



# 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)

### 截至二零零六年九月三十日止六個月中期業績公佈

#### 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」)截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零五年同期之比較數字。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

截至二零零六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收入	3	298,384	137,273
銷售成本		(230,087)	(115,937)
毛利		68,297	21,336
其他收入及收益		16,822	12,259
銷售及分銷開支		(4,164)	(4,083)
行政開支		(26,481)	(19,970)
其他開支		(793)	(902)
投資公平值變動		(3,177)	2,609
出售附屬公司權益之收益		—	573
重估投資物業公平值收益		753	24,276
融資成本	4	(6,683)	(6,444)
應佔聯營公司虧損		(2,502)	(10,000)
除稅前溢利	5	42,072	19,654
稅項	6	(8,064)	(8,385)
本期溢利		34,008	11,269
應佔：			
母公司權益持有人		34,029	11,278
少數股東權益		(21)	(9)
		34,008	11,269
每股盈利	7	13.74港仙	5.14港仙
基本		13.74港仙	5.14港仙
攤薄		12.49港仙	4.82港仙
每股股息	8	3.0港仙	3.0港仙

簡明綜合資產負債表  
二零零六年九月三十日

	附註	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,676	8,762
投資物業		285,281	297,500
發展中物業		440,705	276,286
商譽		4,987	4,987
聯營公司權益		311,339	313,831
應收貸款		14,782	15,087
已付租金按金		7,345	5,360
其他按金		—	10,000
遞延稅項資產		562	562
<b>總非流動資產</b>		<b>1,070,677</b>	<b>932,375</b>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		17,217	135,634
發展中物業		18,971	16,936
按公平值經損益表入賬之金融資產		77,718	70,815
存貨		74	65
應收賬款	9	3,959	6,811
預付款項、按金及其他應收款項		26,921	22,802
可收回稅款		11	13
已抵押存款		13,932	13,971
現金及現金等同項目		184,941	297,902
<b>總流動資產</b>		<b>343,744</b>	<b>564,949</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	187	110
其他應付款項及應計費用		29,648	31,734
已收按金及預收款項		44,935	56,619
計息銀行借貸		170,943	305,034
繁重合約撥備		345	345
應付稅項		13,711	6,193
<b>總流動負債</b>		<b>259,769</b>	<b>400,035</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>83,975</b>	<b>164,914</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,154,652</b>	<b>1,097,289</b>

非流動負債		
計息銀行貸款	243,949	205,494
繁重合約撥備	2,017	1,590
可換股票據	43,948	46,860
遞延稅項負債	3,225	3,172
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	293,139	257,116
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	861,513	840,173
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司權益持有人之應佔權益		
已發行股本	24,898	22,454
可換股票據之權益部分	5,653	6,077
儲備	823,446	795,460
擬派股息	7,073	15,718
	<hr/>	<hr/>
	861,070	839,709
	<hr/>	<hr/>
少數股東權益	443	464
	<hr/>	<hr/>
總權益	861,513	840,173
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本未經審核簡明財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

本簡明財務報表乃根據歷史成本為基礎編製，惟若干物業及財務工具以公平值計量。

本簡明財務報告表採用之會計政策與本集團編製截至二零零六年三月三十一日止年度財務報表所採納之會計政策一致。

於本中期期間，本集團首次採納香港會計師公會頒佈對分別於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或以後之會計期間開始生效之多項新準則、修訂及詮釋。採納新準則、修訂及詮釋對於本會計期間及／或以往會計期間之業績之編製及呈報並無構成重大影響。因此，毋須對以往期間作出調整。

## 最新頒佈之會計準則之潛在影響

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期採用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之財務報表構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第9號	重新評估內置衍生工具 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第10號	中期財務報表及減值 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 分類資料

本公司為投資控股公司，而本集團主要經營下述業務分類。

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業績資料。

#### 二零零六年

	物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	街市 (未經審核) 千港元	商場及 停車場 (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
<b>本集團</b>								
分類收入								
銷售予外界顧客	150,028	34,289	70,909	21,368	20,056	1,734	—	298,384
分類業務之間的銷售	220	2,032	2,088	120	—	891	(5,351)	—
其他收入	—	644	1,196	1,733	51	12,654	(1,058)	15,220
合計	150,248	36,965	74,193	23,221	20,107	15,279	(6,409)	313,604
分類業績	24,956	4,832	12,437	1,748	422	3,144	4,228	51,767
未經分配之開支								(510)
融資成本								(6,683)
應佔聯營公司虧損								(2,502)
除稅前溢利								42,072
稅項								(8,064)
本期溢利								<u>34,008</u>

## 二 零 零 五 年

	物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	街市 (未經審核) 千港元	商場及 停車場 (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
<b>本集團</b>								
分類收入								
銷售予外界顧客	—	3,781	72,199	41,115	18,495	1,683	—	137,273
分類業務之間的銷售	—	—	2,025	1,180	—	1,028	(4,233)	—
其他收入	—	24,684	730	832	47	14,756	(1,332)	39,717
合計	—	28,465	74,954	43,127	18,542	17,467	(5,565)	176,990
分類業績	(2,339)	26,450	7,781	1,003	183	4,614	(1,403)	36,289
未經分配之開支								(191)
融資成本								(6,444)
應佔聯營公司虧損								(10,000)
除稅前溢利								19,654
稅項								(8,385)
本期溢利								11,269

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。

#### 4. 融 資 成 本

	截至九月三十日止六個月	
	二 零 零 六 年 (未經審核) 千港元	二 零 零 五 年 (未經審核) 千港元
可換股票據利息	1,382	2,353
銀行貸款及透支之利息	5,301	4,091
	<b>6,683</b>	<b>6,444</b>

## 5. 除稅前溢利

本集團經營業務溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
折舊	2,667	5,194
繁重合約解除淨額	<u>(375)</u>	<u>(4,646)</u>

## 6. 稅項

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17.5%(二零零五年：17.5%)作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
本集團		
即期稅項—香港		
期內開支	8,011	2,208
過往年度撥備不足	—	610
遞延稅項	<u>53</u>	<u>5,567</u>
期內稅項開支	<u>8,064</u>	<u>8,385</u>

分佔聯營公司應佔稅項96,000港元(二零零五年：零)計入簡明綜合收益表之「應佔聯營公司虧損」。

## 7. 每股盈利

期內每股基本盈利乃母公司權益持有人應佔溢利34,029,000港元(二零零五年：11,278,000港元)及期內已發行普通股加權平均數247,658,883股(二零零五年：219,414,129股，經對期內紅股發行作出調整)計算，並為反映期內發行紅股作出調整。

每股攤薄盈利乃母公司權益持有人應佔純利35,411,000港元(二零零五年：11,278,000港元)計算，並已就被視為於期內已悉數兌換之可換股票據所節省之利息作出調整。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247,658,883股(二零零五年：219,414,129股，經對期內紅股發行作出調整)；以及假設所有購股權及所有未行使可換股票據於期內被視為行使時以零代價發行之35,888,304股普通股加權平均數(二零零五年：14,414,657股，經對期內紅股發行作出調整)。

截至二零零五年九月三十日止期間之每股基本及攤薄盈利已予調整，以計及於截至二零零六年九月三十日止期間紅股發行之影響。

## 8. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
中期股息每股3.0港仙 (二零零五年：每股3.0港仙)	<b>7,073</b>	<b>6,736</b>

於二零零六年十二月二十一日舉行之董事會會議上，董事決議向股東派付3.0港仙（二零零五年：3.0港仙）之中期股息。

## 9. 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：

	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	3,158	6,478
91日至180日	307	427
180日以上	948	542
	<b>4,413</b>	7,447
減：呆賬撥備	(454)	(636)
	<b>3,959</b>	<b>6,811</b>

本集團之業務一般不會給予客戶任何信貸。

## 10. 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：

	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	<b>187</b>	<b>110</b>

## 中期股息及截止過戶日期

董事會已議決宣派截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息每股3.0港仙(二零零五年：每股3.0港仙)。該中期股息將於二零零七年一月十九日派發予於二零零七年一月十二日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東。本公司將由二零零七年一月十日起至記錄日期(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，務請最遲須於二零零七年一月九日下午四時前，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登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記。

## 業務回顧

截至二零零六年九月三十日止期間，本集團之營業額約為298,400,000港元(二零零五年：137,300,000港元)，較去年同期增長117%。這主要是由於本回顧期內之香港經濟獲得改善，令物業發展及物業投資之營業額增長所致。股東應佔溢利約為34,000,000港元(二零零五年：11,300,000港元)，較去年同期增長201%。本回顧期內之每股基本盈利為13.74港仙，較去年同期之每股5.14港仙增長167%。

本集團於本回顧期內之業務表現及有關本集團之其他資料載列如下：

## 物業發展

於本回顧期內，沙田嶺道及首譽之建築工程項目如期進展順利。首譽之預售同意書經已取得，銷售活動已展開。

於二零零六年九月三十日，本集團之物業發展組合如下：

物業名稱	地點	概約地盤面積 (平方呎)	發展計劃	預計落成日期
沙田嶺道8號	沙田第465號地段	49,100	有11幢豪華房屋之 低密度住宅區	二零零七年初
首譽	元朗錦繡花園大道1號	154,800	有16幢豪華房屋、 6間商舖及會所之 低密度住宅及商業區	二零零七年初
長沙灣	九龍長沙灣道270-274號	4,200	24層高之住宅及 商業大廈	二零零八年初
	總計	<u>208,100</u>		

## 物業投資

本集團已建立主要由零售物業組成之組合，總市值約285,300,000港元。於本回顧期內，本集團錄得總租金收入5,100,000港元，較去年同期之3,800,000港元增長34%。本集團為資本增值及收入穩定而經營本組合。

董事相信，香港地產市場一直穩健發展，需求亦見逐步回升。本集團之物業發展及投資業務按計劃穩步有序發展，並已實現回顧期內預期業績。

## 街市管理及分租

本集團當前為香港最大之街市運營商，管理組合共約250,000平方呎。於本回顧期內，該業務保持二零零五年以來之勢頭。由於組合輕微調整，營業額為70,900,000港元（二零零五年：72,200,000港元），較去年同期微降2%。

由於本集團在管理街市方面擁有豐富知識及經驗，董事對於取得領匯房地產投資信託基金及得自其他商業途徑更多之街市管理及分租商機，抱樂觀態度。

如本集團公佈，於二零零六年十一月二十二日本集團已與深圳市農產品股份有限公司簽署一項正式買賣協議，以代價人民幣65,500,000元收購深圳集貿市場有限公司註冊股本中之50%股權。深圳集貿市場主要從事於中國深圳多區經營及管理二十個傳統街市，總建築面積約340,000平方呎。是項收購象徵本集團逐步進軍中國街市市場管理業務之策略性舉措，同時業務邁進新的里程。

## 農產品批發市場

期內，本集團積極尋求在中國發展農產品批發分銷中心。中國政府亦支持農業發展。為把握此次機會，本集團已於二零零六年十二月八日與中國玉林市市場開發服務中心簽訂合營協議，以於中國成立中外合作合營公司。合營公司將主要於中國廣西壯族自治區玉林市從事開發、經營及管理農副產品批發市場及相關設施，以及銷售及出租物業。地盤面積約3,300,000平方呎及總建築面積約2,300,000平方呎。本集團將出資約59,000,000港元予合營公司，並有權分享合營公司65%之溢利。

新投資不僅加強本公司對「菜籃子工程」之參與，更進一步整合本公司之農產品分銷業務，包括批發中心、物流服務及街市。

## 商場及停車場管理及分租

商場及停車場管理及分租之營業額為21,400,000港元（二零零五年：41,100,000港元），較去年同期減少48%。期內，本集團關閉若干停車場，並將資源集中投向高收益業務領域。

## 對製藥及保健產品相關業務之投資

本集團製藥及保健產品相關業務之業績於期內獲提升，營業總額為172,500,000港元，較去年同期之163,400,000港元增長6%。期內虧損亦由34,800,000港元減至5,300,000港元。

於二零零六年九月三十日，有53間零售商舖及18間特許經營店位分別於香港及中國經營，均出售「位元堂」品牌之製藥及保健品。於香港之53間零售商舖中，其中40間亦由註冊中醫師提供健康諮詢服務。

本集團預期，在香港及中國良好經濟狀況下，製藥及保健產品相關業務之業績將會進一步改善。

## 流動資金及財務資源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零六年九月三十日，現金為198,900,000港元（二零零六年三月三十一日：311,900,000港元）。於二零零六年九月三十日，合共借貸為458,800,000港元（二零零六年三月三十一日：557,400,000港元）。

根據本公司權益持有人應佔權益約為861,100,000港元（二零零六年三月三十一日：839,700,000港元）計算，負債比率為30%（二零零六年三月三十一日：29%）。

於二零零六年九月三十日，本集團賬面值285,300,000港元（二零零六年三月三十一日：297,500,000港元）之投資物業及由此產生之若干租金收入已作為本集團所獲一般銀行信貸之抵押，而於二零零六年九月三十日已動用104,200,000港元（二零零六年三月三十一日：217,100,000港元）信貸。

於二零零六年九月三十日，本集團之資本承擔為117,700,000港元（二零零六年三月三十一日：239,000,000港元）。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計劃。

## 僱員及薪酬政策

於二零零六年九月三十日，本集團共有247名全職僱員，其中香港區僱員佔之比例約94%。

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，本集團亦因應其業績及個別員工表現，向部份員工授出酌情花紅及購股權，並提供其他福利包括醫療、退休福利及專項的培訓計劃。

## 前景

總括而言，於本回顧期內，本公司之業務錄得令人鼓舞之業績。本公司將繼續鞏固本公司之管理層，以促進本公司現有業務全面進一步發展，提升本公司最大之股東價值。本公司將劃撥額外資源，研究及發展中國農產品、批發市場及傳統街市。

## 企業管治

本公司於期內已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文。

本公司將繼續致力改善其管理以及提高控制水平，以提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展及為股東產生更大回報。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

於二零零六年九月三十日後，本公司合共以30,133,500港元分多次於聯交所回購合共13,200,000股股份。就該回購支付每股最高及最低價格分別為2.33港元及2.25港元。此外，於截至二零零六年九月三十日止六個月期間，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。

## 審核委員會

本公司已按上市規則第3.21條成立審核委員會，以檢討及監控本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會已審閱本集團截至二零零六年九月三十日止期間之未經審核財務報表。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。

承董事會命  
主席  
鄧清河

香港，二零零六年十二月二十一日

於本公佈日期，董事會包括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。

\* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」