
此乃重要文件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之迪臣發展國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函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)

(1)有關向ENERGY LUCK LIMITED

出售迪臣建設國際集團有限公司

31.18%股權的

非常重大出售事項

(2)建議宣派特別股息

及

(3)股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第7至21頁。

本公司謹訂於二零一九年六月十一日(星期二)上午十一時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，以供本公司股東於會上使用。

無論閣下能否或擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其所列之指示填妥，並盡早交回本公司香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，該表格無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

重要提示

由於買賣完成須待達成買賣協議所載之先決條件(包括經股東批准)後方可作實，出售事項不一定發生。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

分派特別股息須待完成買賣協議後，方可作實。因此，特別股息不一定派付。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

* 僅供識別

二零一九年五月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 迪臣建設國際集團的財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

除文義另有所指外，於本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價結餘」	指	相等於代價減按金的金額
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日、任何香港公眾假期，以及於上午九時正至下午五時正期間懸掛8號或以上颱風警告訊號或黑色暴雨警告訊號之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	迪臣發展國際集團有限公司*，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：262)，並為迪臣發展集團之控股公司
「綜合要約文件」	指	代表要約人及迪臣建設國際根據收購守則共同刊發予全體迪臣建設國際股東的文件，當中載有(其中包括)可能要約的條款及條件、有關可能要約下迪臣建設國際股份的接納及過戶表格、迪臣建設國際獨立財務顧問就可能要約致迪臣建設國際獨立董事委員會的意見函件，以及迪臣建設國際獨立董事委員會就可能要約的條款是否公平合理及是否接納致迪臣建設國際股東的意見函件

* 僅供識別

釋 義

「先決條件」	指	買賣完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	根據買賣協議，買方應付銷售股份之代價
「迪臣建設國際」	指	迪臣建設國際集團有限公司，一間於二零一四年七月十八日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8268)，於最後實際可行日期為本公司的間接聯營公司
「迪臣建設國際董事會」	指	迪臣建設國際董事會
「迪臣建設國際董事」	指	迪臣建設國際董事
「迪臣建設國際集團」	指	迪臣建設國際及其附屬公司
「迪臣建設國際獨立董事委員會」	指	已經成立的迪臣建設國際獨立董事委員會，由迪臣建設國際的一名非執行董事及三名獨立非執行董事(即王競強先生、李多森先生、張廷基先生及陳家賢先生)組成，以就可能要約向迪臣建設國際股東提供建議及作出推薦建議
「迪臣建設國際獨立財務顧問」	指	迪臣建設國際獨立董事委員會委任的獨立財務顧問，以就可能要約向迪臣建設國際獨立董事委員會提供建議
「迪臣建設國際股份」	指	迪臣建設國際股本中每股面值0.025港元的股份
「迪臣建設國際股東」	指	迪臣建設國際股東
「迪臣發展集團」	指	迪臣發展集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司一間直接全資附屬公司，於最後實際可行日期持有迪臣建設國際311,769,867股股份(即迪臣建設國際全部已發行股本的約31.18%)
「按金」	指	買方根據買賣協議於簽訂買賣協議後已付予賣方的按金7,948,645.80港元(即相等於代價(包括誠意金)的10%)。買賣完成後，按金將用於支付銷售股份之代價

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	迪臣發展集團擬根據買賣協議向要約人出售311,769,867股迪臣建設國際股份(為銷售股份的一部分)
「誠意金」	指	已按賣方的銷售股份百分比按比例向彼等支付之合共2,000,000港元的誠意金
「產權負擔」	指	任何抵押安排、索償、產權負擔、衡平權、按揭、認購或收購選擇權、抵押、質押、留置權或任何類別之其他第三方權利
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行理事或執行理事指派之任何人士
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「擔保人」或「王先生」	指	王鉅成先生，即買方的最終實益擁有人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡知及確信，屬獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「聯合公告」	指	本公司、迪臣建設國際及買方於二零一九年四月十二日就(其中包括)買賣協議及可能要約作出的聯合公告
「最後交易日」	指	二零一九年四月十二日，即刊發聯合公告前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月二十日，即寄發本通函前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一九年六月三十日(或買方及賣方可能協定的其他較後日期)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所主板
「標準守則」	指	有關董事進行證券買賣的必守買賣準則或上市規則所載上市發行人董事進行證券買賣的標準守則
「諒解備忘錄」	指	迪臣發展集團、Sparta、謝先生、買方及王先生於二零一九年二月二十一日就可能買賣銷售股份訂立的諒解備忘錄
「謝先生」	指	謝文盛先生，本公司的董事總經理兼副主席及迪臣建設國際的非執行董事及主席，為本公司的控股股東，持有22,887,200股迪臣建設國際股份，於最後實際可行日期，佔迪臣建設國際全部已發行股本的約2.29%
「要約價」	指	買方根據可能要約應付予迪臣建設國際股東的每股迪臣建設國際股份購買價現金0.22港元
「訂約方」	指	迪臣發展集團、Sparta、謝先生、買方及擔保人，即買賣協議的訂約方
「可能要約」或「要約」	指	寶新證券有限公司根據收購守則代表要約人就並非要約人或其一致行動人士已擁有或同意收購之全部已發行迪臣建設國際股份提出的有條件強制性現金要約
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「買方」或「Energy Luck」或「要約人」	指	Energy Luck Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由擔保人全資擁有
「餘下集團」	指	假設買賣完成已經發生下除迪臣建設國際集團以外的本集團

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	迪臣發展集團、Sparta、謝先生、買方及王先生就買賣銷售股份而訂立的日期為二零一九年四月十二日的買賣協議
「買賣完成」	指	完成買賣協議
「買賣完成日期」	指	完成買賣協議的日期
「銷售價格」	指	銷售股份的銷售價，即每股銷售股份0.22港元
「銷售股份」	指	根據買賣協議由迪臣發展集團、Sparta及謝先生同意將向買方出售361,302,082股迪臣建設國際股份(於最後實際可行日期，佔迪臣建設國際已發行股本約36.13%)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一九年六月十一日(星期二)上午十一時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行的股東特別大會或任何續會，其詳情載於本通函第SGM-1至SGM-3頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「Sparta」	指	Sparta Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立並由本公司執行董事謝先生全資擁有的公司，於最後實際可行日期持有26,645,015股迪臣建設國際股份(即迪臣建設國際全部已發行股本的約2.66%)
「特別股息」	指	特別股息每股0.005港元，總金額約為5,000,000港元(假設已發行股份自最後實際可行日期至派付特別股息當日並無進一步變動)，相當於出售事項之部分所得款項
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會所發出的公司收購及合併守則(經不時修訂)
「賣方」	指	迪臣發展集團、Sparta及謝先生的統稱
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

盧全章先生
謝文盛先生
王京寧先生
謝維業先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

獨立非執行董事：

何鍾泰博士
蕭文波工程師
蕭錦秋先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍
觀塘
鴻圖道五十七號
南洋廣場十一樓

敬啟者：

**(1)有關向ENERGY LUCK LIMITED
出售迪臣建設國際集團有限公司
31.18%股權的
非常重大出售事項
(2)建議宣派特別股息
及
(3)股東特別大會通告**

緒言

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及可能要約。

* 僅供識別

買賣協議

要約人、本公司及迪臣建設國際聯合公佈，於二零一九年四月十二日(交易時段後)，要約人(作為買方)、迪臣發展集團(本公司全資附屬公司)、Sparta及謝先生(作為賣方)及王先生(作為擔保人)訂立買賣協議，據此，迪臣發展集團、Sparta及謝先生各自已有條件同意出售，而要約人已有條件同意購買銷售股份，即合共為361,302,082股迪臣建設國際股份，相當於迪臣建設國際於最後實際可行日期已發行股本約36.13%，代價為79,486,458.04港元(相當於購買價每股銷售股份0.22港元)。

買賣完成須待達成(或倘適用，豁免)本通函本節「先決條件」一段所述的條件後方可作實。買賣完成應於達成(或倘適用，豁免)先決條件之日後的第五(5)個營業日(或賣方與要約人可能書面同意的較後日期進行，惟無論如何不得遲於最後截止日期)發生。

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項所界定的一個或多個適用百分比率超過75%，因此，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

本公司將於股東特別大會上提呈普通決議案，以供股東批准。於最後實際可行日期，謝先生及Sparta共同持有本公司已發行股本總數約42.81%，當中68,661,600股股份(相當於本公司已發行股本總數約7.02%)由謝先生直接持有及349,935,000股股份(相當於本公司已發行股本總數約35.79%)由謝先生通過Sparta持有。謝先生及Sparta控制彼等各自的股份或有權對有關股份行使控制權。由於謝先生及Sparta均為賣方並持有合共49,532,215股迪臣建設國際股份(相當於最後實際可行日期迪臣建設國際已發行股本約4.95%)，彼等被視為於出售事項中擁有權益。故此，謝先生及Sparta將因而須在股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票。

可能要約

於最後實際可行日期，除買賣協議項下的銷售股份權益外，要約人及其一致行動人士在迪臣建設國際的股本或投票權中並無擁有權益。緊隨買賣完成後，要約人及其一致行動人士將在合共361,302,082股迪臣建設國際股份中擁有權益，相當於最後實際可行日期迪臣建

董事會函件

設國際已發行股本約36.13%。根據收購守則規則26.1，於緊隨買賣完成後，要約人及其一致行動人士將須提出要約(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將收購的迪臣建設國際股份除外)。

待買賣完成後，寶新證券有限公司將代表要約人並遵照收購守則，按根據收購守則將予發行的綜合要約文件所載的條款提出要約，基準如下：

根據要約接納的每股迪臣建設國際股份 現金0.22港元

每股迪臣建設國際股份的要約價0.22港元，相等於要約人根據買賣協議向賣方支付的每股迪臣建設國際銷售股份的價格。

於最後實際可行日期，共有1,000,000,000股已發行迪臣建設國際股份。除上述者外，於最後實際可行日期，概無發行在外的認股權證、購股權、衍生工具或可轉換為迪臣建設國際股份的證券，且迪臣建設國際並無就發行有關證券、購股權、衍生工具或迪臣建設國際認股權證訂立任何協議。除要約人根據買賣協議於銷售股份中擁有權益外，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士並無擁有、控制或指示或持有迪臣建設國際股份或迪臣建設國際的可轉換證券、認股權證或購股權的任何投票權或權利。

由於要約人及其一致行動人士將於緊隨買賣完成後擁有361,302,082股迪臣建設國際股份，假設迪臣建設國際的已發行股本於直至提出要約為止並無變動，要約將涉及合共638,697,918股迪臣建設國際股份。按可能要約獲全面接納之基準計算，要約人就要約應付之現金代價為140,513,541.96港元。

可能要約的詳情、迪臣建設國際獨立董事委員會就有關可能要約的意見函及獲委任以就可能要約向迪臣建設國際獨立董事委員會提供建議的迪臣建設國際獨立財務顧問意見函將披露於將予寄發的綜合要約文件內。

本通函之目的

本通函之目的為向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)迪臣建設國際集團的財務資料；(iv)餘下集團的未經審核備考財務資料；及(v)股東特別大會通告連同代表委任表格，以及上市規則規定的其他資料。

董事會函件

買賣協議

日期：二零一九年四月十二日

訂約方：(1) 賣方；
(2) 買方；及
(3) 擔保人。

於最後實際可行日期，迪臣發展集團、Sparta及謝先生分別持有311,769,867股迪臣建設國際股份、26,645,015股迪臣建設國際股份及22,887,200股迪臣建設國際股份，相當於迪臣建設國際已發行股本約31.18%、2.66%及2.29%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡知及確信，於最後實際可行日期，要約人及擔保人各自(i)為獨立於且與迪臣建設國際、本公司及彼等各自的關連人士，且與彼等概無關連的第三方；及(ii)與迪臣發展集團、Sparta及謝先生或其一致行動人士並非一致行動。

標的事宜

根據買賣協議，於買賣完成日期，賣方(作為賣方)已同意出售，而要約人(作為買方)已同意購買銷售股份(相當於迪臣建設國際全部已發行股本約36.13%)，免除任何產權負擔及其附帶的所有權利，現金代價為每股迪臣建設國際股份0.22港元，如下：

賣方	於最後實際可行日期		股份購買	
	持有迪臣建設國際股份數目	已發行股本概約百分比	將向要約人出售的銷售股份數目	要約人應付的購買價(港元)
迪臣發展集團	311,769,867	31.18%	311,769,867	68,589,370.74
Sparta	26,645,015	2.66%	26,645,015	5,861,903.30
謝先生	<u>22,887,200</u>	<u>2.29%</u>	<u>22,887,200</u>	<u>5,035,184.00</u>
總計	<u>361,302,082</u>	<u>36.13%</u>	<u>361,302,082</u>	<u>79,486,458.04</u>

代價

總代價約79,500,000港元(相當於購買價每股迪臣建設國際股份0.22港元)應以下列的方式支付：

- (i) 誠意金已按彼等各自於諒解備忘錄日期所佔銷售股份的比例支付予賣方；
- (ii) 一筆相等於按金減誠意金的金額已按彼等各自於買賣協議日期所佔銷售股份的比例支付予賣方；及
- (iii) 代價餘額應以香港持牌銀行的銀行本票支付，並應按彼等各自於買賣完成時所佔銷售股份的比例支付予賣方。

購買價每股迪臣建設國際股份0.22港元相當於：

- (a) 較於最後實際可行日期在聯交所GEM所報之收市價每股迪臣建設國際股份0.204港元溢價約7.8%；
- (b) 較於最後交易日在聯交所GEM所報之收市價每股迪臣建設國際股份0.191港元溢價約15.2%；
- (c) 較迪臣建設國際股份於截至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價(即每股迪臣建設國際股份0.194港元)溢價約13.5%；
- (d) 較迪臣建設國際股份於截至最後交易日(包括該日)止十(10)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價(即每股迪臣建設國際股份0.192港元)溢價約14.5%；
- (e) 較迪臣建設國際股份於截至最後交易日(包括該日)止三十(30)個連續交易日在聯交所GEM所報平均收市價(即每股迪臣建設國際股份0.190港元)溢價約16.1%；
- (f) 較迪臣建設國際股東於二零一八年三月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股迪臣建設國際股份約0.138港元(按迪臣建設國際日期為二零一八年六月二十一日之年報)溢價約59.4%；

董事會函件

- (g) 較迪臣建設國際股東於二零一八年九月三十日應佔未經審核綜合資產淨值每股迪臣建設國際股份約0.133港元(按迪臣建設國際日期為二零一八年十一月七日之中期報告)溢價約65.4%；及
- (h) 較迪臣建設國際股東於二零一八年十二月三十一日應佔未經審核綜合資產淨值每股迪臣建設國際股份約0.126港元(按迪臣建設國際日期為二零一九年二月十一日之第三季度報告)溢價約74.6%。

代價乃由賣方與要約人於計入多項因素而進行公平磋商後釐定，包括但不限於(i)迪臣建設國際股份的當前市價；(ii)迪臣建設國際集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值每股迪臣建設國際股份0.122港元及(iii)迪臣建設國際集團之財務表現(說明如下)。

迪臣建設國際集團之財務表現自二零一七年三月以來一直轉差。迪臣建設國際集團於截至二零一八年三月三十一日止年度之溢利減少約38,000,000港元至約28,700,000港元，而於截至二零一七年三月三十一日止年度之溢利則約為66,800,000港元。另外，迪臣建設國際集團於截至二零一八年十二月三十一日止九個月錄得未經審核虧損約為15,600,000港元。上述減少乃主要由於(i)材料及勞工成本不斷上漲，而未能轉嫁至建設分部客戶；及(ii)由於二零一八年之全球經濟狀況及香港股市一直反覆不定，迪臣建設國際集團之證券投資貢獻有所減少。

鑒於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款(包括購買價每股迪臣建設國際股份0.22港元)屬公平合理。

倘買賣完成因於最後截止日期前未能達成(或根據買賣協議豁免)任何以下先決條件而未能發生(在各情況下均並非由於要約人一方嚴重違反買賣協議)，賣方屆時應將按金(無利息)退還或促使退還予要約人。

先決條件

買賣完成須待以下先決條件全部達成或獲豁免(視乎情況而定)後方可作實：

- (a) 就出售311,769,867股迪臣建設國際股份、迪臣發展集團訂立買賣協議及其項下擬進行的交易已根據上市規則的要求獲得本公司股東批准；
- (b) 迪臣建設國際股份的現有上市地位未被撤回，於買賣完成日期前迪臣建設國際股份繼續於聯交所GEM買賣(暫時停牌不超過連續十個交易日或要約人可能書面同意的其他期限或與買賣協議項下擬進行的交易有關的暫時停牌除外)，且聯交所及證監會均無表示其中一方將因與買賣協議項下擬進行的交易有關或由此產生的理由而反對繼續上市；
- (c) 自買賣協議日期起未發生任何單獨或共同可能對迪臣建設國際集團的業務或財務狀況產生重大不利影響的事件或一連串事件，或對迪臣建設國際履行買賣協議或其項下擬進行交易的責任的能力產生重大不利影響的事件或一連串事件。就此而言，「重大不利影響」指單獨或共同導致迪臣建設國際集團整體承擔或遭受超過20,000,000港元的債務或價值損失的任何事件或一連串事件；及
- (d) 自買賣協議日期起至買賣完成日期，迪臣建設國際根據GEM上市規則維持公眾持股量不少於25%，以及維持其在聯交所GEM的上市地位。

要約人可有條件或無條件全部或部分豁免任何先決條件(上述(a)項中不能豁免的先決條件除外)。

各賣方應在實際可行情況下盡快盡其各自最大努力促使(在其權力及能力範圍內促使)先決條件達成，且無論如何於最後截止日期(或訂約方可能書面同意的其他日期)或之前達成。

董事會函件

倘任何先決條件於最後截止日期前無法達成(或根據買賣協議獲豁免)(於各情況下,因要約人對買賣協議的任何重大違反而導致的情況除外),則任何一方均無義務進行出售事項,買賣協議應終止且不再具有任何效力,而賣方應將按金(無利息)退還或促使退還予要約人,此後,訂約方不得對任何其他方享有任何權利(惟因先前違反其於買賣協議項下的責任而需承擔的責任(如適用)除外)。

於最後實際可行日期,概無達成任何條件。

買賣完成

買賣完成應於要約人履行或豁免最後一個先決條件(視乎情況而定)之日後的第五(5)個營業日或訂約方可能書面同意的其他日期進行,惟無論如何不得遲於最後截止日期。

擔保

根據買賣協議,擔保人(作為要約人的擔保人)已不可撤回及無條件擔保要約人於買賣協議項下的付款責任。倘要約人未能根據買賣協議向賣方支付任何款項,擔保人應於要求時立即支付該款項,不得扣除或扣留該款項,猶如其為主要債務人。

具體保證

要約人及擔保人已向賣方承諾,於買賣完成日期後但不遲於買賣完成日期後三個月,買方應於實際可行情況下盡快促使迪臣建設國際更改其中英文名稱,且其後停止使用「Deson Construction International Holdings Limited」及「迪臣建設國際集團有限公司」的名稱。

董事會函件

迪臣建設國際之股權架構

下表載列迪臣建設國際緊隨買賣完成前後(假設除買賣協議項下擬進行者外概無變動)之股權架構(根據於最後實際可行日期迪臣建設國際所獲得及根據證券及期貨條例第XV部獲知會之資料載列)：

	緊接買賣完成前		緊隨買賣完成後	
	迪臣建設國際		迪臣建設國際	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
迪臣發展集團及				
其一致行動人士 ^(附註1)	311,769,867	31.18	—	—
Sparta ^(附註2)	26,645,015	2.66	—	—
謝先生 ^(附註2)	22,887,200	2.29	—	—
迪臣建設國際董事：				
郭冠強 ^(附註3)	500	0.00	500	0.00
王子敬 ^(附註4)	8,802,000	0.88	8,802,000	0.88
要約人及其一致行動人士	—	—	361,302,082	36.13
公眾股東	<u>629,895,418</u>	<u>62.99</u>	<u>629,895,418</u>	<u>62.99</u>
總計	<u><u>1,000,000,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>1,000,000,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

- 迪臣發展集團為於英屬處女群島註冊成立的公司並由本公司全資擁有。本公司被視為於迪臣發展集團擁有的迪臣建設國際股份中擁有權益。
- 謝先生直接實益擁有22,887,200股迪臣建設國際股份並直接實益擁有於英屬處女群島註冊成立的公司Sparta的全部股份。Sparta直接實益擁有26,645,015股迪臣建設國際股份及其實益擁有349,935,000股本公司股份，佔本公司已發行股本的約35.79%。根據證券及期貨條例，謝先生被視為於338,414,882股迪臣建設國際股份(即Sparta持有26,645,015股迪臣建設國際股份及Sparta被視為有權益於本公司透過迪臣發展集團間接擁有之311,769,867股迪臣建設國際股份之總和)擁有權益。
- 郭冠強先生為迪臣建設國際的執行董事。
- 王子敬先生為迪臣建設國際的執行董事。

董事會函件

迪臣建設國際及迪臣建設國際集團的資料

迪臣建設國際為投資控股公司，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。

下表載列迪臣建設國際集團截至二零一八年三月三十一日止兩個年度、截至二零一八年九月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止九個月按業務分部劃分的營業額明細：

	截至 二零一七年 三月三十一日		截至 二零一八年 三月三十一日		截至 二零一八年 九月三十日		截至 二零一八年 十二月三十一日	
	止年度 千港元 (經審核)	百分比	止年度 千港元 (經審核)	百分比	止六個月 千港元 (未經審核)	百分比	止九個月 千港元 (未經審核)	百分比
建築合約及 相關業務	872,762	95%	748,651	95%	360,338	101%	507,390	101%
證券投資	45,042	5%	43,359	5%	(3,396)	-1%	(4,260)	-1%
物業投資	—	0%	—	0%	178	0%	316	0%
	<u>917,804</u>		<u>792,010</u>		<u>357,120</u>		<u>503,446</u>	

迪臣建設國際及迪臣建設國際集團的財務資料

以下載列根據香港財務報告準則編製的迪臣建設國際集團分別截至二零一八年三月三十一日止兩個年度、截至二零一八年九月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止九個月的綜合財務資料：

	截至二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (未經審核)
除稅前溢利／ (虧損)淨額	68,808	29,647	(6,710)	(15,514)
除稅後溢利／ (虧損)淨額	66,774	28,742	(6,688)	(15,598)

於二零一八年十二月三十一日，迪臣建設國際集團的未經審核綜合資產淨值約為104,000,000港元。

本公司及迪臣發展集團的資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司的主要業務包括：(a)物業發展及投資；及(b)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，並提供相關安裝及維修服務。

迪臣發展集團為本公司的直接全資附屬公司，是一間投資控股公司。

要約人的資料

要約人為一間於二零一八年三月六日在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並由王先生(亦為要約人的唯一董事)全資擁有。

王先生，59歲，持有香港大學文學士學位。彼於財務及投資領域具備逾20年豐富閱歷，兼備國際投資市場經驗。彼現為中國信息科技發展有限公司(股份代號：8178)之主席兼行政總裁、匯銀控股集團有限公司(股份代號：1178)及俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)之執行董事、為富元國際集團有限公司(股份代號：542)之非執行董事，以及德普科技發展有限公司(股份代號：3823)及遠東控股國際有限公司(股份代號：36)之獨立非執行董事。儘管王先生在建築行業沒有直接經驗，但誠如上文披露，彼在金融及投資領域擁有豐富經驗，並曾於上市公司負責企業及業務管理。王先生已仔細評估其現時的業務及投資組合，並決定投資於建築業務，以擴大其投資的種類，並分散投資組合中的投資風險。王先生擬挽留迪臣建設國際的管理層及經驗豐富的員工，善用彼等在建築行業的專業知識以管理建築業務。

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為擔保人。除要約人根據買賣協議於銷售股份擁有的權益外，於最後實際可行日期，要約人、其最終實益擁有人及與其一致行動人士並無持有任何迪臣建設國際股份或迪臣建設國際的任何其他證券。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡知及確信，要約人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售事項的財務影響

根據迪臣建設國際集團的經審核財務報表，迪臣建設國際集團於二零一八年三月三十一日的綜合資產淨值約為135,300,000港元。

董事會函件

銷售股份的銷售價乃經參考(i)迪臣建設國際股份的現行市場價格，當中計入迪臣建設國際集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值；及(ii)迪臣建設國際集團之財務表現自二零一七年三月以來一直轉差而經公平磋商後釐定。出售事項使本公司能變現其投資於迪臣建設國際的全部股份，估計虧損約為29,900,000港元，此乃藉以所得款項總額約68,600,000港元(按發售價計)扣除(a)應佔迪臣建設國際集團匯兌波動撥回約660,000港元；(b)於二零一八年十二月三十一日本集團在迪臣建設國際集團之股權賬面值約97,000,000港元；及(c)出售事項直接應佔之估計交易成本約2,200,000港元計算。然而，倘本集團僅考慮其在迪臣建設國際的投資，而不計入迪臣建設國際集團的商譽約64,700,000港元，則本集團將會錄得因出售事項而產生的估計收益約34,800,000港元。

股東及投資者務請注意，將於本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合損益表內記賬的確實出售事項虧損金額有待審核，並將按迪臣建設國際集團於買賣完成日期的資產淨值計算，並扣除任何雜項開支，故可能有別於上述金額。

所得款項用途

自出售事項收取的所得款項淨額約為66,400,000港元，其中約30%或約20,000,000港元將用於發展及擴張現有物業開發及投資業務，約45%或約30,000,000港元用於償還銀行貸款，而剩餘金額將用於本集團的一般營運資金，以加強本集團的資本基礎及約5,000,000港元用於特別股息。特別股息金額須待買賣完成後由本公司董事會會議確定。除出售事項外，於最後實際可行日期，本公司並無意圖或磋商就任何潛在收購／出售訂立任何協議、安排或諒解。

出售事項的理由及裨益

董事會認為，出售事項為本集團變現其於迪臣建設國際集團的長期投資提供具吸引力的退出機會。出售事項使本集團能將資本再用於現有物業開發及投資業務。董事認為，出售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。

此外，董事會亦考慮到迪臣建設國際集團之財務表現自二零一七年三月以來一直轉差。出售事項之估計虧損約30,000,000港元乃主要歸因於在迪臣建設國際於二零一七年三月

董事會函件

三十一日成為本公司之聯營公司後，因確認迪臣建設國際集團之商譽所產生之非現金會計處理約64,700,000港元，藉以遵守香港財務報告準則之規定。倘本公司並無計入上述會計處理，本公司將會確認出售事項收益約34,800,000港元。

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給予股東回報，董事會(包括獨立非執行董事)認為：買賣協議的條款、銷售價及出售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，符合本公司及股東的整體利益。

本公司目前的計劃為將自出售事項收取的銷售所得款項淨額合共約5,000,000港元用作下文所述的特別股息，向股東提供現金回報，及當中合共20,000,000港元撥支發展及擴充現有業務，以及銷售所得款項淨額餘款將用作加強本公司的一般營運資金及現金流量狀況。

於最後實際可行日期，本集團並無任何計劃亦無訂立任何協議、安排、諒解、意圖或磋商以(i)出售、終止及／或縮減任何現有業務(包括本集團的物業投資)及主要資產；及／或(ii)收購及／或投資任何新業務及／或重大資產。倘訂立任何有關交易，本集團將遵守上市規則項下的相關規定。

特別股息

本公司建議，待買賣完成發生後，本公司將按以下基準向於將予釐定及公佈的記錄日期名列於本公司股東名冊的全體股東派付特別股息：

所持有的每股股份 0.005港元

特別股息將自出售事項收取的銷售所得款項淨額派付。有關記錄日期、特別股息的派付日期及暫停辦理股份過戶登記日期的進一步詳情將於適當時候於買賣完成後公佈。

警告

特別現金中期股息屬可能特別股息，並將僅於買賣完成發生下方會作出，而買賣完成則以達成先決條件為條件。買賣完成不一定發生，故不一定派付特別現金中期股息。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。股東及潛在投資者對自身的狀況或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師事務所、專業會計師或其他專業顧問。

上市規則之涵義

由於一個或多個根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，因此，根據上市規則第14章，須遵照申報、公告、通函及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將於二零一九年六月十一日(星期二)上午十一時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會，以投票方式考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易，以及建議宣派特別股息，有關結果將於股東特別大會後公佈。召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

Sparta及謝先生及彼等各自聯繫人被視為於出售事項中擁有重大權益，因此就批准出售事項的決議案於股東特別大會上放棄投票。據董事所深知，除上述者外，概無其他股東於交易中擁有重大權益，且概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

本通函亦附有關適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下會否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格所載之指示將該表格填妥，須盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。即使填妥及交回代表委任表格，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

於股東特別大會上以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條之規定，股東於股東大會作出之任何表決均須以投票方式進行，除大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定，容許僅與程序上或行政相關之事項之決議案以舉手方式進行表決則除外。因此，根據章程細則第69條，股東特

董事會函件

別大會通告所載於股東特別大會上提呈表決之每項決議案均以投票方式進行表決。本公司將委任監票員於股東特別大會上負責點票程序。投票結果將於股東特別大會結束後盡快於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.deson.com上公佈。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款、銷售價格及出售事項屬一般商業條款，及屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議所有股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案(包括建議分派特別股息)。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零一九年五月二十四日

* 僅供識別

1. 本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度及截至二零一八年九月三十日止六個月的財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度各年之已刊發財務資料詳情，已分別於本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度之年報中披露。此等財務報表之詳情，已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.deson.com)刊載：

- 於二零一六年七月七日刊發之本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報 (第44至128頁)

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0707/LTN20160707545_C.pdf；

- 於二零一七年七月十二日刊發之本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報 (第52至140頁)

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0712/LTN20170712276_C.pdf；

及

- 於二零一八年七月十三日刊發之本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報 (第51至140頁)

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0713/LTN20180713322_C.pdf。

本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之已刊發財務資料詳情已於本公司截至二零一八年九月三十日止期間之中期報告中披露。此等財務報表之詳情，已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.deson.com)刊載：

- 於二零一八年十一月十五日刊發之本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告 (第1至32頁)

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1115/LTN20181115359_C.pdf

2. 負債聲明

借貸

於二零一九年三月三十一日(即本通函付印前就編製本負債聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有以下借貸：

	於二零一九年 三月三十一日 千港元
流動	
銀行貸款 — 有抵押及無擔保	134,110
銀行貸款 — 無抵押及無擔保	689
銀行透支 — 有抵押及無擔保	1,357
信託收據貸款 — 有抵押及無擔保	5,066
其他借貸 — 無抵押及無擔保	<u>85,410</u>
	<u>226,632</u>
非流動	
銀行貸款 — 有抵押及無擔保	192,465
銀行貸款 — 無抵押及無擔保	<u>177</u>
	<u>192,642</u>
	<u><u>419,274</u></u>

本集團之銀行信貸乃由以下各項作抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港的若干租賃土地及樓宇，賬面總值為138,017,000港元(按獨立專業合資格估值師於二零一八年三月三十一日之最近估值得出)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地的若干投資物業，賬面總值為559,260,000港元(按獨立專業合資格估值師於二零一八年三月三十一日之最近估值得出)；
- (iii) 抵押本集團位於中國內地之若干待售發展中物業及待售物業，賬面總值為216,177,000港元(若干該等物業乃按獨立專業合資格估值師於二零一八年三月三十一日之最近估值得出)；及
- (iv) 抵押本集團定期存款，為數3,000,000港元。

本集團亦擁有5,177,000港元之應付聯營公司款項，有關款項為無抵押、無擔保、不計息及按要求償還。

於二零一九年三月三十一日(即本通函付印前確定資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，除集團內公司間之負債及一般應付貿易款項，以及除上文所披露者外，本集團並無任何已獲准或創立，但屬未發行、已發行及未償還，或已同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上文所披露者外，董事確認自二零一九年三月三十一日起，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

3. 營運資金充裕程度

董事認為，經考慮本集團於完成出售事項後可得之內部財務資源及分派特別股息、經營活動產生之現金流量及可動用之銀行信貸後，在並無任何不可預見之情況下，餘下集團擁有充裕營運資金，以應付目前及自本通函日期起十二個月期間之需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一八年三月三十一日(即編製本集團最新刊發之經審核財務報表日期)起出現任何重大不利變動。

另一方面，董事會對中國內地物業市場在長遠上整體樂觀。中國開封物業發展項目之物業單位銷售將由自出售事項籌措之資金撥支，並將為本集團產生大量收益。中國物業市場近期進一步放緩，出售事項可為本集團在香港及中國之物業發展及投資產生資金。董事相信根據買賣協議進行出售事項可更為善用本集團之財務資源，以在長遠上令本集團之業務發展及財務表現更上一層樓。

5. 餘下集團之財務及經營前景

物業發展及投資

於二零零五年六月九日，餘下集團獲授中國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年底完成及將於二零一九年第四季開始預售。

	當前用途	面積 (概約平方米)
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	54,000
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	發展中持作出售物業 — 別墅	31,000

自二零一二年二月十六日起，餘下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。該項目名稱為「**開封世博廣場**」。董事擬在該土地上開發一個建築面積估計約為95,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，80,000平方米建築面積已竣工。其包括(i)建築面積約為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)建築面積約為59,000平方米的三棟住宅樓宇；及(iv)建築面積約為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446,000,000元。預期整個項目的建築將於二零一九年年底前竣工。在建部分為一間酒店，建築面積約為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。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，餘下集團已獲批中國開封市名為「**珠璣巷**」的另一項土地使用權。餘下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。於最後實際可行日期，該項目已竣工。本集團已經於二零一八年七月十日與一名獨立第三方訂立買賣協議以出售珠璣巷之全部物業，而該項交易預期將於二零一九年中旬完成。

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

就香港物業投資及／或重建業務建議成立合營公司

於二零一八年十月十五日，本集團與桌堡國際有限公司（「合營公司」）訂立認購協議（「認購協議」），據此，本集團有條件同意以代價900,000美元（相等於約7,000,000港元）認購認購股份，佔合營公司經擴大已發行股本的6%（「認購事項」）。同日，本集團、合營公司與南凱投資有限公司（「南凱投資」）訂立股東協議（「股東協議」），規管合營公司事務及提供最多達62,980,000港元之股東貸款，已於認購事項完成日期生效。

合營公司為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（連同合營公司統稱為「合營集團」）。

南凱投資與本集團協定，將於按合營公司董事會不時予以釐定的有關日期之其持股比例各自分期向合營公司分別作出最高出資額約1,100,000,000港元及70,000,000港元，以便為合營集團業務及／或合營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。經計及透過投資於合營公司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。

就上海物業投資及／或開發成立合營公司

於報告期間，本集團已於上海投資兩個物業項目，即上海長寧區武夷路住宅公寓的物業重建（「使館項目」）及上海長寧區淮海西路辦公室及停車場的物業重建（「Stone項目」）。該兩項物業之投資總額約為20,000,000港元。

使館項目為上海低層樓宇，毗鄰比利時大使館。該樓宇有八(8)間公寓，總建築面積為867平方米，與一名獨立第三方（一間在英屬處女群島註冊之公司）共同投資，當中本集團擁有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。該大樓有四(4)層，總建築面積為6,668平方米。該項目與使館項目之相同獨立第三方（一間在英屬處女群島註冊之公司）共同投資，當中餘下集團擁有5%股權。

本集團擬重建使館項目及Stone項目以變現該等物業的全部價值。預期使館項目及Stone項目的翻修工程將於二零一九年末完成。

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，面積達7,319平方米，設有56間客房。其乃與一名獨立第三方共同投資，當中本集團擁有30%股權。該酒店已轉化為設有66間客房的租賃公寓，具有共用康樂設施及文娛零售。上海天然居之翻修工程已經完成，且我們正就其物色潛在買家。

預期未來經濟環境充滿不明朗及挑戰加上市場仍有波動，餘下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，為本公司股東爭取持續回報。

成立房地產投資基金

於二零一九年四月二十三日，本集團與Pamfleet China GP II Limited(「鵬利中國」)訂立股東協議，以成立基金作物業投資。本集團擁有該基金的30%權益，而總投資額將為1,125,000美元。

鵬利中國為獨立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。其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。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。

該基金的名稱為Pamfleet Shanghai Real Estate FundII(「PSREFII」)。PSREFII將尋求利用鵬利中國藉重新定位及上海及中國其他一線城市的增值潛力，成功投資於表現未達標、價格偏低及不良房地產的往績。PSREFII的投資策略為延續鵬利中國在上海及中國其他一線城市識別、重組及執行成功資產重新定位投資的往績。

目標回報率約為15%至18%的內部回報率。

鵬利中國及本集團經營扁平組織架構，容許及鼓勵協作。

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。

餘下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，為本公司股東爭取最佳回報。

年內，本集團已設立電子解決方案公司，其將從事：

i) 清關及物流服務

基於我們在印尼及中國的經驗及網絡，我們將為在該兩個國家進行貿易服務的潛在客戶提供清關及物流服務。該等服務包括清關、檢驗、保險、倉庫貯存、結匯、進／出口政策諮詢。

ii) 一般貿易及電商服務

我們將進口海外產品至中國。我們的潛在客戶包括分銷商及大型超級市場。我們的線上業務平台夥伴包括「海拍客」及「拼多多」。我們的產品包括嬰兒產品、飲料及食品。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

下文載列餘下集團截至二零一八年三月三十一日止三個年度（「報告期間」）之管理層討論及分析。就本通函而言，餘下集團之財務數據乃摘錄自報告期間本公司之綜合財務報表。

(a) 截至二零一八年三月三十一日止年度之業務回顧

業務回顧

截至二零一八年三月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額約190,783,000港元，較去年減少4%。本公司擁有人應佔純利約為47,776,000港元，較去年減少67%。本公司擁有人應佔純利大幅減少，主要是由於(i)於配售200,000,000股迪臣建設股份後，截至二零一七年三月三十一日止年度錄得出售收益約106,000,000港元，而截至二零一八年三月三十一日止年度並沒有錄得該等收益。自二零一七年三月三十一日起，於迪臣建設國際的權益分類為於聯營公司之投資並使用權益法入賬；(ii)物業發展及投資分部產生的毛利減少。於上一報告期間，銷售額主要來自餘下集團一次性銷售中國河南省開封市六層辦公室物業（持作出售物業）所得的溢利。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，整體溢利低於上一報告期間。

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完成配售後，迪臣建設國際集團不再為餘下集團的附屬公司，建築及證券投資業務已被終止。餘下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。

財務回顧

營業額及分部業績

於截至二零一八年三月三十一日止年度，餘下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家居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，餘下集團持續經營業務的毛利率約為25%，較上一報告期間的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，餘下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國際股份後，餘下集團僅佔迪臣建設國際集團溢利的31.18%，使用權益法計算及於該欄內反映。於上一報告期間，迪臣建設國際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，餘下集團總資產約為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，餘下集團之流動比率為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，餘下集團之資產負債比率為24%，乃按非流動負債510,032,000港元及長期資本(股本及非流動負債)2,159,836,000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

於二零一八年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

承擔

於二零一八年三月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔。

資產之抵押

餘下集團之銀行信貸乃由下列各項作抵押：

- (i) 抵押餘下集團位於香港及中國的若干租賃土地及樓宇，為數205,450,000港元；
- (ii) 抵押餘下集團位於中國的若干投資物業，賬面總值為597,500,000港元；
- (iii) 抵押餘下集團位於中國之若干待售發展中物業及待售物業，為數230,958,000港元；及
- (iv) 抵押餘下集團定期存款，為數126,000,000港元。

庫務政策

餘下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。餘下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，董事會緊密監察餘下集團的流動資金狀況以確保餘下集團的資產、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。

人力資源

於二零一八年三月三十一日，餘下集團共聘用138名僱員，其中101名駐於中國。回顧年度內包括董事酬金在內之總僱員福利開支(包括已終止經營業務)約為24,000,000港元，而去年則約為28,000,000港元，而該減少乃主要由於二零一五年授予餘下集團若干董事及僱員之購股權(自二零一五年四月至二零一八年四月可予行使)之開支減少。

董事已審閱及批准餘下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，餘下集團按個人表現及所達到之餘下集團目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

(b) 截至二零一七年三月三十一日止年度之業務回顧**業務回顧**

截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額約199,683,000港元，較去年上升118%。餘下集團股本持有人應佔純利約為76,444,000港元，較去年減少41%。於截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團將一項待售物業轉為投資物業，導致投資物業公平值收益大幅增加。於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產生的分類經營溢利達約54,969,000港元，較去年減少76%，主要由於(i)投資物業公平值收益重大減少(扣除遞延稅項後)約26,035,000港元；及(ii)截至二零一七年三月三十一日止年度內開封世博廣場辦公室重大銷售的合併影響。

財務回顧**營業額及分部業績**

於截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下集團之營業額為200,000,000港元，較去年增加118%。增加乃由於餘下集團一次性出售位於中國河南省開封市六層辦公室物業所得收益所致。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169,000,000港元及31,000,000港元，分別較去年增加183%及減少2%。

毛利率

於截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下集團之毛利率約為31%，較去年的38%降低7個百分點，乃主要由於物業發展及投資分類營業額中租金部分高於去年，而租金的毛利率通常高於銷售物業，因此整體毛利率較去年下降。

流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，餘下集團總資產為2,783,058,000港元，資金來源分別為1,326,345,000港元、1,456,593,000港元及120,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一七年三月三十一日，餘下集團之流動比率為1.73，而於二零一六年三月三十一日為1.30。

餘下集團之資產負債比率為23%，乃按非流動負債424,402,000港元及長期資本(股本及非流動負債)1,881,115,000港元計算。

資本開支

截至二零一七年三月三十一日止年度之資本開支總額約為4,344,000港元，主要用於購買物業、廠房及設備項目。

或然負債

於二零一七年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

承擔

於二零一七年三月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔。

資產之抵押

餘下集團之銀行信貸乃由下列各項作抵押：

- (i) 抵押餘下集團位於香港的若干租賃土地及樓宇，為數約141,100,000港元；
- (ii) 抵押餘下集團位於中國的若干投資物業，為數約526,580,000港元；
- (iii) 抵押餘下集團位於中國之若干發展中待售物業及待售物業，賬面總值約360,307,000港元；及
- (iv) 抵押餘下集團存款，為數182,900,000港元。

庫務政策

董事繼續秉持審慎政策管理餘下集團現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保餘下集團可充分把握業務發展機會。鑒於中國開封物業發展項目之預期發展，餘下集團將考慮人民幣資金調度，為該項目提供足夠資金。即期銀行借貸之利息主要以浮動利率為基準，而銀行借貸主要以港元及人民幣為單位。因此，並無重大外匯波動之風險。

外匯風險

餘下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餘下集團主要面臨人民幣之貨幣風險。

餘下集團並無就撤除貨幣風險設定外幣對沖政策。然而，管理層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。

人力資源

於二零一七年三月三十一日，餘下集團共聘用144名僱員，其中99名駐於中國。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)由上一報告期間之31,000,000港元減至約28,000,000港元，有關減少主要由於去年向餘下集團若干董事及僱員授出購股權的開支所致。

董事已審閱及批准餘下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，餘下集團按個人表現及所達到之餘下集團目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

(c) 截至二零一六年三月三十一日之業務回顧**業務回顧**

截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額約91,467,000港元，較去年減少9%。本公司股本持有人應佔純利約133,726,000港元，較去年增長36%。增加乃主要由於投資物業公平值收益（扣除遞延稅項後）大幅增加約196,756,000港元所致。該增加被中國房地產市場的整體發展放緩所抵銷。此外，於年內因授予餘下集團若干董事及僱員購股權產生購股權開支共約5,954,000港元。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，物業發展及投資業務產生的營運收益較去年上升38%，主要是(i)投資物業公平值收益（扣除遞延稅項後）大幅增加約196,756,000港元；(ii)年內中國房地產市場疲軟；及(iii)租金收入減少的共同影響所致。銷售物業產生營業額由截至二零一五年三月三十一日止年度約69,047,000港元，減少29%至截至二零一六年三月三十一日止年度約48,781,000港元。此外，餘下集團於年內收取的租金收入由截至二零一五年三月三十一日止年度約55,648,000港元，減少30%至截至二零一六年三月三十一日止年度約39,036,000港元。然而，餘下集團於年內將其位於中國河南省開封市的物業由「待售物業」重新分類為「投資物業」。於二零一六年三月三十一日，餘下集團所持有所有投資物業於年內錄得重估收益約261,921,000港元（二零一五年：141,436,000港元）。投資物業公平值收益增加完全抵銷了物業銷售下降以及租金收入減少的影響。

財務回顧**營業額及分部業績**

於截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團錄得之營業額約為91,000,000港元，較去年減少9%。物業發展及投資業務以及其他業務帶來之營業

額分別約為60,000,000港元及32,000,000港元，分別較去年下降20%及增加25%。物業發展及投資業務錄得之減幅主要是由於中國物業銷售減少，而其他業務錄得之升幅則主要由於獲醫院授予更多醫療設備交易之項目有關。

毛利率

於截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團的毛利率約為38%，與去年相若。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，餘下集團總資產約為3,034,851,000港元，資金來源分別為約1,689,508,000港元、1,343,343,000港元之總負債及股東權益。於二零一六年三月三十一日，餘下集團之流動比率為1.36，而於二零一五年三月三十一日為2.16。

餘下集團之資產負債比率為35%，乃按非流動負債約729,872,000港元及長期資本(股本及非流動負債)約2,075,215,000港元計算。

資本開支

截至二零一六年三月三十一日止年度之資本開支總額約為872,000港元，及主要用於購買物業、廠房及設備項目。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

承擔

於二零一六年三月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔。

資產之抵押

餘下集團之銀行信貸乃由下列各項作抵押：

- (i) 抵押餘下集團位於香港的若干租賃土地及樓宇，為數129,500,000港元；
- (ii) 抵押餘下集團位於中國內地的若干投資物業，為數541,200,000港元；

(iii) 抵押餘下集團位於中國內地之若干發展中待售物業及待售物業，賬面總值為234,403,000港元；及

(iv) 抵押餘下集團存款，為數584,400,000港元。

庫務政策

董事繼續秉持審慎政策管理餘下集團現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保餘下集團可充分把握業務發展商機。鑒於中國開封物業發展項目之預期發展，餘下集團考慮人民幣資金調度，為該項目提供足夠資金。即期銀行借貸之利息主要以浮動利率為基準，而銀行借貸主要以港元及人民幣為單位，因此，並無重大外匯波動之風險。

外匯風險

餘下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餘下集團主要面臨人民幣之貨幣風險。

餘下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。

人力資源

於二零一六年三月三十一日，餘下集團共聘用178名僱員，其中142名駐於中國。董事已審閱及批准餘下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，本公司按個人表現及所達到之本公司目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

迪臣建設國際集團的財務資料

迪臣建設國際集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度各年之已刊發經審核財務資料，以及迪臣建設國際集團截至二零一八年十二月三十一日止九個月之已刊發未經審核財務資料之詳情，分別於迪臣建設國際截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度之年報，以及截至二零一八年十二月三十一日止財政期間之第三季度報告中披露。茲亦提述迪臣建設國際集團日期為二零一九年五月二十日之內幕消息公告，內容有關截至二零一八年十二月三十一日止九個月之經修訂財務報表，以及就於二零一九年二月十一日刊發之迪臣建設國際截至二零一八年十二月三十一日止九個月期間之第三季度報告確認及刊登之金額作出調整。此等財務報表之詳情已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及迪臣建設國際網站(www.deson-c.com)刊發：

- 於二零一六年六月二十九日刊發之迪臣建設國際截至二零一六年三月三十一日止年度之年報 (第47至117頁)

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2016/0629/GLN20160629092_C.pdf ;

- 於二零一七年六月二十九日刊發之迪臣建設國際截至二零一七年三月三十一日止年度之年報 (第60至131頁)

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2017/0629/GLN20170629170_C.pdf ;

- 於二零一八年六月二十八日刊發之迪臣建設國際截至二零一八年三月三十一日止年度之年報 (第55至129頁)

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2018/0628/GLN20180628182_C.pdf ;

- 於二零一九年二月十一日刊發之迪臣建設國際截至二零一八年十二月三十一日止期間之第三季度報告 (第1至20頁)

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2018/1113/GLN20181113014_C.pdf ;
及

- 於二零一九年五月二十日刊發之迪臣建設國際內幕消息公告

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2019/0520/GLN20190520018_C.pdf 。

下文載列迪臣建設國際集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日及於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表；截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及若干詮釋附註(統稱「財務資料」)以及迪臣建設國際集團之中期比較資料(包括截至二零一七年十二月三十一日止九

個月之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他詮釋資料)。財務資料已按本附錄附註2所載之基準，以及根據本集團採納之會計政策及上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製。

財務資料乃由本公司董事僅就載入有關出售事項的本通函而編製。本公司之申報會計師已獲委聘，以根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料進行審閱」，並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」，審閱財務資料，其乃載於第II-2頁至第II-17頁之迪臣建設國際集團之財務資料。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行之審計，因此不能讓申報會計師取得保證，以知悉可能於審計中識別出之所有重大事宜。故此，申報會計師並不發表審計意見。根據彼等對迪臣建設國際集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度以及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之財務資料之審閱，彼等並無注意到有任何事宜，導致彼等相信財務資料於所有重大方面並非根據下文附註2載列之編製基準編製。

綜合損益表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止九個月	
	二零一六年 三月三十一日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
收入	813,264	917,804	792,010	615,967	503,446
銷售成本	<u>(765,653)</u>	<u>(815,150)</u>	<u>(706,711)</u>	<u>(552,973)</u>	<u>(489,200)</u>
毛利	47,611	102,654	85,299	62,994	14,246
其他收入及收益	1,681	1,181	1,296	935	3,057
投資物業之公平值收益 ／(虧損)	(420)	748	(1,770)	(1,740)	747
行政開支	(32,989)	(31,977)	(37,361)	(26,585)	(26,103)
其他經營開支，淨額	(3,911)	(843)	(14,364)	(22,018)	(4,637)
財務費用	<u>(467)</u>	<u>(2,955)</u>	<u>(3,453)</u>	<u>(2,513)</u>	<u>(2,824)</u>
除稅前溢利／(虧損)	11,505	68,808	29,647	11,073	(15,514)
所得稅抵免／(開支)	<u>840</u>	<u>(2,034)</u>	<u>(905)</u>	<u>(409)</u>	<u>(84)</u>
年度／期間溢利／(虧損)	<u><u>12,345</u></u>	<u><u>66,774</u></u>	<u><u>28,742</u></u>	<u><u>10,664</u></u>	<u><u>(15,598)</u></u>
以下應佔：					
迪臣建設國際擁有人	10,856	65,535	38,831	20,847	(13,128)
非控股權益	<u>1,489</u>	<u>1,239</u>	<u>(10,089)</u>	<u>(10,183)</u>	<u>(2,470)</u>
	<u><u>12,345</u></u>	<u><u>66,774</u></u>	<u><u>28,742</u></u>	<u><u>10,664</u></u>	<u><u>(15,598)</u></u>

綜合全面收益表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止九個月	
	二零一六年 三月三十一日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
年度／期間溢利／(虧損)	12,345	66,774	28,742	10,664	(15,598)
其他全面收益／(虧損)					
於以後期間可能會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：					
換算海外業務所產生之匯兌差額	(1,248)	(2,451)	2,726	1,599	(611)
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：					
重估租賃土地及樓宇之盈餘／(虧拙)	(757)	2,757	1,607	—	2,612
所得稅影響	125	(455)	(265)	—	(431)
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額：	(632)	2,302	1,342	—	2,181
本年度／期間其他全面收益／(虧損)，除稅後	(1,880)	(149)	4,068	1,599	1,570
本年度／期間全面收益／(虧損)總額	<u>10,465</u>	<u>66,625</u>	<u>32,810</u>	<u>12,263</u>	<u>(14,028)</u>
以下應佔：					
迪臣建設國際擁有人	9,179	65,849	42,612	22,280	(12,010)
非控股權益	<u>1,286</u>	<u>776</u>	<u>(9,802)</u>	<u>(10,017)</u>	<u>(2,018)</u>
	<u>10,465</u>	<u>66,625</u>	<u>32,810</u>	<u>12,263</u>	<u>(14,028)</u>

綜合財務狀況表

	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	17,634	19,729	20,567	22,692
投資物業	<u>10,860</u>	<u>10,961</u>	<u>—</u>	<u>19,500</u>
非流動資產總值	<u>28,494</u>	<u>30,690</u>	<u>20,567</u>	<u>42,192</u>
流動資產				
合約資產	—	—	—	83,017
應收合約客戶之款項總值	30,011	27,780	44,055	—
應收關連公司款項	5,894	5,900	5,913	5,904
應收同系附屬公司款項	27	—	—	—
應收賬項	100,878	129,431	99,984	72,658
預付款項、按金及其他應收款項	23,195	29,346	131,273	107,716
按公平值計入損益之股權投資	8,124	65,301	19,621	15,380
可收回稅項	2,490	1,079	1,209	1,209
已抵押存款	29,727	32,780	26,236	26,302
現金及現金等值項目	<u>39,068</u>	<u>49,042</u>	<u>54,314</u>	<u>60,244</u>
流動資產總值	<u>239,414</u>	<u>340,659</u>	<u>382,605</u>	<u>372,430</u>
流動負債				
應付合約客戶之款項總值	114,914	124,840	113,898	—
應付賬款	32,905	27,786	39,062	50,739
其他應付款項及應計費用	47,857	72,295	69,719	213,962
應付非控股股東之款項	1,500	1,500	1,500	1,500
應付一間關連公司款項	—	14	15	14
應付一間同系附屬公司款項	14	—	—	—
應付稅項	535	1,134	2,337	1,225
可換股債券衍生部分	—	8,321	2,470	1,386
計息銀行借貸	31,510	4,455	9,407	10,054
可換股債券之負債部分	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,437</u>
流動負債總額	<u>229,235</u>	<u>240,345</u>	<u>238,408</u>	<u>309,317</u>
流動資產淨值	<u>10,179</u>	<u>100,314</u>	<u>144,197</u>	<u>63,113</u>
資產總值減流動負債	<u>38,673</u>	<u>131,004</u>	<u>164,764</u>	<u>105,305</u>
非流動負債				
可換股債券負債部分	—	25,600	28,295	—
遞延稅項負債	<u>2,767</u>	<u>2,873</u>	<u>1,128</u>	<u>1,643</u>
非流動負債總額	<u>2,767</u>	<u>28,473</u>	<u>29,423</u>	<u>1,643</u>
資產淨值	<u>35,906</u>	<u>102,531</u>	<u>135,341</u>	<u>103,662</u>

	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元
權益				
迪臣建設國際擁有人應佔權益				
已發行股本	25,000	25,000	25,000	25,000
儲備	<u>4,654</u>	<u>70,503</u>	<u>113,115</u>	<u>86,780</u>
	29,654	95,503	138,115	111,780
非控股權益	<u>6,252</u>	<u>7,028</u>	<u>(2,774)</u>	<u>(8,118)</u>
權益總額	<u><u>35,906</u></u>	<u><u>102,531</u></u>	<u><u>135,341</u></u>	<u><u>103,662</u></u>

綜合權益變動表

迪臣建設國際擁有人應佔											
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	物業重估儲備	購股權儲備	匯率波動儲備	儲備基金	保留溢利/ (累計虧損)	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年四月一日	20,000	14,381	(5,372)	15,645	—	4,984	5,581	(31,927)	23,292	4,966	28,258
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	10,856	10,856	1,489	12,345
年內其他全面虧損：											
重估租賃土地及樓宇的虧損，稅後淨額	—	—	—	(632)	—	—	—	—	(632)	—	(632)
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	(1,045)	—	—	(1,045)	(203)	(1,248)
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	(632)	—	(1,045)	—	10,856	9,179	1,286	10,465
發行紅股	5,000	(5,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
撥回重估儲備	—	—	—	(719)	—	—	—	719	—	—	—
已付二零一五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(4,000)	(4,000)	—	(4,000)
股本結算購股權安排	—	—	—	—	1,183	—	—	—	1,183	—	1,183
於二零一六年三月三十一日	25,000	9,381	(5,372)	14,294	1,183	3,939	5,581	(24,352)	29,654	6,252	35,906
迪臣建設國際擁有人應佔											
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	物業重估儲備	購股權儲備	匯率波動儲備	儲備基金	保留溢利/ (累計虧損)	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年四月一日	25,000	9,381	(5,372)	14,294	1,183	3,939	5,581	(24,352)	29,654	6,252	35,906
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	65,535	65,535	1,239	66,774
年內其他全面收益/(虧損)：											
重估租賃土地及樓宇的盈餘，稅後淨額	—	—	—	2,302	—	—	—	—	2,302	—	2,302
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	(1,988)	—	—	(1,988)	(463)	(2,451)
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	2,302	—	(1,988)	—	65,535	65,849	776	66,625
撥回重估儲備	—	—	—	(680)	—	—	—	680	—	—	—
於二零一七年三月三十一日	25,000	9,381	(5,372)	15,916	1,183	1,951	5,581	41,863	95,503	7,028	102,531
迪臣建設國際擁有人應佔											
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	物業重估儲備	購股權儲備	匯率波動儲備	儲備基金	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年四月一日	25,000	9,381	(5,372)	15,916	1,183	1,951	5,581	41,863	95,503	7,028	102,531
年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	38,831	38,831	(10,089)	28,742
年內其他全面收益：											
重估租賃土地及樓宇的盈餘，稅後淨額	—	—	—	1,342	—	—	—	—	1,342	—	1,342
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	2,439	—	—	2,439	287	2,726
年內全面收益總額	—	—	—	1,342	—	2,439	—	38,831	42,612	(9,802)	32,810
撥回重估儲備	—	—	—	(3,352)	—	—	—	3,352	—	—	—
於二零一八年三月三十一日	25,000	9,381	(5,372)	13,906	1,183	4,390	5,581	84,046	138,115	(2,774)	135,341

	迪臣建設國際擁有人應佔										
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	物業重估儲備 千港元	購股權儲備 千港元	匯率波動儲備 千港元	儲備基金 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一七年四月一日	25,000	9,381	(5,372)	15,916	1,183	1,951	5,581	41,863	95,503	7,028	102,531
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	20,847	20,847	(10,183)	10,664
期內其他全面收益：											
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	1,433	—	—	1,433	166	1,599
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	1,433	—	20,847	22,280	(10,017)	12,263
撥回重估儲備	—	—	—	(324)	—	—	—	324	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日	25,000	9,381	(5,372)	15,592	1,183	3,384	5,581	63,034	117,783	(2,989)	114,794
	迪臣建設國際擁有人應佔										
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	物業重估儲備 千港元	購股權儲備 千港元	匯率波動儲備 千港元	儲備基金 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一八年四月一日	25,000	9,381	(5,372)	13,906	1,183	4,390	5,581	84,046	138,115	(2,774)	135,341
於採納香港財務報告準則第15號時 調整，除稅後	—	—	—	—	—	—	—	(6,116)	(6,116)	(148)	(6,264)
於採納香港財務報告準則第9號時 調整，除稅後	—	—	—	—	—	—	—	(8,209)	(8,209)	(3,178)	(11,387)
於二零一八年四月一日(經重列)	25,000	9,381	(5,372)	13,906	1,183	4,390	5,581	69,721	123,790	(6,100)	117,690
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(13,128)	(13,128)	(2,470)	(15,598)
期內其他全面收益：											
重估租賃土地及樓宇的盈餘， 稅後淨額	—	—	—	2,181	—	—	—	—	2,181	—	2,181
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	(1,063)	—	—	(1,063)	452	(611)
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	2,181	—	(1,063)	—	(13,128)	(12,010)	(2,018)	(14,028)
撥回重估儲備	—	—	—	(310)	—	—	—	310	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日	25,000	9,381	(5,372)	15,777	1,183	3,327	5,581	56,903	111,780	(8,118)	103,662

綜合現金流量表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止九個月	
	二零一六年 三月三十一日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	11,505	68,808	29,647	11,073	(15,514)
就下列項目作出調整：					
財務費用	467	2,955	3,453	2,513	2,824
利息收入	(255)	(228)	(427)	(254)	(176)
股息收入	—	(174)	(160)	(159)	—
投資物業之公平值虧損／(收益)	420	(748)	1,770	1,740	(747)
出售物業、廠房及設備項目虧損	21	—	52	58	9
折舊	830	808	808	617	626
按公平值計入損益之					
股權投資公平值虧損／(收益)	(794)	(44,868)	(43,199)	(32,700)	4,260
可換股債券衍生部分公平值					
虧損／(收益)	—	876	(5,851)	—	(1,084)
應收賬項減值／(減值撥回)	3,903	—	(2,242)	—	1,472
合約資產減值	—	—	—	—	4,283
股權結算購股權開支	1,183	—	—	—	—
	17,280	27,429	(16,149)	(17,112)	(4,047)
應收合約客戶款項總額					
減少／(增加)	(4,591)	2,625	(15,418)	(17,022)	—
合約資產增加	—	—	—	—	23,461
關連公司結餘變動淨額	—	—	(13)	—	10
應收賬款減少／(增加)	(50,208)	(28,849)	33,237	27,824	(41,168)
按公平值計入損益之					
股權投資減少／(增加)	(7,330)	(12,309)	88,879	82,936	(19)
預付款項、按金及其他應收款項					
之減少／(增加)	(9,756)	(7,492)	(99,391)	(94,600)	21,126
應付合約客戶款項總額					
增加／(減少)	26,459	9,926	(10,942)	7,306	—
應付賬款增加／(減少)	13,975	(4,765)	9,082	32,148	14,379
其他應付款項及應計費用					
增加／(減少)	22,359	24,594	(4,099)	(12,175)	13,415
經營業務所得／(所用)之現金	8,188	11,159	(14,814)	9,305	27,157

	截至以下日期止年度			截至以下日期止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已付利息	(1,394)	(485)	(906)	(753)	(964)
已付香港稅項	(4,434)	—	(391)	—	—
已付海外稅項	(828)	(220)	(1,713)	(69)	(898)
已收股息	—	174	160	159	—
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額	<u>1,532</u>	<u>10,628</u>	<u>(17,664)</u>	<u>8,642</u>	<u>25,295</u>
投資業務所得現金流量					
已收利息	255	228	427	254	176
購入物業、廠房及設備項目	(98)	(150)	(129)	(82)	(25)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	10	—	42	42	—
出售投資物業所得款項	—	—	9,676	—	—
已抵押存款減少／(增加)	(53)	(3,053)	6,544	(38)	(66)
購入投資物業	—	—	—	—	(18,800)
關連公司結餘之變動淨額	<u>302</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>
投資業務所得／(所用) 現金流量淨額	<u>416</u>	<u>(2,975)</u>	<u>16,560</u>	<u>174</u>	<u>(18,715)</u>
融資業務所得現金流量					
新增銀行借貸	13,475	3,033	13,350	8,479	20,503
償還銀行借貸	(17,109)	(13,475)	(11,512)	(7,220)	(15,378)
發行可換股債券之所得款項	—	30,900	—	—	—
可換股債券交易成本	—	(725)	—	—	—
已付股息	(4,000)	—	—	—	—
同系附屬公司結餘之變動	<u>(15)</u>	<u>21</u>	<u>—</u>	<u>1,197</u>	<u>—</u>
融資業務所得／(所用) 現金流量淨額	<u>(7,649)</u>	<u>19,754</u>	<u>1,838</u>	<u>2,456</u>	<u>5,125</u>
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	<u>(5,701)</u>	<u>27,407</u>	<u>734</u>	<u>11,272</u>	<u>11,705</u>
於年初／期初之現金及現金等值項目	27,160	21,033	47,620	47,620	49,778
匯率變動之影響，淨額	<u>(426)</u>	<u>(820)</u>	<u>1,424</u>	<u>919</u>	<u>(1,298)</u>
於年末／期末之現金及現金等值項目	<u><u>21,033</u></u>	<u><u>47,620</u></u>	<u><u>49,778</u></u>	<u><u>59,811</u></u>	<u><u>60,185</u></u>

	截至以下日期止年度			截至以下日期止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及現金等值項目結餘之分析					
載於財務狀況表之					
現金及現金等值項目	39,068	49,042	54,314	59,827	60,244
銀行透支，已抵押	<u>(18,035)</u>	<u>(1,422)</u>	<u>(4,536)</u>	<u>(16)</u>	<u>(59)</u>
如現金流量表所述的					
現金及現金等值項目	<u>21,033</u>	<u>47,620</u>	<u>49,778</u>	<u>59,811</u>	<u>60,185</u>

迪臣建設國際集團財務資料附註

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度各年以及截至二零一八年十二月三十一日止九個月

1. 一般資料

迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設國際」)於二零一四年七月十八日根據開曼群島公司法(經修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。

迪臣建設國際為一間投資控股公司。迪臣建設國際及其附屬公司(統稱「迪臣建設國際集團」)主要從事(i)在香港、中國內地及澳門，作為總承建商，進行建築業務、裝修工程，以及提供機電工程服務及其他建築相關業務；(ii)證券投資；及(iii)物業投資。

有關附屬公司之資料

迪臣建設國際之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行/ 註冊股本	所持股份類別	迪臣建設國際 應佔權益百分比		主要業務
				直接	間接	
北京長迪建築裝飾工程 有限公司(a)*	中國/中國內地	人民幣 16,000,000元	不適用	—	60	裝修工程
迪臣發展有限公司	香港	20,000,100港元 20,000,000港元	A類(i) B類(i)	—	100	建築承包及投資控股
Colton Ventures Limited*	英屬處女群島/香港	1美元	普通	—	100	投資控股
迪臣建築工程有限公司*	英屬處女群島/香港	10,000美元	普通	—	85.7	投資控股
迪臣工程有限公司	香港	10,000港元	普通	—	100	裝修工程
迪臣實業有限公司*	英屬處女群島/香港	1美元	普通	—	100	投資控股
迪臣(澳門)建築有限公司*	澳門	30,000澳門幣	普通	—	100	裝修工程
Foregrand Holdings Inc.*	英屬處女群島/香港	1美元	普通	—	100	投資控股
金龍有限公司	香港	1港元	普通	—	100	物業投資
Grace Profits Investments Limited*	英屬處女群島/香港	1美元	普通	—	100	投資控股
Kenworth Group Limited*	英屬處女群島/香港	3美元	普通	—	100	投資控股
堅穩工程有限公司	香港	54,374,140港元 20,000,000港元	普通 優先(ii)	—	100	提供機電工程服務及證券 投資
Latest Ventures Limited*	英屬處女群島/香港	1,000美元	普通	100	—	投資控股
New Stream Holdings Limited*	英屬處女群島/香港	1美元	普通	—	100	投資控股
上海迪申建築裝潢有限公司 (b)*	中國/中國內地	US\$900,000	不適用	—	100	裝修工程
采帆投資有限公司	香港	1港元	普通	—	100	物業投資
Rosy Beauty Investments Limited*	英屬處女群島/香港	1美元	普通	—	100	投資控股

- (a) 根據中國法律，該實體註冊為中外合資企業。
 - (b) 根據中國法律，該實體註冊為外商獨資企業。
- * 未經安永香港或安永全球網絡任何一間成員公司審核。

附註：

- (i) A類股份持有人擁有投票權並有權獲享股息分派。於該公司清盤時，A類股份股東有權享有資產退回。該等無投票權B類股份之持有人無權獲享股息分派。此外，於該公司清盤時，倘該公司之資產少於100,000,000,000,000港元，B類股份股東不能享有任何資產退回。
- (ii) 優先股持有人擁有分享公司溢利之累積優先權利，比例達股本面值10%，但無權收取任何股東會議或董事會議通知，亦無權出席或在會上投票。

2. 編製基準

財務資料乃根據上市規則第14章第14.68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就出售事項刊發之通函內。

財務資料根據本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報所載，由本公司採納之相同會計政策編製，有關會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），惟下文附註3所披露之會計政策變動於截至二零一八年十二月三十一日止九個月首次生效除外。財務資料乃根據歷史成本法編製，惟分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇、投資物業、按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入損益之金融負債乃按公平值計量則除外。財務資料以港元列報，除另有說明者外，所有價值均四捨五入至最接近千位。

財務資料並不包含充足資料，以組成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之編製」所界定之一套完整財務報表，或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。

3. 會計政策變動

迪臣建設國際集團已於截至二零一八年十二月三十一日止九個月首次採納香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）及香港財務報告準則第15號客戶合約收入（「香港財務報告準則第15號」）。

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則概無對財務資料造成重要財務影響。

(a) 採納香港財務報告準則第9號金融工具之影響

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年四月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計之所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計。

迪臣建設國際集團已經就二零一八年四月一日之適用期初結餘確認過渡性調整。因此，概無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第39號呈報。

分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表之影響，包括以香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）取代香港會計準則第39號之已產生信貸虧損造成之影響。

於二零一八年四月一日，根據香港會計準則第39號之賬面值變動與根據香港財務報告準則第9號呈報之結餘之間的對賬如下：

	附註	香港會計準則 第39號計量		預期信貸	香港財務報告準則 第9號計量	
		類別	金額 千港元	虧損 千港元	金額 千港元	類別
金融資產						
應收賬款	(i)	L&R ¹	<u>44,868</u>	<u>(11,387)</u>	<u>33,481</u>	AC ²

¹L&R：貸款及應收款項

²AC：按攤銷成本計量之金融資產

附註：

- (i) 「香港會計準則第39號計量 — 金額」一欄項下的應收賬款的賬面總值指於採納香港財務報告準則第15號調整後但於計量預期信貸虧損前的金額。有關採納香港財務報告準則第15號的調整的進一步詳情載於下文附註3(b)。

截至二零一八年四月一日，根據香港會計準則第39號過往分類為貸款及應收款項之其他金融資產乃根據香港財務報告準則第9號按其原賬面值重新分類為按攤銷成本計量之金融資產，且概無因採納香港財務報告準則第9號出現金融負債分類或計量之變動。

減值

下表為根據香港會計準則第39號之期初減值撥備總額與根據香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損撥備之對賬。

	於二零一八年 三月三十一日 根據香港 會計準則第39號 之減值撥備 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 四月一日根據 香港財務報告準則 第9號之預期 信貸虧損撥備 千港元
應收賬款	<u>6,034</u>	<u>11,387</u>	<u>17,421</u>

對保留溢利及非控股權益之影響

過渡至香港財務報告準則第9號對保留溢利及非控股權益之影響如下：

	保留溢利 千港元	非控股權益 千港元
於二零一八年三月三十一日根據香港會計準則第39號的結餘	84,046	(2,774)
根據香港財務報告準則第9號確認應收賬款之預期信貸虧損	<u>(8,209)</u>	<u>(3,178)</u>
於二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號的結餘	<u>75,837</u>	<u>(5,952)</u>

(b) 採納香港財務報告準則第15號客戶合約收入之影響

香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號*建築工程合約*、香港會計準則第18號*收入*及相關詮釋，且除有限例外情況外，其適用於客戶合約產生的所有收入。香港財務報告準則第15號訂立新五步模式將客戶合約所產生的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體有權就向客戶轉移貨品或服務交換的代價之金額確認。香港財務報告準則第15號的原則就計量及確認收入提供更具架構的方法。該準則亦引入廣泛定性及定量披露規定，包括分開總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。

迪臣建設國際集團已使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該準則可於初始應用日期應用於所有合約或僅應用於該日尚未完成之合約。迪臣建設國際集團已選擇應用該準則於二零一八年四月一日尚未完成之合約。

初始應用香港財務報告準則第15號之累計影響乃確認為對於二零一八年四月一日之保留溢利期初結餘之調整。因此，並無重列截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止九個月之財務資料，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

以下載列因採納香港財務報告準則第15號所影響之二零一八年四月一日之各財務報表項目之金額：

	附註	增加／(減少) 千港元
資產		
應收合約客戶款項總額	(i)	(44,055)
應收賬款	(i)	(55,116)
合約資產	(i)	111,791
		<u>12,620</u>
負債		
應付合約客戶款項總額	(i)	(113,898)
其他應付款項及應計費用	(i)	132,782
		<u>18,884</u>
權益		
保留溢利	(ii)	(6,116)
非控股權益		(148)
		<u>(6,264)</u>

以下載列因採納香港財務報告準則第15號所影響於二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之各財務報表項目之金額。採納香港財務報告準則第15號並無對其他全面收益或對迪臣建設國際集團之經營、投資及融資現金流量造成影響。第一欄顯示根據香港財務報告準則第15號記賬之金額，而第二欄則顯示在並無採納香港財務報告準則第15號下原應記賬之金額：

截至二零一八年十二月三十一日止九個月之綜合損益表：

	根據下列各項編製之金額		增加／(減少) 千港元
	香港財務報告 準則第15號 千港元	過往香港財務 報告準則 千港元	
收入	503,446	533,710	(30,264)
銷售成本	<u>(489,200)</u>	<u>(521,085)</u>	<u>31,885</u>
毛利	<u>14,246</u>	<u>12,625</u>	<u>1,621</u>
除稅前虧損	(15,514)	(17,135)	1,621
所得稅開支	<u>(84)</u>	<u>(84)</u>	<u>—</u>
期內虧損	<u>(15,598)</u>	<u>(17,219)</u>	<u>1,621</u>
以下人士應佔：			
迪臣建設國際擁有人	(13,128)	(14,866)	1,738
非控股權益	<u>(2,470)</u>	<u>(2,353)</u>	<u>(117)</u>
	<u>(15,598)</u>	<u>(17,219)</u>	<u>1,621</u>

於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	附註	根據下列各項編製之金額		增加／(減少) 千港元
		香港財務報告 準則第15號 千港元	過往香港財務 報告準則 千港元	
應收合約客戶款項總額	(i)	—	9,306	(9,306)
應收賬款	(i)	72,658	134,689	(62,031)
合約資產	(i)	83,017	—	83,017
總資產		414,622	402,942	11,680
應付合約客戶款項總額	(i)	—	122,767	(122,767)
其他應付款項及應計費用	(i)	213,962	74,872	139,090
總負債		310,960	294,637	16,323
淨資產		103,662	108,305	(4,643)
保留溢利	(ii)	56,903	61,281	(4,378)
非控股權益	(ii)	(8,118)	(7,853)	(265)
總權益		103,662	108,305	(4,643)

於二零一八年四月一日之調整性質及於二零一八年十二月三十一日之財務狀況表及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之損益表之變動理由載述如下：

附註：

(i) 建築工程服務

於採納香港財務報告準則第15號前，有關在建築工程合約之合約結餘在綜合財務狀況表內呈列為「應收合約客戶總金額」或「應付合約客戶總金額」。倘迄今已產生的合約成本另加已確認溢利減已確認虧損超出進度賬項，則盈餘會被視作應收合約客戶款項。倘進度賬項超出迄今已產生的合約成本另加已確認溢利減已確認虧損，則盈餘會被視作應付合約客戶款項。

於採納香港財務報告準則第15號後，合約資產於迪臣建設國際集團藉向客戶轉移貨品或服務履約且迪臣建設國際集團收取代價的權利屬有條件時，方會確認合約資產。因此，於二零一八年四月一日，迪臣建設國際集團自應收客戶總金額重新分類44,055,000港元至合約資產，而溢利12,620,000港元確認為合約資產。迪臣建設國際集團亦自應付合約客戶總額重新分類113,898,000港元至其他應付款項及應計費用，包括確認有關預收已收客戶代價的合約負債及應付保留金，於二零一八年四月一日之虧損為18,884,000港元，原因是本集團有責任就本集團已經收取之代價轉移貨品及服務予客戶。

於採納香港財務報告準則第15號前，建築工程合約所產生之應收保留金(須待客戶於合約規定之若干期間內滿意服務質量方告作實)在綜合財務狀況表內呈列為「應收賬款」。於採納香港財務報告準則第15號後，應收保留金獲重新分類至合約資產。因此，於二零一八年四月一日，本集團自應收賬款重新分類55,116,000港元至合約資產。

於二零一八年十二月三十一日，採納香港財務報告準則第15號導致合約資產增加83,017,000港元以及應收合約客戶總金額及應收賬款分別減少9,306,000港元及62,031,000港元。其亦導致合約負債增加139,090,000港元及應付合約客戶總金額減少122,767,000港元。

(ii) 其他調整

除上述調整外，其他主要財務報表項目(如非控股權益)已作出必要調整。保留溢利獲相應調整。

A. 餘下集團未經審核備考財務資料**緒言**

隨附餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱為「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事根據上市規則第4章第29段為說明出售事項買賣完成後的影響而編製。

經考慮(i)清楚顯示及說明；(ii)直接因出售事項而起且與日後事件或決定並無關聯；及(iii)具有事實依據之有關出售事項之備考調整(如隨附附註所闡釋)後，餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一八年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(乃摘錄自本集團於二零一八年六月二十一日刊發之截至二零一八年三月三十一日止年度之年報)編製，猶如出售事項已於二零一八年三月三十一日完成。

經考慮(i)清楚顯示及說明；(ii)直接因出售事項而起且與日後事項或決定並無關係；及(iii)具有事實依據之有關出售事項之備考調整(如隨附附註所闡釋)後，餘下集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(乃摘錄自本集團於二零一八年六月二十一日刊發之截至二零一八年三月三十一日止年度之年報)編製，猶如出售事項已於二零一七年四月一日完成。

隨附餘下集團之未經審核備考財務資料乃由董事根據若干假設、估計、不明朗因素及現時可取得之資料編製，以提供餘下集團於出售事項買賣完成後之資料。由於未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必能真實反映於出售事項買賣完成後餘下集團之財務狀況、財務表現及現金流量，亦不擬說明餘下集團在出售事項於所示日期完成後應可達致之實際財務狀況、財務表現及現金流量。此外，隨附餘下集團之未經審核備考財務資料不擬用以預測餘下集團於出售事項買賣完成後之未來財務狀況、財務表現或現金流量。

餘下集團的未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4章第29段及第14章第68(2)(a)(ii)段而編製。餘下集團的未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料、本通函附錄二所載迪臣建設國際集團的資料以及本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱覽。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	本集團 (經審核) 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	千港元 附註7	餘下集團 (未經審核) 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	226,736	—	—	226,736
投資物業	1,031,125	—	—	1,031,125
於聯營公司之投資	118,352	(106,888)	—	11,464
可供出售投資	21,641	—	—	21,641
非流動資產總值	1,397,854	(106,888)	—	1,290,966
流動資產				
應收聯營公司款項	576	—	—	576
應收關連公司款項	3,479	—	—	3,479
發展中待售物業及待售物業	1,130,094	—	—	1,130,094
存貨	8,195	—	—	8,195
應收賬款	34,300	—	—	34,300
預付款項、按金及其他應收款項	30,938	—	—	30,938
按公平值計量並計入損益之股權投資	4,510	—	—	4,510
已抵押存款	126,000	—	—	126,000
現金及現金等值項目	68,259	66,419	(4,889)	129,789
流動資產總值	1,406,351	66,419	(4,889)	1,467,881
流動負債				
應付賬款	12,253	—	—	12,253
其他應付款項及應計費用	318,778	—	—	318,778
應付聯營公司款項	5,258	—	—	5,258
應付稅項	36,359	—	—	36,359
計息銀行及其他借貸	271,721	—	—	271,721
流動負債總額	644,369	—	—	644,369
流動資產淨值	761,982	66,419	(4,889)	823,512
總資產減流動負債	2,159,836	(40,469)	(4,889)	2,114,478
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	340,241	—	—	340,241
遞延稅項負債	169,791	—	—	169,791
非流動負債總額	510,032	—	—	510,032
資產淨值	1,649,804	(40,469)	(4,889)	1,604,446
權益				
本公司擁有人應佔權益				
已發行股本	97,788	—	—	97,788
儲備	1,552,625	(40,469)	(4,889)	1,507,267
非控股權益	(609)	—	—	(609)
權益總額	1,649,804	(40,469)	(4,889)	1,604,446

餘下集團之未經審核備考綜合損益表
截至二零一八年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	(經審核)			(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註3	附註4	附註5	
收入	190,783	—	—	190,783
銷售成本	(142,359)	—	—	(142,359)
毛利	48,424	—	—	48,424
其他收入及收益	19,479	—	—	19,479
投資物業之公平值收益，淨額	53,935	—	—	53,935
行政開支	(68,609)	—	—	(68,609)
其他經營收入／(開支)，淨額	5,268	—	(30,239)	(24,971)
財務費用	(3,935)	—	—	(3,935)
應佔聯營公司損益	8,671	(8,961)	—	(290)
除稅前溢利	63,233	(8,961)	(30,239)	24,033
所得稅開支	(16,198)	—	—	(16,198)
年度溢利	47,035	(8,961)	(30,239)	7,835
以下應佔：				
本公司擁有人	47,776	(8,961)	(30,239)	8,576
非控股權益	(741)	—	—	(741)
	47,035	(8,961)	(30,239)	7,835

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	(經審核)			(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註6	附註4	附註5	
年度溢利	47,035	(8,961)	(30,239)	7,835
其他全面收益				
於以後期間將重新分類至損益				
之其他全面收益：				
匯兌差額：				
換算海外業務產生之匯兌差額	135,802	—	—	135,802
年內出售海外業務之重新分類				
調整	3,281	—	—	3,281
應佔聯營公司之其他全面虧損	850	(850)	—	—
於以後期間將重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	139,933	(850)	—	139,083
於以後期間將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利	13,152	—	—	13,152
所得稅影響	(2,610)	—	—	(2,610)
應佔聯營公司之其他全面收益	419	(419)	—	—
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益淨額	10,961	(419)	—	10,542
本年度其他全面收益，除稅後	150,894	(1,269)	—	149,625
本年度全面收益總額	197,929	(10,230)	(30,239)	157,460
以下應佔：				
本公司擁有人	198,658	(10,230)	(30,239)	158,189
非控股權益	(729)	—	—	(729)
	197,929	(10,230)	(30,239)	157,460

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本集團 (經審核)	備考調整		餘下集團 (未經審核)
	千港元 附註6	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註7
經營活動所得現金流量				
除稅前溢利	63,233	(8,961)	(30,239)	—
就下列項目作出調整：				
財務費用	3,935	—	—	—
應佔聯營公司之損益	(8,671)	8,961	—	—
利息收入	(3,323)	—	—	—
投資物業之公平值收益，淨額	(53,935)	—	—	—
可供出售投資之股息收入	(739)	—	—	—
按公平值計量並計入損益之股權投資之股息收入	(111)	—	—	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損	21	—	—	—
折舊	10,498	—	—	—
撥回持作出售物業之減值	(1,180)	—	—	—
撥回存貨撥備	(138)	—	—	—
其他應收款項減值，淨額	1,392	—	—	—
按公平值計量並計入損益之金融資產之公平值 收益，淨額	(181)	—	—	—
股權結算購股權開支	52	—	—	—
出售附屬公司之收益	(6,214)	—	—	—
出售聯營公司之虧損	—	—	28,069	—
	4,639	—	(2,170)	—
發展中待售物業及待售物業減少	102,251	—	—	—
存貨減少	387	—	—	—
應收賬款減少	2,273	—	—	—
預付款項、按金及其他應收款項減少	1,732	—	—	—
應付賬款增加	2,187	—	—	—
其他應付款項及應計費用增加	35,403	—	—	—
	148,872	—	(2,170)	—
經營業務所得之現金	(46,896)	—	—	—
已付利息	(18,742)	—	—	—
已付海外稅項	—	—	—	—
	83,234	—	(2,170)	—
經營活動所得現金流量淨額	83,234	—	(2,170)	—
投資活動所得現金流量				
已收利息	3,323	—	—	—
可供出售投資之股息收入	739	—	—	—
按公平值計量並計入損益之股權投資之股息收入	111	—	—	—
購入物業、廠房及設備項目	(799)	—	—	—
出售附屬公司所得款項	89,521	—	—	—
出售事項所得款項	—	—	68,589	—
向聯營公司墊款，淨額	(511)	—	—	—
已抵押存款減少	72,500	—	—	—
	164,884	—	68,589	—
投資活動所得現金流量淨額	164,884	—	68,589	—
融資活動所得現金流量				
新增銀行及其他借貸	439,030	—	—	—
償還銀行及其他借貸	(683,622)	—	—	—
應收關連公司款項增加	(842)	—	—	—
已付股息	(4,890)	—	—	(4,889)
	(250,324)	—	—	(4,889)
融資活動所用現金流量淨額	(250,324)	—	—	(4,889)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	(2,206)	—	66,419	(4,889)
於年初之現金及現金等值項目	67,787	—	—	—
匯率變動之影響，淨額	2,678	—	—	—
	68,259	—	66,419	(4,889)
於年末之現金及現金等值項目	68,259	—	66,419	(4,889)
現金及現金等值項目結餘之分析				
如財務狀況表所述的現金及現金等值項目及如現金流 量表所述的現金及現金等值項目	68,259	—	66,419	(4,889)
	68,259	—	66,419	(4,889)

附註：

- 1 本集團於二零一八年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本公司日期為二零一八年六月二十一日之截至二零一八年三月三十一日止年度年報。
- 2 該調整主要指(i)出售事項之估計所得款項總額達68,600,000港元；(ii)出售事項直接應佔之估計交易成本約2,200,000港元；(iii)迪臣建設國際集團股權之賬面值約106,900,000港元；及(iv)出售事項之估計虧損約39,600,000港元，猶如出售事項已於二零一八年三月三十一日發生。

計算將於損益內確認出售事項估計虧損(猶如出售事項已於二零一八年三月三十一日發生)如下：

	附註	千港元
現金代價	(i)	68,589
撥回迪臣建設國際集團之匯兌波動儲備	(ii)	850
迪臣建設國際集團之股權於二零一八年三月三十一日之賬面值	(iii)	<u>(106,888)</u>
估計出售虧損(猶如出售事項已於二零一八年三月三十一日發生)，扣 除交易成本前		(37,449)
減：估計交易成本	(iv)	<u>(2,170)</u>
估計出售虧損(猶如出售事項已於二零一八年三月三十一日發生)，扣 除估計交易成本後		<u><u>(39,619)</u></u>

附註：

- (i) 本集團持有之311,769,867股迪臣建設國際股份預期將按出售價格(每股0.22港元)出售。因此，出售事項之所得款項總額估計約為68,600,000港元。
- (ii) 該款項指將應佔撥回至損益之迪臣建設國際集團匯兌波動儲備，猶如出售事項已於二零一八年三月三十一日發生。
- (iii) 該款項指本集團於迪臣建設國際集團之31.18%股權之賬面值約106,900,000港元，其已於本集團日期為二零一八年六月二十一日之截至二零一八年三月三十一日止年度已刊發年報作為於聯營公司之投資入賬。
- (iv) 交易成本指出售事項直接應佔之專業費用，估計約為2,200,000港元，與聯合公告第10頁所述之估計相關成本相同，當中假設該等費用將以現金結付。

出售事項所產生之實際出售虧損取決於迪臣建設國際集團股權之實際賬面值、應佔將於完成日期發放至損益之迪臣建設國際集團匯兌波動儲備之實際金額。因此，出售事項之實際虧損應有別於上表計算之金額。該調整預期將不會對餘下集團造成持續影響。

- 3 本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合全面收益表乃摘錄自本公司日期為二零一八年六月二十一日之截至二零一八年三月三十一日止年度年報。
- 4 該調整反映撇除截至二零一八年三月三十一日止年度之應佔迪臣建設國際集團溢利及其他全面收益，猶如出售事項已於二零一七年四月一日發生。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表內之該調整款項達8,961,000港元指本集團應佔(31.18%)迪臣建設國際集團截至二零一八年三月三十一日止年度溢利達28,742,000港元，乃直接摘錄自本集團日期為二零一八年六月二十一日之截至二零一八年三月三十一日止年度已刊發年報第111頁。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表內之該調整金額達850,000港元及419,000港元指本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度應佔(31.18%)迪臣建設國際集團於其後期間重新分類至損益之其他全面收益及於其後期間不重新分類至損益之其他全面收益分別達2,726,000港元及1,342,000港元，合共達4,068,000港元，其乃直接摘錄自本集團日期為二零一八年六月二十一日之截至二零一八年三月三十一日止年度已刊發年報第111頁。

- 5 該調整指(i)出售事項之估計所得款項總額約68,600,000港元；(ii)出售事項直接應佔之估計交易成本估計約為2,200,000港元，與聯合公告第10頁所述之估計相關成本相同，當中假設該等費用將以現金結付；(iii)本集團於迪臣建設國際集團股權之賬面值約96,700,000港元；及(iv)出售事項之估計虧損約30,200,000港元，猶如出售事項已於二零一七年四月一日發生。

計算將於損益內確認出售事項估計虧損(猶如出售事項已於二零一七年四月一日發生)如下：

	附註	千港元
現金代價	(i)	68,589
迪臣建設國際集團之股權於二零一七年四月一日之賬面值	(ii)	<u>(96,658)</u>
估計出售虧損(猶如出售事項已於二零一七年四月一日發生)，扣除交易成本前		(28,069)
減：估計交易成本	(iii)	<u>(2,170)</u>
估計出售虧損(猶如出售事項已於二零一七年四月一日發生)，扣除估計交易成本後		<u><u>(30,239)</u></u>

附註：

- (i) 本集團持有之311,769,867股迪臣建設國際股份預期將按出售價格(每股0.22港元)出售。因此，出售事項之所得款項總額估計約68,600,000港元。

- (ii) 該款項指本集團於迪臣建設國際集團之31.18%股權之賬面值約96,700,000港元，其已於本集團日期為二零一八年六月二十一日之截至二零一八年三月三十一日止年度已刊發年報作為於聯營公司之投資入賬。
- (iii) 交易成本指出售事項直接應佔之專業費用，估計約2,200,000港元，與聯合公告第10頁所述之估計相關成本相同，當中假設該等費用將以現金結付。

出售事項所產生之實際出售虧損取決於迪臣建設國際集團股權之實際賬面值、應佔將於完成日期發放至損益之迪臣建設國際集團匯兌波動儲備之實際金額。因此，出售事項之實際虧損應有別於上表計算之金額。該調整預期將不會對餘下集團造成持續影響。

- 6. 本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表乃摘錄自本公司日期為二零一八年六月二十一日之截至二零一八年三月三十一日止年度年報。
- 7. 該調整指分派特別股息約5,000,000港元(按每股0.005港元計算)對餘下集團於二零一八年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零一八年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表之財務影響，猶如特別股息分派已分別於二零一八年三月三十一日及二零一七年四月一日發生。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告



致迪臣發展國際集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就由迪臣發展國際集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製之 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料提交報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一九年五月二十四日刊發之通函（「通函」）附錄三第III-2至III-8頁所載於二零一八年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表，以及截至二零一八年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於通函附錄三。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明通函所進一步載述 貴集團建議出售其於迪臣建設國際集團有限公司之股權及 貴公司建議宣派特別股息（「建議交易」）對 貴集團於二零一八年三月三十一日之財務狀況表及 貴集團截至二零一八年三月三十一日止年度之財務狀況、財務表現及現金流量之影響，猶如建議交易已分別於二零一八年三月三十一日及二零一七年四月一日完成。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核財務報表（已經就此刊發獨立核數師報告）。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

吾等應用香港質量控制準則第1號進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制，因此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管要求的成文政策和程序。

申報會計師之責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載的未經審核備考財務資料發出核證委聘報告進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明建議交易對貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如建議交易於就說明用途而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證建議交易之實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列建議交易直接產生的重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據的程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映適當應用未經調整財務資料之該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的建議交易及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑據屬充分恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年五月二十四日

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，以提供有關本公司之資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，導致本通函之任何陳述或本通函產生誤導。

2. 披露權益

(a) 本公司董事及主要行政人員以及相聯法團的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(c)須根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的權益

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質		總計	佔本公司已發行股本百分比
	直接實益擁有	通過受控法團		
謝先生 ^(附註1)	68,661,600 (L)	349,935,000 (L)	418,596,600	42.81%
盧全章先生	150,000 (L)	—	150,000	0.02%
王京寧先生	26,429,400 (L)	—	26,429,400	2.70%
謝維業先生	2,400,000 (L)	—	2,400,000	0.25%
何鍾泰博士	727,500 (L)	—	727,500	0.07%
蕭文波工程師	920,000 (L)	—	920,000	0.09%

附註：

(L) 指好倉。

1 Sparta實益擁有本公司349,935,000股股份的權益。

(ii) 於迪臣建設國際普通股的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔迪臣建設國際 已發行股本	
	直接實益擁有	透過受控法團	總計	百分比	
謝先生*	—	— [#]	—	—	
盧全章先生	50,000	—	50,000	0.01%	
蕭文波工程師	150,000	—	150,000	0.02%	

(iii) 於Sparta普通股的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔Sparta已發行 股本百分比	
	直接實益擁有	透過受控法團	總計		
謝先生*	1,000	—	1,000	100.00%	

附註：

* Sparta實益擁有本公司349,935,000股股份的權益。

謝先生實益擁有Sparta的所有股份。於訂立買賣協議前，Sparta直接實益擁有26,645,015股迪臣建設國際股份，且實益擁有349,935,000股本公司股份，佔本公司已發行股本的35.79%。根據證券及期貨條例，謝先生過往被視為於338,414,882股迪臣建設國際股份（即Sparta所持有26,645,015股迪臣建設國際股份及Sparta被視為擁有權益的本公司間接擁有（透過迪臣發展集團）的311,769,867股迪臣建設國際股份的總和）中擁有權益。鑒於迪臣發展集團、Sparta、謝先生、買方及王先生訂立買賣協議，根據證券及期貨條例，迪臣發展集團、Sparta及謝先生各自被視為不再擁有迪臣建設國際之任何權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無在本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(a)須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須依據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及之登記冊之權益及淡倉；或(c)須依據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上並記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊之權益：

好倉：

名稱／姓名	身份及權益性質	所持普通股／相關普通股數目	佔本公司已發行股本百分比
Sparta (附註1) 謝先生	實益擁有人	349,935,000	35.79%
	受控法團之權益	349,935,000	35.79%
	直接實益擁有	68,661,600	7.02%
Granda Overseas Holding Co. Limited ([Granda]) (附註2)	實益擁有人	173,698,740	17.76%
陳火法先生	受控法團之權益	173,698,740	17.76%

附註：

- 1 Sparta實益擁有本公司349,935,000股股份的權益。
- 2 在英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生全資擁有之Granda實益擁有本公司173,698,740股股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士（董事或本公司或本集團成員公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

於最後實際可行日期，除上述資料外，概無其他董事或彼等任何一方之任何一致行動人士於任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或股份之衍生工具擁有任何權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司有任何現有或擬定服務合約，不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之合約。

4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

概無董事於與本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期存續之任何合約或安排(對本集團業務而言屬重大)中擁有重大權益。

概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃之任何資產或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益(或倘彼等各自為控股股東須根據上市規則第8.10條作出披露)。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無進行任何重大訴訟或仲裁，亦概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或仲裁。

7. 專家資格及同意書以及專家權益

以下為已提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，專家：

- (a) 概無實益擁有本集團任何成員公司股份之權益，且概無權利認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之股份（無論法律上是否可強制執行）；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日（本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃之任何資產中，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，上述專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函刊發之形式及涵義刊載其報告並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

8. 重大合約

下列合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，且對或可能對本集團而言屬重大：

- (a) Gosford Technology Limited（「**Gosford**」）與Pamfleet Shanghai Real Estate Fund, L.P.訂立日期為二零一八年六月一日的購股及股東協議，內容有關按金額623,488.64美元收購Sky Fox Limited的10%股份權益；
- (b) 由(i) Platinum Elite Limited（「**PEL**」）、(ii) Gosford、(iii) Century Rosy Limited（「**CRL**」，一間由PEL全資擁有的公司）及(iv) Continent Limited（一間由CRL全資擁有的公司）訂立日期為二零一八年八月二十九日的股東協議，據此，Gosford將按金額2,000,000美元收購CRL的5%股份權益；
- (c) Universal Focus Developments Limited（「**Universal Focus**」）與卓堡國際有限公司（「**卓堡**」）訂立日期為二零一八年九月二十日的協議，內容有關Universal Focus向卓堡貸款16,955,640港元；

- (d) Universal Focus、南凱投資有限公司及卓堡訂立日期為二零一八年十月十五日的股東協議，以規管卓堡的事務及由Universal Focus向卓堡提供最多62,980,000港元；
- (e) Universal Focus與卓堡訂立日期為二零一八年十月十五日的認購協議，內容有關Universal Focus認購900,000股卓堡普通股；
- (f) 買賣協議；
- (g) Pamfleet China GP II Limited(「鵬利中國」)、Gusto Brave Limited及New Perfect Limited於二零一九年四月二十三日訂立之普通合夥人股東協議(「初始股東協議」)，據此，訂約方同意記錄有關營運業務及鵬利中國之協議，以及鵬利中國之控制權、管理及資金和作為鵬利中國股東之股東權利及責任；
- (h) David Holdsworth、Bruce Walker、Andrew Moore、Singuz Lo、Kelvin Wong、Randall Hall、Qiao Yu、Iris Li、Elsa Wong、Berry Lo及本公司(「擔保人」)於二零一九年四月二十四日向Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II, L.P.及根據合夥協議不時獲認可為有限合夥人之人(「受益人」)提供之擔保契據，據此，各擔保人無條件及不可撤銷地向各受益人擔保責任人妥履行責任(僅以擔保人按比例應佔之責任為限)；
- (i) 鵬利中國、Gusto Brave Limited及New Perfect Limited於二零一九年五月八日訂立之第一份經修訂及經重列PSREFII普通合夥人股東協議，據此，訂約方同意修訂及重列初始股東協議；及
- (j) 鵬利中國與New Perfect Limited於二零一九年五月九日就Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II, L.P.之權益訂立之認購協議，據此，New Perfect Limited同意認購及購買Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II, L.P.之權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為林榮偉先生(香港會計師公會執業會計師)。
- (b) 本公司於香港的總部及主要營業地址位於香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓。本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

- (c) 本公司於百慕達的主要股份過戶及登記處為Esteria Management (Bermuda) Limited，地址Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司於香港的股份過戶及登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起至股東特別大會日期可於任何營業日之正常辦公時間內在香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「8.重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一八年三月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (d) 本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 餘下集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 本附錄「7.專家資格及同意書以及專家權益」一段所述同意書；及
- (g) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)將於二零一九年六月十一日(星期二)上午十一時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論是否作出修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准及追認根據迪臣發展集團有限公司(「賣方」，本公司一間直接全資附屬公司)、Energy Luck Limited(「買方」)、Sparta Assets Limited、謝文盛先生及王鉅成先生訂立日期為二零一九年四月十二日的買賣協議(「買賣協議」，其注有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，由賣方按代價68,589,370.74港元向買方出售迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設國際」)的31.18%股權，以及買賣協議項下擬進行的所有交易(「出售事項」)；及
- (b) 授權本公司董事在其全權酌情認為屬必要、合適或權宜之情況下，作出買賣協議項下擬進行或與買賣協議有關之事宜附帶、附屬或有關之一切行動及／或事宜及／或簽訂一切有關文件，以使買賣協議項下的交易生效及進行據此及其項下擬進行之所有交易，並在本公司董事認為符合本公司利益的情況下同意作出有關更改、修訂或豁免。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 僅待完成買賣協議後，授權本公司董事應用出售事項之部分所得款項連同本公司董事認為合適之本公司可供分派儲備，以分派特別股息每股本公司股份0.005港元；及
- (b) 授權本公司董事在可能屬必要、合適或權宜之情況下，整體上作出一切行動及事宜，以實施上述各項或使其生效。」

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，二零一九年五月二十四日

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
九龍
觀塘鴻圖道五十七號
南洋廣場
十一樓

附註：

1. 凡有權出席大會並投票之任何本公司股東可委派其他人士(必須為個人)為其受委代表代其出席大會及投票，而獲委任之受委代表與股東具有相同權利以在大會上發言。受委代表無須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表代其出席大會及投票。
2. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 本公司股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會及投票，惟在此情況下委任受委代表之文書將視為作廢。

* 僅供識別

股東特別大會通告

4. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一位聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；如超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，排名首位者有權在會中投票。就此而言，排名首位者乃指在本公司股東名冊上就有關聯名股份排名首位之聯名登記持有人。
5. 根據組織章程細則第69條，以上提呈大會表決之決議案須按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定以投票方式表決。
6. 如大會日期上午七時正後任何時間8號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效，大會將會延遲舉行。本公司將於本公司網站(www.deson.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，通知本公司股東改期後之大會日期、時間及地點。
7. 本公司將於二零一九年六月五日至二零一九年六月十一日(包括首尾兩天)暫停股東登記，期間不會辦理股份過戶及登記手續。為了符合資格出席及於股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年六月四日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。