



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 2019

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」)截至二零一九年九月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核綜合業績，連同截至二零一八年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	3	224,108	196,491
銷售成本		(182,137)	(126,520)
毛利		41,971	69,971
其他收入及收益	3	6,633	6,904
行政開支		(35,281)	(39,264)
其他經營開支，淨額		(578)	(1,649)
財務費用	5	(1,018)	(5,179)
分佔聯營公司溢利及虧損		(1,507)	(2,306)
除稅前溢利	4	10,220	28,477
所得稅開支	6	(5,301)	(16,354)
本期間溢利		4,919	12,123
以下應佔：			
本公司擁有人		5,202	12,538
非控股權益		(283)	(415)
		4,919	12,123
本公司普通股本持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	0.53港仙	1.28港仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期間溢利	4,919	12,123
其他全面虧損		
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損：		
應佔聯營公司其他全面虧損	(2,701)	(1,959)
本期間出售一間聯營公司之匯兌差額重新分類調整	(726)	—
換算海外業務所產生之匯兌差額	(76,991)	(115,852)
本期間解散之一間附屬公司之匯兌差額重新分類調整	(1,184)	—
本期間其他全面虧損，除稅後	(81,602)	(117,811)
本期間全面虧損總額	(76,683)	(105,688)
以下應佔：		
本公司擁有人	(76,403)	(105,282)
非控股權益	(280)	(406)
	(76,683)	(105,688)

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		220,701	228,562
投資物業	9	969,870	1,031,589
於聯營公司之投資		23,435	27,109
指定按公平值計入其他全面收益之股權 投資	10	9,400	9,400
按公平值計入損益賬之股權投資	10	119,666	105,380
		<u>1,343,072</u>	<u>1,402,040</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,818	4,515
應收關連公司款項		186	4,237
發展中待售物業及待售物業	11	795,833	973,913
存貨		10,122	11,505
應收賬項	12	48,334	20,655
預付款項、按金及其他應收款項		40,557	46,789
可收回稅項		25,161	27,234
已抵押存款		3,000	3,000
現金及現金等值項目		12,347	29,487
		<u>940,358</u>	<u>1,121,335</u>
分類為持作出售之非流動資產	13	—	68,589
		<u>940,358</u>	<u>1,189,924</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付賬項	14	8,075	6,655
其他應付款項及應計費用		136,777	299,480
應付聯營公司款項		5,161	5,177
應付關連公司款項		786	—
應付稅項		20,494	22,499
計息銀行及其他借貸		198,035	226,632
		<u>369,328</u>	<u>560,443</u>
流動負債總額		<u>369,328</u>	<u>560,443</u>
流動資產淨值		<u>571,030</u>	<u>629,481</u>
資產總值減流動負債		<u>1,914,102</u>	<u>2,031,521</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		165,000	192,642
遞延稅項負債		187,497	191,538
		<u>352,497</u>	<u>384,180</u>
非流動負債總額		<u>352,497</u>	<u>384,180</u>
資產淨值		<u>1,561,605</u>	<u>1,647,341</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	97,788	97,788
儲備		1,467,302	1,553,485
		<u>1,565,090</u>	<u>1,651,273</u>
非控股權益		(3,485)	(3,932)
權益總額		<u>1,561,605</u>	<u>1,647,341</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													非控股權益	
	已發行	股份	實繳盈餘	其他儲備	物業重估	資本撥回	購股權	匯率波動	投資重估	儲備基金	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	千港元	
於二零一八年四月一日(經審核)	97,788	243,040	15,262	23,061	129,250	(9,240)	14,457	2,398	85,383	—	961	1,048,053	1,650,413	(609)	1,649,804
於採納香港財務報告準則	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	927	927	—	927
第15號時調整，除稅後	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於採納香港財務報告準則	—	—	—	—	—	—	—	—	6,243	—	—	57,490	63,733	—	63,733
第9號時調整，除稅後	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零一八年四月一日之經重列	97,788	243,040	15,262	23,061	129,250	(9,240)	14,457	2,398	85,383	6,243	961	1,106,470	1,715,073	(609)	1,714,464
結餘	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,538	12,538	(415)	12,123
本期間溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本期間其他全面虧損：	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,959)	—	—	—	—	(1,959)	(1,959)
應佔聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
換算海外業務所產生之匯兌	—	—	—	—	—	—	—	—	(115,861)	—	—	—	—	(115,861)	9
差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(115,852)
本期間全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	—	—	(117,820)	—	—	12,538	(105,282)	(406)	(105,688)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	147	147
重估儲備撥回	—	—	—	—	(2,582)	—	—	—	—	—	—	2,582	—	—	—
購股權沒收或屆滿時轉撥儲備	—	—	—	—	—	—	—	(2,398)	—	—	—	2,398	—	—	—
已付二零一八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,889)	(4,889)	—	(4,889)
於二零一八年九月三十日	97,788	243,040	15,262	23,061	136,668	(9,240)	14,457	—	(32,437)	6,243	961	1,119,099	1,604,902	(868)	1,604,034

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

附註	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	公平值	資本儲備	資本贖回	匯率波動	儲備基金	保留溢利	總計	權益	權益總額
	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	千港元	千港元	千港元
於二零一九年四月一日	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)
出售一間聯營公司之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重新分類調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(726)	—	—	(726)	—	(726)
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	(76,994)	—	—	(76,994)	3	(76,991)
一間附屬公司解散後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)
非控股股東減資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,890)	(4,890)	—	(4,890)
附屬公司解散後儲備基金撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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	1,130,083 ¹	1,565,090	(3,485)	1,561,605

* 該等儲備賬目包括於簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,467,302,000港元(二零一九年三月三十一日：1,553,485,000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

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利		10,220	28,477
就下列項目作出調整：			
財務費用	5	1,018	5,179
應佔聯營公司溢利及虧損		1,507	2,306
股息收入	3	(1,900)	(770)
利息收入	3	(95)	(921)
出售物業、廠房及設備項目虧損	4	133	43
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值 收益	3	—	(118)
折舊	4	4,390	5,118
應收賬項減值／(減值撥回)	4	(70)	661
存貨減值／(減值撥回)	4	259	(152)
出售一間聯營公司虧損	4	493	—
		15,955	39,823
發展中待售物業及待售物業減少		143,547	150,181
存貨減少／(增加)		1,084	(7,701)
應收賬項減少／(增加)		(28,463)	10,264
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		4,168	(11,077)
應付賬項增加		1,673	10,156
其他應付款項及應計費用減少		(150,374)	(84,551)
經營業務所得／(所用)現金		(12,410)	107,095
已付利息		(14,040)	(11,605)
已付稅項		(5,309)	(19,890)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額		(31,759)	75,600
— 第8頁		(31,759)	75,600

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務所得／(所用)現金流量淨額 — 第7頁	<u>(31,759)</u>	<u>75,600</u>
投資業務所得現金流量		
已收利息	95	921
已收股息	1,900	770
購入指定為按公平值計入其他全面收益之股權投資	—	(20,572)
購入按公平值計入損益賬之股權投資	(14,286)	—
購入物業、廠房及設備項目	(250)	(5)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	3	61
出售按公平值計入損益賬之金融資產之所得款項	—	4,628
向聯營公司墊付款項，淨額	(319)	(732)
向投資對象墊款	—	(16,956)
向聯營公司注資	—	(15,460)
已抵押存款減少	—	111,999
出售一間聯營公司之所得款項	<u>66,837</u>	<u>—</u>
投資業務所得現金流量淨額	<u>53,980</u>	<u>64,654</u>
融資業務所得現金流量		
新增銀行借貸	16,500	50,750
償還銀行及其他借貸	(61,637)	(175,864)
與關連公司餘額變動，淨額	4,837	(283)
已付股息	(9,780)	(4,889)
一名非控股股東向一間附屬公司注資	727	147
融資業務所用現金流量淨額	<u>(49,353)</u>	<u>(130,139)</u>

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	(27,132)	10,115
於期初之現金及現金等值項目	28,130	68,259
匯率變動之影響，淨額	(486)	(2,995)
於期末之現金及現金等值項目	<u>512</u>	<u>75,379</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	12,347	78,917
已抵押銀行透支	(11,835)	(3,538)
如現金流量表所述的現金及現金等值項目	<u>512</u>	<u>75,379</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、按公平值計入損益賬之金融資產及按公平值計入其他全面收益之金融資產乃按估值或公平值計量則除外。該等未經審核簡明綜合財務報表應與截至二零一九年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

截至二零一九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二零一九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二零一九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。

本集團已於二零一九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16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅待遇之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負賠償之預付款項特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合資公司之長期權益
香港財務報告準則之年度改進 (二零一五年至二零一七年)	香港財務報告準則第3號、香港財務報告 準則第11號、香港會計準則第12號及香港 會計準則第23號之修訂

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃的影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對未經審核簡明綜合財務報表造成任何重大財務影響。

1. 編製基準(續)

香港財務報告準則第16號租賃的性質及影響闡述如下：

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號替代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人按照單一資產負債表模式對所有租賃進行會計處理。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，且首次應用日期為二零一九年四月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納的累計影響作為對於二零一九年四月一日的保留盈利期初結餘的調整，且截至二零一九年三月三十一日止年度的比較資料並未重列，而是繼續根據香港會計準則第17號予以呈報。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有權主導可識別資產的使用時，即擁有控制權。本集團選擇使用過渡性的可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號確定為租賃的合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 第4號未確定為租賃的合約不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年四月一日或之後訂立或變更的合約。

1. 編製基準(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

租賃的新定義(續)

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。承租人可採用可行權宜方法(而本集團已採用此方法)不將非租賃部分分開，而將租賃部分與相關非租賃部分(例如租賃物業的物業管理服務)作為單一租賃部分入賬。

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產的分類選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃(如手提電腦及電話)；及(ii)於開始日期的租期為十二個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團在租期內按直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

1. 編製基準(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

過渡的影響

管理層已評估過渡的影響，並認為於二零一九年四月一日的使用權資產及租賃負債並不重大，且採納香港財務報告準則第16號並無導致於二零一九年四月一日確認任何使用權資產及租賃負債。

就先前計入投資物業並按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及/或增值)而言，本集團於二零一九年四月一日繼續將其列為投資物業。該等土地及樓宇繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

新會計政策概要

截至二零一九年三月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策將於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地權益相關時，使用權資產隨後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，計入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公平值計量。

1. 編製基準(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

新會計政策概要(續)

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款的現值予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使的購買選擇權的行使價及為終止租賃而支付的罰款(倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃)。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於導致付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加以反映利息的增加及就已作出的租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃付款日後因某一指數或比率變動而出現變動、租賃期限發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產的評估變更，則租賃負債的賬面值將重新計量。

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(二零一八年：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、股息收入、按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益、財務費用、應佔聯營公司之溢利及虧損、出售一間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)

截至二零一九年九月三十日止期間

	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	4,564	74	4,638
	<u>204,759</u>	<u>23,987</u>	<u>228,746</u>
分類業績			
經營溢利	16,420	3,933	20,353
對賬：			
利息收入			95
股息收入			1,900
未分配開支			(9,110)
財務費用			(1,018)
出售一間聯營公司虧損			(493)
應佔聯營公司溢利及虧損			<u>(1,507)</u>
除稅前溢利			<u>10,220</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*	—	250	250
	<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)

截至二零一八年九月三十日止期間

	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	176,217	20,274	196,491
其他收入及收益	4,877	218	5,095
	<u>181,094</u>	<u>20,492</u>	<u>201,586</u>
分類業績			
經營溢利	36,538	1,912	38,450
對賬：			
利息收入			921
股息收入			770
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值 收益			118
未分配開支			(4,297)
財務費用			(5,179)
應佔聯營公司溢利及虧損			<u>(2,306)</u>
除稅前溢利			<u>28,477</u>
其他分類資料：			
出售物業、廠房及設備項目虧損	—	43	43
應收賬項減值	661	—	661
存貨撥備撥回	—	(152)	(152)
折舊	5,059	59	5,118
資本開支*	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>5</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) 對外客戶之收入

	香港		中國內地		綜合	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	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>15,057</u>	<u>9,178</u>	<u>209,051</u>	<u>187,313</u>	<u>224,108</u>	<u>196,491</u>

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

有關主要客戶之資料

期內，約180,800,000港元的收入乃自物業開發及投資業務分類向單一客戶銷售產生。

3. 收入、其他收入及收益

收入

收入之分析如下：

	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
客戶合約收入：		
物業發展及投資業務之收入	188,191	164,375
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	23,913	20,274
其他來源收入：		
總租金收入	<u>12,004</u>	<u>11,842</u>
	<u>224,108</u>	<u>196,491</u>

3. 收入、其他收入及收益(續)

收入(續)

(i) 分拆收入資料

截至二零一九年九月三十日止期間

	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	188,191	8,856	197,047
	<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>

截至二零一八年九月三十日止期間

	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	—	9,178	9,178
中國內地	164,375	11,096	175,471
	<u>164,375</u>	<u>11,096</u>	<u>175,471</u>
與客戶合約收入總額於某一時間點 確認	<u>164,375</u>	<u>20,274</u>	<u>184,649</u>

3. 收入、其他收入及收益(續)

收入(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。

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。

其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	95	921
股息收入	1,900	770
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益	—	118
總租金收入	3,429	4,756
其他	1,209	339
	<u>6,633</u>	<u>6,904</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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售物業成本	165,837	111,392
已售存貨成本	16,300	15,128
存貨撥備／(撥備撥回)，計入已售存貨成本	259	(152)
折舊	4,390	5,118
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	12,690	10,651
退休金計劃供款*	246	232
減：資本化款項	(802)	(1,045)
	<u>12,134</u>	<u>9,838</u>
董事酬金：		
袍金	300	260
薪金及津貼	3,185	2,288
退休金計劃供款	33	29
	<u>3,518</u>	<u>2,577</u>
出售聯營公司虧損 [^]	493	—
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]	133	43
應收賬款減值／(減值撥回) [^]	(70)	661
外兌差額，淨值 [^]	22	945
	<u><u>21,115</u></u>	<u><u>14,922</u></u>

4. 除稅前溢利(續)

* 於二零一九年九月三十日，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(二零一九年三月三十一日：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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借貸之利息	14,040	11,605
減：已資本化之利息	<u>(13,022)</u>	<u>(6,426)</u>
	<u>1,018</u>	<u>5,179</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%(截至二零一八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適用稅率計算。

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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期間 — 其他地區		
本期間支出	3,390	8,330
遞延	734	884
中國內地之土地增值稅	<u>1,177</u>	<u>7,140</u>
本期間稅項支出總額	<u><u>5,301</u></u>	<u><u>16,354</u></u>

7. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
特別中期股息 — 每股普通股0.5港仙 (二零一八年：無)	<u><u>4,890</u></u>	<u><u>—</u></u>

本公司已於股東特別大會上獲得股東批准，以出售迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設」)的代價的所得款項，向本公司股東派付特別股息每股本公司普通股0.5港仙。有關出售的進一步詳情載列於簡明綜合財務報表附註13。

董事會並不建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一八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

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔期內溢利及期內已發行之普通股加權平均數977,880,400股(二零一八年九月三十日：977,880,400股)計算。

由於本集團於期內並無潛在攤薄影響的已發行普通股，因此並未就截至二零一九年九月三十日止六個月所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

由於購股權對於二零一八年九月三十日之每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並未就截至二零一八年九月三十日止六個月所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

二零一九年	二零一八年
千港元	千港元

盈利

每股基本盈利計算所採用之本公司普通股本持有人
應佔溢利

<u>5,202</u>	<u>12,538</u>
--------------	---------------

9. 投資物業

二零一九年	二零一九年
九月三十日	三月三十一日
千港元	千港元

於期初／年初之賬面值	1,031,589	1,031,125
公平值調整收益淨額	—	66,456
匯兌重新調整	(61,719)	(65,992)
	<u>969,870</u>	<u>1,031,589</u>

投資物業根據經營租約出租予第三方。

10. 指定為按公平值計入其他全面收益之股權投資及按公平值計入損益賬之股權投資

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
指定為按公平值計入其他全面收益之股權投資		
非上市股權投資，按公平值		
Fortune Taker Limited	<u>9,400</u>	<u>9,400</u>
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	11,686	11,686
迪臣發展國際集團投資有限公司	58,092	58,092
卓堡國際有限公司	38,598	30,198
Sky Fox Limited	5,404	5,404
Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II, L.P.	<u>5,886</u>	<u>—</u>
	<u>119,666</u>	<u>105,380</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其他全面收益或計入損益賬。

11. 發展中待售物業及待售物業

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	554,905	771,902
發展中待售物業	<u>240,928</u>	<u>202,011</u>
	795,833	973,913
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間收回：		
— 一年內	<u>240,928</u>	<u>202,011</u>

於二零一九年九月三十日，賬面總值為303,770,000港元(二零一九年三月三十一日：339,332,000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。

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：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
即期至90日	35,370	14,336
91日至180日	1,509	1,846
181日至360日	9,386	12
逾360日	<u>2,069</u>	<u>4,461</u>
總計	48,334	20,655

13. 分類為持作出售非流動資產

根據二零一九年二月二十一日的諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」）及日期為二零一九年四月十二日的買賣協議（「**買賣協議**」），本公司一間於英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）註冊成立的全資附屬公司迪臣發展集團有限公司、於英屬處女群島註冊成立的 Sparta Assets Limited 及謝文盛先生（「統稱**賣方**」）已有條件同意出售；及於英屬處女群島註冊成立並由王鉅成先生全資擁有的 Energy Luck Limited 已有條件同意購買賣方於迪臣建設包括 361,302,082 股迪臣建設股份的權益，總代價約 79,486,000 港元（「**建議出售事項**」）。建議出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年五月二十四日的通函中。

賣方中，本集團將出售於迪臣建設包括 311,769,867 股迪臣建設普通股之總權益，代價約為 68,589,000 港元。於二零一九年三月三十一日，根據諒解備忘錄，本集團已收到 Energy Luck Limited 的誠意金約 1,726,000 港元。

於根據買賣協議的條款完成建議出售事項的先決條件中，於二零一九年六月十一日舉行的股東特別大會（「**股東特別大會**」）上，本公司已獲得股東就有關本集團持有的股權訂立買賣協議及建議出售事項之批准，建議出售事項的該項條件已獲達成。完成建議出售事項後，迪臣建設及其附屬公司（「**迪臣建設集團**」）將不再為本集團的聯營公司，且於終止確認本集團於迪臣建設集團之權益後，本集團將記錄出售的收益／虧損。買賣協議已於二零一九年六月十八日完成，而本集團已錄得扣除直接應佔交易成本後出售虧損 493,000 港元（附註 4）。

鑒於上述計劃出售於迪臣建設股權，於二零一九年三月三十一日，本集團已將於迪臣建設集團之權益分類為持作出售非流動資產。

於二零一九年三月三十一日分類為持作出售非流動資產分析如下：

	二零一九年 三月三十一日 千港元
於聯營公司之投資	<u><u>68,589</u></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：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
即期至90日	4,328	2,997
91日至180日	—	—
181日至360日	283	42
逾360日	3,464	3,616
總計	<u>8,075</u>	<u>6,655</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內結算。

15. 股本

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 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港元普通股	<u>97,788</u>	<u>97,788</u>

16. 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：

		二零一九年	二零一八年
	附註	千港元	千港元
從一間關連公司收取管理費	(i)	28	28
已付一間聯營公司管理費	(ii)	25	59
從一間關連公司收取租金收入	(iii)	153	153
從一間聯營公司收取租金收入	(iv)	<u>543</u>	<u>858</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) 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。自二零一九年六月十八日起，該等交易不再為關連人士交易、持續關連交易或關連交易。
- (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（二零一八年：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) 於本期間，收取迪臣發展有限公司每月租金收入為209,000港元（二零一八年：143,000港元），乃由訂約方相互協定。自二零一九年六月十八日起，該等交易不再為關連人士交易、持續關連交易或關連交易。

16. 關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士尚未結算之結餘：

與聯營公司及關連公司的結餘為無抵押、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。

17. 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	
	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
指定按公平值計入其他全面 收益之股權投資	9,400	9,400	9,400	9,400
按公平值計入損益賬之股權 投資	<u>119,666</u>	<u>105,380</u>	<u>119,666</u>	<u>105,380</u>
金融負債				
計息銀行及其他借貸	<u>192,500</u>	<u>237,791</u>	<u>192,500</u>	<u>237,791</u>

17. 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、應收／應付聯營公司及關連公司款項及計息銀行及其他借貸之即期部份之公平值，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。

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：

17. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

於上一期間，已上市股權投資的公平值乃以市場報價為基礎。

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。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略確定可比上市公司(同業)，並為每家可比公司計算適當的價格倍數，如市帳率(「市帳率」)倍數及市盈率(「市盈率」)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。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益)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部分於報告期後須於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。

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

17. 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：

於二零一九年九月三十日

	公平值計量使用的級別			總計 千港元
	於活躍市場 的報價 (級別一)	重大可觀察 輸入數據 (級別二)	重大不可觀察 輸入數據 (級別三)	
	千港元	千港元	千港元	
指定為按公平值計入其他全面收益之 股權投資	—	—	9,400	9,400
按公平值計入損益賬之股權投資	—	—	119,666	119,666

17. 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)

於二零一九年三月三十一日

	公平值計量使用的級別			總計
	於活躍市場的報價 (級別一)	重大可觀察輸入數據 (級別二)	重大不可觀察輸入數據 (級別三)	
	千港元	千港元	千港元	千港元
指定為按公平值計入其他全面收益之				
股權投資	—	—	9,400	9,400
按公平值計入損益賬之股權投資	—	—	105,380	105,380

於二零一九年九月三十日，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192,500,000港元(二零一九年三月三十一日：237,791,000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)。

於本期間，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(二零一八年：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，以及提供相關安裝和維修服務。

本集團於截至二零一九年九月三十日止期間錄得營業額約224,108,000港元(截至二零一八年九月三十日止期間：196,491,000港元)，較去年同期增加14.1%。

物業發展及投資業務

截至二零一九年九月三十日止期間，本集團自該分類錄得營業額約200,195,000港元(截至二零一八年九月三十日止期間：176,217,000港元)較上個期間大幅增加13.6%。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

營業額由截至二零一八年九月三十日止期間約164,375,000港元增至截至二零一九年九月三十日止期間約188,191,000港元，大幅增加14.5%。上個報告期間的銷售主要由出售中國開封世博廣場(「**世博廣場**」)兩幢住宅樓宇及臨街商舖所貢獻。於本報告期間，銷售主要來自以代價人民幣160,000,000元銷售整個珠璣巷(「**珠璣巷**」)項目予單一客戶。截至二零一九年三月三十一日止年度，世博廣場的大部分住宅樓宇及臨街商舖已售出。

業務回顧(續)

物業發展及投資業務(續)

(ii) 投資物業租金收入

營業額由截至二零一八年九月三十日止期間約11,842,000港元略增至截至二零一九年九月三十日止期間約12,004,000港元，增加1.4%。增幅乃由於期內租出更多中國開封的單位所致。

報告期間本分類產生的分類經營溢利達約16,420,000港元(二零一八年九月三十日：36,538,000港元)。本期間銷售珠璣巷的毛利約為12%，而去年同期銷售世博廣場的平均毛利則約為30%。毛利率減少乃由於中國物業市場的平均售價下跌所致。因此，儘管營業額增加，此分類的分類經營溢利錄得大幅下跌。

業務回顧(續)

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及維修服務業務

於截至二零一九年九月三十日止期間，本集團自該分類錄得營業額約23,913,000港元(二零一八年九月三十日：20,274,000港元)，較上個期間增加17.9%。大幅增加乃主要由於將軍澳醫院項目的醫療設備銷售增加。

於報告期間，該分類產生的分類經營溢利約為3,933,000港元(二零一八年九月三十日：1,912,000港元)。增幅顯著乃由於醫療設備銷售增加使毛利上升。

於截至二零一九年九月三十日止期間，本公司擁有人應佔純利約為5,202,000港元，而於截至二零一八年九月三十日止期間為本公司擁有人應佔純利約12,538,000港元。大幅減少乃由於物業發展及投資業務分類錄得的毛利減少所致。

財務回顧

營業額

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團營業額約為224,000,000港元，較去年同期增加14.1%。該增加主要由於期內銷售整個珠璣巷項目(總可售面積約為13,000平方米(「平方米」))予單一客戶。

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200,000,000港元及約為24,000,000港元，分別較去年同期增加13.6%及增加17.9%。

財務回顧(續)

毛利率

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團毛利率約為19%，較去年同期的36%下降17個百分點，乃主要由於本期間銷售珠璣巷的毛利約為12%，而去年同期銷售世博廣場的平均毛利則約為30%。毛利率減少乃由於中國物業市場的平均售價下跌所致。因此，儘管營業額增加，此分類的分類經營溢利仍錄得大幅下跌。

應佔聯營公司溢利及虧損

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司虧損約為2,000,000港元，較去年同期減少34.6%。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集團有限公司所致。

流動資金及財務資源

於二零一九年九月三十日，本集團總資產約為2,283,430,000港元，資金來源分別約為721,825,000港元、約1,565,090,000港元及約3,485,000港元之總負債、股東權益及非控股權益虧絀結餘。於二零一九年九月三十日，本集團之流動比率為2.55，而於二零一九年三月三十一日為2.12。

於二零一九年九月三十日，本集團之資產負債比率為18%（二零一九年三月三十一日：19%），乃按非流動負債約352,497,000港元（二零一九年三月三十一日：384,180,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）約1,914,102,000港元（二零一九年三月三十一日：2,031,521,000港元）計算。

財務回顧(續)

資本開支

截至二零一九年九月三十日止六個月之資本開支總額約為250,000港元，主要用於裝修中國辦公室。

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，本集團由已訂約但未撥備的資本承擔約16,000,000港元。

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200,990,000港元(二零一九年三月三十一日：208,419,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國的若干投資物業為數544,500,000港元(二零一九年三月三十一日：579,150,000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303,770,000港元(二零一九年三月三十一日：339,332,000港元)；及
- (iv) 抵押本集團存款3,000,000港元(二零一九年三月三十一日：3,000,000港元)。

財務回顧(續)

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。

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

於二零零五年六月九日，本集團獲授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」。直至今日，合共190,000平方米總建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣757,000,000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二零二零年第二季度開始預售。

	當用途	面積 (概約平方米)
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	54,000
C區	持作出售物業 — 別墅	6,000
F區	持作出售物業 — 商舖	11,000
G區	發展中持作出售物業 — 別墅	31,000

當G區投放市場時，本集團將出售C區。此乃由於該等兩個區域彼此相鄰，本集團相信協同效應將為本集團帶來更高回報。

前景 (續)

物業發展及投資 (續)

自二零一二年二月十六日起，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。該項目名稱為「**開封世博廣場**」，並已開發為一個總建築面積估計約95,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至報告日期，約80,000平方米總建築面積已竣工。其包括總建築面積約為13,900平方米的兩幢商業樓宇；(ii)總建築面積約為5,000平方米的動態館；(iii)總建築面積約為59,300平方米的三棟住宅樓宇；及(iv)總建築面積約為2,000平方米的25個臨街商舖。銷售所獲銷售合約總額約達人民幣466,000,000元。預期整個項目的建築將於二零二零年第一季竣工。在建部分為一間酒店（總建築面積約為14,800平方米）。本集團已與酒店管理公司簽訂協議，其將為本集團經營酒店。預期該酒店將於二零一九年十二月開始營運。就動態館而言，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。

於二零一四年九月，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權。該項目名稱為**珠璣巷**。董事已開發一個總建築面積約為13,000平方米之商業街項目。二零一四年十月第27屆全球客家懇親大會在上述舉行。直至目前，該項目已竣工。本集團已與一名獨立第三方訂立買賣協議，代價為人民幣160,000,000元，而交易已於期內完成。

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。

前景(續)

物業發展及投資(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」)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」)訂立股東協議(「股東協議」)，規管卓堡事務及提供最多62,980,000港元之股東貸款，將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)

物業發展及投資(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，並符合本公司及股東之整體利益。

該交易於二零一八年十一月九日完成。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之股權投資。

直至報告日期，本集團已作出總投資約54,000,000港元。

卓堡集團於香港從事投資控股、物業投資及／或重建業務。於報告日期，卓堡集團已計劃收購尖沙咀的舊商業大廈(「TST物業」)作重建。樓宇的127份業權中，126份已從TST物業前業主收購。餘下一份正在強拍中，預期將於二零二零年完成。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。

前景 (續)

物業發展及投資 (續)

就於上海物業投資及／或重建成立公司

本集團已於上海投資兩個物業項目，即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」)。該兩個項目的投資總額約為20,000,000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。

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之股權投資。

前景(續)

物業發展及投資(續)

就於上海物業投資及／或重建成立公司(續)

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。上海天然居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。本集團將專注於其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)

物業發展及投資(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Gusto Brave Limited(「鵬利」)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。其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。

直至報告日期，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將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。直至報告日期，本集團已作出的總投資約為5,900,000港元。

前景 (續)

物業發展及投資 (續)

參與房地產投資基金 (續)

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

該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。發展項目內的零售為受歡迎的區域生活樞紐及購物勝地。預期主要租戶為餐飲、娛樂及教育。

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，其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，產生了對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推廣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)

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品(續)

本集團已設立電子解決方案公司，其將從事下列業務活動：

i) 清關及物流服務

基於我們在印尼及中國的經驗及網絡，我們將為在該兩個國家進行貿易服務的潛在客戶提供清關及物流服務。該等服務包括清關、檢驗、保險、倉庫貯存、外匯結算及進／出口政策諮詢。

ii) 一般貿易及電商服務

我們將進口海外產品至中國內地。我們的潛在客戶包括分銷商及大型超級市場。我們的線上業務平台夥伴包括海拍客(「海拍客」)及拼多多(「拼多多」)。我們的產品包括嬰兒產品及飲料產品。

出售迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設」)及其附屬公司

茲提述本公司、迪臣建設、Energy Luck Limited(「Energy Luck」)日期為二零一九年四月十二日的聯合公告(「聯合公告」)。除另有界定者外，本報告所用詞彙具有聯合公告所界定的相同涵義。

於二零一九年四月十二日，迪臣發展集團有限公司(「迪臣發展集團」)、Sparta Assets Limited(「Sparta」)及謝文盛先生(「謝先生」)(作為賣方)及Energy Luck(作為買方)訂立買賣協議，據此，迪臣發展集團、Sparta及謝先生已有條件同意出售，而Energy Luck已有條件同意向迪臣發展集團、Sparta及謝先生購買銷售股份，即合共361,302,082股迪臣建設股份，佔迪臣建設已發行股本的約36.13%，代價約為79,486,000港元(即購買價每股銷售股份0.22港元)(「交易」)。

前景 (續)

出售迪臣建設國際集團有限公司 (「迪臣建設」) 及其附屬公司 (續)

待買賣完成後，本公司、迪臣發展集團、Sparta及謝先生已不再持有迪臣建設的任何股權及迪臣建設已不再為本公司的聯營公司。

迪臣建設為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括(a)主要於香港、中國及澳門從事建築業務(作為主要承建商)、裝修工程，及提供機電工程服務，以及其他建築相關業務；(b)證券投資；及(c)物業投資。

董事會認為，出售事項為本集團變現其於迪臣建設的長期投資提供具吸引力的退出機會。出售事項使本集團能將資本再用於現有物業發展及投資業務。董事認為，出售事項將有利本集團變現其投資，並加強本集團的流動性及整體財務狀況。經考慮現時普遍存在的不穩定經濟及金融市場狀況、將所得款項用於發展及擴張現有業務、用於一般營運資金以及給予本公司股東回報，董事會(包括本公司的獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款、銷售價及出售事項均按公平基準釐定，屬公平合理，並按正常商業條款進行，符合本公司及其股東的整體利益。

該交易已於本公司二零一九年六月十一日舉行之股東特別大會上獲股東批准。

詳情請參閱聯合公告及日期為二零一九年五月二十四日的本公司通函。

持有重大投資、重大收購及出售附屬公司

除「前景」一節內「前景 — 出售迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設」)及其附屬公司」分節中所披露出售迪臣建設外，截至二零一九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

除本報告中所披露者外，於二零一九年九月三十日，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

於二零一九年九月三十日，本集團共聘用125名僱員，其中83名駐於中國。於回顧期間之總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年同期約9,800,000港元增加至約12,100,000港元。增加主要由於本期間的年度檢討下加薪所引致。

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。

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。

購股權計劃(續)

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。

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

於二零一九年九月三十日，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			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	總計	
謝先生(附註1)	68,661,600	349,935,000	418,596,600	42.81
盧全章先生	150,000	—	150,000	0.02
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

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」），實益擁有本公司349,935,000股普通股。

董事於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

於Sparta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 已發行股本	
	直接實益擁有	透過所控制法團	總計		百分比
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，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。

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，於截至二零一九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

於二零一九年九月三十日，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 (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	68,661,600	7.02
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

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。

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)

除上述所披露者外，於二零一九年九月三十日，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二零一九年九月三十日止六個月的中期股息(截至二零一八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

本公司於截至二零一九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

於截至二零一九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15。

企業管治

於截至二零一九年三月三十一日止年度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，本公司於截至二零一九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.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.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二零一九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，包括審閱截至二零一九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。

本公司截至二零一九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核。審核委員會於二零一九年十一月二十五日舉行會議。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，本集團的二零一九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。

董事會

於本報告日期，本公司之執行董事為盧全章先生、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

董事總經理兼副主席

香港，二零一九年十一月二十五日