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的內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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
截至二零二六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**」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二六年九月三十日止六個月(「**報告期間**」)之未經審核中期綜合業績，連同截至二零二五年九月三十日止六個月之比較數字如下：

中期簡明綜合損益表
截至二零二六年九月三十日止六個月

	附註	二零二六年 *千港元*	二零二五年 *千港元*
收入	3	**42,885**	53,685
銷售成本		**(13,558)**	(24,503)
毛利		**29,327**	29,182
其他收入及收益	3	**6,827**	10,115
行政開支		**(40,483)**	(44,136)
其他經營收入，淨額		**952**	7,927
財務費用	5	**(3,095)**	(7,201)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額		**456**	(370)
除稅前虧損	4	**(6,016)**	(4,483)
所得稅開支	6	**(130)**	(1,123)
本期間虧損		**(6,146)**	(5,606)

* *僅供識別*

中期簡明綜合損益表(續)

截至二零二六年九月三十日止六個月

	附註	**二零二六年** ***千港元***	二零二五年 *千港元*
以下應佔：			
本公司擁有人		**(6,120)**	(5,598)
非控股權益		**(26)**	(8)
		(6,146)	(5,606)
本公司普通股本持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	8	**(0.42)港仙**	(0.38)港仙

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二六年九月三十日止六個月

	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
本期間虧損	**(6,146)**	(5,606)
其他全面收入		
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面收入：		
匯兑差額：		
換算海外業務所產生之匯兑差額	**38,342**	20,355
分佔聯營公司其他全面收入，淨額	**1**	16
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面收入淨額	**38,343**	20,371
本期間全面收入總額	**32,197**	14,765
以下應佔：		
本公司擁有人	**32,233**	14,778
非控股權益	**(36)**	(13)
	32,197	14,765

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二六年九月三十日

	附註	**二零二六年九月三十日** ***千港元***	二零二六年三月三十一日 *千港元* （經審核）
非流動資產			
商譽		**—**	—
物業、廠房及設備		**454,501**	455,369
投資物業	9	**656,533**	634,088
於聯營公司之投資		**5,382**	4,794
按公平值計入損益賬之股權投資	10	**27,119**	22,119
應收代價	11	**—**	25,773
非流動資產總值		**1,143,535**	1,142,143
流動資產			
應收聯營公司款項		**4,694**	4,915
待售物業	12	**308,632**	299,144
存貨		**2,106**	1,943
應收賬項	13	**7,377**	20,674
預付款項、按金及其他應收款項	11	**54,534**	64,041
可收回稅項		**10,242**	9,357
已抵押存款		**15,700**	4,000
現金及現金等值項目		**37,800**	31,446
流動資產總值		**441,085**	435,520
流動負債			
應付賬項	14	**32,112**	31,600
其他應付款項及應計費用		**68,454**	72,256
應付一名關連人士款項		**6,022**	12,282
應付稅項		**11,191**	14,657
計息銀行及其他借貸		**68,445**	86,670
租賃負債		**3,265**	5,100
流動負債總額		**189,489**	222,565
流動資產淨值		**251,596**	212,955
資產總值減流動負債		**1,395,131**	1,355,098

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二六年九月三十日

	附註	**二零二六年九月三十日** ***千港元***	二零二六年三月三十一日 *千港元* (經審核)
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		**18,322**	12,046
遞延税項負債		**88,836**	87,466
租賃負債		**38,716**	38,526
非流動負債總額		**145,874**	138,038
資產淨值		**1,249,257**	1,217,060
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	**146,682**	146,682
儲備		**1,118,048**	1,085,815
		1,264,730	1,232,497
非控股權益		**(15,473)**	(15,437)
權益總額		**1,249,257**	1,217,060

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二六年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	其他儲備	物業重估儲備	資本儲備	資本贖回儲備	匯率波動儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二六年四月一日(經審核)	**146,682**	**240,853***	**15,262***	**23,061***	**89,084***	**(9,235)***	**14,457***	**(30,196)***	**742,529***	**1,232,497**	**(15,437)**	**1,217,060**
本期間虧損	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**(6,120)**	**(6,120)**	**(26)**	**(6,146)**
本期間其他全面收入／(虧損):												
分佔聯營公司其他全面收入	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**1**	**—**	**1**	**—**	**1**
換算海外業務所產生之匯兑差額	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**38,352**	**—**	**38,352**	**(10)**	**38,342**
本期間全面收入／(虧損)總額	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**38,353**	**(6,120)**	**32,233**	**(36)**	**32,197**
重估儲備之撥回	**—**	**—**	**—**	**—**	**(2,230)**	**—**	**—**	**—**	**2,230**	**—**	**—**	**—**
於二零二六年九月三十日	**146,682**	**240,853***	**15,262***	**23,061***	**86,854***	**(9,235)***	**14,457***	**8,157***	**738,639***	**1,264,730**	**(15,473)**	**1,249,257**

中期簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	其他儲備	物業重估儲備	資本儲備	資本贖回儲備	匯率波動儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零二五年四月一日(經審核)	146,682	240,853	15,262	23,061	92,410	(9,235)	14,457	(88,675)	820,668	1,255,483	(13,573)	1,241,910
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,598)	(5,598)	(8)	(5,606)
本期間其他全面收入／(虧損):												
分佔聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	16	—	16	—	16
換算海外業務所產生之匯兑差額	—	—	—	—	—	—	—	20,360	—	20,360	(5)	20,355
本期間全面收入／(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	—	20,376	(5,598)	14,778	(13)	14,765
重估儲備之撥回	—	—	—	—	(2,204)	—	—	—	2,204	—	—	—
於二零二五年九月三十日	146,682	240,853	15,262	23,061	90,206	(9,235)	14,457	(68,299)	817,274	1,270,261	(13,586)	1,256,675

* 該等儲備賬包括於中期簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,118,048,000港元(二零二六年三月三十一日：1,085,815,000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**」)法律及規例須從除税後溢利中分配之法定儲備，並由該等附屬公司之董事會酌情決定分配金額。

中期簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

該等未經審核中期簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄D2之適用披露規定，以及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」而編製。該等未經審核中期簡明綜合財務報表已根據歷史成本常規法編製，惟分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇、投資物業及股權投資乃按公平值計量則除外。該等未經審核中期簡明綜合財務報表應與截至二零二六年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

截至二零二六年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零二六年三月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致，惟不包括香港會計師公會頒佈適用於自二零二六年四月一日開始的年度期間之香港財務報告準則會計準則(「**香港財務報告準則**」)之準則、修訂及詮釋，闡述如下。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂

於本期間，應用香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間之財務狀況及表現以及該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團並無於該等簡明綜合財務報表中提前採納任何已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則。

2. 經營分類資料

出於管理需要，本集團按產品及服務構組業務單元，共有下列三個(截至二零二五年九月三十日止六個月：三個)可報告經營分類：

(a) 物業發展及投資業務分類，乃從事住宅及商用物業之物業發展及持有投資物業；

(b) 貿易業務分類，乃從事買賣醫療設備及家居保安及自動化產品；及

(c) 酒店營運分類，主要包括營運酒店。

管理層獨立監察本集團經營分類的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／虧損予以評估，此乃一種經調整除税前溢利／虧損的計量方式。除税前溢利／虧損的計量與本集團除税前溢利／虧損的計量一致，惟利息收入、按公平值計入損益賬之股權投資之公平值變動、財務費用、分佔聯營公司溢利及虧損以及未分配總部及公司開支不包含於該計量內。

各分類間之銷售及轉撥乃參考向第三方銷售所採用之售價，按當時市價進行交易。

截至二零二六年九月三十日止六個月

	物業發展及投資業務 *千港元*	**貿易業務** *千港元*	**酒店營運** *千港元*	**總計** *千港元*
分類收入 *(附註3)*				
銷售予外部客戶	**3,072**	**8,398**	**31,415**	**42,885**
其他收入及收益	**6,656**	**7**	**57**	**6,720**
	9,728	**8,405**	**31,472**	**49,605**
分類業績總額	**(3,952)**	**(1,576)**	**5,114**	**(414)**
對賬：				
銀行利息收入				**107**
財務費用				**(3,095)**
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額				**456**
未分配開支				**(3,070)**
除税前虧損				**(6,016)**
其他分類資料：				
撥回存貨撥備	**—**	**(756)**	**—**	**(756)**
物業、廠房及設備折舊	**3,448**	**98**	**10,297**	**13,843**
資本開支*	**171**	**25**	**654**	**850**

* 資本開支主要指添置經營酒店的物業、廠房及設備。

截至二零二五年九月三十日止六個月

	物業發展及投資業務 *千港元*	貿易業務 *千港元*	酒店營運 *千港元*	總計 *千港元*
分類收入 *(附註3)*				
銷售予外部客戶	17,274	20,723	15,688	53,685
其他收入及收益	9,596	401	86	10,083
	26,870	21,124	15,774	63,768
分類業績總額	6,237	557	1,732	8,526
對賬：				
銀行利息收入				32
財務費用				(7,201)
分佔聯營公司溢利及虧損，淨額				(370)
未分配開支				(5,470)
除税前虧損				(4,483)
其他分類資料：				
存貨撥備	—	262	—	262
物業、廠房及設備折舊	4,836	229	3,783	8,848
資本開支*	4,775	61	26,665	31,501

* 資本開支主要指就營運新酒店添置物業、廠房及設備。

地區資料

(a) 來自外部客戶之收入

	香港		中國內地		綜合	
	二零二六年	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*
分類收入：						
銷售予外部客戶	**5,932**	19,848	**36,953**	33,837	**42,885**	53,685

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

有關主要客戶的資料

截至二零二六年九月三十日止期間，本集團並無任何收入佔本集團總收入10%或以上的單一客戶。

截至二零二五年九月三十日止期間，12,439,000港元之收入乃來自貿易業務分類，銷售醫療設備、健康及預防疫情產品予單一客戶。

3. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
客戶合約收入：		
物業發展及投資業務之收入	**53**	9,455
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	**8,398**	20,723
酒店營運	**31,415**	15,688
	39,866	45,866
其他來源收入：		
來自投資物業之總租金收入	**3,019**	7,819
	42,885	53,685

(i) 分拆收入資料

截至二零二六年九月三十日止六個月

	物業發展及投資業務 *千港元*	貿易業務 *千港元*	酒店營運 *千港元*	總計 *千港元*
地區市場				
香港	**—**	**5,932**	**—**	**5,932**
中國內地	**53**	**2,466**	**31,415**	**33,934**
於某一時間點確認客戶合約收入總額	**53**	**8,398**	**31,415**	**39,866**

截至二零二五年九月三十日止六個月

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

(ii) 履約責任

本集團的履約責任資料概述如下：

銷售物業

履約責任乃於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權時完成。

作為可行權宜方法，分配至剩餘履約責任(未完成或部分未完成)的交易價格不會於簡明綜合財務報表附註中披露，因為與物業發展及投資業務之收入有關的所有剩餘履約責任乃原本預期期限為一年或以下的合約的部分。

銷售貨品

履約責任於產品交付時即告完成，而賬款通常須於交付後介乎30至90天內到期支付。

酒店營運

履約責任於提供服務之一段時間內完成，且於提供服務前一般會要求支付短期墊款。

酒店餐飲業務的履約責任於食品及飲品的控制權轉移時(即當顧客於餐飲業務場所購買食品及飲品之時間點)完成。交易賬款於顧客購買食品及飲品之時間點即時到期支付。

作為可行權宜方法，分配至剩餘履約責任(未完成或部分未完成)的交易價格不會於簡明綜合財務報表附註中披露，因為與酒店營運之收入有關的所有剩餘履約責任乃原本預期期限為一年或以下的合約的一部分。

其他收入及收益分析如下：

	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
其他收入及收益		
銀行利息收入	**107**	32
來自物業、廠房及設備之總租金收入	**3,955**	3,323
推算利息收入	**1,271**	4,859
其他	**1,494**	1,901
	6,827	10,115

4. 除税前虧損

本集團除税前虧損乃經扣除／(計入)下列各項：

	二零二六年 *千港元*	二零二五年 *千港元*
已售物業成本	**143**	6,456
已售存貨及已提供服務成本	**13,415**	18,047
存貨(撥回撥備)／撥備，計入以上已售存貨及已提供服務成本	**(756)**	262
物業、廠房及設備折舊	**13,843**	8,848
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金及津貼	**15,746**	16,839
退休金計劃供款*	**325**	347
減：計入以上已售存貨及已提供服務成本的款項	**(2,613)**	(1,366)
	13,458	15,820
董事酬金：		
袍金	**180**	480
薪金及津貼	**3,583**	4,974
退休金計劃供款	**51**	61
	3,814	5,515
出售物業、廠房及設備項目的虧損^	**46**	3
撥回應收賬項減值^	**(117)**	(8,677)
匯兑差額，淨額^	**(881)**	747

* 於二零二六年九月三十日，本集團並無沒收供款可供於未來數年減少其退休金計劃供款(二零二六年三月三十一日：無)。

^ 此等款項列入中期簡明綜合損益表內之「其他經營收入，淨額」。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二六年 *千港元*	二零二五年 *千港元*
利息：		
銀行貸款及其他借貸	**2,197**	5,826
應付債券	**—**	849
租賃負債	**898**	526
財務費用總額	**3,095**	7,201

6. 所得稅

由於本集團之附屬公司於截至二零二六年及二零二五年九月三十日止六個月內並無在香港產生任何應課稅溢利，且本集團之附屬公司擁有結餘轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣期內產生之應課稅溢利，故並無於期內就香港利得稅計提撥備。

其他地區之應課稅溢利稅項已按本集團業務所在之司法權區之現行稅率計算。

中國內地之土地增值稅(「**土地增值稅**」)按土地價值升幅之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支在內之可扣稅開支。

	二零二六年 *千港元*	二零二五年 *千港元*
本期間 — 中國內地		
過往年度撥備不足	**22**	—
本期間支出	**100**	176
中國內地之土地增值稅	**—**	595
遞延	**8**	352
本期間稅項支出總額	**130**	1,123

7. 股息

董事會並不建議派付截至二零二六年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)。

8. 本公司普通股本持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股本持有人應佔期內虧損及期內已發行之普通股加權平均數1,466,820,600股(二零二五年九月三十日：1,466,820,600股)計算。

本公司普通股本持有人應佔每股基本及攤薄虧損金額乃根據下列數據計算：

	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司普通股本持有人應佔虧損	**(6,120)**	(5,598)

	二零二六年	二零二五年
股份		
用於計算每股基本虧損之期內已發行普通股加權平均數	**1,466,820,600**	1,466,820,600

概無就一項攤薄而對截至二零二六年及二零二五年九月三十日止期間呈列之每股基本虧損金額作出調整，原因為本集團於截至二零二六年及二零二五年九月三十日止期間內並無已發行潛在攤薄性普通股。

9. 投資物業

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	千港元	*千港元*
於期／年初之賬面值	**634,088**	641,576
公平值調整之虧損淨額	**—**	(42,203)
匯兑調整	**22,445**	34,715
於期／年末之賬面值	**656,533**	634,088

根據經營租賃將投資物業出租予第三方。

於二零二六年九月三十日，本集團賬面總值為342,000港元(二零二六年三月三十一日：331,000港元)的若干投資物業已予抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

10. 按公平值計入損益賬之股權投資

	二零二六年 九月三十日 *千港元*	二零二六年 三月三十一日 *千港元*
按公平值計入損益賬之股權投資		
非上市股權投資，按公平值列賬		
卓堡國際有限公司	**27,119**	22,119

由於本集團並無選擇確認計入其他全面收入的公平值收益或虧損，因此上述股權投資已不可撤銷地指定為按公平值計入損益賬。

於截至二零二六年及二零二五年九月三十日止六個月，概無收到任何股息。

11. 其他應收款項

於二零二二年十月二十日，本公司一間全資附屬公司江裕有限公司(「**江裕**」)及富海地產投資有限公司(「**富海地產**」，一名獨立第三方)與海口市龍華區城市投資控股有限公司訂立意向書(「**意向書**」)，內容有關建議江裕出售於江裕置業(海南)有限公司之全部股權(「**出售事項1**」)及富海地產出售於海南富迪商業管理有限公司(為本集團利益持有一項物業)之全部股權(「**出售事項2**」)，總代價為人民幣385,000,000元(相等於約427,778,000港元)。於二零二三年八月七日，訂約方就出售事項1及出售事項2訂立正式最終協議。出售事項1及出售事項2已於二零二三年八月三十日完成。

於二零二六年九月三十日就出售事項1及出售事項2應收之尚未清償代價約為人民幣15,000,000元(相等於約16,667,000港元)(二零二六年三月三十一日：人民幣55,000,000元(相等於約61,111,000港元))(「**尚未清償代價**」)。第一、第二及第三筆分期款項，即人民幣120,000,000元、人民幣110,000,000元及人民幣40,000,000元已分別於二零二四年十月三十一日、二零二五年十二月一日及二零二六年六月二日收到，餘下分期款項人民幣15,000,000元將於二零二七年六月三十日或之前收到。

由於以往年度尚未清償代價之還款時間表，故已考慮折現影響約33,515,000港元。於截至二零二六年九月三十日止六個月，尚未清償代價已產生推算利息收入約1,271,000港元(二零二五年：4,859,000港元)(附註3)。

已折現尚未清償代價約為15,437,000港元，指於二零二七年六月三十日前應付之最後一筆分期付款人民幣15,000,000元(相當於約16,667,000港元)，並分類為流動資產(二零二六年三月三十一日：58,611,000港元，其分類為非流動資產項下之其他應收款項，惟於二零二六年六月三十日前應付之尚未清償應付分期人民幣30,000,000元(相當於約33,333,000港元)除外，其相應折現金額約為32,838,000港元)。

有關出售事項1及出售事項2之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月七日之公告及本公司日期為二零二三年八月三十一日之通函。

12. 待售物業

	二零二六年 九月三十日 *千港元*	二零二六年 三月三十一日 *千港元*
已落成待售物業	**308,632**	299,144

於二零二六年九月三十日，賬面總值為10,522,000港元(二零二六年三月三十一日：10,163,000港元)之本集團若干已落成待售物業已予抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。

13. 應收賬項

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。貿易貨品銷售信貸期一般介乎30至90日，而已落成待售物業之銷售信貸期則最多為180日。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團務求對未清還之應收賬項維持嚴格監管。高級管理層會定期審閱逾期未收結餘情況。鑒於以上所述及本集團應收賬項與為數眾多之多元化客戶有關，因此並無重大集中信貸風險。本集團並無就其應收賬項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸措施。應收賬項為免息。

於報告期間末，按發票日期及扣除虧損撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零二六年 九月三十日 *千港元*	二零二六年 三月三十一日 *千港元*
90日內	**3,953**	11,598
91日至180日	**185**	720
181日至360日	**235**	8,332
逾360日	**3,004**	24
總計	**7,377**	20,674

14. 應付賬項

於報告期間末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	千港元	*千港元*
90日內	**1,339**	2,075
91日至180日	**6**	93
181日至360日	**305**	18
逾360日	**30,462**	29,414
總計	**32,112**	31,600

應付賬項為免息，一般須於30日期限內結算。

15. 股本

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	千港元	*千港元*
法定股本：		
5,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	**500,000**	500,000
已發行及繳足股本：		
1,466,820,600股每股面值0.10港元之普通股	**146,682**	146,682

16. 關連人士交易

(a) 除該等中期簡明財務報表其他部分詳述之交易及結餘外，下列為期內本集團與關連人士進行之重大交易：

	附註	**二零二六年** ***千港元***	二零二五年 *千港元*
來自聯營公司之管理費收入	(i)	**1,225**	1,150
來自一間關連公司之租金收入	(ii)	**84**	84
來自一間聯營公司之租金收入	(iii)	**60**	60
向一間關連公司支付之管理費	(iv)	**180**	180

附註：

(i) 管理費乃參照本集團提供之服務所產生之實際成本而收取。

(ii) 於期內，向啟康創建有限公司(「**啟康創建**」)收取的每月租金收入平均為14,000港元(二零二五年：14,000港元)。謝文盛先生(「**謝先生**」)為本公司及啟康創建之董事並擁有實益權益，而謝維業先生為本公司及啟康創建之董事。

(iii) 於期內，收取一間聯營公司的租金收入為每月10,000港元(二零二五年：10,000港元)，金額由訂約各方相互協定。

(iv) 管理費乃參照訂約各方協定的協議條款而由啟康創建收取。

(b) 與關連人士尚未結算之結餘：

與聯營公司、關連公司及非控股股東的結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬：

本集團主要管理人員為本公司之董事及主要行政人員。本公司董事酬金詳情於簡明綜合財務報表附註4內披露。

上述關連人士交易亦構成上市規則第14A章界定之持續關連交易。

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	
	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日	**二零二六年九月三十日**	二零二六年三月三十一日
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*
金融資產				
按公平值計入損益賬之股權投資	**27,119**	22,119	**27,119**	22,119
尚未清償代價(有非即期部分)	**15,437**	58,611	**15,437**	61,562
	42,556	80,730	**42,556**	83,681

由財務總監領導的本集團之公司財務團隊負責釐定金融工具的公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向本公司董事匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的波動並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由本公司董事審閱及批准。

管理層已評估現金及現金等值項目、已抵押存款、應收賬項、應付賬項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計費用之金融負債、應付關連公司款項及計息銀行及其他借貸分類為流動負債之公平值，同時認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具皆於短期內到期。

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

非上市股權投資公平值基於由可觀察市場價格或比率支持之假定採用基於市場的估值方法進行估算。於二零二六年九月三十日及二零二六年三月三十一日，若干非上市股權投資進行物業重建項目，此等項目下的物業的公平值已獲董事於公平值評估中考慮，而一項附有一項上市股權投資的非上市投資，該上市股權投資的市場報價亦獲董事於公平值評估中考慮。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略確定可比公眾公司(同業)，並為每家識別出的可比公司計算適當的價格倍數。倍數透過將可比公司的企業價值除以盈利指標來計算。然後根據公司特定的事實及情況，考慮諸如流動性不足和可比公司之間的規模差異等因素對買賣倍數進行調整。缺乏市場流通性折讓(「**缺乏市場流通性折讓**」)於公平值評估中應用，即市場參與者於為投資定價時會考慮並由本集團釐定的溢價與折讓。經調整的倍數用作非上市股權投資的相應股權及盈利指標，以計量公平值。董事認為，估值方法得出的估計公平值(計入綜合財務狀況表)及公平值的相關變動(計入損益及其他全面收入)是合理的，且為報告期末最合適的價值。

於二零二六年九月三十日及二零二六年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

公平值級別

下表列示本集團金融工具的公平值計量級別：

按公平值計量的資產：

於二零二六年九月三十日

	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)**	**合計**
	千港元	***千港元***	***千港元***	***千港元***
按公平值計入損益賬之股權投資	**—**	**—**	**27,119**	**27,119**

於二零二六年三月三十一日

	於活躍市場之報價（級別一） *千港元*	重大可觀察輸入數據（級別二） *千港元*	重大不可觀察輸入數據（級別三） *千港元*	合計 *千港元*
按公平值計入損益賬之股權投資	—	—	22,119	22,119

於報告期間，金融資產之級別一與級別二之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉撥至或轉撥自級別三（截至二零二五年九月三十日止六個月：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二六年九月三十日止六個月(「**報告期間**」),本集團的主要業務分類包括:

(a) 物業發展及投資業務分類,乃從事住宅及商用物業之物業發展及持有投資物業;

(b) 貿易業務分類,乃從事買賣醫療設備及家居保安及自動化產品,包括提供相關安裝;及

(c) 酒店營運分類,主要包括營運酒店。

本集團於截至二零二六年九月三十日止期間的收入約為42,885,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月:53,685,000港元),較去年同期減少約20%。

物業發展及投資業務

於報告期間,本集團自此分類錄得收入約3,072,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月:17,274,000港元),較去年同期大幅減少約82%。此分類營業額主要來自出售位於中國的物業及位於中國的投資物業賺取之租金收入。

(i) 出售物業

本報告期間繼續反映中國自二零二一年開始延續的房地產下滑。儘管政府持續採取刺激措施,但市場仍承受巨大壓力,特征為需求薄弱、存貨增加及買家信心不高。市場表現日益兩極化,一線城市(尤其是上海)展現出相對適應力,而低線城市需求疲弱,價格回調幅度較大。

收入由截至二零二五年九月三十日止期間約9,455,000港元下跌至報告期間約53,000港元,大幅下跌約99%。

去年同期的銷售主要來自中國開封世紀豪苑G區。本期間確認的收入主要為以往年度已售物業相關的剩餘面積調整。

本集團已將以往年度的部分未售出物業轉營為酒店以維持營業額。請參閱下文「**酒店營運**」一節。

(ii) 來自投資物業之租金收入

租金收入由截至二零二五年九月三十日止六個月約7,819,000港元減少至報告期間約3,019,000港元，減幅為約61%。該減少主要歸因於二零二五年六月提前終止一項長期租賃協議，覆蓋中國開封一座面積約54,000平方米的商場。以往期間確認的收入包括兩個月租金及提前終止罰金。

報告期間商場在裝修中，預計將按照現行零售市況予以重新租賃。

該分類於報告期間產生的分類經營虧損為約3,952,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：利潤6,237,000港元)。此變化符合報告期間物業銷售顯著下滑及租金收入下滑。

貿易業務

本集團於報告期間錄得來自此分類的收入約為8,398,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：20,723,000港元)，較上一報告期間大幅減少約59%。

此分類產生的收入來自買賣醫療設備、健康及防疫產品，以及家居保安及自動化產品，包括提供相關安裝及保養服務。

(i) 買賣醫療設備、健康及防疫產品

買賣醫療設備、健康及防疫產品的收入由截至二零二五年九月三十日止六個月約19,757,000港元降至報告期間約5,679,000港元，跌幅約71%。該降幅乃主要由於在營商環境仍然充滿挑戰的背景下，缺少去年同期供應予啟德醫院的巨額一次性水療池訂單(約12,000,000港元)所致。

(ii) 買賣家居保安及自動化產品

收入由截至二零二五年九月三十日止六個月約966,000港元增加至報告期間約2,719,000港元，增幅約為181%。增加乃主要由於為香港尖沙咀一個購物商場安裝ELV系統的項目收入約1,100,000港元所致。

該分類於報告期間產生分類經營虧損約1,576,000港元(截至二零二五年九月三十日止六個月：利潤557,000港元)。該變化與報告期間營業額大幅下降相符。

酒店營運

報告期間酒店營運收入大幅增至約31,415,000港元(二零二五年：15,688,000港元)，增幅約為100%。

本集團通過與不同酒店管理公司簽訂特許經營／管理協議以營運旗下的酒店。該等營運商提供現場管理團隊、品牌標準、運營手冊、中央預訂系統及採購支持，以換取管理費。本集團保留物業所有權並負責所有開發、裝修及經營成本。收入增加主要歸因於報告期間開封四家酒店的運營，而二零二五年同期則為三家酒店。

本集團於二零二五年十月通過增設一家酒店以擴大於開封的酒店組合，將於報告期間運營中酒店總數擴大至四家。平均可供出租客房收入(平均可供出租客房收入)強勁增長主要因在不斷開發及推廣本地旅遊景點的支持下開封到訪遊客顯著增加。

酒店表現

名稱	開業時間	可用房間	平均每日可用房間		入住率		平均房租		平均可供出租客房收入	
			二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
							(人民幣)		*(人民幣)*	
智選假日酒店	二零二零年一月	243	**234**	234	**48%**	51%	**215**	214	**119**	129
桔子酒店	二零二四年十月	89	**89**	89	**94%**	94%	**455**	384	**464**	391
海友酒店	二零二五年六月	60	**60**	60	**88%**	73%	**230**	211	**208**	159
亞朵酒店	二零二五年十月	112	**112**	不適用	**87%**	不適用	**570**	不適用	**539**	不適用

a) 開封智選假日酒店(「智選假日酒店」)

開封智選假日酒店位處開封市中心，自二零二零年一月起一直運營。該酒店於報告期間錄得營業額約7,713,000港元(二零二五年：7,629,000港元)，增加約1%。

平均入住率由51%略減至48%。平均入住率輕微下降反映酒店六年左右相對較長的經營歷史，設施開始出現磨損跡象，相較本集團旗下其他較新酒店，其位置離主要旅遊景點較遠。客房價格維持於具競爭力水平；為保持市場競爭力，價格上調的空間受到限制。港元營業額增加主要歸因於人民幣兑港元升值。

b) 桔子酒店(「桔子酒店」)

桔子酒店位處宋都皇城旅遊度假區內，鄰近龍亭湖，於二零二四年十月開業。營業額升至約8,269,000港元(二零二五年：6,795,000港元)，增加22%。平均入住率維持在約94%(二零二五年：94%)的較高穩定水平。營業額增加主要因平均房租較高推動，平均房租經上調以應對旅遊旺季的強勁需求。

c) 海友開封清明上河園(「海友酒店」)

海友酒店亦位於宋都皇城旅遊度假區，鄰近大宋御街及龍亭廣場，於二零二五年六月開業。營業額增至約2,648,000港元(二零二五年：1,264,000港元)，大幅上升109%。平均入住率升至約88%(二零二五年：73%)。營業額顯著增長反映期內六個月的全面運營(去年同期僅四個月)，旺季達至較高的平均房租。

d) 亞朵酒店(「亞朵酒店」)

亞朵酒店位處宋都皇城旅遊度假區內，鄰近龍亭湖，於二零二五年十月開業，於報告期間貢獻營業額約12,785,000港元(二零二五年：不適用)*，平均入住率為約87%。

該分類於報告期間產生分類經營利潤約5,114,000港元(二零二五年：1,732,000港元)。利潤改善歸因於新增一家盈利酒店及組合平均房租整體上調。

於報告期間，本公司擁有人應佔淨虧損為約6,120,000港元，而截至二零二五年九月三十日止六個月為約5,598,000港元。本公司擁有人應佔淨虧損略微增加主要歸因於：

(i) 物業開發及投資分類的物業銷售及租金收入下降；

(ii) 貿易分類中醫療設備的銷售減少；及

(iii) 與提前終止開封一家商場租賃協議相關的應收賬項減值撥回，已於截至二零二五年九月三十日止六個月入賬。

上述因素部分被較高的酒店運營收入所抵銷。

除開封酒店裝修產生的折舊外，本集團截至二零二六年九月三十日止六個月自核心業務錄得本公司擁有人應佔淨利潤約492,000港元(二零二五年：虧損1,678,000港元)。利潤改善歸因於開封目前經營的四家酒店的正面貢獻。

截至二零二六年九月三十日止六個月每股虧損約為0.42港仙(二零二五年：0.38港仙)。

* *亞朵酒店於二零二五年十月開始營運。*

財務回顧

營業額

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團的營業額為約43,000,000港元，較去年同期減少約20%。減少的主要原因是(i)上一報告期終止就中國開封一家商場與一名獨立第三方簽訂其中一份長期租賃協議(面積約54,000平方米)；(ii)物業市場經濟狀況不佳導致銷售下降及(iii)醫療設備貿易分類銷售下降。

營業額減少部分被酒店運營分類營業額增加抵銷。該分類營業額增加是因酒店數目由上一報告期的三家增至本報告期間的四家。

物業發展及投資業務、貿易業務及酒店運營帶來之收入分別約為3,000,000港元、8,000,000港元及32,000,000港元，分別較去年同期減少約82%、減少約59%及增加約100%。

毛利率

於截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團毛利率約為68.4%，較去年同期的54.4%上升14.0個百分點。

營運酒店的營業額增加導致報告期間內的毛利率較高。

其他收入及收益

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團其他收入及收益約為6,800,000港元，較去年同期約10,100,000港元減少約33%。該下跌乃由於中期簡明綜合財務報表附註內附註11所示的尚未清償代價的還款時間表的折現影響導致估算利息收入減少所致。

其他經營收入，淨額

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團其他經營收入為約900,000港元，較去年同期約7,900,000港元減少約88%。該減少乃主要由於不存在上一期間確認的物業開發及投資業物分類應收賬項(約8,700,000港元)減值的大幅撥回。

流動資金及財務資源

於報告期間，本集團維持健康的流動資金狀況，營運資金主要透過內部資源及其他借貸撥付。本集團採取審慎的現金及財務管理政策。

於二零二六年九月三十日，本集團總資產約為1,584,620,000港元，資金來源分別為約335,363,000港元、1,264,730,000港元及15,473,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧拙結餘)。於二零二六年九月三十日，本集團之流動比率為2.33，而於二零二六年三月三十一日為1.96。

資產負債比率按相關報告期末之計息債務總額減現金及現金等值項目除以權益總額再乘以100%計算。於二零二六年九月三十日，本集團的淨資產負債比率約為7.3%(二零二六年三月三十一日：9.1%)。我們分析借貸的到期狀況，並管理流動資金水平，確保有充足的現金流量償還債務，並滿足我們業務的現金需求。我們將探索不同的融資機會，以改善我們的資本結構並降低我們的資本成本。

資本開支

截至二零二六年九月三十日止六個月之資本開支總額約為850,000港元，主要用於中國開封的營運酒店添置租賃裝修。該金額主要指海友酒店及亞朵酒店的租賃裝修。

或然負債

於報告期間末，本集團並無重大或然負債。

承擔

於報告期間末，本集團並無已訂約但未撥備的資本承擔。

集團資產之抵押

本集團銀行信貸乃由下列各項作抵押：

(i) 抵押本集團位於香港及中國的若干租賃土地及樓宇為數327,673,000港元(二零二六年三月三十一日：324,388,000港元)；

(ii) 抵押本集團位於中國的若干投資物業為數342,000港元(二零二六年三月三十一日：331,000港元)；

(iii) 抵押本集團位於中國之若干待售物業為數10,522,000港元(二零二六年三月三十一日：10,163,000港元)；

(iv) 轉讓來自本集團若干物業租賃的租金收入；及

(v) 抵押本集團定期存款15,700,000港元(二零二六年三月三十一日：4,000,000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，故在整個報告期間維持健康的流動資金狀況。本集團致力進行持續的信貸評估及評估其客戶的財務狀況以降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會緊密監察本集團的流動資金狀況以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金結構可應付其不時的資金需求。

外匯風險

本集團主要面臨以人民幣(「**人民幣**」)計值之結餘風險，主要歸因於本集團的經營活動所用相關集團實體以外幣計值的貨幣資產與負債。

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

前景

物業發展及投資

開封是河南省三線城市，映射物業市場持續調整期間大部分中國低線城市廣泛疲軟態勢。需求依然受限，存貨提升，價格持續面臨下行壓力。交易量未見起色。經濟壓力、人口向大城市外流及租房或等待更佳價格機會的偏好，進一步打擊了疲弱的買家信心。

本地市場仍處於長期調整階段，目前為買方市場，購房者擁有較大的議價能力。預計於未來一至兩年投資回報仍將受限，投機性購房風險較高。

開封世紀豪苑

於二零零五年六月九日，本集團獲授中國河南省開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。該地塊已開發為一個建築面積估計約為210,500平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「**開封世紀豪苑**」。約210,500平方米建築面積已竣工。世紀豪苑分為A區至G區。

開封世紀豪苑A區至F區已實現銷售合約總額約人民幣792,000,000元。尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	**建築面積**
A區	投資物業 — 商舖(裝修中／空置)	53,600平方米
B區	待售物業 — 公寓	200平方米
	停車位	70個
C區	物業、廠房及設備 — 酒店(亞朵酒店)	4,800平方米
D區	待售物業 — 辦公室	1,200平方米
	停車位	10個
E區	待售物業 — 商舖	350平方米
F區	待售物業 — 商舖	3,000平方米
	投資物業 — 酒店(已出租)	6,200平方米
	物業、廠房及設備 — 酒店(海友酒店)	1,900平方米
	停車位	80個

G區土地剩餘部分已面市。

開封世紀豪苑G區已實現合約銷售總額約人民幣133,000,000元。未出售的面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積
G區	待售物業 — 公寓	8,100平方米
	待售物業 — 商舖	1,300平方米
	物業、廠房及設備 — 酒店(桔子酒店)	1,900平方米
	停車位	88個

開封世博廣場

於二零一二年二月十六日，本集團成功中標取得中國開封市一幅商住地塊的土地使用權，並已開發為一個估計建築面積約95,000平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「**開封世博廣場**」。

開封世博廣場所獲銷售合約總額為約人民幣574,000,000元。

未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積
商用A區	物業、廠房及設備 — 酒店(智選假日酒店)	14,000平方米
商用B區	待售物業 — 商舖	2,300平方米
	待售物業 — 住宅1–3幢 — 公寓	5,900平方米
	停車位	142個

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

醫療設備

主要在人口快速老齡化、慢性病上升及醫院擴建項目持續的推動下，預計二零二六年香港康復設備及水療池市場將展現穩定彈性增長。

關鍵需求驅動力包括：

- 香港是全球老齡化速度最快的城市之一，65歲及以上居民比例預計將顯著上升；
- 肌肉骨骼疾病、中風、關節炎及心血管疾病發病率較高，增加對康復及老年護理的需求；
- 大型醫院項目，包括新啟用的啟德醫院(二零二六年)配備先進的康復設施及瑪嘉烈醫院(荔景大樓)、基督教聯合醫院及其他醫院管理局機構的擴建；及
- 醫院管理局持續投資於物理治療及老年康復服務，同時私立醫院及診所不斷擴展服務。

二零二七年香港康復產品及水療池前景目測積極。人口結構壓力與大型醫院項目相結合，形成了穩固需求，尤其是在公立醫療及高端私立醫療領域。市場更青睞那些能夠提供優質、創新且經臨床驗證的解決方案的供應商。

家居保安及自動化產品

通過本集團其中一間聯營公司Axxonsoft Hong Kong Limited，本集團持續推動人工智能(「**人工智能**」)視頻分析技術的應用，能提供多種功能，例如防止徘徊、協助控制疾病傳播、分析人體姿勢行為，並協助物業價值評估等。

此外，得益於香港、中國主要城市及東南亞居住水平上升及技術進步，本集團旨在為購物商場、政府設施、邊境檢查站、機場及其他公共基礎設施提供綜合智慧城市解決方案。

本集團亦正通過參與行業研討會及展會促銷產品及擴大銷售渠道來積極擴大市場份額。

本集團將繼續採取具效益的成本管理策略及維持緊縮的信貸控制措施應對動盪經營環境中的挑戰並提高競爭力。董事將繼續盡全力最大化本公司股東的權益。

酒店營運

隨著到訪開封的遊客持續恢復，在開發主要文化旅遊景點的支持下，本集團將維持專注於提升服務品質，跨組合交付始終如一的顧客體驗。

本集團目前於開封經營四家酒店，每家酒店定位不同市場分類及區位，以獲取更廣泛的客戶群：

酒店	**分類／品牌**	**位置**	**目標客戶分類**
開封市中心智選假日酒店	中檔／六洲酒店管理(上海)有限公司	市中心	商務旅客及注重性價比的休閒賓客
桔子酒店	中檔／華住集團有限公司	宋都皇城旅遊度假區，鄰近龍亭湖	尋求現代中檔住宿的休閒及家庭旅客
海友酒店	經濟／華住集團有限公司	宋都皇城旅遊度假區，鄰近大宋御街	預算緊張的旅客及短住旅客
亞朵酒店	中高檔／上海亞朵商業管理(集團)有限公司	宋都皇城旅遊度假區，鄰近龍亭湖	消費水平較高、注重生活方式的休閒旅客

此多元化組合有助本集團服務不同客戶類別，包括預算緊張旅客及消費水平較高、注重生活方式的休閒賓客，同時受益於宋都皇城地區內集中的旅遊景點。即將開業的漫心酒店(預計於二零二七年第一季度開業)亦位於宋都皇城旅遊度假區，定位為高檔，將進一步鞏固本集團該類別的佔有率。

董事會致力於在行業及地理覆蓋方面取得新突破，這將通過加強企業管治確保全面遵守上市規則、加強風險管理、提高資產管理能力及發展專業高素質人才隊伍得以實現。本集團亦將專注於獲取新客戶，同時與現有優質客戶加深合作，從而實現穩定可持續長期發展。

漫心酒店

漫心酒店位於宋都皇城旅遊度假區內，臨近開封龍亭湖，總建築面積為約5,500平方米。

漫心酒店由華住集團有限公司(「**華住集團**」)營運。本集團持有酒店物業，負責開發及經營酒店的成本(包括根據華住集團標準建築及翻新酒店)及酒店的全部營運開支。華住集團對酒店實施相同標準，確保華住集團酒店網絡的產品質量及一致。本集團不得向任何第三方轉授特許經營華住品牌酒店的權利。華住集團向本集團收費。

漫心酒店為高檔酒店品牌。「漫心」意指「浪漫之心」，為中國最早提倡「酒店即目的地」理念的新度假品牌之一。其最初目標為為城市「逃離者」創造聚集地，將本地文化與現代設計融合，提供商務休閒結合的個性化住宿體驗。

該酒店包含102間客房，包括71間特大床房間、23間雙床房間、6間親子房間及2間套房，亦配備1間總建築面積約110平方米的酒吧。

漫心酒店預計於二零二七年第一季度開業。

持有重大投資、重大收購及出售附屬公司

於報告期間，本集團並無持有重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯屬公司。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本中期業績公告披露者外，本集團於二零二六年九月三十日無其他重大投資或資本資產計劃。

人力資源

於二零二六年九月三十日，本集團共聘用184名(二零二五年：192名)僱員，其中145名(二零二五年：147名)駐於中國，其餘員工駐於香港。

於截至二零二六年九月三十日止六個月，總僱員福利開支(包括董事酬金)約為16,100,000港元，而去年同期則約為17,100,000港元。減少乃歸因於本報告期間董事薪金減少(一名獨立非執行董事於二零二五年十二月三十一日辭任)及董事薪金減少的綜合影響。

董事已審閱及批准本集團僱員之薪酬政策及待遇。除退休金外，為吸納及挽留才能優秀、做事積極之僱員，本集團按個人表現及所達到之本集團目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

中期股息

董事不建議就截至二零二六年九月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)。

購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期間並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零二六年九月三十日止六個月內一直維持足夠公眾持股量。

購股權計劃

於二零二二年八月三十日，本公司採納購股權計劃(「**該計劃**」)，其符合上市規則第17章之規定。

該計劃由本公司設立，以肯定及表彰對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者的貢獻。該計劃之合資格參與者包括本集團之全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括獨立非執行董事)。該計劃於二零二二年八月三十日起計十年內維持有效。

於報告期間，概無根據該計劃授出購股權。

於報告期間結束時，該計劃項下概無購股權尚未行使。

該計劃之詳情將披露於本集團二零二六年中期報告的「**管理層討論及分析**」一節內。

資本結構

本公司於截至二零二六年九月三十日止六個月的資本結構並無變動。

企業管治

於本公司截至二零二六年三月三十一日止年度的年報所刊載的企業管治報告中，本公司企業管治常規以上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)載列之良好企業管治原則及守則條文(「**守則條文**」)為基礎。董事認為本公司於截至二零二六年九月三十日止六個月內一直遵守大部分守則條文，只有偏離守則條文C.2.1，詳細闡釋見下文。本公司定期檢討企業管治常規，以確保繼續符合企業管治守則之規定。

企業管治守則之偏離概要：

守則條文C.2.1

守則條文C.2.1規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

謝先生擔任主席及行政總裁(或就本公司而言為董事總經理)，本公司因而偏離守則條文C.2.1。考慮到董事會現有架構及成員組成，以及本集團於香港營運，董事會相信由謝先生同時擔任主席與董事總經理，有助本集團有效落實及執行業務策略，並確保領導方面貫徹一致。此外，董事會的運作可確保董事會與管理層之間權力及權限的平衡，而董事會成員(包括三名獨立非執行董事)為具備豐富經驗的優秀人才，可保障股東的權益。本公司將繼續不時檢視董事會的架構及成員組成，確保本集團維持董事會與管理層之間權力及權限的適當平衡。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)。

經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零二六年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

本公司已就可能擁有本公司未公佈價格敏感資料之僱員進行證券交易採納相同之標準守則。

本公司並無察覺相關僱員未遵守標準守則之情況。

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以檢討及監察本集團之內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱截至二零二六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，即蕭錦秋先生、蕭文波工程師及宋小莊先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本集團截至二零二六年九月三十日止六個月之中期業績未經本公司獨立核數師審閱或審核。審核委員會於二零二六年十一月二十六日舉行會議。審核委員會考慮及審閱本集團的中期報告及中期財務報表，並向董事會提交意見及建議。審核委員會認為，本集團的二零二六年中期報告及中期財務報表均已遵守適用的會計準則，且本公司已就此作出恰當披露。

提名委員會

本公司之提名委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以檢討董事會的成員組成，以及甄選及向董事會提名委任人選，以合乎董事會所需的相關合適技能、知識及經驗。提名委員會目前包括兩名執行董事王京寧先生及謝海英女士以及三名獨立非執行董事宋小莊先生、蕭錦秋先生及蕭文波工程師。宋小莊先生為該委員會主席。

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以審閱薪酬政策以及釐定所有董事和主要行政人員之薪酬待遇。薪酬委員會目前包括兩名執行董事謝文盛先生和王京寧先生以及三名獨立非執行董事蕭錦秋先生、蕭文波工程師及宋小莊先生。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二零二六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*
董事總經理兼主席
謝文盛

香港，二零二六年十一月二十六日

於本公告日期，本公司之執行董事包括謝文盛先生、王京寧先生、謝維業先生及謝海英女士，而本公司之獨立非執行董事包括蕭錦秋先生、蕭文波工程師及宋小莊先生。

* *僅供識別*