

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

 **Deson Development International Holdings Limited**
迪臣發展國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：262)

中期業績公告
截至二零二一年九月三十日止六個月

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」)截至二零二一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，連同截至二零二零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

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	53,402	46,783
銷售成本		(26,911)	(25,906)
毛利		26,491	20,877
其他收入及收益	3	8,943	9,111
行政開支		(33,871)	(32,635)
其他經營收入／(開支)，淨額		2,746	(1,949)
財務費用	5	(12,971)	(3,877)
分佔聯營公司溢利及虧損		387	257
除稅前虧損	4	(8,275)	(8,216)
所得稅開支	6	(807)	(1,673)
本期間虧損		(9,082)	(9,889)

* 僅供識別

中期簡明綜合損益表(續)

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以下應佔：			
本公司擁有人		(8,347)	(9,394)
非控股權益		<u>(735)</u>	<u>(495)</u>
		<u>(9,082)</u>	<u>(9,889)</u>
本公司普通股本持有人應佔每股虧損			
基本	8	<u>(0.85)港仙</u>	<u>(0.96)港仙</u>
攤薄	8	<u>(0.85)港仙</u>	<u>(0.96)港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期間虧損	<u>(9,082)</u>	<u>(9,889)</u>
其他全面收入		
於以後期間可能重新分類至損益之 其他全面收入：		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	25,631	48,593
分佔聯營公司其他全面收入	<u>834</u>	<u>1,526</u>
於以後期間將可能重新分類至損益之 其他全面收入淨額	<u>26,465</u>	<u>50,119</u>
本期間全面收入總額	<u>17,383</u>	<u>40,230</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	18,067	40,677
非控股權益	<u>(684)</u>	<u>(447)</u>
	<u>17,383</u>	<u>40,230</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		314,476	315,696
投資物業	9	1,059,000	1,041,350
於聯營公司之投資		28,939	27,606
按公平值計入損益賬之股權投資	10	121,795	125,224
非流動資產總值		<u>1,524,210</u>	<u>1,509,876</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,725	3,220
發展中待售物業及待售物業	11	796,582	760,270
存貨		7,899	11,120
應收賬項	12	23,543	22,536
預付款項、按金及其他應收款項		33,330	32,852
可收回稅項		24,675	24,260
已抵押存款		4,500	2,500
受限制現金		—	4,033
現金及現金等值項目		19,328	20,372
流動資產總值		<u>914,582</u>	<u>881,163</u>
流動負債			
應付賬項	13	6,351	5,824
其他應付款項及應計費用		92,631	83,630
應付聯營公司款項		2,637	3,069
應付一間關連公司款項		29,069	13,054
應付稅項		22,258	21,787
計息銀行及其他借貸		280,538	266,572
流動負債總額		<u>433,484</u>	<u>393,936</u>
流動資產淨值		<u>481,098</u>	<u>487,227</u>
資產總值減流動負債		<u>2,005,308</u>	<u>1,997,103</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		207,600	218,890
遞延稅項負債		193,245	191,791
非流動負債總額		<u>400,845</u>	<u>410,681</u>
資產淨值		<u>1,604,463</u>	<u>1,586,422</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	97,788	97,788
儲備		1,509,726	1,491,613
非控股權益		1,607,514	1,589,401
		<u>(3,051)</u>	<u>(2,979)</u>
權益總額		<u>1,604,463</u>	<u>1,586,422</u>

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二一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 千港元	股份溢 價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	其他借備 千港元	物業重估 儲備 千港元	資本儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯率波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二零年四月一日(經審核)	97,788	243,040	15,262	23,061	125,543	(9,240)	14,457	(86,322)	1,097,116	1,520,705	(5,029)	1,515,676
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,394)	(9,394)	(495)	(9,889)
本期間其他全面收益：												
分佔聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	1,526	—	1,526	—	1,526
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	48,545	—	48,545	48	48,593
本期間全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	—	50,071	(9,394)	40,677	(447)	40,230
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,700	2,700
重估儲備之撥回	—	—	—	—	(2,590)	—	—	—	2,590	—	—	—
於二零二零年九月三十日	<u>97,788</u>	<u>243,040</u>	<u>15,262</u>	<u>23,061</u>	<u>122,953</u>	<u>(9,240)</u>	<u>14,457</u>	<u>(36,251)</u>	<u>1,090,312</u>	<u>1,561,382</u>	<u>(2,776)</u>	<u>1,558,606</u>

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二一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 千港元	股份溢 價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	其他儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	資本儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯率波動 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	權益 千港元	權益總額 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)
本期間其他全面收益：													
分佔聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	834	—	—	834	—	834
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	25,580	—	—	25,580	51	25,631
本期間全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	26,414	—	(8,347)	18,067	(684)	17,383
以股權結算購股權安排	—	—	—	—	—	—	—	—	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	—	—	—
於二零二一年九月三十日	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

* 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1,509,726,000港元(二零二一年三月三十一日：1,491,613,000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及投資物業、股權投資乃按公平值計量則除外。該等未經審核中期簡明綜合財務報表應與截至二零二一年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

截至二零二一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二零二一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二零二一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。

本集團已於二零二一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9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒 相關租金優惠(提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響敘述如下:

- (a) 當以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準會影響財務報告時,香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂解決先前修訂中未涉及的問題。第2期修訂提供可行權宜方法,於入賬釐定金融資產及負債的合同現金流量的基準變動時,倘變動因利率基準改革直接引致,且釐定合同現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準,在不調整金融資產及金融負債賬面值的情況下更新實際利率。此外,該等修訂允許利率基準改革要求就對沖指定及對沖文件作出的變動,而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過香港財務報告準則第9號的正常要求進行處理,以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時,該等修訂亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定,前提是實體合理預期無風險利率風險部分於未來24個月內將可單獨識別。此外,該等修訂亦要求實體披露其他資料,以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於二零二一年九月三十日持有分別根據香港銀行同業拆息以港元及外幣計值的若干計息銀行及其他借貸。由於該等借貸的利率於期內並無由無風險利率代替，有關修訂對本集團財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借貸時採用此可行權宜方法。

- (b) 於二零二一年四月公佈的香港財務報告準則第16號之修訂，承租人就直接因2019冠狀病毒疫情導致的租金寬免，選擇不應用租賃修訂會計法之可行權宜方法之可適用時間獲延長十二個月。因此，應用於租金寬免的可行權宜方法，其任何租賃付款之減少僅影響原訂於二零二二年六月三十日或之前到期的款項，惟須符合其他應用可行權宜方法的條件。有關修訂對二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，任何初步應用修訂的累計影響，於本會計期間初確認為保留溢利期初結餘的調整，並允許提早應用。

本集團已於二零二一年四月一日提早採納有關修訂，修訂對本集團中期財務狀況及表現並無任何重大影響。

2. 經營分類資料

出於管理需要，本集團按產品及服務構組業務單元，共有下列三個(截至二零二零年九月三十日止六個月：三個(經重列))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。

本集團可比較可報告分類資料已重列，以與本期間及截至二零二一年三月三十一日止年度之呈列方式保持一致。

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。

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	7,268	112	1	7,381
	<u>24,503</u>	<u>30,870</u>	<u>5,410</u>	<u>60,783</u>
分類業績				
經營溢利／(虧損)	3,463	4,693	(2,036)	6,120
<u>對賬：</u>				
銀行利息收入				62
按公平值計入損益賬之 一項股權投資股息收入				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				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。

截至二零二零年九月三十日止六個月(經重列)

	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	23,823	22,960	—	46,783
其他收入及收益	<u>3,798</u>	<u>67</u>	<u>3,863</u>	<u>7,728</u>
	27,621	23,027	3,863	<u>54,511</u>
分類業績				
經營溢利/(虧損)	905	734	(1,799)	(160)
對賬：				
銀行利息收入				83
按公平值計入損益賬之				
一項股權投資股息收入				1,300
財務費用				(3,877)
分佔聯營公司溢利及虧損				257
未分配開支				<u>(5,819)</u>
除稅前虧損				<u>(8,216)</u>
其他分類資料：				
出售物業、廠房及設備項目虧損	1	—	—	1
應收賬項減值撥回，淨值	(209)	—	—	(209)
存貨撥備撥回	—	(229)	—	(229)
物業、廠房及設備折舊	4,177	69	2,331	6,577
資本開支*	<u>4</u>	<u>136</u>	<u>2,893</u>	<u>3,033</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

地區資料

(a) 對外客戶之收入

	香港		中國內地		綜合	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	<u>23,070</u>	<u>16,922</u>	<u>30,332</u>	<u>29,861</u>	<u>53,402</u>	<u>46,783</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7,588,000港元。截至二零二零年九月三十日止六個月，概無單一外部客戶的收入超過本集團收入10%或以上。

3. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約收入：		
物業發展及投資業務之收入	5,385	13,550
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	30,758	22,960
酒店營運	5,409	—
其他來源收入：		
總租金收入	<u>11,850</u>	<u>10,273</u>
	<u>53,402</u>	<u>46,783</u>

(i) 分拆收入資料

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	總額 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
	<u>5,385</u>	<u>7,688</u>	<u>5,409</u>	<u>18,482</u>
於某一時間點確認				
客戶合約收入總額	5,385	30,758	5,409	41,552
	<u>5,385</u>	<u>30,758</u>	<u>5,409</u>	<u>41,552</u>

截至二零二零年九月三十日止六個月(經重列)

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

(ii) 履約責任

本集團的履約責任資料概述如下：

銷售物業

履約責任乃於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權時完成。

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。

其他收入及收益分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	62	83
按公平值計入損益賬之一項股權投資股息收入	1,500	1,300
總租金收入	2,896	2,667
政府補助*	—	955
其他	4,485	4,106
	<u>8,943</u>	<u>9,111</u>

* 於過往期間，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已售物業成本	3,848	9,884
已售存貨及已提供服務成本	23,063	16,022
存貨撥備／(撥回撥備)，計入以上已售存貨及已提供服務成本折舊	36	(229)
	6,530	6,577
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金及津貼	17,930	16,651
退休金計劃供款*	357	325
以股權結算購股權開支	46	—
減：資本化款項	(921)	(773)
	<u>17,412</u>	<u>16,203</u>
董事酬金：		
袍金	300	300
薪金及津貼	4,524	4,479
退休金計劃供款	50	52
	<u>4,874</u>	<u>4,831</u>
出售物業、廠房及設備項目的虧損 [^]	—	1
應收賬項減值撥回 [^]	—	(209)
按公平值計入損益賬之一項股權投資之公平值收益 [^]	(2,252)	—
匯兌差額，淨額 [^]	(494)	2,157
	<u>(494)</u>	<u>2,157</u>

* 於二零二一年九月三十日，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(二零二一年三月三十一日：無)。

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

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款及其他借貸之利息	17,643	15,481
減：已資本化之利息	(4,672)	(11,604)
	<u>12,971</u>	<u>3,877</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%（截至二零二零年九月三十日止六個月：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（截至二零二零年九月三十日止六個月：2,000,000港元）的應課稅溢利按8.25%（截至二零二零年九月三十日止六個月：8.25%）繳稅，而餘下應課稅溢利則按16.5%（截至二零二零年九月三十日止六個月：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。

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之可扣稅開支。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期間 — 香港		
本期間支出	—	10
本期間 — 其他地區		
本期間支出	282	560
中國內地之土地增值稅	360	896
遞延	165	207
	<u>807</u>	<u>1,673</u>

7. 股息

董事會並不建議派付截至二零二一年九月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零二零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977,880,400股(二零二零年九月三十日：977,880,400股)計算。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
虧損		
每股基本及攤薄虧損計算所採用之 本公司普通股本持有人應佔虧損	<u>(8,347)</u>	<u>(9,394)</u>
	二零二一年	二零二零年
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	977,880,400	977,880,400
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>—*</u>	<u>—</u>
	<u>977,880,400</u>	<u>977,880,400</u>

* 概無就一項攤薄而對截至二零二一年九月三十日止六個月呈列之每股基本虧損金額作出調整，原因為購股權的影響對所呈列每股基本虧損金額有反攤薄效應。

於截至二零二零年九月三十日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

9. 投資物業

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 千港元
於期／年初之賬面值	1,041,350	947,100
公平值調整之收益淨額	—	24,950
匯兌調整	<u>17,650</u>	<u>69,300</u>
於期／年末之賬面值	<u>1,059,000</u>	<u>1,041,350</u>

根據經營租賃將投資物業出租予第三方。

於二零二一年九月三十日，本集團賬面總值為583,200,000港元(二零二一年三月三十一日：573,480,000港元)的若干投資物業被抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

10. 按公平值計入損益賬的股權投資

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
按公平值計入損益賬之股權投資		
非上市股權投資，按公平值		
Century Rosy Limited	13,172	13,172
迪臣發展國際集團投資有限公司(「DDIHIL」)	53,779	53,779
卓堡國際有限公司	51,050	51,050
Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II, L.P.	3,794	3,794
Sky Fox Limited	—	3,429
	<u>121,795</u>	<u>125,224</u>

由於本集團並無選擇確認計入其他全面收益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。

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團自DDIHIL收到股息1,500,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：1,300,000港元)。

11. 發展中待售物業及待售物業

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	569,283	563,971
發展中待售物業	<u>227,299</u>	<u>196,299</u>
	<u>796,582</u>	<u>760,270</u>
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間收回：		
一年內	<u>227,299</u>	<u>196,299</u>

於二零二一年九月三十日，賬面值總計為170,640,000港元(二零二一年三月三十一日：167,796,000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：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
90日內	15,435	13,620
91日至180日	3,932	5,565
181日至360日	2,544	1,227
逾360日	1,632	2,124
總計	<u>23,543</u>	<u>22,536</u>

13. 應付賬項

於報告期間末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
90日內	2,312	1,391
91日至180日	187	584
181日至360日	175	191
逾360日	3,677	3,658
總計	<u>6,351</u>	<u>5,824</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內結算。

14. 股本

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
977,880,400股每股面值0.10港元之普通股	<u>97,788</u>	<u>97,788</u>

15. 關連人士交易

- (a) 除該等中期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：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自一間關連公司之管理費收入	(i)	27	58
來自聯營公司之管理費收入	(i)	380	163
向一間關連公司支付之管理費	(ii)	210	—
來自一間關連公司之租金收入	(iii)	113	153
來自一間聯營公司之租金收入	(iv)	<u>50</u>	<u>—</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) 管理費乃參照由啟康創建有限公司(「啟康創建」)提供之服務所產生之實際成本而收取。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) 本期間內收取啟康創建租金收入，於二零二一年五月至二零二一年九月間約為每月18,000港元，而於二零二一年四月則約為每月26,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：每月26,000港元)。
- (iv) 自二零二一年五月一日起，租金收入乃向一間聯營公司收取，金額由訂約各方協定，為每月10,000港元。
- (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。彼等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	
	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 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>121,795</u>	<u>125,224</u>	<u>121,795</u>	<u>125,224</u>
金融負債				
計息銀行及其他借貸(有非即期部份)	<u>237,600</u>	<u>248,390</u>	<u>237,600</u>	<u>248,390</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、應付聯營公司及一間關連公司款項及計息銀行及其他借貸並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。

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。於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，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。

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，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：

於二零二一年九月三十日

	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	—	—	121,795	121,795

於二零二一年三月三十一日

	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)	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	
按公平值計入損益賬之股權投資	—	—	125,224	125,224

於二零二一年九月三十日，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無即期部份計息銀行及其他借貸237,600,000港元(二零二一年三月三十一日：248,390,000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(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

17. 報告期後事項

本節所用詞彙與本公司日期為二零二一年十一月一日之公告所定義者具有相同涵義。

本公司建議以每股供股股份0.10港元之認購價按於記錄日期合資格股東每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準進行供股，以供股方式發行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)(假設於記錄日期或之前全部未獲行使購股權(購股權持有人持有之購股權除外)均獲行使及本公司股本並無其他變動)。供股所得款項淨額(經扣除估計開支後)估計為不多於約48,000,000港元。假設供股所得款項淨額約為48,000,000港元，本公司擬將所得款項淨額用於以下用途：(i)約38,000,000港元將用於償還本集團之無抵押貸款；及(ii)約10,000,000港元將用作一般營運資金。倘供股認購不足，供股所得款項淨額將按比例用於以上用途。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年十一月一日之公告。

管理層討論及分析

業務回顧

儘管已接種疫苗的人口有所上升，同時不少國家已放寬封城措施，然而，於報告期間，全球經濟復甦仍受二零一九年冠狀病毒疫情（「**2019冠狀病毒疫情**」）爆發所嚴重影響。2019冠狀病毒疫情變種病毒的新個案上升至令人驚恐的水平，不少國家因而實施跨境限制，故此經濟活動仍處於偏低水平。大部份主要經濟體仍陷於衰退當中。

在中國內地，於嚴格的預防措施及共同協力下，2019冠狀病毒疫情爆發已大致得到控制。為確保經濟復甦，中央政府推出寬鬆貨幣政策及必要的財政刺激措施。受其影響下，貿易及商業活動的復甦令人鼓舞，國內生產總值較去年同期錄得大幅的按年增長。

香港方面，儘管本地經濟仍受2019冠狀病毒疫情影響，但隨著接種疫苗人數有所改善、感染個案處於低水平，整體經濟已重拾步調。於報告期間，以消費為基礎的活動及商品出口較去年同期有所改善，但旅遊業仍因政府實施的跨境旅遊限制而停滯，因此，經濟復甦情況依然不均。

本集團於報告期間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。

本集團於截至二零二一年九月三十日止期間的營業額約53,402,000港元（截至二零二零年九月三十日止六個月：46,783,000港元），較去年同期上升約14%。

物業發展及投資業務

於報告期間，本集團自該分類錄得營業額約17,235,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：23,823,000港元)，較去年同期下跌約28%。該分類營業額來自於出售位於中國的物業及位於中國的投資物業賺取的租金收入。

(i) 出售物業

營業額由截至二零二零年九月三十日止期間約13,550,000港元大幅下跌至報告期間約5,385,000港元，大幅下跌約60%。兩個期間之銷售主要來自出售位於中國開封世博廣場(「**世博廣場**」)餘下的住宅單位。

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二零二二年三月三十一日止年度內予以確認(取決於興建進度及銷售完成)。

(ii) 投資物業租金收入

租金收入營業額由截至二零二零年九月三十日止六個月約10,273,000港元上升至報告期間的約11,850,000港元，增加約15%。增幅乃由於上一報告期間在2019冠狀病毒疫情下顧客減少而向其中一名本集團在開封的主要商場租戶提供租金寬免，於本報告期間則並無提供有關租金寬免。

報告期間本分類產生的分類經營溢利約為3,463,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：約905,000港元)。本集團於過往年度應開封市當地部門要求興建若干建築物，因而從該部門獲得其他收入以收回建築成本，是上述溢利增加的原因。有關建造工程包括為於中國開封珠璣巷項目對出位置興建名為守望閣的紀念廣場以及一尊孔子像，以作旅遊業用途。

貿易業務

本集團於報告期間錄得來自此分類的營業額約為30,758,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：22,960,000港元)，較上一報告期間上升約34%。

此分類產生的營業額來自買賣醫療設備、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

營業額由截至二零二零年九月三十日止六個月的約16,410,000港元增至報告期間的約22,519,000港元，增幅為約37%。營業額增加，原因為於報告期間為香港靈實醫院安裝水療池，為本集團收入貢獻4,200,000港元。2019冠狀病毒疫情亦令對醫療產品的關注及需求增加。

(ii) 買賣家居保安及自動化產品

營業額由截至二零二零年九月三十日止六個月約6,550,000港元增至報告期間的約8,239,000港元，增幅為約26%。增加的原因為中國市場復甦以及對保安產品的需求上升。

於報告期間該分類產生的分類經營溢利約為4,693,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：734,000港元)。增加的原因為醫療設備、健康及防疫產品之銷售增加所致。

「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營業額約為5,409,000港元(二零二零年：無(經重列))，較去年同期上升100%。來自此分類的營業額主要來自一間酒店的營運。酒店營運業務自二零二零年一月開始。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，營業額約為5,409,000港元。

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3間會議室，總建築面積約為460平方米。

於報告期間，此分類的分類經營虧損約為2,036,000港元(二零二零年：1,799,000港元(經重列))。虧損主要原因為酒店的折舊開支及酒店營運的營運虧損。

分類經營虧損上升，原因為於本報告期間，儘管酒店錄得低入住率，惟酒店營運產生的固定成本仍然增加。酒店業仍然對持續的2019冠狀病毒疫情非常敏感。本集團遵守最嚴格的健康及安全標準，並同時為旅客於旅遊限制放寬後回歸作好準備。

於報告期間，本公司擁有人應佔淨虧損約為8,347,000港元，而於截至二零二零年九月三十日止六個月則約為9,394,000港元。虧損減少的原因為(i)醫療設備銷售增加；及(ii)因出售本集團按公平值計入損益賬的其中一項股權投資所持有的所有餘下相關物業，因而從本集團按公平值計入損益賬的股權投資確認公平值收益。惟由於報告期內未償還貸款增加，融資成本上升，部份抵銷了以上各項。

截至二零二一年九月三十日止六個月每股虧損約為0.85港仙。

財務回顧

營業額

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團營業額約為53,000,000港元，較去年同期增加約14%。有關增加主要是由於本集團貿易業務銷售增加所致。

物業發展及投資業務、貿易業務及其他業務帶來之營業額分別約為17,000,000港元、約31,000,000港元及約5,000,000港元，分別較去年同期減少約28%、增加約34%及增加100%。

毛利率

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團毛利率約為50%，較去年同期的45%上升約5個百分點。報告期間租金收入佔物業發展及投資業務分類營業額的比例較去年同期為高，由約43%上升至約69%，是為上述毛利率上升的主因。租金收入的毛利率遠高於物業銷售的毛利率，因此，報告期間的整體毛利率較高。

其他經營收入／(開支)，淨額

有關金額由截至二零二零年九月三十日止六個月的約1,900,000港元之開支淨額增至截至二零二一年九月三十日止六個月的約2,700,000港元之收入淨額。有關變動的原因是本集團於報告期間悉數出售本集團按公平值計入損益賬的其中一項股權投資所持有，位於中國上海長寧區武夷路的餘下相關物業（「使館項目」），因而確認約2,300,000港元的公平值收益。

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銀行及其他借貸取得。本集團採取審慎的現金及財務管理政策。本集團策略是透過加快預售中國開封世紀豪苑G區物業及積極尋求商機出售中國海口之商業項目以改善本集團的流動資金及財政狀況。

於二零二一年九月三十日，本集團總資產約為2,438,792,000港元，資金來源分別為約834,329,000港元、約1,607,514,000港元及約3,051,000港元之總負債、股東權益及非控股權益（虧拙結餘）。於二零二一年九月三十日，本集團之流動比率為2.11，而於二零二一年三月三十一日為2.24。

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。於二零二一年九月三十日，本集團的淨資產負債比率約為29%（二零二一年三月三十一日：29%）。我們已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

截至二零二一年九月三十日止六個月之資本開支總額約為2,671,000港元，主要用於中國開封酒店的購置物業、廠房及設備的項目上。

或然負債

於報告日期末，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8,946,000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290,484,000港元(二零二一年三月三十一日：291,180,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國的若干投資物業為數583,200,000港元(二零二一年三月三十一日：573,480,000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170,640,000港元(二零二一年三月三十一日：167,796,000港元)；
- (iv) 轉讓租賃若干本集團物業的租金收入；及
- (v) 抵押本集團定期存款4,500,000港元(二零二一年三月三十一日：2,500,000港元)。

庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，故在整個報告期間維持健康的流動資金狀況。本集團致力透過進行持續的信貸評估及評估其客戶的財務狀況以降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會緊密監察本集團的流動資金狀況以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金結構可應付其不時的資金需求。

外匯風險

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

本集團一直採取多項措施，以改善本集團的流動資金及財政狀況，有關措施包括：

- (i) 於二零二一年九月三十日後，本集團建議以每股供股股份0.10港元之認購價，按於記錄日期合資格股東每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準進行供股，以籌集最多約49,900,000港元之所得款項總額（扣除開支前）；
- (ii) 中國開封世紀豪苑G區物業預期於截至二零二二年三月三十一日止年度下半年錄得大額銷售；
- (iii) 本集團擬加快發展中物業、已落成物業及投資物業的預售及銷售，同時控制成本及資本開支，以產生充足的現金流入淨額；及
- (iv) 因應2019冠狀病毒疫情，本集團密切監察最新發展，並將繼續評估疫情的影響，以及政府的任何應對疫情的刺激措施與本集團營運不時之關係，以調整物業銷售的銷售及推廣策略，從而產生充足的營運現金流。

物業發展及投資

展望二零二二年，隨著全球經濟復甦、推行大規模的2019冠狀病毒疫苗接種計劃，以及美中緊張關係有所緩和，中國將迎來新的歷史發展機遇。同時，二零二一年為中國內地「十四五規劃」的第一年，亦是見證達成第一個百年目標及開創第二個百年目標的一年。對於中國經濟在截至二零二二年三月三十一日止年度餘下時間的發展前景，商界一般持樂觀態度，並對中國企業增長潛力抱持信心。機遇與挑戰共存，本集團將採取措施克服挑戰、把握機遇，維持審慎而務實的心態，同時積極探索嶄新概念，達致具備高質素及溢利增長的新發展規模。

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」。直至本中期業績公告日期，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，並預期於二零二一年最後一季完成興建，並已於二零二一年五月開始進行預售。本集團預期於截至二零二二年三月三十一日止年度開始確認有關銷售。

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

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。直至本中期業績公告日期，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，而本公司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。截至本中期業績公告日期，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，本公司將遵守上市規則的相關規定。

直至本中期業績公告日期，G區物業預售總合約金額約為人民幣24,000,000元(相當於約29,000,000港元)。

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」，直至本中期業績公告日期，本項目已竣工，所獲銷售合約總額約人民幣564,000,000元。

開封世博廣場尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積 (概約平方米)
商用A區	物業、廠房及設備 — 酒店	14,000
商用B區	待售物業 — 商舖	8,900
住宅1-3幢	待售物業 — 公寓	6,500
	停車場	147

就於上海物業投資及／或重建成立公司

於二零一九年，本集團已於上海投資兩個物業項目，即中國上海長寧區武夷路住宅公寓的物業重建（「使館項目」）及中國上海長寧區淮海西路辦公室及停車場的物業重建（「Stone項目」）。

於報告期間，使館項目所有剩餘物業已告出售，本集團已從本投資確認約2,300,000港元的相應公平值收益。

於二零二一年九月三十日，該兩個項目之總賬面值約為13,172,000港元（二零二一年三月三十一日：16,601,000港元）。

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。該大樓包含四層，總建築面積約為6,668平方米，並有五個地下停車位。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（「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。於報告期間，Stone項目下所有物業已出租予第三方，以賺取租金收入。

鑑於本集團在Stone項目及使館項目沒有重大影響力，因此該等投資分類為按公平值計入損益賬之股權投資。

星程天然居南站酒店項目(「天然居項目」)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。該項目由一名獨立第三方與本集團共同投資，本集團擁有30%股權，並以聯營公司列賬。該酒店已轉化為一間設有66間起居室及大量共享公共空間的服務式公寓，結合零售、現代化健身室、游泳池及網球場。天然居項目翻新工作已告完成，並重新命名為「后社·西岸」，為上海一間「共享生活」的公寓，而本集團將焦點集中於天然居項目的資產管理及租賃業務。於二零二一年十月，已與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售天然居項目整項股本權益，當中包括本集團向此第三方買家出售30%股本權益。有關交易預期將於二零二二年一月完成，本集團預期通過自聯營公司收取股息收入的方式，變現是次出售的溢利。

預期未來經濟環境充滿不明朗因素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。

參與房地產投資基金

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

本集團擁有鵬利中國的30%股權。鵬利為獨立及私人擁有的房地產投資顧問，在香港、新加坡及上海均設有辦事處。鵬利饒富經驗的團隊尋求通過物色知情交易、具紀律收購、積極資產管理、重塑品牌及翻新創造長期價值，強調設計、預計租戶及社區需求及物有所值。鵬利管理層團隊成員一直在亞洲從事揀選及管理房地產投資逾20年。

鵬利及本集團以扁平的組織架構營運，容許並鼓勵合作。

直至報告期間末，由鵬利中國管理的基金為Pamflet Shanghai Real Estate Fund II(「PSREFII」)。本集團亦為PSREFII的有限合夥人(持有1.5%)。PSREFII尋求利用鵬利成功投資於上海及中國內地其他一線城市具重新定位及增值潛力惟表現未達標、價格偏

低及不良房地產的往績。PSREFII的投資策略為在上海及中國內地其他一線城市識別、組織及執行成功的資產重新定位投資。直至報告期間末，本集團已作出的總投資約為6,000,000港元。

於二零二一年九月三十日，此房地產投資基金的投資之賬面值約為3,794,000港元(二零二一年三月三十一日：3,794,000港元)。

直至報告期間末，PSREFII僅經營一個位於上海，名為Project Hub的項目。

該物業位於上海靜安區大寧國際商業廣場大寧路與共和新路交界處，有總建築面積約為37,547平方米的4幢辦公室大樓。預期隨項目翻新後將產生較高的租金收入。

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熱切需求。因此，該分類值得繼續投資。在下一個報告期間，我們將透過擴展分銷渠道及引進更多元化產品來刺激銷售增長。

此外，隨著香港、中國及東南亞的主要城市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。

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。

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，其已通過美國家電製造商協會和中國認可國際互認檢測標準。PPP配備專利PPP殺菌藍色高效微粒空氣濾芯技術，有效殺滅：冠狀病毒、嚴重急性呼吸道症候群冠狀病毒2型和人類肺炎等病毒。現時已有多個政府部門採用上述的PPP空氣淨化機，為公眾提供安全舒適和潔淨無菌的環境。

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。董事將繼續致力盡其所能，為本公司股東爭取最佳回報。

酒店營運

本集團正採取一切可行措施以應對挑戰，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，並對酒店的產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。

對即將來臨的二零二二年的目標分別為：(1)我們將繼續透過在香港收購價格吸引的優質物業，以及出售較為成熟的物業以改善投資組合，從而於短期回報需求與長期資本升值間取得平衡；(2)我們將審視管理制度及成本結構，以盡可能改善效率及降低開支；(3)我們將考慮以負責任的方式加快項目進度，以提升權益回報；及(4)我們將進一步發展醫療設備買賣的業務及增加保安產品的種類，並進一步開拓新的買賣業務。

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。

重大投資或資本資產之未來計劃

除本中期業績公告所披露者外，於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日，本集團共聘用190名僱員，其中131名駐於中國。於報告期間，總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年同期的約17,000,000港元增至約18,000,000港元。增加主要由於(i)開封智選假日酒店於二零二零年一月開始營運；及(ii)報告期間內開始健康及防疫產品買賣及就推廣招聘更多兼職推廣員。

董事已審閱及批准本集團僱員之薪酬政策及待遇。除退休金外，為吸納及挽留才能優秀、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。

中期股息

董事會並不建議派付截至二零二一年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之披露

以下為自本公司日期為二零二一年六月二十九日的年報起，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料之變動：

何鍾泰博士

何鍾泰博士於二零二一年十月一日辭任富石金融控股有限公司(股份代號：2263，其股份於聯交所主板上市的公司)之獨立非執行董事。

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

本公司於截至二零二一年九月三十日止六個月內一直維持足夠公眾持股量。

購股權計劃

本公司於二零一二年八月十五日採納購股權計劃(「計劃」)以符合上市規則第17章之規定。

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，由該日起十年內有效。

報告期間內並無授出購股權。

於報告期末，本公司於計劃下有38,700,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日期已發行股份約3.96%。在本公司目前的資本架構下，悉數行使尚未行使購股權將導致發行38,700,000股本公司額外普通股，額外股本為3,870,000港元，而股份溢價為967,500港元(扣除發行開支前)。

計劃之詳情將披露於本集團二零二一年中期報告的「**管理層討論及分析**」一節內。

資本結構

本公司於截至二零二一年九月三十日止六個月的資本結構並無變動。

企業管治

於截至二零二一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二零二一年九月三十日止六個月內已遵守大部分守則條文，只有第 A.2.1條及第 A.4.1條守則條文偏離，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A.2.1

企業管治守則條文A.2.1條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之董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)。

經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零二一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，包括審閱截至二零二一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。

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月中期業績未經本公司獨立核數師審閱或審核。審核委員會於二零二一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

二零二一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。

報告期後事項

本節所用詞彙與本公司日期為二零二一年十一月一日之公告所定義者具有相同涵義。

本公司建議以每股供股股份0.10港元之認購價按於記錄日期合資格股東每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準進行供股，以供股方式發行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)(假設於記錄日期或之前全部未獲行使購股權(購股權持有人持有之購股權除外)均獲行使及本公司股本並無其他變動)。供股所得款項淨額(經扣除估計開支後)估計為不多於約48,000,000港元。假設供股所得款項淨額約為48,000,000港元，本公司擬將所得款項淨額用於以下用途：(i)約38,000,000港元將用於償還本集團之無抵押貸款；及(ii)約10,000,000港元將用作一般營運資金。倘供股認購不足，供股所得款項淨額將按比例用於以上用途。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年十一月一日之公告。

進一步財務資料之發佈

中期業績公告刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.deson.com>)。載有上市規則規定所有資料之截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並於聯交所網站及本公司網站內刊登。

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，二零二一年十一月二十九日

於本公告日期，本公司之執行董事包括謝文盛先生、王京寧先生及謝維業先生，而本公司之獨立非執行董事包括何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。

* 僅供識別