

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)

截至二零二六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」)截至二零二六年三月三十一日止年度(「報告期間」或「本年度」)之綜合業績，連同截至二零二五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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	4	121,684	135,468
銷售成本		(67,024)	(77,951)
毛利		54,660	57,517
其他收入及收益	4	17,870	24,200
投資物業之公平值虧損，淨額		(42,203)	(14,094)
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損，淨額		(7,362)	(13,684)
行政開支		(94,565)	(83,578)
其他經營開支，淨額		(10,637)	(27,886)
出售附屬公司之收益	16	—	18
財務費用	5	(12,110)	(18,312)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		(416)	(195)
除稅前虧損		(94,763)	(76,014)
所得稅抵免	6	10,593	125
本年度虧損		(84,170)	(75,889)

* 僅供識別

綜合損益表(續)

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
以下應佔：			
本公司擁有人		(82,297)	(73,724)
非控股權益		<u>(1,873)</u>	<u>(2,165)</u>
		<u>(84,170)</u>	<u>(75,889)</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>(5.61)</u>	<u>(5.03)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本年度虧損	<u>(84,170)</u>	<u>(75,889)</u>
其他全面收益／(虧損)		
於以後期間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	58,451	(9,749)
分佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	<u>13</u>	<u>(36)</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>58,464</u>	<u>(9,785)</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／(虧絀)	1,074	(16,940)
所得稅影響	<u>(242)</u>	<u>2,854</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)淨額	<u>832</u>	<u>(14,086)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)，除稅後	<u>59,296</u>	<u>(23,871)</u>
本年度全面虧損總額	<u>(24,874)</u>	<u>(99,760)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(22,986)	(97,597)
非控股權益	<u>(1,888)</u>	<u>(2,163)</u>
	<u>(24,874)</u>	<u>(99,760)</u>

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
商譽	9	—	—
物業、廠房及設備		455,369	306,150
投資物業	10	634,088	641,576
於聯營公司之投資		4,794	5,447
按公平值計入損益賬之股權投資		22,119	28,130
其他應收款項	11	25,773	55,457
非流動資產總值		<u>1,142,143</u>	<u>1,036,760</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,915	4,867
待售物業		299,144	459,313
存貨		1,943	5,171
應收賬項	12	20,674	17,158
預付款項、按金及其他應收款項	11	64,041	152,294
可收回稅項		9,357	26,451
已抵押存款		4,000	4,000
現金及現金等值項目		31,446	36,074
流動資產總值		<u>435,520</u>	<u>705,328</u>
流動負債			
應付賬項	13	31,600	32,056
其他應付款項及應計費用		72,256	79,879
應付一位關連人士款項		12,282	645
應付稅項		14,657	42,993
計息銀行及其他借貸		86,670	150,988
租賃負債		5,100	2,205
流動負債總額		<u>222,565</u>	<u>308,766</u>
流動資產淨值		<u>212,955</u>	<u>396,562</u>
資產總值減流動負債		<u>1,355,098</u>	<u>1,433,322</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		12,046	42,635
應付債券	14	—	15,000
遞延稅項負債		87,466	95,418
租賃負債		38,526	38,359
非流動負債總額		138,038	191,412
資產淨值		1,217,060	1,241,910
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	146,682	146,682
儲備		1,085,815	1,108,801
非控股權益		1,232,497	1,255,483
		(15,437)	(13,573)
權益總額		1,217,060	1,241,910

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」）截至二零二六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香港會計準則第21號之修訂「欠缺可交換性」。本集團並無提前採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及於缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露使綜合財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團進行交易的貨幣與海外附屬公司及聯營公司為轉換為本集團呈列貨幣而採用的功能貨幣可自由兌換，該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

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(二零二五年：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) 酒店營運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)

截至二零二六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	酒店營運 千港元	總計 千港元
分類收入(附註4)				
銷售予外部客戶	39,749	42,545	39,390	121,684
其他收入及收益	<u>12,012</u>	<u>400</u>	<u>5,408</u>	<u>17,820</u>
	<u>51,761</u>	<u>42,945</u>	<u>44,798</u>	<u>139,504</u>
分類業績總額	(46,956)	(153)	(18,708)	(65,817)
對賬：				
銀行利息收入				50
按公平值計入損益賬之				
股權投資之公平值虧損，淨額				(7,362)
財務費用				(12,110)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額				(416)
未分配開支				<u>(9,108)</u>
除稅前虧損				<u>(94,763)</u>
分類資產	1,131,807	11,403	356,535	1,499,745
對賬：				
於聯營公司之投資				4,794
公司及其他未分配資產				<u>73,124</u>
資產總值				<u>1,577,663</u>

綜合財務報表附註(續)

3. 經營分類資料(續)

截至二零二六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	酒店營運 千港元	總計 千港元
分類負債	106,000	10,637	78,605	195,242
對賬：				
公司及其他未分配負債				<u>165,361</u>
負債總額				<u><u>360,603</u></u>
其他分類資料：				
投資物業公平值虧損，淨額	42,203	—	—	42,203
出售物業、廠房及設備項目虧損	31	131	2	164
應收賬項(減值撥回)/減值，淨額	(7,678)	3,828	(440)	(4,290)
撥回存貨撥備	—	(111)	—	(111)
待售物業之可變現淨值撥備	1,108	—	—	1,108
物業、廠房及設備重新估值之 虧絀，淨額	—	—	11,417	11,417
物業、廠房及設備折舊	6,876	464	18,484	25,824
資本開支*	<u>51</u>	<u>287</u>	<u>45,633</u>	<u>45,971</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備，包括營運兩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	酒店營運 千港元	總計 千港元
分類收入(附註4)				
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>
分類業績總額	(27,193)	2,347	(6,257)	(31,103)
對賬：				
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)
除稅前虧損				<u>(76,014)</u>
分類資產	1,441,365	23,959	166,563	1,631,887
對賬：				
於聯營公司之投資				5,447
公司及其他未分配資產				104,754
資產總值				<u>1,742,088</u>

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	酒店營運 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
其他應收賬項減值	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)

地區資料

(a) 來自外部客戶之分類收入

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	40,436	37,745
中國內地	81,248	97,723
總收入	<u>121,684</u>	<u>135,468</u>

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

(b) 非流動資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	97,517	103,642
中國內地	1,017,713	899,541
非流動資產總額	<u>1,115,230</u>	<u>1,003,183</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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
客戶A ^(a)	13,338	不適用 ^(c)
客戶B ^(b)	不適用 ^(c)	36,876

附註：

- (a) 收入乃來自銷售貿易業務分類之醫療設備。
- (b) 收入乃來自銷售物業發展及投資業務分類之物業。
- (c) 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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
客戶合約收入		
物業發展及投資業務之收入	29,838	55,290
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	42,545	40,262
酒店營運	<u>39,390</u>	<u>19,098</u>
	111,773	114,650
其他收入來源		
來自投資物業之總租金收入	<u>9,911</u>	<u>20,818</u>
	<u>121,684</u>	<u>135,468</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

	二零二六年			
	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	酒店營運 千港元	總額 千港元
地區市場				
香港	—	40,436	—	40,436
中國內地	29,838	2,109	39,390	71,337
客戶合約收入總額	<u>29,838</u>	<u>42,545</u>	<u>39,390</u>	<u>111,773</u>
確認收入時間				
於某一個時間點	29,838	42,545	5,060	77,443
隨時間	—	—	34,330	34,330
客戶合約收入總額	<u>29,838</u>	<u>42,545</u>	<u>39,390</u>	<u>111,773</u>
	二零二五年			
	物業發展及 投資業務 千港元	貿易業務 千港元	酒店營運 千港元	總額 千港元
地區市場				
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>
確認收入時間				
於某一個時間點	55,290	40,262	3,846	99,398
隨時間	—	—	15,252	15,252
客戶合約收入總額	<u>55,290</u>	<u>40,262</u>	<u>19,098</u>	<u>114,650</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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於報告期初計入合約負債的已確認收入		
銷售物業	2,840	774
銷售貨品	1,194	4,125
	<u>4,034</u>	<u>4,899</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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行利息收入	50	276
來自物業、廠房及設備之總租金收入	6,797	6,451
推算利息收入(附註11)	7,579	14,150
其他	3,444	3,323
	<u>17,870</u>	<u>24,200</u>

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款及其他借貸	9,707	18,808
應付債券	690	2,050
租賃負債	1,713	1,170
	<u>12,110</u>	<u>22,028</u>
減：已資本化之利息	—	(3,716)
	<u>12,110</u>	<u>18,312</u>

綜合財務報表附註(續)

6. 所得稅

概無就截至二零二六年及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。

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。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
即期 — 中國內地		
本年度支出	53	2,589
過往年度超額撥備	(601)	—
即期 — 其他地區		
本年度支出	—	278
中國內地之土地增值稅		
本年度支出	494	—
過往年度超額撥備	—	(470)
遞延稅項	<u>(10,539)</u>	<u>(2,522)</u>
本年度稅項抵免總額	<u><u>(10,593)</u></u>	<u><u>(125)</u></u>

7. 股息

截至二零二六年及二零二五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(二零二五年：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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
虧損		
每股基本及攤薄虧損計算所採用之本公司普通股本持有人應佔虧損	<u>82,297</u>	<u>73,724</u>
	二零二六年 股數	二零二五年 股數
股份		
每股基本虧損計算所用年內已發行普通股加權平均數	<u>1,466,820,600</u>	<u>1,466,820,600</u>

概無就一項攤薄而對截至二零二六年及二零二五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二零二六年及二零二五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
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日：	
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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初之賬面值	641,576	661,908
公平值調整之虧損淨額	(42,203)	(14,094)
匯兌調整	34,715	(6,238)
	<u>634,088</u>	<u>641,576</u>
於年末之賬面值	<u>634,088</u>	<u>641,576</u>

於二零二六年三月三十一日，本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師滙鋒評估有限公司按所執行估值重估為634,088,000港元(二零二五年：641,576,000港元)。

於二零二六年三月三十一日，本集團賬面總值為331,000港元(二零二五年：454,750,000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55,000,000元(相等於約61,111,000港元)(二零二五年：人民幣165,000,000元(相等於約183,333,000港元))(「尚未清償代價」)。第一期及第二期分期付款人民幣120,000,000元及人民幣110,000,000元已分別於二零二四年十月三十一日及二零二五年十二月一日收取，其餘兩期分期付款人民幣30,000,000元及人民幣25,000,000元將分別於二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日或之前收取。於本公告日期，本集團已收取人民幣40,000,000元，而剩餘應收尚未清償代價為人民幣15,000,000元。

鑒於過往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。於截至二零二六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7,579,000港元(二零二五年：14,150,000港元)(附註4)。

已折現尚未清償代價為58,611,000港元(二零二五年：173,254,000港元)分類為非流動資產項下之其他應收款項，惟於二零二六年六月三十日或之前應付之第三期分期付款(二零二五年：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)人民幣30,000,000元(相等於約33,333,000港元)(二零二五年：人民幣110,000,000元(相等於約122,222,000港元))除外，而相應折現金額為32,838,000港元(二零二五年：117,797,000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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收賬項	36,158	36,576
減值	(15,484)	(19,418)
	<u>20,674</u>	<u>17,158</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31% (二零二五年：26%) 及77% (二零二五年：84%) 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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
90日內	11,598	7,284
91日至180日	720	213
181日至360日	8,332	9,540
逾360日	24	121
總額	<u>20,674</u>	<u>17,158</u>

應收賬項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	19,418	15,636
(撥回減值) / 減值虧損，淨額	(4,290)	4,536
撇銷	—	(658)
匯兌調整	356	(96)
於年末	<u>15,484</u>	<u>19,418</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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
90日內	2,075	28,733
91日至180日	93	431
181日至360日	18	18
逾360日	29,414	2,874
總額	31,600	32,056

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其本金額15,000,000港元悉數贖回。15M債券已於截至二零二六年三月三十一日止年度內獲悉數償還。

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悉數償還。

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

綜合財務報表附註(續)

15. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、 二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、 二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日	1,466,820,600	146,682

16. 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。

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)
	51	1	52

以下列方式償付：

現金

綜合財務報表附註(續)

16. 出售附屬公司(續)

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	<u>—</u>	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>
代價淨額	51	(4)	47
減：將予收回之尚未清償代價	<u>(51)</u>	<u>(1)</u>	<u>(52)</u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	<u><u>—</u></u>	<u><u>(5)</u></u>	<u><u>(5)</u></u>

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零二六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) 酒店營運分類主要包括營運酒店。

本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度的收入約為121,684,000港元(二零二五年：135,468,000港元)，較去年下跌約10%。

物業發展及投資業務

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團自該分類錄得收入約39,749,000港元(二零二五年：76,108,000港元)，較去年大幅下跌約48%。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

中國房地產市場於二零二一年開始低迷，而該情況於二零二五年四月至二零二六年三月期間仍然持續。儘管政府推出多項刺激性措施，市場仍然承受莫大壓力，面臨需求疲弱、高存貨及買家信心低企等主要挑戰。市場變得高度分割。一線城市(特別是上海)展示相對的韌性，而較低線城市則面臨需求疲軟及價格大幅修正的局面。

收入由截至二零二五年三月三十一日止年度約55,290,000港元下跌至截至二零二六年三月三十一日止年度約29,838,000港元，大幅下跌約46%。

銷售主要來自開封世紀豪苑G區。大幅下跌乃由於位於中國開封物業的已出售面積由截至二零二五年三月三十一日止年度約4,000平方米(「平方米」)下跌至截至二零二六年三月三十一日止年度僅約1,300平方米。

(ii) 投資物業租金收入

投資物業租金收入由截至二零二五年三月三十一日止年度約20,818,000港元大幅下跌至報告期間約9,911,000港元，大幅減少約52%。該下跌乃主要由於終止與一名獨立第三方就位於中國開封的購物中心所簽署的其中一份長期租賃協議(面積約54,000平方米)，其已於上一個報告期間內終止。

於報告期間內自此分類產生之分類經營虧損約為46,956,000港元(二零二五年：27,193,000港元)。

分類經營虧損增加乃由於：

- i) 於報告期間內之銷售因銷售交易減少而大幅下跌；
- ii) 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14,094,000港元增加至本報告期間約42,203,000港元；及
- iii) 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上一個報告期間內終止，並導致租金收入減少。

貿易業務

本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為42,545,000港元(二零二五年：40,262,000港元)，較去年上升約6%。

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

收入由截至二零二五年三月三十一日止年度約37,469,000港元大幅增至截至二零二六年三月三十一日止年度約40,231,000港元，增加約7%。

於本報告期間，就負責香港傷健協會於香港的多功能服務中心水療池的設計、供應、安裝、測試和調試的指定分包商確認大額訂單約達7,800,000港元，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

營業額由截至二零二五年三月三十一日止年度約2,793,000港元下跌至截至二零二六年三月三十一日止年度約2,314,000港元，跌幅為約17%。

營業額減少乃由於經濟增長不符合預期，且香港的客戶變得更為保守，導致保安產品的銷售及需求下跌。

於本報告期間此分類產生的分類經營虧損約為153,000港元(二零二五年：溢利2,347,000港元)。即使營業額有所增加，仍然錄得分類經營虧損，乃由於本集團就基督教聯合醫院水療池的應收賬項計提減值撥備約3,800,000港元所致。該賬項於一年內尚未清償。上一個年度並無計提有關撥備。

酒店營運

本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為39,390,000港元(二零二五年：19,098,000港元)，較去年大幅上升約106%。

來自此分類的收入主要來自酒店的營運。本集團已將酒店授權予數間酒店管理公司，通過由彼等委任的現場酒店管理團隊協助本集團管理酒店，而酒店管理公司則向本集團收取管理費作為回報。本集團獲准使用其品牌名稱、標誌、營運手冊及程序。該等酒店乃根據其品牌標準營運，包括在其監督下將酒店物業轉為符合相應品牌組合的標準設計及佈局，整合至其中央預訂系統及酒店管理信息科技系統，並納入其消耗品採購系統。本集團負責開發及營運酒店成本，包括翻新酒店以符合其標準的成本。收入增加乃由於本集團於報告期間內在中國開封營運四間酒店(二零二五年：兩間酒店)所致。

於報告期間內，本集團於中國的酒店組合表現良好，所有酒店的平均可供出租客房收入均有所增加。

本集團已通過新開兩間酒店擴大其在開封的版圖，令開封的酒店總數增至四間。該平均可供出租客房收入強勁增長乃主要由開封到訪旅客大幅上升所帶動，並受到當地旅遊景點持續發展所支持。

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		平均可供出租客房收入	
			二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
							(人民幣)		(人民幣)	
智選假日酒店	二零二零年 一月	243	234	234	45%	43%	221	221	116	115
桔子酒店	二零二四年 十月	89	89	89	91%	86%	381	315	377	314
海友酒店	二零二五年 六月	60	60	不適用	79%	不適用	209	不適用	169	不適用
亞朵酒店	二零二五年 九月	112	112	不適用	80%	不適用	462	不適用	396	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。其由六洲酒店管理(上海)有限公司營運。

其有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。

智選假日酒店自二零二零年一月起已開始營運。於報告期間的總營業額約為14,239,000港元(二零二五年：14,354,000港元)。平均入住率由上一個報告期間約43%上升至本報告期間約45%。該改善帶動客房收入增加。然而，該增加由零售及飲食界別收入下跌全數抵銷。該等分類有所下跌，乃主要歸因於經濟環境轉差，令旅客購物習慣改變。

b) 桔子酒店(「桔子酒店」)

桔子酒店位處宋都皇城旅遊度假區內，鄰近中國開封龍亭湖，總建築面積約為4,700平方米。其由華住酒店集團(「華住」)營運。

本集團擁有酒店物業，並負責發展及營運酒店的成本(包括根據華住的標準建設與裝修酒店)，以及酒店的全部經營開支。華住對酒店採取相同標準，以確保整個華住酒店網絡的產品質量及一致性。本集團不得將華住品牌酒店的特許經營權轉授予任何第三方。華住向本集團收取費用。

桔子酒店為中檔酒店品牌。桔子酒店靈感源於加州橘郡，以「陽光燦爛的日子」為品牌主張，用陽光的空間居所、活力快充的服務和健康的生活方式，為旅人創造陽光燦爛的旅程。

其共有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(上一個報告期間為六個月)。於報告期間的總營業額約為12,962,000港元(二零二五年：4,744,000港元)。平均入住率約為91%(二零二四年十月至二零二五年三月三十一日約為86%)。

c) 海友開封清明上河園(「海友酒店」)

海友酒店位於宋都皇城旅遊度假區內，鄰近大宋御街及龍亭廣場，總建築面積約為1,900平方米。與桔子酒店相同，海友酒店亦為華住旗下的特許經營酒店。

海友酒店為全自助式經濟型酒店品牌。海友酒店以「睡得好·花得少」為品牌宗旨，聚焦睡好覺、洗好澡的核心住宿需求，以極致性價比的價格，為大眾出行者提供國際標準的住宿體驗。

其共有60間客房，包括33間特級特大床房間、8間雙人床房間、15間雙床房間及4間親子房間（包括1張雙人床及1張單人床）。海友酒店自二零二五年六月起開始營運。

於報告期間的總營業額約為3,382,000港元（二零二五年：零）。二零二五年六月至二零二六年三月的平均入住率約為79%。

d) 亞朵酒店（「亞朵酒店」）

亞朵酒店（「亞朵酒店」）位於宋都皇城旅遊度假區內，鄰近開封龍亭湖，十間別墅樓宇的總建築面積約為6,000平方米。其由上海亞朵商業管理（集團）有限公司營運。

其共有112間客房，包括2間特級特大床房間、12間行政特大床房間、12間行政雙床房間、38間高級特大床房間、24間高級雙床房間、12間行政特大床房間連同浴室、10間獨家套房、2間獨家親子套房（包括2張大床）。該酒店亦設有2間會議室，總建築面積約為25平方米。亞朵酒店自二零二五年九月起已經開始營運。報告期間的總營業額約為8,807,000港元。二零二五年九月至二零二六年三月的平均入住率約為80%。

於報告期間內，此分類產生分類經營虧損約為18,708,000港元（二零二五年：虧損6,257,000港元）。虧損乃主要由於：

- i) 酒店的裝修及固定裝置工程攤銷約為18,500,000港元（二零二五年：6,500,000港元）；及
- ii) 酒店市值的減值虧損約為11,400,000港元（二零二五年：3,500,000港元）。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨虧損約為82,297,000港元，而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則約為73,724,000港元。

本公司擁有人應佔淨虧損有所增加，原因是：

- i) 投資物業之公平值虧損(扣除遞延稅項前)由截至二零二五年三月三十一日止年度約14,094,000港元增加至本報告期間的42,203,000港元；及
- ii) 酒店市值的減值虧損約為11,417,000港元(二零二五年：3,528,000港元)。

倘撇除非經常性業務及公平值調整，截至二零二六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44,500,000港元(二零二五年：42,053,000港元)。倘我們撇除中國開封酒店的裝修工程所產生的折舊，截至二零二六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25,830,000港元(二零二五年：35,283,000港元)。業績的改善乃源於中國開封四家酒店的積極經營成果。

截至二零二六年三月三十一日止年度每股虧損約為5.61港仙(二零二五年：5.03港仙)。

財務回顧

收入

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團收入約為121,700,000港元，較去年減少約10%。該減少乃主要由於中國開封的物業銷售及租金收入下跌所致。

該減少主要由於(i)於上一個報告期間內終止與一名獨立第三方就中國開封購物中心簽署的其中一份長期租賃協議(面積約為54,000平方米)；及(ii)物業市場經濟環境惡劣，導致銷售面積減少。

該減少乃由酒店營運分類的營業額增加抵銷。該增加乃由於酒店數目由上一個報告期間的兩間增加至本報告期間的四間。

物業發展及投資業務、貿易業務及酒店營運帶來之收入分別約為40,000,000港元、43,000,000港元及39,000,000港元，分別較去年同期減少約48%、增加約6%及增加約106%。

毛利率

於截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團毛利率約為45%，較去年的42%上升約3個百分點。

營運酒店的營業額增加導致報告期間內的毛利率較高。

其他收入及收益

本集團之其他收入及收益約為18,000,000港元，較上一個報告期間約24,000,000港元大幅減少約26%。該下跌乃由於綜合財務報表附註內附註11所示的尚未償還代價的還款時間表的折現影響導致估算利息收入減少所致。

按公平值計入損益賬的股權投資之公平值虧損

本集團按公平值計入損益賬的股權投資之公平值虧損約為7,400,000港元，較上一個報告期間約13,700,000港元大幅減少約50%。該下跌乃由於上一個報告期間出售位於上海的物業投資基金所致。

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。

於二零二六年三月三十一日，本集團總資產約為1,577,663,000港元，資金來源分別為約360,603,000港元、約1,232,497,000港元及約15,437,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧絀結餘)。於二零二六年三月三十一日，本集團之流動比率為1.96，而於二零二五年三月三十一日為2.28。

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。於二零二六年三月三十一日，本集團的淨資產負債比率約為9%(二零二五年：17%)。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

截至二零二六年三月三十一日止年度之資本開支總額約為45,971,000港元。該金額主要指就租賃物業經營海友酒店及亞朵酒店的使用權資產添置及租賃裝修。

或然負債

於二零二六年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於二零二六年三月三十一日，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338,882,000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，故在截至二零二六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

開封為河南省三線城市，在中國持續進行的物業調整期間，與大部分中國較低線城市同樣呈現疲弱勢頭。市場仍然疲軟，需求有限、庫存壓力高企且價格下跌。交易量維持低迷。與許多三線城市一樣，受經濟壓力、人口流向較大城市以及轉向租房或等待更佳時機所加劇，開封的買家信心疲弱。

開封的市場正處於漫長的調整階段。目前屬於買家市場，買家在定價上具備談判能力，但未來一至兩年的投資回報可能有限。投機性購買存在風險。

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」。全部約210,500平方米建築面積已竣工。開封世紀豪苑分為A至G區。

開封世紀豪苑A區至F區所獲銷售合約總額已達約人民幣792,000,000元。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	物業、廠房及設備 — 酒店(亞朵酒店)	4,800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	3,000平方米
	投資物業 — 酒店(已出租)	6,200平方米
	物業、廠房及設備 — 酒店(海友酒店)	1,900平方米
	停車位	80個

該土地之剩餘部分(G區)已推出市場。

開封世紀豪苑G區所獲銷售合約總額已達約人民幣133,000,000元。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	8,100平方米
	待售物業 — 商舖	1,300平方米
	物業、廠房及設備 — 酒店(桔子酒店)	1,900平方米
	停車位	88個

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」。

開封世博廣場所獲銷售合約總額已達約人民幣574,000,000元。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(智選假日酒店)	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	5,900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

香港的康復設備及水療治療池市場預期在二零二六年將呈現穩定且具韌性的增長，這主要受到人口快速老化、慢性病盛行率上升以及持續進行的醫院擴建項目所驅動。

主要驅動因素

- **人口老化**：香港是全球人口老化速度最快的社會之一。預測65歲及以上居民的比例將大幅上升，從而增加對康復及高齡護理服務的需求。

- **慢性疾病及手術後需求**：肌骨問題、中風、關節炎及心血管疾病的發病率較高，帶動了對康復設備的需求。
- **醫院及基礎設施擴建**：
 - 新啟德醫院(於二零二六年啟用)設有先進的康復設施。
 - 瑪嘉烈醫院(荔景大樓)、基督教聯合醫院等機構的擴建項目增加了療養及康復病床。
 - 醫院管理局持續投資於物理治療及高齡康復服務。
- **私營界別增長**：私營醫院及診所正擴展康復服務產品，包括家居使用及門診解決方案。
- **政府支持**：推廣長者護理、家居康復及公私營合作的政策支持市場增長。

二零二六年香港的康復產品及水療池市場前景樂觀。人口結構壓力與重大醫院項目的結合創造了穩固的需求，尤其是在公立及高端私營分類。市場偏好提供優質、創新且經臨床證實的解決方案的供應商。

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。此技術提供多種功能，包括偵測徘徊、管制支援、人類姿勢及行為分析，以及協助物業估值。

此外，受惠於香港、中國的主要城市及東南亞之生活水平提升及科技進步，本集團旨在為購物中心、政府設施、邊境檢查點、機場及其他公眾基礎設施提供全面智慧城市解決方案。

本集團亦通過參加行業研討會及展覽會，積極擴充其市場份額，以推廣其產品及拓寬其銷售渠道。

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，本集團將繼續升級其酒店服務質素，目標為持續向所有賓客提供高標準及舒適體驗。

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。

開封熱門旅遊景點

開封作為中國古都之一（八朝古都），以其豐富的**北宋**歷史文化遺產而聞名。近期對其歷史文化景點的開發與推廣，顯著帶動了到訪遊客數量的增長。

主要景點：

- **開封萬歲山·大宋武俠城** — 一座以北宋時期及中國武俠文化為主題的大型沉浸式武俠主題公園
- **清明上河園** — 最受歡迎的景點；一座大型文化主題公園，根據著名畫作《清明上河圖》再現了北宋時期的繁華街市生活。
- **龍亭公園** — 建於前皇宮遺址上，以美麗的園林、亭台及湖泊為特色。
- **鐵塔** — 標誌性的11世紀佛塔，以其琉璃磚和精緻的雕刻而聞名。
- **大相國寺** — 具備古老建築及文化重要性的歷史佛教寺廟。
- **包公祠** — 奉祀傳奇北宋清官包拯（包青天）。
- **開封府** — 重建的古代官署建築群，展示宋代司法文化。
- **古代城牆** — 保存完好的城牆片段，提供風景優美的步道及城市景觀。

在持續面臨挑戰的情況下，本集團酒店分部的前景保持穩定。儘管出現復甦跡象，但該行業仍繼續面臨營運逆風，包括人手短缺、營運成本上升及經濟不確定性。為此，本集團將維持嚴格的成本控制措施，密切監察市場發展，並推動酒店營運創新，以增強其競爭優勢。

董事會致力在行業及地域覆蓋範圍上實現新突破。這將透過加強企業管治以確保完全遵守上市規則、強化風險管理、提升資產管理能力以及培育專業且高素質的人才團隊來落實。本集團亦將專注於開拓新客戶，同時深化與現有優質客戶的合作，以期實現穩健及可持續的長期發展。

持有重大投資、重大收購及出售附屬公司

於報告期間，本集團並無持有重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

人力資源

於二零二六年三月三十一日，本集團共聘用191名(二零二五年：159名)僱員，其中149名(二零二五年：116名)駐於中國，其餘員工駐於香港。該增加乃主要由於報告期間內新增兩間酒店所致。於截至二零二六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34,300,000港元，而去年則約為37,400,000港元。淨減少乃歸因於董事薪金減少及貿易分類的銷售人員減少的綜合影響。這由在中國開封新增兩間酒店開業所產生的員工成本上升部分抵銷。

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二零二六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

本公司於截至二零二六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。於二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日，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二零二六年年報的「**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的稅務寬減及豁免

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

於二零二五年三月二十五日，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」）全資擁有之公司）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年度，啟康創建向迪宏支付的年度租金費用並無超過168,000港元。

於二零二六年三月二十五日，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，由二零二六年四月一日至二零二七年三月三十一日，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二零二六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二零二六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，即蕭文波工程師、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。

股東週年大會

本公司擬於二零二六年八月二十五日（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，本公司將於二零二六年八月二十日至二零二六年八月二十五日止（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二零二六年八月十九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（二零二五年：無）。

董事不建議就報告期間分派任何末期股息（二零二五年：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，二零二六年六月二十六日

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蕭文波工程師、蕭錦秋先生及宋小莊先生。

* 僅供識別