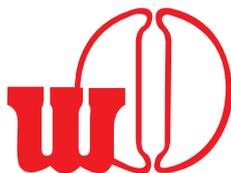


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

(股份代號：1222)

截至二零一三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、其附屬公司及共同控制實體 (統稱「本集團」) 截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個年度之比較數字載列如下：

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	761,462	410,785
銷售成本		(385,027)	(246,772)
毛利		376,435	164,013
其他收入及收益	5	85,580	74,253
銷售及分銷開支		(40,716)	(12,101)
行政開支		(100,622)	(87,350)
其他開支		(145,713)	(63,072)
融資成本	7	(11,228)	(10,909)
按公平值經損益表入賬之 金融資產公平值虧損，淨額		(383)	(51,612)
投資物業公平值收益淨額		108,360	115,612
應佔聯營公司溢利及虧損		179,379	295,704
來自持續經營業務之除稅前溢利	6	451,092	424,538
所得稅開支	8	(41,558)	(31,051)
來自持續經營業務之本年度溢利		409,534	393,487
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度溢利		-	1,809
本年度溢利		409,534	395,296

* 僅供識別

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
其他全面收益		
可供出售投資公平值變動	205,890	—
其他儲備：		
於視作部分出售聯營公司時解除 應佔聯營公司其他全面收益	(1,085) 984	— 1,212
	(101)	1,212
換算海外業務之匯兌差額	3,574	3,433
本年度其他全面收益	209,363	4,645
本年度全面收益總額	618,897	399,941
溢利應佔：		
母公司權益持有人 非控制權益	409,536 (2)	395,228 68
	409,534	395,296
全面收益總額應佔：		
母公司權益持有人 非控制權益	618,899 (2)	399,873 68
	618,897	399,941
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	10	
本年度 基本及攤薄	6.28港仙	6.06港仙
來自持續經營業務 基本及攤薄	6.28港仙	6.03港仙

綜合財務狀況表

二零一三年三月三十一日

	二零一三年 三月 三十一日 千港元	二零一二年 三月 三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 四月一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	5,570	8,477	14,354
投資物業	757,017	797,442	724,889
發展中物業	1,249,162	1,264,114	824,711
商譽	1,376	1,376	1,376
於聯營公司之投資	480,327	361,968	-
持至到期之投資	-	-	19,861
其他無形資產	-	-	6,060
可供出售投資	334,529	-	36,321
應收貸款及利息	881,054	255,805	316,370
已付按金	117,916	15,072	76,984
遞延稅項資產	817	570	178
總非流動資產	3,827,768	2,704,824	2,021,104
流動資產			
發展中物業	585,118	-	-
待出售物業	167,346	364,514	400,609
應收賬款	4,652	5,649	8,278
應收貸款及利息	35,139	410,395	23,006
預付款項、按金及其他應收款項	288,072	50,685	22,081
持至到期之投資	-	-	8,482
按公平值經損益表入賬之 金融資產	55,989	75,446	108,896
可收回稅項	1,024	2,454	4,078
原到期日超過三個月之定期存款	-	20,000	-
已抵押存款	500	-	-
現金及現金等同項目	752,151	582,095	1,042,600
總流動資產	1,889,991	1,511,238	1,618,030
流動負債			
應付賬款	38,473	22,687	12,951
其他應付款項及應計費用	49,286	31,177	29,920
已收按金及預收款項	370,227	109,731	75,269
計息銀行貸款	284,122	229,483	239,924
繁重合約撥備	880	770	240
應付稅項	44,322	28,989	17,048
總流動負債	787,310	422,837	375,352

	二零一三年 三月 三十一日 千港元	二零一二年 三月 三十一日 千港元 (經重列)	二零一一年 四月一日 千港元 (經重列)
流動資產淨值	<u>1,102,681</u>	<u>1,088,401</u>	<u>1,242,678</u>
總資產減流動負債	<u>4,930,449</u>	<u>3,793,225</u>	<u>3,263,782</u>
非流動負債			
計息銀行貸款	1,345,697	790,171	631,774
繁重合約撥備	2,369	2,687	840
遞延稅項負債	10,123	8,972	4,305
其他應付款項	<u>4,264</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總非流動負債	<u>1,362,453</u>	<u>801,830</u>	<u>636,919</u>
資產淨值	<u><u>3,567,996</u></u>	<u><u>2,991,395</u></u>	<u><u>2,626,863</u></u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	65,249	65,249	65,249
儲備	<u>3,502,282</u>	<u>2,925,679</u>	<u>2,561,020</u>
	<u>3,567,531</u>	<u>2,990,928</u>	<u>2,626,269</u>
非控制權益	<u>465</u>	<u>467</u>	<u>594</u>
權益總額	<u><u>3,567,996</u></u>	<u><u>2,991,395</u></u>	<u><u>2,626,863</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。財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業及股本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及其附屬公司及共同控制實體截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司及共同控制實體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收購日期(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確立及獲得共同控制之日起按比例綜合計算，並繼續按比例綜合入賬直至失去有關共同控制權之日為止。所有集團內公司間結餘、交易、集團內公司間交易導致之未變現損益及股息在綜合計算賬目時全數對銷。

附屬公司之全面收益總額乃歸屬於非控制權益，即使此舉引致虧絀結餘。

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)。

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 (修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—嚴重 高通脹及取消首次採用者的固定日期之修訂
香港財務報告準則第7號 (修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融資產轉讓之 修訂
香港會計準則第12號(修訂)	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之 修訂

除下文詳述有關香港會計準則第12號(修訂)之影響外，採納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。

香港會計準則第12號(修訂)澄清如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項及引入一項可推翻推定，按公平值計量之投資物業之遞延稅項，應按其賬面值將會藉出售而收回之基準而釐定。此外，修訂納入香港(國際會計準則常設詮釋委員會)一詮釋第21號所得稅一已重估非折舊資產之收回早前所載規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項應一直按銷售基準計量。在採納此修訂本前，有關集團的投資物業的遞延稅項之撥備是基於物業賬面值將從自用而收回。因此，利得稅率將用於計算集團重估投資物業產生的遞延稅項。當採納香港會計準則第12號(修訂)後，本集團香港投資物業的相關遞延稅項將基於賬面值從銷售收回的假設而撥備。

於中國內地，出售投資物業或實體擁有投資物業之稅務影響或會不同。本集團業務模式為位於中國內地擁有投資物業之實體將通過使用收回價值，並按此基準銷售假設已被推翻。因此，本集團繼續按照中國內地投資物業可透過使用收回價值之基準確認遞延稅項。

上述變動的影響概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<i>截至三月三十一日止年度的綜合全面收益表</i>		
所得稅開支減少	11,446	11,549
應佔聯營公司溢利及虧損增加	2,963	5,012
	<u>14,409</u>	<u>16,561</u>
年度溢利增加		
每股基本及攤薄盈利增加(港仙)	<u>0.22</u>	<u>0.25</u>
<i>於三月三十一日的綜合財務狀況表</i>		
於聯營公司之投資及總非流動資產增加	<u>7,975</u>	<u>5,012</u>
遞延稅項負債及總非流動負債	<u>48,891</u>	<u>37,445</u>
資產淨值及儲備增加	<u>56,866</u>	<u>42,457</u>
		二零一一年 千港元
<i>於四月一日的綜合財務狀況表</i>		
遞延稅項負債及總非流動負債減少		<u>25,896</u>
淨資產及儲備增加		<u>25,896</u>

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(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂 ²
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債之修訂 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂 ²
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27號(二零一一年)(修訂)	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27號(二零一一年)—投資實體之修訂 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收入項目的呈列之修訂 ³
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產與金融負債之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ²
二零零九年至二零一一年周期之年度改進項目	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

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：

- (a) 香港財務報告準則第7號(修訂)要求某一實體披露有關抵銷之權利及相關安排(例如抵押品安排)。披露將提供用戶對評估淨額結算安排對某一實體之財務狀況的影響之有用資料。就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之所有已確認金融工具，須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，無論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。
- (b) 二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為財務資產之分類及計量。財務資產不再分為四個類別，而應根據實體管理財務資產之業務模式及財務資產合約現金流之特性，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號財務資產分類及計量方法。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。由於大部分新增規定均承自香港會計準則第39號而沒有改變，因此指定為按公平值計入損益賬之金融負債之計量將透過公平值選擇（「公平值選擇」）計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收益（「其他全面收益」）中呈列。除非於其他全面收益就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益賬中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益賬呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號就對沖會計及財務資產減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一五年四月一日採納香港財務報告準則第9號。於最終準則（包括所有階段）獲頒佈時，本集團將配合其他階段量化該影響。

- (c) 香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定須要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號綜合—特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以釐定被控制之實體。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中指明綜合財務報表入賬之指引。其亦對應香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號中提出之問題。基於已作出的初步分析，預期香港財務報告準則第10號不會對本集團現時持有的投資構成任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港（常務詮釋委員會）詮釋第13號共同控制實體—合營方之非貨幣性出資。其闡述了共同控制下合營安排核算之指引。該準則僅指明兩種模式之合營安排，即共同經營和合營企業，並刪除採用比例綜合核算之合營企業的選擇權。本集團目前使用比例合併核算其合營企業。取消比例合併的會計處理方式後，預期採納香港財務報告準則第11號將對本集團綜合財務報表造成重大財務影響。
- (e) 香港財務報告準則第12號包括就附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定於以往納入香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資中。該準則亦引入就該等實體之若干新披露規定。
- (f) 於二零一二年七月，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引及提供進一步寬免，免除將該等準則採納完全追溯，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號、香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未經綜合之結構性實體之披露而言，該等修訂將移除首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

於二零一二年十二月頒佈香港財務報告準則第10號之修訂包括一間投資實體之定義，並為符合一間投資實體定義之實體豁免綜合入賬要求。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司按公平值計入損益賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之一間投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港財務會計準則第28號有後續修訂。本集團預期自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)及香港會計準則第28號(二零一一年)及於二零一二年七月及十二月頒佈之該等準則之後續修訂。

- (g) 香港財務報告準則第13號提供公平值之精確定義，公平值計量之單一來源及於香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團須使用公平值之情況，惟提供了香港財務報告準則下之其他規定或准許之情況下應如何應用公平值之指引。本集團預期自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第13號。
- (h) 香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或重新使用至損益)之項目(例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(例如定額福利計劃之精算收益及虧損以及土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，而對財務狀況或表現並無影響。本集團預期自二零一三年四月一日起採納修訂。
- (i) 香港會計準則第32號之修訂為抵銷財務資產及財務負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。預期自二零一四年四月一日起採納該等修訂後，該等修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。
- (j) 於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年周期之年度改進載有香港財務報告準則之多項修訂。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。各項準則均設有獨立的過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。該等修訂預期會對本集團政策造成以下重大影響：
 - (i) 香港會計準則第1號呈列財務報表：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況報表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。
 - (ii) 香港會計準則第32號金融工具：呈列：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅應用香港會計準則第12號的規定。

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) 物業投資指投資及買賣於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入及銷售利潤；
- (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(於截至二零一二年三月三十一日止年度終止經營)；
- (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(於截至二零一二年三月三十一日止年度終止經營)；及
- (f) 買賣農副產品分類指農副產品之批發及零售(於截至二零一二年三月三十一日止年度終止經營)。

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)為持續經營業務經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方式。持續經營業務經調整除稅前溢利／(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、總辦事處及企業收入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按當時適用市場價格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。

截至二零一三年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 千港元	總計 千港元
分類收入：				
銷售予外界顧客	-	524,040	237,422	761,462
其他收入	6	115,811	6,518	122,335
	<u>6</u>	<u>639,851</u>	<u>243,940</u>	<u>883,797</u>
總計	<u>6</u>	<u>639,851</u>	<u>243,940</u>	<u>883,797</u>
分類業績	<u>(71,769)</u>	<u>379,644</u>	<u>28,098</u>	335,973
對賬				
利息收入				66,830
融資成本				(11,228)
企業及未分配收入				4,775
企業及未分配開支				(124,637)
應佔聯營公司溢利及虧損				<u>179,379</u>
除稅前溢利				451,092
所得稅開支				<u>(41,558)</u>
本年度溢利				<u>409,534</u>

截至二零一二年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止經營業務				本集團 總計 千港元 (經重列)
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 千港元	持續經營 業務總計 千港元 (經重列)	商場及 停車場 千港元	農副產品 批發市場 千港元	買賣 農副產品 千港元	已終止經營 業務總計 千港元	
分類收入：									
銷售予外界顧客	128,175	51,954	230,656	410,785	11,741	17,506	18,872	48,119	458,904
分類間銷售	-	-	354	354	78	357	-	435	789
其他收入	4,923	124,383	5,158	134,464	1,597	157	422	2,176	136,640
總計	<u>133,098</u>	<u>176,337</u>	<u>236,168</u>	<u>545,603</u>	<u>13,416</u>	<u>18,020</u>	<u>19,294</u>	<u>50,730</u>	<u>596,333</u>
分類間銷售之撇銷									(789)
總計									<u>595,544</u>
分類業績	<u>9,455</u>	<u>160,884</u>	<u>23,810</u>	194,149	<u>835</u>	<u>1,184</u>	<u>256</u>	2,275	196,424
利息收入				48,343				-	48,343
融資成本				(10,909)				(371)	(11,280)
企業及未分配收入				7,058				-	7,058
企業及未分配開支				(109,807)				-	(109,807)
應佔聯營公司 溢利及虧損				<u>295,704</u>				-	<u>295,704</u>
除稅前溢利				424,538				1,904	426,442
所得稅開支				<u>(31,051)</u>				<u>(95)</u>	<u>(31,146)</u>
本年度溢利				<u>393,487</u>				<u>1,809</u>	<u>395,296</u>

截至二零一三年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 千港元	企業及其他 千港元	總計 千港元
其他分類資料：					
折舊	53	110	3,743	1,469	5,375
發展中物業撇減至					
可變現淨值，淨額	36,049	-	-	-	36,049
應收賬款減值撥回，淨額	-	-	(7)	-	(7)
資本開支	606,215	1,089	1,122	1,379	609,805
投資物業公平值虧損／ (收益)淨額	-	(109,871)	1,511	-	(108,360)
按公平值經損益表入賬之 金融資產之公平值 虧損淨額	-	-	-	383	383
於聯營公司之投資	-	-	-	480,327	480,327
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	-	(179,379)	(179,379)

截至二零一二年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止經營業務				可報告 分類總計 千港元	企業及其他 千港元	本集團總計 千港元 (經重列)
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	中式街市 千港元	持續經營 業務總計 千港元	商場及 停車場 千港元	農副產品 批發市場 千港元	買賣 農副產品 千港元	已終止經營 業務總計 千港元			
其他分類資料：											
折舊	86	70	4,115	4,271	2	127	33	162	4,433	1,504	5,937
其他無形資產之攤銷	-	-	-	-	-	6,060	-	6,060	6,060	-	6,060
發展中物業撇減至可變 現淨值，淨額	29,369	-	-	29,369	-	-	-	-	29,369	-	29,369
應收賬款減值撥回，淨額	-	-	(28)	(28)	-	-	-	-	(28)	-	(28)
可供出售投資減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,587	13,587
資本開支	468,983	29,647	1,598	500,228	-	-	-	-	500,228	1,805	502,033
投資物業公平值虧損／ (收益)淨額	-	(116,096)	484	(115,612)	-	-	-	-	(115,612)	-	(115,612)
按公平值經損益表入賬之 金融資產之公平值虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,612	51,612
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	361,968	361,968
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(295,704)	(295,704)

地區資料

(a) 來自持續經營業務的外界顧客銷售額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	743,272	393,154
中國內地	<u>18,190</u>	<u>17,631</u>
	<u>761,462</u>	<u>410,785</u>

以上持續經營業務收入資料乃按客戶所在地而作出。

(b) 非流動資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
香港	2,415,241	2,353,961
中國內地	<u>78,211</u>	<u>79,416</u>
	<u>2,493,452</u>	<u>2,433,377</u>

以上持續經營業務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

於截至二零一三年三月三十一日止年度，並無與單一客戶進行交易產生的收入，佔本集團總收入的10%或以上。

截至二零一二年三月三十一日止年度，收入106,200,000港元來自物業發展分類向一名單一客戶之銷售。

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；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。

本集團來自持續經營業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
分租收入	220,265	216,793
物業管理費收入	6,129	5,842
總租金收入	65,885	61,070
出售物業	469,183	127,080
	<u>761,462</u>	<u>410,785</u>
其他收入		
銀行利息收入	2,928	3,121
金融投資之利息收入	712	1,737
應收貸款之利息收入	63,190	43,485
上市證券之股息收入	787	2,061
管理費收入	4,247	3,150
其他	8,348	9,616
	<u>80,212</u>	<u>63,170</u>
收益		
出售投資物業之收益淨額	5,354	7,207
出售持至到期投資之收益	-	737
出售及撤減物業、廠房及設備項目之收益	14	2,663
匯兌收益淨額	-	476
	<u>5,368</u>	<u>11,083</u>
其他收入及收益	<u>85,580</u>	<u>74,253</u>

6. 除稅前溢利

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
提供服務成本	186,166	181,547
出售物業成本	198,861	65,225
折舊	5,375	5,775
其他無形資產攤銷	-	6,060
土地及樓宇按經營租約之最低租金	126,982	128,990
核數師酬金	2,250	2,200
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	77,869	52,490
以股本支付之購股權開支	116	478
退休金供款計劃	1,364	1,185
減：資本化金額	(5,532)	(2,535)
	<u>73,817</u>	<u>51,618</u>
總租金收入，已扣營業稅	(65,885)	(61,070)
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	4,178	3,804
	<u>(61,707)</u>	<u>(57,266)</u>
可供出售投資減值*	-	13,587
出售按公平值經損益表入賬之 金融資產之虧損淨額*	4,530	18,733
視作部分出售聯營公司之虧損*	104,917	-
發展中物業撇減至可變現淨值，淨額*	36,049	29,369
繁重合約撥備／(運用)淨額	(208)	2,377
應收賬項減值撥回淨額*	(7)	(28)
其他應收款項減值*	-	1,411
匯兌虧損淨額*	224	-
	<u>224</u>	<u>-</u>

* 該等開支計入綜合全面收益表「其他開支」項下。

7. 融資成本

本集團持續經營業務之融資成本分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款之利息：		
須於五年內全部償還	13,470	7,912
須於五年後償還(附註)	9,481	9,621
	<u>22,951</u>	<u>17,533</u>
減：資本化利息	<u>(11,723)</u>	<u>(6,624)</u>
	<u>11,228</u>	<u>10,909</u>

上列分析顯示根據貸款協議所載之協定還款時間表的日期，銀行借貸(包括包含須應要求還款條款的定期貸款)之融資成本。

附註：包括包含須應要求還款條款的銀行借貸之利息5,464,000港元(二零一二年：5,342,000港元)。

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%(二零一二年：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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
本集團：		
即期－香港		
年內稅項開支	31,459	19,201
過往年度超額撥備	(1,407)	(459)
	<u>30,052</u>	<u>18,742</u>
即期－中國內地		
年內稅項開支	11,080	8,034
遞延	426	4,275
	<u>11,506</u>	<u>12,309</u>
本年度來自持續經營業務之稅項開支總額	<u>41,558</u>	<u>31,051</u>

9. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期一每股普通股0.15港仙(二零一二年：0.15港仙)	9,787	9,787
擬派末期一每股普通股0.5港仙(二零一二年：0.5港仙)	<u>32,625</u>	<u>32,625</u>
	<u>42,412</u>	<u>42,412</u>

報告期後擬派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，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6,524,935,021股普通股之加權平均數計算。

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；以及假設所有潛在攤薄普通股被視作兌換為普通股時以零代價發行之普通股加權平均數。

本集團於該等年度並無已發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
盈利		
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：		
來自持續經營業務	409,536	393,413
來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>1,815</u>
	<u>409,536</u>	<u>395,228</u>

	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
股份		
用以計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行普通股 加權平均數	<u>6,524,935,021</u>	<u>6,524,935,021</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：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90日內	4,438	5,390
91日至180日	120	96
180日以上	248	324
	<u>4,806</u>	<u>5,810</u>
減：減值	(154)	(161)
	<u><u>4,652</u></u>	<u><u>5,649</u></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信貸風險減至最低。到期餘款由高級管理層定期檢視。鑑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。

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	161	189
減值虧損撥回	(7)	(28)
	<u>154</u>	<u>161</u>

上述應收賬款之減值撥備包括個別已減值應收賬款之撥備154,000港元(二零一二年：161,000港元)，該等個別已減值之應收賬款於計提撥備前之賬面值為247,000港元(二零一二年：231,000港元)。

個別已減值應收賬款與面臨財務困難之客戶有關，預期只有部分賬款能收回。

並非個別或集體視作減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未過期或減值	3,714	5,323
過期少於90日	614	82
過期91至180日	231	174
	<u>4,559</u>	<u>5,579</u>

未過期或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。

12. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
90日內	<u>38,473</u>	<u>22,687</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

截至二零一三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761,500,000港元(二零一二年：約410,800,000港元)及約為409,500,000港元(二零一二年：約395,200,000港元)。

股息

董事會建議向於二零一三年八月三十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.5港仙(二零一二年：0.5港仙)。待股東在將於二零一三年八月二十二日(星期四)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年九月十一日(星期三)或前後派付。連同中期股息每股0.15港仙(二零一一年九月三十日：0.15港仙)，截至二零一三年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股0.65港仙(二零一二年：0.65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：

(a) 為釐定出席二零一三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 最後時限：	二零一三年八月十九日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一三年八月二十日(星期二) 至二零一三年八月二十二日(星期四)
記錄日期：	二零一三年八月二十二日(星期四)

(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 最後時限：	二零一三年八月二十八日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一三年八月二十九日(星期四) 至二零一三年八月三十日(星期五)
記錄日期：	二零一三年八月三十日(星期五)

為符合資格出席二零一三年股東週年大會及於會上投票，以及享有建議末期股息，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

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為761,500,000港元(二零一二年：約410,800,000港元)，較上一財政年度增加約350,700,000港元。本年度，本公司股東應佔溢利約為409,500,000港元(二零一二年：約395,200,000港元)。本集團於本年度繼續取得佳績，乃由於年內出售部分俊宏軒的商舖所致。

物業發展

年內，概無於此業務分部確認收入，而去年同期確認的收入約為128,200,000港元。

北拱街「薈點」為「The Met.」系列的首個項目，所有住宅單位經已預售。上蓋工程也即將完成，預期於二零一三年年底移交買家。此項目的收入及溢利將於截至二零一四年三月三十一日止年度的財務報表反映。

年內，桂香街「薈臻」的住宅單位亦於二零一二年九月開始預售。市場反應良好，逾85%的住宅單位經已售出。上蓋工程已展開。此項目的收入及溢利將於截至二零一五年三月三十一日止年度的財務報表確認。

營盤街「薈悅」的建造工程亦已開展，進度理想。鑑於物業市場情況，本集團已修訂此項目的策略，目前並無推出此項目的住宅單位預售的具體時間表。

彌敦道724-726號的商用單位於二零一三年一月展開預售，反應熱烈。除地下商舖單位已預留外，所有推出銷售的上層單位均售罄，總代價達1,122,100,000港元。項目預計於二零一四年第一季前完成，而地盤建造工程亦進展理想。

四山街之地盤已清理妥當，並已完成搭建臨時圍板。本集團將繼續與香港特別行政區政府進行磋商，釐定重建所需的補地價。

於本年度內，本集團亦以總代價約475,800,000港元收購位於彌敦道575-575A號的物業。該地盤位處九龍旺角區黃金地段，將加強本集團的土地組合，有助集團的未來發展。本集團目前正研究重建該場址的各個方案。

於二零一三年五月三十一日，本集團擁有以下發展用地組合：

地點	概約佔地面積 (平方呎)	擬定用途	預計竣工年度
紅磡北拱街2-8號	4,000	住宅／商舖	二零一三年
西營盤桂香街1-13號	4,800	住宅／商舖	二零一四年
旺角彌敦道724-726號	3,000	商業	二零一四年
深水埗營盤街140-146號	4,600	住宅／商舖	二零一五年
旺角彌敦道575-575A號	2,100	商業	二零一六年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅／商場	二零一七年

本集團將密切監察現有在建地盤的進度及成本，以確保其能準時竣工，提供具效率及品質的建築。此外，本集團將繼續致力徵收合適的住宅及商業發展地盤，以開拓更多發展機會，並將積極參與香港政府的公開招標以及市區重建局的招標，補充發展用地儲備。

物業投資

年內，本集團的租金收入總額約為65,900,000港元(二零一二年：約61,100,000港元)。

於二零一三年三月三十一日，投資物業組合包括位於香港的商用及住宅單位，賬面總值約為679,900,000元(二零一二年：約719,800,000港元)。年內，本集團已出售俊宏軒31個商用單位，總代價為458,000,000港元。

此外，本集團於年內已進行下列投資物業的主要出售事項：

- (i) 於二零一二年六月十四日，本集團訂立臨時買賣協議，出售新界元朗的一項投資物業，代價為82,800,000港元，詳情載於本公司日期為二零一二年六月十四日的公告內。有關出售事項已於二零一二年十月二十五日完成；及
- (ii) 於二零一二年七月二十日，本集團訂立臨時買賣協議，出售新界沙田的一項投資物業，代價為50,300,000港元，詳情載於本公司日期為二零一二年七月二十三日的公告內。有關出售事項已於二零一二年十一月三十日完成。

繼出售俊宏軒部分商舖後，本集團一直積極尋找零售商舖方面的投資機遇，藉以進一步加強整體租金收入來源。作為定期檢討其投資物業組合的一部分，本集團將繼續優化租戶組合，並實現正面租金調節。於二零一二年十一月二十日，本集團成功以代價508,000,000港元投得位於荃灣海濱廣場之購物商場的標書，詳情載於本公司日期為二零一二年十一月二十日的公告。該交易將於二零一三年七月二日之前完成。從賣方接收物業後，本集團現正開展商場翻新及改善計劃。該商場將會持作長期投資物業，並預期會強加本集團的租金收入來源。

中式街市管理及分租

於截至二零一三年三月三十一日止年度，此分部錄得的收入約為237,400,000港元(二零一二年：約230,700,000港元)，較去年增加約6,700,000港元。增幅主要源於與街市檔位營運商重續牌照協議產生之新增牌照收入。

本集團繼續於香港管理擁有15個「萬有」品牌中式街市之組合，約有960個檔位，總建築面積超過350,000平方呎。於二零一三年二月二十八日，厚德邨中式街市之牌照已屆滿，並交還予業主。在中國方面，本集團亦於廣東省深圳多個區域管理十七個「惠民」品牌之中式街市組合，合共約一千一百個檔位，總建築面積超過二十八萬三千平方呎。

自從本集團管理的藍田啟田邨中式街市於二零一一年十月首次推出「萬有會」會員計劃以來，本集團已於將軍澳彩明邨、天水圍天澤邨、東涌富東邨及馬鞍山頌安邨進一步擴展該會員計劃。引入該會員計劃不僅改善街市顧客流量，亦提升本集團管理的中式市場的整體業務氛圍。迄今為止，該五個中式街市已招攬一萬一千多名會員。

引入「一蚊招租計劃」吸引大量公眾查詢。在研究公眾遞交的意念及與企業家面談後，本集團向經選定創業人士提供檔位，讓彼等在我們多個中式街市嘗試創業，例如算命看相、獨特手工皮革製品零售、售賣古董等。我們相信此舉為創業人士提供機會，以小額創業資金開創本身業務。此外，此新元素可進一步提升我們管理的中式街市的形象。

經營中式街市為本集團貢獻穩定的收入來源。憑藉我們在街市營運的專業知識及聲譽，本集團將於香港及中國兩地就此分部積極尋找商機。

投資於製藥及保健產品相關業務

本集團原擁有位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)25%權益，繼位元堂控股在二零一二年十二月十一日完成先舊後新方式配售及認購事項及於二零一三年一月七日完成新發行配售後，有關股權已被攤薄。本集團於二零一三年一月二十一日至二零一三年二月一日期間進行連串場內交易，以總購入價約43,900,000港元收購220,000,000股位元堂控股股份，隨後位元堂控股於二零一三年三月八日配售新股，綜合上述之結果，本集團擁有的位元堂控股的股權於二零一三年三月三十一日為24.87%。

截至二零一三年三月三十一日止年度，位元堂控股錄得營業額約808,500,000港元(二零一二年：約752,100,000港元)及權益持有人應佔溢利約148,400,000港元(二零一二年：虧損約220,800,000港元)。該公司業績改善，主要源自投資物業的公平值變動收益、持作買賣投資的變現及未變現淨收益及並無就聯營公司投資確認減值虧損。截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團分佔位元堂控股溢利約179,400,000港元(二零一二年：295,700,000元)，包括分佔位元堂控股業績及本集團收購位元堂控股額外權益所產生的議價購買收益。

鑑於本地及中國客戶對健康日漸關注，以及對中藥的需求不斷上升，本集團預見位元堂控股的業務於未來數年將會穩定增長，並預計有關投資將為本集團提供長期價值。

投資於PNG資源控股有限公司(「PNG」)及授予PNG之貸款融資

PNG，於聯交所主板上市，主要從事中國物業發展、巴布亞新幾內亞森林及伐木業務及於香港售賣新鮮豬肉及相關產品業務。年內，本集團向位元堂控股的一間間接全資附屬公司收購PNG的14.95%權益，總代價為110,400,000港元，有關詳情於本公司與位元堂控股於二零一二年十一月二十二日刊發的聯合公佈內披露。於二零一三年三月三十一日，本公司合共持有PNG的15.47%股權。本集團對PNG的前景樂觀，尤其是PNG於中國的物業發展項目，預期於PNG之投資將為本集團股東帶來可觀的回報。

於本公佈日期，PNG結欠本集團未償還本金總額約185,300,000港元，按年利率8.0%計息，有關債務將為本集團帶來更高的利息收入。

授予中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之貸款融資

於本年度，本集團與中國農產品訂立日期為二零一二年七月十六日之貸款協議(經二零一二年七月三十一日之補充協議修訂)，據此，本集團同意向中國農產品授出有抵押貸款融資(「中國農產品貸款」)，最高金額為670,000,000港元，按年利率10.0%計息，須於二零一四年九月三十日或之前償還，有關詳情於本公司日期為二零一二年七月十六日及二零一二年七月三十一日之公佈內披露，並獲本公司股東於二零一二年八月二十日舉行的股東特別大會上通過中國農產品貸款。於報告日期完結時，中國農產品貸款已全數提取，而中國農產品結欠本集團之未償還本金總額為670,000,000港元。本集團認為中國農產品貸款可為本集團帶來更高及穩定的利息收入。

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為4,930,400,000港元(二零一二年：約3,793,200,000港元)，而流動比率由二零一二年三月三十一日約3.6倍減至二零一三年三月三十一日約2.4倍。

於二零一三年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為808,100,000港元(二零一二年：約677,500,000港元)。於二零一三年三月三十一日之總借貸約為1,629,800,000港元(二零一二年：約1,019,700,000港元)。負債比率約為24.6%(二零一二年：約14.6%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團借貸總額及母公司權益持有人應佔權益計算。於二零一三年三月三十一日，本集團賬面值約為637,800,000港元、1,834,300,000港元及166,200,000港元(二零一二年：約為687,300,000港元、1,234,100,000港元及363,400,000港元)之投資物業、發展中物業及持作出售物業已作抵押，作為本集團分別獲授約為381,100,000港元、1,155,100,000港元及178,400,000港元(二零一二年：約為378,000,000港元、608,600,000港元及202,000,000港元)的已動用一般銀行信貸之擔保。於二零一三年三月三十一日，本集團之資本承擔約為698,300,000港元(二零一二年：約128,400,000港元)。於報告期終，本集團並無重大或然負債。

本集團管理層認為，本集團現有財務資源足以應付本集團於可見將來的需求。

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，本集團並無進行任何對沖措施。

僱員及薪酬政策

於報告期終，本集團共有202名(二零一二年：234名)僱員，約87.6%(二零一二年：約87.9%)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

全球經濟仍然維持不明朗且充滿挑戰。香港物業市場於二零一二年繼續騰飛，主要由於超低息率、投資者需求強勁及預期通脹所推動。面對市場過熱，香港政府於二零一二年十月進一步推出樓市降溫措施，打擊物業市場的炒賣活動，措施包括增加特別印花稅稅率及延長禁售期以及引入買家印花稅。雖然隨後兩個月的整體成交量下跌，但價格未見回落，市場很快恢復元氣。於二零一三年二月尾，政府加推措施，如對住宅及非住宅物業收取雙倍的從價印花稅，且需在簽署住宅及非住宅物業買賣合約時支付印花稅。此外，香港金融管理局向金融機構發出指引，收緊按揭融資的規定。該等嚴厲的措施出台後，於過去數月，香港樓市的交易活動顯著回落。

由於日本近期積極推行貨幣寬鬆政策，世界經濟將有充足的貨幣供應。雖然美國剛宣佈，倘經濟夠穩健，聯儲局可能由本年末起開始收回刺激經濟計劃，然而並無跡象顯示其他國家將於不久將來撤回信貸寬鬆政策。外在經濟環境的基本條件並無出現重大變動，預期香港政府將逐步增加中短期土地供應，而本港的政治紛爭及中國的政策亦對香港樓市有重要影響。本集團將配合市場變化，積極開拓有利商機，並於有需要時採取即時行動。本集團將以積極及審慎態度發展業務。

最後，作為香港中式街市的主要營運商，本集團將繼續利用其專業知識及經驗，竭盡所能，透過不斷優化檔位營運商組合及為其管理之中式街市引入新元素，以增加其市場份額及改善經營環境。本集團亦將積極於中國等其他地區找尋該業務的發展機會。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧年度內，本公司及任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

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。董事會認為，本公司於截至二零一三年三月三十一日止整個財政年度一直應用及遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則之原則及守則條文。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情載於本公司二零一三年年報之企業管治報告內。

建議修改本公司細則

為提升效率及成本效益並且符合上市規則的規定，董事會擬在應屆股東週年大會上，以通過特別決議案方式尋求本公司股東批准，修改本公司現有公司細則(「公司細則」)，並透過綜合先前對公司細則作出的各項修訂，採納經修訂及經重列公司細則。

有關修訂公司細則的詳情，載於二零一三年股東週年大會通告內，而通告將收錄於一份稍後將連同本公司二零一三年年報一併寄發本公司股東的公司通函內。

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守則，嚴謹程度不遜於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。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」)，並制定具體職權範圍(經不時修訂)，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二零一三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

本公司將於二零一三年八月二十二日(星期四)上午十一時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房舉行二零一三年股東週年大會，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交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.wangon.com)閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零一三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，二零一三年六月二十一日

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