



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)



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」)截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一一年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合利潤表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	3	303,723	328,399
銷售成本		(261,262)	(264,485)
毛利		42,461	63,914
其他收入及收益	3	20,532	10,413
行政開支		(39,585)	(31,844)
其他經營收入，淨額		402	9,375
財務費用	5	(1,743)	(1,328)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(4)	(7)
聯營公司		270	166
除稅前溢利	4	22,333	50,689
所得稅開支	6	(9,522)	(14,543)
本期間溢利		12,811	36,146
以下應佔：			
本公司股東		12,834	36,006
非控股權益		(23)	140
		12,811	36,146
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本			
— 本期間溢利		2.25 港仙	6.39 港仙
攤薄			
— 本期間溢利		2.25 港仙	6.39 港仙

截至二零一二年九月三十日止六個月之建議中期股息之詳情列載於財務報表附註7。

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期間溢利	12,811	36,146
其他全面收益		
應佔聯營公司其他全面收益	177	(246)
換算海外業務交易所產生之匯兌差額	327	7,625
本期間其他全面收益，除稅後	504	7,379
本期間全面收益總額	13,315	43,525
以下應佔：		
本公司股東	13,339	43,250
非控股權益	(24)	275
	13,315	43,525

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		124,333	126,757
投資物業	9	225,060	225,060
於一間共同控制實體之投資		(4)	–
於聯營公司之投資		5,375	5,328
可供出售投資		21,675	21,675
非流動資產總值		376,439	378,820
流動資產			
應收聯營公司款項		4,684	4,636
應收一間所投資公司款項		115	115
應收一間關連公司款項		568	70
發展中待售物業及待售物業	10	949,444	871,158
應收合約客戶款項總額		13,686	5,638
存貨		7,530	4,239
應收賬項	11	47,613	37,596
預付款項、按金及其他應收款項		32,587	41,834
現金及現金等值項目		62,562	33,549
已抵押存款		89,733	93,418
流動資產總值		1,208,522	1,092,253
流動負債			
應付合約客戶款項總額		52,862	29,577
應付賬項	12	23,654	21,104
其他應付款項及應計費用		186,812	186,663
應付聯營公司款項		5,924	5,924
應付非控股股東款項		3,540	3,540
應付稅項		84,877	79,570
計息銀行借貸		282,856	323,840
流動負債總值		640,525	650,218
流動資產淨值		567,997	442,035
資產總值減流動負債		944,436	820,855

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
資產總值減流動負債		944,436	820,855
非流動負債			
計息銀行借貸		131,150	14,880
遞延稅項負債		36,680	35,877
非流動負債總值		167,830	50,757
資產淨值		776,606	770,098
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	13	57,089	57,272
儲備		709,367	702,455
建議股息	7	5,697	5,719
		772,153	765,446
非控股權益		4,453	4,652
權益總額		776,606	770,098

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年九月三十日止期間

	本公司股東應佔												非控股 權益	權益 總額	
	已發行 股本	股份 溢價賬	實繳 盈餘	物業重估 儲備	資本 儲備	資本撥回 儲備	匯率波動 儲備	投資重估 儲備	購股權 儲備	儲備 基金	保留 溢利	建議 股息			總計
	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	千港元	千港元	千港元
於二零一一年四月一日	56,011	119,138	15,262	73,228	(9,240)	11,535	38,921	2,121	2,005	3,260	354,658	18,076	684,975	6,218	691,193
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,006	-	36,006	140	36,146	
本期間其他全面收益：															
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(246)	-	-	-	-	(246)	-	(246)	
換算海外業務所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	7,490	-	-	-	-	-	7,490	135	7,625	
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	7,490	(246)	-	-	36,006	-	43,250	275	43,525	
重估儲備之撥回	-	-	-	(1,089)	-	-	-	-	-	1,089	-	-	-	-	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40)	(40)	
購回股份	(281)	(1,482)	-	-	-	281	-	-	-	(281)	-	(1,763)	-	(1,763)	
行使購股權	476	2,665	-	-	-	-	-	(427)	-	-	-	2,714	-	2,714	
購回股份開支	-	(16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	-	(16)	
發行股份開支	-	(110)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(110)	-	(110)	
本期間到期之購股權	-	-	-	-	-	-	-	(1,578)	-	1,578	-	-	-	-	
支付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,135)	(3,135)	
已宣派二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,986)	(17,986)	-	(17,986)	
調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90	(90)	-	-	-	
建議二零一二年中期股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,747)	5,747	-	-	-	
於二零一一年九月三十日	<u>56,206</u>	<u>120,195*</u>	<u>15,262*</u>	<u>72,139*</u>	<u>(9,240)*</u>	<u>11,816*</u>	<u>46,411*</u>	<u>1,875*</u>	<u>-*</u>	<u>3,260*</u>	<u>387,393*</u>	<u>5,747</u>	<u>711,064</u>	<u>3,318</u>	<u>714,382</u>

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一二年九月三十日止期間

	本公司股東應佔											非控股權益	權益總額	
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	物業重估儲備	資本儲備	資本撥回儲備	匯率波動儲備	投資重估儲備	儲備基金	保留溢利	建議股息			總計
	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	千港元	千港元
於二零一二年四月一日	57,272	124,293	15,262	82,524	(9,240)	12,319	53,347	2,232	3,260	418,458	5,719	765,446	4,652	770,098
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,834	-	12,834	(23)	12,811
本期間其他全面收益：														
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	177	-	-	-	177	-	177
換算海外業務所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	328	-	-	-	-	328	(1)	327
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	328	177	-	12,834	-	13,339	(24)	13,315
重估儲備之撥回	-	-	-	(1,254)	-	-	-	-	1,254	-	-	-	-	-
購回股份	(183)	(723)	-	-	-	183	-	-	-	(183)	-	(906)	-	(906)
購回股份開支	-	(15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)
支付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(175)	(175)
已宣派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,711)	(5,711)	-	(5,711)
調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	(8)	-	-	-
建議二零一二年中期股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,697)	5,697	-	-	-
於二零一二年九月三十日	<u>57,089</u>	<u>123,555*</u>	<u>15,262*</u>	<u>81,270*</u>	<u>(9,240)*</u>	<u>12,502*</u>	<u>53,675*</u>	<u>2,409*</u>	<u>3,260*</u>	<u>426,674*</u>	<u>5,697</u>	<u>772,153</u>	<u>4,453</u>	<u>776,606</u>

* 該等儲備賬目包括於簡明綜合財務狀況表之綜合儲備709,367,000港元(二零一二年三月三十一日：702,455,000港元)。

本集團之實繳盈餘指根據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

截至二零一二年九月三十日止六個月

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務所得現金流量	(44,965)	(66,144)
投資業務所得現金流量	5,496	(37,615)
融資業務所得現金流量	79,811	(39,416)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	40,342	(143,175)
於期初之現金及現金等值項目	(6,449)	224,551
匯率變動之影響，淨額	501	4,370
於期末之現金及現金等值項目	34,394	85,746
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	62,562	86,597
有抵押銀行透支	(28,168)	(851)
如現金流量表所述的現金及現金等值項目	34,394	85,746

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

該等未經審核簡明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。未經審核簡明財務報表已根據歷史成本常規法編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業及按公平值計入損益賬之金融資產乃按公平值計量則除外。該等未經審核簡明財務報表應與截至二零一二年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

所採納之會計政策與本集團編製截至二零一二年三月三十一日止年度之全年經審核財務報表所依循者貫徹一致，惟不包括於本期間首次採納之若干新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋)。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—嚴重高通胀及剔除首次採納者的固定日期之修訂本
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融資產轉讓之修訂本
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：相關資產的收回之修訂本

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

按照香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：相關資產的收回，根據香港會計準則第40號投資物業使用公平值模式計量的投資物業於計量遞延稅項時，已被假設將透過銷售收回，除非在若干情況下可推翻有關假設，則作別論。香港會計準則第12號的修訂本已追溯應用。

1. 編製基準(續)

本集團利用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，本公司董事已檢討本集團的投資物業組合，並總結本集團就其投資物業訂有業務模式，而其目的並非透過出售享有投資物業的經濟利益，而是持有其全部投資物業，以享有持有期間所產生的絕大部分經濟利益。因此，與本集團投資物業有關的遞延稅項已按透過使用全數收回賬面金額的稅務後果計量。

由於之前本集團亦按物業賬面值，透過使用全數收回的基準確認投資物業公平值變動的遞延稅項，因此，本公司董事認為，應用上述修訂本對此等簡明綜合財務報表並無重大影響。

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，共有下列三個可報告經營分類：

- (a) 建築業務分類，乃以總承包商身份從事建築及裝修工程，以及提供機電工程服務；
- (b) 物業發展及投資業務分類，乃從事住宅、商用物業之物業發展及持有投資物業；及
- (c) 「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和提供相關安裝及維修服務。

管理層獨立監察其經營分類的業績，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的計量方式。經調整除稅前溢利的計量與本集團的除稅前溢利一致，惟利息收入、出售附屬公司之虧損、出售一間聯營公司部分權益之收益、財務費用、應收一間聯營公司款項減值撥回、應佔一間共同控制實體及聯營公司之溢利及虧損以及總部及公司開支不包含於該計量內。

2. 經營分類資料 (續)

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。

截至九月三十日止六個月

	建築業務		物業發展及投資業務		其他		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類收入：								
對外客戶銷售	211,553	247,034	80,699	74,883	11,471	6,482	303,723	328,399
其他收入及收益	2,394	1,963	16,471	7,007	5	4	18,870	8,974
收入	213,947	248,997	97,170	81,890	11,476	6,486	322,593	337,373
分類業績								
經營溢利/(虧損)	411	4,402	24,547	40,844	(266)	1,361	24,692	46,607
對賬：								
利息收入							1,662	1,405
出售於一間聯營公司 部分權益之收益							-	34
出售一間附屬公司之 虧損							-	(60)
未分配開支							(2,544)	(2,558)
財務費用							(1,743)	(1,328)
應收一間聯營公司款項 之減值撥回							-	6,430
應佔一間共同控制實體 虧損							(4)	(7)
應佔聯營公司溢利及 虧損							270	166
除稅前溢利							22,333	50,689
其他分類資料：								
出售物業、廠房及設備								
項目虧損	34	96	-	-	19	1	53	97
應收賬項之減值撥回	-	(1,625)	-	-	(18)	(999)	(18)	(2,624)
存貨撥備/(撥備撥回)	-	-	-	-	103	(79)	103	(79)
折舊	1,938	1,818	580	977	46	43	2,564	2,838

3. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)指來自適當比例之建築合約之合約收入以及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和提供相關安裝及維修服務之收入。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	211,553	247,034
物業發展及投資業務之收入	80,699	74,883
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品和提供 相關安裝及維修服務之收入	11,471	6,482
	<u>303,723</u>	<u>328,399</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,662	1,375
其他利息收入	–	30
總租金收入	16,287	6,461
出售一間聯營公司部分權益之收益	–	34
其他	2,583	2,513
	<u>20,532</u>	<u>10,413</u>

4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已售物業成本	55,279	30,814
建築成本	197,473	229,896
已售存貨及已提供服務成本	8,510	3,775
折舊	2,564	2,838
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款	891	710
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]	53	97
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	18,535	17,231
退休金計劃供款*	503	459
減：資本化款項	(2,677)	(2,612)
	<u>16,361</u>	<u>15,078</u>
董事酬金：		
袍金	156	156
薪金及津貼	1,599	1,719
退休金計劃供款	30	30
	<u>1,785</u>	<u>1,905</u>
外匯差額，淨值 [^]	(437)	(418)
存貨撥備／(撥備撥回)，計入已售存貨成本	103	(79)
應收一間聯營公司款項減值撥回 [^]	-	(6,430)
應收賬項減值撥回 [^]	(18)	(2,624)

* 於二零一二年九月三十日，本集團並無沒收供款可供於未來數年減少其退休計劃供款(二零一一年：無)。

[^] 此等款項列入簡明綜合利潤表內之「其他經營收入，淨額」。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款 及透支之利息以及未按公平值 計入損益賬之金融負債之利息開支總額	12,439	8,157
減：已資本化之利息	(10,696)	(6,829)
	<u>1,743</u>	<u>1,328</u>

6. 所得稅

於本期間，由於本集團之附屬公司既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期內產生之應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備（二零一一年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團業務所在之司法權區之現行適用稅率計算。

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期間—其他地區		
本期間支出	2,023	3,139
過往期間撥備不足／(超額撥備)	5,239	(98)
遞延	802	1,171
中國內地之土地增值稅	1,458	10,331
	<u>9,522</u>	<u>14,543</u>

7. 中期股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
建議中期每股普通股1港仙(二零一一年：1港仙)	<u>5,697</u>	<u>5,747</u>

董事會議決宣告派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息每股已發行普通股1港仙(二零一一年：1港仙)，中期股息將於二零一二年十二月三十一日或相近日子派付予於二零一二年十二月二十日名列本公司股東名冊之股東。

8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔期內溢利及期內已發行之普通股加權平均數571,607,070股(二零一一年：563,428,345股)計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔期內溢利計算。計算中所使用之普通股加權平均數乃期內已發行普通股加權平均數目，猶如計算每股基本盈利所使用者一樣，及普通股之加權平均數乃假定已按無代價發行，並就所有攤薄潛在普通股視為已行使為普通股。

由於本集團於截至二零一二年九月三十日止六個月並無已發行之攤薄普通股，故並未就截至二零一二年九月三十日止期間所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

由於本集團於截至二零一一年九月三十日止六個月並無已發行之攤薄普通股，故並未就截至二零一一年九月三十日止期間所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利		
計算每股基本盈利所使用之		
本公司普通股本持有人應佔溢利	12,834	36,006
	<u>12,834</u>	<u>36,006</u>
	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
股份		
計算每股基本盈利所使用之期內已發行普通股		
之加權平均數	571,607,070	563,428,345
	<u>571,607,070</u>	<u>563,428,345</u>

9. 投資物業

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
於四月一日之賬面值	225,060	214,319
按公平值調整之收益淨額	-	1,722
匯兌調整	-	9,019
	<u>225,060</u>	<u>225,060</u>
於九月三十日/三月三十一日之賬面值	225,060	225,060
	<u>225,060</u>	<u>225,060</u>

本集團位於中國內地之投資物業乃根據以下租賃方式持有：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
長期租約	159,588	159,588
中期租約	65,472	65,472
	<u>225,060</u>	<u>225,060</u>

9. 投資物業(續)

於二零一二年三月三十一日，本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師澤鋒評估有限公司按公開市場的現有用途基準重估為225,060,000港元。

於二零一二年九月三十日，賬面總值159,588,000港元(二零一二年三月三十一日：159,588,000港元)之本集團若干投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

10. 發展中待售物業及待售物業

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	523,278	584,222
發展中待售物業	426,166	286,936
	949,444	871,158
	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間收回：		
— 一年內	124,529	114,669
— 一年後	87,268	87,829
— 待建造而預期可於一年後收回	214,369	84,438
	426,166	286,936

於二零一二年九月三十日，賬面總值為348,021,000港元(二零一二年三月三十一日：250,566,000港元)之本集團若干已落成待售物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

11. 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信貸期最多為180日。至於有關本集團建築工程之應收保證金，通常於建築工程完成後一年到期。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。鑑於以上所述及本集團應收賬項與為數眾多之多元化客戶有關，因此並無重大集中信貸風險。本集團並無就其應收賬項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸措施。應收賬項為免息。

於報告期末，按發票日期及扣除撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
即期至90日	28,358	12,668
91至180日	2,668	1,053
181至360日	896	10,154
逾360日	10,105	5,804
	42,027	29,679
應收保證金	5,586	7,917
合計	47,613	37,596

12. 應付賬項

於報告期末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
即期至90日	10,470	7,409
91至180日	564	15
181至360日	4,297	4,677
逾360日	8,323	9,003
	23,654	21,104

應付賬項為免息，一般須於30日內償還。

13. 股本

股份

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零一二年三月三十一日： 1,500,000,000股)每股面值0.10港元普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
570,885,267股(二零一二年三月三十一日： 572,715,267股)每股面值0.10港元普通股	<u>57,089</u>	<u>57,272</u>

本期間之交易，經參照本公司已發行普通股本之變動後概述如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日		572,715,267	57,272	124,293	181,565
購回股份	(i)	(1,830,000)	(183)	(723)	(906)
購回股份開支	(i)	-	-	(15)	(15)
於二零一二年九月三十日		<u>570,885,267</u>	<u>57,089</u>	<u>123,555</u>	<u>180,644</u>

附註：

- (i) 於本期間，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回本公司合共1,830,000股股份，每股價格介乎0.45港元至每股0.53港元，而總代價(未扣除開支)為906,000港元。所購回股份已予注銷，而一項相等於該等股份面值183,000港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備，就購回股份所支付之溢價723,000港元及購回股份開支15,000港元已計入股份溢價賬/自股份溢價賬中扣除。

13. 股本(續)

購股權

本公司之購股權計劃詳情載於「購股權計劃」一節。

14. 經營租約安排

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業，議定租約為期一至十五年不等。

於二零一二年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約於如下日期到期之未來租約付款之最低總額：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
一年內	933	1,018
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,962	2,170
五年後	1,855	2,028
	<u>4,750</u>	<u>5,216</u>

15. 關連人士交易

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

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
從聯營公司收取管理費	(i)	378	497
從一間關連公司收取管理費	(i)	28	28
從關連公司收取租金	(ii)	<u>1,251</u>	<u>1,242</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發生之實際成本而收取費用。
- (ii) 收取啟康創建有限公司(「啟康創建」)及啟康創建一間附屬公司每月租金收入分別為25,500港元(二零一一年：25,500港元)及183,000港元(二零一一年：181,500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，而姜國祥先生為本公司及啟康創建之董事。

(b) 與關連人士尚未結算之結餘：

於報告日末，本集團與一間共同控制實體、聯營公司、非控股股東及關連公司之結餘詳情載於財務報表；

(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。彼等酬金詳情於財務報表附註4披露。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之營業額為304,000,000港元，較去年同期減少8%。本公司股本持有人應佔純利約為13,000,000港元，較去年同期減少64%。每股盈利約為2.25港仙。

本集團於期內之主要業務包括(i)作為總承包商從事建築及裝修業務、提供承包機電工程(「機電」)服務；(ii)物業發展及投資；及(iii)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，以及提供相關安裝和維修服務。

於截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團已竣工或大致竣工之項目包括香港山頂歌賦山道的三間住宅作為總承包商的建築工程、香港金鐘正義道位於前軍火庫的亞洲協會香港中心的裝修工程、中國杭州Prada精品店的裝修工程。於本期間，儘管物業發展及投資業務分類產生之營業額較去年同期上升8%，惟此分類所產生的分類經營溢利較去年同期減少40%，主要原因是本期間可供銷售物業庫存乃主要來自去年竣工的中國開封世紀豪苑第二期B區，其主要包含住宅單位，因此本期間產生的銷售額大部分來自住宅單位，而去年同期所售總面積中有95%來自開封世紀豪苑第二期D區的商業單位。由於商業單位一般較住宅單位有更高毛利率，因此，本期間所產生的毛利率稍遜於去年同期。

於二零零七年九月，亞豪城市廣場獲選為「2007年(第三屆)中國100最佳樓盤」之一。於二零零八年五月，本公司榮獲由2008亞洲(博鰲)房地產領袖峰會頒發「中國房地產500強品牌影響力企業」之一。於二零零九年十二月，本公司榮獲由華商中國市場500強評選活動組委會頒發「2009華商中國市場500強」之一。

財務回顧

營業額

於截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團之營業額為304,000,000港元，較去年同期減少8%。下降的主要原因是由於本集團承接的若干新建築工程及機電工程合約仍處於初步階段，所以尚未於本期間為本集團帶來大幅營業額。另一方面，由於中國開封世紀豪苑第二期B區實現了可觀的銷售額，所以物業發展及投資分類的營業額增加8%，並因此抵銷了部份上述之下降影響。建築承包業務、物業發展及投資業務以及其他業務帶來之營業額分別約為212,000,000港元、81,000,000港元及11,000,000港元，分別較去年同期下降14%、上升8%及77%。

毛利率

於截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團的毛利率約為14%，較去年同期的19%下降5%，此乃主要由於去年同期開封世紀豪苑第二期B區的建設工程仍未竣工，以及開封世紀豪苑所售總面積中有95%是來自與開封世紀豪苑第二期D區的商業單位，由於商業單位一般較住宅單位有更高毛利率，因此去年同期的銷售額為本集團貢獻巨大毛利率，而於本期間，開封世紀豪苑第二期B區於去年年底竣工，有大量住宅單位可供銷售，故本期間所產生的銷售額大部分來自住宅單位，而開封世紀豪苑所出售的總面積中僅有8%來自商業單位，因此，本期間的毛利率有所下跌。

財務回顧(續)

流動資金及財務資源

於二零一二年九月三十日，本集團總資產為1,584,961,000港元，資金來源分別為808,355,000港元、772,153,000港元及4,453,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一二年九月三十日，本集團之流動比率為1.89，而於二零一二年三月三十一日為1.68。

本集團之資產負債比率為18%（二零一二年三月三十一日：6%），乃按非流動負債167,830,000港元（二零一二年三月三十一日：50,757,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）944,436,000港元（二零一二年三月三十一日：820,855,000港元）計算。

資本開支

截至二零一二年九月三十日止六個月之資本開支總額約為202,000港元，主要用於購買辦公設備。

或然負債

於報告日末，本集團並無重大或然負債。

承擔

於報告日末，本集團並無重大資本承擔。

財務回顧(續)

本集團資產之抵押

本集團之銀行信貸乃由下列各項作為抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港之若干租賃土地及樓宇，為數89,004,000港元(二零一二年三月三十一日：90,500,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地之若干投資物業，為數159,588,000港元(二零一二年三月三十一日：159,588,000港元)；
- (iii) 抵押本集團位於中國內地之若干已落成待售物業，為數348,021,000港元(二零一二年三月三十一日：250,566,000港元)；及
- (iv) 抵押本集團存款，為數89,733,000港元(二零一二年三月三十一日：93,418,000港元)。

庫務政策

董事將繼續秉持審慎政策管理其現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可充分把握業務發展商機。鑒於中國開封物業發展項目之預期發展，本集團將考慮人民幣資金調度，為該項目提供足夠資金。即期銀行借貸之利率主要以浮動利率為基準，而銀行借貸主要以港元及人民幣為單位，因此，並無重大外匯波動之風險。

外匯風險

本集團之應收賬項及應付賬項主要以港元及人民幣為單位。由於本集團部份業務位於中國，人民幣持續升值不可避免增加發展及經營成本，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和，而中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此，管理層預計不會有重大外匯風險。

前景

建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中港兩地之建築業務(包括屋宇建造及機電工程)。憑藉過往良好記錄以及在總承包業務方面之專業知識，本集團持有「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築丙組(C牌)承建商」資格。連同其於「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」內「室內設計及裝修工程」第二組之牌照，以及根據「香港特區政府環境運輸及工務局認可公共工程物料供應商及專門承造商」名冊內持有之十一個牌照，將有利於本集團積極參與建築發展業務。

本期內獲得的新工程項目包括香港西貢香港學堂新校園的機電通風空調系統工程、香港九龍城跑道公園的建築樓宇設施安裝工程、香港天水圍第117區公共部分的建築樓宇設施安裝工程以及中國太原Prada精品店的裝修工程。於本報告日期，本集團手頭合約的合約總額逾1,191,000,000港元。

物業發展及投資

位於海南省海口市之亞豪城市廣場已發展為住宅及商業綜合項目，總建築面積約為117,000平方米，已於去年竣工。直至本報告日期，所獲銷售合約總額已達約人民幣352,000,000元。本集團亦將部份尚未售出之已落成待售商業單位出租，令本集團能於售出前賺取短暫額外租金收入。

於二零零五年六月九日，本集團獲得中國開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。董事擬在該地塊開發一個總建築面積估計約為202,000平方米之住宅及商業綜合項目。直

前景(續)

至目前，170,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣504,000,000元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一四年完成。

於二零一二年二月十六日，本集團成功投標取得開封市一幅住宅及商業用地的土地使用權。董事擬於該土地上建設住宅及商業綜合項目，估計總建築面積約為101,504平方米。

儘管客戶需求受中央政府推出之緊縮措施及宏觀經濟不明朗的影響，物業價格預期不會大跌。由於預期有龐大內需支持，董事會對中國內地物業市場仍然樂觀，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務，並可能會增購額外土地儲備，特別是市場前景及發展潛力日益上升之中國二線及三線城市，以增強土地儲備。然而，本集團現時並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

隨著香港及國內主要城市之生活水平日益富裕，加上消費者之健康意識日漸提高，尤其是較高收入之城市消費者，對醫療設備之需求持續增加，從而使我們於中國買賣醫療設備之銷售增長及市場拓展工作方面，漸見成果。來年，我們將透過擴展分銷渠道及推廣更多元化產品來刺激銷售增長。

全球經濟在主權債務危機(尤其於某些歐洲國家)困擾下仍然充滿不明朗因素，以及美國經濟亦持續疲弱，引起對全球經濟的憂慮，並可能使中國經濟在中長期內增長放緩及拖累消費者信心。作為其中一項控制通脹及保持經濟穩健增長的措施，限制購房等緊縮政策亦對內地物業市場帶來若干負面影響。然而，隨著近期中國主要銀行的利率及存款準

前景(續)

備金率下降，預計中國經濟於長中期內將維持穩健增長，香港亦準備就緒，尤其憑藉其定位及優勢，預期將持續從中國的增長及發展中得益。因此，本集團長遠而言抱樂觀態度，並對中國及香港的增長動力充滿信心。

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來應付目前波動經營環境的挑戰及增強競爭力。

人力資源

於二零一二年九月三十日，本集團共聘用130名僱員，其中13名駐於中國。於回顧期間之總僱員福利開支(包括董事酬金)達19,000,000港元，而去年同期則為18,000,000港元。

董事已審閱及批准本集團僱員之薪酬政策及待遇。除退休金外，為吸納及挽留優秀積極之僱員，本公司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。

持續關連交易

於二零一一年三月二十三日，本集團與上海美格菲健身中心有限公司及啟康創建有限公司(由本公司之董事總經理兼副主席及一位主要股東謝文盛先生全資擁有)就出租本集團分別位於中國四川及香港之兩個物業訂立兩份租賃協議。該兩份租賃協議合約期為三年，自二零一一年四月一日起生效，應付月租分別為人民幣150,000元及25,500港元。上述租約於截至二零一二年九月三十日止六個月賺取之租金收入達1,251,000港元。

持續關連交易(續)

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席，並且於訂立租賃協議時持有本公司約48.44%股權，根據上市規則之涵義，謝先生為本公司之關連人士。因此該交易構成本公司之關連交易。由於該交易之每項適用百分比率超過2.5%但低於25%，而涉及總代價少於10,000,000港元，根據上市規則第14A.32條，交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，而僅須遵守上市規則之申報及披露之規定。根據上市規則，該等交易亦構成本公司之須予披露交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上文所載之持續關連交易，並已確認該等持續關連交易乃(i)於本集團之一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或按不遜於本集團給予獨立第三者之條款進行；及(iii)根據監管該等交易之有關協議按照公平合理並符合本公司股東整體利益之條款進行。

購股權計劃

於二零一二年八月十三日，本公司於二零一二年八月十四日採納之購股權計劃停止運作，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。終止使用時舊計劃項下並無尚未行使之購股權。

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)及本集團其他僱員。計劃於二零一二年八月十五日起生效，除非另外注銷或修訂，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，可相等本公司於採納計劃日期之已發行股份之10%。於任何十二個月期間向每名合資格參與計劃之人士授出可發行股份之購股權數目，最多以本公司當時已發行股份之1%為限。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。

承授人可於授出購股權建議之日起計30日內支付象徵式總代價1港元而接納購股權。購股權可於由授出購股權之日起計十年內直至該段期間屆滿之日任何時間內根據計劃行使。

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。

截至二零一二年九月三十日止六個月概無授出購股權。

於報告日期，該計劃項下並無尚未行使之購股權。

董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一二年九月三十日，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 條置存之股東名冊內，或因其他理由根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須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			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	合計	
謝文盛先生*	45,774,400	233,290,000	279,064,400	48.88
王京寧先生	14,839,600	—	14,839,600	2.60
盧全章先生	100,000	—	100,000	0.02
姜國祥先生	450,000	—	450,000	0.08
何鍾泰博士	500,000	—	500,000	0.09
蕭文波先生	530,000	—	530,000	0.09

* 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之 Sparta Assets Limited（「Sparta Assets」），實益擁有本公司 233,290,000 股普通股股份。

董事於本公司購股權之權益，另行於「購股權計劃」一節披露。

董事於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

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條或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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」一節所披露者外，於二零一二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安排，使董事可購入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

於二零一二年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條之規定本公司需置存之登記名冊所載，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	233,290,000	40.86
謝文盛先生	受控法團之權益 直接實益擁有	233,290,000 45,774,400	40.86 8.02
Granda Overseas Holding Co. Ltd. (「Granda」)(附註2)	實益擁有人	115,799,160	20.28
陳火法先生	受控法團之權益	115,799,160	20.28
楊鈺女士	受控法團之權益	115,799,160	20.28

附註：

1. 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之Sparta Assets實益擁有本公司233,290,000股普通股股份。
2. 在英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生及楊鈺女士分別擁有50%權益之Granda實益擁有本公司115,799,160股普通股股份。

除上述所披露者外，於二零一二年九月三十日，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條須予登記為本公司股份中之權益或淡倉。

中期股息

董事會欣然建議就截至二零一二年九月三十日止六個月派付中期股息每股已發行普通股1港仙(二零一一年：1港仙)，將於二零一二年十二月三十一日(星期一)或相近日子向於二零一二年十二月二十日(星期四)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年十二月十八日(星期二)至二零一二年十二月二十日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶手續。為符合資格收取中期股息，所有本公司股份過戶連同有關股票，須於二零一二年十二月十七日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

購買、贖回或出售上市證券

於截至二零一二年九月三十日止六個月，本公司於聯交所購買其若干股份，並隨後被本公司註銷。本公司認為，此乃提升股東價值之最佳方法，而向股東退回大部份盈餘資金亦符合股東之最佳利益。該等交易之詳情概述如下：

	所回購股份之數目	每股價格		所付價格總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一二年四月	520,000	0.530	0.500	268
二零一二年五月	305,000	0.530	0.510	158
二零一二年七月	575,000	0.495	0.475	280
二零一二年八月	210,000	0.480	0.460	99
二零一二年九月	220,000	0.465	0.450	101
	<hr/>			<hr/>
	1,830,000			906
	<hr/> <hr/>			<hr/> <hr/>

購買、贖回或出售上市證券(續)

所回購之股份已予註銷，而相等於該等股份面值 183,000 港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備。就所回購股份所支付之溢價 723,000 港元及股份購回開支 15,000 港元已計入股份溢價賬／自股份溢價賬中扣除。

截至二零一二年九月三十日止六個月內購回本公司股份乃由董事根據上屆股東週年大會上股東之授權進行，旨在透過提高本集團每股資產淨值及每股盈利令整體股東受惠。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一二年九月三十日止六個月內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

企業管治

於本公司截至二零一二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聯交所證券上市規則(「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，本公司於截至二零一二年九月三十日止六個月內一直遵守大部分守則條文，惟對守則條文第 A4.1 條之偏離(其詳情於下文闡釋)除外。本公司會定期審閱其企業管治常規，以確保持續符合企業管治守則之規定。

企業管治守則之偏離概要：

守則條文第 A4.1 條

守則條文第 A.4.1 條，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，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規與守則條文所規定者相若。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。

經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零一二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，包括審閱截至二零一二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。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，即何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。黃承基先生為該委員會主席。

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並就此向董事會提供適當建議。薪酬委員會目前包括兩名執行董事謝文盛先生和王京寧先生以及三名獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。黃承基先生為該委員會主席。

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，以及甄選及提名董事人選，以合乎董事會所需的相關技能、知識及經驗。提名委員會目前包括兩名執行董事謝文盛先生及王京寧先生以及三名獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。黃承基先生為該委員會主席。

董事會

於本報告日期，本公司之執行董事為盧全章先生、謝文盛先生、王京寧先生及姜國祥先生，而獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。

承董事會命
董事總經理兼副主席
謝文盛

香港，二零一二年十一月三十日