

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)

截至二零二零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
	二零二零 財政年度 (未經審核)	二零一九 財政年度 (未經審核)	
收入(百萬港元)	988	2,704	↓63.5%
母公司權益持有人應佔溢利 淨額(百萬港元)	99	413	↓76.0%
每股盈利(港仙)			
— 基本及攤薄	0.58	2.39	↓75.7%
每股股息(港仙)			
— 中期	0.10	0.10	—
	於二零二零年 九月三十日 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 (經審核)	
資產淨值總額(百萬港元)	9,344	9,042	↑3.3%
每股資產淨值(港元)	0.54	0.52	↑3.8%
資產負債比率	56.8%	51.1%	↑5.7%

* 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二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一九年同期比較數字。本中期簡明綜合財務資料未經審核，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 截至二零二零年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
收入			
來自客戶合約之收入	4	721,544	2,490,863
財資業務之利息收入	4	92,393	108,403
其他來源之收入	4	173,946	105,149
總收入		987,883	2,704,415
銷售成本		(490,800)	(1,477,712)
毛利		497,083	1,226,703
其他收入及收益淨額	4	99,678	97,667
銷售及分銷費用		(129,808)	(290,072)
行政費用		(227,636)	(168,249)
金融資產減值虧損撥回淨額		16,802	4,460
其他費用		(14,727)	(4,702)
融資成本	5	(137,442)	(102,254)
按公平值計入損益之金融資產			
公平值收益/(虧損)淨額		(22,643)	3,552
投資物業公平值收益/(虧損)淨額		19,339	(117,273)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		53,513	52,606
聯營公司		4,656	7,332

* 僅供識別

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利	6	158,815	709,770
所得稅開支	7	<u>(66,472)</u>	<u>(141,642)</u>
本期溢利		<u>92,343</u>	<u>568,128</u>
其他全面收益／(虧損)			
其後期間可重新分類至損益之			
其他全面收益／(虧損)：			
按公平值計入其他全面收益之債務投資：			
公平值變動		(6,501)	(4,370)
就計入損益之收益／虧損			
重新分類調整			
— 減值虧損		(2,086)	(2,089)
— 出售虧損／(收益)淨額		<u>6,253</u>	<u>(8,825)</u>
		<u>(2,334)</u>	<u>(15,284)</u>
海外業務之匯兌差額		<u>111,094</u>	<u>3,907</u>
其他儲備：			
應佔合營企業其他全面收益／(虧損)		6,361	(5,833)
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)		<u>9,977</u>	<u>(6,104)</u>
		<u>16,338</u>	<u>(11,937)</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>125,098</u>	<u>(23,314)</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	千港元	千港元
其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
由自用物業轉撥至投資物業之 公平值調整	76,685	—
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	(868)	—
按公平值計入其他全面收益之 股權投資—公平值變動，扣除稅項	121,513	(24,073)
其後期間將不會重新 分類至損益之其他 全面收益／(虧損)淨額	197,330	(24,073)
本期其他全面收益／(虧損)	322,428	(47,387)
本期全面收益總額	414,771	520,741
以下各方應佔溢利：		
母公司權益持有人	99,269	412,692
非控股權益	(6,926)	155,436
	92,343	568,128
以下各方應佔全面收益總額：		
母公司權益持有人	338,470	372,592
非控股權益	76,301	148,149
	414,771	520,741
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8	
基本及攤薄	0.58港仙	2.39港仙

簡明綜合財務狀況表
二零二零年九月三十日

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,360,799	1,373,298
投資物業	4,785,248	4,609,816
發展中物業	2,277,847	1,475,902
於合營企業之投資	2,145,762	1,976,654
於聯營公司之投資	6,234	69,903
按公平值計入其他全面收益之金融資產	718,112	1,096,016
按公平值計入損益之金融資產	130,618	111,178
應收貸款及利息	11,336	11,336
預付款項、其他應收款項及其他資產	423,714	476,273
遞延稅項資產	—	4,607
總非流動資產	11,859,670	11,204,983
流動資產		
發展中物業	2,275,988	2,298,232
持作出售物業	2,435,725	2,432,770
存貨	159,253	155,061
應收賬款	85,995	88,773
應收貸款及利息	549,974	508,523
預付款項、其他應收款項及其他資產	394,392	289,358
獲得合約之成本	70,904	47,852
按公平值計入其他全面收益之金融資產	308,400	186,640
按公平值計入損益之金融資產	209,689	203,404
可收回稅項	44,756	29,381
受限制銀行結餘	10,900	8,157
現金及現金等同項目	1,465,041	1,575,810
分類為持作出售之資產	8,011,017	7,823,961
	132,062	59,900
總流動資產	8,143,079	7,883,861

		二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
流動負債			
應付賬款	12	126,728	100,146
其他應付款項及應計費用		1,601,002	1,434,090
合約負債		572,681	569,785
按公平值計入損益之金融負債		19,879	5,022
計息銀行及其他借貸		2,510,157	2,656,906
應付稅項		232,546	355,767
		<u>5,062,993</u>	<u>5,121,716</u>
總流動負債		5,062,993	5,121,716
流動資產淨值		3,080,086	2,762,145
總資產減流動負債		14,939,756	13,967,128
非流動負債			
無抵押票據		190,109	181,220
計息銀行及其他借貸		3,825,295	3,117,103
可換股票據		254,367	249,814
其他應付款項		633,746	707,834
遞延稅項負債		691,150	669,490
按公平值計入損益之金融負債		883	—
		<u>5,595,550</u>	<u>4,925,461</u>
總非流動負債		5,595,550	4,925,461
資產淨值		9,344,206	9,041,667
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		173,975	173,975
儲備		5,941,543	5,688,832
		<u>6,115,518</u>	<u>5,862,807</u>
非控股權益		3,228,688	3,178,860
權益總額		9,344,206	9,041,667

簡明綜合財務資料附註

二零二零年九月三十日

1. 編製基準

本集團未經審核中期簡明綜合財務資料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資料並不包括年度財務報表所須呈列之全部資料及披露，因此須與截至二零二零年三月三十一日止年度之本集團年度財務報表一併閱讀。

編製本未經審核中期簡明綜合財務資料採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零二零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的香港財務報告準則(「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。

本未經審核中期簡明綜合財務資料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及金融負債乃按公平值計算。本未經審核中期簡明綜合財務資料以港元(「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。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期間之未經審核中期簡明綜合財務資料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3號(修訂)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)	重大性之定義

於本期間，本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、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) 街市分類指街市及屠宰業務管理及分租，其亦包括管理位於中國內地的農產品交易市場；
- (d) 醫藥品分類指生產及銷售醫藥及保健食品產品；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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
分類收入(附註4)：														
銷售予外界顧客	354,382	2,222,768	11,760	7,132	302,637	96,501	226,076	269,323	93,028	108,691	—	—	987,883	2,704,415
分類間銷售	—	—	6,197	6,711	—	—	3,282	7,202	—	—	(9,479)	(13,913)	—	—
其他收入	15,641	7,115	34,747	346	4,795	2,200	—	—	27	5,494	—	—	55,210	15,155
總計	<u>370,023</u>	<u>2,229,883</u>	<u>52,704</u>	<u>14,189</u>	<u>307,432</u>	<u>98,701</u>	<u>229,358</u>	<u>276,525</u>	<u>93,055</u>	<u>114,185</u>	<u>(9,479)</u>	<u>(13,913)</u>	<u>1,043,093</u>	<u>2,719,570</u>
分類業績	<u>66,099</u>	<u>768,723</u>	<u>78,765</u>	<u>(21,930)</u>	<u>44,600</u>	<u>19,767</u>	<u>(18,096)</u>	<u>(71,460)</u>	<u>103,746</u>	<u>134,553</u>			<u>275,114</u>	<u>829,653</u>
對賬：														
銀行利息收入													4,393	11,456
融資成本													(137,442)	(102,254)
按公平值計入損益之 金融資產之公平值 收益/(虧損)淨額													(22,643)	3,552
企業及未分配 開支淨額													(18,776)	(92,575)
應佔溢利及虧損：														
合營企業													53,513	52,606
聯營公司													4,656	7,332
除稅前溢利													158,815	709,770
所得稅開支													(66,472)	(141,642)
本期溢利													<u>92,343</u>	<u>568,128</u>

4. 收入、其他收入及收益淨額

本集團之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	千港元	千港元
收入		
來自客戶合約之收入		
出售物業	354,382	2,221,540
出售貨品	278,958	269,323
經營農產品交易市場之佣金收入	67,134	—
農產品交易市場配套服務	21,070	—
	<u>721,544</u>	<u>2,490,863</u>
利息收入		
財資業務之利息收入	<u>92,393</u>	<u>108,403</u>
其他來源之收入		
分租收入	92,229	96,501
總租金收入	81,082	8,360
金融資產之股息收入	635	288
	<u>173,946</u>	<u>105,149</u>
	<u>987,883</u>	<u>2,704,415</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。

截至二零二零年九月三十日止六個月

分類

	物業發展 千港元 (未經審核)	醫藥品 千港元 (未經審核)	街市 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
貨品或服務類型				
— 出售物業	354,382	—	—	354,382
— 出售貨品	—	226,076	52,882	278,958
— 經營農產品交易市場之 佣金收入	—	—	67,134	67,134
— 農產品交易市場配套服務	—	—	21,070	21,070
客戶合約之收入總額	<u>354,382</u>	<u>226,076</u>	<u>141,086</u>	<u>721,544</u>

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)	醫藥品 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
貨品或服務類型			
— 出售物業	2,221,540	—	2,221,540
— 出售貨品	—	269,323	269,323
客戶合約之收入總額	<u>2,221,540</u>	<u>269,323</u>	<u>2,490,863</u>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
其他收入		
銀行利息收入	4,393	11,456
沒收客戶按金	4,050	—
管理費收入	7,882	5,305
政府補貼	8,941	—
其他	32,219	11,309
	<u>57,485</u>	<u>28,070</u>
收益淨額		
出售附屬公司之收益	30,800	—
終止租賃合約之收益	11,292	—
出售物業、廠房及設備之收益淨額	—	56,403
出售投資物業之收益淨額	—	8,116
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	101	1,614
	<u>42,193</u>	<u>69,597</u>
其他收入及收益淨額	<u><u>99,678</u></u>	<u><u>97,667</u></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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及其他借貸利息	98,636	109,940
租賃負債利息	25,160	25,424
無抵押票據利息	10,331	—
承兌票據利息	11,750	—
可換股票據利息	14,504	—
收入合約產生之利息開支	—	972
減：資本化利息	(22,939)	(34,082)
	<u>137,442</u>	<u>102,254</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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
提供服務成本	105,148	51,938
出售物業成本	230,604	1,256,680
出售存貨成本	155,048	169,094
自有資產折舊	38,580	47,179
使用權資產折舊	19,591	28,514
出售投資物業之虧損／(收益)淨額*	208	(8,116)
出售物業、廠房及設備項目收益	—	(56,403)
終止租賃合約之收益	(11,292)	—
出售附屬公司虧損／(收益)	(30,800)	3,937
物業、廠房及設備項目減值*	6,576	2,212
撇減持作出售物業至可變現淨值*	1,690	—
出售／贖回按公平值計入其他全面收益 之金融資產之虧損／(收益)淨額*	6,253	(3,464)
金融資產減值虧損撥回淨額：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資減值撥回淨 額	(2,086)	(2,089)
應收賬款及其他應收款項減值／(減值撥回)淨額	(2,124)	543
貸款及應收利息減值撥回淨額	(12,592)	(2,914)
	<u>(16,802)</u>	<u>(4,460)</u>
外匯差額淨額	(101)	(1,614)
收租投資物業產生之直接經營費用(包括維修及保養)	<u>2,292</u>	<u>1,378</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。

附註：

防疫抗疫基金項下保就業計劃所授出的用於支付僱員二零二零年六月至八月工資的工資補貼19,909,000港元已於截至二零二零年九月三十日止六個月內先後收取。該金額於「行政費用」中確認並已被僱員福利開支所抵銷。

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% (截至二零一九年九月三十日止六個月：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或司法權區當時之稅率課稅。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
即期 — 香港	26,376	119,228
即期 — 其他司法權區	33,360	—
遞延	6,736	22,414
本期間稅項開支總額	<u>66,472</u>	<u>141,642</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未行使之購股權對期內呈報之每股基本盈利亦無攤薄影響。

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		
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 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>99,269</u>	<u>412,692</u>	
		股份數目	
		二零二零年 (未經審核) 千股	二零一九年 (未經審核) 千股
股份			
已發行普通股加權平均數	17,397,520	17,705,130	
減：庫存股份加權平均數	(423,000)	(423,000)	
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>16,974,520</u>	<u>17,282,130</u>	

9. 中期股息

於二零二零年十一月二十五日，董事會宣派中期現金股息每股股份0.1港仙(截至二零一九年九月三十日止六個月：每股股份0.1港仙)，總計17,398,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：17,398,000港元)。

10. 應收貸款及利息

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	473,086	433,577
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	104,058	115,112
		577,144	548,689
減：減值撥備		(15,834)	(28,830)
		561,310	519,859
減：分類為非流動資產之應收貸款及利息		(11,336)	(11,336)
流動部分		549,974	508,523

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎10厘至36厘(二零二零年三月三十一日：8.16厘至33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(二零二零年三月三十一日：2個月至10年)。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8厘至15厘(二零二零年三月三十一日：1厘至15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36個月年(二零二零年三月三十一日：6個月至36個月)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

11. 應收賬款

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	104,640	109,467
減：減值	(18,645)	(20,694)
	85,995	88,773

本集團主要以信貸方式與主要客戶訂立貿易條款。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，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	38,933	44,256
一至三個月	30,103	27,231
三至六個月	9,235	12,088
超過六個月	7,724	5,198
	<u>85,995</u>	<u>88,773</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：

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	63,129	40,188
一至三個月	7,482	3,625
三至六個月	2,607	4,470
超過六個月	53,510	51,863
	<u>126,728</u>	<u>100,146</u>

應付賬款為免息，平均期限介乎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二零二零年九月三十日止六個月之中期股息，每股普通股0.1港仙(截至二零一九年九月三十日止六個月：0.1港仙)。於二零二一年一月十一日(星期一)或前後，中期股息將派付予於二零二零年十二月二十四日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二零年十二月二十二日(星期二)起至二零二零年十二月二十四日(星期四)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，務請最遲於二零二零年十二月二十一日(星期一)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

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團之收入及母公司權益持有人應佔溢利分別為987,900,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：2,704,400,000港元)及99,300,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：412,700,000港元)。

業務回顧

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之收入減少63.5%至987,900,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：2,704,400,000港元)。收益減少主要是由於物業銷售完成後確認較少的銷售額，導致物業分類的銷售收入減少所致。截至二零二零年九月三十日止六個月，權益持有人應佔溢利為99,300,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：412,700,000港元)，較去年同期減少75.9%，主要由於部分現有發展中項目預期將於二零二一財政年度下半年竣工。

本集團繼續維持強健的財務狀況。

於二零二零年九月三十日，本集團之資產淨值為9,344,200,000港元(二零二零年三月三十一日：9,041,700,000港元)。其現金資源達1,994,000,000港元(二零二零年三月三十一日：1,974,000,000港元)，包括現金及銀行結餘1,475,900,000港元(二零二零年三月三十一日：1,584,000,000港元)及短期投資518,100,000港元(二零二零年三月三十一日：390,000,000港元)。於二零二零年九月三十日，總借貸為合共6,779,900,000港元(二零二零年三月三十一日：6,205,000,000港元)，令本集團產生5,304,000,000港元(二零二零年三月三十一日：4,621,000,000港元)之債務淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)。下文載列本集團個別業務分類回顧。

物業發展

本公司的非全資上市附屬公司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」)為頂級物業發展公司，聚焦於香港住宅和商業物業市場。於回顧期間，香港境內的物業發展業務錄得收入245,400,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：2,222,800,000港元)及貢獻分類溢利55,800,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：768,700,000港元)。此分類收入主要來自薈薈項目交付餘下住宅單位。

此外，中華人民共和國(「中國」)的物業銷售額於二零二零年二月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」)(本公司的間接非全資上市附屬公司)收購於China Agri-Products Exchange Limited中國農產品交易有限公司(「中國農產品」，連同其附屬公司統稱「中國農產品集團」)的控股權益(「中國農產品收購事項」)後開始確認。於回顧期間，中國的物業發展業務錄得收入109,000,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：零)及貢獻分類溢利10,300,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：零)。

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集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)共同發展。宏安地產集團持有該項目的50%權益。於本公佈日期，308個出售單位中的266個單位已售出，合約銷售總額達31億港元。合約完成證明書已於二零二零年十月簽發，現正進行買家交接。

* 僅供識別

泓碧

泓碧位於馬鞍山耀沙路11號，為宏安地產集團、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，於二零一八年十二月推出。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，547個出售單位中的472個已出售，合約銷售總額達44億港元。合約完成證明書已於二零二零年十月簽發，現正進行買家交接。宏安地產集團擁有該物業發展項目的40%權益。

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。該地皮將重建為豪華洋房，目前正進行現場作業。宏安地產集團擁有該物業發展項目的70%權益。

青衣住宅項目

新「The Met.」項目位於青衣寮肚路與亨美街交界的青衣市地段第192號，目前正進行上部結構工程。該地皮位處發展成熟的社區，配套完善。附近設有青衣城等大型商場以及青衣公園、青衣運動場和青衣游泳池，均為居民提供豐富多姿的消閒及購物選擇。地皮距離青衣港鐵站數分鐘車程，加上連接多條主要幹道，包括青馬大橋、大欖隧道和屯門公路的汀九橋等，交通四通八達。地皮旨在作商住混合發展及需提供公共交通總站(小巴士站)。該項目由宏安地產集團全資擁有。預售樓花同意書的申請工作正在進行，預計將於明年進行預售。

鴨脷洲項目

於二零二零年七月，宏安地產集團成功收購位於鴨脷洲大街120至126號的新重建地皮。重建後的應佔總樓面面積約為37,100平方呎，該項目為宏安地產集團全資擁有的項目。

其他項目

於二零二零年十月，宏安地產集團與旭輝成立一間新合營企業，旭輝及宏安地產集團分別於其中擁有60%及40%權益。合營企業與兩名獨立第三方訂立買賣協議，以收購位於炮台山英皇道的兩塊地盤，總額為18.8億港元。地盤總面積約20,800平方呎，坐落於北角商業區與銅鑼灣維多利亞公園之間，地處便利位置，距炮台山港鐵站僅數分鐘步行路程。該地盤計劃將重新開發為具商業空間的住宅項目。收購事項預計將於二零二一年一月完成。

宏安地產集團現時擁有四個持有80%以上業權的城市重建項目。所有該等項目均已根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制售賣。倘未下達法院指令，則宏安地產集團可能無法完成業權合併以進行發展。重建後的應佔總樓面面積約為237,000平方呎。

於二零二零年十月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

項目	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	二零二二年
青衣住宅項目	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年
鴨脷洲項目	3,600	37,100	住宅及商業	二零二四年

街市

街市業務分類為溢利與現金的持續來源，其錄得收入增加213.6%至302,600,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：96,500,000港元)，原因為中國農產品集團自中國農產品收購事項完成後貢獻經營農產品交易市場之額外收入168,200,000港元。此外，肉檔業務帶來新的收入流42,200,000港元。分類溢利增加125.6%至44,600,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：19,800,000港元)。

本集團的街市業務已成立超過二十年。於報告期內，本集團在香港管理「萬有」品牌及「日日·食良」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200,000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。本集團將繼續推出有效的營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而改善街市的購物體驗。於回顧期間，本集團繼續尋求於人口稠密地區設立街市及迷你街市。

隨著現有的街市業務表現穩固，本集團開始通過合營企業的方式，在香港興建自家擁有街市組合。

於二零一九年五月及二零一九年七月，宏安地產集團之合營企業分別成功收購位於馬鞍山銀湖·天峰的零售平台層及位於將軍澳The Parkside的商業住所。本集團已將該等物業部分翻新作為街市，並已接管「日日·食良」品牌的物業管理。該等街市已分別自二零二零年五月及二零二零年一月起營運。本集團深信，我們於物業投資與街市營運方面的專業知識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。

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。於截至二零二零年九月三十日止六個月，屠宰業務產生收入約42,200,000港元（截至二零一九年九月三十日止六個月：零）。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，致力優化街市及屠宰業務的營運平台，從而最大化協同效應。於本公佈日期，有11個肉檔在運營中。

在中國內地，本集團透過合營企業在中國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約264,000平方呎之約800個檔位組合，其中約166,000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，部分街市或會受到影響。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。

於中國農產品收購事項完成後，本集團現時透過中國農產品於中國五個省運營11個農產品交易市場。收購該等農產品交易市場顯著擴大了我們在中國街市分類的業務。中國農產品集團在中國湖北省、河南省、廣西壯族自治區、江蘇省及遼寧省運營多個農產品交易市場。

物業投資

於二零二零年九月三十日，我們位於香港的自有投資物業包括商用及住宅單位，賬面總值約為1,095,900,000港元(二零二零年三月三十一日：約1,058,400,000港元)。

於報告期內，我們獲得租金收入總額約11,800,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：7,100,000港元)。

於報告期內，我們繼續出售二手住宅物業並變現5,200,000港元。於二零二零年九月三十日，我們仍持有九項二手住宅物業，估值為55,100,000港元。

醫藥及保健食品產品業務

本公司非全資上市附屬公司位元堂控股為一間醫藥公司，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，回顧期間可謂挑戰重重的一年，總收入為226,100,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：269,300,000港元)，跌幅為16.0%。持續不斷的COVID-19大流行及必要的防疫措施對入境旅遊業造成不可避免的打擊，直接影響了我們的零售額，尤其是原本非常受中國內地遊客歡迎的地區的零售額。

中藥及保健食品產品

中藥及健康食品產品的總銷售額下降2.8%至209,000,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：215,100,000港元)。本集團繼續推廣及開發一系列治療都市人常見疾病的傳統中醫藥(「**傳統中藥**」)保健產品。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種傳統中藥產品系列：安宮牛黃丸、安宮再造丸及安宮降壓丸。該系列根據古方名藥或國家認可處方在香港註冊，整個生產過程在位於香港元朗之藥品生產質量管理規範(「**GMP**」)或國際醫藥品稽查協約組織(「**PIC/S**」)認證廠房進行。在當前疫情下，安宮牛黃丸被視為優良保健品，在市場上越來越受歡迎。

位元堂集團計劃透過進一步優化零售網絡及分銷渠道取得更佳的成本效益。於報告期末，我們在香港有逾62間零售店舖提供中醫診療服務及在澳門擁有5間零售店舖。提升分銷網絡有助於鞏固本集團的銷售及品牌知名度。本集團已為未來的可持續增長奠定了強大的網絡。

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。

我們的主要策略是專注傳統中藥核心業務及豐富健康補充品方面的產品組合。位元堂集團已成功推出香港首個寵物保健產品寵物補充品系列「位您寵」。位您寵產品線的發展深受市場歡迎，原因是我們的補充品乃以貓狗用中草藥製成，並根據其健康需要及年齡度身訂造。

西藥及保健食品產品

於回顧期間，由於消費意欲始終不振，西藥及保健食品產品收入減少68.5%至17,100,000港元(截至二零一九年九月三十日止六個月：54,200,000港元)。該業務分類收入因COVID-19大流行而受到影響，後者對止咳感冒藥市場造成重大負面影響。兩個主要產品系列為「珮夫人」及「珮氏」。珮夫人為止咳露品牌，而珮氏產品系列包括驅蚊爽噴霧、護手霜及止癢產品。本業務分類下的兩個主要產品系列於年內面臨不同挑戰。然而，年內，位元堂集團投入大量資源優化西藥及保健產品分銷渠道，以提升效益。位元堂集團在品牌建設方面投入更多資源，旨在鞏固「珮夫人」及「珮氏」產品系列的品牌忠誠度。為遵守中國內地的相關法規，位元堂集團已委聘多家當地的行業廠商加快「珮夫人」品牌下的上呼吸道產品系列在中國內地滲透。

憑藉位元堂集團元朗廠房的先進技術及設備，位元堂集團瞄準機構客戶，繼續開展核心醫療解決方案產品研發。

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零二零年九月三十日的流動性投資為1,366,800,000港元，較二零二零年三月三十一日的結餘1,597,200,000港元減少14.4%。流動性投資代表61.1%債務證券、17.6%股本證券及21.3%基金投資。

流動資金及財務資源

於二零二零年九月三十日，母公司權益持有人應佔權益增加4.3%至6,115,500,000港元(二零二零年三月三十一日：5,862,800,000港元)。於二零二零年九月三十日，本集團的總權益(包括非控股權益)增加至9,344,200,000港元(二零二零年三月三十一日：9,041,700,000港元)。

於二零二零年九月三十日，本集團的總資產為20,002,700,000港元(二零二零年三月三十一日：19,088,800,000港元)。於二零二零年九月三十日，所持現金及銀行結餘總額為1,475,900,000港元(二零二零年三月三十一日：1,584,000,000港元)。本集團亦維持流動投資組合，於二零二零年九月三十日的總市值為1,366,800,000港元(二零二零年三月三十一日：1,597,200,000港元)，於有需要時可供我們即時使用。

於二零二零年九月三十日，本集團的債務總額為6,779,900,000港元(二零二零年三月三十一日：6,205,000,000港元)。於二零二零年九月三十日，本集團淨債務權益比率約56.8%(二零二零年三月三十一日：51.1%)。

於二零二零年九月三十日，本集團賬面值分別為438,700,000港元、2,378,400,000港元、3,572,300,000港元、1,009,100,000港元、641,400,000港元及30,300,000港元(二零二零年三月三十一日：445,000,000港元、2,285,700,000港元、3,448,400,000港元、1,035,500,000港元、743,300,000港元及32,200,000港元)之土地及樓宇、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。

於二零二零年九月三十日，本集團之資本承擔966,200,000港元(二零二零年三月三十一日：899,300,000港元)主要用於物業發展業務。本集團已就一項授予合營企業的高達890,700,000港元的融資(於報告期末已動用309,200,000港元)向銀行作出擔保。

本集團就銀行向所售物業的客戶提供的貸款以銀行為受益人向客戶提供約63,200,000港元的擔保(二零二零年三月三十一日：63,500,000港元)。

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。本集團運作一個中央現金管理系統。本集團審慎地投資於高流通性投資，務求在維持流動資金的同時獲取合理回報。

債務組合及財務規劃

於二零二零年九月三十日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 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	2,510,157	2,656,906
於第二年	1,094,013	1,153,078
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,274,326	1,473,532
五年以上	254,686	291,523
	6,133,182	5,575,039
按下列年期償還之其他貸款		
於第二年	202,270	—
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	198,970
	202,270	198,970
無擔保票據(i)		
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	190,109	181,220
可換股票據(ii)		
於第二年	254,367	249,814
	6,779,928	6,205,043

(i) 本集團的非全資上市附屬公司中國農產品發行於二零二四年九月到期的無擔保票據(「無擔保票據」)，有關票據通過僅向專業投資者發行債務的方式於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(股份代號：5755)。於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，本金額為290,000,000港元的無擔保票據仍未贖回。

(ii) 本集團的非全資上市附屬公司中國農產品於二零一六年十月十九日發行本金總額為500,000,000港元的可換股票據(「可換股票據」)，有關票據將於二零二一年十月十八日到期，賦予其持有人按轉換價每股股份0.4港元轉換為中國農產品普通股的權利。於回顧期間，概無可換股票據被可換股票據持有人轉換為中國農產品股份(「中國農產品股份」)。於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，已發行未償還本金額為264,800,000港元的可換股票據及將予轉換的中國農產品股份最高數目為662,000,000股中國農產品股份。

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、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

於二零二零年九月三十日，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1,026,500,000港元及340,300,000港元：

投資性質	附註	於二零二零年九月三十日		截至二零二零年九月三十日止六個月			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	於	
							二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 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		224,916	2.4%	121,513	—	635	224,916	259,061	199,646
B. 債務投資									
中梁控股集團有限公司(「中梁」)	1	157,400	1.7%	(1,743)	11,381	—	157,400	211,076	153,813
華南城控股有限公司	2	154,299	1.7%	12,778	9,709	—	154,299	141,728	150,964
中國恒大集團	3	82,680	0.9%	1,120	8,319	—	82,680	107,638	83,362
其他		407,217	4.3%	(18,656)	26,182	—	407,217	563,153	422,844
小計		<u>1,026,512</u>	<u>11.0%</u>	<u>115,012</u>	<u>55,591</u>	<u>635</u>	<u>1,026,512</u>	<u>1,282,656</u>	<u>1,010,629</u>
按公平值計入損益之金融資產：									
A. 股本投資		15,196	0.2%	(17,587)	—	—	15,196	32,783	40,000
B. 基金									
Rockpool Capital SPC(「RCS」)	4	184,853	2.0%	9,703	—	—	184,853	175,150	206,058
其他		106,226	1.1%	(10,012)	—	—	106,226	68,249	118,087
C. 債券		30,294	0.3%	3,084	1,275	—	30,294	32,180	29,105
D. 其他		3,738	—	(7,831)	—	—	3,738	6,220	—
小計		<u>340,307</u>	<u>3.6%</u>	<u>(22,643)</u>	<u>1,275</u>	<u>—</u>	<u>340,307</u>	<u>314,582</u>	<u>393,250</u>
總計		<u>1,366,819</u>	<u>14.6%</u>	<u>92,369</u>	<u>56,866</u>	<u>635</u>	<u>1,366,819</u>	<u>1,597,238</u>	<u>1,403,879</u>

證券的主要業務如下：

1. 中梁為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於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。
2. 華南城控股有限公司為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。華南城控股有限公司及其附屬公司主要從事物業開發、綜合物流及商品交易中心以及商住配套設施的投資、物業管理、電子商貿平台發展、經營及維持以及提供廣告、展覽、物流及倉儲服務、奧特萊斯運營及其他服務。
3. 中國恒大集團為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣。中國恒大集團及其附屬公司主要從事房地產開發、物業投資、物業管理及房地產建造、提供酒店及其他房地產開發相關服務、保險及快消品業務、礦泉水生產及食品生產業務。
4. 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控股刊發日期為二零一九年四月十八日的聯合公佈以了解詳情。
5. 除上文披露者外，本集團亦投資其他聯交所上市股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零二零年九月三十日的資產淨值少於1.0%。
6. 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二零二零年九月三十日的資產淨值少於1.0%。

中國農產品收購事項

上一財政年度，位元堂集團於二零二零年二月十二日收購及成為5,312,395,685股中國農產品股份(佔已發行中國農產品股份約53.37%)的擁有人，及位元堂集團連同與其一致行動人士持有7,464,800,866股中國農產品股份(佔已發行中國農產品股份約75%)。

中國農產品集團於中國五個省運營11個農產品交易市場。

易易壹金融私有化

於二零二零年五月四日，Caister(本公司控股股東鄧清河先生全資擁有的公司)要求易易壹金融集團有限公司(「易易壹金融」，一家於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：221))董事會向易易壹金融的其他股東提呈建議，以根據百慕達一九八一年公司法(「公司法」)第99條按照安排計劃(「計劃」)方式將易易壹金融私有化(「建議」)。

根據建議，易易壹金融中每股面值0.01港元的普通股(「計劃股份」)已被悉數註銷，以換取代價，包括現金代價(按每股計劃股份0.3港元計算)及代價股份(按每股計劃股份獲轉讓Caister持有的八(8)股每股面值0.01港元的本公司普通股(統稱「代價」)之基準計算)。經執行後，建議已構成本公司於聯交所證券上市規則(「上市規則」)項下的須予披露及關連交易。

於二零二零年八月二十六日，於本公司及位元堂控股各自的股東特別大會上，本公司及位元堂控股的獨立股東已分別批准建議及出售位元堂集團所持之計劃股份，以換取代價。於二零二零年九月八日，於計劃股份股東(「計劃股東」)大會上提呈的以批准計劃的決議案已獲計劃股東正式批准。於二零二零年九月十七日，計劃獲百慕達最高法院批准，且並無修訂。計劃最終於二零二零年十月十六日實施建議之所有條件獲達成時生效。

易易壹金融私有化詳情載於本公司、位元堂控股、易易壹金融及Caister於二零二零年五月四日刊發的聯合公佈；易易壹金融及Caister就建議及計劃聯合刊發的日期為二零二零年八月十二日的計劃文件；本公司及位元堂控股各自日期為二零二零年七月二十四日有關出售本公司及位元堂控股於易易壹金融全部股權的通函及其各自日期為二零二零年八月二十六日的投票結果公佈；易易壹金融及Caister日期分別為二零二零年九月八日、二零二零年九月十八日、二零二零年十月十二日及二零二零年十月十六日的聯合公佈。

訴訟

於二零零七年，中國農產品集團自第三方王秀群女士（「王女士」）及武漢天九工貿發展有限公司（「天九」）收購彼等各自於武漢白沙洲農副產品大市場有限公司（「白沙洲農副產品」）的70%及20%權益而收購白沙洲農副產品（「白沙洲收購事項」）。

中國農產品集團自二零一一年起涉及於中國內地及香港的多項民事訴訟。於中國內地及香港有關白沙洲收購事項的主要民事訴訟載列如下：

在中國內地，有關王女士、天九及中國農產品集團的訴訟：

王女士及天九於令狀中的主要指稱如下：

- a) 指控白沙洲農副產品偽造有關白沙洲收購事項之股份轉讓協議（「爭議協議」），此協議內之相關代價被低報，且對代價支付方式之描述亦不準確；
- b) 指控白沙洲農副產品偽造於中國商務部（「商務部」）及湖北工商行政管理局（「湖北工商局」）存檔之相關文件，並指控有關文件及爭議協議涉及偽造簽名；及
- c) 指控商務部與湖北工商局根據上述據稱為偽造之文件批准白沙洲收購事項及處理相關文檔。

於二零二零年三月，中國農產品注意到最高人民法院日期為二零一九年十二月三十一日的判決（「**十二月三十一日判決**」）。於十二月三十一日判決中，最高人民法院駁回王女士及天九就重審及駁回以下各項提出的申請：(i)北京第二中級人民法院日期為二零一七年三月三十一日的判決（「**三月三十一日判決**」）（駁回王女士及天九就撤銷商務部所作出的決定（即其就爭議協議發出之批准將不予撤銷並繼續有效）提出的申請）及(ii)北京市高級人民法院日期為二零一八年十二月二十日的判決（維持北京第二中級人民法院於三月三十一日判決中的裁決）。

換言之，董事認為及據中國法律顧問告知，商務部於二零零七年發出有關爭議協議的批准毋須撤銷並維持有效，及根據中國法律中國農產品集團繼續為白沙洲農副產品的法定及實益擁有人。

這與湖北省高級人民法院於二零一九年十二月發出的判決一致，該判決駁回王女士及天九針對中國農產品提出的反申索，以申請頒令執行以下各項：(i)有關自王女士及天九收購白沙洲農副產品合共90%權益（分別由王女士及天九擁有70%及20%）（「**爭議權益**」）的股份轉讓協議自始無效、(ii)向王女士及天九支付法律訴訟之訟費及(iii)向王女士及天九歸還爭議權益。

於香港，中國農產品（作為原告）針對王女士及天九（作為被告）：

於二零一一年，中國農產品於香港原訟法院（「**法院**」）向王女士及天九發出傳票令狀。由於王女士及天九（作為賣方）對白沙洲收購事項違反買賣協議（「**買賣協議**」）多項條文，中國農產品（作為買方）正向彼等尋求損害賠償。

於二零一二年，中國農產品接獲法院之法院令狀，令王女士及天九給予之承諾（「**承諾**」）生效，彼等向本公司承諾不會(i)對兩份文據（據稱是買賣協議之承兌票據）（「**文據**」）背書、分配、轉讓或磋商；及(ii)於出具文據時須強制付款，直至法院訴訟有最終判決或進一步法院命令為止。根據承諾，文據將不再到期，而令中國農產品於二零一二年十二月五日作出支付。各訂約方正在等待法院宣佈裁決。

有關中國農產品集團所涉及的民事訴訟，請參閱中國農產品集團所刊發的中期／年度報告及公佈。

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。於二零二零年九月三十日，本集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。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。

僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團共有2,138名(二零二零年三月三十一日：2,037名)僱員，約39%(二零二零年三月三十一日：38%)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。此外，自上一財政年度位元堂集團收購中國農產品後，已識別的進一步風險及不確定因素包括(xi)人民幣兌港元匯率波動及(xii)農產品交易市場的開發、建設、運營及收購的行業政策風險。

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。

前景

我們認為二零二零年將充滿挑戰。除中美於多方面的爭端持續發酵外，於整個回顧期內未曾平息的COVID-19疫情對全球各國構成新的威脅。各國採取包括檢疫安排、暫停營運及旅行限制等措施防控疫情蔓延，給許多企業帶來了嚴峻的挑戰。因此，企業倒閉及失業率預期將上升。儘管如此，隨著疫情開始在中國及香港得到控制以及疫苗成功面世，本集團各分類業績將逐漸恢復。

就香港的物業發展分類而言，應注意香港經濟受到COVID-19疫情持續的不利影響及全球性的不明朗因素妨礙了經濟復甦。儘管如此，鑒於目前的低利率環境及香港政府為提振營商環境及保障就業而施行的一系列紓困措施，預期住宅物業行業長期而言仍將保持活力。

本集團將繼續緊密關注市場變動，同時不斷尋求物業收購及與戰略合作夥伴合作的機遇，以強化房地產業務。

過去幾十年中，街市營運一直是產生現金流及盈利的業務。香港的街市分類繼續穩步增長並預期為本集團提供穩定的經常性收入及現金流。本集團預期透過香港公營及私人界別與業主合作及物色機會收購額外街市擴闊其街市組合。

此外，於上一財政年度透過位元堂集團收購中國農產品後，本集團現時透過中國農產品於中國五個省運營11個農產品交易市場。有關收購顯著擴大了本集團在中國街市分類及物業發展分類的業務版圖。展望將來，本集團將繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。農業發展是中國政府未來數年的主要發展重點之一，且農業的主要增長預期將由「一帶一路倡議」推動。本集團將透過與夥伴合作，採納「輕資產」策略，繼續把握新商機。鑒於本集團於市場上的領先地位及不斷變化的業務模式，本集團有信心將能夠為本集團帶來長期裨益。

「位元堂」為有著逾百年歷史的知名醫藥家用品牌。香港、澳門及中國現時的醫藥及保健食品產品貿易環境已受到中美貿易戰及COVID-19大流行的影響。此外，內地來港遊客減少再加上嚴格的產業政策，將繼續對零售表現產生縮減及負面影響。儘管如此，隨著疫情形勢於過去兩個月大體可控，且中國內地經濟復甦亦為我們的業績提供支持，整體經濟形勢於近幾個季度呈現企穩跡象。本集團將密切關注其分銷渠道及零售網絡的表現。

本集團將進行戰略重組、整合零售店舖並打造一支經驗豐富且訓練有素的中醫團隊為客戶提供服務，以維持其競爭優勢。本集團旨在透過位元堂控股打造香港最大的中醫團隊。本集團計劃利用其品牌價值，加強合作及授權模式，最大限度地擴大其零售覆蓋面並降低整體營運風險及成本。

在香港及中國政府對傳統中藥的積極推動下(包括優惠政策及香港與粵港澳大灣區的跨境合作)，相信港產中藥及保健品的市場於未來十年將迅速擴大。此外，受向香港及中國的私家診所銷售止咳露推動，本集團的西藥業務預期將取得可喜增長。

概括而言，本集團整體財務狀況穩健且預期將透過其多元化業務取得持續增長，這使本集團在財資管理方面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增長。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年九月三十日止六個月，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。

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零二零年九月三十日止六個月整段期間內，一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)之適用守則條文，惟以下偏離除外：

企業管治守則之守則條文第A.5.1條規定提名委員會大部分成員須為獨立非執行董事。於回顧期內，本公司提名委員會(「**提名委員會**」)大部分成員並非獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)，偏離企業管治守則之守則條文第A.5.1條之規定。本公司不擬立即對提名委員會的組成作出任何變動，乃因提名委員會的全體成員在本集團所在行業的不同方面擁有豐富經驗以提名合適人選擔任適當職位，引領本集團走向成功。

自二零二零年十一月十日起，麥婉明女士辭任本公司公司秘書（「**公司秘書**」）。本公司現正物色適當人選以盡快填補公司秘書之空缺。本公司將適時作出進一步公佈。

本集團致力於在合理框架內檢討及維持高水平之企業管治，並特別強調透明度、問責性、誠信及獨立性，以及提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展及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的標準守則》（「**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個回顧期內及截至本公佈日期止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出現違規情況。

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，並訂有具體書面職權範圍，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。審核委員會與管理層已審閱本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。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)及本公司網站(www.wangon.com)閱覽。載有上市規則所規定所有資料之本公司二零二零年中期報告，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，二零二零年十一月二十五日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事鄧清河先生、游育燕女士、陳振康先生，以及三名獨立非執行董事王津先生、蕭錦秋先生及陳勇先生。

* 僅供識別