



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



中期報告

2007

目錄

公司資料	2
中期股息及暫停過戶登記	4
管理層討論及分析	4
權益披露	11
其他資料	16
中期業績	18
綜合收益表	18
綜合資產負債表	19
綜合權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	22
簡明綜合財務報表附註	23

公司資料

董事會

執行董事

鄧清河先生，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，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，MBE，太平紳士
蕭錦秋先生

薪酬委員會

王 津先生，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
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，MBE，太平紳士
蕭炎坤先生，S.B.St.J.
蕭錦秋先生
鄧清河先生
游育燕女士
陳振康先生

公司秘書

陳振康先生

合資格會計師

梁永健先生

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
Bank Sarasin-Rabo (Asia) Limited

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

萬盛國際律師事務所
美富律師事務所
何耀棣律師事務所
高蓋茨律師事務所

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心
26樓

網頁

<http://www.wangon.com>

股票代號

1222

中期股息及暫停過戶登記

宏安集團有限公司(「本公司」)之董事會(「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。

管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零零七年九月三十日止六個月，本公司及其附屬公司(「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(二零零七年三月三十一日：**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。本六個月期間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，在中華人民共和國(「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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

農副產品批發市場 (續)

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 本報告日期) (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	6.0		140.5港元		

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(為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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

農副產品批發市場 (續)

本集團打算繼續加強投資於中國之農副產品批發市場，以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%。

憑藉本集團在香港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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展 (續)

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幢各自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元購得位於中國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設施之商住綜合物業。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，收購位於中國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持續經濟發展，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內，香港物業市場強勁反彈，於六個月內物業價格錄得雙位數之百分比增長。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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

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24.0%。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)。

管理層討論及分析 (續)

流動資金及財務資源 (續)

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(誠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(「位元堂」)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。

管理層討論及分析 (續)

前景 (續)

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。

權益披露

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於二零零七年九月三十日，本公司董事及最高行政人員及/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、相關股份或債權證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部或香港聯合交易所有限公司（「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	所持股份數目、身份及權益性質				總數	佔本公司 已發行總股本 之概約百分比 %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
鄧清河先生	16,218,960	16,218,920 (附註(a))	59,326,780 (附註(b))	873,837,400 (附註(c))	965,602,060	14.97
游育燕女士	16,218,920	75,545,740 (附註(d))	—	873,837,400 (附註(e))	965,602,060	14.97

權益披露 (續)

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉 (續)

附註：

- (a) 鄧清河先生被當作擁有其配偶游育燕女士所持有該等股份之權益。
- (b) 鄧清河先生被當作擁有其全資實益擁有公司Caister Limited所持有該等股份之權益。
- (c) 鄧清河先生因作為全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被當作擁有該等股份之權益。
- (d) 游育燕女士被當作擁有其配偶鄧清河先生所持有該等股份之權益。
- (e) 游育燕女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被當作擁有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零七年九月三十日，各董事及最高行政人員及／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、相關股份或債權證中，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。

董事購買股份或債權證之權力

除上文「董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉」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參與任何安排可使本公司董事或最高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)

購股權計劃

本公司正實行一項購股權計劃，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。於二零零二年五月三日，本公司批准一項購股權計劃(「該計劃」)，根據該計劃，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機構、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)或本集團貨品或服務之分銷商，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，或由一位或多位上述任何類別參與者控制之公司。該計劃已於二零零二年五月三日生效，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，該計劃之購股權變動如下：

參與者名稱 或類別	於二零零七年 四月一日	於股份拆細前	因期內股份	於二零零七年 九月三十日	購股權 授出日期 及行使期	購股權於	
		行使之 購股權數目	拆細作出 調整而增加			股份拆細 之前及之後 之行使價 港元	本公司股份 於購股權行使 日之價格** 港元
其他僱員							
總計	32,546,800	(1,887,600)	582,524,800	613,184,000	*	*	7.74

權益披露 (續)

購股權計劃 (續)

- * 該等購股權指於二零零四年十一月十二日及二零零七年三月一日授予僱員之購股權，行使價於二零零七年四月一日為每股0.97港元至每股2.85港元不等及行使期最早於二零零三年十月七日開始及最遲於二零一七年三月一日終止。於回顧期內，由於本公司股本中每股面值0.1港元之股份實行拆細為20股每股面值0.005港元之股份（詳情載於本公司於二零零七年四月三十日刊發之通函）（「股份拆細」），購股權之行使價乃調整為每股0.0485港元至0.1425港元不等，自二零零七年五月十八日起生效。
- ** 本公司股份於購股權行使日之價格（於股份拆細調整前）乃本公司股份於緊接購股權行使日前之交易日在聯交所所報之加權平均收市價。

於回顧期內，董事會並無於該計劃下授出任何購股權。於結算日，本公司根據該計劃授出之未行使購股權為**613,184,000**份。根據本公司現時之股本架構，全面行使該等購股權將導致須發行額外**613,184,000**股之本公司普通股股份、額外股本為**3,065,920**港元，以及股份溢價為**61,829,504**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

於二零零七年九月三十日，以下人士（除本公司董事或最高行政人員外）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及第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本公司股份或相關股份之權益或淡倉如下：

權益披露 (續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

本公司普通股股份及相關股份之好倉：

股東名稱	附註	所持股份及 相關股份 數目	佔本公司 已發行總股本 之概約百分比 %
Accord Power Limited		873,837,400	13.55
Trustcorp Limited	(a)	873,837,400	13.55
Newcorp Ltd.	(b)	873,837,400	13.55
Newcorp Holdings Ltd.	(c)	873,837,400	13.55
David Henry Christopher Hill先生	(d)	873,837,400	13.55
Rebecca Ann Hill女士	(e)	873,837,400	13.55
David William Roberts先生	(f)	873,837,400	13.55
瑞信集團		350,734,000	5.92

附註：

- (a) Accord Power Limited由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人身份全資擁有，因此，Trustcorp Limited被當作擁有Accord Power Limited所持有該等股份之權益。
- (b) Trustcorp Limited為Newcorp Ltd.全資擁有之附屬公司，因此，Newcorp Ltd.被當作擁有Trustcorp Limited所持有該等股份之權益。
- (c) Newcorp Ltd.為Newcorp Holdings Ltd.全資擁有之附屬公司，因此，Newcorp Holdings Ltd.被當作擁有Newcorp Ltd.所持有該等股份之權益。
- (d) David Henry Christopher Hill先生擁有Newcorp Holdings Ltd.已發行股本權益之35%，因此被當作擁有Newcorp Holdings Ltd.所持有該等股份之權益。
- (e) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之配偶，因此被當作擁有David Henry Christopher Hill先生所持有該等股份之權益。
- (f) David William Roberts先生擁有Newcorp Holdings Ltd.已發行股本權益之35%，因此被當作擁有Newcorp Holdings Ltd.所持有該等股份之權益。

權益披露 (續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

除上文所披露者外，於二零零七年九月三十日，概無其他人士(除本公司董事或最高行政人員外)擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第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本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

其他資料

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期間，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帶來更大回報。

購買，出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零七年九月三十日止六個月期間，本公司及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。

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》作為其本身有關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，各董事均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。

其他資料 (續)

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。

承董事會命
主席
鄧清河

香港，二零零七年十二月十二日

中期業績

本公司董事會欣然公佈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。本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)	二零零六年 (未經審核)
		千港元	千港元
收入	3	296,413	298,384
銷售成本		<u>(232,362)</u>	<u>(230,087)</u>
毛利		64,051	68,297
其他收入及收益	4	17,323	16,822
銷售及分銷開支		(3,854)	(4,164)
行政開支		(43,400)	(26,481)
其他開支		(1,702)	(793)
按公平值經損益表入賬之金融資產 之公平值變動		15,511	(3,177)
重估投資物業公平值收益		2,382	753
融資成本	5	(6,285)	(6,683)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		<u>6,266</u>	<u>(2,502)</u>
除稅前溢利	6	50,292	42,072
稅項	7	<u>(12,547)</u>	<u>(8,064)</u>
本期溢利		<u>37,745</u>	<u>34,008</u>
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	8		
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	9	<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	11	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
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		1,016,832	951,043
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	12	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
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		779,446	783,171

綜合資產負債表(續)

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
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
總流動負債		428,566	531,899
流動資產淨值		350,880	251,272
總資產減流動負債		1,367,712	1,202,315
非流動負債			
計息銀行貸款		212,752	108,799
可換股票據	13	—	45,756
遞延稅項負債		5,871	5,454
總非流動負債		218,623	160,009
		1,149,089	1,042,306
權益			
母公司權益持有人的應佔權益			
已發行股本	14	32,247	29,418
可換股票據之權益部份		—	5,653
儲備		1,070,482	987,223
擬派股息		10,319	19,540
少數股東權益		1,113,048	1,041,834
		36,041	472
權益總額		1,149,089	1,042,306

綜合權益變動表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	已發行 股本 (未經審核) 千港元	股份 溢價賬 (未經審核) 千港元	實收盈餘 (未經審核) 千港元	可換股票據 權益部份 (未經審核) 千港元	購股權 儲備 (未經審核) 千港元	認購認股 權證儲備 (未經審核) 千港元	外匯變動 儲備 (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	擬派 末期股息 (未經審核) 千港元	總數 (未經審核) 千港元	少數 股東權益 (未經審核) 千港元	總股本 (未經審核) 千港元
於二零零六年四月一日	22,454	422,291	106,329	6,077	-	-	-	266,840	15,718	839,709	464	840,173
已宣派二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(126)	(15,718)	(15,844)	-	(15,844)
轉換可換股票據	180	3,420	-	(424)	-	-	-	-	-	3,176	-	3,176
紅股發行	2,264	(2,264)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	34,029	-	34,029	(21)	34,008
於二零零六年九月三十日 及二零零六年十月一日	24,898	423,447	106,329	5,653	-	-	-	300,743	-	861,070	443	861,513
已宣派二零零七年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(7,073)	-	(7,073)	-	(7,073)
以股份支付之購股權安排 轉換可換股票據	-	402	-	-	7,633	-	-	-	-	7,633	-	7,633
購回股份	(1,930)	(43,087)	-	-	-	-	-	-	-	(45,017)	-	(45,017)
配售股份	6,450	174,150	-	-	-	-	-	-	-	180,600	-	180,600
股份發行開支	-	(5,300)	-	-	-	-	-	-	-	(5,300)	-	(5,300)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	49,141	-	49,141	29	49,170
直接於權益內確認之匯兌調整	-	-	-	-	-	-	378	-	-	378	-	378
二零零七年撥派末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(19,540)	19,540	-	-	-
於二零零七年三月三十一日 及二零零七年四月一日	29,418	549,612	106,329	5,653	7,633	-	378	323,271	19,540	1,041,834	472	1,042,306
已宣派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,540)	(19,540)	-	(19,540)
轉換可換股票據	2,640	49,712	-	(5,653)	-	-	-	-	-	46,699	-	46,699
行使購股權	189	1,588	-	-	-	-	-	-	-	1,777	-	1,777
發行認股權證	-	-	-	-	-	4,500	-	-	-	4,500	-	4,500
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	37,757	-	37,757	(12)	37,745
收購附屬公司產生之 少數股東權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,581	35,581
直接於權益內確認之 匯兌調整	-	-	-	-	-	-	21	-	-	21	-	21
於二零零七年九月三十日	32,247	600,912	106,329	-	7,633	4,500	399	361,028	-	1,113,048	36,041	1,149,089

簡明綜合現金流量表

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
經營業務之現金流出淨額	(183,538)	(14,869)
投資活動之現金流入淨額	53,076	18,941
融資活動之現金流出淨額	(15,817)	(117,033)
現金及現金等同項目減少	(146,279)	(112,961)
期初之現金及現金等同項目	388,584	297,902
期終之現金及現金等同項目	242,305	184,941
現金及現金等同項目結餘分析		
現金及銀行結餘	88,106	45,181
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	154,199	139,760
	242,305	184,941

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《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）

香港財務報告準則第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號

資本披露¹

金融工具：披露¹

香港財務報告準則第2號之範圍²

重新評估內置衍生工具³

中期財務報表及減值⁴

香港財務報告準則第2號

— 集團及庫存股份交易⁵

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

2. 主要會計政策 (續)

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)

香港財務報告準則第8號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號

借貸成本¹

經營分部¹

服務讓步安排²

客戶忠誠計劃³

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²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 分類資料(續)

二零零六年

	物業發展		商場及 停車場		農產品 批發市場		零售業務 企業及其他		對銷	綜合
	(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	千港元
本集團										
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									34,008	

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

4. 其他收入及收益

	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
下列各項之利息收入：		
投資	58	1,215
其他	7,424	5,627
出售按公平值經損益入賬之金融資產之收益	3,129	3,173
上市股本證券股息收入	57	61
確認遞延收益	986	—
其他	5,669	6,746
	17,323	16,822

5. 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
	6,285	6,683

簡明綜合財務報表附註 (續)

6. 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)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
折舊	3,925	2,667
繁重合約解除淨額	(377)	(375)

7. 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)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	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	12,547	8,064

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)」。

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 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	34,029
潛在普通股攤薄影響	1,143	1,382
計算每股攤薄盈利之盈利	38,900	35,411
	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	913,140,647	717,766,080
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	6,920,818,484	5,670,943,740

9. 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)	19,540	15,718
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)	10,319	7,073

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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

10. 資產抵押

於二零零七年九月三十日，本集團之發展中及持作出售之物業、投資物業及該等物業產生之若干租金收入已予抵押，以取得若干本集團一般銀行融資。

11. 聯營公司權益

	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
分佔資產淨值	263,095	319,474
遞延收益	(6,143)	(7,129)
收購時所產生之商譽	9,718	9,718
	266,670	322,063
應收聯營公司款項	1,761	263
應付聯營公司款項	(888)	(959)
	267,543	321,367
減值撥備	(3)	(3)
	267,540	321,364

該等應收及應付聯營公司款項結餘為無抵押、免息及無固定還款期。該結餘之賬面值與其公平值相若。

於結算日之主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	業務架構	註冊成立/ 經營地點	本集團應佔 擁有權益百分比		主要業務
			二零零七年 九月三十日	二零零七年 三月三十一日	
位元堂*	公司	百慕達/香港	28.3	49.0	生產及銷售傳統 中西藥品、 保健產品以及 物業持有

* 於聯交所上市

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 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
	3,752	7,144
減：減值撥備	(482)	(548)
	3,270	6,596

本集團之業務一般不會給予客戶任何信貸。

13. 可換股票據

	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
可換股票據	—	45,756

於二零零五年，本公司通過配售代理向若干獨立第三方發行本金總額61,440,000港元之可換股票據。可換股票據賦予持有人選擇權，於可換股票據到期前之任何營業日，按兌換價每股0.0909港元(經本公司上年度發行紅股及期內股份拆細後調整)將本金額轉換為本公司每股面值0.10港元之普通股股份。

於過往年度，本金額分別為9,840,000港元及3,600,000港元之可換股票據分別獲轉換為4,100,000股及1,800,000股本公司普通股股份。

可換股票據之本金額以年利率1%計息，而可換股票據已於期內全數轉換為本公司股份。

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 股本

股份

	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
--	---------------------------------	---------------------------------

法定：

40,000,000,000股

(二零零七年三月三十一日：2,000,000,000股)

每股面值0.005港元

(二零零七年三月三十一日：每股面值0.10港元)

之普通股

200,000200,000

已發行及繳足：

6,449,329,640股

(二零零七年三月三十一日：294,178,882股)

每股面值為0.005港元

(二零零七年三月三十一日：每股面值0.10港元)

之普通股

32,24729,418

- (a) 期內，1,887,600份購股權所附認股權按認購價每股0.968港元獲行使，導致發行1,887,600股每股面值0.10港元之股份，未計開支前之現金總代價為1,827,000港元。
- (b) 根據本公司股東於二零零七年五月十七日通過之特別決議案，本公司每一股面值0.1港元之股份經拆細為20股每股面值0.005港元之股份，導致本公司於二零零七年五月十八日發行股份 5,921,329,640股。
- (c) 期內，本金額為48,000,000港元之可換股票據之持有人，按兌換價每換股權0.0909港元行使，導致本公司發行 528,000,000股普通股股份。

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於二零零七年中期報告「購股權計劃」一節。

簡明綜合財務報表附註 (續)

15. 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**435,000**港元(二零零七年三月三十一日：**714,000**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，倘在若干情況下終止聘用，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，該情況將不大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撥備。

16. 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五年不等。租約一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於結算日，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收租戶於下列年度到期之最低租金總額為：

	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
一年內	129,994	64,937
第二至第五年(包括首尾兩年)	17,614	88,835
五年後	—	12,430
	147,608	166,202

簡明綜合財務報表附註 (續)

16. 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街市、商場及停車場。租約之商議租期由一年至九年不等。

於結算日，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期支付之最低租金總額為：

	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
一年內	73,425	110,710
第二至第五年(包括首尾兩年)	80,374	91,551
五年後	12,430	—
	166,229	202,261

17. 承擔

除上文附註16(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
就物業發展已訂約但未撥備之資本承擔	35,101	31,693

簡明綜合財務報表附註 (續)

18. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列結算日後事項：

- (a) 於二零零七年十一月十六日，本集團與鄭州毛莊綠園實業有限公司(一間於中國註冊之公司)訂立合營協議，以在中國成立一間名為鄭州毛莊宏進農副產品批發市場有限公司(「鄭州宏進」)之中外合作合營公司。鄭州宏進將主要從事開發、經營及管理農副產品批發市場及相關設施，以及銷售及出租位於中國河南省鄭州之物業。鄭州宏進之註冊資本將為人民幣140,000,000元，本集團將持有鄭州宏進51%之股本權益。
- (b) 於二零零七年十一月二十三日，本集團及珍日投資有限公司(「珍日」)(利來控股有限公司(一間於聯交所上市之公司)之間接全資附屬公司)與陳繼忠先生(獨立第三方)訂立一份收購協議。根據該協議，本集團及珍日將各自支付人民幣11,250,000元以收購巨時有限公司(由陳繼忠先生全資擁有)50%之全部已發行股份。巨時有限公司為一間投資控股公司，持有撫州宏安房地產開發有限公司之全部股權。撫州宏安房地產開發有限公司將收購位於中國江西省撫州之一塊擬發展為一座商住綜合物業之土地。

19. 關連人士交易

除簡明綜合財務報表其他部份所載之交易外，期內本集團與關連人士進行下列交易：

(a) 與關連人士之交易

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	300	300
來自聯營公司之收入：	(ii)		
— 管理費		282	48
— 租金		2,261	134
向聯營公司支付之開支：	(ii)		
— 租金		960	885

簡明綜合財務報表附註 (續)

19. 關連人士交易 (續)

(a) 與關連人士之交易 (續)

附註：

- (i) 本集團向本公司董事鄧清河先生出租一項投資物業，協定之月租為50,000港元。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (ii) 該等交易均按訂約雙方互相協定之條款進行。

(b) 本集團主要管理人員之補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
短期僱員福利	2,505	2,534
僱員結束服務後之福利	42	30
	<u>2,547</u>	<u>2,564</u>

20. 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二零零七年十二月十二日經由董事會批准及授權刊發。