



中期 2006
報告



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

目錄

公司資料	2
中期股息及截止過戶日期	3
管理層討論及分析	3
權益披露	8
企業管治	14
其他資料	14
中期業績	16
簡明綜合收益表	16
簡明綜合資產負債表	17
簡明綜合權益變動表	19
簡明綜合現金流量表	20
簡明綜合財務報表附註	21

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，太平紳士
王 津先生，MBE，太平紳士
蕭炎坤博士，S.B.St.J.
蕭錦秋先生

審核委員會

蕭炎坤博士，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，太平紳士
蕭炎坤博士，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
星展銀行(香港)有限公司
大新銀行有限公司
聯合銀行

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
何耀棟律師事務所

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

香港股份過戶登記處

登捷時有限公司
香港
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

中期股息及截止過戶日期

宏安集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事」)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。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零六年九月三十日止期間，本公司及其附屬公司(「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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展 (續)

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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

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20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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

農產品批發市場 (續)

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458,800,000港元(二零零六年三月三十一日：557,400,000港元)。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

流動資金及財務資源 (續)

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，資本負債比率為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融資之抵押，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、退休福利及專項之培訓計劃。

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。

權益披露

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零六年九月三十日，本公司董事及最高之行政人員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					佔本公司 已發行股本 之百分比
	直接 實益 擁有	透過 配偶	透過 受控制 公司	其他	總額	
鄧清河先生	810,948	810,946 (附註 (a))	2,966,339 (附註 (b))	49,660,970 (附註 (c))	54,249,203	21.79%
游育燕女士	810,946	3,777,287 (附註 (d))	—	49,660,970 (附註 (e))	54,249,203	21.79%

權益披露 (續)

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

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。上述所示本公司普通股之好倉可重列如下：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質					佔本公司 已發行股本 之百分比
	直接 實益 擁有	透過 配偶	透過 受控制 公司	其他	總額	
鄧清河先生	810,948	810,946 (附註 (a))	2,966,339 (附註 (b))	53,126,970 (附註 (c))	57,715,203	24.48%
游育燕女士	810,946	3,777,287 (附註 (d))	—	53,126,970 (附註 (e))	57,715,203	24.48%

附註：

- (a) 鄧清河先生被視為擁有其配偶游育燕女士所持有該等股份之權益。
- (b) 鄧清河先生擁有由其全資實益擁有之公司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)之創立人而被視為擁有該等股份之權益。
- (d) 游育燕女士被視為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視為擁有該等股份之權益。

權益披露 (續)

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

除上文所披露者外，於二零零六年九月三十日，各董事及最高之行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，概無登記擁有按照證券及期貨條例第352條規定須予記錄之權益或淡倉，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或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」及下文「購股權計劃」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之行政人員於任何其他法人團體中取得該等權利。

購股權計劃

本公司於二零零二年五月三日批准一項購股權計劃（「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。根據計劃，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，或由一位或多位上述任何類別參與者控制之公司。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。

權益披露 (續)

購股權計劃 (續)

期內根據計劃尚未行使之購股權如下：

參與者 名稱或類別	於二零零六年 四月一日	就本公司		購股權 授出日期	購股權 行使期間	購股權 行使價 港元
		紅股發行 進行調整	於二零零六年 九月三十日			
僱員						
總計	12,588,000	1,258,800	13,846,800	*	*	*

* 此等購股權為已授予僱員之購股權，行使價為每股0.968港元至每股1.28港元不等，行使期最早於二零零三年十月七日開始及最遲於二零一四年十一月十一日終止。受截至二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止年度本公司之紅股發行影響，該等所授出購股權之行使價每股1.28港元已調整為每股1.067港元及其後為每股0.97港元。

於結算日，本公司根據計劃授出之未行使購股權為13,846,800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13,846,800股額外之本公司普通股、額外股本1,384,680港元，以及股份溢價12,046,716港元。

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

於二零零六年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東登記冊所顯示，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本中之相關權益及淡倉：

好倉：

名稱	附註	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
Accord Power Limited		49,660,970	19.95%
Trustcorp Limited	(a)	49,660,970	19.95%
Newcorp Ltd.	(b)	49,660,970	19.95%
Newcorp Holdings Ltd.	(c)	49,660,970	19.95%
David Henry Christopher Hill先生	(d)	49,660,970	19.95%
Rebecca Ann Hill女士	(e)	49,660,970	19.95%
David William Roberts先生	(f)	49,660,970	19.95%

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。上述所示本公司普通股之好倉可重列如下：

名稱	附註	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
Accord Power Limited		53,126,970	22.53%
Trustcorp Limited	(a)	53,126,970	22.53%
Newcorp Ltd.	(b)	53,126,970	22.53%
Newcorp Holdings Ltd.	(c)	53,126,970	22.53%
David Henry Christopher Hill先生	(d)	53,126,970	22.53%
Rebecca Ann Hill女士	(e)	53,126,970	22.53%
David William Roberts先生	(f)	53,126,970	22.53%

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)

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被視為擁有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.被視為擁有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.被視為擁有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%，因此被視為擁有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，因此被視為擁有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%，因此被視為擁有Newcorp Holdings Ltd.所持有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零六年九月三十日，並無任何人士(本公司董事或最高之行政人員除外，彼等之權益見上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)在本公司之股份或相關股份中登記擁有按照證券及期貨條例第336條規定須予記錄之權益及淡倉。

企業管治

企業管治常規守則

本公司於期內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。

其他資料

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之行為準則。為回應本公司作出之特定查詢，本公司全體董事確認彼等於整個回顧期內已遵守標準守則所訂之規定標準。

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

中期業績

董事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	4	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	5	(6,683)	(6,444)
應佔聯營公司虧損		(2,502)	(10,000)
除稅前溢利	6	42,072	19,654
稅項	7	(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	8		
基本		13.74港仙	5.14港仙
攤薄		12.49港仙	4.82港仙
每股股息	9	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
非流動資產			
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	11	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
總非流動資產		1,070,677	932,375
流動資產			
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	12	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
總流動資產		343,744	564,949
流動負債			
應付賬款	13	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
總流動負債		259,769	400,035
流動資產淨值		83,975	164,914
總資產減流動負債		1,154,652	1,097,289

簡明綜合資產負債表(續)

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
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	14	43,948	46,860
遞延稅項負債		3,225	3,172
總非流動負債		293,139	257,116
資產淨值		861,513	840,173
權益			
母公司權益持有人的應佔權益			
已發行股本	15	24,898	22,454
可換股票據之權益部分	16	5,653	6,077
儲備	16	823,446	795,460
擬派股息	16	7,073	15,718
少數股東權益		443	464
總權益		861,513	840,173

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	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
於四月一日之總權益：	840,173	743,555
期內權益之變動：		
期內溢利	34,008	11,269
已宣派股息	(15,844)	(22,454)
行使購股權	—	11,528
兌換可換股票據	3,176	41,697
	<hr/>	<hr/>
於九月三十日之總權益	861,513	785,595
	<hr/>	<hr/>
以下各方應佔期內確認之總收支：		
母公司權益持有人	34,029	11,278
少數股東權益	(21)	(9)
	<hr/>	<hr/>
	34,008	11,269
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	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
來自經營業務之現金(流出)／流入淨額	(14,869)	12,202
來自投資活動之現金流入／(流出)淨額	18,941	(250,770)
來自融資活動之現金(流出)／流入淨額	(117,033)	198,631
現金及現金等同項目減少	(112,961)	(39,937)
期初之現金及現金等同項目	297,902	304,940
期終之現金及現金等同項目	184,941	265,003
現金及現金等同項目結餘分析		
現金及銀行結餘	45,181	67,216
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	139,760	197,787
	184,941	265,003

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）

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

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

- 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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

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)	物業投資 (未經審核)	街市 (未經審核)	商場及 停車場 (未經審核)	零售業務 (未經審核)	企業及 其他 (未經審核)	對銷 (未經審核)	綜合 (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
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	-	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								34,008

簡明綜合財務報表附註 (續)

3. 分類資料 (續)

二零零五年

	物業發展 (未經審核)	物業投資 (未經審核)	街市 (未經審核)	商場及 停車場 (未經審核)	零售業務 (未經審核)	企業及 其他 (未經審核)	對銷 (未經審核)	綜合 (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
本集團								
分類收入								
銷售予外界顧客	-	3,781	72,199	41,115	18,495	1,683	-	137,273
分類業務之間之銷售	-	-	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。

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	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
出售投資物業之收益	—	210
下列各項之利息收入：		
投資	1,215	120
其他	5,627	4,102
出售按公平值計入損益表之金融資產之收益	3,173	920
上市股本證券股息收入	61	173
確認遞延收益	—	2,703
其他	6,746	4,031
	16,822	12,259

5. 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
	6,683	6,444

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	(375)	(4,646)

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	53	5,567
期內稅項開支	8,064	8,385

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」。

簡明綜合財務報表附註 (續)

8. 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分別被視為行使及兌換時以零代價發行之**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。

9. 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)	7,073	6,736

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。

10. 資產抵押

於二零零六年九月三十日，本集團之發展中及持作出售物業、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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

11. 聯營公司權益

	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
分佔資產淨值	312,299	314,896
遞延收益	(10,898)	(10,898)
收購產生之商譽	9,718	9,718
	<u>311,119</u>	<u>313,716</u>
應收聯營公司款項	258	263
應付聯營公司款項	(35)	(145)
	<u>311,342</u>	<u>313,834</u>
減值撥備	(3)	(3)
	<u>311,339</u>	<u>313,831</u>

與聯營公司之結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。該等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
			二零零六年 九月三十日	二零零六年 三月三十一日	
位元堂控股*	公司	百慕達/ 香港	49.0	49.0	生產及銷售傳統中西 藥品、保健產品， 以及物業持有

* 於香港聯合交易所有限公司上市

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
	<hr/>	<hr/>
	4,413	7,447
減：呆賬撥備	(454)	(636)
	<hr/>	<hr/>
	3,959	6,811
	<hr/>	<hr/>

本集團之業務一般不會給予客戶任何信貸。

13. 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	187	110
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註 (續)

14. 可換股票據

	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
二零零八年可換股票據	43,948	46,860

於二零零五年二月二十三日，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 港元之二零零八年可換股票據。二零零八年可換股票據賦予持有人選擇權，於二零零八年可換股票據到期前之任何營業日，按兌換價每股 1.818 港元 (按紅股發行後調整) 將本金額轉換為本公司每股面值 0.10 港元之普通股。

二零零八年可換股票據之本金額以年利率 1 厘計息，而可換股票據將於其發行之日起計三年期間屆滿之首日到期。於二零零五年六月二十日，本金額 9,840,000 港元之二零零八年可換股票據轉換為本公司 4,100,000 股普通股股份。部份面值 3,600,000 港元之可換股票據，於期內已換成本公司股份。

可換股票據負債部份之公平值乃於發行時按類似負債 (但無換股權) 之現行市場利率 5.5% 釐定，並入賬列作長期負債。所得款項餘額已分配予在股東權益內確認入賬之換股權。

簡明綜合財務報表附註(續)

15. 股本

股份

	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 千港元
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
248,978,882股(二零零六年三月三十一日： 224,544,439股)每股面值0.10港元之普通股	<u>24,898</u>	<u>22,454</u>

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。

於二零零六年九月三十日後，本公司在香港聯合交易所有限公司公開市場上以平均價格每股2.28港元回購合共13,200,000股股份，佔已發行股本之5.83%，其後所有股份均被註銷。

簡明綜合財務報表附註 (續)

16. 儲備

	股份 溢價賬 (未經審核) 千港元	實繳盈餘 (未經審核) 千港元	可換股票 據權益部份 (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	擬派 中期股息 (未經審核) 千港元	擬派 末期股息 (未經審核) 千港元	總額 (未經審核) 千港元	少數 股東權益 (未經審核) 千港元
於二零零五年四月一日	372,362	106,329	10,903	221,348	—	17,846	728,788	435
已宣派二零零五年末期股息	—	—	—	(4,608)	—	(17,846)	(22,454)	—
期內溢利	—	—	—	11,278	—	—	11,278	(9)
二零零六年中期股息	—	—	—	(6,736)	6,736	—	—	—
於二零零五年九月三十日及 二零零五年十月一日	372,362	106,329	10,903	221,282	6,736	—	717,612	426
已宣派二零零六年中期股息	—	—	—	—	(6,736)	—	(6,736)	—
行使購股權	10,418	—	—	—	—	—	10,418	—
轉換可換股票據	43,253	—	(4,826)	—	—	—	38,427	—
紅股發行	(3,742)	—	—	—	—	—	(3,742)	—
期內溢利	—	—	—	61,276	—	—	61,276	38
擬派二零零六年末期股息	—	—	—	(15,718)	—	15,718	—	—
於二零零六年三月三十一日	422,291	106,329	6,077	266,840	—	15,718	817,255	464
於二零零六年四月一日	422,291	106,329	6,077	266,840	—	15,718	817,255	464
已宣派二零零六年 末期股息	—	—	—	(126)	—	(15,718)	(15,844)	—
轉換可換股票據	3,420	—	(424)	—	—	—	2,996	—
紅股發行	(2,264)	—	—	—	—	—	(2,264)	—
期內溢利	—	—	—	34,029	—	—	34,029	(21)
擬派二零零七年 中期股息	—	—	—	(7,073)	7,073	—	—	—
於二零零六年九月三十日	423,447	106,329	5,653	293,670	7,073	—	836,172	443

簡明綜合財務報表附註 (續)

17. 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**532,000**港元(二零零六年三月三十一日：**532,000**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。

18. 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
一年內	59,972	90,909
第二年至第五年(包括首尾兩年)	33,558	32,159
五年後	600	—
	94,130	123,068

簡明綜合財務報表附註 (續)

18. 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五年不等。

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
一年內	58,171	79,339
第二年至第五年(包括首尾兩年)	10,252	48,271
五年後	—	1,194
	<u>68,423</u>	<u>128,804</u>

19. 承擔

除上文附註18(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
就物業發展已訂約但未撥備之資本承擔	<u>117,662</u>	<u>238,989</u>

除上文所述者外，於二零零六年七月二十五日，本公司之間接全資附屬公司偉駿投資有限公司(「偉駿投資」)與獨立第三方深圳市農產品股份有限公司訂立具法律約束力之意向書，據此，偉駿投資同意，在若干條件獲達成之情況下，以最高代價人民幣65,500,000元收購深圳集貿市場有限公司註冊資本中之50%股權。偉駿投資於結算日後與深圳市農產品股份有限公司簽訂正式協議，有關詳情載於下文附註20(b)。

簡明綜合財務報表附註 (續)

20. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列結算日後事項：

- (a) 由二零零六年十一月七日至二零零六年十一月二十日，本公司在香港聯合交易所有限公司公開市場上以平均價格每股**2.28**港元回購合共**13,200,000**股股份，佔已發行股本之**5.83%**。
- (b) 於二零零六年十一月二十二日，本公司之間接全資附屬公司偉駿投資有限公司與獨立第三方深圳市農產品股份有限公司訂立一份正式買賣協議，以代價人民幣**65,500,000**元收購深圳集貿市場有限公司註冊資本中之**50%**股權。
- (c) 於二零零六年十二月八日，本公司之間接全資附屬公司Century Choice Limited與獨立第三方玉林市市場開發服務中心訂立一份合營協議，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，以及銷售及出租物業。該合營公司之投資總額為人民幣**76,230,000**元，其中Century Choice Limited將出資人民幣**59,430,000**元。

簡明綜合財務報表附註 (續)

21. 關連人士交易

除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	
		二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
收購一間附屬公司及欠一位			
董事之股東貸款	(i)	—	3,000
自一位董事收取之租金收入	(ii)	300	300
來自聯營公司之收入：	(iii)		
— 管理費		48	438
— 利息收入		—	240
— 租金		134	—
向聯營公司支付之開支：	(iii)		
— 租金		885	993

(i) 於上個期間，本集團向本公司一名董事鄧清河先生(「鄧先生」)收購興德投資有限公司(鄧先生全資實益擁有之公司)之全部股權，代價相等於興德投資有限公司全部已發行股本之面值及股東貸款。在有關向鄧先生收購興德投資有限公司之協議完成前，興德投資有限公司與獨立第三方訂立多項收購投資物業之協議，代價約為110,000,000港元。

(ii) 本集團向鄧先生出租一項投資物業，租期由二零零四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50,000港元續租一年。租金乃參照當時市場租值釐定。

(iii) 該等交易均按訂約雙方互相協定之條款進行。

簡明綜合財務報表附註(續)

21. 關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員之補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	2,534	2,390
僱員結束服務後之福利	30	36
	<hr/>	<hr/>
	2,564	2,426
	<hr/>	<hr/>

22. 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二零零六年十二月二十一日經由董事會批准及授權刊發。