



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 2024

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」)截至二零二四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，連同截至二零二三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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	3	91,978	33,887
銷售成本		(61,261)	(13,251)
毛利		30,717	20,636
其他收入及收益	3	12,907	39,257
行政開支		(38,300)	(36,019)
其他經營開支，淨額		(2,472)	(2,863)
按公平值計入損益賬之股權投資之 公平值虧損		—	(72,393)
出售一間附屬公司的收益	17	—	31,036
出售投資物業的收益		—	41,731
財務費用	5	(12,752)	(11,402)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		(268)	(212)
除稅前(虧損)/溢利	4	(10,168)	9,771
所得稅開支	6	(4,459)	(26,584)
本期間虧損		(14,627)	(16,813)
以下應佔：			
本公司擁有人		(14,622)	(16,807)
非控股權益		(5)	(6)
		(14,627)	(16,813)
本公司普通股持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	8	(1.00)港仙	(1.15)港仙

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期間虧損	<u>(14,627)</u>	<u>(16,813)</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	29,884	(53,392)
分佔聯營公司其他全面收入／(虧損)淨額	7	(14)
期內出售海外業務之累計匯率波動儲備之 重新分類	—	(594)
於以後期間可能重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)淨額	<u>29,891</u>	<u>(54,000)</u>
本期間全面收入／(虧損)總額	<u>15,264</u>	<u>(70,813)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	15,277	(70,830)
非控股權益	<u>(13)</u>	<u>17</u>
	<u>15,264</u>	<u>(70,813)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日
附註	千港元	千港元 (經審核)
非流動資產		
商譽	—	—
物業、廠房及設備	338,233	253,846
投資物業	9 680,294	661,908
於聯營公司之投資	5,417	5,638
按公平值計入損益賬之股權投資	10 45,116	39,815
應收代價	11 168,528	163,931
非流動資產總值	1,237,588	1,125,138
流動資產		
應收聯營公司款項	4,234	3,868
待售物業	12 483,265	580,992
存貨	2,888	3,030
應收賬項	13 27,250	32,658
預付款項、按金及其他應收款項	11 170,678	164,055
可收回稅項	24,791	22,705
已抵押存款	4,000	4,000
現金及現金等值項目	33,340	42,338
流動資產總值	750,446	853,646

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付賬項	14	31,546	22,699
其他應付款項及應計費用		90,293	91,239
應付聯營公司款項		100	63
應付關連公司款項		55	3,914
應付稅項		55,635	50,967
應付債券	15	13,000	33,000
計息銀行及其他借貸		204,416	235,103
一名關連人士之貸款		32,190	37,800
租賃負債		2,257	343
流動負債總額		<u>429,492</u>	<u>475,128</u>
流動資產淨值		<u>320,954</u>	<u>378,518</u>
資產總值減流動負債		<u>1,558,542</u>	<u>1,503,656</u>
非流動負債			
應付債券	15	15,000	—
計息銀行及其他借貸		42,750	60,500
遞延稅項負債		102,971	101,235
租賃負債		40,928	331
非流動負債總額		<u>201,649</u>	<u>162,066</u>
資產淨值		<u>1,356,893</u>	<u>1,341,590</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	16	146,682	146,682
儲備		1,221,670	1,206,393
非控股權益		<u>1,368,352</u>	<u>1,353,075</u>
		<u>(11,459)</u>	<u>(11,485)</u>
權益總額		<u>1,356,893</u>	<u>1,341,590</u>

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二四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 溢價賬	實繳盈餘	其他儲備	物業重估 儲備	資本贖回 儲備	匯率波動 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	
於二零二四年四月一日(經審核)	146,682	240,853*	15,262*	23,061*	111,716*	(9,240)*	14,457*	(78,888)*	889,172*	1,353,075	(11,485)	1,341,590
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(14,622)	(14,622)	(5)	(14,627)	
本期間其他全面收入/(虧損)：												
分佔聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	—	—	7	—	7	—	7	
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	29,892	—	29,892	(8)	29,884	
本期間全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	29,899	(14,622)	15,277	(13)	15,264	
出售一間附屬公司之部分權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39	39	
重估儲備之撥回	—	—	—	—	(2,610)	—	—	2,610	—	—	—	
於二零二四年九月三十日	146,682	240,853*	15,262*	23,061*	109,106*	(9,240)*	14,457*	(48,989)*	877,160*	1,368,352	(11,459)	1,356,893

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二四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		資本贖回		匯率波動		總計	權益	權益總額	
	股本	溢價賬			儲備	資本儲備	儲備	儲備	保留溢利	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		
於二零二三年四月一日(經審核)	146,682	240,853	15,262	23,061	122,672	(9,240)	14,457	(35,254)	959,233	1,477,726	(10,475)	1,467,251		
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,807)	(16,807)	(6)	(16,813)		
本期間其他全面(虧損)/收入：														
分佔聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	—	(14)	—	(14)	—	(14)		
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(53,415)	—	(53,415)	23	(53,392)		
期內出售海外業務之累計匯率波動儲備之重新分類	—	—	—	—	—	—	—	(594)	—	(594)	—	(594)		
本期間全面(虧損)/收入總額	—	—	—	—	—	—	—	(54,023)	(16,807)	(70,830)	17	(70,813)		
重估儲備之撥回	—	—	—	—	(2,815)	—	—	—	2,815	—	—	—		
於二零二三年九月三十日	<u>146,682</u>	<u>240,853</u>	<u>15,262</u>	<u>23,061</u>	<u>119,857</u>	<u>(9,240)</u>	<u>14,457</u>	<u>(89,277)</u>	<u>945,241</u>	<u>1,406,896</u>	<u>(10,458)</u>	<u>1,396,438</u>		

* 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1,221,670,000港元(二零二四年三月三十一日：1,206,393,000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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(10,168)	9,771
就下列項目作出調整：			
財務費用	5	12,752	11,402
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		268	212
來自按公平值計入損益賬之一項股權投資			
之股息收入	3	—	(33,723)
利息收入	3	(178)	(111)
推算利息收入	3	(8,201)	(1,308)
出售一間附屬公司的收益	17	—	(31,036)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	4	10	—
出售投資物業的收益	4	—	(41,731)
售後租回的虧損	4	458	—
物業、廠房及設備折舊	4	6,572	6,147
應收賬項減值	4	—	775
其他應收款項減值	4	—	975
存貨撥備/(撥備撥回)	4	406	(2)
按公平值計入損益賬之股權投資之			
公平值虧損		—	72,393
		1,919	(6,236)
發展中待售物業及待售物業減少/(增加)		82,387	(10,645)
存貨增加		(244)	(630)
應收賬項減少		5,811	1,854
預付款項、按金及其他應收款項			
(增加)/減少		(1,860)	1,765
應付賬項增加/(減少)		8,044	(326)
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(2,794)	35,655
經營業務所得現金		93,263	21,437
已付利息		(12,752)	(14,018)
已付海外稅項		(1,240)	(8,533)
經營業務所得/(所用)現金流量淨額		79,271	(1,114)

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

	二零二四年	二零二三年
附註	千港元	千港元
投資業務所得現金流量		
已收利息	178	111
已收按公平值計入損益賬之一項股權投資之 股息	—	33,723
已收一間聯營公司股息	—	675
墊付按公平值計入損益賬之股權投資	(5,301)	(1,766)
購入物業、廠房及設備項目	(15,098)	(61)
向聯營公司墊付款項，淨額	(369)	(1,283)
出售投資物業所得款項	—	51,279
出售一間附屬公司所得款項	17	11,644
按公平值計入損益賬之一項股權投資之回 報所得款項	—	16,520
	<u>(20,590)</u>	<u>110,842</u>
投資業務(所用)／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	73,888	103,053
償還銀行及其他借貸	(121,777)	(184,335)
償還應付債券	(5,000)	—
租賃負債之本金部分	(764)	(185)
償還一名關連人士之貸款	(6,480)	(11,000)
與關連公司餘額變動，淨額	(3,980)	(5,564)
	<u>(64,113)</u>	<u>(98,031)</u>
融資業務所用現金流量淨額		

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(5,432)	11,697
於期初之現金及現金等值項目	20,399	8,540
匯率變動之影響，淨額	734	(1,618)
於期末之現金及現金等值項目	<u>15,701</u>	<u>18,619</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	33,340	42,211
銀行透支	<u>(17,639)</u>	<u>(23,592)</u>
於現金流量表所列之現金及現金等值項目	<u>15,701</u>	<u>18,619</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D2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。該等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二零二四年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

截至二零二四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二零二四年三月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致，惟不包括香港會計師公會頒佈適用於自二零二四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。

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

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。

1. 編製基準(續)

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(截至二零二三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，主要包括營運一間酒店。

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，此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除稅前溢利／虧損的計量一致，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變動、財務費用、分佔聯營公司溢利及虧損、出售附屬公司之收益或虧損、出售投資物業之收益以及未分配總部及公司開支不包含於該計量內。

各分類間之銷售及轉撥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)

截至二零二四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	60,786	23,154	8,038	91,978
其他收入及收益	12,620	109	—	12,729
	73,406	23,263	8,038	104,707
分類業績總額	9,358	398	(1,086)	8,670
對賬：				
銀行利息收入				178
財務費用				(12,752)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額				(268)
未分配開支				(5,996)
除稅前虧損				(10,168)
其他分類資料：				
存貨撥備	—	406	—	406
物業、廠房及設備折舊	3,688	259	2,625	6,572
資本開支*	225	—	49,251	49,476

* 資本開支主要指添置物業、廠房及設備，包括有關營運一間新酒店的使用權資產。

2. 經營分類資料(續)

截至二零二三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	12,481	14,007	7,399	33,887
其他收入及收益	5,074	115	234	5,423
	17,555	14,122	7,633	39,310
分類業績總額	(5,719)	(251)	(1,404)	(7,374)
對賬：				
銀行利息收入				111
按公平值計入損益賬之				
一項股權投資之股息收入				33,723
出售一間附屬公司之收益				31,036
出售投資物業之收益				41,731
按公平值計入損益賬之				
股權投資之公平值虧損，淨額				(72,393)
財務費用				(11,402)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額				(212)
未分配開支				(5,449)
除稅前溢利				9,771
其他分類資料：				
存貨撥備撥回	—	(2)	—	(2)
物業、廠房及設備折舊	3,759	236	2,152	6,147
資本開支*	7	54	—	61

* 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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	<u>21,585</u>	<u>11,398</u>	<u>70,393</u>	<u>22,489</u>	<u>91,978</u>	<u>33,887</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，約36,876,000港元(二零二三年：9,057,000港元)之收入乃來自物業發展及投資業務分類向單一客戶出售物業(二零二三年：總租金收入)。

3. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
客戶合約收入：		
物業發展及投資業務之收入	49,520	4,249
買賣醫療設備及家居保安及 自動化產品之收入	23,154	14,007
酒店營運	<u>8,038</u>	<u>7,399</u>
	80,712	25,655
其他來源收入：		
來自投資物業之總租金收入	<u>11,266</u>	<u>8,232</u>
	<u>91,978</u>	<u>33,887</u>

3. 收入、其他收入及收益(續)

(i) 分拆收入資料

截至二零二四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	—	21,585	—	21,585
中國內地	49,520	1,569	8,038	59,127
	<u>49,520</u>	<u>1,569</u>	<u>8,038</u>	<u>59,127</u>
於某一時間點確認客戶合約 收入總額	<u>49,520</u>	<u>23,154</u>	<u>8,038</u>	<u>80,712</u>

截至二零二三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	—	11,398	—	11,398
中國內地	4,249	2,609	7,399	14,257
	<u>4,249</u>	<u>2,609</u>	<u>7,399</u>	<u>14,257</u>
於某一時間點確認客戶合約 收入總額	<u>4,249</u>	<u>14,007</u>	<u>7,399</u>	<u>25,655</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(未完成或部分未完成)的交易價格不會於簡明綜合財務報表附註中披露，因為與物業發展及投資業務之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之一段時間內完成，且於提供服務前一般會要求支付短期墊款。

3. 收入、其他收入及收益(續)

(ii) 履約責任(續)

酒店營運(續)

酒店餐飲業務的履約責任於食品及飲品的控制權轉移時(即當顧客於餐飲業務場所購買食品及飲品之時間點)完成。交易賬款於顧客購買食品及飲品之時間點即時到期支付。

作為可行權宜方法，分配至剩餘履約責任(未完成或部分未完成)的交易價格不會於簡明綜合財務報表附註中披露，因為與酒店營運之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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	178	111
按公平值計入損益賬之一項股權投資之 股息收入	—	33,723
來自物業、廠房及設備之總租金收入	3,087	3,001
推算利息收入(附註11)	8,201	1,308
其他	1,441	1,114
	12,907	39,257

4. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已售物業成本	43,103	1,599
已售存貨及已提供服務成本	18,158	11,652
存貨撥備/(撥備撥回)，計入以上已售存貨及 已提供服務成本	406	(2)
物業、廠房及設備折舊	6,572	6,147
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金及津貼	17,003	16,924
退休金計劃供款*	355	342
減：資本化款項	(714)	(811)
	<u>16,644</u>	<u>16,455</u>
董事酬金：		
袍金	480	460
薪金及津貼	5,681	5,515
退休金計劃供款	66	54
	<u>6,227</u>	<u>6,029</u>
出售物業、廠房及設備項目的虧損 [^]	10	—
應收賬項減值 [^]	—	775
其他應收款項減值 [^]	—	975
匯兌差額，淨額 [^]	2,004	1,113
售後租回的虧損 [^]	458	—
出售一間附屬公司的收益	—	(31,036)
出售投資物業的收益	—	(41,731)

* 於二零二四年九月三十日，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(二零二四年三月三十一日：無)。

[^] 此等款項列入中期簡明綜合損益表內之「其他經營開支，淨額」。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息：		
銀行貸款及其他借貸	11,141	12,664
應付債券	1,306	1,354
租賃負債	305	24
	<hr/>	<hr/>
財務費用總額	12,752	14,042
減：已資本化之利息	—	(2,640)
	<hr/>	<hr/>
	12,752	11,402
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 所得稅

由於本集團之附屬公司於截至二零二四年及二零二三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，且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。

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開支在內之可扣稅開支。

6. 所得稅(續)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期間 — 香港		
前一年度超額撥備	—	(65)
本期間 — 中國內地		
本期間支出	4,018	33,905
本期間 — 其他地區		
本期間支出	91	333
中國內地之土地增值稅 遞延	(176)	—
	526	(7,589)
本期間稅項支出總額	4,459	26,584

7. 股息

董事會並不建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二三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

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股本持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(二零二三年九月三十日：1,466,820,600股)計算。

8. 本公司普通股本持有人應佔每股虧損(續)

本公司普通股本持有人應佔每股基本及攤薄虧損金額乃根據下列數據計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 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>(14,622)</u>	<u>(16,807)</u>
	二零二四年	二零二三年
股份		
用於計算每股基本虧損之期內已發行		
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二零二四年及二零二三年九月三十日止期間呈列之每股基本虧損金額作出調整，原因為本集團於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止期間內並無已發行潛在攤薄性普通股。

9. 投資物業

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
於期／年初之賬面值	661,908	684,114
公平值調整之虧損淨額	—	(32,364)
轉自已竣工待售物業	—	45,984
匯兌調整	<u>18,386</u>	<u>(35,826)</u>
於期／年末之賬面值	<u>680,294</u>	<u>661,908</u>

9. 投資物業(續)

根據經營租賃將投資物業出租予第三方。

於二零二四年九月三十日，本集團賬面總值為455,100,000港元(二零二四年三月三十一日：442,800,000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

	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日
	千港元	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	3,845	3,845
卓堡國際有限公司	37,606	32,305
Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II, L.P.	3,665	3,665
	<u>45,116</u>	<u>39,815</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。

於截至二零二四年九月三十日止六個月，概無自迪臣發展國際集團投資有限公司收到任何股息(截至二零二三年九月三十日止六個月：33,723,000港元)。

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（「完成日期」）完成。

就出售事項1及出售事項2應收之尚未清償代價約為人民幣285,000,000元（相等於約316,667,000港元）（「尚未清償代價」），將分四期支付，其中第一期須於二零二四年十月三十一日前支付，及最後一期須於二零二七年十月三十一日前支付。鑒於此還款時間表，已考慮折現影響約33,515,000港元並於完成日期錄得對尚未清償代價之折現。於本中期報告日期，第一期款項已悉數支付。

於截至二零二四年九月三十日止期間，尚未清償代價已產生推算利息收入約8,201,000港元（二零二三年：1,308,000港元）。

已折現尚未清償代價約為300,638,000港元（二零二四年三月三十一日：292,437,000港元）分類為非流動資產項下之其他應收款項，惟於二零二四年十月三十一日前應付之第一期分期付款人民幣120,000,000元（相等於約133,333,000港元）除外，而相應折現金額約為132,110,000港元（二零二四年三月三十一日：128,506,000港元）。

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

12. 待售物業

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	<u>483,265</u>	<u>580,992</u>

於二零二四年九月三十日，賬面總值為149,850,000港元(二零二四年三月三十一日：145,800,000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。

13. 應收賬項

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。貿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：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
90日內	13,794	6,198
91日至180日	147	26,341
181日至360日	12,752	—
逾360日	<u>557</u>	<u>119</u>
總計	<u>27,250</u>	<u>32,658</u>

14. 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：

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
90日內	27,748	19,347
91日至180日	100	17
181日至360日	515	56
逾360日	3,183	3,279
總計	<u>31,546</u>	<u>22,699</u>

應付賬項為免息，一般須於30日期限內結算。

15. 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，本公司按本金額15,000,000港元（「**15M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。本公司與15M債券之持有人（亦為20M債券之持有人）同意以15M債券之認購款項抵銷20M債券之尚未償還金額。截至二零二四年九月三十日止期間，已償還5,000,000港元。

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。

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

16. 股本

	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 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>500,000</u>	<u>500,000</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>146,682</u>	<u>146,682</u>

17. 出售一間附屬公司

有關出售事項1之詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註11。

	二零二三年 千港元
出售事項1項下已出售資產淨值：	
已落成待售物業	36,845
其他應付款項及應計費用	(141)
遞延負債	<u>(895)</u>
	35,809
出售一間附屬公司之收益	31,036
匯率波動儲備撥回	<u>594</u>
已經／將會以下列方式償付：	
現金	<u>67,439</u>

17. 出售一間附屬公司(續)

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	81,111
減：尚未清償代價之折現影響	(6,355)
已付法律及專業費用以及交易成本	(7,317)
代價淨額	67,439
減：已收按金	(2,106)
將予收回之尚未清償代價	(53,937)
加：推算利息收入	248
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	<u>11,644</u>

18. 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：

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自聯營公司之管理費收入	(i)	974	582
來自一間關連公司之 租金收入	(ii)	84	108
來自一間聯營公司之 租金收入	(iii)	60	60
向一間關連公司支付之 管理費	(iv)	180	180
向一名關連人士支付之 利息開支	(v)	1,427	2,188
		<u>1,427</u>	<u>2,188</u>

18. 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) 於期內，向啟康創建有限公司(「啟康創建」)收取的每月租金收入平均為14,000港元(二零二三年：18,000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) 於期內，收取一間聯營公司的租金收入為每月10,000港元(二零二三年：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由啟康創建收取。
- (v) 就來自一名關連人士之貸款所被收取的利息開支。

(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簡明綜合財務報表附註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。

19. 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	
	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
按公平值計入損益賬之				
股權投資	<u>45,116</u>	<u>39,815</u>	<u>45,116</u>	<u>39,815</u>
金融負債				
計息銀行及其他借貸				
(有非即期部分)	<u>86,630</u>	<u>108,614</u>	<u>86,630</u>	<u>108,614</u>

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之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、應付關連公司款項、一名關連人士之貸款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，主要原因為該等工具皆於短期內到期。

19. 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。於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，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起計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目前可享有的利率折現預計未來現金流量的方式計算。

19. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，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級別：

按公平值計量的資產：

於二零二四年九月三十日

	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	合計 千港元
按公平值計入				
損益賬之股權投資	—	—	45,116	45,116

19. 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)

於二零二四年三月三十一日

	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	合計 千港元
--	----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	-----------

按公平值計入

損益賬之股權投資	—	—	39,815	39,815
----------	---	---	--------	--------

於二零二四年九月三十日，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非即期部分計息銀行及其他借貸86,630,000港元(二零二四年三月三十一日：108,614,000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，而該等估值方法中對已入賬公平值產生重大影響之所有輸入數據均可觀察(級別二)。

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(截至二零二三年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二四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。

本集團於截至二零二四年九月三十日止期間的收入約為91,978,000港元（截至二零二三年九月三十日止六個月：33,887,000港元），較去年同期大幅上升約171%。

物業發展及投資業務

於報告期間，本集團自此分類錄得收入約60,786,000港元（截至二零二三年九月三十日止六個月：12,481,000港元），較去年同期大幅上升約387%。此分類營業額主要來自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

收入由截至二零二三年九月三十日止期間約4,249,000港元上升至報告期間約49,520,000港元，大幅上升約1,065%。

於報告期間，銷售主要來自出售中國開封世紀豪苑G區。與去年同期相比，只有售出位於中國開封世博廣場的少量停車位及位於中國海口的少量商業單位。中國開封世紀豪苑G區已於二零二三年末推出市場。其導致營業額大幅上升。

業務回顧 (續)

物業發展及投資業務 (續)

(ii) 投資物業租金收入

租金收入營業額由截至二零二三年九月三十日止六個月約8,232,000港元增加至報告期間約11,266,000港元，增幅約為37%。該增幅乃主要由於本集團位於中國開封的商舖租金增加。

報告期間此分類產生的分類經營溢利約為9,358,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損5,719,000港元)。溢利顯著增加乃由於世紀豪苑G區已推出市場，於報告期間為本集團貢獻重大的銷售額所致。

貿易業務

本集團於報告期間錄得來自此分類的收入約為23,154,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：14,007,000港元)，較上一報告期間增加約65%。

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

收入由截至二零二三年九月三十日止六個月約11,108,000港元增加至報告期間約21,411,000港元，大幅增加約93%。該增幅乃由於本報告期間確認來自香港醫院管理局就向九龍東聯網採購中心下的基督教聯合醫院銷售及安裝水療池合約金額約為9,500,000港元的主要銷售訂單所致。

業務回顧 (續)

貿易業務 (續)

(ii) 買賣家居保安及自動化產品

收入由截至二零二三年九月三十日止六個月約2,899,000港元減少至報告期間約1,743,000港元，減幅約為40%。營業額減少乃由於終止了在中國的家居保安及自動化業務。至於香港的銷售，由於經濟增長不符合預期，我們的客戶變得較為保守，導致保安產品的銷售及需求下跌。

報告期間此分類產生的分類經營溢利約為398,000港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：虧損251,000港元)。扭虧為盈乃由於報告期間的銷售改善所致。

「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8,038,000港元(二零二三年：7,399,000港元)，較去年同期上升9%。此分類產生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間大雙人床標準房間、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。

業務回顧 (續)

「其他」業務 (主要營運一間酒店) (續)

旅遊業於報告期間逐漸回復。本集團在中國內地的酒店的整體表現顯著改善。平均入住率由上一報告期間的43.2%上升至本報告期間的51.4%。

於報告期間，此分類的分類經營虧損約為1,086,000港元(二零二三年：1,404,000港元)。虧損主要歸因於酒店的折舊開支。

於報告期間，本公司擁有人應佔淨虧損約為14,622,000港元，而於截至二零二三年九月三十日止六個月則約為16,807,000港元。本公司擁有人應佔淨虧損減少乃由於報告期間所有分類之營業額均有所增加。

截至二零二四年九月三十日止六個月每股虧損約為1.00港仙。

財務回顧

營業額

於截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團營業額約為92,000,000港元，較去年同期大幅增加約171%。該增加乃主要由於報告期間(i)中國開封世紀豪苑G區的物業銷售營業額增加；及(ii)貿易分類與香港醫院管理局的重大銷售合約所致。

物業發展及投資業務、貿易業務及其他業務帶來之收入分別約為61,000,000港元、23,000,000港元及8,000,000港元，分別較去年同期增加約387%、65%及9%。

財務回顧(續)

毛利率

於截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團毛利率約為33.4%，較去年同期的60.9%下降27.5個百分點。此乃主要由於上一報告期間中國海口的停車位銷售毛利率較高。於報告期間，中國開封的住宅公寓銷售毛利率較低。

另一方面，有關減少乃受於報告期間計入物業發展及投資業務分類營業額的租金收入所佔比例較去年同期減少(由約24%減至約12%)所帶動。租金收入的毛利率遠高於物業銷售的毛利率。因此，於報告期間的整體毛利率較低。

按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損

有關金額是指上一報告期間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。由於本集團已於截至二零二四年三月三十一日止年度間出售其中一項於中國深圳證券交易所上市的股權投資之所有股份，本報告期間並無此類公平值變動。

其他收入及收益

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團其他收入及收益約為13,000,000港元，較去年同期約39,000,000港元大幅減少約67%。截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團已通過股權投資出售其中一項在中國深圳證券交易所上市的股權投資的所有股份。於本報告期內並無來自該投資所賺取股息(二零二三年：33,723,000港元)。

財務回顧 (續)

出售一間附屬公司之收益／出售投資物業之收益

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。

基於出售事項1及出售事項2之總代價人民幣385,000,000元(相等於約427,800,000港元)及經扣除於二零二三年九月三十日之江裕置業(海南)有限公司之資產淨值及海南富迪商業管理有限公司代表持有之投資物業之賬面淨值以及因遞延支付總代價而產生之折現影響、企業所得稅、交易成本(包括專業費用、推銷人費用、行政費用及相關稅項)後，本集團確認出售事項1及出售事項2之收益分別約24,300,000港元及17,100,000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。

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。

於二零二四年九月三十日，本集團總資產約為1,988,034,000港元，資金來源分別為約631,141,000港元、1,368,352,000港元及11,459,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧拙結餘)。於二零二四年九月三十日，本集團之流動比率為1.75，而於二零二四年三月三十一日為1.80。

資產負債比率按相關報告期末之計息債務總額減現金及現金等值項目除以權益總額再乘以100%計算。於二零二四年九月三十日，本集團的淨資產負債比率約為24% (二零二四年三月三十一日：24%)。我們分析借貸的到期狀況，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

截至二零二四年九月三十日止六個月之資本開支總額約為49,476,000港元，主要用於添置有關營運一間新酒店之使用權資產及租賃裝修。

或然負債

於報告期間末，本集團並無重大或然負債。

承擔

於報告期間末，本集團有已訂約但未撥備的資本承擔約434,000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164,074,000港元(二零二四年三月三十一日：167,060,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國的若干投資物業為數455,100,000港元(二零二四年三月三十一日：442,800,000港元)；
- (iii) 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149,850,000港元(二零二四年三月三十一日：145,800,000港元)；
- (iv) 轉讓來自本集團若干物業租賃的租金收入；及
- (v) 抵押本集團定期存款4,000,000港元(二零二四年三月三十一日：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

本集團主要面臨以人民幣(「人民幣」)計值之結餘風險。出現結餘風險，主要歸因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。

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

物業發展及投資

在中國內地，二零二四年的經濟前景取決於多項主要因素，如國內政策、全球經濟狀況及國際貿易環境。預期中央政府將繼續致力於提供積極及寬鬆的貨幣政策及財政刺激措施，以確保經濟穩定增長。由於物業市場為整體經濟的命脈，為復甦及支持物業市場，預期中央政府將制定更多支持性政策及措施。在中央政府刺激經濟信心的支持下，預計物業市場將逐步復甦及在長遠上有所改善。

二零二三年十二月中央政治局會議提出，最高領導於二零二四年要擴大內需，鞏固經濟復甦。為此，財政政策要適度加強，貨幣政策要穩健靈活，注重精準和有效。以促進消費和投資良性循環為目標，在重點領域深化改革，為高品質發展提供強大動力。

為支持疫情後經濟復甦，中央政府近月實施了一系列政策措施。在房地產方面，推出多項舉措刺激市場，包括降低首付比例、下調第二套房利率、實施非貸款按揭制度，以及取消對部分城市土地銷售上限價格限制。自二零二三年十一月以來，中央政府和央行一直支援房地產企業的合理融資需求。這些措施旨在減輕金融壓力，促進金融和房地產之間的良性循環。本集團對內地房地產市場的中長期前景保持樂觀。

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(A區至F區)，所獲銷售合約總額已達約人民幣767,000,000元。

前景(續)

物業發展及投資(續)

開封世紀豪苑(續)

開封世紀豪苑A區至F區尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	53,600平方米
B區	待售物業 — 公寓	200平方米
	停車位	70個
C區	待售物業 — 別墅	6,000平方米
D區	待售物業 — 辦公室	1,200平方米
	停車位	10個
E區	待售物業 — 商舖	350平方米
F區	待售物業 — 商舖	4,900平方米
	投資物業 — 酒店(已出租)	6,200平方米
	停車位	89個

於二零二四年三月三十一日，本集團已向一名獨立第三方出租F區之若干面積以供營運一間酒店。已賺取租金收入，且該部分已重新分類為投資物業。鑒於旅遊業有所改善，本集團預期將出租其他未售面積予可靠租戶，以賺取額外租金收入。

G區剩餘部分的土地建築面積約20,400平方米已推出市場。世紀豪苑G區尚未出售的面積(即開封龍亭區聖園)包括以下各項：

	當前用途	建築面積
G區	待售物業 — 公寓	9,700平方米
	待售物業 — 商舖	3,300平方米
	停車場	88個

直至本中期報告日期，已經達成合約銷售總額約人民幣106,000,000元。

前景(續)

物業發展及投資(續)

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574,000,000元。

開封世博廣場尚未出售面積包括以下各項：

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

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

醫療設備

全球生活水平日益富裕(尤其是在香港及中國主要城市)，及健康意識日漸提高(尤其是在城市居住的高收入消費者)，一併產生了對醫療設備的額外需求。因此，預期此分類值得繼續投資。在下一報告期間，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，本集團務求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。

前景 (續)

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品 (續)

醫療設備 (續)

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

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

酷生命科技已獲授ISO13485，其適用於研究、設計、發展、營銷及分銷醫療軟件。另一方面，酷生命科技已根據二零二四至二零二五年度香港中文大學大學科技初創企業資助計劃獲授1,100,000港元。

家居保安及自動化產品

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

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

前景 (續)

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品 (續)

家居保安及自動化產品 (續)

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

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

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

本集團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。

前景 (續)

酒店營運 (續)

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

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

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

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

桔子酒店自二零二四年十月起開始營運。二零二四年十月的入住率約為67%。

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秀的人才團隊，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。

持有重大投資、重大收購及出售附屬公司

於報告期間，本集團並無持有其他重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司。

過去十二個月集資

配售債券及所得款項用途

於二零二四年一月二十九日，本公司訂立配售協議，以配售本金總額最高達20,000,000港元之非上市公司債券，年利率為10%，須於每季季尾支付。本公司將使用配售13M債券之所得款項淨額抵銷過往債券之尚未清償金額13,000,000港元。於本中期報告日期，本金總額13,000,000港元之債券已由一名承配人(為獨立第三方)認購。

於二零二四年五月六日，本公司訂立配售協議，以配售本金總額最高達15,000,000港元之非上市公司債券，年利率為7%，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抵銷20M債券之尚未清償金額(披露於簡明綜合財務報表附註15)。於本中期報告日期，本金總額15,000,000港元之債券已由一名承配人(為獨立第三方)認購。

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，於二零二四年九月三十日，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

於二零二四年九月三十日，本集團共聘用162名僱員，其中117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17,300,000港元輕微增至約17,400,000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，本公司採納一項購股權計劃(「該計劃」)，以符合上市規則第17章有關公司購股權計劃之規定。

本公司設有該計劃，旨在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。該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。該計劃於二零二二年八月三十日起生效，除非另行註銷或修訂，否則該計劃將由該日起計十年內有效。

現時可根據該計劃授出之未行使購股權數目上限為(於彼等獲行使時)相等於本集團於該計劃採納日期之股份之10%。於任何十二個月期間向每名合資格參與該計劃之人士授出之購股權項下可發行股份數目上限，以本公司於任何時間之已發行股份之1%為限。任何進一步授出超過此限額之購股權，須經股東於股東大會上批准後方可作實。

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批准。此外，於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，須事先獲股東於股東大會上批准後方可作實。

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，並將於該期間的最後一日屆滿。

購股權之行使價可由董事釐定，惟不得少於以下各項之最高者：(i)本公司股份於購股權建議授出之日於聯交所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接建議授出之日前五個交易日於聯交所報之平均收市價；及(iii)普通股面值。

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。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零二四年九月三十日，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）之股本及購股權擁有已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之股東名冊內，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及第345條被視作或當作擁有之權益及淡倉）如下：

於本公司股份及相關股份的好倉：

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3)
	直接實益 擁有 (附註2)	透過所 控制法團	合計	
謝文盛先生(「謝先生」)(附註1)	129,002,400(L)	524,902,500(L)	653,904,900	44.58
王京寧先生	39,644,100(L)	—	39,644,100	2.70
謝維業先生	3,600,000(L)	—	3,600,000	0.25
何鍾泰博士	727,500(L)	—	727,500	0.05
蕭文波工程師	1,580,000(L)	—	1,580,000	0.11

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉(續)

附註：

1. 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。
2. 字母「L」代表有關人士於本公司相關股份的好倉。
3. 計算基準為於二零二四年九月三十日的已發行股份總數1,466,820,600股股份。

於相聯法團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股普通股權益。

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「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節及「購股權計劃」一節的購股權計劃披露外，於截至二零二四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

於二零二四年九月三十日，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條之規定載入本公司須置存之權益登記冊的權益或淡倉：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持普通／ 相關普通股 數目 (附註3)	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

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉 (續)

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. 字母「L」代表有關人士於本公司相關股份的好倉。
4. 計算基準為於二零二四年九月三十日的已發行股份總數1,466,820,600股股份。

除上文所披露者外，於二零二四年九月三十日，本公司並無獲知會於本公司股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條之規定須置存之權益登記冊的其他權益或淡倉。

中期股息

董事會並不建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二三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

本公司於截至二零二四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

本公司於截至二零二四年九月三十日止六個月的資本結構並無變動。

企業管治

於本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報所刊載的企業管治報告中，本公司企業管治常規以上市規則附錄C1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二零二四年九月三十日止六個月內一直遵守大部分守則條文，只有偏離守則條文C.2.1，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。

企業管治守則之偏離概要：

守則條文C.2.1

守則條文C.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，有助本集團有效落實及執行業務策略，並確保領導方面貫徹一致。此外，董事會的運作可確保董事會與管理層之間權力及權限的平衡，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之間權力及權限的適當平衡。

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二零二四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價格敏感資料之僱員進行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，包括審閱截至二零二四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。

本集團截至二零二四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。審核委員會於二零二四年十一月二十七日舉行會議。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，本集團的二零二四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，以檢討董事會的成員組成，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、蕭錦秋先生及宋小莊先生。宋小莊先生為該委員會主席。

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以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、蕭錦秋先生及宋小莊先生。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、蕭錦秋先生及宋小莊先生。

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，二零二四年十一月二十七日

* 僅供識別