

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，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：1222)

### 截至二零一五年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

#### 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」)欣然公佈本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一四年同期比較數字。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。

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

|                      | 附註 | 截至九月三十日止六個月<br>二零一五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一四年<br>(未經審核)<br>千港元<br>(經重列) |
|----------------------|----|---------------------------------------|---------------------------------|
| 收入                   | 3  | 658,941                               | 653,533                         |
| 銷售成本                 |    | (421,078)                             | (288,908)                       |
| 毛利                   |    | 237,863                               | 364,625                         |
| 其他收入及收益<br>及銷售開支     | 4  | 17,001                                | 19,902                          |
| 行政開支                 |    | (32,548)                              | (21,461)                        |
| 其他開支                 |    | (73,492)                              | (75,793)                        |
| 融資成本                 |    | (1,073)                               | (529)                           |
| 按公平值計入損益之<br>金融資產之淨額 | 5  | (13,035)                              | (7,275)                         |
| 按公平值計入損益之<br>金融資產之淨額 |    | (45,901)                              | 16,323                          |
| 投資物業之收益淨額            |    | 44,692                                | 33,847                          |
| 聯營公司之投資減值            |    | (11,200)                              | -                               |
| 可供出售投資減值             |    | -                                     | (47,952)                        |
| 應佔溢利及虧損              |    | -                                     | (76,110)                        |
| 聯合營公司                |    | 1,478                                 | 2,903                           |
|                      |    | 40,149                                | 54,412                          |

\* 僅供識別

|   | 附註 | 截至九月三十日<br>二零一五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 止六個月<br>二零一四年<br>(未經審核)<br>千港元<br>(經重列) |
|---|----|-----------------------------------|---|
| 除稅前溢利   | 6  | 163,934                           | 262,892                                 |
| 所得稅開支   | 7  | (23,717)                          | (45,203)                                |
| 本期溢利  |    | <u>140,217</u>                    | <u>217,689</u>                          |
| 其他全面收益<br>其後可重新分類至損益之其他全面收益：                                      |    |                                   |   |
| 可供出售投資：<br>公平值變動<br>對計入損益表之減值作出之重新分類調整                            |    | 27,592<br>—                       | 47,781<br>(47,952)                      |
|   |    | <u>27,592</u>                     | <u>(171)</u>                            |
| 換算海外業務之匯兌差額   |    | 62                                | (115)                                   |
| 其他儲備：<br>於視作部分出售聯營公司時解除<br>應佔合營企業其他全面收益／(虧損)<br>應佔聯營公司其他全面收益／(虧損) |    | —<br>(2,497)<br>9,716             | 83<br>1,030<br>(2,245)                  |
|   |    | <u>7,219</u>                      | <u>(1,132)</u>                          |
| 本期其他全面收益／(虧損)   |    | <u>34,873</u>                     | <u>(1,418)</u>                          |
| 本期全面收益總額  |    | <u>175,090</u>                    | <u>216,271</u>                          |
| 溢利應佔：<br>母公司權益持有人<br>非控制權益  |    | 140,520<br>(303)                  | 217,942<br>(253)                        |
|   |    | <u>140,217</u>                    | <u>217,689</u>                          |
| 全面收益總額應佔：<br>母公司權益持有人<br>非控制權益                                    |    | 175,393<br>(303)                  | 216,524<br>(253)                        |
|   |    | <u>175,090</u>                    | <u>216,271</u>                          |
| 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利   | 8  |                                   |   |
| 基本  |    | <u>0.72 港仙</u>                    | <u>1.11 港仙</u>                          |
| 攤薄  |    | <u>0.72 港仙</u>                    | <u>1.11 港仙</u>                          |

# 綜合財務狀況表

二零一五年九月三十日

|                         | 附註 | 二零一五年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一五年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>非流動資產</b>            |    |                                 |                                 |
| 物業、廠房及設備                |    | 76,840                          | 66,973                          |
| 投資物業                    |    | 1,245,550                       | 1,569,570                       |
| 發展中物業                   |    | 300,436                         | 300,273                         |
| 於合營企業之投資                |    | 94,062                          | 95,082                          |
| 於聯營公司之投資                |    | 600,832                         | 504,702                         |
| 可供出售投資                  |    | 519,256                         | 478,104                         |
| 應收貸款及利息                 |    | -                               | 371                             |
| 已付按金                    |    | 2,443                           | 3,499                           |
| 遞延稅項資產                  |    | -                               | 3,649                           |
| <b>總非流動資產</b>           |    | <b>2,839,419</b>                | <b>3,022,223</b>                |
| <b>流動資產</b>             |    |                                 |                                 |
| 發展中物業                   |    | 2,436,704                       | 2,354,889                       |
| 待出售物業                   |    | 74,561                          | 438,149                         |
| 應收賬款                    | 10 | 1,172                           | 3,120                           |
| 應收貸款及利息                 |    | 134,728                         | 84,978                          |
| 預付款項、按金及其他應收款項          |    | 149,881                         | 180,805                         |
| 按公平值經損益表入賬之金融資產         |    | 316,073                         | 209,933                         |
| 可收回稅項                   |    | 1,402                           | 4,102                           |
| 現金及現金等同項目               |    | 764,702                         | 1,046,987                       |
| <b>分類為持作銷售資產之資產</b>     |    | <b>3,879,223</b>                | <b>4,322,963</b>                |
|                         |    | <b>331,300</b>                  | <b>-</b>                        |
| <b>總流動資產</b>            |    | <b>4,210,523</b>                | <b>4,322,963</b>                |
| <b>流動負債</b>             |    |                                 |                                 |
| 應付賬款                    | 11 | 44,783                          | 87,730                          |
| 其他應付款項及應計費用             |    | 29,870                          | 65,357                          |
| 已收按金及預收款項               |    | 76,153                          | 209,320                         |
| 計息銀行及其他貸款               |    | 658,745                         | 820,816                         |
| 繁重合約撥備                  |    | -                               | 1,651                           |
| 應付稅項                    |    | 63,246                          | 147,211                         |
| <b>分類為持作銷售資產直接相關之負債</b> |    | <b>872,797</b>                  | <b>1,332,085</b>                |
|                         |    | <b>118,296</b>                  | <b>-</b>                        |
| <b>總流動負債</b>            |    | <b>991,093</b>                  | <b>1,332,085</b>                |
| <b>流動資產淨值</b>           |    | <b>3,219,430</b>                | <b>2,990,878</b>                |
| <b>總資產減流動負債</b>         |    | <b>6,058,849</b>                | <b>6,013,101</b>                |

|              | 附註 | 二零一五年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一五年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|--------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 總資產減流動負債     |    | <u>6,058,849</u>                | <u>6,013,101</u>                |
| 非流動負債        |    |                                 |                                 |
| 計息銀行及其他貸款    |    | 1,736,464                       | 1,807,781                       |
| 遞延稅項負債       |    | 7,343                           | 7,307                           |
| 其他應付款項       |    | <u>14,714</u>                   | <u>7,581</u>                    |
| 總非流動負債       |    | <u>1,758,521</u>                | <u>1,822,669</u>                |
| 資產淨值         |    | <u>4,300,328</u>                | <u>4,190,432</u>                |
| 權益           |    |                                 |                                 |
| 母公司權益持有人應佔權益 |    |                                 |                                 |
| 已發行股本        | 12 | 195,755                         | 65,249                          |
| 儲備           |    | <u>4,104,898</u>                | <u>4,125,205</u>                |
|              |    | <u>4,300,653</u>                | <u>4,190,454</u>                |
| 非控制權益        |    | <u>(325)</u>                    | <u>(22)</u>                     |
| 權益總額         |    | <u>4,300,328</u>                | <u>4,190,432</u>                |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

### 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16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，因此須與截至二零一五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二零一五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(「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，惟投資物業及股本投資乃按公平值計算。本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，所有數值均計算至千位數。

### 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：

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| 香港會計準則第19號(修訂)       | 界定福利計劃：僱員供款   |
| 二零一零年至二零一二年周期之年度改進項目 | 多項香港財務報告準則之修訂 |
| 二零一一年至二零一三年周期之年度改進項目 | 多項香港財務報告準則之修訂 |

採納該等經修訂香港財務報告準則對該等未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響，且該等未經審核中期簡明綜合財務報表之會計政策並無重大變動。

本集團並無提早採納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，四個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資及買賣於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入及銷售利潤；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；及
- (d) 提供融資分類指放債及債務證券投資。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司董事會議決，將繼續投入資源至提供融資業務，因此，提供融資業務已被董事會重新指定為本集團之主要業務之一。就管理匯報之目的，提供融資業務之業績亦已分開檢視及評估。據此，截至二零一四年九月三十日止六個月之分類資料已經重列，反映分類組成之變動。

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／(虧損)評估，而可報告分類溢利／(虧損)為經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方式。經調整除稅前溢利之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本、總辦事處及企業收入及開支、應佔合營企業溢利及虧損，以及應佔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                   |                        | 中式街市                   |                        | 提供融資                   |                        | 總計                     |                        |
|----------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|          | 二零一五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 分類收入：    |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| 銷售予外界顧客  | 520,446                | 498,438                | 22,584                 | 15,686                 | 85,236                 | 89,496                 | 30,675                 | 49,913                 | 658,941                | 653,533                |
| 其他收入     | 2,704                  | 6,058                  | 46,171                 | 34,104                 | 6,505                  | 3,359                  | 2,899                  | 16,189                 | 58,279                 | 59,710                 |
| 總計       | <u>523,150</u>         | <u>504,496</u>         | <u>68,755</u>          | <u>49,790</u>          | <u>91,741</u>          | <u>92,855</u>          | <u>33,574</u>          | <u>66,102</u>          | <u>717,220</u>         | <u>713,243</u>         |
| 分類業績     | <u>99,153</u>          | <u>244,897</u>         | <u>56,074</u>          | <u>32,971</u>          | <u>16,127</u>          | <u>16,938</u>          | <u>(49,033)</u>        | <u>63,402</u>          | <u>122,321</u>         | <u>358,208</u>         |
| 對賬：      |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| 銀行利息收入   |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | 3,917                  | 4,731                  |
| 融資成本     |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | (13,035)               | (7,275)                |
| 企業及未分配收入 |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | 34,172                 | 5,631                  |
| 企業及未分配開支 |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | (25,068)               | (155,718)              |
| 應佔溢利及虧損： |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| 合營企業     |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | 1,478                  | 2,903                  |
| 聯營公司     |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | 40,149                 | 54,412                 |
| 除稅前溢利    |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | 163,934                | 262,892                |
| 所得稅開支    |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | (23,717)               | (45,203)               |
| 本期溢利     |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        | <u>140,217</u>         | <u>217,689</u>         |

#### 4. 其他收入及收益

本集團之其他收入及收益分析如下：

|                        | 截至九月三十日止六個月     |                 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
|                        | 二零一五年<br>(未經審核) | 二零一四年<br>(未經審核) |
|                        | 千港元             | 千港元<br>(經重列)    |
| <b>其他收入</b>            |                 |                 |
| 銀行利息收入                 | 3,917           | 4,731           |
| 債券投資之推算利息收入            | 1,888           | –               |
| 上市證券之股息收入              | 500             | 2,500           |
| 管理費收入                  | –               | 252             |
| 其他                     | 9,993           | 9,723           |
|                        | <u>16,298</u>   | <u>17,206</u>   |
| <b>收益</b>              |                 |                 |
| 出售按公平值經損益表入賬之金融資產之收益淨額 | –               | 519             |
| 出售一間附屬公司之收益            | 703             | –               |
| 匯兌收益淨額                 | –               | 2,177           |
|                        | <u>703</u>      | <u>2,696</u>    |
| 其他收入及收益                | <u>17,001</u>   | <u>19,902</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     |                 |
|-------------|-----------------|-----------------|
|             | 二零一五年<br>(未經審核) | 二零一四年<br>(未經審核) |
|             | 千港元             | 千港元             |
| 銀行及其他貸款之利息： | 31,165          | 10,646          |
| 減：資本化利息     | (18,130)        | (3,371)         |
|             | <u>13,035</u>   | <u>7,275</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            |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 二零一五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 提供服務成本           | 72,111                 | 75,774                 |
| 出售物業成本           | 348,967                | 213,134                |
| 折舊               | 3,227                  | 3,170                  |
| 繁重合約動用款項淨額       | (1,651)                | (1,591)                |
| 出售投資物業之虧損淨額*     | 977                    | 660                    |
| 減值／(應收賬款減值撥回)淨額* | 96                     | (131)                  |

\* 該等開支計入綜合損益及其他全面收益表之「其他開支」項下。

## 7. 所得稅

香港利得稅乃根據期內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一四年九月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。中國內地應課稅溢利的稅項乃按中國內地現行稅率計算。

|          | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|----------|------------------------|------------------------|
|          | 二零一五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 即期－香港    | 18,925                 | 45,023                 |
| 遞延       | 4,792                  | 180                    |
| 期內稅項開支總額 | 23,717                 | 45,203                 |

## 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零一五年九月三十日止六個月之每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔溢利140,520,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：217,942,000港元)以及截至二零一五年九月三十日止六個月已發行19,575,375,487股(截至二零一四年九月三十日止六個月：19,574,805,063股，經重列)普通股之加權平均數計算，並已作調整以反映期內發行紅股(定義見未經審核中期簡明綜合財務報表附註12)之影響。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利計算，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期內已發行普通股數目，並假設普通股之加權平均數已就全部尚未行使購股權被視為無償發行為普通股。

|                                   | 截至九月三十日止六個月                  |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                   | 二零一五年<br>(未經審核)              | 二零一四年<br>(未經審核)              |
|                                   | 千港元                          | 千港元                          |
| <b>盈利</b>                         |                              |                              |
| 用以計算每股基本及攤薄盈利之母公司<br>普通股權益持有人應佔溢利 | <b><u>140,520</u></b>        | <b><u>217,942</u></b>        |
| <b>股份數目</b>                       |                              |                              |
|                                   | 二零一五年<br>(未經審核)              | 二零一四年<br>(未經審核)<br>(經重列)     |
| <b>股份</b>                         |                              |                              |
| 用以計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數          | <b>19,575,375,487</b>        | 19,574,805,063               |
| 攤薄影響－普通股加權平均數：<br>購股權             | <b><u>47,598</u></b>         | <u>114,615</u>               |
| 用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數               | <b><u>19,575,423,085</u></b> | <b><u>19,574,919,678</u></b> |

## 9. 中期股息

|  | 截至九月三十日止六個月<br>二零一五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--|---------------------------------------|------------------------|
| 中期股息—每股普通股0.1港仙(二零一四年：1.0港仙)<br>以實物分派方式派付之特別中期股息(附註) | 19,576<br>—                           | 65,249<br>32,572       |
|  | <b>19,576</b>                         | <b>97,821</b>          |

附註：

於二零一四年十一月十九日，本公司以實物分派本集團持有之PNG資源控股有限公司(「PNG」)股份的方式，按每125股本公司已發行股本之股份獲發3股PNG股份的比例向本公司股東宣派特別中期股息。合共156,597,840股及總市值為32,572,000港元的PNG股份已於截至二零一四年九月三十日止六個月被確認為分派。

## 10. 應收賬款

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

|          | 二零一五年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一五年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 90日內     | 1,485                           | 3,101                           |
| 91日至180日 | —                               | 144                             |
| 180日以上   | —                               | 92                              |
|          | <b>1,485</b>                    | <b>3,337</b>                    |
| 減：減值     | <b>(313)</b>                    | <b>(217)</b>                    |
|          | <b>1,172</b>                    | <b>3,120</b>                    |

本集團一般就其分租業務給予客戶15至30日之信貸期。本集團一般不會就其他業務給予客戶任何信貸。

## 11. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

|      | 二零一五年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一五年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 90日內 | <u>44,783</u>                   | <u>87,730</u>                   |

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

## 12. 股本

|  | 二零一五年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一五年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| 法定：<br>40,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股                                     | <u>400,000</u>                  | <u>400,000</u>                  |
| 已發行及繳足：<br>19,575,520,047股(二零一五年三月三十一日：<br>6,524,935,021股)每股面值0.01港元之普通股 | <u>195,755</u>                  | <u>65,249</u>                   |

本公司股本變動概要列載如下：

|             | 已發行<br>股份數目<br>(未經審核) | 股本<br>(未經審核)<br>千港元 | 股份溢<br>價賬<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|
| 於二零一五年四月一日  | 6,524,935,021         | 65,249              | 1,462,363                  | 1,527,612           |
| 購股權獲行使時發行股份 | 238,328               | 2                   | 88                         | 90                  |
| 發行紅股(附註)    | 13,050,346,698        | 130,504             | -                          | 130,504             |
|             |                       |                     |                            |                     |
| 二零一五年九月三十日  | <u>19,575,520,047</u> | <u>195,755</u>      | <u>1,462,451</u>           | <u>1,658,206</u>    |

附註：

根據股東於本公司於二零一五年八月二十日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司股東批准發行紅股(「發行紅股」)，基準為合資格股東於二零一五年八月二十八日(即釐定參與發行紅股資格之日期)名列本公司股東名冊之合資格股東每持有一股股份獲發兩股紅股。發行紅股已於二零一五年九月十日完成。

### 13. 報告期後事項

於二零一五年十一月十三日，本集團與Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司\*)(「位元堂控股」)的一間全資附屬公司訂立有條件協議，出售所持有之港威龍有限公司及森寶投資有限公司(本集團之全資附屬公司)之全部股權，該等公司為香港兩項物業之控股公司，總代價為70,000,000港元(可參考將由獨立估值師作出該等物業於完成日期之估值作出20%內之上調或下調)。交易預期於二零一五年十二月完成，須待位元堂控股之股東批准後方可作實。

\* 僅供識別

## 中期股息

董事會議決派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息，每股0.1港仙（截至二零一四年九月三十日止六個月：1.0港仙，及實物分派一家上市發行人PNG之股份，比例為持有本公司每125股股份可獲發三(3)股PNG每股面值0.01港元之股份，折合每股之股息約為0.5港仙）。於二零一五年十二月二十二日(星期二)或前後中期股息將派付予於二零一五年十二月十一日(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

本公司將由二零一五年十二月十日(星期四)起至二零一五年十二月十一日(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，務請最遲於二零一五年十二月九日(星期三)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同相關之股票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22樓)辦理登記。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團之營業額約為658,900,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約653,500,000港元(經重列))，與去年同期相若。截至二零一五年九月三十日止六個月，母公司擁有人應佔溢利約為140,500,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約217,900,000港元)，大幅減少約35.5%或約77,400,000港元。本報告期間之業績較前遜色乃主要由於相對二零一四年同期比較，物業發展項目之毛利貢獻減少及金融資產之公平值下跌。本集團各個業務分部之回顧載列如下。

## 物業發展

於報告期間，此業務分部已確認之收入約為520,400,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約498,400,000港元)，收入主要來自完成交付長沙灣營盤街的「薈悅」項目之大部分單位及西營盤桂香街的「薈臻」項目之若干餘下單位。

「彌敦道726號」兩個未售出高層單位其中一個已於二零一五年九月售出，並已簽訂臨時合約，預期交易將於二零一六年二月完成。本集團現正積極為餘下最後一個高層單位尋覓買家。此外，該物業一個地舖單位持續為本集團帶來租金收入。

旺角彌敦道575-575A號地盤已展開地基工程。本集團正在研究多種外觀設計及內部裝修佈置，並嘗試借鑒「彌敦道726號」項目取得的成功，發展該地盤為彌敦道鬧市中另一銀座式綜合商廈，預期該發展項目將於二零一七年底落成。

於二零一四年七月，本集團在香港政府公開土地招標中成功投得沙田馬鞍山馬錦街一幅土地(沙田市地段第599號)。該地盤為受限制住宅用地，發展規定建築最少310個單位。該地盤的建築圖則已通過審批，地基工程已順利展開。預期該項目於二零一八年初落成。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。

於二零一四年九月，本集團在香港政府公開土地招標中再成功投得沙田馬鞍山恆光街一幅用地(沙田市地段第598號)。該地盤亦為受限制住宅土地，發展規定建築最少180個單位。該地盤建築圖則已通過審批，現正進行地基工程，可望於二零一七年底交付買家，有可能較馬錦街地盤更早。本集團同樣擁有該發展項目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。

於二零一五年二月，本集團以與前述兩地塊之同樣方式購入第三塊住宅土地，位於沙田大埔道—大圍段(沙田市地段第587號)。現時建築圖則已獲批准，斜坡及地盤平整工程即將開展。該地盤位於傳統優質住宅分區，毗鄰沙田嶺路及下城門道，環境清幽，位置優越，非常適合豪宅發展項目。該發展項目由本集團全資擁有，預期於二零一九年初交付買家。

位於油塘四山街13及15號地盤的工程繼續暫停，以等待本集團與香港政府就釐定該地盤重建所需的補地價磋商。

於二零一五年十月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

| 地點                      | 概約佔地面積<br>(平方呎) | 擬定用途  | 預期竣工年度 |
|-------------------------|-----------------|-------|--------|
| 旺角彌敦道575-575A號          | 2,100           | 商業    | 二零一七年  |
| 馬鞍山恆光街(沙田市地段第598號)      | 33,000          | 住宅    | 二零一七年  |
| 馬鞍山馬錦街(沙田市地段第599號)      | 33,000          | 住宅    | 二零一八年  |
| 大埔道—大圍段<br>(沙田市地段第587號) | 71,000          | 住宅    | 二零一九年  |
| 油塘四山街13及15號             | 41,000          | 住宅及商業 | 二零二零年  |

本集團深知，充足之發展用地儲備對本集團物業發展業務之長遠計劃極為重要，故本集團將繼續積極參與香港政府之公開土地招標及私人買地。此外，鑒於建築成本持續飆升為近年來物業發展行業之重大顧慮及風險因素，集團將繼續密切監察現有物業發展項目之成本及管理其進度，同時致力確保其品質優良。本集團希望憑藉於行業之經驗、對品質之堅持及追求，可逐步建立起廣獲認可之優質物業發展商品牌。

## 物業投資

報告期內，本集團的租金收入總額約為22,800,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約15,700,000港元)，較去年同期增加約7,100,000港元。租金收入總額增加乃主要由於本集團二零一五年二月所收購銅鑼灣波斯富街一個商舖所產生之額外租金收入。本集團於二零一五年二月訂立租賃協議，每月租金總額為900,000港元。

於二零一五年九月三十日，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1,245,600,000港元(二零一五年三月三十一日：約1,569,600,000元)。截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團出售若干投資物業，總代價約為29,800,000港元，該等投資物業於報告期間對本集團租金收入的影響輕微。

此外，本集團亦於二零一五年八月訂立一項臨時買賣協議，以158,000,000港元代價出售持有旺角旺角道一個商舖單位的一間附屬公司，詳情載於本公司日期為二零一五年八月十二日之公佈，交易已於二零一五年十一月十一日完成。此外，於二零一五年十一月十三日，本集團訂立有條件買賣協議，出售兩間附屬公司，該等公司目前持有荃灣及深水埗兩間店舖，總代價為70,000,000港元(可參考對將由獨立估值師作出該等物業於完成日期之估值作出20%內之上調或下調)，交易之完成須待(其中包括)位元堂控股股東之批准後方可作實。

荃灣海濱廣場目前正在敲定建築圖則及申請批准改建及提升計劃，裝修工程隨後將進行，預期於二零一七年第一季度完成。該商場計劃翻新成現代潮流社區商場，提供多種購物選擇及愉快購物體驗，翻新後的商場有望成為區內新地標。

本集團將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

於截至二零一五年九月三十日止六個月，此分部錄得收入約85,200,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約89,500,000港元)，較去年同期減少約4,300,000港元。

報告期內，本集團在香港主要管理九個「萬有」品牌之中式街市組合，提供約698個檔位，總樓面面積超過215,000平方呎。此業務組合不久將再添兩個新街市，即鴨脷洲利東邨及沙田水泉澳邨街市。利東邨中式街市現正翻新，預期於二零一六年一月竣工，而水泉澳邨街市正安排交吉，之後隨即會展開翻新工程。待完成上述工程後，本集團屆時將經營合共11個中式街市。

近年中式街市經歷巨大變化及挑戰。現今顧客不僅追求選擇多樣化，亦講究購物體驗愉悅、容易及緊貼時尚。隨著越來越多超級市場及連鎖商店投入市場競爭，爭奪購買食品雜貨及日用品之顧客，傳統街市與其他類型門店之間的區別已變得模糊。此外，顧客亦開始索求在中式街市獲得類似於超市的環境及體驗。凡此種種，均為中式街市營辦商如本集團帶來不少挑戰。作為主要街市營運商，為維護其競爭優勢，本集團已傾力投放更多資源去改善現時管理的中式街市並爭取接辦新中式街市。

中國內地方面，本集團亦於廣東省深圳市多處地區管理17個「惠民」品牌中式街市，整體組合有約1,000個檔位，總樓面面積超過283,000平方呎。於中國內地的經營為本集團賺取穩定收入，本集團將進一步開拓中國內地市場，現正在中國內地其他地區物色此分部的其他機會。

## 提供融資

於上一個財政年度，本集團將提供融資定為本集團一條新業務支線。報告期內，本集團進一步向其他法團及個人提供信貸融資，此分部產生之收益約達30,700,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約49,900,000港元)。

鑒於鄰近地區的貸款成本高昂加上香港按揭貸款政策收緊，預期今年下半年本集團的借貸金額及規模有望進一步擴展。

## 投資於製藥及保健產品相關業務

繼位元堂控股(於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)在二零一五年五月十八日完成位元堂控股股份之供股後，於二零一五年九月三十日，本集團持有位元堂控股22.08%股權，較二零一五年三月三十一日上升1.58%。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，位元堂控股錄得營業額約376,800,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約381,000,000港元)及權益持有人應佔溢利約67,700,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約11,500,000港元)。該公司業績大幅增長，主要由於(其中包括)二零一五年九月底購買聯屬公司額外權益所得之議價收購收益所致，儘管股本投資之公平值減少以及錄得視作部分出售聯營公司股權之虧損。本集團分佔位元堂控股溢利約40,100,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約54,400,000港元)，包括因收購位元堂控股額外權益產生之議價購買收益約26,300,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約50,300,000港元)。

若干經濟及政治因素導致近期中國內地遊客訪港人數及消費明顯放緩，影響所及，估計位元堂控股之業績亦會受到若干衝擊。為審慎起見，本集團已就其於位元堂控股之投資作出減值撥備約11,200,000港元(截至二零一四年九月三十日：零)。然而鑒於位元堂控股於本港及大中華地區公認的品牌名稱及價值，本集團認為位元堂控股的業務往後仍將穩步發展。本集團視投資位元堂控股是一項長期投資，並深信其長遠可助本集團提升股東價值。

## 投資於中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)及授予中國農產品之貸款融資

本集團於二零一五年三月三十一日原持有中國農產品0.03%權益，經中國農產品於二零一五年五月十四日完成股本重組及供股後被攤薄，至二零一五年九月三十日為0.003%權益。

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，本集團將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330,000,000港元五年期10.0厘票息債券(統稱「中國農產品債券」)，詳情分別載於本公司二零一四年十月四日及二零一四年十月二十四日之公佈及通函。於二零一五年九月三十日，本集團所持中國農產品債券之公平值約為495,700,000港元(二零一五年三月三十一日：約465,700,000港元)。

此外，於二零一五年九月三十日，中國農產品結欠本集團本金額90,000,000港元(二零一五年三月三十一日：約50,000,000港元)之款項。

## 流動資金及財務資源

於二零一五年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為6,058,800,000港元(二零一五年三月三十一日：約6,013,100,000港元)，而流動比率由二零一五年三月三十一日約3.2倍升至二零一五年九月三十日約4.2倍。

於二零一五年九月三十日，本集團持有之現金資源及短期投資約為1,080,800,000港元(二零一五年三月三十一日：約1,256,900,000港元)。於二零一五年九月三十日之總借貸約為2,395,200,000港元(二零一五年三月三十一日：約2,628,600,000港元)。負債比率約為37.9%(二零一五年三月三十一日：約37.7%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行及其他借貸總額及母公司權益持有人應佔權益計算。

於二零一五年九月三十日，本集團賬面值分別約為61,100,000港元、1,431,900,000港元、2,737,100,000港元及24,800,000港元(二零一五年三月三十一日：約62,000,000港元、1,516,700,000港元、2,655,200,000港元及359,100,000港元)之土地及樓宇、投資物業(包括持作出售資產)、發展中物業及持作出售物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

於二零一五年九月三十日，本集團之資本承擔約為224,100,000港元(二零一五年三月三十一日：約49,700,000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，密切監察財務資源及變動情況，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。

## 外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險。全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分亦以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。另一方面，本集團持有若干外幣存款，主要為人民幣款項，本集團管理層認為，有關存款數額較低，潛在貨幣風險極輕微。因此，本集團並無參與任何對沖活動。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年九月三十日，本集團共有201名(二零一五年三月三十一日：182名)僱員，約98.0%(二零一五年三月三十一日：98.4%)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。

## 前景

香港物業市場經歷長期升勢後，近期似乎在成交宗數及價格方面均呈現停滯或輕微下滑跡象。由年初至今，二手市場相對淡靜，即使錄得成交個案，以低於現行市價成交之個案亦日益增加，未能如過往二手市場般不斷刷新成交紀錄。市場氣氛沉寂，買家亦非常審慎。香港政府繼續推行降溫措施、整體加息預期、區內股票市場波動不穩，以及香港及中國內地經濟呈現放緩跡象等均被視為市場氣氛沉寂之主因。

雖然有眾多因素預示跌勢，惟假設或斷定香港物業市場已由盛轉衰或很可能發生重大調整仍屬言之尚早。部分業主及投資者因個人原因而決定於某一時機套現物業或於市場不穩時以低於市價套現，實屬常見。事實上，基於低按揭成數及低利息成本，該等業主仍然擁有強大持貨能力。現階段難以斷定市場停滯會否發展成趨勢，除非基本經濟因素發生重大變動，否則聯邦儲備局加息幅度預期是平緩的，不會對香港物業價格造成重大影響。

香港人口不斷增加，加上初次置業需求龐大，且欠缺恢復物業供應量之快捷解決辦法，將繼續推動香港物業市場，而供求不均情況勢在可見未來將持續。香港政府先前已宣佈其計劃於未來十年增加480,000個住宅單位，並積極研究不同地區之發展潛力，例如九龍東、東大嶼山及其他偏遠地區等，此舉意味著發展商迎來有利商機。然而，對發展商而言，建築成本不斷上升乃燃眉之急，尤以勞工成本為甚，此外，許多中國內地發展商於香港土地銷售投標中更為活躍及進取，令土地收購競爭越趨白熱化。基於上述原因，本集團將繼續積極發掘商機，確保可持續土地儲備以作長期發展，並將密切監察現有項目，確保項目以有效及高質之方式竣工，為買家提供最佳產品。

中式街市方面，市場競爭之最新主調為集合先進設施、客戶服務及營銷噱頭等焦點。近年，超級市場及中式街市之分野越見模糊，客戶渴望感受傳統中式街市之誠摯氛圍，同時追求明亮、整潔及方便之購物環境。故此，本集團將投放充足資源至改良現有及新取得之中式街市，並引入更多自動化設施及特色租戶及服務，鴨脷洲利東邨及沙田水泉澳邨中式街市為本集團下一組最新特色中式街市。本集團亦於中國內地物色更多機會發展中式街市業務，我們看好此分部之業務發展。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至二零一五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，本公司於截至二零一五年九月三十日止六個月整個期間，一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則之適用守則條文。

本集團致力在切合實際之情況下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，從而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**

本公司已為本公司董事進行證券交易採納一套操守守則，條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認所有董事於回顧期內一直遵守標準守則所載之規定標準，及據本公司所知，董事於本期間並無任何違規事故。

## 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，並訂有書面職權範圍，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二零一五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，包括蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生。蕭炎坤先生獲委任為審核委員會主席。

## 刊登業績公佈及寄發中期報告

中期業績公佈已分別刊登於披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.wangon.com](http://www.wangon.com))。載有上市規則所規定全部資料之二零一五年中期報告，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，二零一五年十一月十九日

於本公佈日期，董事會成員包括本公司三名執行董事鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；及本公司四名獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生。

\* 僅供識別