



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



2015 中期報告



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張

FSC™ C010883

目錄

公司資料	2
中期股息	3
暫停辦理股份過戶登記	3
管理層討論及分析	3
權益披露	12
購股權計劃	16
企業管治及其他資料	17
綜合損益及其他全面收益表	20
綜合財務狀況表	22
綜合權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	26
簡明綜合財務報表附註	28

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

何耀棣律師事務所

主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國光大銀行

星辰銀行(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@wargon.com

網頁

<http://www.wargon.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「本集團」)董事會(「董事會」)議決派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息，每股0.1港仙(截至二零一四年九月三十日止六個月：1.0港仙，及實物分派一家上市發行人PNG資源控股有限公司(「PNG」)之股份，比例為持有本公司每125股股份可獲發三(3)股PNG每股面值0.01港元之股份，折合每股之股息約為0.5港仙)。於二零一五年十二月二十二日(星期二)，中期股息將派付予於二零一五年十二月十一日(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

本公司將由二零一五年十二月十日(星期四)起至二零一五年十二月十一日(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，務請最遲於二零一五年十二月九日(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送達本公司之香港股份過戶及轉讓登記分處卓登捷時有限公司(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

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團之營業額約為658,900,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約653,500,000港元(經重列))，與去年同期相若。截至二零一五年九月三十日止六個月，母公司擁有人應佔溢利約為140,500,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約217,900,000港元)，大幅減少約35.5%或約77,400,000港元。本報告期間之業績較前遜色乃主要由於相對二零一四年同期比較，物業發展項目之毛利貢獻減少及金融資產之公平值下跌。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520,400,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約498,400,000港元)，收入主要來自完成交付長沙灣營盤街的「薈悅」項目之大部分單位及西營盤桂香街的「薈臻」項目之若干餘下單位。

「彌敦道726號」兩個未售出高層單位其中一個已於二零一五年九月售出，並已簽訂臨時合約，預期交易將於二零一六年二月完成。本集團現正積極為餘下最後一個高層單位尋覓買家。此外，該物業一個地舖單位持續為本集團帶來租金收入。

旺角彌敦道575-575A號地盤已展開地基工程。本集團正在研究多種外觀設計及內部裝修佈置，並嘗試借鑒「彌敦道726號」項目取得的成功，發展該地盤為彌敦道鬧市中另一銀座式綜合商廈，預期該發展項目將於二零一七年底落成。

於二零一四年七月，本集團在香港政府公開土地招標中成功投得沙田馬鞍山馬錦街一幅土地(沙田市地段第599號)。該地盤為受限制住宅用地，發展規定建築最少310個單位。該地盤的建築圖則已通過審批，地基工程已順利展開。預期該項目於二零一八年初落成。本集團擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況將綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一四年九月，本集團在香港政府公開土地招標中再成功投得沙田馬鞍山恆光街一幅用地(沙田市地段第598號)。該地盤亦為受限制住宅土地，發展規定建築最少180個單位。該地盤建築圖則已通過審批，現正進行地基工程，可望於二零一七年底交付買家，有可能較馬錦街地盤更早。本集團同樣擁有該發展項目60%股權，項目業績及財務狀況將綜合入賬至本集團財務報表。

於二零一五年二月，本集團以與前述兩地塊之同樣方式購入第三塊住宅土地，位於沙田大埔公路一大圍段(沙田市地段第587號)。現時建築圖則已獲批准，斜坡及地盤平整工程即將開展。該地盤位於傳統優質住宅分區，毗鄰沙田嶺路及下城門道，環境清幽，位置優越，非常適合豪宅發展項目。該發展項目由本集團全資擁有，預期於二零一九年初交付買家。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

位於油塘四山街13及15號地盤的工程繼續暫停，以等待本集團與香港政府就釐定該地盤重建所需的補地價磋商。

於二零一五年十月三十一日，本集團之發展用地組合如下：

地點	概約佔地面積 (平方呎)	擬定用途	預期 竣工年度
旺角彌敦道575-575A號	2,100	商業	二零一七年
馬鞍山恆光街(沙田市地段第598號)	33,000	住宅	二零一七年
馬鞍山馬錦街(沙田市地段第599號)	33,000	住宅	二零一八年
大埔公路—大圍段 (沙田市地段第587號)	71,000	住宅	二零一九年
油塘四山街13及15號	41,000	住宅及商業	二零二零年

本集團深知，充足之發展用地儲備對本集團物業發展業務之長遠計劃極為重要，故本集團將繼續積極參與香港政府之公開土地招標及私人買地。此外，鑒於建築成本持續飆升為近年物業發展行業之重大顧慮及風險因素，集團將繼續密切監察現有物業發展項目之成本及管理其進度，同時致力確保其優良品質。本集團希望憑藉於行業之經驗、對品質之堅持及追求，可逐步建立廣獲認可之優質物業發展商品牌。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資

報告期內，本集團的租金收入總額約為22,800,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約15,700,000港元)，較去年同期增加約7,100,000港元。租金收入總額增加乃主要由於本集團二零一五年二月所收購銅鑼灣波斯富街一個商舖所產生之額外租金收入。本集團於二零一五年二月訂立租賃協議，每月租金總額為900,000港元。

於二零一五年九月三十日，本集團之投資物業組合包括位於香港的商用、工業用及住宅單位，賬面總值約為1,245,600,000港元(二零一五年三月三十一日：約1,569,600,000港元)。截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團出售若干投資物業，總代價約為29,800,000港元，該等投資物業於報告期間對本集團租金收入的影響輕微。

此外，本集團亦於二零一五年八月訂立一項臨時買賣協議，以158,000,000港元代價出售持有旺角旺角道一個商舖單位的一間附屬公司，詳情載於本公司日期為二零一五年八月十二日之公佈，交易已於二零一五年十一月十一日完成。此外，於二零一五年十一月十三日，本集團訂立有條件買賣協議，出售兩間附屬公司，該等公司目前持有荃灣及深水埗兩間店舖，總代價為70,000,000港元(可參考對將由獨立估值師作出該等物業於完成日期之估值作出20%內之上調或下調)，交易之完成須待(其中包括)位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂控股**」)股東之批准後方可作實。

荃灣海濱廣場目前正在敲定建築圖則及申請批准改建及提升計劃，裝修工程隨後將進行，預期於二零一七年第一季度完成。該商場計劃翻新成現代潮流社區商場，提供多種購物選擇及愉快購物體驗，翻新後的商場有望成為區內新地標。

本集團將密切監察投資物業組合，確保獲得持續租金收入，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

於截至二零一五年九月三十日止六個月，此分部錄得收入約85,200,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約89,500,000港元)，較去年同期減少約4,300,000港元。

報告期內，本集團在香港主要管理九個「萬有」品牌之中式街市組合，提供約698個檔位，總樓面面積超過215,000平方呎。此業務組合不久將再添兩個新街市，即鴨脷洲利東邨及沙田水泉澳邨街市。利東邨中式街市現正翻新，預期於二零一六年一月竣工，而水泉澳邨街市正安排交吉，之後隨即會展開翻新工程。待完成上述工程後，本集團屆時將經營合共11個中式街市。

近年中式街市經歷巨大變化及挑戰。現今顧客不僅追求選擇多樣化，亦講究愉悅、方便及時尚的購物體驗。隨著越來越多超級市場及連鎖商店投入市場競爭，爭奪購買食品雜貨及日用品之顧客，傳統街市與其他類型門店之間的區別已變得模糊。此外，顧客亦開始索求在中式街市獲得類似於超市的環境及體驗。凡此種種，均為中式街市營辦商如本集團帶來不少挑戰。作為主要街市營運商，為維護其競爭優勢，本集團已傾力投放更多資源去改善現時管理的中式街市並爭取接辦新中式街市。

中國內地方面，本集團亦於廣東省深圳市多處地區管理17個「惠民」品牌中式街市，整體組合有約1,000個檔位，總樓面面積超過283,000平方呎。於中國內地的經營為本集團賺取穩定收入，本集團將進一步開拓中國內地市場，現正在中國內地其他地區物色此分部的其他機會。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

提供融資

於上一個財政年度，本集團將提供融資定為本集團一條新業務支線。報告期內，本集團進一步向其他法團及個人提供信貸融資，此分部產生之收益約達30,700,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約49,900,000港元)。

鑒於鄰近地區的貸款成本高昂加上香港按揭貸款政策收緊，預期今年下半年本集團的借貸金額及規模有望進一步擴展。

投資於製藥及保健產品相關業務

繼位元堂控股(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司)在二零一五年五月十八日完成位元堂控股股份之供股後，於二零一五年九月三十日，本集團持有位元堂控股22.08%股權，較二零一五年三月三十一日上升1.58%。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，位元堂控股錄得營業額約376,800,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約381,000,000港元)及權益持有人應佔溢利約67,700,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約11,500,000港元)。該公司業績大幅增長，主要由於(其中包括)二零一五年九月底購買聯屬公司額外權益所得之議價收購收益所致，儘管股本投資之公平值減少以及錄得視作部分出售聯營公司股權之虧損。截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團分佔位元堂控股溢利約40,100,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約54,400,000港元)，包括因收購位元堂控股額外權益產生之議價購買收益約26,300,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：約50,300,000港元)。

若干經濟及政治因素導致近期中國內地遊客訪港人數及消費明顯放緩，影響所及，估計位元堂控股之業績亦會受到若干衝擊。為審慎起見，本集團已就其於位元堂控股之投資作出減值撥備約11,200,000港元(截至二零一四年九月三十日：零)。然而鑒於位元堂控股於本港及大中華地區公認的品牌名稱及價值，本集團認為位元堂控股的業務往後仍將穩步發展。本集團視投資位元堂控股是一項長期投資，並深信其長遠可助本集團提升股東價值。

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

本集團於二零一五年三月三十一日原持有中國農產品0.03%權益，經中國農產品於二零一五年五月十四日完成股本重組及供股後被攤薄，至二零一五年九月三十日為0.003%權益。

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，本集團將認購中國農產品發行本金額最多200,000,000港元之兩年期8.5厘票息債券及330,000,000港元五年期10.0厘票息債券(統稱「中國農產品債券」)，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。於二零一五年九月三十日，本集團所持中國農產品債券之公平值約為495,700,000港元(二零一五年三月三十一日：約465,700,000港元)。

此外，於二零一五年九月三十日，中國農產品結欠本集團本金額90,000,000港元(二零一五年三月三十一日：約50,000,000港元)之款項。

流動資金及財務資源

於二零一五年九月三十日，本集團之總資產減流動負債約為6,058,800,000港元(二零一五年三月三十一日：約6,013,100,000港元)，而流動比率由二零一五年三月三十一日約3.2倍升至二零一五年九月三十日約4.2倍。

於二零一五年九月三十日，本集團持有之現金資源及短期投資約為1,080,800,000港元(二零一五年三月三十一日：約1,256,900,000港元)。於二零一五年九月三十日之總借貸約為2,395,200,000港元(二零一五年三月三十一日：約2,628,600,000港元)。負債比率約為37.9%(二零一五年三月三十一日：約37.7%)，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。

於二零一五年九月三十日，本集團賬面值分別約為61,100,000港元、1,431,900,000港元、2,737,100,000港元及24,800,000港元(二零一五年三月三十一日：約62,000,000港元、1,516,700,000港元、2,655,200,000港元及359,100,000港元)之土地及樓宇、投資物業(包括持作出售資產)、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。

於二零一五年九月三十日，本集團之資本承擔約為224,100,000港元(二零一五年三月三十一日：約49,700,000港元)。於報告期末，本集團並無重大或然負債。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

本集團持續加強及改善財務風險控制，並一直實行審慎的財務管理辦法，密切監察財務資源及變動情況，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。

外匯

本集團管理層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。本集團收入大部分亦以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。另一方面，本集團持有若干外幣存款，主要為人民幣款項，本集團管理層認為，有關存款數額較低，潛在貨幣風險極輕微。因此，本集團並無參與任何對沖活動。

僱員及薪酬政策

於二零一五年九月三十日，本集團共有201名(二零一五年三月三十一日：182名)僱員，約98.0%(二零一五年三月三十一日：98.4%)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。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，而檢討通常會每一至兩年進行。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。

前景

香港物業市場經歷長期升勢後，近期似乎在成交宗數及價格方面均呈現停滯或輕微下滑跡象。由年初至今，二手市場相對淡靜，即使錄得成交個案，以低於現行市價成交之個案亦日益增加，未能如過往二手市場般不斷刷新成交紀錄。市場氣氛沉寂，買家亦非常審慎。香港政府繼續推行降溫措施、整體加息預期、區內股票市場波動不穩，以及香港及中國內地經濟呈現放緩跡象等均被視為市場氣氛沉寂之主因。

管理層討論及分析(續)

前景(續)

雖然有眾多因素預示跌勢，惟假設或斷定香港物業市場已由盛轉衰或很可能發生重大調整仍屬言之尚早。部分業主及投資者因個人原因而決定於某一時機套現物業或於市場不穩時以低於市價套現，實屬常見。事實上，基於低按揭成數及低利息成本，該等業主仍然擁有強大持貨能力。現階段難以斷定市場停滯會否發展成趨勢，除非基本經濟因素發生重大變動，否則聯邦儲備局加息幅度預期是平緩的，不會對香港物業價格造成重大影響。

香港人口不斷增加，加上初次置業需求龐大，且欠缺恢復物業供應量之快捷解決辦法，將繼續推動香港物業市場，而供求不均情況勢在可見未來將持續。香港政府先前已宣佈其計劃於未來十年增加480,000個住宅單位，並積極研究不同地區之發展潛力，例如九龍東、東大嶼山及其他偏遠地區等，此舉意味著發展商迎來有利商機。然而，對發展商而言，建築成本不斷上升乃燃眉之急，尤以勞工成本為甚，此外，許多中國內地發展商於香港土地銷售投標中更為活躍及進取，令土地收購競爭越趨白熱化。基於上述原因，本集團將繼續積極發掘商機，確保可持續土地儲備以作長期發展，並將密切監察現有項目，確保項目以有效及高質之方式竣工，為買家提供最佳產品。

中式街市方面，市場競爭之最新主調為集合先進設施、客戶服務及營銷噱頭等焦點。近年，超級市場及中式街市之分野越見模糊，客戶渴望感受傳統中式街市之誠摯氛圍，同時追求明亮、整潔及方便之購物環境。故此，本集團將投放充足資源至改良現有及新取得之中式街市，並引入更多自動化設施及特色租戶及服務，鴨脷洲利東邨及沙田水泉澳邨中式街市為本集團下一組最新特色中式街市。本集團亦於中國內地物色更多機會發展中式街市業務，我們看好此分部之業務發展。

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

於二零一五年九月三十日，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」)	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	51.00
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	51.00

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二零一五年九月三十日全部已發行股本19,575,520,047股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，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

於二零一五年九月三十日，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	4,938,375,306	25.23
致力有限公司(「致力」)	(2)	實益擁有人	4,989,928,827	25.49
		— 鄧氏家族信託		
Fiducia Suisse SA	(3)	受控制公司權益	4,989,928,827	25.49
		— 受託人		
David Henry Christopher Hill	(3)	受控制公司權益	4,989,928,827	25.49
Rebecca Ann Hill	(4)	家族權益	4,989,928,827	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二零一五年九月三十日全部已發行股本19,575,520,047股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，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。於二零一二年五月三日採納之舊購股權計劃(「二零一二年計劃」)於二零一二年五月二日的營業時間結束時屆滿，不會再據此進一步授出購股權，惟於二零一二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。

於期內，二零一二年計劃之購股權變動詳情如下：

名稱或類別	授出日期	購股權數目						每股 行使價 港元
		於 二零一五年 四月一日		期內		於 期內 二零一五年 九月三十日		
		未獲行使	已授出	已獲行使	已失效/ 註銷	未獲行使	可行使期	
其他僱員	8-1-2009	20,803	-	(20,803)	-	-	8/1/2010 - 7/1/2019*	0.3893*
	12-5-2010	217,525	-	(217,525)	-	-	12/5/2011 - 11/5/2020*	0.2234*
總計		238,328	-	(238,328)	-	-		

附註：

* 二零一二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%

本公司於購股權行使日期之股價乃本公司股份於緊接購股權獲行使當日前的交易日聯交所所列報的加權平均收市價。

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。

購股權計劃(續)

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，概無購股權按二零零二年計劃及二零一二年計劃授出、失效及取消，而二零零二年計劃項下238,328份尚未行使購股權已於二零一五年五月八日獲悉數行使。於二零一五年九月三十日，二零零二年計劃及二零一二年計劃項下概無尚未行使購股權。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一五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。

董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自刊發二零一五年年報起董事資料變動載列如下：

- (a) 於回顧期內，王津先生已獲委任為律師紀律審裁團成員，同時，不再擔任學生資助聯合委員會成員；及
- (b) 蕭錦秋先生目前為君陽金融控股有限公司(前稱「君陽太陽能電力投資有限公司」)的執行董事。此外，蕭先生於二零一四年十月二十七日辭任東麟農業集團有限公司的獨立非執行董事，該公司已於二零一五年六月十日改名為中國神農投資有限公司。

除上述者外，於回顧期內，本公司董事資料自刊發二零一五年年報以來概無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的變動。

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

於回顧期內，本集團透過其全資附屬公司倍利投資有限公司(「倍利」)向中國農產品授出下列貸款融資或認購若干債務證券：

- (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補充)，認購中國農產品發行之本金總額最多200,000,000港元兩年期8.5厘票息債券及本金總額最多為330,000,000港元五年期10.0厘票息債券；
- (b) 根據日期為二零一四年十一月二十八日之融資函件，就償還先前貸款融資之應計利息合共約17,200,000港元延期，該貸款已由中國農產品於二零一五年五月三十一日前悉數償還；
- (c) 倍利與中國農產品訂立日期為二零一五年二月十三日之貸款協議，據此，倍利同意提供200,000,000港元之無抵押循環信貸融資予中國農產品，於截至二零一六年二月十二日之期限內按12.0%之年利率計息，合計110,000,000港元已提取及於二零一五年五月底償還，而該協議已於二零一五年八月十七日終止；
- (d) 倍利與中國農產品訂立日期為二零一五年七月二十一日之貸款協議，據此，倍利同意提供30,000,000港元之無抵押循環信貸融資予中國農產品，於截至二零一六年七月二十日之期限內按12.0%之年利率計息，合計20,000,000港元已提取及於二零一五年九月三十日尚未償還；及
- (e) 倍利與中國農產品訂立日期為二零一五年八月十七日之貸款協議，據此，倍利同意提供100,000,000港元之無抵押循環信貸融資予中國農產品，於截至二零一八年八月十六日之期限內按12.0%之年利率計息，合計70,000,000港元已提取及於二零一五年九月三十日尚未償還。

於報告期末，中國農產品根據上述融資結欠本集團之尚未償還本金總額合計約為620,000,000港元。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一五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。

企業管治及其他資料(續)

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。

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已審閱本集團截至二零一五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，二零一五年十一月十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收入	3	658,941	653,533
銷售成本		(421,078)	(288,908)
毛利		237,863	364,625
其他收入及收益	4	17,001	19,902
銷售及分銷開支		(32,548)	(21,461)
行政開支		(73,492)	(75,793)
其他開支		(1,073)	(529)
融資成本	5	(13,035)	(7,275)
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		(45,901)	16,323
投資物業公平值收益淨額		44,692	33,847
於聯營公司之投資之減值		(11,200)	-
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		1,478	2,903
聯營公司	12	40,149	54,412
除稅前溢利	6	163,934	262,892
所得稅開支	7	(23,717)	(45,203)
本期溢利		140,217	217,689
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		27,592	47,781
對計入損益表之減值作出之重新分類調整		-	(47,952)
		27,592	(171)
換算海外業務之匯兌差額		62	(115)
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／(虧損)		(2,497)	1,030
應佔聯營公司其他全面收益／(虧損)		9,716	(2,245)
		7,219	(1,132)

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	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元 (經重列)
本期其他全面收益/(虧損)		34,873	(1,418)
本期全面收益總額		175,090	216,271
溢利應佔：			
母公司權益持有人		140,520	217,942
非控制權益		(303)	(253)
		140,217	217,689
全面收益總額應佔：			
母公司權益持有人		175,393	216,524
非控制權益		(303)	(253)
		175,090	216,271
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		(經重列)
基本		0.72港仙	1.11港仙
攤薄		0.72港仙	1.11港仙

本期宣派中期股息詳情於財務報表附註9披露。

綜合財務狀況表

二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 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	76,840	66,973
投資物業		1,245,550	1,569,570
發展中物業	10	300,436	300,273
於合營企業之投資		94,062	95,082
於聯營公司之投資	12	600,832	504,702
可供出售投資		519,256	478,104
應收貸款及利息		-	371
已付按金		2,443	3,499
遞延稅項資產		-	3,649
總非流動資產		2,839,419	3,022,223
流動資產			
發展中物業	10	2,436,704	2,354,889
待出售物業		74,561	438,149
應收賬款	13	1,172	3,120
應收貸款及利息		134,728	84,978
預付款項、按金及其他應收款項		149,881	180,805
按公平值經損益表入賬之金融資產		316,073	209,933
可收回稅項		1,402	4,102
現金及現金等同項目		764,702	1,046,987
分類為持作銷售資產之資產	14	3,879,223	4,322,963
		331,300	-
總流動資產		4,210,523	4,322,963
流動負債			
應付賬款	15	44,783	87,730
其他應付款項及應計費用		29,870	65,357
已收按金及預收款項		76,153	209,320
計息銀行及其他貸款		658,745	820,816
繁重合約撥備		-	1,651
應付稅項		63,246	147,211
分類為持作銷售資產直接相關之負債	14	872,797	1,332,085
		118,296	-
總流動負債		991,093	1,332,085
流動資產淨值		3,219,430	2,990,878
總資產減流動負債		6,058,849	6,013,101

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 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		1,736,464	1,807,781
遞延稅項負債		7,343	7,307
其他應付款項		14,714	7,581
總非流動負債		1,758,521	1,822,669
資產淨值		4,300,328	4,190,432
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	16	195,755	65,249
儲備		4,104,898	4,125,205
		4,300,653	4,190,454
非控制權益		(325)	(22)
權益總額		4,300,328	4,190,432

綜合權益變動表

截至二零一五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 (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	購取權儲備 (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	(685)	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)
於操作部分出售 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
於購取權沒收時轉撥 購取權儲備	-	-	-	-	(5,899)	-	-	5,899	-	-	-
已宣派二零一四年 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

綜合權益變動表(續)

	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 投資重估				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)
				儲備 (未經審核)	購股權儲備 (未經審核)	外匯變動儲備 (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	
於二零一五年四月一日	65,249	1,462,363	306,353	(52,974)	34	359	(6,117)	2,415,187	4,190,454	(22)	4,190,432
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	140,520	140,520	(303)	140,217
本期間其他全面收入/ (虧損):											
可供出售投資:											
可供出售投資之 公平值變動	-	-	-	27,592	-	-	-	-	27,592	-	27,592
換算海外業務的 匯兌差額	-	-	-	-	-	62	-	-	62	-	62
應佔合營企業 其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(2,497)	-	(2,497)	-	(2,497)
應佔聯營公司 其他全面收益	-	-	-	-	-	-	9,716	-	9,716	-	9,716
本期間全面收益總額	-	-	-	27,592	-	62	7,219	140,520	175,393	(303)	175,090
於購股權行使時											
發行股份	2	88	-	-	(34)	-	-	-	56	-	56
紅股發行	130,504	-	-	-	-	-	-	(130,504)	-	-	-
已宣派二零一五年 末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(65,250)	(65,250)	-	(65,250)
於二零一五年九月三十日	195,755	1,462,451*	306,353*	(25,382)*	-*	421*	1,102*	2,359,953*	4,300,653	(325)	4,300,328

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備4,104,898,000港元(二零一五年三月三十一日: 4,125,205,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元 (經重列)
來自經營業務之現金流量		
經營業務所得／(所用)現金	214,591	(417,366)
已付利得稅	(100,006)	(3,271)
經營業務所得／(所用)現金流淨額	114,585	(420,637)
來自投資活動之現金流量		
已收利息	3,917	5,048
購入時原到期日超過三個月之無抵押定期存款之減少	–	10,000
於聯營公司之投資	(57,464)	(35,354)
添置投資物業	(873)	(3,163)
購入按公平值經損益表入賬之金融資產	(162,659)	–
出售物業投資所得款項	28,684	60,000
投資活動產生／(所用)之其他現金流量	(2,687)	1,233
投資活動所得／(所用)現金流淨額	(191,082)	37,764
來自融資活動之現金流量		
已付利息	(22,981)	(9,249)
已付股息	(65,249)	(39,150)
償還銀行貸款	(158,695)	(205,176)
新增銀行及其他貸款	42,315	972,900
融資活動所得／(所用)現金流淨額	(204,610)	719,325
現金及現金等同項目之增加／(減少)淨額	(281,107)	336,452
期初現金及現金等同項目	1,046,987	710,591
匯率變動之影響淨額	22	27
期終現金及現金等同項目	765,902	1,047,070

簡明綜合現金流量表(續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元 (經重列)
現金及現金等同項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	765,902	421,305
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	-	625,765
	765,902	1,047,070
減：計入一間分類為持作銷售之公司資產(附註14)	(1,200)	-
	764,702	1,047,070

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*及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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，因此須與截至二零一五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二零一五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香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年周期之年度改進項目	多項香港財務報告準則之修訂
二零一一年至二零一三年周期之年度改進項目	多項香港財務報告準則之修訂

採納該等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。

簡明綜合財務報表附註(續)

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，四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；及
- (d) 提供融資分類指放債及債務證券投資。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司董事會議決，將繼續投入資源至提供融資業務，因此，提供融資業務已被董事會重新指定為本集團之主要業務之一。就管理匯報之目的，提供融資業務之業績亦已分開檢視及評估。據此，截至二零一四年九月三十日止六個月之分類資料已經重列，反映分類組成之變動。

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		提供融資		總計	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
分類收入：										
銷售予外界顧客	520,446	498,438	22,584	15,686	85,236	89,496	30,675	49,913	658,941	653,533
其他收入	2,704	6,058	46,171	34,104	6,505	3,359	2,899	16,189	58,279	59,710
總計	523,150	504,496	68,755	49,790	91,741	92,855	33,574	66,102	717,220	713,243
分類業績	99,153	244,897	56,074	32,971	16,127	16,938	(49,033)	63,402	122,321	358,208
對賬：										
銀行利息收入									3,917	4,731
融資成本									(13,035)	(7,275)
企業及未分配收入									34,172	5,631
企業及未分配開支									(25,068)	(155,718)
應佔溢利及虧損：										
合營企業									1,478	2,903
聯營公司									40,149	54,412
除稅前溢利									163,934	262,892
所得稅開支									(23,717)	(45,203)
本期溢利									140,217	217,689

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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元 (經重列)
其他收入		
銀行利息收入	3,917	4,731
債券投資之推算利息收入	1,888	-
上市證券之股息收入	500	2,500
管理費收入	-	252
其他	9,993	9,723
	16,298	17,206
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
出售一間附屬公司之收益	703	-
匯兌收益淨額	-	2,177
	703	2,696
其他收入及收益	17,001	19,902

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
銀行及其他貸款之利息：	31,165	10,646
減：資本化利息	(18,130)	(3,371)
	13,035	7,275

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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
	千港元	千港元
提供服務成本	72,111	75,774
出售物業成本	348,967	213,134
折舊	3,227	3,170
繁重合約動用款項淨額	(1,651)	(1,591)
出售投資物業之虧損淨額*	977	660
減值／(應收賬款減值撥回)淨額*	96	(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%(截至二零一四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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
	千港元	千港元
即期 — 香港	18,925	45,023
遞延	4,792	180
期內稅項開支總額	23,717	45,203

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

截至二零一五年九月三十日止六個月之每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔溢利140,520,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：217,942,000港元)以及截至二零一五年九月三十日止六個月已發行19,575,375,487股(截至二零一四年六月三十日止六個月：19,574,805,063股，經重列)普通股之加權平均數計算，並已作調整以反映期內發行紅股(定義見未經審核中期簡明綜合財務報表附註16)之影響。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利計算，並已作調整以反映全部尚未行使購股權被視為已行使時對普通股之影響。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之期內已發行普通股數目，並假設普通股之加權平均數已就全部尚未行使購股權被視為無償發行為普通股。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
	千港元	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	140,520	217,942

	股份數目	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核) (經重列)
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	19,575,375,487	19,574,805,063
攤薄影響 — 普通股加權平均數：購股權	47,598	114,615
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	19,575,423,085	19,574,919,678

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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
中期股息－每股普通股0.1港仙 (二零一四年：1.0港仙)	19,576	65,249
以實物分派方式派付之特別中期股息(附註)	—	32,572
	19,576	97,821

附註：於二零一四年十一月十九日，本公司以實物分派本集團持有之PNG資源控股有限公司（「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股份的比例向本公司股東宣派特別中期股息。合共156,597,840股及總市值為32,572,000港元的PNG股份已於截至二零一四年九月三十日止六個月被確認為分派。

10. 添置物業、廠房及設備以及發展中物業

截至二零一五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13,085,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：463,000港元)。

截至二零一五年九月三十日止六個月內，本集團就添置發展中物業動用81,978,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：1,223,455,000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(從物業發展)之全部股權質押之股份作抵押。此外，於二零一五年九月三十日，本集團沒有預售發展中物業之銷售所得款項作抵押，以獲授若干銀行貸款(二零一五年三月三十一日：136,268,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 於聯營公司之投資

於二零一五年三月二十六日，位元堂藥業控股有限公司及其附屬公司(「位元堂控股」)建議以供股方式向位元堂控股之股東發行2,108,571,484股股份(「位元堂控股供股股份」)以籌集所得款項總額多達約228,000,000港元，認購價為每股0.108港元，基準為於二零一五年四月二十三日每持有兩股位元堂控股股份獲發一股新位元堂控股股份(「位元堂控股供股」)。

位元堂控股供股於二零一五年五月十一日完成。完成位元堂控股供股後，本集團合共獲配發及認購532,070,017股位元堂控股供股股份(包括藉額外申請獲配發之99,799,000股位元堂控股供股股份)。因此，本集團於位元堂控股之權益由20.50%增加之22.08%。議價購買之收益約達26,300,000港元，該款項指本集團於位元堂控股之可識別資產淨值之公平值的額外權益超逾總購買價，已於截至二零一五年九月三十日止六個月得以確認，並計入綜合損益及其他全面收益表內「應佔聯營公司之溢利及虧損」。

13. 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：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	1,485	3,101
91日至180日	-	144
180日以上	-	92
	1,485	3,337
減：減值	(313)	(217)
	1,172	3,120

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 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

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
分類為持作銷售之資產		
分類為持作銷售之公司資產		
– Easy Kingdom (附註)	159,200	–
持作銷售之非流動資產		
– 投資物業	172,100	–
	331,300	–
直接與持作銷售之資產有關之負債		
分類為持作銷售之公司負債		
– Easy Kingdom (附註)	(118,296)	–

附註：於二零一五年八月十二日，本集團與一名獨立第三方訂立有條件協議，以出售本集團於本公司之間接全資附屬公司Easy Kingdom Limited(「Easy Kingdom」)之全部股權，連同Easy Kingdom之直接控股公司East Run Investments Limited墊付之股東貸款，代價為158,000,000港元(「代價」)。Easy Kingdom主要於香港從事物業投資。該交易於二零一五年十一月十一日完成。

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 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)

Easy Kingdom於二零一五年九月三十日之資產及負債(不包括合併時已對銷之公司間貸款)如下：

	千港元
<hr/>	
資產	
投資物業	158,000
現金及現金等價物	1,200
<hr/>	
分類為持作銷售之資產	159,200
<hr/>	
負債	
其他應付款項及應計費用	(158)
計息銀行及其他貸款	(117,008)
應付稅項	(45)
延遲稅項負債	(1,085)
<hr/>	
直接與分類為持作銷售之資產有關的負債	(118,296)
<hr/>	
直接與出售集團有關之資產淨值	40,904
<hr/>	

15. 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：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	44,783	87,730

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)

16. 股本

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 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：		
19,575,520,047股(二零一五年三月三十一日： 6,524,935,021股)每股面值0.01港元之普通股	195,755	65,249

本公司股本變動概要列載如下：

	已發行 股份數目 (未經審核)	股本 (未經審核) 千港元	股份溢 價賬 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零一五年四月一日	6,524,935,021	65,249	1,462,363	1,527,612
購股權獲行使時發行股份	238,328	2	88	90
發行紅股(附註)	13,050,346,698	130,504	-	130,504
二零一五年九月三十日	19,575,520,047	195,755	1,462,451	1,658,206

附註：

根據股東於本公司於二零一五年八月二十日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司股東批准發行紅股(「發行紅股」)，基準為合資格股東於二零一五年八月二十八日(即釐定參與發行紅股資格之日期)名列本公司股東名冊之合資格股東每持有一股股份獲發兩股紅股。發行紅股已於二零一五年九月十日完成。

簡明綜合財務報表附註(續)

17. 或然負債

於二零一五年九月三十日，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1,315,000港元(二零一五年三月三十一日：1,557,000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。

18. 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：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	164,302	158,895
第二年至第五年(包括首尾兩年)	346,643	121,051
五年以上	-	-
	510,945	279,946

簡明綜合財務報表附註(續)

18. 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，本集團須於下列年期到期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	95,471	85,953
第二年至第五年(包括首尾兩年)	226,147	143,884
五年以上	73,096	53,448
	394,714	283,285

19. 承擔

於報告期終，本集團的資本承擔如下：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業	224,130	42,757
投資物業	-	6,981
	224,130	49,738

簡明綜合財務報表附註(續)

20. 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	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
自一位董事收取之租金收入*	(i)	600	600
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	150
與位元堂控股之交易：			
—來自位元堂控股之管理費收入	(ii)	60	60
—來自位元堂控股之租金收入	(ii)	5,513	413
—向位元堂控股支付租金開支	(ii)	1,031	996
—向位元堂控股購入產品	(iii)	2,653	1,666

* 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(截至二零一四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)

20. 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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	9,233	4,998
退休福利	54	51
	9,287	5,049

21. 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

簡明綜合財務報表附註(續)

21. 公平值架構(續)

按公平值計量之資產：

於二零一五年九月三十日

	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	-	11,446	-	11,446
債務投資	-	12,142	495,668	507,810
按公平值經損益表入賬之股本投資	262,067	54,006	-	316,073
	262,067	77,594	495,668	835,329

於二零一五年三月三十一日

	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	-	12,368	465,736	478,104
按公平值經損益表入賬之股本投資	174,124	35,809	-	209,933
	174,124	48,177	465,736	688,037

於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日，本集團並無按公平值計量之任何金融負債。

截至二零一五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(截至二零一四年九月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

22. 比較數字

誠如未經審核中期簡明綜合財務報表附註3及16所進一步闡述，由於主營業務指定以及分部組成的變動以及紅股發行，若干比較數字已進行重新分類以與本期的呈列與披露保持一致。

23. 報告期後事項

於二零一五年十一月十三日，本集團與位元堂控股的一間全資附屬公司訂立有條件協議，出售所持有之港威龍有限公司及森寶投資有限公司(本集團之全資附屬公司)之全部股權，該等公司為香港兩項物業之控股公司，總代價為70,000,000港元(可參考將由獨立估值師作出該等物業於完成日期之估值作出20%內之上調或下調)。交易預期於二零一五年十二月完成，須待位元堂控股之股東批准方可作實。

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二零一五年十一月十九日經由董事會批准及授權刊發。