



迪臣發展國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：262)



年報 2019

Investment Projects 投資項目

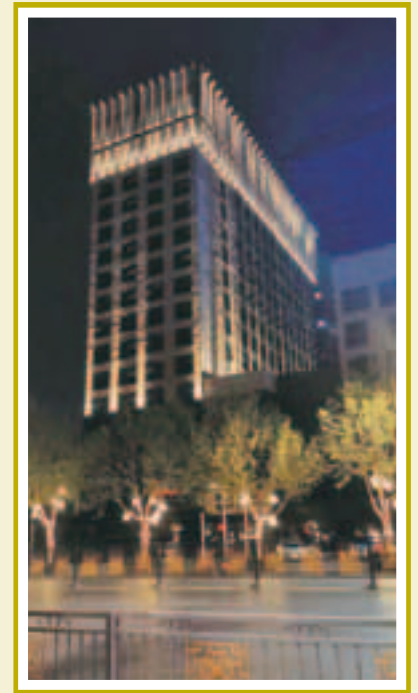
Property Investment 物業投資

Holiday Inn Express Kaifeng City Centre

開封迪臣智選假日酒店

A wholly-owned hotel development with approximately 240 guest rooms located in city centre of Kaifeng. Scheduled to start operation by the end of 2019.

預計於2019年底營運。位於開封市中心，約有240間客房之全資項目。



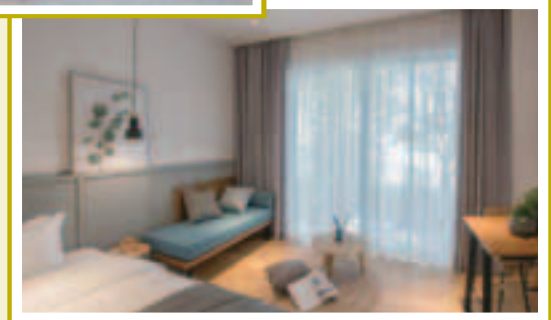
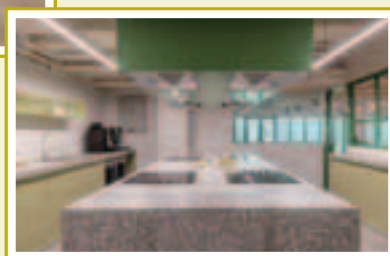
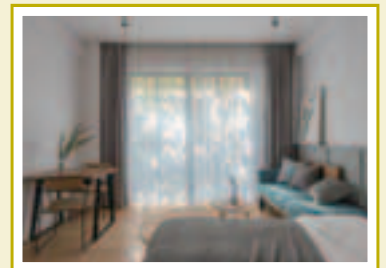
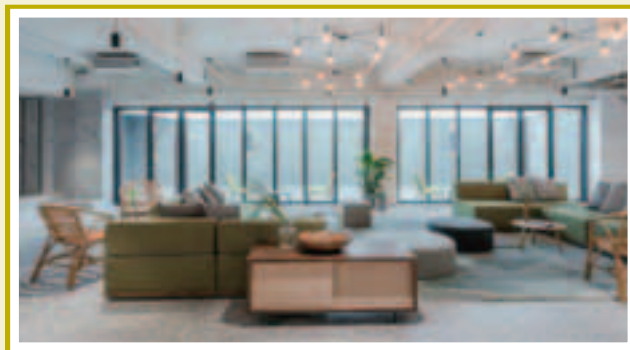
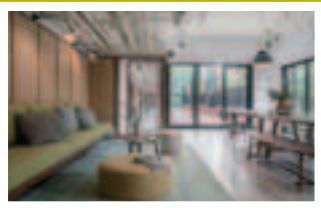
COHOST WEST BUND 后社 • 西岸

The Cohost West Bund is a co-living apartment in Shanghai West Bund, No. 208 Baise Road, Xuhui District, Shanghai, which includes 66 apartments with plenty of common area, combined with mixed retail, catering, modern gym, swimming pool and tennis court.

The Cohost West Bund is a project co-developed by Pamflet and Deson.

后社 • 西岸，上海創意合居生活位於上海徐匯區百色路208號，由66間精品設計公寓及不同的多功能公共空間組成，社區配套、餐飲、零售及高端健身中心、泳池、網球場。

后社 • 西岸是由鵬里及迪臣共同發展。



Trading of Medical Equipment and Home Security and Automation Products

銷售醫療設備及家居保安及自能化產品

Medical Technologies Limited 迪臣國際醫學儀器有限公司

Supply and Installation of the 1st Tyromotion set for Neurological Rehabilitation in Hong Kong – Virtus Medical Tower, Central

提供及安裝全香港首套 Tyromotion 神經復康系統 – 尚至醫療大樓(中環)



Deson Innovative Limited 迪衛智能系統有限公司

The surveillances project involved the planning, technical consulting and equipment supply of CCTV – video management system for Duty Free Shop & The Link Shopping Centre
為DFS免稅店及領展轄下的商場提供了視頻管理系統的規劃、技術諮詢和設備供應



目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事會報告	13
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	46
經審核財務報表	
綜合損益表	51
綜合全面收益表	52
綜合財務狀況表	53
綜合權益變動表	55
綜合現金流量表	57
財務報表附註	59
財務資料概要	150

董事會

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

董事委員會

審核委員會

蕭錦秋先生(主席)
何鍾泰博士
蕭文波工程師

薪酬委員會

蕭錦秋先生(主席)
何鍾泰博士
蕭文波工程師

提名委員會

蕭文波工程師(主席)
何鍾泰博士
蕭錦秋先生

財務總監及公司秘書

林榮偉先生(香港會計師公會)

主要往來銀行

大華銀行有限公司
大新銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司

法律顧問

Appleby
何韋律師行

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
合和中心五十四樓

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

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：262

公司網站

www.deson.com

各位股東：

本人謹代表迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」或「我們」)董事會(「董事會」)，欣然向閣下呈報截至二零一九年三月三十一日止年度(「報告期」)之年報(「年報」)。

業務回顧

於報告期間，本集團錄得總營業額約259,400,000港元(二零一八年：約190,800,000港元)。本公司擁有人應佔純利約為27,500,000港元(二零一八年：約47,800,000港元)，減少20,300,000港元或42%。每股盈利2.81港仙。

於二零一九年四月十二日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議以出售迪臣建設國際集團有限公司(「建臣建設」)全部餘下股權(311,769,867股普通股，佔迪臣建設已發行股份總數31.18%)。出售詳情載於「管理層討論及分析」中「前景－出售迪臣建設國際集團有限公司及其附屬公司」一節披露。董事會認為，出售事項為本集團變現其於迪臣建設的長期投資提供具吸引力的退出機會。出售事項使本集團能將資本再用於現有物業發展及投資業務。我們認為，出售事項將有利本集團變現其投資，並加強本集團的流動性及整體財務狀況。

於報告期間，本集團已開發以下新物業發展項目：

- 1) 於香港的物業重建項目。該物業為一間9層商業／住宅綜合樓宇(「TST物業」)。TST物業位於尖沙咀區金巴利道以北，在與天文臺道之交匯處附近。本集團已與一名獨立第三方成立一間公司並計劃投資約70,000,000港元向TST物業現時業主進行收購，並將其發展成為一間配備完善的商業樓宇。總可售面積約2,650平方米(「平方米」)。於二零一九年三月三十一日，本集團該投資總額約46,000,000港元。
- 2) 於上海的物業重建項目。其為住宅公寓及辦公室。該兩個項目包括8間公寓，總建築面積867平方米及4層辦公樓宇，總建築面積6,668平方米。於二零一九年三月三十一日，總投資約20,000,000港元。
- 3) 於中國一線城市從事物業發展項目的一個投資管理基金。總投資預期約1,000,000美元。於二零一九年三月三十一日並無作出投資。

回顧報告期間，中國經濟平穩發展，作為中國經濟的重要支柱，房地產市場亦繁榮增長，於報告期間，國家仍然堅持「房住不炒」政策，各項調控頻出，在抑制房價過快上漲、土地市場過熱的基礎上力求建設長效機制，促進房地產市場平穩健康發展。

股息

董事會建議派付報告期間每股普通股末期股息0.5港仙(二零一八年：0.5港仙)。

於二零一九年六月十一日，本公司宣派特別股息每股普通股0.5港仙。

展望

根據公開途徑取得的資料，由於國內需求減弱及中美貿易緊張局勢對出口造成的影響，預計中國經濟將在二零一九年面對更大的下調壓力。國際貨幣基金組織預測二零一九年中國內地之國內生產總值增長率約為6.2%。在二零一九年三月初全國人民大會開幕期間，中國總理李克強先生亦提到中國政府將對二零一九年訂下6.0%至6.5%比較低之經濟增長目標。儘管在不利的宏觀經濟環境及政治貿易緊張局勢影響下，中國內地經濟不明朗，但本集團對中國經濟和前景仍持謹慎樂觀態度。

本集團預期來年環球經濟表現將持續疲弱，並將繼續受到中美貿易衝突等負面因素所影響。此外，地緣政治環境不穩仍持續威脅市場信心及阻礙環球經濟復甦。雖然如此，預期疲乏的經濟復甦可能減慢美國聯邦儲備局加息的步伐。香港本地經濟主要受目前被中美貿易戰打擊的中國內地經濟發展所影響。預期在二零一九年經濟增長及物業市場表現將充滿挑戰。我們正試圖在香港尋找潛在物業作未來發展。截至本報告日期，有關業務合作的討論仍處於初步階段，第三方並未向本集團提出正式建議，本公司或其任何附屬公司亦未就有關業務合作訂立具有法律約束力的協議或合約。任何有關該業務合作的結果尚屬未知，及倘就可能業務合作與上述第三方訂立任何協議或合約時，本公司將遵守聯交所證券上市規則的相關規定。

應對預期未來市場及經濟環境充滿不明朗及挑戰，本集團將繼續採取審慎及積極態度以管理集團核心投資及挑選未來投資機會，為本公司股東爭取持續及穩定的回報。

致謝

本人謹代表本公司董事(「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、努力不懈及持續貢獻，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，並為本公司股東帶來可持續回報。

董事總經理兼副主席
謝文盛

香港
二零一九年六月二十一日

業務回顧

本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度的主要業務分類包括(i)物業發展及投資；及(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。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約259,417,000港元(二零一八年：190,783,000港元)，較去年增加36%。

物業發展及投資業務

截至二零一九年三月三十一日止年度，本分部錄得營業額約217,365,000港元(二零一八年：164,422,000港元)，較去年增加32%。該分部產生之營業額來自出售位於中華人民共和國(「中國」)的物業及位於中國的投資物業租金收入。

(i) 出售物業

營業額由截至二零一八年三月三十一日止年度約137,972,000港元增加至截至二零一九年三月三十一日止年度約195,605,000港元，大幅增加42%。去年確認之銷售額主要來自銷售中國開封世博廣場(「世博廣場」)的樓辦公室及一棟住宅樓宇。年內，兩棟餘下住宅樓宇已推向市場，且更多收益於本報告期間確認。

世博廣場包括：

- i) 三棟住宅樓宇(總建築面積59,300平方米)；
- ii) 一些商業單位(總建築面積13,900平方米)；
- iii) 兩條臨街商舖(總建築面積2,000平方米)；
- iv) 一間在建酒店(總建築面積14,800平方米)；及
- v) 動態館(總建築面積5,000平方米)。

(ii) 投資物業租金收入

營業額由截至二零一八年三月三十一日止年度約26,450,000港元減少至截至二零一九年三月三十一日止年度約21,760,000港元，減少18%。於年內，本集團擬重建亞洲豪苑城市廣場。因此，該等於年內已到期的租賃協議不再續新，以導致中國海口的租金收入減少。

報告期間本分類產生的分類經營溢利約104,084,000港元(二零一八年：71,240,000港元)。

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及維修服務業務

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團自該分類產生營業額約42,052,000港元(二零一八年：26,361,000港元)，較去年大幅增加60%。大幅增加主要由於本集團獲得於中國的獨家分銷導致本報告期間於中國的家居保安產品的銷售大幅增加。

於報告期間，該分類產生的分類經營溢利約為8,289,000港元，而上一報告期間為分類產生經營虧損約為9,171,000港元。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利約27,486,000港元，而於截至二零一八年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔純利約47,776,000港元。減少主要由於(i)採納新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號金融工具後，按公平值計入損益之股權投資公平值虧損。採納香港財務報告準則第9號後，於報告日期末本集團所持股權投資公平值產生虧損約35,984,000港元；及(ii)經比較預期銷售收益及於二零一九年三月三十一日之賬面值後，於迪臣建設投資減值27,190,000港元。上述減少部分被：(i)於報告期間世博廣場的住宅樓宇開始銷售；(ii)由於本集團獲得於中國的獨家分銷導致本報告期間於中國的家居保安產品的銷售大幅增加；及(iii)投資物業之公平值收益(經扣除遞延稅項前)增加約66,456,000港元(二零一八年：53,935,000港元)所抵銷。位於中國海口的物業公平值出現大幅增長。

截至二零一九年三月三十一日止年度每股盈利約為2.81港仙。

財務回顧

營業額

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團之營業額約259,000,000港元，較去年增加36%。該增加乃主要由於報告期間世博廣場的住宅樓宇開始銷售。

物業發展及投資業務及買賣醫療設備及家居保安及自動化產品帶來之營業額分別約217,000,000港元及42,000,000港元，分別較上一報告期間增加32%及60%。

毛利率

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團的毛利率約為35.2%，較去年的25.4%增加9.8個百分點。此乃主要由於本報告期間出售位於開封的兩個住宅樓宇的毛利率較高。

其他經營收入／(開支)，淨額

有關金額由截至二零一八年三月三十一日止年度收入約5,300,000港元轉為截至二零一九年三月三十一日止年度開支約54,500,000港元。上個年度的金額主要指出售附屬公司的收益。本年度的金額指(i)採納香港財務報告準則第9號後，按公平值計入損益的股權投資公平值虧損；及(ii)迪臣建設投資減值虧損。於截至二零一八年三月三十一日止年度並無產生該虧損。

應佔聯營公司溢利及虧損

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司溢利及虧損約為4,500,000港元(虧損)，較上一報告期間應佔聯營公司溢利及虧損約8,700,000港元(盈利)減少152%。主要由於本報告期間主要聯營公司迪臣建設集團產生的虧損。乃由於(i)於合約期間，機電工程因勞工及物料成本跟隨市況上漲及若干項目於截至二零一九年三月三十一日止年度因延長合約期而產生額外成本；及(ii)截至二零一九年三月三十一日止年度上市證券公平值虧損(迪臣建設集團錄得淨虧損)。

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團總資產約2,591,964,000港元，資金來源分別約944,623,000港元、1,651,273,000港元及借方餘額約3,932,000港元之總負債、股東權益及非控股權益。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動比率為2.12，而於二零一八年三月三十一日為2.18。

於二零一九年三月三十一日，本集團之資產負債比率為19%(二零一八年三月三十一日：24%)，乃按非流動負債約384,180,000港元(二零一八年三月三十一日：510,032,000港元)及長期資本(股本及非流動負債)約2,031,521,000港元(二零一八年三月三十一日：2,159,836,000港元)計算。

資本開支

截至二零一九年三月三十一日止年度之資本開支總額約44,000港元，主要用於購買辦公室設備。

或然負債

於報告日末，本集團並無重大或然負債。

承擔

於報告日末，本集團由已訂約但未撥備的資本承擔約22,400,000港元。

本集團資產之抵押

本集團資產抵押詳情載於財務報表附註27。

庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，故於截至二零一九年三月三十一日止年度全年維持健康的流動資金狀況。本集團致力透過進行持續的信貸評估及評估其客戶的財務狀況以降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會緊密監察本集團的流動資金狀況以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金結構可應付其不時的資金需求。

外匯風險

主要由於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（「人民幣」）計值之結餘風險。

本集團現時並無就撇除人民幣對港元匯率變動的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，本集團獲授中國河南省開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權，該地塊已開發成一個建築面積估計約為221,000平方米之住宅及商業綜合項目。該項目名稱為「開封世紀豪苑」。直至本年報，約90,000平方米總建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣757,000,000元。餘下土地（G區）正在興建，預期將於二零二零年第一季度完成及將於二零二零年第二季度開始預售。

	當前用途	面積 (約，平方米)
A區	投資物業－商舖(已出租)	54,000
C區	持作出售物業－別墅	6,000
F區	持作出售物業－商舖	11,000
G區	發展中持作出售物業－別墅	31,000

當G區投放市場時，本集團將出售C區。此乃由於該等兩個區域彼此相鄰，本集團相信協同效應將為本集團帶來更高回報。

自二零一二年二月十六日起，本集團成功中標取得中國開封市一幅商住地塊的土地使用權。該地塊已開發成一個總建築面積估計約為95,000平方米之住宅及商業綜合項目。該項目名稱為「開封世博廣場」。直至本年報，約80,000平方米建築面積已竣工。其包括(i)建築面積約為13,900平方米的兩幢商業樓宇；(ii)建築面積約為5,000平方米的動態館；(iii)建築面積約為59,300平方米的三棟住宅樓宇；及(iv)建築面積約為2,000平方米的25個臨街商舖。銷售所獲銷售合約總額約達人民幣446,000,000元。預期整個項目的建築將於二零一九年年末竣工。在建部分為一間酒店(總建築面積約為14,800平方米)。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。董事會決定終止動態館業務並就動態館以及中國開封世博廣場餘下之物業尋求潛在買家。

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。該項目名為「珠璣巷」。董事已開發一個總建築面積約為13,000平方米之商業街項目。二零一四年十月第27屆全球客家懇親大會在上址舉行。直至本年報，該項目已竣工。本集團已與一名獨立第三方訂立買賣協議，且交易預期於二零一九年第三季度完成。

董事會對中國內地物業市場仍感樂觀。憑藉於中國物業市場的良好經驗，本集團或會增購土地以增加本集團之土地儲備，特別是毗鄰香港的粵港澳大灣區。然而，於本年報日期本集團並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

建議出售海南物業

本節所用詞彙應與本公司日期為二零一八年五月六日的公告所界定者具有相同的涵義。

賣方(本公司一間間接全資附屬公司)及買方未能就建立建議合營企業之商業條款達成一致。於二零一八年十月二十五日，本公司、賣方、買方及物業持有人簽立終止協議。合作框架協議已終止，因此按金已退還予買方。本集團正為位於中國海口物業尋求另外一位潛在買家。

就物業投資及／或重建於香港成立合營公司

於二零一八年十月十五日，本集團已與卓堡國際有限公司(「卓堡」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本集團已有條件同意認購認購股份，代價為900,000美元(相等於約7,000,000港元)，佔卓堡經擴大已發行股本的6%(「認購事項」)。同日，本集團、卓堡與南凱投資有限公司(「南凱投資」)訂立股東協議(「股東協議」)，規管卓堡事務及提供最多62,980,000港元之股東貸款，將於認購事項完成日期生效。

卓堡為一間直接持有一間在香港註冊成立並於香港從事投資控股、物業投資及／或重建業務的公司之投資控股公司，及因而持有八間其他全資擁有附屬公司(連同卓堡，統稱「卓堡集團」)。

南凱投資與本集團同意將按卓堡董事會不時予以釐定的有關日期按其持股比例各自分期向卓堡分別作出最高出資額約11.00億港元及0.70億港元，以便為卓堡集團業務及／或卓堡集團重建項目提供資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議及股東協議乃按一般商業條款進行。經計及透過投資於卓堡之擬發展物業的項目將產生之預期回報，董事認為，認購協議及股東協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

該交易於二零一八年十一月九日完成。鑑於本集團於卓堡沒有重大影響力，因此該投資分類為按公平值計入損益賬之股權投資。

就於上海物業投資及／或重建成立公司

於報告期間，本集團已於上海投資兩個物業項目，即中國上海長寧區武夷路住宅公寓的物業重建(「使館項目」)及中國上海長寧區淮海西路辦公室及停車場的物業重建(「Stone項目」)。該兩個項目於二零一九年三月三十一日的投資總額約為20,000,000港元。

使館項目為上海低層樓宇，毗鄰比利時大使館。該樓宇有8間公寓，總建築面積約為867平方米。由本集團與一名獨立第三方(一間於英屬處女群島註冊的公司)共同投資，其中本集團擁有10%股權。

Stone項目為一座辦公大樓，名為上海中山萬博國際中心。其位於中國長寧區一棟A級綜合用途大廈內。該樓宇有4層，總建築面積約為6,668平方米及5個地下停車位。該項目由本集團與使館項目之相同獨立第三方(一間於英屬處女群島註冊的公司)共同投資，其中本集團擁有5%股權。

本集團擬翻新使館項目及Stone項目以實現該等物業的全部價值。該兩個項目的翻修工程預期於二零一九年末完成。鑑於本集團在該等英屬處女群島之公司沒有重大影響力，因此該等投資分類為按公平值計入損益賬之股權投資。

就星程天然居南站酒店項目(「天然居項目」)而言，其位於徐匯外灘西區，毗鄰上海植物園。該酒店於二零零三年落成，總建築面積約為7,319平方米，設有56間客房。其乃與一名獨立第三方共同投資，當中本集團擁有30%股權，並以關聯公司入賬。該酒店已轉化為設有66間客房的租賃公寓，具有共用康樂設施及文娛零售。天然居項目之翻修工程已經完成，本集團將專注於資產管理及租賃業務。

預期未來經濟環境充滿不明朗及挑戰加上市場仍有波動，本集團將繼續採取審慎及積極態度管理核心投資，並尋找合適而穩健之投資機會，為本公司股東爭取持續回報。

參與房地產投資基金

於二零一九年四月二十三日，本集團與Pamfleet China GP II Limited（「鵬利中國」）訂立股東協議，以成立基金（名稱為Pamfleet Shanghai Real Estate Fund II（「PSREFII」））作物業投資。本集團擁有該基金的30%權益，而總投資額預期約為1,125,000美元。

鵬利中國為獨立及私人擁有的房地產投資顧問，在香港、新加坡及上海均設有辦事處。其饒豐經驗的團隊尋求通過物色知情交易、具紀律收購、積極資產管理、重塑品牌及翻新創造長期價值，強調設計、預計租戶及社區需求及物有所值。鵬利中國管理層團隊成員一直在亞洲從事揀選及管理房地產投資逾20年。

PSREFII將尋求利用鵬利中國藉重新定位及上海及中國內地其他一線城市的增值潛力，成功投資於表現未達標、價格偏低及不良房地產的往績。PSREFII的投資策略為延續鵬利中國在上海及中國內地其他一線城市識別、重組及執行成功資產重新定位投資的往績。

鵬利中國及本集團以扁平的組織架構營運，容許並鼓勵合作。

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

全球生活水平日益富裕，尤其是在香港及中國主要城市，其消費者健康意識日漸提高，尤其是在城市居住的高收入消費者，產生了對醫療設備的熱切需求。因此，該經營分類值得繼續投資。於下一報告期間，我們將透過擴展分銷渠道及推廣更多元化產品來刺激銷售增長。

同時，隨著香港及國內主要城市之安全意識日漸提高，預期對適用於管理住宅屋苑、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。

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措施來應付目前激烈經營環境的挑戰及增強競爭力。董事將繼續致力盡其所能，為本公司股東爭取最佳回報。

年內，本集團已設立電子解決方案公司，其將從事：

i) 清關及物流服務

基於我們在印尼及中國的經驗及網絡，我們將為在該兩個國家進行貿易服務的潛在客戶提供清關及物流服務。該等服務包括清關、檢驗、保險、倉庫貯存、外匯結算、進／出口政策諮詢。

ii) 一般貿易及電商服務

我們將進口海外產品至中國內地。我們的潛在客戶包括分銷商及大型超級市場。我們的線上業務平台夥伴包括「海拍客」及「拼多多」。我們的產品包括嬰兒產品、飲料及食品。

出售迪臣建設國際集團有限公司及其附屬公司

茲提述本公司、迪臣建設、Energy Luck Limited (「**Energy Luck**」)日期為二零一九年四月十二日的聯合公告(「**聯合公告**」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙具有聯合公告所界定的相同涵義。

於二零一九年四月十二日，迪臣發展集團有限公司(「**迪臣發展集團**」)、Sparta Assets Limited (「**Sparta Assets**」)及謝文盛先生(「**謝先生**」)(作為賣方)及Energy Luck (作為買方)訂立買賣協議，據此，迪臣發展集團、Sparta Assets及謝先生已有條件同意出售，而Energy Luck已有條件同意向迪臣發展集團、Sparta Assets及謝先生購買銷售股份，即合共361,302,082股迪臣建設股份，佔迪臣建設已發行股本的約36.13%，代價約為79,486,000港元(即購買價每股銷售股份0.22港元)(「**交易**」)。

待買賣完成后，本公司、迪臣發展集團、Sparta Assets及謝先生均不再持有迪臣建設的股份及迪臣建設不再為本公司的聯營公司。

迪臣建設為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括(a)主要於香港、中國及澳門從事建築業務(作為主要承建商)、裝修工程，及提供機電工程服務，以及其他建築相關業務；(b)證券投資；及(c)物業投資。

董事會認為，出售事項為本集團變現其於迪臣建設的長期投資提供具吸引力的退出機會。出售事項使本集團能將資本再用於現有物業發展及投資業務。董事認為，出售事項將有利本集團變現其投資，並加強本集團的流動性及整體財務狀況。經考慮現時普遍存在的不穩定經濟及金融市場狀況、將所得款項用於發展及擴張現有業務、用於一般營運資金以及給予本公司股東回報，本公司董事會(包括迪臣發展國際的獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款、銷售價及出售事項均按公平基準釐定，屬公平合理，並按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

詳情請參閱聯合公告及日期為二零一九年五月二十四日的本公司通函。

該交易已於本公司二零一九年六月十一日舉行之股東特別大會上獲股東批准。該交易已於二零一九年六月十八日完成。

基於每股銷售股份0.22港元的代價，於迪臣建設之投資已減值27,190,000港元至約68,589,000港元，該投資於減值後與交易之代價相同。

人力資源

於二零一九年三月三十一日，本集團共聘用112名僱員，其中74名駐於中國及餘下僱員駐於香港。於截至二零一九年三月三十一日止年度之總僱員福利開支(包括董事酬金)由去年約24,400,000港元至約24,300,000港元。

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二零一九年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務包括(a)物業發展及投資；及(b)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品及提供相關安裝及維修服務。

業績及分配

本集團截至二零一九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51至54頁之財務報表內。

年內概無派付中期股息(二零一八年：無)。董事建議就本年度派發末期股息每股普通股0.5港仙(二零一八年：0.5港仙)。

二零一九年六月十一日宣派特別股息每股普通股0.5港仙。

股息政策

本公司旨在向股東提供穩定的回報，同時保持財務狀況穩健以在未來把握投資機遇及實現可持續發展。建議派付或宣派、或不建議派付股息視乎本集團財政表現、現金流及未來投資機遇而定。

暫停辦理過戶登記手續

- (a) 為釐定作為本公司股東出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年八月十五日至二零一九年八月二十日止(包括首尾兩天在內)期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為合資格作為本公司股東出席股東週年大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須將所有股份過戶文件連同有關股票於二零一九年八月十四日下午四時三十分前遞交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (b) 為釐定收取建議末期股息的資格(須待於股東週年大會上獲得股東批准)，本公司將於二零一九年八月二十七日至二零一九年八月二十九日止(包括首尾兩天在內)期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為合資格收取建議末期股息，本公司股份的未登記持有人須將所有股份過戶文件連同有關股票於二零一九年八月二十六日下午四時三十分前遞交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。須於二零一九年九月十七日向於二零一九年八月二十九日名列股東名冊內的股東派付末期股息。

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本年報第26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29及30。

股票掛鈎協議

除本年報所披露者外，本公司於截至二零一九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本年報第55頁及56頁綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一九年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算本公司可作現金分派及／或實物分派之儲備為171,113,000港元，其中約4,890,000港元已獲批准用作特別股息，且約4,890,000港元已獲批准作為截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息。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

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的業務回顧載於本年報第5至12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。

業務回顧乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)頒佈的主板上市規則(「《上市規則》」)附錄16第28(2)(d)段進行，本集團已據此按照香港法例第622章香港公司條例(「《公司條例》」)附表5的要求對主要業務作出進一步分析及論述。董事認為「主席報告」及「管理層討論及分析」一節已提供本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之全面業務回顧及未來展望。

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，以採取防範措施繼而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

物業發展及投資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。本集團的物業發展及投資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，務求將風險減至最低。

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。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，其估值變動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公平值及相關遞延稅項，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。

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。

本集團的主要業務為在中國進行物業開發，該行業受到嚴格的監管。物業開發商必須遵守各種法律法規，包括國家和地方政府規定的規則。為從物業開發，本集團必須向有關政府部門申請獲得及續新各種牌照、許可證、證書及批准，包括但不限於土地使用權證，物業開發商資質證明、建築工程施工許可證、建築工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。在政府機構頒發或續新任何證書或許可證之前，本集團必須符合相關規定。下文載列與我們經營及業務相關的中國法定及監管條文若干方面的概要，包括與以下方面相關的法律法規：

- 成立房地產開發企業
- 房地產開發商資質
- 物業開發用地
- 出售商品房
- 房地產轉讓
- 房地產按揭
- 房地產管理
- 穩定物業價格的措施
- 中國稅項
- 外幣匯率
- 勞動保護

本集團致力於遵守上述法例法規及於截至二零一九年三月三十一日止年度，概無重大不合規案例報告。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

於二零一九年三月三十一日，本集團的僱員人數為112人(二零一八年:138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。

本集團乃根據本集團的溢利成果及個人表現向合資格僱員派發酌情花紅。本公司亦已採納購股權計劃，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。於截至二零一九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購買適當的董事及高級人員責任保險。

主要客戶及供應商

截至二零一九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16%（二零一八年：14%），其中最大客戶之銷售額約佔8%（二零一八年：6%）。本集團五大供應商之採購，佔年內採購總額約42%（二零一八年：73%），其中最大供應商之採購額約佔13%（二零一八年：57%）。

本公司董事或其任何聯繫人士（定義見上市規則），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，盧全章先生、謝維業先生及蕭文波工程師將於二零一九年八月二十日（星期二）舉行的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，並已自彼等收取各自獨立性年度確認函。

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36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控股公司、附屬公司或同系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

截至二零一九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

於二零一九年三月三十一日，各董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本及購股權須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條置存之股東名冊內，或因其他理由根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例第344條及第345條被視作或當作擁有之權益及淡倉)如下：

於本公司普通股的好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔本公司 已發行 股本百分比
	直接 實益擁有	透過所 控制法團	合計	
謝先生(附註1)	68,661,600	349,935,000	418,596,600	42.81
盧全章先生	150,000	—	150,000	0.02
王京寧先生	26,429,400	—	26,429,400	2.70
謝維業先生	2,400,000	—	2,400,000	0.25
何鍾泰博士	727,500	—	727,500	0.07
蕭文波工程師	920,000	—	920,000	0.09

附註：

1. 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，實益擁有本公司349,935,000股普通股股份。

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	合計	
謝先生*	22,887,200	338,414,882 [#]	361,302,082 [#]	36.13
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	
謝先生*	1,000	—	1,000	100.00

* 在英屬處女群島註冊成立並由謝先生全資擁有之 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。於二零一九年四月十二日，迪臣發展集團有限公司(「迪臣發展集團」)、Sparta Assets 及謝先生就出售迪臣建設訂立買賣協議，該交易已於二零一九年六月十八日完成。為出售前 Sparta Assets 直接實益擁有 26,645,015 股迪臣建設股份，且實益擁有 349,935,000 股本公司股份，佔本公司已發行股本 35.79%。根據證券及期貨條例，謝先生此前被視為於 338,414,882 股迪臣建設股份中擁有權益(即 Sparta Assets 持有的 26,645,015 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)的 311,769,867 股迪臣建設股份之和)中擁有權益。根據證券及期貨條例，於二零一九年六月十八日完成出售後，迪臣發展集團、Sparta Assets 及謝先生各自被視為不再擁有迪臣建設之任何權益。

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 30 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) 條有關董事資料之披露

以下為自本公司日期為二零一八年十一月七日之中期報告報起，根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露的董事資料之變動：

何鍾泰博士

於二零一九年六月三日，何鍾泰博士辭任中國建築國際集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：3311)獨立非執行董事。

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」一節及下文「購股權計劃」及財務報表附註30購股權計劃所披露者外，於本年度任何時間，並無向任何董事或彼等之配偶或未成年子女授出任何透過購入本公司股份或債券而取得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利，而本公司或其任何附屬公司亦無作出安排，使董事可購入任何其他法人團體之該等權利。

購股權計劃

本公司設立一項購股權計劃（「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**	
	於二零一八年 四月一日	年內授出	年內屆滿	於二零一九年 三月三十一日			購股權 行使價* 港元 每股	於購股權 授出日期 港元 每股
董事：								
盧全章	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	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	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
謝維業	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
何鍾泰	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	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	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
	<u>5,140,000</u>	<u>-</u>	<u>(5,140,000)</u>	<u>-</u>				
其他僱員合計	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	<u>14,740,000</u>	<u>-</u>	<u>(14,740,000)</u>	<u>-</u>				

* 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30。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，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先生全資擁有之 Sparta Assets 實益擁有本公司 349,935,000 股普通股。
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。

除上述所披露者外，於二零一九年三月三十一日，並無其他人士(本公司董事除外，其權益已載於上文「董事於股份及相關股份的權益及淡倉」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

本公司或其任何附屬公司於截至二零一九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

本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度的資本結構並無變動。

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。

稅務寬減

本公司概不知悉任何因股東持有本公司上市證券而向彼等提供之稅務寬減。

持續關連交易

行政服務協議

於二零一七年四月一日，本公司之全資間接附屬公司迪宏置業有限公司(「迪宏」)與本公司一間聯營公司迪臣發展有限公司(「迪臣發展」)訂立行政服務協議(「行政服務協議」)，據此，迪臣發展(作為服務供應商)已同意向迪宏提供若干行政服務，包括提供辦公設施、公共事務及設備支援、清潔服務、行政支援以及資訊科技系統及技術培訓支援，自二零一七年四月一日起至二零一九年三月三十一日止為期二年。作為提供有關行政服務的代價，迪宏會基於迪臣發展於提供及促使提供有關服務時產生的實際直接及間接成本(包括經常支出、人力及／或其他資源)，向迪臣發展支付一筆服務費。截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止各財政年度，迪宏應付予迪臣發展的年度服務費並不超過600,000港元。

於二零一九年三月七日，行政服務協議已由二零一九年四月一日重續一年期限至二零二零年三月三十一日。截至二零二零年三月三十一日止年度，迪宏應付予迪臣發展的年度服務費預期不超過480,000港元。

租賃香港辦事處

- (i) 於二零一七年四月十五日，迪宏(作為業主)與迪臣發展(作為租戶)訂立一份租賃協議，以租用位於香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓的南洋廣場物業的若干部分，總建築面積約9,500平方呎(「平方呎」)，並取得佔用及使用總建築面積約3,200平方呎的共用區域的連帶權利。租賃期限自二零一七年四月一日起至二零一九年三月三十一日止，預付租金每月143,000港元。截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止各財政年度，迪臣發展應付迪宏的年度租金並不超過1,716,000港元。

於二零一九年四月十五日，租約已由二零一九年四月一日重續一年期限至二零二零年三月三十一日，每月須預付租金為209,000港元。截至二零二零年三月三十一日止年度，迪臣發展應向迪宏支付的年度租金預期不超過2,508,000港元。

- (ii) 於二零一七年四月十五日，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」)。租賃協議合約期為三年，自二零一七年四月一日起生效，應付月租金為25,500港元。截至二零一九年三月三十一日止年度自該租賃協議賺取之租金收入約為306,000港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席且於訂立租賃協議時持有本公司約42.81%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%	建設階段	二零二零年	住宅／商業	31,000平方米
中國 河南省 開封市 鄭開大道 2012-1號宗地 A商業區	100%	建設階段	二零二零年	酒店	14,823平方米

本集團待售物業如下：

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 亞洲豪苑城市廣場 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	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	136,591平方米
中國 河南省 開封市 鄭開大道 2012-1號宗地1-3住宅區 A、B、C及D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	75,184平方米
珠璣巷 文廟街以北， 右司官口以西	100%	該等物業年期由 二零一四年十一月十四日至 二零五四年十月九日止， 為期40年	商業	12,827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 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 南區亞洲豪苑城市廣場 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，於截至二零一九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%。

報告期後事項

報告期後事項之詳情載於財務報表附註40。

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以檢討及監察本集團之內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱截至二零一九年三月三十一日止年度之年度業績，及本公司會計人員之資源充足性及資歷。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，即何鍾泰博士、蕭文波工程師及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生為該委員會主席。

本集團截至二零一九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

安永會計師事務所退任且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
二零一九年六月二十一日

執行董事

盧全章(「盧先生」)，六十三歲，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。盧先生於中國超過二十三年執業律師經驗。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夥人，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夥人，並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」)，七十五歲，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三十六年以上經驗。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」)，現年六十三歲，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、榮信置業有限公司及江裕有限公司)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三十九年經驗。彼負責管理本集團在中國內地之工程。

謝維業(「謝維業先生」)，四十三歲，自二零一五年一月為本公司的執行董事。謝維業先生於二零零零年二月加入本集團，彼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，於該領域擁有逾十八年經驗。彼也負責協助集團發展，包括業務發展及整體管理。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先生之子。

獨立非執行董事

何鍾泰博士銀紫荊星章、MBE、聖約翰五級勳銜、太平紳士，現年八十歲，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。

何博士在土木、結構、能源、環保及岩土工程與及大型工程項目管理方面有五十六年的經驗，包括四十六年在香港及十年在英國。他直接負責管理在七十年代中至八十年代初價值三十億港元(當時的項目造價)的九廣鐵路(即現時的東鐵)電氣化及現代化項目；及由八十年代初至一九九三年年末的整個沙田新市鎮及整個將軍澳新市鎮之所有政府撥款之基礎建設，工程建造經驗包括隧道、橋樑、高架公路、道路、船廠、碼頭、醫院、酒店、焚化爐、高層商住樓宇、斜坡、填海、煙囪、環境研究以及環保項目。

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、香港大學榮譽院士、英國中央蘭開夏大學榮譽院士。

何博士於一九七六年一月至一九九三年八月期間曾出任茂盛工程顧問有限公司之合夥人及高級董事。他亦曾出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、香港特別行政區臨時立法會議員(一九九六年至一九九八年)、第一屆至第四屆工程界功能組別議員(一九九八年至二零一二年)、香港工程師學會會長(一九八七年至一九八八年)、基本法諮詢委員會委員、香港城市大學創校校董會主席、香港城市理工院校董會主席、科技委員會主席及工業及技術發展局委員、交通諮詢委員會主席、港事顧問、香港新機場與有關工程諮詢委員會成員、氣體安全諮詢委員會委員、香港機場管理局董事局成員(二零零八年至二零一四年)、香港城市大學顧問委員會委員、香港浸會大學中醫藥學院諮詢委員會委員及香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會主席等、廣東大亞灣核電站及嶺澳核電站核安全諮詢委員會主席、香港國際機場與有關工程諮詢委員會委員。何博士現為香港申訴專員公署專業顧問(工程及測量)及廣東大亞灣核電站及嶺澳核電站核安全諮詢委員會榮譽主席。

何博士亦擔任多家於香港聯合交易所上市公司之董事：

飛毛腿集團有限公司(股份代號：1399)之主席兼非執行董事；
以及迪臣發展國際集團有限公司(股份代號：262)；
保利協鑫能源控股有限公司(股份代號：3800)；
普匯中金國際控股有限公司(股份代號：997)；及
亞積邦租賃控股有限公司(股份代號：1496)之獨立非執行董事。

何博士於過往三年自二零零五年六月至二零一九年六月三日期間曾擔任中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311)，一間於聯交所上市之公司之獨立非執行董事。

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，並為審核委員會及薪酬委員會，以及提名委員會主席。

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，現年八十一歲，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」)，現年五十四歲，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及薪酬委員會主席，以及提名委員會成員。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29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)，(該公司在香港聯交所主板上市)。

高級管理人員

林榮偉(「林先生」)，現年四十三歲，二零零五年九月加入本集團，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，該公司於聯交所GEM上市。

謝海英(「謝小姐」)，四十七歲，自一九九九年八月加入本集團。自二零零二年九月二十三日起為迪臣國際醫學儀器有限公司(為本集團其中一間附屬公司)的董事。謝小姐負責本集團的買賣醫療器材及相關顧問業務，並於康復醫療領域擁有逾十七年經驗。謝小姐亦獲邀加入多間備受尊崇的醫療集團擔任專業顧問。彼於一九九五年五月畢業於加拿大卑斯省大學，獲文學士學位主修心理學。彼為本集團董事總經理兼副主席謝先生之女。

郭振輝(「郭先生」)，現年七十五歲，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。彼擁有逾四十五年經驗。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。

本公司致力保持高水平之企業管治常規及商業道德標準，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(「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。本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度內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，為了達到股權持有人對企業管治水平不斷提升的期望及符合日趨嚴謹的法規要求，以及實踐董事會對堅守優越企業管治的承諾。

企業管治守則之偏離概要：

守則條文A.4.1

守則條文A.4.1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，所有獨立非執行董事須遵守本公司細則之規定每三年輪席退任一次。因此，董事會認為已採取充分措施，確保本公司之企業管治常規與企業管治守則所規定者相若。

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人員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。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

於本年報日，董事會由七名成員組成，包四名執行董事及三名獨立非執行董事。

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。

本公司董事會於二零一九年三月三十一日由以下董事組成：

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、薪酬委員會成員及提名委員會主席)
蕭錦秋先生(為審核委員會、薪酬委員會主席及提名委員會成員)

本公司主席及其他董事的背景資料及資歷載於本年報第 28 至 30 頁之「董事及高級管理人員履歷」一節中。所有董事均付出足夠時間及注意力處理本集團的事務。各執行董事均有足夠經驗，可有效率地履行職務。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。

於截至二零一九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行業及財務專業知識、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。

於截至二零一九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，本公司亦鼓勵董事保持對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。於截至二零一九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。

截至二零一九年三月三十一日止年度，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，本公司舉行十次董事會會議。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)	10/10
謝文盛先生(董事總經理兼副主席)	10/10
王京寧先生	9/10
謝維業先生	10/10
獨立非執行董事	
何鍾泰博士	10/10
蕭文波工程師	10/10
蕭錦秋先生	10/10

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。董事會及高級管理人員亦有義務讓董事瞭解本集團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人員。

除上述年內定期董事會會議外，董事會將於特定事宜需要董事會決定時召開會議。董事將於每次董事會會議前事先獲發詳細的議程。

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傳閱董事，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，彼可為本集團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。

股東週年大會

本公司於二零一八年八月二十日舉行股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)。王京寧先生因業務安排而未能出席本公司股東週年大會。執行董事謝維業先生獲選任為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於會上保持有效的溝通。

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制常規及程序。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，負責本集團日常管理及營運。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。

主席曾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，費用由本公司承擔。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待遇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人員之年度薪酬待遇及其他相關事項。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待遇。於釐定薪酬待遇的過程中，已考慮市場水平、個人資歷、經驗、表現及工作時間等因素。於截至二零一九年三月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，檢討本公司薪酬政策及結構及回顧年度內執行董事、獨立非執行董事及高級管理人員薪酬待遇。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，而蕭文波工程師為委員會主席。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。於截至二零一九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

提名委員會已採納以下政策，以協助其履行於職權範圍所列明之職務及責任。委員會可根據當中規定不時修訂有關政策。

推薦候選人

委員會應考慮所有獲任何董事或股東推薦為董事提名人的候選人，惟倘為股東推薦，有關推薦須遵守本公司細則，股東提名應正式於股東大會上提呈的程序以及《上市規則》所載所有適用通知規定。委員會亦可全權酌情考慮由任何人士推薦為董事提名人的任何候選人。

所需資歷、素質及技能

委員會致力物色誠實可靠並在彼等從事的行業擁有杰出成就及相關資歷、素質及技能的人，以有效地付予全體股東的最佳利益。甄選候選人時將根據彼等的判斷力、承諾提升股東價值、提升實務見解以及多元化觀點的能力。委員會亦會就董事會當時的組成、本公司營運需求及全體股東長遠利益對候選人作出相關評估。進行評估時，委員會不僅考慮有關董事候選人的評估及推薦建議，亦考慮多元化(包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗和技能)以及鑒於董事會與本公司當時及預期將來的需要而視為合適的其他因素，並維持董事會觀點、資歷、素質及技能的平衡。委員會亦可考慮彼等視為符合本公司與其股東最佳利益的其他因素。以上多元化觀點考慮到本公司的業務模式及需要，並載於本公司為達致董事會多元化而設的董事會多元化政策。

獨立性

委員會應確保董事會成員最少三分之一(或《上市規則》不時訂明的其他董事會成員人數)符合獨立非執行董事的定義。委員會將根據《上市規則》3.13條所載獨立性標準，透過每年審查每位獨立非執行董事提名人或其直系親屬(定義見《上市規則》)的潛在利益衝突而對各獨立非執行董事提名人進行評估。已於董事會連續九年或以上的退任獨立非執行董事，符合資格獲董事會提名以便於股東大會膺選連任，惟其仍須被董事會視為獨立。

提名人評估程序

委員會將考慮任何表示願意膺選連任的董事以及任何股東推薦的任何其他人士為候選人。委員會亦可自行物色候選人，並聘請專業機構或其他第三方的服務以協助物色及評估潛在的提名人。委員會可採用任何其視為合適之程序評估候選人，相關程序須符合其職權範圍、本公司細則、企業管治政策以及本文所述政策一致的程序評估候選人，惟就各選舉或委任董事評估提名人的程序必須大致相同，且於任何情況下，委員會評估由股東推薦的提名人時所根據的程序，均不會與評估同一董事選舉或委任的其他提名人的程序有重大差異。

提名程序

1. 委員會秘書將召開委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)，以供委員會於大會前考慮。委員會亦可提名非董事會成員提名的候選人。
2. 就填補臨時空缺時，委員會將提供推薦意見，以供董事會考慮及批准。就建議候選人於股東大會上參選而言，委員會將向董事會提名以供考慮及提出推薦意見。
3. 直至刊發股東通函為止，獲提名人士不得視其已獲董事會建議於股東大會上參選。
4. 為提供有關董事會提名於股東大會上參選候選人的資料，股東將獲寄發一份通函。該通函內將根據適用法律、法規及規則的規定，載有建議候選人的姓名、覆歷簡述(包括資歷及相關經驗)以及任何其他資料。
5. 股東可根據於本公司網站所載相關程序於提出通知期間內向董事會或公司秘書發出通知，表明其有意提呈推選特定人士擔任董事的決議案。有關建議的候選人的詳情將透過公告及/或補充通函寄發予全體股東以供參考。
6. 候選人可於股東大會舉行前任何時間向董事會或公司秘書發出書面通知退選。
7. 董事會就有關建議候選人於任何股東大會參選事宜擁有最終決定權。

8. 股東提呈的決議案與董事會建議候選人的決議案形式一致。

年內，提名委員會檢討董事會之組合及獨立非執行董事之獨立性，並考慮於下屆股東周年大會上備選連任之退任董事是否適合，以及董事繼任人選計劃之需要。委員會亦檢討提名政策及董事會成員多元化政策，並討論為推行後者而設定之目標，及確認該等目標已經實現。委員會之結論為董事會之組合應維持不變。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事(包括一名擁有適當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、其袍金、受聘條款及獨立性檢討與外聘核數師之關係，並就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提出建議；
- (c) 檢討本集團財務申報系統、風險管理系統、內部監控系統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。

截至二零一九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之公司秘書保存。會議記錄之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使其履行職責。

董事會與審核委員會就外聘核數師之甄選、委任、辭任或解聘並無分歧意見。

審核委員會會議出席記錄詳情如下：

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

公司秘書

有關公司秘書的履歷詳情，請參閱本年報第 30 頁「董事及高級管理人員之履歷」一節。

董事及高級管理層薪酬

董事及主要行政人員薪酬及五名最高薪酬的僱員及高級管理層薪酬的詳情分別載於綜合財務報表附註 8 及 9 內。

環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)

本公司將根據上市規則附錄 27，於不遲於本年報刊發日期後三個月發出獨立的環境、社會及管治報告。

股息政策

董事會已於二零一九年一月一日採納股息政策。本公司的股息政策准許本公司股東(「股東」)分享本公司利潤，同時預留足夠儲備以供本集團日後發展之用。

根據本公司股息政策，除派發末期股息外，本公司亦可不時宣派中期股息或特別股息。

根據本公司股息政策，董事會於建議派付及宣派股息前須考慮以下因素：

- (i) 本集團之一般財務狀況；
- (ii) 本集團之營運資金及債務水平；
- (iii) 本集團之流動資金狀況；
- (iv) 本公司及本集團附屬公司之保留溢利及可分派儲備；
- (v) 未來現金需求以及業務營運、業務戰略和未來發展需求之可用資金；
- (vi) 本集團貸方可能施加之任何派息限制；
- (vii) 一般市況；
- (viii) 整體經濟狀況以及可能影響本集團業務或財務表現及狀況之其他內部及外部因素；及
- (ix) 董事會認為相關之任何其他因素。

本公司宣派及派付股息亦須遵守百慕達法律、本公司組織章程細則以及任何適用法律、規則及法規所載之任何限制。

董事會將不時檢討股息政策，並不保證在任何指定期間派發任何特定金額之股息。

核數師酬金

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團聘用安永會計師事務所為本集團外聘核數師，所提供服務及相關費用如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度收取之費用：

服務類別：	千港元
本集團年度審核	1,800
本集團其他審核／審閱相關服務	350
	<hr/>
	2,150
	<hr/> <hr/>

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載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二零一九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。

舉報政策

本公司致力於實現和保持高標準的廉潔、開放和問責性。為建立一個對本公司員工和其他有關人士對可能的不當行為提出意見的保密系統，舉報政策已經制定。每位舉報人的身份與舉報報告內有關的一切信息將嚴格保密。

持續披露政策

為確保在證券及期貨條例定義下之潛在內幕消息能被識別和該消息的保密性能維持直到適時和按上市規則下適當披露，持續披露政策已經制定。該政策規定內部消息的處理和發放，其中包括：

- 本公司的部門於識別和評估本公司內之潛在內幕消息時的角色和職任；及
- 決定有關資料披露的必要性、手法及／或程度之程序。

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綜合財務狀況及該財政年度的綜合財務表現與綜合現金流量。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前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、清晰及簡易之年報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披露。董事確認負責編製本集團截至二零一九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本年報第46至50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，以便彼等就相關事項作出知情評估。

風險管理及內部監察

風險管理及內部監控

本年度內，本集團遵守企業管治守則原則C.2，設立合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責構思、執行及監察該系統，而董事會持續監督管理層履行其職責。風險管理及內部監控系統的主要特點列述於下文各節：

風險管理系統

本集團採納風險管理系統，以管理關乎其業務及營運的風險。該系統包括以下階段：

識別：識別風險源頭、業務目標及可能影響達成目標的風險。

評估：分析有關風險的可能性及影響，並據此評估風險組合。

管理：考慮風險對策，確保與董事會有效溝通並持續監察餘下風險。

基於二零一八／一九年進行的風險評定，概無識別重大風險。

內部監控系統

本公司已制定符合美國反虛假財務報告委員會發起組織委員會(「COSO」)二零一三年框架之內部監控系統。該框架可促使本集團達致營運有效性及效率性、財務報告可靠性及遵守適用法例及規例的目標。框架由以下部份組成：

監控環境：為本集團開展內部監控提供基礎的一套標準、程序及結構：

風險評估：識別及分析風險以達成本集團目標並就如何管理風險形成依據的動態交互流程；

監控行動：政策及程序為幫助確保減輕風險以達成目標的管理層指令獲執行而制定的行動；

資料及通訊：為本集團提供進行日常監控所需資料的內部及外部通訊；及

監察：為確定內部監控的各組成部份是否存在及運行而進行的持續及單獨評估。

為提高本集團處理內幕消息的系統，並為確保其公開披露的真實性、準確性、完整性和及時性，本集團亦採納一套內幕消息政策及程序。本集團已不時採納若干合理措施以確保存在適當保障以防止違反有關本集團的披露規定，其中包括：

- 僅少數僱員可按需要查閱相關資料。掌握內幕消息的僱員充分熟知彼等的保密責任。
- 本集團進行重大磋商時將會訂立保密條款。
- 當與外界團體譬如媒體、分析家或投資者溝通時，執行董事為代表本公司發言之指定人士。

根據二零一八／一九年進行的內部監控檢討，並無識別重大監控不足。

內部審核師

本集團設有內部審核(「內部審核」)部門，由擁有相關資質(如執業會計師)的專業員工構成。內部審核部門獨立於本集團日常營運，透過進行訪談、穿行及營運有效性測試對風險管理及內部監控系統進行評核。

內部審核計劃已獲董事會批准。根據現有計劃，風險管理及內部監控系統乃每半年進行檢討，檢討結果其後經由審核委員會向董事會匯報。

風險管理及內部監控系統的有效性

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統承擔責任，並負責確保每年進行有關系統的有效性檢討。董事會的審閱過程中已考慮以下若干領域，包括但不限於(i)自上次年度檢討後，重大風險的性質及程度變動，以及本集團於業務及外部環境應對變動的能力；及(ii)管理層對風險及內部監控系統持續監察的範圍及品質。

董事會透過其及內部審核部門及審核委員會執行的檢討，總結認為有關風險管理及內部監控系統為有效及充足。然而，設計有關系統乃旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險，且只能提供合理但並非絕對的保證，不會出現重大失誤或虧損。董事會亦認為，我們的人力資源、員工資質及相關員工的經驗充足，且培訓課程及所獲提供的預算亦充沛。

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。

本公司二零一八年度股東週年大會已於二零一八年八月二十日舉行。二零一八年度股東週年大會之通告、年報及載有擬提呈決議案有關資料之通函已於二零一八年度股東週年大會日前多於20個營業日向股東分發。全體董事會成員連同主要行政人員及外聘核數師均有出席二零一八年度股東週年大會。行政總裁於二零一八年度股東週年大會上闡釋按股數投票表決之程序。個別決議案因應個別重要事項(包括重選個別董事)已於二零一八年度股東週年大會上提呈。所有於二零一八年度股東週年大會上提呈之決議案均以按股數投票表決方式處理。二零一八年度股東週年大會按股數投票之結果已刊載於本公司網站及聯交所網站內

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) 25701118

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20個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五十七號南洋廣場十一樓。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。

截至二零一九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。



獨立核數師報告

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)

意見

我們已審計列載於第 51 至 149 頁的迪臣發展國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九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、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

投資物業估值

於二零一九年三月三十一日，貴集團所持有的投資物業按公平值計量為1,031,589,000港元，截至當日止年度於損益表內確認由公平值變動所產生的總收益為66,456,000港元。估值程序本質上屬主觀，及取決於若干估計。為協助管理層釐定公平值，貴集團已委聘獨立並持專業資格的估值師對投資物業進行估值。

相關披露載於財務報表附註3及14。

發展中待售物業及待售物業可變現淨值評估

於二零一九年三月三十一日，貴集團所持有的發展中待售物業及待售物業分別為202,011,000港元及771,902,000港元。發展中待售物業及待售物業按成本與可變現淨值之間的較低者呈列。該等物業的可變現淨值由管理層評定並受到中國內地的住房市場及經濟情況的重大影響。為協助管理層釐定可變現淨值，貴集團已委聘獨立並持專業資格的估值師對若干該等物業進行估值。

考慮到建築預算和預期銷售所得金額均涉及複雜的估算程序，並涉及假設和判斷的運用，可變現淨值的評估對我們的審計非常重要。

相關披露載於財務報表附註3及18。

我們的審計程序包括對估值師的客觀性、獨立性及專業知識作評估，並評估其採用的估值方法。我們考查用作估值時輸入的數據，包括參考附近可資比較物業的市場銷售單價，並使用可資比較物業的市場價進行基準分析程序。我們亦有內部估值專家協助我們評估為貴集團持有的投資物業估值時所使用的關鍵假設及方法。

我們的審計程序包括瞭解及審閱管理層的評估過程及所採納的假設；參考外部可獲得的行業及市場數據；及考慮年內及報告期之後貴集團物業的實際銷售交易。

當估值師進行外部估值以協助管理層進行可變現淨值評估時，我們評估估值師的客觀性、獨立性及專業知識，及對其估值方法進行評估。我們與管理層討論及瞭解其於可變現淨值評估時如何運用外部估值及其根據。我們考查用作估值時輸入的數據，包括參考附近可資比較物業的市場銷售單價，並使用可資比較物業的市場價進行基準分析程序。我們亦有內部估值專家協助我們評估為貴集團持有的物業估值時所使用的關鍵假設及方法。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

對非上市股權投資的評估

於二零一九年三月三十一日，貴集團按公平值計入其他全面收益及計入損益的非上市股權投資分別為9,400,000港元及105,380,000港元，均按公平值計量並分類為公平值層級中具有重大不可觀察輸入數據的第三層級。貴集團已應用估值技術釐定該等沒有活躍市場報價之非上市股權投資。該等估值技術，尤其該等包括重大不可觀察輸入數據的估值技術，涉及主觀判斷及假設。該等非上市股權投資所依據的關鍵輸入數據及假設的變動會對該等非上市股權投資於報告期末的估值產生重大影響，並對報告期間確認的公平值變動產生重大影響。

我們的審計程序包括對估值師的客觀性、獨立性及專業知識作評估，並評估其採用的估值方法。我們對用於非上市股權投資估值的輸入數據及假設進行評估及測試。我們亦有內部估值專家協助我們評估貴集團持有的非上市股權投資估值時所使用的關鍵假設和方法，例如透過比較市場普遍使用的估值方法評估市場可比較資料、貼現率、波幅，並檢查不可觀察輸入數據和對照可得到的市場資料。

相關披露載於財務報表附註3及16。

刊載於年報的其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年度報告內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表所承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達一九八一年公司法第90條僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黎浩賢。

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

二零一九年六月二十一日

綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	259,417	190,783
銷售成本		<u>(168,056)</u>	<u>(142,359)</u>
毛利		91,361	48,424
其他收入及收益	5	11,694	19,479
投資物業之公平值收益		66,456	53,935
行政開支		(72,349)	(68,609)
其他經營收入／(支出)·淨額		(54,502)	5,268
財務費用	7	(1,566)	(3,935)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(4,527)</u>	<u>8,671</u>
除稅前溢利	6	36,567	63,233
所得稅開支	10	<u>(13,165)</u>	<u>(16,198)</u>
本年度溢利		<u>23,402</u>	<u>47,035</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		27,486	47,776
非控股權益		<u>(4,084)</u>	<u>(741)</u>
		<u>23,402</u>	<u>47,035</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	12		
基本及攤薄		<u>2.81 港仙</u>	<u>4.89 港仙</u>

綜合全面收益表
截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利		23,402	47,035
其他全面收益／(虧損)			
於以後期間將可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
匯兌差額：			
換算海外業務所產生之匯兌差額		(83,352)	135,802
本年度出售海外業務之重新分類調整		-	3,281
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)		(1,608)	850
於以後期間將可能重新分類至損益之其他全面 收益／(虧損)淨額		(84,960)	139,933
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益：			
指定按公平值計入其他全面收益之股權投資：			
公平值變動		(8,400)	-
所得稅影響		622	-
租賃土地及樓宇：			
重估盈餘	13	14,422	13,152
所得稅影響	28	(2,663)	(2,610)
應佔聯營公司其他全面收益		715	419
於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益淨額		4,696	10,961
本年度其他全面收益／(虧損)，除稅後		(80,264)	150,894
本年度全面收益／(虧損)總額		(56,862)	197,929
以下應佔：			
本公司擁有人		(52,790)	198,658
非控股權益		(4,072)	(729)
		(56,862)	197,929

綜合財務狀況表

二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	228,562	226,736
投資物業	14	1,031,589	1,031,125
於聯營公司之投資	15	27,109	118,352
指定按公平值計入其他全面收益之股權投資	16	9,400	–
按公平值計入損益之股權投資	16	105,380	–
可供出售投資	16	–	21,641
		<u>1,402,040</u>	<u>1,397,854</u>
非流動資產總值			
流動資產			
應收聯營公司款項	15	4,515	576
應收關連公司款項	17	4,237	3,479
發展中待售物業及待售物業	18	973,913	1,130,094
存貨	19	11,505	8,195
應收賬項	20	20,655	34,300
預付款項、按金及其他應收款項	21	46,789	30,938
按公平值計入損益賬之金融資產	22	–	4,510
可收回稅項		27,234	–
已抵押存款	23	3,000	126,000
現金及現金等值項目	23	29,487	68,259
		<u>1,121,335</u>	<u>1,406,351</u>
分類為持作出售之非流動資產	24	68,589	–
		<u>1,189,924</u>	<u>1,406,351</u>
流動資產總值			
流動負債			
應付賬項	25	6,655	12,253
其他應付款項及應計費用	26	299,480	318,778
應付聯營公司款項	15	5,177	5,258
應付稅項		22,499	36,359
計息銀行及其他借貸	27	226,632	271,721
		<u>560,443</u>	<u>644,369</u>
流動負債總額			
		<u>629,481</u>	<u>761,982</u>
流動資產淨值			
		<u>2,031,521</u>	<u>2,159,836</u>
資產總值減流動負債			

綜合財務狀況表
二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	27	192,642	340,241
遞延稅項負債	28	191,538	169,791
非流動負債總額		<u>384,180</u>	<u>510,032</u>
資產淨值		<u>1,647,341</u>	<u>1,649,804</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	29	97,788	97,788
儲備	31	1,553,485	1,552,625
		<u>1,651,273</u>	<u>1,650,413</u>
非控股權益		<u>(3,932)</u>	<u>(609)</u>
權益總額		<u>1,647,341</u>	<u>1,649,804</u>

謝文盛
董事

王京寧
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												非控股	
	已發行	股份		其他	物業	資本	購取權	匯率		保留溢利	總計	權益	權益總額	
	股本	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	儲備基金	千港元	千港元	千港元	
附註	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	
於二零一七年四月一日	97,788	243,040	15,262	23,061	123,367	(9,240)	14,457	4,656	(54,538)	3,673	995,067	1,456,593	120	1,456,713
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,776	47,776	(741)	47,035
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	-	-	-	-	10,542	-	-	-	-	-	-	10,542	-	10,542
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	419	-	-	-	850	-	-	1,269	-	1,269
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	139,071	-	-	139,071	12	139,083
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	10,961	-	-	-	139,921	-	47,776	198,658	(729)	197,929
重估儲備之撥回	-	-	-	-	(5,078)	-	-	-	-	-	5,078	-	-	-
派權結算購取權安排	30	-	-	-	-	-	-	52	-	-	-	52	-	52
購取權屆滿	30	-	-	-	-	-	-	(2,310)	-	-	2,310	-	-	-
已付二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,890)	(4,890)	-	(4,890)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,712)	2,712	-	-	-
於二零一八年三月三十一日	97,788	243,040*	15,262*	23,061*	129,250*	(9,240)*	14,457*	2,398*	85,383*	961*	1,048,053*	1,650,413	(609)	1,649,804

綜合權益變動表
截至二零一九年三月三十一日止年度

		本公司擁有人應佔												非控股		
		已發行	股份		其他	物業	公平值	資本	購股權	匯率				總計	權益	權益總額
	附註	股本	溢價賬	實繳盈餘	儲備	重估儲備	儲備	資本儲備	贖回儲備	儲備	波動儲備	儲備基金	保留溢利	千港元	千港元	千港元
於二零一八年三月三十一日		97,788	243,040	15,262	23,061	129,250	-	(9,240)	14,457	2,398	85,383	961	1,048,053	1,650,413	(609)	1,649,804
採納香港財務報告準則第9號的影響	2.2	-	-	-	-	-	5,594	-	-	-	-	-	54,898	60,492	-	60,492
採納香港財務報告準則第15號的影響	2.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,953)	(1,953)	-	(1,953)
於二零一八年四月一日(經重列)		97,788	243,040	15,262	23,061	129,250	5,594	(9,240)	14,457	2,398	85,383	961	1,100,998	1,708,952	(609)	1,708,343
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,486	27,486	(4,084)	23,402
本年度其他全面收益/(虧損)：																
重估租賃土地及樓宇之盈餘，																
稅後淨額		-	-	-	-	11,759	-	-	-	-	-	-	-	11,759	-	11,759
應佔聯營公司其他全面收益/(虧損)		-	-	-	-	715	-	-	-	-	(1,608)	-	-	(893)	-	(893)
按公平值計入其他全面收益的股權																
投資公平值變動，稅後淨額		-	-	-	-	-	(7,778)	-	-	-	-	-	-	(7,778)	-	(7,778)
換算海外業務所產生之匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(83,364)	-	-	(83,364)	12	(83,352)
本年度全面虧損總額		-	-	-	-	12,474	(7,778)	-	-	-	(84,972)	-	27,486	(52,790)	(4,072)	(56,862)
重估儲備之發回		-	-	-	-	(5,004)	-	-	-	-	-	-	5,004	-	-	-
購股權屆滿	30	-	-	-	-	-	-	-	(2,398)	-	-	-	2,398	-	-	-
已派付二零一八年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,889)	(4,889)	-	(4,889)
向附屬公司注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	749	749
於二零一九年三月三十一日		97,788	243,040*	15,262*	23,061*	136,720*	(2,184)*	(9,240)*	14,457*	-*	411*	961*	1,130,997*	1,651,273	(3,932)	1,647,341

* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備1,553,485,000港元(二零一八年：1,552,625,000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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利：		36,567	63,233
就下列項目作出調整：			
財務費用	7	1,566	3,935
應佔聯營公司溢利及虧損		4,527	(8,671)
利息收入	5	(1,084)	(3,323)
投資物業之公平值收益	6	(66,456)	(53,935)
按公平值計入損益賬之股權投資之股息收入	5	(722)	–
按公平值計入損益賬之金融資產股息收入	5	(48)	(111)
可供出售投資之股息收入	5	–	(739)
按公平值計入損益賬之金融資產公平值收益	5	(118)	(181)
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	96	21
折舊	6	8,435	10,498
待售物業之可變現淨值撥備撥回	6	(12,870)	(1,180)
存貨撥備／(撥備撥回)	6	836	(138)
應收賬項減值	6	728	–
其他應收款項減值	6	1,902	1,392
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損	6	35,984	–
於一間聯營公司投資減值	6	27,190	–
股權結算購股權開支	6	–	52
出售附屬公司之收益	6	–	(6,214)
		36,533	4,639
應收關連公司款項增加		(758)	(842)
發展中待售物業及待售物業減少		135,410	102,251
存貨減少／(增加)		(4,146)	387
應收賬項減少		11,744	2,273
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(19,270)	1,732
應付賬項增加／(減少)		(5,018)	2,187
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(377)	35,403
經營業務所得現金		154,118	148,030
已付利息		(32,750)	(46,896)
已付海外稅項		(35,835)	(18,742)
經營業務所得現金流量淨額		85,533	82,392

綜合現金流量表
截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資業務所得現金流量			
已收利息		1,084	3,323
按公平值計入損益賬之股權投資股息收入		722	-
按公平值計入損益賬之金融資產股息收入		48	111
可供出售投資之股息收入		-	739
購買按公平值計入損益賬之股權投資		(66,364)	-
購入物業、廠房及設備項目	13	(44)	(799)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		61	-
出售附屬公司所得款項	32	-	89,521
出售按公平值計入損益賬之金融資產所得款項		4,628	-
向聯營公司墊付款項，淨額		(4,020)	(511)
向聯營公司注資		(15,460)	-
已抵押存款減少		115,000	72,500
		<hr/>	<hr/>
投資業務所得現金流量淨額		35,655	164,884
		<hr/>	<hr/>
融資業務所得現金流量			
新增銀行及其他借貸		164,966	439,030
償還銀行及其他借貸		(320,839)	(683,622)
非控股權益向附屬公司注資		749	-
已付股息		(4,889)	(4,890)
		<hr/>	<hr/>
融資業務所用現金流量淨額		(160,013)	(249,482)
		<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少淨額		(38,825)	(2,206)
於年初之現金及現金等值項目		68,259	67,787
匯率變動之影響，淨額		(1,304)	2,678
		<hr/>	<hr/>
於年底之現金及現金等值項目		28,130	68,259
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	23	29,487	68,259
銀行透支	27	(1,357)	-
		<hr/>	<hr/>
		28,130	68,259
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

- 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。

有關附屬公司的資料

於報告期末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	
迪臣商業城有限公司	香港	10,000 港元	普通股	—	100	投資控股
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
迪臣宋城投資(香港)有限公司	香港	1 港元	普通股	—	100	投資控股
迪臣置業發展 (開封)有限公司(a)*	中國/中國內地	311,880,000 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
迪宏置業有限公司	香港	1 港元	普通股	—	100	物業控股
Gosford Technology Limited*	英屬處女群島/ 香港	1 美元	普通股	—	100	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

1. 公司及集團資料(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	
New Perfect Limited*	英屬處女群島/ 香港	1 美元	普通股	—	100	投資控股
迪衛智能系統有限公司*	香港	1,000,000 港元	普通股	—	100	銷售、分銷及推廣 家居保安及自動化 產品
Super Sight Investments Inc.*	英屬處女群島/ 中國內地	1 美元	普通股	—	100	物業發展
Universal Focus Developments Limited*	英屬處女群島/ 香港	390,000 港元	普通股	—	80	投資控股
榮山置業有限公司	香港	10,000 港元	普通股	—	100	人力資源
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(a)*	中國/ 中國內地	人民幣 10,000,000 元	不適用	—	100	物業投資

(a) 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其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核。

上表所列者為董事認為會對本集團本年度業績構成主要影響或構成本集團資產淨值重要部分之本公司附屬公司。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)、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟租賃土地及樓宇(分類為物業、廠房及設備)、投資物業及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」)截至二零一九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。

損益及其他全面收益各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對銷。

倘事實及情況顯示上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

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號客戶合約收入之澄清
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉移
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	對香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除香港財務報告準則第4號之修訂及二零一四年至二零一六年週期之年度改進(均與編製本集團財務報表不相關)外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 二零一六年八月頒佈的香港財務報告準則第2號之修訂闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響，因為本集團並無任何以現金結算以股份支付之交易，亦無預扣稅項的具有淨額結算特質的以股份支付之交易。

2.2 會計政策及披露變更(續)

- (b) 香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計之所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計。

除本集團已預先應用之對沖會計外，本集團已就於二零一八年一月一日之適用期初權益結餘確認過渡調整。因此並無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第39號呈報。

分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表之影響，包括採用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代香港會計準則第39號的已產生信貸虧損計算的影響。

根據香港會計準則第39號的賬面值與二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號呈報的結餘之對賬如下：

	香港會計準則第39號之計量				香港財務報告準則第9號之計量		
	附註	分類	金額 千港元	重新分類 千港元	公平值調整 千港元	金額 千港元	分類
金融資產							
可供出售投資		AFS ²	21,641	(21,641)	-	-	不適用
轉至：指定按公平值計入其他全面							
收益的股權投資	(i)			(11,584)	-		
轉至：按公平值計入損益的股權投資							
	(ii)			(10,057)	-		
指定按公平值計入其他全面收益的							
股權投資		不適用	-	11,584	6,216	17,800	FVOCI ¹ (股本)
自：可供出售投資							
	(i)			11,584	-		
按公平值計入損益的股權投資							
		不適用	-	10,057	64,943	75,000	FVPL ³ (法定)
自：可供出售投資							
	(ii)			10,057	-		
按公平值計入損益的金融資產							
		FVPL	4,510	-	-	4,510	FVPL (法定)

2.2 會計政策及披露變更(續)

(b) (續)

分類及計量(續)

	香港會計準則第39號之計量			香港財務報告準則第9號之計量		
	分類	金額 千港元	重新分類 千港元	其他 千港元	金額 千港元	分類
<u>其他資產</u>						
投資聯營公司	不適用	118,352	–	(3,551)	114,801	不適用
<u>其他負債</u>						
遞延稅項負債	不適用	169,791	–	7,116	176,907	不適用

1 FVOCI：按公平值計入其他全面收益之金融資產

2 AFS：可供出售投資

3 FVPL：按公平值計入損益之金融資產

附註：

- (i) 本集團已選擇不可撤回地指定其若干過往可供出售股權投資為指定按公平值計入其他全面收益的股權投資。
- (ii) 本集團已將先前分類為可供出售投資之非上市投資，分類為按公平值計入損益之股權投資。

於二零一八年四月一日，其他金融資產包括應收聯營公司及關連公司款項、應收賬項、計入預付款、按金及其他應收款項之金融資產、已抵押存款及現金及現金等值項目、根據香港會計準則第39號之前分類為貸款及應收款項根據香港財務報告準則第9號按其原賬面值重新分類至按攤銷成本計量之金融資產，及於採納香港財務報告準則第9號後，金融負債的分類或計量並無變動。

2.2 會計政策及披露變更(續)

(b) (續)

對儲備及保留溢利之影響

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備及保留溢利之影響如下：

	儲備及保留溢利 千港元
根據香港財務報告準則第9號的公平值儲備	
根據香港會計準則第39號於二零一八年三月三十一日的結餘	-
根據香港會計準則第39號重新計量先前按成本計量的指定為按公平值計入 其他全面收益的股權投資	6,216
有關上述之遞延稅項	(622)
	<hr/>
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日之結餘	5,594
	<hr/> <hr/>
保留溢利	
根據香港會計準則第39號於二零一八年三月三十一日的結餘	1,048,053
根據香港會計準則第39號重新計量先前按成本減減值計量的 按公平值計入損益賬的股權投資	64,943
有關上述之遞延稅項	(6,494)
採納香港財務報告準則第9號導致按權益法計算於聯營公司的投資之影響	(3,551)
	<hr/>
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日之結餘	1,102,951
	<hr/> <hr/>

2.2 會計政策及披露變更(續)

- (c) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且除有限例外情況外，其適用於客戶合約產生的所有收入。香港財務報告準則第15號(於二零一四年七月頒佈)訂立新五步模式將客戶合約所產生的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預計有權就向客戶轉移貨品或服務交換的代價之金額確認。香港財務報告準則第15號的原則就計量及確認收入提供更具架構的方法。該準則亦引入廣泛定性及定量披露規定，包括分開總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬結餘於各期間之變動以及主要判斷及估計。披露事項列於財務報表附註3及5。由於應用香港財務報告準則第15號，如財務報表附註2.4所披露本集團已就收益確認變更會計政策。

本集團已使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該準則可於初始應用日期應用於所有合約或僅應用於該日尚未完成之合約。本集團已選擇應用該準則於二零一八年四月一日尚未完成之合約。

初始應用香港財務報告準則第15號之累計影響乃確認為對於二零一八年四月一日之保留溢利期初結餘之調整。因此，對比資料並無重例並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

以下載列因採納香港財務報告準則第15號所影響之二零一八年四月一日之各財務報表項目之金額：

	附註	增加／(減少) 千港元
資產		
於聯營公司之投資	(ii)	(1,953)
負債		
預收款項*	(i)	(268,265)
合約負債*	(i)	268,265
其他應付款項及應計費用		—
權益		
保留溢利	(ii)	(1,953)

* 該等結餘乃計入綜合財務狀況表賬面的其他應付款項及應計款項。

2.2 會計政策及披露變更(續)

(c) (續)

附註：於二零一八年四月一日調整的性質描述如下：

- (i) 於採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認預收客戶代價為預收款項計入其他應付款項及應計費用。根據香港財務報告準則第15號，該金額分類為計入其他應付款項及應計費用的合約負債。

因此，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團於二零一八年四月一日就於二零一八年四月一日預收客戶代價268,265,000港元由預收款項重新分類至合約負債。

於二零一九年三月三十一日，根據香港財務報告準則第15號，與預收客戶代價相關的計入其他應付款項及應計費用的預收賬款246,150,000港元重新分類至合約負債。

- (ii) 聯營公司採納香港財務報告準則第15號後，本集團採用權益法核算的影響。

- (d) 香港會計準則第40號之修訂，澄清實體應何時將物業(包括在建或開發中之物業)轉入或轉出投資物業。該等修訂指出當物業符合或不再符合投資物業之定義，並且有證據顯示更改物業使用用途時，該物業就發生用途變更。僅僅是管理層對物業使用用途之意圖有轉變並不能構成使用用途變更之證據。該等修訂對本集團財務狀況或表現並無影響。

- (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號，就應用香港會計準則第21號對實體預收或預付外幣款項及確認非貨幣性資產或負債時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清釐定用於初始確認相關資產、費用或收入(或其部份)時使用之匯率之交易日期為實體初步確認因預先支付或收取代價而產生之非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日期。若確認之相關項目有多筆預付款或預收款，則實體必須確定每筆預付或預收款項之交易日期。該詮釋對本集團的財務報表並無影響，原因為本集團為釐定非貨幣資產或非貨幣負債初步確認而應用的匯率的會計政策與該詮釋所提供的指引一致。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用下列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3號之修訂	業務之定義 ²
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負賠償之預付款項特性 ¹
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資公司之間的資產出售或出資 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義 ²
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合資公司之長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅待遇之不確定性 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 可供採納但無強制生效日期

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料載述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂澄清及提供有關業務定義之額外指引。該等修訂澄清，就一組經整合活動及資產被視為業務而言，其必須最少包括輸入及實質性流程以共同絕大部分貢獻創造產出之能力。業務可在並無包括創造產出所需之所有輸入值及流程下存在。該等修訂移除評估市場參與者能否購入業務並繼續生產產出。反之，重點在於所購入輸入值及所購入實質性流程是否共同絕大部分貢獻創造產出之能力。該等修訂亦已收窄產出之定義，以專注於提供予客戶之貨品或服務、投資收入或來自日常活動之其他收入。另外，該等修訂提供指引，以供評估所購入流程是否屬重大，並引入選擇性公允價值集中測試，容許簡略評估所購買之一組活動或資產是否屬於業務。本集團預期將自二零二零年四月一日起按未來基準採納該等修訂。

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)之修訂解決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)對於處理投資方與其聯營公司或其合營公司之間有關資產出售或注資之不一致規定。該等修訂規定當投資方與其聯營公司或其合營公司之間有關資產出售或注資構成業務時，需全面確認盈虧。若涉及資產之交易不構成業務，則投資方於損益確認交易產生之盈虧只限於不屬於投資方於其聯營公司或其合營公司權益之部份。該等修訂乃採用未來適用法。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)早前訂定之強制性生效日期已於二零一六年一月被香港會計師公會刪除，而新強制性生效日期將待對聯營公司及合營公司之會計處理完成廣泛審閱後訂定。儘管如此，此項修訂現已可作採納。

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16號替代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的内容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產之權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業之定義，或有使用權資產屬於應用重估模型之物業、廠房及設備類別，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及有使用權資產之折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款之一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將確認之重新計量租賃負債數額作為有使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則，對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號更廣泛之披露。承租人可選擇採用全面追溯或修訂追溯方法應用該準則。本集團將自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號之過渡性條文，以確認初始採納之累計影響為對於二零一九年四月一日之期初保留溢利結餘之調整，且將不會重列比較資料。此外，本集團計劃對過往因應用香港會計準則第17號被識別為租賃之合約應用新規定，並按剩餘租賃款項之現值，使用本集團於初始應用當日之增量借貸利率貼現，計量租賃負債。使用權資產將按租賃負債之金額計量，並就於緊接初始應用日期前之財務狀況表所確認租賃之任何相關預付或應計租賃款項金額作出調整。本集團計劃使用該準則有關租期於初始應用日期時12個月內完結之租賃合約之豁免。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂就重大性提供新定義。該新定義列明倘遺漏、錯述或遮蓋有關資料預期或會合理地影響一般用途財務報表之主要使用者按該等財務表作出之決定，則有關資料屬重大。該等修訂本澄清，重大性將取決於資料之性質或幅度。倘其預期或會合理地影響主要使用者作出之決定，則有關資料之錯誤陳述屬重大。本集團預期將自二零二零年四月一日起按未來基準採納該等修訂本。該等修訂本預期將不會對本集團之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28號之修訂澄清香港財務報告準則第9號之範疇豁免僅包括權益法適用之於聯營公司或合營公司之權益，且並不包括並無應用權益法而實質上組成於聯營公司或合資公司投資淨額一部分之長期權益。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號(包括香港財務報告準則第9號項下之減值規定)以就有關長期權益入賬。僅在確認聯營公司或合營公司虧損及聯營公司或合營企業投資淨額之減值下，香港會計準則第28號隨後應用於投資淨額(包括長期權益)。本集團預期會於二零一九年四月一日採納該等修訂本，並將會按照於二零一九年四月一日存在之事實及情況，使用該等修訂本之過渡性規定就有關長期權益評估其業務模型。本集團亦擬就於採納該等修訂本後重列先前期間之比較資料應用寬免。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號，針對稅務處理涉及影響香港會計準則第12號應用之不確定性(通常稱為「不確定稅務狀況」)時之所得稅(即期及遞延)之處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外之稅項或徵費，亦無具體包括與不確定稅務處理相關利息及罰款之規定。該詮釋特別針對(i)實體有否分開考慮不確定稅務處理；(ii)實體就稅務機關審查稅務處理作出之假設；(iii)實體如何確定應課稅利潤或稅損、稅基、未使用稅損、未使用稅收抵免及稅率；以及(iv)實體如何考慮事實與情況之變化。該詮釋將追溯應用，可按全面追溯或將應用之累計影響調整首次應用當日之期初權益而沒有重列比較資訊之追溯。本集團預計自二零一九年四月一日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團之財務報表構成重大影響。

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撤銷，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司的投資(續)

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或對合營企業的共同控制，本集團會按其公平值計量及確認留存權益。失去對聯營公司的重大影響力或共同控制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權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

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

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

由收購方將予轉讓的任何或然代價按於收購日期的公平值確認。倘或然代價分類為資產或負債，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

倘商譽分配至一個現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定出售的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量分類為物業、廠房及設備之租賃土地及字樓、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。

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

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

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

- 級別一 — 根據相同資產或負債在活躍市場中之報價(未經調整)
- 級別二 — 根據最低輸入數據(對公平值計量具有重大影響者)可直接或間接觀察之估值方法
- 級別三 — 根據最低輸入數據(對公平值計量具有重大影響者)不可觀察之估值方法

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

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、分類為物業、廠房及設備的租賃土地及樓宇、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。

持作出售之非流動資產及出售組合

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用而收回，則分類為持作出售。資產或出售組別必須可即時以現狀出售(只受出售該等資產或出售組別時之一般及慣常條款規限)，且成交機會頗高，方符合此分類之規定。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)乃按其賬面值及公平值減銷售成本兩者中之較低值計量。

經營租賃

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

經營租賃之預付土地租賃款項最初按成本列報，並於其後以直線法在租賃年期確認。倘租賃款項不能可靠分配至土地及樓宇成份，則全部租賃款項將計入租賃土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策)

初步確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益賬計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產之合約現金流量特性及本集團管理該等資產之業務模型。除並無包含重大融資部分或本集團已經應用不會調整重大融資部分影響之實務情況之應收賬款外，本集團初步按其公平值計量金融資產，在並非按公平值計入損益賬之金融資產的情況下，另加上交易成本。並無包含重大融資部分或本集團已經應用實務情況之應收賬款根據下文「收益確認(自二零一八年四月一日起適用)」所載之政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產分類及按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益，其需要產生純粹作為本金及尚未清償本金額之利息(「純粹支付本金及利息」)之現金流量。

本集團管理金融資產之業務模型指其管理其金融資產以產生現金流量之方式。業務模型釐定現金流量將產生自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼而有之。

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

其後計量其後計量金融資產之其後計量視以下分類而定：

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

倘符合下列兩項條件，本集團按攤銷成本計量金融資產：

- 持有金融資產之業務模型之目標為持有金融資產以收取合約現金流量。
- 金融資產之合約條款於指定日期產生現金流量，而其純粹支付本金及尚未清償本金之利息。

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並須予減值。當資產取消確認、修改或減值時，則會在損益表內確認收益及虧損。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策)(續)

指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產(權益投資)

於初始確認後，倘符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下之權益定義且並非持作買賣，本集團可選擇不可撤銷地分類其權益投資為指定為按公平值計入其他全面收益之權益投資。該分類乃按逐項工具釐定。

該等金融資產之收益及虧損永不循環至損益表。股息於確立付款權利、與股息相關之經濟利益將可能流入本集團及能夠可靠地計量股息金額時，則在損益表內確認為其他收入，惟當本集團受惠於有關所得款項作為收回金融資產成本之一部分除外，而在該情況下，有關收益乃在其他全面收益內記賬。指定為按公平值計入其他全面收益之權益投資毋須進行減值評估。

按公平值計入損益賬之金融資產

按公平值計入損益賬之金融資產包括持作買賣之金融資產、於初始確認時指定為按公平值計入損益賬之金融資產或強制規定按公平值計量之金融資產。倘金融資產乃收購以於短期內出售或購回，則會分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非其獲指定為有效對沖工具。具有並非純粹支付本金及利息之現金流量之金融資產乃分類及計量為按公平值計入損益賬，而不論業務模型。儘管存在上述將債務工具分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益之準則，倘指定為按公平值計入損益賬清除或大幅減少會計錯配，則債務工具可於初始確認時如此指定。

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，而公平值之淨變動則在損益表內確認。

此類別包括本集團並無不可撤銷地選擇分類為按公平值計入其他全面收益之衍生工具及權益投資。於確立付款權利、與股息相關之經濟利益將可能流入本集團及能夠可靠地計量股息金額時，有關分類為按公平值計入損益賬之金融資產之權益投資股息亦在損益表內確認為其他收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(於二零一八年四月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按公平值計入損益賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資，或被指定為一項有效對沖之對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產初步確認時按公平值計量，另加交易成本(歸屬於金融資產收購)，惟按公平值計入損益賬之金融資產則除外。

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

其後計量

金融資產之其後計量視以下分類而定：

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及於首次確認時指定為按公平值計入損益賬之金融資產。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「收入確認(於二零一八年四月一日前適用)」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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(於二零一八年四月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)(續)

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權投資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。該類別之債務證券乃於無限期內持有並可能因流動資金之需要或因市況變動而出售之金融投資。

於初步確認後，可供出售金融投資隨後按公平值計量，於該投資取消確認前，未變現盈虧於可供出售投資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(於二零一八年四月一日前適用)」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。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策及於二零一八年四月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

金融資產(或如適用,金融資產其中一部份或一組類似之金融資產其中一部份)主要在下列情況下初步終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中刪除):

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿;或
- 當本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,或已根據一項「轉遞」安排承擔責任,在無重大延誤之情況下,將所收到之現金流量全數付予第三方;及(a)本集團已轉讓該資產之大部份風險及回報,或(b)本集團無轉讓或保留該資產之大部份風險及回報,惟已轉讓該資產之控制權。

當本集團在已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立一項轉遞安排時,需評估是否及何種程度上保留該資產之風險及回報。當並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,亦無轉讓資產之控制權時,則本集團繼續確認所轉讓資產,惟其本集團轉讓參與為限。於此情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及義務之基準計量。

金融資產減值(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策)

本集團就所有並非持有為按公平值計入損益賬之債務工具確認預期信貸損失撥備。預期信貸損失乃按根據合約到期之合約現金流量與本集團預期將會收取之所有現金流量之間的差異,按概約原始實際利率貼現得出。預期現金流量將包括出售所持有抵押品之現金流量或屬於合約條款完整部分之其他信貸增級措施。

一般方式

預期信貸損失分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加之信貸風險而言,預期信貸損失乃就可能於未來12個月發生之違約事件所導致之信貸損失計提撥備(12個月預期信貸損失)。就自初始確認以來信貸風險已經大幅增加之該等信貸風險而言,需要就於風險剩餘年內之預期信貸損失計提損失撥備,而不論違約時間(全期預期信貸損失)。

於各報告日期,本集團評估金融工具之信貸風險自初始確認以來有否大幅增加。當作出該評估時,本集團比較金融工具於報告日期產生之違約風險與於初始確認日期就金融工具產生違約之風險,並考慮在並無繁重成本或工作下可得之合理及具有理據資料,包括歷史及前瞻性資料。

當合約付款逾期90日時,本集團會視金融資產違約。然而,在若干情況下,於內部或外部資料顯示本集團不大可能在計入本集團持有之任何信貸增級措施前悉數收取尚未清償合約金額時,本集團亦可能會視金融資產違約。倘並無合理預期收回合約現金流量,則會撇銷金融資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策)(續)

一般方式(續)

金融資產根據一般方式須面臨減值，且其在下列計量預期信貸損失階段內分類，惟應用下文所詳述簡化方針之應收賬款除外。

- 第1階段 – 信貸風險自初始確認以來並無大幅增加且損失撥備按相等於12個月預期信貸損失金額計量之金融工具
- 第2階段 – 信貸風險自初始確認以來已經大幅增加惟並非屬已經出現信貸減值金融資產且損失撥備按相等於全期預期信貸損失金額計量之金融工具
- 第3階段 – 於報告日期已經出現信貸減值(惟並非購買或起始信貸減值)且損失撥備按相等於全期預期信貸損失金額計量之金融資產

簡化方式

就並不包含重大融資部分之應收賬款而言或當本集團應用實務情況而並無調整重大融資部分之影響時，本集團應用簡化方式計算預期信貸損失。根據簡化方式，本集團並無追蹤信貸風險變動，惟按照於各報告日期之全期預期信貸損失確認損失撥備。本集團已經按照其歷史信貸損失經驗設立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境之具體前瞻性因素作出調整。

金融資產減值(於二零一八年四月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(於二零一八年四月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)(續)

按攤銷成本列賬之金融資產(續)

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。

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開支，淨額內。

按成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示因未能可靠計量公平值而不按公平值入賬之未報價股本工具。虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產現時市場回報率貼現的類似資產的估計未來現金流量現值之間的差額計量。該等資產之減值虧損不會撥回。

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。

倘股權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(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策及於二零一八年四月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

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，及倘為貸款及借款以及應付款項，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。

融資擔保合約(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策)

本集團發出的融資擔保合約指要求支付款項補償持有人由於特定債務人未能按照債務工具的條款支付到期款項所產生的虧損之合約。融資擔保合約初步按公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下各項中的較高者計量融資擔保合約：(i) 根據「金融資產減值(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策)」所載的政策釐定預期信貸虧損撥備；及(ii) 初步確認的金額減去(如適用)已確認累計收入金額。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策及於二零一八年四月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)(續)

融資擔保合約(於二零一八年四月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

融資擔保合約初步按公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下各項中的較高者計量融資擔保合約：(i) 對於各報告期末清償現有義務所需的開支之最佳估計金額；及(ii) 初步確認的金額減去(如適用)累計攤銷。

終止確認金融負債(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策及於二零一八年四月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。

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

抵銷金融工具(自二零一八年四月一日起適用之香港財務報告準則第9號項下之政策及於二零一八年四月一日前適用之香港會計準則第39號項下之政策)

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

存貨

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

發展中待售物業及待售物業

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值項目

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

就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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產被動用為止。未予確認之遞延稅項資產會於各報告期末進行重估，並限於可能有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產可予撥回之部份則予確認。

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

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債在當且僅當具有抵銷即期稅項資產和即期稅項負債之合法權利時才會被抵銷，且遞延所得稅資產和遞延所得稅負債乃與同一稅收機構就同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，而有關應課稅實體在未來各期間將有大額遞延所得稅負債或資產預期結算或收回並計劃以淨額基準結算即期稅項負債及資產，或同時實現資產與清償負債。

收益確認(自二零一八年四月一日起適用)

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務之控制權轉移至客戶時，按反映本集團預期將有權就該等貨品或服務交換代價之金額確認。

當合約包含融資部分，向客戶提供撥支向客戶轉移貨品或服務超過一年之重大利益時，收益則按應收款項之現值計量，並使用將反映於本集團與客戶於合約起始時之獨立融資交易之貼現率進行貼現。當合約包含融資部分，為本集團提供重大財務利益超過一年，則根據合約確認之收益包括根據實際利率法就合約負債計算之利息開支。就客戶付款與轉移已承擔貨品或服務之期間為一年或以內之合約而言，交易價格不會使用香港財務報告準則第15號之實務情況就重大融資部分之影響進行調整。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(自二零一八年四月一日起適用)(續)

客戶合約收益(續)

(a) 銷售物業

銷售物業收入於購買方實物擁有已竣工之物業時，且本集團擁有現行權利要求付款並有可能取得代價之時點確認。

(b) 銷售產品

銷售產品收入於資產控制權轉移予客戶時的時間點確認，一般於交付產品時。

來自其他來源之收益

租金收入按時間比例基準於租賃年期內確認。

收益確認(自二零一八年四月一日起適用)

其他收入

租金收入按時間比例基準於租賃年期內確認。

利息收入，按應計基準以實際利率法確認，所用利率為在金融工具之預期壽命或更短期間內(如適用)將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值之比率。

股息收入在股東收取付款之權利確認、與股息相關之經濟利益將可能流入本集團及能夠可靠地計量股息金額時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(於二零一八年四月一日之前適用)

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) 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；
- (b) 服務收入於提供有關服務時確認；
- (c) 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；
- (d) 租金收入乃就有關租約年期按時間比例法計算；
- (e) 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
- (f) 股息收入在確立股東收款之權利時確認。

合約負債(自二零一八年四月一日起適用)

合約負債為就本集團已經自客戶收取代價(或到期之代價金額)向客戶轉移貨品或服務之責任。倘客戶於本集團向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則會於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收入。

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30。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例實施一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供所有合資格之僱員參與強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比提撥，並於根據強積金計劃規定需要支付時自損益表扣除。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。

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7.4%(二零一八年：6.8%)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。建議末期股息披露於財務報表附註。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

此等財務報表乃以本公司之功能貨幣港元列報。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)。

於釐定初始確認相關資產之匯率、取消確認預收代價相關非貨幣資產或非貨幣負債之開支或收入時，初始交易日期為本集團初始確認預收代價所產生非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘有多項預收付款或收款，則本集團釐定各項預收代價付款或收款之交易日期。

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，並於匯兌波動儲備中累計。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分於損益表確認。

收購海外業務產生的任何商譽及收購所導致資產及負債賬面值的任何公平值調整被當作海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

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：

釐定滿足與出售物業有關合約之時間

本集團釐定與客戶簽訂之銷售合約必須待相關物業之開發竣工後才可將有關物業之合法所有權轉予給客戶。本集團亦確定自有關物業之法定所有權轉讓予客戶前，本集團並無就迄今已完成部份擁有可強制執行支付之權利。因此，本集團認為物業轉讓之時間點乃在購買者取得已竣工物業之實質擁有權或法定所有權之時。

非流動資產減值

於釐定資產是否減值或以往導致減值之事件是否不再存在時，本集團須在資產減值方面作出判斷，尤其評估(1)是否曾發生可能影響資產價值之事件或有關影響資產價值之事件是否不曾存在；(2)資產之賬面值能否以未來現金流量之現時淨值(乃按照持續使用資產或終止確認而估計)支持；及(3)編製現金流量預測時將採用之適當主要假設，包括該等現金流量預測是否使用適當比率貼現。更改管理層就用以釐定減值水平而選取之假設(包括現金流量預測之貼現率或增長率假設)可大幅影響減值測試所用之淨現值。

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。

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業與自用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合一項投資物業之資格，及已制定作出該判斷之標準。投資物業乃為賺取租金或資本增值或同時兩者而持有之物業。因此，本集團考慮一項物業是否產生現金流量很大程度上獨立於本集團所持有之其他資產。部份物業包括為賺取租金或資本增值而持有的部份及另一部份為用於生產或供應貨物或服務或用作行政用途而持有的部份。倘該等部份能被獨立出售(或按融資租賃租出)，本集團將獨立列載該等部份。倘該等部份不能被獨立出售，該物業為投資物業，惟不重要之部份乃僅為生產或供應貨物或服務或用作行政用途為限。將按個別物業基準作出判斷，以釐定輔助設施是否重要致使該物業不能符合投資物業之資格。

估計不明朗因素

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

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。

於二零一九年三月三十一日，投資物業之賬面值為1,031,589,000港元(二零一八年：1,031,125,000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。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

估計發展中待售物業及待售物業之可變現淨值

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。有關本集團之發展中待售物業及待售物業之詳情載於財務報表附註18。

土地增值稅

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

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

非上市股權投資之公平值

非上市股權投資乃根據市場基準評估技術進行估值，詳情載於財務報表附註38。估值要求本集團確定可比上市公司(同業)及選擇價格比率。此外，本集團就非流動性及規模差異之折算作出估計。本集團將該等投資之公平值分類為第3級。進一步詳情載於財務報表附註16。

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，共有下列兩個可報告經營分類：

- (a) 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
- (b) 「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。

管理層獨立監察本集團經營分類的業績，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，惟利息及股息收入、按公平值計入損益賬之股權投資公平值變動、未分配開支、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、分類為持作銷售的非流動資產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，因該等負債乃按集團層面管理。

各分類間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售所採用之售價，按當時市價進行交易。

4. 經營分類資料(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	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(附註5)：			
對外客戶銷售	217,365	42,052	259,417
其他收入及收益	9,334	388	9,722
	<u>226,699</u>	<u>42,440</u>	<u>269,139</u>
分類業績			
經營溢利	104,084	8,289	112,373
對賬：			
銀行利息收入			1,084
按公平值計入損益之股權投資股息收入			722
按公平值計入損益之金融資產股息收入			48
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益			118
按公平值計入損益賬之股權投資之公平值虧損			(35,984)
未分配開支			(8,511)
財務費用			(1,566)
應佔聯營公司溢利及虧損			(4,527)
於聯營公司的投資減值			(27,190)
			<u>36,567</u>
除稅前溢利			<u>36,567</u>

4. 經營分類資料(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度(續)

	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類資產	2,248,101	29,672	2,277,773
對賬：			
於聯營公司之投資			27,109
分類為持作出售之非流動資產			68,589
公司及其他未分配資產			218,493
資產總值			<u>2,591,964</u>
分類負債	657,771	13,832	671,603
對賬：			
公司及其他未分配負債			273,020
負債總額			<u>944,623</u>
其他分類資料：			
投資物業公平值收益	(66,456)	—	(66,456)
出售物業、廠房及設備項目虧損	16	80	96
應收賬項減值	—	728	728
其他應收款項減值	1,902	—	1,902
存貨撥備	—	836	836
持作出售物業之可變現淨值撥備撥回	(12,870)	—	(12,870)
折舊	8,330	105	8,435
資本開支*	9	35	44

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

4. 經營分類資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

	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	164,422	26,361	190,783
其他收入及收益	14,702	423	15,125
	<u>179,124</u>	<u>26,784</u>	<u>205,908</u>
分類業績			
經營溢利／(虧損)	71,240	(9,171)	62,069
對賬：			
利息收入			3,323
股息收入			850
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益			181
未分配開支			(7,926)
財務費用			(3,935)
應佔聯營公司溢利及虧損			<u>8,671</u>
除稅前溢利			<u><u>63,233</u></u>

4. 經營分類資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度(續)

	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類資產	2,415,966	40,990	2,456,956
對賬：			
於聯營公司之投資			118,352
公司及其他未分配資產			228,897
資產總值			<u>2,804,205</u>
分類負債	901,499	4,506	906,005
對賬：			
公司及其他未分配負債			248,396
負債總額			<u>1,154,401</u>
其他分類資料：			
投資物業公平值收益	(53,935)	—	(53,935)
出售物業、廠房及設備項目虧損	—	21	21
其他應收款項減值/(減值撥回)	(735)	2,127	1,392
存貨撥備撥回	—	(138)	(138)
持作出售物業之可變現淨值撥備撥回	(1,180)	—	(1,180)
折舊	7,983	2,515	10,498
資本開支*	739	60	799

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

4. 經營分類資料(續)

地區資料

(a) 對外客戶之收入

	香港		中國內地		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶收入	<u>20,949</u>	<u>11,378</u>	<u>238,468</u>	<u>179,405</u>	<u>259,417</u>	<u>190,783</u>

上述收入資料乃基於業務地理位置作出。

(b) 非流動資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	<u>149,737</u>	<u>144,431</u>
中國內地	<u>1,110,414</u>	<u>1,113,430</u>
	<u>1,260,151</u>	<u>1,257,861</u>

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，指定按公平值計入其他全面收益之股權投資、按公平值計入損益之股權投資及可供出售投資。

5. 收入、及其他收入及收益

收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約收入：		
物業發展及投資業務之收入	195,605	137,972
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品之收入	42,052	26,361
其他收入來源：		
總租金收入	21,760	26,450
	259,417	190,783

(i) 分拆收入資料

截至二零一九年三月三十一日止年度

	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
地區市場			
香港	-	20,949	20,949
中國內地	195,605	21,103	216,708
與客戶合約收入總額於某一時間點確認	195,605	42,052	237,657

5. 收入、及其他收入及收益(續)

(ii) 履約責任

本集團的履約責任資料概述如下：

銷售物業

履約責任乃於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權時完成。

銷售貨品

履約責任於產品交付時即告完成，賬款通常須於交付後90天內到期支付。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,084	3,323
按公平值計入損益賬之股權投資股息收入	722	—
按公平值計入損益賬之金融資產的股息收入	48	111
可供出售投資的股息收入	—	739
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值收益	118	181
總租金收入	9,137	14,443
其他	585	682
	<u>11,694</u>	<u>19,479</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售物業成本		136,497	121,291
已售存貨成本		31,559	21,068
存貨撥備／(撥回撥備)，計入以上已售存貨成本		836	(138)
核數師酬金		2,150	1,600
折舊	13	8,435	10,498
投資物業租金產生之直接營運開支(包括維修及保養)		3,341	3,496
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款		910	3,450
投資物業之租金收入減直接營運開支3,341,000港元 (二零一八年：3,496,000港元)		(18,419)	(22,954)
其他物業租金收入減直接營運開支1,176,000港元 (二零一八年：1,650,000港元)		(7,961)	(12,793)
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金)(附註8)：			
工資、薪金、花紅及津貼		23,809	23,953
退休金計劃供款*		472	436
股權結算購股權開支	30	-	52
減：資本化款項		(2,176)	(3,913)
		22,105	20,528
投資物業公平值收益，淨額：			
分類為投資物業	14	(66,456)	(47,215)
分類為持作出售的出售組別資產		-	(6,720)
		(66,456)	(53,935)
出售附屬公司收益 [^]	32	-	(6,214)
出售物業、廠房及設備項目的虧損 [^]		96	21
應收賬項減值 [^]	20	728	-
其他應收款項減值 [^]	21	1,902	1,392
於聯營公司之投資減值 [^]	15	27,190	-
按公平值計入損益賬之股權投資公平值虧損 [^]		35,984	-
待售物業可變現淨值撥備撥回 [^]		(12,870)	(1,180)
匯兌差額，淨額 [^]		1,472	713

* 於二零一九年三月三十一日，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(二零一八年：無)。

[^] 此等款項列入綜合損益表內之「其他經營收入／(開支)，淨額」。

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借貸利息	32,750	46,896
減：已資本化之利息	(31,184)	(42,961)
	<u>1,566</u>	<u>3,935</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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	<u>560</u>	<u>360</u>
其他酬金：		
薪金、花紅及津貼*	6,634	5,199
股權結算購股權開支	-	20
退休金計劃供款	59	51
	<u>6,693</u>	<u>5,270</u>
	<u>7,253</u>	<u>5,630</u>

* 上一年，本公司一名執行董事符合資格獲支付該年度參考本集團除稅後溢利釐定的花紅。

於去年，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30。相關購股權的公平值已於歸屬期內在損益表內確認，乃於授出日期釐定，而計入該年財務報表內的金額載於上述董事及主要行政人員薪酬披露內。

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(a) 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
二零一九年			
何鍾泰博士	220	-	220
蕭文波工程師	220	-	220
蕭錦秋先生	120	-	120
	<u>560</u>	<u>-</u>	<u>560</u>
二零一八年			
何鍾泰博士	120	1	121
蕭文波工程師	120	1	121
蕭錦秋先生	120	1	121
	<u>360</u>	<u>3</u>	<u>363</u>

年內概無已付或應付獨立非執行董事之其他酬金(二零一八年：無)。

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(b) 執行董事及行政總裁

	薪金、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
二零一九年				
盧全章先生	300	—	—	300
謝文盛先生(「謝先生」)*‡	3,190	—	—	3,190
王京寧先生	2,020	18	—	2,038
謝維業先生	1,124	41	—	1,165
	<u>6,634</u>	<u>59</u>	<u>—</u>	<u>6,693</u>
二零一八年				
盧全章先生	300	—	2	302
謝先生*‡	2,775	—	1	2,776
王京寧先生	1,332	18	7	1,357
謝維業先生	792	33	7	832
	<u>5,199</u>	<u>51</u>	<u>17</u>	<u>5,267</u>

本年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一八年：無)。

* 謝先生亦為本集團的行政總裁(定義見上市規則)。

‡ 該位本公司之執行董事獲得與表現相關之花紅為零(二零一八年：830,000港元(根據本集團除稅後溢利))。

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包括三名(二零一八年:三名)董事(包括行政總裁),有關其酬金之詳情已載於上文附註8。有關本年度其餘兩名(二零一八年:兩名)既非董事亦非本公司行政總裁之最高薪僱員之酬金詳情載列如下:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、花紅及津貼	1,880	1,782
退休金計劃供款	46	44
股權結算購股權開支	-	10
	<u>1,926</u>	<u>1,836</u>

薪酬在下列範圍之既非董事亦非行政總裁之最高薪僱員人數如下:

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<u>2</u>	<u>2</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:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、花紅及津貼	1,083	843
退休計劃供款	35	34
股權結算購股權開支	-	3
	<u>1,118</u>	<u>880</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(二零一八年：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。

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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度－其他地區		
本年度支出	9,554	13,749
過往年度超額撥備	–	(220)
出售附屬公司收益的預扣稅項 遞延(附註28)	–	4,835
中國內地之土地增值稅	17,651	14,248
	(14,040)	(16,414)
本年度稅項支出總額	13,165	16,198

適用於使用本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之持續經營業務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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	36,567	63,233
按適用法定稅率計算之稅項	16,106	17,150
對過往期間之即期稅項調整	–	(220)
聯營公司應佔溢利及虧損	747	(1,431)
不需繳稅之收入	(6,994)	(4,473)
不可扣減稅項之開支	10,901	6,228
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	2,674	764
出售附屬公司收益之預扣稅影響	–	4,835
過往期間動用之稅項虧損	(154)	(577)
未確認之稅項虧損及暫時差異	3,649	10,491
土地增值稅	(14,040)	(16,414)
其他	276	(155)
按本集團實際稅率36.0%(二零一八年：25.6%)計算之稅項開支	13,165	16,198

聯營公司應佔稅項為開支1,383,000港元(二零一八年：54,000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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
建議末期－每股普通股0.5港仙(二零一八年：0.5港仙)	4,890	4,890

本年度建議末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

隨本報告期末，本公司股東已於二零一九年六月十一日的股東特別大會批准派發特別股息每股普通股0.5港仙，並未於二零一九年三月三十一日確認為負債。

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本公司普通股本持有人應佔年內溢利以及年內已發行普通股加權平均數977,880,400股(二零一八年：977,880,400股)計算。

由於購股權對於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日之每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並未就截至二零一九年三月三十一日及二零一八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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
每股基本盈利計算所採用之本公司普通股本持有人應佔溢利	27,486	47,776

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
二零一九年三月三十一日							
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日：							
成本或估值	224,450	7,540	1,164	2,732	1,305	2,023	239,214
累計折舊	-	(6,760)	(936)	(2,370)	(1,134)	(1,278)	(12,478)
賬面淨值	<u>224,450</u>	<u>780</u>	<u>228</u>	<u>362</u>	<u>171</u>	<u>745</u>	<u>226,736</u>
於二零一八年四月一日，扣除							
累計折舊	224,450	780	228	362	171	745	226,736
增添	-	-	-	44	-	-	44
出售	-	-	(7)	(13)	(137)	-	(157)
重估盈餘	14,422	-	-	-	-	-	14,422
年內計提折舊	(8,015)	(153)	(84)	(80)	(11)	(92)	(8,435)
匯兌調整	(3,952)	(50)	(14)	(15)	(9)	(8)	(4,048)
於二零一九年三月三十一日	<u>226,905</u>	<u>577</u>	<u>123</u>	<u>298</u>	<u>14</u>	<u>645</u>	<u>228,562</u>
於二零一九年三月三十一日：							
成本或估值	226,905	6,357	957	1,984	40	1,939	238,182
累計折舊	-	(5,780)	(834)	(1,686)	(26)	(1,294)	(9,620)
賬面淨值	<u>226,905</u>	<u>577</u>	<u>123</u>	<u>298</u>	<u>14</u>	<u>645</u>	<u>228,562</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
二零一八年三月三十一日							
於二零一七年四月一日：							
成本或估值	213,081	6,817	1,065	2,536	1,193	1,185	225,877
累計折舊	—	(3,677)	(688)	(2,167)	(1,020)	(1,067)	(8,619)
賬面淨值	<u>213,081</u>	<u>3,140</u>	<u>377</u>	<u>369</u>	<u>173</u>	<u>118</u>	<u>217,258</u>
於二零一七年四月一日，扣除							
累計折舊	213,081	3,140	377	369	173	118	217,258
增添	—	—	—	87	—	712	799
出售	—	—	(1)	(20)	—	—	(21)
重估盈餘	13,152	—	—	—	—	—	13,152
年內計提折舊	(7,566)	(2,542)	(176)	(99)	(17)	(98)	(10,498)
匯兌調整	5,783	182	28	25	15	13	6,046
於二零一八年三月三十一日	<u>224,450</u>	<u>780</u>	<u>228</u>	<u>362</u>	<u>171</u>	<u>745</u>	<u>226,736</u>
於二零一八年三月三十一日：							
成本或估值	224,450	7,540	1,164	2,732	1,305	2,023	239,214
累計折舊	—	(6,760)	(936)	(2,370)	(1,134)	(1,278)	(12,478)
賬面淨值	<u>224,450</u>	<u>780</u>	<u>228</u>	<u>362</u>	<u>171</u>	<u>745</u>	<u>226,736</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226,905,000港元(二零一八年：224,450,000港元)。

重估產生之重估盈餘14,422,000港元(二零一八年：13,152,000港元)已計入其他全面收益。

倘該等土地及樓宇按歷史成本減累計減值列賬，其賬面值將約為61,020,000港元(二零一八年：66,465,000港元)。

於二零一九年三月三十一日，賬面總值208,419,000港元(二零一八年：205,450,000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27)。

本集團委任外部估值師負責對本集團持作自用之物業進行外部估值，並於就年度財務報告進行估值時，與估值師就估值假設及估值結果進行討論。

13. 物業、廠房及設備(續)

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：

	於二零一九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

	-	-	226,905	226,905
--	---	---	---------	---------

於二零一八年三月三十一日公平值計量，使用

	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)	總計 千港元
	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

	-	-	224,450	224,450
--	---	---	---------	---------

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(二零一八年：無)。

分類為公平值等級級別三內之公平值計量之對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初之賬面值	224,450	213,081
於其他全面收益內確認之重估盈餘	14,422	13,152
折舊	(8,015)	(7,566)
匯兌調整	(3,952)	5,783
於年末之賬面值	<u>226,905</u>	<u>224,450</u>

13. 物業、廠房及設備(續)

公平值等級(續)

持作自用物業估值所用之估值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	
			二零一九年	二零一八年
持作自用物業	直接比較法	市場單位售價(每平方呎)	1,625 港元 至 7,050 港元	1,691 港元 至 6,790 港元

直接比較法

根據直接比較法，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，會導致持作自用物業公平值大幅上升／(下跌)。

14. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初之賬面值	1,031,125	887,841
公平值調整之收益淨額(附註6)	66,456	47,215
匯兌調整	(65,992)	96,069
	<u>1,031,589</u>	<u>1,031,125</u>
於年末之賬面值		

於二零一九年三月三十一日，本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師滯鋒評估有限公司按所執行估值基準重估為1,031,589,000港元(二零一八年：1,031,125,000港元)。

於二零一九年三月三十一日，本集團賬面總值為579,150,000港元(二零一八年：597,500,000港元)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27)。

根據經營租賃將投資物業出租予第三方，有關其進一步概要載於財務報表附註34(a)。

根據物業的性質、特點及風險，本公司董事已確定投資物業為酒店物業、商業物業及停車位。本集團每年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。

本集團投資物業之詳情載於第26頁。

14. 投資物業(續)

公平值等級

下表闡述本集團投資物業公平值計量等級：

	於二零一九年三月三十一日公平值計量，使用			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
酒店物業	-	-	203,229	203,229
商業物業及停車位	-	-	828,360	828,360
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,031,589</u>	<u>1,031,589</u>
	於二零一八年三月三十一日公平值計量，使用			
	於活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	總計 千港元
就以下項目進行之經常性公平值計量：				
酒店物業	-	-	193,375	193,375
商業物業及停車位	-	-	837,750	837,750
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,031,125</u>	<u>1,031,125</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(二零一八年：無)。

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 及停車位 千港元
於二零一七年四月一日之賬面值	159,330	728,511
公平值調整收益淨額	17,125	30,090
匯兌調整	16,920	79,149
	<u>193,375</u>	<u>837,750</u>
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日之賬面值	193,375	837,750
公平值調整收益淨額	22,230	44,226
匯兌調整	(12,376)	(53,616)
	<u>203,229</u>	<u>828,360</u>
於二零一九年三月三十一日之賬面值	203,229	828,360

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	
			二零一九年	二零一八年
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 27 元	人民幣 38 元
			至人民幣 130 元	至人民幣 129 元
			2.00% 至 6.25%	2.00% 至 6.25%
			5.50% 至 7.25%	5.75% 至 7.25%
停車位	直接比較法	市場單位售價	人民幣 300,000 元	人民幣 280,000 元

14. 投資物業(續)

公平值等級(續)

投資法

根據投資法，公平值乃將該等物業自現有租賃之應收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)。

直接比較法

根據直接比較法，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，以得出每平方米市場價格。

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

15. 於聯營公司之投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔資產淨額	12,887	39,441
對一間聯營公司作出的貸款	14,222	14,222
收購時產生之商譽	—	64,689
	<u>27,109</u>	<u>118,352</u>
應收聯營公司款項	<u>4,515</u>	<u>576</u>
應付聯營公司款項	<u>(5,177)</u>	<u>(5,258)</u>

15. 於聯營公司之投資(續)

對一間聯營公司作出的貸款為無抵押、免息及須按要求償還。董事認為，該貸款被視為本集團投資聯營公司淨值的一部分。

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

本年度，本集團向一間於中國內地從物業投資業務的現有聯營公司注資 15,210,000 港元，本集團亦透過認購一間新聯營公司 250,000 港元新股份的投資貿易業務。

重大聯營公司之詳情如下：

名稱	已發行普通/ 註冊股本	註冊成立/註冊 及營業地點	本集團應佔 擁有權百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
采帆投資有限公司	1 港元	香港	31.18	-	物業投資
亞洲建築集團有限公司	980,000 港元	香港	49	49	投資控股
北京長迪建築裝飾 工程有限公司(a)*	人民幣 16,000,000 元	中國/中國內地	18.71 (iii)	18.71	裝修工程
迪臣建設國際集團 有限公司(「迪臣建設」)	25,000,000 港元	開曼群島/香港	31.18	31.18	投資控股
迪臣發展有限公司	20,000,100 港元 (A類)(i) 20,000,000 港元 (B類)(i)	香港	31.18	31.18	建築承包及投資控股
迪臣工程有限公司	10,000 港元	香港	31.18	31.18	裝修工程
迪臣實業有限公司*	1 美元	英屬處女群島/香港	31.18	31.18	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
金龍有限公司*	1 港元	香港	31.18	-	物業投資

15. 於聯營公司之投資(續)

名稱	已發行普通/ 註冊股本	註冊成立/註冊 及營業地點	本集團應佔 擁有權百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
華勝國際置業開發 (上海)有限公司(b)*	12,900,000美元	中國/中國內地	30	30	物業投資
堅穩工程有限公司	54,374,140港元 (普通) 20,000,000港元 (優先)(ii)	香港	31.18	31.18	提供機電工程服務及 證券投資
New Leaves Limited*	100美元	英屬處女群島/香港	30	30	投資控股
Rosy Beauty Investments Limited*	1美元	英屬處女群島/香港	31.18	-	投資控股
Yew Siang Limited* (「Yew Siang」)	11,700,000美元	英屬處女群島/香港	30	30	投資控股
上海迪申建築裝潢 有限公司(b)*	900,000美元	中國/中國內地	31.18	31.18	裝修工程

(a) 根據中國法律，該實體註冊為中外合資企業。

(b) 根據中國法律，該實體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類股份持有人擁有投票權並有權獲享股息分派。於該公司清盤時，A類股份股東有權享有資產回報。該等無投票權B類股份之持有人無權獲享股息分派。此外，於該公司清盤時，倘公司之資產少於100,000,000,000,000港元，B類股份股東不能享有任何資產回報。

(ii) 優先股持有人擁有分享該公司溢利之累積優先權利，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) 本集團透過一間聯營公司對該公司擁有重大影響力及該公司入賬列為聯營公司。

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。

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總額及應佔該等聯營公司之累計虧損分別為49,000港元(二零一八年：應佔溢利61,000港元)及1,453,000港元(二零一八年：1,404,000港元)。

15. 於聯營公司之投資(續)

迪臣建設為於開曼群島註冊成立的有限公司且於聯交所 GEM 上市。迪臣建設及其附屬公司(統稱為「迪臣建設集團」)被視為本集團的重大聯營公司，乃以總承包商身份從事建築合約工程、裝修工程，以及提供機電工程服務、證券投資及物業投資，並採用權益法入賬。

下表列示迪臣建設集團的綜合財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整，並與綜合財務報表的賬面值對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	373,005	382,605
非流動資產	42,113	20,567
流動負債	(314,008)	(238,408)
非流動負債	(1,397)	(29,423)
資產淨值	<u>99,713</u>	<u>135,341</u>
與本集團於迪臣建設集團的權益對賬：		
本集團擁有權比例	31.18%	31.18%
本集團分佔迪臣建設集團資產淨值	31,090	42,199
收購時產生之商譽	37,499	64,689
投資之賬面值	<u>68,589</u>	<u>106,888</u>
收入	645,835	792,010
年內溢利／(虧損)	(19,722)	28,742
其他全面收益	1,745	4,068
年內全面收益／(虧損)總額	<u>(17,977)</u>	<u>32,810</u>
本集團投資之公平值	<u>56,124</u>	<u>57,683</u>

如本年報附註 40 進一步所載，於二零一九年二月二十一日，本集團(作為賣方之一)與一名獨立第三方訂立諒解備忘錄，以出售本集團於迪臣建設全部股權。鑒於上述計劃出售本集團於迪臣建設股權，於二零一九年三月三十一日，本集團已將於迪臣建設集團之權益分類為持作出售非流動資產(附註 24)。經參考建議出售交易的代價後，本集團已確認於聯營公司的投資減值 27,190,000 港元(附註 6)。

15. 於聯營公司之投資(續)

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔聯營公司年內溢利／(虧損)	1,621	(290)
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	(1,437)	—
應佔聯營公司全面收益／(虧損)總額	<u>184</u>	<u>(290)</u>
本集團於聯營公司個別不屬重大之投資之賬面值總額	<u>27,109</u>	<u>11,464</u>

16. 指定為按公平值計入其他全面收益的股權投資、按公平值計入損益的股權投資及可供出售投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
指定為按公平值計入其他全面收益的股權投資		
非上市股權投資，按公平值		
Fortune Taker Limited	<u>9,400</u>	<u>—</u>
按公平值計入損益的股權投資		
非上市股權投資，按公平值		
Century Rosy Limited	11,686	—
迪臣發展國際集團投資有限公司(「DDIHIL」)	58,092	—
卓堡國際有限公司	30,198	—
Sky Fox Limited	5,404	—
	<u>105,380</u>	<u>—</u>

16. 指定為按公平值計入其他全面收益的股權投資、按公平值計入損益的股權投資及可供出售投資(續)

由於本集團認為上述股權投資屬戰略性質，故該等投資已不可撤銷地指定為按公允值計入其他全面收入或計入損益。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團自DDIHIL收到股息722,000港元。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
可供出售投資		
非上市股權投資，按成本	—	11,550
向一名被投資方墊款	—	16,521
減值	—	(6,430)
	—	10,091
	—	21,641

於二零一八年三月三十一日，上述非上市股權投資按成本減減值列賬，乃由於估計合理公平價值範圍為重大，董事認為不能可靠計量其公平值。

上述向一名被投資方墊款無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該墊款被視為給予所投資方之准股本貸款。

17. 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。

應收關連公司款項的詳情如下：

	二零一九年 三月三十一日 千港元	年內最高 欠款金額 千港元	於二零一八年 三月三十一日 及二零一八年 四月一日 千港元	年內最高 欠款金額 千港元	二零一七年 四月一日 千港元
Excel Win Limited	4,013	4,013	3,288	3,288	2,562
啟康創建有限公司(「啟康創建」)	51	59	6	6	-
海南海旭物聯網科技有限公司	173	185	185	185	-
Deson City Development Limited	-	-	-	33	33
迪臣新城建設(香港)有限公司	-	-	-	42	42
	<u>4,237</u>	<u></u>	<u>3,479</u>	<u></u>	<u>2,637</u>

18. 發展中待售物業及待售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已落成待售物業	771,902	705,682
發展中待售物業	202,011	424,412
	<u>973,913</u>	<u>1,130,094</u>
發展中待售物業		
— 預期可於以下期間收回：		
一年內	202,011	424,412
	<u>202,011</u>	<u>424,412</u>

於二零一九年三月三十一日，賬面總值為339,332,000港元(二零一八年：230,958,000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27)。

本集團發展中待售物業及待售物業之詳情載於第25頁。

19. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易貨品	11,505	8,195

20. 應收賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬項	22,470	35,387
減值	(1,815)	(1,087)
	20,655	34,300

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。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。高級管理人員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，按發票日期及扣除虧損撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期至90日	14,336	13,215
91至180日	1,846	1,244
181至360日	12	2,394
逾360日	4,461	17,447
總計	20,655	34,300

應收賬項之減值虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	1,087	1,087
減值虧損(附註6)	728	-
於年末	1,815	1,087

20. 應收賬項(續)

截止二零一九年三月三十一日止年度根據香港財務報告準則第9號的減值

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式(即按地理區域及產品類型)的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘逾期超過一年及並無可強制執行活動，將撇銷應收賬款。

於二零一九年三月三十一日營運分類應收賬項分析如下：

	附註	千港元
物業發展及投資業務	(i)	9,754
買賣醫療設備及家居保安及自動化產品	(ii)	12,716
		22,470

附註：

- (i) 該等應收賬項來自銷售物業及租賃物業。該等應收賬項的預期信貸虧損並不重大，乃由於(a)買方應付銷售物業之代價根據買賣協議之條款進行，直至悉數收到代價後本集團按照物業所有權證書所述轉移物業所有權，且並無近期違約歷史；及(b)本集團通常要求租戶就租賃物業交付租金押金。

該等應收賬項於二零一九年三月三十一日的賬齡分析按到期日分析如下：

	千港元
當期	3,697
逾期少於三個月	1,695
逾期十二個月以上	4,362
	9,754

- (ii) 以下載列有關使用撥備矩陣的有關貿易業務應收賬項的信貸虧損風險：

於二零一九年三月三十一日

	逾期					總額
	當期	少於三個月	三至六個月	六至十二個月	十二個月以上	
預期信貸虧損率	2.2%	15.1%	23.1%	50.0%	81.3%	14.3%
總賬面值(千港元)	10,639	139	13	12	1,913	12,716
預期信貸虧損(千港元)	230	21	3	6	1,555	1,815

20. 應收賬項(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度根據香港會計準則第39號的減值

於二零一八年三月三十一日，上述應收賬項減值撥備乃根據香港會計準則第39號已產生信貸虧損計量，其包括個別減值應收賬款1,087,000港元的撥備，計提撥備前的賬面值為1,087,000港元。

於二零一八年三月三十一日，個別減值的應收賬項與處於財務困難或未能如約支付利息及／或本金的客戶有關，且預期僅收回部分應收款項。

根據香港會計準則第39號於二零一八年三月三十一日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：

	二零一八年 千港元
未逾期及未減值	13,175
逾期少於三個月	1,186
逾期三至六個月	454
逾期六個月以上	19,485
	<u>34,300</u>

未逾期亦未減值之應收款項與眾多多元化客戶有關，該類客戶近期並無拖欠記錄。

逾期但並無減值之應收款項與本集團擁有良好過往記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，根據香港會計準則第39號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。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預付款項	20,505	18,894
按金	172	342
	<u>20,677</u>	<u>19,236</u>
其他應收款項	46,291	31,221
減值撥備	(20,179)	(19,519)
	<u>26,112</u>	<u>11,702</u>
	<u>46,789</u>	<u>30,938</u>

本集團於每個報告日參考本集團的歷史損失記錄應用損失率法進行減值分析。損失率會作出調整，以反映當前情況及未來經濟狀況預測(如適當)。於二零一九年三月三十一日，無發現可比較公司情況下採用虧損率100%作減值撥備之其他應收款項總為20,179,000港元(二零一八年：19,519,000港元)。

尚未減值之按金及其他應收賬款涉及無最近違約歷史的應收款項。

21. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	19,519	17,330
減值虧損(附註6)	1,902	1,392
匯兌調整	(1,242)	797
	<u>20,179</u>	<u>19,519</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。

22. 按公平值計入損益賬之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市股權投資，按公平值	-	4,510

上述於二零一八年三月三十一日止之股權投資分類為按公平值計入損益賬的股權投資，乃由於其持作買賣。年內，本集團已出售上述投資。

23. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘	18,987	68,259
定期存款	13,500	126,000
	<u>32,487</u>	<u>194,259</u>
減：銀行信貸之已抵押存款(附註27)	(3,000)	(126,000)
現金及現金等值項目	<u>29,487</u>	<u>68,259</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約為8,595,000港元(二零一八年：約145,371,000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。

24. 分類為持作出售非流動資產

於二零一九年二月二十一日，誠如本年報附註40進一步載列，本集團(作為賣方之一)與一名獨立第三方訂立日期為二零一九年二月二十一日的諒解備忘錄，以出售本集團於迪臣建設(為本集團一間聯營公司)全部股權。鑒於上述計劃出售本集團於迪臣建設股權，於二零一九年三月三十一日，本集團已將於迪臣建設集團之權益分類為持作出售非流動資產。

於二零一九年三月三十一日分類為持作出售非流動資產分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於聯營公司之投資	68,589	-

迪臣建設集團之綜合財務資料詳情及概述載於財務報表附註15。

25. 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期至90日	2,997	3,495
91至180日	-	25
181至360日	42	164
逾360日	3,616	8,569
	6,655	12,253

應付賬項乃免息，且一般於30日內結算。

26. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已收按金	6,709	9,923
其他應付款項	42,256	290,615
合約負債(附註)	246,150	-
應計費用	4,365	18,240
	299,480	318,778

26. 其他應付款項及應計費用(續)

附註：於二零一九年三月三十一日及二零一八年四月一日止合約負債詳情如下：

	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一八年 四月一日 千港元
已收客戶的短期墊款 銷售物業及貨品	246,150	268,265

合約負債包括收到的短期墊款以轉移物業權益及交付交易貨品至客戶。本年度合約負債減少主要由於年末銷售物業的已收客戶的短期墊款減少。

27. 計息銀行及其他借貸

	二零一九年			二零一八年		
	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	3.23至7.6	二零一九年	134,110	3.73至6.5	二零一九年	259,846
銀行貸款－無抵押	4.5	二零一九年	689	-	-	-
其他借貸	9.5	二零一九年	85,410	9.5至9.6	二零一九年	11,875
銀行透支	最優惠借貸利率 - 1.5	按要求	1,357	-	-	-
信託收據貸款	香港銀行同業 拆息+ 2	二零一九年	5,066	-	-	-
			226,632			271,721
非即期						
銀行貸款－有抵押	6.37至7.6	二零二零年至 二零二六年	192,465	6.37	二零一九年至 二零二六年	235,241
銀行貸款－無抵押	4.5	二零二零年	177	-	-	-
其他借貸	-	-	-	9.5	二零一九年	105,000
			192,642			340,241
			419,274			611,962
				二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	
分析為：						
應償還銀行貸款及銀行透支：						
一年內或按要求				141,222	259,846	
第二年				31,767	32,057	
第三至五年				87,750	93,809	
五年以上				73,125	109,375	
				333,864	495,087	
應償還其他借貸：						
一年內或按要求				85,410	11,875	
第二年				-	105,000	
				85,410	116,875	
				419,274	611,962	

27. 計息銀行及其他借貸(續)

除已抵押銀行貸款289,575,000港元(二零一八年:479,562,000港元)及無抵押其他借貸85,410,000港元(二零一八年:116,875,000港元)以人民幣計值,及信託收據貸款5,066,000港元(二零一八年:無)以美元計值外,所有餘下借貸均已港元計值。

本集團之銀行信貸乃由下列各項作抵押:

- (i) 抵押本集團位於香港及中國的若干租賃土地及樓宇,為數208,419,000港元(二零一八年:205,450,000港元)(附註13);
- (ii) 抵押本集團位於中國若干的投資物業為數579,150,000港元(二零一八年:597,500,000港元)(附註14);
- (iii) 抵押本集團位於中國之若干待售物業及發展中待售物業為數339,332,000港元(二零一八年:230,958,000港元)(附註18);及
- (iv) 抵押本集團存款,為數3,000,000港元(二零一八年:126,000,000港元)(附註23)。

另外,於二零一九年三月三十一日若干銀行信貸以本公司簽訂之公司擔保作抵押。

28. 遞延稅項

年內,遞延稅項負債之變動如下:

	二零一九年		
	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於年初	157,846	11,945	169,791
採納香港財務報告準則第9號的影響(附註2.2(b))	-	7,116	7,116
於年初(經重列)	157,846	19,061	176,907
年內於損益表扣除之遞延稅項(附註10)	16,614	1,037	17,651
年內於全面收益表扣除/(計入)之遞延稅項	2,663	(622)	2,041
匯兌調整	(5,061)	-	(5,061)
於年末	172,062	19,476	191,538

28. 遞延稅項(續)

	二零一八年		
	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於年初	135,806	11,181	146,987
年內於損益表扣除之遞延稅項	11,804	764	12,568
年內於全面收益表扣除之遞延稅項	2,610	—	2,610
匯兌調整	7,626	—	7,626
於年末	<u>157,846</u>	<u>11,945</u>	<u>169,791</u>

本集團於香港估計稅務虧損約為115,267,000港元(二零一八年：120,122,000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約為24,977,000港元(二零一八年：20,944,000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影響。

29. 股本

股份

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定：		
1,500,000,000股(二零一八年：1,500,000,000股) 每股面值0.10港元普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足：		
977,880,400股(二零一八年：977,880,400股) 每股面值0.10港元普通股	<u>97,788</u>	<u>97,788</u>
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30。

30. 購股權計劃

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

30. 購股權計劃(續)

於年內，該計劃項下的以下購股權尚未行使：

	二零一九年		二零一八年	
	加權平均行使價 港元	購股權數目 千份	加權平均行使價 港元	購股權數目 千份
於年初	0.71	14,740	0.71	30,000
年內已到期	0.71	(14,740)	0.71	(15,260)
於年末	-	-	0.71	14,740

年內，14,740,000份(二零一八年：15,260,000份)購股權已屆滿及相應購股權儲備2,398,000港元(二零一八年：2,310,000港元)已解除至保留溢利。於截至二零一九年三月三十一日止年度，概無行使購股權(二零一八年：無)。

二零一八年

購股權數目 千份	行使價* 港元	行使期
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

* 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。

於本年度，本集團確認購股權開支為零(二零一八年：52,000港元)(附註6)。

於報告期末，本公司根據計劃有零份(二零一八年：14,740,000份)未行使購股權。於二零一八年三月三十一日上一年度，根據本公司當時股本架構，悉數行使未行使購股權將引致發行14,740,000股本公司額外普通股，並產生額外股本1,474,000港元及股份溢價8,991,400港元(扣除股份發行開支之前)。

於本財務報表獲批准當日，本公司根據計劃並無未行使購股權。

31. 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第55及56頁之綜合權益變動表內呈列。

32. 出售附屬公司

上一年度，本集團出售Yew Siang及其附屬公司(統稱「Yew Siang集團」)70%實際權益，及Yew Siang集團成為本公司聯營公司。Yew Siang集團於出售日期資產淨額如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	27
投資物業	146,400
持作出售物業	563
預付款項、按金及其他應收款項	15,158
現金及現金等值項目	654
應付稅項	(38,952)
遞延稅項負債	(33,018)
	<hr/>
	90,832
匯率波動儲備	3,281
	<hr/>
	94,113
出售附屬公司之收益	6,214
	<hr/>
	100,327
	<hr/> <hr/>
按以下方式支付：	
現金及現金等值項目	90,175
於聯營公司之投資	10,152
	<hr/>
	100,327
	<hr/> <hr/>

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	90,175
出售之現金及銀行結餘	(654)
	<hr/>
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流量淨額	89,521
	<hr/> <hr/>

33. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行及 其他借貸 千港元
於二零一七年四月一日	790,393
融資現金流量變動	(244,592)
外匯變動	66,161
	<hr/>
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	611,962
融資現金流量變動	(155,873)
外匯變動	(38,172)
	<hr/>
於二零一九年三月三十一日	417,917
	<hr/> <hr/>

34. 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。

於二零一九年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約與租戶訂立於如下日期到期之未來租約最低收款總額：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	28,002	40,481
第二年至第五年(包括首尾兩年)	88,175	105,458
五年後	140,915	176,003
	<hr/>	<hr/>
	257,092	321,942
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於本年度並無確認或然應收租金(二零一八年：無)。

(b) 本集團作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業，議定租約為期一至十五年不等。

於二零一九年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約於如下日期到期之未來租約付款之最低總額：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	300	570
第二年至第五年(包括首尾兩年)	928	1,339
	<hr/>	<hr/>
	1,228	1,909
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

35. 承擔

除上述附註 34(b) 的經營租賃承擔詳情外，本集團於報告日末有以下資本承擔：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未撥備：		
應付按公平值計入損益的股權投資資本出資	22,400	—

36. 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	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
從一間關連公司收取管理費	(i)	55	55
欠付聯營公司管理費	(ii)	110	73
從關連公司收取租金	(iii)	306	306
從聯營公司收取租金	(iv)	1,716	1,716

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) 聯營公司所收取的管理費是按實際提供的服務費用而收取。
- (iii) 本年度內收取啟康創建每月租金收入為 26,000 港元(二零一八年: 26,000 港元)。謝先生為本公司及啟康創建之董事並擁有實益權益，而謝維業先生為本公司及啟康創建之董事。
- (iv) 於年內，經訂約雙方協定，向迪臣發展有限公司收取租金收入每月 143,000 港元(二零一八年: 143,000 港元)。

(b) 與關連人士尚未結算之結餘：

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 15。

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 17。

(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。

上文涉及之關連人士交易均構成上市規則第 14A 章界定之持續關連交易。

37. 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：

二零一九年

金融資產

附註	按公平值 計入損益賬 的金融資產－ 於初始 確認時指定 為此類別 千港元	按公平值計入 其他全面收益 的金融資產－ 股權投資 千港元	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	總額 千港元
指定按公平值計入其他 全面收益的股權投資	-	9,400	-	9,400
按公平值計入損益 的股權投資	105,380	-	-	105,380
應收聯營公司	-	-	4,515	4,515
應收關聯公司	-	-	4,237	4,237
應收賬項	-	-	20,655	20,655
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產 (附註21)	-	-	26,284	26,284
已抵押存款	-	-	3,000	3,000
現金及現金等值項目	-	-	29,487	29,487
	<u>105,380</u>	<u>9,400</u>	<u>88,178</u>	<u>202,958</u>

37. 按類別劃分之金融工具(續)

二零一九年

金融負債

按攤銷成本計量
之金融負債
千港元

應付賬項	6,655
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	44,891
應付聯營公司	5,177
計息銀行及其他借貸	419,274
	<u>475,997</u>

二零一八年

金融資產

按公平值
計入損益賬之
金融資產
千港元

按公平值計入損益賬之金融資產	<u>4,510</u>
----------------	--------------

	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	576	–	576
應收關連公司	3,479	–	3,479
應收賬項	34,300	–	34,300
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註21)	12,044	–	12,044
已抵押存款	126,000	–	126,000
現金及現金等值項目	68,259	–	68,259
	<u>244,658</u>	<u>21,641</u>	<u>266,299</u>

37. 按類別劃分之金融工具(續)

二零一八年

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
應付賬項	12,253
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	307,126
應付聯營公司	5,258
計息銀行及其他借貸	611,962
	<u>936,599</u>

38. 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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產				
指定為按公平值計入其他全面收益 之股權投資	9,400	-	9,400	-
按公平值計入損益賬之 股權投資	105,380	-	105,380	-
按公平值計入損益賬之金融資產	-	4,510	-	4,510
	<u>114,780</u>	<u>4,510</u>	<u>114,780</u>	<u>4,510</u>
金融負債				
計息銀行及其他借貸	237,791	356,525	237,791	356,525
	<u>237,791</u>	<u>356,525</u>	<u>237,791</u>	<u>356,525</u>

由財務總監領導的本集團之公司財務團隊負責釐定金融工具的公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向本公司董事匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的波動並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由本公司董事審閱及批准。

38. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

管理層已評估現金及現金等值項目、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／應付聯營公司及關連公司款項及計息銀行及其他借貸之即期部份之公平值，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：

已上市股權投資的公平值乃以市場報價為基礎。非上市股權投資公平值(先前歸類為可供出售股權投資)基於非由可觀察市場價格或比率支持之假定採用基於市場的估值方法進行估算。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略確定可比上市公司(同業)，並為每家可比公司計算適當的價格倍數，如市帳率(「市帳率」)倍數及市盈率(「市盈率」)倍數。倍數透過將可比公司的企業價值除以盈利指標來計算倍數。然後根據公司特定的事實及情況，考慮諸如流動性不足和可比公司之間的規模差異等因素對買賣倍數進行調整。調整的倍數用作非上市股權投資的相應股權及盈利指標，以計量公平值。董事認為，估值方法得出的估計公平值(計入綜合財務狀況表)及公平值的相關變動(計入損益及其他全面收益)是合理的，且為報告期末最合適的價值。

按個別借貸基準評估的於報告期後須於一年後償還的計息銀行及其他借貸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现金流量的方式計算。

於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

以下為於二零一九年三月三十一日對金融工具估值之重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	幅度	公平值對輸入數據 之敏感度
未上市股權投資 (二零一八年： 計入損益賬的 未上市金融資產)	估值乘數	同行公司平均市值／股權倍數 (或同行公司平均市帳倍數)	1.5至1.75	1%倍數增加／減少將導致公平值 增加／減少44,000,000港元
		平均市值／同行公司盈利倍數 (或同行公司之平均均市盈倍數)	9.08	1%倍數增加／減少將導致公平值 增加／減少40,000,000港元
	資產法	缺乏市場流通性折扣	20.89%	1%倍數增加／減少將導致公平值 增加／減少3,030,000港元

38. 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：

二零一九年三月三十一日

	公平值計量使用的等級			合計 千港元
	於活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	
指定為按公平值計入其他全面收益 的股權投資	-	-	9,400	9,400
按公平值計入損益賬的股權投資	-	-	105,380	105,380
	-	-	114,780	114,780

於二零一八年三月三十一日

	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金融資產	4,510	-	-	4,510

38. 金融工具之公平值及公平值級別(續)

公平值級別(續)

按公平值計量的資產：(續)

年內級別三公平值計量之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股權投資／可供出售投資－非上市：		
於年初	—	—
採納香港財務報告準則第9號的影響(附註2.2(b))	92,800	—
於年初(經重列)	92,800	—
購入	66,364	—
於損益表內確認的虧損總額	(35,984)	—
於其他全面收益確認的虧損總額	(8,400)	—
於年末	114,780	—

於二零一九年三月三十一日，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237,791,000港元(二零一八年：356,525,000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(二零一八年：無)。

39. 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、股權投資、與聯營公司及關連公司之結餘、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、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理各類風險之政策，及該等風險概述如下。

利率風險

本集團之市場利率變動風險主要與本集團於香港及中國之浮動利率債務有關。

計息銀行及其他借貸之利率及償還條款於財務報表附註27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。

39. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

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
二零一九年			
港元	100	(4,441)	—
港元	(100)	4,441	—
二零一八年			
港元	100	(6,697)	—
港元	(100)	6,697	—

* 不包括保留溢利

外幣風險

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

下表展示於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
二零一九年			
若港元兌人民幣轉弱	5	(17,309)	—
若港元兌人民幣轉強	(5)	17,309	—
二零一八年			
若港元兌人民幣轉弱	5	(36,290)	—
若港元兌人民幣轉強	(5)	36,290	—

* 不包括保留溢利

39. 財務風險管理目標及政策(續)

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。

於二零一九年三月三十一日的最高風險及所處年結階段

下表顯示基於本集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要按逾期資料得出，除非其他可得資料無需付出不額外成本或努力)，以及於二零一九年三月三十一日的年結階段分類。所呈列的金額為金融資產的總賬面值。

	十二個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			總計 千港元
	第一階段 千港元	第二階段 千港元	第三階段 千港元	簡化方法 千港元	
應收賬項*	-	-	-	22,470	22,470
計入預付款項、按金、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	26,284	-	-	-	26,284
— 呆帳**	-	-	20,179	-	20,179
應收聯營公司**	4,515	-	-	-	4,515
應收關連公司**	4,237	-	-	-	4,237
已抵押存款					
— 未逾期	3,000	-	-	-	3,000
現金及現金等值項目					
— 未逾期	29,487	-	-	-	29,487
	67,523	-	20,179	22,470	110,172

* 就本集團應用減值簡化法的應收賬款而言，根據撥備矩陣釐定的資料於財務報表附註20披露。

** 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收聯營公司及關聯公司款項並無逾期且並無資料顯示該等金融資產的信貸風險自初步確認起顯著增加，則其信貸質素被視為「正常」。反之，該等金融資產的信貸質素被視為「呆賬」。

於二零一八年三月三十一日的最大風險

就有關本集團其他金融資產(其中包括應收聯營公司及關連公司款項、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金融資產、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。

39. 財務風險管理目標及政策(續)

於二零一八年三月三十一日的最大風險(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20及21。

流動資金風險

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：

	二零一九年		
	按要求或 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
應付賬項	6,655	—	6,655
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	44,891	—	44,891
應付聯營公司款項	5,177	—	5,177
計息銀行及其他借貸	248,375	231,632	480,007
	305,098	231,632	536,730
	二零一八年		
	按要求或 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
應付賬項	12,253	—	12,253
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	307,126	—	307,126
應付聯營公司款項	5,258	—	5,258
計息銀行及其他借貸	302,557	462,309	764,866
	627,194	462,309	1,089,503

39. 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。截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度內，並無為資本管理而更改其目標、政策或程序。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付賬項	6,655	12,253
其他應付款項及應計費用	299,480	318,778
應付聯營公司款項	5,177	5,258
計息銀行及其他借貸	419,274	611,962
減：已抵押存款	(3,000)	(126,000)
減：現金及現金等值項目	(29,487)	(68,259)
	<hr/>	<hr/>
債項淨額	698,099	753,992
	<hr/>	<hr/>
總資本	1,651,273	1,650,413
	<hr/>	<hr/>
總資本及債項淨額	2,349,372	2,404,405
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資本負債比率	30%	31%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

40. 報告期後事項

根據二零一九年二月二十一日的諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)及日期為二零一九年四月十二日的買賣協議(「買賣協議」)，本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司迪臣發展集團有限公司、於英屬處女群島註冊成立的 Sparta Assets Limited 及謝文盛先生(「統稱「賣方」)已有條件同意出售；及於英屬處女群島註冊成立並由王鉅成先生全資擁有的 Energy Luck Limited 已有條件同意購買賣方於迪臣建設 361,302,082 股迪臣建設的股權，總代價約 79,486,000 港元(「建議出售事項」)。建議出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年五月二十四日的通函中。

賣方中，本集團將出售於迪臣建設包括 311,769,867 股普通股份之總權益，代價約為 68,589,000 港元。於二零一九年三月三十一日，根據諒解備忘錄，本集團已收到 Energy Luck Limited 的誠意金約 1,726,000 港元。

於根據買賣協議的條款完成建議出售事項的先決條件中，於二零一九年六月十一日舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)上，本公司已獲得股東就有關本公司持有的股權訂立買賣協議及建議出售事項之批准，建議出售事項的該項條件已獲達成。完成建議出售事項後，迪臣建設集團將不再為本集團的聯營公司，且於終止確認本集團於迪臣建設集團之權益後，本集團將記錄出售的收益／虧損。此外，誠如本業績公告附註 7 進一步所載，本公司股東已於股東特別大會上批准就建議出售事項代價所得款項中合共約 5,000,000 港元向本公司股東派發特別股息本公司普通股每股 0.5 港仙，受限於建議出售事項完成後本公司董事會會議批准。建議出售事項預期將於下個財政期間完成。

41. 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	591,850	585,467
流動資產		
應收一間關連公司款項	42	42
預付款項	191	58
現金及現金等值項目	690	172
流動資產總值	923	272
流動負債		
應計費用	1,355	1,345
應付附屬公司	62,771	62,769
應付一間關連公司	2,249	7,549
流動負債總額	66,375	71,663
流動負債淨額	(65,452)	(71,391)
資產淨值	526,398	514,076
權益		
已發行股本	97,788	97,788
儲備(附註)	428,610	416,288
權益總額	526,398	514,076

41. 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	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一七年四月一日	243,040	155,531	14,457	4,656	11,007	428,691
本年度虧損及						
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(7,565)	(7,565)
股權結算購股權安排	-	-	-	52	-	52
購股權屆滿	-	-	-	(2,310)	2,310	-
已付二零一七年股息	-	-	-	-	(4,890)	(4,890)
於二零一八年三月三十一日 及二零一八年四月一日	243,040	155,531	14,457	2,398	862	416,288
本年度溢利及						
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	17,211	17,211
購股權屆滿	-	-	-	(2,398)	2,398	-
已付二零一八年末期股息	-	-	-	-	(4,889)	(4,889)
於二零一九年三月三十一日	243,040	155,531	14,457	-	15,582	428,610

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已授出但仍未行使的購股權的公平值，財務報表附註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。

42. 批准財務報表

本財務報表已由董事會於二零一九年六月二十一日批准及授權發行。

本集團於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，載列如下。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入					
持續經營業務	259,417	190,783	199,683	91,467	100,123
扣除財務費用後經營業務所得溢利	41,094	54,562	36,575	206,413	143,656
應佔聯營公司溢利及虧損	(4,527)	8,671	1,616	483	577
除稅前溢利	36,567	63,233	38,191	206,896	144,233
所得稅開支	(13,165)	(16,198)	(35,069)	(73,171)	(48,629)
本年度持續經營業務溢利	23,402	47,035	3,122	133,725	95,604
已終止經營業務					
本年度已終止經營業務溢利／(虧損)	-	-	174,863	14,061	(3,213)
	23,402	47,035	177,985	147,786	92,391
以下人士應佔：					
本公司擁有人	27,486	47,776	144,934	140,998	94,476
非控股權益	(4,084)	(741)	33,051	6,788	(2,085)
	23,402	47,035	177,985	147,786	92,391

資產、負債及非控股權益

	於三月三十一日				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
總資產	2,591,964	2,804,205	2,783,058	3,302,666	2,747,928
總負債	(944,623)	(1,154,401)	(1,326,345)	(1,921,417)	(1,578,857)
非控股權益	3,932	609	(120)	(20,983)	(16,337)
	1,651,273	1,650,413	1,456,593	1,360,266	1,152,734