



# 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)

(股票代號：1222)

## 截至二零零七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(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同上年度之比較數字載列如下：

### 綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

|                         | 附註 | 二零零七年<br>千港元         | 二零零六年<br>千港元         |
|-------------------------|----|----------------------|----------------------|
| 收入                      | 4  | 499,488              | 395,557              |
| 銷售成本                    |    | <u>(380,491)</u>     | <u>(313,501)</u>     |
| 毛利                      |    | 118,997              | 82,056               |
| 其他收入及收益                 |    | 37,639               | 27,357               |
| 銷售及分銷開支                 |    | (12,536)             | (8,202)              |
| 行政開支                    |    | (70,684)             | (53,789)             |
| 其他開支                    |    | (1,806)              | (12,817)             |
| 融資成本                    | 5  | (13,828)             | (15,252)             |
| 出售附屬公司之收益               |    | 2,524                | 1,221                |
| 重估投資物業公平值收益             |    | 31,548               | 1,822                |
| 收購一間聯營公司額外權益<br>高於成本之部份 |    | —                    | 99,268               |
| 應佔聯營公司溢利及虧損             |    | <u>4,578</u>         | <u>(39,601)</u>      |
| 除稅前溢利                   | 6  | 96,432               | 82,063               |
| 稅項                      | 7  | <u>(13,254)</u>      | <u>(9,480)</u>       |
| 本年度溢利                   |    | <u><u>83,178</u></u> | <u><u>72,583</u></u> |

|                         | 附註 | 二零零七年<br>千港元         | 二零零六年<br>千港元  |
|-------------------------|----|----------------------|---------------|
| 應佔：                     |    |                      |               |
| 母公司權益持有人                |    | <b>83,170</b>        | 72,554        |
| 少數股東權益                  |    | <b>8</b>             | 29            |
|                         |    | <u><b>83,178</b></u> | <u>72,583</u> |
| <b>股息</b>               | 8  |                      |               |
| 二零零六年額外末期股息             |    | <b>126</b>           | 4,608         |
| 中期                      |    | <b>7,073</b>         | 6,736         |
| 擬派末期                    |    | <b>19,540</b>        | 15,718        |
|                         |    | <u><b>26,739</b></u> | <u>27,062</u> |
| <b>母公司普通權益持有人應佔每股盈利</b> | 9  |                      |               |
| 基本                      |    | <u><b>1.76港仙</b></u> | <u>1.56港仙</u> |
| 攤薄                      |    | <u><b>1.58港仙</b></u> | <u>1.49港仙</u> |

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

|                | 附註 | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
|----------------|----|----------------|----------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                |                |
| 物業、廠房及設備       |    | 11,985         | 8,762          |
| 投資物業           |    | 315,143        | 297,500        |
| 發展中物業          |    | 247,869        | 276,286        |
| 商譽             |    | 2,319          | 4,987          |
| 聯營公司權益         |    | 321,364        | 313,831        |
| 其他無形資產         |    | 30,300         | —              |
| 應收貸款           |    | 13,987         | 15,087         |
| 已付租金按金         |    | 5,343          | 5,360          |
| 其他按金           |    | —              | 10,000         |
| 遞延稅項資產         |    | 2,733          | 562            |
| 總非流動資產         |    | <u>951,043</u> | <u>932,375</u> |
| <b>流動資產</b>    |    |                |                |
| 待作出售物業         |    | 1,455          | 135,634        |
| 發展中物業          |    | 222,811        | 16,936         |
| 按公平值經損益入賬之金融資產 |    | 46,767         | 70,815         |
| 存貨             |    | —              | 65             |
| 應收賬款           | 10 | 6,596          | 6,811          |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 38,958         | 22,802         |
| 可收回稅項          |    | —              | 13             |
| 已抵押存款          |    | 78,000         | 13,971         |
| 現金及現金等同項目      |    | 388,584        | 297,902        |
| 總流動資產          |    | <u>783,171</u> | <u>564,949</u> |

|                      | 附註 | 二零零七年<br>千港元            | 二零零六年<br>千港元          |
|----------------------|----|-------------------------|-----------------------|
| <b>流動負債</b>          |    |                         |                       |
| 應付賬款                 | 11 | —                       | 110                   |
| 其他應付款項及應計費用          |    | 44,341                  | 31,734                |
| 已收按金及預收款項            |    | 81,888                  | 56,619                |
| 計息銀行貸款               |    | 389,425                 | 305,034               |
| 繁重合約撥備               |    | 369                     | 345                   |
| 應付稅項                 |    | 15,876                  | 6,193                 |
| 總流動負債                |    | <u>531,899</u>          | <u>400,035</u>        |
| 流動資產淨值               |    | <u>251,272</u>          | <u>164,914</u>        |
| 總資產減流動負債             |    | <u>1,202,315</u>        | <u>1,097,289</u>      |
| <b>非流動負債</b>         |    |                         |                       |
| 計息銀行貸款               |    | 108,799                 | 205,494               |
| 繁重合約撥備               |    | —                       | 1,590                 |
| 可換股票據                |    | 45,756                  | 46,860                |
| 遞延稅項負債               |    | 5,454                   | 3,172                 |
| 總非流動負債               |    | <u>160,009</u>          | <u>257,116</u>        |
| 資產淨值                 |    | <u><u>1,042,306</u></u> | <u><u>840,173</u></u> |
| <b>權益</b>            |    |                         |                       |
| <b>母公司權益持有人的應佔權益</b> |    |                         |                       |
| 已發行股本                |    | 29,418                  | 22,454                |
| 可換股票據之權益部份           |    | 5,653                   | 6,077                 |
| 儲備                   |    | 987,223                 | 795,460               |
| 擬派末期股息               |    | 19,540                  | 15,718                |
| 少數股東權益               |    | <u>1,041,834</u>        | <u>839,709</u>        |
|                      |    | 472                     | 464                   |
| 總權益                  |    | <u><u>1,042,306</u></u> | <u><u>840,173</u></u> |

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本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、若干衍生性金融工具及股票投資乃按公平值計算。本財務報表以港元（「港元」）呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

### 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況導致出現新訂及經修訂會計政策以及額外披露事項外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對該等財務報表並無構成重大影響。

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| 香港會計準則第21號（修訂本）                 | 於海外業務之投資淨額                    |
| 香港會計準則第39號及<br>香港財務報告準則第4號（修訂本） | 財務擔保合約                        |
| 香港會計準則第39號（修訂本）                 | 預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理法          |
| 香港會計準則第39號（修訂本）                 | 公平值購股權                        |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第4號      | 釐定一項安排是否包含租賃                  |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第7號      | 根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟下財務報告之應用重列法 |

會計政策之主要變更如下：

香港會計準則第39號財務工具：確認及計量

#### (i) 有關財務擔保合同之修改

本修訂更改了香港會計準則第39號之使用範圍，要求已發出之非保險合同之財務擔保合同按公平值作初始計量，並按根據香港會計準則第37號撥備、或有負債和或有資產確認之金額和初始確認之金額減根據香港會計準則第18號收入確認的累積攤銷額（如適用）後之餘額兩者中較高者重新計量。採納本修訂對本財務報表無重大影響。

#### (ii) 公平值購股權之修訂

本修訂改變了以公平值計量且變動計入損益之金融工具之定義，並且對指定任何金融資產或金融負債為按公平值計量並在收益表中確認公允價值變動的選擇權使用進行了限制。本集團未採用過此選擇權，因此，本修訂對本財務報表沒有影響。

本集團於該等財務報表並無採納下列已頒發但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂本)              | 資本披露                  |
| 香港會計準則第23號(修訂本)             | 借貸成本                  |
| 香港財務報告準則第7號                 | 金融工具：披露               |
| 香港財務報告準則第8號                 | 經營分部                  |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第8號  | 香港財務報告準則第2號之範圍        |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第9號  | 重新評估內置衍生工具            |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第10號 | 中期財務報表及減值             |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號—集團與庫存股份交易 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第12號 | 服務讓步安排                |

香港會計準則第1號(修訂本)適用於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。經修訂準則將影響下列各項披露：有關本集團管理資本之目標、政策及程序等非量化資料；有關本公司視為資本之量化數據；對任何資本要求之遵行情況；以及任何不合規情況之後果。

香港財務報告準則第7號適用於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該準則要求之披露事項能夠使財務報表使用者評估本集團金融工具之重要性及由此金融工具引起之風險性質及程度。

香港財務報告準則第8號適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則載有有關實體之經營分部之資料披露規定，亦包括實體之產品及服務，其經營之地區及其主要客戶之資料披露規定。

香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第10號、香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第11號、香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第12號及香港會計準則第23號(修訂本)分別適用於二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日、二零零八年一月一日及二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。

本集團已開始評估有關此等新訂及經修訂之香港財務報告準則於首次採納時之影響，截至目前本集團推論採用香港會計準則第1號(修訂本)、香港會計準則第7號及香港財務報告準則第8號將會導致新增的或經修訂的披露事項。此等新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

### 3. 分類資料

#### 業務分類

下表呈列本集團於截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度分類資料之收入及溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

| 本集團                 | 物業發展         |              | 物業投資         |              | 中式街市         |              | 商場及停車場       |              | 農產品批發市場      |              | 未分配業務及其他     |              | 對銷           |              | 綜合           |              |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                     | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
| 分類收入：               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 銷售予外界顧客             | 242,242      | -            | 42,090       | 131,608      | 144,048      | 142,989      | 27,262       | 79,037       | -            | -            | 43,846       | 41,923       | -            | -            | 499,488      | 395,557      |
| 分類業務之間之銷售           | -            | -            | 2,772        | 4,802        | 4,091        | 4,080        | 791          | 1,535        | -            | -            | 1,854        | 7,433        | (9,508)      | (17,850)     | -            | -            |
| 其他收入                | 7            | 180          | 39,945       | 2,526        | 2,616        | 1,215        | 1,038        | 1,359        | 379          | -            | 18,773       | 16,398       | (1,975)      | -            | 60,783       | 21,678       |
| 合計                  | 242,249      | 180          | 84,807       | 138,936      | 150,755      | 148,284      | 29,091       | 81,931       | 379          | -            | 64,473       | 65,754       | (11,483)     | (17,850)     | 560,271      | 417,235      |
| 分類業績                | 28,205       | (8,973)      | 48,472       | 25,225       | 31,028       | 18,255       | 3,688        | 3,286        | (9,309)      | -            | 7,334        | 4,615        | 2,089        | (7,603)      | 111,507      | 34,805       |
| 未經分配之開支             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (16,753)     | (5,879)      |
| 收購一間聯營公司額外權益高於成本之部份 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | -            | 99,268       |
| 利息收入                |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 10,928       | 8,722        |
| 融資成本                |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (13,828)     | (15,252)     |
| 應佔聯營公司溢利及虧損         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 4,578        | (39,601)     |
| 除稅前溢利               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 96,432       | 82,063       |
| 稅項                  |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (13,254)     | (9,480)      |
| 本年溢利                |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 83,178       | 72,583       |

| 本集團            | 物業發展    |         | 物業投資    |         | 中式街市    |        | 商場及停車場 |        | 農產品批發市場 |       | 未分配業務及其他  |           | 對銷          |             | 綜合               |                  |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|-------|-----------|-----------|-------------|-------------|------------------|------------------|
|                | 二零零七年   | 二零零六年   | 二零零七年   | 二零零六年   | 二零零七年   | 二零零六年  | 二零零七年  | 二零零六年  | 二零零七年   | 二零零六年 | 二零零七年     | 二零零六年     | 二零零七年       | 二零零六年       | 二零零七年            | 二零零六年            |
|                | 千港元     | 千港元     | 千港元     | 千港元     | 千港元     | 千港元    | 千港元    | 千港元    | 千港元     | 千港元   | 千港元       | 千港元       | 千港元         | 千港元         | 千港元              | 千港元              |
| <b>資產及負債</b>   |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             |                  |                  |
| 分類資產           | 575,474 | 413,613 | 394,268 | 422,286 | 108,870 | 78,678 | 52,488 | 39,703 | 54,028  | —     | 2,103,447 | 1,894,635 | (1,878,458) | (1,665,997) | 1,410,117        | 1,182,918        |
| 於聯營公司之權益       |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             | 321,364          | 313,831          |
| 遞延稅項負債         |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             | 2,733            | 562              |
| 可收回稅項          |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             | —                | 13               |
| 資產總值           |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             | <u>1,734,214</u> | <u>1,497,324</u> |
| 分類負債           | 317,630 | 255,864 | 222,581 | 274,746 | 131,183 | 69,715 | 17,649 | 31,465 | 68,651  | —     | 1,247,362 | 1,124,605 | (1,878,458) | (1,665,997) | 126,598          | 90,398           |
| 計息銀行貸款         |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             | 498,224          | 510,528          |
| 應付稅項           |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             | 15,876           | 6,193            |
| 可換股票據          |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             | 45,756           | 46,860           |
| 遞延稅項負債         |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             | 5,454            | 3,172            |
| 負債總額           |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             | <u>691,908</u>   | <u>657,151</u>   |
| <b>其他分類資料：</b> |         |         |         |         |         |        |        |        |         |       |           |           |             |             |                  |                  |
| 折舊             | 4       | 2       | 12      | 12      | 3,693   | 5,697  | 491    | 1,697  | 6       | —     | 952       | 2,647     | —           | —           | 5,158            | 10,055           |
| 其他非現金開支        | —       | —       | —       | —       | 316     | 462    | —      | —      | —       | —     | 151       | 7,730     | —           | —           | 467              | 8,192            |
| 資本開支           | 177,488 | 204,868 | 18,642  | 114,568 | 67,443  | 522    | 17     | 133    | 464     | —     | 1,348     | 851       | —           | —           | 265,402          | 320,942          |



#### 4. 收入

|       | 本集團            |                |
|-------|----------------|----------------|
|       | 二零零七年<br>千港元   | 二零零六年<br>千港元   |
| 分租收入  | 155,084        | 204,702        |
| 管理費收入 | 16,228         | 17,767         |
| 銷售貨品  | 40,092         | 38,439         |
| 提供服務  | 3,752          | 3,482          |
| 租金總收入 | 10,603         | 9,378          |
| 出售物業  | 273,729        | 121,789        |
|       | <u>499,488</u> | <u>395,557</u> |

#### 5. 融資成本

|            | 本集團           |               |
|------------|---------------|---------------|
|            | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  |
| 可換股票據利息    | 2,966         | 3,948         |
| 銀行貸款及透支之利息 | 21,682        | 17,966        |
|            | <u>24,648</u> | <u>21,914</u> |
| 總利息        | (10,820)      | (6,662)       |
| 減：資本化利息    |               |               |
|            | <u>13,828</u> | <u>15,252</u> |

## 6. 除稅前溢利

本集團及其共同控制實體之除稅前溢利已扣除／(計入)：

|                   | 本集團             |                |
|-------------------|-----------------|----------------|
|                   | 二零零七年<br>千港元    | 二零零六年<br>千港元   |
| 核數師酬金             | 1,915           | 1,150          |
| 出售存貨成本            | 24,522          | 23,535         |
| 提供服務成本            | 139,231         | 196,248        |
| 出售物業成本            | 218,304         | 99,952         |
| 折舊                | 5,158           | 10,055         |
| 出售物業、廠房及設備之收益     | (163)           | (8)            |
| 出售投資物業(收益)／虧損     | (8,000)         | 241            |
| 按公平值計入損益之金融資產收益淨額 | (4,120)         | (3,421)        |
| 利息收入              | (10,928)        | (8,718)        |
| 撇銷物業、廠房及設備        | —               | 8,278          |
| 土地及樓宇按經營租約之最低租金   | 94,697          | 133,116        |
| 應收賬款減值撥備          | 467             | 462            |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)：   |                 |                |
| 工資及薪金             | 53,907          | 59,031         |
| 退休金計劃供款           | 1,642           | 1,974          |
| 以股本支付之購股權開支       | 7,633           | —              |
|                   | <u>63,182</u>   | <u>61,005</u>  |
| 繁重合約解除數額          | (1,566)         | (6,234)        |
| 租金收入淨額            | <u>(10,480)</u> | <u>(9,182)</u> |

## 7. 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%(二零零六年：17.5%)作出撥備。

根據相關中國所得稅法律及有關規則，共同控制實體之企業所得稅按年內有關其根據現有法律、釋義及慣例，就其估計應課稅溢利按稅率15%計算。

|                 | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元 |
|-----------------|---------------|--------------|
| 本集團：            |               |              |
| 即期稅項－香港         |               |              |
| 年內稅項開支          | 15,249        | 6,736        |
| 過往年度撥備不足／(超額撥備) | (2,243)       | 30           |
| 即期稅項－中國大陸       |               |              |
| 年內稅項開支          | 137           | —            |
| 遞延              | 111           | 2,714        |
|                 | <u>13,254</u> | <u>9,480</u> |
| 本年度稅項開支         | <u>13,254</u> | <u>9,480</u> |

## 8. 股息

|                                    | 二零零七年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元  |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 二零零六年之額外末期股息                       | 126           | 4,608         |
| 中期－每股普通股0.15港仙<br>(二零零六年：0.13港仙)   | 7,073         | 6,736         |
| 擬派末期－每股普通股0.33港仙<br>(二零零六年：0.32港仙) | 19,540        | 15,718        |
|                                    | <u>26,739</u> | <u>27,062</u> |

本年度擬派末期股息有待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

## 9. 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本年度母公司普通權益持有人應佔溢利83,170,000港元(二零零六年：72,554,000港元)以及年內已發行4,728,929,500股(二零零六年：4,663,374,364股)普通股之加權平均數(經調整以反映年內紅股發行及於結算日後之股份拆細)計算。

每股攤薄盈利乃母公司普通權益持有人年內應佔溢利83,170,000港元(二零零六年：72,554,000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2,966,000港元(二零零六年：零)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4,728,929,500股(二零零六年：4,663,374,364股)；以及假設所有攤薄潛在普通股被視為行使或轉換為普通股時以零代價發行之718,476,800股(二零零六年：209,028,160股)普通股加權平均數(經年內紅股發行及於結算日後之股份拆細所調整)。

比較金額已作調整，以反映年內紅股發行及本公司之股份於結算日後拆細。

## 10. 應收賬款

按發票日期計算，於結算日之應收賬款賬齡分析如下：

|          | 本集團          |            |              |            |
|----------|--------------|------------|--------------|------------|
|          | 二零零七年<br>千港元 | 百分比        | 二零零六年<br>千港元 | 百分比        |
| 90日內     | 6,278        | 88         | 6,478        | 88         |
| 91日至180日 | 441          | 6          | 427          | 5          |
| 180日以上   | 425          | 6          | 542          | 7          |
|          | <u>7,144</u> | <u>100</u> | <u>7,447</u> | <u>100</u> |
| 減：減值撥備   | <u>(548)</u> |            | <u>(636)</u> |            |
|          | <u>6,596</u> |            | <u>6,811</u> |            |

本集團之業務一般不會給予客戶任何信貸。

本集團尋求就其尚未收取之應收賬款維持嚴格控制，並設立信貸監控部門將風險減至最低。到期餘款由高級管理層定期檢視。鑑於上述及本集團之應收賬款與大量多元化客戶有關，故信貸風險並無特別集中。應收賬款為無息。

## 11. 應付賬款

按發票日期計算，於結算日之應付賬款賬齡分析如下：

|      | 本集團          |              |
|------|--------------|--------------|
|      | 二零零七年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 |
| 90日內 | —            | 110          |

應付賬款乃不計息，而供應商一般不授予信貸期。應付賬款之賬面值與其公平值相約。

## 業績

本集團本年度營業額及股東應佔純利分別約為499,500,000港元（二零零六年：395,600,000港元）及約為83,200,000港元（二零零六年：72,600,000港元）。

## 股息

董事會建議向於二零零七年八月三十日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股0.33港仙（二零零六年：0.32港仙）。待股東在即將於二零零七年八月三十日舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零七年九月七日或之前派付。連同已於二零零七年一月派發之中期股息每股0.15港仙（二零零六年：0.13港仙）（經於結算日後之股份拆細所調整），全年之普通股每股股息總額將為0.48港仙（二零零六年：0.45港仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年八月二十九日（星期三）起至二零零七年八月三十日（星期四）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會受理股份過戶登記。為符合享有建議末期股息之資格，務請所有股東最遲於二零零七年八月二十八日（星期二）下午四時三十分前，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（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）辦理登記。

## 業務回顧

繼去年純利達到歷史性新高後，本集團純利屢創新高，於截至二零零七年三月三十一日止年度之純利創記錄新高，約為83,200,000港元，而資產淨值錄得逾1,000,000,000港元，再度創下一九九五年上市以來之歷史新高。

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為499,500,000港元(二零零六年：約395,600,000港元)，較去年增長約26.3%。本集團營業額之增長主要由於本回顧年度內香港經濟改善，令物業發展之營業額增長所致。

## 農產品批發市場

於本回顧年度內，本集團積極尋求在中國發展農產品批發分銷中心。中國政府亦支持農業發展。為抓住這一契機，本集團於二零零六年十二月於中國玉林市成立一間合營公司，在中國玉林市從事開發、經營及管理農副產品批發市場及相關設施，以及相關銷售及出租物業。地盤面積約3,300,000平方呎，並預計於落成時設施總建築面積約為2,300,000平方呎。本集團最近出資約59,000,000港元予合營公司，並有權分享合營公司65%之溢利。該地盤由合營公司於二零零七年六月所收購，而建築工程即將展開。

於二零零七年一月，本集團訂立協議以約人民幣35,700,000元收購位於徐州之現有農業分銷中心51%之權益。該地盤面積約2,000,000平方呎，約250位租客於中心內從事批發業務。該市場自一九九七年起開始營運。

於二零零七年三月，本集團訂立協議成立另外一間合營公司，在中國常州從事開發農副產品批發市場。全個地盤佔面積約600,000平方呎。本集團出資約8,000,000美元予合營公司，並有權分享合營公司40%之溢利。土地於二零零七年六月所收購，並將於二零零七年最後一季開展工程。

於二零零七年七月，本集團訂立一份有條件協議，以代價約73,000,000港元收購位於中國東莞一個農產品分銷中心20%之股權。該分銷中心主要從事投資及管理，以及向位於中國東莞之農產品分銷中心之業主及租戶提供物流服務。分銷中心所處地盤面積超過600畝(約4,300,000平方呎)，分兩個階段進行開發，總樓面面積約4,200,000平方呎。該項目已完成第一期，並預計第二期將於二零零七年底完成。

除年內於中國之多項投資外，在香港，本集團亦於二零零七年三月成功投得位於粉嶺之北區農產品臨時批發市場經營及管理權之管理合約。此乃香港農產品買賣三大主要批發市場之一。該批發市場不僅將提供穩定收入，但亦為本集團引入及實行先進管理系統帶來增長潛力。

新投資不僅加強本公司對「菜籃子工程」之參與，更進一步整合本公司之農產品分銷業務，包括香港及中國之批發中心、物流服務及中式街市。

## 中式街市管理及分租

本集團現為香港中式街市之單一最大經營者，管理合共13個中式街市總面積超過250,000平方呎之850個鋪面。於本回顧年度內，該項業務與二零零五年確立之開發趨勢相符。營業額達144,000,000港元(二零零六年：143,000,000港元)，較上一年度略升約0.7%，主要原因是組合內租戶組合變動不大。

由於本集團在管理中式街市方面擁有豐富知識及經驗，董事對於從領匯房地產投資信託基金及其他商業來源擁有的街市取得更多之中式街市管理及分租商機抱樂觀態度，認為本集團將享有顯著優勢。

於二零零六年十一月，本集團以人民幣65,500,000元之代價收購一個位於中國深圳之農產品市場註冊資本50%之股權，該市場主要從事經營及管理位於中國深圳各區之20個傳統中式街市，合共1,700個攤位，總建築面積約為340,000平方呎。該項收購乃本集團之一項主要策略性舉措，代表本集團一個進軍中國中式街市之里程碑。

本集團將繼續於香港及中國物色有巨大潛力之市場。本集團計劃利用本身管理層之專業知識及經驗開發及推廣現代中式街市，以盡量提高投資回報。

## 物業發展

於本回顧年度內，沙田嶺及首譽之建築工程項目已基本完成，有關之入伙紙均已發出。於二零零六年十二月，首譽工程總共16幢別墅中銷售價值將近200,000,000港元之9幢別墅經已預售，預計將於二零零七年九月底落成。剩餘7幢別墅將於本年度稍後時間推出發售。

於二零零七年六月，本集團之物業發展組合如下：

| 物業名稱   | 地點         | 概約<br>地盤面積<br>(平方呎) | 發展計劃                                   | 預計落成日期          |
|--------|------------|---------------------|--|-----------------|
| 沙田嶺道8號 | 沙田第465號地段  | 49,100              | 有11幢別墅之<br>低密度住宅區                      | 二零零七年<br>最後一個季度 |
| 首譽     | 元朗錦繡花園大道1號 | 154,800             | 有16幢豪華別墅、<br>6個商舖及會所之<br>低密度住宅及<br>商業區 | 二零零七年九月         |
|        | 總計         | <u>203,900</u>      |  |                 |

由於本港就業市場氣氛顯著改善、零售貿易強勁及消費開支增加，董事認為香港地產市場可因經濟改善而得益。本集團現時正於香港及中國物色合適之地塊以補充土地儲備，以滿足來年之本集團發展計劃及藉此為本集團帶來豐厚利潤。

## 物業投資

於二零零七年三月三十一日，本集團繼續持有賬面淨值約315,100,000港元(二零零六年：約297,500,000港元)之投資物業組合，帶來年度租金總收入約10,600,000港元，較去年錄得9,400,000港元增加12.8%。本集團之投資組合獲得資本增值，並帶來穩定收入。

本集團將繼續物色合適之零售商舖，作為本集團投資物業組合的長期增長。董事相信，現有策略在未來數年一方面可為本集團帶來穩定收入，另一方面可從資本增值上升中受惠。

## 商場及停車場管理及分租

於本回顧年度內，商場及停車場管理及分租之營業額大幅減少至27,300,000港元(二零零六年：79,000,000港元)，較去年同期減少65%。年內，本集團縮小停車場之營運規模，本集團將穩守調配資源之策略，以集中投向其他潛在回報較高之業務領域。

## 對製藥及保健產品相關業務之投資

本集團製藥及保健產品相關業務之業績於年內獲提升，營業總額為381,300,000港元，較去年錄得324,800,000港元增長17.4%。年度溢利達9,900,000港元，相比於去年虧損106,200,000港元。

於本年報日期，有55間零售商舖及25間特許經營店分別位於香港及中國經營，均出售「位元堂」品牌之製藥及保健品。此外，於香港之55間零售商舖中，其中45間亦由註冊中醫師提供健康諮詢服務。

本集團預期，鑑於中國及香港經濟蓬勃，及隨著個人保健意識增強，製藥及保健產品相關業務之業績將會進一步改善。

## 籌集資金

鑑於擴大本公司之股東基礎及加強本公司之財務狀況，本公司於二零零七年三月以發行價每股現金2.8港元發行每股面值0.10港元之合共64,500,000股新股份。配售所得款項部份總額約175,300,000港元擬用作融資撥付本集團於香港及中國開發及管理農副產品批發市場、擴展及開發中式街市業務，以及其他潛在投資機會，而餘額將用作同一用途。

於年結日後，以初步認購價每股0.45港元認購本公司200,000,000股股份之非上市認股權證已於二零零七年五月發行，認股權證總發行價為4,500,000港元。所得款項淨額約4,000,000港元將用作本集團一般營運資金。倘認股權證所附全部認購權以初步認購價每股0.45港元行使，本公司將可籌集額外資金約90,000,000港元，亦擬用作融資撥付開發及管理本集團之農副產品批發市場及中式街市業務。



## 流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，本集團持有現金及短期投資513,400,000港元(二零零六年：382,700,000港元)。於二零零七年三月三十一日總借貸為544,000,000港元(二零零六年：557,400,000港元)。

負債比率為7.4%(二零零六年：29.2%)，經參考本集團借貸總額之現金及現金等同項目淨額及本公司股權持有人應佔分別約77,400,000港元及1,041,800,000港元計算。

於二零零七年三月三十一日，本集團賬面值252,500,000港元(二零零六年：297,500,000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一般銀行信貸之抵押，而於二零零七年三月三十一日已動用89,400,000港元(二零零六年：217,100,000港元)信貸。

於二零零七年三月三十一日，本集團之資本承擔約為31,700,000港元(二零零六年：約239,000,000港元)。

管理層認為現有財務資源將足以應付本集團未來擴展計劃。

## 僱員及薪酬政策

於二零零七年三月三十一日，本集團共有約231名全職僱員，其中香港區僱員佔約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，本集團亦因應其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

總括而言，於本回顧年內，本公司之業務錄得令人鼓舞之業績。本公司將繼續鞏固本公司之管理層，以促進本公司現有業務全面進一步發展，盡量提升本公司之股東價值。

本公司相信發展良好、運作暢順及管理優良之街市出售提供質量保證之農副產品，可提升中國公眾對食物安全之意識及食物質素之需求。此外，鑑於中國人口眾多及顧客購買力急劇上升，以及有顯示每個典型中國家庭將花費三分之一可支配家庭收入用於飲食方面。本公司對中國農副產品批發市場及中式街市抱有極大信心，並將投入額外資源開拓及發展中國之農副產品批發市場及中式街市。

## 企業管治常規守則

董事會認為，本公司於截至二零零七年三月三十一日止整個年度一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文。有關本公司企業管治常規之詳情載於本公司二零零七年年報之企業管治報告內。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易之操守準則。經本公司作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於回顧財政年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 審核委員會

本公司已遵守上市規則規定，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監控。審核委員會成員由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為蕭炎坤先生（主席）、王津先生及蕭錦秋先生，已審閱本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

於回顧年度，本公司以總代價44,856,500港元（減去開支前）分多次於聯交所回購合共19,300,000股股份。就該回購支付每股最高及最低價格分別為2.53港元及2.25港元。除此外，本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 刊登業績公佈及年報

年度業績公佈可於聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站 ([www.wangon.com](http://www.wangon.com))閱覽。載有上市規則所規定所有資料之截至二零零七年三月三十一日止年度之年報將於適當時間寄發予本公司股東及於上述網站閱覽。

承董事會命  
主席  
鄧清河

香港，二零零七年七月十八日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；以及四名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。

\* 僅供識別