

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)

截至二零一三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」)，連同其附屬公司及共同控制實體統稱「本集團」董事會(「董事會」)欣然公佈本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一二年同期比較數字。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。

### 簡明綜合損益表及其他全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收入	3	321,150	161,312
銷售成本		(144,311)	(109,104)
毛利		176,839	52,208
其他收入及收益	4	49,648	34,393
銷售及分銷開支		(12,079)	(7,919)
行政開支		(50,562)	(41,624)
其他開支	6	(25,345)	3,859
融資成本	5	(8,229)	(5,762)
按公平值經損益表入賬之金融資產 之公平值收益/(虧損)淨額		3,329	(16,324)
投資物業公平值收益淨額		9,053	59,199
應佔共同控制實體溢利及虧損		3,900	1,691
應佔聯營公司溢利及虧損		15,887	9,462

\* 僅供識別

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
除稅前溢利	6	162,441	89,183
所得稅開支	7	(13,221)	(17,334)
本期溢利		<u>149,220</u>	<u>71,849</u>
<b>其他全面收益</b>			
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公平值變動		<u>(102,410)</u>	<u>-</u>
其他儲備：			
應佔共同控制實體其他全面收益／(虧損)		707	(285)
應佔聯營公司其他全面收益		<u>1,892</u>	<u>466</u>
		<u>2,599</u>	<u>181</u>
換算海外業務之外匯差額		<u>(680)</u>	<u>(186)</u>
本期其他全面虧損		<u>(100,491)</u>	<u>(5)</u>
本期全面收益總額		<u>48,729</u>	<u>71,844</u>
溢利應佔：			
母公司權益持有人		149,311	71,849
非控制權益		<u>(91)</u>	<u>-</u>
		<u>149,220</u>	<u>71,849</u>
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		48,820	71,844
非控制權益		<u>(91)</u>	<u>-</u>
		<u>48,729</u>	<u>71,844</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
本期 基本及攤薄		<u>2.29港仙</u>	<u>1.10港仙</u>

本期宣派中期股息詳情於財務報表附註9披露。

簡明綜合財務狀況表  
二零一三年九月三十日

	二零一三年 九月三十日 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 (經重列)
	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	7,150	4,817
投資物業	1,222,583	679,900
發展中物業	941,000	1,249,162
於聯營公司之投資	495,919	480,327
於共同控制實體之投資	96,410	91,803
可供出售投資	300,895	334,529
應收貸款及利息	67,202	881,054
已付按金	14,968	117,916
遞延稅項資產	351	817
<b>總非流動資產</b>	<b>3,146,478</b>	<b>3,840,325</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	980,953	585,118
待出售物業	112,143	167,346
應收賬款	10 3,058	4,652
應收貸款及利息	816,807	35,139
預付款項、按金及其他應收款項	360,232	288,510
按公平值經損益表入賬之金融資產	59,318	55,989
可收回稅項	687	1,024
已抵押存款	-	500
現金及現金等同項目	529,585	734,036
<b>總流動資產</b>	<b>2,862,783</b>	<b>1,872,314</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬款	11 32,454	38,473
其他應付款項及應計費用	34,615	47,983
已收按金及預收款項	572,056	367,470
計息銀行貸款	965,563	284,122
繁重合約撥備	993	880
應付稅項	59,838	43,197
<b>總流動負債</b>	<b>1,665,519</b>	<b>782,125</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,197,264</b>	<b>1,090,189</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>4,343,742</b>	<b>4,930,514</b>

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經重列) 千港元
總資產減流動負債	<u>4,343,742</u>	<u>4,930,514</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	748,982	1,345,697
繁重合約撥備	1,846	2,369
遞延稅項負債	5,281	10,188
其他應付款項	<u>3,510</u>	<u>4,264</u>
總非流動負債	<u>759,619</u>	<u>1,362,518</u>
資產淨值	<u>3,584,123</u>	<u>3,567,996</u>
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	65,249	65,249
儲備	<u>3,518,500</u>	<u>3,502,282</u>
非控制權益	<u>3,583,749</u>	<u>3,567,531</u>
	<u>374</u>	<u>465</u>
權益總額	<u>3,584,123</u>	<u>3,567,996</u>

# 簡明綜合財務報表附註

二零一三年九月三十日

## 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，因此須與截至二零一三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二零一三年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致，乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製，惟採用於下文附註2所披露的新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

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1號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債之修訂
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11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收入項目的呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年周期 之年度改進項目	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除如下文所進一步闡釋有關香港財務報告準則第11號之影響外，採納上述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。然而，本集團已根據香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號(修訂)，採納若干披露變更。

香港財務報告準則第13號確立所有公平值計量於香港財務報告準則下之單一指引。香港財務報告準則第13號並無就實體何時須使用公平值作任何變更，而是就實體需要使用或允許使用公平值時，如何根據香港財務報告準則計量公平值提供指引。應用香港財務報告準則第13號並無對本集團進行的公平值計量產生任何重大影響。香港財務報告準則第13號亦規定公平值的特定披露，其中部份取代其他準則中的現有披露規定，包括香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*。有部份披露乃香港會計準則第34.16A(j)號就金融工具所作之特別規定，從而影響未經審核中期簡明綜合財務報表期間。

香港會計準則第1號(修訂)在其他全面收入內，引入項目分類呈列。可於未來某個時間重新分類(或重新使用)至損益表之項目(例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流動對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)與不得重新分類之項目(例如有關定額福利計劃之精算收益及虧損以及土地及樓宇之重估)現需分開呈列。該等修訂僅影響呈列方式，對本集團的財務狀況或表現並無影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，將共同安排分為共同經營及合營企業。實體須審視根據共同安排所定權責之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，從而確定安排之種類。共同安排若被歸類為香港財務報告準則第11號項下之共同經營，則逐項確認，惟以共同經營者於共同經營之權益為限。所有其他共同安排會被歸類為香港財務報告準則第11號項下之合營企業，須按權益法入賬至本集團綜合財務報表。會計政策中不再有比例綜合選擇權。

應用香港財務報告準則第11號，對本集團於一間合營公司深圳集貿市場有限公司(「深圳集貿」)之權益之會計處理方式造成影響。本集團於深圳集貿擁有50%權益，其主要從事中式街市管理及分租。過渡至香港財務報告準則第11號前，深圳集貿分類為共同控制實體，而本集團分佔其資產、負債、收益、收入及開支按比例綜合入賬至綜合財務報表。採納香港財務報告準則第11號後，本集團將深圳集貿之權益分類為根據香港財務報告準則第11號之合營公司，而其須按權益法入賬。過渡指引已按香港財務報告準則第11號之規定作追溯應用，緊接期間之比較資料經已重列。應用香港財務報告準則第11號對本集團財務報表之影響載列如下：

	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
對綜合損益表之影響：	
收入減少	(8,634)
銷售成本減少	<u>3,066</u>
毛利減少	(5,568)
其他收入及收益減少	(285)
行政開支減少	1,435
投資物業公平值收益增加	1,958
應佔共同控制實體溢利及虧損增加	<u>1,691</u>
除稅前溢利減少	(769)
所得稅開支減少	<u>769</u>
對該期間溢利之影響淨額	<u><u>-</u></u>
	二零一三年 三月三十一日 (未經審核) 千港元

對綜合財務狀況表之影響：

物業、廠房及設備減少	(753)
投資物業減少	(77,117)
商譽減少	(1,376)
於共同控制實體之投資增加	91,803
預付款項、按金及其他應收款項增加	438
現金及現金等同項目減少	(18,115)
其他應付款項及應計費用減少	1,303
已收按金及預收款項減少	2,757
應付稅項減少	1,125
遞延稅項負債增加	<u>(65)</u>
對權益之影響淨額	<u><u>-</u></u>

截至  
二零一二年  
九月三十日  
止六個月  
(未經審核)  
千港元

對綜合現金流量表之影響：

經營活動產生現金流淨額減少	(3,108)
投資活動所用現金流淨額減少	150
融資活動所用現金流淨額減少	3,009
	<hr/>
現金及現金等同項目減少淨額減少	51
期初現金及現金等同項目減少	(15,407)
匯率變動之影響淨額增加	607
	<hr/>
期末現金及現金等同項目減少	<u>(14,749)</u>

採納香港財務報告準則第11號對期內其他全面收益及母公司擁有人應佔本集團每股基本或攤薄盈利概無任何影響。

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，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；
- (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／(虧損)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、應佔共同控制實體溢利及虧損，以及應佔聯營公司溢利及虧損則不撥入該項計算中。

分類間之銷售與轉讓乃參照按當時適用市場價格向第三方銷售所用之售價進行。



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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
分類收入：								
銷售予外界顧客	1,596	-	222,210	50,043	97,344	111,269	321,150	161,312
其他收入	615	3,861	9,328	60,398	2,279	2,442	12,222	66,701
總計	2,211	3,861	231,538	110,441	99,623	113,711	333,372	228,013
分類業績	(42,838)	(19,814)	150,255	80,037	18,100	20,740	125,517	80,963
對賬								
利息收入							42,490	27,776
融資成本							(8,229)	(5,762)
企業及未分配收入							7,318	2,974
企業及未分配開支							(24,442)	(27,921)
應佔共同控制實體溢利及虧損							3,900	1,691
應佔聯營公司溢利及虧損							15,887	9,462
除稅前溢利							162,441	89,183
所得稅開支							(13,221)	(17,334)
本期溢利							149,220	71,849

#### 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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
<b>其他收入：</b>		
銀行利息收入	1,866	1,821
金融投資之利息收入	318	436
應收貸款之利息收入	40,306	25,519
上市證券之股息收入	2,344	772
管理費收入	-	50
其他	3,953	4,715
	<u>48,787</u>	<u>33,313</u>
<b>收益：</b>		
出售投資物業之收益淨額	-	960
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之收益淨額	-	111
匯兌收益淨額	861	9
	<u>861</u>	<u>1,080</u>
其他收入及收益	<u>49,648</u>	<u>34,393</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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
<b>銀行貸款之利息：</b>		
須於五年內全部償還	11,349	6,647
須於五年後償還(附註)	6,403	5,036
	<u>17,752</u>	<u>11,683</u>
減：資本化利息	<u>(9,523)</u>	<u>(5,921)</u>
	<u>8,229</u>	<u>5,762</u>

以上分析顯示根據貸款協議所載之協定還款時間表的日期，銀行借貸(包括包含按要求償還條款的定期貸款)之融資成本。

附註：就截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月而言，包含按要求償還條款的銀行借貸之利息分別為2,137,000港元及1,364,000港元。

## 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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
提供服務成本	87,980	86,870
出售物業成本	56,331	22,234
折舊	1,751	2,596
繁重合約動用款項淨額	(410)	(383)
發展中物業減值／(減值撥回)至可變現淨值*	25,345	(3,859)

\* 該等開支計入簡明綜合損益及其他全面收益表「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%(截至二零一二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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
即期－香港	15,124	4,849
即期－中國內地	2,538	10,547
遞延	(4,441)	1,938
期內稅項開支總額	13,221	17,334

## 8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

母公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
<b>盈利</b>		
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>149,311</u>	<u>71,849</u>
	股份數目	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
<b>股份</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之期內已發行普通股 加權平均數	<u>6,524,935,021</u>	<u>6,524,935,021</u>

於截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

## 9. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
中期股息—每股普通股0.15港仙(二零一二年：0.15港仙)	<u>9,787</u>	<u>9,787</u>

中期股息於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

## 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：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	3,091	4,438
91日至180日	-	120
180日以上	121	248
	<u>3,212</u>	<u>4,806</u>
減：減值	(154)	(154)
	<u>3,058</u>	<u>4,652</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：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	<u>32,454</u>	<u>38,473</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。

## 中期股息

董事會議決宣派截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股0.15港仙(截至二零一二年九月三十日止六個月：0.15港仙)。中期股息將於二零一三年十二月二十三日(星期一)派付予於二零一三年十二月十三日(星期五)名列於本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一三年十二月十二日(星期四)起至二零一三年十二月十三日(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，務請最遲於二零一三年十二月十一日(星期三)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同相關之股票送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團之營業額約為321,200,000港元(二零一二年：約161,300,000港元(經重列))，較去年同期急增約159,900,000港元。截至二零一三年九月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利約為149,300,000港元(二零一二年：約71,800,000港元)，亦代表大幅增長約77,500,000港元。於報告期間取得佳績，主要由於出售俊宏軒部分餘下商舖所致。

### 物業發展

於報告期間，此業務分部確認之收入約為1,600,000港元(二零一二年：無)，乃來自計劃重建的地盤的租金收入。

於本報告日期，「The Met.」系列的首個項目北拱街「薈點」快將落成，而住宅單位將準備於二零一四年初交吉予買家。此項目的收入及溢利將於截至二零一四年三月三十一日止年度的下一份財務報表反映。

位於桂香街「薈臻」的興建進度理想，目標完成日期將為二零一四年下半年。本集團剛推出一項銷售計劃，推售餘下14個單位，並已售出其中一個單位。此項目的收入及溢利將於截至二零一五年三月三十一日止年度的財務報表確認。

位於營盤街「薈悅」的地基工程經已完成，而上蓋工程亦已展開。本集團一直積極為該項目探究各項銷售計劃，並將密切留意物業市場，於有需要時會調整銷售及市場推廣策略。目前尚未有推出此項目的具體時間表。

位於彌敦道724-726號的商用單位於二零一三年一月展開預售，且反應熱烈。除地下商舖單位外，所有推售的上層單位均已售罄，總代價達1,122,100,000港元。隨著上蓋工程完成，該項目現正進行內部裝修，預期將於二零一四年第一季及第二季竣工及準備交吉予買家。

四山街之地盤已完成清拆，並已完成搭建臨時圍板。本集團仍繼續與香港政府進行磋商，釐定重建所需的補地價。

本集團於二零一三年三月完成收購位於彌敦道575-575A號的物業，總代價約476,000,000港元。該地盤位處九龍旺角黃金地段，無疑將成為本集團物業組合中另一項具高價值之發展項目。本集團目前正研究重建該場址的各個可能性。

於二零一三年十月三十一日，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
紅磡北拱街2-8號	4,000	住宅／商舖	二零一三年
西營盤桂香街1-13號	4,800	住宅／商舖	二零一四年
旺角彌敦道724-726號	3,000	商業	二零一四年
深水埗營盤街140-146號	4,600	住宅／商舖	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／商場	二零一七年

本集團將密切監察其發展地盤之預期總發展成本之進度及成本，以確保其能準時竣工，且效率與品質並重。此外，本集團將繼續參與公開招標，亦會直接從市場收購有潛力的地盤，藉此致力物色合適的住宅及商業發展地盤，開創更多發展機會。

## 物業投資

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團分部的租金收入總額約為23,400,000港元(二零一二年：約27,700,000港元)，較去年同期減少約4,300,000港元。租金收入總額減少乃由於自二零一二年九月起出售俊宏軒部分餘下商用單位所致。

於二零一三年九月三十日，本集團投資物業組合包括位於香港的商用及住宅單位，賬面總值約為1,222,600,000港元(二零一三年三月三十一日：約679,900,000港元)。於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團已進一步出售俊宏軒七個商用單位，總代價為197,800,000港元。餘下九個單位亦已售出，出售交易將於二零一四年第一季完成。其時，本集團於該投資物業之權益將悉數出售。

為確保有穩定及長遠的租金收入來源，本集團一直積極物色潛在投資機會。於報告期間，本集團已完成收購位於新界荃灣海濱廣場之購物商場，代價為508,000,000港元。於二零一二年十一月二十日，本集團成功投得收購該購物商場的標書，詳情載於本公司日期為二零一二年十一月二十日的公佈。本集團剛完成租戶就購物商場交吉之安排，現正準備開展購物商場的翻新及改善工程。預期工程於二零一五年第一季完成，其時該購物商場將定位為主打國際品牌的都市購物中心，全年提供折扣優惠。該購物商場將會持作長期投資物業，並將加強本集團的租金收入來源。

此外，本集團將對其投資物業組合進行定期檢視及密切監察，確保本集團之整體租金回報在近期市況下錄得理想表現。

### 中式街市管理及分租

於截至二零一三年九月三十日止六個月，此分部錄得的收入約為97,300,000港元(二零一二年：約111,300,000港元(經重列))，較去年同期減少約14,000,000港元。於二零一三年五月三十一日，恒耀邨中式街市之牌照已屆滿，並交還予業主。

於報告期間，本集團繼續在香港管理13個「萬有」品牌之中式街市組合，約有800個檔位，總建築面積超過30,000平方呎。在中華人民共和國(「中國」)方面，本集團亦於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1,100個檔位，總建築面積超過283,000平方呎。

作為本集團推動中式街市的主力之一，「萬有會」會員計劃至今已招攬逾11,000名會員。該計劃不僅改善街市顧客流量，亦提升本集團管理中式街市的整體業務氛圍。此外，於報告期間，本集團於中式街市推出多項改善工程，包括大規模翻新大門和檔位的路標、加強巡邏管理系統及改善廁所工程。某些位置的通風系統亦加以改善。



由於經營中式街市為本集團貢獻穩定的收入來源。憑藉本集團在中式街市營運的專業知識及聲譽，本集團將於香港及中國兩地就此分部積極尋找商機。

#### 投資於製藥及保健產品相關業務

於二零一三年九月三十日，本集團持有位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)24.87%權益。

於截至二零一三年九月三十日止六個月，位元堂控股錄得營業額約418,600,000港元(二零一二年：約365,700,000港元)及權益持有人應佔溢利約59,100,000港元(二零一二年：約33,700,000港元)。該公司業績改善，主要由於營業額增加令毛利增加、持作買賣投資的公平值變動收益及投資物業的公平值收益減少所致。截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團分佔位元堂控股溢利約15,900,000港元(二零一二年：9,500,000港元)。

#### 投資於PNG資源控股有限公司(「PNG」)及授予PNG之貸款融資

PNG於聯交所主板上市，主要從事中國物業發展、巴布亞新畿內亞森林及伐木業務及於香港售賣新鮮豬肉及相關產品業務。截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團於市場上購入342,200,000股PNG股份，總購買價約68,800,000港元。因此，本集團於二零一三年九月三十日所持PNG之股權增至19.92%。本集團對PNG的前景樂觀，尤其是PNG於中國的潛在物業發展機會，預期於PNG之投資將為本集團股東帶來長遠利益。

於二零一三年九月三十日，PNG結欠本集團未償還本金總額約107,600,000港元，按年利率8%計息，將為本集團帶來可觀的利息收入回報。

#### 授予中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)之貸款融資

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團與中國農產品進一步訂立日期為二零一三年九月十九日之貸款協議，據此，本集團向中國農產品授出有抵押循環貸款融資(「中國農產品貸款」)，最高金額為210,000,000港元，按年利率12.0%計息，須於二零一六年九月十八日或之前償還，有關詳情於本公司日期為二零一三年九月十九日之公佈內披露。於二零一三年九月三十日，部分中國農產品貸款已獲提取，而中國農產品結欠本集團之未償還本金總額為736,000,000港元，當中670,000,000港元已根據日期為二零一二年七月十六日之先前貸款協議(經二零一二年七月三十一日之補充協議修訂)提取。本集團認為中國農產品貸款可為本集團帶來更高及穩定的利息收入。

## 流動資金及財務資源

於二零一三年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為4,343,700,000港元(二零一三年三月三十一日：約4,930,500,000港元(經重列))，而流動比率由二零一三年三月三十一日約2.4倍減至二零一三年九月三十日約1.7倍。

於二零一三年九月三十日，本集團持有之現金資源及短期投資約為588,900,000港元(二零一三年三月三十一日：約790,000,000港元(經重列))。於二零一三年九月三十日之總借貸約為1,714,500,000港元(二零一三年三月三十一日：約1,629,800,000港元)。負債比率約為33.1%(二零一三年三月三十一日：約25.1%(經重列))，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團借貸總額及母公司權益持有人應佔權益計算。

於二零一三年九月三十日，本集團賬面值分別約為1,222,600,000港元、1,922,000,000港元及112,100,000港元(二零一三年三月三十一日：約679,900,000港元(經重列)、1,834,300,000港元及167,300,000港元)之投資物業、發展中物業及持作出售物業已作抵押，作為本集團分別獲授約722,300,000港元、1,097,100,000港元及零港元(二零一三年三月三十一日：約381,100,000港元、1,155,100,000港元及178,400,000港元)的已動用一般銀行信貸之擔保。於二零一三年九月三十日，本集團之資本承擔約為300,900,000港元(二零一三年三月三十一日：約698,300,000港元)。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

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194名僱員(二零一三年三月三十一日：202名)，約95.3%(二零一三年三月三十一日：87.6%)為香港僱員，餘下則為中國僱員。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

隨著當局推出多項樓市降溫措施，本港樓市維持審慎觀望氣氛。即使物業交投大幅放緩，但樓價依然相對穩定。香港政府重申，預料不會於短期內撤回降溫措施。為重新刺激銷售活動，物業發展商近期推售新高尚住宅項目時，紛紛向置業人士提供割價優惠、印花稅回贈及特殊財務條款。上述措施出乎意料地大受市場歡迎，而發展商其後推出的新盤亦逐步上調價格。

長遠而言，市場對優質住宅的需求及改善生活環境的意欲將會維持強烈，並繼續支撐本港樓市。預料政府將逐步增加中短期土地供應量，因此，樓市發展可望保持穩定。此外，預計主要經濟體將繼續致力推出各類貨幣刺激措施，以維持經濟增長，因而繼續營造出低利率及流動資金充裕的環境。因此，本集團對本港樓市保持審慎樂觀，並將積極發掘可取的發展機遇。本集團主要物業項目將於未來數年陸續落成，以補充土地儲備，供日後發展所需，本集團一直積極參與官地投標活動，同時亦會於市場上直接收購土地。

作為香港中式街市的主要營運商，本集團憑藉對該業務分部的熱誠、專業知識及豐富經驗，建立起競爭優勢。本集團將繼續致力改善經營環境，並為其商戶及顧客提供最佳服務。此外，本集團將積極於中國為該業務分部尋找更多發展機遇，盡量提高股東回報。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三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，本公司於截至二零一三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所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為有關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，全體董事確認彼等於回顧期內一直遵守本公司採納之標準守則所載之規定標準。

## 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二零一三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聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.wangon.com>)。載有上市規則所規定全部資料之二零一三年中期報告，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，二零一三年十一月二十日

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