



WANG ON GROUP LIMITED

宏安集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 1222



二零零七年年報

2	公司資料
3	主席報告
5	管理層討論及分析
10	董事會及高級管理層人員
12	企業管治報告
18	董事會報告
財務報表：	
25	獨立核數師報告
27	綜合收益表
28	綜合資產負債表
30	綜合權益變動表
31	綜合現金流量表
34	資產負債表
35	財務報表附註
108	物業詳情
110	五年財務概要

## 董事會

### 執行董事

鄧清河先生，主席  
游育燕女士，副主席  
陳振康先生，董事總經理

### 獨立非執行董事

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士  
王津先生，MBE，太平紳士  
蕭炎坤先生，S.B.St.J.  
蕭錦秋先生

### 審核委員會

蕭炎坤先生，S.B.St.J.，主席  
王津先生，MBE，太平紳士  
蕭錦秋先生

### 薪酬委員會

王津先生，MBE，太平紳士，主席  
李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士  
蕭炎坤先生，S.B.St.J.  
蕭錦秋先生  
鄧清河先生  
游育燕女士  
陳振康先生

### 提名委員會

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士，主席  
王津先生，MBE，太平紳士  
蕭炎坤先生，S.B.St.J.  
蕭錦秋先生  
鄧清河先生  
游育燕女士  
陳振康先生

### 公司秘書

陳振康先生

### 合資格會計師

梁永健先生

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
大新銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
聯合銀行

## 核數師

安永會計師事務所

## 法律顧問

萬盛國際律師事務所  
高蓋茨律師事務所  
美富律師事務所  
何耀棣律師事務所

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5樓

## 香港股份過戶登記處

登捷時有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 網頁

<http://www.wangon.com>

## 股票代號

1222

過去一年取得之成績驕人，宏安集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）各業務分部持續增長。本集團又一年創出佳績，業績記錄再度被刷新，資產淨值突破10億港元，而純利亦創記錄約達83,200,000港元，本集團管理層對此引以為豪。本年度之收入約為499,500,000港元，較上年增加104,000,000港元（約26.3%）。

經數年開拓及磋商後，本集團已開始將其業務範疇從管理香港中式街市擴展至開發及管理中國農副產品批發市場及國內之中式街市。此外，本集團亦已於二零零七年四月順利進軍香港農副產品批發市場。

迄今為止，本集團之農副產品批發市場管理業務已涵蓋以下四個位於華東沿海及華南地區之市場：

- 廣西省玉林農副產品批發市場
- 江蘇省徐州農副產品批發市場
- 江蘇省常州農副產品批發市場
- 廣東省東莞信立農副產品批發市場

本集團預計開發、經營及管理農副產品批發市場於未來數年將成為本集團核心業務之一。本集團將擴大其於中國之農副產品批發市場網絡以建立一個全國性之批發平台，並預期此舉將為本集團之盈利作出重大貢獻。

本集團繼續為香港主要中式街市營運商之一。本集團現時於香港管理及經營13個中式街市，其中兩個之經營權由領匯房地產投資信託基金於二零零七年五月授出。本集團充分利用在香港管理中式街市之知識及經驗，透過收購深圳集貿市場50%股權，擴大在國內中式街市之投資。目前，深圳集貿市場有20個傳統中式街市正在營業，佔地合共340,000平方呎，檔攤逾1,500個。本集團相信，過往數年所取得之成功及教訓，使本集團擁有獨特之市場領導地位，可獲得與更多其他街市擁有人合作之商機。

於二零零七年，香港物業市場保持平穩，由於置業者之信心受到穩定之貸款利率及香港經濟前景樂觀之正面影響，物業價格有溫和上揚壓力。本集團之物業發展及投資活動進展順利及按計劃如期進行，所有發展及擴展項目正在有效策劃及管理。

鑑於近期香港經濟及物業市場活躍，於本年度，本集團出售了過往以相對低價購入之物業（如位於爹核士街及長沙灣道之地盤），並錄得令人滿意之溢利。

沙田嶺項目之建築工程進度理想。此外，元朗首譽之九幢別墅於二零零六年十二月開售，現已售罄。本集團將於短期內推出餘下七幢別墅發售。

鑑於市民之個人保健意識不斷增強，及中西藥及保健食品市場不斷增長，本集團對製藥行業之未來增長前景持樂觀態度。本集團深信，透過提高產品質量及加強在香港及中國之零售及批發網絡，本集團於位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)之投資將為本集團帶來理想之回報。

本人謹藉此機會向本集團股東之一貫支持及本集團全體員工於過往一年之辛勤工作及盡忠職守表示感謝。

鄧清河  
主席

香港，二零零七年七月十八日

### 業績

本集團本年度營業額及股東應佔純利分別約為**499,500,000**港元(二零零六年：395,600,000港元)及約為**83,200,000**港元(二零零六年：72,600,000港元)。

### 股息

董事會(「董事會」或「董事」)建議向於二零零七年八月三十日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股**0.33**港仙(二零零六年：0.32港仙)(經於結算日後之股份拆細調整)。待股東在即將於二零零七年八月三十日舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零七年九月七日或之前派付。連同已於二零零七年一月派發之中期股息每股**0.15**港仙(二零零六年：0.13港仙)(經於結算日後之股份拆細所調整)，全年之普通股每股股息總額將為**0.48**港仙(二零零六年：0.45港仙)。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年八月二十九日(星期三)起至二零零七年八月三十日(星期四)止(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會受理股份過戶登記。為符合享有建議末期股息之資格，務請所有股東最遲於二零零七年八月二十八日(星期二)下午四時三十分前，將股份過戶文件送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東**28**號金鐘匯中心**26**樓)辦理登記。

### 業務回顧

繼去年純利達到歷史性新高後，本集團純利屢創新高，於截至二零零七年三月三十一日止年度之純利創記錄新高，約為**83,200,000**港元，而資產淨值錄得逾**1,000,000,000**港元，再度創下一九九五年上市以來之歷史新高。

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為**499,500,000**港元(二零零六年：約**395,600,000**港元)，較去年增長約**26.3%**。本集團營業額之增長主要由於本回顧年度內香港經濟改善，令物業發展之營業額增長所致。

### 農產品批發市場

於本回顧年度內，本集團積極尋求在中國發展農產品批發分銷中心。中國政府亦支持農業發展。為抓住這一契機，本集團於二零零六年十二月於中國玉林市成立一間合營公司，在中國玉林市從事開發、經營及管理農副產品批發市場及相關設施，以及相關銷售及出租物業。地盤面積約**3,300,000**平方呎，並預計於落成時設施總建築面積約為**2,300,000**平方呎。本集團最近出資約**59,000,000**港元予合營公司，並有權分享合營公司**65%**之溢利。該地盤由合營公司於二零零七年六月所收購，而建築工程即將展開。

於二零零七年一月，本集團訂立協議以約人民幣**35,700,000**元收購位於徐州之現有農業分銷中心**51%**之權益。該地盤面積約**2,000,000**平方呎，約**250**位租客於中心內從事批發業務。該市場自一九九七年起開始營運。

於二零零七年三月，本集團訂立協議成立另外一間合營公司，在中國常州從事開發農副產品批發市場。全個地盤佔面積約**600,000**平方呎。本集團出資約**8,000,000**美元予合營公司，並有權分享合營公司**40%**之溢利。土地於二零零七年六月所收購，並將於二零零七年最後一季開展工程。

於二零零七年七月，本集團訂立一份有條件協議，以代價約**73,000,000**港元收購位於中國東莞一個農產品分銷中心**20%**之股權。該分銷中心主要從事投資及管理，以及向位於中國東莞之農產品分銷中心之業主及租戶提供物流服務。分銷中心所處地盤面積超過**600**畝(約**4,300,000**平方呎)，分兩個階段進行開發，總樓面面積約**4,200,000**平方呎。該項目已完成第一期，並預計第二期將於二零零七年底完成。

除年內於中國之多項投資外，在香港，本集團亦於二零零七年三月成功投得位於粉嶺之北區農產品臨時批發市場經營及管理權之管理合約。此乃香港農產品買賣三大主要批發市場之一。該批發市場不僅將提供穩定收入，但亦為本集團引入及實行先進管理系統帶來增長潛力。

新投資不僅加強本公司對「菜籃子工程」之參與，更進一步整合本公司之農產品分銷業務，包括香港及中國之批發中心、物流服務及中式街市。

### 中式街市管理及分租

本集團現為香港中式街市之單一最大經營者，管理合共**13**個中式街市總面積超過**250,000**平方呎之**850**個鋪面。於本回顧年度內，該項業務與二零零五年確立之開發趨勢相符。營業額達**144,000,000**港元(二零零六年：**143,000,000**港元)，較上一年度略升約**0.7%**，主要原因是組合內租戶組合變動不大。

由於本集團在管理中式街市方面擁有豐富知識及經驗，董事對於從領匯房地產投資信託基金及其他商業來源擁有的街市取得更多之中式街市管理及分租商機抱樂觀態度，認為本集團將享有顯著優勢。

## 管理層討論及分析 (續)

於二零零六年十一月，本集團以人民幣**65,500,000**元之代價收購一個位於中國深圳之農產品市場註冊資本**50%**之股權，該市場主要從事經營及管理位於中國深圳各區之**20**個傳統中式街市，合共**1,700**個攤位，總建築面積約為**340,000**平方呎。該項收購乃本集團之一項主要策略性舉措，代表本集團一個進軍中國中式街市之里程碑。

本集團將繼續於香港及中國物色有巨大潛力之市場。本集團計劃利用本身管理層之專業知識及經驗開發及推廣現代中式街市，以盡量提高投資回報。

### 物業發展

於本回顧年度內，沙田嶺及首譽之建築工程項目已基本完成，有關之入伙紙均已發出。於二零零六年十二月，首譽工程總共**16**幢別墅中銷售價值將近**200,000,000**港元之**9**幢別墅經已預售，預計將於二零零七年九月底落成。剩餘**7**幢別墅將於本年度稍後時間推出發售。

於二零零七年六月，本集團之物業發展組合如下：

物業名稱	地點	概約地盤面積 (平方呎)	發展計劃	預計落成日期
沙田嶺道8號	沙田第465號地段	49,100	有11幢別墅之 低密度住宅區	二零零七年 最後一個季度
首譽	元朗錦繡花園大道1號	154,800	有16幢豪華別墅、 6個商舖及會所之 低密度住宅及 商業區	二零零七年九月
	總計	203,900		

由於本港就業市場氣氛顯著改善、零售貿易強勁及消費開支增加，董事認為香港地產市場可因經濟改善而得益。本集團現時正於香港及中國物色合適之地塊以補充土地儲備，以滿足來年之本集團發展計劃及藉此為本集團帶來豐厚利潤。

### 物業投資

於二零零七年三月三十一日，本集團繼續持有賬面淨值約**315,100,000**港元(二零零六年：約**297,500,000**港元)之投資物業組合，帶來年度租金總收入約**10,600,000**港元，較去年錄得**9,400,000**港元增加**12.8%**。本集團之投資組合獲得資本增值，並帶來穩定收入。



本集團將繼續物色合適之零售商舖，作為本集團投資物業組合的長期增長。董事相信，現有策略在未來數年一方面可為本集團帶來穩定收入，另一方面可從資本增值上升中受惠。

### 商場及停車場管理及分租

於本回顧年度內，商場及停車場管理及分租之營業額大幅減少至**27,300,000**港元（二零零六年：**79,000,000**港元），較去年同期減少**65%**。年內，本集團縮小停車場之營運規模，本集團將穩守調配資源之策略，以集中投向其他潛在回報較高之業務領域。

### 對製藥及保健產品相關業務之投資

本集團製藥及保健產品相關業務之業績於年內獲提升，營業總額為**381,300,000**港元，較去年錄得**324,800,000**港元增長**17.4%**。年度溢利達**9,900,000**港元，相比於去年虧損**106,200,000**港元。

於本年報日期，有**55**間零售商舖及**25**間特許經營店分別位於香港及中國經營，均出售「位元堂」品牌之製藥及保健品。此外，於香港之**55**間零售商舖中，其中**45**間亦由註冊中醫師提供健康諮詢服務。

本集團預期，鑑於中國及香港經濟蓬勃，及隨著個人保健意識增強，製藥及保健產品相關業務之業績將會進一步改善。

### 籌集資金

鑑於擴大大公司之股東基礎及加強本公司之財務狀況，本公司於二零零七年三月以發行價每股現金**2.8**港元發行每股面值**0.10**港元之合共**64,500,000**股新股份。配售所得款項部份總額約**175,300,000**港元擬用作融資撥付本集團於香港及中國開發及管理農副產品批發市場、擴展及開發中式街市業務，以及其他潛在投資機會，而餘額將用作同一用途。

於年結日後，以初步認購價每股**0.45**港元認購本公司**200,000,000**股股份之非上市認股權證已於二零零七年五月發行，認股權證總發行價為**4,500,000**港元。所得款項淨額約**4,000,000**港元將用作本集團一般營運資金。倘認股權證所附全部認購權以初步認購價每股**0.45**港元行使，本公司將可籌集額外資金約**90,000,000**港元，亦擬用作融資撥付開發及管理本集團之農副產品批發市場及中式街市業務。

### 流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，本集團持有現金及短期投資**513,400,000**港元(二零零六年：**382,700,000**港元)。於二零零七年三月三十一日總借貸為**544,000,000**港元(二零零六年：**557,400,000**港元)。

負債比率為**7.4%**(二零零六年：**29.2%**)，經參考本集團借貸總額之現金及現金等同項目淨額及本公司股權持有人應佔分別約**77,400,000**港元及**1,041,800,000**港元計算。

於二零零七年三月三十一日，本集團賬面值**252,200,000**港元(二零零六年：**297,500,000**港元)之投資物業及其產生之若干租金收入已作為本集團所獲一般銀行信貸之抵押，而於二零零七年三月三十一日已動用**89,400,000**港元(二零零六年：**217,100,000**港元)信貸。

於二零零七年三月三十一日，本集團之資本承擔約為**31,700,000**港元(二零零六年：約**239,000,000**港元)。

管理層認為現有財務資源將足以應付本集團未來擴展計劃。

### 僱員及薪酬政策

於二零零七年三月三十一日，本集團共有約**231**名全職僱員，其中香港區僱員佔約**96%**。

本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按個別僱員表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應其業績及個別員工表現，向部份員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療、退休福利及專項的培訓計劃。

### 前景

總括而言，於本回顧年內，本公司之業務錄得令人鼓舞之業績。本公司將繼續鞏固本公司之管理層，以促進本公司現有業務全面進一步發展，盡量提升本公司之股東價值。

本公司相信發展良好、運作暢順及管理優良之街市出售提供質量保證之農副產品，可提升中國公眾對食物安全之意識及食物質素之需求。此外，鑑於中國人口眾多及顧客購買力急劇上升，以及有顯示每個典型中國家庭將花費三分之一可支配家庭收入用於飲食方面。本公司對中國農副產品批發市場及中式街市抱有極大信心，並將投入額外資源開拓及發展中國之農副產品批發市場及中式街市。

### 董事會

#### 執行董事

**鄧清河先生**，四十五歲，本集團(於一九八七年創立)創辦人之一兼本公司之主席，負責本集團之策略規劃、政策制定及業務拓展，具豐富企業管理經驗。鄧先生亦為位元堂控股之主席。

**游育燕女士**，四十五歲，本集團創辦人之一兼本公司之副主席，負責本集團之整體人力資源及行政工作。彼於人力資源及行政管理方面累積逾十年經驗。游女士為鄧清河先生之妻子。

**陳振康先生**，四十三歲，於一九九七年加入本集團，出任董事，現為本公司之董事總經理，目前負責管理本集團整體營運。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼兼任位元堂控股及利來控股有限公司之董事總經理，並為上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事。

#### 獨立非執行董事

**李鵬飛博士**，CBE，BS，FHKIE，太平紳士，六十七歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任本公司獨立非執行董事。李博士為中華人民共和國第九及第十屆全國人民代表大會香港特別行政區代表，並積極參與公共事務。

**王津先生**，MBE，太平紳士，五十三歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任本公司獨立非執行董事。王先生畢業於加拿大Simon Fraser University，持有商業及電腦科學學士學位。王先生為加拿大銀行公會資深會員。王先生曾任撲滅罪行委員會、獨立投訴警方監察委員會會員，現為法律援助服務局、能源諮詢委員會之委員，優質教育基金評審及監督委員會以及多個其他政府諮詢組織之主席。

**蕭炎坤先生**，S.B.St.J.，六十歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任本公司獨立非執行董事。蕭先生亦為多個慈善機構及體育團體之執行委員，並為B.A.L.控股有限公司之獨立非執行董事。

**蕭錦秋先生**，四十二歲，於二零零四年九月加入本集團，出任本公司獨立非執行董事。彼為執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼亦為香港上市公司香港體檢及醫學診斷控股有限公司之執行董事。

### 高級管理層人員

**張偉楷先生**，為本集團總經理兼本集團街市管理部負責人。張先生於一九九八年七月加入本集團，擁有逾十一年常務管理經驗，並擁有十年街市管理經驗。

**郭子超先生**，為本集團助理總經理，負責本集團項目管理部之工料測量及成本控制工作。郭先生於一九九七年九月加入本集團之前，擁有逾二十一年建築業經驗。郭先生畢業於香港理工大學，持有建築學高級證書。

**梁永健先生**，為本集團財務總監。彼為本公司合資格會計師。梁先生持有香港中文大學工商管理碩士學位。彼加入本集團之前，擁有逾十年在香港一家上市集團擔任主要財務職位之經驗及超過四年在國際執業會計師事務所工作之經驗。

**黃耀雄先生**，為本集團物業部總經理，在物業發展、租賃、銷售及市場推廣方面擁有超過二十五年經驗。黃先生於二零零四年二月加入本集團之前，在多家本地物業發展公司(包括一家香港知名上市物業發展商)擔任多個高級職位。

**應日民先生**，為本集團總經理兼本集團農業批發市場管理部負責人。應先生於二零零七年一月加入本集團。彼加入本集團前，擁有逾二十三年在香港及中國私營及公共房地產發展及常務業務管理經驗。彼為專業合資格房地產測量師。應先生持有倫敦大學法律學士及香港大學中國法碩士學位。

## 企業管治常規

本公司致力於在切合實際之情況下維持高水平之企業管治，強調高透明度、問責及獨立性之原則。董事會相信，良好之企業管治對本公司之成功及提升股東價值至為重要。

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」），已於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效）所載規定，董事會已檢討本公司之企業管治常規，並採納及改善多項程序及文件管理制度（詳情載列於本企業管治報告）。本公司於截至二零零七年三月三十一日止年度已採納企業管治守則之原則，並於整個年度遵守企業管治守則之適用守則條文。

## 董事及有關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之行為準則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等完全遵守標準守則所訂之規定。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.5.4條，於二零零五年九月，本公司已就其認為可能管有關於本公司或其證券之非公開股價敏感資料之本公司或其任何附屬公司之若干僱員進行之證券交易，採納標準守則。

## 董事會

董事會目前由七名董事組成，其成員載列如下：

### 執行董事

鄧清河先生 (主席)  
 游育燕女士 (副主席)  
 陳振康 (董事總經理)

### 獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)

李鵬飛博士  
 王 津先生  
 蕭炎坤先生  
 蕭錦秋先生

各董事之簡介載於本年報第10頁。

本公司之四名獨立非執行董事佔董事會人數多於三分之一。董事會成員具備經營本公司業務所需之各種技能及經驗。本公司獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見，有助維持良好之企業管治常規。最少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(1)及(2)條所要求之適當專業資格及／或會計及核數經驗及專長。執行董事及非執行董事之人數比例均衡分配，亦大大提升董事會之獨立性，可就本公司之最佳利益作出獨立而客觀之決策。本公司將定期檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需要。

所有獨立非執行董事均無參與本公司之任何業務，與本公司亦不存在其他關係。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，而本公司仍然認為四名獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會之主要職能為制訂本集團之企業政策及整體策略，以及有效監督本集團之業務及事務之管理。除法定責任外，董事會亦負責批准本集團之策略計劃、主要營運措施、投資及貸款、審閱本集團之財務表現及評估高層管理人員之表現及薪酬。此等職能由董事會直接執行或透過董事會成立之委員會間接執行。

董事會每年至少舉行四次例會，議程包括批准年度及中期業績，以及檢討本集團之業務運作及內部監控系統。會期將於每年年初訂定。除此等例會外，董事會亦就批准重大事項召開董事會會議。每次舉行例會前，全體董事均會於至少十四日前獲發通知，而議程及有關文件於董事會會議舉行日期前至少三日寄予董事，以確保董事有充份時間審閱。董事獲分發董事會會議及董事委員會會議之會議記錄初稿以供審閱批註，而經正式簽署之會議記錄定稿則送交全體董事會成員存案。上述所有會議記錄均由本公司之公司秘書保管，可供任何董事在發出合理通知後於任何合理時間查閱。

於本年度內，董事會已召開四次董事會會議，以下為各董事之出席情況：

董事會成員	出席次數
<b>執行董事：</b>	
鄧清河先生 (主席)	4/4
游育燕女士 (副主席)	4/4
陳振康先生 (董事總經理)	4/4
<b>獨立非執行董事：</b>	
李鵬飛博士	4/4
王 津先生	4/4
蕭炎坤先生	4/4
蕭錦秋先生	4/4

### 主席及行政總裁之角色

主席及行政總裁(「行政總裁」)之角色有所區分，以加強彼此之獨立及問責性。本公司之主席為鄧清河先生，彼主要負責領導董事會，而行政總裁之職務則由董事總經理陳振康先生履行，彼亦為本公司之執行董事。彼等之職責已清楚區分及以書面列明，並於二零零五年九月經董事會批准。

### 董事會附屬委員會

董事會已成立各個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，並分別以書面具體列明其職權範圍。各委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並提供副本予所有委員會成員傳閱。各委員會須向董事會匯報其決定及作出建議(倘適合)。

### 薪酬委員會

為遵守企業管治守則之守則條文第B.1.1條，薪酬委員會於二零零五年九月成立。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職責，並可按本公司政策在認為有需要時諮詢獨立專業意見。

薪酬委員會目前由七名成員組成，包括王津先生(主席)、李鵬飛博士、蕭炎坤先生、蕭錦秋先生、鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，當中大部份成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會每年至少舉行一次會議。本財政年度曾舉行一次委員會會議，以檢討全體董事及高級管理層人員之薪酬組合，各成員之出席情況如下：

委員會成員	出席次數
王 津先生(主席)	1/1
李鵬飛博士	1/1
蕭炎坤先生	1/1
蕭錦秋先生	0/1
鄧清河先生	1/1
游育燕女士	1/1
陳振康先生	1/1

董事之薪酬乃按有關董事各自之僱傭合約或服務合約內之條款釐定。有關條款由薪酬委員會檢討。董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註8。

### 審核委員會

審核委員會於一九九九年十二月遵照上市規則第3.21條規定成立，旨在檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制，並向董事會作出有關建議。審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事蕭炎坤先生(主席)、王津先生及蕭錦秋先生。

審核委員會獲提供充足資源以履行其職責，並可按本公司政策在認為有需要時諮詢獨立專業意見。



審核委員會每年至少舉行兩次會議。本年度曾舉行兩次委員會會議，各成員之出席情況如下：

委員會成員	出席次數
蕭炎坤先生 (主席)	2/2
王 津先生	2/2
蕭錦秋先生	2/2

於回顧年度內，審核委員會已審閱截至二零零六年九月三十日止期間及截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表。

### 提名委員會

為遵守企業管治守則之守則條文第A.4.4條，提名委員會於二零零五年九月成立，目前由七名成員組成，包括李鵬飛博士(主席)、王津先生、蕭炎坤先生、蕭錦秋先生、鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，當中大部份成員為獨立非執行董事。

提名委員會已採納一套書面提名程序，當中列明為甄選及推薦本公司董事候任人選之程序及準則。提名委員會會按照程序所列之準則(如恰當資歷、個人專長及投放時間等)物色人選，再向董事會推薦建議人選。

本年度內，提名委員會並無就提名董事舉行任何會議。

### 外聘核數師之酬金

截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司已付／應付外聘核數師安永會計師事務所之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	付予安永會計師事務所之費用 千港元
核數服務	
— 年度財務報表	1,900
非核數服務：	
— 高層面審核中期財務報表	83
— 稅務及專業服務	105
— 其他專業服務	5
總計	2,093

### 內部監控

董事會對維持穩健有效之內部監控制度，保障本公司資產及股東權益，以及檢討該等制度之成效負全責。

於回顧年度內，本公司曾進行高水平之風險評估，結果顯示，本公司已就策略管理、核心業務和資源管理程序及能對已識別風險因素作出回應之風險管理功能建立高度監控。

### 與股東溝通

董事會明白與股東保持良好溝通之重要性。有關本集團之資料將及時透過多種正式途徑(包括中期報告及年報、公佈及通函等)向股東傳達。

本公司亦了解股東大會乃董事會直接與股東溝通之寶貴討論場所，故鼓勵董事會及各委員會之成員出席股東大會及於會上回應提問。

每項實際獨立事宜(包括選舉個別董事)，會在股東大會上個別提呈決議案。

有關投票表決程序及股東要求投票表決權利之詳情，載於本公司致股東之所有通函內，並將在大會過程中作出解釋。

投票表決結果將於股東大會後之營業日在報章刊登及在聯交所網站刊載。

為促進有效溝通，本公司設立網站[www.wangon.com](http://www.wangon.com)，網站上刊載有關本公司業務發展及營運之豐富資料及最新消息、財務資料及其他資料。

### 編製及申報賬目之責任

本公司董事明白彼等須負責按照法律規定及適用會計準則編製賬目。核數師就彼等之申報責任發出之聲明載於本年報第25頁。

目前並無任何重大不明朗事件或狀況可能令本公司之持續經營能力出現重大疑問。

董事謹此提呈本公司及本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別詳列於財務報表附註18及19。本年度內，本集團之主要業務性質並無重大改變。

## 業績及股息

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第27至107頁之財務報表。

董事會建議向於二零零七年八月三十日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.33港仙(二零零六年：0.32港仙)。該建議已納入財務報表內作為資產負債表內權益項下之保留溢利分配。與二零零七年一月所派發中期股息每股普通股0.15港仙(二零零六年：0.13港仙)一起計算，本年度共派發股息每股普通股0.48港仙(二零零六年：0.45港仙)。每股中期及可資比較股息金額已作出調整，以反映本年度之紅股發行及／或於結算日後本公司股份拆細(倘適當)。

## 財務資料概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績與資產、負債及少數股東權益之概要載於第110頁。此概要摘錄自經審核財務報表，但不屬於經審核財務報表之一部份。

## 物業、廠房及設備與投資物業及發展中物業

本公司及本集團之物業、廠房及設備及本集團投資物業及發展中物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註14、15及16。本集團投資物業及發展中物業之其他資料載於第108至109頁。

## 可換股票據、股本及購股權

本公司之可換股票據、股本及購股權於本年度之變動詳情及其原因分別載於財務報表附註32、34及35。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

於回顧年度內，本公司多次購回其本身之股份，茲載列如下：

購回月份	每股面值0.1港元 之普通股數目	每股價格		已付總代價， 但扣除開支 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零六年十一月	13,200,000	2.33	2.25	30,241,000
二零零七年一月	4,900,000	2.42	2.38	11,747,000
二零零七年二月	1,200,000	2.53	2.51	3,029,000

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

### 儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註36及綜合權益變動表。

### 可供分派之儲備

於二零零七年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)之規定計算，本公司可向股東分派之儲備合共333,442,000港元(二零零六年：229,109,000港元)，其中19,540,000港元已用作本年度之擬派末期股息。此外，本公司之股份溢價賬達549,612,000港元(二零零六年：422,291,000港元)，可以繳足紅股形式派發。

### 主要客戶及供應商

本年度及過往年度，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於30%。於回顧年度，本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額43%(二零零六年：83%)，其中最大供應商之採購額佔本年度總採購額19%(二零零六年：40%)。

本公司各董事、彼等之聯繫人士及就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東，概無擁有本集團五大客戶及五大供應商之任何實際權益。

### 董事

於本年度之本公司董事為：

#### 執行董事：

鄧清河先生  
游育燕女士  
陳振康先生

#### 獨立非執行董事：

李鵬飛博士，CBE，BS, FHKIE, 太平紳士  
王 津先生，MBE，太平紳士  
蕭炎坤先生，S.B.St.J.  
蕭錦秋先生

根據本公司之公司細則第87條，游育燕女士、李鵬飛博士及蕭錦秋先生將於應屆股東週年大會上依章退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

本公司已收到李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生之年度獨立確認書，且於本報告日期，認為彼等仍屬獨立人士。

### 董事及高級管理層人員簡介

本公司之董事及本集團之高級管理層人員之簡介載於年報第10至11頁。

### 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司不可於一年內不付賠償(法例規定之賠償除外)而終止之服務合約。

### 董事於合約中之權益

除財務報表附註42項下所披露者外，各董事於本公司或其任何附屬公司於年內參與訂立對本集團業務屬重大之任何合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

**董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益**

於二零零七年三月三十一日，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股本中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

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				總額	佔本公司 已發行股本 之百分比
	直接 實益擁有	透過配偶	透過 受控制 公司	其他		
鄧清河先生	810,948	810,946 (附註(a))	2,966,339 (附註(b))	53,126,970 (附註(c))	57,715,203	19.62
游育燕女士	810,946	3,777,287 (附註(d))	—	53,126,970 (附註(e))	57,715,203	19.62

附註：

- (a) 鄧清河先生被視為擁有其配偶游育燕女士所持有該等股份之權益。
- (b) 鄧清河先生被視為擁有由其全資實益擁有之公司Caister Limited所持有該等股份之權益。
- (c) 鄧清河先生因作為全權信託（即鄧氏家族信託）之創立人而被視為擁有該等股份之權益。
- (d) 游育燕女士被視為擁有其配偶鄧清河先生所持有該等股份之權益。
- (e) 游育燕女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被視為擁有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零七年三月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，概無擁有登記於本公司須根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊中之權益，或根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益」及下文「購股權計劃」以及財務報表附註35購股權計劃披露所披露事項外，於年內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之配偶或其未成年子女授出權利，可藉購買本公司股份或債券而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦概無參與任何安排可使董事於任何其他法人團體中取得該等權利。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃詳情載於財務報表附註35。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東登記冊所顯示，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本中5%或以上之相關權益及淡倉：

好倉：

名稱	附註	股份數目	佔本公司已發行股本之百分比
Accord Power Limited		53,126,970	18.06
Trustcorp Limited	(a)	53,126,970	18.06
Newcorp Ltd.	(b)	53,126,970	18.06
Newcorp Holdings Ltd.	(c)	53,126,970	18.06
David Henry Christopher Hill先生	(d)	53,126,970	18.06
Rebecca Ann Hill女士	(e)	53,126,970	18.06
David William Roberts先生	(f)	53,126,970	18.06

附註：

- (a) Accord Power Limited由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人身份全資持有，因此，Trustcorp Limited被視為擁有Accord Power Limited所持有該等股份之權益。
- (b) Trustcorp Limited為Newcorp Ltd.全資擁有之附屬公司，因此，Newcorp Ltd.被視為擁有Trustcorp Limited所持有該等股份之權益。
- (c) Newcorp Ltd.為Newcorp Holdings Ltd.全資擁有之附屬公司，因此，Newcorp Holdings Ltd.被視為擁有Newcorp Ltd.所持有該等股份之權益。
- (d) David Henry Christopher Hill先生擁有Newcorp Holdings Ltd.已發行股本權益之35%，因此，被視為擁有Newcorp Holdings Ltd.所持有該等股份之權益。
- (e) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之配偶，因此，被視為擁有David Henry Christopher Hill先生所持有該等股份之權益。
- (f) David William Roberts先生擁有Newcorp Holdings Ltd.已發行股本權益之35%，因此，被視為擁有Newcorp Holdings Ltd.所持有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零七年三月三十一日，並無任何人士(本公司董事除外，彼等之權益見上文「董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益」一節)在本公司之股份、相關股份中登記擁有按照證券及期貨條例第336條規定須予記錄之權益或淡倉。

### 企業管治

本公司致力遵守高標準之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於年報第12至17頁之企業管治報告。

### 充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，於本報告日期，本公司之公眾持股量符合上市規則要求。

### 審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21條規定成立審核委員會，旨在檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會已審閱本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核財務報表。審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事。



## 結算日後事項

本集團於結算日後發生之重要事項詳載於財務報表附註41。

## 核數師

安永會計師事務所任滿告退。有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

鄧清河

主席

二零零七年七月十八日



致宏安集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核列載於第27頁至107頁宏安集團有限公司之財務報表，此財務報表包括於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

### 董事就財務報表須承擔的責任

本公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報財務報表相關的內部控制，以確使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

### 核數師之責任

我們的責任是根據我們審核對該等財務報表發表意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第九十條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則實行審核工作。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編制及真實公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程式，但並非為對該實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，上述之財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年三月三十一日的財務狀況與 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定而妥善編製。

## 安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期18樓

二零零七年七月十八日

## 綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	5	499,488	395,557
銷售成本		(380,491)	(313,501)
毛利		118,997	82,056
其他收入及收益	5	37,639	27,357
銷售及分銷開支		(12,536)	(8,202)
行政開支		(70,684)	(53,789)
其他開支		(1,806)	(12,817)
融資成本	7	(13,828)	(15,252)
出售附屬公司之收益	37(c)	2,524	1,221
重估投資物業公平值收益	15	31,548	1,822
收購一間聯營公司額外權益高於成本之部份		—	99,268
應佔聯營公司溢利及虧損		4,578	(39,601)
除稅前溢利	6	96,432	82,063
稅項	10	(13,254)	(9,480)
本年度溢利		83,178	72,583
應佔：			
母公司權益持有人	11	83,170	72,554
少數股東權益		8	29
		83,178	72,583
股息	12		
二零零六年額外末期股息		126	4,608
中期		7,073	6,736
擬派末期		19,540	15,718
		26,739	27,062
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	13		
基本		1.76港仙	1.56港仙
攤薄		1.58港仙	1.49港仙

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	11,985	8,762
投資物業	15	315,143	297,500
發展中物業	16	247,869	276,286
商譽	17	2,319	4,987
聯營公司權益	19	321,364	313,831
其他無形資產	23	30,300	—
應收貸款	26	13,987	15,087
已付租金按金		5,343	5,360
其他按金		—	10,000
遞延稅項資產	33	2,733	562
<b>總非流動資產</b>		<b>951,043</b>	<b>932,375</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	24	1,455	135,634
發展中物業	16	222,811	16,936
按公平值經損益入賬之金融資產	21	46,767	70,815
存貨		—	65
應收賬款	25	6,596	6,811
預付款項、按金及其他應收款項	26	38,958	22,802
可收回稅項		—	13
已抵押存款	27	78,000	13,971
現金及現金等同項目	27	388,584	297,902
<b>總流動資產</b>		<b>783,171</b>	<b>564,949</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	28	—	110
其他應付款項及應計費用	29	44,341	31,734
已收按金及預收款項		81,888	56,619
計息銀行貸款	30	389,425	305,034
繁重合約撥備	31	369	345
應付稅項		15,876	6,193
<b>總流動負債</b>		<b>531,899</b>	<b>400,035</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>251,272</b>	<b>164,914</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,202,315</b>	<b>1,097,289</b>

## 綜合資產負債表(續)

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	30	108,799	205,494
繁重合約撥備	31	—	1,590
可換股票據	32	45,756	46,860
遞延稅項負債	33	5,454	3,172
總非流動負債		160,009	257,116
資產淨值		1,042,306	840,173
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人之應佔權益</b>			
已發行股本	34	29,418	22,454
可換股票據之權益部份	32	5,653	6,077
儲備		987,223	795,460
擬派末期股息	12	19,540	15,718
少數股東權益		1,041,834	839,709
		472	464
總權益		1,042,306	840,173

鄧清河  
董事

陳振康  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔											
	已發行	股份	可換股票據		購股	外匯	擬派		少數股東		總股本	
	股本	溢價賬	實繳盈餘	權益部份	權儲備	變動儲備	保留溢利	末期股息	合計	權益		
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零五年四月一日		14,332	372,362	106,329	10,903	—	—	221,348	17,846	743,120	435	743,555
已宣派二零零五年末期股息		—	—	—	—	—	—	(4,608)	(17,846)	(22,454)	—	(22,454)
行使購股權	34	1,110	10,418	—	—	—	—	—	—	11,528	—	11,528
轉換可換股票據	32,34	3,270	43,253	—	(4,826)	—	—	—	—	41,697	—	41,697
紅股發行	34	3,742	(3,742)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	72,554	—	72,554	29	72,583
本年度收入及開支總額		—	—	—	—	—	—	72,554	—	72,554	29	72,583
二零零六年中期股息	12	—	—	—	—	—	—	(6,736)	—	(6,736)	—	(6,736)
二零零六年擬派末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(15,718)	15,718	—	—	—
於二零零六年三月三十一日及 四月一日		22,454	422,291*	106,329*	6,077	—*	—*	266,840*	15,718	839,709	464	840,173
已宣派二零零六年末期股息		—	—	—	—	—	—	(126)	(15,718)	(15,844)	—	(15,844)
轉換可換股票據	32,34	180	3,822	—	(424)	—	—	—	—	3,578	—	3,578
紅股發行	34	2,264	(2,264)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
購回股份	34	(1,930)	(43,087)	—	—	—	—	—	—	(45,017)	—	(45,017)
配售股份	34	6,450	174,150	—	—	—	—	—	—	180,600	—	180,600
股份發行開支	34	—	(5,300)	—	—	—	—	—	—	(5,300)	—	(5,300)
以股權支付之購股權安排	35	—	—	—	—	7,633	—	—	—	7,633	—	7,633
直接於權益內確認之匯兌調整		—	—	—	—	—	378	—	—	378	—	378
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	83,170	—	83,170	8	83,178
本年度收入及開支總額		—	—	—	—	—	378	83,170	—	83,548	8	83,556
二零零七年中期股息	12	—	—	—	—	—	—	(7,073)	—	(7,073)	—	(7,073)
二零零七年擬派末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(19,540)	19,540	—	—	—
於二零零七年三月三十一日		29,418	549,612*	106,329*	5,653	7,633*	378*	323,271*	19,540	1,041,834	472	1,042,306

\* 該等儲備賬戶包括綜合資產負債表內的綜合儲備987,223,000港元(二零零六年: 795,460,000港元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>96,432</b>	82,063
已調整以下各項：			
融資成本	7	<b>13,828</b>	15,252
應佔聯營公司盈虧		<b>(4,578)</b>	39,601
公平值收益淨額：			
按公平值經損益入賬之金融資產	5	<b>(489)</b>	(2,346)
聯營公司所發行之可換股票據	5	—	(1,070)
贖回聯營公司所發行之可換股票據之收益	5	—	(2,460)
投資利息收入	5	<b>(2,436)</b>	(2,258)
銀行利息收入	5	<b>(7,116)</b>	(5,365)
上市證券股息收入	5	<b>(267)</b>	(647)
出售附屬公司之收益	37(c)	<b>(2,524)</b>	(1,221)
確認遞延收益	5	<b>(3,769)</b>	(3,794)
出售按公平值經損益入賬之 金融資產之收益淨額	5	<b>(4,120)</b>	(3,421)
出售投資物業(收益)／虧損	5	<b>(8,000)</b>	241
收購聯營公司額外權益高於成本之部分		—	(99,268)
應收賬款減值撥備	6	<b>467</b>	462
折舊	6,14	<b>5,158</b>	10,055
物業、廠房及設備出售收益	6	<b>(163)</b>	(8)
物業、廠房及設備撇銷	6	—	8,278
重估投資物業公平值收益	15	<b>(31,548)</b>	(1,822)
以股權支付之購股權開支	35	<b>7,633</b>	—
		<b>58,508</b>	32,272
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項減少		<b>25,075</b>	4,853
存貨減少		<b>55</b>	5
持作出售物業減少／(增加)		<b>129,189</b>	(17,512)
發展中物業增加		<b>(166,638)</b>	(172,491)
應付賬款、其他應付款項及應計費用增加		<b>9,362</b>	15,292
已收按金及預收款項增加／(減少)		<b>(2,091)</b>	14,149
繁重合約撥備減少	6,31	<b>(1,566)</b>	(6,234)
		<b>51,894</b>	(129,666)
經營業務所得／(所用)現金		<b>(3,896)</b>	(3,115)
已付香港利得稅			
經營業務之現金流入／(流出)淨額		<b>47,998</b>	(132,781)



## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		7,907	4,637
上市證券股息收入		267	647
投資利息收入		2,436	2,258
應收聯營公司款項減少		—	202
應付聯營公司款項增加		814	111
收購附屬公司	37(b)	—	(3,000)
收購共同控制實體之現金 及現金等同項目流出淨額	20	(64,560)	—
收購聯營公司額外權益		—	(87,672)
出售附屬公司之現金及 現金等同項目流入淨額	37(c)	16,830	17,240
其他按金增加		—	(10,000)
購入投資物業		(18,642)	(110,668)
購入物業、廠房及設備		(3,949)	(1,518)
出售投資物業所得款項		93,600	33,667
出售物業、廠房及設備所得款項		1,052	72
出售可供出售投資所得款項		—	7,751
出售按公平值經損益入賬之 金融資產所得款項		80,213	104,547
其他無形資產增加		(30,300)	—
清償聯營公司可換股票據		—	16,000
購入按公平值經損益入賬之金融資產		(51,556)	(75,807)
有抵押存款增加		(64,029)	(6,248)
投資活動之現金流出淨額		(29,917)	(107,781)
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付利息		(22,174)	(16,774)
已付股息		(22,917)	(29,190)
配售股份之所得款項	34	—	11,528
於行使購股權後配售股份之所得款項	34	180,600	—
股份發行開支	34	(5,300)	—
購回股份	34	(45,017)	—
償還銀行貸款		(385,804)	(170,920)
新增銀行貸款		373,500	438,880
融資活動之現金流入淨額		72,888	233,524

## 綜合現金流量表(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額		<b>90,969</b>	(7,038)
年初現金及現金等同項目		<b>297,902</b>	304,940
匯率變動之影響淨額		<b>(287)</b>	—
年終現金及現金等同項目		<b>388,584</b>	297,902
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	27	<b>135,757</b>	67,454
購入時到期日少於三個月之無抵押定期存款	27	<b>252,827</b>	230,448
		<b>388,584</b>	297,902

# 資產負債表

二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	—	—
附屬公司權益	18	710,622	599,127
聯營公司權益	19	192	219
非流動資產總額		710,814	599,346
<b>流動資產</b>			
按公平值經損益入賬之金融資產	21	36,927	58,385
可供出售投資	22	—	—
預付款項、按金及其他應收款項	26	758	3,584
有抵押存款	27	78,000	13,971
現金及現金等同項目	27	312,484	240,524
總流動資產		428,169	316,464
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	29	739	1,539
計息銀行貸款	30	137,000	152,230
總流動負債		137,739	153,769
流動資產淨值		290,430	162,695
<b>總資產減流動負債</b>			
總資產減流動負債		1,001,244	762,041
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	30	29,750	35,250
可換股票據	32	45,756	46,860
非流動負債總額		75,506	82,110
資產淨值		925,738	679,931
<b>權益</b>			
已發行股本	34	29,418	22,454
可換股票據之權益部份	32	5,653	6,077
儲備	36(b)	890,667	651,400
總權益		925,738	679,931

鄧清河  
董事

陳振康  
董事

## 1. 公司資料

宏安集團有限公司乃於百慕達註冊成立的有限責任公司，其總辦事處及主要營業地點均位於香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓。

年內，本集團之主要業務如下：

- 物業發展
- 物業投資
- 中式街市、商場及停車場之管理及分租
- 豬肉零售業務
- 農產品批發業務

### 2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業、若干衍生性金融工具及股票投資乃按公平值計算。本財務報表以港元（「港元」）呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績乃由購入日期（即本集團獲取控制權之日）開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。本集團內各公司間之重大交易及結餘均在綜合計算賬目時對銷。

年內收購附屬公司已按購買會計法處理。該方法涉及把業務合併成本分配至所購入之可識別資產及於收購日所承擔之負債及或然負債之公平值。收購成本乃按交換日期所給予之資產價值、所發行之股本工具及所引致或承擔之負債之公平值之總和，加收購之直接成本。

少數股東權益指外界股東在本公司附屬公司之業績及資產淨值中擁有而非由本集團持有之權益。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對該等財務報表並無構成重大影響。

香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號(修訂本)	公平值購股權
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟下財務 報告之應用重列法

會計政策之主要變更如下：

香港會計準則第39號財務工具：確認及計量

### (i) 有關財務擔保合同之修改

本修訂更改了香港會計準則第39號之使用範圍，要求已發出之非保險合同之財務擔保合同按公平值作初始計量，並按根據香港會計準則第37號撥備、或然負債和或然資產確認之金額和初始確認之金額減根據香港會計準則第18號收入確認的累積攤銷額(如適用)後之餘額兩者中較高者重新計量。採納本修訂對本財務報表無重大影響。

### (ii) 公平值購股權之修訂

本修訂改變了以公平值計量且變動計入損益之金融工具之定義，並且對指定任何金融資產或金融負債為按公平值計量並在收益表中確認公平值變動的選擇權使用進行了限制。本集團未採用過此選擇權，因此，本修訂對本財務報表沒有影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團於該等財務報表並無採納下列已頒發但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報表及減值
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團與庫存股份交易
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第12號	服務讓步安排

香港會計準則第1號(修訂本)適用於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。經修訂準則將影響下列各項披露：有關本集團管理資本之目標、政策及程序等非量化資料；有關本公司視為資本之量化數據；對任何資本要求之遵行情況；以及任何不合規情況之後果。

香港財務報告準則第7號適用於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該準則要求之披露事項能夠使財務報表使用者評估本集團金融工具之重要性及由此金融工具引起之風險性質及程度。

香港財務報告準則第8號適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則載有有關本集團之經營分部之資料披露規定，亦包括本集團之產品及服務，其經營之地區及其主要客戶之資料披露規定。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號及香港會計準則第23號(修訂本)分別適用於二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日、二零零八年一月一日及二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。

本集團已開始評估有關此等新訂及經修訂之香港財務報告準則於首次採納時之影響，截至目前本集團推論採用香港會計準則第1號(修訂本)、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8號將會導致新增的或經修訂的披露事項。此等新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指公司直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益之公司。

計入本公司收益表內之附屬公司業績以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

### 聯營公司

聯營公司乃指除子公司或共同控制實體以外，由本集團擁有一般不少於20%有投票權資本並可對其施加重大影響之公司。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備乃分別包括在綜合收益表及綜合儲備內。在綜合資產負債表中，本集團於聯營公司之權益乃採用權益會計法按本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損後列賬。於收購聯營公司所產生並於過往並未在綜合儲備中撇銷或確認之商譽，將計入本集團於聯營公司所佔權益。

計入在本公司收益表內之聯營公司業績以已收及應收之股息為限。本公司於聯營公司之權益被視為非流動資產，並且按成本減任何減值虧損後列賬。

遞延收益指來自與聯營公司進行下游交易之未實現溢利，惟該金額之抵銷以本集團於該聯營公司之權益為限。遞延收益於綜合資產負債表內確認為本集團所佔該聯營公司權益之一部分。

### 合營企業

合營公司指根據合約性安排成立之公司，據此，本集團與其他人士合營一項經濟活動。合營公司作為一個獨立主體營運，本集團與其他人士均擁有其權益。

合營公司各方訂立之合營協議訂明，合營各方之出資額、合營公司之期限及在合營公司解散時變現資產之基準。合營公司業務之盈虧及盈餘資產之分派均由合營公司各方按其各自之出資額或依據合營協議之條款計算。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 合營企業(續)

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘若本集團／本公司對該合營公司擁有單方面之直接或間接控制權；
- (b) 共同控制實體，倘若本集團不可直接或間接地單方面控制，但可共同控制該合營公司；
- (c) 聯營公司，倘若本集團並無單方面或共同控制權，但直接或間接持有一般不少於該合營公司之**20%**註冊資本，並可對該合營公司施加重大影響；或
- (d) 以香港會計準則第**39**號計入之權益投資，倘若本集團直接或間接持有少於該合營公司之**20%**註冊資本，且對該合營公司並無共同控制權及不可施加重大影響。

#### 共同控制實體

共同控制實體乃指參股單位共同控制之合營公司，而無一參股單位可單方面控制實體之經濟活動。

本集團於其共同控制實體之權益按比例綜合法入賬，其涉及於綜合財務報表之類似項目逐項確認共同控制實體之資產、負債、收入和支出之應佔份額。倘溢利分攤比率與本集團於共同控制實體所持之股本權益不同，本集團需按協定之溢利分攤比率釐定其應佔之資產、負債、收入和支出。

當本集團向其共同控制實體作資產出資或資產出售而產生損益，而該資產所有權之重大風險及回報已轉移至共同控制實體，且資產已由共同控制實體保留時，本集團於綜合損益表中確認該損益，且所確認之損益只限於其他合營方應佔該損益之份額。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併

#### 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生之商譽指商業合併成本超出於收購當日本集團對賣方可確指資產及負債及或有負債之公平淨值權益之差額。

協議日期為二零零四年四月一日或之後收購之商譽

收購時所產生之商譽於綜合資產負債表中確認為資產，起初以成本計量及其後以成本減累計減值虧損列賬。倘為聯營公司，商譽乃計入有關之賬面值，而非在綜合資產負債表中獨立列為可識別資產。

商譽之賬面值每年或倘有事件或情況變動，顯示賬面值可能有損，則更頻密地作減值測試。

就減值測試而言，業務合併中購入之商譽乃由收購日期起，被分配到預期彼等從收購之協同效應中受益之本集團各有關賺取現金單位，或賺取現金單位之組別，不論本集團之其他資產或負債是否被分配至該單位或組別單位。商譽分配到每個單元或單元組合：

- 代表本集團內監測商譽作內部管理用途之最小部門；及
- 是不大於按照香港會計準則第14號分部報告所釐定之本集團初級或本集團第二級報告格式之一個分部。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或賺取現金單位之組別)之可收回金額確定。倘現金產生單位(或賺取現金單位之組別)之可收回金額少於其賬面值，則應確認減值虧損。

當商譽構成一個現金產生單位(或賺取現金單位之組別)之一部份而該單位之某部份業務出售時，當決定出售業務之收益或虧損時，與出售業務相關之商譽將包括在該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽將以出售業務和現金產生單位之保留部份之相對價值為基礎作計量。

商譽之減值損失不應在期後撥回。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 業務合併(續)

之前在綜合儲備中撇銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則「業務合併」(「會計實務準則第30號」)前，就收購所產生之商譽在收購之年度在綜合儲備中撇銷。於採納香港財務報告準則第3號後，有關商譽繼續在綜合儲備中撇銷，且於商譽所涉及之所有或部份業務被出售時或商譽所涉及現金產生單位出現減損時，不會在收益表中確認。

#### 超過業務合併之成本

本集團於被收購者之可資別資產、負債及或然負債超過收購附屬公司及聯營公司之任何差額(之前稱為負商譽)經評估後，即時在收益表中確認。

涉及聯營公司之差額，於購入投資之期間，計入本集團應佔聯營公司之損益賬。

#### 除商譽以外之非金融資產之減值

倘有顯示出現減值，或當需要對資產(存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽除外)每年作減值測試，則估計資產之可收回價值。資產之可收回價值按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減出售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將予以稅前折讓率折讓至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產有關之風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表中與資產減值相符之相關開支類別扣除，除非有關資產以估值列賬，則在此情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 除商譽以外之非金融資產之減值(續)

於各呈報日期，將評估是否有跡象顯示之前確認之減損或可能已不會出現或已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。先前確認之資產(除商譽及若干金融資產外)減值虧損，只會在用以釐定可收回金額之估計有所改變時撥回，但轉回之金額不可超過該項資產倘於以往年度未獲確認減值虧損之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入收益表，除非資產以估值列賬，則在此情況下，所撥回之減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

### 無形資產(商譽除外)

無形資產之可使用年期評估為有限或無限。年期有限之無形資產於可使用年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限之無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各結算日檢討一次。

#### 市場經營權

所購之市場經營權乃以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於其五年之估計可使用年期內攤銷。

### 關連人士

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

- (a) 該方直接或間接透過一間或以上中介機構，(i)控制本集團或被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益使其能對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團擁有共同控制權；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員之成員；
- (e) 該方為上述(a)或(d)人士之家庭近親成員；
- (f) 該方為一實體被上述(d)及(e)人士控制，共同控制或施加重大影響，或上述(d)及(e)人士直接或間接擁有重大投票權；或
- (g) 該方為本集團或與本集團有關聯實體之員工退休福利計劃。

**2.4 主要會計政策概要** (續)**物業、廠房及設備及折舊**

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格及任何令資產達至其運作狀況及工作地點作其擬定用途之直接應佔成本。物業、廠房及設備投入使用後所產生之支出(例如維修及保養費用)一般於產生期間在收益表中扣除。倘能明確顯示該等支出會引致未來使用物業、廠房及設備項目時將帶來之經濟利益有所增加,則該等開支將資本化,作為該資產之額外成本或一項重置。

折舊乃按物業、廠房及設備項目於其估計可用年期以直線法計算,以撇銷其成本值減餘值。就此所採用之主要折舊年率如下:

租賃物業裝修	15% – 33%或於租期內
廠房及機器	15% – 50%
傢俬、裝置及辦公設備	15% – 50%
汽車	20%
電腦設備	15% – 33%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同之可使用年期,此項目各部分成本將按合理之基礎分配,而每部分將作個別折舊。

餘值、可使用年期及折舊法乃於各結算日予以檢討,並作調整(如適當)。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時不再確認。物業、廠房及設備出售或報廢所產生之收益或損失按售出淨額減去該等資產賬面淨值後之差額確認於本年度收益表中。

**投資物業**

投資物業為於持作賺取租金收入及/或資本增值(而非用於使用生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步以成本(包括交易成本)列賬。於初次確認後,投資物業以反映於結算日之市況之公平值列賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業(續)

投資物業之公平值之變動所產生之盈虧，計入所產生年度之收益表。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在收益表中確認。

### 租賃

經營租賃乃指資產擁有權所涉之絕大部份回報及風險仍屬於出租者之租約。倘本集團為出租者，本集團根據經營租賃所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租賃之應收租金乃在租約期內以直線法形式計入收益表。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金均按直線法按租用年期自收益表中扣除。

### 發展中物業

發展中物業指發展以供銷售之物業，以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括預付土地租金與借貸成本、專業費用以及任何在發展期內發生之物業發展之其他直接成本。

已預售及／或預期由結算日起計十二個月內完工之發展中物業按流動資產列賬。

### 持作出售物業

持作出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中取較低者入賬。成本值按未出售物業所應佔總土地及樓宇成本比例進行分配。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業基準進行估計。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 借貸成本

因收購、建設或生產有限制資產(須在一段長時間方能達致其預定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。倘絕大部份資產已可作預定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸待支付有限制資產前所作出之短暫投資賺取之收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。

#### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範疇下所指之金融資產，歸入按公平值經損益入賬之金融資產、貸款及應收款項及可供銷售之金融資產(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加(倘並非為按公平值經損益入賬之投資)直接應佔交易成本。本集團在首次成為合約之訂約方時，會考慮該合約是否附帶嵌入式衍生工具。倘分析顯示附帶嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與非透過損益以公平值列賬之主合約並非緊密關連，則嵌入式衍生工具與該主合約須分開處理。

本集團在初步確認後，釐定金融資產之分類，並在許可且適當情況下，於結算日重新評估其定值。

所有定期購買及出售金融資產乃按交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)基準確認。定期購買或出售乃購買或出售金融資產，並要求在市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

#### 按公平值透過損益列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於首次確認後劃分為經損益按公平值列賬之金融資產。倘金融資產以於短期內出售為目的而收購，則其會分類列作可供出售金融資產。除非衍生工具(包括分開之附帶衍生工具)定值為有效對沖工具或財務擔保合約，否則亦分類為持作買賣。持作買賣之投資或該等金融資產之損益在收益表中確認。

倘合約包含一項或多項嵌入式衍生工具，則全份複合式交易合約可能劃分為以公平值記入收益表之金融資產，除非嵌入式衍生工具並無重大調整現金流量或清楚顯示不會將嵌入式衍生工具獨立列賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 按公平值透過損益列賬之金融資產(續)

符合下列情況之金融資產將在初步確認時劃分為按公平值記入收益表之金融資產：(i)有關劃分可令因不同基準計算資產或確認損益所產生之不相符處理方法撇銷或大幅減少；或(ii)有關資產屬於金融資產之部份，並根據已制訂之風險管理策略管理及按公平基準評估表現；或(iii)包含嵌入式衍生工具之金融資產需獨立記錄。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且沒在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等資產隨後以實際利率法按攤銷成本入賬。攤銷成本之計算應考慮，及收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收款項不再確認或產生減損，則在收益表或在攤銷過程中確認。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產指為可供出售之上市及非上市非衍生金融資產或並未分類為任何其他兩類的非衍生金融資產。初次確認後可供出售之金融資產以公平值計量，而盈虧則另行確立為股本之一項獨立項目，直至投資不再確認或直至投資被釐定為減值為止，屆時，之前在股本中呈報之累計盈虧，計入收益表。

倘非上市投資之公平值，因(a)合理公平值估計之範圍變動，對投資屬重大；或(b)範圍內多項估計之可能性，不能合理估計以及用於估計公平值，令到不能合理估計公平值，則該等證券以成本減任何減值虧損。

#### 公平值

在有組織金融市場活躍買賣之投資之公平值，參考結算日辦公時間結束時所報市場購入價而釐定。就無活躍市場之投資而言，公平值利用估值方法計算。有關方法包括按最近公平磋商之市場交易、參考大致相同之另一工具之當時市值、折現現金流分析以及購股權定價模式等。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值

本集團於各結算日評估有否任何客觀證據，顯示金融資產或金融資產組別出現減值。

#### 以攤銷成本入賬之資產

倘有客觀證據顯示，以攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值，虧損乃按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率(即在初步確認時計算之實際利率)與估計未來現金流之現值之差額計算。資產之賬面值直接或透過利用撥備賬而減少。減損之金額在收益表中確認。

本集團會首先評估金額重大之個別金融資產有否出現客觀之減值證據，並個別或整體地評估金額不重大之個別金融資產。若本集團確定被評估之個別金融資產並沒有存在減值(不論是否重大)之客觀證據，則需將該資產包含於信貸風險特徵相若之組合中，以作出組合評估。組合減值評估並不包括已被個別評估為需減值或需繼續減值之資產。

倘於隨後期間，減值虧損之金額減少，而跌幅可客觀地與確認減值後發生之事件連繫，則撥回之前確認之減值虧損。任何隨後撥回之減值虧損，均在收益表中確認，但資產之賬面值不得超過在撥回日之攤銷成本。

當有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或面臨重大經濟困難)顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就應收貿易賬款計提減值撥備。應收賬款之賬面值可通過撥備賬目減少。減值債務在被評定為不可收回時停止確認。

#### 按成本入賬之資產

倘有客觀證據顯示，非以公平值入賬之非上市股本工具，乃因其公平值不能可靠地衡量而出現減值虧損，減損之金額乃為資產賬面值與利用類似金融資產之當時市場回報率折現估計未來現金流現值之差額。此等資產之減值虧損不予撥回。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產出現減值，一筆相等於其成本(扣除任何本金及攤銷)與其當時公平值差額，減之前在收益表中確認之任何減值虧損，乃由股本轉撥至收益表。分類為可供出售股本工具之減值虧損，不會在收益表中撥回。

### 解除確認金融資產

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別一部份)在下列情況終止確認：

- 從資產收取現金流之權利已屆滿；
- 本集團保留從資產收取現金流之權利，但已承擔根據「過手」安排而在沒有重大延誤下悉數將款項支付有關第三者之責任；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流之權利，並已(a)將資產之大致所有風險及回報轉讓，或(b)並無轉讓或保留資產之大致所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流之權利，但無轉讓或保留資產之大致所有風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，資產乃按本集團於資產之持續參與而確認。持續參與倘屬就所轉讓資產提供擔保，則以資產之原賬面值以及本集團可能須償還之代價最高金額之較低者計量。

倘持續參與為就資產沽出及／或購入期權(包括現金結算期權或類似條文)，則本集團之持續參與指本集團可能購回之所轉讓金額，但倘有關資產之沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)以公平值計算，則本集團之持續參與只限於所轉讓資產之公平值及期權行使價。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 按攤銷成本入賬之金融負債(包括計息貸款及借款)

金融負債包括應付款項及其他應付款，及計息貸款及借款初步按公平值減直接交易成本列賬，隨後以實際利息法按攤銷成本計量，倘貼現之影響並不重大，則按成本列賬。

當解除確認負債及在攤銷過程中，收益及虧損會在收益表確認。

#### 財務擔保合約

香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約列為金融負債計算。一份財務擔保合約將在最初時以其公平值加上可直接歸於因合併或財務擔保合約之簽訂所產生之交易成本進行確認，除非此合約是以公平值計入利潤表。最初確認之後，本集團將以下列二者之中較高者對財務擔保合約進行衡量：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所確定之金額；(ii)最初確認金額(如適用)減去根據香港會計準則第18號收入所確認之累積攤銷額。

#### 可換股票據

可換股票據具有負債特徵之部份經扣除交易成本後在資產負債表內確認為負債。發行可換股票據時，負債部份之公平值根據相等類別之非可換股票據之市場利率釐定；而此金額按已攤銷成本入賬列作長期負債，直至轉換或贖回時註銷為止。所得款項餘額分配至兌換選擇權，並在扣除交易成本後在股東權益確認入賬。兌換選擇權之賬面值在其後年度不會重新計量。

交易成本按首次確認工具時所得款項分配至負債及權益部份之比例攤分至可換股票據之負債及權益部份。

#### 解除確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會解除確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款大幅修訂，此類交換或修訂，則被視為終止確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，則在收益表中確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 存貨

存貨按成本與可實現淨值兩者之較低者入賬。成本按先入先出法計算。可實現淨值按估計售價減估計完成及出售所需之成本計算。

### 現金及現金等同項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目指手頭現金及活期存款與短期流動性強，可隨時兌換成已知數額現金，而其價值變動不大，且一般於購入後三個月內到期之短期投資，減去須在要求時償還之銀行透支，為本集團及其共同控制實體現金管理不可分割之部分。

就編撰資產負債表而言，現金及現金等同項目包括並無限制用途之手頭現金及銀行現金，包括定期存款及性質類似現金之資產。

### 撥備

當過去事項導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會提呈撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於結算日之現值。當折現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入收益表之融資成本賬項內。

### 繁重合約撥備

繁重合約指就履行若干香港物業及項目租約責任所需費用超逾預期所收取經濟收益之合約。繁重合約之撥備乃按本集團根據合約應收租金與應付租金之差額，及未能完成合約責任時產生之任何賠償或罰款折算至其現值(如適當)而計算。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅在收益表或股本(倘所得稅關乎同一或不同期間直接在股本確認之項目)確認。

即期及過往期間之即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算。

遞延稅項乃採用負債法，對於結算日資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因首次確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資有關之應課稅暫時性差異而言，撥回暫時性差異之時間可以控制及暫時性差異可能不會在可預見將來撥回。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損結轉，在可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損結轉之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟：

- 有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因在一項非業務合併交易中首次確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資有關之可予扣減暫時性差異而言，僅在暫時性差異可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利用作抵銷暫時性差異之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日進行審閱，並當不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時予以相應扣減。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產及負債乃根據在結算日制定或實質上制定之預期適用於變現資產或清償負債之期間之稅率(及稅務法例)計算。

倘有合法可執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與同一應課稅公司及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延負債互相抵銷。

### 收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及其共同控制實體及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 租金及分租收入按應計基準確認；
- (b) 來自提供管理服務之收入乃於提供服務時確認；
- (c) 來自銷售貨品之收入乃於貨品擁有權之大部份風險及回報轉移至買家時確認，而本集團既不參與管理貨品擁有權，亦無實際控制已出售之貨品；
- (d) 來自銷售物業之收入乃於銷售協議成為無條件時確認；
- (e) 來自項目管理及代理服務之收入乃於提供服務時確認；
- (f) 利息收入按累計基準利用實際利率法計算，而實際利率法指透過預期金融工具年期內收取之估計未來現金流折現至金融資產賬面淨值之利率；
- (g) 在買賣證券時，收益在進行交易當日確認；及
- (h) 股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 僱員福利

##### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立既定供款強制性公積金退休福利計劃(「計劃」)。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按計劃規定應付供款時自收益表扣除。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。本集團之僱主供款在供款後全數歸僱員所有。

##### 以股份支付之交易

本公司設有購股權計劃，以獎勵及酬報對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易之方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股權工具之代價(「以股權支付之交易」)。

與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值而計量。該公平值乃由外部估值師採用二項式模式釐定，其他詳情請見財務報表附註35。評定以股權支付之交易之價值時，除了對本公司股份價格有影響之條件(「市況」)(如適用)外，並無將任何績效條件計算在內。

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部分，在績效及／或服務條件獲得履行之期間(於有關僱員完全有權獲得授予以日(「歸屬日期」)結束)內確認。在歸屬日期前，每屆結算日確認之以股權支付之交易之累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬之股權工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累計開支在期初與期終確認時之變動。

對於已授出但最終未歸屬之購股權，不會確認任何開支，但視乎市場條件而決定歸屬與否之已授出購股權則除外。對於該類購股權而言，只要所有其他績效條件已經達成，不論市場條件是否達成，均會被視為已歸屬。

倘若以股權支付之購股權之條款有所變更，所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付之安排之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 以股份支付之交易(續)

如權益結算報酬被註銷，則被視為在註銷當日已歸屬，而尚未就該報酬確認之任何費用須即時予以確認。然而，倘有一項新報酬取代已經註銷報酬，及於授出當日被指定為該報酬之替代品，則該已註銷報酬及新報酬均被視為原有報酬之改動(見前一段所述)。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

### 股息

董事擬派之末期股息在未經股東在股東大會上批准前，會在資產負債表內分類列為股本項下獨立分配之保留溢利。該等股息獲股東批准及宣派後確認為負債。

因本公司之公司細則第140條授權董事宣派中期股息，故同時擬派及宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

### 外幣

財務報表乃以港元(即本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團內各實體及各共同控制實體釐定本身之功能貨幣，而計入各公司財務報表之項目乃利用該功能貨幣而計量。外幣交易初步以交易日期之功能貨幣匯率記錄。以外幣計值之貨幣資產及負債，按結算日之匯率再換算為功能貨幣。所有差額計入收益表。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計算之非貨幣項目，則採用釐定公平值當日之匯率換算。

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

若干香港以外海外附屬公司及共同控制實體之功能貨幣並非港元。於結算日，該等公司之資產及負債按結算日之匯率換算為本公司呈列貨幣，而其收益表乃按年內之加權平均匯率換算為港元。所得出匯兌變動計入股權獨立項目。出售外國公司時，有關該特定外國業務之股權中確認之遞延累計金額，在收益表中確認。

就編撰綜合現金流量表而言，海外附屬公司及共同控制實體之現金流量按現金流量產生當日之匯率換算為港元。年內產生之海外附屬公司及共同控制公司經常性現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

### 3. 重大會計判斷及估計

#### 判斷

在應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列對財務報表所確認金額有最重大影響之判斷，涉及估計者除外：

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立租約。本集團已根據其經營租約所出租之物業擁有權釐定所有重大風險及回報。

#### 估計不明朗因素

於結算日估計不明朗因素就會對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險之有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下：



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 商譽減值

本集團每年至少一次釐定商譽是否已減值。這需要對商譽所分配之現金產生單位使用價值進行估計。估計使用價值要求本集團對現金產生單位之預計未來現金流量進行估計，並選擇適當之折現率，以估計該等現金流量之現值。於二零零七年三月三十一日，商譽之賬面值為**12,037,000**港元(二零零六年：**14,705,000**港元)。更多詳情載於附註17。

##### 投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如同在地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之市場評估之折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設與下列者有關：同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金、合適之折現率以及預計未來市場租金及維修成本。

投資物業於二零零七年三月三十一日之賬面值是**315,143,000**港元(二零零六年：**297,500,000**港元)(附註15)。

##### 發展中物業減值

本集團已根據各有關發展中物業預計未來計劃，並基於其在使用價值或淨售價，評估有關物業之可收回金額。估算一項資產之使用價值涉及估算繼續使用以及最終出售該資產將予產生之未來現金流量，並對該等未來現金流量應用合適之折現率。

於二零零七年三月三十一日，發展中物業之賬面值為**470,680,000**港元(二零零六年：**293,222,000**港元)(附註16)。

### 4. 分類資料

分類資料以本集團初步分類呈報基準按業務分類呈列。在釐定本集團之地區分類時，收益乃基於客戶所在計入分類，而資產則基於資產地點計入分類。由於本集團90%以上收入來自香港顧客及90%以上資產位於香港，因此並無提供地區分類之進一步資料。

本集團經營業務乃按業務、供應之產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各項分類業務是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他分類業務之一個策略業務單位。分類業務詳情概述如下：

- (a) 物業發展業務指物業之發展；
- (b) 物業投資業務指投資於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入；
- (c) 街市業務指街市管理及分租；
- (d) 商場及停車場業務指商場及停車場管理及分租；
- (e) 零售業務指豬肉之零售；
- (f) 農產品批發市場業務指農產品批發市場之營運及管理；及
- (g) 企業及其他業務包括本集團之管理服務業務，此業務亦包括企業收入及開支項目。

業務間之銷售與轉讓乃參照當時向第三者出售之市場價格進行。

4. 分類資料 (續)

業務分類

下表呈列本集團於截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度分類資料之收入及溢利/(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

本集團

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農產品批發市場		未分配業務及其他		對銷		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入：																
銷售予外界顧客	242,242	—	42,090	131,608	144,048	142,989	27,262	79,037	—	—	43,846	41,923	—	—	499,488	395,557
分類業務之間 之銷售	—	—	2,772	4,802	4,091	4,080	791	1,535	—	—	1,854	7,433	(9,508)	(17,850)	—	—
其他收入	7	180	39,945	2,526	2,616	1,215	1,038	1,359	379	379	18,773	16,398	(1,975)	—	60,783	21,678
合計	242,249	180	84,807	138,936	150,755	148,284	29,091	81,931	379	379	64,473	65,754	(11,483)	(17,850)	560,271	417,235
分類業績	28,205	(8,973)	48,472	25,225	31,028	18,255	3,688	3,286	(9,309)	—	7,334	4,615	2,089	(7,603)	111,507	34,805
未經分配之開支																
收購一間聯營公司額外權 益高於成本之部份															(16,753)	(5,879)
利息收入															—	99,268
融資成本															10,928	8,772
應佔聯營公司溢利及虧損															(13,828)	(15,252)
															4,578	(39,601)
除稅前溢利															96,432	82,063
稅項															(13,254)	(9,480)
本年溢利															83,178	72,583

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

本集團

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農產品批發市場		未分配業務及其他		對銷		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產及負債																
分類資產	575,474	413,613	394,268	422,286	108,870	78,678	52,488	39,703	54,028	—	2,103,447	1,894,635	(1,878,458)	(1,665,997)	1,410,117	1,182,918
於聯營公司之權益															321,364	313,831
遞延稅項資產															2,733	562
可收回稅款															—	13
資產總值															1,734,214	1,497,324
分類負債	317,630	255,864	222,581	274,746	131,183	69,715	17,649	31,465	68,651	—	1,247,362	1,124,605	(1,878,458)	(1,665,997)	126,598	90,398
計息銀行貸款															498,224	510,528
應付稅項															15,876	6,193
可換股票據															45,756	46,860
遞延稅項負債															5,454	3,172
負債總額															691,908	657,151
其他分類資料：																
折舊	4	2	12	12	3,693	5,697	491	1,697	6	—	952	2,647	—	—	5,158	10,055
其他非現金開支	—	—	—	—	316	462	—	—	—	—	151	7,730	—	—	467	8,192
資本開支	177,488	204,868	18,642	114,568	67,443	522	17	133	464	—	1,348	851	—	—	265,402	320,942

## 5. 收入、其他收入及收益

收入即本集團及其共同控制實體之營業額，指已收及應收之分租及管理費收入；售出貨品之發票值並扣除退貨及貿易折扣後淨額；已提供服務之發票值；投資物業已收及應收之總租金收入及年內出售物業之所得款項。

收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>收入</b>		
分租收入	155,084	204,702
管理費收入	16,228	17,767
銷售貨品	40,092	38,439
提供服務	3,752	3,482
租金總收入	10,603	9,378
出售物業	273,729	121,789
	<b>499,488</b>	<b>395,557</b>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	7,116	5,365
投資利息收入	2,436	2,258
應收貸款利息收入	1,376	1,095
上市證券股息收入	267	647
其他	5,597	5,142
	<b>16,792</b>	<b>14,507</b>
<b>收益</b>		
贖回應收聯營公司可換股票據之收益	—	2,460
出售按公平值經損益入賬之金融資產之收益淨額	4,120	3,421
公平值收益淨額：		
按公平值經損益入賬之金融資產	489	2,346
應收聯營公司之可換股票據	—	1,070
外匯收益淨額	4,306	—
確認遞延收益	3,769	3,794
出售物業、廠房及設備收益	163	—
出售投資物業收益／(虧損)	8,000	(241)
	<b>20,847</b>	<b>12,850</b>
其他收入及收益	<b>37,639</b>	<b>27,357</b>

6. 除稅前溢利

本集團及其共同控制實體之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
核數師酬金		1,900	1,150
出售存貨成本		24,522	23,535
提供服務成本		139,231	196,248
出售物業成本		218,304	99,952
折舊	14	5,158	10,055
出售物業、廠房及設備之收益		(163)	(8)
出售投資物業(收益)／虧損		(8,000)	241
按公平值計入損益之金融資產收益淨額		(4,120)	(3,421)
利息收入		(10,928)	(8,718)
撇銷物業、廠房及設備		—	8,278
土地及樓宇按經營租約之最低租金		94,697	133,116
應收賬款減值撥備		467	462
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪金		53,907	59,031
退休金計劃供款		1,642	1,974
以股本支付之購股權開支	35	7,633	—
		<b>63,182</b>	<b>61,005</b>
繁重合約解除數額	31	(1,566)	(6,234)
租金收入淨額		(10,480)	(9,182)

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
可換股票據利息(附註32)	2,966	3,948
銀行貸款及透支之利息	21,682	17,966
總利息	24,648	21,914
減：資本化利息	(10,820)	(6,662)
	13,828	15,252

## 8. 董事酬金

年內根據上市規則及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
袍金	845	771
執行董事之其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	9,499	10,409
表現花紅*	1,413	—
退休金計劃供款	81	36
	10,993	10,445
	11,838	11,216

\* 本公司若干執行董事有權享有基於本集團表現之花紅。

## 財務報表附註(續)

二零零七年三月三十一日

### 8. 董事酬金(續)

#### 執行董事及獨立非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	表現花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金 總額 千港元
<b>二零零七年</b>					
執行董事：					
鄧清河先生	—	3,894	324	12	4,230
游育燕女士	—	4,029	232	12	4,273
陳振康先生	—	1,576	857	57	2,490
	—	9,499	1,413	81	10,993
獨立非執行董事：					
李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士	313	—	—	—	313
王津先生，MBE，太平紳士	240	—	—	—	240
蕭炎坤先生，S.B. St.J.	140	—	—	—	140
蕭錦秋先生	152	—	—	—	152
	845	—	—	—	845
	845	9,499	1,413	81	11,838
<b>二零零六年</b>					
執行董事：					
鄧清河先生	—	4,083	—	12	4,095
游育燕女士	—	4,015	—	12	4,027
陳振康先生	—	2,311	—	12	2,323
	—	10,409	—	36	10,445
獨立非執行董事：					
李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士	297	—	—	—	297
王津先生，MBE，太平紳士	217	—	—	—	217
蕭炎坤先生，S.B. St.J.	140	—	—	—	140
蕭錦秋先生	117	—	—	—	117
	771	—	—	—	771
	771	10,409	—	36	11,216

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。



## 9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零零六年：三名)為董事，其酬金詳情已於上文附註8披露。年內餘下兩名(二零零六年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及津貼	3,043	2,616
表現花紅	224	560
僱員購股權福利	898	—
退休金計劃供款	24	24
	<b>4,189</b>	<b>3,200</b>

年內，根據本公司購股權計劃，非董事最高薪僱員就彼等對本集團之服務而獲授購股權，進一步詳情載於本財務報表附註35。該等購股權之公平值已於收益表中按歸屬期確認，而其公平值乃於授出日期釐定，而在本年度財務報表中所包括之數額乃包括於上述董事酬金之披露資料內。

酬金屬於下列幅度之並非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零七年	二零零六年
1,000,001港元至1,500,000港元	—	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
	<b>2</b>	<b>2</b>

## 10. 稅項

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零六年：17.5%)作出撥備。

根據相關中國所得稅法律及有關規則，共同控制實體之企業所得稅按年內有關其根據現有法律、釋義及慣例，就其估計應課稅溢利按稅率15%計算。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	15,249	6,736
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(2,243)	30
即期稅項－中國內地		
年內稅項開支	137	—
遞延(附註33)	111	2,714
本年度稅項開支	13,254	9,480

適用於除稅前溢利按本公司及其大部份附屬公司註冊所在國家之法定稅率計算之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之調節，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之調節如下：

### 本集團

	二零零七年		二零零六年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	96,432		82,063	
按法定稅率計算之稅項	16,847	17.5	14,361	17.5
就以往期間即期稅項之調整	(2,243)	(2.3)	30	—
應佔聯營公司之溢利及虧損	(801)	(0.8)	6,930	8.4
毋須課稅收入	(5,005)	(5.2)	(22,447)	(27.4)
不可扣減稅項之開支	2,973	3.1	9,505	11.6
動用以往期間之稅項虧損	(2,605)	(2.7)	(3,982)	(4.8)
未確認稅項虧損	5,367	5.5	5,083	6.2
其他	(1,279)	(1.3)	—	—
按本集團實際稅率 計算之稅項開支	13,254	13.8	9,480	11.5

應佔聯營公司稅項為361,000港元(二零零六年：438,000港元)，已計入綜合損益表之「應佔聯營公司盈虧」內。

**11. 母公司權益持有人應佔純利**

本公司財務報表中處理截至二零零七年三月三十一日止年度之母公司權益持有人應佔綜合溢利包括溢利5,605,000港元(二零零六年：5,398,000港元)(附註36(b))。

**12. 股息**

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
二零零六年之額外末期股息	126	4,608
中期－每股普通股0.15港仙(二零零六年：0.13港仙)	7,073	6,736
擬派末期－每股普通股0.33港仙(二零零六年：0.32港仙)	19,540	15,718
	<b>26,739</b>	<b>27,062</b>

本年度擬派末期股息有待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

上述每股普通股之股息金額已經調整反映年內之紅股發行及結算日後本公司股份拆細之詳情(附註41(a))。

**13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利**

每股基本盈利乃根據本年度母公司普通權益持有人應佔溢利83,170,000港元(二零零六年：72,554,000港元)以及年內已發行4,728,929,500股(二零零六年：4,663,374,364股)普通股之加權平均數(經調整以反映年內紅股發行及於結算日後之股份拆細)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人年內應佔溢利83,170,000港元(二零零六年：72,554,000港元)計算，並已就被視為於年內已悉數行使之可換股票據所節省之利息2,966,000港元(二零零六年：無)作出調整。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股4,728,929,500股(二零零六年：4,663,374,364股)；以及假設所有攤薄潛在普通股被視為行使或轉換為普通股時以零代價發行之718,476,800股普通股加權平均數(二零零六年：209,028,160股)(經年內發紅股發行及於結算日後之股份拆細)所調整(附註41(a))。

比較金額已作調整，以反映年內紅股發行及本公司之股份於結算日後拆細(附註41(a))。

## 財務報表附註(續)

二零零七年三月三十一日

### 14. 物業、廠房及設備

#### 本集團

	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
二零零七年三月三十一日						
於二零零六年三月三十一日及 於二零零六年四月一日：						
按成本	47,300	5,532	49,563	742	2,651	105,788
累積折舊	(41,366)	(4,422)	(48,912)	(631)	(1,695)	(97,026)
賬面淨值	5,934	1,110	651	111	956	8,762
於二零零六年四月一日，扣除累積折舊	5,934	1,110	651	111	956	8,762
添置	2,097	21	340	1,244	247	3,949
收購一共同控制實體	4,906	—	345	193	—	5,444
出售及撤銷	(38)	(762)	(51)	(38)	—	(889)
出售附屬公司	(56)	(5)	(119)	—	—	(180)
年內折舊撥備	(3,571)	(349)	(542)	(143)	(553)	(5,158)
外匯調整	49	—	5	3	—	57
於二零零七年三月三十一日， 扣除累積折舊	9,321	15	629	1,370	650	11,985
於二零零七年三月三十一日：						
按成本	48,415	364	32,811	1,658	2,891	86,139
累積折舊	(39,094)	(349)	(32,182)	(288)	(2,241)	(74,154)
賬面淨值	9,321	15	629	1,370	650	11,985

## 14. 物業、廠房及設備(續)

## 本集團(續)

	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
二零零六年三月三十一日						
於二零零五年三月三十一日及 二零零六年四月一日：						
按成本	55,227	5,524	49,797	852	2,364	113,764
累積折舊	(35,453)	(3,213)	(47,636)	(542)	(1,279)	(88,123)
賬面淨值	19,774	2,311	2,161	310	1,085	25,641
於二零零五年四月一日，扣除累積折舊	19,774	2,311	2,161	310	1,085	25,641
添置	710	63	307	—	438	1,518
出售及撇銷	(7,773)	(8)	(497)	(54)	(10)	(8,342)
年內折舊撥備	(6,777)	(1,256)	(1,320)	(145)	(557)	(10,055)
於二零零六年三月三十一日， 扣除累積折舊	5,934	1,110	651	111	956	8,762
於二零零六年三月三十一日：						
按成本	47,300	5,532	49,563	742	2,651	105,788
累積折舊	(41,366)	(4,422)	(48,912)	(631)	(1,695)	(97,026)
賬面淨值	5,934	1,110	651	111	956	8,762

## 財務報表附註(續)

二零零七年三月三十一日

### 14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	傢俬、裝置 及辦公室設備 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
<b>二零零七年三月三十一日</b>			
於二零零六年四月一日，扣除累積折舊 年內折舊撥備	— —	— —	— —
於二零零七年三月三十一日，扣除累積折舊	—	—	—
於二零零七年三月三十一日：			
按成本	15	66	81
累積折舊	(15)	(66)	(81)
賬面淨值	—	—	—
<b>二零零六年三月三十一日</b>			
於二零零五年四月一日，扣除累積折舊 年內折舊撥備	2 (2)	— —	2 (2)
於二零零六年三月三十一日，扣除累積折舊	—	—	—
於二零零六年三月三十一日：			
按成本	15	66	81
累積折舊	(15)	(66)	(81)
賬面淨值	—	—	—

## 15. 投資物業

## 本集團

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初之賬面值	297,500	219,550
添置	18,642	114,568
收購一共同控制實體	62,593	—
出售	(85,600)	(33,908)
出售附屬公司(附註37(c))	(10,200)	(20,500)
自發展中物業轉撥(附註16)	—	15,968
公平值調整純利	31,548	1,822
外匯調整	660	—
年終之賬面值	315,143	297,500

本集團賬面值為252,550,000港元(二零零六年：297,500,000港元)之投資物業位於香港並根據中期租約持有。由共同控制實體持有之投資物業位於中國大陸並根據中期租約持有。

本集團及其共同控制實體之投資物業於二零零七年三月三十一日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市值及現有用途重估其價值。投資物業按經營租約租予本公司一位董事及第三者，其他詳情載於財務報表附註39及42。

於二零零七年三月三十一日，本集團總值達252,240,000港元(二零零六年：297,500,000港元)之投資物業，及其所產生之若干租金收入已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零七年三月三十一日止已動用其中約89,424,000港元(二零零六年：217,148,000港元)(附註30)。

本集團投資物業之其他詳情載於第108頁。

## 財務報表附註(續)

二零零七年三月三十一日

### 16. 發展中物業

#### 本集團

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	293,222	221,456
添置	177,458	194,856
轉撥至投資物業(附註15)	—	(15,968)
轉撥至持作出售物業(附註24)	—	(107,122)
年終	470,680	293,222
減：分類為流動資產之部份	(222,811)	(16,936)
長期部份	247,869	276,286

於二零零七年三月三十一日，本集團總值達449,670,000港元(二零零六年：257,989,000港元)之發展中物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零七年三月三十一日止已動用其中約242,050,000港元(二零零六年：132,050,000港元)(附註30)。

本集團發展中物業之其他詳情載於第109頁。

### 17. 商譽

#### 本集團

	收購附屬公司 所產生之商譽 千港元	收購共同 控制實體所 產生之商譽 千港元	總計 千港元	收購聯營公司 所產生之商譽 (附註19) 千港元
成本及賬面淨值：				
於二零零五年四月一日及 二零零六年三月三十一日	4,987	—	4,987	9,718
收購一共同控制實體之權益產生(附註20)	—	1,376	1,376	—
出售附屬公司(附註(37)(c))	(4,044)	—	(4,044)	—
於二零零七年三月三十一日	943	1,376	2,319	9,718



## 17. 商譽(續)

本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，該條文容許於採納會計實務準則前進行之收購事項所涉及之商譽及負商譽，繼續分別於綜合儲備中對銷或計入資本儲備。

於二零零七年三月三十一日，因二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司產生並保留於綜合儲備之商譽為21,775,000港元。

### 商譽減值測試

為進行減值測試，透過業務合併收購之商譽已分配至以下現金產生單位，而該等單位屬須予申報類別：

- 物業發展現金產生單位；
- 豬肉零售現金產生單位；
- 一共同控制實體一深圳傳統街市現金產生單位；及
- 聯營公司一藥品現金產生單位。

分配到以下各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	物業發展		豬肉零售		聯營公司一藥品		一共同控制實體 一深圳傳統街市		總計	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	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
商譽賬面值	943	943	-	4,044	9,718	9,718	1,376	-	12,037	14,705

#### 物業發展現金產生單位

物業發展現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。應用於現金流量預測之折現率為6%(二零零六年：6%)。

#### 豬肉零售現金產生單位

豬肉零售現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。於二零零六年應用於現金流量預測之折現率為8.6%。

### 17. 商譽(續)

#### 商譽減值測試(續)

##### — 共同控制實體 — 深圳傳統街市現金產生單位

深圳傳統街市現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。應用於現金流量預測之折現率為5%，該折現率為除稅前折現率並反映與有關單位相關之特殊風險。

##### 聯營公司 — 藥品現金產生單位

藥品現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。應用於現金流量預測之折現率介乎11%至15%(二零零六年：12%至14%)，超出五年期以上之現金流量乃按零增長率(二零零六年：零)推斷。該等折現率並無超逾有關市場之估計長期平均增長率。

管理層人員根據過往表現以及對市場發展之預測釐定預算毛利率。所用折現率屬稅前性質，反映出與有關單位相關之特定風險。

## 18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按成本之非上市股份	71,000	71,000
應收附屬公司款項－附註(i)	1,039,744	914,116
給予附屬公司之貸款－附註(ii)	80,481	139,115
應付附屬公司款項－附註(i)	(190,412)	(105,655)
以股份為基礎的僱員補償支出的股本貢獻	7,633	—
	<b>1,008,446</b>	<b>1,018,576</b>
減值	<b>(297,824)</b>	<b>(419,449)</b>
	<b>710,622</b>	<b>599,127</b>

附註：

- (i) 該款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該等款項之賬面值與其公平值相若。
- (ii) 該款項乃無抵押及無固定還款期。除給予附屬公司為15,878,000港元及48,657,000港元之貸款分別按銀行最優惠年利率加3厘及1.5厘計息外，其餘款項皆為免息。給予附屬公司貸款之賬面值與其公平值相若。

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
安興投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
Buildstart Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
合暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資

## 財務報表附註(續)

二零零七年三月三十一日

### 18. 附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
高達室內設計有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業發展
中剛管理有限公司	香港	普通股1,000港元	—	100	物業投資
高滙顧問有限公司	香港	普通股 1,400,000港元 無投票權優先股 (附註2) 600,000港元	—	70	提供醫療 諮詢服務
得年管理有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業管理及 分租
建龍投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
誼堅有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
駿勁有限公司	香港	普通股1港元	—	100	放債
信迪投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
卓怡投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
富英有限公司	香港	普通股100港元	—	100	放債及 證券投資

## 18. 附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
高達管理有限公司	香港	普通股 2,800,100港元	—	100	商場管理
興德投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
裕訊投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
盛中投資有限公司	香港	普通股2港元	—	100	投資控股
嘉穎投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
健祥有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
業旺有限公司	香港	普通股 1,000港元	—	100	物業投資
利家車場有限公司	香港	普通股 25,500,000港元	—	99	停車場管理及 分租
朗寶有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
集旺有限公司	香港	普通股10,000港元	—	100	中式街市管理 及分租
新萬投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資

## 財務報表附註(續)

二零零七年三月三十一日

### 18. 附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
寶建投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
進裕投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
金鋒有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
Rich Time Strategy Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
光暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
志興投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
Suitbest Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
天佳投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
Wang On Commercial Management Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股2美元	—	100	投資控股
Wang On Enterprises (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股1美元	100	—	投資控股

## 18. 附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
宏集策劃有限公司	香港	普通股1,000港元	—	100	中式街市管理 及分租
宏安商場管理有限公司	香港	普通股2港元	—	100	商場管理及 分租
WEH Investments Limited	香港	普通股477港元 無投票權遞延 股份(附註3) 1,262,523港元	—	100	物業投資
維健牙科顧問有限公司	香港	普通股100港元	—	100	提供牙醫 諮詢服務

附註：

- (1) 董事認為上表所列之本公司附屬公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產淨額之主要部份。董事認為詳列其他附屬公司之資料將會過於冗長。
- (2) 無投票權優先股並無附有投票權，惟持有人可獲取相等於經審核除稅後純利30%之現金年息。在該公司清盤時，假設該公司可分派予股東之資產乃首先用作償還股息之欠款或應計款項，則持有人會享有較普通股持有人優先之地位。
- (3) 無投票權遞延股份概無附有投票或享有股息之權利。於該等公司清盤時，向普通股持有人分派首1,000,000,000,000港元後，無投票權遞延股份持有人方可按所有普通及遞延股份繳足款項之比例獲退還資本。

## 財務報表附註(續)

二零零七年三月三十一日

### 19. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值	<b>319,474</b>	314,896	—	—
遞延收益	<b>(7,129)</b>	(10,898)	—	—
收購時所產生之商譽－附註17	<b>9,718</b>	9,718	—	—
	<b>322,063</b>	313,716	—	—
應收聯營公司款項－附註(i)	<b>263</b>	263	<b>219</b>	219
應付聯營公司款項－附註(i)	<b>(959)</b>	(145)	<b>(27)</b>	—
	<b>321,367</b>	313,834	<b>192</b>	219
減值撥備	<b>(3)</b>	(3)	—	—
	<b>321,364</b>	313,831	<b>192</b>	219
於三月三十一日之上市股份市值－ 附註(ii)	<b>212,105</b>	171,052	不適用	不適用

附註：

- (i) 該等款項均為無抵押、免息及無固定還款期，其賬面值與其公平值相若。
- (ii) 於本財務報表批准日期，本集團所持聯營公司位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)之上市股份市值約為**318,157,000**港元。



## 19. 聯營公司權益(續)

於結算日之主要聯營公司之詳情如下：

名稱	所持 已發行 股份詳情	註冊成立/ 經營地點	本集團應佔 擁有權益 百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
位元堂控股* (附註2)	每股面值 0.10港元 之普通股	香港	49	49	生產及銷售 傳統中西 藥品、保健食品 以及物業持有

附註：

- (1) 董事認為上表所列之本集團聯營公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產淨額之主要部份。董事認為詳列其他聯營公司之資料將會過於冗長。
- (2) 位元堂控股及其附屬公司之財務報表並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際會計師事務所成員公司審核。

\* 於香港聯合交易所有限公司上市

以下為摘錄自本集團之聯營公司之財務資料：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產	792,911	835,983
負債	(135,213)	(189,192)
收入	381,266	324,756
母公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	9,895	(98,370)

## 20. 共同控制實體權益

共同控制實體之詳情如下：

名稱	已繳 註冊資本	註冊地點	所有權之 權益	投票權 百分比	溢利分享	主要業務
深圳集貿市場 有限公司	人民幣 31,225,000元	中國	50	50	50	在中國深圳經營及 管理傳統街市

本集團應佔本集團共同控制實體之資產、負債、收入及支出之數額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產	<b>68,649</b>	—
流動資產	<b>2,098</b>	—
流動負債	<b>(5,485)</b>	—
淨資產	<b>65,262</b>	—
總收入	<b>3,476</b>	—
總支出	<b>(2,462)</b>	—
本年度溢利	<b>1,014</b>	—

於二零零六年十一月二十二日，本集團與深圳市農產品股份有限公司訂立一份買賣協議，以收購深圳集貿市場有限公司(「深圳集貿」) 50%之股本權益，現金代價約為人民幣65,000,000元。

自收購日期起，深圳集貿向年內本集團母公司權益持有人應佔溢利貢獻溢利達1,000,000港元。

倘上述收購發生在年初，則年內本集團母公司權益持有人應佔溢利及本集團收入將分別達93,300,000港元及531,500,000港元。

**20. 共同控制實體權益 (續)**

本集團分佔年內收購之深圳集貿可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	5,444
投資物業	62,593
預付款項、按金及其他應收款項	187
現金及現金等同項目	687
其他應付款項及應計費用	(4,403)
應付稅項	(637)
所收購淨資產之公平值	63,871
收購時產生之商譽(附註17)	1,376
	65,247
代價：	
現金代價	65,247
收購時產生之現金流出淨額：	
從共同控制實體取得之現金及現金等同項目	687
已付現金	(65,247)
現金流出淨額	(64,560)

21. 按公平值經損益入賬之金融資產

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按公平值之上市股本投資：				
香港	24,721	30,038	15,416	17,608
其他地方	5,868	5,162	5,333	5,162
按公平值之非上市債務證券	16,178	35,615	16,178	35,615
	<b>46,767</b>	<b>70,815</b>	<b>36,927</b>	<b>58,385</b>

於該等財務報表批准日期，本集團及本公司上市股本投資之市值分別約為43,831,000港元及27,710,000港元。

非上市債務證券之實際利率介乎2%至7%，而到期日則介乎一個月至十年。

22. 可供出售投資

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港非上市股本投資，按成本	15,376	15,376
減：減值撥備	(15,376)	(15,376)
	—	—

上述投資包括於股本證券之投資，有關投資指定為可供出售之金融資產，且並無固定到期日或票息率。

董事認為，由於不能合理評估存在之各項計量之可能性以用於估計公平值，是故無法可靠地計量可供出售之非上市股本投資之公平值，因此該等投資乃以成本值減任何減值虧損入賬。

**23. 其他無形資產**街市經營權  
千港元

年內添置及於二零零七年三月三十一日之成本	30,300
----------------------	--------

本集團與獨立第三方訂立一份協議以購買經營農產品批發市場之權利，總現金代價為30,800,000港元。於結算日，本集團已支付30,300,000港元之款額。該項經營權自二零零七年四月一日起滿五年時屆滿。

**24. 持作出售物業**

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	135,634	—
添置	—	117,374
出售	(134,179)	(88,862)
由發展中物業轉撥(附註16)	—	107,122
年終	1,455	135,634

於二零零七年三月三十一日，概無持作出售物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資(二零零六年：58,050,000港元)(附註30)。

有關本集團持作出售物業的進一步詳情載於第109頁。

## 25. 應收賬款

按發票日期計算，於結算日之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
90日內	6,278	88	6,478	88
91日至180日	441	6	427	5
180日以上	425	6	542	7
	<b>7,144</b>	<b>100</b>	<b>7,447</b>	<b>100</b>
減：減值撥備	(548)		(636)	
	<b>6,596</b>		<b>6,811</b>	

本集團之業務一般不會給予客戶任何信貸。

本集團尋求就其尚未收取之應收賬款維持嚴格控制，並設立信貸監控部門將風險減至最低。到期餘款由高級管理層定期檢視。鑑於上述及本集團之應收賬款與大量多元化客戶有關，故信貸風險並無特別集中。應收賬款為無息。

## 26. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
預付款項	3,336	3,070	430	467
按金	5,986	7,310	100	80
其他應收款項	24,854	5,639	228	3,037
應收貸款有抵押	18,367	19,277	—	—
應收貸款無抵押	402	2,593	—	—
	<b>52,945</b>	<b>37,889</b>	<b>758</b>	<b>3,584</b>
減：列作非流動資產之 應收貸款	(13,987)	(15,087)	—	—
	<b>38,958</b>	<b>22,802</b>	<b>758</b>	<b>3,584</b>

**26. 預付款項、按金及其他應收款項(續)**

本集團之應收貸款乃根據實際利率介乎2厘至12厘按攤銷成本入賬，信貸期介乎4個月至15年不等。由於本集團之應收貸款與若干不同借貸人有關，董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

**27. 現金及現金等同項目及已抵押存款**

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金及銀行結餘	<b>135,757</b>	67,454	<b>86,457</b>	41,605
定期存款	<b>330,827</b>	244,419	<b>304,027</b>	212,890
	<b>466,584</b>	311,873	<b>390,484</b>	254,495
減：已抵押定期存款	<b>(78,000)</b>	(13,971)	<b>(78,000)</b>	(13,971)
現金及現金等同項目	<b>388,584</b>	297,902	<b>312,484</b>	240,524

存於銀行之現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款按本集團之即時現金所需，定存一日至三個月不等，並按各自之短期存款利率賺取利息。現金及現金等同項目及已抵押存款之賬面值，與其公平值相若。

**28. 應付賬款**

按發票日期計算，於結算日之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
90日內	—	110

應付賬款乃不計息，而供應商一般不授予信貸期。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

29. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他應付款項	34,323	21,694	688	1,529
應計費用	10,018	10,040	51	10
	<b>44,341</b>	<b>31,734</b>	<b>739</b>	<b>1,539</b>

其他應付款項乃不計息，平均還款期為30日。其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

30. 計息銀行貸款

本集團

	實際利率 (%)	二零零七年		實際利率 (%)	二零零六年	
		到期期限	千港元		到期期限	千港元
即期部份：						
銀行貸款－有抵押	4.80%－5.943%	2008	364,425	5.445%－6.145%	2007	279,234
銀行貸款－無抵押	5.518%－5.618%	2008	25,000	5.045%－5.770%	2007	25,800
			<b>389,425</b>			<b>305,034</b>
非即期部份：						
銀行貸款－有抵押	5.289%－5.943%	2008-2025	108,799	5.045%－5.770%	2008-2025	205,494
			<b>498,224</b>			<b>510,528</b>



### 30. 計息銀行貸款

#### 本公司

	二零零七年			二零零六年		
	實際利率 (%)	到期期限	千港元	實際利率 (%)	到期期限	千港元
即期部份：						
銀行貸款－有抵押	4.80%－5.943%	2008	112,000	4.80%－5.206%	2007	127,230
銀行貸款－無抵押	5.518%－5.618%	2008	25,000	4.881%－5.006%	2007	25,000
			<b>137,000</b>			<b>152,230</b>
非即期部份：						
銀行貸款－有抵押	5.318%－5.943%	2008-2011	29,750	5.081%－5.206%	2008	35,250
			<b>166,750</b>			<b>187,480</b>

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分析如下：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	<b>389,425</b>	305,034	<b>137,000</b>	152,230
第二年內	<b>20,871</b>	92,240	<b>16,250</b>	30,250
第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	<b>40,687</b>	31,243	<b>13,500</b>	5,000
五年後	<b>47,241</b>	82,011	—	—
	<b>498,224</b>	510,528	<b>166,750</b>	187,480

本集團及本公司之若干銀行貸款以本集團之投資物業及其部份租金收入(附註15)、發展中物業(附註16)及持作出售物業(附註24)作抵押。

此外，本公司已於結算日就本集團最多達483,162,000港元(二零零六年：471,995,000港元)之若干銀行貸款作出擔保。

本集團及本公司之所有銀行借貸均按浮動利率計息。

本集團及本公司之銀行借貸賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註(續)

二零零七年三月三十一日

### 31. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初	1,935	8,169
撥回撥備	(688)	(3,863)
年內已動用款項	(878)	(2,371)
年終	369	1,935
分類為流動負債之部份	(369)	(345)
長期部份	—	1,590

### 32. 可換股票據

	本集團及本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
可換股票據	45,756	46,860

於二零零五年，本公司通過配售代理向若干獨立第三方發行本金總額61,440,000港元之可換股票據。可換股票據賦予持有人選擇權，於可換股票據到期前之任何營業日，按兌換價每股1.818港元(經本公司年內發行紅股後調整)將本金額轉換為本公司每股面值0.10港元之普通股。

可換股票據之本金額以年利率1厘計息，而可換股票據將於其發行之日起計三年期間屆滿之首日到期。

於過往及本年度，本金額為9,840,000港元及3,600,000港元之可換股票據分別獲轉換為4,100,000股及1,800,000股本公司普通股。

### 32. 可換股票據 (續)

可換股票據負債部份之實際年利率為7%。

負債部份之公平值乃於發行日期根據無換股權之相類票據之等同市場利率進行估算。餘下部份指定為權益部份，並列入股東權益項下。

	可換股票據 負債部份 千港元	可換股票據 權益部份 千港元
於二零零五年四月一日之結餘	85,254	10,903
利息支出 (附註7)	3,948	—
已付利息	(645)	—
轉換可換股票據	(41,697)	(4,826)
於二零零六年三月三十一日及四月一日之結餘	46,860	6,077
利息支出 (附註7)	2,966	—
已付利息	(492)	—
轉換可換股票據	(3,578)	(424)
於二零零七年三月三十一日之結餘	45,756	5,653

### 33. 遞延稅項

綜合資產負債表內之遞延稅項資產淨值／(負債淨額)如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延稅項資產	2,733	562
遞延稅項負債	(5,454)	(3,172)
	(2,721)	(2,610)

33. 遞延稅項(續)

年內遞延稅項資產及負債之組成及變動如下：

本集團

	超出有關 折舊之 折舊撥備 千港元	繁重 合約撥備 千港元	重估物業 千港元	可供 抵銷未來 應課稅溢 利之虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日	256	234	(4,678)	3,482	12	(694)
出售附屬公司(附註37(c))	—	—	798	—	—	798
年內扣自收益表之 遞延稅項(附註10)	(1,732)	(234)	(331)	(405)	(12)	(2,714)
於二零零六年三月三十一日及 四月一日	(1,476)	—	(4,211)	3,077	—	(2,610)
年內記入/(扣自)收益表之 遞延稅項(附註10)	825	—	(3,807)	2,871	—	(111)
於二零零七年三月三十一日之 遞延稅項資產/(負債)	(651)	—	(8,018)	5,948	—	(2,721)

本集團在香港產生稅項虧損約47,729,000港元(二零零六年：73,929,000港元)，可無限期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產入賬，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生。

**33. 遞延稅項(續)**

於二零零七年三月三十一日，本集團若干附屬公司或聯營公司未匯出盈利而應付之稅項並無重大之未確認遞延稅項負債(二零零六年：無)，乃由於若該等款額匯出，本集團無須負上額外之稅項負債。

本公司向股東派付之股息毋須繳納所得稅。

**34. 股本**

## 股份

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<b>200,000</b>	200,000
已發行及繳足：		
294,178,882股(二零零六年：224,544,439股) 每股面值0.10港元(二零零六年：0.10港元)之普通股	<b>29,418</b>	22,454

年內，股本變動如下：

- (a) 本公司所發行總面值為**3,600,000**港元之可換股票據按兌換價**2**港元轉換為股份，導致發行**1,800,000**股每股面值為**0.10**港元之股份。由於載於下文附註**(b)**之紅股發行，可換股票據之行使價由**2**港元調整為**1.818**港元。
- (b) 按每持有十股現有股份獲發行一股紅股之基準向二零零六年八月十七日名列股東名冊之股東發行紅股，導致以零代價發行**22,634,443**股每股面值**0.10**港元之股份。
- (c) 於年內，本公司於香港聯合交易所有限公司之公開市場以平均價每股**2.32**港元購回合共**19,300,000**股股份，全部該等股份隨後由本公司註銷。

34. 股本(續)

股份(續)

(d) 於二零零七年三月十三日，Accord Power Limited分別與獨立配售代理及本公司訂立一份配售協議及一份先舊後新認購協議。Accord Power Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託信託人之身份控制，鄧氏家族信託由本公司主席鄧清河先生創立，本公司副主席兼鄧清河先生之配偶游育燕女士為其受益人。根據上述配售協議，Accord Power Limited同意按每股股份2.8港元之價格透過配售代理配售合共53,000,000股現有股份。根據上述先舊後新認購協議，Accord Power Limited同意按每股股份2.8港元之價格認購合共53,000,000股本公司新股，所得收入總額約為148,400,000港元。

於同日，本公司與上述配售代理訂立另一份配售協議，據此，本公司同意通過配售代理以每股2.8港元之價格配售11,500,000股本公司新股。該次配售所得收入總額約為32,200,000港元。

年內，本公司已發行普通股股本與上述變動有關之交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日	143,320,366	14,332	372,362	386,694
行使購股權	11,100,000	1,110	10,418	11,528
轉換可換股票據	32,700,000	3,270	43,253	46,523
紅股發行	37,424,073	3,742	(3,742)	—
於二零零六年三月三十一日及 四月一日	224,544,439	22,454	422,291	444,745
轉換可換股票據(a)	1,800,000	180	3,822	4,002
紅股發行(b)	22,634,443	2,264	(2,264)	—
購回股份(c)	(19,300,000)	(1,930)	(43,087)	(45,017)
配售股份(d)	64,500,000	6,450	174,150	180,600
股份發行費用	—	—	(5,300)	(5,300)
於二零零七年三月三十一日	294,178,882	29,418	549,612	579,030

於結算日後，1,887,600份購股權所附認股權按認購價每股0.968港元獲行使，導致發行1,887,600股每股面值0.10港元之股份，未計開支前之現金總代價為1,827,000港元。

### 34. 股本(續)

#### 股份(續)

於結算日後，根據本公司股東於二零零七年五月十七日通過之特別決議案，本公司每股面值0.1港元之股份經拆細為20股每股面值0.005港元之股份，導致本公司於二零零七年五月十八日發行股份 5,921,329,640股。

#### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註35。

### 35. 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，以向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。於二零零二年五月三日，本公司批准一項購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，合資格參與者包括任何董事或候任董事(不論執行董事或非執行董事，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請之僱員(不論是全職或兼職)、借調人、任何本集團成員公司所發行證券之持有人、任何業務或合營夥伴、承包商、代理人或代表、任何向本集團提供研究、開發或其他科技支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體、任何向本集團提供貨品或服務之供應商、生產商或特許權擁有人、任何客戶、特許權承授人(包括任何特許權次承授人)或本集團貨品或服務之分銷商，或任何本集團之業主或租戶(包括任何分租戶)，或本集團之主要股東或由主要股東控制之公司，或由任何一位或多位上述類別參與者控制之公司。計劃已於二零零二年五月三日生效，除非股東於股東大會上另行提前終止，否則由該日期起計十年內有效。

根據計劃，按計劃及任何其他本公司購股權計劃可予授出之股份在被行使時之總數，不得超過本公司當時已發行股本之10%，但不包括行使購股權而發行之股份。

根據計劃，於任何12個月內根據行使購股權可向每名合資格參與者(除主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人外)發行之最多股份數目，不得超過本公司任何時候之已發行股份之1%。授出任何超過該數目之購股權時，必須獲股東另行批准，而該名合資格參與者及其聯繫人須棄權投票。

35. 購股權計劃(續)

向本公司一名董事、行政總裁或主要股東(或任何彼等各自之聯繫人)授出購股權時，必須先獲獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事)批准。倘向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出購股權時，會導致根據新計劃或任何其他購股權計劃向該名人士已授出或將授出購股權(包括已行使、已註銷及未行使之購股權)獲行使時已發行或將發行之股份總數在任何12個月內直至及包括授出日期相等於合共超過已發行股份之0.1%；及按本公司股份於授出日期之收市價計算總值超過5,000,000港元，則該額外授出之購股權，須根據上市規則，先獲得股東在股東大會上批准。任何已向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出之購股權之條款之變更，亦須獲得股東批准。

購股權獲授人必須於授出購股權日期起三十天內接納。購股權獲授人於接納購股權時，須向本公司繳付1.00港元。

行使購股權時之每股股份之購股權價由董事決定，惟將須至少為下列兩者中之較高者：(i)於購股權授出日期(必須為營業日)載於聯交所刊發之日報表之股份收市價(若合資格參與者接受授出之購股權，則該日被視作購股權授出日期)；及(ii)購股權授出日期前五個營業日載於聯交所發出之日報表之平均收市價，惟每股股份之購股權價在任何情況下不可低於一股股份之面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本年度內根據計劃尚未行使之購股權如下：

參與者名稱或類別	於	就本公司	本年度內已行使	本年度內已授出	於	購股權授出日期	購股權行使期間	購股權行使價 港元	本公司股份
	二零零六年四月一日	紅股發行進行調整			二零零七年三月三十一日				於授出購股權日期
其他僱員									
總計	12,588,000	1,258,800	—	18,700,000	32,546,800	*	*	*	0.1425



**35. 購股權計劃 (續)**

- \* 此等購股權為已授予僱員之購股權，行使價為每股**0.97**港元至每股**2.85**港元不等，行使期最早於二零零三年十月七日開始及最遲於二零一七年三月一日終止。受年內本公司之紅股發行影響，該等所授出購股權之行使價每股**1.28**港元初始價已調整為每股**0.97**港元。於結算日後，由於本公司股本中每股面值**0.1**港元之股份拆細為**20**股每股面值**0.005**港元之股份，購股權之行使價已調整為每股**0.0485**港元至每股**0.1425**港元不等(於二零零七年五月十八日起生效)。
- \*\* 於授出購股權當日披露之本公司股價乃聯交所於緊接購股權授出日期前一個交易日所報之收市價，已於結算日後因本公司股份拆細作出調整。

於本年度內已授出購股權之公平值為**7,633,000**港元，本年度內被確認為購股權開支。

本年度內已授出股本結算購股權之公平價值經考慮據此授出購股權之條款及條件後，於授出日期採用二項式模式評估。下表載列截至二零零七年三月三十一日止年度就模式所採用之數據：

預計股息率 (%)	4.73
預計波幅 (%)	23.29
無風險利率 (%)	4.00
僱員行使率 (%)	15.00

預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢指標之假設，惟此假設不一定為實際結果。

概無其他授出認股期權之特性被加入作為公平值之計算。

於結算日，本公司根據新計劃授出之未行使購股權為**32,546,800**份(二零零六年：12,588,000份)。根據本公司現時之股本架構，全面行使購股權將導致須發行**32,546,800**股(二零零六年：12,588,000股)額外之本公司普通股、額外股本**3,254,680**港元(二零零六年：1,258,800港元)，以及股份溢價**63,472,000**港元(二零零六年：12,172,596港元)(未計發行開支)。

於本報告日期，根據該計劃可予發行之股份總數為**592,132,964**股，佔於該日期本公司已發行股本之**10%**。

## 36. 儲備

### (a) 本集團

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第30頁之綜合權益變動表內。

若干因在過往年度收購附屬公司及聯營公司而產生之商譽及繼續自綜合儲備抵銷，詳情載於財務報表附註17。

### (b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 (附註) 千港元	購股權 儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日		372,362	121,364	—	113,691	17,846	625,263
已宣派二零零五年末期股息		—	—	—	(4,608)	(17,846)	(22,454)
行使購股權	34	10,418	—	—	—	—	10,418
轉換可換股票據	34	43,253	—	—	—	—	43,253
紅股發行	34	(3,742)	—	—	—	—	(3,742)
本年度溢利		—	—	—	5,398	—	5,398
二零零六年中期股息	12	—	—	—	(6,736)	—	(6,736)
擬派二零零六年末期股息	12	—	—	—	(15,718)	15,718	—
於二零零六年三月三十一日 及四月一日		422,291	121,364	—	92,027	15,718	651,400
已宣派二零零六年末期股息		—	—	—	(126)	(15,718)	(15,844)
轉換可換股票據	34	3,822	—	—	—	—	3,822
紅股發行	34	(2,264)	—	—	—	—	(2,264)
購回股份	34	(43,087)	—	—	—	—	(43,087)
配售股份	34	174,150	—	—	—	—	174,150
股份發行開支	34	(5,300)	—	—	—	—	(5,300)
股本結算購股權安排		—	—	7,633	—	—	7,633
本年度溢利		—	—	—	127,230	—	127,230
二零零七年中期股息	12	—	—	—	(7,073)	—	(7,073)
擬派二零零七年末期股息	12	—	—	—	(19,540)	19,540	—
於二零零七年三月三十一日		549,612	121,364	7,633	192,518	19,540	890,667

附註：

本公司之實繳盈餘乃本公司於一九九五年二月六日根據本集團重組而購入附屬公司之股本面值及股份溢價與因換購而發行之本公司已發行股本面值兩者間之差額而衍生。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，實繳盈餘可在若干情況下分派予股東。

## 37. 綜合現金流量表附註

## (a) 重大非現金交易

於本年度內，面值為3,600,000港元(二零零六年：47,020,000港元)之部份可換股票據已轉換為本公司1,800,000股(二零零六年：32,700,000股)新股。

## (b) 收購附屬公司

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
所收購資產淨值：		
按金及其他應收款項	—	3,000
支付方式：		
現金	—	3,000

就收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金代價	—	(3,000)

自收購該附屬公司以來，於過往年度其為本集團帶來營業額39,100,000港元，並為截至二零零六年三月三十一日止年度帶來綜合溢利3,486,000港元。

37. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售附屬公司

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
所出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	14	180	—
投資物業	15	10,200	20,500
存貨		10	—
可供出售投資		—	12,000
應收賬款		43	—
按金及其他應收款項		1,339	53
現金及現金等同項目		1,978	—
應付賬款及其他應付款項		(1,315)	(236)
應付稅項		(195)	—
應付股息		(633)	—
遞延稅項負債	33	—	(798)
		<b>11,607</b>	<b>31,519</b>
出售時解除之商譽	17	4,044	—
出售附屬公司所得收益		2,524	1,221
		<b>18,175</b>	<b>32,740</b>
支付方式：			
現金		18,200	17,240
應收貸款		—	15,500
產生開支		(25)	—
		<b>18,175</b>	<b>32,740</b>

37. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金代價	<b>18,200</b>	17,240
已收股息	<b>633</b>	—
產生開支	<b>(25)</b>	—
所出售現金及現金等同項目	<b>(1,978)</b>	—
就出售附屬公司現金及現金等同 項目流入淨額	<b>16,830</b>	17,240

於二零零七年一月二十六日，本集團訂立協議，將聯豐行有限公司(本公司之全資附屬公司，從事豬肉檔及肉食店管理)之全部權益出售予一名獨立第三方。連同轉讓本金額為2,000,000港元之有關股東貸款，出售交易之代價約為8,000,000港元。此代價以現金支付。

於二零零七年一月二十六日，本集團訂立協議，以約10,000,000港元之現金代價，將俊興投資有限公司(本公司之全資附屬公司，從事物業投資)之全部協議出售予一名獨立第三方。

38. 或然負債

於結算日，未於財務報表撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就附屬公司所獲信貸 而向財務機構作出之擔保	<b>483,162</b>	471,995

## 38. 或然負債 (續)

- (b) 如財務報表附註2.4「僱員福利」所詳述，於二零零七年三月三十一日，本集團根據香港僱傭條例就未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債最高金額可能為**714,000**港元(二零零六年：**783,000**港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於結算日已於本集團服務滿指定年期，倘在若干情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得其長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不大可能導致本集團日後出現重大之資金流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

## 39. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團及其共同控制公司根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註15)及本集團分租街市、商場及停車場，商議租期由三個月至五年不等。租約一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於結算日，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團及其共同控制公司應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	<b>64,937</b>	90,909
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	<b>88,835</b>	32,159
五年以上	<b>12,430</b>	—
	<b>166,202</b>	123,068

**39. 經營租賃安排(續)****(b) 作為承租人**

本集團及其共同控制實體根據經營租賃安排租用街市、商場、停車場及其部份辦公室物業。租約之商議租期由三個月至七年不等。

於結算日，根據不可撤銷經營租約，本集團及其共同控制實體須於下列年期支付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	110,710	79,339
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	91,551	48,271
五年以上	—	1,194
	<b>202,261</b>	<b>128,804</b>

**40. 承擔**

除上文附註39(b)所述之經營租約承擔外，本集團於結算日尚有下列承擔：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就物業發展已訂約但未撥備之資本承擔	31,693	238,989

除上述者外，本集團於結算日亦有如下有關投資合營公司之承擔：

- (a) 於二零零六年十二月八日，本公司之間接全資附屬公司龍群有限公司與獨立第三方玉林市市場開發服務中心訂立一份合營協議，以成立一間中外合作合營公司，從事開發、經營及管理農副產品批發市場及相關設施，以及銷售及出租物業。該合營公司之投資總額為人民幣76,230,000元，其中龍群有限公司將出資人民幣59,430,000元。於結算日，本集團就該合營公司之未支付投資承擔款額約為人民幣38,630,000元(相等於約39,190,000港元)。

### 40. 承擔(續)

- (b) 於二零零七年一月六日，本集團與中國大陸若干獨立方訂立一股東協議，以向一間名為徐州源洋商貿發展有限公司(「徐州源洋」)在中國國內企業注資人民幣**35,700,000**元(相等於約**36,218,000**港元)。徐州源洋主要從事開發、經營及管理農副產品批發市場及相關設施，及物業租賃。於結算日，本集團並無就上述注資作出任何付款。

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

### 41. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列結算日後事項：

- (a) 根據本公司於二零零七年五月十七日之股東大會通過之一項特別決議案，本公司的每股為**0.1**港元已發行各股拆細為每股為**0.005**港元的二十股股份，因此，本公司所有已發行股份數目於二零零七年五月十八日為**5,921,329,640**股股份。
- (b) 於二零零七年四月二十四日，本集團與中國大陸若干獨立方訂立一份協議，以建立一間名為常州凌家塘宏進發展有限公司(「常州凌家」)的合營企業。常州凌家的註冊資本將為**20,000,000**美元(相等於約**156,000,000**港元)，其中本集團將出資**8,000,000**美元(相等於約**62,400,000**港元)。**Changzhou Ling Jia**將於常州從事開發農副產品批發市場及相關設施。
- (c) 於二零零七年五月十五日，本公司與**Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited**(「**Lehman Brothers**」)訂立之協議(「認股權證協議」)，據此本公司同意發行，及**Lehman Brothers**同意認購本公司將予發行之總數**10,000,000**份未上市認股權證，賦予認股權證持有人於認股權證協議完成日期後兩個月起至認股權證協議完成日期止期間隨時以最初認購價每股股份**9**港元(或以上述附註(a)所載之股份拆細於二零零七年五月十八日生效後每股拆細股份**0.45**港元)認購本公司**10,000,000**股普通股股份(相等於上述附註(a)所載之股份拆細於二零零七年五月十八日生效後的**200,000,000**股拆細股份)(可根據潛在調整而予以調整)。管理層估計發行認股權證所得款項淨額約為**4,000,000**港元。假設認股權證以上述最初認購價悉數行使，本公司將籌措約**90,000,000**港元之額外資本。



**41. 結算日後事項 (續)**

- (d) 於二零零七年六月十一日，本集團與星展亞洲融資有限公司(「配售代理」)訂立配售協議(「配售協議」)，據此配售協議，本集團同意出售及配售代理同意配售本集團持有之位元堂控股之**210,000,000**股拆細股份予本公司獨立第三方及其關連人士，價格為每股**0.46**港元。此等出售交易所得款項淨額約**94,000,000**港元，預計出售將不會產生任何重大收益。於緊隨上述配售完成後，本集團於位元堂控股之權益將自**49%**攤薄至約**34%**。
- (e) 於二零零七年七月三日，本集團與一獨立方訂立一有條件協議，以認購於中國註冊成立從事農產品批發的三間公司各自**20%**股權權益，總現金代價為**73,470,000**港元。

**42. 關連人士交易**

除此等財務報表其他部分詳述之交易及餘額外，於本年度內本集團與關連人士進行下列重大交易：

**(a) 與關連人士之交易**

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收購一間附屬公司及欠一位董事之			
股東貸款	(i)	—	3,000
自一位董事收取之租金收入	(ii)	600	600
來自聯營公司之收入：	(iii)		
管理費		996	972
租金		1,044	267
利息收入		—	330
向一間聯營公司支付之租金開支	(iii)	1,845	1,803

## 42. 關連人士交易(續)

### (a) 與關連人士之交易(續)

附註：

- (i) 上年度內，本集團向本公司一名董事鄧清河先生(「鄧先生」)收購興德投資有限公司(「興德」)(鄧先生全資實益擁有之公司)之全部股權，總代價相等於興德全部已發行股本之面值及股東貸款3,000,000港元。在有關向鄧先生收購興德之協議完成前，興德與獨立第三方訂立多項收購投資物業之協議，代價約為110,000,000港元。
- (ii) 本集團向鄧先生出租一項投資物業，協定之月租為50,000港元。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (iii) 該等交易均按本集團與關連人士互相協定之條款進行。

上文附註(i)及(ii)所披露之關連人士交易亦構成上市規則第14A章所定義之關連交易。

(b) 於結算日，本集團與聯營公司之間之結餘於財務報表附註19披露。

(c) 本集團主要管理人員之補償

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期僱員福利	5,509	5,375
僱員結束服務後之福利	82	67
	<b>5,591</b>	<b>5,442</b>

上述主要管理人員之補償不包括董事酬金，詳情載於財務報表附註8。董事酬金為本集團主要管理人員補償之一部分。

### 43. 財務風險管理目標及政策

本集團及其共同控制公司之主要金融工具包括銀行貸款及透支、可換股票據，以及現金及短期存款。該等金融工具主要用於為本集團營運提供資金。本集團另有多種其他金融資產及負債，如應收賬款及應付賬款，乃自經營業務直接產生。

於整個回顧年度內，本集團及其共同控制實體秉承一貫政策為不進行金融工具買賣。

本集團金融工具之主要風險為現金流量利率風險、外匯風險、信貸風險及流動性風險。董事會審核並同意管理每項該等風險之政策。該等政策概述於下文。

#### 現金流量利率風險

本集團為其所有非上市附屬公司設立集中之現金管理制度。本集團一般以集團名義取得長期融資，再轉借或以資本形式提供予其附屬公司，以滿足其資金需求及提供更具成本效益之融資。此等借貸主要為銀行借貸，並將視乎金融市場狀況與預計利率而作出改動。本集團及其共同控制實體會定期密切監察整體負債淨額狀況，並檢討融資成本與貸款到期日，為再融資作好準備。

#### 外幣風險

本集團及其共同控制實體因一家公司以本集團之功能貨幣以外貨幣進行買賣而產生之交易貨幣風險極低，因此其並無設立外幣對沖風險政策。

#### 信貸風險

本集團及其共同控制實體僅與信用良好並獲認可之第三方進行貿易。本集團及其共同控制實體之政策為有意按信貸方式進行貿易之客戶，全部須通過信貸核査程序。此外，應收結餘按持續基準進行監督，故本集團及其共同控制實體之壞賬風險不大。對於並非以有關業務單位功能貨幣計值之交易，如未經信貸控制主管之特別批准，本集團及其共同控制實體不會給予對方信貸期。由於本集團及其共同控制實體僅與信用良好並獲認可之第三方進行貿易，故不要求有任何抵押品。

本集團及其共同控制實體之其他金融資產(包括現金及現金等同項目、可供出售金融資產及若干衍生工具)之信貸風險乃因交易對方違約所致，最大風險等於該等工具之賬面值。

### 43. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險

本集團及其共同控制實體之目標為致力透過利用銀行透支、銀行貸款及可換股票據，確保資金持續性與靈活性兼備。

### 44. 財務報表之批准

本財務報表已於二零零七年七月十八日經由董事會批准及授權刊發。

## 投資物業

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
新界沙田 九肚馬樂徑3號 寶翠小築第二期15號屋	住宅出租	中期租約	100%
新界沙田 馬鞅徑9至15號 勝苑2座及泊車位3及4號	空置	中期租約	100%
新界荃灣 荃灣街市街39至43A號 荃豐大廈地下C號舖	商業出租	中期租約	100%
新界沙田 積輝街14至18號大圍道55至65號 金禧花園地下6號舖	商業出租	中期租約	100%
新界元朗 青山道170號地下	商業出租	中期租約	100%
九龍官塘 瑞和街23至33號 光星大廈地下B舖	商業出租	中期租約	100%
新界上水 新康街68號地下、一樓、二樓及頂樓	商業出租	中期租約	100%
香港 筲箕灣道106-108號地下B舖	商業出租	中期租約	100%
香港英皇道993號 德利樓地下5號舖	商業出租	中期租約	100%
新界西貢 蠔涌丈量約份210號及 丈量約份244號多個地段	空置	中期租約	100%

## 物業詳情 (續)

### 發展中物業

物業名稱	地點	概約 地盤面積 (平方呎)	估計概約 總建築面積 (平方呎)	用途	預計 落成日期	本集團 應佔權益
沙田嶺道	丈量約份189號 第1476號地段	49,100	27,900	住宅	二零零七年年初	100%
錦繡花園	丈量約份104號 第4781號地段、 第3254號地段之餘段、 第3265號地段A分段之餘段、 第3251號地段B分之段餘段、 第3257號地段之餘段、 第3258號地段B分段之 第一小分段、 第3641號地段之A分段、 第3258號地段之B分段餘段及 第3641號地段之餘段	154,800	39,200	住宅及商業	二零零七年年初	100%
元朗坳頭	丈量約份60號 第14B、15D號地段、 第14RP號地段之餘段、 第15E號地段、 第13B、15B號地段、 第16A、17A號地段、 第16B、17B號地段 第13號地段之餘段、 第14A、15C地段、 第13A、15A號地段 丈量約份GN 364號 第15SF、16SC、17SC及 17SD號地段	13,998	14,700	住宅	二零零七年年底	100%

### 持作出售物業

物業名稱	地點	概約 地盤面積 (平方呎)	估計概約 總建築面積 (平方呎)	用途	轉讓 完成日期	本集團 應佔權益
米蘭軒	九龍 深水埗 欽洲街58號 1個住宅單位	不適用	483	住宅	二零零七年四月	100%

以下為摘錄自經審核財務報表之本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及少數股東權益概要。

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
收入	499,488	395,557	364,123	296,565	292,156
計及融資成本後溢利	91,854	121,664	90,441	51,671	80,004
應佔聯營公司盈虧	4,578	(39,601)	(16,655)	(10,823)	(12,333)
攤銷聯營公司商譽	—	—	—	(7,656)	(16,454)
一間聯營公司商譽 減值撥備	—	—	—	—	(7,000)
除稅前溢利	96,432	82,063	73,786	33,192	44,217
稅項	(13,254)	(9,480)	(4,255)	(3,818)	(2,437)
本年度溢利	83,178	72,583	69,531	29,374	41,780
應佔：					
母公司權益持有人	83,170	72,554	69,497	29,285	41,139
少數股東權益	8	29	34	89	641
	83,178	72,583	69,531	29,374	41,780

## 資產、負債及少數股東權益

	截至三月三十一日止年度				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
總資產	1,734,214	1,497,324	1,145,203	857,583	781,578
總負債	(691,908)	(657,151)	(398,118)	(176,600)	(157,766)
少數股東權益	(472)	(464)	(435)	(401)	(324)
	1,041,834	839,709	746,650	680,582	623,488