

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)

**截至二零一五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」) 截至二零一五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

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
收入	5	1,500,023	1,686,606
銷售成本		<u>(802,976)</u>	<u>(743,990)</u>
毛利		697,047	942,616
其他收入及收益淨額	5	45,622	27,338
銷售及分銷開支		(64,580)	(56,139)
行政開支		(152,270)	(136,025)
其他開支		(239,103)	(159,572)
融資成本	7	(18,765)	(18,354)
按公平值經損益表入賬之金融資產			
公平值收益淨額		71,615	41,365
投資物業公平值收益/(虧損)淨額		111,701	(11,580)
轉撥待出售物業至投資物業之			
公平值收益		107,929	-
應佔溢利及虧損：			
合營企業		4,788	8,057
聯營公司		<u>135,658</u>	<u>43,038</u>

* 僅供識別

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	6	699,642	680,744
所得稅開支	8	<u>(111,629)</u>	<u>(87,535)</u>
本年度溢利		<u>588,013</u>	<u>593,209</u>
其他全面收益			
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資：			
公平值變動		(126,625)	(291,308)
對計入損益表之減值作出之重新分類調整		<u>74,236</u>	<u>84,833</u>
		<u>(52,389)</u>	<u>(206,475)</u>
換算海外業務之匯兌差額		(278)	(85)
其他儲備：			
於視作部分出售聯營公司時解除		69	–
應佔合營企業其他全面虧損		(1,047)	(458)
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)		<u>(21,298)</u>	<u>415</u>
		<u>(22,276)</u>	<u>(43)</u>
本年度其他全面虧損		<u>(74,943)</u>	<u>(206,603)</u>
本年度全面收益總額		<u>513,070</u>	<u>386,606</u>
溢利應佔：			
母公司權益持有人		588,188	593,521
非控制權益		<u>(175)</u>	<u>(312)</u>
		<u>588,013</u>	<u>593,209</u>

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		513,245	386,918
非控制權益		<u>(175)</u>	<u>(312)</u>
		<u>513,070</u>	<u>386,606</u>
母公司普通股權益持有人應佔			
每股盈利	10		
基本		<u>9.01港仙</u>	<u>9.10港仙</u>
攤薄		<u>9.01港仙</u>	<u>9.10港仙</u>

綜合財務狀況表

二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		66,973	70,668
投資物業		1,569,570	1,140,070
發展中物業		300,273	700,000
於合營企業之投資		95,082	91,341
於聯營公司之投資		504,702	521,592
可供出售投資		478,104	119,704
應收貸款及利息	12	371	210,797
已付按金		3,499	3,996
遞延稅項資產		3,649	548
總非流動資產		<u>3,022,223</u>	<u>2,858,716</u>
流動資產			
發展中物業		2,354,889	567,283
待出售物業		438,149	341,109
應收賬款	11	3,120	1,958
應收貸款及利息	12	84,978	846,015
預付款項、按金及其他應收款項		180,805	347,138
按公平值經損益表入賬之金融資產		209,933	105,274
可收回稅項		4,102	699
原到期日超過三個月之定期存款		-	10,000
現金及現金等同項目		1,046,987	710,591
總流動資產		<u>4,322,963</u>	<u>2,930,067</u>
流動負債			
應付賬款	13	87,730	56,792
其他應付款項及應計費用		65,357	60,159
已收按金及預收款項		209,320	361,446
計息銀行及其他貸款		820,816	447,315
繁重合約撥備		1,651	2,398
應付稅項		147,211	121,864
總流動負債		<u>1,332,085</u>	<u>1,049,974</u>
流動資產淨值		<u>2,990,878</u>	<u>1,880,093</u>
總資產減流動負債		<u>6,013,101</u>	<u>4,738,809</u>

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
總資產減流動負債	<u>6,013,101</u>	<u>4,738,809</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	1,807,781	819,540
繁重合約撥備	-	1,651
遞延稅項負債	7,307	4,427
其他應付款項	<u>7,581</u>	<u>984</u>
總非流動負債	<u>1,822,669</u>	<u>826,602</u>
資產淨值	<u><u>4,190,432</u></u>	<u><u>3,912,207</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
儲備	<u>4,125,205</u>	<u>3,846,805</u>
	<u>4,190,454</u>	<u>3,912,054</u>
非控制權益	<u>(22)</u>	<u>153</u>
權益總額	<u><u>4,190,432</u></u>	<u><u>3,912,207</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(由於本公司並無提早採納香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之經修訂披露條文，故有關規定屬前身香港公司條例(第32章))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。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二零一五年三月三十一日止年度之財務報表。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下文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

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂準則及新詮釋。

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)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋一 第21號	徵費
計入二零一零年至二零一二年周期之 年度改進項目之香港財務報告準則 第2號(修訂)	歸屬條件之定義 ¹
計入二零一零年至二零一二年周期之 年度改進項目之香港財務報告準則 第3號(修訂)	業務合併中或然代價之會計方法 ¹
計入二零一零年至二零一二年周期之 年度改進項目之香港財務報告準則 第13號(修訂)	短期應收款項及應付款項
計入二零一一年至二零一三年周期之 年度改進項目之香港財務報告準則 第1號(修訂)	有效香港財務報告準則之定義

¹ 於二零一四年七月一日起生效

香港財務報告準則第1號(修訂)僅與實體之首份香港財務報告準則財務報表相關，除該項修訂外，各項修訂及詮釋之性質及影響如下文所述：

- (a) 香港財務報告準則第10號(修訂)載有投資實體之定義，並列明符合投資實體定義之實體綜合入賬規定之例外情況。投資實體之附屬公司須按公平值經損益表入賬，而非綜合入賬。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)已作出相應修訂。香港財務報告準則第12號(修訂)亦載有投資實體之披露規定。由於本公司並不符合香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故該等修訂對本集團概無影響。
- (b) 香港會計準則第32號(修訂)就抵銷金融資產及金融負債闡明「目前擁有合法可強制執行的抵銷權」之涵義。該等修訂亦澄清香港會計準則第32號抵銷準則於結算系統(如中央結算所系統)之應用，而有關系統採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂對本集團概無影響。
- (c) 香港會計準則第39號(修訂)列明因法例或法規，或引入法例或法規，導致於對沖關係中所指定之場外衍生工具直接或間接被更替為主要交易對手時，終止對沖會計規定之例外情況。就於有關例外情況下持續使用對沖會計法而言，必須符合以下所有準則：
(i)更替必須為法例或法規，或引入法例或法規所導致；(ii)對沖工具的訂約方協定一名

或多名結算交易對手取代其原有交易對手，成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會導致原有衍生工具之條款出現變動，惟就進行結算而變更交易對手所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂對本集團概無影響。

- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號澄清於引發付款之活動發生時(由相關法例確定)，實體須確認徵費責任。該項詮釋亦澄清徵費責任僅於引發付款之活動持續發生一段時間時，方根據相關法例逐步累計。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該項詮釋澄清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團並無任何徵費，故該項詮釋對本集團概無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號(修訂)澄清多項與屬歸屬條件之績效及服務條件之定義相關之事宜，包括(i)績效條件須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達成績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與同一集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內因任何原因而不再提供服務，則服務條件未獲達成。該項修訂對本集團概無影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號(修訂)澄清，無論未分類為權益的業務合併所產生的或然代價安排是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之範圍內，有關安排應於其後按公平值經損益表入賬計量。該項修訂對本集團概無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號(修訂)澄清當折現的影響並不重大時，無明確利率的短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該項修訂對本集團概無影響。

此外，香港聯交所於二零一五年二月公佈上市規則的修訂，內容有關財務資料的披露，當中參考公司條例(第622章)及香港財務報告準則，並將於截至二零一六年三月三十一日止年度應用有關修訂。該等修訂將影響下個財政年度於綜合財務報表呈列及披露若干資料。

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 ⁴
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 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28號(二零一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ²
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 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ³
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 ²
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 ²
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 ²
香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
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 ²
二零一零年至二零一二年周期之年度改進項目	多項香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一一年至二零一三年周期之年度改進項目	多項香港財務報告準則之修訂 ¹
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 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 適用於對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

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。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步詳情將於接近該準則的實施日期獲得。

香港財務報告準則第10號(修訂)澄清，豁免呈報綜合財務報表適用於本身為投資實體的附屬公司的母公司(該投資實體按公平值計量其所有附屬公司)。香港財務報告準則第10號(修訂)亦澄清，只有本身並非投資實體及提供支援服務予投資實體的附屬公司方進行綜合處理。投資實體的所有其他附屬公司均按公平值計量。因此對香港財務報告準則第12號作出修訂，要求編製財務報表而其所有附屬公司在財務報表內根據香港財務報告準則第9號按公平值經損益表入賬計量的投資實體須根據香港財務報告準則第12號呈報有關投資實體的披露資料。香港會計準則第28號(二零一一年)亦已修訂，允許本身並非投資實體以及於投資實體聯營公司或合營公司中擁有權益的投資者保留投資實體聯營公司或合營企業應用於其附屬公司權益的公平值計量。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定的投資實體，因此，預期該等修訂不會對本集團構成任何影響。

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。本集團預期於二零一七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。

香港會計準則第1號(修訂)包括有關財務報表之呈列及披露於五個方面之小範圍改進，包括重要性、分拆和小計金額、附註結構、會計政策披露，以及以權益法入賬之投資產生之其他全面收益項目之呈列。該等修訂進一步鼓勵實體運用專業判斷，確定披露之信息和有關披露在財務報表中之組織方式。本集團預期於二零一六年四月一日起採納該等修訂。

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。

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)改變對於符合生產性植物定義之生物資產之會計規定。根據有關修訂，符合生產性植物定義之生物資產將納入香港會計準則第16號而非香港會計準則第41號之範圍。在首次確認後，生產性植物於成熟前將根據香港會計準則第16號按累計成本計量。於生產性植物成熟後，將根據香港會計準則第16號採用成本模式或重估模式計量。有關修訂亦規定，在生產性植物上生長之作物將仍屬香港會計準則第41號之範圍，並按公平值減出售成本計量。與生產性植物有關之政府補助現將根據香港會計準則第20號政府補助之會計法及政府資助之披露。本集團預期於二零一六年四月一日起採納該等修訂。由於本集團並無任何生產性植物，預期該等修訂不會對本集團構成任何影響。

香港會計準則第19號(修訂)適用於僱員或第三方對界定福利計劃之供款。該等修訂簡化與僱員服務年數無關之供款(例如按薪金之某個固定百分比計算之僱員供款)之會計法。倘供款金額與服務年數無關，則實體可在提供相關服務期間將有關供款確認作服務成本減少。本集團預期於二零一五年四月一日起採納該等修訂。

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周期之年度改進項目載列多項香港財務報告準則的修訂。除附註2所述者外，本集團預期於二零一五年四月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。有關最適用於本集團之修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體於應用香港財務報告準則第8號內的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括已綜合經營分部的概況，以及用於評估分部是否類似的經濟特徵。該等修訂亦澄清分部資產與總資產的對賬僅在向最高營運決策者匯報之情況下須披露。

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；及
- (d) 提供融資分類指放債及債務證券投資。

於年內，董事會議決，將繼續投入資源至提供融資業務，因此，提供融資業務已被董事會重新指定為本集團之主要業務之一。就管理層匯報之目的，提供融資業務之業績亦已分開檢視及評估。據此，截至二零一四年三月三十一日止年度之分類資料已經重列，反映分類組成之變動。

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、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。

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
分類收入：										
銷售予外界顧客	1,210,177	899,046	33,973	504,814	173,566	193,480	82,307	89,266	1,500,023	1,686,606
其他收入	128,788	1,065	112,385	7,461	6,950	5,801	71,708	37,915	319,831	52,242
總計	1,338,965	900,111	146,358	512,275	180,516	199,281	154,015	127,181	1,819,854	1,738,848
分類業績	526,880	299,581	121,461	290,791	25,496	19,544	151,960	125,354	825,797	735,270
對賬：										
銀行利息收入									10,424	4,493
融資成本									(18,765)	(18,354)
企業及未分配收入									6,612	11,968
企業及未分配開支									(264,872)	(103,728)
應佔溢利及虧損：										
合營企業									4,788	8,057
聯營公司									135,658	43,038
除稅前溢利									699,642	680,744
所得稅開支									(111,629)	(87,535)
本年度溢利									588,013	593,209

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
其他分類資料：												
折舊	40	53	1,959	700	1,523	1,635	-	-	2,476	2,289	5,998	4,677
可供出售投資減值	-	-	-	-	-	-	1,917	1,840	72,319	82,993	74,236	84,833
發展中物業撇減至可變現 淨值淨額	-	73,068	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73,068
應收賬款減值淨額	-	-	-	-	86	17	-	-	-	-	86	17
資本開支*	-	58	235,265	541,153	564	1,497	-	-	1,760	4,329	237,589	547,037
按公平值經損益表入賬之金融 資產之公平值收益淨額	-	-	-	-	-	-	(69,738)	(37,255)	(1,877)	(4,110)	(71,615)	(41,365)
投資物業公平值虧損/(收益)淨額	-	-	(111,701)	11,580	-	-	-	-	-	-	(111,701)	11,580
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	-	-	-	-	95,082	91,341	-	-	-	-	95,082	91,341
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	504,702	521,592	504,702	521,592
應佔溢利及虧損：												
合營企業	-	-	-	-	(4,788)	(8,057)	-	-	-	-	(4,788)	(8,057)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(135,658)	(43,038)	(135,658)	(43,038)

* 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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
香港	1,499,957	1,685,824
中國內地	<u>66</u>	<u>782</u>
	<u>1,500,023</u>	<u>1,686,606</u>

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

(b) 非流動資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	2,441,518	2,432,199
中國內地	<u>95,082</u>	<u>91,472</u>
	<u>2,536,600</u>	<u>2,523,671</u>

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。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，物業發展分類向單一客戶銷售產生的收入為210,000,000港元，佔本集團總收入的10%以上。

5. 收入、其他收入及收益淨額

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、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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
收入		
分租收入	173,118	191,114
物業管理費收入	2,358	3,257
總租金收入	33,599	43,713
出售物業	1,208,641	1,359,256
應收貸款及債券投資之利息收入	82,307	89,266
	<u>1,500,023</u>	<u>1,686,606</u>
其他收入		
銀行利息收入	10,424	4,493
債券投資之估計利息收入	947	–
上市證券之股息收入	2,500	2,407
管理費收入	2,760	3,520
佣金收入	–	2,651
沒收按金	18,978	580
其他	9,984	12,974
	<u>45,593</u>	<u>26,625</u>
收益淨額		
出售投資物業之收益淨額	–	699
出售物業、廠房及設備項目之收益	–	14
匯兌收益淨額	29	–
	<u>29</u>	<u>713</u>
其他收入及收益淨額	<u>45,622</u>	<u>27,338</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
提供服務成本		148,040	169,090
出售物業成本		654,936	574,900
折舊		5,998	4,677
按經營租約之最低租金		105,746	115,427
核數師酬金		2,400	2,300
僱員福利開支(包括董事酬金)：			
工資及薪金		124,817	104,264
以股本支付之購股權開支		–	17
退休金供款計劃		1,818	1,548
減：資本化金額		(19,679)	(8,702)
		106,956	97,127
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)		10,642	11,755
可供出售投資減值*		74,236	84,833
出售一項投資物業之虧損*		660	–
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		42	–
視作部分出售聯營公司之虧損*		164,079	–
議價購買收益		(112,066)	–
發展中物業撇減至可變現淨值淨額*		–	73,068
繁重合約撥備／(運用)淨額		(2,398)	800
應收賬項減值淨額*	11	86	17
外匯差額淨額*		(29)	1,654

* 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

本集團之融資成本分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	30,195	20,963
須於五年後償還之銀行貸款利息	10,446	11,615
須於五年內全部償還之其他貸款利息	7,581	—
	<u>48,222</u>	<u>32,578</u>
減：資本化利息	(29,457)	(14,224)
	<u>18,765</u>	<u>18,354</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，銀行及其他貸款(包括包含須應要求還款條款的定期貸款)之融資成本。

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%(二零一四年：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。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期—香港		
年內稅項開支	83,037	86,857
過往年度撥備不足	28,813	2,831
	<u>111,850</u>	<u>89,688</u>
即期—中國內地		
年內稅項開支	—	3,339
遞延	(221)	(5,492)
	<u>(221)</u>	<u>(5,492)</u>
本年度之稅項開支總額	<u>111,629</u>	<u>87,535</u>

9. 股息

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中期—每股普通股1.0港仙(二零一四年：0.15港仙)		65,249	9,787
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1.5港仙(二零一四年：無)		97,874	—
擬派末期—每股普通股1.0港仙(二零一四年：0.6港仙)	(ii)	65,249	<u>39,150</u>
		<u>260,944</u>	<u>48,937</u>

附註：

- (i) 於年內，本公司已透過實物分派本集團持有之PNG資源控股有限公司(「PNG」)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PNG股份。合共156,597,840股PNG股份總市值為32,572,000港元，已於年內分派。
- (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。
- (iii) 董事會亦建議發行紅股，基準為於二零一五年八月二十八日名列本公司股東名冊之股東每持有一股現有股份可獲發兩股紅股，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會批准後方可作實。

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6,524,935,021股(二零一四年：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無償發行為普通股。

截至二零一四年三月三十一日止年度，由於尚未行使之購股權對所呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響，故並無對該等年度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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
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	588,188	593,521
	6,524,935,021	6,524,935,021
	54,143	-
	6,524,989,164	6,524,935,021

股份數目
二零一五年 二零一四年

股份

用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數

攤薄影響－普通股加權平均數：購股權

用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
90日內	3,101	1,943
91日至180日	144	63
180日以上	92	83
	3,337	2,089
減：減值	(217)	(131)
	3,120	1,958

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。到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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日	131	154
已確認減值虧損(附註6)	158	17
已撤銷無法收回款項	-	(40)
減值虧損撥回(附註6)	<u>(72)</u>	<u>-</u>
於三月三十一日	<u><u>217</u></u>	<u><u>131</u></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(二零一四年：131,000港元)，該等個別已減值之應收賬款於撥備前之賬面值為236,000港元(二零一四年：146,000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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
未過期或未減值	<u><u>3,101</u></u>	<u><u>1,943</u></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	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收PNG之貸款及利息	(i)/(iv)	–	130,077
應收中國農產品之貸款及利息	(ii)/(iv)	84,515	925,534
應收貸款及利息，有抵押	(iii)	905	905
應收貸款及利息，無抵押	(iii)	5,773	6,140
		91,193	1,062,656
減：減值	(v)	(5,844)	(5,844)
		85,349	1,056,812
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(371)	(210,797)
		84,978	846,015

附註：

- (i) PNG為位元堂藥業控股有限公司之聯營公司。

於二零一四年三月三十一日，該等貸款以PNG三間附屬公司股權之股份押記抵押。貸款按年利率8厘計息，並須於一年內償還。

- (ii) 於二零一五年三月三十一日，該貸款乃無抵押，按年利率12厘計息，並須於一年內償還。

於二零一四年三月三十一日，該等貸款按介乎10厘至12厘之年利率計息，並須於一至三年內償還。貸款以下列各項作抵押品：(i)涉及中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，PNG之聯營公司)三間附屬公司股權之股份押記；(ii)上述三間附屬公司之資產浮動押記；及(iii)中國農產品就上述三間附屬公司結欠該公司之貸款，以押記形式簽立之貸款轉讓安排。

- (iii) 該等應收貸款乃根據介乎4厘至12厘的實際利率按攤銷成本入賬，信貸期介乎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。

- (iv) 於二零一五年三月三十一日，應收貸款及利息之公平值總額為85,349,000港元(二零一四年：1,050,619,000港元)。公平值乃採用目前對類似條款、信貸風險及餘下到期時間的工具適用之利率，將預期未來現金流量折現計算得出。

(v) 應收貸款及利息之減值撥備變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日及三月三十一日	<u>5,844</u>	<u>5,844</u>

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(二零一四年：5,844,000港元)之應收賬款個別減值撥備5,844,000港元(二零一四年：5,844,000港元)。

個別已減值應收貸款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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
未過期或未減值	<u>85,349</u>	<u>1,056,812</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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
90日內	<u>87,730</u>	<u>56,792</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

截至二零一五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1,500,000,000港元(二零一四年：約1,686,600,000港元，經重列)及約為588,200,000港元(二零一四年：約593,500,000港元)。

股息

董事會建議向於二零一五年八月二十八日(星期五)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股1.0港仙(二零一四年：0.6港仙)。待股東在將於二零一五年八月二十日(星期四)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一五年九月十日(星期四)或前後派付。連同透過(i)現金股息1.0港仙(二零一三年九月三十日：0.15港仙)；(ii)實物分派一間上市發行人PNG之股份，比例為於截至二零一四年九月三十日止期間，持有本公司每125股股份可獲發三(3)股每股普通股面值約0.5港仙之PNG股份(二零一四年：零)方式派發之中期股息，以及特別股息1.5港仙(二零一四年：零)，截至二零一五年三月三十一日止年度的股息總額將約為每股普通股4.0港仙(二零一四年：0.75港仙)。

發行紅股

董事會建議發行紅股(「**發行紅股**」)，基準為於二零一五年八月二十八日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東每持有一(1)股現有股份獲發兩(2)股每股面值為0.01港元之新普通股。紅股將透過資本化一筆相等於紅股總面值金額的方式於本公司之保留盈利賬進賬。

發行紅股須待下列條件達成後方告作實：

- (i) 本公司股東通過一項普通決議案批准發行紅股；及
- (ii) 香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)批准根據發行紅股將予發行之紅股上市及買賣。

本公司將盡快向本公司股東寄發一份載有發行紅股更多詳情的通函。

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) 為釐定股東出席二零一五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	二零一五年八月十四日(星期五)
最後時限：	下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一五年八月十七日(星期一)至 二零一五年八月二十日(星期四) (包括首尾兩天)
記錄日期：	二零一五年八月二十日(星期四)

- (b) 為釐定獲派建議末期股息及發行紅股的資格：

遞交股份過戶文件以作登記的	二零一五年八月二十六日(星期三)
最後時限：	下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一五年八月二十七日(星期四)至 二零一五年八月二十八日(星期五) (包括首尾兩天)
記錄日期：	二零一五年八月二十八日(星期五)

為確保符合資格出席二零一五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及發行紅股，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

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團之收入約為1,500,000,000港元(二零一四年：約1,686,600,000港元，經重列)，較上年度輕微減少約186,600,000港元。本年度，母公司權益持有人應佔溢利約為588,200,000港元(二零一四年：約593,500,000港元)。本集團於本年度繼續取得佳績，乃主要由於完成出售「彌敦道726號」餘下層數的若干單位及交付住宅項目「薈臻」所致。本集團各個業務分部的回顧載列如下。

物業發展

年內，於此業務分部確認的收入約為1,210,200,000港元(二零一四年：約899,000,000港元)，乃部分源自完成出售「彌敦道726號」餘下層數的若干單位及交付住宅項目「薈臻」所致。本集團亦於本年度完成出售「薈點」的最後一間商舖單位。

「彌敦道726號」銀座式商業綜合大樓於二零一三年一月預售，總代價為1,122,100,000港元。建築工程已於二零一四年二月順利完成，於二零一四年三月，18個已售單位中的7個已交付予買家。年內，另有9個單位已予交付並於截至二零一五年三月三十一日止年度為本集團貢獻收入約507,500,000港元。此外，地下單位已於本年度出租以獲取租金收入。

位於西營盤桂香街的住宅項目「薈臻」之建築工程已經完成且售出單位已於二零一四年十二月起交付買家。截至二零一五年三月三十一日止年度，已交付單位為本集團貢獻約656,300,000港元收入。於二零一五年三月三十一日，分別有五個單位尚待交付及一個單位仍未售出。

位於深水埗營盤街的另一個住宅項目「薈悅」之主體建築及主要內部裝修已於二零一五年三月完成。售出單位其後已於二零一五年四月起開始分批交付。該項目之收入及溢利將於截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表中入賬。

旺角彌敦道575-575A號之地盤已獲得建築圖則批准，地基工程即將展開。該地盤位處旺角黃金地段，旨在發展為另一項銀座式商業綜合大樓。該發展項目預期於二零一七年落成。

油塘四山街13及15號之地盤工程仍然暫停待定，因為本集團與香港政府就釐定該地盤重建所需的補地價磋商仍在進行中。

於二零一四年七月，本集團成功投得位於沙田馬鞍山馬錦街之地一幅土地(沙田市地段第599號)，代價為703,800,000港元。收購事項由一項本集團擁有60%股權之業務安排出。該地盤為受限制住宅土地，面積約為33,000平方呎，最大總樓面面積為約200,000平方呎。其發展規定為建築最少310個單位。該地盤鄰近馬鞍山港鐵站

及新港城中心，位置方便，非常適合發展住宅。該地盤之地基工程已經展開，項目預期將於二零一八年完成，其業績及財務狀況將綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一四年九月，本集團再下一城，成功投得沙田馬鞍山恆光街附近之一幅土地(沙田市地段第598號)，代價為428,000,000港元。該土地亦為根據一項本集團擁有60%股權之業務安排收購。該土地亦為受限制住宅土地，面積約為33,000平方呎，最大總樓面面積為約115,000平方呎。其發展規定為建築最少180個單位。其地盤面積、地理位置、周圍環境及配套設施與馬鞍山馬錦街之地盤頗為相似，因此非常適合發展住宅。該地盤之地基工程已經展開，項目預期將於二零一七年完成，其業績及財務狀況將綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一五年二月，本集團成功投得位於沙田大埔道—大圍段之另一塊地塊(沙田市地段第587號)，代價為773,000,000港元。該地盤面積為約71,000平方呎，最大總樓面面積為約148,000平方呎。該地盤位於傳統優質住宅劃區，鄰近沙田嶺路及下城門道，環境清幽，地理位置優越，令該地塊非常適合豪宅發展項目。該地盤將由本集團獨立發展，預期於二零一九年完成。

於二零一五年五月三十一日，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	預期竣工年度
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	二零一七年
馬鞍山恆光街(沙田市地段第598號)	33,000	住宅	二零一七年
馬鞍山馬錦街(沙田市地段第599號)	33,000	住宅	二零一八年
大埔道—大圍(沙田市地段第587號)	71,000	住宅	二零一九年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅／購物商場	二零二零年

鑑於建築成本及消費者對優質住房及物業需求飆升，本集團將繼續密切監察現有發展項目之成本及進展，確保其根據高效及高質素的方式依時竣工。此外，由於充足及可持續之發展用地儲備對本集團物業發展業務之長遠計劃而言舉足輕重，本集團將透過私人收購以及香港政府主辦之公開土地招標，積極物色合適住宅及商業地塊，尋求重建機會。

物業投資

年內，本集團的租金收入總額約為33,600,000港元(二零一四年：約43,700,000港元)，較去年減少約10,100,000港元。租金收入總額減少乃主要由於去年出售俊宏軒的餘下十六個商舖，以及年內出售旺角的一個投資物業(交易於二零一四年四月八日完成)所致。

於二零一五年三月三十一日，投資物業組合包括位於香港的商用、工業及住宅單位，賬面總值約為1,569,600,000港元(二零一四年：約1,140,100,000港元)。

於二零一五年二月十六日，本集團收購銅鑼灣波斯富街一間商舖，代價為210,000,000港元。該商舖位於繁華傳統購物區，本地客及旅客眾多，本集團管理層認為該商舖升值潛力優厚，因此預期該商舖將為本集團帶來可觀的長期回報。

荃灣海濱廣場購物商場目前正在審定建築圖則及申請批准改造及改善計劃。裝修工程將於隨後進行，預期將於二零一七年第一季度完成。該商場計劃翻新成現代潮流社區商場，提供愉快的購物體驗及多種購物選擇。竣工後，本集團將持有該購物商場，作為策略性長期投資物業，以鞏固本集團的租金收入來源及提升租金回報。

為維持業務投資組合均衡，本集團已積極物色其他值得投資的潛在物業，並會繼續如此行事。同時，本集團將定期審視其投資物業組合，確保整體租金回報符合最新市況。

中式街市管理及分租

於截至二零一五年三月三十一日止年度，此分部錄得的收入約為173,600,000港元(二零一四年：約193,500,000港元)，較去年減少約19,900,000港元。收入減少主要因與業主就天水圍天瑞邨及天盛苑、荃灣麗城花園及將軍澳翠林邨中式街市訂立之四份租賃協議已屆滿。本集團於本年度取得鴨脷洲利東邨及沙田水泉澳邨兩份新租賃協議。

於本年度，本集團在香港管理14個「萬有」品牌之中式街市組合，約有1,043個檔位，總面積超過340,000平方呎。此外，在中國內地方面，本集團亦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，總面積超過283,000平方呎。中式街市及超市屬不同類型的購物場所，迎合不同需要及用途，購物體驗亦有明顯分別。然而，面對超市及連鎖店數目急升，所出售之貨品與傳統中式街市相似，本集團將繼續改善其所管理之中式街市，以及提升管理系統及控制。本集團認為，持續提升及管理街市的整體環境可提供更舒適便捷的購物體驗並能吸引更多購物者。此外，本集團將積極於香港及中國內地為此分部尋求商機。經營中式街市將繼續為本集團貢獻穩定的收入來源。

提供融資

提供融資並非本集團之全新業務。本集團近年亦向其他公司及個人提供若干信貸融資，藉此從財務資源賺取更高回報。截至二零一五年三月三十一日止年度，此分類之收入及經營溢利分別約為82,300,000港元(二零一四年：約89,300,000港元，經重列)及約152,000,000港元(二零一四年：約125,400,000港元，經重列)。

鑑於流動資金充足及財務狀況穩健，本集團於年內決定投放更多資源於提供融資業務，並將此定為本集團的額外業務支線。本集團預期與鄰近地區的貸款成本差異加上香港按揭貸款政策收緊，會為本集團的融資分類締造商機及拓展空間。除更佳地運用財務資源外，發展此業務分類亦為集團一項多元化發展，並與本集團之現有物業相關業務分類產生協同效益。本集團相信此業務分類將穩定增長，並為本集團帶來長期利益。

投資於製藥及保健產品相關業務

於二零一五年三月三十一日，本集團持有位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」，於聯交所主板上市）20.5%股權。

本集團透過於二零一四年六月十九日至二零一四年七月十八日期間進行之連串市場內交易，收購合共135,500,000股位元堂控股股份，總收購價約為35,400,000港元，以及其後位元堂控股分別於二零一四年八月二十八日及二零一四年十二月四日完成配售新股份，本集團於位元堂控股之股權變為20.5%。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，位元堂控股錄得營業額約831,100,000港元（二零一四年：約865,300,000港元）及權益持有人應佔溢利約121,000,000港元（二零一四年：約163,400,000港元）。該公司業績放緩，主要由於其營業額減少令毛利減少，以及視作部分出售聯營公司股權之虧損所致，儘管按公平值經損益表入賬之股本投資的公平值變動有所收益。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團分佔位元堂控股溢利約為135,700,000港元（二零一四年：約43,000,000港元），包括市場收購位元堂控股股份之議價收購收益約112,100,000港元（二零一四年：無）。

於本年度下半年，儘管若干政治及經濟因素導致遊客（主要來自中國內地）來訪人數及消費放緩。預期有關事件對位元堂控股業務造成若干影響。然而，隨著本地客戶及中國內地客戶的健康意識及對優質中藥的需求未曾減退，本集團對位元堂控股的業務感到樂觀，並預期於位元堂控股的投資必會為股東帶來長遠裨益。

投資於PNG及授予PNG之貸款融資

PNG於聯交所主板上市，主要從事中國內地物業發展及於香港售賣新鮮豬肉及相關產品業務，以本集團持有之PNG股份(「PNG股份」)以實物分派方式支付特別中期股息前，本集團於PNG擁有14.2%股權。PNG股份按每持有125股本公司股份獲發三(3)股PNG股份之比例分派(「分派」)。上述分派總額約為32,600,000港元。於分派及在公開市場連番出售PNG股份後，本集團不再於PNG持有任何股權。分派詳情載於本公司於二零一四年十二月十日刊發之通函。

於上述分派PNG股份前，PNG股份之公平值曾大幅下跌。本公司董事認為跌幅之影響重大而深遠，遂於本集團之損益內確認減值虧損約為74,200,000港元(二零一四年：約84,800,000港元)。另一方面，於本年度，PNG已向本集團悉數償還所有未償之貸款及相關利息。於二零一五年三月三十一日，PNG已無結欠本集團之債務(二零一四年：本金約107,600,000港元)。

授予中國農產品之貸款融資

本集團原先於中國農產品擁有之0.04%股權經中國農產品於二零一四年九月三日及二零一四年十一月六日完成配售新股份後攤薄。於二零一五年三月三十一日，本集團於中國農產品擁有0.03%股權。

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，本集團收取實際認購之中國農產品債券本金總額2.5%之認購費用及償還中國農產品當時結欠本集團之尚未償還貸款，本集團將認購中國農產品發行之本金額最多為200,000,000港元兩年期8.5厘票息債券及330,000,000港元五年期10.0厘票息債券(統稱「中國農產品債券」)，詳情分別載於本公司二零一四年十月四日及二零一四年十月二十四日之公佈及通函。該交易已於二零一四年十一月十日舉行之股東特別大會上獲本集團股東批准。於二零一五年三月三十一日，本集團所持中國農產品債券之公平值約為465,700,000港元。

於二零一五年三月三十一日，中國農產品結欠本集團之本金額為50,000,000港元(二零一四年：880,000,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零一五年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為6,013,100,000港元(二零一四年：約4,738,800,000港元)，而流動比率由二零一四年三月三十一日約2.8倍增至二零一五年三月三十一日約3.2倍。

於二零一五年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為1,256,900,000港元(二零一四年：約815,900,000港元)。於二零一五年三月三十一日之總借貸約為2,628,600,000港元(二零一四年：約1,266,900,000港元)。負債比率約為37.7%(二零一四年：約14.2%)，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權益持有人應佔權益計算。

於二零一五年三月三十一日，本集團賬面值分別為約62,000,000港元、約1,516,700,000港元、2,655,200,000港元及359,100,000港元(二零一四年：約64,000,000港元、約1,096,200,000港元、1,267,300,000港元及314,000,000港元)之土地及樓宇、投資物業、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。

於二零一五年三月三十一日，本集團之資本承擔約為49,700,000港元(二零一四年：約221,100,000港元)。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善風險控制，並實行審慎的財務管理辦法，密切監察財務資源情況，確保本集團的營運暢順及具充分的靈活性應付市場機會及各種變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構及資源穩健，足以應付本集團於可見將來的需求。

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險。全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分以港元計值，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

於二零一五年三月三十一日，本集團共有182名(二零一四年：203名)僱員，約98.4%(二零一四年：96.1%)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。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

前景

於過去幾年，香港政府已推出多項樓市壓抑措施，嘗試令香港熾熱的樓市降溫。部分市場人士亦預計會有重大調整。然而，物業價格於該段時間卻持續攀升，並無出現大幅度調整，然而上升速度較前緩慢。因應二零一四年下半年樓市再度變得亢奮，金融管理局於二零一五年二月公佈新一輪反周期措施。樓市再度亢奮主要反映在中小型住宅單位價格及成交量顯著上升，而有關升幅主要由「上車盤」住宅單位(不受多項降溫措施影響)的用家受壓抑的龐大需求所帶動。此外，物業發展商為了迴避「辣招」，亦在推出面積更細小的新盤住宅單位，此舉同樣令一手物業市場中的該類別單位的市場相當熾烈。首次置業人士對此類單位反應出乎意料地踴躍，許多新推售的細單位樓盤於短時間內即告售罄。

在上述背景底下，加上預計有限的土地供應、主要經濟體貨幣政策短期內很可能會繼續保持寬鬆，及置業人士不斷累積的剛性需求，應可繼續對本港物業市場構成更強大的支持。此外，年內政府賣地成交價屢創新高，當可反映地產發展商對後市的看法。因此，本集團仍對香港物業市場持審慎樂觀態度，並會積極尋找發展機遇，適當補充土地儲備支持房地產業務的長遠持續發展。鑑於建造業人手短缺及建築材料成本不斷上漲的影響預料會陸續浮現，對地產發展商的經營利潤構成壓力，本集團將時刻密切監控各項成本，並確保項目在符合效益的情況下按時完成，同時保持一貫的優良水準。

近年來香港的中式街市行業競爭持續劇烈，湧現了眾多新的選擇或競爭對手，主要為銷售食品雜貨及零食的新式連鎖店。提供送貨服務的食品雜貨店網購服務亦成為新潮流。此等發展無可避免會對本集團管理的中式街市業務帶來考驗。作為中式街市主要營運商，本集團深明透過變革創新去應對市場轉變及機遇，至關重要。因此，本集團將投入更多心力去優化旗下街市，為購物者提供更舒適便捷的購物環境及優惠措施，成為市民購買食品雜貨的首選。本集團亦會積極從香港以至中國內地的不同途徑，物色並搶佔新市場。

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二零一五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二零一五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10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，全體董事於本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(包括審閱截至二零一四年九月三十日止六個月之綜合中期業績)、法規合規、內部監控、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。審核委員會與管理層已審閱截至二零一五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

本公司將於二零一五年八月二十日(星期四)中午十二時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道69號帝苑酒店B1帝廷廳舉行二零一五年股東週年大會，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)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二零一五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，二零一五年六月二十五日

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