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(「13M債券」)及20,000,000港元(「20M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兩年後按其本金額13,000,000港元及20,000,000港元悉數贖回。

於二零二四年二月一日，本公司按本金額13,000,000港元(「13M新債券」)發行非上市公司債券，為無抵押、按固定年利率10%計息，並可由本公司自發行日期起計一年後按其本金額13,000,000港元悉數贖回。本公司與13M新債券持有人(亦為13M債券持有人)同意以13M債券之未償還金額抵銷13M新債券之認購款項。

就13M新債券、13M債券及20M債券而言，非上市公司債券實際利率分別約為10%、10%及7%。

綜合財務報表附註(續)

15. 分類為待售之出售組別

於二零二三年三月三十一日，出售事項1及出售事項2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最終協議後，方可作實。

因此，出售事項1及出售事項2之相關資產及負債分類為待售。

出售事項1及出售事項2已於二零二三年八月三十日完成(附註11及17)。出售事項2之會計利潤經扣除相關交易成本28,857,000港元後，合計44,129,000港元，並已於截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合損益表中確認。

於二零二三年三月三十一日，出售事項1及出售事項2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	<u>120</u>
分類為待售資產	<u>332,177</u>
負債	
其他應付款項及應計費用	(210)
遞延稅項負債	<u>(57,538)</u>
與分類為待售資產直接相關之負債	<u>(57,748)</u>
與出售組別直接相關之資產淨值#	<u><u>274,429</u></u>

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)

15. 分類為待售之出售組別(續)

有關於截至二零二四年三月三十一日止年度內根據出售事項2出售投資物業之詳情如下：

	千港元
現金代價	342,417
減：尚未清償代價之折現影響	(26,827)
已付法律及專業費用以及交易成本	<u>(28,857)</u>
代價淨額	286,733
減：已出售資產淨值*	<u>(245,092)</u>
出售投資物業之收益	<u><u>41,641</u></u>

有關出售投資物業之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	342,417
減：尚未清償代價之折現影響	(26,827)
已付法律及專業費用以及交易成本	<u>(28,857)</u>
代價淨額	286,733
減：已收按金	(8,894)
將予收回之尚未清償代價	(234,082)
加：推算利息收入	<u>7,432</u>
有關出售投資物業之現金及現金等值項目流入淨額	<u><u>51,189</u></u>

* 已出售淨資產之詳情如下：

	千港元
投資物業	280,875
遞延稅項負債	(57,538)
解除匯兌波動儲備	<u>21,755</u>
已出售淨資產	<u><u>245,092</u></u>

綜合財務報表附註(續)

16. 股本

股份

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日、 二零二三年四月一日及二零二四年三月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日、 二零二三年四月一日及二零二四年三月三十一日	<u>1,466,820,600</u>	<u>146,682</u>

17. 出售附屬公司

於二零二三年八月三十日，本公司一間全資附屬公司已出售其於江裕置業(海南)有限公司之全部股權予一名獨立第三方。

有關詳情，請參閱綜合財務報表附註11及附註15。

	千港元
已出售資產淨值詳情如下：	
已落成待售物業	36,845
其他應付款項及應計費用	(141)
遞延稅項負債	<u>(895)</u>
	35,809
出售一間附屬公司之收益	31,015
匯率波動儲備撥回	<u>594</u>
以下列方式償付：	
現金	<u>67,418</u>

綜合財務報表附註(續)

17. 出售附屬公司(續)

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	81,111
減：尚未清償代價之折現影響	(6,355)
已付法律及專業費用以及交易成本	<u>(7,338)</u>
代價淨額	67,418
減：已收按金	(2,106)
將予收回之尚未清償代價	(55,449)
加：推算利息收入	<u>1,760</u>
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	<u><u>11,623</u></u>

於二零二三年三月三十一日，本公司一間全資附屬公司已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，現金代價為1港元。

已出售資產淨額的詳情如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	4,265
應收賬款	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)
匯率波動儲備撥回	<u>6</u>
以下列方式償付：	
現金	<u><u>—*</u></u>

* 少於1,000港元。

綜合財務報表附註(續)

17. 出售附屬公司(續)

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

千港元

已出售現金及現金等值項目及有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目
流出淨額

(6)

18. 比較數字

若干數字已經重新分類，以配合本年度的綜合財務報表呈列。

19. 報告期間後事項

(a) 租賃物業

於二零二四年六月二十五日，迪臣跨境商貿(開封)有限公司及迪臣置業發展(開封)有限公司(均為本公司之間接全資附屬公司)與八名出租人(均為獨立第三方)就租賃八個物業訂立八份租賃協議，自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期180個月(「租賃協議」)。根據香港財務報告準則第16號，本集團將於本公司綜合財務報表中將租賃付款總額之現值約人民幣29,203,000元(相當於約31,540,000港元)確認為使用權資產。訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

交易詳情載於本公司日期為二零二四年六月二十五日之公告。

(b) 有關20M債券之經修訂契據

於二零二四年五月六日，本公司以單方面契據方式簽立修訂契據，據此本公司同意修訂20M債券之若干條款及條件(如附註14所披露)。根據修訂契據，本公司承諾並同意償還20M債券項下之部分本金額至15,000,000港元，並將其餘本金之到期日從二零二四年八月二十一日進一步延長兩年至二零二六年八月二十一日。除上文所披露者外，20M債券之主要條款維持不變，並仍然具有十足效力及作用。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零二四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。

本集團於截至二零二四年三月三十一日止年度的收入約為128,074,000港元(二零二三年：97,563,000港元)，較去年上升約31%。

中國內地方面，由於二零二三年初取消了疫情限制，整體經濟活動較二零二三年同期有所改善。年內，中央政府繼續提供寬鬆的貨幣政策及必要的財政刺激措施，以促進經濟恢復。儘管由於與美國的貿易及政治關係持續緊張，經濟復甦幅度遜於預期，二零二三年錄得國內生產總值增長約5%。然而，由於眾多物業開發商尚未解決過往年度累積的信貸及流動資金問題，且整體市場信心欠佳，物業市場持續疲弱。整體而言，中國內地不同行業及地區的整體物業銷售及售價均較上一年度有所下跌。

物業發展及投資業務

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團自該分類錄得收入約86,284,000港元(二零二三年：34,818,000港元)，較去年大幅上升約148%。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。

(i) 出售物業

收入由截至二零二三年三月三十一日止年度約10,910,000港元大幅上升至截至二零二四年三月三十一日止年度約68,114,000港元，大幅上升約524%。報告期間內的銷售主要來自出售位於中國開封世博廣場（「**世博廣場**」）的動態館（面積：5,823平方米），達人民幣34,000,000元（約37,000,000港元）。與去年同期相比，僅世博廣場的若干餘下商業單位以較低合約金額出售。另一方面，中國開封世紀豪苑G區已於報告期間內推出市場，亦導致營業額有所上升。

(ii) 投資物業租金收入

投資物業租金收入由截至二零二三年三月三十一日止年度約23,908,000港元下跌至報告期間約18,170,000港元，減少約24%。

主要下跌乃由於中國海口市的租金收入下跌。由於本集團已於二零二三年八月向一名獨立第三方出售位於海口市的商業物業，於報告期間內屆滿的租賃協議未獲重續。另一方面，人民幣兌港元的平均匯率由1.14下跌至1.09亦導致報告期間內的租金收入減少。

報告期間此分類產生的分類虧損約為53,170,000港元（二零二三年：溢利36,367,000港元）。本報告期間出現虧損乃由於下列各項的綜合影響所致：

- i) 投資物業之公平值虧損（扣除遞延稅項前）約為32,364,000港元（二零二三年：收益46,284,000港元）；及
- ii) 待售物業之可變現淨值撥備由截至二零二三年三月三十一日止年度約10,374,000港元增加至本報告期間約15,696,000港元。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經濟轉差而大幅下跌。

通過出售公司而出售位於海南之一項投資物業及若干物業之非常重大出售事項

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）有限公司之全部股權（「出售事項1」）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）之全部股權（「出售事項2」），總代價為人民幣385,000,000元（相等於約427,778,000港元）。於二零二三年八月七日，訂約方就出售事項1及出售事項2訂立正式最終協議。出售事項1及出售事項2已於二零二三年八月三十日完成。

基於出售事項1及出售事項2之總代價人民幣385,000,000元（相等於約427,800,000港元）及經扣除於二零二三年九月三十日之江裕置業（海南）有限公司之資產淨值及海南富迪商業管理有限公司代表持有之投資物業之賬面淨值以及因遞延支付總代價而產生之折現影響、企業所得稅、交易成本（包括專業費用、推介人費用、行政費用及相關稅項）後，本集團確認出售事項1及出售事項2之收益分別約24,300,000港元及17,000,000港元。

有關出售事項1及出售事項2之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月七日之公告及本公司日期為二零二三年八月三十一日之通函。

貿易業務

本集團於截至二零二四年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為28,715,000港元（二零二三年：52,176,000港元），較去年大幅下跌約45%。

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

收入由截至二零二三年三月三十一日止年度約45,345,000港元大幅減至截至二零二四年三月三十一日止年度約24,746,000港元，大幅減少約45%。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冠狀病毒疫情而大幅增加。另一方面，醫院管理局的採購部(我們的其中一名主要客戶)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

營業額由截至二零二三年三月三十一日止年度約6,831,000港元大幅下跌至截至二零二四年三月三十一日止年度約3,969,000港元，跌幅為約42%。營業額減少乃由於終止了在中國的家居保安及自動化業務。香港的銷售因經濟增長不符合預期而有所下跌，而我們的客戶變得較為保守，導致保安產品的銷售及需求下跌。

於報告期間此分類產生的分類經營虧損約為2,782,000港元(二零二三年：溢利6,466,000港元)。本報告期間出現虧損乃由於對產品的需求減少且中國地區並無錄得更多銷售，令銷售下跌所致。

其他業務(主要營運一間酒店)

本集團於截至二零二四年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為13,075,000港元(二零二三年：10,569,000港元)，較去年上升24%。來自此分類的收入主要來自一間酒店的營運。本集團於報告期間僅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。

隨着冠狀病毒疫情減退，旅遊業逐漸回復到疫情前的水平。於報告期間，本集團在中國內地的酒店的整體表現顯著改善。平均入住率由上一個報告期間的21%上升至本報告期間的37%。

於報告期間，此分類的分類經營虧損約為10,118,000港元(二零二三年：6,931,000港元)，乃主要由於自重估物業、廠房及設備(即位於中國開封市的酒店物業)確認虧損(扣除遞延稅項前)約3,436,000港元(二零二三年：1,271,000港元)。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨虧損約為75,691,000港元，而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。

虧損大幅減少乃由於(i)出售事項2項下出售位於中國海口的投資物業產生收益約14,497,000港元(除稅後)；(ii)出售事項2項下透過出售一間附屬公司而出售位於中國海口的商用物業產生收益約2,487,000港元(除稅後)；(iii)出售事項1項下出售位於中國海口的商用物業產生收益約24,254,000港元(除稅後)；及(iv)被投資公司出售其中一項於中國深圳證券交易所上市的股權投資，從而收取來自該被投資公司的股息收入約74,865,000港元。

以上乃由下列各項部分抵銷：(i)計入指定為按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損由截至二零二三年三月三十一日止年度之虧損約75,709,000港元增至報告期間之虧損約104,893,000港元，乃由於其中一項於中國深圳證券交易所上市的股權投資之股份價格大幅下跌；(ii)投資物業之公平值由截至二零二三年三月三十一日止年度之溢利約46,284,000港元變動為報告期間之虧損約32,364,000港元；及(iii)待售物業之可變現淨值撥備由截至二零二三年三月三十一日止年度約10,374,000港元增加至本報告期間約15,696,000港元。

截至二零二四年三月三十一日止年度每股虧損約為5.16港仙(二零二三年：6.20港仙)。

財務回顧

收入

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團收入約為128,000,000港元，較去年增加約31%。

該增加主要由於物業發展及投資業務分類之銷售因於報告期間銷售世博廣場之舊動態館（面積：5,823平方米）金額人民幣34,000,000元（約37,000,000港元）而增加。該增加由於空氣淨化器的需求下跌，導致貿易分類的銷售額大幅減少而部分抵銷。

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86,000,000港元、29,000,000港元及13,000,000港元，分別較去年同期增加約148%、減少約45%及增加約24%。

毛利率

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團毛利率約為33%，較去年的52%下跌約19個百分點。

此乃主要由於出售中國開封市世博廣場之舊動態館（約17%）較中國海口市的物業銷售錄得較低毛利率所致。另一方面，該減少乃受到報告期間內計入來自物業發展及投資業務分類營業額的租金收入比例少於去年同期所帶動，由約69%減少至約21%。租金收入的毛利率遠高於物業銷售。因此，報告期間的整體毛利率較低。

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之公平值變動。於報告期間，本集團已出售其中一項於中國深圳證券交易所上市的股權投資之所有股份。於出售日期，股份價格較二零二三年三月三十一日的股份價格大幅下跌，而已確認公平值虧損為99,100,000港元。

其他收入及收益

於報告期間內，本集團已通過股權投資出售其中一項在中國深圳證券交易所上市的股權投資的所有股份。於報告期間內，該股權投資已收取股息收入約74,865,000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。

於二零二四年三月三十一日，本集團總資產約為1,978,784,000港元，資金來源分別為約637,194,000港元、約1,353,075,000港元及約11,485,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧絀結餘)。於二零二四年三月三十一日，本集團之流動比率為1.80，而於二零二三年三月三十一日為2.73。

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。於二零二四年三月三十一日，本集團的淨資產負債比率約為24%(二零二三年：31%)。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

截至二零二四年三月三十一日止年度之資本開支總額約為339,000港元。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於二零二四年三月三十一日，本集團有已訂約但未撥備的資本承擔約1,435,000港元。

集團資產之抵押

總賬面值約為759,660,000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，故在截至二零二四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

在中國內地，二零二四年的經濟前景取決於多項主要因素，如國內政策、全球經濟狀況及國際貿易環境。預期中央政府將繼續致力於提供積極及寬鬆的貨幣政策及財政刺激措施，以確保經濟穩定增長。由於物業市場為整體經濟的命脈，為復甦及支持物業市場，預期中央政府將制定更多支持性政策及措施。在中央政府刺激經濟信心的支持下，預計物業市場將逐步復甦及在長遠上有所改善。

二零二三年十二月中央政治局會議提出，最高領導於二零二四年要擴大內需，鞏固經濟復甦。為此，財政政策要適度加強，貨幣政策要穩健靈活，注重精準和有效。以促進消費和投資良性循環為目標，在重點領域深化改革，為高品質發展提供強大動力。

為支持疫情後經濟復甦，中央政府近月實施了一系列政策措施。在房地產方面，推出多項舉措刺激市場，包括降低首付比例、下調第二套房利率、實施非貸款按揭制度，以及取消對部分城市土地銷售上限價格限制。自二零二三年十一月以來，中央政府和央行一直支援房地產企業的合理融資需求。這些措施旨在減輕金融壓力，促進金融和房地產之間的良性循環。本集團對內地房地產市場的中長期前景保持樂觀。

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。

開封世紀豪苑A區至F區尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積
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	70個
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個
E區	待售物業 — 商舖	350平方米
F區	待售物業 — 商舖	4,900平方米
	投資物業 — 酒店(已出租)	6,200平方米
	停車場	86個

於報告期間內，本集團已向一名獨立第三方出租F區之若干面積以供營運一間酒店。租金收入已經賺取，且該部分已重新分類為投資物業。鑒於旅遊業有所改善，本集團預期將出租其他未售面積予可靠租戶，以賺取額外租金收入。

該土地之剩餘部分(G區)已於報告期間內推出市場。世紀豪苑G區尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積
G區	待售物業 — 公寓	17,000平方米
	待售物業 — 商舖	3,400平方米
	停車場	88個

直至本公告日期，建築面積約1,500平方米已經竣工，並已經達成合約銷售總額約人民幣23,000,000元。

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
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	2,300平方米
住宅1-3幢	待售物業 — 公寓	6,700平方米
	停車場	142個

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。

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(「酷生命科技」)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。

於報告期間，酷生命科技已獲授ISO13485，其適用於研究、設計、發展、營銷及分銷醫療軟件。另一方面，酷生命科技已根據二零二四至二零二五年度香港中文大學大學科技初創企業資助計劃獲授1,100,000港元。

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。

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。

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。

鑒於中國開封市之訪客人數不斷增加，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。

於二零二四年六月二十五日，迪臣跨境商貿(開封)有限公司及迪臣置業發展(開封)有限公司(均為本公司之間接全資附屬公司)與八名出租人(均為獨立第三方)就租賃八個物業訂立八份租賃協議，自二零二四年七月一日起至二零三九年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期180個月。

各物業均為位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號·璽園4號樓之四層高房屋。本集團擬連同本集團擁有位於同一地點(即中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號·璽園3號樓)之其他物業一併經營該等物業，並以「桔子酒店」特許經營品牌經營新酒店業務。本集團已與華住集團有限公司(NASDAQ:HTHT;HK:01179)(一間股份於納斯達克及聯交所主板上市之公司，主要業務為主要於中國開發租賃及自有管理加盟及特許經營酒店之成員公司訂立酒店特許經營協議。

過去十二個月集資

配售債券及所得款項用途

於二零二四年一月二十九日，本公司訂立配售協議，以配售本金總額最高達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抵銷13M債券之尚未清償金額(披露於財務報表附註14)。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(為獨立第三方)認購。

人力資源

於二零二四年三月三十一日，本集團共聘用136名僱員，其中87名駐於中國，其餘員工駐於香港。於截至二零二四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36,000,000港元，而去年則約為37,700,000港元。該減幅乃主要由於貿易分類的花紅及銷售佣金減少，原因是於上一報告期間錄得的銷售額更高。

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二零二四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

本公司於截至二零二四年三月三十一日止年度的資本結構並無變動。

購股權計劃

本公司於二零二二年八月三十日採納購股權計劃（「該計劃」），其符合上市規則第17章之規定。

該計劃由本公司設立，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。該計劃之合資格參與者包括本集團之全職及兼職僱員、行政人員、高級職員或董事（包括獨立非執行董事）。除非另行取消或修訂，該計劃於二零二二年八月三十日起計十年內維持有效。

根據該計劃，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該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該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。根據該計劃，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。

購股權之行使價由本公司董事釐定，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。

該計劃項下概無尚未行使的購股權。

該計劃之詳情將披露於本集團二零二四年年報的「**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。

給予上市證券持有人之稅務寬減及豁免

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

於二零二三年三月二十日，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（「**該物業**」）訂立一份租賃協議（「**租賃協議**」）。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年度，啟康創建向迪宏支付的年度租金並無超過216,000港元。

於二零二四年三月二十日，迪宏與啟康創建就出租該物業訂立一份經續租租賃協議（「**續租租賃協議**」）。續租租賃協議為期一年，由二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日，每月須預付租金14,000港元。截至二零二五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168,000港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼主席且於訂立續租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C1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(包括四名獨立非執行董事)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C3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二零二四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二零二四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「通過出售公司而出售位於海南之一項投資物業及若干物業之非常重大出售事項」一段及財務報表附註的附註15及附註17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

本公司擬於二零二四年八月二十七日（星期二）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，本公司將於二零二四年八月二十二日至二零二四年八月二十七日止（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二零二四年八月二十一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（二零二三年：無）。

董事不建議就報告期間分派任何末期股息（二零二三年：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，二零二四年六月二十七日

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