

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之內容概不負責，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之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

截至二零一七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」)截至二零一七年九月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核綜合業績，連同截至二零一六年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	3	26,001	157,983
銷售成本		(11,443)	(91,438)
毛利		14,558	66,545
投資物業公平值收益，淨額	10	—	2,223
其他收入及收益	3	9,430	15,440
行政開支		(31,658)	(30,687)
其他經營收入，淨額		1,293	345
財務費用	5	(6,888)	(21,516)
分佔聯營公司溢利及虧損		14,925	3,008
持續經營業務之除稅前溢利	4	1,660	35,358
所得稅開支	6	(736)	(27,298)
本期間持續經營業務之溢利		924	8,060
已終止經營業務			
本期間已終止經營業務之溢利	8	—	48,818
本期間溢利		924	56,878

* 供僅識別

簡明綜合損益表(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
以下應佔：			
本公司擁有人		1,217	32,605
非控股權益		<u>(293)</u>	<u>24,273</u>
		<u>924</u>	<u>56,878</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄			
— 本期間溢利		<u>0.12 港仙</u>	<u>3.33 港仙</u>
— 持續經營業務之溢利		<u>0.12 港仙</u>	<u>0.82 港仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本期間溢利	<u>924</u>	<u>56,878</u>
其他全面收益／(虧損)		
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虧損	—	(2,801)
換算海外業務交易所產生之匯率差額	<u>37,781</u>	<u>(37,609)</u>
本期間其他全面收益／(虧損)，除稅後	<u>37,781</u>	<u>(40,410)</u>
本期間全面收益總額	<u>38,705</u>	<u>16,468</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	38,995	(6,976)
非控股權益	<u>(290)</u>	<u>23,444</u>
	<u>38,705</u>	<u>16,468</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		213,218	217,258
投資物業	10	919,269	887,841
商譽		—	—
於聯營公司之投資	11	113,185	98,260
可供出售投資		21,641	21,641
		<u>1,267,313</u>	<u>1,225,000</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		411	356
應收關連公司款項		3,319	2,637
發展中待售物業及待售物業	12	1,155,819	1,075,972
存貨		7,055	8,444
應收賬項	13	31,813	34,586
預付款項、按金及其他應收款項		59,378	35,445
按公平值計入損益賬之股權投資	14	4,534	4,329
已抵押存款		134,550	182,900
現金及現金等值項目		59,720	67,073
		<u>1,456,599</u>	<u>1,411,742</u>
分類為待售之一個出售組合資產	17	154,710	146,316
		<u>1,611,309</u>	<u>1,558,058</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付賬項	15	9,065	9,149
其他應付款項及應計費用		414,332	254,471
應付聯營公司款項		5,224	5,549
應付稅項		37,059	51,075
計息銀行及其他借貸		367,982	512,978
		<u>833,662</u>	<u>833,222</u>
與分類為待售之一個出售組合 資產直接相關之負債	17	72,163	68,721
流動負債總額		<u>905,825</u>	<u>901,943</u>
流動資產淨值		<u>705,484</u>	<u>656,115</u>
資產總值減流動負債		<u>1,972,797</u>	<u>1,881,115</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		332,280	277,415
遞延稅項負債		149,484	146,987
非流動負債總額		<u>481,764</u>	<u>424,402</u>
資產淨值		<u>1,491,033</u>	<u>1,456,713</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	16	97,788	97,788
儲備		1,392,962	1,358,805
		<u>1,490,750</u>	<u>1,456,593</u>
非控股權益		<u>283</u>	<u>120</u>
權益總額		<u>1,491,033</u>	<u>1,456,713</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年九月三十日止期間

	本公司擁有人應佔											非控股權益	權益總額			
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	其他儲備	物業重估儲備	資本儲備	資本贖回儲備	購股權儲備	匯率波動儲備	投資重估儲備	儲備基金			保留溢利	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	千港元	千港元
於二零一六年四月一日(經審核)	97,788	243,040	15,262	23,061	116,880	(9,240)	14,457	4,689	12,180	2,801	4,529	834,819	1,360,266	20,983	1,381,249	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,605	32,605	24,273	56,878	
本期間其他全面虧損：																
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,801)	-	-	(2,801)	-	(2,801)	
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,780)	-	-	-	(36,780)	(829)	(37,609)	
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,780)	(2,801)	-	32,605	(6,976)	23,444	16,468	
重估儲備撥回	-	-	-	-	(2,481)	-	-	-	-	-	-	2,481	-	-	-	
於購股權被沒收或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	-	-	(1,333)	-	-	-	1,333	-	-	-	
以權益結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	1,300	-	-	-	-	1,300	-	1,300	
於二零一六年九月三十日	97,788	243,040	15,262	23,061	114,399	(9,240)	14,457	4,656	(24,600)	-	4,529	871,238	1,354,590	44,427	1,399,017	

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一七年九月三十日止期間

本公司擁有人應佔

	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	購股權 儲備 千港元	匯率波動 儲備 千港元	儲備 基金 千港元	保留 溢利 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益 總額 千港元
於二零一七年四月一日 (經審核)	97,788	243,040	15,262	23,061	123,367	(9,240)	14,457	4,656	(54,538)	3,673	995,067	1,456,593	120	1,456,713
本期間溢利 / (虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,217	1,217	(293)	924
本期間其他全面收益：														
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	-	-	37,778	-	-	37,778	3	37,781
本期間全面收益 / (虧損) 總額	-	-	-	-	-	-	-	-	37,778	-	1,217	38,995	(290)	38,705
一名非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	453	453
股權結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	52	-	-	-	52	-	52
重估儲備撥回	-	-	-	-	(2,596)	-	-	-	-	-	2,596	-	-	-
於購股權屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	-	-	(2,310)	-	-	2,310	-	-	-
已付二零一七年年末股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,890)	(4,890)	-	(4,890)
於二零一七年九月三十日	97,788	243,040*	15,262*	23,061*	120,771*	(9,240)*	14,457*	2,398*	(16,760)*	3,673*	996,300*	1,490,750	283	1,491,033

* 該等儲備賬目包括於簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備 1,392,962,000 港元 (二零一七年三月三十一日：1,358,805,000 港元)。

本集團之實繳盈餘指根據於一九九七年五月二十一日本集團重組所購入附屬公司股份之面值高出發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。

本集團之儲備基金包括本公司於中國內地之附屬公司根據中華人民共和國(「中國」)法律及規例須從除稅後溢利中分配之法定儲備，並由該等附屬公司之董事會酌情決定分配金額。

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

該等未經審核簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定，以及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。未經審核簡明綜合財務報表已根據歷史成本常規法編製，惟分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇及投資物業乃按估值或公平值計量則除外。該等未經審核簡明綜合財務報表應與截至二零一七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二零一七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，惟不包括以下各項：

於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會所頒佈之經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

香港會計準則第7號之修訂本

披露計劃

香港會計準則第12號之修訂本

確認未變現虧損之遞延稅項資產

香港財務報告準則第12號修訂

其他實體權益的披露

包括二零一四年至二零一六年週期之年度改進

採納該等經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本期及過往期間之財務表現及狀況及／或該等未經審核簡明綜合財務報表所載述之披露造成任何重大影響。

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，共有下列兩個可報告經營分類：

- (a) 物業發展及投資業務分類，乃從事住宅、商用物業之物業發展及持有投資物業；及
- (b) 「其他」分類主要包括買賣醫療設備及家居保安及自動化產品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。

於二零一七年三月三十一日，本集團出售及終止經營建築業務及證券投資。因此，與建築業務及證券投資有關的比較分類資料於綜合損益表內重新分類為「本期間內已終止經營業務之溢利」。有關已終止經營業務的進一步詳情載於財務報表附註8。

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、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、應佔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。

2. 經營分類資料(續)

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。

截至二零一七年九月三十日止期間

	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入：			
來自外部客戶的收入	14,823	11,178	26,001
其他收入及收益	6,961	214	7,175
	<u>21,784</u>	<u>11,392</u>	<u>33,176</u>
分類業績			
經營虧損	(3,955)	(1,011)	(4,966)
對賬：			
利息收入			1,256
股息收入			794
按公平值計入損益賬之 股權投資之公平值收益			205
未分配開支			(3,666)
財務費用			(6,888)
應佔聯營公司溢利及虧損			14,925
來自持續經營業務之除稅前溢利			<u>1,660</u>
其他分類資料：			
其他應收款項減值撥回	(646)	—	(646)
存貨撥備	—	54	54
折舊	4,782	2,058	6,840
資本開支*	712	52	764

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

2. 經營分類資料(續)

截至二零一六年九月三十日止期間

	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元 (經重列)
分類收入：			
來自外部客戶的收入	143,824	14,159	157,983
其他收入及收益	<u>5,808</u>	<u>84</u>	<u>5,892</u>
	149,632	14,243	<u>163,875</u>
分類業績			
經營溢利	46,298	3,134	49,432
對賬：			
利息收入			9,548
按公平值計入損益賬之 金融負債之公平值收益			—
未分配開支			(5,114)
財務費用			(21,516)
應佔聯營公司溢利及虧損			<u>3,008</u>
來自持續經營業務之除稅前溢利			<u>35,358</u>
其他分類資料：			
出售物業、廠房及設備 項目虧損	—	8	8
應收賬項減值	—	52	52
存貨撥備	112	87	199
折舊	2,888	52	2,940
資本開支*	<u>65</u>	<u>87</u>	<u>152</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

3. 收入、其他收入及收益

持續經營業務收入指物業發展及投資業務之收入；出售貨品扣除退貨及折扣撥備後的發票淨額；提供相關安裝及維修服務之收入。

持續經營業務的收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
收入		
物業發展及投資業務之收入	14,823	143,824
買賣醫療設備、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	<u>11,178</u>	<u>14,159</u>
	<u>26,001</u>	<u>157,983</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,256	9,548
股息收入	794	—
總租金收入	6,733	4,178
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益	205	—
其他	<u>442</u>	<u>1,714</u>
	<u>9,430</u>	<u>15,440</u>

4. 除稅前溢利

本集團持續經營業務之除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
已售物業成本	4,058	81,914
已售存貨及已提供服務成本	7,385	9,524
折舊	6,840	2,940
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款	446	278
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]	-	8
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	9,984	11,947
以權益結算購股權開支	52	1,300
退休金計劃供款*	217	196
減：資本化款項	(1,071)	(1,613)
	<u>9,182</u>	<u>11,830</u>
董事酬金：		
袍金	180	180
薪金及津貼	1,981	1,838
以權益結算購股權開支	16	452
退休金計劃供款	26	23
	<u>2,203</u>	<u>2,493</u>
存貨撥備，計入已售存貨成本	54	199
應收賬項減值 [^]	-	52
其他應收款項減值撥回 [^]	(646)	-
外匯差額，淨值 [^]	(647)	(405)

* 於二零一七年九月三十日，本集團並無沒收供款可供於未來數年減少其退休金計劃供款(二零一六年：無)。

[^] 此等款項列入簡明綜合損益表內之「其他經營收入，淨額」。

5. 財務費用

持續經營業務的財務費用分析如下

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
銀行及其他借貸之利息	19,594	34,630
減：已資本化之利息	(12,706)	(13,114)
	<u>6,888</u>	<u>21,516</u>

6. 所得稅

於本期間，持續經營業務產生的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%（二零一六年：16.5%）計提，除非該期內本集團之附屬公司概無在香港產生任何應課稅溢利或擁有結轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣該期內產生之應課稅溢利則除外。其他地區之應課稅溢利稅項已按本集團業務所在之司法權區之現行適用稅率計算。

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。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
本期間－其他地區		
本期間支出	—	7,024
過往年度超額撥備	—	(2,095)
遞延	103	1,429
中國內地之土地增值稅	<u>633</u>	<u>20,940</u>
本期間來自持續經營業務之稅項支出總額	<u>736</u>	<u>27,298</u>

7. 中期股息

董事會並不建議派付截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一六年九月三十日止六個月：無）。

8. 已終止經營業務

於二零一七年一月十一日，本公司一間全資附屬公司迪臣發展集團有限公司就向獨立承配人配售迪臣建設國際集團有限公司（「迪臣建設」）200,000,000股股份與一名配售代理訂立配售協議（「配售」）。於二零一七年三月三十一日完成配售後，本集團間接持有迪臣建設311,769,868股普通股，佔迪臣建設現有已發行股本約31.18%，而本集團於迪臣建設的股權由51.18%降至31.18%。因此，本集團不再擁有對迪臣建設及其附屬公司（統稱為「迪臣建設集團」）的控制權，迪臣建設集團不再為本集團的附屬公司，而成為本集團的聯營公司。由於迪臣建設集團已於二零一七年三月三十一日出售，迪臣建設集團建築業務及證券投資業務已分類為已終止經營業務。

已終止經營業務於期內的業績呈列如下：

	二零一六年 千港元
收入	484,206
銷售成本	(424,445)
其他收入及收益	697
行政開支	(13,122)
其他經營收入	2,919
財務費用	(1,436)
	<hr/>
已終止經營業務之除稅前溢利	48,819
所得稅開支	(1)
	<hr/>
本期間內已終止經營業務之溢利	<u>48,818</u>

迪臣建設集團產生的現金流量淨額如下：

	二零一六年 千港元
經營業務	2,231
投資業務	(20)
融資業務	25,902
	<hr/>
現金流入淨額	<u>28,113</u>
每股盈利：	
基本，來自已終止經營業務	2.51 港仙
攤薄，來自已終止經營業務	<u>2.51 港仙</u>

8. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	二零一六年
母公司普通股本持有人應佔已終止經營業務之溢利	24,545,000 港元
每股基本盈利所採用之期內已發行普通股加權平均數	977,880,400
每股攤薄盈利計算所採用之普通股加權平均數	<u>977,880,400</u>

9. 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977,880,400股(二零一六年九月三十日：977,880,400股)計算。

由於購股權對截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月期末之每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並未就截至二零一七年及二零一六年九月三十日止期間所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
盈利		
母公司普通股本持有人應佔溢利：		
來自持續經營業務	1,217	8,060
來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>24,545</u>
母公司普通股本持有人應佔溢利	<u>1,217</u>	<u>32,605</u>

10. 投資物業

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
於期初／年初之賬面值	887,841	1,056,900
公平值調整之收益淨額	—	35,461
出售附屬公司	—	(10,961)
計入出售組合資產	—	(131,532)
匯兌調整	31,428	(62,027)
	<u>919,269</u>	<u>887,841</u>
於期末／年末之賬面值	<u>919,269</u>	<u>887,841</u>

於二零一七年九月三十日，賬面值 757,616,000 港元（二零一七年三月三十一日：733,421,000 港元）之本集團之投資物業已出租予獨立第三方。

11. 於聯營公司之投資

迪臣建設集團被視為本集團的重大聯營公司，乃以總承包商身份從事建築合約工程、裝修工程，以及提供機電工程服務及證券投資，並採用權益法入賬。

下表列示迪臣建設集團的綜合財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整，並與綜合財務報表的賬面值對賬：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
流動資產	416,229	340,659
非流動資產	30,601	30,690
流動負債	(267,054)	(240,345)
非流動金融負債	(26,635)	(25,600)
其他非流動負債	(2,860)	(2,873)
資產淨值	<u>150,281</u>	<u>102,531</u>
與本集團於迪臣建設集團的權益對賬：		
本集團擁有權比例	31.18%	31.18%
本集團分佔迪臣建設集團資產淨值	46,858	31,969
收購時產生之商譽	64,689	64,689
投資之賬面值	<u>111,547</u>	<u>96,658</u>

上表並未計入本集團非個別屬重大之聯營公司。

12. 發展中待售物業及待售物業

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	622,609	605,884
發展中待售物業	533,210	470,088
	<u>1,155,819</u>	<u>1,075,972</u>
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間收回：		
一年內	<u>533,210</u>	<u>470,088</u>

於二零一七年九月三十日，賬面總值為 333,942,000 港元(二零一七年三月三十一日：360,307,000 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。

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。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信貸期最多為 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：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
即期至 90 日	15,053	13,571
91 日至 180 日	787	4,094
181 日至 360 日	15,649	16,598
逾 360 日	324	323
	<u>31,813</u>	<u>34,586</u>
總計		

14. 按公平值計入損益賬之股權投資

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
上市股權投資(按市值)	<u>4,534</u>	<u>4,329</u>

上述於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日之股權投資分類為持作買賣投資，並於最初確認後被本集團指定為按公平值計入損益賬之金融資產。

本集團於批准該等財務報表日期的短期投資之市場價值約為4,253,000港元。

15. 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：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
即期至90日	1,398	1,221
91日至180日	7	—
181日至360日	17	39
逾360日	<u>7,643</u>	<u>7,889</u>
	<u>9,065</u>	<u>9,149</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內償還。

16. 股本

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股每股面值0.10港元普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
977,880,400股每股面值0.10港元普通股	<u>97,788</u>	<u>97,788</u>

16. 股本(續)

本期間之交易，經參照本公司已發行普通股本之變動後概述如下：

	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日及 二零一七年九月三十日		<u>977,880,400</u>	<u>243,040</u>	<u>340,828</u>

17. 分類為持作出售之出售組合

於二零一六年九月三十日，本公司及其一間間接全資附屬公司迪臣投資有限公司(「迪臣投資有限公司」)與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關出售迪臣投資有限公司之附屬公司Yew Siang Limited(「Yew Siang」)。Yew Siang及其附屬公司主要於中國從事物業投資。於二零一七年九月三十日，買賣協議中的一項默認條款尚未獲達成，Yew Siang及其附屬公司被分類為持作出售之出售組合。

於二零一七年九月三十日，Yew Siang及其附屬公司分類為持作出售之資產及負債主要類別如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
資產		
物業、廠房及設備	26	27
投資物業	136,188	131,532
持作出售物業	549	530
預付款項、按金及其他應收款項	16,995	13,513
現金及現金等值項目	<u>952</u>	<u>714</u>
分類為持作出售之資產	<u>154,710</u>	<u>146,316</u>
負債		
其他應付款項及應計費用	(3,162)	(2,532)
應付稅項	(38,446)	(36,679)
遞延稅項負債	<u>(30,555)</u>	<u>(29,510)</u>
與分類為持作出售資產直接相關之負債	<u>(72,163)</u>	<u>(68,721)</u>
與出售組合直接相關之資產淨值	<u>82,547</u>	<u>77,595</u>

18. 經營租約承擔

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。

於二零一七年九月三十日，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：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
一年內	480	379
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,367	1,468
五年後	84	244
	<u>1,931</u>	<u>2,091</u>

19. 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	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已付一間聯營公司管理費	(i)	28	—
從一間關連公司收取管理費	(i)	28	28
從一間聯營公司收取租金		858	—
從關連公司收取租金	(ii)	153	181

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。

(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。謝文盛先生為本公司及啟康創建之董事並擁有實益權益，而謝維業先生為本公司及啟康創建之董事。

(b) 與關連人士尚未結算之結餘：

於報告期末，本集團與其聯營公司、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。

20. 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	
	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 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>4,534</u>	<u>4,329</u>	<u>4,534</u>	<u>4,329</u>
金融負債				
計息銀行及其他借貸－非即期	<u>332,280</u>	<u>305,665</u>	<u>332,280</u>	<u>305,665</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。估值由董事審閱及批准。

管理層已評估現金及現金等值項目、已抵押存款、應收賬項、應付賬項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計費用之金融負債、應收／應付聯營公司及關連公司款項及計息銀行及其他借貸之即期部份之公平值，認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具皆於短期內到期。

金融資產及負債的公平值乃按有意願之雙方於當前交易中該工具可交易(強制或停業清盤拍賣除外)的金額計入。採用下列方法及假設對公平值進行估計：

已上市股權投資的公平值乃以市場報價為基礎。

按個別借貸基準評估的於報告期結束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。

20. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

公平值級別

下表列示本集團金融工具的公平值計量級別：

按公平值計量的資產：

於二零一七年九月三十日

	公平值計量使用的級別			總計 千港元
	於活躍市場 的報價 (級別一) 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	<u>4,534</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,534</u>

於二零一七年三月三十一日

	公平值計量使用的級別			總計 千港元
	於活躍市場 的報價 (級別一) 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	<u>4,329</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,329</u>

於二零一七年九月三十日，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計息銀行及其他借貸332,280,000港元(二零一七年三月三十一日：305,665,000港元)。該等金融負債所披露之公平值乃基於估值技術而計量，而該估值技術中對已入賬公平值產生重大影響之所有輸入數據為直接或間接可觀察(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，亦無轉入或轉出級別三(二零一六年：無)。

21. 比較金額

比較綜合損益表已予重列，猶如已終止經營業務於比較期初已終止(附註8)。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團上一報告期間主要業務分類包括(i)物業發展及投資；(ii)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，以及提供相關安裝和維修服務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；(iii)作為總承包商從事建築及裝修業務，以及提供機電工程服務；及(iv)證券投資。

於二零一七年一月十一日，本公司通過其全資附屬公司與一名配售代理簽署配售協議，按每股0.30港元配售200,000,000股迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設」)股份(「配售」)。所有該等股份已成功配售。上述配售完成後，迪臣建設及其附屬公司(統稱為「迪臣建設集團」)不再為本集團的附屬公司，建築及證券投資等業務已不再為本集團業務。本集團(於出售部分迪臣建設集團後)將繼續專注於(i)物業發展及投資；及(ii)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，以及提供相關安裝和維修服務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。

(i) 持續經營業務

截至二零一七年九月三十日止期間，本集團持續經營業務錄得營業額約26,001,000港元(截至二零一六年九月三十日止期間：157,983,000港元)，較去年同期減少84%。

物業發展及投資業務

本集團該分部於截至二零一七年九月三十日止期間錄得營業額約14,823,000港元(二零一六年九月三十日：143,824,000港元)，較上一期大幅減少90%。該大幅減少主要由於向一名客戶出售六層辦公室(6,235平方「平方」米)，於上一報告期內錄得銷售額約110,000,000港元及確認除稅前溢利約23,000,000港元。年內大部分銷售安排(中國世博廣場住宅區域)將於二零一八年初進行，而銷售收入主要將於截至二零一八年止年度確認。

於報告期間，物業發展及投資業務產生的分類經營虧損達約3,955,000港元，但上一報告期間錄得經營溢利約46,298,000港元。

於二零一六年九月三十日，本集團訂立買賣協議出售 Yew Siang Limited (一間間接全資附屬公司) 予獨立第三方 (「出售事項」)。Yew Siang Limited 及其附屬公司擁有星程天然居南站酒店。星程天然居南站酒店擬被轉換為酒店式公寓運營。於買賣協議中的一項默認條款並未於批准該等財務報表當日達成。

預期出售事項將於二零一八年一月完成。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

於截至二零一七年九月三十日止期間，本集團自該分類錄得營業額約 11,178,000 港元 (二零一六年九月三十日：14,159,000 港元)，較上一期間減少 21%。該減少乃由於 (i) 中國物業市場發展遲滯導致家居保安產品的需求下降，從而令家居保安及自動化產品銷售下降；及 (ii) 香港堅尼地道家居安全產品安裝項目合約金額約為 6,000,000 港元。該合約於二零一六年十一月完成，且大部分收入已於截至二零一七年三月三十一日止年度確認。

於報告期間，該分類產生的分類經營虧損約為 1,011,000 港元，但上一報告期間錄得經營溢利約 3,134,000 港元。

持續經營業務每股盈利約為 0.12 港仙。

(ii) 已終止經營業務

於二零一七年三月三十一日完成配售後，迪臣建設集團不再於本集團綜合入賬。本集團將其於迪臣建設集團的權益分類為於聯營公司的投資，並使用權益法入賬。

於上一報告期間，應佔迪臣建設集團溢利為 48,818,000 港元 (扣除少數權益前)。於配售後，本集團透過權益法自迪臣建設集團分佔溢利約 14,889,000 港元，該金額反映於「分佔聯營公司溢利及虧損」一項。

於截至二零一七年九月三十日止期間，本公司擁有人應佔純利約為1,217,000港元，而於截至二零一六年九月三十日止期間為本公司擁有人應佔純利約32,605,000港元。該大幅下降乃由於：

- (i) 於配售後迪臣建設集團所貢獻溢利下降及迪臣建設集團不再為本集團附屬公司。於截至二零一六年九月三十日止六個月，迪臣建設集團之建築業務及證券投資業務被分類為已終止經營業務。於報告期間，本公司已將於迪臣建設集團的權益重新分類為於聯營公司之投資並使用權益法入賬；及
- (ii) 於上一報告期間出售中國河南省開封市六層辦公室物業（持作出售物業）所得一次性溢利導致物業開發及投資分部所貢獻溢利減少。於本期間，大部分出售安排將於二零一八年初進行，而出售收入將於截至二零一八年三月三十一日止年度確認。

財務回顧

營業額

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團持續經營業務之營業額為26,000,000港元，較去年同期減少84%。該減少主要由於中國出售物業減少；

物業發展及投資業務、買賣醫療設備及家居保安及自動化產品以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品帶來之營業額分別約為15,000,000港元及11,000,000港元，分別較去年同期減少90%及減少21%。

毛利率

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團持續經營業務的毛利率約為56%，較去年同期的42%上升14個百分點，乃主要由於本報告期間，物業開發及投資分部產生營業額中的部分租金收入較去年同期為高，由10%增加至84%。租金收入毛利率遠高於出售物業。因此，本報告期間整體毛利率上升。

應佔聯營公司溢利及虧損

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司溢利為15,000,000港元，較去年同期增加396%。於完成配售迪臣建設股份後，本集團僅佔迪臣建設集團溢利的31.18%，使用權益法計算及於該欄內反映。於去年同期，迪臣建設集團仍為本集團附屬公司。於截至二零一六年九月三十日止六個月，迪臣建設集團的業績約49,000,000港元被分類為已終止經營業務。

流動資金及財務資源

於二零一七年九月三十日，本集團總資產為2,878,622,000港元，資金來源分別為1,387,589,000港元、1,490,750,000港元及283,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一七年九月三十日，本集團之流動比率為1.78，而於二零一七年三月三十一日為1.73。

於二零一七年九月三十日，本集團之資產負債比率為24%（二零一七年三月三十一日：23%），乃按非流動負債481,764,000港元（二零一七年三月三十一日：424,402,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）1,972,797,000港元（二零一七年三月三十一日：1,881,115,000港元）計算。

資本開支

截至二零一七年九月三十日止六個月之資本開支總額約為763,000港元，主要用於購買汽車。

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。

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的若干租賃土地及樓宇為數194,109,000港元（二零一七年三月三十一日：141,100,000港元）；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地的投資物業為數545,220,000港元（二零一七年三月三十一日：526,580,000港元）；

(iii) 抵押本集團位於中國內地之若干待售物業及發展中待售物業為數333,942,000港元(二零一七年三月三十一日：360,307,000港元)；及

(iv) 抵押本集團存款134,550,000港元(二零一七年三月三十一日：182,900,000港元)。

庫務政策

本公司董事(「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發展機會。鑒於中國開封物業發展項目之預期發展，本集團將考慮為該項目維持足夠人民幣資金解決方案的可行性。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

本集團的經營活動所用相關集團實體以外幣計值的貨幣資產與負債令本集團主要面臨人民幣之貨幣風險。

本集團現時並無就撇除貨幣風險設定外幣對沖政策。然而，管理層會密切監察相關的外幣風險，需要時將考慮對沖重大的外幣風險。

前景

物業發展及投資

於二零零五年六月九日，本集團獲授開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。董事擬在該地塊開發一個建築面積估計約為221,000平方(「平方」)米之住宅及商業綜合項目。直至目前，190,000平方米總建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣755,000,000元。綜合項目餘下部分正在興建。該建設進展順利，並預期將於二零一七年底完成及將於二零一八年初開始出售。

於二零一二年二月十六日，本集團成功中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100,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，約為20,000平方米建築面積已竣工。其包括建築面積約為15,000平方米的兩幢商業樓宇及建築面積約為5,000平方米的動態館。銷售商業物業所獲銷售合約總額約達人民幣160,000,000元。動態館命名為「迪臣世博清明上河動態館」，用於展示「清明上河圖」的動畫，其已於二零一零年上海世博會上展出。擬將該處打造成開封市的旅遊景點。整體項目建設預計將於二零一八年竣工。

於二零一四年九月，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權，名為「珠璣巷」。董事擬開發一個總建築面積約為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，該項目已竣工。期內，大部分單位已租出。

上半年，在中國內地中央政府繼續以「限購、限貸、限價、限售」作為緊縮調控措施的核心，令到物業發展商穩步推進去庫存，冀令內地房地產得以健康發展。

下半年政府對房地產市場仍將堅持分類調控、因城施策，預計對房地產市場調控仍將保持高壓的態勢。房地產市場仍將持續分化，一、二線城市房地產市場將會出現一定的溫和調整，三、四線城市仍將維持去庫存的基調，量價回升，市場表現預期相對平穩，但政府因應房價的表現也不排除調控加碼的可能性。房地產持續的調控和金融去槓桿帶來的信貸政策的收緊將是未來中國房地產市場的主要風險。土地市場由於樓市信貸收縮，流動性趨緊，資金成本上升將會適度降溫。

董事會對中國內地物業市場仍感樂觀，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務。本集團或會增購土地以增加本集團之土地儲備，特別是於市場持續強勁及發展潛力日益上升之中國二線及三線城市。然而，本集團現時並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

關於出售位於上海的星程天然居南站酒店(「目標物業」)方面，目標物業將擬轉型為服務式公寓運營。董事會認為，出售事項將帶來具有強大房地產管理層背景的策略股東，這將有助於提高目標物業的長期增長潛力，最終將令本集團及股東整體獲益。目標物業為一項成熟資產，可提供穩定租金收入，但按盈利計之增長未能達到董事會之預期。本公司欲變現該目標物業的全部價值。出售事項可令本集團將資金循環用於發展未來投資機會。董事認為，出售事項將透過變現本集團投資使其從中受惠，並可加強流動資金及整體財務狀況。另一方面，本集團保留於Yew Siang的30%股權令本集團繼續從目標物業的長期增長潛力中分享溢利。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

全球生活水平日益富裕，尤其是在香港及中國主要城市，其消費者健康意識日漸提高，尤其是在城市居住的高收入消費者，產生了對醫療設備的熱切需求。因此，該經營分類值得繼續投資。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，預期對適用於管理住宅屋苑、商業寫字樓、店舖、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。

本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信貸控制措施來應付目前激烈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。

持有重大投資、重大收購及出售附屬公司

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團並無持有其他重大投資，重大收購及出售附屬公司及聯屬公司。

重大投資或資本資產之未來計劃

除本公告中所披露者外，於二零一七年九月三十日，本集團並無有關重大投資或資本資產的其他計劃。

公開發售所得款項用途

於二零一五年十一月二十七日，本公司與一名包銷商訂立有關公開發售股份的包銷協議，據此，本公司同意透過包銷商按每股股份0.32港元發行不少於325,960,133股及不多於330,670,133股本公司股份。於二零一六年一月十三日，本公司每股面值0.10港元的325,960,133股普通股已以每股股份現金價格0.32港元發行，總現金代價（經扣除相關開支後）為101,800,000港元。

於二零一七年九月三十日，所得款項淨額已動用如下：

	實際所得 款項淨額 百萬港元	截止 二零一七年 九月三十日 已動用金額 百萬港元	於 二零一七年 九月三十日 之餘額 百萬港元
償還定期貸款及應計利息	20.0	20.0	—
向電子商務項目注資	36.2	36.2	—
一般營運資金	45.6	45.6	—
總計	<u>101.8</u>	<u>101.8</u>	<u>—</u>

日期為二零一五年十二月十八日的章程（「章程」）所述所得款項計劃用途乃基於本集團於編製章程時所作未來市況之最佳估計及假設，而所得款項乃根據本集團業務及行業的實際發展予以動用。

人力資源

於二零一七年九月三十日，本集團共聘用144名僱員，其中105名駐於中國。於回顧期間之總僱員福利開支（包括董事酬金）由去年同期約11,800,000港元下降至約9,200,000港元，下降主要由於(i)於報告期間確認的購股權開支由上一報告期間約1,300,000港元減少至本期間約52,000港元；及(ii)開封項目高級管理層成員之一於二零一七年三月辭任。

董事已審閱及批准本集團僱員之薪酬政策及待遇。除退休金外，為吸納及挽留優秀積極之僱員，本集團按個人表現及所達到有關本集團之目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

中期股息

董事會並不建議派付截至二零一七年九月三十日止六個月的中期股息（截至二零一六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內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

資本結構

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本公司資本結構的變動詳情載於簡明財務報表附註16。

企業管治

於截至二零一七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。董事認為，本公司於截至二零一七年九月三十日止六個月內一直遵守大部分守則條文，惟對守則條文A.4.1之偏離（其詳情於下文闡釋）除外。本公司定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規持續符合企業管治守則之規定。

企業管治守則之偏離概要：

守則條文A.4.1

守則條文A.4.1訂明，委任非執行董事應有指定任期，並須接受重新選舉。

獨立非執行董事之委任並無指定任期。然而，所有非執行董事須遵守本公司細則之規定每三年輪席退任一次。因此，董事會認為已採取充分措施，確保本公司之企業管治常規與企業管治守則所規定者相若。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。

經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零一七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。

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，包括審閱截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績及本公司會計人員之資源充足性及資歷。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本公司截至二零一七年九月三十日止六個月中期業績未經本公司獨立核數師審核。審核委員會於二零一七年十一月七日舉行會議。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，本公司的二零一七年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，以及甄選及提名董事人選，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。

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二零一七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
謝文盛
董事總經理兼副主席

香港，二零一七年十一月七日

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