



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)

投資項目 Investment Project

迪臣·世博廣場 Deson·World Expo Plaza

此宗地位於鄭開大道以北，淨用地面積29,847平方米，可發展樓面超過1,000,000平方呎，集文化項目、商業、住宅為一體的綜合開發。商業建築群引進二零一零年上海世博會清明上河圖動態館、一座國際品牌“智選假日酒店”及沿街商舖、住宅區由三幢29層高住宅組成。

The site is situated on north side of Zheng-Kai Expressway with site coverage of 29,847m² with over 1,000,000ft² allowable floor area, the development is aim for integrating cultural, business and residential usage and is going to consist of a dynamic exhibition hall for the painting “Along the River During the Qing Ming Festival” similar to that of Shanghai World Expo 2010, a block for the “Holiday Inn Express” International Hotel and three 29 storey residential blocks.



目錄

公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	8
企業管治報告	21
獨立核數師報告	29
經審核財務報表	
綜合：	
損益表	31
全面收益表	32
財務狀況表	33
權益變動表	35
現金流量表	37
公司：	
財務狀況表	40
財務報表附註	41

董事會

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
黃承基先生*(獲委任於二零一四年三月十四日)
何鍾泰先生**
蕭文波先生**
蕭錦秋先生**(獲委任於二零一四年三月十四日)

(* 非執行董事)

(** 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

Appleby Management (Bermuda) Ltd.
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東一八三號
合和中心二十二樓

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二零一四年三月三十一日止年度之年報。

於回顧年度內，本集團之本公司股東應佔溢利為歷史第二高，主要原因是因重估本集團位於上海之一個投資物業（先前分類為已落成待售物業並於本年度重新分類為投資物業）令公平值大幅增加所致。另一方面，本集團物業發展及投資分部因出售一間附屬公司帶來重大收益並為本公司股東帶來理想的應佔溢利。

業務回顧

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之營業額飆升至歷史新高，並錄得984,190,000港元，較去年同期上升25%。本公司股本持有人應佔純利約為145,712,000港元，較去年同期上升197%。該增加主要由於投資物業之公平值增加（已扣除遞延稅項）有顯著上升，金額為91,916,000港元（二零一三年：163,000港元），而且本集團於本年度錄得出售附屬公司收益16,057,000港元，而去年並無產生類似收益。每股盈利約為26.25港仙。

本集團期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（「機電」）工程服務；(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，以及提供相關安裝和維修服務。

於截至二零一四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承包商重建香港荃灣一座21層樓高的工業樓宇、香港尖沙咀北京道 Miu Miu 精品店之改建以及裝修工程、中國成都及南京 Miu Miu 精品店的裝修工程及中國南京及天津 Prada 精品店的裝修工程。於本年度，建築業務分類產生之營業額飆升至歷史新高，主要由於本集團獲授的機電工程合約及裝修合約增加，以及上年度獲授的若干機電工程合約仍處於初步階段，所以尚未於上年度為本集團帶來大幅營業額。

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」）與一名獨立第三方訂立一份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。出售事項已於二零一三年五月二十九日完成，並於截至二零一四年三月三十一日止年度內貢獻出售一間附屬公司之收益16,057,000港元。

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

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團之營業額為984,000,000港元，較去年增加25%。該增加主要由於建築業務分類的貢獻，本集團於本年度獲授的機電工程合約及裝修合約增加，以及去年獲授的若干合約仍處於初步階段，所以尚未於去年同期為本集團帶來大幅營業額。由於本年度內概無新開發中物業竣工及我們僅銷售中國開封世紀豪苑第二期B、D至F區剩餘的已竣工物業，故物業發展及投資分類的營業額減少39%，並因此抵銷了部分上述之增加影響。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834,000,000港元、121,000,000港元及29,000,000港元，分別較去年上升49%、下降39%及上升7%。

毛利率

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團的毛利率約為10%，較去年的17%下降7%，此乃主要由於物業發展及投資業務分類營業額佔總營業額的百分比由去年的25%降至本年度的12%，而此物業發展及投資業務分類的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

於二零一四年三月三十一日，本集團總資產為1,927,390,000港元，資金來源分別為944,704,000港元、976,863,000港元及5,823,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一四年三月三十一日，本集團之流動比率為2.01，而於二零一三年三月三十一日為2.06。

本集團之負債比率為19%（二零一三年三月三十一日：18%），乃按非流動負債230,355,000港元（二零一三年三月三十一日：189,321,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）1,213,041,000港元（二零一三年三月三十一日：1,037,828,000港元）計算。

資本開支

截至二零一四年三月三十一日止年度之資本開支總額約為646,000港元，主要用於購買辦公設備。

或然負債

於報告日末，本集團並無重大或然負債。

承擔

於報告日末，本集團並無重大資本承擔。

集團資產之抵押

本集團資產抵押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。

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。

本年度內獲得的新工程項目包括香港司徒拔道住宅開發的上蓋建築工程、香港南灣道獨立住宅之改建工程、香港跑馬地桂芳街的住宅樓宇的電力安裝、香港一個分區警署的可尋址火警系統翻新及視像火警警報安裝、東涌公共租住房屋開發建設之空調及機械通風安裝工程、元朗千色店裝修工程、中國天津及上海 Miu Miu 及 Prada 精品店的裝修工程及中國北京武警招待所的裝修工程。於本報告日期，本集團之手頭工程合約總額逾 1,172,000,000 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 700,000,000 元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一五年完成。

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。董事擬在該土地上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，預期物業價格不會大跌。由於預期人民幣會升值，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保安及自動化產品

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。

展望將來，全球經濟不明朗及內地經濟增長放緩將繼續對業務帶來挑戰。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。董事將繼續致力盡其所能，為本集團股東爭取最佳回報。

人力資源

於二零一四年三月三十一日，本集團共聘用139名僱員，其中10名駐於中國。於回顧年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年41,000,000港元增至49,000,000港元，有關增加主要由於回顧年度的年度薪酬增加及提升酌情花紅所致。

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，包括審閱截至二零一四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、蕭文波先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋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，全球經濟於二零一三年下半年持續改善，而歐盟經濟復甦且美國經濟獲得更大發展。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、不懈努力和持續承諾，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
二零一四年六月十六日

董事謹此呈報其報告以及本公司及本集團截至二零一四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

本集團截至二零一四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31至120頁之財務報表內。

於二零一三年十二月三十一日派付每股1港仙之中期股息。董事建議向於二零一四年八月二十日名列股東名冊的股東派付每股1.3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。

加上於二零一三年十二月三十一日派付之每股1港仙之中期股息，截至二零一四年三月三十一日止年度之股息總額將為每股2.3港仙(二零一三年：每股2.2港仙)。

財務資料概要

下表為本集團於截至二零一四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				
	二零一四年 千港元	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
收入	984,190	788,095	817,580	446,548	498,747
經營業務溢利(已扣除財務費用)	199,351	87,486	100,201	290,582	63,281
應佔一間合營公司溢利及虧損	(16)	(16)	(9)	33	(620)
應佔聯營公司溢利及虧損	679	450	6,340	(82)	(227)
除稅前溢利	200,014	87,920	106,532	290,533	62,434
所得稅開支	(54,296)	(39,131)	(34,161)	(13,383)	(34,139)
本年度溢利	145,718	48,789	72,371	277,150	28,295
以下人士應佔：					
本公司股東	145,712	49,135	72,184	162,216	26,662
非控股權益	6	(346)	187	114,934	1,633
	145,718	48,789	72,371	277,150	28,295

資產、負債及非控股權益

	於三月三十一日				
	二零一四年 千港元	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
總資產	1,927,390	1,683,797	1,471,073	1,463,540	1,212,470
總負債	(944,704)	(835,290)	(700,975)	(772,347)	(675,224)
非控股權益	(5,823)	(5,817)	(4,652)	(6,218)	(4,933)
	976,863	842,690	765,446	684,975	532,313

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

於二零一四年三月三十一日，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217,278,000港元，其中包括建議為本年派發之末期股息7,192,000港元。此外，本公司股份溢價賬及資本贖回儲備金額合共為128,608,000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46%(二零一三年：41%)，其中最大客戶之銷售額約佔13%(二零一三年：11%)。本集團五大供應商之採購，佔年內採購總額約26%(二零一三年：33%)，其中最大供應商之採購額約佔10%(二零一三年：11%)。

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	

非執行董事

黃承基先生

董事(續)

獨立非執行董事

何鍾泰博士 **®

蕭文波先生 **®

蕭錦秋先生 **®

* 審核委員會成員

† 薪酬委員會成員

® 提名委員會成員

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

本公司已接獲何鍾泰博士、蕭文波先生及蕭錦秋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

盧全章先生，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」)超過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。

董事及高級管理人員履歷(續)

執行董事(續)

謝文盛先生，現年七十歲，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三十一年以上經驗。謝先生現為詹天佑土木工程科學技術發展基金管理委員會副主席及委員、英國特許建造學會及英國建築及測量學會會員。

王京寧先生，現年五十八歲，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三十四年經驗，負責管理本集團在中國之工程。

姜國祥先生，現年五十六歲，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三十二年以上之經驗。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。

非執行董事

黃承基先生，現年六十二歲，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。

董事及高級管理人員履歷(續)

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，現年七十五歲。何博士擁有超過50年大型基建項目的經驗，包括41年在香港及10年在英國，在土木、結構、環保及岩土工程與大型工程項目管理方面擁有豐富之經驗，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年中至80年代初負責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，現年七十六歲，於一九六三年取得美國Alabama州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在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。

蕭錦秋先生，現年四十九歲，於二零一四年三月加盟本集團為獨立非執行董事。蕭先生畢業於香港城市大學，持有會計學士學位。蕭先生為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦為香港執業會計師。蕭先生於審計、會計、公司秘書及企業財務方面擁有逾24年工作經驗。蕭先生現時擔任君陽太陽能電力投資有限公司(股份代號：397)(該公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)之執行董事，並擔任三家於聯交所上市之公司之獨立非執行董事，分別為中國新經濟投資有限公司(股份代號：0080)、宏安集團有限公司(股份代號：1222)及東麟農業集團有限公司(股份代號：8120)。

董事及高級管理人員履歷(續)

高級管理人員

陳志光先生，現年五十一歲，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三十年經驗。彼持有 University of Wolverhampton 之建築工程管理學士學位。

郭冠強先生，現年四十六歲，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，彼擁有逾二十四年經驗。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。

楊蔭之先生，現年五十二歲，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二十八年經驗。彼持有英國徹菲爾德大學之土木及結構工程碩士學位。

羅永寧先生，現年五十四歲，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三十一年經驗，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。

林榮偉先生，現年三十八歲，二零零五年九月加入本集團，為本集團財務總監及公司秘書，負責本集團會計、財務、上市遵規及公司秘書等工作。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。

郭振輝先生，現年七十歲，於一九九一年二月加盟本集團，為本集團策劃經理，負責本集團在國內工程項目。彼擁有逾四十年經驗。彼畢業於中國福建華僑大學土建系工業與民用建築。彼持有國際職業經理人資格證書及中國建築學會會員。

戴曉波先生，現年五十歲，於二零零六年一月加盟本集團，為本集團策劃經理，負責本集團在國內工程項目。彼擁有逾二十年經驗。彼畢業於中國長沙大學工業與民用建築。彼持有國內高級房地產策劃師高級技師專業資格證書。

李銀美小姐，現年五十三歲，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二十九年經驗。

董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，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	50.44
王京寧先生	14,839,600	—	14,839,600	2.68
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	0.10

* 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

於二零一四年三月三十一日，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	42.17
謝文盛先生	受控法團之權益 直接實益擁有	233,290,000 45,774,400	42.17 8.27
Granda Overseas Holding Co. Ltd. (「Granda」)(附註2)	實益擁有人	115,799,160	20.93
陳火法先生	受控法團之權益	115,799,160	20.93

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，於二零一四年三月三十一日，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

於截至二零一四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	
二零一三年四月	2,875,000	0.650	0.610	1,864
二零一三年六月	980,000	0.630	0.610	609
二零一三年七月	1,440,000	0.640	0.610	906
二零一三年八月	315,000	0.630	0.620	198
二零一三年九月	1,080,000	0.640	0.620	685
二零一三年十一月	200,000	0.600	0.600	120
二零一三年十二月	665,000	0.600	0.590	399
	<u>7,555,000</u>			<u>4,781</u>

所回購之股份已予註銷，而相等於該等股份面值756,000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4,025,000港元及股份購回開支45,000港元已自股份溢價賬中扣除。

截至二零一四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二零一四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之公司)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。如上文所討論，本集團已出售其於出售組合(持有上文所述於中國四川的物業)之全部股權，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)，而餘下租賃協議於截至二零一四年三月三十一日年度止賺取之租金收入僅為306,000港元。

以上出租位於香港之一個物業的租賃協議於二零一四年三月三十一日到期後，於二零一四年五月三十日，本集團與啟康創建有限公司重新訂立了一份新的租賃協議，繼續延長為期三年的合約，自二零一四年四月一日起生效，應付月租為25,500港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席，並且於二零一一年及二零一四年訂立租賃協議時持有本公司約48.44%及50.44%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。由於該餘下租賃協議之每項適用百分比率低於5%，而涉及總代價少於1,000,000港元，根據上市規則第14A.33條，該交易獲豁免上市規則之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規之規定。

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 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

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 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 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	60%	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，於截至二零一四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
二零一四年六月十六日

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A.4.1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A.4.1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。

守則條文第A.6.7條

企業管治守則之守則條文A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見達致公正之了解。本公司所有非執行董事由於本身公務繁忙，未能出席本公司於二零一三年度股東週年大會。

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

非執行董事

黃承基先生(獲委任於二零一四年三月十四日)

獨立非執行董事

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)
蕭錦秋先生(於二零一四年三月十四日獲委任為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席)
黃承基先生(於二零一四年三月十四日辭去審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席)

董事會成員之間均無關連。

於截至二零一四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。

非執行董事透過參與董事會會議，就策略方向、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷。

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。

董事之委任及繼任方法

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。

於截至二零一四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。於截至二零一四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	3/5
蕭文波先生	3/5
蕭錦秋先生(獲委任於二零一四年三月十四日)	0/5*
黃承基先生(於二零一四年三月十四日辭職)	3/5

* 於其獲委任後沒有舉行任何會議

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、蕭文波先生及蕭錦秋先生為薪酬委員會成員，而蕭錦秋先生為委員會主席。黃承基先生，前委員會主席，已於二零一四年三月十四日辭去其職務。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。於截至二零一四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	2/2
蕭文波先生	2/2
蕭錦秋先生(於二零一四年三月十四日獲委任為薪酬委員會主席)	0/2*
黃承基先生(於二零一四年三月十四日辭去薪酬委員會主席)	2/2

* 於其獲委任後沒有舉行任何會議

提名委員會

謝文盛先生、王京寧先生、何鍾泰博士、蕭文波先生及蕭錦秋先生為提名委員會成員，而蕭錦秋先生為委員會主席。黃承基先生，前委員會主席，已於二零一四年三月十四日辭去其職務。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，以符合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。於截至二零一四年三月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議，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	2/2
王京寧先生	2/2
何鍾泰博士	2/2
蕭文波先生	2/2
蕭錦秋先生(於二零一四年三月十四日獲委任為提名委員會主席)	0/2*
黃承基先生(於二零一四年三月十四日辭去提名委員會主席)	1/2

* 於其獲委任後沒有舉行任何會議

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。蕭錦秋先生為委員會主席。黃承基先生，前委員會主席，已於二零一四年三月十四日辭去其職務。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。

截至二零一四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
何鍾泰博士	2/2
蕭文波先生	2/2
蕭錦秋先生(於二零一四年三月十四日獲委任為審核委員會主席)	0/2*
黃承基先生(於二零一四年三月十四日辭去審核委員會主席)	2/2

* 於其獲委任後沒有舉行任何會議

核數師酬金

於截至二零一四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：

截至二零一四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	1,980,000
非審核服務－稅務服務	69,000
總計	<u>2,049,000</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，彼等已確認於截至二零一四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二零一四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29至30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內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 31 至 120 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，此財務報表包括二零一四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損益表、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 貴集團於二零一四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

二零一四年六月十六日

綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	5	984,190	788,095
銷售成本		<u>(882,208)</u>	<u>(654,975)</u>
毛利		101,982	133,120
其他收入及收益	5	53,845	44,961
投資物業之公平值收益，淨額	15	122,554	218
出售一間附屬公司收益	39	16,057	–
行政開支		(93,522)	(84,901)
其他經營收入／(開支)，淨額		371	(2,652)
財務費用	7	(1,936)	(3,260)
以下分佔溢利及虧損：			
一間合營公司		(16)	(16)
聯營公司		679	450
除稅前溢利	6	200,014	87,920
所得稅開支	10	<u>(54,296)</u>	<u>(39,131)</u>
本年度溢利		<u>145,718</u>	<u>48,789</u>
以下應佔：			
本公司股東	11	145,712	49,135
非控股權益		6	(346)
		<u>145,718</u>	<u>48,789</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		<u>26.25 港仙</u>	<u>8.62 港仙</u>

本年度已派付及擬派股息之詳情列載於財務報表附註12。

綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利		<u>145,718</u>	<u>48,789</u>
其他全面收益			
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面收益：			
應佔聯營公司其他全面收益		2,567	1,532
換算海外業務交易所產生之匯兌差額		(1,428)	5,067
出售一間附屬公司時，匯率波動儲備撥回	39	<u>(5,438)</u>	<u>—</u>
於以後期間可能重新分類至損益之其他全面收益／ (虧損)淨額		<u>(4,299)</u>	<u>6,599</u>
於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益：			
重估租賃土地及樓宇之盈餘	14	11,805	48,007
所得稅影響	34	<u>(2,021)</u>	<u>(7,982)</u>
於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益淨額		<u>9,784</u>	<u>40,025</u>
本年度其他全面收益，除稅後		<u>5,485</u>	<u>46,624</u>
本年度全面收益總額		<u>151,203</u>	<u>95,413</u>
以下應佔：			
本公司股東		151,197	95,728
非控股權益		<u>6</u>	<u>(315)</u>
		<u>151,203</u>	<u>95,413</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	164,181	158,083
投資物業	15	305,000	169,375
商譽	16	–	–
於一間合營公司之投資	18	–	–
於聯營公司之投資	19	3,785	939
可供出售投資	20	21,641	21,641
按金	28	244	–
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		494,851	350,038
流動資產			
應收聯營公司款項	19	4,748	4,707
應收一間所投資公司款項	21	100	100
發展中待售物業及待售物業	24	1,054,613	942,959
應收合約客戶款項總額	25	7,563	8,682
存貨	26	12,103	7,529
應收賬項	27	77,206	102,682
預付款項、按金及其他應收款項	28	94,935	34,303
已抵押存款	29	51,797	64,207
現金及現金等值項目	29	129,474	97,931
		<hr/>	<hr/>
		1,432,539	1,263,100
分類為待售之一個出售組合資產	30	–	70,659
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		1,432,539	1,333,759
流動負債			
應付合約客戶款項總額	25	87,845	58,222
應付賬項	31	59,191	44,021
其他應付款項及應計費用	32	172,564	183,195
應付聯營公司款項	19	48	48
應付非控股股東款項	22	1,500	1,500
應付一間關連公司款項	23	2,193	761
應付稅項		86,520	111,582
計息銀行借貸	33	304,488	231,460
		<hr/>	<hr/>
		714,349	630,789
與分類為待售之資產直接相關之負債	30	–	15,180
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		714,349	645,969
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		718,190	687,790

綜合財務狀況表(續)

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產淨值		718,190	687,790
資產總值減流動負債		1,213,041	1,037,828
非流動負債			
計息銀行借貸	33	157,041	150,223
遞延稅項負債	34	73,314	39,098
非流動負債總額		230,355	189,321
資產淨值		982,686	848,507
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	35	55,321	56,077
儲備	37(a)	914,350	779,918
建議末期股息	12	7,192	6,695
		976,863	842,690
非控股權益		5,823	5,817
權益總額		982,686	848,507

謝文盛
董事

王京寧
董事

綜合權益變動表

截至二零一四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	總計	權益	權益總額	總計	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
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(i)	(1,195)	(5,829)	-	-	1,195	-	-	-	(1,195)	-	(7,024)	-	(7,024)
購回股份開支	35(i)	-	(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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

綜合權益變動表(續)

截至二零一四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	總計	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	千港元	千港元	千港元
於二零一三年四月一日	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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145,712	-	145,712	6	145,718
本年度其他全面收益/(虧損)：														
重估租賃土地及樓宇之盈餘，稅後淨額	-	-	-	9,784	-	-	-	-	-	-	-	9,784	-	9,784
出售一間附屬公司時匯率波動儲備撥回	39	-	-	-	-	-	(5,438)	-	-	-	-	(5,438)	-	(5,438)
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	2,567	-	-	-	2,567	-	2,567
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	(1,428)	-	-	-	-	(1,428)	-	(1,428)
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	9,784	-	-	(6,866)	2,567	-	145,712	-	151,197	6	151,203
重估儲備之撥回	-	-	-	(3,570)	-	-	-	-	-	3,570	-	-	-	-
出售一間附屬公司	-	-	-	(6,156)	-	-	-	-	-	6,156	-	-	-	-
購回股份	35(iii)	(756)	(4,025)	-	-	756	-	-	-	(756)	-	(4,781)	-	(4,781)
購回股份開支	35(iii)	-	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	(45)	-	(45)
宣派二零一三年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	29	(6,695)	(6,666)	-	(6,666)
二零一四年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,332)	-	(5,332)	-	(5,332)
建議二零一四年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,192)	7,192	-	-	-
於二零一四年三月三十一日	55,321	114,338*	15,262*	120,117*	(9,240)*	14,270*	51,499*	6,331*	3,260*	598,513*	7,192	976,863	5,823	982,686

* 該等儲備帳目包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備914,350,000港元(二零一三年：779,918,000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

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利		200,014	87,920
就下列項目作出調整：			
財務費用	7	1,936	3,260
以下應佔溢利及虧損：			
一間合營公司		16	16
聯營公司		(679)	(450)
利息收入	5	(1,216)	(2,247)
撇銷應付一位非控股股東之款項	6、17	-	(329)
投資物業之公平值收益，淨額	15	(122,554)	(218)
出售一間附屬公司收益	39	(16,057)	-
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	76	87
折舊	6	6,254	4,934
存貨撥備	6	530	980
其他應收款項減值	6	64	2,761
應收賬項減值撥回	6	(18)	(109)
		68,366	96,605
發展中待售物業及待售物業增加		(92,960)	(40,041)
應收合約客戶款項總額減少／(增加)		1,861	(1,906)
存貨增加		(5,104)	(4,270)
應收賬項減少／(增加)		24,863	(64,365)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(60,055)	4,921
應付合約客戶款項總額增加		29,623	28,645
應付賬項增加		15,166	22,810
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(10,013)	763
經營業務所得／(所用)現金		(28,253)	43,162
已付利息		(37,838)	(30,177)
已付海外稅項		(48,719)	(6,633)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額—第38頁		(114,810)	6,352

綜合現金流量表(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務所得/(所用)現金流量淨額—第37頁		(114,810)	6,352
投資業務所得現金流量			
已收利息		1,216	2,247
已收聯營公司股息		400	6,354
購入物業、廠房及設備項目		(646)	(1,144)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		38	27
收購一間附屬公司	38	—	2,995
出售一間附屬公司	39	69,003	—
向一間合營公司之墊付款項		(16)	(15)
向聯營公司之墊付款項，淨額		(41)	(5,947)
向一間所投資公司之償還款項		—	49
已抵押存款減少		12,410	29,211
投資業務所得現金流量淨額		82,364	33,777
融資業務所得現金流量			
購回本公司股份	35	(4,781)	(7,024)
購回股份開支	35	(45)	(56)
新增銀行借貸		323,115	382,152
償還銀行借貸		(236,815)	(307,540)
與一間關連公司餘額變動，淨額		1,432	831
已付股息		(12,198)	(11,404)
已付非控股股東股息		—	(231)
融資業務所得現金流量淨額		70,708	56,728
現金及現金等值項目之增加淨額—第39頁		38,262	96,857

綜合現金流量表(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及現金等值項目之增加淨額—第38頁		38,262	96,857
於年初之現金及現金等值項目		91,479	(6,449)
匯率變動之影響，淨額		(277)	1,071
		<hr/>	<hr/>
於年底之現金及現金等值項目		129,464	91,479
		<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	129,474	97,931
已抵押銀行透支	33	(10)	(6,464)
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		129,464	91,479
		<hr/>	<hr/>

財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	470,223	478,891
流動資產			
預付款項	28	46	34
現金及現金等值項目	29	61	161
流動資產總值		107	195
流動負債			
應計費用	32	1,448	1,265
應付附屬公司款項	17	64,595	49,595
應付一間關連公司款項	23	3,080	977
流動負債總額		69,123	51,837
流動負債淨額		(69,016)	(51,642)
資產淨值		401,207	427,249
權益			
已發行股本	35	55,321	56,077
儲備	37(b)	338,694	364,477
建議末期股息	12	7,192	6,695
權益總額		401,207	427,249

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(「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)、香港普遍接納之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。除特別說明外，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」)截至二零一四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。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並直至該控制權終止當日為止。

損益及其他綜合收益項目即便導致非控股權益結餘虧絀，仍歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間之資產與負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流均於綜合入賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司會計政策所述三項控制權要素其中一項或多項有變，本集團會重估是否仍然控制被投資方。附屬公司所有權權益變動但未失去控制權，則入賬為股本交易。

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)，倘本集團已直接出售相關資產或負債，則按要求之相同基準。

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
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
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
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產可收回金額披露(提早採納)之修訂本
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
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

除下文進一步詳述有關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、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號(二零一一年)、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1號及香港會計準則第36號之修訂本及二零零九年至二零一一年週期之年度改進之若干修訂之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 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強調綜合財務報表會計處理方法以及針對香港(常設詮釋委員會)—詮釋第12號合併—特殊目的實體內事宜之部分。該項準則建立一項用於確定須綜合實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權之定義，投資者須：(a) 擁有可對被投資公司行使對象之權力；(b) 因參與投資對象而對可變回報承受風險或享有權利；及(c) 能夠運用其對投資對象之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定某些實體受其控制。採用香港財務報告準則第10號並不改變本集團於二零一三年四月一日有關參與投資對象之任何綜合結論。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 香港財務報告準則第11號代替香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常設詮釋委員會)一詮釋第13號共同控制實體—合營方提供之非貨幣出資,說明共同控制下之共同安排之會計處理方法。該準則僅強調兩種形式之共同安排,即共同經營及合營公司,並撤銷使用比例綜合法將合營公司入賬之選擇。香港財務報告準則第11號項下共同安排之分類取決於該等安排所產生之各方權利及義務。共同經營乃一項共同安排,共同經營者據此對該項安排之資產擁有權利及對該項安排之負債承擔責任,且以共同經營者於共同經營中之權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營公司乃一項共同安排,合營方據此對該項安排之淨資產擁有權利及根據香港會計準則第28號(二零一一年)須使用權益法將之入賬。應用此新訂準則對本集團並無重大財務影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號載有就附屬公司、共同安排、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號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。附屬公司、一間合營公司及聯營公司披露詳情載於財務報表附註17、18及19。
- (d) 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)釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引,並提供進一步寬免,免除該等準則的完全追溯應用,以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清,倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時,香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港(常設詮釋委員會)一詮釋第12號有關本集團所控制實體的綜合結論有所不同,方須作出追溯調整。此等修訂對本集團並無重大影響。
- (e) 香港財務報告準則第13號提供公平值的精確定義、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。該準則不會改變本集團須使用公平值的情況,但為其其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值的情況下應如何應用公平值提供指引。香港財務報告準則第13號已追溯應用,且採納該準則對本集團的公平值計量並無重大影響。因香港財務報告準則第13號的指引,公平值計量之政策已予修訂。香港財務報表準則第13號規定之更多關於分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇以及投資物業公平值計量之披露分別載於財務報表附註14及15。應用此等新訂準則對本集團並無重大財務影響。
- (f) 香港會計準則第1號(修訂本)更改在其他全面收益(「其他全面收益」)內呈列項目之分組。可在未來某一時間重新分類(或再循環)至損益之項目(例如,換算海外業務的匯兌差額、現金流量對沖變動淨額以及可供出售金融資產淨損益),與永不重新分類之項目(例如,土地及樓宇重估)會分開呈列。採用該等修訂本僅影響呈列,對本集團之財務狀況或財務表現並無影響。綜合全面收益表已予重列以反映該等變動。此外,本集團已選擇於該等財務報表使用該等修訂本所引入之新標題「損益表」。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (g) 香港會計準則第19號(二零一一年)載有多項修訂，由基本改變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃的會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認之選擇。其他變動包括修訂離職福利確認時間、短期僱員福利的分類及界定福利計劃之披露。由於本集團並無任何界定福利計劃或僱員離職計劃，而且本集團並無任何重大僱員福利預期會於報告期後超過十二個月結算，因此採納該經修訂準則對本集團並無重大財務影響。
- (h) 香港會計準則第36號(修訂本)取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本，擴大該等資產或單位公平值計量之披露規定。該等修訂自二零一四年四月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團之財務狀況或財務表現並無影響。
- (i) 二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列多項準則之修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。雖然採納部分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。最適用於本集團之主要修訂詳情如下：
- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外之比較資料時，須於其財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含一整套完整財務報表。

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，而該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之期初財務狀況表。然而，上個期間開始時之期初財務狀況表之相關附註則毋須呈列。
 - 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之所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂取消香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體須就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅應用香港會計準則第12號之規定。

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9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第39號(修訂本)	對沖會計以及對香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第39號之修訂本 ⁵
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 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	香港財務報告準則第11號共同安排－收購合營業務權益之會計之修訂本 ³
香港財務報告準則第14號	受規管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	香港會計準則第16號物業、廠房及設備以及香港會計準則第38號無形資產－可接受折舊及攤銷方式之分類之修訂本 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號僱員福利－界定額福利計劃：僱員供款之修訂本 ²
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 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號資產減值－非金融資產之可收回金額披露之修訂本 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具更替及對沖會計之延續之修訂本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵收費用 ¹
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	於二零一四年一月所頒佈對多項香港財務報告準則作出之修訂本 ²
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	於二零一四年一月所頒佈對多項香港財務報告準則作出之修訂本 ²

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 自於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表起生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 並未指定強制生效日期，但現時可供採納

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：

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。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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號財務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。

於二零一三年十二月，香港會計師公會將與對沖會計相關之規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，當中包括就應用對沖會計作出風險管理活動之相應披露。香港財務報告準則第9號之修訂放寬了評估對沖成效之要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規定。此外，香港財務報告準則第9號之修訂准許實體僅可就因二零一零年引入之公平值選擇負債所引致之自有信貸風險相關公平值收益及虧損應用經改進之入帳方法，而毋須同時應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

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號於金融資產之減值方面的指引繼續適用。香港財務報告準則第9號先前之法定生效日期由香港會計師公會於二零一三年十二月刪除，法定生效日期將於香港財務準則第39號全面替代完成後釐定。然而，該準則現在已被準備應用。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。

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號為附屬公司按公平值入賬及計入損益賬，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。

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號之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。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團因參與被投資方業務而對可變回報承擔風險或享有權利，且有能力行使在被投資方的權力影響有關回報(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)，則本集團擁有該實體的控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的投票權或類似權利，則評估本公司對被投資方是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有之權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司業績按已收及應收股息，計入本公司之損益表。本公司於附屬公司之投資按成本值減去任何減值虧損後列賬。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方財政及經營決策的權力，但非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之各方據此對合營公司之資產淨值有權利。共同控制指按合約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

本集團於聯營公司及一間合營公司的投資以權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。

會計政策如有差異則作出調整使之一致。

本集團應佔聯營公司及一間合營公司收購後業績及其他綜合收益分別於合併損益表及其他綜合收益表列賬。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認一項變動，則本集團會視乎情況於合併權益變動表確認應佔任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生的未變現收益及虧損均按本集團所佔聯營公司或合營公司的投資比例撇銷，惟如有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或一間合營公司所產生的商譽計入本集團對聯營公司或合營公司的投資。

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

倘對聯營公司的投資成為對一間合營公司的投資或相反情況出現時，則不會重新計量留存權益，而是繼續按權益法將投資列賬。在所有其他情況下，若失去對聯營公司的重大影響力或合營公司的共同控制權，本集團會按其公平值計量及確認留存權益。失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權時聯營公司或合營公司的賬面值與留存權益公平值及出售所得款項之間的差額於損益賬確認。

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。倘或然代價分類為資產或負債，且屬於一項金融工具並符合香港會計準則第39號範圍內則按公平值計量，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之總和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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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往後期間撥回。

倘商譽分配至一個現金產生單位(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。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量分類為物業、廠房及設備之租賃土地及字樓以及投資物業。公平值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或在未有主要市場的情況下對該資產或負債最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公平值使用市場參與者於為資產或負債定價時所用假設計量。

非金融資產之公平值計量會計及市場參與者以最高及最佳用途使用資產或售予會以最高及最佳用途使用資產之另一市場參與者而創造經濟利益的能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公平值，並盡量利用相關可觀察輸入數據，減少使用不可觀察數據。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

級別一： 根據相同資產或負債在活躍市場中之報價(未經調整)

級別二： 根據最低輸入數據(對公平值計量具有重大影響者)可直接或間接觀察之估值方法

級別三： 根據最低輸入數據(對公平值計量具有重大影響者)不可觀察之估值方法

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，本集團於各報告期末重新評估分類(基於對計量公平值整體而言屬重要之最低層輸入數據)，以確定有否在各等級之間轉移。

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就一項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。一項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損益表內扣除。

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損益表內。

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損益表扣除。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，則超逾虧絀之數在損益表扣除。其後任何重估盈餘計入損益表，惟以過往扣除之虧絀為限。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。出售一項重估資產時，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損益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損益表內。

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損益表內確認。

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損益表內確認。

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損益表內。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損益表扣除。

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

金融資產於初步確認時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，或被指定為一項有效對沖之對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產初步確認時按公平值計量，另加交易成本(歸屬於金融資產收購)，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扣除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。實際利率攤銷計入損益表之其他收入及收益內。貸款及應收款項之減值虧損分別於損益表之財務支出及其他營運開支確認。

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，於該投資取消確認前，未變現盈虧於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收益，屆時累計盈虧乃於損益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損益表之其他收益或虧損。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」所載政策在損益表確認為其他收入。

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，而無法可靠地計劃時，則該等證券以成本減任何減值虧損列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融投資(續)

本集團評估於短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，倘因市場不活躍而導致本集團未能買賣該等金融資產，而管理層有能力或意向於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日，則本集團將會選擇重新分類該等金融資產。

對於從可供出售類別中重新分類之金融資產，公平值賬面值於重新分類之日成為其新攤銷成本，且已於權益內確認資產之任何過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損益表。

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)主要在下列情況下初步終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中刪除)：

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 當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。

當本集團在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時，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時，則本集團繼續確認所轉讓資產，惟其本集團轉讓參與為限。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。

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。倘於初步確認某項或某類金融資產後發生一項或多項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。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

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非重大之金融資產，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。

所確認任何減值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。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而扣減，而虧損於損益表確認。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。若日後無實際期望可予收回，且所有抵押品均已變現或轉入本集團，貸款及應收款項連同任何相關撥備則予以撤銷。

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。倘撤銷之款項可收回，則收回之款項會計入損益表之其他營運收入/(開支)，淨額內。

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。

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，再扣減以往於損益表中確認之金額，將自其他全面收益中移除，並在損益表中確認。

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(續)

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。「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損益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。歸類為可供出售之股本工具之減值虧損不可透過損益表撥回，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

金融負債於初步確認時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)。

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，除非貼現影響並不重大，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，其損益在損益表內確認。

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。實際利率攤銷計入損益表之財務費用內。

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損益表中確認。

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。

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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，惟以下情況除外：

- 當遞延稅項負債源於初次確認商譽或一項交易(並非一項業務組合)之資產或負債，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。

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虧損之結轉時才予確認，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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；
- (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。

2.4 主要會計政策概要(續)

工程合約(續)

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。

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於僱員福利開支中確認。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。某一期間損益表之扣除或計入乃指期初及期終之已確認累積開支變動。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款(續)

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。

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損益表扣除。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損益表扣除。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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損益表確認。

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，而損益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損益表確認。

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

本集團已就其若干物業訂立租約。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致使該物業不能符合投資物業之資格。

3. 主要會計判斷及估計(續)

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(包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發開支)。

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之期間之所得稅及土地增值稅條文。

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。

於二零一四年三月三十一日，投資物業之賬面值為305,000,000港元(二零一三年:169,375,000港元)。有關詳情(包括用於公平值計量及敏感度分析之主要假設)載於財務報表附註15。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

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。

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，惟利息收入及未分配收益、股息收入、出售附屬公司收益、財務費用、應佔一間合營公司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合營公司之投資、於聯營公司之投資及其他未分配總部及公司資產，因該等資產按集團層面管理。

分類負債不包括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)

截至二零一四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	總計 千港元
分類收入：				
對外客戶銷售	833,887	121,068	29,235	984,190
其他收入及收益	7,237	43,837	256	51,330
收入	841,124	164,905	29,491	1,035,520
分類業績				
經營溢利	16,242	173,600	2,520	192,362
<u>對賬：</u>				
利息收入及未分配收益				1,716
股息收入				799
未分配開支				(9,647)
出售一間附屬公司收益				16,057
財務費用				(1,936)
應佔一間合營公司虧損				(16)
應佔聯營公司溢利及虧損				679
除稅前溢利				200,014
分類資產	261,460	1,438,428	20,202	1,720,090
<u>對賬：</u>				
於聯營公司之投資				3,785
公司及其他未分配資產				203,515
資產總值				1,927,390

4. 經營分類資料(續)

截至二零一四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	總計 千港元
分類負債	172,907	139,614	5,774	318,295
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				626,409
負債總額				<u>944,704</u>
<u>其他分類資料：</u>				
投資物業公平值收益	(635)	(121,919)	-	(122,554)
出售物業、廠房及設備項目虧損	39	25	12	76
其他應收賬項減值	64	-	-	64
應收賬項減值撥回	-	-	(18)	(18)
存貨撥備	-	-	530	530
折舊	5,022	1,146	86	6,254
資本開支	259	274	113	646*

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

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	總計 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)
應佔一間合營公司虧損				(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	總計 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。

4. 經營分類資料(續)

地區資料

(a) 對外部客戶之收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	600,240	360,374
中國內地	383,950	427,721
	984,190	788,095

上述收入資料乃基於客戶所處位置。

(b) 非流動資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	144,245	137,625
中國內地	325,180	189,833
	469,425	327,458

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

主要客戶資料

於年內，收入約123,717,000港元乃衍生於建築分部銷售中之單一客戶。於上年度，收入約89,508,000港元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：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	833,887	561,191
物業發展及投資業務之收入	121,068	199,661
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	29,235	27,243
	<u>984,190</u>	<u>788,095</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,216	2,247
股息收入	799	437
總租金收入	42,254	34,546
其他	9,576	7,731
	<u>53,845</u>	<u>44,961</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	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已售物業成本		76,986	111,971
建築合約成本		786,833	523,480
已售存貨及已提供服務成本		18,389	19,524
核數師酬金		1,980	1,880
折舊	14	6,254	4,934
投資物業租金產生之直接營運開支(包括維修及保養)		883	1,053
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款		1,826	1,828
投資物業之租金收入減直接營運開支 883,000 港元 (二零一三年：1,053,000 港元)		(3,275)	(4,137)
出售一間附屬公司收益	39	16,057	–
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]		76	87
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		49,124	40,852
退休金計劃供款*		1,160	1,028
減：資本化款項		(10,203)	(7,475)
		40,081	34,405
外匯差額，淨值 [^]		(493)	(87)
存貨撥備，計入已售存貨成本		530	980
撤銷應付一位非控股股東之款項	17	–	(329)
應收賬項減值撥回 [^]	27	(18)	(109)
其他應收款項減值 [^]	28	64	2,761

* 於二零一四年三月三十一日，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(二零一三年：無)。

[^] 此等款項列入綜合損益表內之「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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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	37,837	30,177
減：已資本化之利息	(35,901)	(26,917)
	<u>1,936</u>	<u>3,260</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」)及香港公司條例之披露要求如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金	<u>318</u>	<u>312</u>
其他酬金：		
薪金及津貼	7,510	4,669
退休金計劃供款	75	69
	<u>7,585</u>	<u>4,738</u>
	<u>7,903</u>	<u>5,050</u>

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(a) 非執行董事及獨立非執行董事

	酬金 千港元	酬金總額 千港元
二零一四年		
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	92	92
蕭錦秋先生	6	6
	<u>314</u>	<u>314</u>
非執行董事：		
黃承基先生	4	4
	<u>318</u>	<u>318</u>
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>

年內概無應付非執行董事及獨立非執行董事之其他酬金(二零一三年：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
二零一四年			
執行董事：			
盧全章先生	300	—	300
謝文盛先生(「謝先生」)*	4,800	—	4,800
王京寧先生	853	15	868
姜國祥先生	1,557	60	1,617
	<u>7,510</u>	<u>75</u>	<u>7,585</u>
二零一三年			
執行董事：			
盧全章先生	300	—	300
謝文盛先生	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>

本年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一三年：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(二零一三年：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(二零一三年：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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及津貼	2,948	2,379
退休金計劃供款	89	64
	<u>3,037</u>	<u>2,443</u>

9. 五名最高薪僱員及高級管理人員(續)

薪酬在下列範圍之既非董事亦非行政總裁之最高薪僱員人數如下：

	僱員數目	
	二零一四年	二零一三年
零至 1,000,000 港元	1	3
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	—
	<u>3</u>	<u>3</u>

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及津貼	4,070	2,595
退休計劃供款	94	69
	<u>4,164</u>	<u>2,664</u>

10. 所得稅

年內，香港利得稅乃按於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率 16.5% 計算。於去年，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。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。

10. 所得稅(續)

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港		
本年度稅項	506	-
過往年度超額撥備	(5)	(14)
本年度－其他地區		
本年度稅項	14,685	17,048
過往年度撥備不足	5	329
遞延(附註34)	32,546	4,480
中國內地之土地增值稅	6,559	17,288
	<u>54,296</u>	<u>39,131</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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	<u>200,014</u>	<u>87,920</u>
按法定稅率 16.5% (二零一三年：16.5%) 計算之稅項	33,002	14,507
於其他司法權區經營之公司不同稅率之影響	11,599	7,255
一間合營公司應佔溢利及虧損	3	3
聯營公司應佔溢利及虧損	(112)	(74)
不需繳稅之收入	(1,127)	(5,911)
不可扣減稅項之開支	1,960	543
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	1,908	4,425
過往期間動用之稅項虧損	(1,557)	(912)
未確認之稅項虧損及暫時差異	2,213	1,794
土地增值稅	6,559	17,288
其他	(152)	213
	<u>54,296</u>	<u>39,131</u>
按本集團實際稅率 27.1% (二零一三年：44.5%) 計算之稅項開支		

聯營公司應佔稅項抵免 68,000 港元(二零一三年：88,000 港元)列入綜合損益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」內。於本年度及過往年度，合營公司並無應佔稅項。

11. 本公司股東應佔溢利

截至二零一四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9,018,000港元(二零一三年：6,063,000港元)(附註37(b))。

12. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中期股息—每股普通股1港仙(二零一三年：1港仙)	5,532	5,693
建議末期股息—每股普通股1.3港仙(二零一三年：1.2港仙)	7,192	6,695
	<u>12,724</u>	<u>12,388</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555,104,267股(二零一三年：569,893,267股)計算。

本集團於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度內並無已發行具潛在攤薄影響之普通股，故並無調整該等年度之每股基本盈利。

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
二零一四年三月三十一日							
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日：							
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>
於二零一三年四月一日							
累計折舊淨額	151,675	1,623	508	1,460	274	2,543	158,083
增添	-	9	7	582	20	28	646
出售	-	-	-	(46)	-	(68)	(114)
重估盈餘	11,805	-	-	-	-	-	11,805
年內計提折舊	(4,830)	(257)	(90)	(441)	(29)	(607)	(6,254)
匯兌調整	-	4	1	4	-	6	15
於二零一四年三月三十一日	<u>158,650</u>	<u>1,379</u>	<u>426</u>	<u>1,559</u>	<u>265</u>	<u>1,902</u>	<u>164,181</u>
於二零一四年三月三十一日：							
成本或估值	158,650	4,229	2,629	7,753	3,274	7,554	184,089
累計折舊	-	(2,850)	(2,203)	(6,194)	(3,009)	(5,652)	(19,908)
賬面淨額	<u>158,650</u>	<u>1,379</u>	<u>426</u>	<u>1,559</u>	<u>265</u>	<u>1,902</u>	<u>164,181</u>
按成本或估值分析：							
按成本	-	4,229	2,629	7,753	3,274	7,554	25,439
按估值	158,650	-	-	-	-	-	158,650
	<u>158,650</u>	<u>4,229</u>	<u>2,629</u>	<u>7,753</u>	<u>3,274</u>	<u>7,554</u>	<u>184,089</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
二零一三年三月三十一日							
於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	<u>151,675</u>	–	–	–	–	–	<u>151,675</u>
	<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>

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滯鋒評估有限公司按現時用途單獨重估，總公開市值為158,650,000港元(二零一三年：151,675,000港元)。

重估產生之重估盈餘11,805,000港元(二零一三年：48,007,000港元)已計入其他全面收益。

14. 物業、廠房及設備(續)

該等租賃土地及樓宇之詳情如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
長期租約：		
香港	13,000	12,100
中期租約：		
香港	128,400	122,700
中國內地	17,250	16,875
	<u>158,650</u>	<u>151,675</u>

於二零一四年三月三十一日，賬面總值 141,400,000 港元(二零一三年：134,800,000 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)。

公平值等級

下表闡述本集團持作自用物業公平值計量等級：

	於二零一四年三月三十一日公平值計量，使用			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
持作自用物業	-	-	158,650	158,650

於年內，級別一與級別二之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉撥至或轉撥自級別三。

14. 物業、廠房及設備(續)

分類為公平值等級級別三內之公平值計量之對賬：

	持作自用物業 千港元
於二零一三年四月一日之賬面值	151,675
折舊	(4,830)
於其他全面收益內確認之重估盈餘	11,805
	<hr/>
於二零一四年三月三十一日之賬面值	158,650
	<hr/> <hr/>

持作自用物業估值之估值所用技巧及主要輸入數據概述如下：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍
持作自用物業	直接比較法	市場單位售價 (每平方米)	2,615 港元至 6,070 港元

直接比較法

根據市場法，公平值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售並經參考有關市場之可比較銷售交易而作估計。

進行估值時會整體考慮持作自用物業之特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出市場價格。

主要輸入數據為市場價格，當市場價格大幅上升(下跌)時，會導致持作自用物業公平值大幅上升(下跌)。

15. 投資物業

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日之賬面值	169,375	225,060
按公平值調整之收益淨額	122,554	218
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	–	8,875
轉撥自己落成待售物業	14,923	–
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	(1,852)	1,847
	<u>305,000</u>	<u>169,375</u>
於三月三十一日之賬面值	<u>305,000</u>	<u>169,375</u>

本集團位於中國內地之投資物業乃以長期租賃方式持有。

於二零一四年三月三十一日，本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師滯鋒評估有限公司按所執行估值基準重估為305,000,000港元。

於二零一四年三月三十一日，賬面總值294,125,000港元(二零一三年：159,125,000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)。

於二零一四年三月三十一日，賬面值為305,000,000港元(二零一三年：169,375,000港元)之本集團投資物業已出租予獨立第三方。

本集團投資物業之詳情載於第19頁。

公平值等級

下表闡述本集團投資物業公平值計量等級：

	於二零一四年三月三十一日公平值計量，使用			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
酒店物業	–	–	294,125	294,125
商業物業	–	–	10,875	10,875
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>305,000</u>	<u>305,000</u>

15. 投資物業(續)

於年內，級別一與級別二之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉撥至或轉撥自級別三。

分類為公平值等級級別三內之公平值計量之對賬：

	酒店物業 千港元	商業物業 千港元
於二零一三年四月一日之賬面值	159,125	10,250
於損益表內其他經營收入／(開支)淨額中確認之公平值調整收益淨額	121,919	635
轉撥自己落成待售物業	14,923	—
匯兌調整	(1,842)	(10)
於二零一四年三月三十一日之賬面值	<u>294,125</u>	<u>10,875</u>

投資物業估值之估值所用技巧及主要輸入數據概述如下：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均數)
酒店物業及商業物業	投資法	估計租金價值 (每平方米及每月) 年期收益率 復歸收益率	人民幣35元至人民幣189元 2%至6.25% 5.75%至6.75%
停車場	直接比較法	市場單位售價	人民幣300,000元

直接比較法

根據市場法，公平值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售並經參考有關市場之可比較銷售交易而作估計。

進行估值時會考慮投資物業之特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出市場價格。

主要輸入數據為市場價格，當市場價格大幅上升(下跌)時，會導致投資物業公平值大幅上升(下跌)。

15. 投資物業(續)

投資法

根據投資法，公平值乃將該等物業自現有租賃之應收租金及潛在復歸市場租金予以資本化之基準而估計。

進行估值時會整體考慮投資物業之特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出估計租金價值及復歸收益率，同時考慮自現有租期產生之租金價值，以得出年期收益率。

主要輸入數據為估計租金價值、年期收益率及復歸收益率，當該等輸入數據大幅上升(下跌)時，會導致投資物業公平值大幅上升(下跌)。

16. 商譽

	集團 千港元
於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日、 二零一三年四月一日及二零一四年三月三十一日：	
成本	606
累積減值	(606)
	<hr/>
賬面淨值	-
	<hr/> <hr/>

17. 於附屬公司之投資

	公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	156,031	156,031
應收附屬公司款項	314,192	322,860
	<hr/>	<hr/>
	470,223	478,891
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

計入本公司流動負債之應付附屬公司款項 64,595,000 港元(二零一三年：49,595,000 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。

去年，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 港元之收益淨額於去年計入損益表。

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/ 註冊及營業地點	已發行/ 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
福來工程有限公司	香港	10港元	普通股	—	100	物業發展
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

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/ 註冊及營業地點	已發行/ 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
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
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。

* 未經香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核。

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 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. 於一間合營公司之投資

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔負債淨額	(14,122)	(14,106)
應收一間合營公司款項	22,915	22,899
減值	(8,793)	(8,793)
	<u>14,122</u>	<u>14,106</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

應收一間合營公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期，董事認為，該餘額可視為向一間合營公司提供之一筆準權益貸款。

賬面值為22,915,000港元(扣除減值虧損前)(二零一三年：22,899,000港元(扣除減值虧損前))之應收一間合營公司款項被確認為減值，原因是在可見將來，此款項將不能收回。

合營公司詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	已發行股本	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

於一間合營公司之投資乃透過本公司一間附屬公司持有。

18. 於一間合營公司之投資(續)

下表列示堅和聯營有限公司之並非個別重要之財務資料概要：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔一間合營公司年度虧損	(16)	(16)
應佔一間合營公司全面虧損總額	(16)	(16)
本集團於一間合營公司投資之賬面值總額	<u>—</u>	<u>—</u>

19. 於聯營公司之投資

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨額	<u>3,785</u>	<u>939</u>
應收聯營公司款項	<u>4,748</u>	<u>4,707</u>
應付聯營公司款項	<u>(48)</u>	<u>(48)</u>

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

主要聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行／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
			二零一四年	二零一三年	
亞洲建築集團有限公司	980,000 港元	香港	49	49	投資控股
迪臣五金建材有限公司*	2,000,000 港元	香港／ 中國內地	40	40	建築材料貿易

* 未經香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核。

19. 於聯營公司之投資(續)

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且本集團並無責任承擔更多虧損。本集團於本年度尚未確認之應佔溢利及應佔該等聯營公司之累計虧損分別為67,000港元(二零一三年：虧損69,000港元)及1,578,000港元(二零一三年：1,645,000港元)。

下表列示本集團之聯營公司之並非個別重要之合計財務資料：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔聯營公司年度溢利	679	450
應佔聯營公司其他全面收益	2,567	1,532
應佔聯營公司全面收益總額	3,246	1,982
本集團於聯營公司之投資之賬面值總額	<u>3,785</u>	<u>939</u>

20. 可供出售投資

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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)	16,521 (6,430)
	<u>10,091</u>	<u>10,091</u>
	<u>21,641</u>	<u>21,641</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. 應付一間關連公司款項

應付一間關連公司之款項詳情如下：

名稱	集團		
	二零一四年 三月三十一日 千港元	年內最高 欠款金額 千港元	二零一三年 四月一日 千港元
Excel Win Ltd (「Excel Win」)	(2,193)	961	(761)

謝先生為本公司及Excel Win之董事及擁有實益權益。

應付一間關連公司之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

24. 發展中待售物業及待售物業

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已落成待售物業	571,097	660,960
發展中待售物業	483,516	281,999
	<u>1,054,613</u>	<u>942,959</u>
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間變現：		
— 一年內	240,933	93,532
— 一年後	64,888	40,028
— 待建造而預期可於一年後變現	177,695	148,439
	<u>483,516</u>	<u>281,999</u>

於二零一四年三月三十一日，賬面總值為345,149,000港元(二零一三年：268,014,000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詳情載於第18及19頁。

25. 建築合約

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收合約客戶款項總額	7,563	8,682
應付合約客戶款項總額	(87,845)	(58,222)
	<u>(80,282)</u>	<u>(49,540)</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	1,224,694	1,914,113
減：按進度所收款項	(1,304,976)	(1,963,653)
	<u>(80,282)</u>	<u>(49,540)</u>

26. 存貨

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易產品	12,103	7,529

27. 應收賬項

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬項	68,525	99,664
減值	(4,821)	(4,866)
	63,704	94,798
應收保證金	13,502	7,884
	77,206	102,682

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。

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期至90日	61,298	87,625
91至180日	1,285	1,637
181至360日	64	3,998
逾360日	1,057	1,538
	63,704	94,798
應收保證金	13,502	7,884
	77,206	102,682
總計	77,206	102,682

27. 應收賬項(續)

應收賬項之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	4,866	12,963
撤銷不能收回之金額	(27)	(7,988)
撥回減值虧損(附註6)	(18)	(109)
	<u>4,821</u>	<u>4,866</u>
於三月三十一日	<u>4,821</u>	<u>4,866</u>

上述應收賬項之減值撥備包括除撥備前賬面值為4,821,000港元(二零一三年：4,866,000港元)之應收賬項之個別減值撥備4,821,000港元(二零一三年：4,866,000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。

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未逾期及未減值	61,713	88,885
逾期少於三個月	1,348	4,880
逾期三至六個月	-	4
逾期六個月以上	643	1,029
	<u>63,704</u>	<u>94,798</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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項	40,448	7,014	46	34
按金	3,940	2,909	-	-
	44,388	9,923	46	34
其他應收款項	57,993	31,518	-	-
減值	(7,202)	(7,138)	-	-
	50,791	24,380	-	-
減：非流動部份	(244)	-	-	-
流動部份	94,935	34,303	46	34

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。

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	7,138	4,323
減值虧損(附註6)	64	2,761
匯兌調整	-	54
於三月三十一日	7,202	7,138

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已抵押存款

	附註	集團		公司	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結餘		129,474	97,931	61	161
定期存款		51,797	64,207	–	–
		181,271	162,138	61	161
減：銀行信貸之已抵押存款	33	(51,797)	(64,207)	–	–
現金及現金等值項目		129,474	97,931	61	161

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93,768,000港元（二零一三年：111,111,000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。銀行結餘及已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

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分類為待售之一個出售組合資產	-	70,659
與分類為待售之一個出售組合資產直接相關之負債	-	15,180

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70,531,000港元)。出售組合於出售當時主要從事物業投資。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去年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。

出售事項於二零一三年五月二十九日完成。

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
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
與分類為待售之資產直接相關之負債		15,180
與分類為待售之出售組合直接相關之資產淨值		55,479

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期至 90 日	49,594	28,453
91 至 180 日	14	3,045
181 至 360 日	2,807	6,056
逾 360 日	6,776	6,467
	<u>59,191</u>	<u>44,021</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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已收按金	54,960	100,114	-	-
其他應付款項	86,744	56,656	-	-
應計費用	30,860	26,425	1,448	1,265
	<u>172,564</u>	<u>183,195</u>	<u>1,448</u>	<u>1,265</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	二零一四年			二零一三年		
	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11.2	二零一五年	276,363	3.75至10.8	二零一四年	206,094
銀行透支－有抵押	最優惠利率+0.75	-	10	最優惠利率+0.75	-	6,464
信託收據貸款－有抵押	最優惠利率+0.875	二零一五年	28,115	最優惠利率+0.875	二零一四年	18,902
			304,488			231,460
非即期						
銀行貸款－有抵押	3.75至11.685	二零一五年至 二零二二年	157,041	3.75至10.8	二零一四年至 二零二二年	150,223
			461,529			381,683

集團

二零一四年
千港元

二零一三年
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

304,488 231,460

第二年

157,041 150,223

461,529 **381,683**

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。

33. 計息銀行借貸(續)

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141,400,000港元(二零一三年：134,800,000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294,125,000港元(二零一三年：159,125,000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345,149,000港元(二零一三年：268,014,000港元)(附註24)；及
- (iv) 抵押本集團存款，為數51,797,000港元(二零一三年：64,207,000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。

如財務報表附註46所進一步說明，本集團計息銀行借貸114,418,000港元(二零一三年：123,600,000港元)包含按要求還款條款。

根據銀行貸款及信託收據貸款之還款期限，本集團須就計息銀行借貸償還之金額：於第一年內或按要求為304,478,000港元(二零一三年：224,996,000港元)；於第二年內為63,497,000港元(二零一三年：30,682,000港元)；於第三年至第五年內(包括首尾兩年)為38,768,000港元(二零一三年：50,731,000港元)；以及於第五年以後為54,776,000港元(二零一三年：68,810,000港元)。

34. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債之變動如下：

集團

	二零一四年			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	
於二零一三年四月一日	239	28,186	10,673	39,098
年內於損益表扣除之遞延稅項(附註10)	—	30,638	1,908	32,546
年內於其他全面收益表扣除之遞延稅項	—	2,021	—	2,021
匯兌調整	—	(351)	—	(351)
於二零一四年三月三十一日之遞延稅項負債	<u>239</u>	<u>60,494</u>	<u>12,581</u>	<u>73,314</u>

34. 遞延稅項(續)

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
年內於損益表扣除之遞延稅項(附註10)	–	55	4,425	4,480
年內於全面收益表扣除之遞延稅項	–	7,982	–	7,982
重新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>

本集團於香港估計稅務虧損為591,642,000港元(二零一三年:589,014,000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841,000港元(二零一三年:2,754,000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。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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零一三年：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：		
553,210,267股(二零一三年：560,765,267股) 每股面值0.10港元普通股	<u>55,321</u>	<u>56,077</u>

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
於二零一二年四月一日		572,715,267	57,272	124,293	181,565
購回股份	(i)	(11,950,000)	(1,195)	(5,829)	(7,024)
購回股份支出	(i)	-	-	(56)	(56)
於二零一三年三月三十一日 及二零一三年四月一日		<u>560,765,267</u>	<u>56,077</u>	<u>118,408</u>	<u>174,485</u>
購回股份	(ii)	(7,555,000)	(756)	(4,025)	(4,781)
購回股份支出	(ii)	-	-	(45)	(45)
於二零一四年三月三十一日		<u>553,210,267</u>	<u>55,321</u>	<u>114,338</u>	<u>169,659</u>

附註：

- (i) 於去年，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。
- (ii) 於本年度，本公司於聯交所購回本公司合共7,555,000股股份，每股價格介乎0.59港元至0.65港元，而總代價(未扣除開支)為4,781,000港元。所回購股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值756,000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4,025,000港元及購回股份開支45,000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

於二零一二年八月十三日，本公司終止於二零零二年八月十四日採納的購股權計劃，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。

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三十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。

截至二零一四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，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	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(i)	(5,829)	-	1,195	(1,195)	-	(5,829)
購回股份開支	35(i)	(56)	-	-	-	-	(56)
宣派二零一二年末期股息		-	-	-	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 及二零一三年四月一日		118,408*	155,531*	13,514*	77,024*	6,695	371,172
本年度虧損及							
本年度全面虧損總額	11	-	-	-	(9,018)	-	(9,018)
購回股份	35(ii)	(4,025)	-	756	(756)	-	(4,025)
購回股份開支	35(ii)	(45)	-	-	-	-	(45)
宣派二零一三年末期股息		-	-	-	29	(6,695)	(6,666)
二零一四年中期股息	12	-	-	-	(5,532)	-	(5,532)
建議二零一四年末期股息	12	-	-	-	(7,192)	7,192	-
於二零一四年三月三十一日		114,338*	155,531*	14,270*	54,555*	7,192	345,886

* 此等儲備賬目包括財務狀況表儲備338,694,000港元(二零一三年：364,477,000港元)。

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。

38. 業務合併

於去年，本集團收購一間聯營公司－福來工程有限公司(「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>

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	2,995
	<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>2,995</u>

福來去年並無為本集團貢獻任何重大收入或利益或虧損。

39. 出售一間附屬公司

	附註	二零一四年 千港元
出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備		4,066
投資物業		67,691
預付款項、按金及其他應收款項		3
其他應付款項及應計費用		(6,302)
遞延稅項負債		(7,074)
		<u>58,384</u>
匯率波動儲備撥回		(5,438)
直接與出售有關之法律及專業費用以及交易成本		1,528
出售一間附屬公司收益	6	<u>16,057</u>
		<u><u>70,531</u></u>
支付方式：		
現金		<u><u>70,531</u></u>

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	二零一四年 千港元
現金代價	70,531
減：已付之法律及專業費用以及交易成本	(1,528)
	<u>69,003</u>

有關本年度出售美格菲(成都)康體發展有限公司之進一步詳情載於財務報表附註30。

40. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就附屬公司獲授銀行信貸而 向銀行提供之擔保	-	-	582,300	505,500

就附屬公司獲授之擔保而言，於二零一四年三月三十一日，附屬公司已動用367,587,000港元(二零一三年：330,232,000港元)之銀行信貸。

41. 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。

於二零一四年三月三十一日，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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	40,324	29,345
第二年至第五年(包括首尾兩年)	147,629	110,515
五年後	312,237	320,453
	500,190	460,313

本集團於本年度並無確認或然應收租金(二零一三年：無)。

41. 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。

於二零一四年三月三十一日，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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	1,021	973
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,343	1,973
五年後	1,344	1,694
	<u>3,708</u>	<u>4,640</u>

於二零一四年三月三十一日，本公司並無經營租約安排(二零一三年：無)。

42. 承擔

於報告期末，本集團及本公司概無任何重大資本承擔。

43. 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	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
從聯營公司收取管理費	(i)	792	774
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)	306	1,598

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) 本年度內收取啟康創建有限公司(「啟康創建」)每月租金收入為26,000港元。去年，收取啟康創建及啟康創建一間附屬公司每月租金收入為26,000港元及185,000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。

43. 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，本集團與一間合營公司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，本集團與一間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。

44. 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：

二零一四年	集團		
	貸款及 應收款項 千港元	可供 出售投資 千港元	總計 千港元
金融資產			
可供出售投資	-	21,641	21,641
應收聯營公司款項	4,748	-	4,748
應收一間所投資公司款項	100	-	100
應收賬項	77,206	-	77,206
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註28)	54,731	-	54,731
已抵押存款	51,797	-	51,797
現金及現金等值項目	129,474	-	129,474
	<u>318,056</u>	<u>21,641</u>	<u>339,697</u>
金融負債			
			按攤銷成本列值 之金融負債 千港元
應付賬項			59,191
計入其他應付款項及應計費用之金融負債			114,884
應付聯營公司款項			48
應付一間關連公司款項			2,193
應付非控股股東款項			1,500
計息銀行借貸			461,529
			<u>639,345</u>

44. 按類別劃分之金融工具(續)

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
已抵押存款	64,207	–	64,207
現金及現金等值項目	97,931	–	97,931
	<u>296,916</u>	<u>21,641</u>	<u>318,557</u>
金融負債			按攤銷成本列值 之金融負債 千港元
應付賬項			44,021
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
應付一間關聯公司款項			761
應付非控股股東款項			1,500
計息銀行借貸			381,683
			<u>508,168</u>

44. 按類別劃分之金融工具(續)

	公司	
	貸款及應收款項	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產		
現金及現金等值項目	<u>61</u>	<u>161</u>
金融負債		
	按攤銷成本列值之金融負債	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計入應計費用之金融負債	607	423
應付一間關連公司款項	3,080	977
應付附屬公司款項	<u>64,595</u>	<u>49,595</u>
	<u>68,282</u>	<u>50,995</u>

45. 金融工具之公平值及公平值級別

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

集團

	賬面值		公平值	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融負債				
計息銀行借貸	<u>187,779</u>	<u>175,066</u>	<u>187,779</u>	<u>175,066</u>

管理層已評估現金及現金等值、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之金融資產、計入其他應付款項及應付費用之金融負債、應收／應付附屬公司、一間合營公司、聯營公司及一間關連公司款項之公平值，認為皆與其賬面值相若，主要因為該等工具皆於短期內到期。

45. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

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：

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。

本集團於二零一四年三月三十一日及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。

公平值級別

本集團於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日並無按公平值計量之金融負債。於二零一四年三月三十一日，本集團之並無以公平值計量但就此披露公平值之金融負債包括計息銀行借貸433,404,000港元(二零一三年：356,317,000港元)。該等金融負債所披露之公平值乃基於估值技術而計量，而該估值技術中之已入賬公平值產生重大影響之所有輸入數據均不可觀察(級別三)。

於本年度，金融資產及金融負債之級別一與級別二之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉撥至或轉撥自級別三(二零一三年：無)。

本公司於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日並無按公平值計量之金融資產及負債。

46. 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。

46. 財務風險管理目標及政策(續)

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、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損益表扣除。

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
二零一四年			
港元	100	(4,173)	-
港元	(100)	4,173	-
二零一三年			
港元	100	(4,241)	-
港元	(100)	4,241	-

* 不包括保留溢利

46. 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)對人民幣兌匯率可能出現合理波動之敏感度。

	匯率 上升/(下降) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
二零一四年			
若港元兌人民幣轉弱	5	(18,722)	—
若港元兌人民幣轉強	(5)	18,722	—
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	—

* 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。

46. 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

	二零一四年			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	–	59,191	–	59,191
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	114,884	–	–	114,884
應付聯營公司款項	48	–	–	48
應付一間關連公司款項	2,193	–	–	2,193
應付非控股股東款項	1,500	–	–	1,500
計息銀行借貸	–	330,632	161,745	492,377
	118,625	389,823	161,745	670,193
	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

46. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計入應計費用之金融負債	607	423
應付附屬公司款項	64,595	49,595
應付一間關連公司款項	3,080	977
就附屬公司獲授之信貸向銀行作出之擔保	367,587	330,232
	435,869	381,227

計息銀行借貸中包括本集團若干銀行貸款114,418,000港元(二零一三年：123,600,000港元)，其貸款協議當中包括按要求還款條款，給予銀行無條件權利於二零一五年四月一日起任何時間追回貸款。

儘管有上述條款，董事認為貸款將不會於十二個月內被全部追回，彼等認為，該等貸款將根據貸款協議所載到期日償還。此評估仍基於：於財務報表批准當日日本集團財務狀況；本集團遵守貸款契約之情況；並無發生違約事件以及本集團以往均按時按計劃償還款項。

根據貸款協議條款，於二零一四年三月三十一日，本集團計息銀行借貸之合約未貼現付款為一年內330,632,000港元(二零一三年：250,846,000港元)，第二年為76,674,000港元(二零一三年：19,128,000港元)，於第二年至第五年為58,059,000港元(二零一三年：95,205,000港元)，五年以後為62,898,000港元(二零一三年：82,251,000港元)。

46. 財務風險管理目標及政策(續)

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。截至二零一四年三月三十一日及二零一三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、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。資本包括本公司股東應佔權益。於報告期末，資本負債比率如下：

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付賬項	59,191	44,021
其他應付款項及應計費用	172,564	183,195
應付聯營公司款項	48	48
應付非控股股東款項	1,500	1,500
應付一間關連公司款項	2,193	761
計息銀行借貸	461,529	381,683
減：現金及現金等值項目	(129,474)	(97,931)
債項淨額	567,551	513,277
總資本	976,863	842,690
總資本及債項淨額	1,544,414	1,355,967
資本負債比率	37%	38%

47. 批准財務報表

本財務報表已由董事會於二零一四年六月十六日批准及授權發行。

建築及裝修工程 Construction & Fitting Out Project



香港荃灣灰瑤角街2-6號

總承包建築工程，二十一層高工廠大樓（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 21-storey industrial building including construction of sub-structure and superstructure, E&M and fitting out works



香港九龍觀塘駿業街64號

總承包翻新工程，十五層高工商大樓（包括幕牆、機電及各層大堂裝修工程）

No.64 Tsun Yip Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong

Main Contractor for renovation a 15-storey commercial / industrial complex building including curtain wall, E&M and typical lobbies fitting out works



香港九龍尖沙咀北京道1號 Miu Miu

店舖裝修工程

Miu Miu at No.1 Peking Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon, Hong Kong

Shop fitting out works

機電工程 E&M Project



香港科技大學 — 鄭裕彤樓

空調設備之安裝工程

The Hong Kong University of Science & Technology — Cheng Yu Tung Building

Building Services Installation (HVAC)



香港學堂國際學校

電氣及空調設備之安裝工程

Hong Kong Academy

Building Services Installation (Electrical & HVAC)