

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)

**截至二零二五年三月三十一日止年度之年度業績**

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年三月三十一日止年度(「報告期間」或「本年度」)之綜合業績，連同截至二零二四年三月三十一日止年度之比較數字如下：

於本公告內，「我們」或「我們的」指本公司，或如文義另有所指，則指本集團。

**綜合損益表**

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	4	135,468	128,074
銷售成本		<u>(77,951)</u>	<u>(85,172)</u>
毛利		57,517	42,902
其他收入及收益	4	24,200	92,864
投資物業之公平值虧損，淨額		(14,094)	(32,364)
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損，淨額		(13,684)	(104,893)
行政開支		(83,578)	(77,298)
其他經營開支，淨額		(27,886)	(29,140)
出售附屬公司之收益	16	18	31,015
出售投資物業之收益	16	—	41,641
財務費用	5	(18,312)	(26,408)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		<u>(195)</u>	<u>40</u>
除稅前虧損		(76,014)	(61,641)
所得稅抵免／(開支)	6	<u>125</u>	<u>(15,133)</u>
本年度虧損		<u><u>(75,889)</u></u>	<u><u>(76,774)</u></u>

\* 僅供識別

## 綜合損益表(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下應佔：			
本公司擁有人		(73,724)	(75,691)
非控股權益		<u>(2,165)</u>	<u>(1,083)</u>
		<u>(75,889)</u>	<u>(76,774)</u>
		港仙	港仙
本公司普通股本持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	8	<u>(5.03)</u>	<u>(5.16)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	<u>(75,889)</u>	<u>(76,774)</u>
<b>其他全面虧損</b>		
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損：		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	(9,749)	(43,002)
分佔聯營公司其他全面虧損	(36)	(19)
年內出售海外業務之累計匯率波動儲備之 重新分類	16 —	(594)
於以後期間將可能重新分類至損益之其他全面虧損 淨額	<u>(9,785)</u>	<u>(43,615)</u>
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面 (虧損)／收益：		
租賃土地及樓宇：		
重估虧絀	(16,940)	(6,563)
所得稅影響	<u>2,854</u>	<u>1,237</u>
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面 虧損淨額	<u>(14,086)</u>	<u>(5,326)</u>
本年度其他全面虧損，除稅後	<u>(23,871)</u>	<u>(48,941)</u>
本年度全面虧損總額	<u>(99,760)</u>	<u>(125,715)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(97,597)	(124,651)
非控股權益	<u>(2,163)</u>	<u>(1,064)</u>
	<u>(99,760)</u>	<u>(125,715)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
商譽	9	—	—
物業、廠房及設備		306,150	253,846
投資物業	10	641,576	661,908
於聯營公司之投資		5,447	5,638
按公平值計入損益賬之股權投資		28,130	39,815
其他應收款項	11	55,457	163,931
非流動資產總值		<u>1,036,760</u>	<u>1,125,138</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		4,867	3,868
待售物業		459,313	580,992
存貨		5,171	3,030
應收賬項	12	17,158	32,658
預付款項、按金及其他應收款項	11	152,294	164,055
可收回稅項		26,451	22,705
已抵押存款		4,000	4,000
現金及現金等值項目		36,074	42,338
流動資產總值		<u>705,328</u>	<u>853,646</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	13	32,056	22,699
其他應付款項及應計費用		79,879	91,239
應付聯營公司款項		—	63
應付關連人士款項		645	3,914
應付稅項		42,993	50,967
應付債券	14	—	33,000
計息銀行及其他借貸		150,988	235,103
一名關連人士貸款		—	37,800
租賃負債		2,205	343
流動負債總額		<u>308,766</u>	<u>475,128</u>
流動資產淨值		<u>396,562</u>	<u>378,518</u>
資產總值減流動負債		<u>1,433,322</u>	<u>1,503,656</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		42,635	60,500
應付債券	14	15,000	—
遞延稅項負債		95,418	101,235
租賃負債		38,359	331
非流動負債總額		<u>191,412</u>	<u>162,066</u>
資產淨值		<u>1,241,910</u>	<u>1,341,590</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	146,682	146,682
儲備		<u>1,108,801</u>	<u>1,206,393</u>
非控股權益		<u>1,255,483</u>	<u>1,353,075</u>
		<u>(13,573)</u>	<u>(11,485)</u>
權益總額		<u>1,241,910</u>	<u>1,341,590</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會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編製, 惟租賃土地及樓宇(分類為物業、廠房及設備)、投資物業及股權投資乃按公平值計量則除外。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」)截至二零二五年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團因參與被投資方業務而對可變回報承擔風險或享有權利, 且有能力藉行使在被投資方的權力影響有關回報(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力), 則本集團擁有該實體的控制權。

一般而言, 假定大多數的投票權形成控制權。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 綜合基準(續)

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

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

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

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

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

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認任何獲保留投資的公平值及計入損益賬的任何相關盈餘或虧絀。先前於其他全面收益已確認的本集團分佔成份，重新分類至損益賬或保留溢利(如適用)，其基準與倘本集團已直接出售相關資產或負債者相同。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2.2 會計政策及披露變更

本集團已於本年度之綜合財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」)
香港會計準則第1號之修訂	具有契諾之非流動負債(「二零二二年修訂」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方—承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方—承租人不會確認與其保留的使用權有關的任何損益金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號之日起並無發生不取決於指數或比率的可變租賃付款的售後租回交易，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 二零二零年修訂澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括延遲償還權利之涵義，以及該延遲償還權利必須於報告期末存在。負債的分類不受該實體行使其延遲償還權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清負債可以其自身權益工具償還，且僅在可轉換權本身於可轉換負債中作為權益工具入賬時，則負債條款概不影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾影響將該負債分類為流動或非流動。在實體遵守報告期後12個月內的未來契諾的前提下，非流動負債須作出額外披露。

本集團已重新評估於二零二四年及二零二五年三月一日的負債條款及條件，並認為於首次應用該等修訂後，其負債的流動或非流動分類保持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂澄清供應商融資安排的特性及須就有關安排作出額外披露。該等修訂中的披露規定擬協助財務報表使用者了解供應商融資安排對一間實體的負債、現金流量及面臨的流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

## 綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料

出於管理需要，本集團按產品及服務構組業務單元，共有下列三個(二零二四年：三個)可報告經營分類：

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

管理層獨立監察本集團經營分類的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／虧損予以評估，乃一種除稅前溢利／虧損的計量方式。除稅前溢利／虧損的計量與本集團的除稅前溢利／虧損計量一致，惟利息及股息收入、按公平值計入損益賬之股權投資之公平值變動、財務費用、分佔聯營公司之溢利及虧損、出售附屬公司之收益或虧損、出售投資物業之收益以及未分配總部及公司開支不包含於該計量內。

分類資產不包括於聯營公司之投資、其他未分配總部及公司資產，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)

截至二零二五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	76,108	40,262	19,098	135,468
其他收入及收益	23,393	490	41	23,924
	<u>99,501</u>	<u>40,752</u>	<u>19,139</u>	<u>159,392</u>
<b>分類業績總額</b>	(27,193)	2,347	(6,257)	(31,103)
<b>對賬：</b>				
銀行利息收入				276
按公平值計入損益賬之				
股權投資之公平值虧損，淨額				(13,684)
出售附屬公司之收益				18
財務費用				(18,312)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額				(195)
未分配開支				(13,014)
				<u>(76,014)</u>
<b>分類資產</b>	<b>1,441,365</b>	<b>23,959</b>	<b>166,563</b>	<b>1,631,887</b>
<b>對賬：</b>				
於聯營公司之投資				5,447
公司及其他未分配資產				104,754
				<u>1,742,088</u>
<b>資產總值</b>				<b>1,742,088</b>

## 綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度(續)

	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類負債	161,190	13,425	55,891	230,506
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>269,672</u>
負債總額				<u><u>500,178</u></u>
其他分類資料：				
投資物業公平值虧損，淨額	14,094	—	—	14,094
出售物業、廠房及設備項目虧損	2	3	9	14
應收賬項減值／(減值撥回)，淨額	5,032	(387)	(109)	4,536
其他應收款項減值	5,721	—	—	5,721
存貨撥備	—	490	—	490
待售物業之可變現淨值撥備	9,964	—	—	9,964
物業、廠房及設備重新估值之 虧絀，淨額	—	—	3,528	3,528
物業、廠房及設備折舊	7,393	459	6,535	14,387
資本開支*	<u>225</u>	<u>4</u>	<u>52,555</u>	<u>52,784</u>

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備，包括營運一間新酒店的使用權資產。

## 綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>分類收入(附註4)</b>				
銷售予外部客戶	86,284	28,715	13,075	128,074
其他收入及收益	17,491	185	20	17,696
	<u>103,775</u>	<u>28,900</u>	<u>13,095</u>	<u>145,770</u>
<b>分類業績總額</b>	(53,170)	(2,782)	(10,118)	(66,070)
<b>對賬：</b>				
銀行利息收入				303
按公平值計入損益賬之股權投資 股息收入				74,865
按公平值計入損益賬之 股權投資之公平值虧損，淨額				(104,893)
出售一間附屬公司之收益				31,015
出售投資物業之收益				41,641
財務費用				(26,408)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額				40
未分配開支				<u>(12,134)</u>
除稅前虧損				<u>(61,641)</u>
<b>分類資產</b>	1,724,780	13,223	116,770	1,854,773
<b>對賬：</b>				
於聯營公司之投資				5,638
公司及其他未分配資產				<u>118,373</u>
資產總值				<u>1,978,784</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度(續)

	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類負債	232,265	10,665	15,129	258,059
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>379,135</u>
負債總額				<u><u>637,194</u></u>
其他分類資料：				
投資物業公平值虧損	32,364	—	—	32,364
出售物業、廠房及設備項目虧損	3	—	—	3
應收賬項減值，淨額	3,285	829	2,692	6,806
其他應收款項減值	975	—	—	975
存貨撥備	—	530	—	530
待售物業之可變現淨值撥備	15,696	—	—	15,696
物業、廠房及設備重新估值之虧絀	—	—	3,436	3,436
物業、廠房及設備折舊	7,521	472	4,287	12,280
資本開支*	<u>130</u>	<u>54</u>	<u>155</u>	<u>339</u>

\* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

## 綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料(續)

#### 地區資料

##### (a) 來自外部客戶之分類收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	37,745	25,137
中國內地	<u>97,723</u>	<u>102,937</u>
總收入	<u><u>135,468</u></u>	<u><u>128,074</u></u>

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

##### (b) 非流動資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	103,642	127,135
中國內地	<u>899,541</u>	<u>952,550</u>
非流動資產總額	<u><u>1,003,183</u></u>	<u><u>1,079,685</u></u>

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

#### 有關主要客戶的資料

個別佔本集團總收入超過10%之客戶收入如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A <sup>(a)</sup>	36,876	不適用 <sup>(b)</sup>
客戶B <sup>(a)</sup>	不適用 <sup>(b)</sup>	37,371

附註：

(a) 收入乃來自銷售物業發展及投資業務分類之物業。

(b) 客戶收入佔本集團總收入少於10%。

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>客戶合約收入</b>		
物業發展及投資業務之收入	55,290	68,114
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	40,262	28,715
酒店營運	19,098	13,075
	<u>114,650</u>	<u>109,904</u>
<b>其他收入來源</b>		
來自投資物業之總租金收入	20,818	18,170
	<u>135,468</u>	<u>128,074</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

	二零二五年			
	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	—	37,745	—	37,745
中國內地	55,290	2,517	19,098	76,905
客戶合約收入總額	<u>55,290</u>	<u>40,262</u>	<u>19,098</u>	<u>114,650</u>
<b>確認收入時間</b>				
於某一個時間點	55,290	40,262	5,855	101,407
隨時間	—	—	13,243	13,243
客戶合約收入總額	<u>55,290</u>	<u>40,262</u>	<u>19,098</u>	<u>114,650</u>
	二零二四年			
	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
<b>地區市場</b>				
香港	—	25,137	—	25,137
中國內地	68,114	3,578	13,075	84,767
客戶合約收入總額	<u>68,114</u>	<u>28,715</u>	<u>13,075</u>	<u>109,904</u>
<b>確認收入時間</b>				
於某一個時間點	68,114	28,715	2,540	99,369
隨時間	—	—	10,535	10,535
客戶合約收入總額	<u>68,114</u>	<u>28,715</u>	<u>13,075</u>	<u>109,904</u>

## 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於報告期初計入合約負債的已確認收入		
銷售物業	774	15,323
銷售貨品	<u>4,125</u>	<u>1,263</u>
	<u>4,899</u>	<u>16,586</u>

#### (ii) 履約責任

本集團的履約責任資料概述如下：

##### 銷售物業

履約責任乃於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權時完成。

作為可行權宜方法，分配至剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格不會於綜合財務報表附註中披露，因為與物業發展及投資業務收入有關的所有剩餘履約責任乃原本預期期限為一年或以下的合約的一部分。

##### 銷售貨品

履約責任於產品交付時即告完成，而賬款通常須於交付後介乎30至90日內到期支付，並一般需要墊支付款。

##### 酒店營運

酒店服務之履約責任於提供服務之一段時間內完成。

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

## 綜合財務報表附註(續)

### 4. 收入、其他收入及收益(續)

#### (ii) 履約責任(續)

##### 酒店營運(續)

作為可行權宜方法，分配至剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格不會於綜合財務報表附註中披露，因為與酒店營運收入有關的所有剩餘履約責任乃原本預期期限為一年或以下的合約的一部分。

其他收入及收益分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行利息收入	276	303
按公平值計入損益賬之股權投資股息收入	—	74,865
來自物業、廠房及設備之總租金收入	6,451	6,197
推算利息收入(附註11)	14,150	9,285
其他	3,323	2,214
	<u>24,200</u>	<u>92,864</u>

### 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款及其他借貸	18,808	28,295
應付債券	2,050	2,707
租賃負債	1,170	45
	<u>22,028</u>	<u>31,047</u>
財務費用總額	22,028	31,047
減：已資本化之利息	(3,716)	(4,639)
	<u>18,312</u>	<u>26,408</u>

## 綜合財務報表附註(續)

### 6. 所得稅

概無就截至二零二五年三月三十一日止年度計提香港利得稅撥備，原因是本公司及其於香港註冊成立的附屬公司並無應課稅年度溢利或有足夠的結轉稅務虧損以抵銷本年度的年度估計應課稅溢利。

概無就截至二零二四年三月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備，原因是年內本集團並無於香港產生任何應課稅溢利。

其他地區之應課稅溢利稅項已按本集團業務所在之司法權區之現行稅率計算。

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期 — 香港		
過往年度超額撥備	—	(66)
即期 — 中國內地		
本年度支出	2,589	35,437
即期 — 其他地區		
本年度支出	278	—
過往年度超額撥備	—	(2,963)
中國內地之土地增值稅		
本年度支出	—	1,475
過往年度超額撥備	(470)	—
遞延稅項	<u>(2,522)</u>	<u>(18,750)</u>
本年度稅項(抵免)/開支總額	<u>(125)</u>	<u>15,133</u>

### 7. 股息

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本公司並無宣派股息。

## 綜合財務報表附註(續)

### 8. 本公司普通股本持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股本持有人應佔年內虧損及年內已發行之普通股加權平均數1,466,820,600股(二零二四年：1,466,820,600股)計算。

本公司普通股本持有人應佔每股基本及攤薄虧損金額乃按下列數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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>73,724</u>	<u>75,691</u>
	二零二五年 股數	二零二四年 股數
<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>1,466,820,600</u>	<u>1,466,820,600</u>

概無就一項攤薄而對截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度呈列之每股基本虧損金額作出調整，原因為本集團於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度內並無已發行潛在攤薄性普通股。

### 9. 商譽

	千港元
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日：	
成本	1,683
累計減值	<u>(1,683)</u>
賬面淨值	<u>—</u>

商譽乃因收購從事建築材料貿易的迪臣五金建材有限公司(「迪臣五金建材」)的60%股權而產生。就減值測試而言，收購迪臣五金建材所產生的商譽已分配至建築材料貿易業務。鑒於建築行業的營商環境競爭日益激烈，管理層認為其可收回金額(此乃根據使用價值採用折現率12%釐定)微不足道。因此，商譽已自截至二零二三年三月三十一日止年度悉數減值。

## 綜合財務報表附註(續)

### 10. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初之賬面值	661,908	684,114
公平值調整之虧損淨額	(14,094)	(32,364)
轉自待售已竣工物業	—	45,984
匯兌調整	(6,238)	(35,826)
	<u>641,576</u>	<u>661,908</u>
於年末之賬面值	<u>641,576</u>	<u>661,908</u>

於二零二五年三月三十一日，本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師滌鋒評估有限公司按所執行估值重估為641,576,000港元(二零二四年：661,908,000港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團賬面總值為454,750,000港元(二零二四年：442,800,000港元)的若干投資物業被抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

### 11. 其他應收款項

於二零二二年十月二十日，本公司一間全資附屬公司江裕有限公司(「江裕」)及富海地產投資有限公司(「富海地產」，一名獨立第三方)與海口市龍華區城市投資控股有限公司訂立意向書(「意向書」)，內容有關建議江裕出售於江裕置業(海南)有限公司之全部股權(「出售事項1」)及富海地產出售於海南富迪商業管理有限公司(為本集團利益持有一項物業)之全部股權(「出售事項2」)，總代價為人民幣385,000,000元(相等於約427,778,000港元)。於二零二三年八月七日，訂約方就出售事項1及出售事項2訂立正式最終協議。出售事項1及出售事項2已於二零二三年八月三十日完成。

就出售事項1及出售事項2應收之尚未清償代價約人民幣165,000,000元(相等於約183,333,000港元)(二零二四年：人民幣285,000,000元(相等於約316,667,000港元))(「尚未清償代價」)。第一期分期付款人民幣120,000,000元已於二零二四年十月三十一日收取，其餘三期分期付款人民幣110,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣5,000,000元將分別於二零二五年十月三十一日、二零二六年十月三十一日及二零二七年十月三十一日或之前收取。

鑒於上一個年度尚未清償代價之還款時間表，已考慮折現影響約33,515,000港元。於截至二零二五年三月三十一日止年度，尚未清償代價已產生推算利息收入約14,150,000港元(二零二四年：9,285,000港元)(附註4)。

已折現尚未清償代價為173,254,000港元(二零二四年：292,437,000港元)分類為非流動資產項下之其他應收款項，惟於二零二五年十月三十一日或之前應付之第二期分期付款(二零二四年：於二零二四年十月三十一日或之前應付之第一期分期付款)人民幣110,000,000港元(相等於約122,222,000港元)(二零二四年：人民幣120,000,000元(相等於約133,333,000港元))除外，而相應折現金額為117,797,000港元(二零二四年：128,506,000港元)。

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

## 綜合財務報表附註(續)

### 12. 應收賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收賬項	36,576	48,294
減值	(19,418)	(15,636)
	<u>17,158</u>	<u>32,658</u>

本集團主要就與其客戶的貿易訂立記賬條款。交易貨品銷售信貸期一般為介乎30至90日，而已落成待售物業之銷售則最多為180日。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團務求對未清還之應收賬項維持嚴格控制。高級管理層會定期審閱逾期未收結餘情況。由於應收賬款總額的26% (二零二四年：59%) 及84% (二零二四年：89%) 分別為應收本集團最大外部客戶及本集團五大外部客戶，本集團存在若干集中信貸風險。本集團並無就其應收賬項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸措施。應收賬項為免息。

於報告期間末，按發票日期及扣除虧損撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
90日內	7,284	6,198
91日至180日	213	26,341
181日至360日	9,540	—
逾360日	121	119
總額	<u>17,158</u>	<u>32,658</u>

應收賬項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	15,636	13,386
減值虧損，淨額	4,536	6,806
撇銷	(658)	(4,471)
匯兌調整	(96)	(85)
於年末	<u>19,418</u>	<u>15,636</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)的多個客戶分類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)

### 13. 應付賬項

於報告期間末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
90日內	28,733	19,347
91日至180日	431	17
181日至360日	18	56
逾360日	2,874	3,279
總額	<u>32,056</u>	<u>22,699</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內結算。

### 14. 應付債券

於二零二二年八月二十二日，本公司按本金額20,000,000港元(「**20M債券**」)發行非上市公司債券，為無抵押、按固定年利率7%計息，並可由本公司自發行日期起計兩年後按其本金額20,000,000港元悉數贖回。於二零二四年五月六日，本公司及20M債券持有人同意將債券由二零二四年八月二十二日進一步延長兩年，並於本公司償還部份本金額5,000,000港元後將本金額由20,000,000港元修改為15,000,000港元(「**15M債券**」)，為無抵押，按固定年利率7%計息。因此，15M債券可由本公司自二零二四年八月二十二日起計兩年後按本金額15,000,000港元悉數贖回。

於二零二四年二月一日，本公司按本金額13,000,000港元(「**13M債券**」)發行非上市公司債券，為無抵押、按固定年利率10%計息，並可由本公司自發行日期起計一年後按其本金額13,000,000港元悉數贖回。13M債券已於截至二零二五年三月三十一日止年度內悉數償還。

就20M債券、15M債券及13M債券而言，非上市公司債券實際利率分別約為7%、7%及10%。

## 綜合財務報表附註(續)

### 15. 股本

#### 股份

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、 二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、 二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日	<u>1,466,820,600</u>	<u>146,682</u>

### 16. 出售附屬公司及其他出售事項

#### (a) 出售附屬公司

於二零二四年四月十日，本公司一間全資附屬公司已出售其於天通衛星通訊有限公司(「天通」)之51%股權予一名獨立第三方，代價為51,000港元，導致失去此附屬公司的控制權。

於二零二四年九月三十日，本公司一間全資附屬公司已分別出售其於錦田投資有限公司(「錦田」)的15%、15%及70%股權予謝文盛先生(「謝先生」)、王京寧先生(「王先生」)及獨立第三方。謝先生及王先生均為本公司的執行董事，故出售錦田之30%股權構成一項關連人士交易。

## 綜合財務報表附註(續)

### 16. 出售附屬公司及其他出售事項(續)

#### (a) 出售附屬公司(續)

於截至二零二五年三月三十一日止年度內出售天通及錦田之詳情如下：

已出售資產淨額的詳情如下：

	天通 千港元	錦田 千港元	總計 千港元
其他應收款項	100	1	101
現金及現金等值項目	—	5	5
其他應付款項及應計費用	(19)	(13)	(32)
	81	(7)	74
出售附屬公司之收益	10	8	18
重新分類保留權益至於聯營公司之權益	(40)	—	(40)
以下列方式償付：			
現金	51	1	52

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	天通 千港元	錦田 千港元	總計 千港元
現金代價	51	1	52
減：已出售之現金及現金等值項目	—	(5)	(5)
	51	(4)	47
代價淨額	51	(4)	47
減：將予收回之尚未清償代價	(51)	(1)	(52)
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目 流出淨額	—	(5)	(5)

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

有關詳情，請參閱綜合財務報表附註11。

## 綜合財務報表附註(續)

### 16. 出售附屬公司及其他出售事項(續)

#### (a) 出售附屬公司(續)

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

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

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

尚未清償代價25,281,000港元已於截至二零二五年三月三十一日止年度內收到。

#### (b) 其他出售事項

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

## 綜合財務報表附註(續)

### 16. 出售附屬公司及其他出售事項(續)

#### (b) 其他出售事項(續)

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

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

有關出售投資物業之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

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

\* 已出售淨資產之詳情如下：

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

未清償代價108,052,000港元已於截至二零二五年三月三十一日止年度收回。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於截至二零二五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」分類主要包括營運酒店。

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度的收入約為135,468,000港元(二零二四年：128,074,000港元)，較去年上升約6%。

### 物業發展及投資業務

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團自該分類錄得收入約76,108,000港元(二零二四年：86,284,000港元)，較去年下跌約12%。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**

中國內地方面，中央政策繼續實施寬鬆貨幣政策及必要財務刺激措施以於全年支持經濟復甦。由於物業市場的銷售及售價下跌，所以，整體物業市場全年大部分時間仍然相對疲弱。

收入由截至二零二四年三月三十一日止年度約68,114,000港元下跌至截至二零二五年三月三十一日止年度約55,290,000港元，減幅約為19%。

中國開封世紀豪苑G區已於二零二三年年底推出市場。於報告期間，銷售乃主要由銷售G區所貢獻。與去年同期相比，只有中國開封世博廣場之少量停車位及位於中國海口之少量商業單位獲出售。

儘管可售面積有所增加，於報告期間內，本集團就位於中國河南省開封市龍亭區龍亭湖1號·璽園4號樓之八個物業（「該等物業」）訂立八份買賣協議。合約金額約為39,633,000港元（人民幣36,697,000元）。於該等銷售交易後，本集團與該等物業之買方訂立租賃協議。當租賃協議在於二零二四年八月二十七日舉行之股東特別大會上取得股東批准後，本集團隨後確認上述交易為售後租回交易。本集團已根據香港財務報告準則第16號租賃就租回應用承租人會計模型。故並無就該等物業確認銷售。由於並無確認銷售，即使較上一個報告期間錄得更多銷售交易，此舉導致報告期間之銷售減少。

**(ii) 投資物業租金收入**

投資物業租金收入由截至二零二四年三月三十一日止年度約18,170,000港元上升至報告期間約20,818,000港元，增加約15%。於報告期間內，本集團出租中國開封世紀豪苑F區之若干面積予一名獨立第三方以經營酒店，即全季酒店。已賺取更多租金收入。鑒於旅遊業有所改善，本集團預期將出租其他尚未出售面積予可靠租戶，以賺取額外租金收入。

於報告期間內自此分類產生之分類經營虧損約為27,193,000港元(二零二四年：53,170,000港元)。本報告期間之虧損有所減少，乃由於投資物業之公平值虧損(扣除遞延稅項前)由上一個報告期間約32,364,000港元減少至本報告期間約14,094,000港元。該減少乃由於(a)其中一項與一名獨立第三方就中國開封之購物中心簽訂之長期租賃協議於報告期間內終止，並導致該物業之公平值增加；及(b)於本報告期間內之銷售錄得較高毛利率，原因是上一個報告期間出售位於中國開封世博廣場之動態館(面積：5,823平方米)錄得較低毛利率。

分類經營虧損減少由因與一名獨立第三方就位於中國海口之酒店簽訂新長期協議所錄得之重估虧損所部分抵銷。

## **貿易業務**

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為40,262,000港元(二零二四年：28,715,000港元)，較去年大幅上升約40%。

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**

收入由截至二零二四年三月三十一日止年度約24,746,000港元大幅增至截至二零二五年三月三十一日止年度約37,469,000港元，大幅增加約51%。

該增幅乃由於本報告期間確認來自香港醫院管理局就向九龍東聯網採購中心下的基督教聯合醫院銷售及安裝水療池合約金額約為9,500,000港元的主要銷售訂單所致。另一方面，確認有關水底跑步機之大額訂單約1,215,000港元亦導致報告期間內之營業額有所增加。

### **(ii) 買賣家居保安及自動化產品**

營業額由截至二零二四年三月三十一日止年度約3,969,000港元下跌至截至二零二五年三月三十一日止年度約2,793,000港元，跌幅為約30%。

營業額減少乃由於終止了在中國的家居保安及自動化業務。就香港的銷售而言，由於經濟增長不符合預期，客戶變得更為保守，導致保安產品的銷售及需求下跌。

於報告期間此分類產生的分類經營溢利約為2,347,000港元(二零二四年：虧損2,782,000港元)。扭虧為盈乃由於報告期間內的銷售有所改善所致。

### 其他業務(主要營運酒店)

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為19,098,000港元(二零二四年：13,075,000港元)，較去年大幅上升46%。來自此分類的收入主要來自酒店的營運。該增加乃由於本集團於報告期間內經營兩間酒店(二零二四年：一間酒店)所致。

### 酒店表現

名稱	開業日期	可用房間	平均每日可用房間		入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年 (人民幣)	二零二四年 (人民幣)	二零二五年 (人民幣)	二零二四年 (人民幣)
智選假日酒店	二零二零年一月	243	234	243	44%	37%	221	229	96	83
桔子酒店	二零二四年十月	89	89	不適用	86%	不適用	315	不適用	270	不適用

#### a) 開封智選假日酒店(「智選假日酒店」)

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。於報告期間的總營業額約為14,354,000港元(二零二四年：13,075,000港元)。平均入住率由上一個報告期間的37%上升至本報告期間的44%。

**b) 桔子酒店(「桔子酒店」)**

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

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

桔子酒店位處宋都皇城旅遊度假區內，鄰近開封龍亭湖，總建築面積約為4,700平方米，共有89間客房，包括27間湖景雙人床房間、6間湖景雙床房間、23間雙人床房間、24間高級雙床房間、4間特大床房間、1間套房及4間親子房間(包括1張加大雙人床及1張雙人床)。該酒店亦設有1間會議室，總建築面積約為15平方米。

桔子酒店自二零二四年十月起開始營運。於報告期間之總營業額約為4,744,000港元(二零二四年：零)。二零二四年十月至二零二五年三月三十一日的平均入住率約為86%。

於報告期間，此分類的分類經營虧損約為6,257,000港元(二零二四年：10,118,000港元)，乃主要由於自重估物業、廠房及設備(即位於中國開封市的酒店物業)確認虧蝕(扣除遞延稅項前)約3,528,000港元(二零二四年：3,436,000港元)。分類經營虧損下跌乃由於本集團於報告期間內經營額外一間酒店，並於報告期間內錄得較高入住率。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨虧損約為73,724,000港元，而於截至二零二四年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔淨虧損約為75,691,000港元。

本公司擁有人應佔淨虧損有所減少，原因是：

- i) 投資物業之公平值虧損(扣除遞延稅項前)由截至二零二四年三月三十一日止年度約32,364,000港元減少至本報告期間的14,094,000港元；及
- ii) 指定為按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損由截至二零二四年三月三十一日止年度之虧損約104,893,000港元減少至報告期間之虧損約13,684,000港元，乃由於在上一個報告期間出售在中國深圳證券交易所上市之股權投資所致。

上述各項由以下各項部分抵銷：

- i) 通過股權投資自其中一項在中國深圳證券交易所上市之股權投資收取之股息收入減少。所有股份已於上一個報告期間出售，故於報告期間並無自該股權投資收取股息收入(二零二四年：74,865,000港元)；及
- ii) 於上一個報告期間通過出售一間附屬公司而出售中國海口之投資物業所產生之收益減少至約72,656,000港元(除稅前)。

倘撇除上述非經常性業務以及有關物業及投資之公平值調整以及應收賬項及其他應收款項之撥備，截至二零二五年三月三十一日止年度之本公司擁有人應佔核心業務淨虧損約為42,053,000港元(二零二四年：60,263,000港元)。

截至二零二五年三月三十一日止年度每股虧損約為5.03港仙(二零二四年：5.16港仙)。

## 財務回顧

### 收入

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團收入約為135,000,000港元，較去年增加約6%。

該增加主要由於(i)於報告期間內貿易分類與香港醫院管理局的重大銷售合約；及(ii)桔子酒店自二零二四年十月開始營運所致。

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76,000,000港元、40,000,000港元及19,000,000港元，分別較去年同期減少約12%、增加約40%及增加約46%。

### 毛利率

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團毛利率約為42%，較去年的33%上升約9個百分點。

此乃主要由於上一個報告期間出售中國開封市世博廣場之動態館錄得較低毛利率所致。於報告期間內，銷售中國開封市的住宅公寓錄得較高毛利率。

另一方面，該增加乃受到報告期間內計入來自物業發展及投資業務分類營業額的租金收入比例高於去年同期所帶動，由約21%增加至約27%。租金收入的毛利率遠高於物業銷售。因此，報告期間的整體毛利率較高。

### 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益約為24,000,000港元，較上一個報告期間約93,000,000港元大幅減少約74%。於截至二零二四年三月三十一日止年度內，本集團已通過股權投資出售其中一項在中國深圳證券交易所上市之股權投資之所有股份。於報告期間內概無自該項投資賺取任何股息（二零二四年：74,865,000港元）。

本報告期間的金額主要代表自部分尚未出售之待售物業賺取之租金收入及有關由於綜合財務報表附註中附註11所示之尚未清償代價還款時間表之折現影響所產生之推算利息收入。

### **按公平值計入損益賬的股權投資之公平值虧損**

上一個報告期間的金額主要代表其中一項股權投資因該項投資之股價於上一個報告期間大幅下跌而錄得公平值虧損。由於本集團已於截至二零二四年三月三十一日止年度內出售該項在中國深圳證券交易所上市之股權投資之所有股份，故於本報告期間內並無錄得有關公平值變動。

### **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。

於二零二五年三月三十一日，本集團總資產約為1,742,088,000港元，資金來源分別為約500,178,000港元、約1,255,483,000港元及約13,573,000港元之總負債、股東權益及非控股權益（虧絀結餘）。於二零二五年三月三十一日，本集團之流動比率為2.28，而於二零二四年三月三十一日為1.80。

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。於二零二五年三月三十一日，本集團的淨資產負債比率約為17%（二零二四年：24%）。我們已分析借款的到期狀況，並管理流動資金水平，確保有充足的現金流量償還債務，並滿足我們業務的現金需求。我們將探索不同的融資機會，以改善我們的資本結構並降低我們的資本成本。

### **資本開支**

截至二零二五年三月三十一日止年度之資本開支總額約為52,784,000港元。該金額主要指就租賃物業經營桔子酒店的使用權資產添置及租賃裝修。

### **或然負債**

於二零二五年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## **承擔**

於二零二五年三月三十一日，本集團有已訂約但未撥備的資本承擔約57,000港元。

## **集團資產之抵押**

總賬面值約為744,152,000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，故在截至二零二五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**

於二零二四年，中央人民政府繼續優化其房地產政策以穩定物業市場，並致力於供需兩側改善市況。其亦藉廢除購房、轉售及定價的限制、下調按揭利率、下調首付款比率及舒緩買方交易物業之稅務負擔，加大力度支持物業行業。

展望二零二五年，全球經濟日益受到地緣政治緊張局勢加劇、加息及潛在貿易衝突升溫（尤其是美國與中國內地之間）所帶來之不確定性妨礙，而這可能會嚴重干擾全球貿易及

投資動向，繼而將打擊中國內地及香港之經濟增長。然而，中國政策已出台針對性政策，包括財政刺激措施、貨幣寬鬆及支持數字經濟等戰略性行業，藉以刺激國內需求，從而穩定經濟增長。中國內地國內需求轉強，可帶來溢出效應。

於報告年度內，由於存貨充裕令一手單位定價保守，住宅價格經歷溫和下跌。相反，由於政府於年內推出利好措施，包括移除懲罰性印花稅及調整按揭之貸款價值比率，繼而降低購買門檻及鼓勵銷售，住宅成交量有所上升。中國內地專才及企業家移民存在持續需求，為本地住宅市場帶來實際支持，並有助於整個年度之市場活動。

## 開封世紀豪苑

於二零零五年六月九日，本集團獲授中國河南省開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。該地塊已開發為一個建築面積估計約為210,500平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「開封世紀豪苑」。直至本公告日期，約190,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣767,000,000元。

開封世紀豪苑A區至F區尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	53,600平方米
B區	待售物業 — 公寓	200平方米
	停車位	70個
C區	待售物業 — 別墅	6,000平方米
D區	待售物業 — 辦公室	1,200平方米
	停車位	10個
E區	待售物業 — 商舖	350平方米
F區	待售物業 — 商舖	4,900平方米
	投資物業 — 酒店(已出租)	6,200平方米
	停車位	86個

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

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

	當前用途	建築面積
G區	待售物業 — 公寓	7,100平方米
	待售物業 — 商舖	5,500平方米
	停車位	88個

直至本公告日期，已經達成合約銷售總額約人民幣87,600,000元。

### 開封世博廣場

於二零一二年二月十六日，本集團成功中標取得中國開封市一幅商住地塊的土地使用權，並已開發為一個估計建築面積約95,000平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「開封世博廣場」。直至本公告日期，本項目已竣工，所獲合約總額約人民幣574,000,000元。

開封世博廣場尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積
商用A區	物業、廠房及設備 — 酒店	14,000平方米
商用B區	待售物業 — 商舖	2,300平方米
住宅1-3幢	待售物業 — 公寓	6,700平方米
	停車位	142個

### 買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

#### 醫療設備

全球生活水平日益富裕(尤其是在香港及中國主要城市)，及健康意識日漸提高(尤其是在城市居住的高收入消費者)，一併產生了對醫療設備的熱切需求。因此，預期該分類值

得繼續投資。在下一個報告期間，我們將透過擴展分銷渠道及引進更多元化產品來刺激銷售增長。

本集團與獨立第三方成立兩間聯營公司，即酷生命科技有限公司（由本集團擁有20%權益）及晁能力科技股份有限公司（由本集團擁有35%權益）。

酷生命科技有限公司（「**酷生命科技**」）為一間研發公司，從事發明供長者及慢性病患者使用的智能人機互動康復培訓平台。本集團與香港中文大學的教授合作開發線上增強實景及虛擬實景培訓平台供中風人士及長者使用，包括上肢、下肢、平衡與協調練習。產品特別以長者及慢性病患者為目標，並提供線上復康服務以改善其生活質素。

酷生命科技已獲授ISO13485，其適用於研究、設計、發展、營銷及分銷醫療軟件。

### 家居保安及自動化產品

通過本集團其中一間聯營公司Axxonsoft Hong Kong Limited，本集團持續推動人工智能（「**人工智能**」）視頻分析技術的應用，能提供多種功能，例如防止徘徊、協助控制疾病傳播、分析人體姿勢行為，並協助物業價值評估等。

此外，隨著香港、中國的主要城市及東南亞之生活及科技水準改善，本集團旨在為智能城市的發展提供一系列的解決方案，應用於商場、政府設施、邊境及機場等。

在香港，我們為分佈在不同地區的金融機構提供人流分析服務，協助他們更好地掌握客戶流量情況。我們亦為香港政府的不同機構提供先進的視頻管理平台軟件，以提升其監控及管理能力。

在中國內地，我們成功取得首個大型機場項目，該項目整合了多個不同系統，如門禁系統、入侵警報系統、消防系統等，同時結合逾18,000路視頻鏡頭和部分附有人工智能分析功能，為機場管理者提供更完善的物理安全信息管理服務。

我們通過參加研討會及展覽會，積極增加我們的市場份額，以推廣我們的產品及擴大銷售渠道。

本集團將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

鑒於中國開封市之訪客人數不斷增加，本集團將繼續改善酒店服務質素，確保酒店賓客得到愉快的留宿體驗。

受開封市的文化遺產及旅遊業潛力所推動，在當地開設酒店提供多項戰略性優勢。開封為「中原」之一部分，當中包括洛陽及鄭州等鄰近城市。「**開封菊花文化節**」等每年一度的盛事吸引數以百萬計的遊客，為住宿創造季節性需求。

儘管當前挑戰重重，酒店分類之前景維持穩定。雖然呈現復甦跡象，行業繼續面臨經營障礙，包括人手短缺、經營成本上升及經濟不確定性。就此而言，我們將繼續採取嚴格開支控制方針，緊貼市場及創新營運酒店，藉以保持競爭優勢。

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

## 過去十二個月集資

### 配售債券及所得款項用途

於二零二四年一月二十九日，本公司訂立配售協議，以配售本金總額最高達20,000,000港元之非上市公司債券，年利率為10%，須於每季季尾支付。本公司已使用配售13M債券之所得款項淨額抵銷過往債券之尚未清償金額13,000,000港元。於本公告日期，本金總額13,000,000港元之債券已由一名承配人（為獨立第三方）認購，並已於截至二零二五年三月三十一日止年度獲悉數償還。

於二零二二年八月二十二日，本公司按本金額20,000,000港元（「**20M債券**」）發行非上市公司債券，為無抵押、按固定年利率7%計息，並可由本公司自發行日期起計兩年後按其本

金額20,000,000港元悉數贖回。於二零二四年五月六日，本公司及20M債券持有人同意將債券由二零二四年八月二十二日進一步延長兩年，並於本公司償還部份本金額5,000,000港元後將本金額由20,000,000港元修改為15,000,000港元（「**15M債券**」），為無抵押，按固定年利率7%計息。因此，15M債券可由本公司自二零二四年八月二十二日起計兩年後按本金額15,000,000港元悉數贖回（披露於綜合財務報表附註14）。

於本公告日期，本金總額15,000,000港元之債券已由一名承配人（為獨立第三方）認購。

## 人力資源

於二零二五年三月三十一日，本集團共聘用159名僱員，其中116名駐於中國，其餘員工駐於香港。於截至二零二五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37,400,000港元，而去年則約為36,000,000港元。略為增加乃主要由於自二零二四年十月起開始營運桔子酒店所致。

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二零二五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

本公司於截至二零二五年三月三十一日止年度的資本結構並無變動。

## 購股權計劃

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

該計劃由本公司設立，以肯定及表彰對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者的貢獻。該計劃之合資格參與者包括本集團之全職及兼職僱員、行政人員、高級職員或董事

(包括獨立非執行董事)。除非另行取消或修訂，該計劃於二零二二年八月三十日起計十年內維持有效。

因行使根據該計劃授出之購股權而可予發行之新股份總數(即146,682,060股)不得超過本公司於採納該計劃日期之已發行股份總數之10%。在該計劃之計劃限額內，概無購股權獲授予本集團之服務供應商。於任何十二個月期間內因購股權獲行使而按購股權可向該計劃每名合資格參與者發行股份之數目，最多以本公司於授出日期已發行股份之1%為限。任何進一步授出超過此限額之購股權，須於股東大會上獲股東批准。於二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日，根據該計劃可供授出之購股權數目分別為146,682,060份及146,682,060份。於本公告日期，根據該計劃可供發行之新股份總數為146,682,060股股份，相當於本公司已發行股份總數約10.0%。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權，必須事先獲獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人之任何獨立非執行董事)批准。此外，任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士授出之任何購股權，如超逾本公司於任何時間已發行股份0.1%或總值(按授出日期之本公司股份價格計算)超過5,000,000港元，須事先於股東大會上獲股東批准。

承授人可於授出購股權要約之日起計三十日內支付象徵式總代價1港元以接納購股權要約。根據該計劃，購股權可於購股權授出當日後不超過十年期間任何時間行使，而將於該期間的最後一日屆滿。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟必須為以下各項的較高者：(i)於授出購股權日期聯交所日報表所載的本公司股份正式收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日的聯交所日報表所載的本公司股份平均正式收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權不會授予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

該計劃項下概無尚未行使的購股權。

該計劃之詳情將披露於本集團二零二五年年報的「**董事會報告**」及「**經審核財務報表**」附註內。

### **優先購買權**

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

### **給予上市證券持有人之稅務寬減及豁免**

本公司概不知悉任何因本公司股東持有本公司股份而向彼等提供之寬減或豁免。

### **股票掛鈎協議**

除本節「**購股權計劃**」各段所披露者外，本集團於回顧年度內並無訂立或於年末存續的股票掛鈎協議。

### **持續關連交易**

#### **租賃香港辦事處**

於二零二四年三月二十日，本公司之全資附屬公司迪宏置業有限公司（「**迪宏**」）已與啟康創建有限公司（「**啟康創建**」）（由本公司董事總經理兼主席及主要股東謝文盛先生（「**謝先生**」）全資擁有）就出租本集團位於香港之物業（「**該物業**」）訂立一份租賃協議（「**租賃協議**」）。租賃協議為期一年，由二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日，每月須預付租金14,000港元。截至二零二五年三月三十一日止年度，啟康創建向迪宏支付的年度租金並無超過168,000港元。

於二零二五年三月二十五日，迪宏與啟康創建就出租該物業訂立一份經續租租賃協議（「**續租租賃協議**」）。續租租賃協議為期一年，由二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日，每月須預付租金14,000港元。截至二零二六年三月三十一日止財政年度，啟康創建應向迪宏支付的年度租金預期不超過168,000港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼主席且於訂立續租租賃協議時於合共本公司約44.58%

股權中擁有權益之本公司主要股東，啟康創建(由謝先生全資擁有)根據上市規則之涵義為本公司之關連人士，因此該交易構成本公司一項持續關連交易。

由於租賃協議項下之交易參考啟康創建應付予迪宏之年度租金費用計算之每項適用百分比率低於5%，而涉及總代價少於3,000,000港元，根據上市規則第14A.33條，該交易獲豁免遵守上市規則之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

## 企業管治

董事會認為，本公司已於整個報告期間遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)載列之大部分守則條文(「**守則條文**」)，惟對守則條文C.2.1之偏離(其詳情於下文闡釋)除外。本公司定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規持續符合企業管治守則之規定。

### 企業管治守則之偏離概要：

#### **守則條文C.2.1**

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

謝先生擔任主席及行政總裁(或就本公司而言為董事總經理)，本公司因而偏離企業管治守則條文C.2.1。考慮到董事會現有架構及成員組成，以及本集團於香港營運，董事會相信由謝先生同時擔任主席與董事總經理，有助有效落實及執行本集團業務策略，並確保領導方面的一致。此外，董事會的運作可確保董事會與管理層的權力及權限的平衡，而董事會成員(包括四名獨立非執行董事)為具備豐富經驗的優秀人才，可保障股東的權益。本公司將繼續不時檢視董事會的架構及成員組成，確保本集團維持董事會與管理層權力及權限上的平衡。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)。經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零二五年三月三十一日

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二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字，已經由本公司核數師天職香港會計師事務所有限公司（「天職」）與本集團報告期間之綜合財務報表草稿所載金額核對一致。天職就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則所規定之核證業務，因此天職並不就初步業績公告發表任何核證聲明。

### **審核委員會**

本公司之審核委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以檢討及監察本集團之內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱截至報告期間之年度業績，及本公司會計人員之資源充足性及資歷。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，即何鍾泰博士、蕭錦秋先生及宋小莊先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本集團報告期間之年度業績已由審核委員會成員審閱，彼等已就此提供建議及意見。

### **重大投資、重大收購及出售**

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**

本公司擬於二零二五年八月二十六日（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，本公司將於二零二五年八月二十一日至二零二五年八月二十六日止(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二零二五年八月二十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證券登記有限公司登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 股息

報告期間內概無派付中期股息(二零二四年：無)。

董事不建議就報告期間分派任何末期股息(二零二四年：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，二零二五年六月二十六日

於本公告日期，本公司之執行董事為謝文盛先生、王京寧先生、謝維業先生及謝海英女士，而本公司之獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波工程師、蕭錦秋先生及宋小莊先生。

\* 僅供識別