
此乃重要文件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之迪臣發展國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或轉讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或轉讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



DESON DEVELOPMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

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)

(1) 有關 LEAD JOY INVESTMENTS LIMITED

全部股權之主要交易

(2) 有關 MEASURE UP PROFITS LIMITED

全部股權之非常重大出售事項

董事會函件載於本通函第4至17頁。

本公司謹訂於二零一零年八月十二日上午十一時十五分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函附錄五。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其所列之指示填妥，並盡早交回本公司香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，該表格無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一零年七月二十三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一：本集團之財務資料.....	18
附錄二：餘下集團之未經審核備考財務資料.....	126
附錄三：估值報告.....	141
附錄四：一般資料.....	180
附錄五：股東特別大會通告.....	186
 隨附文件	
—代表委任表格	

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列之涵義：

「Big Meg」	指	Big Meg Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Big Meg之最終實益擁有人為獨立第三方
「董事會」	指	董事會
「Bond Light」	指	Bond Light Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Bond Light之最終實益擁有人為獨立第三方
「本公司」	指	迪臣發展國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州高爾夫」	指	惠州高爾夫球場有限公司，一間於中國註冊成立之中外合營公司
「惠州怡海」	指	惠州怡海房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之外商獨資企業
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士，且並非本公司關連人士之第三方

釋 義

「Interpath Profits」	指	Interpath Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其60%已發行股本由本公司間接持有
「最後實際可行日期」	指	二零一零年七月二十日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「Lead Joy」	指	Lead Joy Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為Interpath Profits之全資附屬公司及本公司間接持有60%之附屬公司
「Lead Joy 協議」	指	Interpath Profits (作為賣方) 與Bond Light (作為買方) 就有關Lead Joy出售事項所簽訂日期為二零一零年四月七日之買賣協議
「Lead Joy 出售事項」	指	根據Lead Joy協議，Interpath Profits建議出售Lead Joy的全部已發行股本及Lead Joy股東貸款之權益予Bond Light
「Lead Joy 股東貸款」	指	Lead Joy欠Interpath Profits的股東貸款總額109,120,000港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Measure Up」	指	Measure Up Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為Interpath Profits的全資附屬公司及本公司間接持有60%之附屬公司
「Measure Up 協議」	指	Interpath Profits (作為賣方) 與Big Meg (作為買方) 就有關Measure Up出售事項所簽訂日期為二零一零年四月七日之買賣協議
「Measure Up 出售事項」	指	根據Measure Up協議，Interpath Profits建議出售Measure Up的全部已發行股本及轉讓Measure Up股東借款之責任予Big Meg
「Measure Up 股東借款」	指	Interpath Profits欠Measure Up的借款總額59,100,000港元

釋 義

「明興」	指	明興投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，為明興控股之全資附屬公司
「明興控股」	指	明興控股有限公司（前稱為香港岡部有限公司），一間於香港註冊成立之有限責任公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「餘下集團」	指	本集團，不包括Lead Joy及Measure Up（及彼等各自之附屬公司）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	將於二零一零年八月十二日上午十一時十五分舉行以批准Lead Joy協議及Measure Up協議以及該等協議項下擬進行交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	根據本公司於二零零二年八月十四日所採納之購股權計劃而授出之購股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

除非本通函中另有註明，否則於本通函中採用之人民幣兌港元匯率為人民幣1元對1.14港元，只作說明用途。並不代表任何人民幣數額已用或可用此匯率或任何其他匯率轉換或能夠轉換為港元。



DESON DEVELOPMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

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)

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

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

獨立非執行董事：

何鍾泰博士
蕭文波先生
黃承基先生

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

敬啟者：

(1) 有關 LEAD JOY INVESTMENTS LIMITED

全部股權之主要交易

(2) 有關 MEASURE UP PROFITS LIMITED

全部股權之非常重大出售事項

A. 緒言

茲提述本公司於二零一零年四月十四日刊發之公佈。於二零一零年四月七日，本公司一間間接非全資附屬公司 Interpath Profits (作為賣方) 與 Bond Light (作為買方) 就有關向 Bond Light 出售 Lead Joy 的全部已發行股本及 Lead Joy 欠 Interpath Profits 的股東貸款之權益而訂立 Lead Joy 協議。Lead Joy 出售事項之總代價為人民幣 99,500,000 元 (約 113,430,000 港元)。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一零年四月七日，Interpath Profits（作為賣方）與Big Meg（作為買方）亦就有關向Big Meg出售Measure Up的全部已發行股本及由Big Meg承擔Interpath Profits欠Measure Up的債務的責任而訂立Measure Up協議。Measure Up出售事項之總代價為人民幣242,000,000元（約275,880,000港元）。

根據上市規則，Lead Joy出售事項構成本公司一項主要交易，及Measure Up出售事項構成本公司一項非常重大的出售事項。Lead Joy協議及Measure Up協議以及該等協議項下擬進行之交易須經股東於股東特別大會以投票方式表決批准後，方可作實。

本通函旨在向股東提供有關Lead Joy協議及Measure Up協議之條款詳情，並向股東提供有關本集團之財務資料及上市規則規定之有關本公司及Lead Joy出售事項及Measure Up出售事項之資料。

B. LEAD JOY 協議

(a) 日期

二零一零年四月七日

(b) 訂約方

(i) 賣方

Interpath Profits，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其60%已發行股本由本公司間接持有。

(ii) 買方

Bond Light，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Bond Light及其最終實益擁有人為獨立第三方。

(c) 將予出售之資產

根據Lead Joy協議，Interpath Profits已同意出售而Bond Light已同意購買Lead Joy之全部已發行股本及Lead Joy股東貸款的權益。

(d) 代價

Lead Joy 出售事項的代價為人民幣99,500,000元(約113,430,000港元)，須以下列方式支付：

- (i) 人民幣3,500,000元(約3,990,000港元)已於Lead Joy協議日期以現金支付，而進一步款項人民幣50,000,000元(約57,000,000港元)亦已於該日後以現金支付，上述兩筆款項均作為按金；及
- (ii) 餘額人民幣46,000,000元(約52,440,000港元)須於二零一零年八月二十日或之前，或獲得股東於股東特別大會上批准Lead Joy出售事項及Lead Joy協議下擬進行之交易後三日內(以較早發生者為準)以現金支付。

代價乃經本公司與Bond Light公平磋商，並經考慮於以下「Lead Joy出售事項之理由」分節說明的收購成本(定義見下文)及其他因素後達致。

(e) 先決條件

Lead Joy出售事項完成須待本公司獲得股東於股東特別大會上批准Lead Joy出售事項及Lead Joy協議項下擬進行之交易後，方可作實。

倘上述條件未能於二零一零年八月三十一日(或訂約方可能協定之較後日期)前達成，Lead Joy協議將告終止，Bond Light先前根據Lead Joy協議支付予Interpath Profits作為按金之所有款項連同利息(按中國人民銀行公佈同期的貸款基準利率計算)須於三個工作日內退還予Bond Light。

(f) 完成Lead Joy出售事項

完成Lead Joy出售事項將於支付最後一期Lead Joy出售事項之代價及上述先決條件獲達成後五日內發生。

C. MEASURE UP 協議

(a) 日期

二零一零年四月七日

(b) 訂約方

(i) 賣方

Interpath Profits，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其60%已發行股本由本公司間接持有。

(ii) 買方

Big Meg，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Big Meg及其最終實益擁有人為獨立第三方。

(c) 將予出售之資產

根據Measure Up協議，Interpath Profits已同意出售而Big Meg已同意購買Measure Up之全部已發行股本，及Big Meg已同意承擔Measure Up股東借款的責任。

(d) 代價

Measure Up出售事項的代價為人民幣242,000,000元(約275,880,000港元)，須以下列方式支付：

- (i) 人民幣3,500,000元(約3,990,000港元)已於Measure Up協議日期以現金支付，而進一步款項合共人民幣91,400,000元(約104,196,000港元)已於該日後以現金支付，上述兩筆款項均作為按金；
- (ii) 人民幣54,000,000元(約61,560,000港元)須於二零一零年九月二十日，或公佈獲得股東於股東特別大會上批准Measure Up出售事項及Measure Up協議下擬進行交易的公告日期後三十日內以現金支付(以較早發生者為準)；及
- (iii) 餘額人民幣93,100,000元(約106,134,000港元)須於Interpath Profits向其律師交付(a)有關Measure Up全部已發行股本的轉讓文據；(b)有關Measure Up股東借款的轉讓契約；及(c)批准Measure Up全部已發行股本轉讓的Measure Up董事會決議副本後十日內以現金支付。

董事會函件

Measure Up 出售事項的代價乃經本公司與 Big Meg 公平磋商，並經考慮於以下「Measure Up 出售事項之理由」分段說明的因素、中國惠州樓市需求及銷售價格趨勢、中國政府最近特別是對樓市採取之緊縮政策之風險，以及若本集團自身開發物業發展項目可能另行所需時間及產生之額外投資等因素後達致。

(e) 先決條件

完成 Measure Up 出售事項須待本公司獲得股東於股東特別大會上批准 Measure Up 出售事項及 Measure Up 協議項下擬進行之交易後，方可作實。

倘上述條件未能於二零一零年八月三十一日（或訂約方可能協定之較後日期）前達成，Measure Up 協議將告終止，Big Meg 先前根據 Measure Up 協議支付予 Interpath Profits 作為按金之所有款項連同利息（按中國人民銀行公佈同期的貸款基準利率計算）須於三個工作日內退還予 Big Meg。

此外，本公司董事總經理兼副主席謝文盛先生已擔保 Interpath Profits 就以上情況所說明支付 Big Meg 按金及利息的責任。

(f) 完成 Measure Up 出售事項

完成 Measure Up 出售事項將於支付最後一期 Measure Up 出售事項之代價後五日內發生。

D. 有關訂約方之資料

(a) 有關本集團之資料

本集團主要業務範圍包括 (i) 主要在香港及中國作為總承包商從事建築業務，以及提供承包高智能大廈工程及機電工程服務；(ii) 物業發展及投資；及 (iii) 買賣醫療設備及提供相關安裝和維修服務。

(b) 有關 Lead Joy 之資料

Lead Joy 是一間於二零零九年九月十一日成立的投資控股公司，透過其全資附屬公司明興控股持有明興 100% 已發行股本，而明興持有惠州高爾夫 90% 股

董事會函件

權(餘下10%由一名獨立第三方深圳市康和泰貿易有限公司持有)。惠州高爾夫擁有一幅位於中國廣東省惠東縣大嶺鎮十二托總地盤面積約1,008,725平方米之土地，惠州高爾夫於該土地上經營高爾夫球場。

Lead Joy於二零零九年九月十一日註冊成立，於二零一零年三月收購明興控股後，根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製之Lead Joy自二零零九年九月十一日起至二零一零年三月三十一日止期間之綜合經審核財務資料載列如下：

二零零九年九月十一日起至
二零一零年三月三十一日止期間
百萬港元

收入	—
除稅前溢利及本年度溢利	3

根據Lead Joy之經審核綜合賬目，Lead Joy於二零一零年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約為3,000,000港元。於二零一零年五月三十一日，Lead Joy出售事項中出售之物業、廠房及設備及預付土地租賃款項現狀之市值為185,000,000港元。有關明興控股及其附屬公司於截至二零零九年九月三十日止三個年度及截至二零一零年三月三十一日止六個月之財務資料，請參閱本通函附錄一第92頁至96頁。

(c) 有關 Bond Light 之資料

Bond Light乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。Bond Light由一位獨立第三方介紹給本公司。Bond Light之最終實益擁有人為個人，獨立於Big Meg或其最終實益擁有人，且與Big Meg或其最終實益擁有人並無關連。

(d) 有關 Measure Up 之資料

Measure Up為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。其主要資產為持有惠州怡海之100%股權。惠州怡海主要業務為物業發展，現時於中國惠州擁有之八幅地塊，毗鄰惠州高爾夫擁有之土地，如上述「有關Lead Joy之資料」所說明。由惠州怡海所擁有之八幅地塊位於中國廣東省惠東縣大嶺鎮十二托廣汕公路邊，總面積約為324,700平方米，已獲批准規劃作發展

董事會函件

住宅之用。該八幅地塊由惠州怡海於二零零六年十一月購入。自此，惠州怡海與中國有關機關聯絡申請所需規劃及施工許可證。惠州怡海已取得若干所需許可證，但由於其他許可證仍然待批中，因此本集團尚未開始於土地上動工。

下列為 Measure Up 根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製之截至二零一零年三月三十一日止兩個年度之主要經審核綜合財務資料摘要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零九年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
收入	0	0
除稅前虧損及本年度虧損	1	1

根據 Measure Up 之經審核綜合賬目，其於二零一零年三月三十一日之經審核綜合負債淨值約為 800,000 港元。於二零一零年五月三十一日，Measure Up 出售事項中出售之發展中物業現狀市值為 107,400,000 港元。

(e) 有關 Big Meg 之資料

Big Meg 乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。Big Meg 由一位獨立第三方介紹給本公司。

E. LEAD JOY 出售事項及 MEASURE UP 出售事項之理由

(a) Lead Joy 出售事項之理由

正如於二零一零年一月二十七日所公佈，於二零一零年一月二十七日，Lead Joy 就收購明興控股之全部已發行股本訂立協議，代價為 106,450,000 港元（「收購成本」）。此收購事項於二零一零年三月三十日完成。Lead Joy 出售事項之代價高出收購成本約 7,000,000 港元。

雖然如下文「Lead Joy 出售事項之估計收益」一節所述，Lead Joy 出售事項產生之預期損益約為零，但如上文「有關 Measure Up 之資料」所述，Measure Up 出售事項完成後，惠州高爾夫將沒有毗鄰擁有位於中國惠州之土地的八塊地皮，如本集團繼續投資 Lead Joy，惠州高爾夫於將來可能不會為本集團提供可觀的回報，因此，董事認為 Lead Joy 出售事項對本公司有利。於同一天進行 Lead Joy

出售事項及Measure Up出售事項乃本公司嘗試安排Lead Joy出售事項及Measure Up出售事項約於相同時段進行以達至交易最高經濟效益的策略。雖然Lead Joy出售事項及Measure Up出售事項並非互為條件，鑑於Lead Joy出售事項代價高出收購成本約7,000,000港元，及本集團自透過Lead Joy於二零一零年三月三十日完成收購明興控股全部已發行股本後的時間相對較短，董事認為Lead Joy出售事項作為本集團一項個別交易，仍然符合本公司及股東之整體利益。

計及所有前述的因素，董事認為，Lead Joy出售事項符合本公司及股東之整體利益，Lead Joy協議之條款及Lead Joy代價屬公平合理。

(b) Measure Up出售事項之理由

董事基於Measure Up出售事項的預期收益約157,900,000港元，認為Measure Up出售事項對本公司有利。

計及所有前述的因素，董事認為，Measure Up出售事項符合本公司及股東之整體利益，Measure Up協議之條款及Measure Up代價屬公平合理。

F. LEAD JOY 出售事項及 MEASURE UP 出售事項之財務影響

(a) Lead Joy 出售事項之財務影響

於Lead Joy出售事項完成後，本公司將不再擁有Lead Joy任何權益及Lead Joy之財務業績將不再綜合計入本公司賬目內。

Lead Joy 出售事項之估計收益

Lead Joy出售事項之預期損益將概約為零，此乃由於截至二零一零年三月三十一日止年度，當計算本集團收購明興控股之公平值調整時，已計及Lead Joy出售事項下本集團應收之代價及因Lead Joy出售事項將產生之估計開支，並於本集團綜合利潤表中確認「超逾業務合併成本之部份」收益2,800,000港元，因此，Lead Joy及其附屬公司之資產淨值當與Lead Joy股東貸款合併計算時約與Lead Joy出售事項下本集團應收之代價相若。股東

董事會函件

務請注意，本公司將予記錄之Lead Joy出售事項之實際收益或虧損須視乎Lead Joy於Lead Joy出售事項完成時之實際賬面淨值而定。

盈利

根據本通函附錄一第一節本集團會計師報告所載之綜合利潤表，本公司股東截至二零一零年三月三十一日止年度應佔溢利約為27,000,000港元。

如本通函附錄二所載餘下集團未經審核備考財務資料第一節所示，假設Lead Joy出售事項於二零零九年四月一日進行，則如上文「Lead Joy出售事項之估計收益」一段所解釋，本公司股東截至二零一零年三月三十一日止年度應佔未經審核備考溢利將維持不變。

資產淨值

根據本通函附錄一第一節本集團會計師報告所載之本公司綜合財務狀況表，本集團於二零一零年三月三十一日之經審核綜合資產總額及負債總額分別約為1,184,000,000港元及671,000,000港元。於二零一零年三月三十一日，股東應佔經審核綜合資產淨值約為509,000,000港元。

如本通函附錄二所載餘下集團未經審核備考財務資料第一節所示，假設Lead Joy出售事項於二零一零年三月三十一日進行，則本集團(不包括Lead Joy及其附屬公司)之未經審核備考綜合資產總額及負債總額將分別約為1,164,000,000港元及651,000,000港元。股東應佔未經審核備考資產淨值將維持約509,000,000港元不變。

資本負債比率

根據本通函附錄一第一節本集團會計師報告所載之本公司綜合財務狀況表，於二零一零年三月三十一日，本集團之資本負債比率(經參考非流動負債88,393,000港元及長期資本(權益及非流動負債)602,155,000港元計算)為15%。

如本通函附錄二所載餘下集團未經審核備考財務資料第一節所示，假設Lead Joy出售事項於二零一零年三月三十一日進行，則於二零一零年三月三十一日，本集團（不包括Lead Joy及其附屬公司）之資本負債比率（經參考非流動負債88,393,000港元及長期資本（權益及非流動負債）602,155,000港元計算）將維持約15%不變。

(b) Measure Up出售事項之財務影響

完成Measure Up出售事項後，本公司將不再擁有Measure Up任何權益及Measure Up之財務業績將不會綜合入本公司之賬目內。

Measure Up出售事項之估計收益

根據Measure Up於二零一零年三月三十一日之經審核財務報表，預計因Measure Up出售事項將產生收益約157,900,000港元，即Measure Up出售事項代價人民幣242,000,000元（約275,900,000港元）及Measure Up於二零一零年三月三十一日應佔經審核負債淨額約800,000港元，加上Measure Up股東借款59,100,000港元之總和（扣除中介費、專業費、所產生之行政費用、稅項、與Measure Up集團相關之匯率波動儲備撥回以及Interpath Profits少數股東根據其於Interpath Profits合共40%股權比例分攤，總金額約為177,900,000港元）。股東務請注意，本公司將予記錄之Measure Up出售事項之實際收益或虧損須視乎Measure Up於Measure Up出售事項完成後之實際賬面淨值而定。

盈利

根據本通函附錄一第一節本集團會計師報告所載之本公司綜合利潤表，本公司股東截至二零一零年三月三十一日止年度應佔溢利約為27,000,000港元。

如本通函附錄二所載餘下集團未經審核備考財務資料第一節所示，假設Measure Up出售事項於二零零九年四月一日進行，則本公司股東截至二零一零年三月三十一日止年度應佔未經審核備考溢利將增加約157,900,000港元，乃主要由於Measure Up出售事項之收益約296,400,000港元所致。

資產淨值

根據本通函附錄一第一節本集團會計師報告所載之本公司綜合財務狀況表，本集團於二零一零年三月三十一日之經審核綜合資產總額及負債總額分別約為1,184,000,000港元及671,000,000港元。於二零一零年三月三十一日，股東應佔經審核綜合資產淨值約為509,000,000港元。

如本通函附錄二所載餘下集團未經審核備考財務資料第一節所示，假設Measure Up出售事項於二零一零年三月三十一日進行，則本集團(不包括Measure Up及其附屬公司)之未經審核備考綜合資產總額及負債總額將分別約為1,343,000,000港元及570,000,000港元。股東應佔未經審核備考資產淨值將為約665,000,000港元。

資本負債比率

根據本通函附錄一第一節本集團會計師報告所載之本公司綜合財務狀況表，於二零一零年三月三十一日，本集團之資本負債比率(經參考非流動負債88,393,000港元及長期資本(權益及非流動負債)602,155,000港元計算)為15%。

如本通函附錄二所載餘下集團未經審核備考財務資料第一節所示，假設Measure Up出售事項於二零一零年三月三十一日進行，則於二零一零年三月三十一日，本集團(不包括Measure Up及其附屬公司)之資本負債比率(經參考非流動負債88,393,000港元及長期資本(權益及非流動負債)861,710,000港元計算)將降至約10.3%。

G. LEAD JOY 出售事項及 MEASURE UP 出售事項所得款項用途

(a) Lead Joy 出售事項所得款項用途

Lead Joy出售事項的估計淨收益約為112,000,000港元，目前估計將根據Interpath Profits相關股東之股權比例分配給Interpath Profits之股東，而本公司將其部份用作一般營運資金及將來碰到合適收購機遇時，用作將來之收購(如有)。

(b) Measure Up 出售事項所得款項用途

Measure Up 出售事項的估計淨收益約為 200,000,000 港元，目前估計將根據 Interpath Profits 相關股東之股權比例分配給 Interpath Profits 之股東。如本公司最新的年度報告所披露，於二零一零年三月三十一日，本集團有按 3.14% 至 12% 利率計息的計息銀行及其他借貸 198,000,000 港元，其中 134,000,000 港元須於第一年内償還，而 64,000,000 港元須於第二至五年內償還。本集團擬償還總額為 57,000,000 港元銀行透支及信託收據貸款以減少利息開支，該等款項按優惠利率至優惠利率+1% 計息，分別按接獲通知及於數月內償還並為香港籌集之資金。本集團亦擬償還有抵押其他貸款 15,000,000 港元以減少利息開支，該等款項須按 12% 利率計息並為香港籌集之資金（即期（為數 10,000,000 港元）及非即期（為數 5,000,000 港元）部分）。除償還銀行及其他借貸外，本公司將餘額用作一般營運資金及將來碰到合適收購機遇時，用作將來之收購（如有）。如本公司最新的年度報告所披露，截至二零一零年三月三十一日，本公司總流動資產及總流動負債金額分別為 896,000,000 港元及 582,000,000 港元。董事並不知悉任何於完成 Measure Up 出售事項後，在可見之將來將造成本集團無足夠營運資金應付其需求之事宜或事實。

H. 上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條有關 Lead Joy 出售事項的一項或多項適用百分比率超過 25%，但均不超過 75%，故根據上市規則，Lead Joy 出售事項構成本公司一項主要交易。由於根據上市規則第 14.07 條，有關 Measure Up 出售事項的一項或多項適用百分比率超過 75%，故根據上市規則，Measure Up 出售事項構成本公司一項非常重大出售交易。就上市規則第十四章而言，Lead Joy 出售事項及 Measure Up 出售事項因為以下因素並沒有合併為單一交易：(a) Lead Joy 出售事項及 Measure Up 出售事項並非互為條件；(b) 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Big Meg 及 Bond Light 之最終實益擁有人為個人，且與另一方並無關連；(c) 本集團於不同時段獲得惠州高爾夫擁有之地塊及惠州怡海擁有之八塊土地的控制權，特別是，本集團於二零零六年十一月首次取得惠州怡海擁有之八塊地塊之控制權，而惠州高爾夫乃最近於二零一零年三月才取得（透過 Lead Joy 於二零一零年三月收購明興控股全部已發行股本）惠州高爾夫擁有之地塊的控制權；(d) 惠州高爾夫擁有之地塊被劃分為商業用途，而惠州怡海擁有之八塊地塊被劃分為住宅用途，而兩幅地塊有其各自的商

董事會函件

業價值及使用年期，因此，兩幅地塊不應被視為一個資產的一部份；及(e)惠州高爾夫之地塊及惠州怡海之八塊地塊分別由兩間不同公司持有。

Lead Joy協議、Measure Up協議及該等協議項下擬進行之交易須獲得股東於股東特別大會上以投票方式表決批准後，方可作實。據董事所深知及確信，Bond Light及Big Meg及該等公司各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，且概無股東在Lead Joy出售事項中或Measure Up出售事項中擁有與其他股東不同之任何重大權益，故並無股東須分別就將於股東特別大會上提呈之批准Lead Joy出售事項、Measure Up出售事項及Lead Joy協議與Measure Up協議項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

謝文盛先生是本公司董事總經理兼副主席並因此為一位關連人士。董事認為，如上文「Measure Up協議－先決條件」一節所述，倘因根據Measure Up協議之先決條件未能達成而終止Measure Up協議，而由謝文盛先生就擔保Interpath Profits支付Big Meg按金及利息之責任所作出的承諾，乃謝文盛先生為本集團利益提供之財務支持(定義見上市規則)的一種形式，因該財務支持無須以本公司資產作為抵押品，乃屬一般(或更佳)的商業條款，因此，由謝文盛先生提供之承諾將獲豁免遵守根據第14A.65(4)條規則有關申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。

I. 股東特別大會

股東特別大會之通告載於本通函附錄五。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其所列之指示填妥，並盡早交回本公司香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。該表格無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會投票結果將由本公司於股東特別大會結束後公佈。

J. 推薦建議

董事會認為，Lead Joy協議及Measure Up協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，Lead Joy協議及Measure Up協議之條款屬公平合理，並符合本集團及股東

董事會函件

之整體利益，故推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准Lead Joy協議及Measure Up協議以及該等協議項下擬進行之該等交易。

K. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東及(僅供參考)

尚未行使之購股權持有人 台照

承董事會命
迪臣發展國際集團有限公司
董事總經理兼副主席
謝文盛
謹啟

二零一零年七月二十三日

1. 截至二零一零年三月三十一日止三個年度之會計師報告

以下為乃由獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅為刊載於本通函而編製。文中所界定之詞彙僅適用於本報告。



敬啟者

下文所載為吾等就迪臣發展國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之財務資料作出之報告，按照第二節附註2.1所載之基準編製，以載入 貴公司於二零一零年七月二十三日發佈之關於根據二零一零年四月七日之買賣協議建議出售Lead Joy Investments Limited(「Lead Joy」)及其附屬公司(以下統稱為「Lead Joy集團」)，及Measure Up Profits Limited(「Measure Up」)及其附屬公司(以下統稱為「Measure Up集團」)全部股權之通函(「本通函」)內。

貴公司為根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)於一九九三年九月二十日於百慕達註冊成立之有限責任公司，從事投資控股。於本報告之日期， 貴公司於載列於以下第二部份之主要附屬公司擁有直接及間接權益。

吾等於各有關期間擔任 貴集團之核數師。

載於本報告之財務資料，包括 貴集團於有關期間之綜合利潤表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日 貴集團之綜合財務狀況表及 貴公司之財務狀況表連同其附註(「財務資料」)，乃根據 貴公司之經審核綜合財務報表而編製。編製財務資料時概無須作出屬必要之調整，該等財務資料乃按下文第二節附註2.1所載之基準編製。

貴公司之董事須負責根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製並且真實而公平地列報財務報表。該責任包括設計、實施和維護與財務報表編製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；及按情況下作出合理的會計估計。吾等負責根據吾等的審核就財務資料作出獨立意見並僅向閣下報告。

就有關期間所執执行程序

吾等已審核 貴集團於各有關期間根據香港財務報告準則編製之綜合財務報表。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審核準則（「香港審核準則」）的規定執行審核。

就本報告而言，吾等已審查 貴集團於各有關期間之經審核綜合財務報表，並按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行吾等認為必要之額外程序。

就有關期間之意見

吾等認為，按照第二節附註2.1所載之編製基準，就本報告而言，財務資料連同其附註真實且公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之狀況，以及 貴集團於各有關期間之綜合業績及現金流量。

I 財務資料

綜合利潤表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
持續營運業務				
收入	5	599,787	698,194	498,747
銷售成本		(517,788)	(587,101)	(378,246)
毛利		81,999	111,093	120,501
其他收入及收益	5	29,771	7,555	12,110
投資物業之公平值收益，淨額	15	—	2,599	9,167
超逾業務合併成本之部份	40	—	—	2,893
行政開支		(64,784)	(60,515)	(61,744)
其他經營支出，淨額		(2,155)	(3,538)	(10,902)
財務費用	7	(5,497)	(7,613)	(8,455)
以下分佔溢利及虧損：				
一間共同控制實體		(243)	(10,708)	(620)
聯營公司		1,147	(259)	(227)
除稅前溢利	6	40,238	38,614	62,723
所得稅開支	10	(18,671)	(24,954)	(34,139)
年度持續營運業務之溢利		21,567	13,660	28,584
終止業務營運				
本年度一項終止業務營運之虧損	41	(5,144)	—	—
本年度溢利		16,423	13,660	28,584
以下應佔：				
貴公司股東	11	16,893	12,570	26,951
少數股東權益		(470)	1,090	1,633
		16,423	13,660	28,584

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
貴公司普通股本				
持有人應佔每股盈利	13			
基本				
— 本年度溢利		2.95 港仙	2.20 港仙	4.75 港仙
— 持續營運業務之溢利		3.85 港仙	2.20 港仙	4.75 港仙
攤薄				
— 本年度溢利		2.95 港仙	2.20 港仙	4.75 港仙
— 持續營運業務之溢利		3.79 港仙	2.20 港仙	4.75 港仙

建議股息之詳情列載於財務資料附註 12。

綜合全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利		16,423	13,660	28,584
其他全面收益				
重估租賃樓宇之盈餘	14	13,253	4,520	7,595
所得稅影響	35	(2,876)	(1,225)	(1,408)
		10,377	3,295	6,187
應佔聯營公司其他全面收益		(56)	(86)	214
出售一間聯營公司 時資本儲備撥回		—	—	(119)
出售一間聯營公司時 匯率波動儲備撥回		—	—	(524)
出售一層租賃樓宇時遞延 稅項負債之撥回	35	378	—	—
換算海外業務交易 所產生之匯兌差額		16,628	2,188	2,250
本年度其他全面收益， 除稅後		27,327	5,397	8,008
本年度全面收益總額		43,750	19,057	36,592
以下應佔：				
貴公司股東		42,798	17,754	34,782
少數股東權益		952	1,303	1,810
		43,750	19,057	36,592

綜合財務狀況表

	附註	二零零八年 千港元	於三月三十一日 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	100,124	64,350	66,312
投資物業	15	134,040	181,704	210,330
預付土地租賃款項	16	5,857	5,718	5,579
於一間共同控制實體之權益	18	12,892	—	—
於聯營公司之權益	19	8,192	(2,408)	3,772
可供出售投資	20	—	—	—
按公平值計入損益賬之金融資產	21	2,234	2,260	2,280
應收一間所投資公司款項	22	—	—	—
非流動資產總值		263,339	251,624	288,273
流動資產				
應收聯營公司款項	19	23,620	26,650	27,108
待售物業	24	418,784	520,064	486,262
應收合約客戶款項總額	25	7,334	5,247	2,641
存貨	26	2,604	1,497	1,526
應收賬項	27	56,850	59,472	71,294
預付款項、按金及其他應收款項	28	35,870	30,290	29,549
現金及現金等值項目	29	31,087	53,807	73,608
有抵押存款	29	21,465	31,331	31,324
分類為待售之出售組合 資產／非流動資產	30	—	9,295	172,703
流動資產總值		597,614	737,653	896,015

	附註	於三月三十一日		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
流動負債				
應付合約客戶款項總額	25	35,564	38,626	42,677
應付賬項	31	32,861	44,269	20,948
其他應付款項及應計費用	32	129,679	171,116	157,515
應付聯營公司款項	19	547	262	54
應付少數股東款項	23	17,360	19,529	24,465
應付關連公司款項	33	23,813	27,166	18,444
應付稅項		31,747	45,914	63,514
可換股票據	36	—	15,721	—
計息銀行及其他借貸	34	60,109	97,563	133,949
		<u>331,680</u>	<u>460,166</u>	<u>461,566</u>
與分類為待售之出售組合 資產直接相關之負債	30	—	—	120,567
流動負債總額		<u>331,680</u>	<u>460,166</u>	<u>582,133</u>
流動資產淨值		<u>265,934</u>	<u>277,487</u>	<u>313,882</u>
資產總值減流動負債		<u>529,273</u>	<u>529,111</u>	<u>602,155</u>
非流動負債				
可換股票據	36	15,274	—	—
計息銀行及其他借貸	34	39,654	32,205	64,499
遞延稅項負債	35	14,247	19,252	23,894
非流動負債總額		<u>69,175</u>	<u>51,457</u>	<u>88,393</u>
資產淨值		<u>460,098</u>	<u>477,654</u>	<u>513,762</u>
權益				
貴公司股東應佔權益				
已發行股本	37	57,274	56,697	56,697
儲備	39(a)	399,040	416,091	440,817
可換股票據之權益部份	36	1,259	1,259	—
建議末期股息	12	—	—	11,315
		<u>457,573</u>	<u>474,047</u>	<u>508,829</u>
少數股東權益		<u>2,525</u>	<u>3,607</u>	<u>4,933</u>
權益總額		<u>460,098</u>	<u>477,654</u>	<u>513,762</u>

綜合權益變動表

附註	本公司及附屬公司											權益總額 千港元			
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	實收資本 千港元	儲備 千港元	資本公積金 千港元	資本回撥 千港元	特種儲備 千港元	可供出售資產 千港元	可視作權益之 權益 千港元	數額 千港元	保留 千港元		特種儲備 千港元	總計 千港元	少數股東 權益 千港元
於二零零七年四月一日	57,268	122,563	15,262	28,841	(9,121)	9,362	10,830	1,814	1,081	3,260	172,411	-	414,830	1,912	416,742
年內全面收益總額	-	-	-	10,355	-	-	15,714	(564)	-	-	16,893	-	42,198	952	43,150
出售一間附屬公司後之撥回	-	-	-	(4,437)	-	-	-	-	-	-	4,437	-	-	-	-
重估儲備之撥回	-	-	-	(977)	-	-	-	-	-	-	977	-	-	-	-
已付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(256)	(256)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(304)	-	-	-	-	-	(304)	(83)	(387)
購回股份	(74)	(179)	-	-	-	74	-	-	-	-	(74)	-	(253)	-	(253)
行使購回權	80	238	-	-	-	-	-	(66)	-	-	-	-	272	-	272
股份贖回開支	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
股份發行開支	-	(147)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147)	-	(147)
年內已到期之購回權	-	-	-	-	-	-	-	(1,015)	-	-	1,015	-	-	-	-
以資產計算之購回權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	379	-	-	-	379	-	379
於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日	57,274	122,493	15,262	34,182	(9,121)	9,436	26,240	1,230	379	3,260	195,653	-	457,373	2,325	460,098
年內全面收益總額	-	-	-	3,295	-	-	2,083	(194)	-	-	12,570	-	17,354	1,303	19,057
重估儲備之撥回	-	-	-	(946)	-	-	-	-	-	-	946	-	-	-	-
已付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(221)	(221)
購回股份	(577)	(686)	-	-	-	577	-	-	-	-	(577)	-	(1,263)	-	(1,263)
購回股份開支	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	-	(17)
年內到期之購回權	-	-	-	-	-	-	-	(379)	-	-	379	-	-	-	-
於二零零九年三月三十一日及二零零九年四月一日	56,697	121,790	15,262	36,531	(9,121)	10,013	28,323	1,056	-	3,260	208,977	-	474,047	3,607	477,654
年內全面收益總額	-	-	-	6,187	(119)	-	1,549	214	-	-	26,951	-	34,782	1,810	36,592
重估儲備之撥回	-	-	-	(1,023)	-	-	-	-	-	-	1,023	-	-	-	-
購回股份開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,259)	-	1,259	-	-	-	-
建議二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,315)	-	-	(484)	(484)
於二零一零年三月三十一日	56,697	121,790	15,262	41,695	(9,240)	10,013	29,872	1,270	-	3,260	226,955	11,315	508,829	4,933	513,762

* 該等儲備分別包括於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日綜合財務狀況表內之綜合儲備339,040,000港元、416,091,000港元及440,817,000港元。

計入二零一零年三月三十一日之匯率波動儲備，與分類為持作待售之出售組合相關的總額為2,136,000港元（附註30）。

貴集團之實繳盈餘指根據於一九九七年五月二十一日 貴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 貴公司股份面值之差額。

貴集團於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日、二零零八年四月一日、二零零九年三月三十一日、二零零九年四月一日及二零一零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。

貴集團之儲備基金包括 貴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

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務所得現金流量				
除稅前溢利／(虧損)				
來自持續營運業務		40,238	38,614	62,723
來自一項終止營運業務		(5,152)	—	—
就下列項目作出調整：				
財務費用	7	5,497	7,613	8,455
以下分佔溢利及虧損：				
一間共同控制實體		243	10,708	620
聯營公司		(1,147)	259	227
利息收入	5	(2,709)	(1,206)	(2,271)
投資物業之公平值收益，淨額	15	—	(2,599)	(9,167)
一項可供出售投資之股息收入	5	(6,810)	—	—
超逾業務合併成本之部份	40	—	—	(2,893)
出售附屬公司收益	42	(3,163)	—	—
出售聯營公司收益	5	—	—	(2,155)
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	234	39	61
以股權結算之購股權開支	6	379	—	—
出售一層租賃樓宇之淨收益	5, 6	(12,819)	—	—
折舊	6	6,515	3,756	3,837
確認預付土地租賃款項	6	249	139	139
存貨撥備	6	107	136	133
應收一間共同控制實體款項之減值	6	243	3,174	2,851
一項可供出售投資之減值	6	2,400	—	—
應收一間所投資公司賬項之減值	6	3,840	—	—
應收一間聯營公司賬項之減值	6	—	—	12,860
應收賬項之減值	6	3,165	5,113	3,129
應收賬項減值撥回	6	(5,407)	(2,623)	(4,802)
其他應收賬項減值	6	965	153	—
其他應收款項減值撥回	6	(3,933)	(900)	(798)

	截至三月三十一日止年度			
	附註	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
已落成物業減少／(增加)		43,261	(115,134)	101,534
發展中物業減少／(增加)		(46,645)	16,990	(98,768)
應收合約客戶款項總額減少		5,143	2,809	3,264
存貨減少／(增加)		(310)	971	(162)
應收賬項減少／(增加)		11,980	(5,062)	(10,074)
預付款項、按金及其他				
應收款項減少／(增加)		(15,380)	6,632	1,721
應付合約客戶款項總額增加		6,460	3,062	4,051
應付款項增加／(減少)		(3,378)	11,218	(23,505)
其他應付款項及應計				
費用增加／(減少)		(34,378)	40,768	(13,412)
經營業務所得／(所用) 現金		(10,312)	24,630	37,598
已付利息		(5,079)	(9,815)	(15,295)
已付香港利得稅		—	(9)	—
已付海外稅項		(12,983)	(7,362)	(15,407)
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額		(28,374)	7,444	6,896
投資業務所得現金流量				
已收利息		2,709	1,206	2,271
已收一項可供出售投資之股息		6,810	—	—
已收聯營公司股息		2,740	960	2,729
購入物業、廠房及設備項目		(6,180)	(6,563)	(1,393)
增添投資物業		(33,087)	—	(15,134)
增加按公平值計入損益賬之金融資產		(2,234)	—	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		27,179	144	219
收購附屬公司	40	—	—	(106,358)
出售附屬公司	42	921	—	—
向一間共同控制實體墊付款項		(1,969)	(990)	(3,471)
出售聯營公司		—	—	9,029
向一間聯營公司注資		(2,020)	—	—
向聯營公司償還／(墊付) 款項，淨額		1,098	(3,315)	(20,679)
向所投資公司償還款項		11,481	—	—
有抵押存款減少／(增加)		50,989	(9,866)	7
投資業務所得／(所用) 現金流量淨額		58,437	(18,424)	(132,780)

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
融資業務所得現金流量				
購回 貴公司股份	37	(253)	(1,263)	—
發行股份所得款項	37	272	—	—
購回股份支出	37	(2)	(17)	—
發行股份支出	37	(147)	—	—
贖回可換股票據	36	—	—	(15,750)
新增銀行及其他借貸		62,100	66,085	220,738
償還銀行及其他借貸		(130,859)	(34,343)	(70,678)
向關連公司償還／(墊付)款項，淨額		23,813	3,353	(8,722)
少數股東之墊款		5,536	2,169	4,936
已付少數股東股息		(256)	(221)	(484)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資業務所得／(所用)現金流量淨額		(39,796)	35,763	130,040
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等值項目之				
增加／(減少)淨額		(9,733)	24,783	4,156
於年初之現金及現金等值項目		11,306	5,153	30,239
匯率變動之影響，淨額		3,580	303	444
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於年底之現金及現金等值項目		5,153	30,239	34,839
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等值項目結存之分析				
載於財務狀況表之現金及銀行結餘				
以及現金等值項目	29	31,087	53,807	73,608
有抵押銀行透支	34	(25,934)	(23,568)	(41,623)
分類為待售之出售組合資產／				
非流動資產之現金及銀行結餘	30	—	—	2,854
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
如現金流量表所述的現金				
及現金等值項目		5,153	30,239	34,839
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

財務狀況表

		於三月三十一日		
	附註	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產				
於附屬公司之權益	17	357,679	352,683	357,028
流動資產				
預付款項	28	23	34	35
現金及現金等值項目	29	72	64	94
流動資產總值		95	98	129
流動負債				
應計費用	32	786	1,421	1,192
可換股票據	36	—	15,721	—
流動負債總額		786	17,142	1,192
流動負債淨額		(691)	(17,044)	(1,063)
非流動負債				
可換股票據	36	15,274	—	—
資產淨值		341,714	335,639	355,965
權益				
已發行股本	37	57,274	56,697	56,697
儲備	39(b)	283,181	277,683	287,953
可換股票據之權益部份	36	1,259	1,259	—
建議末期股息	12	—	—	11,315
權益總額		341,714	335,639	355,965

II 財務資料附註

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。貴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。

於有關期間，貴集團之業務範圍如下：

- 作為總承包商從事建築業務，以及主要在香港及中國內地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
- 買賣醫療設備和提供相關安裝及維修服務。

於截至二零零八年三月三十一日止之年度，貴集團出售及終止其經營健身中心及買賣健身器械業務。有關終止營運業務之進一步詳情載於財務資料附註41。

2.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。彼等乃根據歷史成本慣例編製，惟租賃樓宇、投資物業及按公平值計入損益賬之金融資產乃按公平值計量則除外。持作出售之非流動資產及出售組合按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬，進一步詳情見附註2.3。除另有所指外，財務資料乃以港元（「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

財務資料包括貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）於有關期間之財務報表並對可能存在之不同會計政策作出調整使其趨於一致。附屬公司之業績自收購之日（即貴集團取得控制權之日期）起綜合入賬，及持續綜合入賬直至該等控制權終止日期為止。集團內公司間重大交易產生之所有收入、開支及未變現盈虧以及公司間結餘均在綜合賬目時悉數對銷。

收購附屬公司乃採用收購法入賬。該方法涉及將業務合併成本按於收購日期所收購可辨識資產、所承擔負債及或然負債之公平值予以分配。收購成本按於交換日所給予資產、已發行股本工具及已產生或承擔之負債之公平值，加收購直接應佔成本之總額計量。

少數股東權益指外界股東於並非貴集團所持有之貴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。

為編製財務資料，貴集團於有關期間採用全部新訂及經修訂之適用香港財務報告準則。

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

貴集團並未於財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免之修訂本 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料之有限豁免之修訂本 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號以股份付款—集團現金結算以股份付款交易之修訂本 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股之分類之修訂本 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號預付最低資金要求之修訂本 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	終絕附有權益性工具之金融負債 ⁴
列入於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進內之香港財務報告準則第5號之修訂本	香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬公司控股權益之修訂本 ¹
香港詮釋第4號(經二零零九年十二月修訂)	租賃—釐定香港土地租約之租賃期限 ²
香港財務報告準則之改進(二零零九年五月)	對多項香港財務報告準則之修訂 ⁷
香港財務報告準則之改進(二零一零年五月)	對多項香港財務報告準則之修訂 ⁸

除上述者外，香港會計師公會已頒佈對二零零九年香港財務報告準則之改進及二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載列多項香港財務報告準則之修訂本，主要目的為刪除不一致性及澄清措辭。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂本則於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟每項準則或詮釋之過渡條文有所不同。對香港財務報告準則第3號作出之修訂及因香港會計準則第27號而產生之修訂之過渡規定於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號之修訂則於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

- ⁴ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁷ 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(倘適用)或之後開始之年度期間生效
- ⁸ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(倘適用)或之後開始之年度期間生效

貴集團現正在評估首次採用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，貴集團認為，此等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對貴集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

2.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司是指貴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貴公司之利潤表中列示。貴公司於附屬公司之權益按成本扣除任何減值虧損列示。

合營公司

合營公司為按合約安排成立之實體，由此貴集團及其他訂約方進行經濟活動。合營公司乃貴集團及其他訂約方擁有權益之獨立經營實體。

合營各方訂立之合營公司協議訂明合營各方之出資額、合營公司期限以及於合營公司解散時將予變現資產之基準。合營公司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，如貴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，如貴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，如貴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，如貴集團直接或間接持有不足20%之合營公司註冊資本，且對該合營公司並無共同控制權，或未能對其行使重大影響力。

共同控制實體

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

貴集團於共同控制實體之權益按權益會計法計算。貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。貴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。

聯營公司

聯營公司乃除附屬公司或共同控制實體外，貴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。

貴集團於聯營公司之權益按權益會計法計算。貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列賬。貴集團所佔聯營公司購入後之業績及儲備已分別計入綜合利潤表及綜合儲備內。對於貴集團與其聯營公司之間交易產生之未變現損益，除非可以證明轉移之資產發生了減值，否則將以集團所佔聯營公司權益比例進行沖銷。

倘於聯營公司之投資被分類為待售，其根據香港財務報告準則第5號待售之非流動資產及已終止經營業務予以入賬。

超逾業務合併之成本部份

貴集團於被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平值淨值之權益高出一間附屬公司之收購成本之數額(過去稱為負商譽)，會於重新評估後即時在利潤表確認。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(不包括存貨、工程合約資產、金融資產、投資物業及分類為待售之非流動資產及出售組合)，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減銷售成本之較高者計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別產生之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

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

於每個報告期末均會就是否有任何跡象顯示過往年度確認之減值虧損不再存在或可能已經減少。倘存有任何該等跡象，便估計可收回金額。除商譽外，僅於釐定資產之可收回金額之估計出現變動時，於先前已確認之減值虧損方可撥回，惟倘若於以往年度並無就該資產確認任何減值虧損，則對比經扣除折舊／攤銷後之賬面值，高出金額不得撥回。除非該資產以重估金額列賬，減值虧損之撥回方根據有關會計政策就該重估資產處理，否則，任何減值虧損之撥回於產生當期計入利潤表內。

關連人士

在下列情況下，有關人士將視為 貴集團之關連人士：

- (a) 有關人士透過一名或多名中介人，直接或間接：(i) 控制 貴集團，或受 貴集團控制，或與 貴集團受同一方控制；(ii) 於 貴集團擁有權益而達致可對 貴集團行使重大影響力；或(iii) 共同控制 貴集團；
- (b) 有關人士為聯營公司；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為 貴集團之主要管理人員；
- (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 貴集團或與 貴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(不包括在建工程)按成本或估值減累計折舊及任何減值虧損入賬。倘物業、廠房及設備項目分類為待售，或該項目屬於待售之出售組合一部份，則不會進行折舊，並按香港財務報告準則第5號入賬，其他詳情載於「待售之非流動資產及出售組合」之會計政策。物業、廠房及設備之成本值包括購入價格及將該資產投入可使用狀況及地點作擬定用途所須直接支付之費用。物業、廠房及設備投入運作後所產生之費用，如維修及保養費等，一般在費用產生之期間內自利潤表扣除。倘能符合確認條件，重大檢查之開支可於資產賬面值予以資本化作為代替。倘物業、廠房及設備之主要部份需分期替換， 貴集團會確認該等部份為有特定使用年期及折舊之個別資產。

貴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資產重估儲備變動處理。如按個別資產基準，此儲備之總數不足以彌補虧絀，則超逾虧絀之數在利潤表扣除。其後任何重估盈餘計入利潤表，惟以先前扣除之虧絀為限。基於資產經重估賬面值之折舊與基於該項資產原來成本之折舊之差額部份，每年會由資產重估儲備轉撥至留存溢利。出售重估資產時，於以往估值實現之資產重估儲備之有關部份乃轉入保留溢利，作為儲備之變動處理。

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

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

投資物業

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

投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損，於彼等產生年度計入利潤表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何收益或虧損，於其報廢或出售之年度在利潤表內確認。

如 貴集團佔用之物業由自用物業轉變為投資物業， 貴集團根據於「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策於更改用途日將該物業入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公平值之差額根據於上文「物業、廠房及設備以及折舊」所述之政策按重估入賬。

待售之非流動資產及出售組合

倘非流動資產及出售組合之賬面值主要透過一項出售交易而非透過持續使用收回，則會分類為待售。在此情況下，在銷售該等資產或出售組合一般及常規條款規限下及其極有可能銷售，資產或出售組合須在現時狀況即時可用以銷售。

分類為待售之非流動資產及出售組合(金融資產除外)按其賬面值及公平值減出售成本之較低者計量。分類為待售之物業、廠房及設備不會折舊或攤銷。

經營租賃

當資產擁有權之絕大部份回報及風險保留於出租人之租約，以經營租賃處理。當 貴集團為出租人時， 貴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 貴集團為承租人時，於經營租賃下之應付租金以直線法按租期於利潤表扣除。

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

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號，金融資產分類為按公平值計入損益賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資，或指定於有效對沖中作為對沖工具的衍生工具。貴集團於初步確認時釐定其金融資產之分類。金融資產初步確認時按公平值計量，另加（倘為並非按公平值計入損益賬之投資）直接應佔交易成本。

正常情況下買入及出售之金融資產於交易日確認，即貴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。

貴集團之金融資產包括已抵押存款、現金及現金等值項目、應收聯營公司款項、按公平值計入損益賬之金融資產、應收賬項、按金及其他應收款項。

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之金融資產及於初始確認時指定為按公平值計入損益賬之金融資產。倘收購金融資產是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。此類別包括貴集團所訂立並未指定為對沖關係（定義見香港會計準則第39號）中之對沖工具之衍生金融工具。按公平值計入損益賬之金融資產乃按公平值於財務狀況表入賬，而公平值變動則於利潤表內確認。公平值淨值變動並未包括此等金融資產賺取之任何股息，該等股息乃根據以下所載「收入確認」之政策確認。

貴集團通過評估按公平值計入損益賬之金融資產（持作買賣用途）以確定近期銷售彼等之意向是否仍然恰當。倘因市場不活躍及管理層於可見將來出售彼等之意向出現重大變化而未能買賣該等金融資產，則貴集團將會選擇在此罕見情況下重列此等資產。按公平值計入損益賬之金融資產將視資產之性質重列為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期投資。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。初步計量後，該等資產隨後以實際利率法減任何減值備抵計算攤銷成本入賬。攤銷成本乃經計及有關收購之任何折讓或溢價後計算，並包括構成實際利率整體一部份之費用或成本。實際利率攤銷計入利潤表之融資收入內。減值產生之虧損於利潤表其他營運開支內確認。

可供出售金融投資

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

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

當非上市股本證券之公平值，因(a)合理公平值之估計範圍變動對該投資有重大影響或(b)範圍內之多種估計之可能性不能合理評估及用於估計公平值，則該等證券以成本減任何減值虧損列賬。

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

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，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內攤銷。任何新攤銷成本與預期現金流量間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至利潤表。

終止確認金融資產

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

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 貴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) 貴集團已轉讓該資產之大部份風險及回報，或(b) 貴集團無轉讓或保留該資產之大部份風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

倘若貴集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立一項「轉遞」安排，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，則該資產按貴集團繼續參與該資產之程度確認。於此情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映貴集團保留之權利及義務之基準計量。

倘以貴集團就已轉讓資產作出保證之形式繼續參與，則已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及貴集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明某項金融資產或某類金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認某項或某類金融資產後發生一項或多項事件(一項已發生之「虧損事

件) 導致存在客觀減值證據，而該項虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

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

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

該資產之賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於利潤表確認。利息收入於減少後之賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回不可實現，則撤銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

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

按成本入賬資產

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

可供出售金融資產

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

倘可供出售資產出現減值，則其成本(扣除任何本金及攤銷)與當時公平值之差額，再扣減以往於利潤表中確認之金額，將自其他全面收入中移除，並在利潤表中確認。

倘股本投資被列作可出售類別，則客觀證據將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要作出判斷。「大幅」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損

(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在利潤表內確認之任何減值虧損計量) 將從其他全面利潤中移除，並於利潤表內確認。歸類為可供出售之股本投資之減值虧損不可透過利潤表撥回，而其公平值於減值後之增加部份會直接於其他全面利潤中確認。

金融負債

初步確認及計量

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

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款，則應加上直接應佔交易成本。

貴集團之金融負債包括應付賬項、其他應付款項、應付聯營公司款項、應付少數股東款項、應付關連公司款項及計息銀行及其他借款。

其後計量

金融負債計量視以下分類而定：

貸款及借款

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

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

財務擔保合約

貴集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於首次確認後，貴集團按如下之較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期末為償付現有責任所需開支之最佳估計數額；及(ii) 最初確認之數額減(如適合) 累計攤銷。

可換股票據

具負債特徵之可換股票據部份於財務狀況表確認為負債(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之餘額分配至經確認及

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。

終止確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。

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

抵銷金融工具

倘及僅倘有現行可予執行之法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清償負債同時進行，則金融資產及金融負債予以抵銷及淨額於財務狀況表內呈報。

金融工具公平值

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

存貨

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

工程合約

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

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

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

管理層一旦預期有任何可預見虧損，即會就此提撥準備。倘迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾按進度收取之款項，則所超逾之款額以應收合約客戶款項處理。倘按進度收取之款項超逾迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則所超逾之款額以應付合約客戶款項處理。

服務合約

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

提供服務之收益乃按交易完成進度百分比確認入賬，惟收益、所產生之成本及估計交易完成成本須能被可靠計量。完成百分比乃參照至今錄得之成本對根據有關交易將錄得之總成本之比例計算。倘不能可靠地估計合約之結果，則確認收益時僅以所產生可適當收回之開支為限。

管理層一旦預期有任何可預見虧損，即會就此提撥準備。

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

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，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 貴集團現金管理之其中一部份。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制之手頭現金以及銀行結餘（包括定期存款）。

所得稅

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

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 貴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：

- 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、聯營公司之投資及於合營公司之權益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、聯營公司之投資及於合營公司之權益之可扣減暫時差額予以確認，惟僅限於在可見之未來可撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以抵銷暫時差額時才予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產被動用為止。未予確認之遞延稅項資產會於各報告期末進行重估，並限於可能有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產可予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，並以報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率（及稅務法例）計算。

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

收入確認

收入乃於 貴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 貴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) 利息收入乃採用實際利率法，以在金融工具之預計年內折現估計未來可收取現金至金融資產之賬面淨值之利率計算；及
- (g) 股息收入在確立股東收款之權利時確認。

以股份為基礎之支付

貴公司採用之購股權計劃，旨在為對貴集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。貴集團之僱員(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授出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。

以股權結算之交易之成本連同股價之相應升幅會於表現及／或服務條件獲履行之期間確認。於各報告期末就按以股權結算之交易已確認至歸屬期之累積開支反映歸屬期到期之程度及貴集團最終將歸屬之股本工具之最佳估計數目。某一期間利潤表之扣除或計入乃指期初及期終之已確認累積開支變動。

最終不予歸屬之獎勵將不獲確認為開支，惟倘股權結算交易取決於市況或非歸屬條件之獎勵除外，無論市況或非歸屬條件是否獲履行(惟所有其他表現及／或服務條件須獲履行)，該獎勵均作歸屬處理。

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

以股權結算之獎勵被取消時會被視為於取消日期歸屬，而任何有關獎勵尚未確認之支出須立刻確認。這包括在貴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。所有股權結算交易之取消均一視同仁。

現時尚未行使之購股權之攤薄影響已反映於計算每股盈利時作為額外股份攤薄內。

其他僱員福利

退休金計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例實施一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供所有合資格之僱員參與強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比提撥，並於根據強積金計劃規定需要支付時自利潤表扣除。強積金計劃資產乃與貴集團資產分開，由獨立管理基金持有。貴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。

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

借貸成本

因收購或建設合資格資產(需於一段長時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃作為該等資產之部份成本而予以資本化。倘資產已大致上可作其擬定用途或出售，則該等借貸成本將會停止資本化。將有待用於合資格資產之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入乃從資本化之借貸成本中扣除。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括一間實體就借款資金產生之利息及其他成本。

股息

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

外幣

財務資料乃以 貴公司之功能及呈報貨幣港元列報。 貴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。 貴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。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。

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匯率換算為 貴公司之呈報貨幣，而利潤表則按年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收入內確認，並累計計入匯率波動儲備。於出售海外實體時，與該特定海外業務有關之其他全面收入部份於利潤表確認。

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

3. 主要會計判斷及估計

管理層編製 貴集團之財務資料時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對報告期末所呈報之收入、開支、資產及負債之報告金額及或然負債披露會產生影響。然而，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 貴集團之會計政策時，除以下涉及估計之判斷外，管理層作出下列對財務資料已確認金額影響重大之判斷：

經營租賃承擔－ 貴集團作為出租人

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

投資物業與自用物業之分類

貴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， 貴集團考慮一項物業是否產生現金流量很大程度上獨立於 貴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)， 貴集團將獨立列載該等部份。倘該等部份不能被獨立出售，該物業為投資物業，惟不重要之部份乃僅為生產或供應貨物或服務或用作行政用途為限。

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

估計不明朗因素

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

土地增值稅

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

貴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 貴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。貴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。

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，貴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。

貴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。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，投資物業之賬面值分別為134,040,000港元,181,704,000港元及210,330,000港元。

估計遞延稅項資產之可變現性

估計來自稅項虧損之遞延稅項資產價值之過程涉及確定適當稅項撥備、預測未來數年之應課稅收入，以及評估透過應課稅溢利應用稅項收益之能力。在釐定可予確認的遞延稅項資產數額時，管理層須根據可能出現未來應課稅溢利的時間及數額連同未來稅項計劃策略作出重大判斷。貴集團未確認稅項虧損乃載於本財務資料附註35。

物業、廠房及設備之使用年限及減值

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

倘可使用年期短於先前之估計，或其將撇銷或撇減技術陳舊或已廢棄之非策略性資產，管理層將提高折舊開支。物業、廠房及設備之實際經濟年期可能與所估計之可使用年期有所不同。定期檢討可導致可折舊年期變動並因而令未來期間之折舊改變。

應收賬項之減值

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

4. 經營分類資料

出於管理需要，貴集團按產品及服務構組業務單元，共有下列三個可報告經營分類：

- (a) 建築承包業務類別，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持有投資物業；及
- (c) 「其他」分類主要包括買賣醫療設備和提供相關安裝及維修服務。

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

分類資產不包括於共同控制實體之權益、於聯營公司之權益、分類為待售之出售組合資產／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。

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

各分類間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售所採用之售價，按當時市價進行交易。

截至二零零八年三月三十一日止年度

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入：				
對外客戶銷售	445,680	128,140	25,967	599,787
其他收入及收益	13,698	6,163	391	20,252
	<u>459,378</u>	<u>134,303</u>	<u>26,358</u>	<u>620,039</u>
持續營運業務之收入				
分類業績				
經營溢利／(虧損)	9,287	40,141	(1,556)	47,872
對賬：				
利息收入				9,519
未分配開支				(6,077)
財務費用				(5,497)
應收一間共同控制實體款項之減值				(243)
一項可供出售投資之減值				(2,400)
應收一間所投資公司款項之減值				(3,840)
應佔一間共同控制實體虧損				(243)
應佔聯營公司溢利及虧損				1,147
				<u>40,238</u>
除稅前持續營運業務之溢利				
分類資產	128,214	598,005	61,016	787,235
對賬：				
於一間共同控制實體之權益				12,892
於聯營公司之權益				8,192
公司及其他未分配資產				52,634
				<u>860,953</u>
資產總值				
分類負債	113,987	116,734	5,666	236,387
對賬：				
公司及其他未分配負債				164,468
				<u>400,855</u>
負債總額				

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
其他分類資料：				
確認預付土地租賃款項	249	—	—	249
出售一層租賃樓宇之盈利淨額	(12,819)	—	—	(12,819)
出售物業、廠房及設備項目虧損	156	—	—	156
應收賬項減值	—	2,965	—	2,965
應收賬項減值撥回	(128)	(5,279)	—	(5,407)
其他應收款項減值	965	—	—	965
其他應收款項減值撥回	(3,933)	—	—	(3,933)
存貨撥備	—	—	107	107
折舊	2,077	469	2,512	5,058
資本開支	<u>220</u>	<u>51,132</u>	<u>3,204</u>	<u>54,556*</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備以及投資物業。

截至二零零九年三月三十一日止年度

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入：				
對外客戶銷售	591,014	94,990	12,190	698,194
其他收入及收益	<u>1,952</u>	<u>4,397</u>	<u>—</u>	<u>6,349</u>
持續營運業務之收入	592,966	99,387	12,190	<u>704,543</u>
分類業績				
經營溢利／(虧損)	19,179	46,241	(667)	64,753
對賬：				
利息收入				1,206
未分配開支				(5,591)
財務費用				(7,613)
應收一間共同控制實體款項之減值				(3,174)
應佔一間共同控制實體虧損				(10,708)
應佔聯營公司溢利及虧損				<u>(259)</u>
除稅前持續營運業務之溢利				<u>38,614</u>

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類資產	130,217	763,017	3,934	897,168
對賬：				
於聯營公司之權益				(2,408)
分類為代售之出售組合 資產／非流動資產				9,295
公司及其他未分配資產				85,222
資產總額				<u>989,277</u>
分類負債	141,825	155,282	1,942	299,049
對賬：				
公司及其他未分配負債				212,574
負債總額				<u>511,623</u>
其他分類資料：				
確認預付土地租賃款項	139	—	—	139
投資物業公平值收益，淨額	—	(2,599)	—	(2,599)
出售物業、廠房及設備 項目虧損／(收益)	(3)	42	—	39
應收賬項減值	2,816	1,290	1,007	5,113
應收賬項減值撥回	(186)	(2,437)	—	(2,623)
其他應收賬項減值	153	—	—	153
其他應收賬項減值撥回	(900)	—	—	(900)
存貨撥備	—	—	136	136
折舊	1,719	1,048	989	3,756
資本開支	<u>358</u>	<u>5,953</u>	<u>252</u>	<u>6,563*</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備及投資物業。

截至二零一零年三月三十一日止年度

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入：				
對外客戶銷售	249,470	241,016	8,261	498,747
其他收入及收益	2,392	5,278	14	7,684
持續營運業務之收入	251,862	246,294	8,275	506,431
分類業績				
經營溢利／(虧損)	2,592	91,449	(1,507)	92,534
對賬：				
利息收入				2,271
出售聯營公司之收益				2,155
未分配開支				(12,117)
財務費用				(8,455)
應收一間共同控制實體款項之減值				(2,851)
應收一家聯營公司款項之減值				(12,860)
超逾業務合併成本之部份				2,893
應佔一間共同控制實體虧損				(620)
應佔聯營公司溢利及虧損				(227)
除稅前持續營運業務之溢利				62,723
分類資產	127,898	770,890	3,735	902,523
對賬：				
於聯營公司之權益				3,772
分類為待售之出售 組合資產／非流動資產				172,703
公司及其他未分配資產				105,290
資產總值				1,184,288
分類負債	106,834	153,895	1,131	261,860
對賬：				
與分類為待售之出售 組合資產直接相關之負債				120,567
公司及其他未分配負債				288,099
負債總額				670,526

	建築業務 千港元	物業發展及 投資業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
其他分類資料：				
確認預付土地租賃款項	139	—	—	139
投資物業公平值收益	—	(9,167)	—	(9,167)
出售物業、廠房及設備項目虧損	47	4	10	61
應收賬項減值	231	2,727	171	3,129
應收賬項減值撥回	(2,246)	(2,556)	—	(4,802)
其他應收款項減值撥回	(798)	—	—	(798)
存貨撥備	—	—	133	133
折舊	1,743	2,014	80	3,837
資本開支	<u>1,005</u>	<u>15,470</u>	<u>52</u>	<u>16,527*</u>

* 資本開支指添置物業、廠房及設備以及投資物業。

地區資料

(a) 對外客戶之收入

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
香港	256,746	282,486	140,412
中國內地	<u>343,041</u>	<u>415,708</u>	<u>358,335</u>
	<u>599,787</u>	<u>698,194</u>	<u>498,747</u>

上述持續營運業務之收入資料乃基於客戶所處位置。

(b) 非流動資產

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
香港	48,991	45,803	50,088
中國內地	<u>191,030</u>	<u>205,969</u>	<u>232,133</u>
	<u>240,021</u>	<u>251,772</u>	<u>282,221</u>

上述持續營運業務之非流動資產乃基於資產所處位置，不包括於一間共同控制實體之權益、於聯營公司之權益及按公平值計入損益賬之金融資產。

主要客戶資料

於截至二零一零年三月三十一日止年度，並無 貴集團收入來自佔 貴集團收入百分之十或以上之單一對外客戶。

於截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度，約105,592,000港元及118,773,000港元之持續營運業務收入分別來自建築合約業務之單一對外客戶。

5. 收入、其他收入及收益

收入(亦為貴集團之營業額)指來自適當比例之建築合約之合約收入以及物業發展及投資業務、買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務之收入。

持續營運業務之收入、其他收入及收益之分析如下：

	附註	集團		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
收入				
建築合約及相關業務之收入		445,680	591,014	249,470
物業發展及投資業務之收入		128,140	94,990	241,016
買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務之收入		25,967	12,190	8,261
		<u>599,787</u>	<u>698,194</u>	<u>498,747</u>
其他收入及收益				
銀行利息收入		1,626	611	231
其他利息收入		1,083	595	2,040
總租金收入	6	3,919	3,210	3,046
出售聯營公司所得收益	6	—	—	2,155
一項可供出售投資之股息收入		6,810	—	—
出售一層租賃樓宇之收入淨額	6	12,819	—	—
其他		3,514	3,139	4,638
		<u>29,771</u>	<u>7,555</u>	<u>12,110</u>

6. 除稅前溢利

貴集團持續營運業務所得除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零八年 千港元	集團 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
已售物業成本		84,146	42,599	147,876
建築承包成本		419,114	536,092	224,818
已售存貨及已提供服務成本		14,528	8,410	5,552
核數師酬金		1,804	1,680	1,780
折舊*		5,058	3,756	3,837
投資物業租金產生之直接營運開支 (包括維修及保養)		–	757	882
預付土地租賃款項確認	16	249	139	139
土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款		945	2,702	2,461
投資物業之租金收入減直接營運開支 882,000 港元 (二零零八年：無；二零零九年：757,000 港元)		–	5,599	7,836
出售聯營公司之收益	5	–	–	(2,155)
出售物業、廠房及設備項目虧損 [^]		156	39	61
出售一層租賃樓宇之收益		(19,836)	–	–
減：終止確認預付土地租賃款項		7,017	–	–
	5	(12,819)	–	–
總租金收入	5	(3,919)	(3,210)	(3,046)
減：支銷		200	122	132
租金收入		(3,719)	(3,088)	(2,914)

	附註	集團		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：				
工資及薪金		33,408	31,990	31,543
以股權結算之購股權開支		379	—	—
退休金計劃供款 [#]		914	755	856
減：資本化款項		(2,702)	(2,372)	(3,426)
		<u>31,999</u>	<u>30,373</u>	<u>28,973</u>
外匯差額，淨值 [^]		926	(1,418)	(2,399)
存貨撥備，計入已售存貨成本		107	136	133
應收一間共同控制實體款項之減值 [^]		243	3,174	2,851
應收一間聯營公司款項之減值 [^]	19	—	—	12,860
一項可供出售投資之減值 [^]		2,400	—	—
應收一間所投資公司款項之減值 [^]		3,840	—	—
應收賬項減值 ^{^**}		2,965	5,113	3,129
應收賬項減值撥回 [^]	27	(5,407)	(2,623)	(4,802)
其他應收款項減值 [^]	28	965	153	—
其他應收款項減值撥回 [^]	28	(3,933)	(900)	(798)
		<u><u>(3,933)</u></u>	<u><u>(900)</u></u>	<u><u>(798)</u></u>

[#] 於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止各年度，貴集團並無沒收供款可供於未來數年減少其退休計劃供款。

[^] 此等款項列入綜合利潤表內之「其他經營支出，淨額」。

^{*} 截至二零零八年三月三十一日止年度包括來自已終止經營業務的款項之總折舊款項為6,515,000港元(附註14)。

^{**} 截至二零零八年三月三十一日止年度包括來自已終止經營業務的款項之應收賬項減值總額為3,165,000港元(附註27)。

7. 財務費用

持續營運業務之財務費用分析如下：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款、 透支及其他借貸之利息	11,350	9,185	15,257
可換股票據之利息	1,050	1,077	67
	<u>12,400</u>	<u>10,262</u>	<u>15,324</u>
未按公平值計入損益賬之金融負債 之利息開支總額	12,400	10,262	15,324
減：已資本化之利息	(6,903)	(2,649)	(6,869)
	<u><u>5,497</u></u>	<u><u>7,613</u></u>	<u><u>8,455</u></u>

8. 董事酬金

有關期間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：

	二零零八年 千港元	集團 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	360	312	312
其他酬金：			
薪金及津貼	4,075	3,538	3,257
以股權結算之購股權開支	130	—	—
退休金計劃供款	114	76	58
	4,319	3,614	3,315
	4,679	3,926	3,627

於截至二零零八年三月三十一日止年度，依據 貴公司購股權計劃，董事就其對 貴集團的服務獲授購股權，有關詳情載列於財務資料附註38內。於歸屬期內在利潤表中已確認的購股權公平值乃於授出當日釐定，而其款額已包括於上述董事酬金之內披露。

(a) 獨立非執行董事

有關期間內支付予獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	以股權支付之 購股權開支 千港元	酬金總額 千港元
二零零八年			
何鍾泰博士	144	2	146
蕭文波先生	120	2	122
黃承基先生	96	—	96
	360	4	364
二零零九年			
何鍾泰博士	120	—	120
蕭文波先生	96	—	96
黃承基先生	96	—	96
	312	—	312
二零一零年			
何鍾泰博士	120	—	120
蕭文波先生	96	—	96
黃承基先生	96	—	96
	312	—	312

有關期間內概無應付獨立非執行董事之其他酬金。

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	以股權支付之 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
二零零八年					
王克端先生	-	540	-	-	540
謝文盛先生	-	1,431	7	24	1,462
王京寧先生	-	480	14	12	506
姜國祥先生	-	946	35	46	1,027
王子敬先生*	-	678	70	32	780
	-	4,075	126	114	4,315
二零零九年					
王克端先生	-	540	-	-	540
謝文盛先生	-	1,338	-	12	1,350
王京寧先生	-	480	-	12	492
姜國祥先生	-	963	-	46	1,009
王子敬先生*	-	217	-	6	223
	-	3,538	-	76	3,614
二零一零年					
王克端先生	-	540	-	-	540
謝文盛先生	-	1,338	-	-	1,338
王京寧先生	-	468	-	12	480
姜國祥先生	-	911	-	46	957
	-	3,257	-	58	3,315

* 王子敬先生於二零零八年六月二十七日辭任執行董事。

有關期間內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五名最高薪僱員

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止各年度之五名最高薪僱員中分別有三名、兩名及兩名董事，有關其酬金之詳情已載於上文附註8。有關截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止各年度其餘分別兩名、三名及三名最高薪僱員（並非董事）之酬金詳情分別載列如下：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及津貼	1,264	1,904	2,032
退休金計劃供款	40	53	53
	<u>1,304</u>	<u>1,957</u>	<u>2,085</u>

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止各年度該分別兩名、三名及三名最高薪僱員（並非董事）之酬金分別介乎零至1,000,000港元之組別。

10. 所得稅

截至二零零八年及二零一零年三月三十一日止年度，由於貴集團之附屬公司概無在香港產生任何應課稅溢利或擁有結轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣年內產生之應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備。於截至二零零九年三月三十一日止年度，香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%計算。其他地區之應課稅溢利已按貴集團業務所在之司法權區之現行適用稅率計算。

於中國內地土地增值稅按土地價值升幅之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出在內之可扣稅開支。

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
本年度－香港			
本年度稅項	–	9	–
本年度－其他地區			
本年度稅項	8,095	9,360	9,954
過往年度準備不足／（超額撥備）	4,657	(21)	(2,184)
遞延（附註35）	262	3,757	3,200
中國內地之土地增值稅	5,657	11,849	23,169
	<u>18,671</u>	<u>24,954</u>	<u>34,139</u>

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

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務所得除稅前溢利	40,238	38,614	62,723
按法定稅率 16.5% (二零零九年：16.5%； 二零零八年：17.5%) 計算之稅項	7,042	6,371	10,349
於其他司法權區經營之公司不同稅率之影響	3,453	4,221	4,025
稅率降低對年初遞延稅項之影響	-	(31)	-
對過往期間之即期稅項調整	4,657	(21)	(2,184)
聯營公司應佔溢利及虧損	(201)	43	37
一間共同控制實體應佔溢利及虧損	43	1,767	102
不需繳稅之收入	(6,588)	(3,465)	(8,709)
不可扣減稅項之開支	1,993	1,675	6,829
貴集團於中國之附屬公司之可供分派溢利 徵收 10% 或 5% 暫繳稅之影響	-	3,108	908
過往期間動用之稅項虧損	(446)	(2,392)	(639)
未確認之稅項虧損及暫時差異	3,091	1,891	670
土地增值稅	5,657	11,849	23,169
其他	(30)	(62)	(418)
按 貴集團實際稅率 54.4% (二零零九年：64.6%； 二零零八年：46.4%) 計算之稅項開支	18,671	24,954	34,139

截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度的聯營公司應佔稅項開支分別為 1,948,000 港元及 498,000 港元，以及截至二零一零年三月三十一日止年度聯營公司應佔稅項抵免 29,000 港元列入綜合利潤表之「應佔聯營公司溢利及虧損」內。於截至二零零八年三月三十一日止年度，一間共同控制實體應佔稅項開支 4,000 港元 (二零零九年：無；二零一零年：無)。

11. 貴公司股東應佔溢利

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，貴公司股東應佔綜合溢利已分別包括於 貴公司財務報表處理之虧損 5,198,000 港元，虧損 4,795,000 港元及盈利 20,326,000 港元 (附註 39(b))。

12. 股息

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
建議二零一零年末期股息－每股 普通股 2 港仙 (二零零八：無； 二零零九年：無)	-	-	11,315

截至二零一零年三月三十一日止年度建議末期股息須於應屆股東週年大會上獲得 貴公司股東批准後，方可作實。

13. 貴公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據 貴公司普通股本持有人應佔年內溢利及截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度已發行之普通股加權平均數分別為572,634,425股、570,127,894股及566,973,017股計算。

每股攤薄盈利乃根據 貴公司普通股本持有人應佔年內溢利計算，並已就可換股票據之利息作出調整。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已按無代價發行，並就所有攤薄潛在普通股視為已行使或轉換為普通股。

由於未行使之可換股票據對於二零零九年三月三十一日呈列之每股基本盈利金額具反攤薄影響，以及 貴集團於截至二零一零年三月三十一日止年度並無已發行之攤薄普通股，故並未就截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
盈利			
計算每股基本盈利所使用之			
貴公司普通股本持有人應佔溢利			
來自持續營運業務	22,020	12,570	26,951
來自一項終止營運業務	(5,127)	—	—
	16,893	12,570	26,951
可換股票據利息	1,050	1,077	—
	17,943	13,647	26,951
扣除可換股票據利息前 貴公司 普通股本持有人應佔溢利	17,943	13,647	26,951
以下應佔：			
持續營運業務	23,070	13,647	26,951
終止營運業務	(5,127)	—	—
	17,943	13,647	26,951

	股份數目		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
股份			
計算每股基本盈利所使用之年內已發行普通股之加權平均數	572,634,425	570,127,894	566,973,017
攤薄影響－普通股之加權平均數：			
購股權	697,314	—	—
可換股票據	35,000,000	35,000,000	—
	<u>608,331,739</u>	<u>605,127,894*</u>	<u>566,973,017</u>

* 截至二零零九年三月三十一日止年度，由於計及可換股票據將令每股攤薄盈利增加，可換股票據對年內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入。因此，每股攤薄盈利乃按該年溢利 12,570,000 港元及截至二零零九年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均數 570,127,894 股普通股計算。

14. 物業、廠房及設備

	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	總計 千港元
二零零八年三月三十一日							
二零零七年四月一日：							
成本或估值	86,094	8,167	4,983	7,392	17,453	5,601	129,690
累計折舊	(2,216)	(3,766)	(3,263)	(4,809)	(6,003)	(4,324)	(24,381)
賬面淨額	<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>
於二零零七年四月一日							
累計折舊淨額	83,878	4,401	1,720	2,583	11,450	1,277	105,309
增添	3,409	563	148	651	636	773	6,180
出售	(7,343)	(49)	(154)	(31)	—	—	(7,577)
出售附屬公司(附註42)	—	(4,367)	—	(1,393)	(8,700)	(131)	(14,591)
重估盈餘	13,253	—	—	—	—	—	13,253
年內計提折舊	(3,362)	(691)	(278)	(616)	(1,246)	(322)	(6,515)
匯兌調整	3,293	145	87	21	463	56	4,065
於二零零八年三月三十一日	<u>93,128</u>	<u>2</u>	<u>1,523</u>	<u>1,215</u>	<u>2,603</u>	<u>1,653</u>	<u>100,124</u>
於二零零八年三月三十一日：							
成本或估值	93,128	1,768	3,340	6,151	6,259	6,400	117,046
累計折舊	—	(1,766)	(1,817)	(4,936)	(3,656)	(4,747)	(16,922)
賬面淨額	<u>93,128</u>	<u>2</u>	<u>1,523</u>	<u>1,215</u>	<u>2,603</u>	<u>1,653</u>	<u>100,124</u>

	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	總計 千港元
按成本或估值分析：							
按成本	-	1,768	3,340	6,151	6,259	6,400	23,918
按估值	93,128	-	-	-	-	-	93,128
	<u>93,128</u>	<u>1,768</u>	<u>3,340</u>	<u>6,151</u>	<u>6,259</u>	<u>6,400</u>	<u>117,046</u>
二零零九年三月三十一日							
於二零零八年四月一日：							
成本或估值	93,128	1,768	3,340	6,151	6,259	6,400	117,046
累計折舊	-	(1,766)	(1,817)	(4,936)	(3,656)	(4,747)	(16,922)
賬面淨額	<u>93,128</u>	<u>2</u>	<u>1,523</u>	<u>1,215</u>	<u>2,603</u>	<u>1,653</u>	<u>100,124</u>
於二零零八年四月一日							
累計折舊淨額	93,128	2	1,523	1,215	2,603	1,653	100,124
增添	-	5,343	154	685	100	281	6,563
出售	-	-	(1)	(94)	-	(88)	(183)
重估盈餘	4,520	-	-	-	-	-	4,520
年內計提折舊	(1,563)	(418)	(264)	(458)	(693)	(360)	(3,756)
轉撥至投資物業(附註15)	(43,005)	-	-	-	-	-	(43,005)
匯兌調整	28	-	12	7	29	11	87
於二零零九年三月三十一日	<u>53,108</u>	<u>4,927</u>	<u>1,424</u>	<u>1,355</u>	<u>2,039</u>	<u>1,497</u>	<u>64,350</u>
於二零零九年三月三十一日：							
成本或估值	53,108	7,126	3,505	6,582	6,408	6,406	83,135
累計折舊	-	(2,199)	(2,081)	(5,227)	(4,369)	(4,909)	(18,785)
賬面淨額	<u>53,108</u>	<u>4,927</u>	<u>1,424</u>	<u>1,355</u>	<u>2,039</u>	<u>1,497</u>	<u>64,350</u>
按成本或估值分析：							
按成本	-	7,126	3,505	6,582	6,408	6,406	30,027
按估值	53,108	-	-	-	-	-	53,108
	<u>53,108</u>	<u>7,126</u>	<u>3,505</u>	<u>6,582</u>	<u>6,408</u>	<u>6,406</u>	<u>83,135</u>

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	高爾夫 俱樂部 設施 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	總計 千港元
二零一零年三月三十一日								
於二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日：								
成本或估值	53,108	7,126	-	3,505	6,582	6,408	6,406	83,135
累計折舊	-	(2,199)	-	(2,081)	(5,227)	(4,369)	(4,909)	(18,785)
賬面淨額	<u>53,108</u>	<u>4,927</u>	<u>-</u>	<u>1,424</u>	<u>1,355</u>	<u>2,039</u>	<u>1,497</u>	<u>64,350</u>
於二零零九年四月一日								
累計折舊淨額	53,108	4,927	-	1,424	1,355	2,039	1,497	64,350
增添	-	-	-	30	142	3	1,218	1,393
收購附屬公司(附註40)	-	-	92,538	267	45	4,061	1,227	98,138
重新分類出售組合為待售(附註30)	-	-	(92,538)	(267)	(109)	(4,061)	(1,459)	(98,434)
出售	-	-	-	-	(22)	-	(258)	(280)
重估盈餘	7,595	-	-	-	-	-	-	7,595
年內計提折舊	(1,674)	(347)	-	(314)	(370)	(705)	(427)	(3,837)
轉撥至投資物業(附註15)	-	(2,717)	-	-	-	-	-	(2,717)
匯兌調整	22	43	-	10	5	17	7	104
於二零一零年三月三十一日	<u>59,051</u>	<u>1,906</u>	<u>-</u>	<u>1,150</u>	<u>1,046</u>	<u>1,354</u>	<u>1,805</u>	<u>66,312</u>
於二零一零年三月三十一日：								
成本或估值	59,051	4,032	-	3,549	6,520	6,450	6,460	86,062
累計折舊	-	(2,126)	-	(2,399)	(5,474)	(5,096)	(4,655)	(19,750)
賬面淨額	<u>59,051</u>	<u>1,906</u>	<u>-</u>	<u>1,150</u>	<u>1,046</u>	<u>1,354</u>	<u>1,805</u>	<u>66,312</u>
按成本或估值分析：								
按成本	-	4,032	-	3,549	6,520	6,450	6,460	27,011
按估值	<u>59,051</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,051</u>
	<u>59,051</u>	<u>4,032</u>	<u>-</u>	<u>3,549</u>	<u>6,520</u>	<u>6,450</u>	<u>6,460</u>	<u>86,062</u>

貴集團之租賃樓宇(除了於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日賬面值分別為8,323,000港元、1,413,000港元及2,351,000港元之物業(「該等物業」)之外)，於報告期末由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司按其現時用途單獨重估，總公開市值於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為84,805,000港元、51,695,000港元及56,700,000港元。董事認為，根據近期市場交易，該物業於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之賬面值與其公平值相若。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之重估產生之重估盈餘分別為13,253,000港元、4,520,000港元及7,595,000港元已計入其他全面收益。

該等租賃樓宇之詳情如下：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
長期租約：			
香港	1,475	1,413	4,300
中期租約：			
香港	39,400	37,000	38,600
中國內地	52,253	14,695	16,151
	<u>93,128</u>	<u>53,108</u>	<u>59,051</u>

假設 貴集團之租賃樓宇以歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之賬面值應分別約為55,036,000港元、17,807,000港元及17,247,000港元。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，賬面總值分別為83,880,000港元、38,413,000港元及42,900,000港元之 貴集團若干租賃樓宇均已予抵押，作為 貴集團獲授若干銀行信貸之擔保(附註34)。

15. 投資物業

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日之賬面值	80,106	134,040	181,704
增添	49,561	–	15,134
公平值調整之純利	–	2,599	9,167
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	–	43,005	2,717
匯兌調整	4,373	2,060	1,608
	<u>134,040</u>	<u>181,704</u>	<u>210,330</u>

貴集團位於中國內地之投資物業乃根據以下租賃方式持有：

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
長期租約	134,040	129,950	153,900
中期租約	–	51,754	56,430
	<u>134,040</u>	<u>181,704</u>	<u>210,330</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日， 貴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分別為134,040,000港元、181,704,000港元及210,330,000港元。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，賬面總值分別為134,040,000港元、181,704,000港元及210,330,000港元之 貴集團投資物業已抵押，作為 貴集團獲授若干銀行信貸之擔保(附註34)。

於二零零九年及二零一零年三月三十一日，賬面值分別為129,950,000港元及153,900,000港元及於二零零九年及二零一零年三月三十一日，賬面值分別為51,754,000港元及56,430,000港元之貴集團投資物業以經營租賃方式分別出租予一位獨立第三方及一間關連公司。

16. 預付土地租賃款項

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日之賬面值	13,262	5,996	5,857
收購附屬公司(附註40)	—	—	30,670
重新分類出售組合為待售(附註30)	—	—	(30,670)
年內已確認	(249)	(139)	(139)
年內已終止確認	(7,017)	—	—
	<u>5,996</u>	<u>5,857</u>	<u>5,718</u>
於三月三十一日之賬面值	5,996	5,857	5,718
列入預付款項、按金及其他 應收款項之即期部份	(139)	(139)	(139)
	<u>5,857</u>	<u>5,718</u>	<u>5,579</u>

於報告期末，貴集團預付土地租賃款項之賬面值分析如下：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
以下位於香港及持有之租約：			
中期租約	5,106	4,975	4,844
長期租約	890	882	874
	<u>5,996</u>	<u>5,857</u>	<u>5,718</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴集團之租賃土地已抵押，作為貴集團獲授若干銀行信貸之擔保(附註34)。

17. 於附屬公司之權益

	公司		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本	156,031	156,031	156,031
應收附屬公司款項	201,648	196,652	200,997
	<u>357,679</u>	<u>352,683</u>	<u>357,028</u>

上文所列於附屬公司之權益內向附屬公司墊付之款項乃無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等墊款可視為向附屬公司提供之準權益貸款。

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	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
北京長迪建築裝飾 工程有限公司(a)*	中國/中國內地	人民幣 16,000,000元	(ii)	—	60	裝修工程
迪臣發展集團有限公司*	英屬處女群島/香港	200美元	普通股	100	—	投資控股
迪臣發展有限公司	香港	20,000,100港元 20,000,000港元	A類別 B類別(i)	—	100	建築承包及 投資控股
迪臣實業有限公司*	英屬處女群島/香港	1美元	普通股	—	100	投資控股
迪臣置業發展 (開封)有限公司(b)*	中國/中國內地	70,000,000港元	(ii)	—	100	物業發展
迪臣投資有限公司*	英屬處女群島/香港	1美元	普通股	—	100	投資控股
華勝國際置業開發 (上海)有限公司(b)*	中國/中國內地	6,400,000美元	(ii)	—	100	物業發展
堅穩工程有限公司	香港	54,374,140港元 20,000,000港元	普通股 優先股(iii)	—	100	提供機電 工程服務
惠州高爾夫球場 有限公司(a)**	中國/中國內地	90,000,000港元	(ii)	—	54	經營高爾夫 俱樂部
惠州怡海房地產 開發有限公司(b)**	中國/中國內地	38,500,000港元	(ii)	—	60	物業發展
Lead Joy Investments Limited**	英屬處女群島/ 香港	10美元	普通股	—	60	投資控股
Measure Up Profits Limited**	英屬處女群島/ 香港	100美元	普通股	—	60	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
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

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	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
上海迪申建築裝潢 有限公司(a)*	中國/中國內地	700,000美元	(ii)	-	100	裝修工程
Wonderful Hope Limited*	英屬處女群島/ 中國內地	1美元	普通股	-	100	物業發展
美格菲(成都)康體 發展有限公司(b)*	中國/ 中國內地	人民幣15,000,000元	(ii)	-	100	物業投資
海南亞豪置業有限公司(b)*	中國/ 中國內地	人民幣10,000,000元	(ii)	-	100	物業投資

(a) 根據中國法律註冊為中外投資企業。

(b) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

* 未經安永香港或其他任何安永國際成員公司審核。

截至二零一零年三月三十一日止年度，惠州高爾夫球場有限公司、惠州怡海房地產開發有限公司、Lead Joy Investments Limited及Measure Up Profits Limited之資產及負債被分類為待售之出售組合。有關詳情載於財務資料附註30。

附註：

(i) 該等無投票權B類股份之持有人無權獲享股息分派。此外，於該公司清盤時，倘公司之資產少於100,000,000,000,000港元，B類股份股東不能享有任何資產回報。

(ii) 該等附屬公司之已發行或繳足股本並無分類。

(iii) 優先股持有人擁有分享貴公司利潤之累積優先權利，比例達股本面值10%，但無權收取任何股東會議或董事會議通知，亦無權出席或在會上投票。

上表所列者為董事認為會對貴集團本年度業績構成主要影響或構成貴集團資產淨值重要部份之貴公司附屬公司。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		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應佔負債淨額	(2,787)	(13,495)	(14,115)
應收一間共同控制實體款項	18,466	19,456	22,927
減值	(2,787)	(5,961)	(8,812)
	<u>15,679</u>	<u>13,495</u>	<u>14,115</u>
	<u>12,892</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

應收共同控制實體款項乃無抵押、免息及無固定還款期，惟於二零零八年及二零零九年三月三十一日一筆為數7,178,000港元之款項按香港最優惠利率加年息1厘計息。董事認為，該餘額可視為向共同控制實體提供之一筆準權益貸款。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日賬面值分別為18,466,000港元、19,456,000港元及22,927,000港元之（扣除減值虧損前）之應收一間共同控制實體款項被確認為減值，原因是在可見將來，此款項將不能收回。

共同控制實體詳情如下：

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

於一間共同控制實體之權益乃透過 貴公司一間附屬公司持有。

下表乃摘錄自財務報表有關 貴集團共同控制實體之財務資料概要：

	二零零八年 千港元	集團 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應佔共同控制實體資產及負債：			
流動資產	9,245	1,939	4
非流動資產	19	7	-
流動負債	(12,051)	(15,441)	(14,119)
負債淨額	<u>(2,787)</u>	<u>(13,495)</u>	<u>(14,115)</u>
應佔共同控制實體業績：			
收入	1,586	-	2,204
總開支	(1,825)	(10,708)	(2,824)
所得稅開支	(4)	-	-
除稅後虧損	<u>(243)</u>	<u>(10,708)</u>	<u>(620)</u>

19. 於聯營公司之權益

	二零零八年 千港元	集團 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應佔資產／(負債)淨額	8,192	(2,408)	(3,381)
向一間聯營公司墊付款項	-	-	20,013
減值	-	-	(12,860)
	-	-	7,153
	<u>8,192</u>	<u>(2,408)</u>	<u>3,772</u>
應收聯營公司款項	<u>23,620</u>	<u>26,650</u>	<u>27,108</u>
應付聯營公司款項	<u>(547)</u>	<u>(262)</u>	<u>(54)</u>

向一間聯營公司墊付款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該墊款可視為向聯營公司提供之一筆準權益貸款。

與聯營公司之其餘結餘乃無抵押、免息及須於通知時償還。

於二零一零年三月三十一日，賬面值為20,013,000港元(扣除減值虧損前)(二零零八年：無；二零零九年：無)之向一間聯營公司墊付款項被確認為減值，原因是於報告期末，可收回數目低於賬面值。

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	貴集團應佔 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
迪衛智能系統有限公司*	每股面值1港元 之普通股	香港	50	銷售、分銷及 推廣家居保安 及自動化產品
迪臣發展國際集團 投資有限公司*	每股面值1港元 之普通股	香港	20	投資控股
海南亞豪物業管理 有限公司*(ii)	註冊資本人民幣 1,000,000元(i)	中國／ 中國內地	20	物業管理
福州建迪混凝土 有限公司*	註冊資本人民幣 15,000,000元(i)	中國／ 中國內地	(iii)	製造混凝土產品

* 未經安永香港或其他任何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 貴集團之股息受該聯營公司所賺取及保留之外匯數額限制。
- (iii) 於二零零九年三月三十一日，聯營公司福州建迪混凝土有限公司之權益之賬面值9,295,000港元乃重新分類為待售之非流動資產。待售之非流動資產之進一步詳情載於財務資料附註30。

上表所列者為董事認為會對 貴集團本年度業績構成主要影響或構成 貴集團資產淨值重要部份之 貴集團聯營公司。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。

貴集團於聯營公司之股權乃透過 貴公司附屬公司持有。

貴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 貴集團於該等聯營公司之權益。 貴集團於截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度未確認之應佔虧損分別

為324,000港元及689,000港元，於截至二零一零年三月三十一日止年度尚未確認之應佔溢利為78,000港元。貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日應佔該等聯營公司之累計虧損分別為844,000港元、1,533,000港元及1,455,000港元。

下表列示摘錄自其管理賬目或財務報表之 貴集團聯營公司之財務資料概要：

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
資產	107,670	67,529	102,995
負債	91,179	76,872	176,377
收入	139,955	121,342	59,763
虧損	(643)	(699)	(64,491)

20. 可供出售投資

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非上市之股本投資，按成本*	2,400	2,400	—
減值	(2,400)	(2,400)	—
	—	—	—

* 指於二零零八年及二零零九年三月三十一日，2,400,079港元之按成本計算之非上市股本投資。

上述於股本證券之投資被指定為可供出售金融資產，並無固定到期日或息票率。

於二零零八年及二零零九年三月三十一日，賬面值為2,400,001港元(扣除減值虧損前)之非上市股本投資被確認為減值，原因是該投資於某段時間一直處於虧損。於截至二零一零年三月三十一日止年度內，貴集團已撤銷該投資成本，因為董事認為，投資成本不能收回。

於二零零八年及二零零九年三月三十一日，賬面值為78港元之非上市股本投資按成本減減值列賬，原因是估計其合理公平值時所需考慮之因素範圍甚廣，使貴公司董事認為其公平值不能可靠地計量。該投資已於截至二零一零年三月三十一日止年度內出售。

21. 按公平值計入損益賬之金融資產

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
投資掛鈎存款，按公平值	2,234	2,260	2,280

由於該等金融資產包含嵌入式衍生工具，因此於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日上述之結餘於初始日期被指定為按公平值計入損益賬之金融資產。上述投資掛鈎存款之公平值乃根據市場報價釐定。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，上述其中一項賬面值分別為1,117,000港元、1,130,000港元及1,140,000港元之投資掛鈎存款已抵押，作為貴集團獲授若干銀行信貸之擔保(附註34)。

22. 應收所投資公司款項

	二零零八年 千港元	集團 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應收所投資公司款項	3,840	3,840	—
減值	(3,840)	(3,840)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零八年及二零零九年三月三十一日，賬面值為3,840,000港元（扣除減值虧損前）之應收所投資公司款項被確認為減值，原因是所投資公司於某段時間一直處於虧損。於截至二零一零年三月三十一日止年度內，貴集團已撇銷應收所投資公司款項，因為董事認為，該款項不能收回。

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，由於貴集團無意於短期內要求還款，該款項被歸類為非流動資產。

23. 應付少數股東款項

應付少數股東款項乃無抵押、免息及須於通知時償還。

24. 待售物業

	二零零八年 千港元	集團 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
已落成物業	199,358	315,253	214,894
發展中物業	219,426	204,811	271,368
	<u>418,784</u>	<u>520,064</u>	<u>486,262</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，賬面總值分別為無、79,065,000港元及38,528,000港元之貴集團若干已落成待售物業已抵押，作為貴集團獲授若干銀行信貸額之擔保（附註34）。

此外，賬面總值分別為無、34,684,000港元及33,071,000港元之貴集團若干已落成待售物業已透過於附屬公司之股權予以抵押，作為貴集團獲授其他貸款於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為無、20,000,000港元及15,000,000港元之擔保（附註34）。

25. 建築合約

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應收合約客戶款項總額	7,334	5,247	2,641
應付合約客戶款項總額	(35,564)	(38,626)	(42,677)
	<u>(28,230)</u>	<u>(33,379)</u>	<u>(40,036)</u>
迄今已支出之合約成本加 已確認利潤減已確認虧損 及可預見虧損撥備 減：按進度所收款項	1,357,364 (1,385,594)	1,669,158 (1,702,537)	1,553,876 (1,593,912)
	<u>(28,230)</u>	<u>(33,379)</u>	<u>(40,036)</u>

26. 存貨

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
貿易產品	<u>2,604</u>	<u>1,497</u>	<u>1,526</u>

27. 應收賬項

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬項	74,664	73,580	84,079
減值	(22,443)	(21,443)	(19,098)
	<u>52,221</u>	<u>52,137</u>	<u>64,981</u>
應收保證金	<u>4,629</u>	<u>7,335</u>	<u>6,313</u>
	<u>56,850</u>	<u>59,472</u>	<u>71,294</u>

貴集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。交易貨品之銷售信貸期一般為90日，而已落成待售物業之銷售信貸期最多為180日。至於有關貴集團建築工程之應收保證金，通常於建築工程完成後一年到期。每名客戶均設有最高信貸限額。貴集團務求對未清還之應收賬項維持嚴格監管。高級管理層會定期審閱逾期未收結餘情況。鑑於以上所述及貴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。應收賬項為免息。

於報告期末，按發票日期及扣除撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
即期至90日	25,636	32,153	31,053
91-180日	7,061	5,989	13,889
181-360日	5,797	333	10,153
逾360日	13,727	13,662	9,886
	<u>52,221</u>	<u>52,137</u>	<u>64,981</u>
應收保證金	<u>4,629</u>	<u>7,335</u>	<u>6,313</u>
合計	<u><u>56,850</u></u>	<u><u>59,472</u></u>	<u><u>71,294</u></u>

應收賬項之減值撥備變動如下：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日	55,005	22,443	21,443
已確認減值虧損(附註6)	3,165	5,113	3,129
撇銷不能收回之金額	(16,928)	(4,154)	(672)
撥回減值撥備(附註6)	(5,407)	(2,623)	(4,802)
出售附屬公司(附註42)	(13,698)	-	-
匯兌調整	306	664	-
	<u>22,443</u>	<u>21,443</u>	<u>19,098</u>
於三月三十一日	<u><u>22,443</u></u>	<u><u>21,443</u></u>	<u><u>19,098</u></u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，上述應收賬項之減值撥備包括除撥備前賬面值分別為22,443,000港元、21,443,000港元及19,098,000港元之應收賬項之個別減值撥備分別為22,443,000港元、21,443,000港元及19,098,000港元。個別減值之應收賬項與面臨財務困難或拖欠還款之客戶有關及該等應收賬款預期不能收回。貴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。

個別或整體並無被認為出現減值之應收賬項之賬齡分析如下：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
未過期及未減值	30,020	36,952	31,053
過期少於三個月	7,731	3,938	6,723
過期三至六個月	2,070	67	13,197
過期六個月以上	12,400	11,180	14,008
	<u>52,221</u>	<u>52,137</u>	<u>64,981</u>

未過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歷史。

逾期但並無減值之應收款項與貴集團擁有良好過往記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，貴公司董事認為，概無須就該等結餘作出任何減值撥備，因有關信貸質素尚無重大變動及結餘現仍被視為可全部收回。貴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。

應收保證金概無逾期或減值。

28. 預付款項、按金及其他應收款項

	集團			公司		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
預付款項	21,551	21,143	15,659	23	34	35
按金	2,071	1,241	685	-	-	-
	<u>23,622</u>	<u>22,384</u>	<u>16,344</u>	<u>23</u>	<u>34</u>	<u>35</u>
其他應收款項	17,886	12,823	17,339	-	-	-
減值	(5,638)	(4,917)	(4,134)	-	-	-
	<u>12,248</u>	<u>7,906</u>	<u>13,205</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>35,870</u>	<u>30,290</u>	<u>29,549</u>	<u>23</u>	<u>34</u>	<u>35</u>

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

其他應收款項之減值撥備變動如下：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日	8,499	5,638	4,917
已確認減值虧損(附註6)	965	153	-
撤銷不能收回之金額	-	(4)	-
撥回減值撥備(附註6)	(3,933)	(900)	(798)
出售附屬公司(附註42)	(192)	-	-
匯兌調整	299	30	15
	<u>5,638</u>	<u>4,917</u>	<u>4,134</u>
於三月三十一日	<u>5,638</u>	<u>4,917</u>	<u>4,134</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。貴集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸強化措施。

29. 現金及現金等值項目及有抵押存款

	附註	集團			公司		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結餘		31,087	53,807	73,608	72	64	94
定期存款		21,465	31,331	31,324	-	-	-
		<u>52,552</u>	<u>85,138</u>	<u>104,932</u>	<u>72</u>	<u>64</u>	<u>94</u>
減：銀行信貸之有抵押存款	34	(21,465)	(31,331)	(31,324)	-	-	-
現金及現金等值項目		<u>31,087</u>	<u>53,807</u>	<u>73,608</u>	<u>72</u>	<u>64</u>	<u>94</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴集團以人民幣（「人民幣」）為單位之現金及銀行結餘及存款總額分別為26,015,000港元、50,208,000港元及69,332,000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，貴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，須視乎貴集團對即時現金需求而定，並按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及有抵押存款存放於近期並無失責記錄之信譽良好的銀行。

30. 待售之出售組合／非流動資產

	附註	集團		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
待售之出售組合資產	(i)	-	-	172,703
待售之非流動資產	(ii)	-	9,295	-
		<u>-</u>	<u>9,295</u>	<u>172,703</u>
與待售之出售組合資產 直接相關之負債	(i)	-	-	120,567

附註：

- (i) 於二零一零年四月七日，Interpath Profits Limited（「Interpath Profits」）（貴公司一間間接持有60%權益之附屬公司）與兩名獨立第三方Bond Light Limited（「Bond Light」）及Big Meg Limited（「Big Meg」）分別訂立兩份買賣協議（「買賣協議」）。根據買賣協議，Interpath Profits將分別出售Interpath Profits之兩間全資附屬公司（即Lead Joy Investments Limited（「Lead Joy」）及Measure Up Profits Limited（「Measure Up」））之全部已發行股本及相關股東

貸款予 Bond Light 及 Big Meg。Lead Joy 出售事項及 Measure Up 出售事項之代價分別為人民幣 99,500,000 元及人民幣 242,000,000 元。Lead Joy 間接持有惠州高爾夫球場有限公司之 90% 股權及 Measure Up 持有惠州怡海房地產開發有限公司之 100% 股權(統稱「出售組合」)。交易預期於二零一零年八月完成。出售事項詳情載於 貴公司日期為二零一零年四月十四日之公佈內。

根據 Interpath Profits 於二零一零年三月十三日通過之董事決議案批准磋商出售出售組合，與出售組合有關之資產與負債呈列為待售。根據香港財務報告準則第 5 號待售之非流動資產及已終止經營業務，出售組合之資產與負債分別呈列為流動資產與流動負債項下之待售之出售組合資產與負債。

於二零一零年三月三十一日，待售之出售組合資產與負債之主要類別如下：

	附註	二零一零年 千港元
資產		
物業、廠房及設備	14	98,434
預付土地租賃款項	16	30,670
發展中物業		40,379
預付款項、按金及其他應收款項		366
現金及銀行結餘		2,854
		<hr/>
待售資產		172,703
		<hr/>
負債		
遞延收入、其他應付款項及應計費用		16,815
會藉按金		3,050
應付一名少數股東款項		702
其他貸款		100,000
		<hr/>
直接與待售資產相關之負債		120,567
		<hr/>
直接與待售之出售組合相關之淨資產		52,136
		<hr/> <hr/>
權益		
匯率波動儲備		2,136
		<hr/>
與待售之出售組合相關之權益		2,136
		<hr/> <hr/>

出售組合包括其他貸款 100,000,000 港元乃以 貴集團於 Measure Up 之 30% 股權作抵押。此項貸款須於二零一零年十二月十日償還及按年利率 6% 計息。

- (ii) 貴集團於二零零九年三月三十一日與獨立第三方就出售 貴集團於一間聯營公司福州建迪混凝土有限公司之全部權益訂立買賣協議，因此，該權益已分類為待售資產。於二零零九年三月三十一日，該權益之賬面值與買賣協議之出售代價減去任何完成該交易之預期成本相若。股份轉讓獲當地中國政府部門批准後，該交易於二零零九年五月三十一日完成。

31. 應付賬項

於報告期末，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
即期至90日	25,544	36,713	12,469
91至180日	2	260	4
181至360日	1,043	277	597
逾360日	6,272	7,019	7,878
	<u>32,861</u>	<u>44,269</u>	<u>20,948</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

32. 其他應付款項及應計費用

	集團			公司		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
已收按金	5,678	3,120	38,121	-	-	-
其他應付款項	31,484	63,433	38,855	-	-	-
應計費用	92,517	104,563	80,539	786	1,421	1,192
	<u>129,679</u>	<u>171,116</u>	<u>157,515</u>	<u>786</u>	<u>1,421</u>	<u>1,192</u>

其他應付款項乃免息及須於通知時償還。

33. 應付關連公司款項

應付關連公司款項乃無抵押、免息及須於通知時償還。

34. 計息銀行及其他借款

集團	二零零八年			二零零九年			二零一零年		
	合約利率		千港元	合約利率		千港元	合約利率		千港元
	(%)	到期日		(%)	到期日		(%)	到期日	
即期									
銀行貸款—有抵押	7.74至10.94	二零零八年至二零零九年	14,409	5.94至13.50	二零零九年至二零一零年	25,990	3.14至9.72	二零一零年至二零一一年	55,549
銀行透支—有抵押	最優惠利率+0.50	通知時	25,934	最優惠利率+0.50	通知時	23,568	最優惠利率+0.50	通知時	41,623
信託收據貸款—有抵押	最優惠利率+0.875	二零零八年	19,766	最優惠利率+0.875	二零零九年	22,355	最優惠利率+0.875	二零一零年	15,377
其他貸款—有抵押	-	-	-	12.00	二零零九年至二零一零年	20,000	12.00	二零一零年至二零一一年	10,000
其他貸款—無抵押	-	-	-	13.00	二零零九年	5,650	10.00	二零一零年	11,400
			60,109			97,563			133,949
可換股票據(附註36)	-	-	-	4.00	二零零九年	15,721	-	-	-
			60,109			113,284			133,949
非即期									
銀行貸款—有抵押	7.74至8.69	二零一零年至二零一五年	39,654	5.94至6.83	二零一一年至二零一五年	32,205	3.14至6.83	二零一一年至二零一五年	59,499
其他貸款—有抵押	-	-	-	-	-	-	12.00	二零一一年	5,000
			39,654			32,205			64,499
可換股票據(附註36)	4.00	二零零九年	15,274	-	-	-	-	-	-
			115,037			145,489			198,448
公司									
即期									
可換股票據(附註36)	-	-	-	4.00	二零零九年	15,721	-	-	-
非即期									
可換股票據(附註36)	4.00	二零零九年	15,274	-	-	-	-	-	-

	集團			公司		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 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	60,109	71,913	112,549	-	-	-
第二年	7,819	7,910	8,300	-	-	-
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	18,431	16,159	48,463	-	-	-
五年以上	13,404	8,136	2,736	-	-	-
	<u>99,763</u>	<u>104,118</u>	<u>172,048</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應償還借貸：						
一年內或通知時	-	41,371	21,400	-	15,721	-
第二年	15,274	-	5,000	15,274	-	-
	<u>15,274</u>	<u>41,371</u>	<u>26,400</u>	<u>15,274</u>	<u>15,721</u>	<u>-</u>
	<u>115,037</u>	<u>145,489</u>	<u>198,448</u>	<u>15,274</u>	<u>15,721</u>	<u>-</u>

於報告期末，該等銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。銀行及其他借貸之公平值乃根據當時利率貼現預期未來現金流量計算。

貴集團之銀行信貸乃由下列各項作抵押：

- (i) 抵押 貴集團位於香港若干租賃樓宇，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為數83,880,000港元、38,413,000港元及42,900,000港元(附註14)；
- (ii) 抵押 貴集團位於中國內地之投資物業，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為數134,040,000港元、181,704,000港元及210,330,000港元(附註15)；
- (iii) 抵押 貴集團位於香港之租賃土地，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為數5,996,000港元、5,857,000港元及5,718,000港元(附註16)；
- (iv) 抵押 貴集團其中一個按公平值計入損益賬之金融資產，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為數1,117,000港元、1,130,000港元及1,140,000港元(附註21)；
- (v) 抵押 貴集團位於中國內地之若干已落成待售物業，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為無、79,065,000港元及38,528,000港元(附註24)；及
- (vi) 抵押 貴集團存款，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為數21,465,000港元、31,331,000港元及31,324,000港元(附註29)。

另外，若干銀行信貸以 貴公司簽訂之公司擔保作抵押。

於二零零九年三月三十一日，除金額為5,650,000港元之貸款為無抵押，以年利率13%計息並須於二零零九年十二月九日償還外，餘下之其他貸款20,000,000港元以貴集團於附屬公司之股權作抵押，而該附屬公司持有已落成待售物業34,684,000港元(附註24)，該等貸款自二零零九年十二月二十八日起分四期每季償還5,000,000港元，並以年利率12%計息，所有貸款須於一年內償還。

於二零一零年三月三十一日，除金額為11,400,000港元之貸款為無抵押，以年利率10%計息並須於二零一零年九月十日償還外，餘下之其他貸款15,000,000港元以貴集團於附屬公司之股權作抵押，而該附屬公司持有已落成待售物業33,071,000港元(附註24)，該等貸款自二零一零年十二月二十八日起分三期每季償還5,000,000港元，並以年利率12%計息。

35. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於有關期間之變動如下：

遞延稅項資產 集團及公司

用於抵銷未來
應課稅溢利之虧損
千港元

於二零零七年四月一日	262
本年度計入利潤表之遞延稅項(附註10)	(262)
於二零零八年三月三十一日、二零零八年四月一日、 二零零九年三月三十一日、二零零九年四月一日及 二零一零年三月三十一日之遞延稅項資產	—

遞延稅項負債
集團

	加速稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日	239	11,510	-	11,749
本年度計入權益之遞延稅項	-	2,876	-	2,876
於出售一層租賃樓宇時 撥回遞延稅項負債	-	(378)	-	(378)
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日之遞延稅項負債	239	14,008	-	14,247
本年度計入利潤表之遞延稅項(附註10)	-	649	3,108	3,757
本年度計入權益之遞延稅項	-	1,225	-	1,225
匯兌調整	-	23	-	23
於二零零九年三月三十一日及二零零九年 四月一日之遞延稅項負債	239	15,905	3,108	19,252
本年度計入利潤表之遞延稅項(附註10)	-	2,292	908	3,200
本年度計入權益之遞延稅項	-	1,408	-	1,408
匯兌調整	-	34	-	34
於二零一零年三月三十一日 之遞延稅項負債	239	19,639	4,016	23,894

貴集團於香港估計稅務虧損於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為581,745,000港元、577,390,000港元及580,753,000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，貴集團於中國內地估計稅務虧損於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為15,362,000港元、15,155,000港元及10,774,000港元，其可動用期限於一至五年內屆滿，以供對銷未來應課稅溢利。由於此等虧損乃來自未來經營溢利收入不明朗之附屬公司，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派股息須按10%徵收預扣稅。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。就貴集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，貴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。

36. 可換股票據

於二零零六年四月二十四日，貴公司發行4%可換股票據，票面總金額為15,750,000港元。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%之年利率累計支付一次利息。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港元將該等票據轉換成35,000,000股貴公司普通股股份。

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。

可換股票據於截至二零一零年三月三十一日止年度被全部贖回。

可換股票據已分拆為負債及權益部份，如下所示：

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
面值			
於四月一日	15,750	15,750	15,750
年內贖回	—	—	(15,750)
於三月三十一日	<u>15,750</u>	<u>15,750</u>	<u>—</u>
負債部份			
於四月一日	14,856	15,274	15,721
年內贖回	—	—	(15,750)
利息支出	1,050	1,077	67
已付利息	(632)	(630)	(38)
於三月三十一日 (附註34)	<u>15,274</u>	<u>15,721</u>	<u>—</u>
權益部份			
於四月一日	1,259	1,259	1,259
贖回時轉撥至保留溢利	—	—	(1,259)
於三月三十一日	<u>1,259</u>	<u>1,259</u>	<u>—</u>
37. 股本			
股份			
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
法定股本：			
1,500,000,000股 每股面值0.10港元普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：			
於二零零八年、二零零九年及 二零一零年三月三十一日分別 572,738,017股、566,973,017股 及566,973,017股每股面值 0.10港元普通股	<u>57,274</u>	<u>56,697</u>	<u>56,697</u>

有關期間內之交易，經參照 貴公司已發行普通股本之變動後概述如下：

	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
於二零零七年四月一日	572,683,017	57,268	122,563	179,831
購回股份	(745,000)	(74)	(179)	(253)
行使購股權	800,000	80	258	338
	572,738,017	57,274	122,642	179,916
購回股份支出	-	-	(2)	(2)
發行股份支出	-	-	(147)	(147)
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年四月一日	572,738,017	57,274	122,493	179,767
購回股份	(5,765,000)	(577)	(686)	(1,263)
	566,973,017	56,697	121,807	178,504
購回股份支出	-	-	(17)	(17)
於二零零九年三月三十一日、 二零零九年四月一日及 二零一零年三月三十一日	566,973,017	56,697	121,790	178,487

於截至二零零八年三月三十一日止年度， 貴公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回 貴公司合共 745,000 股股份，每股價格為 0.335 港元至每股 0.34 港元，而總代價（未扣除開支）為 253,000 港元。所回購股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值 74,000 港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備，就回購股份所支付之溢價 179,000 港元及股份購回開支 2,000 港元已自股份溢價賬中扣除。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，其中 800,000 份購股權已按每股 0.34 港元之行使價（附註 38）予以行使，總代價為 272,000 港元（未扣除開支），連同撥回之購股權儲備金額 66,000 港元，已計入股份溢價賬。

於截至二零零九年三月三十一日止年度， 貴公司於聯交所購回 貴公司合共 5,765,000 股股份，每股價格為 0.12 港元至每股 0.32 港元，而總代價（未扣除開支）為 1,263,000 港元。所回購股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值 577,000 港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備，就回購股份所支付之溢價 686,000 港元及股份購回開支 17,000 港元已自股份溢價賬中扣除。

於二零一零年三月三十一日後及截至最後實際可行日期， 貴公司於聯交所購回 貴公司股份合共 5,900,000 股，每股價格為 0.52 港元至每股 0.60 港元，而總代價（未扣除開支）為 3,281,000 港元。

購股權

貴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資料附註 38。

38. 購股權計劃

於二零零二年八月十四日，貴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」）以符合上市規則第十七章有關公司購股權計劃之規定。根據舊計劃授出之購股權將仍然有效。

貴公司設有計劃，藉以鼓勵及回饋對貴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貴公司董事（包括獨立非執行董事）、貴公司股東及貴集團其他僱員。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，可相等貴公司於採納計劃日期之已發行股份之10%。於任何十二個月期間向每名合資格參與計劃之人士授出可發行股份之購股權數目，最多以貴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。

向貴公司董事、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貴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，如超逾貴公司於任何時間已發行股份0.1%或總值（按授出日期之貴公司股份價格計算）超過5,000,000港元，須事先於股東大會上獲股東批准。

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

購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於(i) 貴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) 貴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) 貴公司普通股面值（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。

根據計劃以下購股權於截至二零零八年三月三十一日止年度內尚未行使：

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	購股權 行使價* 每股港元	購股權 授出日期*** 每股港元	購股權 行使日期*** 每股港元
	於二零零七年 四月一日	年內 已授出	年內 已行使	年內 已到期					
董事 何鍾泰	400,000	-	(400,000)	-	-	二零零六年三月五日至 二零零八年三月四日	0.34	0.34	0.4
	-	150,000	-	-	150,000	二零零八年二月十一日至 二零零九年二月十日	0.4	0.34	-
蕭文波	400,000	-	(400,000)	-	-	二零零六年三月五日至 二零零八年三月四日	0.34	0.34	0.4
	-	150,000	-	-	150,000	二零零八年二月十一日至 二零零九年二月十日	0.4	0.34	-
謝文盛	-	500,000	-	-	500,000	二零零八年二月十一日至 二零零九年二月十日	0.4	0.34	-
王京寧	-	1,000,000	-	-	1,000,000	二零零八年二月十一日至 二零零九年二月十日	0.4	0.34	-
姜國祥	-	2,500,000	-	-	2,500,000	二零零八年二月十一日至 二零零九年二月十日	0.4	0.34	-
王子敬	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零零八年二月十一日至 二零零九年二月十日	0.4	0.34	-
其他僱員 - 合計	800,000	9,300,000	(800,000)	-	9,300,000				
	10,450,000	-	-	(10,450,000)	-	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	-
	-	17,900,000	-	-	17,900,000	二零零八年二月十一日至 二零零九年二月十日	0.4	0.34	-
總計	10,450,000	17,900,000	-	(10,450,000)	17,900,000				
	11,250,000	27,200,000	(800,000)	(10,450,000)	27,200,000				

* 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期間開始止。

** 當 貴公司配售新股、發行紅股或 貴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 貴公司股價，為股份於緊接授出購股權日期前之交易日期於聯交所之收市價。於行使購股權當日所披露之 貴公司股價，為緊接所披露類別購股權全數行使當日於聯交所之加權平均收市價。

根據計劃以下購股權於截至二零零九年三月三十一日止年度內尚未行使：

參與者姓名 或類別	購股權數目		於二零零九年 三月三十一日	購股權 授出日期*	購股權 購股權行使期間	購股權 行使價** 每股港元	授出日期*** 每股港元
	於二零零八年 四月一日	年內 已到期					
董事 何鍾泰	150,000	(150,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日 至二零零九年二月十日	0.4	0.34
蕭文波	150,000	(150,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日 至二零零九年二月十日	0.4	0.34
謝文盛	500,000	(500,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日 至二零零九年二月十日	0.4	0.34
王京寧	1,000,000	(1,000,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日 至二零零九年二月十日	0.4	0.34
姜國祥	2,500,000	(2,500,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日 至二零零九年二月十日	0.4	0.34
王子敬 (於二零零八年六月 二十七日辭任)	5,000,000	(5,000,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日 至二零零九年二月十日	0.4	0.34
	<u>9,300,000</u>	<u>(9,300,000)</u>	<u>-</u>				
其他僱員： 合計	17,900,000	(17,900,000)	-	二零零八年一月二十九日	二零零八年二月十一日 至二零零九年二月十日	0.4	0.34
總計	<u>27,200,000</u>	<u>(27,200,000)</u>	<u>-</u>				

* 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期間開始止。

** 當 貴公司配售新股、發行紅股或 貴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 貴公司股價，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。

截至二零零八年三月三十一日止年度，授出之購股權之公平值為379,000港元（約每份0.014港元）。截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度內概無授出任何購股權。

已授出股權結算購股權之公平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。下表列示截至二零零八年三月三十一日止年度使用模式之輸入參數：

	二零零八年
股息收益率(%)	0.00
預期波動率(%)	23.00
歷史波動率(%)	23.00
無風險利率(%)	2.58
預期購股權年期(年)	1.00
加權平均股價(港元)	0.34

購股權之預期年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。

截至二零零八年三月三十一日止年度，10,450,000份購股權已於二零零七年十二月二十六日到期，並且就該等購股權自購股權儲備轉撥1,015,000港元至保留溢利。截至二零零九年三月三十一日止年度，27,200,000份購股權已於二零零九年二月十日到期，並且就該等購股權自購股權儲備轉撥379,000港元至保留溢利。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴公司於購股權計劃下分別有27,200,100、零及零份尚未行使之購股權。

於二零一零年三月三十一日後，於二零一零年四月十四日，就有關 貴集團若干執行董事及僱員於來年為 貴集團提供之服務，根據計劃向彼等授予合共30,700,000份購股權。該等購股權之行使價為每股0.57港元，行使期介乎二零一零年四月十四日至二零一一年四月十三日。於授出日期 貴公司股份之價格為每股0.57港元。

於此報告日期， 貴公司根據計劃之尚未行使購股權為30,700,000份，相當於該日 貴公司已發行股份約5.5%。

39. 儲備

(a) 集團

於有關期間，貴集團儲備金額及其變動情況於財務資料之綜合權益變動表內呈列。

(b) 公司

	附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日		122,563	155,531	1,081	9,362	(401)	288,136
年內全面收益總額	11	-	-	-	-	(5,198)	(5,198)
購回股份	37	(179)	-	-	74	(74)	(179)
行使購股權	37	258	-	(66)	-	-	192
股份購回開支	37	(2)	-	-	-	-	(2)
股份發行開支	37	(147)	-	-	-	-	(147)
年內已到期購股權	38	-	-	(1,015)	-	1,015	-
以股權結算之購股權安排	38	-	-	379	-	-	379
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日		122,493	155,531	379	9,436	(4,658)	283,181
年內全面收入總額	11	-	-	-	-	(4,795)	(4,795)
購回股份	37	(686)	-	-	577	(577)	(686)
股份購回開支	37	(17)	-	-	-	-	(17)
年內已到期購股權	38	-	-	(379)	-	379	-
於二零零九年三月三十一日 及二零零九年四月一日		121,790	155,531	-	10,013	(9,651)	277,683
年內全面收入總額	11	-	-	-	-	20,326	20,326
贖回可換股票據後轉撥至儲備	36	-	-	-	-	1,259	1,259
建議二零一零年末期股息	12	-	-	-	-	(11,315)	(11,315)
於二零一零年三月三十一日		121,790	155,531	-	10,013	619	287,953

貴公司之實繳盈餘指根據於一九九七年五月二十一日貴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貴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，條件為貴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，進一步說明見財務資料附註2.3以股份為基礎之支付交易之會計政策。於有關購股權獲行使時，金額將轉撥至股份溢價賬，或倘有關購股權到期或被沒收，則轉撥至保留溢利。

40. 業務合併

於二零一零年一月二十七日，貴集團收購明興控股有限公司（「明興控股」）（前稱為香港岡部有限公司）之全部已發行股本。明興控股為一間投資控股公司並間接持有惠州高爾夫球場有限公司90%股權（統稱「明興集團」）。收購已於二零一零年三月三十日完成，截至二零一零年三月三十一日止年度購買代價106,450,000港元已於年內悉數支付。收購事項之詳情載於貴公司日期為二零一零年三月十日之通函。

誠如財務資料附註30所進一步詳述，於二零一零年三月三十一日後，貴集團於二零一零年四月七日與兩名獨立第三方訂立兩份買賣協議，出售明興集團及另一出售集團。

明興集團之可識別資產與負債於收購日之公平值及緊接收購事項前之相應賬面值如下：

	附註	收購時 確認之 公平值 千港元	賬面值 千港元
已收購之資產淨值：			
物業、廠房及設備	14	98,138	98,138
預付土地租賃款項	16	30,670	21,208
預付款項、按金及其他應收款項		323	323
現金及銀行結餘		2,749	2,749
遞延收入、其他應付款項及應計費用		(16,128)	(16,128)
應付少數股東款項		(702)	(702)
會藉按金		(3,050)	(3,050)
		112,000	<u>102,538</u>
於綜合利潤表中確認之 超逾業務合併成本之部份		(2,893)	
		<u>109,107</u>	
以下列方式支付：			
現金代價		106,450	
收購之相關成本		2,657	
		<u>109,107</u>	
以現金支付		<u>109,107</u>	

有關收購附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(106,450)
收購之相關成本	(2,657)
所收購之現金及銀行結餘	2,749
	<u> </u>
有關收購附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額	<u><u>(106,358)</u></u>

明興集團從管理賬上節錄於二零零七年、二零零八年、二零零九年九月三十日及二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表及其截至二零零七年、二零零八年及二零零九年九月三十日止年度及截至二零一零年三月三十一日止六個月之綜合利潤表、綜合全面收益表及綜合現金流量表如下：

綜合利潤表

	截至 二零零七年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零零八年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零零九年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止六個月 千港元
收入	16,028	18,058	18,449	7,631
銷售成本	(14,768)	(16,870)	(16,342)	(8,315)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
毛利/(毛損)	1,260	1,188	2,107	(684)
其他收入	977	810	529	8,616
行政開支	(14,295)	(18,280)	(15,548)	(4,566)
其他經營收入/(支出)，淨額	(1,025)	1,606	(108)	2,225
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
除稅前溢利/(虧損)	(13,083)	(14,676)	(13,020)	5,591
所得稅開支	-	-	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
本年度/期間溢利/(虧損)	<u><u>(13,083)</u></u>	<u><u>(14,676)</u></u>	<u><u>(13,020)</u></u>	<u><u>5,591</u></u>
以下應佔：				
母公司股東	(13,083)	(14,676)	(13,020)	5,591
少數股東權益	-	-	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u><u>(13,083)</u></u>	<u><u>(14,676)</u></u>	<u><u>(13,020)</u></u>	<u><u>5,591</u></u>

綜合全面收益表

	截至 二零零七年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零零八年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零零九年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止 六個月 千港元
本年度／期間溢利／(虧損)	<u>(13,083)</u>	<u>(14,676)</u>	<u>(13,020)</u>	<u>5,591</u>
本年度／期間換算海外業務交易 所產生之匯兌差額及其他全面收益，除稅後	<u>7,008</u>	<u>12,347</u>	<u>(3)</u>	<u>545</u>
本年度／期間全面收益總額	<u>(6,075)</u>	<u>(2,329)</u>	<u>(13,023)</u>	<u>6,136</u>
以下應佔：				
母公司股東	<u>(6,075)</u>	<u>(2,329)</u>	<u>(13,023)</u>	<u>6,136</u>
少數股東權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(6,075)</u>	<u>(2,329)</u>	<u>(13,023)</u>	<u>6,136</u>

綜合財務狀況表

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零九年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	106,436	108,282	101,274	98,138
預付土地租賃款項	21,406	21,871	20,332	19,661
於聯營公司權益	1,055	–	–	–
應收一間附屬公司之一名少數股東款項	3,231	3,295	3,678	–
非流動資產總值	132,128	133,448	125,284	117,799
流動資產				
存貨	98	115	98	–
應收賬項	92	214	92	–
預收款項、按金及其他應收款項	6,909	1,857	1,728	1,870
應收母公司	–	–	10	–
現金及現金等值	12,728	17,574	15,154	2,749
流動資產總值	19,827	19,760	17,082	4,619
流動負債				
應付賬項	269	213	331	–
遞延收入及應計費用	3,812	9,269	12,543	11,726
會藉按金	21,600	20,750	20,500	3,050
應付少數股東款項	–	–	–	702
流動負債總額	25,681	30,232	33,374	15,478
流動負債淨額	(5,854)	(10,472)	(16,292)	(10,859)
資產總值減流動負債	126,274	122,976	108,992	106,940
非流動負債				
遞延收入	14,520	13,551	12,590	4,402
資產淨值	111,754	109,425	96,402	102,538
權益				
母公司股東應佔權益				
已發行股本	54,000	54,000	54,000	54,000
儲備	57,754	55,425	42,402	48,538
	111,754	109,425	96,402	102,538
少數股東權益	–	–	–	–
權益總額	111,754	109,425	96,402	102,538

綜合現金流量表

	截至 二零零七年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零零八年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零零九年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止 六個月 千港元
經營業務所得現金流量				
除稅前溢利／(虧損)	(13,083)	(14,676)	(13,020)	5,591
就下列項目作出調整：				
利息收入	(414)	(263)	(137)	(3)
出售物業、廠房及設備項目虧損	1,090	1,922	118	42
折舊	7,388	7,950	7,795	3,893
確認預付土地租賃款項	1,279	1,554	1,551	777
	(3,740)	(3,513)	(3,693)	10,300
應收一間聯營公司款項減少／(增加)	(222)	1,055	–	–
附屬公司少數股東權益餘額變動	368	(64)	(452)	4,380
存貨減少／(增加)	(59)	(17)	17	98
應收賬項減少／(增加)	(16)	(113)	122	92
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	(5,271)	5,609	131	(142)
應收母公司款項減少／(增加)	–	–	(10)	10
應付款項增加／(減少)	111	(81)	118	(332)
遞延收入及應計費用增加／(減少)	1,231	4,143	2,308	(9,018)
會藉按金減少	(575)	(850)	(250)	(17,450)
經營業務所得／(所用) 現金	(8,173)	6,169	(1,709)	(12,062)
已收利息	414	263	137	3
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額	(7,759)	6,432	(1,572)	(12,059)
投資業務所得現金流量				
購入物業、廠房及設備項目	(1,462)	(1,701)	(862)	(352)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	2,594	–	14	–
出售預付土地租賃款項所得款項	8,088	–	–	–
投資業務所得／(所用) 現金流量淨額	9,220	(1,701)	(848)	(352)

	截至 二零零七年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零零八年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零零九年 九月三十日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止 六個月 千港元
融資業務所得現金流量				
發行股份所得款項及融資業務所得現金流量	9,900	-	-	-
現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額	11,361	4,731	(2,420)	(12,411)
於年初/期初之現金及現金等值項目	1,322	12,728	17,574	15,154
匯率變動之影響，淨額	45	115	-	6
於年底/期末之現金及現金等值項目	12,728	17,574	15,154	2,749
現金及現金等值項目結存之分析				
現金及銀行結餘	8,041	2,163	2,413	2,749
原到期日少於三個月之定期存款	4,687	15,411	12,741	-
	12,728	17,574	15,154	2,749

41. 終止營運業務

於二零零七年九月二十七日，貴公司公佈董事會決定出售其於啟康創建有限公司（「啟康創建」）及其附屬公司（「啟康創建集團」）之全部權益。啟康創建集團從事經營健身中心及買賣健身器材業務，並為獨立業務分部。出售啟康創建集團已於二零零七年九月三十日完成。

截至二零零八年三月三十一日止年度，啟康創建集團之業績呈列如下：

	二零零八年 千港元
收入、其他收入及收益	29,377
開支	(37,632)
財務費用	(60)
	<hr/>
終止營運業務虧損	(8,315)
出售啟康創建集團收益	3,163
	<hr/>
終止營運業務之除稅前虧損	(5,152)
所得稅開支	8
	<hr/>
終止營運業務之本年度虧損	(5,144)
	<hr/> <hr/>
以下各項應佔：	
貴公司股本持有人	(5,127)
少數股東權益	(17)
	<hr/>
	(5,144)
	<hr/> <hr/>

啟康創建集團產生之現金流量淨額如下：

	二零零八年 千港元
經營業務	(2,205)
投資業務	(1,136)
融資業務	2,753
	<hr/>
現金流出淨額	(588)
	<hr/> <hr/>
每股虧損：	
基本，來自終止營運業務	(0.90 港仙)
攤薄，來自終止營運業務	(0.84 港仙)
	<hr/> <hr/>

來自終止營運業務之每股基本及攤薄虧損乃根據下列各項計算：

	二零零八年
來自終止營運業務之 貴公司普通股本持有人應佔虧損	5,127,000 港元
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	572,634,425
計算每股攤薄盈利所使用之普通股之加權平均數	608,331,739
	<hr/> <hr/>

42. 出售附屬公司

	附註	二零零八年 千港元
已出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備	14	14,591
於聯營公司權益		(406)
應收聯營公司款項		344
應收少數股東款項		7
存貨		6,136
應收賬項		16,333
應收賬項之減值撥備	27	(13,698)
其他應收款項		10,167
其他應收款項之減值撥備	28	(192)
現金及銀行結餘		4,943
應付賬項		(3,898)
其他應付款項及應計費用		(31,239)
外匯波動儲備		(304)
少數股東權益		(83)
		<u>2,701</u>
法律費用		136
出售附屬公司收益		<u>3,163</u>
		<u><u>6,000</u></u>
支付方式：		
現金		<u><u>6,000</u></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：

	二零零八年 千港元
現金代價	6,000
出售之現金及銀行結存	<u>(4,943)</u>
	1,057
減：已付法律費用	<u>(136)</u>
出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額	<u><u>921</u></u>

43. 現金流量表附註

主要非現金交易

截至二零零八年三月三十一日止年度內，貴集團於一間所投資公司之投資透過將向該所投資公司的墊款資本化而增加2,400,000港元。

44. 或然負債

於報告期末，並無於財務資料撥備之或然負債如下：

	集團			公司		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
就附屬公司獲授銀行信貸 而向銀行提供之擔保	-	-	-	159,100	258,100	266,300

就附屬公司獲授之擔保而言，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，附屬公司已分別動用90,939,000港元、108,624,000港元及121,011,000港元之銀行信貸。

45. 經營租約安排

(a) 貴集團作為出租人

貴集團根據經營租約安排租賃若干物業，議定租約為期一年至二十年不等。此外，租約條款一般要求租戶支付保證金，並規定須因應當時市道定期調整租金。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴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：

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	3,443	3,684	4,894
第二年至第五年(包括首尾兩年)	5,538	4,747	5,556
五年後	-	-	3,299
	<u>8,981</u>	<u>8,431</u>	<u>13,749</u>

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，貴集團按租客收益之若干比例計算之或然應收租金分別確認零、3,905,000港元及6,291,000港元。

(b) 貴集團作為承租人

貴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。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴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：

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	758	2,133	722
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	2,248	6,022	1,927
五年後	3,501	10,050	2,669
	<u>6,507</u>	<u>18,205</u>	<u>5,318</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴公司並無經營租約安排。

46. 承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴集團及貴公司概無任何重大資本承擔。

於二零一零年三月三十一日，貴集團已承諾向一間聯營公司提供貸款人民幣11,428,000元。

47. 關連人士交易

(a) 除財務資料其他地方詳述之交易及結存外，下列為有關期間內貴集團與關連人士進行之重大交易：

	附註	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
從聯營公司收取管理費	(i)	807	831	1,057
從一間關連公司收取管理費	(i)	120	240	240
從一間共同控制實體收取利息	(ii)	586	441	216
從關連公司收取租金	(iii)	273	2,580	2,598
向一名董事出售物業	(iv)	-	-	8,167
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,167</u>

附註：

- (i) 管理費乃參照貴集團提供之服務所發生之實際成本而收取費用。
- (ii) 來自一間共同控制實體之利息收入乃依應收款項7,178,000港元按港元最優惠利率加1%之年利率收取。
- (iii) 截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，分別向啟康創建收取租金收入每月45,000港元、45,000港元及45,000港元。截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，亦分別向啟康創建其中一間附屬公司收取租金收入每月170,000港元及171,000港元。謝文盛先生為貴公司及啟康創建之董事並擁有實益權益，而姜國祥先生為貴公司及啟康創建之董事。

- (iv) 向一名董事出售物業乃以 貴集團提供給其他顧客之售價作參考。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日與該名董事並沒有未償餘額。
- (b) 與關連人士尚未結算之結餘：
- (i) 二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日， 貴集團與一間共同控制實體及聯營公司之結餘詳情分別載於財務資料附註18及19；及
- (ii) 二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日， 貴公司與附屬公司結欠之結餘詳情載於財務資料附註17；
- (iii) 二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日， 貴集團與其少數股東之結餘詳情載於財務資料附註23；及
- (iv) 二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日， 貴集團與關連公司之結餘詳情載於財務資料附註33。
- (c) 貴集團主要管理人員之薪酬：
- 貴集團主要管理人員為 貴公司之董事。彼等酬金詳情於財務資料附註8內披露。

48. 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：

二零零八年	集團		
	按公平值計入 損益賬 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	總計 千港元
金融資產			
應收聯營公司款項	—	23,620	23,620
按公平值計入損益賬之金融資產	2,234	—	2,234
應收賬項	—	56,850	56,850
計入預付款項、按金及其他應 收款項之金融資產 (附註 28)	—	14,319	14,319
現金及現金等值項目	—	31,087	31,087
有抵押存款	—	21,465	21,465
	<u>2,234</u>	<u>147,341</u>	<u>149,575</u>
金融負債			
			按攤銷成本列值 之金融負債 千港元
應付賬項			32,861
計入其他應付款項及應計費用之金融負債 (附註 32)			31,484
應付聯營公司款項			547
應付少數股東款項			17,360
應付關連公司款項			23,813
可換股票據			15,274
計息銀行及其他借款			99,763
			<u>221,102</u>

二零零九年

集團

金融資產

	按公平值計入 損益賬 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項	—	26,650	26,650
按公平值計入損益賬之金融資產	2,260	—	2,260
應收賬項	—	59,472	59,472
計入預付款項、按金及其他			
應收款項之金融資產 (附註28)	—	9,147	9,147
現金及現金等值項目	—	53,807	53,807
有抵押存款	—	31,331	31,331
	2,260	180,407	182,667
	2,260	180,407	182,667

金融負債

	按攤銷成本列值 之金融負債 千港元
應付賬項	44,269
計入其他應付款項及應計費用之金融負債 (附註32)	63,433
應付聯營公司款項	262
應付少數股東款項	19,529
應付關連公司款項	27,166
可換股票據	15,721
計息銀行及其他借款	129,768
	300,148
	300,148

二零一零年	集團		
金融資產			
	按公平值計入 損益賬 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項	—	27,108	27,108
按公平值計入損益賬之金融資產	2,280	—	2,280
應收賬項	—	71,294	71,294
計入預付款項、按金及其他			
應收款項之金融資產 (附註28)	—	13,890	13,890
現金及現金等值項目	—	73,608	73,608
有抵押存款	—	31,324	31,324
	2,280	217,224	219,504
	2,280	217,224	219,504
金融負債			
			按攤銷成本列值 之金融負債 千港元
應付賬項			20,948
計入其他應付款項及應計費用之金融負債 (附註32)			38,855
應付聯營公司款項			54
應付少數股東款項			24,465
應付關連公司款項			18,444
計息銀行及其他借款			198,448
			301,214
			301,214
公司			
金融資產			
	二零零八年 千港元	貸款及應收款項 二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
現金及現金等值項目	72	64	94
	72	64	94

金融負債	公司		
	按攤銷成本列值之金融負債		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
可換股票據	15,274	15,721	-

49. 公平值級別

貴集團使用下列級別釐定及披露金融工具之公平值：

- 級別一： 根據活躍市場中相同資產或負債之報價(未經調整)計量之公平值
- 級別二： 根據所有輸入項目(對已入賬公平值具有重大影響者)均可直接或間接觀察之估值方法計量之公平值
- 級別三： 根據任何輸入項目(對已入賬公平值具有重大影響者)均並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入項目)之估值方法計量之公平值

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴集團持有之按公平值計量之金融工具由按公平值計入損益賬之股本投資組成，並列入級別一。

於有關期間，級別一與級別二之間的公平值計量並無進行任何轉撥，亦無轉至或轉自級別三之項目。

50. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具包括計息銀行及其他借貸、可供出售投資、按公平值計入損益賬之金融資產、與聯營公司、少數股東及關連公司之結餘、現金及現金等值項目及有抵押存款。該等金融工具之主要用途是為為貴集團業務籌集資金。貴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。

貴集團金融工具之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會檢討及協定管理各類風險之政策，及該等風險概述如下。

利率風險

貴集團之市場利率變動風險主要與貴集團於香港及中國內地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資料附註34內披露。貴集團之其他金融資產及負債無重大利率風險。計息銀行貸款及透支、其他貸款、現金及銀行結餘及短期存款按成本列值並且不會定期進行重估。浮息收入及開支於產生時自綜合利潤表扣除。

金融工具之名義利率與其各自之實際利率相若。

下表展示於其他變數保持不變的情況下，貴集團除稅前溢利及權益(透過浮動利率借款影響)對利率可能出現合理波動之敏感度。

集團

	基點 上升/(下降)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
二零零八年			
港元	100	(541)	—
港元	(100)	541	—
二零零九年			
港元	100	(1,005)	—
港元	(100)	1,005	—
二零一零年			
港元	100	(1,777)	—
港元	(100)	1,777	—

* 不包括保留溢利

外幣風險

貴集團若干附屬公司之貨幣資產及交易主要以外幣為單位，因而使貴集團面臨外幣風險。貴集團目前並無特別對沖工具以對沖外匯風險。貴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，貴集團除稅前溢利及貴集團股權(因貨幣資產及負債之公平值出現變動)對人民幣匯率可能出現合理波動之敏感度。

	%	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少)* 千港元
二零零八年			
若港元兌人民幣轉弱	5	(4,895)	—
若港元兌人民幣轉強	(5)	4,895	—
二零零九年			
若港元兌人民幣轉弱	5	(1,963)	—
若港元兌人民幣轉強	(5)	1,963	—
二零一零年			
若港元兌人民幣轉弱	5	(5,390)	—
若港元兌人民幣轉強	(5)	5,390	—

* 不包括保留溢利

信貸風險

貴集團僅與獲認可及信譽可靠的第三者進行交易。按照 貴集團的政策，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， 貴集團會持續監察應收結餘的情況，而 貴集團的壞賬風險並不重大。

就有關 貴集團其他金融資產(其中包括應收聯營公司款項、按公平值計入損益賬之金融資產、其他應收款項、現金及現金等值項目以及有抵押存款)的信貸風險， 貴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 貴集團僅與獲認可及信譽可靠的第三者進行交易，故不需要任何抵押品。集中信貸風險按客戶／交易對手、地區及類別管理。由於 貴集團應收賬款由大量分散於不同階層及行業之客戶組成， 貴集團內並無顯著集中之信貸風險。

有關 貴集團因應收賬項及其他應收款項所產生信貸風險之進一步定量資料乃分別披露於財務資料附註27及28。

流動性風險

貴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。

貴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。 貴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， 貴集團之金融負債根據已訂約但未貼現付款之到期情況如下：

集團

	二零零八年					總計 千港元
	按通知 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
應付賬項	-	32,861	-	-	-	32,861
計入其他應付款項 及應計費用之 金融負債(附註32)	31,484	-	-	-	-	31,484
應付聯營公司款項	547	-	-	-	-	547
應付少數股東款項	17,360	-	-	-	-	17,360
應付關連公司款項	23,813	-	-	-	-	23,813
可換股票據	-	-	-	15,750	-	15,750
計息銀行及其他借貸	45,700	1,817	16,643	34,704	14,786	113,650
	<u>118,904</u>	<u>34,678</u>	<u>16,643</u>	<u>50,454</u>	<u>14,786</u>	<u>235,465</u>

集團

	二零零九年				總計 千港元
	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
應付賬項	-	44,269	-	-	44,269
計入其他應付款項及應計 費用之金融負債(附註32)	63,433	-	-	-	63,433
應付聯營公司款項	262	-	-	-	262
應付少數股東款項	19,529	-	-	-	19,529
應付關連公司款項	27,166	-	-	-	27,166
可換股票據	-	15,750	-	-	15,750
計息銀行及其他借貸	23,568	79,434	29,379	8,622	141,003
	<u>133,958</u>	<u>139,453</u>	<u>29,379</u>	<u>8,622</u>	<u>311,412</u>
	二零一零年				總計 千港元
	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
應付賬項	-	20,948	-	-	20,948
計入其他應付款項及應計 費用之金融負債(附註32)	38,855	-	-	-	38,855
應付聯營公司款項	54	-	-	-	54
應付少數股東款項	24,465	-	-	-	24,465
應付關連公司款項	18,444	-	-	-	18,444
計息銀行及其他借貸	41,623	98,940	71,842	2,806	215,211
	<u>123,441</u>	<u>119,888</u>	<u>71,842</u>	<u>2,806</u>	<u>317,977</u>

於報告期末，貴公司之金融負債根據已訂約但未貼現付款之到期情況如下：

公司

	二零零八年			總計 千港元
	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至 五年 千港元	
可換股票據	-	-	15,750	15,750
就附屬公司獲授 之信貸向銀行 作出之擔保	90,939	-	-	90,939
	<u>90,939</u>	<u>-</u>	<u>15,750</u>	<u>106,689</u>

	二零零九年			總計 千港元
	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至 五年 千港元	
可換股票據	-	15,750	-	15,750
就附屬公司獲授之信貸 向銀行作出之擔保	108,624	-	-	108,624
	<u>108,624</u>	<u>15,750</u>	<u>-</u>	<u>124,374</u>
	二零一零年			總計 千港元
	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至 五年 千港元	
就附屬公司獲授之信貸 向銀行作出之擔保	121,011	-	-	121,011
	<u>121,011</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>121,011</u>

資本管理

貴集團資本管理之首要目標，乃保障貴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。

貴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，貴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。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度內，並無為資本管理而更改其目標、政策或過程。

貴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、少數股東及關連公司款項、以及計息銀行及其他借貸減現金及現金等值項目。資本包括可換股票據及貴公司股本持有人應佔權益。於報告期末，資本負債比率如下：

	集團		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應付賬項	32,861	44,269	20,948
其他應付款項及應計費用	129,679	171,116	157,515
應付聯營公司款項	547	262	54
應付少數股東款項	17,360	19,529	24,465
應付關連公司款項	23,813	27,166	18,444
計息銀行及其他借貸	99,763	129,768	198,448
減：現金及現金等值項目	(31,087)	(53,807)	(73,608)
債項淨額	<u>272,936</u>	<u>338,303</u>	<u>346,266</u>
可換股票據，負債部份	15,274	15,721	-
貴公司擁有人應佔權益	<u>457,573</u>	<u>474,047</u>	<u>508,829</u>
總資本	<u>472,847</u>	<u>489,768</u>	<u>508,829</u>
資本及債項淨額	<u>745,783</u>	<u>828,071</u>	<u>855,095</u>
資本負債比率	<u>37%</u>	<u>41%</u>	<u>40%</u>

51. 報告期後事項

如財務資料附註30所述，於二零一零年四月七日，Interpath Profits分別與Bond Light及Big Meg就有關分別出售Lead Joy及Measure Up之全部已發行股本而訂立兩份買賣協議。

- (a) Lead Joy及其附屬公司於二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表，及自其於二零零九年九月十一日成立以來至二零一零年三月三十一日之綜合利潤表、綜合全面收益表及綜合現金流量表如下：

(i) 綜合利潤表

	二零零九年九月 十一日至二零一零 年三月三十一日 期間 千港元
收入	—
超逾業務合併成本之部份	2,893
行政開支	(54)
	<u>2,839</u>
除稅前溢利	2,839
所得稅開支	—
	<u>—</u>
本期間溢利	<u><u>2,839</u></u>
以下應佔：	
貴公司擁有人	<u><u>2,839</u></u>

(ii) 綜合全面收益表

	二零零九年九月 十一日至二零一零 年三月三十一日 期間 千港元
本期間溢利	2,839
本期間其他全面收益，除稅後	—
	<u>—</u>
本期間全面收益總額	<u><u>2,839</u></u>
以下應佔：	
貴公司擁有人	<u><u>2,839</u></u>

(iii) 綜合財務狀況表

	二零一零年 三月三十一日 千港元
非流動資產	
物業、廠房及設備	98,138
預付土地租賃款項	28,433
	<hr/>
非流動資產總值	126,571
	<hr/>
流動資產	
預付款項、按金及其他應收款項	2,560
現金及銀行結餘	2,749
	<hr/>
流動資產總值	5,309
	<hr/>
流動負債	
遞延收益、其他應付款項及應計費用	11,726
會藉按金	3,050
應付直屬控股公司款項	109,161
應付一名少數股東司款項	702
	<hr/>
流動負債總額	124,639
	<hr/>
流動負債淨額	(119,330)
	<hr/>
資產總值減流動負債	7,241
	<hr/>
非流動負債	
遞延收入	4,402
	<hr/>
資產淨值	2,839
	<hr/> <hr/>
權益	
已發行股本	—
儲備	2,839
	<hr/>
權益總額	2,839
	<hr/> <hr/>

(iv) 綜合現金流量表

二零零九年九月
十一日至二零一零
年三月三十一日
期間
千港元

經營業務所得現金流量	
除稅前溢利	2,839
就下列項目作出調整：	
超逾業務合併成本之部份	(2,893)
經營業務所得現金流量淨額	(54)
投資業務所得現金流量	
收購附屬公司及投資業務所用現金流量	(106,358)
融資業務所得現金流量	
直屬控股公司之墊款及 融資業務所得現金流量	109,161
現金及現金等值項目之增加淨額	2,749
於期初之現金及現金等值項目	—
於期末之現金及現金等值項目	2,749
現金及現金等值項目結存之分析	
現金及銀行結餘	2,749

- (b) Measure Up 及其附屬公司於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表及其截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度之綜合利潤表、綜合全面收益表及綜合現金流量表如下：

(i) 綜合利潤表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
收入	—	—	—
其他收入及收益	34	38	3
行政開支	(2,625)	(1,026)	(369)
財務費用	—	—	(263)
除稅前虧損	(2,591)	(988)	(629)
所得稅開支	—	—	—
本年度虧損	(2,591)	(988)	(629)
以下應佔：			
貴公司擁有人	(2,591)	(988)	(629)

(ii) 綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
本年度虧損	(2,591)	(988)	(629)
其他全面收益			
換算海外業務交易所產生之匯兌差額	2,573	401	332
本年度其他全面收益，除稅後	(18)	(587)	(297)
本年度全面收益總額	<u>(18)</u>	<u>(587)</u>	<u>(297)</u>
以下應佔：			
貴公司擁有人	<u>(18)</u>	<u>(587)</u>	<u>(297)</u>

(iii) 綜合財務狀況表

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	656	635	296
流動資產			
發展中物業	31,085	38,069	40,379
預付款項、按金及 其他應收款項	62	115	43
應收直屬控股公司款項	—	—	59,075
現金及銀行結餘	3,041	2,358	105
流動資產總值	<u>34,188</u>	<u>40,542</u>	<u>99,602</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	90	1,775	687
應付居間控股公司款項	20,784	23,784	—
應付同系附屬公司款項	55	290	—
應付少數股東款項	13,820	15,820	—
其他貸款	—	—	100,000
流動負債總額	<u>34,749</u>	<u>41,669</u>	<u>100,687</u>
流動負債淨額	<u>(561)</u>	<u>(1,127)</u>	<u>(1,085)</u>
資產淨值／(負債淨額)	<u>95</u>	<u>(492)</u>	<u>(789)</u>
權益			
已發行股本	1	1	1
儲備	94	(493)	(790)
權益總額	<u>95</u>	<u>(492)</u>	<u>(789)</u>

(iv) 綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前虧損	(2,591)	(988)	(629)
就下列項目作出調整：			
財務費用	–	–	263
利息收入	(34)	(15)	(3)
出售物業、廠房及設備項目虧損	–	17	2
折舊	69	140	126
	<u>(2,556)</u>	<u>(846)</u>	<u>(241)</u>
發展中物業增加	(11,498)	(6,890)	(1,983)
預付款項、按金及			
其他應收款項減少／(增加)	(38)	(52)	74
其他應付款項及應計			
費用增加／(減少)	35	1,684	(1,103)
	<u>(14,057)</u>	<u>(6,104)</u>	<u>(3,253)</u>
經營業務所用現金			
已付利息	–	–	(263)
	<u>(14,057)</u>	<u>(6,104)</u>	<u>(3,516)</u>
經營業務所用現金流量淨額	<u>(14,057)</u>	<u>(6,104)</u>	<u>(3,516)</u>
投資業務所得現金流量			
已收利息	34	15	3
購入物業、廠房及設備項目	(728)	(131)	–
	<u>(694)</u>	<u>(116)</u>	<u>3</u>
投資業務所得／(所用)			
現金流量淨額	<u>(694)</u>	<u>(116)</u>	<u>3</u>
融資業務所得現金流量			
向少數股東墊付／(償還)款項	5,600	2,000	(15,820)
向居間控股公司			
墊付／(償還)款項	8,400	3,000	(23,784)
向直屬控股公司墊付款項	–	–	(58,862)
向同系附屬公司			
墊付／(償還)款項	11	235	(290)
新增其他借貸	–	–	100,000
	<u>14,011</u>	<u>5,235</u>	<u>1,244</u>
融資業務所得現金流量淨額	<u>14,011</u>	<u>5,235</u>	<u>1,244</u>
現金及現金等值項目之			
減少淨額	(740)	(985)	(2,269)
於年初之現金及現金等值項目	3,515	3,041	2,358
匯率變動之影響，淨額	266	302	16
	<u>3,041</u>	<u>2,358</u>	<u>105</u>
於年底之現金及現金等值項目	<u>3,041</u>	<u>2,358</u>	<u>105</u>
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結餘	<u>3,041</u>	<u>2,358</u>	<u>105</u>

52. 期後財務報表

貴集團概無就二零一零年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

迪臣發展國際集團有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟
香港中環
金融街8號
國際金融中心2期18樓

二零一零年七月二十三日

2. 管理層討論與分析

截至二零一零年三月三十一日止年度

業務回顧

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度之營業額為498,747,000港元，較去年減少29%。本公司股本持有人應佔純利約為26,951,000港元，較去年上升114%。每股盈利約4.75港仙。

年內，本集團已完成之項目包括香港普樂徑一住宅洋房之裝修工程、香港海洋公園重建項目一亞洲動物天地之空調及機電工程、水務署遙感勘測及廠房控制安裝工程之定期合約及在香港深井在建小學之樓宇設備安裝工程。於本年度，建築及承包業務產生之營業額較去年下降58%，主要原因是由於項目授出與項目開始產生收入之間通常出現未能銜接之時間差距，以致本年才顯現出去年金融海嘯所帶來的後遺症影響。

於二零零九年五月六日，本公司之一間全資附屬公司迪臣發展集團有限公司（「迪臣發展集團」）與一位獨立第三方創逸康體發展有限公司（「創逸」）簽訂一份股東協議，據此協議，雙方同意成立一間合營公司，名為迪臣發展國際集團投資有限公司（「DDIHIL」）。DDIHIL將投資根據重組計劃重組後之浙江省建設投資集團有限公司（「浙建」，一間中國國有企業）之10%股本權益。浙建主要業務包括於中國從事建築投資管理及作為總承包商從事建築承包業務。

根據上述股東協議及日期為二零零九年六月二十五日之補充協議，DDIHIL之已發行股本將由迪臣發展集團擁有20%，創逸擁有80%。為對投資浙建之10%股本權益提供融資，迪臣發展集團及創逸同意根據各方於DDIHIL之股本權益比例授出股東貸款予DDIHIL。因此，迪臣發展集團會向DDIHIL提供墊款總額人民幣29,000,000元，而創逸將會向DDIHIL提供墊款總額人民幣116,000,000元。

此外，本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度已出售海口市亞豪城市廣場之若干單位、上海天然居若干服務式住宅以及開封市世紀豪苑第一期若干單位，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。於金融海嘯期間就購買持觀望態度之客戶已開始對物業市場重拾信心，因此，該業務分類產生之銷售額較去年上升154%。於二零零七年九月，亞豪城市廣場獲選為「2007年（第三屆）中國100最佳樓盤」之一。

於二零零八年五月，本公司榮獲由2008亞洲(博鰲)房地產領袖峰會頒發「中國房地產500強品牌影響力企業」之一。

於二零一零年一月二十七日，本公司一間間接非全資附屬公司Lead Joy與第三方簽訂一份有關收購明興控股全部股權權益之協議，從而收購了明興控股之非全資附屬公司惠州高爾夫。惠州高爾夫主要從事高爾夫球場業務，其於中國惠州擁有一幅總佔地面積約1,008,725平方米之土地，惠州高爾夫於該土地上經營高爾夫球場，而該土地亦毗鄰本集團所持有之多幅地塊。收購事項將有助整合惠州高爾夫所擁有之高爾夫球場環境及設施之土地及本集團所持有之毗鄰住宅發展地塊，預期將可提升住宅物業之吸引力及價值以及綜合地塊之合併價值。於報告期後，本集團與獨立第三方簽訂協議出售該等附屬公司，詳情請參閱本公司截至二零一零年三月三十一日止年度報告「報告期後事項」一節。

財務回顧

營業額

年內，本集團之營業額為499,000,000港元，較去年下降29%。該下降主要原因是由於工程項目授出與項目開始產生收入之間通常出現未能銜接之時間差距，以致本年才顯現出去年金融海嘯對建築業務所帶來的後遺症影響。另一方面，於金融海嘯期間就購買持觀望態度之客戶已開始對物業市場重拾信心，因此，建築及承包業務之下降部份被物業發展及投資分類之顯著增長所抵銷。建築承包業務、物業發展及投資業務以及其他業務產生之營業額分別約為249,000,000港元、241,000,000港元及8,000,000港元，分別較去年下降58%、增長154%及下降32%。

毛利率

於年內，本集團營運業務之毛利率約為24%，較去年之16%上升8%，此乃主要來自物業發展及投資業務之貢獻，由於物業發展及投資分類營業額佔總營業額之百分比由去年之14%增長至年內之48%，而此分類之毛利率通常較其他主要分類—建築承包分類擁有更高毛利率，因此整體毛利率高於去年。

流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之總資產為1,184,288,000港元，資金來源為總負債、股東權益及少數股東權益，分別為670,526,000港元、508,829,000港元及4,933,000港元。於二零一零年三月三十一日，本集團之流動比率為1.54，而於二零零九年三月三十一日為1.60。

本集團之負債比率為15%（二零零九年：10%），乃按非流動負債88,393,000港元（二零零九年：51,457,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）602,155,000港元（二零零九年：529,111,000港元）計算。負債比率上升主要由於年內就物業發展業務自銀行獲得之長期建築貸款所致。

資本開支

年內之資本開支總額約為17,000,000港元，主要用於購買與中國海南省之物業投資業務有關之投資物業及相關租賃裝修。

或然負債

於二零一零年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於二零一零年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔。於二零一零年三月三十一日，本集團已承諾向一間聯營公司提供貸款人民幣11,428,000元。

本集團資產之抵押

於二零一零年三月三十一日，賬面值363,011,000港元之資產已作為抵押，以獲取本集團之銀行信貸。

庫務政策

董事將繼續秉持審慎政策管理其現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可充分把握業務發展商機。鑒於中國開封物業發展項目之預期發展，本集團將考慮人民幣資金調度，為該項目提供足夠資金。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位於中國，人民幣持續升值不可避免增加發展及經營成本，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和，而中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此，管理層預計不會有重大外匯風險。

截至二零零九年三月三十一日止年度

業務回顧

本集團於本年度之營業額為 698,194,000 港元，較去年增長 16%。本公司股本持有人應佔溢利約為 12,570,000 港元，較去年下降 26%。每股盈利約 2.20 港仙。

年內，本集團已完成之項目包括香港牛池灣德望學校總承包工程、香港聖約翰天主教堂之外牆翻新工程、位於香港元朗及深水埗在建小學之樓宇設備安裝工程、香港鑽石山之骨灰龕擴建工程、中國西安 Prada 精品店裝修工程，以及為中國蘇州利福廣場久光百貨供應及安裝花崗岩及大理石工程。於本年度，本集團保持上年之強勁增長勢頭，此業務分類產生之銷售額較去年增長 33%。

此外，於本年度，本集團已完成興建海南省海口市亞豪城市廣場第四期及河南省開封市世紀豪苑第一期。本集團於年內已出售海口市亞豪城市廣場若干單位、上海天然居若干服務式住宅以及開封市世紀豪苑第一期若干單位，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。然而，由於受到二零零八年第三季開始爆發之全球經濟衰退影響，中國經濟不可避免地受其影響，客戶消費氣氛受到沖擊，嚴重影響消費者購買長期資本資產的意慾，因此，該業務分類產生之銷售額較去年下降 26%。於二零零七年九月，亞豪城市廣場獲選為「2007 年(第三屆)中國 100 最佳樓盤」之一。於二零零八年五月，本公司榮獲由 2008 亞洲(博鰲)房地產領袖峰會頒發「中國房地產 500 強品牌影響力企業」之一。

財務回顧

營業額

年內，本集團之營業額攀升至698,000,000港元，較去年增長16%，為有史以來最高之營業額。該顯著增長之動力主要來自過往兩年集團致力拓展建築及承包業務之客戶基礎。建築及承包業務本身亦錄得歷史新高。該增長部份被物業發展及投資業務縮減所抵銷，此乃由於客戶在面對金融海嘯時傾向於延遲購買長期資本資產。建築承包業務、物業發展及投資業務以及其他業務帶來之營業額分別約為591,000,000港元、95,000,000港元及12,000,000港元，分別較去年增長33%、降低26%及降低53%。至於經營健身中心及買賣健身器材業務，由於本集團於二零零七年九月三十日出售其於啟康創建有限公司之100%權益，該業務只有半年之業績於去年入賬，本年度該業務並無產生任何營業額。

毛利率

於回顧年內，本集團持續營運業務之毛利率約為16%，較去年之14%增長2%，此乃主要來自建築承包業務之貢獻，由於年內在中國供應及安裝花崗岩及大理石，該項目較其他傳統建築承包工程的毛利率高，因此該業務毛利率增長3%。

流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，本集團之總資產為989,277,000港元，資金來源為總負債、股東權益及少數股東權益分別為511,623,000港元、474,047,000港元及3,607,000港元。於二零零九年三月三十一日，本集團之流動比率為1.60，而於二零零八年三月三十一日為1.80。

本集團之負債比率為10%（二零零八年：13%），乃按非流動負債51,457,000港元（二零零八年：69,175,000港元）及長期資本（股本及非流動負債）529,111,000港元（二零零八年：529,273,000港元）計算。負債比率改善主要得益於年內本集團之長期借貸水平下降。

資本開支

本年度之資本開支總額約為7,000,000港元，主要用於購買在中國之物業投資業務有關之租賃裝修。

或然負債

於結算日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於結算日，本集團並無重大承擔。

本集團資產之抵押

賬面值372,184,000港元之資產已予以抵押，以獲取本集團之銀行信貸。

庫務政策

董事將繼續秉持審慎政策管理其現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可充分把握業務發展商機。鑒於中國開封及惠州等物業發展項目之預期發展，本集團將考慮人民幣資金調度，為該等項目提供足夠資金。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位於中國，人民幣持續升值不可避免增加發展及經營成本，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和，而中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此，管理層預計不會有重大外匯風險。

截至二零零八年三月三十一日止年度

業務回顧

本集團於本年度持續營運業務之營業額為599,787,000港元，較去年增長51%。本公司股本持有人應佔溢利約為16,893,000港元，較去年增長120%。本年度每股基本盈利約2.95港仙。

年內，本集團已完成之項目包括位於香港山頂普樂徑10號四幢住宅大廈(原址為天比高)之總承包項目、香港新世界大廈Club Monaco之裝修工程、香港置地廣場De Beers之內部裝修工程及位於香港之香港創意書院空調及機械通風設備安裝工程。於

本年度，本集團透過開拓若干新客戶而成功擴闊客戶基礎，因此該分類業務帶來更多收入，此增長可於分類銷售額較去年增長63%中反映。

此外，本集團於年內售出海南省海口市亞豪城市廣場第一期及第三期若干單位，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。本集團亦受惠於中華人民共和國（「中國」）物業價格上漲之升勢。該等項目之銷情熱烈，連同物業價格亦繼續保持上漲形勢，帶動該分類銷售額較去年增長14%。於二零零七年九月，亞豪城市廣場獲選為「2007年（第三屆）中國100最佳樓盤」之一。於二零零八年五月，本公司榮獲由2008亞洲（博鰲）房地產領袖峰會頒發「中國房地產500強品牌影響力企業」之一。

於二零零七年九月二十五日，本集團與Ideal Choice Holdings Limited（由本公司之董事總經理兼副主席及主要股東謝文盛先生全資擁有之公司）訂立買賣協議，以出售所持啓康創建有限公司100%權益及相關股東貸款，總代價為6,000,000港元。啓康創建有限公司及其附屬公司主要從事經營健身中心及買賣健身器材業務。於出售前，健身中心營運及買賣健身器材業務於年內為本集團帶來營業額28,000,000港元。

本集團亦受惠於本集團擁有10%股權的可供出售投資—Gain Huge Limited，此公司主要於香港從事物業發展。年內，於出售土地權益後，從可供出售投資獲得的股息收入達6,800,000港元。

財務回顧

營業額

於年內，如計及終止營運業務產生之營業額28,000,000港元，本集團之營業額躍升至628,000,000港元，較去年增長38%，並為有紀錄以來第三高營業額，而建築承包業務及物業發展及投資業務之營業額各自亦為有紀錄以來第二高。此顯著增長動力主要來自建築及承包業務於拓展客戶基礎中取得良好成效，例如位於香港牛池灣合約價值達182,000,000港元之德望學校重建總承包項目及中國北京一間酒店之裝修工程已開始為本集團帶來可觀營業額。建築承包業務、物業發展及投資業務以及其他業務帶來之營業額分別約為446,000,000港元、128,000,000港元及26,000,000港元，分別較去年增長63%、14%及160%。至於經營健身中心及買賣健身器材業務，

由於本集團於二零零七年九月三十日出售其於啟康創建有限公司之100%權益，該分類業務只有半年度業績於本報告內入賬，因此該分類業務產生之營業額較去年下降51%。

毛利率

於回顧年內，本集團持續營運業務之毛利率約為14%，較去年之15%下降1%，這是因受到建築承包業務之分類營業額增長63%之攤薄影響所致，該分類營業額佔持續營運業務總營業額之74%，而毛利率過往則處於6%之相對低水平。

流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之總資產為860,953,000港元，而資金來源為負債、股東權益及少數股東權益分別為400,855,000港元、457,573,000港元及2,525,000港元。於二零零八年三月三十一日，本集團之流動比率為1.8，而於二零零七年三月三十一日為1.8。

本集團之負債比率為13%（二零零七年：21%），乃按長期借貸69,175,000港元（二零零七年：110,767,000港元）及長期資本529,273,000港元（二零零七年：527,509,000港元）計算。負債比率改善主要得益於年內本集團之長期借貸水平下降。

資本開支

本年度之資本開支總額約為56,000,000港元，主要用於在中國投資物業之裝修以及有關經營健身中心業務之裝修及器材。

或然負債

於結算日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於結算日，本集團並無重大承擔。

集團資產之抵押

賬面值246,498,000港元之資產已予以抵押，以獲取本集團之銀行信貸。

庫務政策

董事將繼續秉持審慎政策管理其現金結餘及維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可充分把握業務發展商機。鑒於中國開封及惠州等物業發展項目之預期發展，本集團將考慮人民幣資金調度，為該等項目提供足夠資金。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位於中國，人民幣持續升值不可避免增加發展及經營成本，然而，人民幣匯率之波動目前仍屬溫和，而中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此，管理層預計不會有重大外匯風險。

3. 債項

借貸

於二零一零年五月三十一日營業結束時，本集團有：

- (a) 有抵押銀行貸款約 238,648,000 港元；
- (b) 來自獨立第三方之有抵押貸款約 100,000,000 港元；
- (c) 來自獨立第三方之無抵押其他貸款約 11,400,000 港元；
- (d) 應付聯營公司之無抵押款項約 54,000 港元；
- (e) 應付附屬公司少數股東之無抵押款項約 22,465,000 港元；及
- (f) 應付關連公司之無抵押款項約 17,413,000 港元。

於二零一零年五月三十一日，本集團之有抵押銀行及其他借貸乃由下列各項作抵押：(i) 抵押本集團位於香港之若干租賃樓宇；(ii) 抵押本集團位於中國內地之投資物業；(iii) 抵押本集團位於香港之租賃土地；(iv) 抵押本集團其中一個按公平值計入損益賬之金融資產；(v) 抵押本集團位於中國內地之若干已落成待

售物業；(vi) 抵押本集團若干定期存款；(vii) 抵押本集團於一間間接附屬公司之30% 股權；及(viii) 轉讓本集團若干出租之投資物業的租金收益。

除上述或本文其他所述者外，以及日常業務中之集團內負債及一般應付賬款以及應付票據外，於二零一零年五月三十一日營業結束時，本集團並無任何尚未償還之按揭、質押、債券、貸款資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似債項、融資租購承擔、承兌負債或承兌信貸。

或然負債

於二零一零年五月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一零年五月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

董事確認，自二零一零年五月三十一日起截至最後實際可行日期，本集團之債項、或然負債及資本承擔並無重大變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及信貸融資及餘下集團之可用內部資源及預期來自Lead Joy出售事項及Measure Up出售事項獲得之出售所得款項淨額，餘下集團於本通函日期起至少十二個月有充足營運資金。

董事並不知悉任何事項或事實，使餘下集團擁有之營運資金於兩項出售事項完成後無法應付其需要。

5. 財務及貿易前景

餘下集團之主要業務包括(i) 在香港及中國作為總承包商從事建築業務，以及提供承包高智能大廈工程及機電服務；(ii) 物業發展及投資；及(iii) 買賣醫療設備及提供相關安裝和維修服務。餘下集團之策略乃重點加強其物業發展及投資業務，以及可能收購額外土地以增加土地儲備，特別是市場前景及發展潛力日益上升之中國二綫及三綫城市。然而，本集團現時並無有關任何特定項目之具體投資計劃。

1. 餘下集團未經審核備考財務資料

隨附的餘下集團未經審核備考財務資料經已編製，以說明出售Lead Joy Investments Limited及其附屬公司及Measure Up Profits Limited及其附屬公司全部股本權益（「出售事項」）的影響。

餘下集團於二零一零年三月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一零年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表（摘自本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核財務報表），並經作出隨附附註所解釋的備考調整而編製，旨在說明出售事項對本集團財務狀況的影響，猶如出售事項已於二零一零年三月三十一日進行。

餘下集團截至二零一零年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合利潤表、綜合全面收益表及綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的綜合利潤表、綜合全面收益表及綜合現金流量表（摘自本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核財務報表），並經作出隨附附註所解釋的備考調整而編製，旨在說明出售事項對本集團業績及現金流量的影響，猶如出售事項已於二零零九年四月一日進行。

隨附附註概述：(i) 與交易直接相關；(ii) 預期對本集團有持續影響；及(iii) 有事實根據之出售事項備考調整。

隨附的未經審核備考財務資料是以多項假設、估計、不明朗因素和目前所掌握的資料為依據。由於該等假設、估計及不明朗因素，隨附的未經審核備考財務資料並非旨在闡述如果出售事項已完成而可能呈報的財務狀況。此外，未經審核備考財務資料亦並非旨在預測餘下集團未來的財務狀況。

隨附的未經審核備考財務資料應連同列載於附錄一的本集團財務資料以及本通函其他部份所載的其他財務資料一併閱讀。

(i) 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一零年 三月三十一日 之綜合財務 狀況表					餘下集團之 未經審核 備考 千港元
	備考 調整 千港元 附註 (1)	備考 調整 千港元 附註 (2)	備考 調整 千港元 附註 (3)	備考 調整 千港元 附註 (8)	備考 調整 千港元 附註 (9)	
非流動資產						
物業、廠房及設備	66,312					66,312
投資物業	210,330					210,330
預付土地租賃款項	5,579					5,579
於一間共同控制實體之權益	–					–
於聯營公司之權益	3,772					3,772
可供出售投資	–					–
按公平值計入損益賬之金融資產	2,280					2,280
應收所投資公司款項	–					–
	<u>288,273</u>					<u>288,273</u>
流動資產						
應收聯營公司款項	27,108					27,108
應收集團公司款項	–			(59,075)	59,075	–
待售物業	486,262					486,262
應收合約客戶款項總額	2,641					2,641
存貨	1,526					1,526
應收賬款	71,294					71,294
預付款項、按金及其他應收款項	29,549					29,549
現金及現金等值項目	73,608		112,000		199,691	385,299
有抵押存款	31,324					31,324
	<u>723,312</u>					<u>1,035,003</u>
分類為待售之出售組合資產／						
非流動資產	<u>172,703</u>	(131,880)		(40,823)		<u>–</u>
流動資產總值	<u>896,015</u>					<u>1,035,003</u>

	本集團於 二零一零年 三月三十一日 之綜合財務 狀況表					餘下集團之 未經審核 備考 千港元
	千港元 附註 (1)	備考 調整 千港元 附註 (2)	備考 調整 千港元 附註 (3)	備考 調整 千港元 附註 (8)	備考 調整 千港元 附註 (9)	
流動負債						
應付合約客戶款項總額	42,677					42,677
應付款項	20,948					20,948
其他應付款項及應計費用	157,515					157,515
應付聯營公司款項	54					54
應付少數股東款項	24,465					24,465
應付關連公司款項	18,444					18,444
應付集團公司款項	–	(109,161)	109,161			–
應付稅項	63,514					63,514
可換股票據	–					–
計息銀行及其他借貸	133,949					133,949
	<u>461,566</u>					<u>461,566</u>
與分類為待售之出售組合資產直 接相關之負債	120,567	(19,880)		(100,687)		–
流動負債總額	<u>582,133</u>					<u>461,566</u>
流動資產淨值	<u>313,882</u>					<u>573,437</u>
資產總值減流動負債	<u>602,155</u>					<u>861,710</u>
非流動負債						
計息銀行及其他借貸	64,499					64,499
遞延稅項負債	23,894					23,894
非流動負債總額	<u>88,393</u>					<u>88,393</u>
資產淨值	<u>513,762</u>					<u>773,317</u>

	本集團於 二零一零年 三月三十一日 之綜合財務 狀況表 千港元 附註 (1)	備考 調整 千港元 附註 (2)	備考 調整 千港元 附註 (3)	備考 調整 千港元 附註 (8)	備考 調整 千港元 附註 (9)	餘下集團之 未經審核 備考 千港元
權益						
本公司股東應佔權益						
已發行股本	56,697					56,697
儲備	440,817		-		155,733	596,550
建議末期股息	<u>11,315</u>					<u>11,315</u>
	508,829					664,562
少數股東權益	<u>4,933</u>		-		103,822	<u>108,755</u>
權益總額	<u><u>513,762</u></u>					<u><u>773,317</u></u>

(ii) 未經審核備考綜合利潤表

	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度					餘下集團 之未經審核 備考 千港元
	之本集團 綜合利潤表 千港元 附註 (1)	備考 調整 千港元 附註 (4)	備考 調整 千港元 附註 (5)	備考 調整 千港元 附註 (10)	備考 調整 千港元 附註 (11)	
收入	498,747					498,747
銷售成本	(378,246)					(378,246)
毛利	120,501					120,501
其他收入及收益	12,110		2,839	(3)	296,416	311,362
投資物業之公平值收益，淨額	9,167					9,167
超逾業務合併成本之部份	2,893	(2,893)				-
行政開支	(61,744)	54		369		(61,321)
其他經營支出，淨額	(10,902)					(10,902)
財務費用	(8,455)			263		(8,192)
以下分佔溢利及虧損：						-
一間共同控制實體	(620)					(620)
聯營公司	(227)					(227)
除稅前溢利	62,723					359,768
所得稅開支	(34,139)				(33,930)	(68,069)
本年度溢利	<u>28,584</u>					<u>291,699</u>
以下應佔：						
本公司股東	26,951	(1,703)	1,703	377	157,492	184,820
少數股東	<u>1,633</u>	<u>(1,136)</u>	<u>1,136</u>	<u>252</u>	<u>104,994</u>	<u>106,879</u>
	<u>28,584</u>					<u>291,699</u>

(iii) 未經審核備考綜合全面收益表

	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度之					餘下集團 之未經審核 備考
本集團綜合 全面收益表 千港元 附註 (1)	備考 調整 千港元 附註 (4)	備考 調整 千港元 附註 (5)	備考 調整 千港元 附註 (10)	備考 調整 千港元 附註 (11)	備考 調整 千港元	
本年度溢利	<u>28,584</u>	(2,839)	2,839	629	262,486	<u>291,699</u>
其他全面收益						
重估租賃樓宇之盈餘	7,595					7,595
所得稅影響	<u>(1,408)</u>					<u>(1,408)</u>
	6,187					6,187
應佔聯營公司其他全面收益	214					214
出售一間聯營公司時資本儲備 撥回	(119)					(119)
出售一間聯營公司時會匯兌波動 儲備撥回	(524)					(524)
出售附屬公司時匯兌波動儲備 撥回	-				(3,228)	(3,228)
換算海外業務交易所產生之匯兌 差額	<u>2,250</u>			(332)		<u>1,918</u>
本年度其他全面收益，除稅後	<u>8,008</u>					<u>4,448</u>
本年度全面收益總額	<u>36,592</u>					<u>296,147</u>
以下應佔：						
本公司股東	34,782	(1,703)	1,703	178	155,555	190,515
少數股東權益	<u>1,810</u>	(1,136)	1,136	119	103,703	<u>105,632</u>
	<u>36,592</u>					<u>296,147</u>

(iv) 未經審核備考綜合現金流量表

	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度之 本集團 綜合現金 流量表					餘下集團 之未經審核 備考 千港元
	千港元 附註 (1)	備考調整 千港元 附註 (6)	備考調整 千港元 附註 (7)	備考調整 千港元 附註 (12)	備考調整 千港元 附註 (13)	
經營業務所得現金流量						
除稅前溢利	62,723	(2,839)	2,839	629	296,416	359,768
經調整：						
財務成本	8,455			(263)		8,192
以下分佔溢利及虧損：						
一間共同控制實體	620					620
聯營公司	227					227
利息收入	(2,271)			3		(2,268)
投資物業之公平值收益，淨額	(9,167)					(9,167)
超逾業務合併成本之部份	(2,893)	2,893				-
出售聯營公司收益	(2,155)					(2,155)
出售物業、廠房及設備之虧損	61			(2)		59
出售附屬公司收益	-		(2,839)		(296,416)	(299,255)
折舊	3,837			(126)		3,711
確認預付土地租賃款項	139					139
存貨撥備	133					133
應收共同控制實體款項之減值	2,851					2,851
應收聯營公司款項之減值	12,860					12,860
應收賬項減值	3,129					3,129
應收賬款減值撥回	(4,802)					(4,802)
其他應收款項減值	-					-
其他應收款項減值撥回	(798)					(798)
	72,949					73,244
已落成物業之減少	101,534					101,534

	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度之 本集團 綜合現金					餘下集團 之未經審核 備考 千港元
	流量表	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	
	千港元 附註 (1)	千港元 附註 (6)	千港元 附註 (7)	千港元 附註 (12)	千港元 附註 (13)	
發展中物業之增加	(98,768)			1,983		(96,785)
應收合約客戶款項總額減少	3,264					3,264
存貨增加	(162)					(162)
應收賬項增加	(10,074)					(10,074)
預付款項、按金及其他應收款項 減少	1,721			(74)		1,647
應付合約客戶款項總額增加	4,051					4,051
應付款項之減少	(23,505)					(23,505)
其他應付款項及應計負債減少	(13,412)			1,103		(12,309)
經營產生之現金	37,598					40,905
已付利息	(15,295)			263		(15,032)
已付香港利得稅	-					-
已付海外稅項	(15,407)				(33,930)	(49,337)
經營業務所得/(所用)現金流量 淨額	6,896					(23,464)
投資業務所得現金流量						
已收利息	2,271			(3)		2,268
已收聯營公司股息	2,729					2,729
購入物業、廠房及設備項目	(1,393)					(1,393)
增添投資物業	(15,134)					(15,134)
出售物業、廠房及設備所得款項	219					219
收購附屬公司	(106,358)	106,358				-
出售附屬公司	-	(109,161)	112,000	98,756	233,621	335,216
出售聯營公司	9,029					9,029

	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度之 本集團 綜合現金 流量表					餘下集團 之未經審核 備考 千港元
	千港元 附註 (1)	備考調整 千港元 附註 (6)	備考調整 千港元 附註 (7)	備考調整 千港元 附註 (12)	備考調整 千港元 附註 (13)	
向一間共同控制實體墊付款項	(3,471)					(3,471)
向聯營公司墊付款項，淨額	(20,679)					(20,679)
有抵押存款減少	7					7
投資業務所得／(所用)之現金流 量淨額	<u>(132,780)</u>					<u>308,791</u>
融資業務所得現金流量						
購回本公司股份	-					-
購回股份開支	-					-
贖回可換股債券	(15,750)					(15,750)
新增銀行及其他借貸	220,738			(100,000)		120,738
償還銀行及其他借貸	(70,678)					(70,678)
向關連公司墊付款項，淨額	(8,722)					(8,722)
向少數股東之墊付款項	4,936					4,936
已付少數股東股息	(484)					(484)
融資業務所得現金流量淨額	<u>130,040</u>					<u>30,040</u>
現金及現金等值項目之增加淨額	4,156					315,367
於年初之現金及現金等值項目 匯率變動之影響，淨額	30,239 444			(2,358) (16)		27,881 428
於年底之現金及現金等值項目	<u>34,839</u>					<u>343,676</u>

截至 二零一零年 三月三十一日 止年度之 本集團 綜合現金 流量表 千港元 附註 (1)	備考調整 千港元 附註 (6)	備考調整 千港元 附註 (7)	備考調整 千港元 附註 (12)	備考調整 千港元 附註 (13)	餘下集團 之未經審核 備考 千港元
現金及現金等值項目結存之分析					
載於財務狀況表之現金及銀行結 餘以及現金及現金等值項目 有抵押銀行透支	73,608 (41,623)	112,000		199,691	385,299 (41,623)
分類為代售之出售組合資產/非流 動資產應佔現金及銀行結餘	<u>2,854</u>	(2,749)	(105)		<u>-</u>
載於現金流量表之現金及現金等 值項目	<u>34,839</u>				<u>343,676</u>

(v) 未經審核備考財務資料附註

- (1) 本集團於二零一零年三月三十一日的綜合財務狀況表、截至二零一零年三月三十一日止年度的綜合利潤表、綜合全面收益表及綜合現金流量表乃摘自本集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核財務報表。
- (2) 調整反映不再綜合入賬Lead Joy集團於二零一零年三月三十一日的資產及負債，並假設出售已於二零一零年三月三十一日進行。
- (3) 調整反映(i)出售Lead Joy集團的估計現金所得款項淨額約112,000,000港元及(ii)本集團處置餘下集團應收Lead Joy集團的金額109,161,000港元。

根據出售協議，代價為人民幣99,500,000元(相等於約113,430,000港元)。估計現金所得款項淨額的計算已扣減就出售產生的估計開支約1,430,000港元。由於出售產生的實際開支與估計金額可能有所出入，因此出售的現金所得款項淨額可能與上述金額有所不同。

- (4) 調整反映不再綜合入賬Lead Joy集團截至二零一零年三月三十一日止年度之業績，並假設Lead Joy集團已於二零零九年四月一日成立，而出售亦已於該日進行。
- (5) 調整反映出售Lead Joy集團的假定收益，並假設出售已於二零零九年四月一日進行。

出售的假定收益根據下列各項計算：(i)估計現金所得款項淨額112,000,000港元；及(ii)處置餘下集團應收Lead Joy集團的金額109,161,000港元。截至二零一零年三月三十一日止年度餘下集團與Lead Joy集團之間的所有資金轉讓，假設均已於二零零九年四月一日進行。

- (6) 調整反映不計及Lead Joy集團截至二零一零年三月三十一日止年度的現金流量，並假設Lead Joy集團已於二零零九年四月一日成立，而出售亦已於該日進行。
- (7) 調整反映出售Lead Joy集團的估計現金所得款項淨額，並假設Lead Joy集團已於二零零九年四月一日成立，而出售亦已於該日進行。

- (8) 調整反映不再綜合入賬 Measure Up 集團於二零一零年三月三十一日的資產及負債，並假設出售已於二零一零年三月三十一日進行。
- (9) 調整反映 (i) 出售 Measure Up 集團的估計現金所得款項淨額約 199,691,000 港元及 (ii) 買方假設餘下集團應向 Measure Up 集團支付的金額為 59,075,000 港元。

根據出售協議，代價為人民幣 242,000,000 元（相等於約 275,880,000 港元）。估計現金所得款項淨額的計算已扣減就出售產生的估計資本收益稅項及開支約 76,189,000 港元。由於出售產生的實際資本收益稅項及開支與估計金額可能有所出入，因此出售的現金所得款項淨額可能與上述金額有所不同。

- (10) 調整反映不再綜合入賬 Measure Up 集團截至二零一零年三月三十一日止年度之業績，並假設出售已於二零零九年四月一日進行。
- (11) 調整反映出售 Measure Up 集團的假定收益（扣除資本收益稅項後），並假設出售已於二零零九年四月一日進行。

出售的假定收益（扣除資本收益稅項後）根據下列各項計算：(i) 估計現金所得款項淨額 199,691,000 港元；(ii) 本集團於二零零九年四月一日應佔 Measure Up 集團負債淨額 492,000 港元；(iii) 買方假設餘下集團應向 Measure Up 集團支付的金額為 59,075,000 港元；及 (iv) 撥回與 Measure Up 集團有關的匯率波動儲備 3,228,000 港元。截至二零一零年三月三十一日止年度餘下集團與 Measure Up 集團之間的所有資金轉讓，假設均已於二零零九年四月一日進行。

- (12) 調整反映不計及 Measure Up 集團截至二零一零年三月三十一日止年度的現金流量，並假設出售已於二零零九年四月一日進行。
- (13) 調整反映出售 Measure Up 集團的估計現金所得款項淨額，並假設出售已於二零零九年四月一日進行。
- (14) 上述備考調整對本集團並無持續影響。

2. 申報會計師函件

以下乃由獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本通函附錄二第1節所載餘下集團的未經審核備考財務資料而編製的報告全文，僅為刊供載於本通函內。



敬啟者：

吾等就迪臣發展國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)刊載於 貴公司於二零一零年七月二十三日刊發的通函(「通函」)內附錄二的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)而作出報告。該通函乃有關根據日期均為二零一零年四月七日的買賣協議，建議出售Lead Joy Investments Limited(「Lead Joy」)，連同其附屬公司，統稱「Lead Joy集團」)及Measure Up Profits Limited(「Measure Up」，連同其附屬公司，統稱「Measure Up集團」)的全部股本權益(「出售事項」)。未經審核備考財務資料乃由 貴公司的董事編製，僅供說明用途，以就出售事項可能如何影響已呈報的 貴集團相關財務資料而提供資料。未經審核備考財務資料的編製基準載列於通函附錄二第1節的未經審核備考財務資料的隨附引言及附註內。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的要求，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見，並向 閣下報告吾等的意見。對於吾等過往曾就任何財務資料用以編製未經審核備考財務資料所發出的任何報告，除於發出該等報告當日對報告受函人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見的基礎

吾等是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行吾等的工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與原文件、考慮所作調整的未經審核憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，惟不涉及對任何相關財務資料進行獨立查閱。

吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審計委聘準則進行的審核或審閱，因此，吾等不會對未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱保證。

吾等計劃及進行吾等的工作，務求獲取吾等認為必要的資料及解釋，以獲得足夠憑證從而合理地保證未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照上述基準妥為編製，而有關基準是與 貴集團的會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明之用，並因其假設性質使然，其並不確定或顯示任何未來將發生的事件，且未必能反映：

- 貴集團於二零一零年三月三十一日或未來任何日子的財務狀況；或
- 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度或未來任何期間的業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按該報表所載基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及

- (c) 根據上市規則第4.29(1)段所披露就未經審核備考財務資料而作出的調整均屬恰當。

此致

迪臣發展國際集團有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟
香港中環
金融街8號
國際金融中心2期18樓

二零一零年七月二十三日



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

Unit 1301, 13/F, Tung Wai Commercial Building,
Nos.109-111 Gloucester Road, Wan Chai, Hong Kong
Tel: (852) 2127 7762 Fax: (852) 2137 9876
Email: info@biappraisals.com.hk
Website: www.bigroupchina.com

敬啟者：

關於：由迪臣發展國際集團有限公司及／或其附屬公司持有位於香港及中華人民共和國（「中國」）之物業組合

吾等根據迪臣發展國際集團有限公司（下文統稱為「貴公司」）之指示，對 貴公司及／或其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）位於香港及中國之多項物業（下文統稱為「該等物業」）評估市值，吾等確認，吾等已作出有關查詢及獲得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業各自於二零一零年五月三十一日（下文稱為「估值日」）市值之意見。

吾等了解，本估值文件乃予 貴公司就建議出售 Lead Joy Investments Limited 全部股權及 Measure Up Profits Limited 全部股權而用作披露用途。

本函件構成吾等估值報告其中部分，乃陳述指示所涵蓋之範疇；識別所作估值之該等物業；闡明吾等估值所用基準及方法；載列估值中吾等使用之假設及所作之業權調查；以及限制條件。

估值基準

吾等對各項該等物業權益之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「經適當推銷後，某項物業於估值日由自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易而估計可換取之金額」。

吾等對該等物業進行估值時，對各項物業作個別考慮。吾等並未考慮該等物業將出售予某一方之任何折扣，亦無考慮倘該等物業同時以組合形式提呈出售對價值構成之任何影響。

於評估於一九九七年六月三十日到期之政府批地契第1項物業之價值時，吾等已考慮《基本法》所載之規定，該土地契約已續期至二零四七年六月三十日而毋須任何額外補地價，以及將於續期日起每年不時收取相當於物業之應課差餉租值3%計算之地租。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)進行，並且按照普遍接納之估值程序和慣例進行，乃符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項之規定。

估值方法

於吾等達致 貴集團所持有及佔用、分別位於香港及中國之第一類及第二類各項物業之估值意見時，已採用直接比較法，假設有關物業可在現況下交吉出售，根據可茲比較之物業按實際成交價作出比較，對相若大小、特質及位置之可茲比較物業均予分析並就各項物業各自之優點及缺點仔細衡量，藉以達至價值之公平比較。

於吾等達致 貴集團持作銷售用途之第三類物業權益之估值意見時，已採用上述之直接比較法，或(倘適用)，採用投資法，計入目前之租金水平及該等物業之歸原收入潛力後計算。

於對 貴集團持作銷售用途之第三類第7項物業、位於中國之高爾夫及度假中心進行估值時，經考慮該物業之一般及固有特性，已採用折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)，折舊重置成本法乃基於對該物業中的土地在現有用途下市值之估計，以及根據該區同類樓宇及構築物現時之建築成本，在新環境下重置或重建該等估值中樓宇及構築物之成本，並扣減應計折舊(以可見狀況或陳舊現況(無論因自然、功用或經濟原因造成)為證)。該等物業之土地之市值，乃根據通過分析可茲比較物業之相類似銷售交易或發售之市場交易證據釐定。

第七項物業之估值乃假設，經詳細考慮所用資產總值及經營性質後，該物業是 否具備充分之業務盈利潛力測試。吾等謹此表明，吾等對該物業之估值意見，並不

代表該物業中之土地或若干建築物及構築物在公開市場按分割形式出售所得之數額。

於對 貴集團持作投資用途、位於中國之第四類物業進行估值時，吾等已採用投資法，計入現行租金及日後之物業回報收入潛力進行估值。

第五類物業(由 貴集團持有位於中國之發展中物業)已根據吾等獲提供之最近期發展計劃，採用上述直接比較法進行估值。吾等假設有關於政府機關已就物業授出一切同意書、批文及牌照，且並無任何可能影響物業價值之苛刻條件或不合理時間延誤。此外，吾等亦已考慮已用建築成本及完成開發所需支付建築成本，以反映落成發展項目之質素。

除市值外，一般慣例亦會提供其「落成後資本值」之意見作為參考。物業之「落成後資本值」乃指假設該物業於估值日已落成情況下吾等估計該物業之價值。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業在公開市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排而影響其物業價值。此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售物業之任何選擇權或優先購買權，而於估值時亦假設並無以任何方式進行強迫出售或購買。

吾等已假設該等物業在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。吾等進一步假設已就吾等進行估值之該等物業用途取得一切同意書、批文、所需牌照、許可證、證書及授權書，惟另有說明者除外。

吾等之估值並無考慮任何估物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等已就位於香港之物業於土地註冊處進行查冊。然而，吾等無法細閱文件正本以確定業權或核實是否存在著並未載列於吾等所獲提供之副本上之任何修訂。所有文件僅作參考用途。

就位於中國之物業而言，吾等已獲 貴集團提供業權文件副本，及由 貴公司之中國法律顧問上海市金馬律師事務所(下文統稱為「中國法律顧問」)編製之日期為二零一零年七月二十三日之法律意見副本。於估值過程中，吾等依賴 貴公司及中國法律顧問就 貴集團於該等物業之業權及權益提出之意見。

實地視察

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等概無就物業中之任何樓宇設施進行任何結構測量亦未曾進行測試。吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地測量來核實物業地盤和建築面積之準確性，惟假設吾等獲提供之文件和地盤和正式圖則所載之面積正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

限制條件

吾等頗為依賴 貴集團提供予吾等之資料，並接納吾等就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃撮要、地盤和建築面積等有關事宜及所有其他在識別該等物業(貴集團擁有其有效權益)時之相關事宜所獲提供之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

貨幣

除另有說明外，本估值證書所列之一切金額數字均以港元(港元)為單位。吾等就中國物業進行估值時所採用之匯率約為1港元兌人民幣0.875元，與於估值日的現行匯率相若。

備註

吾等謹此確認，吾等現時及日後在 貴集團、該等物業或本報告所呈報之價值中並無擁有任何權益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

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
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零一零年七月二十三日

附註：岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發之可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊。岑先生在評估香港物業方面具備逾25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區資產方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 五月三十一日 貴集團應佔價值 (港元)
第一類－ 貴集團持有及佔用之香港物業			
1. 香港九龍觀塘鴻圖道57 號南洋廣場11樓01、 02、03、04、05、06、 07及08單位	69,800,000	100	69,800,000
2. 香港柴灣安業街12號長 益工業大廈2字樓A室	7,000,000	100	7,000,000
第二類－ 貴集團持有及佔用之中國物業			
3. 中國上海浦東區陸家嘴東 方路989號中達廣場地下 一層地庫31、32、33、 34、35、36、37及38號 停車位及3A層02單位	13,900,000	100	13,900,000
4. 中國四川省成都市錦江區 小科甲巷1號第一商業廣 場1棟27層1、2、23及24 號單位	2,500,000	100	2,500,000

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 五月三十一日 貴集團應佔價值 (港元)
第三類 — 貴集團持有作出售用途之中國物業			
5. 中國上海徐匯區百色路 206、208、218、220、 222、228及238號天然居 未售部分	156,300,000	100	156,300,000
6. 中國河南省開封市龍亭區 西門大街世紀豪苑龍亭湖 8號若干未售單位	38,100,000	100	38,100,000
7. 中國廣東省惠東縣大嶺鎮 十二托惠州高爾夫度假俱 樂部	185,100,000	54	99,954,000
8. 中國廣東省惠東縣大嶺鎮 十二托廣汕公路邊之八幅 地塊	107,400,000	60	64,440,000

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 五月三十一日 貴集團應佔價值 (港元)
9. 中國海南省海口市新華區 南海大道亞洲豪苑，亞豪 城市廣場第I至IV期若干 未售單位	293,000,000	100	293,000,000
10. 中國海南省海口市龍華區 南海大道亞洲豪苑，亞豪 城市廣場中央街一棟027 至032號商舖、二棟011 至025號商舖及三棟001 至008號商舖	63,800,000	100	63,800,000
第四類一 貴集團持有作投資用途之中國物業			
11. 中國四川省成都市錦江區 小科甲巷1號第一商業廣 場5樓全層	57,000,000	100	57,000,000
12. 中國海南省海口市美蘭區 海秀路12號新奧斯羅克 酒店(1層2至7號單位除 外)	154,200,000	100	154,200,000

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 五月三十一日 貴集團應佔價值 (港元)
第五類－ 貴集團持有發展中之中國物業			
13. 中國河南省開封市龍亭區 西門大街世紀豪苑第二階 段發展地盤	303,600,000	100	303,600,000
合計：	<u>1,451,700,000</u>		<u>1,323,594,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團持有及佔用之香港物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
1. 香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓01、02、03、04、05、06、07及08單位	南洋廣場約於一九九五年落成，為一幢31層之工業／辦公室樓宇，位於九龍觀塘區駿業街及開源路交界，鴻圖路以北。	該物業目前由 貴集團佔用作辦公室用途。	69,800,000 港元 (貴集團應佔價值： 69,800,000 港元)
觀塘內地段第46號餘段6624份均等且不可分割部份或份數之190份	該物業包括該樓宇11樓共8個單位。 該物業之總建築面積及總實用面積分別約1,965.09平方米(21,152平方呎)及1,414.72平方米(15,228平方呎)。 觀塘內地段第46號乃根據政府契約向政府租借持有，租期由一九五五年七月一日起並減除最後3日，為期21年，已另外續期21年，依法延長至二零四七年六月三十日。 該物業之每年地租為67,320(部分)港元。		

附註：

- 1) 該物業之註冊業主為迪臣發展有限公司，其透過日期為一九九九年八月三十一日之轉讓契約(登記文件編號UB7873912號)成為該物業之註冊業主。
- 2) 吾等已獲告知，迪臣發展有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
- 3) 該物業受下列產權負擔所制約：
 - a) 以渣打銀行為受益人之日期為一九九九年八月三十一日之法定抵押／按揭(登記文件編號UB7873913號)，以取得銀行融資；及
 - b) 以渣打銀行(香港)有限公司為受益人之日期為二零零四年八月十九日之法定抵押修訂契據編號UB7873913(登記文件編號UB9329129號)。
- 4) 根據日期為二零零八年七月十五日之觀塘分區計劃大綱圖第S/K14S/16號，該物業位於劃作「其他特殊用途」之區域內。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
2. 香港柴灣安業街12號長益工業大廈2字樓A室	長益工業大廈約於一九七三年落成，為一幢14層工業大廈，位於香港柴灣區新安街交叉路口安業街以北。	該物業目前由 貴集團估用作存倉用途。	7,000,000 港元
柴灣內地段第52號餘段766份均等且不可分割部份或份數之36份	該物業包括該樓宇2樓之工業單位。 該物業之總實用面積約461.91平方米(4,972平方呎)。 柴灣內地段第52號乃根據編號9888土地出租條款向政府租借持有，租期由一九七一年三月二十九日起，為期75年，可另外續期75年。 柴灣內地段第52號之每年地租為206港元。		(貴集團應佔價值： 7,000,000 港元)

附註：

- 1) 該物業之註冊業主為迪臣發展有限公司，其透過日期為一九九二年十一月二十七日之轉讓契約(登記文件編號UB5526260號)成為該物業之註冊業主。
- 2) 吾等已獲告知，迪臣發展有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
- 3) 該物業受下列產權負擔所制約：
 - a) 以華僑商業銀行為受益人之日期為一九九三年三月二十二日之法定抵押(登記文件編號UB5611761號)，以取得一般銀行融資；及
 - b) 以中國銀行(香港)有限公司為受益人之日期為二零零二年三月七日之法定抵押修訂契據(登記文件編號UB8650258號)。
- 4) 根據日期為二零零五年十一月八日之柴灣分區計劃大綱圖第S/H20/17號，該物業位於劃作「工業」之區域內。

估值證書

第二類－ 貴集團持有及佔用之中國物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值															
3. 中國上海浦東區陸家嘴東方路989號中達廣場地下一層地庫31、32、33、34、35、36、37及38號停車位及3A層02單位	<p>中達廣場為一幢約於一九九六年落成之28層商業／辦公綜合樓宇，樓宇下層為兩層地庫停車場。該物業位於上海浦東區陸家嘴東方路與浦電路交界。</p> <p>該物業包括該樓宇3A層其中一個單位及地下一層地庫8個停車位。</p> <p>該物業之總建築面積約879.79平方米(9,470平方呎)，細分如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3">總建築面積約</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>單位</td> <td>533.71</td> <td>5,745</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>346.08</td> <td>3,725</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>879.79</u></td> <td><u>9,470</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已授出，作綜合用途，年期由二零零七年十二月二十五日至二零四三年十二月二十一日。</p>	總建築面積約				(平方米)	(平方呎)	單位	533.71	5,745	停車位	346.08	3,725	合計	<u>879.79</u>	<u>9,470</u>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作辦公室及泊車用途。</p>	<p>13,900,000 港元</p> <p>(貴集團應佔價值： 13,900,000 港元)</p>
總建築面積約																		
	(平方米)	(平方呎)																
單位	533.71	5,745																
停車位	346.08	3,725																
合計	<u>879.79</u>	<u>9,470</u>																

附註：

- 1) 根據一份由上海市房屋土地資源管理局於二零零八年一月十四日頒發之上海房地產權證(文件編號：滬房地浦字(2008)第004376號)，該物業之所有權連同其土地使用權歸景達物業有限公司所有。
- 2) 吾等已獲告知，景達物業有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
- 3) 吾等留意到於上述上海房地產權證內，該樓宇類別及該單位用途分別為「辦公室樓宇」及「工場」。在估值過程中，吾等假設目前用作辦公室用途乃符合獲批准用途。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
4. 中國四川省成都市 錦江區小科甲巷1 號第一商業廣場1 棟27層1、2、23及 24號單位	第一商業廣場約於二零零六年落成，為一幢商業／辦公室綜合樓宇，由兩座辦公室樓宇組成，建於5層之商業裙樓之上（其中兩層為地庫停車場）。該物業位於成都市錦江區春熙商圈之小科甲巷。	該物業目前由 貴集團估用作辦公室用途。	2,500,000 港元 (貴集團應佔價值： 2,500,000 港元)
	該物業包括1棟27層之4個辦公室單位。		
	該物業的總建築面積約273.75平方米(2,947平方呎)。		
	該物業之土地使用權已授出，作其他商業／服務用途，年期於二零四四年十一月二日屆滿。		

附註：

- 1) 根據四份由成都市人民政府頒發日期均為二零零七年四月二十日之國有土地使用證(文件編號：錦國用(2007)第3346號、第3347號、第3351號及第3352號)，該物業累計劃撥土地使用權面積約22.31平方米之土地使用權已授予美格菲(成都)康體發展有限公司，作其他商業／服務用途，年期於二零四四年十一月二日屆滿。
- 2) 根據四份由成都市房屋土地資源管理局頒發日期均為二零零七年二月六日之房屋所有權證(文件編號：成房權證監字第1464013號、第1464014號、第1464017號及第1464018號)，該物業總建築面積為273.75平方米之房屋所有權歸美格菲(成都)康體發展有限公司所有。
- 3) 吾等已獲知會，美格菲(成都)康體發展有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
- 4) 法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 美格菲(成都)康體發展有限公司乃根據中國法律正式成立及合法存續之公司。
 - (b) 美格菲(成都)康體發展有限公司擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、出售、按揭及租賃該物業。

- (c) 該物業並無受任何租賃或按揭所限。此外，美格菲(成都)康體發展有限公司並無與第三方就其於該物業中之權益(不論全部或部分)訂立任何轉讓、出售、按揭、租賃/許可、或其他性質之協議。
- (d) 該物業或該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。
- 5) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有證 | 有 |

估值證書

第三類一 貴集團持有作銷售用途之中國物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值																								
5. 中國上海徐匯區百色路206、208、218、220、222、228及238號天然居未售部分(參閱下文附註1)	<p>天然居為約於二零零四年落成之綜合發展項目，包括8幢14層之公寓樓宇、1幢11層之服務式公寓／會所樓宇、22棟兩層(連車庫)之洋房，及1幢4層之商業／酒店大樓連配套公用設施及停車設施。該物業位於上海徐匯區百色路以北。</p> <p>該物業包括該發展項目之未售部分(當中包括一間服務式公寓單位)、會所、商業／酒店大樓、109個地庫車位及公用設施。</p> <p>該物業之總建築面積約12,188.14平方米(131,193平方呎)，細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">總建築面積約</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>139.67</td> <td>1,503</td> </tr> <tr> <td>商業／酒店</td> <td>3,779.16</td> <td>40,679</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>2,122.43</td> <td>22,846</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>6,031.23</td> <td>64,920</td> </tr> <tr> <td>公用設施</td> <td>115.65</td> <td>1,245</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>12,188.14</u></td> <td><u>131,193</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已授出，作住宅用途，年期由一九九三年二月十八日至二零六三年二月十七日。</p>	用途	總建築面積約			(平方米)	(平方呎)	住宅	139.67	1,503	商業／酒店	3,779.16	40,679	會所	2,122.43	22,846	停車位	6,031.23	64,920	公用設施	115.65	1,245	合計	<u>12,188.14</u>	<u>131,193</u>	<p>該公寓單位目前空置，當中會所由貴集團佔用作康樂設施供天然居住客使用。</p> <p>商業／酒店大樓目前受若干租賃所限，月租合計人民幣118,458.92元，年期由1至5年，最早於二零一四年三月三十一日屆滿。</p> <p>停車位受若干每月牌照所限。截至二零一零年三月三十一日止年度之總牌照費收入約人民幣461,000元。</p>	<p>156,300,000 港元</p> <p>(貴集團應佔價值： 156,300,000 港元)</p>
用途	總建築面積約																										
	(平方米)	(平方呎)																									
住宅	139.67	1,503																									
商業／酒店	3,779.16	40,679																									
會所	2,122.43	22,846																									
停車位	6,031.23	64,920																									
公用設施	115.65	1,245																									
合計	<u>12,188.14</u>	<u>131,193</u>																									

附註：

- 1) 天然居未售部分包括下列各項：
 - 百色路208號301單位；
 - 百色路206號1層及2層及地庫(即會所)；

- 百色路218、220及222號1至3層及天台(即商業/酒店大樓)；
 - 百色路218、220及222號警衛室、垃圾房、變壓室、游泳池地下泵房、南地庫及北地庫；及
 - 百色路1棟、2棟、3棟至6棟、8棟及9棟之地庫。
- 2) 根據由上海市房屋土地資源管理局頒發日期為二零零四年四月一日之上海房地產權證(文件編號：滬房地徐字(2004)第013023號)，該物業之一部份(包括該服務式公寓單位、會所、商業/酒店大樓、相關地庫停車場，及配套公用設施)總建築面積約16,946.19平方米之所有權連同其土地使用權歸華勝國際置業開發(上海)有限公司所有。
- 3) 根據由上海市房屋土地資源管理局頒發日期為二零零九年十二月二日之上海房地產權證(文件編號：滬房地徐字(2009)第028619號)，該物業第1至6號及8至9號之地庫1層)總建築面積約4,729.50平方米之所有權連同其土地使用權歸華勝國際置業開發(上海)有限公司所有。
- 4) 吾等已獲告知，華勝國際置業開發(上海)有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
- 5) 法律顧問之意見概述如下：
- (a) 華勝國際置業開發(上海)有限公司乃根據中國法律正式成立及合法存續之公司。
 - (b) 華勝國際置業開發(上海)有限公司擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、出售、按揭及租賃該物業。
 - (c) 該物業受以東亞銀行有限公司之若干租賃及一項按揭所限。除此之外，華勝國際置業開發(上海)有限公司並無與第三方就其於該物業中之權益(不論全部或部分)訂立任何轉讓、出售或其他性質之協議。
 - (d) 該物業或該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。
- 6) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：
- 房地產權證 有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值														
6. 中國河南省開封市龍亭區西門大街世紀豪苑龍亭湖8號若干未售單位	<p>世紀豪苑於落成後將成為一項大型商業及住宅綜合發展項目，計劃於總地盤面積約101,545.35平方米(1,093,034平方呎)之4塊相鄰之地塊上分階段開發。該物業位於開封市龍亭區西門大街以北。</p> <p>龍亭湖8號涵蓋土地面積約19,526.85平方米(210,187平方呎)，約於二零零九年終落成，乃建議發展項目之第一階段(亦指定為E區)。此項物業包括7幢4至5層之商業/住宅樓宇及2幢2層之商業樓宇。</p> <p>該物業包括18個住宅單位(3棟之1個單位及7棟17個單位)及5個商業單位(2、4、5、8及9棟各一個單位)。</p> <p>該物業之總建築面積約4,713.58平方米(50,737平方呎)，細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總建築面積約</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>2,169.58</td> <td>23,353</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,544.00</td> <td>27,384</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>4,713.58</u></td> <td><u>50,737</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已授出，作商業及住宅用途。 (參閱下文附註1及2)。</p>	用途	總建築面積約		(平方米)	(平方呎)	住宅	2,169.58	23,353	商業	2,544.00	27,384	合計	<u>4,713.58</u>	<u>50,737</u>	<p>該物業目前空置。</p>	<p>38,100,000 港元</p> <p>(貴集團應佔價值： 38,100,000 港元)</p>
用途	總建築面積約																
	(平方米)	(平方呎)															
住宅	2,169.58	23,353															
商業	2,544.00	27,384															
合計	<u>4,713.58</u>	<u>50,737</u>															

附註：

- 根據由開封市人民政府頒發之日期為二零零九年三月十五日之房地產權證(文件編號：汴房地產權證第234310號)，地盤面積為19,526.85平方米之一幅地塊(E區部份土地所在之地塊)之土地使用權已授予迪臣置業發展(開封)有限公司，年期於二零四八年一月十六日(商業用途)及二零七八年一月十六日(住宅用途)屆滿。

- 2) 根據由開封市人民政府發出之日期為二零零九年八月十一日之房地產權證(文件編號:汴房地產權證第235385號),地盤面積為62,237.19平方米之一幅地塊(E區其餘土地所在之地塊)之土地使用權已授予迪臣置業發展(開封)有限公司,年期於二零四九年七月二十日(商業用途)及二零七九年七月二十日(住宅用途)屆滿。
- 3) 吾等已獲告知,迪臣置業發展(開封)有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
- 4) 根據日期為二零零九年十二月十八日之建設工程竣工驗收備案證,世紀豪苑該階段之建設工程已竣工及驗收。
- 5) 根據兩份均由開封市房產管理局頒發日期均為二零零八年十二月二十九日之商品房預售(銷售)許可證(許可證編號:汴房售字(2008)第115號及116號),世紀豪苑該階段1至6棟之預售(銷售)已獲准由二零零八年十二月二十九日起展開。
- 6) 根據由開封市房產管理局頒發日期為二零零九年六月九日之商品房預售(銷售)許可證(許可證編號:汴房售字(2009)第028號),世紀豪苑該階段7棟之預售(銷售)已獲准由二零零九年六月九日起展開。
- 7) 吾等已獲 貴公司告知,世紀豪苑之土地使用權於二零零五年及二零零七年取得,以及於二零一零年三月三十一日已用於取得及發展E區之總成本約人民幣107,000,000元。
- 8) 法律顧問之意見概述如下:
 - (a) 迪臣置業發展(開封)有限公司乃根據中國法律正式成立及合法存續之公司。
 - (b) 迪臣置業發展(開封)有限公司擁有該物業之適當合法業權,並有權轉讓、出售、按揭及租賃該物業。
 - (c) 該物業並無受任何租賃或按揭所限。此外,迪臣置業發展(開封)有限公司並無與第三方就其於該物業中之權益(不論全部或部分)訂立任何轉讓、出售、按揭、租賃/許可、或其他性質之協議。
 - (d) 該物業或該物業或其所有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論,且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。
- 9) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見,業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下:

國有土地使用權出讓合同	有
房地產(土地)權證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收備案證	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
7. 中國廣東省惠東縣 大嶺鎮十二托惠州 高爾夫度假俱樂部	<p>該物業為建在總地盤面積約1,008,724.99平方米(10,857,916平方呎)兩幅土地上之地盤上之高爾夫度假俱樂部。</p> <p>該物業包括一個球道總長度為7,020碼之18洞高爾夫球場，及4個網球場連同14幢1至2層之樓宇(包括一幢2層俱樂部會所、2幢2層會員之家及11幢作為高爾夫球車車庫、維修車間、沙倉庫、發電機、警衛室、員工宿舍及員工食堂之1層樓宇)；以及多幢配套樓宇及構築物，包括高爾夫球練習場、警衛室、液化天然氣瓶、汽油及沙倉庫、污水處理站、停車棚及水塔。</p> <p>該等建築物及構築物已於一九九七年及二零零九期間落成。</p> <p>該物業建築物之總建築面積約9,474.41平方米(101,983平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，作其他商業及服務用途，於二零四四年屆滿(參閱附註2及3)。</p>	<p>該物業目前由惠州高爾夫球場有限公司佔用，作經營高爾夫度假俱樂部用途。</p>	<p>185,100,000 港元</p> <p>(貴集團應佔價值： 99,954,000 港元)</p>

附註：

- (1) 根據惠東縣國土局及惠州高爾夫球場有限公司(「惠州高爾夫」)於一九九四年六月九日訂立之國有土地使用權出讓合同，地盤面積約1,333,200平方米之一幅土地之土地使用權已協定轉讓予惠州高爾夫，以發展高爾夫球場，為期50年。

- (2) 根據惠東縣人民政府頒發日期為二零零四年三月八日之國有土地使用證(文件編號：惠東國用(2004)第020103號)，一幅地盤面積為200,000.00平方米土地之使用權已授予惠州高爾夫，於二零四四年八月十七日屆滿，作其他商業及服務用途。
- (3) 根據惠東縣人民政府於二零零四年三月八日頒佈之國有土地使用證(文件編號：惠東國用(2004)第020104號)，一幅地盤面積為1,133,066.60平方米土地之使用權已授予惠州高爾夫，於二零四四年七月二十五日屆滿，作其他商業及服務用途。
- (4) 吾等已獲告知，上述附註2所述土地中總地盤面積324,341.61平方米之八個部分隨後分割，並約於二零零七年售出。因此，該物業淨地盤面積為1,008,724.99平方米。
- (5) 根據惠東縣人民政府頒發之十四份房地產權證，該物業總建築面積為9,474.41平方米之十四幢樓宇之業權已歸屬於惠州高爾夫。產權證詳情概述如下：

證書編號	註冊日期	樓宇名稱	樓層	總建築面積 (平方米)
粵房地證字第C0272571號	二零零一年一月二十八日	成員之家A棟	2	1,112.28
粵房地證字第C0272572號	二零零一年一月二十八日	高級員工宿舍A棟	1	218.93
粵房地證字第C0272573號	二零零一年一月二十八日	員工食堂	1	314.26
粵房地證字第C0272574號	二零零一年一月二十八日	電廠房	1	91.12
粵房地證字第C0272575號	二零零一年一月二十八日	警衛室	1	65.29
粵房地證字第C0272576號	二零零一年一月二十八日	女員工宿舍	1	641.48
粵房地證字第C0272577號	二零零一年一月二十八日	男員工宿舍	1	641.62
粵房地證字第C0272578號	二零零一年一月二十八日	維修車間	1	664.29
粵房地證字第C0272579號	二零零一年一月二十八日	警衛室	1	33.09
粵房地證字第C0272580號	二零零一年一月二十八日	俱樂部會所	2	3,343.17
粵房地證字第C0272581號	二零零一年一月二十八日	高級員工宿舍	1	178.02
粵房地證字第C0272582號	二零零一年一月二十八日	沙倉庫	1	331.38

證書編號	註冊日期	樓宇名稱	樓層	總建築面積 (平方米)
粵房地證字第C0272583號	二零零一年一月二十八日	高爾夫球車庫	1	910.98
粵房地證字第C0274668號	二零零一年十一月二十七日	員工之家B棟	2	928.50

- (6) 根據惠州市惠鞍實業發展總公司(「甲方」)、惠東縣農業資源開發公司(「乙方」)及明興投資有限公司(「丙方」)所訂立之日期為一九九二年三月十六日之中外合作協議，三方均同意設立惠州高爾夫之合作合營企業。中外合作協議之主要條款概述如下：
- 惠州高爾夫之總投資額及註冊資本分別為100,000,000港元及50,000,000港元。
 - 甲方將提供面積約1,500畝之土地作為資本；乙方將提供水、電及通訊及生活設施；而丙方將提供註冊資本及所有投資資金。
 - 利潤將由三方按50%(甲方)、10%(乙方)及40%(丙方)之比率分配。
 - 惠州高爾夫之合作期間為營業執照頒發日期起30年。
 - 合作期間屆滿後，惠州高爾夫之固定資產將按80%及20%之比例無償歸屬於甲方及乙方。
- (7) 根據惠州市惠鞍實業發展總公司(「甲方」)及明興投資有限公司(「乙方」)所訂立之日期為一九九三年十二月二十八日之中外合作協議補充協議，雙方同意在惠東縣農業資源開發公司退出合作後修訂中外合作協議。補充協議之主要條款概述如下：
- 甲方負責約1,200畝土地之徵用手續，並提供水、電及通訊設施；而乙方則提供總資本金100,000,000港元。
 - 甲方及乙方於惠州高爾夫之股權比例分別為10%及90%。
 - 合作期間屆滿後，惠州高爾夫之固定資產將無償歸屬於甲方。
- (8) 根據惠州市工商行政管理局頒發日期為二零零七年六月六日之營業執照，惠州高爾夫於一九九二年十一月六日成立，註冊號為企作粵惠總字第001919號，其業務範圍包括發展及經營一個18洞高爾夫球場，附屬設施包括高爾夫球會、會員休息室、餐廳、營業廳等。其亦表明經營期限由一九九三年十一月六日至二零二三年十一月五日。
- (9) 吾等已獲 貴公司告知，惠州高爾夫為香港岡部有限公司間接擁有54%權益之附屬公司。

- (10) 吾等已獲 貴公司進一步告知，於物業之權益乃透過於二零一零年三月三十日收購惠州高爾夫之間接控股公司之全部股權權益，總收購成本約106,450,000港元。
- (11) 法律意見概述如下：
- a) 惠州高爾夫乃一間根據中國法律合法成立之中外合營企業，並已獲得相關批准在該物業經營高爾夫及旅遊會所。
 - b) 惠州高爾夫擁有該物業之適當合法業權，並有權根據相關中國法律轉讓、出售、按揭及租賃該物業。
 - c) 該物業目前根據其許可用途使用。
 - d) 該物業並未租予或按揭予任何第三方。此外，惠州高爾夫並無與第三方就其於該物業中之權益(不論全部或部分)訂立任何轉讓、出售、按揭、租賃／許可或其他性質之協議。
 - e) 除惠州高爾夫之公司章程第74條所載惠州高爾夫將於中國合作公司在合營期期滿無償轉讓之所有固定資產外，惠州高爾夫並未就該物業之轉讓、出售、按揭、租賃、許可證訂立任何協議。
 - f) 該物業或其擁有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。
- (12) 於吾等估值過程中，吾等並無考慮合作期間屆滿後固定資產之安排。
- (13) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
8. 中國廣東省惠東縣大嶺鎮十二托廣汕公路邊之八幅地塊	該物業由惠東縣大嶺鎮十二托廣汕公路邊之八幅獨立地塊組成。緊鄰惠州高爾夫度假俱樂部。 該物業之總地盤面積約324,341.61平方米(3,491,213平方呎)。 該物業之土地使用權已授出，作住宅用途，年期於二零七六年十一月二日屆滿。	該物業目前空置待作詳細規劃。	107,400,000 港元 (貴集團應佔價值： 64,440,000 港元)

附註：

- (1) 根據惠東縣國有土地資源局與惠州逸天園房地產開發有限公司訂立之國有土地使用權出讓合同，同意出讓一幅地盤面積約324,700.30平方米之地塊之土地使用權予惠州逸天園房地產開發有限公司，作住宅用途，年期為70年。
- (2) 根據8份由惠東縣人民政府頒發日期均為二零零七年六月二十一日之國有土地使用證(文件編號：惠東國用(2007)第044034號至第044041號)，總地盤面積為324,341.61平方米之八幅地塊之土地使用權已轉讓予惠州怡海房地產開發有限公司，作住宅用途，年期於二零七六年十一月二日屆滿。
- (3) 吾等已獲 貴公司告知，惠州逸天園房地產開發有限公司其後改名為惠州怡海房地產開發有限公司，為由 貴公司間接擁有60%權益之附屬公司。
- (4) 吾等已獲 貴公司進一步告知，於物業中的權益乃於二零零六年十二月十九日取得，以及於二零一零年五月三十一日已用於取得及發展該物業之總成本約40,400,000港元。
- (5) 法律顧問之意見概述如下：
 - a) 惠州怡海房地產開發有限公司乃一間根據中國法律正式成立及合法存續之公司。
 - b) 惠州怡海房地產開發有限公司擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、出售、按揭及租賃該物業。

- c) 該物業並無受任何租賃或按揭所限。此外，惠州怡海房地產開發有限公司並無與第三方就其於該物業中之權益(不論全部或部分)訂立任何轉讓、出售、按揭、租賃／許可、或其他性質之協議。
- d) 該物業或該物業或其擁有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。
- (6) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
國有土地使用證	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值																																										
9. 中國海南省海口市龍華區南海大道亞洲豪苑，亞豪城市廣場I至IV期若干待售單位	<p>亞洲豪苑乃一項大型綜合住宅及商業發展項目，分兩階段開發，第二階段亦名為亞豪城市廣場。該物業位於海口市新華區南海大道以北，與豪苑路交界處，涵蓋地面面積約61,284.56平方米(659,667平方呎)。</p> <p>亞豪城市廣場約於二零零九年落成，分四期發展。主要包括建於兩層高之商業／公共平台之5幢高層公寓大廈及7幢中層住宅大廈，以及4幢2至4層之商業大樓，1幢托兒所大樓及位於地庫之附屬停車場。</p> <p>該物業(為亞豪城市廣場之待售單位)包括15個住宅單位、第II期全幢4層高之購物中心、多個商舖單位、托兒所大樓及位於地庫總共371個停車位。</p> <p>該物業之總建築面積(不包括停車場面積)約28,154.27平方米(303,053平方呎)，細分如下：</p>	<p>該物業目前空置(總建築面積約16,322.17平方米(175,692平方呎)受若干租賃所限之購物商場之部分除外)。</p> <p>除有關B1層之租賃年期將於二零一四年十二月三十一日屆滿外，所有其他租賃於二零一二年十二月三十一日屆滿。</p> <p>預計於二零一零年從該等租賃所得租金收入為人民幣3,064,534元。</p>	<p>293,000,000 港元</p> <p>(貴集團應佔價值： 293,000,000 港元)</p>																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">總建築面積約</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第I期</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>-住宅</td> <td>192.74</td> <td>2,075</td> </tr> <tr> <td>-托兒所</td> <td>830.62</td> <td>8,941</td> </tr> <tr> <td>第II期</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>-商業</td> <td>24,559.95</td> <td>264,363</td> </tr> <tr> <td>第III期</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>-住宅</td> <td>279.64</td> <td>3,010</td> </tr> <tr> <td>-商業</td> <td>318.11</td> <td>3,424</td> </tr> <tr> <td>第IV期</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>-住宅</td> <td>1,287.88</td> <td>13,863</td> </tr> <tr> <td>-商業</td> <td>685.33</td> <td>7,377</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>28,154.27</u></td> <td><u>303,053</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積約			(平方米)	(平方呎)	第I期			-住宅	192.74	2,075	-托兒所	830.62	8,941	第II期			-商業	24,559.95	264,363	第III期			-住宅	279.64	3,010	-商業	318.11	3,424	第IV期			-住宅	1,287.88	13,863	-商業	685.33	7,377	合計：	<u>28,154.27</u>	<u>303,053</u>		
用途	總建築面積約																																												
	(平方米)	(平方呎)																																											
第I期																																													
-住宅	192.74	2,075																																											
-托兒所	830.62	8,941																																											
第II期																																													
-商業	24,559.95	264,363																																											
第III期																																													
-住宅	279.64	3,010																																											
-商業	318.11	3,424																																											
第IV期																																													
-住宅	1,287.88	13,863																																											
-商業	685.33	7,377																																											
合計：	<u>28,154.27</u>	<u>303,053</u>																																											

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
	該物業之土地使用權已授出，作綜合商業及住宅用途，年期於二零六年五月十二日屆滿。		

附註：

- 1) 根據由海口市人民政府於二零零零年五月十一日頒發之國有土地使用證(文件編號：海口市國用(藉)字第S0530號)，該物業之土地之土地使用權已授予海南富迪房地產開發有限公司，作綜合商業及住宅用途，期限至二零六年五月十二日。
- 2) 根據由規劃局於二零零四年二月二日頒發之建設用地規劃許可證第2004023號，地盤面積為60,663.77平方米之該地盤上之建議項目符合城市規劃要求。
- 3) 根據海口市規劃局於二零零四年六月十七日頒發之建設工程規劃臨時許可證海市規證建(2004)AE-0078號，總建築面積為109,745平方米(連同建築面積為22,683平方米之下層建築)之建議發展項目符合規劃要求。
- 4) 根據兩份由海口市建設局於二零零四年九月二十四日頒發之建設工程施工許可證第460100200409240101號及第460100200409240201號，該物業中總建築面積為59,495平方米之建設工程已獲准施工。
- 5) 根據兩份由海口市房產管理局於二零零五年一月十九日頒發之開口市房地產預售許可證號第(2005)海房預字(0008)及(0009)號，總建築面積為51,942.96平方米之該物業第I期8幢公寓大樓符合相關預售條件。上述許可證之有效期至二零零六年一月十九日。
- 6) 根據海南富迪與Super Sight Investment Inc.(下文統稱為「Super Sight」)訂立日期為二零零二年二月八日之包銷協議，Super Sight獲任為亞洲豪苑南區之獨家銷售代理。包銷協議內規定之主要條款概述如下：
 - a) 雙方同意包銷之期限為包銷協議日期至所有組成單位售罄。
 - b) 雙方同意由Super Sight於一九九二年十月至一九九八年十二月期間所支付作發展該地盤之總額為人民幣130,104,800元，將作為包銷費。
 - c) Super Sight同意就發展該物業支付所需資本以及相關開支。
 - d) Super Sight擁有於中國境內及海外市場釐定該物業之售價之獨家權利。
 - e) 雙方同意Super Sight將擁有全權及獨家權利使用銷售所得款項。
 - f) 雙方同意Super Sight根據包銷協議項下之權利及責任可藉海南富迪事先書面同意，轉讓予其他企業。

- 7) 吾等獲 貴公司告知，Super Sight 為 貴公司全資附屬公司。
- 8) 法律顧問之意見概述如下：
- (a) 海南富迪乃一間根據英國法律正式成立及合法存續之公司。
 - (b) 海南富迪擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、出售、按揭及租賃該物業。
 - (c) 該物業受若干租賃所限惟並無按揭予第三方。
 - (d) 該物業或該物業或其擁有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。
 - (e) 包銷協議(於上文附註6載述)乃一份有效並具法律約束力之文件，保障及限制參與各方之權利及責任。Super Sight 於該物業中之權益受中國法律保障。
- 9) 吾等依賴 貴公司提供之資料以及上述法律意見，並基於下列假設編製估值：
- a) Super Sight 擁有使用銷售所得款項之獨家權利。
 - b) Super Sight 根據包銷協議項下之權利及責任可藉海南富迪事先書面同意，轉讓予其他企業。
- 10) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 房地產預售許可證 | 有 |
| 包銷協議 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
10. 中國海南省海口市龍華區南海大道亞洲豪苑，亞洲豪苑城市廣場中央街一棟027至032號商舖、二棟011至025號商舖及三棟001至008號商舖	<p data-bbox="507 423 799 672">亞洲豪苑乃一項大型綜合住宅及商業發展項目，分兩階段開發，第二階段亦名為亞豪城市廣場。該物業位於海口市新華區南海大道以北，與豪苑路交界處，涵蓋地面面積約61,284.56平方米（659,667平方呎）。</p> <p data-bbox="507 710 799 959">亞豪城市廣場約於二零零九年落成，分4期發展。主要包括建於兩層高之商業／公共平台之5幢高層公寓大廈及7幢中層住宅大廈，以及4幢2至4層之商業大樓，1幢托兒所大樓及位於地庫之附屬停車場。</p> <p data-bbox="507 998 799 1123">該物業包括28間每間2至3層高之商舖單位、以及設於3幢商業大樓內之4層高戲院，統稱「中央街」。</p> <p data-bbox="507 1161 799 1251">該物業之總建築面積約為7,285.77平方米（78,424平方呎）。</p> <p data-bbox="507 1289 799 1410">該物業之土地使用權已授出，作綜合商業及住宅用途，年期於二零六八年五月十三日屆滿。</p>	<p data-bbox="834 423 1090 549">該物業目前空置（總建築面積約5,823.28平方米（62,682平方呎）受多項租賃所限之部分除外）。</p> <p data-bbox="834 587 1090 740">除有關戲院之租賃年期將於二零二七年十月三十一日屆滿外，所有其他租賃於二零一三年三月三十一日屆滿。</p> <p data-bbox="834 778 1090 836">該等租賃之每月租金約人民幣82,105元。</p>	<p data-bbox="1166 423 1362 451">63,800,000 港元</p> <p data-bbox="1166 487 1362 549">（貴集團應佔價值： 63,800,000 港元）</p>

附註：

- 1) 根據由海口市房產管理局頒發之日期為二零零六年十月十九日之房屋所有權證(文件編號：海口市房權證海房字第HK144593號)，該物業2棟商舖009至025之房屋所有權已授予江裕置業(海南)有限公司。
- 2) 根據兩份由海口市房產管理局頒發之日期均為二零零六年十月十九日之房屋所有權證(文件編號：海口市房權證海房字第HK144594號及第HK146140號)，該物業之房屋所有權已授予江裕置業(海南)有限公司。
- 3) 吾等獲 貴公司告知，江裕置業(海南)有限公司為 貴公司全資附屬公司。
- 4) 法律顧問之意見概述如下：
 - (a) 江裕置業(海南)有限公司乃一間根據中國法律正式成立及合法存續之公司。
 - (b) 江裕置業(海南)有限公司擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、出售、按揭及租賃該物業。
 - (c) 該物業受若干租賃所限惟並無按揭予第三方。此外，江裕置業(海南)有限公司並無與第三方就其於該物業中之權益(不論全部或部分)訂立任何轉讓、出售、按揭或其他性質之協議。
 - (d) 該物業或該物業或其擁有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。
- 5) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下
房屋所有權證 有

估值證書

第四類一 貴集團於中國持有之建設中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
11. 中國成都市錦江區 小科甲巷1號第一 商業廣場5樓全層	<p>第一商業廣場約於二零零六年落成，為商業／辦公用綜合大樓，包括兩座建於5層之商業裙樓之上的寫字樓及兩層地下停車場。其座落於成都市錦江區春熙商業圈內小科甲巷。</p> <p>該物業包括商業平臺的5樓全層。</p> <p>該物業總建築面積約4,932.97平方米(53,098平方呎)</p> <p>該物業之土地使用權已授出，作綜合商業用途，年期於二零四四年十一月二日屆滿。</p>	<p>除物業建築面積為630.00平方米之一部份租予第三方作經營美容及美髮沙龍用途部分外，該物業目前由貴集團佔有作經營健身俱樂部用途。(參閱下文附註4及5)</p>	<p>57,000,000 港元</p> <p>(貴集團應佔價值： 57,000,000 港元)</p>

附註：

- 1) 根據一份由成都市人民政府頒發日期為二零零六年九月二十三日之國有土地使用證(文件編號：錦國用(2006)第7924號)，該物業之土地使用權及一塊面積為401.97平方米之劃撥土地之土地使用權已授予美格菲(成都)康體有限公司，作商業用途，年期於二零四四年十一月二日屆滿。
- 2) 根據一份由成都市物業管理局頒發日期為二零零六年七月七日發出之房屋所有權證(文件編號：成房權證建字第1369811號)，該物業總建築面積為4,932.97平方米之房屋所有權已歸美格菲(成都)康體有限公司所有。
- 3) 吾等已獲告知，美格菲(成都)康體有限公司乃 貴公司全資擁有之附屬公司。
- 4) 根據一份美格菲(成都)康體有限公司(甲方)與上海美格菲健身中心有限公司(成都分公司)(乙方)於二零零八年三月十九日簽訂之房產使用協議，甲方同意向乙方提供物業及附屬設施包括室內裝潢及健身器材等以經營健身中心，合作期為三年，由二零零八年四月一日起至二零一一年三月三十一日止。乙方同意於合作期間每月支付人民幣150,000元作為使用房產及器材之費用。

- 5) 根據一份由美格菲(成都)康體有限公司(甲方)與成都玫川美容美髮有限公司(乙方)於二零零八年八月二十一日簽訂之租賃合約,雙方同意將總建築面積為630平方米之部分物業租予乙方,年期自二零零八年八月一日至二零一一年十二月三十一日,每月租金人民幣52,000元(含管理費)以及可優先以每月租金人民幣59,800元(含管理費)自二零一二年一月一日續租至二零一三年四月三十日。
- 6) 吾等已獲 貴公司告知,該物業於二零零五年九月八日被收購且收購總開銷約為人民幣32,250,000元。
- 7) 法律顧問之意見概述如下:
- (a) 美格菲(成都)康體有限公司乃根據中國法例正式成立且有效存在之公司。
 - (b) 美格菲(成都)康體有限公司擁有該物業之適當合法業權,並有權轉讓、出售、按揭及租賃該物業。
 - (c) 該物業受租賃及按揭所限。除此以外,美格菲(成都)康體有限公司並無與第三方就其於該物業中之權益(不論全部或部分)訂立任何轉讓、出售或其他性質之協議。
 - (d) 該物業或其擁有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論,且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。
- 8) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見,業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下:
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
12. 中國海南省海口市美蘭區海秀路12號新奧斯羅克酒店(1層2至7號單位除外)	<p>新奧斯羅克酒店為一座商業綜合大廈，由兩幢高層樓宇(東棟及西棟)組成，座落於一棟4層(連兩層地庫)商業裙樓之上，地盤面積約4,681.53平方米(50,392平方呎)。</p>	<p>該物業由租戶佔用及作為酒店經營。受三年期出租合約所限，由二零零八年四月一日至二零一一年三月三十一日止。(參閱下文附註6)</p>	<p>154,200,000 港元 (貴集團應佔價值： 154,200,000 港元)</p>
	<p>該酒店包括1及2層地庫全層、裙樓1至4層部分區域及西棟5至21層整體區域連同兩條連結毗鄰購物中心之走廊/天橋。除後臺工作區及停車場地庫外，此處提供之住宿環境包括酒店大堂、西式餐廳、咖啡廳、購物商場、中式餐廳、卡拉OK、宴會廳、3間會議室(位於19層)及總共220間客房(包括212間標準房、6間套房、2間商務套房及2間豪華套房)。</p>	<p>吾等已獲告知，截至二零一零年三月三十一日止年度之租金收入約人民幣550萬元。</p>	
	<p>該物業包括新奧斯羅克酒店(1層2至7號單位除外)。</p>		
	<p>該物業總建築面積總共約為22,803.13平方米(245,453平方呎)(不包括面積為1,527.14平方米(16,438平方呎)之地庫2層)。</p>		
	<p>該物業之土地使用權已授出，作城鎮混合住宅用途，年期於二零七六年九月十四日屆滿。</p>		

附註：

- 1) 根據海口市人民政府頒發日期為二零零六年九月二十八日之國有土地使用證(文件編號：海口市國用(2006)第005434號，一幅地盤面積4,681.53平方米之地塊(指定為地段編號01-06-01-6)中一幅面積為2,804.67平方米之地塊之土地使用權已授予海南亞豪置業有限公司作城鎮混合住宅用途，年期於二零七六年九月十四日屆滿。
- 2) 根據22份由海口市物業管理局頒發之日期均為二零零六年十月十日之房屋所有權證(文件編號：海口市房權證海房字第HK139064號、第HK144968號及第HK144988號)，該物業(地庫2層除外)總建築面積為23,003.13平方米之房屋所有權歸海南亞豪置業有限公司所有。然而，吾等注意到上述3層及8層之房屋所有權證及其隨附之平面圖所列總建築面積存在935.06平方米之偏差。經與 貴集團確認後，吾等理解平面圖所列之數字為正確且該物業之總建築面積應為22,803.13平方米。
- 3) 吾等已獲告知，海南亞豪置業有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。
- 4) 吾等已獲 貴集團進一步告知，相關政府機構尚未就地庫2層(目前用作存倉及機房)個別頒發房屋所有權證。
- 5) 根據Lin Qing與海南亞豪置業有限公司於二零零七年十二月十八日簽訂之房屋租賃合約，裙樓1層2至7單位(總建築面積為476.03平方米)由Lin Qing租予海南亞豪置業有限公司，租期由二零零八年一月一日至二零二二年十二月三十一日，每兩年預付首月租金人民幣22,000元。雙方同意首4年年租不變，其後每四年加租3%。
- 6) 根據海南亞豪置業有限公司與海南麗都假日酒店管理有限公司於二零零八年四月一日簽訂之租賃合約，新奧斯羅克酒店(如該物業及以上附註5提及租賃區域)擁有房屋總面積24,854.50平方米，同意由海南亞豪置業有限公司租予海南麗都假日酒店管理有限公司，用作酒店經營及商鋪分租，租期三年，由二零零八年四月一日至二零一一年三月三十一日，月租金按該酒店客房收入之75%計算。
- 7) 吾等已獲 貴集團告知，該物業於二零零六年九月十五日以人民幣35,000,000元之代價被收購，且已用於翻新該物業之總開支約人民幣67,000,000元，其中於估值日未償還開支為人民幣7,500,000元。
- 8) 法律顧問之意見概述如下：
 - a) 海南亞豪置業有限公司乃根據中國法例正式成立及合法存續之公司。
 - b) 海南亞豪置業有限公司已取得該房地產所有權證，擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、出售、按揭及租賃該物業。
 - c) 該物業受租賃或按揭所限。除此以外，海南亞豪置業有限公司並無與第三方就其於該物業中之權益(不論全部或部分)訂立任何轉讓、出售或其他性質之協議。
 - d) 該物業或其擁有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常性質之契據、條款及條件所限。

- 9) 吾等依賴 貴公司提供之資料並基於下列假設準備估值：
- (a) 海南亞豪置業有限公司對於該物業土地使用權及房屋所有權（包括構成酒店主體之地庫2層）擁有適當合法業權；
 - (b) 該物業之總建築面積為22,803.13平方米。
 - (c) 海南亞豪置業有限公司有權如上述附註5所述分租已租賃區域。
 - (d) 於估值日期該物業之翻新工作已完成，且翻新工作之未償還開支將已全數付清。
 - (e) 該物業之設計及建設符合當地計劃及建築規定，且已獲相關政府機構批准；及
 - (f) 所有相關政府機構發出就該物業之同意書、批准及許可已獲得，不受任何繁重條件或不合理拖延所影響。
- 10) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：
- | | |
|---------|-----|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 租賃協議 | 已簽署 |

估值證書

第五類－ 貴集團於中國持有之建設中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值															
13. 中國河南省開封市龍亭區西門大街第一商業廣場第二期發展中物業	<p>第一商業廣場於約二零一二年竣工後，為大規模混合型商住發展項目，計劃逐期發展四幅毗鄰地塊，總建築面積約101,545.35平方米(1,093,034平方呎)，位於開封市龍亭區西直門以北。</p> <p>該物業涵蓋總地盤面積約82,018.50平方米(882,847平方呎)，為擬發展項目中第二期工程(亦分為A至D及F至G區)。計劃發展為混合商住綜合下項目，包括若干棟住宅樓宇及商業樓宇。</p> <p>該物業之總建築面積(不包括G區)約為117,633.80平方米(1,266,210平方呎)，細分如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3">總建築面積約</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商用</td> <td>69,349.50</td> <td>746,478</td> </tr> <tr> <td>居住</td> <td>48,284.30</td> <td>519,732</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>117,633.80</u></td> <td><u>1,266,210</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>G區最大許可總建築面積約9,787.20平方米(105,349平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，作商業及住宅用途。 (參閱下文附註5及6)</p>	總建築面積約				(平方米)	(平方呎)	商用	69,349.50	746,478	居住	48,284.30	519,732	合計	<u>117,633.80</u>	<u>1,266,210</u>	<p>該物業(不包括待重新定位及拆除之G區)目前空置並處於正在施工中，施工已達至地庫階段。</p>	<p>303,600,000 港元</p> <p>(貴集團應佔價值： 303,600,000 港元)</p>
總建築面積約																		
	(平方米)	(平方呎)																
商用	69,349.50	746,478																
居住	48,284.30	519,732																
合計	<u>117,633.80</u>	<u>1,266,210</u>																

附註：

- 1) 根據開封市國土資源局與迪臣(寧波)投資有限公司於二零零五年六月十四日簽訂關於授予國有土地使用權之合約，迪臣(寧波)投資有限公司獲授予指定為第2005-12號一幅土地之土地使用權。上述合約之主要條款概述如下：
 - (a) 佔地面積 : 83,576.10平方米；
 - (b) 許可使用 : 商業及居住；
 - (c) 土地使用權期限 : 自土地轉移之日起計40年(商業用途)及70年(住宅用途)；
 - (d) 土地授予溢利 : 於重新定位及拆除後根據實地測量約為人民幣20,058,246元；
 - (e) 容積率 : ≤ 1.25 (隨後獲批准可調整至 ≤ 1.48)；
 - (f) 工地覆蓋率 : $\leq 40\%$ ；
 - (g) 高度限制 : ≤ 12 米(第1號地塊)， ≤ 15 米(第2號地塊)及 ≤ 10 米(第3號地塊)；
 - (h) 綠化率 : $\geq 25\%$ ；
 - (i) 建設周期 : 建設須於二零零六年十月二十四日或之前開始。
- 2) 根據開封市國有土地及資源局與迪臣物業發展(開封)有限公司於二零零七年四月二十五日簽訂關於授予國有土地使用權之合約，迪臣物業發展(開封)有限公司獲授予指定為第2007-4號一幅土地之土地使用權。上述合約之主要條款概述如下：
 - (a) 佔地面積 : 12,233.97平方米；
 - (b) 許可使用 : 商業及居住；
 - (c) 土地使用權期限 : 自土地交接日期起40年(商業用途)及70年(住宅用途)；
 - (d) 土地授予溢利 : 於重新定位及拆除後根據實地測量約為人民幣4,832,418元；
 - (e) 容積率 : ≤ 0.8 ；
 - (f) 工地覆蓋率 : $\leq 30\%$ ；
 - (g) 高度限制 : ≤ 10 ；
 - (h) 綠化率 : $\geq 40\%$ ；
 - (i) 建設周期 : 建設須於土地交接後一百八十日內開始
- 3) 根據開封市建設委員會於二零零五年十二月五日發出之建築用地規劃許可證(第2005-065號)，迪臣物業發展(開封)有限公司之商住工程計劃(佔地面積97,523.00平方米)合符城市規劃規定及獲准按用地申報程序進行。

- 4) 根據開封市建設委員會於二零零七年八月十四日發出之建築用地規劃許可證(第2007-045號)，迪臣物業發展(開封)有限公司之商住工程計劃(佔地面積12,234.00平方米)合符城市規劃規定及獲准按用地申報程序進行。
- 5) 根據日期為二零零八年三月十五日由開封市人民政府發出之房地產權證(證號：汴房地產權證號·234310)，迪臣物業發展(開封)有限公司獲授予佔地面積為19,526.85平方米一幅土地之土地使用權，用作商業用途之年期於二零四八年一月十六日屆滿，用作住宅用途之年期於二零七八年一月十六日屆滿。
- 6) 根據開封市人民政府發出日期為二零零九年八月十一日兩份房地產權證(文件編號：汴房地產權證第235384號及235385號)，迪臣物業發展(開封)有限公司獲授予兩幅共計佔地面積69,784.50平方米土地之土地使用權，用作商業用途之年期於二零四九年七月二十日屆滿，用作住宅用途之年期於二零七九年七月二十日屆滿。
- 7) 吾等已獲告知，迪臣物業發展(開封)有限公司乃 貴公司之全資擁有附屬公司。
- 8) 吾等理解附註4提及土地之房地產權證尚未獲得及該物業總地盤面積為82,018.50平方米不包括佔地面積19,526.85平方米之E區。
- 9) 根據12份開封市建設委員會頒發日期均為二零零九年十二月十一日之建設工程規劃許可證(許可證編號：(2009)第297至306號)，A及B區之建設工作合符規劃規定要求。
- 10) 根據兩份開封市建設委員會頒發日期均為二零零九年十二月十一日之建設工程施工許可證(許可證編號：第410204200912110101及410204200912110201號)，總建築面積為103,701平方米之A及B區之建設工程合符施工規定要求且獲准施工。
- 11) 吾等已獲 貴公司告知第一商業廣場之土地使用權於二零零五年及二零零七年取得，及於二零一零年三月三十一日已用於收購及發展物業之開支約人民幣227,000,000元。 貴公司估計完成該發展之未償還開支約為人民幣264,000,000元。
- 12) 完成該物業之資本值之合理估算為人民幣868,000,000元。
- 13) 法律顧問之意見概述如下：
 - (e) 迪臣物業發展(開封)有限公司乃根據中國法例正式成立且有效存在之公司。
 - (f) 迪臣物業發展(開封)有限公司之行動與就國有土地使用權之合約一致且獲得發展權及若干就該土地之房地產權證。迪臣物業發展(開封)有限公司擁有該物業之適當合法業權，並有權轉讓、出售、按揭及租賃該物業。
 - (g) 該物業不受任何租賃所限，惟向第三方按揭除外。此外，迪臣物業發展(開封)有限公司並無與第三方就其於該物業中之權益(不論全部或部分)訂立任何轉讓、出售、租賃/許可或其他性質之協議。
 - (h) 該物業或其擁有權並不涉及任何扣押、查封、變現、或其他爭議或爭論，且不受任何繁重或異常之契據、條款及條件所限。

- 14) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋(土地)所有權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建設工程施工許可證	有(部分)

1. 責任聲明

本通函所載之內容乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明有所誤導。

2. 披露權益

- (i) 除下文披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例第344及345條該等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；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；或根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條所指登記冊之權益或淡倉：

董事姓名	身份	股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
謝文盛先生 （「謝先生」）	所佔權益（附註1）	226,250,000	40.23%
	實益擁有人	44,459,400	7.91%
王京寧先生	實益擁有人	12,839,600	2.28%
王克端先生	實益擁有人	268,960	0.05%
蕭文波先生	實益擁有人	180,000	0.03%

附註1： Sparta Assets Limited（「Sparta Assets」）持有該等股份，Sparta Assets為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由謝先生全資擁有。

- (ii) 除下文披露者外，據本公司董事或主要行政人員所知悉，於最後實際可行日期，概無任何其他人士（除於上文(i)段所披露本公司董事及主要行政人員之權益外）於證券或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及

3 分部知會本公司之權益或淡倉或相關股份，或概無人士直接或間接持有賦予權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上權益：

股東名稱	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Sparta Assets (附註 1)	實益擁有人	226,250,000	40.23%
謝文盛先生	受控制法團權益 直接實益擁有	226,250,000 44,459,400	40.23% 7.91%
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	投資經理	100,990,000	17.96%
Penta Master Fund, Ltd. (「Penta Master」) (附註 2)	實益擁有人	61,622,000	10.96%

附註：

1. Sparta Assets (一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由謝文盛先生全資實益擁有) 於 226,250,000 股本公司普通股中擁有實益權益。
2. 此為 Penta 透過其控制之管理賬戶 Penta Master 部份重複之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事除外，其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」)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。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何董事有任何直接或間接與本集團業務存在競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事或候任董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟將於一年內屆滿或可由有關僱主於一年內終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）之合約除外。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一零年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來本集團之財務或交易狀況（包括債務、借貸及負債狀況）有任何重大不利變動。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本公司亦無任何可能面臨或待決之重大訴訟或索償。

7. 董事於合約之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事自二零一零年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來本集團之任何成員公司所買賣或租賃或建議買賣或租賃之對本公司而言屬重要之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事於在本通函日期存在並對本集團業務整體而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 重大合約

除下文所披露外，並無任何本公司或本集團任何其他成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之屬重大或可能屬重大之合約（惟於日常業務過程中訂立之合約除外）：

- (a) 本公司一間全資附屬公司迪臣發展集團有限公司（「迪臣發展集團」）與創逸康體發展有限公司（「創逸」）就成立名為迪臣發展國際集團投資有限公司（「DDIHIL」）之合營公司於二零零九年五月六日訂立了股東協議，DDIHIL之已發行股本將由創逸擁有70%及將由迪臣發展集團擁有30%。DDIHIL將投資根據重組計劃重組後的浙江省建設投資集團有限公司（「浙建」，一間中國國有企業）之10%股本權益。為對投資浙建之10%股本權益提供融資，

迪臣發展集團及創逸同意根據各方於DDIHIL之股本權益比例授出股東貸款予DDIHIL。因此迪臣發展集團會向合營公司提供股東貸款總額人民幣24,000,000元，而創逸將會向合營公司提供股東貸款總額人民幣56,000,000元。

- (b) 迪臣發展集團與創逸就成立合營公司而於二零零九年五月六日簽訂了股東協議，因合營公司之條款變更而於二零零九年六月二十五日訂立之補充協議。DDIHIL之已發行股本將由迪臣發展集團擁有20%及由創逸擁有80%。為對投資浙建之10%股本權益提供融資，迪臣發展集團及創逸同意根據各方於DDIHIL之股本權益比例授出股東貸款給DDIHIL。因此迪臣發展集團會向DDIHIL提供股東貸款總額人民幣29,000,000元，而創逸將會向DDIHIL提供股東貸款總額人民幣116,000,000元。
- (c) Super Sight Investments Inc. (作為賣方) 與王京寧先生 (本公司董事) (作為買方) 就買賣位於中國海南省海口市金盤工業開發區南區亞豪城市廣場第四期201及202號商鋪之物業於二零零九年十二月九日訂立之買賣協議。出售代價為人民幣7,164,276元。
- (d) Lead Joy 協議。
- (e) Measure Up 協議。
- (f) 本公司間接非全資附屬公司Lead Joy (作為買方) 與Okabe Co. Ltd. 及Sehata Shinichi 先生 (作為賣方) 就以代價106,450,000港元收購明興控股全部股權而於二零一零年一月二十七日訂立之買賣協議。

9. 專家資格

下列為已發表意見、函件或報告以載入本通函之專家(「專家」)資格：

名稱	資格	意見或建議性質	意見日期
安永會計師事務所	執業會計師	會計師報告	二零一零年 七月二十三日
保柏國際評估有限公司	特許測量師	物業估值報告	二零一零年 七月二十三日

10. 同意書

專家已就刊發本通函以書面各自表示同意以本通函形式及內容刊載彼等之意見、函件、報告及引述其名稱和標識，迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本公司或本集團成員公司中持有股份或擁有（不論可合法實行與否）認購或提名其他人士認購本公司或本集團其他成員公司證券之權利。

於最後實際可行日期，概無任何專家自二零一零年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來於本集團任何成員公司已買賣或租賃之任何資產或建議買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。
- (b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書為林榮偉先生。彼為香港會計師公會之註冊會計師。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版為準。

12. 備查文件

截至股東特別大會日期（包含該日），下列文件可於一般營業時間在本公司香港主要營業地點（地址為香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓）備索查閱：

- (a) 本公司之公司章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合賬目，全文載於本通函附錄一；

- (c) 安永會計師事務所編製餘下集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 保柏國際評估有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 專家之書面同意書；及
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。

**DESON DEVELOPMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED****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)

股東特別大會通告

茲通告迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)將於二零一零年八月十二日上午十一時十五分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案**1. 「動議：**

- (A) 批准、確認及追認(i) Interpath Profits Limited(作為賣方)；及(ii) Bond Light Limited(作為買方)就出售Lead Joy Investments Limited全部已發行股本及Lead Joy Investments Limited欠Interpath Profits Limited之股東貸款之權益而於二零一零年四月七日訂立之買賣協議(「Lead Joy協議」)(Lead Joy協議注有「A」字樣之副本已提呈大會並由主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (B) 授權本公司董事(「董事」)作出董事全權酌情認為必要、適當、合適或權宜之一切行動及事宜，簽署及簽立一切其他文件及採取措施，以實施及/或進行Lead Joy協議及其項下擬進行之交易。」

2. 「動議：

- (A) 批准、確認及追認(i) Interpath Profits Limited(作為賣方)；及(ii) Big Meg Limited(作為買方)就出售Measure Up Profits Limited全部已發行股本及由Big Meg Limited承擔Interpath Profits Limited欠Measure Up Profits Limited的債務之責任而於二零一零年四月七日訂立之買賣

* 僅供識別

協議(「Measure Up 協議」)(Measure Up 協議注有「B」字樣之副本已提呈大會並由主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及

- (B) 授權本公司董事(「董事」)作出董事全權酌情認為必要、適當、合適或權宜之一切行動及事宜，簽署及簽立一切其他文件及採取措施，以實施及／或進行 Measure Up 協議及其項下擬進行之交易。」

承董事會命
迪臣發展國際集團有限公司
董事總經理兼副主席
謝文盛

香港，二零一零年七月二十三日

附註：

1. 凡有權出席本通告所召開大會及於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席大會。倘委派一位以上之代表出席，委任表格須列明每一位代表所代表之股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲於該大會及任何續會指定舉行時間48小時前送抵本公司之股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
3. 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已取消。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表於大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之上述出席人士方有權單獨就有關股份投票。
5. 根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。
6. 截至本通告日期，本公司之執行董事為王克端先生、謝文盛先生、王京寧先生及姜國祥先生，本公司之獨立非執行董事則為何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。