

宏安集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零零四年年報



2	公司資料
3	股東週年大會通告
11	主席報告
12	管理層討論及分析
15	董事及高級管理層人員簡介
17	董事會報告
24	核數師報告
	經審核財務報表
	綜合：
25	損益賬
26	資產負債表
28	權益變動表
31	現金流量表
	本公司：
34	資產負債表
35	財務報告附註
91	物業詳情
93	五年財務概要

董事會

鄧清河先生

主席兼董事總經理

游育燕女士

副主席兼副董事總經理

陳振康先生

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.*

* 獨立非執行董事

公司秘書

利俞璉小姐

合資格會計師

鄧金成先生

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

美國銀行(亞洲)有限公司

大新銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

美富律師事務所

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

41 Cedar Avenue

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

股份過戶登記處

登捷時有限公司

香港

灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

網頁

<http://www.wangon.com>

股票代號

1222

茲通告本公司謹訂於二零零四年八月十三日星期五上午十時四十五分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號日航酒店2樓花園廳A及B室舉行股東週年大會，以討論下列事項：

普通決議案

1. 省覽截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、董事會報告及核數師報告。
2. 考慮、批准及宣派截至二零零四年三月三十一日止財政年度之末期股息每股7.0港仙。
3. 重選李鵬飛博士為獨立非執行董事。
4. 重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過（無論有否經修訂）下列決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事（「董事」）於有關期間（定義見下文），行使本公司一切權力，購回本公司之股份（「股份」）；
- (b) 本公司根據上文(a)段可購回之股份總面值不得超過於本決議案通過當日之本公司股本總面值10%，而上述批准以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日至下列日期（以最早者為準）止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 百慕達法例或本公司之公司細則規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予之權力時。」

(B) 「動議：

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准董事在有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，以配發、發行及處理額外股份，並就此作出或授予或需行使此項權力之售股建議、協議及購股權，惟須遵照所有適用法例及受其所限；
- (b) 上文(a)段之批准將額外授予董事任何其他權力，並將授權董事於有關期間內作出或授予售股建議、協議及購股權，該等權力可能須在有關期間結束後行使；
- (c) 董事依據上文(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發(不論根據購股權或任何其他途徑)之股份總數，不得超過本決議案通過當日本公司已配發股份總面值20%，而上述批准以此數額為限，惟於下列情況而發行者則除外：
 - (i) 配售新股(定義見下文)；
 - (ii) 行使本公司發行之任何認股權證或任何可換股證券條款所附認購或兌換權；
 - (iii) 行使根據購股權計劃或當時採納向本公司及／或其任何附屬公司之高級職員及／或僱員授出或發行股份或可認購股份之權利之類似安排而授出之任何購股權；及
 - (iv) 任何以股代息或根據本公司不時生效之公司細則以配發股份代替全部或部分股息之類似安排；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日至下列日期(以最早者為準)止之期間：

 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 百慕達法例或本公司之公司細則規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；或

- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所賦予之權力時；及

「配售新股」指於董事會指定期間，向於指定記錄日期名列股東名冊之股份或任何類別股份持有人，按彼等當時持有該等股份之比例配發、發售或授出股份（惟董事會有權就零碎股權或適用於本公司之任何香港以外地區之法律或任何認可監管機構或任何證券交易所規定之限制或責任，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排）。」

- (C) 「動議待上文第5項(A)及(B)段所載決議案獲通過後，批准擴大授予董事之一般授權，行使本公司權力，上文第5項(B)段所載之決議案，配發、發行及處理本公司之額外股份，而增加本公司董事根據該一般授權可配發之本公司股本總面值，相等於本公司根據上文第5項(A)段所載之決議案之一般授權而購回之本公司股份總面值，惟此增加之數額不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本總面值10%。」

特別決議案

- (I) 「動議對本公司細則作出以下修訂：

- (a) 在公司細則第1條增加以下新定義：

(1) 「「聯繫人士」指按指定證券交易所規則所賦予之涵義；

(2) 「「附屬公司」指按指定證券交易所規則所賦予之涵義；」；

- (b) 刪除公司細則第1條「結算所」之現有釋義並以下文新釋義取代：

「「結算所」乃指證券及期貨條例(香港法例第571章)附表1所定義的認可結算所，或倘本公司股份當時在某證券交易所上市或報價，則指該證券交易所所在之司法權區之法律所認可之結算所或法定股份存管處；」；

(c) 刪除現有公司細則第46條全文並以下述公司新細則第46條取代：

[46. 在此等細則及公司法之規限下，任何股東均可以一般或通用格式或指定交易所訂明之格式或董事會批准之任何其他格式之轉讓文書轉讓其全部或任何部份股份，有關轉讓文書可以親筆簽署或如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可以親筆簽署或機印簽署，或以董事會不時批准之該等其他方式簽署。]；

(d) 刪除現有公司細則第66條，並以下列公司新細則第66條取代：

[66. (A) 在任何一類或多類股份當時所附帶之任何特別權利、優待或限制所規限下，於任何股東大會上以舉手方式投票時，每名親身出席股東或受委代表(或根據公司法第78條正式授權之代表(如股東為公司))，均享有一票，而以票選方式進行投票時，每名親身出席股東或受委代表(或根據公司法第78條正式授權之代表(如股東為公司))，可就其為持有人之每股繳足或入賬列為繳足股份(但催繳或分期繳足前就股份之金額繳足或入賬列為繳足之任何金額，就本公司細則而言，不被視為已繳足股份)享有一票。雖有此等公司細則所載之任何內容，如一名本身為結算所(或其代名人)之本公司股東委任超過一名受委代表，每名該等受委代表於舉手投票時均享有一票。於以票選方式投票時，每名有權投超過一票之股東，毋須就其所有票數作出投票或將所有票數作同一投票決定。

(B) 若指定證券交易所之規則規定任何股東須放棄就某項決議案投票，或限制股東只可就某項決議案投贊成票或反對票時，該位股東投出或有他人代其投出與前述相反的票時，其所投之票一概不獲計算。

(C) 於任何股東大會上，提呈大會表決之決議案將以舉手方式進行，除非指定證券交易所之規則規定須進行投票表決或(在宣佈舉手投票結果時或之前，或於撤回任何其他投票要求時)以下正式要求進行投票表決：

(i) 大會主席；或

(ii) 最少三名親身出席之股東或受委代表(如股東為公司，根據公司法第78條正式授權之代表)，或於當時有權於會上投票之受委代表；或

- (iii) 任何親身出席之一名或多名股東或獲正式授權之公司代表或受委代表，而其須代表不少於所有有權於會上投票之股東之總投票權十分一；或
- (iv) 任何親身出席之一名或多名股東或受委代表(或根據公司法第78條正式授權之代表(如股東為公司))，而其須於本公司持2有賦予權利可於會上投票之股份，而該等股份之繳足股款總額不少於獲賦予該項權利之所有股份繳足股款總額十分一。

(D) 除非規定或有要求進行投票表決及(如屬後者)有關要求並無撤回，則主席宣佈一項決議案已進行舉手表決或一致同意贊成或由特定大多數贊成或否決，而已記入本公司載有本公司會議程序記錄之簿冊，即屬最終證明，而毋須所記錄投票贊成或反對該決議案之票數或比例作為證明。」；

(e) 刪除現有公司細則第78條全文並以下述公司新細則第78條取代：

「78. 凡有權出席本公司大會或本公司任何類別股份持有人大會，並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一人為其受委代表，代其出席大會並在會上投票。持有兩股或以上股份的股東可委派多於一位代表出席大會。受委代表毋須為股東。此外，不論為代表個人股東或公司股東之受委代表，均有權代表該名股東行使其可行使之同等權利。」；

(f) 刪除現有公司細則第88條全文並以下述公司新細則第88條取代：

「88. 除非獲董事推薦膺選，否則，在大會上退任之董事以外之人士，概無資格於任何股東大會上膺選為董事。然而，如有資格出席通告所召開之股東大會並在會上投票之股東(獲提名候選董事之人士除外)簽署發出書面通知，以表示其提名該名人士膺選董事之意向，以及獲提名人士亦向本公司發出願意膺選之書面通知，而書面通知已交回總辦事處或註冊辦事處，否則概無任何人士可於任何股東大會上符合資格膺選董事，惟發出該等書面通知之期間最少須為七天，而呈交該等書面通知之起始時間不得早於發出指定進行董事選舉之股東大會通告後當日，結束時間則不得遲於該股東大會日期前七日。」；

(g) 刪除現有公司細則第103(I)條全文並以下述公司新細則第103(I)條取代：

[103(I). 董事不得就據其所知該董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排或任何其他建議之任何董事會決議案投票(亦不可計入法定人數)，該董事如有投票，則其投票將不被計算(亦不可計入該決議案之法定人數)，惟此項禁止條款不適用於以下任何一項：

- (i) 向以下各方給予任何抵押或彌償保證：
 - (a) 就董事或其任何聯繫人士所借出之款項、或該董事或其任何聯繫人士應本公司或其附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而產生或承擔之債務承擔；或
 - (b) 就董事或其任何聯繫人士本身為本公司或其任何附屬公司之債項或債務承擔全部或部份責任(不論為根據一項擔保或彌償保證而獨自或共同或以出具抵押之方式作出承擔)，由本公司向第三方承擔之任何債務或債務承擔；
- (ii) 有關由本公司或本公司可能發起或擁有權益之任何其他公司提呈或提呈本公司或該等任何其他公司之股份或債券或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人士於參與包銷或分包銷發售建議中擁有或將擁有權益之發售建議所訂立之任何合約或安排；
- (iii) 有關與董事或其聯繫人士僅因身為高級職員或行政人員或股東或董事或其聯繫人士實益擁有該公司股份之權益，而直接或間接擁有權益之任何其他公司或其聯繫人士實益擁有該公司股份權益而訂立之任何建議，惟該董事及其任何聯繫人士須並無合共(或透過該董事或其聯繫人士於任何第三方公司持有權益而並無合共)實益擁有該公司5%或以上任何類別已發行股份權益或投票權；
- (iv) 有關本公司或其附屬公司僱員福利之任何建議或安排，包括：
 - (a) 採納、修訂或運作任何僱員股份計劃或任何股份激勵或購股權計劃，而該計劃涉及本公司發行或授出股份或其他證券之購股權，據此，董事或其聯繫人士可能得益；或

- (b) 採納、修訂或運作退休金或退休、身故或殘疾福利計劃之任何建議，而該計劃或基金乃與董事、其聯繫人士及本公司或其任何附屬公司之僱員有關，且並無賦予任何董事或其聯繫人士享有與參與該計劃或基金之人士通敘不一致之特權或優惠；及
- (v) 董事或其聯繫人士僅因其於本公司之股份或債券或其他證券擁有權益，而與本公司或其任何附屬公司之股份或債券或其他證券之其他持有人以相同方式擁有權益之任何合約或安排。」；
- (h) 刪除現有公司細則第**103(4)**條全文並以下述公司新細則第**103(4)**條取代：

「**103(4)**. 倘任何董事會會議就有關董事(大會主席除外)或其聯繫人士之重大權益產生疑問，或任何董事(主席除外)之投票權有問題，而該問題未能透過自願放棄投票解決，除非有關該董事及／或其聯繫人士就其所知擁有之權益性質或範圍並未在董事會進行公開披露，則該問題須由大會主席處理，而其就該等其他董事作出之決定須為最終及具決定性。倘上述問題乃有關大會主席，則該等問題須通過董事會決議案解決(該主席並無投票權)，而該決議案須為最終及具決定性，惟倘該主席就其所知擁有之權益性質或範圍並未在董事會進行公平披露者除外。」；

- (i) 刪除現有公司細則第**154(2)**條，並以下述新公司細則第**154(2)**條取代。

「**154(2)** 在公司法第**89**條之規限下，除退任核數師外，任何人士不得在股東週年大會上獲委任為核數師，除非擬提名委任核數師之人士之通知書於股東週年大會舉行日期前不少於二十一(21)日發出，而本公司須將該通知書之副本寄發予退任核數師。」

承董事會命
宏安集團有限公司
公司秘書
利俞璉

香港，二零零四年七月二十一日

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或以上之代表出席，並於表決時代其投票。委任代表毋須為本公司之股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快(惟於任何情況下須於大會指定舉行時間四十八小時前)送達本公司之香港股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可出席大會並於會上投票，屆時，委任代表文據將被視作撤銷論。

本人欣然向股東呈報，儘管期內遭受伊拉克戰爭、非典型肺炎及禽流感之負面影響，本集團於過去一個財政年度仍錄得理想之業績。

本集團繼續為街市分租業務之領導者，並於商場及停車場管理及分租業務保持一定的市場佔有率及盈利。藉著香港物業市場逐步復甦，本集團亦增加零售物業的投資並獲得不俗回報。本集團將業務擴展至物業發展業務，並於二零零四年三月訂立購買一幅位於沙田作發展用途之租賃土地之協議。

年內，透過向位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」）注入本集團於盧森堡大藥廠有限公司及湖南湘雅製藥有限公司之權益，本集團順利完成業務重組。於重組後，宏安將會專注於街市、商場及停車場管理及分租業務、物業發展及投資，而位元堂控股則專注於藥品及保健產品相關業務。

本公司之流動現金保持強勁，持有現金及短期投資逾**340,000,000**港元。

有賴本公司股東、董事同寅、管理層及員工之全力支持，本人深信宏安定能為股東帶來可觀之長期回報。

主席
鄧清河

香港，二零零四年七月九日

業績

本集團本年度營業額及股東應佔純利分別為**296,600,000**港元(二零零三年：**292,200,000**港元)及**29,300,000**港元(二零零三年(重列)：**41,100,000**港元)。

股息

董事會建議派發末期股息每股**7.0**港仙(二零零三年：無)，待股東於二零零四年八月十三日舉行之股東週年大會上通過後，該項股息將於二零零四年八月十九日或之前派發。本公司將由二零零四年八月十日起至二零零四年八月十三日(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲得擬派末期股息，所有股份過戶文件必須最遲於二零零四年八月九日下午四時前送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔告士打道**56**號東亞銀行港灣中心地下。連同已於二零零四年二月派發的中期股息每股**3.0**港仙，全年之股息共達**10.0**港仙(二零零三年：無)。

業務回顧

隨著香港經濟在回顧年度下半年復甦，本回顧年度錄得純利**29,300,000**港元。

股東權益由去年之**623,500,000**港元增至二零零四年三月三十一日之**680,600,000**港元。於二零零四年三月三十一日，本集團之現金及現金等同項目超逾**289,000,000**港元，表示本集團之財務狀況穩健。

街市管理及分租

本集團繼續為該市場之翹楚。在加強成本控制下，年內該業務為本集團帶來之溢利貢獻有所增加。

本集團經營之將軍澳廣場街市已於二零零四年六月開業。

董事亦欣然宣佈，本集團位於中國廣州荔灣區之首個街市寶華新街市亦已於二零零四年七月開業。此乃本集團將該業務擴展至中國之重要里程碑，董事將繼續於中國開拓未來之商機。

商場及停車場管理及分租

此等業務範疇繼續穩步增長，為本集團帶來令人滿意之溢利貢獻。

業務回顧 (續)

物業開發

如本公司於二零零四年三月三十日刊發之公佈及於二零零四年四月二十日刊發之通函所披露，本集團已購入一幅位於沙田，地盤面積約**4,560**平方米之租賃土地。本集團現計劃將該物業發展為低密度住宅區，作銷售及／或出租用途。該物業開發項目乃本集團進軍物業開發業務之里程碑。該開發項目之籌備工作已開始，預期該項目於二零零五年中可落成預售或預租。

物業投資

本集團將零售物業組合持作長期投資，以確保本集團獲得穩定之經常性租金收入及長期資本增值潛力。

於製藥及保健產品相關業務之投資

年內，本集團向位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)出售本集團其於盧森堡大藥廠有限公司約**99.79%**之全部實際權益及於湖南湘雅製藥有限公司之**39.2%**之全部，代價分別為**129,700,000**港元及**20,000,000**港元。

於二零零四年四月二十日，本集團宣佈訂立一份協議，向位元堂控股出售其於**WOD Investments Limited**(「**WOD**」)(其主要資產為位於香港九龍九龍灣之位元堂藥業大廈)之全部已發行股本及相關股東貸款，代價約為**64,500,000**港元。本集團亦宣佈其承諾認購位元堂控股於同日宣佈之供股之所有配額，並根據供股額外申請認購**210,000,000**股供股股份。

位元堂控股之供股及本集團出售**WOD**予位元堂控股之交易均已於二零零四年六月完成。由於進行供股，本集團已認購其獲配之所有相關供股股份，而額外申請之**210,000,000**股供股股份亦已配發予本集團。供股完成後，本集團持有位元堂控股之經擴大已發行股本約**29.8%**。於上述重組後，本集團於製藥及保健產品相關業務之全部投資將由位元堂控股經營。

流動資金及財務資源

本集團目前持有現金及短期投資逾**340,000,000**港元，其中約**56,000,000**港元乃投資於存款證、銀行商業票據及上市證券。亦有**20,000,000**港元乃投資於多種長期保證回報基金及銀行票據。

於二零零四年三月三十一日，本集團持有現金淨額**184,800,000**港元(根據本集團於二零零四年三月三十一日之現金及現金等同項目以及總借貸分別為**289,400,000**港元及**104,600,000**港元計算)。

流動資金及財務資源 (續)

於二零零四年三月三十一日，本集團賬面值約260,400,000港元之投資物業及其產生之若干租金收入已作為本集團所獲銀行融資之抵押，其中約140,700,000港元於二零零四年三月三十一日已動用。

於二零零四年三月三十一日，本集團之或然負債及資本承擔約達149,600,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零零四年三月三十一日，本集團共有逾500名全職僱員，其中逾90%於香港工作。

本集團之僱員薪酬主要根據業內慣例及個別僱員表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，亦可因應本集團之業績及個別員工表現，向經選定之員工授出酌情花紅及購股權。本集團亦提供醫療及退休福利計畫以及完善的培訓計劃。

前景

本集團將充份利用其現有業務優勢及充裕之財政資源，繼續開拓新的業務領域，藉此提升股東回報。

執行董事

鄧清河先生，四十二歲，本集團（於一九八七年創立）創辦人之一及本公司之主席兼董事總經理，負責本集團之策略規劃、政策制定及業務拓展，具豐富商業管理經驗。鄧先生亦為**Caister Limited**之董事（該公司為本公司之主要股東）及位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」）之主席。

游育燕女士，四十二歲，本集團創辦人之一及本公司之副主席兼副董事總經理，負責本集團之整體人力資源及行政工作，於裝修及建築業累積逾十年經驗。游女士為鄧清河先生之妻子。

陳振康先生，四十歲，於一九九七年加入本集團為董事，目前負責管理本集團整體營運。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國特許會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員，亦為一名執業會計師，彼兼任位元堂藥業控股有限公司董事總經理。

獨立非執行董事

李鵬飛博士，CBE，太平紳士，六十四歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任本公司非執行董事。李博士自一九八五年至一九九二年擔任香港行政局議員，並由一九七八年至一九九七年擔任香港立法局議員。

王津先生，MBE，太平紳士，五十歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任本公司非執行董事。王先生畢業於加拿大**Simon Fraser University**，持有商業及電腦科學學士學位。王先生曾任撲滅罪行委員會、獨立投訴警方監察委員會會員，現為優質教育基金、法律援助服務局、能源諮詢委員會及多個其他政府諮詢組織之委員。

蕭炎坤博士，S.B.St.J.，五十七歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任本公司非執行董事。蕭博士持有美國南太平洋大學管理學之博士學位，亦為多個慈善機構及體育團體之執行委員。

高級管理層人員

陳美筠女士，於二零零三年四月加入本集團出任停車場管理部負責人，擁有豐富停車場管理經驗。陳女士畢業於澳洲墨爾本皇家理工大學，持有商業財務碩士學位。

張偉楷先生，為本集團街市管理部負責人之一。張先生於一九九八年七月加入本集團，擁有逾十年常務管理經驗，並擁有八年街市管理經驗。

朱君揚先生，為本集團街市管理部負責人之一。於二零零一年十月加入本集團前，朱先生擁有逾十五年物業租賃管理經驗，持有英國工商管理學院之工商管理高級文憑。

梁永健先生加入本集團為財務總監。在本年加入本集團前，梁先生具有在香港一家上市集團擔任主要財務職位約十年經驗，並在大型跨國執業會計師事務所在超過四年工作經驗。

郭子超先生，為本集團內部審計部門主管。郭先生於一九九七年九月加入本集團之前，擁有逾二十一年建築業經驗。郭先生畢業於香港理工大學，持有建築學高級證書。

利俞璉小姐，為本公司秘書。於二零零三年加入本集團前，擁有約十年工作經驗，包括公司秘書、企業融資及一般行政。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員。彼亦為位元堂藥業控股有限公司秘書。

鄧金成先生，為本公司合資格會計師。彼為香港會計師公會會員及國際會計師公會會員。於二零零四年加入本集團前，彼於香港及中國從事金融業超過十年。

黃耀雄先生，為本集團物業發展部主管，在物業發展方面有超過二十五年經驗。黃先生在本年初加入本集團前，在香港多家主要從事物業發展之上市公司身居要職。

董事謹此提呈本公司及本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別詳列於財務報表附註16及17。本集團之主要業務性質於本年度內並無重大改變。

業績及股息

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第25至90頁之財務報表。

本公司於二零零三年十二月十九日宣派中期股息每股3港仙(股東可選擇以股代息)。於二零零四年二月三日, 1,576,711股每股面值0.10港元之普通股乃按發行價每股0.9558港元發行予選擇全部或部份以配發股份方式收取股息之股東, 總金額約為1,507,000港元。於二零零四年二月三日, 已派之現金股息合共為2,037,000港元。

董事建議向於二零零四年八月十三日名列股東名冊之股東派發本年度末期股息每股普通股7港仙。該建議已納入財務報表內作為資產負債表內資本及儲備項下之保留溢利分配。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績與資產、負債及少數股東權益之概要載於第93至94頁。此概要摘錄自經審核財務報表, 並已在適當時重新分類, 但不屬於經審核財務報表之一部份。

固定資產及投資物業

本公司及本集團之固定資產及本集團投資物業於本年度之變動詳情載於財務報表附註14。本集團投資物業之其他資料載於第91頁至第92頁。

股本、購股權及認股權證

本公司股本、購股權及認股權證於本年度之變動詳情及其原因載於財務報表附註30及31。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例均無有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註32。

可供分派之儲備

於二零零四年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)之規定計算，本公司可供分派之儲備合共237,037,000港元(二零零三年：232,680,000港元)。此外，本公司之股份溢價賬達372,362,000港元(二零零三年：348,222,000港元)，可以繳足股款紅股形式派發。

慈善捐款

本年度內，本集團作出之慈善捐款共61,000港元(二零零三年：81,300港元)。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於30%(二零零三年：少於30%)。本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額67%(二零零三年：64%)，其中最大供應商之採購額佔本年度總採購額54%(二零零三年：48%)。

本公司各董事、彼等之聯繫人士及就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東，概無擁有本集團五大供應商之任何實際權益。

董事

於本年度本公司董事為：

執行董事：

鄧清河先生
游育燕女士
陳振康先生

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.

根據本公司之公司細則第87條，李鵬飛博士將於應屆股東週年大會上依章退任，惟彼符合資格並願膺選連任。

董事及高級管理層人員簡介

本公司之董事及本集團之高級管理層人員之簡介載於年報第15至16頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司不可於一年內不付賠償(法例規定之賠償除外)而終止之服務合約。

董事於合約之權益

除財務報表附註38所披露者外，各董事於本公司或其任何附屬公司於年內參與訂立之重大合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

董事於股份之權益及淡倉

於二零零四年三月三十一日，董事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之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：

		所持股份數目、身份及權益性質				佔本公司 已發行股本 百分比	
董事姓名	附註	直接 實益擁有	透過受 透過配偶	透過受 控制公司	其他 (附註(b))	總額	
鄧清河先生	(a)	1,268,355	1,268,354	2,247,227	25,563,463	30,347,399	20.79%
游育燕女士		1,268,354	29,079,045	—	—	30,347,399	20.79%
		2,536,709	30,347,399	2,247,227	25,563,463		

董事於本公司購股權之權益於本財務報表附註31另作披露。

附註：

- (a) 2,247,227股股份由鄧清河先生實益擁有之Caister Limited持有。
- (b) 協議乃由鄧先生全資及實益擁有之公司Middlemore Limited及鄧先生之親屬(i)鄧梅芳女士、(ii)鄧梅芬女士及(iii)游育棠先生簽訂。因此，就證券及期貨條例第317(1)(a)條及第318條而言，鄧先生被當作擁有彼等所擁有股份之權益。

除上文所披露者外，各董事於本公司或其任何聯繫公司之股份中，概無擁有登記於本公司須根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊中之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所之權益或淡倉。

董事購買股份之權利

除上文「董事於股份之權益及淡倉」及財務報表附註31購股權計劃披露事項外，於年內任何時間，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董事於任何其他法人團體中取得該等權利。

購股權計劃

就年內向本公司僱員授予之購股權(見附註31之披露)而言，董事認為不宜披露授出股權之理論價值，因為在無本公司普通股之購股權市值情況下，董事無法達致該等購股權之估值。

主要股東及其他人士於股份之權益及淡倉

於二零零四年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄，下列人士持有本公司已發行股本及購股權5%或以上之權益：

好倉：

姓名	附註	股份數目	本公司 已發行股本之 百分比	持有之 購股權數目 (附註(c))
Caister Limited	(a)	30,347,399	20.79%	2,628,000
鄧梅芳女士	(a)	30,347,399	20.79%	2,628,000
游育棠先生	(a)	30,347,399	20.79%	2,628,000
鄧梅芬女士	(a)	30,347,399	20.79%	2,628,000
陳玉娟女士	(b)	30,347,399	20.79%	2,628,000

附註：

- (a) Caister Limited、鄧梅芳女士、游育棠先生及鄧梅芬女士於本公司股本中所持之股權亦以鄧清河先生及游育燕女士之公司權益及其他權益形式在「董事之股份權益及淡倉」一節中披露。

誠如「董事於股份之權益及淡倉」項內附註(b)所述，Caister Limited、鄧清河先生、游育燕女士、鄧梅芳女士、游育棠先生及鄧梅芬女士僅在披露權益方面被視為擁有本公司股本中合共30,347,399股股份之權益。

主要股東及其他人士於股份之權益及淡倉 (續)

(b) 陳玉娟女士根據證券及期貨條例被視為擁有其配偶游育堂先生擁有之該等股份權益。

(c) 年內尚未行使之購股權詳情於財務報表附註31內另行披露。

除上文所披露者外，於二零零四年三月三十一日，並無任何人士(本公司董事除外，彼等之權益見上文「董事之股份權益」一節)在本公司之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。

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.13條作出披露

於二零零四年三月三十一日，本集團向部份聯繫公司提供下列財務援助及擔保。該聯繫公司合共佔本集團於二零零四年三月三十一日之綜合資產總額逾8%：

聯繫公司名稱	本公司 所持應佔 權益百分比	向聯繫公司 提供之貸款 千港元	每年息率 %	應繳日期
位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂控股」)	19.62	7,000	2%	二零零七年三月三十日
		36,500	3.8%	二零零五年七月八日
		20,000	3%	二零零六年三月三十日
		315	免息	二零零四年七月八日
		3	免息	二零零四年九月三十日
		1	免息	二零零七年三月三十一日
		63,819		

所有貸款均無抵押，並已於二零零四年六月二十九日償還。

該等貸款乃來自本集團之內部資金。

此外，年內本公司向一家銀行作出5,000,000港元之公司擔保，以作為盧森堡大藥廠有限公司(位元堂控股間接持有99.79%權益)5,000,000港元的一般銀行信貸之擔保。於二零零四年三月三十一日，已動用之信貸總額約為1,486,000港元。

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.13條作出披露 (續)

以下有關上述獲本集團授予貸款及提供擔保之位元堂控股及其附屬公司(「位元堂集團」)截至二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表：

名稱	資產總值 千港元	負債總額 千港元	少數	資產淨值 千港元
			股東權益 千港元	
位元堂集團	469,356	(115,451)	(212)	353,693

結算日後事項

本集團於結算日後發生之重要事項詳載於財務報表附註37。

最佳應用守則

董事認為，於年報所指之整個會計期內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則(「守則」)，惟本公司獨立非執行董事並無守則第七段規定之指定任期，彼等須按本公司之公司細則輪值告退及可於本公司之股東週年大會上膺選連任。

審核委員會

本公司已按守則之規定成立審核委員會，以審核及監察本集團之財務申報程序及內部監控事宜。審核委員會成員包括本公司兩位獨立非執行董事。

核數師

安永會計師事務所任滿告退。有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席兼董事總經理
鄧清河

香港，二零零四年七月九日



致宏安集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核載於第25至90頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

董事及核數師各自的責任

貴公司董事須負責編製真實與公平的財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報表作出獨立的意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第九十條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的核數準則實行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計及判斷、所釐定的會計政策是否適合貴公司及貴集團的具體情況，及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

我們在策劃及進行審核工作時，均以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理的確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

意見

我們認為，上述之財務報表真實與公平地反映貴公司及貴集團於二零零四年三月三十一日的財務狀況與貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定而妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港，二零零四年七月九日

綜合損益賬

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
營業額	5	296,565	292,156
銷售成本		(227,559)	(230,432)
毛利		69,006	61,724
其他收入及收益	5	35,839	24,415
銷售及分銷成本		(10,439)	(17,695)
行政開支		(44,841)	(57,032)
其他經營開支		(14,947)	(10,168)
出售附屬公司所得收益／(虧損)		(1,020)	17,031
出售聯營公司權益所得收益		13,048	73,891
重估投資物業盈餘／(虧絀)	6, 14	7,066	(6,210)
應收聯營公司款項之撥備		—	(3,400)
經營業務溢利	6	53,712	82,556
融資成本	7	(2,041)	(2,552)
分佔聯營公司溢利及虧損		(10,307)	(11,409)
攤銷聯營公司商譽		(7,656)	(16,454)
一間聯營公司商譽之減值撥備		—	(7,000)
除稅前溢利		33,708	45,141
稅項	10	(4,334)	(3,361)
未計少數股東權益前溢利		29,374	41,780
少數股東權益		(89)	(641)
股東應佔日常業務溢利	11	29,285	41,139
股息	12		
中期		3,544	—
擬派發末期		10,032	—
		13,576	—
每股盈利	13		
基本		0.241 港元	0.355 港元
攤薄		0.228 港元	不適用

綜合資產負債表

二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
非流動資產			
固定資產	14	292,779	188,635
商譽	15	5,459	135,608
聯營公司權益	17	136,602	187,454
長期投資	18(a)	34,843	14,700
應收貸款		1,741	4,625
已付租金按金		7,556	7,739
其他按金		30,630	—
遞延稅項資產	29	1,418	2,227
		511,028	540,988
流動資產			
短期投資	18(b)	37,428	3,344
存貨	19	73	2,563
應收貿易賬款	20	5,551	8,303
預付款項、按金及其他應收款項	21	13,972	12,134
可收回稅項		—	55
現金及現金等同項目	22	289,365	214,191
		346,389	240,590
流動負債			
應付貿易賬款	23	188	1,600
其他應付款項及應計費用	24	12,997	16,719
已收按金及預收款項		40,299	39,914
計息銀行及其他借貸	25	24,575	25,182
繁重合約撥備	26	9,112	7,709
應付稅項		4,729	3,324
		91,900	94,448
流動資產淨值		254,489	146,142

綜合資產負債表 (續)

二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
總資產減流動負債		765,517	687,130
非流動負債			
計息銀行貸款	27	80,073	50,836
融資租約應付款項	28	—	52
繁重合約撥備	26	4,461	12,430
		84,534	63,318
少數股東權益		401	324
		680,582	623,488
股本及儲備			
已發行股本	30	14,332	11,815
儲備	32(a)	666,250	611,673
		680,582	623,488

鄧清河
董事

陳振康
董事

綜合權益變動表

二零零四年三月三十一日

	附註	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳 股本盈餘 千港元	認股權證 儲備 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月一日：										
如前年度呈報		98,644	331,114	—	—	—	2,243	35,998	—	467,999
以前年度調整：										
會計實務準則第12號										
— 重列遞延稅項	29	—	—	—	—	—	—	3,146	—	3,146
重列		98,644	331,114	—	—	—	2,243	39,144	—	471,145
配售股份	30	19,500	19,500	—	—	—	—	—	—	39,000
股本重組	30	(106,329)	—	106,329	—	—	—	—	—	—
發行認股權證	30	—	—	—	2,000	—	—	—	—	2,000
發行認股權證開支		—	—	—	(265)	—	—	—	—	(265)
發行股份開支	30	—	(2,392)	—	—	—	—	—	—	(2,392)
重估投資物業虧絀及並無 在損益賬中確認之虧損淨額		—	—	—	—	—	(2,243)	—	—	(2,243)
出售附屬公司所撥回商譽	33(d)	—	—	—	—	—	—	75,104	—	75,104
本年度溢利(重列)		—	—	—	—	—	—	41,139	—	41,139
轉撥自保留純利		—	—	—	—	1,511	—	(1,511)	—	—
於二零零三年三月三十一日		11,815	348,222	106,329	1,735	1,511	—	153,876	—	623,488

綜合權益變動表 (續)

二零零四年三月三十一日

	附註	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳 股本盈餘 千港元	認股權證 儲備 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元
於二零零三年四月一日：										
如前年度呈報		11,815	348,222	106,329	1,735	1,511	—	150,884	—	620,496
以前年度調整：										
會計實務準則第12號										
—重列遞延稅項	29	—	—	—	—	—	—	2,992	—	2,992
重列		11,815	348,222	106,329	1,735	1,511	—	153,876	—	623,488
配售股份	30	2,360	23,600	—	—	—	—	—	—	25,960
認股權證到期	30	—	—	—	(1,735)	—	—	1,735	—	—
發行股份開支	30	—	(810)	—	—	—	—	—	—	(810)
重估投資物業盈餘及並無 在損益賬中確認之收益淨額	14	—	—	—	—	—	4,696	—	—	4,696
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	29,285	—	29,285
二零零四年中期股息	12, 30	157	1,350	—	—	—	—	(3,544)	—	(2,037)
擬派二零零四年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(10,032)	10,032	—
轉撥入保留溢利		—	—	—	—	(1,511)	—	1,511	—	—
於二零零四年三月三十一日		14,332	372,362*	106,329*	—*	—*	4,696*	172,831*	10,032*	680,582

* 該等儲備賬目包括於綜合資產負債表之綜合儲備666,250,000港元(二零零三年(重列)：611,673,000港元)。

綜合權益變動表 (續)

二零零四年三月三十一日

	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳 股本盈餘 千港元	認股權證 儲備 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	保留溢利/ (累積虧損) 千港元	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元
由下列公司保留之儲備：									
本公司及附屬公司	14,332	372,362	106,329	-	-	4,696	193,083	10,032	700,834
聯營公司	-	-	-	-	-	-	(20,252)	-	(20,252)
於二零零四年三月三十一日	14,332	372,362	106,329	-	-	4,696	172,831	10,032	680,582
本公司及附屬公司	11,815	348,222	106,329	1,735	1,511	-	163,305	-	632,917
聯營公司	-	-	-	-	-	-	(9,429)	-	(9,429)
於二零零三年三月三十一日	11,815	348,222	106,329	1,735	1,511	-	153,876	-	623,488

綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		33,708	45,141
已調整以下各項：			
融資成本	7	2,041	2,552
分佔聯營公司溢利及虧損		10,307	11,409
聯營公司商譽減值撥備		—	7,000
應收聯營公司款項之撥備		—	3,400
攤銷聯營公司商譽	15	7,656	16,454
投資價值變動虧損／(收益)淨額	6	(570)	570
投資之利息收入	5	(2,386)	(1,865)
利息收入	5	(8,428)	(9,007)
上市證券股息收入	5	(128)	(93)
出售附屬公司之虧損／(收益)	33(d)	1,020	(17,031)
出售一間聯營公司權益所得收益		(13,048)	(73,891)
出售投資之收益淨值	5	(109)	(200)
出售應收一間聯營公司可換股票據所得收益	5	(17,883)	—
呆壞賬撥備及撇銷	6	6,821	5,158
長期投資減值撥備	6	1,641	637
折舊	6, 14	12,595	15,000
商標及專利權攤銷	6	—	5
附屬公司商譽攤銷	6, 15	6,246	947
固定資產之出售虧損／撇銷	6	200	1,061
重估投資物業虧絀／(盈餘)	6, 14	(7,066)	6,210
確認出售附屬公司之遞延收益	5	(688)	(944)
未計營運資金變動前之經營溢利		31,929	12,513
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)		(11,721)	18,162
存貨增加		(887)	(171)
持作轉售物業減少		—	1,167
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用 增加／(減少)		2,202	(7,845)
已收按金及預收款項減少		(1,420)	(13,405)
繁重合約撥備減少	6, 26	(6,566)	(6,878)
遞延收入增加		—	294
經營業務所產生現金		13,537	3,837
已退回／(已付)香港利得稅		(909)	29
經營業務之現金流入淨額		12,628	3,866

綜合現金流量表 (續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營活動之現金流量淨額	12,628	3,866
投資活動之現金流量		
已收利息	8,295	9,007
上市證券股息收入	128	93
聯營公司股息收入	—	3,409
投資利息收入	2,386	1,865
應收聯營公司款項減少／(增加)	208	(18,498)
應付聯營公司款項增加	19	—
收購一間附屬公司	33(b) —	(5,073)
收購一間附屬公司額外股份	33(c) (1,929)	300
收購聯營公司	—	(2,500)
收購一間聯營公司額外股份	—	(28,935)
出售附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	33(d) (3,904)	(8,227)
出售聯營公司權益所得款項	—	41,521
其他按金增加	(30,630)	—
購入固定資產	(11,678)	(60,622)
購入投資物業	(95,807)	(88,646)
出售投資物業所得款項	1,925	—
出售固定資產所得款項	217	—
出售短期投資所得款項	4,784	5,200
出售可換股票據所得款項	102,383	—
應付聯營公司之新貸款	(9,000)	—
清償應付聯營公司貸款	87,750	—
清償應收一間聯營公司可換股票據	13,000	—
購入長期投資	(21,784)	(14,337)
購入短期投資	(38,189)	—
投資活動之現金流入／(流出)淨額	8,174	(165,443)
融資活動之現金流量		
已付利息	(2,041)	(2,552)
已付股息	(2,037)	—
已付少數股東股息	—	(2,226)
發行股份之所得款項	30 25,960	39,000
發行股份開支	30 (810)	(2,392)
發行認股權證所得款項	30 —	2,000
認股權證發行開支	—	(265)
償還銀行貸款	(27,065)	(24,145)
新增銀行貸款	60,475	52,600
融資租約租金之資本	(110)	(58)
融資活動之現金流入淨額	54,372	61,962

綜合現金流量表 (續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金及現金等同項目增加／(減少)淨額		75,174	(99,615)
年初現金及現金等同項目		214,191	313,806
年終現金及現金等同項目		289,365	214,191
現金及現金等同項目之結存分析			
現金及銀行結存	22	25,931	40,947
購入時到期日少於三個月之無抵押定期存款	22	263,434	173,244
		289,365	214,191

資產負債表

二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
固定資產	14	5	8
附屬公司權益	16	356,632	406,830
聯營公司權益	17	219	219
長期投資	18(a)	15,534	11,700
		372,390	418,757
流動資產			
短期投資	18(b)	12,105	—
預付款項、按金及其他應收款項	21	1,088	587
現金及現金等同項目	22	238,389	175,484
		251,582	176,071
流動負債			
其他應付款項及應計費用	24	241	376
		241	376
流動資產淨值			
		251,341	175,695
		623,731	594,452
股本及儲備			
已發行股本	30	14,332	11,815
儲備	32(b)	609,399	582,637
		623,731	594,452

鄧清河
董事

陳振康
董事

1. 公司資料

宏安集團有限公司之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道9號5樓。

年內，本集團之主要業務如下：

- 街市、商場及停車場之管理及分租
- 製造及銷售咳藥水及保健產品
- 物業投資
- 豬肉檔零售業務

2. 經修訂會計實務準則之影響

以下為於本年度之財務報表首次採用之新頒佈及經修訂會計實務準則及詮釋，對本財務報表有重大影響：

- 會計實務準則第12號(經修訂)： 「所得稅」
- 詮釋20： 「所得稅一經重估非折舊資產之收回」

此等會計實務準則及詮釋規定了新訂會計計算及披露方式。採納該等會計實務準則及詮釋後對本集團之會計政策及在該等財務報表中披露數額引發之主要影響概述如下：

會計實務準則第12號訂明因期內之應課稅盈虧(即期稅項)所產生之應繳或可收回所得稅以及主要源於未來期間因應課稅及可扣減暫時性差異及未動用稅項虧損結轉(遞延稅項)產生之應繳及可收回稅項之會計方法。

此項經修訂會計實務準則對該等財務報表構成之主要影響載列如下：

衡量及確認：

- 有關用作計算稅項之資本減免與用作財務申報之折舊兩者之差異以及其他應課稅及可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產及負債一般會全數作出撥備，而以往遞延稅項僅在遞延稅項資產或負債有可能於可見將來實現時就時差而予以確認；
- 遞延稅項資產已就本期間／過往期間訂立繁重合約作出之撥備予以確認；及
- 遞延稅項資產僅就可能具有足夠未來稅項收益以抵銷可動用稅項虧損時就本期間／過往期間產生之稅項虧損予以確認。

2. 經修訂會計實務準則之影響 (續)

披露：

- 遞延稅項資產及負債會另行於資產負債表內呈列，而以往則按淨額基準呈列；及
- 有關附註之披露現時較過往規定更為廣泛。該等披露載於財務報表附註10及29，並包括本年度會計溢利與稅項支出之對賬。

該等變動之詳情及由此產生之往年調整載於附註3之遞延稅項會計政策內以及財務報表附註29內。

詮釋20規定，因重估若干非折舊資產及投資物業產生之遞延稅項資產或負債乃根據收回出售該資產所得賬面值後可能引致之稅務影響而衡量。該政策已於本集團重估其投資物業時用於根據會計實務準則第12號計算遞延稅項。

3. 主要會計政策概要

編製基準

該等財務報表乃根據香港會計實務準則、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。除下文詳述之投資物業重估及若干證券投資重估外，該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零四年三月三十一日止年度之財務報表。年內收購或出售之附屬公司之業績之綜合日期，分別由收購之生效日期起計入賬或結算至出售之生效日期。本集團內公司間之所有重大交易及結存均於綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外界股東應佔本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益。

3. 主要會計政策概要 (續)

附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接地控制其財政及營運政策以從其業務獲取利益之公司。

計入本公司損益賬內之附屬公司業績以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

聯營公司

聯營公司(非附屬公司或共同控制公司)為本集團持有其一般不少於**20%**投票權之長期股本權益並可對其施以重大影響之公司。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備乃分別包括在綜合損益賬及綜合儲備內。在綜合資產負債表中，本集團於聯營公司之權益乃採用權益會計法按本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損後列賬。於收購聯營公司所產生並於過往並未在綜合儲備中撇銷或確認的商譽或負商譽，將計入本集團於聯營公司所佔權益。

計入在本公司損益賬內之聯營公司業績以已收及應收之股息為限。本公司於聯營公司之權益被視為非流動資產，並且按成本減任何減值虧損後列賬。

遞延收益指來自與聯營公司進行下游交易之未實現溢利，惟該金額之抵銷以本集團於該聯營公司之權益為限。遞延收益於綜合資產負債表內確認為本集團所佔該聯營公司權益之一部分，並按不超過**20**年以內，即聯營公司由交易產生商譽之預計可使用年期，以直線基準攤銷。

商譽

收購附屬公司及聯營公司而產生之商譽，乃收購成本超逾本集團於收購當日所收購之可辨別資產及負債之公平值之金額。

收購而產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並以直線法按估計可使用年期(不超過**20**年)攤銷。倘為聯營公司，任何未攤銷商譽乃計入其賬面值內，而不在綜合資產負債表內列為一項可獨立識別資產。

3. 主要會計政策概要 (續)

商譽 (續)

於二零零二年採納會計實務準則第30號「業務合併」之前，進行收購所產生之商譽乃在收購年度在綜合儲備中抵銷。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡條文，該條文容許該商譽繼續在綜合儲備中抵銷。採納會計實務準則後因收購所產生之商譽則按上述會計實務準則第30號有關商譽之會計政策處理。

出售附屬公司及聯營公司時，因出售而產生之損益乃參照出售當日之資產淨值計算，其中包括尚未攤銷之商譽應佔數額及任何相關儲備(如適用)。於釐定出售之收益或虧損時，先前於收購時於綜合儲備抵銷之應計商譽會回撥及在計算出售損益時計入。

公司會每年審閱商譽之賬面值，包括仍在綜合資本儲備抵銷之商譽，並在認為有需要時作出減值。除非減損乃基於未能預料且性質特殊之外來特別事件所產生，而其後產生之外來事件消滅了該項事件之影響，否則不會撥回先前已就商譽確認之減值虧損。

負商譽

收購附屬公司及聯營公司而產生之負商譽，乃指本集團於收購當日所收購之可辨別資產及負債之公平值超過收購成本之差額。

倘負商譽與收購計劃當中已確定預期於未來出現之虧損及開支有關，並能可靠地計算時(但並非為於收購當日之可辨別負債)，則該部分的負商譽會於未來虧損及開支確認時在綜合損益賬確認為收入。

倘負商譽於收購當日與已確定預期於未來出現之虧損及開支無關，則負商譽會於所收購之可折舊／可攤銷資產餘下之平均可使用年期內，有系統地在綜合損益賬中確認。負商譽超逾所收購之非貨幣資產之公平值之部份，會隨即確認為收入。

至於聯營公司方面，未於綜合損益賬確認之任何負商譽會計入其賬面值，而非在綜合資產負債表中分開呈列。

3. 主要會計政策概要 (續)

負商譽 (續)

於二零零二年採納會計實務準則第30號「業務合併」之前，進行收購所產生之負商譽乃在收購年度計入資本儲備。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡條文，該條文容許該負商譽繼續計入資本儲備。採納會計實務準則後因收購所產生之負商譽則按上述會計實務準則第30號有關負商譽之會計政策處理。

出售附屬公司或聯營公司時，出售之收益或虧損乃經參考出售當日之資產淨值後計算，包括並無於綜合損益賬或任何有關綜合儲備內(取其適用者)確認之負商譽之應佔部分。於釐定出售之收益或虧損時，將先撥回先前在收購時計入資本儲備之任何應佔負商譽加入計算。

關連人士

倘任何一方可直接或間接控制另一方，或對另一方之財政及營運決定行使重大影響力，或雙方受他人共同控制或共同行使重大影響力，則雙方均視作有關連。關連人士可為個人或法人團體。

資產減值

公司會於各個結算日評估是否有跡象顯示資產出現減值，或是否有跡象顯示過往年度就資產所確認之減值虧損已不再存在或可能減少。倘任何該等跡象出現，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃按資產之使用值或其淨售價兩者中之較高者計算。

當資產的賬面值超出其可收回數額時，方會確認減值虧損。減值虧損乃於產生期間在損益賬中扣除，惟倘該項資產以重估值列值，則會根據用於該項重估資產之有關會計政策計算減值虧損。

當用以釐定資產可收回數額的估計方法有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，惟撥回的金額不可超逾假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損乃於產生期間計入損益賬，惟倘該項資產以重估值列值，則會根據用於該項重估資產之有關會計政策計算減值虧損之撥回數額。

3. 主要會計政策概要 (續)

固定資產及折舊

固定資產(投資物業及在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。資產之成本包括其購買價格及任何令資產達至其運作狀況及工作地點作其擬定用途之直接應佔成本。固定資產投入使用後所產生之支出(例如維修及保養費用)一般於產生期間在損益賬中扣除。倘能明確顯示該等支出會引致未來使用該固定資產時將帶來之經濟利益有所增加,則該等開支將資本化,作為該資產之額外成本。

折舊乃按各資產估計可用年期以直線法撇銷其成本值或估值計算。就此所採用之主要折舊年率如下:

租賃土地	按租約年期
樓宇	2%
租賃物業裝修	10%—20%
機器	15%—20%
傢俬、裝置及辦公室設備	15%—20%
汽車	20%—30%
電腦設備	15%—30%

出售或報廢固定資產時之溢利或虧損,為銷售所得款項淨額及有關資產賬面值之差額,並於損益賬中確認。

在建工程指在建中之樓宇及翻新工程,乃按成本減去任何減值虧損入賬,並不作任何折舊。成本指建築及翻新期內之直接建築及翻新成本。在建工程會在完成及可作使用時重新分類入固定資產之適當類別。

3. 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業指建築工程及發展已完成之房地產權益，並因其具有投資潛力而擬長期持有，任何租金收入均按公平原則磋商而釐定。該等物業均不予折舊，並按照公開市值(根據各財政年度終結時進行之年度專業估值計算)入賬。投資物業價值之變動視作投資物業重估儲備之變動處理。倘就單一投資組合而言，如該項儲備之總額不足以彌補重估虧絀，則不足差額將自損益賬扣除。日後出現重估盈餘，則有關盈餘將撥入損益賬，惟僅以過往扣除之虧絀為限。

投資物業出售時，根據以往估值實現之投資物業重估儲備之有關部份乃撥入損益賬。

租賃資產

倘租約將資產擁有權之所有回報及風險(除合法業權外)實質上轉移至本集團，該租約均視為融資租約。訂立融資租約時，所租用資產之成本按最低租金現值撥歸資本，並連同利息部分以外之債務一併入賬，以反映是項購買及融資。根據融資租約持有之資產包括在固定資產內，並於租約期或資產估計可使用年期(以較短者為準)折舊。各項租約之融資成本均自損益賬扣除，以在租約期內作固定之定期費用開支。

透過融資性質之租購合約所收購之資產乃列作融資租約，惟會按其估計可使用年期而折舊。

資產擁有權之所有報酬和風險實質上仍由租賃公司持有之租約乃作為經營租約入賬。倘本集團為出租人，則本集團按租約租出之資產列作非流動資產並按租約年期以直線法自損益賬確認收入。倘本集團為承租人，經營租約之租金支出均以直線法按租約年期自損益賬扣除。

3. 主要會計政策概要 (續)

投資

擬持至到期之債務證券均列作持至到期證券，而其他證券則列作投資證券或其他投資，有關詳情載於下文。

持至到期證券

擬持至到期之有期債務證券投資按成本(已就攤銷收購時產生之溢價或折讓作出調整)減任何減值虧損按個別投資基準入賬。

持至到期證券之賬面值將於結算日作出檢討，以評估有關信貸風險及會否收回其賬面值。當預期無法收回賬面值時，將會作出撥備，並於產生期間在損益賬列作開支。

投資證券

擬持續策略持有或長線持有之有期債務證券、股本證券、單位信託及存款證之投資均按個別投資基準按成本減任何減值虧損入賬。

當出現投資證券之公平值減至低於其賬面值時，有關證券之賬面值將減至董事估計之公平值，惟有證券顯示減值為暫時性者則除外。減值金額會於產生期間自損益賬扣除。

其他投資

無意長線持有之股本證券投資均列入長期投資，並按公平值計入資產負債表。公平值乃根據個別投資項目於結算日之市價計算。有關投資公平值變動所產生之盈虧均於產生期間計入損益賬或從中扣除。

3. 主要會計政策概要 (續)

投資 (續)

出售投資之盈虧指出售投資所得款項淨額與其賬面值之差額，均於出售期間計入損益賬或從中扣除。

投資賬面值撥備會於導致撇減或撇銷之情況及事件終止，且有充份理由相信新出現之情況及事件會於可預見將來持續時撥回。

存貨

存貨按成本與可實現淨值兩者之較低者入賬。成本按先入先出法計算，而製成品之成本則包括直接物料成本、直接工資及按適當比例計算之間接成本。可實現淨值按估計售價減估計完成及出售所需之成本計算。

現金及現金等同項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等同項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期而無重大價值變動風險且可隨時轉換為已知數額現金之短期、流動性強之投資，扣除須於接獲通知時償還之銀行透支，並為本集團現金管理不可或缺之一部份。

就編撰資產負債表而言，現金及現金等同項目包括並無限制用途之手頭現金及銀行現金，包括定期存款及性質類似現金之資產。

撥備

當過往之事件導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會提呈撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後以償付有關責任所需支出於結算日之現值。當折現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入損益賬之融資成本賬項內。

3. 主要會計政策概要 (續)

繁重合約撥備

繁重合約指就履行若干香港物業及項目租約責任所需費用超逾預期所收取經濟收益之合約。繁重合約之撥備乃按本集團根據合約應收租金與應付租金之差額，及未能完成合約責任時產生之任何賠償或罰款折算至其現值(如適用)而計算。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於損益賬或股本(倘所得稅關乎同一或不同期間直接於股本確認之項目)確認。

遞延稅項乃採用負債法，對於結算日資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認：

- 惟遞延稅項負債因首次確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時性差異而言，除非撥回暫時性差異之時間可以控制及暫時性差異可能不會於可預見將來撥回。

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損結轉，於可能獲得應課稅溢利用作抵銷該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項資產及未動用稅項虧損結轉之情況下，均確認為遞延稅項資產：

- 惟有關可予扣減暫時性差異之遞延稅項資產因首次確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損除外；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之可予扣減暫時性差異而言，僅於暫時性差異可能會在可預見將來撥回及將有應課稅溢利用作抵銷暫時性差異之情況下，才確認遞延稅項資產。

3. 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，並當不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產時予以相應扣減。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日制定或實質上制定之預期適用於變現資產或清償負債之期間之稅率(及稅務法例)計算。

確認收入

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

- (a) 租金及分租收入按應計基準確認；
- (b) 來自提供管理服務之收入乃於提供服務時確認；
- (c) 來自銷售貨品之收入乃於貨品擁有權之大部份風險及回報轉移至買家時確認，而本集團既不參與管理貨品擁有權，亦無實際控制已出售之貨品；
- (d) 來自銷售物業之收入乃於銷售協議成為無條件時確認；
- (e) 來自項目管理及代理服務之收入乃於提供服務時確認；
- (f) 特許經營權收入，為於特許經營期內按時間比例確認為收入；
- (g) 利息收入根據未償還本金及有關利率按時間比例確認；及
- (h) 股息收入於確立股東收取款項之權利時確認。

3. 主要會計政策概要 (續)

僱員福利

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已於本集團服務滿指定要求之年期，因此可於終止聘用時根據香港僱傭條例領取長期服務金。倘終止聘用時符合僱傭條例所述之條件，則本集團須支付該等款項。

由於若干現職僱員於截至結算日已於本集團服務滿指定要求之年期，倘在所述情況下終止聘用時符合根據僱傭條例而取得長期服務金，故此本集團已就未來或會向僱員支付之長期服務金於或然負債中披露。由於本集團認為，該情況將不會大有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之撥備。

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金條例為符合資格之僱員設立既定供款強制性公積金退休福利計劃(「計劃」)。供款乃根據僱員之基本薪金按某個百分比計算，並按計劃規定應付供款時自損益賬扣除。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立行政基金管理。本集團之僱主供款於供款後全數歸僱員所有。

購股權計劃

本公司透過購股權計劃向對本集團之成功經營有所貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。購股權計劃所授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，直至購股權獲行使為止。此外，購股權之成本亦無記錄於損益賬或資產負債表。當購股權獲行使時所發行之股份會由本公司按股份面值記錄作額外股本，而當每股行使價超逾股份面值時，則由本公司計入股份溢價賬。於行使日期前註銷或已告失效之購股權自未行使購股權登記冊內刪除。

3. 主要會計政策概要 (續)

股息

董事擬派之末期股息在未經股東在股東大會上批准前，會於資產負債表內分類列為股本及儲備項下獨立分配之保留溢利。該等股息獲股東批准及宣派後確認為負債。

因本公司之公司細則第140條授權董事宣派中期股息，故同時擬派及宣派中期股息。因此，中期股息乃於擬派及宣派時隨即確認為負債。

外幣

外幣交易按交易日之有關匯率入賬。於結算日以外幣計算之貨幣資產及負債均按當日之有關匯率換算。匯兌差額均計入損益賬。

於綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之財務報表按投資淨額法換算為港元。海外附屬公司及聯營公司之損益賬按年內之加權平均匯率換算為港元，該等公司之資產負債表則按結算日之匯率換算為港元。換算差額計入匯兌變動儲備。

就編撰綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率換算為港元。年內產生之海外附屬公司經常性現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

4. 分類資料

業務分類資料按兩種方式呈列：(i)按業務劃分並作為主要分類申報方式；及(ii)按地區劃分並作為次要分類申報方式。

分類資料以本集團初步分類呈報基準按業務分類呈列。在釐定本集團之地區分類時，收益乃基於客戶所在計入分類，而資產則基於資產地點計入分類。由於本集團90%以上收入來自香港顧客及90%以上資產位於香港，因此並無提供地區分類之進一步資料。

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。本集團各項分類業務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分類業務之一個策略業務單位。分類業務詳情概述如下：

- (a) 街市業務指街市管理及分租；
- (b) 商場及停車場業務指商場及停車場管理及分租；
- (c) 醫藥業務指咳藥水及其他保健藥品之製造及銷售；
- (d) 物業投資業務指投資於工業及商用物業以及住宅單位以收取租金；
- (e) 零售業務指豬肉零售；及
- (f) 企業及其他業務包括本集團之管理服務。該業務亦包括企業收入及開支項目。

業務間之銷售與轉讓乃參照當時向第三者出售之市場價格進行。

4. 分類資料 (續)

業務分類

下表按本集團之業務分類呈列收入、溢利/(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

本集團	街市		商場及停車場		醫藥*		物業投資		零售業務		企業及其他		對銷		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元														
分類收入：																
銷售予外界顧客	137,858	145,981	89,334	77,349	18,555	27,167	8,138	4,515	36,950	31,885	5,730	5,259	-	-	296,565	292,156
分類業務之間之銷售	3,189	3,921	967	873	-	-	346	-	-	-	9,029	-	(13,531)	(4,794)	-	-
其他收入	641	919	2,361	3,248	45	333	7,308	123	81	155	34,703	99,687	-	-	45,139	104,465
合計	141,688	150,821	92,662	81,470	18,600	27,500	15,792	4,638	37,031	32,040	49,462	104,946	(13,531)	(4,794)	341,704	396,621
分類業績	15,840	7,323	5,411	3,814	6,023	6,475	11,923	(4,265)	761	(2,363)	10,336	70,290	-	892	50,294	82,166
未經分配之開支																
利息收入															(7,396)	(10,482)
經營業務溢利															10,814	10,872
融資成本															53,712	82,556
分佔聯營公司溢利及虧損 (包括商譽之攤銷)															(2,041)	(2,552)
聯營公司商譽之減值撥備															(17,963)	(27,863)
除稅前溢利															-	(7,000)
稅項															33,708	45,141
未計少數股東權益前溢利															(4,334)	(3,361)
少數股東權益															29,374	41,780
股東應佔日常業務溢利															(89)	(641)
															29,285	41,139

* 本集團醫藥業務於年內轉移至一間聯營公司。

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

本集團	街市		商場及停車場		醫藥		物業投資		零售業務		企業及其他		對銷		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元														
分類資產	62,601	59,323	40,460	34,113	-	7,918	264,457	166,870	3,484	3,218	647,885	547,615	(299,490)	(227,215)	719,397	591,842
聯營公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136,602	187,454
未經分配之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,418	2,282
總資產	62,601	59,323	40,460	34,113	-	7,918	264,457	166,870	3,484	3,218	647,885	547,615	(299,490)	(227,215)	857,417	781,578
分類負債	(62,662)	(57,747)	(47,586)	(52,924)	-	(5,994)	(224,452)	(160,778)	(2,877)	(3,678)	(28,970)	(24,466)	299,490	227,215	(67,057)	(78,372)
未經分配之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(109,377)	(79,394)
總負債	(62,662)	(57,747)	(47,586)	(52,924)	-	(5,994)	(224,452)	(160,778)	(2,877)	(3,678)	(28,970)	(24,466)	299,490	227,215	(176,434)	(157,766)
其他分類資料：																
折舊	6,830	9,466	2,973	3,956	88	572	-	-	134	116	2,570	890	-	-	12,595	15,000
攤銷：																
商譽	-	-	-	-	-	592	-	-	-	-	6,246	355	-	-	6,246	947
無形資產	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
其他非現金開支	-	50	21	5	-	-	-	6,198	-	-	8,462	17,783	-	-	8,483	24,036
資本開支	748	4,082	3,545	64	57	-	102,266	148,165	163	825	706	132	-	-	107,485	153,268

5. 營業額、收入及收益

營業額指年內已收及應收之管理費及分租收入；售出貨品之發票值並扣除退貨及貿易折扣後淨額；已提供服務之發票值；投資物業已收及應收之總租金收入及年內出售持作轉售物業之所得款項。

營業額、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額		
分租收入	213,335	216,965
管理費收入	13,454	4,160
銷售貨品	55,679	59,053
提供服務	5,959	7,463
租金收入	8,138	2,835
銷售持作轉售物業	—	1,680
	296,565	292,156
其他收入		
利息收入	8,428	9,007
投資利息收入	2,386	1,865
上市證券股息收入	128	93
特許經營權收入	—	35
其他	4,653	8,201
	15,595	19,201
收益		
出售聯營公司可換股票據之收益	17,883	—
出售投資之收益淨額	109	200
外匯收益淨額	1,564	4,070
確認出售附屬公司之遞延收益	688	944
	20,244	5,214
其他收入及收益	35,839	24,415

6. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
商標及專利權之攤銷*		—	5
附屬公司商譽之攤銷**	15	6,246	947
核數師酬金		785	768
出售存貨成本		30,235	21,924
提供服務成本		208,935	200,093
折舊	14	12,595	15,000
重估投資物業之虧絀／(盈餘)	14	(7,066)	6,210
出售投資物業之虧損		15	—
出售其他固定資產之虧損		164	—
撇銷固定資產		21	1,061
投資價值變動虧損／(盈利)淨額		(570)	570
土地及樓宇按經營租約之最低租金		121,176	141,953
長期投資減值撥備		1,641	637
呆壞賬撥備及撇銷		6,821	5,158
員工成本(包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪金		56,104	58,030
退休金計劃供款		2,114	2,030
總員工成本		58,218	60,060
繁重合約解除數額	26	(6,566)	(6,878)
出售待轉售物業之收益		—	(493)
租金收入淨額		(8,060)	(2,794)

* 商標及專營權之攤銷於綜合損益賬內計入「銷售及分銷成本」項下。

** 附屬公司商譽之攤銷於綜合損益賬內計入「其他經營開支」項下。

二零零四年三月三十一日

7. 融資成本

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款及透支之利息	2,041	2,552

8. 董事酬金

年內根據上市規則及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	631	631
執行董事之其他酬金：		
薪金及津貼	9,975	10,115
退休金計劃供款	36	36
	10,642	10,782

屬於下列酬金範圍之董事人數：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零港元至1,000,000港元	3	3
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—
4,000,001港元至4,500,000港元	1	2
	6	6

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 首五名最高薪酬僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零零三年：三名)為董事，其酬金詳情已於以上附註8披露。年內其餘兩名(二零零三年：兩名)並非董事之最高薪僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及津貼	1,567	2,889
退休計劃供款	37	209
	1,604	3,098

酬金屬於下列幅度之非董事之最高薪僱員數目如下：

	僱員人數	
	二零零四年	二零零三年
500,001港元至1,000,000港元	1	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	2
	2	2

年內，兩位非董事之最高薪酬僱員因其服務本集團而獲授1,100,000份本公司之購股權。有關之進一步詳情載於財務報表附註31。年內授出購股權之價值概無計入損益賬，亦無載入上述非董事之最高薪酬僱員之薪酬披露中。

10. 稅項

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零三年：16%)作出撥備。香港利得稅率之上調自二零零三／二零零四年評稅年度起生效，因此適用於截至二零零四年三月三十一日止整個年度在香港產生之應課稅溢利。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	2,796	2,246
過往年度撥備不足	213	37
遞延稅項(附註29)	809	154
	3,818	2,437
分佔聯營公司應繳稅項	516	924
本年度稅項開支	4,334	3,361

適用於除稅前溢利按本公司及其附屬公司及聯營公司註冊所在國家之法定稅率計算之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之調節，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之調節如下：

本集團

	二零零四年		二零零三年		總計
	千港元	%	千港元	%	
除稅前溢利	33,708		45,141		
按法定稅率計算之稅項	5,899	17.5	7,223	16.0	
稅率增加對期初遞延稅項之影響	—	—	(203)	(0.5)	
就以往期間即期稅項之調整	213	0.6	37	0.1	
無需課稅收入	(20,968)	(62.2)	(17,572)	(38.9)	
不可扣減稅項之開支	20,358	60.4	12,456	27.6	
動用以往期間之稅項虧損	(4,967)	(14.7)	(1,056)	(2.4)	
未確認稅項虧損	3,799	11.3	2,476	5.5	
按本集團實際稅率計算之稅項開支	4,334	12.9	3,361	7.4	

11. 股東應佔日常業務純利

本公司財務報表中處理截至二零零四年三月三十一日止年度之股東應佔日常業務溢利為**6,166,000**港元(二零零三年：108,216,000港元)。

12. 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中期股息－普通股每股3仙(二零零三年：零)	3,544	—
擬派末期股息－普通股每股7仙(二零零三年：零)	10,032	—
	13,576	—

年內擬派末期股息須獲本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

13. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度之股東應佔溢利**29,285,000**港元(二零零三年(重列)：41,139,000港元)以及年內已發行普通股之加權平均數**121,746,522**股(二零零三年：115,739,546股)計算，並已作出調整以反映年內之股本重組。

每股攤薄盈利乃根據年內股東應佔溢利**29,285,000**港元計算。計算中所採用之普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利之年內已發行**121,746,522**股普通股，並按假設所有購股權於年內視作以無代價行使而發行之普通股加權平均數**6,807,774**股計算。

由於尚未行使之購股權及認股權證對每股基本盈利並無攤薄影響，故並無呈列截至二零零三年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

二零零四年三月三十一日

14. 固定資產

本集團

	投資物業 千港元	物業裝修 千港元	機器 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	電腦設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
按成本或估值：								
年初	128,790	40,905	4,522	55,512	699	1,167	32,559	264,154
添置	95,807	801	3,370	629	22	599	6,257	107,485
收購附屬公司(附註33(c))	—	—	96	2	59	1	—	158
出售及撤銷	(1,940)	(762)	(2,361)	(6,740)	(22)	(16)	—	(11,841)
出售附屬公司(附註33(d))	—	—	(111)	(623)	—	—	—	(734)
轉撥	25,981	12,340	—	479	—	16	(38,816)	—
重估盈餘	11,762	—	—	—	—	—	—	11,762
於二零零四年三月三十一日	260,400	53,284	5,516	49,259	758	1,767	—	370,984
累積折舊：								
年初	—	24,148	3,209	46,830	463	869	—	75,519
年內撥備	—	6,393	1,029	4,814	113	246	—	12,595
出售及撤銷	—	(726)	(2,145)	(6,621)	(2)	(5)	—	(9,499)
出售附屬公司(附註33(d))	—	—	(21)	(389)	—	—	—	(410)
於二零零四年三月三十一日	—	29,815	2,072	44,634	574	1,110	—	78,205
賬面淨值：								
於二零零四年三月三十一日	260,400	23,469	3,444	4,625	184	657	—	292,779
於二零零三年三月三十一日	128,790	16,757	1,313	8,682	236	298	32,559	188,635
成本或重估分析：								
按成本	—	53,284	5,516	49,259	758	1,767	—	110,584
按二零零四年三月三十一日估值	260,400	—	—	—	—	—	—	260,400
	260,400	53,284	5,516	49,259	758	1,767	—	370,984

14. 固定資產 (續)

本公司

	傢俬、裝置 及辦公室設備 千港元	電腦設備 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零零三年四月一日及 二零零四年三月三十一日	15	66	81
累積折舊：			
年初	7	66	73
年內撥備	3	—	3
於二零零四年三月三十一日	10	66	76
賬面值：			
於二零零四年三月三十一日	5	—	5
於二零零三年三月三十一日	8	—	8

二零零四年三月三十一日之傢俬、裝置及辦公室設備總額包括本集團根據融資租約持有之固定資產賬面淨值為零(二零零三年：112,800港元)。

本集團之投資物業均位於香港，並按中期租約持有。

本集團之投資物業於二零零四年三月三十一日由獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司按公開市值及現有用途重估其價值。來自重估之重估盈餘合共11,762,000港元已分別按4,696,000港元及7,066,000港元計入投資重估儲備及損益賬。投資物業按經營租賃租予本公司一位董事、第三者及聯營公司，有關詳情載於財務報表附註35及38。

於二零零四年三月三十一日，本集團總額達260,400,000港元之投資物業，及其所產生之若干租金已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，於二零零四年三月三十一日已動用其中約140,735,000港元。

本集團投資物業之有關詳情載於第91頁至第92頁。

15. 商譽

因收購附屬公司及聯營公司而產生並於綜合資產負債表已經資本化而成為資產之商譽數額如下：

本集團

	收購附屬公司 而產生之商譽 千港元	收購聯營公司 而產生之商譽 (附註17) 千港元
成本：		
年初	144,839	41,785
年內收購 (附註33(c))	2,191	17,204
出售附屬公司 (附註33(d))	(139,934)	—
出售一間聯營公司權益	—	(23,333)
於二零零四年三月三十一日	7,096	35,656
累積攤銷及減值：		
年初	(9,231)	(19,498)
年內攤銷	(6,246)	(7,656)
出售附屬公司 (附註33(d))	13,840	—
出售一間聯營公司權益	—	3,155
於二零零四年三月三十一日	(1,637)	23,999
賬面淨值：		
於二零零四年三月三十一日	5,459	11,657
於二零零三年三月三十一日	135,608	22,287

誠如財務報表附註3所詳述，本集團已在二零零二年採納會計實務準則第30號之過渡條文，該條文容許於採納會計實務準則前出現之收購事項所涉及之商譽及負商譽，繼續分別於綜合儲備中對銷或計入資本儲備。

於二零零三年四月一日，在二零零二年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司產生並按成本值記錄於綜合儲備之商譽為20,829,000港元。年內收購聯營公司(於收購後成為附屬公司)額外權益時，在二零零二年採納會計實務準則第30號前收購聯營公司產生，並按成本值記錄於二零零三年四月一日綜合儲備之所有商譽926,000港元，乃重列為收購附屬公司產生之商譽。因此，保留於二零零四年三月三十一日綜合儲備之商譽為21,755,000港元。

在二零零二年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司產生並按成本值記錄於二零零三年及二零零四年三月三十一日綜合儲備之負商譽為8,112,000港元。

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本	71,000	71,000
應收附屬公司款項－附註(i)	655,101	712,203
給予附屬公司之貸款－附註(ii)	83,461	81,133
應付附屬公司款項－附註(i)	(33,481)	(38,057)
	776,081	826,279
減：減值撥備	(419,449)	(419,449)
	356,632	406,830

附註：

- (i) 該款項額乃無抵押及無固定還款期。除借予一間附屬公司為7,000,000港元之款額按年利率2厘計息外，其餘款項均為免息。
- (ii) 該款項乃無抵押及無固定還款期。除給予一間附屬公司為17,217,000港元之貸款按年利率3厘計息外，其餘款項皆為免息。

16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
誠萬有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	投資控股
高達室內設計有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	物業發展
祥建香港有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	物業投資
中剛管理有限公司	香港	普通股 1,000港元	—	100	物業投資
高匯顧問有限公司	香港	普通股 1,400,000港元 無投票權 優先股 (附註2) 600,000港元	—	70	提供醫療 諮詢服務
得年管理有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	物業管理及分租
宏信項目發展 有限公司	香港	普通股 100港元	—	100	宣傳街市
富英有限公司	香港	普通股 100港元	—	100	放款
致永有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	投資控股

16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
高達管理有限公司	香港	普通股 2,800,100港元	—	100	商場管理
廣均發展有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	物業投資
聯豐行有限公司	香港	普通股 100港元	—	100	豬肉檔及 肉食店管理
盛中投資有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	投資控股
業旺有限公司	香港	普通股 1,000港元	—	100	物業投資
利家車場有限公司	香港	普通股 25,500,000港元	—	99	停車場管理及 分租
集旺有限公司	香港	普通股 10,000港元	—	100	街市管理及分租
泊景樂停車場 有限公司	香港	普通股 700,002港元	—	100	停車場管理及 分租
Rich Time Strategy Limited	英屬處女 群島／香港	普通股 1美元	—	100	投資控股

16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
金峰有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	投資控股
謝氏清潔服務有限公司 (「謝氏」)	香港	普通股 2港元	—	100	提供清潔服務
WOB Investments Limited	香港	普通股 2港元	—	100	物業投資
Wang On Commercial Management Limited	英屬處女 群島／香港	普通股 2美元	—	100	投資控股
WOD Investments Limited (「WOD」)	香港	普通股 1,000,000港元	—	100	物業投資
WEH Investments Limited	香港	普通股 477港元 無投票權 遞延股份 (附註3) 1,262,523港元	—	100	物業投資
Wang On Enterprises (BVI) Limited	英屬處女 群島／香港	普通股 1美元	100	—	投資控股
宏集策劃有限公司	香港	普通股 1,000港元	—	100	街市管理及分租

16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
宏安商場管理有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	商場管理及分租
維健牙科顧問有限公司	香港	普通股 100港元	—	100	提供牙科諮詢 服務

附註：

- (1) 董事認為上表所列之本公司附屬公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產及負債淨額之主要部份。董事認為詳列其他附屬公司之資料將會過於冗長。
- (2) 無投票權優先股並無附有投票權，惟持有人可獲取相等於經審核除稅後純利30%之現金年息。在該公司清盤時，假設本公司可供分派之資產乃首先用作欠款或股息之應計款項，則持有人享有較普通股持有人優先之地位。
- (3) 無投票權遞延股份概無附有投票或享有股息之權利。於該公司清盤時，向首1,000,000,000港元分派予普通股持有人後，無投票權遞延股份持有人方可按所有普通及遞延股份繳足款項之比例獲退還資本。

二零零四年三月三十一日

17. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分佔資產淨值	69,713	32,259	—	—
遞延收益	(8,785)	(16,058)	—	—
收購產生之商譽－附註15	11,657	22,287	—	—
	72,585	38,488	—	—
應收聯營公司款項－附註(i)	539	7,874	219	219
應付聯營公司款項－附註(i)	(19)	—	—	—
給予聯營公司之貸款－附註(ii)	7,000	80,495	—	—
應收聯營公司之可換股票據 －附註(iii)	56,500	64,000	—	—
	136,605	190,857	219	219
減：減值撥備	(3)	(3,403)	—	—
	136,602	187,454	219	219

附註：

- (i) 該應收／應付聯營公司款項均為無抵押及免息。除已於二零零四年六月二十九日償還之應收聯營公司款項319,000港元外，其餘結存並無固定還款期。
- (ii) 於二零零四年三月三十一日給予聯營公司之貸款為數7,000,000港元為無抵押、按年利率2厘計息及已於二零零四年六月二十九日償還。
- (iii) 為數36,500,000港元之可換股票據按年利率3.8厘計息，可按初次兌換價每股0.01港元，於二零零二年七月九日至二零零五年七月八日期間兌換，以換取位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」）之普通股股份。由於位元堂控股資本重組於二零零三年十月二十日生效，故初次兌換價每股0.01港元增加至每股1港元。

為數20,000,000港元之可換股票據按年利率3厘計息，可按初次兌換價每股0.7港元，於二零零四年三月三十一日至二零零六年三月三十日期間兌換，以換取位元堂控股之普通股股份。

所有可換股票據已於二零零四年六月二十九日償還。

17. 聯營公司權益 (續)

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
			二零零四年	二零零三年	
位元堂控股* (附註3)	公司	香港	19.62	30.87	製造及銷售 中西成藥及 保健藥品

附註：

- (1) 董事認為上表所列之本集團聯營公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產淨額之主要部份。董事認為詳列其他聯營公司之資料將會過於冗長。
 - (2) 年內，由於配售股份及行使於所投資公司之可換股票據及購股權，故於位元堂控股之權益被攤薄。
 - (3) 該公司之財務報表並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際會計師事務所成員公司審核。
- * 於香港聯合交易所有限公司上市。

17. 聯營公司權益 (續)

以下為摘錄自本集團之主要聯營公司之財務資料：

	位元堂控股	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
損益賬		
營業額	349,225	259,824
本年度虧損	(30,006)	(28,946)
資產負債表		
非流動資產	343,339	216,510
流動資產	126,017	103,175
流動負債	(44,784)	(99,736)
非流動負債	(70,667)	(133,821)
少數股東權益	(212)	(94)
資產淨值	353,693	86,034

18. 投資

(a) 長期投資

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
持至到期證券： 香港非上市有期債務證券， 按攤銷成本	15,534	—	15,534	—
投資證券：				
香港非上市存款證，按成本	—	11,700	—	11,700
香港非上市單位信託， 按成本	4,010	3,000	—	—
香港非上市股本證券， 按成本	30,098	13,158	—	—
減：減值撥備	34,108 (14,799)	27,858 (13,158)	— —	11,700 —
	19,309	14,700	—	11,700
	34,843	14,700	15,534	11,700

(b) 短期投資

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
持至到期證券： 香港非上市單位信託， 按成本	19,403	—	—	—
投資證券： 香港非上市存款證， 按成本	11,650	—	11,650	—
其他投資：				
上市股本證券，按公平值				
香港	5,920	3,344	—	—
其他地區	455	—	455	—
	37,428	3,344	12,105	—

二零零四年三月三十一日

19. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原料	—	944
包裝物料	—	987
成品	73	632
	73	2,563

計入以上項目之存貨於結算日概無以可實現淨值報值(二零零三年：無)。

20. 應收貿易賬款

按發票日期計算，於結算日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零四年		二零零三年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
九十日內	5,297	94	7,546	89
九十一日至一百八十日	253	4	720	8
一百八十日以上	86	2	251	3
	5,636	100	8,517	100
減：呆壞賬撥備	(85)		(214)	
	5,551		8,303	

除本集團之藥品業務提供三十日至一百八十日信貸期外，本集團一般不會給予顧客任何信貸。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
預付款項	2,978	2,939	814	509
按金	6,269	6,176	47	—
其他應收款項	4,725	3,019	227	78
	13,972	12,134	1,088	587

22. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金及銀行結存	25,931	40,947	2,189	22,261
定期存款	263,434	173,244	236,200	153,223
	289,365	214,191	238,389	175,484

23. 應付貿易賬款

按發票日期計算，於結算日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
九十日內	188	1,140
一百八十日以上	—	460
	188	1,600

二零零四年三月三十一日

24. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
其他應付款項	4,010	7,508	110	110
應計費用	8,987	9,211	131	266
	12,997	16,719	241	376

25. 計息銀行及其他借貸

	附註	本集團	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款及透支之即期部份	27	24,575	25,124
融資租約應付款項之即期部份	28	—	58
		24,575	25,182

26. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初	20,139	27,017
撥回撥備	(420)	(313)
年內已動用款項	(6,146)	(6,565)
於三月三十一日	13,573	20,139
列作流動負債之部份	(9,112)	(7,709)
長期部份	4,461	12,430

27. 計息銀行貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款：		
有抵押—附註	104,648	60,193
無抵押	—	15,767
	104,648	75,960
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	24,575	25,124
第二年內	9,734	11,355
第三至五年內(包括首尾兩年)	24,890	29,061
五年後	45,449	10,420
	104,648	75,960
列作流動負債之部份(附註25)	(24,575)	(25,124)
長期部份	80,073	50,836

附註：本集團若干銀行貸款以本集團之投資物業作抵押(附註14)。

28. 融資租約應付款項

本集團租賃若干辦公室設備。該等租賃列作融資租約，但已於年內終止。

於結算日，根據融資租約未來須付最低租賃還款額及其現值如下：

本集團

	最低租賃還款額		最低租賃還款額之現值	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應償還金額：				
一年內	—	58	—	58
第二年內	—	52	—	52
最低融資租約還款總額	—	110	—	110
未來融資費用	—	—		
淨融資租約還款總額	—	110		
列作流動負債之部份 (附註25)	—	(58)		
長期部份	—	52		

29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項資產

本集團	二零零三年					
	加速 稅項折舊 千港元	繁重合約 撥備 千港元	重估物業 千港元	可供抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月一日						
如先前呈報	(983)	—	—	—	—	(983)
以前年度調整：						
會計實務準則第12號—重列遞延稅項	725	1,500	—	921	—	3,146
重列	(258)	1,500	—	921	—	2,163
出售附屬公司(附註33(d))	218	—	—	—	—	218
年內記入／(扣自)損益賬之遞延稅項， 包括因稅率變動而產生之進賬203,000港元(附註10)	(1,724)	—	78	1,472	20	(154)
於二零零三年三月三十一日之遞延稅項資產／(負債)	(1,764)	1,500	78	2,393	20	2,227
本集團	二零零四年					
	加速 稅項折舊 千港元	繁重合約 撥備 千港元	重估物業 千港元	可供抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零三年四月一日						
如先前呈報	(765)	—	—	—	—	(765)
以前年度調整：						
會計實務準則第12號—重列遞延稅項	(999)	1,500	78	2,393	20	2,992
重列	(1,764)	1,500	78	2,393	20	2,227
年內記入／(扣自)損益賬之遞延稅項(附註10)	(962)	(254)	(59)	476	(10)	(809)
於二零零四年三月三十一日之遞延稅項資產／(負債)	(2,726)	1,246	19	2,869	10	1,418

29. 遞延稅項 (續)

本集團在香港產生稅項虧損121,230,000港元(二零零三年：127,361,000港元)，可無限量期作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生。

於二零零四年三月三十一日，本集團若干附屬公司或聯營公司未匯出盈利而應付之稅項並無未確認之重大遞延稅項負債(二零零三年：無)，乃由於若該等款額匯出時本集團並無額外之稅項負債。

本公司向股東派發之股息毋須繳納所得稅。

本集團於年內採納會計實務準則第12號(經修訂)，詳見本財務報表附註2。是項會計政策變動導致本集團於二零零四年及二零零三年三月三十一日之遞延稅項資產分別增加2,183,000港元及2,992,000港元。因此，截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止年度股東應佔綜合溢利分別減少809,000港元及154,000港元，而於二零零三年及二零零二年四月一日之綜合保留溢利則分別增加2,992,000港元及3,146,000港元，詳見綜合權益變動表。

30. 股本

股份

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
法定：		
2,000,000,000股普通股每股面值0.10港元	200,000	200,000
已發行及繳足：		
143,320,366(二零零三年：118,143,655)股普通股 每股面值0.10港元	14,332	11,815

年內，本公司股本之變動如下：

- (a) 於二零零三年十二月十九日，本集團向於二零零四年一月九日名列本公司股東名冊之股東宣派中期股息每股股份0.03港元(股東可選擇以股代息)。因此，本集團已於二零零四年二月三日，按發行價每股面值0.9558港元，向選擇以配發股份方式收取全部或部分股息之股東發行1,576,711股每股面值0.10港元之普通股，導致從保留溢利分別轉撥157,000港元及1,350,000港元往已發行股本及股份溢價賬。

30. 股本 (續)

股份 (續)

(b) 於二零零四年二月九日，以先舊後新方式按發行價每股1.10港元配售23,600,000股每股面值0.10港元之普通股。所得款項淨額用於購置投資物業。

年內經參考上述本公司已發行普通股股本變動進行之交易概要如下：

	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月一日	9,864,365,596	98,644	331,114	429,758
配售股份	1,950,000,000	19,500	19,500	39,000
資本重組	(11,696,221,941)	(106,329)	—	(106,329)
發行股份開支	—	—	(2,392)	(2,392)
於二零零三年三月三十一日 及四月一日	118,143,655	11,815	348,222	360,037
二零零四年中期股息(a)	1,576,711	157	1,350	1,507
配售股份(b)	23,600,000	2,360	23,600	25,960
發行股份開支	—	—	(810)	(810)
於二零零四年三月三十一日	143,320,366	14,332	372,362	386,694

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註31。

認股權證

於二零零二年七月三日，已按發行價每股0.001港元發行2,000,000,000份認股權證，未扣除開支前所得款項總額為2,000,000港元。認股權證持有人有權按每股0.017港元之認購價(可予調整)，於發行日至二零零三年七月三十一日(「到期日」)期間任何時間認購本公司一股面值0.01港元之普通股。由於股本重組於二零零二年十月四日生效(「股本重組」)，認股權證數目由2,000,000,000減至20,000,000，認購價則由每股0.017港元增加至每股1.7港元。截至到期日，概無任何認股權證獲行使。因此，於到期日，本集團已將於二零零三年三月三十一日之認股權證儲備約1,735,000港元轉撥至保留溢利。

31. 購股權計劃

本公司現實行購股權計劃，為激勵及回報對本集團之成功經營有所貢獻之合資格參與者。於一九九五年二月六日，本公司批准一項購股權計劃（「舊計劃」），其本公司董事可酌情邀請本集團任何執行董事或全職僱員接納購股權，可在批准舊計劃日期起計十年內隨時認購本公司股份。舊計劃自一九九五年二月二十八日當本公司之股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之日起生效。

為符合聯交所上市規則第十七章（經修訂），舊計劃已在二零零二年五月三日終止，而一項新購股權計劃（「新計劃」）已由股東特別大會於二零零二年五月三日通過一項普通決議案予以採納。因此，本公司不會根據舊計劃再授出任何購股權。然而，於舊計劃終止前已授出之購股權仍全面生效及有效。於二零零四年三月三十一日，根據舊計劃授出而尚未行使之購股權有**2,628,000**份（已就股本重組而作出調整）。

根據新計劃，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、或由任何一位或多位上述類別參與者控制之公司。新計劃已於二零零二年五月三日生效，並會由該日期起十年內有效，除非股東於股東大會內另行提前終止。

根據新計劃，按新計劃及任何其他本公司購股權計劃可予授出之股份在被行使時之總數，不得超過本公司當時已發行股本之**10%**，但不包括行使購股權而發行之股份。於二零零四年三月三十一日，根據舊計劃及新計劃授出之購股權可予發行之股份數目分別為**2,628,000**股及**9,800,000**股，合共佔本公司當日已發行股份約**8.7%**。

根據新計劃，於任何**12**個月內根據行使購股權可向每名合資格人士（除一位主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士）發行之最多股份數目，不得超過本公司任何時候之已發行股份之**1%**。授出任何超過該數目之購股權時，必須獲股東另行批准，而該名合資格人士及其聯繫人士須棄權投票。

31. 購股權計劃 (續)

向本公司一名董事、行政總裁或主要股東(或任何彼等各自之聯繫人士)授出購股權時，必須先獲獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事)批准。倘向一名主要股東或一名獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人士)授出購股權時，會導致根據新計劃或任何其他購股權計劃向該名人士已授出或將授出購股權(包括已行使、已註銷及未行使之購股權)獲行使時已發行或將發行之股份總數在任何12個月內直至及包括授出日期相等於合共超過已發行股份之0.1%；及按本公司股份於授出日期之收市價計算總值超過5,000,000港元，則該額外授出之購股權，須根據上市規則，先獲得股東在股東大會上批准。任何已向一名主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人士)授出之購股權之條款之變更，亦須獲得股東批准。

購股權獲授人必須於授出購股權日期起三十天內接受。購股權獲授人於接受購股權時，須向本公司繳付1.00港元。

行使購股權時之每股股份之購股權價由董事決定，惟將須至少為下列兩者中之較高者：(i)購股權授出日期(必須為營業日)之載於聯交所刊發之日報表之股份收市價(若合資格人士接受授出之購股權，則該日被視作購股權授出日期)；及(ii)購股權授出日期前五個營業日之載於聯交所刊發之日報表之平均收市價，惟每股股份之購股權價在任何情況下不可低於一股股份之面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本年度內根據兩項購股權計劃尚未行使之購股權如下：

參與者名稱或類別	購股權數目		於二零零四年三月三十一日	授出購股權日期	購股權行使期限	購股權行使價 港元
	於二零零三年四月一日	本年度授出				
董事						
鄧清河	654,000	—	654,000	6-3-2001	6-3-2001至5-2-2005	2.17
游育燕	654,000	—	654,000	6-3-2001	6-3-2001至5-2-2005	2.17
其他僱員						
總計(根據舊計劃)	1,320,000	—	1,320,000	6-3-2001	6-3-2001至5-2-2005	2.17
總計(根據新計劃)	—	9,800,000	9,800,000	*	*	*
	2,628,000	9,800,000	12,428,000			

二零零四年三月三十一日

31. 購股權計劃 (續)

- * 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**1.070**港元不等，行使期最早於二零零三年十月七日起及最遲於二零一四年一月八日止。於購股權行使日期本公司股份之加權平均價為**1.01**港元。

於結算日，本公司根據舊計劃及新計劃之未行使購股權分別為**2,628,000**份(二零零三年：**2,628,000**份)及**9,800,000**份(二零零三年：零)。根據本公司現時之資本架構，全面行使該等購股權將導致須發行**12,428,000**股(二零零三年：**2,628,000**股)額外之本公司普通股、額外股本**1,242,800**港元(二零零三年：**262,800**港元)，以及股份溢價**14,323,760**港元(二零零三年：**5,440,000**港元)(未計發行開支)。

32. 儲備

(a) 本集團

有關本集團於本年度及過往年度之儲備及其變動已呈列於財務報表第**28**及**30**頁之綜合權益變動表內。

若干因在過往年度收購附屬公司及聯營公司而產生之商譽及負商譽繼續分別自綜合保留溢利中抵銷及計入資本儲備內，詳情載於財務報表附註**15**。

32. 儲備 (續)

(b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	實繳 股本盈餘 (附註) 千港元	認股權證 儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 未期股息 千港元	總計 千港元
於二零零二年四月一日		331,114	15,035	—	3,100	—	349,249
配售股份	30	19,500	—	—	—	—	19,500
股本重組	30	—	106,329	—	—	—	106,329
發行認股權證	30	—	—	2,000	—	—	2,000
發行認股權證開支		—	—	(265)	—	—	(265)
發行股份開支	30	(2,392)	—	—	—	—	(2,392)
本年度溢利		—	—	—	108,216	—	108,216
於二零零三年三月三十一日 及四月一日		348,222	121,364	1,735	111,316	—	582,637
配售股份	30	23,600	—	—	—	—	23,600
認股權證到期	30	—	—	(1,735)	1,735	—	—
發行股份開支	30	(810)	—	—	—	—	(810)
本年度溢利		—	—	—	6,166	—	6,166
二零零四年中期股息	12, 30	1,350	—	—	(3,544)	—	(2,194)
擬派二零零四年末期股息	12	—	—	—	(10,032)	10,032	—
於二零零四年三月三十一日		372,362	121,364	—	105,641	10,032	609,399

附註：

本公司之實繳股本盈餘乃本公司於一九九五年二月六日根據本集團重組而購入附屬公司之股本面值及股份溢價與因換購而發行之本公司已發行股本面值兩者間之差額而衍生。截至二零零三年三月三十一日止年度之變動指在本集團進行股本重組前後股本面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，實繳股本盈餘可在若干情況下分派予股東。

33. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

年內，本集團訂立買賣協議，按代價130,000,000港元向位元堂控股出售其若干附屬公司之全部權益。代價之支付方式為發行約5,972,000,000股每股面值0.01港元之位元堂控股普通股及位元堂控股發行約70,000,000港元之可換股票據。有關詳情載於下文附註(d)。

年內，本集團訂立買賣協議，按代價20,000,000港元向位元堂控股出售一間聯營公司之全部權益。代價之支付方式為位元堂控股發行約20,000,000港元之可換股票據。出售完成時帶來約13,000,000港元之收益。

(b) 收購一間附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
所收購資產淨值：		
固定資產	—	495
存貨	—	23
應收貿易賬款、預付款項、按金 及其他應收款項	—	2,075
現金及現金等同項目	—	997
應付貿易賬款、其他應付款項 及應計費用	—	(2,201)
應付稅項	—	(124)
	—	1,265
收購所產生之商譽	—	4,805
	—	6,070
支付方式：		
現金	—	6,070

33. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 收購一間附屬公司 (續)

就收購一間附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金代價	—	(6,070)
購入之現金及現金等同項目	—	997
收購一間附屬公司之現金及現金等同項目 流出淨額	—	(5,073)

(c) 增購聯營公司股份而使其成為附屬公司

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
所收購資產淨值：			
固定資產	14	158	374
存貨		—	2,496
應收貿易賬款、預付款項、按金 及其他應收款項		827	2,865
可收回稅項		12	—
現金及現金等同項目		844	2,185
應付貿易賬款、其他應付款項及 應計費用		(677)	(3,660)
計息銀行貸款		—	(1,600)
應付稅項		—	(54)
收購所產生之商譽	15	1,164 2,191	2,606 71,001
		3,355	73,607
支付方式：			
現金		2,773	1,885
出售於一間聯營公司之權益		582	71,722
		3,355	73,607

33. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 增購聯營公司股份而使其成為附屬公司 (續)

增購聯營公司股份而使其成為附屬公司之現金及現金等同項目流入／(流出)淨額分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金代價	(2,750)	(1,480)
開支	(23)	(405)
購入之現金及現金等同項目	844	2,185
增購附屬公司股份之 現金及現金等同項目流入／(流出)淨額	(1,929)	300

於二零零三年七月十五日，本集團按代價2,750,000港元進一步收購謝氏50%權益，該公司當時為本集團擁有50%權益之聯營公司。

謝氏在列為本集團一間附屬公司後，對本集團之綜合營業額及該等年度之除稅後溢利並無重大影響。

33. 綜合現金流量表附註 (續)

(d) 出售附屬公司

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
所出售資產淨值：			
固定資產	14	324	12,516
無形資產		—	228
聯營公司權益		—	5,593
存貨		3,377	11,779
應收貿易賬款		9,194	14,619
按金及其他應收款項		647	5,424
現金及現金等同項目		3,691	3,553
應付貿易賬款及其他應付款項		(6,208)	(16,856)
計息銀行及其他借貸		(4,722)	—
應付稅項		(628)	(2,159)
遞延收入		—	(722)
遞延稅項負債	29	—	(218)
少數股東權益		(12)	(8,660)
		5,663	25,097
出售時撥回之商譽	15	126,094	75,104
出售附屬公司之收益／(虧損)		(1,020)	17,031
出售附屬公司之遞延收益／(虧損)		(1,012)	45,183
		129,725	162,415
支付方式：			
一間聯營公司權益		59,938	103,089
一間聯營公司之可換股票據		70,000	64,000
開支		(213)	(4,674)
		129,725	162,415

33. 綜合現金流量表附註 (續)

(d) 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
開支	(213)	(4,674)
出售現金及現金等同項目	(3,691)	(3,553)
出售附屬公司之現金及 現金等同項目流出淨額	(3,904)	(8,227)

於二零零三年八月二十日，本集團按總代價129,725,000港元向位元堂控股出售其於Biomore Investments Limited及Bio Chapter Limited(合稱「售出之附屬公司」)之全部權益。該兩家公司當時為本公司之全資附屬公司。代價之支付方式為發行約5,972,000,000股每股面值0.01港元之位元堂控股普通股及位元堂控股發行70,000,000港元之可換股票據。可換股票據按年利率2%計息、須每半年支付前期利息，並於發行日期起計滿三年之最後一日到期。

售出之附屬公司及彼等之附屬公司為本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額及綜合除稅後但未計少數股東權益前溢利分別帶來18,556,000港元及5,404,000港元之貢獻。

34. 或然負債

於結算日，未於財務報表撥備之或然負債如下：

(a)	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向第三者作出有關 履約保證金之擔保	—	15,222	—	—
作出擔保以代替公用設施 及物業租金按金	—	17,567	—	—
附追索權之已佔現票據 就附屬公司所獲信貸 而向財務機構 作出之擔保	—	1,628	—	—
	—	—	243,650	194,555
	—	34,417	243,650	194,555

- (b) 本公司就辦公室於租期內之全數租金向業主作出公司擔保約零港元(二零零三年：464,000港元)。

本公司向一家銀行作出5,000,000港元(二零零三年：零)之公司擔保，以作為本集團一間聯營公司之附屬公司所得5,000,000港元的一般銀行信貸之擔保。於二零零四年三月三十一日，已動用之信貸總額約為1,486,000港元。

如財務報表附註3「僱員福利」所詳述，於二零零四年三月三十一日，本集團就未來或會向僱員支付根據香港僱傭條例之長期服務金之或然負債為最高可能1,558,000港元。出現或然負債乃由於若干現任僱員於結算日已於本集團服務滿指定要求之年期，倘在所述情況下終止聘用，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，該情況將不會大有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之撥備。

35. 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(財務報表附註14)及分租街市、商場及停車場，商議租期由三個月至六年不等。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，本集團應收客戶於下列年度到期之最低租金：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	70,810	108,730
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	30,319	57,853
	101,129	166,583

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用街市、商場、停車場及其部份辦公室物業。租約之商議租期由三個月至六年不等。

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最低租金：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	109,754	130,353
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	114,171	288,040
五年後	378	7,321
	224,303	425,714

36. 承擔

除上文附註35(b)所述之經營租約承擔外，本集團於結算日尚有下列承擔：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已訂約但未撥備之資本承擔	146,561	7,460

於結算日，本司公並無任何重大承擔。

37. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列結算日後事項：

- (a) 於二零零四年三月十九日，本集團與一位獨立第三方訂立臨時買賣協議，按代價**56,000,000**港元收購一項投資物業。本集團並已於結算日前支付其中**10,000,000**港元作為按金。餘額**46,000,000**港元已計入財務報表附註36中已訂約但未撥備之資本承擔內。該項收購已於二零零四年五月十八日完成。
- (b) 於二零零四年三月二十四日，本集團與獨立第三者訂立有條件買賣協議，按現金代價**10,000,000**港元收購瑞興國際有限公司(「瑞興」)。瑞興主要資產乃為收購一項投資物業而支付之按金約**5,630,000**港元，佔總代價約**56,300,000**港元之**10%**。剩餘代價於收購完成當日二零零四年四月三十一日悉數支付。
- (c) 於二零零四年四月七日，本集團與一位獨立第三者訂立買賣協議，按現金代價**33,800,000**港元出售一項位於香港之投資物業。交易於二零零四年六月一日完成，帶來約**4,400,000**港元之收益。
- (d) 於二零零四年三月二十六日，本集團與一位獨立第三者訂立臨時買賣協議，按代價**103,800,000**港元收購一幅位於沙田之住宅租賃土地作住宅發展用途，本集團並已於結算日前支付其中**5,000,000**港元作為按金。餘額**98,800,000**港元已計入財務報表附註36中已訂的但未撥備之資本承擔內。董事預期該項收購將於二零零四年七月二十日完成。

37. 結算日後事項 (續)

- (e) 於二零零四年四月八日，本集團與位元堂控股之一間附屬公司(「買方」)訂立有條件買賣協議，按初步代價約**64,500,000**港元向買方出售本集團全資附屬公司**WOD**之全部權益。**WOD**擁有位元堂藥業大廈。該項交易於二零零四年六月三十日完成。
- (f) 於二零零四年四月二十日，位元堂控股宣佈，建議按於二零零四年六月二日持有每股位元堂股份獲供三股供股股份之基準，發行約**1,658,000,000**股供股股份，每股供股股份作價**0.16**港元(「供股發行」)。此外，位元堂控股亦建議按每三股繳足供股股份發行一股紅股股份之基準，發行約**553,000,000**股紅股股份(「紅股發行」)。本集團已向位元堂控股作出有條件不可撤回之承諾，以認購或促使認購其根據供股發行之所有配額(即將發行予本集團之合共**433,800,000**股股份，同時包括供股股份及紅利股份)，以及額外申請或促使額外申請供股發行項下之**210,000,000**股供股股份。因此，於二零零四年六月二十八日供股發行及紅股發行完成時，本集團獲配發位元堂控股股本中**535,300,000**股供股股份及**178,500,000**股紅股股份，至使本集團佔位元堂控股經擴大股本之權益增至**29.75%**。
- (g) 於二零零四年七月五日，本集團與一位獨立第三者訂立一項買賣協議，以代價**19,800,000**港元購入投資物業連同兩項現有租約，每月總租金為**77,000**港元，該兩項租約將於二零零六年五月三十一日屆滿。

38. 關連人士交易

除財務報表附註**34(b)**所述之交易外，於本年度本集團與關連人士進行下列重大交易：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向鄧清河先生收取之租金收入	(a)	583	686
向一間聯營公司出售公司所得款項	(b)	149,725	167,089
來自聯營公司之收入：	(c)		
— 管理費		960	960
— 租金		5,116	679
— 利息收入		6,957	6,900
向一間聯營公司支付之清潔費	(c)	1,716	6,084
銷售予關連人士	(c)	—	247

38. 關連人士交易 (續)

附註：

- (a) 本集團向鄧清河先生出租一項投資物業，租期由二零零二年十二月二十日起計，為期一年，協定之月租為50,000港元。該租約已予重續及按協定為月租45,000港元續約一年。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (b) 售出之附屬公司及中富企業有限公司(本集團當時擁有49%權益之聯營公司)之全部權益分別按代價129,700,000港元及20,000,000港元向位元堂控股出售。代價均按本集團與位元堂控股協定之條款釐定。有關售出之附屬公司出售之進一步詳情披露於財務報表附註33(d)。

本公司同意各別向位元堂控股保證、擔保及承諾，截至二零零四年三月三十一日止年度盧森堡大藥廠有限公司(「盧森堡大藥廠」)(售出之附屬公司擁有該公司之99.79%權益)經審核綜合除稅後純利不會少於11,500,000元。倘該溢利少於保證溢利，本公司將向位元堂控股支付指定之現金額。截至二零零四年三月三十一日止年度盧森堡大藥廠之經審核綜合除稅後純利為12,000,000港元。

- (c) 該等交易均按本集團與關連人士協定之條款進行。

於結算日，本集團與聯營公司之結存詳情披露於財務報表附註17。

39. 比較數字

誠如財務報表附註2所述，由於本年度採納經修訂之會計實務準則，財務報表內若干項目及結存之會計處理及呈列方式經已作出修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

40. 財務報表之批准

本財務報表已於二零零四年七月九日經由董事會批准及授權刊發。

投資物業

地點	用途	租期	本集團應佔 之物業權益
香港 柴灣 小西灣 小西灣道18號 富景花園 商業中心 一樓101及172店號	商業出租	中期租約	100%
新界 沙田 九肚 馬樂徑3號 寶翠小築第二期 15號屋	住宅出租	中期租約	100%
新界 荃灣 荃灣街市街10-22號 川龍街22-26號 卓明大廈 地下6號舖連閣樓	商業出租	中期租約	100%
九龍 觀塘 物華街31-41號 南洋大廈 地下D室及閣樓D室	住宅出租	中期租約	100%
九龍 九龍灣 宏光道9號 地下、地下高層、一樓至五樓及天台	工商業自用及出租	中期租約	100%
九龍 旺角 亞皆老街32號(全座)	商業出租	中期租約	100%

投資物業 (續)

地點	用途	租期	本集團應佔 之物業權益
新界 荃灣 荃灣街市街39至43A號 卓明樓地下C號舖(連同地下 C號舖之所有外牆)	商業出租	中期租約	100%
新界 沙田 馬鞅徑9、11、13及15號恒勝苑2座 及泊車位3及4	住宅出租	中期租約	100%

五年財務概要

以下為摘錄自經審核財務報表之本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及少數股東權益概要(已適當重新分類)。二零零零年、二零零一年、二零零二年及二零零三年之數字已作出調整，以反映影響所得稅之會計政策之具追溯效力變動所帶來影響，詳情見財務報表附註2。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)	二零零二年 千港元 (重列)	二零零一年 千港元 (重列)	二零零零年 千港元 (重列)
營業額	296,565	292,156	320,047	211,998	342,646
計及融資成本之 經營溢利／(虧損)	51,671	80,004	35,274	(48,837)	15,067
分佔聯營公司溢利及虧損	(10,307)	(11,409)	3,331	899	5,595
攤銷聯營公司商譽	(7,656)	(16,454)	(4,482)	—	—
一間聯營公司商譽之 減值撥備	—	(7,000)	—	—	—
除稅前溢利／(虧損)	33,708	45,141	34,123	(47,938)	20,662
稅項	(4,334)	(3,361)	(3,531)	1,520	(462)
未計少數股東權益前 溢利／(虧損)	29,374	41,780	30,592	(46,418)	20,200
少數股東權益	(89)	(641)	(2,789)	287	—
股東應佔日常業務 溢利／(虧損)	29,285	41,139	27,803	(46,131)	20,200

資產、負債及少數股東權益

	於三月三十一日				
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (重列)	二零零二年 千港元 (重列)	二零零一年 千港元 (重列)	二零零零年 千港元 (重列)
資產總值	857,417	781,578	649,144	333,355	370,259
負債總值	(176,434)	(157,766)	(167,430)	(162,567)	(95,063)
少數股東權益	(401)	(324)	(10,569)	(7,829)	—
	680,582	623,488	471,145	162,959	275,196