



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

The luxury strip



目 錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事會及高級管理層人員	10
企業管治報告	12
董事會報告	19
財務報表：	
獨立核數師報告	29
綜合收益表	31
綜合資產負債表	32
綜合權益變動表	34
綜合現金流量表	35
資產負債表	38
財務報表附註	39
物業詳情	129
五年財務概要	136

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

主要往來銀行

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

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

歐華律師事務所
何耀棟律師事務所
高蓋茨律師事務所
美富律師事務所

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Wang On Group Limited(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])於截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務業績。

二零零八年下半年爆發之金融海嘯席捲全球，香港金融市場及整體狀況受嚴重影響，本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之業績亦不能幸免。於回顧年內，本集團錄得收入約為459,500,000港元，較去年減少約15.8%。股東應佔溢利約達55,400,000港元，較去年下降約42.4%。

董事會建議就截至二零零九年三月三十一日止年度派發末期股息每股0.5港仙，約於二零零九年九月四日派付，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

於二零零八年底，本集團試行推售位於沙田嶺路之豪宅項目「戈林」，11幢洋房中已售出六幢，而其中兩幢已於財政年結日前完成。有見香港物業市場回升，本集團將重新推售餘下「戈林」洋房，預期將為本集團帶來理想回報。於財政年內，本集團物業發展及物業投資部門之表現欠佳，主要是由於二零零八年初香港物業市場回軟；於二零零八年年底推售「戈林」項目，若干洋房只截至二零零九年三月三十一日止財政年度後方為完成；以及本集團物業組合之公平值變動所致。

本集團對香港物業市場持樂觀態度，並繼續擴大其商舖及住宅物業之投資物業組合。於二零零九年三月，本集團收購Everlong Limited及其附屬公司全部權益，Everlong Limited及其附屬公司於香港持有超過50項以上投資物業，而該等物業目前現已全部出租，所賺取之經常性年度租金收入約為9,800,000港元。

鑒於重點專注其資源，本集團於二零零八年九月出售一間附屬公司，位於中華人民共和國([中國])江蘇省撫州佔地約2,400,000平方呎之地盤50%股本權益出售，實質所得款項約為197,800,000港元。

多年來，本集團一直為香港最大單一之中式街市經營商。鑑於本集團在香港之中式街市管理及營運方面之專業知識及經驗，本集團亦成功向中國之中式街市管理推行本集團獨有之業務模式。於回顧年內，本集團繼續取得穩步增長，中式街市管理及分租業務之營業額增長約13.6%。本集團積極擴大其管理組合，並於回顧年內投得額外兩項位於香港將軍澳彩明及翠林之中式街市管理合約，且於二零零九年五月及七月亦再獲額外兩項位於香港將軍澳景林及寶琳之管理合約。目前，本集團於香港管理17個「萬有」品牌之中式街市，亦於中國管理16個「惠民」品牌之中式街市，預期以上中式街市將於未來數年繼續為本集團帶來理想表現。

* 僅供識別

主席報告(續)

於本年度，本集團位於香港粉嶺之農產品批發市場取得理想業績，貢獻穩定收入。本集團正研製多項措施改善其資源使用率及營運效率，預計於未來數年將進一步提升其現金流。於回顧年內，本集團出售於玉林及徐州農產品批發市場之權益，實質收益約為155,200,000港元。本集團仍持有常州農副產品批發市場之40%權益投資，有關投資已開始施工，預期項目首期將於二零一零年第一季度完成。

由本集團目前擁有21.85%權益之聯營公司Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*) (「位元堂控股」)經營之製藥及保健產品相關業務，於回顧年內營運表現持續改善，營業額較去年增加錄約4.0%。不過，由於位元堂控股所持非上市可換股票據之內在期權之公平值變動及因位元堂控股聯營公司錄得龐大虧損而分攤之虧損，本集團亦分攤位元堂控股於本年度錄得之虧損約85,900,000港元。

於回顧年內，本集團曾進行若干籌集資金活動，包括於二零零八年十一月配售新股及於二零零九年二月進行公開發售，合共集資淨額約為141,400,000港元。

展望未來，儘管預計全球經濟衰退將繼續令市場波動，但憑藉本集團雄厚之財政實力，加上本集團已採取並將繼續採取各項積極措施以改善整體表現，本人有信心能夠克服任何挑戰。本集團繼續積極拓展其核心業務，並優化其業務投資組合，藉此擴大其收入來源，同時亦謹慎及審慎地迎接未來每個挑戰。

最後，本人謹代表董事會感謝全體員工於過去多年對本集團之貢獻。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表示深切感謝。

鄧清河

主席

香港，二零零九年七月二十二日

* 僅供識別

管理層討論及分析

業績

截至二零零九年三月三十一日止財政年度，本集團之營業額及股東應佔溢利分別約為459,500,000港元(二零零八年：約545,900,000港元)及約為55,400,000港元(二零零八年：約96,100,000港元)。

股息

董事會建議向於二零零九年八月二十六日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息每股0.5港仙(二零零八年：2.5港仙(經調整))。待股東在即將於二零零九年八月二十六日(星期三)舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息約於二零零九年九月四日(星期五)派付。由於截至二零零八年九月三十日止六個月並無派發中期股息(二零零八年：4.0港仙(經調整))，截至二零零九年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股0.5港仙(二零零八年：6.5港仙(經調整))。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年八月二十四日(星期一)起至二零零九年八月二十六日(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二零零九年八月二十一日(星期五)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

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約為459,500,000港元(二零零八年：約545,900,000港元)，減少約為86,400,000港元。本年度股東應佔溢利約為55,400,000港元(二零零八年：約96,100,000港元)。減少主要是由於二零零八年五月位元堂控股進行先舊後新配售而產生視為本集團出售位元堂控股權益之虧損、分佔位元堂控股虧損及金融資產公平值變動所致，並因出售兩項農副產品批發市場之收益而獲部分抵銷。

物業發展

於財政年內大部分期間，物業市場(尤其是住宅市場)成交持續淡靜。該部分之營業額約為129,600,000港元(二零零八年：約312,800,000港元)。

年內，本集團分階段推售位於沙田嶺路之「戈林」豪宅項目單位。於本年報日期，共出售六幢洋房，其中兩幢已於二零零九年三月三十一日前完成出售，餘下三幢亦已於年結後完成出售，及另一幢之出售將於二零零九年年年底完成。鑒於自二零零九年第一季起物業市場逐步回升，本集團將考慮於下半年重新推出餘下之「戈林」洋房。

本集團亦銳意於合適之商機出現時補充其發展土地儲備。

管理層討論及分析(續)

物業投資

於二零零九年三月三十一日，本集團於香港持有由商舖及住宅物業組成之投資物業組合，賬面淨值約達462,600,000港元(二零零八年：約379,900,000港元)。年內，本集團投資約為169,800,000港元購入位於香港之商舖及住宅物業。本集團旗下物業組合將為年度帶來總租金收入逾25,000,000港元。本集團預期，持續投資商舖及住宅物業不但可為本集團提供穩定租金收入，長遠亦可取得資本增值。

中式街市管理及分租

截至二零零九年三月三十一日止年度，該部分之營業額約為168,300,000港元(二零零八年：約148,100,000港元)，增加約為20,200,000港元。該部分收入穩定，繼續為本集團主要業務部分之一。年內，本集團投得管理香港將軍澳彩明及翠林中式街市之新合約。年結日後，本集團於二零零九年五月及七月進一步投得管理亦位於香港將軍澳之景林及寶琳兩項中式街市之合約。本集團現為香港最大單一之中式街市經營商，管理合共17個中式街市總面積超過400,000平方呎約1,200個舖位之組合。

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。

鑑於本集團在中式街市管理及營運方面累積逾15年之領先市場經驗，本集團將致力尋求在香港及中國兩地管理中式街市之商機。

買賣農副產品

年內，來自買賣農副產品之收入約為86,000,000港元(二零零八年：約22,600,000港元)，增加63,400,000港元。收入大幅增加主要是由於去年本集團業績只反映了三個月此項業務之業績，本年度則計入此項新業務之全年貢獻所致。經營農副產品批發及零售不但為中式街市之管理層直接提供有關資料，亦為本集團帶來穩定之收入貢獻。

管理層討論及分析(續)

農副產品批發市場

截至二零零九年三月三十一日止年度，該部分之營業額增至約為48,600,000港元(二零零八年：約34,400,000港元)，較去年增加14,200,000港元。營業額改善主要是由於營運徐州市場取得驕人增長及全年貢獻所致。

於二零零九年三月，本集團出售所持玉林及徐州農副產品批發市場全部權益，總代價為150,000,000港元。

於二零零九年三月三十一日，本集團持有常州農副產品批發市場40%權益。目前工程仍在進行中，預期該項目第一期將於二零一零年第一季度完成。

年內，位於香港粉嶺之農產品批發市場營運理想。由於該市場為香港三大買賣農產品批發市場之一，該部分將繼續為本集團提供穩定收入。此外，本集團亦正積極採取措施，提高粉嶺市場的效率及使用率。

製藥及保健產品相關業務之投資

該部分由於財政年度內本公司擁有26.21%權益之聯營公司位元堂控股經營，截至二零零九年三月三十一日止年度之營業額增至約496,200,000港元(二零零八年：約477,000,000港元)。

基於重估位元堂控股所持可換股票據之內在價值及分佔位元堂控股聯營公司利來控股有限公司(「利來」)之虧損，位元堂控股錄得虧損約為345,900,000港元(二零零八年：溢利約83,800,000港元)，導致本集團分佔位元堂控股虧損約為85,900,000港元。

隨著全球公眾對健康日益注視，本集團預期位元堂控股之核心業務於未來數年將穩步增長。

資本架構

自二零零九年三月三十一日起，本公司進行一項股本重組(「股本重組」)，當中包括(i)將每25股每股面值0.005港元之已發行股份合併為一股面值0.125港元之合併股份，並將每兩股每股面值0.005港元之法定但未發行股份合併為一股面值0.01港元之法定但未發行經調整股份；及(ii)資本削減，將每股已發行合併股份之面值由0.125港元削減至0.01港元，有關詳情於本公司日期為二零零九年二月十三日之公佈及日期為二零零九年三月三日之通函中披露。

管理層討論及分析(續)

籌集資金活動、流動資金及財務資源

為鞏固資本基礎及為本集團核心業務之未來發展及抓緊其他潛在投資機會籌集資金，本集團已於回顧年內及結算日後完成以下集資活動：

- (a) 於二零零八年十一月二十六日，本公司(i)與致力有限公司(「致力」)及金利豐證券有限公司(「金利豐證券」)訂立先舊後新配售協議；及(ii)與金利豐證券訂立新配售協議，按價格每股0.022港元向獨立投資者配售根據股東於二零零八年八月二十七日舉行之股東週年大會上批准授予董事之一般授權項下合共1,572,600,000股每股面值0.005港元之股份。所得款項淨額約為33,200,000港元，作償還銀行貸款及一般營運資金用途；及
- (b) 誠如本公司於二零零九年二月十三日之公佈，緊隨股本重組於二零零九年三月三十一日生效後，本公司已於二零零九年五月七日按公開發售之認購價每股發售股份0.1港元發行及配發1,132,861,635股發售股份及755,241,090股每股面值0.01港元之紅股，基準為股東所持每一股經股本重組調整之股份可獲發行三股發售股份，並按根據公開發售每接納三股發售股份可獲發行兩股紅股之基準發行紅股，所得款項淨額約為108,200,000港元，作潛在投資(如適用)及一般營運資金用途。

於二零零九年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為17億港元(二零零八年：約14億港元)，而流動比率由二零零八年三月三十一日之1.27倍增至二零零九年三月三十一日之3.38倍。

於二零零九年三月三十一日，本集團持有現金及短期投資約為504,100,000港元(二零零八年：約376,100,000港元)。於二零零九年三月三十一日總借貸約為432,100,000港元(二零零八年：約546,200,000港元)。負債比率為零(二零零八年：約18.2%)，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計算。

於二零零九年三月三十一日，本集團賬面總值420,600,000港元(二零零八年：348,900,000港元)之投資物業，作為本集團所獲一般銀行信貸合共約為432,100,000港元(二零零八年：約201,500,000港元)之抵押。

於二零零九年三月三十一日，本集團之資本承擔約為27,800,000港元(二零零八年：約197,400,000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。

管理層討論及分析(續)

外匯

董事會認為，本集團並無重大外匯風險。本集團所有銀行借貸以港元計值。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。

僱員及薪酬政策

於結算日，本集團共有約250名全職僱員，約81.6%為香港區僱員及餘下則為中國區僱員。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

於二零零九年，香港物業市場有跡象正逐漸復蘇，短期內豪宅及高檔住宅樓市可望進一步上升，而在相對低息之按揭環境下，加上香港高檔物業供應有限及目前經濟資本充裕，這情況將會持續。本集團正積極發掘潛在物業發展項目。此外，本集團亦準備投放更多資源在持作出租物業，藉此擴大可提供定期及穩定收入之物業組合。

中式街市之管理已成為本集團核心業務之一。本集團憧憬此項業務將於日後繼續為本集團提供穩定收入。憑藉堅實之管理專長及經驗，為本集團提供一個有利平台，使本集團能夠向前發展，並投得更多中港兩地之管理合約。自二零零八年十一月起成功投得四項新管理合約，象徵著本集團強大之實力及承諾，銳意進一步擴大現有組合。

整體來說，本集團有信心國家能應付目前金融海嘯，並於日後強勢反彈，使本集團受惠於本土經濟之復蘇。

董事會及高級管理層人員

董事會

執行董事

鄧清河先生，四十七歲，本集團(於一九八七年創立)創辦人之一，自一九九三年十一月起為本公司之主席，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。鄧先生亦為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司位元堂控股之主席。彼為本公司副主席游育燕女士之丈夫。

游育燕女士，四十七歲，本集團創辦人之一，自一九九三年十一月起為本公司之副主席，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十一年經驗。游女士為本公司主席鄧清河先生之妻子。

陳振康先生，四十五歲，於一九九七年三月加入本集團，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(前稱香港理工學院)，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。彼兼任位元堂控股之董事總經理、利來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，上述公司全部於聯交所主板上市。於二零零九年二月，陳先生亦獲委任為聯交所主板上市之中國農產品交易有限公司之主席。

獨立非執行董事

李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE, 太平紳士*，六十九歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之薪酬委員會成員及提名委員會主席。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。彼現為進智公共交通控股有限公司、佐丹奴國際有限公司、ITE (Holdings) Limited、彩星集團有限公司、三和集團有限公司及卓越金融有限公司(全部於聯交所上市)之獨立非執行董事。

王津先生，*MBE, 太平紳士*，五十五歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，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及法律援助服務局成員、優質教育基金評審及監督委員會主席。彼現為政府助學金聯合委員會及多個其他政府諮詢組織之成員。

董事會及高級管理層人員(續)

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*，六十二歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，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，並為香港上市公司變靚D控股有限公司之獨立非執行董事。

蕭錦秋先生，四十四歲，於二零零四年九月加入本集團，出任獨立非執行董事。蕭先生持有香港城市大學會計學士學位，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。蕭先生為執業會計師，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，於一九九八年七月加入本集團，及出任本集團商務管理部總經理。彼擁有逾十三年常務管理經驗，並擁有十二年街市管理經驗。彼亦為香港上市公司利來之執行董事。

郭子超先生，於一九九七年九月加入本集團，為本集團外判／成本控制部總經理，負責本集團項目管理之工料測量及成本控制工作。於加入本集團之前，郭先生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，於二零零四年七月加入本集團，為本集團財務總監。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。梁先生亦為香港上市公司中國農產品交易有限公司之董事。

企業管治報告

企業管治常規

董事會致力於在切合實際之情況下維持高水平之企業管治常規，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。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)所載之企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零零九年三月三十一日止整個財政年度一直遵守企業管治守則之守則條文，惟以下偏離除外：

守則條文第E.1.2條

根據守則條文第E.1.2條，獨立董事委員會(如有)之主席應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准之交易之任何股東大會上回應問題。

於二零零九年三月三十日舉行以批准(其中包括)公開發售及紅股發行之股東大會上(詳情載於本公司日期為二零零九年二月十三日之公佈、日期為二零零九年三月三日之通函及日期為二零零九年四月九日之章程)，獨立董事委員會之主席因為另一緊急任命而缺席該大會。董事將致力重新安排其時間表，並將於日後出席所有必要之股東大會。

守則條文第E.1.3條

根據守則條文第E.1.3條，本公司應安排在大會前至少十個完整營業日向本公司股東發出其他股東大會通告。

為配合董事之時間表，於二零零九年一月五日舉行之股東特別大會之通告已以14個完整日但少於十個完整營業日之通知期寄發予本公司股東，此乃由於二零零八年十二月底及二零零九年一月初多個公眾假期所致。除本文所披露者外，其後所有股東大會之通告已以足夠通知期向本公司全體股東寄發。

企業管治報告(續)

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10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其本身有關董事(「董事」)進行證券交易之操守準則。經作出有關全體董事之具體查詢後，本公司確認，全體董事於本回顧財政年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.5.4條，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相關僱員進行之證券交易，採納一套要求不低於標準守則所規定之行為守則。

董事會

董事會目前由七名董事組成，其成員包括三名執行董事及四名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。年內及截至本年報日期止之董事包括：

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

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10頁至11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。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，可就本公司及其股東之整體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，並壯大本集團之業務。

所有獨立非執行董事均按指定任期獲委任，並須輪席告退，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

企業管治報告(續)

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，而本公司繼續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。除此等例會外，董事會亦於有需要時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個完整日前獲發通知，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。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，以下為各董事出席董事會會議之情況：

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)	4/4
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	4/4
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	4/4

主席及董事總經理之角色

主席及董事總經理之角色有所區分，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及確保所有董事及時取得準確之資料，而董事總經理之職務則由陳振康先生履行，彼為董事總經理，負責管理本集團之日常業務。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。

企業管治報告(續)

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」)、提名委員會(「提名委員會」)及執行委員會，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本公司之公司秘書保存，並於任何董事給予合理通知下於任何合理時間內可供查閱。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，目前由三名獨立非執行董事組成，分別為蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生。審核委員會主席為蕭炎坤先生。

審核委員會之功能旨在協助董事會檢討財務匯報，監察本集團之內部控制、風險管理，並監控內部及外部審計功能，以及向董事會作出相關推薦建議，藉以確保切實高效之業務營運及可靠之匯報。審核委員會之功能將由董事會定期檢討，並不時作出適當修訂，以遵從企業管治守則。其書面職權範圍已於二零零九年三月予以更新，以確保(其中包括)管理層履行其職責，維持有效之內部控制系統，包括充足之資源以及擁有具資歷及經驗之人員以落實本集團之會計及財務匯報功能。

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。本年度曾舉行兩次審核委員會會議，各成員之出席情況如下：

審核委員會成員	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> ， <i>太平紳士</i>	2/2
蕭錦秋先生	2/2

於本回顧年度內，審核委員會之審閱範圍包括財務摘要及外聘核數師提出之審計問題、會計原則及慣例、上市規則及會計準則之修訂、內部控制、資源以及負責本公司會計及財務匯報人事宜之人員資歷及經驗是否足夠，當中包括截至二零零八年九月三十日止六個月期間及截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

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，並訂立其書面職權範圍。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(薪酬委員會主席)、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。

薪酬委員會之角色為向董事會提供有關薪酬政策及董事與高級管理人員架構之推薦建議，並確保彼等對本集團整體表現之個人貢獻得到公平回報，同時亦符合股東之利益。薪酬委員會之主要職責包括為所有執行董事及高級管理人員釐定具體薪酬計劃，並參考董事會不時議決之公司目標及目的來審閱與批准以表現為基礎之薪酬。董事或其聯繫人概不得就釐定其本身之薪酬參與任何決定。

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薪酬委員會會議，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：

薪酬委員會成員	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>	1/1
蕭炎坤先生， <i>S.B.St.J.</i>	1/1
蕭錦秋先生	1/1
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。

企業管治報告(續)

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(提名委員會主席)、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

截至二零零九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／須付安永會計師事務所之費用 千港元
核數服務：	
— 一年度財務報表	2,000
非核數服務：	
— 高層面審核中期財務報表	125
— 稅務及專業服務	223
— 其他專業服務	1,130
總計：	3,478

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。董事會負責批准及審閱內部控制政策，而管理層則負責控制日常業務之營運風險。

內部控制系統旨在就重大損失提供合理而非絕對之保證，並控制而非全面消除系統故障之風險。此外，該系統應為維持妥當之會計記錄提供一個基礎，並協助遵從相關規則及法規。截至二零零九年三月三十一日止年度，董事會已與審核委員會及核數師就資源以及負責本公司會計及財務匯報人事宜之人員資歷及經驗是否足夠進行了檢討，並發現有關事項均遵從本集團之政策。

企業管治報告(續)

與股東溝通

董事會明白與本公司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、年報、公佈及通函等)向股東傳達。

本公司致力與股東保持持續溝通，亦瞭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。

不過，於二零零九年三月三十日舉行以批准(其中包括)公開發售及紅股發行之股東大會上(詳情載於本公司日期為二零零九年二月十三日之公佈、日期為二零零九年三月三日之通函及日期為二零零九年四月九日之章程)，獨立董事委員會之主席因為另一緊急任命而缺席該大會。董事將致力重新安排其時間表，並將於日後出席所有必要之股東大會。

為配合董事之時間表，於二零零九年一月五日舉行之股東特別大會之通告已以14個完整日但少於十個完整營業日之通知期寄發予本公司股東，此亦由於二零零八年十二月底及二零零九年一月初多個公眾假期所致。除本文所披露者外，其後所有股東大會之通告已以足夠之14個完整日通知期及10個完整日營業通知期向全體股東寄發，而董事將確保遵照企業管治守則、公司細則及其他適用法律之規定就日後所有股東大會向全體股東發出足夠之通知期。

於每個股東大會開始時，主席已闡述於大會程序時進行投票表決之詳細程序，並解答股東提出之所有提問。於本年度舉行之股東大會上，所有投票均以投票方式進行表決，而投票表決結果將於緊隨舉行股東大會後之日刊載於聯交所及本公司網站。

為促進有效溝通，本公司設立網站(<http://www.wangon.com>)，於可行情況下盡快在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

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29頁至30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二零零九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、聯營公司及共同控制實體之主要業務包括物業發展、物業投資、管理及分租中式街市及商場、農副產品批發市場營運及管理以及農產品買賣，分別詳列於財務報表附註19、20及21。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

本集團於截至二零零九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31至128頁之財務報表。

本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度之營業額及股東應佔溢利分別約為459,500,000港元(二零零八年：約545,900,000港元)及約為55,400,000港元(二零零八年：約96,100,000港元)。

董事會建議向於二零零九年八月二十六日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股份0.5港仙(二零零八年：2.5港仙(經調整))。待股東在即將於二零零九年八月二十六日(星期三)舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息約於二零零九年九月四日(星期五)派付。由於截至二零零八年九月三十日止六個月並無派發中期股息(二零零八年：每股普通股4.0港仙(經調整))，截至二零零九年三月三十一日止年度股息總額為每股普通股0.5港仙(二零零八年：6.5港仙(經修訂))。

五年財務概要

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136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、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之投資物業及發展中物業於本財政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)

股本及購股權

本公司之股本及購股權於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註35及36。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達(即本公司註冊成立之司法權區)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

本公司或其任何附屬公司概無於回顧年內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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37及綜合權益變動表。

可供分派之儲備

於二零零九年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)之規定計算，本公司可向權益股東分派之儲備合共約711,234,000港元(二零零八年：約483,750,000港元)，其中約11,329,000港元已用作截至二零零九年三月三十一日止年度之擬派末期股息。此外，本公司之股份溢價賬約707,959,000港元(二零零八年：約586,359,000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，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於40%（二零零八年：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38%（二零零八年：41%），其中最大供應商之採購額佔本年度總採購額38%（二零零八年：20%）。

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, 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，鄧清河先生、李鵬飛博士及蕭錦秋先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，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等所有獨立非執行董事之年度獨立確認書，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10頁至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或其任何附屬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。

董事會報告(續)

董事於合約中之權益

除財務報表附註8及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、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零零九年三月三十一日，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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券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，或根據證券及期貨條例第XV部或上市規則項下標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份或相關股份之好倉：

董事姓名	個人權益	所持股份或相關股份、 身份及權益性質(附註(a))			總計	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註(a))
		家族權益	公司權益	其他權益		
鄧清河先生	3,892,550	3,892,540 (附註(b))	14,238,426 (附註(c))	552,667,749 (附註(d))	574,691,265	24.34%
游育燕女士	3,892,540	18,130,976 (附註(e))	-	552,667,749 (附註(f))	574,691,265	24.34%
陳振康先生	156,000 (附註(g))	-	-	-	156,000	0.007%

董事會報告(續)

附註：

- (a) 該等權益乃根據(i)誠如本公司於二零零九年三月三日刊發之通函及於二零零九年四月九日刊發之章程詳述，按二零零九年四月七日所持每一股每股面值0.01港元之股份可獲發行三股股份進行之公開發售(「公開發售」)，並按根據公開發售每接納三股發售股份可獲發行兩股紅股進行之紅股發行(「紅股發行」)已完成，基準為尚未行使之購股權已於二零零九年四月七日獲悉數行使；及(ii)2,361,279,270股每股面值0.01港元之股份將於公開發售及紅股發行完成後發行。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 該等股份指因授予陳振康先生行使期由二零零九年一月二日起至二零一九年一月七日止之購股權獲行使而須予發行之本公司股份。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，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。

董事會報告(續)

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、相關股份或債券之權益及淡倉」及下文「購股權計劃」以及財務報表附註36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

於二零零二年五月三日，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)，主要目的是為了向為本集團作出貢獻之合資格人士提供獎勵。年內，本公司根據計劃授出17,000,000份購股權，而年內概無購股權被註銷或失效。年內，計劃下之購股權變動詳情如下：

名稱或類別	授出日期	於 二零零八年		由於年內 作出之 股本重組		於二零零九年			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 於行使 購股權日期 之價格** 港元
		四月一日 未獲行使	本年度內 已授出	而作出 之調整#	本年度內 已行使	於本年度內 已生效	三月三十一日 未獲行使#					
執行董事												
陳振康	2/1/2008	1,300,000	-	(1,248,000)	-	-	52,000	2/1/2009 - 1/1/2013*	4.1750 [#]	-	-	
	8/1/2009	-	2,600,000	(2,496,000)	-	-	104,000	8/1/2010 - 7/1/2019*	0.6750 [#]	0.6500 [#]		
		1,300,000	2,600,000	(3,744,000)	-	-	156,000					
其他僱員												
	12/11/2004	97,680,000	-	-	(97,680,000)	-	-	12/11/2004 - 11/1/2014	0.0485	-	0.0485	
	1/3/2007	374,000,000	-	(359,040,000)	-	-	14,960,000	1/3/2007 - 28/2/2017	3.5625 [#]	-		
	2/1/2008	5,850,000	-	(5,616,000)	-	-	234,000	2/1/2009 - 1/1/2013*	4.1750 [#]	-		
	8/1/2009	-	14,400,000	(13,824,000)	-	-	576,000	8/1/2010 - 7/1/2019*	0.6750 [#]	0.6500 [#]		
總計		478,830,000	17,000,000	(382,224,000)	(97,680,000)	-	15,926,000					

董事會報告(續)

附註：

- * 根據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%

- # 自二零零九年三月三十一日起，本公司完成一項股本重組，當中包括(i)將每25股每股面值0.005港元之已發行股份合併為一股每股面值0.125港元之合併股份，並將每兩股每股面值0.005港元之法定但未發行股份合併為一股法定但未發行經調整股份；及(ii)資本削減，將所有已發行合併股本之面值由0.125港元削減至0.01港元，有關詳情於本公司日期為二零零九年二月十三日之公佈及日期為二零零九年三月三日之通函中披露。年內仍未行使之購股權之行使價及數目已於緊隨股本重組完成後予以調整。

- ** 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。

於本報告日期，本公司購股權計劃項下可供發行之股份總數為20,391,188股，佔本年報日期本公司已發行股本0.9%。

除上文所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

計劃之其他詳情載於財務報表附註36。

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

於二零零九年三月三十一日，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(董事及行政總裁除外)已知會本公司其於本公司股份及相關股份中之相關權益及淡倉：

於本公司股份之好倉：

股東名稱	附註	身份	股份數目 (附註(a))	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註(a))
致力	(b)	實益擁有人	552,667,749	23.41%
Trustcorp Limited	(b)	受控制公司權益	552,667,749	23.41%
Newcorp Ltd.	(c)	受控制公司權益	552,667,749	23.41%
金利豐證券	(d)	實益擁有人 其他	20 1,433,267,781 1,433,267,801	60.69%
朱李月華女士	(d)	受控制公司權益	1,433,267,801	60.69%
馬少芳女士	(d)	受控制公司權益	1,433,267,801	60.69%

附註：

- (a) 該等權益乃根據(i)公開發售及紅股發行已完成，基準為尚未行使之購股權已於二零零九年四月七日獲悉數行使；及(ii)2,361,279,270股股份將於公開發售及紅股發行完成後發行。
- (b) 致力由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人身份全資持有，因此，Trustcorp Limited被視為擁有致力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) 該等股份由金利豐證券(作為公開發售及紅股發行之包銷商)持有。朱李月華女士及馬少芳女士分別擁有金利豐證券51%及49%權益。

董事會報告(續)

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，並無任何人士(董事除外)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。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款合共約800,000港元(二零零八年：約1,700,000港元)。

薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策乃經薪酬委員會及董事會參考彼等之表現、資歷及能力制定及批准。

董事酬金由薪酬委員會及董事會經參考本集團之經營業績、個人表現及可比市場數據後釐定，並須待股東於股東週年大會上批准。

本公司已採納一項購股權計劃，作為董事及合資格僱員之獎勵，有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註36。

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12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年報日期，本公司已維持上市規則所規定充足之指定公眾持股量。

審核委員會

本公司已遵守上市規則規定，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監控。審核委員會成員由三名獨立非執行董事組成，分別為蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生，已與管理層及外聘核數師審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表。蕭炎坤先生被推選為審核委員會之主席。

董事會報告(續)

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44。

核數師

截至二零零九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，二零零九年七月二十二日



宏安集團有限公司

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31頁至128頁宏安集團有限公司之財務報表，此財務報表包括於二零零九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。



宏安集團有限公司

獨立核數師報告(續)

致宏安集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

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。

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二零零九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

二零零九年七月二十二日

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	459,459	545,882
銷售成本		(326,391)	(384,557)
毛利		133,068	161,325
其他收入及收益	5	23,045	97,329
銷售及分銷開支		(4,713)	(10,548)
行政開支		(98,752)	(104,427)
其他開支		(72,561)	(45,222)
融資成本	7	(8,692)	(14,906)
出售附屬公司之收益	38(c)	170,881	-
重估投資物業公平值收益淨額	16	4,581	11,383
應佔聯營公司溢利及虧損		(55,227)	27,643
除稅前溢利	6	91,630	122,577
稅項	10	(11,480)	(25,963)
本年度溢利		80,150	96,614
應佔：			
母公司權益持有人	11	55,409	96,089
少數股東權益		24,741	525
		80,150	96,614
股息	12		
中期		-	10,319
擬派末期		11,329	7,868
		11,329	18,187
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	13		(重列)
基本		16.70港仙	38.71港仙
攤薄		16.70港仙	35.63港仙

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	16,849	160,884
預付土地租金	15	3,171	177,902
投資物業	16	536,136	555,199
商譽	18	1,376	7,820
聯營公司權益	20	216,625	305,825
持至到期之金融資產	22	4,114	1,943
其他無形資產	23	18,180	24,240
應收貸款	26	281,241	12,989
已付租金按金	26	11,737	4,595
收購投資物業及聯營公司之按金		-	35,674
遞延稅項資產	34	555	4,342
總非流動資產		1,089,984	1,291,413
流動資產			
持作出售物業	24	262,272	27,885
發展中物業	17	-	288,405
應收賬款	25	4,498	4,101
預付款項、按金及其他應收款項	26	46,720	43,190
按公平值計入損益之金融資產	27	20,424	45,278
可收回稅項		107	883
現金及現金等同項目	28	483,707	330,819
總流動資產		817,728	740,561
流動負債			
應付賬款	29	18,076	24,624
其他應付款項及應計費用	30	20,542	128,423
已收按金及預收款項		73,359	50,038
衍生金融工具	31	-	2,338
計息銀行貸款	32	121,948	347,115
繁重合約撥備	33	1,960	1,690
應付稅項		6,064	27,827
總流動負債		241,949	582,055
流動資產淨值		575,779	158,506
總資產減流動負債		1,665,763	1,449,919

綜合資產負債表(續)

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
計息銀行貸款	32	310,137	199,118
繁重合約撥備	33	250	1,960
遞延稅項負債	34	3,196	8,626
總非流動負債		313,583	209,704
資產淨值		1,352,180	1,240,215
權益			
母公司權益持有人之應佔權益			
已發行股本	35	3,776	32,051
儲備	37(a)	1,336,678	1,142,650
擬派末期股息	12	11,329	7,868
		1,351,783	1,182,569
少數股東權益		397	57,646
總權益		1,352,180	1,240,215

鄧清河
董事陳振康
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

附註	母公司權益持有人應佔											少數股東 權益	總股本 千港元
	已發行 股本	股份 溢價賬	可換股票據 實繳盈餘	權益部份	購股 權儲備	外匯 變動儲備	認股權證 儲備	其他儲備	保留溢利	擬派 末期股息	合計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零七年四月一日 已宣派二零零七年末期股息	29,418	549,612	106,329	5,653	7,633	378	-	-	323,271	19,540	1,041,834	472	1,042,306
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
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	35	2,640	49,712	(5,653)	-	-	-	-	-	-	46,699	-	46,699
行使購股權	35	896	7,798	-	-	-	-	-	-	-	8,694	-	8,694
購回股份	35	(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	38(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	35	-	-	-	-	-	4,500	-	-	-	4,500	-	4,500
股份發行開支	35	-	(160)	-	-	-	-	-	-	-	(160)	-	(160)
股權結算購股權安排	36	-	-	-	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
二零零八年四月一日 已宣派二零零八年末期股息	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
	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,868)	(7,868)	-	-	(7,868)
	32,051	586,359	106,329	-	7,697	23,167	4,500	13,425	401,173	-	1,174,701	57,646	1,232,347
匯兌調整	-	-	-	-	-	8,678	-	-	-	-	8,678	2,301	10,979
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	55,409	-	55,409	24,741	80,150
本年度收入及開支總額	-	-	-	-	-	8,678	-	-	55,409	-	64,087	27,042	91,129
行使購股權	35	488	4,250	-	-	-	-	-	-	-	4,738	-	4,738
應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	-	-	(3,500)	-	-	(3,500)	-	(3,500)
出售附屬公司	38(c)	-	-	-	-	(20,481)	-	-	-	-	(20,481)	(84,291)	(104,772)
配售新股	35	14,663	121,934	-	-	-	-	-	-	-	136,597	-	136,597
資本削減	35	(43,426)	-	43,426	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股份發行開支	35	-	(4,584)	-	-	-	-	-	-	-	(4,584)	-	(4,584)
認股權證屆滿	35	-	-	-	-	-	(4,500)	-	4,500	-	-	-	-
股權結算購股權安排	36	-	-	-	225	-	-	-	-	-	225	-	225
二零零九年擬派末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(11,329)	11,329	-	-	-
於二零零九年三月三十一日	3,776	707,959*	149,755*	-	7,922*	11,364*	-	9,925*	449,753*	11,329	1,351,783	397	1,352,180

* 該等儲備賬戶包括綜合資產負債表內的綜合儲備1,336,678,000港元(二零零八年：1,142,650,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		91,630	122,577
已調整以下各項：			
融資成本	7	8,692	14,906
應佔聯營公司盈虧		55,227	(27,643)
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值計入損益之金融資產	6	39,208	6,663
衍生金融工具	6	(2,338)	2,338
來自非上市投資及應收貸款之			
利息收入及銀行利息收入		(5,195)	(10,430)
上市證券股息收入	5	(1,568)	(404)
出售土地使用權之收益	5	-	(62,969)
出售附屬公司之收益	38(c)	(170,881)	-
超出業務合併成本之差額	5	(2,064)	-
確認遞延收益	5	(902)	(799)
出售按公平值計入損益之金融資產之			
虧損／(收益)淨額	5,6	3,956	(11,522)
出售投資物業之虧損		20	-
出售部分／視為出售聯營公司之虧損	6	31,764	4,855
折舊	6	7,495	7,850
其他無形資產攤銷	6	6,060	6,060
預付土地租金攤銷	6	1,159	712
繁重合約撥備／(撥回)淨額	6	(1,440)	3,281
物業、廠房及設備項目出售及撤銷虧損	5,6	-	51
一間附屬公司清盤之虧損		442	-
土地使用權減值	6	-	9,700
商譽減值	6	-	11,558
應收賬款及其他應收款項淨額減值撥回		(491)	(174)
應計免租租金收入	16	512	82
重估投資物業公平值收益，淨額	16	(4,581)	(11,383)
以股權支付之購股權開支	6	225	64
		56,930	65,373
持作出售物業減少		86,319	211,504
發展中物業增加		(27,861)	(48,354)
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項減少		24,376	9,507
應付賬款增加／(減少)		(4,148)	1,378
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(1,463)	75,032
已收按金及預收款項增加／(減少)		21,966	(31,876)
		156,119	282,564
經營業務所得現金		(15,670)	(13,332)
已付利得稅			
經營業務之現金流入淨額		140,449	269,232

綜合現金流量表(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資活動之現金流量			
已收利息		4,710	10,490
上市證券股息收入		1,568	404
應收／給予聯營公司款項／貸款減少／(增加)		928	(2,180)
給予利來貸款		(40,000)	-
收購附屬公司	38(b)	(61,832)	3,044
收購共同控制實體		-	(12,285)
於聯營公司之額外投資		(26,318)	(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	38(c)	309,263	-
購入投資物業		(52,858)	(201,113)
購入物業、廠房及設備		(79,536)	(147,034)
購入持至到期之金融資產		(4,156)	(1,943)
購入按公平值計入損益之金融資產		(44,360)	(83,942)
出售投資物業之所得款項		27,980	-
出售物業、廠房及設備項目所得款項		246	1,939
政府資助		82	2,217
預付土地租金		(405)	(345,929)
出售持至到期金融資產之所得款項		1,986	-
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		26,050	90,290
出售部分聯營公司之所得款項		-	96,050
就收購投資物業及聯營公司支付之按金		-	(35,674)
有抵押存款減少		-	78,000
投資活動之現金流入／(流出)淨額		63,348	(351,422)

綜合現金流量表(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
融資活動之現金流量			
已付利息		(11,776)	(22,339)
已付股息		(7,868)	(29,859)
於行使購股權後發行股份之所得款項	35	4,738	8,694
配售股份之所得款項		71,127	-
發行認股權證之所得款項	35	-	4,500
一間附屬公司一名少數股東出資		-	28,191
股份發行開支	35	(4,584)	(160)
購回股份	35	-	(21,506)
償還銀行貸款		(439,054)	(380,760)
新增銀行貸款		335,276	428,769
		(52,141)	15,530
融資活動之現金流入／(流出)淨額			
		151,656	(66,660)
現金及現金等同項目之增加／(減少)淨額			
年初現金及現金等同項目		330,819	388,584
匯率變動之影響淨額		1,232	8,895
		483,707	330,819
年終現金及現金等同項目			
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	28	191,735	81,307
購入時到期日少於三個月之無抵押定期存款	28	291,972	249,512
		483,707	330,819

資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益	19	1,313,955	1,191,421
聯營公司權益	20	252	2,089
持至到期之金融資產	22	4,114	1,943
非流動資產總額		1,318,321	1,195,453
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,973	980
按公平值計入損益之金融資產	27	3,569	14,471
現金及現金等同項目	28	376,201	224,347
總流動資產		381,743	239,798
流動負債			
其他應付款項及應計費用	30	3,698	69,644
計息銀行貸款	32	105,300	133,275
總流動負債		108,998	202,919
流動資產淨值		272,745	36,879
總資產減流動負債		1,591,066	1,232,332
非流動負債			
計息銀行貸款	32	160,175	117,975
資產淨值		1,430,891	1,114,357
權益			
已發行股本	35	3,776	32,051
儲備	37(b)	1,427,115	1,082,306
總權益		1,430,891	1,114,357

鄧清河
董事

陳振康
董事

財務報表附註

於二零零九年三月三十一日

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
- 買賣農產品

2.1 編製基準

該等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、衍生性金融工具及若干股票投資乃按公平值計算。

該等財務報表以港元(「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、其附屬公司及共同控制實體截至二零零九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。因本集團內各公司間之交易及結餘導致之所有收入、開支及未變現損益均在綜合計算賬目時全數對銷。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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香港財務報告準則之新詮釋及修訂。採納該等新詮釋及修訂對該等財務報表並無構成重大影響。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	對香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及 香港財務報告準則第7號「金融工具： 披露－金融資產重新分類」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	服務讓步安排 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

採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 對香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露－金融資產重新分類」之修訂

對香港會計準則第39號之修訂允許實體在符合特定標準之條件下，將分類為持作買賣之非衍生金融資產從按公平值計入損益之類別重新分類，惟經實體於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產除外，該金融資產不再持有以供短期出售或回購。

一項符合貸款及應收款項定義之債務工具(倘於初步確認時未被要求分類為持作買賣)，可從按公平值計入損益之類別或(倘未被指定為可供出售)可供出售類別重新分類為貸款及應收款項類別，前提是該實體有意圖及能力在可預見之未來持有該資產或將該資產持至到期。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

(a) 對香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露－金融資產重新分類」之修訂(續)

在極少數情況下，未被分類為貸款及應收款項之金融資產可從持作買賣類別轉撥至可供出售類別或持至到期類別(僅適用於債務工具)，前提是該項金融資產不再持有以供短期出售或回購。

金融資產須按其重新分類日期之公平值進行重新分類，且金融資產於重新分類日期之公平值將成為其新成本或攤銷成本(倘適用)。對香港財務報告準則第7號之修訂要求對按上述情形重新分類之任何金融資產作出廣泛披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團並未對其任何金融工具進行重新分類，故該等修訂對本集團財務狀況或經營業績並無影響。

(b) 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(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號適用於服務讓步經營者，並解釋如何將服務讓步安排下所承擔之責任及所獲取之權利入賬處理。由於概無本集團成員公司為經營者，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(c) 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

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號「僱員福利」如何評估有關界定福利計劃(包括存在最低撥款規定時)，未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。由於本集團並無界定福利計劃，故該詮釋對該等財務報表並無影響。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於該等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1號及 香港會計準則第27號(修訂)	對香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表—於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本」之修訂 ¹
香港財務報告準則第1號(經修訂) 香港財務報告準則第2號(修訂)	首次採納香港財務報告準則 ² 對香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷」之修訂 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂) 香港財務報告準則第7號(修訂)	業務合併 ² 對香港財務報告準則第7號「金融工具：披露—改善金融工具之披露」之修訂 ¹
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第27號(經修訂) 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	經營分部 ¹ 財務報表之呈列 ¹ 借貸成本 ¹ 綜合及獨立財務報表 ² 對香港會計準則第32號「金融工具：呈列」及香港會計準則第1號「財務報表之呈列—可沽售金融工具及清盤產生之責任」之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	對香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量—合資格對沖項目」之修訂 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及 香港會計準則第39號(修訂)	對香港(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」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量—內置衍生工具」之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	客戶忠誠計劃 ⁴ 就建造房地產之協議 ¹ 對海外業務之淨投資進行對沖 ⁵ 向擁有人分派非現金資產 ² 轉讓客戶資產 ⁶

除上述者外，香港會計師公會已頒佈對香港財務報告準則之改進*，當中載列多項對香港財務報告準則之修訂，主要目的為剔除異處及澄清文句。除對香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則均備有個別過渡性條文。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

- 1 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效
 - 2 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
 - 3 於二零零九年六月三十日或其後完結之年度期間生效
 - 4 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效
 - 5 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效
 - 6 於二零零九年七月一日或其後之資產轉讓生效
- * 香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號。

本集團正在評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為採納香港會計準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致新訂或經修訂披露，而採納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)則可能導致會計政策之變動，而該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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／本公司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。

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。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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

聯營公司(續)

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。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。

商譽

收購附屬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。

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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽(續)

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。

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(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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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)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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊

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,以撇銷其成本值至餘值。就此所採用之主要折舊年率如下:

樓宇	5%
租賃物業裝修	15%至33%或於租期內
廠房及機器	15%至50%
傢俬、裝置及辦公設備	15%至50%
汽車	20%
電腦設備	15%至33%

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至少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,包括土地成本、建築工程開支及其他直接成本(包括市場相關之借貸成本),按成本值減任何減值虧損列賬,並不予折舊。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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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(扣除從出租人收取之任何獎勵)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。

發展中物業

發展中物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬，包括建築工程成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及任何在發展期內發生與該等物業相關之其他直接成本。

擬出售及預期不會於由結算日起計12個月內完工之發展中物業按非流動資產列賬，而擬出售及預期由結算日起計12個月內完工之發展中物業則按流動資產列賬。於完工時，物業歸類為持作出售物業。

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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範疇下所指之金融資產，歸入按公平值計入損益之金融資產、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(倘並非為按公平值計入損益之投資)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。

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。除被指定為有效對沖工具或財務擔保合約，否則非衍生工具(包括分開之內置衍生工具)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。

倘合約包括一項或多項附帶內置衍生工具，則整項混合式合約或須列為按公平值計入損益之金融資產，惟若內置衍生工具對現金流量並無重大影響或明確禁止將內置衍生工具分開入賬則除外。

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；(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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

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。

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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

以攤銷成本入賬之資產(續)

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)

於二零零九年三月三十一日

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)按清償於結算日之現有責任所需支出之最佳估計金額；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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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。

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。

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。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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備(續)

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：

- 遞延稅項負債因在一項非業務合併交易中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)

於二零零九年三月三十一日

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；

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

- (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) 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) 在出售上市證券時，收益在交易當日確認；及
- (g) 股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。

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36。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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(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。

其他僱員福利

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。

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分成本。倘絕大部分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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計

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。本集團確認，按該等安排之條款及條件之相關評估，就此等以經營租約出租之物業而言，本集團保留與該等物業擁有權有關之一切重大風險及回報。

遞延稅項資產

在很有可能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。詳情載於財務報表附註34。

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。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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

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。

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。

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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

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)

於二零零九年三月三十一日

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) 農副產品批發市場分類指農副產品批發市場之營運及管理；
- (f) 買賣農副產品分類指農副產品之批發及零售；及
- (g) 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)

於二零零九年三月三十一日

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類

下表呈列本集團於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度分類資料之收入及溢利/(企業虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	物業發展		物業投資		中式城市		商場及停車場		異國品牌發售市場		買賣物業產品		企業及其他		對銷		綜合		
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	
分類收入：																			
銷予外埠顧客	128,630	312,846	13,421	11,019	168,335	148,136	13,378	12,893	48,639	34,385	86,004	22,606	52	3,987	-	-	459,459	545,892	
分類業務之間之銷售	-	-	-	-	-	-	240	440	-	-	-	-	10,745	19,544	(10,986)	(19,394)	-	-	
出售附屬公司之收益	15,661	-	-	-	-	-	-	-	155,220	-	-	-	-	-	-	-	170,881	-	
出售土地及物業之收益	-	62,969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,969	
投資物業公平值	-	-	(66,601)	9,557	2,040	1,901	-	-	61,142	(85)	-	-	-	-	-	-	4,581	11,383	
收益/(虧損)	8	8	2,218	47	3,088	3,572	385	515	5,607	4,825	1	127	7,746	17,989	(1,213)	(2,553)	17,850	23,930	
其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	145,299	375,823	(42,962)	20,633	173,473	153,639	14,003	13,848	270,608	39,185	86,005	22,733	18,543	40,920	(12,198)	(22,837)	662,771	644,164	
分類業績	27,404	112,534	(44,969)	14,783	29,525	13,032	3,650	2,283	228,756	(583)	(1,936)	446	(61,054)	(40,112)	(6,022)	(2,973)	150,354	99,410	
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,195	10,430
應佔附屬公司溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,692)	(14,936)
除稅前溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,227)	27,643
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91,630	122,577
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,400)	(25,963)
																		80,150	96,614

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

	物業		物業投資		中式街市		樓宇及停車場		發展中物業		商業及住宅		其他		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債																
分類資產	720,229	751,325	750,435	456,214	223,455	198,402	43,429	47,072	33,384	432,077	6,009	5,690	3,234,582	2,462,613	1,690,532	1,721,837
於附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216,625	305,925	216,625	305,925
遞延稅項資產	-	3,082	190	244	365	1,036	-	-	-	-	-	-	-	-	555	4,342
資產總值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分類負債	718,425	570,813	652,038	292,557	203,101	198,666	7,690	15,030	76,819	352,326	8,872	5,254	1,769,074	1,396,003	114,187	209,073
計息銀行貸款	-	150,650	166,610	94,904	-	-	-	-	-	49,429	-	-	265,475	251,250	432,065	546,233
應付稅項	715	9,433	59	949	1,818	739	80	210	185	2,079	79	106	3,128	14,311	6,064	27,827
遞延稅項負債	-	-	2,472	8,593	408	-	-	-	-	-	-	-	316	33	3,196	8,626
負債總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他分類資料：																
折舊及攤銷	1,294	739	9	12	5,667	6,727	8	11	7,198	6,669	47	7	773	840	15,016	15,002
於收益表中確認之減值虧損	-	14,925	-	-	488	-	-	70	-	-	-	-	-	6,333	468	21,328
資本開支	589	181,641	71,045	118,357	1,731	16,405	-	-	84,800	210,128	1	248	171	1,392	168,337	528,171

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

4. 分類資料(續)

(b) 地區分類

下表呈載本集團於截至二零零九年及二零零八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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入：								
銷售予外界客戶	417,753	518,813	41,706	27,069	-	-	459,459	545,882
其他分類資料：								
分類資產	5,030,960	3,807,212	198,584	836,348	(3,321,832)	(2,611,586)	1,907,712	2,031,974
資本開支	73,004	136,341	85,333	391,830	-	-	158,337	528,171

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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。

收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
分租收入	165,646	145,024
物業管理費收入	16,591	16,609
銷售貨品	86,004	22,606
提供服務	52	3,781
租金總收入	61,536	43,366
出售物業	129,630	314,496
	459,459	545,882
其他收入		
銀行利息收入	3,217	8,189
非上市投資之利息收入	378	1,195
應收貸款之利息收入	1,600	1,046
上市證券之股息收入	1,568	404
收地補償	4,259	-
管理費收入	1,914	2,190
其他	7,143	5,757
	20,079	18,781
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
匯兌收益淨額	-	3,242
確認遞延收益	902	799
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	16
超出業務合併成本之差額(附註38(b))	2,064	-
	2,966	78,548
其他收入及收益	23,045	97,329

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
核數師酬金		2,200	2,700
出售存貨成本		86,401	21,775
提供服務成本		151,413	150,921
出售物業成本		88,577	211,861
折舊	14	7,797	8,290
減：政府資助#		(302)	(440)
		7,495	7,850
土地及樓宇按經營租約之最低租金		99,008	90,586
預付土地租金攤銷	15	1,159	712
其他無形資產攤銷	23	6,060	6,060
僱員福利開支(包括董事酬金－附註8)：			
工資及薪金		68,192	63,398
退休金計劃供款		1,528	2,992
以股本支付之購股權開支		225	64
減：資本化金額		-	(1,478)
		69,945	64,976
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值計入損益之金融資產*		39,208	6,663
衍生金融工具*		(2,338)	2,338
向一間附屬公司少數股東支付之補償*		-	9,971
商譽減值*	18	-	11,558
土地使用權減值*	15	-	9,700
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損*		-	67
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損淨額*		3,956	-
出售部分／視為出售聯營公司之虧損*		31,764	4,855
繁重合約撥備／(撥回)淨額	33	(1,440)	3,281
租金收入淨額		(53,186)	(33,771)

* 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或有事項。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

7. 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可換股票據利息	-	1,144
銀行貸款及透支之利息	13,134	24,490
利息總額	13,134	25,634
減：資本化利息	(4,442)	(10,728)
	8,692	14,906

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	771	771
執行董事之其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	9,857	10,067
表現花紅*	2,016	1,944
以股本支付之購股權開支	42	12
退休金計劃供款	86	84
	12,001	12,107
	12,772	12,878

* 本公司若干執行董事有權享有花紅，而花紅乃參考年內本公司經營業績、董事之個別表現及可資比較之市場數據後釐定。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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，進一步詳情載於該等財務報表附註36。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。

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

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	股權結算 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金 總額 千港元
二零零九年						
執行董事：						
鄧清河先生	-	4,151	259	42	12	4,464
游育燕女士	-	4,014	185	-	12	4,211
陳振康先生	-	1,692	1,572	-	62	3,326
	-	9,857	2,016	42	86	12,001
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	9,857	2,016	42	86	12,772

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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	股權結算 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金 總額 千港元
二零零八年						
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)

於二零零九年三月三十一日

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零零八年：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(二零零八年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及津貼	2,105	2,199
表現花紅	536	333
股權結算購股權開支	13	4
退休金計劃供款	56	24
	2,710	2,560

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，進一步詳情載於該等財務報表附註36。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	
	二零零九年	二零零八年
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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16.5% (二零零八年：17.5%)作出撥備。中國內地之應課稅溢利之稅項乃按中國內地現行之稅率，並根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	5,658	24,645
過往年度超額撥備	(11,195)	(1,297)
	(5,537)	23,348
即期稅項－中國		
年內稅項開支	3,375	1,052
遞延(附註34)	13,642	1,563
本年度稅項開支總額	11,480	25,963

適用於除稅前溢利按本公司、其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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	91,630	122,577
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	23,706	21,505
特別省份或地方當局之較低稅率	(445)	(997)
年初遞延稅項稅率減少之影響	(265)	-
就以往期間即期稅項之調整	(11,291)	(1,297)
應佔聯營公司之溢利及虧損	8,668	(5,773)
毋須課稅收入	(31,737)	(3,240)
不可扣減稅項之開支	16,035	8,836
按本集團中國共同控制實體		
可分派溢利計提5%預扣稅之影響	283	-
動用以往期間之稅項虧損	(744)	(3,930)
未確認稅項虧損	4,465	6,373
其他	2,805	4,486
按本集團實際稅率計算之稅項開支	11,480	25,963

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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二零零九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虧損17,274,000港元(二零零八年：溢利180,187,000港元)(附註37(b))。

12. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期一無(二零零八年：每股普通股4.00港仙)	-	10,319
擬派末期一每股普通股0.5港仙(二零零八年：2.50港仙)	11,329	7,868
	11,329	18,187

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。

上年度之每股普通股股息金額已予調整，以反映年內之股份合併。

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合併)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合併)計算。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 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	55,409	96,089
可換股票據利息	-	1,144
	55,409	97,233
股份數目		
	二零零九年	二零零八年 (重列)
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*	331,737,174	248,213,005
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 可換股票據	-	8,771,148
購股權	102,814	15,943,557
	331,839,988	272,927,710

* 二零零九年及二零零八年之普通股加權平均數已就二零零九年三月三十日進行每25股合併為一股股份之合併作出追溯調整。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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
二零零九年三月三十一日								
於二零零八年三月三十一日及 於二零零八年四月一日：								
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
於二零零八年四月一日， 扣除累積折舊	526	17,887	10,903	873	2,746	717	127,232	160,884
添置	-	1,043	687	1,219	731	210	75,646	79,536
收購附屬公司(附註38(b))	-	225	-	-	-	-	-	225
出售附屬公司(附註38(c))	(511)	-	(12,052)	(1,088)	(1,346)	-	(191,206)	(206,203)
出售及撇銷	-	(35)	(69)	(9)	(134)	-	-	(247)
年內折舊撥備	(28)	(5,444)	(899)	(448)	(645)	(333)	-	(7,797)
轉撥	-	-	1,862	-	-	-	(1,862)	-
撥住投資物業(附註16)	-	-	-	-	-	-	(12,559)	(12,559)
外匯調整	13	67	129	24	26	2	2,749	3,010
於二零零九年三月三十一日， 扣除累積折舊	-	13,743	561	571	1,378	596	-	16,849
於二零零九年三月三十一日， 按成本	-	63,741	1,042	33,388	2,828	3,571	-	104,570
累積折舊	-	(49,998)	(481)	(32,817)	(1,450)	(2,975)	-	(87,721)
賬面淨值	-	13,743	561	571	1,378	596	-	16,849

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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	-	9,321	15	629	1,370	650	-	11,985
添置	-	15,966	289	833	1,971	548	126,268	145,875
收購一間附屬公司(附註38(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

於二零零八年三月三十一日，賬面總值達95,835,000港元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)

於二零零九年三月三十一日

15. 預付土地租金

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	180,491	-
添置	405	181,183
轉撥自發展中物業(附註17)	-	3,422
年內攤銷	(1,159)	(712)
年內減值	-	(9,700)
出售附屬公司(附註38(c))	(181,056)	-
外匯調整	4,575	6,298
於三月三十一日之賬面值	3,256	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)	(85)	(2,589)
非即期部份	3,171	177,902

本集團位於香港及中國大陸之租賃土地按以下租期持有：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約：		
— 中國大陸	-	176,908
中期租約：		
— 香港	3,256	3,337
— 中國大陸	-	246
	3,256	3,583
	3,256	180,491

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

16. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	555,199	315,143
添置	78,396	201,113
轉撥自應計免租租金收入	(512)	(82)
收購附屬公司(附註38(b))	98,766	20,019
年內出售	(28,000)	—
出售附屬公司(附註38(c))	(188,099)	—
轉撥自在建工程(附註14)	12,559	—
公平值調整純利	4,581	11,383
外匯調整	3,246	7,623
於三月三十一日之賬面值	536,136	555,199

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約：		
— 香港	154,000	60,600
中期租約：		
— 香港	308,572	319,300
— 中國大陸	73,564	175,299
	382,136	494,599
	536,136	555,199

本集團之投資物業於二零零九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及威格斯資產評估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40及42。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

16. 投資物業(續)

於二零零九年三月三十一日，本集團賬面總值達420,572,000港元(二零零八年：348,900,000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，截至二零零九年三月三十一日止已動用其中約432,085,000港元(二零零八年：201,504,000港元)(附註32)。

本集團投資物業之其他詳情載於第129頁至135頁。

17. 發展中物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	288,405	470,680
添置(包括開發成本及資本化利息)	32,302	59,081
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)	(320,707)	(237,934)
於三月三十一日之賬面值	-	288,405

於二零零八年三月三十一日，本集團賬面總值達282,197,000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150,650,000港元(附註32)。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

18. 商譽

本集團

	收購附屬公司 所產生之商譽	共同 控制實體所 產生之商譽	總計	收購聯營公司 所產生之商譽 (附註20)
	千港元	千港元	千港元	千港元
成本及賬面淨值：				
於二零零七年四月一日	943	1,376	2,319	9,718
收購一間附屬公司(附註38(b))	11,444	–	11,444	–
年內減值	(5,943)	–	(5,943)	(5,615)
出售部分／視為出售一間聯營公司	–	–	–	(4,103)
於二零零八年三月三十一日 及二零零八年四月一日	6,444	1,376	7,820	–
於二零零八年三月三十一日：				
按成本	12,387	1,376	13,763	5,615
累積折舊	(5,943)	–	(5,943)	(5,615)
賬面淨值	6,444	1,376	7,820	–
於二零零八年四月一日，按成本， 扣除累積減值	6,444	1,376	7,820	–
出售附屬公司(附註38(c))	(6,444)	–	(6,444)	–
於二零零九年三月三十一日	–	1,376	1,376	–
於二零零九年三月三十一日：				
按成本	943	1,376	2,319	5,615
累積折舊	(943)	–	(943)	(5,615)
賬面淨值	–	1,376	1,376	–

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

18. 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。

於二零零九年三月三十一日，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(二零零八年：21,775,000港元)。

商譽減值測試

為進行減值測試，因業務合併而產生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；
- 聯營公司－藥品現金產生單位；及
- 一間共同控制實體－深圳傳統街市現金產生單位。

分配到以下各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	物業發展		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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
商譽賬面值	-	-	-	6,444	-	-	1,376	1,376	1,376	7,820

物業發展現金產生單位

此現金產生單位之商譽於去年已作出全數減值，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

此現金產生單位已於年內出售，有關詳情載於財務報表附註38(c)。

聯營公司－藥品現金產生單位

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，故此現金產生單位之商譽於去年已作出全數減值。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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

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15%（二零零八年：16%）。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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)	1,654,200	1,441,026
給予附屬公司之貸款－附註(ii)	13,656	20,529
應付附屬公司款項－附註(i)	(314,025)	(230,258)
	1,424,831	1,302,297
減值－附註(iii)	(110,876)	(110,876)
	1,313,955	1,191,421

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，按銀行給予最佳優惠年利率加3厘計息（惟於二零零八年三月三十一日之結餘4,651,000港元為免息除外），以及並無固定還款期。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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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	
俊興投資有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
和偉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
百嘉投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
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
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
仁達投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
Everlong Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	—	100	投資控股
仁隆有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
駿勁有限公司	香港	普通股1港元	—	100	放債
兆騰有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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	
富英有限公司	香港	普通股100港元	-	100	放債及證券投資
Fully Finance Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	-	100	放債
輝運投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
金利寶投資有限公司	香港	普通股2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
合朗有限公司	香港	普通股1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
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
僑達投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業發展

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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
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
聯保投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
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
良寶投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
新兆投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
新萬投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
泰成投資有限公司	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

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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	
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
森寶投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
德堡投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
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
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
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

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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	
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
WEH Investments Limited	香港	普通股477港元 無投票權遞延股份 (附註2) 1,262,523港元	—	100	物業投資
運英投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展

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。

年內已收購及出售附屬公司之詳情分別載於財務報表附註38(b)及38(c)。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

20. 聯營公司權益

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值		219,685	307,664	-	-
遞延收益		(2,418)	(3,320)	-	-
		217,267	304,344	-	-
應收聯營公司款項	(i)	248	2,362	252	2,089
應付聯營公司款項	(i)	(887)	(878)	-	-
		216,628	305,828	252	2,089
減值撥備		(3)	(3)	-	-
		216,625	305,825	252	2,089
於三月三十一日之上市股份市值	(ii)	67,984	98,161	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) 於該等財務報表批准日期，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57,444,000港元。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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
			二零零九年	二零零八年	
位元堂控股* (附註2)	每股面值0.01港元 之普通股	香港	26.21	28.31	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 20,000,000美元	中國	40	40	開發及管理農副 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

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

20. 聯營公司權益(續)

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	950,638	1,375,285
負債	(160,218)	(364,152)
收入	496,151	477,021
溢利	(348,924)	81,392

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	註冊/ 註冊成立地點	以下百分比			主要業務
			擁有權之 權益	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	管理及分租 中式街市

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產	75,650	245,906
流動資產	6,401	11,267
流動負債	(4,536)	(6,054)
非流動負債	(408)	—
淨資產	77,107	251,119
總收入	17,364	16,844
總支出	(11,703)	(12,129)
本年度溢利	5,661	4,715

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

21. 共同控制實體權益(續)

年內，本集團因出售Strengthen Investments Limited (「Strengthen Investments」)全部股本而出售巨時有限公司(「巨時」)及撫州宏安房地產開發有限公司(「撫州宏安」) 50%權益。巨時及撫州宏安均本集團透過Strengthen Investments持有之共同控制實體。有關出售詳情載於附註38(c)。

22. 持至到期之金融資產

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市債務投資，按經攤銷成本	4,114	1,943

23. 其他無形資產

	本集團 市場經營權	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	24,240	30,300
年內攤銷	(6,060)	(6,060)
於三月三十一日之賬面值	18,180	24,240

24. 持作出售物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	27,885	1,455
由發展中物業轉撥(附註17)	320,707	237,934
年內出售物業	(86,320)	(211,504)
於三月三十一日之賬面值	262,272	27,885

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

24. 持作出售物業(續)

於二零零九年三月三十一日，本集團賬面總值達240,908,000港元(二零零八年：10,334,000港元)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，截至二零零九年三月三十一日止已動用其中約192,975,000港元(二零零八年：8,400,000港元)(附註32)。

有關本集團持作出售物業之進一步詳情載於第135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			
	二零零九年		二零零八年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
90日內	4,279	90	3,948	94
91日至180日	251	5	165	4
180日以上	239	5	76	2
	4,769	100	4,189	100
減：減值撥備	(271)		(88)	
	4,498		4,101	

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)

於二零零九年三月三十一日

25. 應收賬款(續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之結餘	88	548
減值虧損撥回	(216)	(244)
已確認之減值虧損	458	-
撇銷為不可收回之金額	(59)	(216)
於三月三十一日之結餘	271	88

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未過期或減值	4,240	2,116
過期少於90日	66	1,832
過期91至180日	192	138
過期180日以上	-	15
	4,498	4,101

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)

於二零零九年三月三十一日

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
預付款項		11,184	7,600	1,489	771
預付土地租金(附註15)		85	2,589	-	-
按金		17,024	19,369	162	162
其他應收款項		4,375	15,053	322	47
給予位元堂控股貸款	(i)	25,000	-	-	-
給予利來貸款	(ii)	40,408	-	-	-
給予至寶貸款	(iii)	238,200	-	-	-
應收貸款有抵押	(iv)	990	23,565	-	-
應收貸款無抵押	(iv)	8,347	120	-	-
		345,613	68,296	1,973	980
減：撥備	(v)	(5,915)	(7,522)	-	-
		339,698	60,774	1,973	980
減：列作非流動資產之應收貸款		(281,241)	(12,989)	-	-
列作非流動資產之租金按金		(11,737)	(4,595)	-	-
		46,720	43,190	1,973	980

附註：

(i) 貸款乃無抵押，按香港上海滙豐銀行有限公司所報香港最優惠利率計息，並須於一年內償還。

(ii) 利來控股有限公司(「利來」)為位元堂控股聯營公司，其執行董事亦為本公司執行董事。

貸款乃無抵押，按年利率6厘計息，並須於提取日期起兩年內償還。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

26. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (iii) 至寶控股有限公司(「至寶」)為中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，利來聯營公司)全資附屬公司，其執行董事亦為本公司執行董事。

貸款按年利率6厘計息，並須自貸款協議日期起計18個月內償還，且以中國農產品附屬公司分佔之股份押記及中國農產品向本集團授出之公司擔保作擔保。

- (iv) 該等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14年不等。由於該等應收貸款與若干不同借款人有關，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。

於二零零九年三月三十一日，若干應收貸款及其他應收款項由位於香港九龍旺角之零售商舖(二零零八年：位於香港九龍旺角之零售商舖及合約按金2,232,000港元)作為抵押。

- (v) 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8,864,000港元(二零零八年：9,833,000港元)之應收款項個別減值撥備5,915,000港元(二零零八年：7,522,000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。

27. 按公平值計入損益之金融資產

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按公平值之上市股本投資：				
香港	17,931	27,882	2,565	8,915
其他地方	2,493	9,819	1,004	5,556
按公平值之非上市債務證券	-	7,577	-	-
	20,424	45,278	3,569	14,471

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47,506,000港元及8,549,000港元。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

28. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	191,735	81,307	98,328	6,129
定期存款	291,972	249,512	277,873	218,218
現金及現金等同項目	483,707	330,819	376,201	224,347

於結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為35,323,000港元(二零零八年：36,474,000港元)。人民幣不得自由兌換，不過，根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准於獲授權進行外匯業務之銀行兌換人民幣。

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。銀行結餘及定期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之賬面值，與其公平值相若。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
90日內	18,076	24,624

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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

30. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他應付款項(附註)	10,135	114,298	780	67,542
應計費用	10,407	14,125	2,918	2,102
	20,542	128,423	3,698	69,644

附註：於二零零八年三月三十一日，計入其他應付款項為就認購本公司股份收取之認購款項約65,470,000港元（附註35(b)(i)）。

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。

31. 衍生金融工具

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股本累積合約	-	2,338

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

32. 計息銀行貸款

本集團

	二零零九年			二零零八年		
	合約利率 (%)	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 - 2.25)/ P - (2.6 - 3.15)	2010	121,948	HIBOR+ (0.85 - 1.625)/ P - (2.25 - 3.15)	2009	244,240
銀行貸款—無抵押	-	-	-	HIBOR+ (0.85 - 1.625)	2009	102,875
			<u>121,948</u>			<u>347,115</u>
非即期部份：						
銀行貸款—有抵押	HIBOR+ (0.85 - 2.25)/ P - (2.6 - 3.15)	2010-2028	310,137	HIBOR+ (0.85 - 1.0)/ P - (2.25 - 3.15)	2009-2025	165,743
銀行貸款—無抵押	-	-	-	HIBOR+ (0.85 - 1.0)	2009-2022	33,375
			<u>310,137</u>			<u>199,118</u>
			<u>432,085</u>			<u>546,233</u>

本公司

	二零零九年			二零零八年		
	合約利率 (%)	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+ (1 - 2.5)	2010	105,300	HIBOR+ (0.85 - 1.0)	2009	30,400
銀行貸款—無抵押	-	-	-	HIBOR+ (0.85 - 1.625)	2009	102,875
			<u>105,300</u>			<u>133,275</u>
非即期部份：						
銀行貸款—有抵押	HIBOR+ (1 - 2.25)	2010-2028	160,175	HIBOR+ (0.85 - 1.0)	2009-2023	84,600
銀行貸款—無抵押	-	-	-	HIBOR+ (0.85 - 1.0)	2009-2022	33,375
			<u>160,175</u>			<u>117,975</u>
			<u>265,475</u>			<u>251,250</u>

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

32. 計息銀行貸款(續)

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分析如下：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	121,948	347,115	105,300	133,275
第二年內	81,292	42,483	67,300	35,500
第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	108,836	74,122	58,275	70,475
五年後	120,009	82,513	34,600	12,000
	432,085	546,233	265,475	251,250

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252,325,000港元(二零零八年：577,371,000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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於四月一日之賬面值	3,650	369
額外撥備	-	3,650
年內已動用款項	(1,440)	(369)
於三月三十一日之賬面值	2,210	3,650
分類為流動負債之部份	(1,960)	(1,690)
長期部份	250	1,960

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

34. 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	預扣所得稅 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日	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及四月一日	1,521	7,105	-	8,626
年內扣自/(記入)收益表之 遞延稅項(附註10)	(1,029)	10,601	283	9,855
出售附屬公司(附註38(c))	-	(15,285)	-	(15,285)
於二零零九年三月三十一日 之遞延稅項負債	492	2,421	283	3,196

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

34. 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
於二零零七年四月一日	-	-	-	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 三十一日及四月一日	397	639	244	3,062	4,342
年內扣自收益表之 遞延稅項(附註10)	(397)	(274)	(54)	(3,062)	(3,787)
於二零零九年三月三十一日 之遞延稅項資產	-	365	190	-	555

本集團在香港產生稅項虧損約107,576,000港元(二零零八年：88,637,000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。

根據中國企業所得稅法，凡於中國成立之外資企業向海外投資者宣派股息，均須繳交10%預扣所得稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國與海外投資者所屬司法權區訂有稅務條約，則可採用較低預扣所得稅率。適用於本集團之稅率為5%。因此，本集團須就其於中國成立之共同控制實體自二零零八年一月一日起產生之盈利而派發之股息繳交預扣所得稅。

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)

於二零零九年三月三十一日

35. 股本

股份

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零零八年：40,000,000,000股) 每股面值0.01港元(二零零八年：0.005港元)之普通股	200,000	200,000
已發行及繳足：		
377,620,545股(二零零八年：6,410,233,640股) 每股面值0.01港元(二零零八年：0.005港元)之普通股	3,776	32,051

年內，股本變動如下：

(a) 行使購股權

97,680,000份購股權所附之認購權按認購價每股0.0485港元(附註36)獲行使，導致發行97,680,000股每股面值0.005港元之股份，總代價扣除發行開支之前為4,738,000港元。

(b) 配售新股

(i) 於二零零八年三月二十六日，Accord Power Limited(「Accord Power」，本公司主要股東)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(「第一項先舊後新配售」)，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(「第一項先舊後新認購」)。

第一項先舊後新配售及第一項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)。

(ii) 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)。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

35. 股本(續)

(b) 配售新股(續)

- (iii) 於二零零八年十一月二十六日，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同意透過配售代理，按每股0.022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(「第二項先舊後新配售」)，並按每股0.022港元之價格，認購本公司合共900,000,000股新普通股(「第二項先舊後新認購」)。

第二項先舊後新配售及第二項先舊後新認購分別於二零零八年十二月三日及二零零八年十二月九日完成，而本集團合共集資19,800,000港元(未計開支)。

- (iv) 於二零零八年十二月十二日，本公司透過配售代理，按每股0.022港元之價格，配售本公司合共672,600,000股新普通股予若干私人投資者，而本集團合共集資約14,797,000港元(未計開支)。

(c) 股份合併

根據於二零零九年三月三十日通過之特別決議案，將本公司每25股每股面值0.005港元之已發行普通股合併為一股每股面值0.125港元之已發行股份，並將本公司每兩股每股面值0.005港元之法定但未發行股份合併為一股每股面值0.01港元之法定但未發行股份。

(d) 削減資本

根據於二零零九年三月三十日通過之同一特別決議案，透過註銷每股已發行合併股份繳足股本0.115港元，將本公司每股已發行合併普通股之面值由0.125港元削減至0.01港元。因資本削減而產生之進賬計入本公司之實繳盈餘賬內。

(e) 公開發售及紅股發行

根據於二零零九年三月三十日通過之普通決議案，本公司按認購價每股發售股份0.10港元公開發售1,132,861,635股發售股份(「公開發售」)，基準為每一股合併股份(經上文(c)之股份合併後)可獲發行三股發售股份，並按根據公開發售每接納三股發售股份可獲發行兩股紅股(「紅股發行」)。

公開發售及紅股發行已於二零零九年四月三十日成為無條件，而本公司合共集資約113,300,000港元(未計開支)。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

35. 股本(續)

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
於二零零七年四月一日	294,178,882	29,418	549,612	579,030
行使購股權	143,391,600	896	7,798	8,694
股份拆細	5,625,263,158	-	-	-
轉換可換股票據	528,000,000	2,640	49,712	52,352
購回股份	(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及四月一日	6,410,233,640	32,051	586,359	618,410
行使購股權(a)	97,680,000	488	4,250	4,738
配售新股(b)	2,932,600,000	14,663	121,934	136,597
股份合併(c)	(9,062,893,095)	-	-	-
資本削減(d)	-	(43,426)	-	(43,426)
股份發行開支	-	-	(4,584)	(4,584)
於二零零九年三月三十一日	377,620,545	3,776	707,959	711,735

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註36。

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，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股每股面值0.005港元之普通股之認股權證(已就於二零零七年五月十七日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，而認股權證協議已於二零零八年十一月二十六日屆滿。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

36. 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，並於二零零二年五月三日採納。根據計劃，購股權可授予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。

目的

計劃旨在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。

可供認購之最高股份數目

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30%，但不包括行使購股權而發行之股份。根據計劃及任何其他計劃已予授出或將授出之所有購股權獲行使後可能發行之股份總數合共不得超過批准計劃限額之日已發行股份數目之10%。

每名參與者可獲授權益上限

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。

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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

36. 購股權計劃(續)

釐定行使價之基礎

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。

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。

於年內，17,000,000份(二零零八年：7,150,000份)購股權已根據計劃授予僱員。本年度內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零零九年		二零零八年	
	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	0.1237	478,830	2.0502	32,547
因股份拆細而產生之調整	-	-	-	582,525
因股份合併而產生之調整	-	(382,224)	-	-
年內已授出	0.6750	17,000	0.1670	7,150
年內已行使	0.0485	(97,680)	0.0606	(143,392)
於三月三十一日	3.4502	15,926	0.1237	478,830

於年內，於購股權行使日期之加權平均股價為0.0485港元(二零零八年：0.0606港元)。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

36. 購股權計劃(續)

於結算日購股權之行使價及行使期如下：

二零零九年		
購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
14,960	3.5625	1/3/2007至28/2/2017
286	4.1750	2/1/2009至1/1/2013
680	0.6750	8/1/2010至7/1/2019
15,926		

二零零八年		
購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
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
478,830		

* 購股權之行使價或會在發生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207,000港元(二零零八年：467,000港元)，據此本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度確認購股權開支225,000港元(二零零八年：64,000港元)。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

36. 購股權計劃(續)

於年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。下表載列就模式所採用之數據：

	二零零九年	二零零八年
預計股息率 (%)	1.00	1.00
預計波幅 (%)	60.00	57.00
無風險利率 (%)	1.40	2.60 – 3.10

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97,680,000份購股權導致發行97,680,000股本公司普通股，新股本為488,000港元及股份溢價為約4,250,000港元(扣除發行開支之前)，詳見財務報表附註35。

於結算日，本公司根據計劃授出之未行使購股權為15,926,000份(二零零八年：478,830,000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15,926,000股(二零零八年：478,830,000股)額外之本公司普通股及額外股本約159,000港元(二零零八年：約2,394,000港元)，以及股份溢價約54,789,000港元(二零零八年：約56,832,000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20,391,188股，佔於該日期本公司已發行股本約0.9%。

37. 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34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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

37. 儲備(續)

(b) 本公司

		股份 溢價賬	實繳盈餘 (附註)	購股權 儲備	認股權證 儲備	保留溢利	擬派 末期股息	總計
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年四月一日		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	35	49,712	-	-	-	-	-	49,712
發行認股權證	35	-	-	-	4,500	-	-	4,500
行使購股權	35	7,798	-	-	-	-	-	7,798
購回股份	35	(20,603)	-	-	-	-	-	(20,603)
股份發行開支	35	(160)	-	-	-	-	-	(160)
股本結算購股權安排	36	-	-	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及四月一日		586,359	121,364	7,697	4,500	354,518	7,868	1,082,306
已宣派二零零八年末期股息		-	-	-	-	-	(7,868)	(7,868)
行使購股權	35	4,250	-	-	-	-	-	4,250
配售新股	35	121,934	-	-	-	-	-	121,934
認股權證屆滿	35	-	-	-	(4,500)	4,500	-	-
資本削減	35	-	43,426	-	-	-	-	43,426
股份發行開支	35	(4,584)	-	-	-	-	-	(4,584)
股權結算購股權安排	36	-	-	225	-	-	-	225
本年度溢利		-	-	-	-	187,426	-	187,426
擬派二零零九年末期股息	12	-	-	-	-	(11,329)	11,329	-
於二零零九年三月三十一日		707,959	164,790	7,922	-	535,115	11,329	1,427,115

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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

38. 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港元之全部可換股票據已轉換為本公司528,000,000股新股份。

(b) 收購附屬公司

截至二零零九年三月三十一日止年度

於二零零九年二月十三日，本集團與利來全資附屬公司忠譽國際有限公司(「忠譽」)訂立收購協議(「收購協議」)，以收購Everlong Limited(「Everlong」)全部已發行股本及忠譽向永朗提供之貸款，現金代價為63,400,000港元。永朗及其附屬公司(合稱「Everlong集團」)主要從事物業投資業務。收購協議已於二零零九年三月二十五日完成。

永朗集團之可識別資產及負債於收購日期之公平值與緊隨收購事項前之相應賬面值相若，詳情如下：

	附註	於收購時 確認之公平值 千港元
物業、廠房及設備	14	225
投資物業	16	98,766
應收賬款		19
預付款項、按金及其他應收款項		197
現金及銀行結餘		1,568
其他應付款項及應計費用		(565)
已收按金及預收款項		(1,355)
計息銀行貸款		(33,391)
		65,464
於收益表確認超出業務合併成本之差額		(2,064)
		63,400
以現金方式支付		

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度(續)

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：

	千港元
現金代價	(63,400)
已收購之現金及銀行結餘	1,568
	<hr/>
就收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(61,832)

自收購以來，永朗集團之業績對本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合營業額及除稅後溢利並無重大貢獻。

假設收購協議已於年初進行，本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合營業額及除稅後溢利將分別為467,072,000港元及62,127,000港元。

截至二零零八年三月三十一日止年度

根據本集團於二零零八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。

注資已於二零零八年八月完成，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)

於二零零九年三月三十一日

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度(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
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	
以現金方式支付		36,842	

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度(續)

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：

	千港元
現金代價	(36,842)
已收購之現金及銀行結餘	39,886
就收購附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額	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。

(c) 出售附屬公司

(i) 於二零零八年七月三十一日，本集團與愉躍投資有限公司(「愉躍」，利來全資附屬公司)就出售Strengthen Investments(本集團之全資附屬公司)全部股本權益及指讓本集團給予Strengthen Investments貸款而訂立協議(「出售協議」)，總代價為197,800,000港元。Strengthen Investments及其共同控制實體(合稱「Strengthen Investments集團」)除獲取中國江蘇省撫州地塊權益之事宜外，並無展開任何業務。

出售協議已於二零零八年九月十六日完成。

(ii) 於二零零九年二月十二日，本集團與至寶就出售Shiney Day Investments Limited(「Shiney Day」，本集團之全資附屬公司)全部股本權益而訂立協議(「轉讓協議」)，現金代價為150,000,000港元。

Shiney Day及其附屬公司(合稱「Shiney Day集團」)主要在中國內地從事農副產品批發市場管理及分租業務。

轉讓協議已於二零零九年三月二十五日完成。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

38. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售附屬公司(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

根據出售協議及轉讓協議所出售之資產淨值及其財務影響之詳情概述如下：

		二零零九年 Strengthen Investments 集團 千港元	二零零九年 Shiney Day 集團 千港元	二零零九年 總計 千港元
	附註			
所出售資產淨值：				
物業、廠房及設備	14	316	205,887	206,203
預付土地租金	15	180,809	247	181,056
投資物業	16	–	188,099	188,099
預付款項、按金及其他應收款項		1,199	6,683	7,882
現金及現金等同項目		11,054	27,483	38,537
應付賬款及其他應付款項		(162)	(44,402)	(44,564)
應付稅項		–	(3,140)	(3,140)
計息銀行貸款		–	(45,341)	(45,341)
遞延稅項負債	34	–	(15,285)	(15,285)
少數股東權益		–	(84,291)	(84,291)
		193,216	235,940	429,156
出售時解除之匯兌波動儲備		(11,077)	(9,404)	(20,481)
出售時解除之商譽	18	–	6,444	6,444
給予至寶貸款		–	(238,200)	(238,200)
出售附屬公司所得收益		15,661	155,220	170,881
		197,800	150,000	347,800
支付方式：				
現金		197,800	150,000	347,800

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

38. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售附屬公司(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度(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：

	Strengthen Investments 集團 千港元	Shiney Day 集團 千港元	總計 千港元
現金代價	197,800	150,000	347,800
所出售現金及現金等同項目	(11,054)	(27,483)	(38,537)
就出售附屬公司現金及現金等同 項目流入淨額	186,746	122,517	309,263

39. 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就附屬公司所獲信貸 而向財務機構作出之擔保	252,325	577,371

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

39. 或然負債(續)

- (b) 如財務報表附註2.4「僱員福利」所詳述，於二零零九年三月三十一日，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978,000港元(二零零八年：799,000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。

40. 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	27,897	25,610
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	7,062	13,791
五年以上	-	1,660
	34,959	41,061

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

40. 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	67,875	52,802
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	71,554	49,466
五年以上	-	10,949
	139,429	113,217

41. 承擔

除上文附註40(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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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
持作出售物業之資本開支	27,818	-
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
於一間聯營公司之投資	-	18,787
收購聯營公司	-	63,470
	27,818	197,401

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	984	802
來自聯營公司之收入：	(ii)		
管理費		996	996
租金		3,141	1,657
利息	(iii)	423	—
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	960
向一間聯營公司支付之租金開支	(ii)	1,920	1,920

附註：

- (i) 本集團向一名董事出租若干投資物業，協定之月租82,000港元(二零零八年：介乎50,000港元至82,000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。
- (iii) 年內，本集團就給予位元堂控股之貸款收取利息收入，有關詳情載於財務報表附註26(i)。

(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20及26披露。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

42. 關連人士交易(續)

(c) 本集團主要管理人員之補償

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	4,531	4,172
退休福利	80	75
	4,611	4,247

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。

43. 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，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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

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。

	本集團	
	基點增加／ (減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零零九年		
港元	100	(4,321)
港元	(100)	4,321
二零零八年		
港元	100	(4,968)
人民幣	100	(499)
港元	(100)	4,968
人民幣	(100)	499

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

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。

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，歐元、英鎊及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)。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

	本集團	
	匯率 增加/(減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零零九年		
如歐元兌港元升值	10.988	1,351
如歐元兌港元貶值	(10.988)	(1,351)
如英鎊對港元升值	28.490	1,838
如英鎊對港元貶值	(28.490)	(1,838)
如港元兌人民幣升值	2.394	(658)
如港元兌人民幣貶值	(2.394)	658
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)

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，全部須通過信貸核査程序。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、按公平值計入損益之金融資產、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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

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。

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及銀行貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

根據已訂約及未折現付款計算，本集團於結算日之金融負債將於以下期間到期：

	二零零九年				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	125,149	89,068	129,037	133,956	477,210
應付賬款(附註29)	18,076	-	-	-	18,076
其他應付賬款(附註30)	10,135	-	-	-	10,135
	153,360	89,068	129,037	133,956	505,421
	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
	497,474	48,224	83,327	93,621	722,646

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

根據已訂約及未折現付款計算，本公司於結算日之金融負債將於以下期間到期：

	二零零九年				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	112,292	71,593	63,751	39,895	287,531
其他應付賬款(附註30)	780	-	-	-	780
應付附屬公司款項(附註19)	-	-	-	314,025	314,025
	113,072	71,593	63,751	353,920	602,336
	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
其他應付賬款(附註30)	67,542	-	-	-	67,542
應付附屬公司款項(附註19)	-	-	-	230,258	230,258
	205,884	39,157	75,419	247,761	568,221

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

43. 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。於二零零九年三月三十一日，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：

	二零零九年 三月三十一日	最高/最低價 二零零九年	二零零八年 三月三十一日	最高/最低價 二零零八年
香港－恒生指數	13,576	25,755/12,812	22,849	31,650/19,904
倫敦－富時100指數	3,926	6,087/3,830	5,702	6,752/5,414
巴黎－CAC 40指數	2,807	5,014/2,702	4,707	6,168/4,417
新加坡－海峽時報指數	1,700	3,193/1,595	3,007	3,831/2,746

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。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

股份價格風險(續)

	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
二零零九年			
持作買賣之投資在以下地區上市：			
香港	17,931	50.26	9,011
香港	17,931	(50.26)	(9,011)
巴黎	1,489	46.10	687
巴黎	1,489	(46.10)	(687)
新加坡	1,004	50.05	503
新加坡	1,004	(50.05)	(503)
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)

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。

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。截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度，有關管理資本之目標、政策或程序並無變動。

財務報表附註(續)

於二零零九年三月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

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減現金及現金等同項目計算。資本包括母公司權益持有人應佔權益。於結算日之負債比率如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計息銀行借貸(附註32)	432,085	546,233
減：現金及現金等同項目(附註28)	(483,707)	(330,819)
淨負債	(51,622)	215,414
權益持有人應佔權益	1,351,783	1,182,569
負債比率	不適用	18.2%

44. 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) 根據於二零零九年三月三十日通過之普通決議案，本公司以公開發售方式出售1,132,861,635股，共集資約113,300,000港元(未計開支)，認購價為每股發售股份0.10港元，基準為每一股合併股份可獲發行三股發售股份，並按根據公開發售每接納三股發售股份可獲發行兩股紅股之基準發行紅股。

公開發售及紅股發售已於二零零九年四月三十日成為無條件。

- (b) 於二零零九年五月七日，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控股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0.088港元之價格，配售位元堂控股合共165,000,000股現有普通股予若干私人投資者(「位元堂控股先舊後新配售」)，並按每股0.088港元之價格，有條件認購位元堂合共165,000,000股新普通股(「位元堂控股先舊後新認購」)

位元堂控股先舊後新配售及位元堂控股先舊後新認購已分別於二零零九年五月十五日及二零零九年五月二十一日完成。於位元堂控股先舊後新配售及位元堂控股先舊後新認購完成後，本集團於位元堂控股之權益將由26.21%攤薄至21.85%。

45. 財務報表之批准

本財務報表已於二零零九年七月二十二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
新界沙田馬鞍徑9,11,13及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%
香港西灣河筲箕灣道106 – 108號地下B舖	商業出租	長期租約	100%
香港鰂魚涌英皇道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%
九龍彌敦道510號彌敦大廈地下前座	商業出租	中期租約	100%
新界沙田駿景路1號駿景園2座27樓E室	住宅出租	中期租約	100%

物業詳情(續)

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
新界沙田駿景路1號駿景園2座35樓E室	住宅出租	中期租約	100%
新界沙田駿景路1號駿景園3座21樓F室	住宅出租	中期租約	100%
新界沙田駿景路1號駿景園6座10樓A室	住宅出租	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	住宅出租	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%
新界沙田駿景路1號駿景園9座8樓F室	住宅出租	中期租約	100%
香港西環薄扶林道89號寶翠園5座57樓E室	住宅出租	中期租約	100%

物業詳情(續)

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
九龍黃竹街33號7樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍石硤尾街10號9樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍大南街253號8樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍洗衣街137號國際大廈8樓	住宅出租	長期租約	100%
九龍洗衣街137號國際大廈7樓	住宅出租	長期租約	100%
香港駱克道441號駱克大廈A座3樓A6室	住宅出租	長期租約	100%
九龍欽州街34-42號永明大廈4樓F室	住宅出租	中期租約	100%
九龍砵蘭街127號登德大廈7樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍上海街675號2樓	住宅出租	中期租約	100%
香港謝斐道524號5樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍青山道60號興業大廈4樓前座	住宅出租	中期租約	100%
九龍南昌街180號普泰大廈5樓B室	住宅出租	中期租約	100%
香港軒尼詩道479及481號／波斯富街29號 東南大廈8樓A室	住宅出租	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
九龍彌敦道312號美明大廈11樓A室	住宅出租	長期租約	100%
九龍福榮街23C號1樓	住宅出租	中期租約	100%
香港軒尼詩道117-123號6樓B室	住宅出租	長期租約	100%
九龍鴨寮街258號6樓	住宅出租	中期租約	100%
新界荃灣眾安街89號F座5樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍南昌街148-154號寶昌大樓6樓D室	住宅出租	中期租約	100%
九龍彌敦道648, 650及652號皇上皇新廈6樓C室	住宅出租	長期租約	100%
九龍長沙灣233, 233A, 235, 237 及239號惠康大廈6樓A室	住宅出租	中期租約	100%
九龍彌敦道444, 444A, 446及 446A號增祥大廈2樓C室	住宅出租	長期租約	100%
九龍彌敦道322-326A號百樂大廈8樓C室	住宅出租	中期租約	100%
香港軒尼詩道482號泰港大廈10樓F室	住宅出租	中期租約	100%
九龍元州街3號7樓	住宅出租	中期租約	100%

物業詳情(續)

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈6樓A室	住宅出租	中期租約	100%
九龍福榮街30D號2樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈4樓A室及平台	住宅出租	中期租約	100%
香港北角電氣道132A號泰華大廈5樓	住宅出租	長期租約	100%
九龍亞皆老街83號先達大廈4樓413室	住宅出租	長期租約	100%
九龍荔枝角道270-272號懷邦樓11樓B室	住宅出租	中期租約	100%
九龍青山道220-240號永隆大廈7樓P室	住宅出租	中期租約	100%
九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈4樓B室及平台	住宅出租	中期租約	100%
九龍長沙灣道64號7樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍洗衣街133號泰怡大廈1樓5號室	住宅出租	長期租約	100%
九龍福華街22號龍華大廈7樓G室	住宅出租	中期租約	100%
新界北馬會道174號1樓及地下1室	住宅出租	中期租約	100%
九龍福華街22號龍華大廈4樓M室	住宅出租	中期租約	100%

物業詳情(續)

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈6樓B室	住宅出租	中期租約	100%
香港駱克道399號金禧大廈2樓	住宅出租	長期租約	100%
九龍彌敦道501號11樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍大南街192號3樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍長沙灣道13號永漢樓9樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍駱克道6樓A室	住宅出租	長期租約	100%
九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈8樓A室	住宅出租	中期租約	100%
九龍長沙灣道109號榮華樓7樓	住宅出租	中期租約	100%
香港民新街27號金馬大廈H座5樓	住宅出租	長期租約	100%
新界上水石湖墟新樂街1號後座1樓	住宅出租	中期租約	100%
香港軒尼詩道463號6樓及其內牆	住宅出租	長期租約	100%
九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈8樓B室	住宅出租	中期租約	100%
九龍長沙灣道250A號7樓	住宅出租	中期租約	100%

物業詳情(續)

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈10樓A室	住宅出租	中期租約	100%
九龍白加士街17-23號伯嘉士大廈10樓B室	住宅出租	中期租約	100%

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	43,809	22,769	住宅	二零零七年十月	100%
首譽	元朗錦鏞花園 大道1號	3,219	2,697	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	8,705	6,300	住宅及 商業	二零零八年中	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				
	二零零九年 千港元	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
收入	459,459	545,882	499,488	395,557	364,123
計及融資成本後溢利	146,857	94,934	91,854	121,664	90,441
應佔聯營公司溢利及虧損	(55,227)	27,643	4,578	(39,601)	(16,655)
除稅前溢利	91,630	122,577	96,432	82,063	73,786
稅項	(11,480)	(25,963)	(13,254)	(9,480)	(4,255)
本年度溢利	80,150	96,614	83,178	72,583	69,531
應佔：					
母公司權益持有人	55,409	96,089	83,170	72,554	69,497
少數股東權益	24,741	525	8	29	34
	80,150	96,614	83,178	72,583	69,531

資產、負債及少數股東權益

	三月三十一日				
	二零零九年 千港元	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
總資產	1,907,712	2,031,974	1,734,214	1,497,324	1,145,203
總負債	(555,532)	(791,759)	(691,908)	(657,151)	(398,118)
少數股東權益	(397)	(57,646)	(472)	(464)	(435)
	1,351,783	1,182,569	1,041,834	839,709	746,650