

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)

(股份代號：1222)

截至二零一六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二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一五年同期比較數字。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 截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
收入	3	207,562	658,941
銷售成本		(113,231)	(421,078)
毛利		94,331	237,863
其他收入及收益，淨額	4	1,093,596	17,001
銷售及分銷開支		(37,215)	(32,548)
行政開支		(83,328)	(73,492)
其他開支		(553,202)	(1,073)
融資成本	5	(7,055)	(13,035)
按公平值經損益表入賬之金融資產之 公平值虧損淨額		(106,270)	(45,901)
投資物業公司之投資淨額		8,321	44,692
撥回發展中之物業之減值		-	(11,200)
撥回溢利及虧損		44,411	-
應佔合營公司		5,724	1,478
聯營公司		(8,447)	40,149

* 僅供識別

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利	6	450,866	163,934
所得稅開支	7	(2,984)	(23,717)
本期溢利		<u>447,882</u>	<u>140,217</u>
其他全面收益			
其後可重新分類至損益之其他全面收益：			
可供出售投資之公平值變動		<u>24,826</u>	<u>27,592</u>
換算海外業務之匯兌差額		<u>558</u>	<u>62</u>
其他儲備：			
於分部收購位元堂控股時回撥之其他儲備		11,870	-
應佔合營企業其他全面收益		(2,762)	(2,497)
應佔聯營公司其他全面收益		<u>6,628</u>	<u>9,716</u>
		<u>15,736</u>	<u>7,219</u>
本期其他全面收益		<u>41,120</u>	<u>34,873</u>
本期全面收益總額		<u>489,002</u>	<u>175,090</u>
溢利應佔：			
母公司權益持有人		454,238	140,520
非控制權益		<u>(6,356)</u>	<u>(303)</u>
		<u>447,882</u>	<u>140,217</u>
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		495,358	175,393
非控制權益		<u>(6,356)</u>	<u>(303)</u>
		<u>489,002</u>	<u>175,090</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>2.35 港仙</u>	<u>0.72 港仙</u>
攤薄		<u>2.35 港仙</u>	<u>0.72 港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

二零一六年九月三十日

	附註	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,105,148	92,554
投資物業		833,700	579,200
發展中物業		404,804	350,000
於合營企業之投資		106,511	88,253
於聯營公司之投資		90,619	571,469
商標		68,991	-
可供出售投資		1,101,580	313,996
按公平值經損益表入賬之金融資產		8,723	-
應收貸款及利息		14,982	7,196
已付按金		132,658	1,896
遞延稅項資產		16,334	1,577
總非流動資產		3,884,050	2,006,141
流動資產			
發展中物業		2,699,606	2,560,519
待出售物業		66,743	91,981
可供出售投資		205,437	201,424
存貨		228,109	-
應收賬款	10	146,537	9,438
應收貸款及利息		414,728	279,622
預付款項、按金及其他應收款項		409,869	37,425
按公平值經損益表入賬之金融資產		370,106	343,639
可收回稅項		4,437	906
現金及現金等同項目		1,854,885	1,287,315
分類為持作銷售之資產		6,400,457	4,812,269
		210,570	226,059
總流動資產		6,611,027	5,038,328
流動負債			
應付賬款	11	102,678	52,444
其他應付款項及應計費用		120,613	57,355
已收按金及預收款項		320,179	82,254
計息銀行及其他貸款		348,423	600,047
應付稅項		32,604	51,247
分類為持作銷售資產直接相關之負債		924,497	843,347
		-	1,471
總流動負債		924,497	844,818
流動資產淨值		5,686,530	4,193,510
總資產減流動負債		9,570,580	6,199,651

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
總資產減流動負債	9,570,580	6,199,651
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	2,958,073	1,608,741
遞延稅項負債	51,030	12,970
其他應付款項	29,420	21,973
總非流動負債	3,038,523	1,643,684
資產淨值	6,532,057	4,555,967
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	192,885	192,885
儲備	4,476,333	4,364,385
	4,669,218	4,557,270
非控制權益	1,862,839	(1,303)
權益總額	6,532,057	4,555,967

簡明綜合財務報表附註

二零一六年九月三十日

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，因此須與截至二零一六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二零一六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(「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所披露的新訂及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，可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產乃按公平值計算。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新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購合營業務權益之會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年) (修訂)	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之 年度改進項目	多項香港財務報告準則之修訂

採納該等新訂及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。

於本會計期間，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，五個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資及買賣於泊車車位、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；
- (d) 提供融資分類指放債及債務證券投資；及
- (e) 醫藥品分類指生產及銷售醫藥品及保健食品產品(附註)。

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、按公平值經損益表入賬之金融資產所產生的公平值收益/虧損淨額、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。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，管理層決定修訂管理資訊之格式，就評估經營分部之表現，在可報告經營分部剔除按公平值經損益表入賬之金融資產產生之公平值收益／虧損。管理層認為該等投資產生之收益／虧損與各經營分部之主要業務並無關連，因此，彼等應作為公司項目計入對賬部分。比較數字已重列，以符合本期間之呈報。

附註：於分部收購Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited(位元堂藥業控股有限公司*)(「位元堂控股」)(定義見下文)(進一步詳情見簡明綜合財務報表附註12)完成後，董事會把生產及銷售醫藥品及保健食品產品劃定為本集團之主要業務之一。此外，由於完成分部收購位元堂控股(定義見下文)之時間接近截至二零一六年九月三十日止六個月，位元堂控股及其附屬公司(統稱「位元堂控股集團」)並無為截至二零一六年九月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表貢獻任何收入。就管理層報告目的，生產及銷售醫藥品及保健食品產品業務之業績將於截至二零一七年三月三十一日止年度獨立審閱及評估，並會列入醫藥品分類。

* 僅供識別

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	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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	47,822	520,446	18,727	22,584	96,939	85,236	44,074	30,675	207,562	658,941
其他收入	3,327	2,871	8,088	46,004	6,485	6,505	2,650	2,899	20,550	58,279
總計	<u>51,149</u>	<u>523,317</u>	<u>26,815</u>	<u>68,588</u>	<u>103,424</u>	<u>91,741</u>	<u>46,724</u>	<u>33,574</u>	<u>228,112</u>	<u>717,220</u>
分類業績	<u>10,843</u>	<u>99,153</u>	<u>16,796</u>	<u>56,074</u>	<u>8,490</u>	<u>16,127</u>	<u>41,681</u>	<u>30,838</u>	<u>77,810</u>	<u>202,192</u>
對賬：										
銀行利息收入									1,818	3,917
融資成本									(7,055)	(13,035)
經損益表入賬之										
金融資產之										
公平值虧損淨額									(106,270)	(45,901)
企業及未分配收入									1,079,549	202
企業及未分配開支									(592,263)	(25,068)
應佔溢利及虧損：										
合營企業									5,724	1,478
聯營公司									(8,447)	40,149
除稅前溢利									450,866	163,934
所得稅開支									(2,984)	(23,717)
本期溢利									<u>447,882</u>	<u>140,217</u>

4. 其他收入及收益淨額

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	
	二零一六年	二零一五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
		(經重列)
其他收入		
銀行利息收入	1,818	3,917
債券投資之推算利息收入	2,089	1,888
上市證券之股息收入	937	500
沒收按金	2,491	2,461
其他	7,159	7,532
	14,494	16,298
收益淨額		
出售附屬公司之收益淨額	17,042	703
議價購買之收益	1,062,060	—
	1,079,102	703
其他收入及收益淨額	1,093,596	17,001

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
銀行及其他貸款之利息	31,887	31,165
減：資本化利息	(24,832)	(18,130)
	7,055	13,035

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	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
	千港元	千港元
提供服務成本	85,552	70,528
出售物業成本	25,237	348,967
折舊	4,511	3,227
繁重合約動用款項淨額	-	(1,651)
出售投資物業之虧損淨額*	537	977
按收購日期之公平值重新計量先前存在之 位元堂控股權益之虧損*	550,445	-
分部收購位元堂控股所產生之交易開支*	2,220	-
應收賬款減值淨額*	-	96
匯兌差額淨額	29	1,654
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	<u>2,442</u>	<u>1,583</u>

* 該等開支計入簡明綜合損益及其他全面收益表之「其他開支」項下。

7. 所得稅開支

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%(截至二零一五年九月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。本集團於中華人民共和國註冊成立之有限公司於本期概無應課稅溢利。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
	千港元	千港元
即期－香港	6,439	18,925
遞延	<u>(3,455)</u>	<u>4,792</u>
期內稅項開支總額	<u>2,984</u>	<u>23,717</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零一六年九月三十日止六個月之每股基本盈利額乃按母公司普通股持有人應佔溢利454,238,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：140,520,000港元)，以及截至二零一六年九月三十日止六個月已發行普通股之加權平均數19,288,520,047股(截至二零一五年九月三十日止六個月：19,575,375,487股)之基準計算。

每股攤薄盈利額乃按母公司普通股持有人應佔本期間溢利(經調整以反映被視為所有未行使購股權獲行使以發行普通股之影響)之基準計算。計算每股攤薄盈利額及每股基本盈利所用之普通股加權平均數乃本期間已發行之普通股數目，並假設普通股加權平均數被視為所有未行使購股權獲行使後，以零代價發行普通股。

於截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團並無潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (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	454,238	140,520
		股份數目
股份		
用以計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數	19,288,520,047	19,575,375,487
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	—	47,598
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	19,288,520,047	19,575,423,085

9. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
中期股息—每股普通股0.1港仙(二零一五年：0.1港仙)	19,289	19,576

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：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	86,043	9,295
91日至180日	28,336	1
180日以上	32,375	359
	146,754	9,655
減：減值	(217)	(217)
	146,537	9,438

信貸期一般由15日至120日不等，各客戶均有其最高信貸額。本集團就其尚未收取之應收賬款尋求維持嚴格控制，並將信貸風險減至最低，到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多元化客戶有關，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。

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：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	89,661	52,444
91日至180日	11,935	—
超過180日	1,082	—
	102,678	52,444

應付賬款乃不計息，且通常於30日至60日期限內結付。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

12. 分部收購位元堂控股

於二零一六年九月二十九日，位元堂控股按照每一股位元堂控股股份獲配三股供股股份之基準，以每股0.43港元完成供股（「位元堂控股供股」）。由於本集團於位元堂控股供股暫定配發連同額外申請認購合共579,492,205股位元堂控股股份配發予本集團及本集團於位元堂控股之股權由約22.08%增至約51.32%，而位元堂控股成為本公司之附屬公司（「分部收購位元堂控股」），故位元堂控股集團之業績自收購日期起於本集團之財務報表綜合入賬。

本集團就此重新計量先前於收購日期持有之位元堂控股權益之公平值及於按收購日期之公平值重新計量本集團於位元堂控股先前存在之股權中錄得虧損550,445,000港元，並將有關虧損於簡明綜合損益及其他全面收入表之「其他開支」入賬。

於收購日期，位元堂控股集團可識別資產及負債之暫定公平值總值載列如下：

	於收購日期 確認之暫定 公平值 千港元
投資物業	481,800
物業、廠房及設備	785,214
於聯營公司之投資	90,619
商標	68,991
可供出售投資	720,000
已付按金	121,533
遞延稅項資產	10,837
存貨	228,109
應收賬款	144,206
應收利息	24,842
預付款項、按金及其他應收款項	67,290
按公平值經損益表入賬之金融資產	131,462
可收回稅項	2,053
現金及現金等同項目	669,470
應付賬款	(63,131)
其他應付款項及應計費用	(78,188)
計息銀行貸款	(773,750)
遞延稅項負債	(37,595)
	<hr/>
按公平值入賬之可識別資產總額	2,593,762
存庫股份(附註)	27,918
	<hr/>
	2,621,680
非控股權益	(1,279,362)
	<hr/>
	1,342,318
議價購買之收益	(1,062,060)
	<hr/>
	280,258
	<hr/>
按以下方式支付：	
現金	249,183
於收購日期前存在之位元堂控股權益之公平值	31,075
	<hr/>
	280,258
	<hr/>

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

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

上述分部收購位元堂控股之可識別資產及負債以及當時議價收購產生收益之公平值乃按暫定基準釐定，因本集團現正處於完成獨立估值之階段。該等公平值於首個會計年度結束時(即收購日期起一年內)或予以調整。

中期股息

董事會議決派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息，每股普通股股份0.1港仙(截至二零一五年九月三十日止六個月：0.1港仙)。於二零一六年十二月三十日(星期五)或前後，中期股息將派付予於二零一六年十二月二十日(星期二)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一六年十二月十九日(星期一)起至二零一六年十二月二十日(星期二)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，務請最遲於二零一六年十二月十六日(星期五)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22樓)辦理登記。

管理層討論及分析

本公司於二零一六年四月十二日完成將其住宅及商用物業發展，以及商用和工業物業投資業務「分拆」至另外一間上市附屬公司宏安地產有限公司(「宏安地產」及其附屬公司，統稱為「宏安地產集團」)。整項「分拆」活動的詳情披露於本公司日期分別為二零一五年十二月二十八日、二零一六年三月四日、二零一六年三月二十四日、二零一六年三月三十日、二零一六年四月十一日及二零一六年四月十二日的公佈。自二零一六年四月十二日以來及截至二零一六年九月三十日，本公司繼續持有宏安地產集團75.0%股權，並繼續從宏安地產的房地產相關業務獲益。宏安地產集團的財務業績及狀況繼續於本集團之財務報表綜合入賬。

此外，自二零一六年九月二十九日以來及截至二零一六年九月三十日，本公司持有位元堂控股51.32%股權，該持股權根據於二零一六年九月二十九日完成的位元堂控股供股，由二零一六年三月三十一日原有的22.08%擴大。本公司參與位元堂控股供股的詳情披露於本公司日期分別為二零一六年七月八日及二零一六年八月二十六日的公佈。自二零一六年九月二十九日起，位元堂控股集團的財務表現及狀況已於本集團之財務報表綜合入賬。

於二零一六年九月三十日，本集團由本公司及其附屬公司(包括宏安地產集團及位元堂控股集團)組成。於二零一六年九月二十九日完成分部收購位元堂控股後，位元堂控股集團令本集團產生虧損約2,200,000港元。

業務回顧

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團之收入約為207,600,000港元(二零一五年九月三十日止六個月：約658,900,000港元)，較去年同期顯著減少約451,300,000港元或約68.5%。本報告期間的收益相對大幅降低，乃主要由於可供出售物業減少，令物業發展項目貢獻的收益下降。截至二零一六年九月三十日止六個月，母公司權益持有人應佔溢利約為454,200,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：約140,500,000港元)，較去年同期大幅增加約313,700,000港元或約223.3%。溢利大幅增加乃主要由於收購位元堂控股集團額外股權之議價收購收益所致，即使本報告期間金融資產的公平值顯著下跌。下文載列本集團個別業務分部回顧。

物業發展

報告期內，此業務分部已確認之收入約為47,800,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：約520,400,000港元)，主要來自完成銷售「彌敦道726號」一個餘下單位。

本集團分別於二零一六年八月及十月在沙田馬鞍山推出兩個預售項目，即「蒼朗」(馬錦街地盤)及「蒼晴」(恆光街地盤)，於本公佈日期，訂約銷售總額約為3,800,000,000港元。

「蒼朗」項目由二零一六年八月開始預售以來，640個單位中已售出逾98%，預售結果令人滿意，全賴銷售策略成功，以及項目的定位準確。項目按貼近市價的價格出售，吸引單身人士及年輕夫婦，當中用家及投資者在預售單位分別約佔60%及40%。該項目的上蓋結構興建工程正在進行中，預期該項目於二零一八年落成。本集團擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況綜合入賬至本集團財務報表。

「蒼晴」項目亦獲得熱烈迴響，自二零一六年十月開始預售以來，所發放的364個單位中已售出逾90%。「蒼晴」項目提供在馬鞍山較少供應的開放式單位、一房單位及有限數目的兩房單位，旨在迎合區內對小型單位的需求。與「蒼朗」項目一樣，「蒼晴」項目的上蓋結構興建工程亦正在進行中。該項目預期於二零一八年交付。本集團擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況綜合入賬至本集團財務報表。

本集團位於沙田大埔公路—大圍段(沙田市地段第587號)之第三塊住宅土地，已開展地基工程。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，預期於二零一九年交付。

旺角彌敦道575–575A號地盤已展開上蓋工程。借鑒「彌敦道726號」商業項目取得的成功，該地盤將發展為彌敦道另一幢樓高19層的銀座式綜合商廈。預期該發展項目於二零一七年底落成。

位於四山街13及15號地盤的工程繼續暫停，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。

於二零一六年十月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約 佔地面積 (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(「蒼晴」)	33,300	住宅	二零一八年
馬鞍山馬錦街(「蒼朗」)	33,300	住宅	二零一八年
大埔公路—大圍段 (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

為支持可持續發展，本集團將參考未來市場供應及潛在買家的喜好，繼續收購發展土地。本集團亦發掘其他與外部人士合作的途徑，以尋覓發展商機。本集團亦會進一步調配資源建立其物業發展業務的品牌。

物業投資

報告期內，本集團獲得租金收入總額約為18,700,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：約22,800,000港元)，較去年同期減少約4,100,000港元或18.0%。租金收入總額減少乃主要由於截至二零一六年三月三十一日止年度及於報告期內出售多項物業。

於二零一六年九月三十日，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1,044,300,000港元(二零一六年三月三十一日：約795,300,000港元)。

於報告期間，本集團以總代價約11,200,000港元出售多項投資物業。本集團管理層認為有關出售事項讓本集團能夠按有利的市場利率，套現該等長期投資的潛力，並加強本集團的流動資金及整體財務狀況，繼而從中受惠。

去年十一月，本集團以代價96,800,000港元收購沙田中心多個停車位，藉此賺取轉售收益。當中若干停車位已於截至二零一六年三月三十一日止年度出售。於報告期內，其餘停車位則全部已訂約出售，當中三宗交易已於報告期內完成。

於報告期後，本集團訂立以下協議：(i)於二零一六年十一月四日訂立一份臨時買賣協議，以代價83,300,000港元收購位於九龍旺角西洋菜南街166號的一個商舖，該交易將於二零一六年十二月三十日完成；及(ii)於二零一六年十一月七日訂立一份買賣協議，主要以代價約512,200,000港元收購位於香港金鐘道95號統一中心30樓的一個辦公室，該交易將於二零一七年一月二十五日完成。

一如既往，本集團將持續檢視其物業及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

於截至二零一六年九月三十日止六個月，此分部錄得收入約96,900,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：約85,200,000港元)，較去年同期上升約11,700,000港元或13.7%。收入回升乃主要由於兩個位於鴨脷洲利東邨及沙田水泉澳邨的中式街市翻新完成並開始新租約，而位於利安邨的新街市乃向業主承包所得的營運中街市。

報告期內，本集團主要在香港管理「萬有」品牌之中式街市組合，約有805個檔位，總建築面積超過246,000平方呎。為應付來自其他購物方式的競爭，以及滿足客戶對方便及舒適的購物體驗日益提高的期望，本集團繼續於其管理轄下的中式街市進行改善工程，以及提升其管理及改善整體環境。本集團已增加營銷及推廣預算，促使顧客惠顧。為提升盈利能力，本集團亦已修訂多項成本節約及效益提升措施。

在中國內地方面，本集團積極研究建議，讓廣東省深圳多個區域以「惠民」品牌營運之17個中式街市之管理及營運得以改善。中式街市組合目前包括約1,000個檔位，總建築面積超過283,000平方呎。本集團亦在中國內地其他地區積極尋覓此分部的其他商機。本集團視中式街市之營運為其穩定及扎實的收入來源。

提供融資

該業務支線為本集團提供機會，可更有效益地運用其剩餘財務資源，賺取較存款及證券投資相對較高的回報。報告期內，本集團將信貸融資進一步延展至個人及其他公司。此分部產生收益約44,100,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：約30,700,000港元)。鑑於香港按揭放貸政策繼續收緊，本集團預計該業務支線會有進一步拓展的空間。

投資於位元堂控股及製藥及保健產品相關業務

於截至二零一六年九月三十日止六個月，位元堂控股集團錄得營業額約350,900,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：約376,800,000港元)及權益持有人應佔虧損約38,300,000港元(二零一五年九月三十日止六個月：權益持有人應佔溢利約67,700,000港元)。業績表現倒退主要由於(其中包括)按公平值經損益表入賬之股權投資公平值虧損(淨額)、應佔聯營公司虧損及投資物業之公平值虧損(由於上一期間入賬視作出售聯營公司之部分股權之虧損，於本期間並無該等虧損，因而互相抵銷)，以及出售物業所錄得收益於本期間確認。

如上文所述，繼位元堂控股於二零一六年九月二十九日完成位元堂控股供股後，位元堂控股於同日成為本集團的附屬公司。本公司透過位元堂控股供股收購位元堂控股額外股權產生議價購買收益約1,062,100,000港元及於按收購日期之公平值重新計量先前存在之位元堂控股權益錄得虧損約550,400,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：無)。位元堂控股成為本集團的附屬公司之前，為本集團的聯營公司，而本集團於報告期間應佔位元堂集團虧損約為8,400,000港元(截至二零一五年九月三十日止六個月：應佔溢利約40,100,000港元，包括議價購買收益約26,300,000港元)。

多項經濟及政治因素繼續影響香港整體零售市場，而訪港中國內地旅客的消費重點及習慣亦有改變。此外，近期人民幣兌港元顯著地持續貶值，亦壓抑內地旅客的消費意欲。鑑於市場環境嚴峻，本集團將致力透過進一步擴闊產品組合、擴大客戶基礎、提升品質監控，以及加強營銷及宣傳活動，維持競爭力。

元朗工業邨的新廠房採用頂尖技術建造，擬用於生產中西傳統藥品，該廠房正進行試產，於二零一七年初應可正式投產。屆時本集團的產能及研發實力將有所提升，其將提供更大靈活性，可容納不同市場需求及生產多元化藥品及健康食品，迎合各個市場部份的需求。

本集團亦已收購一座位於中國廣東省深圳市坪山鎮南布村的工廠大廈，目的是擴大製造產能及進一步加強中國內地的業務。收購事項預計將於二零一六年底完成。該收購事項的詳情分別載於位元堂控股日期為二零一五年七月二十日、二零一五年十月二十日、二零一五年十二月三十日、二零一六年二月二十四日、二零一六年四月二十七日及二零一六年七月二十七日的公佈。

投資於中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)

於二零一四年十月四日，本集團與中國農產品訂立認購協議，據此，本集團已認購中國農產品發行本金額最多200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券及1,050,000,000港元五年期10.0厘票息債券(統稱「中國農產品債券」)。於二零一六年九月三十日，本集團所持中國農產品債券之公平值約為1,249,700,000港元(二零一六年三月三十一日：約503,500,000港元)，包括本金額為200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券及1,050,000,000港元之五年期10.0厘票息債券。

於報告期後，中國農產品已於二零一六年十月二十四日贖回200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券。

此外，於二零一六年九月三十日，中國農產品結欠本集團本金額70,000,000港元(二零一六年三月三十一日：約70,000,000港元)之款項。

流動資金及財務資源

於二零一六年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為9,570,600,000港元(二零一六年三月三十一日：約6,199,700,000港元)，而流動比率由二零一六年三月三十一日約6.0倍升至二零一六年九月三十日約7.2倍。

於二零一六年九月三十日，本集團持有之現金資源及短期投資約為2,225,000,000港(二零一六年三月三十一日：約1,631,000,000港元)。於二零一六年九月三十日之總借貸約為3,306,500,000港元(二零一六年三月三十一日：約2,208,800,000港元)，以浮動息率計息。資產負債比率約為31.1%(二零一六年三月三十一日：約20.2%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團銀行及其他借貸總額及母公司擁有人應佔權益計算。

於二零一六年九月三十日，本集團賬面值分別約為547,100,000港元、941,800,000港元及3,094,300,000港元(二零一六年三月三十一日：約60,100,000港元、654,000,000港元及2,910,500,000港元)之土地及樓宇、投資物業(包括持作出售資產)及發展中物業已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保。

於二零一六年九月三十日，本集團之資本承擔約為1,264,400,000港元(二零一六年三月三十一日：約127,500,000港元)。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並一直實行審慎的財務管理辦法，密切監察財務資源及變動情況，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。

債務組合及財務規劃

於二零一六年九月三十日，本集團之計息債務組合分析如下：

	未償還金額 百萬港元	概約實際年利率	到期日
財務機構借貸	3,050.5	香港銀行同業 拆息率+1.68%	介乎二零一六年 十二月 至二零二六年 六月
非財務機構借貸	<u>256.0</u>	6.0%	二零一八年
總計	<u>3,306.5</u>		

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

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險。於二零一六年九月三十日，本集團持有限額外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分亦以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。因此，本集團並無參與任何對沖活動。

僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，本集團共有967名(二零一六年三月三十一日：198名)僱員，約80.7%(二零一六年三月三十一日：98.0%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。因應以上目標，本集團已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每一至兩年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

持有的重大投資、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

除本公司附屬公司及上文所述認購位元堂控股供股外，在回顧期內並無附屬公司的重大收購及出售。在有關期間，董事會尚未授權進行其他重大投資或增添資本資產的任何計劃。

前景

最近，香港政府於三年內兩度提高物業交易從價印花稅，以對抗熾熱樓市。由二零一六年十一月五日起，住宅物業交易印花稅將劃一提升至15%，惟於購置時並無擁有任何住宅單位之香港永久性居民所進行的交易除外。事實上，香港物業價格於年初升勢穩步再現，尤以小型住宅單位為甚，多個新推出的住宅項目均反應熱烈，且售價一再攀升。本集團的「薈朗」及「薈晴」預售成績亦可引證，其反映需求仍然旺盛，特別是首次置業買家。

香港物業市場的主要問題仍是土地供應是否足夠，而香港政府致力以可持續方式增加土地供應。越來越多項目即將完成及推出，住宅物業供應有望於來年全速增加。該等因素將對物業市場帶來穩定作用，並緩和日後的價格升幅。另一方面，配合政府的於香港開發新居住及商業地區，以建設更大都會範圍的長遠策略規劃，本集團預期香港人口將會繼續增加，並增加住宅物業的剛性需求。因此，本集團對香港物業市場感到樂觀。近年，越來越多物業發展商參與競投政府土地，令發展商收購發展土地儲備的競爭白熱化，本集團將投放更多資源及人手負責競標及物色發展用地，並尋求合作機會。本集團亦將致力維持品質及效率，並投放更多資源為其住宅及商品項目系列建設品牌。此外，本集團將繼續物色潛在投資物業，以取得經常性收入及資本升值，本集團對宏安地產的短期前景充滿信心。

位元堂控股於報告期內成為本集團的附屬公司，屬本集團的另一里程碑。考慮到位元堂控股集團的業務往績及財務狀況，加上認識及注重個人健康的趨勢持續，本集團對位元堂控股集團的未來增長及發展感到樂觀。位元堂控股集團的穩固基礎、馳名品牌價值，以及新添的生產設備將有助進一步擴張。本集團認為及相信取得位元堂控股的控股權乃分佔位元堂控股的額外未來回報的機遇。

除物業相關及製藥及保健業務，營運中式街市及提供融資將繼續為本集團帶來穩定的經常性收入來源。然而，為維持進一步增長，本集團積極尋求各種形式的策略業務機遇，並將於其為本集團及其股東帶來可觀回報時發展或投資新業務。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六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，本公司於截至二零一六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、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二零一六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

本中期業績公佈已分別刊登於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wangon.com)。載有上市規則所規定全部資料之二零一六年中期報告，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，二零一六年十一月二十三日

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