

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Deson Development International Holdings Limited

迪臣發展國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限責任公司)

(股份代號: 262)

截至二零一九年三月三十一日止年度之年度業績

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一八年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	4	259,417	190,783
銷售成本		<u>(168,056)</u>	<u>(142,359)</u>
毛利		91,361	48,424
其他收入及收益	4	11,694	19,479
投資物業之公平值收益		66,456	53,935
行政開支		(72,349)	(68,609)
其他經營收入／(支出)，淨額		(54,502)	5,268
財務費用	5	(1,566)	(3,935)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(4,527)</u>	<u>8,671</u>
除稅前溢利		36,567	63,233
所得稅開支	6	<u>(13,165)</u>	<u>(16,198)</u>
本年度溢利		<u><u>23,402</u></u>	<u><u>47,035</u></u>

* 僅供識別

綜合損益表(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下應佔：			
本公司擁有人		27,486	47,776
非控股權益		<u>(4,084)</u>	<u>(741)</u>
		<u>23,402</u>	<u>47,035</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u>2.81 港仙</u>	<u>4.89 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利	<u>23,402</u>	<u>47,035</u>
其他全面收益		
於以後期間將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	(83,352)	135,802
本年度出售海外業務之重新分類調整	–	3,281
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	<u>(1,608)</u>	<u>850</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	<u>(84,960)</u>	<u>139,933</u>
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益：		
指定按公平值計入其他全面收益之股權投資：		
公平值變動	(8,400)	–
所得稅影響	622	–
租賃土地及樓宇：		
重估盈餘	14,422	13,152
所得稅影響	(2,663)	(2,610)
應佔聯營公司其他全面收益	<u>715</u>	<u>419</u>
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益淨額	<u>4,696</u>	<u>10,961</u>
本年度其他全面收益／(虧損)，除稅後	<u>(80,264)</u>	<u>150,894</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>(56,862)</u>	<u>197,929</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(52,790)	198,658
非控股權益	<u>(4,072)</u>	<u>(729)</u>
	<u>(56,862)</u>	<u>197,929</u>

綜合財務狀況表

二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		228,562	226,736
投資物業		1,031,589	1,031,125
於聯營公司之投資		27,109	118,352
指定按公平值計入其他全面收益之股權投資		9,400	—
按公平值計入損益之股權投資		105,380	—
可供出售投資		—	21,641
		<u>1,402,040</u>	<u>1,397,854</u>
非流動資產總值			
流動資產			
應收聯營公司款項		4,515	576
應收關連公司款項		4,237	3,479
發展中待售物業及待售物業		973,913	1,130,094
存貨		11,505	8,195
應收賬項	9	20,655	34,300
預付款項、按金及其他應收款項		46,789	30,938
按公平值計入損益賬之金融資產		—	4,510
可收回稅項		27,234	—
已抵押存款		3,000	126,000
現金及現金等值項目		29,487	68,259
		<u>1,121,335</u>	<u>1,406,351</u>
分類為持作出售之非流動資產	12	<u>68,589</u>	<u>—</u>
		<u>1,189,924</u>	<u>1,406,351</u>
流動資產總值			
流動負債			
應付賬項	10	6,655	12,253
其他應付款項及應計費用		299,480	318,778
應付聯營公司款項		5,177	5,258
應付稅項		22,499	36,359
計息銀行及其他借貸		226,632	271,721
		<u>560,443</u>	<u>644,369</u>
流動負債總額			

綜合財務狀況表(續)

二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產淨值		<u>629,481</u>	<u>761,982</u>
資產總值減流動負債		<u>2,031,521</u>	<u>2,159,836</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		192,642	340,241
遞延稅項負債		<u>191,538</u>	<u>169,791</u>
非流動負債總額		<u>384,180</u>	<u>510,032</u>
資產淨值		<u><u>1,647,341</u></u>	<u><u>1,649,804</u></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>1,553,485</u>	<u>1,552,625</u>
		1,651,273	1,650,413
非控股權益		<u>(3,932)</u>	<u>(609)</u>
權益總額		<u><u>1,647,341</u></u>	<u><u>1,649,804</u></u>

財務報表附註

二零一九年三月三十一日

1. 公司及集團資料

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之主要營業地點為香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。

年內，本集團之業務範圍如下：

- 物業發展及投資；及
- 買賣醫療設備及家居保安及自動化產品。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟租賃土地及樓宇(分類為物業、廠房及設備)、投資物業及股權投資乃按公平值計量則除外。除特別說明外，此等財務報表乃以港元(「港元」)呈列，所有價值調整至最接近之千位數(千港元)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團因參與被投資方業務而對可變回報承擔風險或享有權利，且有能力行使在被投資方的權力影響有關回報(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)，則本集團擁有該實體的控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的投票權或類似權利，則評估本公司對被投資方是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有之權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表乃與本公司相同之報告期按相同會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並直至該控制權終止當日為止。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收益各項目即便導致非控股權益結餘虧絀，仍歸屬於本公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間之資產與負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流均於綜合入賬時全數對銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權要素其中一項或多項有變，本集團會重估是否仍然控制被投資方。附屬公司所有權權益變動但未失去控制權，則入賬為股本交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值，及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值，(ii)任何獲保留投資的公平值，及(iii)計入損益賬的任何相關盈餘或虧損。先前於其他全面收益已確認的本集團應佔成份，重新分類至損益賬或保留溢利(如適用)，倘本集團已直接出售相關資產或負債，則按要求之相同基準。

2.2 會計政策及披露變更

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的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	金融工具
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號之修訂	對香港財務報告準則第15號客戶合約收入之澄清
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉移
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	對香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

2.2 會計政策及披露變更(續)

除香港財務報告準則第4號之修訂及二零一四年至二零一六年週期之年度改進(均與編製本集團財務報表不相關)外,新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下:

- (a) 二零一六年八月頒佈的香港財務報告準則第2號之修訂闡述三大範疇:歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響;為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類;以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況,在符合若干條件時,為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質),將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外,該等修訂明確說明,倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂,令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易,該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響,原因為本集團並無任何以現金結算以股份支付之交易,亦無預扣稅項的具有淨額結算特質的以股份支付之交易。
- (b) 香港財務報告準則第9號*金融工具*於二零一八年一月一日或之後開始之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。

除本集團已預先應用之對沖會計外,本集團已就於二零一八年四月一日之適用期初權益結餘確認過渡調整。因此並無重列比較資料,並繼續根據香港會計準則第39號呈報。

2.2 會計政策及披露變更(續)

(b) (續)

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，包括採用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代香港會計準則第39號的已產生信貸虧損計算的影響。

根據香港會計準則第39號的賬面值與二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號呈報的結餘之對賬如下：

	香港會計準則第39號之計量					香港財務報告準則第9號之計量		
	附註	分類	金額 千港元	重新分類 千港元	預期信貸 虧損 千港元	其他 千港元	金額 千港元	分類
金融資產								
可供出售投資		AFS ²	21,641	(21,641)	-	-	-	不適用
轉至：指定按公平值計入其他全面收益的 股權投資	(i)		-	(11,584)	-	-	-	
轉至：按公平值計入損益的股權投資	(ii)		-	(10,057)	-	-	-	
指定按公平值計入其他全面收益的 股權投資		不適用	-	11,584	-	6,216	17,800	FVOCI ¹ (股本)
自：可供出售投資	(i)			11,584	-	-		
按公平值計入損益的股權投資		不適用	-	10,057	-	64,943	75,000	FVPL ³ (法定)
自：可供出售投資	(ii)			10,057	-	-		
按公平值計入損益的金融資產		FVPL	4,510	-	-	-	4,510	FVPL (法定)
其他資產								
投資聯營公司		不適用	118,352	-	-	(3,551)	114,801	不適用
其他負債								
遞延稅項負債		不適用	169,791	-	-	7,116	176,907	不適用

¹ FVOCI：按公平值計入其他全面收益之金融資產

² AFS：可供出售投資

³ FVPL：按公平值計入損益的金融資產

2.2 會計政策及披露變更(續)

(b) (續)

分類及計量(續)

附註：

- (i) 本集團已選擇不可撤回地指定其若干過往可供出售股權投資為指定按公平值計入其他全面收益的股權投資。
- (ii) 本集團已將先前分類為可供出售投資之非上市投資，分類為按公平值計入損益之股權投資。

於二零一八年四月一日，其他金融資產包括應收聯營公司及關連公司款項、應收賬項、計入預付款、按金及其他應收款項之金融資產、已抵押存款及現金及現金等值項目、根據香港會計準則第39號之前分類為貸款及應收款項根據香港財務報告準則第9號按其原賬面值重新分類至按攤銷成本計量之金融資產，及於採納香港財務報告準則第9號後，金融負債的分類或計量並無變動。

對儲備及保留溢利之影響

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備及保留溢利之影響如下：

	儲備及保留溢利 千港元
根據香港財務報告準則第9號的公平值儲備	
根據香港會計準則第39號於二零一八年三月三十一日的結餘	—
根據香港會計準則第39號重新計量先前按成本計量的指定為按公平值計入 其他全面收益的股權投資	6,216
有關上述之遞延稅項	(622)
	<hr/>
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日之結餘	<u>5,594</u>
保留溢利	
根據香港會計準則第39號於二零一八年三月三十一日之結餘	1,048,053
根據香港會計準則第39號重新計量先前按成本減減值計量的 按公平值計入損益賬的股權投資	64,943
有關上述之遞延稅項	(6,494)
採納香港財務報告準則第9號導致按權益法計算於聯繫公司的投資之影響	(3,551)
	<hr/>
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日之結餘	<u>1,102,951</u>

2.2 會計政策及披露變更(續)

- (c) 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(於二零一四年七月頒佈)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，收入按反映實體預計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。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已就收益確認變更會計政策。

本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。本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，對比資料並無重例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		
於聯營公司之投資	(ii)	<u>(1,953)</u>
負債		
預收款項*	(i)	(268,265)
合約負債*	(i)	<u>268,265</u>
其他應付款項及應計費用		<u>—</u>
權益		
保留溢利	(ii)	<u>(1,953)</u>

* 該等結餘乃計入綜合財務狀況表賬面的其他應付款項及應計款項。

2.2 會計政策及披露變更(續)

(c) (續)

於二零一八年四月一日的調整性質描述如下：

- (i) 於採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認預收客戶代價為預收款項計入其他應付款項及應計費用。根據香港財務報告準則第15號，該金額分類為計入其他應付款項及應計費用的合約負債。

因此，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團於二零一八年四月一日就於二零一八年四月一日預收客戶代價268,265,000港元由預收款項重新分類至合約負債。

於二零一九年三月三十一日，根據香港財務報告準則第15號，與預收客戶代價相關的計入其他應付款項及應計費用的預收賬款246,150,000港元重新分類至合約負債。

- (ii) 聯營公司採納香港財務報告準則第15號後，本集團採用權益法核算的影響。

- (d) 香港會計準則第40號之修訂於二零一七年四月頒佈，澄清實體應何時將物業(包括在建或開發中之物業)轉入或轉出投資物業。該等修訂指出當物業符合或不再符合投資物業之定義，並且有證據顯示更改物業使用用途時，該物業就發生用途變更。僅僅是管理層對物業使用用途之意圖有轉變並不能構成使用用途變更之證據。該等修訂對本集團財務狀況或表現並無影響。

- (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號於二零一七年六月頒佈，就應用香港會計準則第21號對實體預收或預付外幣款項及確認非貨幣性資產或負債時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清釐定用於初始確認相關資產、費用或收入(或其部份)時使用之匯率之交易日期為實體初步確認因預先支付或收取代價而產生之非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日期。若確認之相關項目有多筆預付款或預收款，則實體必須確定每筆預付或預收款項之交易日期。該詮釋對本集團的財務報表並無影響，原因為本集團為釐定非貨幣性資產或非貨幣負債初步確認而應用的匯率的會計政策與該詮釋所提供的指引一致。

3. 經營分類資料

出於管理需要，本集團按產品及服務構組業務單元，共有下列兩個可報告經營分類：

- (a) 物業發展及投資業務分類，乃從事住宅、商用物業之物業發展及持有投資物業；及
- (b) 「其他」分類主要包括買賣醫療設備及家居保安及自動化產品。

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

分類資產不包括於聯營公司之投資、分類為持作銷售的非流動資產及其他未分配總部及公司資產，因該等資產按集團層面管理。

分類負債不包括其他未分配總部及公司負債，因該等負債乃按集團層面管理。

各分類間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售所採用之售價，按當時市價進行交易。

3. 經營分類資料(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業發展及 投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入(附註4)：			
對外客戶銷售	217,365	42,052	259,417
其他收入及收益，淨額	<u>9,334</u>	<u>388</u>	<u>9,722</u>
	226,699	42,440	<u>269,139</u>
分類業績			
經營溢利	104,084	8,289	112,373
對賬：			
銀行利息收入			1,084
按公平值計入損益之股權投資股息收入			722
按公平值計入損益之金融資產股息收入			48
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益			118
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損			(35,984)
未分配開支			(8,511)
財務費用			(1,566)
應佔聯營公司溢利及虧損			(4,527)
於聯營公司的投資減值			<u>(27,190)</u>
除稅前溢利			<u>36,567</u>
分類資產	2,248,101	29,672	2,277,773
對賬：			
於聯營公司之投資			27,109
分類為持作銷售之非流動資產			68,589
公司及其他未分配資產			<u>218,493</u>
資產總值			<u>2,591,964</u>

3. 經營分類資料(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業發展及 投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類負債	657,771	13,832	671,603
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>273,020</u>
負債總額			<u><u>944,623</u></u>
其他分類資料：			
投資物業公平值收益	(66,456)	—	(66,456)
出售物業、廠房及設備項目虧損	16	80	96
應收賬項減值	—	728	728
其他應收款項減值	1,902	—	1,902
存貨撥備	—	836	836
持作出售物業之可變現淨值撥備撥回	(12,870)	—	(12,870)
折舊	8,330	105	8,435
資本開支*	<u>9</u>	<u>35</u>	<u>44</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

3. 經營分類資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業發展及 投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入：			
對外客戶銷售	164,422	26,361	190,783
其他收入及收益	<u>14,702</u>	<u>423</u>	<u>15,125</u>
	179,124	26,784	<u>205,908</u>
分類業績			
經營溢利／(虧損)	71,240	(9,171)	62,069
對賬：			
利息收入			3,323
股息收入			850
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益			181
未分配開支			(7,926)
財務費用			(3,935)
應佔聯營公司溢利及虧損			<u>8,671</u>
除稅前溢利			<u>63,233</u>
分類資產	2,415,966	40,990	2,456,956
對賬：			
於聯營公司之投資			118,352
公司及其他未分配資產			<u>228,897</u>
資產總值			<u>2,804,205</u>

3. 經營分類資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度(續)

	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類負債	901,499	4,506	906,005
對賬：			
公司及其他未分配負債			<u>248,396</u>
負債總額			<u><u>1,154,401</u></u>
其他分類資料：			
投資物業公平值收益	(53,935)	–	(53,935)
出售物業、廠房及設備項目虧損	–	21	21
其他應收款項減值／(減值撥回)	(735)	2,127	1,392
存貨撥備撥回	–	(138)	(138)
持作出售物業之可變現淨值撥備撥回	(1,180)	–	(1,180)
折舊	7,983	2,515	10,498
資本開支*	<u>739</u>	<u>60</u>	<u>799</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

地區資料

(a) 對外客戶之收入

	香港		中國內地		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶收入	<u>20,949</u>	<u>11,378</u>	<u>238,468</u>	<u>179,405</u>	<u>259,417</u>	<u>190,783</u>

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

3. 經營分類資料(續)

地區資料(續)

(b) 非流動資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	149,737	144,431
中國內地	<u>1,110,414</u>	<u>1,113,430</u>
	<u>1,260,151</u>	<u>1,257,861</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，指定按公平值計入其他全面收益之股權投資、按公平值計入損益之股權投資及可供出售投資。

4. 收入、及其他收入及收益

收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約收入：		
物業發展及投資業務之收入	195,605	137,972
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	42,052	26,361
其他收入來源：		
總租金收入	<u>21,760</u>	<u>26,450</u>
	<u>259,417</u>	<u>190,783</u>

4. 收入、及其他收入及收益，淨額(續)

客戶合約收入

(i) 分拆收益資料

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業發展及投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
地區市場			
香港	–	20,949	20,949
中國內地	195,605	21,103	216,708
與客戶合約收入總額於某一時間確認	<u>195,605</u>	<u>42,052</u>	<u>237,657</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。

銷售貨品

履約責任於產品交付時即告完成，賬款通常須於交付後90天內到期支付。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,084	3,323
按公平值計入損益之股權投資股息收入	722	–
按公平值計入損益賬之金融資產的股息收入	48	111
可供出售投資的股息收入	–	739
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益	118	181
總租金收入	9,137	14,443
其他	585	682
	<u>11,694</u>	<u>19,479</u>

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借貸利息	32,750	46,896
減：已資本化之利息	(31,184)	(42,961)
	<u>1,566</u>	<u>3,935</u>

6. 所得稅

年內，香港利得稅乃按於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%計算（二零一八年：16.5%），除非本集團之附屬公司年內於香港並無產生任何應課稅溢利或本集團之附屬公司擁有往轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣該年度產生之應課稅溢利。其他地區之應課稅溢利已按本集團業務所在之司法權區之現行適用稅率計算。

於中國內地土地增值稅（「土地增值稅」）按土地價值升幅之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出在內之可扣稅開支。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度－其他地區		
本年度支出	9,554	13,749
過往年度超額撥備	–	(220)
出售附屬公司收益的預扣稅項	–	4,835
遞延	17,651	14,248
中國內地之土地增值稅	<u>(14,040)</u>	<u>(16,414)</u>
本年度稅項支出總額	<u>13,165</u>	<u>16,198</u>

7. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
建議末期－每股普通股0.5港仙（二零一八年：0.5港仙）	<u>4,890</u>	<u>4,890</u>

本年度建議末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

隨本報告期末，本公司股東已於二零一九年六月十一日的股東特別大會批准派發特別股息每股普通股0.5港仙，並未於二零一九年三月三十一日確認為負債。

8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔年內溢利以及年內已發行普通股加權平均數977,880,400股(二零一八年：977,880,400股)計算。

由於購股權對於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日之每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並未就截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
每股基本盈利計算所採用之本公司普通股本持有人應佔溢利：	<u>27,486</u>	<u>47,776</u>

9. 應收賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬項	22,470	35,387
減值	<u>(1,815)</u>	<u>(1,087)</u>
	<u>20,655</u>	<u>34,300</u>

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。交易貨品之銷售信貸期一般為90日，而待售物業之銷售信貸期最多為180日。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團務求對未清還之應收賬項維持嚴格監管。高級管理人員會定期審閱逾期未收結餘情況。鑑於以上所述及本集團應收賬項與為數眾多之多元化客戶有關，因此並無重大集中信貸風險。本集團並無就其應收賬項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素的物品。應收賬項為免息。

於報告期末，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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期至90日	14,336	13,215
91至180日	1,846	1,244
181至360日	12	2,394
逾360日	<u>4,461</u>	<u>17,447</u>
總計	<u>20,655</u>	<u>34,300</u>

9. 應收賬項(續)

香港財務報告準則第9號項下截至二零一九年三月三十一日止年度的減值

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算(即按地理區域、產品類型、客戶類型和評級，以及信用證或其他形式信用保險的保障程度)。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條件預測的合理及可靠資料。一般而言，倘逾期超過一年及並無可強制執行活動，將撇銷應收賬款。

香港會計準則第39號項下截至二零一八年三月三十一日止年度的減值

於二零一八年三月三十一日，上述應收賬項減值撥備乃根據香港會計準則第39號已產生信貸虧損計量，其包括個別減值應收賬款1,087,000港元的撥備，計提撥備前的賬面值為1,087,000港元。

於二零一八年三月三十一日，個別減值的應收賬項與處於財務困難或未能如約支付利息及／或本金的客戶有關，且預期僅收回部分應收款項。

10. 應付賬項

於報告期末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期至90日	2,997	3,495
91至180日	—	25
181至360日	42	164
逾360日	3,616	8,569
	<u>6,655</u>	<u>12,253</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內結算。

11. 股本

股份

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定：		
1,500,000,000股(二零一八年：1,500,000,000股)每股面值0.10港元普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足：		
977,880,400股(二零一八年：977,880,400股)每股面值0.10港元普通股	<u>97,788</u>	<u>97,788</u>

12. 分類為持作出售的非流動資產

於本年度，如本業績本公告附註13進一步所載，於二零一九年二月二十一日，本集團（作為賣方之一）與一名獨立第三方訂立諒解備忘錄，以出售本集團於迪臣建設國際集團有限公司（「迪臣建設」）（於截至二零一九年三月三十一日止年度為本集團一間聯營公司）全部股權。鑒於上述計劃出售本集團於迪臣建設股權，於二零一九年三月三十一日，本集團已將於迪臣建設及其附屬公司（「迪臣建設集團」）之權益分類為持作出售非流動資產。

13. 報告期後事項

根據日期為二零一九年二月二十一日之諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）及日期為二零一九年四月十二日之買賣協議（「買賣協議」），本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司迪臣發展集團有限公司、於英屬處女群島註冊成立的 Sparta Assets Limited 及謝文盛先生（統稱「賣方」）已有條件同意出售；及於英屬處女群島註冊成立並由王鉅成先生全資擁有的 Energy Luck Limited 已有條件同意購買賣方於迪臣建設 361,302,082 股迪臣建設的股權，總代價約 79,486,000 港元（「建議出售事項」）。建議出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年五月二十四日的通函中。

賣方中，本集團將出售於迪臣建設包括 311,769,867 股股份之總權益，代價約為 68,589,000 港元。於二零一九年三月三十一日，根據諒解備忘錄，本集團已收到 Energy Luck Limited 的誠意金約 1,726,000 港元。

於根據買賣協議的條款完成建議出售事項的先決條件中，於二零一九年六月十一日舉行的股東特別大會（「股東特別大會」）上，本公司已獲得股東就有關本公司持有的股權訂立買賣協議及建議出售事項之批准，建議出售事項的該項條件已獲達成。完成建議出售事項後，迪臣建設集團將不再為本集團的聯營公司，且於終止確認本集團於迪臣建設集團之權益後，本集團將記錄出售的收益／虧損。此外，誠如本業績公告附註7進一步所載，本公司股東已於股東特別大會上批准就建議出售事項代價所得款項中合共約 5,000,000 港元向本公司股東派發特別股息本公司普通股每股 0.5 港仙，受限於建議出售事項完成後本公司董事會會議批准。建議出售事項預期將於下個財政期間完成。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度(「報告期間」)的主要業務分類包括(i)物業發展及投資；及(ii)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，以及提供相關安裝和維修服務。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約259,417,000港元(二零一八年：190,783,000港元)，較去年增加36%。

物業發展及投資業務

截至二零一九年三月三十一日止年度，本分部錄得營業額約217,365,000港元(二零一八年：164,422,000港元)，較去年增加32%。該分部產生之營業額來自出售位於中華人民共和國(「中國」)的物業及位於中國的投資物業租金收入。

(i) 出售物業

營業額由截至二零一八年三月三十一日止年度約137,972,000港元增加至截至二零一九年三月三十一日止年度約195,605,000港元，大幅增加42%。去年確認之銷售額主要來自銷售中國開封世博廣場(「世博」)的樓辦公室及一棟住宅樓宇。年內，兩棟住宅樓宇已推向市場，且更多收益於本報告期間確認。

世博廣場包括：

- i) 三棟住宅樓宇(總建築面積59,300平方米)；
- ii) 兩棟商業辦公大樓(總建築面積13,900平方米)；
- iii) 兩條臨街商舖(總建築面積2,000平方米)；
- iv) 一間在建酒店(總建築面積14,800平方米)；及
- v) 動態館(總建築面積5,000平方米)。

(ii) 投資物業租金收入

營業額由截至二零一八年三月三十一日止年度約26,450,000港元減少至截至二零一九年三月三十一日止年度約21,760,000港元，減少18%。於年內，本集團擬重建亞洲豪苑城市廣場。因此，年內已到期的租賃協議不再續新，並導致中國海口的租金收入減少。

報告期間本分類產生的分類經營溢利約為104,084,000港元(二零一八年：71,240,000港元)。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團自該分類產生營業額約42,052,000港元(二零一八年：26,361,000港元)，較去年大幅增加60%。大幅增加主要由於本集團獲得於中國的獨家分銷導致本報告期間於中國的家居保安產品的銷售大幅增加。

於報告期間，該分類產生的分類經營溢利約為8,289,000港元，而上一報告期間為分類產生經營虧損約為9,171,000港元。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利約為27,486,000港元，而於截至二零一八年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔純利約47,776,000港元。上述減少主要由於(i)採納新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號財務工具後，按公平值計入損益之股投資公平值虧損。採納香港財務報告準則第9號後，於報告日期末本集團所持股權投資公平值產生虧損約35,984,000港元；及(ii)經比較預期銷售收益及於二零一九年三月三十一日之賬面值後，於迪臣建設投資減值27,190,000港元。上述減少部分被：(i)於報告期間世博的住宅樓宇開始銷售；(ii)由於本集團獲得於中國的獨家分銷導致本報告期間於中國的家居保安產品的銷售大幅增加；及(iii)投資物業之公平值收益(經扣除遞延稅項前)增加約66,456,000港元(二零一八年：53,935,000港元)所抵消。位於中國之海口市的物業出現大幅增長。

截至二零一九年三月三十一日止年度每股盈利約為2.81港仙。

財務回顧

營業額

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為259,000,000港元，較去年增加36%。該增加乃主要由於於報告期間世博的住宅樓宇開始銷售。

物業發展及投資業務及買賣醫療設備及家居保安及自動化產品帶來之營業額分別約為217,000,000港元及42,000,000港元，分別較上一報告期間增加32%及60%。

毛利率

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團的毛利率約為35.2%，較去年的25.4%增加9.8個百分點。此乃主要由於本報告期間出售位於開封的兩個住宅樓宇的毛利率較高。

其他經營收入／(開支)，淨額

有關金額由截至二零一八年三月三十一日止年度收入約5,300,000港元轉為截至二零一九年三月三十一日止年度開支約54,500,000港元。上個年度的金額主要指出售附屬公司的收益。本年度的金額指(i)採納香港財務報告準則第9號後，按公平值計入損益的股權投資公平值虧損；及(ii)迪臣建設投資減值虧損。於截至二零一八年三月三十一日止年度並無產生該等虧損。

應佔聯營公司溢利及虧損

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司虧損約為4,500,000港元，較上一報告期間應佔聯營公司溢利約8,700,000港元減少152%。主要由於本報告期間主要聯營公司迪臣建設集團產生的虧損。乃由於(i)於合約期間，機電工程因勞工及物料成本跟隨市況上漲及若干項目於截至二零一九年三月三十一日止年度因延長合約期而產生額外成本；及(ii)截至二零一九年三月三十一日止年度上市證券公平值虧損(迪臣建設集團錄得淨虧損)。

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團總資產約為2,591,964,000港元，資金來源分別約為944,623,000港元、1,651,273,000港元及借方餘額約為3,932,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動比率為2.12，而於二零一八年三月三十一日為2.18。

於二零一九年三月三十一日，本集團之資產負債比率為19%（二零一八年三月三十一日：24%），乃按非流動負債約為384,180,000港元（二零一八年三月三十一日：510,032,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）約為2,031,521,000港元（二零一八年三月三十一日：2,159,836,000港元）計算。

資本開支

截至二零一九年三月三十一日止年度之資本開支總額約為44,000港元，主要用於購買辦公室設備。

或然負債

於報告日末，本集團並無重大或然負債。

承擔

於報告日末，本集團由已訂約但未撥備的資本承擔約為22,400,000港元。

集團資產之抵押

賬面值約1,129,901,000港元之資產已抵押作為本集團銀行貸款之擔保。

庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，故於截至二零一九年三月三十一日止年度全年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

主要由於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（「人民幣」）計值之結餘風險。

本集團現時並無就撇除人民幣對港元匯率變動的貨幣風險設定外幣對沖政策。然而，管理層會密切監察相關的外幣風險，需要時將考慮對沖重大的外幣風險。

前景

物業發展及投資

於二零零五年六月九日，本集團獲授中國河南省開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。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**」。直至業績公告日，190,000平方米總建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣757,000,000元。餘下土地(G區)正在興建，預期將於二零二零年第一季度完成及將於二零二零年第二季度開始預售。

	當前用途	面積 (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

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

自二零一二年二月十六日起，本集團成功中標取得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總建築面積估計約為95,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至業績公告日，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末竣工。在建部分為一間酒店(總建築面積約為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中國開封世博廣場餘下之物業尋求潛在買家。

於二零一四年九月，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權。該項目名為「**珠璣巷**」。董事已開發一個總建築面積約為13,000平方米之商業街項目。二零一四年十月第27屆全球客家懇親大會在上址舉行。直至業績公告日，該項目已竣工。本集團已與一名獨立第三方訂立買賣協議，且交易預期於二零一九年第三季度完成。

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

建議出售海南物業

該所用詞彙應與本公司日期為二零一八年五月六日的公告所界定者具有相同的涵義。

賣方(本公司一間間接全資附屬公司)及買方未能就建議合營企業之商業條款達成一致。於二零一八年十月二十五日，本公司、賣方、買方及物業持有人簽立終止協議。合作框架協議已終止，因此按金已退還予買方。本集團正為位於中國海口物業尋求另外一位潛在買家。

就物業投資及／或重建於香港成立合營公司

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」)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」)訂立股東協議(「股東協議」)，規管卓堡事務及提供最多62,980,000港元之股東貸款，將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擁有附屬公司。(連同卓堡，統稱「卓堡集團」)。

南凱投資與本集團同意將按卓堡董事會不時予以釐定的有關日期按其持股比例各自分期向卓堡分別作出最高出資額約11.00億港元及0.70億港元，以便為卓堡集團業務及／或卓堡集團重建項目提供資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議及股東協議乃按一般商業條款進行。經計及透過投資於卓堡之擬發展物業的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。

該交易於二零一八年十一月九日完成。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。

就於上海物業投資及／或重建成立公司

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**」)。該兩個項目投資總額約為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(一間於英屬處女群島註冊的公司)共同投資，其中本集團擁有10%股權。

Stone項目為一座辦公大樓，名為上海中山萬博國際中心。其位於長寧區一棟A級綜合用途大廈內。該樓宇有4層，總建築面積約為6,668平方米及5個地下停車位。該項目由本集團與使館項目之相同獨立第三方(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。

本集團擬翻新使館項目及Stone項目以實現該等物業的全部價值。該兩個項目的翻修工程預期於二零一九年末完成。鑑於本集團在該等英屬處女群島之公司沒有重大影響力，因此該等投資分類為按公平值計入損益賬之股權投資。

就星程天然居南站酒店項目(「**天然居項目**」)而言，其位於徐匯外灘西區，毗鄰上海植物園。該酒店於二零零三年落成，總建築面積約為7,319平方米，設有56間客房。其乃與一名獨立第三方共同投資，當中本集團擁有30%股權，並以關聯公司入賬。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，本集團將專注於資產管理及租賃業務。

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

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，而總投資額預期約為1,125,000美元。

鵬利中國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。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。鵬利中國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。

上述基金的名稱為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內地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內地其他一線城市識別、重組及執行成功資產重新定位投資的往績。

鵬利中國及本集團以扁平的組織架構營運，容許並鼓勵合作。

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。

本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信貸控制措施來應付目前激烈經營環境的挑戰及增強競爭力。董事將繼續致力盡其所能，為本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、外匯結算、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內地。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。

出售迪臣建設國際集團有限公司及其附屬公司

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

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

待買賣完成后，本公司、迪臣發展集團、Sparta及謝先生均不再持有迪臣建設的股份及迪臣建設不再為本公司的關聯公司。

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

董事會認為，出售事項為本集團變現其於迪臣建設國際的長期投資提供具吸引力的退出機會。出售事項使本集團能將資本再用於現有物業發展及投資業務。董事認為，出售事項將有利本集團變現其投資，並加強本集團的流動性及整體財務狀況。經考慮現時普遍存在的不穩定經濟及金融市場狀況、將所得款項用於發展及擴張現有業務、用於一般營運資金以及給予本公司股東回報，本公司董事會(包括迪臣發展國際的獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款、銷售價及出售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。

該交易已於本公司二零一九年六月十一日舉行之股東特別大會上獲股東批准。

詳情請參閱聯合公告及日期為二零一九年五月二十四日的通函。

基於每股銷售股份0.22港元的代價，於迪臣建設之投資已減值27,190,000港元至約68,589,000港元，該投資於減值後與交易之代價相同。

人力資源

於二零一九年三月三十一日，本集團共聘用112名僱員，其中74名駐於中國及餘下僱員駐於香港。於截至二零一九年三月三十一日止年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年約24,400,000港元至約24,300,000港元。

董事已審閱及批准本集團僱員之薪酬政策及待遇。除退休金外，為吸納及挽留優秀積極之僱員，本集團按個人表現及所達到之本集團目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

報告期後事項

報告期後事項之詳情載於本業績公告附註13。

購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一九年三月三十一日止年度內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

資本結構

本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度的資本結構並無變動。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無規定本公司須向其現有股東按比例發售新股之優先購買權條文規定。

稅務寬減

本公司概不知悉任何因股東持有本公司上市證券而向彼等提供之稅務寬減。

持續關連交易

行政服務協議

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

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

租賃香港辦事處

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

於二零一九年四月十五日，租約已由二零一九年四月一日重續一年期限至二零二零年三月三十一日，每月須預付租金為 209,000 港元。截至二零二零年三月三十一日止年度，迪臣發展應向迪宏支付的年度租金預期不超過 2,508,000 港元。

(ii) 於二零一八年四月一日，本集團已與啟康創建有限公司（由本公司董事總經理兼副主席兼主要股東謝文盛先生（「謝先生」）全資擁有）就出租本集團位於香港之物業訂立一份租賃協議（「租賃協議」）。租賃協議合約期為三年，自二零一七年四月一日起生效，應付月租金為25,500港元。截至二零一九年三月三十一日止年度自該租賃協議賺取之租金收入約為306,000港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席且於訂立租賃協議時持有本公司約42.81%股權，根據上市規則之涵義，謝先生為本公司之關連人士，因此該等交易構成本公司之關連交易。

由於該等交易之每項適用百分比率低於5%，而涉及總代價少於3,000,000港元，根據上市規則第14A.33條，該等交易獲豁免上市規則之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

企業管治

董事會認為，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）內載列的大部分守則條文（「守則條文」），惟對守則條文第A.4.1條之偏離（其詳情於下文闡釋）除外。本公司定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規持續符合企業管治守則之規定。

企業管治守則之偏離概要：

守則條文A.4.1

守則條文A.4.1訂明委任非執行董事應有指定任期，並須接受重新選舉。

獨立非執行董事之委任並無指定任期。然而，所有獨立非執行董事須遵守本公司細則之規定每三年輪席退任一次。因此，董事會認為已採取充分措施，確保本公司之企業管治常規與企業管治守則所規定者相若。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零一九年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則。本公司已就可能擁有本公司未公佈股價敏感資料之僱員進行之證券交易，採納相同之標準守則。本公司並無察覺相關僱員未遵守標準守則之情況。

獨立核數師審閱初步業績公告

初步業績公告所載有關本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註，已經由本公司核數師安永會計師事務所（「安永」）與本集團本年度草擬之綜合財務報表所載金額核對一致。安永就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則所規定之核證業務，因此安永並不就初步業績公告發表任何核證聲明。

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以檢討及監察本集團之內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱截至二零一九年三月三十一日止年度之年度業績，及本公司會計人員之資源充足性及資歷。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，即何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會成員審閱，彼等已就此提供建議及意見。

重大投資、主要收購及出售

除「前景」一節投資於 Stone 項目、使館項目、卓堡，及本業績公告附註 12 及 13 所披露者外，本集團在年內並無任何其它重大投資、主要收購或出售。

股東週年大會

本公司擬於二零一九年八月十三日(星期一)舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)。召開股東週年大會之通告將適時按上市規則規定之方式刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理過戶登記手續

- (a) 為釐定作為本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年八月十五日至二零一九年八月二十日止(包括首尾兩天在內)期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為合資格作為本公司股東出席股東週年大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須將所有股份過戶文件連同有關股票於二零一九年八月十四日下午四時三十分前遞交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (b) 為釐定收取建議末期股息的資格(須待於股東週年大會上獲得股東批准)，本公司將於二零一九年八月二十七日至二零一九年八月二十九日止(包括首尾兩天在內)期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為合資格收取建議末期股息，本公司股份的未登記持有人須將所有股份過戶文件連同有關股票於二零一九年八月二十六日下午四時三十分前遞交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。須於二零一九年九月十七日向於二零一九年八月二十九日名列股東名冊內的股東派付末期股息。

股息

年內概無派付中期股息(二零一八年：無)。

於二零一九年六月十一日，本公司宣派特別股息每股普通股0.5港仙。

董事建議就本年度分派末期股息每股0.5港仙(二零一八年：0.5港仙)。

進一步財務資料之發佈

年度業績公告刊登於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.deson.com>)。載有上市規則規定所有資料之截至二零一九年三月三十一日止年度之年度報告將於適當時候寄發予本公司股東，並於聯交所網站及本公司網站內刊登。

承董事會命
迪臣發展國際集團有限公司*
董事總經理兼副主席
謝文盛

香港，二零一九年六月二十一日

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