



二零一二年報



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





目錄

02 宏安集團發展里程碑

04 公司資料

06 主席報告

12 管理層討論及分析

18 董事會及高級管理層

24 企業管治報告

34 董事會報告

43 獨立核數師報告

44 綜合全面收益表

46 綜合財務狀況表

48 綜合權益變動表

50 綜合現金流量表

52 財務狀況表

53 財務報表附註

131 物業詳情

132 五年財務概要



2011年 — 開售位於紅磡樓盤「蒼點」

2010年 — 悉售常州凌家塘宏進物流發展權益

2009年 — 悉售江蘇省徐州市及廣西自治區玉林市項目予中國農產品交易有限公司(上市編號: 0149)

2007年 — 收購東莞市之土地使用權
— 收購撫州市商用地
— 注資江蘇省徐州市農副產品中心批發市場及江蘇省常州市凌家塘農副產品批發市場



2006年 — 開售位於元朗樓盤「首譽」
— 投資深圳集貿市場(惠民街市)
— 籌建廣西自治區玉林市宏進農副產品批發市場

2001年 — 收購盧森堡大藥廠有限公司
— 收購湖南湘雅製藥廠
— 收購於香港聯合交易所上市之得利集團有限公司(上市編號: 897)



WANG ON GROUP LIMITED

宏安集團有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

Stock Code: 1222

1995年 — 宏安集團於香港聯合交易所上市(上市編號: 1222), 主要從事樓宇建築、裝修及物業投資



2008年 — 開售位於沙田樓盤「戈林」
 — 出售東莞市之土地使用權及撫州市房地產項目予PNG資源控股有限公司(上市編號：221)



2005年 — 開售位於深水埗樓盤「米蘭軒」

2003年 — 盧森堡大藥廠注入位元堂藥業控股有限公司

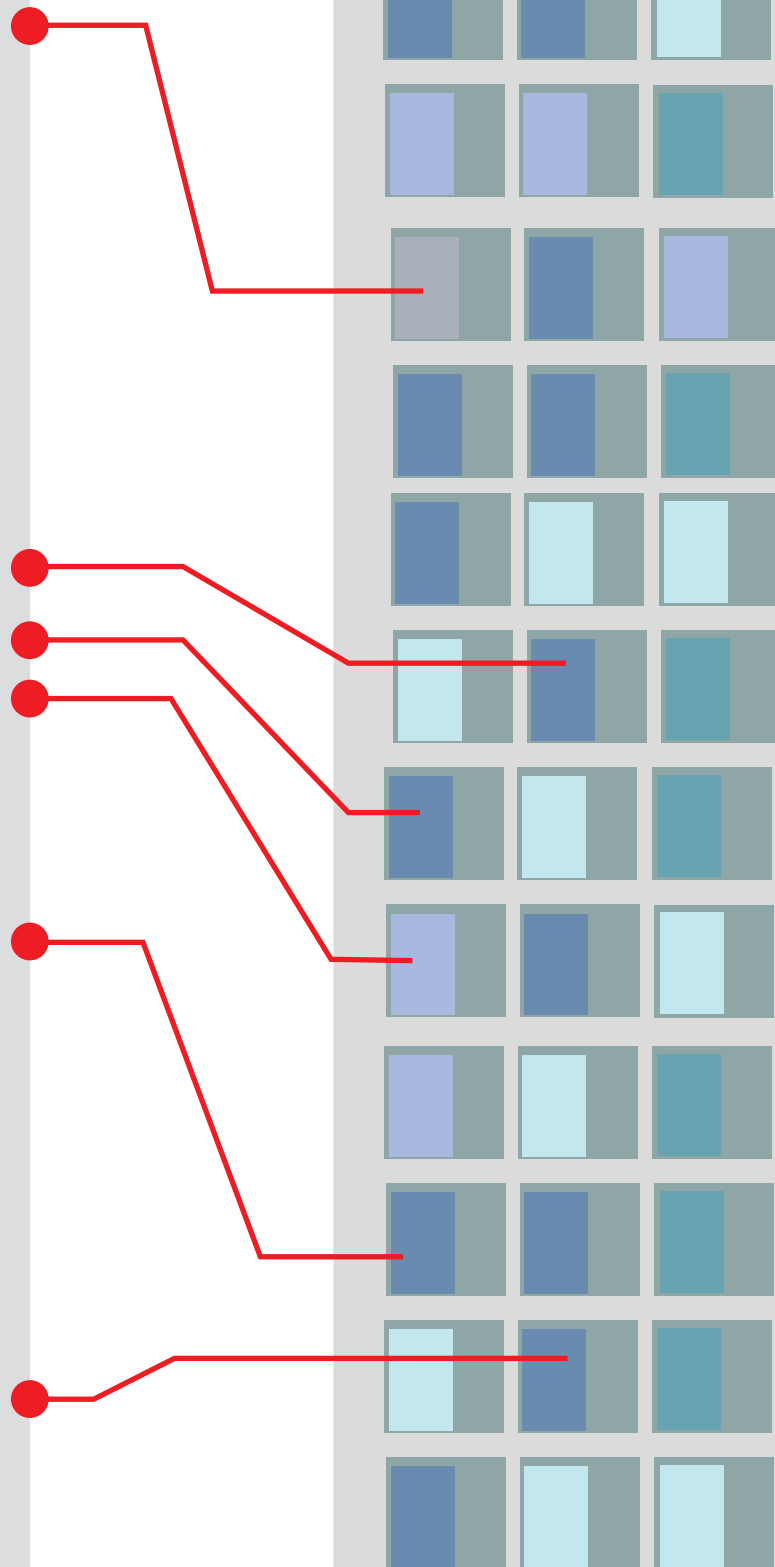
2002年 — 位元堂藥業注入得利集團，並改名為位元堂藥業控股有限公司



2000年 — 收購位元堂藥廠有限公司



1996年 — 業務拓展至物業項目管理
 — 收購及開拓街市管理業務
 — 收購及開拓停車場管理業務





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

執行委員會

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



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

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、其附屬公司及共同控制實體 (「本集團」) 於截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務業績。

財務業績

面對着全球經濟不明朗及金融市場動盪情況，本集團於回顧年內致力維持穩健的現金流及充盈的財務狀況。本集團於年內收入約 410,800,000 港元，較上一財政年度下跌約 148,500,000 港元。母公司擁有人應佔溢利約為 378,700,000 港元，較上一財政年度增長 67.4%。

建議末期股息

董事會建議就截至二零一二年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股股份 0.5 港仙，將於二零一二年九月七日 (星期五) 或前後派付，惟須待本公司股東於二零一二年八月二十一日 (星期二) 舉行的應屆股東週

年大會上批准後，方可作實。連同於二零一一年十二月派付的中期股息每股普通股股份 0.15 港仙，截至二零一二年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股股份 0.65 港仙。

業務回顧

於二零一一/一二財政年度，全球商業活動受到市場悲觀氣氛拖累，外圍的歐元區主權債務危機日益惡化，加上中國內地出現收緊信貸情況，無可避免拖慢本港經濟增長。中國內地及香港的物業市場均面對嚴厲的調控措施。中國中央政府推出住房按揭限制措施，加上連番調高利率及銀行存款準備金率，導致國內房地產市場停滯不前。傳統上，每曆年第四季為內地房屋銷售的旺季，但去年第四季的物業成交量遜於市場預



主席報告

期。本地市場方面，自從特區政府於二零一零年十一月推出特別印花稅等一系列調控措施後，住宅單位轉手宗數大降，二手市場所受影響尤其顯著。但全年整體樓價仍維持在高位。

有見香港對市區住宅物業需求仍然龐大，本集團繼續專注開發別具匠心的住宅物業—「The Met.」都會精品住宅系列。年內，本集團主力發展此系列的首個項目「薈點」。項目位於紅磡北拱街，屬小型開放式單位，適合追求品味的都市菁英。「薈點」將於二零一三年底落成，預售成績理想，全幢 103 個單位已悉數售出。

「The Met.」都會精品住宅系列另一項目—西營盤桂香街項目，預定於二零一二年八月至九月開始預售。集團計劃將該地盤重建成一幢商住綜合大樓。舊樓清拆工程已經完成。

旺角彌敦道地盤已完成清拆，地基工程預計於二零一二年年底完成，計劃於二零一四年上半年建成樓高二十一層的商业大廈。

年內，本集團繼續與香港特區政府磋商，為油塘項目商討補地價金額。該項目已完成清拆工程。

本集團繼續物色新地皮，以擴大旗下發展用地組合。二零一二年四月，本集團成功收購深水埗營盤街的四幢樓宇，計劃重建為一幢商住綜合大樓。

本集團擁有一個均衡投資物業組合，故此年內旗下物業投資業務為本集團貢獻穩定的租金收入。

本集團為香港最大單一的中式街市營運商，現於香港管理十五個「萬有」品牌的中式街市，合共約九百五十個舖位，樓面總面積超過三十五萬平方呎。本集團亦於深圳各區管理十七個「惠民」品牌的中式街市。該等街市繼續為本集團產生穩定的現金流。

未來展望

儘管市場正觀望香港新任行政長官將如何遏制本地樓價，但最終用家依然有相當穩健的需求。

本集團奉行的策略是重點發展能滿足特定市場界別需求的特色物業，使本集團可繼續從物業組合中獲得可

觀的回報。預期當前的低息環境，將促進住宅用戶的需求，藉以改善本身的居住環境。預計本集團「The Met.」都會精品住宅系列旗下的「蒼點」及西營盤項目的售樓收益，可於下一個財政年度開始入賬。

本地物業市場將何去何從，目前大家的意見都莫衷一是。然而，不明朗的市場環境可為本集團等擁有獨特定位的發展商提供機會，能以比較合理的地價充實土地儲備。

本集團將繼續檢討並尋求壯大現有投資物業組合，並致力維持適切的租戶組合。預計中國內地入境旅客人數及旅客消費會繼續上升，加上主要購物消費旺區的舖位供應不足，將支持本集團物業的租金收入維持在較高水平。

面對動盪不安的投資環境，本集團已加強風險控制，並實行審慎的財務管理，管理層時刻密切監察現金流入和資金投放的情況，確保本集團的營運順暢無礙。

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各位致以由衷謝意，同時藉此機會衷心感謝所有機構投資者及其他股東、客戶及合作夥伴長久給予本集團鼎力支持及信心。

主席
鄧清河

香港，二零一二年六月二十日







管理層討論及分析

財務業績

截至二零一二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410,800,000港元(二零一一年：約559,300,000港元)及約為378,700,000港元(二零一一年：約226,200,000港元)。

股息

董事會建議向於二零一二年八月二十九日(星期三)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股股份0.5港仙(二零一一年：0.4港仙)。待股東在將於二零一二年八月二十一日(星期二)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一二年九月七日(星期五)或前後派付。連同中期股息每股股份0.15港仙(二零一零年九月三十日：1.5港仙)，截至二零一二年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股股份0.65港仙(二零一一年：1.9港仙)。截至二零一二年三月

三十一日止年度，已付股息及應付股息總額約為42,400,000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

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記：

- (a) 為釐定出席二零一二年股東週年大會及於會上投票的資格：

遞交股份過戶文件以作	二零一二年
登記的最後時限：	八月十六日(星期四)
	下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一二年
	八月十七日(星期五)
	至二零一二年
	八月二十一日(星期二)
	(包括首尾兩日)
記錄日期：	二零一二年八月二十一日
	(星期二)

(b) 為釐定獲派建議末期股息的資格：

遞交股份過戶文件以作 登記的最後時限：	二零一二年 八月二十七日 (星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一二年 八月二十八日(星期二) 至二零一二年 八月二十九日(星期三) (包括首尾兩日)
記錄日期：	二零一二年八月二十九日 (星期三)

業務回顧

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為410,800,000港元(二零一一年：約559,300,000港元)，較上一財政年度下跌約148,500,000港元。截至二零一二年三月三十一日止年度，股東應佔溢利約為378,700,000港元(二零一一年：約226,200,000港元)。營業額大幅改善主要是有賴收購位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司)更多股權產生的議價收購收益。



為符合資格出席二零一二年股東週年大會及於會上投票，以及享有建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及已填妥背面或另頁之過戶表格，最遲須於上述各個最後時限前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。

物業發展

截至二零一二年三月三十一日止年度，物業銷售的總收入約為128,200,000港元(二零一一年：約147,200,000港元)，跌幅約19,000,000港元。

紅磡北拱街項目的住宅單位於二零一一年十二月展開預售，合共售出103個住宅單位，總值約為352,700,000港元，有關款項預計於截至二零一四年三月三十一日止年度的收益表確認為收益。該項目的地基工程經已完成，而上蓋興建工程則即將展開，預期於二零一三年年底前竣工。

西營盤桂香街項目的清拆工程已經完成，目前該項目正進行地基工程，預計於二零一三年首季完成。興建示範單位的籌劃工作正順利進行中，而住宅單位將於二零一二年下半年進行預售。

彌敦道地皮已完成清拆。該地皮的地基工程進展理想，預計可於二零一二年年底前完成。上蓋建造工程預定於二零一四年上半年前完成。

於二零一二年四月，本集團成功完成收購深水埗營盤街的四幢樓宇，而該等樓宇的所有單位均已空置。該項目的清拆工程及地基工程，計劃將分別於二零一二年下半年及二零一三年首季展開。整塊地皮擬重建為一幢商住綜合大樓。

油塘地皮的兩幢工廈已完成清拆。本集團繼續與香港特區政府磋商，議定補地價金額。

於二零一二年五月三十一日，本集團的土地發展組合如下：

地點	地盤概 約面積 (平方尺)	擬定用途	預期 落成年份
紅磡北拱街2至8號	4,000	住宅／商店	二零一三年
西營盤桂香街1至13號	4,800	住宅／商店	二零一四年
旺角彌敦道724、724A及726號	3,000	商業	二零一四年
深水埗營盤街140-146號	4,600	住宅／商店	二零一五年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅／購物中心	二零一六年
	<u>57,400</u>		

本集團積極參與政府舉行的公開招標及市區重建局籌辦的招標，旨在擴大現有發展用地組合。此外，本集團亦會分配額外資源，務求可於私人物業市場內，物色地點合宜的發展用地。



管理層討論及分析

物業投資

該部門之收益由物業銷售及租賃產生的租金收入組成。截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團的租金收入總額約為52,000,000港元(二零一一年：約54,900,000港元)。

於二零一二年三月三十一日，本集團於香港持有賬面總值約為719,800,000港元(二零一一年：約649,800,000港元)之商舖及住宅物業之物業投資組合。

二零一二年六月十四日，本集團訂立一份臨時買賣協議，透過其間接全資附屬公司出售位於新界元朗的投資物業，可銷售面積約為1,184平方尺，代價為82,800,000港元(「出售事項」)，有關詳情載於本公司二零一二年六月十四日的公佈內。出售物業預期將於二零一二年十月二十五日或之前完成。

作為本集團定期活動一部分，本集團將繼續檢討旗下現有物業投資組合，確保維持擁有良好平衡的租戶架構。此外，本集團亦積極物色合適並有合理租金回報及有雄厚潛質的零售物業，務求可於短期內取得資本收益。

中式街市管理及分租

於截至二零一二年三月三十一日止年度，此部門之營業額微升至約230,700,000港元(二零一一年：約219,800,000港元)。增幅主要源於與店舖營運商重續牌照協議產生之新增牌照收入，以及自去年財政年度起，恒安邨的新中式街市全年管理的成果。

本集團現時於香港管理十五個「萬有」品牌之中式街市，總建築面積超過三十五萬平方呎，約九百五十個舖位之組合。在中華人民共和國（「中國」）方面，本集團目前亦於深圳多個區域管理十七個「惠民」品牌之中式街市，合共約一千一百個舖位，總建築面積超過二十八萬三千平方呎之組合。

於二零一一年十月及二零一二年四月，位於藍田啟田邨及將軍澳彩明邨由本集團管理的中式街市推出「萬有會」會員計劃。迄今，啟田街市已有超過三千名會員加入，而彩明街市已有約一千五百名會員加入。所有會員均可獲贈迎新禮品包，包括可於指定商戶消費時使用的優惠券。為鼓勵會員定期光顧，本集團推出積分計劃，會員每日光臨街市一次即可贏得1分，每月累積積分達20分或以上的會員，可獲一次抽獎機會。由於兩個街市的推廣活動十分成功，本集團計劃於本年度後期將「萬有會」會員計劃引入將軍澳厚德邨及天水圍天澤邨的中式街市。此外，本集團亦不時在所管理的中式街市內舉辦抽獎，以確保購物人流。這些活動絕對可於中期至長期方面加強本集團店舖營運商之業務活動。

除了推出「萬有會」會員計劃外，在本集團旗下選定的中式街市中，本集團引入「一蚊招租計劃」，協助會員創業，例如算命看相、手工藝品攤位等。本集團預期這些新元素可提升本集團管理的傳統中式街市的整體公眾形象及觀感。

投資於製藥及保健產品相關業務

誠如本公司於二零一一年十一月二十八日及二零一一年十二月一日所公佈，本集團藉場內交易購入總共322,780,000股位元堂控股每股面值0.01港元的已發行股份。緊接收購事項（定義見下文）完成前，本公司持有位元堂控股9.15%的股本權益。該等股份為透過二零

一一年十一月十七日至二零一一年十二月十九日期間所進行的連串交易購入，總買入價約42,200,000港元（「收購事項」）。

於緊隨收購事項後，位元堂控股成為本集團聯營公司，於二零一二年三月三十一日，本集團持有位元堂控股25%股本權益。由於就於聯營公司之投資確認減值虧損及持作買賣投資的已變現及未變現虧損，位元堂控股錄得其擁有人應佔虧損約226,900,000港元（二零一一年：溢利約99,100,000港元）。分佔位元堂控股截至二零一二年三月三十一日止年度之溢利約為290,700,000港元，包括收購位元堂控股之股本權益產生之議價收購收益，以及分佔位元堂控股四個月之業績。

然而，由於全球公眾對健康日益關注，本集團相信位元堂控股之業務將可於來年享有穩定增長。

更改供股所得款項之用途

誠如本公司二零一二年四月十二日之公佈所述，本公司就油塘項目與香港特區政府經過多番磋商後，鑑於(a)本公司與香港特區政府不大可能在不久將來就油塘項目（包括應付地價款項）達成協議；及(b)經濟及市場環境不久之將來會有急劇變化，董事會議決更改所得款項淨額（其中包括原擬用於油塘項目之款項約350,000,000港元（「油塘項目獲分配所得款項」）之擬定用途。為了更有效地使用油塘項目獲分配所得款項，油塘項目獲分配所得款項當中約230,000,000港元將改作本集團現時或潛在物業發展及投資項目之用途，約70,000,000港元用於償還銀行貸款及餘下約50,000,000港元用作本集團之一般營運資金。

流動資金及財務資源

於二零一二年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為3,800,000,000港元(二零一一年：約3,300,000,000港元)，而流動比率由二零一一年三月三十一日約4.31倍減至二零一二年三月三十一日約3.57倍。

於二零一二年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為677,500,000港元(二零一一年：約1,151,500,000港元)。於二零一二年三月三十一日之總借貸約為1,019,700,000港元(二零一一年：約871,700,000港元)。負債比率為14.8%(二零一一年：零)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團借貸總額及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零一二年三月三十一日，本集團賬面值約為687,300,000港元、1,234,100,000港元及363,400,000港元(二零一一年：約587,600,000港元、824,700,000港元及392,500,000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為378,000,000港元、608,600,000港元及202,000,000港元(二零一一年：約408,000,000港元、450,100,000港元及204,700,000港元)之已動用一般銀行信貸之擔保。於二零一二年三月三十一日，本集團之資本承擔約為128,400,000港元(二零一一年：約275,500,000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。

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224名僱員(二零一一年：234名)，約87.9%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

承接二零一一年度下半年的發展趨勢，環球市場繼續波動不穩，歐洲各國的主權債務危機持續惡化，希臘的情況尤其惡劣。自二零一二年年初起，本港住宅市場稍見活躍，而成交量亦頗為迅速反彈。由於現時按揭利率偏低，加上國內人士對住宅單位的需求殷切，同時收入亦持續上升，應該足以支持本港經濟穩定發展。預期土地供應量亦會於未來五年穩步增長。當局最近頒佈規管一手及二手住宅交易的措施，務求改善市場的透明度及運作程序。長遠而言，相關措施將對大眾有利。

作為香港中式街市的營運商翹楚，本集團將會不斷改進街市的日常運作管理，亦將繼續投入更多的資源，務求可於中港兩地取得更多管理合約。



董事會

執行董事

鄧清河先生，太平紳士，五十歲，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。彼亦為本公司授權代表、薪酬、提名、執行及投資委員會成員。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，五十歲，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、提名及執行委員會成員。游女士負責本集團之

整體人力資源及行政工作。彼於人力資源及行政管理工作方面累積逾十九年經驗。游女士為本公司主席鄧清河先生之妻子。

陳振康先生，四十八歲，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。彼亦為本公司授權代表、薪酬、提名、執行及投資委員會成員。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資源控股有限公司之主席兼董事總經理、中國農產品交易有限公司主席兼行政總裁，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，七十二歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之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*、彩星集團有限公司及卓越金融有限公司之獨立非執行董事，上述公司全部均於聯交所上市。李博士於二零一一年四月二十九日辭任三和集團有限公司獨立非執行董事。

王津先生，*BBS*·*MBE*，太平紳士，五十八歲，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.*，六十五歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會主席，並為提名及薪酬委員會成員。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，四十七歲，於二零零四年九月加入本集團，出任獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核、提名、薪酬及投資委員會成員。蕭先生持有香港城市大學會計學士學位。蕭先生為執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼



已於二零一一年十月十日獲聯交所上市公司中國保綠資產投資有限公司委任為執行董事，而彼曾於二零零九年八月二十八日退任該公司之執行董事。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。

高級管理層

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。彼擁有逾十六年常務管理經驗，並擁有十五年街市管理經驗。彼亦為聯交所主板上市公司PNG資源控股有限公司之執行董事。

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。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港

會計師公會會員。彼加入本集團之前，擁有逾十年在香港一家上市集團擔任主要財務職位之經驗及超過四年在國際執業會計師事務所工作之經驗。梁先生亦為聯交所主板上市公司中國農產品交易有限公司之董事。

黃雅銘先生，於二零零四年六月加入本集團，現任本集團商業管理分部之助理總經理。彼目前為香港房屋經理學會之會員及註冊專業房屋經理。加盟本集團前，彼曾在香港一間主要管理公司任職，累積超過二十年之房屋管理及房地產業銷售及營銷經驗。

楊桂玲女士，於二零零四年五月加入本集團，現任本集團物業發展分部之助理總經理。彼持有都柏林大學頒授之市場學碩士學位及香港大學頒授之文學士學位。彼擁有超過十九年之營銷經驗，以及十二年之房地產業銷售及營銷專業經驗。



吳榮祥先生，於二零零三年十月加入本集團，現任本集團設計總監。彼畢業於香港理工大學(前稱香港理工學院)，獲授建築研究專修證書。加盟本集團前，彼於加拿大、香港及中國內地若干知名建築師行任職，累積超過二十年經驗，曾參與住宅及大型綜合商業發展項目。

楊耀民先生，於二零一一年三月加入本集團，現任本集團成本控制部總經理。楊先生持有香港理工大學管理碩士學位。彼為英國特許建造學會及英國皇家特許

測量師學會成員。彼於房地產業擁有豐富經驗，並活躍於物業發展行業超過二十六年。加盟本集團前，楊先生於一間在香港上市之主要物業發展商任職十一年，累積全面的項目管理、招標採購及成本控制經驗。







企業管治報告

企業管治常規

董事會致力於在切合實際之情況下維持及確保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，董事會繼續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。

據董事所深知及全悉，董事認為，本公司已於截至二零一二年三月三十一日止整個年度遵照企業管治守則之守則條文。

董事及有關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄 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。據董事所深知及全悉，所有有關僱員均遵守該守則規定的標準。

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，*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

各董事之簡介載於本年報第 18 頁至 20 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，以及所有董事須輪席告退，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。此外，董事會亦將負責履行企業管治職責，並於二零一二年三月根據企業管治守則新近之修訂，採納特定企業管治政策。

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。所有有關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， <i>太平紳士</i> (主席)	2/4
游育燕女士 (副主席)	3/4
陳振康先生 (董事總經理)	4/4
獨立非執行董事：	
李鵬飛博士， <i>CBE, BS, FHKIE, 太平紳士</i>	2/4
王津先生， <i>BBS, MBE, 太平紳士</i>	4/4
蕭炎坤先生， <i>S.B.St.J.</i>	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，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。已於二零一二年三月根據上市規則近期之修訂(分別於二零一二年一月及四月實施)，予以檢討及在有需要情況下更新。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)。

於二零一二年六月二十日，董事會議決成立投資委員會(「投資委員會」)，並訂立具體職權範圍，以有效地釐定投資策略及計劃、監督投資策略的執行及調整投資策略。投資委員會由三位成員組成，即鄧清河先生、陳振康先生及蕭錦秋先生，而鄧清河先生為主席。

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二零一二年三月予以檢討及修改，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>BBS, MBE, 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，當中包括截至二零一一年九月三十日止六個月期間及截至二零一二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，BBS，MBE，太平紳士(主席)	1/1
李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士	1/1
蕭炎坤先生，S.B.St.J.	1/1
蕭錦秋先生	1/1
鄧清河先生，太平紳士	0/1
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繼任安排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

截至二零一二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已經由審核委員會及董事會審閱批准，詳情載列如下：

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：	
— 一年度財務報表	2,100
非核數服務：	
— 高層面審核中期財務報表	200
— 稅務及專業服務	807
— 其他專業服務	520
總計：	3,627

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及公正之會計記錄提供一個基礎，並協助遵從相關規則及法規。截至二零一二年三月三十一日止年度，董事會已與審核委員會及／或內部審計人員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僱員資歷及經驗是否足夠進行了檢討，並發現有關事項均屬具有效率及符合本集團之政策。

與股東溝通

於回顧年度，本公司已設立股東通訊政策，而董事會將不時審閱，確保其效能。

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，亦瞭解股東週年大會及各種股東大會乃董事會直接與股東溝通之寶貴討論場所，故鼓勵董事會成員及各委員會之成員出席該等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、本公司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。於每次股東大會上，主席詳細闡述於大會程序時進行投票表決之程序，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，而投票表決結果已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所有公司通訊及有關本公司業務發展及營運之最新消息、財務資料及其他資料。

財務申報

董事明白須負責編製提供真實而公平的意見且符合香港財務報告準則、法定要求及其他監管規定之財務報表。於二零一二年三月三十一日，董事會並不知悉有任何嚴重錯誤陳述或不確定因素，可能令人對本集團之財務狀況或持續經營能力存疑。董事會致力確保於財務申報中對本集團之表現、狀況及前景作出持平、清楚及易明之評估。

核數師就彼等之申報責任發出之聲明載於本年報第43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。

企業社會責任

本集團重視身為對社會負責之集團公司所肩負之責任。
本集團不時向社區捐款、扶持社區及鼓勵僱員參與任何慈善活動及關愛服務。





董事謹此提呈本公司及本集團截至二零一二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香港物業發展及物業投資、及於香港及中國管理及分租中式街市，分別詳列於財務報表附註19、20及21。除於二零一二年三月三十一日終止經營商場及停車場的管理及分租業務，以及不再經營農副產品批發市場的營運及管理業務外，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

本集團於截至二零一二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44至130頁之經審核綜合財務報表。

本集團於截至二零一二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410,800,000港元(二零一一年：約559,300,000港元)及約為378,700,000港元(二零一一年：約226,200,000港元)。

董事會建議向於二零一二年八月二十九日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股股份0.5港仙(二

零一一年：0.4港仙)。待股東在即將於二零一二年八月二十一日(星期二)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一二年九月七日(星期五)或前後派付。連同中期股息0.15港仙(二零一一年：1.5港仙)，截至二零一二年三月三十一日止年度股息總額為每股普通股股份0.65港仙(二零一一年：1.9港仙)。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績與資產、負債及少數權益之概要載於本年報第132頁。此概要摘錄自本公司經審核財務報表，但不屬於經審核綜合財務報表之一部份。

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15、16及17。

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36及37。



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二零一二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38及綜合權益變動表。

可供分派之儲備

於二零一二年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)之規定計算，本公司可向母公司擁有人分派之儲備約為782,814,000港元(二零一一年：約827,057,000港元)，其中約32,625,000港元已用作截至二零一二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(二零一一年：約1,462,363,000港元)，可以繳足紅股形式派發。

主要客戶及供應商

於截至二零一二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34%(二零一一年：35%)，其中向最大客戶之銷售佔26%。本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額45%，其中向最大供應商之採購額佔本年度總採購額22%。

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，*太平紳士*
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 · BBS · MBE · 太平紳士

蕭炎坤先生 · S.B.St.J.

蕭錦秋先生

根據本公司之公司細則第87條，游育燕女士、李鵬飛博士及蕭炎坤先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

本公司已收到李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生等所有獨立非執行董事之年度獨立確認書，且於本年報日期，認為彼等仍屬獨立人士。

董事及高級管理層簡介

董事及本集團之高級管理層之簡介載於本年報第18頁至21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44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

於二零一二年三月三十一日，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：

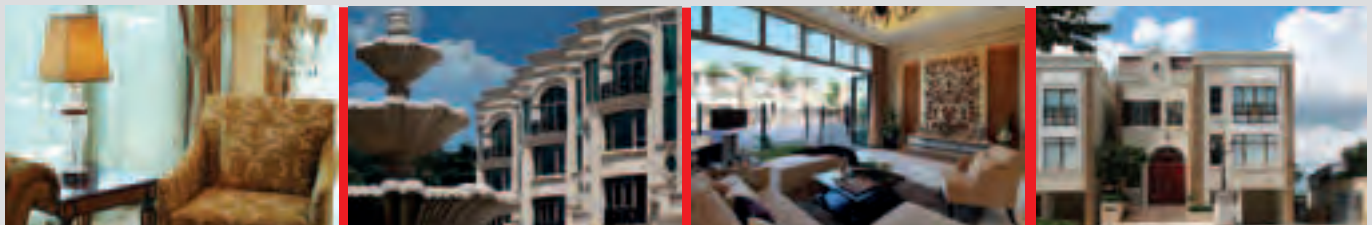
董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質					總計	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註g) %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
鄧清河	9,342,113	9,342,100 (附註a)	34,172,220 (附註b)	1,663,309,609 (附註c)	1,716,166,042	26.30	
游育燕	9,342,100	43,514,333 (附註d)	—	1,663,309,609 (附註e)	1,716,166,042	26.30	

(ii) 於本公司購股權之相關股份之好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	未行使 購股權數目	行使期 (附註f)	相關股份 數目	相關股份 總數	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註g) %
陳振康	2.1.2008	2.4082	90,146	2.1.2009至1.1.2013	90,146		
	8.1.2009	0.3893	180,295	8.1.2010至7.1.2019	180,295	270,441	0.01

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：

於授出日期滿一週年	歸屬 30%
於授出日期滿二週年	進一步歸屬 30%
於授出日期滿三週年	歸屬餘下 40%

(g) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一二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，於二零一二年三月三十一日，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 37 購股權計劃所披露事項外，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相關股份、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」)，主要目的是為本集團作出貢獻之合資格人士提供獎勵。於回顧年度，概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。年內根據計劃之購股權變動詳情如下：

截至二零一二年三月三十一日止年度，根據計劃之購股權變動詳情：

姓名或類別	授出日期	截至		年內 已失效 或已註銷	截至		購股權行使期	每股份之 行使價 港元
		二零一一年 四月一日 尚未行使	年內已授出 年內已行使		二零一二年 三月三十一日 尚未行使			
董事								
陳振康先生	2-1-2008	90,146	—	—	90,146	2/1/2009-1/1/2013*	2.4082	
	8-1-2009	180,295	—	—	180,295	8/1/2010-7/1/2019*	0.3893	
		270,441	—	—	270,441			
其他僱員								
	1-3-2007	20,386,954	—	—	20,386,954	1/3/2007-28/2/2017	2.0549	
	2-1-2008	377,920	—	—	377,920	2/1/2009-1/1/2013*	2.4082	
	8-1-2009	887,594	—	—	887,594	8/1/2010-7/1/2019*	0.3893	
	12-5-2010	11,021,241	—	—	11,021,241	12/5/2011-11/5/2020*	0.2234	
		32,673,709	—	—	32,673,709			
總計		32,944,150	—	—	32,944,150			

附註：

* 計劃授出之購股權歸屬情況如下：

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

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發行之證券持有人、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機構、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），或主要股東或由主要股東控制之公司，或由一位或多位上述任何類別參與者控制之公司。

計劃於二零零二年五月三日生效，除非於股東大會上由股東提早終止，不然將一直生效，由該日起，為期十年。計劃於二零一二年五月二日終止。根據計劃，董事會可授出購股權予參與者，認購本公司股份，每批已授出購股權之代價為 1.00 港元，而每批購股權必須由提呈日期起計三十日內接納。購股權沒有賦予持有人權利，可獲得股息或於股東大會上投票。

根據計劃，藉計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權數目上限，須使該等購股權獲行使時，合共不超過本公司不時已發行股本 30%，其中不計及於行使購股權時發行之任何股份。根據計劃及任何其他計劃授出之所有購股權獲行使後，可能已發行之股份總數，合共不可超過於批准計劃限額日期已發行股份數目之 10%。

根據計劃，在任何十二個月期間，可藉購股權發行予各合資格參與者（除主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人外）之股份數目上限，限於本公司於任何時間已發行股份之 1%。進一步授出任何購股權，倘超過該上限，必須經股東獨立批准，而有關合資格參與者及彼等之聯繫人須放棄投票。

授予董事、本公司主要行政人員或主要股東（或彼等各自之任何聯繫人）之購股權必須經獨立非執行董事批准（不包括任何身為購股權承授人之獨立非執行董事）。倘授出任何購股權予主要股東或獨立非執行董事（或彼等各自之任何聯繫人）將導致於截至及包括授出日期之任何十二個月期間，根據計劃及本公司任何其他購股權計劃（包括已行使、註銷及未行使購股權）已授出及將授出予該人士之購股權獲行使時，已發行及將發行股份總數，佔已發行股份超過 0.1%，以及根據本公司於各授出日期之股份收市價計算，總值超過 5,000,000 港元，則根據上市規則，進一步授出購股權須經股東於股東大會批准。授予主要股東或獨立非執行董事（或彼等各自之任何聯繫人）之購股權之條款倘有任何變動，亦須由股東批准。

行使價必須最少為以下三者中最高者：(i) 本公司股份於提呈日期（必須為營業日）於聯交所日報表所列之正式收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所日報表所列之平均收市價；及 (iii) 本公司股份之面值。

於報告期末，本公司有 32,944,150 份根據計劃授出之未行使購股權。倘該等購股權獲悉數行使，基於本公司現有股本架構，將導致另行發行 32,944,150 股本公司普通股，以及新增股本約 329,441 港元及股份溢價 45,568,781.5 港元（未計發行開支）。

於批准此等財務報表日期，本公司有 32,944,150 份根據計劃授出之未行使購股權，佔該日期本公司已發行股份約 0.5%。

於本年報日期，根據本公司之購股權計劃，可供發行之股份總數為652,493,502股，佔本公司於本年報日期之已發行股本之10%。

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37。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年三月三十一日，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4)
致力有限公司(附註1)	實益擁有人	1,663,309,609	25.49
Fiducia Suisse SA(附註1)	受控制公司權益	1,663,309,609	25.49
David Henry Christopher Hill(附註2)	受控制公司權益	1,663,309,609	25.49
Rebecca Ann Hill(附註3)	家族權益	1,663,309,609	25.49

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擁有，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100%，因此就Fiducia Suisse SA擁有權益之股份，彼被視為擁有權益。
- (3) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之配偶，因此就David Henry Christopher Hill先生擁有權益之股份，彼被視為擁有權益。
- (4) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一二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，於二零一二年三月三十一日，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5,900,000港元(二零一一年：約3,100,000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37。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規，以符合本公司及其股東的整體利益。

董事認為，於整個回顧財政年度內，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則的守則條文。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本年報第24頁至31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，於回顧財政年度內及截至本年報日期，本公司已充份維持上市規則所規定之指定公眾持股量。

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二零一二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

本集團報告期後重要事項之詳情載於財務報表附註47。

核數師

截至二零一二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，二零一二年六月二十日





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44頁至130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，此財務報表包括於二零一二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 貴集團於二零一二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
添美道1號
中信大廈22樓

二零一二年六月二十日

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務			
收入	5	410,785	559,300
銷售成本		(246,772)	(380,981)
毛利		164,013	178,319
其他收入及收益	5	74,253	124,899
銷售及分銷開支		(12,101)	(4,494)
行政開支		(87,350)	(74,589)
其他開支		(63,072)	(65,680)
融資成本	7	(10,909)	(13,680)
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值虧損，淨額		(51,612)	(4,746)
投資物業公平值收益淨額	16	115,612	109,721
應佔聯營公司溢利及虧損		290,692	—
來自持續經營業務之除稅前溢利	6	419,526	249,750
所得稅開支	10	(42,600)	(32,639)
來自持續經營業務之本年度溢利		376,926	217,111
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度溢利	12	1,809	9,281
本年度溢利		378,735	226,392
其他全面收益			
可供出售投資：			
公平值變動		—	(24,327)
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
			(55,855)
其他儲備：			
於出售聯營公司時解除		—	(3,473)
應佔聯營公司其他全面收益		1,212	—
		1,212	(3,473)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
外匯變動儲備：			
換算海外業務		3,433	3,964
於出售聯營公司時解除		—	(2,803)
		3,433	1,161
本年度其他全面收益／(虧損)		4,645	(58,167)
本年度全面收益總額		383,380	168,225
溢利應佔：			
母公司權益持有人	11	378,667	226,194
非控制權益		68	198
		378,735	226,392
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		383,312	168,027
非控制權益		68	198
		383,380	168,225
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	14		
本年度			
基本及攤薄		5.80 港仙	15.27 港仙
來自持續經營業務			
基本及攤薄		5.78 港仙	14.67 港仙

股息詳情於財務報表附註 13 披露。

二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	8,477	14,354
投資物業	16	797,442	724,889
發展中物業	17	1,264,114	824,711
商譽	18	1,376	1,376
於聯營公司之投資	20	356,956	—
持至到期之投資	22	—	19,861
其他無形資產	23	—	6,060
可供出售投資	24	—	36,321
應收貸款及利息	27	255,805	316,370
已付按金	28	15,072	76,984
遞延稅項資產	35	570	178
總非流動資產		2,699,812	2,021,104
流動資產			
待出售物業	25	364,514	400,609
應收賬款	26	5,649	8,278
應收貸款及利息	27	410,395	23,006
預付款項、按金及其他應收款項	28	50,685	22,081
持至到期之投資	22	—	8,482
按公平值經損益表入賬之金融資產	29	75,446	108,896
可收回稅項		2,454	4,078
原到期日超過三個月之定期存款	30	20,000	—
現金及現金等同項目	30	582,095	1,042,600
總流動資產		1,511,238	1,618,030
流動負債			
應付賬款	31	22,687	12,951
其他應付款項及應計費用	32	31,177	29,920
已收按金及預收款項		109,731	75,269
計息銀行貸款	33	229,483	239,924
繁重合約撥備	34	770	240
應付稅項		28,989	17,048
總流動負債		422,837	375,352
流動資產淨值		1,088,401	1,242,678

二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總資產減流動負債		3,788,213	3,263,782
非流動負債			
計息銀行貸款	33	790,171	631,774
繁重合約撥備	34	2,687	840
遞延稅項負債	35	46,417	30,201
總非流動負債		839,275	662,815
資產淨值		2,948,938	2,600,967
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	36	65,249	65,249
儲備	38(a)	2,883,222	2,535,124
		2,948,471	2,600,373
非控制權益		467	594
權益總額		2,948,938	2,600,967

鄧清河
董事

陳振康
董事

截至二零一二年三月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔											
	附註	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯變動 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控制 權益 千港元	總股本 千港元
於二零一零年四月一日		163,123	1,013,448	149,755	55,855	8,150	7,642	5,579	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
本年度全面收益總額		—	—	—	(55,855)	—	1,161	(3,473)	226,194	168,027	198	168,225
資本削減	36(b)	(156,598)	—	156,598	—	—	—	—	—	—	—	—
供股及相關紅股發行	36(c)	58,724	463,271	—	—	—	—	—	—	521,995	—	521,995
股份發行開支	36	—	(14,356)	—	—	—	—	—	—	(14,356)	—	(14,356)
已宣派二零一零年末期股息		—	—	—	—	—	—	—	(19,575)	(19,575)	—	(19,575)
二零一一年中期股息	13	—	—	—	—	—	—	—	(9,787)	(9,787)	—	(9,787)
股權結算購股權安排	37	—	—	—	—	847	—	—	—	847	—	847
年內已失效購股權	37	—	—	—	—	(940)	—	—	940	—	—	—
於二零一一年三月三十一日		65,249	1,462,363*	306,353*	—*	8,057*	8,803*	2,106*	747,442*	2,600,373	594	2,600,967

截至二零一二年三月三十一日止年度

附註	母公司權益持有人應佔										總股本 千港元
	已發行 股本 千港元	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	外匯變動 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控制權益 千港元	
於二零一一年四月一日	65,249	1,462,363	306,353	—	8,057	8,803	2,106	747,442	2,600,373	594	2,600,967
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	378,667	378,667	68	378,735
本年度其他全面收益：											
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	3,433	—	—	3,433	—	3,433
應佔聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	1,212	—	1,212	—	1,212
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	3,433	1,212	378,667	383,312	68	383,380
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	195	195	(195)	—
已宣派二零一一年末期股息	13	—	—	—	—	—	—	(26,100)	(26,100)	—	(26,100)
二零一二年中期股息	13	—	—	—	—	—	—	(9,787)	(9,787)	—	(9,787)
股權結算購股權安排	37	—	—	—	478	—	—	—	478	—	478
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	543	(543)	—	—	—
於二零一二年三月三十一日	65,249	1,462,363*	306,353*	—*	8,535*	12,236*	3,861*	1,089,874*	2,948,471	467	2,948,938

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備2,883,222,000港元(二零一一年：2,535,124,000港元)。

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利			
來自持續經營業務		419,526	249,750
來自已終止經營經營業務	12	1,904	9,546
已調整以下各項：			
融資成本		11,280	14,014
應佔一間聯營公司盈虧		(290,692)	—
銀行利息收入及來自金融投資及應收貸款之利息收入		(48,343)	(25,330)
上市證券股息收入	5	(2,061)	(3,034)
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之虧損／(收益)，淨額	5,6	18,733	(5,532)
出售持至到期之投資之收益	5	(737)	—
出售可供出售投資之收益	5	—	(35,600)
出售附屬公司之收益	40	—	(6,704)
出售聯營公司之收益	5	—	(39,880)
出售投資物業之收益，淨額	5	(7,207)	(1,347)
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	5,6	(2,663)	45
投資物業公平值收益，淨額	16	(115,612)	(109,721)
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值虧損，淨額		51,612	4,746
折舊	15	5,937	6,053
其他無形資產攤銷	6	6,060	6,060
繁重合約撥備淨額	6	2,377	880
可供出售投資減值	6	13,587	24,327
發展中物業撇減至可變現淨值	6	29,369	41,194
應收貿易賬款減值／(減值撥回)，淨額	6	(28)	114
其他應收賬款減值	6	1,411	—
以股權支付之購股權開支	6	478	847
		94,931	130,428
持作出售物業減少		58,195	203,700
發展中物業增加		(195,517)	(482,023)
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		33,068	(73,391)
應付賬款增加		9,736	2,657
其他應付款項及應計費用增加		987	5,890
已收按金及預收款項增加		34,462	851
經營業務產生／(所用)現金		35,862	(211,888)
已付利得稅		(12,515)	(24,096)
經營業務產生／(所用)現金淨額		23,347	(235,984)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資活動之現金流量			
收購一間並非業務的附屬公司	39	(272,985)	—
出售一間附屬公司	40	—	(1,013)
已收利息		20,267	20,631
上市證券股息收入		2,061	3,034
購入時原到期日超逾三個月之無抵押定期存款之增加		(20,000)	—
應付聯營公司款項增加		—	8,553
應收貸款減少／(增加)淨額		(299,651)	13,200
於一間聯營公司的投資		(42,317)	—
出售一間聯營公司之所得款項		—	115,198
購入投資物業		(29,644)	(66,035)
購入物業、廠房及設備		(3,565)	(4,843)
購入可供出售投資		—	(28,501)
購入持至到期之投資		—	(3,628)
購入按公平值經損益表入賬之金融資產		(88,212)	(81,855)
出售投資物業之所得款項		60,807	204,803
出售物業、廠房及設備項目所得款項		6,226	13
出售持至到期投資之所得款項		29,080	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		51,317	64,157
投資活動所得／(所用)現金淨額		(586,616)	292,059
融資活動之現金流量			
已付利息		(11,280)	(14,014)
已付股息		(35,887)	(29,362)
供股及相關紅股發行之所得款項	36	—	521,995
股份發行開支	36	—	(14,356)
償還銀行貸款		(88,440)	(278,862)
新增銀行貸款		236,396	317,600
融資活動所得現金淨額		100,789	503,001
現金及現金等同項目之增加／(減少)淨額		(462,480)	559,076
年初現金及現金等同項目		1,042,600	484,026
匯率變動之影響淨額		1,975	(502)
年終現金及現金等同項目		582,095	1,042,600
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	30	268,489	878,895
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	30	313,606	163,705
		582,095	1,042,600

二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	19	1,960,659	1,622,049
持至到期之投資	22	—	19,861
總非流動資產		1,960,659	1,641,910
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	28	1,371	1,767
持至到期之投資	22	—	8,482
按公平值經損益表入賬之金融資產	29	14,827	19,519
原到期日超過三個月之定期存款	30	20,000	—
現金及現金等同項目	30	367,659	751,915
總流動資產		403,857	781,683
流動負債			
其他應付款項及應計費用	32	1,995	879
計息銀行貸款	33	20,053	26,428
總流動負債		22,048	27,307
流動資產淨值		381,809	754,376
總資產減流動負債		2,342,468	2,396,286
非流動負債			
計息銀行貸款	33	23,507	33,560
資產淨值		2,318,961	2,362,726
權益			
已發行股本	36	65,249	65,249
儲備	38(b)	2,253,712	2,297,477
權益總額		2,318,961	2,362,726

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
- 中式街市之管理及分租
- 商場及停車場管理及分租(於本年度已終止(附註12))
- 農副產品批發市場營運及管理(於本年度已終止(附註12))
- 買賣農副產品(於本年度已終止(附註12))

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，惟投資物業及股本投資乃按公平值計算。該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及共同控制實體截至二零一二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權之日為止。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。

附屬公司之全面收益總額乃歸屬於非控制權益，即使此舉引致虧絀結餘。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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)。

2.2 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一有關香港財務報告準則第7號比較披露資料的有限豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
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號預付最低資金要求之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債
二零一零年香港財務報告準則之改進*	對多項於二零一零年五月頒佈之香港財務報告準則之修訂

除下文詳述有關包括在對二零一零年香港財務報告準則之改進內之香港會計準則第24號(經修訂)、及對香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂之影響外，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。

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂)關聯方披露

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般有關連人士披露規定的豁免。關於有關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連人士定義變動。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或業績表現概無構成任何影響。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) 二零一零年香港財務報告準則之改進

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。雖然採納若干修訂可能導致會計政策之變動，但該等修訂概不會對本集團之財務狀況或業績構成重大財務影響。本集團最適用之主要修訂詳情如下：

- (i) 香港財務報告準則第3號業務合併：此修訂闡明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號之修訂取消對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前之收購日期所進行之業務合併之或然代價。

另外，此修訂限制非控股權益計量選擇之範圍。只有屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值之非控股權益成份，方可按公平值或現時擁有權工具按比例分佔被收購方可識別資產淨值計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益之所有其他成份均按收購日期之公平值計量。

此修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代之以股份支付之獎勵之會計處理方式。

- (ii) 香港會計準則第1號財務報表之呈列：此修訂闡明其他全面收益各成分之分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收益各成分之分析。
- (iii) 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：此修訂闡明香港會計準則第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號所作出之後續修訂將於二零零九年七月一日起或之後開始之年度期間或開始應用香港會計準則第27號時(兩者中以較早者為準)應用。

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	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—嚴重極端通漲及剔除首次採納者之既定日期之修訂 ¹
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 ⁴
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—轉讓金融資產之修訂 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
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 ³
香港會計準則第12號修訂	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：相關資產的收回之修訂 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ⁴
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 ⁴
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產與金融負債之修訂 ⁵
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 ⁴
年度改進項目	二零零九年至二零一一年周期之年度改進 ⁴

- 1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期對本集團構成重大影響之變動之進一步資料如下：

- (a) 香港財務報告準則第7號披露—轉讓金融資產之修訂制定有關金融資產轉讓交易(例如證券化)的更廣泛定量及定性的披露規定，包括可能仍留在轉讓該資產之實體之任何風險可能產生的影響之資料。本集團預期自二零一二年四月一日起採用該等修訂，並於該日前開始的任何期間則毋須披露任何比較資料。
- (b) 香港財務報告準則第7號披露—抵銷金融資產與金融負債之修訂頒佈最新有關財務資產及財務負債抵銷模式之披露規定。該等修訂亦提高企業如何減輕信貸風險報告之透明度，包括對披露相關已質押或收取之抵押品。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (c) 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：確認及計量之全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四個類別，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流之特性，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號金融資產分類及計量方法。

於二零一零年十一月，香港會計師公會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號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。由於大部分新增規定均承自香港會計準則第39號而沒有改變，因此指定為按公平值計入損益賬之金融負債之計量將透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算，就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之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就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益賬中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益賬呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入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號就對沖會計及金融資產減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一五年四月一日採納香港財務報告準則第9號。

- (d) 香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定須要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號綜合—特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以釐定被控制之實體。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中指明綜合財務報表入賬之指引。其亦包括香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號中提出之問題。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10號。
- (e) 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及香港(常務詮釋委員會)詮釋第13號共同控制實體—合營方之非貨幣性出資。其闡述了共同控制下合營安排核算之指引。該準則僅指明兩種模式之合營安排，即共同經營和合營企業，並刪除採用比例綜合核算之合營企業的選擇權。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10號。
- (f) 香港財務報告準則第12號包括就附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定於以往納入香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、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號於合營企業之權益中。該準則亦引入就該等實體之若干新披露規定。

因頒佈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，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號有後續修訂。本集團期望自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號，及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

- (g) 香港財務報告準則第13號提供公平值之精確定義，公平值計量之單一來源及於香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團須使用公平值之情況，惟提供了香港財務報告準則下之其他規定或准許之情況下應如何應用公平值之指引。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13號。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (h) 香港會計準則第1號修訂改變於其他全面收益中呈列項目之分組。於未來某個時間(例如,終止確認或結算時)可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。本集團期望自二零一三年四月一日起採納該等修訂。
- (i) 香港會計準則第12號修訂明確了按公平值計量之投資物業之遞延稅項之釐定。該等修訂引入可撥回假設,即按公平值計量之投資物業之遞延稅項應基於其可透過銷售收回之賬面金額釐定。此外,該等修改包含香港(常務詮釋委員會)–詮釋第21號利得稅一經重新估值之未折舊資產之先前規定,即採用香港會計準則第16號估值模式計量之不可折舊資產之遞延稅項應一直按銷售基準釐定。本集團期望自二零一二年四月一日起採納香港會計準則第12號修訂。一經採納,本集團預期減少位於香港之投資物業之遞延稅務負債。
- (j) 香港會計準則第32號修訂闡明了抵銷金融工具之規定。該等修訂指明應用抵銷標準時之現行做法之不一致條文,並闡明「目前具有合法強制執行抵銷權利」之含義及若干總額結算系統可視為相當於淨額結算。本集團預期自二零一四年四月一日起採納該等修訂。
- (k) 二零零九年至二零一一年周期之年度改進載有香港財務報告準則之多項修訂(包括香港財務報告準則第1號、香港會計準則第1號、香港會計準則第16號、香港會計準則第32號及香港會計準則第34號),其頒佈為回應國際會計標準委員會年度改進項目,對國際財務報告準則作出必要但非急切之修訂,而有關修訂將不會收納為另一主要項目之部份。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。

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。

計入本公司全面收入表之損益賬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。

2.4 主要會計政策概要(續)

合營公司(續)

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘若本集團對該合營公司擁有單方面之直接或間接控制權；
- (b) 共同控制實體，倘若本集團不可單方面控制，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。已對可能存在之不同會計政策作出相應調整。

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，本集團於一間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。收購聯營公司產生之商譽計入本集團於一間聯營公司之投資之一部份及不會進行單獨減值測試。

已對可能存在之不同會計政策作相應調整。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

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，本集團選擇是否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。即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。所有其他非控股權益之成份均按公平值計量。收購成本於產生時支銷。

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)公平值之後續變動將按香港會計準則第39號之要求，確認為損益或其他全面收益之變動。倘或然代價被歸類為權益，將不予計量。其後的結付則於權益內入賬。倘或然代價不屬香港會計準則第39號的範圍，則將根據適當的香港財務報告準則計量。

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)

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、投資物業及商譽除外)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。

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，乃於撥回期間計入全面收益表之損益賬。

關連人士

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

(a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

- (i) 控制本集團或共同控制本集團；
- (ii) 可對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為適用任何以下條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同集團附屬公司)的聯營或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一實體為一第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方的實體的僱員離職後福利計劃；

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士(續)

(b) (續)

(vi) 該實體為(a)所述人士控制、或共同控制；及

(vii) 於(a)(i)所識別人對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員。

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。倘一項物業、廠房及設備被歸類為持作出售，或倘屬於持作出售的一個出售集團的一部分，則不予折舊，並根據香港財務報告準則第5號入賬，更多詳情於「非流動資產及持作出售之出售集團」的會計政策中闡述。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)。

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全面收益表之損益賬內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於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，計入所產生年度之全面收益表之損益賬。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在全面收益表之損益賬中確認。

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。

無固定使用年期之無形資產每年獨立地或於現金產生單位水平作減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定使用年期之無形資產之使用年期每年檢討，以釐定無固定使用年期之評估是否有依據。倘沒有依據，則使用年期之評估由無固定改為固定之變動按未來適用法基準入賬。

市場經營權

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

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。

發展中物業歸類為流動資產，除非有關物業開發項目的建築工程預期需要超過正常營運週期方可完成，則作別論。竣工後，物業則轉撥至持作出售之竣工物業。

開發項目竣工前，就預售發展中物業已收及應收買家的銷售按金／分期付款，均計入流動負債。

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，另加交易成本，惟倘為按公平值經損益表入賬之金融資產，則作別論。

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、應收貸款和利息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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

按公平值經損益表入賬之金融資產(續)

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，而扣除公平值變動則於全面收益表之其他收入及收益或融資成本內確認。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。

初始確認後指定為按公平值經損益表入賬之金融資產，於初始確認日期指定，並僅於香港會計準則第39條之要求獲得達至方可作出。

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，因該等工具於初始確認後不可重新分類。

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。實際利率攤銷於全面收益表內作為融資收入列賬。減值產生之虧損於全面收益表內確認為貸款融資成本及應收款項之其他開支。

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。實際利率攤銷於全面收益表內作為財務收入列賬。減值產生之虧損於全面收益表內確認為其他開支。

可供出售之金融投資

可供出售之金融投資為上市股本投資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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售之金融投資(續)

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重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於全面收益表之其他收入確認，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧由可供出售投資重估儲備重新分類至全面收益表之其他開支內。持有可供出售金融投資所得股息呈報為股息收入，並按下文就「收入確認」載列之政策於全面收益表內確認為其他收入。

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。本集團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。

對由可供出售類別重新分類出之金融資產，於重新分類日期之賬面公平值成為其新攤銷成本，而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。任何新攤銷成本與到期金額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。

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，本集團會評估是否及在多大程度上保留了擁有資產的風險及回報。倘本集團沒有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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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，則撤銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回未來撤銷之金額，該項收回將計入全面收益表之其他開支中。

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，並在全面收益表之損益賬中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

倘股本投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全面收益表之損益賬內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於全面收益表之損益賬內確認。列為可供出售之股本投資之減值虧損不可透過全面收益表之損益賬撥回，而其公平值於減值後之增加部份會直接於其他全面收益中確認。

金融負債

初步確認及計量

香港會計準則第39號中涉及之金融負債按適當之形式劃分為貸款及借貨。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，而倘屬貸款及借貨，則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、應計費用以及計息銀行貸款。

後續計量

於初步確認後，計息貸款及借貨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，其盈虧在全面收益表之損益賬內確認。

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

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，則在全面收益表之損益賬中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具之抵銷

金融資產及金融負債互相抵銷，淨額在財務狀況表內列示，惟僅當目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並有意按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債時，方可作出。

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，包括定期存款及類同現金性質之資產。

撥備

當過去事項導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會確認撥備，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，有關增幅會計入全面收益表之融資成本賬項內。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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、未動用稅項抵免及任何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。

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稅項負債互相抵銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

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或較短年期(如適用)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」)。

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37。

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部份，在績效及／或服務條件獲得履行之期間內確認。在歸屬日期前，每個報告期終確認之以股權支付之交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股權工具數目之最佳估計。在某一期間內在全面收益表之損益賬內扣除或進賬，乃反映累計開支在期初與期終確認時之變動。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付之交易(續)

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

倘若以股權支付之購股權之條款有所變更，且已符合已授出購股權之原定條款，所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付之交易之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

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

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立既定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按強積金計劃規定應付供款時自全面收益表之損益賬扣除。該強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。本集團之僱主供款在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全面收益表之損益賬扣除。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(須在一段長時間方能達致其預定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本。倘絕大部分資產已可作預定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸待支付合資格資產前所作出之短暫投資賺取之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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

末期股息於獲得股東批准後確認為負債。

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。所有結算或兌換貨幣項目產生的差額計入全面收益表之損益賬。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計算之非貨幣項目，則採用釐定公平值當日之匯率換算。再兌換非貨幣項目產生的盈虧的處理方法，一如確認某項目的公平值變動產生的盈虧(即公平值盈虧或於其他全面收入或損益確認之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益表確認)。

若干海外附屬公司及其共同控制實體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，而其全面收益表之損益賬乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

所得出匯兌差額於其他全面收益確認，並累計於匯兌波動儲備。出售外國業務時，於有關該特定外國業務之其他全面收益組成部分，在全面收益表之損益賬中確認。

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

就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

在編製本集團之財務報表時，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、估設及假設。然而，由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

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

經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

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

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。商譽減值評估更多詳情載於附註 18。

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。有關遞延稅項資產的更多詳情載於財務報表附註 35。

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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

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。有關撥備需要使用判斷及估計。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。

截至二零一二年三月三十一日止年度，於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29,369,000港元(二零一一年：41,194,000港元)。

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) 根據可靠之未來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(如同在地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

可供出售投資之減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對減值作出假設來釐定應否於全面收益表之損益賬確認減值。就可供出售投資確認減值虧損 13,587,000 港元(二零一一年：24,327,000 港元)，並計入截至二零一二年三月三十一日止年度全面收益表之損益中。

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。

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或銷售利潤；
- (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(於年內終止經營(附註12))；
- (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(於年內終止經營(附註12))；及
- (f) 買賣農副產品分類指農副產品之批發及零售(於年內終止經營(附註12))。

4. 經營分類資料(續)

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。

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

截至二零一二年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止經營業務				本集團 總計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 千港元	持續經營 業務總計 千港元	商場及 停車場 千港元	農副產品 批發市場 千港元	買賣 農副產品 千港元	已終止 經營業務 總計 千港元	
分類收入：									
銷售予外界顧客	128,175	51,954	230,656	410,785	11,741	17,506	18,872	48,119	458,904
分類間銷售	—	—	354	354	78	357	—	435	789
其他收入	4,923	124,383	5,158	134,464	1,597	157	422	2,176	136,640
總計	133,098	176,337	236,168	545,603	13,416	18,020	19,294	50,730	596,333
分類間銷售之撇銷 企業及未分配收入									(789) 7,058
總計									602,602
分類業績	9,455	160,884	23,810	194,149	835	1,184	256	2,275	196,424
利息收入				48,343				—	48,343
融資成本				(10,909)				(371)	(11,280)
企業及未分配收支淨額				(102,749)				—	(102,749)
應佔聯營公司溢利及虧損				290,692				—	290,692
除稅前溢利				419,526				1,904	421,430
所得稅開支				(42,600)				(95)	(42,695)
本年度溢利				376,926				1,809	378,735

4. 經營分類資料(續)

可報告分類資料(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止經營業務				本集團 總計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 千港元	持續經營 業務總計 千港元	商場及 停車場 千港元	農副產品 批發市場 千港元	買賣 農副產品 千港元	已終止 經營業務 總計 千港元	
分類收入：									
銷售予外界顧客	147,182	192,335	219,783	559,300	12,775	18,768	23,318	54,861	614,161
分類間銷售	—	—	483	483	109	462	—	571	1,054
其他收入	79	111,062	8,131	119,272	1,295	—	7,588	8,883	128,155
總計	147,261	303,397	228,397	679,055	14,179	19,230	30,906	64,315	743,370
分類間銷售之撇銷 企業及未分配收入									(1,054)
總計									90,018
分類業績	2,735	159,603	31,037	193,375	1,100	1,377	7,403	9,880	203,255
利息收入				25,330				—	25,330
融資成本				(13,680)				(334)	(14,014)
企業及未分配收支淨額				44,725				—	44,725
除稅前溢利				249,750				9,546	259,296
所得稅開支				(32,639)				(265)	(32,904)
本年度溢利				217,111				9,281	226,392

4. 經營分類資料(續)

可報告分類資料(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止經營業務				可報告 分類總計 千港元	企業及 其他 千港元	本集團 總計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 千港元	持續經營 業務總計 千港元	商場及 停車場 千港元	農副產品 批發市場 千港元	買賣 農副產品 千港元	已終止 經營業務 總計 千港元			
其他分類資料：											
折舊	86	70	4,115	4,271	2	127	33	162	4,433	1,504	5,937
其他無形資產之攤銷	—	—	—	—	—	6,060	—	6,060	6,060	—	6,060
發展中物業撇減至可變現淨值	29,369	—	—	29,369	—	—	—	—	29,369	—	29,369
應收賬款減值撥回淨額	—	—	28	28	—	—	—	—	28	—	28
可供出售投資減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,587	13,587
資本開支	468,728	29,647	1,598	499,973	—	—	—	—	499,973	1,805	501,778
投資物業公平值虧損/(收益)淨額	—	(116,096)	484	(115,612)	—	—	—	—	(115,612)	—	(115,612)
按公平值經損益表入賬之金融 資產之公平值虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	51,612	51,612
於聯營公司之投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	356,956	356,956
應佔聯營公司溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(290,692)	(290,692)

截至二零一一年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止經營業務				可報告 分類總計 千港元	企業及 其他 千港元	本集團 總計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 千港元	持續經營 業務總計 千港元	商場及 停車場 千港元	農副產品 批發市場 千港元	買賣 農副產品 千港元	已終止 經營業務 總計 千港元			
其他分類資料：											
折舊	223	73	4,238	4,534	1	132	46	179	4,713	1,340	6,053
其他無形資產之攤銷	—	—	—	—	—	6,060	—	6,060	6,060	—	6,060
發展中物業撇減至可變現淨值	41,194	—	—	41,194	—	—	—	—	41,194	—	41,194
應收賬款減值淨額	—	—	114	114	—	—	—	—	114	—	114
可供出售投資減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,327	24,327
資本開支	484,392	66,092	2,435	552,919	2	—	—	2	552,921	2,350	555,271
投資物業公平值收益淨額	—	109,283	438	109,721	—	—	—	—	109,721	—	109,721
按公平值經損益表入賬之金融資產之 公平值虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,746	4,746
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	—	—	6,704	6,704	6,704	—	6,704
出售聯營公司之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,880	39,880

4. 經營分類資料(續)

地區資料

(a) 來自持續經營業務的外界顧客銷售額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	393,154	542,778
中國內地	17,631	16,522
	410,785	559,300

以上持續經營業務收入資料乃按客戶所在地而作出。

(b) 非流動資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	2,348,949	1,494,581
中國內地	79,416	76,809
	2,428,365	1,571,390

以上持續經營業務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

於截至二零一二年三月三十一日止年度，來自持續經營業務之收入106,200,000港元，乃來自物業發展分類對一名單一客戶之銷售。截至二零一一年三月三十一日止年度，來自持續經營業務之收入122,301,000港元來自物業投資分類向一名單一客戶之銷售。

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；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。

本集團來自持續經營業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入		
分租收入	211,200	199,437
物業管理費收入	5,842	8,399
總租金收入	66,663	74,242
出售物業	127,080	277,222
	410,785	559,300
其他收入		
銀行利息收入	3,121	908
金融投資之利息收入	1,737	4,455
應收貸款之利息收入	43,485	19,967
上市證券之股息收入	2,061	3,034
管理費收入	3,150	5,038
政府資助 [#]	—	2,795
其他	9,616	5,502
	63,170	41,699
收益		
出售聯營公司之收益	—	39,880
出售投資物業之收益淨額	7,207	1,347
出售持至到期投資之收益	737	—
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之收益淨額	—	5,532
出售物業、廠房及設備項目之收益	2,663	—
出售可供出售投資之收益(出售時撥自權益)	—	35,600
匯兌收益淨額	476	841
	11,083	83,200
其他收入及收益	74,253	124,899

[#] 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，此等補助用作履行中國政府對中式街市行業所實施的措施。此等政府補助概無附帶任何未實現之條件或或然事項，並已於全面收益表損益賬中的其他收入中確認。

6. 除稅前溢利

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
提供服務成本		181,547	171,229
出售物業成本		65,225	209,752
折舊	4	5,775	5,874
土地及樓宇按經營租約之最低租金		128,990	122,213
其他無形資產攤銷	23	6,060	6,060
核數師酬金		2,600	2,100
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註8)：			
工資及薪金		52,490	43,455
以股本支付之購股權開支		478	847
退休金供款計劃		1,185	1,170
減：資本化金額		(2,535)	(593)
		51,618	44,879
總租金收入，已扣營業稅		(70,649)	(77,868)
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)		3,804	3,823
		(66,845)	(74,045)
可供出售投資減值*		13,587	24,327
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之虧損淨額*		18,733	—
發展中物業撇減至可變現淨值，淨額*	17	29,369	41,194
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之虧損*		—	45
繁重合約撥備淨額	34	2,377	880
應收賬項減值／(減值撥回)淨額*		(28)	114
其他應收款項減值*		1,411	—

* 該等開支計入綜合全面收益表「其他開支」項下。

7. 融資成本

本集團持續經營業務之融資成本分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款之利息：		
須於五年內全部償還	7,912	5,802
須於五年後償還(附註)	9,621	9,570
	17,533	15,372
減：資本化利息	(6,624)	(1,692)
	10,909	13,680

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(包括包含須應要求還款條款的定期貸款)之融資成本。

附註：

包括包含須應要求還款條款的銀行借貸之利息2,236,000港元(二零一一年：6,526,000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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 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	10,452	10,082
表現花紅*	5,442	3,032
股本結算購股權開支	3	18
退休金計劃供款	92	89
	15,989	13,221
	16,760	13,992

* 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供比較之市場統計數字後釐定。

8. 董事酬金(續)

於過往年度，董事就對本集團之服務而根據本公司之購股權獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註37。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。

執行董事及獨立非執行董事：

	薪金、津貼 袍金 及實物利益 千港元	表現花紅 千港元	股權結算 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一二年					
執行董事：					
鄧清河先生	—	4,416	368	12	4,796
游育燕女士	—	4,234	263	12	4,509
陳振康先生	—	1,802	4,811	68	6,684
	—	10,452	5,442	92	15,989
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	10,452	5,442	92	16,760
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	65	4,241
	—	10,082	3,032	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	89	13,992

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零一一年：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(二零一一年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,369	2,484
表現花紅	507	638
股權結算購股權開支	43	75
退休金計劃供款	25	25
	2,944	3,222

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	
	二零一二年	二零一一年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	1

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37。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。

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% (二零一一年：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。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團：		
即期稅項 — 香港		
年內稅項開支	19,201	17,877
過往年度超額撥備	(459)	(61)
	18,742	17,816
即期稅項 — 中國		
年內稅項開支	8,034	2,438
遞延 (附註 35)	15,824	12,385
本年度來自持續經營業務之稅項開支總額	42,600	32,639

適用於除稅前溢利並按本公司、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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
來自持續經營業務之除稅前溢利	419,526	249,750
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	69,991	41,532
特別省份或地方當局頒佈之較低稅率	—	(240)
就以往期間即期稅項之調整	(459)	(61)
按本集團中國共同控制實體可分派溢利之 10% 計算預扣所得稅之影響	1,331	—
應佔聯營公司之溢利及虧損	(47,964)	—
毋須課稅收入	(3,502)	(19,049)
不可扣減稅項之開支	12,798	14,092
動用以往期間之稅項虧損	(2,439)	(2,836)
未確認稅項虧損	12,511	1,534
其他稅項	5,318	1,025
其他	(4,985)	(3,358)
按本集團實際稅率計算之稅項	42,600	32,639

應佔聯營公司之稅項 1,075,000 港元 (二零一一年：無)，已包括在綜合全面收益表內「應佔聯營公司溢利及虧損」一項。

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一二年三月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利包括虧損4,868,000港元(二零一一年：溢利2,064,000港元)，有關款項已於本公司財務報表內處理(附註38(b))。

12. 已終止經營業務

於二零一零年六月及二零一二年二月，因為與裕記飯店有限公司及領匯管理有限公司的租賃協議皆已到期，本集團的車位及購物中心管理及分租業務已終止。於二零一二年三月，由於買賣農副產品及農副產品批發市場之合約到期，本集團亦終止該等業務。因此，該等營運分部被分類為已終止經營業務。

年內已終止經營業務之業績列載如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	48,119	54,861
銷售成本	(40,731)	(44,237)
毛利	7,388	10,624
其他收入及收益	2,176	8,883
行政開支	(7,289)	(9,627)
融資成本	(371)	(334)
已終止經營業務之除稅前溢利	1,904	9,546
所得稅開支	(95)	(265)
已終止經營業務之年度內溢利	1,809	9,281
應佔：		
母公司擁有人	1,815	8,977
非控制權益	(6)	304
	1,809	9,281

12. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務產生之現金流量淨額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營活動	(4,903)	(24,171)
投資活動	—	(2)
融資活動	5,333	22,667
現金流入／(流出)淨額	430	(1,506)
已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利	0.03 港仙	0.61 港仙

計算已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利之依據如下：

	二零一二年	二零一一年
母公司普通股本持有人應佔來自已終止經營業務之溢利(附註14)	1,815,000 港元	8,977,000 港元
計算每股基本及攤薄盈利採用之年內已發行普通股加權平均數(附註14)	6,524,935,021	1,481,061,256

13. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中期 — 每股普通股0.15港仙(二零一一年：1.5港仙)	9,787	9,787
擬派末期 — 每股普通股0.5港仙(二零一一年：0.4港仙)	32,625	26,100
	42,412	35,887

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。

上年度每股普通股中期股息金額已予調整，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。

14. 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6,524,935,021股(二零一一年：1,481,061,256股)普通股之加權平均數(經調整以反映截至二零一一年三月三十一日止年度之股份合併、供股及供股相關紅股發行)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；以及假設所有潛在攤薄普通股被視作兌換為普通股時以零代價發行之普通股加權平均數(經調整以反映截至二零一一年三月三十一日止年度之股份合併、供股及供股相關之紅股發行)。

本集團於該等年度並無已發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益持有人應佔溢利：		
來自持續經營業務	376,852	217,217
來自已終止經營業務(附註12)	1,815	8,977
	378,667	226,194

	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
股份		
用以計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行普通股加權平均數*	6,524,935,021	1,481,061,256

* 二零一一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。

15. 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
二零一二年三月三十一日							
於二零一一年三月三十一日及 於二零一一年四月一日：							
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
於二零一一年四月一日， 扣除累計折舊	3,086	7,052	388	663	1,934	1,231	14,354
添置	—	1,639	10	119	914	883	3,565
出售及撇銷	(3,086)	(105)	—	(85)	(286)	(1)	(3,563)
年內折舊撥備	—	(3,898)	(199)	(305)	(682)	(853)	(5,937)
外匯調整	—	41	—	15	2	—	58
於二零一二年三月三十一日， 扣除累計折舊	—	4,729	199	407	1,882	1,260	8,477
於二零一二年三月三十一日：							
按成本	—	66,312	1,347	9,316	3,566	6,400	86,941
累計折舊	—	(61,583)	(1,148)	(8,909)	(1,684)	(5,140)	(78,464)
賬面淨值	—	4,729	199	407	1,882	1,260	8,477

15. 物業、廠房及設備(續)

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
出售及撇銷	—	—	(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

於二零一一年三月三十一日，本集團賬面淨值為3,086,000港元的土地位於香港，乃以中期租約持有。

16. 投資物業

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日之賬面值		724,889	749,704
添置		29,644	66,035
出售		(53,600)	(203,456)
轉撥至持作出售物業	25	(22,100)	—
公平值調整收益淨額		115,612	109,721
外匯調整		2,997	2,885
於三月三十一日之賬面值		797,442	724,889

16. 投資物業(續)

本集團位於香港及中國大陸之投資物業，分別按以下租期持有：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
長期租約：		
— 香港	290,130	226,310
中期租約：		
— 香港	429,660	423,440
— 中國大陸	77,652	75,139
	507,312	498,579
	797,442	724,889

本集團之投資物業於二零一二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、威格斯資產評估顧問有限公司及資產評估有限公司按公開市值及現有用途重估其價值為797,442,000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42及44。

於二零一二年三月三十一日，本集團賬面總值達687,310,000港元(二零一一年：587,572,000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，於二零一二年三月三十一日已動用其中約377,952,000港元(二零一一年：407,951,000港元)(附註33)。

本集團投資物業之其他詳情載於第131頁。

17. 發展中物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日之賬面值	824,711	383,882
添置(包括開發成本及資本化利息)	195,517	482,023
收購一間附屬公司(附註39)	273,255	—
撇減至可變現淨值，淨額	(29,369)	(41,194)
於三月三十一日之賬面值	1,264,114	824,711

於二零一二年三月三十一日，本集團賬面總值達1,234,071,000港元(二零一一年：824,711,000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，於二零一二年三月三十一日已動用其中608,635,000港元(二零一一年：450,063,000港元)(附註33)。

17. 發展中物業(續)

本集團之發展中物業均位於香港，並以下列租約持有：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
長期租約	749,423	439,000
中期租約	514,691	385,711
	1,264,114	824,711

18. 商譽

本集團

	收購共同控制 實體產生 之商譽 千港元
於二零一一年及二零一二年三月三十一日：	
成本	1,376
累計減值	—
賬面淨值	1,376

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13%(二零一一年：12%)。

管理層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。

19. 於附屬公司之投資

	附註	本公司	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按成本之非上市股份		71,000	71,000
應收附屬公司款項	(i)	2,532,123	1,774,180
給予附屬公司之貸款	(ii)	412,781	517,596
應付附屬公司款項	(i)	(911,369)	(608,256)
		2,104,535	1,754,520
減值	(iii)	(143,876)	(132,471)
		1,960,659	1,622,049

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、按年利率2%（二零一一年：5%）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經營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
信行有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
聯添投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
有邦有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資

19. 於附屬公司之投資(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	
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
培盛有限公司	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
兆騰有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
富英有限公司	香港	普通股100港元	—	100	放債及證券投資
Fully Finance Limited	英屬處女群島	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
僑達投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資

19. 於附屬公司之投資(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	
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
利樂投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業投資
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
偉俊投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	投資控股
金鋒有限公司	香港	普通股2港元	—	100	物業投資
悅勝投資有限公司	香港	普通股1港元	—	100	物業發展
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	物業投資

19. 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
True Noble Limited	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	放債
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	—	100	農產品批發
運英投資有限公司	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：

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。

20. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應佔資產淨值	356,956	—
上市股份之市值	57,013	—

於報告期終之聯營公司詳情如下：

公司名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 經營地點	本集團應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
			(附註)		
位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂控股」)	每股面值0.01港元 之普通股	香港	25	—	生產及銷售中西藥及 保健食品產品， 以及物業持有

* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

位元堂控股及其附屬公司之財務報表未經香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員會計師行審核。

附註：

本集團於年內藉二零一一年十一月十七日至二零一一年十二月十九日間進行之連串交易，在場內合共收購322,780,000股位元堂控股股份，合計收購價約為42,200,000港元。收購於二零一一年十二月十九日完成，而議價收購收益約288,800,000港元，主要來自本集團持有之位元堂控股可識別資產淨值之公平值之權益超過總收購價之差額，已於截至二零一二年三月三十一日止年度確認，並計入綜合全面收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」。

本集團名下之位元堂控股之股權包括經本公司全資附屬公司持有之權益股。

本集團聯營公司之財政年度與本集團共同結束。

於此等財務報表中，採用權益法將本集團聯營公司入賬。

20. 於聯營公司之投資(續)

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，並已作出調整，反映於本集團完成收購業務日期，聯營公司可識別資產及負債的公平值：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產	1,687,567	—
負債	(259,743)	—
收入	750,072	—
虧損	(225,300)	—

21. 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

上述共同控制實體並無上市且由本公司間接持有。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產	78,548	76,030
流動資產	16,423	14,577
非流動負債	(309)	(415)
流動負債	(5,581)	(5,457)
資產淨值	89,081	84,735
總收入	17,022	19,535
總支出	(10,826)	(9,949)
稅項	(1,385)	(1,829)
本年度溢利	4,811	7,757

22. 持至到期之投資

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市債務投資，按攤銷成本	—	28,343
減：分類為流動資產之非上市債務投資	—	(8,482)
	—	19,861

23. 其他無形資產

	本集團 市場經營權	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日之賬面值	6,060	12,120
年內攤銷	(6,060)	(6,060)
於三月三十一日之賬面值	—	6,060

24. 可供出售投資

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	—	36,321

截至二零一一年三月三十一日止年度，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，當中淨收益31,528,000港元於自其他全面收益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金融資產，並無固定到期日或票息率。

持作可供出售投資之上市股本證券之公平值乃按市場報價計算。

於二零一二年三月三十一日，本集團之可供出售投資（為香港一項上市股本投資）之市值大幅下滑。董事認為市值大幅下滑屬公平值大幅及長期下跌至低於投資的原有成本，構成減值之客觀證據。因此，年內已於綜合全面收益表之損益內確認一項減值虧損13,587,000港元（二零一一年：24,327,000港元）。

25. 待出售物業

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日之賬面值		400,609	604,309
添置		52	2,370
從投資物業轉入	16	22,100	—
年內出售物業		(58,247)	(206,070)
於三月三十一日之賬面值		364,514	400,609

於二零一二年三月三十一日，本集團賬面總值達363,394,000港元(二零一一年：392,502,000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，截至二零一二年三月三十一日止已動用其中約201,971,000港元(二零一一年：204,746,000港元)(附註33)。

本集團持作出售之竣工物業均位於香港，並以中期租約持有。

有關本集團待出售物業之進一步詳情載於第131頁。

26. 應收賬款

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
90日內	5,390	7,097
91日至180日	96	847
180日以上	324	523
	5,810	8,467
減：減值	(161)	(189)
	5,649	8,278

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信貸風險減至最低。到期餘款由高級管理層定期檢視。鑑於上述情況及本集團之應收賬款與大量多元化客戶有關，故並無特別集中的信貸風險。本集團並無就應收賬款結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。應收賬款為免息。

26. 應收賬款(續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日	189	119
已確認減值虧損	—	189
撤銷為不可收回之金額	—	(44)
減值虧損撥回	(28)	(75)
於三月三十一日	161	189

上述應收賬款之減值撥備包括個別已減值應收賬款之撥備 161,000 港元(二零一一年：189,000 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 231,000 港元(二零一一年：711,000 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。

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
未過期或減值	5,323	5,089
過期少於 90 日	82	1,531
過期 91 至 180 日	174	1,136
	5,579	7,756

未過期或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。

27. 應收貸款及利息

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收PNG資源之貸款及利息	(i)/(vi)	330,701	144,416
給予Shiney Day之貸款	(ii)/(vi)	90,000	140,000
應收中國農產品之貸款及利息	(iii)/(vi)	243,545	30,000
應收貸款及利息，有抵押	(iv)	905	22,659
應收貸款及利息，無抵押	(iv)	7,603	7,951
		672,754	345,026
減：減值	(v)	(6,554)	(5,650)
		666,200	339,376
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(255,805)	(316,370)
		410,395	23,006

附註：

(i) 位元堂控股之聯營公司PNG資源控股有限公司(「PNG資源」)有一名執行董事亦為本公司執行董事。

該等貸款乃無抵押，惟不包括本金額為135,000,000港元之貸款，該貸款以股份押記為抵押，涉及PNG資源三間附屬公司之股權。貸款按年利率介乎6厘至8厘計息，並須於兩年內償還。

(ii) Shiney Day Investment Limited(「Shiney Day」)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)附屬公司，其一名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39個月內償還，且以中國農產品一間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) 該等貸款乃無抵押，按年利率6至8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。

於二零一一年三月三十一日，貸款乃以相關借款人之若干附屬公司之股權及非上市股本投資之股份押記作抵押。

(v) 計入以上應收貸款及利息之減值撥備為賬面總值達6,554,000港元(二零一一年：5,650,000港元)之應收款項個別減值撥備6,554,000港元(二零一一年：5,650,000港元)。

(vi) 於二零一二年三月三十一日，應收關連方之應收貸款公平值總額為616,097,000港元(二零一一年：299,235,000港元)。公平值乃採用目前對類似條款、信貸風險及餘下到期時間的工具適用之利率，將預期未來現金流量貼現計算得出。

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

28. 預付款項、按金及其他應收款項

附註	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
預付款項	2,586	3,867	766	861
按金	23,823	87,331	82	82
其他應收款項	39,855	7,867	523	824
	66,264	99,065	1,371	1,767
減：減值 (i)	(507)	—	—	—
	65,757	99,065	1,371	1,767
減：列作非流動資產之按金	(15,072)	(76,984)	—	—
	50,685	22,081	1,371	1,767

附註：

- (i) 計入以上其他應收款項之減值撥備為賬面總值達907,000港元(二零一一年：零)之應收款項個別減值撥備507,000港元(二零一一年：零)。

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。

29. 按公平值經損益表入賬之金融資產

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按公平值之非上市債務證券	16,519	21,853	—	—
按市值之上市股本投資：				
香港	58,927	87,043	14,827	19,519
	75,446	108,896	14,827	19,519

以上於二零一二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，並於初步確認後由本集團指定為按公平值經損益表入賬之金融資產。

本集團及本公司於該等財務報表批准日期的上市股本投資之市值分別為53,334,000港元及13,325,000港元。

30. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金及銀行結餘	268,489	878,895	75,264	616,414
定期存款	333,606	163,705	312,395	135,501
減：原到期日超過三個月之定期存款	(20,000)	—	(20,000)	—
現金及現金等同項目	582,095	1,042,600	367,659	751,915

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86,869,000港元(二零一一年：133,210,000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。

31. 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
90日內	22,687	12,951

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。

32. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
遞延收益	6,112	6,112	—	—
其他應付款項	10,825	12,490	1,832	634
應計費用	14,240	11,318	163	245
	31,177	29,920	1,995	879

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。

33. 計息銀行貸款

本集團

	二零一二年			二零一一年		
	合約利率(%)	到期期限	千港元	合約利率(%)	到期期限	千港元
即期：						
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行 同業拆息 + (0.85–1.8)/ 最優惠利率 – (2.75–3.1)	二零一三年 或按要求	85,667	香港銀行 同業拆息 + (0.85–1.8)/ 最優惠利率 – (3–3.1)	二零一二年 或按要求	102,034
銀行貸款 — 無抵押	香港銀行同業 拆息 +1.5	按要求	8,000	香港銀行同業 拆息 +1.5	按要求	8,000
按要求時償還長期 銀行貸款 — 有抵押	香港銀行 同業拆息 + (0.85–1.8)/ 最優惠利率 – (2.75–3.1)	按要求	109,816	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
按要求時償還長期 銀行貸款 — 無抵押	香港銀行 同業拆息 +1.5	按要求	26,000	香港銀行 同業拆息 +1.5	按要求	26,000
			229,483			239,924
非即期：						
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行 同業拆息 + (1.28–3.05)	二零一三年 至 二零二五年	790,171	香港銀行 同業拆息 + (1.28–1.75)	二零一二年 至 二零二五年	631,774
			1,019,654			871,698

本公司

	二零一二年			二零一一年		
	合約利率(%)	到期期限	千港元	合約利率(%)	到期期限	千港元
即期：						
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行 同業拆息 + (1.35–1.45)	二零一三年 或按要求	20,053	香港銀行 同業拆息 + (1.35–1.45)	二零一二年 或按要求	26,428
非即期：						
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行同業 拆息 +1.45	二零一三年 至 二零二二年	23,507	香港銀行同業 拆息 +1.45	二零一二年 至 二零二二年	33,560
			43,560			59,988

33. 計息銀行貸款(續)

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分析為：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內或按要求(附註)	229,483	239,924	20,053	26,428
第二年內	423,329	464,968	23,507	33,560
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	167,984	39,693	—	—
五年後	198,858	127,113	—	—
	1,019,654	871,698	43,560	59,988

附註：誠如財務報表附註46進一步詳述，本集團合共172,684,000港元(二零一一年：193,451,000港元)之定期貸款(載有按要求償還條款)分類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入即期計息銀行貸款及列作一年內或按要求償還之銀行貸款。

於報告期終，按貸款協議指定還款日期，計息貸款之到期情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內或按要求	93,667	110,034	20,053	26,428
第二年內	425,918	67,412	6,053	10,053
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	206,907	400,202	6,160	10,160
五年後	293,162	294,050	11,294	13,347
	1,019,654	871,698	43,560	59,988

附註：

- (a) 本集團及本公司之若干銀行貸款以本集團之投資物業及其部份租金收入(附註16)、發展中物業(附註17)及待出售物業(附註25)作抵押。

此外，本公司已於報告期終就本集團最多達1,528,201,000港元(二零一一年：1,384,746,000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。

34. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日之賬面值	1,080	200
本年度撥備	2,520	1,080
年內已動用款項	(143)	(200)
於三月三十一日之賬面值	3,457	1,080
減：分類為流動負債之部份	(770)	(240)
長期部份	2,687	840

35. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之組成如下：

遞延稅項負債

本集團

	超出有關折舊 之折舊撥備 千港元	投資物業 重估收益 千港元	預扣所得稅 千港元	總計 千港元
於二零一零年四月一日	3,553	14,179	283	18,015
年內扣自綜合全面收益表之損益賬之 遞延稅項	1,495	10,691	—	12,186
於二零一一年三月三十一日及四月一日	5,048	24,870	283	30,201
年內扣自綜合全面收益表之損益賬之 遞延稅項	1,837	14,379	—	16,216
於二零一二年三月三十一日	6,885	39,249	283	46,417

35. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	超出有關 折舊撥備 之折舊 千港元	繁重 合約撥備 千港元	總計 千港元
於二零一零年四月一日	84	293	377
年內扣自綜合全面收益表之損益賬之遞延稅項	(84)	(115)	(199)
於二零一一年三月三十一日及四月一日	—	178	178
年內計入綜合全面收益表之損益賬之遞延稅項	—	392	392
於二零一二年三月三十一日	—	570	570

本集團在香港產生稅項虧損約 134,231,000 港元(二零一一年：73,532,000 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。

36. 股本

股份

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
法定：		
40,000,000,000 股 (二零一一年：40,000,000,000 股) 每股面值 0.01 港元 (二零一一年：0.01 港元) 之普通股	400,000	400,000
已發行及繳足：		
6,524,935,021 股 (二零一一年：6,524,935,021 股) 每股面值 0.01 港元 (二零一一年：0.01 港元) 之普通股	65,249	65,249

年內，本公司股本並無任何變動。去年，本公司股本的變動如下：

(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)。

36. 股本(續)

股份(續)

本公司於截至二零一一年三月三十一日止年度，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
於二零一零年四月一日	3,262,467,540	163,123	1,013,448	1,176,571
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
股份合併 (a)	(2,609,974,032)	—	—	—
股份發行開支	—	—	(14,356)	(14,356)
於二零一一年三月三十一日及 二零一二年三月三十一日	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 37。

37. 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%。

37. 購股權計劃(續)

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。

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。

37. 購股權計劃(續)

本年度內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一二年		二零一一年	
	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	1.3932	32,944	1.4407	34,175
因供股及相關紅股發行而產生之調整	—	—	—	23,857
因股份合併而產生之調整	—	—	—	(36,348)
年內失效	—	—	1.6326	(5,040)
年內已授出	—	—	0.2234	16,300
於三月三十一日	1.3932	32,944	1.3932	32,944

截至二零一二年及二零一一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。

於報告期終未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一二年

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 年至 11/5/2020
32,944		

* 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。

37. 購股權計劃(續)

於截至二零一一年三月三十一日止年度，已授出購股權之公平值為1,690,000港元(每份0.10港元)，而本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度確認購股權開支478,000港元(二零一一年：847,000港元)。

於截至二零一一年三月三十一日止年度，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(二零一一年：32,944,000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(二零一一年：32,944,000股)額外之本公司普通股及額外股本329,000港元(二零一一年：329,000港元)，以及股份溢價45,570,000港元(二零一一年：45,570,000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%。

38. 儲備

(a) 本集團

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第48及49頁之綜合權益變動表內。

38. 儲備(續)

(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
於二零一零年四月一日		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	36(b)	—	156,598	—	—	156,598
供股及紅股發行	36(c)	463,271	—	—	—	463,271
股份發行開支	36	(14,356)	—	—	—	(14,356)
已宣派二零一零年末期股息		—	—	—	(19,575)	(19,575)
二零一一年中期股息	13	—	—	—	(9,787)	(9,787)
股權結算購股權安排	37	—	—	847	—	847
年內已失效購股權	37	—	—	(940)	940	—
於二零一一年三月三十一日及 四月一日		1,462,363	321,388	8,057	505,669	2,297,477
本年度全面虧損總額		—	—	—	(8,356)	(8,356)
已宣派二零一一年末期股息	13	—	—	—	(26,100)	(26,100)
二零一二年中期股息	13	—	—	—	(9,787)	(9,787)
股權結算購股權安排	37	—	—	478	—	478
於二零一二年三月三十一日		1,462,363	321,388	8,535	461,426	2,253,712

附註：

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

39. 收購一間附屬公司(不屬於一項業務)

截至二零一二年三月三十一日止年度

於二零一一年三月十六日，本集團與獨立第三方 **Strike Zone Profits Limited** 訂立買賣協議，收購培盛有限公司(「培盛」)之100%股本權益及培盛結欠其當時股東之股東貸款，現金代價為273,000,000港元。培盛主要在香港從事物業發展，截至收購日期，培盛並無進行任何重要業務交易，只在香港持有若干物業。

本集團將上述交易入賬作為收購資產，因為本集團收購的公司並不構成一項業務。

本集團在上述交易所收購之資產淨值如下：

	千港元
已收購之資產淨值：	
持作發展之物業	273,255
銀行結餘	15
應計款項	(270)
股東貸款	(195,391)
	<hr/> 77,609 <hr/>
付款方式：	
現金	273,000
應付直屬控股公司款項	(195,391)
	<hr/> 77,609 <hr/>

收購培盛的現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(273,000)
已收購之現金及銀行結餘	15
	<hr/> (272,985) <hr/>
收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(272,985)
收購之交易成本，包括來自經營活動之現金流量	(2,626)
	<hr/> (275,611) <hr/>

40. 出售一間附屬公司

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：

	二零一一年 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	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)
出售附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(1,013)

41. 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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向財務機構作出之擔保	1,528,201	1,384,746

- (b) 如財務報表附註2.4「僱員福利」所詳述，於二零一二年三月三十一日，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**1,476,000**港元(二零一一年：**786,000**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。

42. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註16)、分租中式街市、商場及停車場，商議租期由兩個月至六年不等。租約條款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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	253,389	200,791
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	218,266	165,917
	471,655	366,708

42. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干中式街市及其部份辦公室物業。租約之商議租期由兩年至六年不等。

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

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	125,588	99,206
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	178,933	201,325
	304,521	300,531

43. 承擔

於報告期終，本集團的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	210	—
待出售物業	—	2,880
發展中物業	128,150	254,331
投資物業	—	18,252
	128,360	275,463

於報告期終，本公司並無任何重大承擔。

44. 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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	996	984
來自位元堂控股之收入：			
管理費	(ii)	840	900
租金	(ii)	2,215	2,629
來自 PNG 資源之管理費收入	(ii)	960	960
來自中國農產品之管理費收入	(ii)	960	960
向位元堂控股支付之租金開支	(ii)	1,824	1,908
來自 PNG 資源之利息收入	(iii)	19,884	9,449
來自中國農產品之利息收入	(iii)	15,350	—
來自 Shiney Day 之利息收入	(iii)	7,141	10,166
向位元堂控股購入產品	(iv)	2,908	3,696
出售予位元堂控股之若干投資物業及待出售物業	(v)	—	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83,000港元(二零一一年：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) 本集團就墊付予 PNG 資源、Shiney Day 及中國農產品之貸款收取利息，有關貸款之條款詳情分別載列於財務報表附註 27(i)、27(ii) 及 27(iii)。
- (iv) 向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。
- (v) 向位元堂控股出售若干投資物業及待出售物業之交易乃根據按市值作為參考而釐定之協議售價進行。

44. 關連人士交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員之補償

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期僱員福利	4,891	2,917
退休福利	49	35
	4,940	2,952

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。

45. 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

45. 公平值架構(續)

按公平值計量之資產：

本集團

截至二零一二年三月三十一日

	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	75,446	—	—	75,446
	75,446	—	—	75,446

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

本公司

截至二零一二年三月三十一日

	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	14,827	—	—	14,827

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

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(二零一一年：無)。

46. 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、應收貸款及利息、按金、應付賬款及其他應付款項、應計費用、已收按金、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
二零一二年		
港元	100	(10,197)
港元	(100)	10,197
二零一一年		
港元	100	(8,717)
港元	(100)	8,717

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。

46. 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，這或會影響本集團附屬公司及共同控制實體通過債務或股本融資(包括向本集團獲取貸款或注資)而取得所需外幣之能力。

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

下表列示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
二零一二年		
如歐元兌港元升值	10.913	11
如歐元兌港元貶值	(10.913)	(11)
如英鎊對港元升值	5.648	322
如英鎊對港元貶值	(5.648)	(322)
如港元兌人民幣升值	3.302	2,186
如港元兌人民幣貶值	(3.302)	(2,186)
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)

46. 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41。

有關本集團因應收賬款及其他應收款項(附註26及28)、應收貸款及利息(附註27)、分類為持至到期之投資(附註22)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註29)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。

46. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

於報告期終，根據合約未貼現付款，本集團金融負債之到期情況如下：

本集團

	二零一二年					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)	172,684	73,013	437,466	185,649	201,830	1,070,642
應付賬款(附註31)	—	22,687	—	—	—	22,687
其他應付款項及應計費用(附註32)	—	25,065	—	—	—	25,065
	172,684	120,765	437,466	185,649	201,830	1,118,394

	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31)	—	12,951	—	—	—	12,951
其他應付款項及應計費用(附註32)	—	23,808	—	—	—	23,808
	193,451	91,401	478,197	48,164	137,846	949,059

本公司

	二零一二年					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)	—	20,812	23,922	—	—	44,734
其他應付款項及應計費用(附註32)	—	1,995	—	—	—	1,995
應付附屬公司款項(附註19)	—	—	—	—	1,203,738	1,203,738
	—	22,807	23,922	—	1,203,738	1,250,467

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41(a))	—	1,528,201	—	—	—	1,528,201
---	---	-----------	---	---	---	-----------

46. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本公司(續)

	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
其他應付款項及應計費用(附註32)	—	879	—	—	—	879
應付附屬公司款項(附註19)	—	—	—	—	608,256	608,256
	16,375	11,678	33,990	—	608,256	670,299

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41(a))	—	1,384,746	—	—	—	1,384,746
-------------	---	-----------	---	---	---	-----------

附註：

本集團之計息銀行貸款中，包括總本金額為172,684,000港元(二零一一年：193,451,000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，於二零一一年三月三十一日，本公司之總本金額為16,375,000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諾之情況；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
二零一二年三月三十一日	24,712	24,414	52,391	78,621	180,138
二零一一年三月三十一日	66,027	21,873	58,363	59,002	205,265

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
二零一二年三月三十一日	—	—	—	—	—
二零一一年三月三十一日	16,651	—	—	—	16,651

46. 財務風險管理目標及政策(續)

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。於二零一二年三月三十一日，本集團主要面對因分類為可供出售投資(附註24)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註29)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聯交所上市，並按報告期終所報之市價計值。

以下證券交易所於最接近報告期終之交易日營業時間結束時之市場股份指數，以及指數於年內之最高及最低價如下：

	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 最高/最低價	二零一一年 三月三十一日	二零一一年 最高/最低價
香港一恒生指數	20,556	23,806/17,592	23,528	23,528/19,765

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
二零一二年			
在香港上市之股本證券：			
持作買賣	58,927	26.10	15,380
持作買賣	58,927	(26.10)	(15,380)
非上市債務證券：			
持作買賣	16,519	16.12	2,663
持作買賣	16,519	(16.12)	(2,663)

46. 財務風險管理目標及政策(續)

價格風險(續)

	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	權益變動# 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)	—

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。截至二零一二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。

本集團使用淨負債比率監察資本。淨負債比率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計算。於報告期終之負債比率如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
計息銀行貸款(附註33)	1,019,654	871,698
減：現金及現金等同項目(附註30)	(582,095)	(1,042,600)
淨負債/(現金)	437,559	(170,902)
擁有人應佔權益	2,948,471	2,600,373
負債比率	14.84%	不適用

47. 報告期後事項

於二零一二年六月十四日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，出售一項投資物業，代價為82,800,000港元。臨時買賣協議詳情載於本公司二零一二年六月十四日之公告內。出售物業預期將於二零一二年十月二十五日或之前完成。

48. 比較數字

可比較綜合全面收益表已重新呈列，猶如本年度已終止經營業務於比較期初已終止經營(附註12)。

49. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一二年六月二十日經由董事會批准及授權刊發。

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號屋及泊車位3及4號	住宅出租	中期租約	100%
新界元朗青山公路170號地下	商業出租	中期租約	100%
九龍旺角旺角道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%
九龍彌敦道732號寬成樓地下連閣樓	商業出租	長期租約	100%
位於中國廣東省深圳之多個街市	商業出租	中期租約	100%

待出售物業

物業名稱	地點	概約 地盤面積 (平方呎)	估計概約 總建築面積 (平方呎)	用途	完成階段	估計 完成日期	本集團 應佔權益
俊宏軒	新界元朗天瑞路88號	46,715	36,479	商業	已完成	現有	100%

發展中物業

地點	概約 地盤面積 (平方呎)	估計概約 總建築面積 (平方呎)	用途	估計 完成日期	本集團 應佔權益
九龍油塘四山街13及15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零一六年	100%
九龍紅磡北拱街2、4、6及8號	4,000	36,000	住宅及商業	二零一三年	100%
九龍旺角彌敦道724及726號	3,000	36,000	商業	二零一四年	100%
九龍深水埗營盤街140、142、144及146號	4,600	41,000	住宅及商業	二零一五年	100%
香港西營盤桂香街1、3、5、7、9及13號	4,800	39,000	住宅及商業	二零一四年	100%

下表載列本集團於過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要，此等資料乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並已重新分類(如適用)。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一二年 千港元	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
持續經營業務					
收入	410,785	559,300	524,884	417,954	506,463
計及融資成本後溢利	128,834	249,750	146,345	139,101	85,897
應佔聯營公司溢利及虧損	290,692	—	(9,049)	(55,227)	27,643
除稅前溢利	419,526	249,750	137,296	83,874	113,540
所得稅開支	(42,600)	(32,639)	(33,844)	(10,401)	(24,562)
來自持續經營業務之本年度溢利	376,926	217,111	103,452	73,473	88,978
已終止經營業務					
來自自己終止經營業務之本年度溢利	1,809	9,281	4,620	6,677	7,636
本年度溢利	378,735	226,392	108,072	80,150	96,614
應佔：					
母公司擁有人	378,667	226,194	108,073	55,409	96,089
非控制權益	68	198	(1)	24,741	525
	378,735	226,392	108,072	80,150	96,614

資產、負債及非控制權益

	三月三十一日				
	二零一二年 千港元	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
總資產	4,211,050	3,639,134	2,940,699	1,907,712	2,031,974
總負債	(1,262,112)	(1,038,167)	(987,081)	(555,532)	(791,759)
非控制權益	(467)	(594)	(396)	(397)	(57,646)
	2,948,471	2,600,373	1,953,222	1,351,783	1,182,569