



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 **2010**

目 錄

公司資料	02
主席報告	03
管理層討論及分析	05
董事會及高級管理層人員	10
企業管治報告	12
董事會報告	20
財務報表：	
獨立核數師報告	30
綜合全面收益表	32
綜合財務狀況表	33
綜合權益變動表	35
綜合現金流量表	36
財務狀況表	39
綜合財務報表附註	40
物業詳情	124
五年財務概要	132

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

法律顧問

歐華律師事務所
富而德律師事務所
何耀棣律師事務所
美富律師事務所

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
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

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」)欣然提呈本公司、其附屬公司及其共同控制實體(「本集團」)於截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務業績。

鑒於香港及中華人民共和國(「中國」)經濟復蘇力強，故本集團於回顧年內之業績有所改善。於回顧年內，本集團錄得收入約575,000,000港元，較上一財政年度增長115,500,000港元，增幅約25.1%。權益擁有人應佔溢利約為108,100,000港元，較上一財政年度增長95.1%。

董事會建議就截至二零一零年三月三十一日止年度派發末期股息每股0.6港仙，約於二零一零年八月三十日派付，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

於回顧年內，本集團抓緊本港樓市暢旺所湧現之機會強化其物業組合。本集團收購了位於油塘四山街兩幢相連工業大廈，並計劃合併地盤及重建成設有逾300個住宅單位的商住綜合大廈。本公司正向有關部門申請該工業大廈之重建。預期該項目將於三年內竣工。

本集團之物業發展分類表現穩定。位於沙田嶺路之「戈林」豪宅項目已竣工單位之銷售繼續為本集團帶來理想收入。直至本報告日期，本集團已售出「戈林」合共11幢洋房當中八幢，於回顧年內已售出其中六幢。

於回顧年內，本集團之投資物業分類繼續為本集團帶來穩定的租金收入。鑒於市場對高檔物業需求殷切，故本集團相信，其投資物業將不僅為其打造穩健的現金流入，亦為其締造資本升值機會。本集團將致力發掘及收購優質投資物業，藉以進一步擴大其投資組合。

本集團為香港最大單一之中式街市經營商，現於香港15個「萬有」品牌之中式街市管理約1,100個舖位。於該15個中式街市當中，本集團分別於二零零九年七月及十一月投得將軍澳景林及寶琳及馬鞍山恒安街市之管理合約。憑藉管理香港中式街市所累積之知識及專業經驗，本集團已成功將其精細之管理模式推向中國中式街市。本集團目前管理深圳16個「惠民」品牌之中式街市。本集團預期，其中式街市管理及分租業務於往後年度將繼續表現理想。

主席報告 (續)

於回顧年內，買賣農副產品之營業額約為63,600,000港元，較上一財政年度減少約26.0%。

於財政年結日後，本集團與一名策略方訂立了一份買賣協議，以出售其於常州農副產品市場所持之50%股本權益。待完成出售本集團於常州農副產品市場所持之股本權益後，本集團將集中資源於香港粉嶺農副產品批發市場。本集團出售該50%股權之所得款項亦將提供更多資源投放於任何可能物色到之潛在投資機會。

截至本報告日期，本集團持有中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)約2.7%權益。中國農產品為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司，主要於中國從事有關農產品交易所之物業租賃及管理以及餐飲業務。

對於本集團之管理工作上，本財政年度將充滿挑戰與機會。香港及中國之經濟仍見令人鼓舞之復蘇勢頭。縱然香港政府最近致力令本港樓市降溫，但堅實的終端用戶需求持續支持高檔住宅物業之價格。在中國，隨著生活水平改善，日用品消耗加大。不過，全球經濟仍處於若干歐洲國家金融危機形成之陰霾下，且美國與歐洲工業大國復元乏力。因此，本集團之管理層將對變幻不定之市況時刻保持警覺。我們將繼續採取審慎策略保持健全的現金狀況，令本集團保持適度靈活性應對市場上之不明朗情況。

本人謹代表董事會對管理團隊及上下員工於過去一年為本集團所付出之努力致以由衷謝意，同時深切感謝全體股東(包括機構投資者)、客戶及合作夥伴給予本集團之鼎力支持及信心。

鄧清河

主席

香港，二零一零年七月五日

管理層討論及分析

業績

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本集團之營業額及母公司擁有人應佔溢利分別約為575,000,000港元(二零零九年：約459,500,000港元)及約為108,100,000港元(二零零九年：約55,400,000港元)。

股息

董事會建議向於二零一零年八月十八日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.6港仙(二零零九年：0.5港仙)。待股東在即將於二零一零年八月十八日(星期三)舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一零年八月三十日(星期一)或之前派付。連同中期股息每股0.3港仙(二零零九年：無)，截至二零一零年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股0.9港仙(二零零九年：0.5港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年八月十六日(星期一)起至二零一零年八月十八日(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以及出席應屆股東週年大會並於會上投票之資格，務請所有股東最遲於二零一零年八月十三日(星期五)下午四時正前，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

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為575,000,000港元(二零零九年：約459,500,000港元)，增加約115,500,000港元。年內母公司擁有人應佔溢利約為108,100,000港元(二零零九年：約55,400,000港元)。營業額大幅改善主要是由於陸續推售本集團位於沙田嶺路「戈林」豪宅物業發展項目取得理想表現，以及本集團之投資物業組合之資本升值所致。

物業發展

於二零零九年，香港住宅市場表現理想。該部門錄得營業額約225,600,000港元(二零零九年：約129,600,000港元)，較上個財政年度增加約74%。年內已售出「戈林」住宅項目六幢洋房，其中一幢將於二零一零年九月完成出售。

管理層討論及分析 (續)

年內，本集團收購位於油塘佔地分別約17,000平方呎及24,000平方呎之一幢6層高工廠大廈及一幢3層高之相連工廠大廈，補充其發展土地儲備。以上兩址擬作合併，並重新發展為一個住宅綜合項目。

自回顧年度結束後，本集團於六月收購位於紅磡佔地約4,000平方呎之住宅大廈，本集團擬將之重新發展為商住綜合大廈。

物業投資

截至二零一零年三月三十一日止年度，從本集團之投資物業組合之總租金收入約為43,000,000港元(二零零九年：約13,400,000港元)。年內，本集團投資約121,900,000港元購入位於香港之商舖及住宅物業。

於二零一零年三月三十一日，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677,900,000港元(二零零九年三月三十一日：約462,600,000港元)。

本集團將繼續物色潛在投資物業，並維持均衡之投資組合以取得穩定收入增長及長遠資本升值。

中式街市管理及分租

截至二零一零年三月三十一日止年度，該部門之營業額約為207,700,000港元(二零零九年：約168,400,000港元)，增加約39,300,000港元，主要是由於在香港管理四個新中式街市賺取之額外收入及租金調整理想所致。

年內，本集團接管另外三個中式街市，即位於將軍澳之景林及寶琳街市及位於馬鞍山之恒安街市。截至今日為止，本集團管理合共15個中式街市總面積超過350,000平方呎約1,100個舖位之組合。

本集團於年內繼續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186,000平方呎。

本集團將繼續在香港及中國發掘新商機以管理更多有利可圖之中式街市。

管理層討論及分析 (續)

買賣農副產品

截至二零一零年三月三十一日止年度，該部門之收入約為63,600,000港元(二零零九年：約86,000,000港元)，下跌22,400,000港元。該部門業務由於市場其他營運商之激烈競爭而惡化。

農副產品批發市場

截至二零一零年三月三十一日止年度，該部門之營業額約為21,800,000港元(二零零九年：約48,600,000港元)，減少約26,800,000港元，主要是由於二零零九年三月出售本集團於玉林及徐州農副產品批發市場之全部權益所致。

年內，本集團位於粉嶺農副產品批發市場之營運表現持續穩定及良好。本集團將致力改善市場之營運效率並提高交易量。

於去年出售玉林及徐州批發市場後，本集團於年結後出售所持常州農副產品批發市場全部50%權益，總代價約為人民幣79,400,000元。於出售後，本集團將集中將此方面之資源投放於經營在香港之農副產品市場業務。

於二零零九年十月，本公司收購110,000,000股中國農產品股份(相當於其當時已發行股本約3.77%)，總代價約為19,000,000港元。於本報告日期，本集團之持股量於二零一零年四月中國農產品完成一項股份配售後被攤薄至2.67%。

流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為27億港元(二零零九年：約17億港元)，而流動比率由二零零九年三月三十一日約3.38倍增至二零一零年三月三十一日約6.14倍。

於二零一零年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為574,400,000港元(二零零九年：約504,100,000港元)。於二零一零年三月三十一日之總借貸約為833,000,000港元(二零零九年：約432,100,000港元)。負債比率約為17.9%(二零零九年：零)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團借貸總額及本公司權益持有人應佔權益後計算。

於二零一零年三月三十一日，本集團賬面總值約為651,900,000港元(二零零九年：約420,600,000港元)之投資物業已抵押作為本集團獲授總額約為349,400,000港元(二零零九年：約432,100,000港元)的一般銀行信貸之擔保。

管理層討論及分析 (續)

於二零一零年三月三十一日，本集團之資本承擔約為7,000,000港元(二零零九年：約27,800,000港元)。於報告期終，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足以應付本集團於可見將來之需求。

資本架構

本公司進行一項股本重組(「二零零九年股本重組」)，有關重組自二零零九年三月三十一日起生效，當中包括(i)將每25股每股面值0.005港元當時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)股本削減，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。

本公司曾進一步進行股本重組(「二零一零年股本重組」)，當中包括將每五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股面值0.05港元之已發行及未發行合併股份。二零一零年股本重組於二零一零年二月二十三日下午五時正進行，有關詳情載於本公司分別於二零一零年一月十四日刊發之公佈及於二零一零年二月四日刊發之通函內。

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報告期終後完成以下集資活動：

- (a) 緊隨二零零九年股本重組於二零零九年三月三十一日生效後及誠如本公司早前於二零零九年二月十三日所公佈，本公司已於二零零九年五月七日根據公開發售發行及配發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二零零九年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，價格為每股發售股份0.10港元。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；
- (b) 於二零零九年十月十三日，本公司與配售代理訂立配售協議，根據於二零零九年八月二十六日舉行之上屆股東週年大會上股東授予董事之一般授權，按價格每股0.14港元向獨立投資者配售合共453,000,000股每股面值0.01港元之股份。所得款項淨額約為61,300,000港元，作本集團物業發展業務用途；及

管理層討論及分析 (續)

- (c) 緊隨二零一零年股本重組於二零一零年二月二十三日正生效後及誠如本公司早前於二零一零年二月十四日所公佈，本公司最後於二零一零年三月十八日根據供股(連同紅股發行)發行及配發1,631,233,962股供股股份及1,087,488,924股每股面值0.05港元之紅股，基準為股東所持每一股經二零一零年股本重組調整之股份可獲發行三股供股股份，並按根據供股每接納三股供股股份可獲發行兩股紅股之基準發行紅股，價格為每股供股股份0.185港元。所得款項淨額約為294,500,000港元，作本集團物業投資及發展業務用途。

外匯

董事會認為，本集團並無重大外匯風險。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。因此，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250名僱員，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，向經挑選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

目前香港之物業市場前景仍然樂觀。近期物業發展商對土地拍賣及投標之反應十分熱烈及令人鼓舞。現時按揭息率低企、資金湧入、內地買家購房興趣日增以及香港豪宅持續供應有限等因素，繼續利好住宅物業市場。鑒於財務狀況雄厚及穩健，本集團積極透過選擇性地收購香港優質地皮作發展之用，為未來擴充作好準備。另外，本集團將奉行選擇性及持續性地補充其物業投資組合之政策，從而加強其整體租金收入及盈利能力。

有關中式街市之管理及分租方面，本集團旗下有關部門繼續保持香港市場翹楚之地位。本集團將尋求在香港及中國訂立更多管理合約，並鞏固其在該分部之領先地位。

董事會及高級管理層人員

董事會

執行董事

鄧清河先生，四十八歲，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。彼亦為本公司薪酬及提名委員會成員。鄧先生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。鄧先生亦為聯交所上市之公司位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)之主席。鄧先生亦獲委任為第十屆廣西壯族自治區政協常務委員及廣西玉林市第三屆政協常務委員。彼為本公司副主席游育燕女士之丈夫。

游育燕女士，四十八歲，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。彼亦為本公司薪酬及提名委員會成員。游女士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工作方面累積逾十二年經驗。游女士為本公司主席鄧清河先生之妻子。

陳振康先生，四十六歲，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。彼亦為本公司薪酬及提名委員會成員。陳先生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、利來控股有限公司(「利來」)之主席兼董事總經理、中國農產品主席，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。

獨立非執行董事

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士，七十歲，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。

董事會及高級管理層人員 (續)

董事會

獨立非執行董事(續)

王津先生，*MBE*，*太平紳士*，五十六歲，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。

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*，六十三歲，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，四十五歲，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。彼已於香港上市公司香港體檢及醫學診斷控股有限公司(現稱中國保綠資產投資有限公司)於二零零九年八月二十八日舉行之股東週年大會上退任該公司之執行董事。

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。彼擁有逾十四年常務管理經驗，並擁有十三年街市管理經驗。彼亦為聯交所主板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。梁先生亦為聯交所主板上市公司中國農產品董事。

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。

鑒於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」)之規定，董事會繼採納後已定期審閱本公司之企業管治守則以改善多項程序及文件。董事會認為，本公司已於截至二零一零年三月三十一日止年度應用企業管治守則之原則並遵照有關守則條文，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。

於二零零九年六月二十四日舉行以批准更新發行本公司新股及購回股份之一般授權之股東大會(詳情載於本公司日期為二零零九年六月八日之通函)以及於二零一零年二月二十三日舉行以批准(其中包括)供股及紅股發行之股東大會(詳情載於本公司日期為二零一零年一月十四日之公佈及二零一零年二月四日之通函)上，獨立董事委員會之主席因為另一突如其來之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。

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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(經修訂)(「標準守則」)，作為其本身有關董事進行證券交易之操守準則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認已於回顧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。

企業管治報告 (續)

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

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。

根據本公司之公司細則，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。

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。

企業管治報告 (續)

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或交易召開董事會會議。每次舉行例會前，全體董事均會於至少十四日前獲發通知。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	3/4

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，彼主要負責整體策略規劃、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，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。

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)。

企業管治報告 (續)

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(其中包括)協助董事會檢討財務匯報，監察本集團之內部控制及風險管理，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修改，以確保管理層履行其職責，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，S.B.St.J.(主席)	2/2
王津先生，MBE，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，當中包括審閱截至二零零九年九月三十日止六個月期間及截至二零一零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	0/1
鄧清河先生	1/1
游育燕女士	1/1
陳振康先生	1/1

薪酬委員會已履行或將繼續履行其主要職務，(其中包括)批准董事及高級管理層之服務協議之條款、就本公司董事及高級管理層之薪酬及政策作出推薦建議、審閱薪酬計劃以及建議有關董事及高級管理層之薪酬及花紅(包括獎勵)。

董事之薪酬乃按有關董事各自之僱傭合約或服務協議內之合約條款釐定。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。提名委員會將繼續履行其主要職責及職務，包括但不限於以下各項：

1. 定期檢討董事會之架構、規模及組成；
2. 按照程序所列之準則(如恰當資歷、個人專長及投放時間等)物色並推薦任何建議變動，以及物色合適人選成為董事會成員；及
3. 評定獨立非執行董事之獨立性，並就有關委任或續聘董事以及董事接管規劃等事宜向董事會提供推薦建議。

本年度內，提名委員會並無舉行任何會議。

外聘核數師之酬金

截至二零一零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：	
— 年度財務報表	1,800.0
非核數服務：	
— 高層面審核中期財務報表	150.0
— 稅務及專業服務	328.5
— 其他專業服務	320.0
總計：	2,598.5

企業管治報告 (續)

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。截至二零一零年三月三十一日止年度，董事會已與審核委員會及內部審計就內部控制系統是否有效，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。

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(包括公佈、中期報告、年報及通函等)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，於二零零九年六月二十四日舉行以批准更新發行本公司新股及購回股份之一般授權之股東大會(詳情載於本公司日期為二零零九年六月八日之通函)以及於二零一零年二月二十三日舉行以批准(其中包括)供股及紅股發行之股東大會(詳情載於本公司日期為二零一零年一月十四日之公佈及二零一零年二月四日之通函)上，獨立董事委員會之主席因為另一突如其來之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。

為了使股東於股東特別大會上能夠作出知情決定，本公司已根據企業管治守則第E.1.3條、細則及任何其他適用法例以不少於10個完整營業日(就股東大會而言)及20個完整營業日(就股東週年大會而言)之足夠通知期向股東寄發通知。

企業管治報告 (續)

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30頁至31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二零一零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

本集團於截至二零一零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32至123頁之財務報表。

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度之收入及擁有人應佔純利分別約為575,000,000港元(二零零九年：約495,500,000港元)及約為108,100,000港元(二零零九年：約55,400,000港元)。

董事會建議向於二零一零年八月十八日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股份0.6港仙(二零零九年：0.5港仙)。待股東在即將於二零一零年八月十八日(星期三)舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息約於二零一零年八月三十日(星期一)派付。連同中期股息0.3港仙(二零零九年：無)，截至二零一零年三月三十一日止年度股息總額為每股普通股0.9港仙(二零零九年：0.5港仙)。

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132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)

股本及購股權計劃

本公司之股本及購股權計劃於本年度之變動及相關原因之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截至二零一零年三月三十一日止年度內購買、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

於二零一零年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)之規定計算，本公司可向母公司權益持有人分派之儲備合共約728,706,000港元(二零零九年：約711,234,000港元)，其中約19,575,000港元已用作截至二零一零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1,013,448,000港元(二零零九年：約707,959,000港元)，可以繳足紅股形式派發。

主要客戶及供應商

於本回顧年度，本集團五大客戶之銷售額佔總銷售額37%(二零零九年：40%)，其中向最大客戶之銷售佔9%。本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額76%，其中最大供應商之採購額佔本年度總採購額27%。

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。

董事會報告 (續)

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，游育燕女士、王津先生及蕭炎坤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。

董事於合約中之權益

除財務報表附註8及42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。

董事會報告 (續)

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

於二零一零年三月三十一日，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：

於本公司股份之好倉：

董事姓名	個人權益	家族權益	所持股份或相關股份數目、 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 (g))
			公司權益	其他權益		
鄧清河先生	4,671,057	4,671,050 (附註 (a))	17,086,110 (附註 (b))	681,073,749 (附註 (c))	707,501,966	21.69%
游育燕女士	4,671,050	21,757,167 (附註 (d))	-	681,073,749 (附註 (e))	707,501,966	21.69%

董事會報告 (續)

於本公司購股權之相關股份之好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	未行使 購股權數目	行使期 (附註(f))	相關 股份數目	相關 股份總數	佔本公司 全部已發行 股本之概約 百分比 (附註(g)) %
陳振康	2.1.2008	1.7462	124,323	2.1.2009至 1.1.2013	124,323		
	8.1.2009	0.2823	248,654	8.1.2010至 7.1.2019	248,654	372,977	0.01

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) 以上由陳振康先生實益持有之購股權之行使期歸屬情況如下：
- | | |
|--------------|----------|
| 於授出日期滿第一個週年日 | 歸屬30% |
| 於授出日期滿第二個週年日 | 進一步歸屬30% |
| 於授出日期滿第三個週年日 | 歸屬餘下40% |
- (g) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一零年三月三十一日全部已發行股本3,262,467,540股每股面值0.05港元之股份計算。

董事會報告 (續)

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，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、相關股份或債券之權益及淡倉」、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，可藉購買股份或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。於截至二零一零年三月三十一日止年度內，並無購股權授出或獲行使。年內，計劃下之購股權變動詳情如下：

董事會報告 (續)

於截至二零一零年三月三十一日止年度內計劃之購股權變動

名稱或類別	授出日期	由於年內 進行公開發售、 二零一零年股本 重組及供股 而作出 之調整**		本年度內 已行使	於本期間 生效或註銷	於二零一零年 三月三十一日		購股權 行使期	每股行使價 港元
		二零零九年 四月一日 未獲行使	本期間內 已授出			未獲行使	未獲行使		
董事									
陳振康	2-1-2008	52,000	-	72,323	-	-	124,323	2/1/2009 - 1/1/2013*	1.7462 [#]
	8-1-2009	104,000	-	144,654	-	-	248,654	8/1/2010 - 7/1/2019	0.2823 ^{###}
		<u>156,000</u>	<u>-</u>	<u>216,977</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>372,977</u>		
其他僱員									
	1-3-2007	14,960,000	-	22,438,296	-	(5,456,115)	31,942,181	1/3/2007 - 28/2/2017	1.4900 [#]
	2-1-2008	234,000	-	325,469	-	-	559,469	2/1/2009 - 1/1/2013*	1.7462 [#]
	8-1-2009	576,000	-	833,762	-	(109,122)	1,300,640	8/1/2010 - 7/1/2019*	0.2823 ^{###}
		<u>15,770,000</u>	<u>-</u>	<u>23,597,527</u>	<u>-</u>	<u>(5,565,237)</u>	<u>33,802,290</u>		
總計		<u>15,926,000</u>	<u>-</u>	<u>23,814,504</u>	<u>-</u>	<u>(5,565,237)</u>	<u>34,175,267</u>		

附註：

* 根據計劃授出之購股權之歸屬情況如下：

於授出日期滿第一週年： 歸屬30%
 於授出日期滿第二週年： 進一步歸屬30%
 於授出日期滿第三週年： 歸屬餘下40%

** 調整乃基於(a)二零零九年五月七日完成公開發售(及紅股發行)「**公開發售**」，詳見本公司日期為二零零九年二月十三日之公佈及二零零九年三月三日之通函；及(b)分別於二零一零年二月二十三日及二零一零年三月十八日完成二零一零年股本重組及供股(及紅股發行)「**供股**」，詳見本公司日期為二零一零年一月十四日之公佈及二零一零年二月四日之通函。

基於公開發售，購股權之行使價由每股3.5625港元調整至每股1.0447港元，並於緊隨完成二零一零年股本重組及供股時進一步調整至每股1.4900港元。

董事會報告 (續)

** 基於公開發售，購股權之行使價由每股4.1750港元調整至每股1.2243港元，並於緊隨完成二零一零年股本重組及供股時進一步調整至每股1.7462港元。

*** 基於公開發售，購股權之行使價由每股0.6750港元調整至每股0.1979港元，並於緊隨完成二零一零年股本重組及供股時進一步調整至每股0.2823港元。

於本年報日期，根據計劃之尚未行使購股權總數為50,175,267份，佔本公司已發行股本1.54%。於本年報日期，根據計劃可供發行之股份總數為24,614,465股，佔本公司已發行股本0.75%。

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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年三月三十一日，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	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (%)
致力有限公司(「致力」)	(a)	實益擁有人	681,073,749	20.88
Trustcorp Limited	(a)	受控制公司權益	681,073,749	20.88
Newcorp Limited	(b)	受控制公司權益	681,073,749	20.88

董事會報告 (續)

附註：

- (a) 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。
- (b) Trustcorp Limited為Newcorp Ltd.全資擁有之附屬公司，因此，Newcorp Ltd.被視為擁有Trustcorp Limited所持有該等股份之權益。
- (c) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一零年三月三十一日全部已發行股本3,262,467,540股每股面值0.05港元之股份計算。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，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2,500,000港元(二零零九年：約800,000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19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。

董事會報告 (續)

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，旨在檢討及監督本集團之綜合財務申報程序及內部監控。審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。審核委員會由蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生(均為獨立非執行董事)組成，並由蕭炎坤先生擔任主席。

報告期後事項

本集團於報告期後發生之重要事項詳載於財務報表附註45。

核數師

截至二零一零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，二零一零年七月五日

獨立核數師報告



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(以下簡稱「我們」)已審核列載於第32頁至123頁宏安集團有限公司之財務報表，此財務報表包括於二零一零年三月三十一日之綜合及公司財務狀況表，及截至該日止年度的綜合全面收益表、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。

獨立核數師報告 (續)



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 貴集團於二零一零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

二零一零年七月五日

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	575,016	459,459
銷售成本		(403,983)	(326,391)
毛利		171,033	133,068
其他收入及收益	5	63,477	23,045
銷售及分銷開支		(8,268)	(4,713)
行政開支		(64,405)	(98,752)
其他開支		(107,153)	(72,561)
融資成本	7	(8,882)	(8,692)
出售附屬公司之收益	38(b)	—	170,881
重估投資物業公平值收益淨額	16	105,978	4,581
應佔聯營公司溢利及虧損		(9,049)	(55,227)
除稅前溢利	6	142,731	91,630
所得稅開支	10	(34,659)	(11,480)
本年度溢利		108,072	80,150
其他全面收益			
可供出售資產：			
公平值變動		34,671	—
減值虧損		21,184	—
		55,855	—
其他儲備：			
應佔聯營公司其他全面收益		5,608	1,161
於被視為出售聯營公司時解除		(10,621)	(4,661)
		(5,013)	(3,500)
外匯變動儲備：			
換算海外業務		(3,055)	10,979
於出售附屬公司時解除	38(b)	—	(20,481)
		(3,055)	(9,502)
本年度其他全面收益／(虧損)		47,787	(13,002)
本年度全面收益總額		155,859	67,148
本年度溢利應佔：			
母公司擁有人	11	108,073	55,409
少數股東權益		(1)	24,741
		108,072	80,150
全面收益總額應佔：			
母公司擁有人	11	155,860	40,106
少數股東權益		(1)	27,042
		155,859	67,148
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13		
基本		12.84港仙	26.86港仙
攤薄		12.84港仙	26.86港仙

股息詳情於財務報表附註12披露。

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	12,292	16,849
預付土地租金	15	3,086	3,171
投資物業	16	749,704	536,136
發展中物業	17	383,882	–
商譽	18	1,376	1,376
聯營公司權益	20	–	216,625
持至到期之金融資產	22	28,912	4,114
其他無形資產	23	12,120	18,180
可供出售投資	24	92,532	–
應收貸款及利息	27	142,371	281,241
已付租金按金	27	12,306	11,737
遞延稅項資產	34	377	555
總非流動資產		1,438,958	1,089,984
流動資產			
待出售物業	25	604,309	262,272
應收賬款	26	6,313	4,498
預付款項、按金及其他應收款項	27	223,553	46,720
持至到期之金融資產	22	4,018	–
按公平值經損益表入賬之股本投票	28	90,412	20,424
可收回稅項		237	107
現金及現金等同項目	29	484,026	483,707
列為待出售之非流動資產	20	88,873	–
總流動資產		1,501,741	817,728
流動負債			
應付賬款	30	18,132	18,076
其他應付款項及應計費用	31	26,424	20,542
已收按金及預收款項		74,418	73,359
計息銀行貸款	32	108,661	121,948
繁重合約撥備	33	200	1,960
應付稅項		16,932	6,064
總流動負債		244,767	241,949

綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動資產淨值		1,256,974	575,779
總資產減流動負債		2,695,932	1,665,763
非流動負債			
計息銀行貸款	32	724,299	310,137
繁重合約撥備	33	—	250
遞延稅項負債	34	18,015	3,196
總非流動負債		742,314	313,583
資產淨值		1,953,618	1,352,180
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	35	163,123	3,776
儲備	37(a)	1,790,099	1,348,007
		1,953,222	1,351,783
少數股東權益		396	397
權益總額		1,953,618	1,352,180

鄧清河
董事

陳振康
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

母公司擁有人應佔													
附註	已發行	股份	可供出售				外匯	認股權證	保留溢利	合計	少數股東		
	股本	溢價賬	實繳盈餘	投資重估	購股	變動儲備	儲備	其他儲備			權益	總股本	
	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	
於二零零八年四月一日	32,051	586,359	106,329	-	7,697	23,167	4,500	13,425	409,041	1,182,569	57,646	1,240,215	
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	(11,803)	-	(3,500)	55,409	40,106	27,042	67,148	
行使購股權	35	488	4,250	-	-	-	-	-	-	4,738	-	4,738	
出售附屬公司	38(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84,291)	(84,291)	
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		-	-	-	-	-	(4,500)	-	4,500	-	-	-	
已宣派二零零八年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	(7,868)	(7,868)	-	(7,868)	
股權結算購股權安排	36	-	-	-	225	-	-	-	-	225	-	225	
於二零零九年三月三十一日		<u>3,776</u>	<u>707,959*</u>	<u>149,755*</u>	<u>-</u>	<u>7,922*</u>	<u>11,364*</u>	<u>-</u>	<u>9,925*</u>	<u>461,082*</u>	<u>1,351,783</u>	<u>397</u>	<u>1,352,180</u>
於二零零九年四月一日		3,776	707,959	149,755	-	7,922	11,364	-	9,925	461,082	1,351,783	397	1,352,180
本年度全面收入總額		-	-	-	55,855	-	(3,055)	-	(5,013)	108,073	155,860	(1)	155,859
公開發售及公開發售紅股發行	35(a)(i)	18,881	94,405	-	-	-	-	-	-	113,286	-	113,286	
配售新股	35(a)(ii)	4,530	58,890	-	-	-	-	-	-	63,420	-	63,420	
供股及供股紅股發行	35(a)(iii)	135,936	165,843	-	-	-	-	-	-	301,779	-	301,779	
股份發行開支	35	-	(13,649)	-	-	-	-	-	-	(13,649)	-	(13,649)	
二零一零年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(8,156)	(8,156)	-	(8,156)	
已宣派二零零九年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(11,329)	(11,329)	-	(11,329)	
股權結算購股權安排	36	-	-	-	228	-	-	-	-	228	-	228	
於二零一零年三月三十一日		<u>163,123</u>	<u>1,013,448*</u>	<u>149,755*</u>	<u>55,855*</u>	<u>8,150*</u>	<u>8,309*</u>	<u>-</u>	<u>4,912*</u>	<u>549,670*</u>	<u>1,953,222</u>	<u>396</u>	<u>1,953,618</u>

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備1,790,099,000港元(二零零九年:1,348,007,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		142,731	91,630
已調整以下各項：			
融資成本	7	8,882	8,692
應佔聯營公司盈虧		9,049	55,227
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值計入損益之股本投票	6	(18,645)	39,208
衍生金融工具	6	—	(2,338)
來自非上市投資及應收貸款之			
銀行利息收入及利息收入		(19,801)	(5,195)
上市證券股息收入	5	(781)	(1,568)
出售附屬公司之收益	38(b)	—	(170,881)
超出業務合併成本之差額	5	—	(2,064)
確認遞延收益	5	(403)	(902)
出售按公平值計入損益之股本投票之			
虧損／(收益)·淨額	6	(898)	3,956
出售投資物業之虧損／(收益)		(5,720)	20
視為出售聯營公司之虧損	6	86,341	31,764
折舊	6	6,959	7,495
其他無形資產攤銷	6	6,060	6,060
預付土地租金攤銷	6	85	1,159
繁重合約撥備撥回淨額	6	(2,010)	(1,440)
物業、廠房及設備項目出售及撤銷虧損	6	15	—
一間附屬公司清盤之虧損		—	442
可供出售投資減值	6	21,184	—
應收賬款及其他應收款項淨額減值撥回		(387)	(491)
應計免租租金收入		—	512
重估投資物業公平值收益·淨額	16	(105,978)	(4,581)
以股權支付之購股權開支	6	228	225
		126,911	56,930
持作出售物業減少／(增加)		(342,037)	86,319
發展中物業增加		(383,882)	(27,861)
應收賬款、預付款項、按金及			
其他應收款項減少／(增加)		(671)	24,376
應付賬款增加／(減少)		56	(4,148)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		5,122	(1,463)
已收按金及預收款項增加		1,058	21,966
經營業務所得／(所用)現金		(593,443)	156,119

綜合現金流量表 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務所得／(所用)現金		(593,443)	156,119
已付利得稅		(8,924)	(15,670)
經營業務所得／(所用)現金淨額		(602,367)	140,449
投資活動之現金流量			
已收利息		14,634	4,710
上市證券股息收入		781	1,568
應收／給予聯營公司款項／貸款減少／(增加)		(8,553)	928
應收貸款增加淨額		(34,628)	(40,000)
收購附屬公司	38(a)	–	(61,832)
收購聯營公司額外權益		(16,759)	(26,318)
出售附屬公司之所得款項	38(b)	–	309,263
購入投資物業		(121,868)	(52,858)
購入物業、廠房及設備		(2,747)	(79,536)
購入可供出售投資		(1,510)	–
購入持至到期之金融資產		(28,313)	(4,156)
購入按公平值計入損益之股本投票		(69,387)	(44,360)
出售投資物業之所得款項		20,520	27,980
出售物業、廠房及設備項目所得款項		50	246
政府資助		–	82
預付土地租金		–	(405)
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股本投票之所得款項		16,718	26,050
投資活動所得／(所用)現金淨額		(231,062)	63,348

綜合現金流量表 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
融資活動之現金流量			
已付利息		(8,447)	(11,776)
已付股息		(19,485)	(7,868)
於行使購股權後發行股份之所得款項	35	—	4,738
配售新股之所得款項	35	63,420	71,127
公開發售及公開發售紅股發行之所得款項	35	113,286	—
供股及供股紅股發行之所得款項	35	301,779	—
股份發行開支	35	(13,649)	(4,584)
償還銀行貸款		(158,661)	(439,054)
新增銀行貸款		559,536	335,276
融資活動所得／(所用)現金淨額		837,779	(52,141)
現金及現金等同項目之增加淨額			
年初現金及現金等同項目		483,707	330,819
匯率變動之影響淨額		(4,031)	1,232
年終現金及現金等同項目		484,026	483,707
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	29	349,313	191,735
購入時到期日少於三個月之無抵押定期存款	29	134,713	291,972
		484,026	483,707

宏安集團有限公司

財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益	19	1,762,518	1,313,955
持至到期之金融資產	22	28,912	4,114
非流動資產總額		1,791,430	1,318,069
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	27	1,897	2,225
持至到期之金融資產	22	4,018	-
按公平值計入損益之股本投票	28	15,237	3,569
現金及現金等同項目	29	242,007	376,201
總流動資產		263,159	381,995
流動負債			
其他應付款項及應計費用	31	3,186	3,698
計息銀行貸款	32	52,500	105,300
總流動負債		55,686	108,998
流動資產淨值		207,473	272,997
總資產減流動負債		1,998,903	1,591,066
非流動負債			
計息銀行貸款	32	85,475	160,175
資產淨值		1,913,428	1,430,891
權益			
已發行股本	35	163,123	3,776
儲備	37(b)	1,750,305	1,427,115
總權益		1,913,428	1,430,891

鄧清河
董事陳振康
董事

財務報表附註

於二零一零年三月三十一日

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本投票乃按公平值計算。待出售之非流動資產按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬，詳情載於附註2.4。

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二零一零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。

上年度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)

於二零一零年三月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表採納下列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
香港財務報告準則第2號(修訂)	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
香港財務報告準則第7號(修訂)	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
香港財務報告準則第8號 香港財務報告準則第8號(修訂)*	經營分部 對香港財務報告準則第8號經營分部—披露有關分類資產之資料之修訂(已提早採納)
香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第18號(修訂)*	財務報表之呈列 對香港會計準則第18號收入—釐定實體以主事人或代理行事附錄之修訂
香港會計準則第23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)	借貸成本 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—可沽售金融資產工具及清盤時產生之責任之修訂
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	就建造房地產之協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第16號	對海外業務之淨投資進行對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第18號	轉讓客戶資產(於二零零九年七月一日起採納)
對香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)**	對多項香港財務報告準則之修訂

* 包括在對二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月頒佈)內。

** 本集團已採納全部於二零零八年十月頒佈之對香港財務報告準則之改進，惟對香港財務報告準則第5號待出售之非流動資產及已終止業務—出售於附屬公司之控制權益之計劃於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效除外。

除下文詳述有關香港財務報告準則第7號(修訂)、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號(修訂)及香港會計準則第1號(經修訂)之影響外，採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表有重大財務影響，亦無對於該等財務報表應用之會計政策有任何重大變動。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動 (續)

採納香港財務報告準則第7號(修訂)、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號(修訂)及香港會計準則第1號(經修訂)之主要影響如下：

(a) 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

香港財務報告準則第7號(修訂)規定須對公平值計量及流動資金風險作出額外披露。有關以公平值入賬之項目之公平值計量須就以公平值確認之所有金融工具，透過採用三層公平值架構得出之輸入來源按類別予以披露。此外，現須就第三層公平值計量以及公平值架構內各層間之重大轉撥進行期初與期終結餘間之對賬。有關修訂本亦釐清有關衍生工具交易及用作流動資金管理之資產之流動資金風險披露規定。公平值計量披露呈列於財務報表附註43，而經修訂流動資金風險之披露則呈列於財務報表附註44。

(b) 香港財務報告準則第8號經營分部及對香港財務報告準則第8號經營分部－披露有關分類資產之資料之修訂

取代香港會計準則第14號分部報告之香港財務報告準則第8號訂明實體應根據主要經營決策人就分配資源至各分部並評估其表現而獲得有關該實體項目之資料，以呈報其經營分部之資料。該準則亦要求披露有關分部所提供產品及服務、本集團經營業務所在地區及來自本集團主要客戶之收益之資料。本集團決定經營分部與先前根據香港會計準則第14號識別之業務分部一致。該等經修訂披露事宜包括如財務報表附註4所示之有關經修訂比較資料。

本集團已於該等財務報表提早採納對二零零九年香港財務報告準則之改進中頒佈對香港財務報告準則第8號之修訂，該準則作出澄清，只有當分部資產被計入首席經營決策人採用之計量時，方需呈報相關資產。

(c) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入多項財務報表之呈列及披露變更。經修訂準則將擁有人及非擁有人權益變動分開呈列。權益變動表僅包括與擁有人進行交易之詳情，而非擁有人權益變動則以單項呈列。此外，該準則引入全面收益表，須於單一報表或兩個相聯報表呈列已於損益確認之所有收支項目，連同直接於權益確認之所有其他已確認收支項目。本集團已選擇以單一報表呈列。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1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 — 首次採納者的額外豁免之修訂 ²
香港財務報告準則第1號(修訂)	對香港財務報告準則第1號首次採納者有關香港財務報告準則 第7號比較披露資料之有限豁免之修訂 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂)	對香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款—集團現金 結算以股份為基礎付款之交易之修訂 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	對香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股分類之修訂 ³
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：呈列及計量—合資格對沖 項目之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	對香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號 預付最低資金要求之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	終絕附有權益性工具之金融負債 ⁴
對香港財務報告準則第5號之修訂， 包括在對香港財務報告準則之 改進(於二零零八年十月頒佈)內	對香港財務報告準則第5號待出售之非流動資產及 已終止業務—出售於附屬公司之控制權益之計劃之 修訂 ¹
香港詮釋第4號(於二零零九年 十二月經修訂)	租約—釐定香港土地租約之租期 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈對二零零九年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。對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16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，而對香港財務報告準則第5號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂則於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則或詮釋均備有個別過渡性條文。香港會計師公會已於二零一零年五月進一步頒佈對二零一零年香港財務報告準則之改進，該準則於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(按適用)或其後開始之年度期間生效。

- 1 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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3號(經修訂)、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第27號(經修訂)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。

合營公司被視為：

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

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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。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。

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。

在綜合財務狀況表中，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全面收益表之損益賬及綜合儲備內。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。

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。遞延收益於綜合財務狀況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財務狀況表中確認為資產，起初以成本計量及其後以成本減累計減值虧損列賬。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

商譽(續)

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。

之前在綜合保留盈利中撇銷之商譽

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保留盈利中撇銷。於採納香港財務報告準則第3號後，有關商譽繼續在綜合保留盈利中撇銷，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，不會在全面收益表之損益賬中確認。

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，即時在綜合全面收益表之損益賬中確認。

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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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

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綜合全面收益表之損益賬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。

於各報告期終，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，乃於撥回期間計入全面收益表之損益賬，除非資產以重估值列賬，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)

獨立購入之無形資產於初始確認時按成本值計量。於業務合併中購入之無形資產成本為於收購日期之公平值。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財政年結日檢討一次。

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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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)一般於產生期間在全面收益表之損益賬中扣除。如屬達成確認條件之情況，主要檢查之開支於資產賬面值中撥充資本為一項重置。如物業、廠房及設備之重要部分須分階段重置，則本集團會按特定可用年期及折舊確認該等部分為個別資產。

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%

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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至少於各財政年結日予以檢討，並作調整(如適當)。

物業、廠房及設備項目及於初始確認時之任何重大部分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。出售或報廢所產生之收益或損失按銷售所得款項淨額減去該等資產賬面淨值後之差額確認於本年度全面收益表之損益賬中。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於使用生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步以成本(包括交易成本)列賬。於初次確認後，投資物業以反映於報告期終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，計入所產生年度之全面收益表之損益賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在全面收益表之損益賬中確認。

待出售之非流動資產及出售組合

如非流動資產及出售組合之賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用而收回，則列為待出售。就此而言，資產或出售組合必須以現況即時可供出售，惟僅受銷售該等資產或出售組合一般及慣常之條款所限，並須大有可能售出。

列作待出售之非流動資產及出售組合(投資物業、遞延稅項資產及金融資產除外)按賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。列為待出售之物業、廠房及設備及無形資產不予折舊或攤銷。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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全面收益表之損益賬。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)均按直線法按租用年期自全面收益表之損益賬中扣除。

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。

除非預期於正常經營周期後完成相關物業發展項目之工程，否則發展中物業均列為流動資產。於完工時，物業歸類為持作出售物業。

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。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

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、持至到期之投資及可供出售金融資產或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適當)。本集團於初始確認時釐定其金融資產之分類。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。

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。

本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收款項、應收貸款、報價及非報價金融工具以及衍生金融工具。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產之後續計量視乎其分類如下：

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。此分類包括本集團根據香港會計準則第39號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。除被指定為有效對沖工具，否則衍生工具(包括分開之內置衍生工具)亦分類為持作買賣。按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表按公平值入賬，而公平值變動則於全面收益表之損益賬內確認。淨公平值變動並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

本集團通過評價按公平值計入損益之金融資產(持作買賣)以確定近期銷售他們之意向是否仍然恰當。倘因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售之意向出現重大變化而未能買賣該等金融資產，則本集團將會選擇在此罕見情況下重列此等金融資產。根據資產之性質，按公平值計入損益之金融資產將被重列為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持至到期之投資。

內置於主合約中之衍生工具若其經濟特徵及風險與主合約並無密切關係將作為獨立衍生工具入賬，而主合約又非持作買賣或被指定為按公平值計入損益，則按公平值入賬。該等內置衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動於全面收益表之損益賬中確認。僅會於倘合約條款出現變動，而該變動根據合約須對現金流量作出重大修訂時，方會作出重估。

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。於初始計量後，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，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於全面收益表之損益賬確認為融資收入。減值虧損於全面收益表之損益賬確認為其他經營開支。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產(續)

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。攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於全面收益表之損益賬確認為財務收入。減值虧損於全面收益表之損益賬確認為融資成本。

可供出售之金融投資

可供出售之金融投資乃於上市債務證券之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投票乃既未分類為持作買賣亦未指定為按公平值計入損益之金融投資。該類別中之債務證券乃於無限期中持有並可能因流動資金之需要或因市況變動而出售之金融投資。

於首次確認後，可供出售之金融投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時於可供出售之投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於全面收益表之損益賬內確認為其他收入，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃於全面收益表之損益賬內確認為其他經營開支並撥離可供出售投資重估儲備。所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並按下文就「收入確認」載列之政策於全面收益表之損益賬內確認為其他收入。

當非上市股本證券之公平值由於(a)合理公平值估計範圍之變動相對該項投資而言實屬重大，或(b)上述範圍內之各種估計之概率未能合理評估及用以估算公平值；而未能可靠計量時，該等證券將按成本值減任何減值虧損列賬。

本集團就其可供出售金融資產，評估於近期之出售能力及其出售意圖是否仍然恰當。倘因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售之意向出現重大變化而未能買賣該等金融資產，則本集團將會選擇在此罕見情況下重列此等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收款項之定義且本集團有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至到期之能力及意圖，可將彼等重新列為貸款及應收款項。該實體須具備持有金融資產直至到期之能力及意圖，方可將彼等重新列為持至到期類別。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與估計現金流量間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至全面收益表之損益賬。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

解除確認金融資產

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

倘本集團已轉讓從資產收取現金流之權利或已訂立「過手」安排,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。在該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團保留權利及責任之基準下計量。

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。

金融資產減值

本集團於各個報告期終評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生之「虧損事件」),而該項虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響乃能夠可靠地估計,則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少,例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以金融資產之初始實際利率(即初次確認時計算之實際利率)折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為當前實際利率。

該資產之賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於全面收益表之損益賬確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回不可實現，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回未來撇清，該項收回將計入全面收益表之損益賬。

可供出售金融投資

就可供出售金融資產而言，本集團會於每個報告期終評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當發生可供出售資產減值時，成本(抵銷任何本金償付及攤銷)與現有公平值，扣減之前曾被確認在全面收益表之損益賬之任何減值損失之差額，將撥離其他全面收益，並在全面收益表之損益賬中確認。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

倘股本投票被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是相對於投資原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在全面收益表之損益賬內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於全面收益表之損益賬內確認。列為可供出售之股本投資之減值虧損不可透過全面收益表之損益賬撥回，而其公平值於減值後之增加部份會直接於其他全面收益中確認。

金融負債

初步確認及計量

香港會計準則第39號中涉及之金融負債按適當之形式劃分為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸或於有效對沖中指定為對沖工具之衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、財務擔保合約、衍生金融工具以及計息貸款及借貸。

後續計量

金融負債之計量視乎其分類如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在全面收益表之損益賬內確認。

攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於全面收益表之損益賬確認為融資成本。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債(續)

財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約即要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按公平值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期終之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合約。

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，則在全面收益表之損益賬中確認。

金融工具之公平值

存在活躍市場之金融工具，應當採用活躍市場中之報價或者交易商報價(好倉用買入價，淡倉用賣出價)釐定其公平值，且不扣除交易成本。對於不存在活躍市場之金融工具，本集團採用合適之估值法確定其公平值，估值技術包括參考最近進行之市場交易中使用之價格；參照大致相同之另一工具之當前市值；現金流量貼現法及期權定價模型等。

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、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。

就編撰財務狀況表而言，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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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報告期終之現值。已折現現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入全面收益表之損益賬之「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。於損益賬外確認之所得稅相關項目於損益表外(不論在其他全面收益或直接於權益)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，所依據稅率(及稅法)於報告期終已制定或實質上已頒佈，且已考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期終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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅(續)

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

- 有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因在一項非業務合併交易中首次確認資產或負債而產生，並在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及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報告期終進行審閱，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。未確認之遞延稅項資產於報告期終重新評估，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報告期終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全面收益表之損益賬中。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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；
- (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精確地折現至金融資產賬面淨值之利率；
- (f) 來自出售上市證券之收入在交易當日確認；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」)。

對於二零零二年十一月七日之後授出之購股權，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。

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內確認。在歸屬日期前，每個報告期終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。在某一期間內在全面收益表之損益賬內扣除或進賬，乃反映累計開支在期初與期終確認時之變動。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份支付之交易 (續)

對於已授出但最終未歸屬之購股權，不會確認任何開支，但視乎市場或非歸屬條件而決定歸屬與否之以股權支付之交易則除外。對於該類以股權支付之交易而言，只要所有其他績效及／或服務條件已經達成，不論市場或非歸屬條件是否達成，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，且已符合已授出購股權之原定條款，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交易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。

如以股權支付之購股權被註銷，則被視為在註銷當日已歸屬，而尚未就該已授出購股權確認之任何費用須即時予以確認。此包括本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件未獲達成時之任何已授出購股權。然而，倘有一項新授出購股權取代已經註銷已授出購股權，及於授出當日被指定為該已授出購股權之替代品，則該已註銷購股權及新授出購股權均被視為原已授出購股權之改動（見前一段所述）。所有以股權支付交易之購股權，其註銷之處理均為相同。

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全面收益表之損益賬扣除。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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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投資收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生之期內列賬開支。借貸成本包括實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

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。本集團實體錄得之外幣交易初步以交易日期各自之功能貨幣匯率記錄。以外幣計值之貨幣資產及負債，按報告期終之匯率再換算為功能貨幣。所有差額計入全面收益表之損益賬。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。於報告期終，該等公司之資產及負債按報告期終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。所得出匯兌差額於其他全面收益確認，並累計於匯兌波動儲備。出售外國業務時，於有關該特定外國業務之其他全面收益組成部分，在全面收益表之損益賬中確認。

因收購外國業務產生之任何商譽及因收購產生之資產及負債賬面值之公平值調整乃視為外國業務之資產及負債，並按報告期終之匯率換算。

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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計

在編製本集團之財政報表時，管理層須於報告期終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商用物業租約。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

於報告期終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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

非金融資產減值(商譽除外)

本集團會於各報告期終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。當資產賬面值或現金產品單位高於其可收回金額時，則出現減值。可收回金額為公平值減銷售成本與其使用價值之較高者。公平值減銷售成本乃根據來自類似資產或可觀察市價減出售資產之增量成本之公平交易之有約束力銷售交易之可用數據計算。管理層計算使用價值時，必須估計資產或現金產生單位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。

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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

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。

可供出售投資之減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對減值作出假設來釐定應否於全面收益表之損益賬確認減值。於二零一零年三月三十一日，已就可供出售投資確認減值虧損21,184,000港元(二零零九年：無)。

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)

於二零一零年三月三十一日

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，六個報告經營分類如下：

- (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；及
- (f) 買賣農副產品分類指農副產品之批發及零售。

管理層分別監察經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據報告分類溢利／(虧損)評價，而報告分類溢利／(虧損)為經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方式。經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本、總辦事處及企業收益及開支以及應佔聯營公司溢利及虧損則入該項計算中。

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)

於二零一零年三月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

有關該等報告分類及其相關經修訂比較資料之資料列於下文。

報告分類資料

	物業發展		物業投資		中式城市		商場及停車場		發展商建造已批發市場		買賣發展品		綜合	
	二零一零年 千港元	二零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零九年 千港元
分類收入:														
銷售予外區顧客	225,575	129,630	43,042	13,421	207,725	168,387	13,317	13,378	21,765	48,639	63,592	86,004	575,016	459,459
分類業務之間之銷售	-	-	-	-	-	-	240	240	-	-	-	-	240	240
其他收入	187	15,669	116,013	(56,383)	2,240	5,138	636	385	138	221,969	5	1	119,219	186,779
合計	<u>225,762</u>	<u>145,299</u>	<u>159,055</u>	<u>(42,962)</u>	<u>209,965</u>	<u>173,525</u>	<u>14,193</u>	<u>14,003</u>	<u>21,903</u>	<u>270,608</u>	<u>63,597</u>	<u>86,005</u>	<u>694,475</u>	<u>646,478</u>
對銷分類之間之銷售													(240)	(240)
企業及未分配收入													30,435	6,533
合計													<u>724,670</u>	<u>652,771</u>
分類業績	<u>54,026</u>	<u>27,404</u>	<u>149,356</u>	<u>(44,969)</u>	<u>21,945</u>	<u>29,525</u>	<u>1,587</u>	<u>3,650</u>	<u>2,947</u>	<u>223,756</u>	<u>(6,215)</u>	<u>(1,936)</u>	<u>223,646</u>	<u>237,430</u>
利息收入													19,801	5,195
融資成本													(8,882)	(8,692)
企業及未分配收入及													(92,785)	(87,076)
開支淨額													(9,049)	(55,227)
應佔聯營公司溢利及													142,731	91,630
虧損													(34,659)	(11,480)
除稅前溢利													<u>108,072</u>	<u>80,150</u>
稅項														
本年溢利														

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

報告分類資料 (續)

其他分類資料：	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農產品批發市場		買入農產品		報告分類計		企業及其他		綜合	
	二零一零年 千港元	二零九零年 千港元																
折舊及攤銷	226	1,294	73	9	5,769	5,687	1	8	6,193	7,198	69	47	12,331	14,243	1,089	773	13,420	15,016
應收賬款及其他應收	-	-	-	-	(122)	183	-	-	-	-	-	-	(122)	183	(265)	(674)	(387)	(491)
款項減值/(撥回減值)淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,184	-	21,184	-
可供出售投資減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,740	171	508,497	158,337
資本開支	383,882	589	121,474	71,045	1,219	1,731	-	-	37	84,800	145	1	506,757	158,166	-	-	105,978	4,581
投資物業之公平值收益/(虧損)	-	-	108,738	(58,601)	(2,760)	2,040	-	-	-	61,142	-	-	105,978	4,581	-	-	18,645	(39,208)
按公平值計入損益之	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,645	(39,208)	18,645	(39,208)
股本投資之公平值收益/(虧損)淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司之收益	-	15,661	-	-	-	-	-	-	-	155,220	-	-	-	170,881	-	-	-	170,881
聯營公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,873	216,625	88,873	216,625
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,049)	(55,227)	(9,049)	(55,227)

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

4. 地區分類資料(續)

地區分類

(a) 銷售予外界顧客

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	559,246	417,753
中國內地	15,770	41,706
	<u>575,016</u>	<u>459,459</u>

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

(b) 非流動資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	1,087,858	649,748
中國內地	74,602	142,589
	<u>1,162,460</u>	<u>792,337</u>

以下非流動資產資料乃按資產所在地作出，不包括財務工具及遞延稅項資產。

有關一名主要客戶之資料

截至二零一零年三月三十一日止年度，並無任何單一外界客戶之收入佔總收入10%或以上。截至二零零九年三月三十一日止年度，收入75,000,000港元來自物業發展分類向一名單一客戶作出之銷售。

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；售出貨品之發票淨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)

於二零一零年三月三十一日

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
分租收入	193,294	150,975
物業管理費收入	12,670	16,591
銷售貨品	63,592	86,004
提供服務	—	52
租金總收入	79,885	76,207
出售物業	225,575	129,630
	575,016	459,459
其他收入		
銀行利息收入	483	3,217
非上市投資之利息收入	825	378
應收貸款之利息收入	18,493	1,600
上市證券之股息收入	781	1,568
收地補償	—	4,259
管理費收入	5,819	1,914
其他	10,118	7,143
	36,519	20,079
收益		
出售按公平值計入損益之股本投資之收益淨額	898	—
按公平值計入損益之股本投資之公平值收益淨額	18,645	—
匯兌收益淨額	1,292	—
確認遞延收益	403	902
出售投資物業之收益	5,720	—
超出業務合併成本之差額(附註38(a))	—	2,064
	26,958	2,966
其他收入及收益	63,477	23,045

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

		本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
	附註		
核數師酬金		1,800	2,200
出售存貨成本		68,535	86,401
提供服務成本		184,385	151,413
出售物業成本		151,063	88,577
折舊	14	7,275	7,797
減：政府資助 [#]		(316)	(302)
		6,959	7,495
土地及樓宇按經營租約之最低租金		131,393	99,008
預付土地租金攤銷	15	85	1,159
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		54,644	68,192
以股本支付之購股權開支		228	225
退休金計劃供款		1,502	1,528
		56,374	69,945
租金總收入，已扣營業稅		(79,885)	(76,207)
收租投資物業產生之 直接經營開支(包括維修及保養)		4,674	1,146
		(75,211)	(75,061)
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值計入損益之股本投資		(18,645)	39,208
衍生金融工具		—	(2,338)
可供出售投資減值*		21,184	—
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損*		15	—
出售按公平值計入損益之 股本投資之虧損／(收益)淨額		(898)	3,956
視為出售聯營公司之虧損*		86,341	31,764
繁重合約撥回淨額	33	(2,010)	(1,440)
匯兌差額淨額		(1,292)	5,523
撥回其他應收款項減值*		(265)	(733)
應收賬款減值／(減值撥回)*		(122)	242

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

6. 除稅前溢利(續)

- * 開支計入綜合全面收益表「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財務狀況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。

7. 融資成本

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款及透支之利息	9,230	13,134
減：資本化利息	(348)	(4,442)
	<u>8,882</u>	<u>8,692</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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	9,862	9,857
表現花紅*	2,087	2,016
以股本支付之購股權開支	39	42
退休金計劃供款	86	86
	<u>12,074</u>	<u>12,001</u>
	<u>12,845</u>	<u>12,772</u>

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

8. 董事酬金 (續)

* 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。

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全面收益表之損益賬中按歸屬期確認，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

	薪金、 津貼及 袍金	實物利益	表現花紅	股權結算 購股權利益	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
二零一零年						
執行董事：						
鄧清河先生	-	4,151	346	39	12	4,548
游育燕女士	-	4,019	247	-	12	4,278
陳振康先生	-	1,692	1,494	-	62	3,248
	<u>-</u>	<u>9,862</u>	<u>2,087</u>	<u>39</u>	<u>86</u>	<u>12,074</u>
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
	<u>771</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>771</u>
	<u>771</u>	<u>9,862</u>	<u>2,087</u>	<u>39</u>	<u>86</u>	<u>12,845</u>

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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 購股權利益 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
	<u>-</u>	<u>9,857</u>	<u>2,016</u>	<u>42</u>	<u>86</u>	<u>12,001</u>
獨立非執行董事：						
李鵬飛博士， <i>CBE</i> ， <i>BS</i> ， <i>FHKIE</i> ， 太平紳士	297	-	-	-	-	297
王津先生， <i>MBE</i> ，太平紳士	217	-	-	-	-	217
蕭炎坤先生， <i>S.B.St.J.</i>	117	-	-	-	-	117
蕭錦秋先生	140	-	-	-	-	140
	<u>771</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>771</u>
	<u>771</u>	<u>9,857</u>	<u>2,016</u>	<u>42</u>	<u>86</u>	<u>12,772</u>

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零零九年：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(二零零九年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及津貼	1,903	2,105
表現花紅	402	536
股權結算購股權開支	24	13
退休金計劃供款	56	56
	<u>2,385</u>	<u>2,710</u>

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

9. 首五名最高薪僱員 (續)

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全面收益表之損益賬中按歸屬期確認，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。

酬金屬於下列範圍之並非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

10. 所得稅

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% (二零零九年：16.5%)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計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	18,507	5,658
過往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>526</u>	<u>(11,195)</u>
	19,033	(5,537)
即期稅項－中國		
年內稅項開支	629	3,375
遞延(附註34)	<u>14,997</u>	<u>13,642</u>
本年度稅項開支總額	<u>34,659</u>	<u>11,480</u>

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

10. 所得稅 (續)

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	142,731	91,630
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	23,879	23,706
特別省份或地方當局頒佈之較低稅率	(72)	(445)
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	526	(11,195)
應佔聯營公司之溢利及虧損	1,493	8,668
毋須課稅收入	(19,351)	(31,737)
不可扣減稅項之開支	34,596	16,035
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	(4,673)	(744)
未確認稅項虧損	2,613	4,465
其他	(4,352)	2,709
按本集團實際稅率計算之稅項開支	34,659	11,480

11. 母公司擁有人應佔溢利／(虧損)

本公司財務報表中處理截至二零一零年三月三十一日止年度之母公司擁有人應佔綜合溢利包括溢利36,958,000港元(二零零九年：虧損17,274,000港元)(附註37(b))。

12. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中期—每股普通股0.3港仙(二零零九年：無)	8,156	—
擬派末期—每股普通股0.6港仙 (二零零九年：0.50港仙)	19,575	11,329
	27,731	11,329

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

12. 股息 (續)

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擁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、公開發售、供股及與公開發售及供股相關之紅股發行)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通擁有人年內應佔溢利計算，而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、公開發售、供股及與公開發售及供股相關之紅股發行)計算。

並無對截至二零一零年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整，原因是未行使購股權之影響對所示每股基本盈利金額具反攤薄效應。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之母公司 普通權益持有人應佔溢利	108,073	55,409

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	二零一零年	二零零九年 (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*	841,718,576	206,262,109
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	—	20,563
	<u>841,718,576</u>	<u>206,282,672</u>

- * 二零一零年及二零零九年之普通股加權平均數已就於二零一零年二月二十三日進行每五股合併為一股股份之股份合併、於二零零九年五月七日進行之公開發售及其相關紅股發行，以及於二零一零年三月十八日進行之供股及其相關紅股發行而作出追溯調整。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及辦公室設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
二零一零年三月三十一日						
於二零零九年三月三十一日及 於二零零九年四月一日：						
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	<u>13,743</u>	<u>561</u>	<u>571</u>	<u>1,378</u>	<u>596</u>	<u>16,849</u>
於二零零九年四月一日，						
扣除累積折舊	13,743	561	571	1,378	596	16,849
添置	686	111	236	-	1,714	2,747
出售及撤銷	(55)	(2)	(7)	-	(1)	(65)
年內折舊撥備	(5,552)	(185)	(301)	(484)	(753)	(7,275)
外匯調整	9	1	15	11	-	36
於二零一零年三月三十一日， 扣除累積折舊	<u>8,831</u>	<u>486</u>	<u>514</u>	<u>905</u>	<u>1,556</u>	<u>12,292</u>
於二零一零年三月三十一日：						
按成本	64,280	1,149	33,595	2,839	5,284	107,147
累積折舊	(55,449)	(663)	(33,081)	(1,934)	(3,728)	(94,855)
賬面淨值	<u>8,831</u>	<u>486</u>	<u>514</u>	<u>905</u>	<u>1,556</u>	<u>12,292</u>

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

	樓宇	租賃物業裝修	廠房及機器	傢俬、裝置 及辦公室設備	汽車	電腦設備	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零九年三月三十一日								
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(a))	-	225	-	-	-	-	-	225
出售附屬公司(附註38(b))	(511)	-	(12,052)	(1,088)	(1,346)	-	(191,206)	(206,203)
出售及撤銷	-	(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)	-
撥往投資物業(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)

於二零一零年三月三十一日

15. 預付土地租金

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之賬面值	3,256	180,491
添置	–	405
年內攤銷	(85)	(1,159)
出售附屬公司(附註38(b))	–	(181,056)
外匯調整	–	4,575
	3,171	3,256
於三月三十一日之賬面值		
計入預付款項、按金及其他應收款項之 即期部份(附註27)	(85)	(85)
	3,086	3,171
非即期部份		

本集團之租賃土地位於香港，並以中期租約持有。

16. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之賬面值	536,136	555,199
添置	121,868	77,884
收購附屬公司(附註38(a))	–	98,766
年內出售	(14,800)	(28,000)
出售附屬公司(附註38(b))	–	(188,099)
轉撥自在建工程(附註14)	–	12,559
公平值調整收益淨額	105,978	4,581
外匯調整	522	3,246
	749,704	536,136
於三月三十一日之賬面值		

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

16. 投資物業(續)

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：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期租約：		
— 香港	179,680	154,000
中期租約：		
— 香港	498,231	308,572
— 中國大陸	71,793	73,564
	570,024	382,136
	749,704	536,136

本集團之投資物業於二零一零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第三方及本公司一位董事，其他詳情載於財務報表附註40及42。

於二零一零年三月三十一日，本集團賬面總值達651,910,000港元(二零零九年：420,572,000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，截至二零一零年三月三十一日止已動用其中約349,355,000港元(二零零九年：432,085,000港元)(附註32)。

本集團投資物業之其他詳情載於第124至130頁。

17. 發展中物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之賬面值	—	288,405
添置(包括開發成本及資本化利息)	383,882	32,302
轉撥至持作出售物業(附註25)	—	(320,707)
於三月三十一日之賬面值	383,882	—

於二零一零年三月三十一日，本集團賬面總值達383,882,000港元(二零零九年：無)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，截至二零一零年三月三十一日止已動用其中282,050,000港元(二零零九年：無)(附註32)。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

18. 商譽

本集團

	收購共同控制 實體產生之商譽 千港元
於二零零九年及二零一零年三月三十一日：	
成本	1,376
累計減值	—
	<hr/>
賬面淨值	<u>1,376</u>

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。

於二零一零年三月三十一日，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(二零零九年：21,775,000港元)。

商譽減值測試

就減值測試而言，收購共同控制實體產生之商譽已分配至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12% (二零零九年：15%)。

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及反映出與有關單位相關之特定風險。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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)	2,065,701	1,656,473
給予附屬公司之貸款－附註(ii)	109,286	11,383
應付附屬公司款項－附註(i)	(393,355)	(314,025)
	1,852,632	1,424,831
減值－附註(iii)	(90,114)	(110,876)
	1,762,518	1,313,955

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、按香港上海滙豐銀行有限公司所報之香港最優惠利率(二零零九年：年利率3厘)計息及無固定還款期。該等款項之賬面值與其公平值相若。
- (iii) 減值主要與應收多年蒙受虧損或已終止業務的附屬公司款項及給予該等附屬公司之貸款有關。

於報告期終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 普通股本面值	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

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

19. 附屬公司權益 (續)

於報告期終之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
有邦有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
同明有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業發展
誼堅有限公司	香港	普通股2港元	-	100	物業投資
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
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
港威龍有限公司	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

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

19. 附屬公司權益 (續)

於報告期終之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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
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

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

19. 附屬公司權益 (續)

於報告期終之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
新嘉投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
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
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
天灃有限公司	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
昇迅有限公司	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

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

19. 附屬公司權益 (續)

於報告期終之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
True Noble Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1港元	-	100	放債
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
宏安管理有限公司 (前稱得年管理有限公司)	香港	普通股1港元	-	100	管理及分租物業
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
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

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

19. 附屬公司權益(續)

於報告期終之主要附屬公司之詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
雲圖蔬菜批發有限公司	香港	普通股1港元	-	100	農產品批發
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
威富利有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資

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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

20. 聯營公司權益

	附註	本集團		本公司	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔資產淨值		80,320	219,685	—	—
遞延收益		—	(2,418)	—	—
		80,320	217,267	—	—
應收聯營公司款項	(i)	8,553	248	—	252
應付聯營公司款項	(i)	—	(887)	—	—
		88,873	216,628	—	252
減值撥備		—	(3)	—	—
		88,873	216,625	—	252
分類為持作出售	(ii)	(88,873)	—	—	—
		—	216,625	—	252
於三月三十一日之上市股份市值		不適用	67,984	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) 於二零一零年四月十五日，本集團與常州凌家塘宏進物流發展有限公司(「常州物流」)之其他股東訂立兩份股權轉讓協議(「出售協議」)，以出售其所持常州物流之50%股本權益，總代價約為人民幣80,000,000元(相等於90,348,000港元)。出售收益(未扣開支)預計約為15,000,000港元。

由於本集團於二零零九年三月三十一日前已致力實行出售計劃，故於二零一零年三月三十一日，本集團於常州物流之權益分類為持作出售非流動資產，並於綜合財務狀況表列為流動資產。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

20. 聯營公司權益 (續)

於報告期終之主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	已發行股份／註冊 股本詳情	成立／ 經營地點	本集團應佔 擁有權益 百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
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	50	40	開發及管理農副 產品批發市場

以下為摘錄自本集團之聯營公司之財務報表／管理賬目之財務資料概要：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產	168,713	950,638
負債	(9,259)	(160,218)
收入	—	496,151
溢利／(虧損)	2,822	(348,924)

由於位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)年內發行新股，故本集團於位元堂控股所持之權益由26.21%被攤薄至8.68%。本集團就此項被視作出售位元堂控股權益而虧損86,341,000港元，而本集團於位元堂控股所持餘下權益重新分類為可供出售投資。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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	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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產	72,198	75,650
流動資產	11,124	6,401
流動負債	(4,306)	(4,536)
非流動負債	—	(408)
淨資產	79,016	77,107
總收入	15,132	17,364
總支出	(13,788)	(11,703)
本年度溢利	1,344	5,661

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

22. 持至到期之金融資產

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市債務投資，按經攤銷成本	32,930	4,114
減：分類流動資產之非上市債務投資	(4,018)	-
	<u>28,912</u>	<u>4,114</u>

23. 其他無形資產

	本集團 市場經營權	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之賬面值	18,180	24,240
年內攤銷	(6,060)	(6,060)
於三月三十一日之賬面值	<u>12,120</u>	<u>18,180</u>

24. 可供出售投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按公平值之香港上市股本投資	<u>92,532</u>	-

本集團於年內於其他全面收入確認的可供出售投資之總收益為34,671,000港元(二零零九年：無)。

以上投資包括股本證券投資，該等投資指定為可供出售金融資產，並無固定到期日或票息率。

持作可供出售投資之上市股本證券之公平值乃按市場報價計算。

上市股本投資市值於年內大幅下跌。董事認為，有關跌勢展示上市股本投資已減值，並已於綜合全面收益表之其他全面收益確認減值虧損21,184,000港元(二零零九年：無)。

本集團上市可供出售股本投資於該等財務報表批准日期之市值約為76,623,000港元。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

25. 持作出售物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之賬面值	262,272	27,885
添置	486,312	-
由發展中物業轉撥(附註17)	-	320,707
年內出售物業	(144,275)	(86,320)
於三月三十一日之賬面值	604,309	262,272

於二零一零年三月三十一日，本集團賬面總值達596,202,000港元(二零零九年：240,908,000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，截至二零一零年三月三十一日止已動用其中約398,504,000港元(二零零九年：192,975,000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131頁。

26. 應收賬款

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團			
	二零一零年		二零零九年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
90日內	6,065	94	4,279	90
91日至180日	155	2	251	5
180日以上	212	4	239	5
	6,432	100	4,769	100
減：減值	(119)		(271)	
	6,313		4,498	

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)

於二零一零年三月三十一日

26. 應收賬款 (續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之結餘	271	88
減值虧損撥回	(122)	(216)
已確認之減值虧損	-	458
撤銷為不可收回之金額	(30)	(59)
	<u>119</u>	<u>271</u>
於三月三十一日之結餘	<u>119</u>	<u>271</u>

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未過期或減值	6,065	4,240
過期少於90日	155	66
過期91至180日	93	192
	<u>6,313</u>	<u>4,498</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)

於二零一零年三月三十一日

27. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
預付款項		4,216	11,184	633	1,489
預付土地租金(附註15)		85	85	—	—
按金		21,905	17,024	82	162
其他應收款項		10,513	4,375	1,182	574
給予位元堂控股貸款	(i)	—	25,000	—	—
給予利來貸款	(ii)	135,000	40,408	—	—
給予至寶貸款	(iii)	203,200	238,200	—	—
應收貸款，有抵押	(iv)	678	990	—	—
應收貸款，無抵押	(iv)	8,283	8,347	—	—
		383,880	345,613	1,897	2,225
減：減值	(v)	(5,650)	(5,915)	—	—
		378,230	339,698	1,897	2,225
減：列作非流動資產之 應收貸款及利息		(142,371)	(281,241)	—	—
列作非流動資產之租金按金		(12,306)	(11,737)	—	—
		223,553	46,720	1,897	2,225

附註：

- (i) 於二零零九年三月三十一日之貸款乃無抵押，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。
該等貸款乃無抵押，按年利率介乎6厘至8厘計息，並須於每次提取日期起兩年至三年內償還。
- (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」，利來之重要投資)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股權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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

27. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (iv) 該等應收貸款乃根據實際利率介乎4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。

應收貸款678,000港元乃以借款人兩家全資附屬公司之股份押記作抵押。

- (v) 計入以上其他應收款項之減值撥備及應收貸款為賬面總值達5,650,000港元(二零零九年：5,915,000港元)之應收款項個別減值撥備5,650,000港元(二零零九年：5,915,000港元)。

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。

28. 按公平值計入損益之股本投資

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按公平值之上市股本投資：				
香港	87,078	17,931	15,237	2,565
其他地方	3,334	2,493	-	1,004
	90,412	20,424	15,237	3,569

以上於二零零九年及二零一零年三月三十一日之股本投資乃分類為持作買賣。

本集團及本公司於該等財務報表批准日期的上市股本投資之市值分別約為72,430,000港元及11,912,000港元。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

29. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及銀行結餘	349,313	191,735	131,749	98,328
定期存款	134,713	291,972	110,258	277,873
現金及現金等同項目	484,026	483,707	242,007	376,201

本集團於報告期終以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為19,419,000港元(二零零九年：35,323,000港元)。人民幣不得自由兌換。但是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。

30. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
90日內	18,132	18,076

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)

於二零一零年三月三十一日

31. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他應付款項	13,681	10,135	2,030	780
應計費用	12,743	10,407	1,156	2,918
	26,424	20,542	3,186	3,698

其他應付款項乃不計息，一般並無信貸期。以上其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

32. 計息銀行貸款

本集團

	二零一零年			二零零九年		
	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 – 1.8)/ 最優惠利率 – (2.6 – 3.15)	2011	108,661	HIBOR+ (0.85 – 2.25)/ 最優惠利率 – (2.6 – 3.15)	2010	121,948
非即期部份： 銀行貸款—有抵押	HIBOR+ (0.85 – 1.8)/ 最優惠利率 – (2.6 – 3.15)	2011-2028	724,299	HIBOR+ (0.85 – 2.25)/ 最優惠利率 – (2.6 – 3.15)	2010-2028	310,137
			832,960			432,085

本公司

	二零一零年			二零零九年		
	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 – 1.75)	2011	52,500	HIBOR+ (1 – 2.5)	2010	105,300
非即期部份： 銀行貸款—有抵押	HIBOR+ (1.45 – 1.75)	2011-2028	85,475	HIBOR+ (1 – 2.25)	2010-2028	160,175
			137,975			265,475

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

32. 計息銀行貸款(續)

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分析如下：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	108,661	121,948	52,500	105,300
第二年內	97,716	81,292	30,875	67,300
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	193,336	108,836	24,000	58,275
五年後	433,247	120,009	30,600	34,600
	832,960	432,085	137,975	265,475

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25)作抵押。

此外，本公司已於報告期終就本集團最多達723,461,000港元(二零零九年：252,325,000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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之賬面值	2,210	3,650
年內已動用款項	(2,010)	(1,440)
於三月三十一日之賬面值	200	2,210
分類為流動負債之部份	(200)	(1,960)
長期部份	-	250

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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
於二零零八年四月一日	1,521	7,105	-	8,626
年內扣自／(記入)全面收益表之損益賬之 遞延稅項(附註10)	(1,029)	10,601	283	9,855
出售附屬公司(附註38(b))	-	(15,285)	-	(15,285)
於二零零九年三月三十一日及四月一日	492	2,421	283	3,196
年內扣自／(記入)全面收益表之 損益之遞延稅項(附註10)	3,061	11,758	-	14,819
於二零一零年三月三十一日	3,553	14,179	283	18,015

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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
於二零零八年四月一日	397	639	244	3,062	4,342
年內扣自全面收益表之 損益賬之遞延稅項 (附註10)	(397)	(274)	(54)	(3,062)	(3,787)
於二零零九年三月三十一日 及四月一日	-	365	190	-	555
年內扣自全面收益表之 損益之遞延稅項 (附註10)	84	(72)	(190)	-	(178)
於二零一零年三月三十一日	84	293	-	-	377

本集團在香港產生稅項虧損約76,098,000港元(二零零九年：107,576,000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，且被認為不可能有應課稅溢利用作抵銷稅項虧損。

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)

於二零一零年三月三十一日

35. 股本

股份

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定：		
4,000,000,000股(二零零九年：20,000,000,000股) 每股面值0.05港元(二零零九年：0.01港元)之普通股	200,000	200,000
已發行及繳足：		
3,262,467,540股(二零零九年：377,620,545股) 每股面值0.05港元(二零零九年：0.01港元)之普通股	163,123	3,776

股本於年內變動如下：

(a) 配售新股

- (i) 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(「公開發售紅股發行」)。

公開發售及公開發售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113,286,000港元(未計開支)。

- (ii) 於二零零九年十月十三日，本公司按每股0.14港元之價格向若干私人投資者配售合共453,000,000股新普通股，合共籌得63,420,000港元(未扣除費用)。

- (iii) 根據於二零一零年二月二十三日通過之普通決議案，本公司按認購價每股供股股份0.185港元供股發行1,631,233,962股供股股份(「供股」)，基準為每一股合併股份可獲發行三股供股股份，並按根據供股每接納三股股份可獲發行兩股紅股之基準發行紅股(「供股紅股發行」)。

供股及供股紅股發行已於二零一零年三月十六日成為無條件，而本公司合共集資301,779,000港元(未計開支)。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

35. 股本 (續)

股份 (續)

(b) 股份合併

根據於二零一零年二月二十三日通過之特別決議案，將本公司每五股每股面值0.01港元之已發行普通股合併為一股面值0.05港元之已發行股份，並將本公司每五股每股面值0.01港元之法定但未發行普通股合併為一股面值0.05港元之法定但未發行股份。

本公司於年內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
於二零零八年四月一日	6,410,233,640	32,051	586,359	618,410
行使購股權	97,680,000	488	4,250	4,738
配售新股	2,932,600,000	14,663	121,934	136,597
股份合併	(9,062,893,095)	-	-	-
資本削減	-	(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及四月一日	377,620,545	3,776	707,959	711,735
公開發售及公開發售紅股發行(a)(i)	1,888,102,725	18,881	94,405	113,286
配售新股(a)(ii)	453,000,000	4,530	58,890	63,420
供股及供股紅股發行(a)(iii)	2,718,722,886	135,936	165,843	301,779
股份合併(b)	(2,174,978,616)	-	-	-
股份發行開支	-	-	(13,649)	(13,649)
於二零一零年三月三十一日	<u>3,262,467,540</u>	<u>163,123</u>	<u>1,013,448</u>	<u>1,176,571</u>

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註36。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

36. 購股權計劃

本公司設立購股權計劃(「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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

36. 購股權計劃(續)

每名參與者可獲授權益上限(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。

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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

36. 購股權計劃(續)

本年度內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一零年		二零零九年	
	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	3.4502	15,926	0.1237	478,830
因公开发售及公开发售紅股 發行而產生之調整	—	38,382	—	—
因供股及供股紅股發行而產生之調整	—	24,427	—	—
因股份合併而產生之調整	—	(38,994)	—	(382,224)
年內失效	1.4663	(5,566)	—	—
年內已授出	—	—	0.6750	17,000
年內已行使	—	—	0.0485	(97,680)
於三月三十一日	1.4407	34,175	3.4502	15,926

年內並無購股權獲行使，而於二零零九年已行使購股權於行使日期之加權平均股價為每股0.0485港元。所授出之購股權之行使期由董事會釐定，並於歸屬期後開始為期三年。

於報告期末未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一零年		
購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
31,942	1.4900	1/3/2007至28/2/2017
684	1.7642	2/1/2009至1/1/2013
1,549	0.2823	8/1/2010至7/1/2019
34,175		

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

36. 購股權計劃(續)

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
<u>15,926</u>		

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

於二零零九年內已授出購股權之公平值為207,000港元，據此本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度確認購股權開支228,000港元(二零零九年：225,000港元)。

於二零零九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
預計股息率 (%)	1.00
預計波幅 (%)	60.00
無風險利率 (%)	1.40

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。

於報告期終，本公司根據計劃授出之未行使購股權為34,175,000份(二零零九年：15,926,000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34,175,000股(二零零九年：15,926,000股)額外之本公司普通股及額外股本1,708,750港元(二零零九年：159,000港元)，以及股份溢價47,592,000港元(二零零九年：54,789,000港元)(未計發行開支)。

於報告期終後，於二零一零年五月十二日，本公司一名董事及若干僱員因其於未來一年為本集團效力而獲授合共20,700,000份購股權。該等購股權之歸屬期介乎二零一一年五月十二日至二零一三年五月十二日，行使價為每股0.1620港元，行使期介乎二零一一年五月十二日至二零二零年五月十一日。本公司股份於授出日期之價格為每股0.1610港元。

於批准刊發本財務報表之日期，本公司根據計劃可予發行之購股權為29,314,000份，佔於該日期本公司已發行股本約0.90%。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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35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	總計 千港元
於二零零八年四月一日		586,359	121,364	7,697	4,500	362,386	1,082,306
本年全面收益總額		-	-	-	-	187,426	187,426
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		-	-	-	(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
於二零零九年三月三十一日及四月一日		707,959	164,790	7,922	-	546,444	1,427,115
本年全面收益總額		-	-	-	-	36,958	36,958
已宣派二零零九年末期股息	12	-	-	-	-	(11,329)	(11,329)
公開發售及公開發售紅股發行	35	94,405	-	-	-	-	94,405
二零一零年中期股息	12	-	-	-	-	(8,156)	(8,156)
配售新股	35	58,890	-	-	-	-	58,890
供股及供股紅股發行	35	165,843	-	-	-	-	165,843
股份發行開支	35	(13,649)	-	-	-	-	(13,649)
股權結算購股權安排	36	-	-	228	-	-	228
於二零一零年三月三十一日		1,013,448	164,790	8,150	-	563,917	1,750,305

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

37. 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。

38. 綜合現金流量表附註

(a) 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Everlong提供之貸款，現金代價為63,400,000港元。Everlong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。

Everlong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)
		<hr/> 65,464
於全面收益表之損益賬確認超出業務合併成本之差額		(2,064)
		<hr/>
以現金方式支付		<u>63,400</u>

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

38. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 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Everlong集團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	<u>(61,832)</u>

自收購以來，Everlong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。

(b) 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)

於二零一零年三月三十一日

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 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：

	附註	Strengthen Investments 集團 千港元	Shiney Day 集團 千港元	總計 千港元
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)
		<u>193,216</u>	<u>235,940</u>	<u>429,156</u>
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		–	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
		<u>197,800</u>	<u>150,000</u>	<u>347,800</u>
支付方式：				
現金		<u>197,800</u>	<u>150,000</u>	<u>347,800</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：

		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		<u>186,746</u>	<u>122,517</u>	<u>309,263</u>

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

39. 或然負債

於報告期終，未於財務報表撥備之或然負債如下：

(a)	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向財務機構作出之擔保	723,461	252,325

- (b) 如財務報表附註2.4「僱員福利」所詳述，於二零一零年三月三十一日，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應付最高金額可能為798,440港元(二零零九年：978,000港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於報告期終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。

於報告期終，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	224,237	151,003
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	201,019	146,983
五年以上	1,744	—
	427,000	297,986

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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。

於報告期終，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	117,263	67,875
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	238,967	71,554
五年以上	14,335	—
	370,565	139,429

41. 承擔

於報告期終，本集團就持作出售物業作出資本承擔6,991,000港元(二零零九年：27,818,000港元)。

於報告期終，本公司並無任何重大承擔。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	984	984
來自位元堂控股之收入：			
管理費	(ii)	996	996
利息	(iii)	744	423
來自位元堂控股之租金收入	(ii)	3,104	3,000
來自利來之管理費收入	(ii)	960	960
來自利來一家附屬公司之分租費收入	(ii)	6,771	5,835
來自中國農產品之管理費收入	(ii)	720	–
向位元堂控股支付之租金開支	(ii)	1,740	1,920
來自利來之利息收入	(iii)	4,662	408
來自至寶之利息收入	(iii)	12,322	–

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(二零零九年：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) 本集團就給予位元堂控股、利來及至寶之貸款收取利息，有關貸款之條款詳情分別載列財務報表附註27(i)、27(ii)及27(iii)。

- (b) 於報告期終，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)

於二零一零年三月三十一日

42. 關連人士交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員之補償

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	3,128	4,531
退休福利	68	80
	<u>3,196</u>	<u>4,611</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。

43. 公平值架構

本集團採用以下架構釐定及披露金融工具之公平值：

- 第一層：按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量之公平值
- 第二層：按估值方法計量之公平值，而有關估值方法之所有輸入值直接或間接為可觀察數據，並對已入賬公平值具有重大影響
- 第三層：按估值方法釐定之公平值，而有關估值方法之所有輸入值並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入值)得出，並對已入賬公平值具有重大影響

於二零一零年三月三十一日，本集團持有以下按公平值計量之金融工具：

於二零一零年三月三十一日按公平值計量之資產：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
可供出售投資	92,532	—	—	92,532
按公平值計入損益之股本投資	90,412	—	—	90,412
	<u>182,944</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>182,944</u>

於截至二零一零年三月三十一日止年度，第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，第三層亦無公平值計量轉入或轉出。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括股本投資、可供出售投資、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、現金及銀行結餘、銀行借貸及短期存款。

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。

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銀行貸款。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險，但將於必要時考慮對沖重大利率風險。

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港元利率出現合理可能變動時之敏感性。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
二零一零年		
港元	100	(8,330)
港元	(100)	8,330
二零零九年		
港元	100	(4,321)
港元	(100)	4,321

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

44. 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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

下表列示於報告期終在所有其他可變因素保持不變之情況下，歐元、英鎊(「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)。

	本集團	
	匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一零年		
如歐元兌港元升值	13.432	1,242
如歐元兌港元貶值	(13.432)	(1,242)
如英鎊對港元升值	13.012	1,624
如英鎊對港元貶值	(13.012)	(1,624)
如港元兌人民幣升值	0.281	(65)
如港元兌人民幣貶值	(0.281)	65
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)
如英鎊兌港元升值	28.490	1,838
如英鎊兌港元貶值	(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

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，全部須通過信貸核實程序。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。

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

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26及27。

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(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，本集團於報告期終之金融負債將於以下期間到期：

	二零一零年				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	122,209	109,210	220,506	463,130	915,055
應付賬款(附註30)	18,132	—	—	—	18,132
其他應付賬款(附註31)	13,681	—	—	—	13,681
	154,022	109,210	220,506	463,130	946,868

	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30)	18,076	—	—	—	18,076
其他應付賬款(附註31)	10,135	—	—	—	10,135
	153,360	89,068	129,037	133,956	505,421

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

根據已訂約及未折現付款計算，本公司於報告期終之金融負債將於以下期間到期：

	二零一零年				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	54,360	32,018	25,917	32,176	144,471
其他應付賬款(附註31)	2,030	—	—	—	2,030
應付附屬公司款項(附註19)	—	—	—	393,355	393,355
	56,390	32,018	25,917	425,531	539,856
已發出財務擔保： 就附屬公司所獲信貸而 向銀行作出之擔保 (附註39(a))	723,461	—	—	—	723,461
	113,072	71,593	63,751	353,920	602,336
	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	112,292	71,593	63,751	39,895	287,531
其他應付賬款(附註31)	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
已發出財務擔保： 就附屬公司所獲信貸而 向銀行作出之擔保 (附註39(a))	252,325	—	—	—	252,325

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

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。於二零一零年三月三十一日，本集團主要面對因投資於上市股本證券易(附註28)而產生之股份價格風險。本集團之上市投資於香港、巴黎及新加坡證券交易所上市，並按報告期終所報之市價計值。

以下證券交易所於與報告期終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：

	二零一零年 最高/最低價		二零零九年 最高/最低價	
	三月三十一日	二零一零年	三月三十一日	二零零九年
香港－恒生指數	21,239	21,873/15,521	13,576	25,755/12,812
巴黎－CAC 40指數	3,974	3,974/3,140	2,807	5,014/2,702
新加坡－海峽時報指數	2,887	2,898/1,920	1,700	3,193/1,595

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，乃按報告期終當日賬面值計算。

	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
二零一零年			
持作買賣之投資在以下地區上市：			
香港	87,078	40.92	35,634
香港	87,078	(40.92)	(35,634)
巴黎	3,334	26.54	885
巴黎	3,334	(26.54)	(885)

財務報表附註 (續)

於二零一零年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

股份價格風險(續)

	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)

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。截至二零一零年三月三十一日及二零零九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)

於二零一零年三月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團使用負債比率淨額監察資本。負債比率淨額指淨負債除以母公司擁有人應佔權益。本集團政策為維持負債比率淨額不超過40%。淨負債按計息銀行貸款減現金及現金等同項目及定期存款計算。於報告期終之負債比率如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計息銀行貸款(附註32)	832,960	432,085
減：現金及現金等同項目(附註29)	(484,026)	(483,707)
淨負債	348,934	(51,622)
擁有人應佔權益	1,953,222	1,351,783
負債比率	17.86%	不適用

45. 報告期終後事項

於二零一零年五月十二日，20,700,000份購股權授予本公司一名董事及若干僱員，詳見財務報表附註36。

46. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一零年七月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
新界沙田馬鞅徑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%
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%
新界沙田美田路16號及村南道15及35號 富嘉花園地下23號舖	商業出租	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
新界沙田大圍道66、68、70及72號 地下B舖及天井部份	商業出租	中期租約	100%
香港石排灣道40號金山電腦大廈8樓	商業出租	長期租約	100%
九龍欽州街60A號地下連閣樓	商業出租	中期租約	100%
新界大埔安慈路3號翠屏商場1樓3號舖	商業出租	中期租約	100%
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%

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%
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%
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%

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%
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%

物業詳情 (續)

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
九龍福華街22號龍華大廈4樓M室	住宅出租	中期租約	100%
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%
九龍長沙灣道250號6樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍南昌街148-154號寶昌大廈6樓F室	住宅出租	中期租約	100%
九龍南京街3號懷高大廈3樓	住宅出租	長期租約	100%
九龍基隆街385號6樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍荔枝角道240-244號寶興樓6樓A室	住宅出租	中期租約	100%
九龍長沙灣道113號13樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍彌敦道501號5樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍大埔道83號民安大廈7樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍彌敦道654-658號利威大樓12樓C室	住宅出租	中期租約	100%
九龍元州街78號11樓F室	住宅出租	中期租約	100%
九龍上海街692號興發樓6樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍長沙灣道109號3樓	住宅出租	中期租約	100%

物業詳情 (續)

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	完成階段	估計 完成日期	本集團 應佔權益
戈林	沙田嶺路8號	43,809	12,340	住宅	已完成	現有	100%
首譽	元朗錦繡花園 大道1號	3,219	2,697	住宅及 商業	已完成	現有	100%
俊宏軒	新界元朗天瑞路88號	46,715	36,479	商業	已完成	現有	100%
曉逸豪園	新界元朗十八鄉 楊屋村92A - 92G	5,802	2,783	住宅及 商業	已完成	現有	100%
九龍宏光道1號億京中心A及 B座10樓及1樓車位P4-P8號及 P30-P32號		24,950	19,105	商業	已完成	現有	100%
九龍東勝道10號朗盈商業大廈 地下A號舖		700	434	商業	已完成	現有	100%
新界荃灣沙咀道237號、 川龍街87及99號仁愛樓 地下B號舖連閣樓		1,400	936	商業	已完成	現有	100%

發展中物業

九龍油塘四山街13及15號		41,080	87,758	住宅及 商業	規劃階段	二零一三年	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				
	二零一零年 千港元	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
收入	575,016	459,459	545,882	499,488	395,557
計及融資成本後溢利	151,780	146,857	94,934	91,854	121,664
應佔聯營公司溢利及虧損	(9,049)	(55,227)	27,643	4,578	(39,601)
除稅前溢利	142,731	91,630	122,577	96,432	82,063
稅項	(34,659)	(11,480)	(25,963)	(13,254)	(9,480)
本年度溢利	108,072	80,150	96,614	83,178	72,583
應佔：					
母公司擁有人	108,073	55,409	96,089	83,170	72,554
少數股東權益	(1)	24,741	525	8	29
	108,072	80,150	96,614	83,178	72,583

資產、負債及少數股東權益

	三月三十一日				
	二零一零年 千港元	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
總資產	2,940,699	1,907,712	2,031,974	1,734,214	1,497,324
總負債	(987,081)	(555,532)	(791,759)	(691,908)	(657,151)
少數股東權益	(396)	(397)	(57,646)	(472)	(464)
	1,953,222	1,351,783	1,182,569	1,041,834	839,709