

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，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

(股票代號：1222)

### 截至二零一六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])欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱[本集團])截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個財政年度之比較數字載列如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	916,947	1,500,023
銷售成本		<u>(569,046)</u>	<u>(802,976)</u>
毛利		347,901	697,047
其他收入及收益淨額	5	338,638	45,622
銷售及分銷開支		(49,882)	(64,580)
行政開支		(190,956)	(152,270)
其他開支		(34,106)	(239,103)
融資成本	7	(23,993)	(18,765)
按公平值經損益表入賬之金融資產			
公平值收益/(虧損)淨額		(29,656)	71,615
投資物業公平值收益淨額		5,098	111,701
轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益		-	107,929
撥回發展中物業之撇減		49,564	-
應佔溢利及虧損：			
合營企業		514	4,788
聯營公司		31,695	135,658
		<u>514</u>	<u>4,788</u>
		<u>31,695</u>	<u>135,658</u>

\* 僅供識別

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	6	444,817	699,642
所得稅抵免／(開支)	8	<u>3,641</u>	<u>(111,629)</u>
本年度溢利		<u><b>448,458</b></u>	<u><b>588,013</b></u>
其他全面收益			
其後可重新分類至損益之其他全面收益：			
可供出售投資：			
公平值變動		33,437	(126,625)
對計入損益表之減值作出之重新分類調整		<u>-</u>	<u>74,236</u>
		<u><b>33,437</b></u>	<u><b>(52,389)</b></u>
換算海外業務之匯兌差額		1,951	(278)
其他儲備：			
於視作部分出售聯營公司時解除 應佔合營企業其他全面虧損		-	69
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)		<u>(4,134)</u>	<u>(1,047)</u>
		<u><b>1,195</b></u>	<u><b>(21,298)</b></u>
		<u><b>(2,939)</b></u>	<u><b>(22,276)</b></u>
本年度其他全面收益／(虧損)		<u><b>32,449</b></u>	<u><b>(74,943)</b></u>
本年度全面收益總額		<u><b>480,907</b></u>	<u><b>513,070</b></u>
以下各方應佔溢利：			
母公司權益持有人		449,077	588,188
非控制權益		<u>(619)</u>	<u>(175)</u>
		<u><b>448,458</b></u>	<u><b>588,013</b></u>

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下各方應佔全面收益總額：			
母公司權益持有人		481,526	513,245
非控制權益		(619)	(175)
		<u>480,907</u>	<u>513,070</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	10		(經重列)
基本		<u>2.30港仙</u>	<u>3.00港仙</u>
攤薄		<u>2.30港仙</u>	<u>3.00港仙</u>

綜合財務狀況表  
二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		92,554	66,973
投資物業		579,200	1,569,570
發展中物業		350,000	300,273
於合營企業之投資		88,253	95,082
於聯營公司之投資		571,469	504,702
可供出售投資		313,996	478,104
應收貸款及利息	12	7,196	371
已付按金		1,896	3,499
遞延稅項資產		1,577	3,649
<b>總非流動資產</b>		<b>2,006,141</b>	<b>3,022,223</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		2,560,519	2,354,889
待出售物業		91,981	438,149
可供出售投資		201,424	–
應收賬款	11	9,438	3,120
應收貸款及利息	12	279,622	84,978
預付款項、按金及其他應收款項		37,425	180,805
按公平值經損益表入賬之金融資產		343,639	209,933
可收回稅項		906	4,102
現金及現金等同項目		1,287,315	1,046,987
<b>分類為持作銷售之資產</b>		<b>4,812,269</b>	<b>4,322,963</b>
		<b>226,059</b>	<b>–</b>
<b>總流動資產</b>		<b>5,038,328</b>	<b>4,322,963</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	52,444	87,730
其他應付款項及應計費用		57,355	65,357
已收按金及預收款項		82,254	209,320
計息銀行及其他貸款		600,047	820,816
繁重合約撥備		–	1,651
應付稅項		51,247	147,211
		<b>843,347</b>	<b>1,332,085</b>
<b>分類為持作銷售資產直接相關之負債</b>		<b>1,471</b>	<b>–</b>
<b>總流動負債</b>		<b>844,818</b>	<b>1,332,085</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,193,510</b>	<b>2,990,878</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,199,651</b>	<b>6,013,101</b>

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
總資產減流動負債	<u>6,199,651</u>	<u>6,013,101</u>
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他貸款	1,608,741	1,807,781
遞延稅項負債	12,970	7,307
其他應付款項	<u>21,973</u>	<u>7,581</u>
總非流動負債	<u>1,643,684</u>	<u>1,822,669</u>
資產淨值	<u><u>4,555,967</u></u>	<u><u>4,190,432</u></u>
<b>權益</b>		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	192,885	65,249
儲備	<u>4,364,385</u>	<u>4,125,205</u>
	<u>4,557,270</u>	<u>4,190,454</u>
非控制權益	<u>(1,303)</u>	<u>(22)</u>
權益總額	<u><u>4,555,967</u></u>	<u><u>4,190,432</u></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。該等財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業、可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產乃按公平值計算。持作銷售的出售集團按其賬面值減成本的較低者列賬。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及其附屬公司截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。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)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力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的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，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的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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附屬公司之會計政策所述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。

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 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號修訂本界定福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則之年度改進二零一零年至二零一二年週期

香港財務報告準則之年度改進二零一一年至二零一三年週期

各項修訂的性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成影響。

香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

香港會計準則第24號關連方披露：釐清管理實體(即提供關鍵管理人員服務的實體)為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

- (c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：

香港財務報告準則第3號業務合併：釐定合營安排(而非合營企業)不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港財務報告準則第39號(如適用)範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號(而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業)以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂於生效後應用於收購投資物業。由於本集團於年內並未收購任何投資物業，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，本公司於本財務年度內採納香港聯合交易所有限公司有關財務資料披露的證券上市規則(「上市規則」)修訂本，並參考香港公司條例(第622章)。對財務報表的影響主要在於呈列及披露財務報表內若干資料。



### 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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>5</sup>
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28號(二零一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購合營業務權益的會計法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>
二零一二年至二零一四年周期之年度改進項目	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 適用於首次採納香港財務報告準則之實體於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表，因此不適用於本集團

<sup>5</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可供提早採納

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：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一體，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現正評估該準則之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。

香港財務報告準則第11號(修訂)規定合營業務(其中合營業務的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦澄清過往於合營業務中持有的權益於收購相同合營業務中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新

計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方（包括呈報實體）處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂並不適用。該等修訂適用於收購合營業務的初始權益以及收購相同合營業務中的任何額外權益。預期於二零一六年四月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認的規定。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號（修訂），將香港財務報告準則第15號的強制性生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號後的影響。

香港財務報告準則第16號列載租賃之確認、計量、呈報及披露。該準則引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。本集團尚未評估該準則對其財務狀況及經營業績之影響。該準則由二零一九年一月一日或之後開始之年度期間起強制性生效。

香港會計準則第1號（修訂）包括有關財務報表之呈列及披露，該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
- (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
- (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年四月一日採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收入反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收入法不得用於物業、廠房及設備折舊，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。預期於二零一六年四月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響，原因是本集團並未使用收入法計算其非流動資產的折舊。

#### 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，四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泊車位、於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入或銷售利潤；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；及
- (d) 提供融資分類指放債及債務證券投資。

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、本集團按公平值計入損益之金融資產所產生公平值收益／虧損、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。

於本年度，管理層決定修訂管理資訊之格式，就評估經營分部之表現，在可報告經營分部別除從按公平值計入損益之金融資產產生之公平值收益／虧損。管理層認為該等投資產生之收益／虧損與各經營分部之主要業務並無關連，因此，彼等應作為公司項目計入對賬部分。比較數字已重列，以符合本年報之呈報。

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		中式街市		提供融資		總計	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收入：										
銷售予外界顧客	618,645	1,210,177	40,824	33,973	181,406	173,566	76,072	82,307	916,947	1,500,023
其他收入	52,652	128,788	312,539	112,385	14,143	6,950	1,202	1,967	380,536	250,090
總計	671,297	1,338,965	353,363	146,358	195,549	180,516	77,274	84,274	1,297,483	1,750,113
分類業績	124,577	526,880	324,074	121,461	26,600	25,496	65,631	82,219	540,882	756,056
對賬：										
銀行利息收入									6,493	10,424
融資成本									(23,993)	(18,765)
按公平值計入損益 之金融資產所 產生公平值收益/ (虧損)淨額									(29,656)	71,615
企業及未分配收入									9,238	4,738
企業及未分配開支									(90,356)	(264,872)
應佔溢利及虧損：										
合營企業									514	4,788
聯營公司									31,695	135,658
除稅前溢利									444,817	699,642
所得稅抵免/(開支)									3,641	(111,629)
本年度溢利									448,458	588,013

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		中式街市		提供融資		企業及其他		總計	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他分類資料：												
折舊	12	40	1,960	1,959	3,085	1,523	-	-	2,172	2,476	7,229	5,998
可供出售投資減值撥回發展中物業之撇減	(49,564)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,564)	-
應收賬款減值淨額	-	-	-	-	-	86	-	-	-	-	-	86
資本開支*	82	-	1,518	235,265	32,249	564	-	-	791	1,760	34,640	237,589
按公平值計入損益之金融資產產生之公平值虧損/(收益)淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	29,656	(71,615)	29,656	(71,615)
投資物業公平值虧損/(收益)淨額	2,967	-	(8,065)	(111,701)	-	-	-	-	-	-	(5,098)	(111,701)
轉撥待出售物業至投資物業之公平值收益	-	(107,929)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107,929)
於合營企業之投資	-	-	-	-	88,253	95,082	-	-	-	-	88,253	95,082
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	571,469	504,702	571,469	504,702
應佔溢利及虧損：												
合營企業	-	-	-	-	(514)	(4,788)	-	-	-	-	(514)	(4,788)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,695)	(135,658)	(31,695)	(135,658)

\* 資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

## 地區資料

### (a) 銷售予外界顧客

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	916,947	1,499,957
中國內地	<u>-</u>	<u>66</u>
	<b><u>916,947</u></b>	<b><u>1,500,023</u></b>

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

### (b) 非流動資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	1,593,223	2,441,518
中國內地	<u>88,253</u>	<u>95,082</u>
	<b><u>1,681,476</u></b>	<b><u>2,536,600</u></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

於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度，並無與單一外部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、其他收入及收益淨額

收入指已收及應收之分租及管理費收入；已提供服務之價值；投資物業已收及應收之總租金收入、年內出售物業之所得款項及已收及應收之利息收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>收入</b>		
分租收入	179,806	173,118
物業管理費收入	1,472	2,358
總租金收入	45,670	33,599
出售物業	613,927	1,208,641
應收貸款及債券投資之利息收入	76,072	82,307
	<u>916,947</u>	<u>1,500,023</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	6,493	10,424
債券投資之估計利息收入	3,878	947
上市證券之股息收入	1,271	2,500
管理費收入	3,510	2,760
沒收按金	2,693	18,978
銷售豬肉	1,241	–
其他	15,246	9,984
	<u>34,332</u>	<u>45,593</u>
<b>收益淨額</b>		
出售附屬公司之收益淨額	304,306	–
匯兌收益淨額	–	29
	<u>304,306</u>	<u>29</u>
其他收入及收益淨額	<u>338,638</u>	<u>45,622</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
提供服務成本	400,866	137,398
出售物業成本	159,623	654,936
折舊	7,229	5,998
按經營租約之最低租金	123,928	105,746
核數師酬金	3,200	2,400
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	114,283	124,817
退休金計劃供款	2,089	1,818
減：資本化金額	(12,991)	(19,679)
	<u>103,381</u>	<u>106,956</u>
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	8,557	10,642
可供出售投資減值*	–	74,236
出售一項投資物業之虧損*	4,576	660
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	–	42
於一間聯營公司之投資減值*	19,800	–
視作部分出售聯營公司之虧損*	–	164,079
議價購買收益	(26,272)	(112,066)
繁重合約運用淨額	(1,651)	(2,398)
應收賬項減值淨額*	–	86
外匯差額淨額*	9,730	(29)

\* 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

融資成本分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款及其他貸款利息	70,138	48,222
減：資本化利息	<u>(46,145)</u>	<u>(29,457)</u>
	<u>23,993</u>	<u>18,765</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% (二零一五年：16.5%) 作出撥備。本集團於中華人民共和國(中國)成立之附屬公司於年內並無可評稅溢利。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期—香港		
年內開支	16,867	83,037
過往年度撥備不足／(超額)	<u>(29,324)</u>	<u>28,813</u>
	(12,457)	111,850
遞延	<u>8,816</u>	<u>(221)</u>
本年度之稅項開支／(抵免)總額	<u>(3,641)</u>	<u>111,629</u>

## 9. 股息

		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期—每股普通股0.1港仙(二零一五年：1.0港仙)		<b>19,576</b>	65,249
以實物分派方式派付的特別中期股息	(i)	—	32,572
特別股息—每股普通股零(二零一五年：1.5港仙)		—	97,874
擬派末期—每股普通股0.5港仙 (二零一五年：1.0港仙)	(ii)	<b>96,443</b>	65,249
		<b>116,019</b>	260,944

附註：

- (i) 於截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司已透過實物分派本集團持有之易易壹金融集團有限公司(前稱PNG資源控股有限公司)〔易易壹〕股份向本公司股東宣派特別中期股息，比例為本公司已發行股本中每125股股份獲發3股易易壹股份。合共156,597,840股易易壹股份總市值為32,572,000港元，已於截至二零一五年三月三十一日止年度確認為分派。
- (ii) 擬於報告期後派發之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後方可作實。

## 10. 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19,524,327,549股(二零一五年：19,574,805,063股(經重列))普通股之加權平均數計算，於年內已作出追溯調整以反映發行紅股。

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，並已作調整以反映全部尚未行使購股權被視為已行使時對普通股之影響。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，並假設普通股之加權平均數已就全部尚未行使購股權被視為已行使而無償發行為普通股。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>盈利</b>		
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	<u><b>449,077</b></u>	<u>588,188</u>
	股份數目	
	二零一六年	二零一五年 (經重列)
<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>19,524,327,549</b>	19,574,805,063
攤薄影響－普通股加權平均數：購股權	<u>23,799</u>	<u>162,429</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u><b>19,524,351,348</b></u>	<u>19,574,967,492</u>

## 11. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
90日內	<b>9,295</b>	3,101
91日至180日	<b>1</b>	144
180日以上	<u>359</u>	<u>92</u>
	<b>9,655</b>	3,337
減：減值	<u>(217)</u>	<u>(217)</u>
	<u><b>9,438</b></u>	<u>3,120</u>

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。逾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。

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於四月一日	217	131
已確認減值虧損(附註6)	-	158
減值虧損撥回(附註6)	-	(72)
	<u>217</u>	<u>(72)</u>
於三月三十一日	<u>217</u>	<u>217</u>

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217,000港元(二零一五年：217,000港元)，於撥備前之賬面值為236,000港元(二零一五年：236,000港元)。

個別已減值之應收賬款與面臨財務困難之客戶有關，預期只有部分應收賬款能收回。

並非個別或集體視作減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未過期或未減值	<u>9,295</u>	<u>3,101</u>

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。

## 12. 應收貸款及利息

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	71,260	905
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	221,402	90,288
		<b>292,662</b>	91,193
減：減值	(iii)	(5,844)	(5,844)
		<b>286,818</b>	85,349
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(7,196)	(371)
		<b>279,622</b>	<b>84,978</b>

### 附註：

- (i) 該等應收貸款按介乎10厘至24厘(二零一五年：5厘)的實際利率以攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎1年至6年(二零一五年：6年)。由於該等應收貸款與若干不同借款人有關，故董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款的賬面值與其公平值相若。
- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎5厘至34.8厘(二零一五年：4厘至12厘)的實際利率按攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎3個月至22年(二零一五年：1年至22年)。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。
- (iii) 應收貸款及利息之減值撥備變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於四月一日及三月三十一日	<b>5,844</b>	<b>5,844</b>

上述應收貸款及利息之減值撥備包括賬面總值為5,844,000港元(二零一五年：5,844,000港元)之個別減值應收賬款撥備5,844,000港元(二零一五年：5,844,000港元)。

個別已減值應收貸款及利息與多名面臨財務困難並拖欠利息及本金付款之借款人有關。

並非個別或集體視作減值之應收貸款及利息之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未過期或未減值	<u>286,818</u>	<u>85,349</u>

未過期或未減值之應收款項與最近並無違約紀錄之客戶有關。

### 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
90日內	<u>52,444</u>	<u>87,730</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

### 財務業績

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團之收益及母公司權益持有人應佔溢利分別約為916,900,000港元(二零一五年：約1,500,000,000港元)及約為449,100,000港元(二零一五年：約588,200,000港元)。

### 股息

董事會建議向於二零一六年八月十七日(星期三)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.5港仙(二零一五年：1.0港仙)。待股東在將於二零一六年八月九日(星期二)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一六年八月二十五日(星期四)或前後派付。連同中期股息每股普通股0.1港仙(二零一五年：(i)現金股息0.1港仙；(ii)實物分派一名上市發行人(即易易壹)之股份，比例為本公司已發行股本中每125股股份獲發3股每股面值0.01港元之易易壹股份，折合每股之股息約為0.5港仙；及(iii)特別股息每股普通股1.5港仙)，截至二零一六年三月三十一日止年度的股息總額將為每股普通股0.6港仙(二零一五年：4.0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，期間將不會辦理任何股份過戶登記：

(a) 為釐定股東出席二零一六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	二零一六年八月三日(星期三)
最後時限及日期：	下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一六年八月四日(星期四)至
	二零一六年八月九日(星期二)
	(包括首尾兩天)
記錄日期：	二零一六年八月九日(星期二)

(b) 為釐定獲派建議末期股息的資格：

遞交股份過戶文件以作登記的	二零一六年八月十五日(星期一)
最後時限及日期：	下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一六年八月十六日(星期二)至 二零一六年八月十七日(星期三) (包括首尾兩天)
記錄日期：	二零一六年八月十七日(星期三)

為確保符合資格出席二零一六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及日期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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記。

## 業務回顧

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之收入約為916,900,000港元(二零一五年：約1,500,000,000港元)，較上年度顯著減少約583,100,000港元。本年度，本集團物業發展項目之銷售完成數目較少。本年度，母公司權益持有人應佔溢利約為449,100,000港元(二零一五年：約588,200,000港元)，較上年度溫和下跌。總括而言，本集團於本年度繼續取得佳績。除經常性租金及中式街市分租收入外，本集團收入主要來自完成交付住宅項目「薈悅」及「薈臻」餘下單位。此外，本集團於年內亦出售多個投資物業，包括荃灣購物商場—海濱廣場。提供融資業務亦為本集團帶來滿意的業績。

## 物業發展

年內，此業務分部已確認之收入約為618,600,000港元(二零一五年：約1,210,200,000港元)，主要來自完成交付長沙灣營盤街的住宅項目「薈悅」及西營盤桂香街的「薈臻」項目之若干餘下單位。報告年度收益減少，主要因竣工交付的項目較去年少。本集團現有物業發展項目的整體概要及最新資訊列載如下。



「彌敦道726號」兩個未售出高層單位其中一個已於二零一六年二月出售，而另一個未售的高層單位則已成功出租。該物業一個地舖單位亦持續為本集團帶來租金收入。

旺角彌敦道575-575A號地盤已完成地基工程，並快將展開上蓋建設。鑒於「彌敦道726號」項目取得成功，本集團會將該地盤發展為彌敦道鬧市中另一銀座式綜合商廈，預期該發展項目將於二零一七年底落成。

於二零一四年七月，本集團在香港政府公開土地招標中成功投得沙田馬鞍山馬錦街一幅用地(沙田市地段第599號)。該地盤為受限制住宅用地，發展規定建築最少310個單位。地基工程即將完成，隨之開始上蓋建設。預期該項目於二零一八年落成。本集團擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況會綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一四年九月，本集團在香港政府公開土地招標中再成功投得沙田馬鞍山恆光街一幅用地(沙田市地段第598號)。該地盤亦為受限制住宅用地，發展規定建築最少180個單位。該地盤之建築工程預期於二零一七年竣工。本集團同樣擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況會綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一五年二月，本集團以與前述兩塊地之同樣方式購入第三塊住宅用地，位於沙田大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)。現時建築圖則已獲批准，斜坡及地盤平整工程亦進展順利。該地盤位於傳統優質住宅分區，毗鄰沙田嶺路及下城門道，環境清幽，位置優越，非常適合豪宅發展項目。該發展項目由本集團全資擁有，預期於二零一九年初交付買家。

位於油塘四山街13及15號地盤的工程繼續暫停，以等待本集團與香港政府就釐定該地盤重建所需的補地價磋商。

於二零一六年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約佔地面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
旺角彌敦道575-575A號 馬鞍山恆光街	2,100	商業	二零一七年
(沙田市地段第598號) 馬鞍山馬錦街	33,300	住宅	二零一七年
(沙田市地段第599號) 沙田大埔公路-大圍段	33,300	住宅	二零一八年
(沙田市地段第587號) 油塘四山街13及15號	71,000	住宅	二零一九年
	41,000	住宅及商業	二零二零年

擁有充足的發展土地儲備對本集團能否長遠持續經營而言至為重要，本集團一向積極尋找及參與招標，以增加土地儲備。本集團亦已發掘其他與外界人士合作發展的商機。另一方面，本集團管理層已採取多項成本節約措施，以控制建築成本上漲的情況，因為其認為除了整體經濟氛圍及土地供應外，建築成本是對其物業發展業務最具影響力的風險因素之一。本集團亦會撥出更多資源，為其物業發展及住宅及商業項目建設品牌。

## 物業投資

於二零一六年三月三十一日，本集團之投資物業組合包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為795,300,000港元(二零一五年三月三十一日：約1,569,600,000港元)。

年內，本集團的租金收入總額約為40,800,000港元(二零一五年：約34,000,000港元)，較去年增加約6,800,000港元。租金收入總額增加乃主要由於本集團於二零一五年二月收購的銅鑼灣波斯富街的店舖產生額外租金收入，就此訂立之租賃協議月租總額為900,000港元。

此外，本集團年內出售多項物業，代價合共約為1,175,000,000港元。本集團認為年內該等投資物業對其租金收入構成的影響不大。年內主要出售事項載列於下文。

於二零一五年八月，本集團訂立臨時買賣協議，以出售一間附屬公司，該附屬公司於旺角旺角道持有一個商舖單位，出售代價約為158,000,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零一五年八月十二日的公佈。該交易已於二零一五年十一月十一日完成。

於二零一五年十一月，本集團與位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」）訂立買賣協議，以出售本集團兩間間接全資附屬公司。該等附屬公司於荃灣及深水埗持有兩個商舖，出售總代價約為70,000,000港元。該交易已於二零一五年十二月二十三日完成。

此外，於二零一五年十二月，本集團訂立協議，以出售本集團另一間間接全資附屬公司，該附屬公司間接持有荃灣一座購物商場—海濱廣場，出售代價約為823,000,000港元，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十二月一日的公佈。該交易已於二零一六年二月十五日完成。該物業乃由本集團於二零一三年七月收購，旨在持作長期投資物業，加強本集團的租金收入來源。其後本集團在該購物商場的佈置設計及營銷計劃方面大力投放資源。本集團有意將該商場翻新成現代潮流社區商場，提供多種購物選擇及愉快購物體驗，翻新後的商場有望成為區內新地標。為籌備規劃翻新工作，該商場自二零一四年以來一直空置，本集團於本財政年度在敲定建築圖則及申請批准改建及提升計劃。預計裝修工程隨後將進行。本集團管理層認為出售海濱廣場有助本集團於整體零售市道不景氣及短期內經濟預測不明朗的情況下，套現該物業的已貼現長期潛力。

另外，本集團於二零一五年十一月亦收購了沙田中心多個停車位，代價為96,800,000港元，以賺取買賣收益。當中若干個車位已於年度結束前轉售，產生收益53,300,000港元。其餘停車位將計劃轉售和賺取租金收入。

於二零一六年三月三十一日，在本集團的投資物業組合中，本集團持有一批先前從市場收購之物業組合，包含48項二手住宅物業，價值約216,100,000港元(二零一五年：62項二手住宅物業，價值約305,700,000港元)，於分拆宏安地產有限公司(「宏安地產」)後將計劃由本集團(不包括宏安地產及其附屬公司)(「控股集團」)保留及持有。誠如分拆計劃已宣佈之文件所述，控股集團預期其將不會從事與宏安地產競爭之任何業務活動，故控股集團將積極尋求在下一個財政年度將該物業組合出售。截至二零一六年六月八日，本集團已出售上述48項物業中的兩項，其中一項已於二零一六年四月交吉，而另一項將於二零一六年七月交吉。

本集團管理層認為本集團可透過多個出售事項間接套現該等長期投資，加強流動資金和整體財務狀況。

### 分拆物業發展及投資分部

近年來，儘管本集團亦從事中式街市管理及提供融資，惟本集團之主要業務一直為香港的物業發展及投資，專注於發展住宅和商用物業以供銷售及投資商用及工業物業以獲取資本增值。本集團的收益增長主要源於銷售物業，而賺取來自投資物業之租金收入亦為本集團之整體經營提供基本支持。

本集團銷售物業及相關業務有賴於經濟狀況，尤其是香港的物業市場表現。獲得所需發展土地儲備對本集團維持其發展至關重要，然而，近年來，諸多中小型發展商湧現，加上中國大陸發展商積極參與，獲得發展土地之競爭顯得尤為激烈。此外，建築成本日趨上漲，亦成為香港本地發展商共同面對的問題之一。

然而，透過其強健的財務表現，本集團已於過往年度彰顯其於銷售物業及相關業務的突出優勢。本集團已成功在精品住宅物業市場建立品牌「The Met.」，而且物業發展及投資之範圍亦甚廣。本集團亦已建立及定義多種物業投資及發展策略模式，可及時應對瞬息萬變的市場。此外，物業業務之管理層團隊經驗豐富、穩定且深諳市場。

基於上述背景及考慮到(其中包括)本集團之住宅及商用物業發展及工商物業投資業務(「分拆業務」)已增長至充足規模，足以支持獨立上市，而新上市實體將有本身獨立之管理架構，專注於分拆業務，而本集團餘下成員公司之管理層將可專注於其他業務承擔，本集團管理層決定「分拆業務」予獨立上市公司宏安地產並於二零一五年十二月二十八日向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)提交申請。本集團管理層相信，有關安排將有助投資者評估獨立集團之策略、風險及回報。投資者將有機會對任何一間或兩個獨立集團之經營模式作出投資。同時，亦釋放兩個集團之價值，使其市值得到更好的反映，而獨立業務及融資平台預期可使企業更有效地自行集資，毋須互相依賴。經營模式得以之清晰界定，亦有助多元化發展業務。於進行分拆後，控股集團持有宏安地產之75%股權，並持續得益於附屬公司的物業相關之經營模式。分拆安排於二零一六年四月十二日完成，而宏安地產成為於聯交所獨立上市的公司。有關分拆安排之詳情分別披露於本公司日期為二零一五年十二月二十八日、二零一六年三月四日、二零一六年三月二十四日、二零一六年三月三十日、二零一六年四月十一日及二零一六年四月十二日之公佈。

### 中式街市管理及分租

截至二零一六年三月三十一日止年度，該分部錄得收益約181,400,000港元(二零一五年：約173,600,000港元)，較去年增加約7,800,000港元。收益增加乃主要由於本集團與多個中式街市的商舖營運商重續牌照協議產生之新增牌照收入。

年內，本集團主要在香港管理12個「萬有」品牌之中式街市組合，約有920個檔位，總建築面積超過262,000平方呎。本集團年內取得三個街市的管理牌照，包括鴨脷洲利東邨、沙田水泉澳邨及馬鞍山利安邨。利東邨街市已完成翻新，並已投入營運。水泉澳邨目前正進行翻新，將於二零一六年中正式投入營運。利安邨街市乃為向業主收購所得的營運中街市。於二零一六年二月二十九日，東涌富東邨街市的牌照經已屆滿，並交回業主。

本集團繼續於其管理轄下的中式街市進行改善工程，以及提升其管理及改善整體環境。此外，隨著經營成本不斷上漲，本集團已修訂多項成本節約及效益提升措施，藉此控制成本及擴大利潤。

在中國內地方面，本集團繼續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。於中國內地的業務為本集團帶來穩定收入。由於管理及分租中式街市將繼續為控股集團的主要業務分部，控股集團矢志於香港及中國內地進一步擴充業務，現正積極尋覓此分部的其他商機。

## 提供融資

本集團於上個財政年度增設提供融資作為本集團額外的業務支線。該業務支線為本集團提供機會，可更有效益地運用其盈餘財務資源，賺取較存款及證券投資相對較高的回報。這亦反映本集團多元化發展業務的策略。

年內，本集團深入拓展該業務支線，並將信貸融資進一步延展至個人及其他公司。此業務分部產生收益約76,100,000港元(二零一五年：約82,300,000港元)。鑑於鄰近地區的借貸成本較高，而香港預期會繼續收緊按揭放貸政策，本集團預計該業務分部來年會有進一步拓展的空間。提供融資將繼續為控股集團的業務分部。

## 投資於製藥及保健產品相關業務

於二零一六年三月三十一日，本集團持有位元堂控股(於聯交所主板上市)22.08%權益，較二零一五年三月三十一日即位元堂控股於二零一五年五月十九日完成位元堂控股股份的供股後增加約1.58%。本集團在該次供股中已悉數接納其暫定股份配額及申請額外股份。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，位元堂控股錄得營業額約825,300,000港元(二零一五年：約831,100,000港元)及權益持有人應佔溢利約25,400,000港元(二零一五年：約121,000,000港元)。該公司業績大幅倒退，主要由於(其中包括)投資物業公平值虧損、減少按公平值經損益表入賬之股權投資公平值收益，即使應佔聯營公司損益有所增加。截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團分佔位元堂控股溢利約為31,700,000港元(二零一五年：約135,700,000港元)，包括收購位元堂控股額外權益之議價收購收益約26,300,000港元(二零一五年：約112,100,000港元)。

多項經濟及政治因素繼續影響香港整體零售市場，加上近期中國內地遊客的消費重心及金額明顯改變，對位元堂控股的表現略有打擊。為審慎起見，本集團已就其於位元堂控股的投資計提減值撥備約19,800,000港元(二零一五年：無)。本集團認為該影響僅為暫時性，基於位元堂控股在本港及大中華地區的根基穩健，且質量及品牌價值備受認可，本集團認為位元堂控股的業務之後應會穩定增長，特別是在中國內地的市場。本集團視其於位元堂控股的投資為長期投資，自信長遠將提升本集團股東的價值。

## 授予中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之貸款融資

於二零一四年十月四日，本集團與中國農產品訂立認購協議，據此，本集團已認購中國農產品所發行本金額高達200,000,000港元的兩年期8.5%票息債券及330,000,000港元的五年期10.0%票息債券(統稱「中國農產品債券」)，有關詳情載於本公司日期分別為二零一四年十月四日及二零一四年十月二十四日的公佈及通函。於二零一六年三月三十一日，本集團持有的中國農產品債券的公平值約為503,500,000港元(二零一五年：約465,700,000港元)。

此外，於二零一六年三月三十一日，根據本集團與中國農產品於二零一五年七月二十一日及二零一五年八月十七日訂立之貸款協議，中國農產品結欠本集團本金額70,000,000港元(二零一五年：約50,000,000港元)。

## 流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為6,199,700,000港元(二零一五年：約6,013,100,000港元)，而流動比率由二零一五年三月三十一日約3.2倍升至二零一六年三月三十一日約6.0倍。

於二零一六年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為1,631,000,000港元(二零一五年：約1,256,900,000港元)。於二零一六年三月三十一日之總借貸約為2,208,800,000港元(二零一五年：約2,628,600,000港元)。資產負債比率約為20.2%(二零一五年：約37.7%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行及其他借貸總額及母公司擁有人應佔權益計算。

於二零一六年三月三十一日，本集團賬面值分別約為60,100,000港元、654,000,000港元、2,910,500,000港元及零(二零一五年：約62,000,000港元、1,516,700,000港元、2,655,200,000港元及359,100,000港元)之土地及樓宇、投資物業(包括待出售資產)、發展中物業及待出售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

於二零一六年三月三十一日，本集團之資本承擔約為127,500,000港元(二零一五年：約49,700,000港元)。於報告年末，本集團並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並一直實行審慎的財務管理辦法，密切監察財務資源及變動情況，確保本集團的營運高效及有效及具充分的靈活性應付機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構穩健且相關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。



## 外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險。於二零一六年三月三十一日，本集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分亦以港元計值，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

於二零一六年三月三十一日，本集團共有198名(二零一五年：182名)僱員，約98.0%(二零一五年：98.4%)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。因應以上目標，本集團已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每一至兩年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

## 企業社會責任

在致力推動業務發展，為持份者爭取更佳回報的同時，本集團並沒有忘記取之社會用於社會的企業公民責任。往年，集團分別向仁愛堂、香港新來港人士服務基金有限公司、和桂基金有限公司及志蓮淨苑及各種非政府及非牟利機構等機構捐款以顯關懷。香港近年的發展令社會貧富間的兩極化日趨嚴重，低下階層的市民面對的生活壓力更為沉重。除了需要生活資源和財政補助外，這群市民亦需要社會大眾對他們的關愛和重視。本集團將不斷投入更大資源及努力，達到成為有社會承擔的企業的目標。

## 環保事宜

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵本集團建立紙張循環再用及節能文化。本集團亦就發展我們部分物業發展(包括薈悅、馬錦街項目、恒光街項目及大埔公路項目)，參與綠建環評計劃(香港綠色建築議會認可的樓宇全面環保評估計劃)，委聘第三方顧問公司，提供有關綠建環評計劃認證及其他環保評估的服務。

本集團亦將所有物業發展項目的相關工程工作外判予獨立建築公司。與我們物業發展有關的承建商受多項環境法律及法規約束，包括與廢料處置、水污染監控、空氣污染監控、污水排控及噪音管控有關的法律及法規。本集團將採取所有措施，確保承建商遵守所有該等規定。

## 與客戶及供應商的關係

本集團明白提升及維持與供應商及客戶的良好關係對本集團整體增長及發展而言必不可缺。本集團挑選供應商及客戶時格外審慎，並鼓勵公平及公開的競爭，務求與優質供應商在互信的基礎下建立長期關係。本集團一直保持良好溝通，並於適當時與彼等分享業務最新消息。

## 潛在風險及不明朗因素

本集團已根據我們的風險管理機制，審視可能影響其業務、財務狀況、營運及前景的潛在風險，並認為可能對本集團造成影響的主要風險及不明朗因素包括以下各項：(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有適合土地儲備，以供日後發展；(iii)近年香港建築成本不斷上漲；(iv)發展中物業的業務週期或受多項因素影響，故本集團的收益直接關乎可供出售及交付的物業組合；(v)所有建築工程已外判予獨立第三方，彼等未必可在我們要求的時間限期內，提供令人滿意及符合我們的質量及安全準則的服務；(vi)金融資產及投資物業的公平值收益或虧損，或會對起伏波動；(vii)提供貸款的信貸風險及可收回性於經濟衰退時或會產生壞賬；及(viii)可能因為現有市場同業競爭激烈及市場湧現新競爭對手而失去中式街市的管理合約。

為應對上述潛在風險，本集團已制定一系列內部監控及風險管理，應對每項潛在風險，並會嚴格精挑細選優質客戶及供應商。本集團已成立多個委員會，以制定及審閱風險控制之策略、政策及指引，令本集團能夠監察並有效及迅速地應對風險。就潛在風險而言，本集團亦積極建議解決方案，減低可能風險對本集團業務的影響。

## 前景

隨著降溫措施繼續推行，以及香港及全球經濟持續呈放緩跡象，以致市場氣氛仍然沉寂。自二零一五年下半年起，香港物業價格出現逆轉，導致價格出現二零零九年以來的首次大幅度調整。中小型單位的價格跌幅最大，以致二零一六年初的成交量轉趨活躍，惟成交量仍處於較低水平。其後，將軍澳等地推出新落成住宅單位，市場反應踴躍，當中大部分單位以相當於甚至低於二手市場價格出售，反映置業者的需求依然強勁，尤以不受降溫措施影響的置業者為甚。

近月物業價格明顯止跌，數據亦顯示價格逐漸靠穩，甚至有些微回升跡象。此外，今年待批預售樓花同意書的住宅單位數目達致高水平，反映未來數年住宅單位供應預期會逐漸增加，可能對物業價格水平復甦構成壓力，同時意味著發展商吸納住宅單位買家的競爭將越趨激烈。此外，建築成本不斷上漲，繼續困擾發展商，並對利潤率造成一定程度的壓力。雖然控股集團將繼續透過其附屬公司宏安地產營運物業相關業務，作為其主要投資，惟本集團將加大力度籌劃及完成在建項目的預售，期望可把握最佳推銷時機，降低風險並維持高水準品質。本集團預期香港人口會持續輕微增長，加上置業需求強勁，定會繼續成為香港樓市的推動力，因此本集團依然對後市抱持審慎樂觀態度。

宏安地產的策略性分拆顯示本集團致力投入物業發展及投資行業。基於企業及產品品牌建立策略，本集團預期該業務分支將延續亮麗往績，並繼續大展宏圖。控股集團自身雖然將主要專注於其中式街市營運以及提供融資，惟亦會全力支持附屬公司營運。此外，控股集團將擔當額外重任，成為主要策略投資旗艦，積極發掘不同市場機遇及發展或投資可為本集團及其股東帶來可觀回報的新業務。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司在聯交所購回合共287,000,000股每股面值0.01港元本公司股份，所有已購回股份其後已由本公司註銷。

年內已購回股份之詳情如下：

購回月份	購回股份 數目 (百萬股)	每股購買價		總額 (百萬港元)
		最高 港元	最低 港元	
二零一六年一月	156	0.121	0.100	16.2
二零一六年二月	131	0.106	0.101	13.6
	<u>287</u>			<u>29.8</u>

於年內購回本公司股份乃由董事根據股東於本公司上屆股東週年大會授予的授權作出，藉此提升每股股份的資產淨值及本公司每股盈利，令股東整體受惠。於二零一六年三月三十一日及直至本公告日期，本公司已發行股份總數為19,288,520,047股。

除上文披露者外，年內本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵照企業管治守則

本公司致力在合理框架內，維持高水平之企業管治，重視透明度、問責性、誠信及獨立性，提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展，並為本公司股東帶來更豐厚回報。

董事會已審閱本公司之企業管治常規，並信納本公司於截至二零一六年三月三十一日止整個財政年度一直採納該等原則及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情載於本公司二零一六年年報之企業管治報告內。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已就本公司董事進行證券交易採納一套操守守則，嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經作出有關全體董事之具體查詢後，本公司確認，全體董事於回顧財政年度一直遵守標準守則所載之規定標準，且本公司概無注意到董事於年內出現違規事件。

## 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」)，並制定具體職權範圍(經不時修訂)。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)本集團採納之會計原則及常規、財務報告事宜(包括審閱截至二零一五年九月三十日止六個月之綜合中期業績及截至二零一六年三月三十一日止年度的綜合末期業績)、法規合規、內部監控及風險管理、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。審核委員會與管理層已審閱截至二零一六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

本公司將於二零一六年八月九日(星期二)中午十二時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳A至B房舉行二零一六年股東週年大會，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

本全年業績公佈可於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.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二零一六年年報將於適當時間寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

承董事會命

**WANG ON GROUP LIMITED**

(宏安集團有限公司)\*

主席

鄧清河

香港，二零一六年六月八日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括三名本公司執行董事，即鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；及四名本公司獨立非執行董事，即李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生。

\* 僅供識別