



# 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)

## 工程項目 Construction / E&M Project



山頂普樂徑10, 12, 16及18號（原址為天比高）四座高級獨立洋房，每座設有室外游泳池。為總承包商，工程包括結構及機電工程。  
Four individual prestige houses with outside swimming pools which located at 10, 12, 16 & 18 Pollocks Path, The Peak (Former Sky Height). Main Contractor for the construction of building structure, external finishes and E&M works.



沙田石門一直資中小學之電氣、空調及消防設備之安裝工程  
Building Services Installation (Electrical, HVAC, Fire Services) for the Construction of a Direct Subsidy Scheme School (Secondary-cum-Primary) in Area 11, Shatin



## 物業投資 Property Investment



位於惠州高爾夫球場內面積近500畝之土地，將發展低密度住宅。並已取得國有土地使用證。  
A lower density residential project will be developed inside HuiZhou Golf stadium with a land area about 500 Chinese acres and already obtained the Land Use Right Certificate.



去年購入之海口麗都假日酒店（原奧斯羅克酒店），總面積約22,000平方米，計有客房225間及商業面積4,000平方米，位於海口市中心點。現正全面翻裝修及更新設備，預計將於本年底重新開業。  
Li Du Holiday Hotel (formerly known as Hotel Oroski) was acquired last year is located at the prime area of Haikou city, with a total gross floor area 22,000 square metre combined with 225 guest rooms and 4,000 square metre commercial area. Li Du Holiday Hotel is currently under renovation and renew the facilities, which is expected to be reopened at the end of this year.





## 會所投資 Club Investment

下列兩間大型美格菲會所約於今年十月份在上海下列地點開幕，該等會所集健身、高溫瑜伽、恆溫泳池、美容及餐廳於一身。  
 Two large-scale Megafit fitness clubs will inaugurate in Shanghai around this October. These fitness clubs will provide fitness training facilities, hot yoga, indoor heated swimming pool, beauty & spa treatments and restaurant services.



位於上海核心地段之梅龍鎮的新都會，總佔地5.43公頃，集商業、高級商務寫字樓及酒店融為一體，其中美格菲會所面積約5000平方米。  
 Situated at the prime center of Mei Long Zhen in Shanghai, the Max Mall is occupies 5.43 hectares and integrates commerce, top-notch office building and hotel, in which, Megafit Max Mall Fitness Centre is almost 5000 m<sup>2</sup> in area.



新浦江城佔地約2平方公里，總開發面積逾130萬平方米，上海座園中心，世博會址之南，是集意大利風貌及中國四合院設計之聯排別墅及綜合商業物業之發展項目，其中美格菲會所面積超過4000平方米。

Gita Putang occupies 2 square kilometres of land and the total development area is over 1.3 Million sq.m. It is situated in the center of the Shanghai territory and south of the World Expo Shanghai site. It is a development project of villas and integrated commercial properties with a blend of Italian and Chinese Si He Yuan architectural styles. Megafit Gita Putang Fitness Centre occupies more than 4000m<sup>2</sup>.



## 目錄

公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	8
企業管治報告	21
獨立核數師報告	28
經審核財務報表	
綜合：	
利潤表	30
資產負債表	31
權益變動表	33
現金流量表	35
公司：	
資產負債表	37
財務報表附註	38

## 董事會

王克端先生(主席)  
謝文盛先生  
(副主席兼董事總經理)  
王京寧先生  
姜國祥先生  
王子敬先生  
何鍾泰博士\*  
蕭文波先生\*  
黃承基先生\*

(\* 獨立非執行董事)

## 公司秘書

王子敬先生

## 主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司  
永亨銀行

## 法律顧問

顏施甘百慕達律師行  
美富律師事務所

## 核數師

安永會計師事務所

## 股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited  
6 Front Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26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57號  
南洋廣場11樓

### 前言

本人謹以欣悅心情向各位股東匯報本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之年報。

於回顧年度內，建築承包市場之激烈競爭令本集團面對嚴峻挑戰，惟上海地區之住宅物業價格卻持續攀升，使本集團於物業發展及投資業務方面能獲得豐厚回報。此外，於回顧年度本集團收購位於中華人民共和國（「中國」）海南省之一幢酒店物業以賺取經常性之租金收入，該項物業為本集團錄得公平值收益28,000,000港元，彰顯本集團精確獨到之投資策略。

### 業務回顧

本集團於年內之營業額達453,943,000港元，較去年下降26%。母公司股本持有人應佔純利約為7,684,000港元，較去年下降25%。每股盈利約1.44港仙。

本集團於年內之主要業務包括(i)作為總承包商從事建築業務、提供承包智能大廈工程及機電工程（「機電」）服務；(ii)物業發展及投資；以及(iii)經營健身中心及買賣健身器材業務。

年內，本集團已完成的工程項目，包括位於香港山頂1號住宅大廈之總承包項目，位於香港大嶼山之神學院設計及建造（包括機電裝置工程）之總承包項目，位於香港新界多項污水處理工程及泵站機電裝置之檢查、維修、檢修及測試之兩年期合約，以及多個香港學校改善工程。

此外，本集團亦於年內出售海南省海口市亞洲豪苑第二及第三期以及亞豪城市廣場第一期若干單位，以及上海天然居若干洋房和獨立別墅，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。該等項目之銷情熱烈，連同投資物業公平值收益，帶動分類業績較去年增加257%。

另一方面，年內健身中心及相關業務為本集團帶來可觀營業額總計達68,000,000港元。於本年度，兩間新健身中心分別在中國成都市第一商業廣場及上海市新江灣開幕，開幕以來，獲得良好評價與熱情查詢。

### 財務回顧

#### 營業額

於年內，本集團之營業額為454,000,000港元，較去年下降26%。此乃因為建築市場競爭激烈，加上於香港之若干重大項目已於去年完成，惟新項目（如位於香港牛池灣合約價值169,000,000港元之德望學校重建總承包項目）仍處於建築初期，而導致建築承包業務收縮。然而，建築承包業務仍佔本集團營業額60%。物業發展與投資業務以及健身中心業務之營業額分別約為112,000,000港元及68,000,000港元，分別佔本集團總營業額25%及15%。

### 毛利率

於回顧年度，本集團毛利率約為22%，較去年18%上升4%，這主要是由於上海天然居別墅錄得出色銷售，加上上海住宅物業價格之上升趨勢所致。

### 流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，本集團總資產為892,595,000港元，流動負債、長期負債、股東權益及少數股東權益分別為365,086,000港元、110,767,000港元、414,830,000港元及1,912,000港元。

本集團之負債比率為21%（二零零六年：7.7%），此乃按長期借貸110,767,000港元（二零零六年：31,377,000港元）及長期資本527,509,000港元（二零零六年：407,759,000港元）計算。

### 資本開支

年內之資本開支總額約為100,000,000港元，主要用於集團拓展中國之物業投資和健身會所業務而購入樓宇、租賃物業裝修及設備。

### 或然負債

於結算日，本集團無重大或然負債。

### 承擔

本集團之承擔詳情載於財務報表附註39。

### 本集團之資產抵押

本集團之資產抵押詳情載於財務報表附註30。

### 庫務政策

董事將繼續秉承審慎政策管理其現金結餘和維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可抓緊任何業務發展機會。鑒於港元利率於過去數月已升至與人民幣利率相若之水平，本集團將考慮人民幣資金調度，以為位於開封及惠州之物業發展項目提供足夠資金。現時銀行借貸主要按浮息計息，並主要以港元及人民幣為單位，因此，本集團並無重大外匯波動風險。

### 外匯風險

本集團之應收賬項及應付賬項主要以港元及人民幣為單位。由於本集團部份業務是位於中華人民共和國，人民幣持續升值無可避免地造成發展成本及經營成本上漲，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和，故此管理層預期不會有任何重大外匯風險。

### 前景

#### 建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中國及香港之建築業務(包括機電工程)。憑藉過往實績以及總承包業務方面之專業經驗，本集團持有之「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築類丙組(C牌)(試用期)承建商」資格，於二零零六年四月獲提升為「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築丙組(C牌)承建商」資格。連同其於「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」內「室內設計及裝修工程」第二組之牌照，以及根據「香港特區政府環境運輸及工務局認可公共工程物料供應商及專門承造商」名冊內持有之十一個牌照，將有利於本集團積極參與發展建築及機電工程業務。

年內獲得之新工程合約，包括位於香港牛池灣德望學校重建之總承包項目、位於中國上海之久光百貨四樓及五樓之裝修工程、位於中國北京之酒店裝修工程、位於香港九龍塘之香港創意書院空調及機械通風設備安裝工程、香港新世界大廈Club Monaco之裝修工程，以及多項香港小學建築之樓宇設備安裝工程。於本報告日期，本集團之手頭工程合約總金額超逾688,000,000港元。

#### 物業發展及投資

本集團毗鄰上海植物園之高檔住宅物業發展項目天然居，總建築面積約56,000平方米，已於二零零三年十二月完成施工。天然居項目之若干單位已售出，合約總額超過人民幣356,000,000元。隨著上海迅速發展為國際金融、資訊及物流中心之大都會，董事相信該項目以其獨有之植物園周邊環境之優勢，擁有極佳市場前景。

此外，位於海南省海口市之亞豪城市廣場將會發展為住宅及商業綜合項目，總建築面積合共約為130,000平方米，現正如期興建，迄今為止，第一期及第二期已竣工，第三期之兩棟住宅大樓正在預售。預期整項發展工程將於二零零七年底完成。於本報告日期，合約總額已達約人民幣140,000,000元。

於二零零五年六月九日，本集團取得中國開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。董事有意在該地塊開發一個總建築面積估計約為177,000平方米之住宅及商業綜合大樓。直至今日，該項目處於拆遷階段，進展順利，預期於二零零七年八月份完成。於二零零七年四月，本集團取得另一幅與原龍亭區毗鄰地塊，其面積約為20,000平方米之發展地塊之土地使用權，董事擬與原有地塊一同開發此額外地塊。

於二零零六年十一月二日，本集團取得中國惠東縣一幅發展地塊之土地使用權。董事有意在該地塊開發一個總建築樓面面積估計約為220,796平方米之住宅別墅項目。預期該發展項目即將於短期內展開。

於年內，本集團透過收購一間附屬公司購入一間位於中國海南省首府海口市的酒店。該酒店總建築樓面面積達20,868平方米，目前正在進行裝修。本集團擬出租該酒店以賺取經常性之租金收入。鑑於海南省作為一個潛力優厚之高檔旅遊勝地，董事認為其增長前景將十分可觀。

雖然受宏觀調控措施之後遺症影響，為中國經濟增長增添不明朗因素，然而，董事相信該緊縮措施對中國物業市場只會造成輕微而短暫的影響。由於中國保持強勁經濟增長，加上預期人民幣升值，為中國物業市場提供了莫大機遇，本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務，可能會增購土地，特別是市場前景及潛力持續增長之中國二線及三線城市之土地儲備。然而，本集團現時並無有關任何項目之特定投資計劃。

值得注意的是，董事相信於二零一零年舉辦之世界博覽會，將對中國物業市場有正面影響；物業發展及投資業務將於未來數年繼續為本集團之經營業績帶來可觀貢獻。

#### 經營「美格菲」運動俱樂部、健身及水療中心以及相關業務

過去幾年間，數間健身及水療中心已經於中國不同地點開業，其中包括上海、西安、武漢及成都等地。於二零零四年五月，一間最大型運動俱樂部於中國上海金橋開發區開幕，該俱樂部之總建築樓面面積約11,000平方米，設有游泳池、網球場、水療浸浴及健身設施，而該運動俱樂部更是上海於二零零七年首個獲得「通過中國體育服務(健身場所)五星級認證」的會所。此外，一間新健身中心已在上海新江灣開幕，此健身中心總建築樓面面積約為4,500平方米，設有室內恆溫採光游泳池、壁球場、體操房及帶氧運動器材等等。「美格菲」健身中心的品牌在國內十分深入人心，特別是於二零零七年八月底將在上海舉行的有40多個國家參與的「美格菲」二零零七年亞洲健身系列錦標賽，「美格菲」已取得此賽事的冠名權及成為協辦單位，此賽事的舉行將大大提升「美格菲」健身業務的知名度和品牌。現時有九間健身中心以「美格菲」之品牌經營。本集團目前已有超過11,000名會員。由於北京已贏得二零零八年奧運主辦權，廣州亦贏得二零一零年亞運會主辦權，董事深信此等盛事將會推動全民健身及運動之熱潮，此項業務未來將為本集團之收益帶來有利貢獻。

於年內，本集團已訂立兩項合作協議於上海梅龍鎮及上海新浦江城開設兩間健身中心，該等健身中心總建築樓面面積分別約為5,000平方米及4,000平方米，設有室內恆溫採光游泳池、美容水療、兒童工作坊、動感單車室、體操房及帶氧運動器材等等。該等健身中心將於二零零七年十月開始試業。

## 人力資源

於二零零七年三月三十一日，本集團共有437名僱員，其中有295名駐於中國。於回顧年度，僱員福利開支(包括董事酬金)達46,000,000港元，而去年則為42,000,000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，亦會按個人表現授予酌情花紅及購股權，以表彰及獎勵僱員對本集團作出之貢獻。

### 審核委員會

本公司已根據企業管治常規守則之要求成立審核委員會，以審閱及監督本集團之內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零七年三月三十一日止年度之年度業績。審核委員會包括本公司三名獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。黃承基先生為審核委員會主席。

### 概要

本集團於本年度取得理想之經營業績，足以證明物業發展業務在中國所取得之驕人成果。展望將來，儘管本集團預計建築承包行業之競爭仍然激烈，但憑著過往實績及寶貴之專業經驗，本集團將加強發展建築業務(包括機電工程)。本集團亦將專注於物業發展及投資業務、推廣和擴張「美格菲」健身中心品牌。另一方面，本集團亦會不斷探討新商機及企業發展，以加快增長步伐。

### 致謝

本人謹代表董事對股東、業務夥伴及客戶之持續支持致以衷心謝意，並感激各同事在過去數年之努力不懈及持續承諾，彼等之工作對吾等值得嘉許之業績貢獻良多。吾等將專心致力，為本集團長遠發展效力。

董事總經理兼副主席

謝文盛

香港

二零零七年七月二十四日

董事謹此提呈董事會報告以及本公司及本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務包括(a)主要在香港及中國大陸作為總承包商從事建築，以及承包高智能大廈之工程及機電工程服務；(b)物業發展及投資；及(c)經營健身中心及出售健身器材。本年度本集團主要業務之性質並無重大變動。

## 業績及股息

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於當日之財務狀況載列於財務報表第30至第100頁。

年內並無派發中期股息。董事不建議派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息(二零零六年：無)。

## 財務資料概要

下表為本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表及經適當地重列／重新分類。

業績	截至三月三十一日止年度				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)
<b>持續營運業務</b>					
收入					
持續營運業務	<b>453,943</b>	617,414	570,827	538,118	529,273
經營業務(已扣除財務費用)之 溢利／(虧損)	<b>26,182</b>	9,963	(61,434)	48,989	11,099
應佔共同控制實體溢利及虧損	<b>(3,090)</b>	55	16	(25)	–
應佔聯營公司溢利及虧損	<b>710</b>	101	184	(6,201)	2,968
除稅前溢利／(虧損)	<b>23,802</b>	10,119	(61,234)	42,763	14,067
稅項	<b>(17,167)</b>	(1,656)	(5,773)	(22,685)	(8,565)
年內持續營運業務之溢利／ (虧損)	<b>6,635</b>	8,463	(67,007)	20,078	5,502
<b>終止營運業務</b>					
年內一項終止營運業務之溢利	–	–	120,054	–	–
年內溢利	<b>6,635</b>	8,463	53,047	20,078	5,502
以下應佔：					
母公司股本持有人	<b>7,684</b>	10,181	40,242	23,418	8,809
少數股東權益	<b>(1,049)</b>	(1,718)	12,805	(3,340)	(3,307)
	<b>6,635</b>	8,463	53,047	20,078	5,502

## 財務資料概要(續)

### 資產、負債及少數股東權益

	於三月三十一日				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
總資產	<b>892,595</b>	649,676	643,474	568,577	636,367
總負債	<b>(475,853)</b>	(273,294)	(307,669)	(278,909)	(361,641)
少數股東權益	<b>(1,912)</b>	(2,275)	(2,006)	(11,182)	(10,889)
	<b>414,830</b>	374,107	333,799	278,486	263,837

### 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，以及投資物業變動詳情，分別載於財務報表附註13及14。本集團投資物業之進一步詳情載於第19頁。

### 股本、購股權及可換股票據

於年內之股本、購股權及可換股票據之變動詳情，分別載於財務報表附註33、34及32。

### 儲備

本公司及本集團於本年內之儲備變動詳情，分別載於財務報表附註35(b)以及綜合權益變動表。

### 可分派儲備

於二零零七年三月三十一日，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155,130,000港元。此外，本公司股份溢價賬及資本贖回儲備金額合共為131,925,000港元，可以繳足紅股形式分派。

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

### 主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團首五大客戶之銷售，佔年內營業總額約21%（二零零六年：27%），其中最大客戶之銷售額約佔5%（二零零六年：7%）。本集團首五大供應商之採購，佔年內採購總額約17%（二零零六年：18%），其中最大供應商之採購額約佔5%（二零零六年：5%）。

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

### 董事

本公司於本年內及直至本報告日期之董事如下：

#### 執行董事

王克端先生(主席)  
謝文盛先生\*(董事總經理兼副主席)  
王京寧先生\*  
姜國祥先生  
王子敬先生

#### 獨立非執行董事

何鍾泰博士\*\*  
蕭文波先生\*\*  
黃承基先生\*\*

\* 審核委員會成員  
\* 薪酬委員會成員

根據本公司細則，王京寧先生、姜國祥先生及黃承基先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，彼等符合資格及表示願意連任。

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

### 董事服務合約

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

### 董事於合約中之權益

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

## 董事及高級管理人員履歷

### 主席

王克端，現年七十六歲，為本集團共同創辦人之一。為本集團主席，彼於中國及香港建築工程界擁有逾五十二年經驗。於創立本集團前，王先生曾任福建省建築工程總公司副總經理一職三年。彼負責處理本集團之日常運作。

### 執行董事

謝文盛，現年六十三歲，為本集團共同創辦人之一，為本集團董事總經理兼副主席。謝先生負責本集團之整體公司策略及日常業務，包括本集團之業務發展與整體管理。謝先生畢業於中國福建華僑大學，於中國之建築業具有廣泛經驗，備受業內人士尊崇，且與中國建築界關係良好。彼於中國及香港建築業已有二十四年以上經驗。謝先生現為詹天佑土木工程科學技術發展基金管理委員會副主席及委員、中國土木工程學會會員、英國特許建造學會及英國建築及測量學會會員。

王京寧，現年五十一歲，於一九八九年加盟本集團。王先生為本集團執行董事並於中國及香港之酒店管理及建築工程方面擁有逾二十七年經驗，負責管理本集團在中國之工程。

姜國祥，現年四十九歲，於一九八九年三月加盟本集團，為本集團之執行董事，主管本集團之工程及合約部門，於土木、結構、屋宇工程及大型工程項目管理方面具有二十五年以上之經驗。彼持有香港理工大學土木及結構工程學院士及工商管理碩士學位。彼為香港董事學會資深會員。彼同時為中國土木工程學會會員。

王子敬，現年三十四歲，一九九九年十月加入本集團，為本集團之執行董事，負責本集團之業務發展、上市遵規及公司秘書等工作。彼持有香港理工大學企業融資碩士學位及香港科技大學工商管理學士學位，為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會計師。彼在會計、審計及融資方面擁有逾十一年經驗。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

### 獨立非執行董事

何鍾泰博士，SBS，MBE，聖約翰五級勳銜，太平紳士，現年六十八歲，現為第三屆立法會議員(工程界)。何博士擁有四十四年大型基建項目的經驗，包括三十四年在香港及十年在英國，在土木、結構、環保及岩土工程與及項目管理方面有豐富之經驗，包括直接負責沙田新市鎮、將軍澳新市鎮、橋樑、公路、天橋、隧道、焚化爐、多層高商住樓宇、醫院及酒店。何博士持有英國倫敦城市大學之土木工程博士學位、香港城市大學榮譽工商管理學博士、英國曼徹斯特大學榮譽法律學博士、英國曼徹斯特大學之岩土工程研究文憑及香港大學之土木工程學士學位。何博士於一九七六年一月至一九九三年八月期間出任茂盛工程顧問有限公司之合夥人及高級董事，並曾任香港工程師學會會長(一九八七年／一九八八年)、香港城市大學校董會主席、前香港城市理工學院校董會主席、工業及技術發展局委員及香港科技委員會主席、香港特別行政區第一屆及第二屆立法會議員(工程界)、香港特別行政區臨時立法會議員、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及氣體安全諮詢委員會委員。何博士現為廣東省大亞灣核電站、嶺澳核電站核安全諮詢委員會主席。

蕭文波工程師於二零零四年七月榮獲香港特別行政區行政長官頒授榮譽勳章。

蕭先生，現年六十九歲，於一九六三年取得美國Alabama洲Auburn大學之土木工程碩士學位。

蕭先生擁有三十多年大型基建項目的經驗，包括：一九六六 – 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 – 一九八七年在香港地鐵公司建造地鐵站及一九八九 – 一九九九年在香港浸會大學建造校園等。

蕭先生為下列學會資深會員：香港工程師學會、美國土木工程師學會、香港設施管理學會及香港董事學會。

蕭先生現為會泰文成管理有限公司董事總經理。

黃承基先生，現年五十五歲，於香港及加拿大獲取註冊會計師資格，現時為英國特許會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，香港會計師公會執業資深會計師及加拿大註冊會計師。黃先生曾經在香港多間具規模之會計師事務所工作超過十六年，具備豐富的審計，財務會計及稅務處理經驗。黃先生現職於若干香港上市公司之獨立非執行董事及審計委員會委員，他亦曾出任多間香港及加拿大上市公司之財務總監職位達十餘年。黃先生現於香港以註冊會計師身份執業。黃先生對於財務會計，稅務，進出口業務及公司管理均有深厚之認識。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

### 高級管理人員

陳志光，現年四十四歲，於一九九二年七月加盟本集團，為本集團高級策劃經理，負責管理本集團於本港及國內之建築項目。彼於土木及結構工程方面擁有逾二十三年經驗。彼持有 University of Wolverhampton 之建築工程管理學士學位。

郭冠強，現年三十九歲，於一九九六年二月加盟本集團，為本集團合約部經理並主管合約部，彼擁有逾十七年經驗。彼持有英國 South Bank University 之建築系學士學位。彼為英國皇家特許測量師學會會員。

楊蔭之，現年四十五歲，於一九九四年四月加盟本集團，為本集團高級策劃經理，負責監管本集團在香港及國內工程項目。於土木及結構工程方面擁有逾二十一年經驗。彼持有英國徹菲爾德大學之土木及結構工程碩士學位。

羅永寧，現年四十七歲，於二零零零年加入本集團，為堅穩工程有限公司之董事，並為本集團機電工程部主管，負責所有項目之整體規劃及統籌，包括控制工程資源之統籌，進度監察及工程表現。羅先生在環保工程及屋宇設備工程方面有超過二十四年經驗，持有機械工程理學士學位，商業文學士學位及環境管理碩士學位。羅先生亦為香港建設管理交流中心理事。

黃家欣，現年三十四歲，二零零一年四月加入本集團，為本集團財務總監，負責主管本集團之會計及財務等工作。彼持有澳洲阿德雷德大學商業學士學位，為特許公認澳洲會計師公會之會員。於加盟本集團前，彼曾於一間國際會計師事務所任職多年。

江萍，現年七十一歲，於一九九零年四月加盟本集團，為本集團會計師，負責全盤管理本集團在中國之財務事宜。彼於中國福建之財政金融學校畢業後，於一九八三年在福建省取得會計師資格。彼在中國之大型企業從事成本會計逾四十一年經驗。

李銀美，現年四十六歲，於一九八八年十二月加盟本集團，為本集團行政經理。彼於人事及行政管理方面擁有逾二十二年經驗。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年三月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股本或購股權(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條置存之股東名冊內，或因其他理由根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例第344條及第345條被視作或當作擁有之權益及淡倉)如下：

於本公司普通股之好倉：

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	透過所控制之法團持有	合計	
謝文盛先生*	35,984,400	226,250,000	262,234,400	45.79
王京寧先生	12,839,600	—	12,839,600	2.24
王克端先生	268,960	—	268,960	0.05
王子敬先生	1,550,000	—	1,550,000	0.27
蕭文波先生	180,000	—	180,000	0.03

\* 在英屬處女群島註冊成立之 Sparta Assets Limited 實益擁有本公司 226,250,000 股普通股股份。謝文盛先生全資擁有 Sparta Assets Limited。

董事於本公司購股權之權益，另行於財務報表附註 34 披露。

除上文及於財務報表附註 34 所披露者外，各董事概無在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第 352 條或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事認購股份或債券之權利

除上文「董事於股份及相關部份之權益及淡倉」一節及財務報表附註 34 購股權計劃所披露者外，於本年度任何時間，並無向本公司任何董事或彼等之配偶或十八歲以下子女授出任何透過購入本公司股份或債券而取得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利，而本公司或其任何附屬公司亦無作出安排，使董事可購入任何其他法人團體之該等權利。

## 購股權計劃

本公司之購股權計劃及按該計劃發行之購股權之詳情，載於財務報表附註 34。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年三月三十一日，根據證券及期貨條例336條之規定本公司需置存之登記名冊所載，下列人士擁有本公司已發行股本及購股權5%或以上之權益：

好倉：

名稱	身份及 權益性質	所持 普通股數目	相關股份數目 (本公司股本 衍生工具下)	權益總額	佔本公司已發行 股本百分比
Sparta Assets Limited	直接實益擁有	226,250,000	—	226,250,000	39.51
謝文盛先生	受控法團之權益	226,250,000	—	226,250,000	39.51
(附註1)	直接實益擁有	35,984,400	—	35,984,400	6.28
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)(附註2)	投資經理	97,260,000	35,000,000	132,260,000	23.09
John Zwaanstra 先生 (附註2及3)	受控法團之權益	97,260,000	35,000,000	132,260,000	23.09
Penta Japan Fund, Ltd. (「Penta Japan」) (附註4及5)	受控法團之權益	55,147,000	23,333,333	78,480,333	13.70
Todd Zwaanstra 先生 (附註4及5)	受託人(而非無條件受託人)	55,147,000	23,333,333	78,480,333	13.70
Mercurius GP LLC (「Mercurius」) (附註4及6)	全權信託設立人	55,147,000	23,333,333	78,480,333	13.70

附註：

- 1 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之 Sparta Assets Limited 實益擁有本公司226,250,000股普通股股份。
- 2 包括(i)於97,260,000股股份之權益及(ii)於以行使價每股0.45港元(待調整)之15,750,000港元之可換股票據之權益。
- 3 John Zwaanstra 先生被視為透過其擁有 Penta 之100% 權益於股份及相關股份中擁有權益。John Zwaanstra 先生亦被視為透過其控制 Penta Japan 及 Mercurius 多於三分之一之投票權而於 Penta Japan 及 Mercurius 擁有權益之股份及相關股份中擁有權益。
- 4 該等 Penta 及 John Zwaanstra 先生之權益重疊，及包括(i)於55,147,000股股份之權益及(ii)於以行使價每股0.45港元(待調整)之10,500,000港元之可換股票據之權益。
- 5 該等權益乃由 Penta Japan 之全資附屬公司 Penta Master Fund, Ltd. (「Penta Master」) 所持有。Todd Zwaanstra 先生被視為根據其作為 Mercurius Partners Trust (「Mercurius Trust」) (全權信託) 之受託人而控制 Penta Japan 多於三分之一之投票權於 Penta Master 擁有權益之股份及相關股份中擁有權益。
- 6 Mercurius 乃為 Mercurius Trust 之創立人，並因此被視為於 Todd Zwaanstra 先生及 Mercurius Trust 擁有權益之股份及相關股份中擁有權益。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

除上述所披露者外，於二零零七年三月三十一日，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之權益及淡倉」一節)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

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 優先購買權

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

### 關連交易

於二零零七年一月十六日，本公司之全資附屬公司榮信置業有限公司與本公司一間附屬公司之主要股東海南京都實業發展有限公司(「海南京都」)訂立協議，以總代價9,500,000港元收購海南亞豪置業有限公司(「海南亞豪」)之30%權益及有關股東貸款。於完成協議後，海南亞豪成為本公司之全資附屬公司。該交易已於二零零七年二月完成。

由於海南京都為海南亞豪之主要股東，因此海南京都為本公司之關連人士(定義見聯交所上市規則)，而該收購亦構成本公司一項關連交易。由於該交易於一併計入於二零零六年四月完成之收購海南亞豪70%權益時，各項適用百分比率高於2.5%但低於25%而涉及的總代價不足10,000,000港元，根據上市規則第14A.32條，可獲豁免獨立股東批准之規定及僅須遵守上市規則作出報告及公佈規定。

於二零零七年三月十五日，本公司之間接全資附屬公司華勝國際置業開發(上海)有限公司(「華勝」)與本公司董事總經理兼副主席謝文盛先生(「謝先生」)、謝維業先生及謝海英女士就以總代價人民幣8,895,685元買賣天然居三個單位(華勝之一個物業發展項目)訂立買賣協議及裝修協議。該交易已於二零零七年三月完成。

鑒於謝先生為本公司董事總經理兼副主席，並於該期間擁有本公司股本權益約45.79%，及謝維業先生及謝海英女士分別為謝先生之兒子及女兒，故彼等為本公司之關連人士(定義見上市規則)。根據上市規則第14A.13(1)(a)條，該等交易因而構成本公司之關連交易。由於該等交易(一併考慮)根據上市規則第14A.32條可獲豁免獨立股東批准之規定及僅須遵守上市規則作出報告及公佈規定。

## 物業詳情

本集團發展中之待售物業詳情如下：

地點	本集團權益	完成階段	預計完成日期	預計用途	建築面積
中國河南省開封市 西大街1號	100%	拆遷階段	二零零八年 年底	住宅／ 商業	總建築面積 177,000平方米
惠東縣梁化鎮大嶺 十二托地段 惠州高爾夫球場內	60%	設計階段	二零零八年 年底	住宅	總建築面積 220,796平方米
中國 海南省 海口市 金盤工業開發區 南區亞豪城市廣場 第三及四期	100%	興建階段	二零零七年 年底	住宅／ 商業	總建築面積 35,988平方米

物業詳情(續)

本集團已落成之待售物業詳情如下：

地點	本集團權益	年期	用途	建築面積
中國 海南省 海口市 新華區 金盤工業開發區 亞洲豪苑第二及第三期	100%	該物業之年期由 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	總建築面積 89,251平方米
中國 上海市 徐滙區 百色路206、208、218、 220、222、228及238弄 天然居公寓及別墅	100%	該物業之年期由 一九九三年二月十八日至 二零六三年二月十七日止， 為期70年	住宅	總建築面積 56,174平方米
中國 海南省 海口市 金盤工業開發區 南區亞豪城市廣場 第一及二期	100%	該物業之年期由 一九九八年五月十三日至 二零六八年五月十二日 止，為期70年	住宅／商業	總建築面積 85,389平方米

本集團之投資物業詳情如下：

地點	本集團權益	年期	目前用途	建築面積
中國 海南省 海口市 美蘭區 海秀東路12號	100%	該物業之年期由 二零零六年九月十五日至 二零七六年九月十四日止， 為期70年	商業	總建築面積 20,868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，於截至二零零七年三月三十一日止年度內，公眾至少持有本公司全部已發行股本之25%。

## 核數師

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

董事總經理兼副主席  
謝文盛

香港  
二零零七年七月二十四日

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

企業管治守則偏離概述：

守則條文第A4.1條

守則條文第A4.1條，委任非執行董事應有指定任期，並須接受重新選舉。

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

## 企業管治主要原則及常規

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

## 董事會

### 職責

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

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

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

董事會全力支持董事總經理及管理層履行其職責。

## 組成

董事會組成需具備獨立決策及滿足業務需要的技巧和經驗。

本公司董事會由以下董事組成：

### 執行董事

王克端先生(主席)  
 謝文盛先生(董事總經理兼副主席)(薪酬委員會主席)  
 王京寧先生(薪酬委員會成員)  
 姜國祥先生  
 王子敬先生

### 獨立非執行董事

黃承基先生(審核委員會主席及薪酬委員會成員)  
 何鍾泰博士(薪酬委員會及審核委員會成員)  
 蕭文波先生(薪酬委員會及審核委員會成員)

董事會成員之間均無關連。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，董事會符合上市規則有關至少委任三名獨立非執行董事且其中至少一名獨立非執行董事擁有相關專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

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

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

### 董事之委任及繼任計劃

本公司已就董事委任及繼任計劃制定正式、審慎及透明程序。任何董事會成員均有權推薦符合上市規則要求的適合候選人供董事會考慮。由於年內董事會組成沒有變動，因此沒有就董事會成員之委任及變動舉行董事會會議。

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，惟所有本公司現有董事須每三年輪值退任。就此而言，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規與守則條文所規定者相若。

### 董事培訓

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

本公司亦作出安排，在需要時向董事提供持續簡報及專業培訓。

### 董事會會議

守則條文第A1.1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份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，本公司舉行四次董事會會議。董事出席詳情如下：

執行董事	董事出席次數
王克端先生(主席)	3/4
謝文盛先生(董事總經理兼副主席)	4/4
王京寧先生	4/4
姜國祥先生	4/4
王子敬先生	4/4
獨立非執行董事	
何鍾泰博士	3/4
黃承基先生	3/4
蕭文波先生	3/4

董事會會議通知於舉行會議前至少14天送交所有董事。就其他董事會及委員會會議而言，一般發出合理通知。

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

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

## 主席及行政總裁

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

董事總經理集中於董事會通過並授權遵循之公司目標、政策及策略付諸實行，負責本公司日常管理及營運。董事總經理亦負責制訂策略計劃及草擬組織結構、監控制度及內部手續與程序，並由董事會批准。主席職務由王克端先生擔任，而董事總經理職務由謝文盛先生擔任。

## 董事會轄下之委員會

董事會之下設立兩個委員會，即薪酬委員會及審核委員會，以監督本公司具體事務。本公司所有董事委員會均以書面形式訂定職權範圍。本公司所有董事委員會之職權範圍載於本公司網頁並供股東索閱。董事委員會獲得足夠資源以履行職責，若提出合理要求，及在適當情況下，可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

### 薪酬委員會

謝文盛先生、王京寧先生、何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生為薪酬委員會成員，而謝文盛先生為委員會主席。薪酬委員會之主要目標(在徵得主席／董事總經理意見及如有需要在獲得專業意見，費用由本公司承擔)，包括就執行董事及行政人員薪酬政策及結構及薪酬方案提出建議及予以批准。薪酬委員會亦負責制訂此等薪酬政策及結構設立具透明程序，確保董事或其聯繫人士不會參與決定其本身之薪酬；薪酬應根據個人表現、本公司業績以及市場慣例及條件而釐定。在一般情況下，薪酬委員會於每年接近年末時舉行會議，檢討薪酬政策及結構並決定執行董事及行政人員之年度薪酬方案及其他相關事項。於截至二零零七年三月三十一日止年度止，薪酬委員會舉行了一次會議，檢討本公司薪酬政策及結構並回顧年度內執行董事及行政人員薪酬方案。

薪酬委員會成員出席會議詳情如下：

成員姓名	出席會議
謝文盛(薪酬委員會主席)	1/1
王京寧	1/1
何鍾泰	1/1
蕭文波	1/1
黃承基	1/1

### 審核委員會

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

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- (a) 審議財務報表及報告，並在提交董事會前審議合資格會計師、監察主任(如有)或外聘核數師提出的任何重大或不尋常事項。
- (b) 根據核數師所進行之工作、其酬金及受聘條款檢討與外聘核數師之關係，並就委任、重新委任及撤免外聘核數師向董事會提出建議。
- (c) 檢討本公司財務申報制度、風險管理制度及相關程序是否適當及有效。

截至二零零七年三月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議，檢討財務業績及報告、財務申報及合規程序、內部監控系統之效率以及續聘外聘核數師。發現並無可能對本公司作為持續經營企業之持續經營能力產生重大疑問之事件或情況。本公司已向審核委員會提供充足資源以使其履行職責。

董事會與審核委員會就外聘核數師之甄選、委任、辭任或解聘並無分歧意見。

審核委員會於回顧年度內舉行兩次會議。審核委員會會議出席詳情如下：

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

## 核數師酬金

於截至二零零七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：

截至二零零七年三月三十一日止年度收取之費用

服務類別	港元
本集團審核	2,200,000
非審核服務－稅務服務	64,000
非審核服務－其他	—
	<hr/>
總計	<u>2,264,000</u>

## 提名委員會

本公司並無提名委員會。董事會，作為一個整體，負責商定委任其成員及提名適當人選在股東周年大會上接受股東選舉之程序，不論填補臨時空缺或作為現有董事以外之增補。

## 證券交易之標準守則

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

本公司已向所有董事作出具體查詢，彼等已確認於截至二零零七年三月三十一日止整個年度一直遵守標準守則。

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

本公司並無發現相關僱員未遵守標準守則事件。

## 有關財務報表之責任

董事會按上市規則及其他法例規定負責呈遞均衡、清晰及簡易之年度報告及中期報告、價格敏感之公告及其他財務披露之評估報告。董事確認負責編制本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表。有關對本公司之外聘核數師財務報表申報責任之聲明載於第28頁至29頁之「獨立核數師報告」。本公司管理層有義務向董事會提供解釋及資料，以便彼等在掌握資料情況下就相關事項作出評估。

### 內部監控

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

### 投資者關係

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

### 股東權利

股東權利及在股東大會上要求以記名投票方式通過決議案之程序載於本公司細則。此等權利及程序細節載於向股東寄發之召開股東大會之通函內並於會議程序中加以解釋。無論是否要求進行記名投票，本公司將解釋進行記名投票之詳細程序。

投票由香港股份過戶登記處登捷時有限公司點票並於股東大會舉行之日載入聯交所及本公司網頁。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及審核委員會主席(或其缺席時由各委員會其他成員及董事會獨立委員會(視乎情況))參加股東大會回答提問。

重要事項，包括選舉個別董事，將在股東大會上提出獨立決議案。



■ Certified Public Accountants  
18th Floor  
Two International Finance Centre  
8 Finance Street, Central  
Hong Kong

■ 執業會計師  
香港中環金融街8號  
國際金融中心2期18樓

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公司)

我們已審核載於第30頁至100頁的迪臣發展國際集團有限公司財務報表，此財務報表包括二零零七年三月三十一日的綜合資產負債表和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合利潤表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及主要會計政策概要和其他附注解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則和按照香港公司條例的披露規定編制並且真實而公平地列報該等財務報表。這些責任包括設計、實施和維護與財務報表編制及真實而公平地列報相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及按情況下做出合理的會計估計。

## 核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足，並適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司和 貴集團於二零零七年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編制。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港  
二零零七年七月二十四日

## 綜合利潤表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	5	453,943	617,414
銷售成本		(355,209)	(509,177)
毛利		98,734	108,237
其他收入及收益	5	10,595	13,201
投資物業之公平值收益	14	27,880	—
可供出售投資之公平值 收益淨額(轉自權益)	20	8,970	—
行政開支		(114,264)	(105,106)
商譽減值	16	—	(4,000)
財務費用	7	(5,733)	(2,369)
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(3,090)	55
聯營公司		710	101
除稅前溢利	6	23,802	10,119
稅項	10	(17,167)	(1,656)
本年度溢利		6,635	8,463
以下應佔：			
母公司股本持有人	11	7,684	10,181
少數股東權益		(1,049)	(1,718)
		6,635	8,463
母公司普通股本持有人應佔每股盈利	12		
基本		1.44 港仙	2.04 港仙
攤薄		1.44 港仙	2.04 港仙

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	105,309	63,151
投資物業	14	80,106	—
預付土地租賃款項	15	13,012	13,262
於一間共同控制實體之權益	18	11,409	11,691
於聯營公司之權益	19	7,900	7,403
可供出售投資	20	—	16,174
應收所投資公司款項	21	17,721	—
長期按金	22	—	30,200
遞延稅項資產	31	262	413
非流動資產總值		<u>235,719</u>	<u>142,294</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項	19	24,563	19,166
應收少數股東款項	23	7	7
待售物業	24	395,379	228,446
應收合約客戶款項總額	25	12,283	23,149
存貨	26	8,537	8,674
應收賬項	27	68,544	60,083
預付款項、按金及其他應收款項		26,220	52,390
現金及現金等值項目	28	53,159	47,167
有抵押定期存款	28	68,184	68,300
流動資產總值		<u>656,876</u>	<u>507,382</u>
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項總額	25	29,104	32,853
應付賬項	29	38,670	61,682
其他應付款項及應計費用		175,060	80,534
應付聯營公司款項	19	534	443
應付少數股東款項	23	11,824	3,984
應付稅項		22,334	17,759
銀行及其他之計息借貸	30	87,560	44,662
流動負債總值		<u>365,086</u>	<u>241,917</u>
流動資產淨值		<u>291,790</u>	<u>265,465</u>
資產總值減流動負債		<u>527,509</u>	<u>407,759</u>

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	32	14,856	—
銀行及其他之計息借款	30	84,162	28,800
遞延稅項負債	31	11,749	2,577
		<u>110,767</u>	<u>31,377</u>
非流動負債總值		<b>110,767</b>	31,377
資產淨值		<u>416,742</u>	<u>376,382</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司股本持有人應佔權益</b>			
已發行股本	33	57,268	49,668
儲備	35(a)	356,303	324,439
可換股票據之權益部份	32	1,259	—
		<u>414,830</u>	<u>374,107</u>
少數股東權益		1,912	2,275
		<u>416,742</u>	<u>376,382</u>

謝文盛  
董事

王京寧  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

附註	母公司股本持有人應佔												少數	
	已發行	股份	物業	資本	匯率	投資	購股權		保留溢利	總計	股東權益	權益總額		
	股本	溢價賬	實繳盈餘	重估儲備	資本儲備	贖回儲備	波動儲備	重估儲備	儲備	儲備基金	保留溢利	總計	股東權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年四月一日：	51,675	105,783	15,262	3,167	(9,121)	7,355	914	5,860	—	3,260	155,504	339,659	2,006	341,665
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	2,142	—	—	—	—	2,142	117	2,259
應佔聯營公司儲備	—	—	—	—	—	—	106	1,455	—	—	—	1,561	—	1,561
重估租賃樓宇產生之盈餘	13	—	—	28,629	—	—	—	—	—	—	—	28,629	—	28,629
重估租賃樓宇產生之遞延稅項負債	31	—	—	(1,906)	—	—	—	—	—	—	—	(1,906)	—	(1,906)
可供出售投資之公平值變動	20	—	—	—	—	—	—	4,161	—	—	—	4,161	—	4,161
直接於權益內確認之														
收入及開支總額	—	—	—	26,723	—	—	2,248	5,616	—	—	—	34,587	117	34,704
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,181	10,181	(1,718)	8,463
本年度收入及開支總額	—	—	—	26,723	—	—	2,248	5,616	—	—	10,181	44,768	(1,601)	43,167
抵銷於收購一間附屬公司														
額外權益時應付少數股東之款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,777	2,777
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(286)	(286)
出售一間附屬公司	36	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(621)	(621)
購回股份	33	(2,007)	(8,982)	—	—	2,007	—	—	—	—	(2,007)	(10,989)	—	(10,989)
購回股份之開支	33	—	(130)	—	—	—	—	—	—	—	—	(130)	—	(130)
以股權結算之購股權安排	34	—	—	—	—	—	—	—	799	—	—	799	—	799
於二零零六年三月三十一日	49,668	96,671	15,262	29,890	(9,121)	9,362	3,162	11,476	799	3,260	163,678	374,107	2,275	376,382

## 綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

附註	母公司股本持有人應佔													少數	
	已發行	股份	物業	資本	匯率	投資	購股權	可換股票據之	儲備	權益部份	儲備基金	保留溢利	總計	股東權益	權益總額
	股本	溢價賬	實繳盈餘	重估儲備	資本儲備	贖回儲備	波動儲備	重估儲備							
於二零零六年四月一日：	49,668	96,671	15,262	29,890	(9,121)	9,362	3,162	11,476	799	-	3,260	163,678	374,107	2,275	376,382
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	7,328	-	-	-	-	-	7,328	347	7,675
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	340	359	-	-	-	-	699	-	699
重估儲備之撥回	-	-	-	(1,049)	-	-	-	-	-	-	-	1,049	-	-	-
可供出售投資公平值變動	20	-	-	-	-	-	-	(1,051)	-	-	-	-	(1,051)	-	(1,051)
於出售可供出售															
投資時撥回	20	-	-	-	-	-	-	(8,970)	-	-	-	-	(8,970)	-	(8,970)
直接於權益內確認之															
收入及開支總額	-	-	-	(1,049)	-	-	7,668	(9,662)	-	-	-	1,049	(1,994)	347	(1,647)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,684	7,684	(1,049)	6,635
本年度收入及開支總額	-	-	-	(1,049)	-	-	7,668	(9,662)	-	-	-	8,733	5,690	(702)	4,988
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	620	620
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(260)	(260)
出售一間附屬公司之部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21)	(21)
發行股份	33	6,500	23,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,100	-	30,100
發行股份開支	33	-	(401)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(401)	-	(401)
行使購股權	33	1,100	2,693	-	-	-	-	-	(733)	-	-	-	3,060	-	3,060
以股權結算之															
購股權安排	34	-	-	-	-	-	-	-	1,015	-	-	-	1,015	-	1,015
可換股票據之權益部份	32	-	-	-	-	-	-	-	-	1,259	-	-	1,259	-	1,259
於二零零七年三月三十一日		<u>57,268</u>	<u>122,563*</u>	<u>15,262*</u>	<u>28,841*</u>	<u>(9,121)*</u>	<u>9,362*</u>	<u>10,830*</u>	<u>1,814*</u>	<u>1,081*</u>	<u>1,259</u>	<u>3,260*</u>	<u>172,411*</u>	<u>414,830</u>	<u>416,742</u>

\* 該等儲備包括於綜合資產負債表內之綜合儲備356,303,000港元(二零零六年：324,439,000港元)。

於二零零六年四月一日及於二零零七年三月三十一日之資本儲備主要包括於二零零二年四月一日前收購附屬公司產生之商譽(附註16)。

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大陸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，並由中國附屬公司之董事會酌情決定分配金額。

## 綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>23,802</b>	10,119
就下列項目作出調整：			
財務費用	7	<b>5,733</b>	2,369
以下分佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		<b>3,090</b>	(55)
聯營公司		<b>(710)</b>	(101)
利息收入	5	<b>(3,761)</b>	(2,981)
投資物業之公平值收益	14	<b>(27,880)</b>	—
可供出售投資之公平值收益淨額	20	<b>(8,970)</b>	—
隨時間推移使長期應收款項貼現金額撥回	5	—	(2,318)
可供出售投資之股息收入	5	<b>(160)</b>	(194)
出售一間附屬公司部份權益收益	5	<b>(21)</b>	—
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	<b>255</b>	746
以股權結算之購股權開支	6, 34	<b>1,015</b>	799
折舊	6	<b>6,660</b>	3,886
預付土地租賃款項確認	6	<b>250</b>	250
出售附屬公司收益	5, 36	—	(1,768)
應收共同控制實體款項減值	6	<b>2,544</b>	—
商譽減值	6	—	4,000
存貨撥備	6	<b>17</b>	905
應收賬項減值／(減值撥回)	6	<b>3,491</b>	(457)
其他應收款項減值／(減值撥回)	6	<b>(1,407)</b>	2,641
		<b>3,948</b>	17,841
已落成待售物業增加		<b>(90,562)</b>	(15,776)
發展中物業減少／(增加)		<b>(65,997)</b>	18,929
應收合約客戶款項總額減少／(增加)		<b>10,866</b>	(2,568)
存貨減少／(增加)		<b>120</b>	(8,744)
應收賬項減少／(增加)		<b>(11,952)</b>	46,695
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>27,577</b>	(12,915)
應付合約客戶款項總額減少		<b>(3,749)</b>	(11,729)
應付賬項減少		<b>(23,012)</b>	(18,187)
其他應付款項及應計費用增加		<b>94,526</b>	13,242
經營業務所得／(所用)現金		<b>(58,235)</b>	26,788
已付利息		<b>(13,139)</b>	(4,651)
退回香港利得稅		<b>1,043</b>	63
已付海外稅項		<b>(4,312)</b>	(3,169)
經營業務現金流入／(流出)淨額		<b>(74,643)</b>	19,031

## 綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>投資業務所得現金流量</b>			
已收利息		3,761	2,981
長期存款增加		-	(30,200)
可供出售投資之已收股息		160	194
已收聯營公司股息		912	360
購入物業、廠房及設備項目		(34,077)	(7,587)
購入投資物業		(36,066)	-
出售物業、廠房及設備項目所得款項		356	148
出售可供出售投資所得款項		15,123	-
償還長期應收款項		-	48,673
收購一間附屬公司額外權益		-	(4,000)
出售附屬公司	36	-	758
向一間共同控制實體墊付款項，淨額		(5,352)	(5,032)
向聯營公司墊付款項，淨額		(5,306)	(10,476)
向所投資公司墊付款項		(17,721)	-
抵押定期存款減少／(增加)		1,466	(10,520)
<b>投資業務現金流出淨額</b>		<b>(76,744)</b>	<b>(14,701)</b>
<b>融資業務所得現金流量</b>			
發行股份所得款項	33	33,160	-
發行股份開支	33	(401)	-
購回本公司股份	33	-	(10,989)
購回股份開支	33	-	(130)
新增銀行貸款		116,610	38,400
新增可換股票據	32	15,750	-
償還銀行貸款、信託收據及其他借貸		(31,772)	(64,527)
少數股東還款，淨額		8,460	104
已付少數股東股息		(260)	(286)
<b>融資業務現金流入／(流出)淨額</b>		<b>141,547</b>	<b>(37,428)</b>
<b>現金及現金等值項目之減少淨額</b>		<b>(9,840)</b>	<b>(33,098)</b>
於年初之現金及現金等值項目		18,736	49,605
匯率變動之影響，淨額		2,410	2,229
<b>於年底之現金及現金等值項目</b>		<b>11,306</b>	<b>18,736</b>
<b>現金及現金等值項目結存之分析</b>			
現金及銀行結餘	28	53,159	47,167
銀行透支，有抵押	30	(41,853)	(28,431)
		<b>11,306</b>	<b>18,736</b>

## 資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	17	361,998	317,275
遞延稅項資產	31	262	262
非流動資產總值		<u>362,260</u>	<u>317,537</u>
<b>流動資產</b>			
現金及現金等值項目	28	59	62
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		800	532
流動負債淨值		<u>(741)</u>	<u>(470)</u>
總資產減流動負債		<u>361,519</u>	<u>317,067</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	32	14,856	—
資產淨值		<u>346,663</u>	<u>317,067</u>
<b>權益</b>			
已發行股本	33	57,268	49,668
儲備	35(b)	288,136	267,399
可換股票據之權益部份	32	1,259	—
權益總額		<u>346,663</u>	<u>317,067</u>

謝文盛  
董事

王京寧  
董事

## 1. 公司資料

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

年內，本集團之主要業務範圍如下：

- 作為總承包商從事建築業務，以及主要在香港及中國大陸提供承包智能大廈工程及機電工程服務；
- 物業發展及投資；及
- 經營健身中心及買賣健身器材。

## 2.1 編制基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（當中包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定而編制。此等財務報表乃根據歷史成本慣例編制，惟租賃樓宇及投資物業乃按公平值計量則除外。除另有所指外，此等財務報表乃以港元呈列，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於截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表。對可能存在之不同會計政策趨於一致。附屬公司之業績自收購之日（即本集團取得控制權之日期）起綜合，及綜合至直至該等控制權終止日期為止。本集團內部所有重大公司間交易及餘額於綜合賬目時抵銷。

年內收購附屬公司之權益乃採用購買會計法入賬。此方法涉及分配業務合併之成本至收購日取得之可識別資產之公平值，承擔之負債及或然負債之公平值。收購成本按已知資產、已發行股本工具及於交換日已產生或承擔之負債之公平值，加收購應佔直接成本之總額計量。

少數股東權益指外界股東於並非本集團所持有之本公司附屬公司之業績及資產淨值應佔之權益。收購少數股東之權益使用母公司實體延長法列賬，據此代價與所佔收購資產淨值之賬面值間之差額乃確認為商譽。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度的財務報表首次採納以下新及經修訂香港財務報告準則。除若干情況導致新及經修訂之會計政策和額外披露資料外，採納該等新及經修訂準則及詮釋對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第21號(經修訂)	於外國業務之淨投資淨額
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團公司間交易的現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值選擇權
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃

會計政策之主要變動如下：

(a) 香港會計準則第21號－外幣匯率變動之影響

採納香港會計準則第21號(修訂)有關外國業務之淨投資淨額後，組成本集團外國業務淨投資一部份之貨幣項目所產生之所有匯兌差異，不論該貨幣項目以何種貨幣列值，均會在綜合財務報表內確認為權益的一個獨立項目。該項轉變對二零零七年三月三十一日或二零零六年三月三十一日之財務報表均無重大影響。

(b) 香港會計準則第39號－金融工具：確認及計量

(i) 財務擔保合約之修訂

此項修訂修改香港會計準則第39號之範圍，以規定不被視為保險合約之財務擔保合約最初須按公平值確認，並於期後按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」所釐定之金額，與最初確認金額減(如適用)按照香港會計準則第18號「收入」所確認累計攤銷後之金額兩者中較高者釐定。採納此項修訂對該等財務報表並無重大影響。

(ii) 公平值選擇權之修訂

此項修訂改變了按公平值透過損益入賬之金融工具之定義，並限制使用選擇權指定任何金融資產或任何金融負債將過利潤表而按公平值計量。本集團之前並未用此選擇權，所以此修訂對財務報表並無影響。

(iii) 預測集團公司間交易的現金流量對沖會計法之修訂

此項修訂修改香港會計準則第39號，容許極可能發生的預測集團與公司間交易之外幣風險被確定為現金流量對沖的受對沖項目，但交易必須以交易實體的功能貨幣以外的貨幣進行，且外幣風險將影響綜合利潤表。由於本集團現時並無該等交易，故作出修訂對該等財務報表並無影響。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號—釐定一項安排是否包含租賃

本集團自二零零六年四月一日起採用了此項詮釋，為釐定安排是否包含一項必須應用租賃會計法之租賃提供指引。此項詮釋對該等財務報表並無重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於該等財務報表中應用以下(已頒佈但尚未生效)新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露
香港會計準則第23號(已修改)	借貸成本
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	營業分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第9號	重估內嵌之衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第11號	香港財務報告準則第2號-集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第12號	服務經營權安排

香港會計準則第1號(經修訂)於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間應用。經修訂之準則將會影響有關本集團資本管理目標、政策及程序等方面之資料披露、本公司在資本方面之數據資料，以及在遵守任何資本規定及未能遵守有關規定之後果。

香港會計準則第23號(已修改)於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間應用及取代於二零零四年頒佈之香港會計準則第23號。香港會計準則第23號之修改版本主要關於消除就收購、建設或生產合資格資產所直接應佔之借貸成本而存在之兩項處理方式之一。

香港財務報告準則第7號將於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間應用。該準則要求披露能使財務報表使用者評估本集團金融工具之重要性及彼等財物工具所產生風險之性質及程度，亦包括香港財務報告準則第32號之許多披露規定。

香港財務報告準則第8號將於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間應用。該項香港財務報告準則將取代香港會計政策第14號「分類報告」，並主要對分類之確認及分類資料之計量構成影響。

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)-詮釋第8號、香港(國際財務報告準則詮釋委員會)-詮釋第9號、香港(國際財務報告準則詮釋委員會)-詮釋第10號、香港(國際財務報告準則詮釋委員會)-詮釋第11號及香港(國際財務報告準則詮釋委員會)-詮釋第12號須分別於二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或以後開始之年度應用。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

本集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初期應用時的影響進行評估。儘管採納香港會計準則第1號修訂稿及香港財務報告準則第7號及第8號會帶來新訂或經修訂的披露，該等新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團的營運業績及財務狀況應不會帶來重大影響。

### 2.4 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司是指本公司通過直接或間接控制其財務及營運政策而從其經營業務中獲益之實體。

附屬公司之經營業績根據已收及應收之股息在本公司之利潤表中列示。本公司於附屬公司之權益按成本扣除減值虧損列示。

#### 合營公司

合營公司為按合約安排成立之實體，由此本集團及其他訂約方承擔一經濟活動。合營公司乃本集團及其他訂約方擁有權益之獨立經營實體。

合營各方訂立之合營公司協議訂明合營各方之出資額、合營期限以及於合營公司解散時將予變現資產之基準。合營公司之溢利及虧損及任何盈餘資產由合營各方按彼等各自之出資額比例或按合營公司協議之條款進行分配。

合營公司會被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團對合營公司直接或間接擁有單方面之控制權；
- (b) 共同控制實體，如本集團對合營公司並無單方面控制權，但有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本集團並無單方面或共同之控制權，但直接或間接持有一般不少於20%之合營公司註冊資本及對其有重大影響力；或
- (d) 按照香港會計準則第39號處理之股本投資，如本集團直接或間接持有不足20%之合營公司註冊資本，且對該合營公司並無共同控制權，或未能對其行使重大影響力。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 共同控制實體

共同控制實體為受共同控制之合營公司，並無任何合營者對其經濟活動擁有單方面控制權。

本集團所佔共同控制實體購入後之業績及儲備已分別計入綜合利潤表及綜合儲備內。本集團於共同控制實體之權益，按權益會計法計算本集團應佔資產淨值，減任何減值虧損，於綜合資產負債表內列賬。

### 聯營公司

聯營公司乃除附屬公司或共同控制實體外，本集團長期持有其一般不少於20%之股本投票權，及對其有重大影響力之實體。

本集團所佔聯營公司購入後之業績及儲備已分別計入綜合利潤表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益，按權益會計法計算本集團應佔資產淨值，減任何減值虧損，於綜合資產負債表內列賬。

### 商譽

收購附屬公司所產生之商譽，乃指業務合併之成本超逾於本集團收購當日應佔所購入之被收購公司可辨認資產、負債及或然負債之公平值淨值之差額。

*協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購所產生商譽*

因收購附屬公司之額外權益產生之商譽在綜合資產負債表內確認為資產，初步按成本計量，其後按成本減任何累計減值虧損。

商譽之賬面值每年進行減值檢討，或於出現任何事件或情況改變顯示賬面值可能減少時，則更頻密進行減值檢討。

就減值測試而言，因業務合併而收購之商譽自收購日期起，被分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而與本集團其他資產或負債有否被分配至該等單位或單位組別。就此獲分配商譽之各單位或單位組別：

- 商譽就內部管理目的而受監察之本集團內最低水平；及
- 不會大於本集團遵照香港會計準則第14號「分類報告」釐定之主要或次要呈報方式下之一個業務分類。

減值按商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)可收回款額進行評估釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回款額低於賬面值，則確認減值虧損。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 商譽(續)

*協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購所產生商譽(續)*

倘商譽為現金產生單位(或現金產生單位組別)其中部份，該單位部份業務出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務賬面值以釐定出售業務盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部份之相對價值基準計算。

因已確認商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

#### *過往自綜合儲備撇銷之商譽*

於二零零一年採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第30號「業務合併」(「會計實務準則第30號」)前，因收購產生之商譽須於收購年度自綜合儲備撇銷。在採納香港財務報告準則第3號後，該等商譽繼續自綜合資本儲備撇銷，及不會於與商譽有關之全部或部份業務出售或與商譽有關之現金產生單位減值時於利潤表中確認。

#### 非金融資產(不包括商譽)減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(不包括存貨、工程合約資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽)，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值之較高者計算，減銷售成本計算以及其公平值，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別產生之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

如資產之賬面值超逾其可收回金額時，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前折現率折減至現值。除非該資產以重估數額列賬，減值虧損方根據該減值資產之有關會計政策處理，否則減值虧損於與減值資產之功能一致之類別產生虧損之期間在利潤表內扣除。

於每個報告日均會就是否有任何跡象顯示過往年度確認之減值虧損不再存在或可能已經減少。倘存有任何該等跡象，便估計可收回金額。除商譽及若干金融資產外，僅於釐定資產之可收回金額之估計出現變動時，於先前的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，則對比經折舊／攤銷之賬面值，高出金額不得撥回。除非該資產以重估金額列賬，減值虧損之撥回方根據有關會計政策就該重估資產處理，否則，任何減值虧損之撥回於產生當期計入利潤表內。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連人士

在下列情況下，有關人士將視為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士透過一名或多名中介人，直接或間接：(i) 控制本集團，或受本集團控制，或與本集團受同一方控制；(ii) 於本集團擁有權益而達致可對本集團行使重大影響力；或(iii) 共同控制本集團；
- (b) 有關人士為聯繫公司；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本公司或其母公司之主要管理人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)項所述之任何人士之直系親屬；
- (f) 有關人士受直接或間接歸屬於(d)或(e)項所述人士之實體所控制、共同控制或具重大影響力，或擁有重大投票權；或
- (g) 有關人士為本集團或與本集團有關連之機構為其僱員而設之離職後福利計劃。

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本或估值減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入價格及將該資產投入可使用狀況及地點作擬定用途所須直接支付之費用。物業、廠房及設備投入運作後所產生之費用，如維修及保養費等，一般在費用產生之期間內自利潤表扣除。若能明確顯示費用能使物業、廠房及設備在日後使用時預期帶來額外經濟效益，而該項目之成本能可靠地計算，則是項費用則予以資本化並作為資產之額外成本或重置成本。

本集團定期進行估值以確保重估資產之公平值與其賬面值不會有重大差異。物業、廠房及設備之價值變動作物業重估儲備變動處理。如按個別資產基準，此儲備之總數不足以彌補虧絀，則超逾虧絀之數在利潤表扣除。其後任何重估盈餘計入利潤表，惟以先前扣除之虧絀為限。出售重估資產時，於以往估值實現之物業重估儲備之有關部份乃轉入保留溢利，作儲備之變動處理。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備以及折舊(續)

折舊乃按個別物業、廠房與設備項目以直線法或餘額遞減法按估計可使用年期撇銷其成本值或估值至剩餘價值計算。就此而言之主要折舊年率如下：

租賃樓宇	2.5% (按直線法)
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期
傢具及裝置	15% (按餘額遞減法)
辦公室設備	15% (按餘額遞減法)
工具及設備	15% (按餘額遞減法)
汽車	15% (按餘額遞減法)

當一項物業、廠房及設備之各部份之可使用年期各有不同，此項目各部份之成本或估值將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於每個結算日進行檢討和調整(如適合)。

當出售物業、廠房及設備項目或經其使用或出售而估計於日後不再有經濟效益時，將終止確認。年內終止確認之資產因其出售或報廢並在利潤表被確認之任何收益或虧損，乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售之所持土地及樓宇之權益。該等物業最初按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業乃按公平值列賬，其反映了於結算日之市況。

投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損，於彼等產生年度計入收益表內。

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收益表內確認。

### 經營租賃

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

經營租賃之預付土地租賃款項最初按成本列報，並於其後以直線法在租賃年期確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號界定金融資產適當地分類為按公平值計入透過損益入賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。金融資產初步確認時按公平值計算，另加(倘為透過損益而非以公平值列賬投資)直接應佔交易成本。本集團於首次成為合約一方時，會考慮該合約是否包含內嵌式衍生工具。內嵌式衍生工具乃獨立於主合約，倘有分析之方式表明內嵌式衍生工具之經濟特性及風險與該主合約之關係並非緊密相關時，則不按經損益賬以公平值之方式計量。

本集團於首次確認後，釐定其金融資產之類別，並於允許及適合情況下，於結算日再次評估該項決定。

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

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。該等資產隨後以實際利率法計算攤銷成本入賬。攤銷成本乃經計及有關收購之任何折讓或溢價後計算，並包括不可或缺之實際利率及交易成本部份之費用。有關收益及虧損於貸款及應收款項終止確認或減值時通過攤銷程序在利潤表確認。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產乃於上市或非上市股本證券之可供出售之非衍生金融資產，或未被列入上述貸款及應收款項類別之金融資產。初始確認後，可供出售金融資產以公平值計量，因其公平值變動而出現之盈虧乃計入權益之獨立部份，直至該項投資不再確認或被確定減值，屆時過往於權益內呈報之累計盈虧將計入利潤表。

當非上市股本證券之公平值，因(a)合理公平值之估計範圍則對投資屬變動較大或(b)範圍內之多種估計之可能性不能合理評估及用於估計公平值，則該等證券以成本減任何減值虧損列賬。

### 公平值

在有序金融市場交易活躍之投資之公平值乃參考結算日營業時間結束時之市場買入價而計算。對於無活躍市場之投資，公平值則使用估值技術釐定。該等估值技術包括使用近期公平市場交易；參照實質上相同之另一工具之現時市值；折算現金流量分析；及期權定價模式。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值

本集團於每個結算日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

#### 按攤銷成本入賬資產

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值虧損，則減值虧損按該資產賬面值與以其初始實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。減值虧損直接減少或通過使用備抵賬項減少該資產之賬面金額。減值虧損數額於利潤表中確認。

本集團首先對個別重大之金融資產是否發生減值之客觀證據進行個別評估，以及對個別不重大之金融資產是否發生減值之客觀證據進行個別或整體評估。倘並無客觀證據顯示個別已評估之金融資產出現減值，則不論資產屬重大與否，均列作信貸風險特性相若之一組金融資產內，並進行整體減值評估。個別評定出現減值並已確認或會繼續確認減值虧損之資產，均不作整體減值評估。

倘其後減值虧損金額減少，且此減少客觀上與確認減值以後發生之事項有關，則以往確認之減值虧損將撥回。任何其後之減值虧損撥回於利潤表內確認，惟以有關資產之賬面值不得超過撥回當日之攤銷成本為限。

就貿易應收賬項而言，倘有可觀跡象(如債務方有可能無能力償還或面臨重大財務困難)顯示本集團不能收回根據發票原先條款下到期之全部款項，將作出減值撥備。應收賬項之賬面值透過使用備抵賬目予以削減。減值債務則於彼等被評估為不可收回時取消確認。

#### 按成本入賬資產

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

#### 可供出售金融資產

倘可供出售資產出現減值，則其成本(扣除任何本金及攤銷)與當時公平值之差額，再扣減以往於利潤表中確認之金額，自權益撥至利潤表。已分類作可供出售之股本工具之減值虧損不會於利潤表中撥回。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 終止確認金融資產

金融資產(或如適用,金融資產其中一部份或一組類似之金融資產其中一部份)在下列情況下終止確認:

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿;
- 本集團保留收取來自該資產現金流量之權利,惟已根據「轉遞」安排就向第三者承擔責任全數支付款項而並無重大延誤;或
- 本集團已轉讓其來自該資產收取現金流量之權利,並(a)已轉讓該資產之大部份風險及回報,或(b)無轉讓或保留該資產之大部份風險及回報,惟已轉讓該資產之控制權。

倘若本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,而並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,亦無轉讓資產之控制權之情況下,則該資產按本集團繼續參與該資產之程度確認。

### 按攤銷成本列賬之金融負債(包括計息貸款及借貸)

金融負債(包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、應付聯營公司款項、應付少數股東款項及計息貸款和借貸)最初按公平值減直接應佔交易成本入賬及隨後使用實際利率法按攤銷成本入賬,除非折現影響微不足道,則該情況下按成本列賬。

當負債取消確認及經攤銷後,收益及虧損於利潤表內確認。

### 財務擔保合約

香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約乃列作金融負債。財務擔保合約最初按其公平值加收購或發行財務擔保合約直接應佔交易成本確認,惟該合約經利潤賬按公平值確認時除外。於首次確認後,本集團按如下較高者計量之財務擔保合約(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」而釐定之數額;及(ii)最初確認之數額減(如適合)按照香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷。

### 可換股票據

具負債特徵之可換股票據部份於結算日確認為負債(扣除交易成本)。於發行可換股票據時,負債部份之公平值使用同類不可換股票據之市場利率釐定;及該數額按攤銷成本列為長期負債,直至被轉換或贖回為止。所得款項經扣除交易成本後分配至經確認及計入股東權益之轉換權。轉換權之賬面值於隨後年度不予以重新計量。當該等工具首次確認時,交易成本乃按照所得款項之分配比例,分配至可換股票據之負債及權益部份。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 終止確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。

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

#### 存貨

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

#### 工程合約

合約收益包括經協定合約款額及來自非固定訂單、索償及獎勵款項之適當款額。所產生之合約成本包括直接材料、分判成本、直接勞工成本及分攤適當部份之可變與固定建築經常支出。

固定金額之工程合約收益乃按完工進度百分比確認入賬，並參照至今錄得之成本對有關合約估計總成本之比例計算收益。

按成本調升金額之工程合約收益乃按完工進度百分比確認入賬，並參照期內產生之可收回成本加上賺取之有關費用，按至今錄得之成本對有關合約估計總成本之比例計算收益。

管理層一旦預期有任何可預見虧損，即會就此提撥準備。

倘迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾按進度收取之款項，則所超逾之款額以應收合約客戶款項處理。

倘按進度收取之款項超逾迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則所超逾之款額以應付合約客戶款項處理。

#### 服務合約

提供服務之合約收益包括經協定合約金額。提供服務之成本包括勞工成本及其他直接參與提供服務之人員成本與應佔經常支出。

提供服務之收益乃按交易完成進度百分比確認入賬，惟收益、所產生之成本及估計交易完成成本須能被可靠計量。完成百分比乃參照至今錄得之成本對根據有關交易將錄得之總成本之比例計算。

管理層一旦預期有任何可預見虧損，即會就此提撥準備。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 服務合約(續)

倘迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾按進度收取之款項，則所超逾之款額以應收合約客戶款項處理。

倘按進度收取之款項超逾迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則所超逾之款額以應付合約客戶款項處理。

### 待售物業

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

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

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及活期存款以及可隨時兌換為已知數額現金且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。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制之手頭現金以及銀行結餘(包括定期存款)。

### 撥備

倘目前之某些責任(包括法定或推定)是由於一些過往已發生之事件所致，而且可能導致日後須流出資源以清還該責任，同時有關之金額能得到可靠估計，則會確認撥備。

倘折讓效應重大時，確認為撥備之數額則為擬須解除該義務之預期開支於結算日之現值。由於時間之推移而增加之現值乃於利潤表內確認列為融資成本。

### 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅乃於利潤表中確認，惟其與直接確認於權益之項目有關者則於相同或另一期間之權益中確認。

本期及過往會計期間之本期稅項資產與負債乃按向稅務機關收回或繳付予稅務機關之金額計量。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項乃就於結算日之資產與負債之稅基與其用作財務申報之賬面值之間之所有暫時差額以負債法撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟：

- 遞延稅項負債源於商譽或初次確認一項交易(並非一項業務組合)之資產與負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及
- 遞延稅項負債源於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資之應課稅暫時差額予以確認，暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見之未來不可能撥回者則除外。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之結轉予以確認，惟僅限於可能有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、未使用稅項抵免及未使用稅項負債之結轉時才予確認，惟：

- 有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於初次確認一項交易(並非一項業務組合)之其他資產與負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者除外；及
- 遞延稅項資產源於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資之可扣減暫時差額予以確認，惟僅限於在可見之未來可撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以抵銷暫時差額時才予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產被動用為止。反之，之前未予確認之遞延稅項資產會於各個結算日進行重估，並限於可能有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產可予應用之部份則予確認。

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

遞延稅項資產與負債只可在即期稅項資產與負債有合法權利，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關情況下，方可互相抵銷。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收入確認

收入乃於本集團可取得經濟利益及收入得以可靠地計算時按以下基準確認：

- (a) 工程合約乃按完成之百分比確認，詳情載於上述會計政策「工程合約」一節；
- (b) 銷售貨品之收入於擁有權之大部份風險及回報轉嫁予買家時確認，惟本集團不再對所售出之貨品有任何擁有權與所有關之管理或有效之控制權；
- (c) 服務收入於提供有關服務時或按完成百分比確認，詳情載於上文有關「服務合約」之會計政策；
- (d) 出售物業權益乃就所有銷售之條件經已達成及業權之風險及回報均轉嫁予買家時確認；
- (e) 租金收入乃就有關租約年期按時間比例法計算；
- (f) 利息收入乃計算採用實際利率法，以有關利率在金融工具之預計年期內折現估計未來可收取現金至金融資產之賬面淨值；及
- (g) 股息收入在確立股東收款之權利時確認。

### 僱員福利

#### 以股份為基礎之支付

本公司採用之購股權計劃，旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。本集團之僱員(包括董事)會收取以股份計算之酬金，而僱員則提供服務以作為股本工具之代價(「以股權結算之交易」)。

與僱員進行之以股權結算之交易乃參考授出該等工具當日之公平值計算。公平值乃按畢蘇期權定價模式釐定，詳情載於財務報表附註34。對以股權結算之交易作價值評估時，並不會計及任何表現條件，惟與本集團股份價格相關之因素(「市況」)(如適用)除外。

以股權結算之交易之成本連同股價之相應升幅會於表現及/或服務條件獲履行之期間確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。於各個結算日就按以股權結算之交易已確認至歸屬期之累積開支反映歸屬期到期之程度及本集團最終將歸屬之股本工具之最佳估計數目。某一期間利潤表之扣除及計入乃指期初及期終之已確認累積開支變動。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 僱員福利(續)

##### 以股份為基礎之支付(續)

最終不予歸屬之獎勵將不獲確認為開支，惟倘歸屬取決於市況之獎勵除外，無論市況是否獲履行(惟所有其他表現條件須獲履行)，該獎勵則作歸屬處理。

倘若以股權結算之交易之條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份為基礎支付方式的安排之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

以股權結算之獎勵被取消時會被視為於取消日期歸屬，而任何有關獎勵尚未確認之支出須立刻確認。然而，若有新獎勵於授出當日取代取消之獎勵，並於授出之日指定為取代獎勵，則已取消之獎勵及新獎勵將被視為修訂根據前段所提及原有獎勵之修正。

現時尚未行使之購股權之攤薄影響已反映於計算每股盈利時作為額外股份攤薄內。

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關以股權結算之獎勵所載之過渡條文及香港財務報告準則第2號於二零零二年十一月七日後授出但並未於二零零五年四月一日歸屬及二零零五年四月一日後授出之以股權結算之獎勵。

##### 結轉有薪假期

本集團根據僱員的僱傭合約按曆年基準向其僱員提供有薪年假。在若干情況下，各僱員於結算日尚未動用之假期准予結轉至下個年度使用。於結算日，按僱員於年內所賺取有薪假期之預計未來成本已當作一項應計費用並予以結轉。

##### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例實施一項界定供款強制性公積金退休利益計劃(「強積金計劃」)，供所有合資格之僱員參與。供款按僱員基本薪金之某一百分比提撥，並於根據強積金計劃規定需要支付時自利潤表扣除。強積金計劃資產乃與本集團資產分開，由獨立管理基金持有。本集團作出之僱主供款利益在繳入強積金計劃時即全數歸屬於僱員。

本集團於中國大陸運作之附屬公司之僱員均須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。此等附屬公司須提撥薪金費用之若干百分比為中央退休金計劃供款，並根據中央退休金計劃規定須予供款時於利潤表扣除。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 借貸成本

因收購或建設合資格資產(需於一段長時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃作為該等資產之部份成本而予以資本化。倘資產已大致上可作其擬定用途或出售，則該等借貸成本將會停止資本化。將有待用於合資格資產之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入乃從資本化之借貸成本中扣除。

### 外幣

此等財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港元列報。本集團內每個實體均自行決定其功能貨幣，而每個實體之財務報表所包含之項目均採用該功能貨幣計量。外幣結算交易最初以交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣計算之貨幣資產及負債按結算日之功能貨幣匯率重新換算。全部差額計入利潤表。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按交易當日之匯率換算。以外幣公平值計算之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於結算日，該等公司之資產與負債按結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而利潤表則按年度之加權平均匯率換算為港元。換算產生之匯率差額乃計入匯率波動儲備。出售海外實體時，有關該特定海外業務而已於權益確認之遞延累計款額於利潤表確認。

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

## 3. 主要會計判斷及估計

### 判斷

應用本集團之會計政策時，除以下涉及估計之判斷外，管理層作出下列對財務報表已確認金額影響重大之判斷：

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團於其投資物業組合加入商業物業租賃，並決定保留於經營租賃租出之物業擁有權之所有風險及回報。

### 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，使物業不能符合投資物業之資格。

##### 土地增值稅

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

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

##### 估計不明朗因素

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

##### (i) 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，本集團眾多來源之資料，包括：

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### (i) 投資物業之公平值估計(續)

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業(或受不同租賃或其他合約之規限)於活躍市場之現行價格，並就各項差異作出調整；
- (b) 活躍程度較遜之市場所提供相類物業之近期價格(須作出調整以反映自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計之現金流量折現推算，此項推算源自任何現有租約與其他合約之條款及(在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同之類似物業之現行市值租金)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折現率計算。

本集團所作公平值估計之主要假設包括相同地點及環境之類似物業之現時市值租金、適當之折現率，預期未來之市值租金及未來維修保養成本。

於二零零七年三月三十一日，投資物業之賬面值為80,106,000港元(二零零六年：無)。

##### (ii) 估計遞延稅項資產之可變現性

估計來自稅項虧損之遞延稅項資產價值之過程涉及確定適當稅項撥備、預測未來數年之應課稅收入，以及評估透過應課稅溢利應用稅項收益之能力。倘所產生之實際未來盈利低於預期，則遞延所得稅資產可能大幅撥回，並於撥回期內之利潤表內確認。雖然現時採用之財務模式顯示，稅項虧損可於未來應用，但假如所採納之假設、估計及稅例出現任何變動，則可能會影響收回此遞延稅項資產之能力。有關本集團未確認稅項虧損之詳情載於財務報表附註31。

##### (iii) 物業、廠房及設備之使用年限及減值

本集團根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際使用年限之過往經驗，釐定其物業、廠房及設備之可使用年限及相關折舊支出。因技術創新及同行競爭者因應嚴格之行業周期而採取之行動，可令估計使用年限有重大變化。

倘可使用年限短於先前之估計，或其將撤銷或撤減技術陳舊或已廢棄之非戰略資產，管理層將提高折舊開支。物業、廠房及設備之實際經濟年限可能與所估計之可使用年限有所不同。定期檢討可導致可折舊年限變動並因而令未來期間之折舊改變。

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### (iv) 應收貿易賬款之減值

應收貿易賬款之減值乃根據對應收客戶之應收款項之可收回性作出評估而定。管理層須對減值之確認作出判斷及估計。倘未來之實際結果或期望與最初之估計不同，該等差異將對該等估計作出變動期間之應收款項之賬面值，以及減值虧損／減值虧損之撥回構成影響。

##### (v) 陳舊或滯銷存貨之撥備

本集團檢討其存貨之狀況及就被認為不宜再出售或使用之陳舊或滯銷存貨作出撥備。管理層主要根據最近發票時間及現時市況估計該等存貨之可變現淨值。本集團於每個結算日期進行存貨檢討，並就陳舊或滯銷項目作出撥備。管理層於每個結算日重新對估計進行評估。

對陳舊及滯銷存貨作出撥備須進行判斷及估計。當預期與原來估計不同時，該等差異對存貨之賬面值及已於該等估計變動期間已確認之存貨撤減構成影響。

### 4. 分類資料

分類資料乃以兩項分類方式呈列：(i) 按業務分類(作為主要申報方式)；及(ii) 按地區分類(作為次要申報方式)。

本集團之經營業務乃按其業務及所提供之產品及服務性質分別組成及管理。本集團各業務類別自成一個策略性業務單位，其提供之產品及服務須面對有別於其他業務分類所面對之風險及回報。業務分類詳情概述如下：

- (a) 建築承包業務類別，乃以總承包商身份從事建築工程，以及提供智能大廈工程及機電工程服務；
- (b) 物業發展及投資業務類別，乃從事住宅、商用物業之物業發展及酒店物業之投資；及
- (c) 經營健身中心及相關業務類別，乃從事經營健身中心、出售健身及醫療器材及提供相關安裝及維修業務。

在商定本集團之地區分類時，收入乃按客戶所處地區分類，資產則按資產所處地區分類。

跨分類銷售及轉讓所採用售價按當時向第三方銷售之市價進行。

#### 4. 分類資料(續)

##### (a) 業務分類

下表呈列本集團各業務分類截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	建築業務		物業發展及投資業務		健身中心及相關業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入：								
對外客戶銷售	274,241	431,929	112,094	116,683	67,608	68,802	453,943	617,414
其他收入及收益	2,460	2,869	3,036	1,999	1,157	1,074	6,653	5,942
合計	<u>276,701</u>	<u>434,798</u>	<u>115,130</u>	<u>118,682</u>	<u>68,765</u>	<u>69,876</u>	<u>460,596</u>	<u>623,356</u>
分類業績	<u>(10,283)</u>	<u>15,510</u>	<u>51,586</u>	<u>14,449</u>	<u>(17,871)</u>	<u>(14,475)</u>	<u>23,432</u>	<u>15,484</u>
利息收入及股息收入							3,921	5,491
可供出售投資之 公平值收益淨額							8,970	—
出售一間附屬公司部份 權益收益							21	—
出售附屬公司收益	—	—	—	1,768	—	—	—	1,768
未分配開支							(4,429)	(6,411)
商譽減值	—	—	—	—	—	(4,000)	—	(4,000)
財務費用							(5,733)	(2,369)
以下分佔溢利及虧損：								
一間共同控制實體	(3,090)	55	—	—	—	—	(3,090)	55
聯營公司	710	101	—	—	—	—	710	101
除稅前溢利							23,802	10,119
稅項							(17,167)	(1,656)
本年度溢利							<u>6,635</u>	<u>8,463</u>

#### 4. 分類資料(續)

##### (a) 業務分類(續)

	建築業務		物業發展及投資業務		健身中心及相關業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產及負債：								
分類資產	179,760	202,436	571,248	332,431	79,431	54,350	830,439	589,217
於一間共同控制 實體之權益	11,409	11,691	—	—	—	—	11,409	11,691
於聯營公司之權益	7,900	7,403	—	—	—	—	7,900	7,403
未分配資產							42,847	41,365
資產總額							<u>892,595</u>	<u>649,676</u>
分類負債	(90,149)	(77,064)	(249,619)	(77,715)	(48,913)	(22,897)	(388,681)	(177,676)
未分配負債							(87,172)	(95,618)
負債總額							<u>(475,853)</u>	<u>(273,294)</u>
其他分類資料：								
折舊	2,118	1,293	481	254	4,061	2,339	6,660	3,886
預付土地租賃款額確認	250	250	—	—	—	—	250	250
出售物業、廠房及 設備項目虧損	16	—	—	—	239	746	255	746
應收一間共同控制 實體款項之減值	2,544	—	—	—	—	—	2,544	—
應收賬項減值/ (撥回減值)	(1,706)	693	5,114	116	83	(1,266)	3,491	(457)
其他應收款項減值/ (撥回減值)	(1,407)	5,798	—	(3,169)	—	12	(1,407)	2,641
存貨撥備/(撥回撥備)	(6)	(209)	—	—	23	1,114	17	905
投資物業公平值收益	—	—	27,880	—	—	—	27,880	—
資本開支	113	481	58,959	242	41,271	6,864	100,343	7,587

#### 4. 分類資料(續)

##### (b) 地區分類

下表呈列本集團各地區分類截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度之收入及若干資產及開支資料。

	香港		中國大陸		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入：						
對外客戶銷售	<b>163,219</b>	333,769	<b>290,724</b>	283,645	<b>453,943</b>	617,414
其他分類資料：						
分類資產	<b>188,030</b>	214,840	<b>704,565</b>	434,836	<b>892,595</b>	649,676
資本開支	<b>8,947</b>	4,559	<b>91,396</b>	3,028	<b>100,343</b>	7,587

## 5. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)指來自建築工程之總收入及維修保養工程、物業發展及投資業務，以及經營健身中心和相關業務之發票淨額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>收入：</b>			
建築合約及相關業務之收入		<b>274,241</b>	431,929
物業發展及投資業務之收入		<b>112,094</b>	116,683
經營健身中心及相關業務之收入		<b>67,608</b>	68,802
		<b>453,943</b>	617,414
<b>其他收入及收益：</b>			
銀行利息收入		<b>2,583</b>	1,017
其他利息收入		<b>1,178</b>	1,964
隨時間推移使長期應收款項貼現金額撥回		—	2,318
總租金收入	6	<b>2,930</b>	2,161
可供出售投資之股息收入		<b>160</b>	194
出售一間附屬公司部份權益收益		<b>21</b>	—
出售附屬公司收益	36	—	1,768
其他		<b>3,723</b>	3,779
		<b>10,595</b>	13,201

## 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	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已售物業成本		72,891	98,948
建築承包成本		261,263	382,414
已售存貨及已提供服務成本		21,055	27,815
核數師酬金		2,200	2,150
折舊	13	6,660	3,886
預付土地租賃款項確認	15	250	250
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款		11,402	9,929
出售物業、廠房及設備項目虧損		255	746
商譽減值	16	—	4,000
總租金收入	5	(2,930)	(2,161)
減：雜費		270	371
租金收入淨額		(2,660)	(1,790)
存貨撥備		17	905
應收一間共同控制實體款項減值	18	2,544	—
應收賬項減值／(撥回減值)		3,491	(457)
其他應收款項減值／(撥回減值)		(1,407)	2,641
匯兌差異，淨額		(230)	492
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪金		43,645	39,905
以股權結算之購股權開支	34	1,015	799
退休金計劃供款		1,214	1,260
減：沒收供款*		—	—
退休金計劃供款淨額		1,214	1,260
		<b>45,874</b>	<b>41,964</b>

\* 於二零零七年三月三十一日，本集團並無沒收供款(二零零六年：無)可供於未來數年減少其退休計劃供款。

## 財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

### 7. 財務費用

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款、透支及其他借貸之利息 須於五年內悉數償還	12,549	4,651
可換股票據之利息(附註32)	955	—
利息總額	13,504	4,651
減：就發展中物業撥充資本之利息	(7,771)	(2,282)
	<u>5,733</u>	<u>2,369</u>

### 8. 董事酬金

年內董事酬金根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露如下：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
袍金	312	305
薪金及津貼	4,171	4,071
以股權結算之購股權開支	—	417
退休金計劃供款	113	111
	<u>4,284</u>	<u>4,599</u>
	<u>4,596</u>	<u>4,904</u>

於上年度，若干董事因其向本公司提供之服務而依據本公司之購股權計劃獲授購股權，有關之進一步詳情刊載於財務報表附註34。此等購股權之公平值包括於上述董事酬金之內，乃於授出日期釐定並於歸屬期內在利潤表確認。

## 8. 董事酬金(續)

### (a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	以股權結算之 購股權開支 千港元	酬金總額 千港元
二零零七年			
獨立非執行董事：			
何鍾泰博士	120	—	120
蕭文波先生	96	—	96
黃承基先生	96	—	96
	<u>312</u>	<u>—</u>	<u>312</u>
二零零六年			
獨立非執行董事：			
何鍾泰博士	120	33	153
蕭文波先生	93	33	126
黃承基先生	90	—	90
黃倩儀女士	2	—	2
	<u>305</u>	<u>66</u>	<u>371</u>

年內概無應付獨立非執行董事之其他酬金(二零零六年：無)。

## 8. 董事酬金(續)

### (b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	以股權 結算之 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零零七年					
執行董事：					
王克端先生	—	540	—	—	540
謝文盛先生	—	1,561	—	24	1,585
王京寧先生	—	480	—	12	492
姜國祥先生	—	927	—	45	972
王子敬先生	—	663	—	32	695
	—	4,171	—	113	4,284
二零零六年					
執行董事：					
王克端先生	—	540	—	—	540
謝文盛先生	—	1,561	26	24	1,611
王京寧先生	—	471	65	12	548
姜國祥先生	—	878	130	44	1,052
王子敬先生	—	621	130	31	782
	—	4,071	351	111	4,533

本年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零零六年：無)。

## 9. 五名最高薪僱員

本年度之五名最高薪僱員中有三名(二零零六年：三名)董事，有關其酬金之詳情已載於上文附註8。有關本年度其餘兩名(二零零六年：二名)最高薪人士(並非董事)之酬金詳情載列如下：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及津貼	1,418	1,418
退休金計劃供款	49	49
	<u>1,467</u>	<u>1,467</u>

年內兩名(二零零六年：兩名)最高薪人士(並非董事)之酬金介乎零至1,000,000港元之組別。

## 10. 稅項

於本年度，由於本集團並無在香港產生任何應課稅溢利(二零零六年：無)，故未就香港利得稅作出撥備。就其他地區之應課稅溢利而言，已按本集團業務所在之司法權區之現行適用稅率及依據現行之法律、註釋及慣例計算。

於中國內地土地增值稅按土地升幅之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出之可扣稅開支。截至二零零七年三月三十一日止年度，已自綜合利潤表中扣除土地增值稅4,200,000港元(二零零六年：無)。

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度－香港：		
過往年度撥備不足	—	79
本年度－其他地區：		
本年度稅項	3,644	3,221
過往年度超額撥備	—	(1,613)
遞延(附註31)	9,323	(31)
中國內地土地增值稅	4,200	—
	<u>17,167</u>	<u>1,656</u>

## 10. 稅項(續)

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

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	<b>23,802</b>	10,119
按法定稅率 17.5% (二零零六年：17.5%) 計算之稅項	<b>4,165</b>	1,770
於其他司法權區經營之公司不同稅率之影響	<b>4,317</b>	(537)
就先前期間之即期稅項作出之調整	-	(1,534)
聯營公司應佔溢利及虧損	<b>(124)</b>	(91)
一間共同控制實體應佔溢利及虧損	<b>541</b>	(10)
不需繳稅之收入	<b>(7,209)</b>	(5,679)
不可扣減稅項之開支	<b>4,546</b>	6,481
過往期間動用之稅項虧損	<b>(30)</b>	(4,622)
未確認之稅項虧損及暫時差異	<b>6,779</b>	5,878
土地增值稅	<b>4,200</b>	-
其他	<b>(18)</b>	-
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<b>17,167</b>	1,656

聯營公司應佔稅項 377,000 港元(二零零六年：580,000 港元)列入綜合利潤表之「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會批准中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，將於二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法引入一系列變動，包括(但不限於)將本地投資及外商投資企業的企業所得稅(「企業所得稅」)率劃一為 25%。預期由二零零八年起企業所得稅率之變化將直接沖抵本集團實際稅率。

於批准本財務報表日期，有關新企業所得稅法實施細則及行政規定尚未公佈。該等詳細規定包括有關計算應稅收入之規則、特定稅收優惠及其相關過渡規定。本集團將於頒佈更多詳細規定時進一步估計該法例對未來期間經營業績及財務狀況之影響。

## 11. 母公司股本持有人應佔純利

本公司截至二零零七年三月三十一日止年度財務報表內母公司股本持有人應佔虧損為 5,437,000 港元(二零零六年：5,744,000 港元)(附註 35(b))。

## 12. 母公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔年內純利及年內已發行普通股之加權平均數計算，並已就截至二零零七年三月三十一日止年度之股份配售及行使購股權作出調整。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔年內純利計算，並已在適用情況下就可換股票據之利息作出調整(見下文)。計算中所使用之普通股加權平均數乃年內已發行普通股數目，猶如計算每股基本盈利所使用者一樣，及普通股之加權平均數乃假定按無代價已發行，並就所有攤薄潛在普通股視為已行使或轉換為普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利所使用之		
母公司普通股本持有人應佔溢利	7,684	10,181
可換股票據利息(附註32)	955	—
	<u>8,639*</u>	<u>10,181</u>
扣除可換股票據利息前母公司		
普通股本持有人應佔溢利	<u>8,639*</u>	<u>10,181</u>
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所使用之年內已		
發行普通股之加權平均數	534,710,415	499,790,777
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權**	266,667	255,573
可換股票據	6,063,658	—
	<u>541,040,740*</u>	<u>500,046,350</u>

\* 由於計及可換股票據將令每股攤薄盈利增加，可換股票據對本年度之每股基本盈利具反攤薄影響，於計算每股攤薄盈利時，並無計及可換股票據。因此，每股攤薄盈利乃按本年度母公司普通股本持有人應佔溢利7,684,000港元及普通股加權平均數534,977,082股計算。

\*\* 於二零零六年十二月二十三日授出之購股權對每股基本盈利具反攤薄影響，故並未包括於截至二零零七年三月三十一日止年度的每股攤薄盈利計算中。

### 13. 物業、廠房及設備

#### 集團

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢具及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	工具及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>按成本或估值</b>							
於二零零六年四月一日	45,398	7,716	4,016	6,863	11,453	5,376	80,822
增添	40,696	57	962	466	5,797	139	48,117
出售	-	(210)	-	(132)	(662)	-	(1,004)
外匯調整	-	604	5	195	865	86	1,755
於二零零七年三月三十一日	<u>86,094</u>	<u>8,167</u>	<u>4,983</u>	<u>7,392</u>	<u>17,453</u>	<u>5,601</u>	<u>129,690</u>
<b>累計折舊</b>							
於二零零六年四月一日	-	2,202	3,064	4,138	4,289	3,978	17,671
年內撥備之折舊	2,216	1,556	198	674	1,712	304	6,660
出售	-	(103)	-	(83)	(207)	-	(393)
外匯調整	-	111	1	80	209	42	443
於二零零七年三月三十一日	<u>2,216</u>	<u>3,766</u>	<u>3,263</u>	<u>4,809</u>	<u>6,003</u>	<u>4,324</u>	<u>24,381</u>
<b>賬面淨值</b>							
於二零零七年三月三十一日	<u>83,878</u>	<u>4,401</u>	<u>1,720</u>	<u>2,583</u>	<u>11,450</u>	<u>1,277</u>	<u>105,309</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>45,398</u>	<u>5,514</u>	<u>952</u>	<u>2,725</u>	<u>7,164</u>	<u>1,398</u>	<u>63,151</u>
<b>按成本或估值分析：</b>							
按成本	-	8,167	4,983	7,392	17,453	5,601	43,596
按估值	86,094	-	-	-	-	-	86,094
	<u>86,094</u>	<u>8,167</u>	<u>4,983</u>	<u>7,392</u>	<u>17,453</u>	<u>5,601</u>	<u>129,690</u>

### 13. 物業、廠房及設備(續)

#### 集團

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢具及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	工具及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>按成本或估值</b>							
於二零零五年四月一日	17,861	4,975	3,949	6,663	10,147	5,120	48,715
增添	-	4,920	67	510	1,646	444	7,587
出售	-	(2,197)	-	(341)	(354)	(213)	(3,105)
重估盈餘	27,537	-	-	-	-	-	27,537
外匯調整	-	18	-	31	14	25	88
於二零零六年三月三十一日	<u>45,398</u>	<u>7,716</u>	<u>4,016</u>	<u>6,863</u>	<u>11,453</u>	<u>5,376</u>	<u>80,822</u>
<b>累計折舊</b>							
於二零零五年四月一日	536	2,710	2,902	3,609	3,364	3,910	17,031
年內撥備之折舊	556	1,143	162	679	1,101	245	3,886
出售	-	(1,667)	-	(167)	(185)	(192)	(2,211)
重估時撥回	(1,092)	-	-	-	-	-	(1,092)
外匯調整	-	16	-	17	9	15	57
於二零零六年三月三十一日	<u>-</u>	<u>2,202</u>	<u>3,064</u>	<u>4,138</u>	<u>4,289</u>	<u>3,978</u>	<u>17,671</u>
<b>賬面淨值</b>							
於二零零六年三月三十一日	<u>45,398</u>	<u>5,514</u>	<u>952</u>	<u>2,725</u>	<u>7,164</u>	<u>1,398</u>	<u>63,151</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>17,325</u>	<u>2,265</u>	<u>1,047</u>	<u>3,054</u>	<u>6,783</u>	<u>1,210</u>	<u>31,684</u>
<b>按成本或估值分析：</b>							
按成本	-	7,716	4,016	6,863	11,453	5,376	35,424
按估值	<u>45,398</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,398</u>
	<u>45,398</u>	<u>7,716</u>	<u>4,016</u>	<u>6,863</u>	<u>11,453</u>	<u>5,376</u>	<u>80,822</u>

### 13. 物業、廠房及設備(續)

由於董事認為本集團之租賃樓宇之賬面值與於二零零六年三月三十一日根據採納之基準另行估算之賬面值並無重大差異，因此本集團之租賃樓宇於二零零七年並無進行重新估值。

於二零零六年三月三十一日，本集團之租賃樓宇經由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司按其當時用途重估總公開市值為45,398,000港元。因上述重估所產生之重估盈餘28,629,000港元已計入上年度物業重估儲備中。

假設本集團之租賃樓宇以成本減累積折舊及減值虧損列賬，於二零零七年三月三十一日之賬面值應約為53,817,000港元(二零零六年：14,733,000港元)。

於二零零七年三月三十一日，本集團之若干租賃樓宇均已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押(附註30)。

總賬面值7,670,000港元(二零零六年：8,000,000港元)之若干租賃樓宇乃根據經營租約出租予第三方，進一步概要詳載於財務報表附註38(a)。

### 14. 投資物業

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於四月一日之賬面值	—	—
增添	52,226	—
公平值調整	27,880	—
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日之賬面值	<b>80,106</b>	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

投資物業根據長期租約方式於中國大陸持有。

於二零零七年三月三十一日，本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司按公開市場的現有用途基準重估為80,106,000港元。

## 15. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初之賬面值	13,512	13,762
年內已確認	(250)	(250)
於三月三十一日之賬面值	13,262	13,512
列入預付款項、按金及其他應收款項之即期部份	(250)	(250)
非即期部份	13,012	13,262

於結算日，本集團預付土地租賃款項之賬面值分析如下：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
根據以下租約於香港持有：		
中期租約	5,236	5,367
長期租約	8,026	8,145
	13,262	13,512

於二零零七年三月三十一日，本集團之租賃土地已予抵押，以取得本集團之若干銀行貸款(附註30)。

## 16. 商譽

	集團 千港元
於二零零五年四月一日：	
成本	—
累計減值	—
	<hr/>
賬面淨額	—
	<hr/> <hr/>
於二零零五年四月一日之成本，	
扣除累計減值	—
因收購一間附屬公司額外權益而產生	4,000
年內減值	(4,000)
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零六年三月三十一日、二零零六年四月一日及二零零七年三月三十一日：	
成本	4,000
累計減值	(4,000)
	<hr/>
賬面淨額	—
	<hr/> <hr/>

誠如財務報表附註2.4所進一步詳述，本集團應用香港財務報告準則第3號之過渡性條文，該準則准許於二零零一年前發生之業務合併之商譽仍於綜合資本儲備內撇銷。

於二零零一年採納會計實務準則第30號前因收購附屬公司而產生之於綜合資本儲備內保留之商譽，於二零零七年及二零零六年三月三十一日之金額為9,121,000港元。

## 16. 商譽(續)

### 商譽減值測試

上一年度來自商業合併之商譽已分配至減值測試之健身中心業務及相關業務現金產生單位(為可申報之分部)。

此現金產生單位之可收回數額已決定按可用價值計算，並以根據經高級管理層批准之三年期財務預算之預期現金流量計算。預期現金流量適用之折現率為4%。

計算二零零七年三月三十一日此現金產生單位之使用價值時應用主要假設。管理層為進行商譽減值測試時制定現金流量預測所依據之各項主要假設如下：

預算毛利率－釐定預算毛利率價值所用之基準為緊接預算年度前該年取得之平均毛利率。

折現率－使用之折現率為除稅前之折現率，並反映與相關現金產生單位有關之個別風險。

於二零零五年四月一日，Mega Fitness (Shanghai) Investments Limited為本公司擁有75%之附屬公司。於上一年度，以現金代價4,000,000港元收購Mega Fitness (Shanghai) Investments Limited剩餘之25%股本權益(賬面值為零)，因而產生商譽4,000,000港元。由於Mega Fitness (Shanghai) Investments Limited所產生之預計可收回金額為微不足道，故導致減值虧損4,000,000港元。

## 17. 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本	156,031	156,031
應收附屬公司款項	205,967	161,244
	<b>361,998</b>	<b>317,275</b>

應收附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。應收附屬公司款項與其公平值相若。

本公司之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立或 註冊／營業地點	已發行股本面值 ／註冊資本	所持 股份類別	母公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
北京長迪建築裝飾 工程有限公司*	中國／中國內地	人民幣 16,000,000元	(ii)	—	60	裝修工程
迪臣發展集團 有限公司	英屬處女群島 ／香港	200美元	普通股	100	—	投資控股
迪臣發展有限公司	香港	20,000,100港元 20,000,000港元	A類別 B類別(i)	—	100	建築承包及 投資控股
迪臣置業發展 (開封)有限公司*	中國／中國內地	27,000,000港元	(ii)	—	100	物業發展

## 17. 於附屬公司之權益(續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

名稱	註冊成立或 註冊/營業地點	已發行股本面值 /註冊資本	所持 股份類別	母公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
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
啟康創建有限公司	香港	11,611,111 港元	普通股	—	100	投資控股
啟康消閒設備有限公司	香港	2 港元	普通股	—	100	買賣及零售健身 及消閒器材
華勝國際置業開發 (上海)有限公司*	中國/中國內地	6,400,000 美元	(ii)	—	100	物業發展
堅穩工程有限公司	香港	34,374,140 港元 20,000,000 港元	普通股 優先股 (iii)	—	100	提供機電 工程服務
惠州怡海房地產 開發有限公司*	中國/中國內地	18,000,000 港元	(ii)	—	60	物業發展
迪臣國際醫學儀器 有限公司	香港	10,000 港元	普通股	—	100	醫療器材貿易

## 17. 於附屬公司之權益(續)

本公司之主要附屬公司詳情如下：(續)

名稱	註冊成立或 註冊/營業地點	已發行股本面值 /註冊資本	所持 股份類別	母公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
Super Sight Investments Inc.	英屬處女群島 /中國內地	1 美元	普通股	—	100	物業發展
Wonderful Hope Limited	英屬處女群島 /中國內地	1 美元	普通股	—	100	物業發展
美格菲(成都)康體 發展有限公司*	中國 /中國內地	人民幣 15,000,000 元	(ii)	—	100	經營健身中心
海南亞豪置業有限公司*	中國 /中國內地	人民幣 10,000,000 元	(ii)	—	100	物業投資

# 根據中國法律註冊為中外投資企業。

\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

附註：

- (i) 該等無投票權B類股份之持有人無權獲享股息分派。此外，於該公司清盤時，倘公司之資產少於100,000,000,000,000港元，B類股份股東不能享有任何資產回報。
- (ii) 該等附屬公司之已發行或繳足股本並無分類。
- (iii) 優先股持有人擁有分享本公司利潤之累積優先權利，比例達股本面值10%，但於任何股東會議或董事會議無權收取通知，亦無權出席或在會上投票。

上表所列者為董事認為會對本集團本年度業績構成主要影響或構成本集團資產淨值重要部份之本公司附屬公司。董事認為如將其他附屬公司之詳情列出，會使本附註過於冗長。

## 18. 於一間共同控制實體之權益

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值／(債務)	(2,544)	546
應收一間共同控制實體款項 減值(附註6)	16,497 (2,544)	11,145 —
	13,953	11,145
	11,409	11,691

應收共同控制實體款項乃無抵押、免息及無固定還款期。惟一筆為數7,178,000港元(二零零六年:7,178,000港元)之款項按優惠利率加年息1厘計息。應收共同控制實體款項之賬面值與其公平值相若。

共同控制實體詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	已發行普通股 股本面值	所佔百分比			主要業務
			股權	投票權	溢利分佔	
堅和聯營有限公司	香港	1,000,000 港元	50	50	50	提供機電工程 服務

該共同控制實體之權益乃透過本公司一間附屬公司持有。

## 18. 於一間共同控制實體之權益(續)

下表乃摘錄自財務報表有關本集團共同控制實體之財務資料概要：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	8,542	9,295
非流動資產	31	43
流動負債	(11,117)	(8,792)
資產／(債務)淨值	<u>(2,544)</u>	<u>546</u>
應佔共同控制實體業績：		
營業額	2,339	18,758
其他收入	—	9
總收入	<u>2,339</u>	<u>18,767</u>
總開支	<u>(5,429)</u>	<u>(18,712)</u>
除稅後溢利／(虧損)	<u>(3,090)</u>	<u>55</u>

## 19. 於聯營公司之權益

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值	<u>7,900</u>	<u>7,403</u>
應收聯營公司款項	<u>24,563</u>	<u>19,166</u>
應付聯營公司款項	<u>(534)</u>	<u>(443)</u>

與聯營公司之結餘乃無抵押、免息及須於通知時償還。聯營公司所有款項之賬面值與其公平值相若。

## 19. 於聯營公司之權益(續)

於結算日，本集團主要聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行 股份／註冊 繳足股本詳情	註冊成立／ 註冊及營業 地點	本集團應佔 擁有權百分比	主要業務
亞洲建築集團有限公司	每股面值 1 港元 之普通股	香港	49	投資控股
迪臣五金建材有限公司	每股面值 1 港元 之普通股	香港／ 中國內地	40	建築材料貿易
福來工程有限公司*	每股面值 1 港元 之普通股	香港	40	物業發展
福州建迪混凝土 有限公司*(ii)	註冊股本 人民幣 10,000,000 元 (i)	中國／ 中國內地	40	製造混凝土商品
Reality Profile Limited	每股面值 1 美元 之普通股	英屬處女群島	45	投資控股
迪衛智能系統有限公司*	每股面值 1 港元 之普通股	香港	50	出售、分銷及 推廣家居保安 及自動化產品
榮迪聯營有限公司	每股面值 1 港元 之普通股	香港	45	建築承包
海南亞豪物業管理 有限公司*(ii)	註冊股本 人民幣 1,000,000 元 (i)	中國／ 中國內地	20	物業管理

\* 未經安永香港或其他安永國際成員公司審核。

附註：

(i) 該聯營公司之已發行或繳足股本並無分類。

(ii) 該間於香港以外地區經營之聯營公司所匯予本集團之股息受該聯營公司所賺取及保留之外匯數額限制。

## 19. 於聯營公司之權益(續)

上表所列者為董事認為會對本集團本年度業績構成主要影響或構成本集團資產淨值重要部份之本集團聯營公司。董事認為如將其他聯營公司之詳情列出，會使本附註過於冗長。

本集團於聯營公司之股權均包括透過本公司附屬公司持有之權益股份。

本集團已終止確認其應佔 Asia Construction Holdings Limited 及 Fitness Asia Limited 之虧損，乃由於應佔聯營公司虧損超逾本集團於聯營公司之權益。本集團於本年度尚未確認之應佔該等聯營公司之合計虧損及累計虧損分別為 101,000 港元(二零零六年：198,000 港元)及 520,000 港元(二零零六年：419,000 港元)。

下表列示摘錄自其管理賬目或財務報表之本集團聯營公司之財務資料概要：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產	95,646	96,397
負債	81,442	77,023
收入	127,922	129,436
溢利	3,639	3,843

## 20. 可供出售投資

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
在香港以外上市之股本投資，按公平值	—	16,174
未上市之股本投資，按成本*	—	—
	—	16,174

\* 指 79 港元(二零零六年：零)之未上市之股本投資，按成本

年內，直接於權益內確認之本集團可供銷售投資之虧損為 1,051,000 港元(二零零六年：收益 4,161,000 港元)，其中收益 8,970,000 港元(二零零六年：零)從權益中撥回，並在本年度利潤表內確認。

上述於股本證券投資被指定為可供銷售金融資產，並無固定到期日或息票率。

上年度，上市股本證券投資之公平值乃根據結算日之市場報價計算。

## 20. 可供出售投資(續)

於二零零七年三月三十一日，賬面值為79港元(二零零六年：零)之未上市股本投資按成本列賬，原因是估計其合理公平值時所需考慮之因素範圍甚廣，使本公司董事認為其公平值不能可靠地計量。

## 21. 應收所投資公司款項

應收所投資公司款項乃無抵押、免息及須於通知時償還。董事認為，由於本集團無意於短期內要求還款，該等款項被歸類為非流動資產。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

## 22. 長期按金

上年度，長期按金指收購物業、廠房及設備項目支付之按金14,040,000港元及收購酒店物業權益之按金16,160,000港元。年內，該筆金額已分別轉至物業、廠房及設備及投資物業項目入賬。於二零零六年三月三十一日，該筆金額之賬面值與其公平值相若。

## 23. 應收／應付少數股東款項

應收／應付少數股東款項乃無抵押、免息及須於通知時償還。該筆款項之賬面值與其公平值相若。

## 24. 待售物業

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已落成物業	234,938	142,749
發展中物業	160,441	85,697
	<b>395,379</b>	<b>228,446</b>

賬面總值為21,244,000港元(二零零六年：20,951,000港元)之若干已落成待售物業乃按經營租約租賃予第三方，有關之其他詳情概要載於財務報表附註38(a)。於二零零七年三月三十一日，若干已落成待售物業已抵押予多家銀行，作為本集團獲授銀行信貸額之擔保(附註30)。

## 25. 建築合約

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收合約客戶款項總額	12,283	23,149
應付合約客戶款項總額	(29,104)	(32,853)
	<u>(16,821)</u>	<u>(9,704)</u>
迄今已支出之合約成本加已確認利潤減已確認虧損 及可預見虧損撥備	1,472,294	1,930,673
減：按進度所收款項	(1,489,115)	(1,940,377)
	<u>(16,821)</u>	<u>(9,704)</u>

## 26. 存貨

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易產品	<u>8,537</u>	<u>8,674</u>

## 27. 應收賬項

本集團主要以信用形式與其客戶訂立貿易條款。銷售貿易產品之信用期一般為90日，而銷售已落成待售物業之信用期為180日。至於有關本集團建築工程之應收保證金，通常於建築工程完成後一年到期。每名客戶均設有最高信用限額。本集團設法嚴格控制其應收而未收款項水平。高級管理層會定期審閱逾期未收結餘情況。鑑於以上所述及本集團應收賬項與為數眾多之多元化客戶有關，因此並無重大集中信用風險。應收賬項為免息。

## 27. 應收賬項(續)

於結算日，按發票日期及扣除撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期至90日	43,844	29,743
91-180日	3,803	8,037
181-360日	2,975	11,564
逾360日	13,813	6,282
	<b>64,435</b>	55,626
應收保證金	4,109	4,457
	<b>68,544</b>	60,083

## 28. 現金及現金等值項目及有抵押定期存款

	附註	集團		公司	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金及銀行結餘		53,159	47,167	59	62
定期存款		68,184	68,300	—	—
		<b>121,343</b>	115,467	<b>59</b>	62
減：銀行信貸之有抵押 定期存款	30	(68,184)	(68,300)	—	—
現金及現金等值項目		<b>53,159</b>	47,167	<b>59</b>	62

於結算日，本集團以人民幣為單位之現金及銀行結餘及定期存款總額為76,141,000港元(二零零六年：72,352,000港元)。人民幣為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。短期定期存款視本集團即時現金需求以一日至三個月之不同期間作出，並按各自短期定期存款利率計息。現金及現金等值項目及有抵押定期存款與其公平值相若。

## 29. 應付賬項

於結算日，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期至 90 日	30,103	53,929
91 – 180 日	168	2,186
181 – 360 日	1,436	1,128
逾 360 日	6,963	4,439
	<u>38,670</u>	<u>61,682</u>

應付賬項為免息，且一般於 30 日內償還。

## 30. 計息銀行及其他借款

集團	二零零七年			二零零六年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
<b>流動</b>						
銀行貸款－有抵押	6.48 至 7.48	二零零八年	41,067	6.85	二零零七年	9,600
銀行透支－有抵押	優惠利率+0.5	通知時	41,853	優惠利率+0.5	通知時	28,431
信託收據貸款－有抵押	優惠利率+0.875	通知時	4,640	優惠利率+0.875	通知時	6,631
			<u>87,560</u>			<u>44,662</u>
<b>非流動</b>						
銀行貸款－有抵押	6.48 至 7.48	二零一一年	84,162	6.85	二零零八年	28,800
可換股票據(附註 32)	4.00	二零零九年	14,856	—	—	—
			<u>99,018</u>			<u>28,800</u>
			<u>186,578</u>			<u>73,462</u>
<b>公司</b>						
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
<b>非流動</b>						
可換股票據(附註 32)	4.00	二零零九年	<u>14,856</u>	—	—	<u>—</u>

## 30. 計息銀行及其他借款(續)

	集團		公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分析為				
應償還銀行貸款、透支 及信託收據貸款：				
一年內或通知時	87,560	44,662	—	—
第二年	30,927	16,800	—	—
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	53,235	12,000	—	—
	<b>171,722</b>	<b>73,462</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
其他應付借款：				
第三年至第五年(包括首尾兩年)	14,856	—	14,856	—
	<b>186,578</b>	<b>73,462</b>	<b>14,856</b>	<b>—</b>

於結算日，所有銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。銀行及其他借款之公平值乃根據當時利率貼現預期未來現金流量計算。

除賬面值14,856,000港元(二零零六年：無)之可換股票據外，本集團之所有銀行借款均以浮動利率計息。

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國內若干租賃樓宇，為數77,356,000港元(二零零六年：45,398,000港元)(附註13)。
- (ii) 抵押本集團位於香港之租賃土地，為數13,262,000港元(二零零六年：13,512,000港元)(附註15)。
- (iii) 抵押本集團為數68,184,000港元(二零零六年：68,300,000港元)之定期存款(附註28)。
- (iv) 抵押本集團為數50,471,000港元(二零零六年：74,306,000港元)之已落成待售物業(附註24)。

另外，本集團之銀行信貸以本公司之公司擔保作抵押。

### 31. 遞延稅項

年內，遞延稅項資產及負債之變動如下：

#### 遞延稅項資產

集團	二零零七年		
	用於抵銷未來 應課稅溢利之虧損 千港元	其他 暫時時差 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日	413	—	413
本年度利潤表計入 之遞延稅項(附註10)	(151)	—	(151)
於二零零七年三月三十一日之遞延稅項資產	<u>262</u>	<u>—</u>	<u>262</u>

#### 遞延稅項負債

集團	二零零七年		
	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日：	331	2,246	2,577
年內計入利潤表之遞延稅項(附註10)	(92)	9,264	9,172
於二零零七年三月三十一日之遞延稅項負債	<u>239</u>	<u>11,510</u>	<u>11,749</u>
於二零零七年三月三十一日之遞延稅項負債淨值			<u>11,487</u>

#### 遞延稅項資產

集團	二零零六年		
	用於抵銷未來 應課稅溢利之虧損 千港元	其他 暫時時差 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日	262	120	382
本年度計入／(扣除自) 利潤表之遞延稅項(附註10)	151	(120)	31
於二零零六年三月三十一日之遞延稅項資產	<u>413</u>	<u>—</u>	<u>413</u>

## 31. 遞延稅項(續)

## 遞延稅項負債

## 集團

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	二零零六年 總計 千港元
於二零零五年四月一日	331	340	671
年內計入權益之遞延稅項	—	1,906	1,906
於二零零六年三月三十一日之遞延稅項負債	<u>331</u>	<u>2,246</u>	<u>2,577</u>
於二零零六年三月三十一日之遞延稅項負債淨值			<u>2,164</u>

本集團於香港及中國內地有稅務虧損分別為580,878,000港元(二零零六年:561,725,000港元)及25,365,000港元(二零零六年:9,489,000港元),可供使用以對銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。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。

於二零零七年三月三十一日,就本集團若干附屬公司、聯營公司或共同控制實體未匯出盈利之稅項而言,由於該等款額匯出時,本集團並無額外之稅項負債,故並無重大未確認遞延稅項負債(二零零六年:無)。

本公司向其股東派發股息並不涉及任何所得稅之影響。

## 遞延稅項資產

## 公司

	用於抵銷未來 應課稅溢利之虧損 千港元
於二零零五年四月一日、二零零六年三月三十一日、 二零零六年四月一日及二零零七年三月三十一日	<u>262</u>

### 32. 可換股票據

於二零零六年四月二十四日，本公司發行4%可換股票據，票面總金額為15,750,000港元。於本年度內，該等可換股票據之數目概無變動。該等票據之年期為三年，依照票面價格發行，總金額達15,750,000港元。應每半年按4%之年利息率延期支付一次利息。於自發行日期第一周年至到期日前第三十日期間，票據持有人可依意願隨時以初步換股價每股0.45港元將票據轉換成35,000,000股本公司普通股股份。

可換股票據之負債成分之公平值乃於發行時依據類似不附帶換股權之債款之現行利率7%而釐定，並以長期負債列賬。剩餘部份款項分配予於股東權益中確認並包含之換股權。

本年度已發行之可換股票據已分割至負債及權益部份，如下所示：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年內已發行可換股票據之面額	15,750	—
權益部份	(1,259)	—
於發行日之負債部份	14,491	—
利息支出	955	—
已付利息	(590)	—
於三月三十一日之負債部份(附註30)	<u>14,856</u>	<u>—</u>

### 33. 股本

股份

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定股本：		
1,500,000,000股(二零零六年：1,500,000,000股) 每股面值0.10港元普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
572,683,017股(二零零六年：496,683,017股) 每股面值0.10港元普通股	<u>57,268</u>	<u>49,668</u>

## 33. 股本(續)

本年度及過往年度之交易，經參照本公司已發行普通股本之變動後概述如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日		5,167,540,176	51,675	105,783	157,458
購回股份	(i)	(184,600,000)	(2,007)	(8,982)	(10,989)
合併股份	(ii)	(4,486,257,159)	—	—	—
		496,683,017	49,668	96,801	146,469
購回股份支出		—	—	(130)	( 130)
於二零零六年 三月三十一日 及二零零六年 四月一日		496,683,017	49,668	96,671	146,339
發行股份	(iii)	65,000,000	6,500	23,600	30,100
行使購股權	(iv)	11,000,000	1,100	2,693	3,793
		572,683,017	57,268	122,964	180,232
發行股份支出		—	—	(401)	( 401)
於二零零七年 三月三十一日		572,683,017	57,268	122,563	179,831

附註：

- (i) 上年度，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回本公司合共184,600,000股股份，每股價格為0.265港元至每股0.650港元，而總代價(未扣除開支)為10,989,000港元。所回購股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值2,007,000港元之金額已自保留溢利轉撥往股本贖回儲備，就回購股份所支付之溢價8,982,000港元及股份購回開支130,000港元已自股份溢價賬中扣除。
- (ii) 由二零零五年九月一日起，本公司之法定股本150,000,000港元分為15,000,000,000股每股面值0.01港元普通股，被合併為1,500,000,000股每股面值0.10港元之普通股。於同日，本公司已發行及繳足股本49,847,301港元分為4,984,730,176股每股面值0.01港元之普通股，被合併為498,473,017股每股面值0.10港元之普通股。

### 33. 股本(續)

附註：(續)

(iii) 於二零零六年四月四日，Sparta Assets Limited(「Sparta Assets」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於該日持有本公司約43.29%股本)，與Penta Investment Advisers Limited(「Penta」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)訂立配售協議。依據配售協議，Sparta Assets同意以每股0.34港元之價格與Penta配售15,000,000股配售股份。同日，Sparta Assets與本公司訂立認購協議，據此，Sparta Assets有條件同意以每股0.34港元之價格認購15,000,000股認購股份。

於二零零六年十二月十二日，本公司與3V Capital Limited(「配售代理」，一間於香港註冊成立之有限公司)訂立配售協議。依據配售協議，配售代理同意以每股0.50港元之價格與Penta配售50,000,000股配售股份。

(iv) 其中10,000,000份及1,000,000份購股權已分別按每股0.272港元及0.34港元之之行使價予以行使(附註34)，總代價為3,060,000港元(未計開支)，連同撥回之購股權儲備金額733,000港元，已計入股份溢價賬。

#### 購股權

本公司之購股權計劃詳情載於財務報表附註34。

### 34. 購股權計劃

於二零零二年八月十四日，本公司終止於一九九七年五月二十一日採納之購股權計劃，並於同日採納新購股權計劃(「計劃」)以符合上市規則第17章有關公司購股權計劃之新規定。根據舊計劃授出之購股權將仍然有效。

本公司設有計劃，藉以鼓勵及回饋對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者。計劃之合資格參與者包括本公司董事(包括獨立非執行董事)及本集團其他僱員。計劃於二零零二年八月十四日起生效，除非另外註銷或修訂，計劃將由該日起十年內有效。

根據計劃，現時可授出之未行使購股權最高數目，於獲行使時，可相等本公司於採納計劃日期之已發行股份10%。於任何十二個月期間向每名合資格參與迪臣計劃之人士授出可發行股份之購股權數目，最多以本公司當時已發行股份之1%為限。授出超過此限額之購股權，須獲股東於股東大會上批准。

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

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

### 34. 購股權計劃(續)

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以及(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。

於二零零六年三月三十一日，本公司有11,800,000份購股權計劃項下之購股權尚未行使。

根據計劃以下購股權於本年度內尚未行使：

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權 授出日期*	購股權 行使期間	本公司股份之價格**			
	於二零零六年 四月一日	年內 已授出	年內 已行使	於二零零七年 三月三十一日			購股權 行使價** 每股港元	購股權 授出日期 每股港元	緊接行使 日期前 每股港元	購股權 行使日期 每股港元
董事										
謝文盛	400,000	-	(400,000)	-	二零零六年 二月十六日	二零零六年二月十七日至 二零零八年二月十六日	0.272	0.27	0.41	0.41
王京寧	1,000,000	-	(1,000,000)	-	二零零六年 二月十六日	二零零六年二月十七日至 二零零八年二月十六日	0.272	0.27	0.41	0.41
姜國祥	2,000,000	-	(2,000,000)	-	二零零六年 二月十六日	二零零六年二月十七日至 二零零八年二月十六日	0.272	0.27	0.41	0.41
王子敬	2,000,000	-	(2,000,000)	-	二零零六年 二月十六日	二零零六年二月十七日至 二零零八年二月十六日	0.272	0.27	0.41	0.41
何鍾泰	400,000	-	-	400,000	二零零六年 三月四日	二零零六年三月五日至 二零零八年三月四日	0.34	0.34	-	-
蕭文波	400,000	-	-	400,000	二零零六年 三月四日	二零零六年三月五日至 二零零八年三月四日	0.34	0.34	-	-
	6,200,000	-	(5,400,000)	800,000						
其他僱員，合計	4,600,000	-	(4,600,000)	-	二零零六年 二月十六日	二零零六年二月十七日至 二零零八年二月十六日	0.272	0.27	0.41	0.41
	1,000,000	-	(1,000,000)	-	二零零六年 三月四日	二零零六年三月五日至 二零零八年三月四日	0.34	0.34	0.41	0.41
	-	10,450,000	-	10,450,000	二零零六年 十二月二十三日	二零零六年十二月二十七日至 二零零七年十二月二十六日	0.6	0.58	-	-
	5,600,000	10,450,000	(5,600,000)	10,450,000						
總計	11,800,000	10,450,000	(11,000,000)	11,250,000						

\* 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期間開始止。

\*\* 當本公司配售新股、發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，購股權之行使價須作出調整。

\*\*\* 於授出購股權日期所披露之本公司股價，為股份於緊接授出購股權日期前之交易日於聯交所之收市價。於行使購股權當日前所披露之本公司股價，為緊接所披露類別購股權獲全數行使當日前於聯交所之加權平均收市價。

### 34. 購股權計劃(續)

年內授出之購股權之公平價值為1,015,000港元(二零零六年：799,000港元)。

已授出股權結算購股權之公平價值乃於授出日期使用畢蘇期權定價模式計入授出購股權之條款及條件進行估計。下表列示截至二零零七年三月三十一日止年度使用模式之輸入參數：

股息收益率(%)	0.00
預期波動率(%)	42.00
歷史波動率(%)	42.00
無風險利率(%)	3.65
預期購股權年期(年)	1.00
加權平均股價(港元)	0.58

購股權之預期周期乃根據過去三年歷史數據計算，未必表示可能發生之行使模式。預期波動反映歷史波動表示未來趨勢之假設，未必表示實際結果。

計量公平值時並無計入已授出購股權之其他特色。

於結算日，本公司於計劃下尚有11,250,000份購股權未獲行使。根據本公司之現有股本架構，全數行使餘下購股權將會引致發行本公司11,250,00股額外普通股(佔本公司於結算日已發行股份之約2.0%)及額外股本1,125,000港元及股份溢價5,417,000港元(未扣除發行開支)。

### 35. 儲備

#### (a) 集團

於本年度及過往年度，本集團儲備金額及其變動情況於財務報表第33至34頁之綜合權益變動表內呈列。

## 35. 儲備(續)

## (b) 公司

	附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
二零零五年四月一日		105,783	155,531	-	7,355	12,787	281,456
年內虧損	11	-	-	-	-	(5,744)	(5,744)
購回股份	33	(8,982)	-	-	2,007	(2,007)	(8,982)
股份購回開支	33	(130)	-	-	-	-	(130)
股權結算購股權之安排	34	-	-	799	-	-	799
二零零六年三月三十一日 及二零零六年四月一日		96,671	155,531	799	9,362	5,036	267,399
年內虧損	11	-	-	-	-	(5,437)	(5,437)
發行股份	33	23,600	-	-	-	-	23,600
股份發行開支	33	(401)	-	-	-	-	(401)
行使購股權	33	2,693	-	(733)	-	-	1,960
以股權結算之購股權安排	34	-	-	1,015	-	-	1,015
二零零七年三月三十一日		122,563	155,531	1,081	9,362	(401)	288,136

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資產淨值高出發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，實繳盈餘可作分派，條件為本公司將有能力償付其到期應付負債，且於分派後，其負債總額連同已發行股本及溢價之合計總額須為少於其資產之可變現價值。

購股權儲備包括已授出但未行使購股權之公平值，進一步說明見財務報表附註2.4以股份為基礎之支付交易之會計政策。於有關購股權獲行使時，金額將轉撥予股份溢價賬，或倘有關購股權到期或被沒收，則轉撥至保留溢利。

### 36. 出售附屬公司

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已出售之資產淨值：			
預付款項、按金及其他應收款項		-	1,578
存貨		-	4,440
現金及銀行結存		-	896
其他應付款項及應計費用		-	(6,525)
少數股東權益		-	(621)
			<u>(232)</u>
出售附屬公司收益	5	-	1,768
			<u>1,536</u>
支付方式：			
現金		-	1,654
於聯營公司之權益		-	(118)
			<u>1,536</u>
出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：			
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金代價		-	1,654
出售之現金及銀行結存		-	(896)
			<u>758</u>

### 37. 或然負債

於結算日，並無於財務報表撥備之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就附屬公司獲授銀行信貸而向銀行 提供之擔保	-	-	255,610	360,100

就有關附屬公司獲得之銀行信貸擔保，截至二零零七年三月三十一日，附屬公司已動用約151,442,000港元（二零零六年：73,462,000港元）。

### 38. 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其若干租賃樓宇（附註13）及其若干已落成待售物業（附註24），議定租約為期一年至五年不等。此外，租約條款一般要求租戶支付保證金，並規定須因應當時市道定期調整租金。

於二零零七年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約與租戶訂立未來租約最低收款總額：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	1,306	1,655
第二年至第五年（包括首尾兩年）	637	1,195
	<u>1,943</u>	<u>2,850</u>

### 38. 經營租約安排(續)

#### (b) 本集團作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業，議定租約為期一至十年不等。

於二零零七年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約須於以下年度支付之未來租約付款之最低總額：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	9,425	10,063
第二年至第五年(包括首尾兩年)	40,341	29,884
五年後	31,909	10,370
	<u>81,675</u>	<u>50,317</u>

於二零零七年三月三十一日，本公司並無經營租約安排(二零零六年：無)。

### 39. 承擔

除附註38(b)詳述之經營租賃承擔外，本集團於結算日還有下列資本承擔：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就以下各項已訂約但尚未撥備之：		
收購物業	—	16,503
投資物業之裝修成本	11,007	—
	<u>11,007</u>	<u>16,503</u>
就以下已批准，但尚未訂約之：		
投資物業之裝修成本	17,410	—
	<u>28,417</u>	<u>16,503</u>

於二零零七年三月三十一日，本公司並無重大承擔(二零零六年：無)。

## 40. 關連人士交易

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

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
向本公司一名董事及其聯繫人士出售物業	(i)	8,985	—
從聯營公司收取管理費	(ii)	775	553
從共同控制實體收取利息收入	(iii)	639	397
		<u>10,399</u>	<u>950</u>

附註：

- (i) 年內，本集團向謝文盛先生、謝維業先生及謝海英女士出售三個住宅單位。謝文盛先生為本公司董事及主要股東，而謝維業先生及謝海英女士分別為謝文盛先生之兒子及女兒。該三個住宅單位之總代價為人民幣8,896,000元，乃參照市值及按正常商業條款釐定。該等交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。
- (ii) 管理費乃參照本集團提供之服務所發生之成本而收取費用。
- (iii) 來自共同控制實體之利息收入乃依應收款項7,178,000港元(二零零六年：7,178,000港元)按優惠利率加1%之年利率收取。
- (b) 與關連人士尚未結算之結餘：
- (i) 於結算日，本集團與共同控制實體及聯營公司結欠之款項明細分別列入財務報表附註18及19；及
- (ii) 於結算日，本公司與附屬公司結欠之款項明細列入財務報表附註17。
- (c) 本集團主要管理層之薪酬：
- 本集團主要管理層為本公司之董事。彼等酬金詳情於財務報表附註8內披露。

### 41. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括計息銀行及其他借貸、可換股票據，可供銷售股本投資、現金及現金等值及有抵押定期存款。該等金融工具之主要目的為為本集團業務籌集資金。本集團有多項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、預付款項、按金及其他應收款項及其他應付款項及應計費用。

本集團金融工具之主要風險為現金流量利率風險、外幣風險、信用風險及流動資金風險。董事會檢討及同意管理該等風險之政策，及該等風險概述如下。

#### 利率風險

利率風險其中的主要因為再定價風險，此風險來自定息及浮息資產、負債於不同時間有不同的息率及現金流量，而引致再定價風險。本集團透過計息銀行及其他借貸之利率變動之影響而面臨利率風險。本集團已有既定的利率風險管理政策以監察及減低利率風險至可容忍限度。

#### 外幣風險

本集團若干附屬公司之貨幣資產及交易以外幣為單位，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。

#### 信用風險

本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三者進行交易。按照本集團的政策，所有擬按信貸期進行交易的客戶，必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，本集團會持續監察應收結餘的情況，而本集團的壞賬風險並不重大。有關本集團信用政策的詳情載於財務報表附註27。

就有關本集團其他金融資產(其中包括現金及現金等值項目、有抵押定期存款、預付款項、按金及其他應收款項)的信用風險，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。

由於本集團僅與該等享譽盛名兼信譽可靠的第三者進行交易，故不需要任何抵押品。

#### 流動資金風險

本集團持續秉持審慎之融資政策，並確保維持足夠之現金及信貸額度以應付其流動資金需要。

## 42. 比較金額

去年之土地增值稅撥備 12,779,000 港元列入綜合資產負債表內其他應付款項及應計費用下。為與本年度採納之呈列方式貫徹一致(董事認為本年度之呈列方式更能反映交易之相關性質)，此項目已重新分類為應付稅項。

## 43. 批准財務報表

本財務報表已由董事會於二零零七年七月二十四日批准及授權發行。