



WANG ON GROUP LIMITED

宏安集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號:1222

二零一一年年報



宏安



目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	8
董事會及高級管理層人員	12
企業管治報告	18
董事會報告	26
財務報表：	
獨立核數師報告	33
綜合全面收益表	34
綜合財務狀況表	35
綜合權益變動表	37
綜合現金流量表	39
財務狀況表	41
財務報表附註	42
物業詳情	111
五年財務概要	116



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
何耀棟律師事務所
高蓋茨律師事務所
美富律師事務所



主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
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

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>

股份代號

1222

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」或「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務業績。

財務業績

受惠於香港及中華人民共和國(「中國」)經濟的快速復蘇，本集團於本年度之業績表現理想。於回顧年內，本集團錄得收入約614,200,000港元，較上一財政年度增長約39,200,000港元，增幅約6.8%。此外，本集團在權益擁有人應佔溢利中，更實現了歷史性的突破約為226,200,000港元，較上一財政年度增長109.3%。

建議末期股息

董事會欣然建議就截至二零一一年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股0.4港仙，將於二零一一年八月十八日(星期四)或前後派付，惟須待本公司股東於即將於二零一一年八月九日(星期二)舉行的應屆股東週年大會上批准。連同於二零一零年十二月派付的中期股息每股普通股1.5港仙，截至二零一一年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股1.9港仙。

業務回顧

受惠於香港蓬勃的物業市場，本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度成功出售「戈林」豪宅項目三幢洋房，產生銷售所得款項約139,800,000港元，成績令人鼓舞。除上一財政年度收購油塘項目外，本集團於回顧年內繼續擴充物業發展組合及補充土地儲備，當中包括收購紅磡北拱街及旺角彌敦道的地盤，用作發展住宅及／或商業物業。本集團將繼續透過公開土地拍賣、投標及私人發售進行收購，以補充土地儲備，確保本公司日後持續發展，為股東帶來滿意回報。

本集團持續透過物色潛在住宅及商業收購目標，加強並提升投資物業組合。本集團年內投資物業的出租率理想、租金收入穩定及資本有所升值。出售部分投資物業亦於回顧年內為本集團



帶來可觀回報。本集團將繼續於公開市場或透過私人發售物色潛在投資物業以擴大及平衡投資物業組合，並相信這能為本集團繼續帶來理想業績。

我們為香港最大單一之中式街市經營商，現管理香港16個「萬有」品牌之中式街市約1,100個舖位。憑藉管理香港中式街市所累積的知識及專業經驗，本集團幾年前擴充此分部的業務至中國，現管理中國17個「惠民」品牌之中式街市約1,100個舖位。我們繼續於香港及中國物色潛在新管理合約，以擴大其中式街市管理組合。

於回顧年內，由於年內粉嶺農副產品批發市場的買賣活動減少以及出售於常州農副產品市場的50%股權，導致買賣農副產品業務輕微下跌。

未來展望

現時的全局金融狀況仍然複雜及不穩定，加上美國政府實施新一輪的量化寬鬆措施令熱錢流入香港，年內進一步推高物業價格及租金。然而，我們相信香港政府將能推出有效措施以遏抑樓市投機買賣活動。

展望將來，董事會相信下一財政年度將充滿挑戰，但同時會為本集團帶來機遇。管理層將時刻對瞬息萬變及競爭激烈的市況保持警覺，依照我們的經營哲學發展高質量及高檔物業以滿足市場需求、尋求具吸引力的投資物業收購機會及進一步物色中式街市管理合約。本集團將審慎投放資源，維持平衡增長，為股東創造最大價值及回報。我們亦將繼續採取審慎策略維持穩健的現金狀況，令本集團保持適度靈活應對市場上之不明朗情況。

鳴謝

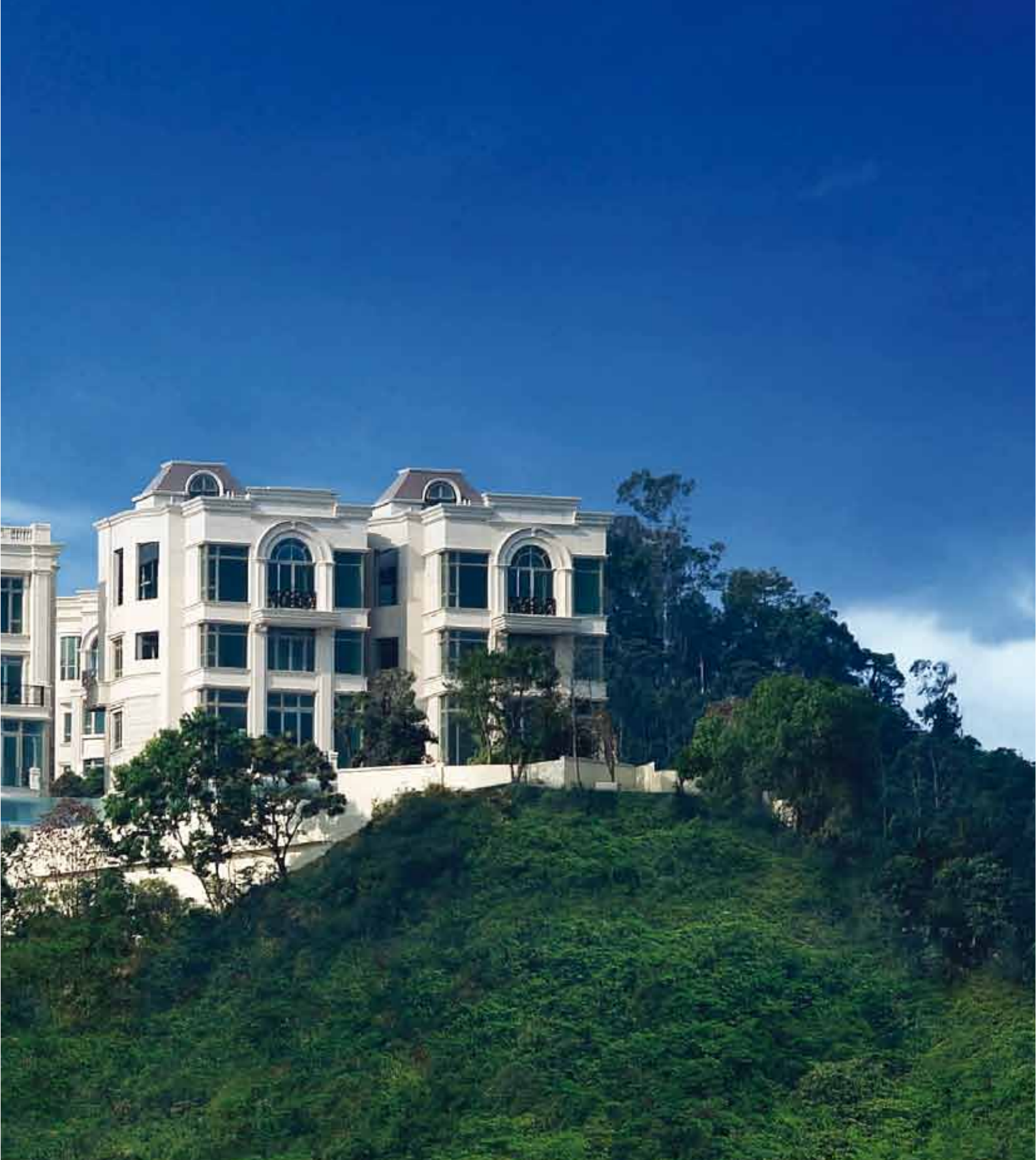
管理層及員工於過去一年為實施本集團之策略付出努力及長期貢獻，本人謹代表董事會對其致以由衷謝意，同時藉此機會衷心感謝所有機構投資者及其他股東、客戶及合作夥伴給予本集團鼎力支持及信心。

主席

鄧清河

香港，二零一一年六月十七日







財務業績

截至二零一一年三月三十一日止財政年度，本集團之營業額及母公司權益持有人應佔溢利分別約為614,200,000港元(二零一零年：約575,000,000港元)及約為226,200,000港元(二零一零年：約108,100,000港元)。

股息

董事會建議向於二零一一年八月九日(星期二)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.4港仙(二零一零年：3.0港仙)。待股東在即將於二零一一年八月九日(星期二)舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一一年八月十八日(星期四)或前後派付。連同中期股息每股1.5港仙(二零一零年九月三十日：1.5港仙)，截至二零一一年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股1.9港仙(二零一零年：4.5港仙)。截至二零一一年三月三十一日止年度，已付股息及應付股息總額約為35,900,000港元，保留溢利將用作本集團日後之營運、發展及拓展用途。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一一年八月五日(星期五)起至二零一一年八月九日(星期二)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二零一一年八月四日(星期四)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

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為614,200,000港元(二零一零年：約575,000,000港元)，增加約39,200,000港元。本公司股東應佔溢利約為226,200,000港元(二零一零年：約108,100,000港元)。營業額大幅改善主要是由於出售投資收益及投資物業公平值變動所致。

物業發展

截至二零一一年三月三十一日止年度，物業銷售的總收入約為147,200,000港元(二零一零年：約225,600,000港元)，下調約78,400,000港元。本集團於年內已售出「戈林」住宅項目合共四幢洋房，其中一幢將於二零一一年六月交吉。



本集團持作物業發展的土地組合如下：

地點	地盤概約面積 (平方呎)	擬定用途	預期完成
油塘四山街13及15號	41,000	住宅／購物中心	二零一四年
紅磡北拱街2至8號	4,000	住宅／商店	二零一三年
旺角彌敦道724、724A及746號	3,000	商業	二零一三年
	48,000		

本集團繼續積極尋求機會透過公開拍賣及私人協議進行收購，補充及增加其土地儲備。

物業投資

該部門之營業額由物業銷售及租賃產生的租金收入組成。本集團截至二零一一年三月三十一日止年度的租金收入總額約為54,900,000港元(二零一零年：約43,000,000港元)。

於二零一一年三月三十一日，本集團於香港持有賬面總值約為649,800,000港元(二零一零年：約677,900,000港元)之商舖及住宅物業之物業投資組合。

本集團定期檢討其現有租戶的組成並設法提高其最佳組合。本集團亦繼續透過挑選及收購有潛質商舖以增添其投資物業組合。本集團相信，維持平衡之投資物業組合長遠可帶來穩定之租金收入來源及具良好潛質之資本升值。

中式街市管理及分租

截至二零一一年三月三十一日止年度，該部門之收入約為219,600,000港元(二零一零年：約207,700,000港元)，增加約11,900,000港元，主要是由於管理恆安邨的新中式街市賺取之額外收入所致。

本集團現時於香港管理16個「萬有」品牌之中式街市總建築面積超過350,000平方呎約1,100個舖位之組合。本集團亦於深圳多個區域管理17個「惠民」品牌之中式街市，合共約1,100個舖位，總建築面積超過273,000平方呎。

本集團繼續於香港及中國尋求機會，管理更多中式街市。

農副產品批發市場

截至二零一一年三月三十一日止年度，該部門之營業額約為18,800,000港元(二零一零年：約21,800,000港元)，較去年同期下跌約3,000,000港元，主要是由於粉嶺之農副產品批發市場貿易活動稍為下降所致。

年內，本集團已出售位於常州之農副產品批發市場全部50%權益。

流動資金及財務資源

於二零一一年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為3,300,000,000港元(二零一零年：約2,200,000,000港元)，而流動比率由二零一零年三月三十一日約1.93倍增至二零一一年三月三十一日約4.31倍。

於二零一一年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為1,151,500,000港元(二零一零年：約574,400,000港元)。於二零一一年三月三十一日之總借貸約為871,700,000港元(二零一零年：約833,000,000港元)。負債比率為零(二零一零年：約17.8%)，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。

於二零一一年三月三十一日，本集團賬面總值約為587,600,000港元(二零一零年：約651,900,000港元)之投資物業已抵押作為本集團獲授總額約為232,900,000港元(二零一零年：約349,400,000港元)的已動用一般銀行信貸之擔保。

於二零一一年三月三十一日，本集團之資本承擔約為275,500,000港元(二零一零年：約7,000,000港元)。於報告期終，本集團並無重大或然負債。

管理層認為，本集團現有財務資源足以應付本集團於可見將來的需求。

資本架構

本公司進行一項股本重組(「二零一一年股本重組」)，有關重組自二零一一年一月二十七日起生效，當中包括(i)將每5股每股面值0.05港元當時之已發行股份合併為一股面值0.25港元之合併股份，並將每一股每股面值0.05港元之法定但未發行股份拆細為5股每股面值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0.25港元削減至0.01港元，有關詳情分別於本公司日期為二零一零年十二月十三日之公佈及日期為二零一一年一月四日之通函中披露。

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，緊隨二零一一年股本重組於二零一一年一月二十七日生效後及誠如本公司早前於二零一零年十二月十三日所公佈，本公司於二零一一年二月二十二日根據供股(連同紅股發行)發行及配發5,219,948,064股供股股份及652,493,449股每股面值0.01港元之紅股，基準為股東所持每一股經二零一一年股本重組調整之股份可獲發行八股供股股份，並按根據供股每接納八股供股股份可獲發行一股紅股之基準發行紅股，價格為每股供股股份0.1港元。所得款項淨額約為507,600,000港元，作本集團物業發展業務、償還計息債務及本集團一般營運資金用途。

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

於報告期終，本集團共有234名僱員(二零一零年：250名)，約89.3%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

二零一一年上半年，香港物業市場表現穩健。主要物業發展商對五月舉行的公開土地拍賣反應熱烈。競投過程快捷順利，最終成交價較市場預期的上限位置為高。隨著勞工市場環境有所改善、通脹持續、未來幾年的新住宅單位供應有限以及市場需求有穩固支持，香港住宅物業市場的前景仍然一片亮麗。

本集團仍然保持在香港的中式街市領導管理商地位，並有意在香港爭取更多公營及私營中式街市的管理合約。本集團將向中國市場分配額外的精力及資源，以增加我們在更多城市的覆蓋，並享受規模經濟所帶來的好處。

鑒於我們在香港物業市場及中式街市管理的堅實專業知識及經驗，本集團對未來數年的增長表示審慎樂觀。



董事會

執行董事

鄧清河先生，四十九歲，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。鄧先生亦為香港聯合交易所有限公司（「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，四十九歲，本集團創辦人之一，自一九九三年十一月起為本公司副主席。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，四十七歲，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。彼兼任位元堂控股之董事總經理、PNG資源控股有限公司（「PNG資源」）之主席兼董事總經理、中國農產品交易有限公司（「中國農產品」）主席兼行政總裁，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。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。



獨立非執行董事

李鵬飛博士，*CBE*，*BS*，*FHKIE*，*太平紳士*，七十一歲，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*，五十七歲，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、投訴警方獨立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.*，六十四歲，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，並為香港上市公司無限創意控股有限公司之獨立非執行董事。

蕭錦秋先生，四十六歲，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。蕭先生為聯交所上市公司中國新經濟投資有限公司之獨立非執行董事。彼已於香港上市公司中國保綠資產投資有限公司(前稱香港體檢及醫學診斷控股有限公司)於二零零九年八月二十八日舉行之二零零九年股東週年大會結束後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。彼擁有逾十五年常務管理經驗，並擁有十四年街市管理經驗。彼亦為聯交所主板上市公司PNG資源之執行董事。

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，擁有逾十一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之董事。







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常規以改善多項程序及文件。本公司已於截至二零一一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。

董事及有關僱員進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(經不時修訂)(「標準守則」)，作為其本身有關董事進行證券交易之操守守則。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。



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12頁至14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合適技能及經驗。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，並提升股東價值。

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書，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、主要營運事項、投資及貸款、審閱本集團之財務表現及評估高級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	3/4
王津先生，MBE，太平紳士	4/4
蕭炎坤先生，S.B.St.J.	4/4
蕭錦秋先生	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，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。

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）。

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， <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事宜之人員資歷及經驗是否足夠，當中包括截至二零零九年九月三十日止六個月期間及截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

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

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、就董事及本公司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。

提名委員會

為遵守企業管治守則第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，以及物色合適的合資格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

截至二零一一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	已付／應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	2,100
非核數服務：	
— 高層面審核中期財務報表	180
— 稅務及專業服務	413
— 其他專業服務	330
總計：	<u>3,023</u>

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。截至二零一一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本集團內部監控系統之效能、資源以及負責本公司會計及財務匯報功能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。

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、公司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。

於每次股東大會開始時，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，所有表決均以投票方式進行，而投票表決結果將於緊隨於舉行股東大會後之日期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33頁。

目前並無任何不明朗事件或狀況可能令本公司之持續經營能力出現重大疑問。





董事謹此提呈本公司及本集團截至二零一一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副產品買賣，分別詳列於財務報表附註18、19及20。於本年度內，本集團之主要業務性質並無重大改變。

業績及股息

本集團於截至二零一一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34至110頁之財務報表。

本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之收入及母公司擁有人應佔純利分別約為614,200,000港元(二零一零年：約575,000,000港元)及約為226,200,000港元(二零一零年：約108,100,000港元)。

董事會建議向於二零一一年八月九日(星期二)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.4港仙(二零一零年：3.0港仙)。待股東在即將於二零一一年八月九日(星期二)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一一年八月十八日(星期四)或前後派付。連同中期股息1.5港仙(二零一零年：1.5港仙)，截至二零一一年三月三十一日止年度股息總額為每股普通股1.9港仙(二零一零年：4.5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、負債及非控制權益之概要載於本年報第116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、15及16。

股本及購股權

本公司之股本及購股權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34及35。

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二零一一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36及綜合權益變動表。

可供分派之儲備

於二零一一年三月三十一日，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約為827,057,000港元(二零一零年：約728,707,000港元)，其中約26,100,000港元已用作截至二零一一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1,462,363,000港元(二零一零年：約1,013,448,000港元)，可以繳足紅股形式派發。

主要客戶及供應商

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於35%(二零一零年：37%)，其中向最大客戶之銷售佔8%。本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額40%，其中向最大供應商之採購額佔本年度總採購額26%。

各董事、任何彼等之聯繫人或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、陳振康先生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12頁至14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或其任何附屬公司訂立任何本公司不可於一年內不付賠償(法例規定之賠償除外)而終止之服務合約。

董事於合約中之權益

除財務報表附註8及41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

於二零一一年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員及／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及淡倉，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／或聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質					佔本公司全部已發行股本之概約百分比 (附註g) %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計	
鄧清河	9,342,113	9,342,100 (附註a)	34,172,220 (附註b)	1,420,129,609 (附註c)	1,472,986,042	22.57
游育燕	9,342,100	43,514,330 (附註d)		1,420,129,609 (附註e)	1,472,986,042	22.57

(ii) 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 行使期		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) %
			購股權數目	(附註f)			
陳振康	2.1.2008	2.4082	90,146	2.1.2009至1.1.2013	90,146	270,441	0.01
	8.1.2009	0.3893	180,295	8.1.2010至7.1.2019	180,295		



附註：

- (a) 鄧先生被視為擁有其配偶游女士所持有該等股份之權益。
- (b) 鄧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) 游女士被視為擁有其配偶鄧先生所持有該等股份之權益。
- (e) 游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) 該等股份指陳振康先生由二零零九年一月二日起至二零一九年一月七日止期間行使購股權後可能須予發行之有關股份，其數目及行使價根據本公司於二零零二年五月三日採納之購股權計劃可予調整。

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二零一一年三月三十一日全部已發行股本6,524,935,021股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，各董事及本公司主要行政人員及／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根據證券及期貨條例第352條須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／或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35購股權計劃披露所披露事項外，於年內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之配偶或其未成年子女授出權利，可藉購買本公司股份或債券而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦概無參與任何安排可使董事於任何其他法人團體中取得該等權利。

購股權計劃

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。於回顧年度，已授出16,300,000份購股權(不包括未獲一名執行董事及一名僱員接納的3,000,000份購股權及1,400,000份購股權)。年內概無購股權獲行使，而5,040,175份購股權已告失效。年內，計劃下之購股權變動詳情如下：



截至二零一一年三月三十一日止年度，根據計劃之購股權變動

姓名或類別	授出日期	截至二零一零年四月一日		因年內二零一一年股本重組及二零一一年供股導致之調整**		截至二零一一年三月三十一日		購股權行使期	每股股份之行使價 港元	緊接授出日期前每股股份之收市價 港元
		尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效或已註銷	尚未行使				
董事										
陳振康先生	2-1-2008	124,323	—	(34,177)	—	—	90,146	2/1/2009-1/1/2013*	2.4082**	—
	8-1-2009	248,654	—	(68,359)	—	—	180,295	8/1/2010-7/1/2019*	0.3893***	—
		372,977	—	(102,536)	—	—	270,441			
其他僱員										
	1-3-2007	31,942,181	—	(7,729,816)	—	(3,825,411)	20,386,954	1/3/2007-28/2/2017	2.0549*	—
	2-1-2008	559,469	—	(143,295)	—	(38,254)	377,920	2/1/2009-1/1/2013*	2.4082**	—
	8-1-2009	1,300,640	—	(336,536)	—	(76,510)	887,594	8/1/2010-7/1/2019*	0.3893***	—
	12-5-2010	—	16,300,000	(4,178,759)	—	(1,100,000)	11,021,241	12/5/2011-11/5/2020*	0.2234****	0.158
		33,802,290	16,300,000	(12,388,406)	—	(5,040,175)	32,673,709			
總計		34,175,267	16,300,000	(12,490,942)	—	(5,040,175)	32,944,150			

附註：

* 計劃授出之購股權歸屬情況如下：

- 於第一個週年： 歸屬30%
- 於第二個週年： 進一步歸屬30%
- 於第三個週年： 進一步歸屬40%

** 分別因於二零一一年一月二十七日及二零一一年二月二十二日發生之股本重組(「二零一一年股本重組」)及供股(及紅股發行)(「二零一一年供股」)作出之調整，詳情已載於本公司日期為二零一一年一月四日之通函內。

由於二零一一年股本重組及二零一一年供股，購股權之行使價由每股1.4900港元分別調整至每股7.4500港元及2.0549港元。

由於二零一一年股本重組及二零一一年供股，購股權之行使價由每股1.7462港元分別調整至每股8.7310港元及2.4082港元。

由於二零一一年股本重組及二零一一年供股，購股權之行使價由每股0.2823港元分別調整至每股1.4115港元及0.3893港元。

由於二零一一年股本重組及二零一一年供股，購股權之行使價由每股0.1620港元分別調整至每股0.8100港元及0.2234港元。

於本年報日期，根據計劃尚未行使的購股權總數為32,944,150份，相當於本公司已發行股本總額的0.5%，而根據計劃可供發行之股份總數為65,249,350股，佔於本年報日期本公司已發行股本1.0%。

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35。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一一年三月三十一日，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	身份	股份數目	佔本公司全部已發行股本之概約百分比 (附註1) (%)
致力有限公司(附註2)	實益擁有人	1,420,129,609	21.76
Trustcorp Limited(附註2)	受控制公司權益	1,420,129,609	21.76
Newcorp Ltd.(附註2)	受控制公司權益	1,420,129,609	21.76

附註：

- (1) 致力有限公司由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人身份全資擁有，因此，Trustcorp Limited被視為擁有致力有限公司所持有該等股份之權益。
- (2) 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。
- (3) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一一年三月三十一日全部已發行股本6,524,935,021股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，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3,100,000港元(二零一零年：約2,500,000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35。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本年報第18頁至23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本集團截至二零一一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。審核委員會由蕭炎坤先生擔任主席。

報告期後事項

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

截至二零一一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。

代表董事會

鄧清河
主席

香港，二零一一年六月十七日



獨立核數師報告



致宏安集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第34頁至110頁宏安集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司及共同控制實體(合稱「貴集團」)之綜合財務報表,此財務報表包括於二零一一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。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須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,編製作出真實及公平反映的綜合財務報表,並落實其認為屬必要的相關內部控制,致使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表發表意見,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,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合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作出真實及公平反映的綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,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,以及評價綜合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,綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年三月三十一日的財務狀況及 貴集團於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

二零一一年六月十七日

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	5	614,161	575,016
銷售成本		(425,218)	(403,983)
毛利		188,943	171,033
其他收入及收益	5	133,782	63,477
銷售及分銷開支		(4,494)	(8,268)
行政開支		(84,216)	(64,405)
其他開支		(70,426)	(107,153)
融資成本	7	(14,014)	(8,882)
投資物業公平值收益淨額	15	109,721	105,978
應佔聯營公司溢利及虧損		—	(9,049)
除稅前溢利	6	259,296	142,731
所得稅開支	10	(32,904)	(34,659)
本年度溢利		226,392	108,072
其他全面收益			
可供出售投資：			
公平值變動		(24,327)	34,671
計入損益的收益／虧損再分類調整			
— 出售收益		(55,855)	—
— 減值虧損		24,327	21,184
其他儲備：		(55,855)	55,855
應佔聯營公司其他全面收益		—	5,608
於出售／被視為出售聯營公司時解除		(3,473)	(10,621)
外匯變動儲備：		(3,473)	(5,013)
換算海外業務		3,964	(3,055)
於出售聯營公司時解除		(2,803)	—
本年度其他全面收益／(虧損)		1,161	(3,055)
本年度其他全面收益／(虧損)		(58,167)	47,787
本年度全面收益總額		168,225	155,859
溢利／(虧損)應佔：			
母公司權益持有人	11	226,194	108,073
非控制權益		198	(1)
全面收益／(虧損)總額應佔：		226,392	108,072
母公司權益持有人	11	168,027	155,860
非控制權益		198	(1)
本年度全面收益總額		168,225	155,859
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13		(重列)
基本及攤薄		15.27港仙	45.93港仙

股息詳情於財務報表附註12披露。

綜合財務狀況表

二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	14,354	15,463	20,105
投資物業	15	724,889	749,704	536,136
發展中物業	16	824,711	383,882	—
商譽	17	1,376	1,376	1,376
於聯營公司之投資	19	—	—	216,625
持至到期之投資	21	19,861	28,912	4,114
其他無形資產	22	6,060	12,120	18,180
可供出售投資	23	36,321	92,532	—
應收貸款及利息	26	316,370	142,371	281,241
已付按金	26	76,984	12,306	11,737
遞延稅項資產	33	178	377	555
總非流動資產		2,021,104	1,439,043	1,090,069
流動資產				
待出售物業	24	400,609	604,309	262,272
應收賬款	25	8,278	6,313	4,498
預付款項、按金及其他應收款項	26	45,087	223,468	46,635
持至到期之投資	21	8,482	4,018	—
按公平值經損益表入賬之金融資產	27	108,896	90,412	20,424
可收回稅項		4,078	237	107
現金及現金等同項目	28	1,042,600	484,026	483,707
列為待出售之非流動資產	19	—	88,873	—
總流動資產		1,618,030	1,412,783	817,643
流動負債				
應付賬款	29	12,951	18,132	18,076
其他應付款項及應計費用	30	29,920	26,424	20,542
已收按金及預收款項		75,269	74,418	73,359
計息銀行貸款	31	239,924	640,750	432,085
繁重合約撥備	32	240	200	1,960
應付稅項		17,048	16,932	6,064
總流動負債		375,352	776,856	552,086
流動資產淨值		1,242,678	724,800	265,557

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
流動資產淨值		1,242,678	724,800	265,557
總資產減流動負債		3,263,782	2,163,843	1,355,626
非流動負債				
計息銀行貸款	31	631,774	192,210	—
繁重合約撥備	32	840	—	250
遞延稅項負債	33	30,201	18,015	3,196
總非流動負債		662,815	210,225	3,446
資產淨值		2,600,967	1,953,618	1,352,180
權益				
母公司權益持有人應佔權益				
已發行股本	34	65,249	163,123	3,776
儲備	36(a)	2,535,124	1,790,099	1,348,007
		2,600,373	1,953,222	1,351,783
非控制權益		594	396	397
權益總額		2,600,967	1,953,618	1,352,180

鄧清河
董事

陳振康
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年三月三十一日止年度

母公司權益持有人應佔

	已發行 股本	股份溢價賬	實繳盈餘	可供出售 投資重估 儲備	購股權 儲備	外匯變動 儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控制權益	總股本
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	108,073	108,073	(1)	108,072
本年度其他全面收益/(虧損)：											
可供出售投資公平值變動	—	—	—	34,671	—	—	—	—	34,671	—	34,671
可供出售投資減值虧損	—	—	—	21,184	—	—	—	—	21,184	—	21,184
應佔聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	5,608	—	5,608	—	5,608
於被視為出售聯營公司時解除	—	—	—	—	—	—	(10,621)	—	(10,621)	—	(10,621)
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	(3,055)	—	—	(3,055)	—	(3,055)
本年度全面收益/(虧損)總額	—	—	—	55,855	—	(3,055)	(5,013)	108,073	155,860	(1)	155,859
公開發售及相關紅股發行	34	18,881	94,405	—	—	—	—	—	113,286	—	113,286
配售新股	34	4,530	58,890	—	—	—	—	—	63,420	—	63,420
供股及相關紅股發行	34	135,936	165,843	—	—	—	—	—	301,779	—	301,779
股份發行開支	34	—	(13,649)	—	—	—	—	—	(13,649)	—	(13,649)
已宣派二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(11,329)	(11,329)	—	(11,329)
二零一零年中期股息	12	—	—	—	—	—	—	(8,156)	(8,156)	—	(8,156)
股權結算購股權安排	35	—	—	—	228	—	—	—	228	—	228
於二零一零年三月三十一日	163,123	1,013,448*	149,755*	55,855*	8,150*	8,309*	4,912*	549,670*	1,953,222	396	1,953,618

母公司權益持有人應佔

附註	已發行	股份溢價賬	實繳盈餘	可供出售	購股權	外匯變動	其他儲備	保留溢利	合計	非控制權益	總股本
	股本			投資重估	儲備	儲備					
	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
於二零一零年四月一日	163,123	1,013,448*	149,755*	55,855*	8,150*	8,309*	4,912*	549,670*	1,953,222	396	1,953,618
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	226,194	226,194	198	226,392
本年度其他全面收益／(虧損)：											
可供出售投資公平值變動	—	—	—	(24,327)	—	—	—	—	(24,327)	—	(24,327)
可供出售投資減值虧損	—	—	—	24,327	—	—	—	—	24,327	—	24,327
出售可供出售投資收益的再分類調整	—	—	—	(55,855)	—	—	—	—	(55,855)	—	(55,855)
於出售聯營公司時解除	—	—	—	—	—	(2,803)	(3,473)	—	(6,276)	—	(6,276)
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	3,964	—	—	3,964	—	3,964
本年度全面收益／(虧損)總額	—	—	—	(55,855)	—	1,161	(3,473)	226,194	168,027	198	168,225
資本削減	34(b)	(156,598)	—	156,598	—	—	—	—	—	—	—
供股及相關紅股發行	34(c)	58,724	463,271	—	—	—	—	—	521,995	—	521,995
股份發行開支	34	—	(14,356)	—	—	—	—	—	(14,356)	—	(14,356)
已宣派二零一零年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(19,575)	(19,575)	—	(19,575)
二零一一年中期股息	12	—	—	—	—	—	—	(9,787)	(9,787)	—	(9,787)
股權結算購股權安排	35	—	—	—	847	—	—	—	847	—	847
年內已失效購股權	35	—	—	—	(940)	—	—	940	—	—	—
於二零一一年三月三十一日	65,249	1,462,363*	306,353*	—*	8,057*	9,470*	1,439*	747,442*	2,600,373	594	2,600,967

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備2,535,124,000港元(二零一零年：1,790,099,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		259,296	142,731
已調整以下各項：			
融資成本	7	14,014	8,882
應佔聯營公司盈虧		—	9,049
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值虧損／(收益)，淨額	6	4,746	(18,645)
銀行利息收入及來自金融投資及應收貸款之利息收入		(25,330)	(19,801)
上市證券股息收入	5	(3,034)	(781)
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之收益，淨額	5	(5,532)	(898)
出售可供出售投資之收益，淨額	5	(35,600)	—
出售附屬公司之收益	5	(6,704)	—
出售聯營公司之收益	5	(39,880)	—
被視為出售聯營公司之虧損	6	—	86,341
出售投資物業之收益，淨額	5	(1,347)	(5,720)
確認遞延收益	5	—	(403)
折舊	6	6,053	7,044
其他無形資產攤銷	6	6,060	6,060
繁重合約撥備／(撥備撥回)淨額	6	880	(2,010)
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	6	45	15
可供出售投資減值	6	24,327	21,184
其他應收款項減值撥回	6	—	(265)
應收賬款減值／(減值撥回)，淨額	6	114	(122)
投資物業公平值收益，淨額	15	(109,721)	(105,978)
以股權支付之購股權開支	6	847	228
發展中物業撇減至可變現淨值	6	41,194	—
		130,428	126,911
持作出售物業減少／(增加)		203,700	(342,037)
發展中物業增加		(482,023)	(383,882)
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項增加		(73,391)	(671)
應付賬款增加		2,657	56
其他應付款項及應計費用增加		5,890	5,122
已收按金及預收款項增加		851	1,058
經營業務所用現金		(211,888)	(593,443)
已付利得稅		(24,096)	(8,924)
經營業務所用現金淨額		(235,984)	(602,367)

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務所用現金淨額		(235,984)	(602,367)
投資活動之現金流量			
已收利息		20,631	14,634
上市證券股息收入		3,034	781
應收聯營公司款項減少／(增加)		8,553	(8,553)
應收貸款減少／(增加)淨額		13,200	(34,628)
收購聯營公司額外權益		—	(16,759)
出售聯營公司之所得款項		115,198	—
購入投資物業		(66,035)	(121,868)
購入物業、廠房及設備		(4,843)	(2,747)
購入可供出售投資		(28,501)	(1,510)
購入持至到期之投資		(3,628)	(28,313)
購入按公平值經損益表入賬之金融資產		(81,855)	(69,387)
出售投資物業之所得款項		204,803	20,520
出售物業、廠房及設備項目所得款項		13	50
出售持至到期投資之所得款項		8,215	—
出售可供出售投資之所得款項		40,130	—
出售按公平值經損益表入賬之金融資產所得款項		64,157	16,718
出售附屬公司	37	(1,013)	—
投資活動所得／(所用)現金淨額		292,059	(231,062)
融資活動之現金流量			
已付利息		(14,014)	(8,447)
已付股息		(29,362)	(19,485)
配售新股之所得款項	34	—	63,420
公開發售及相關紅股發行之所得款項	34	—	113,286
供股及相關紅股發行之所得款項	34	521,995	301,779
股份發行開支	34	(14,356)	(13,649)
償還銀行貸款		(278,862)	(158,661)
新增銀行貸款		317,600	559,536
融資活動所得現金淨額		503,001	837,779
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		484,026	483,707
匯率變動之影響淨額		(502)	(4,031)
年終現金及現金等同項目		1,042,600	484,026
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	28	878,895	349,313
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	28	163,705	134,713
		1,042,600	484,026

財務狀況表

二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
非流動資產				
於附屬公司之投資	18	1,622,049	1,762,518	1,313,955
持至到期之投資	21	19,861	28,912	4,114
總非流動資產		1,641,910	1,791,430	1,318,069
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,767	1,897	2,225
持至到期之投資	21	8,482	4,018	—
按公平值經損益表入賬之金融資產	27	19,519	15,237	3,569
現金及現金等同項目	28	751,915	242,007	376,201
總流動資產		781,683	263,159	381,995
流動負債				
其他應付款項及應計費用	30	879	3,186	3,698
計息銀行貸款	31	26,428	137,975	265,475
總流動負債		27,307	141,161	269,173
流動資產淨值		754,376	121,998	112,822
總資產減流動負債		2,396,286	1,913,428	1,430,891
非流動負債				
計息銀行貸款	31	33,560	—	—
資產淨值		2,362,726	1,913,428	1,430,891
權益				
已發行股本	34	65,249	163,123	3,776
儲備	36(b)	2,297,477	1,750,305	1,427,115
權益總額		2,362,726	1,913,428	1,430,891

鄧清河
董事陳振康
董事

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
- 買賣農副產品

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」)(亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、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，惟投資物業及若干金資產乃按公平值計算。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

自二零一零年四月一日起之綜合基準

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二零一一年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司及共同控制實體的財務報表乃就本公司之相同報告期使用貫徹一致之會計政策編製。附屬公司之業績乃由收購日期(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確立及獲得共同控制之日起按比例綜合計算，並繼續按比例綜合入賬直至失去有關共同控制之日為止。所有集團內公司間結餘、交易、集團內公司間交易導致之未變現損益及股息在綜合計算賬目時全數對銷。

已對可能存在之不同會計政策作出相應調整。

附屬公司之虧損乃歸屬於非控制權益，即使此舉引致虧絀結餘。

附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控制權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

於二零一零年四月一日以前之綜合基準

若干上述規定已按預期基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃自先前之綜合基準結轉：

- 於二零一零年四月一日前收購非控制權益(前稱少數股東權益)乃按母公司實體延伸法入賬處理，據此，代價與應佔所收購資產淨值之賬面值之差額乃於商譽中確認。
- 本集團所產生之虧損歸屬於非控制權益，直至結餘被減至零為止。任何進一步額外虧損歸屬於母公司，惟非控制權益擁有彌補該等虧損之約束性責任除外。於二零一零年四月一日前之虧損並未於非控制權益與母公司股東之間重新分配。
- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權當日應佔資產淨值比例入賬處理保留投資。並無重列有關投資於二零一零年四月一日之賬面值。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

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
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 — 首次採納者之額外豁免之修訂
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 — 集團現金結算以股份為基礎付款之交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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
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
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
於二零零八年十月頒佈之對香港財務報告準則之改進所包括之香港財務報告準則第5號之修訂	對香港財務報告準則第5號待出售非流動資產及已終止經營業務 — 計劃出售於附屬公司之控制權益之修訂
對二零零九年香港財務報告準則之改進	對多項於二零零九年五月頒佈之香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號(修訂)	對香港詮釋第4號租約 — 釐定香港土地租約之租期之修訂
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

除下文詳述有關包括在對二零零九年香港財務報告準則之改進內之香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、對香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂，以及香港詮釋第4號(二零零九年十二月經修訂)及香港詮釋第5號之影響外，採納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。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)對業務合併之會計方法帶來多項變動。該等變動影響非控制權益之初步計量、交易成本之會計處理、或然代價及分多個階段達成之業務合併之初步確認及其後計量。該等變動將影響已確認商譽金額、發生收購期間之已呈報業績及未來報告業績。

香港會計準則第27號(經修訂)要求將附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)作為股本交易入賬。因此，有關變動將不會對商譽造成影響，亦不會產生損益。此外，該經修訂準則改變對附屬公司所產生之虧損及對附屬公司喪失控制權之會計處理。已對多項準則，包括(但不限於)香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營公司之權益作出相應修訂。

該等經修訂準則之變化預期被應用並將影響二零一零年四月一日後之收購、喪失控制權及非控制權益交易之會計處理。

(b) 對二零零九年香港財務報告準則之改進及香港詮釋第4號(修訂)

於二零零九年五月頒佈之對二零零九年香港財務報告準則之改進包括多項香港財務報告準則之修訂。各準則均有獨立過渡條文。雖然採納若干修訂導致會計政策之變動，但該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。本集團最適用之主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：要求只有導致財務狀況表中資產確認之開支才能被歸類為來自投資活動之現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃：刪除了就分類土地為租賃之特定指引。因此，租賃土地根據香港會計準則第17號之一般指引被分類為經營或融資租約。

香港詮釋第4號租賃 — 釐定香港土地租約之租期之修訂因對二零零九年香港財務報告準則之改進中對香港會計準則第17號租賃之修訂而予以修訂。於該修訂後，香港詮釋第4號之範圍已擴大致覆蓋所有土地租賃，包括該等獲分類為融資租約者。因此，該詮釋適用於根據香港會計準則第16號、香港會計準則第17號及香港會計準則第40號入賬之所有物業租賃。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) 對二零零九年香港財務報告準則之改進及香港詮釋第4號(修訂)(續)

於採納該修訂時，本集團重新評估其之前分類為經營租約之香港租賃。由於香港的租賃所涉及之絕大部份風險及回報已轉移給本集團，故香港租賃從經營租約下之「預付土地租金」重新歸類為融資租約下之「物業、廠房及設備」。相應攤銷亦已重新歸類至折舊。上述變動之影響概述如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<i>截至三月三十一日止年度之綜合全面收益表</i>		
預付土地租金攤銷減少	(85)	(85)
物業、廠房及設備折舊增加	85	85
	—	—
<i>於三月三十一日之綜合財務狀況表</i>		
預付土地租金減少淨額	(3,086)	(3,171)
物業、廠房及設備增加淨額	3,086	3,171
	—	—
<i>於二零零九年四月一日之綜合財務狀況表</i>		
預付土地租金減少淨額		(3,256)
物業、廠房及設備增加淨額		3,256
		—

由於追溯應用該等修訂導致綜合財務狀況表中項目重列，一份二零零九年四月一日之綜合財務狀況表及受該等修訂影響之相關附註已於該等財務報表中呈列。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(c) 香港詮釋第5號：財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

香港詮釋第5號規定，借款人須在財務狀況表內將載有給予貸款人無條件權利可隨時要求償還貸款條款的貸款總額分類為流動負債。此乃不論有否發生違約事件，亦不論貸款協議所載任何其他條款及到期日。

在採納此詮釋前，本集團及本公司之定期貸款於綜合及公司財務狀況表內，分別作為流動及非流動負債部分以還款到期日為基準單獨歸類。在採納詮釋後，定期貸款重新歸類為流動負債。本集團及本公司已追溯應用此詮釋，並重列比較數字。此外，由於此項變動及根據香港會計準則第1號財務報表之呈列之規定，該等財務報表亦包括二零零九年四月一日之綜合及公司財務狀況表。

貸款更多詳情於財務報表附註31披露。

上述變動並無於任何呈報期間對本集團及本公司之已報告之損益、全面收益總額或權益構成影響。對於三月三十一日之綜合及公司財務狀況表之影響概述如下：

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	於二零零九年 四月一日 千港元
流動負債			
計息銀行貸款增加	129,890	532,089	310,137
非流動負債			
計息銀行貸款減少	(129,890)	(532,089)	(310,137)

本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	於二零零九年 四月一日 千港元
流動負債			
計息銀行貸款增加	—	85,475	160,175
非流動負債			
計息銀行貸款減少	—	(85,475)	(160,175)

並無對本集團及本公司資產淨值構成影響。

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(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 — 對首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限度豁免之修訂 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 — 惡性通貨膨脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂 ³
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 — 轉讓金融資產之修訂 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第12號(修訂)	對香港會計準則第12號所得稅：遞延稅項 — 收回相關資產之修訂 ⁴
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	對香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號預付最低融資要求之修訂 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ¹

除上述者外，香港會計師公會已頒佈對二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載列對多項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3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零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1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34號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號之修訂則於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟各項準則均備有獨立過渡性條文。

- 1 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 2 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效
- 3 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 4 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效
- 5 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

以下為預期有關對本集團有重大影響之變動之進一步資料：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量全面計劃之第一階段第一部分。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特性，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公平值計量，而非將金融資產分為四類。此乃旨在改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。

香港會計師公會於二零一零年十一月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有終止確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定來自香港會計準則第39號，並無變動，另改變了透過公平值選擇(「公平值選擇」)按公平值經損益表入賬之金融負債之計量。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋指定計入公平值選擇之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第12號之修訂已於二零一零年十二月頒佈，引入一項可推翻之假設，即利用香港會計準則第40號公平值模式計量之投資物業之遞延稅項，應按其賬面值將通過銷售收回之基準釐定。修訂亦規定，利用香港會計準則第16號重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項須按銷售基準計量。由於該修訂，香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號*所得稅 — 已重估非折舊資產的收回*於修訂本生效後即被取代。本集團預期自二零一二年四月一日起追溯採納香港會計準則第12號之修訂。本集團先前已就假設彼等之物業之賬面值將會透過使用收回，為該等投資物業之公平值收益計提遞延稅項撥備。本集團預期採納該等修訂將導致會計政策出現變動及本集團之遞延稅項負債及所得稅開支將分別減少。

香港會計準則第24號(經修訂)釐清和簡化了關聯方之釋義。該準則亦對與相同政府、或被相同政府控制、共同控制或重大影響的實體進行的交易的關聯方向政府相關實體之披露規定了部分的豁免。本集團預計自二零一一年四月一日起採納香港會計準則第24號(經修訂)，因此有關關聯方披露將相應作出修改。

儘管採納經修訂準則將導致會計政策變動，但由於本集團目前並無任何與政府相關實體之重大交易，因此，該經修訂準則不會對關聯方披露構成任何影響。

於二零一零年五月頒佈之對二零一零年香港財務報告準則之改進載列對多項香港財務報告準則之修訂。本集團預期自二零一一年四月一日起採納該等修訂。各項準則均備有獨立過渡性條文。儘管採納部分修訂或會導致會計政策變動，惟預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。預期對本集團政策有重大影響之該等修訂如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號*業務合併*：釐清對香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂所消除對或然代價之豁免，並不適用於收購日期為應用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前之業務合併產生之或然代價。

另外，該等修訂將以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例之非控制權益計量選擇，限制為屬現時擁有權權益之非控制權益之組成部分，並賦予持有人權力，於清盤時按比例分佔實體之資產淨值。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，非控制權益之其他組成部分均以收購日期之公平值計量。該等修訂亦加入明文指引，以釐清尚未取代及自願取代之以股份為基礎之付款獎勵的會計處理。

- (b) 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：釐清有關權益各組成部分之其他全面收益分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。
- (c) 香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*：釐清香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間或開始應用香港會計準則第27號時(以較早者為準)提前應用。

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投資乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

合營公司

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，合營公司各方之出資額、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，倘若本集團不可單方面控制，但可直接或間接地共同控制該合營公司；
- (c) 聯營公司，倘若本集團並無單方面或共同控制權，但直接或間接持有不少於該合營公司之20%註冊資本，並可對該合營公司施加重大影響；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬列為權益投資，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該共同控制實體之經濟活動。

本集團於其共同控制實體之投資按比例綜合法入賬，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投資對銷，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，由本集團擁有長期權益，一般為不少於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投資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投資對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。

2.4 主要會計政策概要(續)

聯營公司(續)

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投資被視為非流動資產，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投資為限。遞延收益於綜合財務狀況表內確認為本集團於該聯營公司投資之一部份。

業務合併及商譽

自二零一零年四月一日起之業務合併

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計算，該公平值為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團承擔來自被收購方之前度擁有人之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於各業務合併中，收購方以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購方之非控制權益。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之被收購方股權於收購日期之公平值應按收購日期之公平值透過損益表重新計量。

由收購方將予轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值之後續變動按香港會計準則第39號之要求，確認為損益或其他全面收益之變動。倘將或然代價分類為權益，則其最終於權益中結算前毋須重新計量。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制權益及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。如該代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，於重新評估後其差額將於損益表內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年就減值測試一次，一旦發生任何事件或變動，顯示賬面值可能減值時，測試次數將更為頻密。本集團於每年三月三十一日進行商譽減值測試。就減值測試而言，自收購日期開始在業務合併所取得之商譽將分配至本集團每個現金產生單位，或各組現金產生單位(不論本集團其他資產或負債分配至該等單位或該等組別亦然)，預期將可受惠於合併之協同效益。

減值乃評估與商譽相關之現金產生單位(現金產生單位組別)可收回數額予以釐定。凡現金產生單位(現金產生單位組別)可收回數額少於其賬面值，則須確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

凡商譽屬現金產生單位(現金產生單位組別)之部分以及出售單位內業務之部分，與出售業務相關之商譽在釐定出售業務之損益時於業務之賬面值內入賬。在此情況下出售之商譽乃根據出售業務之相關價值及所保留現金產生單位部分計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

於二零一零年四月一日前，但於二零零五年四月一日後之業務合併

與上述以提前基準應用之規定相比，於二零一零年四月一日前進行之業務合併有以下分別：

業務合併採用購買法入賬。直接歸屬於收購的交易成本，構成收購成本的一部分。非控制權益乃按應佔的被收購方可識別資產淨值比例計量。

分階段進行之業務合併乃分步入賬。任何新增之所收購應佔權益並不會影響先前已確認之商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開之嵌入式衍生工具不會被重新計量。除非業務合併導致合約條款發生變動，從而導致該合約原本規定之現金流量出現大幅變動則另作別論。

當(且僅當)本集團目前負有責任、經濟利益更有可能流出，並且能夠確定可靠之估計時，方會確認或然代價。對或然代價作出之後續調整乃確認為商譽之一部分。

非金融資產之減值

倘有跡象顯示出現減值，或當需要對資產(遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽及被分類為待出售之非流動資產除外)作年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減銷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金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將以稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產之特定風險。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減值資產功能相符之相關開支類別扣除，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。

於各報告期終，將評估是否有任何跡象顯示之前確認之減值虧損可能已不再存在或已減少。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，只會在用以釐定資產可收回金額之估計有所改變時撥回，但撥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原應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入綜合全面收益表之損益賬。

無形資產(商譽除外)

獨立購入之無形資產於初步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會被評估為有限或無限。年期有限之無形資產於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)(續)

市場經營權

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

關連人士

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

- (a) 該方直接或間接透過一間或以上中介機構，(i)控制本集團或被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益使其能對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團擁有共同控制權；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員之成員；
- (e) 該方為上述(a)或(d)所指之任何人士之家庭近親成員；
- (f) 該方為被上述(d)或(e)所指之任何人士控制、共同控制或施加重大影響，或上述(d)或(e)所指之任何人士直接或間接擁有重大投票權之實體；或
- (g) 該方為就本集團或為本集團關連人士之實體就僱員福利設立之退休福利計劃。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格及任何令資產達至其運作狀況及工作地點作其擬定用途之直接應佔成本。

物業、廠房及設備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使用年期及折舊確認該等部分為個別資產。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期以直線法計算，以撇銷其成本值至餘值。就此所採用之主要年率如下：

融資租賃下之租賃土地	於租期內
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財政年結日予以檢討，並作調整(如適當)。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

物業、廠房及設備項目及於初步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終止確認。出售或報廢所產生之任何收益或損失按銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額於終止確認資產年度之綜合全面收益表之損益賬內確認。

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)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映於報告期終之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之綜合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綜合全面收益表之損益賬中確認。

待出售之非流動資產

如非流動資產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，資產必須以現況即時可供出售，惟僅受銷售該等資產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(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。

租賃

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險(除合法業權外)轉移至本集團之租約，均視為融資租約。訂立融資租約時，所租用資產之成本按最低租金現值撥充資本，並連同利息部分以外之承擔一併入賬，以反映有關購買及融資。根據已撥充資本之融資租約持有之資產，包括根據融資租約預付的土地租金已計入物業、廠房及設備，並於租約期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內折舊。租約之融資成本均自綜合全面收益表之損益賬中扣除，以在租約期內作固定之定期費用開支。

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險仍屬於出租人之租約，均視為經營租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租約之應收租金乃在租約期內以直線法計入綜合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)均按直線法在租約期內自綜合全面收益表之損益賬中扣除。

2.4 主要會計政策概要(續)

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產生由該等物業直接應佔之其他成本。

擬出售但非預期自報告期終起十二個月內完工之發展中物業，列為非流動資產；擬出售並預期自報告期終起十二個月內完工之發展中物業，則列為流動資產。於完工時，物業歸類為待出售物業。

待出售物業

待出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入賬。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，歸入按公平值經損益表入賬之金融資產、貸款及應收款項、持至到期之投資及可供出售金融投資或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適當)。本集團於初步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(倘並非為按公平值經損益表入賬之投資)直接應佔之交易成本。

所有定期購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。定期購買或出售乃要求在市場上按規則或慣例一般設定之時間框架內交付資產之金融資產購買或出售。

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

後續計量

金融資產之後續計量視乎其分類如下：

按公平值經損益表入賬之金融資產

按公平值經損益表入賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認後指定為按公平值經損益表入賬之金融資產。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。按公平值經損益表入賬之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動則於綜合全面收益表之損益賬內確認。該等淨公平值變動並不包括該等金融資產所得之任何股息或利息，有關金額乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

本集團通過評價按公平值經損益表入賬之金融資產(持作買賣)以評估近期銷售該等金融資產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，則本集團將可選擇在此罕見情況下重新分類此等金融資產。根據資產之性質，按公平值經損益表入賬之金融資產將被重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融投資或持至到期之投資。此等評估並不影響指定為按公平值經損益表入賬、並於指定過程中採用公平值選擇之任何金融資產。

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並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。於初步計量後，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。實際利率攤銷於綜合全面收益表之損益賬內作為融資收入列賬。減值產生之虧損於綜合全面收益表之損益賬內確認為其他開支。

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。實際利率攤銷於綜合全面收益表之損益賬內作為財務收入列賬。減值產生之虧損於綜合全面收益表之損益賬內確認為其他開支。

可供出售之金融投資

可供出售之金融投資為上市股本證券內之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為按公平值經損益表入賬之金融投資。

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終止確認時於可供出售之投資估值儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於綜合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，屆時累計盈虧乃於綜合全面收益表之損益賬內確認為其他開支並撥離可供出售投資估值儲備。所得股息呈報為股息收入，並按下文就「收入確認」載列之政策於綜合全面收益表之損益賬內確認為其他收入。

本集團就其可供出售金融資產，評估於近期銷售該等金融資產之能力及意向是否仍然恰當。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新分類此等金融資產。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意向及能力，可將彼等重新分類為貸款及應收款項。該實體須具備持有金融資產直至到期之能力及意向，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資產之剩餘年限於損益賬內攤銷。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。倘該資產隨後釐定為減值，則權益內計入之金額將重新分類至全面收益表之損益賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產

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；或
- 本集團轉讓從資產收取現金流量之權利，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量支付有關第三者之責任；及(a)本集團已將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，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量之權利或已訂立過手安排，但無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，資產乃按本集團於該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任何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，例如欠款數目或與違約相關之經濟狀況出現變動。

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，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，則虧損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原實際利率(即初步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。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於綜合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累計，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。若預期日後不可能收回且所有抵押品已變現或已轉至本集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

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(續)

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，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回未來撇銷之金額，該項收回將計入綜合全面收益表之損益賬之其他開支中。

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。

當可供出售資產出現減值時，成本(扣除任何本金及攤銷)與現有公平值，扣減之前於綜合全面收益表之損益賬確認之任何減值虧損之差額之金額，將撥離其他全面收益，並在綜合全面收益表之損益賬中確認。

倘股本投資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」時需要作出判斷。「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綜合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，並於綜合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綜合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經損益表入賬之金融負債、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，而倘屬貸款及借貸，則另加直接應佔之交易成本。

本集團之金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應計費用、財務擔保合約以及計息銀行貸款。

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，除非折現影響為微不足道，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，其盈虧在綜合全面收益表之損益賬內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及借貸(續)

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。實際利率攤銷於綜合全面收益表之損益賬內作為融資成本列賬。

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。

終止確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債會終止確認。

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，則在綜合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公平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；現金流量折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及活期存款，以及短期流動性強，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。

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，則會確認撥備，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，有關增幅會計入綜合全面收益表之損益賬之融資成本賬項內。

繁重合約撥備指就履行若干香港物業及項目租約責任無可避免之費用超逾預期所收取經濟收益之撥備。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現至其現值(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。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項抵免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、未動用稅項抵免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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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各報告期終重新評估，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或實質上已頒佈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。當資助與資產有關，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綜合全面收益表之損益賬中。

收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 租金及分租收入按時間比例於租用期內確認；
- (b) 來自提供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，而本集團既不參與一般與擁有權相關程度之管理，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) 股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。

以股份支付之交易

本公司設有購股權計劃，以獎勵及回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」)。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付之交易(續)

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35。

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。在某一期間內在綜合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。

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綜合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向強積金計劃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府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。供款於須根據中央退休計劃規則作出付款時自綜合全面收益表之損益賬扣除。

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。

股息

中期股息於建議同時宣派，蓋因本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議宣派後隨即確認為負債。

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。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。所有差額計入綜合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，在綜合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。

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

3. 重大會計判斷及估計

在編製本集團之財政報表時，管理層須於報告期終作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及或然負債披露之判斷、估計及假設。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：

投資物業與自置物業的分類

本集團決定物業是否符合投資物業的資格，並已制訂出作此判斷的準則。投資物業是為於持作賺取租金或資本增值或同時為此兩項目的而持有的物業。因此，本集團會考慮一項物業產生現金流量時是否基本上與本集團持有的其他資產無關。某些物業的部份是為賺取租金或資本增值而持有，而物業內另一些部份是為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘若此等部份可以分開出售(或根據融資租賃分開出租)，本集團將把有關部份分開入帳。倘若該等部份無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重要時，有關物業才會列作投資物業。本集團對各項物業作判斷，決定配套服務是否重要以使物業並不符合投資物業的資格。

投資物業與待出售物業的分類

本集團發展及收購待出售物業及持作賺取租金收入或資本增值物業。管理層判斷物業指定為投資物業或待出售物業。本集團於初期發展階段或收購相關物業時考慮其持有物業之意向。

於建造過程中，倘有意於物業竣工時作出售用途，則相關建造中之物業以發展中物業入賬；反之，倘有意將物業持作賺取租金收入及／或資本增值，則以投資物業之建造中投資物業入賬。於物業竣工後，持作出售之物業將轉至持作出售之已竣工物業，而持作賺取租金收入或資本增值之物業則轉至已竣工投資物業。建造中及已竣工之投資物業，需於每次報告期終重新估值。

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33。

3. 重大會計判斷及估計(續)

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17。

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。

發展中物業及待出售物業減值

發展中物業及待出售物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。於各發展階段中的各單位成本乃以加權平均法釐定。估計之可變現淨值乃以估計售價減銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將減少，結果可能導致需為發展中物業及待出售物業作撥備。倘預期與原來估計不同，賬面值及該等估計變動的有關期間的物業撥備將須作出相應調整。

截至二零一一年三月三十一日止年度，於綜合全面收益表之損益賬之其他開支中已確認之發展中物業撇減至可變現淨值為41,194,000港元(二零一零：無)。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

投資物業公平值估計

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

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金金額及出現時間不明朗因素之現行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銷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綜合全面收益表之損益賬確認減值。於二零一一年三月三十一日，已就可供出售投資確認減值虧損24,327,000港元(二零一零年：21,184,000港元)。

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估計為基礎。

評估該等應收款項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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)

本集團須繳付中華人民共和國(「中國」)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。

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，六個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資於及買賣工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入及銷售利潤；
- (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。

管理層分別監察其經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／(虧損)評價，而可報告分類溢利／(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、總辦事處及企業收入及開支以及應佔聯營公司溢利及虧損則不撥入該項計算中。

分類間之銷售與轉讓乃參照按當時適用市場價格向第三方銷售所用之售價進行。

4. 經營分類資料(續)

下表呈列有關該等可報告分類之資料，連同相關經修訂比較資料。

可報告分類資料

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農副產品批發市場		買賣農副產品		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類收入：														
銷售予外界顧客	147,182	225,575	192,335	43,042	219,555	207,725	13,003	13,317	18,768	21,765	23,318	63,592	614,161	575,016
分類間銷售	—	—	—	—	2,533	—	349	240	462	—	—	—	3,344	240
其他收入	79	187	111,062	116,013	8,131	2,240	1,296	636	47	138	7,587	5	128,202	119,219
總計	147,261	225,762	303,397	159,055	230,219	209,965	14,648	14,193	19,277	21,903	30,905	63,597	745,707	694,475
撇銷分類之間之銷售 企業及未分配收入													(3,344)	(240)
總計													832,334	724,670
分類業績	2,735	54,026	159,603	149,356	31,037	21,945	1,250	1,587	134	2,947	8,349	(6,215)	203,108	223,646
利息收入													25,330	19,801
融資成本													(14,014)	(8,882)
企業及未分配收支淨額													44,872	(82,785)
應佔聯營公司溢利及虧損													—	(9,049)
除稅前溢利													259,296	142,731
所得稅開支													(32,904)	(34,659)
本年度溢利													226,392	108,072

4. 經營分類資料(續)

可報告分類資料(續)

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		廉價產品批發市場		買賣廉價產品		可報告分類總額		企業及其他		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他分類資料：	223	226	73	73	4,238	5,769	1	1	6,192	6,193	46	69	10,773	12,331	1,340	1,089	12,113	13,420
折舊及攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,194	—	—	—	41,194	—
發展中物業減至 可變現淨值	41,194	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
應收賬款及其他應收款項 減值/(減值撥回)	—	—	—	—	114	(122)	—	—	—	—	—	—	114	(122)	—	(265)	114	(387)
淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
可供出售投資減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,327	21,184	24,327	21,184
資本開支	482,023	383,882	66,092	121,474	2,435	1,219	2	—	—	37	—	145	550,552	2,350	1,740	562,902	508,497	
投資物業公平值	—	—	109,283	108,738	438	(2,760)	—	—	—	—	—	—	109,721	105,978	—	—	109,721	105,978
按公平值經損益表入賬之 金融資產之公平值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,746)	18,645	(4,746)	18,645
收益/(虧損)淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,704	—	6,704	—	39,880	—	6,704	—
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
出售聯營公司之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,880	—	39,880	—
於聯營公司之投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	88,873	—	88,873
應佔聯營公司溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,049)	—	(9,049)

4. 經營分類資料(續)

地區資料

(a) 銷售予外界顧客

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	597,639	559,246
中國內地	16,522	15,770
	614,161	575,016

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

(b) 非流動資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
香港	1,494,581	1,087,943
中國內地	76,809	74,602
	1,571,390	1,162,545

以上非流動資產資料乃按資產所在地作出，不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關一名主要客戶之資料

截至二零一一年三月三十一日止年度，收入122,301,000港元來自物業投資分類向一名單一客戶之銷售。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佔總收入10%或以上。

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。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入			
分租收入		207,433	193,294
物業管理費收入		10,294	12,670
銷售貨品		23,318	63,592
租金總收入		95,894	79,885
出售物業		277,222	225,575
		614,161	575,016
其他收入			
銀行利息收入		908	483
金融投資之利息收入		4,455	825
應收貸款之利息收入		19,967	18,493
上市證券之股息收入		3,034	781
管理費收入		5,038	5,819
政府資助 [#]		2,795	—
其他		7,681	10,118
		43,878	36,519
收益			
出售聯營公司之收益		39,880	—
出售附屬公司之收益	37	6,704	—
出售投資物業之收益，淨額		1,347	5,720
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之收益淨額		5,532	898
公平值收益淨額：			
可供出售投資(出售時撥自權益)		35,600	—
按公平值經損益表入賬之金融資產		—	18,645
匯兌收益淨額		841	1,292
確認遞延收益		—	403
		89,904	26,958
其他收入及收益		133,782	63,477

[#] 若干政府資助由本集團之共同控制實體在中國深圳經營之若干中式街市所收取，此等資助用作履行中國政府對中式街市行業所實施的措施。此等政府資助概無附帶任何未實現之條件或或然事項，並已於綜合全面收益表損益賬中的其他收入中確認。

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	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
出售存貨成本		23,355	68,535
提供服務成本		194,013	184,385
出售物業成本		207,850	151,063
折舊	14	6,053	7,360
減：發放之政府資助#		—	(316)
		6,053	7,044
土地及樓宇按經營租約之最低租金		134,970	131,393
其他無形資產攤銷	22	6,060	6,060
核數師酬金		2,100	1,800
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註8)：			
工資及薪金		58,070	54,644
以股本支付之購股權開支		847	228
退休金計劃供款		1,470	1,502
減：資本化的金額		(593)	—
		59,794	56,374
租金收入總額，扣除營業稅		(95,894)	(79,885)
因賺取租金收入之投資物業而產生之直接經營開支(包括維修及保養)		3,823	4,674
		(92,071)	(75,211)
按公平值經損益表入賬之金融資產之公平值虧損／(收益)淨額*		4,746	(18,645)
可供出售投資減值*		24,327	21,184
發展中物業撇減至可變現淨值*	16	41,194	—
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損*		45	15
被視為出售聯營公司之虧損*		—	86,341
繁重合約撥備／(撥備撥回)淨額	32	880	(2,010)
其他應收款項減值撥回*		—	(265)
應收賬款減值／(減值撥回)淨額*		114	(122)

* 該等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。發放之政府資助已於相關折舊成本中扣除。未有承諾相關支出之政府資助收入計入財務狀況表之其他應付款項及應計費用下之遞延收入。該等政府資助概無附帶任何未實現之條件或或然事項。

7. 融資成本

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款之利息：		
須於五年內全部償還	5,485	2,470
無須於五年內全部償還(附註)	10,221	6,760
	15,706	9,230
減：資本化利息	(1,692)	(348)
	14,014	8,882

上列分析顯示根據貸款協議所載之協定還款時間表的日期，銀行借貸(包括包含按要求償還條款的定期貸款)之融資成本。

附註：

就截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度而言，包含按要求償還條款的銀行借貸之利息分別為6,526,000港元及4,650,000港元。

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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	10,082	9,862
表現花紅*	3,032	2,087
股本結算購股權開支	18	39
退休金計劃供款	89	86
	13,221	12,074
	13,992	12,845

* 本公司若干執行董事有權享有花紅，而花紅乃參考年內本集團經營業績、董事之個別表現及可資比較之市場統計數字後釐定。

於過往年度，董事就對本集團之服務而獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註35。該等購股權之公平值已於綜合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之酬金披露內。

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

8. 董事酬金(續)

執行董事及獨立非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現花紅 千港元	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
二零一一年						
執行董事：						
鄧清河先生	—	4,254	355	—	12	4,621
游育燕女士	—	4,094	253	—	12	4,359
陳振康先生	—	1,734	2,424	18	65	4,241
	—	10,082	3,032	18	89	13,221
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	10,082	3,032	18	89	13,992
二零一零年						
執行董事：						
鄧清河先生	—	4,151	346	—	12	4,509
游育燕女士	—	4,019	247	—	12	4,278
陳振康先生	—	1,692	1,494	39	62	3,287
	—	9,862	2,087	39	86	12,074
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	9,862	2,087	39	86	12,845

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零一零年：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(二零一零年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,484	1,903
表現花紅	638	402
股權結算購股權開支	5	24
退休金計劃供款	25	56
	3,152	2,385

於過往年度，非董事最高薪僱員就彼等對本集團之服務而獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註35。該等購股權之公平值已於綜合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非董事最高薪僱員之酬金披露內。

酬金屬於下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一一年	二零一零年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—

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%(二零一零年：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而計算。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團：		
即期稅項 — 香港		
年內稅項開支	18,142	18,507
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(61)	526
	18,081	19,033
即期稅項 — 中國		
年內稅項開支	2,438	629
遞延稅項(附註33)	12,385	14,997
本年度稅項開支總額	32,904	34,659

適用於除稅前溢利按本公司、其附屬公司及共同控制實體所屬司法權區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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	259,296	142,731
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	43,107	23,879
特別省份或地方當局頒佈之較低稅率	(240)	(72)
就以往期間即期稅項之調整	(61)	526
應佔聯營公司之溢利及虧損	—	1,493
毋須課稅收入	(14,986)	(19,351)
不可扣減稅項之開支	14,032	34,596
動用以往期間之稅項虧損	(2,899)	(4,673)
未確認稅項虧損	1,534	2,613
出售聯營公司所產生之中國資本增值稅	1,025	—
其他	(8,608)	(4,352)
按本集團實際稅率計算之稅項	32,904	34,659

11. 母公司擁有人應佔溢利

本公司財務報表中處理截至二零一一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虧損29,826,000港元(二零一零年：溢利36,958,000港元)(附註36(b))。

12. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中期 — 每股普通股1.5港仙(二零一零年：1.5港仙)	9,787	8,156
擬派末期 — 每股普通股0.4港仙(二零一零年：3.0港仙)	26,100	19,575
	35,887	27,731

報告期後擬派末期股息於報告期終尚未確認為負債，並須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。

上年度之每股普通股股息及本年度中期每股普通股股息金額已予調整，以反映於二零一一年一月二十七日進行之每五股合併為一股股份之股份合併。

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母公司普通權益持有人應佔本年度溢利以及年內已發行1,481,061,256股普通股(二零一零年：235,319,170股)之加權平均數(經調整以反映年內之股份合併、供股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權益持有人應佔本年度溢利及普通股加權平均數計算。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以零代價獲行使時發行之普通股加權平均數(經調整以反映年內之股份合併、供股及供股相關之紅股發行)計算。

由於尚未行使之購股權對所呈列每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並無對截至二零一一年及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調整。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	226,194	108,073

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	二零一一年	二零一零年 (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*	1,481,061,256	235,319,170

* 二零一一年及二零一零年之普通股加權平均數已就二零一一年一月二十七日進行每五股合併為一股股份之股份合併以及二零一一年二月二十二日進行之供股及其相關紅股發行作出追溯調整。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	土地 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	總計 千港元
二零一一年三月三十一日							
於二零一零年三月三十一日及 於二零一零年四月一日：							
按成本	3,342	64,280	1,149	33,595	2,839	5,284	110,489
累計折舊	(171)	(55,449)	(663)	(33,081)	(1,934)	(3,728)	(95,026)
賬面淨值(重列)	3,171	8,831	486	514	905	1,556	15,463
於二零一零年四月一日， 扣除累計折舊(重列)	3,171	8,831	486	514	905	1,556	15,463
添置	—	2,096	198	366	1,689	494	4,843
出售及撤銷	—	—	(4)	(9)	—	(45)	(58)
年內折舊撥備	(85)	(3,910)	(294)	(315)	(673)	(776)	(6,053)
外匯調整	—	35	2	107	13	2	159
於二零一一年三月三十一日， 扣除累計折舊	3,086	7,052	388	663	1,934	1,231	14,354
於二零一一年三月三十一日：							
按成本	3,342	66,438	1,337	33,975	4,248	5,734	115,074
累計折舊	(256)	(59,386)	(949)	(33,312)	(2,314)	(4,503)	(100,720)
賬面淨值	3,086	7,052	388	663	1,934	1,231	14,354

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	土地 千港元 (重列)	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 (重列)
二零一零年三月三十一日							
於二零零九年四月一日：							
按成本	3,342	63,741	1,042	33,388	2,828	3,571	107,912
累計折舊	(86)	(49,998)	(481)	(32,817)	(1,450)	(2,975)	(87,807)
賬面淨值	3,256	13,743	561	571	1,378	596	20,105
於二零零九年四月一日，							
扣除累計折舊	3,256	13,743	561	571	1,378	596	20,105
添置	—	686	111	236	—	1,714	2,747
出售及撇銷	—	(55)	(2)	(7)	—	(1)	(65)
年內折舊撥備	(85)	(5,552)	(185)	(301)	(484)	(753)	(7,360)
外匯調整	—	9	1	15	11	—	36
於二零一零年三月三十一日，							
扣除累計折舊	3,171	8,831	486	514	905	1,556	15,463
於二零一零年三月三十一日：							
按成本	3,342	64,280	1,149	33,595	2,839	5,284	110,489
累計折舊	(171)	(55,449)	(663)	(33,081)	(1,934)	(3,728)	(95,026)
賬面淨值	3,171	8,831	486	514	905	1,556	15,463

本集團的土地包括位於香港、賬面淨值為3,086,000港元(二零一零年：3,171,000港元)之物業、廠房及設備，乃以中期租約持有。

15. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日之賬面值	749,704	536,136
添置	66,035	121,868
出售	(203,456)	(14,800)
公平值調整純利	109,721	105,978
外匯調整	2,885	522
於三月三十一日之賬面值	724,889	749,704

本集團位於香港及中國大陸之投資物業，分別按以下租期持有：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
長期租約：		
— 香港	226,310	179,680
中期租約：		
— 香港	423,440	498,231
— 中國大陸	75,139	71,793
	498,579	570,024
	724,889	749,704

本集團之投資物業於二零一一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為724,889,000港元。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39及41。

於二零一一年三月三十一日，本集團賬面總值達587,572,000港元(二零一零年：651,910,000港元)之投資物業，及其所產生之若干租金收入已抵押作為本集團獲授予一般銀行融資之擔保，於二零一一年三月三十一日已動用其中約232,876,000港元(二零一零年：349,355,000港元)(附註31)。

本集團投資物業之其他詳情載於第111至115頁。

16. 發展中物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日之賬面值	383,882	—
添置(包括開發成本及資本化利息)	482,023	383,882
撇減至可變現淨值	(41,194)	—
於三月三十一日之賬面值	824,711	383,882

於二零一一年三月三十一日，本集團賬面總值達824,711,000港元(二零一零年：383,882,000港元)之發展中物業已抵押作為本集團獲授予一般銀行融資之擔保，於二零一一年三月三十一日已動用其中390,075,000港元(二零一零年：282,050,000港元)(附註31)。

17. 商譽

本集團

	收購共同控制實體產生 之商譽 千港元
於二零一零年及二零一一年三月三十一日：	
成本	1,376
累計減值	—
賬面淨值	1,376

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。

於二零一一年三月三十一日，因二零一零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(二零一零年：21,775,000港元)。

商譽減值測試

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進行減值測試。

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%(二零一零年：12%)。

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。

18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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)	1,774,180	2,065,701
給予附屬公司之貸款 — 附註(ii)	517,596	109,286
應付附屬公司款項 — 附註(i)	(608,256)	(393,355)
	1,754,520	1,852,632
減值 — 附註(iii)	(132,471)	(90,114)
	1,622,049	1,762,518

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(二零一零年：年利率5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
安興投資有限公司	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
高達堂內設計有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業發展
信行有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
有邦有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
迅強有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
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	普通股1美元	—	100	投資控股
East Run Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	投資控股
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

18. 於附屬公司之投資(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	
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	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
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
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	物業投資
僑達投資有限公司	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	管理及分租停車場
聯保投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
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	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	管理及分租中式街市
More Action Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	投資控股
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	物業投資
新兆投資有限公司	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
偉俊投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	投資控股
Ready Leader Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	放債
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	普通股1美元	—	100	投資控股
生利投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
光暉投資有限公司	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
True Noble Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	放債

18. 於附屬公司之投資(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	
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	普通股2美元	—	100	投資控股
宏安管理有限公司	香港	普通股2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	管理及分租商場
Wang On Enterprises (BVI) Limited	英屬處女群島	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	管理及分租中式街市
Wang To Investments Limited	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
雲圖蔬菜批發有限公司	香港	普通股100港元	—	51	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
連英投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
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值之主要部份。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。

於二零一零年十月，本集團與一家上市公司位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」，其若干董事亦為本公司董事)訂立一份出售協議(「出售協議」)，以出售五家全資附屬公司全部股本權益，總代價為117,767,000港元。直至出售日期，除於香港持有若干投資物業及待出售物業外，該五家附屬公司概無進行任何重大業務活動。因此，本集團分別將該等出售入賬列為出售投資物業及出售物業。出售協議於二零一零年十月完成，本集團確認出售投資物業的總虧損為4,799,000港元，而出售物業的毛利為4,585,000港元。

19. 於聯營公司之投資

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔資產淨值		—	80,320
應收聯營公司款項	(i)	—	8,553
		—	88,873
分類為待出售	(ii)	—	(88,873)
		—	—

附註：

- (i) 於二零一零年三月三十一日，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103,000,000元（相等於115,198,000港元）。截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團確認出售聯營公司之收益39,880,000港元。

由於本集團於二零一零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待出售非流動資產，並於綜合財務狀況表列為流動資產。

於二零一零年三月三十一日，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	註冊／ 經營地點	本集團應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
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	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之財務資料概要：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產	—	168,713
負債	—	(9,259)
收入	—	—
溢利	—	2,822

20. 於共同控制實體之投資

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產	76,030	72,198
流動資產	14,577	11,124
非流動負債	(415)	—
流動負債	(5,457)	(4,306)
淨資產值	84,735	79,016
總收入	19,535	15,132
總支出	(11,778)	(13,788)
本年度溢利	7,757	1,344

21. 持至到期之投資

	本集團及本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市債務投資，按攤銷成本	28,343	32,930
減：分類流動資產之非上市債務投資	(8,482)	(4,018)
	19,861	28,912

22. 其他無形資產

	本集團 市場經營權	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日之賬面值	12,120	18,180
年內攤銷	(6,060)	(6,060)
於三月三十一日之賬面值	6,060	12,120

23. 可供出售投資

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按公平值之香港上市股本投資	36,321	92,532

年內本集團於其他全面收益確認的可供出售投資之總虧損為24,327,000港元(二零一零年：總收益為34,671,000港元)，當中淨收益31,528,000港元(二零一零年：淨虧損21,184,000港元)於年內自綜合全面收益表之其他全面收益中重新歸類入賬至綜合全面收益表之損益賬中。

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

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，有關下跌表示上市股本投資已減值，並已於綜合全面收益表之損益賬中確認減值虧損24,327,000港元(二零一零年：21,184,000港元)。

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29,988,000港元。

24. 待出售物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日之賬面值	604,309	262,272
添置	2,370	486,312
年內出售物業	(206,070)	(144,275)
於三月三十一日之賬面值	400,609	604,309

於二零一一年三月三十一日，本集團賬面總值達392,502,000港元(二零一零年：596,202,000港元)之待出售物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零一一年三月三十一日止已動用其中約204,746,000港元(二零一零年：398,504,000港元)(附註31)。

有關本集團待出售物業之進一步詳情載於第115頁。

25. 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
90日內	7,097	6,065
91日至180日	847	155
180日以上	523	212
	8,467	6,432
減：減值	(189)	(119)
	8,278	6,313

本集團一般就其分租業務給予客戶15-30日之信貸期。本集團就其他業務一般不會給予客戶任何信貸。

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

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日	119	271
已確認減值虧損	189	—
減值虧損撥回	(75)	(122)
撤銷為不可收回之金額	(44)	(30)
於三月三十一日	189	119

上述應收賬款之減值撥備包括個別減值應收賬款之撥備189,000港元(二零一零年：119,000港元)，該等個別已減值之應收賬款於計提撥備前之賬面值為711,000港元(二零一零年：379,000港元)。

個別已減值應收賬款與面臨財務困難之客戶有關，預期只有部分賬款能收回。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

25. 應收賬款(續)

並非個別或集體視作減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未過期或減值	5,089	4,423
過期少於90日	1,531	1,561
過期91至180日	1,136	69
	7,756	6,053

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。

26. 預付款項、按金及其他應收款項

附註	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
預付款項	3,867	4,216	861	633
按金	87,331	21,905	82	82
其他應收款項	19,510	10,513	824	1,182
給予PNG資源貸款	(i) 135,000	135,000	—	—
給予至寶貸款	(ii) 140,000	203,200	—	—
給予中國農產品貸款	(iii) 30,000	—	—	—
應收貸款，有抵押	(iv) 20,678	678	—	—
應收貸款，無抵押	(iv) 7,705	8,283	—	—
	444,091	383,795	1,767	1,897
減：減值	(v) (5,650)	(5,650)	—	—
	438,441	378,145	1,767	1,897
減：列作非流動資產之應收貸款及利息	(316,370)	(142,371)	—	—
列作非流動資產之按金	(76,984)	(12,306)	—	—
	45,087	223,468	1,767	1,897

26. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

- (i) PNG資源控股有限公司(「PNG資源」，前稱利來控股有限公司)，其執行董事亦為本公司執行董事。
- 該貸款乃無抵押，按年利率介乎6厘至8厘計息，並須於兩年至三年內償還。
- (ii) 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」，PNG資源之重要投資)全資附屬公司，其執行董事亦為本公司執行董事。
- 該貸款按年利率6厘計息，並須自貸款協議日期起計18至24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。
- (iii) 該貸款乃無抵押，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。
- (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1年至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。
- 貸款乃以相關借款人於擁有權益之若干附屬公司及非上市股本投資之股份押記作抵押。
- (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(二零一零年：5,650,000港元)之應收款項個別減值撥備5,650,000港元(二零一零年：5,650,000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。

27. 按公平值經損益表入賬之金融資產

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按公平值之非上市債務證券	21,853	—	—	—
按市價之上市股本投資：				
香港	87,043	87,078	19,519	15,237
其他地方	—	3,334	—	—
	108,896	90,412	19,519	15,237

以上於二零一零年及二零一一年三月三十一日之金融工具乃分類為持作買賣。

本集團及本公司於該等財務報表批准日期的金融工具之市值分別為90,286,000港元及16,891,000港元。

28. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結餘	878,895	349,313	616,414	131,749
定期存款	163,705	134,713	135,501	110,258
現金及現金等同項目	1,042,600	484,026	751,915	242,007

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147,317,000港元(二零一零年：19,419,000港元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。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為其他貨幣。

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。

29. 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
90日內	12,951	18,132

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

30. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
遞延收益	6,112	—	—	—
其他應付款項	12,490	13,681	634	2,030
應計費用	11,318	12,743	245	1,156
	29,920	26,424	879	3,186

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。

31. 計息銀行貸款

本集團

	於二零一一年三月三十一日			於二零一零年三月三十一日(重列)			於二零零九年四月一日(重列)		
	合約利率(%)	到期期限	千港元	合約利率(%)	到期期限	千港元	到期期限	千港元	
即期：									
於一年內到期償還之銀行定期貸款部份									
— 有抵押	香港銀行同業拆息 +(0.85-1.8) 最優惠利率-(3-3.1)	2012或按要求	102,034	香港銀行同業拆息 +(0.85-2.25) 最優惠利率-(2.6-3.15)	2011或按 要求	108,661	按要求	121,948	
— 無抵押	香港銀行同業拆息 +1.5	2012或按要求	8,000			—		—	
一年後到期償還之銀行定期貸款部份 (包含按要求償還條款)(附註)									
— 有抵押	香港銀行同業拆息 +(0.85-1.8)/ 最優惠利率-(3-3.1)	按要求	103,890	香港銀行同業拆息 +(0.85-2.25)/ 最優惠利率-(3-3.1)	按要求	532,089	按要求	310,137	
— 無抵押	香港銀行同業拆息 +1.5	按要求	26,000			—		—	
			239,924			640,750		432,085	
非即期：									
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行同業拆息 +(1.28-1.75)	2012-2024	631,774	香港銀行同業拆息 +1.65	2011-2024	192,210		—	
			871,698			832,960		432,085	

本公司

	於二零一一年三月三十一日			於二零一零年三月三十一日(重列)			於二零零九年四月一日(重列)		
	合約利率(%)	到期期限	千港元	合約利率(%)	到期期限	千港元	到期期限	千港元	
即期：									
於一年內到期償還之銀行定期貸款部份									
— 有抵押	香港銀行同業拆息 +(1.35-1.45)	2012或按要求	26,428	香港銀行同業拆息 +(1-1.75)	按要求	52,500	按要求	105,300	
一年後到期償還之銀行定期貸款部份 (包含按要求償還條款)(附註)									
— 有抵押			—	香港銀行同業拆息 +(1-1.75)	按要求	85,475	按要求	160,175	
			26,428			137,975		265,475	
非即期：									
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行同業拆息 +1.45	2012-2013	33,560			—		—	
			59,988			137,975		265,475	

附註：誠如財務報表附註2.2及43所進一步闡釋，由於在本年度內採納香港詮釋第5號，本集團及本公司包含一項按要求償還條款的若干定期貸款被重新分類為流動負債。

31. 計息銀行貸款(續)

於報告期終，按貸款協議指定還款日期，計息銀行貸款之到期情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內或按要求	110,034	108,661	26,428	52,500
第二年內	67,412	97,716	10,053	30,875
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	400,202	193,336	10,160	24,000
五年後	294,050	433,247	13,347	30,600
	871,698	832,960	59,988	137,975

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15)、發展中物業(附註16)及待出售物業(附註24)作抵押。此外，本公司已於報告期終就本集團最多達1,166,246,000港元(二零一零年：723,461,000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貸款均按浮動利率計息。
- (c) 本集團及本公司之銀行貸款賬面值與其公平值相若。

32. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日之賬面值	200	2,210
本年度撥備	1,080	—
年內已動用款項	(200)	(2,010)
於三月三十一日之賬面值	1,080	200
減：分類為流動負債之部份	(240)	(200)
長期部份	840	—

33. 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		預扣所得稅 千港元	總計 千港元
	折舊撥備 千港元	投資物業重估收益 千港元		
於二零零九年四月一日	492	2,421	283	3,196
年內扣自綜合全面收益表之損益賬 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及 四月一日	3,553	14,179	283	18,015
年內扣自綜合全面收益表之損益 之遞延稅項(附註10)	1,495	10,691	—	12,186
於二零一一年三月三十一日	5,048	24,870	283	30,201

33. 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	總計 千港元
於二零零九年四月一日	—	365	190	555
年內記入／(扣自)綜合全面收益表之 損益賬之遞延稅項(附註10)	84	(72)	(190)	(178)
於二零一零年三月三十一日及四月一日	84	293	—	377
年內扣自綜合全面收益表之損益之遞延稅項(附註10)	(84)	(115)	—	(199)
於二零一一年三月三十一日	—	178	—	178

本集團在香港產生稅項虧損約56,863,000港元(二零一零年: 65,133,000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。就本集團而言, 適用稅率為10%。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。

34. 股本

股份

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
法定:		
40,000,000,000股(二零一零年: 4,000,000,000股)每股面值0.01港元 (二零一零年: 0.05港元)之普通股	400,000	200,000
已發行及繳足:		
6,524,935,021股(二零一零年: 3,262,467,540股)每股面值0.01港元 (二零一零年: 0.05港元)之普通股	65,249	163,123

34. 股本(續)

股份(續)

股本於年內變動如下：

(a) 股份合併

根據於二零一一年一月二十七日通過之特別決議案，將本公司每五股每股面值0.05港元之已發行普通股合併為一股面值0.25港元之已發行股份，並將本公司每一股面值0.05港元之法定但未發行普通股分拆為五股每股面值0.01港元之法定但未發行股份。

(b) 資本削減

根據於二零一一年一月二十七日通過相同之特別決議案，透過註銷每股已發行合併股份為數0.24港元之繳足股本，本公司每股已發行合併股份的面值由每股0.25港元削減至0.01港元。資本削減所產生之進賬已入賬本公司之實繳盈餘賬。

(c) 供股及相關紅股發行

根據於二零一一年一月二十七日通過之普通決議案，本公司按認購價每股供股股份0.10港元供股發行5,219,948,064股供股股份(「供股」)，基準為每一股合併普通股(於上述(a)分段之股份合併後)可獲發行八股供股股份，連同根據供股按每接納八股供股股份可獲發行一股紅股的基準進行之紅股發行而發行每股面值0.01港元之紅股股份652,493,449股(「紅股發行」)。

供股及紅股發行已於二零一一年二月二十二日成為無條件，而本公司合共集資521,995,000港元(未計開支)。

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
於二零零九年四月一日	377,620,545	3,776	707,959	711,735
公开发售及紅股發行	1,888,102,725	18,881	94,405	113,286
配售新股	453,000,000	4,530	58,890	63,420
供股及相關紅股發行	2,718,722,886	135,936	165,843	301,779
股份合併	(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及 四月一日	3,262,467,540	163,123	1,013,448	1,176,571
股份合併(a)	(2,609,974,032)	—	—	—
資本削減(b)	—	(156,598)	—	(156,598)
供股及紅股發行(c)	5,872,441,513	58,724	463,271	521,995
股份發行開支	—	—	(14,356)	(14,356)
於二零一一年三月三十一日	6,524,935,021	65,249	1,462,363	1,527,612

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註35。

35. 購股權計劃

本公司設立購股權計劃（「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，不得超過本公司不時已發行股本之30%，但不包括行使購股權而發行之任何股份。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。

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）獲行使時已發行及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%；及按本公司股份於各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。

35. 購股權計劃(續)

釐定行使價之基礎

行使購股權時應付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) 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股份平均收市價，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。

本年度內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一一年		二零一零年	
	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	1.4407	34,175	3.4502	15,926
因公开发售及相關紅股發行而產生之調整	—	—	—	38,382
因供股及相關紅股發行而產生之調整	—	23,857	—	24,427
因股份合併而產生之調整	—	(36,348)	—	(38,994)
年內失效	1.6326	(5,040)	1.4663	(5,566)
年內已授出	0.2234	16,300	—	—
於三月三十一日	1.3932	32,944	1.4407	34,175

截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度，概無購股權獲行使。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。

35. 購股權計劃(續)

於報告期終未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一一年

購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
20,387	2.0549	1/3/2007至28/2/2017
468	2.4082	2/1/2009至1/1/2013
1,068	0.3893	8/1/2010至7/1/2019
11,021	0.2234	12/5/2011至11/5/2020
32,944		

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		

* 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。

於年內已授出購股權之公平值為1,690,000港元(二零一零年：無)，而本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度確認購股權開支847,000港元(二零一零年：228,000港元)。

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：

	二零一一年
預計股息率(%)	零
預計波幅(%)	77.00
無風險利率(%)	2.76

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至公平值之計算。

於報告期終，本公司根據計劃授出之未行使購股權為32,944,000份(二零一零年：34,175,000份)。根據本公司現時之股本架構，全面行使該等購股權將導致須發行32,944,000股(二零一零年：34,175,000股)額外之本公司普通股及額外股本329,000港元(二零一零年：1,709,000港元)，以及股份溢價45,570,000港元(二零一零年：47,592,000港元)(未計發行開支)。

於批准刊發本財務報表之日期，本公司根據計劃未行使之購股權為32,944,000份，佔於該日期本公司已發行股本約0.50%。

36. 儲備

(a) 本集團

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第37及38頁之綜合權益變動表內。

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

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 (附註) 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零九年四月一日		707,959	164,790	7,922	546,444	1,427,115
本年度全面收益總額		—	—	—	36,958	36,958
公開發售及相關紅股發行	34	94,405	—	—	—	94,405
配售新股	34	58,890	—	—	—	58,890
供股及相關紅股發行	34	165,843	—	—	—	165,843
股份發行開支	34	(13,649)	—	—	—	(13,649)
已宣派二零零九年末期股息		—	—	—	(11,329)	(11,329)
二零一零年中期股息	12	—	—	—	(8,156)	(8,156)
股權結算購股權安排	35	—	—	228	—	228
於二零一零年三月三十一日及四月一日		1,013,448	164,790	8,150	563,917	1,750,305
本年度全面虧損總額		—	—	—	(29,826)	(29,826)
資本削減	34(b)	—	156,598	—	—	156,598
供股及紅股發行	34(c)	463,271	—	—	—	463,271
股份發行開支	34	(14,356)	—	—	—	(14,356)
已宣派二零一零年末期股息	12	—	—	—	(19,575)	(19,575)
二零一一年中期股息	12	—	—	—	(9,787)	(9,787)
股權結算購股權安排	35	—	—	847	—	847
年內已失效購股權	35	—	—	(940)	940	—
於二零一一年三月三十一日		1,462,363	321,388	8,057	505,669	2,297,477

附註：

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

37. 出售附屬公司

截至二零一一年三月三十一日止年度

於二零一零年七月二十日，本集團出售宏興蔬果批發有限公司（「宏興」，本集團擁有51%之附屬公司）全部股本權益及轉讓本集團給予宏興之墊款，代價為1港元。

所出售之資產淨值及財務影響之詳情概述如下：

	千港元
所出售資產淨值：	
應收賬款	1,905
預付款項、按金及其他應收款項	610
現金及銀行結餘	1,013
應付賬款	(7,838)
其他應付款項及應計費用	(2,394)
	(6,704)
出售附屬公司之收益(附註5)	6,704
支付方式：	
現金	—

出售此附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

	總計 千港元
現金代價	—
所出售現金及現金等同項目	(1,013)
就出售附屬公司現金及現金等同項目流出淨額	(1,013)

38. 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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向財務機構作出之擔保	1,166,246	723,461

- (b) 如財務報表附註2.4「其他僱員福利」所詳述，於二零一一年三月三十一日，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786,000港元(二零一零年：798,000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。

39. 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15)、分租中式街市、商場及停車場，商議租期由一個月至六年不等。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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	200,791	224,237
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	165,917	201,019
五年以上	—	1,744
	366,708	427,000

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干中式街市、商場、停車場及其部份辦公室物業。租約之商議租期由兩年至八年不等。

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	99,206	117,263
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	201,325	238,967
五年以上	—	14,335
	300,531	370,565

40. 承擔

於報告期終，本集團的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約但未撥備：		
待出售物業	2,880	6,991
發展中物業	254,331	—
投資物業	18,252	—
	275,463	6,991

於報告期終，本公司並無任何重大承擔。

41. 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	二零一一年 千港元	二零一零年 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)	900	996
利息	(iii)	—	744
租金	(ii)	2,629	3,104
來自PNG資源之管理費收入	(ii)	960	960
來自PNG資源一家附屬公司之分租費收入	(ii)	—	6,771
來自中國農產品之管理費收入	(ii)	960	720
向位元堂控股支付之租金開支	(ii)	1,908	1,740
來自PNG資源之利息收入	(iv)	9,449	4,662
來自至寶之利息收入	(iv)	10,166	12,322
來自從位元堂控股購入產品	(v)	3,696	—
出售予位元堂控股之若干投資物業及待出售物業	(vi)	117,767	—

附註：

- (i) 本集團向一名董事出租若干投資物業，協定之月租為82,000港元(二零一零年：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之貸款按香港上海滙豐銀行有限公司所報之香港最優惠利率收取利息。
- (iv) 本集團就給予PNG資源及至寶之貸款收取利息，有關貸款之條款詳情分別載列於財務報表附註26(i)及26(ii)。
- (v) 來自從位元堂控股購入產品乃根據已發佈之價格及其向客戶提供之條件作出。
- (vi) 出售予位元堂控股之若干投資物業及待出售物業乃根據按市值作為參考而釐定之協議售價。
- (b) 於二零一零年三月三十一日，本集團與聯營公司之間之結餘詳情於財務報表附註19披露。

(c) 本集團主要管理人員之補償

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	2,917	3,128
退休福利	35	68
	2,952	3,196

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。

42. 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：按估值方法計量之公平值，而有關估值方法之任一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

按公平值計量之資產：

本集團

截至二零一一年三月三十一日

	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	36,321	—	—	36,321
按公平值經損益表入賬之金融資產	108,896	—	—	108,896
	145,217	—	—	145,217

截至二零一零年三月三十一日

	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
按公平值經損益表入賬之金融資產	90,412	—	—	90,412
	182,944	—	—	182,944

本公司

截至二零一一年三月三十一日

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
按公平值經損益表入賬之金融資產	19,519	—	—	19,519

截至二零一零年三月三十一日

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
按公平值經損益表入賬之金融資產	15,237	—	—	15,237

年內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(二零一零年：無)。

43. 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、債務證券、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
二零一一年		
港元	100	(8,717)
港元	(100)	8,717
二零一零年		
港元	100	(8,330)
港元	(100)	8,330

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。

43. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

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，這可能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
二零一一年		
如歐元兌港元升值	12.741	1,191
如歐元兌港元貶值	(12.741)	(1,191)
如英鎊對港元升值	10.180	1,315
如英鎊對港元貶值	(10.180)	(1,315)
如港元兌人民幣升值	4.235	(5,038)
如港元兌人民幣貶值	(4.235)	5,038
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

43. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項、應收貸款及利息以及債務證券。管理層設有信貸政策，按持續基準監督該等信貸風險。該等金融資產之最大風險等於該等工具之賬面值。

至於應收賬款及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收賬款主要與租金有關，並一般在十五至三十天到期支付，而本集團向其租戶收取租金按金。

至於應收貸款及利息，本集團對所有要求一定數額信貸的借款人進行個別信貸評估。該等評估集中於借款人過往支付到期款項的記錄及現時付款能力，並考慮借款人的特定資料。若干該等應收貸款及利息以若干附屬公司股權及各借款人的非上市股本投資的股份押記作擔保。

債務證券的信貸風險主要源於發行人可能違約未付款或破產的風險。不同發行主體的債務證券一般存在不同程度的信貸風險。管理層定期檢討信貸風險，預期不會有任何投資對手方未能履行其責任。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等同項目及若干上市股本證券)之最大信貸風險等於該等工具之賬面值。

本公司亦因向若干附屬公司授予財務擔保而承受信貸風險，進一步詳情乃披露於財務報表附註38。

有關本集團因應收賬款及其他應收款項(附註25及26)、應收貸款及利息(附註26)、分類為持至到期之投資(附註21)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註27)之債務證券所產生信貸風險之進一步定量資料乃於財務報表相關附註中披露。

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)之到期情況及經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貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

於報告期終，根據合約未折現付款，本集團金融負債之到期情況如下：

本集團

	二零一一年					總計 千港元
	於要求時 千港元	在1年內 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(附註)	193,451	54,642	478,197	48,164	137,846	912,300
應付賬款(附註29)	—	12,951	—	—	—	12,951
其他應付款項(附註30)	—	12,490	—	—	—	12,490
	193,451	80,083	478,197	48,164	137,846	937,741

43. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本集團(續)

	二零一零年					總計 千港元
	於要求時 千港元	在1年內 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(附註)	628,121	16,048	16,055	44,150	157,915	862,289
應付賬款(附註29)	—	18,132	—	—	—	18,132
其他應付款項(附註30)	—	13,681	—	—	—	13,681
	628,121	47,861	16,055	44,150	157,915	894,102

於報告期終，根據合約付款，本公司金融負債之到期情況如下：

本公司

	二零一一年					總計 千港元
	於要求時 千港元	在1年內 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(附註)	16,375	10,799	33,990	—	—	61,164
其他應付款項(附註30)	—	634	—	—	—	634
應付附屬公司款項(附註18)	—	—	—	—	608,256	608,256
	16,375	11,433	33,990	—	608,256	670,054
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38(a))	—	1,166,246	—	—	—	1,166,246

	二零一零年					總計 千港元
	於要求時 千港元	在1年內 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(附註)	137,975	—	—	—	—	137,975
其他應付款項(附註30)	—	2,030	—	—	—	2,030
應付附屬公司款項(附註18)	—	—	—	—	393,355	393,355
	137,975	2,030	—	—	393,355	533,360
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38(a))	—	723,461	—	—	—	723,461

43. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

附註：本集團之計息銀行貸款中，包括總本金額為193,451,000港元(二零一零年：628,121,000港元)之定期貸款，當中各貸款協議載有按要求償還條款，給予銀行無條件權利隨時要求償還貸款，因此，就上述到期日而言，總金額分類為「於要求時」。故此，本公司之總本金額為16,375,000港元(二零一零年：137,975,000港元)之定期貸款(載有按要求償還條款)乃分類為「於要求時」。

儘管有上述條款，董事相信該等貸款不會於十二個月內全數被要求償還，彼等認為有關貸款將根據各貸款協議所載到期日償還。作出此項評估乃考慮到：本集團及本公司於批准財務報表當日之財務狀況、本集團及本公司遵守貸款契約之情況；並無違約事件，以及本集團及本公司過去按時償還所有貸款。根據貸款之條款，已訂約非折扣付款如下：

本集團

	於1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
二零一一年三月三十一日	66,027	21,873	58,363	59,002	205,265
二零一零年三月三十一日	106,142	93,144	172,310	311,847	683,443

本公司

	在1年內 千港元	1至2年 千港元	3至5年 千港元	5年以上 千港元	總計 千港元
二零一一年三月三十一日	16,651	—	—	—	16,651
二零一零年三月三十一日	54,360	32,018	25,917	32,176	144,471

價格風險

價格風險為因股份指數水平及個別債務證券價值變動而導致金融投資公平值下降之風險。於二零一一年三月三十一日，本集團主要面對因分類為可供出售投資(附註23)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註27)之個別金融投資而產生之價格風險。

本集團之非上市債務證券乃於場外市場交易及於每個年結日參考市場所報交易價格按公平值進行估值。本集團之上市股本投資於香港及巴黎上市，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：

	二零一一年 三月三十一日	最高/最低價 二零一一年	二零一零年 三月三十一日	最高/最低價 二零一零年
香港 — 恒生指數	23,528	23,528/19,765	21,239	21,873/15,521
巴黎 — CAC 40指數	3,989	4,070/3,443	3,974	3,974/3,140

43. 財務風險管理目標及政策(續)

價格風險(續)

本集團透過密切監察可能影響該等金融投資價值的價格變動及市況變動管理其所受的風險。

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，金融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。

	金融投資賬面值 千港元	價格 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股本變動# 千港元
二零一一年				
在香港上市之股本證券：				
持作買賣	87,043	19.04	16,572	—
持作買賣	87,043	(19.04)	(16,572)	—
可供出售投資	36,321	19.04	—	6,916
可供出售投資	36,321	(19.04)	—	(6,916)
非上市債務證券：				
持作買賣	21,853	15.87	3,469	—
持作買賣	21,853	(15.87)	(3,469)	—
二零一零年				
在香港上市之股本證券：				
持作買賣	87,078	40.92	35,634	—
持作買賣	87,078	(40.92)	(35,634)	—
可供出售投資	92,532	40.92	—	37,864
可供出售投資	92,532	(40.92)	—	(37,864)
在巴黎上市之股本證券：				
持作買賣	3,334	26.54	885	—
持作買賣	3,334	(26.54)	(885)	—

不包括保留溢利

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、向股東償還之資本或發行新股份。截至二零一一年三月三十一日及二零一零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。

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。淨負債按計息銀行貸款總額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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計息銀行貸款(附註31)	871,698	832,960
減：現金及現金等同項目(附註28)	(1,042,600)	(484,026)
淨負債／(現金)	(170,902)	348,934
擁有人應佔權益	2,600,373	1,953,222
負債比率	不適用	17.86%

44. 報告期後事項

- (a) 於二零一一年三月十一日，本公司之全資附屬公司Fully Finance Limited (「Fully Finance」)與PNG資源訂立貸款協議，據此，Fully Finance同意授予PNG資源最高為35,000,000港元之無抵押貸款融資，附有年利率8%之利息，為期三年。於二零一一年四月十三日，35,000,000港元已由PNG資源全數提取。
- (b) 於二零一一年三月二十八日，本公司之全資附屬公司True Noble Limited (「True Noble」)與中國農產品訂立貸款協議，據此，True Noble同意授予中國農產品最高為200,000,000港元之無抵押貸款融資，附有年利率8%之利息，年期至二零一二年九月三十日為止。於二零一一年五月十七日及二零一一年六月八日，各100,000,000港元已分別提取。
- (c) 於二零一一年六月七日，Fully Finance與PNG資源訂立貸款協議，據此，Fully Finance同意授予PNG資源最高為135,000,000港元之無抵押貸款融資，全權用作認購中國農產品之供股股份。貸款融資須待本公司股東批准後方可作實，而於該等財務報表批准日期，PNG資源並無提取任何貸款。

45. 比較數字

誠如財務報表附註2.2進一步所述，由於於本年度採納新訂及經修訂的香港財務報告準則，故財務報表若干項目及結餘的會計處理及呈報方式已經修改以符合新規定，因此，若干比較數字已經重新分類及重列以符合本年度的呈報方式及會計處理，並已呈列於二零零九年四月一日的第三份綜合財務狀況表。

46. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一一年六月十七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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
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%
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%
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%

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
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%
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%

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
香港駱克道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%
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%

投資物業(續)

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
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%
九龍福榮街63,65,65A,67,69及69A號福星樓8樓D室	住宅出租	中期租約	100%
九龍長沙灣道113號8樓	住宅出租	中期租約	100%
九龍南昌街199號8樓E室	住宅出租	長期租約	100%
九龍長沙灣道252號6樓	住宅出租	中期租約	100%
新界大圍大圍道74-76號樹德樓2樓D室	住宅出租	中期租約	100%

待出售物業

物業名稱	地點	概約 地盤面積	估計概約 總建築面積	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	4,242	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%

發展中物業

地點	概約 地盤面積	估計概約 總建築面積	用途	估計 完成日期	本集團 應佔權益
九龍油塘四山街13及15號	41,080	272,196	住宅及商業	二零一四年	100%
紅磡北拱街2,4,6及8號	4,050	36,460	住宅及商業	二零一三年	100%
九龍旺角彌敦道724及726號	3,070	38,671	商業	二零一三年	100%

五年財務概要

以下為摘錄自己公佈經審核財務報表之本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控制權益概要。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	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
收入	614,161	575,016	459,459	545,882	499,488
計及融資成本後溢利	259,296	151,780	146,857	94,934	91,854
應佔聯營公司溢利及虧損	—	(9,049)	(55,227)	27,643	4,578
除稅前溢利	259,296	142,731	91,630	122,577	96,432
所得稅開支	(32,904)	(34,659)	(11,480)	(25,963)	(13,254)
本年度溢利	226,392	108,072	80,150	96,614	83,178
應佔：					
母公司擁有人	226,194	108,073	55,409	96,089	83,170
非控制權益	198	(1)	24,741	525	8
	226,392	108,072	80,150	96,614	83,178

資產、負債及非控制權益

	三月三十一日				
	二零一一年 千港元	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
總資產	3,639,134	2,940,699	1,907,712	2,031,974	1,734,214
總負債	(1,038,167)	(987,081)	(555,532)	(791,759)	(691,908)
非控制權益	(594)	(396)	(397)	(57,646)	(472)
	2,600,373	1,953,222	1,351,783	1,182,569	1,041,834