



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)

截至二零零四年九月三十日止六個月之 中期業績公佈摘要

中期業績

宏安集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零三年同期之比較數字。簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
營業額	2	144,015	156,307
銷售成本		(118,484)	(120,078)
毛利		25,531	36,229
其他收入及收益		11,648	22,224
銷售及分銷成本		(5,579)	(8,207)
行政開支		(11,180)	(20,942)
其他經營開支		(1,097)	(5,781)
投資減值撥備		(1,200)	(4,539)
出售附屬公司權益所得虧損		(372)	(1,020)
出售聯營公司所得收益		—	5,830
經營溢利	3	17,751	23,794
融資成本		(1,870)	(1,053)
分佔聯營公司溢利及虧損		(1,654)	(6,697)
攤銷聯營公司商譽		(1,767)	(5,308)
除稅前溢利		12,460	10,736
稅項	4	(2,939)	(3,486)
未計少數股東權益前溢利		9,521	7,250
少數股東權益		1	(12)
股東應佔日常業務純利		9,522	7,238
擬派股息	5	4,300	3,544
每股盈利	6	6.64港仙	6.13港仙
基本		6.64港仙	6.13港仙
攤薄		6.63港仙	不適用

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」編製。此份中期財務報表所採用之會計政策及編製基準均與截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者同，惟新採納以下有關發展中物業之會計政策除外。

(a) 發展中物業及發展中待售物業

尚未預售之發展中物業按成本減任何減值虧損入賬。成本包括有關發展項目所佔全部成本（包括融資成本）。

已預售之發展中物業按成本加所佔溢利減已收及應收銷售按金／分期收款與任何可預見虧損入賬。已預售及預計由結算日起計一年內會獲批入伙紙之發展中物業列為流動資產入賬。

已預售發展中物業之估計所得溢利總額，會按發展項目進度在整段建築工程期間攤分。按上述基準，於會計期間確認之預售物業溢利，乃參考截至會計日期已動用之建築成本與估計截至竣工日期須動用之總建築成本比例計算，惟以經已收取按金／分期收款（須就或然事項作出適當撥備）為限。

(b) 竣工待售物業

竣工待售物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本按待售物業所佔土地及樓宇成本總額釐定。董事會根據現行市價就個別物業估計可變現淨值。

(c) 收入確認

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及足以可靠衡量收益時按下列基準確認：

- (i) 當簽訂及交換具法律約束力之無條件銷售合約時，則確認來自銷售物業之收入；及
- (ii) 當建築工程進展至可合理釐定最終可變現溢利之階段，則按照「發展中物業及發展中待售物業」之會計基準確認來自發展中待售物業之收入。

2. 分類資料

業務分類

本公司為投資控股公司，而本集團主要經營以下七種業務。

下表根據本集團之業務分類呈列截至九月三十日止六個月之收入及溢利／（虧損）資料。

二零零四年

本集團	街市 (未經審核) 千港元	商場及 停車場 (未經審核) 千港元	醫藥 (未經審核) 千港元 (附註)	物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	零售業務 (未經審核) 千港元	企業及 其他 (未經審核) 千港元	對銷 (未經審核) 千港元	綜合 (未經審核) 千港元
分類收入									
銷售予外界顧客	72,129	44,377	-	-	5,794	18,921	2,794	-	144,015
分類業務之間 之銷售	1,821	462	-	-	-	-	5,181	(7,464)	-
其他收入	323	934	-	-	4,727	27	3,206	-	9,217
合計	74,273	45,773	-	-	10,521	18,948	11,181	(7,464)	153,232
分類業績	6,942	2,880	-	(1,556)	9,102	491	290	-	18,149
未經分配之開支									(2,829)
利息收入									2,431
經營業務溢利									17,751
融資成本									(1,870)
分佔聯營公司溢利 及虧損(包括 商譽之攤銷)									(3,421)
除稅前溢利									12,460
稅項									(2,939)
未計少數股東 權益前溢利									9,521
少數股東權益									1
股東應佔日常 業務純利									9,522

二 零 零 三 年

本集團	街市 (未經審核) 千港元	商場及 停車場 (未經審核) 千港元	醫藥 (未經審核) 千港元	物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	零售業務 (未經審核) 千港元	企業及 其他 (未經審核) 千港元	對銷 (未經審核) 千港元	綜合 (未經審核) 千港元
分類收入									
銷售予外界顧客	66,378	44,516	18,556	—	5,580	18,629	2,648	—	156,307
分類業務之間 之銷售	1,479	481	—	—	346	—	1,322	(3,628)	—
其他收入	376	1,126	45	—	—	41	20,002	—	21,590
合計	68,233	46,123	18,601	—	5,926	18,670	23,972	(3,628)	177,897
分類業績	6,841	2,677	6,023	—	1,502	2,190	3,927	(3,282)	19,878
未經分配之開支									(2,548)
利息收入									6,464
經營業務溢利									23,794
融資成本									(1,053)
分佔聯營公司溢利 及虧損(包括 商譽之攤銷)									(12,005)
除稅前溢利									10,736
稅項									(3,486)
未計少數股東 權益前溢利									7,250
少數股東權益									(12)
股東應佔日常 業務純利									7,238

由於期內本集團逾90%營業額均來自香港客戶，故並無呈列地區分類資料。

附註：本集團之醫藥業務已於截至二零零四年三月三十一日止年度轉讓予一間聯營公司。

3. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／（計入）：

	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
出售存貨成本	12,492	12,241
折舊	6,048	8,179
商譽攤銷	788	5,457
繁重合約解除淨額	(5,387)	(4,629)
出售待轉售物業之虧損	—	15
出售投資物業之收益	(4,223)	—
出售附屬公司權益之虧損	372	1,020
出售聯營公司之收益	—	(5,830)
投資減值撥備	1,200	4,539
利息收入	(2,431)	(6,464)
投資收入		
— 上市	(1,529)	—
— 非上市	(174)	(258)

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
期內稅項開支	2,156	2,560
過往年度超額撥備	(538)	(183)
遞延	904	876
	<u>2,522</u>	<u>3,253</u>
分佔聯營公司應繳稅項：	417	233
	<u>2,939</u>	<u>3,486</u>

香港利得稅乃根據回顧期內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率17.5%作出撥備。

5. 擬派股息

截至九月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年
(未經審核) (未經審核)
千港元 千港元

二零零四年中期股息每股3港仙
(二零零三年中期：每股3港仙)

4,300

3,544

6. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內股東應佔純利9,522,000港元(二零零三年：7,238,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數143,320,366股(二零零三年：118,143,655股)計算。

每股攤薄盈利乃根據期內股東應佔純利9,522,000港元計算。計算中所採用之普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股143,320,366股，並按假設所有購股權於期內毋須代價行使而發行之普通股加權平均數257,759股計算。

由於截至二零零三年九月三十日止期間並無攤薄事件，故並無披露該期間之每股攤薄盈利數額。

中期股息及截止過戶日期

董事議決宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息每股3.0港仙(二零零三年：每股3.0港仙)。該中期股息將於二零零五年一月二十一日派發予二零零五年一月十四日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東。本公司將由二零零五年一月十二日起至記錄日期(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會受理股份過戶登記。如欲獲得中期股息，所有股份過戶文件(連同股票)最遲須於二零零五年一月十一日下午四時前送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司(地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下)辦理登記。

業務回顧

截至二零零四年九月三十日止六個月，本集團業績理想，本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之經營業績較去年同期有所改善。

本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之營業額減至約144,000,000港元(二零零三年：156,300,000港元)，主要是由於盧森堡大藥廠有限公司99.79%之實際權益售予本集團之聯營公司位元堂藥業控股有限公司所致。扣除二零零三年藥品業務之營業額，則本集團於本期間之營業額較二零零三年同期增加6,300,000港元(即5%)。截至二零零四年九月三十日止六個月之股東應佔純利增至9,500,000港元，即較去年同期(二零零三年：7,200,000港元)上升31%。

街市管理及分租

本集團在香港繼續為該行業之翹楚。於二零零四年七月隆重開幕之將軍澳廣場街市更大受公眾歡迎，該街市是香港首個可供客戶使用八達通付款購物之街市。

按最近領匯房地產投資信託基金（「領匯」）之招股章程所述，以月租計算，本集團是領匯第三大租戶。董事相信，領匯大有可能為本集團帶來街市管理及分租之新商機。

商場及停車場管理及分租

此兩類業務期內繼續穩步增長。按領匯之招股章程所述，本集團之停車場管理附屬公司是領匯停車場之主要營運商。

對製藥及保健產品之投資

本公司已於二零零四年六月完成出售位元堂藥業大廈之權益及位元堂藥業控股有限公司（「位元堂藥業控股」）之供股。

隨著位元堂藥業控股擴充分銷網絡及產品種類，其藥品及保健產品業務之營業額較去年同期增加一倍，令回顧期內之綜合虧損大幅減少40%。

董事有信心，本集團藉著位元堂藥業控股間接投資藥品及保健產品業務，可為本集團帶來長期理想回報。

物業發展

隨著香港物業市場復甦，本集團繼續發展該項業務。於回顧期內及截至本報告日期，本集團所進行／簽訂之收購／買賣協議如下：

物業名稱	地點	代價 (港元)	概約 地盤面積 (平方呎)	預計概約 建築面積 (平方呎)	發展計劃	預計落成日期
沙田嶺	189號地段 第1476號	103,800,000	49,100	27,900	建有11幢豪華洋房 之低密度住宅區	二零零六年 第一季
錦繡花園大道	104號地段 第4781號及 104號地段 第3254號 其餘部份	68,300,000	104,600	37,100	建有19幢豪華洋房 及2個商場之低 密度住宅及商業區	二零零六年 第四季
堅尼地城	香港堅尼地城 爹核士街12、 14、16、18、20 及22號29個住宅 及商業單位	77,600,000	5,000	37,000	26層高住宅及 商業大廈	二零零七年 第二季
蠔涌	新界 西貢 210號及244號 地段多個地號	13,800,000	68,000	20,500	低密度住宅發展 項目	二零零八年 第一季
		<u>263,500,000</u>	<u>226,700</u>	<u>122,500</u>		

董事預期，隨著香港物業市場不斷復甦，上述物業發展項目於未來數年應會為本集團帶來豐厚利潤。

物業投資

於回顧期內及截至本報告日期，本集團所收購／出售投資組合旗下之若干零售商舖及住宅單位如下：

出售

地點	代價 (港元)	預計／ 實際落成日期
新界荃灣荃灣街市街10至22號卓明大廈 地下6號舖（包括閣樓）	33,800,000	二零零四年六月
九龍亞皆老街32號整幢大廈	73,800,000	二零零五年一月
九龍觀塘物華街31至34號南洋大樓 地下D室及閣樓D室	29,100,000	二零零五年三月

收購

地點	代價 (港元)	預計／ 實際落成日期
九龍旺角通菜街203號地下及閣樓	19,800,000	二零零四年七月
九龍京士柏君頤峰四個住宅單位	30,900,000	二零零五年三月

截至二零零四年九月三十日，本集團擁有賬面淨值約244,400,000港元之物業投資組合，推算全年租金收入約10,000,000港元。

流動資金及財務資源

本集團目前持有現金約280,000,000港元。為要在目前低息環境下提高本集團之財務資源回報，本集團亦投資於若干長期保證回報基金、存款證及銀行商業票據，合共約52,100,000港元。

於二零零四年九月三十日，本集團之負債比率約為0.4（根據本集團於二零零四年九月三十日之總借貸與資本及儲備分別為270,800,000港元及675,700,000港元計算）。

於二零零四年九月三十日，本集團賬面值約289,600,000港元之投資物業及其產生之若干租金收入已按揭作為本集團所獲銀行信貸之抵押，而截至二零零四年九月三十日已動用約218,800,000港元信貸。

於二零零四年九月三十日，本集團之或然負債及資本承擔約為123,200,000港元。

二零零四年十一月十九日，本公司與獨立配售代理訂立有條件配售包銷協議（「配售協議」）。根據配售協議，配售代理同意配售本金總額約37,200,000港元的可換股票據。上述交易已於二零零四年十二月十六日完成，獲得款項淨額約35,700,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零零三年九月三十日，本集團共有約600名全職僱員，其中香港區之僱員超過95%。

本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按個別僱員表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，亦可因應本集團之業績及個別員工表現，向部份員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療、退休福利及專項的培訓計劃。

前景

香港的經濟正在復甦，有利本集團日後的業務表現。隨著通縮放緩及就業率上升，董事預期香港經濟及地產市場於不久將來會有良好表現。本公司管理層亦會繼續加強本集團現有業務，竭力物色新商機，為所有股東賺取最高回報。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

審核委員會

本公司已按上市規則附錄14所載之最佳應用守則（「守則」）成立審核委員會，成員包括本公司三名獨立非執行董事。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，以及討論審核、內部監控及財務申報等事宜，包括審閱未經審核簡明財務報表。

遵守最佳應用守則

董事會認為，本公司於中期報告所涵蓋之會計期間一直遵守守則，惟本公司非執行董事並非按守則第7段規定有特定任期，但須根據本公司之公司細則輪流退任。

於聯交所網頁刊登詳盡業績公佈

載有上市規則附錄 16 第 46(1) 至 46(6) 段規定之所有本公司資料之詳盡業績公佈，稍後將載於香港聯合交易所有限公司網頁 (www.hkex.com.hk)。

承董事會命
主席兼董事總經理
鄧清河

香港，二零零四年十二月十七日

於本公佈日期，本公司董事會由三位執行董事鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，以及四位獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤博士及蕭錦秋先生組成。

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」