



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

2012

中期報告



## 目錄

公司資料 .....	2
中期股息 .....	3
暫停辦理股份過戶登記 .....	3
管理層討論及分析 .....	3
權益披露 .....	9
購股權計劃 .....	12
企業管治及其他資料 .....	14
簡明綜合全面收益表 .....	16
簡明綜合財務狀況表 .....	18
簡明綜合權益變動表 .....	20
簡明綜合現金流量表 .....	22
簡明綜合財務報表附註 .....	23

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

鄧清河先生，*太平紳士*，主席  
游育燕女士，*副主席*  
陳振康先生，*董事總經理*

#### 獨立非執行董事

李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE, 太平紳士*  
王津先生，*BBS, MBE, 太平紳士*  
蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*  
蕭錦秋先生

### 審核委員會

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*，主席  
王津先生，*BBS, MBE, 太平紳士*  
蕭錦秋先生

### 薪酬委員會

王津先生，*BBS, MBE, 太平紳士*，主席  
李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE, 太平紳士*  
蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*  
蕭錦秋先生  
鄧清河先生，*太平紳士*  
游育燕女士  
陳振康先生

### 提名委員會

李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE, 太平紳士*，主席  
王津先生，*BBS, MBE, 太平紳士*  
蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*  
蕭錦秋先生  
鄧清河先生，*太平紳士*  
游育燕女士  
陳振康先生

### 執行委員會

鄧清河先生，*太平紳士*，主席  
游育燕女士  
陳振康先生

### 投資委員會

鄧清河先生，*太平紳士*，主席  
陳振康先生  
蕭錦秋先生

### 公司秘書

麥婉明女士

### 股份代號

1222

### 法律顧問

歐華律師事務所  
何耀楦律師事務所

### 主要往來銀行

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  
星辰銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 核數師

安永會計師事務所

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5樓

### 百慕達股份過戶及登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 網頁

<http://www.wangon.com>

## 中期股息

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司) (「本公司」，連同其附屬公司及其共同控制實體統稱「本集團」) 董事會 (「董事會」) 議決宣派截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息每股 0.15 港仙 (截至二零一一年九月三十日止六個月：0.15 港仙)。中期股息將於二零一二年十二月十八日 (星期二) 派付予於二零一二年十二月七日 (星期五) 名列於本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一二年十二月六日 (星期四) 起至二零一二年十二月七日 (星期五) 止 (包括首尾兩日) 期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會受理股份過戶登記。為符合享有中期股息之資格，務請最遲於二零一二年十二月五日 (星期三) 下午四時三十分前，將股份過戶文件連同相關之股票送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司 (地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓) 辦理登記。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一二年九月三十日止六個月期間，本集團之營業額約為 169,900,000 港元 (二零一一年：約 273,900,000 港元)，較去年同期減少約 104,000,000 港元。截至二零一二年九月三十日止六個月，股東應佔溢利約為 71,800,000 港元 (二零一一年：約 86,100,000 港元 (經重列))。

### 物業發展

於當前財政年度上半年，位於桂香街的「薈臻」住宅單位已開始預售，但該分部並無確認銷售額，而去年同期，該分部銷售額約為 134,300,000 港元。

就北拱街「薈點」而言，作為「The Met.」系列的首個項目，其上蓋建設工程已展開，且進展順利，計劃將於二零一三年底前完工且可交付予買方。「薈點」之收入及溢利將反映至截至二零一四年三月三十一日止年度之收益表內。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

### 物業發展(續)

位於桂香街的住宅單位於二零一二年九月展開預售，該項目以「薈臻」為名，乃「The Met.」系列的第二個項目。市場反映良好，且迄今逾80%的住宅單位已預售，總值約為532,900,000港元。其地基工程已展開，計劃將於二零一三年第一季度前完工。上蓋工程計劃將於二零一四年最後一個季度完工。

彌敦道地皮正進行地基工程，預期將於二零一二年底前完工。本公司已策劃及組織預租活動，並與潛在租戶進行初步討論。預期將於二零一四年上半年完成上蓋工程。

就營盤街項目而言，清拆工程剛剛開始，預期將於二零一二年底前完工。興建示範單位的籌劃工作已展開，並將於二零一三年第一季度可供公眾參觀。住宅單位計劃將於二零一三年上半年展開預售。

四山街之地盤現已空置，且臨時圍板工程已完成。本集團將繼續與香港特別行政區政府就釐定補地價進行磋商。

於二零一二年十月三十一日，本集團持作物業發展的土地組合如下：

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

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 物業發展(續)

本集團積極參與香港政府公開招標及市區重建局招標，以補充其發展土地儲備。此外，本集團亦分配額外資源，務求可於私人物業市場內，物色地點合宜的發展用地。

#### 物業投資

本分部之收入包括物業銷售及租賃產生的租金收入。本集團於截至二零一二年九月三十日止六個月的租金收入總額約為27,700,000港元(二零一一年：約25,200,000港元)，增加約2,500,000港元。

於二零一二年九月三十日，本集團於香港持有賬面總值約為770,900,000港元(二零一二年三月三十一日：約719,800,000港元)之商舖及住宅物業之投資組合。

於二零一二年當前財政年度上半年，本集團出售位於俊宏軒之31個商業單位，總代價約為458,000,000港元，且均將於當前財政年度下半年完工。

此外，於回顧期內，本集團就以下主要出售事項訂立協議：

- (i) 於二零一二年六月十四日，本集團訂立一份臨時買賣協議，以出售位於新界元朗的投資物業，代價為82,800,000港元，有關詳情載於本公司二零一二年六月十四日的公佈內。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，本集團訂立一份臨時買賣協議，以出售位於新界沙田的投資物業，代價為50,300,000港元，有關詳情載於本公司二零一二年七月二十三日的公佈內。有關出售事項預期將於二零一二年十一月三十日或之前完成。

出售部分俊宏軒及商店之後，本集團於零售物業中積極尋找投資機會，旨在加強現有租金收入來源。作為定期檢討投資物業組合之一部分，本集團將繼續優化租戶組合及取得有利之租金調整。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 中式街市管理及分租

截至二零一二年九月三十日止期間，本分部之收入約為119,900,000港元(二零一一年：約114,400,000港元)，相當於增長約5,500,000港元。增幅主要源於與店舖營運商重續牌照協議產生之新增牌照收入。

本集團繼續於香港管理15個「萬有」品牌之中式街市，合共約960個舖位，總建築面積超過350,000平方呎。於中華人民共和國(「中國」)，本集團現於深圳多個城區管理17個「惠民」品牌之中式街市，合共約1,100個舖位之組合，總建築面積超過283,000平方呎。

自本集團管理的藍田啟田邨中式街市於二零一一年十月首推「萬有會」會員制度以來，本集團已進一步將該會員計劃拓展至將軍澳彩明邨及天水圍天澤邨。引入該會員計劃不僅提高購物人流，亦提升本集團管理的中式街市的整體商業氣氛。迄今，該等三處中式街市已招募會員逾6,300人。

「一蚊招租計劃」一經推出即吸引大批公眾前來詢問。研究公眾遞交的意見並與店主面談後，本集團已為選定店主提供舖位，以於本集團管理的各中式街市內開展業務，如算命、獨特的手工皮革製品零售、仿古產品銷售等。本集團認為，此計劃為店主提供良機，以最低啟動資金創業。此外，該新元素可進一步提升本集團管理的中式街市的形象。

#### 投資於製藥及保健產品相關業務

本集團擁有一位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂控股**」，一間於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市的公司)25%的權益。截至二零一二年九月三十日止期間，位元堂控股錄得營業額約365,700,000港元，較去年同期增長約10.6%。權益持有人應佔溢利約達33,700,000港元，而去年同期則應佔虧損約132,000,000港元。增幅主要源於投資物業公平值變動收益增加，持作買賣投資之虧損減少及於聯營公司之投資並無已確認減值虧損。截至二零一二年九月三十日止期間，分佔位元堂控股溢利為約9,500,000港元。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 投資於製藥及保健產品相關業務(續)

鑑於製藥及保健產品的堅實基礎、不斷增強的保健意識以及於香港及中國擴張的零售網絡，本集團預期，投資位元堂控股將於未來數年帶來穩健增長業績。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年九月三十日，本集團持有之現金資源及短期投資約為590,000,000港元(二零一二年三月三十一日：約677,500,000港元)。於二零一二年九月三十日之總借貸約為1,002,100,000港元(二零一二年三月三十一日：約1,019,700,000港元)。

於回顧期內，本集團的負債比率約為15.3%(二零一二年三月三十一日：約14.6%(經重列))，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團借貸總額及母公司權益持有人應佔權益分別約為464,700,000港元及約為3,031,100,000港元計算。

於二零一二年九月三十日，本集團賬面值分別約為735,100,000港元、1,308,400,000港元及341,300,000港元(二零一二年三月三十一日：約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350,400,000港元、586,300,000港元及184,000,000港元(二零一二年三月三十一日：約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。

於二零一二年九月三十日，本集團之資本承擔約為141,400,000港元(二零一二年三月三十一日：約128,400,000港元)。於報告日，本集團並無重大或然負債。

### 外匯

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

## 管理層討論及分析(續)

### 流動資金及財務資源(續)

#### 僱員及薪酬政策

於報告期終，本集團共有210名僱員(二零一二年三月三十一日：247名)，約87.6% (二零一二年三月三十一日：約88.7%)為香港僱員，餘下則為中國僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

#### 前景

由於部分歐洲國家主權債務危機持續，且全國抵制縮減政府開支及削減普通公眾的退休福利，二零一二年全球經濟仍不明朗並充滿挑戰。部分受惠於現行極低按揭利率、中國投資客的強勁需求、通脹不斷增長及相對較低的失業率，香港住宅物業市場整體呈現積極態勢。因香港近期出台新政，對公司及非永久居民買家置業徵收15%買家印花稅，且將額外印花稅(於二零一零年十一月開徵)之適用期由2年延長至3年並將適用稅率由10%上調至20%，對上述積極因素造成不利影響。

受美聯儲第三輪量化寬鬆政策影響，大量熱錢湧入香港。香港金融管理局已介入並對有多於一處按揭物業之借貸人收緊授出新房貸款之要求。上述所有措施勢必將於短期內使一手及二手住宅物業市場之交易活動放緩。鑑於香港政府有望於短期及中期內增加土地供應，物業市場將更趨穩健。

本集團繼續領軍香港中式街市的管理。憑藉豐富的管理經驗及全面的店舖營運商數據庫，本集團將力爭提升其市場份額，並通過不斷優化其店舖營運商組合以及向其管理的中式街市引入新元素改善經商環境。

## 權益披露

### 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一二年九月三十日，本公司董事及主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則(「上市規則」)上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司普通股股份之好倉：

董事姓名	個人 權益	所持普通股股份數目、身份及權益性質				總數	佔本公司全部
		家族 權益	公司 權益	其他 權益	已發行股本之 概約百分比 (附註(g)) %		
鄧清河(「鄧先生」)	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(「游女士」)	9,342,100	43,514,333 (附註(d))	-	1,663,309,609 (附註(e))	1,716,166,042	26.30	

(ii) 於本公司購股權涉及之相關股份之好倉：

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

## 權益披露(續)

### 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉(續)

附註：

- (a) 鄧先生被視為擁有其配偶游女士所持有該等股份之權益。
- (b) 鄧先生被視為擁有由其全資實益擁有之公司Caister Limited所持有該等股份之權益。
- (c) 鄧先生因作為全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被視為擁有該等股份之權益。
- (d) 游女士被視為擁有其配偶鄧先生所持有該等股份之權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被視為擁有該等股份之權益。
- (f) 該等股份指陳振康先生於二零零九年一月二日至二零一九年一月七日期間行使購股權後將予發行的有關股份，其數目及行使價根據本公司於二零零二年五月三日採納之購股權計劃可予調整：

以上購股權之行使期歸屬情況如下：—

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

- (g) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一二年九月三十日全部已發行股本6,524,935,021股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，本公司董事及主要行政人員及／或彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中概無擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 權益披露(續)

### 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」所披露者外，於截至二零一二年九月三十日止六個月期間任何時間，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本公司董事或主要行政人員於任何其他法人團體中取得該等權利。

### 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一二年九月三十日，據董事所知，以下人士擁有，或視作擁有，或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定須向本公司披露，或登記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之本公司股份或相關股份之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉：

股東名稱	附註	身份	股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註(4)) %
致力有限公司	(1)	實益擁有人	1,663,309,609	25.49
Fiducia Suisse SA	(1)	受控制公司權益	1,663,309,609	25.49
David Henry Christopher Hill	(2)	受控制公司權益	1,663,309,609	25.49
Rebecca Ann Hill	(3)	家族權益	1,663,309,609	25.49

## 權益披露(續)

### 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 致力有限公司由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託之受託人身份全資持有。因此，Fiducia Suisse SA被視為擁有致力有限公司所持有該等股份之權益。
- (2) David Henry Christopher Hill先生擁有Fiducia Suisse SA已發行股本之全部權益，因此被視為擁有Fiducia Suisse SA所擁有股份之權益。
- (3) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之配偶，因此被視為擁有David Henry Christopher Hill先生所擁有股份之權益。
- (4) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一二年九月三十日全部已發行股本6,524,935,021股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，概無其他人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定須向本公司披露，或登記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司於二零一二年八月二十一日終止於二零零二年五月三日採納之舊購股權計劃(「二零零二年計劃」)，並於同日按類似條款採納一項新購股權計劃(「二零一二年計劃」)以向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格人士給予獎勵及回報。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)、本集團任何成員公司之借調人，或任何主要股東或主要股東控股之任何公司，或任何本集團任何成員公司發行之任何證券之持有人，或任何向本集團任何成員公司提供研發或其他科技支援或任何顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或機構。二零一二年計劃已於二零一二年八月二十一日生效，除非股東於股東大會內另行提前終止，否則會由該日期起十年內有效。

## 購股權計劃(續)

於回顧期內，二零零二年計劃之購股權變動詳情如下：

參與者名稱或類別	授出日期	購股權數目			期內已失效或註銷	於二零一二年九月三十日未獲行使	行使期	每股行使價 港元
		於二零一二年四月一日未獲行使	期內已授出	期內已獲行使				
執行董事 陳振康	2/1/2008	90,146	-	-	-	90,146	2/1/2009至 1/1/2013*	2.4082
	8/1/2009	180,295	-	-	-	180,295	8/1/2010至 7/1/2019*	0.3893
		270,441	-	-	-	270,441		
其他僱員合計	1/3/2007	20,386,954	-	-	-	20,386,954	1/3/2007至 28/2/2017	2.0549
	2/1/2008	377,920	-	-	(17,340)	360,580	2/1/2009至 1/1/2013*	2.4082
	8/1/2009	887,594	-	-	(55,476)	832,118	8/1/2010至 7/1/2019*	0.3893
	12/5/2010	11,021,241	-	-	(580,066)	10,441,175	12/5/2011至 11/5/2020*	0.2234
		32,673,709	-	-	(652,882)	32,020,827		
總計		32,944,150	-	-	(652,882)	32,291,268		

\* 二零零二年計劃項下授出之購股權歸屬如下：

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

於回顧期內，根據二零零二年計劃及二零一二年計劃概無授出、行使或註銷任何購股權以及根據二零零二年計劃，合共652,882份購股權已告失效。於二零一二年九月三十日，本公司根據二零零二年計劃授出之未行使購股權為32,291,268份。於歸屬期屆滿後，根據本公司現時之股本架構，全面行使該等購股權將導致須發行額外32,291,268股之本公司普通股股份，額外股本為322,912.68港元，以及股份溢價為45,382,368.32港元。

## 企業管治及其他資料

### 遵守企業管治守則

董事會認為，本公司已於截至二零一二年九月三十日止六個月整個期間，一直遵守上市規則附錄14所載於二零一二年四月一日起生效之企業管治守則之適用守則條文，惟下文所述者除外。

由於須參與其他重要事務，本公司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未能根據企業管治守則第A.6.7條守則條文規定出席本公司於二零一二年八月二十日就考慮及批准向中國農產品交易有限公司（「中國農產品」）提供貸款融資而舉行之股東特別大會。

本集團繼續致力改善其管理及監控水平，以提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展及為本公司股東帶來更豐盛回報。

### 董事資料更新

於回顧期內，須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露自本公司二零一二年年報以來之董事資料變更如下：

- (a) 鄧先生於二零一二年十月二十七日當選為香港廣西社團總會第四屆主席；
- (b) 李博士於二零一二年九月二十八日辭任卓越金融有限公司獨立非執行董事職務；及
- (c) 王先生現時為教育人員專業操守議會會員、新界鄉議局及其他政府諮詢機構之前任正式成員。

除上文所披露者外，並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 根據上市規則第13.20條作出之披露

下列有關向實體墊款之披露乃根據上市規則第13.20條之披露規定作出。

## 企業管治及其他資料(續)

### 根據上市規則第13.20條作出之披露(續)

於二零一二年七月十六日及二零一二年七月三十一日，True Noble Limited (本公司之間接全資附屬公司)與中國農產品分別訂立貸款協議(「**貸款協議**」)及貸款協議之補充協議，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最高為670,000,000港元之抵押貸款融資，按年利率10%計息。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。於二零一二年九月三十日，本集團根據上述貸款融資已向中國農產品墊款約476,600,000港元，更多詳情披露於本公司日期為二零一二年七月十六日及二零一二年七月三十一日之公佈以及本公司日期為二零一二年八月三日之通函內。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 董事進行證券交易之標準守則

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

### 審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條之規定成立審核委員會(「**審核委員會**」)，以檢討及監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會已審閱本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，包括蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生；蕭炎坤先生獲委任為審核委員會主席。

承董事會命  
主席  
鄧清河

香港，二零一二年十一月十四日

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元 (重列)
持續經營業務			
收入	3	169,946	273,905
銷售成本		(112,170)	(154,329)
毛利		57,776	119,576
其他收入及收益	4	34,678	35,324
銷售及分銷開支		(7,919)	(5,407)
行政開支		(43,059)	(46,062)
其他開支	6	3,859	(26,654)
融資成本	5	(5,762)	(5,685)
按公平值經損益表入賬之金融資產 之公平值虧損淨額		(16,324)	(58,805)
投資物業公平值收益淨額		57,241	85,395
應佔聯營公司溢利及虧損		9,462	-
來自持續經營業務之除稅前溢利	6	89,952	97,682
所得稅開支	7	(18,103)	(15,526)
來自持續經營業務之本期溢利		71,849	82,156
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本期溢利		-	3,825
本期溢利		71,849	85,981

## 簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元 (重列)
<b>其他全面收益</b>			
可供出售投資：			
公平值變動		-	(14,528)
計入損益的收益／虧損再分類調整			
－減值虧損		-	14,528
		-	-
其他儲備：			
應佔聯營公司其他全面收益		466	-
外匯變動儲備：			
換算海外業務		(471)	4,910
<b>本期其他全面收益／(虧損)</b>		<b>(5)</b>	4,910
<b>本期全面收益總額</b>		<b>71,844</b>	90,891
溢利應佔：			
母公司權益持有人		71,849	86,054
非控制權益		-	(73)
		71,849	85,981
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		71,844	90,964
非控制權益		-	(73)
		71,844	90,891
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
本期			
基本及攤薄		1.10港仙	1.32港仙
來自持續經營業務			
基本及攤薄		1.10港仙	1.26港仙

本期宣派中期股息詳情於財務報表附註9披露。

## 簡明綜合財務狀況表

二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (重列) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	6,445	8,477
投資物業		846,677	797,442
發展中物業	10	1,308,432	1,264,114
商譽		1,376	1,376
於聯營公司之投資		371,896	361,968
應收貸款及利息		746,962	255,805
已付按金		13,316	15,072
遞延稅項資產		506	570
<b>總非流動資產</b>		<b>3,295,610</b>	2,704,824
<b>流動資產</b>			
待出售物業		342,414	364,514
應收賬款	12	2,759	5,649
應收貸款及利息		400	410,395
預付款項、按金及其他應收款項		152,584	50,685
按公平值經損益表入賬之金融資產		52,524	75,446
可收回稅項		2,660	2,454
原到期日超過三個月之定期存款		-	20,000
現金及現金等同項目		537,458	582,095
<b>總流動資產</b>		<b>1,090,799</b>	1,511,238
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	14,793	22,687
其他應付款項及應計費用		26,810	31,177
已收按金及預收款項		270,339	109,731
計息銀行貸款		205,519	229,483
繁重合約撥備		770	770
應付稅項		27,448	28,989
<b>總流動負債</b>		<b>545,679</b>	422,837
<b>流動資產淨值</b>		<b>545,120</b>	1,088,401
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,840,730</b>	3,793,225

## 簡明綜合財務狀況表(續)

二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (重列) 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款		<b>796,671</b>	790,171
繁重合約撥備		<b>2,304</b>	2,687
遞延稅項負債		<b>10,188</b>	8,186
<b>總非流動負債</b>		<b>809,163</b>	801,044
<b>資產淨值</b>		<b>3,031,567</b>	2,992,181
<b>權益</b>			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	14	<b>65,249</b>	65,249
儲備		<b>2,965,851</b>	2,926,465
<b>非控制權益</b>		<b>3,031,100</b>	2,991,714
		<b>467</b>	467
<b>權益總額</b>		<b>3,031,567</b>	2,992,181

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔												
	已發行股本 (未經審核)	股份 溢價賬 (未經審核)	實繳盈餘 (未經審核)	可供 出售投資				外匯變 動儲備 (未經審核)	其他儲備 (未經審核)	保留溢利 (未經審核)	合計 (未經審核)	非控制 權益	
				重估儲備 (未經審核)	購股 權儲備 (未經審核)	重估儲備 (未經審核)	購股 權儲備 (未經審核)					權益	權益總額 (未經審核)
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一一年四月一日， 如先前所報告	65,249	1,462,363	306,353	-	8,057	9,470	1,439	747,442	2,600,373	594	2,600,967		
會計政策變動—採納香港會計 準則第12號修訂(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	25,896	25,896	-	25,896		
於二零一一年四月一日，經重列	65,249	1,462,363	306,353	-	8,057	9,470	1,439	773,338	2,626,269	594	2,626,863		
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	86,054	86,054	(73)	85,981		
本期其他全面收益/(虧損)：													
可供出售投資公平值變動	-	-	-	(14,528)	-	-	-	-	(14,528)	-	(14,528)		
可供出售投資減值虧損	-	-	-	14,528	-	-	-	-	14,528	-	14,528		
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	4,910	-	-	4,910	-	4,910		
本期全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	4,910	-	86,054	90,964	(73)	90,891		
已宣派二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(26,100)	(26,100)	-	(26,100)		
股權結算購股權安排	-	-	-	-	348	-	-	-	348	-	348		
於二零一一年九月三十日	65,249	1,462,363	306,353	-	8,405	14,380	1,439	833,292	2,691,481	521	2,692,002		

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一二年九月三十日止六個月

	母公司權益持有人應佔								非控制	
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	購股權儲備	外匯變動儲備	其他儲備	保留溢利	合計	權益	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年四月一日，如先前所報告	65,249	1,462,363	306,353	8,535	12,236	3,861	1,089,874	2,948,471	467	2,948,938
會計政策變動－採納香港會計準則第12號修訂(附註2)	-	-	-	-	-	1,156	42,087	43,243	-	43,243
於二零一二年四月一日，經重列	65,249	1,462,363	306,353	8,535	12,236	5,017	1,131,961	2,991,714	467	2,992,181
本期溢利	-	-	-	-	-	-	71,849	71,849	-	71,849
本期其他全面收益/(虧損)：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(471)	-	-	(471)	-	(471)
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	466	-	466	-	466
本期全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(471)	466	71,849	71,844	-	71,844
已宣派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	(32,625)	(32,625)	-	(32,625)
股權結算購股權安排	-	-	-	167	-	-	-	167	-	167
於二零一二年九月三十日	65,249	1,462,363*	306,353*	8,702*	11,765*	5,483*	1,171,185*	3,031,100	467	3,031,567

\* 該等儲備賬目包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備2,965,851,000港元(二零一二年三月三十一日：2,926,465,000港元(經重列))。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
經營業務所得／(所用)現金淨額	<b>29,536</b>	(211,399)
投資活動所用現金淨額	<b>(17,838)</b>	(296,448)
融資活動所得／(所用)現金淨額	<b>(55,850)</b>	101,823
現金及現金等同項目之減少淨額	<b>(44,152)</b>	(406,024)
期初現金及現金等同項目	<b>582,095</b>	1,042,600
匯率變動之影響淨額	<b>(485)</b>	(5,626)
期終現金及現金等同項目	<b>537,458</b>	630,950
現金及現金等同項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	<b>252,972</b>	457,401
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	<b>284,486</b>	173,549
	<b>537,458</b>	630,950

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則附錄16的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括經審核財務報表所須呈列之全部資料及披露，因此須與截至二零一二年三月三十一日止年度之本集團經審核財務報表一併閱讀。

編製本未經審核中期簡明綜合財務報表採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致，惟於中期財務報表採用附註2所披露的新訂及經修訂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」)(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)除外。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已於本期間財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號修訂	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—嚴重極端通脹及剔除首次採納者之既定日期之修訂
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—轉讓金融資產之修訂
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：相關資產的收回之修訂

除如下文所進一步闡釋有關香港會計準則第12號修訂之影響外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 2. 會計政策及披露之變動(續)

香港會計準則第12號修訂(「修訂」)明確了按公平值計量之投資物業之遞延稅項之釐定。修訂引入可撥回假設，即按公平值計量之投資物業之遞延稅項應基於其可透過銷售收回之賬面值釐定。此外，修訂包含香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號*所得稅－經重新估值之未折舊資產*之先前規定，即採用香港會計準則第16號估值模式計量之不可折舊資產之遞延稅項應一直按銷售基準計量。

於過往年度，遞延稅項乃基於投資物業之賬面值將透過使用收回之基準計提撥備。於採納修訂本後，遞延稅項乃基於本集團及其聯營公司之投資物業之賬面值將透過銷售收回之基準計提撥備，惟可予折舊及持有目的為自始至終使用投資物業所包含之大部分經濟利益而非透過銷售以取得該等利益之投資物業，則繼續按透過使用收回之基準計提撥備。

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，本集團繼續按其於中國內地投資物業之價值透過使用收回之基準確認遞延稅項。

該會計政策變動已追溯應用及影響概述如下：

	截至九月三十日	
	止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
所得稅開支減少	<b>7,763</b>	12,542
應佔聯營公司溢利及虧損增加	<b>1,621</b>	—
來自持續經營業務之本期溢利增加	<b>9,384</b>	12,542
每股基本及攤薄盈利增加(港仙)	<b>0.14</b>	0.19

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 2. 會計政策及披露之變動(續)

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一一年 四月一日 (未經審核) 千港元
於聯營公司之投資增加	<b>6,633</b>	5,012	—
遞延稅項負債減少	<b>45,994</b>	38,231	25,896
其他儲備增加	<b>1,156</b>	1,156	—
保留溢利增加	<b>51,471</b>	42,087	25,896

### 3. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，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工業及商業物業及住宅單位以收取租金及銷售利潤；
- (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)；
- (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)；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)。

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

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料(續)

分類間之銷售與轉讓乃參照按當時適用市場價格向第三方銷售所用之售價進行。

下表呈列有關該等可報告分類之資料，連同相關經修訂比較資料。

可報告分類資料  
截至九月三十日止六個月

	持續經營												已終止經營		計						
	物業發展			物業投資			中式點心			特約經營			酒店經營			其他			總計		
	二〇一二年	二〇一一年	二〇一〇年	二〇一二年	二〇一一年	二〇一〇年	二〇一二年	二〇一一年	二〇一〇年	二〇一二年	二〇一一年	二〇一〇年	二〇一二年	二〇一一年	二〇一〇年	二〇一二年	二〇一一年	二〇一〇年	二〇一二年	二〇一一年	
分類收入：	-	-	-	50,043	25,205	114,332	189,946	273,936	-	6,400	-	9,164	-	10,324	-	26,468	-	169,946	300,393	-	-
其他收入：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	200	-	-	200	-	-
其他收入：	3,881	275	-	60,398	93,656	767	2,572	96,703	-	722	-	5	-	1	-	728	-	65,026	97,431	-	-
總計	3,881	134,533	-	110,441	119,861	120,670	116,864	370,638	-	7,322	-	9,169	-	10,325	-	27,416	-	234,972	388,024	-	-
分類銷售之附屬 企業及分派收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200)
總計	(19,814)	36,726	-	80,037	113,842	17,199	16,001	168,599	-	881	-	2,860	-	(271)	-	3,514	-	71,422	172,083	-	2,409
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企業及分派收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,343
應收聯營公司賬項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(186)
應收聯營公司賬項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	497
應收聯營公司賬項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,462
應收聯營公司賬項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應收聯營公司賬項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89,982
應收聯營公司賬項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,307
應收聯營公司賬項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,103)
應收聯營公司賬項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,825
應收聯營公司賬項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,849
應收聯營公司賬項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,156

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 4. 其他收入及收益

本集團來自持續經營業務之其他收入及收益分析如下：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
<b>其他收入：</b>		
銀行利息收入	1,821	662
金融投資之利息收入	1,003	1,799
應收貸款之利息收入	25,519	18,458
上市證券之股息收入	488	2,312
管理費收入	50	363
其他	4,726	4,005
	<b>33,607</b>	27,599
<b>收益：</b>		
出售投資物業之收益淨額	960	7,725
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之收益淨額	111	-
	<b>1,071</b>	7,725
<b>其他收入及收益</b>	<b>34,678</b>	35,324

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 5. 融資成本

持續經營業務之融資成本分析如下：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息：		
須於五年內全部償還	6,647	3,525
須於五年後償還(附註)	5,036	4,994
	11,683	8,519
減：資本化利息	(5,921)	(2,834)
	5,762	5,685

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

附註：就截至二零一二年及二零一一年九月三十日止六個月而言，包含按按要求償還條款的銀行借貸之利息分別為1,364,000港元及1,393,000港元。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 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)：

	截至九月三十日	
	止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
出售存貨成本	-	8,385
提供服務成本	<b>89,936</b>	84,717
出售物業成本	<b>22,234</b>	61,227
折舊	<b>2,658</b>	3,058
其他無形資產攤銷	-	3,030
可供出售投資減值*	-	14,528
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之虧損淨額*	-	5,151
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	(2,951)
繁重合約動用款項淨額	<b>(383)</b>	-
發展中物業減值／(減值撥回)至可變現淨值*	<b>(3,859)</b>	6,823
應收賬項減值*	-	152

\* 該等開支計入簡明綜合全面收益表「其他開支」項下。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 7. 所得稅

香港利得稅乃根據期內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零一一年九月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。中國內地應課稅溢利的稅項乃按中國內地現行稅率計算。

	截至九月三十日	
	止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
即期－香港	4,849	13,200
即期－中國內地	11,316	784
遞延	1,938	1,542
期內來自持續經營業務之稅項開支總額	18,103	15,526

### 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

母公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至九月三十日	
	止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司 普通股權益持有人應佔溢利：		
來自持續經營業務	71,849	82,302
來自已終止經營業務	-	3,752
	71,849	86,054

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

	股份數目	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
<b>股份</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之期內 已發行普通股加權平均數	<b>6,524,935,021</b>	6,524,935,021

就每股攤薄盈利金額而言，於截至二零一二年及二零一一年九月三十日止六個月，由於相關期間本公司尚未行使之購股權對每股基本盈利具有反攤薄影響，並無對所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

### 9. 中期股息

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
中期股息－每股普通股0.15港仙 (二零一一年：0.15港仙)	<b>9,787</b>	9,787

中期股息於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

### 10. 添置物業、廠房及設備以及發展中物業

截至二零一二年九月三十日止六個月內，本集團就添置物業、廠房及設備項目動用968,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：1,134,000港元)。

截至二零一二年九月三十日止六個月內，本集團就添置發展中物業動用40,460,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：402,238,000港元)。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 11. 資產抵押

於二零一二年九月三十日，本集團賬面總值約341,294,000港元(二零一二年三月三十一日：363,374,000港元)之持作出售物業、賬面總值約1,308,432,000港元(二零一二年三月三十一日：1,234,071,000港元)之發展中物業及賬面總值約735,073,000港元(二零一二年三月三十一日：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。

### 12. 應收賬款

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	2,520	5,390
91日至180日	-	96
180日以上	372	324
	<b>2,892</b>	5,810
減：減值	<b>(133)</b>	(161)
	<b>2,759</b>	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。本集團一般不會就其他業務給予客戶任何信貸。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 13. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	<b>14,793</b>	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。

### 14. 股本

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
40,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	<b>400,000</b>	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	<b>65,249</b>	65,249

### 15. 或然負債

於二零一二年九月三十日，本集團根據香港僱傭條例就未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債應付最高金額可能為1,566,000港元(二零一二年三月三十一日：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源流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 16. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業、分租中式街市、商場及停車場，商議租期介乎兩個月至六年不等。租約條款一般亦要求租戶繳付保證金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於報告期終，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	<b>190,283</b>	253,389
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>153,086</b>	218,266
	<b>343,369</b>	471,655

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干中式街市及其部份辦公室物業。租約之商議租期介乎兩年至六年不等。

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

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	<b>114,612</b>	125,588
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>158,831</b>	178,933
	<b>273,443</b>	304,521

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 17. 承擔

於報告期終，本集團的資本承擔如下：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	-	210
發展中物業	141,421	128,150
	<b>141,421</b>	<b>128,360</b>

### 18. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士進行下列交易：

#### (a) 與關連人士之交易

附註	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
自一位董事收取之租金收入	498	498
來自位元堂藥業控股有限公司及其任何附屬公司 (「位元堂集團」)之收入：		
管理費	60	60
租金	1,245	970
向位元堂控股支付之租金開支	954	912
來自PNG資源控股有限公司(「PNG資源」)之 利息收入	10,996	7,648
來自中國農產品交易有限公司(「中國農產品」) 之利息收入	12,198	6,425
來自Shiney Day Investments Limited (「Shiney Day」)之利息收入	2,237	4,235
向位元堂集團購入產品	828	1,478

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 18. 關連人士交易(續)

#### (a) 與關連人士之交易(續)

附註：

- (i) 本集團向一名董事出租若干投資物業，協定之月租為83,000港元(二零一一年：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) 本集團就墊付予PNG資源(位元堂控股之聯營公司，且有一名執行董事亦為本公司執行董事)之貸款收取利息。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6厘至8厘計息，並須於兩年至三年內償還。
- (iv) 本集團就墊付予中國農產品(PNG資源之重要投資，且有一名執行董事亦為本公司執行董事)之貸款收取利息。該等貸款乃無抵押，按年利率6至10厘計息，並須自貸款協議日期起計18至26個月內償還。
- (v) 本集團就墊付予Shiney Day(中國農產品之附屬公司)之貸款收取利息。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，且以中國農產品一間附屬公司股權之股份押記及中國農產品向本集團授出之公司擔保作擔保。
- (vi) 向位元堂集團(本集團之聯營公司，且有若干董事亦為本公司董事)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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 18. 關連人士交易(續)

#### (b) 本集團主要管理人員之補償

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	1,581	2,051
退休福利	21	25
	<b>1,602</b>	2,076

### 19. 公平值架構

本集團採用以下架構釐定及披露金融工具之公平值：

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

按公平值計量之資產：

於二零一二年九月三十日

	第一層 (未經審核) 千港元	第二層 (未經審核) 千港元	第三層 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
按公平值經損益表入賬之金融資產	52,524	-	-	52,524
	<b>52,524</b>	-	-	<b>52,524</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 19. 公平值架構(續)

於二零一二年三月三十一日

	第一層 (經審核) 千港元	第二層 (經審核) 千港元	第三層 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
按公平值經損益表入賬之金融資產	75,446	-	-	75,446
	75,446	-	-	75,446

截至二零一二年九月三十日止六個月內，第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，第三層亦無公平值計量轉入或轉出(截至二零一一年九月三十日止六個月：無)。

### 20. 比較數字

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

可比較簡明綜合全面收益表已重新呈列，猶如截至二零一二年三月三十一日止年度分類為已終止經營業務之業務於比較期初已終止經營。

### 21. 未經審核中期簡明綜合財務報表之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於二零一二年十一月十四日經由董事會批准及授權刊發。