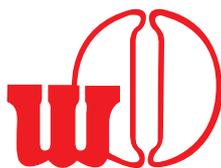


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**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)

**截至二零一四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二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期比較數字。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**

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
收入	3	603,620	321,150
銷售成本		(288,908)	(144,311)
毛利		314,712	176,839
其他收入及收益	4	69,815	49,648
銷售及分銷開支		(21,461)	(12,079)
行政開支		(75,793)	(50,562)
其他開支		(529)	(25,345)
融資成本	5	(7,275)	(8,229)
按公平值經損益表入賬之金融資產之公平值收益淨額		16,323	3,329
投資物業公平值收益淨額		33,847	9,053
可供出售投資減值		(47,952)	-
視作部分出售聯營公司之虧損		(76,110)	-
應佔溢利及虧損：			
合營企業		2,903	3,900
聯營公司		54,412	15,887

\* 僅供識別

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利	6	262,892	162,441
所得稅開支	7	(45,203)	(13,221)
<b>本期溢利</b>		<b>217,689</b>	<b>149,220</b>
<b>其他全面收益</b>			
<b>其後可重新分類至損益之其他全面收益：</b>			
可供出售投資：			
公平值變動		47,781	(102,410)
對計入損益表之減值作出之重新分類調整		(47,952)	-
		(171)	(102,410)
換算海外業務之匯兌差額		(115)	(680)
其他儲備：			
於視作部分出售聯營公司時解除		83	-
應佔合營企業其他全面收益		1,030	707
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)		(2,245)	1,892
		(1,132)	2,599
<b>本期其他全面虧損</b>		<b>(1,418)</b>	<b>(100,491)</b>
<b>本期全面收益總額</b>		<b>216,271</b>	<b>48,729</b>
溢利應佔：			
母公司權益持有人		217,942	149,311
非控制權益		(253)	(91)
		217,689	149,220
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		216,524	48,820
非控制權益		(253)	(91)
		216,271	48,729
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股盈利</b>	8		
基本		3.34港仙	2.29港仙
攤薄		3.34港仙	2.29港仙

# 綜合財務狀況表

二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		67,975	70,668
投資物業		1,116,910	1,140,070
發展中物業		1,842,833	700,000
於合營企業之投資		95,274	91,341
於聯營公司之投資		530,492	521,592
可供出售投資		71,582	119,704
應收貸款及利息		210,597	210,797
已付按金		4,514	3,996
遞延稅項資產		368	548
<b>總非流動資產</b>		<b>3,940,545</b>	<b>2,858,716</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		647,905	567,283
待出售物業		127,975	341,109
應收賬款	10	1,619	1,958
應收貸款及利息		673,211	846,015
預付款項、按金及其他應收款項		245,169	347,138
按公平值經損益表入賬之金融資產		125,500	105,274
可收回稅項		793	699
原到期日超過三個月之定期存款		-	10,000
現金及現金等同項目		1,047,070	710,591
<b>總流動資產</b>		<b>2,869,242</b>	<b>2,930,067</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	34,574	56,792
其他應付款項及應計費用		33,534	60,159
已收按金及預收款項		446,193	361,446
計息銀行及其他貸款		807,899	447,315
繁重合約撥備		2,458	2,398
應付稅項		163,710	121,864
<b>總流動負債</b>		<b>1,488,368</b>	<b>1,049,974</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,380,874</b>	<b>1,880,093</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,321,419</b>	<b>4,738,809</b>

	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>總資產減流動負債</b>	<b>5,321,419</b>	4,738,809
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他貸款	1,226,680	819,540
繁重合約撥備	-	1,651
遞延稅項負債	4,427	4,427
其他應付款項及應計費用	984	984
<b>總非流動負債</b>	<b>1,232,091</b>	826,602
<b>資產淨值</b>	<b>4,089,328</b>	3,912,207
<b>權益</b>		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	65,249	65,249
儲備	4,024,179	3,846,805
	<b>4,089,428</b>	3,912,054
<b>非控制權益</b>	<b>(100)</b>	153
<b>權益總額</b>	<b>4,089,328</b>	3,912,207

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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，因此須與截至二零一四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二零一四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(第622章)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新訂及經修訂之香港財務報告準則：

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27號(二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號綜合財務報表、香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益及香港會計準則第27號(二零一一年)獨立財務報表—投資實體之修訂
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產與金融負債之修訂
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—衍生工具之更替及對沖會計之延續之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵費

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應用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，三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；及
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租。

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		總計	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
分類收入：								
銷售予外界顧客	498,438	1,596	15,686	222,210	89,496	97,344	603,620	321,150
其他收入	6,058	615	34,104	9,328	3,359	2,279	43,521	12,222
總計	<u>504,496</u>	<u>2,211</u>	<u>49,790</u>	<u>231,538</u>	<u>92,855</u>	<u>99,623</u>	<u>647,141</u>	<u>333,372</u>
分類業績	<u>244,897</u>	<u>(42,838)</u>	<u>32,971</u>	<u>150,255</u>	<u>16,938</u>	<u>18,100</u>	<u>294,806</u>	<u>125,517</u>
對賬								
利息收入							54,644	42,490
融資成本							(7,275)	(8,229)
企業及未分配收入							21,820	7,318
企業及未分配開支							(158,418)	(24,442)
應佔溢利及虧損：								
合營企業							2,903	3,900
聯營公司							54,412	15,887
除稅前溢利							262,892	162,441
所得稅開支							(45,203)	(13,221)
本期溢利							<u>217,689</u>	<u>149,220</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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	4,731	1,866
金融投資之利息收入	317	318
應收貸款之利息收入	49,596	40,306
上市證券之股息收入	2,500	2,344
管理費收入	252	—
其他	9,723	3,953
	<u>67,119</u>	<u>48,787</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	—
匯兌收益淨額	2,177	861
	<u>2,696</u>	<u>861</u>
其他收入及收益	<u>69,815</u>	<u>49,648</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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息：		
須於五年內全部償還	6,579	11,349
須於五年後償還	4,067	6,403
	<u>10,646</u>	<u>17,752</u>
減：資本化利息	<u>(3,371)</u>	<u>(9,523)</u>
	<u>7,275</u>	<u>8,229</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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
提供服務成本	75,774	87,980
出售物業成本	213,134	56,331
折舊	3,170	1,751
繁重合約動用款項淨額	(1,591)	(410)
出售投資物業之虧損*	660	—
發展中物業撇減至可變現淨額*	—	25,345
應收賬款減值撥回淨額*	(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% (截至二零一三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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
即期 — 香港	45,023	15,124
即期 — 中國內地	—	2,538
遞延	180	(4,441)
期內稅項開支總額	45,203	13,221



## 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：

	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	1,619	1,943
91日至180日	-	63
180日以上	-	83
	<u>1,619</u>	<u>2,089</u>
減：減值	-	(131)
	<u><u>1,619</u></u>	<u><u>1,958</u></u>

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：

	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	<u><u>34,574</u></u>	<u><u>56,792</u></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。

## 以實物分派方式派付的中期股息及特別股息

董事會決議宣派截至二零一四年九月三十日止六個月之(i)中期股息每股1.0港仙(截至二零一三年九月三十日止六個月：每股0.15港仙)；及(ii)特別中期股息以按本公司股東持有本公司每125股股份可獲發三(3)股PNG股份(「**PNG股份**」)(四捨五入至最接近PNG股股份)的比例，分派本集團持有之PNG股份(「**實物分派**」)之方式支付。於二零一四年十二月二十三日(星期二)或前後，中期股息將派付予及PNG股份股票將寄發予在二零一四年十二月十一日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

上述實物分派基準根據及本公司現有已發行股份數目、本集團持有之PNG股份數目及股東需持有的至少125股股份(將獲分派至少三(3)股PNG股份)而釐定。

於本公佈日期，本集團合共擁有157,218,400股PNG股份，佔PNG已發行股本約14.2%，而本公司已發行股份為6,524,935,021股。按二零一四年十一月十九日(即本公佈日期)於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)買賣之每股PNG股份收市價0.325港元計算，根據實物分派將予分派之PNG股份(即156,598,440股PNG股份)(「**PNG分派股份**」)之總市值最多為約50,900,000港元，即本公司每股股份分派約0.78港仙。PNG分派股份之最終總市值將根據股息結算日期有關PNG股份之公平值及本公司於二零一四年十二月十一日(星期四)已發行股份總數計算。因此，PNG分派股份之最終總市值可能有別於上述數字。於二零一四年九月三十日，本集團持有PNG股份之賬面值為約58,900,000港元。

董事會宣派以實物分派(連同派付中期現金股息)方式派發特別中期股息，作為回報股東的支持及同時讓本集團集中並加強資源於核心業務。

本公司將於適當時候寄發一份載有(其中包括)實物分派之進一步詳情(包括有關零碎配額及海外股東權益之安排以及分派PNG股份予合資格股東之時間表)之通函。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一四年十二月十日(星期三)起至二零一四年十二月十一日(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及實物分派之資格，務請最遲於二零一四年十二月九日(星期二)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

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團之營業額約為603,600,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：約321,200,000港元)，較去年同期急增約282,400,000港元。截至二零一四年九月三十日止六個月，母公司擁有人應佔溢利約為217,900,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：約149,300,000港元)，亦代表大幅增長約68,600,000港元。於報告期間取得佳績，主要由於完成出售「彌敦道726號」發展項目的若干單位所致。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498,400,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：約1,600,000港元)，乃主要來自完成出售「彌敦道726號」發展項目的若干單位。除地下單位未售出外，「彌敦道726號」銀座式商廈之其他所有18個單位均已於二零一三年一月以約1,122,100,000港元之總代價預售。該項目的建築工程已於二零一四年二月順利完成，18個售出單位中的7個已於二零一四年三月前交付予買家。於報告期間進一步交付的8個單位，為本集團截至二零一四年九月三十日止六個月貢獻收入約453,600,000港元。

位於西營盤桂香街的「薈臻」之建築工程已大致完成，且售出單位很快將於二零一四年年底交付予買家。於報告期末，共有4個單位尚未售出。該項目之收入及溢利將於即將公佈之截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表中反映。

位於深水埗營盤街的「薈悅」之主體建築已封頂，且目前正在進行內部裝修。整個項目預期將於二零一五年底完成，並於隨後交付予買家。該項目之收入及溢利將於截至二零一六年三月三十一日止年度確認。

位於旺角彌敦道575-575A號之舊樓宇已完成清拆。該地盤的建築圖則已獲得批准並即將展開建築工程。由於位處旺角黃金地段，且借鑒「彌敦道726號」取得的成功，本集團致力將該地盤發展成為另一銀座式綜合商廈，預期該發展項目將於二零一六年底落成。

位於油塘四山街13及15號之地盤現暫時空置，待與香港政府進行磋商，釐定該地盤重建所需的補地價。

二零一四年七月，本集團透過香港政府之競標成功以約703,800,000港元之代價收購位於馬鞍山沙田市地段第599號之一幅土地。收購事項由本集團透過擁有60%股權之業務安排作出。該地盤面積約為33,000平方尺，發展規定為建築最少310個單位。地盤之前期工作已經完成且正在制訂該地盤之建築規劃。該地盤開發之財務狀況及收益將綜合於本集團之財務報表內。

此外，於二零一四年九月，本集團以約428,000,000港元之代價成功競標收購位於鄰近之馬鞍山沙田市地段第598號之一幅土地。該土地亦由本集團透過擁有60%股權之業務安排收購。該地盤面積亦約為33,000平方呎，發展規定為建築最少180個單位。地盤勘探及地盤之其他前期工作已經展開。同樣地，該地盤開發之財務狀況及收益將綜合於本集團之財務報表內。

於二零一四年十月三十一日，本集團擁有以下發展用地組合：

地點	概約佔地面積 (平方呎)	擬定用途	預期竣工年度
西營盤桂香街1-13號	4,800	住宅／商業	二零一四年
深水埗營盤街140-146號	4,600	住宅／商業	二零一五年
旺角彌敦道575-575A號	2,100	商業	二零一六年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅／商業	二零一七年
馬鞍山沙田市地段第599號	33,000	住宅／商業	二零一八年
馬鞍山沙田市地段第598號	33,000	住宅／商業	二零一八年

為確保長期可持續發展，本集團將繼續致力物色住宅及商業地盤的重建機會。本集團亦將積極參與香港政府的公開招標，旨在補充土地發展儲備。此外，本集團將繼續密切監察現有發展項目的進度及成本，以確保其能準時竣工，且效率與品質並重。

## 物業投資

於報告期間，本集團已收取之租金收入總額約為15,700,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：約23,400,000港元)，較去年同期減少約7,700,000港元。租金收入總額減少主要由於去年同期出售俊宏軒餘下16個商用單位及於報告期間出售位於九龍旺角之投資物業所致。

於二零一四年九月三十日，本集團投資物業組合包括位於香港的商用、工業及住宅單位，賬面總值約為1,116,900,000港元(二零一四年三月三十一日：約1,140,100,000港元)。於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團已以60,000,000港元之代價完成出售位於九龍旺角一處商舖之交易，詳情載於本公司日期為二零一三年十二月二日之公佈。

於報告期後及誠如本公司日期為二零一四年十一月七日之公佈所披露，本集團於二零一四年十一月七日訂立臨時買賣協議，以按代價210,000,000港元收購一個位於香港銅鑼灣之投資物業，將於二零一五年二月十六日或之前成交作實。

本集團於二零一三年七月完成收購購物商場海濱廣場。該廣場目前已空置，現正申請批准改造及改善計劃。裝修工作將於隨後進行，預期將於二零一六年中前後完成。完成後，該購物商場將會持作戰略性長期投資物業，長遠而言將加強本集團的租金收入來源及改善租金回報。本集團將繼續物色潛在物業投資機會。就其他持作投資物業而言，本集團將繼續對其組合進行緊密及定期審視，確保整體租金回報符合近期市況並達致租金之可持續增長。

## 中式街市管理及分租

於截至二零一四年九月三十日止六個月，此分部錄得的收入約為89,500,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：約97,300,000港元)，較去年同期減少約7,800,000港元。於二零一四年四月三十日及二零一四年八月十九日，位於天水圍天瑞邨與荃灣麗城花園之中式街市之牌照已分別屆滿，並已交還予業主。

於報告期間，本集團在香港主要管理12個「萬有」品牌之中式街市組合，約有780個檔位，總建築面積超過281,000平方呎。在中國內地方面，本集團亦於中國內地廣東省深圳多個區域管理17個「惠民」品牌之中式街市組合，合共約1,000個檔位，總建築面積超過283,000平方呎。面對來自超市及連鎖店之競爭，本集團將繼續改善其所管理街市，以及提升管理系統及控制。本集團認為，對街市整體環境之持續提升及管理將提供更舒適便捷的購物體驗並能吸引更多購物者。經營中式街市將繼續為本集團貢獻穩定的收入來源。

## 投資於製藥及保健產品相關業務

於二零一四年九月三十日，本集團持有位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」，於聯交所主板上市)24.58%權益。

本集團透過於二零一四年六月十九日至二零一四年七月十八日期間進行之連串市場內交易，收購合共135,500,000股位元堂控股股份，總收購價約為35,200,000港元(扣除開支前)，以及其後位元堂控股於二零一四年八月二十八日完成配售新股份，本集團於位元堂控股之權益變為24.58%。

於截至二零一四年九月三十日止六個月，位元堂控股錄得來自持續經營業務之營業額約381,000,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：約411,000,000港元)及權益持有人應佔溢利約11,500,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：約59,100,000港元)。該公司業績放緩，主要由於(其中包括)經營之營業額減少令毛利減少，以及視作部分出售聯營公司股權之虧損所致，儘管持作買賣投資的公平值變動有所收益。截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團分佔位元堂控股溢利54,400,000港元(二零一三年：約15,900,000港元)，包括在市場上購買位元堂控股股份產生之議價購買收益50,300,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：零)。

儘管若干政治及經濟因素導致目前及預期中國內地遊客來訪數量及消費放緩，但本地客戶及中國內地客戶的健康意識日益增強，且對優質中藥的需求日漸殷切。鑒於位元堂控股公認的品牌名稱及價值，本集團認為位元堂控股的業務將長期穩步發展，預期於位元堂控股的投資必會為本集團帶來長遠價值。

### **投資於PNG及授予PNG之貸款融資**

PNG於聯交所主板上市，主要從事中國內地物業發展及於香港售賣新鮮豬肉及相關產品業務，而本集團於二零一四年九月三十日擁有其中合共14.20%權益。於報告期間，PNG股份之市值進一步大幅下跌，於二零一四年九月三十日，本集團所持PNG股份之公平值約為58,900,000港元(二零一四年三月三十一日：約106,900,000港元)。董事認為公平值下跌之影響重大而深遠，遂於報告期間之損益內確認減值虧損約48,000,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：84,800,000港元)。

於報告期間，PNG已向本集團悉數償還所有貸款及相關利息。於二零一四年九月三十日，PNG已無結欠本集團之債務(二零一四年三月三十一日：約107,600,000港元)。

### **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**

本集團原先於中國農產品擁有之0.04%權益經中國農產品於二零一四年九月三日完成配售250,000,000股新股份後攤薄。於二零一四年九月三十日，本集團於中國農產品擁有0.03%權益。

於二零一四年九月三十日，中國農產品結欠本集團之未償還本金總額約為880,000,000港元，當中670,000,000港元根據二零一二年七月十六日之貸款協議(經二零一二年七月三十一日之補充協議及二零一四年四月十五日之轉讓契據修訂)提取；及210,000,000港元已根據日期為二零一三年九月十九日之進一步貸款協議提取。

於二零一四年九月三十日，本集團與中國農產品訂立補充協議，其中670,000,000港元貸款之還款日期自二零一四年九月三十日延長至二零一四年十一月三十日，代價為中國農產品將予發行之債券所得款項淨額建議用作償還其尚未償還貸款。除延長還款日期外，貸款融資之所有其他條款及條件維持不變。延長還款日期之詳情披露於本公司與中國農產品、位元堂及PNG日期為二零一四年十月四日之聯合公佈。

於二零一四年十月四日，本集團與(其中包括)中國農產品訂立認購協議，據此，本集團收取實際認購之中國農產品債券本金總額之2.5%之認購費用及償還中國農產品現時結欠本集團之尚未償還貸款，本集團將認購中國農產品發行之本金額最多為200,000,000港元兩年期8.5厘票息債券及330,000,000港元五年期10.0厘票息債券，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。該交易已於二零一四年十一月十日舉行之股東特別大會上獲本集團股東批准。

### 流動資金及財務資源

於二零一四年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為5,321,400,000港元(二零一四年三月三十一日：約4,738,800,000港元)，而流動比率由二零一四年三月三十一日約2.8倍降至二零一四年九月三十日約1.9倍。

於二零一四年九月三十日，本集團持有之現金資源及短期投資約為1,172,600,000港元(二零一四年三月三十一日：約815,900,000港元)。於二零一四年九月三十日之總借貸約為2,034,600,000港元(二零一四年三月三十一日：約1,266,900,000港元)。負債比率約為24.1%(二零一四年三月三十一日：約14.2%)，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權益持有人應佔權益計算。

於二零一四年九月三十日，本集團賬面值分別約為63,000,000港元、1,070,000,000港元、2,492,700,000港元及57,100,000港元(二零一四年三月三十一日：約64,000,000港元、1,096,200,000港元、1,267,300,000港元及314,000,000港元)之土地及樓宇、投資物業、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。於二零一四年九月三十日，本集團之資本承擔約為98,800,000港元(二零一四年三月三十一日：約221,100,000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風險控制，並實行審慎的財務管理辦法，密切監察財務資源情況，確保本集團的營運暢順及具充分的靈活性應付市場機會及各種變數。

本集團管理層認為，本集團現有財務資源足以應付本集團於可見將來的需求。

## 外匯

董事會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

於報告期終，本集團共有193名(二零一四年三月三十一日：203名)僱員，約95.3% (二零一四年三月三十一日：96.1%) 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。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

## 前景

儘管香港政府推出的多項樓市降溫措施仍在進行，但整體市場對未來利率及香港物業交易活動預期仍然活躍。二零一四年首三個季度，香港住宅物業價格依然上漲，但幅度有所緩和。較小型住宅物業不出意外地經歷了價格的最高漲幅，從物業發展商以較高單位價值售出面積越來越小的新單位之情況亦可反映。這趨勢主要來自不受降溫措施影響的用家被壓抑的強勢需求。相反，較高端的豪宅市場則由於投資者及中國內地富裕人士受多項樓市降溫措施更大影響致使需求驟降而失去動力。本集團預期對優質便捷的「上車盤」單位的需求之趨勢將持續保持穩健並於後續數年持續為市場的主要關注點。鑑於The Met.系列住宅項目之成功，本集團將繼續發展該系列之中小型單位。

歐洲經濟數據較預期更為疲軟、日本進一步積極推行貨幣寬鬆政策以及美國貨幣政策繼續保持寬鬆的可能性增加導致市場預期有充足的貨幣供應以及利率將維持較低水平。另一方面，為滿足住宅物業急切的剛性需求，香港政府的土地供應不可避免地需要增加。上述因素將繼續於可見的將來鞏固本地物業市場。然而，由於香港建築用地一直處於稀缺狀態，增加供應預期將艱難而緩慢。再者，新授出政府土地建築規模及單位的多項規定或會阻礙投入新住宅物業的步伐，更遑論日益上漲之建築成本。然而，開發商已在制訂策略時預計到該等因素，故應並非至關重要。因此，本集團仍對香港物業市場持積極及審慎態度，將挑戰轉為商機，並及時採取行動。

近年來中式街市管理競爭加劇，湧現了眾多新競爭對手。作為主要市場營運商，本集團擁有經驗豐富、專業知識及敬業精神等競爭優勢。本集團將致力維持其市場份額，並積極尋求擴展。展望未來，本集團將加大力度搶佔來自香港的新市場契機及來自內地的商機。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至二零一四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，本公司於截至二零一四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及本公司外聘核數師已審閱本集團截至二零一四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二零一四年中期報告，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，二零一四年十一月十九日

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