

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一零年三月三十一日止年度全年業績公佈

Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)\* («本公司»)董事會 («董事會»)公佈本公司、其附屬公司及共同控制實體(統稱「本集團»)截至二零一零年三月三十一日止年度綜合業績，連同上一個年度之比較數字載列如下：

#### 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	575,016	459,459
銷售成本		<u>(403,983)</u>	<u>(326,391)</u>
毛利		171,033	133,068
其他收入及收益	5	63,477	23,045
銷售及分銷開支		(8,268)	(4,713)
行政開支		(64,405)	(98,752)
其他開支		(107,153)	(72,561)
融資成本	7	(8,882)	(8,692)
出售附屬公司之收益		-	170,881
重估投資物業公平值收益淨額		105,978	4,581
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(9,049)</u>	<u>(55,227)</u>

\* 僅供識別

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	6	142,731	91,630
所得稅開支	8	(34,659)	(11,480)
本年度溢利		<u>108,072</u>	<u>80,150</u>
其他全面收益			
可供出售資產：			
公平值變動		34,671	–
減值虧損		21,184	–
		<u>55,855</u>	<u>–</u>
其他儲備：			
應佔聯營公司其他全面收益		5,608	1,161
於被視為出售聯營公司時解除		(10,621)	(4,661)
		<u>(5,013)</u>	<u>(3,500)</u>
外匯變動儲備：			
換算海外業務		(3,055)	10,979
於出售附屬公司時解除		–	(20,481)
		<u>(3,055)</u>	<u>(9,502)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)		<u>47,787</u>	<u>(13,002)</u>
本年度全面收益總額		<u><u>155,859</u></u>	<u><u>67,148</u></u>
應佔：			
母公司權益持有人	9	108,073	55,409
少數股東權益		(1)	24,741
		<u>108,072</u>	<u>80,150</u>
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人	9	155,860	40,106
少數股東權益		(1)	27,042
		<u>155,859</u>	<u>67,148</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	11		
基本		<u>12.84港仙</u>	<u>26.86港仙</u>
攤薄		<u>12.84港仙</u>	<u>26.86港仙</u>

# 綜合財務狀況表

二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		12,292	16,849
預付土地租金		3,086	3,171
投資物業		749,704	536,136
發展中物業		383,882	–
商譽		1,376	1,376
聯營公司權益		–	216,625
持至到期之金融資產		28,912	4,114
其他無形資產		12,120	18,180
可供出售投資		92,532	–
應收貸款及利息		142,371	281,241
已付租金按金		12,306	11,737
遞延稅項資產		377	555
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		1,438,958	1,089,984
<b>流動資產</b>			
待出售物業		604,309	262,272
應收賬款	12	6,313	4,498
預付款項、按金及其他應收款項		223,553	46,720
持至到期之金融資產		4,018	–
按公平值經損益表入賬之股票投資		90,412	20,424
可收回稅項		237	107
現金及現金等同項目		484,026	483,707
		<hr/>	<hr/>
列為待出售之非流動資產		1,412,868	817,728
		88,873	–
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		1,501,741	817,728
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	18,132	18,076
其他應付款項及應計費用		26,424	20,542
已收按金及預收款項		74,418	73,359
計息銀行貸款		108,661	121,948
繁重合約撥備		200	1,960
應付稅項		16,932	6,064
		<hr/>	<hr/>
總流動負債		244,767	241,949
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		1,256,974	575,779
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		2,695,932	1,665,763
		<hr/>	<hr/>

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款	724,299	310,137
繁重合約撥備	-	250
遞延稅項負債	18,015	3,196
	<u>742,314</u>	<u>313,583</u>
<b>總非流動負債</b>		
資產淨值	<u>1,953,618</u>	<u>1,352,180</u>
<b>權益</b>		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	163,123	3,776
儲備	1,790,099	1,348,007
	<u>1,953,222</u>	<u>1,351,783</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>396</u>	<u>397</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,953,618</u>	<u>1,352,180</u>

## 財務報表附註

### 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、衍生性金融工具及若干股票投資乃按公平值計算。待出售之非流動資產按其賬面值與公平值減出售成本之較低者列賬。

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、其附屬公司及共同控制實體截至二零一零年三月三十一日止年度之財務報表。並對可能存在之不同會計政策作出相應調整。附屬公司之業績乃由購入日期(即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。共同控制實體之資產、負債及收支按本集團受及獲得共同控制之日起按比例綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關共同控制權之日為止。因本集團內各公司間之交易及結餘導致之所有收入、開支及未變現損益均在綜合計算賬目時全數對銷。

去年收購附屬公司已按購買會計法處理。該方法涉及把業務合併成本分配至所購入之可識別資產及於收購日所承擔之負債及或然負債之公平值。收購成本乃按交換日期所給予之資產價值、所發行之股本工具及所引致或承擔之負債之公平值之總和，加收購之直接成本。

少數股東權益指外界股東在本公司附屬公司之業績及資產淨值中擁有而非由本集團持有之權益。

### 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號及 香港會計準則第27號(修訂)	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表—於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂
香港財務報告準則第2號(修訂)	對香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	對香港財務報告準則第7號金融工具：披露—改善金融工具之披露之修訂

香港財務報告準則第8號	經營分部
香港財務報告準則第8號(修訂)*	對香港財務報告準則第8號經營分部－披露有關分類資產之資料之修訂(已提早採納)
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第18號(修訂)*	對香港會計準則第18號收入－釐定實體以主事人或代理行事附錄之修訂
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	對香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列－可沽售金融資產工具及清盤時產生之責任之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂)	對香港(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及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－內置衍生工具之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	就建造房地產之協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	對海外業務之淨投資進行對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	轉讓客戶資產(於二零零九年七月一日起採納)
對香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)**	對多項香港財務報告準則之修訂

\* 包括在對二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月頒佈)內。

\*\* 本集團已採納全部於二零零八年十月頒佈之對香港財務報告準則之改進，惟對香港財務報告準則第5號待出售之非流動資產及已終止業務－出售於附屬公司之控制權益之計劃除外，其於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文詳述有關香港財務報告準則第7號(修訂)、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號(修訂)及香港會計準則第1號(經修訂)之影響外，採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表有重大財務影響，亦無對於該等財務報表應用之會計政策有任何重大變動。

採納香港財務報告準則第7號(修訂)、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號(修訂)及香港會計準則第1號(經修訂)之主要影響如下：

(a) 對香港財務報告準則第7號金融工具：披露－改善金融工具之披露之修訂

香港財務報告準則第7號(修訂)規定須對公平值計量及流動資金風險作出額外披露。有關以公平值入賬之項目之公平值計量須就以公平值確認之所有金融工具，透過採用三層公平值架構得出之輸入來源按類別予以披露。此外，現須就第三層公平值計量以及公平值架構內各層間之重大轉撥進行期初與期終結餘間之對賬。有關修訂本亦釐清有關衍生工具交易及用作流動資金管理之資產之流動資金風險披露規定。



- (b) 香港財務報告準則第8號經營分部及對香港財務報告準則第8號經營分部－披露有關分類資產之資料之修訂

取代香港會計準則第14號分部報告之香港財務報告準則第8號訂明實體應根據主要經營決策人就分配資源至各分部並評估其表現而獲得有關該實體項目之資料，以呈報其經營分部之資料。該準則亦要求披露有關分部所提供產品及服務、本集團經營業務所在地區及來自本集團主要客戶之收益之資料。本集團決定經營分部與先前根據香港會計準則第14號識別之業務分部一致。該等經修訂披露事宜包括如財務報表附註4所示之有關經修訂比較資料。

本集團已於該等財務報表提早採納對二零零九年香港財務報告準則之改進中頒佈對香港財務報告準則第8號之修訂，該準則作出澄清，只有當分部資產被計入首席經營決策人採用之計量時，方需呈報相關資產。

- (c) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入多項財務報表之呈列及披露變更。經修訂準則將擁有人及非擁有人權益變動分開呈列。權益變動表僅包括與擁有人進行交易之詳情，而非擁有人權益變動則以單項呈列。此外，該準則引入全面收益表，須於單一報表或兩個相聯報表呈列已於損益確認之所有收支項目，連同直接於權益確認之所有其他已確認收支項目。本集團已選擇以單一報表呈列。

### 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1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－首次採納者的額外豁免之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	對香港財務報告準則第1號首次採納者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料之有限豁免之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	對香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款－集團現金結算以股份為基礎付款之交易之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	對香港會計準則第32號金融工具：呈列－供股分類之修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	對香港會計準則第39號金融工具：呈列及計量－合資格對沖項目之修訂 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	對香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號預付最低資金要求 <sup>5</sup> 之修訂

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	終絕附有權益性工具之金融負債 <sup>4</sup>
對香港財務報告準則第5號之修訂 包括在對香港財務報告準則之 改進(於二零零八年十月頒佈)內	對香港財務報告準則第5號待出售之非流動資產及 已終止業務—出售於附屬公司之控制權益之計劃之 修訂 <sup>1</sup>
香港詮釋第4號(於二零零九年 十二月經修訂)	租約—釐定香港土地租約之租期 <sup>2</sup>

除上述者外，香港會計師公會已頒佈對二零零九年香港財務報告準則之改進，當中載列多項對香港財務報告準則之修訂，主要目的為剔除異處及澄清文句。對香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效，而對香港財務報告準則第5號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂則於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則或詮釋均備有個別過渡性條文。香港會計師公會已於二零一零年五月進一步頒佈對二零一零年香港財務報告準則之改進，該準則於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(按適用)或其後開始之年度期間生效。

- 1 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

本集團正在評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為採納香港會計準則第3號(經修訂)、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策之變動，而該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。



#### 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，六個報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；
- (d) 商場及停車場分類指商場及停車場管理及分租；
- (e) 農副產品批發市場分類指農副產品批發市場之營運及管理；及
- (f) 買賣農副產品分類指農副產品之批發及零售。

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

分類間之銷售與轉讓乃參照當時向第三方銷售所用之售價進行。

下表呈列有關該等可報告分類之資料，連同相關經修訂比較資料。

## 可報告分類資料

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農副產品批發市場		買賣農副產品		綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分類收入：														
銷售予外界顧客	225,575	129,630	43,042	13,421	207,725	168,387	13,317	13,378	21,765	48,639	63,592	86,004	575,016	459,459
分類間銷售	-	-	-	-	-	-	240	240	-	-	-	-	240	240
其他收益	187	15,669	116,013	(56,383)	2,240	5,138	636	385	138	221,969	5	1	119,219	186,779
總計	<u>225,762</u>	<u>145,299</u>	<u>159,055</u>	<u>(42,962)</u>	<u>209,965</u>	<u>173,525</u>	<u>14,193</u>	<u>14,003</u>	<u>21,903</u>	<u>270,608</u>	<u>63,597</u>	<u>86,005</u>	<u>694,475</u>	<u>646,478</u>
分類間銷售之撇銷 企業及未分配收入													(240)	(240)
													30,435	6,533
總計													<u>724,670</u>	<u>652,771</u>
分類業績	<u>54,026</u>	<u>27,404</u>	<u>149,356</u>	<u>(44,969)</u>	<u>21,945</u>	<u>29,525</u>	<u>1,587</u>	<u>3,650</u>	<u>2,947</u>	<u>223,756</u>	<u>(6,215)</u>	<u>(1,936)</u>	<u>223,646</u>	<u>237,430</u>
利息收入													19,801	5,195
融資成本													(8,882)	(8,692)
企業及未分配 收支淨額													(82,785)	(87,076)
應佔聯營公司 溢利及虧損													(9,049)	(55,227)
除稅前溢利													142,731	91,630
稅項													(34,659)	(11,480)
本年度溢利													<u>108,072</u>	<u>80,150</u>

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農副產品批發市場		買賣農副產品		報告分類總額		企業及其他		綜合	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	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	千港元	千港元
其他分類資料：																		
折舊及攤銷	226	1,294	73	9	5,769	5,687	1	8	6,193	7,198	69	47	12,331	14,243	1,089	773	13,420	15,016
應收賬款及其他應收款項減值/ (減值撥回)淨額	-	-	-	-	(122)	183	-	-	-	-	-	-	(122)	183	(265)	(674)	(387)	(491)
可供出售投資減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,184	-	21,184	-
資本開支	383,882	589	121,474	71,045	1,219	1,731	-	-	37	84,800	145	1	506,757	158,166	1,740	171	508,497	158,337
投資物業公平值收益/(虧損)	-	-	108,738	(58,601)	(2,760)	2,040	-	-	-	61,142	-	-	105,978	4,581	-	-	105,978	4,581
按公平值經損益表入賬之股票投資 之公平值收益/(虧損)淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,645	(39,208)	18,645	(39,208)
出售附屬公司之收益	-	15,661	-	-	-	-	-	-	-	155,220	-	-	-	170,881	-	-	-	170,881
聯營公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,873	216,625	88,873	216,625
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,049)	(55,227)	(9,049)	(55,227)

## 地區資料

### (a) 銷售予外界顧客

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	559,246	417,753
中國內地	15,770	41,706
	<b>575,016</b>	<b>459,459</b>

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

### (b) 非流動資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	1,087,858	649,748
中國內地	74,602	142,589
	<b>1,162,460</b>	<b>792,337</b>

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

截至二零一零年三月三十一日止年度，並無客戶佔總收入10%或以上。截至二零零九年三月三十一日止年度，收入75,000,000港元來自向一名單一客戶銷售一項物業發展項目。

## 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；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。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>收入</b>		
分租收入	193,294	150,975
物業管理費收入	12,670	16,591
銷售貨品	63,592	86,004
提供服務	–	52
租金總收入	79,885	76,207
出售物業	225,575	129,630
	<u>575,016</u>	<u>459,459</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	483	3,217
非上市投資之利息收入	825	378
應收貸款之利息收入	18,493	1,600
上市證券之股息收入	781	1,568
收地補償	–	4,259
管理費收入	5,819	1,914
其他	10,118	7,143
	<u>36,519</u>	<u>20,079</u>
<b>收益</b>		
出售按公平值經損益表入賬之股票投資之收益淨額	898	–
按公平值經損益表入賬之股票投資之公平值收益淨額	18,645	–
匯兌收益淨額	1,292	–
確認遞延收益	403	902
出售投資物業之收益	5,720	–
超出業務合併成本之差額	–	2,064
	<u>26,958</u>	<u>2,966</u>
其他收入及收益	<u>63,477</u>	<u>23,045</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
核數師酬金	1,800	2,200
出售存貨成本	68,535	86,401
提供服務成本	184,385	151,413
出售物業成本	151,063	88,577
折舊	7,275	7,797
減：發放政府資助#	(316)	(302)
	<u>6,959</u>	<u>7,495</u>
土地及樓宇按經營租約之最低租金	131,393	99,008
預付土地租金攤銷	85	1,159
其他無形資產攤銷	6,060	6,060
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	54,644	68,192
以股本支付之購股權開支	228	225
退休金計劃供款	1,502	1,528
	<u>56,374</u>	<u>69,945</u>
租金收入總額，扣除營業稅	(79,885)	(76,207)
因賺取租金收入之投資物業而產生之 直接經營開支(包括維修及保養)	4,674	1,146
	<u>(75,211)</u>	<u>(75,061)</u>
公平值虧損／(收益)淨額：		
按公平值計入損益之股票投資	(18,645)	39,208
衍生金融工具	-	(2,338)
可供出售投資減值*	21,184	-
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之虧損*	15	-
出售按公平值計入損益之股票投資之 虧損／(收益)淨額	(898)	3,956
視為出售聯營公司之虧損*	86,341	31,764
繁重合約撥備撥回淨額	(2,010)	(1,440)
匯兌差額淨額	(1,292)	5,523
其他應收款項減值撥回*	(265)	(733)
應收賬款減值／(減值撥回)*	(122)	242
	<u><u>(122)</u></u>	<u><u>242</u></u>

\* 該等開支計入綜合全面收益表「其他開支」項下。

# 若干政府資助收入用作裝修及提升本集團之共同控制實體在中華人民共和國(「中國」)深圳經營之若干中式街市。發放之政府資助已於相關折舊成本中扣除。政府補助收入中如相關支出尚未發生時列入財務狀況表之其他應付款項及應計費用下之遞延收入。該等政府補助概無附帶任何未實現之條件或或有事項。

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款及透支之利息	9,230	13,134
減：資本化利息	(348)	(4,442)
	<u>8,882</u>	<u>8,692</u>

## 8. 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% (二零零九年：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。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	18,507	5,658
過往年度撥備不足／(超額撥備)	526	(11,195)
	<u>19,033</u>	<u>(5,537)</u>
即期稅項－中國		
年內稅項開支	629	3,375
遞延稅項	14,997	13,642
	<u>15,626</u>	<u>17,017</u>
本年度稅項開支總額	<u>34,659</u>	<u>11,480</u>



適用於除稅前溢利按本公司、其附屬公司及共同控制實體註冊所在國家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	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	<b>142,731</b>	91,630
按不同司法權區之法定稅率計算之稅項	<b>23,879</b>	23,706
特別省份或地方當局頒佈之較低稅率	<b>(72)</b>	(445)
年初遞延稅項稅率減少之影響	-	(265)
就以往期間即期稅項之調整	<b>526</b>	(11,291)
應佔聯營公司之溢利及虧損	<b>1,493</b>	8,668
毋須課稅收入	<b>(19,351)</b>	(31,737)
不可扣減稅項之開支	<b>34,596</b>	16,035
按本集團中國共同控制實體可分派溢利計 提5%預扣稅之影響	-	283
動用以往期間之稅項虧損	<b>(4,673)</b>	(744)
未確認稅項虧損	<b>2,613</b>	4,465
其他	<b>(4,352)</b>	2,805
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<b>34,659</b>	11,480

## 9. 母公司權益持有人應佔溢利／(虧損)

本公司財務報表中處理截至二零一零年三月三十一日止年度之母公司權益持有人應佔綜合溢利包括溢利36,958,000港元(二零零九年：虧損17,274,000港元)。

## 10. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中期－每股普通股0.3港仙(二零零九年：無)	<b>8,156</b>	-
擬派末期－每股普通股0.6港仙(二零零九年：0.5港仙)	<b>19,575</b>	11,329
	<b>27,731</b>	11,329

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。

上年度之每股普通股股息金額已予調整，以反映年內之股份合併。

## 11. 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合併、公開發售及供股及公開發售及供股相關紅股發行)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及普通股加權平均數計算。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；以及假設所有攤薄潛在普通股被視為行使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合併、公開發售、供股及公開發售及供股相關之紅股發行)計算。

由於尚未行使之購股權對所呈列每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並無對截至二零一零年三月三十一日止年度就有關攤薄所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之母公司普通 權益持有人應佔溢利	<b>108,073</b>	55,409
		<b>股份數目</b>
	<b>二零一零年</b>	二零零九年 (重列)
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行 普通股加權平均數*	<b>841,718,576</b>	206,262,109
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	—	20,563
	<b>841,718,576</b>	206,282,672

\* 二零一零年及二零零九年之普通股加權平均數已就二零一零年二月二十三日進行每五股合併為一股股份之合併；二零零九年五月七日進行之公開發售及其相關紅股發行；以及二零一零年三月十八日進行之供股及其相關紅股發行作出追溯調整。

## 12. 應收賬款

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團			
	二零一零年		二零零九年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
90日內	6,065	94	4,279	90
91日至180日	155	2	251	5
180日以上	212	4	239	5
	<u>6,432</u>	<u>100</u>	<u>4,769</u>	<u>100</u>
減：減值	<u>(119)</u>		<u>(271)</u>	
	<u>6,313</u>		<u>4,498</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。

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於四月一日之結餘	271	88
減值虧損撥回	(122)	(216)
已確認之減值虧損	-	458
撇銷為不可收回之金額	<u>(30)</u>	<u>(59)</u>
於三月三十一日之結餘	<u>119</u>	<u>271</u>

以上應收賬款之減值撥備乃與個別減值之應收賬款有關，據此其客戶面臨財政困難及預期只能收回部分應收款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

並非視為減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未過期或減值	6,065	4,240
過期少於90日	155	66
過期91至180日	93	192
	<u>6,313</u>	<u>4,498</u>

未過期及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。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

### 13. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
90日內	<u>18,132</u>	<u>18,076</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。

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零一零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575,000,000港元(二零零九年：約459,500,000港元)及約為108,100,000港元(二零零九年：約55,400,000港元)。

### 股息

董事會建議向於二零一零年八月十八日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.6港仙(二零零九年：0.5港仙)。待股東在即將於二零一零年八月十八日(星期三)舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一零年八月三十日(星期一)或之前派付。連同中期股息每股0.3港仙(二零零九年：無)，截至二零一零年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股0.9港仙(二零零九年：0.5港仙)。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年八月十六日(星期一)起至二零一零年八月十八日(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以及出席應屆股東週年大會並於會上投票之資格，務請所有股東最遲於二零一零年八月十三日(星期五)下午四時正前，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。

### 業務回顧

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為575,000,000港元(二零零九年：約459,500,000港元)，增加約115,500,000港元。年內母公司權益持有人應佔溢利約為108,100,000港元(二零零九年：約55,400,000港元)。營業額大幅改善主要是由於陸續推售本集團位於沙田嶺路「戈林」豪宅物業發展項目取得理想表現，以及本集團之投資物業組合之資本升值所致。

### 物業發展

於二零零九年，香港住宅市場表現理想。該部門錄得營業額約225,600,000港元(二零零九年：約129,600,000港元)，較上個財政年度增加約74%。年內已售出「戈林」住宅項目5幢洋房。於截至二零一零年三月三十一日止年度後，亦已售出一幢「戈林」洋房，將於二零一零年九月交吉。

年內，本集團透過收購位於油塘佔地分別約17,000平方呎及24,000平方呎之一幢6層高工廠大廈及一幢3層高之相連工廠大廈，補充其開發土地儲備。以上兩址擬作合併，並重新發展為一個住宅綜合項目。

自回顧年度結束起，本集團於六月收購位於紅磡佔地約4,000平方呎之住宅大廈，據此本集團將重新發展為商住綜合大廈。

## 物業投資

截至二零一零年三月三十一日止年度，從本集團之投資物業組合收取之總租金收入約為43,000,000港元(二零零九年：約13,400,000港元)。年內，本集團投資約121,900,000港元購入位於香港之商舖及住宅物業。

於二零一零年三月三十一日，本集團於香港持有由商舖及住宅物業組成之投資物業組合，賬面淨值約達677,900,000港元(二零零九年三月三十一日：約462,600,000港元)。

本集團將繼續物色潛在投資物業，並維持均衡之投資組合以取得穩定收入增長及長遠資本升值。

## 中式街市管理及分租

截至二零一零年三月三十一日止年度，該部門之營業額約為207,700,000港元(二零零九年：約168,400,000港元)，增加約39,300,000港元，主要是由於在香港管理四個新中式街市賺取之額外收入及租金調整理想所致。

年內，本集團接管另外三個中式街市，即位於將軍澳之景林及寶琳街市及位於馬鞍山之恒安街市。截至今日為止，本集團管理合共15個中式街市總面積超過350,000平方呎約1,100個舖位之組合。

本集團於年內繼續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個舖位，總面積超過186,000平方呎。

本集團將繼續在香港及中國發掘新商機以管理更多有利可圖之中式街市。



## 買賣農副產品

截至二零一零年三月三十一日止年度，該部門之收入約為63,600,000港元(二零零九年：約86,000,000港元)，下跌22,400,000港元。該部門業務由於市場其他營運商之激烈競爭而惡化。

## 農副產品批發市場

截至二零一零年三月三十一日止年度，該部門之營業額約為21,800,000港元(二零零九年：約48,600,000港元)，減少約26,800,000港元，主要是由於二零零九年三月出售本集團於玉林及徐州農副產品批發市場之全部權益所致。

年內，本集團位於粉嶺農副產品批發市場之營運表現持續穩定及良好。本集團將致力改善市場之營運效率並提高交易量。

於去年出售玉林及徐州批發市場後，本集團於年結後出售所持常州農副產品批發市場全部50%權益，總代價約為人民幣79,400,000元。於出售後，本集團將集中將此方面之資源投放於經營在香港之農副產品市場業務。

於二零零九年十月，本公司收購110,000,000股中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)股份(相當於其當時已發行股本約3.77%)，總代價約為19,000,000港元。於本公佈日期，有關股權於二零一零年四月中國農產品完成一項股份配售後被攤薄至2.67%。

## 流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為27億港元(二零零九年：約17億港元)，而流動比率由二零零九年三月三十一日約3.38倍增至二零一零年三月三十一日約6.14倍。

於二零一零年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為574,400,000港元(二零零九年：約504,100,000港元)。於二零一零年三月三十一日之總借貸約為833,000,000港元(二零零九年：約432,100,000港元)。負債比率約為17.9%(二零零九年：零)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團借貸總額及本公司權益持有人應佔權益後計算。

於二零一零年三月三十一日，本集團賬面總值約為651,900,000港元(二零零九年：約420,600,000港元)之投資物業已抵押作為本集團獲授總額約為349,400,000港元(二零零九年：約432,100,000港元)的一般銀行信貸之擔保。

於二零一零年三月三十一日，本集團之資本承擔約為7,000,000港元(二零零九年：約27,800,000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足以應付本集團於可見將來之需求。

## 資本架構

本公司進行一項股本重組(「二零零九年股本重組」)，有關重組自二零零九年三月三十一日起生效，當中包括(i)將每25股每股面值0.005港元當時之已發行股份合併為一股面值0.125港元之合併股份，並將每兩股每股面值0.005港元之法定但未發行股份合併為一股面值0.01港元之法定但未發行經調整股份；及(ii)股本削減，將每股已發行合併股份之面值由0.125港元削減至0.01港元，有關詳情於本公司日期為二零零九年二月十三日之公佈及日期為二零零九年三月三日之通函中披露。

本公司曾進一步進行股本重組(「二零一零年股本重組」)，當中包括將每五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股面值0.05港元之已發行及未發行合併股份。二零一零年股本重組於二零一零年二月二十三日下午五時正進行，有關詳情載於本公司分別於二零一零年一月十四日刊發之公佈及於二零一零年二月四日刊發之通函內。

## 籌集資金活動、流動資金及財務資源

為鞏固資本基礎及為本集團核心業務之未來發展及抓緊其他潛在投資機會籌集資金，本集團已於回顧年內及結算日後完成以下集資活動：

- (a) 緊隨二零零九年股本重組於二零零九年三月三十一日生效後及誠如本公司早前於二零零九年二月十三日所公佈，本公司已於二零零九年五月七日根據公開發售發行及配發1,132,861,635股發售股份及755,241,090股每股面值0.01港元之紅股，基準為股東所持每一股經二零零九年股本重組調整之股份可獲發行三股發售股份，並按根據公開發售每接納三股發售股份可獲發行兩股紅股之基準發行紅股，價格為每股發售股份0.10港元。所得款項淨額約為108,200,000港元，作潛在投資(如適用)及一般營運資金用途；

- (b) 於二零零九年十月十三日，本公司與配售代理訂立配售協議，根據於二零零九年八月二十六日舉行之上屆股東週年大會上股東授予董事之一般授權，按價格每股0.14港元向獨立投資者配售合共453,000,000股每股面值0.005港元之股份。所得款項淨額約為61,300,000港元，作本集團物業發展業務用途；及
- (c) 緊隨二零一零年股本重組於二零一零年二月二十三日下午五時正生效後及誠如本公司早前於二零一零年二月十四日所公佈，本公司最後於二零一零年三月十八日根據供股(連同紅股發行)發行及配發1,631,233,962股供股股份及1,087,488,924股每股面值0.05港元之紅股，基準為股東所持每一股經二零一零年股本重組調整之股份可獲發行三股供股股份，並按根據供股每接納三股供股股份可獲發行兩股紅股之基準發行紅股，價格為每股供股股份0.185港元。所得款項淨額約為294,500,000港元，作本集團物業投資及發展業務用途。

## 外匯

董事會認為，本集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸以港元計值。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。因此，本集團並無訂立任何對沖合約。

## 僱員及薪酬政策

於結算日，本集團共有250名僱員，約81.6%為香港區僱員及餘下則為中國區僱員。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、退休福利及專項的培訓計劃。

## 前景

目前香港之物業市場前景仍然樂觀。近期物業發展商對土地拍賣及投標之反應亦十分熱烈及令人鼓舞。現時按揭息率低企、資金湧入、內地買家購房興趣日增以及香港豪宅持續供應有限等因素，繼續利好住宅物業市場。鑒於財務狀況雄厚及穩健，本集團積極透過選擇性地收購香港優質地皮作發展之用，為未來擴充作好準備。另外，本集團將奉行選擇性及持續性地補充其物業投資組合之政策，從而加強其整體租金收入及盈利能力。

有關中式街市之管理及分租方面，本集團旗下有關部門繼續保持香港市場翹楚之地位。本集團將尋求在香港及中國訂立更多管理合約，並鞏固其在該部門之領先地位。

## **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回顧年內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **遵照企業管治常規守則**

董事會認為，本公司於截至二零一零年三月三十一日止整個財政年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟以下偏離除外：

### **守則條文第E.1.2條**

根據企業管治守則之守則條文第E.1.2條，獨立董事委員會(如有)之主席應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准之交易之任何股東大會上回應問題。

於二零零九年六月二十四日舉行以批准更新發行本公司新股及購回股份之一般授權之股東大會(詳情載於本公司日期為二零零九年六月八日之通函)以及於二零一零年三月二十三日舉行以批准(其中包括)供股及紅股發行之股東大會(詳情載於本公司日期為二零一零年一月十四日之公佈及二零一零年二月四日之通函)上，獨立董事委員會之主席因為另一突如其來之緊急任命而缺席該大會。本公司董事將致力重新安排其時間表，並將於日後出席所有必要之股東大會。

有關本公司企業管治常規之詳情載於本公司二零一零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本公司證券交易之操守準則。經作出有關全體董事之具體查詢後，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，已與管理層及核數師審閱截至二零一零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

本公司將於二零一零年八月十八日（星期三）上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號香港日航酒店2樓花園廳A及B室舉行二零一零年股東週年大會，大會通告將於適當時候按上市規則規定之方式向本公司股東公佈及寄發。

## 刊登末期業績及寄發年報

本末期業績公佈可於香港聯合交易所有限公司網站([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二零一零年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，二零一零年七月五日

於本公佈日期，董事會包括本公司三名執行董事，分別為鄧清河先生、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，分別為李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生。

\* 僅供識別