



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)

截至二零零八年九月三十日止六個月 中期業績公佈

中期業績

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司*) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然公佈本公司、其附屬公司及其共同控制實體 (統稱「本集團」) 截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零零七年同期之比較數字。中期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

截至二零零八年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
收入	附註 3	181,789	296,413
銷售成本		(131,028)	(232,362)
毛利		50,761	64,051
其他收入及收益	4	22,405	17,323
銷售及分銷開支		(1,348)	(3,854)
行政開支		(41,619)	(43,400)
其他開支		(36,521)	(1,702)
按公平值經損益表入賬之金融資產之公平值收益／(虧損)		(23,640)	15,511
重估投資物業公平值收益淨額		15,767	2,382
融資成本	5	(4,098)	(6,285)
應佔聯營公司溢利及虧損		(42,026)	6,266
除稅前溢利／(虧損)	6	(60,319)	50,292
稅項	7	(10,398)	(12,547)
本期溢利／(虧損)		(70,717)	37,745
應佔：			
母公司權益持有人		(82,917)	37,757
少數股東權益		12,200	(12)
		(70,717)	37,745
每股盈利／(虧損)	8		
基本		(1.06)港仙	0.63港仙
攤薄		不適用	0.56港仙
每股股息	9	無	0.16港仙

* 僅供識別

綜合資產負債表
二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		204,449	160,884
預付土地租金		3,337	177,902
投資物業		612,545	555,199
商譽		7,820	7,820
聯營公司權益		255,881	305,825
持至到期之金融資產		6,094	1,943
其他無形資產		21,210	24,240
應收貸款		12,739	12,989
已付租金按金		10,423	4,595
收購投資物業及聯營公司按金		-	35,674
遞延稅項資產		4,342	4,342
總非流動資產		1,138,840	1,291,413
流動資產			
待出售物業		14,361	27,885
發展中物業		313,052	288,405
存貨		4,305	-
應收賬款	10	2,523	4,101
預付款項、按金及其他應收款項		40,594	43,190
按公平值經損益表入賬之金融資產		23,648	45,278
可收回稅項		883	883
現金及現金等同項目		443,208	330,819
總流動資產		842,574	740,561
流動負債			
應付賬款	11	8,729	24,624
其他應付款項及應計費用		82,799	128,423
已收按金及預收款項		45,270	50,038
衍生金融工具		718	2,338
計息銀行貸款		127,742	347,115
繁重合約撥備		1,090	1,690
應付稅項		29,489	27,827
總流動負債		295,837	582,055
流動資產淨值		546,737	158,506
總資產減流動負債		1,685,577	1,449,919

二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
---------------------------------	---------------------------------

非流動負債		
計息銀行貸款	401,672	199,118
繁重合約撥備	1,960	1,960
遞延稅項負債	15,104	8,626
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	418,736	209,704
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	1,266,841	1,240,215
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司權益持有人的應佔權益		
已發行股本	39,339	32,051
儲備	1,151,531	1,142,650
擬派股息	-	7,868
	<hr/>	<hr/>
少數股東權益	1,190,870	1,182,569
	75,971	57,646
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,266,841	1,240,215
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核中期簡明綜合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

本未經審核中期簡明綜合財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業、若干衍生金融工具及股票投資則按公平值計算。

本未經審核中期簡明綜合財務報表採用之會計政策與本集團編製截至二零零八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，並根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製，惟本集團已於本期間首次採納的以下新香港財務報告準則除外，該等準則於本集團二零零八年四月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂）	金融資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務讓步安排
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 — 設定受益資產之限制、最低資金需求及兩者的互動關係

採納新香港財務報告準則對於本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無於未經審核中期簡明綜合財務報表提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港會計準則第39號（修訂）	預測集團內之間交易的現金流量對沖會計法 ³
香港會計準則第39號（修訂）	公平值選擇權 ³
香港財務報告準則第2號（修訂）	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	興建房地產之協議 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團預期採納香港會計準則第1號及香港財務報告準則第8號或會導致新訂或經修訂披露，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團首次採納期間的財務報表不會有重大影響。

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。

(a) 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。

二零零八年

本集團	物業發展	物業投資	中式街市	商場	農副產品 批發市場	農副 產品買賣	未分配 企業及其他	對銷	綜合
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
分類收入：									
銷售予外界顧客	19,246	6,972	79,303	6,158	23,993	45,612	505	-	181,789
分類業務之間之銷售	-	-	-	-	-	-	1,122	(1,122)	-
其他收入	-	130	1,591	87	360	-	18,310	(270)	20,208
合計	<u>19,246</u>	<u>7,102</u>	<u>80,894</u>	<u>6,245</u>	<u>24,353</u>	<u>45,612</u>	<u>19,937</u>	<u>(1,392)</u>	<u>201,997</u>
分類業績	<u>1,260</u>	<u>(16,071)</u>	<u>9,625</u>	<u>1,287</u>	<u>32,507</u>	<u>72</u>	<u>(44,892)</u>	<u>(180)</u>	<u>(16,392)</u>
利息收入									2,197
融資成本									(4,098)
應佔聯營公司溢利及虧損									<u>(42,026)</u>
除稅前虧損									(60,319)
稅項									<u>(10,398)</u>
本期溢利									<u><u>(70,717)</u></u>

二零零七年

本集團	物業發展	物業投資	中式街市	商場	農副產品 批發市場	農副產品 買賣	未分配 企業及其他	對銷	綜合
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
分類收入：									
銷售予外界顧客	199,466	5,363	70,817	5,652	12,564	-	2,551	-	296,413
分類業務之間之銷售	-	-	-	340	-	-	933	(1,273)	-
其他收入	3	2,381	1,330	101	329	-	24,636	(1,046)	27,734
合計	<u>199,469</u>	<u>7,744</u>	<u>72,147</u>	<u>6,093</u>	<u>12,893</u>	<u>-</u>	<u>28,120</u>	<u>(2,319)</u>	<u>324,147</u>
分類業績	<u>29,474</u>	<u>4,725</u>	<u>6,191</u>	<u>1,929</u>	<u>(7,501)</u>	<u>-</u>	<u>1,364</u>	<u>7,116</u>	<u>43,298</u>
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									<u>6,266</u>
除稅前溢利									50,292
稅項									<u>(12,547)</u>
本期溢利									<u><u>37,745</u></u>

(b) 地區分類

下表呈列本集團截至九月三十日止六個月的地區分類收入資料：

分類收入：	香港		中國內地		綜合	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
銷售予外界顧客	<u><u>161,399</u></u>	<u><u>287,193</u></u>	<u><u>20,390</u></u>	<u><u>9,220</u></u>	<u><u>181,789</u></u>	<u><u>296,413</u></u>

4. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	1,682	6,054
其他利息收入	515	1,428
出售按公平值經損益入賬之金融資產之收益	396	3,129
出售一間附屬公司之收益	11,470	—
上市證券股息收入	951	57
確認遞延收益	902	986
其他	6,489	5,669
	<u>22,405</u>	<u>17,323</u>

5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
可換股票據利息	—	1,143
銀行貸款及透支之利息	4,098	5,142
	<u>4,098</u>	<u>6,285</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
已售存貨成本	42,914	1,763
已提供服務成本	74,380	77,751
已售物業成本	13,734	152,848
折舊	3,008	3,925
預付土地租金攤銷	1,878	—
其他無形資產攤銷	3,030	—
繁重合約解除淨額	(600)	(377)
	<u>(600)</u>	<u>(377)</u>

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16.5%（二零零七年：17.5%）作出撥備。其他地區應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營業務之司法權區的現行法例、詮釋及慣例按現行稅率計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
本集團：		
期內即期稅項		
香港	3,636	9,941
中國大陸	284	595
遞延	6,478	2,011
	<u>10,398</u>	<u>12,547</u>
期內稅項開支	<u>10,398</u>	<u>12,547</u>

分佔聯營公司應佔稅項284,000港元（二零零七年：611,000港元）計入未經審核簡明綜合收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」。

8. 每股盈利／(虧損)

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下資料計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
盈利／(虧損)		
計算每股基本盈利之盈利／(虧損)	(82,917)	37,757
潛在普通股攤薄影響	-	1,143
	<u>(82,917)</u>	<u>38,900</u>
計算每股攤薄盈利之盈利／(虧損)	<u>(82,917)</u>	<u>38,900</u>
	截至九月三十日止六個月的 股份數目	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
股份		
計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	7,807,846,387	6,007,677,837
潛在普通股攤薄影響	-	913,140,647
	<u>7,807,846,387</u>	<u>6,920,818,484</u>
計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	<u>7,807,846,387</u>	<u>6,920,818,484</u>

由於截至二零零八年九月三十日止期間並無存在攤薄事件，故並無披露期內的每股攤薄虧損。

9. 派付及宣派股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
於六個月期內宣派及派付股息： 二零零七年末期股息每股0.1港仙 (二零零六年：每股0.33港仙)	7,868	19,540
建議股息(待批)： 二零零八年不宣派中期股息 (二零零七年：每股0.16港仙)	-	10,319

董事並不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月的中期股息(二零零七年：每股0.16港仙)。

10. 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：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	1,989	3,948
91日至180日	560	165
180日以上	54	76
	2,603	4,189
減：減值撥備	(80)	(88)
	2,523	4,101

本集團一般就分租業務給予客戶14至45日之信貸期。本集團一般不會就其他業務給予客戶任何信貸。

11. 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：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	8,729	24,624

應付賬款為免息，並有平均30日之信貸期。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

中期股息

董事會並不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零零七年九月三十日止六個月：每股0.16港仙）。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約為181,800,000港元（二零零七年：約296,400,000港元），較去年同期下降約38.7%。本集團權益持有人應佔虧損約為82,900,000港元（二零零七年：權益持有人應佔溢利37,800,000港元）。虧損主要由於二零零八年五月Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited（位元堂藥業控股有限公司*）（「位元堂」）進行先舊後新配售而產生視為出售位元堂權益之虧損、分佔聯營公司位元堂虧損及最近投資市場不景使金融資產公平值變動所致。

物業發展

本財政年度上半年，香港整體住宅市場一直淡靜，價格及交投量均下跌。期內，本集團錄得營業額約為19,200,000港元（二零零七年：約199,500,000港元），較去年同期減少90.4%。

位於沙田嶺路之豪宅項目「戈林」已完工，並準備銷售。示範單位及銷售辦事處亦已安排好，只待香港經濟，特別是物業市場有復甦跡象後，本集團的銷售團隊即可展開銷售工作。

於回顧期內，本集團透過出售一間附屬公司，以代價197,800,000港元出售中華人民共和國（「中國」）江西省撫州一塊約2,400,000平方呎土地的50%權益。出售後，本集團將會集中發展香港物業市場，並繼續物色潛在土地及項目以作發展。

物業投資

於二零零八年九月三十日，本集團於香港持有賬面淨值約為388,100,000港元（二零零八年三月三十一日：約379,300,000港元）之商舖及住宅投資物業組合。期內，本集團於住宅物業投資約57,700,000港元。本集團相信該業務將可繼續為本集團帶來穩定租金收入，亦可從資本增值中受惠。

中式街市管理及分租

中式街市管理業務繼續為本集團提供穩定收入。於十月，本集團取得管理將軍澳彩明街市的合約。本集團現為香港最大單一的中式街市經營商，管理合共14個中式街市總面積超過330,000平方呎約1,000個舖位。

* 僅供識別

目前，本集團亦於中國深圳多個區域管理16個「惠民」品牌之中式街市，合共超過1,100個舖位，總面積超過270,000平方呎。於回顧期內，來自該業務部分的營業額約為79,300,000港元（二零零七年：約70,800,000港元），較去年同期上升約12.0%。

鑑於本集團在中式街市管理方面具有充裕的資源和豐富的專業知識，本集團繼續尋求在中國及香港兩地管理中式街市的商機。

農副產品批發市場

於回顧期內，該業務的營業額約為24,000,000港元（二零零七年：約12,600,000港元），較去年同期增加約90.5%。本期間的經營業績錄得溢利32,500,000港元，去年同期則錄得虧損7,500,000港元，主要來自徐州市場的投資物業公平值收益。

於二零零八年九月三十日，本集團於中國經營三個農副產品批發市場或相關配套設施，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	狀況	預計落成日期
徐州	2.1	51%	運營中	不適用
玉林	2.9	65%	第一期建築工程已於二零零七年十二月展開	預期於二零零九年第二季完成及試業
常州	0.6	40%	建築工程將於二零零八年最後一季展開	預期於二零零九年第三季完成
合計	<u>5.6</u>			

自本集團去年完成收購以來，徐州的農副產品市場業務已漸上軌道，收益亦較去年同期上升。預期二零零八／二零零九年財政年度下半年將可進一步增長。

本集團已完成常州的地盤勘測及規劃工作，並已申請工程批文，預計不久將可展開建築工程。

香港方面，本集團位於粉嶺的農產品批發市場於截至二零零八年九月三十日止半年間業績理想，為本集團提供穩定收益。本集團正推行措施，提高市場效率及資源使用率，希望來年能帶來更多現金流。

製藥及保健產品相關業務之投資

本集團擁有23.59%權益之聯營公司位元堂經營之製藥及保健產品相關業務於回顧期內持續改善，營業總額約為230,700,000港元，較去年同期增長7.9%。

基於重估位元堂所持可換股票據的內在價值及分佔位元堂聯營公司利來控股有限公司的虧損，加上經濟不景，位元堂錄得虧損約174,800,000港元，導致本集團分佔虧損約41,200,000港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零八年九月三十日，本集團持有現金及短期投資約為466,900,000港元（二零零八年三月三十一日：約376,100,000港元）。於二零零八年九月三十日之總借貸約為529,400,000港元（二零零八年三月三十一日：約546,200,000港元）。

於回顧期內，本集團的負債比率約為7.2%（二零零八年三月三十一日：約18.2%），經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團借貸總額及本公司權益持有人應佔權益分別約為86,200,000港元及約為1,200,000,000港元計算。

於二零零八年九月三十日，本集團賬面總值約為388,100,000港元（二零零八年三月三十一日：約348,900,000港元）之投資物業已作為本集團獲授總額約268,400,000港元（二零零八年三月三十一日：約201,500,000港元）的一般銀行信貸之抵押。

於二零零八年九月三十日，本集團之資本承擔為40,600,000港元（二零零八年三月三十一日：約197,400,000港元）。於結算日，本集團並無重大或然負債。

管理層認為現有財務資源將足以應付本集團可見將來的需要。

籌集資金活動

二零零八年三月，本公司訂立協議按每股0.075港元價格配售合共1,360,000,000股新股份。二零零八年四月完成配售後，所得款項淨額約98,900,000港元已作為發展及管理中國農副產品批發市場以及擴大及發展物業投資與發展業務的資金，以及償還銀行貸款及用作抓緊其他潛在投資機會。

僱員及薪酬政策

於二零零八年九月三十日，本集團共有291名全職僱員，其中香港區僱員佔約69.8%。

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

雖然經濟前景不明朗，惟本集團仍保持充足流動資金，並會繼續物色優質投資機會，確保本集團取得額外的長期收入。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八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。

企業管治常規

董事會認為，於截至二零零八年九月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文。

本集團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二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生組成，蕭炎坤先生為主席。

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」）作為其本身有關本公司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。

刊登業績公佈及中期報告

中期業績公佈將分別刊登於香港聯合交易所有限公司之網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司之網站 (www.wangon.com)。而二零零八年中期報告將於適當時候寄發予本公司之股東及於上述網站刊登。

承董事會命
WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
主席
鄧清河

香港，二零零八年十一月二十六日

於本公佈日期，本公司董事會包括三名執行董事鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，以及四名獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生。

* 僅供識別