



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

2017

中期報告



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張

FSC™ C127090



目錄

- 2 公司資料
- 4 中期股息
- 4 暫停辦理股份過戶登記
- 4 管理層討論及分析
- 18 權益披露
- 22 購股權計劃
- 25 企業管治及其他資料
- 28 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 31 簡明綜合財務狀況表
- 33 簡明綜合權益變動表
- 35 簡明綜合現金流量表
- 37 簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

鄧清河先生，SBS，太平紳士，主席

游育燕女士，副主席

陳振康先生，董事總經理

獨立非執行董事

李鵬飛博士，CBE, BS, FHKIE，太平紳士

王津先生，BBS, MBE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J.

蕭錦秋先生

審核委員會

蕭炎坤先生，S.B.St.J.，主席

王津先生，BBS, MBE，太平紳士

蕭錦秋先生

薪酬委員會

王津先生，BBS, MBE，太平紳士，主席

李鵬飛博士，CBE, BS, FHKIE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J.

蕭錦秋先生

鄧清河先生，SBS，太平紳士

游育燕女士

陳振康先生

提名委員會

李鵬飛博士，CBE, BS, FHKIE，太平紳士，主席

王津先生，BBS, MBE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J.

蕭錦秋先生

鄧清河先生，SBS，太平紳士

游育燕女士

陳振康先生

常務委員會

鄧清河先生，SBS，太平紳士，主席

游育燕女士

陳振康先生

投資委員會

鄧清河先生，SBS，太平紳士，主席

陳振康先生

蕭錦秋先生

授權代表

鄧清河先生，SBS，太平紳士

陳振康先生

公司秘書

麥婉明女士

核數師

安永會計師事務所

公司資料(續)

法律顧問

歐華律師事務所
何耀棟律師事務所

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室

百慕達股份過戶登記及轉讓總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港股份過戶登記及轉讓分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

每手股數

20,000股股份

投資者關係

電郵：pr@wangan.com

網頁

<http://www.wangan.com>

股份代號

1222

中期股息

Wang On Group Limited宏安集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)董事會(「董事會」)議決宣派截至二零一七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(截至二零一六年九月三十日止六個月：0.1港仙)。於二零一八年一月十日(星期三)或前後，中期股息將派付予於二零一七年十二月二十八日(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

本公司將由二零一七年十二月二十一日(星期四)起至二零一七年十二月二十八日(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，務請最遲於二零一七年十二月二十日(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

本集團於二零一七／一八年上半年開局順利，期間我們於各業務分類均見可觀增長，有利於我們不斷發展。本年度上半年的焦點是我們為專營債券市場投資所設立的首項投資基金Wang On Multi-Strategy Fund。此外，憑藉分拆宏安地產有限公司(「宏安地產」)，連同其附屬公司統稱「宏安地產集團」、於二零一六年九月增持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「位元堂控股集團」之股權以獲得控股權及中式街市業務之持續增長，本集團的潛力顯露無遺。我們朝著成為大型投資集團之方向邁進，並專注於五項核心業務分類，即財資管理；物業發展；物業投資；醫藥品及保健食品；及中式街市之管理及分租。於二零一七年八月，為堅定我們對於位元堂控股前景之信心，我們於位元堂控股之持股量由二零一七年三月三十一日之51.32%進一步增加至56.54%。於二零一七年五月，宏安地產集團以1,469,900,000港元收購馬鞍山白石耀沙路地盤(「沙田市地段第601號」)，並計劃開發為高級住宅項目。於二零一七年七月，宏安地產集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」)完成交易，據此，宏安地產集團就出售於九龍油塘四山街物業發展項目之50.0%股權收取代價為713,700,000港元。我們將繼續奉行為股東創造可觀價值的策略，同時作出均衡投資及嚴格控制本集團之溢利及現金狀況。

管理層討論及分析(續)

業務回顧

本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之收入增加約190.5%至約603,000,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約207,600,000港元)，主要由位元堂控股銷售之綜合入賬所帶動(其於上一期間以權益會計法入賬)。母公司擁有人應佔溢利增加至約688,300,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約454,200,000港元)，反映出售九龍油塘四山街之住宅物業發展項目50.0%權益之盈利。

物業發展

於報告期內，此業務分類已確認收入約為2,100,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約47,800,000港元)。

本集團已分別於二零一六年八月及十月推出馬鞍山兩個預售發展項目，分別為蒼朗(位於馬鞍山馬錦街)及蒼晴(位於馬鞍山恆光街)。於本報告日期，總訂約預售額(於完成及交付相關項目後將確認為本集團收入)約為4,000,000,000港元。

該兩個項目為時尚酒店式住宅，鎖定尋求高品質、健康及便利生活模式之年輕住戶。目前，有關項目之工程均已進入尾聲，預期將於二零一八年竣工並可供入住。

蒼朗項目推出單位已售出約99.0%，而已訂約預售額約為2,500,000,000港元。於本報告日期，超過70.0%之預售單位已全部付清。

蒼晴項目推出之364個單位已全部售出，而已訂約預售額約為1,500,000,000港元。於本報告日期，超過70.0%之預售單位已全部付清。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

本集團近期位於沙田區之第三個住宅項目蒼喬項目位於大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)，已於十月中旬取得預售樓花同意書並開始預售。蒼喬為一座分為二翼之住宅樓，提供336個單位，分別樓高12及13層，提供多元化戶型，開放式、一房及一房(連儲物室或閱讀室)佔項目單位總數逾80.0%，亦備有地下花園複式戶及頂層連天台特式戶。蒼喬之項目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，再配合蒼喬之便捷交通網絡優勢，住戶能夠盡享購物、飲食、娛樂及消閒樂趣，滿足追求優質時尚生活之需求。

旺角彌敦道575-575A號地盤已完成地基工程，並正在進行上蓋建設。該地盤將發展為另一座19層銀座式商廈。該項目預期將於二零一七年年底竣工。

於二零一七年六月，宏安地產集團已與香港特別行政區地政總署就四山街13及15號重建地盤之土地補價達成共識。支付土地補價款項約為983,000,000港元。於二零一七年六月七日，宏安地產集團與旭輝控股一間附屬公司就出售油塘四山街13及15號住宅發展項目之50.0%權益訂立買賣協議。此合作夥伴關係之突破性發展不僅立即助我們的投資套現，更使項目可獲更多資源撥付發展費用。建築工程現已復工，而地基工程正在進行。

於二零一七年五月十九日，本集團成功收購一間持有沙田市地段第601號之公司。該地盤將發展為住宅項目，地盤面積約為253,000平方呎，估計總建築面積約為387,500平方呎。

於二零一七年九月八日，本集團訂立一份協議以出售一間持有沙田市地段第601號之附屬公司之60.0%股權，代價約為2,441,300,000港元。交易詳情載於本公司日期為二零一七年十月十二日之通函。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

於二零一七年十月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約 地盤面積 (平方呎)	總建築 面積概約 (平方呎)	擬定用途	預期 竣工年度
旺角彌敦道575-575A號	2,100	25,000	商業	二零一七年
馬鞍山恆光街(「薈晴」)	33,300	115,000	住宅	二零一八年
馬鞍山馬錦街(「薈朗」)	33,300	200,000	住宅	二零一八年
大埔公路-大圍段(「薈菁」)	71,000	148,000	住宅	二零一九年
油塘四山街13及15號	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年
白石耀沙路 (沙田市地段第601號)	253,000	388,000	住宅	二零二零年

為實現本集團長期可持續營運，本集團積極參與土地儲備投標。面對來自中華人民共和國(「中國」)物業開發商的激烈競爭，本集團亦發掘與外部人士其他合作的途徑，以尋覓發展商機。本集團將進一步調配資源到物業發展領域，專注於住宅及商業項目中。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資

於報告期內，本集團獲得總租金收入約為15,800,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約18,700,000港元)，較去年同期減少約2,900,000港元或15.5%。總租金收入減少乃主要由於報告期內出售多項物業。

於二零一七年九月三十日，本集團之投資物業組合包括位於香港之商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,970,200,000港元(二零一七年三月三十一日：約1,668,800,000港元)。

於報告期內，本集團以總代價約49,400,000港元出售多項二手住宅物業。於二零一七年九月三十日，本集團持有29項過往自市場收購之二手住宅物業，價值約為156,200,000港元(二零一七年三月三十一日：39項二手住宅物業，價值約為195,500,000港元)。誠如宏安地產就分拆計劃所披露，本集團承諾將不會從事與宏安地產構成競爭之任何業務活動，而本集團將積極尋求於未來財政年度出售二手住宅物業。截至本報告日期，本集團已出售上述29個二手住宅物業單位中的一個單位。

一如概往，本集團將持續檢視其投資物業及密切監察投資物業組合，確保獲得持續經常性租金收入，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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

中式街市管理及分租

截至二零一七年九月三十日止六個月，此分類錄得約為110,100,000港元收入(截至二零一六年九月三十日止六個月：約為96,900,000港元)，較去年同期增加約為13,200,000港元或13.6%。收入增加主要由於兩個位於馬鞍山利安邨及天水圍天澤邨之中式街市翻新完成後開始新租約所致。兩個街市均經重新設計，以提供更舒適愜意之購物體驗。中式街市翻新後之低檔位設計使其更為透光及具空間感，讓顧客能輕易找出喜愛檔位。於二零一七年十月一日，我們與香港房屋委員會就管理、營運及分租天水圍天恩邨中式街市訂立協議。

於報告期內，本集團主要在香港管理「萬有」品牌旗下的約900個中式街市檔位組合，總建築面積超過225,000平方呎。為應對其他購物方式之競爭及達到客戶日益提高之期望，本集團一向致力以精心設計佈局之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。本集團將繼續增加營銷及推廣活動，以促使顧客惠顧。為提升其盈利能力，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類的其他商機。本集團視中式街市之營運為其穩定及紮實的收入來源。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

財資管理

本集團維持穩健之財務狀況。二零一七年九月三十日之流動性投資約為1,536,800,000港元，較二零一七年三月三十一日的結餘約為1,525,400,000港元增加約0.7%，主要反映自營運產生之資金以及出售若干物業及附屬公司所得之現金。流動性投資當中約78.9%為債務證券、約20.4%為上市股本證券及約0.7%為基金投資。

於二零一七年四月，Wang On Multi-Strategy Fund根據開曼群島法律設立。其根據互惠基金法第4(3)條登記為互惠基金，並因而受該法規管。該基金按開放式投資基金結構組成，旨在以投資上市及非上市證券創造資本收益及投資收入。

此業務分類為本集團提供運用其財務資源以及使其業務分類多元化的機會。此分類為本集團貢獻約為104,700,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約為44,100,000港元)，本集團主要投資回顧載列如下。

1) 授予中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之貸款融資

根據日期為二零一四年十月四日之認購協議(於二零一四年十一月二十八日補充)，本集團已認購中國農產品所發行本金額最多1,050,000,000港元五年期10.0厘票息債券(「中國農產品債券」)。於二零一七年九月三十日，本集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別約為1,037,600,000港元及1,050,000,000港元(二零一七年三月三十一日：分別約為1,041,000,000港元及1,050,000,000港元)。

此外，於二零一七年九月三十日，中國農產品根據日期為二零一五年八月十七日之貸款協議結欠本集團本金額100,000,000港元(二零一七年三月三十一日：約為70,000,000港元)。

2) 授予易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)之貸款融資

根據本集團與易易壹訂立之貸款協議，於二零一七年九月三十日，易易壹結欠本集團本金額為274,000,000港元(二零一七年三月三十一日：80,000,000港元)之貸款。於報告期末後及於本報告日期，易易壹已償還74,000,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

製藥及保健食品相關業務

於截至二零一七年九月三十日止六個月，位元堂控股集團錄得營業額約382,600,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：約350,900,000港元）及權益持有人應佔虧損約為40,500,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：約為38,300,000港元）。業績表現倒退主要由於（其中包括）應佔聯營公司虧損，惟被本期間投資物業之公平值收益抵銷。

「位元堂」品牌一直於行業內具領導地位，其產品品質獲客戶信賴。位元堂控股集團於八月初推出其自有流動應用程式，以配合年輕消費者之消費習慣。該應用程式在現階段主要用作下載折扣券，而位元堂控股集團已吸引大量用戶下載。為吸引消費者長期使用該應用程式，新增預約中醫及快速舌診兩項功能。位元堂控股集團之電子商店平台已成為其中一種增加營銷效益之有效方式，而電子渠道則於本期間繼續錄得收入。

於本期間，位元堂控股集團繼續嚴格遵守全面品質保證程序。於二零一七年初，位元堂控股集團於元朗工業邨生產西藥及傳統中藥之新工廠經已竣工，並已於二零一七年四月初投產。新廠房不僅可提升本集團之生產力，亦能協助我們追求創新、滿足市場需求及迎合趨勢以及為客戶開拓更多產品種類。

此外，本集團預期位元堂控股位於中國內地之工廠可於二零一七年底前自國家食品藥品監督管理總局獲得良好生產規範認證（「GMP」）。該工廠主要生產中藥飲品。於投產後，我們的中藥產品產能及種類可望有所擴張。

流動資金及財務資源

於二零一七年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為10,637,800,000港元(二零一七年三月三十一日：約為9,763,000,000港元)，而流動比率則由二零一七年三月三十一日約2.3倍減少至二零一七年九月三十日約1.8倍。

於二零一七年九月三十日，本集團持有之現金資源及短期投資約為2,307,500,000港元(二零一七年三月三十一日：約為2,709,600,000港元)。於二零一七年九月三十日之總借貸約為5,577,800,000港元(二零一七年三月三十一日：約4,081,300,000港元)，並按浮動利率計息。負債比率約為67.2%(二零一七年三月三十一日：約為37.1%)，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。

於二零一七年九月三十日，本集團賬面值分別約為532,100,000港元、1,794,400,000港元、4,237,600,000港元、126,600,000港元及72,800,000港元(二零一七年三月三十一日：約533,300,000港元、1,574,700,000港元、1,756,700,000港元、無及無)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(包括計入持作出售資產之發展中物業)、可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產已作抵押，作為本集團一般銀行融資之擔保。

於二零一七年九月三十日，本集團之資本承擔約為869,600,000港元(二零一七年三月三十一日：約2,319,900,000港元)。本集團已就有關授予本集團合營企業最多992,000,000港元之融資向銀行作出擔保。於報告期末，該筆由本集團擔保之銀行融資已動用480,500,000港元。

本集團持續加強及改善財務風險控制，並貫徹實行審慎之財務管理辦法，密切監察財務資源，確保本集團之營運高效及有效以及具充分之靈活性應對各種機會及變數。本集團管理層認為，本集團現有財務架構屬穩健及相關資源充足，足以滿足本集團於可見將來之營運需求。

債務狀況及財務規劃

於二零一七年九月三十日，本集團之計息債務狀況分析如下：

	未償還金額 百萬港元	概約實際年息	到期日
金融機構借貸	5,568.3	香港銀行同業 拆息+1.65%	2017年—2025年
非金融機構借貸	9.4	6.0%	2018年
	<u>5,577.7</u>		

為滿足(其中包括)補充我們土地儲備、加強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。

管理層討論及分析(續)

所持重大投資

於二零一七年九月三十日，本集團持有可供出售投資及按公平值經損益表入賬之金融資產分別約1,213,200,000港元及323,600,000港元：

	於二零一七年九月三十日				截至二零一七年九月三十日止期間					投資成本 千港元
	所持股份 數目 千股	所持金額 千港元	有關股票 之股權 百分比 %	佔本集團 資產淨值之 百分比 %	按公平值 經損益表 入賬金融 資產之		公平值/賬面值			
					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 二零一七年 九月三十日 千港元	於 二零一七年 三月三十一日 千港元	
可供出售投資										
中國農產品-10厘票息 五年期債券	-	1,037,559	-	14.4%	-	59,052	-	1,037,559	1,040,976	1,041,750
其他	-	175,686	-	2.4%	-	6,407	-	175,686	129,731	168,524
小計	-	1,213,245	-	16.8%	-	65,459	-	1,213,245	1,170,707	1,210,274
按公平值經損益表 入賬之金融資產										
A.上市投資金利豐金融集團										
有限公司(「金利豐」)	31,104	123,794	0.23%	1.7%	45,101	-	778	123,794	78,693	51,816
康健國際醫療集團 有限公司(「康健」)	107,500	75,250	1.43%	1.1%	(58,050)	-	301	75,250	133,300	83,323
其他	-	91,516	-	1.3%	4,462	-	1,011	91,516	87,054	110,467
B.互惠基金	-	9,366	-	0.1%	4,112	-	-	9,366	41,225	13,372
C.其他	-	23,655	-	0.3%	9,130	-	-	23,655	14,424	9,941
小計	-	323,581	-	4.5%	4,755	-	2,090	323,581	354,696	268,919
總計	-	1,536,826	-	21.3%	4,755	65,459	2,090	1,536,826	1,525,403	1,479,193

管理層討論及分析(續)

所持重大投資(續)

其他證券的主要業務如下：

1. **中國農產品**主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。
2. **金利豐**主要從事提供證券經紀、包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、其他金融服務、擁有及管理酒店、食品及飲料、博彩及證券投資。
3. **康健**主要從事業務投資；提供及管理醫療、牙科及其他醫療保健相關服務；以及物業及證券投資及買賣。
4. 除上文披露者外，本集團亦投資其他香港上市股份。該等股份各自的公平值佔本集團於二零一七年九月三十日的資產淨值少於1.00%。該等公司的核心業務主要包括經營賭場；生產發光二極體及照明產品；太陽能；建造、經營及保養發電廠；放債及金融服務；基金管理；證券交易及投資；物業開發及投資；經營酒店及度假村；生產紡織品及配件；以及一般交易及提供各種服務。
5. 除上文披露者外，本集團亦投資其他互惠基金，該等互惠基金各自的公平值佔本集團於二零一七年九月三十日的資產淨值少於1.00%，包括Opus Mezzanine Fund 1 LP及Success Harvest Fund – A類股份。

管理層討論及分析(續)

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此，於截至二零一七年九月三十日止六個月期間，本集團並無參與任何對沖活動。於二零一七年九月三十日，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，符合本集團營運開支的貨幣需要。

僱員及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，本集團共有1,256名(二零一七年三月三十一日：1,156名)僱員，約62.0%(二零一七年三月三十一日：64.6%)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，或會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，而檢討通常會每一年或半年進行。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收購馬鞍山白石耀沙路地盤(沙田市地段第601號)及出售於九龍油塘四山街物業發展項目之50.0%股權外，在回顧期內概無收購其他重大投資，亦無附屬公司的任何其他重大收購或出售。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

香港住宅市場於房價及成交數目均錄得持續增長。於二零一七年首三季，中原城市領先指數已上升約11.0%。然而，多種不明朗因素可能會影響發展步伐，如美國聯邦儲備局計劃縮減資產負債表、英國脫歐談判及香港政府所頒佈之調控措施。

根據差餉物業估價署所頒佈之租金指數，零售店及甲級寫字樓單位之租金及價格自去年不斷上漲。本集團將繼續尋求穩定之經常性收入及資本增值投資，以加強物業投資組合。

位元堂控股集團的新生產廠房於二零一七年三月開始運作。至今，該廠房已透過此新設GMP生產基地轉型為生產及分銷產品。位元堂控股集團於香港業務的銷售量維持穩定，但我們於中國業務的銷售量則下跌。本集團一直有策略地重組我們的銷售及分銷網絡，以加強業務增長，並降低間接成本以保障盈利。位元堂控股集團亦採取縮減虧損業務的策略，並集中在有明顯增長潛力的產品和生產線。憑藉廣受認可兼家傳戶曉的品牌價值、堅實的基礎、正確的策略及新生產廠房，本集團有信心能為其股東創造更大的價值。

除物業相關以及製藥及保健業務外，營運中式街市及財資管理將繼續為本集團帶來可靠之經常性收入。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，並將於本集團及其股東獲得可觀回報時發展或投資新業務。

權益披露

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一七年九月三十日，本公司董事及主要行政人員及／或彼等各自之任何聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊中之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股股份之好倉：

董事姓名	個人權益	所持普通股股份數目、身份及權益性質			總計	佔本公司全部
		家族權益	公司權益	其他權益		已發行股本之
						概約百分比
						(附註f)
						%
鄧清河先生 (「鄧先生」)	28,026,339	28,026,300 (附註a)	4,938,375,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	9,984,356,772	51.76
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	4,966,401,645 (附註d)	-	4,989,928,827 (附註e)	9,984,356,772	51.76

權益披露(續)

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉(續)

附註：

- (a) 鄧先生被視為擁有其配偶游女士所持有該等股份之權益。
- (b) 鄧先生被視為擁有由彼全資實益擁有之公司Caister Limited(「**Caister**」)所持有該等股份之權益。
- (c) 鄧先生因作為全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被視為擁有該等股份之權益。
- (d) 游女士被視為擁有其配偶鄧先生所持有該等股份之權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被視為擁有該等股份之權益。
- (f) 該等百分比按該等股份數目佔本公司於二零一七年九月三十日已發行之股份總數19,288,520,047股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一七年九月三十日，概無本公司董事及主要行政人員及／或彼等各自之任何聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊中，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」一節所披露者外，於期內任何時間，概無向任何本公司董事及主要行政人員或彼等各自之配偶或未成年子女授出權利，可藉購買本公司股份或相關股份或債券而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排可使本公司董事或主要行政人員於任何其他法人團體中取得該等權利。

權益披露(續)

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年九月三十日，據本公司董事所知，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有，或視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉：

於本公司普通股股份之好倉：

股東名稱	附註	身份	股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 概約百分比 (附註5) %
Caister	(1)	實益擁有人	4,938,375,306	25.60
致力有限公司(「致力」)	(2)	實益擁有人－ 鄧氏家族信託	4,989,928,827	25.87
Fiducia Suisse SA	(3)	受控制公司權益－ 受託人	4,989,928,827	25.87
David Henry Christopher Hill	(3)	受控制公司權益	4,989,928,827	25.87
Rebecca Ann Hill	(4)	家族權益	4,989,928,827	25.87

權益披露(續)

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

- (1) Caister(一間由鄧清河先生全資擁有之公司)實益擁有4,938,375,306股股份。
- (2) 致力由Fiducia Suisse SA以鄧氏家族信託之受託人身份全資擁有。因此，Fiducia Suisse SA被視為擁有致力所持有該等股份之權益。
- (3) Fiducia Suisse SA為鄧氏家族信託之受託人。Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有，因此，David Henry Christopher Hill先生被視為擁有Fiducia Suisse SA所持有該等股份之權益。
- (4) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之配偶，因此被視為擁有David Henry Christopher Hill先生所持有該等股份之權益。
- (5) 該等百分比按該等股份數目佔本公司於二零一七年九月三十日已發行之股份總數19,288,520,047股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一七年九月三十日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司之購股權計劃

本公司於二零一二年八月二十一日舉行之股東週年大會上採納了一項新購股權計劃(「二零一二年計劃」)，主要目的為向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。二零一二年計劃已於二零一二年八月二十一日生效，除非股東於股東大會內另行提前終止，否則會由該日期起十年內有效。

根據二零一二年計劃，購股權可授予任何董事或候任董事(不論執行董事或非執行董事，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請之僱員(不論是全職或兼職)、借調員工、本集團任何成員公司發行之任何證券之持有人、任何向本集團任何成員公司提供研發或其他科技支援或任何顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或機構或任何主要股東或主要股東所控制之公司，或由一位或多位上述任何類別參與者控制之任何公司。

於回顧期內及於二零一七年九月三十日，概無購股權按二零一二年計劃授出、行使、失效、註銷或尚未行使。

宏安地產之購股權計劃

於二零一六年八月九日舉行之股東週年大會，宏安地產及本公司各自之股東批准宏安地產採納購股權計劃(「宏安地產購股權計劃」)。宏安地產購股權計劃已於二零一六年八月九日生效，除非股東於股東大會內另行提前終止，否則會由該日期起十年內有效。

根據宏安地產購股權計劃，購股權可授予任何宏安地產董事或候任董事(不論執行董事或非執行董事，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請之僱員(不論是全職或兼職)、借調員工、宏安地產集團任何成員公司或其控股公司或任何主要股東或由主要股東控制之任何公司所發行之任何證券之持有人、任何向宏安地產集團任何成員公司提供研發或其他科技支援或任何顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或機構或其任何主要股東或主要股東所控制之公司，或由一位或多位屬於宏安地產購股權計劃項下上述任何類別參與者控制之任何公司。

購股權計劃(續)

宏安地產之購股權計劃(續)

於回顧期內及於二零一七年九月三十日，概無購股權按宏安地產購股權計劃授出、失效、註銷或尚未行使。

位元堂控股之購股權計劃

位元堂控股於二零一三年八月二十二日舉行之股東週年大會上採納新購股權計劃(「**位元堂控股二零一三年計劃**」)並終止先前於二零零三年九月十八日採納之購股權計劃(「**位元堂控股二零零三年計劃**」)。位元堂控股二零零三年計劃終止後，並再無據其授出購股權，惟於終止前授出之存續購股權依然生效並可根據位元堂控股二零零三年計劃之條款於指定之可行使期間內行使。

根據位元堂控股二零一三年計劃，購股權可授予任何位元堂控股董事或候任董事(不論執行董事或非執行董事，包括獨立非執行董事)、僱員或擬聘請之僱員(不論全職或兼職)、借調員工、任何位元堂控股集團任何成員公司發行之任何證券之持有人、任何向位元堂控股集團任何成員公司提供研發或其他科技支援或任何顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或機構或其任何主要股東或主要股東所控制之公司，或由一位或多位屬於位元堂控股二零一三年計劃項下上述任何類別參與者所控制之任何公司。位元堂控股二零一三年計劃於二零一三年八月二十二日起生效，除非股東於股東大會內另行提前終止，否則會由該日期起十年內有效。

購股權計劃(續)

位元堂控股之購股權計劃(續)

於回顧期內，位元堂控股二零零三年計劃項下購股權之變動如下：

參與者姓名或類別	購股權數目					授出日期	每股行使價 港元	行使期(附註)
	於二零一七年 四月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效	於二零一七年 九月三十日 尚未行使			
位元堂控股執行董事								
鄧梅芬女士	4,554	-	-	-	4,554	二零零九年 一月八日	20.6927	二零一零年一月八日至 二零一九年一月七日
	4,554	-	-	-	4,554			
其他僱員								
總計	16,677	-	-	(1,401)	15,276	二零零九年 一月八日	20.6927	二零一零年一月八日至 二零一九年一月七日
	26,346	-	-	(7,006)	19,340	二零一零年 五月十二日	7.4197	二零一一年 五月十二日至 二零二零年五月十一日
	43,023	-	-	(8,407)	34,616			
	47,577	-	-	(8,407)	39,170			

附註：根據位元堂控股二零零三年計劃授出之購股權於下列期間歸屬：

授出日期起計第一週年：	30%歸屬
授出日期起計第二週年：	另外30%歸屬
授出日期起計第三週年：	餘下40%歸屬

除上文所披露者外，於回顧期內，概無購股權根據位元堂控股二零零三年計劃及位元堂控股二零一三年計劃獲授出、行使或註銷，且合共8,407份位元堂控股購股權根據位元堂控股二零零三年計劃失效。於二零一七年九月三十日，位元堂控股根據位元堂控股二零零三年計劃之尚未行使購股權數目為39,170份，且概無購股權根據位元堂控股二零一三年計劃尚未行使。在其現行資本結構下，全面行使位元堂控股購股權將導致額外發行39,170股位元堂控股普通股股份及額外股本約為391.7港元及股份溢價約為553,441.5港元(計算發行開支前)。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一七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。

本集團致力在合理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，確保其可持續發展及為本公司股東帶來更豐盛回報。

董事資料更新

本公司薪酬委員會及董事會於二零一七年六月二十一日議決，本公司與游育燕女士於二零一七年六月二十一日訂立新服務協議，將彼基本月薪由303,800港元修訂為358,000港元，自二零一七年七月一日起生效，並每年作出檢討。彼亦有權按本集團自截至二零一八年三月三十一日止財政年度起除稅後經審核綜合純利之1.5%之基準收取年度表現花紅。

除上述所披露者外，於回顧期內，本公司董事資料自刊發二零一七年年報以來概無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之變動。

根據上市規則第13.20條作出之披露

於期內及截至本報告日期，本集團透過其附屬公司已墊支以下財務資助：

- (a) 根據日期為二零一四年十月四日之認購協議(於二零一四年十一月二十八日經補充)及日期為二零一六年七月五日之債券轉讓協議(於二零一六年七月八日經補充)，本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「倍利」)及位元堂控股間接全資附屬公司凱裕投資有限公司(「凱裕」)，認購或收購由中國農產品發行於二零一九年十一月到期本金總額最多為1,050,000,000港元之五年期10.0厘票息中國農產品債券；

根據上市規則第13.20條作出之披露(續)

- (b) 於二零一五年八月十七日，倍利(作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立貸款協議，據此，倍利同意向中國農產品授出金額為100,000,000港元之無抵押循環信貸融資，為期36個月，按年利率為12.0%計息(「中國農產品貸款」)。於二零一七年九月三十日及直至本報告日期，100,000,000港元已提取；
- (c) 於二零一七年五月二十九日、二零一七年九月十五日及二零一七年十月十八日，倍利及凱裕各自與中國農產品訂立若干延期協議，將應計中國農產品債券利息之支付日期由二零一七年五月二十九日進一步延長至二零一七年八月三十一日、二零一七年十一月三十日及二零一八年一月三十一日，未償還利息總額分別為12,992,540港元及91,949,705港元(統稱「未償還債券利息」)，未償還債券利息於該延長期間須按年利率12.0%計息；及
- (d) 於二零一七年八月二十五日及二零一七年十月十八日，倍利與中國農產品訂立若干延期協議，將應計中國農產品貸款利息之支付日期由二零一七年八月二十五日(應付6,000,000港元)及二零一七年九月二十八日(應付2,400,000港元)分別進一步延長至二零一七年十一月三十日及二零一八年一月三十一日(「未償還貸款利息」)，未償還貸款利息於該延長期間須按年利率12.0%計息。

故此，於報告期末及直至本報告日期，中國農產品結欠本集團本金總額1,150,000,000港元。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則作為本身本公司董事進行證券交易之操守守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，所有董事已確認彼等於回顧期內一直遵守本公司所採納之標準守則所載之規定標準，而於回顧期內本公司已獲悉董事並無出現違規情況。

企業管治及其他資料(續)

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(「**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二零一七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。

鳴謝

本人謹藉此機會感謝本集團的客戶、業務合作夥伴、股東及機構投資者於期內對本集團的持續支持。本人亦謹此感謝董事會成員及全體員工對本集團作出的貢獻。

承董事會命
主席
鄧清河

香港，二零一七年十一月二十一日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
收入	3	603,049	207,562
銷售成本		(340,755)	(113,231)
毛利		262,294	94,331
其他收入及收益淨額	4	945,139	1,093,596
銷售及分銷開支		(127,891)	(37,215)
行政開支		(181,776)	(83,328)
其他開支		(2,749)	(553,202)
融資成本	5	(45,520)	(7,055)
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值 收益／(虧損)淨額		4,755	(106,270)
投資物業公平值收益淨額		63,028	8,321
撥回發展中物業之撇銷		-	44,411
應佔溢利及虧損：			
合營企業		2,736	5,724
聯營公司		(28,997)	(8,447)
除稅前溢利	6	891,019	450,866
所得稅開支	7	(6,506)	(2,984)
本期溢利		884,513	447,882

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
其他全面收益／(虧損)		
其後可重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
可供出售投資：		
公平值變動	(3,999)	24,826
於出售可供出售投資後自投資重估儲備 轉撥至損益	1,307	-
	(2,692)	24,826
換算海外業務之匯兌差額	5,469	558
其他儲備：		
就分部收購位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂控股」)解除其他儲備	-	11,870
應佔合營企業其他全面收益／(虧損)	3,680	(2,762)
應佔聯營公司其他全面收益	5,973	6,628
	9,653	15,736

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
本期其他全面收益		12,430	41,120
本期全面收益總額		896,943	489,002
以下各方應佔溢利：			
母公司擁有人		688,300	454,238
非控股權益		196,213	(6,356)
		884,513	447,882
以下各方應佔全面收益總額：			
母公司擁有人		697,279	495,358
非控股權益		199,664	(6,356)
		896,943	489,002
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		3.65港仙	2.35港仙

簡明綜合財務狀況表

二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	1,287,258	1,285,661
投資物業		1,814,000	1,473,300
發展中物業	10	33,157	415,004
商標		68,991	68,991
於合營企業之權益		813,327	91,338
於聯營公司之權益		72,094	95,118
可供出售投資		1,164,612	1,134,828
按公平值經損益表入賬之金融資產		23,655	14,424
應收貸款及利息	11	310,127	80,594
按金及其他應收款項		23,595	42,708
遞延稅項資產		27,470	25,384
總非流動資產		5,638,286	4,727,350
流動資產			
發展中物業	10	3,704,605	3,103,588
可供出售投資		48,633	35,879
存貨		196,483	190,658
應收賬款	12	110,901	91,764
應收貸款及利息	11	610,226	554,921
預付款項、按金及其他應收款項		1,348,815	2,008,506
按公平值經損益表入賬之金融資產		299,926	340,272
可收回稅項		5,749	6,638
現金及現金等同項目		2,007,595	2,369,308
分類為持作銷售之資產	13	8,332,933	8,701,534
		2,808,843	196,150
總流動資產		11,141,776	8,897,684

簡明綜合財務狀況表(續)

二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款	14	248,109	124,289
其他應付款項及應計費用		111,124	120,369
已收按金及預收款項		3,549,053	2,797,159
計息銀行及其他貸款		771,575	792,793
繁重合約撥備		4,080	4,080
應付稅項		26,585	19,280
		4,710,526	3,857,970
分類為持作銷售資產直接相關之負債	13	1,431,692	4,049
總流動負債		6,142,218	3,862,019
流動資產淨值		4,999,558	5,035,665
總資產減流動負債		10,637,844	9,763,015
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		3,388,207	3,288,481
遞延稅項負債		48,016	48,276
總非流動負債		3,436,223	3,336,757
資產淨值		7,201,621	6,426,258
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		192,885	192,885
儲備		5,122,583	4,420,095
		5,315,468	4,612,980
非控股權益		1,886,153	1,813,278
權益總額		7,201,621	6,426,258

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												非控股	
	已發行 股本 (未經審核) 千港元	股份 溢價賬 (未經審核) 千港元	實繳盈餘 (未經審核) 千港元	可供出售		外匯變動			資本儲備 (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	合計 (未經審核) 千港元	權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (未經審核) 千港元	
				投資重估	儲備	庫存股份	儲備	其他儲備						
				(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)						
於二零一六年四月一日	192,885	1,435,381	306,353	(19,537)	-	2,310	(9,056)	-	2,648,934	4,557,270	(1,303)	4,555,967		
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	454,238	454,238	(6,356)	447,882		
本期其他全面收益/(虧損):														
可供出售投資:														
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	24,826	-	-	-	-	-	24,826	-	24,826		
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	558	-	-	-	558	-	558		
於分部收購位元堂控股後解除其他儲備	-	-	-	-	-	-	11,870	-	-	11,870	-	11,870		
應佔合營企業其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(2,762)	-	-	(2,762)	-	(2,762)		
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	6,628	-	-	6,628	-	6,628		
本期全面收益總額	-	-	-	24,826	-	558	15,736	-	454,238	495,358	(6,356)	489,002		
被視作部分出售附屬公司中權益	-	-	-	-	-	-	-	(259,048)	-	(259,048)	591,136	332,088		
分部收購位元堂控股	-	-	-	-	(27,918)	-	-	-	-	(27,918)	1,279,362	1,251,444		
二零一六年末期派息	-	-	-	-	-	-	-	-	(96,444)	(96,444)	-	(96,444)		
於二零一六年九月三十日	192,885	1,435,381	306,353	5,289	(27,918)	2,868	6,680	(259,048)	3,006,728	4,669,218	1,862,839	6,532,057		

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	可供出售									非控股		
	已發行	股份	投資重估		外匯變動			資本儲備	保留溢利	合計	權益	權益總額
	股本	溢價賬	實收盈餘	儲備	庫存股份	儲備	其他儲備	(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)	(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	千港元	千港元	千港元
於二零一七年四月一日	192,885	1,435,381	306,353	(1,005)	(27,918)	1,829	7,612	(259,048)	2,956,891	4,612,980	1,813,278	6,426,258
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	688,300	688,300	196,213	884,513
本期其他全面收益/(虧損):												
可供出售投資:												
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	(1,911)	-	-	-	-	-	(1,911)	(2,088)	(3,999)
於出售可供出售投資後轉撥至損益	-	-	-	1,307	-	-	-	-	-	1,307	-	1,307
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	2,623	-	-	-	2,623	2,846	5,469
應佔合營企業其他全面收益	-	-	-	-	-	-	3,680	-	-	3,680	-	3,680
應佔聯營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	3,280	-	-	3,280	2,693	5,973
本期全面收益總額	-	-	-	(604)	-	2,623	6,960	-	688,300	697,279	199,664	896,943
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	100,457	-	100,457	(127,708)	(27,251)
二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,248)	(95,248)	919	(94,329)
於二零一七年九月三十日	192,885	1,435,381*	306,353*	(1,609)*	(27,918)*	4,452*	14,572*	(158,591)*	3,549,943*	5,315,468	1,886,153	7,201,621

* 該等儲備賬戶包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備5,122,583,000港元(二零一七年三月三十一日: 4,420,095,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金流量			
添置發展中物業		(672,001)	(124,648)
其他經營業務所得／(所用)其他現金		252,525	(200,334)
已付利得稅		(204)	(26,560)
經營業務所用現金流淨額		(419,680)	(351,542)
來自投資業務之現金流量			
已收銀行利息	4	6,043	1,818
分部收購位元堂控股	15	–	420,287
上市證券股息收入	4	2,090	937
添置投資物業		(12,857)	(67)
購入按公平值經損益表入賬之金融資產		–	(19,860)
購入可供出售投資		(94,884)	(44,682)
通過收購非業務之附屬公司			
購入投資物業及發展中物業	16	(847,725)	–
出售投資物業之所得款項		13,924	10,973
出售按公平值經損益表入賬之金融資產所得款項		35,870	19,803
出售附屬公司	17	736,524	(769)
向合營企業墊款		(1,912)	–
投資活動所得／(所用)其他現金流量		11,090	(2,890)
投資活動所得／(所用)現金流淨額		(151,837)	385,550
來自融資活動之現金流量			
宏安地產分拆之所得款項	18	–	328,890
已付利息		(75,916)	(22,215)
已付股息		(94,329)	(96,444)
償還銀行及其他貸款		(1,562,688)	(67,693)
新增銀行及其他貸款		1,969,079	390,163
收購非控股權益		(27,251)	–
融資活動所得現金流淨額		208,895	532,701

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
現金及現金等同項目增加／(減少)淨額		(362,622)	566,709
期初現金及現金等同項目		2,369,308	1,288,084
匯率變動之影響淨額		4,528	92
期末現金及現金等同項目		2,011,214	1,854,885
現金及現金等同項目之結餘分析			
列入簡明綜合財務狀況表之現金及銀行結餘		2,007,595	1,854,885
計入分類為持作銷售出售集團資產之金額	13	3,619	-
列入簡明綜合現金流量表之現金及銀行結餘		2,011,214	1,854,885

簡明綜合財務報表附註

二零一七年九月三十日

1. 編製基準

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表已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16之披露規定而編製。

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，因此須與本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之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所採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致，是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所披露之經修訂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按公平值計量。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。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

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7號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進項目	有關香港財務報告準則第12號—其他實體之 權益披露之修訂

採納該等香港財務報告準則對未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

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及買賣泊車位、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) 中式街市分類指中式街市管理及分租；
- (d) 醫藥品分類指生產及銷售醫藥品及保健食品；及
- (e) 財資管理分類指從事賺取利息收入之債務及其他證券之融資及投資。

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以就資源分配及評估表現作出決策。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公平值收益／(虧損)、總辦事處以及企業收入及開支、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。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

3. 經營分類資料(續)

有關該等可報告分類之資料連同其相關經修訂比較資料呈列如下。

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		中式酒店		醫藥品		財富管理		抵銷		總計	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (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	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：														
銷售予外界顧客	2,133	47,822	15,811	18,727	110,137	96,939	370,285	-	104,683	44,074	-	-	603,049	207,562
分部間銷售	-	-	8,766	-	-	-	5,806	-	-	-	(14,572)	-	-	-
其他收入	927,071	3,327	61,104	8,088	10,434	6,485	38	-	569	2,650	-	-	999,216	20,550
總計	929,204	51,149	85,681	26,815	120,571	103,424	376,129	-	105,252	46,724	(14,572)	-	1,602,265	228,112
分類業績	896,207	10,843	54,557	16,796	21,222	8,490	(55,162)	-	99,236	41,681			1,016,060	77,810
對賬：														
銀行利息收入													6,043	1,818
融資成本													(45,520)	(7,055)
按公平值經損益表入賬 之金融資產所產生 公平值收益/(虧損)淨額													4,755	(106,270)
企業及未分配 收入/(開支)淨額													(64,058)	487,286
應佔溢利及虧損：														
合營企業													2,736	5,724
聯營公司													(28,997)	(8,447)
除稅前溢利													891,019	450,866
所得稅開支													(6,506)	(2,984)
本期溢利													884,513	447,882

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

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：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
其他收入淨額			
銀行利息收入		6,043	1,818
上市證券之股息收入		2,090	937
沒收客戶之按金		536	2,491
管理費收入		2,132	–
其他		11,864	9,248
		22,665	14,494
收益淨額			
出售附屬公司之收益淨額	17	455,435	17,042
重新計量保留於Wonder Sign集團 (作為合營企業)之50%股權之收益	17	467,039	–
議價收購收益	15	–	1,062,060
		922,474	1,079,102
其他收入及收益淨額		945,139	1,093,596

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
銀行及其他貸款利息	67,437	31,887
減：資本化利息	(21,917)	(24,832)
	45,520	7,055

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
提供服務成本		84,872	85,552
出售物業成本		–	25,237
出售存貨成本		252,973	–
折舊		39,564	4,511
出售投資物業之(收益)／虧損淨額		(474)	537*
出售可供出售投資之虧損*		629	–
將原持有位元堂控股權益重新計量至			
收購日期公平值所產生之虧損*	15	–	550,445
分部收購位元堂控股所產生之交易開支*	15	–	2,220
貿易應收款項減值*		2,120	–
外匯差額淨額		(391)	29
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)		2,910	2,442

* 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。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

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%(截至二零一六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成立之附屬公司在本期間並無應課稅溢利。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
即期－香港	8,398	6,439
遞延	(1,892)	(3,455)
本期間稅項開支總額	6,506	2,984

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零一七年九月三十日止六個月之每股基本盈利額是按母公司普通股權益持有人應佔期內溢利688,300,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：454,238,000港元)，以及截至二零一七年九月三十日止六個月已發行普通股減本集團庫存股份之加權平均數18,865,520,047股(截至二零一六年九月三十日止六個月：19,288,520,047股)之基準計算。

於截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月，本公司並無潛在攤薄已發行普通股，而本公司附屬公司於期內之未行使購股權對本期間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是根據：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (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	688,300	454,238

	股份數目	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
股份		
用以計算每股基本盈利之本期間已發行 普通股減本集團庫存股份之加權平均數	18,865,520,047	19,288,520,047

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

9. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
中期股息－每股普通股0.1港仙 (二零一六年：0.1港仙)	19,289	19,289

10. 添置物業、廠房及設備以及發展中物業

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團就添置物業、廠房及設備項目動用41,437,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：2,890,000港元)。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團就添置發展中物業動用693,918,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：149,480,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

11. 應收貸款及利息

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	328,741	372,263
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	596,255	267,895
		924,996	640,158
減：減值		(4,643)	(4,643)
		920,353	635,515
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		(310,127)	(80,594)
		610,226	554,921

附註：

- (i) 該等應收貸款按介乎6.5厘至22厘(二零一七年：8厘至22厘)的實際利率以攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎6個月至20年(二零一七年：5個月至20年)。該等應收貸款的賬面值與其公平值相若。
- (ii) 該等應收貸款根據介乎5厘至34.8厘(二零一七年：3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1年至6年(二零一七年：1年至6年)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

計入上述應收貸款及利息為應收本集團聯營公司易易壹金融集團有限公司的貸款及利息283,594,000港元(二零一七年：81,585,000港元)，年利率為6.5厘，並須於兩年內償還。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

12. 應收賬款

按發票日期計算，於報告期末之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	55,880	38,298
一至三個月	35,271	30,288
三至六個月	17,553	20,375
超過六個月	7,158	5,644
	115,862	94,605
減：減值	(4,961)	(2,841)
	110,901	91,764

信貸期一般由15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，故並無特別集中之信貸風險。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。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

13. 分類為持作銷售之資產及分類為持作銷售資產直接相關之負債

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
分類為持作銷售之資產			
分類為持作銷售之出售集團資產			
— 和偉投資有限公司(「和偉」)及 仁達投資有限公司(「仁達」)	(i)	—	35,680
— Ease Mind Investments Limited (「Ease Mind」)及其附屬公司 (「Ease Mind集團」)	(ii)	2,652,625	—
		2,652,625	35,680
分類為持作銷售之非流動資產			
— 投資物業	(iii)	156,218	160,470
		2,808,843	196,150
分類為持作銷售資產直接相關之負債			
分類為持作銷售之出售集團負債			
— 和偉及仁達	(i)	—	4,049
— Ease Mind集團	(ii)	1,431,692	—
		1,431,692	4,049

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

13. 分類為持作銷售之資產及分類為持作銷售資產直接相關之負債(續)

附註：

- (i) 於二零一七年二月二十一日，本集團與獨立第三方就出售本集團於和偉及仁達各自之全部股權訂立兩項協議，代價分別為17,500,000港元及17,500,000港元。和偉及仁達主要於香港從事物業投資。該交易於二零一七年四月十四日完成。

和偉及仁達於二零一七年三月三十一日之資產及負債(不包括於綜合入賬時對銷之集團內公司間貸款)如下：

	和偉 千港元	仁達 千港元	總計 千港元
資產			
投資物業	17,500	17,500	35,000
預付款項、按金及其他應收款項	36	42	78
現金及現金等同項目	250	226	476
可收回稅項	32	94	126
分類為持作銷售之出售集團資產	17,818	17,862	35,680
負債			
其他應付款項及應計費用	(36)	(30)	(66)
已收按金及預收款項	(192)	(153)	(345)
遞延稅項負債	(129)	(185)	(314)
計息銀行貸款	(2,487)	(837)	(3,324)
分類為持作銷售資產直接相關之負債	(2,844)	(1,205)	(4,049)
出售集團直接相關之資產淨值	14,974	16,657	31,631

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

13. 分類為持作銷售之資產及分類為持作銷售資產直接相關之負債(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一七年九月八日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以總代價2,441,250,000港元(可予調整)出售Ease Mind之60%已發行股本及結欠其直接控股公司之股東貸款之60%。Ease Mind集團主要於香港從事物業開發。於本報告日期，該交易尚未完成。

是次出售之更多詳情載於本公司日期為二零一七年十月十二日之通函。

Ease Mind集團於二零一七年九月三十日之資產及負債(不包括於綜合入賬時對銷之集團內公司間貸款)如下：

	千港元
資產	
發展中物業	2,648,915
預付款項、按金及其他應收款項	91
現金及現金等同項目	3,619
分類為持作銷售之出售集團資產	2,652,625
負債	
應付賬款	2,680
其他應付款項及應計費用	11,037
計息銀行貸款	1,417,975
分類為持作銷售資產直接相關之負債	1,431,692
出售集團直接相關之資產淨值	1,220,933

- (iii) 於二零一七年九月三十日，本集團承諾計劃銷售若干投資物業，賬面總值為156,218,000港元(二零一七年三月三十一日：160,470,000港元)。本公司董事預期銷售該等投資物業將於二零一八年九月三十日結束前完成。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

14. 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：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	197,429	85,747
一至三個月	44,946	23,422
三至六個月	5,734	15,120
	248,109	124,289

應付賬款為免息，平均為期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。

15. 分部收購位元堂控股

於二零一六年九月二十九日，位元堂控股完成按每持有一股位元堂控股股份獲發三股供股股份之基準以每股供股股份0.43港元進行之供股(「位元堂供股」)，而位元堂控股成為本集團之附屬公司(「分部收購位元堂控股」)。位元堂控股及其附屬公司(統稱「位元堂控股集團」)之業績自收購日期(即二零一六年九月二十九日(「位元堂控股完成日期」))起於本集團之財務報表綜合入賬。

15. 分部收購位元堂控股(續)

本集團據此重新計量於位元堂控股完成日期原持有之位元堂控股權益之公平值，以及確認本集團原持有之位元堂控股權益重新計量至收購日期公平值所錄得之虧損550,445,000港元。

於位元堂控股完成日期，本集團原持有位元堂權益之賬面值及公平值之詳情概述如下：

	千港元
分佔資產淨值	569,650
其他儲備	11,870
	581,520
減：原持有權益之公平值	(31,075)
重新計量虧損	550,445

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

15. 分部收購位元堂控股(續)

於收購日期，位元堂控股集團可識別資產及負債之公平值總值載列如下：

	於收購日期 確認之公平值 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)
按公平值入賬之可識別資產淨值總額	2,593,762
存庫股份(附註)	27,918
	2,621,680
非控股權益	(1,279,362)
	1,342,318
議價購買之收益	(1,062,060)
	280,258
按以下方式支付：	
現金	249,183
原持有之位元堂控股權益於收購日期之公平值	31,075
	280,258

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

15. 分部收購位元堂控股(續)

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。位元堂控股集團所持本公司權益之公平值其後重新分類至存庫股份。

於收購日期，應收賬款公平值為144,206,000港元。應收賬款總合約金額為149,453,000港元。

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益表之「其他開支」入賬。

就分部收購位元堂控股之現金流分析如下：

	千港元
現金代價	(249,183)
所收購現金及現金等同項目	669,470
計入來自投資活動現金流之現金及現金等同項目流入淨值	420,287
計入經營活動現金流之分部收購位元堂控股之交易成本	(2,220)
	418,067

自於二零一六年九月二十九日完成分部收購位元堂控股後，位元堂控股集團產生436,664,000港元之收益及90,716,000港元之虧損，已計入截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合溢利。

倘分部收購位元堂控股於截至二零一六年九月三十日止六個月期初發生，則截至二零一六年九月三十日止六個月期間本集團之收益及溢利將分別為1,250,887,000港元及346,940,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

16. 收購非業務性質之附屬公司

本集團於本期間所收購資產淨值如下：

	卓豐 千港元 (附註(a))	鋒尚 千港元 (附註(b))	總計 千港元
所收購之資產淨值：			
投資物業	274,549	–	274,549
遞延稅項資產	455	–	455
預付款項、按金及其他應收款項	847	–	847
發展中物業	–	2,575,195	2,575,195
銀行結餘	–	5	5
計息銀行貸款	–	(1,105,300)	(1,105,300)
	275,851	1,469,900	1,745,751
由以下方式償付：			
現金	275,851	1,469,900	1,745,751

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

16. 收購非業務性質之附屬公司(續)

就收購卓豐控股有限公司(「卓豐」)及鋒尚有限公司(「鋒尚」)之現金流分析如下：

	卓豐 千港元	鋒尚 千港元	總計 千港元
現金代價	(275,851)	(1,469,900)	(1,745,751)
於二零一七年三月三十一日			
支付之按金	27,455	864,430	891,885
所收購之銀行結餘	-	5	5
部分代價退款	-	6,136	6,136
本期投資活動現金流包括之現金 及現金等同項目流出淨值	(248,396)	(599,329)	(847,725)
經營業務現金流包括之 收購事項交易成本	(675)	(2,170)	(2,845)
	(249,071)	(601,499)	(850,570)

附註：

- (a) 於二零一七年二月二十日，本集團與兩名獨立第三方訂立臨時買賣協議以收購卓豐(於香港從事物業投資)全部股權及其股東貸款，現金代價總額為274,549,000港元。該收購事項於二零一七年四月二十五日完成。

根據有關買賣協議，現金代價已根據卓豐於二零一七年四月二十五日(完成日期)之資產淨值調整至275,851,000港元。

- (b) 於二零一七年三月三十一日，本集團與另外兩名獨立第三方訂立買賣協議，以收購鋒尚(於香港從事物業發展)全部股權及其股東貸款，現金代價總額為1,469,900,000港元。該收購事項於二零一七年五月十九日完成。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

17. 出售附屬公司

截至二零一七年九月三十日止六個月

於本期間出售附屬公司資產淨值之詳情及財務影響概述如下：

	Wonder Sign			總計 千港元
	仁達 千港元 (附註(a))	和偉 千港元 (附註(b))	集團 千港元 (附註(c))	
出售資產淨值：				
投資物業	17,500	17,500	-	35,000
發展中物業	-	-	394,891	394,891
預付款項、按金及其他應收款項	42	36	98,340	98,418
可收回稅項	94	32	-	126
現金及現金等同項目	226	250	12	488
其他應付款項及應計費用	(30)	(36)	-	(66)
已收按金及預收款項	(153)	(192)	-	(345)
遞延稅項負債	(185)	(129)	-	(314)
	17,494	17,461	493,243	528,198
專業費用及開支	886	867	9,895	11,648
出售附屬公司之收益/(虧損)	(880)	(828)	457,143	455,435
重新計量保留於Wonder Sign集團 (作為一間合營企業)之50% 股權之收益	-	-	467,039	467,039
	17,500	17,500	1,427,320	1,462,320
按以下方式支付：				
現金	17,500	17,500	713,660	748,660
Wonder Sign集團50%股權 之公平值(附註)	-	-	713,660	713,660
	17,500	17,500	1,427,320	1,462,320

附註：公平值乃由管理層參考出售事項之實際交易價格釐定。Wonder Sign集團主要於香港從事物業發展。本集團持有之剩餘權益按於本集團失去對Wonder Sign集團控制權之日之公平值重新計量。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

17. 出售附屬公司(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月(續)

期內出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額分析如下：

	Wonder Sign			總計 千港元
	仁達 千港元	和偉 千港元	集團 千港元	
現金代價	17,500	17,500	713,660	748,660
已出售現金及現金等同項目	(226)	(250)	(12)	(488)
專業費用及開支	(886)	(867)	(9,895)	(11,648)
出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額	16,388	16,383	703,753	736,524

附註：

- (a) 於二零一七年四月六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價17,500,000港元出售仁達投資有限公司(「仁達」)之全部股權。該交易已於二零一七年四月十四日完成。
- (b) 於二零一七年四月六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價17,500,000港元出售和偉投資有限公司(「和偉」)之全部股權。該交易已於二零一七年四月十四日完成。
- (c) 於二零一七年六月七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售Wonder Sign Limited(「Wonder Sign」，連同其唯一附屬公司同明有限公司統稱「Wonder Sign集團」)之50%股權，並將Wonder Sign集團結欠Wonder Sign直接控股公司之股東貸款利益(於二零一七年六月七日為255,579,000港元)轉讓予該名獨立第三方，總代價為664,485,000港元。Wonder Sign集團主要於香港從事物業發展。該出售已於二零一七年六月七日完成。出售完成後，Wonder Sign集團不再為本集團之附屬公司，而由本集團擁有50%權益以及由買方擁有50%權益，而Wonder Sign集團則作為本集團合營企業入賬。

根據相關買賣協議，現金代價根據Wonder Sign集團於二零一七年六月七日(完成日期)之資產淨值調整為713,660,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

17. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年九月三十日止六個月

於二零一六年三月三十一日，本集團與獨立第三方廣東豬肉有限公司(Guangdong Meat Food Limited)就成立合營企業廣東食品集團有限公司(「廣東食品集團」)訂立認購協議(「廣東食品集團認購協議」)。根據廣東食品集團認購協議，本集團將轉讓其於Easy Verse Limited(「Easy Verse」)(連同其全資附屬公司聯豐行有限公司(「聯豐行」)，統稱「Easy Verse集團」)之全部權益予廣東食品集團，以換取廣東食品集團30%股權。Easy Verse集團主要於香港從事零售豬肉。該交易已於二零一六年四月一日完成。

出售Easy Verse集團資產淨值之詳情及其財務影響概述如下：

	千港元
出售資產淨值：	
廠房及設備	1,372
商譽	5,214
存貨	8
預付款項、按金及其他應收款項	2,224
無形資產	346
貿易應收款項	36
現金及現金等同項目	769
其他應付款項及應計費用	(1,448)
遞延稅項負債	(23)
	8,498
出售附屬公司之收益	17,042
	25,540
按以下方式支付：	
廣東食品集團30%股權之公平值	15,599
按公平值經損益表入賬之金融資產	9,941
	25,540

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

17. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年九月三十日止六個月(續)

出售附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額之分析如下：

	千港元
現金代價	-
已出售現金及現金等同項目	(769)
出售附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(769)

18. 視作部分出售附屬公司權益

於二零一六年四月十二日，本集團透過其當時之全資附屬公司宏安地產有限公司(「宏安地產」)在聯交所主板獨立上市之方式，成功分拆本集團物業發展及物業投資業務(「宏安地產分拆」)。宏安地產分拆以發行價每股0.92港元發售380,000,000股股份達成(「宏安地產發售」)。

緊隨宏安地產發售完成後，本集團在宏安地產之股權由100%攤薄至75%，故此宏安地產分拆視作本集團部分出售宏安地產。由於視作部分出售宏安地產並無導致喪失任何控制權，有關交易以股本交易入賬，而宏安地產發售所得款項與宏安地產及其附屬公司(統稱為「宏安地產集團」)之25%賬面值兩者間之差額259,048,000港元，於本集團資本儲備中確認。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

18. 視作部分出售附屬公司權益(續)

宏安地產分拆之財務影響概述如下：

	千港元
宏安地產發售所得款項	349,600
減：宏安地產集團之25%賬面值	(591,136)
應佔股份發行開支	(17,512)
視作部分出售宏安地產權益之虧損	(259,048)

視作出售宏安地產部分權益之現金流量分析如下：

	千港元
宏安地產發售所得款項	349,600
減：已付法律及專業費用	(20,710)
宏安地產發售之現金及現金等同項目流入淨額	328,890

19. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業及分租中式街市，商議租期由一個月至五年不等。租約條款一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

19. 經營租賃安排(續)

(a) 作為出租人(續)

於報告期末，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團有於下列日期到期之應收未來最低租金總額：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	190,319	201,803
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	155,029	144,711
五年後	2,106	5,370
	347,454	351,884

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干其辦公室物業、中式街市及零售商舖。租約之商議租期介乎兩年至六年不等。

於報告期末，根據不可撤銷經營租約，本集團有於下列日期到期之未來最低租金付款總額：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	180,079	172,132
第二年至第五年(包括首尾兩年)	412,311	445,301
五年後	29,280	16,097
	621,670	633,530

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

20. 承擔

於報告期末，本集團之資本及其他承擔如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	8,379	68,280
收購附屬公司	—	885,664
發展中物業	861,263	1,365,996
	869,642	2,319,940

21. 或然負債

於報告期末，本集團於二零一七年九月三十日就Wonder Sign集團獲授最多992,000,000港元(於二零一七年三月三十一日：無)之融資向銀行作出擔保，而本集團於二零一七年九月三十日為Wonder Sign集團擔保之銀行融資已動用480,500,000港元(於二零一七年三月三十一日：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

22. 關連人士交易

除此等簡明綜合財務報表其他部分詳述之交易外，於本期內本集團與關連人士進行下列重大交易：

(a) 與關連人士進行之交易

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
自一名董事收取之租金收入*	(i)	600	600
向一名本公司董事為其控股股東之一間公司支付之租金開支	(ii)	93	150
與位元堂控股集團之交易*			
— 租金收入	(ii)	—	5,100
— 已付租金開支	(ii)	—	1,361
— 購入產品	(iii)	—	2,011
聯營公司			
— 本集團銷售藥品	(ii)	12,360	—
— 本集團賺取之租金收入	(ii)	956	—
— 利息收入	(ii)	8,638	—
— 管理及推廣費用收入	(ii)	478	—
— 分租收入	(ii)	5,094	—
自Wonder Sign集團收取之管理費收入	(iv)	1,900	—

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

22. 關連人士交易(續)

(a) 與關連人士進行之交易(續)

- * 關連人士交易亦構成上市規則第14A章界定之持續關連交易。
- # 位元堂控股集團自二零一六年九月二十九日完成分部收購位元堂控股後不再為本集團關連人士。
- (i) 本集團向一名董事出租一項物業，月租為100,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：100,000港元)。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (ii) 該等交易均按本集團與關連人士互相協定之條款進行。
- (iii) 向位元堂控股集團購入產品乃根據已發佈之價格及位元堂控股集團向客戶提供之條件作出。
- (iv) 就物業發展管理服務自Wonder Sign集團收取之管理費收入。

(b) 本集團主要管理人員之補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	17,964	23,664
退休福利	94	173
	18,058	23,837

- (c) 本集團已就有關授予Wonder Sign集團之融資向銀行作出擔保，有關擔保之進一步詳情於簡明綜合財務報表附註21披露。

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

23. 金融工具公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及現金等同項目、已抵押存款、應付賬款、計入應收貸款及利息、預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入應付賬款、其他應付款項及應計費用、已收按金及預收款項及計息銀行及其他借貸之金融負債之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

應收貸款及利息以及計息銀行及其他貸款之非即期部分之公平值乃透過使用當前可供金融工具使用之市率按類似條款、信用風險及餘下到期日，折讓預期未來現金流量而計算。於二零一七年九月三十日，本集團本身計息銀行及其他貸款之不履約風險被評定為並不重大。

下表說明本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

於二零一七年九月三十日

	第一層 (未經審核) 千港元	第二層 (未經審核) 千港元	第三層 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
可供出售投資：				
債務投資	145,243	-	1,068,002	1,213,245
按公平值經損益表入賬之 金融資產：				
股本投資	290,560	9,366	-	299,926
衍生金融工具	-	-	23,655	23,655
	435,803	9,366	1,091,657	1,536,826

簡明綜合財務報表附註(續)

二零一七年九月三十日

23. 金融工具公平值及公平值等級(續)

於二零一七年三月三十一日

	第一層 (經審核) 千港元	第二層 (經審核) 千港元	第三層 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
可供出售投資：				
債務投資	99,731	-	1,070,976	1,170,707
按公平值經損益表入賬之				
股本投資	299,047	41,225	-	340,272
衍生金融工具	-	-	14,424	14,424
	398,778	41,225	1,085,400	1,525,403

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

截至二零一七年九月三十日止六個月，第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，第三層亦無公平值計量轉入或轉出(截至二零一六年九月三十日止六個月：無)。

24. 未經審核中期簡明綜合財務報表之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於二零一七年十一月二十一日經由董事會批准及授權刊發。