



# 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)



## 目錄

公司資料	2
主席報告	3
董事會報告	9
核數師報告	22
經審核財務報表	
綜合：	
損益表	23
資產負債表	24
公司：	
資產負債表	26
綜合：	
股本變動報表	27
現金流量表	29
財務報表附註	31
財務資料摘要	74

## 董事會

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

(\* 獨立非執行董事)

## 公司秘書

王子敬先生

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

## 法律顧問

Appleby Corporate Services (Bermuda) Ltd.  
美富律師事務所

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited  
6 Front Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 股份過戶登記分處

登捷時有限公司  
香港  
灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

## 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
九龍  
觀塘  
鴻圖道五十七號  
南洋廣場十一樓

### 前言

本人謹以欣悅心情向各位股東匯報本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年報。

於回顧年內，本集團錄得之營業額為歷年來最高水平，股東應佔純利亦錄得大幅增長，顯示本集團在建築業務、物業發展及投資業務，以及健身中心及相關業務方面之優勢。本集團並已在年內成功出售中民燃氣控股有限公司（「中民燃氣」）及其附屬公司（「中民燃氣集團」），中民燃氣集團主要從事分銷、供應及安裝管道天然氣之業務，有關詳情載於下文「業務回顧」一節。

### 業務回顧

本集團於年內之營業額達647,878,000港元，較去年同期上升20%。股東應佔純利約為40,234,000港元，較去年上升72%。每股盈利約0.81港仙。

本集團於年內之主要業務包括(i)建築承包及機電工程；(ii)物業發展及投資；(iii)健身中心及相關業務；及(iv)天然氣。

年內，本集團已完成的工程項目，包括興建上海德意志工商中心之總承包工程、上海久光百貨四樓至六樓之室內裝修(包括安裝雲石等)工程、九龍及新界東裝飾工程為期兩年之設計及承包合約，以及灣仔霎西街之裝修及機電工程之總承包項目。

此外，本集團亦於年內出售海南省海口市亞洲豪苑第二及第三期的若干單位以及上海天然居之若干單位，為本集團帶來可觀之營業額及溢利貢獻。由於天然居之營業額及溢利大部份均已於上年度確認，故此該業務之營業額大幅減少。

本集團自收購啟康創健有限公司及其附屬公司（「啟康集團」）之額外股權以來已包括經營健身中心及買賣健身器材業務以多元化發展其業務。自該時起，啟康集團已成為本集團之全資附屬公司，故此其營業額及業績已計入本集團之財務業績內。於回顧年度內，健身中心及相關業務之營業額貢獻為75,000,000港元，佔本集團總營業額12%。

中國過往一直極為依賴煤炭為主要能源來源，但近年來中國政府鼓勵使用其他更加環保之燃料供應（例如天然氣）以減低由燒煤導致之污染及環境破壞。現時，天然氣市場在中國總能源原料供應所佔比例甚小，董事認為此業務日後增長潛力甚大。

鑑於天然氣業務具高增長潛力，本集團於二零零四年四月透過一間前附屬公司中民燃氣以代價29,500,000港元收購Xin Hua Resource Investment Limited（「Xin Hua」）合共49%權益，於二零零四年十月更以代價65,000,000港元增持Xin Hua之51%權益。Xin Hua及其附屬公司主要於中國從事管道天然氣業務之安裝、供應及分銷。

於二零零四年七月二十七日，本公司與國泰君安證券（香港）有限公司簽訂一份配售協議，按每股0.3港元之價格，以盡力基準配售175,000,000股中民燃氣股份，所有175,000,000股中民燃氣股份已成功配售。就此，本集團已確認約40,000,000港元溢利。

此外，本集團已訂立多項關連交易以重組本集團之業務，有關詳情載於董事會報告「關連交易」一節。在重組期間內，中民燃氣以每股0.1港元之價格成功配售合共1,095,000,000股新中民燃氣股份以換取若干資產及現金，而本集團亦已確認收益約16,000,000港元。於二零零五年三月本集團亦以136,172,425.60港元代價出售Super Win Development Limited（「Super Win」）之全部已發行股本，從而出售中民燃氣之控股權益。出售Super Win貢獻收益約42,000,000港元及即時為本集團帶來約86,000,000港元資金，改善了本集團之流動及財務狀況。

完成上述重組後，中民燃氣集團不再為本集團之附屬公司，而天然氣業務亦已終止。本集團（中民燃氣集團除外）將繼續專注於(i)建築及機電工程；(ii)物業發展及投資；及(iii)經營健身中心及相關業務。

### 前景

#### 建築及機電工程業務

本集團將繼續平衡發展中國及香港之建築及機電工程業務。憑藉過往實績以及總承包業務方面之專業經驗，本集團現已獲得「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築丙組(C牌)（試用期）承建商」資格。於二零零四年五月，本集團已升級為「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」內「室內設計及裝修工程」第二組之承辦商，連同持有之「香港特區政府環境運輸及工務局認可公共工程物料供應商」及專門承造商名冊內之十一個牌照，有利於本集團積極參與建築及機電工程業務發展。

年內獲得之新工程合約，包括位於北京之北京希爾頓酒店292個房間之裝修及機電工程、香港山頂1號住宅大廈之總承包項目、九龍尖沙咀梳士巴利道12號新崇光百貨公司之裝修工程、香港沙田一間直資學校之建築樓宇設備安裝工程以及檢查、維修、檢修及測試新界多項污水處理工程及泵站之機電裝置之兩年期合約。於本報告刊發日期，本集團手頭之工程合約總金額超逾800,000,000港元。展望將來，董事深信香港經濟持續復甦及市民重新建立對香港特區政府之信心等正面因素，將對本集團之建築及機電工程業務帶來雙重的正面影響。

#### 物業發展及投資

本集團毗鄰上海植物園之高檔住宅物業發展項目天然居，總建築面積約56,000平方米，已於二零零三年十二月完成施工。天然居項目公寓部份已售出97%單位，合約總額超過人民幣282,000,000元。剩餘的別墅於近期相繼推出，隨著上海迅速發展為國際金融、信息及運輸中心之大都會，董事相信該項目以其獨有之植物園周邊環境之優勢而擁有極佳市場前景。

此外，位於海南省海口市之亞洲豪苑南區（名為「亞豪城市廣場」）將會發展為住宅及商業綜合項目，總建築面積合共約為130,000平方米，現正如期興建及預期將於二零零五年年底完成約80,000平方米的發展面積。直至目前為止，亞豪城市廣場第一期在預售中大受市場歡迎，而合約總額已達約人民幣64,000,000元。

年結後，本集團於二零零五年六月九日獲授中國開封市龍亭區一塊發展地盤之土地使用權。董事有意在該地盤開發一個總建築面積估計約為120,000平方米之大型商業項目。該項目預期二零零六年開始有收益，並預期於二零零八年完成。

董事深信中國政府目前實施之調控措施對中國物業市場只會造成輕微及短期影響，而上述項目於未來年度將會對本集團之營業額及溢利帶來重大貢獻。

由於中國經濟仍然保持強勁增長，故中國物業市場提供了莫大機遇，董事現正在中國主要城市物色物業發展項目，並可能就物業發展進一步擴潤土地儲備。然而，本集團並無就任何項目制訂特定投資計劃。

值得注意的是，董事相信於二零一零年舉辦的世界博覽會，將對中國之物業市場有正面影響，而物業發展及投資業務將於日後繼續為本集團之經營業績帶來巨額貢獻。

### 經營健身運動俱樂部、健身及水療中心以及其他相關業務

過去幾年間，數間健身及水療中心已經於中國不同地點開業，其中包括在上海、武漢、烏魯木齊及深圳等地。其中一間最大型之運動俱樂部已於二零零四年五月於中國上海金橋開發區開幕，該中心之總建築面積約11,000平方米，中心設有游泳池、網球場、水療及健身設施。此外，一間新健身中心已於二零零五年七月在中國上海香港新世界大廈(上海)開幕。本集團目前已有超過11,000名會員。由於北京已贏得二零零八年奧運主辦權，董事深信此盛事將會刺激全民對健身及運動之熱情，而此項業務未來將為本集團的收益帶來有利貢獻。

### 流動資金及資本資源

於二零零五年三月三十一日，本集團資產總額為643,997,000港元，以及流動負債、長期負債、股東權益及少數股東權益分別為306,998,000港元、930,000港元、334,063,000港元及2,006,000港元。

本集團之負債比率維持於0.3%之低水平。此比率按照長期借貸930,000港元及長期資本336,999,000港元基準計算。

銀行借貸及現金及銀行結餘主要以港元及人民幣為單位，因此，本集團毋須承受重大外匯風險。

### 資本結構

本集團之長期資本主要包括股東權益，與上文「流動資金及資本資源」一節所述之低負債比率一致。

### 匯兌波動之風險

本集團之應收賬款及應付賬款主要以美元、港幣及人民幣為單位。由於港幣與美元掛鈎及人民幣之匯兌較為穩定，吾等認為匯兌之風險並不重大。

### 或然負債

本集團及本公司之或然負債詳情載於財務報表附註32。

### 僱員計劃

於二零零五年三月三十一日，本集團共有僱員427名，其中279名常駐中國。

本集團之酬金政策及僱員待遇皆由董事會審議及批准。除退休金外，個別僱員可因工作表現出色創值而獲派發酌情花紅及購股權以資獎勵。

### 本集團資產之抵押

本集團資產抵押之詳情載於財務報表附註24。

### 審核委員會

本公司之審核委員會乃根據最佳應用守則（「最佳應用守則」）之要求成立，以檢討及監察本集團財務申報及內部監控。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。

### 概要

本集團持續平衡發展其於中港兩地之建築及機電工程業務，於中國物業投資業務上取得的驕人成果，以及其業務得以成功重組，均是本年度業績理想及對上述策略之肯定。展望將來，本集團將加強發展建築及機電工程業務與物業發展及投資業務這兩大核心業務，以及健身中心及相關業務。另一方面，本集團亦不斷物色新商機及企業發展，以提高本集團盈利能力。

### 致謝

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

董事總經理兼副主席  
謝文盛

香港  
二零零五年七月二十五日

董事提呈董事會年度報告以及截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 主要業務

本公司為投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註12。

### 業績

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之業績載於本年報第23頁之綜合損益表。

### 附屬公司及聯營公司

於年內，本集團訂立下列交易：

- (i) 以29,500,000港元透過其非全資附屬公司中民燃氣控股有限公司(「中民燃氣」)(前稱基電控股有限公司)購入Xin Hua Resource Investment Limited(「Xin Hua」)49%股權，有關代價乃按每股0.1港元發行295,000,000股中民燃氣股份之方式償付；
- (ii) 以7,500,000港元出售Penmark Limited之全部權益予中民燃氣，有關代價乃按每股0.1港元發行75,000,000股中民燃氣股份之方式償付；
- (iii) 以7,000,000港元向中民燃氣購入Kenworth Group Limited之全部權益及其相關股東貸款，有關代價乃以現金償付；
- (iv) 按每股0.1港元向獨立第三方配售中民燃氣400,000,000股中民燃氣新股份；及
- (v) 按每股0.1港元認購325,000,000股中民燃氣新股份。

於上述交易完成後，本集團於中民燃氣之權益由74.80%減持至58.77%。

本集團透過出售175,000,000股每股面值0.1港元之中民燃氣股份予獨立第三方而進一步將其於中民燃氣之權益減持至52.08%。

### 附屬公司及聯營公司 (續)

本集團透過中民燃氣以現金代價65,000,000港元購入Xin Hua餘下51%權益，Xin Hua因而成為中民燃氣之全資附屬公司。

本集團以總代價136,172,000港元出售其於中民燃氣全部52.08%權益予一名獨立第三方。於該項出售後，本集團不再於中民燃氣擁有任何權益。

本公司於二零零五年三月三十一日之主要附屬公司及聯營公司之詳情分別載於財務報表附註12及13。

### 物業、廠房及設備

年內，本集團因出售及收購多間附屬公司而出售及購入分別約值127,165,000港元及114,460,000港元之若干物業、廠房及設備。

本集團於年內之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註10。

### 股本及認股權證

本公司於年內之股本及認股權證之變動詳情載於財務報表附註26。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回其本身若干股份，有關詳情載於財務報表附註26。董事認為，本公司股份乃以低於每股資產淨值之價格買賣，故購回股份將提高本公司之每股資產淨值。

### 董事

本公司於本年度及直至本報告日期之董事如下：

#### 執行董事：

王克端先生(主席)

謝文盛先生(董事總經理兼副主席)

王京寧先生

姜國祥先生

王子敬先生

(於二零零五年三月三十日獲委任)

江國輝先生

(於二零零五年三月三十日辭任)

#### 獨立非執行董事：

何鍾泰博士\*

蕭文波先生\*

黃承基先生\*

(於二零零四年九月二十七日獲委任)

黃倩儀女士

(於二零零五年四月十一日辭任)

\* 審核委員會成員

根據本公司細則，王京寧先生及姜國祥先生須於應屆股東週年大會上輪值告退，惟彼等合資格並表示願意膺選連任。

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

每名非執行董事之任期為直至彼等根據本公司細則輪值告退止之期間，倘符合資格則可於其屆滿連任。

### 董事於重大合約中之權益

於年底或本年度任何期間，本公司董事於本公司、其控股公司、同系附屬公司或其任何附屬公司於年內所訂立之任何重大合約中，概無直接或間接擁有重大實益權益。

## 董事於股份及相關股份之權益

於二零零五年三月三十一日，本公司各董事及彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條置存之股東名冊內，或因其他理由而須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質			佔本公司已發行股本百分比 %
	直接實益擁有	透過受控制法團	合計	
謝文盛*	351,124,000	2,362,500,000	2,713,624,000	52.51
王京寧*	18,396,000	2,362,500,000	2,380,896,000	46.08
王克端	2,689,600	—	—	0.05
蕭文波	1,800,000	—	—	0.03

\* 在英屬處女群島註冊成立之Sparta Assets Limited（「Sparta Assets」）實益擁有2,362,500,000股普通股股份之權益。謝文盛先生及王京寧先生分別擁有Sparta Assets已發行股本中之90%及10%。

董事於本公司購股權之權益已於財務報表附註27另行披露。

除上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，各董事或彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有已登記之權益或淡倉。

### 董事認購股份或債券之權利

本公司之購股權計劃詳情載於財務報表附註27。

除上文所披露者外，年內本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事或彼等各自之配偶或未成年之子女能藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

### 董事及高級管理人員履歷

#### 執行董事

王克端，現年七十四歲，為本集團共同創辦人之一。為本集團主席，彼於中國及香港建築工程界擁有逾五十年經驗。於創立本集團前，王先生曾任福建省建築工程總公司副總經理一職三年。彼負責處理本集團之日常運作。

謝文盛，現年六十一歲，為本集團共同創辦人之一，為本集團董事總經理兼副主席。謝先生負責本集團之整體公司策略及日常業務，包括本集團之業務發展與整體管理。謝先生畢業於中國福建華僑大學，於中國之建築業具有廣泛經驗，備受業內人士尊崇，且與中國建築界關係良好。彼於中國及香港建築業已有二十二年以上經驗。謝先生現為詹天佑土木工程科學技術發展基金管理委員會副主席及委員、中國土木工程學會會員、英國特許建造學會及英國建築及測量學會資深會員。

王京寧，現年四十九歲，於一九八九年加盟本集團。王先生為本集團執行董事並於中國及香港之酒店管理及建築工程方面擁有逾二十五年經驗，負責管理本集團在中國之工程。

姜國祥，現年四十七歲，於一九八九年三月加盟本集團，為本集團之執行董事，主管本集團之工程及合約部門，於土木、結構、屋宇工程及大型工程項目管理方面具有二十三年以上之經驗。彼持有香港理工大學土木及結構工程學院士及工商管理碩士學位。彼為香港董事學會資深會員。彼同時為中國廣東省土木建築學會港澳會員及中國土木工程學會會員。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 執行董事 (續)

王子敬，現年三十二歲，一九九九年十月加入本集團，為本集團之執行董事，負責本集團之業務發展、上市遵規及公司秘書等工作。彼持有香港理工大學企業融資碩士學位及香港科技大學工商管理學士學位，為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會計師。彼在會計、審計及融資方面擁有逾九年經驗。

### 獨立非執行董事

何鍾泰博士，MBE，聖約翰五級勳銜，太平紳士，現年66歲，現為第三屆立法會議員(工程界)。何博士擁有42年大型基建項目的經驗，包括32年在香港及10年在英國，在土木、結構、環保及岩土工程與及項目管理方面之經驗，包括直接負責沙田新市鎮、將軍澳新市鎮、橋樑、公路、天橋、隧道、焚化爐、多層高商住樓宇、醫院及酒店。何博士持有英國倫敦城市大學之土木工程博士學位、香港城市大學榮譽工商管理學博士、英國曼徹斯特大學榮譽法律學博士、英國曼徹斯特大學之岩土工程研究文憑及香港大學之土木工程學士學位。何博士於1976年1月至1993年8月期間出任茂盛工程顧問有限公司之合夥人及高級董事，並曾任香港工程師學會會長(1987年／1988年)、香港城市大學校董會主席、前香港城市理工學院校董會主席、工業及技術發展局委員及香港科技委員會主席、香港特別行政區第一屆及第二屆立法會議員(工程界)、香港特別行政區臨時立法會議員、交通諮詢委員會主席、港事顧問及香港新機場與有關工程諮詢委員會成員。何博士現為廣東省大亞灣核電站、嶺澳核電站核安全諮詢委員會主席及氣體安全諮詢委員會委員。

蕭文波工程師於二零零四年七月榮獲香港特別行政區行政長官頒授榮譽勳章。

蕭文波先生，現年六十七歲，於一九六三年取得美國Alabama州Auburn大學之土木工程碩士學位。

### 董事及高級管理人員履歷 (續)

#### 獨立非執行董事 (續)

蕭先生擁有三十多年大型基建項目的經驗，包括：一九六六—一九七七年在中華電力有限公司建造青衣發電廠；一九七七—一九八七年在香港地鐵公司建造地鐵站及一九八九—一九九九年在香港浸會大學建造校園等。

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

蕭先生現為會泰文成管理有限公司董事總經理。

黃承基，53歲，於香港及加拿大獲取註冊會計師資格，現時為英國特許會計師及英國特許公認會計師公會資深會員，香港會計師公會執業資深會計師及加拿大註冊會計師。他曾經在香港多間具規模之會計師事務所工作超過十五年，具備豐富的審計，財務會計及稅務處理經驗。黃先生現職於若干香港上市公司之獨立非執行董事及審計委員會委員，他亦曾出任香港及加拿大多間上市公司之財務總監職位達十餘年，彼現於香港以註冊會計師身份執業。黃先生對於財務會計，稅務，進出口業務及公司管理均有深厚之認識。

#### 高級管理人員

江國輝，現年四十三歲，於一九九一年三月加盟本集團，為迪臣發展有限公司董事，主管集團之工程部，負責工程之整體運作及有關建築之一切承建事宜。彼持有英國徹菲爾德大學之土木及結構工程碩士學位，並為香港註冊專業工程師；香港工程師學會會員；英國項目管理學會會員；中國土木工程學會會員及中國廣東省土木建築學會港澳會員。

宋小莊，現年五十歲，一九九九年七月加入本集團，為迪臣發展有限公司董事，主管本集團之工程部和合約部，具有二十六年的結構設計、施工監理和合約管理經驗。彼為英國審定結構工程師、香港註冊專業工程師及中國一級註冊結構工程師。在土木和結構工程外，彼亦持有北京大學法學學士、法學碩士及法學博士等學位。

## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 高級管理人員 (續)

陳志光，現年四十二歲，於一九九二年七月加盟本集團，為本集團高級策劃經理，負責管理本集團於本港及國內之建築項目。彼於土木及結構工程方面擁有逾二十一年經驗。彼持有University of Wolverhampton之建築工程管理學士學位。

郭冠強，現年三十七歲，於一九九六年二月加盟本集團，為本集團合約部經理並主管合約部，彼擁有逾十五年經驗。彼持有英國South Bank University之建築系學士學位。彼為英國皇家特許測量師學會會員。

黃家欣，現年三十二歲，二零零一年四月加入本集團，為本集團財務總監，負責主管本集團之會計及財務等工作。彼持有澳洲阿德雷德大學商業學士學位，為特許公認澳洲會計師公會之會員。於加盟本集團前，彼曾於一間國際會計師事務所任職多年。

何家耀，現年四十六歲，於一九九三年八月加盟本集團，為迪臣發展有限公司董事，現為本集團安全及環保部主管，負責監察各工程項目執行安全條例及物料測量等工作，擁有逾二十三年經驗及持有香港理工大學建築學高級證書。

梁肇樂，現年四十七歲，於一九九五年四月加盟本集團，為本集團策劃經理，負責監管本集團在香港工程項目。於土木及結構工程方面擁有逾二十四年經驗。彼持有香港理工大學土木及結構工程學院士及項目管理學碩士。

楊蔭之，現年四十三歲，於一九九四年四月加盟本集團，為本集團高級策劃經理，負責監管本集團在香港及國內工程項目。於土木及結構工程方面擁有逾十九年經驗。彼持有英國徹菲爾德大學之土木及結構工程碩士學位。

李啟明，現年四十七歲，於一九九七年八月加盟本集團，為本集團機電工程師，負責統籌所有工程之樓宇設備工作，於樓宇設備工程方面擁有逾二十三年經驗。並為香港工程師學會會員、英國特許屋宇設備工程師及英國屋宇設備學會會員。

李銀美，現年四十四歲，於一九八八年十二月加盟本集團，為本集團行政經理。彼於人事及行政管理方面擁有逾二十年經驗。

### 董事及高級管理人員履歷(續)

#### 高級管理人員(續)

江萍，現年六十九歲，於一九九零年四月加盟本集團，為本集團會計師，負責全盤管理本集團在中國之財務事宜。彼於中國福建之財政金融學校畢業後，於一九八三年在福建省取得會計師資格。彼在中國之大型企業從事成本會計逾三十九年經驗。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條之規定存置之主要股東登記冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本之相關權益。

#### 好倉

本公司每股面值0.01港元普通股

股東姓名	身份及權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Sparta Assets	直接實益擁有	2,362,500,000	45.72%
謝文盛先生*	透過受控制法團	2,362,500,000	45.72%
	直接實益擁有	351,124,000	6.79%
王京寧先生*	透過受控制法團	2,362,500,000	45.72%
	直接實益擁有	18,396,000	0.36%
Okabe Co. Ltd.	直接實益擁有	281,250,000	5.44%

\* 在英屬處女群島註冊成立之Sparta Assets實益擁有本公司2,362,500,000股普通股之權益。謝文盛先生及王京寧先生分別擁有Sparta Assets已發行股本中之90%及10%。

## 關連交易

本集團於年內之重大關連交易如下：

1. 年內，本集團與基電控股有限公司（「基電」）訂立有條件協議，以7,500,000港元之代價出售景達物業有限公司全部已發行股本及其相關股東貸款（「景達出售事項」）。代價透過向本集團發行75,000,000股每股面值0.10港元之基電股份支付。基電向本集團授出一份購股權，可就每兩股已發行之股份按購股權行使價（每股購股權股份0.105港元）認購一股購股權股份。

根據上市規則，由於本集團是基電之控股股東，於進行景達出售事項時擁有基電約74.8%股份權益，故此景達出售事項構成本集團的關連交易。該項交易已於二零零四年四月十六日舉行之股東特別大會上獲本集團股東批准，並於二零零四年四月三十日完成。

2. 年內，本集團與基電訂立一份有條件協議，以7,000,000港元之現金收購Kenworth Group Limited全部已發行股本及其股東貸款（「Kenworth 收購事項」）。

Kenworth收購事項經已與認購事項（定義如下）彙集計算，因此根據上市規則，認購事項及Kenworth收購事項構成本集團之須予披露交易。根據上市規則，由於本集團是基電之控股股東，於進行Kenworth收購事項時擁有基電約74.8%股份權益，故此認購事項及Kenworth收購事項構成本集團的關連交易。認購事項及Kenworth收購事項已於二零零四年四月十六日舉行之股東特別大會上獲本集團股東批准，並於二零零四年四月三十日完成。

3. 年內，Super Win Development Limited（「Super Win」，本集團之間接附屬公司）與基電訂立有條件認購協議，基電將向Super Win以每股0.10港元發行325,000,000股新股份（「認購股份」），總代價為32,500,000港元（「認購事項」）。根據認購協議，Super Win有權就每兩股已認購之股份按購股權行使價（每股購股權股份0.105港元）認購一股購股權股份。

### 關連交易 (續)

4. 年內，本集團亦與Asian Allied Limited(「Asian Allied」)訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，本集團同意向Asian Allied出售Super Win全部已發行股本及相關股東貸款，總代價為136,172,425.6港元(「Super Win 出售事項」)。

Super Win之唯一資產為其合法及實益擁有1,361,724,256股中民燃氣股份及200,000,000份可按每股0.105港元價格認購中民燃氣新股份之購股權。

莫世康先生為中民燃氣及其若干附屬公司之董事，亦為Asian Allied之董事及控股股東。根據上市規則，由於中民燃氣於進行Super Win出售事項時為本集團之附屬公司，故此Super Win出售事項構成本集團的關連交易。Super Win出售事項已於二零零五年三月十五日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准，並於當日完成。

### 酬金政策

本集團僱員的酬金政策由董事會按彼等之貢獻、資歷及能力而設立。

本公司董事的酬金由股東於股東週年大會上授權董事會就本集團經營業績、個別表現及可資比較市場之統計數據決定。

本公司已採納購股計劃用作獎勵董事及合資格僱員，該計劃之詳情載於財務報表附註27。

### 主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶佔全年銷售總額約31%(二零零四年：32%)，其中最大客戶之銷售額約佔13%(二零零四年：11%)。本集團五大供應商佔全年採購總額約19%(二零零四年：21%)，其中最大供應商之採購額約佔7%(二零零四年：11%)。

據董事所知，擁有本公司已發行股本超過5%之董事、彼等之任何聯繫人士或任何其他股東並無擁有本集團五大客戶或供應商之任何權益。

## 競爭及利益衝突

本公司概無董事或主要股東或其各自聯繫人士從事任何與本集團業務有競爭或可能有競爭關係之業務，或與本集團有任何其他利益衝突。

## 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例概無有關優先購股權之條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 物業詳情

本集團發展中之待售物業詳情如下：

地點	本集團權益	完成階段	預計完成日期	預計用途	建築面積
中國 海南省 海口市 金盤工業開發區 南區	100%	興建階段	二零零五年 年底	住宅及 商業綜合 大樓	總建築面積 125,964平方米

本集團已完成之待售物業詳情如下：

地點	本集團權益	年期	用途	建築面積
中國 海南省 海口市 新華區 金盤工業開發區 亞洲豪苑第二及第三期	100%	該物業之年期由 一九九八年五月十三日至 二零六八年五月十二日止， 為期70年	住宅	總建築面積 89,251平方米
中國 上海市 徐匯區 百色路206、208、218、 220、222、228及238弄 天然居 公寓、別墅、 商務賓館及服務式公寓	100%	該物業之年期由 一九九三年二月十八日至 二零六三年二月十七日止， 為期70年	住宅	總建築面積 56,174平方米

### 企業管治

本公司於年內一直遵守上市規則附錄十四之最佳應用守則(「該守則」)，惟並無按照該守則第7段所要求，於委任獨立非執行董事時訂明其在任期限，而根據本公司之公司細則規定，本公司之獨立非執行董事須於股東週年大會上輪值告退及重選連任。

本公司已採納上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易之操守守則作為有關董事進行證券交易之操守守則，其條款不寬鬆於標準操守守則所規定者。本公司已向全體董事就於年內任何並無遵守操守守則之情況作出具體查詢，彼等均確認彼等已充份遵照標準守則所載之標準規定。

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零零五年三月三十一日止整個年度內皆保持足夠公眾持股量。

### 核數師

年內，安永會計師事務所(於二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日擔任核數師)辭任，而德勤•關黃陳方會計師行獲委任為本公司核數師。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

董事總經理兼副主席  
謝文盛

香港，二零零五年七月二十五日

# Deloitte.

## 德勤

致迪臣發展國際集團有限公司各股東  
(於百慕達註冊成立之有限責任公司)

本核數師行已完成審核載於第23頁至第73頁按照香港普遍採納之會計準則編製之財務報表。

### 董事及核數師之個別責任

貴公司之董事須編製真實而公平之財務報表。在編製該等真實與公平之財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本行之責任是根據本行審核工作之結果，對該等財務報表表達獨立意見，並按照百慕達公司法第九十條的規定，僅向整體股東單獨作出報告。除此以外，本行的報告書不可用作其他用途。本行概不對本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 意見之基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，及有否貫徹運用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需之資料及解釋為目標，使本行能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。在表達意見時，本行亦衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立了合理之基礎。

### 意見

本行認為上述的財務報表均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零五年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師

二零零五年七月二十五日

## 綜合損益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	4	647,878	538,118
銷售成本		(549,227)	(451,136)
毛利		98,651	86,982
其他經營收入		9,325	10,962
行政開支		(129,553)	(51,153)
確認有關商譽之減值虧損		(12,668)	—
		(34,245)	46,791
財務費用	6	(2,784)	(3,349)
應佔聯營公司之業績		3,798	(6,201)
應佔一間共同控制實體之業績		16	(25)
出售附屬公司之收益	30	—	535
出售終止營運業務之收益	30	97,753	—
出售長期投資之收益		3,181	—
除稅前溢利	5	67,719	37,751
所得稅開支	8	(14,680)	(17,697)
未計少數股東權益前溢利		53,039	20,054
少數股東權益		(12,805)	3,340
本年度純利		40,234	23,394
每股盈利	9		
基本		0.81港仙	0.51港仙
攤薄		0.80港仙	0.51港仙

## 綜合資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	<b>45,969</b>	54,237
商譽	11	—	21,401
於聯營公司之權益	13	<b>6,220</b>	6,376
於一間共同控制實體之權益	14	<b>6,604</b>	556
長期投資	15	<b>6,153</b>	8,153
遞延稅項資產	25	<b>382</b>	453
長期應收款項	16	<b>46,355</b>	—
		<b>111,683</b>	91,176
<b>流動資產</b>			
待售物業	17	<b>229,317</b>	280,260
應收合約客戶款項	18	<b>20,581</b>	17,599
存貨	19	<b>5,275</b>	7,160
貿易及其他應收款項	20	<b>149,765</b>	103,257
聯營公司欠款	13	<b>8,690</b>	1,615
少數股東權益欠款	21	<b>355</b>	383
抵押定期存款	24	<b>57,780</b>	32,781
銀行結存及現金		<b>60,551</b>	34,884
		<b>532,314</b>	477,939
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶款項	18	<b>44,582</b>	39,483
貿易及其他應付款項	22	<b>166,783</b>	158,681
應付聯營公司款項	13	<b>443</b>	625
應付少數股東權益	21	<b>7,005</b>	6,762
應付稅項		<b>6,081</b>	13,685
計劃債務撥備	23	—	1,047
銀行及其他借款—一年內到期	24	<b>82,104</b>	48,959
		<b>306,998</b>	269,242
<b>流動資產淨值</b>		<b>225,316</b>	208,697
<b>總資產減流動負債</b>		<b>336,999</b>	299,873

## 綜合資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款－一年後到期	24	—	8,996
遞延稅項負債	25	<b>930</b>	930
		<b>930</b>	9,926
<b>少數股東權益</b>			
		<b>2,006</b>	11,182
		<b>334,063</b>	278,765
<b>股本及儲備</b>			
股本	26	<b>51,675</b>	46,688
儲備		<b>282,388</b>	232,077
		<b>334,063</b>	278,765

刊載於第23頁至第73頁之財務報表已於二零零五年七月二十五日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表董事會簽署：

董事  
謝文盛

董事  
王京寧

## 資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	12	<b>332,618</b>	304,138
遞延稅項資產	25	<b>262</b>	262
		<u>332,880</u>	<u>304,400</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項		<b>1,591</b>	1
銀行結存及現金		<b>85</b>	342
		<u>1,676</u>	<u>343</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		<b>1,425</b>	280
		<u>1,425</u>	<u>280</u>
<b>流動資產淨值</b>		<b>251</b>	63
		<u>333,131</u>	<u>304,463</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	26	<b>51,675</b>	46,688
儲備	28	<b>281,456</b>	257,775
		<u>333,131</u>	<u>304,463</u>

董事  
謝文盛

董事  
王京寧

## 綜合股本變動報表

截至二零零五年三月三十一日止年度

### 本集團

	股本	股份溢價賬	實繳盈餘	物業 重估儲備	資本儲備	資本 贖回儲備	匯兌儲備	儲備基金	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年四月一日	47,916	104,015	15,262	7,068	5,753	786	(33)	—	84,033	264,800
換算海外營運之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	36	—	—	36
土地及樓宇重估增值	—	—	—	209	—	—	—	—	—	209
撥回重估物業產生 之遞延稅項負債	—	—	—	507	—	—	—	—	—	507
未於損益表中確認 之收益淨額	—	—	—	716	—	—	36	—	—	752
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	—	23,394	23,394
購回股份	(4,791)	(14,375)	—	—	—	4,791	—	—	(4,791)	(19,166)
購回股份開支	—	(1,281)	—	—	—	—	—	—	—	(1,281)
行使購股權	2,560	4,981	—	—	—	—	—	—	—	7,541
行使認股權證	1,003	2,308	—	—	—	—	—	—	—	3,311
轉撥	—	—	—	—	—	—	—	3,260	(3,260)	—
出售附屬公司回撥	—	—	—	—	(1,494)	—	908	—	—	(586)
於二零零四年三月三十一日	46,688	95,648	15,262	7,784	4,259	5,577	911	3,260	99,376	278,765

## 綜合股本變動報表

截至二零零五年三月三十一日止年度

### 本集團(續)

	實繳盈餘			物業		資本			保留盈利	總計
	股本	股份溢價賬	重估儲備	資本儲備	贖回儲備	匯兌儲備	儲備基金			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
換算海外營運之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	3	-	-	3
應佔聯營公司之儲備	-	-	-	-	2,182	-	-	-	-	2,182
重估物業產生										
之遞延稅項負債	-	-	-	(61)	-	-	-	-	-	(61)
未於損益表中確認										
之(虧損)收益淨額	-	-	-	(61)	2,182	-	3	-	-	2,124
本年度純利	-	-	-	-	-	-	-	-	40,234	40,234
購回股份	(1,778)	(5,312)	-	-	-	1,778	-	-	(1,778)	(7,090)
購回股份開支	-	(112)	-	-	-	-	-	-	-	(112)
行使認股權證	6,765	15,559	-	-	-	-	-	-	-	22,324
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	1,092	(1,092)	-
出售附屬公司回撥	-	-	-	(1,273)	(2,182)	-	-	(1,092)	2,365	(2,182)
於二零零五年三月三十一日	<u>51,675</u>	<u>105,783</u>	<u>15,262</u>	<u>6,450</u>	<u>4,259</u>	<u>7,355</u>	<u>914</u>	<u>3,260</u>	<u>139,105</u>	<u>334,063</u>
由以下保留之儲備：										
本公司及附屬公司	51,675	105,783	15,262	6,450	4,259	7,355	1,885	3,260	125,038	320,967
一間共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	(971)	-	14,076	13,105
於二零零五年三月三十一日	<u>51,675</u>	<u>105,783</u>	<u>15,262</u>	<u>6,450</u>	<u>4,259</u>	<u>7,355</u>	<u>914</u>	<u>3,260</u>	<u>139,105</u>	<u>334,063</u>
本公司及附屬公司	46,688	95,648	15,262	7,784	4,259	5,577	1,882	3,260	86,029	266,389
一間共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	-	(25)	(25)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	(971)	-	13,372	12,401
於二零零四年三月三十一日	<u>46,688</u>	<u>95,648</u>	<u>15,262</u>	<u>7,784</u>	<u>4,259</u>	<u>5,577</u>	<u>911</u>	<u>3,260</u>	<u>99,376</u>	<u>278,765</u>

資本儲備主要為分別於二零零二年四月一日前收購附屬公司產生之商譽約13,380,000港元(二零零四年13,380,000港元)，及收購附屬公司產生之負商譽約9,121,000港元(二零零四年：9,121,000港元)。總商譽按其成本值33,330,000港元列賬，減去減值19,950,000港元。

本集團之繳入盈餘指根據於一九九七年五月二十一日本集團重組所購入附屬公司股份之面值高出發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。

本集團之儲備基金包括本公司於中國之附屬公司根據中國法律及規例需從除稅後溢利中分配之法定儲備，並由中國附屬公司之董事會酌情決定分配金額。

## 綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	67,719	37,751
就下列項目作出調整：		
利息收入	(812)	(1,561)
長期投資之股息收入	(177)	(156)
財務費用	2,784	3,349
應佔聯營公司之業績	(3,798)	6,201
應佔一間共同控制實體之業績	(16)	25
出售附屬公司之收益	—	(535)
出售終止營運業務之收益	(97,753)	—
出售長期投資之收益	(3,181)	—
出售物業、廠房及設備虧損	2,064	89
折舊	5,486	2,586
確認有關商譽之減值虧損	12,668	—
商譽攤銷	2,727	676
建築合約可預見損失之撥備	—	288
存貨撥備	124	419
呆賬撥備／(撥回)	7,829	(625)
其他應收款項撥備	7,458	2,162
未計營運資金變動前經營現金流量	3,122	50,669
已落成待售物業減少	44,767	32,760
發展中待售物業(增加)減少	(33,796)	40,063
應收合約客戶款項(增加)減少	(1,991)	1,953
存貨減少(增加)	1,473	(1,011)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(73,508)	29,463
應付合約客戶款項增加(減少)	5,099	(8,290)
貿易及其他應付款項減少	(26,209)	(14,574)
計劃債務撥備減少	(1,047)	—
經營業務(所用)所得之現金	(82,090)	131,033
已付香港利得稅	(2,186)	(532)
已付海外稅項	(8,931)	(7,470)
經營業務(所用)流入現金淨額	(93,207)	123,031

## 綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>投資業務</b>			
抵押定期存款增加		(54,573)	(37)
收購附屬公司	29	(50,972)	274
購入物業、廠房及設備	10	(12,079)	(319)
聯營公司還款／(還款予聯營公司)淨額		(7,257)	(3,566)
向一間共同控制實體墊付款項		(6,032)	(81)
收購附屬公司額外權益		(4,166)	—
收購一間聯營公司		(3)	—
向一間共同控制實體出資		—	(500)
出售物業、廠房及設備所得款項		92	27
長期投資之股息		177	156
已收利息		812	1,561
已收聯營公司之股息		863	300
出售長期投資所得款項		5,181	—
出售附屬公司部份股權所得款項		50,998	—
出售附屬公司	30	75,559	—
<b>投資業務所用之現金淨額</b>		<b>(1,400)</b>	<b>(2,185)</b>
<b>融資活動</b>			
新增銀行及其他借款		155,073	12,221
少數股東之注資		40,160	74
行使認股權證	26	22,324	3,311
少數股東還款／(還款予少數股東)		271	(3,001)
贖回可換股票據		—	(7,285)
行使購股權	26	—	7,541
購回股份開支	26	(112)	(1,281)
向少數股東支付股息		(519)	(402)
已付利息		(3,775)	(4,607)
購回本公司股份	26	(7,090)	(19,166)
償還銀行及其他借款		(99,224)	(82,944)
<b>融資活動所得(所用)之現金淨額</b>		<b>107,108</b>	<b>(95,539)</b>
<b>現金及現金等值項目之增加淨額</b>		<b>12,501</b>	<b>25,307</b>
於年初之現金及現金等值項目		37,104	11,797
<b>於年底之現金及現金等值項目</b>		<b>49,605</b>	<b>37,104</b>
<b>現金及現金等值項目結存之分析</b>			
銀行結存及現金		60,551	34,884
銀行透支，已抵押		(10,946)	(27,354)
短期定期存款	24	—	29,574
		<b>49,605</b>	<b>37,104</b>

### 1. 一般資料

本公司是一間在百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務詳情載於附註12。

### 2. 近期頒佈會計準則所產生之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈若干新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則（「香港財務則報告準則」）（以下統稱「新訂香港財務報告準則」），（惟香港財務報告準則第3條「業務合併」除外）由二零零五年一月一日起或之後之會計期間生效。本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表並無提前採納此等新訂香港財務報告準則。

#### 香港財務報告準則第3條「業務合併」

香港財務報告準則第3條規定商譽於初步確認後須以成本減去累積減值虧損列賬。因此，商譽不得進行攤銷，但必須每年就減值進行測試。倘有事件或情況改變而有減值跡象，則須增加測試次數。現時，本集團根據商譽的可使用年期以直線法進行攤銷。於二零零五年三月三十一日，整個商譽賬已悉數攤銷及撇銷。因此，本集團預期於截至二零零六年三月三十一日止年度內採納香港財務報告準則第3條對純利並無影響。

香港財務報告準則第3條亦要求因收購而產生之負商譽須即時在損益表上確認。

香港財務報告準則第3條適用於所有協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併。本集團並無簽訂任何協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。因此，香港財務報告準則第3條對本集團截至二零零五年三月三十一日止年度並無任何影響。

本集團已開始評估其他新訂香港財務報告準則所帶來之潛在影響，惟目前仍未能評論該等新訂香港財務報告準則對編製及呈報經營業績及財務狀況有否重大影響。該等新訂香港財務報告準則可能改變將來對業績及財務狀況之編製及呈報方式。

### 3. 主要會計政策

財務報表按歷史成本為基礎編制，根據香港普遍採納之會計準則編製。所採用之主要會計政策詳列如下：

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止年度之財務報表。

本年度內所收購或出售之附屬公司之業績分別自收購生效日起計算或計至出售生效日止(如適用)。

本集團所有公司間之重大交易及結存均於綜合賬目時對銷。

#### 商譽

綜合所產生之商譽指收購成本超逾本集團所佔於收購日期所收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體之可識別資產與負債之公平價值之數。

於二零零一年四月一日前因收購而產生的商譽會繼續留在儲備中，及在出售有關附屬公司時在損益表中扣除，亦可在釐定商譽出現減值時扣除。

於二零零一年四月一日至二零零五年一月一日期間內因收購而產生的商譽會資本化，並根據對其經濟上可使用年期(不多於二十年)之評估以直線法進行攤銷。

收購附屬公司而產生的商譽則會在資產負債表中單獨列示。

出售附屬公司時，未攤銷商譽或先前於儲備撇銷之商譽會計入出售損益。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 負商譽

負商譽指本集團於收購日期所佔附屬公司之可識別資產與負債之公平價值超逾收購成本之數。

於二零零一年四月一日前因收購而產生的負商譽會繼續留在儲備中，及在出售有關附屬公司時計入收入。

於二零零一年四月一日至二零零五年一月一日期間內因收購而產生的負商譽會作為資產的扣減項目呈列。如果負商譽可歸屬於收購日預期的損失或費用，這部分負商譽會在這些損失或費用發生當期才轉入收入；剩餘的負商譽餘額會按購入的可辨認應折舊資產的剩餘平均使用年期以直線法確認為收入。如果該負商譽高於購入的可辨認非貨幣性資產的合計公平價值，這部分負商譽會立即確認為收入。

收購附屬公司而產生的負商譽會在資產負債表中作為資產的扣減項目單獨列示。

於出售附屬公司時，其未攤銷之負商譽或先前記入儲備之負商譽，將計入出售之溢利或虧損當中。

#### 收入確認

建築合約收入於可合理預測合約結果時按完成之百分比經適當扣減或然事項準備後確認及／或參考年內已立書證明之工程價值釐定完成之百分比確認。

銷售貨品於貨品已運送及擁有權已轉讓時確認。

服務收入於提供有關服務時確認。

倘於完成發展項目前並無預售樓花，則發展作銷售用途之物業收入，乃於簽立在完成發展項目後所訂立具約束力之銷售協議時確認。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收入確認 (續)

完成發展項目前於預售安排項下之物業收入，乃於簽立具約束力銷售協議或有關政府機關簽發相關滿意紙後(以較後者為準)確認。在此階段前向買家收取之款項記入銷售物業時收取之客戶按金，並呈列為流動負債。

根據經營租約持有之物業之出租租金收入於相關租約之年期內以直線法確認。

利息收入乃以時間比例基準，計及未償還本金及適用實際利率計算。

管理費收入於提供服務時確認。

股息收入在確立股東收款之權利時確認。

#### 於附屬公司之投資

於附屬公司權益是按成本值減任何可識別減值虧損在本公司之資產負債表中列賬。

#### 於聯營公司之權益

本集團應佔其聯營公司收購後之業績計入綜合損益表。本集團於聯營公司的權益以本集團應佔聯營公司資產淨值減任何已識別減值損失在綜合資產負債表上列賬。

#### 共同控制實體

共同控制實體指根據合營協議而成立之獨立個體。每位合營者於該實體中均擁有權益。

綜合資產負債表內所列本集團於共同控制實體之權益，指按本集團所佔該等實體之資產淨值加商譽，或減迄今尚未撇銷或攤銷或轉入收入之負商譽，再減任何已識別之減值虧損賬。本集團應佔共同控制實體收購後之業績計入綜合損益表。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

在建工程以成本(包括土地成本及相關建築成本)減累計減值虧損列賬。在建物業及在建工程並不計提折舊或攤銷，直至建築竣工及物業可作出售為止。

物業、廠房及設備(租賃土地及樓宇以及在建工程除外)按成本減折舊及攤銷以及任何減值虧損列賬。

在資產負債表內，租賃土地及樓宇按彼等之重估值列賬，即於估值日之公平值減任何其後之累計折舊及任何其後之減值虧損列賬。重估會於符合充份之規定下進行，致使賬面值與使用結算日之公平值所釐定之價值不會出現重大差異。

任何土地及樓宇產生之重估增值會計入重估儲備。倘若某一資產之重估增值可抵銷同一資產過往列作支出之重估減值，則該部份增值會計入損益表內。因重估某一資產而減少之賬面值，會先從該資產在過往之重估儲備(如有)對銷，其餘虧損則列作支出。在出售資產或停止使用一項重估資產時，其應佔重估增值會轉往保留溢利。

租賃土地之成本使用直線法於有關租約之剩餘期間內攤銷。

樓宇之成本使用直線法於相關租約之剩餘期間內或四十年(取較短者)計算折舊。

租賃裝修之成本使用直線法於有關租約之剩餘期間內攤銷。

物業、廠房及設備乃以餘額遞減法於其預計可使用年期按年率15%計提折舊以攤銷成本。

出售或停用資產產生之盈虧，乃由該資產之銷售所收款項與其面值之差額所釐定，並在損益表中確認。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 減值

於每個結算日，本集團審閱其資產之賬面值，以釐定該資產有否減值跡象。倘資產的可收回金額估計少於其賬面值，則該資產之賬面值須撇減至其可收回金額。減值虧損即時確認作支出，惟倘有關資產根據會計師公會所頒佈之另一項會計準則按重估值列賬，則減值虧損根據該會計準則當作重估減值論。

倘減值虧損其後獲撥回，資產的賬面值將增至可收回金額之經修訂估計數額，惟增加後之賬面值不得超逾倘並無於過往年度確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益，惟倘有關資產根據另一項會計準則按重估值列賬，則減值虧損撥回根據該會計準則當作重估增值論。

#### 證券投資

證券投資乃於交易日初步按成本計算予以確認。

於其後之報告日期，本集團表明有意且有能力持有至到期日之債務證券(持有至到期日債務證券)，乃按攤銷成本減去任何已確認以反映不可收回數額之減值虧損計算。購入持有至到期日證券時之折讓或溢價之年度攤銷，與其他可於投資期間收取之投資收入一併入賬，致使每個期間確認之收益保持為投資之固定回報。

持有至到期日債務證券以外之投資分類為投資證券及其他投資。

投資證券，指就可辨認長期策略而持有之證券，乃按於其後之報告日期之成本扣減並非屬暫時性之任何減值虧損計算。

其他投資乃按公平值計算，未變現損益計入期間之溢利或虧損淨額。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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，即合資格資產之發展開支、根據本集團之會計政策資本化之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。成本包括所有合資格資產之發展開支、根據集團之會計政策資本化之借貸成本及該等物業之其他應佔直接成本。

#### 工程合約

倘若建築合約之結果可以可靠地估計，合約成本將參照結算日之合約工程進度確認為開支。倘若建築合約之結果不能可靠地估計，則於產生之期間確認為開支。倘若總合約成本將高於合約收入，則預期虧損即時確認為開支。

倘迄今已支出之合約成本加已確認利潤減已確認虧損超逾按進度收取之款項，所超逾之款額則以合約客戶欠款項處理。倘按進度收取之款項超逾迄今已支出之合約成本加已確認利潤減已確認虧損，所超逾之款額則以欠合約客戶之款項處理。

#### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先入先出法計算。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 經營租約

經營租約須付之租金按直線法於相關租約年期內在損益表內扣除。

#### 借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產之借貸成本將撥充為該等資產之部分成本。有關借貸成本於資產大致可作擬定用途或出售時不再撥充資本。

所有其他借貸成本乃於產生年度作為支出確認。

#### 外幣

以外幣計算之交易初期均按交易當日適用之匯率換算。以外幣計算之貨幣資產及負債，按結算日之匯率重新換算為港元。因匯兌而產生之盈虧均計入年內之淨溢利或虧損內。

在綜合賬目時，本集團於海外營運之資產及負債均按結算日之匯率換算。收入及支出項目按當期之平均匯率折算。所有因折算而出現之匯兌差額(如有)均歸類為權益並撥入本集團匯兌儲備處理。該匯兌差額會於有關業務出售之期間確認為收入或支出。

#### 稅項

所得稅指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表中所報淨溢利額不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅收入或開支，並且不包括損益表內從未課稅或扣稅之項目。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅盈利相應稅基差額而須支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅盈利時提撥。若於一項交易中，因商譽(或負商譽)或因(業務合併以外原因)開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響稅務盈利亦不影響會計盈利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項債務乃按因於附屬公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可令臨時差額對沖及臨時差額有可能未必於可見將來對沖之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在沒可能於會有足夠應課稅盈利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入。惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)除外。

#### 退休金成本

為香港員工支付予定額供款退休金計劃之款項乃在到期時入賬列為開支或於建築合約中撥充資本(按適用者而定)。

在損益表中扣除為中國員工作出之退休金計劃供款指本集團根據中國政府規例須向當地社會保障局營辦之退休金計劃支付之供款。

#### 4. 分類資料

年內，本集團透過其非全資附屬公司中民燃氣控股有限公司（「中民燃氣」）（前稱基電控股有限公司）以代價96,772,000港元購入Xin Hua Resources Investment Limited（「Xin Hua」）之全部權益。Xin Hua及其附屬公司在中國從事天然氣業務。於完成收購後，天然氣業務被視為本集團一項新業務。然而，於出售本集團於中民燃氣之全部權益後，本集團已終止經營天然氣業務。

現時，本集團為方便管理而分成以下三個營運部門－建築業務、物業發展及投資以及健身中心及相關業務。該等分類為本集團呈報其主要分類資料之基礎。

- 建築業務，乃以總承包商身份從事建築合約工程及提供智能大廈之工程及機電工程服務；
- 物業發展及投資業務，乃從事住宅物業發展，以及投資頂級寫字樓物業以賺取租金收入；及
- 經營健身中心及相關業務，乃從事經營健身中心、出售健身及醫療器材及提供相關安裝及維修業務。

## 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

### 4. 分類資料 (續)

#### (a) 業務分類

下表呈列按本集團業務分類之營業額、經營業績之貢獻及若干資產及負債分析。

	終止營運業務		持續營運業務						綜合	
	天然氣業務 (附註)		建築 業務		物業發展 及投資		健身中心及 相關業務			
	2005 千港元	2004 千港元	2005 千港元	2004 千港元 (重列)	2005 千港元	2004 千港元 (重列)	2005 千港元	2004 千港元 (重列)	2005 千港元	2004 千港元 (重列)
本集團										
分類收入：										
對外客戶銷售	77,051	—	427,994	327,381	67,403	197,087	75,430	13,650	647,878	538,118
其他經營收入	3,495	—	1,871	7,435	2,268	1,808	702	2	8,336	9,245
合計	<u>80,546</u>	<u>—</u>	<u>429,865</u>	<u>334,816</u>	<u>69,671</u>	<u>198,895</u>	<u>76,132</u>	<u>13,652</u>	<u>656,214</u>	<u>547,363</u>
分類業績	<u>33,837</u>	<u>—</u>	<u>(30,443)</u>	<u>24,743</u>	<u>7,687</u>	<u>29,053</u>	<u>(16,954)</u>	<u>136</u>	<u>(5,873)</u>	<u>53,932</u>
利息收入及股息收入									989	1,717
未分配開支									(13,966)	(8,182)
確認有關商譽之減值 虧損	—	—	—	—	—	—	(12,668)	—	(12,668)	—
商譽攤銷	(2,198)	—	—	—	—	—	(529)	(676)	(2,727)	(676)
									(34,245)	46,791
財務費用									(2,784)	(3,349)
應佔聯營公司之業績	2,784	—	1,014	565	—	—	—	(6,766)	3,798	(6,201)
應佔一間共同控制實 體之業績	—	—	16	(25)	—	—	—	—	16	(25)
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	—	—	—	535	—	535
出售終止營運業務之 溢利	97,753	—	—	—	—	—	—	—	97,753	—
出售長期投資之收益									3,181	—
除稅前溢利									67,719	37,751
所得稅開支									(14,680)	(17,697)
未計少數股東權益前 溢利									53,039	20,054
少數股東權益									(12,805)	3,340
本年度純利									<u>40,234</u>	<u>23,394</u>

#### 4. 分類資料 (續)

##### (a) 業務分類 (續)

	終止營運業務		持續營運業務							
	天然氣業務 (附註)		建築 業務		物業發展 及投資		健身中心及 相關業務		綜合	
	2005 千港元	2004 千港元	2005 千港元	2004 千港元 (重列)	2005 千港元	2004 千港元 (重列)	2005 千港元	2004 千港元 (重列)	2005 千港元	2004 千港元 (重列)
本集團										
分類資產	—	—	269,701	168,113	247,879	319,325	33,504	44,177	551,084	531,615
於聯營公司之權益	—	—	6,623	3,204	3	—	(406)	3,172	6,220	6,376
於一間共同控制實體 之權益	—	—	6,604	556	—	—	—	—	6,604	556
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	80,089	30,568
總資產									643,997	569,115
分類負債	—	—	107,391	85,264	81,174	97,126	20,639	17,753	209,204	200,143
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	98,724	79,025
總負債									307,928	279,168
其他分類資料：										
折舊	1,518	—	1,149	1,915	378	605	2,441	66	5,486	2,586
呆賬撥備(撥回)	—	—	(2,693)	(2,176)	947	1,286	9,575	265	7,829	(625)
其他應收款項撥備	—	—	1,276	1,409	6,182	753	—	—	7,458	2,162
出售物業、廠房及 設備之虧損	1,941	—	123	89	—	—	—	—	2,064	89
收購於附屬公司 之權益而產生商譽	41,093	—	—	—	—	—	—	9,116	41,093	9,116
增持於附屬公司 額外權益 而產生商譽	—	—	—	12,961	—	—	4,081	—	4,081	12,961
									68,011	26,289
其他非現金費用	—	—	—	293	—	—	124	414	124	707
增添物業、 廠房及設備	122,682	—	305	206	378	66	3,174	9,296	126,539	9,568

## 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

### 4. 分類資料 (續)

#### (a) 業務分類 (續)

附註：於二零零五年三月出售本集團於中民之全部權益後，天然氣業務被視為已於截至二零零五年三月三十一日止年度內終止營運之業務分類。中民燃氣為一間股份在聯交所上市之公司。

於終止營運日期，終止營運業務之資產及負債總賬面值如下：

	千港元
總資產	<u>269,055</u>
總負債	<u>(91,135)</u>

截至二零零五年三月三十一日止年度，終止營運業務之簡明現金流量資料如下：

經營現金流量	(28,167)
有關投資活動之現金流入	30,397
有關融資活動之現金流入	<u>10,674</u>
經營現金流入淨額	<u>12,904</u>

#### (b) 地區分類

下表呈列按客戶及資產所在地分析之本集團營業額、分類資產之賬面值及物業、廠房及設備及商譽之資本開支：

	香港		中國大陸		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
本集團						
營業額：						
對外客戶銷售	<u>346,423</u>	<u>231,308</u>	<u>301,455</u>	<u>306,810</u>	<u>647,878</u>	<u>538,118</u>
其他分類資料：						
分類資產	<u>313,082</u>	<u>190,704</u>	<u>330,915</u>	<u>378,411</u>	<u>643,997</u>	<u>569,115</u>
資本開支	<u>4,471</u>	<u>22,295</u>	<u>167,242</u>	<u>9,350</u>	<u>171,713</u>	<u>31,645</u>

## 5. 除稅前溢利

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利已計入及扣除下列各項：		
員工成本(包括董事酬金－附註7(a))	44,151	25,246
退休金計劃供款(扣除沒收供款68,000港元) (二零零四年：125,000港元)	1,129	708
員工總成本	45,280	25,954
核數師酬金	2,780	1,303
折舊	5,486	2,586
土地及樓宇之經營租約最低租金付款	8,059	764
出售物業、廠房及設備虧損	2,064	89
商譽攤銷，計入行政開支	2,727	676
建築合約可預見虧損之撥備	—	288
存貨撥備	124	419
呆賬撥備／(撥回)	7,829	(625)
其他應收款項撥備	7,458	2,162
確認為開支之存貨成本	38,493	10,101
及已計入：		
利息收入	812	1,561
經營租約租金收入(扣除支出493,000港元)(二零零四年：零)	2,506	2,741
長期投資之股息收入－上市	177	156

## 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

### 6. 財務費用

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款及其他借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	3,362	4,319
— 毋須於五年內悉數償還	413	255
可換股票據利息	—	33
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	3,775	4,607
減：撥充資本款項	(991)	(1,258)
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,784</b>	<b>3,349</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 7. 董事及僱員酬金

#### (a) 董事酬金

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
執行董事：		
袍金	—	—
基本薪金及津貼	5,966	3,975
退休金計劃供款	174	113
	<hr/>	<hr/>
	<b>6,140</b>	<b>4,088</b>
獨立非執行董事：		
袍金	334	300
	<hr/>	<hr/>
	<b>6,474</b>	<b>4,388</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 7. 董事及僱員酬金 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

酬金數額介乎下列組別之董事人數如下：

	二零零五年 董事人數	二零零四年 董事人數
零港元至1,000,000港元	8	7
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
	<u>10</u>	<u>8</u>

### (b) 僱員酬金

本年度之五名最高薪僱員中有五名(二零零四年：三名)董事，有關其酬金之詳情已載於上文附註7(a)。有關其餘零名(二零零四年：兩名)最高薪人士(並非董事)之酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
基本薪金及津貼	—	1,272
退休金計劃供款	—	44
	<u>—</u>	<u>1,316</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度，上述各位最高薪非董事僱員之酬金屬零港元至1,000,000港元之組別。

年內，本集團並無向五名最高薪僱員(包括董事)支付薪酬，作為促使加入本集團或加入本集團時之獎勵或作為離職補償。此外，本年度內概無董事放棄任何酬金。

### 8. 所得稅開支

香港利得稅乃按本年度之估計應課稅溢利，以17.5%之稅率(二零零四年：17.5%)計算。

中國所得稅乃按本年度之應課稅溢利33%計算。

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有關支出包括：		
香港利得稅		
本年度	—	2,357
以前年度超額撥備	(530)	—
海外稅項	14,309	13,245
遞延稅項(附註25)	71	1,862
	<u>13,850</u>	<u>17,464</u>
應佔聯營公司稅項	830	233
	<u>14,680</u>	<u>17,697</u>

## 8. 所得稅開支 (續)

本年度之稅項開支可與損益表內之除稅前溢利對賬如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利	<u>67,719</u>	<u>37,751</u>
按本地稅率17.5%(二零零四年：17.5%) 計算之稅項	11,851	6,606
於其他司法權區經營之附屬公司 不同稅率之影響	7,838	5,738
釐定應課稅溢利時不可扣減開支之稅項影響	10,921	4,809
不需繳稅之收入之稅項影響	(19,310)	(2,667)
以前年度超額撥備	(530)	—
動用過去未確認之稅項虧損	(293)	(283)
未確認稅項虧損之稅項影響	4,038	1,577
應佔聯營公司業績之稅項影響	165	1,318
應佔一間共同控制實體業績之稅項影響	—	4
其他	—	595
本年度稅項開支	<u>14,680</u>	<u>17,697</u>

遞延稅項之詳情載於附註25。

## 9. 每股盈利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就計算每股基本及攤薄盈利而言之盈利：		
— 本年度純利	<u>40,234</u>	<u>23,394</u>
	股份數目	股份數目
就計算每股基本盈利而言之普通股加權平均數	4,983,838,000	4,544,515,000
於二零零四年八月十四日到期之 認股權證視作已獲行使而假設以 無償方式發行之股份之加權平均數	60,370,000	—
於二零零四年二月二十一日及二零零四年 二月二十八日到期之購股權之攤薄潛在 普通股之影響	—	795,000
就計算每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>5,044,208,000</u>	<u>4,545,310,000</u>

## 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

### 10. 物業、廠房及設備

	於香港 之租賃 土地及樓宇 千港元	於中國 大陸之租賃 土地及樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢具 及裝置 千港元	辦公室 設備 千港元	工具 及設備 千港元	汽車 千港元	在建 工程 千港元	總額 千港元
<b>集團</b>									
<b>按成本或估值</b>									
二零零四年四月一日	32,900	8,000	3,995	3,949	5,738	9,019	5,322	—	68,923
收購附屬公司	—	12,997	—	—	438	18,521	1,217	81,287	114,460
增添	—	542	1,153	—	1,330	8,382	407	265	12,079
轉讓	—	2,308	—	—	—	40,268	—	(42,576)	—
出售附屬公司	—	(23,847)	(173)	—	(560)	(66,043)	(1,256)	(37,010)	(128,889)
出售	—	—	—	—	(283)	—	(570)	(1,966)	(2,819)
二零零五年三月三十一日	32,900	—	4,975	3,949	6,663	10,147	5,120	—	63,754
<b>成本及估值分析：</b>									
成本	—	—	4,975	3,949	6,663	10,147	5,120	—	30,854
二零零四年估值	32,900	—	—	—	—	—	—	—	32,900
	32,900	—	4,975	3,949	6,663	10,147	5,120	—	63,754
<b>累積折舊</b>									
二零零四年四月一日	480	16	1,559	2,717	3,270	2,253	4,391	—	14,686
年內撥備	810	190	1,324	185	593	2,314	70	—	5,486
出售附屬公司	—	(206)	(173)	—	(44)	(1,203)	(98)	—	(1,724)
出售	—	—	—	—	(210)	—	(453)	—	(663)
二零零五年三月三十一日	1,290	—	2,710	2,902	3,609	3,364	3,910	—	17,785
<b>賬面淨值</b>									
二零零五年三月三十一日	31,610	—	2,265	1,047	3,054	6,783	1,210	—	45,969
二零零四年三月三十一日	32,420	7,984	2,436	1,232	2,468	6,766	931	—	54,237

## 10. 物業、廠房及設備 (續)

本集團於香港及中國大陸之土地及樓宇經由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司於二零零三年八月三十一日及二零零四年二月二十八日重估，按其當時用途重估總公開市值分別為32,900,000港元及8,000,000港元。因上述重估所產生之重估盈餘209,000港元已計入截至二零零四年三月三十一日止年度內之物業重估儲備中。董事認為，於二零零五年三月三十一日該等物業之賬面值與市值並無重大差異。

假設本集團之土地及樓宇以成本減累積折舊及減值虧損列賬，於二零零五年三月三十一日載入財務報表之數額應約27,821,000港元(二零零四年：35,537,000港元)。

本集團於結算日持有之土地及樓宇之賬面淨值包括以下各項：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港之長期租賃物業	11,433	11,726
在以下地區之中期租賃物業：		
香港	20,177	20,694
中國	—	7,984
	<u>31,610</u>	<u>40,404</u>

位於香港總賬面值5,717,000港元(二零零四年：11,900,000港元)之若干土地及樓宇乃根據經營租約出租予第三方，進一步概要詳載於附註34(a)。

本集團若干土地及樓宇均已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押(附註24(ii))。

## 11. 商譽

	集團 千港元
<b>成本值</b>	
於二零零四年四月一日	22,077
收購附屬公司而產生 (附註29)	37,474
自於聯營公司重新分類	3,619
收購附屬公司額外權益而產生	4,081
出售附屬公司部份權益時註銷	(3,731)
出售附屬公司時註銷 (附註30)	(50,323)
	<hr/>
於二零零五年三月三十一日	13,197
<b>攤銷及減值</b>	
於二零零四年四月一日	676
本年度支出	2,727
出售附屬公司時註銷 (附註30)	(2,874)
已確認減值虧損	12,668
	<hr/>
於二零零五年三月三十一日	13,197
<b>賬面淨值</b>	
於二零零五年三月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零四年三月三十一日	21,401
	<hr/> <hr/>

本集團董事按本集團附屬公司啟康創建有限公司未來營運現金流量重新評估商譽於二零零五年三月三十一日之賬面值，減值虧損約12,668,000港元已於年內之損益表內列賬並確認。

已採納之商譽攤銷期為二十年。

## 12. 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本	156,031	156,031
應收附屬公司款項	176,587	148,107
	<b>332,618</b>	<b>304,138</b>

應收附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括一項二零零四年按年利率7厘計息為數45,902,000港元之款項(二零零五年：零)。董事認為，該等款項於結算日後十二個月內將不會獲清償，故此將該等款項列為非流動項目。

於二零零五年三月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或/ 營業地點	已發行 股本面值/ 註冊資本	所持股份 類別	本公司持有 已發行股本面值/ 註冊資本比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
北京長迪建築裝飾 工程有限公司*	中華人民共和國 (「中國」)	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

### 12. 於附屬公司之權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 營業地點	已發行 股份面值/ 註冊資本	所持股份 類別	本公司持有 已發行股本面值/ 註冊資本比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
啟康創建有限公司	香港	11,611,111港元	普通股	—	100	投資控股
Fitness Concept Leisure Supplies Limited	香港	2港元	普通股	—	100	買賣及零售 健身及消閑器材
華勝國際置業開發 (上海)有限公司**	中國	6,400,000美元	(ii)	—	100	物業發展
堅穩工程有限公司(「堅穩」)	香港	5,374,140港元 20,000,000港元	普通股 優先股(iii)	—	100	提供機電 工程服務
京緻有限公司	香港	2,340,000港元	普通股	—	70	建築材料貿易
迪臣國際醫學儀器有限公司	香港	10,000港元	普通股	—	100	醫療器材貿易
Super Sight Investments Inc.	英屬處女群島/ 中國	1美元	普通股	—	100	物業發展
Wonderful Hope Limited	英屬處女群島/ 中國	1美元	普通股	—	100	物業發展

\* 中外合資企業。

\*\* 外商獨資企業。

## 12. 於附屬公司之權益 (續)

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

於年內及於年底，概無附屬公司發行任何債務證券。

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

## 13. 於聯營公司之權益

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔資產淨值	<u>6,220</u>	<u>6,376</u>
應收聯營公司款項	<u>8,690</u>	<u>1,615</u>
應付聯營公司款項	<u>(443)</u>	<u>(625)</u>

應收(應付)聯營公司款項乃無抵押、免息及須於獲通知時償還。

### 13. 於聯營公司之權益 (續)

於二零零五年三月三十一日，本集團主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	經營架構	註冊或登記 地點／營業地點	所持股份 類別	本集團應佔 擁有權百分比	主要業務
亞洲建築集團有限公司	公司	香港	普通股	49	投資控股
迪臣五金建材有限公司	公司	香港／中國	普通股	40	建築材料貿易
福州建迪混凝土 有限公司(ii)	公司	中國	(i)	40	製造混凝土 商品
Reality Profile Limited	公司	香港	普通股	45	投資控股
迪衛智能系統有限公司	公司	香港	普通股	50	出售、分銷及 推廣家居保安 及自動化產品
榮迪聯營有限公司	公司	香港	普通股	45	建築承包

(i) 該聯營公司之已發行或繳足股本並無分類。

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

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

## 14. 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔資產淨值	491	475
應收共同控制實體款項	6,113	81
	<u>6,604</u>	<u>556</u>

應收共同控制實體款項乃無抵押、免息及無固定還款期。董事認為該款項於結算日後十二個月將不會獲清償，故此列為非流動項目。

於二零零五年三月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	經營架構	註冊及 營業地點	所持股份類別	所佔百分比			主要業務
				股權	投票權	溢利分佔	
Kenworth-Watfield Joint Venture Limited	公司	香港	普通股	50	50	50	提供機電 工程服務

該共同控制實體乃透過一間附屬公司持有。

### 15. 長期投資

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
證券投資		
香港以外上市股本投資，按成本	6,153	6,153
香港非上市債務投資，按成本	—	2,000
	<u>6,153</u>	<u>8,153</u>
於結算日在香港以外上市股本投資之市值	<u>11,899</u>	<u>6,488</u>

### 16. 長期應收款項

於二零零五年三月，本集團以136,172,000港元之總代價出售其於中民燃氣之全部權益(附註30)。代價以現金87,499,000港元以及48,673,000港元(將於二零零六年六月十五日償還)支付。因此，在折讓至現時價值46,355,000港元後該款項列為非流動項目。

### 17. 待售物業

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已落成待售物業	126,973	211,712
發展中待售物業	102,344	68,548
	<u>229,317</u>	<u>280,260</u>

已落成物業及發展中物業於二零零五年及二零零四年三月三十一日乃按成本值列賬。賬面總值為12,421,000港元(二零零四年：40,386,000港元)之若干已落成待售物業乃按經營租約租賃予第三方，有關之其他詳情概要載於附註34(a)。

於二零零四年三月三十一日，若干已落成待售物業已抵押予多家銀行，作為本集團獲授銀行信貸額之擔保(附註24(iii))。

## 18. 應收(所欠)客戶建築合約款項

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於結算日進行中之合約：		
迄今已支出之合約成本加		
已確認利潤減已確認虧損		
及可預見虧損撥備	1,901,022	1,726,023
減：按進度所付款項	(1,925,023)	(1,747,907)
	<u>(24,001)</u>	<u>(21,884)</u>
報告分析為：		
合約客戶欠款項總額(附註)	20,581	17,599
欠合約客戶款項總額	(44,582)	(39,483)
	<u>(24,001)</u>	<u>(21,884)</u>

附註：截至二零零五年三月三十一日，客戶就合約工程所持應收保證金款額為約7,713,000港元(二零零四年：2,126,000港元)，已包括於貿易應收款項。

## 19. 存貨

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易產品	<u>5,275</u>	<u>7,160</u>

上述結餘所包括按可變現淨值列賬之存貨賬面值為486,000港元(二零零四年：419,000港元)。

### 20. 貿易及其他應收款項

於結算日，應收款項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
90日內	49,631	51,983
91-180日	23,512	6,930
181-360日	22,558	3,901
逾360日	2,907	8,377
	<b>98,608</b>	71,191
應收保證金	7,713	2,126
預付款項、按金及其他應收款項	43,444	29,940
合計	<b>149,765</b>	103,257

本集團主要以信用形式與其客戶訂立貿易條款，信用期一般為60日。至於有關本集團建築工程之應收保證金，通常於建築工程完成後一年到期。每名客戶均設有最高信用限額。本集團設法嚴格控制其應收而未收款項水平。高級管理層會定期審閱逾期未收結餘情況。

### 21. 少數股東還款／(還款予少數股東)

有關款項乃無抵押、免息及按通知時償還。

## 22. 貿易及其他應付款項

於結算日，應付款項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
90日內	67,976	47,437
91-180日	4,098	2,818
181-360日	3,650	541
逾360日	4,145	3,286
	<u>79,869</u>	<u>54,082</u>
其他應付款項	86,914	104,599
	<u>166,783</u>	<u>158,681</u>

## 23. 計劃債務撥備

有關款項乃中民燃氣於過往年度作出之計劃債務撥備。本公司董事已按個別情況估計及就計劃債務之預期索償作出撥備。該撥備已於年內出售中民燃氣時撥回。

### 24. 銀行及其他借款

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有抵押之銀行透支	10,946	27,354
有抵押之銀行貸款	23,550	12,917
有抵押之信託收據貸款	32,008	15,862
無抵押之其他貸款	15,600	1,822
	<u>82,104</u>	<u>57,955</u>
於下列期間到期償還之銀行及其他貸款：		
一年內或按通知	82,104	48,959
多於一年惟不多於兩年	—	2,285
多於兩年惟不多於五年	—	2,405
多於五年	—	4,306
	<u>82,104</u>	<u>57,955</u>
減：於流動負債列出一年內償還之款項	(82,104)	(48,959)
	<u>—</u>	<u>8,996</u>

本集團之銀行貸款及銀行信貸以下列各項作為抵押：

- (i) 本集團於香港之若干土地及樓宇，該等物業於結算日之賬面淨值約為31,610,000港元（二零零四年：32,420,000港元）；
- (ii) 本集團若干數額達約57,780,000港元（二零零四年：32,781,000港元）之銀行抵押定期存款；及
- (iii) 本集團於中國大陸若干已落成待售物業，該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面總值為40,386,000港元（二零零五年：零港元）。

## 25. 遞延稅項

以下為本年度及過往報告期間確認之主要遞延稅項負債及資產及有關變動。

	集團					公司
	加速稅項 折舊 千港元	重估物業 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元	稅項虧損 千港元
於二零零三年						
四月一日	(351)	(730)	1,229	730	878	1,229
計入(扣除)年內收入	20	(376)	(967)	(539)	(1,862)	(967)
計入年內資本	—	507	—	—	507	—
於二零零四年						
三月三十一日	(331)	(599)	262	191	(477)	262
扣除年內收入	—	—	—	(71)	(71)	—
扣除年內資本	—	(61)	—	—	(61)	—
出售附屬公司時撇銷	—	61	—	—	61	—
於二零零五年						
三月三十一日	<u>(331)</u>	<u>(599)</u>	<u>262</u>	<u>120</u>	<u>(548)</u>	<u>262</u>

就資產負債表呈列方面，若干項遞延稅項資產及負債已予以抵銷。以下為就財務申報而言之遞延稅項結餘分析：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
遞延稅項負債	<b>(930)</b>	(930)
遞延稅項資產	<b>382</b>	453
	<u><b>(548)</b></u>	<u>(477)</u>

於結算日，本集團之未動用稅務虧損約557,737,000港元(二零零四年：536,337,000港元)，可用以抵銷未來溢利。遞延稅項資產已就該等虧損確認為數約1,497,000港元(二零零四年：1,497,000港元)。由於不能預測未來溢利，因此並未就餘下稅務虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期地結轉。

## 財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

### 26. 股本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
法定股本：		
15,000,000,000股每股面值0.01港元普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
5,167,540,176股(二零零四年：4,668,779,496股) 每股面值0.01港元普通股	<u>51,675</u>	<u>46,688</u>

年內，股本之變動如下：

	附註	普通股數目	總額 千港元
已發行及繳足股本			
於二零零三年四月一日		4,791,612,750	47,916
購回股份	(i)	(479,161,254)	(4,791)
行使購股權	(ii)	256,000,000	2,560
行使認股權證	(iii)	100,328,000	1,003
於二零零四年三月三十一日		4,668,779,496	46,688
購回股份	(iv)	(177,720,000)	(1,778)
行使認股權證	(v)	676,480,680	6,765
於二零零五年三月三十一日		<u>5,167,540,176</u>	<u>51,675</u>

附註：

- (i) 本公司於聯交所購回本公司合共479,161,254股股份，每股價格為0.04港元，而總代價(未扣除開支)為19,166,000港元。所回購股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值4,791,000港元之金額已自保留溢利轉撥往股本贖回儲備，就回購股份所支付之溢價已自股份溢價賬中扣除。
- (ii) 256,000,000份購股權已以認購價每股約0.02946港元行使，因而發行256,000,000股股份，現金總代價(未扣除開支)為7,541,000港元。

## 26. 股本 (續)

附註：(續)

- (iii) 因行使本公司紅利認股權證按認購價每股0.033港元發行100,328,000股股份以換取現金，而現金總代價(未扣除開支)為3,311,000港元。
- (iv) 本公司於聯交所購回本公司合共177,720,000股股份，每股價格為0.038港元至0.042港元，而總代價(未扣除開支)為7,090,000港元。所回購股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值1,778,000港元之金額已自保留溢利轉撥往股本贖回儲備，就回購股份所支付之溢價已自股份溢價賬中扣除。

購回月份	每股面值0.01港元 之普通股數目	每股股價		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零四年五月	29,300,000	0.042	0.040	1,204
二零零四年八月	88,420,000	0.040	0.038	3,462
二零零四年九月	60,000,000	0.041	0.040	2,424
	<u>177,720,000</u>			<u>7,090</u>

- (v) 因行使本公司紅利認股權證按認購價每股0.033港元發行676,480,680股股份以換取現金，而現金總代價(未扣除開支)為22,324,000港元。

### 購股權

本公司之購股權計劃詳情載於附註27。

### 認股權證

根據二零零二年八月十四日通過之普通決議案，本公司按於二零零二年八月十三日股東名冊所記錄每持有五股股份獲發一份認股權證基準，向股東發行認股權證，導致發行958,323,000份認股權證。認股權證持有人有權於發行日至二零零四年八月十四日期間(首尾兩天包括在內)以認購價每股0.033港元認購每股面值0.01港元普通股。

全部尚未行使之認股權證(授權註冊持有人可認購181,514,000股本公司每股面值0.01港元之股份)已於二零零四年八月十四日屆滿，因此，於結算日並無任何尚未行使之認股權證。

### 27. 購股權計劃

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

本公司設有迪臣計劃，藉以鼓勵及回饋對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者。迪臣計劃之合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）及本集團其他僱員。迪臣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，迪臣計劃將由該日起十年內有效。

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

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

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

購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於(i)本公司股份於授出購股權建議之日於聯交所所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出建議之日前五個交易日於聯交所所報之平均收市價以及(iii)普通股面值（以較高者為準）。

於二零零五年三月三十一日及二零零四年三月三十一日，迪臣計劃下並無尚未行使之購股權。本年度內本公司之董事或本集團僱員概無獲授購股權。

## 27. 購股權計劃 (續)

根據於一九九七年五月二十一日採用之購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

參與者姓名 或類別	購股權 授出日期*	購股權 行使價** 港元	購股權行使期	於二零零三年	於年	於年	於二零零四年	本公司股價***	
				四月一日 尚未行使	內行使	內失效	三月三十一日 尚未行使	於購股權 授出日期 港元	於購股權 行使日期 港元
王克端	二零零零年 十月二十三日	0.0384	二零零零一年四月二十三日 至二零零二年四月二十二日	2,000,000	—	(2,000,000)	—	0.055	—
	二零零一年 七月二十三日	0.03088	二零零二年一月二十三日 至二零零四年一月二十二日	3,000,000	(3,000,000)	—	—	0.039	0.045
				<u>5,000,000</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>—</u>		
謝文盛	二零零一年 七月二十三日	0.03088	二零零二年一月二十三日 至二零零四年一月二十二日	26,000,000	(26,000,000)	—	—	0.039	0.045
	二零零一年 八月二十九日	0.02864	二零零二年二月二十八日 至二零零四年二月二十八日	35,000,000	(35,000,000)	—	—	0.038	0.045
				<u>61,000,000</u>	<u>(61,000,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		
王京寧	二零零零年 十月二十三日	0.0384	二零零零一年四月二十三日 至二零零二年四月二十二日	3,000,000	—	(3,000,000)	—	0.055	—
	二零零一年 七月二十三日	0.03088	二零零二年一月二十三日 至二零零四年一月二十二日	5,000,000	(5,000,000)	—	—	0.039	0.045
				<u>8,000,000</u>	<u>(5,000,000)</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>—</u>		
姜國祥	二零零一年 七月二十三日	0.03088	二零零二年一月二十三日 至二零零四年一月二十二日	5,000,000	(5,000,000)	—	—	0.039	0.045
江國輝 (附註1)	二零零零年 十月二十三日	0.0384	二零零零一年四月二十三日 至二零零二年四月二十二日	5,000,000	—	(5,000,000)	—	0.055	—
	二零零一年 七月二十三日	0.03088	二零零二年一月二十三日 至二零零四年一月二十二日	4,000,000	(4,000,000)	—	—	0.039	0.045
				<u>9,000,000</u>	<u>(4,000,000)</u>	<u>(5,000,000)</u>	<u>—</u>		
小計				<u>88,000,000</u>	<u>(78,000,000)</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>—</u>		
其他僱員									
合共	二零零零年 十月二十三日	0.0384	二零零零一年四月二十三日 至二零零二年四月二十二日	11,500,000	—	(11,500,000)	—	0.039	—
	二零零零年 十一月三日	0.04032	二零零零一年五月三日 至二零零三年五月二日	3,000,000	—	(3,000,000)	—	0.054	—
	二零零一年 七月二十三日	0.03088	二零零二年一月二十三日 至二零零四年一月二十二日	67,000,000	(48,000,000)	(19,000,000)	—	0.039	0.045
	二零零一年 八月二十二日	0.02880	二零零二年二月二十二日 至二零零四年二月二十一日	35,000,000	(35,000,000)	—	—	0.035	0.045
	二零零一年 八月二十九日	0.02864	二零零二年二月二十八日 至二零零四年二月二十八日	95,000,000	(95,000,000)	—	—	0.038	0.047
				<u>211,500,000</u>	<u>(178,000,000)</u>	<u>(33,500,000)</u>	<u>—</u>		
				<u>299,500,000</u>	<u>(256,000,000)</u>	<u>(43,500,000)</u>	<u>—</u>		

附註1：該董事於二零零五年三月三十日辭任。

## 27. 購股權計劃 (續)

- \* 購股權之歸屬期由授出日期至開始行使日期止。
- \*\* 當本公司配售新股、發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，購股權之行使價須作出調整。
- \*\*\* 於授出購股權日期所披露之本公司股價為股份於緊接授出購股權日期前之交易日於聯交所之收市價。於行使購股權當日所披露之本公司股價為所披露類別購股權獲全數行使時於聯交所之加權平均收市價。

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。

## 28. 儲備

公司

	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	資本 贖回儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
二零零三年四月一日：					
按先前呈報	104,015	155,531	786	352	260,684
往年調整：					
會計實務準則第12號－ 遞延稅項重列	—	—	—	1,229	1,229
重列	104,015	155,531	786	1,581	261,913
購回股份	(14,375)	—	4,791	(4,791)	(14,375)
購回股份開支	(1,281)	—	—	—	(1,281)
行使購股權	4,981	—	—	—	4,981
行使認股權證	2,308	—	—	—	2,308
本年度純利	—	—	—	4,229	4,229
二零零四年三月三十一日	95,648	155,531	5,577	1,019	257,775
購回股份	(5,312)	—	1,778	(1,778)	(5,312)
購回股份開支	(112)	—	—	—	(112)
行使認股權證	15,559	—	—	—	15,559
本年度純利	—	—	—	13,546	13,546
二零零五年三月三十一日	<u>105,783</u>	<u>155,531</u>	<u>7,355</u>	<u>12,787</u>	<u>281,456</u>

## 28. 儲備 (續)

本公司之繳入盈餘指根據於一九九七年五月二十一日本集團重組所購入附屬公司股份之資產淨值高出發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘可作分派，條件為本公司將有能力償付其到期應付負債，且於分派後，其負債總額連同已發行股本及溢價之合計總額須為少於其資產之可變現價值。

於二零零五年三月三十一日，本公司根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算之可供分派之儲備達168,318,000港元(二零零四年：156,550,000港元)。此外，本公司之股份溢價賬數額為113,138,000港元(二零零四年：101,225,000港元)，可以繳足股款紅股方式之分派。

## 29. 收購附屬公司

本集團透過其非全資附屬公司中民燃氣，於二零零四年四月三十日收購Xin Hua股本權益49%，其後於二零零四年十月再收購餘下之51%股本權益，總代價約為94,500,000港元(未扣除開支前)。中民燃氣隨後於本年內售出(見附註30)。於收購日期附屬公司之資產淨值如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
所購入之資產淨值：		
物業、廠修及設備	114,460	9,249
於聯營公司之權益	—	(62)
存貨	1,078	5,572
證券投資	190	—
貿易及其他應收款項	31,077	13,862
銀行結存及現金	15,473	1,274
貿易及其他應付款項	(95,385)	(15,746)
應付稅項	(545)	(61)
銀行及其他借款	(5,714)	(14,517)
少數股東權益	(1,336)	(380)
	<b>59,298</b>	<b>(809)</b>
收購產生之商譽(附註11)	<b>37,474</b>	<b>9,116</b>
	<b>96,772</b>	<b>8,307</b>
支付方式：		
現金	66,445	1,000
於聯營公司之權益重新歸類	30,327	7,307
	<b>96,772</b>	<b>8,307</b>

### 29. 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司之現金及現金等值項目之(流出)流入淨額分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金代價	(66,445)	(1,000)
購入之現金及銀行結存	15,473	1,274
收購附屬公司之現金及現金等值項目 之(流出)流入淨額	<u>(50,972)</u>	<u>274</u>

於截至二零零五年三月三十一日止年度內收購之附屬公司對本集團之營業額及本集團之分類業績分別貢獻約77,051,000港元及約33,837,000港元。

### 30. 出售附屬公司

於年內，本集團出售於中民燃氣之全部權益。中民燃氣從事天然氣業務。於出售後，本集團不再於中民燃氣擁有任何權益。天然氣之業務分類已視為終止營運業務。有關交易之詳情載列如下：

於二零零四年四月三十日，本集團購入Xin Hua 49%股權，有關代價乃透過發行295,000,000股中民燃氣股份支付。同日，本集團以每股0.10港元配售400,000,000股中民燃氣新股份予第三方。配售新股產生被視為出售收益約15,908,000港元。

於二零零四年八月十一日，本集團以每股0.30港元出售175,000,000股每股面值0.1港元之中民燃氣股份予第三方。出售帶來約40,194,000港元之收益。

於二零零五年三月十五日，本集團出售其餘下約52.08%中民燃氣權益予第三方，代價為136,172,000港元(未扣除開支前)。出售帶來約41,651,000港元之收益。

### 30. 出售附屬公司 (續)

於出售日期(即二零零五年三月十五日)中民燃氣之資產淨值如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已出售之資產淨值：		
物業、廠修及設備	127,165	—
商譽	47,449	—
證券投資	190	—
貿易及其他應收款項	42,790	69
存貨	1,366	—
已落成待售物業	39,972	—
銀行結存及現金	10,123	—
貿易及其他應付款項	(61,074)	(18)
銀行及其他借貸	(21,006)	—
應付稅項	(10,811)	—
遞延稅項負債	(61)	—
少數股東權益	(83,535)	—
	<u>92,568</u>	<u>51</u>
出售附屬公司之收益	41,651	535
資本儲備撥回	(2,182)	(1,494)
匯兌儲備撥回	—	908
	<u>132,037</u>	<u>—</u>
總代價		
支付方式：		
現金	85,682	—
長期應收款項(附註16)	46,355	—
	<u>132,037</u>	<u>—</u>
出售產生之現金流動淨額：		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金代價	85,682	—
已出售之現金及銀行結存	(10,123)	—
出售附屬公司之現金及現金等值項目 之流入淨額	<u>75,559</u>	<u>—</u>

### 31. 重大非現金交易

於二零零四年四月，本集團收購Xin Hua 49%股本權益。代價之支付方式為發行295,000,000股中民燃氣股份。

### 32. 或然負債

	集團		公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就附屬公司獲得之銀行信貸				
向銀行提供擔保	—	—	<b>282,830</b>	222,090
向附屬公司提供財務援助	—	—	<b>50,000</b>	50,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u><b>332,830</b></u>	<u>272,090</u>

就有關附屬公司獲得之銀行信貸擔保，截至二零零五年三月三十一日，附屬公司已動用約35,055,000港元（二零零四年：35,668,000港元）。

### 33. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金條例設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」），以供合資格參與強積金計劃之僱員參與。供款以僱員基本薪金之百分比計算，並根據強積金計劃規則於有關供款須支付時自收益表扣除。強積金計劃之資產由獨立管理之基金持有並與本集團之資產分開。本集團之僱主供款於支付予強積金計劃時完全歸僱員所有。

在強積金計劃生效前，本集團為其符合計劃資格之僱員設立一項固定供款退休金計劃（「舊計劃」）。舊計劃之營運方式與強積金計劃相若，惟倘僱員在可取得僱主作出之全部供款前退出該計劃，該筆已被放棄之僱主供款可用作抵減本集團其餘應付之供款。自二零零零年十二月一日起，本集團同時運作上述計劃。

本集團於中國之附屬公司僱員為地方市政府運作之中央退休金計劃成員。附屬公司須按其涉及工資總額若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃之規則應付時自損益表扣除。

### 34. 經營租約

#### (a) 本集團作為出租人

本年度物業租賃收益約為2,999,000港元(二零零四年：2,741,000港元)。本集團根據經營租約安排租賃其若干土地及物業(附註10)及其若干已落成待售物業(附註17)，議定租約為期一至兩年不等。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。

於結算日，本集團與租戶訂立未來租約最低收款總額：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	1,362	1,565
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,819	1,150
	<u>3,181</u>	<u>2,715</u>

於結算日，本公司並無任何經營租約協議。

#### (b) 本集團作為承租人

本集團按有關寫字樓及健身中心物業之經營租約訂立最低租賃支付款項約為8,059,000港元(二零零四年：764,000港元)。

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約須於以下年度支付之未來租約付款之最低總額：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	10,785	7,924
第二年至第五年(包括首尾兩年)	34,045	18,068
五年後	14,619	18,148
	<u>59,449</u>	<u>44,140</u>

### 34. 經營租約 (續)

#### (b) 本集團作為承租人 (續)

經營租約支付款項乃本集團所付若干寫字樓及健身中心物業之租金。議定租約為期一至十年不等，且租金平均固定期為五年。

截至結算日，本公司並無重大經營租約承擔。

### 35. 關連人士交易

下列為年內本集團與關連人士進行之重大交易：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
向一間聯營公司支付管理費	—	121
從聯營公司收取管理費	<b>344</b>	1,125
從一間聯營公司收取利息收入	—	416
從一間聯營公司收取租金收入	—	546
從一間聯營公司購貨	—	280
向一間聯營公司提供翻新服務	—	333
	<u>          </u>	<u>          </u>

董事認為，上述交易乃於日常業務交易過程中訂立，條款由本集團與關連人士互相協定。

### 36. 比較金額

本公司已重列若干比較金額，以符合本年度之呈列方式。

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債如下：

	截至三月三十一日止年度				
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元
<b>業績</b>					
營業額	<u>643,199</u>	<u>409,088</u>	<u>529,273</u>	<u>538,118</u>	<u>647,878</u>
除稅前(虧損)溢利	(59,959)	3,851	10,239	37,751	<b>67,719</b>
所得稅開支	<u>5,532</u>	<u>(1,458)</u>	<u>(4,986)</u>	<u>(17,697)</u>	<u>(14,680)</u>
除少數股東權益前(虧損)溢利	(54,427)	2,393	5,253	20,054	<b>53,039</b>
少數股東權益	<u>719</u>	<u>4,770</u>	<u>3,307</u>	<u>3,340</u>	<u>(12,805)</u>
本年度(虧損)溢利淨額	<u>(53,708)</u>	<u>7,163</u>	<u>8,560</u>	<u>23,394</u>	<u>40,234</u>
	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
<b>資產及負債</b>					
總資產	487,575	553,544	637,737	569,115	<b>643,997</b>
總負債	(212,098)	(269,107)	(362,048)	(279,168)	<b>(307,928)</b>
少數股東權益	<u>(15,063)</u>	<u>(15,227)</u>	<u>(10,889)</u>	<u>(11,182)</u>	<u>(2,006)</u>
股東資金	<u>260,414</u>	<u>269,210</u>	<u>264,800</u>	<u>278,765</u>	<u>334,063</u>