



# 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)

### 截至二零零八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(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年三月三十一日止年度綜合業績，連同上年度之比較數字載列如下：

#### 綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	4	545,882	499,488
銷售成本		(384,557)	(380,491)
毛利		161,325	118,997
其他收入及收益		97,329	37,639
銷售及分銷開支		(10,548)	(12,536)
行政開支		(104,427)	(70,684)
其他開支		(45,222)	(1,806)
融資成本	5	(14,906)	(13,828)
出售附屬公司之收益		-	2,524
重估投資物業公平值收益淨額		11,383	31,548
應佔聯營公司溢利及虧損		27,643	4,578
除稅前溢利	6	122,577	96,432
稅項	7	(25,963)	(13,254)
本年度溢利		96,614	83,178
應佔：			
母公司權益持有人		96,089	83,170
少數股東權益		525	8
		96,614	83,178
股息	8		
二零零六年額外末期股息		-	126
中期		10,319	7,073
擬派末期		7,868	19,540
		18,187	26,739
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		1.55港仙	1.76港仙
攤薄		1.43港仙	1.58港仙

\* 僅供識別

## 綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		160,884	11,985
預付土地租金		177,902	–
投資物業		555,199	315,143
發展中物業		–	247,869
商譽		7,820	2,319
聯營公司權益		305,825	321,364
持至到期之金融資產		1,943	–
其他無形資產		24,240	30,300
應收貸款		12,989	13,987
已付租金按金		4,595	5,343
收購投資物業及聯營公司之按金		35,674	–
遞延稅項資產		4,342	2,733
<b>總非流動資產</b>		<b>1,291,413</b>	<b>951,043</b>
<b>流動資產</b>			
待作出售物業		27,885	1,455
發展中物業		288,405	222,811
應收賬款	10	4,101	6,596
預付款項、按金及其他應收款項		43,190	38,958
按公平值經損益入賬之金融資產		45,278	46,767
可收回稅項		883	–
已抵押存款		–	78,000
現金及現金等同項目		330,819	388,584
<b>總流動資產</b>		<b>740,561</b>	<b>783,171</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	24,624	23,246
其他應付款項及應計費用		128,423	21,095
已收按金及預收款項		50,038	81,888
衍生金融工具		2,338	–
計息銀行貸款		347,115	389,425
繁重合約撥備		1,690	369
應付稅項		27,827	15,876
<b>總流動負債</b>		<b>582,055</b>	<b>531,899</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>158,506</b>	<b>251,272</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,449,919</b>	<b>1,202,315</b>

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產減流動負債	1,449,919	1,202,315
非流動負債		
計息銀行貸款	199,118	108,799
繁重合約撥備	1,960	–
可換股票據	–	45,756
遞延稅項負債	8,626	5,454
總非流動負債	209,704	160,009
資產淨值	1,240,215	1,042,306
權益		
母公司權益持有人之應佔權益		
已發行股本	32,051	29,418
可換股票據之權益部份	–	5,653
儲備	1,142,650	987,223
擬派末期股息	7,868	19,540
	1,182,569	1,041,834
少數股東權益	57,646	472
總權益	1,240,215	1,042,306

## 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。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 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) — 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) — 詮釋第10號	中期財務報告準則及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 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

此等新訂及經修訂之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7號金融工具：披露

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。該等新披露貫徹載於財務報表內。由於對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已予載入／經修訂(如適用)。

#### (b) 香港會計準則第1號(修訂)財務報表之呈列—資本披露

該修訂規定本集團作出披露以允許財務報表之使用者能夠評估本集團管理資本之目標、政策及過程。

**(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第8號香港財務報告準則2之範圍**

該詮釋規定，香港財務報告準則第2號須適用於本集團無法明確識別部分或所有已收到貨物或服務之任何安排，而本集團就該等安排授出權益工具或產生負債(基於本集團權益工具之價值)作為交易代價，而該等安排所收取貨物或服務之價值少於所授出權益工具或所產生負債之公平值。由於本公司只根據本集團之購股權計劃向本集團僱員授出權益工具，故該詮釋對財務報表並無影響。

**(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號重新評估內置衍生工具**

該詮釋規定，本集團首次成為合約訂約方之日期，即為評估內置衍生工具是否須要與主合約分開而作為衍生工具列賬之日期，並僅當合約之修改大幅改變現金流量時方可進行重估。由於本集團對衍生工具之現有會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋並無對本集團之財務狀況或經營業績產生任何重大影響。

**(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第10號中期財務報告準則及減值**

本集團已於二零零七年四月一日起採納該詮釋，而該詮釋規定於過往中期報告期間就商譽確認之減值虧損或分類為可供出售權益工具或按成本列賬之金融資產所確認之減值虧損，其後不得撥回。由於本集團過往並無就該等資產撥回減值虧損，故該詮釋不會對本集團之財務狀況或經營業績產生影響。

**(f) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 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**

該詮釋規定僱員獲授本集團權益工具之權利安排應如以權益結算之計劃作會計處理，即使本集團是向另一方獲得工具或股東提供所需之權益工具。該詮釋亦註明涉及本集團內兩個或以上公司之以股份為基礎之付款。由於本集團目前對以股份為基礎之付款交易之政策符合該詮釋之規定，故該詮釋對財務報表並無影響。

## 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於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2號(修訂)	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務讓步安排 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－設定受益資產之限制、最低資金需求及兩者的互動關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第2號已經修訂，在有直接或間接要求提供服務之情況下，準則嚴禁將該類行為定義為「歸屬條件」。其餘任何情況均為非歸屬條件，該等條件應在釐定所授予權益工具之公平值時予以考慮。當非歸屬條件在公司或對手方之控制下未能得到滿足，相應獎勵計劃不能行使，則該等情況必須入賬列作註銷。本集團並未參與任何附帶非歸屬條件的以股份為基礎之付款計劃，因此，預期不會對以股份為基礎之付款之入賬方式造成重大影響。

香港財務報告準則第3號已經修訂，對會影響商譽之確認數額、發生收購期間之申報業績及未來申報業績之業務合併之會計方法引入多項變動。

香港會計準則第27號已經修訂，規定附屬公司所有權權益之變動應入賬列為權益交易。因此，有關變動不會影響商譽，亦不會由此產生相應之收益或虧損。此外，上述經修訂準則亦更改了對附屬公司產生之虧損以及對喪失附屬公司控制權等事項之會計入賬方式。

香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)引致之變動必須採用未來適用法，並將影響日後發生之收購及與少數股東之間之交易。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分類報告，具體說明公司應如何報告有關其經營分類之資料，並以組成公司資料為依據，該等公司可供公司主要營運決策人用作分配資源予有關分類及評估其表現。該準則亦規定須披露有關分類內所提供有關產品及服務之資料、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收益。本集團預期於二零零九年四月一日起採用香港財務報告準則第8號。

香港會計準則第1號經已經修訂，列出呈報財務報表之呈列及披露之改變，而不會影響特定交易以及其他香港財務報告準則規定之其他事項之確認、計量或披露。

香港會計準則第23號已經修訂要求將購置、建造或生產合資格資產直接相關之借貸成本予以資本化。本集團目前有關借貸成本之政策符合經修訂準則之規定，故經修訂準則將不會對本集團產生任何財務影響。

香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)已經修訂，規定倘可沽售金融工具及工具或部分工具對實體施加責任，使其僅在清盤時按比例向另一方交付其部分淨資產，則要分類為權益。本集團預期自二零零九年四月一日起採納香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號規定，公共對私人服務特許權安排之經營者須按照合約安排之條款，將換取建築服務而已收取或應收取之代價，確認為金融資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦說明，在政府或公營公司授予基建建築合約，而合約是為提供及／或供應公共服務時，經營者應如何應用現有香港財務報告準則將當中由服務特許權安排所產生之責任及權利入賬。由於本集團現時並無有關安排，該詮釋不可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，作為銷售交易一部分授予客戶之忠誠獎勵信貸，須作為銷售交易之獨立部分列賬。在銷售交易收取之代價須在忠誠獎勵信貸與銷售其他部分之間作分配。有關分配至忠誠獎勵信貸之款額乃經參考其公平值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撤銷時遞延入賬。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號說明，如何根據香港會計準則第19號僱員福利，評估有關界定福利計劃未來供款之退款或扣減可確認為資產之限額(尤其是設有最低資金需求之情況下)。

由於本集團目前並無客戶忠誠獎勵信貸及界定福利計劃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號對本集團並不適用，因此不可能對本集團產生任何財務影響。

### 3. 分類資料

#### a) 業務分類

下表呈列本集團於截至二零零八年及二零零七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。

	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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：																
銷售予外界顧客	302,998	242,242	22,826	42,090	170,742	144,048	12,893	27,262	34,395	-	2,028	43,846	-	-	545,882	499,488
分類業務之間之銷售	9,848	-	-	2,772	-	4,091	440	791	-	-	9,696	1,854	(19,984)	(9,508)	-	-
其他收入	8	7	9,614	39,945	5,600	2,616	515	1,038	4,740	379	80,358	18,773	(2,553)	(1,975)	98,282	60,783
合計	<u>312,854</u>	<u>242,249</u>	<u>32,440</u>	<u>84,807</u>	<u>176,342</u>	<u>150,755</u>	<u>13,848</u>	<u>29,091</u>	<u>39,135</u>	<u>379</u>	<u>92,082</u>	<u>64,473</u>	<u>(22,537)</u>	<u>(11,483)</u>	<u>644,164</u>	<u>560,271</u>
分類業績	<u>49,565</u>	<u>28,205</u>	<u>26,590</u>	<u>48,472</u>	<u>13,478</u>	<u>31,028</u>	<u>2,283</u>	<u>3,688</u>	<u>(583)</u>	<u>(9,309)</u>	<u>11,050</u>	<u>7,334</u>	<u>(2,973)</u>	<u>2,089</u>	<u>99,410</u>	<u>111,507</u>
未經分配之開支															-	(16,753)
利息收入															10,430	10,928
融資成本															(14,906)	(13,828)
應佔聯營公司溢利及虧損															27,643	4,578
除稅前溢利															122,577	96,432
稅項															(25,963)	(13,254)
本年溢利															<u>96,614</u>	<u>83,178</u>
資產及負債																
分類資產	751,325	575,474	436,214	394,268	204,092	108,870	47,072	52,488	432,077	54,028	2,462,613	2,103,447	(2,611,586)	(1,878,458)	1,721,807	1,410,117
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	305,825	321,364	-	-	305,825	321,364
遞延稅項資產	3,062	2,171	244	-	1,036	562	-	-	-	-	-	-	-	-	4,342	2,733
資產總值															<u>2,031,974</u>	<u>1,734,214</u>
分類負債	570,813	317,630	292,567	222,581	203,920	131,183	15,030	17,649	352,326	68,651	1,386,003	1,247,362	(2,611,586)	(1,878,458)	209,073	126,598
計息銀行貸款	150,650	242,050	94,904	88,528	-	896	-	-	49,429	-	251,250	166,750	-	-	546,233	498,224
應付稅項	9,433	7,173	949	478	845	3,667	210	2,026	2,079	-	14,311	2,532	-	-	27,827	15,876
可換股票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,756	-	-	-	45,756
遞延稅項負債	-	-	8,593	5,454	-	-	-	-	-	-	33	-	-	-	8,626	5,454
負債總額															<u>791,759</u>	<u>691,908</u>
其他分類資料：																
折舊及攤銷	796	4	12	12	6,734	3,693	11	491	6,669	6	840	952	-	-	15,062	5,158
於收益表中確認 之減值虧損	14,925	-	-	-	-	-	70	-	-	-	6,333	-	-	-	21,328	-
資本開支	181,641	30	118,357	18,752	16,653	2,077	-	17	210,128	30,764	1,392	1,361	-	-	528,171	53,001



## (b) 地區分類

下表呈載本集團於截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度地區分類之收入及若干資產及開支資料。

	香港		中國大陸		對銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>496,331</u>	<u>494,673</u>	<u>49,551</u>	<u>4,815</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>545,882</u>	<u>499,488</u>
其他分類資料：								
分類資產	<u>3,775,697</u>	<u>3,544,096</u>	<u>867,863</u>	<u>68,576</u>	<u>(2,611,586)</u>	<u>(1,878,458)</u>	<u>2,031,974</u>	<u>1,734,214</u>
資本開支	<u>135,886</u>	<u>51,656</u>	<u>392,285</u>	<u>1,345</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>528,171</u>	<u>53,001</u>

## 4. 收入

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；售出貨品之發票值並扣除退貨及貿易折扣後淨額；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。

收入分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
分租收入	<b>145,024</b>	155,084
物業管理費收入	<b>16,609</b>	16,228
銷售貨品	<b>22,606</b>	40,092
提供服務	<b>3,781</b>	3,752
租金總收入	<b>43,366</b>	10,603
出售物業	<b>314,496</b>	273,729
	<u><b>545,882</b></u>	<u>499,488</u>

## 5. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
可換股票據利息	<b>1,144</b>	2,966
銀行貸款及透支之利息	<b>24,490</b>	21,682
並非按公平值計入損益之金融負債之利息開支總額	<b>25,634</b>	24,648
減：資本化利息	<b>(10,728)</b>	(10,820)
	<u><b>14,906</b></u>	<u>13,828</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
核數師酬金	2,700	1,900
出售存貨成本	17,016	24,522
提供服務成本	156,037	137,665
出售物業成本	211,504	218,304
折舊	8,290	5,158
減：政府資助*	(440)	—
	<u>7,850</u>	<u>5,158</u>
土地及樓宇按經營租約之最低租金	90,586	94,697
預付土地租金攤銷	712	—
其他無形資產攤銷	6,060	—
僱員福利開支(包括董事酬金)		
工資及薪金	61,920	53,907
退休金計劃供款	2,992	1,642
以股本支付之購股權開支	64	7,633
	<u>64,976</u>	<u>63,182</u>
公平值(收益)／虧損淨額：		
按公平值計入損益之金融資產*	6,663	(489)
衍生金融工具*	2,338	—
向附屬公司少數股東支付之補償*	9,971	—
應收賬款減值*	—	467
商譽減值*	11,558	—
土地使用權減值*	9,700	—
其他應收款項減值*	70	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	67	—
出售部分／視為出售聯營公司之虧損*	4,855	—
繁重合約撥備／(撥回)淨額	3,281	(1,566)
租金收入淨額	<u>(8,951)</u>	<u>(10,480)</u>

\* 開支計入綜合收益表「其他開支」項下。

## 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% (二零零七年：17.5%) 作出撥備。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務之司法權區之適用稅率，並根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	24,645	15,249
過往年度超額撥備	(1,297)	(2,243)
即期稅項－中國		
年內稅項開支	1,052	137
遞延	1,563	111
	<u>25,963</u>	<u>13,254</u>
本年度稅項開支總額		

## 8. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
二零零六年之額外末期股息	-	126
中期-每股普通股0.16港仙(二零零七年：0.15港仙)	10,319	7,073
擬派末期-每股普通股0.10港仙 (二零零七年：0.33港仙)	7,868	19,540
	<u>18,187</u>	<u>26,739</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以及年內已發行普通股之加權平均數(經調整以反映年內之股份拆細)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人年內應佔溢利計算，並已作出調整以反映可換股債券(如適用)之利息。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；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普通股加權平均數(經調整以反映年內之股份拆細)計算。

## 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			
	二零零八年		二零零七年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
90日內	3,948	94	6,278	88
91日至180日	165	4	441	6
180日以上	76	2	425	6
	<u>4,189</u>	<u>100</u>	7,144	<u>100</u>
減：減值撥備	<u>(88)</u>		<u>(548)</u>	
	<u><u>4,101</u></u>		<u><u>6,596</u></u>	

本集團一般就其分租業務給予客戶15-30日之信貸期。

本集團就其他業務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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
90日內	<u><u>24,624</u></u>	<u><u>23,246</u></u>

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。

## 業績

本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額及股東應佔純利分別約為545,900,000港元(二零零七年：約499,500,000港元)及約為96,100,000港元(二零零七年：約83,200,000港元)。

## 股息

董事會建議向於二零零八年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股0.1港仙(二零零七年：0.33港仙)。待股東在即將於二零零八年八月二十七日(星期三)舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零八年九月五日或之前派付。連同已於二零零八年一月派發之中期股息每股0.16港仙(二零零七年：0.15港仙)，全年之普通股每股股息總額將為0.26港仙(二零零七年：0.48港仙)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年八月二十六日(星期二)起至二零零八年八月二十七日(星期三)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二零零八年八月二十五日(星期一)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卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

受惠於本回顧年度內香港經濟持續改善，及本集團物業投資及物業發展業務理想所帶動，於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團錄得理想之營業額約為545,900,000港元(二零零七年：約499,500,000港元)，較去年增長約9.3%；年內權益持有人應佔溢利則約為96,100,000港元(二零零七年：約83,200,000港元)，增加15.5%。於二零零八年三月三十一日，本集團淨資產亦提升19%至12.4億港元(二零零七年三月三十一日：10.4億港元)。

### 農副產品批發市場

於回顧年度內，本集團繼續擴大農副產品批發市場之開發及經營業務。由於本集團之農副產品批發市場業務仍在發展階段，尤其是中國，故本集團於回顧年內只錄得營業額約34,400,000港元。預期農副產品批發市場業務長遠而言將會穩步發展。

現時，本集團於中國合共經營三個農副產品批發市場或相關配套設施，合共佔地約5,600,000平方呎：

城市	概約 地盤面積 (百萬平方呎)	擁有權益 百分比	狀況	預計落成日期
徐州	2.1	51%	運營中	不適用
玉林	2.9	65%	第一期 建築工程 已於二零零七年 十二月展開	預期於 二零零八年 第四季完成 及試業
常州	0.6	40%	建築工程 將於二零零八年 第三季展開	預期於 二零零九年 第一季完成
合計	<u><u>5.6</u></u>			

本集團在中國廣西省玉林市之玉林宏進農副產品批發市場之項目規劃規模約1,900畝，分三期建設及開發。首階段約1,500,000平方呎總建築面積將在二零零八年第四季完成，其後將開始試業。市場將形成蔬菜區、果品區、糧油區、副食品區、冷凍食品區、綜合物流區，以及特色批發街之「六區一街」之經營格局。

位於中國江蘇省徐州市徐州農副產品中心批發市場共有超過850家商戶，服務範圍遍及淮海經濟區19個城市，是徐州市供應菜果和水產之主要業者。市場內完善之設備應有盡有。

位於中國江蘇省常州市之凌家塘農副產品批發市場現有各類產品經營戶1,200多家，貨源來自全國20多個省市，其配套商業設施之總建築面積將約達600,000平方呎。在全國農副產品市場百強市場中排名第四，是農業產業化國家重點龍頭企業。

本集團在這項目中引入現代化企業之全方位行銷理念及引入財務管理模式及國際經驗，重點投資建設農副產品批發市場之配套設施，包括商業服務區、加工配送和倉儲區、以及現代物流中心。

除中國之多項投資外，本集團亦於二零零七年三月成功投得香港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。於本回顧年度內，該批發市場業務營運良好，為本集團帶來穩定收益。

## 物業發展

於二零零七年，香港住宅市場交投量及樓價均見上升。儘管投資市場出現較大幅波動，惟樓價依然高企；其中豪宅樓價表現更優於整體樓市。年內，本集團售樓成績理想，為本集團帶來盈利貢獻303,000,000港元，較去年增長25.1%。

於本回顧年度內，位於元朗錦繡花園大道之首譽項目之銷售成績驕人，15幢別墅已全數售出，為本集團截至二零零八年三月三十一日止之財政年度帶來293,400,000港元之銷售收入。

位於沙田嶺路之豪宅項目正式命名為「戈林」，於本回顧年度內，11幢別墅之建築工程已經完成，並已獲發有關之入伙紙，預計將於二零零八年第三季推出市場。

由於利率仍處於較低水平；加上有不少國內投資者對本港高檔住宅感興趣，本集團認為香港地產市場可維持穩健之發展。本集團現時正於香港物色合適之土地以補充土地儲備，以滿足未來年度本集團發展計劃。

於二零零七年十一月二十三日，本集團購入一間中國公司之50%股權，以透過公開土地拍賣，購入位於中國江西省撫州一塊面積約2,400,000平方呎之土地。該土地將計劃發展為商住綜合物業。

於二零零八年一月，本集團以總代價240,000,000港元出售所持一家中國公司之全部權益，該公司持有中國廣東省東莞市大嶺山鎮一塊面積約700,000平方呎之土地，該土地計劃用作發展為一座附設酒店設施之商住綜合物業。

## 物業投資

於二零零八年三月三十一日，本集團持有之商舖、住宅投資物業、農副產品批發市場及中式街市組合賬面淨值約達555,200,000港元(二零零七年：約315,100,000港元)。年內，本集團收購了另外兩個位於黃金地段之商舖，總代價為84,000,000港元。

本集團將繼續尋找物業投資商機。本集團相信，此業務既可為本集團帶來穩定收入，亦可從資本增值上升中受惠。

## 中式街市管理及分租

中式街市管理業務為本集團提供穩定收入。本集團現為香港最大單一的中式街市經營商，管理合共13個中式街市總面積超過300,000平方呎約900個舖面。目前，本集團亦於中國深圳多個區域管理16個「惠民」品牌之中式街市，合共超過1,100個舖面，總面積超過270,000平方呎。於本回顧年度內，來自這項業務營業額達170,700,000港元(二零零七年：144,000,000港元)，較去年上升約18.5%。

鑑於本集團在中式街市管理方面具有充裕的資源和豐富的專業知識，本集團繼續尋求在中國及香港兩地管理中式街市的商機。

## 製藥及保健產品相關業務之投資

本集團之聯營公司位元堂經營之製藥及保健產品相關業務於本回顧年度內持續改善，營業總額為477,000,000港元，較去年增長25.1%。

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

## 籌集資金活動

為吸引更多投資者及擴大本集團之股東基礎，股東於特別大會議決，將本公司股本中每股面值0.1港元之股份拆細為20股每股面值0.005港元之股份。拆細股份於二零零七年五月十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)開始交易。



於本回顧年度內，本公司發行了可按認購價每股0.34港元(經調整)認購200,000,000股每股面值0.005港元之拆細股份之非上市認股權證，籌得款項淨額4,000,000港元。假設認股權證按經調整之認購價獲悉數行使，本公司將額外集資約68,000,000港元，據此本集團擬用於農副產品批發及中式街市業務發展及管理所需。

年內，本公司亦按每股0.075港元之價格，配售及發行合共1,360,000,000股每股面值0.005港元之股份。籌得之所得款項淨額98,900,000港元用作撥付中國農副產品批發市場之發展及管理所需、撥付香港及中國兩地物業投資及發展業務之擴充及發展、償還銀行貸款及其他潛在投資商機。

## 流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為14億港元(二零零七年：12億港元)，而流動比率由二零零七年三月三十一日之1.47倍減至二零零八年三月三十一日之1.27倍。

於二零零八年三月三十一日，本集團持有現金及短期投資376,100,000港元(二零零七年：513,400,000港元)。於二零零八年三月三十一日總借貸為546,200,000港元(二零零七年：544,000,000港元)。負債比率為18.2%(二零零七年：7.4%)，經參考本集團借貸總額減去現金及現金等同項目之金額及本公司股權持有人應佔權益分別約215,400,000港元及約12億港元計算。

於二零零八年三月三十一日，本集團賬面總值348,900,000港元(二零零七年：252,000,000港元)之投資物業，作為本集團所獲一般銀行信貸合共201,500,000港元(二零零七年：89,400,000港元)之抵押。

於二零零八年三月三十一日，本集團之資本承擔約為197,400,000港元(二零零七年：約107,100,000港元)。於結算日，本集團並無重大或然負債。

管理層認為，本集團之現有財務資源將足以應付本集團在可見將來之擴展計劃。

## 外匯

董事會認為，本集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸均以港元及人民幣計值。本集團之收入大部分以港元計值，符合本集團經營開支之貨幣要求。本集團並無訂立任何對沖合約。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團共有約272名全職僱員，其中香港區僱員佔約95%。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

本集團一直致力發展與市民大眾日常生活息息相關之業務，從物業發展、中式街市管理、農副產品批發及製藥投資，皆以人為本，迎合消費者食、住和保健的需要。

本集團農副產品批發市場業務正漸見成效，預期在今年年度玉林批發市場首期落成後再進一步擴闊有關業務的收益基礎。近年，糧食供應成為國際重要議題，本集團未來將會繼續致力發展農副產品批發及相關業務，以透過此項業務維持穩定的現金流入。自二零零四年開始，中國政府計劃實行標準化、規範化的農副產品批發市場，並鼓勵外商參與農副產品批發市場的建設和改造。由於農副產品批發與民生息息相關，加上政府「三農政策」的配合，獲得中國政府全力支持，前景廣闊，本集團將繼續在其他省市積極尋找投資機會，以進一步擴大本集團之農副產品批發市場業務。本集團亦擬發展由種植、批發以至銷售的一條龍式管理服務，以進一步拓展收入來源及充分運用現有成熟的街市管理業務作零售平台。

預期香港房地產活動穩步向上。在低息、經濟穩健發展等因素推動下，住宅樓宇價格穩步上升。本集團將繼續推出優質住宅項目，並同時進一步積極尋找物業發展及投資機會，以為股東提供更大的投資回報。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本回顧年度內，本公司以總代價21,500,000港元(減去開支前)分多次於聯交所購回合共180,600,000股股份。就該購回支付每股最高及最低價格分別為0.152港元及0.108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。

## 企業管治常規守則

董事會認為，本公司於截至二零零八年三月三十一日止整個年度一直遵守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二零零八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，全體董事於本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(「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、王津先生及蕭錦秋先生，已審閱本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合財務報表。蕭炎坤先生被推選為審核委員會之主席。

## 股東週年大會

本公司股東將於二零零八年八月二十七日(星期三)上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號日航酒店2樓宴會廳東翼舉行二零零八年股東週年大會，大會通告將於稍後按上市規則規定之方式向本公司股東公佈及寄發。

## 刊登業績公佈及寄發年報

本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二零零八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  
**WANG ON GROUP LIMITED**  
(宏安集團有限公司)\*  
主席  
鄧清河

香港，二零零八年七月十五日

於本公佈日期，董事會包括本公司三名執行董事鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；以及本公司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