

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)

### 截至二零一七年三月三十一日止年度 全年業績公佈

#### 二零一七財政年度全年財務摘要

	二零一七 財政年度	二零一六 財政年度	按年變動
收入(百萬港元)	<b>869</b>	917	-5.2%
毛利(百萬港元)	<b>330</b>	348	-5.2%
股東應佔溢利淨額(百萬港元)	<b>424</b>	449	-5.6%
每股盈利(港仙)			
基本	<b>2.22</b>	2.30	-3.5%
攤薄	<b>2.22</b>	2.30	-3.5%
每股股息(港仙)			
末期	<b>0.50</b>	0.50	-
中期	<b>0.10</b>	0.10	-
	於 二零一七年 三月 三十一日	於 二零一六年 三月 三十一日	
資產淨值總額(百萬港元)	<b>6,426</b>	4,556	+41.0%
每股資產淨值(港元)	<b>0.33</b>	0.24	+37.5%
資產負債比率	<b>37.1%</b>	20.2%	+16.9%
現金及現金等同項目(百萬港元)	<b>2,369</b>	1,287	+84.1%

\* 僅供識別

## 業績

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」)截至二零一七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

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	5	869,357	916,947
銷售成本		<u>(539,124)</u>	<u>(569,046)</u>
毛利		330,233	347,901
其他收入及收益淨額	5	1,119,438	338,638
銷售及分銷開支		(181,055)	(49,882)
行政開支		(260,923)	(190,956)
其他開支		(568,757)	(34,106)
融資成本	7	(30,357)	(23,993)
按公平值經損益表入賬之金融資產			
公平值虧損淨額		(123,752)	(29,656)
投資物業公平值收益淨額		50,118	5,098
撥回發展中物業之撇減		44,411	49,564
應佔溢利及虧損：			
合營企業		10,101	514
聯營公司		<u>(29,787)</u>	<u>31,695</u>
除稅前溢利	6	359,670	444,817
所得稅抵免	8	<u>17,599</u>	<u>3,641</u>
本年度溢利		<u>377,269</u>	<u>448,458</u>

\* 僅供識別

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>其他全面收益</b>			
<b>其後可重新分類至損益之</b>			
<b>其他全面收益／(虧損)：</b>			
可供出售投資公平值變動		<b>13,839</b>	33,437
換算海外業務之匯兌差額		<b>(1,644)</b>	1,951
<b>其他儲備：</b>			
於分部收購位元堂控股後解除其他儲備	14	<b>11,870</b>	–
應佔合營企業其他全面虧損		<b>(3,856)</b>	(4,134)
應佔聯營公司其他全面收益		<b>10,568</b>	1,195
		<u><b>18,582</b></u>	<u>(2,939)</u>
<b>本年度其他全面收益</b>		<u><b>30,777</b></u>	<u>32,449</u>
<b>本年度全面收益總額</b>		<u><b>408,046</b></u>	<u>480,907</u>
<b>以下各方應佔溢利／(虧損)：</b>			
母公司權益持有人		<b>423,690</b>	449,077
非控制權益		<b>(46,421)</b>	(619)
		<u><b>377,269</b></u>	<u>448,458</u>
<b>以下各方應佔全面收益／(虧損)總額：</b>			
母公司權益持有人		<b>458,409</b>	481,526
非控制權益		<b>(50,363)</b>	(619)
		<u><b>408,046</b></u>	<u>480,907</u>
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股盈利</b>			
	10		
基本		<u><b>2.22 港仙</b></u>	<u>2.30 港仙</u>
攤薄		<u><b>2.22 港仙</b></u>	<u>2.30 港仙</u>

綜合財務狀況表

二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,285,661	92,554
投資物業		1,473,300	579,200
發展中物業		415,004	350,000
商標		68,991	–
於合營企業之投資		91,338	88,253
於聯營公司之投資		95,118	571,469
可供出售投資		1,134,828	313,996
按公允價值經損益表入賬之金融資產		14,424	–
應收貸款及應收利息	12	80,594	7,196
按金及其他應收款項		42,708	1,896
遞延稅項資產		25,384	1,577
<b>總非流動資產</b>		<b>4,727,350</b>	<b>2,006,141</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		3,103,588	2,560,519
待出售物業		–	91,981
可供出售投資		35,879	201,424
存貨		190,658	–
應收款項及利息	11	91,764	9,438
應收貸款及應收利息	12	554,921	279,622
預付款項、按金及其他應收款項		2,008,506	37,425
按公允價值經損益表入賬之金融資產		340,272	343,639
可收回稅項		6,638	906
現金及現金等同項目		2,369,308	1,287,315
<b>分類為持作銷售之資產</b>		<b>8,701,534</b>	<b>4,812,269</b>
		<b>196,150</b>	<b>226,059</b>
<b>總流動資產</b>		<b>8,897,684</b>	<b>5,038,328</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	124,289	52,444
其他應付款項及應計費用		120,369	57,355
已收按金及預收款項		2,797,159	82,254
計息銀行及其他貸款		792,793	600,047
繁重合約撥備		4,080	–
應付稅項		19,280	51,247
<b>分類為持作銷售資產直接相關之負債</b>		<b>3,857,970</b>	<b>843,347</b>
		<b>4,049</b>	<b>1,471</b>
<b>總流動負債</b>		<b>3,862,019</b>	<b>844,818</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,035,665</b>	<b>4,193,510</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,763,015</b>	<b>6,199,651</b>

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
總資產減流動負債	<u>9,763,015</u>	<u>6,199,651</u>
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他貸款	3,288,481	1,608,741
遞延稅項負債	48,276	12,970
其他應付款項	<u>–</u>	<u>21,973</u>
總非流動負債	<u>3,336,757</u>	<u>1,643,684</u>
資產淨值	<u>6,426,258</u>	<u>4,555,967</u>
<b>權益</b>		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	192,885	192,885
儲備	<u>4,420,095</u>	<u>4,364,385</u>
	<u>4,612,980</u>	<u>4,557,270</u>
非控制權益	<u>1,813,278</u>	<u>(1,303)</u>
權益總額	<u>6,426,258</u>	<u>4,555,967</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及公平值減出售成本的較低者列賬。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二零一七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上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評估及首次採納下列適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則。

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
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
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃
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
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
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
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

除「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」、「香港財務報告準則第11號修訂」、「香港財務報告準則第14號」、「香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂」、「香港會計準則第27號(二零一一年)修訂」及載列於「二零一二年至二零一四年週期之年度改進」內之若干修訂與本集團財務報告之編製無關外，各項修訂之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂載有對財務報告的呈報及披露範疇內具針對性改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內之重大性規定；
  - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
  - (iii) 實體就彼等呈列財務報告附註的順序擁有靈活性；及
  - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂對本集團的財務報告並無產生任何重大影響。

- (b) 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號中之原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產之折舊。
- (c) 於二零一四年十月頒佈之香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載有對多項香港財務報告準則之修訂。該等修訂之詳情如下：
- 香港財務報告準則第5號持作待售之非流動資產及已終止經營業務：釐清向擁有人進行銷售或作出分派之計劃有變不應被視為一項新的出售計劃，而應視為原計劃之延續。因此，應用香港財務報告準則第5號之規定並無任何變動。該等修訂亦釐清，變更出售方法不會改變持作出售之非流動資產或持作出售之待售集團之分類日期。該等修訂即將應用。該等修訂對本集團並無任何影響，原因是本集團於年內並無任何持作出售之待售集團。

### 3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報告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2號修訂	以股份付款交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合同 <sup>2</sup>
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	投資者與其聯營及合營公司之間資產出售 或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號修訂	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合同 之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租約 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號修訂	投資物業轉讓 <sup>2</sup>
二零一四年至二零一六年周期之年度 改進項目	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外匯交易及預付代價 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七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> 尚未釐定強制生效日期，但可提前採用

<sup>5</sup> 於二零一七年或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用

有關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：

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈之香港財務報告準則第2號修訂闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份付款交易之影響；對附有預扣若干金額之淨額結算特質以滿足與以股份付款相關之僱員稅務責任之以股份付款交易作出分類；以及對因修訂以股份付款交易之條款及條件而導致其分類由現金結算變為股本結算時之會計處理方法。該等修訂釐清，於計量以股本結算以股份付款之交易時，用於計入歸屬條件之方法亦適用於以現金結算以股份付款交易。該等修訂引入一個例外情況，致使在符合若干條件之情況下，附有預扣若干金額之淨額結算特質以滿足僱員稅務責任之以股份付款之交易乃完整分類為以股本結算以股份付款之交易。此外，該等修訂釐清，倘以現金結算以股份付款交易之條款及條件有所修訂，導致其變為以股本結算以股份付款之交易，該交易自修訂日期起乃入賬列為以股本結算之交易。本集團預期自二零一八年四月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報告產生任何重大影響。

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號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。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)之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)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司之權益為限。該等修訂即將應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除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)修訂之以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於完成對聯營及合營公司之會計處理作更廣泛審查後釐定。然而，該等準則可於現時應用。

香港財務報告準則第15號新設一套五步模式，以應用於自客戶合同產生之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益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之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認之規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂，以處理各項實施問題，包括識別履約責任、知識產權之主事人與代理人以及知識產權許可之應用指引，以及過渡之處理。該等修訂亦擬協助各實體採納香港財務報告準則第15號，確保在應用方面更加一致，並降低準則應用之成本及複雜性。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，現正評估於採納香港財務報告準則第15號時的影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租約、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號釐定安排是否包括租約、香港(準則詮釋委員會)一詮釋第15號經營租約一優惠及香港(準則詮釋委員會)一詮釋第27號評估涉及租約法律形式之交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租約之原則，並要求承租人就大多數租約確認資產及負債。該準則包括就兩類租約給予承租人確認豁免—低價值資產租約及短期租約。於租約開始日期，承租人將確認於租期內作出租金付款為負債(即租金負債)及反映於租期內可使用相關資產之權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號有關投資物業之定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租金負債將於其後增加，以反映租金負債之利息；以及減少以反映租金付款。承租人將須個別確認租金負債之利息開支及有使用權資產之折舊開支。承租人亦須於若干事件發生(例如租約年期變更或因用於釐定租金付款之一項指數或比率變更而引致未來租金付款變更)時重新計量租金負債。承租人一般將租金負債之重新計量金額確認為有使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租約進行分類，並將之分為經營租約及融資租約。本集團預期自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號，現正評估於採納香港財務報告準則第16號時的影響。

香港會計準則第7號修訂要求實體作出披露，以讓財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。該等修訂將須於財務報表內作額外披露。本集團預期自二零一七年四月一日起採納該等修訂。

雖然香港會計準則第12號修訂可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的乃為說明就與以公平值計量之債務工具相關之未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣之應課稅溢利之來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值之部分資產之情況。本集團預期自二零一七年四月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第40號修訂本已頒佈，為澄清實體應何時轉讓物業，包括在建物業或開發中物業轉入或轉出自投資物業。該等修訂本說明，當物業符合，或不再符合投資物業定義及存在用途變更證明時，用途發生變動。僅管理層意圖更改物業用途不構成用途變更證明。本集團預期自二零一八年四月一日起採納該等修訂本。

於二零一七年三月頒佈之香港財務報告準則二零一四年至二零一六年周期年度改進載有多項香港財務報告準則之修訂。有關適用修訂之詳情載列如下：

- 香港財務報告準則第12號其他實體之權益披露：通過訂明若干分類為持作出售(如根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務)之附屬公司、合營企業或聯營公司(或其於合營企業或聯營公司之部分權益)毋須遵守若干披露規定澄清該準則之範圍。
- 香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資：澄清風險資本企業或其他有資質的企業可在初始確認投資時按逐項投資選擇將其所持有之於聯營公司及合營企業的投資透過損益以公平值計量。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號於二零一七年六月頒佈，為澄清在確定用於相關的資產、費用或收入初始確認及非貨幣性資產或與預收款相關的非貨幣性負債的終止確認時的即期匯率，交易日期是指公司最初確認非貨幣性資產或預收款項產生的非貨幣性負債的日期。如果有多個預收或預付款項，則公司必須確定每次收到預收款或支付預付款項的交易日期。本集團預計將於二零一八年四月一日採用該修訂。

#### 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，五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) 醫藥品分類指生產及銷售醫藥品及保健食品產品(於年內分部收購位元堂控股(定義見附註14)完成後開始)；及
- (e) 財資管理分類指從事賺取利息收入的債務證券及其他證券的融資及投資；

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。

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		中式街市		醫藥品		財資管理		抵銷		總計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分類收入：														
銷售予外界顧客	46,039	567,509	119,136	91,960	191,545	181,406	375,763	-	136,874	76,072	-	-	869,357	916,947
分部間收入	-	-	9,071	-	-	-	5,877	-	-	-	(14,948)	-	-	-
其他收入	15,924	3,052	46,498	312,575	14,788	14,143	113	-	2,002	1,202	-	-	79,325	330,972
總計	<u>61,963</u>	<u>570,561</u>	<u>174,705</u>	<u>404,535</u>	<u>206,333</u>	<u>195,549</u>	<u>381,753</u>	<u>-</u>	<u>138,876</u>	<u>77,274</u>	<u>(14,948)</u>	<u>-</u>	<u>948,682</u>	<u>1,247,919</u>
分類業績	<u>(2,593)</u>	<u>117,991</u>	<u>65,617</u>	<u>330,660</u>	<u>21,991</u>	<u>26,600</u>	<u>(97,359)</u>	<u>-</u>	<u>117,858</u>	<u>65,631</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105,514</u>	<u>540,882</u>
對賬：														
銀行利息收入													6,521	6,493
融資成本													(30,357)	(23,993)
按公平值計入損益之 金融資產所產生 公平值虧損淨額													(123,752)	(29,656)
議價購買所產生收益													1,056,230	-
將原持有位元堂控股 權益重新計量至 收購日期公平值 所產生之虧損													(550,445)	-
企業及未分配收入/ (開支)淨額													(84,355)	(81,118)
應佔溢利及虧損：														
合營企業													10,101	514
聯營公司													(29,787)	31,695
除稅前溢利													359,670	444,817
所得稅抵免													17,599	3,641
本年度溢利													<u>377,269</u>	<u>448,458</u>

截至三月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		中式街市		醫藥品		財資管理		企業及其他		總計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 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	92	12	3,456	1,960	5,948	3,085	21,750	-	-	-	4,504	2,172	35,750	7,229
撥回發展中物業之撇減	(44,411)	(49,564)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,411)	(49,564)
應收賬款減值淨額	-	-	-	-	217	-	5,030	-	-	-	-	-	5,247	-
應收貸款及利息減值	-	-	-	-	-	-	-	-	4,643	-	-	-	4,643	-
就繁重合約之撥備	-	-	-	-	4,080	-	-	-	-	-	-	-	4,080	-
資本開支*	1,336	82	608,231	1,518	29,984	32,249	175,412	-	-	-	8,920	791	823,883	34,640
按公平值計入損益之														
金融資產產生之														
公平值虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,752	29,656	123,752	29,656
投資物業公平值														
虧損/(收益)淨額	(6,726)	2,967	(43,392)	(8,065)	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,118)	(5,098)
於合營企業之投資	-	-	-	-	91,338	88,253	-	-	-	-	-	-	91,338	88,253
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,118	571,469	95,118	571,469
應佔溢利及虧損：														
合營企業	-	-	-	-	(10,101)	(514)	-	-	-	-	-	-	(10,101)	(514)
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,787	(31,695)	29,787	(31,695)

\* 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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	795,801	916,947
中國內地	52,097	—
澳門	10,056	—
其他	11,403	—
	<u>869,357</u>	<u>916,947</u>

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

### (b) 非流動資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	3,229,151	1,593,223
中國內地	199,283	88,253
澳門	978	—
	<u>3,429,412</u>	<u>1,681,476</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。

## 有關主要客戶之資料

約92,937,000港元(二零一六年：無)之收入源自財資管理分部向單一客戶收取的利息收入。

## 5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指年內已收及應收之分租及管理費收入；扣除退貨及貿易折扣後之銷貨發票淨值；投資物業已收及應收之總租金收入；出售物業之所得款項；及已收及應收利息收入。

本集團之收入、其他收入及收益淨額分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>收入</b>		
分租收入	189,911	179,806
物業管理費收入	1,423	1,472
總租金收入	38,916	45,670
出售物業	126,470	613,927
出售貨品	375,763	–
債券投資及應收貸款之利息收入	136,874	76,072
	<u>869,357</u>	<u>916,947</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	6,521	6,493
上市證券之股息收入	2,676	1,271
管理費收入	960	3,510
沒收按金	8,580	2,693
其他	18,037	20,365
	<u>36,774</u>	<u>34,332</u>
<b>收益淨額</b>		
出售附屬公司之收益淨額	25,306	304,306
議價收購收益(附註14)	1,056,230	–
匯兌收益淨額	1,128	–
	<u>1,082,664</u>	<u>304,306</u>
其他收入及收益淨額	<u>1,119,438</u>	<u>338,638</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
提供服務成本	172,994	151,066
出售物業成本	90,371	409,423
確認為開支的存貨成本(包括3,260,000港元之陳舊存貨撥備(二零一六年：無))	271,827	-
折舊	35,750	7,229
按經營租約之最低租金	190,480	123,928
核數師酬金	5,750	3,200
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	188,864	114,283
退休金計劃供款	5,263	2,089
減：資本化金額	(11,457)	(12,991)
	<u>182,670</u>	<u>103,381</u>
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	3,932	8,557
出售投資物業之虧損*	1,155	4,576
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	363	-
於一間聯營公司之投資減值*	-	19,800
議價購買收益(計入應佔聯營公司溢利)	-	(26,272)
應收賬項減值淨額*	5,247	-
應收貸款及利息之減值*	4,643	-
物業、廠房及設備之減值*	604	-
外匯差額淨額	(1,128)	9,730*
繁重合約撥備*	4,080	-
將原持有位元堂控股權益重新計量至收購日期公平值所產生之虧損(附註14)*	550,445	-
分部收購位元堂控股所產生之交易開支(附註14)*	<u>2,220</u>	<u>-</u>

\* 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款及其他貸款利息	82,324	70,138
減：資本化利息	<u>(51,967)</u>	<u>(46,145)</u>
	<b><u>30,357</u></b>	<b><u>23,993</u></b>

## 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%（二零一六年：16.5%）作出撥備。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家／司法權區當時之稅率課稅。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期－香港		
年內開支	8,993	16,867
過往年度超額撥備	<u>(263)</u>	<u>(29,324)</u>
	8,730	(12,457)
遞延	<u>(26,329)</u>	<u>8,816</u>
本年度之稅項抵免總額	<b><u>(17,599)</u></b>	<b><u>(3,641)</u></b>

## 9. 股息

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中期－每股普通股0.1港仙（二零一六年：0.1港仙）		19,289	19,576
擬派末期－每股普通股0.5港仙 （二零一六年：0.5港仙）	(i)	<u>96,444</u>	<u>96,443</u>
		<b><u>115,733</u></b>	<b><u>116,019</u></b>

附註：

- (i) 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19,075,281,691股(二零一六年：19,524,327,549股)普通股之加權平均數減本集團庫存股份計算。

本公司於年內概無發行潛在攤薄普通股及本公司附屬公司於年內概無未行使購股權，對本年度呈報之每股基本攤薄盈利概無攤薄影響。

截至二零一六年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔上年度溢利計算，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當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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 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>423,690</u>	<u>449,077</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一七年	二零一六年
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股 減本集團庫存股份加權平均數	<u>19,075,281,691</u>	19,524,327,549
攤薄影響—普通股加權平均數：購股權	<u>—</u>	<u>23,799</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>19,075,281,691</u>	<u>19,524,351,348</u>

## 11. 應收賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收賬款	94,605	9,655
減：減值	(2,841)	(217)
	<u>91,764</u>	<u>9,438</u>

本集團與其客戶的貿易條款大多屬賒賬形式。本集團信貸期一般由15日至120日不等，各客戶均有其最高信貸額，並定期檢討信貸額。本集團就其尚未收取之應收賬款尋求維持嚴格控制，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不同客戶有關，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。

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一個月內	38,298	8,868
一至三個月	30,288	210
三至六個月	20,375	1
超過六個月	2,803	359
	<u>91,764</u>	<u>9,438</u>

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	217	217
業務合併	1,367	—
已確認減值虧損	5,247	—
已撇銷之無法收回款項	(3,990)	—
	<u>2,841</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2,841,000港元(二零一六年：217,000港元)，於撥備前之賬面值為2,841,000港元(二零一六年：217,000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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
未過期或未減值	74,981	9,295
過期少於一個月	5,885	1
過期一至三個月	8,626	-
過期三至六個月	818	142
過期超過六個月	1,454	-
	<u>91,764</u>	<u>9,438</u>

未過期或未減值之應收款項與多名不同而最近並無違約記錄之客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項與多名獨立客戶有關，彼等於本集團有良好業務往來記錄。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大變動，該等結餘仍被視為可以全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。

計入本集團應收賬款為應收本集團聯營公司之款項10,417,000港元(二零一六年：無)，而有關款項乃按照向本集團主要客戶提供的類似信貸條款償還。

## 12. 應收貸款及利息

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	372,263	71,260
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	267,895	221,402
		<u>640,158</u>	<u>292,662</u>
減：減值	(iii)	(4,643)	(5,844)
		<u>635,515</u>	<u>286,818</u>
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(80,594)	(7,196)
		<u>554,921</u>	<u>279,622</u>

附註：

- (i) 該等應收貸款按介乎8厘至24厘(二零一六年：10厘至24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5個月至20年(二零一六年：1年至6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。
- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎3厘至34.8厘(二零一六年：5厘至34.8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1年至6年(二零一六年：3個月至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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	5,844	5,844
已確認減值虧損	4,643	-
撤銷為無法收回之款項	(5,844)	-
	<u>4,643</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4,643,000港元(二零一六年：5,844,000港元)之個別減值應收賬款撥備13,543,000港元(二零一六年：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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
未過期或未減值	586,027	286,818
過期少於一個月	935	-
過期一至三個月	10,270	-
過期三至六個月	29,383	-
	<u>626,615</u>	<u>286,818</u>

未過期或未減值之應收款項與最近並無違約記錄之客戶有關。

### 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一個月內	85,747	52,444
一至三個月	23,422	—
三至六個月	15,120	—
	<u>124,289</u>	<u>52,444</u>

應付賬款為免息，平均為期由30日至60日。本集團已制定金融風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期限內償付。

### 14. 分部收購位元堂控股

於二零一六年九月二十九日，位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」）按照每一股位元堂控股股份獲配三股供股股份之基準，以每股0.43港元完成供股（「位元堂供股」）。由於本集團就位元堂供股額外申請認購合共579,492,205股，位元堂控股供股股份由本集團認購及本集團於位元堂控股之股權由約22.08%增至約51.32%，而位元堂控股成為本集團之附屬公司（「分部收購位元堂控股」）。位元堂控股及其附屬公司（統稱「位元堂控股集團」）之業績自收購日期（即二零一六年九月二十九日（「位元堂控股完成日期」））起於本集團之財務報表綜合入賬。

本集團據此重新計量於位元堂控股完成日期原持有之位元堂控股權益之公平值，以及確認本集團原持有之位元堂控股權益之公平值重新計量至收購日期公平值所得錄得之虧損550,445,000港元。

於位元堂控股完成日期，本集團原持有位元堂控股權益之賬面值及公平值如下：

	千港元
分佔資產淨值	569,650
其他儲備	<u>11,870</u>
	581,520
減：原持有權益之公平值	<u>(31,075)</u>
重新計量虧損	<u>550,445</u>

於收購日期，位元堂控股集團可識別資產及負債之公平值總值載列如下：

	於收購 日期確認之 公平值 千港元
投資物業	481,800
物業、廠房及設備	785,214
於聯營公司之投資	90,619
商標	68,991
可供出售投資	720,000
已付按金	121,533
遞延稅項資產	10,837
存貨	228,109
應收賬款	144,206
應收利息	24,842
預付款項、按金及其他應收款項	67,290
按公平值經損益表入賬之金融資產	131,462
可收回稅項	2,053
現金及現金等同項目	669,470
應付賬款	(63,131)
其他應付款項及應計費用	(78,188)
計息銀行貸款	(773,750)
遞延稅項負債	(48,979)
	<hr/>
按公平值入賬之可識別資產總額	2,582,378
存庫股份(附註)	27,918
	<hr/>
	2,610,296
非控股權益	(1,273,808)
	<hr/>
	1,336,488
議價購買之收益	(1,056,230)
	<hr/>
	280,258
	<hr/>
按以下方式支付：	
現金	249,183
於收購日期前存在之位元堂控股權益之公平值	31,075
	<hr/>
	280,258
	<hr/>

附註：於收購日期，位元堂控股集團持有423,000,000股本公司股份及位元堂控股集團持有本公司股份之公平值為27,918,000港元。位元堂控股集團於本公司權益之公平值其後重新分類至存庫股份。

於收購日期，應收賬款公平值為144,206,000港元。應收賬款的總合約金額為149,453,000港元。

分部收購位元堂控股所產生之交易成本2,220,000港元已支銷並於綜合損益及其他全面收入表之「其他開支」入賬。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零一七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869,400,000港元(二零一六年：約916,900,000港元)及約為423,700,000港元(二零一六年：約449,100,000港元)。

### 股息

董事會建議向於二零一七年九月六日(星期三)名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.5港仙(二零一六年：0.5港仙)。待股東在將於二零一七年八月二十九日(星期二)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一七年九月二十二日(星期五)或前後派付。連同中期股息每股普通股0.1港仙(二零一五年九月三十日：0.1港仙)，截至二零一七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(二零一六年：0.6港仙)。

### 業務回顧

本公司於二零一六年四月十二日完成將其住宅及商用物業發展，以及商用和工業物業投資業務「分拆」至另外一間上市附屬公司宏安地產有限公司(「**宏安地產**」及其附屬公司，統稱為「**宏安地產集團**」)。整項「分拆」活動的詳情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的公佈。自二零一六年四月十二日以來及截至二零一七年三月三十一日，本公司繼續持有宏安地產集團75.0%股權，並繼續從宏安地產集團的房地產相關業務獲益。宏安地產集團的財務業績及狀況繼續於本集團之財務報表綜合入賬。

此外，自二零一六年九月二十九日以來及截至二零一七年三月三十一日，本公司持有位元堂控股約51.32%股權，該持股權根據按每股位元堂控股股份獲三股供股股份(每股0.43港元)進行的位元堂控股供股，由二零一六年三月三十一日原有的約22.08%擴大。本公司參與位元堂控股供股的詳情披露於本公司日期為二零一六年七月八日及二零一六年八月二十六日的公佈。自二零一六年九月二十九日起，位元堂控股集團的財務表現及狀況已於本集團之財務報表綜合入賬。

於二零一七年三月三十一日，本集團由本公司及其附屬公司(包括宏安地產集團及位元堂控股集團)組成。本集團錄得全年綜合收入約869,400,000港元(二零一六年：約916,900,000港元)及年內溢利約377,300,000港元(二零一六年：約448,500,000港元)，分部收購位元堂控股之影響反映於本集團業績。該等影響包括一次性議價收購收益約1,056,200,000港元及扣除就重新計量於位元堂控股之已有權益淨額約550,400,000港元。本集團合共錄得宏安地產權益持有人應佔溢利淨額約423,700,000港元，而二零一六年約為449,100,000港元，及二零一七年母公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利約2.22港仙，而二零一六年約為2.30港仙。

本集團繼續維持穩健的財務狀況。於二零一七年三月三十一日，本集團資產淨值約為6,426,000,000港元(二零一六年：約4,556,000,000港元)，包括現金及現金等同項目合共約2,369,000,000港元(二零一六年：約1,287,000,000港元)。借款總額合共約4,081,000,000港元(二零一六年：約2,209,000,000港元)，令本集團產生約1,712,000,000港元(二零一六年：約922,000,000港元)之債務淨額(計息債券及其他貸款減現金及現金等同項目)。下文載列本集團個別業務分部回顧。

## 物業發展

年內，此業務分部已確認之收入約為46,000,000港元(二零一六年：約567,500,000港元)，主要源自銷售「彌敦道726號」一個單位。

本集團已分別於二零一六年八月及十月推出兩個馬鞍山預售項目，即「蒼朗」(馬鞍山馬錦街—沙田市地段第599號)及「蒼晴」(馬鞍山恆光街—沙田市地段第598號)，於本公佈日期，訂約預售總額約為4,000,000,000港元，將於分別完成及交付有關項目後確認為本集團收入。

「蒼朗」項目所發放的640個單位中有637個單位已售出，訂約預售額達約2,500,000,000港元。於本公佈日期，預先售出單位中超過65%已悉數結付。市場反應熱烈及預售結果令人滿意，全賴銷售策略成功，以及項目的定位準確。項目按貼近市價的價格出售，吸引單身人士及年輕夫婦，彼等為最終用戶且為投資者。「蒼朗」項目的地基及上蓋已告完成，而裝修工程正在進行中，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綜合入賬至本集團財務報表。

「蒼晴」項目所發放的364個單位已全部售出，訂約預售額達約1,500,000,000港元。「蒼晴」項目包括開放式單位、一房單位及馬鞍山較少供應的有限數目的兩房單位，迎合區內對小型單位的需求。與「蒼朗」項目一樣，「蒼晴」項目的地基及上蓋已告完成，而裝修工程亦正在進行中。該項目預期於二零一八年交付。本集團擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況將綜合入賬至本集團財務報表。

本集團的第三個住宅項目坐落沙田區的大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)地盤，現正式命名為「蒼蕎」。「蒼蕎」為住宅樓宇由兩幢分別為十二及十三層大樓組成，總共提供336個單位，並設有多樣性的戶型，包括開放式單位、一房單位及帶有儲物室或書房的一房單位，佔全部單位超過80%。該項目亦提供花園複式單位以及連天台平台的頂樓單位。「蒼蕎」的設計將毗鄰地區的自然景致融入其中，讓住客於這喧囂城市中呼吸新鮮空氣，欣賞怡人的自然環境。「蒼蕎」的交通網絡方便快捷，讓住客能享受全方位的購物、飲食、娛樂及消閒活動，滿足住客追求優質生活的需要。本集團目前正準備「蒼蕎」之預售工作及籌備其示範單位，預期預售同意書申請的批核將獲通過。

旺角彌敦道575-575A號地盤已完成地基工程，並正進行上蓋工程建設。該地盤將發展為另一幢樓高19層的銀座式綜合商廈，並預期於二零一七年底落成。

位於四山街13及15號地盤的工程繼續暫停，地政總署已發出地價的經修訂評估，而本集團已接納建議。地盤工程預期將恢復。本集團持有此發展項目的50%股權，而有關業績將反映於本集團的財務報表。

於二零一七年五月十九日，本集團成功收購馬鞍山白石耀沙路地盤(沙田市地段第601號)的所有股權。該地盤將作為住宅項目予以開發，地盤面積約為253,000平方呎，估計總樓面面積為約387,500平方呎。

於二零一七年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約 佔地面積 (平方呎)	概約 樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預期 竣工年度
旺角彌敦道575-575A號	2,100	25,000	商業	二零一七年
馬鞍山恆光街(「薈晴」)	33,300	115,000	住宅	二零一八年
馬鞍山馬錦街(「薈朗」)	33,300	200,000	住宅	二零一八年
大埔公路—大圍段(「薈薈」)	71,000	148,000	住宅	二零一九年
油塘四山街13及15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年
白石耀沙路 (沙田市地段第601號)	253,000	388,000	住宅	二零二零年

為實現本集團長期可持續營運，本集團積極參與土地儲備投標。面對來自中國物業開發商的激烈競爭，本集團亦發掘與外部人士其他合作的途徑，以尋覓發展商機。本集團將進一步調配資源到物業發展領域以及住宅及商業項目中。

## 物業投資

於二零一七年三月三十一日，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1,668,800,000港元(二零一六年三月三十一日：約795,300,000港元)。

於報告期內，本集團獲得租金收入總額約為34,100,000港元(二零一六年：約40,800,000港元)，較去年減少約6,700,000港元或16.4%。租金收入總額減少乃主要由於截至二零一六年三月三十一日止年度及於報告期內出售多項物業。

於報告期內，本集團以總代價約35,600,000港元(二零一六年：約59,200,000港元)出售多項二手住宅物業。於二零一七年三月三十一日，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39項二手住宅物業，價值約195,500,000港元(二零一六年：48項二手住宅物業，價值約216,100,000港元)。誠如宏安地產就分拆計劃已宣佈之文件所披露，本集團預期其將不會從事與宏安地產競爭之任何業務活動，故本集團將積極尋求在未來財政年度將二手住宅物業出售。截至本公佈日期，本集團已出售上述39項二手住宅物業中的八項，全部均已於二零一七年五月或之前交吉。

於二零一五年十一月，本集團以代價約96,800,000港元收購沙田中心多個停車位，藉此賺取轉售收益。當中若干停車位已於截至二零一六年三月三十一日止年度出售。於報告期內，其餘停車位已轉售，產生總收益合共約85,000,000港元。

本集團亦分別以代價約90,800,000港元及約517,300,000港元(包括直接成本)收購位於九龍旺角西洋菜南街166號的一個商舖，以及位於香港金鐘道95號統一中心30樓的一個辦公室。本集團管理層對香港商業物業之長線前景充滿信心，因此認為收購商業物業將加強本集團之物業組合及收入基礎。

此外，本集團於二零一七年二月二十日訂立一份臨時買賣協議，以代價約274,500,000港元收購位於新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心之辦公室單位及若干停車位，該交易將於二零一七年四月二十五日完成。

一如既往，本集團將持續檢視其投資物業組合並密切監察投資物業組合，確保獲得持續租金收入，與此同時爭取最大整體回報，並繼續物色潛在物業投資機會。

### 中式街市管理及分租

於二零一七年三月三十一日，於現時充滿挑戰的市況下，此分部持續表現亮麗，收入為約191,500,000港元(二零一六年：約181,400,000港元)，較去年同期上升約10,100,000港元或約5.6%。收入增加乃主要由於與商舖營運商重續牌照協議以及於沙田頌安邨的街市翻新完成後開始新租賃協議。

作為市場領導者，本集團於報告期間在香港管理「萬有」品牌旗下的約900個中式街市檔位組合，總建築面積超過225,000平方呎。為於激烈的競爭以及客戶更嚴格的要求中脫穎而出，本集團將持續實施一系列的策略性計劃，旨在透過翻新、店舖分類以及成本控制等方面活化老店。

在中國內地方面，本集團於中國深圳多個區域以及中國廣東省經營「惠民」品牌旗下的17個中式街市。中式街市組合目前包括約1,000個檔位，總建築面積超過283,000平方呎。由於中國經濟正穩步增長，我們對中國中式街市營運前景感到樂觀，同時，本集團將物色商機以將業務營運拓展至中國其他地區，有關地區將成為本集團持續及扎實的收益來源。

## 財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零一七年三月三十一日的流動性投資約為1,525,000,000港元，較二零一六年三月三十一日的結餘約859,000,000港元增加78%，主要反映產生自營運產生之基金、收購位元堂控股及出售若干物業及附屬公司的所得款項淨額的現金。流動性投資代表77%債務證券、20%上市股本證券及3%基金投資。

此業務分部為本集團提供運用其財務資源以及使其業務分部多元化的機會。此分部為本集團貢獻約136,900,000港元(二零一六年：約76,100,000港元)，本集團主要投資回顧載列如下。

### (1) 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發行本金額最多200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券及1,050,000,000港元五年期10.0厘票息債券(統稱「中國農產品債券」)。於報告期內，中國農產品已贖回200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券。於二零一七年三月三十一日，本集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別約為1,041,000,000港元及1,050,000,000港元(二零一六年：約503,500,000港元及530,000,000港元)。

此外，於二零一七年三月三十一日，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(二零一六年：約70,000,000港元)。

### (2) 授予易易壹金融集團有限公司(「易易壹金融」)之貸款融資

根據本集團與易易壹金融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，於二零一七年三月三十一日，易易壹金融結欠本集團本金額80,000,000港元(二零一六年：無)的貸款。

報告期末後，本集團與易易壹金融於二零一七年四月十二日訂立一項貸款協議，據此，本集團向易易壹金融提供一項無抵押三年期之循環貸款融資，金額不超過200,000,000港元，年利率6.5厘。200,000,000港元於本公佈日期已提取。

## 位元堂控股之製藥及保健食品相關業務

於報告期，位元堂控股集團錄得營業額約738,400,000港元(二零一六年：約825,300,000港元)及權益持有人應佔虧損約93,300,000港元(二零一六年：權益持有人應佔溢利約25,400,000港元)。業績表現倒退主要由於(其中包括)按公平值經損益表入賬之股權投資公平值虧損(淨額)、應佔聯營公司虧損及投資物業之公平值虧損。

如上文所述，繼位元堂控股於二零一六年九月二十九日完成位元堂控股供股後，位元堂控股於同日成為本集團的附屬公司。本公司透過位元堂控股供股收購位元堂控股額外股權產生議價購買收益約1,056,200,000港元(二零一六年：無)及將原持有位元堂控股權益重新計量至收購日期公平值所產生之虧損約550,400,000港元(二零一六年：無)。位元堂控股成為本集團的附屬公司之前，為本集團的聯營公司，而本集團於報告期間應佔位元堂集團虧損約為8,400,000港元(二零一六年：應佔溢利約31,700,000港元，包括議價購買收益約26,300,000港元)。

「位元堂」乃健康食品行業內具領導地位的品牌，創建至今已超過120年，得大部分中國及香港客戶熟知。根據中國第十三個五年規劃，推進中醫藥發展已列為國家戰略性產業。預期我們主要產品之銷售將受惠於此政策所帶來的一般市場變動及擴展。

過去，位元堂控股透過利用合約製造商，採納低資本開支生產策略。然而，近年合約製造供應緊迫，使我們的擴展受挫。為解決此局面，位元堂控股透過分別於元朗工業邨及深圳坪山建立新廠房開發自行生產能力。元朗廠房於二零一七年初竣工，及已投產。目前正就坪山廠房向國家食品藥品監督管理局申請良好生產規範認證(「GMP」)，預計將於二零一七年下半年度獲得GMP認證。我們相信，位元堂控股擴展產能及減少對合約製造商的依賴之舉動將有利於我們的長期及可持續發展。

與此同時，我們的營銷基礎建設亦將持續擴展。我們將積極擴展銷售及分銷渠道，並探索發展網上平台及特許經營營運的商機。

## 流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為9,763,000,000港元(二零一六年：約6,199,700,000港元)，而流動比率由二零一六年三月三十一日約6.0倍減至於二零一七年三月三十一日約2.3倍。

於二零一七年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為2,709,600,000港元(二零一六年：約1,631,000,000港元)。於二零一七年三月三十一日之總借貸約為4,081,300,000港元(二零一六年：約2,208,800,000港元)。資產負債比率約為37.1%(二零一六年：約20.2%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行及其他貸款總額及母公司擁有人應佔權益計算。

於二零一七年三月三十一日，本集團賬面值分別約為533,300,000港元、1,574,700,000港元及1,756,700,000港元(二零一六年：約60,100,000港元、654,000,000港元及2,910,500,000港元)之土地及樓宇、投資物業(包括計入持作出售資產之投資物業)及發展中物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

於二零一七年三月三十一日，本集團之資本承擔約為2,319,900,000港元(二零一六年：約127,500,000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，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屬良好且相關資源足以滿足本集團於可見將來的營運需求。

## 債務組合及財務規劃

於二零一七年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按下列年期償還之銀行貸款：		
一年內或於要求時償還	763,948	600,047
於第兩年	777,622	984,891
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,988,001	379,488
五年以上	<u>522,858</u>	<u>—</u>
	<u>4,052,429</u>	<u>1,964,426</u>
按下列年期償還之其他貸款：		
一年內	28,845	—
於第兩年	—	92,001
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	<u>—</u>	<u>152,361</u>
	<u>28,845</u>	<u>244,362</u>
	<u>4,081,274</u>	<u>2,208,788</u>

為滿足(其中包括)補充我們土地儲備、提高我們物業投資組合及/或支付發展我們物業發展項目的建築成本的計息債務、業務資本開支及資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業。

## 所持重大投資

於二零一七年三月三十一日，本集團持有可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產分別約1,170,700,000港元及354,700,000港元：

投資性質	於二零一七年三月三十一日			截至二零一七年三月三十一日止年度			公平值/賬面值		投資成本 千港元	
	所持 股份數目 千股	所持金額 千港元	有關股票之 股權百分比 %	估本集團 淨資產 之百分比 %	按公平值 經損益表入賬 金融資產 之公平值 收益/(虧損) 千港元	債券 利息收入 千港元	已收股息 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元		於二零一六年 三月三十一日 千港元
<b>可供出售投資</b>										
中國農產品-10.0厘 票息五年期債券	-	1,040,976	-	16.2	-	71,517	-	1,040,976	307,780	1,041,750
中國農產品-8.5厘 票息兩年期債券	-	-	-	-	-	13,029	-	-	195,671	195,000
其他	-	129,731	-	2.0	-	4,124	-	129,731	11,969	100,167
小計	-	1,170,707	-	18.2	-	88,670	-	1,170,707	515,420	1,336,917
<b>按公平值經損益表 入賬之金融資產</b>										
<b>A. 上市投資</b>										
金利豐金融集團有限 公司 (「金利豐」)	31,104	78,693	0.23	1.2	(27,939)	-	620	78,693	69,254	51,816
康健國際醫療 集團有限公司 (「康健」)	107,500	133,300	1.43	2.1	(11,575)	-	1,053	133,300	80,300	83,323
其他	-	87,054	-	1.4	(78,980)	-	1,318	87,054	149,950	110,467
B. 互惠基金	-	41,225	-	0.6	(9,741)	-	-	41,225	44,135	46,933
C. 其他	-	14,424	-	0.2	4,483	-	-	14,424	-	9,941
小計	-	354,696	-	5.5	(123,752)	-	2,991	354,696	343,639	302,480
總計	-	1,525,403	-	23.7	(123,752)	88,670	2,991	1,525,403	859,059	1,639,397

其他證券的主要業務如下：

1. 中國農產品主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。
2. 金利豐主要從事提供證券經紀、包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、其他金融服務、酒店擁有及管理、食品及飲料、博彩及證券投資。
3. 康健主要從事業務投資；提供及管理醫療、牙科及其他醫療保健相關服務；以及物業及證券投資及買賣。
4. 除上文披露者外，本集團亦投資其他香港上市股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零一七年三月三十一日的資產淨值少於1.00%。該等公司的核心業務主要包括經營賭場；生產發光二極體及照明產品；太陽能；建造、經營及保養發電廠；放債及金融服務；基金管理；證券交易及投資；物業開發及投資；經營酒店及度假村；生產紡織品及配件；以及一般交易及提供各種服務。
5. 除上文披露者外，本集團亦投資其他互惠基金，該等互惠基金各自的公平值佔本集團於二零一七年三月三十一日的資產淨值少於1.00%，包括新興市場債券基金、中國成長基金、亞洲股本優點基金、美元貨幣基金、Opus Mezzanine Fund 1 LP、PM Classic (PM)、Emperor Greater China Opportunities Fund Ltd – 664825/DLT、Success Harvest Fund – A類股份、UBS (LUX) Equity – European Opportunity Unconstrained-ACC (LU0975313742 – USD Hedged P-acc) 及 ICBC-Quantum Advantage Funds。

## 外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此，本集團並無參與任何對沖活動。於二零一七年三月三十一日，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人民幣及港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團共有1,156名(二零一六年：198名)僱員，約64.4%(二零一六年：98.0%)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。

## 主要風險及不明朗因素

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、營運及前景的主要風險及不明朗因素，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，彼等未必可在本集團要求的時間限期內，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政策，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。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

二零一七年經濟及市場狀況動蕩，對本集團於中國內地及香港之業務有若干影響，然而，本集團將繼續努力並於收益及流動資金方面維持可持續發展。香港政府致力以可持續方式增加土地供應，此將對物業市場帶來穩定作用，並緩和日後的價格升幅。另一方面，配合政府於香港開發新居住及商業地區，以建設更大都會範圍的長遠策略規劃，本集團預期香港人口將會繼續增加，並增加住宅物業的剛性需求。因此，本集團對物業市場感到樂觀。近年，越來越多物業發展商參與競投政府土地，令發展商收購發展土地儲備的競爭白熱化，本集團將投放更多資源及人手負責競標及物色發展用地，並尋求合作機會。此外，本集團將繼續物色潛在投資物業，以取得經常性收入及資本升值，本集團對宏安地產的可預見未來前景充滿信心。

如上所述，位元堂控股於報告期內成為本集團的附屬公司，屬本集團的另一里程碑。考慮到位元堂控股集團的業務往績及財務狀況，加上認識及注重個人健康的趨勢持續，本集團對位元堂控股集團的未來增長及發展感到樂觀。位元堂控股集團的穩固基礎、馳名品牌價值，以及新添的生產設備無疑為本集團進一步擴張計劃的基礎。本集團相信取得位元堂控股的控股權乃分佔位元堂控股的額外未來回報的良機。位元堂控股進入過渡至元朗新廠房生產設備的過渡時期。預期定價、生產及分銷策略方面的轉變將十分繁複。我們將在中至長期間獲益於解決核心生產瓶頸問題及提高成本效益。長期而言，此舉將大大改善位元堂控股之基線毛利率。在提高位元堂控股藥品銷售及營銷基礎建設的同時，我們相信本集團已步入正軌，將位元堂控股變成一個有利可圖的企業。

除物業相關及製藥及保健業務，營運中式街市將繼續為本集團帶來穩定的經常性收入來源。本集團將積極投身尋找機遇擴展我們的管理組合，以進一步提高我們的市場領導地位。

為維持進一步增長，本集團積極尋求各種形式的策略業務機遇，並將於其為本集團及其股東帶來可觀回報時發展或投資新業務。最後，本人藉此機會感謝各位董事的指引、全體員工的不懈努力及全體股東及客戶一直以來的支持。

## 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(包括蒼悅、蒼晴、蒼朗及蒼喬)，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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧年內，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二零一七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守則條文。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情將載於本公司二零一七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(包括審閱截至二零一六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經審核綜合末期業績)、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二零一七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。

## 安永之工作範圍

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度業績之初步公佈之數據已與本集團核數師安永於本集團之本年度草擬綜合財務報表所載之金額一致。安永於此方面之工作並不構成按香港審計準則、香港核證委聘準則或香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此安永並不對初步公佈作出任何核證。

## 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) 為釐定股東出席二零一七年股東週年大會及於會上投票的資格：

遞交股份過戶文件	二零一七年八月二十三日(星期三)
以作登記的最後時限：	下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一七年八月二十四日(星期四)至二零一七年八月二十九日(星期二)(包括首尾兩天)
記錄日期：	二零一七年八月二十九日(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	二零一七年九月四日(星期一)
以作登記的最後時限：	下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一七年九月五日(星期二)至二零一七年九月六日(星期三)(包括首尾兩天)
記錄日期：	二零一七年九月六日(星期三)

為確保符合資格出席二零一七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。

## 股東週年大會

本公司將於二零一七年八月二十九日(星期二)下午十二時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道69號帝苑酒店B1層帝廷廳舉行二零一七年股東週年大會，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二零一七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，二零一七年六月二十一日

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