



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



2013

中期報告



目錄

公司資料.....	2
中期股息.....	3
暫停辦理股份過戶登記.....	3
管理層討論及分析	3
權益披露.....	11
購股權計劃.....	14
企業管治及其他資料.....	16
簡明綜合損益表及其他全面收益表.....	19
簡明綜合財務狀況表.....	21
簡明綜合權益變動表.....	23
簡明綜合現金流量表.....	25
簡明綜合財務報表附註.....	26

公司資料

董事會

執行董事

鄧清河先生，*太平紳士*，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，*BBS*、*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，*BBS*、*MBE*，*太平紳士*
蕭錦秋先生

薪酬委員會

王津先生，*BBS*、*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，*太平紳士*
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，*BBS*、*MBE*，*太平紳士*
蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*
蕭錦秋先生
鄧清河先生，*太平紳士*
游育燕女士
陳振康先生

常務委員會

鄧清河先生，*太平紳士*，主席
游育燕女士
陳振康先生

投資委員會

鄧清河先生，*太平紳士*，主席
陳振康先生
蕭錦秋先生

公司秘書

麥婉明女士

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

歐華律師事務所
何耀棟律師事務所

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
中國光大銀行
星辰銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

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

百慕達股份過戶及轉讓登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
(前稱 Butterfield Fulcrum Group
(Bermuda) Limited)
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶及轉讓登記分處

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

每手股數

20,000股股份

投資者關係

電郵：pr@wangan.com

網頁

<http://www.wangan.com>

股份代號

1222

中期股息

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司) (「本公司」，連同其附屬公司及其共同控制實體統稱「本集團」) 董事會 (「董事會」) 議決宣派截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股 0.15 港仙 (截至二零一二年九月三十日止六個月：0.15 港仙)。中期股息將於二零一三年十二月二十三日 (星期一) 派付予於二零一三年十二月十三日 (星期五) 名列於本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一三年十二月十二日 (星期四) 起至二零一三年十二月十三日 (星期五) 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。為符合享有中期股息之資格，務請最遲於二零一三年十二月十一日 (星期三) 下午四時三十分前，將股份過戶文件連同相關之股票送達本公司之香港股份過戶及轉讓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。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團之營業額約為 321,200,000 港元 (二零一二年：約 161,300,000 港元 (經重列))，較去年同期急增約 159,900,000 港元。截至二零一三年九月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利約為 149,300,000 港元 (二零一二年：約 71,800,000 港元)，亦代表大幅增長約 77,500,000 港元。於報告期間取得佳績，主要由於出售俊宏軒部分餘下商舖所致。

物業發展

於報告期間，此業務分部確認之收入約為 1,600,000 港元 (二零一二年：無)，乃來自計劃重建的地盤的租金收入。

於本報告日期，「The Met。」系列的首個項目北拱街「薈點」快將落成，而住宅單位將準備於二零一四年初交吉予買家。此項目的收入及溢利將於截至二零一四年三月三十一日止年度的下一份財務報表反映。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

位於桂香街「蒼臻」的興建進度理想，目標完成日期將為二零一四年下半年。本集團剛推出一項銷售計劃，推售餘下14個單位，並已售出其中一個單位。此項目的收入及溢利將於截至二零一五年三月三十一日止年度的財務報表確認。

位於營盤街「蒼悅」的地基工程經已完成，而上蓋工程亦已展開。本集團一直積極為該項目探究各項銷售計劃，並將密切留意物業市場，於有需要時會調整銷售及市場推廣策略。目前尚未有推出此項目的具體時間表。

位於彌敦道724-726號的商用單位於二零一三年一月展開預售，且反應熱烈。除地下商舖單位外，所有推售的上層單位均已售罄，總代價達1,122,100,000港元。隨著上蓋工程完成，該項目現正進行內部裝修，預期將於二零一四年第一季及第二季竣工及準備交吉予買家。

四山街之地盤已完成清拆，並已完成搭建臨時圍板。本集團仍繼續與香港政府進行磋商，釐定重建所需的補地價。

本集團於二零一三年三月完成收購位於彌敦道575-575A號的物業，總代價約476,000,000港元。該地盤位處九龍旺角黃金地段，無疑將成為本集團物業組合中另一項具高價值之發展項目。本集團目前正在研究重建該場址的各個可能性。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

於二零一三年十月三十一日，本集團擁有以下發展用地組合：

地點	概約佔地面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
紅磡北拱街2-8號	4,000	住宅／商舖	二零一三年
西營盤柱香街1-13號	4,800	住宅／商舖	二零一四年
旺角彌敦道724-726號	3,000	商業	二零一四年
深水埗營盤街140-146號	4,600	住宅／商舖	二零一五年
旺角彌敦道575-575A號	2,100	商業	二零一六年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅／商場	二零一七年

本集團將密切監察其發展地盤之預期總發展成本之進度及成本，以確保其能準時竣工，且效率與品質並重。此外，本集團將繼續參與公開招標，亦會直接從市場收購有潛力的地盤，藉此致力物色合適的住宅及商業發展地盤，開創更多發展機會。

物業投資

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團分部的租金收入總額約為23,400,000港元(二零一二年：約27,700,000港元)，較去年同期減少約4,300,000港元。租金收入總額減少乃由於自二零一二年九月起出售俊宏軒部分餘下商用單位所致。

於二零一三年九月三十日，本集團投資物業組合包括位於香港的商用及住宅單位，賬面總值約為1,222,600,000港元(二零一三年三月三十一日：約679,900,000港元)。於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團已進一步出售俊宏軒七個商用單位，總代價為197,800,000港元。餘下九個單位亦已售出，出售交易將於二零一四年第一季完成。其時，本集團於該投資物業之權益將悉數出售。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資(續)

為確保有穩定及長遠的租金收入來源，本集團一直積極物色潛在投資機會。於報告期間，本集團已完成收購位於新界荃灣海濱廣場之購物商場，代價為508,000,000港元。於二零一二年十一月二十日，本集團成功投得收購該購物商場的標書，詳情載於本公司日期為二零一二年十一月二十日的公佈。本集團剛完成租戶就該購物商場交吉之安排，現正準備開展該購物商場的翻新及改善工程。預期工程於二零一五年第一季完成，其時該購物商場將定位為主打國際品牌的都市購物中心，全年提供折扣優惠。該購物商場將會持作長期投資物業，並將加強本集團的租金收入來源。

此外，本集團將對其投資物業組合進行定期檢視及密切監察，確保本集團之整體租金回報在近期市況下錄得理想表現。

中式街市管理及分租

於截至二零一三年九月三十日止六個月，此分部錄得的收入約為97,300,000港元(二零一二年：約111,300,000港元(經重列))，較去年同期減少約14,000,000港元。於二零一三年五月三十一日，恒耀邨中式街市之牌照已屆滿，並交還予業主。

於報告期間，本集團繼續在香港管理13個「萬有」品牌之中式街市組合，約有800個檔位，總建築面積超過30,000平方呎。在中華人民共和國(「中國」)方面，本集團亦於廣東省深圳多個區域管理17個「惠民」品牌之中式街市組合，合共約1,100個檔位，總建築面積超過283,000平方呎。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

中式街市管理及分租(續)

作為本集團推動中式街市的主力之一，「萬有會」會員計劃至今已招攬逾11,000名會員。該計劃不僅改善街市顧客流量，亦提升本集團管理中式街市的整體業務氛圍。此外，於報告期間，本集團於中式街市推出多項改善工程，包括大規模翻新大門和檔位的路標、加強巡邏管理系統及改善廁所工程。某些位置的通風系統亦加以改善。

經營中式街市為本集團貢獻穩定的收入來源，憑藉本集團在中式街市營運的專業知識及聲譽，本集團將於香港及中國兩地就此分部積極尋找商機。

投資於製藥及保健產品相關業務

於二零一三年九月三十日，本集團持有位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂控股**」)(於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市)24.87%權益。

於截至二零一三年九月三十日止六個月，位元堂控股錄得營業額約418,600,000港元(二零一二年：約365,700,000港元)及權益持有人應佔溢利約59,100,000港元(二零一二年：約33,700,000港元)。該公司業績改善，主要由於營業額增加令毛利增加、持作買賣投資的公平值變動收益及投資物業的公平值收益減少所致。截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團分佔位元堂控股溢利約15,900,000港元(二零一二年：9,500,000港元)。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

投資於PNG資源控股有限公司(「PNG」)及授予PNG之貸款融資

PNG於聯交所主板上市，主要從事中國物業發展、巴布亞新畿內亞森林及伐木業務及於香港售賣新鮮豬肉及相關產品業務。截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團於市場上購入342,200,000股PNG股份，總購買價約68,800,000港元。因此，本集團於二零一三年九月三十日所持PNG之股權增至19.92%。本集團對PNG的前景樂觀，尤其是PNG於中國的潛在物業發展機會，預期於PNG之投資將為本集團股東帶來長遠利益。

於二零一三年九月三十日，PNG結欠本集團未償還本金總額約107,600,000港元，按年利率8.0%計息，將為本集團帶來可觀的利息收入回報。

授予中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之貸款融資

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團與中國農產品進一步訂立日期為二零一三年九月十九日之貸款協議，據此，本集團向中國農產品授出有抵押循環貸款融資(「中國農產品貸款」)，最高金額為210,000,000港元，按年利率12.0%計息，須於二零一六年九月十八日或之前償還，有關詳情於本公司日期為二零一三年九月十九日之公佈內披露。於二零一三年九月三十日，部分中國農產品貸款已獲提取，而中國農產品結欠本集團之未償還本金總額為736,000,000港元，當中670,000,000港元已根據日期為二零一二年七月十六日之先前貸款協議(經二零一二年七月三十一日之補充協議修訂)提取。本集團認為中國農產品貸款可為本集團帶來更高及穩定的利息收入。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源

於二零一三年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為4,343,700,000港元(二零一三年三月三十一日：約4,930,500,000港元(經重列))，而流動比率由二零一三年三月三十一日約2.4倍減至二零一三年九月三十日約1.7倍。

於二零一三年九月三十日，本集團持有之現金資源及短期投資約為588,900,000港元(二零一三年三月三十一日：約790,000,000港元(經重列))。於二零一三年九月三十日之總借貸約為1,714,500,000港元(二零一三年三月三十一日：約1,629,800,000港元)。負債比率約為33.1%(二零一三年三月三十一日：約25.1%(經重列))，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團借貸總額及母公司權益持有人應佔權益計算。

於二零一三年九月三十日，本集團賬面值分別約為1,222,600,000港元、1,922,000,000港元及112,100,000港元(二零一三年三月三十一日：約679,900,000港元(經重列)、1,834,300,000港元及167,300,000港元)之投資物業、發展中物業及持作出售物業已作抵押，作為本集團分別獲授約722,300,000港元、1,097,100,000港元及零港元(二零一三年三月三十一日：約381,100,000港元、1,155,100,000港元及178,400,000港元)的已動用一般銀行信貸之擔保。於二零一三年九月三十日，本集團之資本承擔約為300,900,000港元(二零一三年三月三十一日：約698,300,000港元)。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

本集團管理層認為，本集團現有財務資源足以應付本集團於可見將來的需求。

外匯

董事會認為本集團並無重大外匯風險。全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。因此，本集團並無參與任何對沖活動。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

僱員及薪酬政策

於報告期終，本集團共有194名僱員(二零一三年三月三十一日：202名)，約95.3%(二零一三年三月三十一日：87.6%)為香港僱員，餘下則為中國僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

前景

隨著當局推出多項樓市降溫措施，本港樓市維持審慎觀望氣氛。雖然物業交投大幅放緩，但樓價依然相對穩定。香港政府重申，預料不會於短期內撤回降溫措施。為重新刺激銷售活動，物業發展商近期推售新高級住宅項目時，紛紛向置業人士提供割價優惠、印花稅回贈及特別財務條款。上述措施出乎意料地大受市場歡迎，而發展商其後推出的新盤亦逐步上調價格。

長遠而言，市場對優質住宅的需求及改善生活環境的意欲將會維持強烈，並會繼續支撐本港樓市。預料政府將逐步增加中短期土地供應量，因此，樓市發展可望保持穩定。此外，預計主要經濟體將繼續致力推出各類貨幣刺激措施，以維持經濟增長，因而繼續營造出低利率及流動資金充裕的環境。因此，本集團對本港樓市保持審慎樂觀，並將積極發掘可取的發展機遇。本集團主要物業項目將於未來數年陸續落成，為補充土地儲備供日後發展所需，本集團一直積極參與官地投標活動，同時亦會於市場上直接收購土地。

作為香港中式街市的主要營運商，本集團憑藉對該業務分部的熱誠、專業知識及豐富經驗，建立起競爭優勢。本集團將繼續致力改善經營環境，並為其商戶及顧客提供最佳服務。此外，本集團將積極於中國為該業務分部尋找更多發展機遇，盡量提高股東回報。

權益披露

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於二零一三年九月三十日，本公司董事及主要行政人員及／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、相關股份或債權證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部或聯交所證券上市規則(「上市規則」)上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司普通股股份之好倉：

董事姓名	個人權益	所持普通股股份數目、身份及權益性質			總數	佔本公司
		家族權益	公司權益	其他權益		全部已發行
						股本之
						概約百分比
						(附註g)
						%
鄧清河先生	9,342,113	9,342,100 (附註a)	34,172,220 (附註b)	1,663,309,609 (附註c)	1,716,166,042	26.30
游育燕女士	9,342,100	43,514,333 (附註d)	—	1,663,309,609 (附註e)	1,716,166,042	26.30

(ii) 於本公司購股權涉及之相關股份之好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使	行使期	相關	佔本公司
			購股權數目	(附註f)		股份數目
						股本之
						概約百分比
						(附註g)
						%
陳振康先生	8.1.2009	0.3893	180,295	8.1.2010至 7.1.2019	180,295	0.003

權益披露(續)

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉(續)

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於二零一零年一月八日至二零一九年一月七日期間行使購股權後將予發行的有關股份，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：

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

- (g) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一三年九月三十日全部已發行股本6,524,935,021股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一三年九月三十日，本公司董事及主要行政人員及／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、相關股份或債權證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。

權益披露(續)

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉」一節所披露者外，於期內任何時間，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，或相關股份或債權證而獲益，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訂立任何安排可使本公司董事或主要行政人員於任何其他法人團體中取得該等權利。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年九月三十日，據董事所知，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有，或視作擁有，或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露，或登記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉如下：

於本公司普通股股份之好倉：

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 (附註4) %
致力有限公司	(1)	實益擁有人	1,663,309,609	25.49
Fiducia Suisse SA	(1)	受控制公司權益	1,663,309,609	25.49
David Henry Christopher Hill	(2)	受控制公司權益	1,663,309,609	25.49
Rebecca Ann Hill	(3)	家族權益	1,663,309,609	25.49

權益披露(續)

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 致力有限公司由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託之受託人身份全資持有。因此，Fiducia Suisse SA被視為擁有致力有限公司所持有該等股份之權益。
- (2) David Henry Christopher Hill先生擁有Fiducia Suisse SA已發行股本之全部權益，因此被視為擁有Fiducia Suisse SA所擁有股份之權益。
- (3) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之配偶，因此被視為擁有David Henry Christopher Hill先生所擁有股份之權益。
- (4) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一三年九月三十日全部已發行股本6,524,935,021股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一三年九月三十日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露，或登記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零一二年八月二十一日召開之股東周年大會上採納了一項新購股權計劃(「二零一二年計劃」)，主要目的為向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格人士給予獎勵及回報。於二零一二年五月三日採納之舊購股權計劃(「二零零二年計劃」)於二零一二年五月二日的營業時間結束時屆滿，不會再據此進一步授出購股權，惟於二零零二年計劃屆滿前據此授出之購股權，將根據其訂定之行使期繼續有效及可予行使。

購股權計劃(續)

於期內，二零零二年計劃之購股權變動詳情如下：

名稱或類別	授出日期	購股權數目				於二零一三年 九月三十日 未獲行使	購股權 行使期	每股行使價 港元
		於二零一三年 四月一日 未獲行使	期內已授出	期內 已獲行使	期內 已失效或 註銷			
董事								
陳振康先生	8-1-2009	180,295	-	-	-	180,295	8/1/2010- 7/1/2019*	0.3883
		180,295	-	-	-	180,295		
其他僱員								
	1-3-2007	14,562,108	-	-	-	14,562,108	1/3/2007- 28/2/2017	2.0549
	8-1-2009	686,493	-	-	-	686,493	8/1/2010- 7/1/2019*	0.3893
	12-5-2010	8,483,455	-	-	-	8,483,455	12/5/2011- 11/5/2020*	0.2234
		23,732,056	-	-	-	23,732,056		
總計		23,912,351	-	-	-	23,912,351		

* 二零零二年計劃項下授出之購股權歸屬如下：

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

根據二零一二年計劃，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、任何本集團任何成員公司發行之任何證券之持有人、任何向本集團任何成員公司提供研發或其他科技支援或任何顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或機構或任何主要股東或主要股東所控制之公司，或由一位或多位上述任何類別參與者控制之任何公司。

購股權計劃(續)

二零一二年計劃已於二零一二年八月二十一日生效，除非股東於股東大會內另行提前終止，否則會由該日期起十年內有效。

於回顧期內，董事會並未根據二零一二年計劃授出任何購股權。於二零一三年九月三十日，本公司根據二零一二年計劃授出之尚未行使購股權為23,912,351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額外23,912,351股之本公司普通股股份，額外股本為239,123.51港元，以及股份溢價為31,917,196.63港元。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司已於截至二零一三年九月三十日止六個月整個期間，一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則之適用守則條文。

本集團致力於維持高水平的企業管治，十分強調透明度、問責、誠信及獨立性及提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展及為本公司股東帶來更豐盛回報。

董事資料更新

根據本公司與鄧清河先生(本公司主席)訂立日期為二零一三年六月十日之服務協議，鄧先生之薪金由每月389,340港元增至每月1,000,000港元，由二零一三年七月一日起生效。此外，由截至二零一三年三月三十一日止財政年度開始，鄧先生有權收取每年年終花紅，基準為董事會酌情釐訂之一個月薪金加年度表現花紅，按本集團經審核綜合除稅後淨溢利之3%計算。

除上述者外，於回顧期內，並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

企業管治及其他資料(續)

根據上市規則第13.20條作出之披露

本集團透過其若干全資附屬公司，向中國農產品授出貸款融資，總額為880,000,000港元(「**貸款融資**」)。於報告期末，根據以下貸款協議及補充協議，中國農產品結欠本集團之未償還債務本金總額為736,000,000港元：

- (i) 日期為二零一二年七月十六日訂立之貸款協議(於二零一二年七月三十一日經補充)，據此，本集團同意直至二零一四年九月三十日期間向中國農產品提供總額為670,000,000港元之有抵押貸款融資，按年利率10.0%計息。詳情披露於本公司日期為二零一二年七月十六日及二零一二年七月三十一日之公佈以及本公司日期為二零一二年八月三日之通函內；及
- (ii) 日期為二零一三年九月十九日訂立之貸款協議，據此，本集團同意直至二零一六年九月十八日期間向中國農產品提供總額為210,000,000港元之有抵押貸款融資，按年利率12.0%計息。詳情披露於本公司日期為二零一三年九月十九日之公佈。於報告期末，貸款融資210,000,000港元當中，已提取66,000,000港元。

貸款融資由中國農產品若干附屬公司(「**有關附屬公司**」)之股權之股份押記及有關附屬公司資產之浮動押記以及透過中國農產品就有關附屬公司結欠或將結欠中國農產品之貸款簽立之押記進行之貸款轉讓作抵押。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治及其他資料(續)

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則，作為有關本公司董事進行證券交易之操守守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於回顧期內一直遵守本公司所採納之標準守則所載之規定標準。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條之規定成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並以書面列明職權範圍，以檢討及監督(其中包括)本集團之財務申報程序、內部監控及其他公司管治事項。審核委員會已與管理層及本公司外部核數師審閱本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，包括蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生；蕭炎坤先生獲委任為審核委員會主席。

承董事會命
主席
鄧清河

香港，二零一三年十一月二十日

簡明綜合損益表 及其他全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收入	3	321,150	161,312
銷售成本		(144,311)	(109,104)
毛利		176,839	52,208
其他收入及收益	4	49,648	34,393
銷售及分銷開支		(12,079)	(7,919)
行政開支		(50,562)	(41,624)
其他開支	6	(25,345)	3,859
融資成本	5	(8,229)	(5,762)
按公平值經損益表入賬之金融資產 之公平值收益/(虧損)淨額		3,329	(16,324)
投資物業公平值收益淨額		9,053	59,199
應佔共同控制實體溢利及虧損		3,900	1,691
應佔聯營公司溢利及虧損		15,887	9,462
除稅前溢利	6	162,441	89,183
所得稅開支	7	(13,221)	(17,334)
本期溢利		149,220	71,849
其他全面收益			
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公平值變動		(102,410)	-

簡明綜合損益表 及其他全面收益表(續)

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
其他儲備：			
應佔共同控制實體其他全面收益／(虧損)		707	(285)
應佔聯營公司其他全面收益		1,892	466
		2,599	181
換算海外業務之外匯差額		(680)	(186)
本期其他全面虧損		(100,491)	(5)
本期全面收益總額		48,729	71,844
溢利應佔：			
母公司權益持有人		149,311	71,849
非控制權益		(91)	—
		149,220	71,849
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		48,820	71,844
非控制權益		(91)	—
		48,729	71,844
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
本期			
基本及攤薄		2.29 港仙	1.10 港仙

本期宣派中期股息詳情於財務報表附註9披露。

簡明綜合財務狀況表

二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經重列) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	7,150	4,817
投資物業		1,222,583	679,900
發展中物業	10	941,000	1,249,162
於聯營公司之投資		495,919	480,327
於共同控制實體之投資		96,410	91,803
可供出售投資		300,895	334,529
應收貸款及利息		67,202	881,054
已付按金		14,968	117,916
遞延稅項資產		351	817
總非流動資產		3,146,478	3,840,325
流動資產			
發展中物業	10	980,953	585,118
待出售物業		112,143	167,346
應收賬款	12	3,058	4,652
應收貸款及利息		816,807	35,139
預付款項、按金及其他應收款項		360,232	288,510
按公平值經損益表入賬之金融資產		59,318	55,989
可收回稅項		687	1,024
已抵押存款		-	500
現金及現金等同項目		529,585	734,036
總流動資產		2,862,783	1,872,314
流動負債			
應付賬款	13	32,454	38,473
其他應付款項及應計費用		34,615	47,983
已收按金及預收款項		572,056	367,470
計息銀行貸款		965,563	284,122
繁重合約撥備		993	880
應付稅項		59,838	43,197
總流動負債		1,665,519	782,125

簡明綜合財務狀況表(續)

二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經重列) 千港元
流動資產淨值		1,197,264	1,090,189
總資產減流動負債		4,343,742	4,930,514
非流動負債			
計息銀行貸款		748,982	1,345,697
繁重合約撥備		1,846	2,369
遞延稅項負債		5,281	10,188
其他應付款項		3,510	4,264
總非流動負債		759,619	1,362,518
資產淨值		3,584,123	3,567,996
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	14	65,249	65,249
儲備		3,518,500	3,502,282
非控制權益		3,583,749	3,567,531
		374	465
權益總額		3,584,123	3,567,996

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔									
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	購款權儲備	外匯變動儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控制權益	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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
於二零一二年四月一日：										
如先前所報告	66,249	1,462,363	306,353	8,535	12,236	5,017	1,131,961	2,991,714	467	2,992,181
本期溢利	-	-	-	-	-	-	71,849	71,849	-	71,849
本期其他全面收益/(虧損)：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(186)	-	-	(186)	-	(186)
應佔共同控制實體其他全面收益	-	-	-	-	(265)	-	-	(265)	-	(265)
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	466	-	466	-	466
本期全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(471)	466	71,849	71,844	-	71,844
已宣派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	(32,625)	(32,625)	-	(32,625)
股權結算購股權安排	-	-	-	167	-	-	-	167	-	167
於二零一二年九月三十日	66,249	1,462,363	306,353	8,702	11,765	5,483	1,171,165	3,031,100	467	3,031,567

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一三年九月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔											
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價 (未經審核) 千港元	可供出售投資					其他儲備 (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	合計 (未經審核) 千港元	非控制權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (未經審核) 千港元
			實收溢利	重估儲備	購股權儲備	外匯變數儲備	其他儲備					
			(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元					
於二零一三年四月一日，如先前所報告	65,249	1,462,363	306,353	205,690	6,097	15,810	4,069	1,501,700	3,567,531	465	3,567,996	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	149,311	149,311	(91)	149,220	
本期其他全面收益/(虧損)：												
可供出售投資公平值變動	-	-	-	(102,410)	-	-	-	-	(102,410)	-	(102,410)	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(680)	-	-	(680)	-	(680)	
應佔共同控制實體其他全面收益	-	-	-	-	-	707	-	-	707	-	707	
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	1,892	-	1,892	-	1,892	
本期全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(102,410)	-	27	1,892	149,311	48,820	(91)	48,729	
已宣派二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(32,625)	(32,625)	-	(32,625)	
股權結算購股權安排	-	-	-	-	23	-	-	-	23	-	23	
於二零一三年九月三十日	65,249	1,462,363*	306,353*	103,460*	6,120*	15,837*	5,961*	1,618,366*	3,583,749	374	3,584,123	

* 該等儲備賬目包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備3,518,500,000港元(二零一三年三月三十一日：3,502,282,000港元(經重列))。

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
經營業務所得現金流淨額	186,218	26,428
投資活動所用現金流淨額	(425,131)	(17,688)
融資活動所得／(所用)現金流淨額	34,349	(52,841)
現金及現金等同項目之減少淨額	(204,564)	(44,101)
期初現金及現金等同項目	734,036	566,688
匯率變動之影響淨額	113	122
期終現金及現金等同項目	529,585	522,709
現金及現金等同項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	165,707	238,223
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	363,878	284,486
	529,585	522,709

簡明綜合財務報表附註

二零一三年九月三十日

1. 編製基準

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則第34號*中期財務報告*及上市規則附錄16的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所須呈列之全部資料及披露，因此須與截至二零一三年三月三十一日止年度之本集團年度財務報表一併閱讀。

編製該等未經審核中期簡明綜合財務報表採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致，乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(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，惟採用於下文附註2所披露的新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業及股本投資乃按公平值計算。本未經審核中期簡明綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 會計政策及披露之變動

本集團已於本期間未經審核中期簡明綜合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(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 抵銷金融資產與金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第11號及香港財務報告準則第12號 — 過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報表的呈列 — 其他全面 收入項目的呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年周期 之年度改進項目	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除如下文所進一步闡釋有關香港財務報告準則第11號之影響外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對該等未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響。然而，本集團已根據香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號(修訂)，採納若干披露變更。

香港財務報告準則第13號確立所有公平值計量於香港財務報告準則下之單一指引。香港財務報告準則第13號並無就實體何時須使用公平值作任何變更，而是就實體需要使用或允許使用公平值時，如何根據香港財務報告準則計量公平值提供指引。應用香港財務報告準則第13號並無對本集團進行的公平值計量產生任何重大影響。香港財務報告準則第13號亦規定公平值的特定披露，其中部份取代其他準則中的現有披露規定，包括香港財務報告準則第7號金融工具：披露。有部份披露乃香港會計準則第34.16A(i)號就金融工具所作之特別規定，從而影響未經審核中期簡明綜合財務報表期間。本集團於簡明綜合財務報表附註19提供此等披露。

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 會計政策及披露之變動(續)

香港會計準則第1號(修訂)在其他全面收入內，引入項目分類呈列。可於未來某個時間重新分類(或重新使用)至損益表之項目(例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流動對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)與不得重新分類之項目(例如有關定額福利計劃之精算收益及虧損以及土地及樓宇之重估)現需分開呈列。該等修訂僅影響呈列方式，對本集團的財務狀況或表現並無影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，將共同安排分為共同經營及合營企業。實體須審視根據共同安排所定權責之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，從而確定安排之種類。共同安排若被歸類為香港財務報告準則第11號項下之共同經營，則逐項確認，惟以共同經營者於共同經營之權益為限。所有其他共同安排會被歸類為香港財務報告準則第11號項下之合營企業，須按權益法入賬至本集團綜合財務報表。會計政策中不再有比例綜合選擇權。

應用香港財務報告準則第11號，對本集團於一間合營公司深圳集貿市場有限公司(「深圳集貿」)之權益之會計處理方式造成影響。本集團於深圳集貿擁有50%權益，其主要從事中式街市管理及分租。過渡至香港財務報告準則第11號前，深圳集貿分類為共同控制實體，而本集團分佔其資產、負債、收益、收入及開支按比例綜合入賬至綜合財務報表。採納香港財務報告準則第11號後，本集團將深圳集貿之權益分類為根據香港財務報告準則第11號之合營公司，而其須按權益法入賬。過渡指引已按香港財務報告準則第11號之規定作追溯應用，緊接期間之比較資料經已重列。應用香港財務報告準則第11號對本集團財務報表之影響載列如下：

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 會計政策及披露之變動(續)

	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 (未經審核)
對綜合損益表之影響：	千港元
收入減少	(8,634)
銷售成本減少	3,066
毛利減少	(5,568)
其他收入及收益減少	(285)
行政開支減少	1,435
投資物業公平值收益增加	1,958
應佔共同控制實體溢利及虧損增加	1,691
除稅前溢利減少	(769)
所得稅開支減少	769
對該期間溢利之影響淨額	-
	二零一三年 三月三十一日 (未經審核)
對綜合財務狀況表之影響：	千港元
物業、廠房及設備減少	(753)
投資物業減少	(77,117)
商譽減少	(1,376)
於共同控制實體之投資增加	91,803
預付款項、按金及其他應收款項增加	438
現金及現金等同項目減少	(18,115)
其他應付款項及應計費用減少	1,303
已收按金及預收款項減少	2,757
應付稅項減少	1,125
遞延稅項負債增加	(65)
對權益之影響淨額	-

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 會計政策及披露之變動(續)

	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 (未經審核)
對綜合現金流量表之影響：	千港元
經營活動產生現金流淨額減少	(3,108)
投資活動所用現金流淨額減少	150
融資活動所用現金流淨額減少	3,009
現金及現金等同項目減少淨額減少	51
期初現金及現金等同項目減少	(15,407)
匯率變動之影響淨額增加	607
期末現金及現金等同項目減少	(14,749)

採納香港財務報告準則第11號對期內其他全面收益及母公司擁有人應佔本集團每股基本或攤薄盈利概無任何影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

3. 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，三個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資指投資及買賣於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。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 經營分類資料(續)

管理層分別監察本集團之經營分類業績，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)評估，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、應佔共同控制實體溢利及虧損，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。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 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

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		中式街市		總計	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	千港元	千港元 (經重列)	千港元	千港元 (經重列)	千港元	千港元 (經重列)	千港元	千港元 (經重列)
分類收入：								
銷售予外界顧客	1,596	-	222,210	50,043	97,344	111,269	321,150	161,312
其他收入	615	3,861	9,328	60,398	2,279	2,442	12,222	66,701
總計	2,211	3,861	231,538	110,441	99,623	113,711	333,372	228,013
分類業績	(42,838)	(19,814)	150,255	80,037	18,100	20,740	125,517	80,963
對賬								
利息收入							42,490	27,776
融資成本							(8,229)	(5,762)
企業及未分配收入							7,318	2,974
企業及未分配開支							(24,442)	(27,921)
應佔共同控制實體溢利及虧損							3,900	1,691
應佔聯營公司溢利及虧損							15,887	9,462
除稅前溢利							162,441	89,183
所得稅開支							(13,221)	(17,334)
本期溢利							149,220	71,849

簡明綜合財務報表附註(續)

4. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
其他收入：		
銀行利息收入	1,866	1,821
金融投資之利息收入	318	436
應收貸款之利息收入	40,306	25,519
上市證券之股息收入	2,344	772
管理費收入	-	50
其他	3,953	4,715
	48,787	33,313
收益：		
出售投資物業之收益淨額	-	960
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之收益淨額	-	111
匯兌收益淨額	861	9
	861	1,080
其他收入及收益	49,648	34,393

簡明綜合財務報表附註(續)

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息：		
須於五年內全部償還	11,349	6,647
須於五年後償還(附註)	6,403	5,036
	17,752	11,683
減：資本化利息	(9,523)	(5,921)
	8,229	5,762

以上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：就截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月而言，包含按要求償還條款的銀行借貸之利息分別為2,137,000港元及1,364,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
提供服務成本	87,980	86,870
出售物業成本	56,331	22,234
折舊	1,751	2,596
繁重合約動用款項淨額	(410)	(383)
發展中物業減值／(減值撥回)至可變現淨值*	25,345	(3,859)

* 該等開支計入簡明綜合損益及其他全面收益表「其他開支」項下。

7. 所得稅

香港利得稅乃根據期內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一二年九月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。中國內地應課稅溢利的稅項乃按中國內地現行稅率計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
即期－香港	15,124	4,849
即期－中國內地	2,538	10,547
遞延	(4,441)	1,938
期內稅項開支總額	13,221	17,334

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

母公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通股權益 持有人應佔溢利	149,311	71,849
	股份數目	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
股份		
用以計算每股基本及攤薄盈利之期內已發行普通股 加權平均數	6,524,935,021	6,524,935,021

於截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

簡明綜合財務報表附註(續)

9. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
中期股息 - 每股普通股0.15港仙(二零一二年: 0.15港仙)	9,787	9,787

中期股息於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

10. 添置物業、廠房及設備以及發展中物業

截至二零一三年九月三十日止六個月內，本集團就添置物業、廠房及設備項目動用4,053,000港元(截至二零一二年九月三十日止六個月: 968,000港元)。

截至二零一三年九月三十日止六個月內，本集團就添置發展中物業動用113,018,000港元(截至二零一二年九月三十日止六個月: 40,460,000港元)。

11. 資產抵押

本集團及本公司若干銀行貸款以本集團投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入、發展中物業、持作出售物業及就本公司五間全資附屬公司(從物業發展)之全部股權質押之股份作抵押。此外，本集團預售發展中物業之銷售所得款項賬面總值265,828,000港元(二零一三年三月三十一日: 229,726,000港元)已作抵押，以獲授若干銀行貸款。

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 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：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	3,091	4,438
91日至180日	-	120
180日以上	121	248
	3,212	4,806
減：減值	(154)	(154)
	3,058	4,652

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

13. 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：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	32,454	38,473

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 股本

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
40,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	400,000	400,000
已發行及繳足：		
6,524,935,021股每股面值0.01港元之普通股	65,249	65,249

15. 或然負債

於二零一三年九月三十日，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2,698,000港元(二零一三年三月三十一日：1,415,000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源流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

簡明綜合財務報表附註(續)

16. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業、分租中式街市、商場及停車場，商議租期介乎六個月至六年不等。租約條款一般亦要求租戶繳付保證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：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	207,102	217,733
第二年至第五年(包括首尾兩年)	106,331	200,800
	313,433	418,533

(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及其部份辦公室物業。租約之商議租期介乎兩年至六年不等。

於報告期終，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期到期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	102,468	108,285
第二年至第五年(包括首尾兩年)	50,291	104,135
	152,759	212,420

簡明綜合財務報表附註(續)

17. 承擔

於報告期終，本集團的資本承擔如下：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	1,483	-
發展中物業	290,688	291,932
投資物業	8,734	406,400
	300,905	698,332

18. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，於期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

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	498	498
與位元堂藥業控股有限公司及 其附屬公司之交易：			
管理費收入	(ii)	60	60
租金收入	(ii)	735	1,245
租金開支	(ii)	996	954
購入產品	(iii)	93	828

簡明綜合財務報表附註(續)

18. 關連人士交易(續)

(a) 與關連人士之交易(續)

附註：

- (i) 本集團向一名董事出租一項投資物業，協定之月租為83,000港元(二零一二年：83,000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) 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。

(b) 本集團主要管理人員之補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	2,301	1,581
退休福利	28	21
	2,329	1,602

簡明綜合財務報表附註(續)

19. 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何輸入值均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：

於二零一三年九月三十日

	第一層 (未經審核) 千港元	第二層 (未經審核) 千港元	第三層 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
可供出售投資	300,895	-	-	300,895
按公平值經損益表入賬之金融資產	51,174	8,144	-	59,318
	352,069	8,144	-	360,213

於二零一三年三月三十一日

	第一層 (經審核) 千港元	第二層 (經審核) 千港元	第三層 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
可供出售投資	334,529	-	-	334,529
按公平值經損益表入賬之金融資產	47,085	8,904	-	55,989
	381,614	8,904	-	390,518

截至二零一三年九月三十日止六個月內，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(截至二零一二年九月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

20. 比較數字

誠如未經審核中期簡明綜合財務報表附註2進一步詳述，由於期內採納香港財務報告準則第11號，故於未經審核中期簡明綜合財務報表中若干項目及結餘之會計處理方式及呈列方式經已作出修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字經已重新分類及重列，以符合本期間之呈列方式及會計處理方式。

21. 未經審核中期簡明綜合財務報表之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於二零一三年十一月二十日經由董事會批准及授權刊發。