



迪臣發展國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：262)



年報 2013

投資項目 Investment Project

迪臣·世紀豪苑 Deson Century Place

C區 連排別墅
Section C Villas Complex

預計完工日期：二零一三年十二月
Scheduled Completion Date : December 2013



F區 名店區
Section F Luxury Shopping Complex

預計完工日期：二零一三年九月
Scheduled Completion Date : September 2013



目錄

公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	8
企業管治報告	20
獨立核數師報告	28
經審核財務報表	
綜合：	
利潤表	30
全面收益表	31
財務狀況表	32
權益變動表	34
現金流量表	36
公司：	
財務狀況表	39
財務報表附註	40

董事局

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

(* 獨立非執行董事)

公司秘書

林榮偉先生

主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司
永亨銀行

法律顧問

顏施甘百慕達律師行
年利達律師事務所

核數師

安永會計師事務所

股份過戶登記總處

HSBC Bank Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM11
Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
觀塘鴻圖道五十七號
南洋廣場十一樓

前言

本人謹以欣悅心情向各位股東呈報本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之年報。

於回顧年度內，本集團的營業額為歷史第二高，主要原因是年內本集團建築分類獲得更多項目並為本集團貢獻大部分營業額，以及物業發展及投資分類中中國開封世紀豪苑第二期F區推出市場並為本集團帶來大部分營業額，從而為本公司股東帶來理想溢利。

業務回顧

本公司欣然宣佈，本集團於回顧年度取得理想業績。本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之營業額為歷史第二高，並錄得788,095,000港元，較去年輕微減少4%。本公司股本持有人應佔純利約為49,135,000港元，較去年減少32%，該跌幅乃主要由於去年有中國開封世紀豪苑第二期B區約53,000平方米竣工並推出市場，而於本年度僅有中國開封世紀豪苑第二期F區約14,000平方米竣工並推出市場，導致物業發展及投資分類之營業額下降38%，亦導致毛利貢獻減少。去年，本集團亦因出售一間聯營公司錄得收益6,500,000港元，而本年度概無產生類似收益。每股盈利約為8.62港仙。

本集團年內主要業務分類包括(i)作為總承包商從事建築及裝修業務、提供機電工程(「機電」)服務；(ii)物業發展及投資；及(iii)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，及提供相關安裝和維修服務。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團已竣工或大致竣工之項目包括(作為總承包商)香港山頂歌賦山道的三間獨立住宅的建築工程、香港司徒拔道的獨立住宅的設計及承建地基工程、香港新界東區衛生處服務建築物之維修及保養、改建及加建以及消防安裝工程之兩年期合約、香港金鐘正義道位於前軍火庫的亞洲協會香港中心的裝修工程、中國杭州、太原及合肥Prada精品店的裝修工程。於本年度，儘管物業發展及投資業務產生之營業額較去年下降38%，此業務所產生的分類經營溢利較去年僅減少5%，主要原因是年內所售面積的24%產生自商業單位，特別是來自本年度竣工的中國開封世紀豪苑第二期F區，而去年所售面積中僅有14%來自商業單位。由於商業單位一般較住宅單位有更高毛利率，以及F區所取得的平均售價高於其他區的商業單位，因此，本年度所產生的毛利仍然高企，下降幅度並未較營業額的減少幅度多。此外，本集團於尚未售出的待售已竣工物業賺取更多臨時租金收入，因此，該分類產生的經營溢利與去年相若。

於二零零七年九月，亞豪城市廣場獲選為「2007年(第三屆)中國100最佳樓盤」之一。於二零零八年五月，本公司榮獲由2008亞洲(博鰲)房地產領袖峰會頒發「中國房地產500強品牌影響力企業」之一。於二零零九年十二月，本公司榮獲由華商中國市場500強評選活動組委會頒發「2009華商中國市場500強」之一。

財務回顧

營業額

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之營業額為歷史第二高並錄得788,000,000港元，較去年下降4%。該下降主要由於去年有世紀豪苑第二期B區約53,000平方米已竣工及可供出售，而於本年度僅有世紀豪苑第二期F區約14,000平方米已竣工並推出市場，因此，物業發展及投資分類之營業額下降38%。雖然下降，惟產生自建建築及物業發展及投資業務之營業額仍然高企及各自仍為歷史第二高。建築承包業務、物業發展及投資業務以及其他業務帶來之營業額分別約為561,000,000港元、200,000,000港元及27,000,000港元，分別較去年上升18%、下降38%及上升35%。

毛利率

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之毛利率約為17%，較去年之18%下降1%，此乃主要由於物業發展及投資分類營業額佔總營業額之百分比由去年之39%降至本年度之25%，而此分類之毛利率通常高於其他主要分類—建築承包分類，因此整體毛利率較去年輕微下降。

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團總資產為1,683,797,000港元，資金來源分別為835,290,000港元、842,690,000港元及5,817,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一三年三月三十一日，本集團之流動比率為2.06，而於二零一二年三月三十一日為1.68。

本集團之負債比率為18%（二零一二年三月三十一日：6%），乃按非流動負債189,321,000港元（二零一二年三月三十一日：50,757,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）1,037,828,000港元（二零一二年三月三十一日：820,855,000港元）計算。

資本開支

截至二零一三年三月三十一日止年度之資本開支總額約為1,144,000港元，主要用於購買傢俬及裝置以及辦公設備。

或然負債

於報告日末，本集團並無重大或然負債。

承擔

於報告日末，本集團並無重大資本承擔。

集團資產之抵押

本集團資產抵押之詳情載於財務報表附註33。

庫務政策

董事將繼續秉持審慎政策管理其現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可充分把握業務發展商機。鑒於中國開封物業發展項目之預期發展，本集團將考慮人民幣資金調度，為該項目提供足夠資金。即期銀行借貸之利息主要以浮動利率為基準，而銀行借貸主要以港元及人民幣為單位，因此，並無重大外匯波動之風險。

外匯風險

本集團之應收賬項及應付賬項主要以港元及人民幣為單位。由於本集團部份業務位於中國，人民幣持續升值不可避免增加發展及經營成本，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和，而中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此，管理層預計不會有重大外匯風險。

報告期後事項

於二零一三年二月一日，本公司一間間接全資附屬公司友善(香港)投資有限公司(「友善」)就出售友善之一間全資附屬公司美格菲(成都)康體發展有限公司(「美格菲」)之整體已發行股本及美格菲欠友善之股東貸款權益與獨立第三方成都恒托商貿有限公司(「恒托」)訂立一份股權購買協議及一份股東貸款轉讓協議。該出售之總代價為人民幣56,452,670元。

該出售構成本集團之須予披露交易，並須遵守上市規則項下有關通知及公告之規定。該出售於二零一三年五月二十九日完成。

前景

建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中港兩地之建築業務(包括屋宇建造及機電工程)。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「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。

年內獲得的新工程項目包括(作為主要承包商)香港觀塘駿業街的工廠大廈的改建及加建工程、香港尖沙咀北京道Miu Miu精品店的改建及加建以及裝修工程、香港新界區衛生處建築物之保養及維修、改建及加建以及消防安裝工程之三年期合約、香港西貢香港學堂新校園。於本報告日期，本集團之手頭工程合約總金額逾1,255,000,000港元。

物業發展及投資

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221,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至目前，190,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣603,000,000元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一四年完成。

於二零一二年二月十六日，本集團成功投標取得開封市一幅商住地塊的土地使用權。董事擬在該地盤開發一個總建築面積估計約為104,000平方米之住宅及商業綜合項目。

儘管客戶需求受中央政府頒佈之緊縮措施及宏觀經濟不確定性之影響，預期物業價格不虞大跌。由於預期人民幣會逐步升值，加上有龐大內需支持，董事會對中國內地物業市場仍然樂觀，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務，並可能會增購額外土地儲備，特別是市場前景及發展潛力日益上升之中國二線及三線城市，以增強土地儲備。然而，本集團現時並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

買賣醫療設備及家居安全及自動化產品

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。

同時，隨著香港及國內主要城市之安全意識日漸提高，我們預期對適用於住宅屋苑、商業寫字樓、店鋪、酒店、醫院、博物館及監獄的有線及無線安全設備及系統之需求會繼續增加。

全球經濟在歐洲債務危機、美國財政懸崖及東亞地區地沿局勢緊張困擾下仍然充滿不明朗因素，引起對全球經濟的憂慮。作為其中一項控制通脹及保持經濟穩健增長的措施，限制住房購買等緊縮政策亦對內地物業市場帶來若干負面影響。然而，我們預期中國經濟將持續穩健地發展。香港亦準備就緒，從中國的持續增長及發展中得益，因此，本集團持長期樂觀態度，並對中國及香港的增長動力充滿信心。

本集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信貸控制來應付目前波動經營環境的挑戰及增強競爭力。

人力資源

於二零一三年三月三十一日，本集團共聘用128名僱員，其中13名駐於中國。於回顧年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)達41,000,000港元，而去年則為38,000,000港元，有關增加主要由於本年度的年度薪酬增加所致。

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

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以檢討及監察本集團之內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱截至二零一三年三月三十一日止年度之年度業績及本公司會計人員之資源充足性及資歷。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，即何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。黃承基先生為該委員會主席。

概要

本集團取得豐碩業績，而本公司股東於本年度應佔的理想溢利即為其明證。展望未來，本集團對來年繼續保持審慎樂觀。在外部方面，全球經濟復甦持續受到美國財政懸崖、歐洲債務危機及東亞地區地沿局勢緊張的阻礙。就國內需求而言，中國消費者信心受中國政府實施的緊縮政策及措施所影響，雖然如此，憑藉過往業績與寶貴的專業知識，本集團仍深信，其團隊的竭誠奉獻將令本集團能夠迎接前方的挑戰。我們將繼續加強建築業務(包括機電工程)發展，並審慎專注於物業發展及投資業務，且本集團將不斷尋求新的商機和企業發展以加快增長勢頭。本人相信，在全體員工的不懈努力下，本集團將持續為股東創造價值。

致謝

本人謹代表董事對股東、業務夥伴及客戶之長期支持及信任致以衷心謝意，並感激各員工在過去數年之奉獻、不懈努力及持續承諾，幫助本集團取得驕人業績。吾等將專心致力，為本集團長遠發展效力，並為全體股東帶來可持續回報。

董事總經理兼副主席
謝文盛

香港
二零一三年六月十四日

董事謹此呈報其報告以及本公司及本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務包括(a)主要在香港及中國內地作為總承包商從事建築及裝修業務、提供承包機電工程服務；(b)物業發展及投資；及(c)買賣醫療設備及家居安全及自動化產品，及提供相關安裝及維修服務。

業績及股息

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日的財務狀況載於第30至118頁之財務報表內。

於二零一二年十二月三十一日派付每股1港仙之中期股息。董事建議向於二零一三年八月二十日名列股東名冊的股東派付每股1.2港仙之年度末期股息。該項建議已載入財務報表內，作為財務狀況表權益項下保留溢利的分派。

加上於二零一二年十二月三十一日派付之每股1港仙之中期股息，截至二零一三年三月三十一日止年度之股息總額將為每股2.2港仙(二零一二年：每股2港仙)。

財務資料概要

下表為本集團於截至二零一三年三月三十一日止過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表：

業績	截至三月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	788,095	817,580	446,548	498,747	698,194
經營業務溢利 (已扣除財務費用)	87,486	100,201	290,582	63,281	49,581
應佔一間共同控制實體溢利及虧損	(16)	(9)	33	(620)	(10,708)
應佔聯營公司溢利及虧損	450	6,340	(82)	(227)	(259)
除稅前溢利	87,920	106,532	290,533	62,434	38,614
所得稅開支	(39,131)	(34,161)	(13,383)	(34,139)	(24,954)
本年度溢利	48,789	72,371	277,150	28,295	13,660
以下人士應佔：					
本公司股東	49,135	72,184	162,216	26,662	12,570
非控股權益	(346)	187	114,934	1,633	1,090
	48,789	72,371	277,150	28,295	13,660
資產、負債及非控股權益					
		於三月三十一日			
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總資產	1,683,797	1,471,073	1,463,540	1,212,470	1,000,302
總負債	(835,290)	(700,975)	(772,347)	(675,224)	(513,442)
非控股權益	(5,817)	(4,652)	(6,218)	(4,933)	(3,607)
	842,690	765,446	684,975	532,313	483,253

物業、廠房及設備以及投資物業

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

股本及購股權

年內之股本及購股權之變動詳情，分別載於財務報表附註35及36。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情，分別載於財務報表附註37(b)以及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一三年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算本公司可作現金分派及／或實物分派之儲備為239,250,000港元，其中包括建議為本年派發之末期股息6,695,000港元。此外，本公司股份溢價賬及資本贖回儲備金額合共為131,922,000港元，可以以繳足紅股形式分派。

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

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶之銷售，佔年內銷售總額約41%(二零一二年：26%)，其中最大客戶之銷售額約佔11%(二零一二年：7%)。本集團五大供應商之採購，佔年內採購總額約33%(二零一二年：24%)，其中最大供應商之採購額約佔11%(二零一二年：7%)。

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

董事

本公司於年內及直至本報告日期之董事為：

執行董事

盧全章先生 (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

獨立非執行董事

何鍾泰博士**®
 蕭文波先生**®
 黃承基先生**®

* 審核委員會成員
 * 薪酬委員會成員
 ® 提名委員會成員

董事(續)

根據本公司細則，盧全章先生、王京寧先生及何鍾泰博士將於應屆股東週年大會上輪值告退，彼等符合資格及表示願意連任。

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

董事服務合約

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

董事酬金

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

董事於合約中的權益

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

董事及高級管理人員履歷

執行董事

盧全章，於二零一一年十一月加盟本集團，為本集團執行董事兼董事會主席。盧先生於中華人民共和國(「中國」)有十八年執業律師經驗。盧先生是中國的註冊律師，持有中國政法大學法學院(在職)研究生文憑。盧先生是廣東君言律師事務所始創合伙人，自二零零三年起在該律師事務所執業；彼亦為中國國際經濟貿易仲裁委員會、深圳國際仲裁院及上海國際仲裁中心仲裁員。

謝文盛，現年六十九歲，為本集團共同創辦人之一，為本集團董事總經理兼副主席。謝先生負責本集團之整體公司策略及日常業務，包括本集團之業務發展與整體管理。謝先生畢業於中國福建華僑大學，於中國之建築業具有廣泛經驗，備受業內人士尊崇，且與中國建築界關係良好。彼於中國及香港建築業已有三十以上經驗。謝先生現為詹天佑土木工程科學技術發展基金管理委員會副主席及委員、英國特許建造學會及英國建築及測量學會會員。

王京寧，現年五十七歲，於一九八九年加盟本集團。王先生為本集團執行董事並於中國及香港之酒店管理及建築工程方面擁有逾三十三年經驗，負責管理本集團在中國之工程。

董事及高級管理人員履歷(續)

執行董事(續)

姜國祥，現年五十五歲，於一九八九年三月加盟本集團，為本集團之執行董事，主管本集團之工程及合約部門，於土木、結構、屋宇工程及大型工程項目管理方面具有三十一年以上之經驗。彼持有香港理工大學土木及結構工程學院士及持有工商管理碩士學位。彼為香港董事學會資深會員。

獨立非執行董事

何鍾泰博士，銀紫荊星章，MBE，聖約翰五級勳銜，太平紳士，現年74歲。何博士擁有50年大型基建項目的經驗，包括40年在香港及10年在英國，在土木、結構、環保及岩土工程與及大型工程項目管理方面具有豐富之經驗，包括直接負責沙田新市鎮及將軍澳新市鎮之所有政府負責之數百億元基礎建設工程、橋樑、公路、天橋、隧道、焚化爐、多層高商住樓宇、醫院及酒店。何博士在70年中負責30億元九廣鐵路(當時唯一的鐵路線)電氣化及現代化項目(即現時東鐵)。何博士持有英國倫敦城市大學之土木工程博士學位、香港城市大學榮譽工商管理學博士、英國曼徹斯特大學榮譽法律學博士、英國曼徹斯特大學之岩土工程研究文憑及香港大學之土木工程學士學位。何博士於1976年1月至1993年8月期間出任茂盛工程顧問有限公司之合夥人及高級董事，並曾任中華人民共和國第十屆及第十一屆全國人大代表大會香港區代表、香港工程師學會會長(1987/1988)、香港特別行政區臨時立法會(1996-1998)議員及第一屆至第四屆(1998-2012)工程界功能組別議員、香港城市大學創校校董會主席、前香港城市理工學院校董會主席、工業及技術發展局委員及香港科技委員會主席、交通諮詢委員會主席、港事顧問、香港新機場與有關工程諮詢委員會成員及氣體安全諮詢委員會委員。何博士現為廣東省大亞灣核電站、嶺澳核電站核安全諮詢委員會主席、香港機場管理局董事會成員、香港城市大學顧問委員會及香港浸會大學中醫藥學院諮詢委員會委員。

蕭文波工程師於二零零四年七月榮獲香港特別行政區行政長官頒授榮譽勳章。

蕭文波先生，現年七十五歲，於一九六三年取得美國Alabama洲Auburn大學之土木工程碩士學位。

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

蕭先生為下列學會資深會員：香港工程師學會及美國土木工程師學會。

蕭先生現為會泰文成管理有限公司董事總經理。

董事及高級管理人員履歷(續)

獨立非執行董事(續)

黃承基先生，61歲，於香港及加拿大獲取註冊會計師資格，現時為英國特許會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，香港會計師公會執業資深會計師，香港華人會計師公會會員及加拿大註冊會計師。黃先生曾經在香港多間具規模之會計師事務所工作超過二十多年，具備豐富的審計、財務會計及稅務處理經驗。黃先生現職於若干香港上市公司之獨立非執行董事及審計委員會委員，他亦曾出任多間香港及加拿大上市公司之財務總監職位達十餘年。黃先生現於香港以註冊會計師身份執業。黃先生對於財務會計、稅務、系統發展、內部監控及公司管理均有深厚之認識。

高級管理人員

陳志光，現年五十歲，於一九九二年七月加盟本集團，為本集團高級策劃經理，負責管理本集團於本港及國內之建築項目。彼於土木及結構工程方面擁有逾二十九年經驗。彼持有University of Wolverhampton之建築工程管理學士學位。

郭冠強，現年四十五歲，於一九九六年二月加盟本集團，為本集團合約部經理並主管合約部，彼擁有逾二十三年經驗。彼持有英國South Bank University之建築系學士學位。彼為英國皇家特許測量師學會會員。

楊蔭之，現年五十一歲，於一九九四年四月加盟本集團，為本集團高級策劃經理，負責監管本集團在香港及國內工程項目。於土木及結構工程與及室內裝飾及安裝工程方面擁有逾二十七年經驗。彼持有英國徹菲爾德大學之土木及結構工程碩士學位。

羅永寧，現年五十三歲，於二零零零年加入本集團，為堅穩工程有限公司之董事，並為本集團機電工程部主管，負責所有項目之整體規劃及統籌，包括控制工程資源之統籌、進度監察及工程表現。羅先生在環保工程及屋宇設備工程方面有超過三十年經驗，持有機械工程理學士學位、商業文學士學位及環境管理碩士學位。羅先生亦為香港建設管理交流中心理事。

黃家欣，現年四十歲，二零零一年四月加入本集團，為本集團財務總監，負責主管本集團之會計、財務及上市遵規等工作。彼持有澳洲阿德雷德大學商業學士學位，為香港會計師公會之資深會員。於加盟本集團前，彼曾於一間國際會計師事務所任職多年。

林榮偉，現年三十七歲，二零零五年九月加入本集團，為本集團公司秘書及助理財務總監，負責上市遵規、公司秘書及協助本集團財務總監之會計及財務等工作。彼持有香港科技大學工商管理學士學位，為香港會計師公會之會計師。於加盟本集團前，彼曾於一間國際會計師事務所任職多年。

董事及高級管理人員履歷(續)

高級管理人員(續)

李銀美，現年五十二歲，於一九八八年十二月加盟本集團，為本集團行政經理。彼於人事及行政管理方面擁有逾二十八年經驗。

董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一三年三月三十一日，各董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本及購股權須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條置存之股東名冊內，或因其他理由根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例第344條及第345條被視作或當作擁有之權益及淡倉)如下：

於本公司普通股的好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔本公司已發行股本百分比
	直接實益擁有	透過所 控制法團	合計	
謝文盛先生*	45,774,400	233,290,000	279,064,400	49.76
王京寧先生	14,839,600	—	14,839,600	2.65
盧全章先生	100,000	—	100,000	0.02
姜國祥先生	200,000	—	200,000	0.04
何鍾泰博士	500,000	—	500,000	0.09
蕭文波先生	530,000	—	530,000	0.09

* 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之Sparta Assets Limited(「Sparta Assets」)，實益擁有本公司233,290,000股普通股股份。

董事於本公司購股權之權益，另行於財務報表附註36披露。

除上文及於財務報表附註36所披露者外，各董事概無在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事認購股份或債券的權利

除上文「董事於股份及相關股份的權益及淡倉」一節及財務報表附註36購股權計劃所披露者外，於本年度任何時間，並無向任何董事或彼等之配偶或十八歲以下子女授出任何透過購入本公司股份或債券而取得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利，而本公司或其任何附屬公司亦無作出安排，使董事可購入任何其他法人團體之該等權利。

購股權計劃

本公司設立一項購股權計劃，旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。購股權計劃及按該計劃發行之購股權之進一步詳情，載於財務報表附註36。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一三年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條之規定本公司需置存之登記名冊所載，下列人士擁有本公司已發行股本及購股權5%或以上之權益：

好倉：

名稱	身份及 權益性質	所持 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
Sparta Assets (附註1)	實益擁有人	233,290,000	41.60
謝文盛先生	受控法團之權益 直接實益擁有	233,290,000 45,774,400	41.60 8.16
Granda Overseas Holding Co. Ltd. (「Granda」)(附註2)	實益擁有人	115,799,160	20.65
陳火法先生	受控法團之權益	115,799,160	20.65

附註：

1. 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之 Sparta Assets 實益擁有本公司233,290,000股普通股股份。
2. 在英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生全資擁有之 Granda 實益擁有本公司115,799,160股普通股股份。

除上述所披露者外，於二零一三年三月三十一日，並無其他人士(本公司董事除外，其權益已載於上文「董事於股份及相關股份的權益及淡倉」一節)已登記根據證券及期貨條例第336條須予登記為本公司股份中之權益或淡倉。

購買、贖回或出售上市證券

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司於聯交所購買其若干股份，並隨後被本公司註銷。本公司認為，此乃提升股東價值之最佳方法，而向股東退回大部份盈餘資金亦符合股東之最佳利益。該等交易之詳情概述如下：

	所回購股份之數目	每股價格		所付 價格總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一二年四月	825,000	0.530	0.500	427
二零一二年七月	625,000	0.495	0.470	304
二零一二年八月	220,000	0.480	0.460	103
二零一二年九月	160,000	0.465	0.450	73
二零一二年十月	1,195,000	0.500	0.455	576
二零一二年十二月	830,000	0.510	0.485	417
二零一三年二月	2,845,000	0.640	0.550	1,739
二零一三年三月	5,250,000	0.660	0.610	3,385
	<u>11,950,000</u>			<u>7,024</u>

所回購之股份已予註銷，而相等於該等股份面值1,195,000港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備。就所回購股份所支付之溢價5,829,000港元及股份購回開支56,000港元已自股份溢價賬中扣除。

截至二零一三年三月三十一日止年度內購回本公司股份乃由董事根據上屆股東週年大會上股東之授權進行，旨在透過提高本集團每股資產淨值及每股盈利令整體股東受惠。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一三年三月三十一日止年度內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

優先購買權

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

持續關連交易

於二零一一年三月二十三日，本集團與上海美格菲健身中心有限公司及啟康創建有限公司(由本公司之董事總經理兼副主席兼一位主要股東謝文盛先生全資擁有)就出租本集團分別位於中國四川及香港之兩個物業訂立兩份租賃協議。該兩份租賃協議合約期為三年，自二零一一年四月一日起生效，應付月租分別為人民幣150,000元及25,500港元。年內，本集團就出售於美格菲(成都)康體發展有限公司(本集團的一間間接全資附屬公司，持有上文所述於中國四川的物業)的100%股權與獨立第三方簽署買賣協議，由於出售，本集團已提前終止與上海美格菲健身中心有限公司的租賃協議(由二零一二年十一月開始)，而上述租約於截至二零一三年三月三十一日止年度賺取之租金收入僅為1,598,000港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席，並且於訂立租賃協議時持有本公司約48.44%股權，根據上市規則之涵義，謝先生為本公司之關連人士。因此該等交易構成本公司之關連交易。由於該等交易之每項適用百分比率超過2.5%但低於25%，而涉及總代價少於10,000,000港元，根據上市規則第14A.32條，交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，而僅須遵守上市規則之申報及披露之規定。根據上市規則，該等交易亦構成本公司之須予披露交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上文所載之持續關連交易，並已確認該等持續關連交易乃(i)於本集團之一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或按不遜於本集團給予獨立第三者之條款進行；及(iii)根據監管該等交易之有關協議按照公平合理並符合本公司股東整體利益之條款進行。

物業詳情

本集團發展中待售物業如下：

地點	本集團權益	完成階段	預計完成日期	預計用途	建築面積
中國河南省開封市 西大街1號	100%	拆遷及 建設階段	二零一四年	住宅／商業	總建築面積 30,696平方米
中國河南省 開封市鄭開大道 2012-1號宗地	100%	規劃階段	二零一五年	住宅／商業	總建築面積 104,000平方米

物業詳情(續)

本集團已落成待售物業如下：

地點	本集團權益	年期	目前用途	建築面積
中國 上海 徐匯區百色路 206、208、218、220、222、 228及238弄 天然居商舖	100%	該等物業年期由 一九九三年二月十八日至 二零六三年二月十七日止， 為期70年	商業	總建築面積為 5,901平方米
中國 海南省 海口市 金盤工業開發區 南區 亞豪城市廣場 第一至四期	100%	該等物業年期由 一九九八年五月十三日至 二零六八年五月十二日止， 為期70年	住宅／商業	總建築面積為 116,973平方米
中國 河南省 開封市 西大街1號 A、B、D、E及F區	100%	該等物業年期由 二零零五年六月十五日至 二零七五年六月十五日止， 為期70年	住宅／商業	總建築面積為 190,215平方米

物業詳情(續)

本集團投資物業如下：

地點	本集團權益	年期	目前用途	建築面積
中國 海南省 海口市 美蘭區 海秀路12號	100%	該等物業年期由 二零零六年九月十五日至 二零七六年九月十四日止， 為期70年	商業	總建築面積為 22,803平方米
中國 成都市 錦江區 小科甲巷1號 第一商業廣場 五樓	100%	該等物業年期由 二零零四年十一月二日至 二零四四年十一月二日止 為期40年	商業	總建築面積為 4,933平方米
中國 北京 東城區 朝陽門 北大街8號 富華大廈D座 11樓2-31室及 地下2層B37號停車位	85.7%	該等物業年期至 二零四四年一月十四日	商業	總建築面積 為268平方米

足夠公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及董事所知悉，於截至二零一三年三月三十一日止年度內，公眾至少持有本公司全部已發行股本之25%。

核數師

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

董事總經理兼副主席
謝文盛

香港
二零一三年六月十四日

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

企業管治守則偏離概述：

守則條文第A4.1條

守則條文第A.4.1條，訂明委任非執行董事應有指定任期，並須接受重新選舉。

獨立非執行董事之委任並無指定任期。然而，所有非執行董事須遵守本公司細則之規定每三年輪值退任一次。就此而言，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規與守則條文所規定者相若。

企業管治主要原則及常規

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

董事會

職責

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

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

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

董事會全力支持董事總經理及管理層履行其職責。

本公司已安排適當責任保險，就董事因公司事務所產生的責任提供彌償保證。本公司會每年審閱受保範圍。

組成

董事會組成需具備獨立決策及滿足業務需要的技巧和經驗。

本公司董事會由以下董事組成：

執行董事

盧全章先生(主席)
謝文盛先生(董事總經理兼副主席)(薪酬委員會及提名委員會成員)
王京寧先生(薪酬委員會及提名委員會成員)
姜國祥先生

獨立非執行董事

黃承基先生(審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席)
何鍾泰博士(審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員)
蕭文波先生(審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員)

董事會成員之間均無關連。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，董事會符合上市規則有關至少委任三名獨立非執行董事且其中至少一名獨立非執行董事擁有相關專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

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

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

董事之委任及繼任計劃

本公司已就董事委任及繼任計劃制定正式、審慎及透明程序。任何董事會成員有權推薦符合上市規則要求的適合候選人供董事會考慮。

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

董事培訓

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

本公司亦作出安排，在需要時向董事提供持續簡報及專業培訓。

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，本公司已安排若干董事參加合資格專業人士舉辦的研討會，以確保彼等全面瞭解於法規及普通法、上市規則，適用法律規定及其他監管規定下作為董事的職責。董事亦定期更新及評價聯交所頒佈的任何新規定及指引以及任何有關修訂，尤其是該等新訂或經修訂規定及指引對董事的特定影響。在持續的基礎上，本公司亦鼓勵董事更新有關本集團的所有事宜的最新發展，並於適當時候參加簡介會及研討會。

本公司明白定期檢討及與各董事協定有關培訓需要的規定。提名委員會以持續基準檢討本公司為董事安排的持續專業培訓計劃。於截至二零一三年三月三十一日止年度內，董事已個別出席由合資格專業人士提供有關會計、稅務以及上市規則的研討會及培訓課程。

董事會會議

守則條文第A.1.1條規定，本公司應每年至少舉行四次董事會會議，大約每季一次。每次董事會會議應有大部分董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與。

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

於回顧年度內，本公司舉行五次董事會會議。董事出席詳情如下：—

執行董事	董事出席次數
盧全章先生(主席)	3/5
謝文盛先生(董事總經理兼副主席)	5/5
王京寧先生	5/5
姜國祥先生	5/5
獨立非執行董事	
何鍾泰博士	0/5
黃承基先生	4/5
蕭文波先生	3/5

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

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

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

主席及行政總裁

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

董事總經理集中於董事會通過並授權遵循之公司目標、政策及策略付諸實行，負責本公司日常管理及營運。董事總經理亦負責制訂策略計劃及草擬組織結構、監控制度及內部手續與程序，並由董事會批准以及制定企業管治的政策及常規及遵守法律及監管規定。主席職務由盧全章先生擔任，而董事總經理職務由謝文盛先生擔任。

董事會轄下之委員會

董事會之下設立三個委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以監督本公司具體事務。本公司所有董事委員會均以書面形式訂定職權範圍。本公司所有董事委員會之職權範圍載於聯交所網頁及本公司網頁並供股東索閱。董事委員會獲得足夠資源以履行職責，若提出合理要求，及在適當情況下，可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

薪酬委員會

謝文盛先生、王京寧先生、何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生為薪酬委員會成員，而黃承基先生為委員會主席。薪酬委員會之主要目標（在徵得主席／董事總經理意見及如有需要在獲得專業意見，費用由本公司承擔），包括就執行董事及行政人員薪酬政策及結構及薪酬方案提出建議及予以批准。薪酬委員會亦負責為制訂此等薪酬政策及結構設立具透明度的程序，確保董事或其聯繫人士不會參與決定其本身之薪酬；薪酬應根據個人表現、本公司業績

以及市場慣例及條件而釐定。在一般情況下，薪酬委員會於每年接近年末時舉行會議，檢討薪酬政策及結構並決定執行董事及行政人員之年度薪酬方案及其他相關事項。於截至二零一三年三月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議，檢討本公司薪酬政策及結構並回顧年度內執行董事及行政人員薪酬方案。

薪酬委員會成員出席會議詳情如下：

成員姓名	成員出席次數
謝文盛先生	2/2
王京寧先生	2/2
何鍾泰博士	0/2
蕭文波先生	2/2
黃承基先生(薪酬委員會主席)	2/2

提名委員會

謝文盛先生、王京寧先生、何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生為提名委員會成員，而黃承基先生為委員會主席。提名委員會的主要責任乃檢討董事會的組成，以及甄選及提名董事人選，以合乎董事會所需的相關技術、知識及經驗。董事人選可以由內部提升或經高級行政人員招聘顧問公司聘請，以委任擁有相關專門知識及經驗的精英為目的。於截至二零一三年三月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議，並於回顧年度檢討董事會之架構、人數及組成。

提名委員會成員出席會議詳情如下：

成員姓名	成員出席次數
謝文盛先生	1/1
王京寧先生	1/1
何鍾泰博士	0/1
蕭文波先生	1/1
黃承基先生(提名委員會主席)	1/1

審核委員會

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

審核委員會之主要職責包括以下各項：

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

截至二零一三年三月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議，檢討財務業績及報告、財務申報及合規程序、內部監控系統之效率以及續聘外聘核數師。發現並無可能對本公司作為持續經營企業之持續經營能力產生重大疑問之事件或情況。本公司已向審核委員會提供充足資源以使其履行職責。

董事會與審核委員會就外聘核數師之甄選、委任、辭任或解聘並無分歧意見。

審核委員會成員出席詳情如下：

成員姓名	成員出席次數
黃承基先生(審核委員會主席)	2/2
何鍾泰博士	0/2
蕭文波先生	2/2

核數師酬金

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團聘用安永會計師事務所為本集團外聘核數師，所提供服務及相關費用如下：

截至二零一三年三月三十一日止年度收取之費用：

	港元
服務類別：	
本集團審核	1,880,000
非審核服務－稅務服務	69,000
總計	<u>1,949,000</u>

證券交易之標準守則

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

本公司已向所有董事作出具體查詢，彼等已確認於截至二零一三年三月三十一日止整個年度一直遵守標準守則。

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

本公司並無發現相關僱員未遵守標準守則事件。

有關財務報表之責任

董事會按上市規則及其他法例規定負責呈遞均衡、清晰及簡易之年度報告及中期報告、價格敏感之公告及其他財務披露。董事確認負責編製本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。有關對本公司之外聘核數師財務報表申報責任之聲明載於第 28 至 29 頁之「獨立核數師報告」。本公司管理層有義務向董事會提供解釋及資料，以便彼等在掌握資料情況下就相關事項作出評估。

內部監控

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

投資者關係

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

股東權利

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

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

重要事項，包括選舉個別董事，將在股東大會上提出獨立決議案。

除董事會例會外，在持有不少於本公司繳足股本十分之一的股東要求下，董事會可於向本公司的公司秘書發出書面通知的二十一日內召開股東特別大會處理本公司的特定議題。書面通知應送達本公司的總辦事處地址：香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。該要求必須列明會議目的，及經該要求人士簽署。

股東通訊政策

本公司已設立一項與股東通訊之政策，載列本公司完備地、相同地及及時地向股東及投資人士提供平衡及容易理解的本公司資料之程序，一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東及投資人士與本公司加強溝通。



致迪臣發展國際集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限責任公司)

我們已審核載於第 30 至 118 頁的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」)的綜合財務報表，此財務報表包括二零一三年三月三十一日的綜合財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合利潤表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及主要會計政策概要和其他資料解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足，並適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司和 貴集團於二零一三年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一三年六月十四日

綜合利潤表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	5	788,095	817,580
銷售成本		(654,975)	(669,638)
毛利		133,120	147,942
其他收入及收益	5	44,961	31,765
投資物業之公平值收益，淨額	15	218	1,722
出售一間附屬公司虧損	39	–	(60)
行政開支		(84,901)	(81,007)
其他經營收入／(開支)，淨額		(2,652)	2,621
財務費用	7	(3,260)	(2,782)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(16)	(9)
聯營公司		450	6,340
除稅前溢利	6	87,920	106,532
所得稅開支	10	(39,131)	(34,161)
本年度溢利		48,789	72,371
以下應佔：			
本公司股東	11	49,135	72,184
非控股權益		(346)	187
		48,789	72,371
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	13		
基本		8.62 港仙	12.71 港仙
攤薄		8.62 港仙	12.70 港仙

本年度已派付及建議末期股息之詳情於財務報表附註12披露。

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利		48,789	72,371
其他全面收益			
重估租賃土地及樓宇之盈餘	14	48,007	16,164
所得稅影響	34	(7,982)	(3,225)
		40,025	12,939
應佔聯營公司其他全面收益		1,532	111
換算海外業務交易所產生之匯兌差額		5,067	14,649
本年度其他全面收益·除稅後		46,624	27,699
本年度全面收益總額		95,413	100,070
以下應佔：			
本公司股東		95,728	98,197
非控股權益		(315)	1,873
		95,413	100,070

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	158,083	126,757
投資物業	15	169,375	225,060
商譽	16	–	–
於一間共同控制實體之投資	18	–	–
於聯營公司之投資	19	939	5,328
可供出售投資	20	21,641	21,675
非流動資產總值		350,038	378,820
流動資產			
應收聯營公司款項	19	4,707	4,636
應收一間所投資公司款項	21	100	115
應收一間關連公司款項	23	–	70
發展中待售物業及待售物業	24	942,959	871,158
應收合約客戶款項總額	25	8,682	5,638
存貨	26	7,529	4,239
應收賬項	27	102,682	37,596
預付款項、按金及其他應收款項	28	34,303	41,834
現金及現金等值項目	29	97,931	33,549
已抵押存款	29	64,207	93,418
		1,263,100	1,092,253
分類為待售之一個出售組合資產	30	70,659	–
流動資產總值		1,333,759	1,092,253
流動負債			
應付合約客戶款項總額	25	58,222	29,577
應付賬項	31	44,021	21,104
其他應付款項及應計費用	32	183,195	186,663
應付聯營公司款項	19	48	5,924
應付非控股股東款項	22	1,500	3,540
應付一間關連公司款項	23	761	–
應付稅項		111,582	79,570
計息銀行及其他借貸	33	231,460	323,840
		630,789	650,218
與分類為待售之一個出售組合資產直接相關之負債	30	15,180	–
流動負債總額		645,969	650,218
流動資產淨值		687,790	442,035

綜合財務狀況表(續)

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產淨值		687,790	442,035
資產總值減流動負債		1,037,828	820,855
非流動負債			
計息銀行借貸	33	150,223	14,880
遞延稅項負債	34	39,098	35,877
非流動負債總額		189,321	50,757
資產淨值		848,507	770,098
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	35	56,077	57,272
儲備	37(a)	779,918	702,455
建議末期股息	12	6,695	5,719
		842,690	765,446
非控股權益		5,817	4,652
權益總額		848,507	770,098

謝文盛
董事

王京寧
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔													非控股	
	已發行	股份	實繳盈餘	物業	資本	匯率	投資	購股權	儲備	儲備基金	保留溢利	建議	總計	權益	權益總額
	股本	溢價類	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	儲備基金	保留溢利	末期股息	總計	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
於二零一一年四月一日	56,011	119,138	15,262	73,228	(9,240)	11,535	38,921	2,121	2,005	3,260	354,658	18,076	684,975	6,218	691,193
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72,184	-	72,184	187	72,371
本年度其他全面收益：															
重估租賃土地及樓宇之盈餘，稅後淨額	-	-	-	11,476	-	-	-	-	-	-	-	-	11,476	1,463	12,939
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	111	-	-	-	-	111	-	111
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	14,426	-	-	-	-	-	14,426	223	14,649
本年度全面收益總額	-	-	-	11,476	-	-	14,426	111	-	-	72,184	-	98,197	1,873	100,070
重估儲備之撥回	-	-	-	(2,180)	-	-	-	-	-	-	2,180	-	-	-	-
向參與以股代息之股東發行股份	35(iii)	1,569	6,275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,844	-	7,844
出售一間附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40)	(40)
購回股份	35(i)	(784)	(3,542)	-	-	784	-	-	-	-	(784)	-	(4,326)	-	(4,326)
行使購股權	35(ii)	476	2,665	-	-	-	-	-	(427)	-	-	-	2,714	-	2,714
購回股份開支	35(i)	-	(40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40)	-	(40)
發行股份開支	35	-	(203)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(203)	-	(203)
年內已到期之購股權	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,578)	-	1,578	-	-	-	-
支付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,399)	(3,399)
宣派二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90	(18,076)	(17,986)	-	(17,986)
二零一二年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,729)	-	(5,729)	-	(5,729)
建議二零一二年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,719)	5,719	-	-	-
於二零一二年三月三十一日	57,272	124,293*	15,262*	82,524*	(9,240)*	12,319*	53,347*	2,232*	-*	3,260*	418,458*	5,719	765,446	4,652	770,098

綜合權益變動表(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔											非控股		
	已發行	股份	物業	資本	匯率	投資	建議	非控股	權益	權益總額				
	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	儲備基金	保留溢利	末期股息	總計	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
於二零一二年四月一日	57,272	124,293	15,262	82,524	(9,240)	12,319	53,347	2,232	3,260	418,458	5,719	765,446	4,652	770,098
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,135	-	49,135	(346)	48,789
本年度其他全面收益：														
重估租賃土地及樓宇之盈餘，稅後淨額	-	-	-	40,043	-	-	-	-	-	-	-	40,043	(18)	40,025
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	1,532	-	-	-	1,532	-	1,532
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	5,018	-	-	-	-	5,018	49	5,067
本年度全面收益總額	-	-	-	40,043	-	-	5,018	1,532	-	49,135	-	95,728	(315)	95,413
重估儲備之撥回	-	-	-	(2,508)	-	-	-	-	-	2,508	-	-	-	-
註銷一間附屬公司	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,711	1,711
購回股份	35(iv)	(1,195)	(5,829)	-	-	1,195	-	-	-	(1,195)	-	(7,024)	-	(7,024)
購回股份開支	35(iv)	-	(56)	-	-	-	-	-	-	-	-	(56)	-	(56)
支付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(231)	(231)
宣派二零一二年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	8	(5,719)	(5,711)	-	(5,711)
二零一三年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,693)	-	(5,693)	-	(5,693)
建議二零一三年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,695)	6,695	-	-	-
於二零一三年三月三十一日	56,077	118,408*	15,262*	120,059*	(9,240)*	13,514*	58,365*	3,764*	3,260*	456,526*	6,695	842,690	5,817	848,507

* 該等儲備帳目包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備 779,918,000 港元(二零一二年：702,455,000 港元)。

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

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

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利		87,920	106,532
就下列項目作出調整：			
財務費用	7	3,260	2,782
以下應佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		16	9
聯營公司		(450)	(6,340)
利息收入	5	(2,247)	(2,070)
撇銷應付一位非控股股東之款項	17	(329)	—
投資物業之公平值收益，淨額	15	(218)	(1,722)
出售一間附屬公司虧損	39	—	60
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	87	109
折舊	6	4,934	5,090
存貨撥備	6	980	512
應收一間共同控制實體款項之減值	6	—	14
出售一間聯營公司收益	6	—	(6,464)
商譽減值	6	—	606
其他應收款項減值	6	2,761	109
應收賬項減值撥回	6	(109)	(2,614)
		96,605	96,613
發展中待售物業及待售物業增加		(40,041)	(113,592)
應收合約客戶款項總額增加		(1,906)	(982)
存貨增加		(4,270)	(1,020)
應收賬項減少／(增加)		(64,365)	9,687
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		4,921	(431)
應付合約客戶款項總額增加／(減少)		28,645	(26,738)
應付賬項增加／(減少)		22,810	(12,166)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		763	(157,493)
		43,162	(206,122)
已付利息		(30,177)	(18,455)
已付海外稅項		(6,633)	(15,169)
		6,352	(239,746)
經營業務所得／(所用)現金			
已付利息		(30,177)	(18,455)
已付海外稅項		(6,633)	(15,169)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額—第37頁		6,352	(239,746)

綜合現金流量表(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務所得/(所用)現金流量淨額—第36頁		6,352	(239,746)
投資業務所得現金流量			
已收利息		2,247	2,070
已收聯營公司股息		6,354	320
購入物業、廠房及設備項目		(1,144)	(988)
出售按公平值計入損益賬之金融資產之所得款項		—	2,480
出售物業、廠房及設備項目所得款項		27	65
收購一間附屬公司	38	2,995	(592)
出售一間附屬公司	39	—	(99)
出售一間聯營公司		—	16,555
向一間共同控制實體墊付款項		(15)	(23)
向聯營公司之償還/(墊付)款項，淨額		(5,947)	28,992
向一間所投資公司之償還/(墊付)款項		49	(115)
已抵押存款減少/(增加)		29,211	(62,054)
投資業務所得/(所用)現金流量淨額		33,777	(13,389)
融資業務所得現金流量			
發行股份所得款項	35	—	2,714
發行股份開支	35	—	(203)
購回本公司股份	35	(7,024)	(4,326)
購回股份開支	35	(56)	(40)
新增銀行借貸		382,152	83,582
償還銀行及其他借貸		(307,540)	(50,364)
與關連公司餘額變動，淨額		831	(2,847)
向非控股股東之墊付款項，淨額		—	6,491
已付股息		(11,404)	(15,884)
已付非控股股東股息		(231)	(3,399)
融資業務所得現金流量淨額		56,728	15,724
現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額—第38頁		96,857	(237,411)

綜合現金流量表(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額－第37頁		96,857	(237,411)
於年初之現金及現金等值項目		(6,449)	224,551
匯率變動之影響，淨額		1,071	6,411
		<hr/>	<hr/>
於年底之現金及現金等值項目		91,479	(6,449)
		<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目結存之分析			
載於財務狀況表之現金及現金等值項目	29	97,931	33,549
已抵押銀行透支	33	(6,464)	(39,998)
分類為待售之一個出售組合資產應佔之現金及現金等值項目	30	12	–
		<hr/>	<hr/>
如現金流量表所述的現金及現金等值項目		91,479	(6,449)
		<hr/>	<hr/>

財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	478,891	474,094
流動資產			
預付款項	28	34	61
現金及現金等值項目	29	161	79
流動資產總值		195	140
流動負債			
其他應付款項及應計費用	32	1,265	1,423
應付附屬公司款項	17	49,595	19,595
應付一間關連公司款項	23	977	1,420
流動負債總額		51,837	22,438
流動負債淨額		(51,642)	(22,298)
資產淨值		427,249	451,796
權益			
已發行股本	35	56,077	57,272
儲備	37(b)	364,477	388,805
建議末期股息	12	6,695	5,719
權益總額		427,249	451,796

謝文盛
董事

王京寧
董事

1. 公司資料

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

年內，本集團之業務範圍如下：

- 主要在香港及中國內地作為總承包商從事建築及裝修業務，以及提供機電工程服務；
- 物業發展及投資；
- 買賣醫療設備及家居保安及自動化產品和提供相關安裝及維修服務。

2.1 編製基準

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製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟租賃土地及樓宇(分類為物業、廠房及設備)及投資物業乃按公平值計量則除外。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」)截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司財務報表乃與本公司相同之報告期按相同會計政策編製。附屬公司之業績自收購日期起綜合入賬，收購日期即本集團取得控制權當日，並直至該控制權終止當日為止。本集團內交易所產生之一切集團內結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息於綜合入賬時悉數對銷。

即使會產生虧損結餘，附屬公司之全面收益總額仍會歸屬於非控股權益。

於附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易處理。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)計入損益賬的任何相關盈餘或虧損。先前於其他全面收益已確認的本集團應佔成份，重新分類至損益賬或保留溢利(如適用)。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

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—嚴重高通脹及剔除首次採納者的固定日期之修訂本
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—金融資產轉讓之修訂本
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂本

除下文就香港會計準則第12號(修訂本)之影響所進一步闡釋外，採納該等經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

香港會計準則第12號(修訂本)澄清如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項，並引入可推翻假設，即按公平值計量的投資物業的遞延稅項應按其賬面值將會透過銷售收回的基準釐定。本集團已推翻按公平值計量的投資物業之遞延稅項應按其賬面值將會透過銷售收回的基準釐定的假設，因本集團持有之投資物業乃以隨時間而消耗投資物業內在幾乎全部經濟利益為目的之商業模式(而非透過出售投資物業)而持有。據此，遞延稅項按透過使用而收回之基準釐定。採納本修訂對本集團之財務狀況或表現無任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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(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—政府貸款之修訂本 ²
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—抵銷金融資產和金融負債之修訂本 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂本 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)—投資實體之修訂本 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號財務報表之呈列— 其他全面收益項目之呈列之修訂本 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 ²

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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－抵銷金融資產和金融負債之修訂本 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場生產期之剝除成本 ²
二零零九年至二零一一年週期之年度 改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂本 ²

- 1 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 2 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 3 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 4 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效

預期本集團適用的該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第7號修訂本要求某一實體披露有關抵銷權利及相關安排(例如抵押品安排)。披露將提供用戶對評估淨額結算安排對某一實體之財務狀況的影響。就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之所有已確認金融工具，須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，無論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段第一部分。此階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特徵，於後繼期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。

香港會計師公會於二零一零年十一月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公平值入賬並於損益賬中處理之金融負債之計量將變動透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益賬中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益賬呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇誌入之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面的指引繼續適用。本集團預期自二零一五年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。於最終準則(包括所有階段)獲頒佈時，本集團將配合其他階段量化該影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義,用於確定需要綜合的實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)–詮釋第12號綜合–特殊目的實體之規定相比,香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷,以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關綜合財務報表入賬之部分,亦解決香港(常務詮釋委員會)–詮釋第12號提出之問題。根據已進行之初步分析,預期香港財務報告準則第10號不會對本集團現時持有之投資產生任何影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會)–詮釋第13號共同控制實體–合營方作出之非貨幣出資,說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排,即共同經營及合營公司,取消了採用按比例綜合的合營公司入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定,該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

於二零一二年七月,香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引並提供進一步寬免,免除全面追溯應用該等準則,限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料之規定。該等修訂釐清,倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時,香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)–詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同,方須進行追溯調整。此外,就有關未經綜合之結構性實體之披露而言,該等修訂將移除首次指出應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

於二零一二年十二月頒佈香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義,並為符合一間投資實體定義實體豁免綜合入賬。投資實體須根據香港財務報告準則第9號入賬為按公平值計入損益賬之附屬公司,而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體,故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號,香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須進行後續修訂。本集團預期自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)、香港會計準則第28號(二零一一年)及於二零一二年七月及十二月頒佈的該等準則之後續修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況,但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下,應如何應用公平值提供了指引。本集團預期自二零一三年四月一日起採用香港財務報告準則第13號。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益賬(或重新使用至損益賬)之項目(例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(例如有關定額福利計劃之精算收益及虧損以及土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對財務狀況或表現構成影響。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入定額福利退休計劃的會計處理方法的重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認的選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及養老金固定收益計劃的披露。本集團預期自二零一三年四月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

香港會計準則第32號之修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的修訂的抵銷標準於結算系統之應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團將於二零一四年四月一日起採納該等修訂，而該等修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

二零一二年六月頒佈的二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則年度改進載列多項對香港財務報告準則的修訂。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。預期對本集團政策構成重大影響之該等修訂如下：

- (a) 香港會計準則第1號財務報表的呈列：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報告的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報告。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況報表的相關附註則毋須呈列。

- (b) 香港會計準則第32號金融工具：呈列：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

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投資按成本扣除任何減值虧損入帳。

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進行經濟活動。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。合營公司營運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投資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財務狀況表內列賬。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。本集團與其共同控制實體之間交易所產生之未變現損益，均按本集團於共同控制實體所佔之投資比率抵銷，惟可提供證據的未變現虧損是由所轉讓資產減值導致的則除外。

2.4 主要會計政策概要(續)

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投資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財務狀況表內列賬。若存在不相近之會計政策，本公司將作相應調整。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。對於本集團與其聯營公司之間交易產生之未變現損益，除非可以證明轉移之資產發生了減值，否則將以本集團所佔聯營公司投資比例進行沖銷。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按其收購日期的公平值計量，且產生的收益或虧損於損益賬確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價按於收購日期的公平值確認。分類為資產或負債且屬金融工具並屬香港會計準則第39號範圍內的或然代價按公平值計量，公平值的變動於損益賬確認或計作其他全面收益變動。倘或然代價不在香港會計準則第39號的範圍內，則按適當的香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益賬中確認為議價收購收益。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於三月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定出售的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

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、金融資產及投資物業；商譽及分類為持作待售之一個出售組合)，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與其公平值減銷售成本之較高者計算，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。

於每個報告期末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。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

一方被視為本集團之關連人士，倘：

(a) 屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團之主要管理層成員；

或

(b) 符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。倘能符合確認條件，重大檢查之開支可於資產賬面值予以資本化作為代替。倘物業、廠房及設備之主要部份需分期替換，本集團會確認該等部份為有特定使用年期之個別資產，並對其作出相應折舊。

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，每年會由物業重估儲備轉撥至保留溢利。出售重估資產時，於以往估值實現之資產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：

租賃土地及樓宇	按剩餘租賃年期
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各財政年度末進行檢討和調整(如適合)。

當出售物業、廠房及設備項目(包括任何首次確認之重大部份)乃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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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，乃反映於報告期末之市況。

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。

就由投資物業轉撥至自用物業或存貨而言，物業其後列賬的成本為其於改變用途日期的公平值。如本集團佔用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、廠房及設備以及折舊」所述之政策按重估入賬。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值之間的任何差額均於利潤表內確認。

待售非流動資產及出售組合

倘非流動資產及出售組合之賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用予以收回，則分類為待售。如屬於此情況，資產或出售組合須於現況下可供即時出售，惟僅須符合出售該資產或出售組合之一般或慣用條款而且可出售之機會相當高。分類為出售組合之附屬公司名下所有資產及負債均重新分類為待售，而不論本集團於出售後會否保留其前附屬公司之非控股權益。

分類為待售之非流動資產及出售組合(投資物業及金融資產除外)，按其賬面值及公平值之較低者扣減銷售成本計量。分類為待售之物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

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。倘租賃款項不能可靠分配至土地及樓宇成份，則全部租賃款項將計入租賃土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

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投資，或指定於有效對沖中作為對沖工具的衍生工具(如適用)。本集團於初步確認時釐定其金融資產之分類。金融資產初步確認時按公平值計量，另加交易成本(惟按公平值計入損益賬之金融資產則除外)。

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。

其後計量

金融資產之其後計量視以下分類而定：

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。初步計量後，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，並包括構成實際利率整體一部份之費用或成本。實際利率攤銷計入利潤表之其他收入及收益內。減值產生之虧損於利潤表確認為貸款之財務費用及應收賬項之其他營運開支。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃為非上市股本證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣用途亦未指定為按公平值計入損益賬之股本投資。該類別之債務證券乃於無限期限內持有並可能因流動資金之需要或因市況變動而出售之金融投資。

於初步確認後，可供出售金融投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認前於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，屆時累計盈虧乃於利潤表內確認為其他收入，或直至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧從可供出售投資重估儲備重新分類至利潤表之其他營運開支。持有可供出售金融投資而賺取之利息及股息分別作為利息收入及股息收入呈報，按照下文「收入確認」所載政策在利潤表確認為其他收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融投資(續)

當非上市股本證券之公平值，因(a)合理公平值之估計範圍變動對該投資有重大影響或(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。

本集團評估於近期出售其可供出售金融資產之能力或其出售意圖是否仍然恰當。在罕見情況下，倘因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售之意見出現重大變化而導致本集團未能買賣該等金融資產，則本集團將會選擇重列該等金融資產之分類。倘金融資產符合貸款及應收賬項之定義且本集團有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日之能力及意圖，可將彼等重新列為貸款及應收款項。本集團須具備持有金融資產直至屆滿日之能力及意圖，方可將彼等重新列為持至屆滿日類別。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，於重新分類之日之公平值賬面值成為其新攤銷成本，且已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益賬內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至利潤表。

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；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或已根據一項「轉遞」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將所收到之現金流量全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產之大部份風險及回報，或(b)本集團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或已訂立一項「轉遞」安排，需評估是否及何種程度上保留該資產之風險及回報，當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。於此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及義務之基準計量。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明某項金融資產或某類金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認某項或某類金融資產後發生一項或多項事件(一項已發生之「虧損事件」)導致存在客觀減值證據，而該項虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值證據可包括一名或一群債務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，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

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，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，個別評估是否存在客觀減值證據。倘本集團認定按個別基準經評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。估計未來現金流量之現值以其初始實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為當前實際利率。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於利潤表確認。利息收入於減少後之賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回不可實現且所有抵押品均已變現或轉入本集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘撇銷之款項可收回，則收回之款項會計入利潤表之其他營運開支內。

按成本入賬資產

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

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

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，將自其他全面收益中移除，並在利潤表中確認。

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀證據將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要作出判斷。「大幅」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在利潤表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於利潤表內確認。歸類為可供出售之股本工具之減值虧損不可透過利潤表撥回，而其公平值於減值後之增加部份會直接於其他全面收益中確認。

金融負債

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號，金融負債被分類為按公平值計入損益賬之金融負債、貸款及借款，或被指定為一項有效對沖之對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團在初始確認時決定其金融負債之分類。

所有金融負債初步按公平值確認，及倘為貸款及借款，則應扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付賬項、其他應付款項、應計費用、應付聯營公司款項、應付非控股股東款項及計息銀行借貸。

其後計量

金融負債其後計量視以下分類而定：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，其損益在利潤表內確認。

攤銷成本於計及收購事項之任何折讓或溢價及屬實際利率整體一部份之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入利潤表之財務費用內。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。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) 於報告期末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)累計攤銷。

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。

抵銷金融工具

倘目前具有合法可執行權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清償負債同時進行，則金融資產及金融負債予以抵銷及淨額於財務狀況表內呈報。

金融工具公平值

於活躍市場買賣之金融工具公平值參照市場報價或交易商之報價表(好倉買入價及淡倉賣出價)而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場之金融工具而言，使用合適估值技術釐定公平值。該等技術包括使用近期公平市場交易；參照大致相同之另一工具目前市值；折算現金流量分析；及其他估值模型。

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。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

發展中待售物業及待售物業

擬作出售用途之發展中物業計入發展中待售物業及待售物業項下，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、適用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份。

就財務狀況表而言，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

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認之項目有關之所得稅於損益賬外之其他全面收益或直接於權益確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據已實施或於報告期末已大致實施之稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局之金額計量。

遞延稅項乃就於報告期末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：

- 當遞延稅項負債源於初次確認一項交易(並非一項業務組合)之商譽或資產或負債，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、聯營公司及合營公司之投資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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、未使用稅項抵免及任何未使用稅項虧損之結轉予以確認。遞延稅項資產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，惟以下情況除外：

- 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)之其他資產或負債，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；及
- 遞延稅項資產源於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資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報告期末進行檢討，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。未予確認之遞延稅項資產會於各報告期末進行重估，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撥回之部份則予確認。

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，並以報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

遞延稅項資產與遞延稅項負債只可在即期稅項資產與即期稅項負債有合法權利，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) 工程合約之收入乃按完成之百分比確認，詳情載於下文會計政策「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，詳情載於下文有關「服務合約」之會計政策；
- (d) 出售物業權益之收入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；

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

- (f) 利息收入乃採用實際利率法，以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之利率計算；及
- (g) 股息收入在確立股東收款之權利時確認。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款

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」)。

與僱員進行於二零零二年十一月七日後授出之以股權結算之交易成本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。

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。於各報告期末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或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，惟倘股權結算交易取決於市況或非歸屬條件之獎勵除外，無論市況或非歸屬條件是否獲履行(惟所有其他表現及／或服務條件須獲履行)，該獎勵均作歸屬處理。

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。這包括在本集團或僱員控制範圍內非歸屬條件未達致情況下之任何獎勵。然而，若有新獎勵取代取消之獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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福利計劃(「強積金計劃」)，供所有合資格之僱員參與強積金計劃。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福利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。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括一間實體就借款資金產生之利息及其他成本。

股息

董事擬派付之末期股息指在財務狀況表權益部份列作保留溢利之獨立分配，直至股東已於股東大會上批准派付末期股息。當該等股息獲股東批准及宣派，則確認為負債。

由於本公司公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息之擬派及宣派乃同步進行。故此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

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。本集團旗下實體所記錄之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報告期末之功能貨幣匯率重新換算。貨幣項目結算或換算產生之差額於利潤表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

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。換算按公平值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損與確認該項目公平值變動之盈虧之處理方法一致(即於其他全面收益或損益中確認公平值盈虧之項目之換算差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。

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。於報告期末，該等實體之資產與負債按報告期末之現行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。所產生之匯兌差額於其他全面收益內確認，並累計計入匯率波動儲備。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份於利潤表確認。

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

3. 主要會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對所呈報之收入、開支、資產及負債之金額，及其隨附披露以及或然負債披露會產生影響。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，除以下涉及估計之估計外，管理層作出下列對財務報表已確認金額影響重大之判斷：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

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

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業與自用物業之分類

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

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

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

估計不明朗因素

於報告期末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。

土地增值稅

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

本集團在中國內地從物業開發業務之附屬公司須繳納土地增值稅，而所得稅中已包括該稅項。然而，該等稅項之實施在多個中國內地城市各有不同，而本集團並未辦妥向多個稅務機關提交之土地增值稅報稅表。因此，於釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時，須作出重大判斷。最終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。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

投資物業之公平值估計

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，並作出調整以反映該等差異；
- (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。

於二零一三年三月三十一日，投資物業之賬面值為169,375,000港元(二零一二年：225,060,000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，以及評估透過未來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34。

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，可令估計使用年期限有重大變化。

倘可使用年期短於先前之估計，或其將撤銷或撤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。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

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. 經營分類資料

出於管理需要，本集團按產品及服務構組業務單元，共有下列三個可報告經營分類：

- (a) 建築業務分類，乃以總承包商身份從事建築及裝修工程，以及提供機電工程服務；
- (b) 物業發展及投資業務分類，乃從事住宅、商用物業之物業發展及持有投資物業；及
- (c) 「其他」分類主要包括買賣醫療設備及家居保安及自動化產品和提供相關安裝及維修服務。

管理層獨立監察其經營分類的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／虧損予以評估，乃一種經調整除稅前溢利的計量方式。經調整稅前溢利的計量與本集團的除稅前溢利一致，惟利息收入、出售附屬公司虧損、出售一間聯營公司收益、財務費用、應收一間共同控制實體款項之減值、應佔一間共同控制實體及聯營公司之溢利及虧損以及總部及公司開支不包含於該計量內。

分類資產不包括於一間共同控制實體之投資、於聯營公司之投資、其他未分配總部及公司資產以及分類為待售之一個出售組合資產，因該等資產按集團層面管理。

分類負債不包括與分類為待售之一個出售組合資產直接相關之負債及其他未分配總部及公司負債(包括計息銀行借款、應付稅項及遞延稅項負債)，因該等負債按集團層面管理。

各分類間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售所採用之售價，按當時市價進行交易。

4. 經營分類資料(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
分類收入：				
對外客戶銷售	561,191	199,661	27,243	788,095
其他收入及收益	6,974	35,207	96	42,277
收入	568,165	234,868	27,339	830,372
分類業績				
經營溢利	9,090	85,116	100	94,306
對賬：				
利息收入				2,247
股息收入				437
未分配開支				(6,244)
財務費用				(3,260)
應佔一間共同控制實體虧損				(16)
應佔聯營公司溢利及虧損				450
除稅前溢利				87,920
分類資產	232,551	1,183,529	11,780	1,427,860
對賬：				
於聯營公司之投資				939
公司及其他未分配資產				184,339
分類為待售之一個出售組合資產				70,659
資產總值				1,683,797

4. 經營分類資料(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度(續)

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
分類負債	122,498	158,702	4,397	285,597
<u>對賬：</u>				
與分類為待售之一個出售組合 資產直接相關之負債				15,180
公司及其他未分配負債				534,513
負債總額				<u>835,290</u>
<u>其他分類資料：</u>				
投資物業公平值(收益)/虧損	(1,353)	1,135	-	(218)
出售物業、廠房及設備項目虧損	68	-	19	87
其他應收賬項減值	-	2,761	-	2,761
應收賬項減值撥回	(85)	-	(24)	(109)
存貨撥備	-	-	980	980
折舊	3,695	1,142	97	4,934
資本開支	601	429	114	1,144*

* 資本開支指添置物業、廠房及設備以及投資物業。

財務報表附註

於二零一三年三月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
分類收入：				
對外客戶銷售	475,091	322,294	20,195	817,580
其他收入及收益	4,240	18,826	165	23,231
收入	479,331	341,120	20,360	840,811
分類業績				
經營溢利	9,960	89,672	1,093	100,725
<u>對賬：</u>				
利息收入				2,070
出售一間附屬公司之虧損				(60)
出售一間聯營公司之收益				6,464
未分配開支				(6,202)
財務費用				(2,782)
應收一間共同控制實體款項之減值				(14)
應佔一間共同控制實體虧損				(9)
應佔聯營公司溢利及虧損				6,340
除稅前溢利				106,532
分類資產	143,388	1,165,501	7,651	1,316,540
<u>對賬：</u>				
於聯營公司之投資				5,328
公司及其他未分配資產				149,205
資產總值				1,471,073

4. 經營分類資料(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度(續)

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
分類負債	82,299	161,217	1,272	244,788
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				456,187
負債總額				<u>700,975</u>
<u>其他分類資料：</u>				
投資物業公平值收益	—	(1,722)	—	(1,722)
出售物業、廠房及設備項目 虧損／(收益)	97	(21)	33	109
其他應收賬項減值	109	—	—	109
應收賬項減值撥回	(1,625)	—	(989)	(2,614)
存貨撥備	—	—	512	512
商譽減值	—	—	606	606
折舊	3,643	1,355	92	5,090
資本開支	269	664	55	988*

* 資本開支指添置物業、廠房及設備以及投資物業。

4. 經營分類資料(續)

地區資料

(a) 對外部客戶之收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	360,374	299,073
中國內地	427,721	518,507
	<u>788,095</u>	<u>817,580</u>

上述收入資料乃基於客戶所處位置。

(b) 非流動資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	137,625	93,282
中國內地	189,833	258,535
	<u>327,458</u>	<u>351,817</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所處位置，不包括於一間共同控制實體之投資、於聯營公司之投資及可供出售投資。

主要客戶資料

年內，收入約89,508,000港元(二零一二年：無)乃衍生於物業發展及投資業務分部銷售中之單一客戶。

5. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)指來自適當比例之建築合約之合約收入；物業發展及投資業務之收入；出售貨品扣除退貨及折扣後的發票淨額；和提供相關安裝及維修服務之收入。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	附註	集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入			
建築合約及相關業務之收入		561,191	475,091
物業發展及投資業務之收入		199,661	322,294
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品和 提供相關安裝及維修服務之收入		27,243	20,195
		<u>788,095</u>	<u>817,580</u>
其他收入及收益			
銀行利息收入		2,247	2,070
股息收入		437	–
總租金收入		34,546	17,812
出售一間聯營公司之收益	6	–	6,464
其他		7,731	5,419
		<u>44,961</u>	<u>31,765</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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已售物業成本		111,971	220,688
建築合約成本		523,480	435,598
已售存貨及已提供服務成本		19,524	13,352
核數師酬金		1,880	1,800
折舊	14	4,934	5,090
投資物業租金產生之直接營運開支(包括維修及保養)		1,053	1,010
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款		1,828	1,774
投資物業之租金收入減直接營運開支 1,053,000 港元 (二零一二年：1,010,000 港元)		(4,137)	(4,714)
出售一間附屬公司之虧損	39	-	60
出售一間聯營公司之收益	5	-	(6,464)
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]		87	109
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金—附註8)：			
工資及薪金		40,852	37,338
退休金計劃供款*		1,028	940
減：資本化款項		(7,475)	(5,177)
		34,405	33,101
外匯差額，淨值 [^]		(87)	(845)
存貨撥備，計入已售存貨成本		980	512
應收一間共同控制實體款項之減值 [^]		-	14
商譽減值 [^]	16	-	606
應收賬項減值撥回 [^]	27	(109)	(2,614)
其他應收款項減值 [^]	28	2,761	109

* 於二零一三年三月三十一日，本集團並無沒收供款可供於未來數年減少其退休計劃供款(二零一二年：無)。

[^] 此等款項列入綜合利潤表內之「其他經營收入／(開支)，淨額」。

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支利息以及 未按公平值計入損益賬之金融負債之利息開支總額	30,177	18,455
減：已資本化之利息	(26,917)	(15,673)
	<u>3,260</u>	<u>2,782</u>

8. 董事及行政總裁酬金

年內董事及行政總裁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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	<u>312</u>	<u>312</u>
其他酬金：		
薪金及津貼	4,669	4,999
退休金計劃供款	69	61
	<u>4,738</u>	<u>5,060</u>
	<u>5,050</u>	<u>5,372</u>

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

	酬金 千港元	酬金總額 千港元
二零一三年		
獨立非執行董事：		
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>312</u>
二零一二年		
獨立非執行董事：		
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>312</u>

年內概無應付獨立非執行董事之其他酬金(二零一二年：無)。

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(b) 執行董事及行政總裁

	薪金 及津貼 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一三年			
執行董事：			
盧全章先生	300	—	300
謝文盛先生(「謝先生」)*	2,450	—	2,450
王京寧先生	722	15	737
姜國祥先生	1,197	54	1,251
	<u>4,669</u>	<u>69</u>	<u>4,738</u>
二零一二年			
執行董事：			
盧全章先生	125	—	125
王克端先生	270	—	270
謝文盛先生*	2,870	—	2,870
王京寧先生	660	12	672
姜國祥先生	1,074	49	1,123
	<u>4,999</u>	<u>61</u>	<u>5,060</u>

本年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一二年：無)。

* 謝先生亦為本集團的行政總裁(定義見上市規則)。

9. 五名最高薪僱員及高級管理人員

本年度之五名最高薪僱員中有兩名(二零一二年：兩名)董事及行政總裁，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(二零一二年：三名)既非董事亦非本公司行政總裁之最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及津貼	2,379	2,206
退休金計劃供款	64	55
	<u>2,443</u>	<u>2,261</u>

9. 五名最高薪僱員及高級管理人員(續)

該三名(二零一二年：三名)既非董事亦非行政總裁之最高薪僱員之酬金介乎零至1,000,000港元之組別。

除了以上披露之董事酬金及五位最高薪僱員外，支付予「董事及高級管理人員履歷」一節所披露之高級管理人員的酬金如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及津貼	2,595	2,376
退休計劃供款	69	65
	<u>2,664</u>	<u>2,441</u>

10. 所得稅

年內，由於本集團之附屬公司概無在香港產生任何應課稅溢利或擁有結轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣年內產生之應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團業務所在之司法權區之現行適用稅率計算。

於中國內地土地增值稅按土地價值升幅之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在內之可扣稅開支。

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港		
過往年度超額撥備	(14)	-
本年度－其他地區		
本年度稅項	17,048	13,186
過往年度撥備不足／(超額撥備)	329	(88)
遞延(附註34)	4,480	2,747
中國內地之土地增值稅	<u>17,288</u>	<u>18,316</u>
本年度稅項支出總額	<u>39,131</u>	<u>34,161</u>

10. 所得稅(續)

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

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	87,920	106,532
按法定稅率 16.5% (二零一二年：16.5%) 計算之稅項	14,507	17,578
於其他司法權區經營之公司不同稅率之影響	7,255	7,928
一間共同控制實體應佔溢利及虧損	3	1
聯營公司應佔溢利及虧損	(74)	(1,046)
不需繳稅之收入	(5,911)	(13,514)
不可扣減稅項之開支	543	2,281
本集團於中國之附屬公司之可供分派溢利		
徵收 10% 或 5% 預扣稅之影響	4,425	2,331
過往期間動用之稅項虧損	(912)	(2,171)
未確認之稅項虧損及暫時差異	1,794	1,510
土地增值稅	17,288	18,316
其他	213	947
按本集團實際稅率 44.5% (二零一二年：32.1%) 計算之稅項開支	39,131	34,161

聯營公司應佔稅項抵免 88,000 港元(二零一二年：1,198,000 港元)列入綜合利潤表之「應佔聯營公司溢利及虧損」內。於本年度及過往年度，共同控制實體並無應佔稅項。

11. 本公司股東應佔溢利

截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司股東應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表處理之虧損 6,063,000 港元(二零一二年：6,553,000 港元)(附註 37(b))。

12. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期股息—每股普通股1港仙(二零一二年：1港仙)	5,693	5,729
建議末期股息—每股普通股1.2港仙(二零一二年：1港仙)	6,695	5,719
	<u>12,388</u>	<u>11,448</u>

本年度建議末期股息須於應屆股東週年大會上獲得本公司股東批准後，方可作實。

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之普通股加權平均數569,893,267股(二零一二年：568,102,732股)計算。

於過往年度，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。計算中所使用之普通股加權平均數乃年內已發行普通股加權平均數目，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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 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	<u>49,135</u>	<u>72,184</u>
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	569,893,267	568,102,732
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	—	94,875
	<u>569,893,267</u>	<u>568,197,607</u>

本集團於年內並無已發行潛在攤薄普通股。

14. 物業、廠房及設備

集團

	租賃土地 及樓宇 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
二零一三年三月三十一日							
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日：							
成本或估值	119,353	4,229	3,729	7,180	6,888	7,916	149,295
累計折舊	-	(2,339)	(3,142)	(6,147)	(6,134)	(4,776)	(22,538)
賬面淨額	<u>119,353</u>	<u>1,890</u>	<u>587</u>	<u>1,033</u>	<u>754</u>	<u>3,140</u>	<u>126,757</u>
於二零一二年四月一日							
累計折舊淨額	119,353	1,890	587	1,033	754	3,140	126,757
增添	-	-	199	874	21	50	1,144
轉撥至投資物業(附註15)	(8,875)	-	-	-	-	-	(8,875)
重新分類為分類為待售之 一個出售組合資產(附註30)	(3,375)	-	(203)	-	(442)	-	(4,020)
出售	-	(19)	-	(95)	-	-	(114)
重估盈餘	48,007	-	-	-	-	-	48,007
年內計提折舊	(3,530)	(259)	(77)	(352)	(64)	(652)	(4,934)
匯兌調整	95	11	2	-	5	5	118
於二零一三年三月三十一日	<u>151,675</u>	<u>1,623</u>	<u>508</u>	<u>1,460</u>	<u>274</u>	<u>2,543</u>	<u>158,083</u>
於二零一三年三月三十一日：							
成本或估值	151,675	4,220	2,622	7,437	3,254	7,988	177,196
累計折舊	-	(2,597)	(2,114)	(5,977)	(2,980)	(5,445)	(19,113)
賬面淨額	<u>151,675</u>	<u>1,623</u>	<u>508</u>	<u>1,460</u>	<u>274</u>	<u>2,543</u>	<u>158,083</u>
按成本或估值分析：							
按成本	-	4,220	2,622	7,437	3,254	7,988	25,521
按估值	151,675	-	-	-	-	-	151,675
	<u>151,675</u>	<u>4,220</u>	<u>2,622</u>	<u>7,437</u>	<u>3,254</u>	<u>7,988</u>	<u>177,196</u>

14. 物業、廠房及設備(續)

集團

	租賃土地 及樓宇 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
二零一二年三月三十一日							
於二零一一年四月一日：							
成本或估值	106,275	4,465	3,607	6,753	6,652	8,123	135,875
累計折舊	–	(2,381)	(2,745)	(5,819)	(5,919)	(4,604)	(21,468)
賬面淨額	<u>106,275</u>	<u>2,084</u>	<u>862</u>	<u>934</u>	<u>733</u>	<u>3,519</u>	<u>114,407</u>
於二零一一年四月一日，							
累計折舊淨額	106,275	2,084	862	934	733	3,519	114,407
增添	–	–	47	342	41	558	988
出售	–	(44)	–	(49)	–	(249)	(342)
收購一間附屬公司(附註38(b))	–	22	4	113	–	–	139
重估盈餘	16,164	–	–	–	–	–	16,164
年內計提折舊	(3,383)	(187)	(345)	(412)	(24)	(739)	(5,090)
匯兌調整	297	15	19	105	4	51	491
於二零一二年三月三十一日	<u>119,353</u>	<u>1,890</u>	<u>587</u>	<u>1,033</u>	<u>754</u>	<u>3,140</u>	<u>126,757</u>
於二零一二年三月三十一日：							
成本或估值	119,353	4,229	3,729	7,180	6,888	7,916	149,295
累計折舊	–	(2,339)	(3,142)	(6,147)	(6,134)	(4,776)	(22,538)
賬面淨額	<u>119,353</u>	<u>1,890</u>	<u>587</u>	<u>1,033</u>	<u>754</u>	<u>3,140</u>	<u>126,757</u>
按成本或估值分析：							
按成本	–	4,229	3,729	7,180	6,888	7,916	29,942
按估值	119,353	–	–	–	–	–	119,353
	<u>119,353</u>	<u>4,229</u>	<u>3,729</u>	<u>7,180</u>	<u>6,888</u>	<u>7,916</u>	<u>149,295</u>

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團之租賃土地及樓宇於報告期末由獨立專業合資格估值師滙鋒評估有限公司按現時用途單獨重估，總公開市值為151,675,000港元(二零一二年：119,353,000港元)。

重估產生之重估盈餘48,007,000港元(二零一二年：16,164,000港元)已計入其他全面收益。

該等租賃土地及樓宇之詳情如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
長期租約：		
香港	12,100	8,000
中期租約：		
香港	122,700	82,500
中國大陸	16,875	28,853
	<u>151,675</u>	<u>119,353</u>

於二零一三年三月三十一日，賬面總值134,800,000港元(二零一二年：90,500,000港元)之本集團若干租賃土地及樓宇均已予抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保(附註33)。

15. 投資物業

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日之賬面值	225,060	214,319
按公平值調整之收益淨額	218	1,722
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	8,875	–
重新分類為分類為待售之一個出售組合(附註30)	(66,625)	–
匯兌調整	1,847	9,019
	<u>169,375</u>	<u>225,060</u>
於三月三十一日之賬面值	<u>169,375</u>	<u>225,060</u>

本集團位於中國大陸之投資物業乃根據以下租賃方式持有：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
長期租約	169,375	159,588
中期租約	–	65,472
	<u>169,375</u>	<u>225,060</u>

於二零一三年三月三十一日，本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師滂鋒評估有限公司按公開市場的現有用途基準重估為169,375,000港元。

於二零一三年三月三十一日，賬面總值159,125,000港元(二零一二年：159,588,000港元)之本集團若干投資物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保(附註33)。

於二零一三年三月三十一日，賬面值為169,375,000港元之本集團投資物業已出租予獨立第三方。

於上個年度，賬面值分別為159,588,000港元及65,472,000港元之本集團投資物業以經營租賃方式分別出租予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. 商譽

	集團 千港元
於二零一一年四月一日：	
成本	—
累積減值	—
賬面淨值	—
收購一間附屬公司(附註38(b))	606
年內減值(附註6)	(606)
於二零一二年三月三十一日之賬面淨值	—
於二零一二年三月三十一日、二零一二年四月一日及二零一三年三月三十一日：	
成本	606
累積減值	(606)
賬面淨值	—

商譽減值測試

迪衛智能系統有限公司(「迪衛智能系統」)本為本集團擁有50%之聯營公司。截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團於二零一一年八月十二日收購迪衛智能系統之50%股權及股東貸款3,883,000港元，總現金代價為2,428,000港元，產生一項商譽606,000港元。由於迪衛智能系統產生之商譽估計可收回金額數目較小，因此上個年度產生減值虧損606,000港元。

17. 於附屬公司之投資

	公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	156,031	156,031
應收附屬公司款項	322,860	318,063
	478,891	474,094

計入本公司流動負債之應付附屬公司款項49,595,000港元(二零一二年：19,595,000港元)為無抵押、免息及須按要求償還。

上文所列於附屬公司之投資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。

年內，本集團註銷一間擁有70%股權之附屬公司裕盟集團有限公司(「裕盟」)。裕盟主要從事建築承包並自二零零六年起至其註銷前一直無營業。註銷前，裕盟之負債淨額及非控股權益應佔赤字為2,040,000港元及1,711,000港元。於註銷後，329,000港元之收益淨額(為撇銷應付一位非控股股東之款項)於年內計入利潤表。

17. 於附屬公司之投資(續)

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立或 註冊/營業地點	已發行股本面值/ 註冊資本	所持 股份類別	本公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
北京長迪建築裝飾 工程有限公司(a)*	中國/中國內地	人民幣 16,000,000元	(ii)	—	60	裝修工程
迪臣發展集團有限公司*	英屬處女群島/香港	200美元	普通股	100	—	投資控股
迪臣發展有限公司	香港	20,000,100港元 20,000,000港元	A類別 B類別(i)	— —	100 100	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	250,000,000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
迪臣置業(香港)有限公司	香港	1港元	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)	— —	100 100	提供機電 工程服務
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

17. 於附屬公司之投資(續)

主要附屬公司詳情如下：(續)

名稱	註冊成立或 註冊/營業地點	已發行股本面值/ 註冊資本	所持 股份類別	本公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
迪衛智能系統 有限公司*	香港	1,000,000 港元	普通股	—	100	銷售、分銷及推廣 家居保安及自動化 產品
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(b)*	中國/中國內地	800,000 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。

** 美格菲(成都)康體發展有限公司之資產及負債於年內分類為分類為待售之一個出售組合。進一步詳情載於財務報表附註30。

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。

18. 於一間共同控制實體之投資

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔負債淨額	(14,106)	(14,091)
應收一間共同控制實體款項	22,899	22,884
減值	(8,793)	(8,793)
	<u>14,106</u>	<u>14,091</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

應收共同控制實體款項乃無抵押、免息及無固定還款期，董事認為，該餘額可視為向共同控制實體提供之一筆準權益貸款。

賬面值為22,899,000港元(扣除減值虧損前)(二零一二年：22,884,000港元(扣除減值虧損前))之應收一間共同控制實體款項被確認為減值，原因是在可見將來，此款項將不能收回。

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投資乃透過本公司一間附屬公司持有。

18. 於一間共同控制實體之投資(續)

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	4	4
流動負債	(14,110)	(14,095)
負債淨額	<u>(14,106)</u>	<u>(14,091)</u>
應佔共同控制實體業績：		
收入	-	-
總開支	(16)	(9)
除稅後虧損	<u>(16)</u>	<u>(9)</u>

19. 於聯營公司之投資

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨額	<u>939</u>	<u>5,328</u>
應收聯營公司款項	<u>4,707</u>	<u>4,636</u>
應付聯營公司款項	<u>(48)</u>	<u>(5,924)</u>

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 於聯營公司之投資(續)

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
			二零一三年	二零一二年	
亞洲建築集團有限公司	每股面值1港元 之普通股	香港	49	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	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

* 未經安永香港或其他安永國際成員公司審核。

* 於二零一二年十一月十四日，本集團與一名獨立第三方就以代價49港元收購福來工程有限公司(「福來」)(乃擁有40%股權之聯營公司)額外60%的股權及相關之股東貸款訂立一份協議。福來主要從事物業發展。緊隨收購後，本集團於福來之權益增加至100%，且於福來之投資被分類為於一間附屬公司之投資。收購福來之詳情載於財務報表附註38(a)。

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。

本集團於聯營公司之股權乃透過本公司附屬公司持有。

本集團已終止確認其應佔部份聯營公司之虧損，乃由於其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虧損及應佔該等聯營公司之累計虧損分別為69,000港元(二零一二年：74,000港元)及1,645,000港元(二零一二年：1,576,000港元)。

下表列示摘錄自其管理賬目或經審核財務報表之本集團聯營公司之財務資料概要：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產	31,024	40,349
負債	31,742	29,726
收入	113,765	175,253
溢利	783	15,642

20. 可供出售投資

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市之股本投資，按成本	11,550	11,550
向所投資公司墊付之款項 減值	16,521 (6,430)	16,555 (6,430)
	<u>10,091</u>	<u>10,125</u>
	<u>21,641</u>	<u>21,675</u>

上述投資包括被指定為可供出售金融資產之於股本證券之投資，並無固定到期日或息票率。

非上市可供出售投資按成本扣減減值列賬，乃由於合理公平值估計之範圍至為重大，以至於董事認為其公平值不能被可靠計量。

上述向所投資公司墊付之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該向所投資公司墊付之款項被視為給予所投資公司之准股本貸款。

21. 應收一間所投資公司之款項

應收本集團所投資公司可供出售投資之款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

22. 應付非控股股東款項

應付非控股股東款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

23. 應收／(應付)關連公司款項

應收一間關連公司之款項詳情如下：

名稱	集團		
	二零一三年 三月三十一日 千港元	年內最高 欠款金額 千港元	二零一二年 四月一日 千港元
Excel Win Ltd (「Excel Win」)	—	216	70

謝先生為本公司及Excel Win之董事及擁有實益權益。

與關連公司之結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

24. 發展中待售物業及待售物業

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已落成待售物業	660,960	584,222
發展中待售物業	281,999	286,936
	942,959	871,158
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間變現：		
— 一年內	93,532	114,669
— 一年後	40,028	87,829
— 待建造而預期可於一年後變現	148,439	84,438
	281,999	286,936

於二零一三年三月三十一日，賬面總值為268,014,000港元(二零一二年：250,566,000港元)之本集團若干已落成待售物業及發展中待售物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸額度之擔保(附註33)。

本集團發展中待售物業及待售物業之進一步詳情載於第17及18頁。

25. 建築合約

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收合約客戶款項總額	8,682	5,638
應付合約客戶款項總額	(58,222)	(29,577)
	<u>(49,540)</u>	<u>(23,939)</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 減：按進度所收款項	1,914,113	2,073,165
	<u>(1,963,653)</u>	<u>(2,097,104)</u>
	<u>(49,540)</u>	<u>(23,939)</u>

26. 存貨

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易產品	<u>7,529</u>	<u>4,239</u>

27. 應收賬項

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬項	99,664	42,642
減值	(4,866)	(12,963)
	<u>94,798</u>	<u>29,679</u>
應收保證金	<u>7,884</u>	<u>7,917</u>
	<u>102,682</u>	<u>37,596</u>

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。交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最多為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。本集團並無就其應收賬項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素的物品。應收賬項為免息。

27. 應收賬項(續)

於報告期末，按發票日期及扣除撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期至 90 日	87,625	12,668
91 – 180 日	1,637	1,053
181 – 360 日	3,998	10,154
逾 360 日	1,538	5,804
	<u>94,798</u>	<u>29,679</u>
應收保證金	7,884	7,917
	<u>102,682</u>	<u>37,596</u>

應收賬項之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	12,963	16,307
撇銷不能收回之金額	(7,988)	(739)
撥回減值虧損(附註6)	(109)	(2,614)
收購一間附屬公司	-	9
	<u>4,866</u>	<u>12,963</u>

上述應收賬項之減值撥備包括除撥備前賬面值為4,866,000港元(二零一二年：12,963,000港元)之應收賬項之個別減值撥備4,866,000港元(二零一二年：12,963,000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。

27. 應收賬項(續)

並無個別或整體被認為出現減值之應收賬項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未逾期及未減值	88,885	23,122
逾期少於三個月	4,880	3,687
逾期三至六個月	4	44
逾期六個月以上	1,029	2,826
	<u>94,798</u>	<u>29,679</u>

未逾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記錄。

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，概無須就該等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。

應收保證金概無逾期或減值。

28. 預付款項、按金及其他應收款項

	集團		公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項	7,014	8,973	34	61
按金	2,909	2,667	-	-
	<u>9,923</u>	<u>11,640</u>	<u>34</u>	<u>61</u>
其他應收款項	31,518	34,517	-	-
減值	(7,138)	(4,323)	-	-
	<u>24,380</u>	<u>30,194</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>34,303</u>	<u>41,834</u>	<u>34</u>	<u>61</u>

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

28. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	4,323	4,174
減值虧損(附註6)	2,761	109
匯兌調整	54	40
於三月三十一日	7,138	4,323

上述其他應收款項之減值撥備包括拖欠償還之個別其他應收款項之撥備，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品或其他信貸強化措施。

29. 現金及現金等值項目及有抵押存款

	附註	集團		公司	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及銀行結餘		97,931	33,549	161	79
定期存款		64,207	93,418	-	-
減：銀行信貸之有抵押存款	33	162,138 (64,207)	126,967 (93,418)	161 -	79 -
現金及現金等值項目		97,931	33,549	161	79

於報告期末，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111,111,000港元(二零一二年：89,801,000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賺取利息。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。

30. 分類為待售之出售組合

於二零一三年二月一日，本公司一間間接全資附屬公司友善(香港)投資有限公司(「友善」)與獨立第三方訂立一份買賣協議(「買賣協議」)出售其於美格菲(成都)康體發展有限公司(「出售組合」)(友善之一間全資附屬公司)之全部權益連同股東貸款，總代價為人民幣56,453,000元(約相等於70,566,000港元)。出售事項之詳情載於本公司日期為二零一三年二月四日之公佈。

於二零一三年三月三十一日，買賣協議載列之條件並未達致，因此，出售組合之資產及負債分別於流動資產及流動負債下呈列為分類為待售之一個出售組合之資產及負債。於二零一三年三月三十一日收到定金人民幣2,264,000元(約相等於2,830,000港元)。

於報告期末之後，出售事項於二零一三年五月二十九日完成，且餘下之代價人民幣54,189,000元(約相等於67,736,000港元)於二零一三年五月三十一日收到。

於二零一三年三月三十一日，分類為待售之出售組合之資產及負債主要類別如下：

	附註	二零一三年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	14	4,020
投資物業	15	66,625
預付款項、按金及其他應收款項		2
現金及現金等值項目		12
		<hr/>
分類為待售之資產		70,659
負債		
其他應付款項及應計費用		5,866
遞延稅項負債	34	9,314
		<hr/>
與分類為待售之資產直接相關之負債		15,180
		<hr/>
與分類為待售之出售組合直接相關之資產淨值		55,479
		<hr/> <hr/>

31. 應付賬項

於報告期末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期至 90 日	28,453	7,409
91 至 180 日	3,045	15
181 至 360 日	6,056	4,677
逾 360 日	6,467	9,003
	<u>44,021</u>	<u>21,104</u>

應付賬項為免息，且一般於 30 日內償還。

32. 其他應付款項及應計費用

	集團		公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已收按金	100,114	101,900	-	-
其他應付款項	56,656	51,078	-	-
應計費用	26,425	33,685	1,265	1,423
	<u>183,195</u>	<u>186,663</u>	<u>1,265</u>	<u>1,423</u>

其他應付款項乃免息及須按要求時償還。

33. 計息銀行借貸

集團	二零一三年			二零一二年		
	合約利率 (%)	到期日	千港元	合約利率 (%)	到期日	千港元
即期						
銀行貸款－有抵押	3.75至10.8	二零一四年	206,094	3.40至11.808	二零一三年	268,860
銀行透支－有抵押	最優惠利率+0.75	-	6,464	最優惠利率+0.75	-	39,998
信託收據貸款－有抵押	最優惠利率+0.875	二零一四年	18,902	最優惠利率+0.875	二零一三年	14,982
			231,460			323,840
非即期						
銀行貸款－有抵押	3.75至10.8	二零一四年至 二零一二年	150,223	8.46	二零一三年 至二零一五年	14,880
			381,683			338,720
				集團		
				二零一三年 千港元	二零一二年 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	231,460	323,840
第二年	150,223	5,952
第三年至第五年(包括首尾兩年)	-	8,928
	381,683	338,720

於報告期末，該等銀行借貸之賬面值與其公平值相若。銀行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若干租賃土地及樓宇，為數134,800,000港元(二零一二年：90,500,000港元)(附註14)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地之若干投資物業，為數159,125,000港元(二零一二年：159,588,000港元)(附註15)；
- (iii) 抵押本集團位於中國內地之若干待售物業，為數268,014,000港元(二零一二年：250,566,000港元)(附註24)；及
- (iv) 抵押本集團存款，為數64,207,000港元(二零一二年：93,418,000港元)(附註29)。

另外，若干銀行信貸以本公司簽訂之公司擔保作抵押。

34. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債之變動如下：

集團

	二零一三年			總計 千港元
	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	
於二零一二年四月一日	239	29,390	6,248	35,877
本年度於利潤表扣除之遞延稅項 (附註10)	—	55	4,425	4,480
本年度計入權益之遞延稅項	—	7,982	—	7,982
重新分類為分類為待售之一個出售組合 (附註30)	—	(9,314)	—	(9,314)
匯兌調整	—	73	—	73
於二零一三年三月三十一日之 遞延稅項負債	<u>239</u>	<u>28,186</u>	<u>10,673</u>	<u>39,098</u>
	二零一二年			總計 千港元
	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	
於二零一一年四月一日	239	25,469	3,917	29,625
收購一間附屬公司(附註38(b))	15	—	—	15
本年度於利潤表扣除/(計入) 之遞延稅項(附註10)	(15)	431	2,331	2,747
本年度計入權益之遞延稅項	—	3,225	—	3,225
匯兌調整	—	265	—	265
於二零一二年三月三十一日之 遞延稅項負債	<u>239</u>	<u>29,390</u>	<u>6,248</u>	<u>35,877</u>

本集團於香港估計稅務虧損為589,014,000港元(二零一二年:596,118,000港元)，可供使用以對銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。同時本集團於中國內地估計稅務虧損為2,754,000港元(二零一二年:7,909,000港元)，其可動用期限於一至五年內屆滿，以供對銷未來應課稅溢利。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徵收10%預扣稅。

34. 遞延稅項(續)

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。倘中國內地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。

本公司繳付股息予股東並未對所得稅構成重大影響。

35. 股本

股份

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零一二年：1,500,000,000股) 每股面值0.10港元普通股	150,000	150,000
已發行及繳足股本：		
560,765,267股(二零一二年：572,715,267股) 每股面值0.10港元普通股	56,077	57,272

本年度及去年之交易，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
於二零一一年四月一日		560,113,017	56,011	119,138	175,149
購回股份	(i)	(7,845,000)	(784)	(3,542)	(4,326)
行使購股權	(ii)	4,760,000	476	2,665	3,141
發行股份	(iii)	15,687,250	1,569	6,275	7,844
		12,602,250	1,261	5,398	6,659
購回股份支出	(i)	–	–	(40)	(40)
發行股份支出	(ii)/(iii)	–	–	(203)	(203)
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日		572,715,267	57,272	124,293	181,565
購回股份	(iv)	(11,950,000)	(1,195)	(5,829)	(7,024)
		(11,950,000)	(1,195)	(5,829)	(7,024)
購回股份支出	(iv)	–	–	(56)	(56)
於二零一三年三月三十一日		560,765,267	56,077	118,408	174,485

35. 股本(續)

附註：

- (i) 於去年，本公司於聯交所購回本公司合共7,845,000股股份，每股價格介乎0.48港元至0.65港元，而總代價(未扣除開支)為4,326,000港元。所回購股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值784,000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3,542,000港元及購回股份開支40,000港元已自股份溢價賬中扣除。
- (ii) 於去年，4,760,000份購股權隨附之認購權按每股0.57港元之認購價獲行使，致使發行每股面值0.10港元之4,760,000股股份，總現金代價(未扣除支出前)為2,714,000港元。於行使購股權後，427,000港元自購股權儲備轉撥至股份溢價賬，而發行股份支出7,000港元自股份溢價賬扣除。
- (iii) 於去年，每股0.10港元之15,687,250股新普通股按每股0.50港元之價格於二零一一年十月十七日發行予就二零一一年末期股息參與以股代息之股東。發行新股之6,275,000港元溢價及發行股份支出196,000港元已計入股份溢價賬/自股份溢價賬扣除。
- (iv) 於本年度，本公司於聯交所購回本公司合共11,950,000股股份，每股價格介乎0.45港元至0.66港元，而總代價(未扣除開支)為7,024,000港元。所回購股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值1,195,000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5,829,000港元及購回股份開支56,000港元已自股份溢價賬中扣除。

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36。

36. 購股權計劃

(a) 於二零零二年八月十四日採納之購股權計劃(「二零零二年計劃」)

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，並於同日採納二零零二年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在屆滿前仍然有效。

本公司設有二零零二年計劃，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。二零零二年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。二零零二年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。

根據二零零二年計劃，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二零零二年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二零零二年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二零零二年計劃行使。

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

購股權不會授予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

年內並無授出二零零二年計劃之購股權，且二零零二年計劃已於二零一二年八月十三日屆滿。

36. 購股權計劃(續)

(b) 於二零一二年八月十五日採納之購股權計劃(「二零一二年計劃」)

於二零一二年八月十三日，本公司終止二零零二年計劃，並於二零一二年八月十五日採納二零一二年計劃以符合上市規則第17章有關公司購股權計劃之規定。二零零二年計劃終止時其項下並無尚未行使之購股權。

本公司設有二零一二年計劃，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。二零一二年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。二零一二年計劃於二零一二年八月十五日起生效，除非另外註銷或修訂，計劃將由該日起十年內有效。

根據二零一二年計劃，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二零一二年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二零一二年計劃之人士授出可發行股份之購股權數目，最多以本公司當時已發行股份之1%為限。授出超過此限額之購股權，須獲股東於股東大會上批准。

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

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

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

購股權不會授予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

截至二零一三年三月三十一日止年度，概無授出購股權。

於批准該等財務報表日期，二零一二年計劃下並無尚未行使之購股權。

37. 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	保留溢利 千港元	建議 末期股息 千港元	權益 總額 千港元
於二零一一年四月一日		119,138	155,531	2,005	11,535	113,779	18,076	420,064
本年度虧損及								
本年度全面虧損總額	11	-	-	-	-	(6,553)	-	(6,553)
購回股份	35(i)	(3,542)	-	-	784	(784)	-	(3,542)
行使購股權	35(ii)	2,665	-	(427)	-	-	-	2,238
向參與以股代之股東發行股份	35(iii)	6,275	-	-	-	-	-	6,275
購回股份開支	35(i)	(40)	-	-	-	-	-	(40)
發行股份支出	35	(203)	-	-	-	-	-	(203)
年內到期之購股權		-	-	(1,578)	-	1,578	-	-
派發二零一一年末期股息		-	-	-	-	90	(18,076)	(17,986)
二零一二年中期股息	12	-	-	-	-	(5,729)	-	(5,729)
建議二零一二年末期股息	12	-	-	-	-	(5,719)	5,719	-
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日		124,293*	155,531*	-*	12,319*	96,662*	5,719	394,524
本年度虧損及								
本年度全面虧損總額	11	-	-	-	-	(6,063)	-	(6,063)
購回股份	35(iv)	(5,829)	-	-	1,195	(1,195)	-	(5,829)
購回股份開支	35(iv)	(56)	-	-	-	-	-	(56)
派發二零一二年末期股息	12	-	-	-	-	8	(5,719)	(5,711)
二零一三年中期股息	12	-	-	-	-	(5,693)	-	(5,693)
建議二零一三年末期股息	12	-	-	-	-	(6,695)	6,695	-
於二零一三年三月三十一日		118,408*	155,531*	-*	13,514*	77,024*	6,695	371,172

* 此等儲備賬目包括財務狀況表儲備364,477,000港元(二零一二年：388,805,000港元)。

37. 儲備(續)

(b) 公司(續)

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、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。

38. 業務合併

- (a) 於二零一二年十一月十四日，本集團收購一間聯營公司－福來之額外60%股權及假設應付福來24,756港元，現金代價為49港元。收購之後福來成為本集團一間全資附屬公司。福來於收購時暫無營業。此收購之購買代價為現金，並於二零一二年十一月十四日付清。

福來之可識別資產與負債淨值於收購日之公平值如下：

	於收購時確認 之公平值 千港元
收購之資產淨值：	
預付款項、按金及其他應收款項	5
應收福來股東之款項	42
現金及銀行結餘	2,995
應計費用	(50)
應付稅項	(2,950)
	<u>42</u>
以下列方式支付：	
假設應付福來之款項	25
先前持作於一間聯營公司投資之股本權益之公平值	17
	<u>42</u>

38. 業務合併(續)

(a) (續)

有關收購一間附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	—
所收購之現金及銀行結餘	<u>2,995</u>
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	<u><u>2,995</u></u>

福來並無為本集團貢獻任何重大收入或利益或虧損。

- (b) 於二零一二年三月三十一日止年度，本集團收購一間聯營公司－迪衛智能系統之額外50%股權及3,883,000港元之股東墊款，於二零一一年八月十二日之現金代價為2,428,000港元。收購之後迪衛智能系統成為本集團一間全資附屬公司。迪衛智能系統之主要業務活動為銷售、分銷及推廣家居保安及自動化產品。此收購之購買代價為現金，並於二零一一年八月十二日付清。

迪衛智能系統之可識別資產與負債淨值於收購日之公平值如下：

	附註	於收購時確認 之公平值 千港元
收購之資產淨值：		
物業、廠房及設備	14	139
應收賬項		1,738
預付款項、按金及其他應收款項		399
存貨		2,120
現金及銀行結餘		1,836
遞延稅項負債	34	(15)
其他應付款項		(1,181)
迪衛智能系統一名股東之墊付款項		<u>(3,883)</u>
		1,153
收購一名股東墊付款項		3,883
收購產生之商譽	16	<u>606</u>
		<u><u>5,642</u></u>

38. 業務合併(續)

(b) (續)

	千港元
以下列方式支付：	
現金	2,428
先前持作於聯營公司投資之股本權益之公平值	3,214
	<u>5,642</u>

有關收購一間附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(2,428)
所收購之現金及銀行結餘	1,836
	<u>(592)</u>

自收購後，迪衛智能系統對本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之收入貢獻6,427,000港元，及對綜合溢利貢獻627,000港元。

倘合併於去年年初作實，則去年年內本集團之收入及本集團之溢利將分別為820,701,000港元及72,871,000港元。

39. 出售一間附屬公司

	二零一二年 千港元
出售之資產淨值：	
現金及銀行結餘	100
預付款項、按金及其他應收款項	1
非控股權益	(40)
	<hr/> 61
出售一間附屬公司之虧損	(60)
	<hr/> <u>1</u>
支付方式：	
現金	1
	<hr/> <u>1</u>

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	二零一二年 千港元
現金代價	1
出售現金及銀行結餘	(100)
	<hr/>
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	(99)
	<hr/> <u>(99)</u>

附註：

根據一份本集團與Interpath Profits Limited (「Interpath Profits」)之非控股股東訂立日期為二零一一年八月十日之買賣協議，本集團就出售其於Interpath Profits之60%股權，代價為1美元。Interpath Profits於出售日期之主要業務為投資控股。

40. 主要非現金交易

於去年，二零一一年年度末期股息17,986,000港元已於二零一一年八月九日舉行之股東週年大會經本公司股東批准，股東可選擇全部或部份透過以股代息代替現金付款形式收取末期股息。於二零一一年十月十七日，15,687,250股每股0.10港元之股份已視為按每股0.50港元償付末期股息。進一步資料載於財務報表附註35。

41. 或然負債

於報告期末，並無於財務報表撥備之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就附屬公司獲授銀行信貸而 向銀行提供之擔保	-	-	505,500	348,700

就附屬公司獲授之擔保而言，於二零一三年三月三十一日，附屬公司已動用330,232,000港元(二零一二年：148,977,000港元)之銀行信貸。

42. 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，議定租約為期一年至二十年不等。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。

於二零一三年三月三十一日，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	29,345	30,558
第二年至第五年(包括首尾兩年)	110,515	93,346
五年後	320,453	277,308
	<u>460,313</u>	<u>401,212</u>

於去年，本集團就或然應收租金確認378,000港元。

42. 經營租約安排(續)

(b) 本集團作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業，議定租約為期一至十五年不等。

於二零一三年三月三十一日，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	973	1,018
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,973	2,170
五年後	1,694	2,028
	<u>4,640</u>	<u>5,216</u>

於二零一三年三月三十一日，本公司並無經營租約安排(二零一二年：無)。

43. 承擔

於報告期末，本集團及本公司概無任何重大資本承擔。

44. 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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
從聯營公司收取管理費	(i)	774	857
從一間關連公司收取管理費	(i)	55	55
從關連公司收取租金	(ii)	1,598	2,502
		<u>2,427</u>	<u>3,414</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) 收取啟康創建有限公司(「啟康創建」)及啟康創建一間附屬公司每月租金收入分別為26,000港元(二零一二年：25,000港元)及185,000港元(二零一二年：183,000港元)。謝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。與啟康創建之附屬公司訂立的租賃協議自二零一二年十一月一日起提早終止。

44. 關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士尚未結算之結餘：

- (i) 於報告期末，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18及19；
- (ii) 於報告期末，本公司與附屬公司之結餘詳情載於財務報表附註17；
- (iii) 於報告期末，本集團與其非控股股東之結餘詳情載於財務報表附註22；及
- (iv) 於報告期末，本集團與關連公司之結餘詳情載於財務報表附註23。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬：

本集團主要管理人員為本公司之董事及行政總裁。彼等酬金詳情於財務報表附註8內披露。

上文(a)(ii)項涉及之關連人士交易亦構成上市規則第14A章界定之持續關連交易。

45. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具賬面值如下：

二零一三年	集團		
金融資產	貸款及 應收款項 千港元	可供 出售投資 千港元	總計 千港元
可供出售投資	–	21,641	21,641
應收聯營公司款項	4,707	–	4,707
應收一間所投資公司款項	100	–	100
應收賬項	102,682	–	102,682
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註28)	27,289	–	27,289
現金及現金等值項目	97,931	–	97,931
已抵押存款	64,207	–	64,207
	296,916	21,641	318,557

45. 按類別劃分之金融工具(續)

二零一三年(續)

集團

金融負債

按攤銷成本列值
之金融負債
千港元

應付賬項	44,021
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	80,155
應付聯營公司款項	48
應付一間關連公司款項	761
應付非控股股東款項	1,500
計息銀行借貸	381,683
	<u>508,168</u>

二零一二年

集團

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元	可供 出售投資 千港元	總計 千港元
可供出售投資	–	21,675	21,675
應收聯營公司款項	4,636	–	4,636
應收一間所投資公司款項	115	–	115
應收一間關連公司款項	70	–	70
應收賬項	37,596	–	37,596
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註28)	32,861	–	32,861
現金及現金等值項目	33,549	–	33,549
已抵押存款	93,418	–	93,418
	<u>202,245</u>	<u>21,675</u>	<u>223,920</u>

45. 按類別劃分之金融工具(續)

二零一二年(續)

集團

金融負債

按攤銷成本列值
之金融負債
千港元

應付賬項	21,104
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	81,976
應付聯營公司款項	5,924
應付非控股股東款項	3,540
計息銀行借貸	338,720
	<u>451,264</u>

公司

金融資產

貸款及應收款項

二零一三年	二零一二年
千港元	千港元

現金及現金等值項目	<u>161</u>	<u>79</u>
-----------	------------	-----------

金融負債

按攤銷成本列值之金融負債

二零一三年	二零一二年
千港元	千港元

計入其他應付款項及應計費用之金融負債	423	582
應付一間關連公司款項	977	1,420
應付附屬公司款項	49,595	19,595
	<u>50,995</u>	<u>21,597</u>

46. 公平值及公平值級別

本集團及本公司之金融工具的賬面值及公平值如下：

集團

	賬面值		公平值	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產				
應收聯營公司款項	4,707	4,636	4,707	4,636
應收一間所投資公司款項	100	115	100	115
應收一間關連公司款項	–	70	–	70
應收賬項	102,682	37,596	102,682	37,596
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產(附註28)	27,289	32,861	27,289	32,861
現金及現金等值項目	97,931	33,549	97,931	33,549
已抵押存款	64,207	93,418	64,207	93,418
	296,916	202,245	296,916	202,245
金融負債				
應付賬項	44,021	21,104	44,021	21,104
計入其他應付款項及應計 費用之金融負債	80,155	81,976	80,155	81,976
應付聯營公司款項	48	5,924	48	5,924
應付一間關連公司款項	761	–	761	–
應付非控股股東款項	1,500	3,540	1,500	3,540
計息銀行借貸	381,683	338,720	381,683	338,720
	508,168	451,264	508,168	451,264

46. 公平值及公平值級別(續)

公司

	賬面值		公平值	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產				
現金及現金等值項目	161	79	161	79
金融負債				
計入其他應付款項及應計 費用的金融負債	423	582	423	582
應付一間關連公司款項	977	1,420	977	1,420
應付附屬公司款項	49,595	19,595	49,595	19,595
	50,995	21,597	50,995	21,597

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

現金及現金等值項目之公平值、已抵押存款、應收賬項、應付賬項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應收／應付聯營公司款項、應收／應付非控股股東款項、應收／應付一間關連公司款項、應收一間所投資公司款項、應付附屬公司款項以及計息銀行借貸主要由於在短期內到期應付，因此即期部分之公平值與其賬面值相若。

計息銀行借貸之非即期部分的公平值乃以採用附帶類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具按現時可達到的利率貼現預計未來現金流量的方式計算。

非上市可供出售投資的公平值未予披露，蓋因合理公平值的估計範圍甚大，以至董事認為其公平值不能可靠計量。

公平值級別

本集團使用下列級別釐定及披露金融工具之公平值：

級別一：根據活躍市場中相同資產或負債之報價(未經調整)計量之公平值

級別二：根據所有輸入項目(對已入賬公平值具有重大影響者)均可直接或間接觀察之估值方法計量之公平值

級別三：根據所有輸入項目(對已入賬公平值具有重大影響者)均並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入項目)之估值方法計量之公平值

本集團於二零一三年三月三十一日概無任何以公平值計量的金融資產及負債(二零一二年：無)。

47. 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借貸、可供出售投資、與聯營公司、一間所投資公司、非控股股東及一間關連公司之結餘、現金及現金等值項目及已抵押存款。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。

本集團現時及於整個回顧年度的政策為概無從事任何金融工具交易。

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。

計息銀行借貸之利率及償還條款於財務報表附註33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，本集團除稅前溢利及權益(透過浮動利率借款影響)對利率可能出現合理波動之敏感度。

集團

	基點 上升/(下降)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
二零一三年			
港元	100	(4,241)	—
港元	(100)	4,241	—
二零一二年			
港元	100	(3,000)	—
港元	(100)	3,000	—

* 不包括保留溢利

47. 財務風險管理目標及政策(續)

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。

下表展示於報告期末其他變數保持不變的情況下，本集團除稅前溢利及本集團權益(因貨幣資產及負債之公平值出現變動)對人民幣匯率可能出現合理波動之敏感度。

		除稅前溢利 增加／(減少) %	千港元	權益 增加／(減少)* 千港元
二零一三年				
若港元兌人民幣轉弱	5	(15,860)		—
若港元兌人民幣轉強	(5)	15,860		—
二零一二年				
若港元兌人民幣轉弱	5	(14,499)		—
若港元兌人民幣轉強	(5)	14,499		—

* 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(其中包括應收聯營公司款項、應收一間所投資公司款項、應收一間關連公司款項、可供出售投資、其他應收款項、現金及現金等值項目以及已抵押存款)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27及28。

47. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

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

本集團之目標乃是透過利用銀行透支、銀行貸款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。

於報告期末，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

	二零一三年			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	
應付賬項	—	44,021	—	44,021
計入其他應付款項及應計費用 之金融負債	80,155	—	—	80,155
應付聯營公司款項	48	—	—	48
應付一間關連公司款項	761	—	—	761
應付非控股股東款項	1,500	—	—	1,500
計息銀行借貸	—	250,846	196,584	447,430
	82,464	294,867	196,584	573,915
	二零一二年			
	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
應付賬項	—	21,104	—	21,104
計入其他應付款項及應計費用 之金融負債	81,976	—	—	81,976
應付聯營公司款項	5,924	—	—	5,924
應付非控股股東款項	3,540	—	—	3,540
計息銀行借貸	—	338,264	16,611	354,875
	91,440	359,368	16,611	467,419

47. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

於報告期末，本公司之金融負債根據已訂約但未貼現付款之到期情況如下：

公司

	按通知	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	423	582
應付附屬公司款項	49,595	19,595
應付一間關連公司款項	977	1,420
就附屬公司獲授之信貸向銀行作出之擔保	330,232	148,977
	381,227	170,574

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。截至二零一三年三月三十一日及二零一二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。

47. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

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、非控股股東及一間關連公司款項、以及計息銀行借貸減現金及現金等值項目。資本包括本公司股本持有人應佔權益。於報告期末，資本負債比率如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付賬項	44,021	21,104
其他應付款項及應計費用	183,195	186,663
應付聯營公司款項	48	5,924
應付非控股股東款項	1,500	3,540
應付一間關連公司款項	761	—
計息銀行借貸	381,683	338,720
減：現金及現金等值項目	(97,931)	(33,549)
	<hr/>	<hr/>
債項淨額	513,277	522,402
	<hr/>	<hr/>
總資本	842,690	765,446
	<hr/>	<hr/>
總資本及債項淨額	1,355,967	1,287,848
	<hr/>	<hr/>
資本負債比率	38%	41%
	<hr/>	<hr/>

48. 報告期後事項

如財務報表附註30所詳述，於二零一三年五月二十九日，已完成出售美格菲(成都)康體發展有限公司之全部已發行股本。

49. 批准財務報表

本財務報表已由董事會於二零一三年六月十四日批准及授權發行。

建築及裝修工程 Construction & Fitting Out Project



香港荃灣灰瑤角街2-6號 總承包工程·十八層高工廠大樓(包括樁基礎及上蓋、機電及裝修工程)

No.2-6 Fui Yiu Kok Street, Tsuen Wan, Hong Kong

Main Contractor for redevelopment a 18-storey industrial building including construction of sub-structure and superstructure, E&M and fitting out works



中國南京德基廣場 Miu Miu

店舖裝修工程

Miu Miu at Nanjing Deji Plaza, China

Shop fitting out works



中國南京德基廣場 Prada

店舖裝修工程

Prada at Nanjing Deji Plaza, China

Shop fitting out works



機電工程 E&M Project



香港科技大學 - 學生宿舍第八期及第九期

機械通風及空調設備裝置工程

Hong Kong University of Science & Technology - Student Hall VIII & IX

Building Services Installation (HVAC)



粉嶺和合石橋頭路靈灰安置所
第五期及紀念花園

屋宇設備裝置工程

Wo Hop Shek Kiu Tau Road Columbarium
Phase V and Garden of Remembrance

Building Services Installation