



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 2022

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年九月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期綜合業績，連同截至二零二一年九月三十日止六個月之比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	3	60,384	53,402
銷售成本		(30,869)	(26,911)
毛利		29,515	26,491
其他收入及收益	3	6,749	8,943
行政開支		(34,021)	(33,871)
其他經營(開支)／收入，淨額		(202)	494
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值 (虧損)／收益		(65,578)	2,252
財務費用	5	(12,226)	(12,971)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		384	387
除稅前虧損	4	(75,379)	(8,275)
所得稅抵免／(開支)	6	5,483	(807)
本期間虧損		(69,896)	(9,082)

中期簡明綜合損益表(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	二零二二年	二零二一年
附註	千港元	千港元
以下應佔：		
本公司擁有人	(69,317)	(8,347)
非控股權益	<u>(579)</u>	<u>(735)</u>
	<u>(69,896)</u>	<u>(9,082)</u>
本公司普通股本持有人應佔每股虧損		(經重列)
基本	8 <u>(4.73)港仙</u>	<u>(0.82)港仙</u>
攤薄	8 <u>(4.73)港仙</u>	<u>(0.82)港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本期間虧損	<u>(69,896)</u>	<u>(9,082)</u>
其他全面(虧損)/收入		
於以後期間可能重新分類至損益之 其他全面(虧損)/收入：		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	(148,868)	25,631
分佔聯營公司其他全面收入，淨額	<u>8</u>	<u>834</u>
於以後期間可能重新分類至損益之 其他全面(虧損)/收入淨額	<u>(148,860)</u>	<u>26,465</u>
本期間全面(虧損)/收入總額	<u>(218,756)</u>	<u>17,383</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(217,911)	18,067
非控股權益	<u>(845)</u>	<u>(684)</u>
	<u>(218,756)</u>	<u>17,383</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二二年九月三十日

	二零二二年 九月三十日	二零二二年 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	285,309	306,196
投資物業	9 912,420	1,011,060
於聯營公司之投資	10,113	9,838
按公平值計入損益賬之股權投資	10 164,220	229,790
非流動資產總值	<u>1,372,062</u>	<u>1,556,884</u>
流動資產		
應收聯營公司款項	2,815	2,399
發展中待售物業及待售物業	11 723,452	784,721
存貨	3,732	6,221
應收賬項	12 11,841	16,590
預付款項、按金及其他應收款項	8,511	29,044
可收回稅項	23,130	26,117
已抵押存款	4,000	4,000
現金及現金等值項目	24,654	43,859
流動資產總值	<u>802,135</u>	<u>912,951</u>
流動負債		
應付賬項	13 4,852	6,706
其他應付款項及應計費用	69,343	110,313
應付聯營公司款項	2,650	2,650
應付關連公司款項	6,322	13,169
應付稅項	21,353	22,818
計息銀行及其他借貸	182,295	263,324
流動負債總額	<u>286,815</u>	<u>418,980</u>
流動資產淨值	<u>515,320</u>	<u>493,971</u>
資產總值減流動負債	<u>1,887,382</u>	<u>2,050,855</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年九月三十日

	二零二二年 九月三十日	二零二二年 三月三十一日
附註	千港元	千港元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	263,480	197,415
遞延稅項負債	170,137	181,336
	<u>433,617</u>	<u>378,751</u>
非流動負債總額	433,617	378,751
資產淨值	<u>1,453,765</u>	<u>1,672,104</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	14 146,682	146,682
儲備	1,313,117	1,531,028
	<u>1,459,799</u>	<u>1,677,710</u>
非控股權益	(6,034)	(5,606)
	<u>1,453,765</u>	<u>1,672,104</u>

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												非控股 權益	權益總額
	已發行 股本	股份溢 價	實繳盈餘	其他儲備	物業重估 儲備	資本儲備	資本贖回 儲備	匯率波動 儲備	離散權 儲備	保留溢利	總計	權益		
	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		
於二零二一年四月一日(經審核)	97,788	243,040	15,262	23,061	125,022	(9,240)	14,457	13,473	975	1,065,563	1,589,401	(2,979)	1,586,422	
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,347)	(8,347)	(735)	(9,082)	
本期間其他全面收入：														
分佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	834	-	-	834	-	834	
換算海外業務所產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	25,580	-	-	25,580	51	25,631	
本期間全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	26,414	-	(8,347)	18,067	(684)	17,383	
以該權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	46	-	46	-	46	
來自非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	612	612	
重估儲備之撥回	-	-	-	-	(2,611)	-	-	-	-	2,611	-	-	-	
於二零二二年九月三十日	97,788	243,040	15,262	23,061	122,411	(9,240)	14,457	39,887	1,021	1,059,827	1,607,514	(3,051)	1,604,463	

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												非控股	
	已發行 股本	股份溢 價	實繳盈餘	其他儲備	物業重估 儲備	資本儲備	資本贖回 儲備	匯率波動 儲備	購股權 儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額	
	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	
於二零二二年四月一日(經審核)	146,682	240,853	15,262	23,061	124,603	(9,240)	14,457	77,341	925	1,043,766	1,677,710	(5,606)	1,672,104	
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69,317)	(69,317)	(579)	(69,896)	
本期間其他全面收入/(虧損):														
分佔聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	8	-	8	
換算海外業務所產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(148,602)	-	-	(148,602)	(266)	(148,868)	
本期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	(148,594)	-	(69,317)	(217,911)	(845)	(218,756)	
來自非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	417	417	
重估儲備之撥回	-	-	-	-	(2,754)	-	-	-	-	2,754	-	-	-	
於二零二二年九月三十日	146,682	240,853*	15,262*	23,061*	121,849*	(9,240)*	14,457*	(71,253)*	925*	977,203*	1,459,799	(6,034)	1,453,765	

* 該等儲備賬包括於中期簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,313,117,000港元(二零二二年三月三十一日: 1,531,028,000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。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前虧損		(75,379)	(8,275)
就下列項目作出調整：			
財務費用	5	12,226	12,971
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		(384)	(387)
來自按公平值計入損益賬之一項股權			
投資之股息收入	3	(1,350)	(1,500)
利息收入	3	(109)	(62)
出售物業、廠房及設備項目虧損	4	3	—
物業、廠房及設備折舊	4	6,437	6,530
應收賬項減值	4	11	—
其他應收款項減值	4	95	—
存貨(撥備撥回)/撥備	4	(99)	36
按公平值計入損益賬之一項股權投資之			
公平值虧損/(收益)		65,578	(2,252)
以股權結算購股權開支	4	—	46
		7,029	7,107
發展中待售物業及待售物業增加		(4,036)	(19,862)
存貨減少		2,460	3,204
應收賬項減少/(增加)		4,514	(848)
預付款項、按金及其他應收款項			
減少/(增加)		18,711	(3)
受限制現金減少		—	4,033
應付賬項(減少)/增加		(1,463)	454
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(33,104)	8,146
		(5,889)	2,231
經營業務(所用)/所得現金		(5,889)	2,231
已付利息		(18,480)	(17,643)
已付香港利得稅		—	(24)
已付海外稅項		(161)	(364)
		(24,530)	(15,800)
經營業務所用現金流量淨額		(24,530)	(15,800)

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
投資業務所得現金流量		
已收利息	109	62
已收按公平值計入損益賬之一項股權投資之股息	1,350	1,500
已收一間聯營公司股息	400	250
墊付按公平值計入損益賬之股權投資	(7)	—
購入物業、廠房及設備項目	(68)	(2,671)
向聯營公司墊付款項，淨額	(416)	(1,937)
向聯營公司注資	(283)	(362)
按公平值計入損益賬之一項股權投資之回報所得 款項	—	5,681
已抵押存款增加	—	(2,000)
	<u>1,085</u>	<u>523</u>
投資業務所得現金流量淨額		
融資業務所得現金流量		
新增銀行及其他借貸	237,577	53,689
償還銀行及其他借貸	(223,512)	(53,275)
與關連公司餘額變動，淨額	(6,846)	16,015
非控股股東向附屬公司注資	417	612
	<u>417</u>	<u>612</u>
融資業務所得現金流量淨額		
	<u>7,636</u>	<u>17,041</u>

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(15,809)	1,764
於期初之現金及現金等值項目	40,170	8,162
匯率變動之影響，淨額	(2,031)	239
於期末之現金及現金等值項目	<u>22,330</u>	<u>10,165</u>
現金及現金等值項目結餘之分析		
於財務狀況表所列之現金及現金等值項目	24,654	19,328
銀行透支	(2,324)	(9,163)
於現金流量表所列之現金及現金等值項目	<u>22,330</u>	<u>10,165</u>

中期簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

該等未經審核中期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。未經審核中期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、投資物業及股權投資乃按公平值計量則除外。該等未經審核中期簡明綜合財務報表應與截至二零二二年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核中期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二零二二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二零二二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，闡述如下。

本集團已於二零二二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	概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備 — 作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則之年度改進 (二零一八年至二零二零年)

1. 編製基準(續)

於本期間，應用香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間之財務狀況及表現以及該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團並無於該等簡明綜合財務報表中提前採納任何已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

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(截至二零二一年九月三十日止六個月：三個)可報告經營分類：

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

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／虧損計量一致，惟銀行利息收入、股息收入、按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益、財務費用、分佔聯營公司溢利及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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	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
分類收入(附註3)				
銷售予外部客戶	23,878	32,176	4,330	60,384
其他收入及收益	4,955	223	112	5,290
	<u>28,833</u>	<u>32,399</u>	<u>4,442</u>	<u>65,674</u>
分類業績				
經營溢利/(虧損)	4,793	4,055	(2,558)	6,290
對賬：				
銀行利息收入				109
按公平值計入損益賬之 一項股權投資之 股息收入				1,350
按公平值計入損益賬之 股權投資之公平值虧損				(65,578)
財務費用				(12,226)
分佔聯營公司溢利及虧 損，淨額				384
未分配開支				(5,708)
除稅前虧損				<u>(75,379)</u>
其他分類資料：				
存貨撥備撥回	—	(99)	—	(99)
物業、廠房及設備折舊	3,675	375	2,387	6,437
資本開支*	13	26	29	68

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

2. 經營分類資料(續)

截至二零二一年九月三十日止六個月

	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
分類收入(附註3)				
銷售予外部客戶	17,235	30,758	5,409	53,402
其他收入及收益	<u>7,268</u>	<u>112</u>	<u>1</u>	<u>7,381</u>
	24,503	30,870	5,410	<u>60,783</u>
分類業績				
經營溢利/(虧損)	3,463	4,693	(2,036)	6,120
對賬：				
銀行利息收入				62
按公平值計入損益賬之 一項股權投資之 股息收入				1,500
按公平值計入損益賬之 股權投資之公平值收益				2,252
財務費用				(12,971)
分佔聯營公司溢利及虧 損，淨額				387
未分配開支				<u>(5,625)</u>
除稅前虧損				<u>(8,275)</u>
其他分類資料：				
存貨撥備	—	36	—	36
物業、廠房及設備折舊	3,572	375	2,583	6,530
資本開支*	<u>44</u>	<u>5</u>	<u>2,622</u>	<u>2,671</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) 來自外部客戶之收入

	香港		中國內地		綜合	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	<u>29,316</u>	<u>23,070</u>	<u>31,068</u>	<u>30,332</u>	<u>60,384</u>	<u>53,402</u>

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

有關主要客戶的資料

於期內，物業發展及投資業務分類自單一客戶產生的租金收入約為9,458,000港元(二零二一年：7,588,000港元)。

3. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶合約收入：		
物業發展及投資業務之收入	13,251	5,385
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	32,176	30,758
酒店營運	4,330	5,409
其他來源收入：		
總租金收入	<u>10,627</u>	<u>11,850</u>
	<u>60,384</u>	<u>53,402</u>

3. 收入、其他收入及收益(續)

(i) 分拆收入資料

截至二零二二年九月三十日止六個月

	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
地區市場				
香港	—	29,316	—	29,316
中國內地	13,251	2,860	4,330	20,441
於某一時間點確認客戶 合約收入總額	<u>13,251</u>	<u>32,176</u>	<u>4,330</u>	<u>49,757</u>

截至二零二一年九月三十日止六個月

	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
地區市場				
香港	—	23,070	—	23,070
中國內地	5,385	7,688	5,409	18,482
於某一時間點確認客戶 合約收入總額	<u>5,385</u>	<u>30,758</u>	<u>5,409</u>	<u>41,552</u>

3. 收入、其他收入及收益(續)

(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天內到期支付。

酒店營運

履約責任於提供服務時完成，於提供服務前一般會要求支付短期墊款。

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

3. 收入、其他收入及收益(續)

其他收入及收益分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	109	62
按公平值計入損益賬之一項股權投資之股息 收入	1,350	1,500
來自物業、廠房及設備之總租金收入	3,297	2,896
政府補助*	374	—
其他	1,619	4,485
	6,749	8,943

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

4. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已售物業成本	5,155	3,848
已售存貨及已提供服務成本	25,714	23,063
存貨(撥備撥回)／撥備，計入以上已售存貨 及已提供服務成本	(99)	36
物業、廠房及設備折舊	6,437	6,530
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金及津貼	19,014	17,930
退休金計劃供款*	364	357
以股權結算購股權開支	—	46
減：資本化款項	(816)	(921)
	<u>18,562</u>	<u>17,412</u>
董事酬金：		
袍金	360	300
薪金及津貼	5,952	4,524
退休金計劃供款	54	50
	<u>6,366</u>	<u>4,874</u>
出售物業、廠房及設備項目的虧損 [^]	3	—
應收賬項減值 [^]	11	—
其他應收款項減值 [^]	95	—
匯兌差額，淨額 [^]	93	(494)

* 於二零二二年九月三十日，本集團並無沒收供款可供於未來數年減少其退休金計劃供款(二零二二年三月三十一日：無)。

[^] 此等款項列入中期簡明綜合損益表內之「其他經營(開支)／收入，淨額」。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款及其他借貸之利息	18,480	17,643
減：已資本化之利息	<u>(6,254)</u>	<u>(4,672)</u>
	<u>12,226</u>	<u>12,971</u>

6. 所得稅

由於本集團之附屬公司於截至二零二二年九月三十日止六個月內並無在香港產生任何應課稅溢利，或本集團之附屬公司擁有結餘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，故並無於期內就香港利得稅計提撥備。

於本期間，截至二零二一年九月三十日止六個月之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%計提，惟本集團的一間附屬公司為自二零一八年／二零一九年課稅年度起生效的利得稅兩級制項下的合資格實體除外，而該附屬公司首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%繳稅，而餘下應課稅溢利則按16.5%繳稅。其他地區之應課稅溢利稅項已按本集團業務所在之司法權區之現行稅率計算。

6. 所得稅(續)

中國內地土地之增值稅(「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在內之可扣稅開支。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本期間 — 其他地區		
本期間支出	—	282
中國內地之土地增值稅	580	360
遞延	(6,063)	165
	<u>(5,483)</u>	<u>165</u>
本期間稅項(抵免)/支出總額	<u>(5,483)</u>	<u>807</u>

7. 股息

董事會並不建議派付截至二零二二年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二一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虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔期內虧損及期內已發行之普通股加權平均數1,466,820,600股(二零二一年九月三十日：1,014,098,193股)計算。

8. 本公司普通股本持有人應佔每股虧損(續)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之		
本公司普通股本持有人應佔虧損	<u>(69,317)</u>	<u>(8,347)</u>
	二零二二年	二零二一年 (經重列)

股份

用於計算每股基本虧損之本期間已發行普通

股加權平均數	1,466,820,600	1,014,098,193
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權*	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,466,820,600</u>	<u>1,014,098,193</u>

截至二零二一年九月三十日止年度之每股基本及攤薄虧損已重列以反映本公司供股的影響。

- * 截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月，由於期內未行使購股權的影響對所呈列之每股基本虧損金額並無攤薄影響，故並無就期內呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。

9. 投資物業

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
於期／年初之賬面值	1,011,060	1,041,350
公平值調整之虧損淨額	—	(73,253)
匯兌調整	(98,640)	42,963
	<u>912,420</u>	<u>1,011,060</u>
於期／年末之賬面值	<u>912,420</u>	<u>1,011,060</u>

根據經營租賃將投資物業出租予第三方。

於二零二二年九月三十日，本集團賬面總值為466,200,000港元(二零二二年三月三十一日：516,600,000港元)的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

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 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，按公平值列賬		
Century Rosy Limited	12,165	12,165
迪臣發展國際集團投資有限公司 (「DDIHIL」)	108,545	174,123
卓堡國際有限公司	39,995	39,995
Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II, L.P.	3,515	3,507
	<u>164,220</u>	<u>229,790</u>

由於本集團並無選擇確認計入其他全面收入的公平值收益或虧損，因此上述股權投資已不可撤銷地指定為按公平值計入損益賬。

10. 按公平值計入損益賬之股權投資(續)

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團自DDIHIL收到股息1,350,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：1,500,000港元)。

11. 發展中待售物業及待售物業

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	488,170	543,712
發展中待售物業	<u>235,282</u>	<u>241,009</u>
	<u>723,452</u>	<u>784,721</u>
發展中待售物業		
一 預期可於以下期間收回：		
一年內	<u>235,282</u>	<u>241,009</u>

於二零二二年九月三十日，賬面總值為147,852,000港元(二零二二年三月三十一日：163,836,000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介乎30至90日，而已落成待售物業之銷售信貸期則最多為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。

於報告期間末，按發票日期及扣除虧損撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
90日內	8,856	11,634
91日至180日	1,519	551
181日至360日	1,167	2,741
逾360日	299	1,664
	<hr/>	<hr/>
總計	11,841	16,590
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
90日內	1,246	2,484
91日至180日	78	269
181日至360日	72	296
逾360日	<u>3,456</u>	<u>3,657</u>
總計	<u><u>4,852</u></u>	<u><u>6,706</u></u>

應付賬項為免息，一般須於30日內結算。

14. 股本

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
5,000,000,000股每股面值0.10港元之 普通股	<u><u>500,000</u></u>	<u><u>500,000</u></u>
已發行及繳足股本：		
1,466,820,600股每股面值0.10港元之 普通股	<u><u>146,682</u></u>	<u><u>146,682</u></u>

15. 關連人士交易

- (a) 除該等中期簡明財務報表其他部分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：

		二零二二年	二零二一年
	附註	千港元	千港元
來自一間關連公司之管理費			
收入	(i)	27	27
來自聯營公司之管理費收入	(i)	720	380
來自一間關連公司之租金收入	(ii)	105	113
來自一間聯營公司之租金收入	(iii)	60	50
向一間關連公司支付之管理費	(iv)	<u>180</u>	<u>210</u>

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) 向啟康創建有限公司(「啟康創建」)收取的租金收入平均為17,500港元(於二零二一年五月至二零二一年九月為每月17,500港元及於二零二一年四月則為每月25,500港元)。謝文盛先生(「謝先生」)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。
- (iii) 收取一間聯營公司的租金收入為每月10,000港元(由二零二一年五月一日起，向一間聯營公司收取的租金收入為每月10,000港元)，金額由訂約各方相互協定。
- (iv) 管理費乃參照訂約各方協定的協議條款而參照由啟康創建提供之服務所產生之實際成本而收取。

15. 關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士尚未結算之結餘：

與聯營公司、一間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) 本集團主要管理人員之薪酬：

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

上述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	
	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 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	<u>164,220</u>	<u>229,790</u>	<u>164,220</u>	<u>229,790</u>
金融負債				
計息銀行及其他借貸				
(有非即期部份)	<u>291,230</u>	<u>228,165</u>	<u>291,230</u>	<u>228,165</u>

16. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

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本公司董事匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的波動並釐定估值中的主要輸入數據。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、應付聯營公司及一間關連公司款項及計息銀行及其他借貸分類為流動負債之公平值，同時認為皆與其賬面值相若，主要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(強制或停業清理拍賣除外)可交換之工具的金額計入。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。於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，若干非上市股權投資進行物業重建項目，此等項目下的物業的公平值已獲董事於公平值評估中考慮，而一項附有一項上市股權投資的非上市投資，該上市股權投資的市場報價亦獲董事於公平值評估中考慮。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略確定可比公眾公司(同業)，並為每家識別出的可比公司計算適當的價格倍數。倍數透過將可比公司的企業價值除以盈利指標來計算。然後根據公司特定的事實及情況，考慮諸如流動性不足和可比公司之間的規模差異等因素對買賣倍數進行調整。缺乏市場流通性折讓(「**缺乏市場流通性折讓**」)於公平值評估中應用，即市場參與者於為投資定價時會考慮並由本集團釐定的溢價與折讓。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，估值方法得出的估計公平值(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的須於報告期末後一年後償還的計息銀行及其他借貸的公平值乃以採用附帶類似條款、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。

16. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

公平值級別

下表列示本集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

於二零二二年九月三十日

	公平值計量使用的等級			合計 千港元
	於活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	
按公平值計入損益賬之				
股權投資	—	—	164,220	164,220

於二零二二年三月三十一日

	公平值計量使用的等級			合計 千港元
	於活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	
按公平值計入損益賬之				
股權投資	—	—	229,790	229,790

16. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

公平值級別(續)

按公平值計量的資產:(續)

於二零二二年九月三十日，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該等非即期部份計息銀行及其他借貸291,230,000港元(二零二二年三月三十一日:228,165,000港元)。該等金融負債所披露之公平值乃基於估值方法而計量，而該等估值方法中之對已入賬公平值產生重大影響之所有輸入數據均不可觀察(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，亦無轉撥至或轉撥自級別三(截至二零二一年九月三十日止六個月:無)。

17. 報告期後事項

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(「賣方1」)及富海地產投資有限公司(「賣方2」，一間為本集團利益持有一項物業的公司)作為賣方(統稱「賣方」)、海口市龍華區城市投資控股有限公司(「買方」)作為買方、江裕置業(海南)有限公司(「目標公司1」)及海南富迪商業管理有限公司(「目標公司2」)作為目標公司訂立意向書(「意向書」)，內容有關(i)賣方1建議出售於目標公司1之全部股權；及(ii)賣方2建議出售於目標公司2之全部股權(統稱「建議出售事項」)，總代價為人民幣385,000,000元(相當於約442,800,000港元)，由買方分期支付予賣方。意向書在本質上不具約束力，且建議出售事項之條款及條件須經訂約方進一步磋商並由相關訂約方簽立正式確實協議後，方可作實。本公司將於適當時候就建議出售事項的任何最新狀況刊發進一步公告。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月二十日之公告。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二二年九月三十日止六個月（「報告期間」），本集團的主要業務分類包括：

- (a) 物業發展及投資業務分類，乃從事住宅及商用物業之物業發展及持有投資物業；
- (b) 貿易業務分類，乃從事買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，包括提供相關安裝；及
- (c) 「其他」分類主要包括營運一間酒店。

本集團於截至二零二二年九月三十日止期間的收入約為60,384,000港元（截至二零二一年九月三十日止六個月：53,402,000港元），較去年同期上升約13%。

物業發展及投資業務

中國內地於二零二二年面臨巨大挑戰，2019冠狀病毒反彈抑制了工業生產及國內消費。縱觀全球，地緣政治的緊張局勢繼續主導全球議程，而量化緊縮、通脹及加息使發達經濟體陷入衰退，為未來帶來更多挑戰。全球經濟復甦仍然不明朗。

業務回顧(續)

物業發展及投資業務(續)

於報告期間，本集團自此分類錄得收入約23,878,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：17,235,000港元)，較去年同期上升約39%。此分類營業額主要來自於出售位於中國的物業及位於中國的投資物業賺取之租金收入。

(i) 出售物業

收入由截至二零二一年九月三十日止期間約5,385,000港元上升至報告期間約13,251,000港元，大幅上升約146%。

於報告期間，銷售主要來自出售位於中國開封世博廣場(「**世博廣場**」)若干餘下商業單位。與去年同期相比，僅售出世博廣場餘下的住宅單位且合約金額較少。

住宅物業發展市場的動態明顯轉趨向對發展商不利。此外，疫情突然爆發大大拖慢了銷售活動，並影響興建。與此同時，市場流動性不足加劇了高槓桿發展商的資金壓力，進而削弱需求心理，形成惡性循環。於二零二二年，上海封城兩個月，而其他城市亦於不同時間受到不同程度的直接或間接影響。

中國內地方面，在中央政府嚴格執行防疫措施及各方支持下，2019冠狀病毒疫情明顯地得到控制。中央政府提供了寬鬆的貨幣政策及必要的財政刺激措施以確保經濟復甦。期內，由於中央政府致力糾正過度槓桿的物業市場，物業市場延續去年以來的衰退，許多物業發展商經歷嚴重的信貸及流動資金緊縮。物業市場的整體氣氛無可避免地影響本集團於中國內地的物業業務。

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冠狀病毒疫情爆發所影響而基本處於停滯狀態。中國開封世紀豪苑G區住宅區的預售安排自二零二一年五月起展開，而相關銷售收入將於截至二零二三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)。

(ii) 投資物業租金收入

租金收入營業額由截至二零二一年九月三十日止六個月約11,850,000港元減少至報告期間約10,627,000港元，減幅約為10%。輕微減少乃由於來自中國海口的租金收入減少所致。由於本集團已與獨立第三方訂立協議以出售位於海口的商業物業，故於報告期間內屆滿的租賃協議並無重續。

報告期間此分類產生的分類經營溢利約為4,793,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：3,463,000港元)。該增加乃由於報告期間內銷售商業物業的營業額增加所致。

貿易業務

本集團於報告期間錄得來自此分類的收入約為32,176,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：30,758,000港元)，較上一報告期間上升約5%。

業務回顧(續)

貿易業務(續)

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保養服務。

(i) 買賣醫療設備、健康及防疫產品

收入由截至二零二一年九月三十日止六個月約22,519,000港元增加至報告期間約29,063,000港元，大幅增加約29%。該增加乃由於報告期間出售大量空氣淨化機所致。2019冠狀病毒疫情的蔓延亦導致醫院對醫療產品(尤其是空氣淨化機)的關注及需求增加。我們的客戶包括醫院管理局(西九龍聯網及港島西聯網)。

(ii) 買賣家居保安及自動化產品

收入由截至二零二一年九月三十日止六個月約8,239,000港元大幅減少至報告期間約3,113,000港元，大幅減少約62%。該減少乃由於2019冠狀病毒疫情期間中國若干潛在項目因封城政策而延後進行，導致對保安產品需求下降。另一方面，為清理若干陳舊滯銷存貨，若干存貨以較低售價出售。

於報告期間此分類產生的分類經營溢利約為4,055,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：4,693,000港元)。該減少乃由於新型號空氣淨化機的銷售錄得較低毛利率以及家居保安及自動化產品的售價下降。

業務回顧(續)

「其他」業務(主要營運一間酒店)

本集團於報告期間錄得來自此分類的收入約為4,330,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月: 5,409,000港元), 較去年同期下跌20%。來自此分類的收入主要來自一間酒店的營運。本集團於報告期間營運一間名為開封迪臣智選假日酒店(「**開封智選假日酒店**」)的酒店。開封智選假日酒店位處開封市中心, 總建築面積約為14,000平方米, 共有243間客房, 包括100間配備大雙人床的標準房間、106間單人床標準房間、18間大雙人床高級房間、18間單人床高級房間及1間套房。該酒店亦設有三間會議室, 總建築面積約為460平方米。

於報告期間, 本集團在中國內地的酒店的整體表現受到間歇性疫情所影響。中國政府於2019冠狀病毒疫情期間, 在部份省份實施封城以及嚴格的社交距離措施。此導致報告期間初的入住率下跌。有關下跌於二零二二年八月開封智選假日酒店被選為中國開封的檢疫酒店時被部分抵銷。

於報告期間, 此分類的分類經營虧損約為2,558,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月: 2,036,000港元)。虧損主要因為酒店的折舊開支及酒店營運的營運虧損。2019冠狀病毒疫情已導致報告期間內的旅客人數大幅減少。

於報告期間, 本公司擁有人應佔淨虧損約為69,317,000港元, 而於截至二零二一年九月三十日止六個月則約為8,347,000港元。虧損大幅增加的原因是指定為按公平值計入損益賬之股權投資錄得公平值虧損增加, 由截至二零二一年九月三十日止六個月之溢利約2,300,000港元至報告期間之虧損約65,600,000港元, 此乃由於其中一項於中國深圳證券交易所上市之股權投資的股價大跌。

截至二零二二年九月三十日止六個月每股虧損約為4.73港仙。

財務回顧

營業額

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團營業額約為60,000,000港元，較去年同期增加約13%。該增加主要由於(i)報告期間內的銷售商業物業的合約金額有所增加；及(ii)2019冠狀病毒刺激空氣淨化機的需求，導致貿易分類的銷售額大幅增加。

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24,000,000港元、32,000,000港元及4,000,000港元，分別較去年同期增加約39%、增加約5%及減少20%。

毛利率

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團毛利率約為48.9%，較去年同期的49.6%輕微下跌0.7個百分點。此乃主要由於為清理滯銷存貨而大幅降低放射性存貨的售價所致。另一方面，向醫院管理局銷售的新型號空氣淨化機的毛利率亦有所下降。

按公平值計入損益賬之股權投資之公平值(虧損)/收益

有關金額是指計入指定為按公平值計入損益賬之股權投資之其中一項股權投資因該投資的股價大幅下跌而錄得公平值虧損。

財務回顧(續)

流動資金及財務資源

於報告期間，本集團維持健康的流動資金狀況，營運資金主要透過內部資源及其他借貸取得。本集團採取審慎的現金及財務管理政策。

於二零二二年九月三十日，本集團總資產約為2,174,197,000港元，資金來源分別為約720,432,000港元、1,459,799,000港元及6,034,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧拙結餘)。於二零二二年九月三十日，本集團之流動比率為2.8，而於二零二二年三月三十一日為2.18。

資產負債比率按計息債務總額減現金及現金等值項目，除以相關報告期末之權益總額再乘以100%計算。於二零二二年九月三十日，本集團的淨資產負債比率約為29% (二零二二年三月三十一日：25%)。我們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

截至二零二二年九月三十日止六個月之資本開支總額約為68,000港元，主要用於添置電腦設備上。

或然負債

於報告日期末，本集團並無重大或然負債。

承擔

於報告日期末，本集團有已訂約但未撥備的資本承擔約4,576,000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262,488,000港元(二零二二年三月三十一日：281,910,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國的若干投資物業為數466,200,000港元(二零二二年三月三十一日：516,600,000港元)；
- (iii) 抵押本集團股權投資單位持有之若干上市股權工具，公平值為41,470,000港元(二零二二年三月三十一日：42,202,000港元)；
- (iv) 抵押本集團位於中國之若干發展中待售物業及待售物業為數147,852,000港元(二零二二年三月三十一日：163,836,000港元)；
- (v) 轉讓本集團若干物業的租金收入；及
- (vi) 抵押本集團定期存款4,000,000港元(二零二二年三月三十一日：4,000,000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。

財務回顧(續)

外匯風險

本集團主要面臨人民幣(「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相關集團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

於二零二二年下半年，預計全球經濟仍將屬波動並挑戰重重。2019冠狀病毒疫情及其變種病毒持續威脅、美國及多個主要經濟體系加息、供應鏈因疫情受干擾及地區性的地緣政治緊張局勢等因素將影響經濟復甦。我們難以預測全球經濟復甦及重回正軌的時間。然而，預計多個國家可能會採取適當措施提供靈活及寬鬆的貨幣政策及財政刺激措施，以在極端經濟衰退的情況下支持經濟復甦。

物業發展及投資

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

前景 (續)

物業發展及投資 (續)

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

開封世紀豪苑

於二零零五年六月九日，本集團獲授中國河南省開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。該地塊已開發為一個建築面積估計約為210,500平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「開封世紀豪苑」。直至本中期報告日期，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767,000,000元。餘下土地(G區)正在興建，並預期於二零二三年年中完成興建，並已於二零二一年第二季開始進行預售。

開封世紀豪苑尚未出售面積包括以下各項：

當前用途	建築面積 (概約平方米)	
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	53,600
B區	待售物業 — 公寓	200
	停車場	78
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	350
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	20,500

前景 (續)

開封世紀豪苑 (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，並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，而本集團並無就有關的任何業務合作訂立具法律約束力的協議或合約。截至本中期報告日期，就該等業務合作進行之任何討論，其結果難以預料，倘與上述第三方就可能的業務合作達成任何協議或訂立任何合約，本集團將遵守上市規則的相關規定。

直至本中期報告日期，G區物業預售總合約金額約為人民幣23,000,000元。然而，由於物業擁有權尚未轉移至買家，故於報告期間內並未就G區確認銷售收入。

開封世博廣場

於二零一二年二月十六日，本集團成功中標取得中國開封市一幅商住地塊的土地使用權，並已開發為一個估計建築面積約95,000平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「開封世博廣場」。直至本中期報告日期，此項目已竣工，所獲銷售合約總額約人民幣564,000,000元。

前景 (續)

開封世博廣場 (續)

開封世博廣場尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積 (概約平方米)
商用A區	物業、廠房及設備 — 酒店	14,000
商用B區	待售物業 — 商舖	5,989
住宅1-3幢	待售物業 — 公寓	7,042
	停車場	147

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

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

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

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

前景 (續)

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品 (續)

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

本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信貸控制措施來應對經營環境動盪的挑戰及增強競爭力。董事將繼續盡其所能，為本公司股東爭取最佳回報。

酒店營運

本集團已與洲際酒店集團旗下六洲酒店管理(上海)有限公司簽訂協議，以「開封迪臣智選假日酒店」之名營運該間酒店。智選假日酒店為全球知名的精選服務酒店品牌之一。開封迪臣智選假日酒店已於二零二零年一月開業。

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

前景(續)

酒店營運(續)

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

A. 供股及所得款項用途

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

過去十二個月集資(續)

A. 供股及所得款項用途(續)

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

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

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

於二零二二年九月三十日，所得款項淨額已動用如下：

			直至 二零二二年 九月三十日	於 二零二二年 九月三十日
	所得款項淨額 擬定用途 千港元	所得款項淨額 概約百分比	之所得款項 淨額實際用途 千港元	之未動用金額 千港元
償還本集團之無抵押貸款	37,100	79%	37,100	—
一般營運資金	9,607	21%	9,607	—
總計	<u>46,707</u>	<u>100%</u>	<u>46,707</u>	<u>—</u>

於本報告日期，所得款項淨額已獲悉數動用。

過去十二個月集資(續)

B. 配售債券及所得款項用途

於二零二二年五月二十五日，本公司訂立配售協議，以配售本金總額20,000,000港元之非上市公司債券，年利率為10%，利息須於每季季尾支付。本公司將使用配售債券之所得款項淨額作本集團之一般營運資金。於本報告日期，本金總額13,000,000港元之債券已由一名承配人認購。

C. 認購債券及所得款項用途

於二零二二年八月十一日，一名獨立第三方投資者與本公司訂立認購協議，以認購本金總額20,000,000港元之非上市公司債券，年利率為7%，利息須於每季季尾支付。本公司將使用認購債券之所得款項淨額作本集團之一般營運資金。

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，於二零二二年九月三十日，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

於二零二二年九月三十日，本集團共聘用155名僱員，其中108名駐於中國。於報告期間，總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年同期約18,300,000港元增至約19,300,000港元。增加乃主要由於年度檢討下加薪，以及貿易分類銷售額增加令銷售佣金有所增加。

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。

購股權計劃

於二零二二年八月三十日，本公司採納符合上市規則第17章之規定之新購股權計劃(「新計劃」)，以代替及取代本公司於二零一二年八月十五日採納之購股權計劃(「舊計劃」)，而舊計劃已於該日停止運作。

新計劃由本公司設立，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。新計劃之合資格參與者包括本集團之全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括獨立非執行董事)。新計劃於二零二二年八月三十日起生效，除非另行取消或修訂，否則由該日起十年內有效。

根據新計劃，現時可予授出之未行使購股權最高數目，於獲行使時，相當於本公司於採納新計劃日期之已發行股份總數之10%。於任何十二個月期間內因購股權獲行使而按購股權可向新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。

購股權計劃(續)

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港元而接納購股權要約。根據新計劃，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。

新計劃項下概無尚未行使的購股權。

購股權計劃(續)

期內舊計劃項下的以下購股權尚未行使：

參與者姓名或類別	購股權數目				本公司股份價格**		
	於二零二二年 四月一日	於 二零二二年 九月三十日***	於 二零二二年 九月三十日***	購股權授出日期	購股權 行使價*	於購股權 授出日期 每股股份 港元	
董事：							
謝文盛先生	829,629	—	829,629	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.1205	0.113
王京寧先生	9,333,333	—	9,333,333	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.1205	0.113
謝維業先生	8,296,296	—	8,296,296	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.1205	0.113
謝海英女士	6,222,222	—	6,222,222	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.1205	0.113
何鍾泰博士	829,629	—	829,629	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.1205	0.113
蕭文波工程師	829,629	—	829,629	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.1205	0.113
蕭錦秋先生	829,629	—	829,629	二零二零年 十一月二十七日	二零二零年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.1205	0.113
	<u>27,170,367</u>	<u>—</u>	<u>27,170,367</u>				

購股權計劃 (續)

參與者姓名或類別	購股權數目				本公司股份價格**		
	於		於		購股權	於購股權	
	二零二二年	於	二零二二年	購股權授出日期	行使價*	授出日期	
	四月一日	於期內授出	九月三十日***		購股權行使期間		
					每份股份	每份股份	
					港元	港元	
其他僱員合計	6,481,484	—	6,481,484	二零二零年 十一月二十七日	二零二一年十一月二十七日至 二零二二年十一月二十六日	0.1205	0.113
	<u>6,481,484</u>	<u>—</u>	<u>6,481,484</u>				
合計	<u>33,651,851</u>	<u>—</u>	<u>33,651,851****</u>				

* 於供股或紅股發行，或本公司股本出現其他類似變動下，購股權行使價可予調整。購股權行使價已經因供股而自二零二一年十二月三十一日起調整。相關購股權行使期已於二零二二年十一月二十六日屆滿。

** 於購股權授出日期披露的本公司股份價格為緊接購股權授出日期前交易日的聯交所收市價。緊接購股權行使日期前披露的本公司股份價格，為所有屬須予披露的購股權行使事宜下，緊接有關購股權行使日期前聯交所加權平均收市價。

*** 因購股權獲行使而將予發行的股份數目已經因供股而自二零二一年十二月三十一日起調整。

**** 由於相關行使期於二零二二年十一月二十六日屆滿前尚未行使，合共33,651,851份購股權已失效。

董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二二年九月三十日，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分部或根據上市發行人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 (附註4)
	直接實益 擁有	透過所 控制法團	購股權 (附註1)	合計	
謝文盛先生(「謝先生」) (附註2)	129,002,400(L)	524,902,500(L)	829,629	654,734,529	44.64
王京寧先生	39,644,100(L)	—	9,333,333	48,977,433	3.34
謝維業先生	3,600,000(L)	—	8,296,296	11,896,296	0.81
謝海英女士	—	—	6,222,222	6,222,222	0.42
何鍾泰博士	727,500(L)	—	829,629	1,557,129	0.11
蕭文波工程師	1,580,000(L)	—	829,629	2,409,629	0.16
蕭錦秋先生	—	—	829,629	829,629	0.06

董事於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

附註：

1. 購股權根據於上文「購股權計劃」一節定義的舊計劃，於二零二零年十一月二十七日以代價1港元授出。上述購股權可於授出日期直至二零二二年十一月二十六日，根據舊計劃的規定予以行使，以初步行使價每股0.125港元認購本公司每股面值0.10港元的普通股。行使價其後因於二零二一年十二月三十日生效之供股而調整至每股0.1205港元。相關購股權行使期已於二零二二年十一月二十六日屆滿。有關調整之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月三十日之公告。
2. 在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立並由謝先生全資擁有之Sparta Assets Limited(「Sparta Assets」)，實益擁有本公司524,902,500股股份。因此，根據證券及期貨條例，謝先生被視為於Sparta Assets持有之本公司524,902,500股股份中擁有權益。
3. 「L」代表有關人士於本公司相關股份的好倉。
4. 計算乃按於二零二二年九月三十日已發行股份總數1,466,820,600股股份。

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	合計	
謝先生*	1,000	—	1,000	100.00

- * Sparta Assets(一間於英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之公司)實益擁有本公司524,902,500股普通股股份。

董事於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

於Sparta Assets普通股的好倉：(續)

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條進行記錄，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。

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」的購股權計劃披露外，於截至二零二二年九月三十日止六個月內任何時間，並無向任何董事或彼等之配偶或未成年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

於二零二二年九月三十日，就本公司董事所知，下列人士／實體（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條之規定須載入本公司需置存之登記名冊的權益或淡倉：

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 (附註4)
Sparta Assets (附註1)	實益擁有人	524,902,500(L)	35.79
Granda Overseas Holding Co., Ltd. (「Granda」) (附註2)	實益擁有人	260,548,110(L)	17.76
陳火法先生	受控法團之權益	260,548,110(L)	17.76

附註：

1. Sparta Assets (一間於英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之公司) 實益擁有本公司524,902,500股股份。因此，根據證券及期貨條例，謝先生被視為於Sparta Assets持有之本公司524,902,500股股份中擁有權益。
2. Granda (一間於英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生全資擁有之公司) 實益擁有本公司260,548,110股股份。因此，根據證券及期貨條例，陳火法先生被視為於Granda持有之本公司260,548,110股股份中擁有權益。
3. 「L」代表有關人士於本公司相關股份的好倉。
4. 計算乃按於二零二二年九月三十日已發行股份總數1,466,820,600股股份。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

除上述所披露者外，於二零二二年九月三十日，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截至二零二二年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二一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

本公司於截至二零二二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

本公司於截至二零二二年九月三十日止六個月的資本結構並無變動。

企業管治

於截至二零二二年三月三十一日止年度的年報內刊發的企業管治報告中，本公司企業管治常規以上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)載列之原則及守則條文(「守則條文」)為基礎。董事認為本公司於截至二零二二年九月三十日止六個月內已遵守大部分守則條文，只有偏離守則條文A.2.1及A.4.1，詳細闡釋見下文。本公司定期檢討企業管治常規，以確保繼續符合企業管治守則之規定。

企業管治 (續)

企業管治守則之偏離概要：

守則條文A.2.1

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

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

守則條文A.4.1

守則條文A.4.1訂明委任非執行董事應有指定任期，並須接受重新選舉。

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

證券交易之標準守則

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

經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零二二年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。

本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之中期業績未經本公司獨立核數師審閱或審核。審核委員會於二零二二年十一月二十九日舉行會議。審核委員會考慮及審閱本集團的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，本集團的二零二二年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、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。蕭錦秋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謝文盛先生、王京寧先生、謝維業先生及謝海英女士，而本公司之獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。

承董事會命
迪臣發展國際集團有限公司
董事總經理兼主席
謝文盛

香港，二零二二年十一月二十九日