



# 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)

(股票代號：1222)

## 截至二零零七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」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零六年同期之比較數字。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。

### 綜合收益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
	附註		
收入		<b>296,413</b>	298,384
銷售成本		<b>(232,362)</b>	(230,087)
毛利		<b>64,051</b>	68,297
其他收入及收益		<b>17,323</b>	16,822
銷售及分銷開支		<b>(3,854)</b>	(4,164)
行政開支		<b>(43,400)</b>	(26,481)
其他開支		<b>(1,702)</b>	(793)
按公平值經損益表入賬之金融資產 之公平值變動		<b>15,511</b>	(3,177)
重估投資物業公平值收益		<b>2,382</b>	753
融資成本	4	<b>(6,285)</b>	(6,683)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		<b>6,266</b>	(2,502)
除稅前溢利	5	<b>50,292</b>	42,072
稅項	6	<b>(12,547)</b>	(8,064)
本期溢利		<b>37,745</b>	34,008

		截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
應佔：			
母公司權益持有人		37,757	34,029
少數股東權益		(12)	(21)
		<u>37,745</u>	<u>34,008</u>
每股盈利	7		
基本		<u>0.63港仙</u>	<u>0.69港仙</u>
攤薄		<u>0.56港仙</u>	<u>0.62港仙</u>
每股股息	8	<u>0.16港仙</u>	<u>0.15港仙</u>

## 綜合資產負債表

二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		22,816	11,985
投資物業		413,676	315,143
發展中物業		54,459	247,869
商譽		22,489	2,319
聯營公司權益		267,540	321,364
其他無形資產		27,775	30,300
應收貸款		13,532	13,987
已付租金按金		6,178	5,343
其他按金		187,228	—
遞延稅項資產		1,139	2,733
總非流動資產		<u>1,016,832</u>	<u>951,043</u>
流動資產			
待出售物業		73,409	1,455
發展中物業		280,577	222,811
按公平值經損益表入賬之金融資產		72,528	46,767
應收賬款	9	3,270	6,596
預付款項、按金及其他應收款項		102,127	38,958
已抵押存款		5,230	78,000
現金及現金等同項目		242,305	388,584
總流動資產		<u>779,446</u>	<u>783,171</u>

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債		
其他應付款項及應計費用	77,216	44,341
已收按金及預收款項	38,258	81,888
計息銀行貸款	288,262	389,425
繁重合約撥備	—	369
應付稅項	24,830	15,876
	<hr/>	<hr/>
總流動負債	428,566	531,899
	<hr/>	<hr/>
流動資產淨值	350,880	251,272
	<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債	1,367,712	1,202,315
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
計息銀行貸款	212,752	108,799
可換股票據	—	45,756
遞延稅項負債	5,871	5,454
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	218,623	160,009
	<hr/>	<hr/>
	1,149,089	1,042,306
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司權益持有人之應佔權益		
已發行股本	32,247	29,418
可換股票據之權益部分	—	5,653
儲備	1,070,482	987,223
擬派股息	10,319	19,540
	<hr/>	<hr/>
	1,113,048	1,041,834
少數股東權益	36,041	472
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,149,089	1,042,306
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零七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，惟若干投資物業及金融工具則按公平值計量。

本簡明財務報告表採用之會計政策與本集團編製截至二零零七年三月三十一日止年度年度財務報表所採納之會計政策一致。

於本期間，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則於本集團二零零七年四月一日開始之財政年度生效。

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>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易 <sup>5</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。

<sup>5</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

採納新香港財務報告準則對於本會計期間或以往會計期間之業績或財務狀況並無構成重大影響。因此，並無確認前期調整。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。本公司董事預期採用該等準則及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務讓步安排 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 具體利益資產、 最低資金規定及其相互作用之限制 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始的年度期間生效。

### 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。

## 二零零七年

	物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	中式街市 (未經審核) 千港元	商場及 停車場 (未經審核) 千港元	農產品 批發市場 (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	199,466	5,363	70,817	6,252	12,564	-	1,951	-	296,413
分類業務之間之銷售	-	-	-	340	-	-	933	(1,273)	-
其他收入	3	2,381	1,330	1,929	329	-	22,808	(1,046)	27,734
合計	199,469	7,744	72,147	8,521	12,893	-	25,692	(2,319)	324,147
分類業績	29,474	4,725	6,191	2,085	(7,501)	-	1,208	7,116	43,298
未經分配之開支									(469)
利息收入									7,482
融資成本									(6,285)
應佔聯營公司溢利									6,266
除稅前溢利									50,292
稅項									(12,547)
本期溢利									<u>37,745</u>

## 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	中式街市 (未經審核) 千港元	商場及 停車場 (未經審核) 千港元	農產品 批發市場 (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
分類業務之間之銷售	220	2,032	2,088	120	-	-	891	(5,351)	-
其他收入	-	642	912	1,607	-	51	6,224	(1,058)	8,378
合計	150,248	36,963	73,909	23,095	-	20,107	8,849	(6,409)	306,762
分類業績	24,956	4,830	12,153	1,622	-	422	(3,286)	4,228	44,925
未經分配之開支									(510)
利息收入									6,842
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>

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	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
可換股票據利息	1,143	1,382
銀行貸款及透支之利息	5,142	5,301
	<u>6,285</u>	<u>6,683</u>

#### 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
折舊	3,925	2,667
繁重合約解除淨額	(377)	(375)

#### 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% (二零零六年：17.5%) 作出撥備。中國企業所得稅指於中國產生之估計應課稅溢利所徵收之稅項，按稅率15.0%作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
本集團：		
期內即期稅項		
香港	9,941	8,011
中國大陸	595	—
遞延	2,011	53
期內稅項開支	<u>12,547</u>	<u>8,064</u>

分佔聯營公司應佔稅項611,000港元 (二零零六年：96,000港元) 計入綜合收益表之「應佔聯營公司溢利／(虧損)」。

## 7. 每股盈利

截至二零零六年九月三十日止期間之每股基本及攤薄盈利已予調整，以計及於截至二零零七年九月三十日止期間股份拆細之影響。

期內母公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下資料計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
計算每股基本盈利之盈利	37,757	34,079
潛在普通股攤薄影響	<u>1,143</u>	<u>1,382</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u><b>38,900</b></u>	<u><b>35,411</b></u>
	股份數目	股份數目
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	6,007,677,837	4,953,177,660
潛在普通股攤薄影響	<u>913,140,647</u>	<u>717,766,080</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u><b>6,920,818,484</b></u>	<u><b>5,670,943,740</b></u>

## 8. 派付及宣派股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
於六個月期內宣派及派付股息： 二零零六年末期股息每股0.33港仙 (二零零五年：每股0.32港仙，已作出調整 以反映期內股份拆細)	<u><b>19,540</b></u>	<u><b>15,718</b></u>
建議股息(待批)： 二零零七年中期股息每股0.16港仙 (二零零六年：每股0.15港仙，已作出調整 以反映期內股份拆細)	<u><b>10,319</b></u>	<u><b>7,073</b></u>

於二零零七年十二月十二日舉行之董事會會議上，董事議決向股東派付0.16港仙(二零零六年：0.15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：

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	3,079	6,278
91日至180日	386	441
180日以上	287	425
	<hr/>	<hr/>
	3,752	7,144
減：減值撥備	(482)	(548)
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,270</b>	<b>6,596</b>

本集團之業務一般不會給予客戶任何信貸。

## 中期股息及截止過戶日期

董事會已議決宣派截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息每股0.16港仙(二零零六年：每股0.15港仙)。該中期股息將於二零零八年一月十五日派發予於二零零八年一月四日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東。本公司將由二零零八年一月三日起至記錄日期(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。為符合享有建議中期股息之資格，務請最遲須於二零零八年一月二日下午四時前，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卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記。

## 業務回顧

於截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約296,400,000港元(二零零六年：約298,400,000港元)，較去年同期微降約0.7%。然而，權益持有人應佔溢利則增加約11.2%至約37,800,000港元(二零零六年：約34,000,000港元)及於二零零七年九月三十日，本集團淨資產繼續錄得增加，升至約1,150,000,000港元(二零零六年：1,040,000,000港元)。純利連續五期均錄得增長，突顯本集團之盈利能力。本六個月期能取得令人滿意之業績，主要乃由於成功出售首譽別墅和製藥及保健產品相關業務轉虧為盈所致。

## 農副產品批發市場

於回顧期內，在中國政府實施扶助政策下，本集團繼續在中國擴大其農副產品批發市場之核心業務。

於二零零七年九月三十日，本集團投資三個農副產品批發市場，詳情載列如下：

地點	概約 地盤面積 (百萬平方呎)	擁有權益 百分比	投資金額 (截至本公佈 日期) (百萬)	狀況	預計落成 日期
徐州	2.1	51%	36.8港元	運營中	不適用
玉林	3.3	65%	60.0港元	第一期建築工程 已於二零零七年 十二月展開	二零零八年中
常州	0.6	40%	43.7港元	建築工程將於 二零零八年 第一季展開	二零零八年 最後一季
合計	<u>6.0</u>		<u>140.5港元</u>		

於二零零七年十一月，本集團訂立一份合營協議，以成立一間中外合作合營公司，從事開發、經營及管理農副產品批發市場及相關設施，以及於中國河南省鄭州銷售及出租相關物業。合營公司(由本集團擁有51%)之總投資達人民幣260,000,000元。

除於中國之多項投資外，在香港，本集團亦自二零零七年四月起為新界粉嶺之北區農產品臨時批發市場(香港農產品買賣三大主要批發市場之一)之營運提供管理服務。於回顧期內，該業務表現穩定及優於預算。預期該業務將於本財政年度下半年進一步改善。

本集團繼續加強投資於中國之農副產品批發市場，更進一步參與支持國家之「菜籃子工程」。本集團正積極在中國其他黃金地點尋求投資機會，以擴大本集團之農副產品批發市場業務。

## 中式街市管理及分租

本集團現為香港中式街市之單一最大經營者，管理13個中式街市合共多於850個攤位，總面積超過300,000平方呎。於回顧期內，中式街市管理及分租業務之營業額保持穩定，達70,800,000港元(二零零六年：70,900,000港元)，較去年同期微降約0.1%。

憑藉本集團在管理中式街市方面之豐富經驗，於二零零六年，本集團擴大業務範圍至中國之中式街市。目前，本集團於中國深圳多個區域經營及管理20個中式街市合共多於1,700個攤位，總面積超過340,000平方呎。

本集團計劃進一步利用其在管理現代中式街市方面擁有之管理知識及經驗，以擴大其服務組合及拓展其業務範圍。

## 物業發展

於回顧期內，首譽之銷售取得輝煌成績。9幢總價值200,000,000港元之別墅已完成銷售並反映在本集團上半年業績中。隨後，截至二零零七年十一月三十日止，另5幢銷售價值約為78,000,000港元之別墅亦已售出，及其相關盈利預計計入截至二零零八年三月三十一日止之財政年度。鑑於現時市場氣氛有利，本集團擬於未來數月內銷售剩餘2幢別墅。

沙田嶺之建築工程已完成，示範單位正在裝修。該項目包括11幢設有私人泳池之別墅。該批別墅預期於二零零八年首季推出發售。

於回顧期內，本集團積極將物業發展業務拓展至中國。於二零零七年七月，本集團透過公開土地拍賣，以人民幣134,000,000元購得位於廣東省東莞大嶺山一塊地面面積約為700,000平方呎之土地。該地盤將計劃發展為一座附設酒店之商住綜合物業。地基及建築工程預定於二零零八年展開。

於二零零七年十一月二十三日，本集團進一步購入一間中國公司之50%股權，該公司透過公開土地拍賣，收購位於江西省撫州一塊面積約2,400,000平方呎之土地。該土地將計劃發展為商住綜合物業。董事會認為，該收購能讓本集團分享撫州之經濟與社會發展，並可使本集團進一步增加在國內之土地儲備。

本集團擬在香港及中國物色合適地盤補充土地儲備，從物業發展中取得持續收入來源。

## 物業投資

於二零零七年九月三十日，本集團持有賬面淨值約297,800,000港元(二零零六年：約285,300,000港元)之商舖及住宅投資物業組合。本集團繼續尋找合適零售物業以擴充本集團之投資物業組合。投資物業可為本集團提供穩定現金流量及資本增值機會。

本集團在本年度上半年，香港物業市場強勁反彈，六個月內物業價格以兩位數之百分比率增長。本集團相信，隨著更多資金流入物業板塊，本地物業市道於來年仍會保持興旺。

### **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回顧期內續見改善，營業總額為213,900,000港元(二零零六年：172,500,000港元)，較去年同期增長24%。於本年度上半年，權益持有人應佔自此業務產生之溢利達15,400,000港元，而去年同期則錄得權益持有人應佔虧損5,300,000港元。

於回顧期內，本集團增設14間新零售商舖，使本集團在香港及中國之商舖總數增加至94間。

本集團預期，鑑於中國及香港經濟蓬勃，及隨著人口保健意識增強，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**

於二零零七年九月三十日，本集團持有現金及短期投資320,100,000港元(二零零七年三月三十一日：513,400,000港元)。於二零零七年九月三十日之總借貸為501,000,000港元(二零零七年三月三十一日：544,000,000港元)。

負債比率為22.8%(二零零七年三月三十一日：7.4%)，經參考扣除現金及銀行結餘後之本集團借貸總額及本公司股權持有人應佔權益分別約253,500,000港元及1,113,000,000港元計算。

於二零零七年九月三十日，本集團賬面值315,500,000港元(二零零七年三月三十一日：252,200,000港元)之投資物業及其產生之若干租金收入已作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押，而於二零零七年九月三十日已動用147,900,000港元(二零零七年三月三十一日：89,400,000港元)信貸。

於二零零七年九月三十日，本集團之資本承擔約為35,100,000港元(二零零七年三月三十一日：約31,700,000港元)。

管理層認為現有財務資源將足以應付本集團未來擴展計劃。

## 籌集資金活動

於回顧期內，除於二零零七年六月發行非上市認股權證籌得款項淨額約4,000,000港元外(正如二零零七年五月十五日所公佈)，為擴大本集團投資及增強本公司財務狀況，本公司已出售其於位元堂藥業控股有限公司之210,000,000股股份。出售所得款項淨額約93,800,000港元，本集團擬將其中約50,000,000港元用於發展及收購街市及農副產品分銷中心業務，餘額將用作本集團之一般營運資金。

## 僱員及薪酬政策

於二零零七年九月三十日，本集團共有約283名全職僱員，其中香港區僱員佔約82.7%。

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。其他福利包括醫療、退休福利及專項的培訓計劃。

## 前景

透過進一步擴大業務範圍及集中資源於新核心業務，本集團將可保持業務增長勢頭。

本年度上半年令人鼓舞之業績，已為本集團提升盈利能力奠定堅實基礎。

儘管本集團於最近開始投資之中國農副產品批發市場尚未產生回報，然而，本集團將業務擴展至農副產品分銷網絡上游，因而得以整合其農副產品分銷業務，該業務包括批發市場、物流服務及中式街市。預期該整合不僅可創造更高成本效益，並可使本集團在中國及香港農副產品分銷業務方面佔主導地位。

鑑於中式街市業務相對穩定及物業市場興旺，本公司董事對全年業績抱樂觀態度。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零七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

董事認為，於截至二零零七年九月三十日止六個月內，本公司已遵守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。

## 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二零零七年九月三十日止六個月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。

## 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所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事進行證券交易之操守準則。經向本公司全體董行作出具體查詢後，全體董事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。

## 刊登中期業績公佈及中期報告

中期業績公佈將分別刊登於本公司之網站 (<http://www.wangon.com>) 及聯交所之網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。而二零零七年中期報告將於適當時候寄發予本公司之股東及於相同網站刊登。

承董事會命  
**Wang On Group Limited**  
(宏安集團有限公司)\*  
主席  
鄧清河

香港，二零零七年十二月十二日

於本公佈日期，本公司之執行董事為鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；以及本公司之獨立非執行董事為李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生。

\* 僅供識別