

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件。該報告按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號的規定「招股章程及申報會計師」編製，以本公司董事及保薦人為收件人。

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下為吾等就迪臣建設國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的財務資料編製的報告，有關財務資料包括根據下文第II節附註2.1所載呈列基準編製的 貴集團於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年及截至二零一四年八月三十一日止五個月期間(「有關期間」)的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表、 貴集團於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日的合併財務狀況表及 貴公司於二零一四年八月三十一日的財務狀況表連同有關附註(「財務資料」)及 貴集團於截至二零一三年八月三十一日止五個月期間的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表(「中期比較資料」)，以供載入 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板上市的文件(「文件」)。

貴公司於二零一四年七月十八日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據文件「重組」一節所詳述的集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各附屬公司的控股公司。除重組以外， 貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，由於 貴公司註冊成立所在司法權區的相關規則及規例並無法定審核規定，故並無為其編製法定財務報表。

[於本報告日期， 貴公司於下文第II節附註1所載附屬公司中擁有直接及間接權益。]
貴集團現時旗下公司的法定財務報表均按照此等公司註冊成立及／或成立所在國家或司法

權區適用的相關會計原則編製。此等公司於有關期間的財政年結日及法定核數師的詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製貴集團的合併財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年及截至二零一四年八月三十一日止五個月期間的相關財務報表。

本報告所載財務資料乃摘錄自相關財務報表，且並無對相關財務報表作出任何調整。

董事的責任

董事負責根據香港財務報告準則編製真實及公平的相關財務報表、財務資料及中期比較資料，並採取董事認為必要的內部控制，以確保相關財務報表及財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃分別就財務資料及中期比較資料達致獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等的相關意見及審閱結果。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師對財務資料執行有關程序。

吾等亦已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料之審閱對中期比較資料進行審閱。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及運用分析性程序對財務資料進行分析，並據此評估會計政策與呈報方式有否貫徹採用（另行披露者除外）。審閱工作不包括審核程序，例如測試監控及核實資產、負債及交易。由於審閱範圍遠小於審核的範圍，故其保證程度亦較審核為低。因此，吾等不會就中期比較資料發表意見。

對財務資料的意見

吾等認為，就本報告及下文第II節附註2.1所載呈列基準而言，財務資料真實而公平地反映 貴集團於二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年八月三十一日及貴公司於二零一四年八月三十一日的事務狀況，以及 貴集團於各有關期間的合併業績及現金流量。

有關中期比較資料的審閱結論

根據吾等的審閱工作(不構成審核)，就本報告而言，吾等並無發現有任何事項致使吾等相信中期比較資料在所有重大方面並非按照財務資料採納的相同基準編製。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

I. 財務資料

(A) 合併損益表

	附註	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日 止五個月期間	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元
收入	5	540,226	825,379	283,215	318,179
銷售成本		(504,142)	(778,333)	(265,579)	(295,805)
毛利		36,084	47,046	17,636	22,374
其他收入	5	8,822	12,287	2,890	1,289
投資物業公平值收益		1,353	635	—	[125]
行政開支		(35,620)	(39,468)	(14,228)	(16,392)
其他經營開支，淨額		(149)	(118)	—	(284)
財務費用	7	(56)	(22)	(2)	(39)
除稅前溢利	6	10,434	20,360	6,296	7,073
所得稅開支	10	(3,160)	(4,408)	(1,134)	(1,990)
年內／期內溢利		<u>7,274</u>	<u>15,952</u>	<u>5,162</u>	<u>5,083</u>
以下應佔：					
貴公司擁有人	11	7,620	15,946	5,674	4,612
非控股權益		(346)	6	(512)	471
		<u>7,274</u>	<u>15,952</u>	<u>5,162</u>	<u>5,083</u>

附錄一

會計師報告

(B) 合併全面收益表

	附註	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日 止五個月期間	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元
年內／期內溢利		7,274	15,952	5,162	5,083
其他全面收益					
於其後期間重新分類 至損益的其他全面收益：					
換算海外業務的匯兌差額		267	(55)	548	345
於其後期間不會重新分類 至損益的其他全面收益：					
重估租賃土地及 樓宇的盈餘	14	47,292	10,944	—	[8,374]
所得稅影響	26	(7,803)	(1,806)	—	[(1,382)]
於其後期間不會 重新分類至損益的 其他全面收益淨額		39,489	9,138	—	6,992
年內／期內其他 全面收益(除稅後)		39,756	9,083	548	7,337
年內／期內全面 收益總額		47,030	25,035	5,710	12,420
以下應佔：					
貴公司擁有人		47,345	25,029	6,116	11,892
非控股權益		(315)	6	(406)	528
		47,030	25,035	5,710	12,420

附錄一

會計師報告

(C) 合併財務狀況表

	附註	於三月三十一日		於八月三十一日
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	137,696	143,850	[18,421]
投資物業	15	10,250	10,875	[11,088]
非流動資產總值		147,946	154,725	29,509
流動資產				
應收合約客戶款項總額	16	8,682	7,563	18,790
應收關聯公司款項	24	5,357	5,115	5,721
應收餘下集團款項	24	920,341	943,410	965,648
應收賬款	17	56,635	68,906	77,094
預付款項、按金及其他應收款項	18	8,565	12,952	10,279
已抵押存款	19	27,774	27,863	19,035
現金及現金等值項目	19	23,716	69,263	25,134
		1,051,070	1,135,072	1,121,701
分類為持作出售的非流動資產	20	—	—	131,400
流動資產總值		1,051,070	1,135,072	1,253,101
流動負債				
應付合約客戶款項總額	16	58,222	87,845	98,175
應付賬款	21	30,933	44,895	13,004
其他應付款項及應計費用	22	21,334	22,607	27,173
應付一位非控股股東款項	23	1,500	1,500	1,500
應付餘下集團款項	24	762,713	793,641	771,286
應付稅項		80	1,278	2,774
計息銀行借貸	25	41,029	48,182	68,284
流動負債總額		915,811	999,948	982,196
流動資產淨值		135,259	135,124	270,905
資產總值減流動負債		283,205	289,849	300,414

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	附註	於三月三十一日		於八月三十一日
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
非流動負債				
計息銀行借貸	25	35,805	15,117	—
遞延稅項負債	26	21,006	22,968	[5,164]
非流動負債總額		56,811	38,085	5,164
資產淨值		226,394	251,764	295,250
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
已發行股本	27	—	—	—
儲備	28	220,577	245,941	288,899
		220,577	245,941	288,899
非控股權益		5,817	5,823	6,351
權益總額		226,394	251,764	295,250

附錄一

會計師報告

(D) 合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔							非控股 權益	權益 總額
	已發行 股本	物業重 估儲備	合併 儲備	匯率波 動儲備	儲備 基金	保留 溢利	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
於二零一二年									
四月一日	—	68,469	40,000	5,055	4,444	55,248	173,216	6,313	179,529
年內溢利	—	—	—	—	—	7,620	7,620	(346)	7,274
年內其他全面收益：									
重估租賃土地及 樓宇的盈餘，									
稅後淨額	—	39,507	—	—	—	—	39,507	(18)	39,489
換算海外業務 的匯兌差額	—	—	—	218	—	—	218	49	267
年內全面收益總額	—	39,507	—	218	—	7,620	47,345	(315)	47,030
支付一名非控股 股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	(181)	(181)
轉撥至儲備	—	—	—	—	16	—	16	—	16
重估儲備的撥回	—	(2,244)	—	—	—	2,244	—	—	—
於二零一三年									
三月三十一日及 二零一三年									
四月一日	—	105,732*	40,000*	5,273*	4,460*	65,112*	220,577	5,817	226,394
年內溢利	—	—	—	—	—	15,946	15,946	6	15,952
年內其他全面收益：									
重估租賃土地及 樓宇的盈餘，									
稅後淨額	—	9,138	—	—	—	—	9,138	—	9,138
換算海外業務 的匯兌差額	—	—	—	(55)	—	—	(55)	—	(55)
年內全面收益總額	—	9,138	—	(55)	—	15,946	25,029	6	25,035
轉撥至儲備	—	—	—	—	335	—	335	—	335
重估儲備的撥回	—	(3,328)	—	—	—	3,328	—	—	—
於二零一四年									
三月三十一日及 二零一四年									
四月一日	—	111,542*	40,000*	5,218*	4,795*	84,386*	245,941	5,823	251,764
期內溢利	—	—	—	—	—	4,612	4,612	471	5,083
期內其他全面收益：									
重估租賃土地及 樓宇的盈餘，									
稅後淨額	—	[6,992]	—	—	—	—	[6,992]	—	[6,992]

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔								
	已發行 股本 千港元	物業重 估儲備 千港元	合併 儲備 千港元	匯率波 動儲備 千港元	儲備 基金 千港元	保留 溢利 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益 總額 千港元
換算海外業務的 匯兌差額	—	—	—	288	—	—	288	57	345
期內全面收益總額	—	6,992	—	288	—	4,612	11,892	528	12,420
於轉撥至分類為 持作出售非流動 資產後重估租賃 土地及樓宇的 遞延稅項撥回	—	[18,938]	—	—	—	—	[18,938]	—	[18,938]
轉撥至儲備	—	—	—	—	786	(786)	—	—	—
上市前投資者出資	—	—	12,128	—	—	—	12,128	—	12,128
重估儲備的撥回	—	[(1,523)]	—	—	—	[1,523]	—	—	—
於二零一四年 八月三十一日	—	135,949*	52,128*	5,506*	5,581*	89,735*	288,899	6,351	295,250
(未經審核)									
於二零一三年 四月一日	—	105,732	40,000	5,273	4,460	65,112	220,577	5,817	226,394
期內溢利	—	—	—	—	—	5,674	5,674	(512)	5,162
期內其他全面收益：									
換算海外業務的 匯兌差額	—	—	—	442	—	—	442	106	548
期內全面收益總額	—	—	—	442	—	5,674	6,116	(406)	5,710
重估儲備的撥回	—	(1,386)	—	—	—	1,386	—	—	—
於二零一三年 八月三十一日	—	104,346	40,000	5,715	4,460	72,172	226,693	5,411	232,104

* 此等儲備賬目包括於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日的合併財務狀況表中的合併儲備分別220,577,000港元、245,941,000港元及288,899,000港元。

貴集團的儲備基金包括根據中華人民共和國（「中國」）法律及法規須自 貴公司於中國內地的附屬公司除稅後溢利中劃撥的法定儲備。劃撥的金額由此等附屬公司的董事會酌情釐定。

貴集團的合併儲備指 貴集團現時旗下若干附屬公司的權益持有人於重組完成前的出資。

附錄一

會計師報告

(E) 合併現金流量表

	附註	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日 止五個月期間	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利		10,434	20,360	6,296	7,073
就下列項目作出調整：					
財務費用	7	56	22	2	39
利息收入	5	(177)	(192)	(49)	(170)
未收取負債撥回	6	—	(4,188)	—	—
投資物業公平值收益	15	(1,353)	(635)	—	(125)
出售物業、廠房及 設備項目虧損	6	68	39	—	284
折舊	6	3,684	5,010	2,098	2,191
其他應收款項減值	6	—	64	—	—
應收賬項減值／ (減值撥回)	6	(69)	15	—	—
		12,643	20,495	8,347	9,292
應收合約客戶款項 總額減少／(增加)		(1,827)	1,904	(22,086)	(10,291)
應收賬項增加		(32,780)	(12,269)	(12,373)	(8,182)
預付款項、按金及其他 應收款項減少／(增加)		(1,303)	(4,457)	904	2,700
應付合約客戶款項 總額增加		28,644	29,623	40,142	10,330
應付賬項增加／(減少)		22,086	18,150	(13,724)	(31,892)
其他應付款項及 應計費用增加		2,909	1,593	10,085	4,536

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	截至三月三十一日		截至八月三十一日	
	止年度		止五個月期間	
附註	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	
經營活動				
所得／(所用) 現金	30,372	55,039	11,295	(23,507)
已付利息	(1,139)	(826)	(245)	(746)
已付海外稅項	(1,772)	(1,864)	(1,061)	(725)
經營活動所得／(所用)				
現金流量淨額	27,461	52,349	9,989	(24,978)
投資活動所得現金流量				
已收利息	177	192	49	170
購入物業、廠房及 設備項目	(599)	(259)	(149)	(72)
出售物業、廠房及 設備項目所得款項	21	3	—	—
已抵押存款減少／(增加)	(80)	(89)	(36)	8,828
投資活動所得／(所用)				
現金流量淨額	(481)	(153)	(136)	8,926
融資活動所得現金流量				
新增銀行借貸	70,902	27,428	6,983	35,892
償還銀行及其他借貸	(14,847)	(34,508)	(24,175)	(37,767)
與一家關聯公司的 結餘變動，淨額	(7,565)	(696)	(1,389)	(606)
與餘下集團的結餘變動	(33,108)	7,649	11,525	(44,636)
上市前投資者出資	—	—	—	12,128
已付一位非控股股東股息	(181)	—	—	—
融資活動所得／(所用)				
現金流量淨額	15,201	(127)	(7,056)	(34,989)

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	附註	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日 止五個月期間	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元
現金及現金等值					
項目的增加／(減少)淨額		42,181	52,069	2,797	(51,041)
於年／期初的現金及 現金等值項目		(25,084)	17,251	17,251	69,253
匯率變動的影響，淨額		154	(67)	103	52
		<u>17,251</u>	<u>69,253</u>	<u>20,151</u>	<u>18,264</u>
於年底／期末的現金及 現金等值項目					
現金及現金等值項目 結餘的分析					
載於財務狀況表的現金及 現金等值項目	19	23,716	69,263	29,929	25,134
已抵押銀行透支	25	(6,465)	(10)	(9,778)	(6,870)
		<u>17,251</u>	<u>69,253</u>	<u>20,151</u>	<u>18,264</u>
如現金流量表所述的 現金及現金等值項目					

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

(F) 貴公司財務狀況表

	附註	於二零一四年 八月三十一日 千港元
流動資產		
預付款項	18	<u>395</u>
流動負債		
應付一家附屬公司款項	32	<u>(3,307)</u>
負債淨值		<u><u>(2,912)</u></u>
資產虧絀		
已發行股本		—
累計虧損	28	<u>(2,912)</u>
總計		<u><u>(2,912)</u></u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於二零一四年七月十八日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊地址為 Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。貴公司的主要營業地點為香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。

貴公司為一家投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司主要在香港及中國內地作為總承建商從事建築業務及裝修工程，以及提供機電工程服務以及其他建築相關業務（「建築業務」）。

貴公司董事認為，迪臣發展集團有限公司（一家於英屬處女群島註冊成立的公司）為貴公司的直接控股公司，而迪臣發展國際集團（「迪臣」）（一家於百慕達註冊成立並於聯交所主板上市的公司）為貴公司的最終控股公司。

就財務資料而言，貴公司及其附屬公司以下統稱為「貴集團」；而迪臣及其附屬公司（不包括貴集團）則統稱為「餘下集團」。

於貴公司註冊成立前，建築業務乃由迪臣的若干附屬公司開展。為理順貴集團的現有架構，貴公司於二零一四年十二月十六日進行重組以收購貴集團現時旗下公司。重組詳情載於文件「重組」一節。

[於本報告日期，貴公司擁有其附屬公司的直接及間接權益，]所有該等公司均為私營有限責任公司（或倘於香港以外地區註冊成立亦具有與在香港註冊成立的私人公司大致相若的特徵），詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行／ 註冊股本	所持 股份類別	貴公司		主要業務
				應佔權益百分比 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	未分類	—	60	裝修工程
迪臣發展有限公司(b)	香港	20,000,100港元 20,000,000港元	A類 B類	— —	100 100	建築承包及投資 控股
Colton Ventures Limited (c)	英屬處女群島 ／香港	1美元	普通	—	100	投資控股
迪臣建築工程 有限公司(c)	英屬處女群島 ／香港	10,000美元	普通	—	85.7	投資控股

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行／ 註冊股本	所持 股份類別	貴公司 應佔權益百分比		主要業務
				直接	間接	
迪臣工程有限公司(d)	香港	10,000港元	普通	—	100	裝修工程
迪臣實業有限公司(c)	英屬處女群島 ／香港	1美元	普通	—	100	投資控股
迪臣(澳門)建築 有限公司(c)	澳門	30,000澳門元	普通	—	100	裝修工程
Foregrand Holdings Inc. (c)	英屬處女群島 ／香港	1美元	普通	—	100	投資控股
Grace Profit Investments Limited (c)	英屬處女群島 ／香港	1美元	普通	—	100	投資控股
Kenworth Group Limited (c)	英屬處女群島 ／香港	3美元	普通	—	100	投資控股
堅穩工程有限公司(e)	香港	54,374,140港元 20,000,000港元	普通 優先	— —	100 100	提供機電工程服務
Latest Ventures Limited (c)	英屬處女群島 ／香港	1,000美元	普通	100	—	投資控股
上海迪申建築裝潢 有限公司(f)	中國／中國內地	900,000美元	未分類	—	100	裝修工程

附註：

- (a) 該實體根據中國法律註冊為中外合資企業。該實體的財政年結日為十二月三十一日，其截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國適用的相關會計規則及規例編製，並經致同會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師)審核。
- (b) 該實體的財政年結日為三月三十一日，其截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度的法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製並經安永香港審核。無投票權B類股份的持有人無權獲派股息。此外，該公司清盤時，倘 貴公司的資產少於100萬億港元，B類股東無權獲退回任何資產。
- (c) 由於該等實體的註冊成立所在司法權區的相關規則及規例並無任何法定審核規定，故自該等實體註冊成立以來並無編製經審核財務報表。
- (d) 該實體的財政年結日為三月三十一日，其截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度的法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製並經安永香港審核。
- (e) 該實體的財政年結日為三月三十一日，其截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度的法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製並經安永香港審核。優先股股份的持有人可按該公司股本面值10%對公司溢利享有累計優先權，但無權接收任何股東大會或任何董事會議的通知或出席任何該等會議或於會上投票。
- (f) 根據中國法律，該實體乃註冊為外商獨資企業。該實體的財政年結日為十二月三十一日，其截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國適用的相關會計規則及規例編製，並經上海事誠會計師事務所有限公司(在中國註冊的註冊會計師)審核。

2.1 呈列基準

根據文件「重組」一節所詳述的重組， 貴公司於有關期間末於二零一四年十二月十六日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。 貴集團現時旗下公司於重組前後均處於迪臣

的共同控制下。因此，就本報告而言，財務資料乃使用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於有關期間開始時已告完成。

就本報告而言，過往與 貴集團的建築業務無關的業務及經營的相關財務資料於整個有關期間已自財務資料中剔除，原因為該等業務及經營為明顯可識別業務，根據重組其可自主運營並由餘下集團保留。

貴集團於有關期間的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括建築業務自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東迪臣共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。已編製 貴集團於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日的合併財務狀況表，已按控股股東的意見採用現有賬面值呈列建築業務的資產及負債。

於重組前，各方(控股股東除外)所持有的 貴集團現時旗下公司的股權及其變動乃呈列為非控股股本權益。集團內公司間所有交易及結餘已於合併時抵銷。

2.2 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認會計原則編製。 貴集團提早採納所有於自二零一三年四月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同相關過渡性條文，以編製有關期間的財務資料。

除分類為物業、廠房及設備的租賃土地及樓宇以及投資物業以公平值計量外，財務資料乃根據歷史成本慣例編製。分類為持作出售的非流動資產按賬面值及公平值減出售成本(以較低者為準)列賬(按附註2.4進一步解釋)。除另有指示者外，財務資料以港元(「港元」)呈列，而所有價值均約整至最接近千位。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)	修訂本－投資者與其聯屬公司或合營企業之間出售或注入資產 ²
香港財務報告準則第11號(修訂本)	香港財務報告準則第11號共同安排－收購合營業務權益之會計之修訂本 ²
香港財務報告準則第14號	受規管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	香港會計準則第16號物業、廠房及設備以及香港會計準則第38號無形資產－可接受折舊及攤銷方式之澄清之修訂本 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	修訂本－農業：生產性植物
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員供款之修訂本 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本)	獨立財務報表所用權益法 ²
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	於二零一四年一月所頒佈對多項香港財務報告準則作出之修訂本 ¹
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	於二零一四年一月所頒佈對多項香港財務報告準則作出之修訂本 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	於二零一四年十月所頒佈對多項香港財務報告準則作出之修訂本 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 自於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表起生效

貴集團現正評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。迄今，貴集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則可能導致會計政策出現變動惟不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

合併基準及業務合併

本財務資料包括貴公司及貴集團現時旗下附屬公司於有關期間的財務報表，但不包括與建築業務無關業務的財務資料。誠如上文附註2.1所述，對受共同控制的附屬公司及業務的收購已採用合併會計法入賬。合併會計法涉及列入發生共同控制形式合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併。合併實體或業務的淨資產乃按貴公司控股股東迪臣的意見採用現有賬面值合併計算。不會就商譽或就收購方於被收購方可識別資產、負債及或有負債公平淨值的權益超出共同控制合併當時的轉讓代價及其他項目確認任何金額。

收購受共同控制公司以外的附屬公司乃採用收購法列賬。附屬公司與貴公司的財務報表的報告期間相同，並採用一致的會計政策編製。除上文所述共同控制合併外，附屬公司的業績由收購日期（即貴集團獲得控制權當日）起合併入賬，直至有關控制權終止當日為止。所有集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易產生的未變現收益及虧損以及股息均於合併時全額對銷。

會計政策如有差異則作出調整使之一致。

非控股權益指由控股股東以外人士持有的附屬公司股權。附屬公司內的全面收益總額乃歸屬於非控股權益，即使會引致虧絀結餘。

附屬公司所有權權益變動但未失去控制權，則入賬為股本交易。倘貴集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益

的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)計入損益賬的任何相關盈餘或虧絀。貴集團先前於其他全面收益已確認的應佔成份，重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

附屬公司

附屬公司指受貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘貴集團因參與被投資方業務而對可變回報承擔風險或享有權利，且有能力行使在被投資方的權力影響有關回報(即現時賦予貴集團指導被投資方相關活動的現有能力的權利)，則貴集團擁有該實體的控制權。

倘貴公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的投票權或類似權利，則評估貴公司對被投資方是否擁有權力時，貴集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

公平值計量

貴集團於各報告期末按公平值計量分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇以及投資物業。公平值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場或在未有主要市場的情況下對該資產或負債最有利市場進行。主要或最有利市場須為貴集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，則資產或負債的公平值使用市場參與者於為資產或負債定價時所用假設計量。

非金融資產的公平值計量會計及市場參與者以最高及最佳用途使用資產或售予會以最高及最佳用途使用資產的另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

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

於財務報表以公平值計量或披露的所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要的最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

級別一：根據相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)

級別二：根據最低輸入數據(對公平值計量具有重大影響者)可直接或間接觀察的估值方法

級別三：根據最低輸入數據(對公平值計量具有重大影響者)不可觀察的估值方法

對於按經常性基準於財務報表確認的資產及負債，貴集團於各報告期末重新評估分類(基於對計量公平值整體而言屬重要的最低層輸入數據)，以確定有否在各等級之間轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就一項資產進行年度減值測試(不包括工程合約資產、金融資產及投資物業及分類為持作出售的非流動資產)，則估計資產的可收回金額。一項資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減銷售成本的較高者計算，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所產生者的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

資產的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的貨幣時間價值及資產特定風險的稅前折現率折減至現值。除非該資產以重估數額列賬，減值虧損方根據該重估資產的有關會計政策處理，否則減值虧損於其產生的期間在損益表內扣除。

於每個報告期末均會就是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已經減少作出評估。倘存有任何該等跡象，便估計可收回金額。除商譽外，僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，於先前已確認的資產減值虧損方可撥回，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／攤銷後的賬面值，高出金額不得撥回。除非該資產以重估金額列賬，減值虧損的撥回方根據有關會計政策就該重估資產處理，否則，任何減值虧損的撥回於產生當期計入損益表內。

關連人士

一方被視為 貴集團的關連人士，倘：

(a) 屬以下人士，即該人士或該人士的近親與 貴集團有關連：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團的主要管理層成員；

或

(b) 符合下列任何條件，即該實體與 貴集團有關連：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體 (或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司) 的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體 (或該實體的母公司) 主要管理層成員。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本或估值減累計折舊及任何減值虧損入賬。當物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或屬於被分類為持作出售的出售集團的一部分時，該項目不計提折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬 (進一步詳情載於「持作出售的非流動資產及出售集團」的會計政策)。物業、廠房及設備項目的成本值包括購買價及令資產達致作擬定用途的運作狀況及地點所產生的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的費用，如維修及保養費等，一般在費用產生的期間內自損益表扣除。倘能符合確認條件，重大檢查的開支可於資產賬面值予以資本化作為代替。倘物業、廠房及設備的主要部分須分期替換，貴集團會確認該等部分為有特定使用年期的個別資產，並對其相應作出折舊。

貴集團經常進行估值以確保重估資產的公平值與其賬面值不會有重大差異。物業、廠房及設備的價值變動作物業重估儲備變動處理。如按個別資產基準，此儲備的總數不足以彌補虧絀，則超逾虧絀的數額在損益表扣除。其後任何重估盈餘計入損益表，惟以過往扣除的虧絀為限。基於資產經重估賬面值的折舊與基於該項資產原來成本的折舊的差額部分，每年會由物業重估儲備轉撥至保留溢利。出售一項重估資產時，於以往估值實現的資產重估儲備的有關部分乃轉入保留溢利，作為儲備的變動處理。

折舊以直線法或餘額遞減法按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本或估值至剩餘價值計算。就此而言的主要年率如下：

租賃土地及樓宇	按剩餘租賃年期
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期
傢具及裝置	15% (按餘額遞減法)
辦公室設備	15% (按餘額遞減法)
工具及設備	15% (按餘額遞減法)
汽車	15% (按餘額遞減法)

當一項物業、廠房及設備的各部分的可使用年期各有不同，此項目的成本或估值將按合理基礎於各部分分配，而每部分將單獨計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各財政年度末進行至少一次檢討及調整(如適合)。

當物業、廠房及設備項目(包括任何首次獲確認的重大部分)獲出售或經其使用或出售而估計於日後不再有經濟效益時，將終止確認。於資金終止確認的年度在損益表確認的任何出售或報廢的收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

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的所持土地及樓宇的權益。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，乃反映於報告期末的市況。

投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損，於彼等產生年度計入損益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生的任何收益或虧損，於其報廢或出售的年度在損益表內確認。

如 貴集團佔用的物業由自用物業轉變為投資物業， 貴集團根據於「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策於更改用途日將該物業入賬，而於當日有關該物業的賬面值及公平值的差額根據於上文「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策按重估入賬。

持作出售的非流動資產及出售集團

倘非流動資產及出售集團的賬面值將主要通過銷售交易而非通過持續使用來收回，則非流動資產及出售集團會被分類為持作出售。要達致這種情況，有關資產或出售集團須可按其現狀即時出售，惟須符合出售有關資產或出售集團的一般及慣常條款。分類為出售集團的附屬公司所有資產及負債（不論出售後 貴集團是否保留前附屬公司的非控股權益）會被重新分類為持作出售。

被分類為持作出售的非流動資產及出售集團（投資物業及金融資產除外）以賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。被分類為持作出售的物業、廠房及設備及無形資產不予折舊或攤銷。

經營租賃

當資產擁有權的絕大部分回報及風險保留於出租人的租約，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，於經營租賃下的應收租金以直線法按租期計入損益表內。當 貴集團為承租人時，於經營租賃下的應付租金以直線法按租期於損益表扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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

正常情況下買入及出售的金融資產於交易日確認，即 貴集團承諾購入或出售該資產的日期。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的期間內交付資產的買入或出售金融資產。

其後計量

金融資產的其後計量視以下分類而定：

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產隨後以實際利率法扣除任何減值備抵計算攤銷成本入賬。攤銷成本乃經計及有關收購的任何折讓或溢價後計算，並包括構成實際利率整體一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益內。貸款及應收款項的減值虧損分別於損益表的財務費用及其他營運開支確認。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產其中一部分或一組類似的金融資產其中一部分)主要在下列情況下終止確認(即從 貴集團合併財務狀況表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 當 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉遞」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收到的現金流量全數付予第三方；及
(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

當貴集團在已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立一項轉遞安排時，需評估是否及在何種程度上保留該資產的風險及回報。當並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權時，則貴集團繼續確認所轉讓資產，惟以貴集團持續參與為限。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的權利及義務的基準計量。

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。倘於初步確認資產後，一項或多項已發生的事件對該項或該組金融資產能可靠估計的估計未來現金流量造成影響，則存在減值。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，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，貴集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別非重大的金融資產，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的金融資產（無論重大與否）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的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

所確認任何減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值的差額計算。估計未來現金流量的現值以該金融資產初始實際利率（即首次確認時計算的實際利率）折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而扣減，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後的賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後無實際期望可予收回，且所有抵押品均已變現或轉入貴集團，貸款及應收款項連同任何相關撥備則予以撤銷。

倘若在其後期間，估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘撤銷的款項稍後可收回，則收回的款項會計入損益表的其他營運開支。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時被分類為按公平值計入損益賬的金融負債、貸款及借款，或被指定為一項有效對沖的對沖工具的衍生工具（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認，倘為貸款及借款，則應扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括應付賬項、其他應付款項及應計費用、應付一名非控股股東及餘下集團款項以及計息銀行借貸。

其後計量

金融負債其後計量視以下分類而定：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷程序時，有關盈虧在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項的任何折讓或溢價及屬實際利率整體一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的財務費用內。

財務擔保合約

貴集團作出的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的條款償還到期款項而招致損失的合約。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的交易成本作出調整。於首次確認後，貴集團按如下的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的最佳估計數額；及(ii)最初確認的數額減（如適合）累計攤銷。

終止確認金融負債

金融負債於負債的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的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認為一項新負債，而各項賬面值之間的差額乃於損益表中確認。

抵銷金融工具

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

現金及現金等值項目

就合併現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款以及可隨時兌換為已知數額現金、承受輕微的價值變動風險以及一般於購入後三個月內到期的短期高流動投資，扣除須於提出要求時即時償還的銀行透支。現金及現金等值項目構成 貴集團現金管理的其中一部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制的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。與於損益賬外確認的項目有關的所得稅於損益賬外確認，可於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及過往期間的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的稅率（及稅法），並考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

遞延稅項乃採用負債法就於報告期末的資產與負債的稅基與其用作財務申報的賬面值之間的所有暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項負債乃於非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債產生，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；及

- 就有關於附屬公司投資的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制及暫時差額於可見的未來不可能撥回者。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、未使用稅項抵免及任何未使用稅項虧損的結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、未使用稅項抵免及未使用稅項虧損的結轉時才予確認，惟以下情況除外：

- 倘有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產乃於非業務合併的交易中初次確認資產或負債產生，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；及
- 就有關於附屬公司的投資的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產惟僅限於在可見的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。

遞延稅項資產的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令全部或部分遞延稅項資產被動用為止。未予確認的遞延稅項資產會於各報告期末進行重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產得以收回時確認。

遞延稅項資產及負債根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅務法例），按預期於資產變現及負債清償期間的適用稅率計量。

遞延稅項資產與遞延稅項負債可在即期稅項資產與即期稅項負債有合法可強制執行權利進行抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關的情況下，方可互相抵銷。

收入確認

收入乃於經濟利益可能流入 貴集團及收入得以可靠地計量時按以下基準確認：

- (a) 工程合約的收入乃按完工的百分比確認，詳情載於下文「工程合約」的會計政策；
- (b) 租金收入乃就有關租約年期按時間比例法確認；

- (c) 利息收入乃按應計基準採用實際利率法，採用在金融工具的預計年期內折現估計未來可收取現金至金融資產的賬面淨值的利率確認；及
- (d) 管理費收入在服務提供時確認。

工程合約

合約收入包括經協定合約款額及來自工程更改令、索償及獎勵款項的適當款額。所產生的合約成本包括直接材料、分包成本、直接勞工成本及分攤適當部分的可變與固定建築經常支出。

固定價格工程合約收入乃按完工進度百分比確認，並參照至今已產生的成本佔有關合約估計總成本的比例計量。

成本加成工程合約的收入乃按完工進度百分比並參照期內產生的可收回成本加上賺取的有關費用確認，按至今已產生的成本佔有關合約估計總成本的比例計量。

如管理層預期有任何可預見虧損，會即時就此計提撥備。倘迄今已產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾按進度收取的款項，則所超逾的款額以應收合約客戶款項處理。倘按進度收取的款項超逾迄今已產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則所超逾的款額以應付合約客戶款項處理。

以股份為基礎的付款

以股份為基礎的補償

貴公司的最終控股公司設有一項以股權結算、以股份為基礎的補償計劃，旨在向合資格參與者(包括 貴公司所有董事)提供激勵及獎勵。

與該等董事進行的以股權結算的交易的成本乃參考授出當日使用期權定價模型得出的公平值計量，除非董事認為該以股權結算的交易的成本就 貴公司業績而言並不重大。

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」)，供所有合資格的僱員參與強積金計劃。供款按僱員基本薪金的某一百分比提

撥，並於根據強積金計劃規定需要支付時自損益表扣除。強積金計劃資產乃與 貴集團資產分開，由獨立管理基金持有。 貴集團作出的僱主供款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的附屬公司的僱員均須參加由當地市政府運作的中央退休金計劃。此等附屬公司須提撥薪金費用的若干百分比為中央退休金計劃供款，並根據中央退休金計劃規定須予供款時於損益表扣除。

借貸成本

收購或建設合資格資產（即需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售的資產）而直接產生的借貸成本，乃資本化為該等資產成本的一部分。該借貸成本於有關資產已大致可作其擬定用途或出售時停止撥充資本。在特定借貸撥作合資格資產的支出前，暫時用作投資所賺取的投資收入會從資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括一間實體就借入資金產生的利息及其他成本。

股息

董事擬派付的末期股息指在財務狀況表權益部分列作保留溢利的獨立分配，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。

由於 貴公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息的擬派及宣派乃同步進行。故此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

外幣

此等財務報表乃以 貴公司的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，而每個實體的財務報表所包含的項目均採用該功能貨幣計量。 貴集團旗下實體所記錄的外幣交易最初以交易當日的各功能貨幣匯率記錄。以外幣計算的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表確認。

以外幣歷史成本計算的非貨幣項目按最初交易當日的匯率換算。以外幣公平值計算的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目交易所產生的收益或虧損與確認該項目公平值變動的盈虧的處理方法一致(即於其他全面收益或損益中確認公平值盈虧的項目的換算差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的現行匯率換算為 貴公司的呈報貨幣，而損益表則按年度的加權平均匯率換算為港元。所產生的匯兌差額於其他全面收益內確認，並累計計入匯率波動儲備。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益部分於損益表確認。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量乃按現金流量當日的匯率換算為港元。年內海外附屬公司頻繁產生的現金流量乃按年內的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 貴集團的財務報表時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對所呈報的收入、開支、資產及負債的金額，及其隨附披露以及或然負債披露會產生影響。由於有關假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於將來對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

應用 貴集團的會計政策時，管理層作出下列對財務報表已確認金額影響最為重大的判斷(涉及估計的判斷除外)：

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約。基於對安排的條款及條件的評估， 貴集團已決定保留於經營租賃租出的該等物業擁有權的所有重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

貴集團釐定一項物業是否符合一項投資物業的資格，及已制定作出該判斷的標準。投資物業乃為賺取租金或資本增值或兩者兼而有之而持有的物業。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的其他資產。

部分物業包括持作賺取租金或資本增值的部分及持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分。倘該等部分能被獨立出售(或按融資租賃獨立租出)，貴集團將該等部分分開列賬。倘該等部分不能被獨立出售，則僅於生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分極小時，該物業方為投資物業。

將按個別物業基準作出判斷，以釐定輔助設施的重要程度是否足以令人令該物業不能符合投資物業的資格。

估計不明朗因素

以下為有關未來的主要假設以及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險可導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整。

估計遞延稅項資產的可變現性

估計來自稅項虧損的遞延稅項資產價值的過程涉及確定適當稅項撥備，預測未來數年的應課稅收入及評估透過未來應課稅溢利動用稅項收益的能力。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。有關貴集團未確認稅項虧損的更多詳情載於財務資料附註26。

物業、廠房及設備的使用年限及減值

貴集團根據性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際使用年限的過往經驗，釐定其物業、廠房及設備的使用年限及相關折舊支出。因技術創新及同行競爭者因應嚴格的行業周期而採取的行動，可令估計使用年限發生重大變化。

倘可使用年期短於先前的估計，或其將撇銷或撇減技術陳舊或已廢棄的非策略性資產，管理層將提高折舊開支。物業、廠房及設備的實際經濟年限可能與所估計的可使用年限有所不同。定期檢討可導致可折舊年限變動並因而令未來期間的折舊改變。

應收賬項的減值

應收賬項的減值乃根據對應收客戶的應收款項的可收回性作出評估而定。管理層須對減值的確認作出判斷及估計。倘未來的實際結果或期望與最初的估計不同，該等差異將對該等估計作出變動期間的應收款項的賬面值以及減值虧損／減值虧損的撥回構成影響。

4. 經營分類資料

出於管理需要，貴集團僅有一個可報告經營分類，即工程合約及相關業務。由於此為貴集團唯一可報告經營分類，故並無呈列進一步經營分類分析。

地區資料

(a) 對外部客戶的收入

	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日 止五個月期間	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元
香港	391,168	644,825	190,523	246,938
中國內地	149,058	158,331	80,769	69,083
澳門	—	22,223	11,923	2,158
	<u>540,226</u>	<u>825,379</u>	<u>283,215</u>	<u>318,179</u>

以上收入資料乃基於客戶所處位置。

(b) 非流動資產

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
香港	137,372	143,732	18,381
中國內地	10,574	10,993	11,128
	<u>147,946</u>	<u>154,725</u>	<u>29,509</u>

以上非流動資產資料乃基於資產所處位置。

主要客戶資料

截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年八月三十一日止五個月期間，源自對某單一客戶銷售的收入分別約73,303,000港元、123,717,000港元、65,264,000港元(未經審核)及89,514,000港元。

5. 收入及其他收入

收入(亦為 貴集團的營業額)指來自工程合約及相關業務的適當比例的合約收入。

貴集團的收入及其他收入的分析如下：

	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日 止五個月期間	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元
收入				
工程合約及相關業務 的收入	<u>540,226</u>	<u>825,379</u>	<u>283,215</u>	<u>318,179</u>
其他收入				
銀行利息收入	177	192	49	170
管理費收入	6,922	6,156	2,365	204
總租金收入	822	907	332	409
其他	<u>901</u>	<u>5,032</u>	<u>144</u>	<u>506</u>
	<u>8,822</u>	<u>12,287</u>	<u>2,890</u>	<u>1,289</u>

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日 止五個月期間	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元
工程合約成本		504,142	778,333	265,579	295,805
核數師酬金		1,013	902	437	471
折舊	14	3,684	5,010	2,098	2,191
土地及樓宇根據經營 租賃的最低租金付款		938	995	404	399
出售物業、廠房及 設備項目虧損 [^]		68	39	—	284
投資物業租金收入 減：支出		(486)	(601)	(205)	(281)
租金收入		35	36	36	35
		<u>(451)</u>	<u>(565)</u>	<u>(169)</u>	<u>(246)</u>
僱員福利開支 (包括董事酬金—附註8)：					
工資及薪金		27,328	30,811	11,468	11,290
退休金計劃供款*		750	870	283	327
減：資本化款項		(6,212)	(7,792)	(3,290)	(3,747)
		<u>21,866</u>	<u>23,889</u>	<u>8,461</u>	<u>7,870</u>
外匯差額，淨值 [^]		150	—	—	—
未追討負債的撥回		—	(4,188)	—	—
應收賬項減值／ (減值撥回) [^]	17	(69)	15	—	—
其他應收款項減值 [^]	18	—	64	—	—
		<u>—</u>	<u>64</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

* 於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日，貴集團並無沒收供款可供於未來數年減少向退休計劃供款。

[^] 此等款項列入合併損益表內的「其他經營開支，淨額」。

附錄一

會計師報告

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至三月三十一日		截至八月三十一日	
	止年度		止五個月期間	
	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
須於五年內悉數償還的 銀行貸款及透支利息 以及未按公平值計入 損益賬的金融負債的 利息開支總額	1,139	826	245	746
減：已資本化的利息	(1,083)	(804)	(243)	(707)
	<u>56</u>	<u>22</u>	<u>2</u>	<u>39</u>

8. 董事酬金

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露的有關期間及截至二零一三年八月三十一日止五個月期間董事酬金如下：

	截至三月三十一日		截至八月三十一日	
	止年度		止五個月期間	
	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他酬金：				
薪金、花紅及津貼	3,191	3,819	1,827	1,397
退休金計劃供款	84	90	38	40
	<u>3,275</u>	<u>3,909</u>	<u>1,865</u>	<u>1,437</u>

(a) 獨立非執行董事

於有關期間結束後，三名董事於二零一四年十二月十六日獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

(b) 執行董事

	薪金、 花紅及津貼 千港元	退休 金計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一三年三月三十一日止年度			
謝文盛先生	455	—	455
姜國祥先生	1,197	54	1,251
郭冠強先生	734	15	749
羅永寧先生	805	15	820
	<u>3,191</u>	<u>84</u>	<u>3,275</u>
截至二零一四年三月三十一日止年度			
謝文盛先生	420	—	420
姜國祥先生	1,557	60	1,617
郭冠強先生	986	15	1,001
羅永寧先生	856	15	871
	<u>3,819</u>	<u>90</u>	<u>3,909</u>
截至二零一四年八月三十一日止 五個月期間			
謝文盛先生	183	—	183
姜國祥先生	540	26	566
郭冠強先生	318	7	325
羅永寧先生	356	7	363
	<u>1,397</u>	<u>40</u>	<u>1,437</u>
截至二零一三年八月三十一日止 五個月期間(未經審核)			
謝文盛先生	175	—	175
姜國祥先生	817	25	842
郭冠強先生	493	6	499
羅永寧先生	342	7	349
	<u>1,827</u>	<u>38</u>	<u>1,865</u>

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的任何安排。

於有關期間，貴集團並無向董事支付任何酬金作為吸引彼等加入或加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。

9. 五名最高薪僱員

截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年八月三十一日止五個月期間的五名最高薪僱員分別包括三名、三名、兩名及三名董事，其酬金詳情載於上文附註8。截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年八月三十一日止五個月期間，餘下兩名、兩名、三名及兩名非董事最高薪僱員的酬金詳情分別列示如下：

	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日止 五個月期間	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元
薪金、花紅及津貼	1,461	1,962	1,367	633
退休金計劃供款	67	74	37	32
	<u>1,528</u>	<u>2,036</u>	<u>1,404</u>	<u>665</u>

薪酬在下列範圍的非董事最高薪僱員人數如下：

	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日止 五個月期間	
	二零一三年	二零一四年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
零至1,000,000港元	2	1	3	2
1,000,001港元至 1,500,000港元	—	1	—	—
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

於有關期間，貴集團並無向五名最高薪僱員中任何者支付任何酬金作為吸引其加入或加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。

10. 所得稅

於有關期間及截至二零一三年八月三十一日止五個月期間，香港利得稅乃就於香港產生的估計應課稅溢利按稅率16.5%計算，除非於該年度／期間，貴集團的附屬公司並無在香港產生任何應課稅溢利或擁有結轉自過往年度的可用稅項虧損可抵扣該年度／期間產生的應課稅溢利。其他地區應課稅溢利的稅項已按貴集團營運所在司法權區的現行稅率計算。

	截至三月三十一日		截至八月三十一日止	
	止年度		五個月期間	
	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
即期－香港				
年／期內支出	1,149	1,646	670	1,354
即期－其他地區				
年／期內支出	1,673	2,603	464	898
遞延(附註26)	338	159	—	(262)
	<u>3,160</u>	<u>4,408</u>	<u>1,134</u>	<u>1,990</u>
年／期內稅項支出總額	<u>3,160</u>	<u>4,408</u>	<u>1,134</u>	<u>1,990</u>

附錄一

會計師報告

適用於使用 貴公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日止 五個月期間	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元
除稅前溢利	10,434	20,360	6,296	7,073
按法定稅率16.5%計算的稅項 於其他司法權區經營的公司	1,722	3,359	1,038	1,167
不同稅率的影響	175	518	595	557
毋須繳稅收入	(421)	(810)	(6)	(37)
不可扣稅開支	1,540	1,219	71	764
過往期間動用的稅項虧損	(543)	(593)	(226)	(234)
未確認的稅項虧損及暫時差額	614	702	(437)	(6)
其他	73	13	99	(221)
按 貴集團實際稅率計算的 稅項開支(截至二零一三年 三月三十一日止年度： 30.3%、截至二零一四年 三月三十一日止年度： 21.7%、截至二零一三年 八月三十一日止五個月期間： 18.0%(未經審核)及截至 二零一四年八月三十一日 止五個月期間：28.1%)	3,160	4,408	1,134	1,990

11. 貴公司擁有人應佔溢利

截至二零一四年八月三十一日止五個月期間， 貴公司擁有人應佔合併溢利包括已列入 貴公司財務報表之虧損2,912,000港元(附註28(b))。

12. 股息

貴公司於有關期間並無派付或宣派任何股息。

有關期間後，於二零一四年十二月四日， 貴集團旗下一家附屬公司根據重組向餘下集團宣派及派付200,000,000港元的股息，於二零一四年十二月十六日， 貴公司根據重組向餘下集團宣派及派付35,000,000港元的股息。

附錄一

會計師報告

13. 貴公司普通股本持有人應佔每股盈利

鑒於重組及 貴集團於有關期間及截至二零一三年八月三十一日止五個月期間的業績按上文附註2.1所披露者而編製，故載入每股盈利資料對本報告而言並無意義，因而並無呈列。

14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇	租賃裝修	傢具及 裝置	辦公設備	工具及 設備	汽車	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一三年 三月三十一日							
於二零一二年 四月一日：							
成本或估值	99,304	1,012	2,057	3,928	1,962	5,981	114,244
累計折舊	—	(891)	(1,791)	(3,525)	(1,918)	(3,737)	(11,862)
賬面淨額	<u>99,304</u>	<u>121</u>	<u>266</u>	<u>403</u>	<u>44</u>	<u>2,244</u>	<u>102,382</u>
於二零一二年 四月一日，							
扣除累計折舊	99,304	121	266	403	44	2,244	102,382
添置	—	—	161	366	21	51	599
轉撥至投資物業 (附註15)	(8,875)	—	—	—	—	—	(8,875)
出售	—	—	—	(89)	—	—	(89)
重估盈餘	47,292	—	—	—	—	—	47,292
年內計提折舊	(2,992)	(97)	(44)	(125)	(11)	(415)	(3,684)
匯兌調整	71	—	—	(1)	—	1	71
於二零一三年 三月三十一日	<u>134,800</u>	<u>24</u>	<u>383</u>	<u>554</u>	<u>54</u>	<u>1,881</u>	<u>137,696</u>
於二零一三年 三月三十一日：							
成本或估值	134,800	1,016	2,218	3,773	1,983	6,037	149,827
累計折舊	—	(992)	(1,835)	(3,219)	(1,929)	(4,156)	(12,131)
賬面淨額	<u>134,800</u>	<u>24</u>	<u>383</u>	<u>554</u>	<u>54</u>	<u>1,881</u>	<u>137,696</u>

附錄一

會計師報告

	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	辦公設備 千港元	工具及 設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本或估值分析：							
按成本	—	1,016	2,218	3,773	1,983	6,037	15,027
按估值	134,800	—	—	—	—	—	134,800
	<u>134,800</u>	<u>1,016</u>	<u>2,218</u>	<u>3,773</u>	<u>1,983</u>	<u>6,037</u>	<u>149,827</u>
二零一四年 三月三十一日							
於二零一三年 三月三十一日 及二零一三年 四月一日：							
成本或估值	134,800	1,016	2,218	3,773	1,983	6,037	149,827
累計折舊	—	(992)	(1,835)	(3,219)	(1,929)	(4,156)	(12,131)
賬面淨額	<u>134,800</u>	<u>24</u>	<u>383</u>	<u>554</u>	<u>54</u>	<u>1,881</u>	<u>137,696</u>
於二零一三年 四月一日， 扣除累計折舊	134,800	24	383	554	54	1,881	137,696
添置	—	—	—	211	20	28	259
出售	—	—	—	(17)	—	(25)	(42)
重估盈餘	10,944	—	—	—	—	—	10,944
年內計提折舊	(4,344)	(25)	(122)	(123)	(13)	(383)	(5,010)
匯兌調整	—	1	—	—	—	2	3
於二零一四年 三月三十一日	<u>141,400</u>	<u>—</u>	<u>261</u>	<u>625</u>	<u>61</u>	<u>1,503</u>	<u>143,850</u>
於二零一四年 三月三十一日：							
成本或估值	141,400	1,016	2,218	3,926	2,003	6,023	156,586
累計折舊	—	(1,016)	(1,957)	(3,301)	(1,942)	(4,520)	(12,736)
賬面淨額	<u>141,400</u>	<u>—</u>	<u>261</u>	<u>625</u>	<u>61</u>	<u>1,503</u>	<u>143,850</u>
成本或估值分析：							
按成本	—	1,016	2,218	3,926	2,003	6,023	15,186
按估值	141,400	—	—	—	—	—	141,400
	<u>141,400</u>	<u>1,016</u>	<u>2,218</u>	<u>3,926</u>	<u>2,003</u>	<u>6,023</u>	<u>156,586</u>

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

	租賃土地 及樓宇	租賃裝修	傢具及 裝置	辦公設備	工具及 設備	汽車	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一四年							
八月三十一日							
於二零一四年							
三月三十一日							
及二零一四年							
四月一日：							
成本或估值	141,400	1,016	2,218	3,926	2,003	6,023	156,586
累計折舊	—	(1,016)	(1,957)	(3,301)	(1,942)	(4,520)	(12,736)
賬面淨額	<u>141,400</u>	<u>—</u>	<u>261</u>	<u>625</u>	<u>61</u>	<u>1,503</u>	<u>143,850</u>
於二零一四年							
四月一日，							
扣除累計折舊	141,400	—	261	625	61	1,503	143,850
添置	—	—	—	72	—	—	72
出售	—	—	(2)	(74)	(4)	(204)	(284)
重估盈餘	[8,374]	—	—	—	—	—	[8,374]
期內計提折舊	(1,974)	—	(29)	(50)	(6)	(132)	(2,191)
重新分類為分類為 持作出售的非流動 資產(附註20)	<u>[(131,400)]</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>[(131,400)]</u>
於二零一四年							
八月三十一日							
	<u>16,400</u>	<u>—</u>	<u>230</u>	<u>573</u>	<u>51</u>	<u>1,167</u>	<u>18,421</u>
於二零一四年							
八月三十一日：							
成本或估值	16,400	431	2,210	1,744	1,481	2,809	25,075
累計折舊	—	(431)	(1,980)	(1,171)	(1,430)	(1,642)	(6,654)
賬面淨額	<u>16,400</u>	<u>—</u>	<u>230</u>	<u>573</u>	<u>51</u>	<u>1,167</u>	<u>18,421</u>
成本或估值分析：							
按成本	—	431	2,210	1,744	1,481	2,809	8,675
按估值	<u>16,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,400</u>
	<u>16,400</u>	<u>431</u>	<u>2,210</u>	<u>1,744</u>	<u>1,481</u>	<u>2,809</u>	<u>25,075</u>

貴集團的租賃土地及樓宇於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日由獨立專業合資格估值師滙鋒評估有限公司按現時用途單獨重估，總公開市值分別為134,800,000港元、141,400,000港元及16,400,000港元。

附錄一

會計師報告

截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一四年八月三十一日止五個月期間，重估產生的重估盈餘分別為47,292,000港元、10,944,000港元及[8,374,000]港元，均已計入其他全面收入。

倘該等土地及樓宇按歷史成本減累計折舊列賬，其於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日的賬面值將分別約為13,814,000港元、13,337,000港元及1,673,000港元。

根據重組安排（按財務資料附註20進一步詳述），租賃土地及樓宇乃重新分類為分類為持作出售的非流動資產，其截至二零一四年八月三十一日的賬面值為[131,400,000]港元。

租賃土地及樓宇的詳情如下：

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元
長期租約：			
香港	12,100	13,000	[16,400]
中期租約：			
香港	122,700	128,400	—
	<u>134,800</u>	<u>141,400</u>	<u>[16,400]</u>

於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日，賬面值總額分別為134,800,000港元及141,400,000港元及[16,400,000]港元的 貴集團若干租賃土地及樓宇已予抵押為 貴集團獲授若干銀行信貸作擔保（附註25）。

貴集團委聘外部估值師負責對 貴集團的物業進行外部估值，並於就年度財務報告進行估值時，就估值假設及估值結果與估值師進行討論。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

公平值等級

下表闡述 貴集團持作自用物業的公平值計量等級：

	於二零一三年三月三十一日 使用以下級別的公平值計量			
	於 活躍市場 的報價 (級別一) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	總計 千港元
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
辦公物業及倉庫	—	—	134,800	134,800
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>134,800</u>	<u>134,800</u>
	於二零一四年三月三十一日 使用以下級別的公平值計量			
	於 活躍市場 的報價 (級別一) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	總計 千港元
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
辦公物業及倉庫	—	—	141,400	141,400
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>141,400</u>	<u>141,400</u>
	於二零一四年八月三十一日 使用以下級別的公平值計量			
	於 活躍市場 的報價 (級別一) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	總計 千港元
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
倉庫	—	—	[16,400]	[16,400]
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>[16,400]</u>	<u>[16,400]</u>

於有關期間，級別一與級別二之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自級別三。

附錄一

會計師報告

於公平值等級級別三內分類的公平值計量的對賬：

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日的賬面值	99,304	134,800	141,400
折舊	(2,992)	(4,344)	(1,974)
轉撥至投資物業	(8,875)	—	—
於其他全面收入內確認的重估盈餘	47,292	10,944	[8,374]
匯兌調整	71	—	—
重新分類為分類為持作出售的非流動資產	—	—	[(131,400)]
	<u>134,800</u>	<u>141,400</u>	<u>[16,400]</u>
於三月三十一日／八月三十一日的賬面值	<u>134,800</u>	<u>141,400</u>	<u>[16,400]</u>

所用估值技術及持作自用物業估值主要輸入數據概述如下：

於二零一三年三月三十一日

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍(加權平均數)
辦公物業及倉庫	直接比較法	市場單位售價 (每平方呎)	2,434港元至5,801港元

於二零一四年三月三十一日

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍(加權平均數)
辦公物業及倉庫	直接比較法	市場單位售價 (每平方呎)	2,615港元至6,070港元

於二零一四年八月三十一日

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍(加權平均數)
倉庫	直接比較法	市場單位售價 (每平方呎)	[3,300]港元

直接比較法

根據市場法，公平值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售並經參考市場上公開的可比較銷售交易而估計。

進行估值時會整體考慮物業的特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出每平方呎的市場價格。

主要輸入數據為每平方呎的市場價格，當市場價格大幅上升(下跌)時，會導致物業公平值大幅上升(下跌)。

15. 投資物業

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元
於四月一日的賬面值	—	10,250	10,875
公平值調整收益淨額	1,353	635	[125]
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	8,875	—	—
匯兌調整	22	(10)	88
	<u>10,250</u>	<u>10,875</u>	<u>[11,088]</u>

貴集團的投資物業位於中國內地，按長期租約持有。

於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日，貴集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師滙鋒評估有限公司進行的估值分別重估為10,250,000港元、10,875,000港元及[11,088,000]港元。

於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日，貴集團賬面值分別為10,250,000港元、10,875,000港元及[11,088,000]港元的投資物業已出租予獨立第三方。

貴集團委聘外部估值師負責對貴集團的物業進行外部估值，並於就年度財務報告進行估值時，就估值假設及估值結果與估值師進行討論。

附錄一

會計師報告

公平值等級

下表闡述 貴集團投資物業的公平值計量等級：

	於二零一三年三月三十一日 使用以下級別的公平值計量			
	於 活躍市場 的報價 (級別一) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	總計 千港元
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
商業物業及停車位	—	—	10,250	10,250
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,250</u>	<u>10,250</u>
	於二零一四年三月三十一日 使用以下級別的公平值計量			
	於 活躍市場 的報價 (級別一) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	總計 千港元
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
商業物業及停車位	—	—	10,875	10,875
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,875</u>	<u>10,875</u>
	於二零一四年八月三十一日 使用以下級別的公平值計量			
	於 活躍市場 的報價 (級別一) 千港元	重大 可觀察 輸入數據 (級別二) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (級別三) 千港元	總計 千港元
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
商業物業及停車位	—	—	[11,088]	[11,088]
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>[11,088]</u>	<u>[11,088]</u>

於年內，級別一與級別二之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自級別三。

附錄一

會計師報告

分類為公平值等級級別三內的公平值計量的對賬：

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日的賬面值	—	10,250	10,875
於損益內其他經營收入／(開支)淨額中			
確認的公平值調整收益淨額	1,353	635	[125]
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	8,875	—	—
匯兌調整	22	(10)	88
	<u>10,250</u>	<u>10,875</u>	<u>[11,088]</u>
於三月三十一日／八月三十一日的賬面值	<u>10,250</u>	<u>10,875</u>	<u>[11,088]</u>

投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概述如下：

於二零一三年三月三十一日

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍(加權平均數)
商業物業	投資法	估計租金價值 (每平方米及每月)	人民幣183元
		年期收益率	6%
		復歸收益率	7%
停車位	直接比較法	市場單位售價	人民幣300,000元

於二零一四年三月三十一日

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍(加權平均數)
商業物業	投資法	估計租金價值 (每平方米及每月)	人民幣189元
		年期收益率	6.25%
		復歸收益率	6.75%
停車位	直接比較法	市場單位售價	人民幣300,000元

於二零一四年八月三十一日

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍(加權平均數)
商業物業	投資法	估計租金價值 (每平方米及每月) 年期收益率 復歸收益率	人民幣[189]元 [6.25%] [6.75%]
停車位	直接比較法	市場單位售價	人民幣[350,000]元

投資法

根據投資法，公平值乃按將該等物業自現有租賃的應收租金及潛在復歸市場租金予以資本化的基準估計。

進行估值時會考慮每平方米估計租金價值、年期價值及復歸價值。年期價值乃根據年期收益率及現有租期產生的租金價值釐定。而復歸價值乃經整體參考投資物業的特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，根據估計市場租金價值釐定，以得出復歸收益率。

主要輸入數據為每平方米估計租金價值，當每平方米租金價值大幅上升(下跌)時，會導致投資物業公平值大幅上升(減少)。

直接比較法

根據直接比較法，公平值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售並經參考市場上公開的可比較銷售交易而估計。

進行估值時會整體考慮持作自用物業的特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出市場價格。

主要輸入數據為市場價格，當市場價格大幅上升(下跌)時，會導致持作自用物業公平值大幅上升(下跌)。

附錄一

會計師報告

16. 工程合約

	於三月三十一日		於八月
	二零一三年	二零一四年	三十一日
	千港元	千港元	二零一四年
			千港元
應收合約客戶款項總額	8,682	7,563	18,790
應付合約客戶款項總額	(58,222)	(87,845)	(98,175)
	<u>(49,540)</u>	<u>(80,282)</u>	<u>(79,385)</u>
迄今已支出的合約成本加已確認溢利減 已確認虧損及可預見虧損撥備	1,914,113	1,224,693	2,700,164
減：按進度所收款項	(1,963,653)	(1,304,975)	(2,779,549)
	<u>(49,540)</u>	<u>(80,282)</u>	<u>(79,385)</u>

17. 應收賬項

	於三月三十一日		於八月
	二零一三年	二零一四年	三十一日
	千港元	千港元	二零一四年
			千港元
應收賬項	53,138	59,777	67,230
減值	(4,386)	(4,373)	(4,373)
	<u>48,752</u>	<u>55,404</u>	<u>62,857</u>
應收保證金	7,883	13,502	14,237
	<u>56,635</u>	<u>68,906</u>	<u>77,094</u>

貴集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。授予客戶的信用期介乎14日至90日。至於有關貴集團所開展建築工程的應收保證金，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的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。鑒於以上所述及貴集團應收賬項與為數眾多的多元化客戶有關，因此並無重大集中信貸風險。貴集團並無就其應收賬項餘額持有任何抵押品或其他信貸強化措施。應收賬項為免息。

附錄一

會計師報告

於報告期末，按發票日期及扣除撥備後計算的應收賬項的賬齡分析如下：

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
即期至90日	42,879	53,662	61,013
91至180日	856	1,037	527
181至360日	3,988	64	718
逾360日	1,029	641	599
	<u>48,752</u>	<u>55,404</u>	<u>62,857</u>
應收保證金	7,883	13,502	14,237
	<u>56,635</u>	<u>68,906</u>	<u>77,094</u>

應收賬項的減值撥備變動如下：

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日	13,661	4,386	4,373
撤銷不可收回的金額	(9,206)	(28)	—
已確認／(撥回)減值虧損(附註6)	(69)	15	—
	<u>4,386</u>	<u>4,373</u>	<u>4,373</u>

上述應收賬項的減值撥備包括於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日撥備前賬面值分別為4,386,000港元、4,373,000港元及4,373,000港元的應收賬項的個別減值撥備4,386,000港元、4,373,000港元及4,373,000港元。個別減值的應收賬項與面臨財務困難或拖欠還款的客戶有關，該等應收賬項預期不可收回。

附錄一

會計師報告

並無個別或整體被認為出現減值的應收賬項的賬齡分析如下：

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
既無逾期亦無減值	42,879	53,662	61,013
逾期少於三個月	4,839	1,101	931
逾期三至六個月	5	—	314
逾期六個月以上	1,029	641	599
	<u>48,752</u>	<u>55,404</u>	<u>62,857</u>

既無逾期亦無減值的應收款項與眾多多元化客戶有關，該類客戶近期並無拖欠記錄。

逾期但並無減值的應收款項與 貴集團擁有良好過往記錄的多名獨立客戶有關。根據過往經驗， 貴公司董事認為，毋須就該等結餘作出任何減值撥備，因為有關信貸質素尚無重大變動，結餘現仍被視為可全部收回。

應收保證金概無逾期或減值。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	貴集團		貴公司	
	於三月三十一日		於八月三十一日	於八月三十一日
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
預付款項	1,029	871	409	395
按金	1,034	1,110	801	—
	<u>2,063</u>	<u>1,981</u>	<u>1,210</u>	<u>395</u>
其他應收款項	10,725	15,258	13,365	—
減值	(4,223)	(4,287)	(4,296)	—
	<u>6,502</u>	<u>10,971</u>	<u>9,069</u>	<u>—</u>
	<u>8,565</u>	<u>12,952</u>	<u>10,279</u>	<u>395</u>

附錄一

會計師報告

除已作出減值的其他應收款項外，餘下資產概無逾期或減值。計入上述淨結餘的金融資產與最近無拖欠記錄的應收款項有關。

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日	4,215	4,223	4,287
減值虧損(附註6)	—	64	—
匯兌調整	8	—	9
	<u>4,223</u>	<u>4,287</u>	<u>4,296</u>
於三月三十一日	<u>4,223</u>	<u>4,287</u>	<u>4,296</u>

上述其他應收款項的減值撥備包括拖欠償還的個別其他應收款項的撥備，且該等應收款項預期不可收回。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸強化措施。

19. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	附註	於三月三十一日		於八月三十一日
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
現金及銀行結餘		23,716	69,263	25,134
定期存款		27,774	27,863	19,035
		<u>51,490</u>	<u>97,126</u>	<u>44,169</u>
減：銀行信貸的已抵押存款	25	<u>(27,774)</u>	<u>(27,863)</u>	<u>(19,035)</u>
現金及現金等值項目		<u>23,716</u>	<u>69,263</u>	<u>25,134</u>

於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日，貴集團以人民幣（「人民幣」）計值的現金及銀行結餘及存款總額分別為13,178,000港元、6,434,000港元及19,877,000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的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。短期定期存款的期限一般為一日至三個月不定，須視乎 貴集團的即時現金需求而定，並按各自短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押存款存放於近期並無失責記錄的信譽良好的銀行。

20. 分類為持作出售的非流動資產

二零一四年八月一日， 貴公司的最終控股公司迪臣宣佈董事會將考慮重組及將 貴集團獨立上市的決定。根據重組， 貴集團的辦公室物業（「辦公室物業」）將按賬面值售予餘下集團。於二零一四年八月三十一日，出售的最後磋商仍在進行中，辦公室物業分類為持作出售的非流動資產。

	於三月三十一日		於八月
	二零一三年	二零一四年	三十一日
	千港元	千港元	二零一四年 千港元
辦公室物業	—	—	[131,400]

貴集團的辦公室物業位於香港，按中期租約持有。

於二零一四年八月三十一日， 貴集團的辦公室物業已抵押作授予 貴集團的若干銀行信貸的抵押品（附註25）。

有關期間後，於二零一四年十一月二十一日， 貴集團根據重組將辦公室物業按其賬面值131,400,000港元出售予餘下集團旗下一家附屬公司。其後，辦公室物業從抵押作授予 貴集團的若干銀行信貸的抵押品中解除（附註25）。概無於出售辦公室物業後在 貴集團的損益中確認任何收益或虧損。

在將辦公室物業重新分類為持作出售的非流動資產前，辦公室物業根據 貴集團會計政策按估值列值，並根據獨立專業合資格估值師滙鋒評估有限公司進行的估值於二零一四年八月三十一日重新估值為131,400,000港元。

貴集團委聘外部估值師負責對 貴集團辦公室物業進行外部估值，並於就年度財務報告進行估值時，就估值假設及估值結束與估值師進行討論。

公平值等級

下表闡述 貴集團辦公室物業的公平值計量等級：

就以下項目進行的 經常性公平值計量：	於二零一四年八月三十一日 使用以下級別的公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 的報價 (級別一)	重大 可觀察 輸入數據 (級別二)	重大 不可觀察 輸入數據 (級別三)	
	千港元	千港元	千港元	
辦公室物業	—	—	[131,400]	[131,400]

於有關期間，級別一與級別二之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自級別三。

持作自用物業所用估值及主要輸入數據概述如下：

於二零一四年八月三十一日

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍(加權平均)
辦公室物業	直接比較法	市場單位售價 (每平方呎)	[6,210]港元

直接比較法

根據市場法，公平值以直接比較法，假設物業權益可交吉出售並經參考市場上公開的可比較銷售交易而估計。

進行估值時會整體考慮物業的特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出每平方呎的市場價格。

主要輸入數據為每平方呎的市場價格，當市場價格大幅上升(下跌)時，會導致物業的公平值大幅上升(下跌)。

21. 應付賬項

於報告期末，應付賬項按發票日期計算的賬齡分析如下：

	於三月三十一日		於八月
	二零一三年	二零一四年	三十一日
	千港元	千港元	二零一四年
即期至90日	26,523	40,940	8,704
91至180日	153	—	—
181至360日	407	—	20
逾360日	3,850	3,955	4,280
	<u>30,933</u>	<u>44,895</u>	<u>13,004</u>

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

22. 其他應付款項及應計費用

	於三月三十一日		於八月
	二零一三年	二零一四年	三十一日
	千港元	千港元	二零一四年
其他應付款項	16,580	17,584	23,625
已收按金	67	604	241
應計費用	4,687	4,619	3,307
	<u>21,334</u>	<u>22,607</u>	<u>27,173</u>

其他應付款項乃免息及須按要求償還。

23. 應付一名非控股股東的款項

應付一名非控股股東的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

24. 與關聯公司及餘下集團的結餘

與關聯公司及餘下集團的結餘均為無抵押、免息及須按要求償還。

應收一間關聯公司兆凱有限公司（「兆凱」）款項的詳情如下：

名稱	二零一四年	二零一四年	二零一三年
	八月三十一日	三月三十一日	四月一日
	千港元	千港元	千港元
兆凱	1,189	668	961
年內／期內最高未償還金額	1,189	961	961

附註：謝文盛先生為 貴集團及兆凱的董事並於其擁有實益權益。

有關期間後，餘下集團的結餘淨額已透過以於二零一四年十二月四日及二零一四年十二月十六日宣派予餘下集團的股息200,000,000港元及35,000,000港元（附註12）及根據重組於二零一四年十二月十六日自餘下集團所收取33,766,000港元的現金結算作抵銷而全數支付。

25. 計息銀行借貸

	於二零一三年三月三十一日			於二零一四年三月三十一日		
	合約利率 (%)	到期日	千港元	合約利率 (%)	到期日	千港元
即期						
銀行貸款	3.75至4.18	二零一三年	15,662	3.75至4.28	二零一四年	20,744
— 有抵押		至			至	
		二零一四年			二零一五年	
銀行透支	最優惠	—	6,465	最優惠	—	10
— 有抵押	利率+0.75			利率+0.75		
信託收據貸款	最優惠	二零一三年	18,902	最優惠	二零一四年	27,428
— 有抵押	利率+0.875	至		利率+0.875	至	
		二零一四年			二零一五年	
			41,029			48,182
非即期						
銀行貸款— 有抵押	3.75至4.18	二零一四年	35,805	3.75至4.18	二零一五年	15,117
		至				
		二零一五年				
			76,834			63,299

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

二零一四年八月三十一日			
	合約利率 (%)	到期日	千港元
即期			
銀行貸款－有抵押	3.75至4.28	二零一四年 至二零一五年	25,522
銀行透支－有抵押	最優惠利率 +0.75	—	6,870
信託收據貸款－有抵押	最優惠利率 +0.875	二零一四年 至二零一五年	35,892
			68,284
			68,284
			於八月
			三十一日
	於三月三十一日		二零一四年
	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元
分析為：			
應償還銀行貸款、透支及信託收據貸款：			
一年內或按要求	41,029	48,182	68,284
第二年	35,805	15,117	—
	76,834	63,299	68,284
	76,834	63,299	68,284

於報告期末，該等銀行借貸的賬面值與其公平值相若。銀行借貸的公平值乃按當時利率貼現預期未來現金流量計算。

於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日，貴集團的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土地及樓宇分別134,800,000港元、141,400,000港元及[16,400,000]港元(附註14)；
- (ii) 抵押 貴集團於二零一四年八月三十一日價值為[131,400,000]港元的辦公室物業(附註20)。有關期間後，此項抵押根據重組於向餘下集團旗下一家附屬公司出售辦公室物業後予以解除(附註20)，而 貴集團須於辦公室物業抵押解除後向銀行存入10,600,000港元的抵押存款；
- (iii) 抵押 貴集團存款分別27,774,000港元、27,863,000港元及19,035,000港元(附註19)；

- (iv) 餘下集團就 貴集團於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日分別獲授的銀行信貸作出的公司擔保；及
- (v) 貴集團若干附屬公司及一間同系附屬公司就其於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日分別獲授的130,000,000港元、130,000,000港元及130,000,000港元銀行信貸作出的交叉擔保。[於有關期間後， 貴集團及餘下集團分別與銀行訂立新融資函件以取代前融資函件，而毋須再以該等交叉擔保作為授予 貴集團及餘下集團銀行融資的抵押品。]

貴集團若干銀行貸款包含按要求還款條款。根據銀行貸款及信託收據貸款的還款期限， 貴集團於二零一三年及二零一四年三月三十一日及二零一四年八月三十一日須就計息銀行借貸償還的金額：於一年內或按要求分別為41,029,000港元、48,182,000港元及63,284,000港元；於第二年內分別為20,688,000港元、15,117,000港元及5,000,000港元；於第三年至第五年內(包括首尾兩年)分別為15,117,000港元、零及零。

26. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債的變動如下：

二零一三年三月三十一日

	加速 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	239	12,610	12,849
年內於損益表扣除的 遞延稅項(附註10)	—	338	338
年內於其他全面收益表扣除 的遞延稅項	—	7,803	7,803
匯兌調整	—	16	16
於二零一三年三月三十一日 的遞延稅項負債	<u>239</u>	<u>20,767</u>	<u>21,006</u>

附錄一

會計師報告

二零一四年三月三十一日

	加速 稅項折舊 千港元	重估物業 千港元	總計 千港元
於二零一三年三月三十一日 及二零一三年四月一日	239	20,767	21,006
年內於損益表扣除的 遞延稅項(附註10)	—	159	159
年內於其他全面收益表扣除的 遞延稅項	—	1,806	1,806
匯兌調整	—	(3)	(3)
	<u>239</u>	<u>22,729</u>	<u>22,968</u>
於二零一四年三月三十一日 的遞延稅項負債	<u>239</u>	<u>22,729</u>	<u>22,968</u>

二零一四年八月三十一日

	加速 稅項折舊 千港元	物業重估 千港元	總計 千港元
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	239	22,729	22,968
期內計入損益表的遞延稅項(附註10)	—	(262)	(262)
期內於其他全面收益表扣除的 遞延稅項	—	1,382	[1,382]
於轉撥至分類為持作出售非流動資產後 租賃土地及樓宇估值的遞延稅項撥回	—	(18,938)	[(18,938)]
匯兌調整	—	14	14
	<u>239</u>	<u>4,925</u>	<u>[5,164]</u>
於二零一四年八月三十一日的 遞延稅項負債	<u>239</u>	<u>4,925</u>	<u>[5,164]</u>

於二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年八月三十一日，貴集團於香港估計稅項虧損分別為524,665,000港元、521,222,000港元及520,496,000港元，可供使用以對銷產生虧損的公司的未來應課稅溢利。由於此等虧損乃來自未來經營溢利收入不明朗的附屬公司，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，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須徵收10%預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國內地與外國投資者的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的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。

貴公司繳付股息予股東並未對所得稅構成影響。

27. 股本

由於 貴公司尚未註冊成立，於二零一三年及二零一四年三月三十一日並無法定及已發行股本。

貴公司於二零一四年七月十八日註冊成立，初始法定股本為390,000港元，分為3,900,000股每股面值0.1港元的股份。於註冊成立當日，1股面值0.1港元的普通股由 貴公司發行及配發予其當時股東。

於二零一四年十二月十六日， 貴公司唯一股東通過一項書面決議案，據此，(a) 貴公司進行股份拆細，據此，各現有每股面值0.10港元的已發行及未發行普通股拆細為兩股每股面值0.05港元的普通股，以致於拆細後， 貴公司的法定股本變為390,000港元，分為7,800,000股每股面值0.05港元的股份，而 貴公司的已發行股本變為0.10港元，分為兩股每股面值0.05港元的股份；(b) 貴公司的法定股本增加1,992,200,000股每股面值0.05港元的普通股由390,000港元(分為7,800,000股每股面值0.05港元的股份)增至合共100,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.05港元的股份)；及(c)因重組向迪臣發展集團有限公司及宏量控股有限公司分別配發[編纂]股每股面值0.05港元的普通股及[編纂]股每股面值0.05港元的普通股。

貴公司

於二零一四年
八月三十一日
千港元

已發行及繳足：

1股每股面值0.1港元的普通股

—

28. 儲備

(a) 貴集團

於各有關期間，貴集團儲備金額及其變動情況於合併權益變動表內呈列。

(b) 貴公司

	累計虧損 千港元
於二零一四年七月十八日(註冊成立日期)	—
期內虧損及期內全面收入總額	(2,912)
	<hr/>
於二零一四年八月三十一日	(2,912)
	<hr/> <hr/>

29. 或然負債

於二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年八月三十一日，貴集團就其若干附屬公司及一間同系附屬公司獲授銀行信貸而向一家銀行作出130,000,000港元的交叉擔保。於二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年八月三十一日，該同系附屬公司已分別動用獲授的零、687,000港元及零銀行信貸。

[按財務資料附註25進一步詳述，於有關期間後，貴集團與銀行訂立新融資函件以取代前融資函件，而毋須再以該等交叉擔保作為授予貴集團銀行融資的抵押品。]

30. 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出租若干物業，議定租約為期一年至三年不等。此外，租約條款一般要求租戶支付保證金，並規定須因應當時市況定期調整租金。

附錄一

會計師報告

於二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年八月三十一日，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的未來租約最低收款總額：

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元
一年內	306	—	306
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—	485
	<u>306</u>	<u>—</u>	<u>791</u>

(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，議定租約為期一至兩年不等。

於二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年八月三十一日，貴集團根據不可撤銷經營租約於如下日期到期的未來租約付款的最低總額：

	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元
一年內	567	733	308
第二年至第五年(包括首尾兩年)	139	8	—
	<u>706</u>	<u>741</u>	<u>308</u>

於二零一四年八月三十一日 貴公司並無經營租約安排。

31. 承擔

於二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年八月三十一日，貴集團及貴公司並無任何重大資本承擔。

32. 關聯方交易

- (a) 除本財務資料其他章節詳述的交易及結存外，下列為有關期間內 貴集團與關聯方進行的重大交易：

附註	截至三月三十一日 止年度		截至八月三十一日 止五個月期間	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
從餘下集團收取管理費 (i)	5,394	5,644	2,091	181
已收一家關聯公司管理費 (i)	55	55	23	23
從關聯公司收取租金 (ii)	306	306	128	128
	<u>5,755</u>	<u>6,005</u>	<u>2,242</u>	<u>332</u>

(未經審核)

附註：

- (i) 管理費乃參照 貴集團提供的服務所產生的實際成本而收取。
- (ii) 於有關期間及截至二零一三年八月三十一日止五個月期間，收取啟康創建有限公司（「啟康創建」）每月租金收入為25,500港元。謝文盛先生為 貴公司及啟康創建的董事並於其擁有實益權益，而姜國祥先生為 貴公司及啟康創建的董事。
- (b) 與關聯方的其他交易：
- (i) 貴集團的銀行信貸以餘下集團簽立的公司擔保作抵押，進一步詳情載於財務資料附註25。
- (ii) 貴集團的銀行信貸以一間同系附屬公司簽立的交叉擔保作抵押，進一步詳情載於財務資料附註25。
- (c) 與關聯方尚未結算的結餘：
- (i) 於各有關期間末， 貴集團與其非控股股東的結餘詳情載於財務資料附註23；
- (ii) 於各有關期間末， 貴集團與其關聯公司及餘下集團的結餘詳情載於財務資料附註24；及
- (iii) 貴公司與一家附屬公司的結餘為無抵押、免息且須按要求償還。

(d) 貴集團主要管理人員的薪酬：

貴集團主要管理人員為 貴公司的董事。彼等酬金詳情於財務資料附註8內披露。

33. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類金融工具賬面值如下：

貴集團

於二零一三年三月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元
應收賬項	56,635
應收關聯公司款項	5,357
應收餘下集團款項	920,341
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註18)	7,536
已抵押存款	27,774
現金及現金等值項目	23,716
	<hr/>
	1,041,359
	<hr/> <hr/>

金融負債

	按攤銷成本 列值的金融負債 千港元
應付賬項	30,933
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	19,836
應付一名非控股股東款項	1,500
應付餘下集團款項	762,713
計息銀行借貸	76,834
	<hr/>
	891,816
	<hr/> <hr/>

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

於二零一四年三月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元
應收賬項	68,906
應收關聯公司款項	5,115
應收餘下集團款項	943,410
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註18)	12,081
已抵押存款	27,863
現金及現金等值項目	69,263
	<hr/>
	1,126,638
	<hr/> <hr/>

金融負債

	按攤銷成本 列值的 金融負債 千港元
應付賬項	44,895
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	21,409
應付一名非控股股東款項	1,500
應付餘下集團款項	793,641
計息銀行借貸	63,299
	<hr/>
	924,744
	<hr/> <hr/>

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

於二零一四年八月三十一日

金融資產

	貸款及 應收款項 千港元
應收賬項	77,094
應收關聯公司款項	5,721
應收餘下集團款項	965,648
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註18)	9,870
已抵押存款	19,035
現金及現金等值項目	25,134
	<hr/>
	1,102,502
	<hr/> <hr/>

金融負債

	按攤銷成本 列值的 金融負債 千港元
應付賬項	13,004
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	25,585
應付一名非控股股東款項	1,500
應付餘下集團款項	771,286
計息銀行借貸	68,284
	<hr/>
	879,659
	<hr/> <hr/>

貴公司

於二零一四年八月三十一日

金融負債

	按攤銷成本 列值的 金融負債 千港元
應付一家附屬公司款項	3,307
	<hr/> <hr/>

34. 金融工具的公平值及公平值等級

貴集團金融工具(不包括賬面值與公平值合理相若的金融工具)的賬面值及公平值如下：

	賬面值			公平值		
	於三月三十一日		於八月三十一日	於三月三十一日		於八月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
金融負債						
計息銀行借貸	51,467	35,861	25,522	51,467	35,861	25,522

管理層已評估現金及現金等值、已抵押存款、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、銀行透支、信託收據貸款以及與一名非控股股東、關聯公司及餘下集團的結餘的公平值，認為皆與其賬面值相若，主要因為該等工具皆於短期內到期。

若干計息銀行借貸的公平值乃以採用附帶類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具按現時可達到的利率貼現預計未來現金流量的方式計算。

公平值等級

貴集團於各有關期間末並無任何以公平值計量的金融資產。

貴集團於各有關期間末並無任何以公平值計量的金融負債。於二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年八月三十一日，貴集團並無以公平值計量但就此披露公平值的金融負債分別包括若干計息銀行借貸51,467,000港元、35,861,000港元及25,522,000港元。該等金融負債所披露的公平值乃基於估值技術而計量，而該估值技術中對已入賬公平值產生重大影響的所有輸入數據均不可觀察(級別三)。

35. 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借貸、與一名非控股股東、關聯公司及餘下集團的結餘、現金及現金等值項目及已抵押存款。該等金融工具的主要用途是為貴集團業務籌集資金。貴集團擁有多項自其業務直接產生的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。

貴集團現時及於整個有關期間的一貫政策為不會從事任何金融工具交易。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理各項此等風險的政策，茲概述如下。

利率風險

貴集團的市場利率變動風險主要與貴集團於香港的浮動利率債務有關。

計息銀行借貸的利率及償還條款於財務資料附註25內披露。貴集團的其他金融資產及負債並無重大利率風險。計息銀行貸款及透支、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合併損益表扣除。

金融工具的名義利率與其各自的實際利率相若。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

下表列示於所有其他變數保持不變的情況下，貴集團除稅前溢利及權益(透過浮動利率借貸影響)對港元利率可能出現合理波動的敏感度。

	基點 上升／(下降)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	權益 增加／(減少)* 千港元
二零一三年三月三十一日			
港元	100	(757)	—
港元	(100)	757	—
二零一四年三月三十一日			
港元	100	(807)	—
港元	(100)	807	—
二零一四年八月三十一日			
港元	100	(723)	—
港元	(100)	723	—

* 不包括保留溢利

外幣風險

貴集團若干附屬公司的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。貴集團的政策為監控外匯風險及在需要時採取適當的對沖措施。

附錄一

會計師報告

下表列示於報告期末在所有其他變數保持不變的情況下，貴集團除稅前溢利及貴集團權益(因貨幣資產及負債的公平值出現變動)對人民幣匯率可能出現合理波動的敏感度。

		除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	權益 增加／(減少)* 千港元
	%		
二零一三年三月三十一日			
若港元兌人民幣貶值	5	21	—
若港元兌人民幣升值	(5)	(21)	—
二零一四年三月三十一日			
若港元兌人民幣貶值	5	(259)	—
若港元兌人民幣升值	(5)	259	—
二零一四年八月三十一日			
若港元兌人民幣貶值	5	(220)	—
若港元兌人民幣升值	(5)	220	—

* 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方進行交易。按照貴集團的政策，所有有意按信貸條款進行交易的客戶必須經過信貸核實程序。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。

貴集團其他金融資產(其中包括應收關聯公司及餘下集團款項、其他應收款項、現金及現金等值項目以及已抵押存款)的信貸風險乃因對手方違約而產生，最高風險金額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方進行交易，故不需要任何抵押品。集中信貸風險按客戶／交易對手、地區及類別管理。由於貴集團應收賬項由大量分散於不同階層及行業的客戶組成，故貴集團內並無顯著的信貸風險集中。

有關貴集團因應收賬項及其他應收款項所產生信貸風險的進一步定量資料乃分別披露於財務資料附註17及18。

流動資金風險

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(如應收款項)的到期日期以及預期營運現金流量。

貴集團的目標乃透過利用銀行透支、銀行貸款及其他計息借貸，維持資金持續性和靈活性的平衡。貴集團的政策是確保其金融負債與金融資產的到期日相配，以及維持流動比率(界定為流動資產除以流動負債的比率)處於一以上的水準，以加強穩定的流動資金。

於報告期末，貴集團的金融負債根據已訂約但未貼現付款的到期情況如下：

貴集團

於二零一三年三月三十一日

	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
應付賬項	—	30,933	—	30,933
計入其他應付款項及				
應計費用的金融負債	19,836	—	—	19,836
應付一名非控股股東款項	1,500	—	—	1,500
應付餘下集團款項	762,713	—	—	762,713
計息銀行借貸	6,465	36,384	35,805	78,654
就一間同系附屬公司獲授的 信貸向銀行作出的擔保	6,000	—	—	6,000
	<u>796,514</u>	<u>67,317</u>	<u>35,805</u>	<u>899,636</u>

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附錄一

會計師報告

於二零一四年三月三十一日

	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
應付賬項	—	44,895	—	44,895
計入其他應付款項及				
應計費用的金融負債	21,409	—	—	21,409
應付一名非控股股東款項	1,500	—	—	1,500
應付餘下集團款項	793,641	—	—	793,641
計息銀行借貸	10	49,369	15,117	64,496
就一間同系附屬公司獲授的 信貸向銀行作出的擔保	6,000	—	—	6,000
	<u>822,560</u>	<u>94,264</u>	<u>15,117</u>	<u>931,941</u>

於二零一四年八月三十一日

	按通知 千港元	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
應付賬項	—	13,004	—	13,004
計入其他應付款項及				
應計費用的金融負債	25,585	—	—	25,585
應付一名非控股股東款項	1,500	—	—	1,500
應付餘下集團款項	771,286	—	—	771,286
計息銀行借貸	6,870	62,169	—	69,039
就一間同系附屬公司獲授的 信貸向銀行作出的擔保	6,000	—	—	6,000
	<u>811,241</u>	<u>75,173</u>	<u>—</u>	<u>886,414</u>

根據貸款條款，於二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年八月三十一日，貴集團計息銀行借貸的訂約未貼現付款為按要求或一年內分別42,849,000港元、49,379,000港元及64,039,000港元，於一至五年分別為36,921,000港元、15,439,000港元及5,054,000港元。

附錄一

會計師報告

於報告期末，貴公司的金融負債根據已訂約但未貼現付款的到期情況如下：

貴公司

於二零一四年八月三十一日

	按要求 千港元
應付一家附屬公司款項	3,307

資本管理

貴集團資本管理的首要目標為保障貴集團的持續經營能力，及維持穩健的資本比率，以支持業務運營，爭取最大的股東價值。

貴集團因應經濟情況的變動，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付的股息、向股東退還資本或發行新股份。有關期間內，資本管理的目標、政策或程序並無任何變動。

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)監控資本的情況。債項淨額包括應付賬項、其他應付款項及應計費用、應付一名非控股股東及餘下集團款項、以及計息銀行借貸減現金及現金等值項目。資本包括貴公司擁有人應佔權益。於報告期末，資本負債比率如下：

	於三月三十一日		於八月 三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元
應付賬項	30,933	44,895	13,004
其他應付款項及應計費用	21,334	22,607	27,173
應付一名非控股股東款項	1,500	1,500	1,500
應付餘下集團款項	762,713	793,641	771,286
計息銀行借貸	76,834	63,299	68,284
減：現金及現金等值項目	(23,716)	(69,263)	(25,134)
債項淨額	869,598	856,679	856,113
總資本	220,577	245,941	288,889
總資本及債項淨額	1,090,175	1,102,620	1,145,012
資本負債比率	80%	78%	75%

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本、不完整及可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

III. 報告期後事項

除本報告附註12、20、24、25及27詳述的結算日後事項外，為籌備 貴公司股份於聯交所上市，於二零一四年十二月十六日， 貴集團現時旗下公司已完成重組。有關重組的進一步詳情，載於文件「重組」一節。

IV. 結算日後財務報表

貴集團、 貴公司或其任何附屬公司概無就二零一四年八月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

此致

迪臣建設國際集團有限公司
列位董事
滙富融資有限公司 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

[編纂]