

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

截至二零一八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」)截至二零一八年九月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核綜合業績，連同截至二零一七年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	3	196,491	26,001
銷售成本		<u>(126,520)</u>	<u>(11,443)</u>
毛利		69,971	14,558
其他收入及收益	3	6,904	9,430
行政開支		(39,264)	(31,658)
其他經營收入／(開支)，淨額		(1,649)	1,293
財務費用	5	(5,179)	(6,888)
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>(2,306)</u>	<u>14,925</u>
除稅前溢利	4	28,477	1,660
所得稅開支	6	<u>(16,354)</u>	<u>(736)</u>
本期間溢利		<u>12,123</u>	<u>924</u>

* 僅供識別

簡明綜合損益表(續)

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下應佔：			
本公司擁有人		12,538	1,217
非控股權益		<u>(415)</u>	<u>(293)</u>
		<u>12,123</u>	<u>924</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>1.28 港仙</u>	<u>0.12 港仙</u>
攤薄		<u>1.28 港仙</u>	<u>0.12 港仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期間溢利	<u>12,123</u>	<u>924</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	(1,959)	—
換算海外業務交易所產生之匯率差額	<u>(115,852)</u>	<u>37,781</u>
本期間其他全面收益／(虧損)，除稅後	<u>(117,811)</u>	<u>37,781</u>
本期間全面收益／(虧損)總額	<u>(105,688)</u>	<u>38,705</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(105,282)	38,995
非控股權益	<u>(406)</u>	<u>(290)</u>
	<u>(105,688)</u>	<u>38,705</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		216,035	226,736
投資物業	9	940,386	1,031,125
於聯營公司之投資		130,474	118,352
可供出售投資		–	21,641
按公平值計入其他全面收益之金融資產		39,093	–
按公平值計入損益賬之金融資產		72,103	–
非流動資產總值		<u>1,398,091</u>	<u>1,397,854</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		1,310	576
應收關連公司款項		3,762	3,479
發展中待售物業及待售物業	10	907,515	1,130,094
存貨		16,048	8,195
應收賬項	11	22,433	34,300
預付款項、按金及其他應收款項		56,477	30,938
按公平值計入損益賬之金融資產		–	4,510
已抵押存款		3,000	126,000
現金及現金等值項目		78,917	68,259
流動資產總值		<u>1,089,462</u>	<u>1,406,351</u>
流動負債			
應付賬項	12	21,699	12,253
合約負債		136,914	–
其他應付款項及應計費用		76,247	318,778
應付聯營公司款項		5,260	5,258
應付稅項		30,577	36,359
計息銀行及其他借貸		119,571	271,721
流動負債總額		<u>390,268</u>	<u>644,369</u>
流動資產淨值		<u>699,194</u>	<u>761,982</u>
資產總值減流動負債		<u>2,097,285</u>	<u>2,159,836</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		324,286	340,241
遞延稅項負債		<u>168,965</u>	<u>169,791</u>
非流動負債總額		<u>493,251</u>	<u>510,032</u>
資產淨值		<u><u>1,604,034</u></u>	<u><u>1,649,804</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	97,788	97,788
儲備		<u>1,507,114</u>	<u>1,552,625</u>
		1,604,902	1,650,413
非控股權益		<u>(868)</u>	<u>(609)</u>
權益總額		<u><u>1,604,034</u></u>	<u><u>1,649,804</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止期間

	本公司擁有人應佔											非控股權益 千港元	權益總額 千港元	
	已發行股本 千港元	股份溢價 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
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

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一八年九月三十日止期間

	本公司擁有人應佔											非控股權益 千港元	權益總額 千港元		
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	其他儲備 千港元	物業估值儲備 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	投資重估儲備 千港元	儲備基金 千港元			保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日 (經審核)	97,788	243,040	15,262	23,061	129,250	(9,240)	14,457	2,398	85,383	-	961	1,048,053	1,650,413	(609)	1,649,804
於採納香港財務報告準則第15號時調整，除稅後	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	927	927	-	927
於採納香港財務報告準則第9號時調整，除稅後	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,243	-	57,490	63,733	-	63,733
於二零一八年四月一日之經重列結餘	97,788	243,040	15,262	23,061	129,250	(9,240)	14,457	2,398	85,383	6,243	961	1,106,470	1,715,073	(609)	1,714,464
本期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,538	12,538	(415)	12,123
本期間其他全面虧損：	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,959)	-	-	-	(1,959)	-	(1,959)
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(115,861)	-	-	-	(115,861)	9	(115,852)
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(117,820)	-	-	12,538	(105,282)	(406)	(105,688)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147	147
重估儲備撥回	-	-	-	-	(2,582)	-	-	-	-	-	-	2,582	-	-	-
於購股權被沒收或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	-	-	(2,398)	-	-	-	2,398	-	-	-
已付二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,889)	(4,889)	-	(4,889)
於二零一八年九月三十日	97,788	243,040*	15,262*	23,061*	126,668*	(9,240)*	14,457*	-*	(32,437)*	6,243*	961*	1,119,099*	1,604,902	(868)	1,604,034

* 該等儲備賬目包括於簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備 1,507,114,000 港元 (二零一八年三月三十一日：1,552,625,000 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，按公平值計入損益賬之金融資產及按公平值計入其他全面收益之金融資產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二零一八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二零一八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：

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈且於二零一八年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂，以供編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號客戶合約收入之澄清
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉移
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	對香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

本集團就有關金融資產之分類及信貸虧損之計量受香港財務報告準則第9號所影響，而於收入確認之時間、合約成本資本化，以及呈列合約資產及合約負債方面受香港財務報告準則第15號所影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日或之後開始的年度期間取代了香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，合併金融工具會計處理的所有三個方面：(i)分類及計量；(ii)減值及(iii)對沖會計處理。自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及中期簡明綜合財務報表所確認的金額產生變動。

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有規定。然而，其取消先前就持有至到期金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產的香港會計準則第39號金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項（貿易應收款項不包括根據香港財務報告準則第15號的重大融資部分）外，實體於初次確認時須按公平值加交易成本（倘為並非按公平值計入損益賬（「按公平值計入損益賬」）的金融資產）計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本（「攤銷成本」）計量的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的金融資產；或(iii)按公平值計入損益賬（定義見上文）。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵（「僅支付本金及利息」準則，亦稱為「僅支付本金及利息標準」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益賬，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量符合僅支付本金及利息標準。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定按公平值計入損益賬，則該債務投資按公平值計入其他全面收益：

- 該債務投資由一個旨在通過收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量符合僅支付本金及利息標準。

於初次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值的後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有其他上述並非分類為攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的金融資產，均分類為按公平值計入損益賬。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的規定）為按公平值計入損益賬，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產如下：

按公平值計入損益賬	按公平值計入損益賬其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入的變動均於損益確認。
攤銷成本	按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

按公平值計入其他全面收益
(債務投資) 按公平值計入其他全面收益的債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於其他全面收益累計的收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。

按公平值計入其他全面收益
(股本投資) 按公平值計入其他全面收益的股本投資按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認且不會重新分類至損益。

下表概述本集團於二零一八年四月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號原有類別	根據香港財務報告準則第9號的新類別
上市股本投資	持作交易	按公平值計入損益賬
非上市股本投資	可供出售投資	按公平值計入損益賬／ 按公平值計入其他全面收益
應收賬項及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本
現金及現金等值項目 及已抵押存款	貸款及應收款項	攤銷成本

香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量之大部分現有規定。因此，採納香港財務報告準則第9號並無對本集團於二零一八年四月一日金融負債之賬面值造成任何影響。

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改了本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就貿易應收款項、按攤銷成本計量的金融資產、合約資產及按公平值計入其他全面收益的債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等值項目須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間的減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2) 年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項及合約資產之虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸損失經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損計算。12個月預期信貸虧損為年限內預期信貸虧損之一部分，其源自可能在報告日期後12個月內發生之金融工具違約事件。然而，自開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產之信貸風險自初步確認後有否大幅增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。由於發行人之高信貸評級，本集團按公平值計入其他全面收益之債務投資被視為低信貸風險。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1) 借款人不大有可能在本集團無追索權採取行動（例如：變現抵押）（如持有）的情況下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損之呈列

按攤銷成本計量之金融資產的虧損撥備從資產總賬面值中扣除。就按公平值計入其他全面收益之債務投資而言，虧損撥備於其他全面收益中確認，而非扣除資產賬面值。

預期信貸虧損之影響

誠如上文所述，本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，對於所有貿易應收款項採用年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據攤分信貸風險之特點及逾期天數分類。本集團採用一般法計量按金及其他應收款項之預期信貸虧損。本集團貿易應收款項根據預期信貸虧損模式計量之減值並無對本集團於本會計期間之中期簡明綜合財務報表造成任何重大財務影響。

(iii) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號項下的對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並無在其對沖關係中應用對沖會計處理。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一八年三月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年四月一日的財務狀況表中確認。其指採納香港財務報告準則第9號產生的金融資產與金融負債的賬面值差異於二零一八年四月一日的保留溢利及儲備確認。因此，二零一八年三月三十一日呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期（「初次應用日期」）存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有的金融資產的業務模式；及
- 指定及撤銷原來指定的若干金融資產及金融負債分類為按公平值計入損益賬計量。

倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

下表概述於二零一八年四月一日對本集團期初保留溢利的影響：

	千港元
於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號後，重新分類可供出售投資至按公平值計入其他全面收益計算之金融資產，並對儲備作出調整	6,243
於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號後，重新分類可供出售投資至按公平值計入損益賬計算之金融資產，並對保留溢利作出調整	<u>57,490</u>

下表及下文的隨附附註說明本集團各類金融資產於二零一八年四月一日在香港會計準則第39號項下之原計量類別及在香港財務報告準則第9號項下之新計量類別。

金融資產	香港會計準則 第39號項下 之分類	香港財務報告 準則第9號項下 之分類	香港會計準則 第39號項下 之賬面值 千港元	香港財務報告 準則第9號項下 之賬面值 千港元
股本投資 — 非上市股本投資	可供出售投資	按公平值計入其他 全面收益	11,584	18,521
股本投資 — 非上市股本投資	可供出售投資	按公平值計入 損益賬	10,057	72,103
股本投資 — 上市股本投資	按公平值計入 損益賬	按公平值計入 損益賬	<u>4,510</u>	<u>4,510</u>

該等變動對本集團權益之影響如下：

	對投資重估 儲備之影響 千港元	對保留溢利 之影響 千港元
期初結餘－香港會計準則第39號	—	1,048,053
將股本投資從可供出售投資重新分類至		
按公平值計入損益賬之金融資產	—	62,046
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益的預扣稅	—	(4,556)
按公平值計入其他全面收益之金融資產之公平值收益的預扣稅	(694)	—
將股本投資從可供出售投資重新分類至		
按公平值計入其他全面收益之金融資產	6,937	—
	<u>6,243</u>	<u>1,105,543</u>
期初結餘－香港財務報告準則第9號	<u>6,243</u>	<u>1,105,543</u>

香港財務報告準則第15號與客戶訂約的收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號*建築合同*、香港會計準則第18號*收入*及相關詮釋，且其應用於與客戶訂約產生的所有收入，除非該等合同屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將與客戶訂約的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步應用於與其客戶所訂合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本入賬。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為對二零一八年四月一日期初保留盈利結餘的調整，因此並無重列比較數字。本集團就完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重列二零一八年四月一日前完成的合約。

收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

土地開發收入

土地開發收入於客戶獲得資產的控制權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價時的某一時間點確認。

(i) 入賬物業銷售收入

採納香港財務報告準則第15號前，本集團於所有權的重大風險及回報於交付時一次性全部交付而轉移予客戶時將物業銷售收入入賬。

本集團已審閱合約並認為，銷售物業的大部分收益將繼續於買方獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價的某一時點確認。採納香港財務報告準則第15號不會對收入確認的時間造成重大影響。

(ii) 入賬物業銷售的重大融資部分

採納香港財務報告準則第15號前，本集團將就本集團物業預售從客戶收取的銷售所得款項於綜合財務狀況表的貿易及其他應付款項項下呈列為預收款項。根據先前會計政策收取的長期預付款並無累計利息。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取的具有重大融資組成部分的銷售所得款項的權益確認合約負債。本集團選擇使用簡便實務法且並不確認時間期限為一年或以下的重大客戶融資組成部分的影響。此外，已就已收客戶墊款作出重新分類，將貿易及其他應付款項重新分類至合約負債。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年四月一日的期初保留溢利造成重大影響。過往分類為貿易及其他應付款項的預收款項245,615,000港元已於二零一八年四月一日重新分類至合約負債。

(iii) 銷售佣金的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將有關與物業買家達成買賣協議的銷售佣金列為開支。於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合約直接產生的銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬為合約資產。資本化銷售佣金於確認有關物業銷售的收益時於損益內扣除並計入有關時間的銷售及營銷開支。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年四月一日的期初保留溢利造成重大影響。

(iv) 於聯營公司建築活動的會計處理

根據香港財務報告準則第15號，由於不斷向客戶轉移控制權，本公司在履行責任時隨時間確認建築工程合約收入。建築工程合約一般以單一賬目單位（單一履行責任）列賬，並非在服務類型之間分割。本公司使用工程成本比例法（主要根據直至目前為止產生的合約成本與估計合約成本總額進行比較計算）確認收入。工程成本比例法（輸入法）為對本公司表現的最真實的描述，因為其直接計量轉移予客戶的服務價值。

估計合約成本或虧損總額的變更（如有）在彼等釐定為在合約水平評估的期間內確認。

對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團於當前期間及至今的財務報表各項由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於二零一八年四月一日		
	未採納香港財務報告 準則第15號之結果 千港元	採納香港財務報告 準則第15號之影響 千港元	根據香港財務報告 準則第15號呈報 金額 千港元
簡明綜合財務狀況表(摘要)			
於聯營公司之投資	118,352	927	119,279
其他應付款項及應計費用	318,778	(245,615)	73,163
合約負債	—	245,615	245,615
保留溢利	<u>1,048,053</u>	<u>927</u>	<u>1,048,980</u>
	於二零一八年九月三十日		
	未採納香港財務報告 準則第15號之結果 千港元	採納香港財務報告 準則第15號之影響 千港元	根據香港財務報告 準則第15號呈報 金額 千港元
簡明綜合財務狀況表(摘要)			
於聯營公司之投資	129,287	1,187	130,474
其他應付款項及應計費用	213,162	(136,914)	76,248
合約負債	—	136,914	136,914
保留溢利	<u>1,172,540</u>	<u>1,187</u>	<u>1,173,729</u>

截至二零一八年九月三十日止六個月

	未採納香港財務報告 準則第15號之結果 千港元	採納香港財務報告 準則第15號之影響 千港元	根據香港財務報告 準則第15號呈報 金額 千港元
簡明綜合損益表(摘要)			
分佔聯營公司溢利及虧損	(2,566)	260	(2,306)
期內溢利	<u>11,863</u>	<u>260</u>	<u>12,123</u>

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。

管理層獨立監察本集團經營分類的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／虧損予以評估，乃一種經調整持續經營業務除稅前溢利的計量方式。經調整持續經營業務除稅前溢利的計量與本集團的除稅前溢利一致，惟利息及股息收入、按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益、財務費用、應佔聯營公司之溢利及虧損以及其他未分配總部及公司開支不包含於該計量內。

各分類間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售所採用之售價，按當時市價進行交易。

截至二零一八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	176,217	20,274	196,491
其他收入及收益	4,877	218	5,095
	181,094	20,492	201,586
分類業績			
經營溢利	36,538	1,912	38,450
對賬：			
利息收入			921
股息收入			770
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益			118
未分配開支			(4,297)
財務費用			(5,179)
應佔聯營公司溢利及虧損			(2,306)
除稅前溢利			28,477
其他分類資料：			
出售物業、廠房及設備項目虧損	–	43	43
應收賬項減值	661	–	661
存貨撥備撥回	–	(152)	(152)
折舊	5,059	59	5,118
資本開支*	5	–	5

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

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	<u>6,961</u>	<u>214</u>	<u>7,175</u>
	21,784	11,392	<u><u>33,176</u></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金融資產之公平值收益			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			<u>14,925</u>
除稅前溢利			<u><u>1,660</u></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*	<u>712</u>	<u>52</u>	<u>764</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

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。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
物業發展及投資業務之收入	176,217	14,823
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>20,274</u>	<u>11,178</u>
	<u>196,491</u>	<u>26,001</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	921	1,256
股息收入	770	794
總租金收入	4,756	6,733
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益	118	205
其他	<u>339</u>	<u>442</u>
	<u>6,904</u>	<u>9,430</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已售物業成本	111,392	4,058
已售存貨及已提供服務成本	15,128	7,385
折舊	5,118	6,840
土地及樓宇根據經營租約之最低租金付款	551	446
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	10,651	9,984
以權益結算購股權開支	—	52
退休金計劃供款*	232	217
減：資本化款項	(1,045)	(1,071)
	<u>9,838</u>	<u>9,182</u>
董事酬金：		
袍金	260	180
薪金及津貼	2,288	1,981
以權益結算購股權開支	—	16
退休金計劃供款	29	26
	<u>2,577</u>	<u>2,203</u>
存貨(撥備撥回)／撥備，計入已售存貨成本	(152)	54
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]	43	—
其他應收款項減值撥回 [^]	—	(646)
應收賬款減值 [^]	661	—
外匯差額，淨值 [^]	945	(647)

* 於二零一八年九月三十日，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(二零一七年九月三十日：無)。

[^] 此等款項列入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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他借貸之利息	11,605	19,594
減：已資本化之利息	(6,426)	(12,706)
	<u>5,179</u>	<u>6,888</u>

6. 所得稅

於本期間，香港利得稅乃按於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%（二零一七年：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。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期間－其他地區		
本期間支出	8,330	—
遞延	884	103
中國內地之土地增值稅	<u>7,140</u>	<u>633</u>
本期間稅項支出總額	<u>16,354</u>	<u>736</u>

7. 中期股息

董事會並不建議派付截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一七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盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁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(二零一七年九月三十日：977,880,400股)計算。

由於購股權對截至二零一七年九月三十日止期間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九月三十日止六個月所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

9. 投資物業

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
於期初／年初之賬面值	1,031,125	887,841
於損益內確認之公平值調整收益淨額	-	47,215
匯兌重新調整	(90,739)	96,069
	<u>940,386</u>	<u>1,031,125</u>
於期末／年末之賬面值	<u>940,386</u>	<u>1,031,125</u>

投資物業根據經營租約出租予第三方。

10. 發展中待售物業及待售物業

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
已落成待售物業	533,918	705,682
發展中待售物業	<u>373,597</u>	<u>424,412</u>
	<u>907,515</u>	<u>1,130,094</u>
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間收回：		
— 一年內	<u>373,597</u>	<u>424,412</u>

於二零一八年九月三十日，賬面總值為145,692,000港元(二零一八年三月三十一日：230,958,000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。

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：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
即期至90日	15,827	13,215
91日至180日	90	1,244
181日至360日	1,324	2,394
逾360日	5,192	17,447
總計	<u>22,433</u>	<u>34,300</u>

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：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
即期至90日	14,428	3,495
91日至180日	211	25
181日至360日	128	164
逾360日	6,932	8,569
	<u>21,699</u>	<u>12,253</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內結算。

13. 股本

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 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>

14. 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。

於二零一八年九月三十日，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：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
一年內	289	570
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>942</u>	<u>1,339</u>
	<u>1,231</u>	<u>1,909</u>

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	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
從一間關連公司收取管理費	(i)	28	28
已付一間聯營公司管理費	(ii)	59	28
從關連公司收取租金	(iii)	153	153
從一間聯營公司收取租金	(iv)	<u>858</u>	<u>858</u>

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) 管理費乃參考一間聯營公司提供之服務所發生之實際成本而收取。

(iii) 於本期間，收取啟康創建有限公司(「啟康創建」)每月租金收入約為26,000港元(二零一七年：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，而謝維業先生為本公司及啟康創建之董事。

(iv) 於本期間，收取迪臣發展有限公司每月租金收入為143,000港元(二零一七年：143,000港元)，乃由訂約方相互協定。

(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。本公司董事之酬金詳情於財務報表附註4披露。

上文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。

16. 金融工具之公平值及公平值級別

本集團之金融工具(不包括賬面值合理約等於公平值的金融工具)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
金融資產				
按公平值計入損益賬之金融資產	72,103	4,510	72,103	4,510
按公平值計入其他全面收益 之金融資產	<u>39,093</u>	<u>—</u>	<u>39,093</u>	<u>—</u>
金融負債				
計息銀行及其他借貸－非流動	<u>353,495</u>	<u>356,525</u>	<u>353,495</u>	<u>356,525</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。

非上市股權投資的公平值乃參考類似業務之市價為基礎。

按個別借貸基準評估的到期日為於報告期結束後超過一年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。

16. 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：

於二零一八年九月三十日

	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金融資產	—	—	72,103	72,103
按公平值計入其他全面收益 之金融資產	—	—	39,093	39,093

於二零一八年三月三十一日

	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金融資產	4,510	—	—	4,510

於二零一八年九月三十日，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353,459,000港元(二零一八年三月三十一日：356,525,000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(二零一七年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於報告期間的主要業務分類包括(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。

本集團於截至二零一八年九月三十日止期間錄得營業額約196,491,000港元(截至二零一七年九月三十日止期間：26,001,000港元)，較去年同期大幅增加656%。

物業發展及投資業務

截至二零一八年九月三十日止期間，本集團自該分部錄得營業額約176,217,000港元(截至二零一七年九月三十日止期間：14,823,000港元)較上個期間大幅增加1,089%。該分部營業額來自於中國出售物業及投資物業租金收入。

(i) 出售物業

營業額由截至二零一七年九月三十日止期間約2,368,000港元增至截至二零一八年九月三十日止期間約164,375,000港元，增加6,842%。上個報告期間的銷售主要由於二零一六年開始出售的中國開封世博廣場(「**世博廣場**」)的兩棟商業辦公大樓餘下商舖所貢獻。自截至二零一八年三月三十一日止年度起，世博廣場的住宅樓宇及臨街商舖已面市及於本報告期間確認更多收入。

世博廣場包括：

- i) 三棟住宅樓宇(總建築面積59,300平方米)；
- ii) 兩棟商業辦公大樓(總建築面積13,900平方米)；
- iii) 兩條臨街商舖(總建築面積2,000平方米)；
- iv) 在建酒店(總建築面積14,800平方米)；及
- v) 動態館(總建築面積5,000平方米)。

(ii) 投資物業租金收入

營業額由截至二零一七年九月三十日止期間約12,455,000港元輕微減少至截至二零一八年九月三十日止期間約11,842,000港元，輕微減少約5%。期內，本集團擬出售亞洲豪苑城市廣場。詳情請參閱本公司日期為二零一八年五月六日的公告。因此，期內已到期租賃協議不再續期並導致於海口賺取的租金收入下跌。

報告期間本分部產生的分類經營溢利達約36,538,000港元，而於上個報告期間錄得經營虧損約3,955,000港元。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

於截至二零一八年九月三十日止期間，本集團自該分類錄得營業額約20,274,000港元(二零一七年九月三十日：11,178,000港元)，較上個期間增加81%。大幅增加乃由於於本報告期間本集團因獲得中國某品牌的獨家分銷權而於中國的家居保安產品銷售大幅增加。

於報告期間，該分類產生的分類經營溢利約為1,912,000港元，但上個報告期間錄得經營虧損約1,011,000港元。

於截至二零一八年九月三十日止期間，本公司擁有人應佔純利約為12,538,000港元，而於截至二零一七年九月三十日止期間為本公司擁有人應佔純利約1,217,000港元。大幅增加乃由於於本報告期間世博廣場的住宅樓宇及臨街商舖已開始銷售。

財務回顧

營業額

於截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團營業額約為196,000,000港元，較去年同期增加656%。該增加主要由於中國開封世博廣場的住宅物業銷售增加。

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176,000,000港元及20,000,000港元，分別較去年同期增加1,089%及增加81%。

毛利率

於截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團毛利率約為36%，較去年同期的56%下降20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低，由84%下降至7%。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下降。

應佔聯營公司溢利及虧損

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司虧損約為2,000,000港元，較去年同期減少2,122%。此乃因為於本報告期間主要聯營公司迪臣建設國際集團有限公司錄得虧損。

流動資金及財務資源

於二零一八年九月三十日，本集團總資產約為2,487,553,000港元，資金來源分別約為883,519,000港元、約1,604,902,000港元及約868,000港元之總負債、股東權益及非控股權益以及虧絀結餘。於二零一八年九月三十日，本集團之流動比率為2.79，而於二零一八年三月三十一日為2.18。

於二零一八年九月三十日，本集團之資產負債比率為24%（二零一八年三月三十一日：24%），乃按非流動負債約493,251,000港元（二零一八年三月三十一日：510,032,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）約2,097,285,000港元（二零一八年三月三十一日：2,159,836,000港元）計算。

資本開支

截至二零一八年九月三十日止六個月之資本開支總額約為5,000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。

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195,525,000港元(二零一八年三月三十一日：205,450,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地的投資物業為數544,920,000港元(二零一八年三月三十一日：597,500,000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145,692,000港元(二零一八年三月三十一日：230,958,000港元)；及
- (iv) 抵押本集團存款3,000,000港元(二零一八年三月三十一日：126,000,000港元)。

庫務政策

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

外匯風險

本集團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平方米（「平方米」）之住宅及商業綜合項目。該項目名稱為「開封世紀豪苑」。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。商業綜合項目的餘下土地正在興建，進展順利及預期將於二零一九年初完成及將於二零一八年第四季度開始預售。

	當前用途	面積 (概約平方米)
A 區	投資物業－商舖(已出租)	54,000
C 區	持作出售物業－別墅	6,000
F 區	持作出售物業－商舖	11,000
G 區	發展中持作出售物業－別墅	31,000

當G區投放市場時，本集團將出售C區。此乃由於該等兩個區域彼此相鄰，本集團相信協同效應將為本集團帶來更高回報。

自二零一二年二月十六日起，本集團成功中標取得開封市一幅商住地塊的土地使用權。該項目名稱為「開封世博廣場」。董事擬在該土地上開發一個總建築面積估計約100,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，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。銷售所獲銷售合約總額約達人民幣421,000,000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。於報告期間，董事會決定終止動態館業務並就動態館以及開封世博廣場餘下之物業尋求潛在買家。

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。該項目名為「珠璣巷」。董事已開發一個總建築面積約為13,000平方米之商業街項目。二零一四年十月第27屆全球客家懇親大會在上址舉行。直至目前，該項目已竣工。本集團已與一名獨立第三方訂立買賣協議及預期交易將於二零一九年初完成。

於本年度，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，冀令中國內地房地產得以健康發展。下半年中國內地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保持樂觀。本集團憑藉於中國物業市場的豐富經驗，可能購置其他土地以增加本集團土地儲備，尤其是於毗鄰香港的粵一港一澳大灣區。然而，本集團目前並無有關任何具體項目的任何特定投資計劃。

建議出售海南物業

本節「**建議出售海南物業**」所使用詞彙應與本公司日期為二零一八年五月六日的公告中所界定者具有相同涵義。

賣方(本公司一間間接全資附屬公司)、買方未能就成立建議合營企業的商業條款達成結論。於二零一八年十月二十五日，本公司、賣方、買方及物業持有人訂立終止協議。框架協議已予終止及按金已相應退還予買方。本集團正在為海南物業尋求潛在買家。

就香港物業投資及／或重建業務建議成立合營公司

本節所使用詞彙應與本公司日期為二零一八年十月十五日的公告中所界定者具有相同涵義。

於二零一八年十月十五日，本集團與合營公司訂立認購協議，據此，本集團有條件同意以代價900,000美元(相等於約7,000,000港元)認購認購股份，佔合營公司經擴大已發行股本的6%。同日，該附屬公司、合營公司與南凱投資訂立股東協議，規管合營公司事務及提供最多62,980,000港元之股東貸款，將於認購事項完成日期生效。

合營公司為直接持有一間在香港註冊成立並於香港從事投資控股、物業投資及／或重建業務的公司之投資控股公司，及因而持有八間其他全資擁有附屬公司。

南凱投資與本集團協定，將於按合營公司董事會不時予以釐定的有關日期之其持股比例各自分期向合營公司分別作出最高出資額約11.00億港元及0.70億港元，以便為合營公司集團業務及／或合營公司集團重建項目提供資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議及股東協議乃按一般商業條款進行。經計及透過投資於合營公司之擬物業發展項目將產生之預期回報，董事認為，認購協議及股東協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

預期交易將於二零一八年十一月九日完成。

就上海物業投資及／或開發成立合營公司

於報告期間，本集團已於上海投資兩處物業。彼等主要從事上海長寧區武夷路住宅公寓的物業重建(「使館項目」)及上海長寧區淮海西路辦公室及停車場的物業重建(「Stone項目」)。投資總額約為20,000,000港元。

使館項目為上海低層樓宇，毗鄰比利時大使館。該樓宇有8間公寓，總建築面積為867平方米，由本集團與一名獨立第三方共同投資，其中本集團擁有10%股權。

Stone項目為一座辦公大樓，名為上海中山萬博國際中心。該大樓有4層，總建築面積為6,668平方米。該項目由本集團與使館項目之相同獨立第三方共同投資，其中本集團擁有5%股權。

連同星程天然居上海南站店(「上海天然居」)(擁有30%股權)，本集團擬重建該等老舊物業以變現該等物業的全部價值。上海天然居的翻修工程已完成及我們正在為其尋找潛在買家。預期使館項目及Stone項目的翻修工程將於二零一九年末完成。

預期未來經濟環境充滿不明朗及挑戰加上市場仍有波動，本集團將繼續採取審慎及積極態度管理核心投資，並尋找合適而穩健之投資機會，為股東爭取持續回報。

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。在來年，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。

本集團於二零一五年開始從事線上線下零售業務。透過實體及線上購物功能，客戶可獲得更好的購物體驗。目前的趨勢，越來越多購物者選擇網上購物，乃由於其提供一定的便利性，從下達訂單到送貨上門，擴大了選擇範圍及降低了價格，這些是實體店做不到的。

另一方面，我們將擴大進／出口的零售及批發業務，以買賣快速消費品（「快消品」）。快消品為以相對較低成本快速出售的產品，如母嬰產品、食品、家居用品以及保健品等。快消品保質期較短，因此，個別快消品銷售利潤較低，但銷量彌補了這一點。隨著本集團提升交付物流的效率（縮短交付時間），購買雜貨及其他消費品的線上客戶正在逐步增加。本集團將在全球各地採購快消品並進口中國內地。

持有重大投資、重大收購及出售附屬公司

截至二零一八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，於二零一八年九月三十日，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

於二零一八年九月三十日，本集團共聘用97名僱員，其中58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9,200,000港元增加至約9,800,000港元。增加主要由於本期間的年度薪金檢討下所引致增加。

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二零一八年九月三十日止六個月的中期股息(截至二零一七年九月三十日止六個月：無)。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之披露

以下為自本公司日期為二零一八年六月二十一日的年報起，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料之變動：

何鍾泰博士

於二零一八年九月二十七日獲委任為飛毛腿集團有限公司(股份代號：1399，一間股份於聯交所主板上市之公司)之非執行董事。

購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期間並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一八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

於截至二零一八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13。

企業管治

於截至二零一八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，本公司於截至二零一八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二零一八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，包括審閱截至二零一八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。

本公司截至二零一八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。審核委員會於二零一八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，本公司的二零一八年中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二零一八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，二零一八年十一月七日

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。