



宏安集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

2005

年報

目 錄

2	公司資料
3	股東週年大會通告
9	主席報告
10	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	財務報表附註
90	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.*

蕭錦秋先生*

* 獨立非執行董事

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

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

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零五年八月十二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：

1. 省覽截至二零零五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、批准及宣派截至二零零五年三月三十一日止財政年度之末期股息每股12.0港仙。
3. 重選下列即將退任之本公司董事及授權本公司董事會釐訂董事酬金：
 - (a) 蕭錦秋先生；及
 - (b) 王津先生
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。

普通決議案

5. 作為特別事項，考慮並酌情通過（無論有否經修訂）下列決議案為本公司之一項普通決議案：

「動議根據本決議案，待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准本公司將予配發及發行之股份（「股份」）上市及買賣後：

- (a) 根據董事之建議，宜將為數3,466,407.30港元（或就此而言，因(i)本公司根據於二零零二年五月三日採納之購股權計劃授出之任何購股權；及(ii)兩個系列本金總額達98,620,000港元之可換股可贖回票據所附換股權獲行使而配發及發行新股份之所須更大金額）之款項自可用作此目的之儲備撥作資本，並就此授權及指示董事分配上述金額以按面值悉數繳足34,664,073股新股份（「紅股」）（或就上文所述之目的所須之更大新股數目），並將該等紅股以入賬列作繳足方式配發、發行及分派予於二零零五年八月十二日（「記錄日期」）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，比例為於記錄日期每持有五(5)股現有已發行股份獲派一(1)股紅股，該等紅股將於各方面與配發紅股日期已發行股份享有同等權益，惟以紅股持有人無權享有董事於二零零五年七月六日就截至二零零五年三月三十一日止年度建議派付之末期股息為限；及

股東週年大會通告 (續)

- (b) 授權董事進行有關發行紅股所必須、適當或權宜之一切行動及事宜(儘管紅股可能以向本公司現有股東按比例配發以外之方式發售、配發及發行。惟就於記錄日期營業時間結束時本公司股東名冊顯示其地址乃於香港以外之任何司法權區之股東(「海外股東」)而言，董事可酌情決定於若干情況下不向該等海外股東配發及發行紅股。就已配發予海外股東之紅股而言，須於紅股開始買賣後盡快在市場上出售，而出售該等紅股所得款項淨額(扣除與銷售有關之費用後)，須根據彼等各自之持股比例分派予各海外股東。惟倘分派予任何海外股東之金額少於50港元，於此情況下該金額將撥歸本公司所有)；並進一步授權董事因應於二零零五年七月六日至二零零五年八月十二日期間發行額外股份而調整將自股份溢價賬撥充資本之金額以及按本決議案第(a)段所述之方式將予配發、發行及分派之未發行股份之數目。」

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過(無論有否經修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

(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)段之批准可購回或同意購回之股份面值總額不得超過於本決議案通過當日本公司股本面值總額之10%(經召開本次大會通告內所載上述第5項決議案配發及發行紅股擴大後，而本決議案乃該通告之一部份)，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；

股東週年大會通告 (續)

- (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、發行及處理未發行股份，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、規則及規例並受其所限；
- (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(不論根據購股權或其他途徑)之股本面值總數，不得超過(aa)本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之20%(經召開本次大會通告內所載上述第5項決議案配發及發行紅股擴大後，而本決議案乃該通告之一部份)；及(bb)(倘董事獲本公司股東通過獨立普通決議案授權)本公司於本決議案通過後購回之本公司任何股本面值總額(最多相等於本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額之10%(經上述召開本次大會通告內所載第5項決議案配發及發行紅股擴大後，而本決議案乃該通告之一部份))，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

股東週年大會通告 (續)

(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(A)及(B)段所載決議案獲通過後，批准擴大根據上文(B)段所載之決議案而授予董事之一般授權，行使本公司權力以配發、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面值總額，相等於本公司根據上文(A)段所載之決議案之一般授權而購回或同意購回之本公司股份面值總額。」

股東週年大會通告 (續)

7. 作為特別事項，考慮並酌情通過(無論有否經修訂)下列決議案為本公司之一項普通決議案：

「**動議**待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准本公司因根據更新計劃授權(定義見下文)而可能授出之購股權獲行使而將予配發及發行之股份(「**股份**」)上市及買賣後，批准更新本公司於二零零二年五月三日採納之購股權計劃之一般計劃授權限額至本決議案獲通過當日已發行股份數目之**10%**(「**更新計劃授權**」)，並授權任何本公司董事作出有關行動或簽署有關文件以使更新計劃授權生效。」

特別決議案

8. 作為特別事項，考慮並酌情通過(無論有否經修訂)下列決議案為本公司之一項特別決議案：

「**動議**修訂本公司細則如下：

- (a) 刪除整條現有細則第**87(1)**條，並以下列新細則取代：

「在指定證券交易所之規則不時規定之董事輪值告退方式之規限下及儘管任何董事以任何合約條款或其他條款獲委任或委聘，於每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三份之一(或倘董事人數並非三**(3)**之倍數，則取最接近但不少於三份之一之人數)之董事須輪值退任，惟每名董事(包括以指定年期獲委任之董事)須最少每三年輪值退任一次。於股東大會上若有董事退任時，本公司可填補空缺。」；及

- (b) 於緊隨細則第**87(2)**條第一句「退任董事可膺選連任」句末後增補以下字眼「及將於其退任之整個會議期間繼續出任董事」。」

承董事會命
宏安集團有限公司
董事
陳振康

香港，二零零五年七月十八日

股東週年大會通告 (續)

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開之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或其任何續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。

主席報告

本人欣然向股東呈報，於截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團取得自一九九五年上市以來，純利及資產淨值錄得歷史性高位，分別約**70,100,000**港元及約**736,400,000**港元。

本集團相信，受惠於本地經濟好轉及就業情況改善，雖然近期利率波動，但是物業市場整體上將繼續穩步上升，市場情緒亦將保持審慎樂觀。由於自二零零三年以來物業市場復甦，藉著本集團於香港樓宇建設方面之專業知識及過往經驗，本集團將集中資源分配於香港之物業發展及物業投資。本集團相信購置土地及物業將有助增強其未來增長潛力及盈利能力，進而為股東帶來更高回報。

自二零零四年三月以來，本集團積極擴展物業發展業務以擴闊盈利基礎。年內，本集團購入位於沙田嶺道、錦綉花園大道、堅尼地城及蠔涌之多個地盤及物業。

把握香港物業市場熱烈氣氛所湧現之商機，本集團亦已擴充本集團之投資物業組合。投資物業組合主要包括商舖及住宅公寓，為本集團提供穩定之經常性租金收入及深化收入基礎。鑒於物業市道好轉，長遠而言，亦預期該等物業將獲得理想之資本增值。

本集團具領導地位之街市分租業務，以及商場及停車場管理及零售業務繼續提供穩定收入。為突破傳統街市之營運方式及迎合近年顧客喜歡以電子付款之趨勢，本集團率先把將軍澳萬有街市發展成香港首個設有可供顧客於所有售貨攤以八達通卡付款。

香港經濟復甦，加上本集團佔**28.57%**權益之位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)之成功品牌打造及市場推銷活動，再配合其分銷網絡及產品系列之擴大，使本集團更深信透過位元堂控股間接投資藥品及保健產品業務，長遠而言，將為本集團帶來不俗回報。

本集團擁有穩健之財務狀況，於二零零五年三月三十一日之手上現金及短期投資約**372,000,000**港元。隨著經濟好轉及強勁之財務資源，本集團將一方面鞏固現有業務，同時繼續物色新商機以提升股東回報。

為就錄得驕人業績酬謝本集團股東，董事會已提議向股東派發末期現金股息及發行紅股。

本人藉此機會向全體董事同寅及本集團員工於年內盡忠職守及勤奮工作表示衷心感謝。

主席
鄧清河

香港，二零零五年七月六日

業績

本集團本年度營業額及股東應佔純利分別約**364,100,000**港元(二零零四年：296,600,000港元)及**70,100,000**港元(二零零四年：29,300,000港元)。

股息

董事會建議向於二零零五年八月十二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股**12.0**港仙(二零零四年：7.0港仙)，待股東於二零零五年八月十二日舉行之本公司股東週年大會上通過後，該項末期股息將於二零零五年八月十九日或之前派發。連同已於二零零五年一月派發的中期股息每股**3.0**港仙，全年之股息共達**15.0**港仙(二零零四年：10.0港仙)。

建議派發紅股

董事會亦決定建議派發本公司股本中每股**0.10**港元之紅股，基準為於二零零五年八月十二日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東每持有五股現有股份獲派發一股紅股(「紅股」)。紅股與現有已發行股份將在各方面享有同等待地位，惟不賦予任何權利收取截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息。

派發紅股須待(a)獲本公司股東批准；(b)百慕達金融管理局派發紅股授出有關批准(若要求)；及(c)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准紅股上市及買賣後，方可作實。載有(其中包括)紅股詳情之通函將於適當時間寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零五年八月九日起至二零零五年八月十二日止(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東過戶登記。期間將不會受理股份過戶登記。為確定享有建議末期股息及紅股之資格，務請所有股東最遲須於二零零五年八月八日下午四時前將股份過戶文件送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司(地址為香港灣仔告士打灣仔道**56**號東亞銀行港灣中心地下)辦理登記。

業務回顧

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團自其於一九九五年上市以來，純利及資產淨值錄得歷史性高位，分別約**70,100,000**港元及約**736,400,000**港元。

截至二零零五年三月三十一日止年度，儘管本集團已出售於盧森堡大藥廠有限公司中之**99.79%**實際權益(其於截至二零零四年三月三十一日止年度為本集團貢獻**18,600,000**港元之營業額)予位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)，本集團之營業額上升約**23%**至**364,100,000**港元(二零零四年：296,600,000港元)。這主要歸功於本集團物業投資分部之出色表現。本年度之股東應佔純利由截至二零零四年三月三十一日止年度之**29,300,000**港元大幅增加至**70,100,000**港元，較去年同期大幅上升約**139%**。

本集團之財務狀況良好，擁有手頭現金及短期投資約**372,000,000**港元。這為本集團在不久將來拓展物業發展及投資物業方面提供穩健之現金支持。

管理層討論及分析 (續)

物業發展

預期香港物業市場將繼續蓬勃發展，本集團已投入額外資源拓展該項業務。於截至二零零五年三月三十一日止年度及截至報告日期，本集團進行了以下收購：

物業名稱	地點	代價 (港元)	概約 地盤面積 (平方呎)	預計概約 建築面積 (平方呎)	發展計劃	預計落成日期
沙田嶺道	丈量約份189第1476號地段	103,800,000	49,100	27,900	有11幢豪華房屋 之低密度住宅區	二零零六年末
錦繡花園大道	丈量約份104號第4781號地段、丈量約份104號第3254號地段之餘段、丈量約份104號第3265號地段之餘段的A部份、丈量約份104號第3251號地段之餘段之B部份、3257號地段之餘段、3258號地段B部份之第一小區、3641號地段的A部份、3258號地段之餘段之B部份、3641號地段之餘段	82,600,000	154,800	39,000	有16幢豪華房屋、 6個商舖及會所之 低密度住宅及商業區	二零零六年末
長沙灣	九龍長沙灣道270-274號	75,000,000	4,200	36,800	24層高住宅及商業大廈	二零零八年初
堅尼地城	香港堅尼地城爹核士街12、14、16、18、20及22號 29個住宅及商業單位	77,600,000	5,000	37,000	26層高住宅及商業大廈	二零零八年初
蠔涌	新界西貢丈量約份210號及丈量約份244號多個地段	13,800,000	68,000	20,500	低密度住宅發展項目	二零零九年初
		352,800,000	281,100	161,200		

董事預期，隨著香港物業市場的持續暢旺，上述物業發展項目於未來數年應會為本集團帶來豐厚利潤。

管理層討論及分析 (續)

物業投資

於回顧年內，總租金收入增加約**38%**至**11,300,000**港元。隨著本地經濟普遍復甦，零售銷售亦持續改善。本集團注意到零售舖位需求殷切，因此將把重點放於零售商舖。於截至二零零五年三月三十一日止年度及截至本報告日期，本集團已作出如下收購／出售。

出售

地點	代價 (港元)	預計／ 實際完成日期
新界荃灣荃灣街市街10至22號卓明大廈地下6號舖(包括閣樓)	33,800,000	二零零四年六月
九龍亞皆老街32號整幢大廈	73,800,000	二零零五年一月
九龍觀塘物華街31至34號南洋大樓地下D室及閣樓D室	29,100,000	二零零五年三月
九龍彌敦道581號及581A號地下及閣樓	105,000,000	二零零五年三月
九龍京士柏衛理道18號君頤峰一個住宅單位	13,100,000	二零零五年十月

收購

地點	代價 (港元)	預計／ 實際完成日期
九龍旺角通菜街203號地下及閣樓	19,800,000	二零零四年七月
九龍京士柏衛理道18號君頤峰四個住宅單位	30,900,000	二零零五年三月
新界沙田積輝街14-18號、大圍道55-65號金禧花園地下6號舖	16,300,000	二零零五年三月

管理層討論及分析 (續)

地點	代價 (港元)	預計／ 實際完成日期
新界元朗青山公路170號地下	35,000,000	二零零五年五月
香港筲箕灣道106-108號地下B舖	13,000,000	二零零五年五月
新界上水新康街68號地下、1樓、2樓及天台	15,750,000	二零零五年六月
九龍瑞和街23-33號光星大廈地下B舖	17,200,000	二零零五年六月
九龍深水埗欽州街58號整棟大廈	110,000,000	二零零五年七月
香港英皇道993號得利樓地下5號舖	15,000,000	二零零五年七月
九龍通州街336-338號地下B舖	10,800,000	二零零五年十月

截至二零零五年六月三十日，本集團擁有賬面淨值約**303,900,000**港元之物業投資組合，預計全年租金收入約**11,300,000**港元。董事相信，該類業務將在未來幾年繼續為本集團提供穩定之收入來源。

街市管理及分租

本集團在香港繼續為該行業之翹楚。該業務於回顧年度持續產生盈利，錄得**15,400,000**港元之純利，並為本集團帶來相當穩定之回報。本集團現正致力於鞏固其市場佔有率。

商場及停車場管理及分租

此兩類業務與上個財政年度之表現及貢獻比較均保持平穩。

對製藥及保健產品之投資

經濟向好，加上容許中國大陸遊客個人旅遊香港之自由行計劃，均對位元堂控股之持續增長作出貢獻。董事有信心，本集團藉著位元堂控股間接投資藥品及保健產品業務，長遠而言可為本集團帶來理想之回報。

流動資金及財務資源

為擴大本公司股東基礎及鞏固財務狀況，年內本公司曾進行以下集資活動：

- a. 於二零零四年十二月通過配售代理向若干獨立第三方發行本金總額達**37,180,000**港元之可換股票據；及
- b. 於二零零五年二月通過配售代理向若干獨立第三方發行本金總額達**61,440,000**港元之可換股票據。

本集團目前持有現金及短期投資約**372,000,000**港元(二零零四年：**326,800,000**港元)，其中約**59,300,000**港元(二零零四年：**37,400,000**港元)投資於存款證，可收回存款、銀行商業票據及上市證券，而其中約**54,200,000**(二零零四年：**34,800,000**港元)則投資於長期保證基金、可收回存款及債券。

本集團於二零零五年三月三十一日之負債比率約為**3.9%**(根據本集團於二零零五年三月三十一日之總借貸扣除現金及現金等值項目與資本及儲備分別約為**28,500,000**港元及**736,400,000**港元計算)。於二零零四年三月三十一日，本集團之現金淨額為**184,800,000**港元(乃參考本集團於二零零四年三月三十一日之現金及現金等值物及總借貸分別為**289,400,000**港元及**104,600,000**港元計算)。

於二零零五年三月三十一日，本集團賬面值約**196,700,000**港元(二零零四年：**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一般銀行信貸之抵押，而截至二零零五年三月三十一日已動用其中約**92,300,000**港元(二零零四年：**140,700,000**港元)信貸。

於二零零五年三月三十一日，本集團之或然負債及資本承擔約為**121,400,000**港元(二零零四年：**149,600,000**港元)。

僱員及薪酬政策

於二零零五年三月三十一日，本集團共有逾**500**名全職僱員，其中香港區之僱員超過**96%**。

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，亦可因應本集團之業績及個別員工表現，向部份員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療、退休福利及專項的培訓計劃。

前景

本集團將利用現有業務實力及穩健財政資源，並將繼續拓展新業務以提升股東回報。

董事及高級管理層人員簡介

執行董事

鄧清河先生，四十三歲，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，四十三歲，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，於人力資源及行政工作累積逾十年經驗。游女士為鄧清河先生之妻子。

陳振康先生，四十一歲，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，彼兼任位元堂控股董事總經理。

獨立非執行董事

李鵬飛博士，CBE，太平紳士，六十五歲，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，五十一歲，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。王先生為加拿大銀行公會之資深會員。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，現為法律援助服務局、能源諮詢委員會之委員，優質教育基金評審及監督委員會以及多個其他政府諮詢組織之主席。

蕭炎坤博士，S.B.St.J.，五十八歲，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。

蕭錦秋先生，四十歲，於二零零四年九月加入本集團，出任本公司獨立非執行董事。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼亦為執業會計師。

董事及高級管理層人員簡介 (續)

高級管理層人員

張偉楷先生，為本集團助理總經理兼本集團街市管理部負責人。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，為本集團中國街市管理部負責人。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銷售及租賃管理經驗，持有英國工商管理學院之工商管理高級文憑。

郭子超先生，為本集團助理總經理兼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。

劉經隆先生，於二零零一年九月加入本集團，並擔任本集團項目管理部項目總監。彼於設計及承建土木工程與建築工程、物業發展及其他行業業務發展方面累積逾三十年經驗。彼為於英國及香港專業註冊之特許工程師。

梁永健先生，加入本集團為財務總監，並為本公司合資格會計師。在二零零四年七月加入本集團前，梁先生擁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具有超過四年工作經驗。

黃耀雄先生，為本集團物業發展部主管，在物業發展、租賃、銷售及市場推廣方面擁有超過二十五年經驗。黃先生在二零零四年二月加入本集團前，在多家主要從事物業發展之本地及香港上市公司身居要職。

董事會報告

董事謹此提呈本公司及本集團截至二零零五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17及18。於本年度內，本集團開始其物業發展業務。本集團之主要業務性質於本年度內並無其他改變。

業績及股息及發行紅股

本集團截至二零零五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89頁之財務報表。

本公司於二零零五年一月二十一日派發中期股息每股普通股3港仙。董事建議向於二零零五年八月十二日名列股東名冊之股東派發本年度末期股息每股普通股12港仙及按持有每五股現有股份獲發送一股股份之比例發行紅股。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90至91頁。

發展中物業

本集團之發展中物業於本年度之變動詳情載於財務報表附註15。本集團發展中物業之其他資料載於第92頁。

股本及購股權

年內本公司之法定或已發行股本均無變動。本公司購股權於年內之變動詳情及其原因載於財務報表附註32。

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33及綜合權益變動表。

可供分派之儲備

於二零零五年三月三十一日，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253,531,000港元(二零零四年：237,037,000港元)。此外，本公司之股份溢價賬達372,362,000港元(二零零四年：372,362,000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11,000港元(二零零四年：61,000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%(二零零四年：少於30%)。本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額71%(二零零四年：67%)，其中最大供應商之採購額佔本年度總採購額45%(二零零四年：54%)。

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。

董事會報告 (續)

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.
蕭錦秋先生

(於二零零四年九月二十四日獲委任)

根據本公司之公司細則第87條，王津先生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。

蕭錦秋先生乃於上屆股東週年大會後及本報告日期前獲委任，根據本公司之公司細則第86(2)條，蕭先生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。

董事於合約中之權益

除下文「關連交易」及財務報表附註38及39項下所披露者外，各董事於本公司或其任何附屬公司於年內參與訂立對本集團業務屬重大之任何合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

董事於股份及相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，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)之股本及相關股份及債券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，或根據上市發行人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：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				總額	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		
鄧清河先生	614,355	614,354 (附註(a))	2,247,227 (附註(b))	24,243,463 (附註(c))	27,719,399	19.34%
游育燕女士	614,354	2,861,582 (附註(d))	—	24,243,463 (附註(e))	27,719,399	19.34%

附註：

- (a) 鄧清河先生被視為擁有其配偶游育燕女士所擁有股份之權益。
- (b) 鄧清河先生被視為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) 鄧清河先生因其為全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被視為持有該等股份之權益。
- (d) 游育燕女士被視為擁有其配偶鄧清河先生所持有之該等股份之權益。
- (e) 游育燕女士因其為鄧氏家族信託之受益人而被視為持有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，各董事於本公司或其任何聯繫公司之股份、相關股份及債券中，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，或根據上市發行人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。

董事會報告 (續)

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於股份及相關股份及債券之權益及淡倉」及財務報表附註32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32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及相關股份之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，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5%或以上之權益：

好倉：

名稱	附註	股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
Accord Power Limited		24,243,463	16.91%
Trustcorp Limited	(a)	24,243,463	16.91%

附註：

- (a) Accord Power Limited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Accord Power Limited所持有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，並無任何人士(本公司董事除外，彼等之權益見上文「董事於股份及相關股份及債券之權益及淡倉」一節)在本公司之股份及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。

關連交易

於二零零四年九月二十七日，本公司之附屬公司**Suitbest Investments Limited**（「**Suitbest**」）與本公司主席兼董事總經理鄧清河先生（「鄧先生」）訂立一項買賣協議（「**建龍收購協議**」），向鄧先生收購**建龍投資有限公司**（「**建龍**」）之全部已發行股本及股東貸款。收購**建龍**之代價相等於**建龍**全部已發行股本及股東貸款之面值。在訂立**建龍收購協議**前，**建龍**與獨立第三方訂立多項臨時協議，以代價約**77,600,000**港元收購物業作重建用途。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」），與鄧先生進行之交易構成一項關連交易。

於二零零四年十月十二日，**Suitbest**與鄧先生訂立一項買賣協議（「**寶建及進裕收購協議**」），向鄧先生收購**寶建投資有限公司**（「**寶建**」）及**進裕投資有限公司**（「**進裕**」）之全部已發行股本及股東貸款。收購**寶建及進裕**之代價相等於**寶建及進裕**之全部已發行股本及股東貸款之面值。在訂立**寶建及進裕協議**前，**寶建及進裕**分別與獨立第三方訂立臨時協議，以總代價約**68,300,000**港元收購物業作重建之用途。根據**上市規則**，與鄧先生進行之交易構成一項關連交易。

於二零零五年三月十八日，**Suitbest**與鄧先生訂立一項買賣協議（「**興德收購協議**」），以向鄧先生收購**興德投資有限公司**（「**興德**」）之全部已發行股本及股東貸款。收購**興德**之代價相等於**興德**之全部已發行股本及股東貸款之面值。在訂立**興德收購協議**前，**興德**與獨立第三方訂立一項臨時買賣協議，以代價**110,000,000**港元收購一項投資物業。根據**上市規則**，與鄧先生進行之交易構成一項關連交易。

有關上述交易之詳情載於財務報表附註**38(b)**及**39(d)**。

除上文披露者外，年內董事於本公司或其任何附屬公司為其中一方且對本集團業務屬重大之任何合約中概無直接或間接擁有實質權益。

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**38**。

董事會報告 (續)

最佳應用守則

董事會認為，本公司於年報所涵蓋之會計期間一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則(「守則」)，惟本公司之若干獨立非執行董事並非按守則第7段規定有特定任期，但須根據本公司之公司細則輪流退任及在本公司之股東週年大會上膺選連任。

守則已被企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)取代，而企業管治常規守則已適用於在二零零五年一月一日或其後開始之會計期間。本公司已採取適當行動，藉以遵守企業管治常規守則之規定。

審核委員會

本公司已遵守證券上市規則第3.21條規定成立審核委員會，旨在檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會亦檢討本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事。

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，二零零五年七月六日



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89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二零零五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，二零零五年七月六日

綜合損益賬

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	5	364,123	296,565
銷售成本		(284,160)	(227,559)
毛利		79,963	69,006
其他收入及收益	5	55,650	35,839
銷售及分銷成本		(7,857)	(10,439)
行政開支		(43,867)	(44,841)
其他經營開支		(17,596)	(14,947)
出售附屬公司所得收益／(虧損)	34(d)	26,975	(1,020)
出售聯營公司權益所得收益／(虧損)		(20,874)	13,048
重估投資物業盈餘	6, 14	23,003	7,066
經營業務溢利	6	95,397	53,712
融資成本	7	(4,326)	(2,041)
分佔聯營公司溢利及虧損		(15,000)	(10,307)
攤銷聯營公司商譽		—	(7,656)
除稅前溢利		76,071	33,708
稅項	10	(5,910)	(4,334)
未計少數股東權益前溢利		70,161	29,374
少數股東權益		(34)	(89)
股東應佔日常業務溢利	11	70,127	29,285
股息	12		
中期		4,300	3,544
擬派末期		17,846	10,032
		22,146	13,576
每股盈利	13		
基本		0.489港元	0.241港元
攤薄		0.470港元	0.228港元

二零零五年三月三十一日

綜合資產負債表

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
固定資產	14	245,191	292,779
發展中物業	15	208,412	—
商譽	16	4,987	5,459
聯營公司權益	18	179,011	136,602
長期投資	19(a)	54,234	34,843
應收貸款		1,400	1,741
已付租金按金		5,465	7,556
其他按金		30,603	30,630
遞延稅項資產	30	743	1,584
		730,046	511,194
流動資產			
發展中物業	15	13,044	—
短期投資	19(b)	59,305	37,428
存貨	20	70	73
應收貿易賬款	21	10,027	5,551
預付款項、按金及其他應收款項	22	22,401	13,972
可收回稅項		740	—
已抵押存款	23	7,723	—
現金及現金等同項目	23	304,940	289,365
		418,250	346,389
流動負債			
應付貿易賬款	24	157	188
其他應付款項及應計費用	25	14,794	12,997
已收按金及預收款項		42,470	40,299
計息銀行貸款	26, 28	28,072	24,575
繁重合約撥備	27	6,749	9,112
應付稅項		3,269	4,729
		95,511	91,900
流動資產淨值		322,739	254,489
總資產減流動負債		1,052,785	765,683

綜合資產負債表 (續)

二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動負債			
計息銀行貸款	28	214,496	80,073
繁重合約撥備	27	1,420	4,461
可換股票據	29	98,620	—
遞延稅項負債	30	1,437	166
		315,973	84,700
少數股東權益			
		435	401
		736,377	680,582
股本及儲備			
已發行股本	31	14,332	14,332
儲備	33(a)	722,045	666,250
		736,377	680,582

鄧清河
董事

陳振康
董事

截至二零零五年三月三十一日止年度

綜合權益變動表

	已發行 股本 附註	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 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	合計 千港元
於二零零三年四月一日	11,815	348,222	106,329	1,735	1,511	—	153,876	—	623,488
配售股份	2,360	23,600	—	—	—	—	—	—	25,960
認股權證到期	—	—	—	(1,735)	—	—	1,735	—	—
發行股份開支	—	(810)	—	—	—	—	—	—	(810)
投資物業重估盈餘及未於 損益賬中確認之收益淨額	—	—	—	—	—	4,696	—	—	4,696
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	29,285	—	29,285
二零零四年中期股息	12, 33	157	1,350	—	—	—	(3,544)	—	(2,037)
擬派二零零四年末期股息	12	—	—	—	—	—	(10,032)	10,032	—
轉撥至保留溢利	—	—	—	—	(1,511)	—	1,511	—	—
於二零零四年三月三十一日：									
如以前年度呈報	14,332	372,362	106,329	—	—	4,696	172,831	10,032	680,582
採用香港會計準則 第40號之影響	2(b)	—	—	—	—	(4,696)	4,696	—	—
重列	14,332	372,362*	106,329*	—*	—*	—*	177,527*	10,032*	680,582

綜合權益變動表 (續)

截至二零零五年三月三十一日止年度

	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 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	合計 千港元
於二零零四年四月一日：									
如以前年度呈報 採用香港會計準則 第40號之影響	14,332	372,362	106,329	—	—	4,696	172,831	10,032	680,582
2(b)	—	—	—	—	—	(4,696)	4,696	—	—
重列	14,332	372,362	106,329	—	—	—	177,527	10,032	680,582
已派二零零四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(10,032)	(10,032)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	70,127	—	70,127
二零零五年中期股息	12, 33	—	—	—	—	—	(4,300)	—	(4,300)
擬派二零零五年末期股息	12	—	—	—	—	—	(17,846)	17,846	—
於二零零五年三月三十一日	14,332	372,362*	106,329*	—*	—*	—*	225,508*	17,846*	736,377

* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表所列之綜合儲備722,045,000港元(二零零四年：666,250,000港元)。

截至二零零五年三月三十一日止年度

綜合權益變動表 (續)

	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 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	合計 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	—	—	—	262,415	17,846	773,284
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(36,907)	—	(36,907)
於二零零五年三月三十一日	14,332	372,362	106,329	—	—	—	225,508	17,846	736,377
本公司及附屬公司(重列)	14,332	372,362	106,329	—	—	—	197,779	10,032	700,834
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(20,252)	—	(20,252)
於二零零四年三月三十一日(重列)	14,332	372,362	106,329	—	—	—	177,527	10,032	680,582

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利		76,071	33,708
已調整以下各項：			
融資成本	7	4,326	2,041
分佔聯營公司溢利及虧損		15,000	10,307
攤銷聯營公司商譽		—	7,656
投資價值變動盈利淨額	6	(375)	(570)
投資利息收入	5	(2,373)	(2,386)
利息收入	5	(2,916)	(8,428)
上市證券股息收入	5	(405)	(128)
出售附屬公司之虧損／(收益)	34(d)	(26,975)	1,020
出售一間聯營公司權益所得虧損／(收益)		20,874	(13,048)
出售投資之收益淨額	5	(1,907)	(109)
出售投資物業之收益	5	(7,335)	—
出售應收一間聯營公司可換股票據之收益	5	—	(17,883)
本集團於被投資實體之可識別資產、 負債及或然負債之公平淨值之權益高於成本 之部份確認為收入	5	(35,024)	—
呆壞賬撥備及撇銷	6	656	6,821
長期投資減值撥備	6	15,299	1,641
折舊	6, 14	12,109	12,595
附屬公司商譽之攤銷	6	—	6,246
固定資產之出售虧損／撇銷	6	29	200
重估投資物業之盈餘	6, 14	(23,003)	(7,066)
確認出售附屬公司之遞延收益	5	—	(688)
未計營運資金變動前之經營溢利		44,051	31,929
應收貿易賬款、預付款項、按金及 其他應收款項減少／(增加)		682	(11,721)
存貨減少／(增加)		3	(887)
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用 增加／(減少)		(5,557)	2,202
已收按金及預收款項增加／(減少)		2,171	(1,420)
繁重合約撥備減少	6, 27	(5,404)	(6,566)
經營業務所產生現金		35,946	13,537
已付香港利得稅		(4,395)	(909)
經營業務之現金流入淨額		31,551	12,628

截至二零零五年三月三十一日止年度

綜合現金流量表 (續)

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營活動之現金流入淨額		31,551	12,628
投資活動之現金流量			
已收利息		3,323	8,295
上市證券股息收入		405	128
投資利息收入		2,373	2,386
應收聯營公司款項減少		74	208
應付聯營公司款項增加		15	19
收購附屬公司	34(b)	(943)	—
收購一間附屬公司額外股份	34(c)	—	(1,929)
收購一間聯營公司額外股份		(85,872)	—
出售附屬公司之現金及現金等同項目流入／ (流出)淨額	34(d)	96,133	(3,904)
其他按金增加		(30,603)	(30,630)
購入投資物業		(197,802)	(95,807)
購入其他固定資產		(5,565)	(11,678)
購入發展中物業		(190,000)	—
出售投資物業所得款項		115,135	1,925
出售固定資產所得款項		62	217
出售短期投資所得款項		17,343	4,784
出售可換股票據所得款項		—	102,383
應付一間聯營公司之新貸款		—	(9,000)
清償一間應付聯營公司貸款		7,000	87,750
清償應收一間聯營公司可換股票據		56,500	13,000
購入長期投資		(35,690)	(21,784)
購入短期投資		(35,938)	(38,189)
已抵押存款增加		(7,723)	—
投資活動之現金流入／(流出)淨額		(291,773)	8,174
融資活動之現金流量			
已付利息		(5,198)	(2,041)
已付股息		(14,332)	(2,037)
發行股份之所得款項		—	25,960
發行股份開支		—	(810)
發行可換股票據所得款項		98,620	—
可換股票據發行開支		(3,143)	—
償還銀行貸款		(75,322)	(27,065)
新增銀行貸款		275,172	60,475
融資租約租金之資本		—	(110)
融資活動之現金流入淨額		275,797	54,372

綜合現金流量表 (續)

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金及現金等同項目增加淨額		15,575	75,174
年初現金及現金等同項目		289,365	214,191
年終現金及現金等同項目		304,940	289,365
現金及現金等同項目之結存分析			
現金及銀行結存	23	43,300	25,931
購入時到期日少於三個月之無抵押定期存款	23	261,640	263,434
		304,940	289,365

二零零五年三月三十一日

資產負債表

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
固定資產	14	2	5
附屬公司權益	17	450,569	356,632
聯營公司權益	18	219	219
長期投資	19(a)	42,234	15,534
		493,024	372,390
流動資產			
短期投資	19(b)	43,947	12,105
預付款項、按金及其他應收款項	22	4,867	1,088
已抵押存款	23	7,723	—
現金及現金等同項目	23	256,883	238,389
		313,420	251,582
流動負債			
其他應付款項及應計費用	25	2,599	241
計息銀行貸款	26, 28	20,000	—
		22,599	241
流動資產淨值			
		290,821	251,341
總資產減流動負債			
		783,845	623,731
非流動負債			
計息銀行貸款	28	45,000	—
可換股票據	29	98,620	—
		143,620	—
總資產減流動負債			
		640,225	623,731
股本及儲備			
已發行股本	31	14,332	14,332
儲備	33(b)	625,893	609,399
		640,225	623,731

鄧清河
董事陳振康
董事

財務報表附註

二零零五年三月三十一日

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：

- 物業發展
- 物業投資
- 街市、商場及停車場之管理及分租
- 豬肉檔零售業務

2. 最近頒佈之香港財務報告準則（「HKFRS」）及預早採納香港財務報告準則之影響

香港會計師公會已新頒佈多項香港財務報告準則及香港會計準則（「HKAS」）及詮釋（本文統稱「HKFRS」），其一般於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效。

本集團已議決於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納以下之HKFRS。

- HKFRS 3 「業務合併」
- HKAS 36 「資產減值」
- HKAS 38 「無形資產」
- HKAS 40 「投資物業」
- 詮釋24 「收入－出售發展物業之買賣樓花合約」

採納有關HKFRS對財務報表之主要影響概述如下：

(a) 採納HKFRS 3、HKAS 36及HKAS 38後，其有關商譽及負商譽之會計政策有所改變。此前：

- 於二零零一年四月一日後因收購產生之商譽在不超過二十年之期間按直線法攤銷；
- 在每個結算日評核商譽有否存在減值；
- 倘若負商譽與於收購日期之可辨別預期未來虧損及支出無關，則於二零零一年四月一日以後之收購所帶來之負商譽會以有系統之基準就已收購應計折舊／應計攤銷資產之剩餘平均可使用年期於綜合損益表中確認；及

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

2. 最近頒佈之香港財務報告準則(「HKFRS」)及預早採納香港財務報告準則之影響 (續)**(a) (續)**

- 出售附屬公司或聯營公司時，任何以往於收購時在綜合資本儲備賬內撇銷或計入之應計商譽或負商譽均予撥回及計入，以計算出售之盈虧。

根據HKFRS 3之規定：

- 本集團從二零零四年四月一日起停止攤銷商譽；
- 於二零零四年四月一日因收購附屬公司及少數股東權益及共同控制公司累計攤銷已予對銷，於當日商譽之有關成本也相應減少；
- 截至二零零五年三月三十一日止年度起，每年測試商譽有否減值，此外亦在有跡象顯示出現減值時進行測試；
- 任何有關收購日期已收購之可識別資產、負債及或然負債之本集團權益之公平淨值高於業務合併成本部份，其即時於綜合損益賬內確認；及
- 出售附屬公司或聯營公司時，任何以往於收購時在綜合儲備內撇銷綜合儲備之應計商譽轉撥往綜合保留溢利，作為儲備之變動，並不會計算在出售之盈虧內。

HKFRS 3已提早採納，採納HKFRS 3對截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表之影響概述如下：

- 於二零零四年四月一日分別達**1,637,000**港元及**23,999,000**港元之收購附屬公司及聯營公司所產生商譽之累計攤銷已於該日以該等商譽之各自成本相應減少予以抵銷；
- 本集團於該等由本集團於年內收購之公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出業務合併成本之差額合共達**35,024,000**港元，全數確認為截至二零零五年三月三十一日止年度之收入；及
- 就於年內出售一家附屬公司而言，過往有關時間已於各自收購時就綜合資金儲備作出抵銷之應佔商譽達**926,000**港元，並無計入出售之盈虧之內。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

2. 最近頒佈之香港財務報告準則(「HKFRS」)及預早採納香港財務報告準則之影響(續)

- (b) 採納HKAS 40後，本集團有關投資物業之會計政策有所改變。

投資物業估值變動以往於投資物業重估儲備按組合基準處理。採納HKAS 40後，投資物業一切估值變動均撥入損益賬。

誠如HKAS 40之過渡性規定所允許，並無重列截至二零零四年三月三十一日止年度之比較報表以與新政策一致。此會計政策對截至二零零五年三月三十一日止年度綜合財務報表之影響，為重新分類於投資物業重估儲備之4,696,000港元金額以調整二零零四年四月一日之年初保留溢利。

- (c) 採納詮釋24導致於確認因銷售發展物業之預售樓花合約而產生之收益之會計政策變動。

在採納詮釋24前，預售發展中物業之估計溢利乃於簽訂正式買賣協議後物業發展過程中確認。估計溢利之金額乃根據已產生建造成本佔直至竣工之估計總建造成本，並就或然事項作出撥備而計算得出，並且以已經收取不可退回之訂金為限。此外，已經預售之發展中物業為按成本值，加上估計應佔溢利、扣除可預見損失及已收取銷售訂金列賬。

根據詮釋24之條文，因銷售發展物業之預售樓花合約而產生之收益，在不屬於HKAS 11「建築合約」之範圍時，將當所有權之重大風險及回報已經轉讓予買家，則予以確認，條件是本集團並無維持涉及通常與所有權附帶之管理，亦並無對已售出發展中物業之有效控制。此種物業按成本值列賬。

採納此項詮釋對財務報表並無影響，原因是於截至二零零五年及二零零四年三月三十一日止年度本集團並無任何預售發展中物業。

除上述者外，本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度財務報表並無提早採納其他新HKFRS。本集團已開始評估其他新HKFRS之影響，惟尚未能釐定該等其他新HKFRS是否對其經營業績及財務狀況有任何重大影響。

二零零五年三月三十一日

3. 主要會計政策概要

編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括會計實務準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求編製,並以下文詳述之歷史成本慣例(投資物業重估及若干證券投資重估除外)作為編製基準。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零五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。

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之商譽,將計入本集團於聯營公司所佔權益。

3. 主要會計政策概要 (續)

聯營公司 (續)

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。

業務合併

商譽

收購附屬公司及聯營公司而產生之商譽，乃按成本值，即業務合併成本高於本集團於可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益初步計算。收購附屬公司所產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產。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。

繼初步確認後，商譽按成本值減任何累計減值虧損計算。於二零零四年四月一日或以後因進行收購所產生之商譽不予攤銷，對於在二零零四年四月一日之後已於綜合資產負債表內列賬之商譽不予攤銷。商譽每年審閱以作減值，若有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值，則會按更頻密之期間審閱。

於收購日期，任何所收購之商譽應分配至可於合併效益中獲益之現金產生單位。有關商譽之減值乃按評估現金產生單位之可收回金額而確定。倘若現金產生單位之可收回金額低於賬面值，則減值虧損被確認。倘若商譽構成現金產生單位之一部分，而單位內之營運部已經出售，則在確定營運部之出售收益或虧損時，與已出售營運部相關之商譽乃納入營運部之賬面值。在此情況下出售之商譽乃按已出售營運部之相關價值及留有之現金產生單位部分而計算。

二零零五年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

業務合併 (續)

商譽 (續)

於二零零一年三月三十一日或之前進行收購所產生之商譽在收購年度之綜合資本儲備內撇銷。本集團已採納HKFRS 3之過渡性規定，該規定要求上述商譽繼續於綜合儲備內撇銷，並規定在本集團出售與該商譽相關之全部或部份業務，或與該商譽相關之現金產生單位出現減值時，該商譽不會於綜合損益賬內確認。

本集團於被收購實體之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於收購成本。

收購附屬公司及聯營公司時，倘於收購日期確認之本集團於被收購實體之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於業務合併成本，則本集團須重估該實體之可識別資產、負債及或然負債之識別及量度方法，並隨即將重估後之任何超出部份在綜合損益賬內確認。

負商譽 (適用於截至二零零四年三月三十一日會計年度)

收購附屬公司及聯營公司所產生之負商譽，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)，則該部分之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。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

業務合併 (續)

負商譽(適用於截至二零零四年三月三十一日會計年度)(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綜合儲備。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綜合儲備。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綜合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或現金產生單位之公平值減銷售成本及其使用價值(以較高者為準)計算，並且就個別資產(除非資產並不產生大部份獨立於其他資產組合之現金流入)釐訂。

當資產之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。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

3. 主要會計政策概要 (續)**資產減值 (續)**

當用以釐定資產(商譽除外)可收回數額之估計方法有變時，方會撥回先前確認之資產減值虧損，惟撥回之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之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之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。商譽之任何減值虧損不予撥回。

固定資產及折舊

固定資產(投資物業除外)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	按租賃年期
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。

3. 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業指本集團擁有或本集團根據融資租賃持有已完工之建築工程及發展項目以賺取租金或資本升值(或同時包括兩者)之土地及樓宇權益。該等物業均不予折舊，初步以成本(包括所有交易成本)計算，並於初步確認後按照公平值(即根據各財政年度終結時進行之年度專業估值計算之公開市值)入賬。

投資物業公平值之變動乃於其產生期間在損益賬內確認。

投資物業乃於出售後或在投資物業永久不再使用及預期出售物業不會產生未來經濟利益時取消確認。投資物業報廢或出售時所產生之盈虧(按出售所得款項淨額與投資物業之賬面值之差額計算)於報廢或出售期間在損益賬內確認。

發展中物業

發展中物業指發展以供銷售之物業，以成本減任何累積減值虧損列賬。成本包括土地成本、物業發展之其他直接成本及發展期內已資本化之借貸成本及專業費用。

預期由結算日起計十二個月內完工之發展中物業按流動資產列賬。

借貸成本

因收購、建設或生產符合規定之資產(須於一段長時間方能達致其預定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。倘絕大部份資產已可作預定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借款待支付符合規定資產前所作出之短暫投資賺取之收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。

二零零五年三月三十一日

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短期投資，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。

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。

3. 主要會計政策概要 (續)

投資 (續)

其他投資 (續)

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。

二零零五年三月三十一日

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。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

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) 來自銷售貨品及預售發展中物業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或物業；
- (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) 利息收入根據未償還本金及有關利率按時間比例確認；
- (g) 在買賣證券時，收益於進行交易當日確認；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。

二零零五年三月三十一日

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) 物業發展業務指物業之發展；
- (b) 物業投資業務指投資於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入；
- (c) 街市業務指街市管理及分租；
- (d) 商場及停車場業務指商場及停車場管理及分租；
- (e) 零售業務指豬肉之零售；
- (f) 公司及其他業務包括本集團之管理服務業務，此業務亦包括企業收入及開支項目；及
- (g) 醫藥業務指咳藥水及其他保健藥品之製造及銷售；

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。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

本集團	物業發展		物業投資		街市		商場及停車場		零售業		企業及其他		聯業*		對銷		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元																
分類資產	238,215	-	271,203	264,457	68,658	62,601	40,822	40,460	3,739	3,484	822,558	647,885	-	-	(477,393)	(299,490)	967,802	719,397
聯營公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	179,011	136,602	-	-	-	-	179,011	136,602
未確認分配之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,483	1,584
總資產	238,215	-	271,203	264,457	68,658	62,601	40,822	40,460	3,739	3,484	1,001,569	784,487	-	-	(477,393)	(299,490)	1,148,296	857,583
分類負債	(162,467)	-	(190,979)	(224,452)	(68,938)	(62,662)	(35,601)	(47,586)	(2,551)	(2,877)	(82,447)	(28,970)	-	-	477,393	299,490	(65,590)	(67,057)
未確認分配之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(345,894)	(109,543)
總負債	(162,467)	-	(190,979)	(224,452)	(68,938)	(62,662)	(35,601)	(47,586)	(2,551)	(2,877)	(82,447)	(28,970)	-	-	477,393	299,490	(411,484)	(176,600)
其他分類資料：																		
折舊	-	-	10	-	7,574	6,830	1,908	2,973	179	134	2,438	2,570	-	-	-	-	12,109	12,595
商譽攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,246	-	-	-	-	-	6,246
其他非現金開支	-	-	-	-	656	-	-	21	-	-	15,299	8,462	-	-	-	-	15,955	8,483
資本開支	252,059	-	197,802	102,266	3,706	748	626	3,545	118	163	1,115	706	-	-	-	-	455,426	107,485

* 本集團醫藥業務於截至二零零四年三月三十一日止年內出售予一間聯營公司。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額		
分租收入	216,689	213,335
管理費收入	18,904	13,454
銷售貨品	38,213	55,679
提供服務	5,256	5,959
租金收入	11,261	8,138
銷售投資物業	73,800	—
	364,123	296,565
其他收入		
利息收入	2,916	8,428
投資利息收入	2,373	2,386
上市證券股息收入	405	128
其他	5,401	4,653
	11,095	15,595
收益		
出售一間聯營公司可換股票據之收益	—	17,883
出售投資之收益淨額	1,907	109
外匯收益淨額	289	1,564
確認出售附屬公司之遞延收益	—	688
出售投資物業之收益	7,335	—
本集團於被投資實體之可識別資產、負債及或然負債之 公平淨值之權益高於成本之部份確認為收入	35,024	—
	44,555	20,244
其他收入及收益	55,650	35,839

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

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	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
附屬公司商譽之攤銷		—	6,246
核數師酬金		995	785
出售存貨成本		24,310	30,235
提供服務成本		205,218	208,935
出售物業成本		53,000	—
折舊	14	12,109	12,595
重估投資物業之盈餘	14	(23,003)	(7,066)
出售投資物業之虧損／(盈利)	5	(7,335)	15
出售其他固定資產之虧損		1	164
撇銷固定資產		28	21
投資價值變動盈利淨額		(375)	(570)
土地及樓宇按經營租約之最低租金		140,193	121,176
長期投資減值撥備*		15,299	1,641
呆壞賬撥備及撇銷		656	6,821
員工成本(包括董事酬金－附註8)：			
工資及薪金		53,197	56,104
退休金計劃供款		2,022	2,114
		55,219	58,218
繁重合約解除數額	27	(5,404)	(6,566)
租金收入淨額		(10,817)	(8,060)

* 長期投資減值撥備於綜合損益賬內計入「其他經營開支」項下。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

7. 融資成本

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
可換股票據利息	170	—
銀行貸款及透支之利息	4,982	2,041
總利息	5,152	2,041
減：資本化利息	(826)	—
	4,326	2,041

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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	693	631
執行董事之其他酬金：		
薪金及津貼	9,666	9,975
退休金計劃供款	36	36
	10,395	10,642

屬於下列酬金範圍之董事人數：

	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
零港元至1,000,000港元	4	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	2	1
4,000,001港元至4,500,000港元	—	1
	7	6

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

9. 首五名最高薪酬僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零零四年：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(二零零四年：兩名)並非董事之最高薪僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及津貼	1,460	1,567
退休計劃供款	18	37
	1,478	1,604

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	
	二零零五年	二零零四年
500,001港元至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
	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2,860,000份本公司之購股權。有關之進一步詳情載於財務報表附註32。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。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

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%(二零零四年：17.5%)作出撥備。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	2,284	2,796
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(141)	213
遞延稅項(附註30)	2,112	809
分佔聯營公司應繳稅項	4,255	3,818
	1,655	516
本年度稅項總開支	5,910	4,334

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			
	二零零五年		二零零四年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	76,071		33,708	
按法定稅率計算之稅項	13,312	17.5	5,899	17.5
就以往期間即期稅項之調整	(141)	(0.2)	213	0.6
毋需課稅收入	(20,002)	(26.3)	(20,968)	(62.2)
不可扣減稅項之開支	15,255	20.1	20,358	60.4
動用以往期間之稅項虧損	(4,757)	(6.3)	(4,967)	(14.7)
未確認稅項虧損	2,243	3.0	3,799	11.3
按本集團實際稅率計算之稅項開支	5,910	7.8	4,334	12.9

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

11. 股東應佔日常業務溢利

本公司財務報表中處理截至二零零五年三月三十一日止年度之股東應佔日常業務溢利為30,826,000港元(二零零四年: 6,166,000港元)(附註33(b))。

12. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息—每股普通股3.0港仙(二零零四年: 3.0港仙)	4,300	3,544
擬派末期股息—每股普通股12.0港仙(二零零四年: 7.0港仙)	17,846	10,032
	22,146	13,576

本年度擬派末期股息有待本公司股東於即將召開之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純利70,127,000港元(二零零四年: 29,285,000港元)以及年內已發行普通股之加權平均數143,320,366股(二零零四年: 121,746,522股)計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度之股東應佔純利70,234,000港元(二零零四年: 29,285,000港元), 並已就被視為於年內已悉數行使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年內已發行普通股143,320,366股(二零零四年: 121,746,522股), 以及假設所有購股權及可換股票據於年內被視為行使時以零代價發行之6,260,100股(二零零四年: 6,807,774股)普通股之加權平均數。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

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	總計 千港元
按成本或估值：							
年初	260,400	53,284	5,516	49,259	758	1,767	370,984
添置	197,802	3,403	104	852	346	860	203,367
出售及撇銷	(107,800)	(1,460)	(30)	(309)	(176)	(245)	(110,020)
出售附屬公司 (附註34(d))	(153,855)	—	(66)	(5)	(76)	(18)	(154,020)
重估盈餘	23,003	—	—	—	—	—	23,003
於二零零五年三月三十一日	219,550	55,227	5,524	49,797	852	2,364	333,314
累積折舊：							
年初	—	29,815	2,072	44,634	574	1,110	78,205
年內撥備	—	7,040	1,177	3,298	177	417	12,109
出售及撇銷	—	(1,402)	(10)	(294)	(176)	(247)	(2,129)
出售附屬公司 (附註34(d))	—	—	(26)	(2)	(33)	(1)	(62)
於二零零五年三月三十一日	—	35,453	3,213	47,636	542	1,279	88,123
賬面淨值：							
於二零零五年三月三十一日	219,550	19,774	2,311	2,161	310	1,085	245,191
於二零零四年三月三十一日	260,400	23,469	3,444	4,625	184	657	292,779
成本或估值分析：							
按成本	—	55,227	5,524	49,797	852	2,364	113,764
按二零零五年三月三十一日 估值	219,550	—	—	—	—	—	219,550
	219,550	55,227	5,524	49,797	852	2,364	333,314

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

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：			
於二零零四年四月一日及二零零五年 三月三十一日	15	66	81
累積折舊：			
年初	10	66	76
年內撥備	3	—	3
於二零零五年三月三十一日	13	66	79
賬面淨值：			
於二零零五年三月三十一日	2	—	2
於二零零四年三月三十一日	5	—	5

本集團之投資物業均位於香港，並按下列租約持有：

	千港元
長期租約	20,500
中期租約	199,050
	219,550

本集團之投資物業於二零零五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**23,003,000**港元已計入損益賬。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**36**及**39**。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

14. 固定資產 (續)

除於財務報表附註39(a)所披露外，投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，有關詳情載於財務報表附註36內。本集團已收及應收之租金收入總額，以及投資物業之相關開支概述如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
租金收入總額	11,261	8,138
直接開支	(444)	(78)
租金收入淨額	10,817	8,060

於二零零五年三月三十一日，本集團總值達196,650,000港元(二零零四年：260,400,000港元)之投資物業，及其所產生之若干租金收入已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零五年三月三十一日已動用其中約92,328,000港元(二零零四年：140,735,000港元)(附註28)。

本集團投資物業之有關詳情載於第90及91頁。

15. 發展中物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	—	—
添置	221,456	—
年終	221,456	—
減：分類為流動資產之部份	(13,044)	—
長期部份	208,412	—

於二零零五年三月三十一日，本集團總值達180,254,000港元(二零零四年：無)之發展中物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零五年三月三十一日已動用其中約148,000,000港元(二零零四年：無)(附註28)。

本集團發展中物業之有關詳情載於第92頁。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

16. 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

	附註	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18) 千港元
成本：			
於二零零四年四月一日			
如以前年度呈報		7,096	35,656
採用香港財務報告準則第3號之影響		(1,637)	(23,999)
重列		5,459	11,657
年內收購	34(b)	943	—
出售附屬公司	34(d)	(1,415)	—
出售一間聯營公司權益		—	(1,939)
於二零零五年三月三十一日		4,987	9,718
累積攤銷及減值：			
於二零零四年四月一日			
如以前年度呈報		1,637	23,999
採用香港財務報告準則第3號之影響		(1,637)	(23,999)
重列		—	—
賬面淨值：			
於二零零五年三月三十一日		4,987	9,718
於二零零四年三月三十一日		5,459	11,657

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。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

16. 商譽 (續)

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。於截至二零零四年三月三十一日止年度內收購聯營公司(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，保留於二零零五年三月三十一日綜合儲備之商譽為21,755,000港元。

17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 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)	783,825	655,101
給予附屬公司之貸款－附註(ii)	91,385	83,461
應付附屬公司款項－附註(i)	(76,192)	(33,481)
	870,018	776,081
減：減值撥備	(419,449)	(419,449)
	450,569	356,632

附註：

- (i) 該款項乃無抵押、免息及無固定還款期。
- (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15,878,000港元之貸款按年利率3厘計息外，其餘款項皆為免息。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

17. 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
建龍投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業發展
誼堅有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	物業投資
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

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

17. 附屬公司權益 (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 %	
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
嘉穎投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業發展
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
寶建投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業發展
進裕投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業發展
伯景樂停車場有限公司	香港	普通股 700,002港元	—	100	物業投資
Rich Time Strategy Limited	英屬處女 群島／香港	普通股 1美元	—	100	投資控股

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

17. 附屬公司權益 (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 %	
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
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
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

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

17. 附屬公司權益 (續)

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1,000,000,000,000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。

18. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分佔資產淨值	167,557	69,713	—	—
遞延收益	(14,692)	(8,785)	—	—
收購產生之商譽－附註16	9,718	11,657	—	—
	162,583	72,585	—	—
應收聯營公司款項－附註(i)	465	539	219	219
應付聯營公司款項－附註(i)	(34)	(19)	—	—
給予聯營公司之貸款	—	7,000	—	—
應收聯營公司之可換股票據－附註(ii)	16,000	56,500	—	—
	179,014	136,605	219	219
減：減值撥備	(3)	(3)	—	—
	179,011	136,602	219	219

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

18. 聯營公司權益 (續)

附註：

- (i) 該應收／應付聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 為數16,000,000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0.08港元，於二零零五年三月十五日至二零零八年三月十四日期間兌換，以轉換為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二零零五年六月九日生效，故初次兌換價每股0.08港元增加至每股0.80港元。

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
			二零零五年	二零零四年 (附註2)	
位元堂控股*(附註3)	公司	香港	28.57	19.62	生產及銷售傳統中西藥品、保健產品，以及物業投資

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，由於認購供股股份、配售股份及行使於所投資公司之可換股票據，故於位元堂控股之權益有所增加。
- (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。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

18. 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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
損益賬		
營業額	326,909	349,225
本年度虧損淨額	(66,975)	(30,006)
資產負債表		
非流動資產	604,570	343,339
流動資產	223,244	126,017
流動負債	(96,232)	(44,784)
非流動負債	(132,494)	(70,667)
少數股東權益	(7,877)	(212)
資產淨值	591,211	353,693

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

19. 投資**(a) 長期投資**

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 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	31,454	15,534	31,454	15,534
投資證券：				
香港非上市存款證，按成本	7,770	—	7,770	—
香港非上市單位信託，按成本	3,010	4,010	3,010	—
香港非上市股本證券，按成本	30,098	30,098	—	—
中國非上市股本證券，按成本	12,000	—	—	—
	52,878	34,108	10,780	—
減：減值撥備	(30,098)	(14,799)	—	—
	22,780	19,309	10,780	—
	54,234	34,843	42,234	15,534

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

19. 投資 (續)

(b) 短期投資

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 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
香港非上市通知存款，按成本	19,424	—	19,424	—
香港非上市單位信託，按成本	1,000	—	1,000	—
香港非上市商業票據，按成本	7,751	—	7,751	—
香港非上市貨幣掛鈎存款，按成本	7,769	—	7,769	—
	35,944	31,053	35,944	11,650
其他投資：				
上市股本證券，按公平值				
香港	23,361	5,920	8,003	—
其他地區	—	455	—	455
	59,305	37,428	43,947	12,105

20. 存貨

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
成品	70	73

計入以上項目之存貨於結算日概無以可實現淨值報值(二零零四年：無)。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

21. 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			
	二零零五年		二零零四年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
九十日內	9,073	84	5,297	94
九十一日至一百八十日	1,154	11	253	4
一百八十日以上	636	5	86	2
	10,863	100	5,636	100
減：呆賬撥備	(836)		(85)	
	10,027		5,551	

本集團一般不會給予顧客任何信貸。

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
預付款項	5,397	2,978	3,667	814
按金	8,655	6,269	—	47
其他應收款項	8,349	4,725	1,200	227
	22,401	13,972	4,867	1,088

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

23. 現金及現金等同項目及已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金及銀行結存	43,300	25,931	19,235	2,189
定期存款	269,363	263,434	245,371	236,200
減：已抵押存款	312,663 (7,723)	289,365 —	264,606 (7,723)	238,389 —
現金及現金等同項目	304,940	289,365	256,883	238,389

24. 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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
九十日內	157	188

25. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他應付款項	4,291	4,010	2,023	110
應計費用	10,503	8,987	576	131
	14,794	12,997	2,599	241

26. 計息銀行貸款

附註	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款及透支之即期部份	28	28,072	24,575	20,000
				—

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

27. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	13,573	20,139
額外撥備／(撥回撥備)	1,777	(420)
年內已動用款項	(7,181)	(6,146)
於三月三十一日	8,169	13,573
列作流動負債之部份	(6,749)	(9,112)
長期部份	1,420	4,461

28. 計息銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款：				
有抵押－附註	240,328	104,648	65,000	—
無抵押	2,240	—	—	—
	242,568	104,648	65,000	—
須於下列期間償還之銀行貸款：				
一年內	28,072	24,575	20,000	—
第二年內	79,907	9,734	20,000	—
第三至五年內(包括首尾兩年)	75,687	24,890	25,000	—
五年後	58,902	45,449	—	—
	242,568	104,648	65,000	—
列作流動負債之部份(附註26)	(28,072)	(24,575)	(20,000)	—
長期部份	214,496	80,073	45,000	—

附註：本集團若干銀行貸款以本集團之投資物業(附註14)及發展中物業(附註15)作抵押。

此外，本公司已於結算日就本集團最多達358,993,000港元(二零零四年：243,650,000港元)之銀行貸款作出擔保。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

29. 可換股票據

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
二零零七年可換股票據－附註(i)	37,180	—	37,180	—
二零零八年可換股票據－附註(ii)	61,440	—	61,440	—
	98,620	—	98,620	—

附註：

- (i) 於二零零四年十二月十六日，本公司通過配售代理向若干獨立第三方發行本金總額37,180,000港元之可換股票據。可換股票據賦予持有人選擇權，於可換股票據到期前之任何營業日，按兌換價每股1.30港元將本金額轉換為本公司每股面值0.10港元之普通股。

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兩年半期間屆滿之首日到期。

- (ii) 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港元之可換股票據。可換股票據賦予持有人選擇權，於可換股票據到期前之任何營業日，按兌換價每股2.40港元將本金額轉換為本公司每股面值0.10港元之普通股。

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。

在結算日後二零零五年六月二十日，本公司在按兌換價每股2.40港元轉換本金總額為9,840,000港元之二零零八年可換股票據後，發行4,100,000股普通股。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

30. 遞延稅項

於綜合資產負債表內遞延稅項資產／(負債)淨額如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
遞延稅項資產	743	1,584
遞延稅項負債	(1,437)	(166)
	(694)	1,418

年內遞延稅項資產及負債之組合及變動如下：

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	可供未來 應課稅溢利 抵銷之虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零三年四月一日	(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

本集團	二零零五年					
	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	可供未來 應課稅溢利 抵銷之虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零四年四月一日	(2,726)	1,246	19	2,869	10	1,418
出售附屬公司	2,194	-	-	(2,194)	-	-
年內記入／(扣自)損益賬之遞延稅項(附註10)	788	(1,011)	(2,164)	275	-	(2,112)
於二零零五年三月三十一日之遞延稅項資產／(負債)	256	235	(2,145)	950	10	(694)

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

30. 遞延稅項 (續)

本集團在香港產生稅項虧損約**77,601,000**港元(二零零四年：**121,230,000**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。

於二零零五年三月三十一日，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(二零零四年：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。

31. 股本

股份

	二零零五年 千港元	二零零四年 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(二零零四年：143,320,366)股普通股， 每股面值0.10港元	14,332	14,332

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註32。

32. 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。於二零零五年三月三十一日，根據舊計劃授出之所有購股權已全部失效。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

32. 購股權計劃 (續)

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。於二零零五年三月三十一日，根據新計劃授出之購股權可予發行之股份數目為**22,790,000**股，合共佔本公司當日已發行股份約**15.9%**。

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。

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。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

32. 購股權計劃 (續)

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載於聯交所發出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	於二零零四年 四月一日	本年度 授出	本年度 失效	二零零五年 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
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	12,990,000	—	22,790,000	*	*	*
	12,428,000	12,990,000	(2,628,000)	22,790,000			

* 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。於購股權授出日期本公司購股權之加權平均行使價為1.16港元。

於結算日，本公司根據新計劃授出之未行使購股權為22,790,000份(二零零四年：9,800,000份)。根據本公司現時之股本架構，全面行使購股權將導致須發行22,790,000股(二零零四年：12,428,000股)額外之本公司普通股、額外股本2,790,000港元(二零零四年：1,242,800港元)，以及股份溢價24,212,000港元(二零零四年：14,323,760港元)(未計發行開支)。

在結算日後二零零五年五月二十四日，合共1,300,000份購股權根據新計劃獲行使，致使發行1,300,000股本公司額外普通股，而額外股本為130,000港元及股份溢價1,534,000港元(未計發行開支)。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

33. 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至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16。

(b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 (附註) 千港元	認股 權證儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元
於二零零三年四月一日		348,222	121,364	1,735	111,316	—	582,637
配售股份		23,600	—	—	—	—	23,600
認股權證到期		—	—	(1,735)	1,735	—	—
發行股份開支		(810)	—	—	—	—	(810)
本年度純利		—	—	—	6,166	—	6,166
二零零四年中期股息	12	1,350	—	—	(3,544)	—	(2,194)
擬派二零零四年末期股息	12	—	—	—	(10,032)	10,032	—
二零零四年三月三十一日及 二零零四年四月一日		372,362	121,364	—	105,641	10,032	609,399
已宣派二零零四年末期股息		—	—	—	—	(10,032)	(10,032)
本年度純利		—	—	—	30,826	—	30,826
二零零五年中期股息	12	—	—	—	(4,300)	—	(4,300)
擬派二零零五年末期股息	12	—	—	—	(17,846)	17,846	—
於二零零五年三月三十一日		372,362	121,364	—	114,321	17,846	625,893

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。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。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

34. 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，按代價約63,600,000港元向位元堂控股出售本集團一間附屬公司之全部權益。代價以現金約33,600,000港元及位元堂控股發行約30,000,000港元之可換股票據之方式支付。有關詳情載於下文附註(d)。

(b) 收購附屬公司

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
所收購資產淨值：		
按金及其他應收款項	9,915	—
其他應付款項及應計費用	(9,915)	—
	—	—
收購所產生之商譽	943	—
	943	—
支付方式：		
現金	—	—

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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金代價	—	—
產生開支	(943)	—
收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	(943)	—

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

34. 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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
所收購資產淨值：		
固定資產	—	158
應收貿易賬款、預付款項、 按金及其他應收款項	—	827
可收回稅項	—	12
現金及現金等同項目	—	844
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用	—	(677)
	—	1,164
收購所產生之商譽	—	2,191
	—	3,355
支付方式：		
現金	—	2,773
出售於一間聯營公司之權益	—	582
	—	3,355

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出淨額分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金代價	—	(2,750)
開支	—	(23)
購入之現金及現金等同項目	—	844
增購聯營公司股份之 現金及現金等同項目流出淨額	—	(1,929)

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

34. 綜合現金流量表附註 (續)

(d) 出售附屬公司

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
所出售資產淨值：			
固定資產	14	153,958	324
存貨		—	3,377
應收貿易賬款		94	9,194
按金及其他應收款項		746	647
可收回稅項		52	—
現金及現金等同項目		2,465	3,691
應付貿易賬款及其他應付款項		(2,546)	(6,208)
計息銀行貸款		(61,930)	(4,722)
應付稅項		—	(628)
少數股東權益		—	(12)
		92,839	5,663
出售時撥回之商譽	16	1,415	126,094
出售附屬公司之收益／(虧損)		26,975	(1,020)
出售附屬公司之遞延收益／(虧損)		7,369	(1,012)
		128,598	129,725
支付方式：			
現金		98,980	—
一間聯營公司權益		—	59,938
一間聯營公司之可換股票據		30,000	70,000
開支		(382)	(213)
		128,598	129,725

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

34. 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目流入／(流出)淨額分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金代價	98,980	—
開支	(382)	(213)
出售現金及現金等同項目	(2,465)	(3,691)
出售附屬公司之現金及 現金等同項目流入／(流出)淨額	96,133	(3,904)

年內，本集團以代價約**65,300,000**港元向位元堂控股出售WOD Investments Limited (「WOD」)之全部權益。WOD當時為本集團之全資附屬公司，並擁有位元堂藥業大廈。代價以現金支付。

年內，本集團向位元堂控股出售致永有限公司之全部權益。致永有限公司當時為本集團之全資附屬公司，並於香港彌敦道擁有一項投資物業，其代價約**63,600,000**港元。代價之支付方式為現金約**33,600,000**港元及位元堂控股發行**30,000,000**港元之可換股票據。可換股票據按年利率**3厘**計息，並於二零零五年三月十五日至二零零八年三月十四日期間有權按初次兌換價每股**0.80**港元轉換成位元堂控股之普通股。

年內出售之附屬公司為本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合營業額及除稅後綜合溢利分別帶來**5,220,000**港元(二零零四年：**8,960,000**港元)及**2,884,000**港元(二零零四年：除稅後虧損**1,916,000**港元)之貢獻。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

35. 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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就附屬公司所獲信貸 而向財務機構作出之擔保	—	—	358,993	243,650

- (b) 如財務報表附註3「僱員福利」所詳述，於二零零五年三月三十一日，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**1,366,000**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。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

36. 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，本集團應收客戶於下列年度到期之最低租金：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	140,509	70,810
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	137,077	30,319
	277,586	101,129

(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七年不等。

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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	124,371	109,754
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	188,373	114,171
五年後	2,495	378
	315,239	224,303

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

37. 承擔

除上文附註36(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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已訂約但未撥備之資本承擔	121,350	146,561

於結算日，本司公並無任何重大承擔。

38. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列結算日後事項：

- (a) 於二零零五年三月十六日，本集團與一位獨立第三方訂立臨時買賣協議，按代價35,000,000港元收購一項投資物業。本集團並已於結算日前支付其中3,500,000港元作為按金。餘額31,500,000港元已計入財務報表附註37中已訂約但未撥備之資本承擔內。該項收購已於二零零五年五月三十一日完成。
- (b) 於二零零五年三月十八日，本集團與鄧清河先生(「鄧先生」)訂立買賣協議(「Hanwin協議」)，以從鄧先生購入Hanwin Investment Limited(「Hanwin」)之全部已發行股本及股東貸款。收購Hanwin之代價乃Hanwin全部已發行股本及股東貸款之面值。在訂立Hanwin協議之前，Hanwin與一位獨立第三方就按代價110,000,000港元購買一項投資物業而訂立臨時買賣協議。收購Hanwin已於二零零五年五月九日完成。
- (c) 於二零零五年四月十三日，本集團與一位獨立第三方訂立臨時買賣協議，按代價約17,200,000港元收購一項投資物業連同現有租約。該現有租約月租為58,000港元，將於二零零六年六月八日到期。
- (d) 於二零零五年四月十五日，本集團與一位獨立第三方訂立臨時買賣協議，按總代價約15,800,000港元收購多項投資物業連同兩份現有租約。其中一份現有租約月租為34,000港元，將於二零零六年一月十五日到期；另一份現有租約月租約6,000港元，將於二零零七年四月七日期。
- (e) 於二零零五年七月五日，本集團與獨立第三方就收購一項物業作重建用途訂立一項臨時買賣協議，代價為75,000,000港元。董事預期收購將於二零零五年十二月二十日完成。
- (f) 董事建議有條件發行本公司股本中每股面值0.10港元之紅利股份，比例為按於二零零五年八月十二日股東名冊中本公司股東每持有五股現有股份獲發行一股紅股(「紅股」)。紅股將在各方面與現有已發行股份擁有相同權利，惟紅股將不會附帶收取截至二零零五年三月三十一日止年度末期股息之任何權利。

二零零五年三月三十一日

財務報表附註 (續)

39. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分所述之交易及餘額詳情外，於本年度本集團與關連人士進行下列重大交易：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
向鄧先生收取之租金收入	(a)	557	583
向一間聯營公司出售附屬公司所得款項	(b)	128,980	149,725
來自聯營公司之收入：	(c)		
管理費		918	960
租金		5,065	5,116
利息收入		557	6,957
向一間聯營公司支付之清潔費	(c)	—	1,716
向一間聯營公司支付之租金費用	(c)	1,764	—

附註：

- (a) 本集團向鄧先生出租一項投資物業，租期由二零零三年十二月二十日起計，為期一年，協定之月租為45,000港元。該租約已予重續及按協定為月租50,000港元續約一年。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (b) WOD及致永(「售出附屬公司」)(本集團當時之全資附屬公司)之全部權益分別按代價約65,300,000港元及63,600,000港元出售予位元堂控股。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34(d)。
- (c) 該等交易均按本集團與關連人士協定之條款進行。
- (d) 年內，本集團從鄧先生購入建龍投資有限公司、寶建投資有限公司及進裕投資有限公司(「購入公司」)(當時由鄧先生全資及實益擁有)之全部權益。代價合共相當於購入公司之全部已發行股本及股東貸款之面值。在向鄧先生購買購入公司之相關協議完成前，購入公司已與多位獨立第三方就購入重建物業訂立多項協議，代價合共約145,900,000港元。

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18。

於上文附註38(b)及39(d)所披露之關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

財務報表附註 (續)

二零零五年三月三十一日

40. 比較數字

誠如財務報表附註2所述，由於本年度採納若干新訂香港財務報告準則，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。

41. 財務報表之批准

本財務報表已於二零零五年七月六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
九龍尖沙咀海防道30號地下	商業出租	中期租約	100%
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%
九龍旺角通菜街203號地下及閣樓	商業出租	長期租約	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%
新界沙田馬鞅徑9-15號 恒勝苑2座及泊車位3及4	空置	中期租約	100%
新界荃灣荃灣街市街39至43A號 荃豐大廈地下C號舖	商業出租	中期租約	100%

物業詳情 (續)

投資物業 (續)

地點	用途	租期	本集團應佔 之物業權益
新界積輝街14-18號 大圍道55-65號金禧花園地下6號舖	商業出租	中期租約	100%
九龍京士柏衛理道18號 君頤峰第7座21樓B室	住宅出租	中期租約	100%
九龍京士柏衛理道18號 君頤峰第9座27樓A室	住宅出租	中期租約	100%
九龍京士柏衛理道18號 君頤峰第6座28樓A室	住宅出租	中期租約	100%
九龍京士柏衛理道18號 君頤峰第6座29樓A室	住宅出租	中期租約	100%

物業詳情 (續)

發展中物業

物業名稱	地點	概約 地盤面積 (平方呎)	估計概約 總樓面面積 (平方呎)	用途	預計 完工時間	本集團 應佔權益
沙田嶺道	丈量約份 189號地段 第1476號	49,100	27,900	住宅	二零零六年末	100%
錦繡花園大道	丈量約份 104號地段 第4781號及 丈量約份 104號地段 第3254號 之餘段	154,800	39,000	住宅	二零零六年末	100%
堅尼地城	香港堅尼地城 爹核士街12、 14、16、18、 20及22號29個 住宅及商業單位	5,000	37,000	住宅	二零零八年初	100%
蠔涌	新界西貢 丈量約份210號 及丈量約份 244號多個地段	68,000	20,500	住宅	二零零九年初	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)。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	364,123	296,565	292,156	320,047	211,998
計及融資成本之 經營溢利／(虧損)	91,071	51,671	80,004	35,274	(48,837)
分佔聯營公司溢利及虧損	(15,000)	(10,307)	(11,409)	3,331	899
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)	76,071	33,708	45,141	34,123	(47,938)
稅項	(5,910)	(4,334)	(3,361)	(3,531)	1,520
未計少數股東權益前 溢利／(虧損)	70,161	29,374	41,780	30,592	(46,418)
少數股東權益	(34)	(89)	(641)	(2,789)	287
股東應佔日常業務 溢利／(虧損)	70,127	29,285	41,139	27,803	(46,131)

五年財務概要 (續)

資產、負債及少數股東權益

	於三月三十一日				
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
資產總值	1,148,296	857,583	781,578	649,144	333,355
負債總值	(411,484)	(176,600)	(157,766)	(167,430)	(162,567)
少數股東權益	(435)	(401)	(324)	(10,569)	(7,829)
	736,377	680,582	623,488	471,145	162,959