



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



安居 · 樂業 · 創建 · 持續發展

二零一四年年報



目錄

■ 公司資料	2
■ 財務撮要	4
■ 主席報告	6
■ 管理層討論及分析	10
■ 董事會及高級管理層	18
■ 企業管治報告	22
■ 董事會報告	32
■ 獨立核數師報告	41
■ 綜合損益表及其他全面收益表	43
■ 綜合財務狀況表	45
■ 綜合權益變動表	47
■ 綜合現金流量表	49
■ 財務狀況表	51
■ 財務報表附註	52
■ 物業詳情	143
■ 五年財務概要	145

公司資料

董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

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

審核委員會

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

薪酬委員會

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

提名委員會

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

常務委員會

鄧清河先生，*太平紳士*，主席
 游育燕女士
 陳振康先生

投資委員會

鄧清河先生，*太平紳士*，主席
 陳振康先生
 蕭錦秋先生

公司秘書

麥婉明女士

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

歐華律師事務所
 何耀棣律師事務所

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
 中國光大銀行
 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

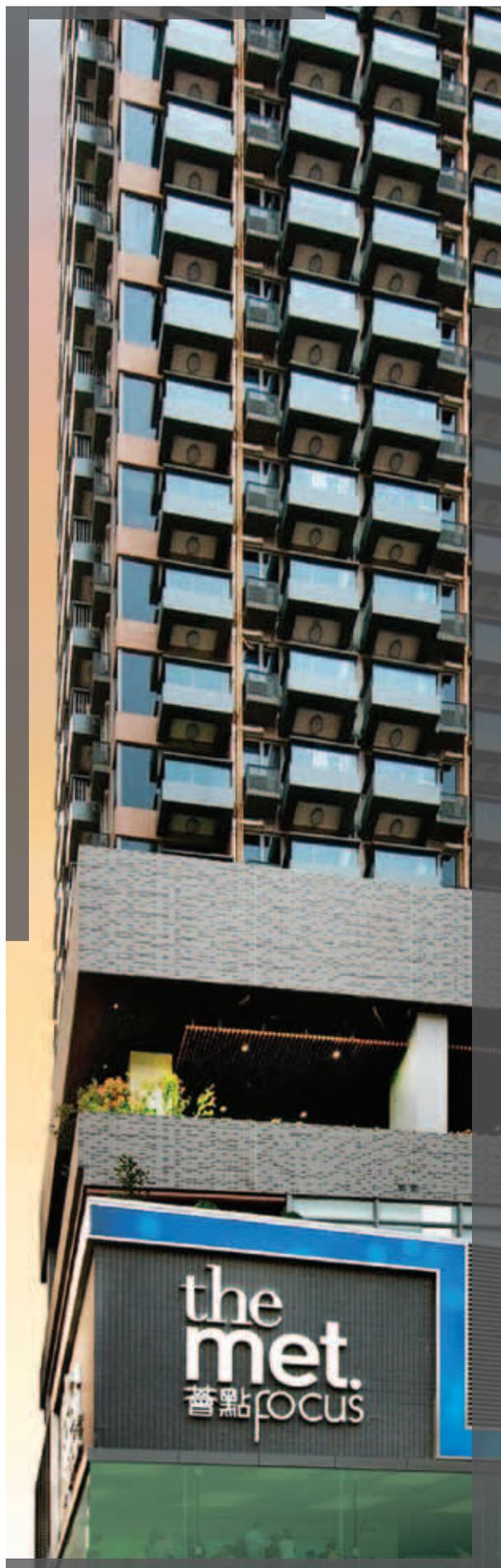
Clarendon House
 2 Church Street
 Hamilton HM 11
 Bermuda

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

MUFG Fund Services (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

皇后大道東183號

合和中心22樓

每手股數

20,000股股份

投資者關係

電郵：pr@wangon.com

網頁

www.wangon.com

股份代號

1222

財務撮要

截至三月三十一日止年度

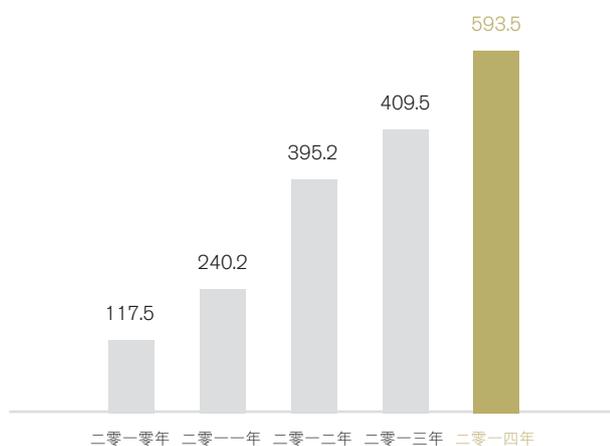
	二零一四年	二零一三年	變動
營業額	1,597.3百萬港元	744.1百萬港元	▲ 114.7%
母公司擁有人應佔溢利	593.5百萬港元	409.5百萬港元	▲ 44.9%
每股基本盈利	0.091港元	0.063港元	▲ 44.4%
每股股息總額	0.0075港元	0.0065港元	▲ 15.4%

於三月三十一日

	二零一四年	二零一三年	變動
總資產	58億港元	57億港元	▲ 1.8%
淨資產	39億港元	36億港元	▲ 8.3%
每股資產淨值	0.60港元	0.55港元	▲ 9.1%
負債比率	14.2%	25.1%	▼ (10.9%)

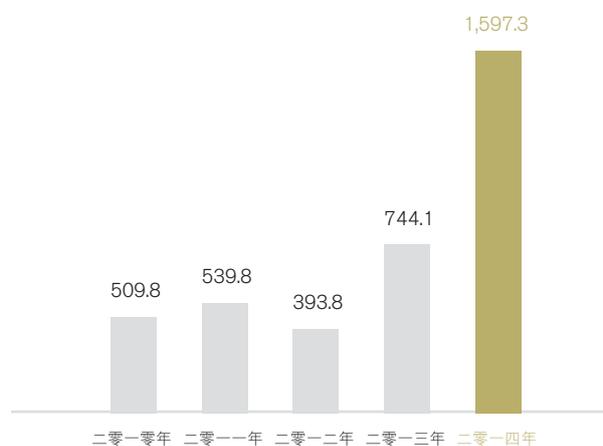
母公司擁有人應佔溢利

百萬港元



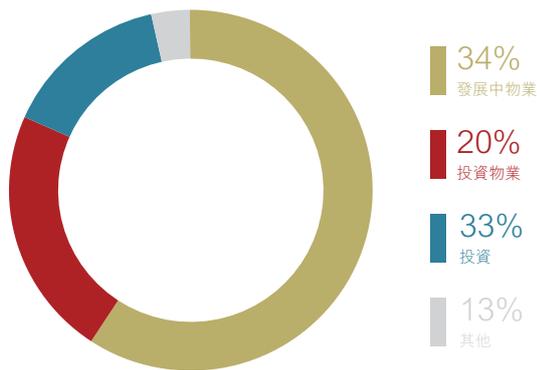
營業額

百萬港元



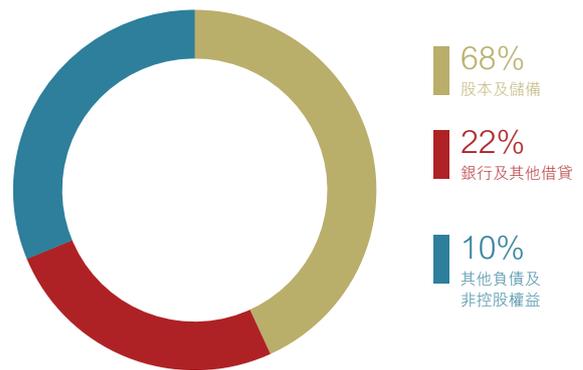
佔用資產

於二零一四年三月三十一日



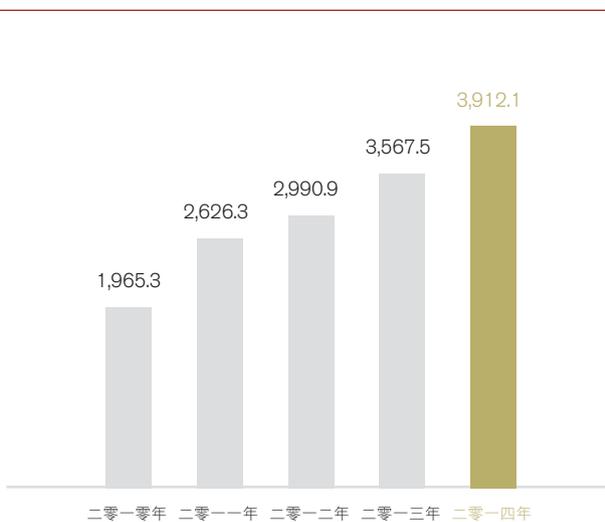
資本及負債

於二零一四年三月三十一日



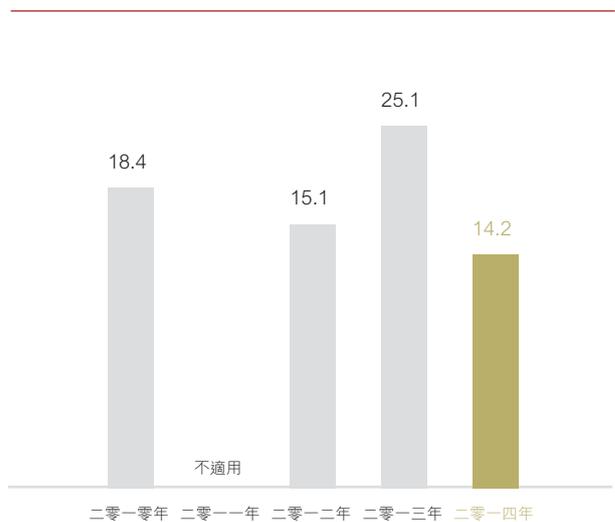
母公司擁有人應佔權益

百萬港元



負債比率

百分比



主席報告

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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年三月三十一日止(「回顧年內」)之年度業績。

財務回顧

儘管外圍經濟環境於二零一三年仍充滿挑戰，香港樓市狀況持續波動，本集團於回顧年內之業績仍錄得驕人的增長。本集團之收入大幅上升約114.7%至約1,597,300,000港元(二零一三年：約744,100,000港元)及母公司權益持有人應佔溢利約593,500,000港元(二零一三年：約409,500,000港元)，較去年相比增長約44.9%。回顧年內，本集團錄得毛利約853,400,000港元(二零一三年：約364,800,000港元)，每股基本盈利率約9.10港仙(二零一三年：約6.28港仙)。業績增長主要來自三方面，包括集團自行發展之「The Met.」系列中位於紅磡北拱街的「蒼點」之所有住宅單位及部份商舖已交付買家並入賬、集團於回顧年內的重點項目之一「彌敦道726號」銀座式商廈部份商舖完成交易及天水圍俊宏軒貨尾商舖銷售成績理想。

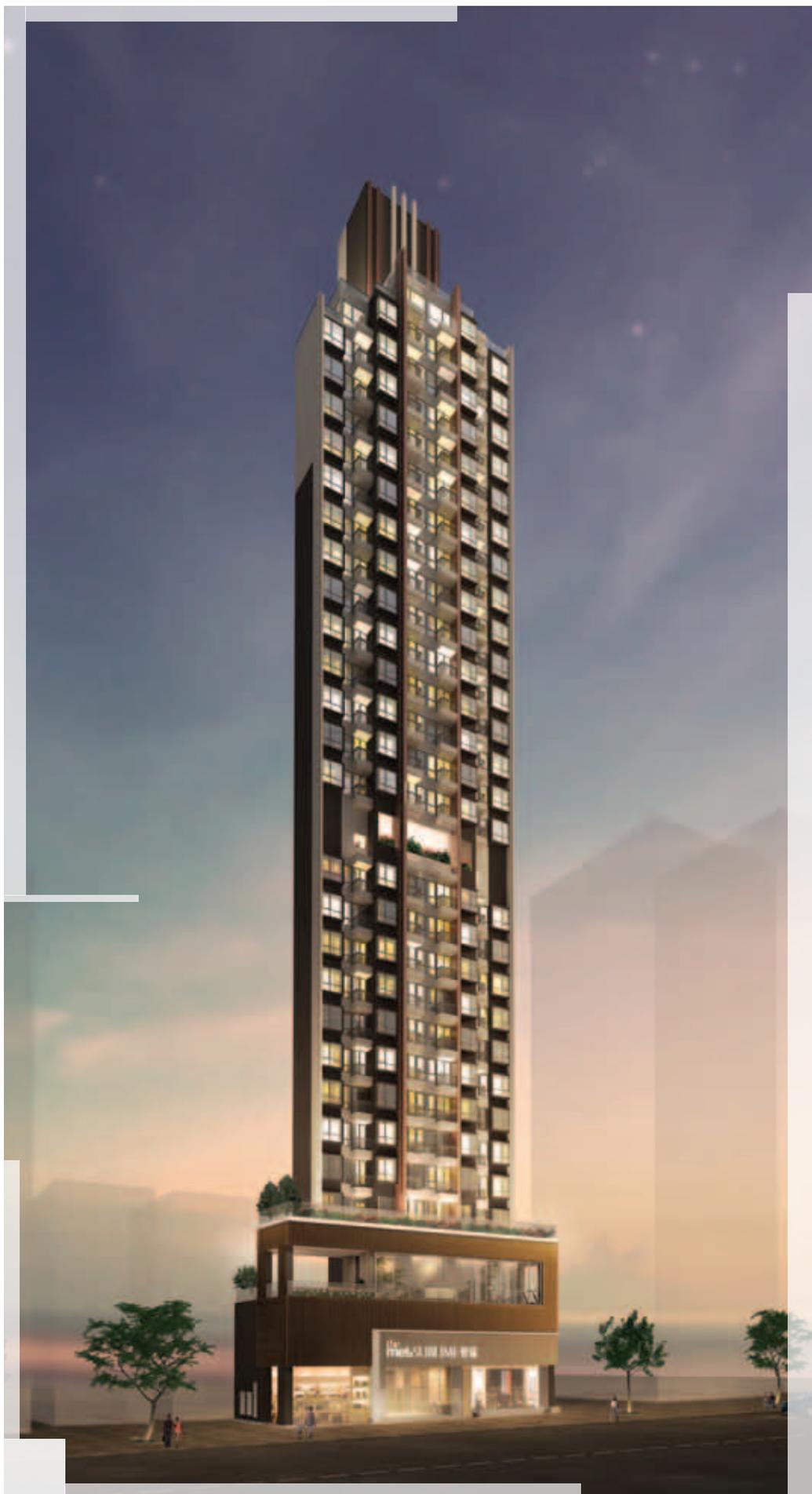
董事會建議就截至二零一四年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股份0.6港仙(二零一三年：0.5港仙)，將於二零一四年七月三十一日(星期四)或前後派付，惟須待股東於二零一四年七月十六日(星期三)舉行的股東週年大會上批准後，方可作實。連同於二零一三年十二月派付的中期股息每股普通股份0.15港仙，於截至二零一四年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股份0.75港仙。

業務回顧

於外圍經濟環境不明朗的情況下，香港經濟於二零一三年只錄得溫和增幅。去年初，本地樓市泡沫風險因貨幣政策進一步寬鬆更為顯著。為防止樓市泡沫風險加劇，香港政府在去年再推出辣招為樓市降溫，二手樓市在該些政策下大受影響，交投持續萎縮，成交量較沙士時期或金融風暴期間更差。

然而，樓市狀況於二零一四年初有轉機。於今年年初一手樓市推售項目增加，買家多為支持中小型單位或首次置業人士，不少發展商推出優惠速銷新盤，成交相當活躍，並帶動二手市場也回暖。由於剛性需求仍然急切，政府於今年財政預算案宣佈，將34幅住宅土地納入二零一四至一五年度賣地計劃，可供興建15,500個單位，其中24幅為新增土地。在二零一四年第一季度賣地情況中，多家不同規模的發展商參與投標，競爭激烈。

於回顧年內，本集團把握市場需求及機遇繼續開發「The Met.」都會精品住宅系列，專注發展中小型單位。本集團於二零一四年二月十四日情人節當日推出第三個「The Met.」系列樓盤「蒼悅」。該項目位於深水埗營盤街，地利位置優越，交通配套完善，深受市場歡迎，所有單位及商舖於開售約一個月內全部售罄，成績令人鼓舞，項目預計於明年中落成。





作為全港最大的中式街市租賃營運商之一，本集團於回顧年內於香港及廣東省深圳多個區域分別管理13個「萬有」品牌及17個「惠民」品牌的中式街市組合。為了給香港市民帶來更多新的購物體驗及提升街市的人流，本集團會繼續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

展望二零一四年，因美國聯儲局縮減量化寬鬆政策規模和各種不明朗因素，將為全球經濟帶來壓力。然而，香港經濟增長率預計在投資市場及一手樓市市場銷售好轉下仍可溫和升幅。加上政府近日於市區推出多幅地皮，吸引中小發展商投標，投資市場氣氛熱烈。

本集團「The Met.」系列首個樓盤「薈點」已於二零一四年第一季度交樓，此項目是帶動本集團於回顧年內業績增長的主要項目之一，收入貢獻約408,800,000港元。「The Met.」系列的另一項目「薈臻」已平頂，預計於二零一四年下半年竣工。

另外，本集團於二零一零年財政年度購入位於油塘四山街的一幅地皮，現時仍處於籌劃階段。

二零一三年下半年，投資物業市場表現好壞參半，租賃活動雖然減少，但投資市場則表現不俗。於二零一三年第四季度，香港租金大致持平，其購物中心及街舖的租金仍然為亞太區內最高。在中端零售商和外國品牌需求的推動下，預計二零一四年零售市場及租金將保持平穩。

本集團位於九龍黃金地段旺角的「彌敦道726號」銀座式商廈項目經已於二零一四年初竣工，部分商業單位已完成交易，為集團貢獻約488,000,000港元的收入。繼「彌敦道726號」銀座式商廈發展的成功，本集團去年三月收購另一位於旺角彌敦道575-575A號地盤，現正準備進行樓宇拆卸工程，並計劃將其發展成為一幢集商業、娛樂及餐飲於一身的商業大廈，展望成為該區的另一新地標。

此外，本集團銷售旗下位於天水圍俊宏軒的貨尾商舖為本集團貢獻收入約463,100,000港元。鑒於港珠澳大橋落成後，有助推動沿線區域的商業機會，本集團於二零一三年完成收購位於荃灣的購物商場海濱廣場，計劃將其打造成區內一個匯集不同品牌的商場，提供更完善的購物及生活配套。此項目將成為本集團的長期投資物業，為本集團未來租金收入來源之一。



鳴謝

最後，本人謹代表董事會藉此機會對各位管理層及員工於過去一年為本集團付出的努力及長期貢獻致以由衷謝意，同時亦衷心感謝所有合作夥伴、各位股東及客戶對本集團鼎力支持及信任，我們承諾繼續努力為各位股東帶來最大的回報。

主席
鄧清河

香港，二零一四年五月十四日

本集團一貫的宗旨為不斷提升營運效率的同時達至節省成本及穩定業務。在長期策略目標的帶領下，本集團具備有利條件，足以應付各種未可預計的挑戰，並適時把握新機遇。憑藉多年的市場經驗及現有的成績，本集團對日後的長遠業務發展充滿信心，我們將繼續專注發展住宅、商業及投資物業項目。我們預期，旺角彌敦道575-575A號及荃灣海濱廣場的購物商場將會是本集團來年的重點發展項目。本集團今年將繼續積極參與投地活動及進行收購，務求物色更多的土地儲備，為未來的業務紮穩根基並確保集團的可持續發展及穩定增長。

此外，面對不穩定的投資環境，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，確保本集團的營運暢順、及充分的靈活性以應付市場各種的變數。

管理層討論及分析



業績

截至二零一四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1,597,300,000港元(二零一三年：約744,100,000港元)及約為593,500,000港元(二零一三年：約409,500,000港元)。

股息

董事會建議向於二零一四年七月二十四日(星期四)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.6港仙(二零一三年：0.5港仙)。待股東在將於二零一四年七月十六日(星期三)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一四年七月三十一日(星期四)或前後派付。連同中期股息每股0.15港仙(二零一二年九月三十日：0.15港仙)，截至二零一四年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股0.75港仙(二零一三年：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) 為釐定股東出席二零一四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： 二零一四年七月十日
(星期四)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記： 二零一四年七月十一日
(星期五)至二零一四年
七月十六日(星期三)
記錄日期： 二零一四年七月十六日
(星期三)

- (b) 為釐定獲派建議末期股息的資格：

遞交股份過戶文件 二零一四年七月二十二日
以作登記的最後時限： (星期二)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記： 二零一四年七月二十三日
(星期三)至二零一四年
七月二十四日(星期四)
記錄日期： 二零一四年七月二十四日
(星期四)

為確保符合資格出席二零一四年股東週年大會及於會上投票，以及符合資格獲取擬派付末期股息，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辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。



業務回顧

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為1,597,300,000港元(二零一三年：約744,100,000港元)，較上一財政年度大幅增加約853,200,000港元。本年度，母公司權益持有人應佔溢利約為593,500,000港元(二零一三年：約409,500,000港元)。本集團於本年度繼續取得佳績，乃由於年內「薈點」住宅項目及「彌敦道726號」銀座式商廈完成交易並交付買家、以及出售俊宏軒的餘下商舖所致。該業務分部的回顧於下文載述。

物業發展

年內，於此業務分部確認的收入約為899,000,000港元(二零一三年：無)，乃源自出售「薈點」及「彌敦道726號」兩個發展項目。

位於紅磡北拱街的「薈點」為本集團「The Met.」系列的首個住宅項目，並已於年內竣工，全部103個住宅單位及部份商舖已於二零一四年第一季度交付予買家。於截至二零一四年三月三十一日止年度，此項目為本集團貢獻收入約408,800,000港元。

「彌敦道726號」銀座式商廈於二零一三年一月預售，總代價約為1,122,100,000港元。該項目的建築工程已於年內順利完成，並於二零一四年三月開始陸續交付予買家且仍



在進行，除地下單位未售出外，18個售出單位中的7個已於三月底前交付予買家。於截至二零一四年三月三十一日止年度，此項目為本集團貢獻收入約488,000,000港元。

鑒於樓市行情，本集團決定修訂其策略並於二零一四年二月開始預售位於深水埗營盤街的「蒼悅」。預售反應熱烈，全部84個單位及9間商舖於推售後約一個月內售罄。上層結構建築工程經已開始，且進度理想，整個發展項目預期於二零一五年下半年竣工。此項目的收入及溢利將於截至二零一六年三月三十一日止年度入賬。

位於西營盤桂香街的「蒼臻」之上層結構建築工程亦穩步進展，並已於二零一四年四月封頂，目標竣工日期將為二零一四年下半年。本集團推出一項銷售計劃，推售餘下單位，現餘7個住宅單位及1間商舖尚待售出。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入賬。

位於旺角彌敦道575-575A號之地盤已獲得建築圖則批准，並已搭建臨時圍板，樓宇的清拆工作即將展開。由於位處九龍旺角黃金地段，且借鑒「彌敦道726號」取得的成功，該地盤亦將重建為一項銀座式商廈，預期於二零一六年底落成。

最後，位於油塘四山街13及15號之地盤已完成清拆，並已搭建臨時圍板。本集團仍繼續與香港政府進行磋商，釐定該地盤重建所需的補地價。

於二零一四年四月三十日，本集團擁有以下發展用地組合：

地點	概約佔 地面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣 工年度
西營盤桂香街1-13號	4,800	住宅／商業	二零一四年
深水埗營盤街140-146號	4,600	住宅／商業	二零一五年
旺角彌敦道575-575A號	2,100	商業	二零一六年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅／商業	二零一七年

本集團將繼續密切監察現有在建發展項目的進度及成本，以確保其能準時竣工，提供具效率及品質的建築。此外，本集團將加大力度收購合適的住宅及商業地盤，以開拓更多發展機會，並將積極參與私人收購及香港政府的公開招標，以補充發展用土地儲備。

物業投資

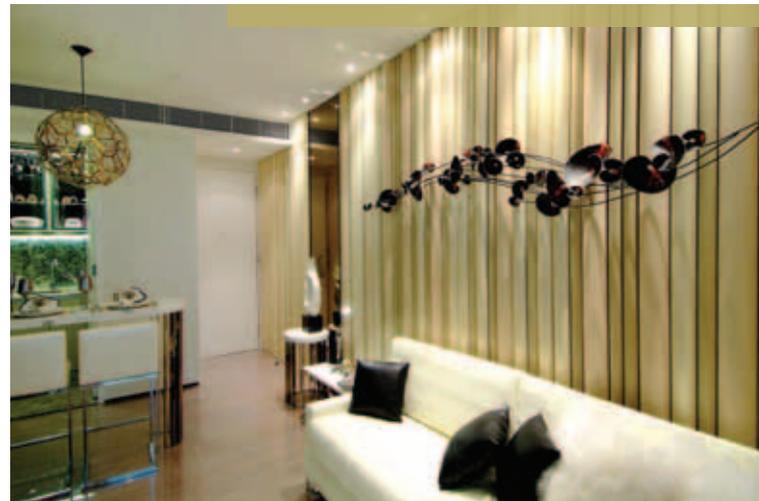
年內，本集團的租金收入總額約為43,700,000港元(二零一三年：約54,300,000港元)。租金收入總額減少乃因年內出售俊宏軒的餘下商舖所致。

俊宏軒餘下的16間商舖按總代價約463,100,000港元予以出售，隨後本集團於該投資物業的權益已悉數售出。

於二零一三年十一月三十日，本集團訂立臨時協議以代價60,000,000港元將位於九龍旺角的一個投資物業出售，有關詳情載於本公司日期為二零一三年十二月二日的公告內。由於交易於二零一四年四月八日完成，出售該項物業產生之收益或虧損未有於截至二零一四年三月三十一日止財政年度之財務報表內入賬。

於二零一四年三月三十一日，投資物業組合包括位於香港的商用、工業及住宅單位，賬面總值約為1,140,100,000港元(二零一三年：約679,900,000港元)。

為確保有穩定及長遠的租金收入來源，繼出售俊宏軒商舖後，本集團一直積極物色潛在投資機會。年內，本集團完成收購位於荃灣之購物商場海濱廣場，代價為508,000,000港元。該購物商場為本集團於二零一二年十一月二十日成功以投標方式收購，詳情載於本公司日期為二零一二年十一月二十日的公佈。本集團已完成該購物商



場交吉之安排，現正申請批准翻新及改善計劃。該工程預計將於二零一五年年底前後完成。該購物商場將會持作長期投資物業，並將加強本集團的租金收入來源。

本集團將繼續對其投資物業組合進行緊密及定期審視，優化其租戶組合，以及竭力對租金作出理想調整。

中式街市管理及分租

於截至二零一四年三月三十一日止年度，此分部錄得的收入約為193,500,000港元(二零一三年：約220,000,000港元)，較去年減少約26,500,000港元。收入減少主要因與業主就將軍澳厚德邨及馬鞍山耀安邨中式街市訂立之租賃協議已分別於二零一三年二月二十八日及二零一三年五月三十一日屆滿。

年內，本集團在香港管理13個「萬有」品牌之中式街市組合，約有800個檔位，總建築面積超過300,000平方呎。在中國內地方面，本集團亦於廣東省深圳多個區域管理17個「惠民」品牌之中式街市組合，合共約1,000個檔位，總建築面積超過283,000平方呎。

作為本集團推動集團在香港管理中式街市的主力之一，「萬有會」會員計劃至今已吸納逾12,000名會員。該計劃不僅改善街市顧客流量，亦提升街市的整體營商氣氛。此外，年內，本集團於街市推出多項改善工程，包括但不限於大規模翻新大門和檔位的路標、加強巡邏管理系統及改善廁所工程，部份位置的通風系統亦加以改善。本集團認為，翻新活動將進一步提升街市形象及整體環境，從而為購物者提供更舒適便捷的購物體驗。

經營中式街市為本集團貢獻穩定的收入來源，憑藉本集團在街市管理及營運方面的專業知識及聲譽，本集團將於香港及中國內地兩地就此分部積極尋找商機。

投資於製藥及保健產品相關業務

於二零一四年三月三十一日，本集團持有位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)，一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司的24.87%權益。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，位元堂控股錄得營業額約865,300,000港元(二零一三年：約785,600,000港元)及權益持有人應佔溢利約163,400,000港元(二零一三年：約148,400,000港元)。該公司業績改善，主要由於(其中包括)毛利因位元堂控股營業額增加而增加及持作買賣之投資的公平值變動收益增加(因投資物業的公平值收益減少而遭部分抵銷)所致。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團應佔位元堂控股溢利約43,000,000港元(二零一三年：約179,400,000港元)。

由於本地客戶及中國內地客戶的健康意識日益增強，且對優質中藥的需求日漸殷切，本集團認為位元堂控股的業務將持續穩健發展，預期於位元堂控股的投資必會為本集團帶來長遠價值。

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，主要從事中國內地物業發展及於香港售賣新鮮豬肉及相關產品業務。年內，本集團自二零一三年七月二十九日起至二零一三年十月四日止期間在市場上購入約382,200,000股PNG股份，總購買價約76,500,000港元。繼PNG隨後作出的配售新股份於二零一三年十一月二十七日完成後，本集團於PNG之權益由原有之15.47%權益增至17.03%。

年內，PNG股份之市值大幅下跌。於二零一四年三月三十一日，本集團所持PNG股份之公平值約為106,900,000港元(二零一三年：約321,200,000港元)。董事認為公平值下跌之影響重大而深遠，遂於年內之損益內確認減值虧損約84,800,000港元(二零一三年：無)。

於二零一四年三月三十一日，PNG結欠本集團之未償還本金總額約107,600,000港元，按年利率8.0%計息，為本集團帶來可觀的利息收入回報。



授予中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之貸款融資

年內，本集團與中國農產品於二零一三年九月十九日訂立進一步貸款協議，據此，本集團向中國農產品授出有抵押循環貸款融資(「中國農產品貸款」)，最高金額為210,000,000港元，按年利率12.0%計息，須於二零一六年九月十八日或之前償還，有關詳情於本公司日期為二零一三年九月十九日之公佈內披露。於二零一四年三月三十一日，全部授予中國農產品貸款融資已獲悉數提取，而中國農產品結欠本集團之未償還本金總額為880,000,000港元，當中670,000,000港元已根據日期為二零一二年七月十六日之先前貸款協議(經二零一二年七月三十一日之補充協議修訂)提取。本集團認為中國農產品貸款可為本集團帶來更高及穩定的利息收入。

投資於中國農產品

誠本公司日期為二零一三年十二月十九日之公告所披露，根據於二零一三年十二月四日簽訂之不可撤回承諾，本集團向中國農產品作出不可撤回承諾以認購其於中國農產品建議按於記錄日期每持一股經調整中國農產品股份獲發15股經調整中國農產品股份之比例以每股中國農產品供股股份0.465港元進行之供股(「中國農產品供股」)項下之暫定配額412,500股供股股份，及根據於二零一三年十二月四日簽訂之包銷協議，參與包銷中國農產品供股項下之228,000,000股供股股份，代價為就所包銷供股股份之總認購價收取佣金費用2.5%。

由於中國農產品供股因獲超額認購而已於二零一四年三月二十五日完成，故本集團毋須承購任何未包銷供股股份。故此，於二零一四年三月三十一日，本集團仍持有中國農產品之0.04%股權。

流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為4,738,800,000港元(二零一三年：約4,930,500,000港元)，而流動比率由二零一三年三月三十一日約2.4倍增至二零一四年三月三十一日約2.8倍。

於二零一四年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為815,900,000港元(二零一三年：約790,500,000港元)。於二零一四年三月三十一日之總借貸約為1,266,900,000港元(二零一三年：約1,629,800,000港元)。負債比率約為14.2%(二零一三年：約25.1%)，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。於二零一四年三月三十一日，本集團賬面值分別約為64,000,000港元、1,096,200,000港元、1,267,300,000港元及314,000,000港元(二零一三年：零港元、637,800,000港元、1,834,300,000港元及166,200,000港元)之土地及樓宇、投資物業、發展中物業及持作出售物業已抵押作擔保本集團一般銀行融資。於二零一四年三月三十一日，本集團之資本承擔約為221,100,000港元(二零一三年：約698,300,000港元)。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

本集團管理層認為，本集團現有財務資源足以應付本集團於可見將來的需求。

外匯

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

僱員及薪酬政策

於報告期終，本集團共有203名僱員(二零一三年：202名)，約96.1%(二零一三年：87.6%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。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

在多項遏制投機行為之樓市降溫措施影響下，樓市氛圍依舊審慎，造成樓價有小幅調整。自二零一三年年底起，為重新刺激銷售活動，物業發展商在推售新住宅項目時，紛紛向置業人士提供割價優惠、各種折扣及付款條款，且物業推售步伐亦見加快。市場反應普遍良好，一手物業交易量有所增加，由於業主逐漸願意降價，二手物業交易的表現亦得以恢復。預計短期內發展商在推出新項目時，會繼續延用這一策略。

市場信息以及本集團近期所推售實惠的精品住宅項目「薈悅」取得的成功表明，交易量近期增加主要為購房自住的購買者帶動。對於生活條件更好、地段更為便捷的優質房屋的需求，必將持續強勁，並將繼續支持香港樓市發展。此外，最近政府招標收到熱烈的反應，亦顯示出發展商收購土地的興趣濃厚，特別是市區土地。因此，本集團對本港樓市保持審慎樂觀，並將積極發掘可取的發展機遇。由於本集團主要物業項目將於未來數年陸續落成，為補充土地儲備供日後發展所需，本集團會一直積極參與土地投標活動，同時亦會於市場上直接收購土地。

中式街市的營運為本集團帶來穩定收入來源，本集團將繼續努力，確保其作為香港其中一個主要營運商的地位。憑藉在中式街市管理及營運方面擁有的專業知識及豐富經驗，本集團亦將評估香港及中國內地的收購機會，以作為擴大業務覆蓋度及增強該收入基礎。

董事會及高級管理層



游育燕女士，五十二歲，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二十一年經驗。游女士為本公司主席鄧清河先生之妻子。

陳振康先生，五十歲，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、中國農產品之主席兼行政總裁，並為上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事，上述公司全部於聯交所主板上市。陳先生畢業於香港理工大學（前稱香港理工學院），持有會計學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

董事會

執行董事

鄧清河先生，*太平紳士*，五十二歲，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（「**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。



獨立非執行董事

李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE*，*太平紳士*，七十四歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之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*，六十歲，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.*，六十七歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事，同時為本公司之審核委員會主席，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。



劉金國先生，於二零一三年六月加入本集團，為本集團首席財務總監。劉先生負責監督本集團之財務與會計以及投資者關係等職能。加入本集團前，彼曾於另一間聯交所上市公司任職財務總監及執行董事數年。劉先生為香港會計師公會之資深會員，並持有香港城市大學會計學士學位。劉先生擁有逾二十年之審計、財務及會計經驗。

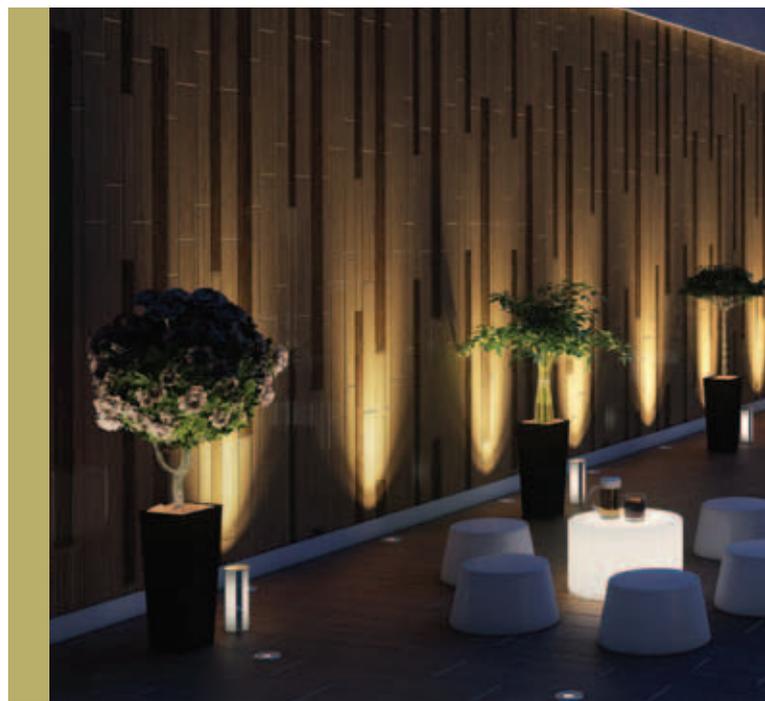
王紀倫女士於二零一三年十月加入本集團，為本公司之集團財務總監。王女士為香港及英國法學會會員。王女士持有原City of London Polytechnic商務法學院法律學士學位，且為獲准在香港執業的合資格律師，執業逾二十年。王女士亦持有National University of Ireland金融學理學碩士及市場學理學碩士學位。彼先前曾於一家跨國公司任職逾十二年，負責環球房地產項目的法律事務。

蕭錦秋先生，四十九歲，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，擁有逾二十四年之工作經驗。彼目前為君陽太陽能電力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，並於二零一四年三月十四日獲委任為聯交所主板上市公司迪臣發展國際集團有限公司之獨立非執行董事。

高級管理層

楊耀民先生，現任本集團項目主管及執行董事。楊先生負責管理本集團及其附屬公司各項物業及基礎設施的發展，並對建造工程的各方面(包括成本控制)承擔全部責任。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二十八年。於二零一一年三月加盟本集團前，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。

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、香港中文大學頒授的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及香港稅務學會之資深會員、以及香港註冊稅務師。彼於專業會計及財務管理方面擁有逾十七年經驗。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(營業及市務)助理總經理。彼擁有香港科技大學頒授的工商管理學士學位，於房地產業擁有逾十年的銷售及營銷經驗。

麥婉明女士，於二零零九年二月獲委任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。

企業管治報告

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。

本公司繼續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二零一四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。

根據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擁有未經發佈本公司或其附屬公司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證券交易操守守則，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，以提供較快的週轉期、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

成員組成

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

游育燕女士為鄧清河先生之配偶。全體董事之履歷簡介載於本年報第18頁至20頁。



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。董事會有四名獨立非執行董事（佔董事會成員三分之一以上），最少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(1)及(2)條以及第3.10A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。所有董事均知悉上市規則第3.08條規定之誠信責任、謹慎、技能及勤勉水平。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.3.2條，列明其角色及職能之最新董事名單，可在本公司網站 (www.wangon.com)及聯交所披露易網站 (www.hkexnews.hk) 查閱。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、技能及經驗，以滿足本集團之業務需要，並提升股東價值。

董事會及高級管理人員之角色及責任

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)制訂整體策略，審閱企業及財務政策，及監督本集團之業務及事務之管理。除此之外，董事會保留下列權利：審議並對重大收購及出售事項作出決定，審閱中期及全年財務業績，委任／罷免董事及核數師，評估高級管理人員之表現及薪酬，以及任何重大資本交易及其他重大營運及財務事宜。為維持權力與責任間達致適當平衡，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。

獨立非執行董事為不同行業的專才，但不參與本集團之日常管理。一般管理及日常管理指派予管理層處理，包括但不限於編製定期財務資料，執行指定任務，實踐持續發展措施。

對擁有重大利益的事宜，相關董事須於有關董事會上放棄投票，而沒有利益衝突的獨立非執行董事則須出席該會議以處理有關事宜。

全體董事保證彼等可給予足夠重視以履行其對本公司事務之職責，董事均已不時向本公司披露於任何公共組織所擔任職位之身份及性質以及其他重大承擔。

年內，本公司董事會舉行四次例會，以審閱、考慮及批准(其中包括)年度及中期業績，以及檢討本集團之業務運作、企業管治常規及內部監控制度之成效。除此等例會外，董事會亦於有需要時就考慮本集團重大交易召開董事會會議。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。

主席及行政總裁

主席及董事總經理之角色有所區分，分別由鄧清河先生及陳振康先生擔任，以加強彼此之獨立及問責性。彼等之職責已由董事會清楚區分，並以書面列明。本公司之主席主要負責整體策略規劃、管理及領導董事會並確保所有董事及時取得準確之資料；而董事總經理之職能則為負責管理日常業務及執行董事會採納之業務策略。

委任及重選董事

根據本公司之公司細則(「**公司細則**」)，全體獨立非執行董事均以各自委任書或服務協議載列之特定任期獲委任，且全體董事均須於股東週年大會上輪席退任及合資格膺選連任。所有獨立非執行董事獲委任之任期不得超過三年。根據守則條文第A.4.2條及公司細則第87條，當時的三分之一董事(倘數目並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪席退任，惟每名董事(包括以特定任期獲

委任之董事)應至少每三年一次輪席退任，並合資格於各屆股東週年大會上膺選連任。此外，獲董事會委任以填補臨時空缺或增加現有董事會成員的董事，須於獲委任後的本公司首次股東大會上重選。

獨立非執行董事的獨立性

獨立非執行董事須在彼等獲委任時及其後每年確認彼等的獨立性。截至二零一四年三月三十一日止年度，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，而本公司繼續認為於回顧年度及截至本報告日期止所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

企業管治職能

董事會負責根據企業管治守則之守則條文第D.3.1條履行企業管治職責，並致力確保實行有效的管治架構，以因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。

於二零一三年六月，董事會已採納制定董事會成員組成之董事會成員多元化政策(「**多元化政策**」)、檢討本集團企業管治的各種政策及常規、審查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。

董事會成員多元化

本公司視董事會層面日益多元化為支持其達致策略目標及可持續均衡發展的關鍵元素。多元化政策載列達致董事會成員多元化的措施。提名委員會代表董事會審核及評估董事會之成員組成，並在必要時根據多元化政策就委任新董事提供推薦意見。

本公司在設定董事會之成員組成時，會從多個方面考慮董

事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。在釐定董事會的最佳成員組成時，提名委員會亦會根據本公司之業務模式、具體需求及任人唯賢原則不時考慮各項因素。

於回顧年度，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事，有助嚴格檢討及監控管理程序。不論在專業經驗、技能及知識方面，董事會亦由相當多元化的成員組成。

經審查董事會成員多元化政策及董事會之成員組成後，提名委員會信納多元化政策載述之各項規定均已達致。

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。本公司定期向全體董事傳閱董事或會感興趣及有利於彼等履行各自職責的培訓資料及簡報，內容有關(其中包括)上市規則、香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)或其他有用指引，公司條例以及財務或會計準則的最新資訊。

此外，公司秘書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。年內，所有董事均閱讀有關本公司業務、董事職務及責任之資料，並已遵守有關持續專業發展之守則條文。此外，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。

責任保險

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根據顧問意見按年檢討及重續。

董事委員會

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，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本公司的公司秘書保存，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

常務委員會自二零零五年成立，並訂立具體書面職權範圍，獲董事會授權，負責整體管理，根據業務策略監控日常管理、業績表現及業務營運，審閱本集團之業務策略及業務發展舉措，及監督其執行情況。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。

審核委員會

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，自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聯交所披露易網站閱覽。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)，及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。

於年內及截至本年報日期止，審核委員會成員與本集團高級管理層及外聘核數師舉行兩次會議討論及審閱(其中包括)以下事宜：

- (a) 截至二零一三年九月三十日止六個月之中期業績以及截至二零一三年及二零一四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) 委任安永會計師事務所為外聘核數師之條款及薪酬，以對截至二零一三年九月三十日止六個月之中期業績進行全面審閱，及對截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度之全年業績進行審核；
- (c) 委任外聘核數師之條款及薪酬，以履行其他審核服務及非核數服務及檢視整體重要監控制度；
- (d) 外聘核數師之獨立性，尤其就非核數服務而言；
- (e) 本集團之持續關連交易；
- (f) 內部監控之整體成效；及
- (g) 資源、員工資歷及經驗是否充足，會計及財務報告事宜，以及彼等之培訓課程及預算。

審核委員會信納(其中包括)安永會計師事務所之審核費用、審核程序之有效性、獨立性及客觀性，並於本公司應屆股東週年大會向董事會建議續聘安永會計師事務所為本公司來年之外聘核數師。

薪酬委員會

董事會自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聯交所披露易網站閱覽。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。

薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職責，並可按本公司政策及其職權範圍在認為有需要時諮詢獨立專業意見。

薪酬委員會之角色及職能如下：

- (a) 根據基本薪金、津貼、酌情花紅、佣金及購股權，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，審閱及批准高級管理層之薪酬建議；
- (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) 經參考同類行業其他非執行董事之薪酬範圍，就獨立非執行董事之董事袍金向董事會提出建議，並準許其在履行職責時所產生之自付費用；
- (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；及
- (f) 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。

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，並與主席及董事總經理溝通，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或作出決定。

薪酬委員會已履行或將繼續履行其主要職務，其中包括批准董事及高級管理層之服務協議之條款、就董事及本公司高級管理層之薪酬及政策作出推薦建議、審閱薪酬計劃以及建議有關董事及高級管理層之薪酬及花紅(包括獎勵)。

董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註8。此外，根據守則條文第B.1.5條，截至二零一四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：

高級管理層之薪酬範圍	人數
500,000港元至1,000,000港元	2
1,000,001港元至2,000,000港元	3
2,000,001港元至3,000,000港元	1

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(經二零零三年六月修訂)，規定其職權及職責，文件可於本公司網站及聯交所披露易網站閱覽。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) 每年至少一次檢討並評估董事會之架構、規模及組成(包括多元化、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) 監督董事之持續專業發展；
- (e) 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；
- (f) 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

- (g) 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，亦可根據本公司多元化政策及其職權範圍索取獨立專業意見。

於回顧年度，提名委員會舉行一次會議，並於會議上釐定輪席退任標準及程序，以及向董事會建議於應屆股東週年大會續聘鄧清河先生、李鵬飛博士及蕭炎坤先生。提名委員會亦已審查多元化政策，及評估董事會之表現及繼任計劃。

投資委員會

投資委員會自二零一二年六月成立，其具體書面職權範圍為有效訂立投資策略及計劃、監察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，於回顧年度已舉行兩次會議。

董事於各個會議的出席率

個別董事於截至二零一四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：

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
鄧清河先生	4/4	不適用	1/1	1/1	2/2	1/1
游育燕女士	4/4	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1
陳振康先生	4/4	不適用	1/1	1/1	2/2	1/1
李鵬飛博士	4/4	不適用	1/1	1/1	不適用	1/1
王津先生	4/4	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1
蕭炎坤先生	4/4	2/2	1/1	1/1	不適用	1/1
蕭錦秋先生	4/4	2/2	1/1	1/1	2/2	1/1

外聘核數師之酬金

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司已付／應付外聘核數師安永會計師事務所之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付 安永會計師 事務所之費用 千港元
核數服務：	
— 年度財務報表	2,300.0
非核數服務：	
— 高層面審核中期財務報表	220.0
— 稅務及專業服務	1,206.0
	<hr/>
總計：	3,726.0

問責及審核

董事明白彼等須負責編製並即時刊發財務報表，且須確保財務報表乃根據法定要求及適用會計準則予以編製。編製截至二零一四年三月三十一日止年度之賬目時，董事會已採納與本集團業務及財務報表相關之適用會計政策，並呈列對本集團之狀況及前景作出易明之評估。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賬目乃按持續經營基準編製，且彼等概無知悉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。董事持續物色任何與潛在投資者間之商機，以透過再融資、延長借貸及／或集資等方式，改善本集團之財務狀況及業務發展狀況。

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承擔整體責任。本集團內部監控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。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，審核委員會及董事會已分別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，並與審核委員會按本集團內部監控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。

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交流，確保本集團可及時向其股東及潛在投資者發佈資訊，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。其他主要溝通方式包括：

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／或刊載於聯交所披露易網站 (www.hkexnews.hk)及本公司網站 (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，並解答股東提出之所有提問。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聯交所披露易之網站。

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，並參加投資者會議及新聞發布會。

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個月內舉行。

有關請求將由本公司於香港之股份過戶登記分處核實，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，載於本公司網站(www.wangon.com)中「企業資訊」一節下「企業管治」內。

向董事會提出查詢

股東可以將查詢及關注事宜，經電郵發送至 pr@wangon.com，或按以下方式，向本公司提交查詢：

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

關於其他股權／權益事務：

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

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，令獨立僱員可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。於回顧年度，員工概無報告對本集團財務報表及整體業務營運造成重大影響的任何欺詐或失當行為。

公司秘書

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

於截至二零一四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。

財務申報

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。於二零一四年三月三十一日，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41至42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。

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

股東於二零一三年八月二十二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，以提升效率及節省成本，並遵守上市規則之規定，採納經修訂及經重列之公司細則。除上述披露者外，截至二零一四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披露易及本公司之網站。

總結

展望將來，董事會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。

董事會報告

董事謹此提呈本公司及本集團截至二零一四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。主要附屬公司之主要業務包括物業發展、物業投資及於香港管理及分租中式街市，詳情分別列於財務報表附註17。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

本集團於截至二零一四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43至142頁之綜合財務報表。

本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為1,597,300,000港元(二零一三年：約744,100,000港元)及約為593,500,000港元(二零一三年：約409,500,000港元)。

董事會建議向於二零一四年七月二十四日(星期四)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股股份0.6港仙(二零一三年：0.5港仙)。待股東在即將於二零一四年七月十六日(星期三)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一四年七月三十一日(星期四)或前後派付。連同中期股息0.15港仙(二零一三年九月三十日：0.15港仙)，截至二零一四年三月三十一日止年度股息總額為每股普通股股份0.75港仙(二零一三年：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145至146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

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14、15及16。

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32及33。



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二零一四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34及綜合權益變動表。

可供分派之儲備

於二零一四年三月三十一日，根據百慕達公司法之規定計算，本公司可向母公司權益持有人分派之儲備約為

944,100,000港元(二零一三年：約793,900,000港元)，其中約39,200,000港元已用作截至二零一四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1,462,400,000港元(二零一三年：約1,462,400,000港元)，可以繳足紅股形式派發。

主要客戶及供應商

於截至二零一四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27.0%(二零一三年：少於22.0%)，其中向最大客戶之銷售額約佔9.9%。本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額約83.0%(二零一三年：約95.0%)，其中向最大供應商之採購額佔本年度總採購額約35.0%。

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。





資產抵押

於二零一四年三月三十一日之總借貸約為1,266,900,000港元(二零一三年：約1,629,800,000港元)。於二零一四年三月三十一日，本集團賬面值分別約為64,000,000港元、1,096,200,000港元、1,267,300,000港元及314,000,000港元(二零一三年：零港元、637,800,000港元、1,834,300,000港元及166,200,000港元)之土地及樓宇、投資物業、發展中物業及持作出售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

董事

於本年度及截至本年報日期止之本公司董事為：

執行董事

鄧清河先生，*太平紳士*

游育燕女士

陳振康先生

獨立非執行董事

李鵬飛博士，*CBE, BS, FHKIE*，*太平紳士*

王津先生，*BBS, MBE*，*太平紳士*

蕭炎坤先生，*S.B.St.J.*

蕭錦秋先生

根據公司細則第87條，鄧清河先生、李鵬飛博士及蕭炎坤先生將於應屆股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

本公司已收到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18至21頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本公司不可於一年內不付賠償(法例規定之賠償除外)而終止之服務合約。

董事於合約中之權益

除財務報表附註8及39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。

董事於競爭業務中之權益

年內，董事或彼等各自之聯繫人概無於根據上市規則第8.10條與本集團業務直接或間接構成競爭或可能存在競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

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

於二零一四年三月三十一日，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				總計	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註g) %
	個人權益	家族權益	公司權益 (即鄧氏家族信託)	其他權益		
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，有關購股權已按下述方式歸屬：

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二零一四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，於二零一四年三月三十一日，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33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。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。於回顧年度，概無購股權根據二零零二年計劃獲行使及註銷，而1,301,981份購股權已失效。

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，其條款與二零零二年計劃相同，詳情於下文載述。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。

截至二零一四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：

		購股權數目						
參與者姓名或類別	授出日期	截至二零一三年		截至二零一四年		購股權行使期	每股股份之行使價 港元	
		四月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使 失效/已註銷	三月三十一日 尚未行使			
董事								
陳振康先生	8/1/2009	180,295	-	-	-	180,295	8/1/2010-7/1/2019*	0.3893
		180,295	-	-	-	180,295		
其他僱員								
	1/3/2007	14,562,108	-	-	-	14,562,108	1/3/2007-28/2/2017	2.0549
	8/1/2009	686,493	-	-	(69,343)	617,150	8/1/2010-7/1/2019*	0.3893
	12/5/2010	8,483,455	-	-	(1,232,638)	7,250,817	12/5/2011-11/5/2020*	0.2234
		23,732,056	-	-	(1,301,981)	22,430,075		
總計		23,912,351	-	-	(1,301,981)	22,610,370		

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。

附註：

* 根據二零一二年計劃授出之購股權歸屬情況如下：

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

於報告期末，本公司有22,610,370份根據二零零二年計劃授出之未行使購股權，佔該日期本公司已發行股份約0.35%。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22,610,370股本公司普通股股份，以及新增股本約226,103.70港元及股份溢價31,627,849.89港元（未計發行開支）。於財務報表獲批准日期，概無二零一二年計劃的購股權尚未行使。

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，佔本年報日期本公司已發行股本之10%。

於本公司股份之好倉：

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及相關股份或債券而獲益。

二零零二年計劃及二零一二年計劃之其他詳情載於財務報表附註33。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，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：

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) (鄧氏家族信託之受託人)	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二零一四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，於二零一四年三月三十一日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊中之權益或淡倉。

關連交易

於二零一三年十一月二十日，本公司透過其全資附屬公司金鋒有限公司(作為業主)與本公司副主席游育燕女士(作為承租人)訂立租賃協議，內容有關以月租100,000港元租賃位於香港新界沙田九肚山馬鞞徑9至15號恆勝苑之物業，租期由二零一三年十一月十五日起計至二零一六年十一月十四日屆滿為期三年，該交易構成截至二零一四年三月三十一日止年度之持續關連交易(「**持續關連交易**」)，並根據上市規則第14A.38條須進行年度審查。

董事(包括全體獨立非執行董事)及核數師已審閱及確認，持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按規管該等交易之相應協議條款訂立，且條款公平合理並符合本公司股東整體利益；(iii)按一般商業條款或不遜於本集團提供於獨立第三方之條款進行；及(iv)並無超過訂明之上限。

本公司委聘其核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」審閱及報告本集團之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，當中載有核數師對有關上述本集團披露之持續關連交易之發現及結論。本公司已根據上市規則之規定將核數師函件副本送呈聯交所。

年內本集團於其日常業務過程中所進行屬上市規則第14A.33條範圍之其他關連交易的詳情載於財務報表附註39。

本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定，且除上文披露者外，概無其他交易須根據上市規則規定披露為持續關連交易。

根據上市規則第13.20條之披露

本集團已透過其數間全資附屬公司向中國農產品授出總額達880,000,000港元之貸款融資(「**貸款融資**」)。於報告期末，根據下列貸款協議及補充協議，中國農產品結欠本集團之未償還本金總額為880,000,000港元：

- (a) 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(經日期為二零一二年七月三十一日之補充協議補充)，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。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以及本公司日期為二零一二年八月三日之通函內披露。誠如True Noble與本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「**倍利**」)於二零一四年四月十五日訂立之出讓所修訂，貸款融資之所有權利、業權、利益及責任已由True Noble出讓予倍利；及
- (b) 倍利與中國農產品於二零一三年九月十九日訂立之貸款協議。據此，倍利同意於直至二零一六年九月十八日期間向中國農產品提供210,000,000港元之抵押貸款融資，按年利率12.0%計息。有關詳情於本公司日期為二零一三年九月十九日之公佈內披露。

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、有關附屬公司資產之浮動押記以及透過中國農產品及其附屬公司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。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款合共約14,000,000港元（二零一三年：約3,200,000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。

緊隨二零零二年計劃屆滿後，本公司已於二零一二年八月二十一日舉行之股東週年大會上採納二零一二年計劃，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33。

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22至31頁之企業管治報告。

充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，於回顧財政年度內及截至本年報日期，本公司已充份維持上市規則所規定之公眾持股量。

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，並書面訂立具體職權範圍。年內，審核委員會與管理層及外聘核數師舉行兩次會議審閱及考慮(其中包括)以下事宜：本集團採納之會計原則及慣例；財務申報事宜(包括審閱截至二零一三年九月三十日止六個月之綜合中期業績以及截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績)；法規合規；內部監控；持續關連交易；及本公司會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗是否充足，以及彼等之培訓課程及預算。

審核委員會成員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，蕭炎坤先生被推選為審核委員會之主席。

核數師

截至二零一四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，二零一四年五月十四日

獨立核數師報告



致宏安集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第43至142頁宏安集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零一四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損益及其他全面收益表、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。

獨立核數師報告（續）

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二零一四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

二零一四年五月十四日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
收入	5	1,597,340	744,069
銷售成本		<u>(743,990)</u>	<u>(379,265)</u>
毛利		853,350	364,804
其他收入及收益	5	116,604	85,119
銷售及分銷開支		(56,139)	(40,716)
行政開支		(136,025)	(95,498)
其他開支		(159,572)	(145,713)
融資成本	7	(18,354)	(11,228)
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值收益／(虧損)淨額		41,365	(383)
投資物業公平值收益／(虧損)淨額	15	(11,580)	109,871
應佔溢利及虧損：			
合營企業		8,057	4,925
聯營公司		<u>43,038</u>	<u>179,379</u>
除稅前溢利	6	680,744	450,560
所得稅開支	10	<u>(87,535)</u>	<u>(41,026)</u>
本年度溢利		<u>593,209</u>	<u>409,534</u>
其他全面收益			
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資：			
公平值變動		(291,308)	205,890
對計入損益表之減值作出 之重新分類調整		<u>84,833</u>	<u>—</u>
		<u>(206,475)</u>	<u>205,890</u>
換算海外業務之匯兌差額		<u>(85)</u>	<u>2,465</u>
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		415	984
應佔合營企業其他全面收益／(虧損)		<u>(458)</u>	<u>1,109</u>
		<u>(43)</u>	<u>1,008</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
本年度其他全面收益／(虧損)		(206,603)	209,363
本年度全面收益總額		386,606	618,897
溢利應佔：			
母公司權益持有人	11	593,521	409,536
非控制權益		(312)	(2)
		593,209	409,534
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人	11	386,918	618,899
非控制權益		(312)	(2)
		386,606	618,897
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13		
本年度			
基本及攤薄		9.10港仙	6.28港仙

股息詳情於財務報表附註12披露。

綜合財務狀況表

二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一二年 四月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	70,668	4,818	7,581
投資物業	15	1,140,070	679,900	719,790
發展中物業	16	700,000	1,249,162	1,264,114
於合營企業之投資	18	91,341	93,438	90,457
於聯營公司之投資	19	521,592	480,327	361,968
可供出售投資	20	119,704	334,529	–
應收貸款及利息	23	210,797	881,054	255,805
已付按金	24	3,996	117,916	15,072
遞延稅項資產	31	548	817	570
總非流動資產		2,858,716	3,841,961	2,715,357
流動資產				
發展中物業	16	567,283	585,118	–
待出售物業	21	341,109	167,346	364,514
應收賬款	22	1,958	4,652	5,649
應收貸款及利息	23	846,015	35,139	410,395
預付款項、按金及其他應收款項	24	347,138	286,876	49,669
按公平值經損益表入賬之金融資產	25	105,274	55,989	75,446
可收回稅項		699	1,024	2,454
原到期日超過三個月之定期存款	26	10,000	–	20,000
現金及現金等同項目	26	710,591	734,535	566,688
總流動資產		2,930,067	1,870,679	1,494,815
流動負債				
應付賬款	27	56,792	38,473	22,687
其他應付款項及應計費用	28	60,159	47,983	29,929
已收按金及預收款項		361,446	367,471	106,894
計息銀行貸款	29	447,315	284,122	229,483
繁重合約撥備	30	2,398	880	770
應付稅項		121,864	43,197	27,493
總流動負債		1,049,974	782,126	417,256
流動資產淨值		1,880,093	1,088,553	1,077,559
總資產減流動負債		4,738,809	4,930,514	3,792,916

綜合財務狀況表

二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零一二年 四月一日 千港元 (經重列)
總資產減流動負債		4,738,809	4,930,514	3,792,916
非流動負債				
計息銀行貸款	29	819,540	1,345,697	790,171
繁重合約撥備	30	1,651	2,369	2,687
遞延稅項負債	31	4,427	10,188	8,663
其他應付款項	28	984	4,264	—
總非流動負債		826,602	1,362,518	801,521
資產淨值		3,912,207	3,567,996	2,991,395
權益				
母公司權益持有人應佔權益				
已發行股本	32	65,249	65,249	65,249
儲備	34(a)	3,846,805	3,502,282	2,925,679
		3,912,054	3,567,531	2,990,928
非控制權益		153	465	467
權益總額		3,912,207	3,567,996	2,991,395

鄧清河
董事

陳振康
董事

綜合權益變動表

截至二零一四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	總股本
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	可供出售		外匯變動	其他儲備	保留溢利	合計	非控制權益		
				投資重估儲備	購股權儲備							
於二零一二年四月一日												
如先前呈報	65,249	1,462,363	306,353	-	8,535	12,236	3,861	1,132,331	2,990,928	467	2,991,395	
過往年度調整	-	-	-	-	-	(13,979)	11,333	2,646	-	-	-	
經重列	65,249	1,462,363	306,353	-	8,535	(1,743)	15,194	1,134,977	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：												
可供出售投資的公平值變動	20	-	-	205,890	-	-	-	-	205,890	-	205,890	
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	2,465	-	-	2,465	-	2,465	
應佔合營企業其他全面收益		-	-	-	-	-	1,109	-	1,109	-	1,109	
視作部份出售聯營公司時撥回		-	-	-	-	-	(1,085)	-	(1,085)	-	(1,085)	
應佔聯營公司其他全面收益		-	-	-	-	-	984	-	984	-	984	
本年度全面收益總額		-	-	205,890	-	2,465	1,008	409,536	618,899	(2)	618,897	
於購股權沒收或屆滿時轉撥購股權儲備		-	-	-	(2,554)	-	-	2,554	-	-	-	
股權結算購股權安排	33	-	-	-	116	-	-	-	116	-	116	
二零一二年末期股息		-	-	-	-	-	-	(32,625)	(32,625)	-	(32,625)	
二零一三年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	(9,787)	(9,787)	-	(9,787)	
於二零一三年三月三十一日		65,249	1,462,363*	306,353*	205,890*	6,097*	722*	16,202*	1,504,655*	3,567,531	465	3,567,996

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

		母公司權益持有人應佔											
		已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳 盈餘 千港元	可供出售		購股權 儲備 千港元	外匯變動 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控制權益 千港元	總股本 千港元
					投資重估 儲備 千港元	外匯變動 儲備 千港元							
於二零一三年四月一日													
如先前呈報		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	
過往年度調整		-	-	-	-	-	(15,088)	12,133	2,955	-	-	-	
經重列		65,249	1,462,363	306,353	205,890	6,097	722	16,202	1,504,655	3,567,531	465	3,567,996	
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	593,521	593,521	(312)	593,209	
本年度其他全面虧損：													
可供出售投資：													
可供出售投資的公平值變動	20	-	-	-	(291,308)	-	-	-	-	(291,308)	-	(291,308)	
對計入損益表之減值作出之 重新分類調整		-	-	-	84,833	-	-	-	-	84,833	-	84,833	
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	(85)	-	-	(85)	-	(85)	
應佔合營企業其他全面虧損		-	-	-	-	-	-	(458)	-	(458)	-	(458)	
應佔聯營公司其他全面收益		-	-	-	-	-	-	415	-	415	-	415	
本年度全面收益總額		-	-	-	(206,475)	-	(85)	(43)	593,521	386,918	(312)	386,606	
購股權沒收時轉撥購股權儲備		-	-	-	-	(181)	-	-	181	-	-	-	
股權結算購股權安排	33	-	-	-	-	17	-	-	-	17	-	17	
二零一三年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(32,625)	(32,625)	-	(32,625)	
二零一四年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(9,787)	(9,787)	-	(9,787)	
於二零一四年三月三十一日		65,249	1,462,363*	306,353*	(585)*	5,933*	637*	16,159*	2,055,945*	3,912,054	153	3,912,207	

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表內的綜合儲備3,846,805,000港元(二零一三年：3,502,282,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		680,744	450,560
已調整以下各項：			
融資成本	7	18,354	11,228
應佔合營企業及聯營公司盈虧		(51,095)	(184,304)
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		(93,759)	(66,723)
上市證券股息收入	5	(2,407)	(787)
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
出售投資物業之收益淨額	5	(699)	(5,354)
出售及撤銷物業、廠房及設備項目之收益	5	(14)	(14)
投資物業公平值虧損／(收益)淨額	15	11,580	(109,871)
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值虧損／(收益)淨額		(41,365)	383
折舊	14	4,677	5,248
繁重合約撥備／(已動用)淨額	6	800	(208)
可供出售投資減值	6	84,833	-
發展中物業撇減至可變現淨值淨額	6	73,068	36,049
應收賬項減值／(減值撥回)淨額	6	17	(7)
累計免租租金收入／(支出)	15	360	(438)
以股權支付之購股權開支	33	17	116
		685,111	245,325
持作出售物業減少		568,999	197,168
發展中物業增加		(234,609)	(117,638)
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項增加		(45,265)	(236,676)
應付賬款增加		18,319	15,786
其他應付款項及應計費用增加		8,406	21,203
已收按金及預收款項增加／(減少)		(6,025)	260,577
經營業務產生現金		994,936	385,745
已付利得稅		(14,035)	(23,092)
經營業務產生現金流淨額		980,901	362,653

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
來自投資活動之現金流量			
收購一間並非業務的附屬公司	35	-	(475,613)
已收利息		85,072	46,687
上市證券股息收入		2,407	787
來自合營企業的股息收入		9,696	3,053
來自聯營公司的股息收入		2,188	-
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)		(10,000)	20,000
應收貸款增加		(131,931)	(229,957)
於聯營公司的投資		-	(43,998)
購入投資物業之已付按金		-	(101,600)
添置投資物業		(436,910)	(981)
購入物業、廠房及設備項目		(8,527)	(2,599)
購入可供出售投資		(76,484)	(124,079)
購入按公平值經損益表入賬之金融資產		(7,920)	(6,910)
出售投資物業之所得款項		5,099	156,534
出售物業、廠房及設備項目所得款項		14	128
出售按公平值經損益表入賬之金融資產所得款項		-	16,894
投資活動所用現金流淨額		(567,296)	(741,654)
來自融資活動之現金流量			
已付利息		(31,915)	(25,102)
已付股息		(42,412)	(42,412)
償還銀行貸款		(790,502)	(200,560)
新增銀行貸款		428,000	814,000
融資活動所得／(所用)現金流淨額		(436,829)	545,926
現金及現金等同項目之增加／(減少)淨額		(23,224)	166,925
年初現金及現金等同項目		734,535	566,688
匯率變動之影響淨額		(720)	922
年終現金及現金等同項目		710,591	734,535
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	26	367,653	341,465
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	26	342,938	393,070
		710,591	734,535

財務狀況表

二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	2,019,288	1,876,873
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	24	2,014	1,280
按公平值經損益表入賬之金融資產	25	14,639	10,322
原到期日超過三個月之定期存款	26	10,000	—
現金及現金等同項目	26	484,011	490,517
總流動資產		510,664	502,119
流動負債			
其他應付款項及應計費用	28	24,813	17,910
計息銀行貸款	29	12,053	16,053
總流動負債		36,866	33,963
流動資產淨值		473,798	468,156
總資產減流動負債		2,493,086	2,345,029
非流動負債			
計息銀行貸款	29	15,400	17,454
資產淨值		2,477,686	2,327,575
權益			
已發行股本	32	65,249	65,249
儲備	34(b)	2,412,437	2,262,326
權益總額		2,477,686	2,327,575

鄧清河
董事

陳振康
董事

財務報表附註

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，本公司及其附屬公司(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截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司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。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示下文所述附屬公司會計政策中三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。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。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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)，所依據之基準與倘本集團直接出售相關資產或負債所需依據者相同。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具： 披露—抵銷金融資產與金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第36號(修訂)	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產的可收回金額披露 之修訂(已提早採用)
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋—第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年周期 之年度改進項目	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡述有關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、香港財務報告準則第13號以及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)、香港會計準則第1號(修訂)及香港會計準則第36號(修訂)，及二零零九年至二零一一年周期之年度改進項目載列之若干修訂的影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

財務報表附註

2.2 會計政策及披露之變動(續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指明綜合財務報表入賬之部分及香港(常務詮釋委員會)詮釋－第12號綜合－特殊目的實體提出之事項。香港財務報告準則第10號建立一項用於確定須綜合實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權之定義，投資者須：(a)擁有對投資對象之權力；(b)就參與投資對象營運所得之可變回報承受風險或享有權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定某些實體受其控制。

應用香港財務報告準則第10號後，本集團經已修訂有關釐定本集團所控制投資對象之會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並不改變本集團於二零一三年四月一日有關參與投資對象營運之任何綜合結論。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港(常務詮釋委員會)詮釋－第13號共同控制實體－合營方之非貨幣性出資，描述共同控制之合營安排的入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營企業，且取消合營企業採用按比例綜合之入賬選擇。香港財務報告準則第11號項下合營安排之分類取決於該等安排所產生之各方權利及義務。共同經營乃共同經營者對該項安排之資產擁有權利及對該項安排之負債承擔責任的合營安排，且以共同經營者於共同經營中的權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營企業乃合營方對該項安排之淨資產擁有權利及根據香港會計準則第28號(二零一一年)須使用權益法入賬的合營安排。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號審查及評估對本集團於合營安排之投資的分類，並認為本集團於深圳集貿市場有限公司(「深圳集貿」)之投資(先前根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體並採用按比例綜合入賬的會計法處理)須根據香港財務報告準則第11號分類為合營企業並採用權益會計法處理。於合營企業之投資的會計處理方式變動已作追溯應用。於二零一二年四月一日的期初結餘及截至二零一三年三月三十一日止年度之比較資料已於綜合財務報表內重列。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

對財務報表的定量影響概述如下：

對綜合損益及其他全面收益表的影響：

	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元
收入減少	(17,393)
銷售成本減少	<u>5,762</u>
毛利減少	(11,631)
其他收入及收益減少	(461)
行政開支減少	5,124
投資物業公平值收益增加	1,511
應佔合營企業溢利及虧損增加	<u>4,925</u>
除稅前溢利減少	(532)
所得稅開支減少	<u>532</u>
對該年度溢利及每股盈利之影響淨額	<u>—</u>
對其他全面收益之影響淨額	<u>—</u>

財務報表附註

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

對綜合財務狀況表之影響：

	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一二年 四月一日 千港元
物業、廠房及設備減少	(752)	(896)
投資物業減少	(77,117)	(77,652)
商譽減少	(1,376)	(1,376)
於合營企業之投資增加	93,438	90,457*
總非流動資產增加	14,193	10,533
預付款項、按金及其他應收款項減少	(1,196)	(1,016)
現金及現金等同項目減少	(18,116)	(15,407)
總流動資產減少	(19,312)	(16,423)
其他應付款項及應計費用減少	1,303	1,248
已收按金及預收款項減少	2,756	2,837
應付稅項減少	1,125	1,496
總流動負債減少	5,184	5,581
淨流動資產減少	(14,128)	(10,842)
遞延稅項負債及總非流動負債減少/(增加)	(65)	309
對淨資產及權益之影響	-	-

* 本集團於二零一二年四月一日對深圳集貿之初步投資乃按本集團先前按比例綜合入賬的資產及負債賬面值(包括收購所產生之商譽)確認。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

對綜合現金流量表之影響：

	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元
經營活動產生現金流淨額減少	(5,360)
投資活動所用現金流淨額減少	2,915
融資活動所用現金流淨額減少	—
	<hr/>
現金及現金等同項目淨額減少	(2,445)

- (c) 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。有關附屬公司、合營企業及聯營公司之披露詳情載於財務報表附註17、18及19。
- (d) 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)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全面追溯應用，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。
- (e) 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在其他規定或准許之情況下應如何應用公平值之指引。香港財務報告準則第13號已被追溯應用，且採納該準則對本集團之公平值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公平值之政策已獲修訂。香港財務報告準則第13號規定須對投資物業及金融工具之公平值計量作出的額外披露載於財務報表附註15及41。

財務報表附註

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (f) 香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收益(「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(或於損益重新使用)之項目(例如換算境外業務之匯兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可出售金融資產之淨虧損或收益)將與不可重新分類之項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，對本集團之財務狀況及業績表現並無影響。本集團亦已選擇於財務報表內使用該等修訂所引入的新稱謂「損益及其他全面收益表」。
- (g) 香港會計準則第36號(修訂)取消香港財務報告準則第13號對並無減值之現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值之資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本)之公平值計量的披露規定。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團之財務狀況及業績表現並無影響。
- (h) 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。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。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 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。

- 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。

2.3 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9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂)	對沖會計及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號 及香港會計準則第39號之修訂 ⁴
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 香港會計準則第27號(二零一一年)－投資實體之修訂 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港會計準則第19號(修訂)	香港會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員供款之修訂 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－抵銷金融資產及金融負債 之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具之更替 及對沖會計之延續之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋－第21號	徵費 ¹
二零一零年至二零一二年 周期之年度改進項目	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年 周期之年度改進項目	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

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：

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。

財務報表附註

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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。

二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計相關規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動之相關披露。香港財務報告準則第9號(修訂)放寬了評估對沖成效的要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規定。此外，香港財務報告準則第9號(修訂)准許實體僅可就因二零一零年引入之公平值選擇負債所引致之自有信貸風險相關公平值收益及虧損應用經改進之入賬方法，而同時不應應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產耗蝕方面之指引仍繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號以往強制生效日期，及強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈涵蓋所有階段之最終標準時，本集團將連同其他階段量化其影響。

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。

香港會計準則第32號(修訂)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團於二零一四年四月一日採納該等修訂，預期不會對本集團的財務狀況或業績表現產生任何影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的多項回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之損益表內。本公司於附屬公司之投資乃按成本值扣除任何減值虧損入賬。

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指之是參與投資對象之財務和經營決策之權力，但不是控制或共同控制這些決策之權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業之投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

倘出現任何不相符之會計政策，即會作出調整加以修正。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業之投資(續)

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績之其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營企業之權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購聯營公司或合營企業所產生之商譽已計入作本集團於聯營公司或合營企業投資之一部份。

倘於聯營公司之投資變為於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時之賬面值與剩餘投資及出售所得款項之公平值之間之任何差額乃於損益賬內確認。

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號範圍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號範圍內，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察元素及盡量減少使用不可觀察元素。

所有公平值於本財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素按以下公平值等級分類：

第一層：基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二層：基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層元素之估值方法

第三層：基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層元素之估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素)釐定是否發生不同等級轉移。

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、持作出售物業、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。

於各報告期末，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假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

一方會被視為與本集團有關聯，如果：

(a) 該方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

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

或

(b) 該方為適用任何以下條件的實體：

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

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：

樓宇	3%
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末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。

至於將投資物業轉撥入自用物業，其後入賬方法是以物業於更改用途日之公平值作為成本。如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備及折舊」所列政策於更改用途日入賬，而於當日有關該物業之賬面值及公平值之任何差額乃根據於上文「物業、廠房及設備及折舊」所列政策入賬列作重新估值。

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。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

發展中物業

發展中物業以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬，包括建築工程成本、借貸成本、專業費用、土地使用權付款及任何在發展期內產生由該等物業直接應佔之其他成本。

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

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

待出售物業

待出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值按未出售物業所應佔總土地及樓宇成本比例進行分配。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業基準進行估計。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產初步確認時歸入按公平值經損益表入賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加收購金融資產之交易成本，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上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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

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於損益表內呈列作其他開支。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號之要求獲得達至方可作出。

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。實際利率攤銷於損益表內作為其他收入及收益列賬。減值產生之虧損於損益表內確認為貸款融資成本及應收款項之其他開支。

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。

於初步確認後，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，屆時累計盈虧乃於損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損益表之其他開支內。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」載列之政策於損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。在特殊情況下，當本集團缺乏活躍市場而無法買賣該等金融資產時，管理層有能力及意向在可見將來持有該等資產或持有至到期，則本集團可重新分類該等金融資產。

財務報表附註

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)在下列情況會終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中刪除)：

- 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，本集團於該資產之持續參與繼續確認已轉讓資產。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。

金融資產減值

本集團於各個報告期末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。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件，且有關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，則確認存在減值。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，評估是否存在減值。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。

已識別之任何減值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。

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，該項收回將計入損益表之其他開支中。

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末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。「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。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本列賬之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在損益表確認之投資任何減值虧損計量。未來利息收入持續就資產之已抵減賬面值按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為其他收入之一部份。倘債務工具之公平值增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

金融負債

初步確認及計量

金融負債初步確認時劃分為貸款及借貸(倘適合)。

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。實際利率攤銷於損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。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具之抵銷

金融資產及金融負債互相抵銷，淨額在財務狀況表內列示，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。

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末之現值。已折現現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入損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)於報告期末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。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認，惟：

- 遞延稅項負債因初步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初步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末進行審閱，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末重新評估，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末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) 來自銷售物業之收入乃於銷售協議成為無條件時確認；
- (d) 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；
- (e) 來自出售上市證券之收入在交易當日確認；及
- (f) 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33。

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於僱員福利開支內確認。在歸屬日期前，每個報告期末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。

財務報表附註

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，按報告期末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，則採用計量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合營企業之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等公司之資產及負債按報告期末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，並按報告期末之匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司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經常性現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

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

本集團合營企業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號所得稅中的假設，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

於報告期末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：

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31。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

非金融資產減值(商譽除外)

本集團會於各報告期末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。

截至二零一四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73,068,000港元(二零一三年：36,049,000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。

財務報表附註

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。投資物業於二零一四年三月三十一日的賬面值為1,140,070,000港元(二零一三年：679,900,000港元(經重列))。

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。於二零一四年三月三十一日，就可供出售資產確認減值虧損84,833,000港元(二零一三年：零)。可供出售資產之賬面值為119,704,000港元(二零一三年：334,529,000港元)。

應收賬款及其他應收款項撥備

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

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

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)

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

4. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，三個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類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；及
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；

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)之計算方式為經調整之除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利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合營企業及聯營公司溢利及虧損則不撥入該項計算中。

財務報表附註

4. 經營分類資料(續)

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		中式街市		總計	
	千港元 二零一四年	千港元 二零一三年	千港元 二零一四年	千港元 二零一三年	千港元 二零一四年	千港元 二零一三年 (經重列)	千港元 二零一四年	千港元 二零一三年 (經重列)
分類收入：								
銷售予外界顧客	899,046	-	504,814	524,040	193,480	220,029	1,597,340	744,069
其他收入	1,065	6	7,461	115,811	5,801	7,568	14,327	123,385
總計	900,111	6	512,275	639,851	199,281	227,597	1,611,667	867,454
分類業績	310,581	(71,769)	295,693	379,644	24,733	19,555	631,007	327,430
對賬：								
利息收入							93,759	66,723
融資成本							(18,354)	(11,228)
企業及未分配收入							49,883	4,882
企業及未分配開支							(126,646)	(121,551)
應佔溢利及虧損：								
合營企業					8,057	4,925	8,057	4,925
聯營公司							43,038	179,379
除稅前溢利							680,744	450,560
所得稅開支							(87,535)	(41,026)
本年度溢利							593,209	409,534

4. 經營分類資料(續)

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		中式街市		企業及其他		總計	
	千港元 二零一四年	千港元 二零一三年	千港元 二零一四年	千港元 二零一三年	千港元 二零一四年	千港元 二零一三年 (經重列)	千港元 二零一四年	千港元 二零一三年	千港元 二零一四年	千港元 二零一三年 (經重列)
其他分類資料：										
折舊	53	53	700	110	1,635	3,616	2,289	1,469	4,677	5,248
可供出售投資減值	-	-	-	-	-	-	84,833	-	84,833	-
發展中物業撇減至可變現淨值淨額	73,068	36,049	-	-	-	-	-	-	73,068	36,049
應收賬款減值/(減值撥回)淨額	-	-	-	-	17	(7)	-	-	17	(7)
資本開支*	248,833	606,215	541,153	1,089	1,497	1,111	4,387	1,379	795,870	609,794
投資物業公平值虧損/(收益)淨額	-	-	11,580	(109,871)	-	-	-	-	11,580	(109,871)
按公平值經損益表入賬之金融資產之 公平值虧損/(收益)淨額	-	-	-	-	-	-	(41,365)	383	(41,365)	383
於合營企業之投資	-	-	-	-	91,341	93,438	-	-	91,341	93,438
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-	521,592	480,327	521,592	480,327
應佔溢利及虧損：										
合營企業	-	-	-	-	(8,057)	(4,925)	-	-	(8,057)	(4,925)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	(43,038)	(179,379)	(43,038)	(179,379)

* 資本開支由添置物業、廠房及設備、發展中物業及投資物業組成。

財務報表附註

4. 經營分類資料(續)

地區資料

(a) 外界顧客銷售額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
香港	1,596,558	743,272
中國內地	782	797
	1,597,340	744,069

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

(b) 非流動資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
香港	2,432,199	2,413,865
中國內地	91,472	93,780
	2,523,671	2,507,645

以上非流動資產資料乃按資產所在地作出，不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關一名主要客戶之資料

於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，並無與單一客戶進行交易產生的收入，佔本集團總收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入即本集團之營業額，指已收及應收之分租及管理費收入；已提供服務之發票值；投資物業已收及應收之總租金收入及年內出售物業之所得款項。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
收入		
分租收入	191,114	214,441
物業管理費收入	3,257	6,129
總租金收入	43,713	54,316
出售物業	1,359,256	469,183
	1,597,340	744,069
其他收入		
銀行利息收入	4,493	2,821
金融投資之利息收入	635	712
應收貸款之利息收入	88,631	63,190
上市證券之股息收入	2,407	787
管理費收入	3,520	4,247
佣金收入	2,651	–
其他	13,554	7,994
	115,891	79,751
收益		
出售投資物業之收益淨額	699	5,354
出售及撇減物業、廠房及設備項目之收益	14	14
	713	5,368
其他收入及收益	116,604	85,119

財務報表附註

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
提供服務成本		169,090	180,404
出售物業成本		574,900	198,861
折舊	14	4,677	5,248
土地及樓宇按經營租約之最低租金		115,427	125,511
核數師酬金		2,300	2,250
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		104,264	78,598
以股本支付之購股權開支		17	116
退休金供款計劃		1,548	1,364
減：資本化金額		(8,702)	(5,532)
		97,127	74,546
總租金收入	5	(43,713)	(54,316)
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)		11,755	4,178
		(31,958)	(50,138)
可供出售投資減值*	20	84,833	—
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之虧損淨額*		—	4,530
視作部分出售聯營公司之虧損*	19	—	104,917
發展中物業撇減至可變現淨值淨額*	16	73,068	36,049
繁重合約撥備／(運用)淨額	30	800	(208)
應收賬項減值／(減值撥回)淨額*	22	17	(7)
外匯虧損淨額*		1,654	224

* 該等開支計入綜合損益及其他全面收益表「其他開支」項下。

7. 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款之利息：		
須於五年內全部償還	20,963	13,470
須於五年後償還(附註)	11,615	9,481
	32,578	22,951
減：資本化利息	(14,224)	(11,723)
	18,354	11,228

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4,488,000港元(二零一三年：5,464,000港元)。

財務報表附註

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」)披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金	771	771
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	16,126	10,276
表現花紅*	27,707	23,983
股本結算購股權開支	-	-
退休金計劃供款	101	100
	43,934	34,359
	44,705	35,130

* 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慣例後釐定。

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33。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。

8. 董事酬金(續)

執行董事及獨立非執行董事：

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	表現花紅 千港元	股權結算 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一四年						
執行董事：						
鄧清河先生， <i>太平紳士</i>	-	10,168	19,542	-	15	29,725
游育燕女士	-	4,515	551	-	15	5,081
陳振康先生	-	1,443	7,614	-	71	9,128
	-	16,126	27,707	-	101	43,934
獨立非執行董事：						
李鵬飛博士， <i>CBE, BS, FHKIE, 太平紳士</i>	297	-	-	-	-	297
王津先生， <i>BBS, MBE, 太平紳士</i>	217	-	-	-	-	217
蕭炎坤先生， <i>S.B.St.J.</i>	117	-	-	-	-	117
蕭錦秋先生	140	-	-	-	-	140
	771	-	-	-	-	771
	771	16,126	27,707	-	101	44,705
二零一三年						
執行董事：						
鄧清河先生， <i>太平紳士</i>	-	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， <i>CBE, BS, FHKIE, 太平紳士</i>	297	-	-	-	-	297
王津先生， <i>BBS, MBE, 太平紳士</i>	217	-	-	-	-	217
蕭炎坤先生， <i>S.B.St.J.</i>	117	-	-	-	-	117
蕭錦秋先生	140	-	-	-	-	140
	771	-	-	-	-	771
	771	10,276	23,983	-	100	35,130

年內，並無應付獨立非執行董事的其他薪金(二零一三年：零)。

財務報表附註

9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零一三年：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(二零一三年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,491	2,238
表現花紅	1,845	842
股權結算購股權開支	-	-
退休金計劃供款	30	29
	4,366	3,109

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	
	二零一四年	二零一三年
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	-	-
2,500,001港元至3,000,000港元	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33。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%（二零一三年：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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
本集團：		
即期－香港		
年內稅項開支	86,857	31,459
過往年度撥備不足／(超額撥備)	2,831	(1,407)
	89,688	30,052
即期－中國內地		
年內稅項開支	3,339	10,174
遞延(附註31)	(5,492)	800
	87,535	41,026

適用於除稅前溢利並按本公司及其附屬公司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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	680,744	450,560
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	112,323	74,884
按本集團中國合營企業可分派溢利之10%計算預扣所得稅之影響	801	305
就以往期間即期稅項之調整	2,831	(1,407)
應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損	(9,115)	(30,829)
毋須課稅收入	(56,632)	(30,496)
不可扣減稅項之開支	38,917	27,659
動用以往期間之稅項虧損	(5,045)	(3,709)
未確認稅項虧損	7,427	5,895
其他稅項	2,538	-
其他	(6,510)	(1,276)
按本集團實際稅率計算之稅項	87,535	41,026

財務報表附註

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一四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19,857,000港元(二零一三年：9,595,000港元)，有關款項已於本公司財務報表內處理(附註34(b))。

12. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中期－每股普通股0.15港仙(二零一三年：0.15港仙)	9,787	9,787
擬派末期－每股普通股0.6港仙(二零一三年：0.5港仙)	39,150	32,625
	48,937	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。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔本年度溢利以及年內已發行6,524,935,021股(二零一三年：6,524,935,021股)普通股之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔本年度溢利計算。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股數目。

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，由於尚未行使之購股權對所呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響，故並無對該等年度所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益持有人應佔溢利	593,521	409,536
		股份數目
	二零一四年	二零一三年
股份		
用以計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行普通股加權平均數	6,524,935,021	6,524,935,021

財務報表附註

14. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 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
二零一四年三月三十一日							
於二零一三年三月三十一日及於 二零一三年四月一日：							
按成本	-	46,476	824	8,526	3,112	7,273	66,211
累計折舊	-	(45,014)	(616)	(8,355)	(1,503)	(5,905)	(61,393)
賬面淨值	-	1,462	208	171	1,609	1,368	4,818
於二零一三年四月一日，							
扣除累計折舊	-	1,462	208	171	1,609	1,368	4,818
添置	2,643	289	1,126	982	609	2,878	8,527
轉撥自投資物業(附註15)	62,000	-	-	-	-	-	62,000
年內折舊撥備	(683)	(1,123)	(632)	(200)	(657)	(1,382)	(4,677)
於二零一四年三月三十一日，							
扣除累計折舊	63,960	628	702	953	1,561	2,864	70,668
於二零一四年三月三十一日：							
按成本	64,643	46,187	1,535	7,648	3,378	10,100	133,491
累計折舊	(683)	(45,559)	(833)	(6,695)	(1,817)	(7,236)	(62,823)
賬面淨值	63,960	628	702	953	1,561	2,864	70,668

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	租賃物業裝修 千港元 (經重列)	廠房及機器 千港元 (經重列)	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元 (經重列)	汽車 千港元 (經重列)	電腦設備 千港元	總計 千港元 (經重列)
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	59,971	1,300	8,347	3,057	6,400	79,075
累計折舊	(55,724)	(1,114)	(8,280)	(1,236)	(5,140)	(71,494)
賬面淨值	4,247	186	67	1,821	1,260	7,581
於二零一二年四月一日，扣除累計折舊						
添置	733	425	242	325	873	2,598
出售及撇銷	(109)	-	(4)	-	-	(113)
年內折舊撥備	(3,409)	(403)	(134)	(537)	(765)	(5,248)
於二零一三年三月三十一日，扣除累計折舊	1,462	208	171	1,609	1,368	4,818
於二零一三年三月三十一日：						
按成本	46,476	824	8,526	3,112	7,273	66,211
累計折舊	(45,014)	(616)	(8,355)	(1,503)	(5,905)	(61,393)
賬面淨值	1,462	208	171	1,609	1,368	4,818

本集團計入土地及樓宇內之租賃土地位於香港，並按中期租約持有。

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面淨值約63,960,000港元(二零一三年：零)之土地及樓宇已抵押作為本集團獲授予一般銀行融資之擔保(附註29)。

財務報表附註

15. 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
於四月一日之賬面值	679,900	719,790
添置	538,510	981
出售	(4,400)	(151,180)
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(62,000)	-
累計免租租金收入	(360)	438
公平值調整收益/(虧損)淨額	(11,580)	109,871
	1,140,070	679,900
於三月三十一日之賬面值	1,140,070	679,900

本集團位於香港之投資物業乃按以下租期持有：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
長期租約	335,830	332,060
中期租約	804,240	347,840
	1,140,070	679,900

本集團之投資物業包括位於香港之九項商業物業、一項工業物業及62項住宅物業。本公司董事決定，根據各項物業之性質、特性及風險，投資物業分為三類資產，即商業、工業及住宅。本集團之投資物業於二零一四年三月三十一日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司及資產評估有限公司重估其價值為1,140,070,000港元。本集團之財務總監及助理財務總監決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團財務總監及助理財務總監已於估值時每年兩次與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列中期及年度財務報告。

投資物業按經營租約租予第三方，其他詳情載於財務報表附註37。

15. 投資物業(續)

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面總值達1,096,170,000港元(二零一三年：637,790,000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。

本集團投資物業之其他詳情載於第143頁。

公平值層級

本集團投資物業之公平值計量層級載於下表：

	於二零一四年 三月三十一日 採用重大不可 觀察元素 之公平值計量 (第三層) 千港元
經常性公平值計量：	
商業物業	883,100
工業物業	15,500
住宅物業	241,470
	<u>1,140,070</u>

年內，公平值計量概無於第一層及第二層之間轉讓，亦無自第三層轉入或轉出。

分類為公平值層級第三層之公平值計量之調節如下：

	商業物業 千港元	工業物業 千港元	住宅物業 千港元	總計 千港元
於二零一三年四月一日之賬面值	370,600	15,500	293,800	679,900
添置	538,161	-	349	538,510
出售	-	-	(4,400)	(4,400)
轉撥至物業、廠房及設備	-	-	(62,000)	(62,000)
累計免租租金收入	(360)	-	-	(360)
公平值調整收益／(虧損)淨額	<u>(25,301)</u>	<u>-</u>	<u>13,721</u>	<u>(11,580)</u>
於二零一四年三月三十一日之賬面值	<u>883,100</u>	<u>15,500</u>	<u>241,470</u>	<u>1,140,070</u>

財務報表附註

15. 投資物業(續)

下文概述投資物業估值所採用之估值方法及主要元素：

	估值方法	重大不可觀察元素	範圍(加權平均)
商業物業	直接比較法	每平方呎價格	2,000港元至124,740港元
工業物業	直接比較法	每平方呎價格	4,704港元至5,603港元
住宅物業	投資法及直接比較法	估計每平方呎及 每月租金價值 資本化率 每平方呎價格	14港元至69港元 2.5%至8% 3,761港元至11,510港元

於二零一四年三月三十一日，投資物業乃根據投資法(即將現有租賃應收之租金及物業在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化)或直接比較法(即參考可資比較市場交易)進行估值。

估計每平方呎租金價值單獨大幅增加/(減少)會令投資物業之公平值大幅上升/(下降)。資本化率單獨大幅增加/(減少)會令投資物業之公平值大幅下降/(上升)。每平方呎價格單獨大幅增加/(減少)會令投資物業之公平值大幅上升/(下降)。

通常，倘有關估計每平方呎租金價值及每平方呎價格之假設發生變動，資本化率會出現反向變動。

16. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日之賬面值		1,834,280	1,264,114
添置(包括開發成本及資本化利息)		248,833	129,362
收購一間附屬公司	35	-	476,853
轉撥至持作出售物業	21	(742,762)	-
撇減至可變現淨值淨額		(73,068)	(36,049)
		1,267,283	1,834,280

預計於下列期間落成之發展中物業：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
超過為期三年之正常營運週期，計入非流動資產	700,000	1,249,162
於為期三年之正常營運週期內，計入流動資產	567,283	585,118
	1,267,283	1,834,280

預計於正常營運週期內落成及收回之發展中物業：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	348,926	585,118
一年後	218,357	-
	567,283	585,118

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面總值達1,267,283,000港元(二零一三年：1,834,280,000港元)之發展中物業已抵押作為本集團一般銀行融資之擔保(附註29)。

財務報表附註

16. 發展中物業(續)

本集團之發展中物業均位於香港，並以下列租約持有：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
長期租約	348,926	891,427
中期租約	918,357	942,853
	1,267,283	1,834,280

17. 於附屬公司之投資

	附註	本公司	
		二零一四年 千港元	二零一三年 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)	3,823,795	3,101,717
給予附屬公司之貸款	(ii)	196,428	404,768
應付附屬公司款項	(i)	(1,868,182)	(1,605,656)
		2,223,041	1,971,829
減值	(iii)	(203,753)	(94,956)
		2,019,288	1,876,873

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%(二零一三年：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。

17. 於附屬公司之投資(續)

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
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
倍利投資有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	放債
培盛有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業發展
East Run Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	投資控股
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
皇雋投資有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	放債
Everlong Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	投資控股

財務報表附註

17. 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
富英有限公司	香港	普通股100港元	-	100	放債及證券投資
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
興德投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
僑達投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
聯保投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
朗寶有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
Mailful Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	投資控股
集旺有限公司	香港	普通股10,000港元	-	100	管理及分租中式街市
More Action Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	投資控股
利樂投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
新嘉投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
良寶投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資
新兆投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資

17. 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	
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
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
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
華域投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100	物業投資

財務報表附註

17. 於附屬公司之投資(續)

附註：

截至二零一三年三月三十一日止年度，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35。

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。

18. 於合營企業之投資

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
應佔資產淨值	89,965	92,062
收購產生之商譽	1,376	1,376
	91,341	93,438

本集團合營企業之詳情如下：

公司名稱	繳足及 註冊資本	註冊及 經營地點	百分比			主要業務
			擁有權 權益	投票權	分佔溢利	
深圳集貿	人民幣31,225,000元	中國／中國大陸	50	50	50	管理及分租 中式街市

上述合營企業並無上市且由本公司間接持有。

深圳集貿為本集團之重要合營企業，在中國大陸從事中式街市管理及分租業務，並按權益法入賬處理。

18. 於合營企業之投資(續)

下表載述深圳集貿之財務資料概要及與財務報表內之賬面值對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項、按金及其他應收款項	1,842	2,392
現金及現金等同項目	32,439	36,232
流動資產	34,281	38,624
物業、廠房及設備	1,255	1,504
投資物業	158,466	154,234
非流動資產	159,721	155,738
其他應付款項及應計費用	6,010	2,606
已收按金及預收款項	6,206	5,512
應付稅項	923	2,250
流動負債	13,139	10,368
遞延稅項負債及非流動負債	934	(130)
資產淨值	179,929	184,124
與本集團於合營企業之權益對賬：		
本集團擁有權所佔比例	50%	50%
本集團應佔合營企業之資產淨值(不包括商譽)	89,965	92,062
收購產生之商譽	1,376	1,376
投資之賬面值	91,341	93,438
收入	36,219	34,786
利息收入	808	654
折舊及攤銷	(166)	(252)
稅項	(2,687)	(1,064)
本年度溢利	16,113	9,850
其他全面收益/(虧損)	(916)	2,218
本年度全面收益總額	15,197	12,068
已收股息	9,696	3,053

財務報表附註

19. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨值	521,592	480,327
上市股份之市值	151,641	153,099

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 及經營地點	本集團應佔擁有 權權益百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
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	24.87	生產及銷售中西藥產 品、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

截至二零一三年三月三十一日止年度，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，並計入綜合損益及其他全面收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」。

此外，截至二零一三年三月三十一日止年度，位元堂控股向若干承配人發行合共895,000,000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，已於截至二零一三年三月三十一日止年度確認，並計入綜合損益及其他全面收益表之「其他開支」。

19. 於聯營公司之投資(續)

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。

下表載述位元堂控股之財務資料概要及與綜合財務報表內之賬面值對賬並已作出調整，反映於本集團完成收購日期，位元堂控股可識別資產及負債的公平值：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	645,660	948,921
非流動資產	1,952,644	1,353,772
流動負債	308,735	324,453
非流動負債	192,295	46,888
資產淨值	2,097,274	1,931,352
與本集團於聯營公司之權益對賬：		
本集團擁有權所佔比例	24.87%	24.87%
投資之賬面值	521,592	480,327
收入	865,258	808,517
本年度溢利	173,051	153,323
其他全面收益	1,668	4,612
本年度全面收益總額	174,719	157,935
已收股息	2,188	—

財務報表附註

20. 可供出售投資

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	106,909	321,300
上市債務證券，按公平值		
香港	5,981	6,182
其他地區	6,814	7,047
	12,795	13,229
	119,704	334,529

年內，本集團於市場上合共收購PNG資源控股有限公司(「**PNG資源**」)約382,184,000股普通股，約佔PNG資源股權之4.97%，總代價為大約76,484,000港元。於報告期末，本集團於PNG資源之股權為17.03%。

年內，本集團於其他全面收益確認的可供出售投資之淨虧損為291,308,000港元(二零一三年：淨收益205,890,000港元)，其中84,833,000港元(二零一三年：零)年內由其他全面收益重新分類至損益內。

年內，PNG資源之市值大幅下跌。董事認為市值下跌顯示於PNG資源之投資出現減值，減值虧損84,833,000港元(二零一三年：零)(包括由其他全面收益重新分類之84,833,000港元(二零一三年：零))年內於損益內確認。

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。

21. 待出售物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日之賬面值	167,346	364,514
轉撥自發展中物業(附註16)	742,762	–
年內出售物業	(568,999)	(197,168)
	341,109	167,346
於三月三十一日之賬面值	341,109	167,346

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面總值達313,983,000港元(二零一三年：166,226,000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(附註29)。

本集團之持作出售物業均位於香港，並以下列租約持有：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
長期租約	315,146	–
中期租約	25,963	167,346
	341,109	167,346

有關本集團待出售物業之進一步詳情載於第143頁。

財務報表附註

22. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日內	1,943	4,438
91日至180日	63	120
180日以上	83	248
	2,089	4,806
減：減值	(131)	(154)
	1,958	4,652

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

本集團就其尚未收取之應收賬款尋求維持嚴格控制，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。鑒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。應收賬款之賬面值與其公平值相若。

22. 應收賬款(續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	154	161
已確認減值虧損(附註6)	17	-
已撇銷無法收回款項	(40)	-
減值虧損撥回(附註6)	-	(7)
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日	131	154
	<hr/>	<hr/>

上述應收賬款之減值撥備包括個別已減值之應收賬款撥備131,000港元(二零一三年：154,000港元)，該等個別已減值之應收賬款於撥備前之賬面值為146,000港元(二零一三年：247,000港元)。

個別已減值之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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未過期或減值	1,943	3,714
過期少於90日	-	614
過期91至180日	-	231
	<hr/>	<hr/>
	1,943	4,559
	<hr/>	<hr/>

未過期或未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。

財務報表附註

23. 應收貸款及利息

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收PNG資源之貸款及利息	(i)/(v)	130,077	209,852
應收中國農產品之貸款及利息	(ii)/(v)	925,534	704,754
應收貸款及利息，有抵押	(iii)	905	905
應收貸款及利息，無抵押	(iii)	6,140	6,526
		1,062,656	922,037
減：減值	(iv)	(5,844)	(5,844)
		1,056,812	916,193
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(210,797)	(881,054)
		846,015	35,139

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(二零一三年：8厘)計息，並須於一年內償還。

- (ii) 該等貸款按年利率介乎10厘至12厘(二零一三年：10厘)計息，並須於一至三年內償還。貸款以下列各項作抵押品：(i) 涉及中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，PNG資源之聯營公司)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。

- (iii) 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22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。

- (iv) 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(二零一三年：5,844,000港元)之應收款項個別減值撥備5,844,000港元(二零一三年：5,844,000港元)。

- (v) 於二零一四年三月三十一日，應收貸款及利息之公平值總額為1,050,619,000港元(二零一三年：876,875,000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。

23. 應收貸款及利息(續)

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。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項		18,718	12,931	884	887
按金	(i)	49,668	123,802	82	82
其他應收款項		283,013	268,324	1,048	311
		351,399	405,057	2,014	1,280
減：減值	(ii)	(265)	(265)	-	-
		351,134	404,792	2,014	1,280
減：列作非流動資產之按金	(iii)	(3,996)	(117,916)	-	-
		347,138	286,876	2,014	1,280

附註：

- (i) 於二零一四年三月三十一日，按金包括就可能收購商業及住宅物業而支付予若干獨立第三方之誠意金25,000,000港元。上述誠意金於財務報表批准日期已悉數退還予本集團。
- (ii) 計入以上其他應收款項之減值撥備為賬面總值達665,000港元(二零一三年：665,000港元(經重列))之應收款項個別減值撥備265,000港元(二零一三年：265,000港元(經重列))。
- (iii) 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作為賺取租金收入之用，總代價為508,000,000港元。收購事項已於截至二零一四年三月三十一日止年度完成，購物中心於二零一四年三月三十一日分類為投資物業。

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。預付款項、按金及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

25. 按公平值經損益表入賬之金融資產

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股本投資，按公平值：	15,080	8,904	–	–
上市股本投資，按市值：				
香港	90,194	47,085	14,639	10,322
	105,274	55,989	14,639	10,322

以上於二零一四年及二零一三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90,719,000港元及15,765,000港元。

26. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結餘	367,653	341,465	168,990	108,913
定期存款	352,938	393,070	325,021	381,604
減：原到期日超過三個月之定期存款	(10,000)	–	(10,000)	–
現金及現金等同項目	710,591	734,535	484,011	490,517

本集團於報告期末以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為171,774,000港元(二零一三年：57,878,000港元(經重列))。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。

26. 現金及現金等同項目(續)

存於銀行之現金按每日銀行存款利率之浮動利率計算賺取利息。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。

27. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
90日內	56,792	38,473

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

28. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
遞延收益	-	6,112	-	-
其他應付款項	20,931	17,181	106	735
應計費用	40,212	28,954	24,707	17,175
	61,143	52,247	24,813	17,910
減：分類作非流動負債之其他應付款項	(984)	(4,264)	-	-
	60,159	47,983	24,813	17,910

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。

財務報表附註

29. 計息銀行貸款

本集團

	二零一四年			二零一三年		
	合約利率(%)	到期期限	千港元	合約利率(%)	到期期限	千港元
即期：						
銀行貸款－有抵押	香港銀行同業拆息 +(1.0-3.05) / 最優惠利率-2.75	二零一五年 或按要求	388,068	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
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 +(1.0-2.3) / 最優惠利率-2.75	按要求	49,247	香港銀行同業拆息 +(0.85-1.8) / 最優惠利率-2.75	按要求	181,251
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	2,000	香港銀行同業拆息 +1.5	按要求	10,000
			447,315			284,122
非即期：						
銀行貸款－有抵押	香港銀行同業拆息 +(1.2-3.05)	二零一五年 至二零二五年	819,540	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
			1,266,855			1,629,819

29. 計息銀行貸款(續)

本公司

	二零一四年			二零一三年		
	合約利率(%)	到期期限	千港元	合約利率(%)	到期期限	千港元
即期：						
銀行貸款—有抵押	香港銀行同業拆息 +(1.1-1.45)	二零一五年 或按要求	12,053	香港銀行同業拆息 +(1.35-1.45)	二零一四年 或按要求	16,053
按要求時償還長期 銀行貸款—有抵押			-			-
			<u>12,053</u>			<u>16,053</u>
非即期：						
銀行貸款—有抵押	香港銀行同業拆息 +1.45	二零一五年 至二零二二年	15,400	香港銀行同業拆息 +1.45	二零一四年 至二零二二年	17,454
			<u>27,453</u>			<u>33,507</u>

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 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)	447,315	284,122	12,053	16,053
第二年內	146,703	1,111,737	15,400	17,454
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	397,379	114,455	-	-
五年後	275,458	119,505	-	-
	<u>1,266,855</u>	<u>1,629,819</u>	<u>27,453</u>	<u>33,507</u>

附註：誠如財務報表附註42進一步詳述，本集團合共394,352,000港元(二零一三年：249,779,000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。

財務報表附註

29. 計息銀行貸款(續)

於報告期末，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內或按要求	396,068	92,871	12,053	16,053
第二年內	157,473	1,012,960	2,053	2,054
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	415,563	243,885	6,160	6,160
五年後	297,751	280,103	7,187	9,240
	1,266,855	1,629,819	27,453	33,507

附註：

- (a) 本集團及本公司若干銀行貸款以本集團土地及樓宇(附註14)、投資物業及由該等投資物業產生的若干租金收入(附註15)、在建物業(附註16)、持作出售物業(附註21)及就本公司四間全資附屬公司(從事物業發展)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239,940,000港元(二零一三年：229,726,000港元)已作抵押，以獲授若干銀行貸款。

此外，本公司已於報告期末就本集團最多達2,474,686,000港元(二零一三年：2,383,130,000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。

30. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日之賬面值	3,249	3,457
本年度撥備	2,380	-
年內已動用款項	(1,580)	(208)
	<u>4,049</u>	<u>3,249</u>
於三月三十一日之賬面值	4,049	3,249
減：分類為流動負債之部份	(2,398)	(880)
	<u>1,651</u>	<u>2,369</u>

31. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之組成如下：

遞延稅項負債

本集團

	超出有關折舊 之折舊撥備 千港元	投資物業 重估收益 千港元 (經重列)	預扣稅項 千港元	總計 千港元 (經重列)
於二零一二年四月一日	6,885	3,132	283	10,300
收購一間附屬公司(附註35)	478	-	-	478
年內扣自/(計入)損益賬之遞延稅項	(1,646)	2,496	-	850
於二零一三年三月三十一日 及四月一日	<u>5,717</u>	<u>5,628</u>	<u>283</u>	<u>11,628</u>
年內計入損益賬之遞延稅項	(603)	(5,192)	-	(5,795)
於二零一四年三月三十一日	<u>5,114</u>	<u>436</u>	<u>283</u>	<u>5,833</u>

財務報表附註

31. 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 (經重列)	繁重 合約撥備 千港元	總計 千港元 (經重列)
於二零一二年四月一日	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 及四月一日	1,440	281	536	2,257
年內計入/(扣自)損益賬之遞延稅項	(34)	(281)	12	(303)
於二零一四年三月三十一日	1,406	-	548	1,954

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	548	817
於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨值	(4,427)	(10,188)
	(3,879)	(9,371)

本集團在香港產生稅項虧損約180,766,000港元(二零一三年：172,633,000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。

31. 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合營企業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。

32. 股本

股份

	二零一四年 千港元	二零一三年 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。

33. 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屆滿前授出之購股權將仍然完全有效及生效。截止二零一四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。

財務報表附註

33. 購股權計劃(續)

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。

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。

33. 購股權計劃(續)

釐定行使價之基礎

行使購股權時應付之每股股份之購股權價由董事決定，惟將須至少為下列兩者中之較高者：

- (i) 購股權授出日期(必須為營業日)載於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，須就授出之每手購股權向本公司繳付1.00港元。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本年度內根據二零零二年計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一四年		二零一三年	
	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	1.3448	23,912	1.3932	32,944
年內沒收	0.23	(1,302)	1.4779	(8,609)
年內屆滿	-	-	2.4082	(423)
於三月三十一日	1.3476	22,610	1.3448	23,912

截至二零一四年及二零一三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。

財務報表附註

33. 購股權計劃(續)

釐定行使價之基礎(續)

於報告期末未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一四年

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
797	0.3893	8/1/2010至7/1/2019
7,251	0.2234	12/5/2011至11/5/2020
22,610		

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		

* 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。

本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度確認購股權開支17,000港元(二零一三年：116,000港元)。

於報告期末，本公司根據二零零二年計劃授出之未行使購股權為22,610,000份(二零一三年：23,912,000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22,610,000股(二零一三年：23,912,000股)額外之本公司普通股及額外股本226,000港元(二零一三年：239,000港元)，以及股份溢價31,628,000港元(二零一三年：31,917,000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22,610,000份，佔於該日期本公司已發行股本約0.3%。

34. 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47至48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
於二零一二年四月一日		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	-
二零一二年末期股息		-	-	-	(32,625)	(32,625)
二零一三年中期股息	12	-	-	-	(9,787)	(9,787)
股權結算購股權安排	33	-	-	116	-	116
於二零一三年三月三十一日及四月一日		1,462,363	321,388	6,097	472,478	2,262,326
本年度全面收入總額		-	-	-	192,506	192,506
於購股權沒收時轉撥購股權儲備		-	-	(181)	181	-
二零一三年末期股息	12	-	-	-	(32,625)	(32,625)
二零一四年中期股息	12	-	-	-	(9,787)	(9,787)
股權結算購股權安排	33	-	-	17	-	17
於二零一四年三月三十一日		1,462,363	321,388	5,933	622,753	2,412,437

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。

財務報表附註

35. 收購一間並非業務的附屬公司

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)
	<u>475,771</u>
付款方式：	
現金	<u>475,771</u>

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	<u>158</u>
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	<u>(1,013)</u>
	<u>(476,626)</u>

36. 或然負債

於報告期末，未於財務報表撥備之或然負債如下：

(a) 本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向財務機構作出之擔保	2,474,686	2,424,573

- (b) 如財務報表附註2.4「其他僱員福利」所詳述，於二零一四年三月三十一日，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1,354,000港元(二零一三年：1,415,000港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於報告期末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。

37. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註15)及分租中式街市，商議租期由兩個月至六年不等。租約條款一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於報告期末，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	160,798	217,733
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	46,366	200,800
	207,164	418,533

財務報表附註

37. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

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

於報告期末，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	83,783	108,285
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	20,498	104,135
	104,281	212,420

38. 承擔

除上文附註37(b)詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	211,309	291,932
投資物業	9,824	406,400
	221,133	698,332

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

39. 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	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
自一位董事收取之租金收入*	(i)	1,073	996
向一位本公司董事為其控股股東的一間公司支付之 租金開支*	(ii)	286	—
與位元堂控股之交易：			
— 本集團收取管理費	(ii)	960	960
— 本集團收取租金收入	(ii)	1,507	1,470
— 本集團支付租金開支	(ii)	1,992	1,950
— 本集團購入產品	(iii)	431	889

* 是項關連人士交易亦構成於上市規則第14A章界定之持續關連交易。

附註：

- (i) 本集團向一名董事出租一項物業，月租為100,000港元(二零一三年：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位元堂控股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

截至二零一三年三月三十一日止年度，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。

財務報表附註

39. 關連人士交易(續)

(c) 本集團主要管理人員之補償

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利	8,258	5,785
退休福利	80	74
股權結算購股權開支	-	31
	<hr/>	<hr/>
支付予主要管理人員的薪酬總額	8,338	5,890
	<hr/>	<hr/>

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。

40. 按類別劃分之金融工具

除按公平值計量之可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產外，本公司及本集團於二零一四年及二零一三年三月三十一日之其他金融資產及負債分別為應收貸款及利息以及按攤銷成本計值之金融負債。

41. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及銀行結餘、定期存款、已抵押存款、應付賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款及利息之即期部分、計入其他應付款項及應計費用之金融負債以及計息銀行貸款之即期部分的公平值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本集團董事為首的財務團隊負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。財務團隊直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務團隊分析金融工具之價值變動並釐定估值中適用之主要元素。估值由董事審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年討論兩次，以便呈列中期及年度財務報告。

金融資產及負債之公平值按金融工具可由自願各方在現有交易中可交換之金額入賬，強制或清算銷售除外。

41. 金融工具公平值及公平值等級(續)

估計公平值時所用之方法及假設載述如下：

應收貸款及利息、按金以及計息銀行貸款之非即期部分的公平值乃透過使用當前可供金融工具使用之市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。

於二零一四年三月三十一日，本集團本身計息銀行貸款之不履約風險被評定為並不重大。應收貸款及利息以及計息銀行貸款的公平值乃採用重大不可觀察元素(第三層)計量。

上市股本投資及上市債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。對於按公平值經損益表入賬之非上市金融資產，其公平值乃根據投資的每股資產淨值釐定。董事認為，估值方法得出之估計公平值(計入綜合財務狀況報表)及公平值相關變動(計入損益表)屬合理，且為報告期末最合適之估值。

下表說明本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

本集團

於二零一四年三月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大 可觀察元素 (第二層) 千港元	重大不可 觀察元素 (第三層) 千港元	
可供出售投資：				
股本投資	106,909	-	-	106,909
債務投資	-	12,795	-	12,795
按公平值經損益表入賬之股本投資	90,194	15,080	-	105,274
	197,103	27,875	-	224,978

財務報表附註

41. 金融工具公平值及公平值等級(續)

按公平值計量之資產：(續)

本集團(續)

於二零一三年三月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大 可觀察元素 (第二層) 千港元	重大不可 觀察元素 (第三層) 千港元	
可供出售投資：				
股本投資	321,300	-	-	321,300
債務投資	-	13,229	-	13,229
按公平值經損益表入賬之股本投資	47,085	8,904	-	55,989
	<u>368,385</u>	<u>22,133</u>	<u>-</u>	<u>390,518</u>

本公司

於二零一四年三月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層) 千港元	重大 可觀察元素 (第二層) 千港元	重大不可 觀察元素 (第三層) 千港元	
按公平值經損益表入賬之股本投資	14,639	-	-	14,639

41. 金融工具公平值及公平值等級(續)

按公平值計量之資產：(續)

本公司(續)

於二零一三年三月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	於活躍市場 之報價 (第一層)	重大 可觀察元素 (第二層)	重大不可 觀察元素 (第三層)	
	千港元	千港元	千港元	
按公平值經損益表入賬之股本投資	10,322	-	-	10,322

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，本集團及本公司並無按公平值計量之金融負債。

年內，就金融資產及金融負債而言，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(二零一三年：無)。

42. 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、現金及銀行結餘以及銀行借貸。

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。

財務報表附註

42. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

	本集團	
	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零一四年		
港元	100	(12,669)
港元	(100)	12,669
二零一三年		
港元	100	(16,298)
港元	(100)	16,298

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合營企業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。

目前，本集團之中國附屬公司及合營企業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合營企業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合營企業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。

42. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

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。

下表列示於報告期末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
二零一四年		
如歐元兌港元升值	6.341	7
如歐元兌港元貶值	(6.341)	(7)
如港元兌人民幣升值	2.678	5,367
如港元兌人民幣貶值	(2.678)	(5,367)
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)

財務報表附註

42. 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36。

有關本集團因可供出售投資(附註20)、應收賬款及其他應收款項(附註22及24)、應收貸款及利息(附註23)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註25)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。

42. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

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

本集團之目標為致力透過利用銀行貸款，確保資金持續性與靈活性兼備。

於報告期末，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

	二零一四年					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)	394,352	71,655	164,842	411,282	280,829	1,322,960
應付賬款(附註27)	-	56,792	-	-	-	56,792
其他應付款項及應計費用(附註28)	-	60,159	984	-	-	61,143
	<u>394,352</u>	<u>188,606</u>	<u>165,826</u>	<u>411,282</u>	<u>280,829</u>	<u>1,440,895</u>

	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27)	-	38,473	-	-	-	38,473
其他應付款項及應計費用(附註28)	-	41,871	4,264	-	-	46,135
	<u>249,779</u>	<u>137,387</u>	<u>1,146,946</u>	<u>128,734</u>	<u>134,697</u>	<u>1,797,543</u>

財務報表附註

42. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本公司

於要求時 千港元	在1年內 千港元	二零一四年			總計 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)	10,000	2,312	2,282	6,358	7,293	28,245
其他應付款項及應計費用(附註28)	-	24,813	-	-	-	24,813
應付附屬公司款項(附註17)	-	-	-	-	1,868,182	1,868,182
	10,000	27,125	2,282	6,358	1,875,475	1,921,240
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36(a))	-	2,474,686	-	-	-	2,474,686

於要求時 千港元	在1年內 千港元	二零一三年			總計 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28)	-	17,910	-	-	-	17,910
應付附屬公司款項(附註17)	-	-	-	-	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36(a))	-	2,424,573	-	-	-	2,424,573

42. 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，包括總金額為394,352,000港元(二零一三年：249,779,000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

	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
二零一四年三月三十一日	350,951	10,170	18,545	22,291	401,957
二零一三年三月三十一日	59,450	30,036	63,516	101,034	254,036

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
二零一四年三月三十一日	10,183	-	-	-	10,183
二零一三年三月三十一日	14,222	-	-	-	14,222

財務報表附註

42. 財務風險管理目標及政策(續)

價格風險

價格風險為因股份指數水平及個別債務證券價值變動而導致金融投資公平值下降之風險。於二零一四年三月三十一日，本集團主要面對因分類為可供出售投資(附註20)及按公平值經損益表入賬之金融資產(附註25)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，並按報告期末所報之市價計值。

以下證券交易所於最接近報告期末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：

	二零一四年 三月三十一日	二零一四年 最高/最低價	二零一三年 三月三十一日	二零一三年 最高/最低價
香港－恒生指數	22,151	23,881/20,803	22,300	23,730/18,630

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，乃按報告期末當日賬面值計算。

42. 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
二零一四年			
在香港上市之股本證券：			
持作買賣	90,194	14.80	13,349
持作買賣	90,194	(14.80)	(13,349)
在香港上市之股本證券：			
可供出售	106,909	14.80	15,823
可供出售	106,909	(14.80)	(15,823)
香港之非上市股本證券：			
持作買賣	15,080	14.80	2,232
持作買賣	15,080	(14.80)	(2,232)
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)
香港之非上市股本證券：			
持作買賣	8,904	27.38	2,438
持作買賣	8,904	(27.38)	(2,438)

財務報表附註

42. 財務風險管理目標及政策(續)

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。截至二零一四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。於報告期末之負債比率如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
計息銀行貸款(附註29)	1,266,855	1,629,819
減：現金及現金等同項目(附註26)	(710,591)	(734,535)
淨負債	556,264	895,284
母公司擁有人應佔權益	3,912,054	3,567,531
負債比率	14.22%	25.10%

43. 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第11號，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，而於二零一二年四月一日的第三份財務狀況表經已呈列。

44. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一四年五月十四日經由董事會批准及授權刊發。

投資物業

投資物業

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
九龍旺角旺角道93，95及99號 華懋王子大廈地下4及5號舖	商業出租	長期租約	100%
新界沙田大圍路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%
香港筲箕灣道106-108號地下B舖	商業出租	長期租約	100%
九龍彌敦道732號寬成樓地下連閣樓	商業出租	長期租約	100%
新界荃灣海濱廣場商舖連地庫一及二層之車位	商業出租	中期租約	100%

待出售物業

物業名稱	地點	伙數	估計概約 總建築面積 (平方呎)	用途	本集團 應佔權益
「彌敦道726號」	九龍旺角彌敦道 724至726號	11個樓層 及地面商舖	27,500	商業	100%

投資物業

發展中物業

地點	概約地盤 面積 (平方呎)	估計概約 總建築面積 (平方呎)	用途	估計 完成日期	本集團 應佔權益
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%
九龍旺角彌敦道575 – 575A號	2,100	20,000	商業	二零一六年	100%
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%

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)。就影響合營企業會計處理方式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				
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)	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)
持續經營業務					
收入	1,597,340	744,069	393,763	539,765	509,752
計及融資成本後溢利	629,649	266,256	122,551	240,164	144,749
應佔溢利及虧損：					
合營企業	8,057	4,925	4,898	7,757	1,344
聯營公司	43,038	179,379	295,704	—	(9,049)
除稅前溢利	680,744	450,560	423,153	247,921	137,044
所得稅開支	(87,535)	(41,026)	(29,666)	(16,763)	(24,177)
來自持續經營業務之本年度溢利	593,209	409,534	393,487	231,158	112,867
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
本年度溢利	593,209	409,534	395,296	240,439	117,487
應佔：					
母公司擁有人	593,521	409,536	395,228	240,241	117,488
非控制權益	(312)	(2)	68	198	(1)
	593,209	409,534	395,296	240,439	117,487

五年財務概要

資產、負債及非控制權益

	二零一四年 千港元	三月三十一日			
		二零一三年 千港元 (經重列)	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)
總資產	5,788,783	5,712,640	4,210,172	3,633,262	2,936,393
總負債	(1,876,576)	(2,144,644)	(1,218,777)	(1,006,399)	(970,656)
非控制權益	(153)	(465)	(467)	(594)	(396)
	3,912,054	3,567,531	2,990,928	2,626,269	1,965,341