

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)

### 截至二零零九年三月三十一日止 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») 截至二零零九年三月三十一日止年度綜合業績，連同上一個財政年度之比較數字載列如下：

#### 綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	4	459,459	545,882
銷售成本		<u>(326,391)</u>	<u>(384,557)</u>
毛利		133,068	161,325
其他收入及收益		23,045	97,329
銷售及分銷開支		(4,713)	(10,548)
行政開支		(98,752)	(104,427)
其他開支		(72,561)	(45,222)
融資成本	5	(8,692)	(14,906)
出售附屬公司之收益		170,881	—
重估投資物業公平值收益淨額		4,581	11,383
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(55,227)</u>	<u>27,643</u>

\* 僅供識別

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	6	91,630	122,577
稅項	7	<u>(11,480)</u>	<u>(25,963)</u>
本年度溢利		<u><b>80,150</b></u>	<u>96,614</u>
應佔：			
母公司權益持有人		55,409	96,089
少數股東權益		<u>24,741</u>	<u>525</u>
		<u><b>80,150</b></u>	<u>96,614</u>
股息	8		
中期		-	10,319
擬派末期		<u>11,329</u>	<u>7,868</u>
		<u><b>11,329</b></u>	<u>18,187</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		(重列)
基本		<u><b>16.70港仙</b></u>	<u>38.71港仙</u>
攤薄		<u><b>16.70港仙</b></u>	<u>35.63港仙</u>

## 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		16,849	160,884
預付土地租金		3,171	177,902
投資物業		536,136	555,199
商譽		1,376	7,820
聯營公司權益		216,625	305,825
持至到期之金融資產		4,114	1,943
其他無形資產		18,180	24,240
應收貸款		281,241	12,989
已付租金按金		11,737	4,595
收購投資物業及聯營公司之按金		-	35,674
遞延稅項資產		555	4,342
		<u>1,089,984</u>	<u>1,291,413</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		262,272	27,885
發展中物業		-	288,405
應收賬款	10	4,498	4,101
預付款項、按金及其他應收款項		46,720	43,190
按公平值計入損益之金融資產		20,424	45,278
可收回稅項		107	883
現金及現金等同項目		483,707	330,819
		<u>817,728</u>	<u>740,561</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	18,076	24,624
其他應付款項及應計費用		20,542	128,423
已收按金及預收款項		73,359	50,038
衍生金融工具		-	2,338
計息銀行貸款		121,948	347,115
繁重合約撥備		1,960	1,690
應付稅項		6,064	27,827
		<u>6,064</u>	<u>27,827</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總流動負債	<u>241,949</u>	<u>582,055</u>
流動資產淨值	<u>575,779</u>	<u>158,506</u>
總資產減流動負債	<u>1,665,763</u>	<u>1,449,919</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	310,137	199,118
繁重合約撥備	250	1,960
遞延稅項負債	<u>3,196</u>	<u>8,626</u>
總非流動負債	<u>313,583</u>	<u>209,704</u>
資產淨值	<u><u>1,352,180</u></u>	<u><u>1,240,215</u></u>
權益		
母公司權益持有人之應佔權益		
已發行股本	3,776	32,051
儲備	1,336,678	1,142,650
擬派末期股息	<u>11,329</u>	<u>7,868</u>
	<u>1,351,783</u>	<u>1,182,569</u>
少數股東權益	<u>397</u>	<u>57,646</u>
總權益	<u><u>1,352,180</u></u>	<u><u>1,240,215</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 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。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二零零九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。

年內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. 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香港財務報告準則之新詮釋及修訂。採納該等新詮釋及修訂對該等財務報表並無構成重大影響。

香港會計準則第39號及  
香港財務報告準則第7號(修訂)

香港(國際財務報告詮釋  
委員會)－詮釋第12號  
香港(國際財務報告詮釋  
委員會)－詮釋第14號

對香港會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」  
及香港財務報告準則第7號「*金融工具：  
披露－金融資產重新分類*」之修訂  
*服務讓步安排*

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*

採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 對香港會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」及香港財務報告準則第7號「*金融工具：披露－金融資產重新分類*」之修訂

對香港會計準則第39號之修訂允許實體在符合特定標準之條件下，將分類為持作買賣之非衍生金融資產從按公平值計入損益之類別重新分類，惟經實體於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產除外，該金融資產不再持有以供短期出售或回購。

一項符合貸款及應收款項定義之債務工具（倘於初步確認時未被要求分類為持作買賣），可從按公平值計入損益之類別或（倘未被指定為可供出售）可供出售類別重新分類為貸款及應收款項類別，前提是該實體有意圖及能力在可預見之未來持有該資產或將該資產持至到期。

在極少數情況下，未被分類為貸款及應收款項之金融資產可從持作買賣類別轉撥至可供出售類別或持至到期類別（僅適用於債務工具），前提是該項金融資產不再持有以供短期出售或回購。

金融資產須按其重新分類日期之公平值進行重新分類，且金融資產於重新分類日期之公平值將成為其新成本或攤銷成本（倘適用）。對香港財務報告準則第7號之修訂要求對按上述情形重新分類之任何金融資產作出廣泛披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團並未對其任何金融工具進行重新分類，故該等修訂對本集團財務狀況或經營業績並無影響。

- (b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號 *服務讓步安排*

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號適用於服務讓步經營者，並解釋如何將服務讓步安排下所承擔之責任及所獲取之權利入賬處理。由於概無本集團成員公司為經營者，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

- (c) 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*

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號「*僱員福利*」如何評估有關界定福利計劃（包括存在最低撥款規定時），未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。由於本集團並無界定福利計劃，故該詮釋對該等財務報表並無影響。

## 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂) 香港財務報告準則第2號(修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂) 香港財務報告準則第7號(修訂)	業務合併 <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第27號(經修訂) 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	經營分部 <sup>1</sup> 財務報表之呈列 <sup>1</sup> 借貸成本 <sup>1</sup> 綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第39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－可沽售金融工具及清盤產生之責任」之修訂 <sup>1</sup> 對香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量－合資格對沖項目」之修訂 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>  就建造房地產之協議 <sup>1</sup>  對海外業務之淨投資進行對沖 <sup>5</sup>  向擁有人分派非現金資產 <sup>2</sup>  從客戶轉讓資產 <sup>6</sup>

除上述者外，香港會計師公會已頒佈對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。除對香港財務報告準則第5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外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則均備有個別過渡性條文。

- <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> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零零九年六月三十日或其後完結之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效
- <sup>6</sup> 於二零零九年七月一日或其後之資產轉讓生效

\* 香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號。

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8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致新訂或經修訂披露，而採納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)則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。

### 3. 分類資料

#### (a) 業務分類

下表呈列本集團於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度分類資料之收入及溢利/(企業虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	物業發展		物業投資		中式街市		商舖及停車場		農副產品批發市場		買賣農副產品		企業及其他		對銷		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入：																		
銷售予外界顧客	129,630	312,846	13,421	11,019	168,335	148,136	13,378	12,893	48,639	34,395	86,004	22,606	52	3,987	-	-	459,459	545,882
分類業務之間																		
之銷售	-	-	-	-	-	-	240	440	-	-	-	-	10,745	19,544	(10,985)	(19,984)	-	-
出售附屬公司																		
之收益	15,661	-	-	-	-	-	-	-	155,220	-	-	-	-	-	-	-	170,881	-
出售土地使用權																		
之收益	-	62,969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,969
投資物業公平值																		
收益/(虧損)	-	-	(58,601)	9,567	2,040	1,901	-	-	61,142	(85)	-	-	-	-	-	-	4,581	11,383
其他收入	8	8	2,218	47	3,098	3,572	385	515	5,607	4,825	1	127	7,746	17,389	(1,213)	(2,553)	17,850	23,930
合計	<u>145,299</u>	<u>375,823</u>	<u>(42,962)</u>	<u>20,633</u>	<u>173,473</u>	<u>153,609</u>	<u>14,003</u>	<u>13,848</u>	<u>270,608</u>	<u>39,135</u>	<u>86,005</u>	<u>22,733</u>	<u>18,543</u>	<u>40,920</u>	<u>(12,198)</u>	<u>(22,537)</u>	<u>652,771</u>	<u>644,164</u>
分類業績	<u>27,404</u>	<u>112,534</u>	<u>(44,969)</u>	<u>14,783</u>	<u>29,525</u>	<u>13,032</u>	<u>3,650</u>	<u>2,283</u>	<u>223,756</u>	<u>(583)</u>	<u>(1,936)</u>	<u>446</u>	<u>(81,054)</u>	<u>(40,112)</u>	<u>(6,022)</u>	<u>(2,973)</u>	<u>150,354</u>	<u>99,410</u>
利息收入																	5,195	10,430
融資成本																	(8,692)	(14,906)
應佔聯營公司																		
溢利及虧損																	(55,227)	27,643
除稅前溢利																	91,630	122,577
稅項																	(11,480)	(25,963)
本年溢利																	<u>80,150</u>	<u>96,614</u>

	物業發展		物業投資		中式街市		商舖及停車場		農副產品批發市場		買賣農副產品		企業及其他		對銷		綜合		
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	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	千港元
<b>資產及負債</b>																			
分類資產	720,229	751,325	750,436	436,214	223,495	198,402	43,429	47,072	33,384	432,077	6,809	5,690	3,234,582	2,462,613	(3,321,832)	(2,611,586)	1,690,532	1,721,807	
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216,625	305,825	-	-	216,625	305,825	
遞延稅項資產	-	3,062	190	244	365	1,036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	555	4,342	
資產總值																	<u>1,907,712</u>	<u>2,031,974</u>	
分類負債	718,425	570,813	652,038	292,567	203,101	198,666	7,690	15,030	76,819	352,326	8,872	5,254	1,769,074	1,386,003	(3,321,832)	(2,611,586)	114,187	209,073	
計息銀行貸款	-	150,650	166,610	94,904	-	-	-	-	-	49,429	-	-	265,475	251,250	-	-	432,085	546,233	
應付稅項	715	9,433	59	949	1,818	739	80	210	185	2,079	79	106	3,128	14,311	-	-	6,064	27,827	
遞延稅項負債	-	-	2,472	8,593	408	-	-	-	-	-	-	-	316	33	-	-	3,196	8,626	
負債總額																	<u>555,532</u>	<u>791,759</u>	
<b>其他分類資料：</b>																			
折舊及攤銷	1,294	796	9	12	5,687	6,727	8	11	7,198	6,669	47	7	773	840	-	-	15,016	15,062	
於收益表中 確認之減值 虧損	-	14,925	-	-	458	-	-	70	-	-	-	-	-	6,333	-	-	458	21,328	
資本開支	<u>589</u>	<u>181,641</u>	<u>71,045</u>	<u>118,357</u>	<u>1,731</u>	<u>16,405</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84,800</u>	<u>210,128</u>	<u>1</u>	<u>248</u>	<u>171</u>	<u>1,392</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>158,337</u>	<u>528,171</u>	

## (b) 地區分類

下表呈載本集團於截至二零零九年及二零零八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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>417,753</u>	<u>518,813</u>	<u>41,706</u>	<u>27,069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>459,459</u>	<u>545,882</u>
其他分類資料：								
分類資產	<u>5,030,960</u>	<u>3,807,212</u>	<u>198,584</u>	<u>836,348</u>	<u>(3,321,832)</u>	<u>(2,611,586)</u>	<u>1,907,712</u>	<u>2,031,974</u>
資本開支	<u>73,004</u>	<u>136,341</u>	<u>85,333</u>	<u>391,830</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>158,337</u>	<u>528,171</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。

本集團之收入分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分租收入	165,646	145,024
物業管理費收入	16,591	16,609
銷售貨品	86,004	22,606
提供服務	52	3,781
租金總收入	61,536	43,366
出售物業	129,630	314,496
	<u>459,459</u>	<u>545,882</u>

## 5. 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可換股票據利息	-	1,144
銀行貸款及透支之利息	13,134	24,490
利息總額	13,134	25,634
減：資本化利息	(4,442)	(10,728)
	<u>8,692</u>	<u>14,906</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
核數師酬金	2,200	2,700
出售存貨成本	86,401	21,775
提供服務成本	151,413	150,921
出售物業成本	88,577	211,861
折舊	7,797	8,290
減：政府資助	(302)	(440)
	<u>7,495</u>	<u>7,850</u>
土地及樓宇按經營租約之最低租金	99,008	90,586
預付土地租金攤銷	1,159	712
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	68,192	63,398
退休金計劃供款	1,528	2,992
以股本支付之購股權開支	225	64
減：資本化金額	—	(1,478)
	<u>69,945</u>	<u>64,976</u>
公平值虧損／(收益)淨額：		
按公平值計入損益之金融資產*	39,208	6,663
衍生金融工具*	(2,338)	2,338
向一間附屬公司少數股東支付之補償*	—	9,971
商譽減值*	—	11,558
土地使用權減值*	—	9,700
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之虧損*	—	67
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損淨額*	3,956	—
出售部分／視為出售聯營公司之虧損*	31,764	4,855
繁重合約撥備／(撥回)淨額	(1,440)	3,281
租金收入淨額	<u>53,186</u>	<u>33,771</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16.5% (二零零八年：17.5%) 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，並根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	5,658	24,645
過往年度超額撥備	(11,195)	(1,297)
	<u>(5,537)</u>	<u>23,348</u>
即期稅項－中國		
年內稅項開支	3,375	1,052
遞延	13,642	1,563
	<u>17,017</u>	<u>2,615</u>
本年度稅項開支總額	<u><u>11,480</u></u>	<u><u>25,963</u></u>

## 8. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期－無(二零零八年：每股普通股4.00港仙)	–	10,319
擬派末期－每股普通股0.50港仙 (二零零八年：2.50港仙)	11,329	7,868
	<u><u>11,329</u></u>	<u><u>18,187</u></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。

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。

## 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合併)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合併)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			
	二零零九年		二零零八年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
90日內	4,279	90	3,948	94
91日至180日	251	5	165	4
180日以上	239	5	76	2
	<u>4,769</u>	<u>100</u>	<u>4,189</u>	<u>100</u>
減：減值撥備	<u>(271)</u>		<u>(88)</u>	
	<u>4,498</u>		<u>4,101</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
90日內	<u>18,076</u>	<u>24,624</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

截至二零零九年三月三十一日止財政年度，本集團之營業額及股東應佔溢利分別約為459,500,000港元(二零零八年：約545,900,000港元)及約為55,400,000港元(二零零八年：約96,100,000港元)。

## 股息

董事會建議向於二零零九年八月二十六日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息每股0.5港仙(二零零八年：2.5港仙(經調整))。待股東在即將於二零零九年八月二十六日(星期三)舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零九年九月四日(星期五)或之前派付。由於截至二零零八年九月三十日止六個月並無派發中期股息(二零零八年：4.0港仙(經調整))，截至二零零九年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股0.5港仙(二零零八年：6.5港仙(經調整))。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年八月二十四日(星期一)起至二零零九年八月二十六日(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二零零九年八月二十一日(星期五)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

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約為459,500,000港元(二零零八年：約545,900,000港元)，減少約為86,400,000港元。本年度股東應佔溢利約為55,400,000港元(二零零八年：約96,100,000港元)。減少主要是由於二零零八年五月Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司)\*(「位元堂控股」)進行先舊後新配售而產生視為本集團出售位元堂控股權益之虧損、分佔位元堂控股虧損及金融資產公平值變動所致，並因出售兩項農副產品批發市場之收益而獲部分抵銷。

### 物業發展

於財政年內大部分期間，物業市場(尤其是住宅市場)成交持續淡靜。該部分之營業額約為129,600,000港元(二零零八年：約312,800,000港元)。

年內，本集團分階段推售位於沙田嶺路之「戈林」豪宅項目單位。於本公佈日期，共出售六幢洋房，其中兩幢已於二零零九年三月三十一日前完成出售，餘下三幢亦已於年結後完成出售，及另一幢之出售將於二零零九年年底完成。鑒於自二零零九年第一季起物業市場逐步回升，本集團將考慮於下半年重新推出餘下之「戈林」洋房。

本集團亦銳意於合適之商機出現時補充其發展土地儲備。

### 物業投資

於二零零九年三月三十一日，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462,600,000港元(二零零八年：約379,900,000港元)。年內，本集團投資約為169,800,000港元購入位於香港之商舖及住宅物業。本集團旗下物業組合將為年度帶來總租金收入逾25,000,000港元。本集團預期，持續投資商舖及住宅物業不但可為本集團提供穩定租金收入，長遠亦可取得資本增值。

\* 僅供識別

## 中式街市管理及分租

截至二零零九年三月三十一日止年度，該部分之營業額約為168,300,000港元(二零零八年：約148,100,000港元)，增加約為20,200,000港元。該部分收入穩定，繼續為本集團主要業務部分之一。年內，本集團投得管理香港將軍澳彩明及翠林中式街市之新合約。年結日後，本集團於二零零九年五月及七月進一步投得管理亦位於香港將軍澳之景林及寶琳兩項中式街市之合約。本集團現為香港最大單一之中式街市經營商，管理合共17個中式街市總面積超過400,000平方呎約1,200個舖位之組合。

本集團亦於中華人民共和國(「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270,000平方呎。

鑑於本集團在中式街市管理及營運方面累積逾15年之領先市場經驗，本集團將致力尋求在香港及中國兩地管理中式街市之商機。

## 買賣農副產品

年內，來自買賣農副產品之收入約為86,000,000港元(二零零八年：約22,600,000港元)，增加63,400,000港元。收入大幅增加主要是由於去年本集團業績只反映了三個月此項業務之業績，本年度則計入此項新業務之全年貢獻所致。經營農副產品批發及零售不但為中式街市之管理層直接提供有關資料，亦為本集團帶來穩定之收入貢獻。

## 農副產品批發市場

截至二零零九年三月三十一日止年度，該部分之營業額增至約為48,600,000港元(二零零八年：約34,400,000港元)，較去年增加14,200,000港元。營業額改善主要是由於營運徐州市場取得驕人增長及全年貢獻所致。

於二零零九年三月，本集團出售所持玉林及徐州農副產品批發市場全部權益，總代價為150,000,000港元。

於二零零九年三月三十一日，本集團持有常州農副產品批發市場40%權益。目前工程仍在進行中，預期該項目第一期將於二零一零年第一季度完成。

年內，位於香港粉嶺之農產品批發市場營運理想。由於該市場為香港三大買賣農產品批發市場之一，該部分將繼續為本集團提供穩定收入。此外，本集團亦正積極採取措施，提高粉嶺市場的效率及使用率。

### 製藥及保健產品相關業務之投資

該部分由於財政年度內本公司擁有26.21%權益之聯營公司位元堂控股經營，截至二零零九年三月三十一日止年度之營業額增至約496,200,000港元(二零零八年：約477,000,000港元)。

基於重估位元堂控股所持可換股票據之內在價值及分佔位元堂控股聯營公司利來控股有限公司之虧損，位元堂控股錄得虧損約為345,900,000港元(二零零八年：溢利約83,800,000港元)，導致本集團分佔位元堂控股虧損約為85,900,000港元。

隨著全球公眾對健康日益注視，本集團預期位元堂控股之核心業務於未來數年將穩步增長。

### 資本架構

自二零零九年三月三十一日起，本公司進行一項股本重組(「股本重組」)，當中包括(i)將每25股每股面值0.005港元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)資本削減，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。

### 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) 於二零零八年十一月二十六日，本公司(i)與致力有限公司及金利豐證券有限公司(「配售代理」)訂立先舊後新配售協議；及(ii)與配售代理訂立新配售協議，按價格每股0.022港元向獨立投資者配售根據股東於二零零八年八月二十七日舉行之股東週年大會上批准授予董事之一般授權項下合共1,572,600,000股每股面值0.005港元之股份。所得款項淨額約為33,200,000港元，作償還銀行貸款及一般營運資金用途；及

(b) 誠如本公司於二零零九年二月十三日之公佈，緊隨股本重組於二零零九年三月三十一日生效後，本公司已於二零零九年五月七日按公開發售之認購價每股發售股份0.1港元發行及配發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，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。

於二零零九年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為17億港元(二零零八年：約14億港元)，而流動比率由二零零八年三月三十一日之1.27倍增至二零零九年三月三十一日之3.38倍。

於二零零九年三月三十一日，本集團持有現金及短期投資約為504,100,000港元(二零零八年：約376,100,000港元)。於二零零九年三月三十一日總借貸約為432,100,000港元(二零零八年：約546,200,000港元)。負債比率為零(二零零八年：約18.2%)，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計算。

於二零零九年三月三十一日，本集團賬面總值420,600,000港元(二零零八年：348,900,000港元)之投資物業，作為本集團所獲一般銀行信貸合共約為432,100,000港元(二零零八年：約201,500,000港元)之抵押。

於二零零九年三月三十一日，本集團之資本承擔約為27,800,000港元(二零零八年：約197,400,000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。本集團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。本集團並無訂立任何對沖合約。

## 僱員及薪酬政策

於結算日，本集團共有約250名全職僱員，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

於二零零九年，香港物業市場有跡象正逐漸復蘇，短期內豪宅及高檔住宅樓市可望進一步上升，而在相對低息之按揭環境下，加上香港高檔物業供應有限及目前經濟資本充裕，這情況將會持續。本集團正積極發掘潛在物業發展項目。此外，本集團亦準備投放更多資源在持作出租物業，藉此擴大可提供定期及穩定收入之物業組合。

中式街市之管理已成為本集團核心業務之一。本集團憧憬此項業務將於日後繼續為本集團提供穩定收入。憑藉堅實之管理專長及經驗，為本集團提供一個有利平台，使本集團能夠向前發展，並投得更多中港兩地之管理合約。自二零零八年十一月起成功投得四項新管理合約，象徵著本集團強大之實力及承諾，銳意進一步擴大現有組合。

整體來說，本集團有信心國家能應付目前金融海嘯，並於日後強勢反彈，使本集團受惠於本土經濟之復蘇。

## 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。

## 企業管治常規守則

董事會認為，本公司於截至二零零九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之守則條文，惟以下偏離除外：

### 守則條文第E.1.2條

根據守則條文第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。

於二零零九年三月三十日舉行以批准(其中包括)公開發售及紅股發行之股東大會上(詳情載於本公司日期為二零零九年二月十三日之公佈、日期為二零零九年三月三日之通函及日期為二零零九年四月九日之章程)，獨立董事委員會之主席因為另一緊急任命而缺席該大會。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。

### 守則條文第E.1.3條

根據守則條文第E.1.3條，本公司應安排在大會前至少十個完整營業日向本公司股東發出其他股東大會通告。

為配合董事之時間表，於二零零九年一月五日舉行之股東特別大會之通告已以14個完整日但少於十個完整營業日之通知期寄發予本公司股東，此乃由於二零零八年十二月底及二零零九年一月初多個公眾假期所致。除本文所披露者外，其後所有股東大會之通告已以足夠通知期向本公司全體股東寄發。

有關本公司企業管治常規之詳情載於本公司二零零九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，已與管理層及外聘核數師審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。蕭炎坤先生被推選為審核委員會之主席。

### 股東週年大會

本公司股東將於二零零九年八月二十六日(星期三)中午十二時正假座香港九龍尖沙咀麼地道72號日航酒店2樓花園廳A及B室舉行二零零九年股東週年大會，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。

## 刊登末期業績及寄發年報

本年度末期業績公佈可於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.wangon.com>)閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零零九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，二零零九年七月二十二日

於本公佈日期，董事會成員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