



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 2025

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」)截至二零二五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，連同截至二零二四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

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3	53,685	91,978
銷售成本		(24,503)	(61,261)
毛利		29,182	30,717
其他收入及收益	3	10,115	12,907
行政開支		(44,136)	(38,300)
其他經營收入／(開支)，淨額		7,927	(2,472)
財務費用	5	(7,201)	(12,752)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		(370)	(268)
除稅前虧損	4	(4,483)	(10,168)
所得稅開支	6	(1,123)	(4,459)
本期間虧損		(5,606)	(14,627)
以下應佔：			
本公司擁有人		(5,598)	(14,622)
非控股權益		(8)	(5)
		(5,606)	(14,627)
本公司普通股股本持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	8	(0.38)港仙	(1.00)港仙

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本期間虧損	<u>(5,606)</u>	<u>(14,627)</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	20,355	29,884
分佔聯營公司其他全面收入，淨額	<u>16</u>	<u>7</u>
於以後期間可能重新分類至損益之 其他全面收入淨額	<u>20,371</u>	<u>29,891</u>
本期間全面收入總額	<u>14,765</u>	<u>15,264</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	14,778	15,277
非控股權益	<u>(13)</u>	<u>(13)</u>
	<u>14,765</u>	<u>15,264</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

		二零二五年 九月三十日	二零二五年 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		345,141	306,150
投資物業	9	653,569	641,576
於聯營公司之投資		4,843	5,447
按公平值計入損益賬之股權投資	10	32,068	28,130
應收代價	11	57,012	55,457
非流動資產總值		<u>1,092,633</u>	<u>1,036,760</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,653	4,867
待售物業	12	449,024	459,313
存貨		6,546	5,171
應收賬項	13	35,170	17,158
預付款項、按金及其他應收款項	11	156,529	152,294
可收回稅項		26,704	26,451
已抵押存款		4,000	4,000
現金及現金等值項目		16,961	36,074
流動資產總值		<u>699,587</u>	<u>705,328</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付賬項	14	32,613	32,056
其他應付款項及應計費用		95,965	79,879
應付關連公司款項		13,742	645
應付稅項		43,509	42,993
應付債券	15	15,000	—
計息銀行及其他借貸		167,286	150,988
租賃負債		2,101	2,205
流動負債總額		<u>370,216</u>	<u>308,766</u>
流動資產淨值		<u>329,371</u>	<u>396,562</u>
資產總值減流動負債		<u>1,422,004</u>	<u>1,433,322</u>
非流動負債			
應付債券	15	—	15,000
計息銀行及其他借貸		30,586	42,635
遞延稅項負債		96,651	95,418
租賃負債		38,092	38,359
非流動負債總額		<u>165,329</u>	<u>191,412</u>
資產淨值		<u><u>1,256,675</u></u>	<u><u>1,241,910</u></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		1,123,579	1,108,801
非控股權益		<u>1,270,261</u> <u>(13,586)</u>	<u>1,255,483</u> <u>(13,573)</u>
權益總額		<u><u>1,256,675</u></u>	<u><u>1,241,910</u></u>

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	實收溢餘	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	保留溢利	總計	非控股權益	
	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
於二零二五年四月一日（經審核）	146,682	240,853*	15,262*	23,061*	92,410*	(9,235)*	14,457*	(88,675)*	820,668*	1,255,483	(13,573)	1,241,910
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,598)	(5,598)	(8)	(5,606)
本期間其他全面收入／（虧損）：												
分佔聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	16	—	16	—	16
換算海外業務所產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	20,360	—	20,360	(5)	20,355
本期間全面收入／（虧損）總額	—	—	—	—	—	—	—	20,376	(5,598)	14,778	(13)	14,765
重估儲備之撥回	—	—	—	—	(2,204)	—	—	—	2,204	—	—	—
於二零二五年九月三十日	146,682	240,853*	15,262*	23,061*	90,206*	(9,235)*	14,457*	(68,299)*	817,274*	1,270,261	(13,586)	1,256,675

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												
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	其他儲備	物業重估儲備	資本儲備	資本撥回儲備	匯率波動儲備	保留溢利	總計	非控股權益	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	
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	

* 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1,123,579,000港元(二零二五年三月三十一日：1,108,801,000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

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前虧損		(4,483)	(10,168)
就下列項目作出調整：			
財務費用	5	7,201	12,752
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		370	268
利息收入	3	(32)	(178)
推算利息收入	3	(4,859)	(8,201)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	4	3	10
售後租回的虧損	4	—	458
物業、廠房及設備折舊	4	8,848	6,572
應收賬項減值撥回	4	(8,677)	—
存貨撥備	4	262	406
		(1,367)	1,919
待售物業減少		6,412	82,387
存貨增加		(1,634)	(244)
應收賬款(增加)/減少		(9,265)	5,811
預付款項、按金及其他應收款項增加		(153)	(1,860)
應付賬款(減少)/增加		(2)	8,044
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		14,830	(2,794)
經營業務所得現金		8,821	93,263
已付利息		(7,201)	(12,752)
已付海外稅項		(354)	(1,240)
經營業務所得現金流量淨額		1,266	79,271

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二五年九月三十日止六個月

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資業務所得現金流量		
已收利息	32	178
股息收入	250	—
墊付按公平值計入損益賬之股權投資	(4,300)	(5,301)
購入物業、廠房及設備項目	(31,501)	(15,098)
指定按公平值計入損益賬之股權投資 退款	363	—
聯營公司還款／(向聯營公司墊付 款項)，淨額	214	(369)
投資業務所用現金流量淨額	<u>(34,942)</u>	<u>(20,590)</u>
融資業務所得現金流量		
新增銀行及其他借貸	80,915	73,888
償還銀行及其他借貸	(80,817)	(121,777)
償還應付債券	—	(5,000)
租賃負債之本金部分	(1,123)	(764)
償還一名關連人士之貸款	—	(6,480)
與關連公司餘額變動，淨額	13,019	(3,980)
融資業務所得／(所用)現金流量淨額	<u>11,994</u>	<u>(64,113)</u>

中期簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二五年九月三十日止六個月

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及現金等值項目減少淨額	(21,682)	(5,432)
於期初之現金及現金等值項目	18,341	20,399
匯率變動之影響，淨額	429	734
	<u>(2,912)</u>	<u>15,701</u>
於期末之現金及現金等值項目	<u>(2,912)</u>	<u>15,701</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	16,961	33,340
銀行透支	(19,873)	(17,639)
	<u>(2,912)</u>	<u>15,701</u>
於現金流量表所列之現金及現金等值項目	<u>(2,912)</u>	<u>15,701</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二零二五年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

截至二零二五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二零二五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二零二五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。

香港會計準則第21號之修訂 欠缺可交換性

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（截至二零二四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)

截至二零二五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	17,274	20,723	15,688	53,685
其他收入及收益	9,596	401	86	10,083
	26,870	21,124	15,774	63,768
分類業績總額	6,237	557	1,732	8,526
對賬：				
銀行利息收入				32
財務費用				(7,201)
分佔聯營公司溢利及 虧損，淨額				(370)
未分配開支				(5,470)
除稅前虧損				(4,483)
其他分類資料：				
存貨撥備	—	262	—	262
物業、廠房及設備折舊	4,836	229	3,783	8,848
資本開支*	4,775	61	26,665	31,501

* 資本開支主要指就營運新酒店添置物業、廠房及設備。

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	<u>12,620</u>	<u>109</u>	<u>—</u>	<u>12,729</u>
	73,406	23,263	8,038	<u>104,707</u>
分類業績總額	9,358	398	(1,086)	8,670
<u>對賬：</u>				
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				<u>(5,996)</u>
除稅前虧損				<u>(10,168)</u>
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*	<u>225</u>	<u>—</u>	<u>49,251</u>	<u>49,476</u>

* 資本開支主要指添置物業、廠房及設備，包括經營一間新酒店之使用權資產。

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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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>19,848</u>	<u>21,585</u>	<u>33,837</u>	<u>70,393</u>	<u>53,685</u>	<u>91,978</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12,439,000港元(二零二四年：36,876,000港元)之收入乃來自貿易業務分類，銷售醫療設備、健康及預防疫情產品(二零二四年：物業發展及投資業務分類，出售物業)予單一客戶。

3. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶合約收入：		
物業發展及投資業務之收入	9,455	49,520
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	20,723	23,154
酒店營運	<u>15,688</u>	<u>8,038</u>
	45,866	80,712
其他來源收入：		
來自投資物業之總租金收入	<u>7,819</u>	<u>11,266</u>
	53,685	91,978

3. 收入、其他收入及收益(續)

(i) 分拆收入資料

截至二零二五年九月三十日止六個月

	物業發展及			
	投資業務	貿易業務	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
地區市場				
香港	—	19,848	—	19,848
中國內地	9,455	875	15,688	26,018
於某一時間點確認客戶合約				
收入總額	9,455	20,723	15,688	45,866

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	貿易業務	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	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
於某一時間點確認客戶合約				
收入總額	49,520	23,154	8,038	80,712

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	32	178
來自物業、廠房及設備之總租金收入	3,323	3,087
推算利息收入	4,859	8,201
其他	1,901	1,441
	<u>10,115</u>	<u>12,907</u>

4. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已售物業成本	6,456	43,103
已售存貨及已提供服務成本	18,047	18,158
存貨撥備，計入以上已售存貨及已提供服務成本	262	406
物業、廠房及設備折舊	8,848	6,572
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金及津貼	16,839	17,003
退休金計劃供款*	347	355
減：資本化款項	—	(714)
減：計入以上已售存貨及已提供服務成本的款項	(1,366)	(796)
	<u>15,820</u>	<u>15,848</u>
董事酬金：		
袍金	480	480
薪金及津貼	4,974	5,681
退休金計劃供款	61	66
	<u>5,515</u>	<u>6,227</u>
出售物業、廠房及設備項目的虧損^	3	10
撥回應收賬項減值^	(8,677)	—
匯兌差額，淨額^	747	2,004
售後租回的虧損^	—	458
	<u> </u>	<u> </u>

* 於二零二五年九月三十日，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(二零二五年三月三十一日：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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息：		
銀行貸款及其他借貸	5,826	11,141
應付債券	849	1,306
租賃負債	526	305
財務費用總額	7,201	12,752

6. 所得稅

由於本集團之附屬公司於截至二零二五年及二零二四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)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本期間 — 中國內地		
本期間支出	176	4,018
本期間 — 其他地區		
本期間支出	—	91
中國內地之土地增值稅	595	(176)
遞延	352	526
本期間稅項支出總額	1,123	4,459

7. 股息

董事會並不建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二四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(二零二四年九月三十日：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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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>(5,598)</u>	<u>(14,622)</u>
	二零二五年	二零二四年
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二零二五年及二零二四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二零二五年及二零二四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

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
於期／年初之賬面值	641,576	661,908
公平值調整之虧損淨額	—	(14,094)
匯兌調整	11,993	(6,238)
	<u>653,569</u>	<u>641,576</u>
於期／年末之賬面值	653,569	641,576

根據經營租賃將投資物業出租予第三方。

於二零二五年九月三十日，本集團賬面總值為463,587,000港元（二零二五年三月三十一日：454,750,000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

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 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	839	839
卓堡國際有限公司	31,229	26,928
Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II, L.P.	—	363
	<u>32,068</u>	<u>28,130</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。

於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，概無收到任何股息。

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165,000,000元（相等於約183,333,000港元）（二零二五年三月三十一日：人民幣285,000,000元（相等於約316,667,000港元））（「尚未清償代價」），將分三期支付，即人民幣110,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣5,000,000元分別須於二零二五年十月三十一日、二零二六年十月三十一日及二零二七年十月三十一日支付。於本中期報告日期，分期款項人民幣110,000,000元已獲悉數支付。

由於上一年度尚未清償代價之還款時間表，故已考慮折現影響約33,515,000港元。於截至二零二五年九月三十日止六個月，尚未清償代價已產生推算利息收入約4,859,000港元（二零二四年：8,201,000港元）（附註3）。

11. 其他應收款項(續)

已折現尚未清償代價約為178,113,000港元(二零二五年三月三十一日：173,254,000港元)分類為非流動資產項下之其他應收款項，惟於二零二五年十月三十一日前應付之尚未清償分期付款人民幣110,000,000元(相等於約122,222,000港元)(二零二五年三月三十一日：人民幣110,000,000元(相等於約122,222,000港元)(二零二五年三月三十一日：於二零二五年十月三十一日前應付之尚未清償應付分期付款)除外，而相應折現金額約為121,101,000港元(二零二五年三月三十一日：117,797,000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

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	449,024	459,313

於二零二五年九月三十日，賬面總值為113,688,000港元(二零二五年三月三十一日：144,450,000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。

13. 應收賬項(續)

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：

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
90日內	14,896	7,284
91日至180日	2,946	213
181日至360日	117	9,540
逾360日	17,211	121
總計	35,170	17,158

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：

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
90日內	29,219	28,733
91日至180日	74	431
181日至360日	384	18
逾360日	2,936	2,874
總計	32,613	32,056

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，本公司及20M債券持有人同意將債券由二零二四年八月二十二日進一步延長兩年，並於本公司償還部份本金額5,000,000港元後將本金額由20,000,000港元修改為15,000,000港元(「**15M債券**」)，為無抵押、按固定年利率7%計息。因此，15M債券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。

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。13M債券已於截至二零二五年三月三十一日止年度悉數償還。

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

16. 股本

	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 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. 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	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自聯營公司之管理費收入	(i)	1,150	974
來自一間關連公司之 租金收入	(ii)	84	84
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

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(二零二四年：14,000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(二零二四年：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。

17. 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、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。

18. 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	
	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元	二零二五年 九月三十日 千港元	二零二五年 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	32,068	28,130	32,068	28,130
尚未清償代價(有非即期部分)	178,113	173,254	178,113	173,254
	210,181	201,384	210,181	201,384
金融負債				
計息銀行及其他借貸 (有非即期部分)	57,818	64,783	57,818	64,783

18. 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。

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：

18. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

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。於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，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。

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

18. 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：

於二零二五年九月三十日

	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	—	—	32,068	32,068

於二零二五年三月三十一日

	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	—	—	28,130	28,130

18. 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)

於二零二五年九月三十日，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57,818,000港元(二零二五年三月三十一日：64,783,000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(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二五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，主要包括營運酒店。

本集團於截至二零二五年九月三十日止期間的收入約為53,685,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：91,978,000港元），較去年同期大幅減少約42%。

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17,274,000港元（截至二零二四年九月三十日止六個月：60,786,000港元），較去年同期大幅減少約72%。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。

業務回顧(續)

物業發展及投資業務(續)

(i) 出售物業

中國內地物業市場依然保持謹慎。儘管政府措施刺激了部分首次購屋者及提高需求，但房價仍持續下跌。於報告期間內，房地產行業整體持續面臨嚴峻的下行壓力。政府積極推動物業市場發展新模式，以確保穩定、健康及高品質成長。中央和地方政府相繼推出多項刺激措施，逐步放寬購屋限制、售屋限制及抵押管制等嚴格政策。

收入由截至二零二四年九月三十日止期間約49,520,000港元下跌至報告期間約9,455,000港元，大幅下跌約81%。

銷售主要來自出售開封世紀豪苑G區。大幅下跌乃由於位於中國開封物業的已出售面積由6,000平方米(「平方米」)下跌至僅490平方米。

(ii) 投資物業租金收入

租金收入營業額由截至二零二四年九月三十日止六個月約11,266,000港元減少至報告期間約7,819,000港元，跌幅約為31%。該跌幅乃主要由於就一間位於中國開封的商場與一名獨立第三方簽訂的其中一份長期租賃協議於截至二零二五年三月三十一日止年度終止。

業務回顧(續)

物業發展及投資業務(續)

報告期間此分類產生的分類經營溢利約為6,237,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月:9,358,000港元)。該減少與報告期間內的銷售大幅下跌一致。該影響由撥回應收賬項減值約7,630,000港元部分抵銷,其指截至二零二五年三月三十一日止年度就銷售位於中國開封世博廣場的動態館(面積:5,823平方米)確認的預期信貸損失。已減值的尚未償還款項已於報告期間內結付。

貿易業務

本集團於報告期間錄得來自此分類的收入約為20,723,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月:23,154,000港元),較上一報告期間減少約10%。

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

收入由截至二零二四年九月三十日止六個月約21,411,000港元減少至報告期間約19,757,000港元,跌幅約8%。銷售減少乃由於營商環境充滿挑戰所致。

於上一個報告期間就確認一個非牟利組織有關水底跑步機的巨額訂單約1,215,000港元導致於報告期間內的營業額減少。

業務回顧(續)

貿易業務(續)

(ii) 買賣家居保安及自動化產品

收入由截至二零二四年九月三十日止六個月約1,743,000港元減少至報告期間約966,000港元，跌幅約為45%。營業額減少乃由於經濟增長不符合預期，我們的香港客戶變得較為保守，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557,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：398,000港元)。該增加乃由於報告期間內的銷售人員數目減少，導致薪金減少，而這有助於改善貿易分類的分類業績。

「其他」業務(主要營運酒店)

本集團於報告期間錄得來自此分類的收入約為15,688,000港元(二零二四年：8,038,000港元)，較去年同期大幅上升95%。此分類產生的收入主要來自酒店的營運。本集團已授權一間酒店管理公司，通過由彼等委任的現場酒店管理團隊協助本集團管理酒店，而酒店管理公司則向本集團收取管理費作為回報。本集團獲准使用其品牌名稱、標誌、營運手冊及程序。該等酒店乃根據其品牌標準營運，包括在其監督下將酒店物業轉為符合相應品牌組合的標準設計及佈局，整合至其中央預訂系統及酒店管理信息科技系統，並納入其消耗品採購系統。本集團負責開發及營運酒店成本，包括翻新酒店以符合其標準的成本。

收入增加乃由於本集團於報告期間內在中國開封營運三間酒店(二零二四年：一間酒店)所致。

業務回顧(續)

「其他」業務(主要營運酒店)(續)

酒店表現

名稱	開業時間	可用房間	平均每日				平均可出租			
			可用房間		入住率		平均房租		客房收入	
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
							(人民幣)		(人民幣)	
智選假日酒店	二零二零年一月	243	234	243	51%	49%	214	217	129	128
桔子酒店	二零二四年十月	89	89	不適用	94%	不適用	384	不適用	391	不適用
海友酒店	二零二五年六月	60	60	不適用	73%	不適用	211	不適用	159	不適用
亞朵酒店	二零二五年十月	112	112	不適用	68%	不適用	492	不適用	348	不適用

a) 開封智選假日酒店(「智選假日酒店」)

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。其由六洲酒店管理(上海)有限公司營運。

其有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。

智選假日酒店自二零二零年一月起已開始營運。於報告期間的總營業額約為7,629,000港元(二零二四年：8,038,000港元)。平均入住率由上一個報告期間的49%上升至本報告期間的51%。由於平均可用房間及平均每日房價減少，即便入住率有所增加，智選假日酒店的營業額仍錄得下跌。每日可用房間較上一個報告期間減少九間，於報告期間的可用房間晚數共減少1,620間。

業務回顧(續)

「其他」業務(主要營運酒店)(續)

酒店表現(續)

a) 開封智選假日酒店(「智選假日酒店」)(續)

每日平均房價下跌乃由於該酒店已開業六年，設施開始磨損，使其難以與新開業酒店競爭。此外，該酒店與遊客景點相對較遠，故本年度的房價較上一個報告期間有所下調，藉以保持競爭力。

b) 桔子酒店(「桔子酒店」)

桔子酒店位處宋都皇城旅遊度假區內，鄰近中國開封龍亭湖，總建築面積約為4,700平方米。其由華住酒店集團營運。

其共有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。於報告期間的總營業額約為6,795,000港元(二零二四年：零)。報告期間的平均入住率約為94%。

業務回顧(續)

「其他」業務(主要營運酒店)(續)

酒店表現(續)

c) 海友開封清明上河園(「海友酒店」)

海友酒店位於宋都皇城旅遊度假區內，鄰近大宋御街及龍亭廣場，總建築面積約為1,900平方米。其由華住酒店集團營運。

其共有60間客房，包括33間特級特大床房間、8間雙人床房間、15間雙床房間及4間親子房間(包括1張雙人床及1張單人床)。

海友酒店自二零二五年六月起開始營運，於報告期間的總營業額約為1,264,000港元(二零二四年：零)。報告期間的平均入住率約為73%。

於報告期間，此分類的分類經營溢利約為1,732,000港元(二零二四年：虧損1,086,000港元)。該改善乃主要由於報告期間內營運更多酒店所致。

於報告期間，本公司擁有人應佔淨虧損約為5,598,000港元，而於截至二零二四年九月三十日止六個月則約為14,622,000港元。本公司擁有人應佔淨虧損減少乃由於(i)撥回有關物業發展及投資分類應收賬款的減值；及(ii)於報告期間內營運新酒店所產生的營業額增加。

截至二零二五年九月三十日止六個月每股虧損約為0.38港仙(二零二四年：1.00港仙)。

財務回顧

營業額

於截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團營業額約為54,000,000港元，較去年同期大幅減少約42%。該減少乃主要由於中國開封的銷售面積大幅減少所致。

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17,000,000港元、21,000,000港元及16,000,000港元，分別較去年同期減少約72%、減少約10%及增加約95%。

毛利率

於截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團毛利率約為54.4%，較去年同期的33.4%上升21個百分點。

營運酒店的營業額增加導致報告期間內的毛利率較高。

另一方面，有關上升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增加(由約12%增至約15%)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高。

財務回顧(續)

其他收入及收益

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團其他收入及收益約為10,000,000港元，較去年同期約13,000,000港元減少約22%。該下跌乃由於中期簡明綜合財務報表附註內附註11所示的尚未償還代價的還款時間表的折現影響導致估算利息收入減少所致。

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。

於二零二五年九月三十日，本集團總資產約為1,792,220,000港元，資金來源分別為約535,545,000港元、1,270,261,000港元及13,586,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧拙結餘)。於二零二五年九月三十日，本集團之流動比率為1.89，而於二零二五年三月三十一日為2.28。

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。於二零二五年九月三十日，本集團的淨資產負債比率約為19%(二零二五年三月三十一日：17%)。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

截至二零二五年九月三十日止六個月之資本開支總額約為31,501,000港元，主要用於中國開封的新營運酒店添置租賃裝修。

財務回顧(續)

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，本集團並無已訂約但未撥備的資本承擔。

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214,302,000港元(二零二五年三月三十一日：140,952,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國的若干投資物業為數463,587,000港元(二零二五年三月三十一日：454,750,000港元)；
- (iii) 抵押本集團位於中國之若干待售物業為數113,688,000港元(二零二五年三月三十一日：144,450,000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(二零二五年三月三十一日：4,000,000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，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

在收入預期停滯及房價前景持續低迷的情況下，預計全國房地產市場仍面臨調整壓力。對房企而言，確保財務穩定仍然是至關重要的考量。由於市場已轉向買家市場，唯有苦練內功，提升運營效率，提高產品品質，為客戶持續創造價值，才是房企能夠生存與發展的要點。

前景(續)

物業發展及投資(續)

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。

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	3,000平方米
	投資物業 — 酒店(已出租)	6,200平方米
	物業、廠房及設備 — 酒店	1,900平方米
	停車位	86個

前景(續)

物業發展及投資(續)

開封世紀豪苑(續)

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(即開封龍亭區璽園)包括以下各項：

	當前用途	建築面積
G區	待售物業 — 公寓	9,600平方米
	待售物業 — 商鋪	1,300平方米
	物業、廠房及設備 — 酒店	2,800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119,000,000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。

前景(續)

物業發展及投資(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
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。

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)。

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)

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疾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疾病患者為目標，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。

前景(續)

酒店營運

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。

受開封市的文化遺產及旅遊業潛力所推動，在當地開設酒店提供多項戰略性優勢。開封為「中原」之一部分，當中包括洛陽及鄭州等鄰近城市。「**開封菊花文化節**」等每年一度的盛事吸引數以百萬計的遊客，為住宿創造季節性需求。

儘管當前挑戰重重，酒店分類之前景維持穩定。雖然呈現復甦跡象，行業繼續面臨經營障礙，包括人手短缺、經營成本上升及經濟不確定性。就此而言，我們將繼續採取嚴格開支控制方針，緊貼市場及創新營運酒店，藉以保持競爭優勢。

亞朵酒店(「亞朵酒店」)

開封清明上河園鼓樓廣場亞朵酒店位處宋都皇城旅遊度假區內，鄰近開封龍亭湖，十間別墅樓宇的總建築面積約為6,000平方米，共有112間客房，包括2間特級特大床房間、12間行政特大床房間、12間行政雙床房間、38間高級特大床房間、24間高級雙床房間、12間行政特大床房間連同浴室、10間獨家套房、2間獨家親子套房(包括2張大床)。該酒店亦設有2間會議室，總建築面積約為25平方米。

其乃由華住酒店集團營運。亞朵酒店自二零二五年十月起已經開始營運。

前景 (續)

酒店營運 (續)

亞朵酒店 (「亞朵酒店」) (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，本公司及20M債券持有人同意將債券由二零二四年八月二十二日進一步延長兩年，並於本公司償還部份本金額5,000,000港元後將本金額由20,000,000港元修改為15,000,000港元 (「**15M債券**」)，為無抵押，按固定年利率7%計息。因此，15M債券可由本公司自二零二四年八月二十二日起計兩年後按本金額15,000,000港元悉數贖回。

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，於二零二五年九月三十日，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

於二零二五年九月三十日，本集團共聘用192名僱員，其中147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17,400,000港元輕微減至約17,100,000港元。該減少乃由於於報告期間內的董事薪金減少及貿易分類的銷售人員人數減少與因在中國開封營運額外三間酒店而增加員工人數之間的抵銷影響所致。

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。

本公司設有計劃，藉以表彰及嘉許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集團的全職及兼職僱員、行政人員、高級人員或董事（包括獨立非執行董事）。計劃將於二零二二年八月三十日起維持生效十年，除非另外註銷或修訂。

購股權計劃(續)

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。於二零二五年四月一日及二零二五年九月三十日，根據計劃可授出的購股權數目分別為146,682,060份及146,682,060份。於本中期報告日期，根據計劃可供發行的新股份總數為146,682,060股股份，相當於本公司已發行股份總數約10.0%。

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任何彼等之聯繫人授出之任何購股權，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，而將於該期間的最後一日逾期。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟必須為下列之較高者：(i)本公司股份於授出購股權之日於聯交所每日報價表所報之官方收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權計劃(續)

購股權不會授予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

截至二零二五年九月三十日止六個月，計劃項下概無並未行使的購股權。

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

於二零二五年九月三十日，本公司各位董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）之股份、相關股份及債券須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條置存之股東名冊內，或因其他理由根據證券及期貨條例第 XV 部第7及第8分部或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例第344條及第345條被視作或當作擁有之權益及淡倉）如下：

於本公司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)	通過所 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. 「L」代表有關人士於本公司相關股份的好倉。
3. 計算乃按於二零二五年九月三十日已發行股份總數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股普通股股份。

除上文所披露者外，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，或根據上市公司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任何權益或淡倉。

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」一節所披露者外，於截至二零二五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

於二零二五年九月三十日，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名冊的權益或淡倉：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持普通股／ 相關普通股	佔本公司 已發行股本
		數目 (附註3)	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. 「L」代表有關人士於本公司相關股份的好倉。
4. 計算乃按於二零二五年九月三十日已發行股份總數1,466,820,600股股份。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，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名冊的其他權益或淡倉。

中期股息

董事會並不建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二四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

本公司於截至二零二五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

本公司於截至二零二五年九月三十日止六個月的資本結構並無變動。

企業管治

於本公司截至二零二五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所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）載列之良好企業管治原則及守則條文（「**守則條文**」）為基礎。董事認為本公司於截至二零二五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。

企業管治(續)

企業管治守則之偏離概要：(續)

守則條文C.2.1(續)

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二零二五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，包括審閱截至二零二五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。

本集團截至二零二五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。審核委員會於二零二五年十一月二十六日舉行會議。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，本集團的二零二五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

於本中期報告日期，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，二零二五年十一月二十六日

* 僅供識別