



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

2014

中期報告



目錄

| | |
|---------------------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 中期股息及以實物分派方式派付的特別股息 | 3 |
| 暫停辦理股份過戶登記 | 4 |
| 管理層討論及分析 | 4 |
| 權益披露 | 14 |
| 購股權計劃 | 17 |
| 企業管治及其他資料 | 19 |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 24 |
| 綜合財務狀況表 | 26 |
| 綜合權益變動表 | 28 |
| 簡明綜合現金流量表 | 30 |
| 簡明綜合財務報表附註 | 31 |

公司資料

董事會

執行董事

鄧清河先生，*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，*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，*太平紳士*
游育燕女士
陳振康先生

常務委員會

鄧清河先生，*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，*太平紳士*，*主席*
陳振康先生
蕭錦秋先生

公司秘書

麥婉明女士

核數師

安永會計師事務所

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
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9號
位元堂藥業大廈5樓

百慕達股份過戶及轉讓登記總處

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

香港股份過戶及轉讓登記分處

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@wangon.com

網頁

<http://www.wangon.com>

股份代號

1222

中期股息及以實物分派方式派付的特別股息

Wang On Group Limited宏安集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「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資源控股有限公司(「PNG」)股份(「PNG股份」)(四捨五入至最接近PNG股份股數)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股份股票將寄發予於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。

於本報告日期，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(即本報告日期)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。

中期股息及以實物分派方式派付的特別股息(續)

董事會宣佈以實物分派方式派發特別中期股息連同派付中期現金股息，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。

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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前交付予買家。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前完成，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之財務報表中確認。

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

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平方呎，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，本集團再以約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號之另一幅土地，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 |

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

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用地的重建機會。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一個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，本集團以60,000,000港元之代價完成出售位於九龍旺角一處商舖，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，以代價210,000,000港元收購一個位於香港銅鑼灣之投資物業，並將於二零一五年二月十六日或之前成交作實。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資(續)

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完成。完成後，該購物商場將會持作策略性長期投資物業，長遠而言將鞏固本集團的租金收入來源及提升租金回報。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最新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租約已分別屆滿，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，持續提升及管理街市的整體環境可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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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約為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約為50,300,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：零港元)。

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，但隨著本地客戶及中國內地客戶的健康意識日益增強，對優質中藥的需求將會日漸殷切。鑒於位元堂控股有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裨益。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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為48,000,000港元(截至二零一四年三月三十一日止年度：約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、位元堂控股及PNG於日期為二零一四年十月四日之聯合公佈。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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(續)

於二零一四年十月四日，本集團與中國農產品訂立認購協議，據此，本集團收取實際認購之中國農產品債券本金總額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。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

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，且市場普遍預期未來利率上升，但香港物業交易活動仍然活躍。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，從物業發展商以高價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家用被壓抑的強勢需求所致。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較大影響下，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」單位的需求將持續保持殷切並於後續數年持續為市場的主要焦點。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。

管理層討論及分析(續)

前景(續)

歐洲經濟數據較預期更為疲弱、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保持充足的貨幣供應，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，新批出政府土地建築規模及單位數量的多項規定或會阻礙新住宅物業投入市場的步伐，更遑論日益上漲之建築成本。然而，開發商已在制訂策略時已充份預計到該等因素，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佔有率，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。

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

於二零一四年九月三十日，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條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或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 | | | 總數 | 佔本公司 |
|------------------|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|-------|
| | | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | | 全部已發行 |
| | | | | | 股本之 | 概約百分比 |
| | | | | | | (附註f) |
| | | | | | | % |
| 鄧清河先生 (「鄧先生」) | 9,342,113 | 9,342,100 (附註a) | 2,336,125,102 (附註b) | 1,663,309,609 (附註c) | 4,018,118,924 | 61.58 |
| 游育燕女士 (「游女士」) | 9,342,100 | 2,345,467,215 (附註d) | - | 1,663,309,609 (附註e) | 4,018,118,924 | 61.58 |

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其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) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一四年九月三十日全部已發行股本6,524,935,021股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，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、相關股份或債券中概無擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須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，概無向任何董事或彼等各自之配偶或其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

於二零一四年九月三十日，據董事所知，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有，或視作擁有，或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露，或登記入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 | 2,336,125,102 | 35.80 |
| 致力有限公司(「致力」) | (2) | 實益擁有人 —鄧氏家族信託 | 1,663,309,609 | 25.49 |
| Fiducia Suisse SA | (3) | 受控制公司權益 —受託人 | 1,663,309,609 | 25.49 |
| David Henry Christopher Hill | (3) | 受控制公司權益 | 1,663,309,609 | 25.49 |
| Rebecca Ann Hill | (4) | 家族權益 | 1,663,309,609 | 25.49 |

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2,336,125,102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所擁有權益之該等股份之權益。
- (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先生所擁有股份之權益。
- (5) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一四年九月三十日全部已發行股本6,524,935,021股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，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分部之條文規定須向本公司披露，或登記入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

本公司於二零一二年八月二十一日召開之股東周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。於二零零二年五月三日採納之舊購股權計劃(「二零零二年計劃」)於二零一二年五月二日的營業時間結束時屆滿，自此不會再據此進一步授出購股權，惟於二零零二年計劃屆滿前據此授出之購股權，將根據其訂定之行使期繼續有效及可予行使。

購股權計劃(續)

於期內，二零零二年計劃之購股權變動詳情如下：

| 參與者名稱或類別 | 授出日期 | 購股權數目 | | | | 於二零一四年 九月三十日 未獲行使 | 可行使期 | 每股行使價 港元 |
|-------------|-----------|------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|
| | | 於二零一四年 四月一日 未獲行使 | 期內 已授出 | 期內 已獲行使 | 期內 已失效/ 註銷* | | | |
| 董事 | | | | | | | | |
| 陳振康先生 | 8/1/2009 | 180,295 | - | - | (180,295) | - | 8/1/2010 - 7/1/2019* | 0.3893 |
| | | 180,295 | - | - | (180,295) | - | | |
| 其他僱員 | | | | | | | | |
| | 1/3/2007 | 14,562,108 | - | - | (14,562,108) | - | 1/3/2007 - 28/2/2017 | 2.0549 |
| | 8/1/2009 | 617,150 | - | - | (596,347) | 20,803 | 8/1/2010 - 7/1/2019* | 0.3893 |
| | 12/5/2010 | 7,250,817 | - | - | (7,033,292)** | 217,525 | 12/5/2011 - 11/5/2020* | 0.2234 |
| | | 22,430,075 | - | - | (22,191,747) | 238,328 | | |
| 總計 | | 22,610,370 | - | - | (22,372,042)* | 238,328 | | |

附註：

* 二零零二年計劃項下授出之購股權歸屬如下：

於授出日期第一週年： 歸屬30%
 於授出日期第二週年： 進一步歸屬30%
 於授出日期第三週年： 歸屬餘下40%

緊隨股份要約及購股權要約(統稱「現金要約」)完成後(詳情載於本公司日期為二零一四年六月十六日、二零一四年七月二十八日及二零一四年八月十一日之公佈以及本公司日期為二零一四年七月七日之通函)，22,154,517份購股權被註銷。

** 217,525份購股權已失效，餘下6,815,767份購股權隨現金要約完成後被註銷。

購股權計劃(續)

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)、借調人、任何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。

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。於回顧期內，董事會並未根據二零一二年計劃授出任何購股權於現金要約完成後，22,154,517份購股權根據二零零二年計劃予以註銷，217,525份購股權根據二零零二年計劃失效，且概無參與者行使任何根據二零零二年計劃授出之購股權。於二零一四年九月三十日，本公司根據二零零二年計劃授出之尚未行使購股權為238,328份及概無根據二零一二年計劃項下授出而尚未行使之購股權。於歸屬期屆滿後，根據本公司現時之股本架構，全面行使該等購股權將導致須發行額外238,328股之本公司普通股股份，額外股本為2,383.28港元，以及股份溢價為54,310.41港元(扣除開支前)。

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，確保其可持續發展及為本公司股東帶來更豐盛回報。

企業管治及其他資料(續)

董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自刊發二零一四年年報起本公司董事資料變動載列如下：

- (i) 陳振康先生已辭任上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事，自二零一四年六月二十七日起生效；
- (ii) 蕭錦秋先生自二零一四年十月二十二日起辭任中國新經濟投資有限公司(聯交所主板上市公司)之獨立非執行董事及自二零一四年十月二十七日起辭任東麟農業集團有限公司(聯交所創業板上市公司)之獨立非執行董事；及
- (iii) 本公司與李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生訂立委任函，以重續彼等作為本公司獨立非執行董事之委任，自二零一四年十月二十九日起不超過三年，年度酬金分別為297,000港元、217,000港元、117,000港元及140,000港元，乃根據彼等之背景、經驗及對本集團之貢獻釐定。

除上述者外，於回顧期內，並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

企業管治及其他資料(續)

根據上市規則第13.13條及第13.20條作出之披露

本集團透過其若干全資附屬公司，向中國農產品授出貸款融資，總額為880,000,000港元(「貸款融資」)。於報告期末，根據以下貸款協議及補充協議，中國農產品結欠本集團之未償還債務本金總額為880,000,000港元：

- (a) 日期為二零一二年七月十六日訂立之貸款協議(於二零一二年七月三十一日經補充及經日期為二零一四年四月十五日之出讓書所修訂)，據此，本集團同意直至二零一四年九月三十日期間向中國農產品提供總額為670,000,000港元之有抵押貸款融資，按年利率10.0%計息。詳情披露於本公司日期為二零一二年七月十六日及二零一二年七月三十一日之公佈以及本公司日期為二零一二年八月三日之通函內。根據日期為二零一四年九月三十日之補充協議，上述還款日期已由二零一四年九月三十日延長至二零一四年十一月三十日；及
- (b) 日期為二零一三年九月十九日訂立之貸款協議，據此，本集團同意直至二零一六年九月十八日期間向中國農產品提供總額為210,000,000港元之有抵押貸款融資，按年利率12.0%計息。詳情披露於本公司日期為二零一三年九月十九日之公佈。

貸款融資由中國農產品若干附屬公司(「有關附屬公司」)之股權之股份押記及有關附屬公司資產之浮動押記以及透過中國農產品就有關附屬公司結欠或將結欠中國農產品之貸款簽立之押記進行之貸款轉讓作抵押。

企業管治及其他資料(續)

根據上市規則第13.13條及第13.20條作出之披露(續)

報告期後，本集團透過其全資附屬公司與中國農產品於二零一四年十月四日訂立認購協議。據此，本集團同意認購中國農產品發行之本金額最多為200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券(「二零一六年債券」)及本金額最多為330,000,000港元五年期10.0厘票息債券(「二零一九年債券」)(「債券認購」)，藉以(i)收取實際認購二零一六年債券及二零一九年債券本金總額2.5%之認購費用；及(ii)計劃使用債券發行所得款項淨額償還上文(a)項及(b)項所載之未償還到期貸款，詳情載於本公司與中國農產品、位元堂控股及PNG於二零一四年十月四日聯合發佈之公佈及本公司日期為二零一四年十月二十四日之通函。債券認購於二零一四年十一月十日舉行之股東特別大會獲本公司股東批准。

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。

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項。

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**」)，並以書面列明職權範圍，以檢討及監督(其中包括)本集團之財務申報程序、內部監控及其他公司管治事項。審核委員會已與管理層及本公司外部核數師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。

鳴謝

本人謹藉此機會感謝本集團的客戶、業務合作夥伴及股東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，二零一四年十一月十九日

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 |
| 除稅前溢利 | 6 | 262,892 | 162,441 |
| 所得稅開支 | 7 | (45,203) | (13,221) |
| 本期溢利 | | 217,689 | 149,220 |
| 其他全面收益 | | | |
| 其後可重新分類至損益之其他全面收益： | | | |
| 可供出售投資： | | | |
| 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 |

綜合損益及其他全面收益表(續)

| | 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 |
| 本期其他全面虧損 | | (1,418) | (100,491) |
| 本期全面收益總額 | | 216,271 | 48,729 |
| 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 |
| 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 | 8 | | |
| 基本 | | 3.34港仙 | 2.29港仙 |
| 攤薄 | | 3.34港仙 | 2.29港仙 |

本期宣派中期股息詳情於簡明綜合財務報表附註9披露。

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 |
|------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 10 | 67,975 | 70,668 |
| 投資物業 | | 1,116,910 | 1,140,070 |
| 發展中物業 | 10 | 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 |
| 總非流動資產 | | 3,940,545 | 2,858,716 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 10 | 647,905 | 567,283 |
| 待出售物業 | | 127,975 | 341,109 |
| 應收賬款 | 12 | 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 |
| 按公平價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 |
| 總流動資產 | | 2,869,242 | 2,930,067 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 13 | 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 |
| 總流動負債 | | 1,488,368 | 1,049,974 |
| 流動資產淨值 | | 1,380,874 | 1,880,093 |
| 總資產減流動負債 | | 5,321,419 | 4,738,809 |

綜合財務狀況表(續)

| | 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 |
|---------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 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 |
| 總非流動負債 | | 1,232,091 | 826,602 |
| 資產淨值 | | 4,089,328 | 3,912,207 |
| 權益 | | | |
| 母公司權益持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 14 | 65,249 | 65,249 |
| 儲備 | | 4,024,179 | 3,846,805 |
| | | 4,089,428 | 3,912,054 |
| 非控制權益 | | (100) | 153 |
| 權益總額 | | 4,089,328 | 3,912,207 |

綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

| | 母公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
| | 已發行股本 (未經審核) | 股份溢價賬 (未經審核) | 實繳盈餘 (未經審核) | 可供出售 | 購股權儲備 (未經審核) | 外匯 | | 保留溢利 (未經審核) | 合計 (未經審核) | 非控制權益 (未經審核) | 權益總額 (未經審核) |
| | | | | 投資重估儲備 (未經審核) | | 變動儲備 (未經審核) | 其他儲備 (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 | |
| 於二零一三年四月一日 | 65,249 | 1,462,363 | 306,353 | 205,890 | 6,097 | 722 | 16,202 | 1,504,655 | 3,567,531 | 465 | 3,567,996 |
| 本期溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 149,311 | 149,311 | (91) | 149,220 |
| 本期其他全面收益/ (虧損): | | | | | | | | | | | |
| 可供出售投資 | | | | | | | | | | | |
| 公平值變動 | - | - | - | (102,410) | - | - | - | - | (102,410) | - | (102,410) |
| 換算海外業務的 | | | | | | | | | | | |
| 匯兌差額 | - | - | - | - | - | (680) | - | - | (680) | - | (680) |
| 應佔合營企業 | | | | | | | | | | | |
| 其他全面收益 | - | - | - | - | - | 707 | - | - | 707 | - | 707 |
| 應佔聯營公司 | | | | | | | | | | | |
| 其他全面收益 | - | - | - | - | - | - | 1,892 | - | 1,892 | - | 1,892 |
| 本期全面收益總額 | - | - | - | (102,410) | - | 27 | 1,892 | 149,311 | 48,820 | (91) | 48,729 |
| 股權結算購股權安排 | - | - | - | - | 23 | - | - | - | 23 | - | 23 |
| 已宣派二零一三年 末期股息 | - | - | - | - | - | - | - | (32,625) | (32,625) | - | (32,625) |
| 於二零一三年九月三十日 | 65,249 | 1,462,363 | 306,353 | 103,480 | 6,120 | 749 | 18,094 | 1,621,341 | 3,583,749 | 374 | 3,584,123 |

綜合權益變動表(續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

| | 母公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | | |
|------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|
| | 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 投資重估儲備 (未經審核) 千港元 | 購股權儲備 (未經審核) 千港元 | 外匯 變動儲備 (未經審核) 千港元 | 其他儲備 (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 | 非控制權益 (未經審核) 千港元 | 權益總額 (未經審核) 千港元 |
| 於二零一四年四月一日 | 65,249 | 1,462,363 | 306,353 | (585) | 5,933 | 637 | 16,159 | 2,055,945 | 3,912,054 | 153 | 3,912,207 |
| 本期溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 217,942 | 217,942 | (253) | 217,689 |
| 本期其他全面收益/ (虧損): | | | | | | | | | | | |
| 可供出售投資: 可供出售投資 公平值變動 | - | - | - | 47,781 | - | - | - | - | 47,781 | - | 47,781 |
| 對計入損益表之減值 虧損作出之 重新分類調整 | - | - | - | (47,952) | - | - | - | - | (47,952) | - | (47,952) |
| 換算海外業務的 匯兌差額 | - | - | - | - | - | (115) | - | - | (115) | - | (115) |
| 於視作部分出售 聯營公司時解除 應佔合營企業 | - | - | - | - | - | - | 83 | - | 83 | - | 83 |
| 其他全面收益 應佔聯營公司 | - | - | - | - | - | - | 1,030 | - | 1,030 | - | 1,030 |
| 其他全面虧損 | - | - | - | - | - | - | (2,245) | - | (2,245) | - | (2,245) |
| 本期全面收益總額 | - | - | - | (171) | - | (115) | (1,132) | 217,942 | 216,524 | (253) | 216,271 |
| 於購股權沒收時轉撥 購股權儲備 | - | - | - | - | (5,899) | - | - | 5,899 | - | - | - |
| 已派二零一四年 末期股息 | - | - | - | - | - | - | - | (39,150) | (39,150) | - | (39,150) |
| 於二零一四年九月三十日 | 65,249 | 1,462,363* | 306,353* | (756)* | 34* | 522* | 15,027* | 2,240,636* | 4,089,428 | (100) | 4,089,328 |

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備4,024,179,000港元(二零一四年三月三十一日: 3,846,805,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

| | 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 |
| 來自經營業務之現金流量 | | |
| 經營業務所得／(所用)現金 | (638,776) | 186,902 |
| 已付利得稅 | (3,271) | (684) |
| 經營業務所得／(所用)現金流淨額 | (642,047) | 186,218 |
| 來自投資活動之現金流量 | | |
| 已收利息 | 118,618 | 62,800 |
| 應收貸款減少 | 107,840 | 11,874 |
| 購入時原到期日超逾三個月之無抵押定期存款之減少 | 10,000 | - |
| 於聯營公司之投資 | (35,354) | - |
| 添置投資物業 | (3,163) | (432,030) |
| 購入可供出售之投資 | - | (68,777) |
| 出售物業投資所得款項 | 60,000 | - |
| 投資活動產生之其他現金流量 | 1,233 | 1,002 |
| 投資活動所得／(所用)現金流淨額 | 259,174 | (425,131) |
| 來自融資活動之現金流量 | | |
| 已付利息 | (9,249) | (17,752) |
| 已付股息 | (39,150) | (32,625) |
| 償還銀行貸款 | (205,176) | (324,074) |
| 新增銀行及其他貸款 | 972,900 | 408,800 |
| 融資活動所得現金流淨額 | 719,325 | 34,349 |
| 現金及現金等同項目之增加／(減少)淨額 | 336,452 | (204,564) |
| 期初現金及現金等同項目 | 710,591 | 734,036 |
| 匯率變動之影響淨額 | 27 | 113 |
| 期終現金及現金等同項目 | 1,047,070 | 529,585 |
| 現金及現金等同項目之結餘分析 | | |
| 現金及銀行結餘 | 421,305 | 165,707 |
| 購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款 | 625,765 | 363,878 |
| | 1,047,070 | 529,585 |

簡明綜合財務報表附註

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(第622章)之披露規定編製，惟下文附註2所披露採納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 |

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 會計政策及披露之變動(續)

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 經營分類資料(續)

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) | 二零一三年 (未經審核) | 二零一四年 (未經審核) | 二零一三年 (未經審核) | 二零一四年 (未經審核) | 二零一三年 (未經審核) | 二零一四年 (未經審核) | 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 | 504,496 | 2,211 | 49,790 | 231,538 | 92,855 | 99,623 | 647,141 | 333,372 |
| 分類業績 | 244,897 | (42,838) | 32,971 | 150,255 | 16,938 | 18,100 | 294,806 | 125,517 |
| 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 | | | | | | | 217,689 | 149,220 |

簡明綜合財務報表附註(續)

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 |
| 其他收入 | | |
| 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 |
| | 67,119 | 48,787 |
| 收益 | | |
| 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 |
| | 2,696 | 861 |
| 其他收入及收益 | 69,815 | 49,648 |

簡明綜合財務報表附註(續)

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 |
| | 10,646 | 17,752 |
| 減：資本化利息 | (3,371) | (9,523) |
| | 7,275 | 8,229 |

簡明綜合財務報表附註(續)

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 |

簡明綜合財務報表附註(續)

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 | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一四年 (未經審核) 千港元 | 二零一三年 (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 | 217,942 | 149,311 |

| | 股份數目 | |
|--------------------------|----------------------|-----------------|
| | 二零一四年 (未經審核) | 二零一三年 (未經審核) |
| 股份 | | |
| 用以計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數 | 6,524,935,021 | 6,524,935,021 |
| 攤薄影響－普通股加權平均數： | | |
| 購股權 | 179,940 | – |
| 用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 6,525,114,961 | 6,524,935,021 |

截至二零一三年九月三十日止六個月，由於尚未行使之購股權對所呈列之每股基本盈利金額並無攤薄影響，故並無對該期間所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

簡明綜合財務報表附註(續)

9. 中期股息

| | 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 |
| 中期股息—每股普通股1.0港仙(二零一三年：0.15港仙) | 65,249 | 9,787 |

此外，本公司以實物分派本集團持有之PNG股份的方式，按每125股本公司已發行股本之股份獲發3股PNG股份的比例(四捨五入至最接近PNG股份的整數)向本公司股東宣派特別中期股息。

中期及特別中期股息於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

10. 添置物業、廠房及設備以及發展中物業

截至二零一四年九月三十日止六個月內，本集團就添置物業、廠房及設備項目動用463,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：4,053,000港元)。

截至二零一四年九月三十日止六個月內，本集團就添置發展中物業動用1,223,455,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：113,018,000港元)。

11. 資產抵押

本集團若干銀行貸款以本集團土地及樓宇、投資物業及由其產生的若干租金收入、發展中物業、持作出售物業及就本集團五間附屬公司(從事物業發展)之全部股權質押之股份作抵押。此外，本集團預售發展中物業之銷售所得款項賬面總值126,256,000港元(二零一四年三月三十一日：239,940,000港元)已作抵押，以獲授若干銀行貸款。

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 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 |
| | 1,619 | 2,089 |
| 減：減值 | - | (131) |
| | 1,619 | 1,958 |

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。

13. 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 | 34,574 | 56,792 |

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 股本

| | 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 |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 法定： | | |
| 40,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股 | 400,000 | 400,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 6,524,935,021股每股面值0.01港元之普通股 | 65,249 | 65,249 |

15. 或然負債

於二零一四年九月三十日，本集團根據香港僱傭條例就未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債應付最高金額可能為1,570,000港元(二零一四年三月三十一日：1,354,000港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於報告期終已於本集團服務滿指定年期，倘在若干情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得其長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不大可能導致本集團日後出現重大之資源流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

16. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業及分租中式街市，商議租期介乎兩個月至六年不等。租約條款一般亦要求租戶繳付保證金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於報告期終，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

| | 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 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 一年內 | 103,239 | 160,798 |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 23,911 | 46,366 |
| | 127,150 | 207,164 |

簡明綜合財務報表附註(續)

16. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干中式街市及其部份辦公室物業。租約之商議租期介乎兩年至六年不等。

於報告期終，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年到期支付之未來最低租金總額如下：

| | 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 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 一年內 | 46,074 | 83,783 |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 6,126 | 20,498 |
| | 52,200 | 104,281 |

17. 承擔

於報告期終，本集團的資本承擔如下：

| | 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 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 發展中物業 | 91,518 | 211,309 |
| 投資物業 | 7,262 | 9,824 |
| | 98,780 | 221,133 |

簡明綜合財務報表附註(續)

18. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易外，於期內本集團與關連人士進行下列重大交易：

(a) 與關連人士之交易

| | 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 |
| 自一位董事收取之租金收入* | (i) | 600 | 498 |
| 向一位本公司董事為其控股股東的 一間公司支付之租金開支 | (ii) | 150 | - |
| 與位元堂控股及其附屬公司之交易： | | | |
| — 本集團收取管理費收入 | (ii) | 60 | 60 |
| — 本集團收取租金收入 | (ii) | 413 | 735 |
| — 本集團支付租金開支 | (ii) | 996 | 996 |
| — 本集團購入產品 | (iii) | 1,666 | 93 |

* 是項關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。

附註：

- (i) 本集團向一名董事出租一項物業之月租為100,000港元(截至二零一三年九月三十日止六個月：83,000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) 向位元堂控股購入產品乃根據已發佈之價格及位元堂控股向客戶提供之條件作出。

簡明綜合財務報表附註(續)

18. 關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員之補償

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------|------------------------|------------------------|
| | 二零一四年 (未經審核) 千港元 | 二零一三年 (未經審核) 千港元 |
| 短期僱員福利 | 4,998 | 2,301 |
| 退休福利 | 51 | 28 |
| | 5,049 | 2,329 |

19. 公平值架構

本集團採用以下架構釐定及披露金融工具之公平值：

第一層：基於同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二層：基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三層：基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

按公平值計量之資產：

於二零一四年九月三十日

| | 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： | | | | |
| 股本投資 | 58,957 | - | - | 58,957 |
| 債務投資 | - | 12,625 | - | 12,625 |
| 按公平值經損益表入賬之金融資產 | 102,406 | 23,094 | - | 125,500 |
| | 161,363 | 35,719 | - | 197,082 |

簡明綜合財務報表附註(續)

19. 公平值架構(續)

於二零一四年三月三十一日

| | 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: | | | | |
| 股本投資 | 106,909 | - | - | 106,909 |
| 債務投資 | - | 12,795 | - | 12,795 |
| 按公平值經損益表入賬之金融資產 | 90,194 | 15,080 | - | 105,274 |
| | 197,103 | 27,875 | - | 224,978 |

於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日，本集團並無按公平值計量之任何金融負債。

截至二零一四年九月三十日止六個月內，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(截至二零一三年九月三十日止六個月：無)。

20. 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二零一四年十一月十九日經由董事會批准及授權刊發。