



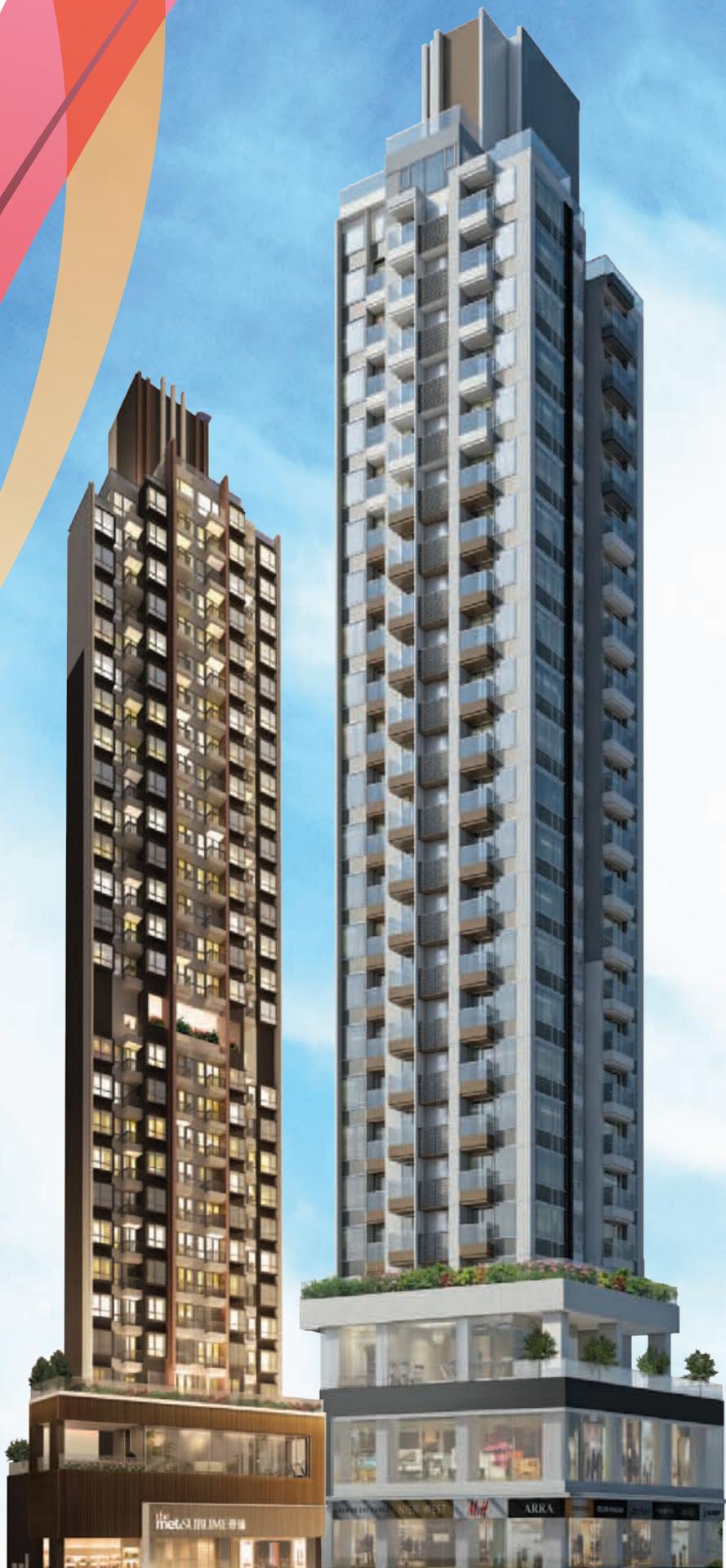
WANG ON GROUP LIMITED

宏安集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號:1222

二零一三年年報







目錄

02

公司資料

51

綜合全面收益表

04

主席報告

53

綜合財務狀況表

10

管理層討論及分析

55

綜合權益變動表

20

董事會及高級管理層

57

綜合現金流量表

24

企業管治報告

59

財務狀況表

38

董事會報告

60

財務報表附註

50

獨立核數師報告

140

物業詳情

141

五年財務概要

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

歐華律師事務所

何耀棣律師事務所

主要往來銀行

東亞銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

星展銀行(香港)有限公司

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

百慕達股份過戶登記及轉讓總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港股份過戶登記及轉讓分處

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>

每手股數

20,000 股股份

投資者關係

電郵：pr@wangon.com

股份代號

1222

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



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 (統稱 «本集團») 於截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務業績。

財務業績

於本年度，在本港經濟適度增長和本地消費需求平穩的大環境下，本集團獨特的業務組合包括物業發展和投資、以及中式街市管理，繼續帶來滿意的回報。本集團於回顧年度的收入約 761,500,000 港元，較上一財政年度增長約 350,700,000 港元或約 85.4%。母公司擁有人應佔溢利約為 409,500,000 港元，較上一財政年度增長約 14,300,000 港元或約 3.6%。

建議末期股息

董事會建議就截至二零一三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，將於二零一三年九月十一日 (星期三) 或前後派付，惟須待本公司股東於二零一三年八月二十二日 (星期四) 舉行的應屆股東週年大會上批准後，方可作實。連同於二零一二年十二月派付的中期股息每股普通股股份 0.15 港仙，於截至二零一三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

本港樓市於二零一二年持續波動。美國經濟下滑及歐債危機加劇的陰霾，促使多國放寬貨幣政策，意圖刺激經濟復甦。在有關措施帶動下，本地銀行的住宅按揭業務增長可觀，銀行亦紛紛推出各種特惠按揭計劃，進一步刺激置業需求。住宅物業市場於二零一二年第二及第三季度保持暢旺，住宅物業買賣合約宗數於二零一二年十月創出全年高位。為打擊住宅物業市場投機活動，香港政府其時推出買家印花稅並調高稅率，延長現有應繳額外印花稅物業的持有期。該等冷卻措施令住宅單位易手數目顯著下跌，但樓價幾乎維持在相同水平。鑑於政府的限制措施針對住宅市場，許多投資者將視線從豪宅物業轉移至辦公室和商舖物業。在租金回報較優厚及巨大的旅遊消費力驅動下，香港物業投資市場於二零一二年年底及二零一三年第一季整體表現興旺。

有見本港市區住宅物業需求持續增加，本集團遂專注開發「The Met.」都會精品住宅系列，為都市菁英打造匠心獨運的住宅物業。

* 僅供識別



繼去年紅磡北拱街「薈點」造出銷售佳績後，本集團於二零一二年九月推出「The Met.」系列另一項目——西營盤桂香街「薈臻」。該項目交通配套完善，鄰近日後的港鐵港島線西營盤站，因而備受市場熱捧，迄今已預售超過85%之住宅單位。此項目之上蓋工程已展開。

深水埗營盤街項目「薈悅」的建造工程經已展開。該項目將重建為一幢商住綜合樓宇。為符合主流環保概念，該項目將加入多種低碳設計元素，並使用玻璃幕牆增加採光度。住宅單位預售將於適當時候展開。

油塘四山街13及15號地盤的臨時圍板工程已完成，本集團將繼續與香港政府就釐定補地價進行磋商。

位於香港最著名購物區之一旺角的彌敦道724-726號項目，將重建為具規模的銀座式商廈。該項目預期於二零一四年初或以前完成。地面商舖位置將於適當時出售予潛在買家，而所有其他上層零售／辦公室樓面則已悉數預售。

本集團已於二零一三年三月收購位於旺角彌敦道575-575A號地盤，並計劃將該處現有的八層高樓宇，重建為商業綜合樓宇，總建築面積逾20,000平方呎。

本集團亦積極於物業投資業務，透過租金收入及資本收益賺取回報。於回顧年度，本集團收購荃灣海濱廣場，包括一座九層高商場連兩層地庫。待交易於二零一三年七月初完成後，本集團將會翻新商場，重新定位為市區特賣場中心，主打全年提供折扣的國際著名品牌。此商場將不止為顧客提供非凡的購物體驗，亦可憑著商場傾向吸引的消費人流，達成長遠資本增值。

年內本集團亦售出天水圍俊宏軒商場內的31個舖位，總面積約17,185平方呎。是項交易已於年內完成。



本集團為香港最大一家中式街市營運商，於結束將軍澳厚德街市及馬鞍山恆耀街市之兩項管理業務後，現於香港管理十三個「萬有」品牌的中式街市，合共790個舖位。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帶來穩定的現金流。本集團將竭盡所能擴大市場份額，以及藉著優化店舖營辦商組合，並為旗下管理的中式街市引入新元素，改善顧客光顧的環境。

未來展望

香港政府推出之樓市冷卻措施，加上對全球經濟復甦步伐減慢的憂慮，將繼續成為香港樓市前景的不明朗因素。不僅二手住宅市場的樓價下跌，整體住宅市場的氣氛和成交量亦出現明顯轉變。另一方面，今年二月開始印花稅提高一倍，勢必導致物業交易成本上升，遏抑物業投資。然而，預期於現時低息的環境下，住宅物業的自住需求仍然強勁，同時，工商舖位物業將會是許多物業投資者首選的投資目標。

本集團擬將旗下物業組合集中於各區中心或有潛力吸引大量零售人潮的地區。本集團相信，物業市場的不穩定因素、中等收入人士對較小型單位的穩定需求，以及龐大的旅遊業消費力，既構成挑戰，同時蘊含著機遇。本集團預期，最終用家對住屋的需求仍然強勁，故將貫徹發展獨特物業類型的策略，滿足特定市場板塊的需要。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結構。旅客消費額持續強勁，加上主要購物消費旺區的零售舖位供應不足，將有利本集團物業的租金價格維持較高水平。此外，預期進一步出售天水圍俊宏軒商場十三個舖位的收益，將於下一個財務年度入賬。本集團將緊密留意市場，物色合適機遇，增加土地儲備及物業投資組合，務求發展成為香港主要的中型物業發展商。



面對比較動盪的投資環境，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和資金投放的情況，確保本集團的營運順暢無礙，具備充分靈活性以應付市場的不明朗因素。

鳴謝

管理層及員工於過去一年為本集團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任。

主席
鄧清河

香港，二零一三年六月二十一日





財務業績

截至二零一三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761,500,000港元(二零一二年：約410,800,000港元)及約為409,500,000港元(二零一二年：約395,200,000港元)。

股息

董事會建議向於二零一三年八月三十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.5港仙(二零一二年：0.5港仙)。待股東在將於二零一三年八月二十二日(星期四)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年九月十一日(星期三)或前後派付。連同中期股息每股0.15港仙(二零一二年：0.15港仙)，截至二零一三年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股0.65港仙(二零一二年：0.65港仙)。

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) 為釐定出席二零一三年股東週年大會及於會上投票的資格：

遞交股份過戶文件 以作登記的最後 時限：	二零一三年 八月十九日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶 登記：	二零一三年八月二十日 (星期二)至 二零一三年八月二十二日 (星期四)
記錄日期：	二零一三年八月二十二日 (星期四)

- (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：	二零一三年 八月二十八日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶 登記：	二零一三年八月二十九日 (星期四)至二零一三年 八月三十日(星期五)
記錄日期：	二零一三年八月三十日 (星期五)



管理層討論及分析

為符合資格出席二零一三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。

業務回顧

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為761,500,000港元(二零一二年：約410,800,000港元)，較上一財政年度增加約350,700,000港元。本年度，母公司權益持有人應佔溢利約為409,500,000港元(二零一二年：約395,200,000港元)。本集團於本年度繼續取得佳績，乃由於年內出售部分俊宏軒的商舖所致。

物業發展

年內，概無於此業務分部確認收入，而去年同期確認的收入約為128,200,000港元。

紅磡北拱街「薈點」為「The Met.」系列的首個項目，所有住宅單位經已預售。上蓋工程也即將完成，預期於二零一三年年底移交買家。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財務報表反映。

年內，位於西營盤桂香街「薈臻」的住宅單位亦於二零一二年九月開始預售。市場反應良好，逾85%的住宅單位經已售出。上蓋工程已展開。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。

位於深水埗營盤街「薈悅」的建造工程亦已開展，進度理想。鑑於物業市場情況，本集團已修訂此項目的策略，目前並無推出此項目的住宅單位預售的具體時間表。

位於旺角彌敦道724-726號的商用單位於二零一三年一月展開預售，反應熱烈。除地下商舖單位外，所有上層單位均售罄，總代價達1,122,100,000港元。項目預計於二零一四年初完成，而地盤建造工程亦進展理想。



油塘四山街之地盤已清理妥當，並已完成搭建臨時圍板。本集團將繼續與香港特別行政區政府進行磋商，釐定重建所需的補地價。

於本年度內，本集團亦以總代價約475,800,000港元收購位於彌敦道575-575A號的物業。該地盤位處九龍旺角區黃金地段，將加強本集團的土地組合，有助集團的未來發展。本集團目前正研究重建該場址的各個方案。

於二零一三年五月三十一日，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	預計竣工年度
紅磡北拱街2-8號	4,000	住宅／商舖	二零一三年
西營盤桂香街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	二零一五年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅／商場	二零一七年

本集團將密切監察現有在建地盤的進度及成本，以確保其能準時竣工，提供具效率及品質的建築。此外，本集團將繼續致力徵收合適的住宅及商業發展地盤，以開拓更多發展機會，並將積極參與香港政府的公開招標以及市區重建局的招標，補充發展用地儲備。

物業投資

年內，本集團的租金收入總額約為65,900,000港元(二零一二年：約61,100,000港元)。

於二零一三年三月三十一日，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679,900,000元(二零一二年：約719,800,000港元)。年內，本集團已出售俊宏軒31個商用單位，總代價為458,000,000港元。



管理層討論及分析

此外，本集團於年內已進行下列投資物業的主要出售事項：

- (i) 於二零一二年六月十四日，本集團訂立臨時買賣協議，出售新界元朗的一項投資物業，代價為**82,800,000**港元，詳情載於本公司日期為二零一二年六月十四日的公告內。有關出售事項已於二零一二年十月二十五日完成；及
- (ii) 於二零一二年七月二十日，本集團訂立臨時買賣協議，出售新界沙田的一項投資物業，代價為**50,300,000**港元，詳情載於本公司日期為二零一二年七月二十三日的公告內。有關出售事項已於二零一二年十一月三十日完成。

繼出售俊宏軒部分商舖後，本集團一直積極尋找零售商舖方面的投資機遇，藉以進一步加強整體租金收入來源。作為定期檢討其投資物業組合的一部分，本集團將繼續優化租戶組合，並實現正面租金調整。於二零一二年十一月二十日，本集團成功以代價**508,000,000**港元投得位於荃灣海濱廣場之購物商場的標書，詳情載於本公司日期為二零一二年十一月二十日的公告。該交易將於二零一三年七月二日或之前完成。從賣方接收物業後，本集團現正開展商場翻新及改善計劃。該商場將會持作為長期投資物業，並預期會加強本集團的租金收入來源。

中式街市管理及分租

於截至二零一三年三月三十一日止年度，此分部錄得的收入約為**237,400,000**港元(二零一二年：約**230,700,000**港元)，較去年增加約**6,700,000**港元。增幅主要源於與街市檔位營運商重續牌照協議產生之新增牌照收入。

年內，本集團於香港管理擁有**15**個「萬有」品牌中式街市之組合，約有**960**個檔位，總建築面積超過**350,000**平方呎。於二零一三年二月二十八日，厚德邨中式街市之牌照已屆滿，並交還予業主。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十七個「惠民」品牌之中式街市組合，合共約一千一百個檔位，總建築面積超過**283,000**平方呎。

自從本集團管理的藍田啟田邨中式街市於二零一一年十月首次推出「萬有會」會員計劃以來，本集團已於將軍澳彩明邨、天水圍天澤邨、東涌富東邨及馬鞍山頌安邨進一步擴展該會員計劃。引

入該會員計劃不僅改善街市顧客流量，亦提升本集團管理的中式市場的整體業務氛圍。迄今為止，該五個中式街市已招攬逾 11,000 名會員。

引入「一蚊招租計劃」吸引大量公眾查詢。在研究公眾遞交的意念及與企業家面談後，本集團向經選定創業人士提供檔位，讓彼等在我們多個中式街市嘗試創業，例如算命看相、獨特手工皮革製品零售、售賣古董等。我們相信此舉為創業人士提供機會，以小額創業資金開創本身業務。此外，此新元素可進一步提升我們管理的中式街市的形象。

經營中式街市為本集團貢獻穩定的收入來源，憑藉我們在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

本集團原擁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）25% 權益，繼位元堂控股在二零一二年十二月十一日完成先舊後新方式配售及認購事項及於二零一三年一月七日完成新發行配售後，有關股權已被攤薄。本集團於二零一三年一月二十一日至二零一三年二月一日期間進行連串場內交易，以總購入價約 43,900,000 港元收購 220,000,000 股位元堂控股股份，隨後位元堂控股於二零一三年三月八日配售新股，綜合上述之結果，本集團擁有的位元堂控股的股權於二零一三年三月三十一日為 24.87%。

截至二零一三年三月三十一日止年度，位元堂控股錄得營業額約 808,500,000 港元（二零一二年：

約 752,100,000 港元）及權益持有人應佔溢利約 148,400,000 港元（二零一二年：虧損約 220,800,000 港元）。該公司業績改善，主要源自投資物業的公平值變動收益、持作買賣投資的變現及未變現淨收益及並無就聯營公司投資確認減值虧損。截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團分佔位元堂控股溢利約 179,400,000 港元（二零一二年：295,700,000 港元），包括分佔位元堂控股業績及本集團收購位元堂控股額外權益所產生的議價購買收益。

鑑於本地及中國客戶對健康日漸關注，以及對中藥的需求不斷上升，本集團預見位元堂控股的業務於未來數年將會穩定增長，並預計有關投資將為本集團提供長期價值。

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。年內，本集團向位元堂控股的一間間接全資附屬公司收購 PNG 的 14.95% 權益，總代價為 110,400,000 港元，有關詳情於本公司與位元堂控股於二零一二年十一月二十二日刊發的聯合公佈內披露。於二零一三年三月三十一日，本公司合共持有 PNG 約 15.47% 股權。本集團對 PNG 的前景樂觀，尤其是 PNG 於中國的物業發展項目，預期於 PNG 之投資將為本集團股東帶來可觀的回報。

於本年報日期，PNG 結欠本集團未償還本金總額約 185,300,000 港元，按年利率 8.0% 計息，有關債務將為本集團帶來更高的利息收入。



授予中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之貸款融資

於本年度，本集團與中國農產品訂立日期為二零一二年七月十六日之貸款協議(經二零一二年七月三十一日之補充協議修訂)，據此，本集團同意向中國農產品授出有抵押貸款融資(「中國農產品貸款」)，最高金額為670,000,000港元，按年利率10.0%計息，須於二零一四年九月三十日或之前償還，有關詳情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內披露，並獲本公司股東於二零一二年八月二十日舉行的股東特別大會上通過中國農產品貸款。於報告期完結時，中國農產品貸款已全數提取，而中國農產品結欠本集團之未償還本金總額為670,000,000港元。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。

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為4,930,400,000港元(二零一二年：約3,793,200,000港元)，而流動比率由二零一二年三月三十一日約3.6倍減至二零一三年三月三十一日約2.4倍。

於二零一三年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為808,100,000港元(二零一二年：約677,500,000港元)。於二零一三年三月三十一日之總借貸約為1,629,800,000港元(二零一二年：約1,019,700,000港元)。負債比率約為24.6%(二零一二年：約14.6%)，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。於二零一三年三月三十一日，本集團賬面值約為637,800,000港元、1,834,300,000港元及166,200,000港元(二零一二年：約為687,300,000港元、1,234,100,000港元及363,400,000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381,100,000港元、1,155,100,000港元及178,400,000港元(二零一二年：約為378,000,000港元、608,600,000港元及202,000,000港元)的已動用一般銀行信貸之擔保。於二零一三年三月三十一日，本集團之資本承擔約為698,300,000港元(二零一二年：約128,400,000港元)。於報告期終，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。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，本集團並無進行任何對沖措施。

僱員及薪酬政策

於報告期終，本集團共有202名(二零一二年：234名)僱員，約87.6%(二零一二年：約87.9%)為香港區僱員及餘下則為中國僱員。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

全球經濟仍然維持不明朗且充滿挑戰。香港物業市場於二零一二年繼續騰飛，主要由於超低息率、投資者需求強勁及預期通脹所推動。面對市場過熱，香港政府於二零一二年十月進一步推出樓市降溫措施，打擊物業市場的炒賣活動，措施包括增加特別印花稅稅率及延長禁售期以及引入

管理層討論及分析

買家印花稅。雖然隨後兩個月的整體成交量下跌，但價格未見回落，市場很快恢復元氣。於二零一三年二月尾，政府加推措施，如對住宅及非住宅物業收取雙倍的從價印花稅，且需在簽署住宅及非住宅物業買賣合約時支付印花稅。此外，香港金融管理局向金融機構發出指引，收緊按揭融資的規定。該等嚴厲的措施出台後，於過去數月，香港樓市的交易活動顯著回落。

由於日本近期積極推行貨幣寬鬆政策，世界經濟將有充足的貨幣供應。雖然美國剛宣佈，倘經濟夠穩健，聯儲局可能由本年末起開始收回刺激經濟計劃，然而並無跡象顯示其他國家將於不久將來撤回信貸寬鬆政策。外在經濟環境的基本條件並無出現重大變動的前提下，預期香港政府將逐步增加中短期土地供應，而本港的政治紛爭及中國的政策亦對香港樓市有重要影響。本集團將配合市場變化，積極開拓有利商機，並於有需要時及時採取行動。本集團將以積極及審慎態度發展業務。

最後，作為香港中式街市的主要營運商，本集團將繼續利用其專業知識及經驗，竭盡所能，透過不斷優化檔位營運商組合及為其管理之中式街市引入新元素，以增加其市場份額及改善經營環境。本集團亦將積極於中國等其他地區找尋該業務的發展機會。







董事會

執行董事

鄧清河先生，太平紳士，五十一歲，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、薪酬委員會、提名委員會、投資委員會及常務委員會成員。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。鄧先生為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員及獲委任為第十屆廣西壯族自治區政協常務委員兼召集人以及香港廣西社團總會有限公司會長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。鄧先生之薪酬將由每月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年度起，鄧先生可獲董事會按年酌情發放之年終花紅，金額按每月薪金計算；彼亦可獲得年度表現花紅，金額按本集團稅後經審核綜合純利之3%計算。

游育燕女士，五十一歲，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。彼亦為本公司薪酬委員會、提名委員會及常務委員會成員。游女士負責本集團之整體人力資源及行政工作。彼於人力資源及行政管理方面累積逾二十年經驗。游女士為本公司主席鄧清河先生之妻子。

陳振康先生，四十九歲，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調派為本公司之董事總經理。彼亦為本公司授權代表、薪酬委員會、提名委員會、投資委員會及常務委員會成員。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之主席兼董事總經理、中國農產品之主席，並為上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事，上述公司全部於聯交所主板上市。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，七十三歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之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、ITE (Holdings) Limited 及彩星集團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。彼分別於二零一一年四月二十九日、二零一二年九月二十八日及二零一三年六月十四日，辭任三和集團有限公司(現稱為仁瑞投資控股有限公司)、卓越金融有限公司及佐丹奴國際有限公司之獨立非執行董事。

王津先生，*BBS, MBE*，太平紳士，五十九歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會及提名委員會成員，並為薪酬委員會主席。王先生畢業於加拿大 Simon Fraser University，持有商業及電腦科學學士學位。王先生為加拿大銀行公會資深會員。王先生曾任撲滅罪行委員會、投訴警方獨立監察委員會會員及法律援助服務局成員、優質教育基金評審及監督委員會主席。彼為前新界鄉議局成

員及現為政府助學金聯合委員會、教育人員專業操守議會成員及多個其他政府諮詢組織之成員。

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*，六十六歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會主席，並為提名委員會及薪酬委員會成員。蕭先生亦為多個慈善機構及體育團體之執行委員，並為香港上市公司無限創意控股有限公司之獨立非執行董事。

蕭錦秋先生，四十八歲，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委員會、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。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。蕭先生於審計、會計、公司秘書事務及企業融資方面，擁有逾二十三年之工作經驗。彼目前為君陽太陽能電力投資有限公司(前稱中國保綠資產投資有限公司)之執行董事，以及中國新經濟投資有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均於聯交所主板上市。蕭先生亦於二零一三年五月二十四日獲委任為聯交所創業板上市公司東麟農業集團有限公司之獨立非執行董事。

高級管理層

楊耀民先生，於二零一一年三月加入本集團，現任本集團項目主管及成本控制部執行董事。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二十七年。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。

黃雅銘先生，於二零零四年六月加入本集團，為本集團商業管理部之總經理。彼目前為香港房屋經理學會之會員及註冊專業房屋經理。加入本集團前，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。

陳世寅先生，於二零一二年十一月加入本集團，為本集團財務總監。陳先生持有香港理工大學頒授的會計學士學位、香港中文大學工商管理碩士學位以及哲學文學碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會之資深會員、香港稅務學會會員及香港註冊稅務師。彼於專業會計及財務管理方面擁有逾十六年經驗。加入本集團前，彼曾任職數間香港上市公司，在財務及公司秘書方面擔任高級行政人員職務。

程德韻女士，於二零零八年九月加入本集團，現為本集團物業發展部代理副總經理。彼擁有香港科技大學頒授的工商管理學士學位，於房地產業擁有逾九年的銷售及營銷經驗。

麥婉明女士，於二零零七年三月加入本集團，現為本公司的公司秘書。麥女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員，擁有 **University of Lincolnshire and Humberside** 工商管理碩士學位。麥女士於公司秘書事務擁有逾十八年經驗，加入本集團前，曾於若干香港上市集團任職。



企業管治常規

本公司致力於在切合實際之情況下維持高水平之企業管治，十分強調高透明度、問責、誠信及獨立性。董事會相信，良好之企業管治常規乃本公司之基礎，對本公司之成功及提升股東及其他利益相關人士之價值至為重要。

本公司已採取多項措施以應用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之原則並遵守有關守則條文，董事會定期審閱本公司之企業管治守則之合規情況，並認為本公司已於截至二零一三年三月三十一日止整個年度已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.6.4條，本公司亦為被視為可能管有未發佈本集團證券內幕資料之本公司或其任何附屬公司有關僱員採納一套操守守則，條款之嚴謹程度不遜於標準守則。據董事所深知及確信，所有有關僱員均遵守該守則規定的標準。

經營模式及策略

本集團主要從事物業發展、物業投資及中式街市管理業務，得以維持穩定的業務發展。本集團為長期創造及維持股東的價值採取的策略，是審慎投資項目及機會，務求為股東帶來最大回報。就物業發展而言，本集團積極物色機會及增加土地組合，為物業發展打好基礎，有望錄得收益。為應對千變萬化及不明朗的市況，本集團主打發展週期較短的項目，以提供較大的週轉期、靈活性以及減低業務風險。另一方面，本集團維持均衡的物業投資組合，定期檢討租戶組合，旨在創造最大的租金回報及獲得穩定的收入來源，支撐本集團的經常性業務。中式街市的管理為本集團另一個穩定的收入來源，本集團繼續投入資源改善



企業管治報告

設施及提高現有街市的形象，從而增加租金回報。整體而言，本集團採取主動及審慎態度發展旗下業務。

短期而言，本集團會繼續檢討及更新其策略，進一步釐清方針及經營模式。本集團主動及適時採取措施回應市場變化，包括調整經營策略及控制成本。此外，本集團致力維持穩健的財務架構及爭取銀行融資，此乃對本集團持續業務發展而言是不可或缺的。

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

各董事之履歷簡介載於本年報第 20 頁至 21 頁。

董事會有四名獨立非執行董事，佔董事會成員超過三分之一。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，亦確保董事會之穩健獨立性，可就本公司及其股東之最佳利益作出獨立而客觀之決策。本公司將不時檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能、多元化之視野及經驗，以滿足本集團之業務需要，並提升股東價值。

所有獨立非執行董事均委以不超過三年之指定任期，並訂立委聘函。根據本公司之公司細則（「**細則**」），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日常業務，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，而本公司繼續認為四名獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會就本集團之活動及表現向利益相關人士負責，其主要職能為（其中包括）制訂本集團之企業及財務政策及整體經營策略，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各個委員會間接執行，而各委員會之職能載於職權範圍內。

董事會每年至少舉行四次例會，議程(其中包括)批准年度及中期業績，以及檢討本集團之業務運作、內部監控制度之成效及企業管治職能。除此等例會外，董事會亦於有需要時就考慮其他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。除定期舉行董事會會議外，主席於年內亦已在執行董事缺席下與獨立非執行董事會面。

本公司已為董事及高級人員安排合適的責任保險，以彌償其董事因企業活動的法律訴訟承擔責任。該等保險覆蓋的保障按年檢討及重續。

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，包括常務委員會(「常務委員會」)、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」)及投資委員會(「投資委員會」)，並分別以書面具體列明其職權範圍，定期或在有需要情況下將予以檢討及更新。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)。

常務委員會

常務委員會於二零零五年成立，並訂立具體書面職權範圍，獲董事會授權，負責整體管理及監控本集團之業務活動、制定業務策略供董事會採納、執行各種政策、監督本集團日常營運及表現。常務委員會由三位成員組成，即鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，而鄧清河先生為常務委員會主席。



企業管治報告

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，並訂立具體書面職權範圍規定其職權及職責，文件可於本公司網站及披露易網站閱覽。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(包括中期及全年業績)，監察本集團之內部控制、風險管理，並監控內部及外部審計功能，以及向董事會作出相關推薦建議，藉以確保切實高效之業務營運及可靠之匯報。審核委員會之功能將由董事會定期檢討，並不時作出適當修訂，以遵從企業管治守則之守則條文(經不時修訂)。其書面職權範圍已於二零一二年三月予以檢討及更新，以確保管理層履行其職責，維持有效之內部監控制度，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。

於本回顧年度內，審核委員會與本集團高級管理層及外聘核數師舉行了兩次會議討論及審閱(其中包括)以下事宜：

- (a) 截至二零一二年九月三十日止六個月之中期業績及截至二零一三年三月三十一日止年度之全年業績，以確保上述根據會計準則及其他法律規定編製並呈列董事會以供批准之財務報表作出全面、完整及準確的披露；
- (b) 委任外聘核數師之條款及薪酬，以履行審核服務、其他指定企業項目及檢視整體重要監控制度；
- (c) 外聘核數師之獨立性，尤其就非核數服務而言；
- (d) 內部監控之整體成效；及
- (e) 資源、員工資歷及經驗是否充足，以及會計及財務報告事宜。



薪酬委員會

董事會於二零零五年九月成立薪酬委員會，並訂立其書面職權範圍(經不時修訂)，規定其職權及職責，文件可於本公司網站及披露易網站閱覽。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。

薪酬委員會之角色及職能如下：

- (a) 就本公司全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，以及就制定薪酬政策成立正式及具透明度的程序，向董事會提供推薦建議；
- (b) 參考董事會之企業目標及目的，審閱及批准管理層之薪酬建議；
- (c) 就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇(包括但不限於)實物利益、退休金權利及離職或終止職務或委任賠償付款，向董事會提供推薦建議；
- (d) 就非執行董事酬金向董事會提出建議；
- (e) 考慮可資比較公司支付的薪酬、須付出的時間及職責，以及本集團內其他職位的聘用條件；
- (f) 審閱及批准就任何離職或終止任職或委任安排而須向執行董事及高級管理層支付的補償，以確保補償與合約條款一致，且屬公平及金額不致過高；及
- (g) 省覽並批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的補償安排，以確保補償與合約條款一致，且屬合理及適宜。



企業管治報告

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。

於回顧年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會經參考市場研究後審閱現有薪酬政策，並與主席、董事總經理及／或管理層溝通，就現有薪酬政策及以表現為基礎的花紅作出建議修訂，以及批准薪酬計劃及向本公司其他董事及高級管理層支付的以表現為基礎的花紅。概無董事就彼之袍金參與討論。

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)，包括經考慮鄧清河先生之工作表現及本集團之業績、可比較公司給予之薪酬待遇，以及所投入之時間後，建議修訂鄧清河先生之服務合約。

董事薪酬之詳情載於財務報表附註8。此外，根據守則條文第B.1.5條，截至二零一三年三月三十一日止年度高級管理層其他成員的年度薪酬按薪酬等級載列如下：

薪酬範圍	人數
500,000 港元或以下	1
500,001 港元至 1,000,000 港元	2
1,000,001 港元或以上	2

提名委員會

提名委員會自二零零五年九月成立，並訂立其書面職權範圍(經不時修訂)，規定其職權及職責，文件可於本公司網站及披露易網站閱覽。提名委員會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。

提名委員會之職責及職務如下：

- (a) 每年至少一次檢討董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就董事會任何建議變更以配合本公司企業策略向董事會提供推薦建議；
- (b) 物色合適的合資格人選成為董事會成員，及選舉獲提名人士出任董事職務或就此向董事會提供推薦建議；
- (c) 評定獨立非執行董事之獨立性；
- (d) 就委任或續聘董事以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任安排向董事會提供推薦建議；
- (e) 倘董事會於股東大會提呈決議案以委任個別人士為獨立非執行董事，委員會應於寄發予股東的通函及／或相關股東大會通告隨附之說明函件中，闡述董事會相信該名人士應獲選及其為獨立的理由；及
- (f) 主席或委員會另一成員須出席本公司股東週年大會，並作萬全準備以回應股東就委員會的活動及職責提出的問題。

提名委員會獲提供充足資源以履行其職責，如認為有需要，亦可根據本公司政策索取獨立專業意見。

於回顧年度，提名委員會舉行一次會議，並於會議上釐定獨立非執行董事的提名標準及程序，以及計及二零一二年上市規則修訂後，審閱董事會的架構、人數及組成。提名委員會亦建議於應屆股東週年大會續聘所有即將退任的董事，即陳振康先生、王津先生及蕭錦秋先生。

於二零一三年六月，董事會已審閱及修訂提名委員會之職權範圍，以考慮在董事會之組成中納入，如：年齡、性別、種族及文化等多元化因素，務求提升董事會之效能及促進更高水平之企業管治。提名委員會之經修訂職權範圍可於本公司網站及披露易網站閱覽。

企業管治職能

董事會負責及採納根據企業管治守則履行企業管治職責，並致力確保實行有效的管治架構，以因

董事於各個會議的出席率

個別董事於截至二零一三年三月三十一日止年度舉行的董事會會議、委員會會議及股東大會的出席率詳情載列如下：

已出席/已舉行會議次數

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	投資委員會	股東週年大會	股東特別大會
鄧清河先生	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1	1/1	0/2
游育燕女士	4/4	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1	2/2
陳振康先生	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1	1/1	0/2
李鵬飛博士	3/4	不適用	0/1	0/1	不適用	1/1	0/2
王津先生	4/4	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	0/2
蕭炎坤先生	4/4	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1	0/2
蕭錦秋先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1	0/2

應現行法律及監管要求，持續檢討、監察及改善本集團內的企業管治常規。

年內，董事會已檢討本集團企業管治的各種政策及常規、完善董事及僱員適用的行為守則、監察本公司的法律和監管合規情況及董事的培訓和持續專業發展情況、以及審閱本公司遵守企業管治守則的情況及本年報內的披露情況。

本企業管治報告已由董事會審閱，以履行其企業管治功能。

投資委員會

投資委員會於二零一二年六月成立，其特定職權範圍為有效訂立投資策略及計劃、監察風險因素、執行投資策略及調整投資策略。投資委員會由三名成員組成，即鄧清河先生、陳振康先生及蕭錦秋先生。投資委員會之主席為鄧清河先生。

外聘核數師之酬金

截至二零一三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獲審核委員會審閱及批准，詳情載列如下：

	已付／應付 安永會計師 事務所之費用 千港元
向本集團提供之服務	
核數服務：	
— 年度財務報表	2,250
非核數服務：	
— 高層面審核中期財務報表	220
— 稅務服務	1,059
— 其他專業服務	680
總計：	4,209

問責及審核

董事明白彼等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。於二零一三年三月三十一日，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50頁。目前並無任何重大不明朗事件或狀況可能令本公司之持續經營能力出現重大疑問。

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，以及由審核委員會檢討該等制度之成效負全責。業務分析部門獲授權確保及維持健全內部監控功能，並透過持續監察有關

內部監控制度和程序，以確定該等制度和程序提供合理的運作，以減少誤差或損失，以及控制本集團營運系統故障的風險。另外，本公司將於有需要時聘請獨立顧問對本集團的內部監控制度及風險管理進行檢討。董事會負責批准及審閱整體內部監控政策，而管理層則負責管理日常業務之營運風險。

內部監控制度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，該制度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。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，董事會已審閱所有重大內部監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理功能，並與審核委員會按業務分析部門提供之報告就本集團內部監控制度之效能、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。

持續專業發展

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下為董事會作出貢獻。本公司之公司秘書定期傳閱董事或會感興趣的培訓課程資料。

本公司每月及定期向董事提供及傳閱最新資訊，內容有關本集團業務、財務狀況及本集團營商環境。所有董事已遵守有關持續專業發展之守則條文，當中涉及各類活動形式，計有閱讀有關本公

司業務、董事職務及責任之資料等等。陳振康先生、李鵬飛博士及蕭錦秋先生亦有出席研討會／講座，及／或於研討會／講座上發表簡報。

本公司持續就本集團業務、上市規則及其他適用監管規定之最新進展，向董事提供最新資訊，確保遵守及提升董事對良好企業管治常規的意識。

全體董事會定期向本公司提供培訓記錄，而有關記錄會由本公司保存，藉以保留準確及完備的培訓記錄。

投資者關係及與股東溝通

本公司致力促進及維繫有效溝通，積極與股東及個人和機構投資者(統稱「**權益關係人**」)交流，確保本集團可及時向權益關係人發佈資訊，令彼等明確評估公司表現。本公司已採納一套股東通訊政策，並載於本公司網頁上。

於公司網頁披露資料

有關本集團業務及財務狀況之詳盡資訊，將於年報、中期報告、公佈、通函及其他企業通訊資料內披露，而上述資料將寄發予股東及／或刊載於披露易(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.wangon.com>)。其他內幕消息亦會以正式公佈方式發表，以符合上市規則之規定，以及香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XIVA之內幕消息條文。

舉行股東大會

本公司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。

為了使股東於股東大會上能夠作出知情決定，本公司已根據企業管治守則第E.1.3條、公司細則及任何其他適用法例以不少於10個完整營業日(就股東大會而言)及20個完整營業日(就股東週年大會而言)之足夠通知期向本公司股東寄發通知。主席將詳細闡述於大會程序時進行投票表決之程序，並解答股東提出之提問。所有於股東大會上投票表決之決議案均以書面點票方式進行，而投票表決結果於緊隨於舉行股東大會後刊載於本公司及披露易網站。

投資者關係

本集團亦主動推行投資者關係計劃，讓投資者及股東得悉本集團之最新發展和及時披露相關資料予公眾。於本年度內，本集團與投資者進行多次會議，以推介本集團的業務。

股東召開股東特別大會之權利

根據百慕達公司法(一九八一年)(「**公司法**」)第74條及公司細則第58條，董事會可於認為合適時召開股東特別大會，而於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本十分之一且附有權利於本公司股東大會投票之股東，有權以書面形式向董事會或本公司之公司秘書提出請求，要求董事會召開股東特別大會(「**股東特別大會**」)。書面請求(i)必須列明股東特別大會之目的；及(ii)必須由請求人簽署及遞交至本公司位於香港之主要營業地點，並註明董事會或本公司之公司秘書收，而書面請求

可由多份形式相似的文件組成，並均由一名或以上請求人簽署。有關大會須於遞呈請求後兩(2)個月內舉行。

有關請求將由本公司股份登記處核實，一經確認請求為妥當及符合程序，本公司之公司秘書將通知董事召開股東特別大會，並向本公司全體股東寄送足夠的通知。相反，倘請求證實不符合程序，請求人將就此獲得有關通知，而股東特別大會將不會按要求召開。

倘於遞呈請求日期後二十一日內董事會未能正式召開股東特別大會，請求人或當中佔彼等之總投票權超過一半以上之任何一人可根據公司法第74(3)條之條文規定召開股東特別大會，惟任何如此召開之股東特別大會不得於上述遞呈請求日期起計三個月屆滿後舉行。請求人須盡量以與董事會召開任何股東特別大會之相同方式召開股東特別大會。

於股東大會提呈建議

根據公司法第79及80條，持有不少於本公司繳足股本二十分之一且於本公司股東大會擁有投票權之股東(不論人數)或不少於100名股東，可以書面形式要求本公司(a)向有權接收下一屆股東周年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。經所有請求人簽

署之請求書必須送達本公司位於香港之主要營業地點，地址為香港九龍九龍灣宏光道9號位元堂藥業大廈5樓，或本公司之香港股份過戶登記及轉讓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，連同合理應付本公司相關開支的款項，於大會舉行前不少於六星期送達(為對決議案通知之要求)，或於大會舉行前不少於一星期送達(為任何其他要求)。

提名人士參選董事

於股東大會上提名人士參與董事選舉的程序，載於本集團網站(<http://www.wangon.com>)中「企業資訊」一節下「企業管治」內。

向董事會提出查詢

股東可以書面方式，將查詢及關注事宜，經電郵發送至 pr@wangon.com，或按以下方式(連同聯絡資料)，提交查詢：

關於企業事務：

董事會／公司秘書／公關經理
宏安集團有限公司
香港
九龍
九龍灣
宏光道9號
位元堂藥業大廈5樓
電話號碼：(852) 2312-8288
傳真號碼：(852) 2787-3526

關於其他股權／權利事務：

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
電話號碼：(852) 2810-8185
傳真號碼：(852) 2980-1333

舉報政策

本公司已採納一項舉報政策，協助在可行情況下達成最高水平的開放、誠信及問責性。本公司已制定程序，協助獨立僱員在內部及在最高層次披露彼認為反映本集團內出現不良或不當行為的資料。該政策可於本公司網站閱覽。

公司秘書

麥婉明女士獲委任為本公司的全職公司秘書，向董事會報告，負責(其中包括)不時提供最新資訊予全體董事。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，麥女士已遵守上市規則3.29條，參予不少於15小時的有關專業訓練。

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。

憲章文件

股東於二零一二年八月二十一日舉行之股東週年大會通過一項特別決議案，據此，股東贊成修訂公司細則，以遵守上市規則修訂及百慕達公司法二零一一年(第2號)修訂之條文(修訂法已於二零一一年十二月十八日獲批准且已生效)，採納經修訂及經重列之公司細則。除上述披露者外，截至二零一三年三月三十一日止年度，憲章文件概無其他變動。

組織章程大綱及經修訂及經重列之公司細則已登載於聯交所及本公司之網站。

總結

展望將來，本集團將繼續定期審閱其企業管治守則，以維持高透明度水平，加強本公司之競爭力及營運效率，並確保持續發展，為本公司股東帶來更大回報。







董事謹此提呈本公司及本集團截至二零一三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內地管理及分租中式街市，詳情分別列於財務報表附註19及21。於本年度內，本集團之主要業務性質並無重大改變。

業績及股息

本集團於截至二零一三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51至139頁之綜合財務報表。

本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之收入及母公司權益持有人應佔純利分別約為761,500,000港元(二零一二年：約410,800,000港元)及約為409,500,000港元(二零一二年：395,200,000港元)。

董事會建議向於二零一三年八月三十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一三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(二零一二年：0.5港仙)。待股東在即將於二零一三年八月二十二日(星期四)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年九月十一日(星期三)或前後派付。連同中期股息0.15港仙(二零一二年：0.15港仙)，截至二零一三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(二零一二年：0.65港仙)。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績與資產、負債及非控制權益之概要載於本年報第141至142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、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。

股本及購股權計劃

本公司之股本及購股權計劃於本年度之變動及相關原因之詳情分別載於財務報表附註34及35。

優先購買權

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二零一三年三月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註36及綜合權益變動表。

可供分派之儲備

於二零一三年三月三十一日，根據公司法之規定計算，本公司可向母公司權益持有人分派之儲備約為793,866,000港元(二零一二年：約782,814,000港元)，其中約32,625,000港元已用作截至二零一三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(二零一二年：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

於截至二零一三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22%(二零一二年：34%)，其中向最大客戶之銷售額佔5%。本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額95%(二零一二年：45%)，其中向最大供應商之採購額佔本年度總採購額66%。

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



根據公司細則第87條，陳振康先生、王津先生及蕭錦秋先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

本公司已收到全體獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生之獨立性年度確認書，且於本年報日期，認為彼等仍屬獨立人士。

董事及高級管理層履歷簡介

董事及本集團之高級管理層之履歷簡介載於本年報第20至22頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本公司不可於一年

內不付賠償(法例規定之賠償除外)而終止之服務合約。

董事於合約中之權益

除財務報表附註8及41所披露者外，年內概無董事直接或間接於對本集團業務屬重大且本公司或其任何附屬公司為訂約方之合約中擁有重大權益。

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

於二零一三年三月三十一日，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



董事會報告

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) 於本公司股份之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質					佔本公司全部 已發行股本 之概約百分比 (附註g) %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總計	
鄧清河先生	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	佔本公司全部 已發行股本 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

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彼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) 該等股份指由陳振康先生可由二零一零年一月八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二零一三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，於二零一三年三月三十一日，概無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，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35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(「二零零二計劃」)，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，概無購股權根據二零零二年計劃授出、獲行使及註銷，而9,031,799份購股權已失效。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後，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。

董事會報告

截至二零一三年三月三十一日止年度，二零零二年計劃項下之購股權變動詳情載列如下：

姓名或類別	授出日期	購股權數目					購股權行使期	每股股份 之行使價 港元
		截至 二零一二年 四月一日 尚未行使	年內 已授出	年內 已行使	年內已 失效/或 已註銷	截至 二零一三年 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	-	-	(90,146)	180,295		
其他僱員								
	1-3-2007	20,386,954	-	-	(5,824,846)	14,562,108	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	-	-	(201,101)	686,493	8/1/2010-7/1/2019*	0.3893
	12-5-2010	11,021,241	-	-	(2,537,786)	8,483,455	12/5/2011-11/5/2020*	0.2234
		32,673,709	-	-	(8,941,653)	23,732,056		
總計		32,944,150	-	-	(9,031,799)	23,912,351		

附註：

* 二零零二年計劃項下授出之購股權歸屬情況如下：

於授出日期第一週年：

於授出日期第二週年：

於授出日期第三週年：

歸屬 30%

進一步歸屬 30%

歸屬餘下 40%

本公司於二零一二年八月二十一日舉行之本公司股東週年大會上採納新購股權計劃(「二零一二年計劃」)，主要作為合資格人士對本集團之發展及增長所作出或可能作出之貢獻之激勵或獎賞。於回顧年度，並無購股權根據二零一二年計劃獲授出、行使、失效或註銷。

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、任何本集團成員公司發行之證券持有人、任何向本集團成員公司提供研究、開發或其他技術支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或機構，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(「參與者」)。

二零一二年計劃於二零一二年八月二十一日生效，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。根據二零一二年計劃，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。

根據二零一二年計劃，藉二零一二年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。根據二零一二年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二零一二年計劃限額日期或經不時更新已發行股份數目之10%。

根據二零一二年計劃，在任何十二個月期間，可藉購股權發行予各參與者(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，根據二零一二年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23,912,351份根據二零零二年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23,912,351股本公司普通股股份，以及新增股本約239,123.51港元及股份溢價31,917,196.63港元(未計發行開支)。

於本年報日期，本公司有23,912,351份根據二零零二年計劃授出而未行使購股權，佔該日期本公司已發行股份約0.4%。

於本年報日期，根據二零一二年計劃，可供發行之股份總數為652,493,502股，佔本公司已發行股本之10%且概無二零一二年計劃的購股權尚未行使。

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。

二零零二年計劃之其他詳情載於財務報表附註35。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年三月三十一日，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及聯交所其於本公司股份及相關股份中擁有之相關權益及淡倉：

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)	家庭權益	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二零一三年三月三十一日全部已發行股本6,524,935,021股股份計算。

除上文披露者外，於二零一三年三月三十一日，概無人士於本公司股份或相關股份擁有記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊，或在其他情況下須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

根據上市規則第13.20條之披露

根據本公司間接全資附屬公司True Noble Limited(「True Noble」)與中國農產品於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修訂)，且獲本公司股東於二零一二年八月二十日之股東特別大會上批准，True Noble同意於直至二零一四年九月三十日期間向中國農產品提供670,000,000港元之抵押貸款融資，按年利率10%計息(「貸款融資」)。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。更多貸款融資之詳情載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。

本集團根據貸款融資向中國農產品墊付總額670,000,000港元，有關貸款融資於報告期末尚未償還。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款合共約 3,200,000 港元(二零一二年：約 5,900,000 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獲股東於股東週年大會上授權後經參考本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場數據後釐定。

本公司已採納一項購股權計劃，作為董事及合資格僱員之獎勵，有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註 35。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規，符合本公司及其股東之整體利益。

董事認為，本公司在整個回顧財政年度，均有遵守上市規則附錄 14 所載之企業管治守則之守則條文。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於本年報第 24 至 34 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二零一三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(均為本公司獨立非執行董事)組成，由蕭炎坤先生擔任主席。

報告期後事項

本集團報告期後重大事項之詳情列載於財務報表附註 44。

核數師

截至二零一三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，二零一三年六月二十一日



譽臻 SUBLIME





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51至139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，此財務報表包括於二零一三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 貴集團於二零一三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

二零一三年六月二十一日

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	761,462	410,785
銷售成本		(385,027)	(246,772)
毛利		376,435	164,013
其他收入及收益	5	85,580	74,253
銷售及分銷開支		(40,716)	(12,101)
行政開支		(100,622)	(87,350)
其他開支		(145,713)	(63,072)
融資成本	7	(11,228)	(10,909)
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值虧損，淨額		(383)	(51,612)
投資物業公平值收益，淨額	16	108,360	115,612
應佔聯營公司溢利及虧損		179,379	295,704
來自持續經營業務之除稅前溢利	6	451,092	424,538
所得稅開支	10	(41,558)	(31,051)
來自持續經營業務之本年度溢利		409,534	393,487
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
本年度溢利		409,534	395,296
其他全面收益			
可供出售投資公平值變動		205,890	-
其他儲備：			
於視作部分出售聯營公司時解除		(1,085)	-
應佔聯營公司其他全面收益		984	1,212
		(101)	1,212

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
換算海外業務之匯兌差額		3,574	3,433
本年度其他全面收益		209,363	4,645
本年度全面收益總額		618,897	399,941
溢利應佔：			
母公司權益持有人	11	409,536	395,228
非控制權益		(2)	68
		409,534	395,296
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		618,899	399,873
非控制權益		(2)	68
		618,897	399,941
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		6.28 港仙	6.06 港仙
來自持續經營業務			
基本及攤薄		6.28 港仙	6.03 港仙

股息詳情於財務報表附註13披露。

綜合財務狀況表

二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 四月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	5,570	8,477	14,354
投資物業	16	757,017	797,442	724,889
發展中物業	17	1,249,162	1,264,114	824,711
商譽	18	1,376	1,376	1,376
於聯營公司之投資	20	480,327	361,968	–
持至到期之投資		–	–	19,861
其他無形資產		–	–	6,060
可供出售投資	22	334,529	–	36,321
應收貸款及利息	25	881,054	255,805	316,370
已付按金	26	117,916	15,072	76,984
遞延稅項資產	33	817	570	178
總非流動資產		3,827,768	2,704,824	2,021,104
流動資產				
發展中物業	17	585,118	–	–
待出售物業	23	167,346	364,514	400,609
應收賬款	24	4,652	5,649	8,278
應收貸款及利息	25	35,139	410,395	23,006
預付款項、按金及其他應收款項	26	288,072	50,685	22,081
持至到期之投資		–	–	8,482
按公平值經損益表入賬之金融資產	27	55,989	75,446	108,896
可收回稅項		1,024	2,454	4,078
原到期日超過三個月之定期存款	28	–	20,000	–
已抵押存款	28	500	–	–
現金及現金等同項目	28	752,151	582,095	1,042,600
總流動資產		1,889,991	1,511,238	1,618,030
流動負債				
應付賬款	29	38,473	22,687	12,951
其他應付款項及應計費用	30	49,286	31,177	29,920
已收按金及預收款項		370,227	109,731	75,269
計息銀行貸款	31	284,122	229,483	239,924
繁重合約撥備	32	880	770	240
應付稅項		44,322	28,989	17,048
總流動負債		787,310	422,837	375,352
流動資產淨值		1,102,681	1,088,401	1,242,678

綜合財務狀況表

二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 四月一日 千港元 (經重列)
總資產減流動負債		4,930,449	3,793,225	3,263,782
非流動負債				
計息銀行貸款	31	1,345,697	790,171	631,774
繁重合約撥備	32	2,369	2,687	840
遞延稅項負債	33	10,123	8,972	4,305
其他應付款項	30	4,264	-	-
總非流動負債		1,362,453	801,830	636,919
資產淨值		3,567,996	2,991,395	2,626,863
權益				
母公司權益持有人應佔權益				
已發行股本	34	65,249	65,249	65,249
儲備	36(a)	3,502,282	2,925,679	2,561,020
		3,567,531	2,990,928	2,626,269
非控制權益		465	467	594
權益總額		3,567,996	2,991,395	2,626,863

鄧清河
董事

陳振康
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	母公司權益持有人應佔										非控制權益 千港元	總股本 千港元
	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		
於二零一一年四月一日												
如先前呈報		65,249	1,462,363	306,353	-	8,057	8,803	2,106	747,442	2,600,373	594	2,600,967
過往年度調整	2.2	-	-	-	-	-	-	-	25,896	25,896	-	25,896
經重列		65,249	1,462,363	306,353	-	8,057	8,803	2,106	773,338	2,626,269	594	2,626,863
本年度溢利(經重列)		-	-	-	-	-	-	-	395,228	395,228	68	395,296
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	395,228	399,873	68	399,941
收購非控制權益		-	-	-	-	-	-	-	195	195	(195)	-
股權結算購股權安排	35	-	-	-	-	478	-	-	-	478	-	478
已宣派二零一一年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	(26,100)	(26,100)	-	(26,100)
二零一二年中期股息	13	-	-	-	-	-	-	-	(9,787)	(9,787)	-	(9,787)
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*	1,132,331*	2,990,928	467	2,991,395

綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

附註	母公司權益持有人應佔										非控制權益 千港元	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			
於二零一二年四月一日 如先前呈報 過往年度調整	2.2	65,249	1,462,363	306,353	-	8,535	12,236	3,861	1,089,874	2,948,471	467	2,948,938
		-	-	-	-	-	-	-	42,457	42,457	-	42,457
經重列		65,249	1,462,363	306,353	-	8,535	12,236	3,861	1,132,331	2,990,928	467	2,991,395
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	409,536	409,536	(2)	409,534
本年度其他全面收益：												
可供出售投資公平值變動	22	-	-	-	205,890	-	-	-	-	205,890	-	205,890
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	3,574	-	-	3,574	-	3,574
視作部份出售聯營公司時解除 應佔聯營公司其他全面收益		-	-	-	-	-	(1,085)	-	-	(1,085)	-	(1,085)
		-	-	-	-	-	984	-	-	984	-	984
本年度全面收益總額		-	-	-	205,890	-	3,574	(101)	409,536	618,899	(2)	618,897
於購股權沒收或屆滿後轉撥購股權儲備		-	-	-	-	(2,554)	-	-	2,554	-	-	-
股權結算購股權安排	35	-	-	-	-	116	-	-	-	116	-	116
已宣派二零一二年末期股息	13	-	-	-	-	-	-	-	(32,625)	(32,625)	-	(32,625)
二零一三年中期股息	13	-	-	-	-	-	-	-	(9,787)	(9,787)	-	(9,787)
轉撥至法定儲備		-	-	-	-	-	-	309	(309)	-	-	-
於二零一三年三月三十一日		65,249	1,462,363*	306,353*	205,890*	6,097*	15,810*	4,069*	1,501,700*	3,567,531	465	3,567,996

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備 3,502,282,000 港元(二零一二年：2,925,679,000 港元)。

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利：			
來自持續經營業務		451,092	424,538
來自已終止經營業務	12	–	1,904
已調整以下各項：			
融資成本		11,228	10,909
應佔一間聯營公司盈虧		(179,379)	(295,704)
視作部份出售聯營公司之虧損	6	104,917	–
銀行利息收入及來自金融投資及應收貸款之利息收入	5	(66,830)	(48,343)
上市證券股息收入	5	(787)	(2,061)
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之虧損，淨額	6	4,530	18,733
出售持至到期之投資之收益	5	–	(737)
出售投資物業之收益，淨額	5	(5,354)	(7,207)
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之收益	5	(14)	(2,663)
投資物業公平值收益，淨額	16	(108,360)	(115,612)
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值虧損，淨額		383	51,612
折舊	15	5,375	5,937
其他無形資產攤銷	6	–	6,060
繁重合約撥備／(已動用)，淨額	6	(208)	2,377
可供出售投資減值	6	–	13,587
發展中物業撇減至可變現淨值，淨額	6	36,049	29,369
應收賬項減值撥回，淨額	6	(7)	(28)
其他應收款項減值	6	–	1,411
累計免租租金收入	16	(438)	(198)
以股權支付之購股權開支	6	116	478
		252,313	94,362
持作出售物業減少		197,168	58,195
發展中物業增加		(117,638)	(188,893)
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(236,928)	33,068
應付賬款增加		15,786	9,736
其他應付款項及應計費用增加		21,185	458
已收按金及預收款項增加		260,496	34,462
經營業務產生現金		392,382	41,388
已付利得稅		(24,369)	(12,515)
經營業務產生現金流淨額		368,013	28,873

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
投資活動之現金流量			
收購一間並非業務的附屬公司	37	(475,613)	(272,985)
已收利息		46,794	20,267
上市證券股息收入		787	2,061
購入時原到期日超逾三個月之無抵押定期存款之減少／(增加)		20,000	(20,000)
已抵押定期存款增加		(500)	-
應收貸款增加		(229,957)	(299,651)
於一間聯營公司的投資		(43,998)	(42,317)
購入投資物業之已付按金		(101,600)	-
添置投資物業		(981)	(29,644)
購入物業、廠房及設備項目		(2,609)	(3,565)
購入可供出售投資		(124,079)	-
購入按公平值經損益表入賬之金融資產		(6,910)	(88,212)
出售投資物業之所得款項		156,534	60,807
出售物業、廠房及設備項目所得款項		169	6,226
出售持至到期投資之所得款項		-	29,080
出售按公平值經損益表入賬之金融資產所得款項		16,894	51,317
投資活動所用現金流淨額		(745,069)	(586,616)
融資活動之現金流量			
已付利息		(25,102)	(17,004)
已付股息		(42,412)	(35,887)
償還銀行貸款		(200,560)	(88,440)
新增銀行貸款		814,000	236,396
融資活動所得現金流淨額		545,926	95,065
現金及現金等同項目之增加／(減少)淨額		168,870	(462,678)
年初現金及現金等同項目		582,095	1,042,600
匯率變動之影響淨額		1,186	2,173
年終現金及現金等同項目		752,151	582,095
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	28	359,581	268,489
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	28	392,570	313,606
		752,151	582,095

財務狀況表

二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	19	1,876,873	1,960,659
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	26	1,280	1,371
按公平值經損益表入賬之金融資產	27	10,322	14,827
已抵押存款	28	500	-
原到期日超過三個月之定期存款	28	-	20,000
現金及現金等同項目	28	490,017	367,659
總流動資產		502,119	403,857
流動負債			
其他應付款項及應計費用	30	17,910	1,995
計息銀行貸款	31	16,053	20,053
總流動負債		33,963	22,048
流動資產淨值		468,156	381,809
總資產減流動負債		2,345,029	2,342,468
非流動負債			
計息銀行貸款	31	17,454	23,507
資產淨值		2,327,575	2,318,961
權益			
已發行股本	34	65,249	65,249
儲備	36(b)	2,262,326	2,253,712
權益總額		2,327,575	2,318,961

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

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及其附屬公司及共同控制實體截至二零一三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。

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。

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—嚴重高通脹及取消首次採用者的固定日期之修訂
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—金融資產轉讓之修訂
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：收回相關資產之修訂

除下文詳述有關香港會計準則第12號(修訂)之影響外，採納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。

香港會計準則第12號(修訂)澄清如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項及引入一項可推翻推定，按公平值計量之投資物業之遞延稅項，應按其賬面值將會藉出售而收回之基準而釐定。此外，修訂納入香港(國際會計準則常設詮釋委員會)—詮釋第21號所得稅—已重估非折舊資產之收回早前所載規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項應一直按銷售基準計量。在採納此修訂本前，有關集團的投資物業之遞延稅項之撥備是基於物業賬面值將從自用而收回。因此，利得稅率將用於計算集團重估投資物業產生的遞延稅項。當採納香港會計準則第12號(修訂)後，本集團香港投資物業的相關遞延稅項將基於賬面值從銷售收回的假設而撥備。

於中國內地，出售投資物業或實體擁有投資物業之稅務影響或會不同。本集團業務模式為位於中國內地擁有投資物業之實體將通過使用收回價值，並按此基準銷售假設已被推翻。因此，本集團繼續按照中國內地投資物業可透過使用收回價值之基準確認遞延稅項。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

上述變動的影響概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<i>截至三月三十一日止年度的綜合全面收益表</i>		
所得稅開支減少	11,446	11,549
應佔聯營公司溢利及虧損增加	2,963	5,012
年度溢利增加	14,409	16,561
每股基本及攤薄盈利增加(港仙)	0.22	0.25
<i>於三月三十一日的綜合財務狀況表</i>		
於聯營公司之投資及總非流動資產增加	7,975	5,012
遞延稅項負債及總非流動負債	48,891	37,445
資產淨值及儲備增加	56,866	42,457
<i>於四月一日的綜合財務狀況表</i>		
遞延稅項負債及總非流動負債減少		25,896
淨資產及儲備增加		25,896

二零一一年
千港元

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—政府貸款之修訂 ²
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
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 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)—投資實體之修訂 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
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19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
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 ²
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 ³
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 ²
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 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

- (a) 香港財務報告準則第7號(修訂)要求某一實體披露有關抵銷之權利及相關安排(例如抵押品安排)。披露將提供用戶對評估淨額結算安排對某一實體之財務狀況的影響之有用資料。就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之所有已確認金融工具，須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，無論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。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)

- (b) 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。該階段重點為財務資產之分類及計量。財務資產不再分為四個類別，而應根據實體管理財務資產之業務模式及財務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號財務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號就對沖會計及財務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。於最終準則(包括所有階段)獲頒佈時，本集團將配合其他階段量化該影響。

- (c) 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號綜合一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。其亦對應香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號中提出之問題。基於已作出的初步分析，預期香港財務報告準則第10號不會對本集團現時持有的投資構成任何影響。
- (d) 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號共同控制實體一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。本集團目前使用比例合併核算其合營企業。取消比例合併的會計處理方式後，預期採納香港財務報告準則第11號將對本集團綜合財務報表造成重大財務影響。
- (e) 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31號於合營企業之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資中。該準則亦引入就該等實體之若干新披露規定。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (f) 於二零一二年七月，香港會計師公會已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號之修訂以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引及提供進一步寬免，免除將該等準則採納完全追溯，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號、香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未經綜合之結構性實體之披露而言，該等修訂將移除首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

於二零一二年十二月頒佈香港財務報告準則第10號之修訂包括一間投資實體之定義，並為符合一間投資實體定義之實體豁免綜合入賬要求。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司按公平值計入損益賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

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、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)及香港會計準則第28號(二零一一年)及於二零一二年七月及十二月頒佈之該等準則之後續修訂。

- (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。
- (h) 香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或重新使用至損益)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、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(例如定額福利計劃之精算收益及虧損以及土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，而對財務狀況或表現並無影響。本集團預期自二零一三年四月一日起採納修訂。
- (i) 香港會計準則第32號之修訂為抵銷財務資產及財務負債釐清「目前具有合法可行使執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。預期自二零一四年四月一日起採納該等修訂後，該等修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(j) 於二零一二年六月頒佈之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。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。各項準則均設有獨立的過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。該等修訂預期會對本集團政策造成以下重大影響：

(i) 香港會計準則第1號呈列財務報表：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況報表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。

(ii) 香港會計準則第32號金融工具：呈列：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅應用香港會計準則第12號的規定。

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。

計入本公司損益賬內之附屬公司業績以已收及應收股息為限。本公司並無根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售的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／本公司對該合營公司擁有單方面之直接或間接控制權；
- (b) 共同控制實體，倘若本集團不可單方面控制，但可直接或間接地共同控制該合營公司；
- (c) 聯營公司，倘若本集團並無單方面或共同控制權，但直接或間接持有不少於該合營公司之20%註冊資本，並可對該合營公司施加重大影響；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬列為權益投資，倘若本集團／本公司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。已對可能存在之不同會計政策作出相應調整。

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。

本公司損益賬內之聯營公司業績只計入已收及應收股息。本公司於聯營公司的投資被界定為非流動資產及按成本減任何減值虧損列賬。

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。所有其他非控制權益之成份均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

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，其中包括被收購方將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，先前持有之股權按收購日期之公平值重新計量，任何得出之收益或虧損於損益賬確認。

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。分類為金融工具且在香港會計準則第39號範疇內的資產或負債的或然代價，按公平值計量，而公平值變動則於損益表確認或確認為其他全面收益的變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

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。

凡商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)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；

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士(續)

(b) (續)

- (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；
- (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。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、廠房及設備項目包括於初步確認時之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損益賬中確認。

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損益賬中扣除。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

後續計量

金融資產之後續計量視乎其分類如下：

按公平值經損益表入賬之金融資產

按公平值經損益表入賬之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認後指定為按公平值經損益表入賬之金融資產。倘金融資產以於短期內出售為目的而收購，則其會分類列作持作買賣。

按公平值經損益表入賬之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，正數淨公平值變動於全面收益表內呈列作其他收入及收益，而負數淨公平值變動則呈列作融資成本。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的金融資產，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計算。攤銷成本之計算應考慮收購時之任何折讓或溢價，並計入屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷於全面收益表內作為其他收入及收益列賬。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其他收入及收益列賬。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及債務證券內之非衍生金融資產。列為可供出售之股本投資乃既未分類為持作買賣亦未指定為按公平值經損益表入賬之金融投資。

於首次確認後，可供出售之金融投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資終止確認時於可供出售之投資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。

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)

對由可供出售類別重新分類出之金融資產，於重新分類日期的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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，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，而虧損金額於損益賬確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若預期日後不可能收回且所有抵押品已變現或已轉至本集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

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。倘於其後收回撇銷之金額，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，並在損益賬中確認。

倘股本投資被列作可供出售類別，則客觀跡象將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「**大幅**」或「**長期**」時需要作出判斷。「**大幅**」是相對於投資原始成本評估，而「**長期**」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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劃分為按公平值經損益表入賬之金融負債、貸款及借貸、或於有效對沖中指定為對沖工具之衍生工具(倘適合)。本集團於初步確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸，則扣除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

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其盈虧在損益賬內確認。

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，則在損益賬中確認。

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，前提是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。

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，且不排除交易成本。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因首次確認商譽或一項非業務合併交易中的資產或負債而產生，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)

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。

以股份付款

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)以股份付款之方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股權工具之代價(「以股份付款」)。

對於二零零二年十一月七日之後授出之購股權，與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值而計量。該公平值乃由外部估值師採用二項式模式釐定，其他詳情請見財務報表附註35。

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

對於已授出但最終未歸屬之購股權，不會確認任何開支，但視乎市場或非歸屬條件而決定歸屬與否之以股份付款則除外。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付款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。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份付款(續)

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。供款於須根據中央退休計劃規則作出付款時自損益賬扣除。

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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，按報告期終之匯率換算為功能貨幣。所有結算或兌換貨幣項目產生的差額於損益賬確認。

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。兌換按公平值計量之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，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其隨附之披露資料及或然負債披露之判斷、估設及假設。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。

按公平值列賬之投資物業可經銷售收回之假設於釐定遞延稅項時是否會被反駁

本集團位於中國內地的投資物業均以公平值計算。投資物業是持有以賺取租金或本金增值或兩者兼得之物業。當考慮香港會計準則第12條所得稅中的假設，即按公平值計量的投資物業將可經銷售收回，在釐定遞延稅項時是否會被反駁時，本集團已設立若干規限以作出該判斷，例如持有投資物業的經營模式所具備的目標，是否以長期持續使用或經銷售，以享有投資物業蘊藏的幾近全部經濟利益。倘有足夠證據，例如以往的交易、未來的發展計劃及管理層意向，證明持有投資物業之目標，旨在藉長期持續持有（而非經銷售），享有幾近全部的經濟利益，僅在此情況下，該假設方可被反駁。管理層將於每個報告日對假設作持續評估。

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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

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33。

非金融資產減值(商譽除外)

本集團會於各報告期終評估所有非金融資產出現任何減值跡象。當有跡象顯示可能無法收回賬面值時，則對非金融資產進行減值測試。當資產賬面值或現金產品單位高於其可收回金額時，則出現減值。可收回金額為公平值減銷售成本與其使用價值之較高者。公平值減銷售成本乃根據來自類似資產或可觀察市價減出售資產之增量成本之公平交易之有約束力銷售交易之可用數據計算。管理層計算使用價值時，必須估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量，以及須選出合適之折現率，以計算該等現金流量之現值。

發展中物業及待出售物業減值

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

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將減少，結果可能導致需為發展中物業及待出售物業作撥備。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。

截至二零一三年三月三十一日止年度，於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36,049,000港元(二零一二年：29,369,000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(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

投資物業公平值估計(續)

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。投資物業於二零一三年三月三十一日的賬面值為757,017,000港元(二零一二年：797,442,000港元)。

物業、廠房及設備之可使用年期及減值

本集團管理層會釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定，並可能因技術創新及產業間之激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前之估計年期，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢之技術廢舊資產。

物業、廠房及設備項目之賬面值乃於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時，根據本節相關部份披露之會計政策檢討以考慮是否出現減值。物業、廠房及設備項目之可收回金額乃其公平值減銷售成本及使用價值兩者之較高者，其計算涉及使用估計。

可供出售投資之減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對減值作出假設來釐定應否於損益賬確認減值。於二零一二年三月三十一日，就可供出售投資確認減值虧損13,587,000港元，並計入截至二零一二年三月三十一日止年度之損益中。可供出售資產之賬面值為334,529,000港元(二零一二年：零)。

應收賬款及其他應收款項撥備

本集團之呆賬撥備政策乃以未收回應收款項之持續可收回程度評估及賬齡分析以及管理層估計為基礎。

評估該等應收款項之最終變現能力需要作出大量判斷，包括各客戶之現時信譽及以往之收款記錄。倘本集團客戶財務狀況惡化，削弱其付款能力，則可能須要作出額外撥備。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)

本集團須繳付中華人民共和國(「中國」)所得稅。由於一些有關所得稅之事項尚未獲有關地方稅局明確，因此，本集團須以現行稅法、規例及其他相關政策為依據，就這些事項釐定將作出之所得稅撥備作出客觀估計及判斷。如這些事項之最終稅務結果有別於原記錄之金額，則該差額將會對實現該差額期內之所得稅及稅項撥備有所影響。

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，六個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資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；
- (d) 商場及停車場分類指商場及停車場管理及分租(於截至二零一二年三月三十一日止年度終止經營(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(於截至二零一二年三月三十一日止年度終止經營(附註12))；及
- (f) 買賣農副產品分類指農副產品之批發及零售(於截至二零一二年三月三十一日止年度終止經營(附註12))。

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)評價，而可報告分類溢利／(虧損)為持續經營業務經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方式。持續經營業務經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本、總辦事處及企業收入及開支以及應佔聯營公司溢利及虧損則不撥入該項計算中。

分類間之銷售與轉讓乃參照按當時適用市場價格向第三方銷售所用之售價進行。

4. 經營分類資料(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 千港元	總計 千港元
分類收入：				
銷售予外界顧客	-	524,040	237,422	761,462
其他收入	6	115,811	6,518	122,335
總計	6	639,851	243,940	883,797
分類業績	(71,769)	379,644	28,098	335,973
對賬				
利息收入				66,830
融資成本				(11,228)
企業及未分配收入				4,775
企業及未分配開支				(124,637)
應佔聯營公司溢利及虧損				179,379
除稅前溢利				451,092
所得稅開支				(41,558)
本年度溢利				409,534

4. 經營分類資料(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	持續經營業務			持續經營 業務總計 千港元 (經重列)	已終止經營業務			已終止經營 業務總計 千港元	本集團 總計 千港元 (經重列)
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 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		
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
分類間銷售之撤銷									(789)
總計									595,544
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)
企業及未分配收入				7,058				-	7,058
企業及未分配開支				(109,807)				-	(109,807)
應佔聯營公司溢利及虧損				295,704				-	295,704
除稅前溢利				424,538				1,904	426,442
所得稅開支				(31,051)				(95)	(31,146)
本年度溢利				393,487				1,809	395,296

4. 經營分類資料(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 千港元	企業及其他 千港元	總計 千港元
其他分類資料：					
折舊	53	110	3,743	1,469	5,375
發展中物業撇減至可變現淨值， 淨額	36,049	-	-	-	36,049
應收賬款減值撥回，淨額	-	-	(7)	-	(7)
資本開支	606,215	1,089	1,122	1,379	609,805
投資物業公平值虧損／ (收益)，淨額	-	(109,871)	1,511	-	(108,360)
按公平值經損益表入賬之 金融資產之公平值虧損， 淨額	-	-	-	383	383
於聯營公司之投資	-	-	-	480,327	480,327
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	-	(179,379)	(179,379)

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 (經重列)	本集團總計 千港元 (經重列)
	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， 淨額	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	468,983	29,647	1,598	500,228	-	-	-	-	500,228	1,805	502,033
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	361,968	361,968
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(295,704)	(295,704)

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	743,272	393,154
中國內地	18,190	17,631
	761,462	410,785

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
香港	2,415,241	2,353,961
中國內地	78,211	79,416
	2,493,452	2,433,377

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

於截至二零一三年三月三十一日止年度，並無與單一外界客戶進行交易產生的收入，佔本集團總收入的10%或以上。

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港元來自物業發展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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
分租收入	220,265	216,793
物業管理費收入	6,129	5,842
總租金收入	65,885	61,070
出售物業	469,183	127,080
	761,462	410,785
其他收入		
銀行利息收入	2,928	3,121
金融投資之利息收入	712	1,737
應收貸款之利息收入	63,190	43,485
上市證券之股息收入	787	2,061
管理費收入	4,247	3,150
其他	8,348	9,616
	80,212	63,170
收益		
出售投資物業之收益淨額	5,354	7,207
出售持至到期投資之收益	-	737
出售及撇減物業、廠房及設備項目之收益	14	2,663
匯兌收益淨額	-	476
	5,368	11,083
其他收入及收益	85,580	74,253

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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
提供服務成本		186,166	181,547
出售物業成本		198,861	65,225
折舊		5,375	5,775
其他無形資產攤銷		-	6,060
土地及樓宇按經營租約之最低租金		126,982	128,990
核數師酬金		2,250	2,200
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		77,869	52,490
股權結算購股權開支		116	478
退休金供款計劃		1,364	1,185
減：資本化金額		(5,532)	(2,535)
		73,817	51,618
總租金收入，已扣營業稅		(65,885)	(61,070)
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)		4,178	3,804
		(61,707)	(57,266)
可供出售投資減值*		-	13,587
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之虧損淨額*		4,530	18,733
視作部分出售聯營公司之虧損*	20	104,917	-
發展中物業撇減至可變現淨值，淨額*	17	36,049	29,369
繁重合約撥備／(已動用)淨額	32	(208)	2,377
應收賬項減值撥回淨額*	24	(7)	(28)
其他應收款項減值*		-	1,411
匯兌虧損淨額*		224	-

* 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款之利息：		
須於五年內全部償還	13,470	7,912
須於五年後償還(附註)	9,481	9,621
	22,951	17,533
減：資本化利息	(11,723)	(6,624)
	11,228	10,909

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 5,464,000 港元(二零一二年：5,342,000 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	771	771
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	10,276	10,452
表現花紅*	23,983	5,442
股本結算購股權開支	-	3
退休金計劃供款	100	92
	34,359	15,989
	35,130	16,760

* 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35。該等購股權之公平值已於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：

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	表現花紅 千港元	股權結算購 股權開支 千港元	退休金計劃 供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一三年						
執行董事：						
鄧清河先生，太平紳士	-	4,536	13,172	-	15	17,723
游育燕女士	-	4,327	271	-	15	4,613
陳振康先生	-	1,413	10,540	-	70	12,023
	-	10,276	23,983	-	100	34,359
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，BBS，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	10,276	23,983	-	100	35,130
二零一二年						
執行董事：						
鄧清河先生，太平紳士	-	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	3	68	6,684
	-	10,452	5,442	3	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，BBS，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	3	92	16,760

年內，並無應付獨立非執行董事的其他薪金(二零一二年：零)。

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零一二年：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(二零一二年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,238	2,369
表現花紅	842	507
股權結算購股權開支	-	43
退休金計劃供款	29	25
	3,109	2,944

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	
	二零一三年	二零一二年
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35。該等購股權之公平值已於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% (二零一二年：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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
本集團：		
即期 — 香港		
年內稅項開支	31,459	19,201
過往年度超額撥備	(1,407)	(459)
	30,052	18,742
即期 — 中國內地		
年內稅項開支	11,080	8,034
遞延(附註 33)	426	4,275
	41,558	31,051

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前溢利	451,092	424,538
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	75,017	70,818
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	305	1,331
就以往期間即期稅項之調整	(1,407)	(459)
應佔聯營公司之溢利及虧損	(29,597)	(48,791)
毋須課稅收入	(30,496)	(15,051)
不可扣減稅項之開支	27,840	12,798
動用以往期間之稅項虧損	(3,709)	(2,439)
未確認稅項虧損	5,895	12,511
其他稅項	-	5,318
其他	(2,290)	(4,985)
按本集團實際稅率計算之稅項	41,558	31,051

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一三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9,595,000港元(二零一二年：4,868,000港元)，有關款項已於本公司財務報表內處理(附註36(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，該等營運分部於去年被分類為已終止經營業務。

去年已終止經營業務之業績列載如下：

	二零一二年 千港元
收入	48,119
銷售成本	(40,731)
毛利	7,388
其他收入及收益	2,176
行政開支	(7,289)
融資成本	(371)
已終止經營業務之除稅前溢利	1,904
所得稅開支	(95)
已終止經營業務之年度內溢利	1,809
應佔：	
母公司擁有人	1,815
非控制權益	(6)
	1,809

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
經營活動	(4,903)
投資活動	-
融資活動	5,333
現金流入淨額	430

已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利 0.03 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
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
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

13. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期一 每股普通股 0.15 港仙(二零一二年：0.15 港仙)	9,787	9,787
擬派末期一 每股普通股 0.5 港仙(二零一二年：0.5 港仙)	32,625	32,625
	42,412	42,412

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。

15. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
二零一三年三月三十一日						
於二零一二年三月三十一日及 於二零一二年四月一日：						
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
於二零一二年四月一日， 扣除累計折舊	4,729	199	407	1,882	1,260	8,477
添置	733	431	247	325	873	2,609
出售及撤銷	(151)	-	(4)	-	-	(155)
年內折舊撥備	(3,454)	(407)	(212)	(537)	(765)	(5,375)
外匯調整	10	-	3	1	-	14
於二零一三年三月三十一日， 扣除累計折舊	1,867	223	441	1,671	1,368	5,570
於二零一三年三月三十一日：						
按成本	52,860	870	9,506	3,627	7,273	74,136
累計折舊	(50,993)	(647)	(9,065)	(1,956)	(5,905)	(68,566)
賬面淨值	1,867	223	441	1,671	1,368	5,570

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							
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

16. 投資物業

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日之賬面值		797,442	724,889
添置		981	29,644
出售		(151,180)	(53,600)
轉撥至待出售物業	23	-	(22,100)
累計免租租金收入		438	198
公平值調整收益淨額		108,360	115,612
外匯調整		976	2,799
於三月三十一日之賬面值		757,017	797,442

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
長期租約：		
— 香港	332,060	290,130
中期租約：		
— 香港	347,840	429,660
— 中國大陸	73,914	74,316
	421,754	503,976
短期租約：		
— 中國大陸	3,203	3,336
	757,017	797,442

本集團之投資物業於二零一三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757,017,000港元。投資物業按經營租約租予第三方及本公司一位董事，其他詳情載於財務報表附註39及41。

於二零一三年三月三十一日，本集團賬面總值達637,790,000港元(二零一二年：687,310,000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，於二零一三年三月三十一日已動用其中約381,094,000港元(二零一二年：377,952,000港元)(附註31)。

本集團投資物業之其他詳情載於第140頁。

17. 發展中物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日之賬面值	1,264,114	824,711
添置(包括開發成本及資本化利息)	129,362	195,517
收購一間附屬公司(附註37)	476,853	273,255
撇減至可變現淨值，淨額	(36,049)	(29,369)
於三月三十一日之賬面值	1,834,280	1,264,114

17. 發展中物業(續)

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
超過為期三年之正常營運週期，計入非流動資產	1,249,162	1,264,114
於為期三年之正常營運週期內，計入流動資產	585,118	-
	1,834,280	1,264,114

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	585,118	-

於二零一三年三月三十一日，本集團賬面總值達 1,834,280,000 港元(二零一二年：1,234,071,000 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，於二零一三年三月三十一日已動用其中 1,155,128,000 港元(二零一二年：608,635,000 港元)(附註 31)。

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
長期租約	891,427	749,423
中期租約	942,853	514,691
	1,834,280	1,264,114

18. 商譽

本集團

	收購共同控制 實體產生之商譽 千港元
於二零一二年及二零一三年三月三十一日：	
成本	1,376
累計減值	-
<hr/>	
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12%（二零一二年：13%）。

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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 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)	3,101,717	2,532,123
給予附屬公司之貸款	(ii)	404,768	412,781
應付附屬公司款項	(i)	(1,605,656)	(911,369)
<hr/>		1,971,829	2,104,535
減值	(iii)	(94,956)	(143,876)
<hr/>		1,876,873	1,960,659

19. 於附屬公司之投資(續)

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%(二零一二年：2%)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。

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
友邦有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
迅強有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業發展
同明有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業發展
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

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	
Ever Task 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
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

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	
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
偉駿投資有限公司	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
True Noble Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	放債
永宜投資有限公司	香港	普通股2港元	-	100	物業發展
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

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	
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
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
華域投資有限公司	香港	普通股 1 港元	-	100	物業投資

附註：

年內，本集團向獨立第三方收購永宜投資有限公司。是項收購的進一步詳情載於財務報表附註 37。

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
應佔資產淨值	480,327	361,968
上市股份之市值	153,099	57,013

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
			二零一三年 (附註a)	二零一二年 (附註b)	
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	百慕達/香港	24.87	25	生產及銷售 中西藥產品及 保健食品產品及 物業投資

* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

附註：

- (a) 年內，本集團透過於二零一三年一月二十一日至二零一三年二月一日期間進行之連串交易，於市場上收購合共220,000,000股位元堂控股股份，總收購價約為44,000,000港元。議價購買收益約146,700,000港元，代表本集團於位元堂控股可識別資產淨值公平值之額外權益，超過總收購價之差額，有關金額已於截至二零一三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」。

此外，年內位元堂控股向若干承配人，發行合共895,800,000股普通股。其後，本集團於位元堂控股之股權遭到攤薄，而視作部份出售位元堂控股之總虧損約104,900,000港元，已於年內確認，並計入綜合全面收益表之「其他開支」。

20. 於聯營公司之投資(續)

附註：(續)

(b) 本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度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，主要來自位元堂股東應佔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。

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日期，聯營公司可識別資產及負債的公平值：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
資產	2,310,087	1,687,567
負債	(372,534)	(239,697)
收入	808,517	750,072
溢利／(虧損)	153,323	(219,216)

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	註冊成立／ 營業地點	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／ 中國內地	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。

21. 於共同控制實體之投資(續)

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	77,934	78,548
流動資產	19,312	16,423
非流動負債	-	(309)
流動負債	(5,184)	(5,581)
資產淨值	92,062	89,081
收入	17,393	17,022
其他收入	461	87
總支出	(10,903)	(10,826)
稅項	(532)	(1,385)
本年度溢利	6,419	4,898

22. 可供出售投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	321,300	-
上市債務證券，按公平值		
香港	6,182	-
其他地區	7,047	-
	13,229	-
	334,529	-

年內，本集團向位元堂控股收購PNG資源控股有限公司(「PNG資源」)之1,150,000,000股普通股，總代價為110,400,000港元。收購於二零一二年十二月二十七日完成，而本集團於PNG資源之權益由0.52%增至15.47%。

年內，本集團於其他全面收益確認的可供出售投資之淨收益為205,890,000港元(二零一二年：零)。

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。

23. 待出售物業

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日之賬面值		364,514	400,609
添置		-	52
從投資物業轉入	16	-	22,100
年內出售物業		(197,168)	(58,247)
<hr/>			
於三月三十一日之賬面值		167,346	364,514

於二零一三年三月三十一日，本集團賬面總值達 166,226,000 港元(二零一二年：363,394,000 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，截至二零一三年三月三十一日止已動用其中約 178,412,000 港元(二零一二年：201,971,000 港元)(附註 31)。

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 140 頁。

24. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90 日內	4,438	5,390
91 日至 180 日	120	96
180 日以上	248	324
<hr/>		
	4,806	5,810
減：減值	(154)	(161)
<hr/>		
	4,652	5,649

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。

24. 應收賬款(續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	161	189
減值虧損撥回	(7)	(28)
於三月三十一日	154	161

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 154,000 港元(二零一二年：161,000 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 247,000 港元(二零一二年：231,000 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未過期或減值	3,714	5,323
過期少於 90 日	614	82
過期 91 至 180 日	231	174
	4,559	5,579

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。

25. 應收貸款及利息

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收 PNG 資源之貸款及利息	(i)/(vi)	209,852	330,701
給予 Shiney Day 之貸款	(ii)/(vi)	–	90,000
應收中國農產品之貸款及利息	(iii)/(vi)	704,754	243,545
應收貸款及利息，有抵押	(iv)	905	905
應收貸款及利息，無抵押	(iv)	6,526	7,603
		922,037	672,754
減：減值	(v)	(5,844)	(6,554)
		916,193	666,200
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(881,054)	(255,805)
		35,139	410,395

附註：

(i) PNG 資源為位元堂控股之聯營公司。

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 8 厘（二零一二年：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 資源之聯營公司）附屬公司。

該貸款按年利率 6 厘計息，並須自貸款協議日期起計 38 個月內償還，且以 Shiney Day 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) 該等貸款按年利率 10 厘（二零一二年：6 至 8 厘）計息，並須二零一四年九月三十日或之前償還。貸款以下列各項作抵押品：(i) 涉及中國農產品三間附屬公司股權之股份押記；(ii) 上述三間附屬公司之資產浮動押記；及 (iii) 中國農產品就上述三間附屬公司結欠該公司之貸款，以押記形式簽立之貸款轉讓安排。

(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。

(v) 計入以上應收貸款及利息之減值撥備為賬面總值達 5,844,000 港元（二零一二年：6,554,000 港元）之應收款項個別減值撥備 5,844,000 港元（二零一二年：6,554,000 港元）。

(vi) 於二零一三年三月三十一日，應收貸款公平值總額為 876,875,000 港元（二零一二年：616,097,000 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。

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項		12,979	2,586	887	766
按金		123,802	23,823	82	82
其他應收款項		269,754	39,855	311	523
		406,535	66,264	1,280	1,371
減：減值	(i)	(547)	(507)	-	-
		405,988	65,757	1,280	1,371
減：列作非流動資產之按金	(ii)	(117,916)	(15,072)	-	-
		288,072	50,685	1,280	1,371

附註：

- (i) 計入以上其他應收款項之減值撥備為賬面總值達947,000港元(二零一二年：907,000港元)之應收款項個別減值撥備547,000港元(二零一二年：507,000港元)。
- (ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已向獨立第三方支付按金101,600,000港元，以收購香港一座購物中心賺取租金收入，總代價為508,000,000港元。代價餘額須於二零一三年七月二日或之前全數支付。

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

27. 按公平值經損益表入賬之金融資產

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股本投資，按公平值	8,904	16,519	-	-
上市股本投資，按市值：				
香港	47,085	58,927	10,322	14,827
	55,989	75,446	10,322	14,827

以上於二零一三年及二零一二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48,944,000港元及12,012,000港元。

28. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及銀行結餘	359,581	268,489	108,913	75,264
定期存款	393,070	333,606	381,604	312,395
減：原到期日超過三個月之定期存款	-	(20,000)	-	(20,000)
就銀行融資作抵押	(500)	-	(500)	-
現金及現金等同項目	752,151	582,095	490,017	367,659

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75,994,000港元(二零一二年：86,869,000港元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。但是根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准於獲授權進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

存於銀行之現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款按本集團之即時現金所需，定存一日至三個月不等，並按各自之短期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存放於最近並無違約紀錄之良好信譽銀行。現金及現金等同項目之賬面值與其公平值相若。

29. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90日內	38,473	22,687

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

30. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
遞延收益	6,112	6,112	-	-
其他應付款項	17,181	10,825	735	1,832
應計費用	30,257	14,240	17,175	163
	53,550	31,177	17,910	1,995
減：分類作非流動負債之其他應付款項	(4,264)	-	-	-
	49,286	31,177	17,910	1,995

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

31. 計息銀行貸款

本集團

	合約利率 (%)	二零一三年 到期期限	千港元	合約利率 (%)	二零一二年 到期期限	千港元
即期：						
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行 同業拆息 + (0.85–3.05) / 最優惠利率 – 2.75	二零一四年 或按要求	84,871	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
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	按要求	181,251	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
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	10,000	香港銀行 同業拆息 + 1.5	按要求	26,000
			284,122			229,483
非即期：						
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行 同業拆息 + (1.25–3.05)	二零一四年至 二零二五年	1,345,697	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
			1,629,819			1,019,654

本公司

	合約利率 (%)	二零一三年 到期期限	千港元	合約利率 (%)	二零一二年 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)	二零一四年 或按要求	16,053	香港銀行 同業拆息 + (1.35–1.45)	二零一三年 或按要求	20,053
非即期：						
銀行貸款 — 有抵押	香港銀行 同業拆息 + 1.45	二零一四年至 二零二二年	17,454	香港銀行 同業拆息 + 1.45	二零一三年至 二零二二年	23,507
			33,507			43,560

31. 計息銀行貸款(續)

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 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)	284,122	229,483	16,053	20,053
第二年內	1,111,737	423,329	17,454	23,507
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	114,455	167,984	-	-
五年後	119,505	198,858	-	-
	1,629,819	1,019,654	33,507	43,560

附註：誠如財務報表附註43進一步詳述，本集團合共249,779,000港元(二零一二年：172,684,000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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內或按要求	92,871	93,667	16,053	20,053
第二年內	1,012,960	425,918	2,054	6,053
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	243,885	206,907	6,160	6,160
五年後	280,103	293,162	9,240	11,294
	1,629,819	1,019,654	33,507	43,560

附註：

- (a) 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(附註16)、在建物業(附註17)、持作出售物業(附註23)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，本集團預售在建物業之銷售所得款項賬面總值229,726,000港元(二零一二年：32,244,000港元)已作抵押，以獲授若干銀行貸款。

此外，本公司已於報告期終就本集團最多達2,383,130,000港元(二零一二年：1,528,201,000港元)之若干銀行貸款作出擔保。

- (b) 本集團及本公司之所有銀行貸款均按浮動利率計息。
- (c) 本集團及本公司之銀行貸款賬面值與其公平值相若。

32. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日之賬面值	3,457	1,080
本年度撥備	-	2,520
年內已動用款項	(208)	(143)
於三月三十一日之賬面值	3,249	3,457
減：分類為流動負債之部份	(880)	(770)
長期部份	2,369	2,687

33. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之組成如下：

遞延稅項負債

本集團

	附註	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	預扣稅項 千港元	總計 千港元
於二零一一年四月一日，如先前呈報會計政策變動一採納香港會計準則第12號之修訂	2.2	5,048	27,029	283	32,360
		-	(25,896)	-	(25,896)
於二零一一年四月一日，經重列		5,048	1,133	283	6,464
年內扣自損益賬之遞延稅項(經重列)		1,837	2,308	-	4,145
於二零一二年三月三十一日及 四月一日		6,885	3,441	283	10,609
收購一間附屬公司	37	478	-	-	478
年內扣自/(計入)損益賬之遞延稅項		(1,646)	2,122	-	476
於二零一三年三月三十一日		5,717	5,563	283	11,563

33. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	可抵銷未來 應課稅溢利 之虧損 千港元	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
於二零一一年四月一日	2,159	-	178	2,337
年內計入/(扣自)損益賬之遞延稅項	(522)	-	392	(130)
於二零一二年三月三十一日及四月一日	1,637	-	570	2,207
年內計入/(扣自)損益賬之遞延稅項	(197)	281	(34)	50
於二零一三年三月三十一日	1,440	281	536	2,257

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為本集團就財務申報目的所作之遞延稅項結餘分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨值	817	570
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值	(10,123)	(8,972)
	(9,306)	(8,402)

本集團在香港產生稅項虧損約 172,633,000 港元(二零一二年：134,231,000 港元)(取決於稅務局是否同意)，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。

33. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

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

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

34. 股本

股份

	二零一三年 千港元	二零一二年 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

年內，本公司股本並無任何變動。

35. 購股權計劃

於二零一二年五月二日，本公司於二零零二年五月三日採納之購股權計劃(「二零零二年計劃」)屆滿，而本公司股東於二零一二年八月二十一日採納一項新購股權計劃(「二零一二年計劃」)。因此，本公司不再可按二零零二年計劃進一步授出任何購股權。然而，所有於二零零二年計劃終止前授出之購股權將仍然完全有效及生效。截止二零一三年三月三十一日止年度，概無購股權按二零一二年計劃授出、行使、失效或取消。

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、任何本集團成員公司所發行證券之持有人、向本集團任何成員公司提供研究、開發或其他科技支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之任何人士或實體，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。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上另行提前終止，否則由該日期起計十年內有效。

目的

二零一二年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。

35. 購股權計劃(續)

可供認購之最高股份數目

根據二零一二年計劃，按二零一二年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。根據二零一二年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二零一二年計劃限額之日或不時更新已發行股份數目之10%。

每名參與者可獲授權益上限

根據二零一二年計劃，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，會導致根據二零一二年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)載於香港聯合交易所有限公司(「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。

35. 購股權計劃(續)

釐定行使價之基礎(續)

本年度內根據二零零二年計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一三年		二零一二年	
	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	1.3932	32,944
年內沒收	1.4779	(8,609)	-	-
年內屆滿	2.4082	(423)	-	-
於三月三十一日	1.3448	23,912	1.3932	32,944

截至二零一三年及二零一二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：

二零一三年

購股權數目 千份	每股行使價* 港元	行使期
14,562	2.0549	1/3/2007 至 28/2/2017
867	0.3893	8/1/2010 至 7/1/2019
8,483	0.2234	12/5/2011 至 11/5/2020
23,912		

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		

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

35. 購股權計劃(續)

本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度確認購股權開支 116,000 港元(二零一二年：478,000 港元)。

於報告期終，本公司根據二零零二年計劃授出之未行使購股權為 23,912,000 份(二零一二年：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 23,912,000 股(二零一二年：32,944,000 股)額外之本公司普通股及額外股本 239,000 港元(二零一二年：329,000 港元)，以及股份溢價 31,917,000 港元(二零一二年：45,570,000 港元)(未計發行開支)。

於批准刊發本財務報表之日期，本公司根據二零零二年計劃未行使之購股權為 23,912,000 份，佔於該日期本公司已發行股本約 0.4%。

36. 儲備

(a) 本集團

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第 55 至 56 頁之綜合權益變動表內。

(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
於二零一一年四月一日		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		-	-	-	(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	35	-	-	478	-	478
於二零一二年三月三十一日及 四月一日		1,462,363	321,388	8,535	461,426	2,253,712
本年度全面收入總額					50,910	50,910
於購股權沒收或屆滿時 轉撥購股權儲備		-	-	(2,554)	2,554	-
已宣派二零一二年末期股息	13	-	-	-	(32,625)	(32,625)
二零一三年中期股息	13	-	-	-	(9,787)	(9,787)
股權結算購股權安排	35	-	-	116	-	116
於二零一三年三月三十一日		1,462,363	321,388	6,097	472,478	2,262,326

附註：

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

37. 收購一間附屬公司(不屬於一項業務)

截至二零一三年三月三十一日止年度

於二零一三年二月八日，本集團與獨立第三方 Woomera International Limited 訂立買賣協議，以收購永宜投資有限公司(「永宜投資」)全部股權及永宜投資結欠其當時之股東之股東貸款，現金代價為 475,771,000 港元。永宜投資主要於香港從事物業發展及截至收購日期止，永宜投資除於香港持有若干物業外，並無進行任何重大業務交易。

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。

本集團於上述交易中所收購的資產淨值如下：

	千港元
已收購資產淨值：	
持作發展物業	476,853
銀行結餘	158
已收按金	(613)
應計款項	(149)
遞延稅項負債	(478)
	475,771
付款方式：	
現金	475,771

就收購永宜投資所作之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(475,771)
所得銀行結餘	158
	(475,613)
收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(475,613)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(1,013)
	(476,626)

37. 收購一間附屬公司(不屬於一項業務)(續)

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」)之全部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：	
持作發展物業	273,255
銀行結餘	15
應計款項	(270)
	<hr/> 273,000

付款方式：

現金	273,000
	<hr/>

收購培盛的現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(273,000)
所得銀行結餘	15
	<hr/>
收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(272,985)
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	(2,626)
	<hr/> (275,611)

38. 或然負債

於報告期終，未於財務報表撥備之或然負債如下：

(a) 本公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向財務機構作出之擔保	2,424,573	1,528,201

- (b) 如財務報表附註2.4「僱員福利」所詳述，於二零一三年三月三十一日，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1,415,000港元(二零一二年：1,476,000港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於報告期終已於本集團服務滿指定年期，倘在若干情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得其長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不大可能導致本集團日後出現重大之資金流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

39. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註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。

於截至二零一三年三月三十一日，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	217,733	253,389
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	200,800	218,266
	418,533	471,655

39. 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。

於截至二零一三年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期支付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	108,285	125,588
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	104,135	178,933
	212,420	304,521

40. 承擔

除上文附註39(b)詳述的經營租賃承擔外，於報告期終，本集團的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	-	210
發展中物業	291,932	128,150
投資物業	406,400	-
	698,332	128,360

於報告期終，本公司並無任何重大承擔。

41. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，於本年度內本集團與關連人士進行下列重大交易：

(a) 與關連人士進行之交易

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	996	996
與位元堂控股之交易：			
管理費收入	(ii)	960	840
租金收入	(ii)	1,470	2,215
向位元堂控股支付之租金開支	(ii)	1,950	1,824
向位元堂控股購入產品	(iii)	889	2,908

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) 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。

(b) 與一名關連人士進行之其他交易

年內，本集團按每股0.096港元向位元堂控股收購PNG資源的1,150,000,000股普通股，即PNG資源約14.95%股權，代價為110,400,000港元。交易的更多詳情載於財務報表附註22。

(c) 本集團主要管理人員之補償

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	5,785	4,891
退休福利	74	49
股權結算購股權開支	31	86
支付予主要管理人員的薪酬總額	5,890	5,026

上述主要管理人員之補償不包括董事酬金，詳情載於財務報表附註8。

42. 公平值架構

本集團採用以下架構釐定及披露金融工具之公平值：

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

本集團

截至二零一三年三月三十一日

	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	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	64,437	11,009	-	75,446

本公司

截至二零一三年三月三十一日

	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	10,322	-	-	10,322

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

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(二零一二年：無)。

43. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括股本投資、債務證券、可供出售投資、應收賬款及其他應收款項、應收貸款及利息、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	
二零一三年		
港元	100	(16,298)
港元	(100)	16,298
二零一二年		
港元	100	(10,197)
港元	(100)	10,197

外幣風險

本集團因經營單位以該經營單位功能貨幣以外貨幣進行買賣而產生之交易貨幣風險極低，因此其並無設立外幣對沖風險政策。

本集團部分營業額及經營開支以人民幣計值，而現時人民幣並非自由兌換之貨幣。中國政府就人民幣與外幣之兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠之外幣，可能會限制本集團之中國附屬公司及共同控制實體匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額之能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值之銀行貸款，則須獲適當之中國大陸政府當局批准。

43. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

目前，本集團之中國附屬公司及共同控制實體可購入外幣以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團之中國附屬公司及共同控制實體亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這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
二零一三年		
如歐元兌港元升值	10.428	10
如歐元兌港元貶值	(10.428)	(10)
如英鎊對港元升值	7.052	755
如英鎊對港元貶值	(7.052)	(755)
如港元兌人民幣升值	2.504	1,256
如港元兌人民幣貶值	(2.504)	(1,256)
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)

43. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

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

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

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

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

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

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

有關本集團因可供出售投資(附註22)、應收賬款及其他應收款項(附註24及26)、應收貸款及利息(附註25)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註27)之債務證券所產生信貸風險之進一步定量資料乃於財務報表相關附註中披露。

流動性風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具以監控資金短缺之風險。此項工具計算金融工具及金融資產(如應收賬款)之到期情況及經營活動之預計現金流量。

本集團之目標為致力透過利用銀行貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

43. 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

	二零一三年					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)	249,779	57,043	1,142,682	128,734	134,697	1,712,935
應付賬款(附註29)	-	38,473	-	-	-	38,473
其他應付款項及應計費用(附註30)	-	43,174	4,264	-	-	47,438
	249,779	138,690	1,146,946	128,734	134,697	1,798,846

	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29)	-	22,687	-	-	-	22,687
其他應付款項及應計費用(附註30)	-	25,065	-	-	-	25,065
	172,684	120,765	437,466	185,649	201,830	1,118,394

43. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本公司

	二零一三年					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)	14,000	2,411	17,773	-	-	34,184
其他應付款項及應計費用(附註30)	-	17,910	-	-	-	17,910
應付附屬公司款項(附註19)	-	-	-	-	1,605,656	1,605,656
	14,000	20,321	17,773	-	1,605,656	1,657,750
已發出財務擔保： 就附屬公司所獲信貸而向 銀行作出之擔保(附註38(a))	-	2,424,573	-	-	-	2,424,573

	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)	22,000	2,434	19,851	-	-	44,285
其他應付款項及應計費用(附註30)	-	1,995	-	-	-	1,995
應付附屬公司款項(附註19)	-	-	-	-	911,369	911,369
	22,000	4,429	19,851	-	911,369	957,649

已發出財務擔保： 就附屬公司所獲信貸而向 銀行作出之擔保(附註38(a))	-	1,528,201	-	-	-	1,528,201
---	---	-----------	---	---	---	-----------

43. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

附註：

本集團之計息銀行貸款中，包括總本金額為249,779,000港元(二零一二年：172,684,000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」。

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：本集團於批准財務報表當日之財務狀況、本集團遵守貸款契諾之情況；並無違約事件，以及本集團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
二零一三年三月三十一日	59,450	30,036	63,516	101,034	254,036
二零一二年三月三十一日	24,712	24,414	52,391	78,621	180,138

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
二零一三年三月三十一日	14,222	-	-	-	14,222
二零一二年三月三十一日	18,378	4,071	-	-	22,449

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。於二零一三年三月三十一日，本集團主要面對因分類為可供出售投資(附註22)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註27)之個別金融投資而產生之價格風險。

本集團之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。

43. 財務風險管理目標及政策(續)

價格風險(續)

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：

	二零一三年 三月三十一日	二零一三年 最高/最低價	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 最高/最低價
香港一恒生指數	22,300	23,730/18,630	20,556	23,806/17,592

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(減少)/ 增加 %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零一三年			
在香港上市之股本證券：			
持作買賣	47,085	27.38	12,892
持作買賣	47,085	(27.38)	(12,892)
在香港上市之股本證券：			
可供出售	321,300	27.38	87,972
可供出售	321,300	(27.38)	(87,972)
香港之非上市債務證券：			
持作買賣	8,904	27.38	2,438
持作買賣	8,904	(27.38)	(2,438)
在香港上市之債務證券：			
可供出售	6,182	27.38	1,693
可供出售	6,182	(27.38)	(1,693)
在盧森堡上市之債務證券：			
可供出售	7,047	18.42	1,298
可供出售	7,047	(18.42)	(1,298)

43. 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(減少)/ 增加 %	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)
香港之非上市債務證券：			
持作買賣	16,519	16.12	2,663
持作買賣	16,519	(16.12)	(2,663)

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。截至二零一三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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
計息銀行貸款(附註31)	1,629,819	1,019,654
減：現金及現金等同項目(附註28)	(752,151)	(582,095)
淨負債	877,668	437,559
母公司擁有人應佔權益	3,567,531	2,990,928
負債比率	24.60%	14.63%

44. 報告期後事項

報告期末後，本集團與獨立第三方訂立若干臨時買賣協議，出售若干持作銷售之物業，總代價為396,620,000港元。出售預期於二零一三年七月至十一月期間完成及出售之除稅前收益預期約為277,642,000港元。

45. 比較數字

誠如財務報表附註2.2所闡釋，由於本年度採納香港財務報告準則，故財務報表中的若干項目及結餘及會計處理及呈列已經重列，以遵守新規定。因此，已作出若干往年度調整，若干比較數字亦已重列，以與本集團的呈列及會計處理一致，而於二零一一年四月一日的第三份財務狀況表經已呈列。

46. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一三年六月二十一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%
新界沙田大圍路55-65號，積輝街14-18號金禧花園地下6號舖	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%
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	29,530	23,059	商業	已完成	現有	100%

發展中物業

地點	概約 地盤面積 (sq ft)	估計概約 總建築面積 (sq ft)	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	二零一七年	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	45,000	商業	二零一四年	100%
九龍深水埗營盤街140、142、144及146號	4,600	43,000	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%
九龍旺角彌敦道575及575A號	2,100	20,000	商業	二零一五年	100%

五年財務概要

下表載列本集團於過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控制權益概要，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)。就影響投資物業遞延稅項的會計政策出現追溯變動所構成的影響(詳情載於財務報表附註2.2)，五年財務概要的各年金額已作調整。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)
持續經營業務					
收入	761,462	410,785	559,300	524,884	417,954
計及融資成本後溢利	271,713	128,834	249,750	146,345	139,101
應佔聯營公司溢利及虧損	179,379	295,704	-	(9,049)	(55,227)
除稅前溢利	451,092	424,538	249,750	137,296	83,874
所得稅開支	(41,558)	(31,051)	(18,592)	(24,429)	(10,800)
來自持續經營業務之本年度溢利	409,534	393,487	231,158	112,867	73,074
已終止經營業務					
來自已終止經營業務之本年度溢利	-	1,809	9,281	4,620	6,677
本年度溢利	409,534	395,296	240,439	117,487	79,751
應佔：					
母公司擁有人	409,536	395,228	240,241	117,488	55,010
非控制權益	(2)	68	198	(1)	24,741
	409,534	395,296	240,439	117,487	79,751

資產、負債及非控制權益

	三月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (經重列)
總資產	5,717,759	4,216,062	3,639,134	2,940,699	1,907,712
總負債	(2,149,763)	(1,224,667)	(1,012,271)	(974,962)	(552,828)
非控制權益	(465)	(467)	(594)	(396)	(397)
	3,567,531	2,990,928	2,626,269	1,965,341	1,354,487