



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



年報

2008

目錄

2	公司資料
3	主席報告
5	管理層討論及分析
11	董事會及高級管理層人員
13	企業管治報告
19	董事會報告
財務報表：	
27	獨立核數師報告
29	綜合收益表
30	綜合資產負債表
32	綜合權益變動表
33	綜合現金流量表
36	資產負債表
37	財務報表附註
121	物業詳情
124	五年財務概要

公司資料

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

麥婉明女士

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
中國建設銀行股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

萬盛國際律師事務所
美富律師事務所
何耀棟律師事務所

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
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

主席報告

本人謹代表宏安集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零八年三月三十一日止年度之驕人業績。

管理層團隊之雄心及各員工之努力終於取得成果。於本年度，本集團之收入約為545,900,000港元，較去年增長9.3%；及權益持有人應佔溢利增至約為96,100,000港元，較去年增長15.5%。於二零零八年三月三十一日，本集團之資產淨值創歷史新高，約達12.4億港元，較去年急升約19.2%。

憑藉我們對中式街市之管理經驗，加上經濟起飛帶來之商機，壯大了本集團之財務實力，使本集團能夠成功在中華人民共和國(「中國」)拓展並鞏固其農副產品批發市場及中式街市之開發及管理業務。在「大規模運輸及大規模物流」之原則下，同時，憑藉政府對支持農副產品買賣及持續增長之現有政策，以及這些必需品之需求，本集團引入了有系統之管理程序，並將資源集中投放於香港及中國之農副產品市場如下：

- 廣西省之玉林宏進農副產品批發市場
- 江蘇省之徐州農副產品中心批發市場
- 江蘇省之凌家塘農副產品批發市場配套設施
- 香港之北區臨時農產品批發市場

本集團將繼續在中國建立業務夥伴，並開拓業務商機，在中國不同省市共同開發及管理農副產品批發市場，並進一步建立強大之網絡及批發平台，預期這平台於可見將來為本集團帶來龐大貢獻。

於本回顧年度內，由於採用進取及有效之營銷策略，加上樓市暢旺，以及買家對香港經濟前景樂觀，儘管商品價格上漲帶來通脹壓力，於本年度，本集團在物業發展及物業投資方面也錄得強勁業績。年內，本集團成功出售位於元朗首譽項目中15幢豪華別墅，成功錄得相當可觀之利潤。展望未來，預期將於本年第三季推售之沙田嶺項目亦會取得理想之銷售成績。董事會仍然對香港物業市場充滿信心，並相信這將繼續為本集團帶來理想貢獻。

本集團繼續是香港公認之主要中式街市營運商之一，並為領匯最大租戶之一。於本年度內，本集團之卓越服務榮獲《資本才俊》「2007年傑出服務獎」。本集團目前在香港管理及經營13個中式街市，其中兩個之經營權由

主席報告(續)

領匯於二零零七年五月授出。此外，本集團繼續透過引入創新之中式街市投資及管理經驗，專注並拓展在中國之中式街市投資。本集團現透過收購深圳集貿市場50%股權，在中國經營及管理16個中式街市。

於本回顧年度內，本集團受惠於其聯營公司位元堂藥業控股有限公司(「位元堂」)之貢獻，預期我們於位元堂之投資將繼續為本集團帶來理想之回報。

待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，董事會建議就截至二零零八年三月三十一日止年度派付末期股息每股0.10港仙(二零零七年：0.33港仙)。

展望將來，本集團將繼續專注正面及穩健之長遠發展。因此，本集團將致力在核心業務之發展策略上達致均衡增長，主力壯大品牌知名度、客戶忠誠度及服務創新以及持續改善本集團之產品及服務質素，同時更加專注社會責任。

本人謹代表董事會感謝管理層團隊及全體員工於過去一年對本集團之貢獻。此外，本人謹藉此機會向我們所有機構投資者及其他股東、客戶及供應商之一貫支持及信心表示深切感謝及讚許。

鄧清河

主席

香港，二零零八年七月十五日

管理層討論及分析

業績

本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額及股東應佔純利分別約為545,900,000港元(二零零七年：約499,500,000港元)及約為96,100,000港元(二零零七年：約83,200,000港元)。

股息

董事會建議向於二零零八年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股0.10港仙(二零零七年：0.33港仙)。待股東在即將於二零零八年八月二十七日(星期三)舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零八年九月五日或之前派付。連同已於二零零八年一月派發之中期股息每股0.16港仙(二零零七年：0.15港仙)，全年之普通股每股股息總額將為0.26港仙(二零零七年：0.48港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年八月二十六日(星期二)起至二零零八年八月二十七日(星期三)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二零零八年八月二十五日(星期一)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卓佳登捷時有限公司(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

受惠於本回顧年度內香港經濟持續改善，及本集團物業投資及發展業務理想所帶動，於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團錄得理想之營業額約為545,900,000港元(二零零七年：約499,500,000港元)，較去年增長約9.3%；年內權益持有人應佔溢利則約為96,100,000港元(二零零七年：約83,200,000港元)，增加15.5%。於二零零八年三月三十一日，本集團淨資產亦提升19.2%至約12.4億港元(二零零七年三月三十一日：約10.4億港元)。

農副產品批發市場

於本回顧年度內，本集團繼續擴大農副產品批發市場之開發及經營業務。由於本集團之農副產品批發市場業務仍在發展階段，尤其是中國，故本集團於回顧年內只錄得營業額約34,400,000港元。預期農副產品批發市場業務長遠而言將會穩步發展。

管理層討論及分析(續)

現時，本集團於中國合共經營三個農副產品批發市場或相關配套設施，合共佔地約5,600,000平方呎：

城市	概約 地盤面積 (百萬平方呎)	擁有權益 百分比	狀況	預計落成日期
徐州	2.1	51%	運營中	不適用
玉林	2.9	65%	第一期 建築工程 已於二零零七年 十二月展開	預期於 二零零八年 第四季完成 及試業
常州	0.6	40%	建築工程 將於二零零八年 第三季展開	預期於 二零零九年 第一季完成
合計	5.6			

本集團在中國廣西省玉林市之玉林宏進農副產品批發市場之項目規劃規模約1,900畝，分三期建設及開發。首階段約1,500,000平方呎總建築面積將在二零零八年第四季完成，其後將開始試業。市場將形成蔬菜區、果品區、糧油區、副食品區、冷凍食品區及綜合物流區，以及特色批發街之「六區一街」之經營格局。

位於中國江蘇省徐州市徐州農副產品中心批發市場共有超過850家商戶，服務範圍遍及淮海經濟區19個城市，是徐州市供應菜果和水產之主要業者。市場內完善之設備應有盡有。

位於中國江蘇省常州市之凌家塘農副產品批發市場現有各類產品經營戶1,200多家，貨源來自全國20多個省市，其配套商業設施之總建築面積將約達600,000平方呎。在全國農副產品市場百強市場中排名第四，是農業產業化國家重點龍頭企業。

本集團在這項目中引入現代化企業之全方位行銷理念以及引入財務管理模式及國際經驗，重點投資建設農副產品批發市場之配套設施，包括商業服務區、加工配送和倉儲區、以及現代物流中心。

管理層討論及分析(續)

除中國之多項投資外，本集團亦於二零零七年三月成功投得香港位於粉嶺之北區臨時農產品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。於本回顧年度內，該批發市場業務營運良好，為本集團帶來穩定收益。

物業發展

於二零零七年，香港住宅市場交投量及樓價均見上升。儘管投資市場出現較大幅波動，惟樓價依然高企；其中豪宅樓價表現更優於整體樓市。年內，本集團售樓成績理想，為本集團帶來盈利貢獻303,000,000港元，較去年增長25.1%。

於本回顧年度內，位於元朗錦繡花園大道之首譽項目之銷售成績驕人，15幢珍貴獨立別墅已全數售出，為本集團截至二零零八年三月三十一日止之財政年度帶來293,400,000港元之銷售收入。

位於沙田嶺路之豪宅項目正式命名為「戈林」，於本回顧年度內，11幢別墅之建築工程已經完成，並已獲發有關之入伙紙，預計將於二零零八年第三季推出市場。

由於利率仍處於較低水平，加上有不少國內投資者對本港高檔住宅感興趣，本集團認為香港地產市場可維持穩健之發展。本集團現時正於香港物色合適之土地以補充土地儲備，以滿足未來年度本集團發展計劃。

於二零零七年十一月二十三日，本集團簽訂協議購入一間中國公司之50%股權，以透過公開土地拍賣，購入位於中國江西省撫州一塊面積約2,400,000平方呎之土地。該土地將計劃發展為商住綜合物業。

於二零零八年一月，本集團以總代價240,000,000港元出售所持一家中國公司之全部權益，該公司持有中國廣東省東莞市大嶺山鎮一塊面積約700,000平方呎之土地，該土地計劃用作發展為一座附設酒店設施之商住綜合物業。

物業投資

於二零零八年三月三十一日，本集團持有之商舖、住宅投資物業、農副產品批發市場及中式街市組合賬面淨值約達555,200,000港元(二零零七年：約315,100,000港元)。年內，本集團收購了另外兩個位於黃金地段之商舖，總代價為84,000,000港元。

管理層討論及分析(續)

本集團將繼續尋找物業投資商機。本集團相信，此業務既可為本集團帶來穩定收入，亦可從資本增值上升中受惠。

中式街市管理及分租

中式街市管理業務為本集團提供穩定收入。本集團現為香港最大單一的中式街市經營商，管理合共13個中式街市總面積超過300,000平方呎約900個舖面位。目前，本集團亦於中國深圳多個區域管理16個「惠民」品牌之中式街市，合共超過1,100個舖位，總面積超過270,000平方呎。於本回顧年度內，來自這項業務營業額約達170,700,000港元(二零零七年：約144,000,000港元)，較去年上升約18.5%。

鑑於本集團在中式街市管理方面具有充裕的資源和豐富的專業知識，本集團繼續尋求在中國及香港兩地管理中式街市的商機。

製藥及保健產品相關業務之投資

本集團之聯營公司位元堂經營之製藥及保健產品相關業務於本回顧年度內持續改善，營業總額為477,000,000港元，較去年增長25.1%。

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

籌集資金活動

為吸引更多投資者及擴大本集團之股東基礎，於二零零七年五月十七日召開之股東特別大會上議決，將本公司股本中每股面值0.10港元之股份拆細為20股每股面值0.005港元之股份。拆細股份於二零零七年五月十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)開始交易。

於本回顧年度內，本公司發行了可按認購價每股0.34港元(經調整)認購200,000,000股每股面值0.005港元之拆細股份之非上市認股權證，籌得款項淨額4,000,000港元。假設認股權證按經調整之認購價獲悉數行使，本公司將額外集資約68,000,000港元，據此本集團擬用於農副產品批發及中式街市業務發展及管理所需。

管理層討論及分析(續)

年內，本公司亦按每股0.075港元之價格，配售及發行合共1,360,000,000股每股面值0.005港元之股份。籌得之所得款項淨額約98,900,000港元用作撥付中國農副產品批發市場之發展及管理所需、撥付香港及中國兩地物業投資及發展業務之擴充及發展、償還銀行貸款及其他潛在投資商機。

流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為14億港元(二零零七年：12億港元)，而流動比率由二零零七年三月三十一日之1.47倍減至二零零八年三月三十一日之1.27倍。

於二零零八年三月三十一日，本集團持有現金及短期投資約376,100,000港元(二零零七年：513,400,000港元)。於二零零八年三月三十一日總借貸約為546,200,000港元(二零零七年：544,000,000港元)。負債比率為18.2%(二零零七年：7.4%)，經參考本集團借貸總額減去現金及現金等同項目之金額及本公司股權持有人應佔權益分別約215,400,000港元及約12億港元計算。

於二零零八年三月三十一日，本集團賬面總值348,900,000港元(二零零七年：252,000,000港元)之投資物業，作為本集團所獲一般銀行信貸合共201,500,000港元(二零零七年：89,400,000港元)之抵押。

於二零零八年三月三十一日，本集團之資本承擔約為197,400,000港元(二零零七年：約107,100,000港元)。於結算日，本集團並無重大或然負債。

管理層認為，本集團之現有財務資源將足以應付本集團在可見將來之擴展計劃。

外匯

董事會認為，本集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元及人民幣計值。本集團之收入大部分以港元計值，符合本集團經營開支之貨幣要求。本集團並無訂立任何對沖合約。

管理層討論及分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團共有約272名全職僱員，其中香港區僱員佔約95%。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

本集團一直致力發展與市民大眾日常生活息息相關之業務，從物業發展、中式街市管理、農副產品批發及製藥投資，皆以人為本，迎合消費者食、住和保健的需要。

本集團農副產品批發市場業務正漸見成效，預期在今年年度玉林批發市場首期落成後再進一步擴闊有關業務的收益基礎。近年，糧食供應成為國際重要議題，本集團未來將會繼續致力發展農副產品批發及相關業務，以透過此項業務維持穩定的現金流入。自二零零四年開始，中國政府計劃實行標準化、規範化的農副產品批發市場，並鼓勵外商參與農副產品批發市場的建設和改造。由於農副產品批發與民生息息相關，加上政府「三農政策」的配合，獲得中國政府全力支持，前景廣闊，本集團將繼續在其他省市積極尋找投資機會，以進一步擴大本集團之農副產品批發市場業務。本集團亦擬發展由種植、批發以至銷售的一條龍式管理服務，以進一步拓展收入來源及充分運用現有成熟的街市管理業務作零售平台。

預期香港房地產活動穩步向上。在低息、經濟穩健發展等因素推動下，住宅樓宇價格穩步上升。本集團將繼續推出優質住宅項目，並同時進一步積極尋找物業發展及投資機會，以為股東提供更大的投資回報。

董事會及高級管理層人員

董事會

執行董事

鄧清河先生，四十六歲，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。鄧先生亦為聯交所主板上市之公司位元堂之主席。

游育燕女士，四十六歲，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，四十四歲，於一九九七年加入本集團，出任執行董事，並於二零零五年九月被重新指派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。彼兼任位元堂之董事總經理及利來控股有限公司之主席兼董事總經理，並為上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事，以上公司全部於聯交所主板上市。

獨立非執行董事

李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE*，*太平紳士*，六十八歲，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，同時為本公司之薪酬委員會及提名委員會成員。李博士持有香港理工大學之工程榮譽博士學位及香港中文大學榮譽法律博士學位。

王津先生，*MBE*，*太平紳士*，五十四歲，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，同時為本公司之審核委員會及提名委員會成員，並為薪酬委員會主席。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.*，六十一歲，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，同時為本公司之審核委員會主席，並為提名委員會及薪酬委員會成員。蕭先生亦為多個慈善機構及體育團體之執行委員，並為變靚D控股有限公司之獨立非執行董事。

董事會及高級管理層人員(續)

獨立非執行董事(續)

蕭錦秋先生，四十三歲，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，同時為本公司之審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。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，為本集團商務管理部總經理。張先生於一九九八年七月加入本集團，擁有逾十二年常務管理經驗，並擁有十一年街市管理經驗。

郭子超先生，為本集團總經理，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。

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。

企業管治報告

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」)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)。本公司於截至二零零八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，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

各董事之簡介載於本年報第11頁至12頁。

企業管治報告(續)

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
執行董事：	
鄧清河先生(主席)	4/4
游育燕女士(副主席)	3/4
陳振康先生(董事總經理)	4/4
獨立非執行董事：	
李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士	3/4
王津先生，MBE，太平紳士	4/4
蕭炎坤先生，S.B.St.J.	4/4
蕭錦秋先生	3/4

企業管治報告(續)

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，包括審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「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)。

審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，於一九九九年十二月成立審核委員會，旨在檢討及監督本集團之財務申報及內部監控，並向董事會作出有關建議。審核委員會成員由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為蕭炎坤先生(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， <i>S.B.St.J.</i> (主席)	2/2
王津先生， <i>MBE</i> ，太平紳士	2/2
蕭錦秋先生	2/2

於本回顧年度內，審核委員會已審閱截至二零零七年九月三十日止期間及截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報表。

企業管治報告(續)

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， <i>MBE</i> ， <i>太平紳士</i> (主席)	1/1
李鵬飛博士， <i>CBE</i> ， <i>BS</i> ， <i>FHKIE</i> ， <i>太平紳士</i>	0/1
蕭炎坤先生， <i>S.B.St.J.</i>	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。

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。

企業管治報告(續)

外聘核數師之酬金

截至二零零八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	2,700
非核數服務：	
— 高層面審核中期財務報表	81
— 稅務及專業服務	105
— 其他專業服務	—
總計	2,886

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。

於本回顧年度內，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。

企業管治報告(續)

投票表決結果將於舉行股東大會後刊載於本公司及聯交所網站。

為促進有效溝通，本公司設立網站(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27頁至28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。

董事會報告

董事謹此提呈本公司及本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之報告及經審核綜合財務報表。

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19及20。於本年度內，本集團之主要業務性質並無重大改變。

業績及股息

本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第29至120頁之財務報表。

本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額及股東應佔純利分別約為545,900,000港元(二零零七年：約499,500,000港元)及約為96,100,000港元(二零零七年：約83,200,000港元)。

董事會建議向於二零零八年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.10港仙(二零零七年：0.33港仙)。待股東在即將於二零零八年八月二十七日(星期三)舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零八年九月五日或之前派付。連同已於二零零八年一月派發之中期股息每股0.16港仙(二零零七年：0.15港仙)，全年之普通股每股股息總額將為0.26港仙(二零零七年：0.48港仙)。

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年報第124頁。此概要摘錄自本公司經審核財務報表，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、16及17。

董事會報告 (續)

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34、36及37。

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、出售或贖回本公司上市證券

於本回顧年度內，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0.005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	
二零零八年一月	133,500,000	0.152	0.108	16,118,400
二零零八年二月	47,100,000	0.115	0.109	5,310,300

年內，已根據董事於二零零七年八月三十日獲授予之授權購回本公司股份，藉此透過提升本集團之每股資產淨值及每股盈利來使到整體股東受惠。

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、出售或贖回本公司上市證券。

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38及綜合權益變動表。

可供分派之儲備

於二零零八年三月三十一日，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約483,750,000港元(二零零七年：333,422,000港元)，其中約7,868,000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約586,359,000港元(二零零七年：549,612,000港元)，可以繳足紅股形式派發。

董事會報告(續)

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%。於本回顧年度，本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額41%（二零零七年：43%），其中最大供應商之採購額佔本年度總採購額20%（二零零七年：19%）。

各董事、彼等之聯繫人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或五大供應商之任何實際權益。

董事

於本年度及截至本年報日期止之本公司董事為：

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*，*FKIE*，*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，陳振康先生、王津先生及蕭炎坤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，且於本年報日期，認為彼等仍屬獨立人士。

董事及高級管理層人員簡介

董事及本集團之高級管理層人員之簡介載於本年報第11頁至12頁。

董事會報告 (續)

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43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及淡倉

於二零零八年三月三十一日，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：

於本公司普通股股份或相關股份之好倉：

董事姓名	所持普通股或相關股份數目、身份及權益性質				總計	佔本公司全部 已發行股本 之概約百分比 (附註(h)) %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
鄧清河	16,218,960	16,218,920 (附註(a))	59,326,780 (附註(b))	913,893,400 (附註(c)及(f))	1,005,658,060	15.69
游育燕	16,218,920	75,545,740 (附註(d))	-	913,893,400 (附註(e)及(f))	1,005,658,060	15.69
陳振康	1,300,000 (附註(g))	-	-	-	1,300,000	0.02

董事會報告(續)

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。
- (f) 誠如本公司於二零零八年三月二十六日刊發之公佈，根據Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人之身份全資擁有之公司Accord Power Limited(「Accord Power」)、本公司及金利豐證券有限公司(「金利豐」)訂立之先舊後新配售及認購協議，Accord Power同意透過金利豐配售合共900,000,000股本公司股份予獨立投資者，而Accord Power有條件同意認購合共900,000,000股本公司股份。先舊後新配售及先舊後新認購分別於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月二日完成。
- (g) 陳振康先生獲授1,300,000份可由二零零九年一月二日起至二零一三年一月一日止期內以行使價每股0.167港元行使之購股權。
- (h) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零零八年三月三十一日全部已發行股本6,410,233,640股股份計算。

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，各董事及本公司行政總裁及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，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淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或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淡倉」及下文「購股權計劃」以及財務報表附註37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。

董事會報告(續)

購股權計劃

於二零零二年五月三日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，主要目的是為了向為本集團作出貢獻之經挑選合資格人士提供獎勵。年內，購股權計劃下之購股權變動詳情如下：

名稱或類別	授出日期	於 二零零七年四月		由於期內作出之 股份拆細而作出 之調整*		於二零零八年 三月三十一日		購股權 行使期	每股行使價 港元	緊接 授出日期 前之每股 收市價 港元	本公司 於授出 購股權 日期之價格**
		一日未獲行使	本年度 內已授出	本年度 內已行使	未獲行使						
執行董事											
陳振康	2-1-2008	-	1,300,000	-	-	1,300,000	2/1/2009 - 1/1/2013*	0.1670	0.168	-	
		-	1,300,000	-	-	1,300,000					
其他僱員											
	12-11-2004	13,846,800	-	227,224,800	(143,391,600)	97,680,000	12/11/2004 - 11/11/2014	0.0485	-	0.0485	
	1-3-2007	18,700,000	-	355,300,000	-	374,000,000	1/3/2007 - 28/2/2017	0.1425	-	-	
	2-1-2008	-	5,850,000	-	-	5,850,000	2/1/2009 - 1/1/2013*	0.1670	0.168	-	
總計		32,546,800	7,150,000	582,524,800	(143,391,600)	478,830,000					

附註：

* 根據購股權計劃授出之購股權之歸屬情況如下：

第一週年： 歸屬30%
 第二週年： 進一步歸屬30%
 第三週年： 進一步歸屬40%

由二零零七年五月十八日起生效，本公司每股面值0.1港元之股份被拆細為20股本公司股本中每股面值0.005港元之股份(詳情載於本公司於二零零七年四月三十日刊發之通函)(「股份拆細」)。

** 本公司於購股權行使日期之股價為本公司股份於緊接購股權獲行使之日前之交易日在聯交所所報之加權平均收市價。

購股權計劃之其他詳情載於財務報表附註37。

董事會報告(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年三月三十一日，就董事所知，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普通股及相關股份5%或以上之相關權益及淡倉：

於本公司普通股之好倉：

股東名稱	普通股數目	佔本公司全部 已發行股本 之概約百分比 (附註(h)) %
Accord Power(附註(a))	913,893,400	14.26
Trustcorp Limited(附註(b))	913,893,400	14.26
Newcorp Ltd.(附註(c))	913,893,400	14.26
Newcorp Holdings Ltd.(附註(d))	913,893,400	14.26
David Henry Christopher Hill(附註(e))	913,893,400	14.26
Rebecca Ann Hill(附註(f))	913,893,400	14.26
David William Roberts(附註(g))	913,893,400	14.26

附註：

- (a) 誠如本公司於二零零八年三月二十六日刊發之公佈，根據Accord Power、本公司及金利豐訂立之先舊後新配售及認購協議，Accord Power同意透過金利豐配售合共900,000,000股本公司股份予獨立投資者，而Accord Power有條件同意認購合共900,000,000股本公司股份。先舊後新配售及先舊後新認購分別於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月二日完成。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 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。
- (h) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零零八年三月三十一日全部已發行股本6,410,233,640股股份計算。

董事會報告(續)

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，並無任何人士在本公司之股份或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本年報第13頁至18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，於財政回顧年內及截至本報告日期，本公司不超過本公司全部已發行股本25%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二零零八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45。

核數師

截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合財務報表經安永會計師事務所審核，安永會計師事務所將任滿告退，惟合資格並願意接受續聘。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本公司之應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

鄧清河
主席

香港，二零零八年七月十五日

獨立核數師報告



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29頁至120頁宏安集團有限公司之財務報表，此財務報表包括於二零零八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

貴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，以確保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製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。

獨立核數師報告 (續)

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二零零八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
中環融街8號
國際金融中心二期18樓
二零零八年七月十五日

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	5	545,882	499,488
銷售成本		(384,557)	(380,491)
毛利		161,325	118,997
其他收入及收益	5	97,329	37,639
銷售及分銷開支		(10,548)	(12,536)
行政開支		(104,427)	(70,684)
其他開支		(45,222)	(1,806)
融資成本	7	(14,906)	(13,828)
出售附屬公司之收益		—	2,524
重估投資物業公平值收益淨額	16	11,383	31,548
應佔聯營公司溢利及虧損		27,643	4,578
除稅前溢利	6	122,577	96,432
稅項	10	(25,963)	(13,254)
本年度溢利		96,614	83,178
應佔：			
母公司權益持有人	11	96,089	83,170
少數股東權益		525	8
		96,614	83,178
股息	12		
二零零六年額外末期股息		—	126
中期		10,319	7,073
擬派末期		7,868	19,540
		18,187	26,739
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	13		
基本		1.55港仙	1.76港仙
攤薄		1.43港仙	1.58港仙

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	160,884	11,985
預付土地租金	15	177,902	–
投資物業	16	555,199	315,143
發展中物業	17	–	247,869
商譽	18	7,820	2,319
聯營公司權益	20	305,825	321,364
持至到期之金融資產	22	1,943	–
其他無形資產	23	24,240	30,300
應收貸款	26	12,989	13,987
已付租金按金	26	4,595	5,343
收購投資物業及 聯營公司之按金		35,674	–
遞延稅項資產	35	4,342	2,733
總非流動資產		1,291,413	951,043
流動資產			
持作出售物業	24	27,885	1,455
發展中物業	17	288,405	222,811
應收賬款	25	4,101	6,596
預付款項、按金及其他應收款項	26	43,190	38,958
按公平值經損益入賬之金融資產	27	45,278	46,767
可收回稅項		883	–
已抵押存款	28	–	78,000
現金及現金等同項目	28	330,819	388,584
總流動資產		740,561	783,171
流動負債			
應付賬款	29	24,624	23,246
其他應付款項及應計費用	30	128,423	21,095
已收按金及預收款項		50,038	81,888
衍生金融工具	31	2,338	–
計息銀行貸款	32	347,115	389,425
繁重合約撥備	33	1,690	369
應付稅項		27,827	15,876
總流動負債		582,055	531,899
流動資產淨值		158,506	251,272
總資產減流動負債		1,449,919	1,202,315

綜合資產負債表 (續)

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債			
計息銀行貸款	32	199,118	108,799
繁重合約撥備	33	1,960	–
可換股票據	34	–	45,756
遞延稅項負債	35	8,626	5,454
		<hr/>	<hr/>
總非流動負債		209,704	160,009
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		1,240,215	1,042,306
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
母公司權益持有人之應佔權益			
已發行股本	36	32,051	29,418
可換股票據之權益部份	34	–	5,653
儲備	38(a)	1,142,650	987,223
擬派末期股息	12	7,868	19,540
		<hr/>	<hr/>
		1,182,569	1,041,834
		<hr/>	<hr/>
少數股東權益		57,646	472
		<hr/>	<hr/>
總權益		1,240,215	1,042,306
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

鄧清河
董事

陳振康
董事

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

		母公司權益持有人應佔											少數股東	
		已發行	股份	可換股票據	購股	外匯	認股權證	擬派			少數股東			
		股本	溢價賬	實繳盈餘	權益部份	權儲備	變動儲備	儲備	其他儲備	保留溢利	末期股息	合計	權益	總股本
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	千港元	千港元	千港元
	於二零零六年四月一日	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)
		22,454	422,291	106,329	6,077	-	-	-	-	266,714	-	823,865	464	824,329
	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
	轉換可換股票據	34, 36	180	3,822	-	(424)	-	-	-	-	-	3,578	-	3,578
	紅股發行	36	2,264	(2,264)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	購回股份	36	(1,930)	(43,087)	-	-	-	-	-	-	-	(45,017)	-	(45,017)
	配售股份	36	6,450	174,150	-	-	-	-	-	-	-	180,600	-	180,600
	股份發行開支	36	-	(5,300)	-	-	-	-	-	-	-	(5,300)	-	(5,300)
	股權結算購股權安排	37	-	-	-	7,633	-	-	-	-	-	7,633	-	7,633
	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及四月一日	29,418	549,612*	106,329*	5,653	7,633*	378*	-	-	323,271*	19,540	1,041,834	472	1,042,306
	已宣派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,540)	(19,540)	-	(19,540)
		29,418	549,612	106,329	5,653	7,633	378	-	-	323,271	-	1,022,294	472	1,022,766
	直接於權益內確認之匯兌調整	-	-	-	-	-	22,789	-	-	-	-	22,789	4,056	26,845
	本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	96,089	-	96,089	525	96,614
	本年度收入及開支總額	-	-	-	-	-	22,789	-	-	96,089	-	118,878	4,581	123,459
	轉換可換股票據	34, 36	2,640	49,712	-	(5,653)	-	-	-	-	-	46,699	-	46,699
	行使購股權	36	896	7,798	-	-	-	-	-	-	-	8,694	-	8,694
	購回股份	36	(903)	(20,603)	-	-	-	-	-	-	-	(21,506)	-	(21,506)
	應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	-	13,425	-	-	13,425	-	13,425
	收購一間附屬公司	39(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,402	24,402
	一間附屬公司一名少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,191	28,191
	發行認股權證	36	-	-	-	-	-	4,500	-	-	-	4,500	-	4,500
	股份發行開支	36	-	(160)	-	-	-	-	-	-	-	(160)	-	(160)
	股權結算購股權安排	37	-	-	-	64	-	-	-	-	-	64	-	64
	二零零八年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(10,319)	-	(10,319)	-	(10,319)
	二零零八年擬派末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(7,868)	7,868	-	-	-
	於二零零八年三月三十一日	32,051	586,359*	106,329*	-	7,697*	23,167*	4,500*	13,425*	401,173*	7,868	1,182,569	57,646	1,240,215

* 該等儲備賬戶包括綜合資產負債表內的綜合儲備1,142,650,000港元(二零零七年: 987,223,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		122,577	96,432
已調整以下各項：			
融資成本	7	14,906	13,828
應佔聯營公司盈虧		(27,643)	(4,578)
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值經損益入賬之金融資產	5, 6	6,663	(489)
衍生金融工具	6	2,338	-
非上市投資之利息收入	5	(1,195)	(2,436)
應收貸款之利息收入	5	(1,046)	(1,376)
銀行利息收入	5	(8,189)	(7,116)
上市證券股息收入	5	(404)	(267)
出售土地使用權之收益	5	(62,969)	-
出售附屬公司之收益	39(c)	-	(2,524)
確認遞延收益	5	(799)	(3,769)
出售按公平值經損益入賬之金融資產之收益，淨額	5	(11,522)	(4,120)
出售投資物業之收益	5	-	(8,000)
出售部分／視為出售聯營公司之虧損	6	4,855	-
應收賬款減值撥備	6	-	467
折舊	6	7,850	5,158
其他無形資產攤銷	6	6,060	-
預付土地租金攤銷	6	712	-
繁重合約撥備／(撥回)淨額	6	3,281	(1,566)
物業、廠房及設備項目出售及撤銷虧損／(收益)	6	51	(163)
土地使用權減值	5, 6	9,700	-
商譽減值	6	11,558	-
其他應收款項減值	6	70	-
應收賬款減值撥回	25	(244)	-
應收賬款撤銷	25	(216)	-
重估投資物業公平值收益，淨額	16	(11,383)	(31,548)
以股權支付之購股權開支	6	64	7,633
		65,075	55,566
存貨減少		-	55
持作出售物業減少		211,504	129,189
發展中物業增加		(48,354)	(166,638)
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項減少		9,723	25,075
應付賬款增加		1,378	23,136
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		75,032	(13,774)
已收按金及預收款項減少		(31,876)	(2,091)
經營業務所得現金		282,482	50,518
已付利得稅		(13,332)	(3,896)
經營業務之現金流入淨額		269,150	46,622

綜合現金流量表(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務之現金流入淨額		269,150	46,622
投資活動之現金流量			
已收利息		9,295	7,907
上市證券股息收入		404	267
非上市投資之利息收入		1,195	2,436
應收聯營公司款項增加		(2,099)	–
應付聯營公司款項增加／(減少)		(81)	814
收購附屬公司	39(b)	3,044	–
收購共同控制實體	21	(12,285)	(64,560)
於聯營公司之投資		(43,756)	–
出售土地使用權之所得款項		240,000	–
出售附屬公司之所得款項	39(c)	–	16,830
購入投資物業		(201,113)	(18,642)
購入入物業、廠房及設備		(147,034)	(3,949)
購入持至到期之金融資產		(1,943)	–
購入按公平值計入損益之金融資產		(83,942)	(51,556)
出售投資物業之所得款項		–	93,600
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,939	1,052
政府資助		2,217	–
預付土地租金		(345,929)	–
出售按公平值經損益入賬之金融資產之所得款項		90,290	80,213
出售部份聯營公司之所得款項		96,050	–
其他無形資產增加		–	(30,300)
就收購投資物業及聯營公司支付之按金		(35,674)	–
有抵押存款增款減少／(增加)		78,000	(64,029)
投資活動之現金流出淨額		(351,422)	(29,917)

綜合現金流量表(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資活動之現金流出淨額		(351,422)	(29,917)
融資活動之現金流量			
已付利息		(22,339)	(20,798)
已付股息		(29,859)	(22,917)
於行使購股權後發行股份之所得款項	36	8,694	–
配售股份之所得款項	36	–	180,600
發行認股權證之所得款項	36	4,500	–
一間附屬公司一名少數股東出資		28,191	–
股份發行開支	36	(160)	(5,300)
購回股份	36	(21,506)	(45,017)
償還銀行貸款		(380,760)	(385,804)
新增銀行貸款		428,769	373,500
融資活動之現金流入淨額		15,530	74,264
現金及現金等同項目之增加/(減少)淨額		(66,742)	90,969
年初現金及現金等同項目		388,584	297,902
匯率變動之影響淨額		8,977	(287)
年終現金及現金等同項目		330,819	388,584
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	28	81,307	135,757
購入時到期日少於三個月之無抵押定期存款	28	249,512	252,827
		330,819	388,584

資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益	19	1,191,421	710,622
聯營公司權益	20	2,089	192
持至到期之金融資產	22	1,943	–
非流動資產總額		1,195,453	710,814
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	26	980	758
按公平值經損益入賬之金融資產	27	14,471	36,927
有抵押存款	28	–	78,000
現金及現金等同項目	28	224,347	312,484
總流動資產		239,798	428,169
流動負債			
其他應付款項及應計費用	30	69,644	739
計息銀行貸款	32	133,275	137,000
總流動負債		202,919	137,739
流動資產淨值		36,879	290,430
總資產減流動負債		1,232,332	1,001,244
非流動負債			
計息銀行貸款	32	117,975	29,750
可換股票據	34	–	45,756
非流動負債總額		117,975	75,506
資產淨值		1,114,357	925,738
權益			
已發行股本	36	32,051	29,418
可換股票據之權益部份	34	–	5,653
儲備	38(b)	1,082,306	890,667
總權益		1,114,357	925,738

鄧清河
董事

陳振康
董事

財務報表附註

於二零零八年三月三十一日

1. 公司資料

宏安集團有限公司(「本公司」)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，本公司、其附屬公司及其共同控制實體(合稱「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
- 農副產品批發市場營運及管理

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、其附屬公司及其共同控制實體截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報表。並對可能存在之不同會計政策作出相應調整。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。共同控制實體之資產、負債及收支按本集團受及獲得共同控制之日起按比例綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關共同控制權之日為止。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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

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。除若干情況導致出現新訂及經修訂會計政策以及額外披露事項外，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。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
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	中期財務報告準則及減值
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

此等新訂及經修訂之香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露

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。該等新披露貫徹載於財務報表內。由於對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已予載入／經修訂(如適用)。

(b) 香港會計準則第1號(修訂)財務報表之呈列—資本披露

該修訂規定本集團作出披露以允許財務報表之使用者能夠評估本集團管理資本之目標、政策及過程。該等新披露載於財務報表內附註44。

(c) 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2之範圍

該詮釋規定，香港財務報告準則第2號須適用於本集團無法明確識別部分或所有已收到貨物或服務之任何安排，而本集團就該等安排授出權益工具或產生負債(基於本集團權益工具之價值)作為交易代價，而該等安排所收取貨物或服務之價值少於所授出權益工具或所產生負債之公平值。由於本公司只根據本集團之購股權計劃向本集團僱員授出權益工具，故該詮釋對財務報表並無影響。

(d) 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

該詮釋規定，本集團首次成為合約訂約方之日期，即為評估內置衍生工具是否須要與主合約分開而作為衍生工具列賬之日期，並僅當合約之修改大幅改變現金流量時方可進行重估。由於本集團對衍生工具之現有會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋並無對本集團之財務狀況或經營業績產生任何重大影響。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號中期財務報告準則及減值

本集團已於二零零七年四月一日起採納該詮釋，而該詮釋規定於過往中期報告期間就商譽確認之減值虧損或分類為可供出售權益工具或按成本列賬之金融資產所確認之減值虧損，其後不得撥回。由於本集團過往並無就該等資產撥回減值虧損，故該詮釋不會對本集團之財務狀況或經營業績產生影響。

(f) 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

該詮釋規定僱員獲授本集團權益工具之權利安排應如以權益結算之計劃作會計處理，即使本集團是向另一方獲得工具或股東提供所需之權益工具。該詮釋亦註明涉及本集團內兩個或以上公司之以股份為基礎之付款。由於本集團目前對以股份為基礎之付款交易之政策符合該詮釋之規定，故該詮釋對財務報表並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務讓步安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－設定受益資產之限制、最低資金需求及兩者的互動關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第2號已經修訂，在有直接或間接要求提供服務之情況下，準則嚴禁將該類行為定義為「歸屬條件」。其餘任何情況均為非歸屬條件，該等條件應在釐定所授予權益工具之公平值時予以考慮。當非歸屬條件在公司或對手方之控制下未能得到滿足，相應獎勵計劃不能行使，則該等情況必須入賬列作註銷。本集團並未參與任何附帶非歸屬條件的以股份為基礎之付款計劃，因此，預期不會對以股份為基礎之付款之入賬方式造成重大影響。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港財務報告準則第3號已經修訂，對會影響商譽之確認數額、發生收購期間之申報業績及未來申報業績之業務合併之會計方法引入多項變動。

香港會計準則第27號已經修訂，規定附屬公司所有權權益之變動應入賬列為權益交易。因此，有關變動不會影響商譽，亦不會由此產生相應之收益或虧損。此外，上述經修訂準則亦更改了對附屬公司產生之虧損以及對喪失附屬公司控制權等事項之會計入賬方式。

香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)引致之變動必須採用未來適用法，並將影響日後發生之收購及與少數股東之間之交易。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分類報告，具體說明公司應如何報告有關其經營分類之資料，並以組成公司資料為依據，該等公司可供公司主要營運決策人用作分配資源予有關分類及評估其表現。該準則亦規定須披露有關分類內所提供有關產品及服務之資料、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益。本集團預期於二零零九年四月一日起採用香港財務報告準則第8號。

香港會計準則第1號經已經修訂，列出呈報財務報表之呈列及披露之改變，而不會影響特定交易以及其他香港財務報告準則規定之其他事項之確認、計量或披露。

香港會計準則第23號已經修訂要求將購置、建造或生產合資格資產直接相關之借貸成本予以資本化。本集團目前有關借貸成本之政策符合經修訂準則之規定，故經修訂準則將不會對本集團產生任何財務影響。

香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)已經修訂，規定倘可沽售金融工具及工具或部分工具對實體施加責任，使其僅在清盤時按比例向另一方交付其部分淨資產，則要分類為權益。本集團預期自二零零九年四月一日起採納香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號規定，公共對私人服務特許權安排之經營者須按照合約安排之條款，將換取建築服務而已收取或應收取之代價，確認為金融資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦說明，在政府或公營公司授予基建建築合約，而合約是為提供及／或供應公共服務時，經營者應如何應用現有香港財務報告準則將當中由服務特許權安排所產生之責任及權利入賬。由於本集團現時並無有關安排，該詮釋不可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，作為銷售交易一部分授予客戶之忠誠獎勵信貸，須作為銷售交易之獨立部分列賬。在銷售交易收取之代價須在忠誠獎勵信貸與銷售其他部分之間作分配。有關分配至忠誠獎勵信貸之款額乃經參考其公平值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撇銷時遞延入賬。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號說明，如何根據香港會計準則第19號僱員福利，評估有關界定福利計劃未來供款之退款或扣減可確認為資產之限額(尤其是設有最低資金需求之情況下)。

由於本集團目前並無客戶忠誠獎勵信貸及界定福利計劃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號對本集團並不適用，因此不可能對本集團產生任何財務影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本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。

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。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘若本集團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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。本集團與其共同控制實體之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於共同控制實體之權益對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。

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，本集團於綜合收益表中確認該損益，且所確認之損益只限於其他合營方應佔該損益之份額。

聯營公司

聯營公司乃指除附屬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。

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。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。本集團與其聯營公司之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於聯營公司之權益對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。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份。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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所收購被收購者可識別資產及所承擔負債及或有負債之公平淨值權益之差額。

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。倘為聯營公司及共同控制實體，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。本集團於三月三十一日對商譽進行年度減值測試。

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合併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。

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。商譽之減值損失不應在期後撥回。

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。

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第30號「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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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、商譽及列為持作出售之非流動資產除外)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。

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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

無形資產(商譽除外)(續)

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)或(e)人士控制，共同控制或施加重大影響，或上述(d)或(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。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)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、廠房及設備項目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，且如項目成本能夠可靠計量，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：

樓宇	5%
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%

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

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

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。

在建工程指在建中之農副產品批發市場，按成本值減任何減值虧損列賬，並不予折舊。成本包括土地成本、建築工程之直接成本及建築工程期內相關借入資金之資本化借貸成本。在建工程於完成並可投入使用後會被重新分類為物業、廠房及設備或投資物業之適當類別。

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。

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。

經營租賃

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人之租約。倘本集團為出租人，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期自收益表中扣除。

經營租約項下之預付土地租金初始按成本列賬，其後按租期以直線法再確認。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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12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。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(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。從特定借貸待支付合資格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、貸款及應收款項及持至到期之投資(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內置衍生工具。倘分析顯示附帶內置衍生工具之經濟特徵及風險與該主合約者並非緊密關連，則內置衍生工具與該主合約須分開處理。如因合約條款之改變而大幅修訂根據合約規定之現金流量，則方進行重新評估。

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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

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

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，則其會分類列作持作買賣之金融資產。除非衍生工具(包括分開之內置衍生工具)被指定為有效對沖工具或財務擔保合約，否則亦分類為持作買賣。該等金融資產之損益在收益表中確認。於收益表確認之公平淨值收益或虧損不包括該等金融資產之任何股息，該等股息按下文「收入確認」所載之政策確認。

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撤銷或大幅減少；(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)包含內置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減任何減值撥備入賬。攤銷成本之計算應考慮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份之費用。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。

持至到期之投資

當本集團有明確意圖且有能力持有至到期，具有固定或可確定回收金額及固定期限之非衍生金融資產會分類為持至到期之投資。持至到期之投資其後乃按攤銷成本減任何減值撥備計算。經攤銷成本指首次確認金額減本金還款額，加減使用實際利率法計算之首次確認金額與到期金額之任何差額而計算之累計攤銷。其盈虧在投資被終止確認或有所減值時與攤銷程序一併於收益表確認。

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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

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(不包括尚未產生之未來信貸虧損)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。貸款及應收款項連同任何相關撥備於沒有可能實現於未來收回時予以撇銷。

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有關，則透過調整撥備賬而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，即就應收賬款及其他應收款項計提減值撥備。應收款項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終止確認。

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。

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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

解除確認金融資產 (續)

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。

倘持續參與為就所轉讓資產沽出及／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資產金額，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(以較低者為準)。

按攤銷成本入賬之金融負債(包括計息貸款及借款)

金融負債包括應付賬款及其他應付款項，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，倘折現之影響並不重大，則按成本列賬。有關利息開支於收益表中「融資成本」項下確認。

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減可直接歸於因收購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收益表。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；及(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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

衍生金融工具

本集團使用衍生金融工具如股本累積合約等。該等衍生金融工具於訂立衍生工具之日按公平值進行初步確認，其後按公平值重新計量。當衍生工具之公平值為正數，則以資產列賬，而當衍生工具之公平值為負數時，則以負債列賬。

因衍生工具之公平值變動而產生之任何損益會直接計入收益表。

股本累積合約之公平值乃經參考相關工具之股票價格後計算。

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，為本集團現金管理不可分割之部份。

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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

撥備 (續)

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。已折現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無可避免之應付租金之差額，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。

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：

- 遞延稅項負債因商譽或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、聯營公司及合營企業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

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業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。

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。

政府資助

政府資助是在合理確保將可收取資助及符合所有附帶條件時按其公平值予以確認。當資助與開支項目有關，則於該等資助擬用作補償之成本匹配所需之期間內按有系統之基礎確認為收入。當撥款與資產有關，則其公平值須計入遞延收益賬，並會在有關資產之估計可使用年期內透過每年等額分期收款撥回收益表中。

收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 租金及分租收入按時間比例於租用期內確認；
- (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；

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

- (e) 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；
- (f) 在買賣證券時，收益在進行交易當日確認；及
- (g) 股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。

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(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按強積金計劃規定應付供款時自收益表扣除。該強積金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。

本集團在中國大陸之附屬公司及共同控制實體之僱員須參與由地方市政策營運之中央退休計劃(「中央退休計劃」)。附屬公司及共同控制實體須就其酬金成本按某個百分比向中央退休計劃作出供款。本集團對中央退休計劃之唯一責任為按中央退休計劃持續作出供款。該等供款於按照中央退休計劃之規則須予支付時自收益表扣除。

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37。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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

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)

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部份，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之日(「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份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。

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權益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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

若干香港以外海外附屬公司、共同控制實體及一間聯營公司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權益獨立項目。出售外國公司時，於有關該特定外國業務之權益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實體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

在編製本集團之財政報表時，管理層須於報告日期作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之申報金額及或然負債披露之判斷、估設及假設。然而，由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於採用本集團之會計政策之過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷：

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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

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：

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。於二零零八年三月三十一日，商譽之賬面值為7,820,000港元(二零零七年：12,037,000港元)。更多詳情載於附註18。

非金融資產減值(商譽除外)

本集團會於各報告日期評估所有非金融資產出現任何減值跡象。當有跡象顯示可能無法收回賬面值時，則對非金融資產進行減值測試。管理層計算使用價值時，必須估計資產或現金產出單元之預期未來現金流量，以及須選出合適之折現率，以計算該等現金流量之現值。

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。

於二零零八年三月三十一日，發展中物業之賬面值為288,405,000港元(二零零七年：470,680,000港元)(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(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金金額及出現時間不明朗因素之市場評估之折現率計算。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

投資物業公平值估計 (續)

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。

投資物業於二零零八年三月三十一日之賬面值是555,199,000港元(二零零七年:315,143,000港元)(附註16)。

物業、廠房及設備之可使用年期及減值

本集團管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定，並可能因技術創新及產業間之激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前之估計年期，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢之技術廢舊資產。

物業、廠房及設備項目之賬面值乃於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時，根據本節相關部份披露之會計政策檢討以考慮是否出現減值。物業、廠房及設備項目之可收回金額乃其公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者，其計算涉及使用估計。

遞延稅項資產

在很有可能有足夠之應課稅溢利來抵扣虧損之情況下，應就所有未動用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量之判斷來估計未來應課稅溢利發生之時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認之遞延稅項資產之金額。於二零零八年三月三十一日，與已確認稅務虧損相關之遞延稅項資產賬面值為3,062,000港元(二零零七年:2,733,000港元)。詳情載於財務報表附註35。

應收賬款及其他應收款項撥備

本集團之呆賬撥備政策乃以未收回應收款項之持續可收回程度評估及賬齡分析以及管理層判斷為基礎。評估該等應收款之最終變現能力需要作出大量判斷，包括各客戶之現時信譽及以往之收款記錄。倘本集團客戶財務狀況惡化，削弱其付款能力，則可能須要作出額外撥備。

中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付所得稅。由於一些有關所得稅之事項尚未獲有關地方稅局明確，因此，本集團須以現行稅法、規例及其他相關政策為依據，就這些事項釐定將作出之所得稅撥備作出客觀估計及判斷。如這些事項之最終稅務結果有別於原記錄之金額，則該差額將會對實現該差額期內之所得稅及稅項撥備有所影響。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

4. 分類資料

分類資料以兩種分類方式呈列：(i)按業務劃分之主要分類報告基準；及(ii)按地區劃分之次要分類報告基準。

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) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；
- (d) 商場及停車場分類指商場及停車場管理及分租；
- (e) 農產品批發市場分類指農產品批發市場之營運及管理；及
- (f) 企業及其他分類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。

分類間之銷售與轉讓乃參照當時向第三方銷售所用之售價進行。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

4. 分類資料 (續)
(a) 業務分類 (續)

	物業發展		物業投資		中式甜品		商場及停車場		廠房/印刷市場		未分類業務及其他		對聯		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元														
資產及負債																
分類資產																
於聯營公司之權益	-	575,474	-	436,214	-	394,288	-	52,488	-	432,077	-	2,462,613	-	2,103,447	-	1,721,807
遞延稅項資產	3,082	2,171	244	-	1,036	562	-	-	-	-	306,825	321,364	-	-	306,825	321,364
資產總值																
分類負債																
計息銀行貸款	570,813	317,630	292,587	222,581	203,920	131,183	15,030	17,649	352,326	68,651	1,386,003	1,247,362	(2,611,586)	(1,876,488)	208,073	126,598
應付稅項	150,650	242,050	94,904	88,528	-	886	-	-	49,429	-	251,250	166,750	-	-	546,233	498,224
可換股票據	9,433	7,173	949	478	845	3,667	210	2,026	2,079	-	14,311	2,532	-	-	27,827	15,876
遞延稅項負債	-	-	8,593	5,454	-	-	-	-	-	-	33	45,756	-	-	-	45,756
負債總額																
其他分類資料：																
折舊及攤銷	786	4	12	12	6,734	3,683	11	491	6,669	6	840	952	-	-	15,062	5,158
於收益表中確認之價值虧損	14,925	-	-	-	-	-	70	-	-	-	6,333	-	-	-	21,328	-
資本開支	181,641	30	118,357	18,752	16,653	2,077	-	17	210,128	30,764	1,392	1,361	-	-	528,171	53,001

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

4. 分類資料 (續)

(b) 地區分類

下表呈載本集團於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度地區分類之收入及若干資產及開支資料。

	香港		中國大陸		對銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>496,331</u>	<u>494,673</u>	<u>49,551</u>	<u>4,815</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>545,882</u>	<u>499,488</u>
其他分類資料：								
分類資產	<u>3,775,697</u>	<u>3,544,096</u>	<u>867,863</u>	<u>68,576</u>	<u>(2,611,586)</u>	<u>(1,878,458)</u>	<u>2,031,974</u>	<u>1,734,214</u>
資本開支	<u>135,886</u>	<u>51,656</u>	<u>392,285</u>	<u>1,345</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>528,171</u>	<u>53,001</u>

5. 收入、其他收入及收益

收入即本集團之營業額，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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

5. 收入、其他收入及收益 (續)

收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
分租收入	145,024	155,084
物業管理費收入	16,609	16,228
銷售貨品	22,606	40,092
提供服務	3,781	3,752
租金總收入	43,366	10,603
出售物業	314,496	273,729
	545,882	499,488
其他收入		
銀行利息收入	8,189	7,116
非上市投資之利息收入	1,195	2,436
應收貸款之利息收入	1,046	1,376
上市證券之股息收入	404	267
管理費收入	2,190	1,116
其他	5,757	4,481
	18,781	16,792
收益		
出售土地使用權之收益	62,969	—
出售按公平值計入損益之金融資產之收益淨額	11,522	4,120
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益淨額	—	489
匯兌收益淨額	3,242	4,306
確認遞延收益	799	3,769
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之收益	16	163
出售投資物業之收益	—	8,000
	78,548	20,847
其他收入及收益	97,329	37,639

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
核數師酬金		2,700	1,900
出售存貨成本		17,016	24,522
提供服務成本		156,037	137,665
出售物業成本		211,504	218,304
折舊	14	8,290	5,158
減：政府資助*		(440)	—
		7,850	5,158
土地及樓宇按經營租約之最低租金		90,586	94,697
預付土地租金攤銷	15	712	—
其他無形資產攤銷	23	6,060	—
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)			
工資及薪金		61,920	53,907
退休金計劃供款		2,992	1,642
以股本支付之購股權開支		64	7,633
		64,976	63,182
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值計入損益之金融資產*		6,663	(489)
衍生金融工具*		2,338	—
向附屬公司少數股東支付之補償*		9,971	—
應收賬款減值*	25	—	467
商譽減值*	18	11,558	—
土地使用權減值*	15	9,700	—
其他應收款項減值*		70	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		67	—
出售部分／視為出售聯營公司之虧損*		4,855	—
繁重合約撥備／(撥回)淨額	33	3,281	(1,566)
租金收入淨額		(8,951)	(10,480)

* 開支計入綜合收益表「其他開支」項下。

若干政府資助收入用作裝修及提升本集團之共同控制實體在中國深圳經營之若干中式街市。政府資助發放已於相關折舊成本中扣除。政府補助收入中如相關支出尚未發生時列入資產負債表之其他應付款項及應計費用下之遞延收入。此等政府補助概無附帶任何未實現之條件或有事項。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

7. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可換股票據利息(附註34)	1,144	2,966
銀行貸款及透支之利息	24,490	21,682
	<u>25,634</u>	<u>24,648</u>
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額	(10,728)	(10,820)
減：資本化利息		
	<u>14,906</u>	<u>13,828</u>

8. 董事酬金

年內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」)及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	771	845
執行董事之其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	10,067	9,499
表現花紅*	1,944	1,413
僱員購股權福利	12	—
退休金計劃供款	84	81
	<u>12,107</u>	<u>10,993</u>
	<u>12,878</u>	<u>11,838</u>

* 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)

於二零零八年三月三十一日

8. 董事酬金 (續)

年內，根據本公司購股權計劃，一名董事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37。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。

執行董事及獨立非執行董事

	薪金、 津貼及 袍金	實物利益	表現花紅	僱員購 股權福利	退休金 計劃供款	酬金 總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零八年						
執行董事：						
鄧清河先生	-	4,030	336	-	12	4,378
游育燕女士	-	4,094	240	-	12	4,346
陳振康先生	-	1,943	1,368	12	60	3,383
	-	10,067	1,944	12	84	12,107
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.	117	-	-	-	-	117
蕭錦秋先生	140	-	-	-	-	140
	771	-	-	-	-	771
	771	10,067	1,944	12	84	12,878

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

8. 董事酬金 (續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	表現花紅 千港元	僱員購 股權福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金 總額 千港元
二零零七年						
執行董事：						
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

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(二零零七年：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(二零零七年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及津貼	2,199	3,043
表現花紅	333	224
僱員購股權福利	4	898
退休金計劃供款	24	24
	<u>2,560</u>	<u>4,189</u>

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

9. 首五名最高薪僱員 (續)

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	
	二零零八年	二零零七年
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
	<u>2</u>	<u>2</u>

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37。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。

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% (二零零七年：17.5%) 作出撥備。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務之司法權區之適用稅率，並根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	24,645	15,249
過往年度超額撥備	(1,297)	(2,243)
即期稅項－中國		
年內稅項開支	1,052	137
遞延(附註35)	1,563	111
	<u>25,963</u>	<u>13,254</u>
本年度稅項開支總額		

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

10. 稅項 (續)

適用於除稅前溢利按本公司及其大部份附屬公司及共同控制實體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如下：

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	122,577	96,432
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	21,505	17,054
特別省份或地方當局之較低稅率	(997)	(207)
就以往期間即期稅項之調整	(1,297)	(2,243)
應佔聯營公司之溢利及虧損	(5,773)	(801)
毋須課稅收入	(3,240)	(5,005)
不可扣減稅項之開支	8,836	2,973
動用以往期間之稅項虧損	(3,930)	(2,605)
未確認稅項虧損	6,373	5,367
其他	4,486	(1,279)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	25,963	13,254

應佔聯營公司稅項為864,000港元(二零零七年：361,000港元)，已計入綜合收益表之「應佔聯營公司盈虧」內。

11. 母公司權益持有人應佔溢利

本公司財務報表中處理截至二零零八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180,187,000港元(二零零七年：溢利127,230,000港元)(附註38(b))。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

12. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
二零零六年之額外末期股息	—	126
中期-每股普通股0.16港仙(二零零七年:0.15港仙)	10,319	7,073
擬派末期-每股普通股0.10港仙(二零零七年:0.33港仙)	7,868	19,540
	18,187	26,739

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。

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以及年內已發行普通股之加權平均數(經調整以反映年內之股份拆細)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計算，並已作出調整以反映可換股債券(如適用)之利息。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數目；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普通股加權平均數(經調整以反映年內之股份拆細)計算。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之母公司普通股權益持有人應佔溢利	96,089	83,170
可換股票據利息	1,144	2,966
	97,233	86,136
股份		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	6,205,325,115	4,728,929,492
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
可換股票據	219,278,689	541,288,970
購股權	398,588,922	175,381,903
	6,823,192,726	5,445,600,365

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

14. 物業、廠房及設備 本集團

	樓宇 千港元	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	在建工程 千港元	總計 千港元
二零零八年三月三十一日								
於二零零七年三月三十一日及 於二零零七年四月一日：								
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
於二零零七年四月一日，扣除累積折舊								
添置	-	15,966	289	833	1,971	548	126,268	145,875
收購一間附屬公司(附註39(b))	505	-	10,388	15	163	-	898	11,969
出售及撇銷	-	(1,860)	(46)	(77)	-	(7)	-	(1,990)
年內折舊撥備	(16)	(5,964)	(503)	(539)	(794)	(474)	-	(8,290)
外匯調整	37	424	760	12	36	-	66	1,335
於二零零八年三月三十一日， 扣除累積折舊	526	17,887	10,903	873	2,746	717	127,232	160,884
於二零零八年三月三十一日：								
按成本	638	62,558	13,863	33,611	3,825	3,368	127,232	245,095
累積折舊	(112)	(44,671)	(2,960)	(32,738)	(1,079)	(2,651)	-	(84,211)
賬面淨值	526	17,887	10,903	873	2,746	717	127,232	160,884

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

	樓宇 千港元	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	在建工程 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 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
收購一間共同控制實體	-	4,906	-	345	193	-	-	5,444
出售及撇銷	-	(38)	(762)	(51)	(38)	-	-	(889)
出售附屬公司(附註39(c))	-	(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，	-	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

賬面總值達95,835,000港元(二零零七年：無)及計入本集團在建工程之租賃土地以中期租約持有，並位於中國大陸。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

15. 預付土地租金 本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	—	—
添置	181,183	—
轉撥自發展中物業(附註17)	3,422	—
年內攤銷	(712)	—
減值	(9,700)	—
外匯調整	6,298	—
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日之賬面值	180,491	—
計入預付款項、按金及其他應收款項之即期部份(附註26)	(2,589)	—
	<hr/>	<hr/>
非即期部份	177,902	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團位於香港及中國大陸之租賃土地按以下租期持有：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約：		
— 中國大陸	176,908	—
	<hr/>	<hr/>
中期租約：		
— 香港	3,337	—
— 中國大陸	246	—
	<hr/>	<hr/>
	3,583	—
	<hr/>	<hr/>
	180,491	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

16. 投資物業

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	315,143	297,500
添置	201,113	18,752
收購一間同控制實體	—	62,593
收購一間附屬公司(附註39(b))	20,019	—
出售	—	(85,600)
出售附屬公司(附註39(c))	—	(10,200)
公平值調整純利(附註)	11,383	31,548
外匯調整	7,541	550
	<u>555,199</u>	<u>315,143</u>
於三月三十一日之賬面值	<u>555,199</u>	<u>315,143</u>

附註：

計入公平值調整之純利為收入調整82,000港元(二零零七年：無)，乃由於年內授出之獎勵所致。

本集團位於香港及中國大陸之投資物業，分別按以下租約持有：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約：		
— 香港	<u>60,600</u>	<u>31,500</u>
中期租約：		
— 香港	<u>319,300</u>	<u>220,500</u>
— 中國大陸	<u>175,299</u>	<u>63,143</u>
	<u>494,599</u>	<u>283,643</u>
	<u>555,199</u>	<u>315,143</u>

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

16. 投資物業 (續)

本集團之投資物業於二零零八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方，其他詳情載於財務報表附註41及43。

於二零零八年三月三十一日，本集團賬面總值達348,900,000港元(二零零七年：252,000,000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，截至二零零八年三月三十一日止已動用其中約201,504,000港元(二零零七年：89,424,000港元)(附註32)。

本集團投資物業之其他詳情載於第121頁至122頁。

17. 發展中物業

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	470,680	293,222
添置(包括開發成本及資本化利息)	59,081	177,458
轉撥至預付土地租金(附註15)	(3,422)	—
轉撥至持作出售物業(附註24)	(237,934)	—
	<u>288,405</u>	<u>470,680</u>
於三月三十一日之賬面值	288,405	470,680
減：分類為流動資產之部份	(288,405)	(222,811)
	<u>—</u>	<u>247,869</u>

於二零零八年三月三十一日，本集團總值達282,197,000港元(二零零七年：449,670,000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，截至二零零八年三月三十一日止已動用其中約150,650,000港元(二零零七年：242,050,000港元)(附註32)。

本集團發展中物業之其他詳情載於第123頁。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

18. 商譽 本集團

	收購 收購附屬公司 所產生之商譽 千港元	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20) 千港元
成本及賬面淨值：				
於二零零六年四月一日	4,987	-	4,987	9,718
收購一間共同控制實體之權益產生	-	1,376	1,376	-
出售附屬公司(附註39(c))	(4,044)	-	(4,044)	-
於二零零七年三月三十一日及 二零零七年四月一日	943	1,376	2,319	9,718
收購一間附屬公司產生(附註39(b))	11,444	-	11,444	-
年內減值	(5,943)	-	(5,943)	(5,615)
出售部分／視為出售聯營公司	-	-	-	(4,103)
於二零零八年三月三十一日	6,444	1,376	7,820	-

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。

於二零零八年三月三十一日，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(二零零七年：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；
- 農副產品批發市場現金產生單位；
- 一間共同控制實體－深圳傳統街市現金產生單位；及
- 聯營公司－藥品現金產生單位。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

18. 商譽 (續)

商譽減值測試 (續)

分配到以下各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	物業發展		農副產品批發市場		聯營公司－藥品		一間共同控制實體 －深圳傳統街市		總計	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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	6,444	-	-	9,718	1,376	1,376	7,820	12,037

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財務預算作出。

於本年內就有關物業落成確認減值虧損943,000港元(二零零七年：無)，乃由於有關物業項目落成及管理層並無預計有關附屬公司將為本集團帶來進一步現金流入所致。

農副產品批發市場現金產生單位

農副產品批發市場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16%。

由於有關附屬公司提升農副產品批發市場所需之資本開支超預期，故於本年內確認減值虧損5,000,000港元(二零零七年：無)。

一間共同控制實體－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16%(二零零七年：5%)。

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13%至16%(二零零七年：11%至15%)，超出五年期以上之現金流量乃按零增長率(二零零七年：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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

18. 商譽 (續)

商譽減值測試 (續)

一間共同控制實體－深圳傳統街市現金產生單位 (續)

由於市場競爭加劇及經營開支增加，對本集團藥品業務之未來增長及溢利造成不利影響，故於本年內確認減值虧損5,615,000港元(二零零七年：零)。

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。

19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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)	1,441,026	1,047,377
給予附屬公司之貸款－附註(ii)	20,529	80,481
應付附屬公司款項－附註(i)	(230,258)	(190,412)
	1,302,297	1,008,446
減值－附註(iii)	(110,876)	(297,824)
	1,191,421	710,622

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(二零零七年：15,878,000港元)及零港元(二零零七年：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。
- (iii) 減值主要與應收附屬公司款項及給予附屬公司之貸款(多年蒙受虧損或已終止業務)有關。年內減值撥回乃由於管理層預期若干相關附屬公司依據其本年度之表現將為本集團帶來現金流入及溢利所致。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

19. 附屬公司權益 (續)

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/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Bulidstart 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
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
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
富英有限公司	香港	普通股100港元	—	100	放債及證券投資
輝運投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
高達管理有限公司	香港	普通股 2,800,100港元	—	100	商場管理
廣均發展有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
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

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

19. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
國暉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
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
Mailful Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
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
寶建投資有限公司	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
宏興蔬果批發有限公司	香港	普通股1港元	—	100	農產品批發
宏興蔬菜批發有限公司	香港	普通股100港元	—	51	農產品批發

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

19. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
宏安農副產品批 發(香港)有限公司	香港	普通股1港元	—	100	農產品批發
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
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
徐州源洋商貿發展有限公司	中國	人民幣61,220,000元	—	51	農副產品批發市場 管理及分租
玉林宏進農副產品批發市場 有限公司	中國	人民幣76,230,000元	—	65	農副產品批發市場 管理及分租

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

19. 附屬公司權益 (續)

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。

20. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值	307,644	319,474	—	—
遞延收益	(3,320)	(7,129)	—	—
收購時所產生之商譽—(附註18)	—	9,718	—	—
	304,344	322,063	—	—
應收聯營公司款項—附註(i)	2,362	263	2,089	219
應付聯營公司款項—附註(i)	(878)	(959)	—	(27)
	305,828	321,367	2,089	192
減值撥備	(3)	(3)	—	—
	305,825	321,364	2,089	192
於三月三十一日之上市股份市值—附註(ii)	98,161	212,105	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106,697,000港元。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

20. 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/註冊 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
			二零零八年	二零零七年	
位元堂控股* (附註2)	每股面值0.01港元 之普通股	香港	28.31	49	生產及銷售 傳統中西 藥品、保健食品 以及物業持有
常州凌家塘宏進物流發展 有限公司	已繳股本 14,020,176美元	中國	40	-	農副產品批發市場

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安永國際會計師事務所環球網路之其他成員公司審核。

*於聯交所上市

以下為摘錄自本集團財務報表/管理賬目之聯營公司之財務資料概要：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	1,375,285	792,911
負債	(364,152)	(135,213)
收入	477,021	381,266
溢利	81,392	9,895

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

21. 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／ 已發行股本面值	註冊／ 註冊成立地點	擁有權之 權益	以下百分比		主要業務
				投票權	溢利分享	
深圳集貿市場 有限公司	人民幣 31,225,000元	中國	50	50	50	經營及管理 傳統街市
巨時有限公司	1,000港元	香港	50	50	50	投資控股
撫州宏安房地產開發 有限公司	人民幣 340,000,000元	中國	50	50	50	物業發展

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產	245,906	68,649
流動資產	11,267	2,098
流動負債	(6,054)	(5,485)
淨資產	251,119	65,262
總收入	16,844	3,476
總支出	(12,129)	(2,462)
本年度溢利	4,715	1,014

於二零零七年十一月二十三日，本集團與獨立第三方訂立一份收購協議，以收購巨時有限公司(「巨時」)50%之股本權益，代價約為人民幣11,250,000元(相當於12,285,000港元)。

自收購日期起，巨時及其附屬公司並無展開任何業務，惟獲取收購位於中國撫州之土塊之權利除外。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

22. 持至到期之金融資產

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市債務投資，按經攤銷成本	1,943	—

23. 其他無形資產

	本集團 市場經營權	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	30,300	—
添置	—	30,300
年內攤銷	(6,060)	—
於三月三十一日之賬面值	24,240	30,300

24. 持作出售物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	1,455	135,634
由發展中物業轉撥(附註17)	237,934	—
銷售	(211,504)	(134,179)
於三月三十一日之賬面值	27,885	1,455

於二零零八年三月三十一日，本集團賬面總值達10,334,497港元(二零零七年：無)之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，截至二零零八年三月三十一日止已動用其中約8,400,000港元(二零零七年：無)(附註32)。

有關本集團持作出售物業之進一步詳情載於第123頁。

財務報表附註

於二零零八年三月三十一日

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			
	二零零八年		二零零七年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
90日內	3,948	94	6,278	88
91日至180日	165	4	441	6
180日以上	76	2	425	6
	4,189	100	7,144	100
減：減值撥備	(88)		(548)	
	4,101		6,596	

本集團一般就其分租業務給予客戶15-30日之信貸期。本集團就其他業務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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

25. 應收賬款 (續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之結餘	548	636
減值虧損撥回	(244)	-
已確認之減值虧損	-	467
撇銷為不可收回之金額	(216)	(555)
	<u>88</u>	<u>548</u>
於三月三十一日之結餘	88	548

以上應收賬款之減值撥備乃與個別減值之應收賬款有關，據此其客戶面臨經濟困難及預期只能收回部分應收款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

並非視為減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未過期或減值	2,116	6,140
過期少於90日	1,832	138
過期91 - 180日	138	275
過期180日以上	15	43
	<u>4,101</u>	<u>6,596</u>

未過期及減值之應收款項與多名多元化而最近並無違約紀錄之客戶有關。

已過期但未減值之應收款項屬於多名與本集團有良好交往紀錄之獨立客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍視為可以完全收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
預付款項	7,600	3,336	771	430
預付土地租金(附註15)	2,589	–	–	–
按金	19,369	11,329	162	100
其他應收款項	15,053	25,954	47	228
應收貸款有抵押	23,565	24,719	–	–
應收貸款無抵押	120	402	–	–
	68,296	65,740	980	758
減：撥備	(7,522)	(7,452)	–	–
	60,774	58,288	980	758
減：列作非流動資產之 應收貸款	(12,989)	(13,987)	–	–
列作非流動資產之 租金按金	(4,595)	(5,343)	–	–
	43,190	38,958	980	758

計入本集團之按金為應收本集團聯營公司之款項160,000港元(二零零七年：無)。

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。

於二零零八年三月三十一日，若干應收貸款及其他應收款項由本集團收取之合約按金2,232,000港元及位於香港九龍旺角之零售商舖作為抵押。

計入以上其他應收款項之減值撥備及應收貸款為賬面值總達9,833,000港元(二零零七年：10,446,000港元)之應收款項個別減值撥備7,522,000港元(二零零七年：7,452,000港元)。個別減值之其他應收款項與面臨經濟困難之客戶或債務人有關，並預期只能收回部分保證金及物業。

除上述已減值之其他應收款項外，以上資產概無過期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無違約紀錄之應收款項有關。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

27. 按公平值經損益入賬之金融資產

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按公平值之上市股本投資：				
香港	27,882	24,721	8,915	15,416
其他地方	9,819	5,868	5,556	5,333
按公平值之非上市債務證券	7,577	16,178	—	16,178
	45,278	46,767	14,471	36,927

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31,742,000港元及12,934,000港元。

非上市債務證券之實際利率為6%（二零零七年：5%至7%），為期20年（二零零七年：4年至10年）。

28. 現金及現金等同項目及已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	81,307	135,757	6,129	86,457
定期存款	249,512	330,827	218,218	304,027
	330,819	466,584	224,347	390,484
減：已抵押定期存款	—	(78,000)	—	(78,000)
現金及現金等同項目	330,819	388,584	224,347	312,484

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。銀行結餘及已抵押存款存放於最近並無違約紀錄之良好信譽銀行。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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

29. 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
90日內	24,624	23,246

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

30. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他應付款項(附註)	114,298	11,077	67,542	688
應計費用	14,125	10,018	2,102	51
	128,423	21,095	69,644	739

附註：計入其他應付款項為就先舊後新認購收取之認購款項約65,470,000港元，詳見財務報表附註36(e)。

其他應付款項乃不計息，一般並無信貸期。其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

31. 衍生金融工具

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股本累積合約	2,338	-

32. 計息銀行貸款

本集團

	二零零八年			二零零七年		
	實際利率 (%)	到期期限	千港元	合約利率 (%)	到期期限	千港元
即期部份：						
銀行貸款－有抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.625) / P - (2.25 - 3.15) /	2009	244,240	HIBOR+ (0.91 - 1.625)	2008	364,425
銀行貸款－無抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.625)	2009	102,875	HIBOR+ (1.0 - 1.625)	2008	25,000
			<u>347,115</u>			<u>389,425</u>
非即期部份：						
銀行貸款－有抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.0) P - (2.25 - 3.15) /	2009-2025	165,743	HIBRO+ (0.91-1.625)/ P-2.25	2008-2025	108,799
銀行貸款－無抵押	HIBOR+ (0.85 - 1.0)	2009-2022	33,375			-
			<u>199,118</u>			<u>108,799</u>
			<u>546,233</u>			<u>498,224</u>

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

32. 計息銀行貸款 (續)

本公司

	二零零八年			合約利率 (%)	二零零七年	
	實際利率 (%)	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	HIBOR+ (0.85 – 1.0)	2009	30,400	HIBOR+ (1.0 – 1.625)	2008	112,000
銀行貸款—無抵押	HIBOR+ (0.85 – 1.625)	2009	102,875	HIBOR+ (1.3 – 1.425)	2008	25,000
			<u>133,275</u>			<u>137,000</u>
非即期部份：						
銀行貸款—有抵押	HIBOR+ (0.85 – 1.0)	2009-2023	84,600	HIBOR+ (1.0 – 1.625)	2008 – 2011	29,750
銀行貸款—無抵押	HIBOR+ (0.85 – 1.0)	2009-2022	33,375			–
			<u>117,975</u>			<u>29,750</u>
			<u>251,250</u>			<u>166,750</u>

分析如下：	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	347,115	389,425	133,275	137,000
第二年内	42,483	20,871	35,500	16,250
第三年至第五年内(包括首尾兩年)	74,122	40,687	70,475	13,500
五年後	82,513	47,241	12,000	–
	<u>546,233</u>	<u>498,224</u>	<u>251,250</u>	<u>166,750</u>

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

32. 計息銀行貸款 (續)

附註：

- (a) 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16)、發展中物業(附註17)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577,371,000港元(二零零七年：483,162,000港元)之若干銀行貸款作出擔保。

- (b) 本集團及本公司之所有銀行借貸均按浮動利率計息。
- (c) 本集團及本公司之銀行借貸賬面值與其公平值相若。

33. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於四月一日之賬面值	369	1,935
額外撥備／(撥回撥備)	3,650	(688)
年內已動用款項	(369)	(878)
	<u>3,650</u>	<u>369</u>
於三月三十一日之賬面值	3,650	369
分類為流動負債之部份	(1,690)	(369)
	<u>1,960</u>	<u>-</u>

34. 可換股票據

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可換股票據	-	45,756
	<u>-</u>	<u>45,756</u>

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0.0909港元(經調整以反映本公司於去年之紅股發行及於年內之股份拆細)將本金額轉換為本公司每股面值0.005港元之普通股。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

34. 可換股票據 (續)

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。

於二零零七年四月一日未獲轉換之所有可換股票據已於年內轉換為本公司股份(附註36)。

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
於二零零六年四月一日之結餘	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)
	<hr/>	<hr/>
於二零零七年三月三十一日及四月一日之結餘	45,756	5,653
利息支出(附註7)	1,144	-
已付利息	(201)	-
轉換可換股票據	(46,699)	(5,653)
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年三月三十一日之結餘	-	-

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

35. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之組成如下：

遞延稅項負債

本集團

	超出有關 折舊之 折舊撥備 千港元	投資物業 重估收益 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日	798	2,374	3,172
年內扣自收益表之 遞延稅項(附註10)	335	1,947	2,282
於二零零七年三月三十一日及四月一日	1,133	4,321	5,454
年內扣自收益表之 遞延稅項(附註10)	388	2,784	3,172
於二零零八年三月三十一日之遞延稅項負債	<u>1,521</u>	<u>7,105</u>	<u>8,626</u>

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

35. 遞延稅項 (續) 遞延稅項資產

本集團	超出有關 折舊撥備 之折舊 千港元	繁重 合約撥備 千港元	投資物業 重估虧損 千港元	可供 抵銷未來 應課稅溢 利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年四月一日	-	-	-	562	562
年內記入收益表之 遞延稅項(附註10)	-	-	-	2,171	2,171
於二零零七年三月 三十一日及四月一日	-	-	-	2,733	2,733
年內記入收益表之 遞延稅項(附註10)	397	639	244	329	1,609
於二零零八年三月三十一日 之遞延稅項資產	<u>397</u>	<u>639</u>	<u>244</u>	<u>3,062</u>	<u>4,342</u>

本集團在香港產生稅項虧損約61,524,000港元(二零零七年：47,729,000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。

於二零零八年三月三十一日，本集團若干附屬公司、聯營公司或共同控制實體未匯出盈利而應付之稅項並無重大之未確認遞延稅項負債(二零零七年：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。

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

36. 股本 股份

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定：		
40,000,000,000股(二零零七年：2,000,000,000股) 每股面值0.005港元(二零零七年：0.10港元)之普通股	200,000	200,000
已發行及繳足：		
6,410,233,640股(二零零七年：294,178,882股) 每股面值0.005港元(二零零七年：0.10港元)之普通股	32,051	29,418

年內，股本變動如下：

- (a) 分別1,887,600份及141,504,000份購股權所附之認購權分別按認購價每股0.97港元及0.0485港元(附註37)獲行使，導致發行1,887,600股每股面值0.10港元及141,504,000股每股面值0.005港元之股份，總代價扣除發行開支之前為8,694,000港元。
- (b) 根據於二零零七年五月十七日通過之普通決議案，本公司股本中每股面值0.10港元之現已發行及未發行普通股經拆細為20股每股面值0.005港元之普通股。
- (c) 於年內，本公司所發行總面值為48,000,000港元之可換股票據所附之換股權按換股價每股0.0909港元行使，導致發行528,000,000股每股面值為0.005港元之股份。
- (d) 於年內，本公司在聯交所購回其本身之股份：

月份／年份	所購回 股份數目	已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	已付 總價格 千港元
二零零八年一月至二月	180,600,000	0.152	0.108	21,506

所購回股份已予註銷，故本公司已發行股本之減幅相當於該等股份之面值。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

36. 股本 (續)

- (e) 於二零零八年三月二十六日，Accord Power Limited(「Accord Power」，本公司主要股東，由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人之身份全資擁有)分別與金利豐證券有限公司(「配售代理」)及本公司訂立先舊後新配售及認購協議，據此Accord Power同意透過配售代理，按每股0.075港元之價格，配售本公司合共900,000,000股現有普通股予若干私人投資者(「先舊後新配售」)，並按每股0.075港元之價格，認購本公司合共900,000,000股新普通股(「先舊後新認購」)。

先舊後新配售及先舊後新認購分別於二零零八年三月三十一日及二零零八年四月二日完成，而本集團合共集資67,500,000港元(未計開支)(附註45(a))。

- (f) 於二零零八年四月二十二日，本公司透過配售代理，按每股0.075港元之價格，配售合共460,000,000股新股份予若干私人投資者，集資合共34,500,000港元(未計開支)。

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
於二零零六年四月一日	224,544,439	22,454	422,291	444,745
轉換可換股票據	1,800,000	180	3,822	4,002
紅股發行	22,634,443	2,264	(2,264)	-
購回股份	(19,300,000)	(1,930)	(43,087)	(45,017)
配售股份	64,500,000	6,450	174,150	180,600
股份發行開支	-	-	(5,300)	(5,300)
於二零零七年三月三十一日及四月一日	294,178,882	29,418	549,612	579,030
行使購股權(a)	143,391,600	896	7,798	8,694
股份拆細(b)	5,625,263,158	-	-	-
轉換可換股票據(c)	528,000,000	2,640	49,712	52,352
購回股份(d)	(180,600,000)	(903)	(20,603)	(21,506)
股份發行開支	-	-	(160)	(160)
於二零零八年三月三十一日	6,410,233,640	32,051	586,359	618,410

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

36. 股本 (續)

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註37。

認股權證

於二零零七年五月十五日，本公司與Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited訂立認股權證協議(「認股權證協議」)，據此本公司同意發行合共10,000,000份附有權利認購本公司10,000,000股普通股之認股權證(按上文附註36(b)所討論於股份拆細之前)，總認股權證發行價達4,500,000港元。

認股權證協議於二零零七年五月三十一日完成，而合共200,000,000份附有權利認購本公司200,000,000股普通股之認股權證(就上文附註36(b)所討論之股份拆細之影響作出調整)經已發行。

於年內，並無認股權證獲行使，而於二零零八年三月三十一日，該等200,000,000份認股權證仍未獲悉數行使。根據本公司現時之股本架構，該等認股權證如獲悉數行使，會導致發行200,000,000股每股面值0.005港元之額外股份。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

37. 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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

37. 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，會導致根據計劃或本公司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。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

37. 購股權計劃 (續)

本年度內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零零八年		二零零七年	
	每股加權平均 行使價 港元	購股權 數目 千份	每股加權平均 行使價 港元	購股權 數目 千份
於四月一日	2.0502	32,547	1.0670	12,588
因紅股發行而產生之調整	—	—	—	1,259
因股份拆細而產生之調整	—	582,525	—	—
年內已授出	0.1670	7,150	2.8500	18,700
年內已行使	0.0606	(143,392)	—	—
於三月三十一日	0.1237	478,830	2.0502	32,547

於結算日購股權之行使價及行使期如下：

二零零八年	每股行使價*	行使期
購股權數目 千份	港元	
97,680	0.0485	12/11/2004至11/11/2014
374,000	0.1425	1/3/2007至28/2/2017
7,150	0.1670	2/1/2009至1/1/2013
<u>478,830</u>		

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

37. 購股權計劃 (續)

二零零七年

購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
13,847	0.9700	12/11/2004至11/11/2014
18,700	2.8500	1/3/2007至28/2/2017
<u>32,547</u>		

* 購股權之行使價或會在發生供股或紅股發行或本公司股本出現類似變動時有所調整。

於本年度內已授出購股權之公平值為467,000港元(二零零七年：7,633,000港元)，據此本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度確認購股權開支64,000港元(二零零六年：7,633,000港元)。

本年度內已授出股本結算購股權之公平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。下表載列截至二零零八年三月三十一日止年度就模式所採用之數據：

	二零零八年	二零零七年
預計股息率 (%)	1.00	4.73
預計波幅 (%)	57.00	23.29
無風險利率 (%)	2.60 - 3.10	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。概無其他授出購股權之特性被加入作為公平值之計算。

年內已行使之143,391,600份購股權導致發行143,391,600股本公司普通股，新股本為896,000港元及股份溢價為7,798,000港元(扣除發行開支之前)，詳見財務報表附註36。

於結算日，本公司根據計劃授出之未行使購股權為478,830,000份(二零零七年：32,546,800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478,830,000股(二零零七年：32,546,800股)額外之本公司普通股及額外股本2,394,000港元(二零零七年：3,255,000港元)，以及股份溢價56,832,000港元(二零零七年：63,472,000港元)(未計發行開支)。

於批准刊發本財務報表之日期，根據計劃可予發行之股份總數為584,982,964股，佔於該日期本公司已發行股本約7.4%。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

38. 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32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18。

(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	認股權證 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
於二零零六年四月一日		422,291	121,364	-	-	92,027	15,718	651,400
已宣派二零零六年末期股息	12	-	-	-	-	(126)	(15,718)	(15,844)
轉換可換股票據	36	3,822	-	-	-	-	-	3,822
紅股發行	36	(2,264)	-	-	-	-	-	(2,264)
購回股份	36	(43,087)	-	-	-	-	-	(43,087)
配售股份	36	174,150	-	-	-	-	-	174,150
股份發行開支	36	(5,300)	-	-	-	-	-	(5,300)
股權結算購股權安排	37	-	-	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 及四月一日		549,612	121,364	7,633	-	192,518	19,540	890,667
已宣派二零零七年末期股息		-	-	-	-	-	(19,540)	(19,540)
轉換可換股票據	36	49,712	-	-	-	-	-	49,712
發行認股權證	36	-	-	-	4,500	-	-	4,500
行使購股權	36	7,798	-	-	-	-	-	7,798
購回股份	36	(20,603)	-	-	-	-	-	(20,603)
股份發行開支	36	(160)	-	-	-	-	-	(160)
股本結算購股權安排	37	-	-	64	-	-	-	64
本年度溢利		-	-	-	-	180,187	-	180,187
二零零八年中期股息	12	-	-	-	-	(10,319)	-	(10,319)
擬派二零零八年末期股息	12	-	-	-	-	(7,868)	7,868	-
於二零零八年三月三十一日		586,359	121,364	7,697	4,500	354,518	7,868	1,082,306

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

38. 儲備 (續)

(b) 本公司 (續)

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。

39. 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48,000,000港元(二零零七年：3,600,000港元)之全部可換股票據已轉換為本公司528,000,000股(二零零七年：1,800,000股)新股份。

(b) 收購一間附屬公司

根據本集團於二零零七年一月六日與徐州源洋商貿發展有限公司(「徐州源洋」)訂立之股東協議，本集團向徐州源洋注資人民幣35,700,000元，並獲取徐州源洋經擴大股本51%權益(「注資」)。徐州源洋之主要業務為開發、經營及管理農副產品批發市場及相關設施、以及物業租賃。

注資已於二零零七年八月完成，而徐州源洋已成為本集團擁有51%權益之附屬公司。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

39. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 收購一間附屬公司 (續)

徐州源洋之可識別資產及負債於收購日期之公平值及於緊接收購前之相應賬面值如下：

	附註	二零零八年	
		於收購時 確認之公平值 千港元	賬面值 千港元
所收購淨資產：			
物業、廠房及設備	14	11,969	11,776
投資物業	16	20,019	19,678
應收賬款		201	201
其他應收款項		6,429	6,429
現金及現金等同項目		39,886	39,886
其他應付款項及應計費用		(28,704)	(28,704)
		49,800	49,266
少數股東權益		(24,402)	
於收購時之商譽	18	11,444	
		36,842	
以現金方式支付			

就收購一間附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

	二零零八年 千港元
現金代價	(36,842)
已收購之現金及銀行結餘	39,886
就收購一間附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	3,044

自收購徐州源洋以來，於過往年度其為本集團帶來營業額11,913,000港元，並為截至二零零八年三月三十一日止年度帶來綜合溢利4,091,000港元。

假使收購於年初進行，亦不會對本集團於年內之綜合溢利有重大影響。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

39. 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
所出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	14	180
投資物業	16	10,200
存貨		10
應收賬款		43
按金及其他應收款項		1,339
現金及現金等同項目		1,978
應付賬款及其他應付款項		(1,315)
應付稅項		(195)
應付股息		(633)
		<u>11,607</u>
出售時解除之商譽	18	4,044
出售附屬公司所得收益		<u>2,524</u>
		<u>18,175</u>
支付方式：		
現金		18,200
產生開支		<u>(25)</u>
		<u>18,175</u>
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
現金代價		18,200
已收股息		633
產生開支		(25)
所出售現金及現金等同項目		<u>(1,978)</u>
就出售附屬公司現金及現金等同 項目流入淨額		<u>16,830</u>

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

40. 或然負債

於結算日，未於財務報表撥備之或然負債如下：

(a) 本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就附屬公司所獲信貸 而向財務機構作出之擔保	577,371	483,162

- (b) 如財務報表附註2.4「僱員福利」所詳述，於二零零八年三月三十一日，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**799,000**港元(二零零七年：714,000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。

41. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註16)及本集團分租中式街市、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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	95,137	64,937
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	13,791	88,835
五年以上	1,660	12,430
	110,588	166,202

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

41. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	65,042	110,710
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	101,366	91,551
五年以上	10,949	—
	177,357	202,261

42. 承擔

除上文附註41(b)所述之經營租約承擔外，本集團於結算日尚有下列資本承擔：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備之資本開支	803	—
發展中物業之資本開支	10,856	31,693
於中國大陸興建投資物業之資本開支	53,643	—
收購投資物業	49,842	—
於一間附屬公司之投資	—	39,190
於一間聯營公司之投資	18,787	—
收購一間附屬公司	—	36,218
收購聯營公司	63,470	—
	197,401	107,101

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

43. 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	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	802	600
來自聯營公司之收入：	(ii)		
管理費		996	996
租金		1,657	1,044
來自受本公司一名執行董事重大影響 之公司之管理費收入	(ii)	960	—
向一間聯營公司支付之租金開支	(ii)	1,920	1,845
		<u>1,920</u>	<u>1,845</u>

附註：

- (i) 本集團向一名董事出租若干投資物業，協定之月租介乎50,000港元至82,000港元(二零零七年：50,000港元)。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (ii) 該等交易均按本集團與關連人士互相協定之條款進行。

- (b) 於二零零八年一月七日，本集團與愉躍投資有限公司(「愉躍」，利來控股有限公司(位元堂之聯繫人受本公司一名執行董事重大影響)之全資附屬公司)就出售本集團之全資附屬公司光明投資有限公司(「光明投資」)全部股本權益而訂立協議(「土地出售協議」)，總代價為240,000,000港元。本集團成立光明投資及其附屬公司(合稱「出售集團」)之唯一目的是為了向東莞市國土資源局收購位於東莞之地塊(「東莞地塊」)，而除了獲取收購東莞地塊之權利之事宜外，出售集團並無展開任何業務。

土地出售協議已於二零零八年一月十日出售集團獲取東莞地塊之土地使用權證時完成。

- (c) 於結算日，本集團與聯營公司之間之結餘於財務報表附註20披露。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

43. 關連人士交易 (續)

(d) 本集團主要管理人員之補償

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	4,172	5,509
退休福利	75	82
	<u>4,247</u>	<u>5,591</u>

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。

44. 財務風險管理目標及政策

除了衍生工具外，本集團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。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動性風險及股份價格風險。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。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

利率風險

本集團市場利率變動之風險主要來自本集團按浮動利率計息之債務承擔。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，本集團除稅前溢利對利率出現合理可能變動時之敏感性(透過浮動借貸利率之影響)。有關變動不會嚴重影響本集團的其他權益組成部分。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

	本集團	
	基點增加／ (減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零零八年		
港元	100	(4,968)
人民幣	100	(499)
二零零七年		
港元	(100)	4,968
人民幣	(100)	499
二零零七年		
港元	100	(4,982)
港元	(100)	4,982

外幣風險

本集團因經營單位以該經營單位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。

本集團部分營業額及經營開支以人民幣(「人民幣」)計值，而現時人民幣並非自由兌換之貨幣。中國政府就人民幣與外幣之兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠之外幣，可能會限制本集團之中國附屬公司及共同控制實體匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額之能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值之銀行貸款，則須獲適當之中國大陸政府當局批准。

目前，本集團之中國附屬公司及共同控制實體可購入外幣以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團之中國附屬公司及共同控制實體亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司及共同控制實體通過債務或股本融資(包括向本集團獲取貸款或注資)而取得所需外幣之能力。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

本集團在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間之匯率波動風險之對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖之可動用程度及效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，人民幣匯率之合理可能變動對本集團稅前溢利之影響(來自貨幣資產及負債之公平值變動)。

	本集團	
	匯率 增加/(減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零零八年		
如歐元兌港元升值	17.058	1,750
如歐元兌港元貶值	(17.058)	(1,750)
如港元兌人民幣升值	9.023	3,989
如港元兌人民幣貶值	(9.023)	(3,989)
二零零七年		
如英鎊兌港元升值	8.734	1,199
如英鎊兌港元貶值	(8.734)	(1,199)

信貸風險

本集團僅與信用良好並獲認可之第三方進行貿易。本集團之政策為有意按信貸方式進行貿易之客戶，全部須通過信貸核查程序。此外，應收結餘按持續基準進行監督，故本集團之壞賬風險不大。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等同項目、按公平值經損益入賬之金融資產、應收聯營公司款項、其他應收款項及若干衍生工具)之信貸風險乃因對手方違約所致，最大風險等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與獲公認兼信譽可靠之第三方進行交易，故不需要任何抵押。信貸集中風險按客戶/對手方及行業管理。由於本集團應收賬款之客戶基礎分散，故本集團之信貸風險並無高度集中。

有關本集團因應收賬款及其他應收款項所產生信貸風險之進一步定量資料乃披露於財務報表附註25及26。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺之風險。此項工具計算金融工具及金融資產(例如：應收賬款)之到期情況及運營活動之預計現金流量。

本集團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。

根據合約未折現付款計算，本集團於結算日之金融負債將於以下期間到期：

	二零零八年				總計 千港元
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	
計息銀行貸款	358,552	48,224	83,327	93,621	583,724
應付賬款(附註29)	24,624	—	—	—	24,624
其他應付賬款(附註30)	114,298	—	—	—	114,298
	<u>497,474</u>	<u>48,224</u>	<u>83,327</u>	<u>93,621</u>	<u>722,646</u>
	二零零七年				
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
可換股票據	—	48,200	—	—	48,200
計息銀行貸款	403,517	22,916	43,208	47,618	517,259
應付賬款(附註29)	23,246	—	—	—	23,246
其他應付賬款(附註30)	11,077	—	—	—	11,077
	<u>437,840</u>	<u>71,116</u>	<u>43,208</u>	<u>47,618</u>	<u>599,782</u>

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

根據合約未折現付款計算，本公司於結算日之金融負債將於以下期間到期：

	二零零八年				總計 千港元
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上或 無固定還款期 千港元	
計息銀行貸款	138,342	39,157	75,419	17,503	270,421
應付附屬公司款項(附註19)	-	-	-	230,258	230,258
	138,342	39,157	75,419	247,761	500,679
	二零零七年				總計 千港元
	在一年內或 於要求時 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上或 無固定還款期 千港元	
可換股票據	-	48,200	-	-	48,200
計息銀行貸款	139,693	17,029	14,486	-	171,208
應付附屬公司款項(附註19)	-	-	-	190,412	190,412
	139,693	65,229	14,486	190,412	409,820

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

股份價格風險

股份價格風險為因股份指數水平及個別證券價值變動而導致股本證券公平值下降之風險。於二零零八年三月三十一日，本集團主要面對因投資於上市股本證券易(附註27)而產生之股份價格風險。本集團之上市投資於香港、倫敦、巴黎、東京及新加坡證券交易所上市，並按結算日所報之市價計值。

以下證券交易所於與結算日最接近之交易日營業時間結束時之市場股份價格，以及各自於年內之最高及最低價如下：

	二零零八年 三月三十一日	最高/最低價 二零零八年	二零零七年 三月三十一日	最高/最低價 二零零七年
香港 – 恒生指數	22,849	31,650/19,904	19,801	20,951/15,205
倫敦 – 富時100指數	5,702	6,752/5,414	6,308	6,435/5,467
巴黎 – CAC 40指數	4,707	6,168/4,417	5,634	5,772/4,565
東京 – 日經225指數	12,526	18,297/11,691	17,288	18,300/14,046
新加坡 – 海峽時報指數	3,007	3,831/2,746	3,231	3,236/2,252

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

股份價格風險 (續)

下表列示在所有其他可變因素保持不變且未計入任何稅務影響之情況下，股本投資之公平值出現合理可能變動時之敏感度，乃按結算日當日賬面值計算。

	股本投資 賬面值 千港元	股份價格 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零零八年			
持作買賣之投資在以下地區上市：			
香港	27,882	54	15,140
香港	27,882	(54)	(15,140)
倫敦	2,338	15	355
倫敦	2,338	(15)	(355)
巴黎	1,925	23	441
巴黎	1,925	(23)	(441)
新加坡	5,556	22	1,203
新加坡	5,556	(22)	(1,203)
二零零七年			
持作買賣之投資在以下地區上市：			
香港	24,721	27	6,623
香港	24,721	(27)	(6,623)
倫敦	2,243	10	229
倫敦	2,243	(10)	(229)
東京	536	14	74
東京	536	(14)	(74)
新加坡	3,089	36	1,098
新加坡	3,089	(36)	(1,098)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保護本集團持續經營之能力及維持健康之資本比率以支援其業務及使股東價值最大化。

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團管理其資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付之股息、向股東支付之資本回報或發行新股份。截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度，有關目標、政策或程序並無變動。

本集團使用負債比率監察資本。負債比率指淨負債除以資本。本集團政策為維持負債比率不超過40%。淨負債按計息銀行貸款及可換股票據之負債部份之總和減現金及現金等同項目(包括有抵押存款)計算。資本包括母公司權益持有人應佔權益(包括可換股票據之權益部份)。於結算日之負債比率如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計息銀行借貸(附註32)	546,233	498,224
可換股票據之負債部份(附註34)	—	45,756
減：現金及現金等同項目(附註28)	(330,819)	(466,584)
淨負債	215,414	77,396
權益持有人應佔權益	1,182,569	1,041,834
負債比率	18.2%	7.4%

財務報表附註 (續)

於二零零八年三月三十一日

45. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列重大結算日後事項：

- (a) 於二零零八年三月二十六日，Accord Power分別與配售代理及本公司訂立先舊後新配售及認購協議，據此Accord Power同意按每股0.075港元之價格，認購本公司合共900,000,000股新普通股(「先舊後新認購」)。

先舊後新認購於二零零八年四月二日完成，而本公司合共集資67,500,000港元(未計開支)(附註36(e))。

- (b) 於二零零八年四月二十二日，根據本公司於二零零八年三月二十六日與配售代價訂立之協議，本公司透過配售代理，按每股0.075港元之價格，配售合共460,000,000股新普通股予若干私人投資者，集資合共34,500,000港元(未計開支)(附註36(f))。

- (c) 於二零零八年五月七日，Rich Time Strategy Limited(「Rich Time」，本公司之間接全資公附屬公司)與配售代理及位元堂訂立先舊後新配售及認購協議，據此Rich Time同意透過配售代理，按每股0.165港元之價格，配售位元堂合共335,004,000股現有普通股予若干私人投資者(「位元堂先舊後新配售」)，並按每股0.165港元之價格，有條件認購位元堂合共335,004,000股新普通股(「位元堂先舊後新認購」)。

位元堂先舊後新配售及位元堂先舊後新認購已分別於二零零八年五月十五日及二零零八年五月十九日完成。於位元堂先舊後新配售及位元堂先舊後新認購完成後，本集團於位元堂之權益將由28.31%攤薄至23.59%。

46. 比較金額

誠如財務報表附註2.2詳述，由於本年度採用新訂及經修訂香港財務報告準則，故已重列比較金額，以符合本年度之呈報方式，並就二零零八年首次披露之項目獨立呈列比較金額。

47. 財務報表之批准

本財務報表已於二零零八年七月十五日經由董事會批准及授權刊發。

物業詳情

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	空置	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	住宅出租	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 青山公路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	長期租約	100%

物業詳情(續)

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
香港英皇道993號 德利樓地下5號舖	商業出租	長期租約	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%
九龍旺角旺角道93、95及99號 華懋王子大廈地下4及5號舖	商業出租	長期租約	100%
新界沙田駿景路1號駿景園8座21樓E室	住宅出租	中期租約	100%
香港西環薄扶林道89號寶翠園6座37樓H室	空置	中期租約	100%
九龍旺角彌敦道738-740A號利華大廈 地下C號舖及閣樓C室	商業出租	長期租約	100%
位於中國江蘇省徐州泉山區 迎賓大道東 之農業批發市場	商業出租	中期租約	51%
位於中國廣東省深圳之多個街市	商業出租	中期租約	50%

物業詳情(續)

發展中物業／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	估計完成 ／轉讓 完成日期	本集團 應佔權益
戈林	沙田嶺路8號	49,100	27,900	住宅	二零零七年十月	100%
首譽	元朗錦繡花園 大道	5,446	5,040	住宅及 商業	二零零七年八月	100%
曉逸豪園	新界元朗十八鄉 楊屋村92A - 92G	13,201	7,000	住宅	二零零八年底	100%

五年財務概要

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				
	二零零八年 千港元	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
收入	545,882	499,488	395,557	364,123	296,565
計及融資成本後溢利	94,934	91,854	121,664	90,441	51,671
應佔聯營公司盈虧	27,643	4,578	(39,601)	(16,655)	(10,823)
攤銷聯營公司商譽	-	-	-	-	(7,656)
除稅前溢利	122,577	96,432	82,063	73,786	33,192
稅項	(25,963)	(13,254)	(9,480)	(4,255)	(3,818)
本年度溢利	96,614	83,178	72,583	69,531	29,374
應佔：					
母公司權益持有人	96,089	83,170	72,554	69,497	29,285
少數股東權益	525	8	29	34	89
	96,614	83,178	72,583	69,531	29,374

資產、負債及少數股東權益

	於三月三十一日				
	二零零八年 千港元	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
總資產	2,031,974	1,734,214	1,497,324	1,145,203	857,583
總負債	(791,759)	(691,908)	(657,151)	(398,118)	(176,600)
少數股東權益	(57,646)	(472)	(464)	(435)	(401)
	1,182,569	1,041,834	839,709	746,650	680,582