




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



# 2010

中期報告 

## 目錄

公司資料 .....	2
中期股息 .....	3
暫停辦理股份過戶登記 .....	3
管理層討論及分析 .....	3
權益披露 .....	7
購股權計劃 .....	10
企業管治及其他資料 .....	12
中期業績：	
中期簡明綜合全面收益表 .....	14
中期簡明綜合財務狀況表 .....	16
中期簡明綜合權益變動表 .....	18
中期簡明綜合現金流量表 .....	19
中期簡明綜合財務報表附註 .....	20



## 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

麥婉明女士

### 法律顧問

歐華律師事務所  
富而德律師事務所  
何耀棟律師事務所  
美富律師事務所

### 主要往來銀行

東亞銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 核數師

安永會計師事務所

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港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>

### 股份代號

1222

## 中期股息

宏安集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司及其共同控制實體統稱「本集團」)董事會(「董事會」)議決宣派截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股0.3港仙(二零零九年九月三十日止六個月：0.3港仙)。中期股息將於二零一零年十二月十七日派付予於二零一零年十二月七日名列於本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一零年十二月六日(星期一)至二零一零年十二月七日(星期二)止(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，於該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，所有股份過戶文件連同有關股票不得遲於二零一零年十二月三日(星期五)下午四時三十分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

於截至二零一零年九月三十日止六個月期間，本集團錄得營業額約為218,300,000港元(二零零九年九月三十日止六個月：約280,900,000港元)，減少約為62,600,000港元。

### 物業發展

本財政年度上半年，該業務營業額約為48,900,000港元(二零零九年九月三十日止六個月：約115,800,000港元)，較去年同期下降約66,900,000港元，原因是戈林發展項目中只有一幢洋房獲售出及入賬。緊隨截至二零一零年九月三十日止期間，另外兩幢戈林洋房獲售出，總代價約為94,900,000港元，將分別於二零一零年十二月及二零一一年三月底交付。

本財政年度上半年，香港住宅市場表現令人鼓舞。最近之公開土地拍賣獲物業發展商大力支持，多項土地拍賣均錄得破紀錄之土地價格。



## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 物業發展(續)

於二零一零年八月，本集團完成收購位於九龍紅磡佔地約4,000平方呎之住宅大廈，據此本集團擬將之重新開發為商住綜合大廈。

於二零一零年十一月底前，本集團將進一步完成收購位於九龍旺角佔地約3,000平方呎之13層高綜合大廈。整幢大廈計劃被清拆並重新開發為銀座式綜合大廈。

#### 物業投資

截至二零一零年九月三十日止期間來自本集團投資物業組合之租金收入總額攀升至約34,900,000港元。期內，本集團斥資約60,100,000港元收購香港商舖及住宅物業。

於二零一零年九月三十日，本集團於香港持有賬面淨值約為780,900,000港元(二零一零年三月三十一日：約677,900,000港元)之商舖及住宅物業之物業投資組合。

本集團將繼續透過收購有潛質商舖以增添並提升其現有投資物業組合。本集團相信，維持平衡之物業投資組合可帶來穩定之收入來源及其具潛質之資本升值。

#### 中式街市管理及分租

截至二零一零年九月三十日止期間，該業務之收入約為107,100,000港元(二零零九年九月三十日止六個月：約100,600,000港元)，增加約6,500,000港元，主要來自位於恆安邨之新中式街市管理權之額外收入。

迄今，本集團之管理組合為遍佈香港16個中式街市包括約1,100個舖位，總建築面積超過350,000平方呎。本集團亦於深圳多個城區管理16個「惠民」品牌之中式街市，合共約1,100個舖位，總建築面積超過273,000平方呎。

於二零一零年十一月，本集團開始在深圳管理一個新中式街市。

本集團擬於香港及中華人民共和國(「中國」)物色更多有利之中式街市管理合約。



## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 農副產品批發市場

截至二零一零年九月三十日止期間，該業務之營業額約為9,700,000港元(二零零九年九月三十日止六個月：約11,300,000港元)，較去年同期下跌約為1,600,000港元。主要由於位於粉嶺之農副產品批發市場貿易活動稍為下降所致。

於二零一零年六月，本集團完成出售位於常州之農副產品批發市場全部50%權益。於出售此項位於中國之餘下權益後，本集團將專注將其資源投放於香港之農副產品批發市場營運。

#### 流動資金及財務資源

於二零一零年九月三十日，本集團持有之現金資源及短期投資約為504,000,000港元(二零一零年三月三十一日：約574,400,000港元)。於二零一零年九月三十日之總借貸約為888,300,000港元(二零一零年三月三十一日：約833,000,000港元)。

於回顧期內，本集團的負債比率約為22.5% (二零一零年三月三十一日：約17.9%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團借貸總額及母公司擁有人應佔權益分別約為448,600,000港元及約為2,000,000,000港元計算。

於二零一零年九月三十日，本集團賬面總值約為570,700,000港元(二零一零年三月三十一日：約596,200,000港元)之待售物業、賬面總值約為529,100,000港元(二零一零年三月三十一日：約383,900,000港元)之發展中物業及賬面總值約為725,900,000港元(二零一零年三月三十一日：約651,900,000港元)之投資物業已抵押作為獲授總額約852,300,000港元(二零一零年三月三十一日：約833,000,000港元)的一般銀行信貸之擔保。

#### 資本承擔

於二零一零年九月三十日，本集團之資本承擔約為289,700,000港元(二零一零年三月三十一日：約7,000,000港元)。



## 管理層討論及分析(續)

### 或然負債

於二零一零年九月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一零年三月三十一日：無)。

### 外匯

董事會認為本集團並無重大外匯風險。全部銀行借貸均以港元計值。本集團收入大部分以港元計值，符合本集團營運開支的貨幣需要。本集團並無訂立任何對沖活動。

### 僱員及薪酬政策

於二零一零年九月三十日，本集團共有223名(二零一零年三月三十一日：250名)全職僱員，其中香港區僱員佔約91.48%(二零一零年三月三十一日：約81.6%)。

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，向部分員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療、退休福利及專項培訓計劃。本集團為符合資格之香港僱員設立強制性公積金退休福利計劃。

### 前景

本財政年度上半年，香港物業市場表現理想。隨著近期香港政府推出多項措施增加土地供應，對住宅物業市場長遠而言將可更穩健發展。內地投資者資金持續流入亦為住宅物業市場帶來強勁需求。另外，現行按揭息率偏低、銀行體系流動資金旺盛及就業市場理想等因素亦進一步帶動香港物業市場。

本集團致力透過物色及挑選具潛質地皮來擴大其現有物業開發土地儲備。此外，本集團繼續補充其物業投資組合，此舉在整體上將鞏固其收入及盈利能力。

作為中式街市管理的主要經營者，本集團銳意在香港及中國訂立更多管理合約，並利用長遠的規模經濟效益。



## 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

於二零一零年九月三十日，本公司董事及主要行政人員及／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：

(i) 於本公司普通股股份之好倉：

董事姓名	個人權益	所持普通股股份數目、身份及權益性質				佔本公司已發行股本總額	
		家族權益	公司權益	其他權益	總數	概約百分比	
鄧清河先生	4,671,057	4,671,050 (附註a)	17,086,110 (附註b)	681,073,749 (附註c)	707,501,966	21.69	
游育燕女士	4,671,050	21,757,167 (附註d)	-	681,073,749 (附註e)	707,501,966	21.69	

(ii) 於本公司購股權涉及之相關股份之好倉：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	尚未行使購股權數目	行使期 (附註f)	相關股份數目	相關股份總數	佔本公司已發行股本總額
							概約百分比 (附註g)
陳振康先生	2.1.2008	1.7462	124,323	2.1.2009至 1.1.2013	124,323		
	8.1.2009	0.2823	248,654	8.1.2010至 7.1.2019	248,654	372,977	0.01



## 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。
- (f) 以上由陳振康先生實益持有之購股權之行使期歸屬情況如下：

於授出日期滿第一個週年日：	歸屬30%
於授出日期滿第二個週年日：	進一步歸屬30%
於授出日期滿第三個週年日：	歸屬餘下40%

- (g) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一零年九月三十日全部已發行股本3,262,467,540股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，本公司各董事及主要行政人員及／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。



## 權益披露(續)

### 董事購買股份或債權證之權利

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」一節所披露者外，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主要行政人員於任何其他法人團體中取得該等權利。

### 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年九月三十日，就董事所知，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股份及相關股份中之相關權益及淡倉：

於本公司普通股之好倉：

股東名稱	附註	身份	股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 (附註(c)) %
致力有限公司		實益擁有人	681,073,749	20.88
Trustcorp Limited	(a)	受控制公司權益	681,073,749	20.88
Newcorp Ltd.	(b)	受控制公司權益	681,073,749	20.88



## 權益披露(續)

### 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

- (a) 致力有限公司由Trustcorp Limited以鄧氏家族信託之受託人身份全資持有。因此，Trustcorp Limited被視為擁有致力有限公司所持該等股份之權益。
- (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所持該等股份之權益。
- (c) 該百分比按該等股份數目除以本公司於二零一零年九月三十日全部已發行股本3,262,467,540股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，並無任何人士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或淡倉。

## 購股權計劃

本公司正實行一項於二零零二年五月三日採納之購股權計劃(「該計劃」)，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。



## 購股權計劃(續)

期內，該計劃之購股權變動詳情如下：

名稱或類別	授出日期	購股權數目					行使期	每股 行使價 港元	緊接授出 日期前每股 收市價 港元
		於 二零一零年 四月一日 未獲行使	期內已 授出	期內已獲 行使	期內已 失效或註銷	於 二零一零年 九月三十日 未獲行使			
<b>董事</b>									
陳振康先生	2-1-2008	124,323	-	-	-	124,323	2/1/2009 to 1/1/2013*	1.7462	-
	8-1-2009	248,654	-	-	-	248,654	8/1/2010 to 7/1/2019*	0.2823	-
	12-5-2010	-	3,000,000	-	(3,000,000)	-	-	-	0.158
		<u>372,977</u>	<u>3,000,000</u>	<u>-</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>372,977</u>			
<b>其他僱員</b>									
	1-3-2007	31,942,181	-	-	-	31,942,181	1/3/2007 to 28/2/2017	1.4900	-
	2-1-2008	559,469	-	-	-	559,469	2/1/2009 to 1/1/2013*	1.7462	-
	8-1-2009	1,300,640	-	-	-	1,300,640	8/1/2010 to 7/1/2019*	0.2823	-
	12-5-2010	-	17,700,000	-	(1,700,000)	16,000,000	12/5/2011 to 11/5/2020*	0.1620	0.158
		<u>33,802,290</u>	<u>17,700,000</u>	<u>-</u>	<u>(1,700,000)</u>	<u>49,802,290</u>			
<b>總計</b>		<u>34,175,267</u>	<u>20,700,000</u>	<u>-</u>	<u>(4,700,000)</u>	<u>50,175,267</u>			

附註：

\* 該計劃項下授出之購股權歸屬如下：

自授出日期起計第一週年：	歸屬30%
自授出日期起計第二週年：	進一步歸屬30%
自授出日期起計第三週年：	歸屬餘下40%

於回顧期內，並無根據該計劃授出任何購股權。於二零一零年九月三十日，本公司根據該計劃授出之未行使購股權為50,175,267份。於歸屬期屆滿後，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50,175,267股之本公司普通股股份，額外股本為2,508,763.35港元，以及股份溢價為49,308,489.63港元。

## 企業管治及其他資料

### 遵守企業管治常規守則

董事會認為，於截至二零一零年九月三十日止六個月整個期間，本公司一直遵守《上市規則》附錄14企業管治常規守則所載之守則條文。

本集團將繼續致力尋求方法來改善管理及監控水平，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本公司股東帶來更豐盛回報。

### 董事資料更新

於回顧期內，須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露自本公司二零一零年年報以來之董事資料變更如下：

本公司董事總經理陳振康先生自二零一零年八月二日起亦擔任中國農產品交易有限公司行政總裁一職。

除上文所披露者外，並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一零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。

### 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《標準守則》，作為有關本公司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，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。



## 企業管治及其他資料(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(「**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二零二零年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表。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，蕭炎坤先生獲選為審核委員會主席。

承董事會命  
主席  
鄧清河

香港，二零二零年十一月十七日



## 中期業績

董事會欣然宣佈本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合業績，連同二零零九年同期比較數字。中期簡明綜合財務報表未經審核，惟已由審核委員會審閱。

## 中期簡明綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
收入	3	<b>218,349</b>	280,864
銷售成本		<b>(145,017)</b>	(200,808)
<b>毛利</b>		<b>73,332</b>	80,056
其他收入及收益	4	<b>68,745</b>	22,984
銷售及分銷開支		<b>(387)</b>	(1,267)
行政開支		<b>(37,742)</b>	(30,854)
其他開支		<b>(34,326)</b>	(18,453)
融資成本	6	<b>(5,535)</b>	(3,682)
按公平值經損益表入賬之股權投資之 公平值收益／(虧損)淨額		<b>(11,477)</b>	10,569
重估投資物業公平值收益淨額		<b>50,605</b>	33,045
應佔聯營公司溢利及虧損		-	(6,120)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>103,215</b>	86,278
所得稅開支	7	<b>(20,388)</b>	(16,552)
<b>本期溢利</b>		<b>82,827</b>	69,726



## 中期簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
<b>其他全面收益</b>			
可供出售資產：			
公平值變動		(48,046)	20,003
減值虧損		25,402	-
		(22,644)	20,003
其他儲備：			
應佔聯營公司其他全面收益		-	117
於出售聯營公司時解除		(4,912)	-
		(4,912)	117
匯兌波動儲備：			
換算海外業務		5,653	211
於出售聯營公司時解除		(3,769)	-
		1,884	211
<b>本期其他全面收益／(虧損)</b>		<b>(25,672)</b>	20,331
<b>本期全面收益總額</b>		<b>57,155</b>	90,057
<b>溢利／(虧損)應佔：</b>			
母公司擁有人		82,827	69,727
非控制權益		-	(1)
		82,827	69,726
<b>全面收益／(虧損)總額應佔：</b>			
母公司擁有人		57,155	90,058
非控制權益		-	(1)
		57,155	90,057
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	8		(重列)
基本		2.54港仙	10.81港仙
攤薄		2.54港仙	10.81港仙

有關股息之詳情於財務報表附註9中披露。



## 中期簡明綜合財務狀況表

二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 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	10	12,940	12,292
預付土地租金		3,086	3,086
投資物業		854,005	749,704
發展中物業	10	565,725	383,882
商譽		1,376	1,376
可供出售投資		44,486	92,532
持至到期之金融資產		45,407	28,912
其他無形資產		9,090	12,120
應收貸款及利息		57,470	142,371
已付租金按金		13,947	12,306
遞延稅項資產		377	377
<b>總非流動資產</b>		<b>1,607,909</b>	1,438,958
<b>流動資產</b>			
待出售物業		578,823	604,309
應收賬款		2,782	6,313
預付款項、按金及其他應收款項		333,631	223,553
持至到期之金融資產	13	12,432	4,018
按公平值經損益表入賬之股權投資		64,295	90,412
可收回稅項		459	237
現金及現金等同項目		439,734	484,026
列為待出售之非流動資產	12	1,432,156	1,412,868
		-	88,873
<b>總流動資產</b>		<b>1,432,156</b>	1,501,741
<b>流動負債</b>			
應付賬款	14	12,672	18,132
其他應付款項及應計費用		22,225	26,424
已收按金及預收款項		71,977	74,418
計息銀行貸款		148,422	108,661
繁重合約撥備		-	200
應付稅項		27,509	16,932
<b>總流動負債</b>		<b>282,805</b>	244,767
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,149,351</b>	1,256,974
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,757,260</b>	2,695,932

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款		<b>739,925</b>	724,299
遞延稅項負債		<b>26,293</b>	18,015
總非流動負債		<b>766,218</b>	742,314
資產淨值		<b>1,991,042</b>	1,953,618
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	<b>163,123</b>	163,123
儲備		<b>1,827,523</b>	1,790,099
非控制權益		<b>1,990,646</b>	1,953,222
		<b>396</b>	396
權益總額		<b>1,991,042</b>	1,953,618



## 中期簡明綜合權益變動表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	已發行股本 (未經審核)	溢價賬 (未經審核)	實收盈餘 (未經審核)	可供出售				其他儲備 (未經審核)	保留溢利 (未經審核)	合計 (未經審核)	非控制權益 (未經審核)	總股本 (未經審核)
				重估儲備	投資	購股權	外匯					
				(未經審核)	儲備	儲備	變動儲備					
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	千港元	千港元	
於二零零九年四月一日	3,776	707,959	149,755	-	7,922	11,364	9,925	461,082	1,351,783	397	1,352,180	
本期全面收益總額	-	-	-	20,003	-	211	117	69,727	90,058	(1)	90,057	
公開發售	11,329	101,968	-	-	-	-	-	-	113,287	-	113,287	
紅股發行	7,562	(7,562)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
股份發行開支	-	(4,694)	-	-	-	-	-	-	(4,694)	-	(4,694)	
已宣派二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(11,329)	(11,329)	-	(11,329)	
股權結算購股權安排	-	-	-	-	130	-	-	-	130	-	130	
於二零零九年九月三十日	22,667	797,671	149,755	20,003	8,052	11,575	10,042	519,480	1,539,235	396	1,539,631	
於二零一零年四月一日	163,123	1,013,448*	149,755*	55,855*	8,150*	8,309*	4,912*	549,670*	1,953,222	396	1,953,618	
本期全面收益總額	-	-	-	(22,644)	-	1,883	(4,912)	82,827	57,154	-	57,154	
股份發行開支	-	(221)	-	-	-	-	-	-	(221)	-	(221)	
已宣派二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(19,575)	(19,575)	-	(19,575)	
股權結算購股權安排	-	-	-	-	66	-	-	-	66	-	66	
於二零一零年九月三十日	163,123	1,013,227*	149,755*	33,211*	8,216*	10,192*	-*	612,922*	1,990,646	396	1,991,042	

\* 該等儲備賬戶包括中期簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,827,523,000港元(二零一零年三月三十一日：1,790,099,000港元)。



## 中期簡明綜合現金流量表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
經營業務所用現金流量淨額	<b>(127,402)</b>	(316,650)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	<b>50,384</b>	(11,095)
融資活動所得現金流量淨額	<b>30,055</b>	271,404
現金及現金等同項目淨額減少	<b>(46,963)</b>	(56,341)
期初之現金及現金等同項目	<b>484,026</b>	483,707
匯率變動影響淨額	<b>2,671</b>	2,916
期終之現金及現金等同項目	<b>439,734</b>	430,282
現金及現金等同項目結餘分析		
現金及銀行結餘	<b>265,799</b>	89,931
購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	<b>173,935</b>	340,351
	<b>439,734</b>	430,282



## 中期簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 1. 呈列基準

本集團未經審核中期簡明綜合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。

該等未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所須呈列之全部資料及披露，因此須與截至二零一零年三月三十一日止年度之本集團年度財務報表一併閱讀。

### 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權投資則按公平值計量。

編製本未經審核中期簡明綜合財務報表採用之會計政策及編製基準，與本集團編製截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，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訂及經修訂香港財務報告準則除外：

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(修訂)	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免之修訂
香港財務報告準則第2號(修訂)	對香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款—集團現金結算以股份為基礎付款之交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂)	對香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股分類之修訂



## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策(續)

香港會計準則第39號(修訂)	對香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 —合格對沖項目之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進 所包括之香港財務報告 準則第5號之修訂	對香港財務報告準則第5號待出售非流動資產及已終 止經營業務—計劃出售於附屬公司之控股權益之 修訂
香港詮釋第4號(於二零零九年 十二月經修訂)	租賃—就香港土地租賃釐定期長短

此外，本集團亦採納二零零九年香港財務報告準則之改進\*，當中載列多項主要旨在消除歧義及闡明詞句之香港財務報告準則修訂。

\* 二零零九年香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂。

採納該等新詮釋及修訂對該等未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響，而該等未經審核中期簡明綜合財務報表所應用之會計政策亦無重大變動，惟下列本集團由二零一零年四月一日起應用之經修訂準則除外：

#### (a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併

香港財務報告準則第3號(經修訂)對於二零一零年四月一日後發生之業務合併的會計方法帶來重大變動。該等變動影響非控股權益之估值、交易成本之會計方法、或然代價及分多個階段達成的業務合併之初步確認及其後計量。該等變動將影響已確認商譽金額、發生收購期間之已呈報業績及未來報告業績。



## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 2. 主要會計政策(續)

#### (b) 香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港會計準則第27號(經修訂)要求將附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股權交易入賬。因此，該等交易將不再產生商譽，亦不會產生收益或虧損。此外，該經修訂準則改變對附屬公司所產生之虧損及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。

本集團並無在本未經審核中期簡明綜合財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂)	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—對首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限度豁免之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號之修訂	對香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號預付最低融資要求之修訂 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 自二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 自二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

此外，香港會計師公會於二零一零年五月頒佈之香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第27號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號之修訂。除香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟各準則或詮釋均有獨立過渡條文。

本集團正在評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為雖然採納香港財務報告準則第9號可能導致會計政策之變動，但該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。



## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料

本集團經營業務乃按業務、供應之產品及服務性質而分開組成及管理。就管理而言，本集團根據其產品及服務經營業務單位，有六個報告經營分類。本集團各項報告經營分類是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他報告經營分類之一個策略業務單位。報告經營分類詳情概述如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；
- (d) 商場及停車場分類指商場及停車場管理及分租；
- (e) 農副產品批發市場分類指農副產品批發市場之營運及管理；及
- (f) 買賣農副產品分類指農副產品之批發及零售。

管理層分別監察經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據報告分類溢利／(虧損)評價，而報告分類溢利／(虧損)為經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方式。經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本、總辦事處及企業收益及開支以及應佔聯營公司溢利及虧損則入該項計算中。

分類間之銷售與轉讓乃參照當時向第三方銷售所用之售價進行。





## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月有關須予呈報分類之資料呈列如下：

可報告分類資料

截至二零一零年九月三十日止六個月

	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	農副產品 批發市場 (未經審核) 千港元	買賣農副 產品 (未經審核) 千港元	綜合 (未經審核) 千港元
分類收入：							
銷售予外界顧客	48,884	34,947	107,125	6,595	9,665	11,133	218,349
其他收入	55	50,665	5,027	638	-	7,201	63,586
合計	48,939	85,612	112,152	7,233	9,665	18,334	281,935
分類業績	3,874	68,650	15,064	842	3,436	6,710	98,576
企業及未分配開支淨額							(1,577)
利息收入							11,751
融資成本							(5,535)
除稅前溢利							103,215
所得稅開支							(20,388)
期內溢利							82,827





## 中期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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	2,160	600
其他利息收入	9,591	8,566
火災意外所收賠償	-	4,500
出售按公平值經損益入賬之股權投資收益	737	615
出售一間附屬公司收益	6,704	-
出售一間聯營公司收益	39,790	-
上市證券股息收入	814	131
確認遞延收益	-	403
匯兌收益淨額	2,350	541
其他	6,599	7,628
	<b>68,745</b>	<b>22,984</b>

### 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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
已售存貨成本	8,870	32,348
已提供服務成本	100,486	88,208
已售物業成本	35,661	80,252
折舊	3,298	3,134
其他無形資產攤銷	3,030	3,030
繁重合約解除淨額	(200)	(750)
視為出售聯營公司之虧損	-	18,445
可供出售投資減值	25,402	-
發展中物業減值	8,921	-

## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 6. 融資成本

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
	千港元	千港元
銀行貸款及透支之利息	<b>5,535</b>	3,682

### 7. 所得稅

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% (截至二零零九年九月三十日止六個月：16.5%) 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	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
	千港元	千港元
本集團：		
期內即期稅項：		
香港	<b>11,084</b>	10,928
中國內地	<b>1,026</b>	172
遞延	<b>8,278</b>	5,452
期內稅項開支總額	<b>20,388</b>	16,552

截至二零零九年九月三十日止六個月，分佔聯營公司應佔稅項為322,000港元計入未經審核簡明綜合全面收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」。

## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 8. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之母公司普通股 股權持有人應佔溢利	<b>82,827</b>	69,727
	股份數目 截至九月三十日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核) (重列)
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利之期內已發行普通股 加權平均數	<b>3,262,467,540</b>	644,979,125*

\* 於二零一零年及二零零九年之普通股加權平均數已就二零一零年二月二十三日進行每五股合併為一股份之合併、二零零九年五月七日進行之公開發售及其相關紅股發行以及二零一零年三月十八日進行之供股及其相關之紅股發行作出追溯調整。

由於尚未行使之購股權對所呈列每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月所呈列之每股基本盈利金額作出調整。



## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 9. 股息

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
於六個月期內宣派及派付股息：		
二零一零年末期股息每股普通股0.6港仙 (二零零九年：0.5港仙)	<b>19,575</b>	11,329
建議股息(待批)：		
二零一零年中期股息：每股普通股0.3港仙 (二零零九年：0.3港仙)	<b>9,787</b>	8,156

### 10. 添置物業、廠房及設備以及發展中物業

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團動用3,338,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：1,576,000港元)添置物業、廠房及設備項目。

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團就增添發展物業產生約181,843,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：無)。

### 11. 資產抵押

於二零一零年九月三十日，本集團總賬面值約570,716,000港元(二零一零年三月三十一日：596,202,000港元)之待出售物業；總賬面值約529,075,000港元(二零一零年三月三十一日：383,882,000港元)之發展中物業；及總賬面值約725,870,000港元(二零一零年三月三十一日：651,910,000港元)之投資物業以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。

## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 12. 聯營公司權益

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
分佔資產淨值	-	80,320
遞延收益	-	-
	-	80,320
應收聯營公司款項—附註	-	8,553
	-	88,873
	-	-
分類為持作出售	-	(88,873)
	-	-

附註：

於二零一零年三月三十一日，該金額為無抵押、免息及無指定還款期。該結餘之賬面值與其公平值相若。



## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 12. 聯營公司權益(續)

於報告期終之聯營公司之詳情如下：

公司名稱	已發行股本/ 註冊資本詳情	註冊/ 經營地點	本集團應佔		主要業務
			擁有權/權益百分比		
			二零一零年 九月三十日	二零一零年 三月三十一日	
常州凌家塘宏進物流 發展有限公司 (「常州物流」)	已繳股本 20,000,000美元	中國	-	50	開發及管理 農副產品批發市場

於二零一零年四月十五日，本集團與常州物流之其他股東訂立兩份股權轉讓協議(「出售協議」)，以出售其所持常州物流之全部50%股本權益，總代價約為人民幣80,000,000元(相等於90,348,000港元)。

由於本集團於二零一零年三月三十一日前已就出售計劃作出承諾，故於二零一零年三月三十一日，本集團於常州物流之權益分類為持作出售非流動資產，並於中期簡明綜合財務狀況表列為流動資產。



## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 13. 應收賬款

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	2,479	6,065
91日至180日	240	155
180日以上	231	212
	<b>2,950</b>	6,432
減：減值	<b>(168)</b>	(119)
	<b>2,782</b>	6,313

本集團一般就分租業務給予客戶15至30日之信貸期。一般來說，本集團不會向其他業務之客戶給予任何信貸。

### 14. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	12,672	18,132

應付賬款為免息，平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。



## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 15. 股本

股份

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
8,000,000,000股(二零一零年 三月三十一日：4,000,000,000股) 每股面值0.05港元之普通股(附註1)	400,000	200,000
已發行及繳足：		
3,262,467,540股(二零一零年 三月三十一日：3,262,467,540股) 每股面值0.05港元之普通股	163,123	163,123

附註1： 根據本公司股東於二零一零年八月十八日通過之普通決議案，本公司之法定股本由200,000,000港元(分為4,000,000,000股每股0.05港元之股份)增至400,000,000港元(分為8,000,000,000股每股0.05港元之股份)。

#### 購股權

本公司購股權計劃詳情載於中期報告「購股權計劃」一節。



## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 16. 出售附屬公司

於二零一零年七月二十日，本集團出售宏興蔬菜批發有限公司(本集團擁有51%權益之附屬公司)全部股本權益及指讓本集團向宏興蔬菜批發有限公司之貸款，代價為1港元。

截至二零一零年九月三十日止六個月

出售之淨資產之詳情及其財務影響概述如下：

	千港元
出售淨資產：	
預付款項、按金及其他應收款項	610
應收賬款	1,905
現金及銀行結餘	1,013
其他應付款項及應計費用	(2,394)
應付賬款	(7,838)
	(6,704)
出售收益	6,704
支付方式：	
現金	-

就出售此附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額之分析如下：

	千港元
現金代價	-
出售現金及銀行結餘	(1,013)
就出售附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(1,013)



## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 17. 或然負債

於二零一零年九月三十日，本集團根據香港僱傭條例就未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債最高應付金額可能為867,000港元(二零一零年三月三十一日：798,440港元)。出現或然負債乃由於若干現任僱員於報告期終已於本集團服務滿指定年期，倘在若干情況下終止聘用，則符合根據香港僱傭條例取得其長期服務金所致。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金流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。

### 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、分租中式街市、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。

於報告期終，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之未來最低租金總額如下：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	214,238	224,237
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	137,123	201,019
五年後	-	1,744
	<b>351,361</b>	427,000

## 中期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中式街市、商場、停車場及若干辦公室物業。租約之商議租期由三個月至五年不等。

於報告期終，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	110,238	117,263
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	213,890	238,967
五年後	-	14,335
	<b>324,128</b>	<b>370,565</b>

### 19. 承擔

除上文附註18(b)所述之經營租約承擔外，本集團於報告期終尚有下列資本承擔：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
投資物業	1,872	-
發展中物業	287,820	-
待售物業	-	6,991
	<b>289,692</b>	<b>6,991</b>



## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 20. 關連人士交易

除未經審核中期簡明綜合財務報表其他部份所詳述之交易及結餘外，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	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
自一位董事收取之租金收入	(i)	492	492
來自位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂控股」)之收入：			
管理費	(ii)	48	48
租金收入	(ii)	2,460	1,500
貸款利息收入	(iii)	-	490
自以下公司之貸款利息收入：			
PNG資源控股有限公司	(iv)	3,710	-
中國農產品交易有限公司	(iv)	6,001	-
向位元堂控股支付之租金	(ii)	954	840

(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82,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：82,000港元)。租金乃參照當時市場租值釐定。

(ii) 該等交易均按本集團及關連人士互相協定之條款進行。

(iii) 截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團就向位元堂控股提供之貸款收取之利息按香港上海滙豐銀行有限公司所報香港最優惠利率計息。

(iv) 本集團按年利率6厘至8厘計息。

(b) 除財務報表附註12所披露於二零一零年三月三十一日應收聯營公司款項外，本集團於報告期終並無任何結欠關連人士結餘。

## 中期簡明綜合財務報表附註(續)

### 20. 關連人士交易(續)

#### (c) 本集團主要管理人員之補償

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	1,346	1,294
僱員結束服務後之福利	36	34
	<b>1,382</b>	1,328

### 21. 未經審核中期簡明綜合財務報表之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於二零一零年十一月十七日經由董事會批准及授權刊發。

