



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 2014

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」)截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一三年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	3	551,228	407,819
銷售成本		<u>(472,595)</u>	<u>(365,905)</u>
毛利		78,633	41,914
其他收入及收益	3	28,336	22,087
投資物業之公平值收益，淨額		126	-
出售一間附屬公司之收益	13	-	15,445
行政開支		(54,901)	(43,287)
其他經營收入，淨額		1,121	725
財務費用	5	(843)	(954)
以下分佔溢利及虧損：			
一間合營公司		-	(4)
聯營公司		304	355
除稅前溢利	4	52,776	36,281
所得稅開支	6	<u>(20,242)</u>	<u>(9,037)</u>
本期間溢利		<u>32,534</u>	<u>27,244</u>
以下應佔：			
本公司股東		31,912	27,468
非控股權益		622	(224)
		<u>32,534</u>	<u>27,244</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u>5.77 港仙</u>	<u>4.93 港仙</u>

截至二零一四年九月三十日止六個月之建議中期股息之詳情列載於財務報表附註7。

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期間溢利	32,534	27,244
其他全面收益		
於以後期間會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	(1,676)	1,472
換算海外業務交易所產生之匯率差額	5,389	9,191
出售一間附屬公司時匯率波動儲備撥回	—	(5,438)
於以後期間會重新分類至損益之其他全面收益淨額	3,713	5,225
於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益：		
重估租賃土地及樓宇之盈餘	8,405	—
所得稅影響	(1,387)	—
於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益淨額	7,018	—
本期間其他全面收益，除稅後	10,731	5,225
本期間全面收益總額	43,265	32,469
以下應佔：		
本公司股東	42,586	32,587
非控股權益	679	(118)
	43,265	32,469

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

		二零一四年 九月三十日	二零一四年 三月三十一日
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		169,727	164,181
投資物業	9	307,566	305,000
於一間合營公司之投資		—	—
於聯營公司之投資		1,625	3,785
可供出售投資		21,641	21,641
存款		—	244
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		500,559	494,851
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
應收聯營公司款項		4,735	4,748
應收一間所投資公司款項		1,104	100
發展中待售物業及待售物業	10	1,176,165	1,054,613
應收合約客戶款項總額		19,076	7,563
存貨		12,003	12,103
應收賬項	11	184,885	77,206
預付款項、按金及其他應收款項		106,527	94,935
已抵押存款		50,726	51,797
現金及現金等值項目		101,033	129,474
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		1,656,254	1,432,539
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一四年九月三十日

		二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
	附註		
流動負債			
應付合約客戶款項總額		98,058	87,845
應付賬項	12	31,997	59,191
其他應付款項及應計費用		226,703	172,564
應付聯營公司款項		48	48
應付非控股股東款項		1,500	1,500
應付一間關連公司款項		3,718	2,193
應付稅項		96,200	86,520
計息銀行借貸		440,309	304,488
流動負債總值		898,533	714,349
流動資產淨值		757,721	718,190
資產總值減流動負債		1,258,280	1,213,041
非流動負債			
計息銀行借貸		159,072	157,041
遞延稅項負債		76,202	73,314
非流動負債總值		235,274	230,355
資產淨值		1,023,006	982,686
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	14	55,321	55,321
儲備		955,650	914,350
建議股息	7	5,532	7,192
		1,016,503	976,863
非控股權益		6,503	5,823
權益總額		1,023,006	982,686

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年九月三十日止期間

	本公司股東應佔											非控股 權益	權益 總額	
	已發行 股本	股份 溢價	實繳 盈餘	物業重估 儲備	資本 儲備	資本贖回 儲備	匯率波動 儲備	投資重估 儲備	儲備 基金	保留 溢利	建議 股息			總計
	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
於二零一三年四月一日	56,077	118,408	15,262	120,059	(9,240)	13,514	58,365	3,764	3,260	456,526	6,695	842,690	5,817	848,507
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,468	-	27,468	(224)	27,244
本期間其他全面收益/(虧損)：														
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	1,472	-	-	-	1,472	-	1,472
換算海外業務交易所產生之 匯率差額	-	-	-	-	-	-	9,085	-	-	-	-	9,085	106	9,191
出售一間附屬公司時匯率波動儲備撥回	-	-	-	-	-	-	(5,438)	-	-	-	-	(5,438)	-	(5,438)
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	3,647	1,472	-	27,468	-	32,587	(118)	32,469
重估儲備撥回	-	-	-	(7,945)	-	-	-	-	-	7,945	-	-	-	-
購回股份	(629)	(3,380)	-	-	-	629	-	-	-	(629)	-	(4,009)	-	(4,009)
購回股份開支	-	(33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)
一名非控股股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
宣派二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	(6,695)	(6,666)	-	(6,666)
建議二零一四年中期股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,541)	5,541	-	-	-
於二零一三年九月三十日	55,448	114,995*	15,262*	112,114*	(9,240)*	14,143*	62,012*	5,236*	3,260*	485,798*	5,541	864,569	5,702	870,271

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一四年九月三十日止期間

	本公司股東應佔											非控股 權益	權益 總額	
	已發行 股本	股份 溢價賬	實繳 盈餘	物業重估 儲備	資本 儲備	資本贖回 儲備	匯率波動 儲備	投資重估 儲備	儲備 基金	保留 溢利	建議 股息			總計
	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			
於二零一四年四月一日	55,321	114,338	15,262	120,117	(9,240)	14,270	51,499	6,331	3,260	598,513	7,192	976,863	5,823	982,686
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,912	-	31,912	622	32,534
本期間其他全面收益/(虧損)：														
重估租賃土地及樓宇之溢餘，稅後淨額	-	-	-	7,018	-	-	-	-	-	-	-	7,018	-	7,018
撤估聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,676)	-	-	-	(1,676)	-	(1,676)
換算海外業務交易所產生之 匯率差額	-	-	-	-	-	-	5,332	-	-	-	-	5,332	57	5,389
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	7,018	-	-	5,332	(1,676)	-	31,912	-	42,586	679	43,265
重估儲備撥回	-	-	-	(1,672)	-	-	-	-	-	1,672	-	-	-	-
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	6,009	(1,763)	-	4,246	-	4,246
一名非控股股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
宣派二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,192)	(7,192)	-	(7,192)
建議二零一五年中期股息(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,332)	5,332	-	-	-
於二零一四年九月三十日	55,321	114,338*	15,262*	125,463*	(9,240)*	14,270*	56,831*	4,655*	9,269*	624,802*	5,332	1,016,503	6,503	1,023,006

* 該等儲備賬目包括於簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備955,650,000港元(二零一四年三月三十一日：914,350,000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。

綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利		52,776	36,281
就下列項目作出調整：			
財務費用	5	843	954
以下應佔溢利及虧損：			
一間合營公司		-	4
聯營公司		(304)	(355)
利息收入	3	(1,479)	(1,021)
投資物業之公平值收益，淨額	9	(126)	-
出售一間附屬公司收益	13	-	(15,445)
出售物業、廠房及設備項目虧損	4	284	12
折舊	4	2,902	3,145
存貨撥備	4	900	512
其他應收款項減值撥回	4	(630)	-
應收賬項減值撥回	4	(51)	(18)
		55,115	24,069
發展中待售物業及待售物業增加		(90,510)	(47,955)
應收合約客戶款項總額減少／(增加)		(10,660)	1,413
存貨增加		(800)	(2,656)
應收賬項減少／(增加)		(107,598)	41,822
預付款項、按金及其他應收款項增加		(10,146)	(82,300)
應付合約客戶款項總額增加		10,213	5,342
減少賬項增加		(27,287)	(4,604)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		44,981	(4,594)
		(136,692)	(69,463)
經營業務所用現金			
已付利息		(25,837)	(18,865)
已付稅項		(9,840)	(35,567)
經營業務所用現金流量淨額—第8頁		(172,369)	(123,895)

綜合現金流量表(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務所用現金流量淨額 – 第7頁	(172,369)	(123,895)
投資業務所得現金流量		
已收利息	1,479	1,021
已收聯營公司股息	600	400
購入物業、廠房及設備項目	(303)	(477)
出售一間附屬公司	<i>13</i> –	68,391
出售一間聯營公司	188	–
向聯營公司之償還款項／(墊付款項)·淨額	13	(66)
向一間所投資公司之墊付款項	(1,004)	–
一名非控股股東之出資	1	–
來自一名上市前投資者的注資	12,128	–
已抵押存款減少	1,071	7,883
投資業務所得現金流量淨額	14,173	77,152
融資業務所得現金流量		
購回本公司股份	–	(4,009)
購回股份開支	–	(33)
新增銀行借貸	244,285	177,299
償還銀行及其他借貸	(118,412)	(174,845)
與一間關連公司餘額變動·淨額	1,525	4,628
已付股息	(7,192)	(6,666)
融資業務所得／(所用)現金流量淨額	120,206	(3,626)
現金及現金等值項目之減少淨額 – 第9頁	(37,990)	(50,369)

綜合現金流量表(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及現金等值項目之減少淨額－第8頁	(37,990)	(50,369)
於年初之現金及現金等值項目	129,464	91,479
匯率變動之影響，淨額	750	1,778
於年底之現金及現金等值項目	<u>92,224</u>	<u>42,888</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	101,033	46,710
已抵押銀行透支	(8,809)	(3,822)
如現金流量表所述的現金及現金等值項目	<u>92,224</u>	<u>42,888</u>

簡明綜合財務報表附註

1 編製基準

該等未經審核簡明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乃按公平值計量則除外。該等未經審核簡明財務報表應與截至二零一四年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

所採納之會計政策與本集團編製截至二零一四年三月三十一日止年度之全年經審核財務報表所依循者貫徹一致，惟不包括於本期間首次採納之若干新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋)。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則 第12號及香港會計準則 第27號(二零一一年) (修訂本)	香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及香港會計準則 第27號(二零一一年) – 投資實體之修訂本
香港會計準則第32號 (修訂本)	香港會計準則第32號金融工具： 呈列 – 金融資產與金融負債之抵銷之修訂本
香港會計準則第39號 (修訂本)	香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量 – 更新衍生工具及對沖會計之修訂本
香港(國際財務報告 詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵收費用

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

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，共有下列三個可報告經營分類：

- (a) 建築業務分類，乃以總承包商身份從事建築及裝修工程，以及提供機電工程服務；
- (b) 物業發展及投資業務分類，乃從事住宅、商用物業之物業發展及持有投資物業；及
- (c) 「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和提供相關安裝及維修服務以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品等業務。

管理層獨立監察其經營分類的業績，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、出售一間附屬公司之收益、出售一項可供出售投資之收益、財務費用、應佔一間合營公司及聯營公司之溢利及虧損以及總部及公司開支不包含於該計量內。

分類資產不包括於一間合營公司之投資、於聯營公司之投資、其他未分配總部及公司資產，因該等資產按集團層面管理。

分類負債不包括其他未分配總部及公司負債（包括計息銀行借款、應付稅項及遞延稅項負債），因該等負債按集團層面管理。

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)

於期內，本集團之經營分類之改變主要因為要更有效利用管理資源，而本集團對內部業務報告結構之變化。截至二零一三年九月三十日止六個月之相應資料已重新呈現。

截至九月三十日止六個月

	建築業務		物業發展及投資業務		其他		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分類收入：								
對外客戶銷售	369,760	327,196	169,948	61,697	11,520	18,926	551,228	407,819
其他收入及收益	1,132	963	24,357	19,083	415	520	25,904	20,566
收入	370,892	328,159	194,305	80,780	11,935	19,446	577,132	428,385
分類業績：								
經營溢利	8,768	6,151	49,809	13,976	892	2,125	59,469	22,252
對賬：								
利息收入							1,479	1,021
出售一間附屬公司之收益							-	15,445
出售一項可供出售投資之收益							-	500
股息收入							952	-
未分配收入							396	396
未分配開支							(8,981)	(2,730)
財務費用							(843)	(954)
應佔一間合營公司虧損							-	(4)
應佔聯營公司溢利							304	355
除稅前溢利							52,776	36,281

2. 經營分類資料(續)

下表呈列本集團經營分類於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日之分類資產及分類負債：

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
二零一四年九月三十日				
分類資產	278,855	1,673,430	27,559	1,979,844
<u>對賬：</u>				
於聯營公司之投資				1,625
公司及其他未分配資產				175,344
資產總值				<u>2,156,813</u>
分類負債	147,379	197,351	14,231	358,961
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				774,846
負債總額				<u>1,133,807</u>

2. 經營分類資料(續)

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
二零一四年三月三十一日				
分類資產	261,460	1,438,428	20,202	1,720,090
<u>對賬：</u>				
於聯營公司之投資 公司及其他未分配資產				3,785 203,515
資產總值				<u>1,927,390</u>
分類負債	172,907	139,614	5,774	318,295
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				626,409
負債總額				<u>944,704</u>

截至九月三十日止六個月

	建築業務		物業發展及投資業務		其他		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元

其他分類資料：

出售物業、廠房及 設備項目之虧損	284	-	-	-	-	12	284	12
應收賬項減值撥回	-	-	-	-	(51)	(18)	(51)	(18)
其他應收款項減值撥回	(630)	-	-	-	-	-	(630)	-
存貨撥備	-	-	-	-	900	512	900	512
折舊	2,273	2,525	594	569	35	51	2,902	3,145
	<u>2,273</u>	<u>2,525</u>	<u>594</u>	<u>569</u>	<u>35</u>	<u>51</u>	<u>2,902</u>	<u>3,145</u>

3. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)指來自適當比例之建築合約之合約收入;物業發展及投資業務之收入;出售貨品扣除退貨及折扣後的發票淨額;和提供相關安裝及維修服務之收入。

收入、其他收入及收益之分析如下:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	369,760	327,196
物業發展及投資業務之收入	169,948	61,697
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品和提供相關 安裝及維修服務以及買賣各種花崗岩及大理石產品、 石板及建築市場用品之收入	11,520	18,926
	<u>551,228</u>	<u>407,819</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,479	1,021
股息收入	952	-
總租金收入	24,010	18,831
出售一項可供出售投資之收益	-	500
其他	1,895	1,735
	<u>28,336</u>	<u>22,087</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已售物業成本	119,681	45,031
建築成本	345,618	306,345
已售存貨及已提供服務成本	7,296	14,529
折舊	2,902	3,145
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款	903	915
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]	284	12
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	25,552	22,742
退休金計劃供款*	621	542
減：資本化款項	(6,544)	(5,095)
	19,629	18,189
董事酬金：		
袍金	228	156
薪金及津貼	2,367	2,249
退休金計劃供款	40	38
	2,635	2,443
外匯差額，淨值 [^]	(724)	(719)
存貨撥備，計入已售存貨成本	900	512
應收賬項減值撥回 [^]	(51)	(18)
其他應收款項減值撥回 [^]	(630)	-

* 於二零一四年九月三十日，本集團並無沒收供款可供於未來數年減少其退休計劃供款(二零一三年：無)。

[^] 此等款項列入簡明綜合利潤表內之「其他經營收入，淨額」。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息以及 未按公平值計入損益賬之金融負債之利息開支總額	25,837	18,865
減：已資本化之利息	(24,994)	(17,911)
	<u>843</u>	<u>954</u>

6. 所得稅

於該等期間，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%計算。除非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期內產生之應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備。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適用稅率計算。

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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期間－香港		
本期間稅項	1,310	－
本期間－其他地區		
本期間稅項	14,709	7,070
過往期間撥備不足	194	4
遞延	1,257	(971)
中國內地之土地增值稅	<u>2,772</u>	<u>2,934</u>
本期間稅項支出總額	<u>20,242</u>	<u>9,037</u>

7. 中期股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
建議中期每股普通股1港仙(二零一三年：1港仙)	<u>5,532</u>	<u>5,541</u>

董事會議決宣派截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股已發行普通股1港仙(二零一三年：1港仙)，中期股息將於二零一四年十二月三十一日或前後派付予於二零一四年十二月十七日名列本公司股東名冊之股東。

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普通股本持有人應佔期內溢利及期內已發行之普通股加權平均數553,210,267股(二零一三年：556,693,136股)計算。

本集團於截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月內並無已發行具潛在攤薄影響之普通股，故並無調整該等期間之每股基本盈利。

9. 投資物業

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
於四月一日之賬面值	305,000	169,375
按公平值調整之收益淨額	126	122,554
轉撥自己落成待售物業	-	14,923
匯兌調整	<u>2,440</u>	<u>(1,852)</u>
於九月三十日/三月三十一日之賬面值	<u>307,566</u>	<u>305,000</u>

本集團位於中國內地之投資物業乃根據長期租約方式持有。

於二零一四年九月三十日，賬面總值296,478,000港元(二零一四年三月三十一日：294,125,000港元)之本集團若干投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

9. 投資物業(續)

於二零一四年九月三十日，賬面值為307,566,000港元(二零一四年三月三十一日：305,000,000港元)之本集團投資物業已出租予一名獨立第三方。

公平值等級

下表闡述本集團投資物業公平值計量等級：

	於二零一四年九月三十日公平值計量，使用			總計 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	
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
酒店物業	-	-	296,478	296,478
商業物業	-	-	11,088	11,088
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>307,566</u>	<u>307,566</u>

於期內，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。

分類為公平值等級級別三內之公平值計量之對賬：

	酒店物業 千港元	商業物業 千港元
於二零一四年四月一日之賬面值	294,125	10,875
於損益表內其他經營收入淨額中 確認之公平值調整收益淨額	-	126
匯兌調整	2,353	87
於二零一四年九月三十日之賬面值	<u>296,478</u>	<u>11,088</u>

9. 投資物業(續)

公平值等級(續)

投資物業估值之估值所用技巧及主要輸入數據概述如下：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均數)
酒店物業及商業物業	投資法	估計租金價值 (每平方米及每月) 年期收益率 復歸收益率	人民幣35元至人民幣189元 2%至6.25% 5.75%至6.75%
停車場	直接比較法	市場單位售價	人民幣350,000元

直接比較法

根據市場法，公平值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售並經參考有關市場之可比銷售交易而作估計。

進行估值時會考慮投資物業之特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出市場價格。

主要輸入數據為市場價格，當市場價格大幅上升(下跌)時，會導致投資物業公平值大幅上升(下跌)。

投資法

根據投資法，公平值乃將該等物業自現有租賃之應收租金及潛在復歸市場租金予以資本化之基準而估計。

進行估值時會整體考慮投資物業之特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出估計租金價值及復歸收益率，同時考慮自現有租期產生之租金價值，以得出年期收益率。

主要輸入數據為估計租金價值、年期收益率及復歸收益率，當該等輸入數據大幅上升(下跌)時，會導致投資物業公平值大幅上升(下跌)。

10. 發展中待售物業及待售物業

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	620,694	571,097
發展中待售物業	555,471	483,516
	1,176,165	1,054,613
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間收回：		
— 一年內	264,491	240,933
— 一年後	72,714	64,888
— 待建造而預期可於一年後收回	218,266	177,695
	555,471	483,516

於二零一四年九月三十日，賬面總值為550,433,000港元(二零一四年三月三十一日：345,149,000港元)之本集團若干已落成待售物業及發展中待售物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

11. 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14日，而已落成待售物業之銷售信貸期最多為180日。至於有關本集團建築工程之應收保證金，通常於建築工程完成後一年到期。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。鑑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。

11. 應收賬項(續)

於報告期末，按發票日期及扣除撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
即期至90日	167,865	61,298
91日至180日	500	1,285
181日至360日	1,148	64
逾360日	1,221	1,057
	<hr/>	<hr/>
應收保證金	170,734	63,704
	14,151	13,502
	<hr/>	<hr/>
總計	184,885	77,206

12. 應付賬項

於報告期末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
即期至90日	17,747	49,594
91日至180日	7	14
181日至360日	407	2,807
逾360日	13,836	6,776
	<hr/>	<hr/>
	31,997	59,191

應付賬項為免息，一般須於30日內償還。

13. 出售一間附屬公司

	二零一三年 千港元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	4,066
投資物業	67,691
預付款項、按金及其他應收款項	3
其他應付款項及應計費用	(6,302)
遞延稅項負債	(7,074)
	<hr/>
	58,384
匯率波動儲備	(5,438)
直接與出售有關之法律及專業費用以及交易成本	2,140
出售一間附屬公司之收益	<hr/> 15,445
	<hr/> <hr/> 70,531
支付方式：	
現金	<hr/> <hr/> 70,531

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：

	二零一三年 千港元
現金代價	70,531
減：已付之法律及專業費用以及交易成本	<hr/> (2,140)
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	<hr/> <hr/> 68,391

13. 出售一間附屬公司(續)

附註：

於二零一三年二月一日，本公司一間間接全資附屬公司友善(香港)投資有限公司(「友善」)與一名獨立第三方訂立一份買賣協議(「買賣協議」)出售其於美格菲(成都)康體發展有限公司(「出售組合」)(友善之一間全資附屬公司)之全部權益連同股東貸款，總代價為人民幣56,453,000元(約相等於70,531,000港元)。出售組合於出售日期主要從事物業投資。出售事項之詳情載於本公司日期為二零一三年二月四日之公佈。

出售事項已於二零一三年五月二十九日完成。

14. 股本

股份

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零一四年三月三十一日： 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：		
553,210,267股(二零一四年三月三十一日： 553,210,267股)每股面值0.10港元普通股	<u>55,321</u>	<u>55,321</u>

購股權

本公司之購股權計劃詳情及根據計劃發行之購股權載於「購股權計劃」一節。

15. 經營租約安排

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業，議定租約為期一至十五年不等。

於二零一四年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約於如下日期到期之未來租約付款之最低總額：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
一年內	831	1,021
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,516	1,343
五年後	1,179	1,344
	<u>3,526</u>	<u>3,708</u>

16. 關連人士交易

(a) 除該等財務報表其他地方詳述之交易及結存外，下列為期內本集團與關連人士進行之重大交易：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
從一間聯營公司收取管理費	(i)	396	396
從一間關連公司收取管理費	(i)	28	28
從一間關連公司收取租金	(ii)	153	153

附註：

- (i) 管理費乃參照本集團提供之服務所發生之實際成本而收取費用。
- (ii) 於本期間，收取啟康創建有限公司(「啟康創建」)每月租金收入為26,000港元(二零一三年：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，而姜國祥先生為本公司及啟康創建之董事。

16. 關連人士交易(續)

- (b) 與關連人士尚未結算之結餘：

於報告日末，本集團與一間合營公司、聯營公司、非控股股東及關連公司之結餘詳情載於財務報表：

- (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。董事之酬金詳情於財務報表附註4披露。

上文(a)(ii)項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	
	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
金融負債				
計息銀行借貸	<u>189,583</u>	<u>187,779</u>	<u>189,583</u>	<u>187,779</u>

管理層已評估現金及現金等值、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付費用之金融負債、應收／應付附屬公司、一間合營公司、聯營公司及一間關連公司款項之公平值，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。

17. 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可以之達成交易(強制或停業清理拍賣除外)的金額計入。採用下列方法及假設對公平值進行估計：

計息銀行借貸之非即期部分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。

本集團於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日概無任何以公平值計量的金融資產。

公平值級別

本集團於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日並無按公平值計量之金融負債。於二零一四年九月三十日，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計息銀行借貸552,549,000港元(二零一四年三月三十一日：433,404,000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，而該估值技術中之已入賬公平值產生重大影響之所有輸入數據為直接或間接可觀察(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，亦無轉撥至或轉撥自級別三(二零一四年三月三十一日：無)。

18. 資產負債表日後事項

於二零一四年八月一日，董事會宣佈本公司考慮重組本集團建築及工程承包業務(「分拆集團」)，並考量將本公司的一間間接全資附屬公司，迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設」)股份(「迪臣建設股份」)單獨上市之可能性。

18. 資產負債表日後事項 (續)

於二零一四年九月十日，本公司宣佈本公司已根據上市規則第15項應用指引向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)遞交分拆建議，且聯交所已確認本公司可進行上市申請，並向聯交所申請迪臣建設股份於聯交所創業板(「創業板」)上市及買賣。最初建議迪臣建設股份將透過以介紹方式上市，並於上市時本公司實物分派迪臣建設最多32%已發行股本。於建議分拆完成後，迪臣建設將繼續為本公司之附屬公司。

於二零一四年十一月三日，為了於緊接上市後擴大公眾持有的迪臣建設股份的百分比，本公司宣佈建議迪臣建設股份的上市方式將改為「以配售形式上市」。鑒於更改上市方式，本公司已於二零一四年十月二十四日透過根據第15項應用指引向聯交所更新分拆建議書(有關分拆建議書先前已於二零一四年九月二日獲批准)而知會聯交所。於二零一四年十月三十日，聯交所確認上市方式的變更不會影響聯交所先前同意本公司進行建議分拆的決定。目前擬根據建議配售，將向香港專業機構及其他投資者(彼等均為獨立第三方)配售迪臣建設的經擴大已發行股本(「配售股份」)約12.5%以供認購。根據上市規則第15項應用指引的規定，倘進行建議分拆，董事會將繼續充分考慮股東之權益，以實物分派迪臣建設已發行股本(經擴大配售股份)最多27.66%之方式，給予本公司之合資格股東迪臣建設股份之保證權利。

截至本報告日期，建議分拆仍在進行中，惟須待(其中包括)聯交所批准已發行及將予發行的迪臣建設股份於創業板上市及買賣後，方可作實，因而可能會或不會進行。

這事項之詳情載於本公司日期為二零一四年八月一日、二零一四年九月十日、二零一四年九月十六日及二零一四年十一月三日之公佈。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之營業額飆升至歷史新高，並錄得551,000,000港元，較去年同期增加35%。本公司股本持有人應佔純利約為32,000,000港元，較去年同期增加16%。每股盈利約為5.77港仙。

本集團期內主要業務分類包括(i)作為總承包商從事建築及裝修業務、提供機電(「機電」)工程服務；(ii)物業發展及投資；及(iii)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以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品等業務。

於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團已竣工或大致竣工之項目包括香港司徒拔道住宅之地盤平整設計及基建工程、排污及改道、挖掘及橫向支撐、擋土牆、打樁及樁帽工程、香港觀塘駿業街工廠大廈的改建以及裝修工程、香港九龍及新界東區衛生處服務建築物之維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之兩年期合約、元朗千色店裝修工程、香港中環荷李活道前已婚宿舍改建為標誌性創意中心之機電通風空調系統及消防設施工程、香港西貢香港學堂新校園、中國天津及上海Miu Miu及Prada精品店的裝修工程。於期內，建築業務分類產生之營業額飆升至歷史新高，主要由於本集團獲授的各種樓宇建造合約及裝修合約的累計高合約金額所致。

業務回顧(續)

本期間，物業發展及投資分部產生的營運收益較去年同期增加256%，主要由於本集團已完成中國開封市的珠璣巷項目及銷售若干商用單位，因而為本集團帶來巨大收益及理想的毛利；而於去年同期，我們僅銷售中國開封世紀豪苑第二期B、D至F區剩餘的已竣工物業。此外，本集團尚未售出的待售已竣工物業賺取更多臨時租金收入，也促使該分類的經營溢利上升。

於二零一四年八月一日，董事會宣佈本公司正考慮重組本集團建築及工程承包業，並探討將迪臣建設國際集團有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司)(「迪臣建設」)的股份單獨上市之可能性。作為重組之一部分，本公司與宏量控股有限公司(「宏量」)，一間於英屬處女群島註冊成立的公司及獨立於本公司且並非本公司關連人士之策略投資者，訂立了一份認購協議，關於認購Latest Ventures Limited(「LVL」)(本公司的一間間接全資附屬公司)其經擴大已發行股本約9.9%之股份。認購總額為12,450,000港元。緊隨認購事項完成後，本公司擁有LVL約90.1%，而宏量擁有9.9%。LVL擬成為迪臣建設的一間附屬公司及作為建築及工程集團的中介控股公司。

財務回顧

營業額

於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團之營業額為551,000,000港元，較去年同期增加35%。該增加主要由於建築業務分類的貢獻，本集團於本期間獲授的樓宇建造合約及裝修合約金額有較大之增幅。此外，物業發展及投資業務分類方面，本集團已完成中國開封市的珠璣巷項目及銷售若干商用單位，因而為本集團帶來巨大收益及理想的毛利；而於去年同期，我們僅銷售中國開封世紀豪苑第二期B、D至F區剩餘的已竣工物業。建築承包業務、物業發展及投資業務以及其他業務帶來之營業額分別約為370,000,000港元、170,000,000港元及11,000,000港元，分別較去年同期上升13%及175%及下降39%。

毛利率

於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團的毛利率約為14%，較上期的10%上升4%，此乃主要由於物業發展及投資業務分類營業額佔總營業額的百分比由上期的15%升至本期間的31%，而此分類的毛利率通常高於其他主要分類—建築承包分類，因此整體毛利率較上期有所上升。

流動資金及財務資源

於二零一四年九月三十日，本集團總資產為2,156,813,000港元，資金來源分別為1,133,807,000港元、1,016,503,000港元及6,503,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一四年九月三十日，本集團之流動比率為1.84，而於二零一四年三月三十一日為2.01。

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

本集團之負債比率為19%(二零一四年三月三十一日：19%)，乃按非流動負債235,274,000港元(二零一四年三月三十一日：230,355,000港元)及長期資本(股本及非流動負債)1,258,280,000港元(二零一四年三月三十一日：1,213,041,000港元)計算。

資本開支

截至二零一四年九月三十日止六個月之資本開支總額約為303,000港元，主要用於購買辦公設備。

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，本集團並無重大資本承擔。

本集團資產之抵押

本集團之銀行信貸乃由下列各項作為抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港之若干租賃土地及樓宇，為數147,800,000港元(二零一四年三月三十一日：141,400,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地之若干投資物業，為數296,478,000港元(二零一四年三月三十一日：294,125,000港元)；
- (iii) 抵押本集團位於中國內地之若干待售物業，為數550,433,000港元(二零一四年三月三十一日：345,149,000港元)；及
- (iv) 抵押本集團存款，為數50,726,000港元(二零一四年三月三十一日：51,797,000港元)。

財務回顧(續)

庫務政策

董事將繼續秉持審慎政策管理其現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可充分把握業務發展商機。鑒於中國開封物業發展項目之預期發展，本集團將考慮人民幣資金調度，為該項目提供足夠資金。即期銀行借貸之利息主要以浮動利率為基準，而銀行借貸主要以港元及人民幣為單位，因此，並無重大外匯波動之風險。

外匯風險

本集團之應收賬項及應付賬項主要以港元及人民幣為單位。由於本集團部份業務位於中國，人民幣持續升值不可避免增加發展及經營成本，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和，而中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此，管理層預計不會有重大外匯風險。

前景

建築業務(包括機電及裝修工程)

本集團將繼續平衡發展中港兩地之建築業務(包括屋宇建造、機電及裝修工程)。憑藉過往良好記錄以及在總承包業務方面之專業知識，本集團持有「香港特區政府發展局工務科核准成為建築丙組(C牌)承建商」資格。連同其於「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」內「室內設計及裝修工程」第二組之牌照，以及根據「香港特區政府發展局工務科認可公共工程物料供應商及專門承造商」名冊內持有之十一個牌照，將有利於本集團積極參與建築發展業務。

前景 (續)

建築業務 (包括機電及裝修工程) (續)

本期間內獲得的新工程項目包括香港特別行政區政府綜合工程部於香港及離島之場地之維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之三年期合約、香港特別行政區政府香港及離島之維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之三年期合約、香港警務處、懲教署及香港廉政公署及保安局於香港島及離島之場地之維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之三年期合約、香港銅鑼灣Prada精品店的改建、加建及裝修工程、中國北京Miu Miu及Prada精品店的裝修工程及中國北京銀行的裝修工程。於本公告日期，本集團之手頭工程合約總額逾1,191,000,000港元。

物業發展及投資

於二零零五年六月九日，本集團獲得中國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。直至目前，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742,000,000元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一五年完成。

於二零一二年二月十六日，本集團成功投標取得開封市一幅商住地塊的土地使用權。董事擬在該土地上開發一個總建築面積估計約為104,000平方米之住宅及商業綜合項目。

於本期間內，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權。董事擬開發一個總建築面積估計約為13,000平方米之商業街項目。第27屆全球客家懇親大會於二零一四年十月在上址舉行。直至目前為止，所有建築面積經已竣工，錄得的總銷售合約金額約為人民幣100,000,000元。

前景(續)

物業發展及投資(續)

儘管客戶需求受中央政府頒佈之緊縮措施及宏觀經濟不確定性之影響，預期物業價格不會大跌。由於預期人民幣會升值，加上有龐大內需支持，董事會對中國內地物業市場仍然樂觀，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務，並可能會增購額外土地儲備，特別是市場前景及發展潛力日益上升之中國二線及三線城市，以增強土地儲備。然而，本集團現時並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

隨著香港及國內主要城市之生活水平日益富裕，加上消費者之健康意識日漸提高，尤其是較高收入之城市消費者，對醫療設備之需求繼續增加，從而使我們於中國買賣醫療設備之銷售增長及市場拓展工作方面，漸見成果。來年，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，隨著香港及國內主要城市之安全意識日漸提高，我們預期對適用於住宅屋苑、商業寫字樓、店鋪、酒店、醫院、博物館及監獄的有線及無線安全設備及系統之需求會繼續增加。

展望將來，全球經濟不明朗及內地經濟增長放緩將繼續對業務帶來挑戰。作為其中一項控制通脹及保持經濟穩健增長的措施，限制住房購買等緊縮政策亦對內地物業市場帶來若干負面影響。然而，我們預期中國經濟將持續穩健地發展。香港亦準備就緒，從中國的持續增長及發展中得益，因此，本集團持長期樂觀態度，並對中國及香港的增長動力充滿信心。

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來應付目前波動經營環境的挑戰及增強競爭力。董事將繼續致力盡其所能，為本集團股東爭取最佳回報。

人力資源

於二零一四年九月三十日，本集團共聘用307名僱員，其中181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23,000,000港元增至26,000,000港元，增加主要由於回顧期間的花紅撥備所致。

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，為吸納及挽留優秀積極之僱員，本公司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。

報告期後重大事項

於二零一四年八月一日，董事會宣佈本公司正考慮重組本集團建築及工程承包業務(「分拆集團」)，並探討將迪臣建設國際集團有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司)(「迪臣建設」)的股份(「迪臣建設股份」)單獨上市之可能性。

於二零一四年九月十日，本公司宣佈已根據上市規則第15項應用指引向聯交所遞交分拆建議，且聯交所已確認本公司可進行上市申請，並向聯交所申請批准迪臣建設股份於聯交所創業板(「創業板」)上市及買賣；最初建議迪臣建設股份將透過以介紹方式上市於上市時本公司實物分派迪臣建設最多32%已發行股本。於建議分拆完成後，迪臣建設將繼續為本公司之附屬公司。

報告期後重大事項(續)

於二零一四年十一月三日，為了於緊接上市後擴大公眾持有的迪臣建設股份的百分比，本公司宣佈建議迪臣建設股份於創業板的上市方式將改為「以配售形式上市」。鑒於更改上市方式，本公司已於二零一四年十月二十四日透過根據第15項應用指引向聯交所更新分拆建議書(有關分拆建議書先前已於二零一四年九月二日獲批准)而知會聯交所。於二零一四年十月三十日，聯交所確認上市方式的變更不會影響聯交所先前同意本公司進行建議分拆的決定。目前擬根據建議配售，將向香港專業機構及其他投資者(彼等均為獨立第三方)配售迪臣建設的經擴大已發行股本約12.5%以供認購(「配售股份」)。根據上市規則第15項應用指引的規定，倘進行建議分拆，董事會將繼續充分考慮股東之權益，以實物分派迪臣建設已發行股本(經擴大配售股份)最多27.66%之方式，給予本公司之合資格股東迪臣建設股份之保證權利。

於本報告日期，建議分拆仍在進行中，並須待(其中包括)聯交所批准已發行及將予發行的迪臣建設股份於创业板上市及買賣後方可作實，而建議分拆亦不一定進行。

因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。

除上文所披露者外，於報告期間結束後並無發生任何其他重大事項。

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之購股權計劃，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。舊計劃終止時其項下並無尚未行使之購股權。

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，除非另外注銷或修訂，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，可相等本公司於採納計劃日期之已發行股份之10%。於任何十二個月期間向每名合資格參與計劃之人士授出可發行股份之購股權數目，最多以本公司當時已發行股份之1%為限。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。

承授人可於授出購股權建議之日起計30日內支付象徵式總代價1港元而接納購股權。購股權可於由授出購股權之日起計十年內直至該段期間屆滿之日任何時間內根據計劃行使。

購股權計劃(續)

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。

截至二零一四年九月三十日止六個月概無授出購股權。

於批准該等財務報表日期，該計劃項下並無尚未行使之購股權。

董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年九月三十日，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：

董事於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

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			估本公司 已發行股本 百分比
	直接實益擁有	透過所 控制之法團	合計	
謝文盛先生*	45,774,400	233,290,000	279,064,400	50.44
王京寧先生	14,839,600	–	14,839,600	2.68
盧全章先生	100,000	–	100,000	0.02
姜國祥先生	200,000	–	200,000	0.04
何鍾泰博士	500,000	–	500,000	0.09
蕭文波先生	500,000	–	500,000	0.09

* 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之 Sparta Assets Limited (「Sparta Assets」)，實益擁有本公司 233,290,000 股普通股股份。

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 條或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須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」一節所披露者外，於二零一四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

於二零一四年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條之規定本公司需置存之登記名冊所載，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 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Sparta Assets (附註1)	實益擁有人	233,290,000	42.17
謝文盛先生	受控法團之權益 直接實益擁有	233,290,000 45,774,400	42.17 8.27
Granda Overseas Holding Co. Ltd. (「Granda」)(附註2)	實益擁有人	115,799,160	20.93
陳火法先生	受控法團之權益	115,799,160	20.93

附註：

1. 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之Sparta Assets實益擁有本公司233,290,000股普通股股份。
2. 在英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生全資擁有之Granda實益擁有本公司115,799,160股普通股股份。

除上述所披露者外，於二零一四年九月三十日，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條須予登記為本公司股份中之權益或淡倉。

中期股息

董事會欣然建議就截至二零一四年九月三十日止六個月派付中期股息每股已發行普通股1港仙(二零一三年：1港仙)，將於二零一四年十二月三十一日(星期三)或前後向於二零一四年十二月十七日(星期三)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年十二月十五日(星期一)至二零一四年十二月十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶手續。為符合資格收取中期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票，須於二零一四年十二月十二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。

購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一四年九月三十日止六個月內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

企業管治

於截至二零一四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聯交所證券上市規則(「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。董事會認為，本公司於截至二零一四年九月三十日止六個月內一直遵守大部分守則條文，惟對守則條文第A.4.1條之偏離(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。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，即何鍾泰博士、蕭文波先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

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，以及甄選及提名董事人選，以合乎董事會所需的相關技能、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、蕭文波先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

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、蕭文波先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

根據上市規則第 13.51B(1) 條作出之董事資料披露

以下是本公司自日期為二零一四年九月十八日之公告起董事之資料變動，而該等變動須根據上市規則第 13.51B(1) 條予以披露：

蕭錦秋先生

- (a) 於二零一四年十月二十二日辭任於中國新經濟投資有限公司(公司股份於聯交所主板上市，股份代號：0080)之獨立非執行董事；
- (b) 於二零一四年十月二十七日辭任東麟農業集團有限公司(公司股份於聯交所創業板上市，股份代號：8120)之獨立非執行董事。

董事會

於本報告日期，本公司之執行董事為盧全章先生、謝文盛先生、王京寧先生及姜國祥先生，本公司之非執行董事為黃承基先生，而本公司之獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波先生及蕭錦秋先生。

承董事會命
謝文盛
董事總經理兼副主席

香港，二零一四年十一月二十五日