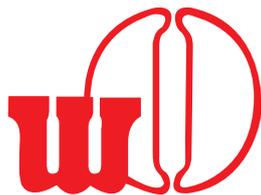


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

截至二零一八年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

中期財務摘要

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	
收入(百萬港元)	3,279	603	+443.8%
本期溢利(百萬港元)	927	885	+4.9%
股東應佔溢利淨額(百萬港元)	462	688	-32.8%
每股盈利(港仙)			
– 基本及攤薄	2.50	3.65	-31.5%
每股股息(港仙)			
– 中期	0.10	0.10	–
	於		
	二零一八年 九月三十日 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 (經審核)	
資產淨值總額(百萬港元)	8,476	7,999	+6.0%
每股資產淨值(港元)	0.45	0.42	+7.1%
資產負債比率	40.1%	25.1%	+15.0%
現金及現金等同項目(百萬港元)	2,168	2,664	-18.6%

中期業績

Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)* (「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」) 董事會(「董事會」或「董事」)欣然公佈本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一七年同期比較數字。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。

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
營業額	4	3,279,220	603,049
銷售成本		<u>(1,925,862)</u>	<u>(340,755)</u>
毛利		1,353,358	262,294
其他收入及收益淨額	4	37,443	945,139
銷售及分銷費用		(245,158)	(127,891)
行政費用		(185,810)	(181,776)
其他費用		(6,214)	(2,749)
融資成本	5	(68,625)	(45,520)
按公平值計入損益之金融資產公平值 收益/(虧損)淨額		(5,923)	4,755
投資物業公平值收益淨額		58,220	63,028
撥回發展中物業之撇減		88,856	-
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(1,555)	2,736
聯營公司		<u>64,935</u>	<u>(28,997)</u>
除稅前溢利	6	1,089,527	891,019
所得稅開支	7	<u>(162,078)</u>	<u>(6,506)</u>
本期溢利		<u>927,449</u>	<u>884,513</u>
其他全面收益/(虧損)			
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資/按公平值計入其他全面 收益之債務投資：			
公平值變動淨額		(16,156)	(3,999)
就計入損益之虧損重新分類調整			
- 出售虧損		576	1,307
- 減值虧損		<u>5,476</u>	<u>-</u>
		<u>(10,104)</u>	<u>(2,692)</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
海外業務之匯兌差額	<u>(34,704)</u>	<u>5,469</u>
其他儲備：		
應佔合營企業其他全面收益／(虧損)	<u>(8,010)</u>	<u>3,680</u>
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	<u>(7,831)</u>	<u>5,973</u>
	<u>(15,841)</u>	<u>9,653</u>
將不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益的債務 投資－公平值儲備變動淨額 (不可劃轉)	<u>(70,894)</u>	<u>—</u>
本期其他全面收益	<u>(131,543)</u>	<u>12,430</u>
本期全面收益總額	<u><u>795,906</u></u>	<u><u>896,943</u></u>
以下各方應佔溢利：		
母公司權益持有人	<u>462,244</u>	<u>688,300</u>
非控制權益	<u>465,205</u>	<u>196,213</u>
	<u><u>927,449</u></u>	<u><u>884,513</u></u>
以下各方應佔全面收益總額：		
母公司權益持有人	<u>364,360</u>	<u>697,279</u>
非控制權益	<u>431,546</u>	<u>199,664</u>
	<u><u>795,906</u></u>	<u><u>896,943</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8	
基本及攤薄	<u><u>2.50 港仙</u></u>	<u><u>3.65 港仙</u></u>

簡明綜合財務狀況表
二零一八年九月三十日

	二零一八年 九月三十日 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,444,731	1,325,728
投資物業	1,296,800	1,422,000
發展中物業	1,538,131	152,997
商標	61,356	61,356
於合營企業之權益	1,406,527	1,510,843
於聯營公司之權益	126,550	77,315
可供出售投資	–	1,302,052
按公平值計入其他全面收益之金融資產	1,236,502	–
按公平值計入損益之金融資產	6,464	7,661
應收貸款及利息	10 895,963	738,657
按金及其他應收款項	381,521	63,049
遞延稅項資產	28,836	32,460
總非流動資產	8,423,381	6,694,118
流動資產		
發展中物業	2,335,825	2,599,460
待售物業	720,501	719,080
合約資產	40,384	–
可供出售投資	–	53,702
存貨	200,211	183,175
應收賬款及應收票據	11 95,333	123,179
應收貸款及利息	10 455,108	533,444
預付款項、按金及其他應收款項	1,510,696	1,539,258
按公平值計入其他全面收益之金融資產	305,206	–
按公平值計入損益之金融資產	22,420	272,459
可收回稅項	894	1,616
現金及現金等同項目	2,167,980	2,664,364
分類為持作出售之資產	7,854,558	8,689,737
	115,800	532,673
總流動資產	7,970,358	9,222,410

		二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
合約負債		1,413,557	–
應付賬款	12	242,341	252,656
其他應付款項及應計費用		157,846	215,680
已收按金及預收款項		41,750	2,285,795
銀行及其他貸款		2,802,848	1,483,418
有償契約撥備		9,663	9,663
應付稅項		244,882	86,541
		<u>4,912,887</u>	<u>4,333,753</u>
分類為持作出售資產直接相關之負債		–	147,775
		<u>4,912,887</u>	<u>4,481,528</u>
總流動負債			
流動資產淨值		<u>3,057,471</u>	<u>4,740,882</u>
總資產減流動負債		<u>11,480,852</u>	<u>11,435,000</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		2,762,822	3,191,679
遞延稅項負債		46,950	50,152
其他應付款項		164,959	164,958
已收按金		29,696	28,766
		<u>3,004,427</u>	<u>3,435,555</u>
總非流動負債			
資產淨值		<u>8,476,425</u>	<u>7,999,445</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		189,285	189,285
儲備		5,899,917	5,610,237
		<u>6,089,202</u>	<u>5,799,522</u>
非控制權益		<u>2,387,223</u>	<u>2,199,923</u>
權益總額		<u>8,476,425</u>	<u>7,999,445</u>

簡明綜合財務報表附註

二零一八年九月三十日

1. 編製基準

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

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所須呈列之全部資料及披露，因此須與截至二零一八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二零一八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。

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、按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計算。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，所有數值均取整至千位數。

2. 會計政策及披露之變動

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

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併 應用香港財務報告準則第9號財務工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第15號修訂	香港財務報告準則第15號客戶合約收益之澄清
香港會計準則第40號修訂	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
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1號及香港會計準則 第28號之修訂

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號修訂之影響外，採納上述新訂及經修訂準則並無對未經審核中期簡明綜合財務報表造成任何重大財務影響。

下表載列就簡明綜合財務狀況表中受香港財務報告準則第9號及／或香港財務報告準則第15號影響的各項目確認的期初結餘調整概要：

	於二零一八年 三月三十一日 千港元	首次應用 香港財務報告 準則第9號的 影響 千港元	首次應用 香港財務報告 準則第15號 的影響 千港元	於二零一八年 四月一日 千港元
可供出售投資	1,355,754	(1,355,754)	-	-
按公平值計入其他全面收益之 金融資產	-	1,543,247	-	1,543,247
按公平值計入損益之金融資產 於聯營公司之權益	280,120	(187,493)	-	92,627
發展中物業	77,315	(795)	-	76,520
合約資產	2,752,457	-	54,262	2,806,719
預付款項、按金及其他應收款項	-	-	67,256	67,256
合約負債	1,602,307	-	(67,256)	1,535,051
已收按金及預收款項	-	-	2,203,027	2,203,027
可供出售投資重估儲備	2,314,561	-	(2,148,765)	165,796
公平值儲備(可劃轉)	(2,155)	2,155	-	-
公平值儲備(不可劃轉)	-	(32,155)	-	(32,155)
公平值儲備(不可劃轉)	-	67,005	-	67,005
保留溢利	4,067,371	(34,452)	-	4,032,919

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號於由二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，將金融工具會計處理之三個範疇：分類及計量、減值及對沖會計處理合併。本集團已根據過渡要求對二零一八年四月一日存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團並無重述比較資料，並已將首次應用的累計影響確認為於二零一八年四月一日的期初權益調整。因此，繼續根據香港會計準則第39號呈報比較資料。

千港元

保留溢利

轉撥至與目前按公平值計入其他全面收益的股本證券(不可劃轉) 有關的公平值儲備(不可劃轉)	(67,005)
轉撥至於聯營公司之權益之相關其他儲備	2,553
將過往年度計提的減值虧損重新分類至與按公平值計入其他全面收益之 金融資產有關之公平值儲備(可劃轉)	30,000
	<u>(34,452)</u>

公平值儲備(可劃轉)

轉撥自與目前按公平值計入其他全面收益之債務證券 有關之可供出售投資重估儲備	(2,155)
將過往年度計提的減值虧損自與按公平值計入其他全面收益之 金融資產有關之保留溢利重新分類	(30,000)
	<u>(32,155)</u>

公平值儲備(不可劃轉)

轉撥自與目前按公平值計入其他全面收益之股本證券有關之保留溢利	67,005
--------------------------------	--------

可供出售投資重估儲備

轉撥至與目前按公平值計入其他全面收益之債務證券有關之公平值儲備	2,155
---------------------------------	-------

(i) 分類及計量

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)。彼等取代香港會計準則第39號的持至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產以及按公平值計入損益之金融資產類別。根據香港財務報告準則第9號，金融資產之分類按管理金融資產的業務模式及其合約現金流量的特性釐定。

本集團所持有之非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流(僅代表本金及利息付款)。投資之利息收入按實際利率法計算；
- 按公平值計入其他全面收益(可劃轉)，倘投資之合約現金流僅包括本金及利息付款，並且持有投資的目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式。公平值之變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益；或
- 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可劃轉)計量之標準。該投資之公平值變動(包括利息)於損益內確認。

於股本證券之投資被分類為按公平值計入損益，除非該等股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)，由此，隨後公平值之變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本之定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計之金額仍將保留在公平值儲備(不可劃轉)內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備(不可劃轉)內累計之金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。股本證券投資產生之股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益(不可劃轉))作為其他收益於損益內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入於合約的衍生工具而其主合約屬於該準則範圍內的金融資產並不會與主合約分離。相反，該混合工具會作為一整體評估分類。

	於二零一八年 三月三十一日 的香港會計 準則第39號 賬面值 千港元	重新分類 千港元	於二零一八年 四月一日的 香港財務報告 準則第9號 賬面值 千港元
按攤銷成本列賬的金融資產			
應收貸款及利息	1,272,101	-	1,272,101
應收賬款及應收票據	123,179	-	123,179
預付款項、按金及其他應收款項(附註(i))	1,602,307	(67,256)	1,535,051
現金及現金等同項目	2,664,364	-	2,664,364
	<u>5,661,951</u>	<u>(67,256)</u>	<u>5,594,695</u>
按公平值計入其他全面收益之金融資產			
債務證券(附註(iii))	-	1,355,754	1,355,754
按公平值計入其他全面收益 之金融資產(不可劃轉)			
股本證券(附註(ii))	-	187,493	187,493
按公平值計入損益之金融資產			
股本證券(附註(ii))	268,797	(187,493)	81,304
基金投資(附註(ii))	3,662	-	3,662
其他衍生資產(附註(iv))	7,661	-	7,661
	<u>280,120</u>	<u>(187,493)</u>	<u>92,627</u>
根據香港會計準則第39號 分類為可供出售之金融資產			
債務證券(附註(iii))	1,355,754	(1,355,754)	-

附註：

- (i) 由於初次應用香港財務報告準則第15號，預付款項、按金及其他應收款項67,256,000港元於二零一八年四月一日重新分類為合約資產。
- (ii) 根據香港會計準則第39號，股本證券及基金投資分類為按公平值計入損益之金融資產。該等股本證券根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值計入損益列賬，除非符合資格且被本集團指定為按公平值計入其他全面收益列賬。於二零一八年四月一日，由於投資乃根據策略用途而持有，故本集團指定若干股本證券為按公平值計入其他全面收益(不可劃轉)。
- (iii) 根據香港會計準則第39號，債務證券分類為可供出售金融資產，根據香港財務報告準則第9號則分類為按公平值計入其他全面收益。
- (iv) 根據香港會計準則第39號，交易證券及衍生金融資產(指定為現金流對沖之對沖工具除外)分類為按公平值計入損益之金融資產。根據香港財務報告準則第9號，該等資產繼續按公平值計入損益計量。

本集團金融負債之會計處理與根據香港會計準則第39號之會計處理大致相同。香港財務報告準則第9號與香港會計準則第39號之規定相近，亦規定將或然代價負債視作按公平值計量的金融工具，而公平值變動於損益表內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具將不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合約條款及本集團的業務模式分類。金融負債及非金融主合約內嵌入的衍生工具的會計處理，與香港會計準則第39號所要求者並無變動。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號規定並無根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益之應收賬款、合約資產、按金、其他應收款項及應收貸款及利息須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團已應用簡化方法，並記錄應收賬款、合約資產、按金以及應收貸款及利息的全期預期損失。本集團已應用一般方法，並記錄其他應收款項以及應收合營企業及聯營公司款項的十二個月之預期信貸損失。採納香港財務報告準則第9號對本集團之金融資產減值並無重大影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且其應用於與客戶訂約產生的所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將與客戶訂約的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步應用於與其客戶所訂合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本入賬。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為對二零一八年四月一日期初保留盈利結餘的調整，因此並無重列比較數字。本集團就完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重列二零一八年四月一前完成的合約。

收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部份之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

出售物業

本集團於香港出售竣工物業。本集團採納香港財務報告準則第15號所產生之影響概述如下：

(a) 收入確認時間

目前，出售竣工物業於物業擁有權之重大風險及回報轉讓予買方時確認(前提是本集團對該物業並無保留一般與擁有權有關之管理權或實際控制權)，即相關物業建設已竣工及物業已根據銷售協議交付予買方，且可合理確定相關應收款項之可收回性時確認。

於採納香港財務報告準則第15號後，出售竣工物業之收入將於對物業之控制權轉移予買方時確認。須進行判斷以評估控制權是否隨時間或於某個時間轉移。就本集團由於合約限制而無其他用途且本集團有可強制執行權利獲得客戶就迄今已完成履約之付款之物業，本集團將應用輸入法衡量進度，隨時間達成履約責任而確認收入。

本集團已評估，本集團所用之銷售協議大致上標準化，而就使用標準買賣協議之竣工前銷售而言，根據香港財務報告準則第15號，本集團並無可強制執行權利獲得迄今已完成履約之付款，故並不符合隨時間流逝確認收入之準則。本集團於本集團向買方交付物業之時方確認銷售已竣工物業。

採納香港財務報告準則第15號前，本集團將就本集團物業預售從客戶收取的銷售所得款項於綜合財務狀況表呈列為貿易應付款和其他應付款的預收款項。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取的具有重大融資組成部分的銷售所得款項的權益確認合約負債。本集團選擇使用簡便實務法且並不確認時間期限為一年或以下的重大客戶融資組成部分的影響。此外，已就尚未償還的客戶銷售所得款項結餘作出重新分類，將貿易及其他應付款項重新分類至合約負債。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年四月一日的期初保留溢利造成重大影響。過往分類為已收按金及預收款項之預收款項2,203,027,000港元已於二零一八年四月一日重新分類至合約負債。

(b) 銷售佣金

本集團與物業買方簽訂買賣協議後向銷售代理支付佣金。於採納香港財務報告準則第15號後，獲取合約之增加成本(包括銷售佣金)如可收回，則撥充資本作為資產，並將按與轉移相關物業予客戶一致之方式有系統地攤銷。目前，本集團資本化銷售佣金為資產直至其於損益賬確認(同時確認出售相關竣工物業之收入)。因此，採納香港財務報告準則第15號對有關期間的銷售佣金確認並無重大影響。採納香港財務報告準則第15號對二零一八年四月一日的期初保留溢利並無重大影響。過往分類為預付款項、按金及其他應收款項的預付銷售佣金67,256,000港元已於二零一八年四月一日重新分類至合約資產。

(c) 出售竣工物業之融資部分

香港財務報告準則第15號要求物業開發商於融資影響屬重大之情況下將合約融資部分與收入分開入賬，惟於付款與物業交付之間為期少於一年之實際可行情況除外。目前，(i)如物業買方選擇於簽訂臨時買賣協議120至180日內全額支付購買價格，則本集團向其提供折扣；及(ii)預期本集團項目付款與物業交付之間將為期超過一年。因此，融資部分被視作重大。融資部分之金額於合約開始時作估計，而付款計劃由物業買方使用折現率確認，有關利率將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映，反映本集團之信貸特質以及所提供之任何抵押品或抵押。利息費用於合約負債(預收款項)在客戶合約入賬確認後，方會確認。

採納香港財務報告準則第15號後，發展中物業增加54,262,000港元，於二零一八年四月一日的預收款項相應增加。此外，已就未償還的客戶銷售所得款項結餘由預收款項重新分類合約負債。過往分類為已收按金預收款項的預收款項2,203,027,000港元已於二零一八年四月一日重新分類至合約負債。

銷售貨品

本集團於香港及中國內地銷售中西藥及保健食品產品。採納香港財務報告準則第15號對本集團產生之預期影響概述如下：

(a) 可變代價

本集團就其若干主要客戶提供銷售折扣及／或批量回扣。過往，本集團按已收或應收代價的公平值，扣除退款、銷售折扣及批量回扣確認銷售貨品的收入。倘收入無法可靠計量，收入確認將推遲，直至不確定性解決。根據香港財務報告準則第15號，倘客戶獲得退貨權、銷售折扣或數量折扣，則交易價格被認為可變。本集團需要估計其在醫藥及保健食品產品銷售中將有權享有的代價金額，而可變代價估計金額將僅在確認的累計收入金額很有可能因可變代價相關的不確定性隨後得到解決而不會發生重大逆轉之情況下，方會包含在交易價格中。本集團使用預期價值方法，以估計回報金額、銷售折扣及批量回扣，因為該方法能更準確地預測本集團可享有的可變代價金額。

(b) 退貨權利

過往，倘客戶獲准退回本集團的產品，則本集團會估計預期退貨水平及對收入及銷售成本作出調整。本集團已評定在客戶有權退貨時採納香港財務報告準則第15號將不會對本集團確認收入及銷售成本的方式造成重大影響。

(c) 忠誠點數計劃

根據香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號客戶忠誠計劃(「香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號」)，本集團推出的忠誠計劃將部分交易價格分配予忠誠計劃，使用已發行點數的公平值以及就已發行但尚未贖回或已到期的點數確認遞延收入。本集團認為，根據香港財務報告準則第15號，忠誠計劃產生單獨履約責任，因為該計劃通常為客戶提供重大權利。根據香港財務報告準則第15號，本集團根據相對獨立銷售價格將部分交易價格分配至忠誠度計劃，而非根據香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號按已發行點數的公平值(即剩餘法)進行分配。

本集團已評估上述採納香港財務報告準則第15號對本集團於期內確認收益的時間及計量並無重大影響。

於本期間，本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

3. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，五個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資泊車位、工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入或銷售利潤；
- (c) 街市分類指街市管理及分租；
- (d) 醫藥品分類指生產及銷售醫藥品及保健食品產品；及
- (e) 財資管理分類指從事賺取利息收入的債務及其他證券的融資及投資。

管理層分別監察本集團之經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／(虧損)評價，而可報告分類溢利／(虧損)之計算方式為經調整之除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本、按公平值計入損益之金融資產所產生的公平值收益／虧損、總辦事處及企業收入及開支以及應佔合營企業及聯營公司溢利及虧損則不撥入該項計算中。

下表呈列有關該等可報告分類之資料，連同相關經修訂比較資料。

可報告分類資料

截至九月三十日止六個月

	物業發展		物業投資		街市		醫藥品		財資管理		抵銷		總計	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (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	2,726,074	2,133	11,838	15,811	93,331	110,137	333,776	370,285	114,201	104,683	-	-	3,279,220	603,049
分類間銷售	-	-	8,806	8,766	-	-	2,270	5,806	-	-	(11,076)	(14,572)	-	-
其他收入	10,186	927,071	55,632	61,104	3,578	10,434	-	38	-	569	-	-	69,396	999,216
總計	<u>2,736,260</u>	<u>929,204</u>	<u>76,276</u>	<u>85,681</u>	<u>96,909</u>	<u>120,571</u>	<u>336,046</u>	<u>376,129</u>	<u>114,201</u>	<u>105,252</u>	<u>(11,076)</u>	<u>(14,572)</u>	<u>3,348,616</u>	<u>1,602,265</u>
分類業績	<u>1,055,573</u>	<u>896,207</u>	<u>70,049</u>	<u>54,557</u>	<u>16,303</u>	<u>21,222</u>	<u>(60,899)</u>	<u>(55,162)</u>	<u>96,202</u>	<u>99,236</u>			<u>1,177,228</u>	<u>1,016,060</u>
對賬：														
銀行利息收入													8,496	6,043
融資成本													(68,265)	(45,520)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損淨額													(5,923)	4,755
企業及未分配收入/(開支)淨額													(85,029)	(64,058)
應佔溢利及虧損：														
合營企業													(1,555)	2,736
聯營公司													64,935	(28,997)
除稅前溢利													1,089,527	891,019
所得稅開支													(162,078)	(6,506)
本期溢利													<u>927,449</u>	<u>884,513</u>

4. 客戶合約收入以及其他收入及收益淨額

收入指年內已收及應收之分租費用收入；扣除退貨及貿易折扣後之銷貨發票淨值；投資物業已收及應收之總租金收入；出售物業之所得款項；及自債券投資及應收貸款之已收及應收利息收入。

本集團之客戶合約收入分拆、其他收入及收益淨額分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入淨額(按主要產品或服務線劃分)		
分租費用收入	93,331	110,137
總租金收入	14,328	17,944
出售物業	2,723,584	–
出售貨品	333,776	370,285
財資業務之利息收入	114,201	104,683
	<u>3,279,220</u>	<u>603,049</u>
其他收入淨額		
銀行利息收入	8,496	6,043
上市證券之股息收入	2,246	2,090
沒收客戶之按金	3,891	536
管理費收入	3,954	2,132
其他	10,341	11,390
	<u>28,928</u>	<u>22,191</u>
收益淨額		
出售附屬公司之收益淨額	7,574	455,435
重新計量保留一間合營企業50%權益之收益	–	467,039
出售投資物業之收益	941	474
	<u>8,515</u>	<u>922,948</u>
其他收入及收益淨額	<u>37,443</u>	<u>945,139</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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
銀行及其他貸款利息	87,825	67,437
減：資本化利息	(19,200)	(21,917)
	<u>68,625</u>	<u>45,520</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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
提供服務成本	73,746	84,872
出售物業成本	1,645,030	–
出售存貨成本	207,086	252,973
折舊	40,469	39,564
出售投資物業之收益淨額	(941)	(474)
出售可供出售投資之虧損*	–	629
出售透過其他全面收益入賬的金融資產之虧損*	2,097	–
應收賬款及其他應收賬款減值淨額*	3,847	2,120
外匯差額淨額	270*	(391)
收租投資物業產生之直接經營費用(包括維修及保養)	2,028	2,910

* 該等費用計入簡明綜合損益及其他全面收益表之「其他費用」項下。

7. 所得稅

香港利得稅乃根據本期間在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一七年九月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
即期 – 香港	158,921	8,398
遞延	3,157	(1,892)
	<u>162,078</u>	<u>6,506</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

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

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

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (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>462,244</u>	<u>688,300</u>
	股份數目	
	二零一八年 (未經審核) 千股	二零一七年 (未經審核) 千股
股份		
已發行普通股加權平均數	18,928,520	19,288,520
減：庫存股份加權平均數	<u>(423,000)</u>	<u>(423,000)</u>
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>18,505,520</u>	<u>18,865,520</u>

9. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
中期股息 – 每股普通股0.1港仙(二零一七年：0.1港仙)	<u>18,929</u>	<u>19,289</u>

10. 應收貸款及利息

	附註	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，有抵押	(i)	1,024,521	1,062,675
應收貸款及利息，無抵押	(ii)	341,120	224,155
		<u>1,365,641</u>	<u>1,286,830</u>
減：減值		<u>(14,570)</u>	<u>(14,729)</u>
		<u>1,351,071</u>	<u>1,272,101</u>
減：列作非流動資產之應收貸款及利息		<u>(895,963)</u>	<u>(738,657)</u>
流動部份		<u><u>455,108</u></u>	<u><u>533,444</u></u>

附註：

- (i) 該等應收貸款乃根據介乎8厘至34.8厘(二零一八年三月三十一日：8厘至34.8厘)的實際利率按攤銷成本列賬。該等應收貸款的信貸期介乎3個月至20年(二零一八年三月三十一日：3個月至20年)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

上述應收貸款及利息之款項包括賣方貸款予合營企業買方的600,000,000港元(二零一八年三月三十一日：600,000,000港元)，按12個月期的香港銀行同業拆息年利率0.7厘計息及於二零一九年十一月二十七日期償還。

- (ii) 該等應收貸款乃根據介乎5厘至13.5厘(二零一八年三月三十一日：3厘至13.5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1年(二零一八年三月三十一日：6個月至6年)。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

上述應收貸款及利息之款項包括應收本集團聯營公司易易壹金融集團有限公司之貸款及利息217,405,000港元(二零一八年三月三十一日：102,849,000港元)，按年利率6.5厘至7厘計息及應於3年內償還。

11. 應收賬款及應收票據

		二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款		101,764	125,122
應收票據		-	640
減：減值		<u>(6,431)</u>	<u>(2,583)</u>
		<u><u>95,333</u></u>	<u><u>123,179</u></u>

本集團主要以信貸方式與主要客戶訂立貿易條款。本集團與其客戶的貿易條款大多屬賒賬形式。本集團信貸期一般由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，故並無特別集中的信貸風險。本集團並無就應收賬款結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。應收賬款為免息。

按發票日期及扣除撥備後計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	41,777	59,902
一至三個月	27,712	35,176
三至六個月	17,233	21,307
超過六個月	8,611	6,154
	<u>95,333</u>	<u>122,539</u>

12. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期末之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	215,857	245,140
一至三個月	24,785	5,254
三至六個月	535	1,704
超過六個月	1,164	558
	<u>242,341</u>	<u>252,656</u>

應付賬款為免息，平均為期由30日至60日。本集團已制定金融風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期限內償付。

中期股息

董事會議決宣派截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息，每股普通股0.1港仙(截至二零一七年九月三十日止六個月：0.1港仙)。於二零一九年一月九日(星期三)或前後，中期股息將派付予於二零一八年十二月二十八日(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

本公司將由二零一八年十二月二十日(星期四)起至二零一八年十二月二十八日(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，務請最遲於二零一八年十二月十九日(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

業務回顧

本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之收入增加443.8%至3,279,200,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：603,000,000港元)。增長主要反映馬鞍山住宅項目蒼朗竣工所確認的銷售額帶動物業發展分類之銷售收入增加。母公司擁有人應佔溢利為462,200,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：688,300,000港元)，於期內減少32.8%，乃由於二零一七年六月出售NOUVELLE 曦臺50%權益所得一次性收益924,200,000港元之影響。

物業發展

於本財政年度上半年，物業發展分類錄得收入2,726,100,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：2,100,000港元)，此乃由蒼朗住宅項目竣工所確認的銷售額所致。

薈薈

薈薈坐落於沙田大圍，為一座由兩幢組成的發展項目，兩翼分別為12及13層的住宅大樓，總共提供336個單位，並設有多元化的戶型，包括開放式單位、一房單位及一房連儲物室或書房的單位，佔全部單位超過80%。該項目亦提供花園複式戶以及頂層連天台的特色戶。薈薈的設計融合鄰近自然觀景，讓住戶在繁華都會背後，悠然享受清新綠野景致。薈薈的交通網絡方便快捷，讓住客能盡享全方位的購物、餐飲、娛樂及消閒活動，滿足住客追求優質生活的需要。該項目的預售自二零一七年十一月推出以來，獲得積極回響，表現強勁。截至二零一八年十一月二十日，已通過樓花方式出售305個單位，預售總額為21億港元。該項目計劃於二零一九年第一季竣工。

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有限公司（「宏安地產」，連同其附屬公司統稱「宏安地產集團」）與旭輝控股（集團）有限公司共同發展，總樓面面積（「總樓面面積」）為272,000平方呎。宏安地產持有該項目的50%權益。該項目由兩座高座住宅中樓及基座商場組成，共提供326個單位，單位間隔多元化，標準戶型主要提供兩房及三房，另設特色戶。項目外型簡約時尚，園林設計獨具匠心，加上大型會所，為住戶打造尊貴舒適的生活空間，現正進行上蓋建設。

泓碧

泓碧位於沙田市地段第601號，為宏安地產、碧桂園控股有限公司及中國建築國際集團有限公司共同發展的住宅項目。項目集多項優勢於一身，前臨自然保育區之生態寶庫—海星灣，背靠馬鞍山郊野公園，遠眺八仙嶺翠巒景致，白石高爾夫球練習場亦是咫尺之遙，天然優勢不言而喻。項目總樓面面積為388,000平方呎，將提供547個單位。宏安地產持有該項目的40%權益。項目配以頂級建築用料及精心設計，勢必成為區內全新尊貴住宅項目之新指標。項目已於二零一八年十一月中推出預售。

薄扶林住宅項目

於二零一八年四月，宏安地產集團完成收購位於香港薄扶林道86A至86D號的全部16項物業。該項目可重建為低密度豪華洋房。於二零一八年四月十九日，宏安地產集團出售持有該等物業的附屬公司30%權益，代價為103,800,000港元。

青衣住宅項目

於二零一八年四月十二日，宏安地產集團通過公開招標投得位於青衣寮肚路與亨美街交界的地皮，總代價為867,300,000港元。該地皮佔地為14,400平方呎，將重建為「The Met」精品住宅系列的優質住宅項目，住宅及商業總樓面面積為90,000平方呎。該獨家項目位處優越地區，坐擁怡人海景，我們對其潛力充滿信心。

於二零一八年十月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約地盤 面積 (平方呎)	概約總樓面 面積 (平方呎)	擬定用途	預計竣工 年度
薈薈	71,000	148,000	住宅	二零一九年
NOUVELLE曦臺	41,000	272,000	住宅及商業	二零二零年
泓碧	253,000	388,000	住宅	二零二零年
薄扶林住宅項目	28,500	28,500	住宅	二零二一年
青衣住宅項目	14,400	90,000	住宅及商業	二零二二年

物業投資

於報告期內，本集團獲得租金收入總額11,800,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：15,800,000港元)，較去年同期減少4,000,000港元或25.1%。總租金收入減少乃主要由於報告期內出售多項投資物業所致。

截至二零一八年九月三十日，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1,412,600,000港元(二零一八年三月三十一日：1,951,800,000港元)。

於報告期內，我們繼續出售二手住宅物業並變現10,200,000港元。於二零一八年九月三十日，我們仍持有20項二手住宅物業，估值約為115,800,000港元。於本公佈日期，上述20項單位中的三項已出售。於二零一八年七月至二零一八年八月期間，宏安地產完成出售三項投資物業予獨立第三方，總代價為440,300,000港元。

街市

於本財政年度上半年，街市業務分類繼續為溢利及現金流的重要來源。截至二零一八年九月三十日止六個月，此分類錄得的收入為93,300,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：110,100,000港元)，較去年同期減少約16,800,000港元或15.3%。收入下跌乃主要由於藍田啟田邨、馬鞍山恆安邨及將軍澳寶琳邨街市的租約期滿，惟收入的下跌被二零一八年九月開始營業的東涌迎東邨的新街市所抵銷。

本集團的街市業務已成立超過二十年，是產生高利潤率及高現金流的一項業務。於報告期內，本集團在香港管理「萬有」品牌旗下700個街市檔位組合，總樓面面積超過162,000平方呎。為滿足顧客日益殷切的期望，本集團致力以精心設計佈局、改善工程及優質管理服務提供更舒適及具空間感之購物環境。集團將繼續增加營銷及推廣活動，強化與租戶和本地社區的合作關係，從而鞏固顧客關係。

在中國內地，本集團透過合營企業(「合營企業」)在廣東省深圳市多個區域以「惠民」品牌營運街市業務。合營企業目前管理總樓面面積超過283,000平方呎之1,000個檔位組合，其中152,000平方呎由合營企業所擁有。深圳政府的城市重建政策出台後，部份街市或會受到影響。本集團將繼續密切監察事態發展，特別是有關街市物業的土地使用權而造成的影響。

醫藥及保健食品產品業務

於報告期內，醫藥分類錄得收入減少9.9%至333,800,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：370,300,000港元)。

中藥及保健食品產品

於本財政年度上半年，香港及澳門零售銷售額增長2.1%至195,800,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：191,800,000港元)，乃由於專業、充滿幹勁及訓練有素的銷售團隊持續執行有效的定價及營銷策略，以及輔以設計周詳的激勵計劃。然而，產品貿易的銷售額減少32.4%至28,500,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：42,500,000港元)，乃由於收緊貿易客戶信貸條款，以便更好地管理營運資金。我們將繼續以財務狀況及銷售能力為主要甄選標準，檢討及壯大其貿易顧客組合。

鑒於成本壓力增加，我們將致力加強管理生產成本及優化生產配方，以提升利潤率。

「位元堂」品牌家喻戶曉，成立超過一個世紀。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導地位。

西藥及保健產品

正如先前報告所述，西藥業務於業務及生產策略方面歷經複雜的過渡階段。因此，收入下跌14.0%至55,100,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：64,000,000港元)。「珮氏」品牌的驅蚊產品及非處方藥物系列在香港仍深受歡迎，其分銷店舖渠道地位穩固。然而，中國內地業務下滑，且難以開發新渠道。我們必須轉型以適應充滿挑戰的市場環境。我們正於中國內地探索從總銷售業務模式轉變為授權收費業務模式的可能性。在這種商業模式下，西藥業務的銷售收入將減少，但因收取授權費，對利潤並無不利影響。

我們相信，將核心策略焦點放在於香港拓展銷售渠道及爭取市場佔有率，加上可能於中國內地採納新業務模式，「珮氏」品牌產品應可轉虧為盈並恢復增長。

財資管理

於報告期內，本集團維持穩健之財務狀況。二零一八年九月三十日的流動性投資約為1,570,600,000港元，較二零一八年三月三十一日的結餘1,635,900,000港元減少4.0%，主要由於贖回部分中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)所發行的五年期10.0厘票息債券(「中國農產品債券」)。流動性投資代表88.2%債務證券，其中8.7%上市股本證券及3.1%基金投資。

此業務分類為收益貢獻114,200,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：104,700,000港元)，計有(其中包括)來自中國農產品之利息收入54,900,000港元。於二零一四年十月，本集團同意認購中國農產品債券。於二零一八年九月三十日，本集團所持中國農產品債券之公平值及本金額分別為884,000,000港元及900,000,000港元(二零一八年三月三十一日：分別為1,038,000,000港元及1,050,000,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零一八年九月三十日，本集團之總資產減流動負債為11,480,900,000港元(二零一八年三月三十一日：11,435,000,000港元)，而流動比率由二零一八年三月三十一日2.1倍減至二零一八年九月三十日1.6倍。

於二零一八年九月三十日，本集團持有之現金資源及短期投資為2,495,600,000港元(二零一八年三月三十一日：2,990,500,000港元)。於二零一八年九月三十日之總借貸為5,565,700,000港元(二零一八年三月三十一日：4,675,100,000港元)，及按浮動利率計算。資產負債比率為40.1%(二零一八年三月三十一日：25.1%)，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款總額及本集團資產淨值計算。

於二零一八年九月三十日，本集團賬面值分別為289,100,000港元、1,275,800,000港元、3,329,700,000港元、665,300,000港元、零、508,800,000港元及19,600,000港元(二零一八年三月三十一日：483,200,000港元、1,868,800,000港元、1,168,300,000港元、576,500,000港元、239,600,000港元、零及96,600,000港元)之土地及樓宇、投資物業(包括計入持作出售資產之投資物業)、發展中物業、持作出售物業、可供出售投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產，及按公平值計入損益之金融資產已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。

於二零一八年九月三十日，本集團之資本承擔447,200,000港元(二零一八年三月三十一日：1,567,000,000港元)主要用於物業發展業務。本集團已就一項授予本集團合營企業的高達2,158,800,000港元的融資，向銀行作出擔保。於報告期末，本集團所擔保的銀行融資已動用1,165,500,000港元。除本公佈所披露者外，於報告期末，本集團並無重大或然負債。

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。

債務組合及財務規劃

於二零一八年九月三十日，本集團之計息債務組合分析如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
按下列年期償還之銀行貸款：		
一年內	2,798,448	1,470,021
於第二年	483,426	1,332,427
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,657,302	1,392,024
五年以上	440,674	467,228
	<u>5,379,850</u>	<u>4,661,700</u>
按下列年期償還之其他貸款：		
一年內	4,400	13,397
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	181,420	—
	<u>185,820</u>	<u>13,397</u>
	<u>5,565,670</u>	<u>4,675,097</u>

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

所持重大投資

於二零一八年九月三十日，本集團持有按公平值計入之金融資產為1,570,600,000港元：

投資性質	於二零一八年九月三十日		截至二零一八年九月三十日止期間			公平值/賬面值		投資成本 千港元
	所持金額 千港元	佔本集團 資產淨值之 百分比 %	公平值 收益/ (虧損) 千港元	債券利息 收入 千港元	已收股息 千港元	於二零一八年 九月三十日 千港元	於二零一八年 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. 上市投資	116,598	1.4	(70,894)	-	1,342	116,598	187,493	120,488
B. 基金	39,966	0.5	-	-	-	39,966	-	39,966
C. 債券								
中國農產品-五年期10.0厘票息債券	883,955	10.4	(7,540)	54,854	-	883,955	1,038,087	900,000
龍光地產	92,634	1.1	(477)	2,507	-	92,634	23,482	93,000
其他	408,555	4.8	(8,139)	11,435	-	408,555	294,185	408,095
小計	1,541,708	18.2	(87,050)	68,796	1,342	1,541,708	1,543,247	1,561,549
按公平值計入損益之金融資產：								
A. 上市投資	19,600	0.2	(3,660)	-	904	19,600	81,304	20,452
B. 基金	2,820	0.0	(1,066)	-	-	2,820	3,662	13,573
C. 其他	6,464	0.1	(1,197)	-	-	6,464	7,661	9,941
小計	28,884	0.3	(5,923)	-	904	28,884	92,627	43,966
總計	1,570,592	18.5	(92,973)	68,796	2,246	1,570,592	1,635,874	1,605,515

證券的主要業務如下：

1. 中國農產品主要在中華人民共和國(「中國」)從事農產品交易市場之物業管理及銷售業務。
2. 龍光地產控股有限公司(「龍光地產」)主要在中國從事物業發展、物業投資及建設。
3. 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二零一八年九月三十日的資產淨值少於1.00%。
4. 除上文披露者外，本集團亦投資其他債券及基金，該等債券及基金各自的公平值佔本集團於二零一八年九月三十日的資產淨值少於1.00%。

外匯

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此，本集團並無參與任何對沖活動。於二零一八年九月三十日，本集團持有少量外幣存款，而全部銀行借貸均以港元計值。於報告期內，本集團收入大部分亦以人民幣及港元計值，符合本集團營運費用的貨幣需要。

持有的重大投資、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

除上文所披露者外，於回顧期內，本集團並無任何其他持有的重大投資、附屬公司之重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產之計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團共有944名(二零一八年三月三十一日：943名)僱員，約82%(二零一八年三月三十一日：81%)為香港僱員，餘下則為中國內地僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按僱員個人表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團可能根據其業績及員工個人表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定為所有香港合資格僱員作出強積金界定供款，並因應以上目標，已設立一個界定薪酬及晉升檢討計劃，而檢討通常會每年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

前景

預期全球金融市場波動及經濟不明朗的局勢將於本集團本財政年度的餘下時間持續。市場波動乃由國際貿易緊張局勢等因素引起，尤其是中國內地與美國之間的緊張局勢。然而，中國內地財政及經濟措施不斷深化，加上「一帶一路」及「大灣區」國家舉措落實，將有助於促進香港於可預見未來的整體增長。

本集團察覺到該等市場不明朗因素所帶來的風險，因此將繼續增強管理效率、風險管理及成本控制，以鞏固財務狀況，並繼續提高盈利及現金流。在香港資本市場近期調整的背景下，本集團迎來投資機會，本集團將繼續維持審慎的方針，以確保適當及有利的投資決策。

多年來，本集團已經為其多元化業務組合奠定堅實的基礎。展望未來，本集團將密切監察國際及本地市場情況，並利用上述國家舉措帶來的商機，讓街市、物業發展以及中西醫藥及保健食品產品業務實現可持續增長，為股東帶來最大回報。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

遵照企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一八年九月三十日止六個月整段期間內，一直遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文。

本集團致力在合理框架內，維持高水平之企業管治，重視透明度、問責性、誠信及獨立性，提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展，並為本公司股東帶來更豐盛回報。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於整段回顧期內以及直至本公佈日期一直遵守標準守則所載之規定標準，及據本公司所知，董事於回顧期內並無任何違規事故。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，並訂立具體書面職權範圍（經不時修訂），以審閱及監督（其中包括）本集團之財務申報程序、內部監控、風險管理及其他企業管治事項。審核委員會已與管理層審閱本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括蕭炎坤先生、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二零一八年中期報告，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，二零一八年十一月二十日

於本公佈日期，董事會成員包括三名執行董事，即鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；及四名獨立非執行董事，即李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生。

* 僅供識別