



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)

04
中期報告 2004

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

		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
	附註		
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
經營業務溢利	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		
基本		6.64港仙	6.13港仙
攤薄		6.63港仙	不適用

簡明綜合資產負債表

二零零四年九月三十日

		二零零四年 九月三十日 (未經審核)	二零零四年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
固定資產		320,831	292,779
發展中物業		118,335	—
商譽	8	4,671	5,459
聯營公司權益	9	155,459	136,602
長期投資	10	36,448	34,843
應收貸款		1,392	1,741
已付租金按金		7,810	7,556
其他按金		2,479	30,630
遞延稅項資產		514	1,418
		647,939	511,028
流動資產			
短期投資	10	45,442	37,428
存貨		68	73
應收賬款	11	8,543	5,551
預付款項、按金及其他應收款項		20,543	13,972
現金及現金等同項目		298,056	289,365
		372,652	346,389
流動負債			
應付賬款	12	157	188
其他應付款項及應計費用		16,569	12,997
已收按金及預收款項		42,594	40,299
計息銀行及其他借貸		64,481	24,575
繁重合約撥備		7,915	9,112
應付稅項		6,241	4,729
		137,957	91,900
流動資產淨值		234,695	254,489

簡明綜合資產負債表(續)

二零零四年九月三十日

		二零零四年 九月三十日 (未經審核)	二零零四年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
總資產減流動負債		882,634	765,517
非流動負債			
計息銀行貸款		206,306	80,073
繁重合約撥備		270	4,461
		206,576	84,534
少數股東權益		400	401
		675,658	680,582
股本及儲備			
已發行股本	13	14,332	14,332
儲備		657,026	666,250
擬派中期股息	5	4,300	—
		675,658	680,582

簡明綜合權益變動表

	已發行	股份	認股權證	投資物業			擬派	擬派	合計	
	股本	溢價賬	實繳盈餘	儲備	資本儲備	重估儲備	保留溢利	中期股息		末期股息
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)		(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	
截至二零零三年										
九月三十日止六個月										
於二零零三年										
四月一日	11,815	348,222	106,329	1,735	1,511	-	153,876	-	-	623,488
認股權證到期	-	-	-	(1,735)	-	-	1,735	-	-	-
期內純利	-	-	-	-	-	-	7,238	-	-	7,238
中期股息	-	-	-	-	-	-	(3,544)	3,544	-	-
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	5,830	-	(5,830)	-	-	-
	<u>11,815</u>	<u>348,222</u>	<u>106,329</u>	<u>-</u>	<u>7,341</u>	<u>-</u>	<u>153,475</u>	<u>3,544</u>	<u>-</u>	<u>630,726</u>
於二零零三年										
九月三十日	11,815	348,222	106,329	-	7,341	-	153,475	3,544	-	630,726
截至二零零四年										
九月三十日止六個月										
於二零零四年										
四月一日	14,332	372,362	106,329	-	-	4,696	172,831	-	10,032	680,582
宣派末期股息 並無於損益表 確認的投資 物業重估減值 及虧損淨額	-	-	-	-	-	(4,414)	-	-	(10,032)	(10,032)
期內純利	-	-	-	-	-	-	9,522	-	-	9,522
中期股息	-	-	-	-	-	-	(4,300)	4,300	-	-
	<u>14,332</u>	<u>372,362*</u>	<u>106,329*</u>	<u>-*</u>	<u>-*</u>	<u>282*</u>	<u>178,053*</u>	<u>4,300</u>	<u>-</u>	<u>675,658</u>
於二零零四年										
九月三十日	14,332	372,362*	106,329*	-*	-*	282*	178,053*	4,300	-	675,658

* 該等儲備賬目包括簡明綜合資產負債表所列之綜合儲備657,026,000港元(二零零四年三月三十一日：666,250,000港元)。

簡明綜合現金流量表

	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
來自經營業務之現金流入／(流出)淨額	8,216	(9,599)
來自投資活動之現金流入／(流出)淨額	(174,542)	53,040
來自融資活動之現金流入／(流出)淨額	175,017	(5,369)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等同項目增加	8,691	38,072
期初現金及現金等同項目	289,365	214,191
	<hr/>	<hr/>
期終現金及現金等同項目	298,056	252,263
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等同項目之結餘分析		
現金及銀行結存	33,126	42,523
於取得後三個月內到期之無抵押定期存款	264,930	209,740
	<hr/>	<hr/>
	298,056	252,263
	<hr/>	<hr/>

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

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	商場及		醫藥	物業發展	物業投資	零售業務	企業及		綜合
	街市 (未經審核)	停車場 (未經審核)					其他 (未經審核)	對銷 (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
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

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 分類資料(續)

業務分類(續)

二零零三年

本集團	街市	商場及 停車場	醫藥	物業發展	物業投資	零售業務	企業及 其他	對銷	綜合
	(未經審核) 千港元								
分類收入									
銷售予外界顧客 分類業務之間	66,378	44,516	18,556	—	5,580	18,629	2,648	—	156,307
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。

簡明綜合財務報表附註(續)

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)	二零零三年 (未經審核)
	千港元	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)
	<u> </u>	<u> </u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
	千港元	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> </u>	<u> </u>
	2,522	3,253
分佔聯營公司應繳稅項	417	233
	<u> </u>	<u> </u>
期內稅項開支總額	2,939	3,486

香港利得稅乃根據回顧期內在港賺取之估計應課稅溢利按稅率17.5%作出撥備。

簡明綜合財務報表附註(續)

5. 擬派股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (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。

7. 資產抵押

於二零零四年九月三十日，本集團就所獲之若干一般銀行信貸而抵押發展中物業、投資物業及若干有關租金收入。

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 商譽

因收購附屬公司及聯營公司而產生並於簡明綜合資產負債表已經資本化而成為資產之商譽詳情及變動如下：

	收購附屬公司 所產生 之商譽 (未經審核) 千港元	收購聯營公司 所產生 之商譽 (附註9) (未經審核) 千港元	收購聯營公司 之負商譽 (附註9) (未經審核) 千港元
成本：			
期初	7,096	15,149*	—
期內收購	—	—	(23,264)
於二零零四年九月三十日	7,096	15,149	(23,264)
累積攤銷及減值：			
期初	(1,637)	(3,492)*	—
期內攤銷	(788)	(2,348)	581
於二零零四年九月三十日	(2,425)	(5,840)	581
賬面淨值：			
於二零零四年九月三十日	4,671	9,309	(22,683)
於二零零四年三月三十一日	5,459	11,657	—

* 成本及累計攤銷的承前數額已各自就截至二零零四年三月三十一日止年度出售聯營公司所解除的商譽而調整20,507,000港元，而對二零零四年三月三十一日的帳面淨值並無影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

9. 聯營公司權益

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
分佔資產淨值	176,781	69,713
遞延收益	(8,328)	(8,785)
收購產生之商譽－附註8	9,309	11,657
收購產生之負商譽－附註8	(22,683)	—
	155,079	72,585
應收聯營公司款項－附註(i)	433	539
應付聯營公司款項－附註(i)	(50)	(19)
給予聯營公司之貸款－附註(ii)	—	7,000
應收聯營公司之可換股票據－附註(ii)	—	56,500
	155,462	136,605
減值撥備	(3)	(3)
	155,459	136,602

附註：

- (i) 應收及應付聯營公司款項均無抵押及免息，且無固定還款期。
- (ii) 給予聯營公司之貸款及所有可換股票據已於期內償還。

簡明綜合財務報表附註 (續)

9. 聯營公司權益 (續)

於結算日之主要聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立/ 經營地點	本集團應佔 擁有權之百分比		主要業務
			二零零四年 九月三十日 %	二零零四年 三月三十一日 %	
位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂」)*	公司	百慕達/香港	29.75	19.62	製造及銷售中西 藥品及保健產品

附註：期內，於位元堂之權益因認購供股股份及申請認購所投資公司之210,000,000額外供股股份而增加。

* 在香港聯合交易所有限公司上市

簡明綜合財務報表附註(續)

10. 投資

(a) 長期投資

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
持至到期證券：		
香港有期上市債務證券，按攤銷成本	1,601	—
香港有期非上市債務證券，按攤銷成本	15,538	15,534
	17,139	15,534
投資證券：		
香港非上市單位信託，按成本	4,010	4,010
香港非上市股本證券，按成本	30,098	30,098
	34,108	34,108
減：減值撥備	(14,799)	(14,799)
	19,309	19,309
	36,448	34,843

(b) 短期投資

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
持至到期證券：		
香港非上市單位信託，按成本	11,641	19,403
投資證券：		
香港非上市通知存款，按成本	7,769	—
香港非上市存款證，按成本	11,654	11,650
其他投資：		
上市股本證券，按公平值		
香港	13,885	5,920
其他地區	493	455
	45,442	37,428

簡明綜合財務報表附註 (續)

11. 應收賬款

按發票日期計算，於結算日之應收賬款賬齡分析如下：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核)		二零零四年 三月三十一日 (經審核)	
	千港元	%	千港元	%
90日內	7,817	90	5,297	94
91日至180日	746	9	253	4
180日以上	79	1	86	2
	8,642	100	5,636	100
減：呆賬撥備	(99)		(85)	
	8,543		5,551	

本集團之業務一般不會給予客戶任何信貸，惟本集團藥品業務給予30日至180日之信貸期除外。

12. 應付賬款

按發票日期計算，於結算日之應付賬款賬齡分析如下：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核)		二零零四年 三月三十一日 (經審核)	
	千港元	%	千港元	%
90日內	157	100	188	100

簡明綜合財務報表附註(續)

13. 股本

股份

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	200,000	200,000
已發行及繳足：		
143,320,366股每股面值0.10港元之普通股	14,332	14,332

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於中期報告「購股權計劃」一節。

14. 或然負債

於結算日，本集團根據香港僱傭條例於未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債最高可能為1,534,000港元(二零零四年三月三十一日：1,534,000港元)。出現或然負債乃由於多名現任僱員於結算日已於本集團服務滿指定之年期，倘在所述情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不會大有可能導致本集團日後出現重大之資源流出，因此並無確認就該等可能須支付之金額作出之撥備。

簡明綜合財務報表附註(續)

15. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業及分租街市、商場及停車場，商議租期由三個月至六年不等。租約一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市況調整租金。

於二零零四年九月三十日，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日後最低租金總額：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	69,409	70,810
第二年至第五年(包括首尾兩年)	54,608	30,319
	<u>124,017</u>	<u>101,129</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用街市、商場及停車場。租約之商議租期由一年至九年不等。

於二零零四年九月三十日，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年度到期支付日後最低租金總額：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	123,254	109,754
第二年至第五年(包括首尾兩年)	196,843	114,171
五年後	—	378
	<u>320,097</u>	<u>224,303</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

16. 承擔

除上文附註15(b)所述之經營租約承擔外，本集團於結算日尚有下列承擔：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備之資本承擔	121,644	146,561

17. 結算日後事項

於結算日後，本集團進行結算日後事項如下：

- (a) 於二零零四年九月七日，本集團與獨立第三方訂立四份臨時買賣協議，以總代價約30,900,000港元收購投資物業，而本集團已於結算日前支付其中約1,500,000港元作為按金。餘額約29,400,000港元已列作財務報表附註16的已訂約但未撥備之資本承擔。董事預期該項收購將於二零零五年三月十日或之前完成。
- (b) 於二零零四年九月二十七日，本集團與本公司主席兼董事總經理鄧清河先生(「鄧先生」)及鄧先生全資實益擁有之公司建龍投資有限公司(「建龍」)訂立有條件買賣協議(「建龍協議」)。根據建龍協議，本集團同意向鄧先生收購建龍，代價相等於完成建龍協議當時建龍全部已發行股本及股東貸款之面值。於建龍協議前，建龍與獨立第三方訂立臨時協議，以總代價約77,600,000港元收購物業作重建用途。該項交易已於二零零四年十一月二十三日完成。
- (c) 於二零零四年九月三十日，本集團與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以現金代價73,800,000港元出售一項投資物業。董事預期該項出售將於二零零五年一月三十一日或之前完成，並將為本集團帶來約22,700,000港元之收益。

簡明綜合財務報表附註(續)

17. 結算日後事項(續)

- (d) 於二零零四年十月十二日，本集團與鄧先生及其全資實益擁有之公司寶建投資有限公司(「寶建」)及進裕投資有限公司(「進裕」)訂立有條件買賣協議(「寶建／進裕協議」)。根據寶建／進裕協議，本集團同意向鄧先生收購寶建及進裕，代價相等於完成寶建／進裕協議當時寶建及進裕全部已發行股本及股東貸款之面值。於寶建／進裕協議前，寶建及進裕與獨立第三方訂立臨時協議，以總代價約**68,300,000**港元收購物業作重建用途。該項交易已於二零零四年十一月二十三日完成。
- (e) 於二零零四年十月二十一日，本集團與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以總代價約**13,800,000**港元收購兩個相連之住宅用地。
- (f) 於二零零四年十一月十八日，本集團與獨立第三方訂立合營協議，成立中外股份合營公司，而本集團及合營夥伴將分別擁有**48%**及**52%**股權。本集團對該合營公司的注資上限為**12,000,000**港元。
- (g) 於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**港元之可換股票據。該項交易已於二零零四年十二月十六日完成，並已收取所得款項淨額約**35,700,000**港元。
- (h) 於二零零四年十一月二十三日，本集團與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以代價**29,100,000**港元出售一項投資物業。董事預期該項出售將於二零零五年三月十八日或之前完成，並將帶來約**7,700,000**港元之收益。

簡明綜合財務報表附註(續)

18. 關連人士交易

期內本集團與關連人士進行下列交易：

	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
向鄧先生收取之租金收入	(a)	270	300
向一間聯營公司出售附屬公司所得款項	(b)	65,354	129,725
來自聯營公司之收入：	(c)		
— 管理費		504	35
— 利息收入		519	4,164
— 租金		2,355	2,386
向聯營公司支付之開支：	(c)		
— 租金		588	—
— 清潔費		—	1,716

- (a) 本集團向鄧先生出租一項投資物業，租期由二零零二年十二月二十日起計，為期一年，協定之月租為50,000港元。該租約經已續期及按協定之月租45,000港元續租一年。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (b) WOD Investments Limited之全部權益按代價65,400,000港元售予位元堂。該代價按雙方協定之條款釐定。
- (c) 該等交易均按雙方協定之條款進行。

19. 未經審核簡明綜合財務報表之批准

未經審核簡明綜合財務報表已於二零零四年十二月十七日經由董事會批准及授權刊發。

中期股息及截止過戶日期

董事會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%**。

業務回顧 (續)

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。董事會相信，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

此兩項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其中一位主要營運商。

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%。

董事會有信心，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。

業務回顧 (續)

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	預計概約	發展計劃	預計落成日期
			地盤面積 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)		
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 參核士街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>		

董事會預期，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。

業務回顧 (續)

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
九龍京士柏衛理道18號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**港元之信貸。

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，並已收取所得款項淨額約**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，董事會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。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零四年九月三十日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本中擁有登記於本公司須根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊中或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

本公司普通股之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				合計	佔本公司已發行股本百分比
	直接實益擁有	透過配偶	透過受控制公司	其他		
鄧清河先生	1,268,355	1,268,354 (附註(a))	2,247,227 (附註(b))	25,563,463 (附註(c))	30,347,399	20.79
游育燕女士	1,268,354	29,079,045 (附註(d))	—	—	30,347,399	20.79
	<u>2,536,709</u>	<u>30,347,399</u>	<u>2,247,227</u>	<u>25,563,463</u>		

董事於本公司購股權之權益於「購股權計劃」一節另行披露。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

附註：

- (a) 根據證券及期貨條例，鄧清河先生被當作擁有其配偶游育燕女士所擁有股份之權益。
- (b) 鄧清河先生透過由其全資及實益擁有之公司**Caister Limited**擁有該等股份之權益。
- (c) 該等協議由鄧清河先生全資及實益擁有之公司**Middlemore Limited**及鄧清河先生之親屬(i)鄧梅芬女士、(ii)鄧梅芬女士與(iii)游育棠先生簽訂。因此，就證券及期貨條例第317(1)(a)條及第318條而言，鄧清河先生被當作擁有彼等所擁有股份之權益。
- (d) 根據證券及期貨條例，游育燕女士被當作擁有其配偶鄧清河先生所擁有股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零四年九月三十日，董事並無於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第352條作出登記或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

購股權計劃

本公司設立購股權計劃，以向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格人士給予獎勵及回報。於一九九五年二月六日，本公司批准一項購股權計劃(「舊計劃」)，本公司董事可酌情邀請本集團任何執行董事或全職僱員接納購股權，以在批准舊計劃當日起計十年內隨時認購本公司股份。

為符合上市規則第十七章之規定(經修訂)，舊計劃已於二零零二年五月三日終止，而本公司已根據於二零零二年五月三日舉行之本公司股東特別大會通過之普通決議案採納新購股權計劃(「新計劃」)。然而，於舊計劃終止前已授出之所有購股權仍然全面生效。

購股權計劃 (續)

根據新計劃，合資格人士包括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、任何本集團成員公司發行之證券持有人、任何業務或合營夥伴、承包商、代理人或代表、任何向本集團提供研究、開發或其他科技支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體、任何向本集團提供貨品或服務之供應商、生產商或特許權擁有人、任何客戶、特許權承授人(包括任何特許權次承授人)或本集團貨品及服務之分銷商，或任何本集團之業主或租戶(包括任何分租戶)，或本集團之主要股東或由主要股東控制之公司，或由任何一位或多位上述類別參與者控制之公司。新計劃已於二零零二年五月三日生效，並會由該日起十年內有效，除非股東於股東大會內另行提前終止。

下表載列期內兩項購股權計劃尚未行使之購股權：

參與者姓名 或類別	於二零零四年		購股權 行使期	購股權 行使價 港元
	四月一日及 九月三十日	購股權授出日期		
董事				
鄧清河先生	654,000	二零零一年三月六日	二零零一年三月六日 至二零零五年二月五日	2.17
游育燕女士	654,000	二零零一年三月六日	二零零一年三月六日 至二零零五年二月五日	2.17
其他僱員				
總計(根據舊計劃)	1,320,000	二零零一年三月六日	二零零一年三月六日 至二零零五年二月五日	2.17
總計(根據新計劃)	<u>9,800,000</u>	*	*	*
	<u>12,428,000</u>			

* 該等購股權指已授予僱員之購股權，行使價介乎每股0.968港元至1.070港元，行使期最早自二零零三年十月七日起及最遲於二零一四年一月八日止。本公司股份於購股權行使日期的加權平均價為1.01港元。

購股權計劃 (續)

於結算日，本公司根據舊計劃及新計劃之未行使購股權分別為**2,628,000**份及**9,800,000**份。根據本公司現時之資本架構，全面行使該等購股權將導致本公司須額外發行**12,428,000**股普通股，而股本及股份溢價分別增加**1,242,800**港元及**14,323,760**港元(未計發行開支)。

結算日後，於二零零四年十一月十二日，本集團已向若干僱員授出合共**12,990,000**份購股權。該等購股權已於二零零四年十一月十二日歸屬，行使價為每股**1.28**港元，行使期由二零零四年十一月十二日起至二零一四年十一月十一日止。本公司股份於授出日期之收市價為**1.28**港元。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零四年九月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第**336**條存置之權益登記冊所記錄，下列人士擁有本公司已發行股本及購股權**5%**或以上之權益及淡倉：

好倉：

名稱	附註	所持 普通股數目	佔本公司已 發行股本百分比	所持 購股權數目 (附註(c))
Caister Limited	(a)	30,347,399	20.79%	2,628,000
鄧梅芳女士	(a)	30,347,399	20.79%	2,628,000
游育棠先生	(a)	30,347,399	20.79%	2,628,000
鄧梅芬女士	(a)	30,347,399	20.79%	2,628,000
陳玉娟女士	(b)	30,347,399	20.79%	2,628,000

附註：

- (a) **Caister Limited**、鄧梅芳女士、游育棠先生及鄧梅芬女士所持之本公司股本權益亦於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節中披露作鄧清河先生及游育燕女士之公司權益及其他權益。

誠如「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節附註(c)所披露，**Caister Limited**、鄧清河先生、游育燕女士、鄧梅芳女士、游育棠先生及鄧梅芬女士被視為擁有本公司合共**30,347,399**股股份權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

- (b) 根據證券及期貨條例，陳玉娟女士被當作擁有其配偶游育棠先生所擁有股份之權益。
- (c) 期內尚未行使之購股權詳情於「購股權計劃」一節另行披露。

除上文所披露者外，於二零零四年九月三十日，並無任何人士(本公司董事除外，彼等之權益見上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節)在本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條予以記錄之權益或淡倉。

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十四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七段規定有特定任期，但須根據本公司之公司細則輪流退任。

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