

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)

截至二零一九年三月三十一日止年度
全年業績公佈

全年財務摘要

	二零一九 財政年度	二零一八 財政年度	按年變動
收入(百萬港元)	4,009	2,621	+53.0%
毛利(百萬港元)	1,718	1,060	+62.1%
股東應佔溢利淨額(百萬港元)	420	1,223	-65.7%
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	2.30	6.52	-64.7%
每股股息(港仙)			
末期	0.84	0.50	+68.0%
中期	0.10	0.10	—
	於二零一九年 三月三十一日	於二零一八年 三月三十一日	
資產淨值總額(百萬港元)	8,006	7,999	+0.1%
每股資產淨值(港元)	0.45	0.42	+7.1%
資產負債比率	40.0%	25.1%	+14.9%
現金及現金等同項目(百萬港元)	2,318	2,664	-13.0%

* 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»或«董事») 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱«本集團») 截至二零一九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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入			
來自客戶合約之收入	4	3,557,426	2,156,100
財資業務之利息收入	4	235,503	213,527
其他來源之收入	4	216,146	251,371
總收入		<u>4,009,075</u>	<u>2,620,998</u>
銷售成本		<u>(2,290,961)</u>	<u>(1,561,342)</u>
毛利		1,718,114	1,059,656
其他收入及收益淨額	4	76,230	1,771,077
銷售及分銷費用		(406,764)	(333,951)
行政費用		(402,760)	(449,397)
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額	5	70,216	(46,471)
其他費用		(59,907)	(67,507)
融資成本	6	(134,688)	(92,389)
按公平值計入損益之金融資產公平值收益／ (虧損)淨額		2,201	(52,937)
投資物業公平值收益淨額		89,058	78,304
撥回持作出售之物業之撇減		88,856	—
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(27,162)	3,672
聯營公司		51,797	(35,008)
除稅前溢利	5	1,065,191	1,835,049
所得稅開支	7	<u>(171,800)</u>	<u>(69,055)</u>
年度溢利		<u>893,391</u>	<u>1,765,994</u>

* 僅供識別

二零一九年	二零一八年
千港元	千港元

其他全面收益／(虧損)

其後期間可重新分類至損益之項目：

可供出售投資：

公平值變動	-	(39,387)
-------	---	----------

就計入損益之虧損重新分類調整

- 出售虧損	-	2,209
--------	---	-------

- 減值虧損	-	33,368
--------	---	--------

按公平值計入其他全面收益之債務投資：

公平值變動	405	-
-------	-----	---

就計入損益之減值虧損重新分類調整	(75,190)	-
------------------	----------	---

海外業務之匯兌差額	(9,971)	5,877
-----------	---------	-------

其他儲備：

應佔合營企業其他全面收益／(虧損)	(5,019)	9,602
-------------------	---------	-------

應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	(26,917)	27,629
-------------------	----------	--------

視作部分出售一間聯營公司的股權後釋出儲備	-	(973)
----------------------	---	-------

	<u>(31,936)</u>	<u>36,258</u>
--	-----------------	---------------

其後期間可重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)

淨額	<u>(116,692)</u>	<u>38,325</u>
----	------------------	---------------

其後期間將不會重新分類至損益之項目：

按公平值計入其他全面收益之股權投資：

公平值變動	(85,826)	-
-------	----------	---

遞延稅項	(3,521)	-
------	---------	---

	<u>(82,305)</u>	<u>-</u>
--	-----------------	----------

應佔一間聯營公司之其他全面虧損

	<u>(4,240)</u>	<u>-</u>
--	----------------	----------

其後期間將不會重新分類至損益之

其他全面虧損淨額	<u>(86,545)</u>	<u>-</u>
----------	-----------------	----------

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度其他全面收益／(虧損)		<u>(203,237)</u>	<u>38,325</u>
年度全面收益總額		<u>690,154</u>	<u>1,804,319</u>
以下各方應佔溢利：			
母公司權益持有人		419,782	1,223,444
非控股權益		<u>473,609</u>	<u>542,550</u>
		<u>893,391</u>	<u>1,765,994</u>
以下各方應佔全面收益總額：			
母公司權益持有人		284,728	1,249,250
非控股權益		<u>405,426</u>	<u>555,069</u>
		<u>690,154</u>	<u>1,804,319</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<u>2.30港仙</u>	<u>6.52港仙</u>

綜合財務狀況表

二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,292,739	1,325,728
投資物業		1,367,500	1,422,000
發展中物業		1,355,318	152,997
商標		–	61,356
合營企業之投資		1,481,855	1,510,843
聯營公司之投資		105,164	77,315
可供出售投資		–	1,302,052
按公平值計入其他全面收益之金融資產		648,410	–
按公平值計入損益之金融資產		95,934	7,661
應收貸款及利息	11	184,761	738,657
預付款項、其他應收款項及其他資產		433,692	63,049
遞延稅項資產		35,313	32,460
		<u>7,000,686</u>	<u>6,694,118</u>
流動資產			
發展中物業		3,328,595	2,599,460
待售物業		687,167	719,080
存貨		161,508	183,175
應收賬款及應收票據	10	109,303	123,179
應收貸款及利息	11	1,044,284	533,444
預付款項、其他應收款項及其他資產		454,171	1,539,258
獲得合約之成本		115,779	–
可供出售投資		–	53,702
按公平值計入其他全面收益之金融資產		925,251	–
按公平值計入損益之金融資產		56,262	272,459
可收回稅項		1,448	1,616
現金及現金等同項目		2,318,224	2,664,364
		<u>9,201,992</u>	<u>8,689,737</u>
分類為持作出售之資產		215,176	532,673
		<u>9,417,168</u>	<u>9,222,410</u>

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動負債			
應付賬款	12	195,570	252,656
其他應付款項及應計費用		340,796	215,680
已收訂金及預收款項		7,623	2,285,795
合約負債		1,963,026	–
銀行及其他貸款		2,124,043	1,483,418
有償契約撥備		18,613	9,663
應付稅項		260,461	86,541
		4,910,132	4,333,753
分類為持作出售資產直接相關之負債		361	147,775
總流動負債		4,910,493	4,481,528
流動資產淨值		4,506,675	4,740,882
總資產減流動負債		11,507,361	11,435,000
非流動負債			
銀行及其他貸款		3,397,719	3,191,679
遞延稅項負債		36,678	50,152
其他應付款項		13,184	164,958
已收訂金		54,254	28,766
總非流動負債		3,501,835	3,435,555
資產淨值		8,005,526	7,999,445
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		178,675	189,285
儲備		5,712,371	5,610,237
		5,891,046	5,799,522
非控股權益		2,114,480	2,199,923
權益總額		8,005,526	7,999,445

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、按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計算。持作出售的出售集團(投資物業及金融工具除外)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，所有數值均約整至最接近千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就本公司之相同報告期使用貫徹一致之會計政策編製。附屬公司之業績乃由本集團獲取控制權之日開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。

損益及其他全面收益各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示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)任何非控股權益之賬面值；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確認之本集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(按適用者)，所依據之基準與倘本集團直接出售相關資產或負債而需要依據者相同。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列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)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
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號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
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號來自客戶合約之收入
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業轉讓
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
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除香港財務報告準則第4號修訂及二零一四年至二零一六年週期之年度改進與編製本集團財務報表並不相關外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 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為基礎之付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎之付款有關的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎之付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎之付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂本釐清計量以權益結算以股份為基礎之付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎之付款。該等修訂本引入一項例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎之付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以權益結算以股份為基礎之付款交易。此外，該等修訂本釐清，倘以現金結算以股份為基礎之付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎之付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。由於本集團並無任何以現金結算以股份為基礎之付款交易，且並無以股份為基礎之付款交易就預扣稅具有淨額結算特質，故該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無影響。
- (b) 香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，引入金融工具會計處理的全部三個範疇：分類及計量、減值及對沖會計處理。

本集團已就二零一八年四月一日的適用年初權益結餘確認過渡性調整。因此，概無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第39號呈報。

分類及計量

以下資料列載採納香港財務報告準則第9號對財務狀況報表的影響，包括以香港財務報告準則第9號預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）取代香港會計準則第39號已產生的信貸虧損計算的影響。

香港會計準則第39號下的賬面值與香港財務報告準則第9號下所申報的結餘於二零一八年四月一日的對賬列載如下：

	附註	香港會計準則 第39號計量		預期信貸 虧損	公平值 變動	其他	香港財務報告準則 第9號計量	
		類別	金額 千港元				重新分類 千港元	金額 千港元
金融資產								
AFS		AFS ²	1,355,754	(1,355,754)	-	-	-	不適用
轉至：FVOCI	(i)			(1,293,714)	-	-	-	
轉至：FVPL	(iii)			(62,040)	-	-	-	
FVOCI								
- 權益投資		不適用	-	187,493	-	-	187,493	FVOCI ¹ (權益)
- 債務投資		不適用	-	1,293,714	(180,559)	180,559	-	1,293,714 (債務)
來自：AFS	(i)			1,293,714	-	-	-	
來自：FVPL	(ii)			187,493	-	-	-	
FVPL								
FVPL		FVPL ⁵	280,120	(125,453)	-	-	154,667	FVPL (強制性)
轉至：FVOCI	(ii)			(187,493)	-	-	-	
來自：AFS	(iii)			62,040	-	-	-	
應收賬款及應收票據		L&R ³	123,179	-	(3,581)	-	-	119,598 AC ⁴
應收貸款及利息		L&R	1,272,101	-	(7,512)	-	-	1,264,589 AC
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產		L&R	1,189,849	-	-	-	-	1,189,849 AC
現金及現金等同項目		L&R	2,664,364	-	-	-	-	2,664,364 AC
			<u>6,885,367</u>	<u>-</u>	<u>(191,652)</u>	<u>180,559</u>	<u>-</u>	<u>6,874,274</u>
其他資產								
聯營公司之投資			77,315	-	-	-	(280)	77,035
遞延稅項資產			32,460	-	-	-	49	32,509
			<u>109,775</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(231)</u>	<u>109,544</u>
總計			<u>6,995,142</u>	<u>-</u>	<u>(191,652)</u>	<u>180,559</u>	<u>(231)</u>	<u>6,983,818</u>

	香港會計準則					香港財務報告準則		
	第39號計量		重新分類	預期信貸 虧損	公平值 變動	其他	第9號計量	
	類別	金額 千港元					金額 千港元	金額 千港元
金融負債								
應付賬款	AC	252,656	—	—	—	—	252,656	AC
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	AC	279,977	—	—	—	—	279,977	AC
已收訂金及預收款項	AC	2,314,561	—	—	—	—	2,314,561	AC
銀行及其他貸款	AC	4,675,097	—	—	—	—	4,675,097	AC
		<u>7,522,291</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,522,291</u>	
總計		<u>7,522,291</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,522,291</u>	

¹ FVOCI: 按公平值計入其他全面收益之金融資產

² AFS: 可供出售投資

³ L&R: 貸款及應收款項

⁴ AC: 按攤銷成本列賬的金融資產

⁵ FVPL: 按公平值計入損益之金融資產

附註：

- (i) 於二零一八年四月一日，本集團對原先分類為可供出售投資的若干債務投資流動性組合進行評估。本集團持有該流動性組合之目的為賺取利息收入，同時管理日常流動資金需求。本集團認為，該等債務投資乃於為收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有。因此，本集團已將該等投資分類為按公平值計量並計入其他全面收益的債務投資。
- (ii) 本集團已選擇不可撤回地將其原先分類為按公平值計入損益之金融資產之若干股本投資，指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產。
- (iii) 本集團已將先前分類為可供出售投資的若干債務投資分類為按公平值計入損益之金融資產，因該等債務投資未通過香港財務報告準則第9號的合約現金流量特徵測試。

減值

下表為根據香港會計準則第39號之年初減值撥備總額與根據香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損撥備之對賬。

	於二零一八年 三月三十一日 根據香港會計 準則第39號之 減值撥備 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 四月一日 根據香港財務 報告準則第9號 之預期信貸 虧損撥備 千港元
根據香港會計準則第39號之可供出售 投資／根據香港財務報告準則第9號之 按公平值計入其他全面收益之債務投資	33,368	180,559	213,927
應收賬款及應收票據	2,583	3,581	6,164
應收貸款及利息	14,729	7,512	22,241
	<u>50,680</u>	<u>191,652</u>	<u>242,332</u>

採納香港財務報告準則第9號後，按公平值計入其他全面收益之債務投資額外減值180,559,000港元，導致就該等債務投資於二零一八年四月一日確認的公平值相應增加。

- (c) 香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號建造合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，其適用於客戶合約產生之所有收入(有限例外情況除外)。香港財務報告準則第15號建立一個新五步模式，將來自客戶合約之收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入乃按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務作交換而有權獲取之代價金額進行確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供更具結構之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、關於履約責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘變動以及主要判斷及估計的資料。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已就收入確認改變會計政策。

本集團已透過使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該項準則適用於初始應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成的合約。本集團選擇將該項準則應用於二零一八年四月一日尚未完成的合約。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響乃確認為對於二零一八年四月一日之年初保留溢利結餘之調整。因此，比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

以下載列各財務報表項目於二零一八年四月一日因採納香港財務報告準則第15號而受影響的金額：

	附註	增加／(減少) 千港元
資產		
發展中物業	(i)	54,262
獲得合約之成本	(ii)	67,256
預付款項、其他應收款項及其他資產	(ii), (iii)	<u>(62,278)</u>
資產總額		<u><u>59,240</u></u>
負債		
合約負債	(i)	2,264,723
已收訂金及預收款項	(i)	(2,210,461)
其他應付款項及應計費用	(iii)	<u>6,980</u>
負債總額		<u><u>61,242</u></u>
權益		
保留溢利	(iii), (iv)	(1,132)
非控股權益	(iv)	<u>(870)</u>
		<u><u>(2,002)</u></u>

於二零一八年四月一日所作調整的性質於下文說明：

附註：

(i) 向客戶預收的代價

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認向客戶預收的代價為已收訂金及預收款項。根據香港財務報告準則第15號，該金額分類至合約負債。

因此，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團將涉及二零一八年四月一日向客戶預收的代價2,210,461,000港元由已收訂金及預收款項重新分類至二零一八年四月一日的合約負債。

已竣工物業銷售的融資部分

香港財務報告準則第15號規定，倘融資影響屬重大，物業發展商須將合約的融資部分與收入分開入賬，惟可受制於實際權宜方法，當中由付款至交付物業之期間將少於一年。現時，(i)倘物業買家選擇於簽訂臨時買賣合約後120至180日內悉數支付購買價，則本集團會向該等買家提供折扣；及(ii)預期本集團項目由付款至交付物業之期間將為時超過一年。因此，融資部分被視為重大。

融資部分的金額於合約期開始之時估計，而付款計劃由物業買家按可於本集團與客戶的個別融資交易反映的貼現率確認，而有關貼現率反映本集團的信貸特性以及任何所提供的抵押品或擔保。利息支出僅於合約負債(預收款項)於客戶合約的會計處理確認時方會確認。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團已將因預售物業而向客戶收取的銷售所得款項的利息確認及資本化，並導致二零一八年四月一日的發展中物業價值增加54,262,000港元，連帶合約負債相應地增加。

(ii) 獲得合約之成本

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團在與物業買家簽訂買賣協議時會向銷售代理支付佣金，並將該等銷售佣金記錄為預付款項。資本化的銷售佣金於確認有關物業銷售收入時自損益扣除，並列為當時的銷售及分銷開支。

除將預付銷售佣金67,256,000港元從預付款項、其他應收款項及其他資產重新分類至獲得合約之成本外，採納香港財務報告準則第15號對確認於二零一九年的銷售佣金及於二零一八年四月一日之年初保留溢利並無重大影響。

(iii) 以可變代價銷售中西醫藥及保健食品

若干銷售中西醫藥及保健食品合約為客戶提供退貨權利。於採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認按已收或應收代價之公平值計量之銷售商品收入(扣除退貨)。倘收入無法可靠計量，在不確定因素未獲解決之前，本集團會遞延收入確認。根據香港財務報告準則第15號，退貨權引發可變代價，其乃使用預期價值法釐定。

退貨權利

就向客戶提供於指定期間內退貨的權利的合約而言，本集團過往按平均歷史退貨率估計預期退貨。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團確認退貨權利資產，其乃計入預付賬款、其他應收款項及其他資產，並按將退回貨品之前賬面值減任何收回該等貨品之預期成本(包括退回貨品價值之任何潛在減少)計量。此外，退款負債乃按本集團預期退回客戶之款項使用預期價值法計量確認。因此，本集團於計入其他應付款項及應計費用內確認退款負債6,980,000港元，並確認計入預付款項、其他應收款項及其他資產之退貨權資產4,978,000港元，導致於二零一八年四月一日之保留溢利減少1,132,000港元。

(iv) 其他調整

除上述調整外，主要財務報表之其他項目(如稅項及非控股權益)已按需要調整。保留溢利亦有相應調整。

- (d) 香港會計準則第40號(修訂)釐清實體何時應將物業(包括在建或開發中的物業)轉入或轉出投資物業。該等修訂本指明，物業用途於物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據證明用途發生變動時發生變動。單憑管理層對物業用途的意向改變不足以證明其用途有所變動。修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第22號就於應用香港會計準則第21號時就實體以外幣收取或支付預收代價並確認非貨幣資產或負債之情況如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清就釐定於初始確認相關資產、支出或收入(或其中部分)所用匯率而言之交易日期為實體初始確認支付或收取預收代價所產生之非貨幣資產(如預付款項)或非貨幣負債(如遞延收入)當日。倘於確認相關項目前有多筆支付或收取的款項，則實體必須釐定各支付或收取預收代價之交易日期。由於本集團釐定就初始確認非貨幣資產或非貨幣負債所應用匯率之會計政策與該詮釋規定之指引一致，故該詮釋並無對本集團之財務報表造成影響。

3. 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泊車位、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) 街市分類指街市管理及分租；
- (d) 醫藥品分類指生產及銷售醫藥品及保健食品產品；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，惟銀行利息收入、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、收購／出售交易產生的收益／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。

	物業發展		物業投資		街市		醫藥品		財資管理		抵銷		總計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	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
分類收入														
銷售予外界顧客	2,826,961	1,333,515	24,348	25,832	188,421	221,279	733,842	826,845	235,503	213,527	-	-	4,009,075	2,620,998
分類間銷售	-	-	15,951	16,323	-	-	6,855	9,372	-	-	(22,806)	(25,695)	-	-
其他收入	27,512	11,661	56,863	87,477	20,895	13,718	-	-	234	1,966	-	-	105,504	114,822
總計	2,854,473	1,345,176	97,162	129,632	209,316	234,997	740,697	836,217	235,737	215,493	(22,806)	(25,695)	4,114,579	2,735,820
分類業績	1,051,564	339,372	72,539	63,478	27,490	24,328	(148,894)	(115,538)	213,878	91,369	-	-	1,216,577	403,009
對賬：														
銀行利息收入													21,149	14,008
融資成本													(134,688)	(92,389)
按公平值計入損益之														
金融資產之公平值														
收益／(虧損)淨額													2,201	(52,937)
出售附屬公司之收益淨額													7,575	1,245,753
重新計量一間合營企業50%														
保留股權之收益													-	467,039
企業及未分配開支淨額													(72,258)	(118,098)
應佔溢利及虧損：														
合營企業													(27,162)	3,672
聯營公司													51,797	(35,008)
除稅前溢利													1,065,191	1,835,049
所得稅開支													(171,800)	(69,055)
本年度溢利													893,391	1,765,994

地區資料

(a) 銷售予外界顧客

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	3,815,381	2,381,666
中國內地	156,925	208,153
澳門	32,005	13,431
其他	4,764	17,748
	<u>4,009,075</u>	<u>2,620,998</u>

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

(b) 非流動資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	5,410,620	4,339,432
中國內地	254,386	210,576
澳門	395	231
	<u>5,665,401</u>	<u>4,550,239</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

於本年度，概無與單一外部客戶的交易的收益佔本集團總收益10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	2,823,584	1,329,255
出售貨品	733,842	826,845
	<u>3,557,426</u>	<u>2,156,100</u>
利息收入		
財資業務之利息收入	235,503	213,527
	<u>235,503</u>	<u>213,527</u>
其他來源之收入		
分租收入	188,421	221,149
總租金收入	21,692	30,222
金融資產之股息收入	2,745	–
出售按公平值計入損益之持作買賣上市股本投資之收益	3,288	–
	<u>216,146</u>	<u>251,371</u>
	<u>4,009,075</u>	<u>2,620,998</u>
其他收入		
銀行利息收入	21,149	14,008
上市證券之股息收入	–	3,315
管理費收入	9,132	4,980
沒收客戶按金	9,745	3,585
其他	23,996	28,276
	<u>64,022</u>	<u>54,164</u>
收益淨額		
出售附屬公司之收益淨額	7,575	1,245,753
重新計量一間合營企業50%保留股權之收益	–	467,039
出售投資物業之收益	2,649	4,121
出售／提早贖回按公平值計入其他全面收益之債務投資之收益	1,984	–
	<u>12,208</u>	<u>1,716,913</u>
其他收入及收益淨額	<u>76,230</u>	<u>1,771,077</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
提供服務成本	157,350	190,995
出售物業成本	1,680,166	841,518
確認為開支的存貨成本(包括9,454,000港元 (二零一八年：4,840,000港元))之陳舊存貨撥備	449,915	522,932
折舊	73,887	74,289
按經營租約之最低租金	197,513	248,226
核數師酬金	11,400	6,000
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	341,684	373,263
退休金計劃供款	14,779	14,038
減：資本化金額	(10,522)	(11,214)
	<u>345,941</u>	<u>376,087</u>
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)***	3,530	5,897
出售投資物業之收益**	(2,649)	(4,121)
物業、廠房及設備項目之減值／(減值撥回)*	(20,675)	54,020
商標減值*	61,356	7,635
外匯差額淨額*	10,276	269
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)淨額：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資之減值撥回淨額	(75,190)	–
應收賬款減值淨額	2,343	3,017
應收貸款及利息減值淨額	2,631	10,086
可供出售投資減值	–	33,368
	<u>(70,216)</u>	<u>46,471</u>
有償契約撥備*	<u>8,950</u>	<u>5,583</u>

* 該等費用計入綜合損益及其他全面收益表「其他費用」項下。

** 該收益計入綜合損益及其他全面收益表「其他收入及收益淨額」項下。

*** 該等費用計入綜合損益及其他全面收益表「銷售成本」項下。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款及其他貸款之利息	184,038	156,310
收入合約產生之利息開支	24,592	—
減：資本化利息	(73,942)	(63,921)
	<u>134,688</u>	<u>92,389</u>

7. 所得稅

我們已就年內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一八年：16.5%) 作出香港利得稅撥備。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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期 – 香港		
年內開支	181,206	73,917
過往年度撥備不足／(超額撥備)	2,537	(1,128)
即期 — 其他司法權區		
年內開支	—	569
	<u>183,743</u>	<u>73,358</u>
遞延	<u>(11,943)</u>	<u>(4,303)</u>
年內稅項開支總額	<u>171,800</u>	<u>69,055</u>

8. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中期 – 每股普通股0.1港仙(二零一八年：中期 — 0.1港仙)	18,929	19,059
減：與庫存股份相關的中期股息	(423)	(423)
減：與非控股股東應佔庫存股份相關的中期股息	(184)	(184)
	<u>18,322</u>	<u>18,452</u>
二零一八年末期 – 每股普通股0.5港仙(二零一八年：二零一七年 末期 – 0.5港仙)	94,643	96,443
減：與庫存股份相關的二零一八年末期股息	(2,115)	(2,115)
減：與非控股股東應佔庫存股份相關的二零一八年末期股息	(919)	(919)
	<u>91,609</u>	<u>93,409</u>
	<u>109,931</u>	<u>111,861</u>

報告期末後，董事會建議向本公司股東支付截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股0.84港仙(二零一八年：0.5港仙)，總計約150,087,000港元(二零一八年：94,643,000港元)。

9. 母公司普通股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股權益持有人應佔本年度溢利以及年內已發行普通股之加權平均數減本集團年內所持有庫存股份之加權平均數計算。

本公司於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度概無發行潛在攤薄普通股及本公司附屬公司於截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度概無未行使購股權，對截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度呈報之每股基本盈利亦概無攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通股權益持有人應佔溢利	<u>419,782</u>	<u>1,223,444</u>
	股份數目	
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
股份		
已發行普通股加權平均數	18,649,134	19,183,621
減：庫存股份加權平均數	<u>(423,000)</u>	<u>(423,000)</u>
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>18,226,134</u>	<u>18,760,621</u>

10. 應收賬款及應收票據

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬款	116,953	125,122
應收票據	-	640
減值	<u>(7,650)</u>	<u>(2,583)</u>
	<u>109,303</u>	<u>123,179</u>

本集團與其客戶的貿易條款大多屬賒賬形式。本集團信貸期由7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。

計入本集團應收賬款為應收本集團聯營公司之款項13,871,000港元（二零一八年：7,480,000港元），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。

按發票日期及扣除撥備後計算，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	63,042	59,902
一至三個月	29,464	35,176
三至六個月	13,173	21,307
超過六個月	3,624	6,154
	<u>109,303</u>	<u>122,539</u>

11. 應收貸款及利息

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	1,047,538	1,062,675
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	200,165	224,155
		<u>1,247,703</u>	<u>1,286,830</u>
減：減值撥備		(18,658)	(14,729)
		<u>1,229,045</u>	<u>1,272,101</u>
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(184,761)	(738,657)
流動部分		<u>1,044,284</u>	<u>533,444</u>

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎8厘至33厘(二零一八年：8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3個月至20年(二零一八年：3個月至20年)。

上述應收貸款及利息之款項包括合營企業買方之直接控股公司之賣方貸款600,000,000港元(二零一八年：600,000,000港元)，按12個月期的香港銀行同業拆息年利率0.7厘計息及應於一年內償還。

- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎5厘至34.8厘(二零一八年：3厘至13.5厘)的實際利率按攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎3個月至38個月(二零一八年：6個月至6年)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

上述應收貸款及利息之款項包括應收易易壹金融集團有限公司之貸款及利息73,157,000港元(二零一八年：102,849,000港元)，按年利率6.5厘(二零一八年：6.5厘)計息及應於一年內(二零一八年：於一年內)償還。

12. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	174,534	245,140
一至三個月	6,547	5,254
三至六個月	7,608	1,704
超過六個月	6,881	558
	<u>195,570</u>	<u>252,656</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。

13. 報告期後事項

- (i) 於二零一九年四月十八日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售一項投資物業及一項分類為租賃土地及樓宇之物業（計入物業、廠房及設備），總代價為60,500,000港元。該交易已於二零一九年六月二十八日完成。
- (ii) 於二零一九年四月十八日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售香港的投資物業，總代價為135,000,000港元。該出售的更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月十八日之公告。
- (iii) 於二零一九年四月二十六日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，據此本集團同意收購香港若干工作室及泊車位，總代價為306,800,000港元。該交易預期將於二零一九年九月完成。該收購的更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月二十六日之公告。
- (iv) 於二零一九年四月二十九日，本集團完成向一名獨立第三方出售東曉有限公司（「東曉」）連同其附屬公司偉愉有限公司（統稱「東曉集團」）50%股權，以及轉讓東曉集團所結欠股東貸款的50%利益，代價為60,417,000港元。於報告期末，東曉集團於香港從事物業投資。完成出售後，東曉集團成為本集團的合營企業。出售事項並無產生收益或虧損。有關該出售事項的更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月二十九日的公佈。
- (v) 於二零一九年四月三十日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，據此本集團同意收購Pearl Limited及其附屬公司（持有「The Parkside」購物商場一間物業）100%股權及股東貸款，總代價為780,000,000港元。該交易預期將於二零一九年七月完成。該收購的更多詳情載於本公司日期為二零一九年五月一日之公告。

- (vi) 於二零一九年四月三十日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售Wang To Investments Limited全部股權及結欠本集團的股東貸款，代價為47,000,000港元。該交易預期將於二零一九年七月完成。
- (vii) 於二零一九年五月九日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售光暉投資有限公司全部股權及結欠本集團的股東貸款，代價為52,800,000港元。該交易預期將於二零一九年八月完成。

14. 比較數字

若干比較數字已經重新分類及重新呈列，以符合本年度的呈列及披露。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別約為4,009,100,000港元(二零一八年：2,621,000,000港元)及419,800,000港元(二零一八年：1,223,400,000港元)。

股息

董事會建議向於二零一九年九月十一日(星期三)名列本公司股東名冊之股東(「股東」)派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股0.84港仙(二零一八年：0.5港仙)。待股東在將於二零一九年八月三十日(星期五)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一九年九月二十六日(星期四)或前後派付。連同中期股息每股普通股0.1港仙(二零一七年九月三十日：0.1港仙)，截至二零一九年三月三十一日止年度的股息總額將為每股普通股0.94港仙(二零一八年：0.6港仙)。

業務回顧

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之收入增加53.0%至4,009,100,000港元(二零一八年：2,621,000,000港元)。增長主要反映薈朗落成後的確認銷售額，帶動物業分類的銷售收入增加所致。年內溢利為893,400,000港元(二零一八年：1,766,000,000港元)，較去年減少49.4%，皆因於二零一七年六月出售油塘住宅項目(「NOUVELLE」)50%股權，以及於二零一七年九月出售白石住宅項目(「泓碧」)60%股權的一次過利潤1,714,400,000港元的影響所致。母公司權益持有人應佔溢利為419,800,000港元(二零一八年：1,223,400,000港元)。

本集團繼續維持強健的財務狀況。於二零一九年三月三十一日，本集團資產淨值為8,005,500,000港元(二零一八年：7,999,400,000港元)。其現金資源達3,299,700,000港元(二零一八年：2,990,500,000港元)，包括現金及現金等同項目2,318,200,000港元(二零一八年：2,664,400,000港元)及短期投資981,500,000港元(二零一八年：326,100,000港元)。於二零一九年三月三十一日，總借貸為合共5,521,800,000港元(二零一八年：4,675,100,000港元)，令本集團產生3,203,600,000港元(二零一八年：2,010,700,000港元)之債務淨額(銀行及其他貸款扣除現金及現金等同項目)。下文載列本集團個別業務分類回顧。

街市

街市業務分類為溢利與現金的持續來源，其營運溢利增長13.2%至27,500,000港元(二零一八年：24,300,000港元)。此分類收入如預期般減少14.9%至188,400,000港元(二零一八年：221,300,000港元)，因於今個財政年度，位於藍田啟田邨、馬鞍山恆安邨、將軍澳寶琳邨若干街市的租賃屆滿所致。然而，跌幅因位於東涌迎東邨的新街市於二零一八年九月開展營運而作部份抵銷。另一個位於東涌滿東邨的新街市亦計劃於二零一九年下半年開業。

本集團的街市業務已成立超過二十年，是產生高利潤率及高現金流的一項業務。於報告期內，本集團在香港管理「萬有」品牌旗下700個街市檔位組合，總樓面面積(「**總樓面面積**」)超過162,000平方呎。為滿足顧客日益殷切的期望，本集團致力以精心設計佈局、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。本集團將繼續推出創新的營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而鞏固顧客關係。

隨著現有的街市業務表現穩固外，本集團計劃通過合營企業的方式，在香港興建自家擁有街市組合。這物業組合將成為核心策略平台，令街市業務的增長加快。於二零一九年一月二十四日，宏安地產有限公司(「**宏安地產**」，連同其附屬公司統稱「**宏安地產集團**」)贏得位於沙田馬鞍山西沙路599號銀湖•天峰的零售平台層和停車場的收購投標，代價為653,000,000港元。其後於二零一九年四月二十九日，將本集團於此項投資的50%股權分拆成立一間合營企業。這新物業將會促進我們在都市生活成立新式街市的計劃。於二零一九年四月三十日，宏安地產就收購將軍澳唐俊街18號The Parkside的商業住所及停車場訂立臨時協議，代價為780,000,000港元。於二零一九年六月二十一日，將本集團於此項投資的50%股權分拆成立一間合營企業。我們深信，將物業投資與街市營運的專業知識結合，帶來的協同影響必然強勁，足以締造獨特的業務價值，促進本分類再次增長。

在中國內地，本集團透過合營企業在廣東省深圳市多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。合營企業目前管理總樓面面積超過283,000平方呎之約1,000個檔位組合，其中約152,000平方呎由合營企業所擁有。深圳政府的城市重建政策出台後，部份街市或會受到影響。本集團將繼續密切監察最新的事態發展，特別是對街市物業的土地使用權造成的影響。

物業發展

宏安地產(本公司非全資附屬公司)為頂級物業發展公司，聚焦於香港住宅和商業市場。

物業發展分類錄得收入及分類溢利分別2,827,000,000港元及1,067,000,000港元。(二零一八年：分別為1,333,500,000港元及339,400,000港元)。此分類收入的主要來源為蒼喬的已確認銷售額。

蒼喬

蒼喬坐落於沙田大圍，為一座由兩幢組成的發展項目，兩翼分別為12及13層的住宅大樓，總共提供336個單位，並設有多元化的戶型，包括開放式單位、一房單位及一房連儲物室或書房的單位，佔全部單位超過80%。該項目亦提供花園複式戶以及頂層連天台的特色戶。蒼喬的設計融合鄰近自然觀景，讓住戶在繁華都會背後，悠然享受清新綠野景致。蒼喬的交通網絡方便快捷，讓住客能盡享全方位的購物、餐飲、娛樂及消閒活動，滿足住客追求優質生活的需要。該項目的預售自二零一七年十一月推出以來，獲得積極回響，表現強勁。直至本公佈日期，合共336個單位中，已經出售93.5%，涉及金額為23億港元。該項目計劃已於二零一九年第一季度竣工。

NOUVELLE曦臺

「NOUVELLE」為全新的豪宅品牌系列。此品牌的首個高級豪宅項目為「曦臺」，其位於油塘崇山街8號及四山街15號。該住宅項目由宏安地產與旭輝控股(集團)有限公司共同發展，總樓面面積為272,000平方呎。宏安地產持有該項目的50%權益。該項目由兩座高座住宅中樓及基座商場組成，共提供326個單位，單位間隔多元化，標準戶型主要提供兩房及三房，另設特色戶。項目外型簡約時尚，園林設計獨具匠心，加上大型會所，為住戶打造尊貴舒適的生活空間。預售已於二零一九年三月中旬推出，市場反應熱烈。於本公佈日期，合共326個單位中已通過樓花方式出售50%，預售總額為16億港元。該項目計劃於二零二零年竣工。

泓碧

泓碧位於沙田市地段第601號，為宏安地產、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目。該項目一大特色是位置優越，前臨自然保育區之生態寶庫海星灣，背靠馬鞍山郊野公園，遠眺八仙嶺翠巒景致，白石高爾夫球練習場亦是咫尺之遙，天然優勢不言而喻。項目總樓面面積為388,000平方呎，將提供547個單位。宏安地產持有該項目的40%權益。項目配以頂級建築用料及精心設計，勢必成為區內全新尊貴住宅項目之新指標。於本公佈日期，合共547個單位中已通過樓花方式出售62%，預售總額為29億港元。該項目預期於二零二零年竣工。

薄扶林住宅項目

於二零一八年四月，宏安地產集團已完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該項目可重建為低密度頂級洋房。於二零一八年四月十九日，宏安地產集團出售持有該等物業的附屬公司30%股權，代價為103,800,000港元。

青衣住宅項目

於二零一九年四月十二日，宏安地產集團通過公開招標投得位於青衣寮肚路與亨美街交界的地皮，總代價為867,300,000港元。該地皮佔地約14,400平方呎，將重建為「The Met.」精品住宅系列的優質住宅項目，住宅及商業總樓面面積約90,000平方呎。該獨家項目位處優越地區，坐擁怡人海景，我們對其潛力充滿信心。

於二零一九年五月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	概約總樓面面積 (平方呎)	擬定用途	預計竣工年度
薈薈	71,000	148,000	住宅	二零一九年
NOUVELLE曦臺	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年
泓碧	253,000	388,000	住宅	二零二零年
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	二零二一年
青衣住宅項目	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年

物業投資

於二零一九年三月三十一日，我們的投資物業包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,515,000,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,951,800,000港元)。

於報告期內，我們獲得租金收入總額約為24,300,000港元(二零一八年：約25,800,000港元)，減少約1,500,000港元。租金收入總額減少乃主要由於出售若干出租物業。

於報告期內，我們繼續出售二手住宅物業並變現28,400,000港元(二零一八年：82,300,000港元)。於二零一九年三月三十一日，我們仍持有17項二手住宅物業，估值為94,400,000港元。於本公佈日期，上述17個單位中有七個已出售。於二零一九年四月，宏安地產集團簽訂一項協議，出售位於九龍彌敦道726號的商舖，代價為135,000,000港元，須於完成(預定為二零一九年七月)時支付。

醫藥及保健食品產品

位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)(本公司非全資附屬公司)為醫藥公司，集中於製造及／或零售藥品及保健食品。

對醫藥及保健食品產品分類而言，二零一九年可謂挑戰重重的一年，總收入為733,800,000港元(二零一八年：826,800,000港元)，跌幅為11.2%。今年我們為扭轉局面所作的努力漸見成效。分類虧損減少28.9%，且趨勢持續向好。

中藥、保健食品及保健產品

在香港，我們的中藥分類擁有約120種保健補充品及產品的組合，當中約38%的銷售來自5個核心產品。猴棗除痰散及正猴子棗末為通用止咳、秘制的中藥產品；兩者銷售增加8.6%至55,300,000港元，主要由兩者的銷量及價格增長所帶動。預防中風補充品在香港市場迅速增長，而「位元堂」在該市場擁有3種產品系列：安宮牛黃丸、安宮再造丸及安宮降壓丸。由於產品策略及推廣活動在商界成名，該等產品系列的總銷售額增逾九十倍至29,700,000港元。廣為稱頌的保健補充品養陰丸的銷售額亦增長31.5%至41,300,000港元。

由於草藥銷售競爭激烈，香港和澳門的零售額下跌4.5%至423,200,000港元。然而，商業策略得宜，且在品牌推廣上戮力宣傳，我們產品仍深受歡迎，在市場佔有領先地位。然而，來自渠道營運的銷售額減少24.7%至201,600,000港元(二零一八年：267,900,000港元)，乃由於收緊貿易客戶信貸條款所致。收入增長為我們財政主要目標之一，惟將現金盈餘投放於營運資金上(由於給予貿易客戶信貸)，亦非達致目標的理想方法。我們早已邁步向前，以財務狀況及銷售能力為主要甄選標準取得貿易顧客組合。

「位元堂」品牌家喻戶曉，成立超過一個世紀。我們將繼續推廣品牌價值，維持於中藥及保健食品產品市場的領先地位。

於二零一七年四月，中藥業務將其主要生產轉移至元朗的良好生產規範(GMP)認證新廠房。自此以後，管理層一直面對將製造與倉庫設施提升至全面營運狀態的挑戰。此皆涉及為滿足不斷改變的生產及品質保證規定而致的額外開支。鑒於成本增加帶來壓力，管理層已加大力度管控生產成本及優化生產配方，以提升利潤率。長遠而言，新設施預期能改善生產能力，並將業務置於有利位置，以作持續增長。

西藥

西藥業務在業務策略方面歷經複雜的過渡階段。因此，銷售額下跌14.7%至116,000,000港元，而毛利則下跌20.4%至39,800,000港元。「珮氏」及「珮夫人」品牌的驅蚊產品及非處方藥物系列仍深受歡迎，其分銷店舖渠道地位穩固。然而，中國內地業務下滑，且於開發新分銷渠道上歷經挑戰。我們必須轉型以適應充滿挑戰的市場環境。我們正於中國內地探索從總銷售業務模式轉變為授權收費業務模式的可能性。在這種商業模式下，西藥業務的銷售收入將減少，但因收取授權費，對利潤並無不利影響。另一選擇為成立或收購具GSP認證藥廠，直接向分銷商銷售產品，再由彼等向零售店舖轉售。至於毛利率較低且並無策略價值的業務，我們會繼續收回其資金。

我們相信，將核心策略焦點放在於香港拓展銷售渠道及爭取市場佔有率，加上可能於中國內地採納新業務模式，「珮氏」及「珮夫人」品牌產品應可轉虧為盈並恢復增長。管理層銳意發展更強大的網絡及渠道，以配合本分類的業務增長。

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零一九年三月三十一日的流動性投資約為1,725,900,000港元，較二零一八年三月三十一日的結餘1,635,900,000港元增加5.5%，主要反映來自營運基金及出售若干物業及附屬公司的現金。流動性投資代表87.9%債務證券、8.8%股本證券及3.3%基金投資。

此業務分類為收益貢獻235,500,000港元（二零一八年：213,500,000港元），計有（其中包括）來自中國農產品交易有限公司（「**中國農產品**」）之利息收入99,800,000港元。於二零一四年十月，本集團同意認購中國農產品所發行的五年期10.0厘票息債券（統稱「**中國農產品債券**」）。於二零一九年三月三十一日，本集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別約為785,000,000港元及800,000,000港元（二零一八年：分別約為1,038,000,000港元及1,050,000,000港元）。

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，母公司持有人應佔權益增加1.6%至5,891,000,000港元（二零一八年：5,799,500,000港元）。於二零一九年三月三十一日，本集團的總權益（包括非控股權益）增加至8,005,500,000港元（二零一八年：7,999,400,000港元）。

於二零一九年三月三十一日，本集團的總資產為16,417,900,000港元（二零一八年：15,916,500,000港元）。於二零一九年三月三十一日，所持現金及現金等同項目總額為2,318,200,000港元（二零一八年：2,664,400,000港元）。本集團亦維持流動投資組合，於二零一九年三月三十一日的總市值為1,725,900,000港元（二零一八年：1,635,900,000港元），於有需要時可供我們即時使用。

本集團為旗下非上市附屬公司操作中央現金管理系統。於二零一九年三月三十一日，本集團的債務總額為5,521,800,000港元(二零一八年：4,675,100,000港元)。剔除宏安地產與位元堂控股的債務總額後，本公司於二零一九年三月三十一日的自身債務為631,500,000港元(二零一八年：657,300,000港元)。於二零一九年三月三十一日，本集團淨債務權益比率約40.0%(二零一八年：25.1%)。淨債務的分析載列如下：

淨債務	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本公司	363,415	(28,957)
宏安地產	2,159,105	1,533,522
位元堂控股	681,018	506,168
總計	<u>3,203,538</u>	<u>2,010,733</u>

於二零一九年三月三十一日，本集團賬面值分別為471,100,000港元、1,466,300,000港元、3,216,400,000港元、688,200,000港元、零、575,500,000港元及77,500,000港元(二零一八年：483,200,000港元、1,868,800,000港元、1,168,300,000港元、576,500,000港元、239,600,000港元、零及96,600,000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)、發展中物業、持作出售物業、可供出售投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零一九年三月三十一日，本集團之資本承擔956,900,000港元(二零一八年：1,567,000,000港元)主要用於物業發展業務。本集團已就一項授予本集團合營企業的高達2,440,400,000港元的融資，向銀行作出擔保。於報告期末，本集團所擔保的銀行融資已動用1,297,500,000港元。分析如下：

	一般銀行 融資 千港元	總銀行借貸 千港元
本公司	913,051	631,525
宏安地產	5,540,060	3,850,440
位元堂控股	1,634,750	852,227
總計	<u>8,087,861</u>	<u>5,334,192</u>

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎的財務管理方針，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

於二零一九年三月三十一日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按下列年期償還之銀行貸款：		
一年內或按要求	2,124,044	1,470,021
於第二年	1,245,360	1,332,427
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,554,053	1,392,024
五年以上	<u>410,735</u>	<u>467,228</u>
	5,334,192	4,661,770
按下列年期償還之其他貸款：		
一年內或按要求	-	13,397
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	<u>187,570</u>	<u>-</u>
	<u>5,521,762</u>	<u>4,675,097</u>

為滿足(其中包括)補充本集團的土地儲備、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

於二零一九年三月三十一日，本集團持有按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產分別約為1,573,700,000港元及152,200,000港元：

投資性質	於二零一九年 三月三十一日		截至二零一九年 三月三十一日止年度			公平值/賬面值		
	所持金額 千港元	佔本集團 資產淨值 之百分比 %	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	於二零一九年 三月三十一日 千港元	於二零一八年 四月一日 千港元	投資成本 千港元
按公平值計入其他全面收益之金融資產：								
A. 股本投資	107,321	1	(85,826)	—	1,841	107,321	187,493	120,488
B. 債務投資								
中國農產品五年期10厘票息債券	785,002	10	(5,778)	99,789	—	785,002	1,038,087	800,000
其他	681,339	8	6,183	39,624	—	681,339	255,627	665,759
	<u>1,573,661</u>	<u>19</u>	<u>(85,421)</u>	<u>139,413</u>	<u>1,841</u>	<u>1,573,661</u>	<u>1,481,207</u>	<u>1,586,247</u>
按公平值計入損益之金融資產：								
A. 股本投資	47,225	1	1,776	—	904	47,225	81,304	40,000
B. 基金	50,595	1	(773)	—	—	50,595	59,969	59,555
C. 債務投資	48,192	1	2,675	1,868	—	48,192	5,733	47,235
D. 其他	6,184	0	(1,477)	—	—	6,184	7,661	9,941
	<u>152,196</u>	<u>3</u>	<u>2,201</u>	<u>1,868</u>	<u>904</u>	<u>152,196</u>	<u>154,667</u>	<u>156,731</u>
總計	<u>1,725,857</u>	<u>22</u>	<u>(83,220)</u>	<u>141,281</u>	<u>2,745</u>	<u>1,725,857</u>	<u>1,635,874</u>	<u>1,742,978</u>

證券的主要業務如下：

1. 中國農產品主要在中華人民共和國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。
2. 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二零一九年三月三十一日的資產淨值少於1.00%。
3. 除上文披露者外，本集團亦投資其他基金，該等基金各自的公平值佔本集團於二零一九年三月三十一日的資產淨值少於1.00%。

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。於二零一九年三月三十一日，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，符合本集團營運費用的貨幣需要。

前景

我們相信，儘管貿易爭端的不確定性始終籠罩著全球經濟前景，加劇了金融市場的波動，惟對各業務分類而言，二零一九／二零年將是一個好年頭。

粵港澳大灣區建成後，可覆蓋6,800萬人，國內生產總值達10.9萬億港元，標誌著該地區的經濟合作進入了新的時代。加速推進大灣區共同市場的建立，實現人才、資本、貨物、服務及資訊的自由流通，將進一步促進香港的增長前景。

物業發展及投資方面，我們對香港住宅物業市場未來數年的前景仍感樂觀，並將繼續充分把握樓市暢旺的優勢。本集團將繼續尋求收購物業的機會，並進一步提升其營運效率與效益，藉此強化房地產業務。

街市分類仍將保持增長勢頭，我們有信心該業務將繼續為本集團提供穩定的經常性收入及現金流。我們預期與公營界別的業主及私人投資者合作，進一步擴大街市投資組合。我們將繼續與合作夥伴共同物色收購街市的商機，以增加我們的經常性收入。

自二零一八年四月至二零一九年三月期間，香港市場的中草藥零售額增長3%至6,064百萬港元，成為香港零售業的主要類別之一，市場佔有率達17%。由於香港政府在本地市場積極推廣傳統中藥，並與大灣區城市開展合作，未來十年，受中國政府優惠政策的推動，相信港產中藥及保健品市場將迅速擴大。我們相信強效的推廣活動和銷售渠道的發展將推進銷售額超逾二零二零年之水平。數款新產品於推出市面後旋即取得領先市場份額，並正高速增長。我們將繼續透過高效的市場營銷策略推動銷售增長，精明地運用銷售開支，重點為客戶提供更多直接利益。我們將繼續善用生產及物流支援方面的實力，確保利潤不會流失。

本集團整體財務狀況穩健，使我們的財資管理分類保持高度靈活及適時應變。我們將繼續以積極有為及審慎而行的投資方針，於所有業務分類推動業務發展。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團共有920名(二零一八年：943名)僱員，約84%(二零一八年：81%)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，本集團可能根據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。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每年進行。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

本集團已根據其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(i)香港經濟情況或會直接打擊物業市場；(ii)是否有合適的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，故本集團的收入將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，而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對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；(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街市的管理合約；(ix)醫藥業務的行業政策風險及供應鏈中斷；及(x)互聯網風險。

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，減低潛在風險對本集團業務的影響。

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，本集團分別向多個非政府及非牟利機構等組織捐款以顯關懷。本集團將不斷投入更大資源及努力，達到成為有社會承擔的企業的目標。

環保事宜

本集團已採取措施，於工作場所推廣環保，鼓勵本集團建立紙張循環再用及節能文化。本集團亦就發展我們部分物業發展(包括薈薈)，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，提供有關綠建環評計劃認證及其他環保評估的服務。受多項環保法律及法規所規限，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少。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

於年內，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共1,061,000,000股每股0.01港元之本公司股份。所有已購回股份其後已由本公司註銷。

於年內購回股份的詳情如下：

月份	購回 股份數目 (百萬股)	每股購買價		總額 (百萬港元)
		最高 港元	最低 港元	
二零一八年十二月	608.0 ⁽¹⁾	0.097	0.087	56.5
二零一九年一月	453.0 ⁽²⁾	0.102	0.093	43.4
	<u>1,061.0</u>			<u>99.9</u>

附註：

(1) 於608,000,000股股份中，293,000,000股及315,000,000股已分別於二零一八年十二月二十七日及二零一九年一月八日註銷。

(2) 453,000,000股已於二零一九年一月二十八日註銷。

董事於年內購回本公司股份乃根據股東於二零一八年八月二十九日舉行之本公司二零一八年股東週年大會授出之授權作出，藉以提升每股股份的資產淨值及本公司每股盈利，從而令股東整體受惠。於二零一九年三月三十一日及直至本公佈日期，本公司已發行股份總數為17,867,520,047股。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司概無於年內購買、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，提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展，並為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二零一九年三月三十一日止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（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離除外：

根據上市規則第3.21及3.25條，上市發行人必須成立由至少三名成員組成的審核委員會，而上市發行人的薪酬委員會必須以獨立非執行董事佔大多數，且企業管治守則之守則條文第A.5.1條規定，提名委員會應以獨立非執行董事佔大多數。緊隨蕭炎坤先生於二零一九年三月七日辭任後，本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）僅有兩名成員，而本公司之薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）及提名委員會（「**提名委員會**」）並非以獨立非執行董事佔大多數。於二零一九年三月二十七日，本公司已迅速採取行動，以委任李鵬飛博士為審核委員會成員及接納陳振康先生辭任薪酬委員會成員一職，以符合上市規則第3.21條及3.25條的要求。

本公司暫時無意遵從企業管治守則之守則條文第A.5.1條，因提名委員會的現有成員於本集團行業內不同的專業領域擁有豐富經驗。結合彼等的經驗，能夠行使協同效應，作出正確的推薦意見及為適當職位提名合適人選，以帶領本集團邁向成功。然而，本集團將繼續檢討和監察有關偏離，提升本公司的競爭力，使本公司持份者的利益達至最大化。

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

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款的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，全體董事於整個回顧財政年度直至本公佈日期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，並制定具體書面職權範圍（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（包括中期及全年業績）、法規合規、內部監控及風險管理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。

緊隨蕭炎坤先生於二零一九年三月七日辭任獨立非執行董事及不再擔任審核委員會之成員後，李鵬飛先生獲委任為審核委員會成員。於二零一九年三月二十七日及於本公佈日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為蕭錦秋先生、李鵬飛博士及王津先生，而蕭錦秋先生被推選為審核委員會主席。

審核委員會與本公司管理層已審閱及批准所採納之會計政策及原則以及本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

安永之工作範圍

本公佈所載有關本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數據，經本公司獨立核數師安永認定，與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，因此安永並不對本公佈作出任何核證。

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) 為釐定出席二零一九年股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）及於會上投票的資格：

遞交股份過戶文件以作登記的	二零一九年八月二十三日（星期五）
最後時限：	下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一九年八月二十六日（星期一）至 二零一九年八月三十日（星期五） （包括首尾兩天）
記錄日期：	二零一九年八月三十日（星期五）

- (b) 為釐定獲派建議末期股息的資格：

遞交股份過戶文件以作登記的	二零一九年九月五日（星期四）
最後時限：	下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零一九年九月六日（星期五）至 二零一九年九月十一日（星期三） （包括首尾兩天）
記錄日期：	二零一九年九月十一日（星期三）

為確保符合資格出席二零一九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54樓，辦理登記。

股東週年大會

本公司將於二零一九年八月三十日(星期五)下午十二時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道72號千禧新世界香港酒店2樓花園廳A至D室舉行二零一九年股東週年大會，大會通告將於適當時候按上市規則規定之方式向股東公佈及寄發。

刊登全年業績及寄發年報

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。載有上市規則所要求所有資料之本公司二零一九年年報將於適當時間寄發予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，二零一九年六月二十八日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括三名執行董事，即鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；及三名獨立非執行董事，即李鵬飛博士、王津先生及蕭錦秋先生。

* 僅供識別