



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 2007

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」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零六年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合利潤表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
收入	3	322,310	227,902
銷售成本		<u>(256,434)</u>	<u>(177,737)</u>
毛利		65,876	50,165
其他收入及收益	3	12,890	6,639
可供出售投資之公平值收益淨額		-	3,053
出售附屬公司之收益		3,163	-
行政開支		(59,821)	(52,919)
財務費用	5	(3,103)	(2,554)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(238)	(9)
聯營公司		924	857
除稅前溢利	4	19,691	5,232
稅項	6	<u>(12,190)</u>	<u>(2,858)</u>
本期間溢利		<u>7,501</u>	<u>2,374</u>
以下應佔：			
母公司股本持有人		7,617	2,629
少數股東權益		(116)	(255)
		<u>7,501</u>	<u>2,374</u>
母公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
— 基本		<u>1.33 港仙</u>	<u>0.50 港仙</u>
— 攤薄		<u>1.33 港仙</u>	<u>0.50 港仙</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		92,852	105,309
投資物業	8	87,718	80,106
預付土地租賃款項		12,887	13,012
於一間共同控制實體之權益		12,897	11,409
於聯營公司之權益		8,929	7,900
應收所投資公司款項		6,240	17,721
遞延稅項資產		262	262
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		221,785	235,719
流動資產			
應收聯營公司款項		23,024	24,563
應收少數股東款項		-	7
待售物業	9	375,919	395,379
應收合約客戶款項總額		25,872	12,283
存貨		1,251	8,537
應收賬項	10	67,932	68,544
預付款項、按金及其他應收款項		47,117	26,220
現金及現金等值項目		72,305	53,159
有抵押定期存款		60,562	68,184
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		673,982	656,876

簡明綜合資產負債表(續)

於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
流動負債			
應付合約客戶款項總額		67,064	29,104
應付賬項	11	22,515	38,670
其他應付款項及應計費用		129,999	175,060
應付聯營公司款項		643	534
應付少數股東款項		13,360	11,824
應付一位董事之款項		17,390	-
應付稅項		28,595	22,334
銀行及其他之計息借貸		89,022	87,560
		<u>368,588</u>	<u>365,086</u>
流動負債總值		368,588	365,086
流動資產淨值			
		<u>305,394</u>	<u>291,790</u>
資產總值減流動負債		<u>527,179</u>	<u>527,509</u>
非流動負債			
可換股票據	12	15,061	14,856
銀行及其他之計息借貸		71,760	84,162
遞延稅項負債		11,750	11,749
		<u>98,571</u>	<u>110,767</u>
非流動負債總值		98,571	110,767
資產淨值			
		<u>428,608</u>	<u>416,742</u>
權益			
母公司股本持有人應佔權益			
已發行股本	13	57,268	57,268
儲備		368,077	356,303
可換股票據之權益部份		1,259	1,259
		<u>426,604</u>	<u>414,830</u>
少數股東權益		2,004	1,912
		<u>428,608</u>	<u>416,742</u>
權益總額		<u>428,608</u>	<u>416,742</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年九月三十日止期間

母公司股本持有人應佔

	已發行 股本	股份 溢價	物業		資本		匯率	投資 重估儲備	購股權 儲備	可換 股票據之			少數			
			實益盈餘	重估儲備	資本儲備	撥回儲備				次動儲備	權益部分	儲備基金	保留溢利	總計	股東權益	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	千港元	
於二零零六年四月一日	49,668	96,671	15,262	29,890	(9,121)	9,362	3,162	11,476	799	-	3,260	163,678	374,107	2,275	376,382	
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	1,749	-	-	-	-	-	-	1,749	91	1,840
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	124	(140)	-	-	-	-	-	(16)	-	(16)
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(720)	-	-	-	-	-	(720)	-	(720)
於出售可供出售 投資時撥回	-	-	-	-	-	-	-	(3,424)	-	-	-	-	-	(3,424)	-	(3,424)
直接於權益內確認之																
收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	1,873	(4,284)	-	-	-	-	-	(2,411)	91	(2,320)
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,629	2,629	(255)	2,374	
本期間收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	1,873	(4,284)	-	-	-	2,629	218	(164)	54	
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	346	346
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,940	2,940
行使購股權	1,100	2,690	-	-	-	-	-	-	(733)	-	-	-	-	3,057	-	3,057
發行股份	1,500	3,502	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,002	-	5,002
可換股票據之權益部分	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91	-	-	-	91	-	91
於二零零六年九月三十日	52,268	102,863	15,262	29,890	(9,121)	9,362	5,035	7,192	66	91	3,260	166,307	382,475	5,397	387,872	

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零零七年九月三十日止期間

母公司股本持有人應佔

	已發行 股本	股份 溢價	實繳盈餘	物業 重估儲備	資本儲備	匯率 撥回儲備	匯率 波動儲備	投資 重估儲備	可換				少數		
									購股權	股票儲備之	儲備基金	保留溢利	總計	股東權益	權益總額
									儲備	權益部分					
	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	
於二零零七年四月一日	57,268	122,563	15,262	28,841	(9,121)	9,362	10,830	1,814	1,081	1,259	3,260	172,411	414,830	1,912	416,742
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	3,740	-	-	-	-	-	3,740	291	4,031
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	128	289	-	-	-	-	417	-	417
直接於權益內確認之															
收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	3,868	289	-	-	-	-	4,157	291	4,448
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,617	7,617	(116)	7,501
本期間收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	3,868	289	-	-	-	7,617	11,774	175	11,949
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(83)	(83)
於二零零七年九月三十日	57,268	122,563*	15,262*	28,841*	(9,121)*	9,362*	14,698*	2,103*	1,081*	1,259	3,260*	180,028*	426,604	2,004	428,608

* 該等儲備包括於綜合資產負債表內之綜合儲備368,077,000港元(二零零七年三月三十一日: 356,303,000港元)。

於二零零七年四月一日及於二零零七年九月三十日之資本儲備包括於二零零二年四月一日前收購附屬公司產生之商譽。

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大陸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, 並由中國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

截至二零零七年九月三十日止六個月

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務所得現金流量	20,002	(81,520)
投資業務所得現金流量	10,649	(25,029)
融資業務所得現金流量	(14,687)	89,577
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	15,964	(16,972)
於期初現金及現金等值項目	11,306	18,736
匯率變動之影響	1,229	705
於期末現金及現金等值項目	28,499	2,469
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結餘	72,305	54,387
銀行透支，有抵押	(43,806)	(51,918)
	28,499	2,469

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，惟按公平值計量之租賃樓宇及可供出售投資除外。該等未經審核簡明財務報表應與截至二零零七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二零零七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，惟不包括與本集團有關並於本期間之財務報表首次採納之下列新準則、準則之修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列：資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新準則、準則之修訂及詮釋對本集團之中期業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提前採納如下與本集團有關之新準則、準則之修訂或詮釋(已頒佈但尚未於截至二零零八年三月三十一日止年度生效)：

香港財務報告準則第8號	經營分類
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 －集團及庫存股份交易

採納該等新準則或詮釋對本集團之賬目並無重大影響，並不會使本集團之會計政策產生重大變動。

2. 分類資料

分類資料乃以兩種分類形式呈列：(i) 按業務分類（作為主要申報方式）；及(ii) 按地區分類（作為次要申報方式）。

(a) 業務分類

下表呈列本集團各業務分類截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月之收入及溢利／（虧損）。

	建築業務		物業發展及投資業務		健身中心及相關業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
分類收入：								
對外客戶銷售	189,926	121,539	98,945	73,514	33,439	32,849	322,310	227,902
其他收入及收益	897	2,701	1,851	2,229	1,404	87	4,152	5,017
合計	<u>190,823</u>	<u>124,240</u>	<u>100,796</u>	<u>75,743</u>	<u>34,843</u>	<u>32,936</u>	<u>326,462</u>	<u>232,919</u>
分類業績	<u>(3,572)</u>	<u>(5,664)</u>	<u>27,367</u>	<u>18,272</u>	<u>(10,778)</u>	<u>(7,470)</u>	<u>13,017</u>	<u>5,138</u>
利息收入及股息收入							8,738	1,622
可供出售投資之 公平值收益淨額							-	3,053
出售附屬公司之收益							3,163	-
未分配開支							(2,805)	(2,773)
商譽減值	-	(51)	(5)	(51)	-	-	(5)	(102)
財務費用							(3,103)	(2,554)
以下分佔溢利及虧損：								
一間共同控制實體	(238)	(9)	-	-	-	-	(238)	(9)
聯營公司	924	857	-	-	-	-	924	857
除稅前溢利							19,691	5,232
稅項							(12,190)	(2,858)
本期間溢利							<u>7,501</u>	<u>2,374</u>
其他分類資料：								
折舊	1,005	807	232	179	2,668	1,619	3,905	2,605
預付土地租賃 款額確認	126	126	-	-	-	-	126	126
出售物業、廠房及 設備項目虧損	2	-	-	-	77	123	79	123
應收賬項之減值/ (撥回減值)	-	(490)	145	(606)	222	-	367	(1,096)
其他應收款項之減值/ (撥回減值)	(518)	5	1,061	-	-	-	543	5

2. 分類資料(續)

(b) 地區分類

下表呈列本集團地區分類截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月之收入。

分類收入：	截至九月三十日止六個月					
	香港		中國大陸		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
對外客戶銷售	<u>113,731</u>	<u>96,301</u>	<u>208,579</u>	<u>131,601</u>	<u>322,310</u>	<u>227,902</u>

3. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)指來自建築工程之總收入及維修保養工程、物業發展及投資業務，以及經營健身中心和相關業務之發票淨額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入		
建築承包及相關業務之收入	189,926	121,539
物業發展及投資業務之收入	98,945	73,514
經營健身中心及相關業務之收入	33,439	32,849
	<u>322,310</u>	<u>227,902</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,434	984
其他利息收入	494	492
總租金收入	1,380	1,024
可供出售投資之股息收入	6,810	146
應收款項撥回減值	-	1,096
其他	2,772	2,897
	<u>12,890</u>	<u>6,639</u>

4. 除稅前溢利

此乃經扣除下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
建築承包之成本	180,001	114,091
已售物業之成本	66,529	51,953
已售存貨及已提供服務之成本	9,904	11,693
折舊	3,905	2,605
預付土地租賃款項確認	126	126
經營租賃土地及樓宇之最低租賃款項	4,998	5,318
出售物業、廠房及設備項目虧損	79	123
商譽減值	5	102
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	20,358	19,500
退休金計劃供款	570	539
董事酬金：		
袍金	156	156
薪金及津貼	2,104	1,787
退休金計劃供款	57	50
	<u>2,317</u>	<u>1,993</u>

5. 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
須於五年內悉數償還之銀行貸款、 透支及其他借貸之利息	6,552	6,766
可換股票據之利息	521	290
	<u>7,073</u>	<u>7,056</u>
利息總額	7,073	7,056
減：就發展中物業撥充資本之利息	(3,970)	(4,502)
	<u>3,103</u>	<u>2,554</u>

6. 稅項

於本期間，由於本集團並無在香港產生任何應課稅溢利（二零零六年：無），故未就香港利得稅作出撥備。就其他地區之應課稅溢利而言，則已按本集團業務所在司法轄區之現行適用稅率及依據現行之法律、註釋及慣例計算。

於中國內地土地增值稅（「土地增值稅」）按土地升幅之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。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
本期間－香港		
過往期間撥備不足／(超額撥備)	(8)	1
本期間－其他地區		
本期間稅項	6,736	2,195
過往期間撥備不足	—	83
中國內地土地增值稅	5,462	579
	<hr/>	<hr/>
本期間稅項支出總額	12,190	2,858

7. 母公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股之加權平均數計算，並已就截至二零零六年九月三十日止期間之股份配售及行使購股權作出調整。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔期內溢利計算，並已在適用情況下就可換股票據之利息作出調整（見下文）。計算中所使用之普通股加權平均數乃期內已發行普通股之數目，猶如計算每股基本盈利所使用者一樣，及就所有攤薄潛在普通股視為已行使或轉換而無代價發行之普通股之加權平均數。

7. 母公司普通股本持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
盈利		
計算每股基本盈利所使用之母公司		
普通股本持有人應佔溢利	7,617	2,629
可換股票據利息	521	290
扣除可換股票據利息前母公司		
普通股本持有人應佔溢利	<u>8,138*</u>	<u>2,919*</u>
股份		
計算每股基本盈利所使用之期內已發行		
普通股之加權平均數	572,683,017	520,989,028
攤薄影響－普通股之加權平均數：		
購股權**	276,923	335,273
可換股票據	<u>4,711,538</u>	<u>1,930,351</u>
	<u>577,671,478*</u>	<u>523,254,652*</u>

* 由於計及可換股票據將令每股攤薄盈利增加，可換股票據期內之每股基本盈利具反攤薄影響，於計算每股攤薄盈利時，並無計及可換股票據。因此，每股攤薄盈利乃按期內母公司普通股本持有人應佔溢利7,617,000港元(二零零六年：2,629,000港元)及普通股加權平均數572,959,940股(二零零六年：521,324,301股)計算。

** 於二零零六年十二月二十三日授出之購股權對每股基本盈利具反攤薄影響，故並未包括於截至二零零七年九月三十日止期間之每股攤薄盈利計算中。

8. 投資物業

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
於四月一日之賬面值	80,106	-
增添	7,612	52,226
公平值調整	-	27,880
於九月三十日/三月三十一日之賬面值	<u>87,718</u>	<u>80,106</u>

投資物業乃根據長期租約持有，並位於中國內地。

本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司按公開市場的現有用途基準於二零零七年三月三十一日重估為80,106,000港元。

9. 待售物業

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
已落成物業	215,755	234,938
發展中物業	<u>160,164</u>	<u>160,441</u>
	<u>375,919</u>	<u>395,379</u>

於二零零七年九月三十日，若干已落成待售物業已抵押予銀行，作為授予本集團銀行融資之擔保。

10. 應收賬項

本集團主要以信用形式與其客戶訂立貿易條款。銷售貿易之信用期一般為90日，而銷售已落成待售物業之信用期為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用限額。本集團設法嚴格控制其應收而未收款項水平。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用風險。應收賬項為免息。

於結算日，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：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
即期至90日	38,629	43,844
91-180日	10,144	3,803
181-360日	3,847	2,975
逾360日	<u>11,193</u>	<u>13,813</u>
	63,813	64,435
應收保證金	<u>4,119</u>	<u>4,109</u>
合計	<u>67,932</u>	<u>68,544</u>

11. 應付賬項

於結算日，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
即期至90日	16,966	30,103
91-180日	945	168
181-360日	48	1,436
逾360日	4,556	6,963
	<u>22,515</u>	<u>38,670</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

12. 可換股票據

於二零零六年四月二十四日，本公司發行4%可換股票據，票面總金額為15,750,000港元。於本期間內，該等可換股票據之數目概無變動。該等票據之年期為三年，依照票面價格發行，總金額達15,750,000港元。利息乃每半年期末按年利率4%支付。自發行日期第一周年至到期日前第三十日期間，票據持有人可依意願隨時以初步換股價每股0.45港元將票據轉換成35,000,000股本公司普通股股份。

可換股票據之負債成分之公平值乃於發行時依據類似不附帶換股權之債款之現行利率7%而釐定，並以長期負債列賬。剩餘部份款項分配予於股東權益中確認並包含之換股權。

過往期間已發行之可換股票據已分割至負債及權益部份，如下所示：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
已發行可換股票據之面額	15,750	15,750
權益部份	<u>(1,259)</u>	<u>(1,259)</u>
於發行日之負債部份	<u>14,491</u>	<u>14,491</u>
負債部份		
於四月一日	14,856	14,491
利息支出	521	955
已付利息	<u>(316)</u>	<u>(590)</u>
於九月三十日/三月三十一日之負債部份	<u>15,061</u>	<u>14,856</u>

13. 股本

股份

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零零七年三月三十一日： 1,500,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	150,000	150,000
已發行及繳足股本：		
572,683,017股(二零零七年三月三十一日： 572,683,017股) 每股面值0.10港元之普通股	57,268	57,268

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃已授出之購股權詳情載於「購股權計劃」一節。

14. 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，議定租約為期一至五年不等。

於二零零七年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約須於以下年度支付之未來最低租賃款項總額：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
一年內	381	9,425
第二年至第五年(包括首尾兩年)	461	40,341
五年後	—	31,909
	842	81,675

15. 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	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
從聯營公司收取管理費	(i)	<u>392</u>	<u>388</u>
從共同控制實體收取利息收入	(ii)	<u>263</u>	<u>324</u>

附註：

- (i) 管理費乃參照本集團提供之服務所發生之成本而收取費用。
- (ii) 來自共同控制實體之利息收入乃依照應收款項7,178,000港元(二零零六年：7,178,000港元)按優惠利率加1%之年利率收取。
- (b) 與關連人士尚未結算之結餘：

於結算日，本集團與共同控制實體及聯營公司結欠之款項明細已列入財務報表。

- (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。彼等酬金詳情披露於財務報表附註4。

16. 結算日後事項

於二零零七年十一月二十七日，本公司之一間間接全資附屬公司迪臣發展有限公司與立時投資有限公司訂立一項臨時協議，以27,178,800港元之代價總額出售位於香港上潤中心之13樓及14樓。

由於出售事項根據上市規則第14.07(4)條計算之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。

股息

董事並不建議派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

業務回顧

本集團於期內之營業額達322,310,000港元，較去年同期增長41%。本公司股本持有人應佔純利約為7,617,000港元，較去年同期增長190%。每股盈利約1.33港仙。

本集團於期內之主要業務包括(i)作為總承包商從事建築業務、提供承包智能大廈工程及機電工程(「機電」)服務；(ii)物業發展及投資；以及(iii)經營健身中心及買賣健身器材業務。

期內，本集團已完成之工程項目包括位於香港山頂普樂徑10號四幢住宅大廈(原址為天比高)之總承包項目及香港新世界大廈Club Monaco之裝修工程。

此外，本集團亦於期內出售海南省海口市亞豪城市廣場第一期及第三期若干單位，以及上海天然居若干洋房和獨立別墅，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。本集團亦受惠於中國物業市場價格上漲之昇勢。該等項目之銷情熱烈，連同物業價格上漲，帶動分類業績較去年同期增加50%。

於二零零七年九月二十五日，本集團與Ideal Choice Holdings Limited(由本公司之董事總經理兼副主席及主要股東謝文盛先生全資擁有之公司)訂立買賣協議，出售所持啓康創建有限公司100%權益及相關股東貸款，總代價為6,000,000港元。啓康創建有限公司及其附屬公司主要從事經營健身中心及買賣健身器材業務。於二零零七年九月三十日出售完成後，本集團有關經營健身中心及買賣健身器材之業務僅由本公司之間接全資附屬公司美格菲(成都)康體有限公司(在中國成都從事經營健身中心業務)經營。截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團健身中心及相關業務營業額為33,000,000港元。

財務回顧

營業額

於截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團之營業額為322,000,000港元，較去年同期增長41%。該增長之動力主要來自建築及承包分類之若干新重大項目，如位於香港牛池灣合約價值169,000,000港元之德望學校重建總承包項目及中國北京一間酒店之裝修工程，工程已開始並為本集團帶來可觀營業額。建築承包業務、物業發展及投資業務以及健身中心業務之營業額分別約為190,000,000港元、99,000,000港元及33,000,000港元，分別較上年同期增長56%、35%及2%。

毛利率

於回顧期，本集團毛利率約為20%，較去年同期之22%下降2%，反映本集團由於建築承包與相關業務之生產成本持續增加及競爭激烈，使營商環境充滿挑戰。

流動資金及財務資源

於二零零七年九月三十日，本集團總資產為895,767,000港元，流動負債、長期負債、股東權益及少數股東權益分別為368,588,000港元、98,571,000港元、426,604,000港元及2,004,000港元。

本集團負債比率為19%（二零零七年三月三十一日：21%）。此乃按長期借貸98,571,000港元（二零零七年三月三十一日：110,767,000港元）及長期資本527,179,000港元（二零零七年三月三十一日：527,509,000港元）計算。

資本開支

期內之資本開支總額約為12,000,000港元，主要用於拓展中國之物業投資與健身會所業務而購入樓宇、租賃物業裝修及設備。

或然負債

於結算日，本集團無重大或然負債。

庫務政策

董事將繼續秉承審慎政策管理其現金結餘和維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可抓緊任何業務發展機會。對於中國開封及惠州等物業發展項目之預期發展，本集團將考慮人民幣資金調度，為該等項目提供足夠資金。現時銀行借貸主要按浮息計息，並主要以港元及人民幣為單位，因此，本集團並無重大外匯波動風險。

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，人民幣持續升值無可避免地造成發展成本及經營成本上漲，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和及中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此管理層認為外匯風險並不重大。

前景

建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中國及香港之建築業務(包括機電工程)。憑藉過往實績以及總承包業務方面之專業經驗，本集團持有之「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築類丙組(C牌)(試用期)承建商」資格，於二零零六年四月獲提升為「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築丙組(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「香港特區政府環境運輸及工務局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(包括機電工程)。

期內獲得之新工程合約，包括位於香港普樂徑一個住宅之裝修工程、位於香港置地廣場之De Beers內部裝修工程、香港聖約翰天主教堂之外牆翻修粉刷工程、位於香港深井一所在建小學之樓宇設備安裝工程、香港海洋公園Astounding Asia重建項目之空調及機電工程、位於中國北京一棟7層高酒店之裝修工程及位於中國北京一所醫院之裝修工程。於本報告日期，本集團之手頭工程合約總金額超逾794,000,000港元。

物業發展及投資

位於海南省海口市之亞豪城市廣場將會發展為住宅及商業綜合項目，總建築樓面面積合共約為130,000平方米，現正如期興建，迄今為止，第一期、第二期及第三期已竣工，第四期正在興建。預期整項發展工程將於二零零八年中完成。直至本報告日期，所獲合約總額已達約人民幣206,000,000元。

前景(續)

物業發展及投資(續)

於二零零五年六月九日，本集團取得中國開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。董事有意在該地塊開發一個總建築面積估計約為177,000平方米之住宅及商業綜合大樓。直至今日，該項目處於拆遷階段，進展順利，預期於二零零八年一月份完成。於二零零七年四月，本集團取得另一幅與原龍亭區毗鄰地塊之土地使用權，其面積約為20,000平方米，董事擬與原有地塊一同開發此額外地塊。

於二零零六年十一月二日，本集團取得中國惠東縣一幅發展地塊之土地使用權。董事有意在該地塊開發一個總建築樓面面積估計約為220,796平方米之住宅別墅項目。預期該發展項目即將於短期內展開。

本集團透過收購一間附屬公司購入一間位於中國海南省首府海口市的酒店。該酒店總建築樓面面積達22,109.83平方米，目前正在進行裝修。本集團擬出租該酒店以賺取經常性之租金收入。鑑於海南省作為一個潛力優厚之高檔旅遊勝地，董事認為其增長前景將十分可觀。

雖然受宏觀調控措施之後遺症影響，為中國經濟增長增添不明朗因素，然而，董事相信該緊縮措施對中國物業市場只會造成輕微而短暫的影響。由於中國保持強勁經濟增長，加上預期人民幣升值，為中國物業市場提供了莫大機遇，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務，可能會增購土地，特別是市場前景及潛力持續增長之中國二線及三線城市之土地儲備。然而，本集團現時並無有關任何項目之特定投資計劃。

值得注意的是，董事相信於二零一零年舉辦之世界博覽會，將對中國物業市場有正面影響；物業發展及投資業務將於未來數年繼續為本集團之經營業績帶來可觀貢獻。

人力資源

於二零零七年九月三十日，本集團共有212名僱員，其中96名駐於中國。於回顧期，總僱員福利開支(包括董事酬金)達21,000,000港元，而去年同期則為20,000,000港元。

董事已審閱及批准本集團僱員之薪酬政策及待遇。除退休金外，亦會按個人表現授予酌情花紅及購股權，以表彰及獎勵僱員對本集團作出之貢獻。

關連及須予披露交易

於二零零七年九月二十五日，Grace Profit Investments Limited (本公司之全資附屬公司) 與 Ideal Choice Holdings Limited (由本公司之董事總經理兼副主席及主要股東謝文盛先生全資擁有之公司) 訂立買賣協議，出售其所持啓康創建有限公司全部權益及相關股東貸款，總代價為 6,000,000 港元。協議完成後，啓康創建有限公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。該交易於二零零七年九月三十日完成。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席，及當時持有本公司約 45.79% 股權，根據香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)之涵義，謝先生為本公司之關連人士。因此該交易構成本公司之關連交易。由於該交易之每項適用百分比率超過 2.5% 但少於 25%，而涉及總代價少於 10,000,000 港元，根據上市規則第 14A.32 條，交易可獲豁免遵守獨立股東批准之規定，而僅須遵守上市規則之申報及披露之規定。根據上市規則，該交易亦構成本公司之須予披露交易。

承擔

本集團於結算日有如下資本承擔：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
就投資物業之裝修成本已訂約但尚未撥備	9,558	11,007
就投資物業之裝修成本已授權但尚未訂約	13,080	17,410
	<u>22,638</u>	<u>28,417</u>

本集團資產之抵押

本集團之銀行信貸以下列各項作為抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港及國內若干租賃樓宇，為數 75,422,000 港元(二零零七年三月三十一日：77,356,000 港元)。
- (ii) 抵押本集團位於香港之租賃土地，為數 13,136,000 港元(二零零七年三月三十一日：13,262,000 港元)。
- (iii) 抵押本集團為數 60,562,000 港元(二零零七年三月三十一日：68,184,000 港元)之定期存款。
- (iv) 抵押本集團為數 31,115,000 港元(二零零七年三月三十一日：50,471,000 港元)之已落成待售物業。

購股權計劃

於二零零二年八月十四日，本公司終止於一九九七年五月二十一日採納之購股權計劃，並於同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新規定。根據舊計劃授出之購股權將仍然有效。

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。計劃於二零零二年八月十四日起生效，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，可相等於本公司於採納計劃日期之已發行股份10%。於任何十二個月期間向每名合資格參與迪臣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；以及(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。

於二零零七年三月三十一日，本公司於計劃下尚有11,250,000份購股權尚未行使。

購股權計劃(續)

根據計劃以下購股權於本期間內尚未行使：

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權 授出日期*	購股權 行使期間	購股權 行使價** 每股港元	於購股權授出日期 本公司股份之價格*** 每股港元
	於二零零七年 四月一日	本期間 已授出	本期間 已行使	於二零零七年 九月三十日				
董事								
何鍾泰	400,000	-	-	400,000	二零零六年 三月四日	二零零六年三月五日至 二零零八年三月四日	0.34	0.34
蕭文波	400,000	-	-	400,000	二零零六年 三月四日	二零零六年三月五日至 二零零八年三月四日	0.34	0.34
	<u>800,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>800,000</u>				
其他僱員：合計					二零零六年 十二月二十二日	二零零六年十二月二十七日至 二零零七年十二月二十六日	0.6	0.58
	<u>10,450,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,450,000</u>				
	<u>10,450,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,450,000</u>				
總計	<u>11,250,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,250,000</u>				

* 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期間開始止。

** 當本公司配售新股、發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，購股權之行使價須作出調整。

*** 於授出購股權日期所披露之本公司股價，為股份於緊接授出購股權日期前之交易日於聯交所之收市價。

於結算日，本公司於計劃下尚有11,250,000份購股權尚未行使。根據本公司之現有股本架構，全數行使餘下購股權將會引致發行本公司11,250,000股額外普通股(佔本公司於結算日已發行股份約2.0%)及額外股本1,125,000港元及股份溢價5,417,000港元(未扣除發行開支)。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年九月三十日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股本或購股權（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）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：

於本公司普通股之好倉：

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	透過所控制之法團持有	合計	
謝文盛先生*	35,984,400	226,250,000	262,234,400	45.79
王京寧先生	12,839,600	-	12,839,600	2.24
王克瑞先生	268,960	-	268,960	0.05
蕭文波先生	180,000	-	180,000	0.03

* 在英屬處女群島註冊成立之 Sparta Assets Limited（「Sparta Assets」）實益擁有本公司 226,250,000 股普通股股份。謝文盛先生全資擁有 Sparta Assets。

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之權利

除上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節及「購股權計劃」一節所披露者外，於本期間任何時間，並無向本公司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之權益及淡倉

於二零零七年九月三十日，根據證券及期貨條例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	相關股份數目		佔本公司已發行 股本百分比
			(本公司股本 衍生工具下)	權益總額	
Sparta Assets	直接實益擁有	226,250,000	—	226,250,000	39.51
謝文盛先生	受控法團之權益	226,250,000	—	226,250,000	39.51
(附註1)	直接實益擁有	35,984,400	—	35,984,400	6.28
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)(附註2)	投資經理	97,260,000	35,000,000	132,260,000	23.09
John Zwaanstra 先生 (附註3)	受控法團之權益	97,260,000	35,000,000	132,260,000	23.09
Penta Japan Fund, Ltd. (「Penta Japan」) (附註4)	受控法團之權益	66,897,000	23,333,333	90,230,333	15.76
Todd Zwaanstra 先生 (附註5)	受託人(而非 無條件受託人)	66,897,000	23,333,333	90,230,333	15.76
Mercurius GP LLC (「Mercurius」) (附註6)	全權信託設立人	66,897,000	23,333,333	90,230,333	15.76

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

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226,250,000股普通股股份。
2. 包括(i)於97,260,000股股份之權益及(ii)於35,000,000股股份之衍生權益。
3. John Zwaanstra 先生已宣稱擁有與其控股公司Penta 宣稱擁有權益及衍生權益之相同股份中擁有權益與衍生權益，因為Penta為其所控股之公司。
4. 包括(i)於66,897,000股股份之權益及(ii)於23,333,333股股份之衍生權益。
5. Todd Zwaanstra 先生已宣稱擁有與其控股公司Penta Japan 根據其作為Mercurius Partners Trust之受托人身份而宣稱擁有權益及衍生權益之相同股份中擁有權益與衍生權益。
6. Mercurius已宣稱擁有與Penta Japan根據其作為Mercurius Partners Trust之創立人身份而宣稱擁有權益及衍生權益之相同股份中擁有權益與衍生權益。

除上述所披露者外，於二零零七年九月三十日，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之權益及淡倉」一節)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。

購買、贖回或出售上市證券

於期內，本公司或其附屬公司均未購買、贖回或出售本公司上市證券。

企業管治

於本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之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(「守則」)內載列之原則及守則條文而制定。董事認為，本公司於截至二零零七年九月三十日止六個月內一直遵守守則，惟以下偏離除外：

企業管治(續)

守則條文 A4.1

守則條文A.4.1規定，非執行董事應以指定任期方式委任，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輪值退任，至少每三年須輪值退任一次。因此，董事會認為已採取充份措施，確保本公司之企業管治常規與守則所規定者相若。

董事進行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」)。

經向董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零零七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。

薪酬委員會

本公司已根據守則之規定成立薪酬委員會，旨在審閱薪酬政策及釐定所有董事之薪酬待遇。薪酬委員會目前包括兩位執行董事謝文盛先生、王京寧先生及三位獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。謝文盛先生為委員會主席。

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據守則之規定成立，以檢討及監察本集團之內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生組成。黃承基先生為委員會主席。

董事會

於本報告日期，本公司之執行董事包括王克端先生、謝文盛先生、王京寧先生、姜國祥先生及王子敬先生，而獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。

承董事會命
董事總經理兼副主席
謝文盛

香港，二零零七年十二月二十七日