



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

迪臣跨境電商中心 Deson E-Commerce Centre

迪臣集團於世博廣場寫字樓二樓開設跨境電商旗艦店，打造“線上交易”+“線下體驗”O2O消費模式。

Deson Group has established an e-commerce flagship store on the second floor of Deson • World Expo Plaza Office to develop the O2O consumption patterns as “Online Transaction” + “Offline Experience”.



開封世博廣場 寫字樓
Deson • World Expo Plaza Office

開封世紀豪苑 C區 連排別墅 Deson Century Place Section C Villas Complex



開封世紀豪苑 G區 連排別墅(效果圖)
Deson Century Place Section G Villas Complex (Perspective Drawings)



建築及裝修工程 Construction & Fitting-out Project



香港南灣道 15 號
改建及精裝修工程

No.15 South Bay Road, Hong Kong
A&A and Fitting-out works



香港新界西貢碧沙道

總承包工程，八幢獨立住宅、會所及相關外圍工程
(包括地盤平整、上蓋、機電及裝修工程)

Pik Sha Road, Sai Kung, N.T., Hong Kong

Main Contractor for development of eight nos. residential houses, clubhouse and associated external works including site formation, construction of sub-structure and superstructure works, building services and interior fitting-out works



香港尖沙咀廣東道海港城 Prada

改建及精裝修工程

Prada, Harbour City, Canton Road, Tsimshatsui, Hong Kong

A&A and Fitting-out works



機電工程 E&M Project



將軍澳工業邨多媒體製作及分銷中心
消防及電氣設備裝置工程

Multimedia Production & Distribution Centre at Tseung Kwan O Industrial Estate
Fire Services and Electrical Installation



聖公會聖十架小學及
保良局何壽南小學

電氣、空調及消防設備安裝工程

SKH Holy Cross Primary School & PLK Stanley Ho Sau Nan Primary School

Building Services Installation (Electrical, MVAC & Fire Services)

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事會報告	10
董事及高級管理人員履歷	28
企業管治報告	31
獨立核數師報告	42
經審核財務報表	
綜合損益表	44
綜合全面收益表	45
綜合財務狀況表	46
綜合權益變動表	48
綜合現金流量表	50
財務報表附註	52

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
謝維業先生
何鍾泰博士**
蕭文波工程師**
蕭錦秋先生**

(** 獨立非執行董事)

公司秘書

林榮偉先生(香港會計師公會)

主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司
大新銀行有限公司

法律顧問

毅柏律師事務所
何韋鮑律師行

核數師

安永會計師事務所

股份過戶登記總處

Estera Management (Bermuda) Limited
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港股份過戶及登記分處

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

本人謹代表迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」，連同附屬公司，「本集團」)董事會(「董事會」)，欣然向閣下呈報截至二零一六年三月三十一日止年度之年報。

於年內，全球經濟歷經極度動盪時期，貨幣市場波動劇烈及全球股票市場混亂。中國內地整體業務環境仍充滿挑戰，因其國內生產總值增長持續下滑。

由於經濟復甦在可見將來仍持續疲弱，全球經濟將面對更大挑戰及種種不明朗因素。物業市場對國內生產總值增長而言仍然是舉足輕重，行業政策將更為寬鬆，而城市化的可持續發展將成為國內物業市場的主要增長動力。「去庫存」亦將繼續為物業市場的主要重點。隨著市場增長趨穩，市場競爭劇烈、行業集中性增加及地區更顯多元化，市場亦將面臨重整，因而有利崇尚公平競爭的發展商把握發展更為迅速及更好的機遇。

本集團正建立風險管理系統，此系統不但符合企業管治的國際標準，並覆蓋所有業務分部，以監控、評估和管理本集團業務活動中的各種風險。本集團將定期檢討各領域的不同風險。

概要

展望二零一六年，預期中國內地中央政府將繼續推行去庫存以確保物業市場穩定發展。因此，物業市場將繼續受惠於多項優惠措施。本集團將繼續按多元化業務模式經營業務。就國內需求而言，中國經濟因政府刺激措施出現持續改進跡象，儘管如此，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。本集團將繼續加強建築業務(包括機電工程服務)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，對本公司的股東、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、不懈努力及持續貢獻，協助本集團取得驕人業績。本集團將專心致力，為本集團長遠發展效力，並為其股東帶來可持續回報。

董事總經理兼副主席
謝文盛

香港
二零一六年六月二十一日

業務回顧

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的營業額錄得904,421,000港元，較去年增加6%。本公司股東應佔純利約140,998,000港元，較去年增長49%。增加乃主要由於投資物業公平值收益(扣除遞延稅項後)大幅增加196,441,000港元所致。該增加被中華人民共和國(「中國」)房地產市場的整體發展放緩所抵銷。此外，於年內因授予本集團若干董事及僱員購股權產生購股權開支5,954,000港元。每股盈利約為17.68港仙。

本集團年內主要業務分類包括(i)物業發展及投資；(ii)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以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品等業務；及(iii)作為總承包商從事建築及裝修業務以及提供機電(「機電」)工程服務。

於本年度，物業發展及投資業務產生的分部營運收益較去年上升37%，主要是(i)投資物業公平值收益(扣除遞延稅項後)大幅增加196,441,000港元；(ii)年內中國房地產市場疲軟；及(iii)租金收入減少的共同影響所致。銷售物業產生營業額由截至二零一五年三月三十一日止年度72,728,000港元，減少33%至截至二零一六年三月三十一日止年度49,331,000港元。此外，本集團於年內收取的租金收入由截至二零一五年三月三十一日止年度51,967,000港元，減少25%至截至二零一六年三月三十一日止年度38,893,000港元。然而，本集團於年內將其位於河南省開封市的物業由「待售物業」重新分類為「投資物業」。於二零一六年三月三十一日，本集團所持有所有投資物業於年內錄得重估收益261,921,000港元(二零一五年：141,436,000港元)。投資物業公平值收益增加完全抵銷了物業銷售下降以及租金收入減少的影響。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團已完成或大致完成若干項目，如香港南灣道住宅裝修工程、獲指定為清水灣香港科技大學建議發展的學生宿舍第七及第九期發展項目之機械通風空調系統工程之分包商、提供香港跑馬地桂芳街住宅之電氣安裝、及進行香港銅鑼灣Prada精品店裝修工程以及北京Miu Miu零售店及Prada零售店裝修工程。

於去年，本公司已分拆透過迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設」，單獨於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市)持有的建築及工程承包業務。迪臣建設已開發新業務分部，包括長期及短期投資於有價證券及其他相關金融及／或投資產品及機會(包括但不限於固定收益產品、外匯產品、商品及相關產品、投資基金、首次公開發售前投資機會等)(「新業務」)。新業務所需的初始資本由迪臣建設的內部資源及銀行融資進行融資。迪臣建設董事認為，開發新業務將可使迪臣建設業務多元化並拓闊其收入基礎，符合本公司及其股東的整體利益。

財務回顧

營業額

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之營業額為904,000,000港元，較去年增加6%。增加乃由於(i)中國物業銷售減少；(ii)若干新項目乃於二零一四年底或二零一五年初獲授及於去年並未確認多少收入；及(iii)在中國額外獲授裝修工程合約。物業發展及投資業務、買賣醫療設備及家居保安及自動化產品以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品等業務及建築承包業務帶來之營業額分別約為59,000,000港元、32,000,000港元及813,000,000港元，分別較去年下降20%、增加25%及增加8%。

毛利率

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團的毛利率約為9.1%，較去年的9.5%下降0.4%，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9%降至本年度的7%，而此物業發展及投資業務分類的毛利率通常高於另一個分類，即建築承包分類，因此整體毛利率較去年輕微下降。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團總資產為3,302,666,000港元，資金來源分別為1,921,417,000港元、1,360,266,000港元及20,983,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一六年三月三十一日，本集團之流動比率為1.30，而於二零一五年三月三十一日為1.95。

本集團之資產負債比率為35%（二零一五年三月三十一日：38%），乃按非流動負債732,639,000港元（二零一五年三月三十一日：709,535,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）2,113,888,000港元（二零一五年三月三十一日：1,878,606,000港元）計算。

資本開支

截至二零一六年三月三十一日止年度之資本開支總額約為970,000港元，及主要用於購買物業、廠房及設備項目。

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

賬面值為1,535,230,000港元之資產已予質押，作為本集團銀行融資之抵押。本集團資產抵押之詳情載於財務報表附註30。

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

本集團的經營活動所用相關集團實體以外幣計值的貨幣資產與負債令本集團主要面臨人民幣之貨幣風險。

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

前景

物業發展及投資

於二零零五年六月九日，本集團獲得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建築面積估計約為221,000平方(「平方」)米之住宅及商業綜合項目。直至今日，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754,000,000元。餘下土地正在興建，目前進展順利，預期將於二零一七年完成。

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100,000平方米之住宅及商業綜合項目。直至今日，20,000平方米建築面積已竣工。其包括建築面積為15,000平方米的兩幢商業樓宇及建築面積約為5,000平方米的動態館。銷售商業物業所獲銷售合約總額約達人民幣23,000,000元。動態館命名為「迪臣世博清明上河動態館」，用於展示清明上河圖的動畫，其已於二零一零年上海世博會上展出。其計劃打造成開封市的旅遊景點。整體項目建設預計將於二零一八年竣工。

於二零一四年九月，本集團已獲批中國開封市的另一項土地使用權，名為「珠璣巷」。董事擬開發一個總建築面積約為13,000平方米之商業街項目。第27屆全球客家懇親大會於二零一四年十月在上址舉行。直至今日為止，該項目已竣工。銷售該部份面積的合約總金額約達人民幣7,000,000元。年內，大部份單位已租出。

二零一五年上半年為艱難時期，中國經濟逐漸緩慢增長。本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度的業務表現相應放緩。於二零一五年上半年，中央人民政府延續自二零一四年下半年起實施的房地產行業的寬鬆政策。整體房地產市場自二零一五年第二季度起開始穩定並呈上升趨勢。為解決房地產在很多城市供過於求的基本格局，中央人民政府及地方政府採取調整措施解決供求問題，優化供地及用地政策，降低二套房首付及寬減徵稅以刺激終端用戶的需求增長。連同降低利率及存款準備金率以促進經濟穩定發展，房地產行業整體獲益不淺。

董事會對中國內地物業市場仍感樂觀，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務。本集團或會增購土地以增加本集團之土地儲備，特別是於市場持續強勁及發展潛力日益上升之中國二線及三線城市。然而，本集團現時並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中國、香港及澳門之建築業務(包括屋宇建造及機電工程)。為應付建築及工程行業遇到的困難，本集團已就項目投標採納審慎策略。

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，其將有利於本集團積極參與建築發展業務。

年內，獲授的新項目包括香港赤柱海風徑獨立住宅及相關外圍的工程的總承包商，包括建造樁基礎及上蓋工程、屋宇設備及內部裝修工程，澳門永利皇宮的三間Prada/Miu Miu精品店裝修工程(包括機電工程)，澳門新濠天地三間Prada/Miu Miu精品店裝修工程(包括機電工程)，香港包華士道裝修工程(包括機電工程)，香港新界將軍澳工業邨多媒體製作及分銷中心消防及機械通風及空調設備裝置工程，九龍土瓜灣崇安街兩間特殊學校建設的屋宇設備安裝工程，香港皇后大道東循道衛理會國際禮拜堂重建的消防設備供應及安裝工程，新界粉嶺第36區內36間小學課室的電氣、空調、消防及水喉的屋宇設備安裝工程，九龍尖沙咀廣東道海港城的增建及改建工程以及裝修工程，香港銅鑼灣東角中心的增建及改建工程、中國深圳一間辦公室的裝修工程，中國河北肅寧員工康樂中心的裝修工程、空調及通風工程、水管及渠務工程、電暖地板工程及電氣工程，中國北京一間酒店的裝修工程及中國北京一家醫院的增建及改建工程。於本報告日期，本集團之手頭合約總額逾1,678,000,000港元。

憑藉本集團良好的往績記錄、全面服務及多項牌照、許可證及資格，董事相信本集團可透過吸引較大型企業客戶及為該等客戶競投資本較為密集項目，增強其在香港市場的地位及使其客戶基礎多元化。

本集團目前於中國發達城市經營業務。預期中國的城鎮化進程將繼續快速推進，特別是中國的三四線城市。憑藉本集團於中國市場的悠久及豐富經驗，董事相信本集團可利用本集團成熟的專門知識，把握有關機會及選擇性地擴展至中國的三四線城市。

為向本集團客戶提供全面服務，本集團計劃不時擴展我們的樓宇建築工程業務，並申請可能需要的額外牌照、許可證或資格。例如，為將本集團樓宇建築工程的業務範圍伸延至地盤平整，本集團於二零一四年十二月獲屋宇署批准作為註冊專門承建商(地盤平整)。董事相信本集團的地盤平整工程資格將與本集團的其他業務相輔相成。

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，從而使本集團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，本集團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，預期對適用於住宅屋苑、商業寫字樓、店舖、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。

展望未來，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，預期中國經濟將持續穩健地發展，及香港已準備就緒，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能，為本公司股東爭取最佳回報。

證券投資

關於迪臣建設就新業務證券投資方面，迪臣建設已設立庫務管理委員會(「庫務管理委員會」)，以代表迪臣建設執行投資政策及指引。庫務管理委員會由一名主席及兩名委員會成員(包括迪臣建設兩名董事及財務總監，其中至少一名迪臣建設執行董事擔任投資經理)所組成。

報告期後事項

本集團之報告期後重大事項詳情載於財務報表附註41。

人力資源

於二零一六年三月三十一日，本集團共聘用308名僱員，其中196名駐於中國及餘下僱員駐於香港。於回顧年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年60,000,000港元增至63,000,000港元，有關增加主要由於年內向本集團若干董事及僱員授出購股權的開支所致。

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，本集團按個人表現及所達到之本集團目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

董事謹此呈報其報告以及本集團截至二零一六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)物業發展及投資；(b)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以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板以及建築市場用品等業務；及(c)主要在香港、中國內地及澳門作為總承包商從事建築、裝修業務、以及提供承包機電工程服務。

業績及股息

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之溢利以及本集團於該日的財務狀況載於第44至128頁之財務報表內。

年內概無派付中期股息(二零一五年：每股1港仙)，且本公司董事會不建議就本年度分派末期股息(二零一五年：每股1港仙)。

財務資料概要

下表為本集團於截至二零一六年三月三十一日止過去五個財政年度已刊發之業績及資產、負債及非控股權益概要，乃摘錄自下列已刊發之經審核財務報表。該概要並不構成經審核財務報表之部份。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	904,421	850,198	984,190	788,095	817,580
經營業務溢利(已扣除財務費用)	219,634	143,890	199,351	87,486	100,201
應佔一間合營企業溢利及虧損	-	-	(16)	(16)	(9)
應佔聯營公司溢利及虧損	483	577	679	450	6,340
除稅前溢利	220,117	144,467	200,014	87,920	106,532
所得稅開支	(72,331)	(52,076)	(54,296)	(39,131)	(34,161)
本年度溢利	147,786	92,391	145,718	48,789	72,371
以下人士應佔：					
本公司股東	140,998	94,476	145,712	49,135	72,184
非控股權益	6,788	(2,085)	6	(346)	187
	147,786	92,391	145,718	48,789	72,371
資產、負債及非控股權益					
			於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
總資產	3,302,666	2,747,928	1,927,390	1,683,797	1,471,073
總負債	(1,921,417)	(1,578,857)	(944,704)	(835,290)	(700,975)
非控股權益	(20,983)	(16,337)	(5,823)	(5,817)	(4,652)
	1,360,266	1,152,734	976,863	842,690	765,446

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13及14。本集團投資物業之進一步詳情載於第26至27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32及33。

股票掛鈎協議

除本年報所披露者外，本公司於截至二零一六年三月三十一日止年度內概無訂立股票掛鈎協議。

儲備

本集團於年內之儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一六年三月三十一日，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175,495,000港元。此外，本公司股份溢價賬及資本贖回儲備金額合共為257,497,000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。

業務回顧

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的業務回顧載於本報告第4至9頁「管理層討論及分析」一節。該等討論構成本「董事會報告」之一部份。

主要風險及不明朗因素

以下是被視為有可能對本集團業務、經營業績及財務狀況構成重大影響的主要風險及不明朗因素的目錄。惟以下目錄並非詳盡無遺，經濟及其它狀況隨時間改變均有可能產生其它風險及不明朗因素。本集團採用風險管理及內部監控框架來識別機構內不同層面當前及可預見的風險，以採取防範措施以避免或減輕風險帶來的不利影響。

與物業發展及投資分部有關的風險

物業分部為本集團的主要業務之一，主要位於中國內地。據此，該分部須視乎中國內地以及周邊地區經濟體的經濟、政治與法律方面的發展情況。近年，中國內地的物業市場變動一直同時受中國內地經濟趨勢及政府政策所影響，包括但不限於在房地產市場採納分類調控措施及雙邊調控措施、按揭水平及擁有權的政策改變、息率改變、供求狀況以及整體經濟動盪。本集團的物業分部預期將繼續面對這些風險，這有可能影響本集團的投資策略以及其表現。為此，本集團積極評估中國內地其他省份的整體經濟、政治與法律方面的發展情況及物業市場，以決定可行的收購及銷售策略。在收購每個潛在項目前，本集團均會就所有方面進行詳盡的可行性研究及壓力測試，慕求將風險減至最低。

與建築分部有關的風險

本集團的建築工程屬勞動密集性質。於截至二零一六年三月三十一日止三個年度，本集團及其分包商並無經歷任何重大勞工短缺、工業行動、罷工或勞工成本大幅增加。然而，無法確保於未來當建築活動持續高峰負荷時本集團不會經歷這些問題。倘勞工成本及需求大幅上漲，而我們須藉加薪挽留工人，則本集團的員工成本及／或分包成本將增加，而其盈利能力將下降。另一方面，倘本集團或其分包商未能挽留現有工人及／或及時招募足夠工人以應對本集團現有或未來項目，本集團或不能按期在預算內完成項目，本集團的營運及盈利能力可能受到不利影響。

此外，本集團需估計所有分部的項目所涉及的時間及成本以釐定費用。概無保證在實施工程過程中，實際時間及成本不會超逾本集團的估計。完成工程所涉及的實際時間及成本可能受到許多因素的不利影響，包括惡劣天氣狀況、意外、機器及設備故障、不可預測的工地情況。工程所涉及時間及成本的任何重大不準確估計可能對本集團利潤率及經營業績產生不利影響。

與財務狀況及經營業績有關的風險

- (i) 本集團的融資成本及利息開支將隨利率改變而波動。中國方面，本集團的借款亦包括以人民幣計值的款項。中國人民銀行不時調整其基準貸款利率，以應對中國及全球經濟變動。於二零一四年十一月二十二日，中國人民銀行公佈的一年期銀行貸款基準利率定為5.6%。於二零一五年二月二十八日，人民銀行公佈於二零一五年三月一日起生效的一年期銀行貸款基準利率將下調至5.35%。然而，本集團不能保證中國人民銀行日後不會調高貸款利率。全球信貸市場現行利率的變動亦或會對本集團有所影響。本集團就借款貨幣所支付的息率有任何增幅將增加本集團的融資成本及客戶按揭息率，並可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績及增長前景造成重大不利影響。

- (ii) 本集團須於所發出財務報表各報告期末重估其投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，投資物業按公平值列賬，其變動的差異須於產生的財政期間計入綜合損益表。根據獨立物業估值師的有關估值，本集團於綜合財務狀況表確認投資物業市場公平總值及相關遞延稅項，並於綜合損益表確認投資物業的公平值變動的差異及相關遞延稅項的變動。因此，在市況變動下用作評估投資物業的假設亦有所變動。事實上，儘管溢利有升跌，公平值損益並非現金項目，因此並不因而增減現金及現金等值項目。重估調整金額一直並將繼續受市場波動影響。因此，本集團無法保證市況變動將於日後繼續按相若水平或甚至產生任何投資物業公平值變動帶來的收益，亦無法保證本集團投資物業的公平值日後不會下降。假如本集團經營所在地區的房地產市場放緩，本集團投資物業的公平值或會下滑。
- (iii) 本集團發展供銷售的中國物業須繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅按物業出售所得款項減相關稅法規定的可扣稅開支計算。在向相關稅務機關清繳土地增值稅前，本集團根據中國相關稅務法律及法規就土地增值稅金額不時進行撥備。土地增值稅撥備乃根據本集團基於(其中包括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關於結清土地增值稅時最終確認)的估計而作出。本集團僅按地方稅務機關的要求每年預付該等撥備的一部份。本集團無法保證有關稅務機關會同意本集團計算土地增值稅的方法，亦無法保證土地增值稅撥備足以涵蓋本集團就經合併房地產業務過往土地增值稅負債的土地增值稅責任。倘相關稅務機關認定本集團的土地增值稅超過土地增值稅預付款項及撥備，並要求收取超出部份，本集團的現金流量、營運業績及財務狀況或會受到重大不利影響。由於稅務機關會何時徵收土地增值稅及無法確定在徵收前會否對已售物業追收土地增值稅，因此繳付之土地增值稅或會限制本集團的現金流量狀況、本集團為土地收購提供資金及執行本集團業務計劃的能力。

報告日期後影響本集團的重大事項

於二零一六年三月二十九日，迪臣建設國際集團有限公司(「迪臣建設」)與樹熊證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，迪臣建設已有條件同意透過配售代理按初始換股價每股換股股份0.30港元向不少於六名承配人配售若干可換股債券(「可換股債券」)，本金額合共最高達30,900,000港元(「配售事項」)。

於報告期末後，於二零一六年四月十八日，合共本金額30,900,000港元的可換股債券已獲成功配售，及配售事項的所得款項淨額約為29,720,000港元。於本年度，配售事項對本集團並無財務影響。

有關詳情請參閱本公司與迪臣建設日期為二零一六年三月二十九日及二零一六年四月十八日之聯合公告。

環保政策、履行及遵守法律及規例

本集團致力於維持可持續工作常規並緊密關注以確保所有資源得到有效利用。本集團透過節省電力及鼓勵循環使用辦公用品及其他材料努力成為環保企業。

本集團及其業務活動受多條法例的規定所規限。對本集團有重大影響的法律及規例包括(但不限於)《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)、《噪音管制條例》(香港法例第400章)、《水污染管制條例》(香港法例第358章)、《廢物處置條例》(香港法例第354章)、《環境影響評估條例》(香港法例第499章)、《最低工資條例》(香港法例第608章)、《僱員補償條例》(香港法例第282章)、《僱傭條例》(香港法例第57章)、《佔用人法律責任條例》(香港法例第314章)、《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)及《入境條例》(香港法例第115章)。本集團已實施內部規則，當中載列有關確保本集團的營運符合適用法律及規例的措施及工作程序。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

於二零一六年三月三十一日，本集團的僱員人數為308人(二零一五年:315人)。僱員薪金維持在有競爭力的水平，並密切參考有關勞動市場及當地政府不時規定的最低工資指引作每年檢討。

本集團乃根據本公司的溢利成果及個人表現向合資格僱員派發特別獎金。本公司亦已採納優先購股權計劃，用以招攬及保留最優秀人員，並使僱員利益與本集團利益保持一致。秉持以人為本的精神，本集團確保所有員工獲合理待遇，並且持續改善及定期檢討更新其有關薪酬與福利、培訓、職業健康與安全等政策。

本集團亦與其客戶及供應商保持聯繫以及透過各種渠道與客戶及供應商交流，例如電話、電郵及舉行會議從而獲得彼等的反饋及建議。

獲准許的彌償條文

本公司各位董事或其他高級人員均有權從本公司之資產獲得彌償，以補償履行其職務時因進行或未進行而蒙受或招致之所有損失或責任或有關其他情況。於截至二零一六年三月三十一日止年度內，本集團已就針對本集團董事及高級人員的相關法律訴訟投購適當的董事及高級人員責任保險。

主要客戶及供應商

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團五大客戶之銷售，佔年內銷售總額約41%(二零一五年:49%)，其中最大客戶之銷售額約佔14%(二零一五年:22%)。本集團五大供應商之採購，佔年內採購總額約25%(二零一五年:27%)，其中最大供應商之採購額約佔9%(二零一五年:6%)。

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(「聯交所」)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*®
 謝維業先生

獨立非執行董事

何鍾泰博士**®
 蕭文波工程師**®
 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、蕭文波工程師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膺選連任。

本公司認為，根據上市規則所載標準，何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生屬獨立，並已自彼等各自收取獨立性年度確認函。

董事服務合約

於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司或其任何附屬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。有關董事酬金的進一步詳情，請參閱財務報表附註8。

董事及控股股東於交易、安排或合約中的權益

除「持續關連交易」一段及財務報表附註37所披露者外，本公司董事、關連實體董事或控股股東於其任何附屬公司年內訂立而對本集團業務屬重要之任何交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有重大實益權益。

管理合約

截至二零一六年三月三十一日止年度，概無訂立或存在有關本公司全部或任何主要部分業務的管理及／或行政合約。

董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一六年三月三十一日，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	購股權 (附註1)	合計	
謝文盛先生(附註2)	68,661,600	349,935,000	500,000	419,096,600	42.86
盧全章先生	150,000	—	1,500,000	1,650,000	0.17
王京寧先生	22,259,400	—	5,000,000	27,259,400	2.79
謝維業先生	2,400,000	—	5,000,000	7,400,000	0.76
何鍾泰博士	727,500	—	500,000	1,227,500	0.13
蕭文波工程師	920,000	—	320,000 (附註3)	1,240,000	0.13
蕭錦秋先生	—	—	500,000	500,000	0.05

附註：

- 購股權於二零一五年四月十七日根據本公司採納的計劃(定義見「購股權計劃」一節)授出(代價為1港元)。上述購股權根據計劃規則自授出日期至二零一八年四月十六日可予行使，以按每股0.71港元之行使價認購本公司每股面值0.10港元之普通股。
- 在英屬處女群島(「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349,935,000股普通股股份。
- 於二零一五年六月二十三日，蕭文波工程師已將本公司於二零一五年四月十七日授予其的500,000份購股權當中的180,000份購股權按每股0.71港元之行使價予以行使。

於迪臣建設普通股的好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				佔迪臣建設 已發行 股本百分比
	直接 實益擁有	透過所 控制法團	購股權	合計	
謝文盛先生	22,887,200	538,414,868 [†]	—	561,302,068	56.13
盧全章先生	50,000	—	—	50,000	0.01
蕭文波工程師	150,000	—	—	150,000	0.02

於 Sparta Assets 普通股的好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔 Sparta Assets 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*	1,000	—	1,000	100.00

* 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 349,935,000 股普通股股份。

• 謝文盛先生實益擁有 Sparta Assets (一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司) 的全部股份。Sparta Assets 直接實益擁有 26,645,000 股迪臣建設股份並實益擁有 349,935,000 股本公司股份(約佔本公司已發行股本之 35.79%)。根據證券及期貨條例，謝先生被視為於 538,414,868 迪臣建設股份(即 Sparta Assets 持有的 26,645,000 股迪臣建設股份與 Sparta Assets 被視為擁有權益的由本公司間接擁有(透過迪臣發展集團有限公司(「迪臣發展集團」))的 511,769,868 股迪臣建設股份之和)中擁有權益。

董事於本公司購股權之權益，另行於下文「購股權計劃」一節披露。

除上文及於財務報表附註 33 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。

根據上市規則第 13.51B(1) 條作出之董事資料披露

以下是自本公司日期為二零一五年十一月十日之中期報告起董事之資料變動，而該等變動須根據上市規則第 13.51B(1) 條予以披露：

蕭錦秋先生

於二零一六年二月一日辭任君陽金融控股有限公司（股份代號：397，其股份於聯交所主板上市之公司）之非執行董事。

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「購股權計劃」及財務報表附註 33 購股權計劃披露所披露者外，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

(1) 本公司設立一項購股權計劃(「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。

以下購股權於年內根據計劃未行使：

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權 授出日期	購股權行使期	本公司股份的價格**			
	於二零一五年		於二零一六年				購股權 行使價*	於購股權 授出日期	緊接行使 日期之前	於購股權 行使日期
	四月一日	年內授出	年內行使	三月三十一日						
董事：										
盧全章	-	500,000	-	500,000	二零一五年 四月十七日	二零一五年四月十七日至 二零一六年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	500,000	-	500,000	二零一五年 四月十七日	二零一六年四月十七日至 二零一七年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	500,000	-	500,000	二零一五年 四月十七日	二零一七年四月十七日至 二零一八年四月十六日	0.71	0.71	-	-
謝文盛	-	180,000	-	180,000	二零一五年 四月十七日	二零一五年四月十七日至 二零一六年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	160,000	-	160,000	二零一五年 四月十七日	二零一六年四月十七日至 二零一七年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	160,000	-	160,000	二零一五年 四月十七日	二零一七年四月十七日至 二零一八年四月十六日	0.71	0.71	-	-
王京寧	-	1,000,000	-	1,000,000	二零一五年 四月十七日	二零一五年四月十七日至 二零一六年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	2,000,000	-	2,000,000	二零一五年 四月十七日	二零一六年四月十七日至 二零一七年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	2,000,000	-	2,000,000	二零一五年 四月十七日	二零一七年四月十七日至 二零一八年四月十六日	0.71	0.71	-	-

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權 授出日期	購股權行使期	本公司股份的價格**			
	於二零一五年 四月一日	年內授出	年內行使	於二零一六年 三月三十一日			購股權 行使價*	於購股權 授出日期	緊接行使 日期之前	於購股權 行使日期
	港元	港元	港元	港元	每股	每股	每股	每股		
董事：(續)										
謝維業	-	1,000,000	-	1,000,000	二零一五年 四月十七日	二零一五年四月十七日至 二零一六年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	2,000,000	-	2,000,000	二零一五年 四月十七日	二零一六年四月十七日至 二零一七年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	2,000,000	-	2,000,000	二零一五年 四月十七日	二零一七年四月十七日至 二零一八年四月十六日	0.71	0.71	-	-
何達泰	-	180,000	-	180,000	二零一五年 四月十七日	二零一五年四月十七日至 二零一六年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	160,000	-	160,000	二零一五年 四月十七日	二零一六年四月十七日至 二零一七年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	160,000	-	160,000	二零一五年 四月十七日	二零一七年四月十七日至 二零一八年四月十六日	0.71	0.71	-	-
蕭文波	-	180,000	(180,000)	-	二零一五年 四月十七日	二零一五年四月十七日至 二零一六年四月十六日	0.71	0.71	0.80	0.78
	-	160,000	-	160,000	二零一五年 四月十七日	二零一六年四月十七日至 二零一七年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	160,000	-	160,000	二零一五年 四月十七日	二零一七年四月十七日至 二零一八年四月十六日	0.71	0.71	-	-
蕭錦秋	-	180,000	-	180,000	二零一五年 四月十七日	二零一五年四月十七日至 二零一六年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	160,000	-	160,000	二零一五年 四月十七日	二零一六年四月十七日至 二零一七年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	160,000	-	160,000	二零一五年 四月十七日	二零一七年四月十七日至 二零一八年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	13,500,000	(180,000)	13,320,000						

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權 授出日期	購股權行使期	本公司股份的價格**			
	於 二零一五年		於 二零一六年				購股權 行使價*	於購股權 授出日期	緊接行使 日期之前	於購股權 行使日期
	四月一日	年內授出	年內行使	三月三十一日			港元 每股	港元 每股	港元 每股	港元 每股
其他僱員合計	-	6,780,000	(400,000)	6,380,000	二零一五年 四月十七日	二零一五年四月十七日至 二零一六年四月十六日	0.71	0.71	0.85	0.83
	-	10,120,000	-	10,120,000	二零一五年 四月十七日	二零一六年四月十七日至 二零一七年四月十六日	0.71	0.71	-	-
	-	9,600,000	-	9,600,000	二零一五年 四月十七日	二零一七年四月十七日至 二零一八年四月十六日	0.71	0.71	-	-
總計	-	40,000,000	(580,000)	39,420,000						

* 在本公司股本進行供股或紅股發行或發生其他類似變動之情況下，購股權的行使價可能作出調整。

** 於購股權授出日期披露的本公司股份的價格為於緊接購股權授出日期前的交易日之聯交所收市價。緊接購股權行使日期之前披露的本公司股份價格為股份於披露類別之所有購股權獲行使時緊接購股權行使日期之前在聯交所之收市價之加權平均數。

該計劃之進一步詳情，載於財務報表附註33。

- (2) 迪臣建設設有另一項購股權計劃(「迪臣建設購股權計劃」)，藉以鼓勵及回饋為迪臣建設及其附屬公司的成功作出貢獻的合資格參與者。

下表載列年內迪臣建設購股權計劃下未行使的購股權：

參與者名稱或類別	購股權數目				購股權授出日期	購股權行使期	迪臣建設股份價格**	
	於 二零一五年		於 二零一六年				購股權 行使價*	購股權 授出日期
	四月一日	年內授出	年內行使	三月三十一日			港元 每股	港元 每股
迪臣建設董事								
姜國祥	-	2,400,000	-	2,400,000	二零一六年二月三日	二零一六年二月三日至 二零一九年二月二日	0.28	0.255
郭冠強	-	2,200,000	-	2,200,000	二零一六年二月三日	二零一六年二月三日至 二零一九年二月二日	0.28	0.255
羅永寧	-	2,200,000	-	2,200,000	二零一六年二月三日	二零一六年二月三日至 二零一九年二月二日	0.28	0.255

參與者名稱或類別	購股權數目				購股權授出日期		購股權行使日期		迪臣建設股份價格**	
	於 二零一五年 四月一日	年內授出	年內行使	於 二零一六年 三月三十一日	購股權授出日期	購股權行使日期	購股權 行使價* 港元 每股	購股權 授出日期 港元 每股		
王子敬	-	1,000,000	-	1,000,000	二零一六年二月三日	二零一六年二月三日至 二零一九年二月二日	0.28	0.255		
李多森	-	1,000,000	-	1,000,000	二零一六年二月三日	二零一六年二月三日至 二零一九年二月二日	0.28	0.255		
張廷基	-	1,000,000	-	1,000,000	二零一六年二月三日	二零一六年二月三日至 二零一九年二月二日	0.28	0.255		
王競強	-	1,000,000	-	1,000,000	二零一六年二月三日	二零一六年二月三日至 二零一九年二月二日	0.28	0.255		
	-	10,800,000	-	10,800,000						
其他僱員合計	-	7,200,000	-	7,200,000	二零一六年二月三日	二零一六年二月三日 至二零一九年二月二日	0.28	0.255		
總計	-	18,000,000	-	18,000,000						

* 在迪臣建設的股本進行供股或紅股發行或發生其他類似變動之情況下，購股權的行使價可能作出調整。

** 於購股權授出日期披露的迪臣建設股份的價格乃於緊接購股權授出日期前的交易日之聯交所收市價。緊接購股權行使日期之前披露的迪臣建設股份價格為股份於披露類別之所有購股權獲行使時緊接購股權行使日期之前在聯交所之收市價之加權平均數。

有關迪臣建設購股權計劃的進一步詳情，載於財務報表附註33。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一六年三月三十一日，就本公司董事所知，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／姓名	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	349,935,000	35.79
謝文盛先生	受控法團之權益 直接實益擁有	349,935,000 68,661,600	35.79 7.02
Granda Overseas Holding Co. Ltd. (「Granda」)(附註2)	實益擁有人	173,698,740	17.76
陳火法先生	受控法團之權益	173,698,740	17.76

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 349,935,000 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 173,698,740 股普通股股份。

除上述所披露者外，於二零一六年三月三十一日，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

於截至二零一六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。該等交易之詳情如下：

	所購回 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	
二零一五年四月	<u>500,000</u>	0.650	0.640	<u>322</u>

所購回之股份已予註銷，而相等於該等股份面值50,000港元之金額已自保留溢利轉撥至資本贖回儲備。就所購回股份所支付之溢價272,000港元及股份購回開支7,000港元已自股份溢價賬中扣除。

年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。

除上文所披露者及於「資本結構」一段披露外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一六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。

資本結構

於二零一六年一月十二日，本公司透過按每持有兩股現有股份獲發一股發售股份之基準，以發售價每股發售股份0.32港元發行325,960,133股發售股份，籌集約104,300,000港元(扣除開支前)。

本公司擬按以下方式使用公開發售所得款項淨額：

- (i) 公開發售所得款項淨額約19.6%用於償還定期貸款及應計利息；
- (ii) 公開發售所得款項淨額約35.6%用於向中國河南省開封市的電子商務項目注資；及
- (iii) 公開發售所得款項淨額約44.8%用作本集團的一般運營資金以擴展本集團現有業務。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十一月二十七日及二零一六年一月十二日之公告。

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

於二零一四年五月三十日，本集團已與啟康創建有限公司(由本公司董事總經理兼副主席兼主要股東謝文盛先生(「謝先生」)全資擁有)就出租本集團位於香港之物業訂立一份租賃協議。租賃協議合約期為三年，自二零一四年四月一日起生效，應付月租金為25,500港元。截至二零一六年三月三十一日止年度自該租賃協議賺取之租金收入為306,000港元。

於二零一四年三月二十九日，本集團已與上海美格菲健身中心有限公司(由本公司董事總經理兼副主席兼主要股東謝先生全資擁有)就出租本集團位於上海之物業訂立一份租賃協議。租賃協議合約期為三年，自二零一四年四月一日起生效，應付年租金為人民幣100,000元。截至二零一六年三月三十一日止年度自該租賃協議賺取之租金收入為人民幣100,000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50.53%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低於5%，而涉及總代價少於3,000,000港元，根據上市規則第14A.33條，該等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之規定。

物業詳情

本集團發展中待售物業如下：

地點	本集團應佔權益	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G區	100%	拆遷階段	二零一七年	住宅／商業	總建築面積為20,336平方米
中國河南省開封市鄭開大道2012-1號宗地C、D商業區1-3住宅區	100%	建設階段	二零一七年	住宅／商業	總建築面積為80,000平方米

物業詳情(續)

本集團已落成待售物業如下：

地點	本集團應佔權益	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 87,647 平方米
中國 河南省 開封市 西大街1號 B至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 136,591 平方米
中國 河南省 開封市 鄭開大道 2012-1 號宗地 A及B商業區	100%	該等物業年期由 二零一三年六月三日至 二零五三年五月十三日止， 為期40年	商業	總建築面積為 15,000 平方米

本集團投資物業如下：

地點	本集團應佔權益	年期	租期	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	長期	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	長期	商業	總建築面積為 5,901 平方米

物業詳情(續)

地點	本集團應佔權益	年期	租期	目前用途	建築面積
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至及地下2層 B37號停車位	30.71%	該等物業年期 於二零四四年一月十四日 屆滿	長期	商業	總建築面積為 268平方米
中國 河南省 開封市 西大街1號 A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	長期	商業	總建築面積為 53,624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 一期至四期	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	長期	商業	總建築面積為 29,325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，於截至二零一六年三月三十一日止年度內，公眾至少持有本公司已發行股份總數之25%。

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據企業管治常規守則(「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，包括審閱截至二零一六年三月三十一日止年度之年度業績，及本集團會計人員之資源充足及俱備資歷。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、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會成員審閱，彼等已就此提供建議及意見。

核數師

安永會計師事務所告退，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。於前三個年度，本公司的核數師概無變動。

董事總經理兼副主席
謝文盛

香港
二零一六年六月二十一日

執行董事

盧全章(「盧先生」)，六十歲，於二零一一年十一月九日為本公司執行董事。彼亦為董事會主席。盧先生於中國超過二十年執業律師經驗。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。盧先生現為廣東晟典律師事務所高級合伙人，并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(「謝先生」)，現年七十二歲，為本集團共同創辦人之一，並為本公司董事總經理兼副主席。彼亦為董事會薪酬委員會及提名委員會成員。謝先生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三十三年以上經驗。謝先生負責本集團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。謝先生於一九六六年七月畢業於中國華僑大學化學系。彼於一九九六年十一月獲認可為英國特許建造學會會員，並自二零零二年十月起為英國皇家特許測量師學會專業會員。謝先生曾擔任詹天佑土木工程科學技術發展基金管理委員會副主席及榮譽委員。

王京寧(「王先生」)，現年六十歲，為本公司執行董事及於一九九三年九月獲委任為本公司董事。彼於一九八九年七月加入本集團。彼亦為本集團多個主要經營附屬公司(其中包括迪臣置業(香港)有限公司、榮信置業有限公司、江裕有限公司及Yew Siang Limited)的董事。王先生於中國及香港之酒店管理及建築工程方面擁有逾三十六年經驗。彼負責管理本集團在中國內地之工程。

謝維業(「謝先生」)，四十歲，自二零一五年一月為本公司的執行董事。謝先生於二零零零年二月加入本集團，謝先生自二零零五年七月起，為迪衛智能系統有限公司(本公司附屬公司之一)的董事。彼負責本集團的智能樓宇及安保系統業務，於該領域擁有逾十五年經驗。彼於一九九八年畢業於香港城市大學，獲資訊系統榮譽文學士學位。彼為本集團董事總經理兼副主席謝文盛先生之子。

獨立非執行董事

何鍾泰博士(「何博士」)，銀紫荊星章，MBE，聖約翰五級勳銜，太平紳士，現年77歲，為本公司獨立非執行董事及於一九九三年九月獲委任為本公司董事。何博士擁有超過50年大型基建項目的經驗，包括43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之豐富之經驗，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。何博士亦是香港申訴專員顧問。

蕭文波工程師(「蕭工程師」)於二零零一年九月獲委任為本公司的獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

蕭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，以表彰其對香港工程行業之寶貴貢獻。

蕭工程師，現年七十八歲，於一九六三年取得美國Alabama州Auburn大學之土木工程碩士學位。

蕭工程師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。

蕭工程師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。

蕭工程師現為會泰文成管理有限公司董事總經理。

蕭錦秋(「蕭先生」)，現年五十一歲，於二零一四年三月獲委任為本公司獨立非執行董事。蕭先生並為審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席。蕭先生畢業於香港城市大學，持有會計學文學士學位。彼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26年工作經驗。蕭先生現時擔任宏安集團有限公司之獨立非執行董事(股份代號：1222)，(該公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)。彼曾擔任君陽金融控股有限公司(股份代號：0397)(由二零一一年十月至二零一六年二月)之執行董事，中國新經濟投資有限公司(股份代號：0080)(由二零一零年七月至二零一四年十月)及中國神農投資有限公司(股份代號：8120)(由二零一三年五月至二零一四年十月)之獨立非執行董事。

高級管理人員

林榮偉(「林先生」)，現年四十歲，二零零五年加入本集團，為本集團公司秘書及財務總監，負責本集團會計、財務、上市遵規及公司秘書工作。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。林先生為迪臣建設國際集團有限公司(股份代號：8268)的公司秘書及財務總監，該公司於創業板上市。

戴曉波(「戴先生」)，現年五十二歲，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。彼擁有逾二十二年經驗。戴先生於一九八六畢業於中國長沙大學工業與民用建築並於一九九四年六月獲取建築結構工程師資格。戴先生於二零零八年一月獲復旦大學頒發高級管理人員工商管理碩士學位，及於二零一零年五月獲取中國高級房地產策劃師專業資格證書。

郭振輝(「郭先生」)，現年七十二歲，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。彼擁有逾四十二年經驗。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。

蔡志明(「蔡先生」)，現年七十二歲，於一九九七年八月加盟本集團，為迪臣五金建材有限公司董事。彼擁有逾四十二年買賣建築材料行業之經驗。

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。因此，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，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

責任

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，並由董事會適當監管。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。

董事會負責釐定本公司企業管治政策，以及履行企業管治職責，包括：

- (a) 制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監控董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監控本公司的政策及慣例是否遵守法定監管規定；
- (d) 制訂、檢討及監控僱員及董事適用的行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況。

公司秘書協助主席編製董事會會議議程。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。

本公司日常管理、行政及經營委派予董事總經理及管理層，待管理層匯報後，董事會定期檢討所委派職能及工作任務。上述高級職員於作出任何重大決定或進行重大交易或承諾前，均須獲得董事會批准，而有關職員不得超越董事會或本公司決議案賦予彼等的任何授權行事。

董事會全力支持董事總經理及管理層履行其職責。

本公司已就針對董事會之法律訴訟安排適當保險，並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

本公司已採納董事會成員多元化政策，該政策旨在制訂達致董事會成員多元化的方針。本公司瞭解並認同董事會成員多元化對提升表現質素的裨益。作為作出獨立決策及滿足本公司業務需要的必要條件，董事會具備均衡技能、專業知識、資格、及多元化觀點。全體董事會成員均將繼續經適當考慮董事會成員多元化的裨益後因才委任。

提名委員會將奉行多項多元化考量因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及任期。最終將因應獲選候選人日後可對董事會帶來的貢獻作出決定。

於二零一六年三月三十一日，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)
 謝維業先生

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)
 蕭文波工程師(審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員)
 蕭錦秋先生(為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席)

除謝文盛先生與謝維業先生為父子關係外，董事會成員之間均無關連或並無任何財務、業務、家族或其他重要或相關關係。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，董事會符合上市規則之規定，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。

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年度確認函。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。

獨立非執行董事透過參與董事會會議，就策略方向、政策、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，以監督本公司在實現企業目標及目的方面之表現，以及監察業務表現的報告。由此，彼等可透過於董事會及委員會會議上提出獨立、富建設性及知情意見，對本公司制定策略及政策作出正面貢獻。

董事會十分重視獨立非執行董事的貢獻，並努力確保彼等與執行董事之間建立積極關係。本公司鼓勵全體董事於董事會會議上發表彼等意見。

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。將獲委任的董事均會接獲一份正式委任函，當中載有其委任的相關主要條款及條件。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。

董事及公司秘書培訓

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。

於截至二零一六年三月三十一日止年度內，董事有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。於截至二零一六年三月三十一日止年度內，全體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。

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。

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本公司公司秘書已接受不少於 15 個小時的相關專業培訓。

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，本公司舉行八次董事會會議。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)	8/8
謝文盛先生(董事總經理兼副主席)	8/8
王京寧先生	8/8
謝維業先生	8/8
獨立非執行董事	
何鍾泰博士	8/8
蕭文波工程師	8/8
蕭錦秋先生	8/8

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，以確保適時取得相關資料。董事如有意於董事會會議議程加入任何事項，均可知會董事會主席或公司秘書。董事會及高級管理層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及時各自及獨立接觸高級管理層。

公司秘書(本公司僱員)負責記錄及保存所有董事會會議及董事委員會會議的有關記錄，當中記錄董事會考慮事宜及達成決策的充足詳情，包括董事提出的任何關注或反對意見。於董事會會議上，全體董事有充足的機會表達彼等的意見、提出任何問題及討論審議中的事宜，而董事會投票結果充分反映董事會的一致性。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，將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。

董事承諾

各董事已確認，彼可為本公司事宜提供充足時間及精力，並已定期提供有關彼等於上市公司或機構擔任職務數目及性質的資料以及其他重大承諾，包括該公司或機構身份及指定參與時間。

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。主席發揮董事會領導作用，並根據良好企業管治常規負責董事會之有效運作。主席主要負責確保設立良好的企業管治常規及程序。並鼓勵全體董事全力積極參與董事會事務，確保董事會行事符合本公司最佳利益。彼確保採取適當步驟，保持董事會與股東之間的有效溝通，以及確保股東意見可傳達至整個董事會。主席在管理層支持下，亦負責確保所有董事及時獲得準確、清晰、全面及可靠之充足資料，及獲得董事會會議上所提出問題之適當簡介，並確保執行董事及非執行董事之間維持積極關係。

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，以及遵守法律及監管規定。主席一職由盧全章先生擔任，而董事總經理一職由謝文盛先生擔任。

主席層在執行董事缺席的情況下與獨立非執行董事舉行會議。

董事委員會

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，以監督本集團具體事務。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已遵守守則條文並載於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.deson.com)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，費用由本集團承擔。董事委員會將就彼等之決定或推薦意見向董事會匯報。

薪酬委員會

謝文盛先生、王京寧先生、何鍾泰博士、蕭文波工程師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。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，費用由本集團承擔)，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、本集團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獨立非執行董事及高級管理層之年度薪酬方案及其他相關事項。本集團的薪酬政策乃根據業務需要及市場慣例，維持公平及具競爭力的薪酬福利。於釐定薪酬福利的過程中，已考慮市場水平、個人資歷、經驗、表現及工作時間等因素。於截至二零一六年三月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，檢討本集團薪酬政策及結構並回顧年度內執行董事、獨立非執行董事及高級管理層薪酬方案。已向董事會作出推薦意見。

薪酬委員會成員出席記錄詳情如下：

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	1/1
蕭文波工程師	1/1
蕭錦秋先生	1/1

提名委員會

謝文盛先生、王京寧先生、何鍾泰博士、蕭文波工程師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。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。提名委員會亦評估獨立非執行董事的獨立性並就委任及重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提供意見。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。於截至二零一六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記錄詳情如下：

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	1/1
蕭文波工程師	1/1
蕭錦秋先生	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。蕭錦秋先生為委員會主席。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) 檢討本集團財務申報制度、風險管理制度、內部監控制度及相關程序是否適當及有效；及
- (d) 檢討本集團會計及財務人員的資源、學歷、經驗的足夠性以及其培訓計劃與預算。

截至二零一六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、及討論關於內部監控系統之有效性以及續聘外聘核數師。審核委員會會議記錄由本公司公司秘書保存。會議草稿及最終版本將於會議後合理時間內寄送予所有委員會成員以提供意見。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便其履行職責。

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記錄詳情如下：

成員姓名	成員出席次數
蕭錦秋先生	2/2
何鍾泰博士	2/2
蕭文波工程師	2/2

核數師酬金

於截至二零一六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：

截至二零一六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	2,460,000
非審核服務－稅務服務	73,000
	<hr/>
總計	<u>2,533,000</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上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零一六年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則。本公司已就可能擁有本公司未公佈股價敏感資料之僱員進行之證券交易，採納相同之標準守則。本公司並無察覺相關僱員未遵守標準守則之情況。

有關財務報表之責任

董事負責監督按持續經營基準編製各財政期間財務報表，並作出所需相關假設或條件，務求確保有關財務報表能真實公平反映本集團的財務狀況及該財政年度的財務表現與現金流量。本公司管理層已提供有關解釋及資料予董事會，以使董事會就提交董事會以供批准的財務及其他資料作出知情評估。本集團綜合財務報表乃根據上市規則、香港公司條例披露規定、所有相關的法定規定與適用的會計準則編製。根據審慎與合理判斷及估計，本集團已選用恰當會計政策且貫徹採用。

董事會按上市規則及其他法例規定負責確保均衡、清晰及簡易之年度報告及中期報告所載列本集團狀況及前景、價格敏感之公告及其他財務披露。董事確認負責編製本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表。有關對本集團之外聘核數師財務報表申報責任之聲明載於第 42 至 43 頁之「獨立核數師報告」。本集團管理層有義務向董事會提供充分解釋及資料，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，為實現公司宗旨及保障股東利益提供合理保障。監控乃通過管理層至少每年定期進行一次檢討。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企業管治守則條文，於回顧期間，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，並認為該制度健全、充分及有效執行。董事會及審核委員會經由與本公司管理層及其外部審核員之討論來評估內部監控的有效性及程序。該等檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運、合規監控，風險管理功能、資源的足夠性、僱員資格及經驗、培訓計劃及會計預算及財務報告職能。

實施內部監控系統以減低本集團所面對的風險及作為營運日常業務之管理工具。該系統只能提供合理但不能絕對保證已杜絕誤導或損失。董事會已為本集團各部門及管理層職員設立清晰詳細的經營範疇、職責及職權。本集團為各部門設立詳細目標以供實行，該等目標是經由於董事會會議討論後委任於執行董事以便傳遞與管理層。該等目標於執行期間由執行董事密切監察，以便適時檢討其運作及財務結果，若有須要，會就其業務營運進行改善措施。

截至二零一六年三月三十一日止，董事會及審核委員會已考慮本公司內部監控系統是足夠及有效，並符合企業管治守則對內部監控的要求。

披露內幕消息／股價敏感資料條例

董事會已採納披露內幕消息／股價敏感資料條例，並設立實施及程序於(a)監察業務及企業發展及事件，慕求將潛在的內幕消息／股價敏感資料儘快識別並向董事會上報，以確保適時作出是否須要披露的決定；及(b)作出適當標準，以保護機密的內幕消息／股價敏感資料，直至內幕消息／股價敏感資料經由由聯交所運作的電子刊登系統正確發佈。

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，並及時回應股東的任何查詢。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(www.deson.com)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。

股東亦可隨時通過公司秘書各董事會提出查詢、建議或關注。公司秘書之聯絡詳情如下：

地址：香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓
迪臣發展國際集團有限公司
公司秘書收

電郵：deson@deson.com

電話號碼：(852) 2570 1118

傳真：(852) 3184 3402

在適當情況下，公司秘書會將有關通訊資料轉發予董事會、相關董事委員會及／或行政總裁。

股東權利

為符合企業管治守則，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。如有需要，本公司亦會安排外聘核數師出席股東週年大會解答相關問題。

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。股東亦可採用相同方法在下次股東大會上提呈建議。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司文據並無重大變動。

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44至128頁的迪臣發展國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，此財務報表包括二零一六年三月三十一日的綜合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 貴公司及其附屬公司於二零一六年三月三十一日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現和現金流量，並已遵守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

二零一六年六月二十一日

綜合損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	904,421	850,198
銷售成本		<u>(822,324)</u>	<u>(769,220)</u>
毛利		82,097	80,978
其他收入及收益	5	51,491	67,602
投資物業之公平值收益，淨額	14	261,921	141,436
行政開支		(101,332)	(126,415)
其他經營支出，淨額		(41,057)	(1,931)
財務費用	7	(33,486)	(17,780)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>483</u>	<u>577</u>
除稅前溢利	6	220,117	144,467
所得稅開支	10	<u>(72,331)</u>	<u>(52,076)</u>
本年度溢利		<u><u>147,786</u></u>	<u><u>92,391</u></u>
以下應佔：			
本公司股東		140,998	94,476
非控股權益		<u>6,788</u>	<u>(2,085)</u>
		<u><u>147,786</u></u>	<u><u>92,391</u></u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	12		(經重列)
基本		<u><u>17.68</u></u> 港仙	<u><u>14.65</u></u> 港仙
攤薄		<u><u>17.68</u></u> 港仙	<u><u>14.65</u></u> 港仙

綜合全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利		147,786	92,391
其他全面收益			
於以後期間將重新分類至損益之其他全面收益：			
應佔聯營公司其他全面虧損		(991)	(2,539)
換算海外業務所產生之匯兌差額		(31,638)	(6,010)
於以後期間將重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(32,629)	(8,549)
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／(虧絀)	13	(3,002)	17,636
所得稅影響	31	655	(2,942)
於以後期間不會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		(2,347)	14,694
本年度其他全面收益／(虧損)，除稅後		(34,976)	6,145
本年度全面收益總額		112,810	98,536
以下應佔：			
本公司股東		107,394	100,388
非控股權益		5,416	(1,852)
		112,810	98,536

綜合財務狀況表
於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	221,282	175,628
投資物業	14	1,056,900	535,184
商譽	15	-	-
於聯營公司之投資	16	127	1,035
可供出售投資	17	21,641	21,641
已抵押存款	26	462,000	316,200
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		1,761,950	1,049,688
流動資產			
應收聯營公司款項	16	4,964	4,824
應收一間所投資公司款項	18	100	100
應收關連公司款項	19	1,347	479
發展中待售物業及待售物業	20	1,075,959	1,350,608
應收合約客戶款項總額	21	31,929	25,655
存貨	22	14,456	11,768
應收賬項	23	110,635	58,849
預付款項、按金及其他應收款項	24	80,896	97,626
按公平值計入損益賬之股權投資	25	8,124	-
可收回稅項		2,490	-
已抵押存款	26	152,127	69,901
現金及現金等值項目	26	57,689	78,430
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		1,540,716	1,698,240
流動負債			
應付合約客戶款項總額	21	114,914	88,455
應付賬項	27	47,353	30,256
其他應付款項及應計費用	28	288,821	140,313
應付聯營公司款項	16	48	48
應付一名非控股股東款項	29	1,500	1,500
應付稅項		82,301	87,137
計息銀行及其他借貸	30	653,841	521,613
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		1,188,778	869,322
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		351,938	828,918

綜合財務狀況表(續)

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產淨值		<u>351,938</u>	<u>828,918</u>
資產總值減流動負債		<u>2,113,888</u>	<u>1,878,606</u>
非流動負債			
計息銀行借貸	30	560,040	597,680
遞延稅項負債	31	<u>172,599</u>	<u>111,855</u>
非流動負債總額		<u>732,639</u>	<u>709,535</u>
資產淨值		<u>1,381,249</u>	<u>1,169,071</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	32	97,788	65,184
儲備	34	<u>1,262,478</u>	<u>1,087,550</u>
		<u>1,360,266</u>	<u>1,152,734</u>
非控股權益		<u>20,983</u>	<u>16,337</u>
權益總額		<u>1,381,249</u>	<u>1,169,071</u>

謝文盛
董事

王京寧
董事

綜合權益變動表
截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔											非控股		
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	其他 儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	贖回儲備 千港元	匯率 波動儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	儲備基金 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一四年四月一日	55,321	114,338	15,262	-	120,117	(9,240)	14,270	51,499	6,331	3,260	605,705	976,863	5,823	982,686
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,476	94,476	(2,085)	92,391
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	-	-	-	-	14,284	-	-	-	-	-	-	14,284	410	14,694
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,539)	-	-	(2,539)	-	(2,539)
按算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	-	(5,833)	-	-	-	(5,833)	(177)	(6,010)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	14,284	-	-	(5,833)	(2,539)	-	94,476	100,388	(1,852)	98,536
重估儲備之撥回	-	-	-	-	(4,015)	-	-	-	-	-	4,015	-	-	-
視作透過一間附屬公司發行股份出售 一間附屬公司之部份權益給非控股 權益而沒有失去控制	-	-	-	24,732	(2,850)	-	-	(1,110)	-	(1,181)	6,419	26,010	5,360	31,370
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,994	(3,994)	-	-	-
發行股份	32(i)	10,000	62,000	-	-	-	-	-	-	-	-	72,000	-	72,000
股份發行開支	32(i)	-	(1,909)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,909)	-	(1,909)
購回股份	32(i)	(137)	(747)	-	-	-	137	-	-	-	(137)	(884)	-	(884)
購回股份開支	32(i)	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)
宣派二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,192)	(7,192)	-	(7,192)
二零一五年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,532)	(5,532)	-	(5,532)
以實物分派方式派發股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,006)	(7,006)	7,006	-
於實物分派中重組儲備(視作出售一間 附屬公司之部份權益而沒有失去控制)	-	-	-	(1,671)	(3,726)	-	-	(1,451)	-	(1,544)	8,392	-	-	-
於二零一五年三月三十一日	<u>65,184</u>	<u>173,678*</u>	<u>15,262*</u>	<u>23,061*</u>	<u>123,810*</u>	<u>(9,240)*</u>	<u>14,407*</u>	<u>43,105*</u>	<u>3,792*</u>	<u>4,529*</u>	<u>695,146*</u>	<u>1,152,734</u>	<u>16,337</u>	<u>1,169,071</u>

* 保留溢利已根據本年度的呈列就擬派二零一五年末期股息作出調整，詳述於財務報表附註2.4。

綜合權益變動表(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔														非控股	
	已發行	股份	其他	物業	資本	購股權	匯率	投資							權益	權益總額
	附註	溢價賬	實繳盈餘	儲備	重估儲備	資本儲備	贖回儲備	儲備	波動儲備	重估儲備	儲備基金	保留溢利	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
於二零一五年四月一日	65,184	173,678	15,262	23,061	123,810	(9,240)	14,407	-	43,105	3,792	4,529	695,146	1,152,734	16,337	1,169,071	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140,998	140,998	6,788	147,786	
本年度其他全面收益：																
重估租賃土地及樓宇之虧蝕，																
稅後淨額	-	-	-	-	(1,688)	-	-	-	-	-	-	-	(1,688)	(659)	(2,347)	
應佔聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(991)	-	-	(991)	-	(991)	
換算海外業務交易所產生之匯率差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,925)	-	-	-	(30,925)	(713)	(31,638)	
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(1,688)	-	-	-	(30,925)	(991)	-	140,998	107,394	5,416	112,810	
重估儲備之撥回	-	-	-	-	(5,242)	-	-	-	-	-	-	5,242	-	-	-	
股權結算購股權安排	33	-	-	-	-	-	-	4,771	-	-	-	-	4,771	1,183	5,954	
贖回股份	32(iii)	(50)	(272)	-	-	-	50	-	-	-	-	(50)	(322)	-	(322)	
股份贖回開支	32(iii)	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)	
已行使購股權	32(iv)	58	436	-	-	-	-	(82)	-	-	-	-	412	-	412	
發行股份	32(v)	32,596	71,711	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104,307	-	104,307	
股份發行開支	32(v)(v)	-	(2,506)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,506)	-	(2,506)	
已付二零一五年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,517)	(6,517)	-	(6,517)	
已付一間附屬公司非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,953)	(1,953)	
於二零一六年三月三十一日	97,788	243,040*	15,262*	23,061*	116,880*	(9,240)*	14,457*	4,689*	12,180*	2,801*	4,529*	834,819*	1,360,266	20,983	1,381,249	

* 該等儲備帳目包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備 1,262,478,000 港元(二零一五年：1,087,550,000 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
截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利		220,117	144,467
就下列項目作出調整：			
財務費用	7	33,486	17,780
應佔聯營公司溢利及虧損		(483)	(577)
利息收入	5	(16,874)	(3,263)
出售按公平值計入損益賬之股權投資之收益	5	(70)	-
投資物業之公平值收益，淨額	14	(261,921)	(141,436)
股息收入	5	(764)	(952)
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	43	313
折舊	6	6,849	6,551
待售物業減值		35,574	-
存貨撥備	6	1,980	1,743
其他應收款項減值	6	2,112	2,420
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益	5	(724)	-
應收賬項減值／(減值撥回)	6	3,903	(51)
股權結算購股權開支	6	5,954	-
		<hr/>	<hr/>
		29,182	26,995
發展中待售物業及待售物業增加		(85,058)	(348,870)
應收合約客戶款項總額增加		(5,374)	(16,462)
存貨增加		(4,668)	(1,408)
應收賬項減少／(增加)		(55,754)	18,365
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		12,322	(5,442)
應付合約客戶款項總額增加		26,459	610
應付賬項增加／(減少)		17,485	(28,845)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		152,471	(30,679)
		<hr/>	<hr/>
經營業務所得／(所用)現金		87,065	(385,736)
已付利息		(83,512)	(67,806)
已付香港稅項		(4,434)	(1,678)
已付海外稅項		(10,663)	(13,289)
		<hr/>	<hr/>
經營業務所用現金流量淨額		(11,544)	(468,509)

綜合現金流量表(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資業務所得現金流量			
已收利息		16,874	3,263
已收股息		764	952
已收一間聯營公司股息		400	600
購入物業、廠房及設備項目		(970)	(693)
購入按公平值計入損益賬之股權投資		(9,818)	–
出售按公平值計入損益賬之股權投資之所得款項		2,488	–
出售物業、廠房及設備項目所得款項		10	–
出售一間聯營公司所得款項		–	188
向聯營公司之墊付款項，淨額		(140)	(76)
已抵押存款增加		(239,005)	(334,304)
投資業務所用現金流量淨額		(229,397)	(330,070)
融資業務所得現金流量			
非控股權益之出資		–	31,370
發行股份		104,719	72,000
股份發行開支	32	(2,506)	(1,909)
購回本公司股份	32	(322)	(884)
購回股份開支	32	(7)	(4)
新增銀行及其他借貸		483,275	1,196,179
償還銀行及其他借貸		(367,729)	(550,601)
應收關聯公司款項增加		(868)	(2,672)
已付股息		(8,470)	(12,724)
融資業務所得現金流量淨額		208,092	730,755
現金及現金等值項目之減少淨額		(32,849)	(67,824)
於年初之現金及現金等值項目		63,054	129,464
匯率變動之影響，淨額		(702)	1,414
於年底之現金及現金等值項目		29,503	63,054
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	26	57,689	78,430
已抵押銀行透支	30	(28,186)	(15,376)
如現金流量表所述的現金及現金等值項目		29,503	63,054

1. 公司及集團資料

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)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、中國內地及澳門作為總承包商從事建築、裝修業務，以及提供機電工程服務；
- 物業發展及投資；及
- 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以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	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(「人民幣」) 16,000,000元	不適用	-	30.7 (iii)	裝修工程
迪臣發展集團有限公司*	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 香港	200美元	普通股	100	-	投資控股
迪臣建設國際集團有限公司 (「迪臣建設」)	開曼群島/香港	25,000,000港元 (二零一五年： 20,000,000港元)	普通股	-	51.18	投資控股
迪臣發展有限公司	香港	20,000,100港元	A類別(i)	-	51.18	建築承包及 投資控股
		20,000,000港元	B類別(i)	-	51.18	
迪臣實業有限公司*	英屬處女群島/ 香港	1美元	普通股	-	51.18	投資控股

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	所持 股份類別	本公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
迪臣置業發展 (開封)有限公司(b)*	中國/中國內地	311,880,000港元 (二零一五年: 281,000,000港元)	不適用	—	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	不適用	—	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(ii)	—	51.18 51.18	提供機電 工程服務
Latest Ventures Limited*	英屬處女群島/香港	1,000美元	普通股	—	51.18	投資控股
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

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	所持 股份類別	本公司應佔權益百分比		主要業務
				直接	間接	
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	900,000 美元	不適用	—	51.18	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	不適用	—	100	物業投資
迪臣跨境商貿(開封)有限公司(b)*	中國/ 中國內地	人民幣 30,000,000 元	不適用	—	100 (二零一五年：無)	電子商務

(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) A類股持有人擁有投票權並有權獲股息分派。於該公司清盤後，A類股東可獲返還資產。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) 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。
- (iii) 本集團透過一間非全資擁有附屬公司於該公司持有間接控股權益。本集團於該公司擁有控制權且其作為附屬公司入賬。

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。

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)、投資物業及按公平值計入損益賬的股權投資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「本集團」)截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。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 會計政策及披露變更

本集團已於本年度的財務報表內首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號(修訂本)定額福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進

各項修訂之性質及影響如下所述：

- (a) 香港會計準則第19號(修訂本)適用於僱員或者第三方向定額福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何定額福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號經營分類：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分類的概況以及用於評估分類是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予主要營運決策人之情況方須披露。該等修訂對本集團並無影響。
 - 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：澄清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。該等修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號關連方披露：澄清管理實體(即提供關鍵管理人員服務的實體)為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

2.2 會計政策及披露變更(續)

(c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：澄清合營安排(而非合營企業)不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- 香港財務報告準則第13號公平值計量：澄清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(如適用)範圍內的其他合約。該修訂自香港財務報告準則第13號初次應用之年度期間開始時起預先應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：澄清須使用香港財務報告準則第3號(而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自用物業)以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂於生效後應用於收購投資物業。由於年內本集團並無收購任何投資物業，故該修訂並不適用，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，本公司於本財務期間內採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)就參照香港公司條例(第622章)披露財務資料頒佈的聯交所證券上市規則(「上市規則」)修訂。對財務報表的主要影響在於財務報表內若干資料的呈列及披露。

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採納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 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或注資 ⁴
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28號 (二零一一年)之修訂	投資實體：應用綜合豁免 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同營運權益之會計 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁵
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	釐清可接受之折舊及攤銷方法 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	獨立財務報表之權益法 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 適用於就本身在二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表首次採納香港財務報告準則的實體，因此不適用於本集團

⁴ 並未指定強制生效日期，但現時可供採納

⁵ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段匯集以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團正評估該準則的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自二零一六年四月一日起採納該等修訂。

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11號之修訂規定共同營運(其中共同營運的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同營運中先前所持有的權益於收購相同共同營運中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外,香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免,訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時,該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同營運的初始權益以及收購相同共同營運中的任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年四月一日採納後,將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號新設一套五步模式,以將自客戶合約產生之收入列賬。根據香港財務報告準則第15號,收入按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定,包括分拆收入總額,關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認的規定。於二零一五年九月,香港會計師公會頒布香港財務報告準則第15號的修訂本,將香港財務報告準則第15號的強制生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第15號,目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港財務報告準則第16號列載租賃之確認、計量、呈報及披露。該準則引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債,除非相關資產為低價值資產。根據香港財務報告準則第16號,承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此,出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃,並且對兩類租賃進行不同的會計處理。本集團尚未評估該準則對其財務狀況及經營業績之影響。該準則由二零一九年一月一日或之後開始之年度期間起強制性生效。

香港會計準則第1號的修訂有針對財務報表的呈列方式及披露範圍的改進。該修訂本澄清:

- (i) 香港會計準則第1號內的重要規定;
- (ii) 損益表及財務狀況報表內特定項目可以細分;
- (iii) 實體可靈活處理呈列財務報表附註的先後次序;及
- (iv) 使用權益法入賬的應佔聯營公司及合營企業的其他全面收入必須作為單項項目合計呈列,並且分類為將會或不會於往後重新分類至損益的項目。

此外,該修訂澄清適用於在財務狀況報表及損益及其他全面收益表內呈列額外小計項目的規定。本集團預期由二零一六年四月一日起採納該修訂。預期該修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

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16號及香港會計準則第38號之修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收入反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收入法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。該等修訂預期於二零一六年四月一日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，因為本集團並未使用收入法計算其非流動資產的折舊。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司的投資

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。

本集團於聯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綜合財務狀況表列賬。

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收購後業績及其他全面收益分別於綜合損益表及其他全面收益表列賬。此外，倘直接於聯營公司的權益確認一項變動，則本集團會視乎情況於綜合權益變動表確認應佔任何變動。本集團與其聯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。收購聯營公司所產生的商譽計入本集團對聯營公司的投資。

倘對聯營公司的投資成為對一間合營企業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，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時聯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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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，則按公平值計量，公平值的變動於損益賬確認。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。

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、投資物業及股權投資。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

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名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。

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、投資物業及商譽)，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) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

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)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一實體為第三方實體之合營企業，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；
- (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；及
- (viii) 該實體或是其集團中一部分之任何成員，而提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

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。

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。

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初步確認及計量(續)

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：

按公平值計入損益賬之金融資產

按公平值計入損益賬之金融資產包括持作買賣金融資產。倘金融資產被收購用於在近期內出售，則被分類為持作買賣金融資產。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟被指定為香港會計準則第39號界定的有效對沖工具時則除外。

按公平值計入損益賬之金融資產按公平值在財務狀況表內列賬，其公平值的正值淨變動作為其他收入及收益列報，而公平值的負值淨變動則在損益表內作為財務費用列報。該等公平值淨變動概不包括任何股息或該等金融資產所賺取的利息。股息或所賺取利息乃根據下文「收益確認」所載的政策確認。

於最初確認時被指定為按公平值計入損益賬之金融資產乃於最初確認日期並僅在符合香港會計準則第39號的標準之情況下被指定。

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。

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)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產(續)

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。

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採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率持續累計。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撇銷。

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(續)

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。

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。

確定是否屬「大幅」或「長期」情況須作出判斷。在作出該類判斷時，本集團評估(其中包括)投資的公平值低於其成本的持續期或程度。

2.4 主要會計政策概要(續)

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、若干應計費用、應付聯營公司及一名非控股股東款項及計息銀行及其他借貸。

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

就綜合財務狀況表而言，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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、聯營公司及合營企業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、聯營公司及合營企業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。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

收入乃於本集團可取得經濟利益及收入得以可靠地計算時按以下基準確認：

- (a) 工程合約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精確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或至今已履行的核證工作佔有關合約估計總金額之百分比計算收益。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。公平值乃由外聘估值師使用三項式期權定價模型釐定，進一步詳情載於財務報表附註33。

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。

釐定獎勵的授出日期公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟達成條件的可能性被評定為本集團最終將予歸屬權益工具數目的最佳估計其中一部分。市場表現條件反映授出日期公平值。獎勵所附帶但並無關聯服務要求的其他任何條件均被視為非歸屬條件。除非另有服務及／或表現條件，否則非歸屬條件於獎勵公平值中反映，並即時予以支銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款(續)

概不會就未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則無論市場或非歸屬條件能否達成，有關交易均被視為已歸屬，前提為所有其他表現及／或服務條件已達成。

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。

根據職業退休計劃條例，本集團亦為合資格參與之僱員實施定額供款退休福利計劃(「公積金計劃」)。公積金計劃之運作模式與強積金計劃類似，惟倘僱員於悉數取得本集團僱主供款前退出公積金計劃，則本集團之未來應付之供款會以沒收之供款相類金額予以削減。本計劃於二零零零年十二月一日生效時起，本集團已實行上述兩項計劃，該等合資格參與公積金計劃之僱員合資格參與強積金計劃。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括一間實體就借款資金產生之利息及其他成本。當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按6.3%(二零一五年：8.6%)之資本化比率計算。

股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。於過往年度，董事建議派付之末期股息，分類為財務狀況報表權益部分中保留溢利的獨立分配項目，直至獲股東於股東大會批准為止。隨著香港公司條例(第622章)實施，建議末期股息於財務報表的附註內披露。

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)。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

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港元，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。

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(續)

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。

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。

於二零一六年三月三十一日，投資物業之賬面值為1,056,900,000港元(二零一五年：535,184,000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14。

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)。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

土地增值稅(續)

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。

估計遞延稅項資產之可變現性

未動用稅項虧損，如日後有可能出現應課稅溢利可用作抵銷該等虧損，則確認為遞延稅項資產。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。

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合同、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、提供相關安裝及維修服務、買賣各種花崗岩及大理石產品、石板以及建築市場用品。

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。來自持續經營的經調整稅前溢利／虧損的計量與本集團的除稅前溢利一致，惟利息收入、股息收入、按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益、出售按公平值計入損益賬之股權投資之收益、財務費用、應佔聯營公司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(包括若干計息銀行及其他借貸、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。

財務報表附註

於二零一六年三月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至二零一六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	812,954	59,546	31,921	904,421
其他收入及收益	899	30,649	1,511	33,059
	<u>813,853</u>	<u>90,195</u>	<u>33,432</u>	<u>937,480</u>
分類業績				
經營溢利	17,206	230,638	4,064	251,908
<u>對賬：</u>				
利息收入				16,874
股息收入				764
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益				724
出售按公平值計入損益賬之股權投資之收益				70
未分配開支				(17,220)
財務費用				(33,486)
應佔聯營公司溢利及虧損				483
除稅前溢利				<u>220,117</u>
分類資產	227,687	2,344,982	29,193	2,601,862
<u>對賬：</u>				
於聯營公司之投資				127
公司及其他未分配資產				700,677
資產總值				<u>3,302,666</u>

4. 經營分類資料(續)

截至二零一六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	195,108	1,335,017	11,776	1,541,901
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				379,516
負債總額				<u>1,921,417</u>
<u>其他分類資料：</u>				
投資物業公平值虧損／(收益)	420	(262,341)	–	(261,921)
出售物業、廠房及設備項目虧損	21	19	3	43
其他應收賬項減值	–	2,112	–	2,112
應收賬項減值	3,903	–	–	3,903
存貨撥備	–	–	1,980	1,980
待售物業減值	–	35,574	–	35,574
折舊	830	5,940	79	6,849
資本開支*	98	669	203	970

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

財務報表附註

於二零一六年三月三十一日

4. 經營分類資料(續)

截至二零一五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	750,075	74,488	25,635	850,198
其他收入及收益	4,598	57,907	882	63,387
	<u>754,673</u>	<u>132,395</u>	<u>26,517</u>	<u>913,585</u>
分類業績				
經營溢利	13,903	168,737	734	183,374
<u>對賬：</u>				
利息收入				3,263
股息收入				952
未分配開支				(25,919)
財務費用				(17,780)
應佔聯營公司溢利及虧損				<u>577</u>
除稅前溢利				<u>144,467</u>
分類資產	128,697	2,106,047	24,119	2,258,863
<u>對賬：</u>				
於聯營公司之投資				1,035
公司及其他未分配資產				<u>488,030</u>
資產總值				<u>2,747,928</u>

4. 經營分類資料(續)

截至二零一五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	132,691	1,116,931	10,063	1,259,685
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				319,172
負債總額				<u>1,578,857</u>
<u>其他分類資料：</u>				
投資物業公平值收益	(875)	(140,561)	—	(141,436)
出售物業、廠房及設備項目虧損	309	—	4	313
其他應收賬項減值／(減值撥回)	(625)	3,045	—	2,420
應收賬項減值撥回	—	—	(51)	(51)
存貨撥備	—	—	1,743	1,743
折舊	2,675	3,797	79	6,551
資本開支*	282	381	30	693

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

地區資料

(a) 對外客戶之收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	508,935	510,863
中國內地	395,486	339,335
	<u>904,421</u>	<u>850,198</u>

上述收入資料乃基於客戶所處位置。

4. 經營分類資料(續)

地區資料(續)

(b) 非流動資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	154,762	158,514
中國內地	1,585,420	868,498
	1,740,182	1,027,012

上述非流動資產資料乃基於資產所處位置，不包括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125,000,000港元(二零一五年：191,203,000港元)乃衍生於建築分部銷售中之單一客戶，包括向一組據悉受該客戶共同控制的實體進行的銷售。

5. 收入、其他收入及收益

收入指來自適當比例之建築合約之合約收入；物業發展及投資之收入；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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
建築合約及相關業務之收入	812,954	750,075
物業發展及投資業務之收入	59,546	74,488
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修服務 維以及買賣各種花崗岩及大理石產品、石板及建築市場用品之收入	31,921	25,635
	904,421	850,198
其他收入及收益		
銀行利息收入	16,874	3,263
股息收入	764	952
總租金收入	28,270	50,207
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值收益	724	—
出售按公平值計入損益賬之股權投資之收益	70	—
其他	4,789	13,180
	51,491	67,602

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已售物業成本	34,041	42,879
建築合約成本	765,653	706,174
已售存貨及已提供服務成本	22,630	20,167
核數師酬金	2,460	4,770
折舊(附註13)	6,849	6,551
投資物業租金產生之直接營運開支(包括維修及保養)	3,969	854
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款	1,394	1,819
投資物業之租金收入減直接營運開支3,969,000港元 (二零一五年：854,000港元)	(32,730)	(5,262)
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]	43	313
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	55,557	59,014
股權結算購股權開支	5,954	–
退休金計劃供款*	1,206	1,245
減：資本化款項	(15,480)	(13,638)
	47,237	46,621
存貨撥備，計入以上已售存貨及已提供服務成本	1,980	1,743
應收賬項減值／(減值撥回)(附註23) [^]	3,903	(51)
其他應收款項減值(附註24) [^]	2,112	2,420
待售物業減值 [^]	35,574	–
匯兌差額，淨額 [^]	(575)	(751)

* 於二零一六年三月三十一日，本集團並無沒收供款可供於未來數年減少其退休金計劃供款(二零一五年：無)。

[^] 此等款項列入綜合損益表內之「其他經營開支，淨額」。

財務報表附註

於二零一六年三月三十一日

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行及其他借貸之利息	83,513	67,806
減：已資本化之利息	(50,027)	(50,026)
	<u>33,486</u>	<u>17,780</u>

8. 董事及行政總裁酬金

根據上市規則及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部，董事及主要行政人員年內薪酬披露如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	<u>360</u>	<u>456</u>
其他酬金：		
薪金、獎金及津貼*	6,809	6,775
股權結算購股權開支	1,600	—
退休金計劃供款	45	72
	<u>8,454</u>	<u>6,847</u>
	<u>8,814</u>	<u>7,303</u>

* 本公司若干執行董事符合資格獲支付按本集團除稅後溢利的一定比例釐定的花紅。

於年內，根據本公司購股權計劃，若干董事因其為本集團提供的服務獲授購股權。進一步詳情載於財務報表附註33。相關購股權的公平值已於歸屬期內在損益表內確認，乃於授出日期立定，而計入本年度財務報表內的金額載於上述董事及行政總裁薪酬披露內。

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	股權結算 購股權開支 千港元	酬金總額 千港元
二零一六年			
獨立非執行董事：			
何鍾泰博士	120	61	181
蕭文波工程師	120	61	181
蕭錦秋先生	120	61	181
	<u>360</u>	<u>183</u>	<u>543</u>
二零一五年			
獨立非執行董事：			
何鍾泰博士	120	—	120
蕭文波工程師	120	—	120
蕭錦秋先生	120	—	120
	<u>360</u>	<u>—</u>	<u>360</u>
非執行董事：			
黃承基先生(於二零一五年四月九日辭世)	96	—	96
	<u>456</u>	<u>—</u>	<u>456</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(二零一五年：無)。

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(b) 執行董事及主要行政人員

	薪金、獎金 及津貼 千港元	退休金 計劃供款 千港元	股權結算 購股權開支 千港元	酬金總額 千港元
二零一六年				
盧全章先生	300	–	182	482
謝文盛先生(「謝先生」)*‡	4,755	–	61	4,816
王京寧先生	1,070	18	587	1,675
謝維業先生	684	27	587	1,298
	<u>6,809</u>	<u>45</u>	<u>1,417</u>	<u>8,271</u>
二零一五年				
盧全章先生	300	–	–	300
謝先生**	4,084	–	–	4,084
王京寧先生	937	18	–	955
姜國祥先生 (於二零一五年一月七日辭任)	1,282	48	–	1,330
謝維業先生 (於二零一五年一月七日獲委任)	172	6	–	178
	<u>6,775</u>	<u>72</u>	<u>–</u>	<u>6,847</u>

本年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一五年：無)。

* 謝先生亦為本集團的行政總裁(定義見上市規則)。

‡ 根據本集團除稅後溢利，該位本公司之執行董事獲得與表現相關之獎金2,909,000港元(二零一五年：2,110,000港元)。

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(二零一五年:兩名)董事(包括主要行政人員),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(二零一五年:三名)既非董事亦非本公司主要行政人員之最高薪僱員之酬金詳情載列如下:

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及津貼	3,806	3,822
退休金計劃供款	132	123
股權結算購股權開支	1,027	—
	<u>4,965</u>	<u>3,945</u>

薪酬在下列範圍之既非董事亦非主要行政人員之最高薪僱員人數如下:

	僱員數目	
	二零一六年	二零一五年
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	3	3
	<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:

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金及津貼	2,327	2,122
退休計劃供款	33	32
股權結算購股權開支	868	—
	<u>3,228</u>	<u>2,154</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(二零一五年:16.5%),除非本集團之附屬公司年內於香港並無產生任何應課稅溢利或本集團之附屬公司擁有往轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣該年度產生之應課稅溢利。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。

10. 所得稅(續)

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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度－香港		
本年度支出	—	2,101
過往年度撥備不足／(超額撥備)	369	(38)
本年度－其他地區		
本年度支出	7,615	12,132
遞延(附註31)	62,427	35,856
中國內地之土地增值稅	1,920	2,025
	<u>72,331</u>	<u>52,076</u>
本年度稅項支出總額	<u>72,331</u>	<u>52,076</u>

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<u>220,117</u>	<u>144,467</u>
按適用法定稅率計算之稅項	56,471	38,022
對過往期間之即期稅項調整	369	(38)
聯營公司應佔溢利及虧損	(80)	(95)
不需繳稅之收入	(629)	(839)
不可扣減稅項之開支	8,004	5,437
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	(768)	1,130
過往期間動用之稅項虧損	(2,556)	(492)
未確認之稅項虧損及暫時差異	9,613	5,991
土地增值稅	1,920	2,025
其他	(13)	935
	<u>72,331</u>	<u>52,076</u>
按本集團實際稅率32.9%(二零一五年：36.0%)計算之稅項開支	<u>72,331</u>	<u>52,076</u>

聯營公司應佔稅項抵免479,000港元(二零一五年：222,000港元)列入綜合損益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

11. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期股息一無(二零一五年：每股普通股1港仙)	—	5,532
以實物分派形式派發特別中期股息(附註)	—	7,006
建議末期股息一無(二零一五年：每股普通股1港仙)	—	6,517
	<u>—</u>	<u>19,055</u>

附註：於去年，於二零一四年八月，本公司已根據上市規則第15項應用指引向聯交所提呈分拆建議，內容有關透過迪臣建設每股面值0.05港元之普通股(「迪臣建設股份」)於聯交所創業板(「創業板」)單獨上市的方式建議分拆迪臣建設。

於二零一四年九月十日，迪臣建設向聯交所提交上述申請表格(表格5A)，以申請迪臣建設股份於聯交所創業板上市及批准買賣。迪臣建設股份上市將透過(a)本公司以實物分派形式派發迪臣建設27.66%的股份及(b)配售12.5%迪臣建設股份達成。

於二零一四年十二月十九日，董事會向於二零一四年十二月二十四日營業時間結束時名列股東名冊之股東宣派截至二零一五年三月三十一日止年度有條件特別中期股息(「有條件股息」)，每持有本公司五股股份可獲發一股迪臣建設股份。零碎配額等不受理及將由本公司保留以供在市場上出售，而經扣除相關開支後，本公司將保留銷售所得款項淨額。有條件股息於迪臣建設股份以股份編號8268於聯交所創業板上市時成為無條件股息。

股息7,006,000港元相等於實物分派合共110,642,053股迪臣建設股份應佔資產淨值。

年內並無派付任何中期股息(二零一五年：每股1港仙)，且本公司的董事會建議不就截至二零一六年三月三十一日止年度派付末期股息(二零一五年：每股1港仙)。

12. 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年內本公司普通股持有人應佔溢利140,998,000港元(二零一五年：94,476,000港元)以及年內已發行797,696,205股(二零一五年(經重列)：645,081,973股)普通股的加權平均數計算以反映本年度的公開發售股份的調整。

由於購股權對於二零一六年三月三十一日之每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並未就截至二零一六年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出調整。本集團於截至二零一五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，故就攤薄而言，並無調整該年度呈報之每股基本盈利金額。

財務報表附註

於二零一六年三月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	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
二零一六年三月三十一日							
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日：							
成本或估值	170,912	3,720	2,806	5,712	2,745	4,329	190,224
累計折舊	-	(2,435)	(2,197)	(4,425)	(2,514)	(3,025)	(14,596)
賬面淨值	<u>170,912</u>	<u>1,285</u>	<u>609</u>	<u>1,287</u>	<u>231</u>	<u>1,304</u>	<u>175,628</u>
於二零一五年四月一日，扣除							
累計折舊	170,912	1,285	609	1,287	231	1,304	175,628
增添	-	-	346	555	38	31	970
轉撥自待售物業(附註20)	54,674	-	-	-	-	-	54,674
出售	-	-	-	(22)	-	(31)	(53)
重估虧絀	(3,002)	-	-	-	-	-	(3,002)
年內計提折舊	(5,803)	(158)	(171)	(528)	(30)	(159)	(6,849)
匯兌調整	(1)	(41)	(10)	(18)	(6)	(10)	(86)
於二零一六年三月三十一日	<u>216,780</u>	<u>1,086</u>	<u>774</u>	<u>1,274</u>	<u>233</u>	<u>1,135</u>	<u>221,282</u>
於二零一六年三月三十一日：							
成本或估值	216,780	3,600	3,131	5,948	2,746	4,255	236,460
累計折舊	-	(2,514)	(2,357)	(4,674)	(2,513)	(3,120)	(15,178)
賬面淨值	<u>216,780</u>	<u>1,086</u>	<u>774</u>	<u>1,274</u>	<u>233</u>	<u>1,135</u>	<u>221,282</u>

13. 物業、廠房及設備(續)

	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
二零一五年三月三十一日							
於二零一四年四月一日：							
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)
賬面淨值	<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>
於二零一四年四月一日，扣除							
累計折舊淨額	158,650	1,379	426	1,559	265	1,902	164,181
增添	-	105	288	256	2	42	693
出售	-	-	(3)	(78)	(4)	(229)	(314)
重估盈餘	17,636	-	-	-	-	-	17,636
年內計提折舊	(5,374)	(189)	(102)	(447)	(31)	(408)	(6,551)
匯兌調整	-	(10)	-	(3)	(1)	(3)	(17)
於二零一五年三月三十一日	<u>170,912</u>	<u>1,285</u>	<u>609</u>	<u>1,287</u>	<u>231</u>	<u>1,304</u>	<u>175,628</u>
於二零一五年三月三十一日：							
成本或估值	170,912	3,720	2,806	5,712	2,745	4,329	190,224
累計折舊	-	(2,435)	(2,197)	(4,425)	(2,514)	(3,025)	(14,596)
賬面淨值	<u>170,912</u>	<u>1,285</u>	<u>609</u>	<u>1,287</u>	<u>231</u>	<u>1,304</u>	<u>175,628</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滙鋒評估有限公司按現時用途單獨重估，總公開市值為216,780,000港元(二零一五年：170,912,000港元)。

重估產生之重估虧絀3,002,000港元(二零一五年：盈餘17,636,000港元)已自其他全面收益扣除(二零一五年：計入)。

於二零一六年三月三十一日，賬面總值145,500,000港元(二零一五年：153,800,000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30)。

13. 物業、廠房及設備(續)

每年，本集團委任外部估值師負責對本集團物業進行外部估值，並於就年度財務報告進行估值時，就估值假設及估值結果與估值師進行討論。

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：

	於二零一六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)	重大可觀察 輸入數據 (級別二)	重大不可觀察 輸入數據 (級別三)	
	千港元	千港元	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	-	-	216,780	216,780

	於二零一五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)	重大可觀察 輸入數據 (級別二)	重大不可觀察 輸入數據 (級別三)	
	千港元	千港元	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	-	-	170,912	170,912

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：

	持作自用物業 千港元
於二零一五年四月一日之賬面值	170,912
轉撥自待售物業(附註20)	54,674
於其他全面收益內確認之重估虧絀	(3,002)
折舊	(5,803)
匯兌調整	(1)
於二零一六年三月三十一日之賬面值	216,780

13. 物業、廠房及設備(續)

公平值等級(續)

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(加權平均數)	
			二零一六年	二零一五年
持作自用物業	直接比較法	市場單位售價 (每平方米)	3,220 港元 至 6,120 港元	3,450 港元 至 6,460 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，以得出每平方米市場價格。

主要輸入數據為每平方米市場價格，及市場價格大幅上升/(下跌)時，會導致持作自用物業公平值大幅上升/(下跌)。

14. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於四月一日之賬面值	535,184	305,000
於損益表確認之公平值調整之收益淨額	261,921	141,436
轉撥自待售物業(附註20)	277,059	91,239
匯兌調整	(17,264)	(2,491)
於三月三十一日之賬面值	1,056,900	535,184

於二零一六年三月三十一日，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所執行估值基準重估為1,056,900,000港元(二零一五年：535,184,000港元)。

於二零一六年三月三十一日，本集團賬面總值為541,200,000港元(二零一五年：無)的若干投資物業被抵押，作為本集團獲授若干銀行融資的擔保(附註30)。

於二零一六年三月三十一日，賬面值為1,046,040,000港元(二零一五年：535,184,000港元)之本集團投資物業已出租予獨立第三方。

14. 投資物業(續)

根據各項物業的性質、特點及功用，本公司董事已確定投資物業為酒店及商業物業。每年，本集團委任外部估值師負責對本集團投資物業進行外部估值，並於就年度財務報告進行估值時，就估值假設及估值結果與估值師進行討論。

本集團投資物業之詳情載於第26及27頁。

公平值等級

下表闡述本集團投資物業公平值計量等級：

	於二零一六年三月三十一日公平值計量，使用			總計 千港元
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	之報價	輸入數據	輸入數據	
	(級別一)	(級別二)	(級別三)	
	千港元	千港元	千港元	
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
酒店物業	-	-	288,000	288,000
商業物業	-	-	768,900	768,900
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,056,900</u>	<u>1,056,900</u>
	於二零一五年三月三十一日公平值計量，使用			總計 千港元
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	之報價	輸入數據	輸入數據	
	(級別一)	(級別二)	(級別三)	
	千港元	千港元	千港元	
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
酒店物業	-	-	307,768	307,768
商業物業	-	-	227,416	227,416
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>535,184</u>	<u>535,184</u>

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. 投資物業(續)

公平值等級(續)

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
於二零一五年四月一日之賬面值	307,768	227,416
於損益表內確認之公平值調整收益／(虧損)淨額	(9,840)	271,761
轉撥自待售物業(附註20)	—	277,059
匯兌調整	(9,928)	(7,336)
於二零一六年三月三十一日之賬面值	<u>288,000</u>	<u>768,900</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)	
			二零一六年	二零一五年
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)	人民幣 51 元 至人民幣 123 元	人民幣 37 元 至人民幣 195 元
		年期收益率	2.00% 至 6.50%	2.00% 至 6.25%
		復歸收益率	6.50% 至 7.50%	5.75% 至 7.00%
商業物業	直接比較法	市場單位售價 (每平方呎)	34,600 港元	不適用
停車位	直接比較法	市場單位售價	人民幣 350,000 元	人民幣 350,000 元

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現有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，及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)。

14. 投資物業(續)

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，以得出每平方呎市場價格。

主要輸入數據為每平方呎市場價格，及市場價格大幅上升／(下跌)時，會導致投資物業公平值大幅上升／(下跌)。

15. 商譽

千港元

於二零一四年四月一日、二零一五年三月三十一日、
二零一五年四月一日及二零一六年三月三十一日：

成本	606
累積減值	(606)
賬面淨值	—

16. 於聯營公司之投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔資產淨額	127	1,035
應收聯營公司款項	4,964	4,824
應付聯營公司款項	(48)	(48)

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

16. 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 股份詳情	註冊成立 及營業地點	本集團應佔 擁有權百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
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。

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虧損及應佔該等聯營公司之累計虧損分別為45,000港元(二零一五年：93,000 港元)及1,716,000 港元(二零一五年：1,671,000 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔聯營公司年度溢利	483	577
應佔聯營公司其他全面虧損	(991)	(2,539)
應佔聯營公司全面虧損總額	(508)	(1,962)
本集團於聯營公司之投資之賬面值總額	<u>127</u>	<u>1,035</u>

17. 可供出售投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市之股本投資，按成本	<u>11,550</u>	<u>11,550</u>
向所投資公司墊付之款項 減值	<u>16,521</u> <u>(6,430)</u>	<u>16,521</u> <u>(6,430)</u>
	<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。

18. 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。

19. 應收關連公司款項

應收關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應收關連公司(即 Excel Win Limited(「Excel Win」)及上海美格菲健身中心有限公司(「上海美格菲」))款項的詳情如下：

名稱	二零一六年 三月三十一日 千港元	年內最高 欠款金額 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
Excel Win	<u>1,159</u>	<u>1,778</u>	<u>337</u>
上海美格菲	<u>111</u>	<u>142</u>	<u>142</u>
	<u>1,270</u>		<u>479</u>

謝先生為本公司及上述兩家關連公司之董事及擁有實益權益。

20. 發展中待售物業及待售物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已落成待售物業	733,223	797,687
發展中待售物業	342,736	552,921
	<u>1,075,959</u>	<u>1,350,608</u>
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間變現：		
一年內	<u>1,075,959</u>	<u>1,350,608</u>

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團賬面總值277,059,000港元(二零一五年：91,239,000港元)的待售物業的若干項目已轉撥至投資物業(附註14)。本集團賬面值為54,674,000港元(二零一五年：無)的若干持作待售物業亦轉撥至物業、廠房及設備(附註13)。

於二零一六年三月三十一日，賬面總值為234,403,000港元(二零一五年：516,900,000港元)之本集團若干發展中待售物業及待售物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸額度之擔保(附註30)。

本集團發展中待售物業及待售物業之詳情載於第25及26頁。

21. 建築合約

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收合約客戶款項總額	31,929	25,655
應付合約客戶款項總額	(114,914)	(88,455)
	<u>(82,985)</u>	<u>(62,800)</u>
迄今已產生之合約成本加已確認溢利減		
已確認虧損及可預見虧損撥備	3,290,327	3,103,527
減：按進度所收款項	(3,373,312)	(3,166,327)
	<u>(82,985)</u>	<u>(62,800)</u>

財務報表附註

於二零一六年三月三十一日

22. 存貨

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易貨品	<u>14,456</u>	<u>11,768</u>

23. 應收賬項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收賬項	76,699	49,404
減值	(8,714)	(4,811)
	<u>67,985</u>	<u>44,593</u>
應收保證金	<u>42,650</u>	<u>14,256</u>
	<u>110,635</u>	<u>58,849</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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期至90日	59,312	39,616
91至180日	6,177	2,237
181至360日	848	1,328
逾360日	<u>1,648</u>	<u>1,412</u>
	<u>67,985</u>	<u>44,593</u>
應收保證金	<u>42,650</u>	<u>14,256</u>
總計	<u>110,635</u>	<u>58,849</u>

23. 應收賬項(續)

應收賬項之減值撥備變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於四月一日	4,811	4,821
減值虧損撥備／(撥回)(附註6)	3,903	(51)
匯兌調整	—	41
	<u> </u>	<u> </u>
於三月三十一日	8,714	4,811

上述應收賬項之減值撥備包括除撥備前賬面值為8,714,000港元(二零一五年：4,811,000港元)之應收賬項之個別減值撥備8,714,000港元(二零一五年：4,811,000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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未逾期及未減值	59,312	39,962
逾期少於三個月	6,997	3,407
逾期三至六個月	5	157
逾期六個月以上	1,671	1,067
	<u> </u>	<u> </u>
	67,985	44,593

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。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預付款項	34,035	52,163
按金	1,830	1,716
	<u>35,865</u>	<u>53,879</u>
其他應收款項	56,531	53,336
減值	(11,500)	(9,589)
	<u>45,031</u>	<u>43,747</u>
	<u>80,896</u>	<u>97,626</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。

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於四月一日	9,589	7,202
已確認減值虧損(附註6)	2,112	2,420
匯兌調整	(201)	(33)
	<u>11,500</u>	<u>9,589</u>

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。

25. 按公平值計入損益賬之股權投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市股權投資(按市值)	<u>8,124</u>	<u>—</u>

上述於二零一六年三月三十一日之股權投資(二零一五年：無)分類為持作買賣投資，並於最初確認後被本集團指定為按公平值計入損益賬之金融資產。

26. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現金及銀行結餘	68,289	89,030
定期存款	603,527	375,501
	<u>671,816</u>	<u>464,531</u>
減：銀行信貸之已抵押存款(附註30)		
— 流動	(152,127)	(69,901)
— 非流動	(462,000)	(316,200)
	<u>(614,127)</u>	<u>(386,101)</u>
現金及現金等值項目	<u>57,689</u>	<u>78,430</u>

於報告期末，本集團以人民幣為單位之現金及銀行結餘及存款總額為572,866,000港元(二零一五年：362,100,000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違約記錄之信譽良好的銀行。

27. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期至90日	33,577	14,820
91至180日	3,677	2,781
181至360日	—	511
逾360日	10,099	12,144
	<u>47,353</u>	<u>30,256</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

財務報表附註

於二零一六年三月三十一日

28. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已收按金	4,951	5,943
其他應付款項	251,926	105,145
應計費用	31,944	29,225
	<u>288,821</u>	<u>140,313</u>

其他應付款項乃免息及須按要求或於一年內償還。

29. 應付一名非控股股東款項

應付一名非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

30. 計息銀行及其他借貸

	二零一六年			二零一五年		
	合約年利率 (%)	到期日	千港元	合約年利率 (%)	到期日	千港元
即期						
銀行貸款－有抵押	3.821至8.20	二零一七年	480,360	3.75至14.4	二零一六年	337,965
銀行透支－有抵押	最優惠利率(附註) + 0.75	-	28,186	最優惠利率(附註) +0.75	-	15,376
信託收據貸款－有抵押	最優惠利率(附註) + 0.875	二零一七年	13,475	最優惠利率(附註) +0.875	二零一六年	16,992
其他借貸	12	二零一七年	131,820	12	二零一五年	151,280
			<u>653,841</u>			<u>521,613</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	6.1至8.2	二零一七年至 二零二三年	560,040	6.0至8.2	二零一六年至 二零二三年	597,680
			<u>1,213,881</u>			<u>1,119,293</u>

30. 計息銀行及其他借貸(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	522,021	370,333
第二年	410,040	337,280
第三至五年	90,000	248,000
五年以上	60,000	12,400
	<u>1,082,061</u>	<u>968,013</u>
應償還其他借貸：		
一年內	131,820	151,280
	<u>1,213,881</u>	<u>1,119,293</u>

附註：利率為香港各間銀行採用的現行優惠貸款利率。

除有抵押銀行貸款1,010,400,000港元(二零一五年：895,528,000港元)及無抵押其他借貸131,820,000港元(二零一五年：151,280,000港元)以人民幣計值外，餘下所有借貸均以港元計值。

於報告期末，該等銀行及其他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的若干租賃土地及樓宇，為數145,500,000港元(二零一五年：153,800,000港元)(附註13)；
- (ii) 抵押本集團位於中國內地的若干投資物業，其於報告期末之賬面總值為541,200,000港元(二零一五年：無)(附註14)；
- (iii) 抵押本集團位於中國內地之若干發展中待售物業及待售物業為數234,403,000港元(二零一五年：516,900,000港元)(附註20)；及
- (iv) 抵押本集團存款，為數614,127,000港元(二零一五年：386,101,000港元)(附註26)。

另外，若干銀行信貸以本公司簽訂之公司擔保及本公司之一位董事及一間附屬公司之董事之擔保作抵押。

31. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債之變動如下：

	二零一六年			
	加速／(減速) 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	239	98,789	12,827	111,855
年內於損益表扣除／(計入)之遞延稅項 (附註10)	(2,014)	65,209	(768)	62,427
年內於其他全面收益表計入之遞延稅項 匯兌調整	-	(655)	-	(655)
	-	(1,028)	-	(1,028)
於二零一六年三月三十一日 之遞延稅項負債／(資產)	<u>(1,775)</u>	<u>162,315</u>	<u>12,059</u>	<u>172,599</u>
	二零一五年			
	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於二零一四年四月一日	239	60,494	12,581	73,314
年內於損益表扣除之遞延稅項(附註10)	-	35,610	246	35,856
年內於其他全面收益表扣除之遞延稅項 匯兌調整	-	2,942	-	2,942
	-	(257)	-	(257)
於二零一四年三月三十一日之遞延稅項負債	<u>239</u>	<u>98,789</u>	<u>12,827</u>	<u>111,855</u>

本集團於香港估計稅務虧損為604,062,000港元(二零一五年:598,845,000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產生稅務虧損為2,694,000港元(二零一五年:3,401,000港元)，將於一至五年內屆滿，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。

32. 股本

股份

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零一五年：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：		
977,880,400股(二零一五年：651,840,267股) 每股面值0.10港元普通股	<u>97,788</u>	<u>65,184</u>

本公司股本之變動概述如下：

	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
於二零一四年四月一日		553,210,267	55,321	114,338	169,659
購回股份	(i)	(1,370,000)	(137)	(747)	(884)
股份購回開支	(i)	-	-	(4)	(4)
發行股份	(ii)	100,000,000	10,000	62,000	72,000
股份發行開支	(ii)	-	-	(1,909)	(1,909)
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日		651,840,267	65,184	173,678	238,862
購回股份	(iii)	(500,000)	(50)	(272)	(322)
股份購回開支	(iii)	-	-	(7)	(7)
已行使購股權	(iv)	580,000	58	436	494
發行股份	(v)	325,960,133	32,596	71,711	104,307
股份發行開支	(iv), (v)	-	-	(2,506)	(2,506)
於二零一六年三月三十一日		977,880,400	97,788	243,040	340,828

32. 股本(續)

股份(續)

附註：

- (i) 於過往年度，本公司於聯交所購回本公司合共1,370,000股股份，每股價格介乎0.61港元至0.66港元，而總代價(扣除開支前)為884,000港元。所購回股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值137,000港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備。就購回股份所支付之溢價747,000港元及購回股份開支4,000港元已自股份溢價賬中扣除。
- (ii) 於過往年度，於二零一五年二月二日，本公司透過私人配售以每股0.72港元的價格發行100,000,000股新股份。本公司收取的私人配售所得款項為72,000,000港元(未扣除股份發行開支1,909,000港元)，相等於該等本公司股份面值10,000,000港元之金額已計入本公司之股本及餘下所得款項為62,000,000港元(未扣除股份發行開支1,909,000港元)已計入本公司之股份溢價賬。
- (iii) 於本年度，本公司於聯交所購回本公司合共500,000股股份，每股價格介乎0.64港元至0.65港元，而總代價(扣除開支前)為322,000港元。所購回股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值50,000港元之金額已自保留溢利轉撥至資本贖回儲備。就購回股份所支付之溢價272,000港元及購回股份開支7,000港元已自股份溢價賬中扣除。
- (iv) 於本年度，580,000份購股權隨附之認購權按每股0.71港元(附註33)之認購價獲行使，致使發行580,000股股份，總現金代價(扣除開支前)為412,000港元，並已自購股權儲備轉撥至股份溢價賬。相關購股權儲備82,000港元獲解除，其中58,000港元計入股本，餘下之24,000港元轉撥至股份溢價賬。相關股份發行開支10,000港元自股份溢價賬扣除。
- (v) 於本年度，於二零一五年十一月二十七日，本公司與一名包銷商就公開發售股份訂立包銷協議，據此，本公司同意透過包銷商按每股0.32港元發行不少於325,960,133股及不多於330,670,133股本公司股份。於二零一六年一月十三日，本公司發行325,960,133股每股面值0.10港元之普通股以換取每股0.32港元現金，總現金代價(扣除相關費用前)為104,307,000港元。發行股份收到的溢價71,711,000港元及相關開支2,496,000港元已分別於股份溢價賬中計入及扣除。

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33。

33. 購股權計劃

本公司購股權計劃

於二零一二年八月十三日，本公司終止於二零一二年八月十四日採納的購股權計劃，並於二零一二年八月十五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。舊計劃於終止後概無任何未行使購股權。

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，須於股東大會上獲股東批准。

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。

33. 購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

於年內，該計劃項下的以下購股權尚未行使：

	二零一六年	
	加權 行使價 每股港元	購股權 數目 千股
於四月一日	-	-
於年內授出	0.71	40,000
於年內行使	0.71	(580)
於三月三十一日	0.71	<u>39,420</u>

於年內行使的購股權於行使日期的加權平均股價為每股 0.81 港元(二零一五年：概無購股權獲行使)。

於報告期末尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

二零一六年 購股權數目 千股	行使價* 港元	行使期
9,420	0.71	二零一五年四月十七日至二零一六年四月十六日
15,260	0.71	二零一六年四月十七日至二零一七年四月十六日
14,740	0.71	二零一七年四月十七日至二零一八年四月十六日
<u>39,420</u>		

於二零一五年三月三十一日計劃項下概無任何未行使購股權。

* 購股權之行使價須就供股或發行紅股或本公司股本之其他類似變動而予以調整。

33. 購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

於年內所授出購股權之公平值為6,124,000港元(每股0.15港元)(二零一五年:無),其中,本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度內確認購股權開支4,771,000港元(二零一五年:無)。

經考慮據以授出購股權的各項條款及條件後,於年內授出的股本結算購股權之公平值乃於授出當日採用三項式期權定價模式予以估計。下表列示該模式所採用的各項輸入數據:

	二零一六年
股息率(%)	3.24
預期波幅(%)	39.94至54.51
歷史波幅(%)	39.94至54.51
無風險利率(%)	0.12至0.63
預期購股權年期(年)	1至3
加權平均股價(每股港元)	0.1415-0.1627

購股權的預期年期根據過往三年的歷史數據計算,不一定是行使模式的指標。預期波幅反映歷史波幅可指示未來趨勢的指標的假設,亦不一定是實際結果。

計算公平值時概無列入其他已授出購股權的特質。

於年內行使580,000份購股權引致發行580,000股本公司普通股,並產生新股本58,000港元及股份溢價436,000港元(扣除股份發行開支之前),詳情見財務報表附註32(iv)。

於報告期末,本公司根據計劃有39,420,000份未行使購股權。根據本公司現時股本架構,悉數行使未行使購股權將引致發行39,420,000股本公司額外普通股,並產生額外股本3,942,000港元及股份溢價24,046,000港元(扣除股份發行開支之前)。

於本財務報表獲批准當日,本公司根據計劃有39,420,000份未行使購股權,約佔本公司於該日已發行股份之4%。

迪臣建設購股權計劃

迪臣建設設有一項購股權計劃(「迪臣建設購股權計劃」),藉以鼓勵及回饋為迪臣建設及其附屬公司(統稱「迪臣建設集團」)的成功作出貢獻之合資格參與者。迪臣建設購股權計劃之合資格參與者包括迪臣建設集團任何成員公司的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級人員或董事(包括獨立非執行董事)。迪臣建設購股權計劃於二零一五年八月十日生效,除非另外註銷或修訂,計劃將由該日起十年內有效。

33. 購股權計劃(續)

迪臣建設購股權計劃(續)

根據迪臣建設購股權計劃，現時可授出之未行使購股權最高數目，於獲行使時，可相等迪臣建設於任何時間之已發行股份之10%。於任何十二個月期間向每名合資格參與迪臣建設購股權計劃之人士授出可發行股份之購股權數目，最多以迪臣建設當時已發行股份之1%為限。授出超過此限額之購股權，須於股東大會上獲股東批准。

向迪臣建設的董事、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迪臣建設的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，如超逾迪臣建設於任何時間已發行股份0.1%或總值(按授出日期之迪臣建設股份價格計算)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迪臣建設購股權計劃行使。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於(i)迪臣建設股份於授出購股權建議之日於聯交所所報之收市價；及(ii)迪臣建設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(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。

迪臣建設購股權計劃於年內未行使購股權如下：

	加權平均行使價 港元	二零一六年		行使期
		購股權數目 千份	行使價* 港元	
於四月一日	-	-	-	
年內授出	0.18	18,000		
於三月三十一日		18,000	0.28	二零一六年二月三日至 二零一九年二月二日

* 購股權之行使價須就供股或發行紅股或迪臣建設股本之其他類似變動而予以調整。

於該兩個年度概無行使任何購股權。

於二零一五年三月三十一日，迪臣建設購股權計劃項下概無尚未行使的購股權。

於年內所授出購股權之公平值為1,183,000港元(每股0.0657港元)(二零一五年：無)，其中，迪臣建設於截至二零一六年三月三十一日止年度內確認購股權開支1,183,000港元(二零一五年：無)。

33. 購股權計劃(續)

迪臣建設購股權計劃(續)

經考慮據以授出購股權的各項條款及條件後，於年內授出的股本結算購股權之公平值乃於授出當日採用三項式期權定價模式予以估計。下表列示該模式所採用的各項輸入數據：

	二零一六年
股息率(%)	0.784
預期波幅(%)	43.458
歷史波幅(%)	不適用
無風險利率(%)	0.969
預計購股權年期(年)	3
加權平均股價(每股港元)	0.0657

購股權的預期年期根據過往三年／自註冊成立之日起的歷史數據計算，不一定是行使模式的指標。預期波幅反映歷史波幅可指示未來趨勢的指標的假設，亦不一定是實際結果。

計算公平值時概無列入其他已授出購股權的特質。

於批准該等財務報表日期，迪臣建設根據迪臣建設購股權計劃之尚未行使購股權為18,000,000份，相當於該日迪臣建設已發行股份約1.8%。

34. 儲備

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。

35. 擁有重大非控股權益的部份擁有附屬公司

迪臣建設集團被視為擁有重大非控股權益的本集團的附屬公司，詳情載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非控股權益所持股權百分比：	<u>48.82%</u>	<u>48.82%</u>
年內分配至非控股權益之溢利／(虧損)：	<u>6,788</u>	<u>(2,085)</u>
於報告日期非控股權益之累積結餘	<u>20,983</u>	<u>16,337</u>

財務報表附註

於二零一六年三月三十一日

35. 擁有重大非控股權益的部份擁有附屬公司(續)

下表載列迪臣建設集團財務資料概要。已披露之金額乃任何公司間撇銷前：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	812,470	750,075
總開支	(800,125)	(754,858)
年內溢利／(虧損)	12,345	(4,783)
年內全面收益總額	10,465	2,790
流動資產	239,414	160,107
非流動資產	28,494	30,815
流動負債	(229,235)	(157,629)
非流動負債	(2,767)	(5,035)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	8,862	(28,062)
投資活動所用現金流量淨額	(6,914)	(2,875)
融資活動所用現金流量淨額	(7,649)	(11,051)
現金及現金等值項目減少淨額	(5,701)	(41,988)

36. 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況定期調整租金。

於二零一六年三月三十一日，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	44,010	44,209
第二年至第五年(包括首尾兩年)	142,213	145,711
五年後	255,433	280,289
	441,656	470,209

本集團於本年度並無確認或然應收租金(二零一五年：無)。

36. 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。

於二零一六年三月三十一日，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	810	1,274
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,690	3,677
五年後	606	984
	<u>4,106</u>	<u>5,935</u>

37. 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餘外，下列為年內本集團與關連人士進行之重大交易：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
從聯營公司收取管理費	(i)	792	792
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)	426	431

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」)及上海美格菲每月租金收入為26,000港元及人民幣8,333元。謝先生為本公司、啟康創建及上海美格菲之董事並擁有實益權益，而姜國祥先生為本公司及啟康創建之董事。

(b) 與關連人士尚未結算之結餘：

- (i) 於報告期末，本集團與聯營公司之結餘詳情載於財務報表附註16；
- (ii) 於報告期末，本集團與非控股股東之結餘詳情載於財務報表附註29；及
- (iii) 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19。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬：

本集團主要管理人員為本公司之董事及主要行政人員。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。

財務報表附註

於二零一六年三月三十一日

38. 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：

二零一六年

金融資產

	按公平值計入損益賬 之金融資產		
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	
按公平值計入損益賬之股權投資(附註25)	8,124	-	
	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	4,964	-	4,964
應收一間所投資公司款項	100	-	100
應收關連公司款項	1,347	-	1,347
應收賬項	110,635	-	110,635
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註24)	46,861	-	46,861
已抵押存款	614,127	-	614,127
現金及現金等值項目	57,689	-	57,689
	835,723	21,641	857,364

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
應付賬項	47,353
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	279,615
應付聯營公司款項	48
應付一名非控股股東款項	1,500
計息銀行及其他借貸	1,213,881
	1,542,397

38. 按類別劃分之金融工具(續)

二零一五年

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	4,824	-	4,824
應收一間所投資公司款項	100	-	100
應收關連公司款項	479	-	479
應收賬項	58,849	-	58,849
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註24)	45,463	-	45,463
已抵押存款	386,101	-	386,101
現金及現金等值項目	78,430	-	78,430
	<u>574,246</u>	<u>21,641</u>	<u>595,887</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
應付賬項	30,256
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	130,559
應付聯營公司款項	48
應付一名非控股股東款項	1,500
計息銀行及其他借貸	1,119,293
	<u>1,281,656</u>

39. 金融工具之公平值及公平值級別

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

	賬面值		公平值	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融資產				
按公平值計入損益賬之股權投資	<u>8,124</u>	<u>—</u>	<u>8,124</u>	<u>—</u>
金融負債				
計息銀行及其他借貸	<u>618,240</u>	<u>634,880</u>	<u>618,240</u>	<u>634,880</u>

管理層已評估現金及現金等值項目、按公平值計入損益賬之股權投資、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／應付聯營公司、一位非控股股東、一間所投資公司及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。

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：

計息銀行及其他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。

本集團於二零一五年三月三十一日概無任何以公平值計量的金融資產且於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日概無任何以公平值計量的金融負債。

39. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

公平值級別

下表列示本集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

於二零一六年三月三十一日

	公平值計量使用的等級			總計 千港元
	於活躍市場 的報價 (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	
按公平值計入損益賬之股權投資	8,124	-	-	8,124

於二零一六年三月三十一日，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及其他借貸618,240,000港元(二零一五年：634,880,000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(二零一五年：無)。

40. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括計息銀行及其他借貸、可供出售投資、與聯營公司、一間所投資公司、一名非控股股東及關連公司之結餘、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，諸如按公平值計入損益賬之股權投資、應收賬項、應付賬項、按金及其他應收款項及其他應付款項及若干應計費用。

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。

40. 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。

計息銀行及其他借貸之利率及償還條款於財務報表附註30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、其他計息貸款、現金及現金等值項目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。

	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
二零一六年			
港元	100	(12,032)	—
港元	(100)	12,032	—
二零一五年			
港元	100	(6,345)	—
港元	(100)	6,345	—

* 不包括保留溢利

40. 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
二零一六年			
若港元兌人民幣轉弱	5	(34,205)	—
若港元兌人民幣轉強	(5)	34,205	—
二零一五年			
若港元兌人民幣轉弱	5	(37,301)	—
若港元兌人民幣轉強	(5)	37,301	—

* 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方進行交易。按照本集團的政策，所有擬按信貸條款進行交易的客戶，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、應收關連公司款項、可供出售投資、按金及其他應收款項、按公平值計入損益賬之股權投資、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方進行交易，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。

40. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

有關本集團因應收賬項、按金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23及24。

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：

	二零一六年			總計 千港元
	按要求 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	
應付賬項	-	47,353	-	47,353
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	193,215	86,400	-	279,615
應付聯營公司款項	48	-	-	48
應付一名非控股股東款項	1,500	-	-	1,500
計息銀行及其他借貸	28,186	693,767	616,925	1,338,878
	222,949	827,520	616,925	1,667,394
	二零一五年			總計 千港元
	按要求 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	
應付賬項	-	30,256	-	30,256
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	130,559	-	-	130,559
應付聯營公司款項	48	-	-	48
應付一名非控股股東款項	1,500	-	-	1,500
計息銀行及其他借貸	15,376	570,963	702,694	1,289,033
	147,483	601,219	702,694	1,451,396

40. 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。截至二零一六年三月三十一日及二零一五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、應付聯營公司及一名非控股股東款項、以及計息銀行及其他借貸減已抵押存款及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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付賬項	47,353	30,256
其他應付款項及應計費用	288,821	140,313
應付聯營公司款項	48	48
應付一名非控股股東款項	1,500	1,500
計息銀行及其他借貸	1,213,881	1,119,293
減：已抵押存款	(614,127)	(386,101)
減：現金及現金等值項目	(57,689)	(78,430)
債項淨額	879,787	826,879
總資本	1,360,266	1,152,734
總資本及債項淨額	2,240,053	1,979,613
資本負債比率	39%	42%

41. 報告期後事項

於二零一六年三月二十九日，迪臣建設與樹熊證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，迪臣建設已有條件同意透過配售代理按初始換股價每股換股股份0.30港元向不少於六名承配人配售若干可換股債券(「可換股債券」)，本金額合共最高達30,900,000港元(「配售事項」)。

於報告期末後，於二零一六年四月十八日，合共本金額30,900,000港元的可換股債券已獲成功配售，及配售事項的所得款項淨額約為29,720,000港元。於本年度，配售事項對本集團並無財務影響。

42. 比較金額

誠如本財務報表附註2.2所進一步闡釋，由於本年度採納香港公司條例(第622章)，財務報表內若干項目及結餘之呈列及披露已經予以重新分類以符合新規定。因此，若干比較金額已重新分類以符合本年度之呈列及披露方式。

43. 本公司之財務狀況表

有關於報告期末本公司之財務狀況表之資料如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	606,289	515,860
流動資產		
應收一間關連公司款項	42	42
預付款項	89	53
現金及現金等值項目	90	123
流動資產總值	221	218
流動負債		
應計費用	1,427	1,222
應付附屬公司款項	64,595	64,595
應付一間關連公司款項	5,019	2,110
流動負債總額	71,041	67,927
流動負債淨額	(70,820)	(67,709)
資產淨值	535,469	448,151
權益		
已發行股本	97,788	65,184
儲備(附註)	437,681	382,967
權益總額	535,469	448,151

謝文盛
董事

王京寧
董事

43. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	資本 贖回儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	權益 保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日	114,338	155,531	14,270	–	61,747	345,886
本年度虧損及						
本年度全面虧損總額	–	–	–	–	(4,003)	(4,003)
購回股份	(747)	–	137	–	(137)	(747)
股份購回開支	(4)	–	–	–	–	(4)
發行股份	62,000	–	–	–	–	62,000
股份發行開支	(1,909)	–	–	–	–	(1,909)
二零一四年末期股息	–	–	–	–	(7,192)	(7,192)
二零一五年中期股息	–	–	–	–	(5,532)	(5,532)
特別中期股息	–	–	–	–	(7,006)	(7,006)
迪臣建設股份分派之撥回	–	–	–	–	1,474	1,474
於二零一五年三月三十一日 及二零一五年四月一日	173,678	155,531	14,407	–	39,351	382,967
本年度虧損及						
本年度全面虧損總額	–	–	–	–	(12,820)	(12,820)
股權結算購股權安排	–	–	–	4,689	–	4,689
購回股份	(272)	–	50	–	(50)	(272)
股份購回開支	(7)	–	–	–	–	(7)
已行使購股權	436	–	–	–	–	436
發行股份	71,711	–	–	–	–	71,711
股份發行開支	(2,506)	–	–	–	–	(2,506)
已付二零一五年末期股息	–	–	–	–	(6,517)	(6,517)
於二零一六年三月三十一日	243,040	155,531	14,457	4,689	19,964	437,681

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、已發行股本及股份溢價之合計總額須為少於其資產之可變現價值。

購股權儲備包括本公司根據購股權計劃已授出但仍未行使的購股權的公平值，附務報表附註2.4所載有關股份付款的會計政策載有更詳盡的解釋。有關開支將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留溢利。

44. 批准財務報表

本財務報表已由董事會於二零一六年六月二十一日批准及授權發行。