

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之迪臣發展國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或轉讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或轉讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**DESON DEVELOPMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**迪臣發展國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：262)

**有關收購香港岡部有限公司  
全部股權之  
主要交易  
及  
股東特別大會通告**

---

董事會函件載於本通函第4至15頁。

本公司謹訂於二零一零年三月二十五日上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函附件六。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其所列之指示填妥，並盡早交回本公司香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，該表格無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 : 本集團之財務資料.....	16
附錄二 : 目標集團之財務資料.....	111
附錄三 : 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	150
附錄四 : 估值報告.....	156
附錄五 : 一般資料.....	165
附錄六 : 股東特別大會通告.....	171

隨附文件

代表委任表格

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列之涵義：

「收購事項」	指	Lead Joy 根據該協議之條款及條件，建議收購目標公司之全部已發行股本
「該協議」	指	賣方與買方就收購事項所簽訂日期為二零一零年一月二十七日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	迪臣發展國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	二零一零年三月三十一日或（倘為較後日期）該協議之先決條件達成後五個營業日內
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之總代價 106,450,000 港元
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州高爾夫」	指	惠州高爾夫球場有限公司，一間於中國註冊成立之中外合營公司

---

## 釋義

---

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士，且並非本公司關連人士之第三方
「Interpath Profits」	指	Interpath Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其60%已發行股本由本公司間接持有；
「最後實際可行日期」	指	二零一零年三月三日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「Lead Joy」或「買方」	指	Lead Joy Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為Interpath Profits之全資附屬公司及本公司間接持有60%之附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「明興」	指	明興投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其8,009,999股及1股已發行股份分別由目標公司及OCL持有
「OCL」	指	Okabe Co. Ltd.，一間根據日本法律註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	即將於二零一零年三月二十五日召開以批准該協議及其項下擬進行交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	香港岡部有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	OCL 及 Sehata Shinichi 先生之統稱
「%」	指	百分比



**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公司)

(股份代號：262)

**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

**註冊辦事處：**

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

**獨立非執行董事：**

何鍾泰博士  
蕭文波先生  
黃承基先生

**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

敬啟者：

**有關收購香港岡部有限公司  
全部股權之  
主要交易**

**A. 緒言**

茲提述本公司於二零一零年一月二十七日刊發之公佈。於二零一零年一月二十七日，買方(本公司一間間接非全資附屬公司)與賣方就收購香港岡部有限公司之全部股權訂立該協議。收購事項之總代價為106,450,000港元。

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易。該協議及其下擬進行交易須經股東於股東特別大會上以投票方式表決批准後，方可作實。

本通函旨在向股東提供有關該協議條款之更多資料，並根據上市規則所規定，向股東提供有關本公司及收購事項之資料。

\* 僅供識別

**B. 該協議**

**(a) 日期**

二零一零年一月二十七日

**(b) 訂約方**

*(i) 賣方*

(1) OCL，一間於日本註冊成立之有限責任公司。

(2) Sehata Shinichi 先生。

*(ii) 買方*

Lead Joy，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司一間間接持有 60% 之附屬公司，為 Interpath Profits 之全資附屬公司，而 Interpath Profits 則為本公司持有 60% 之附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，賣方（及倘指 OCL，則其最終實益擁有人）為獨立第三方。

**(c) 將予收購資產**

根據該協議，賣方同意出售而買方同意購買目標公司之全部已發行股本。

**(d) 代價**

代價為 106,450,000 港元，須以下列方式支付：

(i) 37,257,500 港元（即代價之 35%）須於二零一零年二月三日或之前以現金支付；及

(ii) 餘額 69,192,500 港元（即代價之 65%）須於完成日期以現金支付。

代價乃經本公司與賣方公平磋商達致，並經考慮以下各項後釐定：(i) 目標集團於二零零九年九月三十日之經審核綜合資產淨值約 96,000,000 港元；(ii) 由獨立估值師評估惠州高爾夫於二零零九年十二月三十一日之土地、樓宇及建築物價值（見本通函附錄四）；及 (iii) 高爾夫球會業務於中國之前景及下文「進

---

## 董事會函件

---

行收購事項之理由」一段所述目標集團持有土地之潛在增值。代價將根據本集團及Interpath Profits (Lead Joy之直接100%控股公司)之40%少數股東各自於Interpath Profits所持股權，即按60%及40%之比例，以股東貸款形式提供資金。本集團將以內部資源及未來借貸支付相關部分。

### (e) 先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (i) 本公司取得股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 本公司為簽訂該協議及其項下擬進行之交易取得聯交所所有所需之批准。

倘上述條件未能於二零一零年六月三十日(或訂約方可能協定之較後日期)前達成，該協議將告終止，買方先前根據該協議支付予賣方作為按金之所有款項須立即退還予買方。

### (f) 完成

完成將於二零一零年三月三十一日下午五時正或之前或(倘為較後日期)上述所有先決條件達成後五個營業日內發生。

## C. 有關訂約方之資料

本集團主要業務範圍包括(i)在香港及中國作為總承包商從事建築業務，以及提供承包高智能大廈工程及機電工程服務；(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。

OCL乃於日本註冊成立之有限公司，主要從事製造及銷售建築材料及設備。目標公司為一間投資控股公司，持有明興近100%之全部已發行股本(於8,010,000股已發行股份中持有8,009,999股，OCL持有另外1股已發行股份)，而明興持有惠州高爾夫90%股權(餘下10%由一名獨立第三方持有)。根據該協議之條款，OCL將於完成日期或之前向目標公司轉讓其於明興之全部權益。因此，預計明興將於完成時或之前成為目標公司之全資附屬公司。明興主要從事銷售高爾夫球會會籍及投資控股業務。



---

## 董事會函件

---

惠州高爾夫主要從事高爾夫球會營運，擁有一幅位於中國惠州總地盤面積約1,008,725平方米之土地，惠州高爾夫於該土地上經營高爾夫球場。

下列為目標集團根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編制之截至二零零九年九月三十日止兩年之主要綜合經審核財務資料：

	截至九月三十日止年度	
	二零零八年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
收入	18	18
年度除稅前虧損及虧損	(15)	(13)

根據目標集團之綜合經審核財務資料，於二零零九年九月三十日之經審核綜合資產淨值約為96,000,000港元。

根據惠州高爾夫分別於一九九二年及一九九三年所簽訂之中外合作協議及其補充協議，惠州高爾夫合營條款之期限為期30年，由營業執照發出之日起至二零二三年。根據條款，合營期滿後，惠州高爾夫之固定資產無償歸深圳市康和泰貿易有限公司擁有（深圳市康和泰貿易有限公司持有惠州高爾夫10%股東權益）。董事已取得深圳市康和泰貿易有限公司之同意於合營期滿時申請延長合營期。此延期申請，包括延長期限及代價，需待中國有關部門批准，方可實行。據此，深圳市康和泰貿易有限公司同意會盡能力幫助惠州高爾夫向有關部門取得相關的批准。預期有關申請延期之成本不會太大。有關合營期限之延期申請將根據中國的法例規定進行，董事並不預期有太大之困難。計及上述因素，董事並不預期會對目標集團運作有重大影響。由於在附錄二之目標集團的財務資料及在附錄三之經擴大集團之經審核備考財務資料均以考慮到合營公司期限會於二零二三年到期而編制，董事相信即使合營期於二零二三年屆滿後不能延期，購買目標集團仍是公平及合理的。

#### D. 進行收購事項之理由

本集團主要現有業務之一為物業發展及投資。本集團現時於惠州擁有多幅地塊，計劃發展成住宅。惠州高爾夫擁有位於惠州之土地並於其上經營高爾夫球場，毗鄰本集團所擁有之多幅地塊。收購事項將整合惠州高爾夫所持有之具備高爾夫球會環境及設施之土地及本集團已持有之鄰近住宅發展地塊，預期將提升住宅物業之吸引力及價值以及綜合地塊之合併價值。目標集團於截至二零零九年九月三十日止兩個年度各年錄得經審核綜合虧損。完成後，董事將會評估提升目標集團營運表現及財務狀況之可能方法。就此而言，董事留意到，代價(106,450,000港元)：

- i. 並非大幅高於目標集團於二零零九年九月三十日之經審核綜合資產淨值(約96,000,000港元)；及
- ii. 將低於經以下調整之資產淨值：倘惠州高爾夫所持有之土地價值按本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表所披露之預付土地租賃款項之公平值向上調整16,867,000港元。

計及所有前述的因素，儘管誠如本通函附錄二所載目標集團之財務資料所披露，於二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日目標集團擁有流動負債淨額，董事認為，收購事項符合本公司及股東整體之利益，收購事項之條款及其代價屬公平合理。

#### E. 目標集團之管理層討論與分析

目標公司乃於一九九二年十月二十日註冊成立，為投資控股公司，持有明興全部已發行股本之近100%（即8,010,000股已發行股份中之8,009,999股股份，而OCL僅持有餘下一股已發行股份），明興擁有惠州高爾夫90%股權（其餘10%由獨立第三方持有）。根據該協議之條款，OCL須於完成日期或之前轉讓其於明興之全部權益予目標公司。因此，預期明興將於完成或之前成為目標公司之全資附屬公司。

截至二零零七年九月三十日止年度

##### 業績回顧

目標集團錄得總收益及毛利分別約16,000,000港元及1,300,000港元。行政開支為14,300,000港元，主要為土地使用稅、營業稅、工資、佣金及折舊。與年內總收入比較，此數目頗為顯著，主要由於娛樂事業之營業稅率比較高及從

---

## 董事會函件

---

二零零七年一月一日開始徵收新稅種－土地使用稅。截至二零零七年九月三十日止年度，年度淨虧約為13,100,000港元。年度淨虧損主要由於經營虧損及出售高爾夫球會設施虧損約1,100,000港元所致。

### 於聯營公司之權益

目標公司擁有Pacific Chest Limited(於香港註冊成立之公司，主要從事物業買賣業務)之25%股權。於二零零七年九月三十日，Pacific Chest Limited之淨負債為61,900,000港元，目標集團已為應收此聯營公司之款項作出全額撥備，並由於其超出目標公司於此聯營公司之權益已終止確認其分佔虧損。

### 資本開支

截至二零零七年九月三十日止年度之總資本開支約為1,500,000港元，主要用於購買中國高爾夫業務有關之高爾夫球會設施。

### 流動資金及財務資源

於二零零七年九月三十日，目標集團擁有總資產152,000,000港元，資金來源為總負債及股東權益分別40,200,000港元及111,800,000港元。其擁有流動資產19,800,000港元，主要為現金及現金等值項目以及預付款項、按金及其他應收款項。其擁有流動負債25,700,000港元，主要為籍按金。目標集團之資本負債比率為11.5%，乃按非流動負債14,500,000港元及長期股本(權益及非流動負債)126,300,000港元計算。

### 資本承擔

於二零零七年九月三十日，目標集團並無任何重大資本承擔。

### 重大投資、重大收購及出售

於截至二零零七年九月三十日止年度，目標集團並無有關附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

### 資產抵押

於二零零七年九月三十日，目標集團並無抵押任何資產。

### 外幣風險

目標集團主要於中國經營業務，主要業務活動以港元及人民幣進行。人民幣持續升值無可避免地令經營成本增加。然而，人民幣波動相對溫和，而中國業務可透過未來人民幣收入自然對沖；因此，目標集團因外幣匯率變動而面臨之市場風險並不重大。

### 或然負債

於二零零七年九月三十日，目標集團並無任何重大或然負債。

### 人力資源

於二零零七年九月三十日，目標集團擁有153名僱員，其中147名位於中國。截至二零零七年九月三十日止年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)為3,500,000港元。所有僱員均按行業慣例及現行僱傭條例獲得報酬。

### 截至二零零八年九月三十日止年度

### 業績回顧

目標集團錄得總收益約18,100,000港元，較上年增加13%。期內毛利約為1,200,000港元，較上年下跌5.7%。行政開支為18,300,000港元，主要為土地使用稅、營業稅、工資、佣金及折舊。與年內收入比較，此數目頗為顯著，主要由於娛樂事業之營業稅率比較高及徵收之土地使用稅為全年撥備，而不是只計及二零零七年九月三十日止年度之九個月，同時亦計入因出售物業、廠房及設備等項目之營業稅。截至二零零八年九月三十日止年度，年度淨虧損約為14,700,000港元，較上年增加12.2%。年度淨虧損主要由於經營虧損及出售物業、廠房及設備等項目之虧損約1,900,000港元所致。

### 於聯營公司之權益

目標公司擁有Pacific Chest Limited(於香港註冊成立之公司，主要從事物業買賣業務)之25%股權。Pacific Chest Limited已出售其所持有之最後一個物業，並由此開始暫停營運。於二零零八年九月三十日，Pacific Chest Limited之

---

## 董事會函件

---

淨負債為 51,900,000 港元，而目標集團已為應收此聯營公司之款項作出全額撥備，並由於其超出目標公司於此聯營公司之權益已終止確認其分佔虧損。

### 資本開支

截至二零零八年九月三十日止年度之總資本開支約為 1,700,000 港元，主要用於購買中國高爾夫業務有關之工具及設備。

### 流動資金及財務資源

於二零零八年九月三十日，目標集團擁有總資產 153,200,000 港元，資金來源為總負債及股東權益分別 43,800,000 港元及 109,400,000 港元。其擁有流動資產 19,800,000 港元，主要為現金及現金等值項目。其擁有流動負債 30,200,000 港元，主要為會籍按金及遞延收入及應計項目。目標集團之資本負債比率為 11.0%，乃按非流動負債 13,600,000 港元及長期股本（權益及非流動負債）123,000,000 港元計算。

### 資本承擔

於二零零八年九月三十日，目標集團並無任何重大資本承擔。

### 重大投資、重大收購及出售

於截至二零零八年九月三十日止年度，目標集團並無有關附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

### 資產抵押

於二零零八年九月三十日，目標集團並無抵押任何資產。

### 外幣風險

目標集團主要於中國經營業務，主要業務活動以港元及人民幣進行。人民幣持續升值無可避免地令經營成本增加。然而，人民幣波動相對溫和，而中國業務可透過未來人民幣收入自然對沖；因此，目標集團因外幣匯率變動而面臨之市場風險並不重大。

### 或然負債

於二零零八年九月三十日，目標集團並無任何重大或然負債。

### 人力資源

於二零零八年九月三十日，目標集團擁有160名僱員，其中154名位於中國。截至二零零八年九月三十日止年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)為4,100,000港元。所有僱員均按行業慣例及現行僱傭條例獲得報酬。

### 截至二零零九年九月三十日止年度

### 業績回顧

目標集團錄得總收益約18,400,000港元，較上年增加2.2%。期內毛利約為2,100,000港元，較上年增加77%。行政開支為15,500,000港元，主要為土地使用稅、營業稅、工資、佣金、折舊。與年內總收入比較，此數目頗為顯著，主要由於娛樂事業之營業稅率比較高。截至二零零九年九月三十日止年度，年度淨虧損約為13,000,000港元，較上年下降11.3%。經營業績改善主要由於出售物業、廠房及設備項目之虧損由上年之1,900,000港元降至本年之100,000港元以及折舊開支由上年之8,000,000港元降至本年之7,800,000港元所致。

### 於聯營公司之權益

截至二零零八年九月三十日止年度，目標集團已為應收此聯營公司之款項作出全額撥備，並由於其超出目標公司於此聯營公司之權益已終止確認其分佔虧損。由於Pacific Chest Limited自截至二零零八年九月三十日止年度以來並無營運，且對此聯營公司並無融資承擔，故董事並不相信該權益將產生任何重大潛在風險及或然負債。

### 資本開支

截至二零零九年九月三十日止年度之總資本開支約為900,000港元，主要用於購買中國高爾夫業務有關之高爾夫球會設施以及工具及設備。

### 流動資金及財務資源

於二零零九年九月三十日，目標集團擁有總資產142,400,000港元，資金來源為總負債及股東權益分別46,000,000港元及96,400,000港元。其擁有流動資產17,100,000港元，主要為現金及現金等值項目。其擁有流動負債33,400,000

---

## 董事會函件

---

港元，主要為會籍按金及遞延收入及應計項目。目標集團之資本負債比率為11.6%，乃按非流動負債12,600,000港元及長期股本(權益及非流動負債)109,000,000港元計算。

### 資本承擔

於二零零九年九月三十日，目標集團並無任何重大資本承擔。

### 重大投資、重大收購及出售

於截至二零零九年九月三十日止年度，目標集團並無有關附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

### 資產抵押

於二零零九年九月三十日，目標集團並無抵押任何資產。

### 外幣風險

目標集團主要於中國經營業務，主要業務活動以港元及人民幣進行。人民幣持續升值無可避免地令經營成本增加。然而，人民幣波動相對溫和，而中國業務可透過未來人民幣收入自然對沖，因此，目標集團因外幣匯率變動而面臨之市場風險並不重大。

### 或然負債

於二零零九年九月三十日，目標集團並無任何重大或然負債。

### 人力資源

於二零零九年九月三十日，目標集團擁有201名僱員，其中197名位於中國。截至二零零九年九月三十日止年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)為5,300,000港元。所有僱員均按行業慣例及現行僱傭條例獲得報酬。

### 重點事項

誠如本通函附錄二所載目標集團之財務資料所披露，於二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日，目標集團擁有流動負債淨額分別約5,854,000港元、10,472,000港元及16,292,000港元。誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，於完成後，經擴大集團於二零零九年九月三十日將擁



有流動資產及淨資產分別約200,045,000港元及500,058,000港元。計及上述及本集團可用的現有現金資源及銀行融資，董事相信完成後之經擴大集團於可預見之將來有足夠資金向目標集團提供財務支持。董事並不知悉任何將導致經擴大集團於收購事項完成後之可見將來並無足夠營運資金滿足其需求之事項或事實。

### F. 收購事項對經擴大集團盈利、資產及負債之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，本公司將透過Lead Joy於當中擁有60%股東權益，而目標集團之財務業績將綜合入本集團之賬目。載於本通函附錄三之經擴大集團之未經審核備考財務資料，乃假設就備考綜合財務狀況報表而言，收購事項已於二零零九年九月三十日完成。

誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所載，本集團於二零零九年九月三十日擁有未經審核總資產及總負債分別約999,919,000港元及506,680,000港元。於完成後，經擴大集團將擁有未經審核備考總資產及總負債分別約1,095,282,000港元及595,224,000港元。

#### 盈利

於完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，預期本集團於收益及除利息、稅項及折舊前之盈利將由於收購事項而增加。

### G. 上市規則之涵義

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易。該協議及其項下擬進行之交易須經股東於股東特別大會以投票方式表決批准後，方可作實。據董事所盡悉及確信，由於賣方為獨立第三方，且概無股東在收購事項中擁有與其他股東不同之任何重大權益，故並無股東須就將於股東特別大會上提呈之批准收購事項及該協議項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

### H. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第171至172頁。



---

## 董事會函件

---

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其所列之指示填妥，並盡早交回本公司香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘滙中心26樓，該表格無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會投票結果將由本公司於股東特別大會結束後公佈。

### I. 推薦意願

董事會認為，該協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，該協議之條款屬公平合理，且符合本集團及股東整體之利益，故推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准該協議及其下擬進行交易。

### J. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
迪臣發展國際集團有限公司  
董事總經理兼副主席  
謝文盛  
謹啟

二零一零年三月十日

## 1. 本集團之財務資料摘要

下文載列本集團截至二零零九年三月三十一日止三個財政年度之經審核財務業績及本集團截至二零零八年及二零零九年九月三十日止六個月之未經審核財務業績摘要，乃摘錄自本集團於有關期間之經審核財務報表及未經審核之中期簡明財務報表。

## 綜合損益賬

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
<b>持續營運業務</b>					
收入	698,194	599,787	396,334	251,971	343,461
銷售成本	(587,101)	(517,788)	(336,386)	(197,437)	(307,722)
毛利	111,093	81,999	59,948	54,534	35,739
其他收入及收益	7,555	29,771	9,801	7,172	7,622
投資物業之公平值收益，淨額	2,599	-	27,880	-	-
可供出售投資之公平值收益，淨額 (因出售轉讓自權益)	-	-	8,970	-	-
行政開支	(60,515)	(64,784)	(55,475)	(29,079)	(29,137)
其他經營收入(支出)	(3,538)	(2,155)	(4,349)	2,469	2,091
財務費用	(7,613)	(5,497)	(3,322)	(4,208)	(3,219)
以下分佔溢利及虧損：					
一間共同控制實體	(10,708)	(243)	(3,090)	(13)	(14)
聯營公司	(259)	1,147	710	(172)	299
除稅前溢利	38,614	40,238	41,073	30,703	13,381
稅項	(24,954)	(18,671)	(17,167)	(16,886)	(8,337)
本年度持續營運業務之溢利	13,660	21,567	23,906	13,817	5,044
<b>終止營運業務</b>					
本年度一項終止營運業務之虧損	-	(5,144)	(17,271)	-	-
本年度溢利	13,660	16,423	6,635	13,817	5,044
<b>以下應佔：</b>					
本公司股本持有人	12,570	16,893	7,684	12,928	5,387
少數股東權益	1,090	(470)	(1,049)	889	(343)
	13,660	16,423	6,635	13,817	5,044

## 綜合資產、負債及少數股東權益

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零九年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	64,350	100,124	105,309	63,546	101,130
投資物業	181,704	134,040	80,106	197,666	136,200
預付土地租賃款項	5,718	5,857	13,012	5,649	5,788
於一間共同控制實體之權益	–	12,892	11,409	5,161	14,166
於聯營公司之權益	(2,408)	8,192	7,900	(3,427)	7,634
可供出售投資	–	–	–	–	–
按公平值計入損益賬之金融資產	2,260	2,234	–	2,280	2,270
應收所投資公司款項	–	–	17,721	–	–
遞延稅項資產	–	–	262	–	–
<b>非流動資產總值</b>	<b>251,624</b>	<b>263,339</b>	<b>235,719</b>	<b>270,875</b>	<b>267,188</b>
<b>流動資產</b>					
應收聯營公司款項	26,650	23,620	24,563	37,011	26,196
應收少數股東款項	–	–	7	–	–
待售物業	520,064	418,784	395,379	513,303	440,583
應收合約客戶款項總額	5,247	7,334	12,283	5,550	37,428
存貨	1,497	2,604	8,537	810	1,586
應收賬項	59,472	56,850	68,544	60,163	63,482
預付款項、按金及其他應收款項	30,290	35,870	26,220	39,518	52,903
現金及現金等值項目	53,807	31,087	53,159	41,375	42,547
有抵押存款	31,331	21,465	68,184	31,314	27,352
	728,358	597,614	656,876	729,044	692,077
分類為待售之非流動資產	9,295	–	–	–	–
<b>流動資產總值</b>	<b>737,653</b>	<b>597,614</b>	<b>656,876</b>	<b>729,044</b>	<b>692,077</b>
<b>流動負債</b>					
應付合約客戶款項總額	38,626	35,564	29,104	49,631	77,701
應付賬項	44,269	32,861	38,670	31,097	57,345
其他應付款項及應計費用	171,116	129,679	175,060	129,595	122,199
應付聯營公司款項	262	547	534	262	292
應付少數股東款項	19,529	17,360	11,824	20,131	18,560
應付關連公司款項	27,166	23,813	–	20,107	33,219
應付稅項	45,914	31,747	22,334	55,381	37,671
可換股票據	15,721	–	–	–	–
計息銀行及其他借貸	97,563	60,109	87,560	100,053	73,204
<b>流動負債總值</b>	<b>460,166</b>	<b>331,680</b>	<b>365,086</b>	<b>406,257</b>	<b>420,191</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>277,487</b>	<b>265,934</b>	<b>291,790</b>	<b>322,787</b>	<b>271,886</b>

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零九年 千港元 (經審核)	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
資產總值減流動負債	529,111	529,273	527,509	593,662	539,074
<b>非流動負債</b>					
可換股票據	–	15,274	14,856	–	15,494
計息銀行及其他借貸	32,205	39,654	84,162	81,012	41,320
遞延稅項負債	19,252	14,247	11,749	19,411	14,277
非流動負債總值	51,457	69,175	110,767	100,423	71,091
資產淨值	477,654	460,098	416,742	493,239	467,983
<b>權益</b>					
<b>本公司股本持有人應佔權益</b>					
已發行股本	56,697	57,274	57,268	56,697	57,105
儲備	416,091	399,040	356,303	431,869	407,137
可換股票據之權益部份	1,259	1,259	1,259	–	1,259
	474,047	457,573	414,830	488,566	465,501
<b>少數股東權益</b>	3,607	2,525	1,912	4,673	2,482
權益總額	477,654	460,098	416,742	493,239	467,983

## 2. 本集團之經審核財務資料

下列財務資料為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摘要連同相關附註。對本集團經審核財務報告頁碼之提述，乃本公司二零零九年年度報告之頁碼。

## 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
<b>持續營運業務</b>			
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
<b>除稅前溢利</b>	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
<b>終止營運業務</b>			
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

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	13		
基本			
— 本年度溢利		<u>2.20 港仙</u>	<u>2.95 港仙</u>
— 持續營運業務之溢利		<u>2.20 港仙</u>	<u>3.85 港仙</u>
攤薄			
— 本年度溢利		<u>2.20 港仙</u>	<u>2.95 港仙</u>
— 持續營運業務之溢利		<u>2.20 港仙</u>	<u>3.79 港仙</u>

## 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
<b>非流動資產</b>			
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
<b>流動資產</b>			
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
分類為待售之非流動資產	31	728,358 9,295	597,614 –
流動資產總值		737,653	597,614
<b>流動負債</b>			
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

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動負債</b>			
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/>
<b>權益</b>			
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/>



## 綜合權益變動表

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 股份		物業			資本			匯率		投資		可換			少數	
	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	儲備	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	-	-		
													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		

## 本公司股本持有人應佔

附註	可換												少數		
	已發行	股份	物業		資本		匯率	投資	購股權		股票據之		總計	股東權益	權益總額
	股本	溢價額	實繳盈餘	重估儲備	資本儲備	贖回儲備	波動儲備	重估儲備	儲備	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
<b>經營業務所得現金流量</b>			
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)
		<u>62,376</u>	<u>22,978</u>
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)
		<u>24,630</u>	<u>(10,269)</u>
經營業務所得／(所用)現金 – 第35頁			

	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)
<b>投資業務所得現金流量</b>			
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
<b>融資業務所得現金流量</b>			
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)
<b>現金及現金等值項目之</b>			
增加／(減少) 淨額 – 第36頁		24,783	(9,733)

	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
於年底之現金及現金等值項目		<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
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	18	352,683	357,679
<b>流動資產</b>			
預付款項	29	34	23
現金及現金等值項目	30	64	72
流動資產總值		98	95
<b>流動負債</b>			
應計費用	33	1,421	786
可換股票據	37	15,721	–
流動負債總值		17,142	786
流動負債淨值		(17,044)	(691)
總資產減流動負債		335,639	356,988
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	37	–	15,274
資產淨值		335,639	341,714
<b>權益</b>			
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	1,259	1,259
權益總額		335,639	341,714

## 財務報表附註

於二零零九年三月三十一日

### 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 服務專營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)號 －詮釋第12	
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號	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 <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup> 財務報表之呈列 <sup>1</sup> 借貸成本 <sup>1</sup> 綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>6</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 <sup>7*</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效



- <sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或之後止之年度期間生效
- <sup>6</sup> 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
- <sup>7</sup> 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。

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。

*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以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。

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。

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。

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。



#### 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。

#### 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撤銷。

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。

#### 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。

#### 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。

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)。

### 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。

#### 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。

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。

### 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

管理層編制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。

### 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事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；
- (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。

### (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>	61,579	43,789	-	(8,272)	61,579	35,517
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>



	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
<b>資產及負債：</b>												
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>
<b>其他分類資料：</b>												
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

**(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	<u>282,486</u>	<u>256,746</u>	<u>415,708</u>	<u>343,041</u>	<u>698,194</u>	<u>599,787</u>
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	<u>483</u>	<u>1,248</u>	<u>6,080</u>	<u>54,493</u>	<u>6,563</u>	<u>55,741</u>

**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：

		集團	
	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>收入</b>			
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
		<u>          </u>	<u>          </u>
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
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<u>698,194</u>	<u>628,121</u>
<b>其他收入及收益</b>			
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
		<u>          </u>	<u>          </u>
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
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<u>7,555</u>	<u>30,814</u>

## 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 <sup>^</sup>		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
外匯差額，淨值 <sup>^</sup>		(1,418)	839
存貨撥備		136	107
應收一間共同控制實體款項減值 <sup>^</sup>		3,174	243
一項可供出售投資減值 <sup>^</sup>		—	2,400
應收一間所投資公司款項減值 <sup>^</sup>		—	3,840
應收賬項減值 <sup>^</sup>	28	5,113	3,165
應收賬項減值撥回 <sup>^</sup>	28	(2,623)	(5,407)
其他應收款項減值 <sup>^</sup>	29	153	965
其他應收款項減值撥回 <sup>^</sup>	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。

<sup>^</sup> 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
	<u>          </u>	<u>          </u>
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>          </u>	<u>          </u>
	<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 一項終止營運業務應佔(附註12)	7,613	5,497
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<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
	<u>          </u>	<u>          </u>
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>          </u>	<u>          </u>
	<u>3,614</u>	<u>4,319</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>3,926</u>	<u>4,679</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)。

## (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
	<u>—</u>	<u>3,538</u>	<u>—</u>	<u>76</u>	<u>3,614</u>
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
	<u>—</u>	<u>4,075</u>	<u>126</u>	<u>114</u>	<u>4,315</u>

\* 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		

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)
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	<u>(5,144)</u>
以下各項應佔：	
本公司股本持有人	(5,127)
少數股東權益	(17)
	<hr/>
	<u>(5,144)</u>

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	<u>(588)</u>
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	<u>(0.84 港仙)</u>

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。

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	<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>
	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>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>

	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	<u>93,128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>93,128</u>
	<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。

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>
於三月三十一日之賬面值	<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>

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)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
賬面淨額	<u>—</u>	<u>—</u>

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
	<u>352,683</u>	<u>357,679</u>

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。

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
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

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	
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。

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 減值	19,456 (5,961)	18,466 (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。

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	<u>(15,441)</u>	<u>(12,051)</u>
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	(2,408)	8,192
應收聯營公司款項	26,650	23,620
應付聯營公司款項	(262)	(547)

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。

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	(699)	(643)

## 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	(2,400)	(2,400)
	<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。

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	<u>2,260</u>	<u>2,234</u>

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>
	<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>          </u>	<u>          </u>
	<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	(21,443)	(22,443)
	<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	13,662	13,727
	<hr/>	<hr/>
應收保證金	52,137	52,221
	7,335	4,629
	<hr/>	<hr/>
合計	<u>59,472</u>	<u>56,850</u>

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
撇銷不能收回之金額	(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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
	<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	—	—
	<u>22,384</u>	<u>23,622</u>	<u>34</u>	<u>23</u>
其他應收款項	12,823	17,886	—	—
減值	(4,917)	(5,638)	—	—
	<u>7,906</u>	<u>12,248</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>30,290</u>	<u>35,870</u>	<u>34</u>	<u>23</u>

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
	<u>4,917</u>	<u>5,638</u>
於三月三十一日	<u>4,917</u>	<u>5,638</u>

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	<u>53,807</u>	<u>31,087</u>	<u>64</u>	<u>72</u>

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	<u>9,295</u>	<u>—</u>

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。

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。



	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)。

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)	<u>(262)</u>
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	<u><u>-</u></u>

## 遞延稅項負債

## 集團

二零零九年

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	總計 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>

二零零八年

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	總計 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	<u>-</u>	<u>2,498</u>	<u>2,498</u>
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。

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)	<u>15,721</u>	<u>15,274</u>

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	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
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	<u>56,697</u>	<u>57,274</u>

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		<u>566,973,017</u>	<u>56,697</u>	<u>121,790</u>	<u>178,487</u>

## 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)及股份購回開支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。

## 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。

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							
何鍾泰	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
美國祥	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	17,900,000	(17,900,000)	-	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
總計	<u>27,200,000</u>	<u>(27,200,000)</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。

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。

##### (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 以股權結算之 購股權安排	39	-	-	(1,015)	-	1,015	-
	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		121,790	155,531	-	10,013	(9,651)	277,683

本公司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）。

##### (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
		<u>2,580</u>	<u>273</u>

附註：

- (i) 管理費乃參照本集團提供之服務所發生之實際成本而收取費用。
- (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。

(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>

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>

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	<u>15,721</u>	<u>15,274</u>

#### 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。

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
<b>二零零九年</b>			
港元	100	(1,005)	—
港元	(100)	1,005	—
<b>二零零八年</b>			
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。

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
<b>二零零九年</b>			
若港元兌人民幣轉弱	5	(1,963)	—
若港元兌人民幣轉強	(5)	1,963	—
<b>二零零八年</b>			
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。

### 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
	<u>133,958</u>	<u>139,453</u>	<u>29,379</u>	<u>8,622</u>	<u>311,412</u>

	二零零八年				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	-	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
	<u>99,138</u>	<u>67,036</u>	<u>42,000</u>	<u>13,404</u>	<u>221,578</u>

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)
債項淨額	<u>338,303</u>	<u>272,936</u>
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	<u>474,047</u>	<u>457,573</u>
總資本	<u>489,768</u>	<u>472,847</u>
資本及債項淨額	<u><u>828,071</u></u>	<u><u>745,783</u></u>
資本負債比率	<u>41%</u>	<u>37%</u>

#### 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。

## 3. 本集團之未經審核財務資料

下列財務資料為本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核財務報表摘要連同相關附註。

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零八年九月三十日止六個月之比較數字如下：

## 簡明綜合利潤表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	3	251,971	343,461
銷售成本		(197,437)	(307,722)
毛利		54,534	35,739
其他收入及收益	3	7,172	7,622
行政開支		(29,079)	(29,137)
其他經營收入		2,469	2,091
財務費用	5	(4,208)	(3,219)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(13)	(14)
聯營公司		(172)	299
除稅前溢利	4	30,703	13,381
稅項	6	(16,886)	(8,337)
本期間溢利		<u>13,817</u>	<u>5,044</u>
以下應佔：			
本公司股本持有人		12,928	5,387
少數股東權益		889	(343)
		<u>13,817</u>	<u>5,044</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>2.28 港仙</u>	<u>0.94 港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>0.94 港仙</u>

## 簡明綜合全面利潤表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期間溢利	13,817	5,044
<b>其他全面收益</b>		
換算海外業務交易產生之匯兌差額	2,256	3,200
應佔本期間其他全面收益	633	103
減：重新分類調整：		
出售一間聯營公司之撥回	(603)	—
除稅後本期間其他全面收益	2,286	3,303
<b>本期間全面收益總額</b>	<b>16,103</b>	<b>8,347</b>
以下應佔：		
本公司股本持有人	15,031	8,390
少數股東權益	1,072	(43)
	<b>16,103</b>	<b>8,347</b>

簡明綜合財務狀況表  
於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		63,546	64,350
投資物業	8	197,666	181,704
預付土地租賃款項		5,649	5,718
於一間共同控制實體之權益		5,161	–
於聯營公司之權益		(3,427)	(2,408)
可供出售投資		–	–
按公平值計入損益賬之金融資產		2,280	2,260
非流動資產總值		270,875	251,624
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		37,011	26,650
待售物業	9	513,303	520,064
應收合約客戶款項總額		5,550	5,247
存貨		810	1,497
應收賬項	10	60,163	59,472
預付款項、按金及其他應收款項		39,518	30,290
現金及現金等值項目		41,375	53,807
有抵押存款		31,314	31,331
分類為待售之非流動資產		729,044	728,358
		–	9,295
流動資產總值		729,044	737,653
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項總額		49,631	38,626
應付賬項	11	31,097	44,269
其他應付款項及應計費用		129,595	171,116
應付聯營公司款項		262	262
應付少數股東款項		20,131	19,529
應付關連公司款項		20,107	27,166
應付稅項		55,381	45,914
可換股票據	12	–	15,721
計息銀行及其他借貸		100,053	97,563
流動負債總值		406,257	460,166

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
流動資產淨值		322,787	277,487
資產總值減流動負債		593,662	529,111
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		81,012	32,205
遞延稅項負債		19,411	19,252
非流動負債總值		100,423	51,457
資產淨值		493,239	477,654
權益			
本公司股本持有人應佔權益			
已發行股本	13	56,697	56,697
儲備		431,869	416,091
可換股票據之權益部分		—	1,259
		488,566	474,047
少數股東權益		4,673	3,607
權益總額		493,239	477,654

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零九年九月三十日止期間

	本公司股本持有人應佔														
	已發行 股本	股份 溢價	實繳 盈餘	物業 重估儲備	資本 儲備	資本 贖回儲備	匯率 波動儲備	投資 重估儲備	可換				總計	少數	
									購股權 儲備	股票據之 權益部份	儲備基金	保留溢利		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
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	3,043	(40)	-	-	-	-	3,003	300	3,303
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,387	5,387	(343)	5,044
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	3,043	(40)	-	-	-	5,387	8,390	(43)	8,347
購回股份	(169)	(290)	-	-	-	169	-	-	-	-	-	(169)	(459)	-	(459)
股份購回開支	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)
於二零零八年九月三十日	57,105	122,200	15,262	34,182	(9,121)	9,605	29,283	1,210	379	1,259	3,260	200,877	465,501	2,482	467,983
於二零零九年四月一日	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
其他全面收益	-	-	-	-	(119)	-	1,589	121	-	-	-	512	2,103	183	2,286
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,928	12,928	889	13,817
本期間全面收益總額	-	-	-	-	(119)	-	1,589	121	-	-	-	13,440	15,031	1,072	16,103
出售於一間附屬公司之部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
重估儲備之撥回	-	-	-	(512)	-	-	-	-	-	-	-	-	(512)	-	(512)
於可換股票據到期後撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,259)	-	1,259	-	-	-
於二零零九年九月三十日	56,697	121,790*	15,262*	36,019*	(9,240)*	10,013*	29,912*	1,177*	-	-	3,260*	223,676*	488,566	4,673	493,239

\* 該等儲備包括於簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備431,869,000港元(二零零九年三月三十一日：416,091,000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。

本集團於二零零九年四月一日及於二零零九年九月三十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。

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法律及規例須從除稅後溢利中分配之法定儲備，並由該等附屬公司之董事會酌情決定分配金額。



## 簡明綜合現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	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	(23,399)	1,131
投資業務所得現金流量	(18,031)	(11,496)
融資業務所得現金流量	5,821	18,583
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	(35,609)	8,218
於期初現金及現金等值項目	30,239	5,153
匯率變動之影響，淨額	444	(2,209)
於期末現金及現金等值項目	<u>(4,926)</u>	<u>11,162</u>
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結餘	41,375	42,547
有抵押銀行透支	(46,301)	(31,385)
	<u>(4,926)</u>	<u>11,162</u>

## 簡明綜合財務報表附註

## 1. 編制基準

該等未經審核簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定,以及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編制。未經審核簡明財務報表已根據歷史成本常規法編制,惟租賃樓宇、投資物業及按公平值計入損益賬之金融資產除乃按公平值計量則除外。該等未經審核簡明財務報表應與截至二零零九年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

所採納之會計政策與本集團編制截至二零零九年三月三十一日止年度之全年經審核財務報表所依循者貫徹一致,惟不包括影響本集團並於本期間之財務報表本集團首次採納之下列新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,亦包括香港會計準則及詮釋):

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32及第1號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具:呈列以及香港會計準則第1號財務報表之呈列—可沽售金融工具及清盤而產生之責任之修訂本
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	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
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份為付款—歸屬條件及註銷之修訂本
香港財務報告準則第7號(修訂本)	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
香港財務報告準則第8號	經營分類
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建設協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	於境外業務投資淨額之對沖
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年香港財務報告準則之改進,內容有關與香港會計準則第39號中一段之修訂

## 香港財務報告準則第8號—經營分類

香港財務報告準則第8號為一項有關披露之準則,規定經營分類以在決定集團分類間作出資源分配及評估其表現而編制之內部呈報財務資料作為區分經營分類之基準。前準則香港會計準則第14號分類呈報則規定採用風險及回報方法以劃分兩組分類(業務及地區)。於採納香港財務報告準則第8號後,相比根據香港會計準則第14號所定之主要應呈報分類(見附註2),本集團毋須重整呈報分類。

### 香港會計準則第1號(經修訂)－財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)將權益變動分為擁有人及非擁有人部份。權益變動報表將僅包括與擁有人進行之交易詳情，而所有非擁有人之權益變動，則以單一項予以呈列。此外，該修訂準則引入全面利潤表，該表呈列所有已確認收入及開支，方式為單一報表或兩份相連報表內。本集團選擇呈列兩份報表。

採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年五月香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年四月香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎支付交易 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 香港財務報告準則第5號(修訂本)，於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效(視適用情況而定)

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始或之後之業務合併的會計處理方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理方法。本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## 2. 分類資料

本集團已採納於二零零九年四月一日生效之香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號規定經營分類應以內部報告有關本集團之構成要素作分類，而本集團主要營運決策人(即本公司董事會)會定期檢閱內部報告，以作出資源分配及評核分類表現。相反，其前準則(香港會計準則第14號分類報告)，規定實體以風險及回報界定兩組分部(業務及地區)，而實體「內部向主要管理人員作財務報告之制度」僅為界定有關分類之起點。若與

根據香港會計準則第14號所釐定之主要應呈報分類相比，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團應呈報分類須予以重整，採納香港財務報告準則第8號亦無改變分類損益之計算基準。

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九月三十日止六個月之收入及溢利／(虧損)資料。

	截至九月三十日止六個月							
	建築業務		物業發展及投資業務		其他		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：								
對外客戶銷售	121,575	309,467	125,934	26,309	4,462	7,685	251,971	343,461
其他收入及收益	991	3,480	1,750	2,308	-	1,289	2,741	7,077
合計	<u>122,566</u>	<u>312,947</u>	<u>127,684</u>	<u>28,617</u>	<u>4,462</u>	<u>8,974</u>	<u>254,712</u>	<u>350,538</u>
分類業績	<u>(5,974)</u>	<u>5,255</u>	<u>38,972</u>	<u>10,020</u>	<u>(96)</u>	<u>1,698</u>	<u>32,902</u>	<u>16,973</u>
利息收入及股息收入							2,249	545
出售一間聯營公司之 收益							2,109	-
出售於附屬公司 部分權益之收益							42	-
出售一間附屬公司之 收益							31	-
未分配開支							(2,237)	(1,203)
財務費用							(4,208)	(3,219)
以下分佔溢利及虧損：								
一間共同控制實體	(13)	(14)	-	-	-	-	(13)	(14)
聯營公司	(172)	299	-	-	-	-	(172)	299
除稅前溢利							30,703	13,381
稅項							(16,886)	(8,337)
本期間溢利							<u>13,817</u>	<u>5,044</u>
其他分類資料：								
折舊	843	862	1,039	459	40	1,492	1,922	2,813
預付土地租賃款額確認	69	69	-	-	-	-	69	69
出售物業、廠房及 設備項目								
虧損／(溢利)	-	(3)	2	(7)	10	-	12	(10)
應收賬項之減值	-	-	2,482	-	-	-	2,482	-
應收賬項之減值撥回	-	-	(1,909)	(1,107)	-	-	(1,909)	(1,107)
其他應收款項之 減值撥回	(798)	(908)	-	-	-	-	(798)	(908)

### 3. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)指來自建築工程之總收入及維修保養工程、物業發展及投資業務、買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>收入</b>		
建築合約及相關業務之收入	121,575	309,467
物業發展及投資業務之收入	125,934	26,309
買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務之收入	4,462	7,685
	<u>251,971</u>	<u>343,461</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	134	242
其他利息收入	2,115	303
出售一間聯營公司之收益	2,109	-
出售於附屬公司部分權益之收益	42	-
出售一間附屬公司之收益	31	-
總租金收入	1,595	1,821
其他	1,146	5,256
	<u>7,172</u>	<u>7,622</u>

## 4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
建築承包成本	113,579	293,621
已售物業成本	80,967	9,331
已售存貨及已提供服務成本	2,891	4,770
折舊	1,922	2,813
預付土地租賃款項確認	69	69
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款	1,417	1,149
出售物業、廠房及設備項目虧損／(溢利) <sup>△</sup>	12	(10)
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	15,871	15,334
退休金計劃供款*	398	375
減：資本化款項	(1,927)	(1,210)
	<u>14,342</u>	<u>14,499</u>
董事酬金：		
袍金	156	156
薪金及津貼	1,673	1,787
退休金計劃供款	29	47
	<u>1,858</u>	<u>1,990</u>
外匯差額，淨值 <sup>△</sup>	(2,256)	(66)
應收賬項減值 <sup>△</sup>	2,482	-
應收賬項減值撥回 <sup>△</sup>	(1,909)	(1,107)
其他應收款項減值撥回 <sup>△</sup>	(798)	(908)
	<u><u>(2,256)</u></u>	<u><u>(908)</u></u>

\* 於二零零九年九月三十日，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。

<sup>△</sup> 此等款項列入簡明綜合利潤表內之「其他經營收入」。

## 5. 財務費用

	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	6,717	3,957
可換股票據之利息	67	536
	<u>6,784</u>	<u>4,493</u>
未按公平值計入損益賬之金融負債 之利息開支總額	6,784	4,493
減：就發展中物業撥充資本之利息	(2,576)	(1,274)
	<u><u>4,208</u></u>	<u><u>3,219</u></u>

## 6. 稅項

於本期間，由於本集團之附屬公司既無在香港產生任何應課稅溢利或擁有結轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣期內產生之應課稅溢利(二零零八年：無)，故未就香港利得稅作出撥備。就其他地區之應課稅溢利而言，已按本集團業務所在之司法權區之現行適用稅率以及依據現行之法律、註釋和慣例計算。

於中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)按土地升幅之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出之可扣稅開支。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期間－其他地區		
本期間稅項	4,814	3,766
過往期間撥備不足／(超額撥備)	(32)	335
遞延	124	—
中國內地土地增值稅	<u>11,980</u>	<u>4,236</u>
本期間稅項支出總額	<u><u>16,886</u></u>	<u><u>8,337</u></u>

## 7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股之加權平均數計算，並已就期內之股份回購作出調整。

由於截至二零零九年九月三十日止六個月並無任何攤薄事件，故並無披露期內之每股攤薄盈利。截至二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔期內溢利計算，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期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。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>盈利</b>		
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：	12,928	5,387
可換股票據利息	<u>—</u>	<u>536</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	<u><u>12,928</u></u>	<u><u>5,923</u></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期內已發行 普通股之加權平均數	566,973,017	572,429,848
攤薄影響－普通股之加權平均數：		
可換股票據	—	35,000,000
	<u>566,973,017</u>	<u>607,429,848*</u>

\* 由於計及可換股票據令每股攤薄盈利增加，可換股票據對截至二零零八年九月三十日止六個月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，每股攤薄盈利乃按截至二零零八年九月三十日止六個月之溢利5,387,000港元及該年內已發行普通股加權平均數572,429,848股普通股計算。

## 8. 投資物業

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
於四月一日之賬面值	181,704	134,040
增添	14,354	—
公平值調整之純利	—	2,599
轉撥自自用物業	—	43,005
滙兌調整	1,608	2,060
	<u>197,666</u>	<u>181,704</u>
於九月三十日／三月三十一日之賬面值	<u>197,666</u>	<u>181,704</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 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
長期租約	145,454	129,950
中期租約	52,212	51,754
	<u>197,666</u>	<u>181,704</u>

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。

於二零零九年九月三十日，賬面總值183,312,000港元(二零零九年三月三十一日：181,704,000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。

於二零零九年九月三十日，賬面值分別為145,454,000港元(二零零九年三月三十一日：129,950,000港元)及52,212,000港元(二零零九年三月三十一日：51,754,000港元)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。



## 9. 待售物業

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
已落成物業	261,217	315,253
發展中物業	252,086	204,811
	<u>513,303</u>	<u>520,064</u>

於二零零九年九月三十日，賬面總值為44,080,000港元(二零零九年三月三十一日：79,065,000港元)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。

此外，賬面總值為33,071,000港元(二零零九年三月三十一日：34,684,000港元)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15,000,000港元(二零零九年三月三十一日：20,000,000港元)之擔保。

## 10. 應收賬項

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。交易貨品銷售信貸期一般為90日，而已落成待售物業之銷售信貸期為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。

於報告日，按發票日期及扣除撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
即期至90日	33,502	32,153
91至180日	4,811	5,989
181至360日	4,439	333
逾360日	11,127	13,662
	<u>53,879</u>	<u>52,137</u>
應收保證金	6,284	7,335
	<u>60,163</u>	<u>59,472</u>

## 11. 應付賬項

於報告日，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
即期至90日	22,659	36,713
91至180日	179	260
181至360日	673	277
逾360日	7,586	7,019
	<u>31,097</u>	<u>44,269</u>

應付賬項為免息，一般須於30日內償還。

## 12. 可換股票據

於二零零六年四月二十四日，本公司發行4%可換股票據，票面總金額為15,750,000港元。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。剩餘部份款項分配予於股東權益中確認並包含之換股權。

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 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
已發行可換股票據之面額	—	15,750
權益部份	—	(1,259)
	<u>—</u>	<u>14,491</u>
於發行日之負債部份	—	14,491
利息支出	—	3,082
已付利息	—	(1,852)
	<u>—</u>	<u>15,721</u>
於九月三十日／三月三十一日之負債部份	<u>—</u>	<u>15,721</u>

可換股票據於二零零九年四月二十三日被全部贖回。

## 13. 股本

## 股份

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零零九年三月三十一日： 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(二零零九年三月三十一日： 566,973,017股)每股面值0.10港元普通股	56,697	56,697

## 購股權

本公司之購股權計劃詳情載於「購股權計劃」一節。

## 14. 經營租約安排

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業，議定租約為期一至十五年不等。

於二零零九年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約於如下日期到期之未來租約付款之最低總額：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
一年內	1,209	2,133
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,267	6,022
五年後	2,939	10,050
	<u>6,415</u>	<u>18,205</u>

## 15. 關連人士交易

(a) 除該等財務報表其他地方詳述之交易及結存外，下列為期內本集團與關連人士進行之重大交易：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
從聯營公司收取管理費	(i)	522	414
從一間關連公司收取管理費	(i)	120	120
從一間共同控制實體收取利息	(ii)	216	225
從關連公司收取租金	(iii)	1,299	1,294

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(二零零九年三月三十一日：7,178,000港元)按優惠利率加1%之年利率收取。
  - (iii) 收取啟康創建有限公司(「啟康創建」)及其一間附屬公司每月租金收入分別為45,000港元及171,000港元。謝文盛先生為本公司及啟康創建之董事並擁有實益權益，而姜國祥先生為本公司及啟康創建之董事。
- (b) 與關連人士尚未結算之結餘：
- 於報告日，本集團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詳情載於財務報表；
- (c) 本集團主要管理層之薪酬：
- 本集團主要管理層為本公司之董事。彼等酬金詳情於財務報表附註4內披露。

## 16. 比較金額

由於本期間採納新訂及經修訂香港財務報告準則，若干比較數字已經調整以符合本期間之呈列方式。

#### 4. 管理層討論與分析

本集團於期內之主要業務包括(i)作為總承包商從事建築業務、提供承包智能大廈工程及機電工程(「機電」)服務；(ii)物業發展及投資；及(iii)買賣醫療設備及提供相關安裝和維修服務。

##### 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)。

##### 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，已於去年竣工。直至最後實際可行日期，所獲銷售合約總額已達約人民幣327,000,000元。

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。直至目前，27,924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。於二零一零年一月二十七日，本集

團就收購目標公司之全部股權訂立協議，目標集團於惠州擁有之土地毗鄰本集團於二零零六年已獲得之地塊，收購事項將整合惠州高爾夫現時擁有之土地及本集團已擁有之地塊，預期將為本集團附屬公司之物業發展帶來協同效益及增強有關土地之合併價值。

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。直至最後實際可行日期，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在開封及海南島的物業發展及投資業務，並可能會增購額外土地儲備，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。

雖世界經濟體系顯示已穩定及出現正面訊息，一般預期復蘇並非強勁及比較溫和，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，本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信用監察來應付目前困難經營環境的挑戰及增強競爭力。

## 5. 債項

### 借貸

於二零一零年一月三十一日，即確定本債務聲明所載若干資料之最後實際可行日期，經擴大集團擁有以下債項：

- i. 有抵押銀行貸款約 148,498,000 港元；
- ii. 來自獨立第三方之有抵押貸款約 20,000,000 港元；
- iii. 來自獨立第三方之無抵押貸款約 11,780,000 港元；
- iv. 應付聯營公司之無抵押款項約 262,000 港元；
- v. 應付附屬公司少數股東之無抵押款項約 54,131,000 港元；及
- vi. 應付關連公司之無抵押款項約 17,988,000 港元。

有抵押銀行及其他借貸由下列各項抵押：(i) 經擴大集團位於香港及中國內地之若干租賃樓宇之抵押；(ii) 經擴大集團位於中國內地之投資物業之抵押；(iii) 經擴大集團位於香港之租賃土地之抵押；(iv) 經擴大集團之若干存款之抵押；(v) 經擴大集團位於中國內地之若干已落成待售物業之抵押；(vi) 經擴大集團之持有若干已落成待售物業之附屬公司的股權之抵押；及(vii) 經擴大集團其中一個按公平值入損益賬之金融資產之抵押。

除上述及集團間負債外，經擴大集團於二零一零年一月三十一日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他之重大或然負債。

董事已確認，經擴大集團債項自二零一零年一月三十一日以來並無任何重大變動。

### 或然負債

於二零一零年一月三十一日，經擴大集團並無任何重大或然負債。

## 承擔

於二零一零年一月三十一日，經擴大集團並無任何重大承擔。

## 6. 營運資金

董事認為，經計及經擴大集團可用之信貸及內部資源，經擴大集團擁有充足之營運資本滿足其現時需求。

董事並不知悉任何將導致經擴大集團於收購事項完成後並無足夠營運資金滿足其需求之事項或事實。

## 7. 財務及營運

經擴大集團主要從事(i)主要在香港及中國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服務；(ii)物業發展及投資業務；及(iii)買賣醫療設備及提供相關安裝及維修服務。經擴大集團之策略為著重加強物業發展及投資業務並收購額外土地以加強土地儲備。董事認為，收購事項將為經擴大集團附屬公司其物業發展帶來協同效益並提升有關土地之合併價值。



以下乃由獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅為刊載於本通函而編制。文中所界定之詞彙僅適用於本報告。



敬啟者：

以下載列於下文第一節為吾等就香港岡部有限公司(「香港岡部」)及其附屬公司(以下統稱「香港岡部集團」)截至二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日止各年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)發出之報告，以供載入迪臣發展國際集團有限公司(「迪臣」)日期為二零一零年三月十日之通函(「通函」)，內容乃有關根據日期為二零一零年一月二十七日之買賣協議建議收購香港岡部之全部股權(「收購事項」)。

香港岡部乃一間於一九九二年十月二十日在香港註冊成立之有限公司，從事投資控股。於有關期間，香港岡部集團之主要業務包括於中華人民共和國(「中國」)經營一間高爾夫俱樂部。

於本報告日期，香港岡部有下列附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊／營業 地點	已發行普通 股本面值／ 註冊股本	香港岡部 應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
明興投資有限公司 (「明興」)	香港	8,010,000 港元	100%	—	出售高爾夫 俱樂部 會藉及 投資控股
惠州高爾夫球場 有限公司 (「惠州高爾夫」)	中國／ 中國內地	人民幣 90,000,000 元	—	90%	高爾夫 俱樂部業務

香港岡部及明興截至二零零七年及二零零八年九月三十日止年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編制，並由香港執業會計師張建城會計師行審核。香港岡部及明興截至二零零九年九月三十日止年度之法定財務報表乃根據香港財務報告準則編制，並由香港執業會計師NAC Pui C.P.A. & Co審核。

惠州高爾夫截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據中國適用之相關會計法則及規定編制，並由中國註冊會計師惠州市立誠會計師事務所有限公司審核。於本報告日期，惠州高爾夫並無編制截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表。惠州高爾夫截至二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日止年度之管理賬戶未經審核。

香港岡部截至二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日止年度之法定財務報表因未能按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」（「香港會計準則第27號」）呈列綜合財務報表、未能按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」（「香港會計準則第28號」）以權益會計法記錄其應佔一間聯營公司之業績、香港岡部於明興及惠州高爾夫之權益減值之範圍限制以及香港岡部應收惠州高爾夫一名少數股東款項減值之範圍限制而被出具保留意見。

明興截至二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日止年度之法定財務報表因未能按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第27號呈列綜合財務報表以及明興於惠州高爾夫之權益減值之範圍限制而被出具保留意見。明興截至二零零八年及二零零九年九月三十日止年度之法定財務報表因或會對明興之持續經營能力產生重大疑問而被進一步出具保留意見。

就本報告而言，香港岡部之董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則編制香港財務資料，包括香港岡部集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日止年度之綜合資產負債表及香港岡部之資產負債表、香港岡部集團於各有關期間之綜合利潤表、綜合股權變動表及綜合現金流量表，連同財務報表附註（「相關財務資料」），以供載入本報告。

迪臣之董事負責編制以反映真實及公平意見之財務資料。於編制反映真實及公平意見之財務資料時，必須選擇並貫徹採用適當之會計政策，作出合理之判斷及估

計，並列出任何重大偏離適用會計準則之理由。吾等之責任乃根據吾等之審核就財務資料發表獨立意見，以及向閣下匯報吾等之意見。

#### *就有關期間所執行之程序*

財務資料乃自有關財務資料按下文第二節附註2.1所載基準編制。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就有關期間之財務資料作獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」執行吾等認為必要之額外程序。概無須對有關財務資料作出屬必要之調整。

審核涉及執行程序以獲取有關財務資料內之金額及披露資料的審核證據。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估無論由於欺詐或錯誤而引致之財務資料重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該企業編制及真實公允地列報財務資料相關的內部監控，以設計於有關情況下屬適當的審核程序，但並非為了對該企業內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評估迪臣之董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評估財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核證據乃足夠及適當為吾等的審核意見提供基準。

香港岡部及明興之業績已根據有關香港財務報告準則並按下文第二節附註2.1所載基準綜合計入有關期間之財務資料。吾等亦對香港岡部及明興之財務報表作額外審核，吾等已信納，上述保留意見概無對財務資料產生任何重大財務影響。

#### *就有關期間之意見*

吾等認為，就本報告而言及根據下文第II節附註2.1所載之編制基準，財務資料真實公允地反映香港岡部及香港岡部集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日之財務狀況及香港岡部集團於各有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

*重點事項*

儘管吾等並無發表保留意見，吾等亦謹請閣下注意財務資料第二節附註2.1，內容有關於編制財務資料時採納持續經營基準。於二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日，香港岡部集團之流動負債淨額分別約為5,854,000港元、10,472,000港元及16,292,000港元。香港岡部集團之控股公司確認，其擬向香港岡部集團提供持續財務支持，以使其能夠償還到期應付之負債，並使香港岡部集團能夠於可預見未來持續經營。此外，於收購事項完成後，迪臣將向香港岡部集團提供財務支持，以使其能夠償還到期應付之財務負債，並使香港岡部集團能夠於可預見未來持續經營。該等情況顯示，香港岡部集團持續經營之能力存在重大不確定性，或會引致重大疑問。

## I. 財務資料

## 綜合利潤表

	附註	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	16,028	18,058	18,449
銷售成本		<u>(14,768)</u>	<u>(16,870)</u>	<u>(16,342)</u>
毛利		1,260	1,188	2,107
其他收入	5	977	810	529
行政開支		(14,295)	(18,280)	(15,548)
其他經營收入／ (開支)，淨額		<u>(1,025)</u>	<u>1,606</u>	<u>(108)</u>
除稅前虧損	6	(13,083)	(14,676)	(13,020)
所得稅	9	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度虧損		<u><u>(13,083)</u></u>	<u><u>(14,676)</u></u>	<u><u>(13,020)</u></u>
以下應佔：				
母公司股東	10	(13,083)	(14,676)	(13,020)
少數股東權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u><u>(13,083)</u></u>	<u><u>(14,676)</u></u>	<u><u>(13,020)</u></u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11	106,436	108,282	101,274
預付土地租賃款項	12	21,406	21,871	20,332
於聯營公司之權益	14	1,055	—	—
應收附屬公司一名 少數股東款項	15	3,231	3,295	3,678
非流動資產總額		<u>132,128</u>	<u>133,448</u>	<u>125,284</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	16	98	115	98
應收賬項	17	92	214	92
預付款項、按金及 其他應收款項	18	6,909	1,857	1,728
應收控股公司款項	19	—	—	10
現金及現金等值項目	20	12,728	17,574	15,154
流動資產總額		<u>19,827</u>	<u>19,760</u>	<u>17,082</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬項	21	269	213	331
遞延收入及應計費用	22	3,812	9,269	12,543
會籍按金	23	21,600	20,750	20,500
流動負債總額		<u>25,681</u>	<u>30,232</u>	<u>33,374</u>
流動負債淨值		<u>(5,854)</u>	<u>(10,472)</u>	<u>(16,292)</u>
總資產減流動負債		<u>126,274</u>	<u>122,976</u>	<u>108,992</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延收入	22	14,520	13,551	12,590
資產淨值		<u>111,754</u>	<u>109,425</u>	<u>96,402</u>
<b>權益</b>				
<b>母公司股東應佔權益</b>				
已發行股本	25	54,000	54,000	54,000
儲備	26(a)	57,754	55,425	42,402
		111,754	109,425	96,402
少數股東權益		—	—	—
權益總額		<u>111,754</u>	<u>109,425</u>	<u>96,402</u>

## 綜合權益變動表

	附註	母公司股東應佔						少數股東 權益	權益總額 千港元
		已發行 股本 千港元	股份 溢價賬* 千港元	匯率		保留 溢利* 千港元	合計 千港元		
				波動 儲備*	千港元				
於二零零六年十月一日		44,100	1,176	3,681	58,972	107,929	—	107,929	
年內直接於 權益確認之 匯兌調整及 收入及開支總額		—	—	7,008	—	7,008	—	7,008	
本年度虧損		—	—	—	(13,083)	(13,083)	—	(13,083)	
本年度收入及 開支總額		—	—	7,008	(13,083)	(6,075)	—	(6,075)	
發行股份	25	9,900	—	—	—	9,900	—	9,900	
於二零零七年九月三十日 及二零零七年十月一日		54,000	1,176	10,689	45,889	111,754	—	111,754	
年內直接於 權益確認之 匯兌調整及 收入及開支總額		—	—	12,347	—	12,347	—	12,347	
本年度虧損		—	—	—	(14,676)	(14,676)	—	(14,676)	
本年度收入及 開支總額		—	—	12,347	(14,676)	(2,329)	—	(2,329)	
於二零零八年九月三十日 及二零零八年十月一日		54,000	1,176	23,036	31,213	109,425	—	109,425	
年內直接於 權益確認之 匯兌調整及 收入及開支總額		—	—	(3)	—	(3)	—	(3)	
本年度虧損		—	—	—	(13,020)	(13,020)	—	(13,020)	
本年度收入及 開支總額		—	—	(3)	(13,020)	(13,023)	—	(13,023)	
於二零零九年九月三十日		<u>54,000</u>	<u>1,176</u>	<u>23,033</u>	<u>18,193</u>	<u>96,402</u>	<u>—</u>	<u>96,402</u>	

\* 該等儲備賬分別組成於二零零七、二零零八年及二零零九年九月三十日之合併儲備57,754,000港元、55,425,000港元及42,402,000港元。

## 綜合現金流量表

	附註	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營業務所得現金流量</b>				
除稅前虧損		(13,083)	(14,676)	(13,020)
就下列項目作出調整：				
利息收入	5	(414)	(263)	(137)
出售物業、廠房及 設備項目虧損	6	1,090	1,922	118
折舊	6	7,388	7,950	7,795
確認預付土地租賃款項	6	1,279	1,554	1,551
		<u>(3,740)</u>	<u>(3,513)</u>	<u>(3,693)</u>
應收一間聯營公司款項 減少／(增加)		(222)	1,055	—
應收附屬公司一名少數 股東款項減少／(增加)		368	(64)	(452)
存貨減少／(增加)		(59)	(17)	17
應收賬項減少／(增加)		(16)	(113)	122
預付款項、按金及其他 應收款項減少／(增加)		(5,271)	5,609	131
應收控股公司款項增加		—	—	(10)
應付賬項增加／(減少)		111	(81)	118
遞延收入及應計費用增加		1,231	4,143	2,308
會籍按金減少		(575)	(850)	(250)
		<u>(8,173)</u>	<u>6,169</u>	<u>(1,709)</u>
已收利息		414	263	137
		<u>(7,759)</u>	<u>6,432</u>	<u>(1,572)</u>
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額				



	附註	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
<b>投資業務所得現金流量</b>				
購入物業、廠房及設備項目		(1,462)	(1,701)	(862)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項		2,594	—	14
出售預付土地租賃 款項所得款項	12	8,088	—	—
投資業務所得／(所用) 現金流量淨額		9,220	(1,701)	(848)
<b>融資業務所得現金流量</b>				
發行股份所得款項及 融資業務之現金流量	25	9,900	—	—
<b>現金及現金等值項目</b>				
增加／(減少)淨額		11,361	4,731	(2,420)
於年初之現金及現金等值項目		1,322	12,728	17,574
匯率變動之影響，淨額		45	115	—
於年底之現金及現金等值項目		12,728	17,574	15,154
<b>現金及現金等值項目</b>				
<b>結存之分析</b>				
現金及銀行結餘	20	8,041	2,163	2,413
原到期日少於三個月 之定期存款	20	4,687	15,411	12,741
現金流量表所載之現金 及現金等值項目		12,728	17,574	15,154

## 資產負債表

	附註	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11	8	2	—
於附屬公司之權益	13	86,648	90,472	90,300
於聯營公司之權益	14	1,055	—	—
應收附屬公司一名 少數股東款項	15	6,021	6,021	6,021
非流動資產總額		93,732	96,495	96,321
<b>流動資產</b>				
現金及銀行結餘	20	—	3	2
<b>流動負債</b>				
應計費用	22	23	24	43
流動負債淨值		(23)	(21)	(41)
資產淨值		93,709	96,474	96,280
<b>權益</b>				
已發行股本	25	54,000	54,000	54,000
儲備	26(b)	39,709	42,474	42,280
權益總額		93,709	96,474	96,280

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

香港岡部為一間於香港註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處位於香港金鐘道89號力寶中心2座24樓2408室。

於有關期間內，香港岡部集團之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）經營一間高爾夫俱樂部。

於本報告日期，迪臣董事認為香港岡部之母公司及最終控股公司為 Okabe Co., Ltd。

### 2.1 編制基準

於二零零七、二零零八年及二零零九年九月三十日，香港岡部集團之流動負債淨額分別約為 5,854,000 港元、10,472,000 港元及 16,292,000 港元。

於編制財務資料時，迪臣之董事已審慎考慮香港岡部集團之未來流動性，並考慮下列事項：

- (a) 香港岡部集團之控股公司確認，其擬向香港岡部集團提供持續財務支持，以使其能夠償還到期應付之負債，並使香港岡部集團能夠於可預見未來持續經營；及
- (b) 於建議收購香港岡部全部股權完成後，迪臣將向香港岡部集團提供財務支持，以使其能夠償還到期應付之財務負債，並使香港岡部集團能夠於可預見未來持續經營。

因此，迪臣之董事相信香港岡部將能夠獲得必要資金，以使其能夠於可預見未來償還到期應付之負債，故財務資料已按持續經營基準編制。

財務資料乃根據香港會計師公會（「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」），包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編制。有關資料乃按歷史成本慣例編制。除另有所指外，財務資料乃以港元（「港元」）呈列，所有價值調整至最接近的千位數（千港元）。

就編制財務資料而言，香港岡部已於有關期間整個期間採納所有適用之新訂及經修訂香港財務報告準則。

### 綜合基準

財務資料包括香港岡部集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日止年度之財務報表，並對不同的會計政策存在作相應調整使其趨於一致。附屬公司之業績由收購日（即香港岡部集團取得控制權當日）起綜合計算至該控制權終止。來自香港岡部集團內公司間之交易之所有收益、支出及未實現溢利及虧損及結餘均已在綜合過程中時悉數對銷。

少數股東權益指非香港岡部集團控制的外界股東於香港岡部附屬公司應佔業績及資產淨值之權益。

## 2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

香港兩部集團尚未於此等財務報告內採納以下已經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號及香港會計準則第27號(修訂本)	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號綜合及單獨財務報告—於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納之額外豁免之修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	修訂香港財務報告準則第2號以股份付款—歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	修訂香港財務報告準則第2號以股份基礎付款—集團現金結算以股份基礎付款交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—改進有關金融工具之披露之修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	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時產生之責任之修訂本 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	與建房地產建造之協議 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>8</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股之分類之修訂本 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號最低資金要求預付款之修訂本 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以權益工具清償財務負債 <sup>5</sup>
香港—詮釋第4號(於二零零九年十二月修訂)	租賃—就香港土地租賃釐定租賃年期 <sup>3</sup>

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈香港財務報告準則之改進及二零零九年香港財務報告準則之改進，當中載有多項對香港財務報告準則作出之修訂，主要目的為刪除不一致內容及釐清用語。儘管各項準則均訂有獨立過渡條文，惟除香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38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號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效外，香港財務報告準則第5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17號、香港會計準則第38號及香港會計準則第39號之修訂於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始的年度期間生效

- <sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零一零年七月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效
- <sup>8</sup> 於二零零九年七月一日或其後已接獲之客戶資產轉讓生效

香港岡部集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將產生的影響。截至目前為止，香港岡部集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則對港岡部集團之營運業績及財務狀況概無重大影響。

### 2.3 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司為香港岡部通過直接或間接控制其一半以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之實體；或由香港岡部持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響。

附屬公司之業績乃按照已收取及應收取之股息包括於香港岡部之利潤表。香港岡部於附屬公司之權益以成本值減去任何減值虧損入賬。

#### 合營公司

合營公司乃按合約安排成立之實體，香港岡部集團與其他訂約方均根據合約安排進行經濟活動。合營公司乃作為獨立實體經營業務，而香港岡部集團及其他訂約方均於該獨立實體擁有權益。

合營方之間所達成之合營協議訂明各合營方所投入的資金、合營公司年期及合營公司結束時其資產之變現基準。合營公司之經營溢利及虧損，以及剩餘資產之任何分配均由各合營方按彼等各自之出資比例，或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，假如香港岡部直接或間接控制其過半數投票權或發行股本或控制其董事會組成；或由香港岡部持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響；
- (b) 共同控制實體，假如香港岡部對該合營公司並無絕對控制權，但擁有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，假如香港岡部對該合營公司並無絕對或共同控制權，但直接或間接持有其註冊資本20%或以上，並可對其行使重大影響力；或

- (d) 根據香港會計準則第39號列作股本投資，假如香港岡部直接或間接持有該合營公司之註冊資本少於20%，並對其合營公司沒有共同控制權，亦不可對其行使重大影響力。

#### 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外，香港岡部集團擁有其不少於20%股本投票權之長期投資，並可對其行使重大影響力之實體。

香港岡部集團於聯營公司之權益，乃按權益會計法將香港岡部集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後，列於綜合資產負債表內。香港岡部集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合利潤表和綜合儲備內。

#### 非金融資產之減值

當減值之情況出現，或當需要對一項資產作年度減值測試（除存貨及金融資產），將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值或其公平價值減出售成本（以較高者為準），並釐定為個別資產。除非該項資產並不產生主要獨立於其他資產，或各種資產之現金流入，於此情況，該可收回金額會被釐定為該項資產所屬之現金產生之單元。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，利用可反映市場目前對金錢時間值的評估及資產特有風險的稅前貼現率，將預計將來現金流量貼現至其現值。減值虧損於產生期間在收益表及與減值資產相應的費用類別內扣除，惟如該資產以重估值計算，則減值將根據有關重估資產之會計政策入賬。

於各報告日評估以往年度確認的減值虧損是否有跡象顯示已不再存在或減少。倘有任何該等情況，將估計可收回金額。先前確認的資產（除商譽外）減值虧損，只會在用以釐定該資產可收回金額的估計有變時方會撥回，但轉回的金額不可超過該項資產倘於以往年度並無確認減值虧損的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損的撥回於其產生期間計入利潤表內，惟如該資產以重估值計算，則減值將根據有關重估資產之會計政策入賬。

#### 關連人士

以下人士被視為本集團之關連人士：

- (a) 該人士直接或間接透過一間或多間中介公司，(i) 控制香港岡部集團、被香港岡部集團控制、或與香港岡部集團受共同控制；(ii) 持有足以對香港岡部集團產生重大影響力之香港岡部集團之權益；或(iii) 擁有香港岡部集團之共同控制權；
- (b) 該人士為一聯營公司；
- (c) 該人士為一共同控制實體；



- (d) 該人士為香港岡部集團或其控股公司之主要管理人員；
- (e) 該人士為上文第(a)或(d)項所述任何人士家族成員的親屬；
- (f) 該人士為直接或間接由上文第(d)或(e)項所述任何個別人士控制、共同控制或受其重大影響或於當中擁有重大投票權之實體；或
- (g) 該人士為以香港岡部集團或香港岡部集團關連人士之任何實體之僱員為受益人之退休福利計劃。

#### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建建築除外)，按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之費用。在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自收益表中扣除。倘若能信納確認標準，則主要調查之開支將撥作該項資產之賬面值作為替代項目。倘物業、廠房及設備之重大部分須不時替換，則香港岡部集團確認有關部分為具有特定使用年期及折舊之獨立資產。

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法或餘額遞減基準撤銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

高爾夫俱樂部設施	以直線法逾三十年
傢俬及裝置	以餘額遞減基準15%
辦公設備	以餘額遞減基準15%
工具及設備	以餘額遞減基準15%
汽車	以餘額遞減基準15%

倘一項物業、廠房及設備部份的可使用年期不同，該項目的成本或價值乃按合理基礎於該等部份中分配，而每個部份將會分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各報告日進行審閱及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備及初步確認之任何重大部分出售或預期將不會於透過使用或出售而帶來日後之經濟效益時取消確認。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損(乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額)將於利潤表中計入。

#### 租賃

出租人對擁有之資產享有大部份回報及承擔大部份風險之租賃，均列為經營租賃。根據經營租賃應付之租金乃按惠州高爾夫營運期以直線法於利潤表內扣除。

營運租約下之預付土地租賃款項初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內確認。

## 金融資產

### 初步確認及計量

根據香港會計準則第39號，金融資產分類列為按公平價值於損益表列賬之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產，或分類為指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具(如適用)。香港岡部集團於初步確認時釐定其金融資產之分類。當初步確認金融資產時，按公平價值計算，如屬不按公平價值於損益表列賬之金融資產，則加上直接應佔交易成本。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日(即香港岡部集團承諾購買該資產當日)確認。循正常途徑買賣指規定須於市場規定或慣例一般既定的期間內交付資產之金融資產買賣。

香港岡部集團之金融資產包括現金及現金等值項目、應收賬款及其他應收款項及應收控股公司、聯營公司及少數股東款項。

### 其後計量

貸款與應收賬款為並無活躍市場報價惟具有固定或可予釐定款項之非衍生性金融資產。於初步計量後，有關資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。就計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之財務收入。減值虧損乃於收益表確認。

### 終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；
- 香港岡部集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或者香港岡部集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟須根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩的情況下，並已承擔全數付款予第三者的責任；或
- 香港岡部集團(a)已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

香港岡部集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或訂立「轉付」安排，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入賬，條件為香港岡部集團須持續涉及該項資產。於該情況下，香港岡部集團亦確認一項關連負債。轉讓資產及關連負債乃以反映香港岡部集團保留權利及責任基準計量。

持續涉及指香港岡部集團就已轉讓資產作出的一項保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及香港岡部集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。



### 金融資產減值

香港岡部集團於各報告日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一類金融資產被減值。倘且僅倘因初步確認資產後發生的一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

#### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，香港岡部集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘香港岡部集團釐定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入共同減值評估之內。

倘客觀跡象顯示已出現減值虧損，則虧損金額會按該項資產的賬面值與估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來預期信貸虧損)的差額計量。估計未來現金流量現值會按財務資產的原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現。倘為浮動利率貸款，則計量任何減值虧損的折現率均為當前實際利率。

資產之賬面值可直接或透過採用撥備賬目減少，虧損金額在收益表中確認。利息收入於減少後賬面值持續產生，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率累計。倘日後收回之機會渺茫，則貸款及應收款項連同相關撥備予以撇銷。

倘於其後期間，估計減值虧損之金額因確認減值後發生之事件而增加或減少，則先前確認之減值虧損乃透過調整撥備賬目增加或減少。倘未來撇銷數額其後收回，收回之數額則計入利潤表。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍之金融負債按適用情況分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借款，或分類為指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具(按適用情況)。香港岡部集團於初步確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債於初步確認時按公平值確認，而貸款及借款則按直接應佔交易成本確認。

香港岡部集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項衍生金融工具及計息貸款及借款。

### 其後計量

於初步確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折讓之影響並不重大，則按成本計量。盈虧於終止確認負債時於收益表透過實際利率法攤銷程序確認。

攤銷成本乃經計及收購之折讓或溢價，以及構成實際利率一部份之費用或成本計算。實際利率攤銷計入收益表之融資成本。

### 終止確認金融負債

倘負債之責任獲解除、取消或到期，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項負債按實質不同之條款取代，或現有負債之條款大部份被修訂，該項取代或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債處理，各自賬面值之差額於收益表內確認。

### 抵銷金融工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則財務資產及負債均可予抵銷，並將淨金額列入資產負債表內。

### 存貨

存貨在按成本與可變現淨值兩者中之較低列賬。成本以先入先出法計算。可變現淨值乃估計售價格減去預計至製成及出售所需其他成本後之數額。

### 現金及現金等值項目

就編制綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且受價值變動之輕微風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成香港岡部集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編制資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)，其用途不受限制。

### 所得稅

所得稅包括本年度及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，或當所得稅於同期或不同期間，直接確認在股本之相關項目，則於股本中確認。

於本期及過往期間之流動稅項資產及負債，乃經考慮香港岡部集團業務所在國堂行之詮釋及常規後，按在報告同已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，以預計能從稅務機關收回或已付之金額作計算。

遞延稅項按照負債法就報告日之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之所有暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司權益之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 涉及於附屬公司、聯營公司之投資及合營公司之權益的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告日進行審閱，並予以相應扣減，直至有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告日重新評估，當其可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告日已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或償還負債之期間適用之稅率予以計算。

倘若存在法律上可執行之權利，可將有關相同課稅實體及相同稅務機關之流動稅項資產用作抵銷流動稅項負債與遞延稅項。

#### 收入確認

倘香港岡部集團可能獲得經濟利益並能可靠計算時，收入將按下列情況確認：

- (a) 高爾夫俱樂部之營運收入於提供服務時確認；
- (b) 入會費按所作高爾夫俱樂部營運期時間百分比基準確認；
- (c) 租金收入乃依其租賃年期按時間比例入賬；

- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期或一較短年期(視情況而定)用實際利率法將未來估計之現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值。

#### 僱員福利

##### 退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，香港岡部集團為合資格參與強積金計劃之僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃之規則須繳付供款時於收益表內扣除。強積金計劃之資產與香港岡部集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。香港岡部集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。

香港岡部集團於中國營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定成為須付款項時在收益表內扣除。

#### 外幣

財務報表以港元，即香港岡部之功能及呈報貨幣呈列。香港岡部集團各個體自行決定其功能貨幣，各個體的財務報表中之項目均以該功能貨幣計算。香港岡部集團各實體記錄之外幣交易首先按交易日期其各自之功能貨幣匯率入賬。於報告日以外幣為單位的貨幣資產與負債按該日適用的匯率折算。所有匯兌差額列入收益表。根據歷史成本計算，以外幣為單位的非貨幣項目須按首次交易日期的匯率換算。根據公平價值計算，以外幣為單位的非貨幣項目按釐定公平價值當日的匯率折算。

海外附屬公司之功能貨幣並非港元。於報告日，該等附屬公司之資產及負債按報告日之匯率折算為香港岡部之呈報貨幣，該等個體之收益表按本年度之加權平均兌換率折算為港元。因此產生之匯兌差額被列入匯兌波動儲備中。在出售海外個體時，已於權益確認之該特定海外業務相關之遞延累計總額被再確認於收益表中。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

### 3. 重大會計估計

編制香港岡部集團的財務報表時，管理層須於報告當日作出會影響報告當日所呈報之收入、開支、資產及負債呈報金額及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，由於該等假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 估計不明朗因素

##### 物業、廠房及設備之使用年限及減值

香港岡部集團根據具類似性質及功能之物業、廠房及設備實際可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費用。可使用年期會因技術創新及競爭對手因應激烈的行業週期所採取之行動而有重大變化。

倘可使用年期較之前的估計為短，則管理層會增加折舊費用，或將會撇銷或撇減已報廢的技術過時或非策略資產。物業、廠房及設備之實際經濟年期可能與估計可使用年期不同。定期檢討會導致可折舊年期出現變動，因而引致於未來期間之折舊費用。

香港岡部集團評估是否有表明於各報告日所有物業、廠房及設備出現減值之跡象。物業、廠房及設備於有跡象表明賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，即出現減值，減值金額為其賬面值之公平價值減去銷售成本及其使用價值。公平價值減銷售成本乃根據自公平交易中知情及自願各方出售該資產取得，並反映於報告日可獲得金額(扣除出售成本)之最佳資料計算。就估計可用價值而言，管理層估計自現金產生單位獲得之未來現金流量，並選擇適當折讓率，以計算該等現金流量之現值。

### 4. 營運分類資料

香港岡部集團之主要業務為於中國經營一間高爾夫俱樂部，故僅有一項可予呈報之營運分類。

由於香港岡部集團之全部收益均來自中國，且其絕大部分資產位於中國，故並無呈報地區分類資料。

## 5. 收入及其他收入

收入，亦即香港岡部集團之營業額，指於有關期間內提供之服務之價值。

收入及其他收入分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
收入			
提供服務	14,494	16,459	16,377
入會費	1,534	1,599	2,072
	<u>16,028</u>	<u>18,058</u>	<u>18,449</u>
其他收入			
銀行利息收入	414	263	137
來自控股公司之租金收入	240	240	180
來自控股公司之行政費用收入	240	240	180
其他	83	67	32
	<u>977</u>	<u>810</u>	<u>529</u>

## 6. 除稅前虧損

香港岡部集團之除稅前虧損乃經扣除／(計及)下列各項：

	附註	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
提供服務成本		14,768	16,870	16,342
折舊	11	7,388	7,950	7,795
確認預付土地租賃款項	12	1,279	1,554	1,551
土地及樓宇根據經營租賃 之最低租金付款		284	369	308
出售物業、廠房及設備 項目虧損 <sup>^</sup>		1,090	1,922	118
核數師酬金		92	98	127
僱員福利開支：				
工資及薪金		3,404	4,052	5,189
退休金計劃供款		77	90	68
		<u>3,481</u>	<u>4,142</u>	<u>5,257</u>
應收聯營公司款項				
減值撥回 <sup>^</sup>		—	(3,445)	—
外匯差額，淨額 <sup>^</sup>		<u>(65)</u>	<u>(83)</u>	<u>(10)</u>

\* 於報告日期，香港岡部集團並無被沒收供款可供減少未來數年之退休計劃供款。

<sup>^</sup> 該等款項列入綜合利潤表「其他經營收入／(開支)，淨額」中。

## 7. 董事酬金

董事於有關期間之酬金如下：

	二零零七年 千港元	香港岡部集團 二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
袍金	—	—	—
其他酬金	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 8. 五名最高薪僱員

五名最高薪僱員(均非董事)於有關期間內之薪酬詳情如下：

	二零零七年 千港元	香港岡部集團 二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	<u>1,266</u>	<u>1,290</u>	<u>1,156</u>

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	二零零七年 千港元	僱員人數 二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

## 9. 所得稅

由於香港岡部集團於有關期間內並無於香港賺取任何應課稅溢利，故於有關期間並無就香港利得稅作出撥備。其他地區之應課稅溢利而言，已按香港岡部集團業務所在司法權區之現行適用稅率計算。



按香港岡部集團所在司法權區法定稅率計算之除稅前虧損之稅項收入與稅務狀況二者對賬如下：

香港岡部集團	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前虧損	(13,083)	(14,676)	(13,020)
按法定稅率(二零零七年：17.5%； 二零零八年：16.5%； 二零零九年：16.5%)計算之稅項	(2,290)	(2,422)	(2,148)
於其他司法權區經營之公司不同稅率之影響	(1,204)	(1,261)	(941)
毋須課稅收入	(279)	(798)	(208)
不可扣減稅項之開支	832	1,141	1,071
未確認之稅項虧損及暫時差額	2,941	3,340	2,226
稅務狀況	—	—	—

#### 10. 母公司股東應佔虧損

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日止年度母公司股東應佔綜合虧損分別包括虧損17,000港元、溢利2,765,000港元及虧損194,000港元，已計入香港岡部之財務報表內(附註26(b))。

#### 11. 物業、廠房及設備

	香港岡部集團					合計 千港元
	高爾夫俱 樂部設施 千港元	傢俬 及設備 千港元	辦公 設備 千港元	工具及 設備 千港元	汽車 千港元	
二零零七年九月三十日						
於二零零六年十月一日：						
成本	155,099	8,233	874	7,796	8,019	180,021
累積折舊及減值	(52,919)	(6,997)	(707)	(3,305)	(5,594)	(69,522)
賬面淨額	102,180	1,236	167	4,491	2,425	110,499
於二零零六年十月一日， 扣除累積折舊及減值	102,180	1,236	167	4,491	2,425	110,499
增添	1,267	94	70	31	—	1,462
出售	(3,656)	—	—	—	(28)	(3,684)
年內折舊撥備	(6,068)	(135)	(77)	(632)	(476)	(7,388)
兌換調整	5,157	60	9	227	94	5,547
於二零零七年九月三十日	98,880	1,255	169	4,117	2,015	106,436
於二零零七年九月三十日：						
成本	160,538	8,739	858	8,221	8,108	186,464
累積折舊及減值	(61,658)	(7,484)	(689)	(4,104)	(6,093)	(80,028)
賬面淨額	98,880	1,255	169	4,117	2,015	106,436



## 香港岡部集團

	高爾夫俱 樂部設施 千港元	傢俬 及設備 千港元	辦公 設備 千港元	工具及 設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零零八年九月三十日						
於二零零七年九月三十日						
及於二零零七年						
十月一日：						
成本	160,538	8,739	858	8,221	8,108	186,464
累積折舊及減值	(61,658)	(7,484)	(689)	(4,104)	(6,093)	(80,028)
賬面淨額	<u>98,880</u>	<u>1,255</u>	<u>169</u>	<u>4,117</u>	<u>2,015</u>	<u>106,436</u>
於二零零七年十月一日，						
扣除累積折舊及減值	98,880	1,255	169	4,117	2,015	106,436
增添	—	52	33	1,616	—	1,701
出售	(22)	(787)	(77)	(854)	(182)	(1,922)
年內折舊撥備	(6,647)	(229)	(39)	(618)	(417)	(7,950)
兌換調整	9,312	116	11	388	190	10,017
於二零零八年九月三十日	<u>101,523</u>	<u>407</u>	<u>97</u>	<u>4,649</u>	<u>1,606</u>	<u>108,282</u>
於二零零八年九月三十日：						
成本	175,461	793	234	7,986	7,970	192,444
累積折舊及減值	(73,938)	(386)	(137)	(3,337)	(6,364)	(84,162)
賬面淨額	<u>101,523</u>	<u>407</u>	<u>97</u>	<u>4,649</u>	<u>1,606</u>	<u>108,282</u>

## 香港岡部集團

	高爾夫俱 樂部設施 千港元	傢俬 及設備 千港元	辦公 設備 千港元	工具及 設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零零九年九月三十日						
於二零零八年九月三十日						
及於二零零八年						
十月一日：						
成本	175,461	793	234	7,986	7,970	192,444
累積折舊及減值	(73,938)	(386)	(137)	(3,337)	(6,364)	(84,162)
賬面淨額	<u>101,523</u>	<u>407</u>	<u>97</u>	<u>4,649</u>	<u>1,606</u>	<u>108,282</u>
於二零零八年十月一日，						
扣除累積折舊及減值	101,523	407	97	4,649	1,606	108,282
增添	488	10	8	351	5	862
出售	—	—	(5)	—	(127)	(132)
年內折舊撥備	(6,638)	(110)	(24)	(639)	(384)	(7,795)
兌換調整	53	—	—	3	1	57
於二零零九年九月三十日	<u>95,426</u>	<u>307</u>	<u>76</u>	<u>4,364</u>	<u>1,101</u>	<u>101,274</u>
於二零零九年九月三十日：						
成本	176,042	726	189	8,341	6,709	192,007
累積折舊及減值	(80,616)	(419)	(113)	(3,977)	(5,608)	(90,733)
賬面淨額	<u>95,426</u>	<u>307</u>	<u>76</u>	<u>4,364</u>	<u>1,101</u>	<u>101,274</u>

香港岡部集團之租賃樓宇均位於中國內地，並訂有中期租賃年期。

## 香港岡部

	傢俬及設備 千港元
二零零七年九月三十日	
於二零零六年十月一日	
成本	74
累積折舊	(51)
賬面淨額	<u>23</u>
於二零零六年十月一日，扣除累積折舊 年內折舊撥備	<u>23</u> (15)
於二零零七年九月三十日，扣除累積折舊	<u>8</u>
於二零零七年九月三十日	
成本	74
累積折舊	(66)
賬面淨值	<u>8</u>
二零零八年九月三十日	
於二零零七年九月三十日及二零零七年十月一日	
成本	74
累積折舊	(66)
賬面淨額	<u>8</u>
於二零零七年十月一日，扣除累積折舊 年內折舊撥備	<u>8</u> (6)
於二零零八年九月三十日，扣除累積折舊	<u>2</u>
於二零零八年九月三十日	
成本	74
累積折舊	(72)
賬面淨額	<u>2</u>

傢俬及設備  
千港元

二零零九年九月三十日		
於二零零八年九月三十日及二零零八年十月一日		
成本		74
累積折舊		(72)
		<u>2</u>
賬面淨額		<u>2</u>
於二零零八年十月一日，扣除累積折舊		2
年內折舊撥備		(2)
		<u>—</u>
於二零零九年九月三十日，扣除累積折舊		<u>—</u>
於二零零九年九月三十日		
成本		—
累積折舊		—
		<u>—</u>
賬面淨額		<u>—</u>

## 12. 預付土地租賃款項

	香港岡部集團		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
於十月一日之賬面值	30,647	22,827	23,421
年內已確認	(1,279)	(1,554)	(1,551)
年內出售	(8,088)	—	—
兌換調整	1,547	2,148	13
	<u>22,827</u>	<u>23,421</u>	<u>21,883</u>
於九月三十日之賬面值	22,827	23,421	21,883
計入預付款項、按金及其他應收款項 之流動部分	(1,421)	(1,550)	(1,551)
	<u>21,406</u>	<u>21,871</u>	<u>20,332</u>
非流動部分	<u>21,406</u>	<u>21,871</u>	<u>20,332</u>

香港岡部集團之租賃土地均位於中國內地，並訂有中期租賃年期。

## 13. 於附屬公司之權益

	二零零七年 千港元	香港岡部 二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	56,796	56,796	56,796
應收附屬公司款項	182,852	186,676	186,504
	239,648	243,472	243,300
減值撥備	(153,000)	(153,000)	(153,000)
	86,648	90,472	90,300

上文所列於附屬公司之權益內向附屬公司墊付之款項為無抵押、免息及無固定還款期。迪臣董事認為，該等墊款可視為授予附屬公司之準權益貸款。

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 普通股／ 註冊 股本 面值	香港岡部 應佔權益 百分比		主要 業務
			直接	間接	
明興投資有限公司	香港	8,010,000 港元	100%	—	出售高爾夫俱樂部會籍及投資控股
惠州高爾夫球場有限公司 （“惠州高爾夫”）	中國	人民幣 90,000,000 元	—	90%	經營高爾夫俱樂部

惠州高爾夫乃根據中國法律註冊為一間中外合資公司。惠州高爾夫經營為期三十年，由註冊日期一九九三年十一月六日起。根據聯營協議之條款，外國聯營夥伴香港岡部集團與中國聯營夥伴所佔惠州高爾夫賺取之溢利分配比例分別為90%及10%。香港岡部集團亦負責高爾夫俱樂部之發展成本。由於惠州高爾夫自其註冊之日起即錄得虧損，故中國聯營夥伴並無分佔溢利。惠州高爾夫租期屆滿後，惠州高爾夫之所有固定資產將按零代價轉讓予中國聯營夥伴。

## 14. 於聯營公司之權益

	香港岡部集團			香港岡部		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份， 按成本	—	—	—	3	3	3
所佔資產淨值	—	—	—	—	—	—
應收一間聯營 公司款項	12,552	8,052	8,052	12,552	8,052	8,052
減值撥備	12,552 (11,497)	8,052 (8,052)	8,052 (8,052)	12,555 (11,500)	8,055 (8,055)	8,055 (8,055)
	<u>1,055</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,055</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上文所列於聯營公司之權益向聯營公司墊付之款項為無抵押、免息及無固定還款期。迪臣董事認為，該筆墊款可視為授予聯營公司之準權益貸款。

減值撥備變動如下：

	香港岡部集團			香港岡部		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
於十月一日	11,497	11,497	8,052	11,500	11,500	8,055
撥回減值虧損	—	(3,445)	—	—	(3,445)	—
於九月三十日	<u>11,497</u>	<u>8,052</u>	<u>8,052</u>	<u>11,500</u>	<u>8,055</u>	<u>8,055</u>

聯營公司詳情如下：

名稱	所持 已發行股份詳情	註冊 成立地點	香港岡部集團 應佔股權 百分比	主要業務
Pacific Chest Limited	每股面值1港元 之普通股	香港	25	物業買賣

上述聯營公司未經安永香港或安永國際成員公司審核。

香港岡部集團於聯營公司之股權包含香港岡部所持之權益股份。該聯營公司乃採用權益法計入該等財物資料。

香港岡部集團已終止確認其於上述聯營公司所佔虧損，因其虧損已超逾香港岡部集團於該聯營公司之權益。

下表載列摘錄自香港岡部集團聯營公司之管理賬目之財務資料概要：

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
資產	11,954	4,199	4,190
負債	73,850	56,049	56,049
收入	253	13,914	1
溢利／(虧損)	<u>(325)</u>	<u>10,046</u>	<u>(9)</u>

#### 15. 應收附屬公司一名少數股東款項

應收附屬公司一名少數股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。迪臣之董事認為，該款項可能不會自各報告期起十二個月內償還。

#### 16. 存貨

	二零零七年 千港元	香港岡部集團 二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
公用設施	56	45	34
待售商品	28	41	47
工具及零件	14	29	17
	<u>98</u>	<u>115</u>	<u>98</u>

#### 17. 應收賬項

	二零零七年 千港元	香港岡部集團 二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬項	<u>92</u>	<u>214</u>	<u>92</u>

香港岡部集團之銷售主要透過信用卡或貨到付款形式進行。餘額之還款期限為一個月。香港岡部集團竭力維持對未償還應收款項之嚴格管控。由於上述因素，香港岡部集團並無重大信貸風險。

於報告日，應收賬項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	香港岡部集團 二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	<u>92</u>	<u>214</u>	<u>92</u>

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：

	香港岡部集團		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
未逾期或減值	92	214	92

未逾期或減值之應收賬乃與公認及資信良好之信用卡公司及大批並無近期違約記錄之各類高爾夫俱樂部會員有關。

#### 18. 預付款項、按金及其他應收款項

	香港岡部集團		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
預付土地租賃款項	1,421	1,550	1,551
預付款項	7	15	14
按金及其他應收款項	5,481	292	163
	<u>6,909</u>	<u>1,857</u>	<u>1,728</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產均與並無近期違約記錄之應收款項有關。

#### 19. 應收控股公司款項

應收控股公司款項為無抵押、免息及須到期償還。

#### 20. 現金及現金等值項目

	香港岡部集團			香港岡部		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
現金及銀行結餘	8,041	2,163	2,413	—	3	2
定期存款	4,687	15,411	12,741	—	—	—
現金及現金等值 項目	<u>12,728</u>	<u>17,574</u>	<u>15,154</u>	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

於二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日，香港岡部集團以人民幣（「人民幣」）計價之現金及銀行結餘及按金總額分別為1,229,000港元、676,000港元及1,461,000港元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，香港岡部集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金存款根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款存期介乎一日至三個月之間，而存期則視乎香港岡部集團之即時現金需要，及按有關之短期定期存款利率計息。銀行結餘乃存放於無近期拖欠記錄且具信譽之銀行。



## 21. 應付賬項

於報告日，應付賬項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	香港岡部集團 二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	269	213	331

應付賬項為免息及須到期償付。

## 22. 遞延收入及應計項目

	香港岡部集團			香港岡部		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
遞延收入	15,496	14,520	13,551	—	—	—
應計費用	2,836	8,300	11,582	23	24	43
	18,332	22,820	25,133	23	24	43
流動部分	(3,812)	(9,269)	(12,543)	(23)	(24)	(43)
	14,520	13,551	12,590	—	—	—
非流動部分	14,520	13,551	12,590	—	—	—

遞延收入指已收之尚未於利潤表確認之入會費。

## 23. 會籍按金

會籍按金為免息及須於持有人退出會籍時償還。

## 24. 遞延稅項

於二零零七、二零零八年及二零零九年九月三十日，香港岡部集團於香港分別錄得稅項虧損8,252,000港元、11,328,000港元及13,441,000港元，不確定產生之虧損是否可用作抵銷公司未來應課稅溢利。於二零零七、二零零八年及二零零九年九月三十日，香港岡部集團於中國內地分別產生稅項虧損35,685,000港元、39,603,000港元及39,769,000港元，將於五年內到期，可用作抵銷公司未來應課稅溢利。於二零零七、二零零八年及二零零九年九月三十日，香港岡部集團亦於中國內地分別產生其他臨時可扣減差額4,048,000港元、4,429,000港元及4,432,000港元。由於該等虧損及臨時可扣減差額乃於不時出現虧損之公司產生，於此情況下不可能產生可供抵銷稅項虧損之應課稅溢利，故並未就其確認遞延稅項資產。

## 25. 股本

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
法定：			
55,550,000股每股面值1港元之普通股	<u>55,550</u>	<u>55,550</u>	<u>55,550</u>
已發行及繳足：			
54,000,000股每股面值1港元之普通股	<u>54,000</u>	<u>54,000</u>	<u>54,000</u>

截至二零零七年九月三十日止年度，根據於二零零六年十月九日通過之一項普通決議案，香港岡部之法定股本透過增發10,000,000股每股面值1港元之額外股份(與香港岡部現有股份於個方面享有同等權利)由45,550,000港元增長至55,550,000港元。同日，已按現金方式發行9,899,999股每股面值1港元之普通股，該等股份與香港岡部現有股份於個方面享有同等權利。

## 26. 儲備

## (a) 香港岡部集團

香港岡部集團於有關期間之儲備變動載於第一節之綜合權益變動表。

## (b) 香港岡部

	股份 溢價賬 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零零六年十月一日之結餘	1,176	38,550	39,726
本年度虧損	—	(17)	(17)
於二零零七年九月三十日及 二零零七年十月一日	1,176	38,533	39,709
本年度溢利	—	2,765	2,765
於二零零八年九月三十日及 二零零八年十月一日	1,176	41,298	42,474
本年度虧損	—	(194)	(194)
於二零零九年九月三十日	<u>1,176</u>	<u>41,104</u>	<u>42,280</u>

## 27. 經營租賃安排

## 作為承租人

香港岡部集團根據經營租約安排租賃其辦公室物業。該等物業之租賃年期商議為一至二年。

於報告日，香港岡部集團根據不可撤銷經營租約而將應付之最低租金總額之年期如下：

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
一年以內	369	308	—
第二年至第五年(包括首尾兩年)	308	—	—
	<u>677</u>	<u>308</u>	<u>—</u>

於二零零七、二零零八年及二零零九年九月三十日，香港岡部並無經營租賃安排。

## 28. 關連方交易

- (a) 除財務報表其他地方所披露之交易及結餘外，香港岡部集團與關連方於有關期間內有下列重大交易及結餘：

	附註	二零零七年 千港元	香港岡部集團 二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
從控股公司之租金收入	(i)	240	240	180
從控股公司之行政費用收入	(ii)	240	240	180
		<u>240</u>	<u>240</u>	<u>180</u>

附註：

- (i) 截至二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日止年度收取之月租收入分別為20,000港元。是項安排於二零零九年六月已告終止。
- (ii) 截至二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日止年度收取之行政費用收入分別為每月20,000港元。是項安排於二零零九年六月已告終止。
- (b) 與關連人士尚未結算之結餘：

香港岡部集團與其控股公司及其聯營公司於有關期間末之結餘詳情載於財務資料附註19及14。

- (c) 香港岡部集團主要管理人員之補償：

於有關期間內，香港岡部集團主要管理人員(均為香港岡部之董事)並無收取任何酬金。

## 29. 按類別劃分之金融工具

於有關期間末，各類金融工具之賬面值如下：

## 金融資產

	香港岡部集團 貸款及應收款項		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
應收一間聯營公司款項(附註14)	1,055	—	—
應收附屬公司一名少數股東款項	3,231	3,295	3,678
應收賬項	92	214	92
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註18)	5,481	292	163
應收控股公司款項	—	—	10
現金及現金等值項目	12,728	17,574	15,154
	<u>22,587</u>	<u>21,375</u>	<u>19,097</u>

## 金融負債

	香港岡部集團 貸款及借款		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
應付賬項	269	213	331
會籍按金	21,600	20,750	20,500
	<u>21,869</u>	<u>20,963</u>	<u>20,831</u>

## 金融資產

	香港岡部 貸款及應收款項		
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
應收附屬公司款項(附註13)	86,648	90,472	90,300
應收一間聯營公司款項(附註14)	1,055	—	—
應收附屬公司一名少數股東款項	6,021	6,021	6,021
現金及銀行結餘	—	3	2
	<u>93,724</u>	<u>96,496</u>	<u>96,323</u>

## 30. 財務風險管理目標及政策

香港岡部集團之主要金融工具包括現金及現金等值項目。該等金融工具旨在為香港岡部集團之營運融資。香港岡部集團有多類其他金融資產及負債，如與控股公司、聯營公司及附屬公司少數股東之結餘、應收賬項及應付賬項、按金及其他應收款項，以及其營運直接產生之會籍按金。

香港岡部集團之金融工具產生之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事審並同意管理風險之政策，有關風險概述如下。

### 外幣風險

香港岡部集團附屬公司之貨幣資產及交易主要以一種外幣計算，香港岡部集團因而面對外匯風險。香港岡部集團現時並無特定對沖工具以對沖其外幣風險。香港岡部集團之策略為監察外匯風險及於有需要時利用適當對沖工具。

下表顯示於報告日期因人民幣匯率之合理可能變動，在所有其他變量均保持不變之情況下，對香港岡部集團除稅前虧損（因貨幣資產及負債之公平價值變動而產生）及香港岡部集團之權益之敏感度。

	%	除稅前 虧損 增加/ (減少) 千港元	權益 增加/ (減少)* 千港元
<b>二零零七年</b>			
若港元兌人民幣下降	5	155	—
若港元兌人民幣上升	(5)	(155)	—
<b>二零零八年</b>			
若港元兌人民幣下降	5	(365)	—
若港元兌人民幣上升	(5)	365	—
<b>二零零九年</b>			
若港元兌人民幣下降	5	(550)	—
若港元兌人民幣上升	(5)	550	—

\* 保留溢利除外

### 信貸風險

香港岡部集團秉持之業務營運之信貸政策詳情載於財務資料附註17。此外，所有應收結餘一直受監察及香港岡部集團之壞賬風險並不重大。

按香港岡部集團由其他金融資產因對方違約而產生之信貸風險（包括應收控股公司款項、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收一間附屬公司之一位小數股東款項、其他應收賬項及現金及現金等值項目），而最高風險相等於該等工具之賬面值。

由於香港岡部集團僅透過公認及資信良好之信用卡公司進行信貸銷售，故並未要求作出抵押。由於香港岡部集團之客戶基礎主要來自俱樂部會員且分散廣泛，因此香港岡部集團並無顯著集中之信貸風險。

有關香港岡部集團因應收賬款及其他應收款項引致之信貸風險之進一步量化數據分別載於財務資料附註17及18。

### 流動資金風險

香港岡部集團採用週期性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。此工具考慮其金融工具與金融資產(如應收賬款)之到期日以及來自業務之預測現金流量。

香港岡部集團之目標乃透過控股公司集資，在資金供應之持續性與靈活性兩者之間取得平衡。香港岡部集團之政策為確保監控其金融負債之到期日，以應付其金融資產。

香港岡部集團於報告日期根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：

#### 香港岡部集團

	二零零七年 按通知 千港元
應付賬款	269
會籍按金	21,600
	<u>21,869</u>
	<u><u>21,869</u></u>
	二零零八年 按通知 千港元
應付賬款	213
會籍按金	20,750
	<u>20,963</u>
	<u><u>20,963</u></u>
	二零零九年 按通知 千港元
應付賬款	331
會籍按金	20,500
	<u>20,831</u>
	<u><u>20,831</u></u>

### 資本管理

香港岡部集團資本管理之主要目的是確保香港岡部集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及提高股東價值。

香港岡部集團因應經濟狀況變化管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，香港岡部集團可能調整向股東派付之股息、向股東退還資本或發行新股份。於有關期間內，管理資本之有關目標、政策或程序並無變動。

香港岡部集團以負債比率監控資本。負債比率為債務淨額除以總資本加債務淨額。債務淨額包括應付賬項、應計費用及會籍按金，惟現金及現金等值項目除外。於報告日期，負債比率如下：

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元
應付賬項	269	213	331
應計費用	2,836	8,300	11,582
會籍按金	21,600	20,750	20,500
減：現金及現金等值項目	(12,728)	(17,574)	(15,154)
債務淨額	11,977	11,689	17,259
總資本	111,754	109,425	96,402
資本及債務淨額	<u>123,731</u>	<u>121,114</u>	<u>113,661</u>
資本負債比率	<u>10%</u>	<u>10%</u>	<u>15%</u>

### 31. 每股盈利

由於每股盈利就本報告而言被視為無意義，故並無呈列是項資料。

### 32. 結算日後財務報表

於二零零九年九月三十日後任何期間並無編制有關香港岡部集團之經審核財務報表。

此致

迪臣發展國際集團有限公司  
董事會 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心2期  
18樓

二零一零年三月十日

## 1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

隨附之經擴大集團之未經審核備考財務資料為說明收購事項之影響而編制。

經擴大集團於二零零九年九月三十日之未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)令收購事項生效，猶如收購事項已於二零零九年九月三十日完成。

隨附之未經審核備考財務資料乃基於本集團及香港岡部集團之過往綜合資產負債表，乃摘錄自各自截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核中期報告及截至二零零九年九月三十日止年度之財務資料，分別載於通函附錄一及二。隨附之附註概述了收購事項之備考調整之描述，該等調整(i)為交易直接應佔；(ii)預期對本集團構成持續影響；及(iii)有事實根據。

隨附未經審核備考財務資料乃按若干假設、估計、不明朗因素和目前所掌握的資料為準而編制。由於該等假設、估計及不明朗因素，隨附之未經審核備考財務資料並非旨在闡述收購事項已完成之情況下呈列之財務狀況。此外，隨附之未經審核備考財務資料並不旨在預測經擴大集團未來之經營業績。

隨附未經審核備考財務資料應連同列載於附錄一本集團經審核財務報表及未經審核簡明中期財務報表以及本通函另文所載的其他財務資料一併參閱。



## 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團於 二零零九年 九月三十日 附註(1) 千港元	香港岡部 集團於 二零零九年 九月三十日 附註(2) 千港元	合計 千港元	備考調整			未經 審核備考 經擴大集團 千港元
				公平值 調整 附註(3) 千港元	收購香港 岡部集團 附註(4) 千港元	撤銷香港 岡部集團 之投資 附註(5) 千港元	
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房 及設備	63,546	101,274	164,820				164,820
投資物業	197,666	–	197,666				197,666
預付土地租賃 款項	5,649	20,332	25,981	16,867			42,848
於香港岡部 之投資	–	–	–		106,450	(106,450)	–
於一間共同控制 實體之權益	5,161	–	5,161				5,161
於聯營公司之權益	(3,427)	–	(3,427)				(3,427)
應收附屬公司 少數股東款項	–	3,678	3,678				3,678
按公平值計入 損益賬之金融 資產	2,280	–	2,280				2,280
非流動資產總值	270,875	125,284	396,159				413,026
<b>流動資產</b>							
應收控股 公司款項	–	10	10				10
應收聯營公司 款項	37,011	–	37,011				37,011
待售物業	513,303	–	513,303				513,303
應收合約客戶 款項總額	5,550	–	5,550				5,550
存貨	810	98	908				908
應收賬項	60,163	92	60,255				60,255
預付款項、按金 及其他應收 款項	39,518	1,728	41,246				41,246
現金及現金 等值項目	41,375	15,154	56,529		(63,870)		(7,341)
有抵押存款	31,314	–	31,314				31,314
流動資產總值	729,044	17,082	746,126				682,256
<b>流動負債</b>							
應付合約客戶 款項總額	49,631	–	49,631				49,631
應付賬項	31,097	331	31,428				31,428
其他應付款項 及應計費用	129,595	12,543	142,138				142,138
應付聯營公司 款項	262	–	262				262
應付少數 股東款項	20,131	–	20,131		42,580		62,711
應付關連 公司款項	20,107	–	20,107				20,107

	香港岡部		合計	備考調整			未經 審核備考 經擴大集團
	本集團於 二零零九年 九月三十日 附註(1) 千港元	集團於 二零零九年 九月三十日 附註(2) 千港元		公平值 調整 附註(3) 千港元	收購香港 岡部集團 附註(4) 千港元	撇銷香港 岡部集團 之投資 附註(5) 千港元	
會籍按金	-	20,500	20,500				20,500
應付稅項	55,381	-	55,381				55,381
計息銀行及 其他借貸	100,053	-	100,053				100,053
流動負債總值	406,257	33,374	439,631				482,211
流動資產/ (負債)淨值	322,787	(16,292)	306,495				200,045
資產總值減 流動負債	593,662	108,992	702,654				613,071
非流動負債							
遞延收入	-	12,590	12,590				12,590
可換股票據							
計息銀行及 其他借貸	81,012	-	81,012				81,012
資產淨值	19,411	-	19,411				19,411
遞延稅項負債	100,423	12,590	113,013				113,013
非流動負債總值	493,239	96,402	589,641				500,058
權益							
本公司股本 持有人應佔 權益							
已發行股本	56,697	54,000	110,697			(54,000)	56,697
儲備	431,869	42,402	474,271	16,867		(59,269) 6,819	438,688
	488,566	96,402	584,968				495,385
少數股東權益	4,673	-	4,673				4,673
權益總額	493,239	96,402	589,641				500,058

附註：

- (1) 本欄為本集團過往於二零零九年九月三十日之未經審核財務資料，乃摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核簡明中期財務報表。

- (2) 本欄為香港岡部集團於二零零九年九月三十日之過往經審核財務資料，乃摘錄自本通函附錄二所載香港岡部集團截至二零零九年九月三十日止年度之財務資料。
- (3) 誠如通函附錄四所載估值報告所述，香港岡部集團預付土地租賃款項之市值乃由保柏國際評估有限公司（獨立專業合資格估值師）按持續基準直至二零四四年土地使用權到期，於二零零九年十二月三十一日釐定為人民幣84,730,000元（按1.1347之匯率相等於96,143,000港元）。惠州高爾夫球場有限公司（「惠州高爾夫」）之營運於二零二三年屆滿，屆時惠州高爾夫之所有固定資產（包括預付土地租賃款項及所有物業、廠房及設備項目）將根據明興投資有限公司（香港岡部之全資附屬公司）與深圳市康和泰貿易有限公司（中國合營企業合作夥伴）所訂立之合營企業協議，以零代價轉讓予中國合營企業合作夥伴，本公司董事已依據此對預付土地租賃款項之市值作出調整。根據此基準，預付租賃土地之市場價值已因使用年期由二零四四年縮減至二零二三年及所有固定資產於營運期滿時沒有賬面值而折讓。董事按上述基準所釐定之香港岡部集團預付土地租賃款項之經調整公平值約為人民幣34,152,000元（按匯率1.1347相等於38,750,000港元）。

因此，經調整公平值收益16,867,000港元獲確認，屬董事所釐定二零零九年九月三十日香港岡部集團預付土地租賃款項經調整公平值38,750,000港元較其於本通函內附錄二之財務資料附註12所反映的二零零九年九月三十日賬面值約21,883,000港元之超額。

於二零零九年九月三十日，香港岡部集團的高爾夫俱樂部設施之賬面值與本通函附錄四所載之估值報告內價值相若。香港岡部集團餘下資產及負債之公平值假定與賬面值相若。

- (4) 調整反映本集團收購香港岡部集團之全部股權，代價為106,450,000港元，將以現金支付。40%之代價將由本集團附屬公司若干少數股東提供，以為收購提供資金。
- (5) 調整反映本集團所產生之收購成本之撇銷及香港岡部集團之收購前儲備。香港岡部集團之可確認資產及負債公平值較本集團所提供代價之公平值106,450,000港元之超額（「超額」）為6,819,000港元，乃於收益表即時確認。由於香港岡部集團於收購完成日期之可確認資產及負債之公平值，可能相當不同於編制經擴大集團之未經審核備考資產負債表所用之可確認資產及負債之公平值，故收購將確認之超額之最終金額將不同於本文所載之估計超額。

## 2. 申報會計師函件

下文載列獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就載於本通函附錄三第(1)節之經擴大集團之未經審核備考財務資料所編制之報告，以供載入本通函。



敬啟者

吾等就迪臣發展國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告，財務資料載於貴公司日期為二零一零年三月十日之通函(「通函」)附錄三內，通函乃由貴公司就根據日期為二零一零年一月二十七日之買賣協議建議收購(「收購事項」)香港岡部有限公司(「香港岡部」，連同其附屬公司稱為「香港岡部集團」)而刊發。備考財務資料乃未經審核，由貴公司董事編制，僅供說明，並提供資料說明未經審核備考財務資料隨附緒言所述之收購事項如何影響通函附錄一所呈列有關貴集團之過往財務資料。未經審核備考財務資料之編制基準載於通函附錄三第(1)節之未經審核備考財務資料之隨附緒言及附註內。

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編制備考財務資料以供載入投資通函」編制未經審核備考財務資料僅為貴公司董事之責任。

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等之前所發出任何有關編制未經審核備考財務資料所採用任何財務資料之報告，除對於該等報告發出當日獲發報告之人士外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「會計師申報有關投資通函之備考財務資料」進行委聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務

資料與來源文件，考慮用以支持調整之憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘工作並不涉及對任何相關財務資料作獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審計委聘準則進行之審核或審閱，因此，吾等不會對未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱保證。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料是否由 貴公司董事根據所列基準妥為編制、該基準是否與 貴集團之會計政策一致，及根據上市規則第4.29(1)段所披露，未經審核備考財務資料所作之調整是否恰當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設編制僅供說明用途，且鑑於其假設性質，並不保證或反映任何事件將於未來進行，亦未必能夠反映收購事項實質已於二零零九年九月三十日完成之情況下 貴集團於該日或任何未來日期之財務狀況。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編制；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 根據上市規則第4.29(1)段所披露，為未經審核備考財務資料所作之調整乃屬恰當。

此致

迪臣發展國際集團有限公司  
董事會 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心2期  
18樓

二零一零年三月十日



## B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

Unit 1301, 13/F, Tung Wai Commercial Building,  
Nos.109-111 Gloucester Road, Wan Chai, Hong Kong  
Tel: (852) 2127 7762 Fax: (852) 2137 9876  
Email: info@biappraisals.com.hk  
Website: www.bisurveyors.com.hk

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國（「中國」）廣東省惠東縣大嶺鎮十二托之惠州高爾夫度假俱樂部之物業

吾等根據迪臣發展國際集團有限公司（下文統稱為「貴公司」）之指示，對吾等所見經營高爾夫及度假俱樂部之惠州高爾夫球場有限公司（下文統稱「惠州高爾夫」）持有之位於廣東省惠東縣大嶺鎮十二托之惠州高爾夫度假俱樂部之物業（下文統稱為「該物業」）評估市值，吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢及獲得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零零九年十二月三十一日（下文稱為「估值日」）價值之意見。

吾等了解，本估值文件乃就貴公司及／或其附屬公司（下文統稱「貴集團」）建議收購香港岡部有限公司全部股權而用作披露用途。

本函件構成吾等估值報告其中部分，乃識別所作估值之該物業；闡明吾等估值所用基準及方法；載列估值中使用之假設、業權調查及限制條件；以及陳述吾等之估值意見。

## 估值基準及假設

吾等進行估值之目的為按持續基準就該物業在估值日之價值／投資價值提供獨立意見。吾等按照指示於估值日分配該物業所呈報價值的土地元素及土地上的建設（包括該土地上之樓宇及構築物以及作出其它土地上的建設）。

根據國際評估準則（二零零七年第八版，該準則亦為香港測量師學會所採納之準則），估值基準共有兩種，分別為市值基準及非市值估值基準。吾等乃按市值基準對該物業進行估值。

「市值」一詞之定義為「經適當推銷後，某項物業於估值日由自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易而估計可換取之金額」。

吾等假設，在上文定義規限下，買家及賣家擬按現況保留該物業，以持續經營基準繼續進行現有業務，而雙方在達成公平交易時均尋求本身最大經濟利益。假設物業可按其現有用途於公開市場上出售，持續現有用途之市值進一步定義為某項物業持續以現有用途作為持續經營業務其中一環之市值，否則維持市值定義，而不論現有用途是否代表該項物業之最高及最佳用途。

對持續現有用途市值之意見不一定擬代表自分批出售該物業或自若干其他用途而可能變現之金額。

經考慮該物業之一般及固有特性，吾等認為，該物業之性質特殊，不宜使用市場基準估計該物業之價值指標。吾等採用折舊重置成本基準進行該物業估值，其定義為「折舊重置成本法指根據現有土地用途估計市值，另加土地上之建設之目前重置（重修）成本總額，扣減按實際耗損及一切相關形式陳舊及優化作出之撥備。」

由於缺乏市場比較數據，而此乃中國磋商併購時常用之基準，故折舊重置成本基準被視為市值之代替品。

是項調查僅涉及該物業之價值，並不包括機器、設備、供應、存貨、手頭材料、零部件及所有其他流動性質之有形資產及其他可能存在之無形資產。吾等對價



值之意見與業務之盈利能力無關。吾等假設預期盈利足以支持就該物業總結之價值及未納入本估值之其他資產之價值，並具備充裕淨營運資金。本報告不擬計算惠州高爾夫作為完整商業實體之價值。

吾等之估值乃假設該物業已於公開市場售出，而不附任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響其價值之類似安排。此外，吾等並無計及任何涉及或進行該物業出售之選擇權或優先購買權，吾等之估值無假設任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無就受評估該物業之任何抵押、按揭或欠款，或在進行出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

此外，於吾等之估值過程中，吾等亦已作出以下假設：

- a) 該物業在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。
- b) 該物業在符合其樓齡及用途之合理情況下進行裝修及保養，並維持原有間隔，並無任何未授權修改。
- c) 已就吾等進行估值之該物業用途取得一切同意書、批文、所需牌照、許可證、證書及授權書，惟另有說明者除外。

其他特別假設(如有)載於估值證書註釋。

## 估值方法及程序

考慮到該物業(由業主佔用，並用於經營高爾夫及度假俱樂部)之一般及固有特性，吾等已採納折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本法為評估專用物業時應用之成本法，乃基於對該物業之土地在現有用途下市價之估計，以及根據該區類似樓宇及構築物現時之建築成本估計將該等受估值樓宇及構築物重修或重置至全新狀況之成本，並扣減因結構、功能或經濟原因引致之累計折舊(以可見狀況或陳舊狀況為證)。在缺乏以可資比較出售為基礎之已知市場情況下，折舊重置成本法一般可就物業價值提供最可靠之指標。



## 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該物業之業權文件副本。吾等在進行估值中倚賴 貴公司就該物業業權所提供意見及 貴集團中國法律之法律顧問廣東深君聯律師事務所就惠州高爾夫於該物業之業權及權益所編制日期為二零一零年二月八日之法律意見。

## 限制條件

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)以及公認估值程序及慣例進行，而該等程序及慣例均符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定。

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下，視察其內部情況。然而，吾等並無進行結構測量，亦無測試該物業提供之任何該物業設施。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。然而，吾等在視察中，並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業之地盤與建築面積是否準確，惟已假設吾等獲提供之文件所示面積為正確。隨附估值證書內載列之尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載資料計算，故僅為約數。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司向吾等提供有關規劃審批、法定通告、地役權、租期、地盤與建築面積等事宜，以及識別該物業之所有其他相關事宜之資料及意見。吾等並無參閱規劃同意書之正本，並假設該物業已根據該等同意書興建、佔用及使用。

吾等並無調查當中使用該物業之營運之現有或預期盈利能力之財務數據。吾等假設預期盈利，加上是次估值並未包括之任何資產價值，將為該物業之公平市值提供合理回報，並提供足夠淨營運資金。

本估值反映於估值日存在之事實及狀況。吾等並無考慮估值日後之事項，吾等毋須就該等事項及狀況更新報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬真實準確。用作制定本分析而識別為由其他人士提供之數據、意見或估計，均自可靠來源蒐集所得，惟吾等概不對其準確性作出保證，亦不承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲知會所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

## 貨幣

除另有指明外，估值證書所示之所有金額均以人民幣列示。

## 備註

吾等謹此確認，吾等現時及日後在 貴集團、惠州高爾夫及其控股公司、該物業或本報告所呈報之價值中並無擁有任何權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

九龍  
觀塘  
鴻圖道五十七號  
南洋廣場  
十一樓  
迪臣發展國際集團有限公司  
董事會 台照

代表  
保柏國際評估有限公司  
執行董事  
岑志強  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估值師  
MRICS, MHKIS, MCIREA  
執行董事  
謹啟

二零一零年三月十日

附註：岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發之可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊。岑先生在評估香港物業方面具備逾25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區資產方面擁有逾10年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之市值
位於中國廣東省惠東縣大嶺鎮十二托惠州高爾夫度假俱樂部之物業	該物業為建在總地盤面積約1,008,724.99平方米(10,857,916平方呎)兩幅土地上之地盤上之高爾夫度假俱樂部。	該物業目前由惠州高爾夫球場有限公司佔用，作經營高爾夫度假俱樂部用途。	人民幣168,600,000元  (見下文附註12)
	該物業包括一個球道總長度為7,020碼之18洞高爾夫球場，及4個網球場連同14幢1至2層之樓宇(包括一幢2層俱樂部會所、2幢2層會員之家及11幢作為高爾夫球車庫、維修車間、沙倉庫、發電機、警衛室、員工宿舍及員工食堂之1層樓宇)；以及多幢配套樓宇及構築物，包括高爾夫球練習場、警衛室、液化天然氣瓶、汽油及沙倉庫、污水處理站、停車棚及水塔。		
	該等樓宇及構築物已於一九九七年及二零零九期間落成。		
	該物業樓宇之總建築面積約9,474.41平方米(101,983平方呎)。		
	該物業之土地使用權已授出，作其他商業及服務用途，於二零四四年屆滿(參閱附註2及3)。		

## 附註：

- (1) 根據惠東縣國土局及惠州高爾夫球場有限公司(「惠州高爾夫」)於一九九四年六月九日訂立之國有土地使用權出讓合同，地塊面積約1,333,200平方米之一幅土地之土地使用權已協定轉讓予惠州高爾夫，以發展高爾夫球場，為期50年。
- (2) 根據惠東縣人民政府於二零零四年三月八日頒發之國有土地使用證惠東國用(2004)第020103號，一幅地盤面積為200,000.00平方米土地之使用權已授予惠州高爾夫，於二零四四年八月十七日屆滿，作其他商業及服務用途。

- (3) 根據惠東縣人民政府於二零零四年三月八日頒佈之國有土地使用證惠東國用(2004)第020104號，一幅地盤面積為1,133,066.60平方米土地之使用權已授予惠州高爾夫，於二零零四年七月二十五日屆滿，作其他商業及服務用途。
- (4) 吾等獲告知，上述附註3所述土地中總地盤面積324,341.61平方米之八個部分隨後分割，並約於二零零七年售出。因此，該物業淨地盤面積為1,008,724.99平方米。
- (5) 根據惠東縣人民政府頒佈之十四份房地產權證，該物業總建築面積為9,474.41平方米之十四幢樓宇之業權已歸屬於惠州高爾夫。產權證詳情概述如下：

證書編號	註冊日期	樓宇名稱	樓層	總建築面積 (平方米)
粵房地證字第C0272571號	二零零一年一月二十八日	成員之家A棟	2	1,112.28
粵房地證字第C0272572號	二零零一年一月二十八日	高級員工宿舍A棟	1	218.93
粵房地證字第C0272573號	二零零一年一月二十八日	員工食堂	1	314.26
粵房地證字第C0272574號	二零零一年一月二十八日	電廠房	1	91.12
粵房地證字第C0272575號	二零零一年一月二十八日	警衛室	1	65.29
粵房地證字第C0272576號	二零零一年一月二十八日	女員工宿舍	1	641.48
粵房地證字第C0272577號	二零零一年一月二十八日	男員工宿舍	1	641.62
粵房地證字第C0272578號	二零零一年一月二十八日	維修車間	1	664.29
粵房地證字第C0272579號	二零零一年一月二十八日	警衛室	1	33.09
粵房地證字第C0272580號	二零零一年一月二十八日	俱樂部會所	2	3,343.17
粵房地證字第C0272581號	二零零一年一月二十八日	高級員工宿舍	1	178.02
粵房地證字第C0272582號	二零零一年一月二十八日	沙倉庫	1	331.38
粵房地證字第C0272583號	二零零一年一月二十八日	高爾夫球車車庫	1	910.98
粵房地證字第C0274668號	二零零一年十一月二十七日	員工之家B棟	2	928.50

- (6) 根據惠州市惠鞍實業發展總公司(「甲方」)、惠東縣農業資源開發公司(「乙方」)及明興投資有限公司(「丙方」)所訂立之日期為一九九二年三月十六日之中外合作協議，三方均同意設立惠州高爾夫之合作合營企業。中外合作協議之主要條款概述如下：

a) 惠州高爾夫之總投資額及註冊資本分別為100,000,000港元及50,000,000港元。

- b) 甲方將提供面積約1,500畝之土地作為資本；乙方將提供水、電及通訊及生活設施；而丙方將提供註冊資本及所有投資資金。
  - c) 利潤將由三方按50%（甲方）、10%（乙方）及40%（丙方）之比率分配。
  - d) 惠州高爾夫之合作期間為營業執照頒發日期起30年。
  - e) 合作期間屆滿後，惠州高爾夫之固定資產將按80%及20%之比例無償歸屬於甲方及乙方。
- (7) 根據惠州市惠鞍實業發展總公司（「甲方」）及明興投資有限公司（「乙方」）所訂立之日期為一九九三年十二月二十八日之中外合作協議補充協議，雙方同意在惠東縣農業資源開發公司退出合作後修訂中外合作協議。補充協議之主要條款概述如下：
- a) 甲方負責約1,200畝土地之徵用手續，並提供水、電及通訊設施；而乙方則提供總資本金100,000,000港元。
  - b) 甲方及乙方於惠州高爾夫之股權比例分別為10%及90%。
  - c) 合作期間屆滿後，惠州高爾夫之固定資產將無償歸屬於甲方。
- (8) 根據惠州市工商行政管理局於二零零七年六月六日頒發之營業執照，惠州高爾夫於一九九二年十一月六日成立，註冊號為企作粵惠總字第001919號，其業務範圍包括發展及經營一個18洞高爾夫球場，附屬設施包括高爾夫球會、會員休息室、餐廳、營業廳等。其亦表明經營期限由一九九三年十一月六日至二零二三年十一月五日。
- (9) 吾等已獲 貴公司告知，惠州高爾夫為香港岡部有限公司間接擁有90%權益之附屬公司。
- (10) 廣東深君聯律師事務所日期為二零一零年二月八日之法律意見概述如下：
- a) 惠州高爾夫乃一間根據中國法律合法成立之中外合營企業。
  - b) 惠州高爾夫擁有該物業之適當合法業權，並有權根據相關中國法律轉讓、出售、按揭及租賃該物業。
  - c) 該物業目前根據其許可用途使用。
  - d) 該物業並未租予或按揭予任何第三方。
  - e) 除惠州高爾夫之公司章程第74條所載惠州高爾夫將於中國合作公司在合營期期滿無償轉讓之所有固定資產外，惠州高爾夫並未就該物業之轉讓、出售、按揭、租賃、許可證訂立任何協議。
  - f) 該物業或其擁有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或無用之契據、條款及條件所限。

- (11) 於吾等估值過程中，吾等並無考慮合作期間屆滿後固定資產之安排。
- (12) 該物業土地元素及土地上建設之分配價值分別為人民幣84,730,000元及人民幣84,130,000元。
- (13) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
房地產權證	有

## 1. 責任聲明

本通函所載之內容乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明有所誤導。

## 2. 披露權益

- (i) 除下文披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之證券、相關股份或債券中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例第344及345條該等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；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；或根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條所指登記冊之權益或淡倉：

董事姓名	身份	股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
謝文盛先生	所佔權益 (附註1)	226,250,000	39.90%
(「謝先生」)	實益持有人	42,009,400	7.41%
王京寧先生	實益持有人	12,839,600	2.26%
王克端先生	實益持有人	268,960	0.05%
蕭文波先生	實益持有人	180,000	0.03%

附註1： Sparta Assets Limited (「Sparta Assets」) 持有該等股份，Sparta Assets 為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由謝先生全資擁有。

- (ii) 除下文披露者外，據本公司董事或主要行政人員所知悉，於最後實際可行日期，概無任何其他人士（除於上文(i)段所披露本公司董事及主要行政人員之權益外）於證券或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益或淡倉或相關股份，或概無人士直接或間接持有附

予權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Sparta Assets (附註1)	實益擁有人	226,250,000	39.90%
謝文盛先生	受控制法團權益 直接實益擁有	226,250,000 42,009,400	39.90% 7.41%
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	投資經理	102,030,000	18.00%
John Zwaanstra 先生 (附註2)	受控制法團權益	102,030,000	18.00%
Penta Asia Fund, Ltd. (「Penta Asia」)(附註3)	受控制法團權益	67,052,000	11.83%
Todd Zwaanstra 先生 (附註3)	受託人(非無條件受 託人)	67,052,000	11.83%
Mercurius GP LLC (「Mercurius」) (附註4)	全權信託之創立人	67,052,000	11.83%

附註：

1. Sparta Assets (於英屬處女群島註冊成立之公司，由謝文盛先生全資實益擁有) 於226,250,000股本公司普通股中擁有實益權益。
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。John Zwaanstra 先生透過其控制Mercurius超過三分之一投票權，而被視為所擁有Penta Asia及Mercurius本公司股份之權益。
3. 該等權益由Penta Master Fund, Ltd. (「Penta Master」為Penta Asia之全資附屬公司) 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超過三分之一投票權而被視為擁有Penta Master擁有本公司股份權益。
4. Mercurius為Mercurius Trust之創立人，故被視為擁有Todd Zwaanstra 先生作為Mercurius Trust受託人之身份而擁有本公司股份之權益。



除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士（本公司董事除外，其權益載於上文(i)段）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。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何董事有任何直接或間接與本集團業務存在競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事或候任董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟將於一年內屆滿或可由有關僱主於一年內終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）之合約除外。

### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零九年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來本集團之財務或交易狀況（包括債務、借貸及負債狀況）有任何重大不利變動。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或經擴大集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本公司或經擴大集團亦無任何可能面臨或待決之重大訴訟或索償。

### 7. 董事於合約之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事自二零零九年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來經擴大集團之任何成員公司所買賣或租賃或建議買賣或租賃之對本公司而言屬重要之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事於在本通函日期存在並對經擴大集團業務整體而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 重大合約

除下文所披露外，並無任何本公司或經擴大集團任何其他成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之屬重大或可能屬重大之合約（惟於日常業務過程中訂立之合約除外）：

- (a) 美格菲（成都）康體發展有限公司（本公司間接全資附屬公司）（作為業主）與上海美格菲健身中心有限公司（由謝文盛先生（本公司董事總經理兼副主席）間接非全資擁有之公司）（作為租戶）就租賃中國四川省成都錦江區小科甲巷1號5層於二零零八年三月十九日訂立之租賃協議。租賃協議由二零零八年四月一日起為期三年，應付月租金為人民幣150,000元。
- (b) 迪臣發展有限公司（本公司之一間間接全資附屬公司）（作為業主）與啓康創建有限公司（由謝文盛先生（本公司董事總經理兼副主席）間接全資擁有之公司）（作為租戶）就租賃香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓04-05室於二零零八年三月十九日訂立之租賃協議。租賃協議由二零零八年四月一日起為期三年，應付月租金為45,000港元。
- (c) 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」）與創逸康體發展有限公司（「創逸」）就成立名為迪臣發展國際集團投資有限公司（「DDIHIL」）之合營公司於二零零九年五月六日訂立了股東協議，DDIHIL之已發行股本將由創逸擁有70%及將由迪臣發展集團擁有30%。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。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予DDIHIL。因此迪臣發展集團會向合營公司提供股東貸款總額人民幣24,000,000元，而創逸將會向合營公司提供股東貸款總額人民幣56,000,000元。
- (d) 迪臣發展集團與創逸就成立合營公司而於二零零九年五月六日簽訂了股東協議，因合營公司之條款變更而於二零零九年六月二十五日訂立之補充協議。DDIHIL之已發行股本將由迪臣發展集團擁有20%及由創逸擁有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，而創逸將會向DDIHIL提供股東貸款總額人民幣116,000,000元。

(e) Super Sight Investments Inc. (作為賣方) 與王京寧先生 (本公司董事) (作為買方) 就買賣位於中國海南省海口市金盤工業開發區南區亞豪城市廣場第四期201及202號商鋪之物業於二零零九年十二月九日訂立之買賣協議。出售代價為人民幣7,164,276元。

(f) 該協議。

## 9. 專家資格

下列為已發表意見、函件或報告以載入本通函之專家(「專家」)資格：

名稱	資格	意見或建議性質	意見日期
安永會計師事務所	執業會計師	會計師報告	二零一零年三月十日
保柏國際評估有限公司	特許測量師	物業估值報告	二零一零年三月十日

## 10. 同意書

專家已就刊發本通函以書面各自表示同意以本通函形式及內容刊載彼等之意見、函件、報告及引述其名稱和標識，迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本公司或本集團成員公司中持有股份或擁有(不論可合法實行與否)認購或提名其他人士認購本公司或本集團其他成員公司證券之權利。

於最後實際可行日期，概無任何專家自二零零九年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來於本集團任何成員公司已買賣或租賃之任何資產或建議買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。
- (b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書為林榮偉先生。彼為香港會計師公會之註冊會計師。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版為準。

## 12. 備查文件

截至股東特別大會日期(包含該日)，下列文件可於一般營業時間在本公司香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓)備索查閱：

- (a) 本公司之公司章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合賬目，全文載於本通函附錄一；
- (c) 安永會計師事務所編制目標集團財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 安永會計師事務所編制經擴大集團之未經審核備考財務資料之函件，全文載於本通函附錄三；
- (e) 保柏國際評估有限公司編制之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 專家之書面同意書；及
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。



**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公司)

(股份代號：262)

**股東特別大會通告**

茲通告迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)將於二零一零年三月二十五日上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (A) 批准、確認及追認(i) Okabe Co. Ltd. 及 Sehata Shinichi 先生(作為賣方)；及(ii) Lead Joy Investments Limited(作為買方)就收購香港岡部有限公司全部股權而於二零一零年一月二十七日訂立之買賣協議(「該協議」)(該協議注有「A」字樣之副本已提呈大會並由主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (B) 授權本公司董事作出董事全權酌情認為必要、適當、合適或權宜之一切行動及事宜，簽署及執行一切其他文件及採取措施，以實施及/或進行該協議及其項下擬進行之交易。」

承董事會命  
迪臣發展國際集團有限公司  
董事總經理兼副主席  
謝文盛

香港，二零一零年三月十日

附註：

1. 凡有權出席本通告所召開大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席大會。倘委派一位以上之代表出席，委任表格須列明每一位代表所代表之股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。

\* 僅供識別

2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本,須盡快且無論如何不遲於該大會及任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司,地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
3. 填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會,並於會上投票,在此情況下,代表委任表格將被視為已取消。
4. 如屬任何股份之聯名持有人,則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表於大會上就有關股份投票,猶如其為唯一有權投票者,但如超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會,則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之上述出席人士方有權單獨就有關股份投票。
5. 根據上市規則第13.39(4)條,股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。
6. 截至本通告日期,本公司之執行董事為王克端先生、謝文盛先生、王京寧先生及姜國祥先生,本公司之獨立非執行董事則為何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。