



迪臣發展國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：262)



中期報告 2020

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」)截至二零二零年九月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核綜合業績，連同截至二零一九年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

| | 附註 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------------|----|-----------------|--------------|
| 收入 | 3 | 46,783 | 224,108 |
| 銷售成本 | | (25,906) | (182,137) |
| 毛利 | | 20,877 | 41,971 |
| 其他收入及收益 | 3 | 9,111 | 6,633 |
| 行政開支 | | (32,635) | (35,281) |
| 其他經營開支，淨額 | | (1,949) | (578) |
| 財務費用 | 5 | (3,877) | (1,018) |
| 分佔聯營公司溢利及虧損 | | 257 | (1,507) |
| 除稅前溢利／(虧損) | 4 | (8,216) | 10,220 |
| 所得稅開支 | 6 | (1,673) | (5,301) |
| 本期間溢利／(虧損) | | (9,889) | 4,919 |
| 以下應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | (9,394) | 5,202 |
| 非控股權益 | | (495) | (283) |
| | | (9,889) | 4,919 |
| 本公司普通股持有人應佔每股盈利／(虧損) | | | |
| 基本及攤薄 | 8 | (0.96)港仙 | 0.53港仙 |

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| 本期間溢利／(虧損) | <u>(9,889)</u> | <u>4,919</u> |
| 其他全面收入／(虧損) | | |
| 於以後期間可能重新分類至損益之其他全面 收入／(虧損)： | | |
| 匯兌差額： | | |
| 換算海外業務所產生之匯兌差額 | 48,593 | (76,991) |
| 應佔聯營公司其他全面收入／(虧損) | 1,526 | (2,701) |
| 本期間出售聯營公司之匯兌差額重新分類調整 | — | (726) |
| 本期間解散一間附屬公司之匯兌差額重新分類調整 | — | (1,184) |
| 於以後期間將可能重新分類至損益之其他全面 收入／(虧損)淨額 | <u>50,119</u> | <u>(81,602)</u> |
| 本期間全面收入／(虧損)總額 | <u>40,230</u> | <u>(76,683)</u> |
| 以下應佔： | | |
| 本公司擁有人 | 40,677 | (76,403) |
| 非控股權益 | <u>(447)</u> | <u>(280)</u> |
| | <u>40,230</u> | <u>(76,683)</u> |

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日

| | | 二零二零年 九月三十日 | 二零二零年 三月三十一日 |
|----------------|----|------------------|------------------|
| | 附註 | 千港元 | 千港元 (經審核) |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 355,675 | 352,089 |
| 投資物業 | 9 | 981,540 | 947,100 |
| 於聯營公司之投資 | | 23,809 | 22,476 |
| 按公平值計入損益賬之股權投資 | 10 | 128,568 | 124,931 |
| 非流動資產總值 | | <u>1,489,592</u> | <u>1,446,596</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收聯營公司款項 | | 5,370 | 5,242 |
| 應收關連公司款項 | | 1,410 | 1,291 |
| 發展中待售物業及待售物業 | 11 | 678,598 | 638,191 |
| 存貨 | | 15,858 | 12,729 |
| 應收賬項 | 12 | 30,852 | 34,442 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 51,646 | 43,030 |
| 可收回稅項 | | 22,094 | 22,108 |
| 已抵押存款 | | 3,500 | 3,500 |
| 現金及現金等值項目 | | 19,715 | 20,099 |
| 流動資產總值 | | <u>829,043</u> | <u>780,632</u> |

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年九月三十日

| | 附註 | 二零二零年 九月三十日 千港元 | 二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------------|----|-----------------------|---------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項 | 13 | 9,492 | 8,160 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 73,398 | 71,260 |
| 應付聯營公司款項 | | 3,243 | 8,280 |
| 應付稅項 | | 19,900 | 19,715 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 244,242 | 191,423 |
| 流動負債總額 | | 350,275 | 298,838 |
| 流動資產淨值 | | 478,768 | 481,794 |
| 資產總值減流動負債 | | 1,968,360 | 1,928,390 |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借貸 | | 225,720 | 231,550 |
| 遞延稅項負債 | | 184,034 | 181,164 |
| 非流動負債總額 | | 409,754 | 412,714 |
| 資產淨值 | | 1,558,606 | 1,515,676 |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 14 | 97,788 | 97,788 |
| 儲備 | | 1,463,594 | 1,422,917 |
| 非控股權益 | | 1,561,382 (2,776) | 1,520,705 (5,029) |
| 權益總額 | | 1,558,606 | 1,515,676 |

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | | | 非控股 | | |
|-----------------|----------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|----------|-------|-----------|-----------|---------|-----------|
| | 已發行 | 股份 | 實繳溢餘 | 其他儲備 | 物業重估 | 公平值 | 資本儲備 | 資本儲回 | 匯率波動 | 儲備基金 | 保留溢利 | 總計 | | | 權益 |
| | 附註 | 股本 | 溢價賬 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一九年四月一日(經審核) | | 97,788 | 243,040 | 15,262 | 23,061 | 136,720 | (2,184) | (9,240) | 14,457 | 411 | 961 | 1,130,997 | 1,651,273 | (3,932) | 1,647,341 |
| 本期間溢利 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 5,202 | 5,202 | (283) | 4,919 | |
| 本期間其他全面虧損： | | | | | | | | | | | | | | | |
| 應佔聯營公司其他全面虧損 | | — | — | — | — | — | — | — | — | (2,701) | — | — | (2,701) | — | (2,701) |
| 本期間出售聯營公司之匯兌 | | — | — | — | — | — | — | — | — | (726) | — | — | (726) | — | (726) |
| 差額重新分類調整 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 換算海外業務所產生之匯兌 | | — | — | — | — | — | — | — | — | (76,994) | — | — | (76,994) | 3 | (76,991) |
| 差額 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 本期間解散一間附屬公司之 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 匯兌差額重新分類調整 | | — | — | — | — | — | — | — | — | (1,184) | — | — | (1,184) | — | (1,184) |
| 本期間全面虧損總額 | | — | — | — | — | — | — | — | — | (81,605) | — | 5,202 | (76,403) | (280) | (76,683) |
| 非控股權益出資 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 727 | 727 |
| 重估儲備撥回 | | — | — | — | — | (2,703) | — | — | — | — | — | 2,703 | — | — | — |
| 已付二零一九年末期股息 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (4,890) | (4,890) | — | (4,890) |
| 已付二零一九年特別股息 | 7 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (4,890) | (4,890) | — | (4,890) |
| 本期間解散一間附屬公司後儲備基 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 金撥回 | | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (961) | 961 | — | — | — |
| 於二零一九年九月三十日 | | 97,788 | 243,040 | 15,262 | 23,061 | 134,017 | (2,184) | (9,240) | 14,457 | (81,194) | — | 1,130,083 | 1,565,090 | (3,485) | 1,561,605 |

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二零年九月三十日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | 非控股 | |
|-----------------|----------|----------|---------|---------|----------|----------|---------|-----------|------------|-----------|---------|-----------|
| | 已發行 | 股份 | 實繳盈餘 | 其他儲備 | 物業重估 | 資本儲備 | 資本撥回 | 匯率波動 | 保留溢利 | 總計 | 權益 | 權益總額 |
| | 股本 | 溢價 | | | 儲備 | | 儲備 | 儲備 | | | | |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 於二零二零年四月一日(經審核) | 97,788 | 243,040 | 15,262 | 23,061 | 125,543 | (9,240) | 14,457 | (86,322) | 1,097,116 | 1,520,705 | (5,029) | 1,515,676 |
| 本期間虧損 | — | — | — | — | — | — | — | — | (9,394) | (9,394) | (495) | (9,889) |
| 本期間其他全面收入： | | | | | | | | | | | | |
| 應佔聯營公司其他全面收入 | — | — | — | — | — | — | — | 1,526 | — | 1,526 | — | 1,526 |
| 換算海外業務所產生之匯兌差額 | — | — | — | — | — | — | — | 48,545 | — | 48,545 | 48 | 48,593 |
| 本期間全面收入/(虧損)總額 | — | — | — | — | — | — | — | 50,071 | (9,394) | 40,677 | (447) | 40,230 |
| 非控股股東出資 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 2,700 | 2,700 |
| 重估儲備撥回 | — | — | — | — | (2,590) | — | — | — | 2,590 | — | — | — |
| 於二零二零年九月三十日 | 97,788 | 243,040* | 15,262* | 23,061* | 122,953* | (9,240)* | 14,457* | (36,251)* | 1,090,312* | 1,561,382 | (2,776) | 1,558,606 |

* 該等儲備賬目包括於簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,463,594,000港元(二零二零年三月三十一日：1,422,917,000港元)。

本集團之實繳盈餘指根據於一九九七年五月二十一日本集團重組所購入附屬公司股份之面值高出發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。

本集團之儲備基金包括本公司於中國內地之附屬公司根據中華人民共和國(「中國」)法律及規例須從除稅後溢利中分配之法定儲備，並由該等附屬公司之董事會酌情決定分配金額。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止六個月

| | 二零二零年 | 二零一九年 |
|-----------------------|------------------|-----------|
| 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 經營業務所得現金流量 | | |
| 除稅前溢利/(虧損) | (8,216) | 10,220 |
| 就下列項目作出調整： | | |
| 財務費用 | 5 3,877 | 1,018 |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | (257) | 1,507 |
| 股息收入 | 3 (1,300) | (1,900) |
| 利息收入 | 3 (83) | (95) |
| 出售物業、廠房及設備項目虧損 | 4 1 | 133 |
| 折舊 | 4 6,577 | 4,390 |
| 應收賬項減值撥回 | 4 (209) | (70) |
| 存貨撥備/(撥備撥回) | 4 (229) | 259 |
| 出售聯營公司之虧損 | 4 — | 493 |
| | 161 | 15,955 |
| 發展中待售物業及待售物業減少/(增加) | (13,494) | 143,547 |
| 存貨減少/(增加) | (2,854) | 1,084 |
| 應收賬項減少/(增加) | 4,415 | (28,463) |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加) | (5,638) | 4,168 |
| 應付賬項增加 | 1,174 | 1,673 |
| 其他應付款項及應計費用增加/(減少) | 474 | (150,374) |
| 經營業務所用現金 | (15,762) | (12,410) |
| 已付利息 | (15,481) | (14,040) |
| 已付海外稅項 | (889) | (5,309) |
| 經營業務所用現金流量淨額 — 第8頁 | (32,132) | (31,759) |

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二零年九月三十日止六個月

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 經營業務所用現金流量淨額 — 第7頁 | <u>(32,132)</u> | <u>(31,759)</u> |
| 投資業務所得現金流量 | | |
| 已收利息 | 83 | 95 |
| 已收股息 | — | 1,900 |
| 已收一間聯營公司股息 | 380 | — |
| 購入按公平值計入損益賬之股權投資 | (3,637) | (14,286) |
| 購入物業、廠房及設備項目 | (3,033) | (250) |
| 出售物業、廠房及設備項目所得款項 | — | 3 |
| 向聯營公司墊付款項，淨額 | (4) | (319) |
| 向聯營公司注資 | (250) | — |
| 出售聯營公司所得款項，扣除直接應佔交易成本 | — | 66,837 |
| 投資業務所得／(所用)現金流量淨額 | <u>(6,461)</u> | <u>53,980</u> |
| 融資業務所得現金流量 | | |
| 新增銀行及其他借貸 | 52,520 | 16,500 |
| 償還銀行及其他借貸 | (22,889) | (61,637) |
| 與關連公司餘額變動，淨額 | (119) | 4,837 |
| 已付股息 | — | (9,780) |
| 非控股股東向附屬公司注資 | 2,700 | 727 |
| 融資業務所得／(所用)現金流量淨額 | <u>32,212</u> | <u>(49,353)</u> |

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二零年九月三十日止六個月

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| 現金及現金等值項目之減少淨額 | (6,381) | (27,132) |
| 於期初之現金及現金等值項目 | 2,187 | 28,130 |
| 匯率變動之影響，淨額 | 419 | (486) |
| 於期末之現金及現金等值項目 | <u>(3,775)</u> | <u>512</u> |
| 現金及現金等值項目結存之分析 | | |
| 載於財務狀況表之現金及現金等值項目 | 19,715 | 12,347 |
| 銀行透支 | <u>(23,490)</u> | <u>(11,835)</u> |
| 現金流量表所述的現金及現金等值項目 | <u>(3,775)</u> | <u>512</u> |

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

該等未經審核簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十六之適用披露規定，以及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」而編製。未經審核簡明綜合財務報表已根據歷史成本常規法編製，惟分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇及投資物業、股權投資乃按公平值計量則除外。該等未經審核簡明綜合財務報表應與截至二零二零年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零二零年三月三十一日止年度之全年財務報表所依循者貫徹一致，惟不包括香港會計師公會頒佈適用於自二零二零年四月一日開始的年度期間之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)之準則、修訂及詮釋。

本集團已於二零二零年四月一日或之後開始之財務期間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3號之修訂 | 業務的定義 |
| 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及香港財務 報告準則第7號之修訂 | 利率基準改革 |
| 香港財務報告準則第16號之修訂 | COVID-19相關租金優惠(提早採納) |
| 香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號之修訂 | 重大的定義 |

於本期間，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或載列於該等簡明綜合財務報表的披露造成任何重大影響。

2. 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，乃從事住宅及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，乃一種經調整除稅前溢利／虧損的計量方式。經調整除稅前溢利／虧損的計量與本集團的除稅前溢利／虧損一致，惟利息收入、股息收入、財務費用、應佔聯營公司之溢利及虧損、出售聯營公司虧損以及其他未分配總部及公司開支不包含於該計量內。

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。

2. 經營分類資料 (續)

截至二零二零年九月三十日止六個月

| | 物業發展及 投資業務 千港元 | 其他 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------------|----------------------|--------------|----------------|
| 分類收入 (附註3) | | | |
| 來自外部客戶的收入 | 23,823 | 22,960 | 46,783 |
| 其他收入及收益 | <u>3,798</u> | <u>3,930</u> | <u>7,728</u> |
| | 27,621 | 26,890 | <u>54,511</u> |
| 分類業績 | | | |
| 經營溢利/(虧損) | 905 | (1,065) | (160) |
| 對賬： | | | |
| 銀行利息收入 | | | 83 |
| 按公平值計入損益賬之股權投資股息 收入 | | | 1,300 |
| 未分配開支 | | | (5,819) |
| 財務費用 | | | (3,877) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | | | <u>257</u> |
| 除稅前虧損 | | | <u>(8,216)</u> |
| 其他分類資料： | | | |
| 出售物業、廠房及設備項目虧損 | 1 | — | 1 |
| 應收賬項減值撥回 | (209) | — | (209) |
| 存貨撥備撥回 | — | (229) | (229) |
| 折舊 | 4,177 | 2,400 | 6,577 |
| 資本開支* | <u>4</u> | <u>3,029</u> | <u>3,033</u> |

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

2. 經營分類資料 (續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

| | 物業發展及 投資業務 千港元 | 其他 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------------|----------------------|------------|-----------------------|
| 分類收入 (附註3) | | | |
| 來自外部客戶的收入 | 200,195 | 23,913 | 224,108 |
| 其他收入及收益 | <u>4,564</u> | <u>74</u> | <u>4,638</u> |
| | 204,759 | 23,987 | <u><u>228,746</u></u> |
| 分類業績 | | | |
| 經營溢利 | 16,420 | 3,933 | 20,353 |
| 對賬： | | | |
| 銀行利息收入 | | | 95 |
| 按公平值計入損益賬之股權投資股息 收入 | | | 1,900 |
| 未分配開支 | | | (9,110) |
| 財務費用 | | | (1,018) |
| 出售聯營公司虧損 | | | (493) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | | | <u>(1,507)</u> |
| 除稅前溢利 | | | <u><u>10,220</u></u> |
| 其他分類資料： | | | |
| 出售物業、廠房及設備項目虧損 | 133 | — | 133 |
| 應收賬項減值撥回 | (70) | — | (70) |
| 存貨撥備 | — | 259 | 259 |
| 折舊 | 4,342 | 48 | 4,390 |
| 資本開支* | <u>—</u> | <u>250</u> | <u>250</u> |

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

2. 經營分類資料 (續)

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

| | 香港 | | 中國內地 | | 綜合 | |
|---------|---------------|--------|---------------|---------|---------------|---------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 分類收入： | | | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 16,922 | 15,057 | 29,861 | 209,051 | 46,783 | 224,108 |

上述收入資料乃基於業務位置作出。

有關一個主要客戶之資料

截至二零二零年九月三十日止六個月，概無單一外部客戶的收入超過本集團收入10%或以上。截至二零一九年九月三十日止六個月，物業發展及投資業務分類向一名單一客戶進行銷售，因而錄得約170,667,000港元之收入。

3. 收入、其他收入及收益

收入之分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------------|---------------|----------------|
| 客戶合約收入： | | |
| 物業發展及投資業務之收入 | 13,550 | 188,191 |
| 買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入 | 22,960 | 23,913 |
| 其他來源收入： | | |
| 總租金收入 | 10,273 | 12,004 |
| | <u>46,783</u> | <u>224,108</u> |

(i) 分拆收入資料

截至二零二零年九月三十日止六個月

| | 物業發展及 投資業務 千港元 | 其他 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------------|----------------------|---------------|---------------|
| 地區市場： | | | |
| 香港 | — | 16,922 | 16,922 |
| 中國內地 | 13,550 | 6,038 | 19,588 |
| 與客戶合約收入總額於某一時間 點確認 | <u>13,550</u> | <u>22,960</u> | <u>36,510</u> |

3. 收入、其他收入及收益(續)

(i) 分拆收入資料(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

| | 物業發展及 投資業務 千港元 | 其他 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------------|----------------------|---------------|----------------|
| 地區市場： | | | |
| 香港 | — | 15,057 | 15,057 |
| 中國內地 | <u>188,191</u> | <u>8,856</u> | <u>197,047</u> |
| 與客戶合約收入總額於某一時間 點確認 | <u>188,191</u> | <u>23,913</u> | <u>212,104</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。

3. 收入、其他收入及收益(續)

(ii) 履約責任(續)

銷售貨品

履約責任於產品交付時即告完成，付款通常須於交付後90天內到期支付。

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。

其他收入及收益之分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 其他收入及收益 | | |
| 銀行利息收入 | 83 | 95 |
| 一項按公平值計入損益賬之股權投資股息收入 | 1,300 | 1,900 |
| 政府補助* | 955 | — |
| 總租金收入 | 2,667 | 3,429 |
| 其他 | 4,106 | 1,209 |
| | <u>9,111</u> | <u>6,633</u> |

- * 政府補助乃根據香港特別行政區政府「保就業計劃」獲授，以保留就業及打擊2019冠狀病毒病。於各報告期末，概無有關該等補助之未達成條件或然事項。

4. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列各項：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 已售物業成本 | 9,884 | 165,837 |
| 已售存貨成本 | 16,022 | 16,300 |
| 存貨撥備／(撥備撥回)，計入上述已售存貨成本 | (229) | 259 |
| 折舊 | 6,577 | 4,390 |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)： | | |
| 工資、薪金及津貼 | 16,651 | 12,690 |
| 退休金計劃供款* | 325 | 246 |
| 減：資本化款項 | (773) | (802) |
| | <u>16,203</u> | <u>12,134</u> |
| 董事酬金： | | |
| 袍金 | 300 | 300 |
| 薪金及津貼 | 4,479 | 3,185 |
| 退休金計劃供款 | 52 | 33 |
| | <u>4,831</u> | <u>3,518</u> |
| 出售聯營公司虧損 [^] | — | 493 |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損 [^] | 1 | 133 |
| 應收款項減值撥回 [^] | (209) | (70) |
| 匯兌差額，淨額 [^] | <u>2,157</u> | <u>22</u> |

4. 除稅前溢利／(虧損)(續)

* 於二零二零年九月三十日，本集團並無沒收供款可供於未來數年減少其退休金計劃供款(二零二零年三月三十一日：無)。

△ 此等款項列入簡明綜合損益表內之「其他經營開支，淨額」。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 銀行貸款及其他借貸之利息 | 15,481 | 14,040 |
| 減：已資本化之利息 | (11,604) | (13,022) |
| | <u>3,877</u> | <u>1,018</u> |

6. 所得稅

於本期間，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%(截至二零一九年九月三十日止六個月：16.5%)計提，除非該期內本集團之附屬公司概無在香港產生任何應課稅溢利或擁有結轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣該期內產生之應課稅溢利則除外。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。

6. 所得稅(續)

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之可扣稅開支。

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 本期間 — 香港 | | |
| 本期間支出 | 10 | — |
| 本期間 — 其他地區 | | |
| 本期間支出 | 560 | 3,390 |
| 中國內地之土地增值稅 遞延 | 896 207 | 1,177 734 |
| | <u>1,673</u> | <u>5,301</u> |
| 本期間稅項支出總額 | | |

7. 股息

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 特別股息 — 無(二零一九年：每股普通股0.5港仙) | <u>—</u> | <u>4,890</u> |

於截至二零一九年九月三十日止期間，每股普通股0.5港仙之特別股息已於二零一九年六月十一日舉行之股東特別大會上獲批准。

董事會並不建議派付截至二零二零年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)及期內已發行之普通股加權平均數977,880,400股(二零一九年九月三十日：977,880,400股)計算。

本集團並未就截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月所呈列之每股基本盈利／(虧損)金額作出調整，因本集團在截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月內並無已發行潛在攤薄之普通股。

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--|----------------|--------------|
| 盈利／(虧損) | | |
| 每股基本盈利／(虧損)計算所採用之本公司普通股本 持有人應佔溢利／(虧損) | (9,394) | 5,202 |

9. 投資物業

| | 截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元 |
|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 於期初／年初之賬面值 | 947,100 | 1,031,589 |
| 公平值調整之虧損淨額 | — | (22,758) |
| 匯兌調整 | 34,440 | (61,731) |
| 於期末／年末之賬面值 | 981,540 | 947,100 |

投資物業根據經營租約出租予第三方。

9. 投資物業(續)

於二零二零年九月三十日，賬面值總計為558,600,000港元(二零二零年三月三十一日：539,000,000港元)之本集團若干投資物業已予抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

10. 按公平值計入損益賬之股權投資

| | 二零二零年 九月三十日 千港元 | 二零二零年 三月三十一日 千港元 |
|---|-----------------------|------------------------|
| 按公平值計入損益賬之股權投資 | | |
| 非上市股權投資，按公平值 | | |
| Century Rosy Limited | 11,359 | 11,359 |
| 迪臣發展國際集團投資有限公司(「DDIHIL」) | 54,039 | 54,039 |
| 卓堡國際有限公司 | 53,807 | 50,407 |
| Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II, L.P. | 4,229 | 3,992 |
| Sky Fox Limited | 5,134 | 5,134 |
| | <u>128,568</u> | <u>124,931</u> |

由於本集團認為上述股權投資屬戰略性質，故該等投資已不可撤銷地指定為按公平值計入損益賬。

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團自DDIHIL收到股息1,300,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：1,900,000港元)。

11. 發展中待售物業及待售物業

| | 二零二零年 九月三十日 千港元 | 二零二零年 三月三十一日 千港元 |
|---------------|-----------------------|------------------------|
| 已落成待售物業 | 500,152 | 493,153 |
| 發展中待售物業 | <u>178,446</u> | <u>145,038</u> |
| | <u>678,598</u> | <u>638,191</u> |
| 發展中待售物業 | | |
| 一 預期可於以下期間收回： | | |
| 一年內 | <u>178,446</u> | <u>145,038</u> |

於二零二零年九月三十日，賬面值總計為156,978,000港元（二零二零年三月三十一日：151,470,000港元）之本集團若干已落成待售物業及發展中待售物業已予抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

12. 應收賬項

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監管。高級管理層會定期審閱逾期未收結餘情況。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。

12. 應收賬項 (續)

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：

| | 二零二零年 九月三十日 千港元 | 二零二零年 三月三十一日 千港元 |
|-----------|-----------------------|------------------------|
| 90日內 | 14,177 | 24,594 |
| 91日至180日 | 2,311 | 4,202 |
| 181日至360日 | 11,767 | 3,444 |
| 逾360日 | 2,597 | 2,202 |
| | <u>30,852</u> | <u>34,442</u> |

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：

| | 二零二零年 九月三十日 千港元 | 二零二零年 三月三十一日 千港元 |
|-----------|-----------------------|------------------------|
| 90日內 | 4,870 | 3,679 |
| 91日至180日 | 676 | 624 |
| 181日至360日 | 341 | 276 |
| 逾360日 | 3,605 | 3,581 |
| | <u>9,492</u> | <u>8,160</u> |

應付賬項為免息，一般須於30日內結付。

14. 股本

| | 二零二零年 九月三十日 千港元 | 二零二零年 三月三十一日 千港元 |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 法定股本： | | |
| 1,500,000,000股每股面值0.10港元之 普通股 | <u>150,000</u> | <u>150,000</u> |
| 已發行及繳足股本： | | |
| 977,880,400股每股面值0.10港元之 普通股 | <u>97,788</u> | <u>97,788</u> |

15. 關連人士交易

- (a) 除該等簡明財務報表其他地方詳述之交易及結餘外，下列為期內本集團與關連人士進行之重大交易：

| | | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------|-------|--------------|--------------|
| 從一間關連公司之管理費收入 | (i) | 58 | 28 |
| 從聯營公司之管理費收入 | (i) | 163 | — |
| 向一間聯營公司支付管理費 | (ii) | — | 25 |
| 從一間關連公司之租金收入 | (iii) | 153 | 153 |
| 從一間聯營公司之租金收入 | (iv) | <u>—</u> | <u>543</u> |

15. 關連人士交易 (續)

(a) (續)

附註：

- (i) 管理費乃參照本集團提供之服務所產生之實際成本而收取。
- (ii) 於過往期間，管理費乃參考一間聯營公司提供之服務所產生之實際成本而收取。
- (iii) 於本期間，收取啟康創建有限公司(「啟康創建」)每月租金收入約為26,000港元(二零一九年：26,000港元)。謝文盛先生為本公司及啟康創建之董事並擁有實益權益，而謝維業先生為本公司及啟康創建之董事。
- (iv) 於上一期間及直至於二零一九年六月十八日完成出售迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設國際」)及其附屬公司，經訂約雙方協定，向迪臣建設國際一間全資附屬公司收取租金收入每月209,000港元。

(b) 與關連人士尚未結算之結餘：

與聯營公司、關連公司及非控股股東的結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 本集團主要管理層之薪酬：

本集團主要管理層為本公司之董事及主要行政人員。本公司董事之酬金詳情於財務報表附註4披露。

上文(a)(iii)項涉及之關連人士交易亦構成上市規則第14A章界定之持續關連交易。

16. 金融工具之公平值及公平值級別

本集團之金融工具(不包括賬面值合理約等於公平值的金融工具)的賬面值及公平值如下：

| | 賬面值 | | 公平值 | |
|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | 二零二零年 九月三十日 千港元 | 二零二零年 三月三十一日 千港元 | 二零二零年 九月三十日 千港元 | 二零二零年 三月三十一日 千港元 |
| 金融資產 | | | | |
| 按公平值計入損益賬之股權投資 | 128,568 | 124,931 | 128,568 | 124,931 |
| 金融負債 | | | | |
| 計息銀行及其他借貸(連同非流動 部分) | 267,330 | 259,050 | 267,330 | 259,050 |

由財務總監領導的本集團之公司財務團隊負責釐定金融工具的公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向董事匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由本公司董事審閱及批准。

管理層已評估現金及現金等值項目、已抵押存款、應收賬項、應付賬項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計費用之金融負債、應收／應付聯營公司及關連公司款項及分類為流動負債之計息銀行及其他借貸之公平值，認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具皆於短期內到期。

16. 金融工具之公平值及公平值級別 (續)

金融資產及負債的公平值乃按有意願之雙方於當前交易中該工具可交易(強制或停業清盤拍賣除外)的金額計入。採用下列方法及假設對公平值進行估計：

非上市股權投資公平值基於由可觀察市場價格或比率支持之假定採用基於市場的估值方法進行估算。於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，若干非上市股權投資進行物業重建項目，董事於公平值評估中亦有考慮該等項目下物業之公平值，同時董事於公平值評估中亦有考慮附有上市股權投資之非上市投資及其市場報價。公平值評估上應用缺乏市場流通性折價。缺乏市場流通性折價指由本集團釐定的溢價及折扣金額，而市場參與者在對該等投資定價時將考慮在內。經調整的倍數用作非上市股權投資的相應股權及盈利指標，以計量公平值。董事認為，估值技術得出的估計公平值(計入綜合財務狀況表)及公平值的相關變動(計入損益及其他全面收入)是合理的，且為報告期末最合適的價值。按個別借貸基準評估於報告期末後須於一年後償還的計息銀行及其他借貸的公平值已採用附帶類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具按現時可達到的利率貼現預計未來現金流量的方式計算。

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

16. 金融工具之公平值及公平值級別 (續)

公平值級別

下表列示本集團金融工具的公平值計量級別：

按公平值計量的資產：

於二零二零年九月三十日

| | 公平值計量使用的等級 | | | 總計 千港元 |
|----------------|------------|-------|---------|-----------|
| | 於活躍市場 | 重大可觀察 | 重大不可觀 | |
| | 的報價 | 輸入數據 | 察輸入數據 | |
| | (級別一) | (級別二) | (級別三) | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 按公平值計入損益賬之股權投資 | — | — | 128,568 | 128,568 |

於二零二零年三月三十一日

| | 公平值計量使用的等級 | | | 總計 千港元 |
|----------------|------------|-------|---------|-----------|
| | 於活躍市場 | 重大可觀察 | 重大不可觀 | |
| | 的報價 | 輸入數據 | 察輸入數據 | |
| | (級別一) | (級別二) | (級別三) | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 按公平值計入損益賬之股權投資 | — | — | 124,931 | 124,931 |

16. 金融工具之公平值及公平值級別 (續)

公平值級別 (續)

於二零二零年九月三十日，本集團之並無以公平值計量但就此披露公平值之金融負債包括計息銀行及其他借貸267,330,000港元(二零二零年三月三十一日：259,050,000港元)。該等金融負債所披露之公平值乃基於估值技術而計量，而該估值技術中對已入賬公平值產生重大影響之所有輸入數據為不可觀察(級別三)。

於報告期間，金融資產及金融負債之級別一與級別二之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉入或轉出級別三(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於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，包括提供相關安裝和維修服務。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團的業績基本反映了二零二零年第二季度及第三季度內宏觀經濟的不利因素。

本集團於截至二零二零年九月三十日止期間錄得營業額約46,783,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：224,108,000港元)，較去年同期大幅減少79%。

物業發展及投資業務

截至二零二零年九月三十日止期間，本集團自該分類錄得營業額約23,823,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：200,195,000港元)，較去年同期大幅減少88%。該分類營業額來自於中國出售物業及投資物業租金收入。

(i) 出售物業

營業額由截至二零一九年九月三十日止期間約188,191,000港元大幅減至截至二零二零年九月三十日止期間約13,550,000港元，大幅減少93%。上個報告期間錄得的一次性銷售為以代價人民幣152,000,000元(相等於約171,000,000港元)銷售整個位於開封的珠璣巷(「**珠璣巷**」)項目予單一客戶(總實用面積約為13,000平方米(「**平方米**」))，而於報告期間並無有關銷售。於報告期間，銷售主要來自出售位於開封世博廣場(「**世博廣場**」)住宅樓宇的若干單位。

業務回顧 (續)

物業發展及投資業務 (續)

(i) 出售物業 (續)

為餘下物業尋找潛在買家的過程亦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冠狀病毒大流行(「COVID-19爆發」)影響而基本處於停滯狀態。本集團亦已推遲中國開封世紀豪苑G區住宅區的預售安排。預期預售於二零二一年年初進行，而任何銷售收入可能僅於截至二零二一年或二零二二年三月三十一日止年度內予以確認(取決於興建進度及銷售完成)。

本集團積極就中國海口及開封其他剩餘單位尋找潛在買家，特別是本集團位於中國海口市的商業項目。鑑於海南的崛起及發展，本集團正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，務求為本集團創造更大經濟回報。就該等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，本集團將遵守上市規則的相關規定。

(ii) 投資物業租金收入

營業額由截至二零一九年九月三十日止六個月約12,004,000港元減少至報告期間約10,273,000港元，減少14%。跌幅乃由於本集團因應COVID-19爆發而向中國開封若干商用物業租戶提供租金寬免。

業務回顧 (續)

物業發展及投資業務 (續)

報告期間本分類產生的分類經營溢利約905,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月: 16,420,000港元)。溢利減少的原因是本集團於報告期間僅銷售若干開封項目的單位因此錄得的收入不多。

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維修服務業務

於報告期間，本集團自該分類錄得營業額約22,960,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月: 23,913,000港元)，較上個報告期間輕微減少4%。該減少乃主要由於位於中國的家居安全產品銷售因COVID-19爆發期間需求下降而有所減少。該減少部分由銷售新引進的健康及防疫產品所抵銷，其包括外科口罩及空氣清新機。

於報告期間，該分類產生的分類經營虧損約為1,065,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月: 溢利3,933,000港元)。報告期間出現下跌的原因是中國市場家居保安及自動化產品銷售有所下跌，以及其毛利率大跌所致。

於報告期間，本公司擁有人應佔淨虧損約為9,394,000港元，而截至二零一九年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔純利約5,202,000港元。該減少乃由於報告期間內的物業銷售及租金收入大幅減少。

截至二零二零年九月三十日止六個月每股虧損約為0.96港仙。

財務回顧

營業額

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團營業額約為47,000,000港元，較去年同期減少79%。

物業發展及投資業務、買賣醫療設備及家居保安及自動化產品帶來之營業額分別約為24,000,000港元及約為23,000,000港元，分別較去年同期減少88%及減少4%。

毛利率

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團毛利率約為45%，較去年同期的19%上升26個百分點，乃主要由於報告期間物業發展及投資分類營業額包括的租金收入比例較去年同期更大，由6%上升至43%。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。

應佔聯營公司溢利及虧損

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司溢利約為300,000港元，而去年同期應佔聯營公司虧損約為1,500,000港元。此乃因為於二零一九年六月出售其錄得虧損的聯營公司迪臣建設國際及其附屬公司所致。本集團於報告期間內再無進一步分佔迪臣建設國際的虧損。此外，我們於二零一八年四月已成立一間從事軟件授權買賣的聯營公司。此新聯營公司於報告期間為本集團貢獻應佔溢利，而去年同期則讓本集團錄得應佔虧損。

財務回顧 (續)

流動資金及財務資源

於二零二零年九月三十日，本集團總資產約為2,318,635,000港元，資金來源分別約為760,029,000港元、約1,561,382,000港元及約2,776,000港元之總負債、股東權益及非控股權益以及虧絀結餘。於二零二零年九月三十日，本集團之流動比率為2.37，而於二零二零年三月三十一日為2.61。

於二零二零年九月三十日，本集團之資產負債比率為21% (二零二零年三月三十一日：21%)，乃按非流動負債約409,754,000港元 (二零二零年三月三十一日：412,714,000港元) 及長期資本 (股本及非流動負債) 約1,968,360,000港元 (二零二零年三月三十一日：1,928,390,000港元) 計算。

資本開支

截至二零二零年九月三十日止六個月之資本開支總額約為3,033,000港元，主要用於中國開封酒店的購置物業、廠房及設備的項目上。

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，本集團有已訂約但未撥備的資本承擔約9,442,000港元。

財務回顧 (續)

集團資產之抵押

本集團銀行信貸乃由下列各項作抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港及中國的若干租賃土地及樓宇為數284,682,000港元(二零二零年三月三十一日：281,800,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國的若干投資物業為數558,600,000港元(二零二零年三月三十一日：539,000,000港元)；
- (iii) 抵押本集團位於中國之若干待售物業及發展中待售物業為數156,978,000港元(二零二零年三月三十一日：151,470,000港元)；及
- (iv) 抵押本集團定期存款3,500,000港元(二零二零年三月三十一日：3,500,000港元)。

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，故在整個報告期間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。

財務回顧 (續)

外匯風險 (續)

本集團現時並無就撇除貨幣風險設定外幣對沖政策。然而，管理層會密切監察相關的外幣風險，需要時將考慮對沖重大的外幣風險。

前景

2019冠狀病毒大流行的影響

自二零二零年一月末起，中國多個地區因COVID-19爆發實施旅遊管制及其他公共衛生措施(包括延長農曆新年假期及旅客的檢疫要求)，因而本集團一些員工出差或於假期後重返工作崗位受到限制。疫情的長期效應及公共衛生措施已對本集團位於中國開封及海口的酒店業務造成不利影響。

展望未來，本集團會密切關注COVID-19爆發的發展及其對本集團業務的影響，並積極採取預防措施以減輕COVID-19爆發對本集團業務的影響。本年COVID-19爆發大幅提升公眾對健康和衛生重要性的認知。雖然COVID-19爆發對醫療營運商帶來挑戰，本集團的醫療業務已展示於維持正常營運及穩定表現的能力。本集團將利用我們在健康及醫療行業的經驗，並繼續探求符合與本集團現有業務一致或可產生協同效應的適合投資及收購的機遇。

前景 (續)

物業發展及投資

假若COVID-19爆發於年內餘下時間受控，中國內地的經濟將繼續復甦。預期中國政府將繼續提供財政刺激措施及寬鬆的貨幣政策，以支持經濟復蘇及增長。物業市場（尤其是住宅領域）將慢慢復原。

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」。直至本中期報告日期，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764,000,000元。餘下土地(G區)正在興建，預期將於二零二零年最後一季完成興建及將於二零二一年第一季度開始預售。

開封世紀豪苑的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 |
| B區 | 待售物業 — 公寓 | 200 |
| | 停車場 | 80 |
| C區 | 待售物業 — 別墅 | 6,000 |
| D區 | 待售物業 — 辦公室 | 1,200 |
| | 停車場 | 10 |
| E區 | 待售物業 — 商舖 | 700 |
| F區 | 待售物業 — 商舖 | 11,100 |
| | 停車場 | 89 |
| G區 | 發展中待售物業 — 公寓及商舖 | 31,000 |

前景 (續)

物業發展及投資 (續)

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，本集團相信協同效應將為本集團帶來更高回報。直至本中期報告日期，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，而本集團並無就任何業務合作訂立具法律約束力的協議或合約。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，本集團將遵守上市規則的相關規定。

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。該項目名稱為「開封世博廣場」，直至本中期報告日期，該項目已竣工，所獲銷售合約總額約人民幣550,000,000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 | 物業、廠房及設備 — 酒店 | 14,000 |
| 商用B | 待售物業 — 商舖 | 2,600 |
| | 物業、廠房及設備 — 動態館 | 5,000 |
| 住宅1-3 | 待售物業 — 公寓 | 7,300 |
| | 停車場 | 158 |

前景 (續)

物業發展及投資 (續)

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。

在諸如美中貿易糾紛加上COVID-19爆發所帶來的嚴重影響等因素影響下，中國內地經濟增長步伐可能較往年放緩。然而，預期中國政府將提供必須的財政刺激措施，並制訂寬鬆的貨幣政策讓經濟維持穩定增長。

董事會對中國內地物業市場仍保持樂觀。本集團憑藉於中國物業市場的豐富經驗，可能購置其他土地以增加本集團土地儲備，尤其是於毗鄰香港的粵港澳大灣區。然而，於本中期報告日期，本集團並無有關任何具體項目的任何特定投資計劃。

董事會現正積極對中國餘下之物業尋求潛在買家。倘與任何第三方就可能的業務合作達成任何協議或訂立任何合約，本集團將遵守上市規則的相關規定。

前景 (續)

就於香港物業投資及／或重建成立合營公司

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」，一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司)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」，一間於英屬處女群島註冊成立的公司)訂立股東協議(「股東協議」)，規管卓堡事務及本集團提供最多62,980,000港元之股東貸款，並已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附屬公司(連同卓堡，統稱「卓堡集團」)。

南凱投資與本集團各自同意，於卓堡董事會不時予以釐定的有關日期，按其持股比例的有關金額以多個分期向卓堡分別作出最高出資額約987,000,000港元及63,000,000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。

前景 (續)

就於香港物業投資及／或重建成立合營公司 (續)

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，並符合本集團及本公司股東之整體利益。該交易於二零一八年十一月九日完成。

於二零二零年三月四日，本集團與南凱投資訂立一份買賣協議，以現金代價4,194,000港元，向南凱投資進一步收購卓堡2%的已發行股本以及相關的股東貸款。本集團自此持有卓堡8%已發行股本。董事認為此項收購為本集團提供機會，增加其於卓堡的投資，以從物業發展未來收益所帶來的長期回報中得益。同日，本集團亦與南凱投資訂立補充股東協議，據此，雙方股東，即本集團及南凱投資，提供的股東貸款金額作出修訂，出資分別為最多67,000,000港元及769,000,000港元。

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。

前景 (續)

就於香港物業投資及／或重建成立合營公司 (續)

於二零二零年九月三十日，本集團已作出總投資約76,000,000港元。於報告期間末，卓堡集團僅有一個物業項目，即收購尖沙咀的舊商業大廈(「TST物業」)作重建。由於已從TST物業現時之業主收購超過80%業權，餘下部份已進行強拍並已取得餘下業權。卓堡集團預期將TST物業發展為有更多實用面積的現代商業大廈。整個重建項目預期於二零二四年完成。

於二零二零年九月三十日，本集團於卓堡集團之權益賬面值約為53,807,000港元。

就於上海物業投資及／或重建成立公司

於二零一九年，本集團已於上海投資兩個物業項目，即中國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」)。於二零二零年九月三十日，該兩個項目的投資總額約為21,000,000港元。

於二零二零年九月三十日，該兩個項目之總賬面值約為16,493,000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(透過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。

前景 (續)

就於上海物業投資及／或重建成立公司(續)

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(透過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。

使館項目及Stone項目已翻新，並正尋求潛在買家。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。該項目由本集團與一名獨立第三方共同投資，其中本集團擁有30%股權，並以聯營公司入賬。該酒店已轉化為一間設有66間客房及大量共享公共空間的出租公寓，並結合綜合零售及高端健身中心、泳池、網球場。天然居項目之翻修工程已經完成，並重新命名為「后社·西岸」，為上海一間合居生活公寓。本集團將專注於天然居項目的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，為本公司股東爭取可持續回報。

前景 (續)

參與房地產投資基金

於二零一九年四月二十三日，本集團與一間Pamfleet Group(「鵬利」)之代表實體Gusto Brave Limited及Pamfleet China GP II Limited(「鵬利中國」)訂立一般合夥人股東協議，以作為物業投資的資金管理人的一般合夥人。

本集團擁有鵬利中國的30%權益。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、重組及執行成功的資產重新定位投資。直至報告期末，本集團已作出的總投資約為6,000,000港元。

於二零二零年九月三十日，該房地產投資基金的投資之賬面值約為4,229,000港元。

前景 (續)

參與房地產投資基金(續)

直至報告期末，PSREFII僅經營一個項目。該項目的名稱為Project Hub。

Project Hub項下的物業位於靜安區大寧國際商業廣場大寧路與共和新路交界處，總建築面積約為250,000平方米，當中約200,000平方米為地面及50,000平方米為地底。PSREFII的目標為興建實用面積為37,547平方米的商舖及辦公室。發展項目內的零售部分為受歡迎的區域生活樞紐及購物勝地。預期主要租戶來自餐飲、娛樂及教育行業的營運商。

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，一併產生了对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。

同時，隨著香港及中國的主要城市之安全意識日漸提高，我們預期與管理住宅屋苑、商業寫字樓、店舖、酒店、醫院、博物館及監獄相關的有線及無線安全設備及系統之需求高企。

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。

前景 (續)

酒店營運

誠如「前景 — 物業發展及投資」之段落所述，位於中國開封的酒店，其建築工程於去年竣工。本集團已與六州酒店管理(上海)有限公司訂立協議，以「**開封迪臣智選假日酒店**」(「**開封智選假日酒店**」)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。由於COVID-19爆發，開封智選假日酒店於二零二零年二月停業，並自二零二零年三月起復業。本集團將密切監察COVID-19爆發的情況發展，並就有關情況對開封智選假日酒店營運的影響作出評估及主動回應。

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間單人標準房間、18間大雙人床高級房間、18間單人高級房間及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。

持有重大投資、重大收購及出售附屬公司

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團並無持有其他重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司。

重大投資或資本資產之未來計劃

除本中期報告所披露者外，於二零二零年九月三十日，本集團並無有關重大投資或資本資產的其他計劃。

人力資源

於二零二零年九月三十日，本集團聘用183名僱員，其中126名駐於中國。於報告期間之總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年同期約13,000,000港元增加至約17,000,000港元。增加主要由於i)開封智選假日酒店於二零二零年一月開始營運；及ii)期內開始健康及防疫產品買賣及就推廣招聘更多兼職推廣員。

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，本集團按其個人表現及所達到有關本集團之目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

購股權計劃

於二零一二年八月十三日，本公司終止於二零零二年八月十四日採納的購股權計劃，並於二零一二年八月十五日採納新購股權計劃(「計劃」)以符合上市規則第17章有關公司購股權計劃之規定。舊計劃於終止後概無任何未行使購股權。

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。計劃於二零一二年八月十五日起生效，除非另外註銷或修訂，計劃將由該日起十年內有效。

購股權計劃(續)

根據計劃，現時可授出之未行使購股權最高數目，於獲行使時，可相等本集團於採納計劃日期之股份之10%。於任何十二個月期間向計劃之每名合資格參與者授出購股權可發行股份之數目，最多以本公司於任何時間已發行股份之1%為限。任何進一步授出超過此限額之購股權，須獲股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人士授出購股權，必須事先獲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任何彼等之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。

承授人可於購股權授出日期起計30日內支付象徵式總代價1港元而接納購股權。購股權可於授出購股權之日後不超過十年內期間內任何時間根據計劃行使，並將於該期間最後一日屆滿。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於(i)本公司股份於授出購股權建議之日於聯交所所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出建議之日前五個交易日於聯交所所報之平均收市價；及(iii)普通股面值(以最高者為準)。

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。

購股權計劃(續)

於報告期末，本公司根據該計劃概無未行使購股權。

董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二零年九月三十日，各董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本及購股權須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條要求置存之股東名冊內，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例第344條及第345條被視作或當作擁有之權益及淡倉)如下：

於本公司普通股的好倉：

| 董事姓名 | 所持股份數目、身份及權益性質 | | | 總計 | 佔本公司已發行股本百分比 |
|-------------------|----------------|-------------|-------------|-------|--------------|
| | 直接實益擁有 | 透過所控制之法團 | | | |
| 謝文盛先生(「謝先生」)(附註1) | 82,416,600 | 349,935,000 | 432,351,600 | 44.21 | |
| 王京寧先生 | 26,429,400 | — | 26,429,400 | 2.70 | |
| 謝維業先生 | 2,400,000 | — | 2,400,000 | 0.25 | |
| 何鍾泰博士 | 727,500 | — | 727,500 | 0.07 | |
| 蕭文波工程師 | 920,000 | — | 920,000 | 0.09 | |

董事於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

於本公司普通股的好倉：(續)

附註：

1. 在英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之公司Sparta Assets Limited (「Sparta Assets」)，實益擁有本公司349,935,000股普通股。

於Sparta Assets普通股的好倉：

| 董事姓名 | 所持股份數目、身份及權益性質 | | | 佔Sparta Assets 已發行股本 百分比 |
|------|----------------|-------------|-------|--------------------------------|
| | 直接實益擁有 | 透過所控制 法團 | 總計 | |
| 謝先生* | 1,000 | — | 1,000 | 100.00 |

- * 在英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之公司Sparta Assets，實益擁有本公司349,935,000股普通股。

董事於本公司購股權之權益，另行於「購股權計劃」一節披露。

除上文及於「購股權計劃」一節所披露者外，各董事概無在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之披露

以下為自本公司日期為二零二零年六月二十六日的年度報告起，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料之變動：

何鍾泰博士

於二零二零年七月十六日獲委任為德合集團控股有限公司(股份代號：368，其股份於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。

茲提述本公司日期為二零二零年八月二十五日的公告，內容有關(i)執行董事辭任；及(ii)董事調任。

盧全章先生

盧全章先生辭任本公司執行董事及董事會主席職務，於二零二零年八月二十五日生效。

謝文盛先生

謝先生已由本公司執行董事、本公司董事總經理兼董事會副主席調任為本公司執行董事、本公司董事總經理兼董事會主席，於二零二零年八月二十五日生效。

董事認購股份或債券的權利

除上文「董事於股份及相關股份的權益及淡倉」一節及「購股權計劃」一節購股權計劃披露內所披露者外，於截至二零二零年九月三十日止六個月期間任何時間，並無向任何董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女授出任何透過購入本公司股份或債券而取得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利，而本公司或其任何附屬公司亦無作出任何安排，使董事可取得任何其他法人團體之該等權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二零年九月三十日，就本公司董事所知，根據證券及期貨條例第336條之規定本公司需置存之利益登記名冊所載，下列人士擁有本公司已發行股本及購股權5%或以上之權益：

好倉：

| 名稱 | 身份及權益性質 | 所持普通／相關 普通股數目 | 佔本公司已發行 股本百分比 |
|---|---------|------------------|------------------|
| Sparta Assets(附註1) | 實益擁有人 | 349,935,000 | 35.79 |
| 謝先生 | 受控法團之權益 | 349,935,000 | 35.79 |
| | 直接實益擁有 | 82,416,600 | 8.42 |
| Granda Overseas Holding Co. Ltd. (「Granda」)(附註2) | 實益擁有人 | 173,698,740 | 17.76 |
| 陳火法先生 | 受控法團之權益 | 173,698,740 | 17.76 |

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

好倉：(續)

附註：

1. 在英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之公司Sparta Assets，實益擁有本公司349,935,000股普通股。
2. 在英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生全資擁有之公司Granda實益擁有本公司173,698,740股普通股。

除上述所披露者外，於二零二零年九月三十日，並無其他人士(本公司董事除外，其權益已載於上文「董事於股份及相關股份的權益及淡倉」一節)已登記根據證券及期貨條例第336條須予記錄的本公司股份中之權益或淡倉。

中期股息

董事會並不建議派付任何截至二零二零年九月三十日止六個月的中期股息(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期間並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零二零年九月三十日止六個月內一直維持足夠公眾持股量。

資本結構

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本公司資本結構的變動詳情載於簡明財務報表附註14。

企業管治

於截至二零二零年三月三十一日止年度之年報刊載之企業管治報告內，本公司之企業管治常規乃根據上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「**企業管治守則**」）內載列之原則及守則條文（「**守則條文**」）而制定。董事認為，本公司於截至二零二零年九月三十日止六個月內一直遵守大部分守則條文，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

守則條文A.2.1訂明主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

於前主席盧全章先生辭任後，自二零二零年八月二十五日起，謝先生即擔任本公司主席兼行政總裁職務。兩項角色並無如守則條文A.2.1般區分。然而，本公司認為將主席與行政總裁兩項角色合二為一，可於現有公司架構下對權力及權能進行調整，並促進本公司之一般業務活動。

企業管治 (續)

企業管治守則之偏離概要：(續)

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二零二零年九月三十日止六個月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。

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，包括審閱截至二零二零年九月三十日止六個月之中期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。

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月中期業績未經本公司獨立核數師審閱或審核。審核委員會於二零二零年十一月二十三日舉行會議。審核委員會考慮及審閱本集團的本中期報告及中期財務報表，並向董事會提交意見及建議。審核委員會認為，本集團的本中期報告及中期財務報表均已遵守適用的會計準則，且本公司已就此作出恰當披露。

提名委員會

本公司之提名委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以檢討董事會的組成，以及甄選及向董事會提名委任人選，以合乎董事會所需的相關合適技能、知識及經驗。提名委員會目前包括兩名執行董事謝先生及王京寧先生以及三名獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。蕭文波工程師為該委員會主席。

薪酬委員會

本公司已根據企業管治守則之規定成立薪酬委員會，負責審閱薪酬政策以及釐定所有董事和主要行政人員之薪酬待遇。薪酬委員會目前包括兩名執行董事謝先生和王京寧先生以及三名獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

報告期後事項

於二零二零年九月三十日後及直至本中期報告日期，董事會並不知悉任何須披露的重大事項。

董事會

於本報告日期，本公司之執行董事為謝先生、王京寧先生及謝維業先生，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。

承董事會命

謝文盛

董事總經理兼主席

香港，二零二零年十一月二十三日