



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)

截至二零零五年三月三十一日止年度全年業績公佈

宏安集團有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年三月三十一日止年度經審核綜合損益賬，連同上年度之比較數字載列如下：

綜合損益賬

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	3	364,123	296,565
銷售成本		(284,160)	(227,559)
毛利		79,963	69,006
其他收入及收益		55,650	35,839
銷售及分銷成本		(7,857)	(10,439)
行政開支		(43,867)	(44,841)
其他經營開支		(17,596)	(14,947)
出售附屬公司所得收益／(虧損)		26,975	(1,020)
出售聯營公司權益所得 收益／(虧損)		(20,874)	13,048
重估投資物業盈餘		23,003	7,066
經營業務溢利	4	95,397	53,712
融資成本		(4,326)	(2,041)
分佔聯營公司溢利及虧損		(15,000)	(10,307)
攤銷聯營公司商譽		—	(7,656)
除稅前溢利		76,071	33,708
稅項	5	(5,910)	(4,334)
未計少數股東權益前溢利		70,161	29,374
少數股東權益		(34)	(89)
股東應佔日常業務純利		70,127	29,285
股息	6		
中期		4,300	3,544
擬派末期		17,846	10,032
		22,146	13,576

每股盈利
基本

7

0.489港元

0.241港元

攤薄

0.470港元

0.228港元

附註：

1. 呈報基準

本財務報表已根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則（包括會計實務準則（「會計實務準則」）及釋義）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定予以編製。

2. 最近頒佈之香港財務報告準則（「HKFRS」）及提早採納香港財務報告準則之影響

香港會計師公會已新頒佈多項香港財務報告準則及香港會計準則（「HKAS」）及詮釋（本文統稱「HKFRS」），其一般於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效。

本集團已議決於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納以下之HKFRS：

- HKFRS 3 「業務合併」
- HKAS 36 「資產減值」
- HKAS 38 「無形資產」
- HKAS 40 「投資物業」
- 詮釋 24 「收入－出售發展物業之買賣樓花合約」

採納有關HKFRS對財務報表之主要影響概述如下：

(a) 採納HKFRS 3、HKAS 36及HKAS 38後，其有關商譽及負商譽的會計政策有所改變。此前：

- 於二零零一年四月一日後因收購產生之商譽在不超過二十年之期間按直線法攤銷；
- 在每個結算日評核商譽有否存在減值；
- 倘若負商譽與於收購日期之可辨別預期未來虧損及支出無關，則於二零零一年四月一日以後之收購所帶來之負商譽會以有系統之基準就已收購應計折舊／應計攤銷資產之剩餘平均可使用年期於綜合損益表中確認；及
- 出售附屬公司或聯營公司時，任何以往於收購時在綜合資本儲備賬內撇銷或計入之應計商譽或負商譽均予撥回及計入，以計算出售之盈虧。

根據HKFRS 3的規定：

- 本集團從二零零四年四月一日起停止攤銷商譽；
- 於二零零四年四月一日因收購附屬公司及聯營公司累計攤銷已予對銷，於當日商譽的有關成本也相應減少；
- 截至二零零五年三月三十一日止年度起，每年測試商譽有否減值，此外亦在有跡象顯示出現減值時進行測試；

- 任何有關收購日期已收購之可識別資產、負債及或然負債之本集團權益之公平淨值高於業務合併成本部份，其即時於綜合損益賬內確認；及
- 出售附屬公司或聯營公司時，任何以往於收購時在綜合儲備內撇銷之應計商譽均轉撥往綜合保留溢利，作為儲備之變動，並不會計算在出售之盈虧內。

HKFRS 3已提早採納，採納HKFRS 3對截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表之影響概述如下：

- 於二零零四年四月一日分別達1,637,000港元及23,999,000港元之收購附屬公司及聯營公司所產生商譽之累計攤銷已於該日以該等商譽之各自成本相應減少予以抵銷；
- 本集團於該等由本集團於年內收購之公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出收購成本之差額合共達35,024,000港元，全數確認為截至二零零五年三月三十一日止年度之收入；及
- 就於年內出售一家附屬公司而言，過往有關時間已於各自收購時就綜合儲備作出抵銷之應佔商譽達926,000港元，並無計入出售之盈虧之內。

(b) 採納HKAS 40後，本集團有關投資物業的會計政策有所改變。

投資物業估值變動以往於投資物業重估儲備按組合基準處理。採納HKAS 40後，投資物業一切估值變動均撥入損益賬。

根據HKAS 40之過渡性規定，並無重列截至二零零四年三月三十一日止年度之比較報表以與新政策一致。此會計政策對截至二零零五年三月三十一日止年度綜合財務報表之影響，為重新分類於投資物業重估儲備之4,696,000港元金額以調整二零零四年四月一日之年初保留溢利。

(c) 採納詮釋24導致於確認因銷售發展物業之預售樓花合約而產生之收益之會計政策變動。

在採納詮釋24前，預售發展中物業之估計溢利乃於簽訂正式買賣協議後物業發展過程中確認。估計溢利之金額乃根據已產生建造成本佔直至竣工的估計總建造成本，並就或然事項作出撥備而計算得出，並且以已經收取不可退回的訂金為限。此外，已經預售的發展中物業為按成本值，加上估計應佔溢利、扣除可預見損失及已收取銷售訂金列賬。

根據詮釋24之條文，因銷售發展物業之預售樓花合約而產生之收益，在不屬於HKAS 11「建築合約」的範圍時，將當所有權之重大風險及回報已經轉讓予買家，則予以確認，條件是本集團並無維持涉及通常與所有權附帶的管理，亦並無對已售出發展中物業之有效控制。此種物業按成本值列賬。

採納此項詮釋對財務報表並無影響，原因是於截至二零零五年及二零零四年三月三十一日止年度本集團並無任何預售發展中物業。

除上述者外，本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度財務報表並無提早採納其他新HKFRS。本集團已開始評估其他新HKFRS之影響，惟尚未能釐定該等其他新HKFRS是否對其經營業績及財務狀況有任何重大影響。

3. 營業額及分類資料

業務分類

下表按本集團之業務分類呈列收入及溢利／（虧損）。

本集團

二零零五年

	物業 發展 千港元	物業 投資 千港元	街市 千港元	商場及 停車場 千港元	零售 業務 千港元	企業 及其他 千港元	醫藥*	對銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：									
銷售予外界顧客	-	85,062	146,242	89,340	38,213	5,266	-	-	364,123
分類業務之間的銷售	-	-	3,837	933	-	12,684	-	(17,454)	-
其他收入	-	31,314	811	1,632	994	65,588	-	-	100,339
合計	-	116,376	150,890	91,905	39,207	83,538	-	(17,454)	464,462
分類業績	(3,104)	59,702	15,425	6,904	947	12,697	-	(416)	92,155
未經分配之開支									(2,047)
利息收入									5,289
經營業務溢利									95,397
融資成本									(4,326)
分佔聯營公司溢利及虧損 （包括商譽之攤銷）									(15,000)
除稅前溢利									76,071
稅項									(5,910)
未計少數股東權益前溢利									70,161
少數股東權益									(34)
股東應佔日常業務純利									70,127

二 零 零 四 年

	物業 發展 千港元	物業 投資 千港元	街市 千港元	商場及 停車場 千港元	零售 業務 千港元	企業 及其他 千港元	醫藥*	對銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：									
銷售予外界顧客	—	8,138	137,858	89,334	36,950	5,730	18,555	—	296,565
分類業務之間的銷售	—	346	3,189	967	—	9,029	—	(13,531)	—
其他收入	—	7,308	641	2,361	81	34,703	45	—	45,139
合計	—	15,792	141,688	92,662	37,031	49,462	18,600	(13,531)	341,704
分類業績	—	11,923	15,840	5,411	761	10,336	6,023	—	50,294
未經分配之開支									(7,396)
利息收入									10,814
經營業務溢利									53,712
融資成本									(2,041)
分佔聯營公司溢利及虧損 (包括商譽之攤銷)									(17,963)
除稅前溢利									33,708
稅項									(4,334)
未計少數股東權益前溢利									29,374
少數股東權益									(89)
股東應佔日常業務純利									29,285

* 本集團之醫藥業務於截至二零零四年三月三十一日止年度內出售予一家聯營公司。

4. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除／（計入）下列各項：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
附屬公司商譽之攤銷	—	6,246
核數師酬金	995	785
出售存貨之成本	24,310	30,235
提供服務之成本	205,218	208,935
出售物業之成本	53,000	—
折舊	12,109	12,595
重估投資物業之盈餘	(23,003)	(7,066)
出售投資物業虧損／（收益）	(7,335)	15
出售其他固定資產之虧損	1	164
撇銷固定資產	28	21
投資價值變動收益淨額	(375)	(570)
土地及樓宇按經營租約之最低租金	140,193	121,176
長期投資減值撥備	15,299	1,641
呆壞賬撥備及撇銷	656	6,821
員工成本		
— 工資及薪金	53,197	56,104
— 退休金計劃供款	2,022	2,114
繁重合約解除數額	(5,404)	(6,566)
租金收入淨額	(10,817)	(8,060)

5. 稅項

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17.5%（二零零四年：17.5%）作出撥備。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	2,284	2,796
過往年度撥備不足／（超額撥備）	(141)	213
遞延稅項	2,112	809
	<u>4,255</u>	<u>3,818</u>
分佔聯營公司應繳稅項	1,655	516
	<u>5,910</u>	<u>4,334</u>

6. 股息

	二 零 零 五 年 千 港 元	二 零 零 四 年 千 港 元
中期－每股普通股3港仙 (二零零四年：3港仙)	4,300	3,544
擬派末期－每股普通股12港仙 (二零零四年：7港仙)	17,846	10,032
	<u>22,146</u>	<u>13,576</u>

本年度擬派末期息有待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度之股東應佔純利70,127,000港元(二零零四年：29,285,000港元)以及年內已發行普通股之加權平均數143,320,366股(二零零四年：121,746,522股)計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度之股東應佔純利70,234,000港元(二零零四年：29,285,000港元)計算，並已就被視為於年內已悉數行使之可換股票據所節省之利息作出調整。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143,320,366股(二零零四年：121,746,522股)，以及假設於年內於被視為行使所有購股權及可換股票據時以零代價發行的6,260,100股(二零零四年：6,807,774股)普通股的加權平均數。

8. 比較數字

誠如上文附註2所述，由於本年度採納若干新HKFRS，財務報表內若干項目及結存之會計處理及呈列方式經已作出修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

業績

本集團本年度營業額及股東應佔純利分別為364,100,000港元(二零零四年：296,600,000港元)及70,100,000港元(二零零四年：29,300,000港元)。

股息

董事會建議向於二零零五年八月十二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股12.0港仙(二零零四年：7.0港仙)，待股東於二零零五年八月十二日舉行之本公司股東週年大會上通過後，該項末期股息將於二零零五年八月十九日或之前派發。連同已於二零零五年一月派發的中期股息每股3.0港仙，全年之股息共達15.0港仙(二零零四年：10.0港仙)。

建議派發紅股

董事會已決定建議派發本公司股本中每股0.10港元之紅股，基準為於二零零五年八月十二日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東每持有五股現期股份獲派發一股紅股（「紅股」）。紅股與現有已發行股份將在各方面享有同等地位，惟不賦予任何權利收取截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息。

派發紅股須待(a)獲本公司股東批准；(b)百慕達金融管理局就派發紅股授出有關批准（若要求）；及(c)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准紅股上市及買賣後，方可作實。載有（其中包括）紅股詳情之通函將於適當時間寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零五年八月九日起至二零零五年八月十二日止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會受理股份過戶登記。為確定享有建議末期股息及紅股之資格，務請所有股東最遲須於二零零五年八月八日下午四時前將股份過戶文件送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司（地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下）辦理登記。

業務回顧

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團自其於一九九五年上市以來，純利及資產淨值錄得歷史性高位，分別為70,100,000港元及736,400,000港元。

截至二零零五年三月三十一日止年度，儘管本集團已出售於盧森堡大藥廠有限公司中之99.79%實際權益（其於截至二零零四年三月三十一日止年度為本集團貢獻18,600,000港元之營業額）予位元堂藥業控股有限公司（「位元堂」），本集團之營業額上升約23%至364,100,000港元（二零零四年：296,600,000港元）。這主要歸功於本集團物業投資分部之出色表現。本年度之股東應佔純利由截至二零零四年三月三十一日止年度之29,300,000港元大幅增加至70,100,000港元，較去年同期大幅上升約139%。

本集團之財務狀況良好，擁有手頭現金及短期投資約372,000,000港元。這為本集團在不久將來拓展物業發展及投資物業方面提供穩健之現金支持。

物業發展

預期香港物業市場將繼續蓬勃發展，本集團已投入額外資源拓展該項業務。於截至二零零五年三月三十一日止年度及截至報告日期，本集團進行了以下收購：

物業名稱	地點	代價 (港元)	概約 地盤面積 (平方呎)	預計概約 建築面積 (平方呎)	發展計劃	預計落成日期
沙田嶺道	丈量約份189第1476號地段	103,800,000	49,100	27,900	有11幢豪華房屋之低密度住宅區	二零零六年末
錦繡花園 大道	丈量約份104號第4781號地段、 丈量約份104號 第3254號地段之餘段、 丈量約份104號第3265號 地段之餘段的A部份、 丈量約份 104號第3251號地段之 餘段之B部份、 3257號地段之餘段、 3258號地段B部份之第一小區、 3641號地段的A部份、 3258號地段之餘段之B部份、 3641號地段之餘段	82,600,000	154,800	39,000	有16幢豪華房屋、 6個商舖及會所之 低密度住宅及商 業區	二零零六年末
長沙灣	九龍長沙灣道270-274號	75,000,000	4,200	36,800	24層高住宅及商業 大廈	二零零八年初
堅尼地城	香港堅尼地城爹核士街12、 14、16、18、20及22號 29個住宅及商業單位	77,600,000	5,000	37,000	26層高住宅及商業 大廈	二零零八年初
蠔涌	新界西貢丈量約份210號及 丈量約份244號多個地段	13,800,000	68,000	20,500	低密度住宅發展 項目	二零零九年初
		<u>352,800,000</u>	<u>281,100</u>	<u>161,200</u>		

董事預期，隨著香港物業市場的持續暢旺，上述物業發展項目於未來數年應會為本集團帶來豐厚利潤。

物業投資

於回顧年內，總租金收入增加約38%至11,300,000港元。隨著本地經濟普遍復甦，零售銷售亦持續改善。本集團注意到零售舖位需求殷切，因此將把重點放於零售商舖。於截至二零零五年三月三十一日止年度及截至本報告日期，本集團已作出如下收購／出售。

出售

地點	代價 (港元)	預計／實際完成日期
新界荃灣荃灣街市街10至22號 卓明大廈地下6號舖(包括閣樓)	33,800,000	二零零四年六月
九龍亞皆老街32號整幢大廈	73,800,000	二零零五年一月
九龍觀塘物華街31至34號 南洋大樓地下D室及閣樓D室	29,100,000	二零零五年三月
九龍彌敦道581號及581A號地下及閣樓	105,000,000	二零零五年三月
九龍京士柏衛理道18號君頤峰一個住宅單位	13,100,000	二零零五年十月

收購

地點	代價 (港元)	預計／實際完成日期
九龍旺角通菜街203號地下及閣樓	19,800,000	二零零四年七月
九龍京士柏衛理道18號君頤峰四個住宅單位	30,900,000	二零零五年三月
新界沙田積輝街14-18號、 大圍道55-65號金禧花園地下6號舖	16,300,000	二零零五年三月
新界元朗青山公路170號地下	35,000,000	二零零五年五月
香港筲箕灣道106-108號地下B舖	13,000,000	二零零五年五月
新界上水新康街68號地下、1樓、2樓及天台	15,750,000	二零零五年六月
九龍瑞和街23-33號光星大廈地下B舖	17,200,000	二零零五年六月
九龍深水埗欽州街58號整棟大廈	110,000,000	二零零五年七月
香港英皇道993號得利樓地下5號舖	15,000,000	二零零五年七月
九龍通州街336-338號地下B舖	10,800,000	二零零五年十月

截至二零零五年六月三十日，本集團擁有賬面淨值約303,900,000港元之物業投資組合，預計全年租金收入約11,300,000港元。董事相信，該類業務將在未來幾年繼續為本集團提供穩定之收入來源。

街市管理及分租

本集團在香港繼續為該行業之翹楚。該業務於回顧年度持續產生盈利，錄得15,400,000港元之純利，並為本集團帶來相當穩定之回報。本集團現正致力於鞏固其市場佔有率。

商場及停車場管理及分租

此兩類業務與上個財政年度之表現及貢獻比較均保持平穩。

對製藥及保健產品之投資

經濟向好，加上容許中國大陸遊客個人旅遊香港之自由行計劃，均對位元堂之持續增長作出貢獻。董事有信心，本集團藉著位元堂間接投資藥品及保健產品業務，長遠而言可為本集團帶來理想之回報。

流動資金及財務資源

為擴大大公司股東基礎及鞏固財務狀況，年內本公司曾進行以下集資活動：

- a. 於二零零四年十二月通過配售代理向若干獨立第三方發行本金總額達37,180,000港元之可換股票據；及
- b. 於二零零五年二月通過配售代理向若干獨立第三方發行本金總額達61,440,000港元之可換股票據。

本集團目前持有現金及短期投資逾372,000,000港元（二零零四年：326,800,000港元），其中約59,300,000港元（二零零四年：37,400,000港元）投資於存款證，可收回存款、銀行商業票據及上市證券，而其中約54,200,000港元（二零零四年：34,800,000港元）則投資於長期保證基金、可收回存款及債券。

本集團於二零零五年三月三十一日之負債比率約為3.9%（根據本集團於二零零五年三月三十一日之總借貸扣除現金及現金等值項目與資本及儲備分別約為28,500,000港元及736,400,000港元計算）。於二零零四年三月三十一日，本集團之現金淨額為184,800,000港元（乃參考本集團於二零零四年三月三十一日之現金及現金等值物及總借貸分別289,400,000港元及104,600,000港元計算）。

於二零零五年三月三十一日，本集團賬面值約196,700,000港元（二零零四年：260,400,000港元）之投資物業及其產生之若干租金收入已作為本集團所獲銀行信貸之抵押，而截至二零零五年三月三十一日已動用約92,300,000港元（二零零四年：140,700,000港元）信貸。

於二零零五年三月三十一日，本集團之或然負債及資本承擔約為121,400,000港元（二零零四年：146,600,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零五年三月三十一日，本集團共有逾500名全職僱員，其中香港區之僱員佔超過96%。

本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按個別僱員表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，亦可因應本集團之業績及個別員工表現，向部份員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療、退休福利及專項的培訓計劃。

前景

本集團將利用現有業務實力及穩健財政資源，並將繼續拓展新業務以提升股東回報。

審核委員會

本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.21條規定成立審核委員會，旨在檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會亦檢討本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

最佳應用守則

董事會認為，本公司於年報所涵蓋之會計期間一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則（「守則」），惟本公司之若干獨立非執行董事並非按守則第7段規定有特定任期，但須根據本公司之公司細則輪流退任及在本公司之股東週年大會上應選連任。

守則已被企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）取代，而企業管治常規守則已適用於在二零零五年一月一日或其後開始之會計期間。本公司已採取適當行動，藉以遵守企業管治常規守則之規定。

建議修訂公司細則

聯交所已就眾多企業管治事項修訂上市規則。在上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之其他守則條文中規定，每名董事（包括有指定任期之董事）應輪流退任，至少每三年一次。

目前，本公司之公司細則規定，擔任董事會主席及／或本公司董事總經理之董事無須輪值告退，或在每年確定退任董事人數時不被考慮在內。因此，董事會認為，本公司之公司細則應根據經修訂上市規則所規定之變動予以修訂，並在本公司即將於二零零五年八月十二日舉行之應屆股東週年大會上建議修訂本公司細則。載有（其中包括）建議修訂公司細則詳情之通函將會儘快寄發予股東。

於聯交所網頁刊登年報

載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定資料之本集團二零零五年年報，稍後將載於香港聯合交易所有限公司網頁 (www.hkex.com.hk)。

承董事會命
主席兼董事總經理
鄧清河

董事會由三位執行董事鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，以及四位獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤博士及蕭錦秋先生組成。

香港，二零零五年七月六日

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」