

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)

**截至二零二二年三月三十一日止年度之年度業績**

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年三月三十一日止年度(「報告期間」或「本年度」)之綜合業績，連同截至二零二一年三月三十一日止年度之比較數字如下：

**綜合損益表**

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	4	109,995	103,799
銷售成本		<u>(58,492)</u>	<u>(57,344)</u>
毛利		51,503	46,455
其他收入及收益	4	17,472	10,314
投資物業之公平值(虧損)/收益，淨額		(73,253)	24,950
行政開支		(75,738)	(83,966)
其他經營收入/(開支)，淨額		39,412	(11,262)
財務費用	5	(25,225)	(20,771)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		<u>20,750</u>	<u>2,037</u>
除稅前虧損		(45,079)	(32,243)
所得稅抵免/(開支)	6	<u>14,092</u>	<u>(6,659)</u>
本年度虧損		<u><u>(30,987)</u></u>	<u><u>(38,902)</u></u>

\* 僅供識別

## 綜合損益表(續)

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以下應佔：			
本公司擁有人		(27,274)	(36,738)
非控股權益		<u>(3,713)</u>	<u>(2,164)</u>
		<u>(30,987)</u>	<u>(38,902)</u>
		港仙	港仙 (經重列)
本公司普通股本持有人應佔每股虧損	8		
基本		<u>(2.42)</u>	<u>(3.62)</u>
攤薄		<u>(2.42)</u>	<u>(3.62)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損	<u>(30,987)</u>	<u>(38,902)</u>
其他全面收益		
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	63,664	96,041
應佔聯營公司其他全面收益，淨額	<u>325</u>	<u>3,842</u>
於以後期間將可能重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>63,989</u>	<u>99,883</u>
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益／ (虧損)：		
租賃土地及樓宇：		
重估盈餘	5,518	5,129
所得稅影響	<u>(602)</u>	<u>(465)</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>4,916</u>	<u>4,664</u>
本年度其他全面收益，除稅後	<u>68,905</u>	<u>104,547</u>
本年度全面收益總額	<u>37,918</u>	<u>65,645</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	41,510	67,721
非控股權益	<u>(3,592)</u>	<u>(2,076)</u>
	<u>37,918</u>	<u>65,645</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		306,196	315,696
投資物業		1,011,060	1,041,350
於聯營公司之投資		9,838	27,606
按公平值計入損益賬之股權投資		229,790	125,224
非流動資產總值		<u>1,556,884</u>	<u>1,509,876</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		2,399	3,220
發展中待售物業及待售物業		784,721	760,270
存貨		6,221	11,120
應收賬項	9	16,590	22,536
預付款項、按金及其他應收款項		29,044	32,852
可收回稅項		26,117	24,260
已抵押存款		4,000	2,500
受限制現金		—	4,033
現金及現金等值項目		43,859	20,372
流動資產總值		<u>912,951</u>	<u>881,163</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	10	6,706	5,824
其他應付款項及應計費用		110,313	83,630
應付聯營公司款項		2,650	3,069
應付關連公司款項		13,169	13,054
應付稅項		22,818	21,787
計息銀行及其他借貸		263,324	266,572
流動負債總額		<u>418,980</u>	<u>393,936</u>
流動資產淨值		<u>493,971</u>	<u>487,227</u>
資產總值減流動負債		<u>2,050,855</u>	<u>1,997,103</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		197,415	218,890
遞延稅項負債		<u>181,336</u>	<u>191,791</u>
非流動負債總額		<u>378,751</u>	<u>410,681</u>
資產淨值		<u>1,672,104</u>	<u>1,586,422</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	11	146,682	97,788
儲備		<u>1,531,028</u>	<u>1,491,613</u>
		1,677,710	1,589,401
非控股權益		<u>(5,606)</u>	<u>(2,979)</u>
權益總額		<u>1,672,104</u>	<u>1,586,422</u>

## 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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編製, 惟租賃土地及樓宇(分類為物業、廠房及設備)、投資物業及股權投資乃按公平值計量則除外。除特別說明外, 此等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」)截至二零二二年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團因參與被投資方業務而對可變回報承擔風險或享有權利, 且有能力藉行使在被投資方的權力影響有關回報(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力), 則本集團擁有該實體的控制權。

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 綜合基準(續)

即使導致非控股權益結餘虧絀，損益及其他全面收益各項目仍歸屬於本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(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值，及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值、(ii)任何獲保留投資的公平值，及(iii)計入損益賬的任何相關盈餘或虧絀。先前於其他全面收益已確認的本集團應佔成份，重新分類至損益賬或保留溢利(如適用)，其基準與倘本集團已直接出售相關資產或負債者相同。

### 2.2 會計政策及披露變更

本集團已於本年度之綜合財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第 利率基準改革 — 第二階段  
39號、香港財務報告準則第7號、香港財務  
報告準則第4號及香港財務報告準則第16  
號之修訂

香港財務報告準則第16號之修訂

二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒相關租金優惠

## 綜合財務報表附註(續)

### 2.2 會計政策及披露變更(續)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響敘述如下：

**(a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革 — 第二階段」**

當以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準會影響財務報告時，該等修訂解決先前修訂中未涉及的問題。該等修訂提供可行權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債的合同現金流量的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合同現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整金融資產及金融負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許利率基準改革要求就對沖指定及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險部分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂亦要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於二零二二年三月三十一日持有根據香港銀行同業拆息以港元計值的若干計息銀行及其他借貸。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關工具時採用上述可行權宜方法。

**(b) 香港財務報告準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒相關租金優惠」**

於二零二一年四月公佈的香港財務報告準則第16號之修訂，承租人就直接因2019冠狀病毒疫情導致的租金寬免，選擇不應用租賃修訂會計法之可行權宜方法之可適用時間獲延長十二個月。因此，應用於租金寬免的可行權宜方法，其任何租賃付款之減少僅影響原訂於二零二二年六月三十日或之前到期的款項，惟須符合其他應用可行權宜方法的條件。有關修訂對二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，任何初步應用修訂的累計影響，於本會計期間初確認為保留溢利期初結餘的調整，並允許提早應用。

然而，本集團未曾收到2019冠狀病毒相關租金寬免，並計劃於其可予應用在允許應用期間內應用可行權宜方法。



## 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(二零二一年：三個)可報告經營分類：

- (a) 物業發展及投資業務分類，乃從事住宅及商用物業之物業發展及持有投資物業；
- (b) 貿易業務分類，乃從事買賣醫療設備及家居保安及自動化產品；及
- (c) 「其他」分類主要包括一間酒店的營運。

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、財務費用以及應佔聯營公司之溢利及虧損以及未分配總部及公司開支不包含於該計量內。

分類資產不包括於聯營公司之投資及其他未分配總部及公司資產，因該等資產按集團層面管理。

分類負債不包括其他未分配總部及公司負債，因該等負債乃按集團層面管理。

各分類間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售所採用之售價，按當時市價進行交易。

## 綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零二二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
<b>分類收入(附註4)</b>				
銷售予外部客戶	31,359	69,584	9,052	109,995
其他收入及收益	14,791	600	453	15,844
	<u>46,150</u>	<u>70,184</u>	<u>9,505</u>	<u>125,839</u>
<b>分類業績</b>	<b>(118,976)</b>	<b>2,939</b>	<b>(24,598)</b>	<b>(140,635)</b>
<b>對賬：</b>				
銀行利息收入				128
按公平值計入損益賬之 股權投資股息收入				1,500
按公平值計入損益賬之 股權投資之公平值收益，淨額				110,239
財務費用				(25,225)
應佔聯營公司溢利及虧損，淨額				20,750
未分配開支				(11,836)
除稅前虧損				<u>(45,079)</u>
<b>分類資產</b>	<b>1,969,679</b>	<b>28,108</b>	<b>150,598</b>	<b>2,148,385</b>
<b>對賬：</b>				
於聯營公司之投資				9,838
公司及其他未分配資產				311,612
資產總值				<u>2,469,835</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零二二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
分類負債	364,486	12,527	18,541	395,554
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>402,177</u>
負債總額				<u><u>797,731</u></u>
其他分類資料：				
投資物業公平值虧損，淨額	73,253	—	—	73,253
出售物業、廠房及設備項目虧損	—	—	59	59
應收賬項減值，淨額	3,472	5,443	—	8,915
其他應收款項減值	250	42	204	496
存貨撥備	—	1,609	—	1,609
待售物業之可變現淨值撥備，淨額	41,866	—	—	41,866
物業、廠房及設備重新估值之虧絀	—	—	19,413	19,413
物業、廠房及設備折舊	7,148	764	5,174	13,086
資本開支*	<u>61</u>	<u>198</u>	<u>10,883</u>	<u>11,142</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)

截至二零二一年三月三十一日止年度

	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>分類收入(附註4)</b>				
銷售予外部客戶	45,300	49,104	9,395	103,799
其他收入及收益	8,612	165	69	8,846
	<u>53,912</u>	<u>49,269</u>	<u>9,464</u>	<u>112,645</u>
<b>分類業績</b>	13,375	988	(5,339)	9,024
<b>對賬：</b>				
銀行利息收入				168
按公平值計入損益賬之 股權投資股息收入				1,300
按公平值計入損益賬之 股權投資之公平值虧損，淨額				(5,880)
財務費用				(20,771)
應佔聯營公司溢利及虧損，淨額				2,037
未分配開支				(18,121)
除稅前虧損				<u>(32,243)</u>
<b>分類資產</b>	1,988,968	31,258	158,951	2,179,177
<b>對賬：</b>				
於聯營公司之投資				27,606
公司及其他未分配資產				184,256
資產總值				<u>2,391,039</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零二一年三月三十一日止年度

	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類負債	372,486	10,837	20,129	403,452
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>401,165</u>
負債總額				<u><u>804,617</u></u>
其他分類資料：				
投資物業公平值收益，淨額	(24,950)	—	—	(24,950)
出售物業、廠房及設備項目虧損	—	17	—	17
應收賬項減值，淨額	642	2,180	—	2,822
其他應收款項減值，淨額	3,663	1,144	42	4,849
存貨撥備	—	1,449	—	1,449
待售物業之可變現淨值撥備撥回， 淨額	(2,300)	—	—	(2,300)
物業、廠房及設備折舊	8,402	341	5,225	13,968
資本開支*	<u>13</u>	<u>5,733</u>	<u>5,907</u>	<u>11,653</u>

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

#### 地區資料

##### (a) 來自外部客戶之分類收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	58,605	35,732
中國內地	<u>51,390</u>	<u>68,067</u>
	<u><u>109,995</u></u>	<u><u>103,799</u></u>

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

## 綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料(續)

#### 地區資料(續)

#### (b) 非流動資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	138,579	142,944
中國內地	<u>1,178,677</u>	<u>1,214,102</u>
	<u><b>1,317,256</b></u>	<u><b>1,357,046</b></u>

上述非流動資產資料乃基於資產所處位置，不包括於聯營公司之投資及按公平值計入損益賬之股權投資。

#### 有關主要客戶的資料

於年內，物業發展及投資業務分類來自單一客戶的總租金收入(二零二一年：總租金收入)約為17,110,000港元(二零二一年：14,586,000港元)。

### 4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>客戶合約收入</b>		
物業發展及投資業務之收入	7,166	24,454
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	69,584	49,104
酒店營運	<u>9,052</u>	<u>9,395</u>
	<u><b>85,802</b></u>	<u><b>82,953</b></u>
<b>其他收入來源</b>		
來自投資物業之總租金收入	<u>24,193</u>	<u>20,846</u>
	<u><b>109,995</b></u>	<u><b>103,799</b></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

	二零二二年			
	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
<b>地區市場</b>				
香港	—	58,605	—	58,605
中國內地	7,166	10,979	9,052	27,197
於某一個時間點確認之 客戶合約收入總額	<u>7,166</u>	<u>69,584</u>	<u>9,052</u>	<u>85,802</u>
	二零二一年			
	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
<b>地區市場</b>				
香港	—	35,732	—	35,732
中國內地	24,454	13,372	9,395	47,221
於某一個時間點確認之 客戶合約收入總額	<u>24,454</u>	<u>49,104</u>	<u>9,395</u>	<u>82,953</u>

## 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於報告期初計入合約負債的已確認收入		
銷售物業	1,268	2,264
銷售貨品	3,126	1,030
	<u>4,394</u>	<u>3,294</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。

##### 酒店營運

履約責任於提供服務之一段時間內完成，且於提供服務前一般會要求支付短期墊款。

酒店的餐飲營運履約責任於食品及飲品產品的控制權轉讓時(即當顧客於餐飲業務場所購買食品及飲品項目之時間點)完成。交易付款於顧客購買食品及飲品項目之時間點即時到期。



## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 收入、其他收入及收益(續)

其他收入及收益分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行利息收入	128	168
按公平值計入損益賬之股權投資股息收入	1,500	1,300
來自物業、廠房及設備之總租金收入	6,116	5,874
政府補助*	—	1,834
其他	9,728	1,138
	<u>17,472</u>	<u>10,314</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款及其他借貸之利息	33,168	32,581
減：已資本化之利息	(7,943)	(11,810)
	<u>25,225</u>	<u>20,771</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 6. 所得稅

於本年度，香港利得稅乃按於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%(二零二一年：16.5%)計提，惟本集團的一間附屬公司除外，該附屬公司為自二零一八年／二零一九年課稅年度起生效的利得稅兩級制項下的合資格實體，該附屬公司首2,000,000港元(二零二一年：2,000,000港元)的應課稅溢利按8.25%(二零二一年：8.25%)繳稅，而餘下應課稅溢利則按16.5%(二零二一年：16.5%)繳稅。其他地區之應課稅溢利稅項已按本集團業務所在之司法權區之現行稅率計算。

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期 — 香港		
本年度支出	62	67
前一年度超額撥備	(382)	—
即期 — 其他地區		
本年度支出	34	2,055
中國內地之土地增值稅		
本年度支出	80	—
前一年度超額撥備	—	(193)
遞延	<u>(13,886)</u>	<u>4,730</u>
本年度稅項(抵免)／開支總額	<u><u>(14,092)</u></u>	<u><u>6,659</u></u>

### 7. 股息

截至二零二二年及二零二一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1,126,968,711股(二零二一年：1,014,098,193股(經重列))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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>虧損</b>		
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>(27,274)</u>	<u>(36,738)</u>
	二零二二年 股數	二零二一年 股數 (經重列)
<b>股份</b>		
每股基本虧損計算所用年內已發行普通股加權平均數	<u>1,126,968,711</u>	<u>1,014,098,193</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損已經重列，以反映本公司供股之影響。

概無就一項攤薄而對截至二零二二年及二零二一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，原因為年內仍未行使的購股權的影響對所呈列每股基本虧損金額並無攤薄效應。

## 綜合財務報表附註(續)

### 9. 應收賬項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收賬項	30,094	27,094
減值	(13,504)	(4,558)
	<u>16,590</u>	<u>22,536</u>

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。交易貨品銷售信貸期一般為介乎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。鑒於以上所述及本集團應收賬項與為數眾多之多元化客戶有關，因此並無重大集中信貸風險。本集團並無就其應收賬項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸措施。應收賬項為免息。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
90日內	11,634	13,620
91日至180日	551	5,565
181日至360日	2,741	1,227
逾360日	1,664	2,124
	<u>16,590</u>	<u>22,536</u>

應收賬項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於年初	4,558	1,692
減值虧損，淨額	8,915	2,822
匯兌調整	31	44
於年末	<u>13,504</u>	<u>4,558</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。

## 綜合財務報表附註(續)

### 10. 應付賬項

於報告期間末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
90日內	2,484	1,391
91日至180日	269	584
181日至360日	296	191
逾360日	3,657	3,658
	<u>6,706</u>	<u>5,824</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內結算。

### 11. 股本

#### 股份

	股份數目	股本 千港元
<b>法定股本：</b>		
於二零二零年四月一日、二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	1,500,000,000	150,000
法定股本增加(附註(a))	3,500,000,000	350,000
於二零二二年三月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
<b>已發行及繳足：</b>		
於二零二零年四月一日、二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	977,880,400	97,788
供股(附註(b))	488,940,200	48,894
於二零二二年三月三十一日	<u>1,466,820,600</u>	<u>146,682</u>

#### 附註：

- (a) 於二零二二年三月十四日，於股東特別大會上本公司股東議決批准透過增設額外3,500,000,000股股份，而將本公司法定股本由150,000,000港元增加至500,000,000港元，每股股份在所有方面均與本公司當時已發行的股份享有同等地位。
- (b) 以每股供股股份0.10港元之認購價按股東每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之供股已於二零二一年十二月三十一日完成，導致發行488,940,200股股份，總現金代價為48,894,000港元(扣除開支2,187,000港元前)。

## 綜合財務報表附註(續)

### 12. 報告期後事件

於二零二二年五月二十五日，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關發行本金總額為20,000,000港元之非上市公司債券，該債券為無抵押、按固定年利率10%計息，並將由本公司於發行日期起計兩年後悉數贖回。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於截至二零二二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。

本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度的收入約為109,995,000港元(二零二一年：103,799,000港元)，較去年略為上升約6%。

### 物業發展及投資業務

在中國內地，2019冠狀病毒疫情(「**2019冠狀病毒疫情**」)爆發於報告期間在中央政府採取嚴格防控措施及共同努力下相對受控。中央政府提供寬鬆貨幣政策及必要財政刺激措施，確保經濟復甦。儘管二零二一年中美貿易衝突持續及全球疫情，中國內地的經貿活動按令人鼓舞的速度拾級而上，國內生產總值相較去年按年增長。然而，於報告期間，物業市場在政府持續去槓桿工作下出現低迷情況，故大量物業開發商均經歷嚴重信貸及流動資金緊縮。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團自該分類錄得收入約31,359,000港元(二零二一年：45,300,000港元)，較去年大幅下跌約31%。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

收入由截至二零二一年三月三十一日止年度約24,454,000港元大幅下跌至截至二零二二年三月三十一日止年度約7,166,000港元，大幅下跌約71%。與去年相比，本年度內已竣工及交付的預售物業較少。

於報告期間，銷售主要來自出售位於中國開封世博廣場（「**世博廣場**」）的若干餘下住宅單位，以及位於中國海口的數個停車位。

於報告期間，中央政府堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」之方針。個別城市亦繼續因應當地狀況實施差異性政策以及其他管控措施，以確保房價穩定。然而，「三個門檻」及金融槓桿法規令部份內地物業開發商「去槓桿化」。因此，市場信心受到影響，成交量激增被抑制。

為餘下物業尋找潛在買家的過程因中國物業市場整體放緩而有所延誤，而國內物業市場受2019冠狀病毒疫情影響而基本處於停滯狀態。於報告期間，本集團已推遲中國開封世紀豪苑G區住宅區的預售安排。預售自二零二一年五月起展開，而相關銷售收入預期將於截至二零二三年三月三十一日止年度內予以確認（須取決於興建及銷售完成進度）。

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



## **(ii) 投資物業租金收入**

投資物業租金收入由截至二零二一年三月三十一日止年度約20,846,000港元上升至報告期間約24,193,000港元，增加約16%。該增加乃由於2019冠狀病毒疫情，令中國開封一名從事零售業務的主要租戶於上一個報告期間未有支付一個月租金所致。該租戶已於報告期間內正常繳納租金。此外，由於所有租金收入乃賺取自位於中國的物業，人民幣（「人民幣」）平均匯率由上一個報告期間的人民幣1元兌1.15港元升值至本報告期間的人民幣1元兌1.21港元，導致計入本集團收入之租金收入增加。

報告期間本分類產生的分類虧損達約118,976,000港元（二零二一年：13,375,000港元溢利）。此乃主要由於(i)於報告期間，待售物業可變現淨值之撥備約41,866,000港元（二零二一年：2,300,000港元撥回撥備）；及(ii)扣除遞延稅前的投資物業公平值虧損大幅增加至約73,253,000港元（二零二一年：24,950,000港元收益）。

就待售物業所確認之撥備及就投資物業所確認之公平值虧損主要歸因於位於中國開封之物業，乃關於：(i)中國開封世紀豪苑C區及F區未售別墅之單位價格因2019冠狀病毒疫情令經濟轉差而大幅下跌；及(ii)2019冠狀病毒疫情已對中國零售業務及旅遊業之表現造成不利影響，導致本集團用作購物中心之投資物業之公平值大幅下跌。

## **貿易業務**

本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為69,584,000港元（二零二一年：49,104,000港元），較去年大幅上升約42%。

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**

收入由截至二零二一年三月三十一日止年度的約34,599,000港元增至截至二零二二年三月三十一日止年度約57,498,000港元，大幅增加約66%。收入增加，原因為報告期間內空氣清新機銷售額大幅增加。2019冠狀病毒疫情擴散亦令對醫療產品的關注及需求增加。我們的客戶主要包括懲教署、九龍西聯網（醫院管理局）及大學。

## **(ii) 買賣家居保安及自動化產品**

收入由截至二零二一年三月三十一日止年度約14,505,000港元下跌至截至二零二二年三月三十一日止年度約12,086,000港元，跌幅為約17%。減少的原因為於2019冠狀病毒疫情期間若干中國潛在項目因封城政策而延後進行，導致市場對保安產品的需求下跌。

於報告期間該分類產生的分類經營溢利約為2,939,000港元(二零二一年：988,000港元)。上升乃由於空氣清新機銷售額因2019冠狀病毒疫情而大幅改善。

## **其他業務(主要營運一間酒店)**

本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為9,052,000港元(二零二一年：9,395,000港元)，較去年略為下跌4%。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。

於報告期間，本集團在中國內地的酒店的整體表現受到間歇性疫情所影響。中國政府於2019冠狀病毒疫情期間，在部份省份實施封城以及嚴格的社交距離措施。儘管開封智選假日酒店的房價仍然處於低水平，但房間出租率於二零二一年餘下時間開始回升，房間需求為國內零售分類復蘇所帶動。

於報告期間，此分類的分類經營虧損約為24,598,000港元(二零二一年：5,339,000港元)，較去年大幅增加約361%，乃主要由於確認物業、廠房及設備(即中國開封的酒店場所)的重估虧絀(扣除遞延稅項前)約19,413,000港元(二零二一年：零)。2019冠狀病毒疫情已導致報告期間內的旅客人數大幅減少。旅遊業轉差對酒店物業之公平值造成直接及不利影響，導致物業、廠房及設備重估虧絀。

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨虧損約為27,274,000港元，而於截至二零二一年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔淨虧損約為36,738,000港元。虧損減少乃由於計入按公平值計入損益賬的股權投資之其中一項股權投資因該項投資之股份價格大幅增加而錄得公平值收益約120,344,000港元。

上述收益增加由下列各項完全抵銷：

- (i) 2019冠狀病毒疫情對本集團於報告期間的物業重估造成干擾，大有可能導致有關本集團在中國投資物業之總公平值虧損約73,253,000港元及本集團在中國內地及香港的物業投資項目的投資之總公平值虧損約10,105,000港元，其乃計入按公平值計入損益賬之股權投資；
- (ii) 有關本集團待售物業因2019冠狀病毒疫情干擾而計提之撥備約41,866,000港元；及
- (iii) 應收賬款減值約8,915,000港元，主要由於預期信貸虧損估計增加所致，原因是客戶在2019冠狀病毒疫情及封城措施之不利影響下呈現放緩付款跡象。

截至二零二二年三月三十一日止年度每股虧損約為2.42港仙。

## 財務回顧

### 收入

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團收入約為110,000,000港元，較去年增加約6%。該增加主要由於2019冠狀病毒刺激空氣淨化機的需求，導致貿易分部的銷售額大幅增加。該增幅因中國開封的物業銷售下跌而部份抵銷。

物業發展及投資業務、貿易業務及其他業務帶來之收入分別約為31,000,000港元、70,000,000港元及9,000,000港元，分別較去年同期減少約31%、增加約42%及減少約4%。

## 毛利率

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團毛利率約為46.8%，較去年的44.8%上升約2.0個百分點。本報告期間租金收入佔物業發展及投資分類營業額的比例較去年為高，由46%上升至77%，是為上述上升的主因。租金收入的毛利率遠高於物業銷售的毛利率，原因為物業租賃業務僅產生輕微成本，毛利率逾90%，因此，本報告期間的整體毛利率較高。

## 其他經營收入／(開支)，淨額

有關金額由截至二零二一年三月三十一日止年度開支約11,300,000港元變動至截至二零二二年三月三十一日止年度收入約39,400,000港元。上個年度的金額主要指按公平值計入損益賬的股權投資公平值虧損總額約5,900,000港元及其他應收賬款減值約4,800,000港元。本年度的收入主要指按公平值計入損益賬的股權投資公平值收益總額約110,200,000港元，由物業、廠房及設備重估之虧絀約19,400,000港元及待售竣工物業可變現淨值之撥備約41,900,000港元所抵銷。

## 應佔聯營公司溢利及虧損

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司溢利及虧損約為20,800,000港元，而上一報告期間應佔聯營公司溢利及虧損約為2,000,000港元，大幅增加約919%。

本集團與一名獨立第三方共同投資於星程天然居南站酒店項目(「天然居項目」)，其位於徐匯外灘西區，毗鄰上海植物園。本集團擁有天然居項目30%股權，以聯營公司列賬。該酒店於二零零三年落成，總建築面積約為7,319平方米，設有56間客房。該酒店已轉化為一間設有66間起居室及大量共享公共空間的服務式公寓，結合零售、餐飲、休閒及高端健身中心，並重新命名為「后社·西岸」，為上海一間「共享生活」的服務式公寓。於報告期間，「后社·西岸」按人民幣197,000,000元出售予一名第三方，導致本集團分佔該項投資之溢利大幅增加。

## 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。

於二零二二年三月三十一日，本集團總資產約為2,469,835,000港元，資金來源分別為約797,731,000港元、約1,677,710,000港元及約5,606,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧拙結餘)。於二零二二年三月三十一日，本集團之流動比率為2.18，而於二零二一年三月三十一日為2.24。

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。於二零二二年三月三十一日，本集團的淨資產負債比率約為25%(二零二一年：29%)。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。

## 報告期後事件

於二零二二年五月二十五日，本公司訂立配售協議，以配售本金總額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作本集團之一般營運資金。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認購。

## 資本開支

截至二零二二年三月三十一日止年度之資本開支總額約為11,142,000港元。

## 或然負債

於二零二二年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 承擔

於二零二二年三月三十一日，本集團有已訂約但未撥備的資本承擔約4,583,000港元。

## 集團資產之抵押

總賬面值約為1,008,548,000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，故在截至二零二二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

我們預計全球經濟於來年將屬波動並挑戰重重。2019冠狀病毒疫情及其變種病毒持續威脅、美國等主要經濟體系加息以抑制通脹、供應鏈受干擾及多個地區的地緣政治緊張局勢將影響經濟復甦。我們實在難以預測全球經濟重回正軌的時間。然而，預計多個國家可能會採納靈活及寬鬆的貨幣政策及財政刺激措施，以提供流動資金應對經濟低迷情況，而加息幅度仍可能屬適度。

在中國內地，隨著疫情已經受控，預期經濟將會穩定增長。中央政府將繼續提供必要的寬鬆貨幣政策及財政刺激措施，以支持經濟增長。中央政府藉去槓桿化以及其措施以促進物業市場健康發展的工作可能會具有令物業市場放緩的短期影響，惟預期物業市場在長遠上將仍然強韌。

## 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。餘下土地(G區)正在興建，並預期將於二零二二年最後一季完成興建及已於二零二一年第二季度進行預售。

開封世紀豪苑尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積 (概約平方米)
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	78
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
E區	待售物業 — 商舖	350平方米
F區	待售物業 — 商舖	11,100平方米
	停車場	89
G區	發展中待售物業 — 公寓及商舖	20,500平方米

本集團計劃將C區連同G區一併出售。此乃由於該兩個區域彼此相鄰，並相信協同效應將為本集團帶來更高回報。直至本公告日期，任何有關潛在出售事宜的討論仍處於初步階段，尚未有任何第三方向本集團提呈正式建議，而本公司或其任何附屬公司並無就有關的業務合作訂立具法律約束力的協議或合約。截至本公告日期，就該等業務合作進行之任何討論，其結果難以預料，倘與上述第三方就可能的業務合作達成任何協議或訂立任何合約，本公司將遵守上市規則的相關規定。

直至本公告日期，G區物業預售總合約金額約為人民幣22,000,000元（相當於約27,000,000港元）。然而，由於物業擁有權尚未轉移至買家，故於報告期間內並未就G區確認銷售收入。

### 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67,846平方米，所獲合約總額約人民幣564,000,000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 (概約平方米)
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	6,219平方米
住宅1-3幢	待售物業 — 公寓	7,189平方米
	停車場	147

### 買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

全球生活水平日益富裕（尤其是在香港及中國主要城市），及健康意識日漸提高（尤其是在城市居住的高收入消費者），一併產生了對醫療設備的熱切需求。因此，該分類值得繼續投資。在下一個報告期間，我們將透過擴展分銷渠道及引進更多元化產品來刺激銷售增長。

此外，隨著香港、中國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。

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



於報告期間內，本集團為由香港空氣質素專家及專業醫療人員共同研發的Perfect Particulates Purification (「PPP」) 醫療級空氣淨化機的香港獨家代理商。PPP空氣清新機包括用作不同用途的不同型號。

PPP-1200-01 AD型號專門供醫院及診所使用。其多重入風口及出風口形成極高空氣流動及清潔空氣交付率，讓用戶靈活調整空氣流入／流出方向，以配合實際工作場景。空氣清新機表現已通過美國食品藥品監督管理局和美國家電製造商協會認證。空氣清新機的過濾技術已證實可有效殺滅病毒和細菌(包括2019冠狀病毒)。本集團在多間醫院場所安裝該設備，就空氣清新機的技術原則運作提供員工培訓，以及就不同應用場景提供技術支援。本集團的主要客戶群包括醫院、大學、監獄、老人院等。

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。

本集團正採取一切可行措施以應對2019冠狀病毒疫情的挑戰，首要是要讓賓客感到安全無虞，因此，我們設立嚴謹的消毒與衛生方案，確保賓客可無顧慮地再次光臨酒店住宿或進餐，並對酒店的產品及服務擁有十足信心。此外，我們正引進多項市場推廣及銷售復元策略，以國內市場宅度假及外賣餐單為目標，同時作出果斷決策以降低營運成本。本集團將繼續改善酒店服務質素，確保酒店賓客得到愉快的留宿體驗。

二零二二年餘下時間的目標分別為：(1)我們將繼續透過在香港收購價格吸引的優質物業，以及出售較為成熟的物業以改善投資組合，從而於短期回報與長期資本升值間取得平衡；(2)我們將審視管理制度及成本結構，以盡可能改善效率及降低開支；(3)我們將考

慮以負責任的方式加快項目進度，以提升權益回報；及(4)我們將進一步發展醫療設備買賣的業務及增加保安產品的種類，並進一步開拓新的買賣業務。

董事會將透過改善企業管治機制及在遵守上市規則下，力求於行業及地理覆蓋範圍上尋求新突破，提升風險控制水平、增強資產管理能力、進一步組織專業而優質的人才團隊，以把握發展機會及積極發掘新客戶。本集團亦將注意與現有客戶維持關係，並加強與優質客戶合作，讓本集團達致穩定而長遠的發展。

### 就於香港物業投資及／或重建的投資公司

本集團已與卓堡國際有限公司(「卓堡」)訂立認購協議，據此，本集團擁有卓堡的10%股權。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。

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

於二零二二年三月三十一日，本集團已作出總投資約80,000,000港元。

於報告期間末，卓堡集團有一個位於尖沙咀的物業重建項目(「TST物業」)。舊有商用建築物已經拆除並展開重建工程，TST物業將被開發為有更大可銷售面積的現代商業大廈。整個重建項目預期於二零二六年完成。

於二零二二年三月三十一日，本集團於卓堡集團之權益賬面值約為39,995,000港元(二零二一年：51,050,000港元)。

此重大投資並非持作買賣。本集團認為此項投資為策略性投資，並將定期檢討其投資策略以回應市場情況變動。

## 參與房地產投資基金

於二零一九年四月二十三日，本集團與施羅德Schroders Capital旗下Pamfleet Group（「**鵬利**」）之代表實體Gusto Brave Limited就Pamfleet China GP II Limited（「**鵬利中國**」）訂立一般合夥人股東協議，其將作為物業投資的基金管理人的合夥人。

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

鵬利及本集團以扁平的組織架構營運，容許並鼓勵合作。

直至報告期間末，由鵬利中國管理的基金為Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II（「**PSREFII**」）。本集團亦為PSREFII的有限合夥人（持有1.5%）。PSREFII尋求利用鵬利成功投資於上海及中國內地其他一線城市具重新定位及增值潛力惟表現未達標、價格偏低及不良房地產的往績。PSREFII的投資策略為在上海及中國內地其他一線城市識別、組織及執行成功的資產重新定位投資。直至報告期間末，本集團已作出的總投資成本約為6,200,000港元。

於二零二二年三月三十一日，本集團於PSREFII的投資之賬面值約為3,507,000港元（二零二一年：3,794,000港元）。

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

該物業位於上海靜安區大寧國際商業廣場大寧路與共和新路交界處，有總建築面積約為37,547平方米的4幢辦公室大樓。於本年度內，Project Hub旗下的大部份項目均已出租予第三方以獲得租金收入。

## 過去十二個月集資

### A. 供股及所得款項用途

於二零二一年十一月一日，本公司以每股供股股份0.10港元之認購價（「認購價」）按於記錄日期（二零二一年十二月三日，「記錄日期」）合資格股東每持有兩(2)股本公司每股面值0.10港元之現有普通股（「股份」）獲發一(1)股股份（「供股股份」）之基準進行供股（「供股」），以供股方式發行最多499,390,200股供股股份，以籌集最多約49,900,000港元之所得款項總額（扣除開支前）。董事認為，以供股方式集資將有助本公司鞏固其營運資金基礎及改善其財務狀況，藉以滿足即時資金需求結付本公司就其短期借款及透支融資結欠其債權人之尚未清償負債，以及維持其營運。於二零二一年十一月一日（即釐定供股條款當日）之每股股份收市價為0.108港元。

於二零二一年十一月一日（交易時段後）本公司與樹熊證券有限公司及黃河證券有限公司（「包銷商」）訂立包銷協議（「包銷協議」），據此，包銷商已有條件同意按竭誠基準包銷最多281,421,900股供股股份的包銷股份，惟須受包銷協議所載條款及條件所限。

於二零二一年十二月三十一日，供股已經完成，當中488,940,200股供股股份按每股股份現金價0.10港元予以發行，並籌集所得款項淨額（扣除相關開支後）46,707,000港元（「所得款項淨額」）。淨價格約為每股股份0.096港元。

供股詳情載於本公司日期為二零二一年十一月一日及二零二一年十二月三十日之公告，以及本公司日期為二零二一年十二月六日之章程。

於二零二二年三月三十一日，所得款項淨額已動用如下：

	所得款項淨額擬定用途 千港元	所得款項淨額概約百分比	直至二零二二年三月三十一日之所得款項淨額實際用途 千港元	於二零二二年三月三十一日之未動用金額 千港元
償還本集團之無抵押貸款	37,100	79%	28,000	9,100
一般營運資金	9,607	21%	3,000	6,607
總計	<u>46,707</u>	<u>100%</u>	<u>31,000</u>	<u>15,707</u>

於二零二二年三月三十一日未動用之供股所得款項淨額將根據本公司日期為二零二一年十二月六日之章程所披露之擬定用途使用。於本公告日期，所得款項淨額已獲悉數動用。

## B. 配售債券及所得款項用途

於二零二二年五月二十五日，本公司訂立配售協議，以配售本金總額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作本集團之一般營運資金。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認購。

## 人力資源

於二零二二年三月三十一日，本集團共聘用173名僱員，其中116名駐於中國，其餘員工駐於香港。於截至二零二二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39,900,000港元，而去年則約為36,900,000港元。有關增長的原因為銷售佣金因貿易分類銷售額增加而增加所致。

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二零二二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

本公司於截至二零二二年三月三十一日止年度的資本結構變動詳情載於「**供股及所得款項用途**」一節及年度業績附註11。

## 購股權計劃

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

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

本公司獲授權發行購股權，惟於行使根據計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有尚未行使購股權後可予發行之股份總數不得超過於採納計劃之股東週年大會日期已發行股份的10%。本公司可隨時更新有關限額，惟須遵守上市規則，且前提是於行使根據計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出且尚未行使之所有尚未行使購股權後可予發行之股份總數不得超過不時已發行股份的30%。於行使根據計劃授予任何承授人之購股權（包括已行使及尚未行使購股權）後直至最近授出日期止任何12個月期間已發行及將予發行之股份總數不得超過已發行股份的1%。

於報告期間內概無授出任何購股權。

於報告期間末，本公司根據計劃有33,651,851份尚未行使購股權，佔本公司於該日之已發行股份約2.29%。根據本公司目前之資本架構，悉數行使尚未行使購股權將導致發行33,651,851股本公司額外普通股，以及額外股本3,365,185港元及股份溢價689,863港元（扣除發行開支前）。

計劃之詳情將披露於本集團二零二二年年報的「**董事會報告**」及「**經審核財務報表**」附註內。

## 優先購買權

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

## 稅務寬減

本公司概不知悉任何因股東持有本公司股份而向彼等提供之稅務寬減。

## 持續關連交易

### 租賃香港辦事處

於二零二零年四月二十日，本公司之全資附屬公司迪宏置業有限公司（「迪宏」）已與啟康創建有限公司（由本公司董事總經理兼主席兼主要股東謝文盛先生（「謝先生」）全資擁有）就出租本集團位於香港之物業訂立一份租賃協議（「租賃協議」）。租賃協議為期三年，由二零二零年四月一日至二零二三年三月三十一日，每月須預付租金25,500港元。於二零二一年五月一日，月租金修訂為17,500港元。截至二零二二年三月三十一日止年度，啟康創建有限公司向迪宏支付的年度租金並無超過218,000港元。

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

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼主席且於訂立租賃協議時於合共本公司約44.66%股權中擁有權益之本公司主要股東，啟康創建有限公司（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關連交易。

由於租賃協議項下之交易參考啟康創建有限公司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十四所載企業管治常規守則（「**企業管治守則**」）載列之大部分守則條文（「**守則條文**」），惟對守則條文A.2.1及A.4.1之偏離（其詳情於下文闡釋）除外。本公司定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規持續符合企業管治守則之規定。

### 企業管治守則之偏離概要：

#### **守則條文A.2.1**

企業管治守則條文A.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

謝先生擔任主席及行政總裁（或就本公司而言為董事總經理），本公司因而偏離企業管治守則條文A.2.1。考慮到董事會現有架構及成員組成，以及本集團於香港營運，董事會相信由謝先生同時擔任主席與董事總經理，有助有效落實及執行本集團業務策略，並確保領導方面的一致。此外，董事會的運作可確保董事會與管理層的權力及權限的平衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）為具備豐富經驗的優秀人才，可保障股東的權益。本公司將繼續不時檢視董事會的架構及成員組成，確保本集團維持董事會與管理層權力及權限上的平衡。

#### **守則條文A.4.1**

守則條文 A.4.1訂明委任非執行董事應有指定任期，並須接受重新選舉。

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



## 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零二二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二零二二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、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本集團報告期間之年度業績已由審核委員會成員審閱，彼等已就此提供建議及意見。

## 重大投資、重大收購及出售

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

本公司擬於二零二二年八月三十日(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，本公司將於二零二二年八月二十五日至二零二二年八月三十日止(包括首尾兩天在內)期間暫停辦理過戶登記手續。為合資格作為本公司股東出席股東週年大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須將所有股份過戶文件連同有關股票於二零二二年八月二十四日下午四時三十分前遞交本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(倘過戶文件將於二零二二年八月十五日之前送交)或香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(倘過戶文件將於二零二二年八月十五日或之後送交)。

備註：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之地址自二零二二年八月十五日起將改為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。有關詳情請參閱本公司於適時作出的公告。

### 股息

報告期間內概無派付中期股息(二零二一年：無)。

董事不建議就報告期間分派任何末期股息(二零二一年：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，二零二二年六月三十日

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、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。

\* 僅供識別