



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)



年報 2009

投資項目 Investment Project

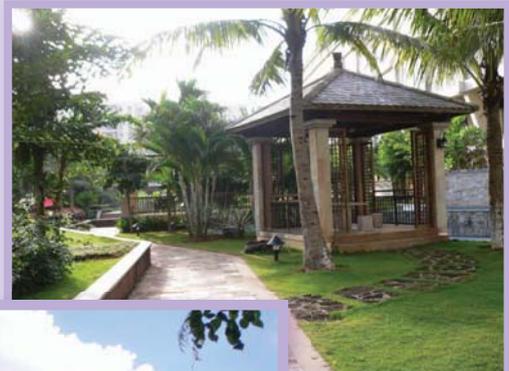


迪臣世紀豪苑

中國開封市發展項目第一期(共七座)，面積約29,000平方米。現已開始發售。預計全部完成後約有200,000平方米的住宅及商業綜合大樓。

Deson Century Place

The first phase of Deson Century Place include totally 7 blocks residential building with the floor area 29,000m² and now is opened for sale. For the overall development, it is forecast that there is approximately 200,000m² area of complex of commercial and residential building.



海南亞洲豪苑

最後一期兩幢住宅單位。

Hainan Asian Villas

The last phase with two blocks residential building.



目錄

公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	8
企業管治報告	20
獨立核數師報告	27
經審核財務報表	
綜合：	
利潤表	29
資產負債表	30
權益變動表	32
現金流量表	34
公司：	
資產負債表	37
財務報表附註	38

董事局

王克端先生(主席)
謝文盛先生(董事總經理兼副主席)
王京寧先生
姜國祥先生
何鍾泰先生*
蕭文波先生*
黃承基先生*

(* 非執行董事)

公司秘書

林榮偉先生

主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司
永亨銀行

法律顧問

顏施甘百慕達律師行
美富律師事務所

核數師

安永會計師事務所

股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
觀塘鴻圖道五十七號
南洋廣場十一樓

前言

本人謹以欣悅心情向各位股東匯報本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之年報。

於回顧年度內，本集團之總營業額及來自建築承包業務之營業額均達至歷史新高，同時本集團於物業發展及投資業務方面亦獲得豐厚回報，尤其於海南及開封地區之住宅物業價格持續攀升。

業務回顧

本集團於本年度之營業額為 698,194,000 港元，較去年增長 16%。本公司股本持有人應佔溢利約為 12,570,000 港元，較去年下降 26%。每股盈利約 2.20 港仙。

本集團於年內之主要業務包括 (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；及 (iii) 買賣醫療設備及提供相關安裝和維修服務。

年內，本集團已完成之項目包括香港牛池灣德望學校總承包工程、香港聖約翰天主教堂之外牆翻新工程、位於香港元朗及深水埗在建小學之樓宇設備安裝工程、香港鑽石山之骨灰龕擴建工程、中國西安 Prada 精品店裝修工程，以及為中國蘇州利福廣場久光百貨供應及安裝花崗岩及大理石工程。於本年度，本集團保持上年之強勁增長勢頭，此業務分類產生之銷售額較去年增長 33%。

此外，於本年度，本集團已完成興建海南省海口市亞豪城市廣場第四期及河南省開封市世紀豪苑第一期。本集團於年內已出售海口市亞豪城市廣場若干單位、上海天然居若干服務式住宅以及開封市世紀豪苑第一期若干單位，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。然而，由於受到二零零八年第三季開始爆發之全球經濟衰退影響，中國經濟不可避免地受其影響，客戶消費氣氛受到沖擊，嚴重影響消費者購買長期資本資產的意慾，因此，該業務分類產生之銷售額較去年下降 26%。於二零零七年九月，亞豪城市廣場獲選為「2007 年（第三屆）中國 100 最佳樓盤」之一。於二零零八年五月，本公司榮獲由 2008 亞洲（博鰲）房地產領袖峰會頒發「中國房地產 500 強品牌影響力企業」之一。

財務回顧

營業額

年內，本集團之營業額攀升至698,000,000港元，較去年增長16%，為有史以來最高之營業額。該顯著增長之動力主要來自過往兩年集團致力拓展建築及承包業務之客戶基礎。建築及承包業務本身亦錄得歷史新高。該增長部分被物業發展及投資業務縮減所抵銷，此乃由於客戶在面對金融海嘯時傾向於延遲購買長期資本資產。建築承包業務、物業發展及投資業務以及其他業務帶來之營業額分別約為591,000,000港元、95,000,000港元及12,000,000港元，分別較去年增長33%、降低26%及降低53%。至於經營健身中心及買賣健身器材業務，由於本集團於二零零七年九月三十日出售其於啟康創建有限公司之100%權益，該業務只有半年之業績於去年入賬，本年度該業務並無產生任何營業額。

毛利率

於回顧年內，本集團持續營運業務之毛利率約為16%，較去年之14%增長2%，此乃主要來自建築承包業務之貢獻，由於年內在中國供應及安裝花崗岩及大理石，該項目較其他傳統建築承包工程的毛利率高，因此該業務毛利率增長3%。

流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，本集團之總資產為989,277,000港元，資金來源為總負債、股東權益及少數股東權益分別為511,623,000港元、474,047,000港元及3,607,000港元。於二零零九年三月三十一日，本集團之流動比率為1.60，而於二零零八年三月三十一日為1.80。

本集團之負債比率為10%（二零零八年：13%），乃按非流動負債51,457,000港元（二零零八年：69,175,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）529,111,000港元（二零零八年：529,273,000港元）計算。負債比率改善主要得益於年內本集團之長期借貸水平下降。

資本開支

本年度之資本開支總額約為7,000,000港元，主要用於購買在中國之物業投資業務有關之租賃裝修。

或然負債

於結算日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於結算日，本集團並無重大承擔。

本集團資產之抵押

本集團資產之抵押詳情載於財務報表附註35。

財務回顧(續)

庫務政策

董事將繼續秉持審慎政策管理其現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可充分把握業務發展商機。鑒於中國開封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，人民幣持續升值不可避免增加發展及經營成本，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和，而中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此，管理層預計不會有重大外匯風險。

前景

建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中港兩地之建築業務(包括機電工程)。憑藉過往良好記錄以及在總承包業務方面之專業知識，本集團持有之「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)。

年內獲得的新工程項目包括於香港粉嶺一幢工業樓宇及附屬辦公室地基工程之總承包工程、為香港大埔賽馬會田綺玲學校加建部份進行樓宇設備安裝工程、於香港北角及中環之初級處理廠之設計、供應及安裝幼格柵以及更換幼格柵工程、為香港二區多項污水處理工程及其外站提供電子系統安裝、檢修、維修及維護工程、於中國北京一間公寓會所之裝修工程，以及於中國北京一間酒店之裝修工程。於本報告日期，本集團之手頭工程合約總金額逾804,000,000港元。

物業發展及投資

位於海南省海口市之亞豪城市廣場已發展為住宅及商業綜合項目，總建築面積約為117,000平方米，已於本年度竣工。直至本報告日期，所獲銷售合約總額已達約人民幣237,000,000元。

前景(續)

物業發展及投資(續)

於二零零五年六月九日，本集團獲得中國開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。董事擬在該地塊開發一個總建築面積估計約為202,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至今日，22,900平方米建築面積已竣工，並開始為本集團錄得銷售收入，餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一一年完成。於二零零七年四月，本集團獲得另一幅與龍亭區原地塊毗鄰之發展地塊之土地使用權，建築面積約為25,000平方米，董事擬將此額外地塊與原地塊一同進行開發。

於二零零六年十一月二日，本集團獲得中國惠東縣一幅發展地塊之土地使用權。董事擬在該地塊開發一個總建築面積估計約為220,796平方米之住宅別墅項目。預期該發展項目不久即可動工興建。

本集團於之前年度透過收購一間附屬公司而購入一間位於中國海南省省會海口市之酒店。該酒店總建築面積達20,668平方米。直至本報告日期，該酒店已出租以賺取經常性之租金收入。鑒於海南省為擁有巨大發展潛力之高檔旅遊勝地，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，董事相信該等緊縮措施對中國物業市場只會造成輕微而短暫之影響。由於中國經濟保持強勁增長，加上人民幣平穩升值，為中國物業市場帶來了龐大機遇，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務，並可能會增購額外土地儲備，特別是市場前景及潛力不斷增長之中國二線及三線城市，以增強土地儲備。然而，本集團現時並無有關任何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於中國上海舉辦之世界博覽會，將對中國物業市場帶來正面影響，而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。

買賣醫療設備

隨著香港及國內主要城市之生活水平日益富裕，加上消費者之健康意識日漸提高，尤其是較高收入之城市消費者，對醫療設備之需求繼續增加，從而使我們於中國買賣醫療設備之銷售增長及市場拓展工作方面，漸見成果。來年，我們將透過擴展分銷渠道及推廣更多元化產品來刺激銷售增長。

全球經濟深受二零零八年第三季開始之金融海嘯所影響，而香港及中國經濟亦未能幸免地受到不利影響。世界主要經濟體系之政府已透過財政及貨幣政策作出積極救市措施，且已有跡象顯示經濟已開始穩定復蘇，惟現時仍未見到該等大規模聯合救市之最終成效。自二零零九年第一季起，特別是中國的樓市均已開始大幅回升。中國經濟受金融海嘯之影響似乎最小，且有跡象顯示中國經濟在全球首先復蘇。本集團對中國房地產業之中長期前景仍然樂觀，且將繼續進行該等已由本集團發展之項目。另一方面，鑑於近期的金融海嘯後，一般投資環境已有明顯改變，因此本集團在審批新的投資計劃時將採納比較積極穩妥的策略。

人力資源

於二零零九年三月三十一日，本集團共聘用125名僱員，其中18名駐於中國。於回顧年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)達33,000,000港元，而去年同期則為41,000,000港元。由於本集團於二零零七年九月三十日透過出售啟康創建有限公司之100%股權而終止經營健身中心及買賣健身器材業務及於二零零八年四月一日終止經營在中國成都的健身中心，使回顧年度之員工數目及總僱員福利開支較去年有所下降。

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

審核委員會

本公司已根據企業管治常規守則(「企業管治守則」)之規定成立審核委員會，以檢討及監察本集團之內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零九年三月三十一日止年度之年度業績。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。黃承基先生為該委員會主席。

概要

本集團於本年度之持續經營業務取得理想之經營業績。展望將來，儘管董事充分意識到由於國家一系列與緊縮政策相關的政策出台，以及全球金融海嘯之影響，使得實現下一年度的目標更具挑戰性，但憑著過往實績及寶貴之專業經驗，本集團將加強發展建築業務(包括機電工程)。本集團亦將專注於物業發展及投資業務。另一方面，本集團亦會不斷探討新商機及企業發展，以加快增長步伐。本人相信，在廣大員工的積極努力下，集團定能繼續為股東創造價值。

致謝

本人謹代表董事對股東、業務夥伴及客戶之持續支持致以衷心謝意，並感激各同事在過去數年之努力不懈及持續承諾，彼等之工作對本集團之優秀業績貢獻良多。吾等將專心致力，為本集團長遠發展效力。

董事總經理兼副主席
謝文盛

香港
二零零九年七月二十四日

董事謹此提呈董事會報告以及本公司及本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務包括(a)主要在香港及中國內地作為總承包商從事建築業務，以及承包高智能大廈之工程及機電工程服務；(b)物業發展及投資；及(c)買賣醫療設備和提供相關安裝及維修服務。

業績及股息

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於當日之財務狀況載列於第29至第110頁之財務報表。

年內並無派發中期股息。董事不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息(二零零八年：無)。

財務資料概要

下表為本集團於截至二零零九年三月三十一日止過去五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表。

業績	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持續營運業務					
收入					
持續營運業務	698,194	599,787	396,334	555,385	500,786
經營業務(已扣除財務費用)					
之溢利/(虧損)	49,581	39,334	43,453	28,748	(32,175)
應佔一間共同控制實體溢利及虧損	(10,708)	(243)	(3,090)	55	16
應佔聯營公司溢利及虧損	(259)	1,147	710	101	184
除稅前溢利/(虧損)	38,614	40,238	41,073	28,904	(31,975)
稅項	(24,954)	(18,671)	(17,167)	(1,622)	(5,765)
本年度持續營運業務之溢利/(虧損)	13,660	21,567	23,906	27,282	(37,740)
終止營運業務					
本年度一項終止營運業務之溢利/(虧損)	—	(5,144)	(17,271)	(18,819)	90,787
本年度溢利	13,660	16,423	6,635	8,463	53,047
以下應佔：					
本公司股本持有人	12,570	16,893	7,684	10,181	40,242
少數股東權益	1,090	(470)	(1,049)	(1,718)	12,805
	13,660	16,423	6,635	8,463	53,047

財務資料概要(續)

資產、負債及少數股東權益

	於三月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
總資產	989,277	860,953	892,595	649,676	643,474
總負債	(511,623)	(400,855)	(475,853)	(273,294)	(307,669)
少數股東權益	(3,607)	(2,525)	(1,912)	(2,275)	(2,006)
	474,047	457,573	414,830	374,107	333,799

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於本年內之物業、廠房及設備，以及投資物業變動詳情，分別載於財務報表附註14及15。本集團投資物業之進一步詳情載於第19頁。

股本、購股權及可換股債券

於年內之股本、購股權及可換股債券之變動詳情，分別載於財務報表附註38、39及37。

儲備

本公司及本集團於本年內之儲備變動詳情，分別載於財務報表附註40(b)以及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零零九年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算本公司可作現金分派及/或實物分派之儲備為145,880,000港元。此外，本公司股份溢價賬及資本贖回儲備金額合共為131,803,000港元，可以繳足紅股形式分派。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，於若干情況下，本公司可從實繳盈餘中作出分派。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團首五大客戶之銷售，佔年內營業總額約36%(二零零八年：30%)，其中最大客戶之銷售額約佔17%(二零零八年：17%)。本集團首五大供應商之採購，佔年內採購總額約13%(二零零八年：11%)，其中最大供應商之採購額約佔3%(二零零八年：3%)。

本公司董事或其任何聯繫人士(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))，或就本公司董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何其他股東，於年內概無擁有本集團五大客戶或供應商任何實益權益。

董事

本公司於本年內及直至本報告日期之董事如下：

執行董事

王克端先生 (主席)
謝文盛先生* (董事總經理兼副主席)
王京寧先生*
姜國祥先生
王子敬先生 (於二零零八年六月二十七日辭任)

獨立非執行董事

何鍾泰博士**
蕭文波先生**
黃承基先生**

* 審核委員會成員

* 薪酬委員會成員

根據本公司細則，王京寧先生、姜國祥先生及蕭文波先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，彼等符合資格及表示願意連任。

本公司已接獲何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生之年度獨立確認書，並於本報告日期仍認為彼等乃為獨立人士。

董事服務合約

於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事酬金

董事袍金須於股東大會上獲得股東批准，其他酬金則由本公司董事會參照董事的職務、職責及表現以及本集團業績釐定。

董事於合約中之權益

本公司董事於本公司或其任何附屬公司年內訂立而對本集團業務屬重要之任何合約中，概無直接或間接擁有重大實益權益。

董事及高級管理人員履歷

主席

王克端，現年七十八歲，為本集團共同創辦人之一。為本集團主席，彼於中國及香港建築工程界擁有逾五十四年經驗。於創立本集團前，王先生曾任福建省建築工程總公司副總經理一職三年。彼負責本集團依照良好的企業管治有效地發揮董事會功能。

執行董事

謝文盛，現年六十五歲，為本集團共同創辦人之一，為本集團董事總經理兼副主席。謝先生負責本集團之整體公司策略及日常業務，包括本集團之業務發展與整體管理。謝先生畢業於中國福建華僑大學，於中國之建築業具有廣泛經驗，備受業內人士尊崇，且與中國建築界關係良好。彼於中國及香港建築業已有二十六年以上經驗。謝先生現為詹天佑土木工程科學技術發展基金管理委員會副主席及委員、中國土木工程學會會員、英國特許建造學會及英國建築及測量學會會員。

王京寧，現年五十三歲，於一九八九年加盟本集團。王先生為本集團執行董事並於中國及香港之酒店管理及建築工程方面擁有逾二十九年經驗，負責管理本集團在中國之工程。

姜國祥，現年五十一歲，於一九八九年三月加盟本集團，為本集團之執行董事，主管本集團之工程及合約部門，於土木、結構、屋宇工程及大型工程項目管理方面具有二十七年以上之經驗。彼持有香港理工大學土木及結構工程學院士及持有工商管理碩士學位。彼為香港董事學會資深會員。彼同時為中國土木工程學會會員。

董事及高級管理人員履歷(續)

獨立非執行董事

何鍾泰博士，SBS，MBE，聖約翰五級勳銜，太平紳士，現年70歲，現為第四屆立法會議員(工程界)。何博士擁有46年大型基建項目的經驗，包括36年在香港及10年在英國，在土木、結構、環保及岩土工程與及項目管理方面擁有豐富之經驗，包括直接負責沙田新市鎮、將軍澳新市鎮、橋樑、公路、天橋、隧道、焚化爐、高層商住樓宇、醫院及酒店。何博士持有英國倫敦城市大學之土木工程博士學位、香港城市大學榮譽工商管理學博士、英國曼徹斯特大學榮譽法律學博士、英國曼徹斯特大學之岩土工程研究文憑及香港大學之土木工程學士學位。何博士現為中華人民共和國第十一屆全國人大代表大會香港區代表、廣東省大亞灣核電站、嶺澳核電站核安全諮詢委員會主席、香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會主席及香港機場管理局董事會成員。何博士於1976年1月至1993年8月期間出任茂盛工程顧問有限公司之合夥人及高級董事，並曾任中華人民共和國第十屆全國人大代表大會香港區代表、香港工程師學會會長(1987/1988)、香港城市大學校董會主席、前香港城市理工學院校董會主席、工業及技術發展局委員及香港科技委員會主席、香港特別行政區第一屆至第三屆立法會議員(工程界)、香港特別行政區臨時立法會議員、交通諮詢委員會主席、港事顧問、香港新機場與有關工程諮詢委員會成員及氣體安全諮詢委員會委員。

蕭文波工程師於二零零四年七月榮獲香港特別行政區行政長官頒授榮譽勳章。

蕭文波先生，現年七十一歲，於一九六三年取得美國Alabama洲 Auburn 大學之土木工程碩士學位。

蕭先生擁有三十多年大型基建項目的經驗，包括：一九六六至一九七七年在中華電力有限公司建造青衣發電廠；一九七七至一九八七年在香港地鐵公司建造地鐵站及一九八九至一九九九年香港浸會大學建造校園等。

蕭先生為下列學會資深會員：香港工程師學會及美國土木工程師學會。

蕭先生現為會泰文成管理有限公司董事總經理。

黃承基先生，57歲，於香港及加拿大獲取註冊會計師資格，現時為英國特許會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，香港會計師公會執業資深會計師，香港華人會計師公會會員及加拿大註冊會計師。黃先生曾經在香港多間具規模之會計師事務所工作超過十八年，具備豐富的審計，財務會計及稅務處理經驗。黃先生現職於若干香港上市公司之獨立非執行董事及審計委員會委員，他亦曾出任多間香港及加拿大上市公司之財務總監職位達十餘年。黃先生現於香港以註冊會計師身份執業。黃先生對於財務會計，稅務，進出口業務及公司管理均有深厚之認識。

董事及高級管理人員履歷(續)

高級管理人員

陳志光，現年四十六歲，於一九九二年七月加盟本集團，為本集團高級策劃經理，負責管理本集團於本港及國內之建築項目。彼於土木及結構工程方面擁有逾二十五年經驗。彼持有 University of Wolverhampton 之建築工程管理學士學位。

郭冠強，現年四十一歲，於一九九六年二月加盟本集團，為本集團合約部經理並主管合約部，彼擁有逾十九年經驗。彼持有英國 South Bank University 之建築系學士學位。彼為英國皇家特許測量師學會會員。

楊蔭之，現年四十七歲，於一九九四年四月加盟本集團，為本集團高級策劃經理，負責監管本集團在香港及國內工程項目。於土木及結構工程與及室內裝飾及安裝工程方面擁有逾二十三年經驗。彼持有英國徹菲爾德大學之土木及結構工程碩士學位。

羅永寧，現年四十九歲，於2000年加入本集團，為堅穩工程有限公司之董事，並為本集團機電工程部主管，負責所有項目之整體規劃及統籌，包括控制工程資源之統籌，進度監察及工程表現。羅先生在環保工程及屋宇設備工程方面有超過二十六年經驗，持有機械工程理學士學位，商業文學士學位及環境管理碩士學位。羅先生亦為香港建設管理交流中心理事。

黃家欣，現年三十六歲，二〇〇一年四月加入本集團，為本集團財務總監，負責主管本集團之會計、財務及上市遵規等工作。彼持有澳洲阿德雷德大學商業學士學位，為香港會計師公會之資深會員及特許公認澳洲會計師公會之會員。於加盟本集團前，他曾於一間國際會計師事務所任職多年。

林榮偉，現年三十三歲，二零零五年加入本集團，為本集團公司秘書及助理財務總監，負責上市遵規、公司秘書及協助本集團財務總監之會計及財務等工作。彼持有香港科技大學工商管理學士學位，為香港會計師公會之會計師。於加盟本集團前，他曾於一間國際會計師事務所任職多年。

李銀美，現年四十八歲，於一九八八年十二月加盟本集團，為本集團行政經理。彼於人事及行政管理方面擁有逾二十四年經驗。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年三月三十一日，各董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本及購股權須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條置存之股東名冊內，或因其他理由根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例第344條及第345條被視作或當作擁有之權益及淡倉)如下：

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*	42,009,400	226,250,000	268,259,400	47.31
王京寧先生	12,839,600	–	12,839,600	2.26
王克端先生	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並由謝文盛先生全資擁有之Sparta Assets Limited(「Sparta Assets」)，實益擁有本公司226,250,000股普通股股份。

董事於本公司購股權之權益，另行於財務報表附註39披露。

除上文及於財務報表附註39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」一節及財務報表附註39購股權計劃所披露者外，於本年度任何時間，並無向任何董事或彼等之配偶或十八歲以下子女授出任何透過購入本公司股份或債券而取得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利，而本公司或其任何附屬公司亦無作出安排，使董事可購入任何其他法人團體之該等權利。

購股權計劃

本公司設立一項購股權計劃，旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。購股權計劃及按該計劃發行之購股權之進一步詳情，載於財務報表附註39。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零九年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條之規定本公司需置存之登記名冊所載，下列人士擁有本公司已發行股本及購股權5%或以上之權益：

好倉：

名稱	身份及 權益性質	所持 普通股數目	相關股份數目 (本公司股本 衍生工具下)	權益總額	佔本公司已發行 股本百分比
Sparta Assets (附註1)	實益擁有人	226,250,000	-	226,250,000	39.90
謝文盛先生	受控法團之權益 直接實益擁有	226,250,000 42,009,400	- -	226,250,000 42,009,400	39.90 7.41
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	投資經理	97,260,000	35,000,000	132,260,000	23.33
John Zwaanstra 先生 (附註2)	受控法團之權益	97,260,000	35,000,000	132,260,000	23.33
Penta Asia Fund, Ltd. (「Penta Asia」)(附註3)	受控法團之權益	66,897,000	23,333,333	90,230,333	15.91
Todd Zwaanstra 先生 (附註3)	受託人 (而非無條件受託人)	66,897,000	23,333,333	90,230,333	15.91
Mercurius GP LLC (「Mercurius」)(附註4)	全權信託設立人	66,897,000	23,333,333	90,230,333	15.91
Okabe Company Limited	實益擁有人	28,827,000	-	28,827,000	5.08

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. John Zwaanstra 先生透過其於 Penta 之 100% 權益而被視為擁有本公司股份及相關股份之權益。John Zwaanstra 先生透過其控制 Mercurius 三分之一以上投票權而亦被視為擁有 Penta Asia 及 Mercurius 所擁有本公司股份及相關股份之權益。
3. 該等權益由 Penta Asia 之全資附屬公司 Penta Master Fund, Ltd. (「Penta Master」) 持有。Todd Zwaanstra 先生因其以一家全權信託 Mercurius Partners Trust (「Mercurius Trust」) 之受託人身份控制 Penta Asia 三分之一以上投票權而被視為擁有 Penta Master 所擁有本公司股份及相關股份之權益。
4. Mercurius 為 Mercurius Trust 之設立人，因而被視為擁有 Todd Zwaanstra 以 Mercurius Trust 之受託人身份所擁有本公司股份及相關股份之權益。

除上述所披露者外，於二零零九年三月三十一日，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)已登記根據證券及期貨條例第 336 條須予登記為本公司股份中之權益或淡倉。

購買、贖回或出售上市證券

年內，本公司曾於聯交所購回其若干股份，並隨後將之註銷。本公司認為，此乃提高股東價值之最佳方法，而向股東退回大部分該等盈餘資金亦符合股東之最佳利益。該等交易之詳情概述如下：

月份	所購回股份數目	每股價格		所付價格總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零八年七月	400,000	0.270	0.260	106
二零零八年八月	190,000	0.320	0.320	61
二零零八年九月	1,095,000	0.275	0.248	292
二零零八年十月	2,920,000	0.260	0.184	615
二零零八年十一月	730,000	0.200	0.170	137
二零零九年一月	40,000	0.125	0.125	5
二零零九年二月	390,000	0.125	0.120	47
	<u>5,765,000</u>			<u>1,263</u>

所購回之股份已予以註銷，而相等於該等股份面值之金額 577,000 港元乃從保留溢利轉撥至資本贖回儲備。就所購回股份支付之溢價 686,000 港元及股份購回費用 17,000 港元已於股份溢價賬內扣除。

年內購回本公司股份乃由董事根據於上屆股東週年大會上股東之授權進行，旨在透過提高本集團之每股資產淨值及每股盈利而使整體股東獲益。

購買、贖回或出售上市證券(續)

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無規定本公司須向其現有股東按比例發售新股之優先購買權條文規定。

關連及須予披露交易

持續關連交易

於二零零八年三月十九日，本集團與上海美格菲健身中心有限公司及啟康創建有限公司(由本公司之董事總經理兼副主席及主要股東謝先生分別持有99.4%及100%)就出租本集團分別位於中國四川及香港之兩個物業訂立兩份租賃協議。該兩份租賃協議合約期為三年，自二零零八年四月一日起生效，應付月租分別為人民幣150,000元及45,500港元。年內自上述租賃協議賺取之租金收入為2,580,000港元。

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46.75%股權，根據上市規則之涵義，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。

本公司獨立非執行董事已審閱上文所載之持續關連交易，並已確認該等持續關連交易乃(i)於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或按不遜於本集團給予獨立第三者的條款進行；及(iii)按照根據公平合理並符合本公司股東整體利益的條款監管該等交易之有關協議進行。

物業詳情

本集團發展中之待售物業詳情如下：

地點	本集團權益	完成階段	預計完成日期	預計用途	建築面積
中國河南省開封市 西大街1號	100%	拆遷階段	二零一一年 年中	住宅/ 商業	總建築面積 203,600平方米
惠東縣大嶺鎮 十二托地段 惠州高爾夫球場內	60%	設計階段	二零一一年 年中	住宅	總建築面積 220,796平方米

物業詳情(續)

本集團已落成之待售物業詳情如下：

地點	本集團權益	年期	目前用途	建築面積
中國 海南省 海口市 新華區 金盤工業開發區 亞洲豪苑第二期	100%	該等物業之年期由 一九九八年五月十三日至 二零六八年五月十二日止， 為期70年	住宅	總建築面積 53,389平方米
中國 上海市 徐匯區 百色路206、208、218、 220、222、228及238弄 天然居服務式公寓及商舖	100%	該等物業之年期由 一九九三年二月十八日至 二零六三年二月十七日止， 為期70年	住宅	總建築面積 5,791平方米
中國 海南省 海口市 金盤工業開發區 南區亞豪城市廣場 第一至四期	100%	該等物業之年期由 一九九八年五月十三日至 二零六八年五月十二日止， 為期70年	住宅／商業	總建築面積 116,973平方米
中國河南省開封市 西大街1號第一期 第一至第六座	100%	該等物業之年期由 二零零五年六月十五日至 二零七五年六月十五日止， 為期70年	住宅	總建築面積 22,937平方米

物業詳情(續)

本集團之投資物業詳情如下：

地點	本集團權益	年期	目前用途	建築面積
中國 海南省 海口市 美蘭區 海秀東路12號	100%	該等物業之年期由 二零零六年九月十五日至 二零七六年九月十四日止， 為期70年	商業	總建築面積 20,668平方米
中國 成都市 錦江區 小科甲巷1號 第一商業廣場 五樓	100%	該等物業之年期由 二零零四年十一月二日至 二零四四年十一月二日止， 為期40年	商業	總建築面積 4,933平方米

足夠公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及董事所知悉，於截至二零零九年三月三十一日止年度內，公眾至少持有本公司全部已發行股本之25%。

結算日後事項

有關本集團重大結算日後事項之詳情載於財務報表附註49。

核數師

安永會計師事務所將依章告退，於應屆股東週年大會上將提呈繼續委任彼等為本公司核數師之決議案。

董事總經理兼副主席
謝文盛

香港
二零零九年七月二十四日

本公司致力保持高水平之企業管治常規，以增強股東、投資者、僱員、債權人及業務夥伴之信心以推動公司業務增長。本公司企業管治常規以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)載列之原則(「原則」)及守則條文(「守則條文」)為基礎。本公司已遵守大部分守則條文，只有第A4.1條守則條文偏離，詳細闡釋見下文。本公司定期檢討企業管治常規，以確保持續符合企業管治守則之規定。

企業管治守則偏離概述：

守則條文第A4.1條

守則條文第A4.1條，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值退任一次。就此而言，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規與守則條文所規定者相若。

企業管治主要原則及常規

本公司確認，董事會(「董事會」)就提供有效領導及指引本公司邁向其目標及確保一切運作的透明度及問責方面擔當重要角色。本公司主要企業管治原則及常規概述如下。

董事會

職責

本公司有保留予董事會之職能分工並將其委派予管理層。董事會發揮領導職能並通過策略政策及計劃，務求提升股東利益；而本公司日常運作則委派予管理層處理。董事會保留就本公司所有重大事項之決策權力，包括批准及監察所有政策事項、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突之交易)、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事宜。

所有董事已全面及適時獲得所有相關資料以及公司秘書之建議及服務，以確保董事會處事程序及所有適用規則及規例已獲得遵循。任何董事向董事會提出要求後，一般可在適當情況下諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。就針對董事會之法律訴訟本公司已安排適當保險。

本公司日常管理、行政及經營委派予董事總經理及管理層，所委派職能及工作任務由董事會定期進行檢討。上述高級職員於訂立任何重大交易前須獲得董事會批准。

董事會全力支持董事總經理及管理層履行其職責。

組成

董事會組成需具備獨立決策及滿足業務需要的技巧和經驗。

本公司董事會由以下董事組成：

執行董事

王克端先生(主席)
謝文盛先生(董事總經理兼副主席)(薪酬委員會主席)
王京寧先生(薪酬委員會成員)
姜國祥先生

獨立非執行董事

黃承基先生(審核委員會主席及薪酬委員會成員)
何鍾泰博士(薪酬委員會及審核委員會成員)
蕭文波先生(薪酬委員會及審核委員會成員)

董事會成員之間均無關連。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，董事會符合上市規則有關至少委任三名獨立非執行董事且其中至少一名獨立非執行董事擁有相關專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則規定就其獨立性發出之書面年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合上市規則載列之獨立性指引規定。

獨立非執行董事俱備廣泛的業務及財務專業知識、經驗及為董事會提供獨立判斷。所有獨立非執行董事透過積極參與董事會會議，在處理涉及利益衝突的問題上發揮領導作用以及服務董事委員會以監督本公司運作。

董事之委任及繼任計劃

本公司已就董事委任及繼任計劃制定正式、審慎及透明程序。任何董事會成員有權推薦符合上市規則要求的適合候選人供董事會考慮。董事會於二零零八年六月二十七日舉行董事會會議，一致同意執行董事王子敬先生的請辭。

守則條文第A.4.1條規定，委任非執行董事應有指定任期，可接受重選。根據本公司細則，每名董事(包括有指定任期的董事)應最少每三年輪值退任一次。儘管獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟所有本公司現有董事須每三年輪值退任。就此而言，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規與守則條文所規定者相若。

董事培訓

每名新任董事需接受全面及正式任職培訓，以確保充分了解業務及根據上市規則及有關法例規定彼等之責任及義務。

本公司亦作出安排，在需要時向董事提供持續簡報及專業培訓。

董事會會議

守則條文第A1.1條規定，本公司應每年至少舉行四次董事會會議，大約每季一次。每次董事會會議應有大部分董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與。

本公司於年內舉行董事會會議，檢討及通過財務及經營業績以及審議及通過本公司整體策略及政策。

於回顧年度內，本公司舉行四次董事會會議。董事出席詳情如下：

執行董事	董事出席次數
王克端先生(主席)	2/4
謝文盛先生(董事總經理兼副主席)	4/4
王京寧先生	4/4
姜國祥先生	4/4
獨立非執行董事	
何鍾泰博士	3/4
黃承基先生	4/4
蕭文波先生	4/4

董事會會議通知於舉行會議前至少十四天送交所有董事。就其他董事會及委員會會議而言，一般發出合理通知。

每次董事會會議或委員會會議至少提前三日向所有董事寄發議程及董事會文件連同所有相關資料，以便彼等有機會及充分時間提出議程內容。董事會亦有義務讓董事瞭解本公司最新發展及財政狀況以便彼等作出知情決定。董事會及各董事在需要時可各自及獨立接觸行政人員。

本公司之公司秘書負責所有董事會會議及委員會會議之記錄並保存此等記錄。草擬記錄一般於各會議後之合理時間內由董事傳閱，以作評論，而最終版本可供董事查閱。董事有權查閱董事會文件，所作提問會獲得充分解答。根據現行董事會常規，涉及主要股東或董事利益衝突之任何重大交易由董事會在正式召開之董事會會議上予以考慮及處理；相關董事必須放棄投票，其出席不計入法定人數。

主席及行政總裁

本公司全面支持董事會主席與擔當跟行政總裁相似角色之董事總經理之職權劃分，以確保權力及授權之平衡。主席及董事總經理各自之職權經清楚界定並以書面形式列明。主席發揮領導作用並根據良好企業管治常規負責董事會之有效運作。主席在管理層支持下，亦負責確保所有董事獲得有關董事會會議上產生問題之充分資料及相關簡報。

董事總經理集中於董事會通過並授權遵循之公司目標、政策及策略付諸實行，負責本公司日常管理及營運。董事總經理亦負責制訂策略計劃及草擬組織結構、監控制度及內部手續與程序，並由董事會批准。主席職務由王克端先生擔任，而董事總經理職務由謝文盛先生擔任。

董事會轄下之委員會

董事會之下設立兩個委員會，即薪酬委員會及審核委員會，以監督本公司具體事務。本公司所有董事委員會均以書面形式訂定職權範圍。本公司所有董事委員會之職權範圍載於本公司網頁並供股東索閱。董事委員會獲得足夠資源以履行職責，若提出合理要求，及在適當情況下，可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

薪酬委員會

謝文盛先生、王京寧先生、何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生為薪酬委員會成員，而謝文盛先生為委員會主席。薪酬委員會之主要目標(在徵得主席／董事總經理意見及如有需要在獲得專業意見，費用由本公司承擔)，包括就執行董事及行政人員薪酬政策及結構及薪酬方案提出建議及予以批准。薪酬委員會亦負責制訂此等薪酬政策及結構設立具透明程序，確保董事或其聯繫人士不會參與決定其本身之薪酬；薪酬應根據個人表現、本公司業績以及市場慣例及條件而釐定。在一般情況下，薪酬委員會於每年接近年末時舉行會議，檢討薪酬政策及結構並決定執行董事及行政人員之年度薪酬方案及其他相關事項。於截至二零零九年三月三十一日止年度止，薪酬委員會舉行了兩次會議，檢討本公司薪酬政策及結構並回顧年度內執行董事及行政人員薪酬方案。

薪酬委員會成員出席會議詳情如下：

成員姓名	成員出席次數
謝文盛先生(薪酬委員會主席)	2/2
王京寧先生	2/2
何鍾泰博士	1/2
蕭文波先生	2/2
黃承基先生	2/2

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事(包括一名擁有相關專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事)組成。黃承基先生為委員會主席。審核委員會成員均非本公司現時外聘核數師之前合夥人。

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- (a) 審議財務報表及報告，並在提交董事會前審議合資格會計師、監察主任(如有)或外聘核數師提出的任何重大或不尋常事項。
- (b) 根據核數師所進行之工作、其酬金及受聘條款檢討與外聘核數師之關係，並就委任、重新委任及撤換外聘核數師向董事會提出建議。
- (c) 檢討本公司財務申報制度、風險管理制度及相關程序是否適當及有效。
- (d) 檢討本公司會計人員的資源、經驗、學歷的足夠性以及其培訓計劃與預算。

截至二零零九年三月三十一日止年度，審核委員會舉行三次會議，檢討財務業績及報告、財務申報及合規程序、內部監控系統之效率以及續聘外聘核數師。發現並無可能對本公司作為持續經營企業之持續經營能力產生重大疑問之事件或情況。本公司已向審核委員會提供充足資源以使其履行職責。

董事會與審核委員會就外聘核數師之甄選、委任、辭任或解聘並無分歧意見。

審核委員會於回顧年度內舉行三次會議。審核委員會成員出席詳情如下：

	成員出席次數
黃承基先生(審核委員會主席)	3/3
何鍾泰博士	2/3
蕭文波先生	3/3

提名委員會

本公司並無提名委員會。董事會，作為一個整體負責商定委任其成員及提名適當人選在股東周年大會上接受股東選舉之程序，不論填補臨時空缺或作為現有董事以外之增補。

核數師酬金

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團聘用安永會計師事務所為本集團外聘核數師，所提供服務及相關費用如下：

截至二零零九年三月三十一日止年度收取之費用

	港元
服務類別	
本集團審核	1,680,000
非審核服務－稅務服務	91,100
	<hr/>
總計	1,771,100
	<hr/> <hr/>

證券交易之標準守則

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

本公司已向所有董事作出具體查詢，彼等已確認於截至二零零九年三月三十一日止整個年度一直遵守標準守則。

本公司已就可能擁有本公司未公開發表價格敏感資料之僱員進行證券交易採納相同標準守則。

本公司並無發現相關僱員未遵守標準守則事件。

有關財務報表之責任

董事會按上市規則及其他法例規定負責呈遞均衡、清晰及簡易之年度報告及中期報告、價格敏感之公告及其他財務披露。董事確認負責編制本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表。有關對本公司之外聘核數師財務報表申報責任之聲明載於第27至28頁之「獨立核數師報告」。本公司管理層有義務向董事會提供解釋及資料，以便彼等在掌握資料情況下就相關事項作出評估。

內部監控

董事會全面負責維持本集團健全及有效之內部監控制度。內部監控制度之條款及程序旨在識別及管理本集團可能面臨之風險，為實現公司宗旨提供合理保障。監控乃通過管理層定期進行檢討。內部財務制度亦允許董事會監控本集團之整體財務狀況，保護本集團資產及減低重大財務失實記載或損失。根據有關內部監控之守則條文，董事會已通過本公司之審核委員會檢討本公司及其附屬公司之內部監控制度的有效性。該等檢討涵蓋重大監控，包括財務、營運、合規監控，風險管理功能及檢討本公司財務報告人員的足夠性。

投資者關係

在遵守相關之監管要求下，本公司努力維持開放及有效之投資者關係政策並適時向投資者提供相關資料及發展情況，本公司不時為機構投資者及分析員舉行簡報會及會議，並適時回應股東查詢。董事每年舉行股東周年大會，與股東會晤並回答問題。本公司網站提供溝通平台，讓公眾及投資人士獲得有關本集團之最新資料。

股東權利

為符合新修改之企業管治守則，股東週年大會通告、年報及載有擬提呈決議案有關資料之通函須於股東週年大會日前最少足二十天營業日向全體股東分發。將至的股東週年大會將採用股東投票方式表決。股東按投票方式表決之詳情將於股東週年大會開始時向各列席股東說明以確保股東熟悉是項投票之程序。

投票由香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司點票並於股東大會舉行之日載入本公司及聯交所網頁。本公司股東大會提供股東與董事會之間的溝通機會。董事會主席及薪酬委員會及審核委員會主席(或其缺席時由各委員會其他成員及董事會獨立委員會(視乎情況))參加股東大會回答提問。

重要事項，包括選舉個別董事，將在股東大會上提出獨立決議案。



致迪臣發展國際集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第29頁至110頁的迪臣發展國際集團有限公司財務報表，此財務報表包括二零零九年三月三十一日的綜合資產負債表和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合利潤表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則和按照香港公司條例的披露規定編制並且真實而公平地列報該等財務報表。這些責任包括設計、實施和維護與財務報表編制及真實而公平地列報相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們的報告依據百慕達一九八一年公司法第90條僅為全體股東編制，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額和披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編制及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足，並適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司和 貴集團於二零零九年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編制。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓
二零零九年七月二十四日

綜合利潤表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續營運業務			
收入	5	698,194	599,787
銷售成本		(587,101)	(517,788)
毛利		111,093	81,999
其他收入及收益	5	7,555	29,771
投資物業之公平值收益，淨額	15	2,599	–
行政開支		(60,515)	(64,784)
其他經營支出		(3,538)	(2,155)
財務費用	7	(7,613)	(5,497)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(10,708)	(243)
聯營公司		(259)	1,147
除稅前溢利	6	38,614	40,238
稅項	10	(24,954)	(18,671)
本年度持續營運業務之溢利		13,660	21,567
終止營運業務			
本年度一項終止營運業務之虧損	12	–	(5,144)
本年度溢利		13,660	16,423
以下應佔：			
本公司股本持有人	11	12,570	16,893
少數股東權益		1,090	(470)
		13,660	16,423
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	13		
基本			
— 本年度溢利		2.20 港仙	2.95 港仙
— 持續營運業務之溢利		2.20 港仙	3.85 港仙
攤薄			
— 本年度溢利		2.20 港仙	2.95 港仙
— 持續營運業務之溢利		2.20 港仙	3.79 港仙

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	64,350	100,124
投資物業	15	181,704	134,040
預付土地租賃款項	16	5,718	5,857
於一間共同控制實體之權益	19	-	12,892
於聯營公司之權益	20	(2,408)	8,192
可供出售投資	21	-	-
按公平值計入損益賬之金融資產	22	2,260	2,234
應收所投資公司款項	23	-	-
非流動資產總值		251,624	263,339
流動資產			
應收聯營公司款項	20	26,650	23,620
待售物業	25	520,064	418,784
應收合約客戶款項總額	26	5,247	7,334
存貨	27	1,497	2,604
應收賬項	28	59,472	56,850
預付款項、按金及其他應收款項	29	30,290	35,870
現金及現金等值項目	30	53,807	31,087
有抵押存款	30	31,331	21,465
		728,358	597,614
分類為待售之非流動資產	31	9,295	-
流動資產總值		737,653	597,614
流動負債			
應付合約客戶款項總額	26	38,626	35,564
應付賬項	32	44,269	32,861
其他應付款項及應計費用	33	171,116	129,679
應付聯營公司款項	20	262	547
應付少數股東款項	24	19,529	17,360
應付關連公司款項	34	27,166	23,813
應付稅項		45,914	31,747
可換股票據	37	15,721	-
計息銀行及其他借貸	35	97,563	60,109
流動負債總值		460,166	331,680
流動資產淨值		277,487	265,934
資產總值減流動負債		529,111	529,273

綜合資產負債表(續)

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
可換股票據	37	-	15,274
計息銀行及其他借貸	35	32,205	39,654
遞延稅項負債	36	19,252	14,247
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總值		51,457	69,175
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		477,654	460,098
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
本公司股本持有人應佔權益			
已發行股本	38	56,697	57,274
儲備	40(a)	416,091	399,040
可換股票據之權益部份	37	1,259	1,259
		<hr/>	<hr/>
		474,047	457,573
		<hr/>	<hr/>
少數股東權益		3,607	2,525
		<hr/>	<hr/>
權益總額		477,654	460,098
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

謝文盛
董事

王京寧
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

本公司股本持有人應佔

附註	本公司股本持有人應佔												少數		
	已發行	股份	物業		資本	匯率	投資	可換			總計				
	股本	溢價賬	實繳盈餘	重估儲備	資本儲備	贖回儲備	波動儲備	重估儲備	購股權儲備	股票據之權益部份	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	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	-	-	-	-	-	-	15,206	-	-	-	-	-	15,206	1,422	16,628
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	508	(564)	-	-	-	-	(56)	-	(56)
租賃樓宇之重估盈餘	14	-	-	13,253	-	-	-	-	-	-	-	-	13,253	-	13,253
租賃樓宇重估盈餘之遞延稅項	36	-	-	(2,876)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,876)	-	(2,876)
於出售一層租賃樓宇時撥回遞延稅項負債	36	-	-	378	-	-	-	-	-	-	-	-	378	-	378
於出售一層租賃樓宇時撥回重估儲備之撥回	-	-	-	(4,437)	-	-	-	-	-	-	-	4,437	-	-	-
-	-	-	-	(977)	-	-	-	-	-	-	-	977	-	-	-
本年度直接於權益內確認之															
收入及開支總額	-	-	-	5,341	-	-	15,714	(564)	-	-	-	5,414	25,905	1,422	27,327
本年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,893	16,893	(470)	16,423
本年度收入及開支總額	-	-	-	5,341	-	-	15,714	(564)	-	-	-	22,307	42,798	952	43,750
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(256)	(256)
出售附屬公司	41	-	-	-	-	-	(304)	-	-	-	-	-	(304)	(83)	(387)
購回股份	38	(74)	(179)	-	-	74	-	-	-	-	-	(74)	(253)	-	(253)
行使購股權	38	80	258	-	-	-	-	-	(66)	-	-	-	272	-	272
股份購回開支	38	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
股份發行開支	38	-	(147)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147)	-	(147)
年內已到期之購股權	39	-	-	-	-	-	-	-	(1,015)	-	-	1,015	-	-	-
以股權結算之購股權安排	39	-	-	-	-	-	-	-	379	-	-	-	379	-	379
於二零零八年三月三十一日	57,274	122,493*	15,262*	34,182*	(9,121)*	9,436*	26,240*	1,250*	379*	1,259	3,260*	195,659*	457,573	2,525	460,098

綜合權益變動表(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

附註	本公司股本持有人應佔														
	已發行 股本	股份 溢價賬	實繳盈餘	物業		資本		匯率	投資	購股權 儲備	可換			少數	
				重估儲備	資本儲備	贖回儲備	波動儲備				重估儲備	購股權 儲備	股票據之 權益部份	儲備基金	保留溢利
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
於二零零八年四月一日	57,274	122,493	15,262	34,182	(9,121)	9,436	26,240	1,250	379	1,259	3,260	195,659	457,573	2,525	460,098
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	1,975	-	-	-	-	-	1,975	213	2,188
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	108	(194)	-	-	-	-	(86)	-	(86)
租賃樓宇之重估盈餘	14	-	-	4,520	-	-	-	-	-	-	-	-	4,520	-	4,520
租賃樓宇重估盈餘之遞延稅項	36	-	-	(1,225)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,225)	-	(1,225)
重估儲備之撥回	-	-	-	(946)	-	-	-	-	-	-	-	946	-	-	-
本年度直接於權益內確認之															
收入及開支總額	-	-	-	2,349	-	-	2,083	(194)	-	-	-	946	5,184	213	5,397
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,570	12,570	1,090	13,660
本年度收入及開支總額	-	-	-	2,349	-	-	2,083	(194)	-	-	-	13,516	17,754	1,303	19,057
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(221)	(221)
購回股份	38	(577)	(686)	-	-	577	-	-	-	-	-	(577)	(1,263)	-	(1,263)
股份購回開支	38	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	-	(17)
年內已到期之購股權	39	-	-	-	-	-	-	-	(379)	-	-	379	-	-	-
於二零零九年三月三十一日	56,697	121,790*	15,262*	36,531*	(9,121)*	10,013*	28,323*	1,056*	-*	1,259	3,260*	208,977*	474,047	3,607	477,654

* 該等儲備包括於綜合資產負債表內之綜合儲備416,091,000港元(二零零八年：399,040,000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。

本集團於二零零八年四月一日及於二零零九年三月三十一日之資本儲備主要包括於二零零二年四月一日前收購附屬公司產生之商譽，詳情載於附註17。

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。

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利／(虧損)：			
來自持續營運業務		38,614	40,238
來自一項終止營運業務	12	-	(5,152)
就下列項目作出調整：			
財務費用	7	7,613	5,557
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		10,708	243
聯營公司		259	(1,147)
利息收入	5	(1,206)	(2,726)
投資物業之公平值收益，淨額	15	(2,599)	-
可供出售投資之股息收入	5	-	(6,810)
出售附屬公司收益	41	-	(3,163)
以股權結算之購股權開支	6	-	379
出售一層租賃樓宇淨收益	5, 6	-	(12,819)
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	39	234
折舊	6	3,756	6,515
確認預付土地租賃	6	139	249
存貨撥備	6	136	107
應收一間共同控制實體款項減值	6	3,174	243
一項可供出售投資減值	6	-	2,400
應收一間所投資公司款項減值	6	-	3,840
應收賬項減值	6	5,113	3,165
應收賬項減值撥回	6	(2,623)	(5,407)
其他應收款項減值	6	153	965
其他應收款項減值撥回	6	(900)	(3,933)
		62,376	22,978
已落成物業減少／(增加)		(115,134)	43,261
發展中物業減少／(增加)		16,990	(46,645)
應收合約客戶款項總額減少		2,809	5,143
存貨減少／(增加)		971	(310)
應收賬項減少／(增加)		(5,062)	11,980
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		6,632	(15,380)
應付合約客戶款項總額增加		3,062	6,460
應付賬項增加／(減少)		11,218	(3,378)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		40,768	(34,378)
		24,630	(10,269)
經營業務所得／(所用)現金—第 35 頁		24,630	(10,269)

綜合現金流量表(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務所得/(所用)現金—第34頁		24,630	(10,269)
已付利息		(9,815)	(5,139)
已付香港利得稅		(9)	—
已付海外稅項		(7,362)	(12,983)
經營業務現金流入/(流出)淨額		7,444	(28,391)
投資業務所得現金流量			
已收利息		1,206	2,726
可供出售投資之已收股息		—	6,810
已收聯營公司股息		960	2,740
購入物業、廠房及設備項目		(6,563)	(6,180)
增添投資物業		—	(33,087)
按公平值計入損益賬之金融資產增加		—	(2,234)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		144	27,179
出售附屬公司	41	—	921
向一間共同控制實體墊付款項		(990)	(1,969)
向一間聯營公司注資		—	(2,020)
聯營公司之還款/(墊款), 淨額		(3,315)	1,098
所投資公司之還款		—	11,481
有抵押存款減少/(增加)		(9,866)	50,989
投資業務現金流入/(流出)淨額		(18,424)	58,454
融資業務所得現金流量			
購回本公司股份	38	(1,263)	(253)
發行股份所得款項	38	—	272
購回股份開支	38	(17)	(2)
發行股份開支	38	—	(147)
新增銀行及其他借貸		66,085	62,100
償還銀行及其他借貸		(34,343)	(130,859)
關連公司之墊款, 淨額		3,353	23,813
少數股東之墊款		2,169	5,536
已付少數股東股息		(221)	(256)
融資業務現金流入/(流出)淨額		35,763	(39,796)
現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額—第36頁		24,783	(9,733)

綜合現金流量表(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額－第35頁		24,783	(9,733)
於年初之現金及現金等值項目		5,153	11,306
匯率變動之影響，淨額		303	3,580
		<u>30,239</u>	<u>5,153</u>
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結餘	30	53,807	31,087
有抵押銀行透支	35	(23,568)	(25,934)
		<u>30,239</u>	<u>5,153</u>

資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	18	<u>352,683</u>	<u>357,679</u>
流動資產			
預付款項	29	34	23
現金及現金等值項目	30	<u>64</u>	<u>72</u>
流動資產總值		<u>98</u>	<u>95</u>
流動負債			
應計費用	33	1,421	786
可換股票據	37	<u>15,721</u>	<u>-</u>
流動負債總值		<u>17,142</u>	<u>786</u>
流動負債淨值		<u>(17,044)</u>	<u>(691)</u>
總資產減流動負債		<u>335,639</u>	<u>356,988</u>
非流動負債			
可換股票據	37	-	15,274
資產淨值		<u><u>335,639</u></u>	<u><u>341,714</u></u>
權益			
已發行股本	38	56,697	57,274
儲備	40(b)	277,683	283,181
可換股票據之權益部份	37	<u>1,259</u>	<u>1,259</u>
權益總額		<u><u>335,639</u></u>	<u><u>341,714</u></u>

謝文盛
董事

王京寧
董事

1. 公司資料

迪臣發展國際集團有限公司是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之主要營業地點為香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。

年內，本集團之業務範圍如下：

- 作為總承包商從事建築業務，以及主要在香港及中國內地提供承包智能大廈工程及機電工程服務；
- 物業發展及投資；及
- 買賣醫療設備和提供相關安裝及維修服務。

於過往年報，本集團出售及終止經營健身中心及買賣健身器材業務。有關終止營運業務之進一步詳情載於財務報表附註12。

2.1 編制基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定而編制。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編制，惟租賃樓宇、投資物業及按公平值計入損益賬之金融資產乃按公平值計量則除外。待售之非流動資產按其賬面值與公平值之較低者減銷售成本列賬，進一步詳情見附註2.4。除另有所指外，此等財務報表乃以港元(「港元」)呈列，所有價值調整至最接近之千位數(千港元)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表。對可能存在之不同會計政策作出調整使其趨於一致。附屬公司之業績自收購之日(即本集團取得控制權之日期)起綜合，及綜合至直至該等控制權終止日期為止。集團內公司間重大交易產生之所有收入、開支及未變現盈虧以及公司間結餘均在綜合賬目時悉數對銷。

少數股東權益指外界股東於並非本集團所持有之本公司附屬公司之業績及資產淨值應佔之權益。收購少數股東之權益使用母公司實體延長法列賬，據此代價與所佔收購資產淨值之賬面值間之差額乃確認為商譽。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度財務報表首次採納下列香港財務報告準則之新訂詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量以及 香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融工具 之重新分類之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號	服務專營權安排 香港會計準則第19號—對界定利益資產、 最低資金規定及其互動的限制

採納此等新訂之詮釋及修訂對此等財務報表並無重大財務影響，及此等財務報表所應用之會計政策並無重大變動。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂) 香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則 ² 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表— 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資 成本之修訂本 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份付款—歸屬條件及註 銷之修訂本 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂) 香港財務報告準則第7號(修訂本)	業務合併 ² 香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融工具 之披露改進之修訂本 ¹
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第27號(經修訂) 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	經營分類 ¹ 財務報表之呈列 ¹ 借貸成本 ¹ 綜合及獨立財務報表 ² 香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計 準則第1號財務報表之呈列—可沽售金融工具及 清盤產生之責任之修訂本 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量— 合資格對沖項目之修訂本 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及 香港會計準則第39號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號重新 評估內含衍生工具及香港會計準則第39號金融 工具：確認及計量—內含衍生工具之修訂本 ⁵

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	興建房地產之協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	來自客戶資產轉讓 ⁶
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ^{7*}

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年六月三十日或之後止之年度期間生效

⁶ 於二零零九年七月一日或之後已接獲之客戶資產轉讓生效

⁷ 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(倘適合)或之後開始之年度期間生效

* 香港財務報告準則之改進包括對香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號、香港會計準則第41號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號作出之修訂。

本集團現正在評估首次採用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，本集團得出之結論是採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致須遵守新訂或經修訂之披露規定及採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策變動，惟此等新訂及經修訂香港財務報告準則未必會對本集團之營運業績及財務狀況構成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司是指本公司通過直接或間接控制其財務及營運政策而從其經營業務中獲益之實體。

附屬公司之經營業績根據已收及應收之股息在本公司之利潤表中列示。本公司於附屬公司之權益按成本扣除任何減值虧損列示。

合營公司

合營公司為按合約安排成立之實體，由此本集團及其他訂約方承擔一經濟活動。合營公司乃本集團及其他訂約方擁有權益之獨立經營實體。

合營各方訂立之合營公司協議訂明合營各方之出資額、合營公司期限以及於合營公司解散時將予變現資產之基準。合營公司之溢利及虧損及任何盈餘資產由合營各方按彼等各自之出資額比例或按合營公司協議之條款進行分配。

2.4 主要會計政策概要(續)

合營公司(續)

合營公司會被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團對合營公司直接或間接擁有單方面之控制權；
- (b) 共同控制實體，如本集團對合營公司並無單方面控制權，但有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本集團並無單方面或共同之控制權，但直接或間接持有一般不少於20%之合營公司註冊資本及對其有重大影響力；或
- (d) 按照香港會計準則第39號處理之股本投資，如本集團直接或間接持有不足20%之合營公司註冊資本，且對該合營公司並無共同控制權，或未能對其行使重大影響力。

共同控制實體

共同控制實體為受共同控制之合營公司，並無任何合營者對其經濟活動擁有單方面控制權。

本集團於共同控制實體之權益按權益會計法計算本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合資產負債表內列賬。本集團所佔共同控制實體購入後之業績及儲備已分別計入綜合利潤表及綜合儲備內。

聯營公司

聯營公司乃除附屬公司或共同控制實體外，本集團長期持有其一般不少於20%之股本投票權，及對其有重大影響力之實體。

本集團於聯營公司之權益按權益會計法計算本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合資產負債表內列賬。本集團所佔聯營公司購入後之業績及儲備已分別計入綜合利潤表及綜合儲備內。

倘於聯營公司之投資被分類為待售，其根據香港財務報告準則第5號持作待售之非流動資產及已終止經營業務予以入賬。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽，乃指業務合併之成本超逾於本集團收購當日應佔所購入之被收購公司可辨認資產、負債及或然負債之公平值淨值之差額。

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽(續)

協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購所產生商譽

收購產生之商譽在綜合資產負債表內確認為資產，初步按成本計量，其後按成本減任何累計減值虧損。

商譽之賬面值每年進行減值檢討，或於出現任何事件或情況改變顯示賬面值可能減少時，則更頻密進行減值檢討。本集團於每年三月三十一日進行商譽減值測試。就減值測試而言，因業務合併而收購之商譽自收購日期起，被分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否被分配至該等單位或單位組別。

減值按商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)可收回款額進行評估釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回款額低於賬面值，則確認減值虧損。因已確認商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽為現金產生單位(或現金產生單位組別)其中部份，該單位部份業務出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務賬面值以釐定出售業務盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部份之相對價值基準計算。

過往自綜合儲備撇銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第30號「業務合併」(「會計實務準則第30號」)前，因收購產生之商譽須於收購年度自綜合儲備撇銷。在採納香港財務報告準則第3號後，該等商譽繼續自綜合資本儲備撇銷，及不會於與商譽有關之全部或部份業務出售或與商譽有關之現金產生單位減值時於利潤表中確認。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(不包括存貨、工程合約資產、金融資產、投資物業及分類為待售之非流動資產)，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值之較高者減銷售成本計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別產生之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

如資產之賬面值超逾其可收回金額時，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前折現率折減至現值。除非該資產以重估數額列賬，減值虧損方根據該減值資產之有關會計政策處理，否則減值虧損於與減值資產之功能一致之類別產生虧損之期間在利潤表內扣除。

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

於每個報告日均會就是否有任何跡象顯示過往年度確認之減值虧損不再存在或可能已經減少。倘存有任何該等跡象，便估計可收回金額。除商譽及若干金融資產外，僅於釐定資產之可收回金額之估計出現變動時，於先前已確認之減值虧損方可撥回，惟倘若於以往年度並無就該資產確認任何減值虧損，則對比經扣除折舊／攤銷後之賬面值，高出金額不得撥回。除非該資產以重估金額列賬，減值虧損之撥回方根據有關會計政策就該重估資產處理，否則，任何減值虧損之撥回於產生當期計入利潤表內。

關連人士

在下列情況下，有關人士將視為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士透過一名或多名中介人，直接或間接：(i) 控制本集團，或受本集團控制，或與本集團受同一方控制；(ii) 於本集團擁有權益而達致可對本集團行使重大影響力；或(iii) 共同控制本集團；
- (b) 有關人士為聯營公司；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本集團之主要管理人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)項所述之任何人士之直系親屬；
- (f) 有關人士受直接或間接歸屬於(d)或(e)項所述人士之實體所控制、共同控制或具重大影響力，或擁有重大投票權；或
- (g) 有關人士為本集團或與本集團有關連之機構為其僱員而設之離職後福利計劃。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本或估值減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入價格及將該資產投入可使用狀況及地點作擬定用途所須直接支付之費用。物業、廠房及設備投入運作後所產生之費用，如維修及保養費等，一般在費用產生之期間內自利潤表扣除。若能明確顯示費用能使物業、廠房及設備在日後使用時預期帶來額外經濟效益，而在該項目之成本能可靠地計算之情況下，則是項費用則予以資本化並作為資產之額外成本或重置成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

本集團經常進行估值以確保重估資產之公平值與其賬面值不會有重大差異。物業、廠房及設備之價值變動作物業重估儲備變動處理。如按個別資產基準，此儲備之總數不足以彌補虧絀，則超逾虧絀之數在利潤表扣除。其後任何重估盈餘計入利潤表，惟以先前扣除之虧絀為限。基於資產經重估賬面值之折舊與基於該項資產原來成本之折舊之差額部份，每年會由資產重估儲備轉撥至留存溢利。出售重估資產時，於以往估值實現之物業重估儲備之有關部份乃轉入保留溢利，作為儲備之變動處理。

折舊乃按個別物業、廠房與設備項目以直線法或餘額遞減法按估計可使用年期撇銷其成本值或估值至剩餘價值計算。就此而言之主要折舊年率如下：

租賃樓宇	2.5% (按直線法)
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期
傢具及裝置	15% (按餘額遞減法)
辦公室設備	15% (按餘額遞減法)
工具及設備	15% (按餘額遞減法)
汽車	15% (按餘額遞減法)

當一項物業、廠房及設備之各部份之可使用年期各有不同，此項目各部份之成本或估值將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於每個結算日進行檢討和調整(如適合)。

當出售物業、廠房及設備項目或經其使用或出售而估計於日後不再有經濟效益時，將終止確認。年內終止確認之資產因其出售或報廢並在利潤表被確認之任何收益或虧損，乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售之所持土地及樓宇之權益。該等物業最初按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業乃按公平值列賬，乃反映於結算日之市況。

投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損，於彼等產生年度計入利潤表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何收益或虧損，於其報廢或出售之年度在利潤表內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

如本集團佔用有之物業由自用物業轉變為投資物業，本集團根據於「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策於更改用途日將該物業入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公平值之差額根據於上文「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策按重估入賬。

待售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要透過一項出售交易而非透過持續使用收回，則會分類為待售。在此情況下，在銷售資產一般及常規條款規限下及其極有可能銷售，資產須在現時狀況即時可用以銷售。

分類為待售之非流動資產按資產之賬面值及公平值之較低者減出售成本計量。

經營租賃

當資產擁有權之絕大部份回報及風險保留於出租人之租約，以經營租賃處理。當本集團為出租人時，本集團於經營租賃下租出資產包括在非流動資產內，於經營租賃下之應收租金以直線法按租期計入利潤表內。當本集團為承租人時，於經營租賃下之應付租金以直線法按租期於利潤表扣除。

經營租賃之預付土地租賃款項最初按成本列報，並於其後以直線法在租賃年期確認。

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號界定金融資產適當地分類為按公平值計入損益賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。金融資產初步確認時按公平值計量，另加(倘為透過損益而非以公平值列賬投資)直接應佔交易成本。

當本集團首次成為合約之訂約方時，會評估該合約是否包含嵌入式衍生工具；倘有分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特性及風險與主合約並非緊密相關，則評估該嵌入式衍生工具是否需要與主合約分開入賬。僅會於合約條款之變動將重大修訂合約項下所需之現金流量時方會進行重新評估。

本集團於首次確認後，釐定其金融資產之類別，並於允許及適合情況下，於結算日再次評估該項決定。

正常情況下買入及出售之金融資產於交易日確認，即本集團承諾購入或出售該資產之日期。正常情況下買入或出售乃必須按規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之買入或出售金融資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

按公平值計入損益賬之金融資產

按公平值計入損益賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初始確認時指定為按公平值計入損益賬之金融資產。倘收購金融資產是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。該等金融資產之損益在利潤表內確認。在利潤表內確認之公平值淨損益並未包括此等金融資產賺取之任何利息，該等利息乃根據以下所載「收入確認」之政策確認。

只有符合下列條件之金融資產才可以在初始確認時指定為按公平值計入損益賬之金融資產：(i) 該指定可以消除或明顯減少由於計量該資產或確認相關損益時基礎不同而導致有不一致之情況；(ii) 有關風險管理策略之正式書面文件已載明，該資產所屬之金融資產組合乃以公平值為基礎進行管理和評價；或(iii) 該金融資產包含了需單獨計量之嵌入式衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。該等資產隨後以實際利率法減任何減值備抵計算攤銷成本入賬。攤銷成本乃經計及有關收購之任何折讓或溢價後計算，並包括不可或缺之實際利率及交易成本部份之費用。有關收益及虧損於貸款及應收款項終止確認或減值時通過攤銷程序在利潤表確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃於上市或非上市股本證券之可供出售之非衍生金融資產，或未被列入上述任何其他兩項類別之金融資產。初始確認後，可供出售金融資產以公平值計量，盈虧乃確認為權益之獨立部份，直至該項投資終止確認或被確定減值，屆時過往於權益內呈報之累計盈虧將計入利潤表。所賺取之利息及股息應分別以利息收入及股息收入紀錄，並且根據以下載列於「收入確認」之政策於利潤表之「其他收入」項下確認。該等投資所導致之減值虧損於利潤表之「可供出售金融資產減值虧損」確認並由可供出售投資重估儲備轉撥。

當非上市股本證券之公平值，因(a)合理公平值之估計範圍對投資屬變動較大或(b)範圍內之多種估計之可能性不能合理評估及用於估計公平值，則該等證券以成本減任何減值虧損列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

公平值

在有序金融市場交易活躍之投資之公平值乃參考結算日營業時間結束時之市場買入價而計算。對於無活躍市場之投資，公平值則使用估值技術釐定。該等估值技術包括使用近期公平市場交易；參照實質上相同之另一工具之現時市值；折算現金流量分析；及期權定價模型。

金融資產減值

本集團於每個結算日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本入賬資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則減值虧損按該資產賬面值與以其初始實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。減值虧損直接減少或通過使用備抵賬項減少該資產之賬面金額。減值虧損數額於利潤表中確認。當預期將來並不可能收回，貸款及應收款項連同任何相關之撥備應被撇銷。

倘其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事項有關，則以往確認之減值虧損將透過調整備抵賬項撥回。任何其後之減值虧損撥回於利潤表內確認，惟以有關資產之賬面值不得超過撥回當日之攤銷成本為限。

就貿易及其他應收款項而言，倘有客觀跡象(如債務方有可能無能力償還或面臨重大財務困難以及技術、市場經濟或法律環境之重大變動對債務方產生不利影響)顯示本集團不能收回根據發票原先條款下到期之全部款項，將作出減值撥備。應收賬項之賬面值透過使用備抵賬目予以削減。減值債務則於彼等被評估為不可收回時取消確認。

按成本入賬資產

倘有客觀跡象顯示因其公平值不能可靠計量而不按成本入賬之未報價股本工具已產生減值虧損，該虧損數額按該資產之賬面值與按同類金融資產之現時市場回報率折算之估計未來現金流量現值之差額而計量。該等資產之減值虧損不會轉回。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融資產

倘可供出售資產出現減值，則其成本(扣除任何本金及攤銷)與當時公平值之差額，再扣減以往於利潤表中確認之金額，自權益撥至利潤表。當其公平值出現重大或長期之縮減至低於其成本值或有其他客觀證據證明減值存在，將對可供出售股本投資作出減值撥備。「重大」與「長期」之界定取決於判斷。此外，本集團評估其他因素，如股價之波動性。已分類作可供出售之股本工具之減值虧損不會於利潤表中撥回。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產其中一部份或一組類似之金融資產其中一部份)在下列情況下終止確認：

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留收取來自該資產現金流量之權利，惟已根據「轉遞」安排就向第三者承擔責任全數支付款項而並無重大延誤；或
- 本集團已轉讓其來自該資產收取現金流量之權利，並(a)已轉讓該資產之大部份風險及回報，或(b)無轉讓或保留該資產之大部份風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

倘若本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，而並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權之情況下，則該資產按本集團繼續參與該資產之程度確認。倘以本集團就已轉讓資產作出保證之形式繼續參與，則已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

以沽出及/或購入期權(包括現金結算期權或類似期權)之方式繼續參與之已轉讓資產，本集團繼續參與之程度將為本集團可購回所轉讓資產之款額，惟就以公平值計量之資產之沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似期權)而言，本集團繼續參與之程度將以所轉讓資產之公平值或期權行使價兩者中之較低者為限。

按攤銷成本列賬之金融負債(包括計息貸款及其他借貸)

金融負債(包括應付賬項、其他應付款項、應付聯營公司款項、應付少數股東款項、應付關連公司款項及計息銀行及其他借貸)最初按公平值減直接應佔交易成本入賬及隨後使用實際利率法按攤銷成本入賬，除非折現影響微不足道，則該情況下按成本列賬。相關利息開支於利潤表中「財務費用」內確認。

當負債取消確認及經攤銷後，收益及虧損於利潤表內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務擔保合約

香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約乃列作金融負債。財務擔保合約最初按其公平值減收購或發行財務擔保合約直接應佔交易成本確認，惟該合約經損益按公平值確認時除外。於首次確認後，本集團按如下之較高者計量財務擔保合約：(i) 於結算日為償付現有責任所需開支之最佳估計數額；及(ii) 最初確認之數額減(如適合)按照香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷。

可換股票據

具負債特徵之可換股票據部份於結算日確認為負債(扣除交易成本)。於發行可換股票據時，負債部份之公平值使用同類不可換股票據之市場利率釐定；及該數額按攤銷成本列為長期負債，直至被轉換或贖回為止。所得款項經扣除交易成本後之餘額分配至經確認及計入股東權益之轉換權。轉換權之賬面值於隨後年度不予以重新計量。當該等工具首次確認時，交易成本乃按照所得款項之分配比例，分配至可換股票據之負債及權益部份。

終止確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。

當現有金融負債為同一貸款人以大致上不同條款之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認為原有負債及確認為一項新負債，而各項賬面值之間之差額乃於利潤表中確認。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本則按先進先出法計算(就製成品而言)。可變現淨值是根據估計售價扣除任何直至出售所產生之估計成本。

工程合約

合約收益包括經協定合約款額及來自非固定訂單、索償及獎勵款項之適當款額。所產生之合約成本包括直接材料、分判成本、直接勞工成本及分攤適當部份之可變與固定建築經常支出。

固定金額之工程合約收益乃按完工進度百分比確認入賬，並參照至今錄得之成本對有關合約估計總成本之比例計算收益。

按成本調升金額之工程合約收益乃按完工進度百分比確認入賬，並參照期內產生之可收回成本加上賺取之有關費用，按至今錄得之成本對有關合約估計總成本之比例計算收益。

2.4 主要會計政策概要(續)

工程合約(續)

管理層一旦預期有任何可預見虧損，即會就此提撥準備。

倘迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾按進度收取之款項，則所超逾之款額以應收合約客戶款項處理。

倘按進度收取之款項超逾迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則所超逾之款額以應付合約客戶款項處理。

服務合約

提供服務之合約收益包括經協定合約金額。提供服務之成本包括勞工成本及其他直接參與提供服務之人員成本與應佔經常支出。

提供服務之收益乃按交易完成進度百分比確認入賬，惟收益、所產生之成本及估計交易完成成本須能被可靠計量。完成百分比乃參照至今錄得之成本對根據有關交易將錄得之總成本之比例計算。倘不能可靠地估計合約之結果，則確認收益時僅以所產生可適當收回之開支為限。

管理層一旦預期有任何可預見虧損，即會就此提撥準備。

倘迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾按進度收取之款項，則所超逾之款額以應收合約客戶款項處理。

倘按進度收取之款項超逾迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則所超逾之款額以應付合約客戶款項處理。

待售物業

擬作出售用途之發展中物業計入待售物業項下，按成本及董事會根據現有市況估計之可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本包括發展中物業直接產生之一切成本，即發展開支、借貸成本及其他直接成本。

已落成待售物業以成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括所有發展開支、借貸成本及該等物業之其他應佔直接成本。可變現淨值乃參考現行市價，按個別物業基準而釐定。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及活期存款以及可隨時兌換為已知數額現金，承受之價值變動風險輕微以及一般於購入後三個月內到期之短期及高流動投資，扣除須於提出要求時即時償還之銀行透支。現金及現金等值項目構成本集團現金管理之其中一部分。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制之手頭現金以及銀行結餘(包括定期存款)。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅乃於利潤表中確認，惟其與直接於相同或另一期間確認於權益之項目有關者則於權益中確認。

本期及過往會計期間之本期稅項資產與負債乃按向稅務機關收回或繳付予稅務機關之金額計量。

遞延稅項乃就於結算日之資產與負債之稅基與其用作財務申報之賬面值之間之所有暫時差額以負債法撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟：

- 遞延稅項負債源於商譽或初次確認一項交易(並非一項業務組合)之資產與負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及
- 遞延稅項負債源於附屬公司、聯營公司之投資及於合營公司之權益之應課稅暫時差額予以確認，暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見之未來不可能撥回者則除外。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之結轉予以確認，惟僅限於可能有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、未使用稅項抵免及未使用稅項負債之結轉時才予確認，惟：

- 有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於初次確認一項交易(並非一項業務組合)之其他資產與負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及
- 遞延稅項資產源於附屬公司、聯營公司之投資及於合營公司之權益之可扣減暫時差額予以確認，惟僅限於在可見之未來可撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以抵銷暫時差額時才予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產被動用為止。反之，之前未予確認之遞延稅項資產會於各個結算日進行重估，並限於可能有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產可予應用之部份則予確認。

遞延稅項資產與負債以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算，並以結算日已頒佈或實際上已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

遞延稅項資產與負債只可在即期稅項資產與負債有合法權利，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關情況下，方可互相抵銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

收入乃於本集團可取得經濟利益及收入得以可靠地計算時按以下基準確認：

- (a) 工程合約乃按完成之百分比確認，詳情載於上述會計政策「工程合約」一節；
- (b) 銷售貨品之收入於擁有權之大部份風險及回報轉嫁予買家時確認，惟本集團不再對所售出之貨品有任何擁有權與所有關之管理或有效之控制權；
- (c) 服務收入於提供有關服務時或按完成百分比確認，詳情載於上文有關「服務合約」之會計政策；
- (d) 出售物業權益乃就所有銷售之條件經已達成及業權之風險及回報均轉嫁予買家時確認；
- (e) 租金收入乃就有關租約年期按時間比例法計算；
- (f) 利息收入乃採用實際利率法，以有關利率在金融工具之預計年期內折現估計未來可收取現金至金融資產之賬面淨值計算；及
- (g) 股息收入在確立股東收款之權利時確認。

以股份為基礎之支付

本公司採用之購股權計劃，旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會收取以股份計算之酬金，而僱員則提供服務以作為股本工具之代價(「以股權結算之交易」)。

與僱員進行之以股權結算之交易乃參考授出該等工具當日之公平值計算。公平值乃按畢蘇期權定價模式釐定，詳情載於財務報表附註39。對以股權結算之交易作價值評估時，並不會計及任何表現條件，惟與本集團股份價格相關之因素(「市況」)(如適用)除外。

以股權結算之交易之成本連同股價之相應升幅會於表現及/或服務條件獲履行之期間確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。於各個結算日就按以股權結算之交易已確認至歸屬期之累積開支反映歸屬期到期之程度及本集團最終將歸屬之股本工具之最佳估計數目。某一期間利潤表之扣除及計入乃指期初及期終之已確認累積開支變動。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之支付(續)

最終不予歸屬之獎勵將不獲確認為開支，惟倘歸屬取決於市況之獎勵除外，無論市況是否獲履行(惟所有其他表現條件須獲履行)，該獎勵則作歸屬處理。

倘若以股權結算之交易之條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份為基礎支付方式的安排之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

以股權結算之獎勵被取消時會被視為於取消日期歸屬，而任何有關獎勵尚未確認之支出須立刻確認。然而，若有新獎勵於授出當日取代取消之獎勵，並於授出之日指定為取代獎勵，則已取消之獎勵及新獎勵將被視為修訂根據前段所提及原有獎勵之修正。

現時尚未行使之購股權之攤薄影響已反映於計算每股盈利時作為額外股份攤薄內。

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關以股權結算之獎勵所載之過渡條文，並僅對於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年四月一日尚未歸屬及於二零零五年四月一日或之後授出之以股權結算之獎勵應用香港財務報告準則第2號。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例實施一項界定供款強制性公積金退休利益計劃(「強積金計劃」)，供所有合資格之僱員參與。供款按僱員基本薪金之某一百分比提撥，並於根據強積金計劃規定需要支付時自利潤表扣除。強積金計劃資產乃與本集團資產分開，由獨立管理基金持有。本集團作出之僱主供款利益在繳入強積金計劃時即全數歸屬於僱員。

本集團於中國內地運作之附屬公司之僱員均須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。此等附屬公司須提撥薪金費用之若干百分比為中央退休金計劃供款，並根據中央退休金計劃規定須予供款時於利潤表扣除。

借貸成本

因收購或建設合資格資產(需於一段長時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃作為該等資產之部份成本而予以資本化。倘資產已大致上可作其擬定用途或出售，則該等借貸成本將會停止資本化。將有待用於合資格資產之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入乃從資本化之借貸成本中扣除。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

此等財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港元列報。本集團內每個實體均自行決定其功能貨幣，而每個實體之財務報表所包含之項目均採用該功能貨幣計量。外幣結算交易最初以交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣計算之貨幣資產及負債按結算日之功能貨幣匯率重新換算。全部差額計入利潤表。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按最初交易當日之匯率換算。以外幣公平值計算之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產與負債按結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而利潤表則按年度之加權平均匯率換算為港元。換算產生之匯率差額乃計入匯率波動儲備。出售海外實體時，有關該特定海外業務而已於權益確認之遞延累計款額於利潤表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量當日之匯率換算為港元。年內海外附屬公司日常產生之現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對報告當日所呈報之收入，開支，資產及負債之報告金額及或然負債披露會產生影響。然而，由於有關假設和估計存在不確定因素，因此可能導致須於將來對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

應用本集團之會計政策時，除以下涉及估計之判斷外，管理層作出下列對財務報表已確認金額影響重大之判斷：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已訂立商業物業租賃。基於對安排之條款及條件的評估，本集團已決定保留於經營租賃租出之該等物業擁有權之所有重大風險及回報。

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業與自用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合一項投資物業之資格，及已制定作出該判斷之標準。投資物業乃為賺取租金或資本增值或同時兩者而持有之物業。因此，本集團考慮一項物業是否產生現金流量很大程度上獨立於本集團所持有之其他資產。

部份物業包括為賺取租金或資本增值而持有的部份及另一部份為用於生產或供應貨物或服務或用作行政用途而持有的部份。倘該等部份能被獨立出售(或按融資租賃租出)，本集團將獨立列載該等部份。倘該等部份不能被獨立出售，該物業為投資物業，惟不重要之部份乃僅為生產或供應貨物或服務或用作行政用途為限。

將按個別物業基準作出判斷，以釐定輔助設施是否重要至使該物業不能符合投資物業之資格。

土地增值稅

根據中國於一九九五年一月二十七日頒佈暫行法規而實施之土地增值稅(「土地增值稅」)暫行法規，從轉讓中國內地房地產引致之所有收益，自一九九四年一月一日起須按土地價值升幅之30%至60%累進土地增值稅率繳納土地增值稅，價值升幅即出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權、借貸成本及所有物業開發開支之攤銷)。

本集團在中國內地從物業開發業務之附屬公司須繳納土地增值稅，而所得稅中已包括該稅項。然而，該等稅項之實施在多個中國內地城市各有不同，而本集團並未辦妥向多個稅務機關提交之土地增值稅報稅表。因此，於釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時，須作出重大判斷。最後稅項之釐定於日常業務中有不明朗因素。本集團按管理層的最佳估計確認該等負債。於該等事項之最終稅項結果有別於最初記錄之金額時，該等差額將影響作出有關決定的期間之所得稅及土地增值稅條文。

估計不明朗因素

於結算日就未來及其他主要估計不明朗因素所作之主要假設，可能並引致須於下一個財政年度就資產及負債賬面值作出重大調整，構成重大風險者論述如下。

投資物業之公平值估計

於類似物業之活躍市場缺乏現行價格之情況下，本集團考慮眾多來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業(或受不同租賃或其他合約之規限)於活躍市場之現行價格，並就各項差異作出調整；

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

投資物業之公平值估計(續)

- (b) 活躍程度較遜之市場所提供相類物業之近期價格(須作出調整以反映自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計之現金流量折現推算，此項推算源自任何現有租約與其他合約之條款及(在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同之類似物業之現行市值租金)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折現率計算。

本集團所作公平值估計之主要假設包括相同地點及環境之類似物業之現時市值租金、適當之折現率，預期未來之市值租金及未來維修保養成本。

於二零零九年三月三十一日，投資物業之賬面值為181,704,000港元(二零零八年：134,040,000港元)。

估計遞延稅項資產之可變現性

估計來自稅項虧損之遞延稅項資產價值之過程涉及確定適當稅項撥備、預測未來數年之應課稅收入，以及評估透過應課稅溢利應用稅項收益之能力。在釐定可予確認的遞延稅項資產數額時，管理層須根據可能出現未來應課稅溢利的時間及數額連同未來稅項計劃策略作出重大判斷。本集團未確認稅項虧損乃載於本財務報表附註36。

物業、廠房及設備之使用年限及減值

本集團根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際使用年期之過往經驗，釐定其物業、廠房及設備之可使用年期及相關折舊支出。因技術創新及同行競爭者因應嚴格之行業周期而採取之行動，可令估計使用年限有重大變化。

倘可使用年期短於先前之估計，或其將撇銷或撇減技術陳舊或已廢棄之非策略性資產，管理層將提高折舊開支。物業、廠房及設備之實際經濟年期可能與所估計之可使用年期有所不同。定期檢討可導致可折舊年期變動並因而令未來期間之折舊改變。

應收賬項之減值

應收賬項之減值乃根據對應收客戶之應收款項之可收回性作出評估而定。管理層須對減值之確認作出判斷及估計。倘未來之實際結果或期望與最初之估計不同，該等差異將對該等估計作出變動期間之應收款項之賬面值，以及減值虧損／減值虧損之撥回構成影響。

4. 分類資料

分類資料乃以兩項分類方式呈列：(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)。

本集團之經營業務乃按其業務及所提供之產品及服務性質分別組成及管理。本集團各業務類別自成一個策略性業務單位，其提供之產品及服務須面對有別於其他業務分類所面對之風險及回報。業務分類詳情概述如下：

- (a) 建築承包業務類別，乃以總承包商身份從事建築工程，以及提供智能大廈工程及機電工程服務；
- (b) 物業發展及投資業務類別，乃從事住宅、商用物業之物業發展及持有投資物業；及
- (c) 「其他」分類主要包括買賣醫療設備和提供相關安裝及維修服務。

在釐定本集團之地區分類時，收入乃按客戶所處地區分類，資產則按資產所處地區分類。

跨分類銷售及轉讓所採用售價按當時向第三方銷售之市價進行。

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類

下表呈列本集團各業務分類截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	持續營運業務						終止營運業務					
	建築業務		物業發展及投資業務		其他		總計		經營健身中心及買賣健身器材業務		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入：												
對外客戶銷售	591,014	445,680	94,990	128,140	12,190	25,967	698,194	599,787	-	28,334	698,194	628,121
其他收入及收益	1,952	13,698	4,397	6,163	-	391	6,349	20,252	-	1,026	6,349	21,278
合計	<u>592,966</u>	<u>459,378</u>	<u>99,387</u>	<u>134,303</u>	<u>12,190</u>	<u>26,358</u>	<u>704,543</u>	<u>620,039</u>	<u>-</u>	<u>29,360</u>	<u>704,543</u>	<u>649,399</u>
分類業績	<u>16,005</u>	<u>5,204</u>	<u>46,241</u>	<u>40,141</u>	<u>(667)</u>	<u>(1,556)</u>	<u>61,579</u>	<u>43,789</u>	<u>-</u>	<u>(8,272)</u>	<u>61,579</u>	<u>35,517</u>
利息收入及股息收入							1,206	9,519	-	17	1,206	9,536
一項可供出售投資減值							-	(2,400)	-	-	-	(2,400)
出售附屬公司收益							-	-	-	3,163	-	3,163
未分配開支							(5,591)	(6,077)	-	-	(5,591)	(6,077)
財務費用							(7,613)	(5,497)	-	(60)	(7,613)	(5,557)
以下分佔溢利及虧損：												
一間共同控制實體	(10,708)	(243)	-	-	-	-	(10,708)	(243)	-	-	(10,708)	(243)
聯營公司	(259)	1,147	-	-	-	-	(259)	1,147	-	-	(259)	1,147
除稅前溢利／(虧損)							38,614	40,238	-	(5,152)	38,614	35,086
稅項							(24,954)	(18,671)	-	8	(24,954)	(18,663)
本年度溢利／(虧損)							<u>13,660</u>	<u>21,567</u>	<u>-</u>	<u>(5,144)</u>	<u>13,660</u>	<u>16,423</u>

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

	持續營運業務								終止營運業務			
	建築業務		物業發展及投資業務		其他		總計		經營健身中心及 買賣健身器材業務		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債：												
分類資產	130,217	128,214	763,017	598,005	3,934	61,016	897,168	787,235	-	-	897,168	787,235
於一間共同控制												
實體之權益	-	12,892	-	-	-	-	-	12,892	-	-	-	12,892
於聯營公司之權益	(2,408)	8,192	-	-	-	-	(2,408)	8,192	-	-	(2,408)	8,192
分類為待售之												
非流動資產	9,295	-	-	-	-	-	9,295	-	-	-	9,295	-
未分配資產							85,222	52,634	-	-	85,222	52,634
資產總額							<u>989,277</u>	<u>860,953</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>989,277</u>	<u>860,953</u>
分類負債	(141,825)	(113,987)	(155,282)	(116,734)	(1,942)	(5,666)	(299,049)	(236,387)	-	-	(299,049)	(236,387)
未分配負債							(212,574)	(164,468)	-	-	(212,574)	(164,468)
負債總額							<u>(511,623)</u>	<u>(400,855)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(511,623)</u>	<u>(400,855)</u>
其他分類資料：												
折舊	1,719	2,077	1,048	469	989	2,512	3,756	5,058	-	1,457	3,756	6,515
預付土地租賃款項確認	139	249	-	-	-	-	139	249	-	-	139	249
投資物業公平值收益，淨額	-	-	(2,599)	-	-	-	(2,599)	-	-	-	(2,599)	-
出售一層租賃樓宇												
之收益淨額	-	(12,819)	-	-	-	-	-	(12,819)	-	-	-	(12,819)
出售物業、廠房及												
設備項目虧損/(收益)	(3)	156	42	-	-	-	39	156	-	78	39	234
應收一間共同控制												
實體款項之減值	3,174	243	-	-	-	-	3,174	243	-	-	3,174	243
應收一間所投資公司款項												
之減值	-	3,840	-	-	-	-	-	3,840	-	-	-	3,840
應收賬項減值	2,816	-	1,290	2,965	1,007	-	5,113	2,965	-	200	5,113	3,165
應收賬項減值撥回	(186)	(128)	(2,437)	(5,279)	-	-	(2,623)	(5,407)	-	-	(2,623)	(5,407)
其他應收款項減值	153	965	-	-	-	-	153	965	-	-	153	965
其他應收款項減值撥回	(900)	(3,933)	-	-	-	-	(900)	(3,933)	-	-	(900)	(3,933)
存貨撥備	-	-	-	-	136	107	136	107	-	-	136	107
資本開支	358	220	5,953	51,132	252	3,204	6,563	54,556	-	1,185	6,563	55,741

4. 分類資料(續)

(b) 地區分類

下表呈列本集團各地區分類截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度之收入及若干資產及開支資料。

	香港		中國大陸		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入：						
對外客戶銷售	282,486	262,916	415,708	365,205	698,194	628,121
一項終止營運業務應佔	-	(6,170)	-	(22,164)	-	(28,334)
持續營運業務之收入	282,486	256,746	415,708	343,041	698,194	599,787
其他分類資料：						
分類資產	114,372	127,007	874,905	733,946	989,277	860,953
資本開支	483	1,248	6,080	54,493	6,563	55,741

5. 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、買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務以及適當比例之經營健身中心和買賣健身器材之發票淨額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	附註	集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入			
建築合約及相關業務之收入		591,014	445,680
物業發展及投資業務之收入		94,990	128,140
買賣醫療設備、提供相關安裝 及維修服務之收入		12,190	25,967
<hr/>			
於綜合利潤表內呈報之 持續營運業務應佔		698,194	599,787
一項終止營運業務－經營健身中心 及買賣健身器材應佔之收入	12	–	28,334
<hr/>			
		698,194	628,121
<hr/>			
其他收入及收益			
銀行利息收入		611	1,626
其他利息收入		595	1,083
總租金收入	6	3,210	3,919
可供出售投資之股息收入		–	6,810
出售一層租賃樓宇之收益淨額	6	–	12,819
其他		3,139	3,514
<hr/>			
於綜合利潤表內呈報之持續營運業務應佔		7,555	29,771
一項終止營運業務－經營健身中心 及買賣健身器材應佔之其他收入及收益：			
銀行利息收入	12	–	17
其他	12	–	1,026
<hr/>			
		7,555	30,814
<hr/>			

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：*

	附註	集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已售物業成本		42,599	84,146
建築承包成本		536,092	419,114
已售存貨及已提供服務成本		8,410	22,488
核數師酬金		1,680	2,110
折舊	14	3,756	6,515
預付土地租賃款項確認	16	139	249
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款		2,702	5,652
出售一層租賃樓宇收益		—	(19,836)
減：預付土地租賃款項終止確認	16	—	7,017
出售一層租賃樓宇之收益淨額	5	—	(12,819)
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]		39	234
總租金收入	5	(3,210)	(3,919)
減：支銷		122	200
租金收入淨額		(3,088)	(3,719)
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪金		31,990	39,145
以股權結算之購股權開支	39	—	379
退休金計劃供款*		755	1,107
減：資本化款項		(2,372)	(2,702)
		30,373	37,929

6. 除稅前溢利(續)

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：*(續)

	附註	集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
外匯差額，淨值 [^]		(1,418)	839
存貨撥備		136	107
應收一間共同控制實體款項減值 [^]		3,174	243
一項可供出售投資減值 [^]		—	2,400
應收一間所投資公司款項減值 [^]		—	3,840
應收賬項減值 [^]	28	5,113	3,165
應收賬項減值撥回 [^]	28	(2,623)	(5,407)
其他應收款項減值 [^]	29	153	965
其他應收款項減值撥回 [^]	29	(900)	(3,933)

* 於二零零九年三月三十一日，本集團並無沒收供款(二零零八年：無)可供於未來數年減少其退休計劃供款。

[^] 此等款項列入綜合利潤表內之「其他經營支出」。

• 於該附註內呈報之披露事項包括就有關終止營運業務扣除／計入之該等款項。

7. 財務費用

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息	9,185	11,410
可換股票據之利息	1,077	1,050
未按公平值計入損益賬之金融負債 之利息開支總額	10,262	12,460
減：就發展中物業撥充資本之利息	(2,649)	(6,903)
	<u>7,613</u>	<u>5,557</u>
於綜合利潤表內呈報之持續經營業務應佔	7,613	5,497
一項終止營運業務應佔(附註12)	—	60
	<u>7,613</u>	<u>5,557</u>

8. 董事酬金

年內董事酬金根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	312	360
其他酬金：		
薪金及津貼	3,538	4,075
以股權結算之購股權開支	-	130
退休金計劃供款	76	114
	<u>3,614</u>	<u>4,319</u>
	<u><u>3,926</u></u>	<u><u>4,679</u></u>

過往年度，若干董事因其向本公司提供之服務而依據本公司之購股權計劃獲授購股權，有關之進一步詳情刊載於財務報表附註39。於歸屬期內在利潤表內確認之此等購股權之公平值乃於授出日期釐定，而金額計入上述董事酬金之披露內。

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	以股權結算之 購股權開支 千港元	酬金總額 千港元
二零零九年			
何鍾泰博士	120	-	120
蕭文波先生	96	-	96
黃承基先生	96	-	96
	<u>312</u>	<u>-</u>	<u>312</u>
二零零八年			
何鍾泰博士	144	2	146
蕭文波先生	120	2	122
黃承基先生	96	-	96
	<u>360</u>	<u>4</u>	<u>364</u>

年內概無應付獨立非執行董事之其他酬金(二零零八年：無)。

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	以股權 結算之 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零零九年					
王克端先生	-	540	-	-	540
謝文盛先生	-	1,338	-	12	1,350
王京寧先生	-	480	-	12	492
姜國祥先生	-	963	-	46	1,009
王子敬先生*	-	217	-	6	223
	-	3,538	-	76	3,614
二零零八年					
王克端先生	-	540	-	-	540
謝文盛先生	-	1,431	7	24	1,462
王京寧先生	-	480	14	12	506
姜國祥先生	-	946	35	46	1,027
王子敬先生*	-	678	70	32	780
	-	4,075	126	114	4,315

* 王子敬先生於二零零八年六月二十七日辭任執行董事。

本年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零零八年：無)。

9. 五名最高薪僱員

本年度之五名最高薪僱員中有兩名(二零零八年：三名)董事，有關其酬金之詳情已載於上文附註8。有關本年度其餘三名(二零零八年：兩名)最高薪僱員(並非董事)之酬金詳情載列如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及津貼	1,904	1,264
退休金計劃供款	53	40
	<u>1,957</u>	<u>1,304</u>

該三名(二零零八年：兩名)最高薪僱員(並非董事)之酬金介乎零至1,000,000港元之組別。

10. 稅項

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%計算。調低之香港利得稅稅率自二零零八/零九年課稅年度起生效，因此適用於截至二零零九年三月三十一日止整個年度於香港產生之應課稅溢利。於上年度，由於本集團之附屬公司既無在過往年度於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年內產生之應課稅溢利，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，已按本集團業務所在之司法權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。

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度－香港		
本年度稅項	9	—
本年度－其他地區：		
本年度稅項	9,360	8,095
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(21)	4,657
遞延(附註36)	3,757	262
中國內地之土地增值稅	11,849	5,657
	<u>24,954</u>	<u>18,671</u>
本年度稅項支出總額		

10. 稅項(續)

適用於使用本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率計算之除稅前溢利之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利(包括一項終止營運業務之虧損)	38,614	35,086
按法定稅率 16.5% (二零零八年：17.5%) 計算之稅項	6,371	6,140
於其他司法權區經營之公司不同稅率之影響	4,221	3,453
稅率降低對年初遞延稅項之影響	(31)	-
對過往期間之即期稅項調整	(21)	4,657
聯營公司應佔溢利及虧損	43	(201)
一間共同控制實體應佔溢利及虧損	1,767	43
不需繳稅之收入	(3,465)	(5,686)
不可扣減稅項之開支	1,675	1,993
本集團於中國之附屬公司之可供分派溢利		
徵收 10% 或 5% 暫繳稅之影響	3,108	-
過往期間動用之稅項虧損	(2,392)	(446)
未確認之稅項虧損及暫時差異	1,891	3,091
土地增值稅	11,849	5,657
其他	(62)	(38)
	24,954	18,663
按本集團實際稅率 64.6% (二零零八年：53.2%) 計算之稅項開支	24,954	18,663
以下列各項代表：		
一項終止營運業務應佔稅項抵免(附註 12)	-	(8)
於綜合利潤表內呈報之持續營運業務應佔稅項開支	24,954	18,671
	24,954	18,663

共同控制實體及聯營公司應佔稅項分別為零(二零零八年：4,000港元)及498,000港元(二零零八年：1,948,000港元)列入綜合利潤表之「應佔一間共同控制實體及聯營公司溢利及虧損」內。

11. 本公司股本持有人應佔溢利

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司股本持有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表處理之虧損 4,795,000 港元(二零零八年：虧損 5,198,000 港元)(附註 40(b))。

12. 終止營運業務

於二零零七年九月二十七日，本公司公佈董事會決定出售其於啟康創建有限公司(「啟康創建」)及其附屬公司(「已出售集團」)之全部權益。已出售集團從事經營健身中心及買賣健身器材業務，並為獨立業務分部。出售已出售集團已於二零零七年九月三十日完成。

上年度已出售集團之業績呈列如下：

	二零零八年 千港元
收入、其他收入及收益(附註5)	29,377
開支	(37,632)
財務費用(附註7)	(60)
	<hr/>
終止營運業務虧損	(8,315)
出售已出售集團收益	3,163
	<hr/>
終止營運業務之除稅前虧損	(5,152)
稅項抵免(附註10)	8
	<hr/>
終止營運業務之本年度虧損	(5,144)
	<hr/> <hr/>
以下各項應佔：	
本公司股本持有人	(5,127)
少數股東權益	(17)
	<hr/>
	(5,144)
	<hr/> <hr/>

已出售集團產生之現金流量淨額如下：

	二零零八年 千港元
經營業務	(2,205)
投資業務	(1,136)
融資業務	2,753
	<hr/>
現金流出淨額	(588)
	<hr/> <hr/>
每股虧損：	
基本，來自終止營運業務	(0.90港仙)
攤薄，來自終止營運業務	(0.84港仙)
	<hr/> <hr/>

12. 終止營運業務(續)

來自終止營運業務之每股基本及攤薄虧損乃根據下列各項計算：

	二零零八年
來自終止營運業務之	
本公司普通股本持有人應佔虧損	5,127,000 港元
計算每股基本盈利所使用之	
年內已發行普通股之加權平均數	572,634,425
計算每股攤薄盈利所使用之	
普通股之加權平均數	<u>608,331,739</u>

13. 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年內溢利及年內已發行普通股之加權平均數計算，並已就截至二零零九年三月三十一日止年度之股份回購作出調整。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔年內溢利計算，並已就可換股票據之利息作出調整。計算中所使用之普通股加權平均數乃年內已發行普通股數目，猶如計算每股基本盈利所使用者一樣，及普通股之加權平均數乃假定已按無代價發行，並就所有攤薄潛在普通股視為已行使或轉換為普通股。

13. 本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：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利		
計算每股基本盈利所使用之		
本公司普通股本持有人應佔溢利／(虧損)：		
來自持續營運業務	12,570	22,020
來自一項終止營運業務	—	(5,127)
	<u>12,570</u>	<u>16,893</u>
可換股票據利息	1,077	1,050
	<u>13,647</u>	<u>17,943</u>
扣除可換股票據利息前本公司		
普通股本持有人應佔溢利	13,647	17,943
	<u>13,647</u>	<u>17,943</u>
以下各項應佔：		
持續營運業務	13,647	23,070
終止營運業務	—	(5,127)
	<u>13,647</u>	<u>17,943</u>
	<u>13,647</u>	<u>17,943</u>
股份數目		
	二零零九年	二零零八年
股份		
計算每股基本盈利所使用之年內已		
發行普通股之加權平均數	570,127,894	572,634,425
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	—	697,314
可換股票據	35,000,000	35,000,000
	<u>35,000,000</u>	<u>35,000,000</u>
	<u>605,127,894*</u>	<u>608,331,739</u>

* 由於計及可換股票據將令每股攤薄盈利增加，可換股票據對年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入。因此，每股攤薄盈利乃按年內溢利12,570,000港元及年內已發行普通股加權平均數570,127,894股普通股計算。

14. 物業、廠房及設備

集團

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢具及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	工具及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零零九年三月三十一日							
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日：							
成本或估值	93,128	1,768	3,340	6,151	6,259	6,400	117,046
累計折舊	-	(1,766)	(1,817)	(4,936)	(3,656)	(4,747)	(16,922)
賬面淨額	<u>93,128</u>	<u>2</u>	<u>1,523</u>	<u>1,215</u>	<u>2,603</u>	<u>1,653</u>	<u>100,124</u>
於二零零八年四月一日							
累計折舊淨額	93,128	2	1,523	1,215	2,603	1,653	100,124
增添	-	5,343	154	685	100	281	6,563
出售	-	-	(1)	(94)	-	(88)	(183)
重估盈餘	4,520	-	-	-	-	-	4,520
年內折舊撥備	(1,563)	(418)	(264)	(458)	(693)	(360)	(3,756)
轉撥至投資物業(附註15)	(43,005)	-	-	-	-	-	(43,005)
兌換調整	28	-	12	7	29	11	87
於二零零九年三月三十一日	<u>53,108</u>	<u>4,927</u>	<u>1,424</u>	<u>1,355</u>	<u>2,039</u>	<u>1,497</u>	<u>64,350</u>
於二零零九年三月三十一日：							
成本或估值	53,108	7,126	3,505	6,582	6,408	6,406	83,135
累計折舊	-	(2,199)	(2,081)	(5,227)	(4,369)	(4,909)	(18,785)
賬面淨額	<u>53,108</u>	<u>4,927</u>	<u>1,424</u>	<u>1,355</u>	<u>2,039</u>	<u>1,497</u>	<u>64,350</u>
按成本或估值分析：							
按成本	-	7,126	3,505	6,582	6,408	6,406	30,027
按估值	<u>53,108</u>	-	-	-	-	-	<u>53,108</u>
	<u>53,108</u>	<u>7,126</u>	<u>3,505</u>	<u>6,582</u>	<u>6,408</u>	<u>6,406</u>	<u>83,135</u>

14. 物業、廠房及設備(續)

集團(續)

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢具及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	工具及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零零八年三月三十一日							
於二零零七年四月一日：							
成本或估值	86,094	8,167	4,983	7,392	17,453	5,601	129,690
累計折舊	(2,216)	(3,766)	(3,263)	(4,809)	(6,003)	(4,324)	(24,381)
賬面淨額	<u>83,878</u>	<u>4,401</u>	<u>1,720</u>	<u>2,583</u>	<u>11,450</u>	<u>1,277</u>	<u>105,309</u>
於二零零七年四月一日							
累計折舊淨額	83,878	4,401	1,720	2,583	11,450	1,277	105,309
增添	3,409	563	148	651	636	773	6,180
出售	(7,343)	(49)	(154)	(31)	-	-	(7,577)
出售附屬公司(附註41)	-	(4,367)	-	(1,393)	(8,700)	(131)	(14,591)
重估盈餘	13,253	-	-	-	-	-	13,253
年內折舊撥備	(3,362)	(691)	(278)	(616)	(1,246)	(322)	(6,515)
兌換調整	3,293	145	87	21	463	56	4,065
於二零零八年三月三十一日	<u>93,128</u>	<u>2</u>	<u>1,523</u>	<u>1,215</u>	<u>2,603</u>	<u>1,653</u>	<u>100,124</u>
於二零零八年三月三十一日：							
成本或估值	93,128	1,768	3,340	6,151	6,259	6,400	117,046
累計折舊	-	(1,766)	(1,817)	(4,936)	(3,656)	(4,747)	(16,922)
賬面淨額	<u>93,128</u>	<u>2</u>	<u>1,523</u>	<u>1,215</u>	<u>2,603</u>	<u>1,653</u>	<u>100,124</u>
按成本或估值分析：							
按成本	-	1,768	3,340	6,151	6,259	6,400	23,918
按估值	93,128	-	-	-	-	-	93,128
	<u>93,128</u>	<u>1,768</u>	<u>3,340</u>	<u>6,151</u>	<u>6,259</u>	<u>6,400</u>	<u>117,046</u>

本集團之租賃樓宇(除了於二零零九年三月三十一日帳面值1,413,000港元位於香港之物業(「該物業」)之外)，於結算日由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司按其現時用途單獨重估，總公開市值為51,695,000港元。董事認為，根據近期市場交易，該物業於二零零九年三月三十一日之帳面值與其公平值相若。重估產生之重估盈餘4,520,000港元(二零零八年：13,253,000港元)已計入物業重估儲備。

14. 物業、廠房及設備(續)

該等租賃樓宇之詳情如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約：		
香港	1,413	1,475
中期租約：		
香港	37,000	39,400
中國大陸	14,695	52,253
	<u>53,108</u>	<u>93,128</u>

假設本集團之租賃樓宇以歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬，於二零零九年三月三十一日之賬面值應約為17,807,000港元(二零零八年：55,036,000港元)。

於二零零九年三月三十一日，賬面總值38,413,000港元(二零零八年：83,880,000港元)之本集團若干租賃樓宇均已予抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保(附註35)。

15. 投資物業

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	134,040	80,106
增添	-	49,561
公平值調整之純利	2,599	-
轉撥自自用物業(附註14)	43,005	-
匯兌調整	2,060	4,373
	<u>181,704</u>	<u>134,040</u>

本集團位於中國大陸之投資物業乃根據以下租期方式持有：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約	129,950	134,040
中期租約	51,754	-
	<u>181,704</u>	<u>134,040</u>

15. 投資物業(續)

於二零零九年三月三十一日，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重估為 181,704,000 港元。

於二零零九年三月三十一日，賬面總值 181,704,000 港元(二零零八年：134,040,000 港元)之本集團投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保(附註 35)。

於二零零九年三月三十一日，賬面值分別為 129,950,000 港元(二零零八年：無)及 51,754,000 港元(二零零八年：無)之本集團投資物業以經營租賃方式分別出租予一位獨立第三方及一間關連公司。

本集團投資物業之進一步詳情載於第 19 頁。

16. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	5,996	13,262
年內已確認	(139)	(249)
年內終止確認	-	(7,017)
	<u>5,857</u>	<u>5,996</u>
於三月三十一日之賬面值	5,857	5,996
列入預付款項、按金及其他應收款項之即期部份	(139)	(139)
	<u>5,718</u>	<u>5,857</u>
非即期部份	<u>5,718</u>	<u>5,857</u>

於結算日，本集團預付土地租賃款項之賬面值分析如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
以下位於香港及持有之租約：		
中期租約	4,975	5,106
長期租約	882	890
	<u>5,857</u>	<u>5,996</u>

於二零零九年三月三十一日，本集團之租賃土地已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保(附註 35)。

17. 商譽

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
成本	-	4,000
累計減值	-	(4,000)
出售附屬公司(附註41)	-	-
	<hr/>	<hr/>
賬面淨額	<hr/> -	<hr/> -

於二零零五年四月一日，Mega Fitness (Shanghai) Investments Limited為本公司擁有75%之附屬公司。之後，本集團以現金代價4,000,000港元收購Mega Fitness (Shanghai) Investments Limited剩餘之25%股本權益(賬面值為零)，因而產生商譽4,000,000港元。由於Mega Fitness (Shanghai) Investments Limited所產生之預計可收回金額微不足道，故導致減值虧損4,000,000港元。

本集團已於去年出售Mega Fitness (Shanghai) Investments Limited。

誠如財務報表附註2.4所進一步詳述，本集團應用香港財務報告準則第3號之過渡性條文，該準則准許於二零零一年前發生之業務合併之商譽仍與綜合資本儲備對銷。

於二零零一年採納會計實務準則第30號前因收購附屬公司而產生之綜合資本儲備內保留之商譽，於二零零九年及二零零八年三月三十一日之金額達至9,121,000港元。

18. 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本	156,031	156,031
應收附屬公司款項	196,652	201,648
	<hr/>	<hr/>
	<hr/> 352,683	<hr/> 357,679

上文所列於附屬公司之權益內向附屬公司墊付之款項乃無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等墊款可視為向附屬公司提供之準權益貸款。

18. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立或 註冊/營業地點	已發行股本面值 /註冊資本	所持 股份類別	本公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
北京長迪建築裝飾 工程有限公司(a)*	中國/中國內地	人民幣 16,000,000元	(ii)	—	60	裝修工程
迪臣發展集團有限公司	英屬處女群島/香港	200美元	普通股	100	—	投資控股
迪臣發展有限公司	香港	20,000,100港元 20,000,000港元	A類別 B類別(i)	—	100	建築承包及 投資控股
迪臣實業有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	普通股	—	100	投資控股
迪臣置業發展 (開封)有限公司(b)*	中國/中國內地	70,000,000港元	(ii)	—	100	物業發展
迪臣投資有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	普通股	—	100	投資控股
華勝國際置業開發 (上海)有限公司(b)*	中國/中國內地	6,400,000美元	(ii)	—	100	物業發展

18. 於附屬公司之權益(續)

主要附屬公司詳情如下：(續)

名稱	註冊成立或 註冊/營業地點	已發行股本面值 /註冊資本	所持 股份類別	本公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
堅穩工程有限公司	香港	54,374,140 港元 20,000,000 港元	普通股 優先股 (iii)	—	100	提供機電 工程服務
惠州怡海房地產 開發有限公司 (b)*	中國/中國內地	37,000,000 港元	(ii)	—	60	物業發展
迪臣國際醫學儀器 有限公司	香港	10,000 港元	普通股	—	100	買賣醫療設備
Super Sight Investments Inc.*	英屬處女群島/ 中國內地	1 美元	普通股	—	100	物業發展
上海迪申建築裝潢 有限公司 (a)*	中國/中國內地	700,000 美元	(ii)	—	100	裝修工程
Wonderful Hope Limited*	英屬處女群島/ 中國內地	1 美元	普通股	—	100	物業發展
美格菲(成都)康體 發展有限公司 (b)*	中國/ 中國內地	人民幣 15,000,000 元	(ii)	—	100	物業投資
海南亞豪置業有限公司 (b)*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000 元	(ii)	—	100	物業投資

(a) 根據中國法律註冊為中外投資企業。

(b) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

* 未經安永香港或其他安永國際成員公司審核。

18. 於附屬公司之權益(續)

附註:

- (i) 該等無投票權B類股份之持有人無權獲享股息分派。此外，於該公司清盤時，倘公司之資產少於100,000,000,000,000港元，B類股份股東不能享有任何資產回報。
- (ii) 該等附屬公司之已發行或繳足股本並無分類。
- (iii) 優先股持有人擁有分享本公司利潤之累積優先權利，比例達股本面值10%，但無權收取任何股東會議或董事會議通知，亦無權出席或在會上投票。

上表所列者為董事認為會對本集團本年度業績構成主要影響或構成本集團資產淨值重要部份之本公司附屬公司。董事認為如將其他附屬公司之詳情列出，會使本附註過於冗長。

19. 於一間共同控制實體之權益

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔負債淨值	(13,495)	(2,787)
應收一間共同控制實體款項	19,456	18,466
減值	(5,961)	(2,787)
	<u>13,495</u>	<u>15,679</u>
	<u>-</u>	<u>12,892</u>

應收共同控制實體款項乃無抵押、免息及無固定還款期，惟一筆為數7,178,000港元(二零零八年:7,178,000港元)之款項按香港優惠利率加年息1厘計息。董事認為，該餘額可視為向共同控制實體提供之準權益貸款。

19. 於一間共同控制實體之權益(續)

共同控制實體詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	已發行普通股 股本面值	所佔百分比			主要業務
			股權	投票權	溢利分佔	
堅和聯營有限公司	香港	1,000,000 港元	50	50	50	提供機電工程 服務

於一間共同控制實體之權益乃透過本公司一間附屬公司持有。

下表乃摘錄自財務報表有關本集團共同控制實體之財務資料概要：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	1,939	9,245
非流動資產	7	19
流動負債	(15,441)	(12,051)
負債淨值	<u>(13,495)</u>	<u>(2,787)</u>
應佔共同控制實體業績：		
收入	-	1,586
總開支	(10,708)	(1,825)
稅項	-	(4)
除稅後虧損	<u>(10,708)</u>	<u>(243)</u>

20. 於聯營公司之權益

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產／(負債)淨值	<u>(2,408)</u>	<u>8,192</u>
應收聯營公司款項	<u>26,650</u>	<u>23,620</u>
應付聯營公司款項	<u>(262)</u>	<u>(547)</u>

與聯營公司之結餘乃無抵押、免息及須於通知時償還。

於結算日，主要聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行 股份／註冊 繳足股本詳情	註冊成立／ 註冊及營業 地點	本集團應佔 擁有權百分比	主要業務
亞洲建築集團有限公司	每股面值 1 港元 之普通股	香港	49	投資控股
迪臣五金建材有限公司*	每股面值 1 港元 之普通股	香港／ 中國內地	40	建築材料貿易
福來工程有限公司*	每股面值 1 港元 之普通股	香港	40	物業發展
迪衛智能系統有限公司*	每股面值 1 港元 之普通股	香港	50	出售、分銷及 推廣家居保安 及自動化產品
海南亞豪物業管理 有限公司*(ii)	註冊資本 人民幣 1,000,000 元(i)	中國／ 中國內地	20	物業管理

* 未經安永香港或其他安永國際成員公司審核。

20. 於聯營公司之權益(續)

附註:

- (i) 該聯營公司之已發行或繳足股本並無分類。
- (ii) 該間於香港以外地區經營之聯營公司所匯予本集團之股息受該聯營公司所賺取及保留之外匯數額限制。

上表所列者為董事認為會對本集團本年度業績構成主要影響或構成本集團資產淨值重要部分之本集團聯營公司。董事認為如將其他聯營公司之詳情列出，會使本附註過於冗長。

於本年度，聯營公司福州建迪混凝土有限公司之權益之賬面值9,295,000港元乃重新分類為待售之非流動資產。待售之非流動資產之進一步詳情載於財務報表附註31。

本集團於聯營公司之股權均包括透過本公司附屬公司持有之權益股份。

本集團已終止確認其應佔部份聯營公司之虧損，乃由於它超逾本集團於該等聯營公司之權益。本集團於本年度尚未確認之應佔該等聯營公司之合計虧損及累計虧損分別為689,000港元(二零零八年：324,000港元)及1,533,000港元(二零零八年：844,000港元)。

下表列示摘錄自其管理賬目或財務報表之本集團聯營公司之財務資料概要：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	67,529	107,670
負債	76,872	91,179
收入	121,342	139,955
虧損	<u>(699)</u>	<u>(643)</u>

21. 可供出售投資

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市之股本投資，按成本*	2,400	2,400
減值	<u>(2,400)</u>	<u>(2,400)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

* 指2,400,079港元(二零零八年：2,400,079港元)之按成本計算之非上市之股本投資。

21. 可供出售投資(續)

上述於股本證券投資被指定為可供出售金融資產，並無固定到期日或息票率。

賬面值為2,400,001港元(扣除減值虧損前)(二零零八年：2,400,001港元)之非上市股本投資被確認為減值，原因是該投資一段時間以來一直持續虧損。該減值賬目於本年度並無變動。

於二零零九年三月三十一日，賬面值為78港元(二零零八年：78港元)之非上市股本投資按成本減減值列賬，原因是估計其合理公平值時所需考慮之因素範圍甚廣，使本公司董事認為其公平值不能可靠地計量。

22. 按公平值計入損益賬之金融資產

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資相連存款，按公平值	2,260	2,234

由於該等金融資產包含嵌入式衍生工具，因此於二零零九年三月三十一日上述之結餘於訂立日期時被指定為按公平值計入損益賬之金融資產。上述投資相連存款之公平值乃根據折現現金流量釐定。

於二零零九年三月三十一日，上述其中一項賬面值為1,130,000港元(二零零八年：1,117,000港元)之投資相連存款已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保(附註35)。

23. 應收所投資公司款項

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收所投資公司	3,840	3,840
減值	(3,840)	(3,840)
	<u> -</u>	<u> -</u>

賬面值為3,840,000港元(扣除減值虧損前)(二零零八年：3,840,000港元)之應收所投資公司款項被確認為減值，原因是該投資公司一段時間以來一直持續虧損。減值賬目於本年度並無變動。

應收所投資公司款項乃無抵押、免息及須於通知時償還。董事認為，由於本集團無意於短期內要求還款，該款項被歸類為非流動資產。

24. 應付少數股東款項

應付少數股東款項乃無抵押、免息及須於通知時償還。

25. 待售物業

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已落成物業	315,253	199,358
發展中物業	204,811	219,426
	<u>520,064</u>	<u>418,784</u>

於二零零九年三月三十一日，賬面總值為79,065,000港元(二零零八年：無)之本集團若干已落成待售物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸額之擔保(附註35)。

此外，賬面總值為34,684,000港元(二零零八年：無)之本集團若干已落成待售物業已透過於附屬公司之股權予以抵押，作為本集團獲授其他貸款20,000,000港元(二零零八年：無)之擔保(附註35)。

於結算日，迪臣置業發展(開封)有限公司擁有之若干帳面22,851,000港元(2008：27,803,000港元)之地塊正在申請土地使用權證。

本集團待售物業之進一步詳情載於第17頁至18頁。

26. 建築合約

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收合約客戶款項總額	5,247	7,334
應付合約客戶款項總額	(38,626)	(35,564)
	<u>(33,379)</u>	<u>(28,230)</u>
迄今已支出之合約成本加已確認利潤減已確認虧損 及可預見虧損撥備	1,669,158	1,357,364
減：按進度所收款項	(1,702,537)	(1,385,594)
	<u>(33,379)</u>	<u>(28,230)</u>

27. 存貨

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易產品	<u>1,497</u>	<u>2,604</u>

28. 應收賬項

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬項	73,580	74,664
減值	<u>(21,443)</u>	<u>(22,443)</u>
	<u>52,137</u>	<u>52,221</u>
應收保證金	<u>7,335</u>	<u>4,629</u>
	<u>59,472</u>	<u>56,850</u>

本集團主要以記帳形式與其客戶訂立貿易條款。貿易貨品之銷售信貸期一般為90日，而已落成待售物業之銷售信貸期為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貸限額。本集團務求對未清還之應收賬項維持嚴格監管。高級管理層會定期審閱逾期未收結餘情況。鑑於以上所述及本集團應收賬項與為數眾多之多元化客戶有關，因此並無重大集中信貸風險。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：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期至90日	32,153	25,636
91-180日	5,989	7,061
181-360日	333	5,797
逾360日	<u>13,662</u>	<u>13,727</u>
	<u>52,137</u>	<u>52,221</u>
應收保證金	<u>7,335</u>	<u>4,629</u>
合計	<u>59,472</u>	<u>56,850</u>

28. 應收賬項(續)

應收賬項之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日	22,443	55,005
已確認減值虧損(附註6)	5,113	3,165
撤銷不能收回之金額	(4,154)	(16,928)
撥回減值撥備(附註6)	(2,623)	(5,407)
出售附屬公司(附註41)	-	(13,698)
匯兌調整	664	306
	<u>21,443</u>	<u>22,443</u>
於三月三十一日	<u>21,443</u>	<u>22,443</u>

上述應收賬項之減值撥備包括賬面值為21,443,000港元(二零零八年：22,443,000港元)之應收賬項之個別減值撥備21,443,000港元(二零零八年：22,443,000港元)。個別減值之應收賬項與面臨財務困難或拖欠還款之客戶有關及該等應收賬款預期不能收回。本集團並未就該等結餘持有任何抵押或其他信貸提升。

個別或整體並無被認為出現減值之應收賬項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未過期及未減值	36,952	30,020
過期少於三個月	3,938	7,731
過期三至六個月	67	2,070
過期六個月以上	11,180	12,400
	<u>52,137</u>	<u>52,221</u>

未過期亦未減值之應收款項與眾多多元化客戶有關，該類客戶近期並無拖欠歷史。

逾期但並無減值之應收款項與本集團擁有良好過往記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，概無須就該些結餘作出任何減值撥備，因有關信貸質素尚無重大變動及結餘現仍被視為可全部收回。本集團並未就該等結餘持有任何抵押或其他信貸提升。

應收保證金概無任何逾期或減值。

29. 預付款項、按金及其他應收款項

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
預付款項	21,143	21,551	34	23
按金	1,241	2,071	-	-
	22,384	23,622	34	23
其他應收款項	12,823	17,886	-	-
減值	(4,917)	(5,638)	-	-
	7,906	12,248	-	-
	30,290	35,870	34	23

除已作出減值之其他應收款項外，餘下資產概無任何過期或減值。計入上述淨結餘之金融資產與最近無拖欠歷史之應收賬項有關。

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日	5,638	8,499
已確認減值虧損(附註6)	153	965
撇銷不能收回之金額	(4)	-
撥回減值撥備(附註6)	(900)	(3,933)
出售附屬公司(附註41)	-	(192)
匯兌調整	30	299
於三月三十一日	4,917	5,638

上述其他應收款項之減值撥備包括拖欠之其他應收款項之個別撥備，且該等應收款項預期不能收回。本集團並未就該等結餘持有任何抵押或其他信貸提升。

30. 現金及現金等值項目及有抵押存款

	附註	集團		公司	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘		53,807	31,087	64	72
定期存款		31,331	21,465	-	-
		85,138	52,552	64	72
減：銀行信貸之有抵押 定期存款	35	(31,331)	(21,465)	-	-
現金及現金等值項目		53,807	31,087	64	72

於結算日，本集團以人民幣（「人民幣」）為單位之現金及銀行結餘及存款總額為50,208,000港元（二零零八年：26,015,000港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣；然而根據中國內地外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團被准許透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。短期定期存款一般一日至三個月不定，須視乎本集團對即時現金需求而定，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及有抵押存款存放於近期並無失責記錄之信譽良好的銀行。

31. 待售非流動資產

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
待售非流動資產	9,295	-

待售資產之詳情如下：

名稱	持有已發行 股份／註冊 繳足股本詳情	註冊成立／ 註冊及營業 地點	本集團應佔 擁有權百分比	主要業務
福州建迪混凝土 有限公司*	註冊資本 人民幣15,000,000元	中國／ 中國內地	40	製造商品混凝土

* 未經安永香港或其他安永國際成員公司審核。

31. 待售非流動資產(續)

於二零零九年三月三十一日，本集團與一名獨立第三方就出售本集團於上述聯營公司之全部權益訂立買賣協議，因此，該權益已分類為待售資產。於二零零九年三月三十一日，該權益之賬面值與買賣協議之出售代價減去任何完成該交易之預期成本相若。完成該交易須待中國當地政府機關批准股份轉讓後，方可作實。於結算日後，已獲得股份轉讓之批准。

32. 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：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期至90日	36,713	25,544
91-180日	260	2
181-360日	277	1,043
逾360日	7,019	6,272
	<u>44,269</u>	<u>32,861</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

33. 其他應付款項及應計費用

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已收按金	3,120	5,678	-	-
其他應付款項	63,433	31,484	-	-
應計費用	104,563	92,517	1,421	786
	<u>171,116</u>	<u>129,679</u>	<u>1,421</u>	<u>786</u>

其他應付款項乃免息及須於通知時償還。

34. 應付關連公司款項

應付關連公司款項乃無抵押、免息及須於通知時償還。

35. 計息銀行及其他借款(續)

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分析為				
應償還銀行貸款、透支 及信託收據貸款：				
一年內或通知時	71,913	60,109	-	-
第二年	7,910	7,819	-	-
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	16,159	18,431	-	-
五年以上	8,136	13,404	-	-
	<u>104,118</u>	<u>99,763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應償還借貸：				
一年內或通知時	41,371	-	15,721	-
第二年	-	15,274	-	15,274
	<u>41,371</u>	<u>15,274</u>	<u>15,721</u>	<u>15,274</u>
	<u>145,489</u>	<u>115,037</u>	<u>15,721</u>	<u>15,274</u>

於結算日，該等銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。銀行及其他借貸之公平值乃根據當時利率貼現預期未來現金流量計算。

本集團之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內地若干租賃樓宇，為數38,413,000港元(二零零八年：83,880,000港元)(附註14)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地之投資物業，為數181,704,000港元(二零零八年：134,040,000港元)(附註15)；
- (iii) 抵押本集團位於香港之租賃土地，為數5,857,000港元(二零零八年：5,996,000港元)(附註16)；
- (iv) 抵押本集團存款，為數31,331,000港元(二零零八年：21,465,000港元)(附註30)；
- (v) 抵押本集團位於中國內地之若干已落成待售物業，為數79,065,000港元(二零零八年：無)(附註25)；及
- (vi) 抵押本集團其中一個按公平值計入損益賬之金融資產，為數1,130,000港元(二零零八年：1,117,000港元)(附註22)。

35. 計息銀行及其他借款(續)

另外，上述銀行信貸以本公司之公司擔保作抵押。

本集團之其他貸款20,000,000港元(二零零八年：無)以本集團於附屬公司之股權作抵押，並以年利率12%計息，而該附屬公司持有已落成待售物業34,684,000港元(二零零八年：無)(附註25)。該等貸款自二零零九年九月二十八日起分四期每期償還5,000,000港元，所有貸款須於一年內償還。

本集團之其他貸款5,650,000港元(二零零八年：無)為無抵押，以年利率13%計息，並須於二零零九年十二月九日償還。

36. 遞延稅項

年內，遞延稅項資產及負債之變動如下：

遞延稅項資產

集團及公司

	用於抵銷未來 應課稅溢利之虧損 千港元
於二零零七年四月一日	262
本年度計入利潤表之遞延稅項(附註10)	(262)
於二零零八年三月三十一日、二零零八年四月一日及 二零零九年三月三十一日之遞延稅項資產	-

遞延稅項負債

集團

	二零零九年			總計 千港元
	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	
於二零零八年四月一日	239	14,008	-	14,247
本年度計入利潤表之遞延稅項(附註10)	-	649	3,108	3,757
本年度計入權益之遞延稅項	-	1,225	-	1,225
匯兌調整	-	23	-	23
於二零零九年三月三十一日之 遞延稅項負債	<u>239</u>	<u>15,905</u>	<u>3,108</u>	<u>19,252</u>

36. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

	二零零八年		總計 千港元
	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	
於二零零七年四月一日	239	11,510	11,749
本年度計入權益之遞延稅項	-	2,498	2,498
於二零零八年三月三十一日之遞延稅項負債	<u>239</u>	<u>14,008</u>	<u>14,247</u>

本集團於香港及中國內地估計稅務虧損分別為577,390,000港元(二零零八年：581,745,000港元)及15,155,000港元(二零零八年：15,362,000港元)，可供使用以對銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利，其可動用期限於一至五年內屆滿。由於此等虧損乃來自未來經營溢利收入不明朗之附屬公司，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派股息須按10%徵收預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國與外國投資者之司法權區有簽訂相關稅務協議，則可運用較低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團有責任就於中國內地成立之該等附屬公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

37. 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。於本年度內，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。應每半年按4%之年利息率延期支付一次利息。於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港元將該等票據轉換成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。

37. 可換股票據(續)

本年度已發行之可換股票據已分拆為負債及權益部份，如下所示：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已發行可換股票據之面額	15,750	15,750
權益部份	(1,259)	(1,259)
於發行日之負債部份	14,491	14,491
利息支出	3,082	2,005
已付利息	(1,852)	(1,222)
於三月三十一日之負債部份(附註35)	15,721	15,274

於結算日後，可換股票據於二零零九年四月二十三日被全部贖回。

38. 股本

股份

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零零八年：1,500,000,000股) 每股面值0.10港元普通股	150,000	150,000
已發行及繳足股本：		
566,973,017股(二零零八年：572,738,017股) 每股面值0.10港元普通股	56,697	57,274

38. 股本(續)

股份(續)

本年度及過往年度之交易，經參照本公司已發行普通股本之變動後概述如下：

	附註	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
於二零零七年四月一日		572,683,017	57,268	122,563	179,831
購回股份	(i)	(745,000)	(74)	(179)	(253)
行使購股權	(ii)	800,000	80	258	338
		<u>572,738,017</u>	<u>57,274</u>	<u>122,642</u>	<u>179,916</u>
購回股份支出		-	-	(2)	(2)
發行股份支出		-	-	(147)	(147)
於二零零八年 三月三十一日 及二零零八年 四月一日		572,738,017	57,274	122,493	179,767
購回股份	(i)	(5,765,000)	(577)	(686)	(1,263)
		<u>566,973,017</u>	<u>56,697</u>	<u>121,807</u>	<u>178,504</u>
購回股份支出		-	-	(17)	(17)
於二零零九年 三月三十一日		566,973,017	56,697	121,790	178,487

附註：

- (i) 本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回本公司合共5,765,000股股份(二零零八年：745,000股)，每股價格為0.12港元至每股0.32港元(二零零八年：每股0.335港元至0.34港元)，而總代價(未扣除開支)為1,263,000港元(二零零八年：253,000港元)。所回購股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值577,000港元(二零零八年：74,000港元)之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備，就回購股份所支付之溢價686,000港元(二零零八年：179,000港元)及股份贖回開支17,000港元(二零零八年：2,000港元)已自股份溢價賬中扣除。
- (ii) 於上一年度，其中800,000份購股權已按每股0.34港元之行使價予以行使，總代價為272,000港元(未扣除開支)，連同撥回之購股權儲備金額66,000港元，已計入股份溢價賬。

38. 股本(續)

購股權

本公司之購股權計劃詳情及根據計劃發行之購股權載於財務報表附註39。

39. 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，可相等本公司於採納計劃日期之已發行股份之10%。於任何十二個月期間向每名合資格參與計劃之人士授出可發行股份之購股權數目，最多以本公司當時已發行股份之1%為限。授出超過此限額之購股權，須獲股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人士授出購股權，必須事先獲獨立非執行董事批准。此外，任何十二個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等之聯繫人士授出之任何購股權，如超逾本公司於任何時間已發行股份0.1%或總值(按授出日期之本公司股份價格計算)超過5,000,000港元，須事先於股東大會上獲股東批准。

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

購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於(i)本公司股份於授出購股權建議之日於聯交所所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出建議之日前五個交易日於聯交所所報之平均收市價；及(iii)普通股面值(以最高者為準)。

購股權不會授予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

39. 購股權計劃(續)

根據計劃以下購股權於本年度內尚未行使：

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	購股權 授出日期*** 每股港元
	於二零零八年 四月一日	年內 已到期	於二零零九年 三月三十一日				
董事							
何錫泰	150,000	(150,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日至二零零九年二月十日	0.4	0.34
蕭文波	150,000	(150,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日至二零零九年二月十日	0.4	0.34
謝文盛	500,000	(500,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日至二零零九年二月十日	0.4	0.34
王京寧	1,000,000	(1,000,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日至二零零九年二月十日	0.4	0.34
姜麗祥	2,500,000	(2,500,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日至二零零九年二月十日	0.4	0.34
王子敬(於二零零八年六月二十七日辭任)	5,000,000	(5,000,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日至二零零九年二月十日	0.4	0.34
	<u>9,300,000</u>	<u>(9,300,000)</u>	<u>-</u>				
其他僱員·合計	<u>17,900,000</u>	<u>(17,900,000)</u>	<u>-</u>	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日至二零零九年二月十日	0.4	0.34
總計	<u><u>27,200,000</u></u>	<u><u>(27,200,000)</u></u>	<u><u>-</u></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。

39. 購股權計劃(續)

年內概無授出任何購股權。於上一年度，授出之購股權之公平值為379,000港元(約每份0.014港元)。

於上一年度，已授出股權結算購股權之公平值乃於授出日期使用畢蘇期權定價模式計入授出購股權之條款及條件進行估計。下表列示截至二零零八年三月三十一日止年度使用模式之輸入參數：

	二零零八年
股息收益率(%)	0.00
預期波動率(%)	23.00
歷史波動率(%)	23.00
無風險利率(%)	2.58
預期購股權年期(年)	1.00
加權平均股價(港元)	0.34

購股權之預期年期乃根據過去三年歷史數據計算，未必表示可能發生之行使模式。預期波動反映歷史波動表示未來趨勢之假設，未必表示實際結果。

計量公平值時並無計入已授出購股權之其他特色。

年內，27,200,000份購股權(二零零八年：，10,450,000份)已到期，並且就該等購股權自購股權儲備轉撥379,000港元(二零零八年：1,015,000港元)至保留溢利。

於結算日，於計劃下概無任何尚未行使之購股權。

40. 儲備

(a) 集團

於本年度及過往年度，本集團儲備金額及其變動情況於財務報表之綜合權益變動表內呈列。

40. 儲備(續)

(b) 公司

	附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日		122,563	155,531	1,081	9,362	(401)	288,136
年內虧損	11	-	-	-	-	(5,198)	(5,198)
購回股份	38	(179)	-	-	74	(74)	(179)
行使購股權	38	258	-	(66)	-	-	192
股份購回開支	38	(2)	-	-	-	-	(2)
股份發行開支	38	(147)	-	-	-	-	(147)
年內已到期購股權	39	-	-	(1,015)	-	1,015	-
以股權結算之購股權安排	39	-	-	379	-	-	379
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年四月一日		122,493	155,531	379	9,436	(4,658)	283,181
年內虧損	11	-	-	-	-	(4,795)	(4,795)
購回股份	38	(686)	-	-	577	(577)	(686)
股份購回開支	38	(17)	-	-	-	-	(17)
年內已到期購股權	39	-	-	(379)	-	379	-
於二零零九年三月三十一日		<u>121,790</u>	<u>155,531</u>	<u>-</u>	<u>10,013</u>	<u>(9,651)</u>	<u>277,683</u>

本公司之實繳盈餘指根據於一九九七年五月二十一日日本集團重組所購入附屬公司股份之公平值高出發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，實繳盈餘可作分派，條件為本公司將有能力償付其到期應付負債，且於分派後，其負債總額連同已發行股本及溢價之合計總額須為少於其資產之可變現價值。

購股權儲備包括已授出但未行使購股權之公平值，進一步說明見財務報表附註2.4以股份為基礎之支付交易之會計政策。於有關購股權獲行使時，金額將轉撥至股份溢價賬，或倘有關購股權到期或被沒收，則轉撥至保留溢利。

41. 出售附屬公司

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已出售之資產淨值：			
物業、廠房及設備	14	-	14,591
於聯營公司之權益		-	(406)
商譽	17	-	-
應收聯營公司款項		-	344
應收少數股東款項		-	7
存貨		-	6,136
應收賬項		-	16,333
應收賬項之減值撥備	28	-	(13,698)
其他應收款項		-	10,167
其他應收款項之減值撥備	29	-	(192)
現金及銀行結餘		-	4,943
應付賬項		-	(3,898)
其他應付款項及應計費用		-	(31,239)
外匯波動儲備		-	(304)
少數股東權益		-	(83)
		-	2,701
法律費用		-	136
出售附屬公司收益		-	3,163
		-	6,000
支付方式：			
現金		-	6,000

出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金代價	-	6,000
出售之現金及銀行結餘	-	(4,943)
	-	1,057
減：已付法律費用	-	(136)
出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額	-	921

42. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

於上一年度，本集團於一間所投資公司之投資透過將向該所投資公司的墊款資本化而增加2,400,000港元。

43. 或然負債

於結算日，並無於財務報表撥備之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就附屬公司獲授銀行信貸而向銀行 提供之擔保	-	-	258,100	159,110

就有關附屬公司獲得之銀行信貸擔保，於二零零九年三月三十一日，附屬公司已動用108,624,000港元(二零零八年：90,939,000港元)。

44. 經營租約安排

(a) 本集團作為出租人

本集團根據經營租約安排租賃若干物業，議定租約為期三年至六年不等。此外，租約條款一般要求租戶支付保證金，並規定須因應當時市道定期調整租金。

於二零零九年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約與租戶訂立於如下日期到期之未來租約最低收款總額：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	3,684	3,443
第二年至第五年(包括首尾兩年)	4,747	5,538
	<u>8,431</u>	<u>8,981</u>

年內，本集團按租客收益之若干比例計算之或然應收租金確認3,905,000港元(二零零八年：無)。

44. 經營租約安排(續)

(b) 本集團作為承租人

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。

於二零零九年三月三十一日，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	2,133	758
第二年至第五年(包括首尾兩年)	6,022	2,248
五年後	10,050	3,501
	<u>18,205</u>	<u>6,507</u>

於二零零九年三月三十一日，本公司並無經營租約安排(二零零八年：無)。

45. 承擔

於結算日，本集團或本公司概無任何重大承擔。

46. 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，下列為年內本集團與關連人士進行之重大交易：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
從聯營公司收取管理費	(i)	831	807
從一間關連公司收取管理費	(i)	240	120
從一間共同控制實體收取利息	(ii)	441	586
從關連公司收取租金	(iii)	2,580	273

附註：

- (i) 管理費乃參照本集團提供之服務所發生之實際成本而收取費用。
- (ii) 來自一間共同控制實體之利息收入乃依應收款項7,178,000港元(二零零八年：7,178,000港元)按優惠利率加1%之年利率收取。
- (iii) 收取啟康創建及啟康創建一間附屬公司每月租金收入分別為45,000港元(二零零八年：45,000港元)及170,000港元(二零零八年：無)。謝文盛先生為本公司及啟康創建之董事並擁有實益權益，而姜國祥先生為本公司及啟康創建之董事。

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士之其他交易

於上一年度，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，出售所持啟康創建100%權益及相關股東貸款，總代價為6,000,000港元。啟康創建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。該出售於二零零七年九月三十日完成，出售所得收入於出售完成時已全部結清。該出售附屬公司之詳情載於財務報表附註41。

(c) 與關連人士尚未結算之結餘：

- (i) 於結算日，本集團與一間共同控制實體及聯營公司之結餘詳情分別載於財務報表附註19及20；及
- (ii) 於結算日，本公司與附屬公司結欠之結餘詳情載於財務報表附註18；
- (iii) 於結算日，本集團與其少數股東之結餘詳情載於財務報表附註24；及
- (iv) 於結算日，本集團與關連公司之結餘詳情載於財務報表附註34。

(d) 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。彼等酬金詳情於財務報表附註8內披露。

47. 按類別劃分之金融工具

於結算日，各類金融工具賬面值如下：

二零零九年	集團		
金融資產	按公平值計入 損益賬 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	總計 千港元
應收一間共同控制實體款項(附註19)	-	13,495	13,495
應收聯營公司款項	-	26,650	26,650
按公平值計入損益賬之金融資產	2,260	-	2,260
應收賬項	-	59,472	59,472
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註29)	-	9,147	9,147
現金及現金等值項目	-	53,807	53,807
有抵押存款	-	31,331	31,331
	<u>2,260</u>	<u>193,902</u>	<u>196,162</u>
金融負債			按攤銷成本列值 之金融負債 千港元
應付賬項			44,269
計入其他應付款項及應計費用之金融負債(附註33)			63,433
應付聯營公司款項			262
應付少數股東款項			19,529
應付關連公司款項			27,166
可換股票據			15,721
計息銀行及其他借款			129,768
			<u>300,148</u>

47. 按類別劃分之金融工具(續)

二零零八年	集團		
金融資產	按公平值計入 損益賬 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	總計 千港元
應收一間共同控制實體款項(附註19)	-	15,679	15,679
應收聯營公司款項	-	23,620	23,620
按公平值計入損益賬之金融資產	2,234	-	2,234
應收賬項	-	56,850	56,850
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註29)	-	14,319	14,319
現金及現金等值項目	-	31,087	31,087
有抵押存款	-	21,465	21,465
	<u>2,234</u>	<u>163,020</u>	<u>165,254</u>
金融負債			按攤銷成本列值 之金融負債 千港元
應付賬項			32,861
計入其他應付款項及應計費用之金融負債(附註33)			31,484
應付聯營公司款項			547
應付少數股東款項			17,360
應付關連公司款項			23,813
可換股票據			15,274
計息銀行及其他借款			99,763
			<u>221,102</u>

47. 按類別劃分之金融工具(續)

金融資產	公司	
	貸款及應收款項	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收附屬公司款項(附註18)	196,652	201,648
現金及現金等值項目	64	72
	<u>196,716</u>	<u>201,720</u>
金融負債	按攤銷成本列值之金融負債	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可換股票據	15,721	15,274

48. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括計息銀行及其他借貸、可換股票據，可供出售投資、按公平值計入損益賬之金融資產、與一間共同控制實體、聯營公司、少數股東及關連公司之結餘、現金及現金等值項目及有抵押存款。該等金融工具之主要用途是為為本集團業務籌集資金。本集團還有各種其他於其業務直接產生之其他金融資產及負債，諸如應收賬項、應付賬項、按金及其他應收款項及其他應付款項。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會檢討及協定管理各類風險之政策，及該等風險概述如下。

利率風險

本集團之市場利率變動風險主要與本集團於香港及中國之浮動利率債務有關。

48. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

計息銀行及其他借貸之利率及償還條款於財務報表附註35內披露。本集團之其他金融資產及負債無重大利率風險。計息銀行貸款及透支、其他貸款、現金及銀行結餘及短期存款按成本列值並且不會定期進行重估。浮息收入及開支於產生時自綜合利潤表扣除。

金融工具之名義利率與其各自之實際利率相若。

下表展示於其他變數保持不變的情況下，而利率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利及權益(透過浮動利率借款影響)對波動之敏感度。

集團

	基點 上升/(下降)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
二零零九年			
港元	100	(1,005)	-
港元	(100)	1,005	-
二零零八年			
港元	100	(541)	-
港元	(100)	541	-

* 不包括保留溢利

外幣風險

本集團若干附屬公司之貨幣資產及交易主要以外幣為單位，因而使本集團面臨外幣風險。本集團目前並無特別對沖工具以對沖外匯風險。本集團之政策為監控外匯風險及在需要時使用適當之對沖措施。

48. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

下表展示於結算日其他變數保持不變的情況下，而人民幣匯率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利及本集團股權(因貨幣資產及負債之公平值出現變動)對波動之敏感度。

	匯率 上升/(下降) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
二零零九年			
若港元兌人民幣轉弱	5	(1,963)	-
若港元兌人民幣轉強	(5)	1,963	-
二零零八年			
若港元兌人民幣轉弱	5	(4,895)	-
若港元兌人民幣轉強	(5)	4,895	-

* 不包括保留溢利

信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽可靠的第三者進行交易。按照本集團的政策，所有擬按信貸期進行交易的客戶，必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，本集團會持續監察應收結餘的情況，而本集團的壞賬風險並不重大。

就有關本集團其他金融資產(其中包括應收一間共同控制實體款項、應收聯營公司款項、按公平值計入損益賬之金融資產、其他應收款項、現金及現金等值項目以及有抵押存款)的信貸風險，本集團因對方違約所產生的信用風險，上限相等於該等工具的賬面值。

由於本集團僅與獲認可及信譽可靠的第三者進行交易，故不需要任何抵押品。集中信貸風險按客戶/交易對手、地區及類別管理。由於本集團應收賬款由大量分散於不同階層及行業之客戶組成，本集團內並無顯著集中之信貸風險。

有關本集團因應收賬項及其他應收款項所產生信貸風險之進一步定量資料乃分別披露於財務報表附註28及29。

48. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

本集團採用經常性流動資金規劃工具監控資金短缺的風險。該工具考慮其涉及金融工具及金融資產(如應收賬項)之到期日期以及自營運業務之預期營運現金流量。

本集團之目標乃是透過利用銀行透支、銀行貸款、可換股票據及其他計息借貸以保持融資之持續性和靈活性之平衡。本集團之政策是確保其金融負債與金融資產之到期日相配，以及維持流動比率(界定為流動資產除以流動負債之比率)處於一以上之水準，以加強穩定之流動資金。

於結算日，本集團之金融負債根據已訂約但未貼現付款之到期情況如下：

集團

	二零零九年				總計 千港元
	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
應付賬項	-	44,269	-	-	44,269
計入其他應付款項及應計費用 之金融負債(附註33)	63,433	-	-	-	63,433
應付聯營公司款項	262	-	-	-	262
應付少數股東款項	19,529	-	-	-	19,529
應付關連公司款項	27,166	-	-	-	27,166
可換股票據	-	15,750	-	-	15,750
計息銀行及其他借貸	23,568	79,434	29,379	8,622	141,003
	133,958	139,453	29,379	8,622	311,412
	二零零八年				
	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
應付賬項	-	32,861	-	-	32,861
計入其他應付款項及應計費用 之金融負債(附註33)	31,484	-	-	-	31,484
應付聯營公司款項	547	-	-	-	547
應付少數股東款項	17,360	-	-	-	17,360
應付關連公司款項	23,813	-	-	-	23,813
可換股票據	-	-	15,750	-	15,750
計息銀行及其他借貸	25,934	34,175	26,250	13,404	99,763
	99,138	67,036	42,000	13,404	221,578

48. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

於結算日，本公司之金融負債為可換股票據 15,750,000 港元(二零零八年：15,750,000 港元)。該等金融負債根據已訂約但未貼現付款之到期情況均少於十二個月(二零零八年：一至五年)。

資本管理

本集團資本管理之首要目標，乃保障本集團能夠繼續按持續經營基準經營，及維持穩健之資本比率，以支持業務運作，爭取最大之股東價值。

本集團因應經濟情況之變動，管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東派回資本或發行新股份。截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度內，並無為資本管理而更改其目標、政策或過程。

本集團利用資本負債比率(債項淨額除以總資本加債項淨額)監控資本之情況。債項淨額包括應付賬項、其他應付款項及應計費用、應付聯營公司、少數股東及關連公司款項、以及計息銀行及其他借貸減現金及現金等值項目。資本包括可換股票據及本公司股本持有人應佔權益。於結算日，資本負債比率如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付賬項	44,269	32,861
其他應付款項及應計費用	171,116	129,679
應付聯營公司款項	262	547
應付少數股東款項	19,529	17,360
應付關連公司款項	27,166	23,813
計息銀行及其他借貸	129,768	99,763
減：現金及現金等值項目	(53,807)	(31,087)
	<hr/>	<hr/>
債項淨額	338,303	272,936
	<hr/>	<hr/>
可換股票據，負債部份	15,721	15,274
本公司股本持有人應佔權益	474,047	457,573
	<hr/>	<hr/>
總資本	489,768	472,847
	<hr/>	<hr/>
資本及債項淨額	828,071	745,783
	<hr/>	<hr/>
資本負債比率	41%	37%
	<hr/>	<hr/>

49. 結算日後事項

- (a) 於二零零九年五月六日，本公司一間全資附屬公司迪臣發展集團有限公司(「迪臣發展集團」)與一位獨立第三方創逸康體發展有限公司(「創逸」)簽訂一份股東協議，據此協議，雙方同意成立一間合營公司，名為迪臣發展國際集團投資有限公司(「DDIHIL」)。DDIHIL將投資根據重組計劃重組後的浙江省建設投資集團有限公司(「浙建」，一間中國國有企業)之10%股本權益。浙建主要業務包括於中國從事建築投資管理及作為總承包商從事建築承包業務。

根據上述股東協議及日期為二零零九年六月二十五日之補充協議，DDIHIL之已發行股本將由迪臣發展集團擁有20%，創逸擁有80%。為對投資浙建之10%股本權益提供融資，迪臣發展集團及創逸同意根據各方於DDIHIL之股本權益比例授出股東貸款給DDIHIL。因此迪臣發展集團會向DDIHIL提供股東貸款總額人民幣29,000,000元(相等於若3,290萬港元)，而創逸將會向DDIHIL提供股東貸款總額人民幣116,000,000元(相等於若13,180萬港元)。直至本報告日期，迪臣發展集團已向DDIHIL作出人民幣8,700,000元股東貸款。

- (b) 如財務報表附註37所述，於二零零九年四月二十三日，可換股票據已全部以15,750,000港元贖回。

50. 批准財務報表

本財務報表已由董事會於二零零九年七月二十四日批准及授權發行。

建築工程 Construction Project

總承包重建項目 Main Contractor for Redevelopment Works



香港牛池灣德望學校(小學部)
Good Hope School, Ngau Chi Wan, Hong Kong (Primary Section)

裝修工程 Fitting Out Project

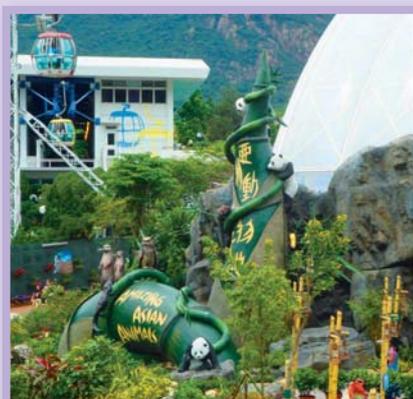


蘇州利福廣場久光百貨
二及三層室內裝修工程及供應室內裝飾用石
材、外牆石材及廣場地面石材

Jiu Guang Department Store, Life Style Mall,
Su Zhou
2~ 3/F., Interior Fitting Out Works and major
supplier for various stones used for interior
decoration, external surface cladding and
external paving



機電工程 E&M Project



海洋公園拓展計劃 -
“亞洲動物天地”
提供電氣、機械通風、
空調及製冷設備裝置工程
Ocean Park
Redevelopment
-“Astounding Asia”
Electrical and MVAC
Installation



元朗13區兩所小學
提供屋宇設備裝置工程
Two Primary Schools in Area 13, Yuen Long
Building Services Installation