

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不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)

### 截至二零一九年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

中期財務摘要	截至九月三十日止六個月		變動
	二零一九年 財政年度 (未經審核)	二零一八年 財政年度 (未經審核)	
收入(百萬港元)	<b>2,704</b>	3,279	-17.5%
母公司擁有人應佔溢利淨額 (百萬港元)	<b>413</b>	462	-10.7%
每股盈利(港仙)			
- 基本及攤薄	<b>2.39</b>	2.50	-4.4%
每股股息(港仙)			
- 中期	<b>0.10</b>	0.10	—
	於		
	二零一九年 九月三十日 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 (經審核)	
資產淨值總額(百萬港元)	<b>8,271</b>	8,006	+3.3%
每股資產淨值(港元)	<b>0.47</b>	0.45	+4.4%
資產負債比率	<b>44.8%</b>	40.0%	+4.8%

\* 僅供識別

## 中期業績

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」) 董事會(「董事會」或「董事」)欣然公佈本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一八年同期比較數字。本中期簡明綜合財務報表未經審核，惟已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

### 簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
營業額	4	2,704,415	3,279,220
銷售成本		<u>(1,477,712)</u>	<u>(1,925,862)</u>
毛利		1,226,703	1,353,358
其他收入及收益淨額	4	97,667	37,443
銷售及分銷費用		(290,072)	(245,158)
行政費用		(168,249)	(185,810)
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額		4,460	(5,944)
其他費用		(4,702)	(270)
融資成本	5	(102,254)	(68,625)
按公平值計入損益之金融資產公平值 收益／(虧損)淨額		3,552	(5,923)
投資物業公平值收益／(虧損)淨額		(117,273)	58,220
撥回持作出售物業之撇減		—	88,856
應佔溢利及虧損：			
合營企業		52,606	(1,555)
聯營公司		7,332	64,935
除稅前溢利	6	709,770	1,089,527
所得稅開支	7	<u>(141,642)</u>	<u>(162,078)</u>
本期溢利		<u><u>568,128</u></u>	<u><u>927,449</u></u>

\* 僅供識別

截至九月三十日止六個月  
 二零一九年      二零一八年  
 (未經審核)      (未經審核)  
 千港元              千港元

其他全面收益／(虧損)

其後可能重新分類至損益之項目：

按公平值計入其他全面收益之

債務投資：

公平值變動

(4,370)              (16,156)

就計入損益之收益／(虧損)

重新分類調整

— 出售債務投資後解除儲備

(2,089)              5,476

撥回減值虧損／(減值虧損)

(8,825)              576

(15,284)              (10,104)

海外業務之匯兌差額

3,907              (34,704)

其他儲備：

應佔合營企業其他全面收益／(虧損)

(5,833)              (8,010)

應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)

(6,104)              (7,831)

(11,937)              (15,841)

將不會重新分類至損益的項目：

按公平值計入其他全面收益的債務投資

— 公平值變動

(24,073)              (70,894)

本期其他全面收益／(虧損)

(47,387)              (131,543)

本期全面收益總額

520,741              795,906

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
以下各方應佔溢利：			
母公司權益持有人		412,692	462,244
非控制權益		155,436	465,205
		<u>568,128</u>	<u>927,449</u>
以下各方應佔全面收益總額：			
母公司權益持有人		372,592	364,360
非控制權益		148,149	431,546
		<u>520,741</u>	<u>795,906</u>
母公司普通股權益持有人應佔			
每股盈利	8		
基本及攤薄		<u>2.39港仙</u>	<u>2.50港仙</u>

簡明綜合財務狀況表  
二零一九年九月三十日

		二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,399,151	1,292,739
投資物業		1,839,102	1,367,500
發展中物業		1,398,001	1,355,318
於合營企業之權益		1,952,606	1,481,855
於聯營公司之權益		79,353	105,164
按公平值計入其他全面收益之 金融資產		799,472	648,410
按公平值計入損益之金融資產		111,096	95,934
應收貸款及利息	10	27,298	184,761
預付款項、其他應收款項及其他資產		285,043	433,692
遞延稅項資產		9,925	35,313
		<u>7,901,047</u>	<u>7,000,686</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,943,149	3,328,595
待售物業		930,337	687,167
存貨		201,084	161,508
應收賬款	11	95,032	109,303
應收貸款及利息	10	1,105,726	1,044,284
預付款項、其他應收款項及其他資產		456,534	454,171
獲得合約之成本		434	115,779
按公平值計入其他全面收益之 金融資產		867,369	925,251
按公平值計入損益之金融資產		234,235	56,262
可收回稅項		8,947	1,448
受限制銀行結餘		532,000	—
現金及現金等同項目		1,377,423	2,318,224
		<u>7,752,270</u>	<u>9,201,992</u>
分類為持作出售之資產		<u>53,730</u>	<u>215,176</u>
		<u>7,806,000</u>	<u>9,417,168</u>

		二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	189,281	195,570
租賃負債		204,222	—
其他應付款項及應計費用		314,912	340,796
已收按金及預收款項		60,295	7,623
合約負債		14,088	1,963,026
銀行及其他貸款		3,095,500	2,124,043
有償契約撥備		16,581	18,613
應付稅項		302,162	260,461
		<u>4,197,041</u>	<u>4,910,132</u>
分類為持作出售資產直接相關之負債		—	361
		<u>4,197,041</u>	<u>4,910,493</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,608,959</u>	<u>4,506,675</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,510,006</u>	<u>11,507,361</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		2,520,933	3,397,719
租賃負債		662,246	—
遞延稅項負債		33,528	36,678
其他應付款項		18,871	13,184
已收按金		3,677	54,254
		<u>3,239,255</u>	<u>3,501,835</u>
<b>總非流動負債</b>		<u>3,239,255</u>	<u>3,501,835</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>8,270,751</u></u>	<u><u>8,005,526</u></u>

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>權益</b>		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	173,975	178,675
儲備	<u>5,897,071</u>	<u>5,712,371</u>
	<u>6,071,046</u>	<u>5,891,046</u>
非控制權益	<u>2,199,705</u>	<u>2,114,480</u>
權益總額	<u><u>8,270,751</u></u>	<u><u>8,005,526</u></u>

# 簡明綜合財務報表附註

二零一九年九月三十日

## 1. 編製基準

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所須呈列之全部資料及披露，因此須與截至二零一九年三月三十一日止年度之本集團年度財務報表一併閱讀。

編製該等未經審核中期簡明綜合財務報表採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致，乃根據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」)(包括所有香港財務報告準則、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，惟採納下文附註2所披露的經修訂之香港財務報告準則除外。

該等未經審核中期簡明綜合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。該等未經審核中期簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均取整至千位數。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已於本期間未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償之預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂)



除下文闡述的有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號(修訂)於聯營公司及合營公司之長期權益及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號所得稅處理之不確定性的影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料並不相關。新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

**(a) 採納香港財務報告準則第16號租賃**

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及合法租賃形式的交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人採用單一資產負債表模式對所有租賃進行會計處理。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號相同之分類原則將租賃分為經營租賃或融資租賃。

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16號，初始應用日期為二零一九年四月一日。根據此方法，該準則獲追溯應用，而初次採納的累計影響為對二零一九年四月一日保留盈利的期初結餘調整，而二零一八年之比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

**租賃之新定義**

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包括租賃。當客戶有權取得來自使用已識別資產的絕大部分經濟利益，並有權指示已識別資產的使用，則控制權獲轉移。本集團選擇採用過渡實際權宜辦法，准許該準則僅應用於初次應用日期已應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號先前識別為租約之合約。並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約不會獲重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃之定義僅應用於二零一九年四月一日或之後訂立或變更之合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。

**作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃**

**採納香港財務報告準則第16號之影響之性質**

本集團擁有多項物業、機械、汽車及其他設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據評估租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉讓予本集團而將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟低價值資產(按逐項租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)之兩項租賃選擇性豁免除外。

本集團已選擇不就(i)低價值資產(如手提電腦及電話)租賃；及(ii)於開始日期之租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。反之，本集團將與該等租賃有關之租賃付款以直線法於租賃期內確認為開支。

## 過渡之影響

於二零一九年四月一日之租賃負債乃根據餘下租賃付款現值確認，使用於二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現並於簡明綜合財務狀況表中單獨呈列。

所有租賃的使用權資產乃以租賃負債金額計量，並按緊接二零一九年四月一日前於財務狀況表確認與租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額調整。所有該等資產均已於該日基於香港會計準則第36號進行任何減值評估。於首次採用日期，使用權資產的減值虧損1,789,000港元在保留溢利中確認。本集團選擇將使用權資產在簡明綜合財務狀況表中呈列為物業、廠房及設備以及投資物業項目的一部分。

對於先前計入投資性房地產及按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及／或資本增值)，本集團於二零一九年四月一日繼續將其列為投資性房地產，仍應用香港會計準則第40號按公平值計量。

本集團於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號時已使用以下有選擇性的實際權宜方法：

- 對於租期自初步應用之日起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免。
- 倘合同包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期限。
- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率。

於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	增加／(減少) 千港元 (未經審核)
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	126,035
投資物業	409,962
預付款項、按金及其他應收款項	(729)
	<hr/>
總資產	<u>535,268</u>
<b>負債</b>	
租賃負債	540,348
其他應付款項及應計費用	(2,000)
	<hr/>
總負債	<u>538,348</u>
<b>權益</b>	
保留溢利	(1,789)
非控股權益	(1,291)
	<hr/>
權益總額	<u>(3,080)</u>

## 新會計政策概要

自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號後，於截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表中披露之有關租賃之會計政策被以下新會計政策取代：

### 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產與持作存貨之租賃土地權益相關時，其後根據本集團「發展中物業」之政策按成本及可變現淨值中較低者計量。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非本集團合理確定於租賃期結束時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產於其估計使用年限及租賃期的較短者內按直線法計提折舊。使用權資產符合投資物業之定義時，計入投資物業。根據本集團「投資物業」之政策，相關使用權資產初始按成本計量，其後按公平值計量。

### 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按於租賃期內將予作出之租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減所收取之任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期根據剩餘價值擔保將予支付的金額。租賃付款亦包括合理確定本集團將予行使購買選擇權之行使價，及倘租賃期反映本集團行使終止選擇權，則包括就終止租賃支付的罰款。並非取決於指數或利率的可變租賃付款將於觸發付款的事件或條件發生之期間確認為開支。

本集團於開始日期將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而倘能合理確定將會行使延長租賃選擇權，則包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或倘能合理確定將不會行使終止租賃選擇權，則包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃所隱含的利率不易釐定，則本集團使用於租賃開始日期之增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額將會增加，以反映利息的增加及就已作出租賃付款而減少。此外，如有修改、因指數或利率變動而導致之未來租賃付款變動、租賃期變動、固定租賃付款的實質變動或購買相關資產的評估的變動，則租賃負債的賬面價值將重新計量。

### 短期負債

本集團就短期租賃(即該等租賃的租期自開始日期起為12個月或以下及並不附有購買權)應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

## 分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約入賬為兩項獨立合約。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資或經營租賃，而非參照相關資產分類。

- (b) 香港會計準則第28號的修訂釐清，香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業權益，且不包括實質上構成於聯營公司或合營企業的淨投資一部分的長期權益(尚未就此應用權益法)。因此，將該等長期權益入賬時，實體應用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號下的減值規定)而非香港會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下，香港會計準則第28號方會應用於淨投資(包括長期權益)。本集團已於二零一九年四月一日採納該等修訂時評估其有關於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模型，結論為於聯營公司及合營企業的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第23號處理於稅項處理方法涉及影響應用香港會計準則第12號的不確定性(普遍稱為「不確定稅務狀況」)時，所得稅(即期及遞延)的入賬方法。該項詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，亦無具體包括與不確定稅項處理方法相關的權益及處罰的規定。該項詮釋具體處理(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理方法；(ii)實體對稅務機關審視稅項處理方法時作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。本集團已於採納該項詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價而起的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規及轉讓定價研究，本集團認為稅務機關很可能接納其轉讓定價政策。因此，該項詮釋並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

於本期間，本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

### 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的公平值收益／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。

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。

### 可報告分類資料

截至九月三十日止六個月

	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 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	
分類收入：															
銷售予外界顧客	2,222,768	2,726,074	7,132	11,838	96,501	93,331	269,323	333,776	108,691	114,201	—	—	2,704,415	3,279,220	
分類間銷售	—	—	6,711	8,806	—	—	7,202	2,270	—	—	(13,913)	(11,076)	—	—	
其他收入	7,115	10,186	346	55,632	2,200	3,578	—	—	5,494	—	—	—	15,155	69,396	
總計	<u>2,229,883</u>	<u>2,736,260</u>	<u>14,189</u>	<u>76,276</u>	<u>98,701</u>	<u>96,909</u>	<u>276,525</u>	<u>336,046</u>	<u>114,185</u>	<u>114,201</u>	<u>(13,913)</u>	<u>(11,076)</u>	<u>2,719,570</u>	<u>3,348,616</u>	
分類業績	<u>768,723</u>	<u>1,055,573</u>	<u>(21,930)</u>	<u>70,049</u>	<u>19,767</u>	<u>16,303</u>	<u>(71,460)</u>	<u>(60,899)</u>	<u>134,553</u>	<u>96,202</u>			<u>829,653</u>	<u>1,177,228</u>	
對賬：															
銀行利息收入													11,456	8,496	
融資成本													(102,254)	(68,625)	
按公平值計入損益之金融資產之公平值															
收益/(虧損)淨額													3,552	(5,923)	
企業及未分配收入/(開支)淨額													(92,575)	(85,029)	
應佔溢利及虧損：															
合營企業													52,606	(1,555)	
聯營公司													7,332	64,935	
除稅前溢利													709,770	1,089,527	
所得稅開支													(141,642)	(162,078)	
本期溢利													<u>568,128</u>	<u>927,449</u>	

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額

收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	2,221,540	2,723,584
出售貨品	269,323	333,776
	<u>2,490,863</u>	<u>3,057,360</u>
利息收入		
財資業務之利息收入	108,403	114,201
	<u>108,403</u>	<u>114,201</u>
其他來源之收入		
分租收入	96,501	93,331
總租金收入	8,360	14,328
金融資產之股息收入	288	—
	<u>105,149</u>	<u>107,659</u>
	<u>2,704,415</u>	<u>3,279,220</u>

#### 有關來自客戶合約之收入之分拆收入資料

所有客戶合約的收入於資產控制權轉移至客戶時的時間點確認。

截至二零一九年九月三十日止六個月

#### 分類

	物業發展 千港元 (未經審核)	藥業 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
貨品或服務類型			
銷售予外界顧客	2,221,540	269,323	2,490,863
分類間銷售	—	7,202	7,202
	<u>2,221,540</u>	<u>276,525</u>	<u>2,498,065</u>
分類間調整及對銷	—	(7,202)	(7,202)
客戶合約之收入總額	<u>2,221,540</u>	<u>269,323</u>	<u>2,490,863</u>

截至二零一八年九月三十日止六個月

分類

	物業發展 千港元 (未經審核)	藥業 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
貨品或服務類型			
銷售予外界顧客	2,723,584	333,776	3,057,360
分類間銷售	—	2,270	2,270
	<u>2,723,584</u>	<u>336,046</u>	<u>3,059,630</u>
分類間調整及對銷	—	(2,270)	(2,270)
	<u>2,723,584</u>	<u>333,776</u>	<u>3,057,360</u>
客戶合約之收入總額	<u>2,723,584</u>	<u>333,776</u>	<u>3,057,360</u>

其他收入及收益淨額分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
其他收入淨額		
銀行利息收入	11,456	8,496
上市證券之股息收入	—	2,246
沒收客戶按金	—	3,891
管理費收入	5,305	3,954
其他	11,309	10,341
	<u>28,070</u>	<u>28,928</u>
收益淨額		
出售附屬公司之收益淨額	—	7,574
出售物業、廠房及設備收益	56,403	—
出售投資物業之收益	8,116	941
出售按公平值計入其他全面收益之 債務投資之收益淨額	3,464	—
匯兌收益淨額	1,614	—
	<u>69,597</u>	<u>8,515</u>
其他收入及收益淨額	<u>97,667</u>	<u>37,443</u>



## 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
租賃負債利息	25,424	—
收入合約的利息	972	18,761
銀行及其他貸款利息	109,940	82,066
減：資本化利息	(34,082)	(32,202)
	<u>102,254</u>	<u>68,625</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
提供服務成本	51,938	73,746
出售物業成本	1,256,680	1,645,030
出售存貨成本	169,094	207,086
物業、廠房及設備折舊	47,179	40,469
使用權資產折舊	28,514	—
出售投資物業之收益淨額	(8,116)	(941)
出售物業、廠房及設備項目收益	(56,404)	—
出售附屬公司虧損	2,491	—
物業、廠房及設備項目減值虧損*	2,212	—
金融資產減值虧損撥回／(減值虧損)淨額：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資之債 務投資(撥回)／減值淨額	(2,089)	2,097
應收賬款減值淨額	543	3,847
貸款及應收利息減值撥回淨額	(2,914)	—
外匯差額淨額	(1,614)	270*
收租投資物業產生之直接經營 費用(包括維修及保養)	<u>1,378</u>	<u>2,028</u>

\* 該等費用計入簡明綜合損益及其他全面收益表之「其他費用」項下。

## 7. 所得稅

香港利得稅乃根據本期間在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零一八年九月三十日止六個月：16.5%) 作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
即期 — 香港	119,228	158,921
遞延	22,414	3,157
本期間稅項開支總額	<u>141,642</u>	<u>162,078</u>

## 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

本期間之每股基本盈利乃按母公司普通股權益持有人應佔期內溢利以及本期間內已發行普通股之加權平均數減本集團期內所持有庫存股份之加權平均數計算。

於本期間，本公司並無發行潛在攤薄普通股，而本公司附屬公司於期內概無未行使購股權，對期內呈報之每股基本盈利概無攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	截至九月三十日止六個月		
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 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股權益 持有人應佔溢利	<u>412,692</u>	<u>462,244</u>	
		<b>股份數目</b>	
		二零一九年 (未經審核) 千股	二零一八年 (未經審核) 千股
<b>股份</b>			
已發行普通股加權平均數	17,705,130	18,928,520	
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>17,282,130</u>	<u>18,505,520</u>	

## 9. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
中期股息 — 每股普通股0.1港仙(二零一八年：0.1港仙)	17,398	18,929
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	(177)	(184)
	<u>16,798</u>	<u>18,322</u>

## 10. 應收貸款及利息

	附註	二零一九年	二零一九年
		九月三十日 (未經審核) 千港元	三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	1,050,486	1,047,538
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	98,504	200,165
		<u>1,148,990</u>	<u>1,247,703</u>
減：減值		(15,966)	(18,658)
		<u>1,133,024</u>	<u>1,229,045</u>
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(27,298)	(184,761)
		<u>1,105,726</u>	<u>1,044,284</u>

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎8厘至33厘(二零一九年三月三十一日：9.25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10年(二零一九年三月三十一日：3個月至20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賣方貸款予合營企業買方的659,742,000港元(二零一九年三月三十一日：600,000,000港元)，按12個月期的香港銀行同業拆息年利率0.7厘計息及於一年內到期償還。

- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎10厘至15厘(二零一九年三月三十一日：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6個月至3年(二零一九年三月三十一日：6個月至38個月)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

於二零一九年三月三十一日，上述應收貸款及利息之款項包括應收本集團聯營公司易易壹金融集團有限公司之貸款及利息73,157,000港元，按年利率6.5厘計息及已於本期間悉數償還。

## 11. 應收賬款

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	103,190	116,953
減：減值	(8,158)	(7,650)
	<u>95,032</u>	<u>109,303</u>

本集團主要以信貸方式與主要客戶訂立貿易條款。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。

按發票日期及扣除撥備後計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	54,347	63,042
一至三個月	15,998	29,464
三至六個月	10,634	13,173
超過六個月	14,053	3,624
	<u>95,032</u>	<u>109,303</u>

## 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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	171,644	174,534
一至三個月	14,797	6,547
三至六個月	1,817	7,608
超過六個月	1,023	6,881
	<u>189,281</u>	<u>195,570</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。

## 中期股息

董事會議決宣派截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息，每股普通股0.1港仙(截至二零一八年九月三十日止六個月：0.1港仙)。於二零二零年一月九日(星期四)或前後，中期股息將派付予於二零一九年十二月二十七日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一九年十二月二十日(星期五)起至二零一九年十二月二十七日(星期五)止期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會受理股份過戶登記。為符合享有中期股息之資格，務請最遲於二零一九年十二月十九日(星期四)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同相關之股票及背面或另頁之已填妥過戶表格送達本公司之香港股份過戶及轉讓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。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之收入減少17.5%至2,704,400,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：3,279,200,000港元)。期內錄得收入主要代表沙田住宅項目薈薈竣工所確認的銷售額帶動物業發展分類之銷售收入。母公司擁有人應佔溢利為412,700,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：462,200,000港元)，於期內減少10.7%，乃主要由於確認截至二零一九年九月三十日止六個月的投資物業之公平值虧損之影響。

本集團繼續維持強健的財務狀況。於二零一九年九月三十日，本集團資產淨值為8,270,800,000港元(二零一九年三月三十一日：8,005,500,000港元)。其流動資金及財務資源達3,011,000,000港元(二零一九年三月三十一日：3,299,700,000港元)，包括現金及銀行結餘1,909,400,000港元(二零一九年三月三十一日：2,318,200,000港元)及短期投資1,101,600,000港元(二零一九年三月三十一日：981,500,000港元)。於二零一九年九月三十日，總借貸為合共5,616,400,000港元(二零一九年三月三十一日：5,521,800,000港元)，令本集團產生3,707,000,000港元(二零一九年三月三十一日：3,203,600,000港元)之債務淨額(銀行及其他貸款扣除現金及銀行結餘)。

## 對香港會計師公會發佈的新訂香港財務報告準則 – 香港財務報告準則第16號的影響

此項有關租賃的新訂會計準則自二零一九年四月一日起生效，適用於已確認資產連同所有適用租賃的相關負債。本集團街市分類以及中藥及保健食品產品分類的中式街市及零售店租約於財務狀況表中確認為「物業、廠房及設備」或「投資物業」項下的「使用權資產」，而相關租賃付款則確認為「租賃負債」。上述變動既無影響我們的業務經營，亦無影響該等經營的協同作用，但確實影響了編製本集團綜合財務報表的方式。初始確認後，本集團就使用權資產確認折舊開支及就租賃負債確認利息開支，而非根據香港會計準則第17號於租賃期內確認經營租賃項下所產生的租金開支。

### 業務回顧

下文載列本集團個別業務分類回顧。

#### 街市

於本財政年度上半年，街市業務分類繼續為溢利及現金流的重要來源，經營溢利增長21.2%至19,800,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：16,300,000港元)。截至二零一九年九月三十日止六個月，此分類錄得的收入為96,500,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：93,300,000港元)，較去年同期增加約3,200,000港元或3.4%。收入增加乃主要由於分別於二零一八年九月及二零一九年八月開始營業的東涌迎東邨及滿東邨兩個新街市產生的新收益來源。

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」品牌旗下約800個街市檔位組合，總樓面面積(「**總樓面面積**」)超過175,000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。集團將繼續增加營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而改善街市的購物體驗。

於二零一九年十月，我們透過捕捉現有街市營運的協同效應，開展屠宰業務。我們計劃以各種可能的方式把握機遇，著重以強勁現金流量及平穩的經營溢利建立肉檔產業鏈。自二零一九年十月至今，已有7間肉檔展開營運，產生未經審核每月現金收益約6,000,000港元。鑒於香港人對豬肉的飲食習慣及我們深具規模的街市網絡，我們相信該項新業務能夠迅速增長，且發展風險較低。我們的目標是繼續擴張肉檔，致力優化街市及肉檔的營運平台，從而最大化協同效應。

本集團位於將軍澳的第一間自營街市合營企業Parkside已收到無數徵詢，需求旺盛。該項目進行順利，預計將於二零一九年底開張。

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1,000個檔位組合，其中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

Wang On Properties Limited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」)(本公司擁有75%的上市附屬公司)為頂級物業發展公司，聚焦於香港住宅和商業物業市場。於本財政年度上半年，物業發展分類錄得收入2,222,800,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：為2,726,100,000港元)。此分類收入的主要由已竣工的薈薈住宅項目於本期間確認銷售所推動。

### 薈薈

薈薈坐落於沙田大圍，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。薈薈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。薈薈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。該項目已於二零一九年五月竣工及交付。於公告日期，合共336個單位中97%已出售及交付。

### 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。於本公告日期，合共272個出售單位中已通過合約銷售方式出售71%。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。項目集多項優勢於一身，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。於本公告日期，在508個出售單位中已通過合約銷售方式出售77%。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豪華洋房。宏安地產持有該項目的70%權益，並負責其項目管理。

## 青衣住宅項目

於二零一八年四月十二日，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。該地皮佔地為14,400平方呎，將重建為「The Met」精品住宅系列的優質住宅項目，住宅及商用總樓面面積約為90,000平方呎。該獨家項目位處優越地區，坐擁怡人海景，本集團對其潛力充滿信心。

於二零一九年十月三十一日，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
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

此外，宏安地產集團目前擁有兩個城市重建項目，已取得80%擁有權。已就該兩個項目提出申請，以取得頒令，進行強制拍賣。倘未能取得前述頒令，則宏安地產可能無法完成擁有權整合以進行開發。該兩個重建項目的整體應佔總樓面面積約為143,000平方呎。

## 物業投資

於二零一九年九月三十日，本集團的投資物業組合包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值為1,188,100,000港元(二零一九年三月三十一日：1,510,000,000港元)。

於報告期內，本集團獲得租金收入總額7,100,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：11,800,000港元)，較去年同期減少4,700,000港元或39.8%。總租金收入減少乃主要由於報告期內出售多項投資物業所致。

於報告期內，我們繼續出售二手住宅物業並變現43,000,000港元。於二零一九年九月三十日，我們仍持有10項二手住宅物業，估值約為53,700,000港元。

於回顧期內，本集團經宏安地產集團收購及出售以下物業：

- (a) 宏安地產集團於二零一九年四月二十六日訂立協議收購「安泰國際中心」大廈的45個工作室及18個車位，代價為306,800,000港元，相關項目及後通過出售60%權益而與另外兩名合夥人共同投資，方式是由該等合夥人作出總額34,100,000港元的注資。相關收購使宏安地產集團得以擴大其投資物業組合，並為其帶來額外穩定租金收入；及
- (b) 宏安地產集團於二零一九年四月十八日訂立協議出售一項位於九龍旺角的投資物業，代價為135,000,000港元，以將潛在的投資變現，該出售已於二零一九年七月二十六日完成。

## 醫藥及保健食品產品業務

Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司\*) (「位元堂控股」，連同其附屬公司統稱「位元堂集團」) (本公司擁有58.08%的上市附屬公司) 為醫藥公司，集中於製造及／或零售藥品及保健食品。

於報告期內，醫藥分類錄得收入減少19.3%至269,300,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：333,800,000港元)。

\* 僅供識別

位元堂控股繼續實行扭轉戰略，為我們的客戶、業務夥伴及股東創造價值。透過嚴格控制營運資金及現金狀況，我們再次設法平衡於業務擴張的投資。由於今年六月起出乎意料的持續公眾活動，香港零售業遭受嚴重打擊。遊客避免訪港，令訪港人數暴跌，進一步阻礙位元堂控股的零售業務。誠如二零一九年報所述，得益於我們不為提高銷售增長而投放過多現金用作營運資金的策略，位元堂控股於本財政年度上半年錄得溢利32,000,000港元。此等成績使我們相信我們的策略方向正確，以及我們的醫藥及保健食品產品業務在持續努力下將會成為本集團另一增長引擎。

### 中藥及保健食品產品

誠如政府統計處於二零一九年十一月一日發佈的最新銷售數字披露，二零一九年頭九個月的總零售銷售額的臨時估計數字，較去年同期減少7.3%。持續的公眾活動對入境旅遊業及消費相關活動造成嚴重打擊。經濟前景不明朗，也壓抑了消費者的意欲。面對如此不利情況，中藥及保健食品的收益減少63,600,000港元或22.8%至215,100,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：278,700,000港元)。

鑒於成本壓力增加，本集團將致力加強管理生產成本及優化生產配方，以提升利潤率。

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

### 西藥及保健產品

本集團的西藥業務於業務策略方面歷經複雜的過渡階段。因此，收入下跌1.6%至54,200,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：55,100,000港元)。「珮氏」及「珮夫人」品牌的驅蚊產品及非處方藥物系列在香港仍深受歡迎，其分銷店舖渠道地位穩固。然而，中國內地業務在開發新分銷渠道方面面對困難。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。我們將尋求減少對毛利率較低且並無策略價值的業務的資本承擔，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。我們的用意是進一步為此分部建立更強大的業務網絡及渠道。

## 財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零一九年九月三十日的流動性投資為2,102,200,000港元，較二零一九年三月三十一日的結餘1,725,900,000港元增加16.6%，反映經營所得資金及出售若干物業產生的現金。流動性投資代表80.5%債務證券，其中6.4%上市股本證券及13.1%基金投資。

此業務分類為收益貢獻108,700,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：114,200,000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40,600,000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(「中國農產品債券」)。於二零一九年九月三十日，本集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別為707,300,000港元及710,000,000港元(二零一九年三月三十一日：分別為785,000,000港元及800,000,000港元)。

## 流動資金及財務資源

於二零一九年九月三十日，母公司持有人應佔權益增加3.1%至6,071,000,000港元(二零一九年三月三十一日：5,891,000,000港元)。於二零一九年九月三十日，本集團的總權益(包括非控股權益)增加至8,270,800,000港元(二零一九年三月三十一日：8,005,500,000港元)。

於二零一九年九月三十日，本集團的總資產為15,707,000,000港元(二零一九年三月三十一日：16,417,900,000港元)。於二零一九年九月三十日，所持現金及銀行結餘總額為1,909,400,000港元(二零一九年三月三十一日：2,318,200,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零一九年九月三十日的總市值為2,012,200,000港元(二零一九年三月三十一日：1,725,900,000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。於二零一九年九月三十日，本集團的債務總額為5,616,400,000港元(二零一九年三月三十一日：5,521,800,000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九月三十日的自身債務為842,800,000港元(二零一九年三月三十一日：631,500,000港元)。於二零一九年九月三十日，本集團債務權益比率約44.8%(二零一九年三月三十一日：40.0%)。淨債務的分析載列如下：

淨債務	二零一九年	二零一九年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
本公司	516,120	363,415
宏安地產	2,908,208	2,159,105
位元堂控股	282,682	681,018
	<u>3,707,010</u>	<u>3,203,538</u>
總計	<u>3,707,010</u>	<u>3,203,538</u>

於二零一九年九月三十日，本集團賬面值分別為473,100,000港元、2,694,500,000港元、3,406,900,000港元、633,800,000港元、704,700,000港元及35,700,000港元(二零一九年三月三十一日：471,100,000港元、1,345,500,000港元、3,216,400,000港元、688,200,000港元、575,500,000港元及77,500,000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)、發展中物業、持作出售物業、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。

於二零一九年九月三十日，本集團之資本承擔751,100,000港元(二零一九年三月三十一日：956,900,000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2,478,100,000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1,314,300,000港元。分析列示如下：

	一般銀行融資	總銀行借貸
	千港元	千港元
本公司	1,186,040	842,800
宏安地產	4,773,029	3,659,048
位元堂控股	1,514,750	921,614
	<u>7,473,819</u>	<u>5,423,462</u>
總計	<u>7,473,819</u>	<u>5,423,462</u>

本集團持續加強改善財務風險控制，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。除本公佈所披露者外，於報告期末，本集團並無重大或然負債。

## 債務組合及財務規劃

於二零一九年九月三十日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款：		
一年內或按要求	3,095,500	2,124,044
於第二年	280,755	1,245,360
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,782,173	1,554,053
五年以上	<u>265,035</u>	<u>410,735</u>
	5,423,463	5,334,192
按下列年期償還之其他貸款		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	<u>192,970</u>	<u>187,570</u>
	<u><u>5,616,433</u></u>	<u><u>5,521,762</u></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／或支付發展本集團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、可換股票據發行或其他債務金融工具及出售物業。

## 所持重大投資

於二零一九年九月三十日，本集團持有按公平值計入之金融資產為2,012,200,000港元：

投資性質	於二零一九年 九月三十日		截至二零一九年 九月三十日止期間			公平值／賬面值		投資成本 千港元
	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 九月 三十日 千港元	於 二零一九年 三月 三十一日 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	83,248	1	(24,073)	—	288	83,248	107,321	120,488
B. 債務投資								
中國農產品五年期 10厘票息債券	707,302	9	10,248	40,640	—	707,302	785,002	710,000
中梁控股集團有限公司 (「中梁」)	208,853	3	(47)	267	—	208,853	—	212,250
其他	667,438	7	(14,571)	31,454	—	667,438	681,338	883,037
小計	1,666,841	20	(28,443)	72,361	288	1,666,841	1,573,661	1,925,775
按公平值計入損益之 金融資產：								
A. 股權投資	46,500	1	(725)	—	—	46,500	47,225	40,000
B. 基金								
Rockpool Capital SPC (「RCS」)	194,739	2	(1,161)	—	—	194,739	—	195,900
其他	68,435	1	(48)	—	—	68,435	50,595	77,433
C. 債券	35,657	0	725	943	—	35,657	48,192	34,069
D. 其他	—	—	4,761	—	—	—	6,184	9,941
小計	345,331	4	3,552	943	—	345,331	152,196	357,343
總計	<u>2,012,172</u>	<u>24</u>	<u>(24,891)</u>	<u>73,304</u>	<u>288</u>	<u>2,012,172</u>	<u>1,725,857</u>	<u>2,283,118</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(「中國」)從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。
2. 中梁為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣。中梁及其附屬公司主要從事物業發展、物業租賃以及提供物業管理服務及管理諮詢服務。

3. 於二零一九年四月十八日，本集團簽訂有關投資之認購表格。投資之對象為RCS之獨立投資組合內初始資產淨值為25,000,000美元之25,000股C類股份。RCS為一間根據開曼群島法律註冊成立之有限責任獨立投資組合公司，為一項開放式投資工具。除獨立投資組合中的任何單一倉位不得超過整個獨立投資組合資產淨值的10%之限制外，獨立投資組合可投資之市場或工具抑或投入任何地區、市場或工具之獨立投資組合資產之百分比概不受限制。請參閱本公司與位元堂刊發日期為二零一九年四月十八日的聯合公告以了解詳情。
4. 除上文披露者外，本集團亦投資其他香港上市股份。對該等股份的各项投資的公平值佔本集團於二零一九年九月三十日的資產淨值少於1.00%。
5. 除上文披露者外，本集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔本集團於二零一九年九月三十日的資產淨值少於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。於二零一九年九月三十日，本集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。於報告期內，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。

## 持有的其他重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

於二零一九年九月二十六日，位元堂集團公佈建議作出(a)向中國農產品股東收購若干中國農產品股份之具先決條件自願性部分現金要約，以令位元堂集團及其一致行動人士以每股中國農產品股份0.091港元的部份要約價持有最多75%的已發行中國農產品股份；及(b)適當要約以每份面值1港元的尚未轉換可換股票據的部分可換股票據要約價0.2275港元，收購最多54.83%的中國農產品於二零一六年十月十九日發行之二零二一年到期7.5%可換股票據（「可換股票據」）的未償還本金額（可根據中國農產品已發行股本變動予以調整）（統稱為「部分要約」）。位元堂集團於部份要約項下應付最高總現金代價約為529,600,000港元。收購中國農產品權益讓位元堂得以享有其協同效益，以對其產品強化質控、供應商管理或材料價格管理。我們相信收購事項將為位元堂帶來長期策略性裨益，以促進業務增長。



## 僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團共有944名(二零一九年三月三十一日：920名)僱員，約86%(二零一九年三月三十一日：84%)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。

## 前景

展望將來，我們預期在本財政年度餘下期間，全球經濟依然有很不穩定，金融市場波動將繼續大幅波動。

鑑於香港近期社會運動，加上中美貿易戰的不確定因素，我們對香港及中國的經濟前景持審慎態度。

就我們的物業發展及投資物業分部，短期而言，我們依然看好香港住宅物業市場的，因為市場上的供應有限，而對可承擔的住宅物業的需求持續高企。雖然危中有機，加上預期香港特區政府將實施更多關於住屋及財政的政策，本集團將繼續探索本地住宅物業項目的機會，同時擴充我們投資物業組合。

我們街市分類依然為本集團增長動力之一。除與公營界別的業主的傳統合作外，我們正尋求機會與不同的私人業主合作，亦推動一連串的街市收購，以加強租務組合。此外，我們將提升組合，進軍屠宰業務以進一步強化核心業務。

香港的零售業務深受近期香港的社會運動打擊。內地遊客大幅減少，我們的傳統中藥零售業務無法獨善其身。本集團將採取積極措施，重整銷售網絡及營運效率。然而，我們密切監察本地及全球市況，發掘機遇，將零售店及其他銷售渠道擴展至香港以外的有潛力地區，尤其是中國大灣區。

總體而言，全球經濟頂著猛烈逆風蹣跚前進，但本集團具備穩健財務狀況、多元化業務及靈活變通的能力，使我們可秉持審慎投資方針，尋覓新機遇。長遠而言，我們相信定必可為所有業務分類帶來豐碩成果，矚目增長。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司於聯交所購回其合共470,000,000股每股0.01港元之股份。所有已購回股份隨後於二零一九年八月十四日由本公司註銷。期內購回股份之詳情如下：

購回月份	購回股份數目 (以百萬計)	每股購買價		總額 港元 (以百萬計)
		最高 港元	最低 港元	
二零一九年七月	315.0	0.105	0.098	31.7
二零一九年八月	<u>155.0</u>	0.108	0.101	<u>16.4</u>
	<u><u>470.0</u></u>			<u><u>48.1</u></u>

董事於期內購回本公司股份乃根據股東在於二零一八年八月二十九日召開之二零一八年股東週年大會授出的授權予以購回，旨在提升本公司每股資產淨值及每股盈利，以符合本公司股東整體利益。於二零一九年九月三十日及截至本公佈日期止，本公司已發行股份總數為17,397,520,047股。

除上文披露者外，截至二零一九年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 遵照企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一九年九月三十日止六個月整段期間內，一直遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文。

本集團致力在合理框架內，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盛回報。

## 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，其條款之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之標準守則》(「標準守則」)所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於整段回顧期內以及直至本公佈日期一直遵守標準守則所載之規定標準，及據本公司所知，董事於回顧期內並無任何違規事故。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，並訂立具體書面職權範圍，以審閱及監督(其中包括)本集團之財務申報程序、內部監控、風險管理及其他企業管治事項。審核委員會已與管理層審閱本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括李鵬飛博士、王津先生及蕭錦秋先生。蕭錦秋先生獲委任為審核委員會主席。

## 刊登中期業績公佈及寄發中期報告

本中期業績公佈可於披露易網站([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本公司二零一九年中期報告，將於適當時候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，二零一九年十一月二十一日

於本公佈日期，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