



WANG ON GROUP LIMITED

宏安集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 1222

萬有街市



2006  
年報

# 目 錄

2	公司資料
3	主席報告
4	管理層討論及分析
企業管治：	
8	董事會及高級管理層人員
10	企業管治報告
16	董事會報告
財務報表：	
23	核數師報告
24	綜合收益表
25	綜合資產負債表
27	綜合權益變動表
29	綜合現金流量表
32	資產負債表
33	財務報表附註
101	物業詳情
104	五年財務概要

## 董事會

### 執行董事

鄧清河先生，主席  
游育燕女士，副主席  
陳振康先生，董事總經理

### 獨立非執行董事

李鵬飛博士，CBE，太平紳士  
王 津先生，MBE，太平紳士  
蕭炎坤先生，S.B.St.J.  
蕭錦秋先生

### 審核委員會

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

### 薪酬委員會

王 津先生，MBE，太平紳士，主席  
李鵬飛博士，CBE，太平紳士  
蕭炎坤先生，S.B.St.J.  
蕭錦秋先生  
鄧清河先生  
游育燕女士  
陳振康先生

### 公司秘書

陳振康先生

### 合資格會計師

梁永健先生

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
大新銀行有限公司  
聯合銀行

## 核數師

安永會計師事務所

## 法律顧問

普蓋茨律師事務所  
萬盛國際律師事務所  
美富律師事務所

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
九龍  
九龍灣  
宏光道9號  
位元堂藥業大廈5樓

## 香港股份過戶登記處

登捷時有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 網頁

<http://www.wangon.com>

## 股票代號

1222

本人欣然向宏安集團有限公司(「本公司」)股東(「股東」)呈報，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)業務繼續有所增長，為股東帶來更高回報。營業額較去年上升超過**9%**，錄得純利**72,600,000**港元。

香港物業市場因去年經濟好轉而受惠良多。本集團積極提升其於物業市場之地位，並於土地收購及項目發展方面穩步發展。年內，本集團收購長沙灣一項物業，計劃將其重建為全新商住大廈。是項收購活動大大充實本集團之土地儲備，令本集團可受惠於地產業之可觀前景。本集團之物業業務繼續擴展，其沙田嶺道及錦繡花園大道項目之建築工程進度理想。

本集團把握本地物業市場之利好市況，亦已擴充其投資物業組合，主要包括商舖及住宅公寓，一方面可為本集團帶來穩定之經常性租金收入，另一方面亦可令本集團自物業增值中取得可觀之財務回報。此組合將會帶來強勁之銷售額及經常性收入，令本集團繼續取得正面增長。

街市管理及分租業務仍然為本集團核心業務之一，於回顧年度內為本集團營業額帶來近**36%**之貢獻，而本集團之商場及停車場管理及零售業務亦繼續提供穩定收入。本集團正積極於香港及中國物色具龐大潛力之新市場。本集團計劃利用本身之專業知識及經驗，發展及推廣現代街市，以盡量提高投資回報。

隨着大眾日益注重健康，特別是中藥及保健相關產品日漸普及，本集團相信醫藥業之前景仍然向好。鑑於「位元堂」及「珮夫人」品牌街知巷聞，本集團享有優勢，可透過投資於位元堂藥業控股有限公司(「位元堂控股」)，從醫藥行業之預期長期增長中獲益。

本集團財務狀況維持穩健，持有手上現金及短期投資約**382,700,000**港元，可為日後拓展物業發展及投資物業業務提供雄厚現金支援。

本年度業績為各董事及全體員工努力不懈之成果。本人謹藉此機會向彼等於年內盡忠職守、全力以赴、一直支持表示衷心感謝。

鄧清河

主席

香港，二零零六年七月十四日

### 業績

本集團本年度營業額及股東應佔純利分別約為**395,600,000**港元(二零零五年：364,100,000港元)及約為**72,600,000**港元(二零零五年：69,500,000港元)。

### 股息

本公司董事(「董事」)組成之董事會(「董事會」)建議向於二零零六年八月十七日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股**7.0**港仙(二零零五年：12.0港仙)。待股東在即將於二零零六年八月十七日舉行之本公司股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零六年八月二十五日或之前派付。連同已於二零零六年一月派發之中期股息每股**3.0**港仙，全年之每股股息總額將為**10.0**港仙(二零零五年：15.0港仙)。

### 建議派發紅股

董事會已決定建議派發本公司股本中每股**0.10**港元之紅股，基準為於二零零六年八月十七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十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權益，惟不賦予任何權利收取截至二零零六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)百慕達金融管理局就派發紅股授出有關批准(若需要)；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。一份載有(其中包括)發行紅股詳情之通函將於適當時間寄予本公司股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零六年八月十四日起至二零零六年八月十七日止(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會受理股份過戶登記。為符合享有建議末期股息及派發紅股之資格，務請所有股東最遲於二零零六年八月十一日下午四時三十分前，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(地址為香港灣仔皇后大道東**28**號金鐘匯中心**26**樓)辦理登記。

### 業務回顧

繼去年純利錄得歷史性新高後，本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之純利及資產淨值分別高達約**72,600,000**港元及約**840,200,000**港元，再度創下一九九五年上市以來之歷史新高。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團之營業額上升至約**395,600,000**港元(二零零五年：約**364,100,000**港元)，主要原因為本集團開始出售米蘭軒之住宅單位及商舖。

### 物業發展

於本回顧年度內，本集團已完成沙田嶺道及錦繡花園大道項目之地基工程，且該兩項項目之建築工程如期進展順利。於二零零六年四月，本集團訂立臨時買賣協議，以**149,900,000**港元之代價出售堅尼地城爹核士街整幅地皮。於二零零六年六月，本集團完成收購位於長沙灣道**270-274**號之物業。本集團目前計劃拆除現存樓宇結構並重建為一幢**24**層高住宅及商業大廈。

於二零零六年六月，本集團之物業發展組合如下：

物業名稱	地點	概約 地盤面積 (平方呎)	發展計劃	預計落成日期
沙田嶺道	丈量約份 <b>189</b> 號第 <b>1476</b> 號地段	<b>49,100</b>	有 <b>11</b> 幢豪華房屋之低密度住宅區	二零零七年初
錦繡花園大道	丈量約份 <b>104</b> 號第 <b>4781</b> 號地段、 第 <b>3254</b> 號地段之餘段、 第 <b>3265</b> 號地段 <b>A</b> 分段餘段、 第 <b>3251</b> 號地段 <b>B</b> 分段餘段、 第 <b>3257</b> 號地段之餘段、 第 <b>3258</b> 號地段 <b>B</b> 分段之第一小分段、 第 <b>3641</b> 號地段之 <b>A</b> 分段、 第 <b>3258</b> 號地段 <b>B</b> 分段餘段、 第 <b>3641</b> 號地段之餘段	<b>154,800</b>	有 <b>16</b> 幢豪華房屋、 <b>6</b> 個商舖及會所之低密度住宅及商業區	二零零七年初
長沙灣	九龍長沙灣道 <b>270-274</b> 號	<b>4,200</b>	<b>24</b> 層高住宅及商業大廈	二零零八年初
總計		<b>208,100</b>		

由於本港就業市場氣氛顯著改善、零售貿易強勁及消費開支增加，董事認為香港地產市場可因經濟改善而得益。預期本集團現時之土地儲備足夠其發展計劃所用，並將於未來兩年為本集團帶來豐厚利潤。

### 物業投資

於本回顧年度內，租金收入總額約為**9,400,000**港元(二零零五年：約**11,300,000**港元)。租金收入總額減少主要因為於上個回顧財政年度下半年度出售多項投資物業。為維持投資物業組合平衡，本集團亦已於當前財政年度上半年度以逾**111,000,000**港元之總代價完成收購六個商舖。於二零零六年五月，本集團訂立臨時買賣協議，以**78,000,000**港元之代價出售海防道一個零售商舖。

於當前財政年度及截至本報告日期，本集團已出售年初購置之米蘭軒**34**個住宅單位及九個商舖，帶來營業額約**120,100,000**港元。本集團將繼續銷售餘下之**14**個住宅單位。

於二零零六年三月三十一日，本集團繼續持有賬面淨值約**297,500,000**港元(二零零五年：約**219,600,000**港元)之投資物業組合，帶來年度租金總收入約**9,400,000**港元。本集團將繼續物色合適之零售商舖，以在日後逐步建立本集團之投資物業組合。董事相信，現有策略一方面可為本集團帶來穩定收入，另一方面可因來年地產價格上升而受惠。

### 街市管理及分租

本集團在香港繼續為該行業之翹楚。年內，該業務為本集團帶來穩定溢利，產生純利約**18,300,000**港元(二零零五年：約**15,400,000**港元)。

由於本集團在管理街市方面擁有豐富知識及經驗，董事對於取得領匯房地產投資信託基金及其他商業實體更多之街市管理及分租商機，抱樂觀態度，認為本集團將享有顯著優勢。本集團正積極於香港及中國物色有巨大潛力之市場。本集團計劃利用本身之專業知識及經驗開發及推廣現代街市，以盡量提高投資回報。

### 商場及停車場管理及分租

於回顧年度，此兩類業務保持平穩。於年結後，由於主要客戶進行內部重組，本集團大部份之商場及停車場管理合約均已終止。即使本集團將繼續物色此方面之新商機，目前仍預計此等業務將顯著縮減。然而，由於此等業務並未對本集團業務帶來重大溢利貢獻，因此董事相信，本集團之業務及財政狀況將不會承受任何重大不利影響。

### 對製藥及保健產品相關業務之投資

各競爭對手間之激烈競爭，加上租金及工資上升造成經營成本增加，令零售銷售額受到不利影響，位元堂控股因而於年內錄得虧損淨額約**98,400,000**港元。然而，隨着大眾越來越注重健康，而且中藥及保健相關產品日漸普及，本集團預期醫藥業之前景樂觀，而位元堂控股之業績將有所改善。

### 流動資金及財務資源

於二零零六年三月三十一日，本集團持有現金及短期投資**382,700,000**港元(二零零五年：**372,000,000**港元)，而負債淨額約為**245,500,000**港元(乃參考本集團之現金及現金等同項目約**311,900,000**港元及總借貸約**557,400,000**港元計算)。

負債比率為**29.2%**(根據本集團之總借貸扣除現金及現金等同項目與資本及儲備分別約為**245,500,000**港元及**839,700,000**港元計算)(二零零五年：**2.0%**)。

於二零零六年三月三十一日，本集團賬面值**297,500,000**港元(二零零五年：**219,600,000**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，而於二零零六年三月三十一日已動用**217,148,000**港元(二零零五年：**92,300,000**港元)信貸。

於二零零六年三月三十一日，本集團之或然負債及資本承擔為**239,000,000**港元(二零零五年：**121,400,000**港元)。

### 僱員及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，本集團共有約**600**名全職僱員，其中香港區僱員之比例超過**98%**。

本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按個別僱員表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應其業績及個別員工表現，向部份員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療、退休福利及專項的培訓計劃。

### 前景

由於擁有雄厚財政資源及流動資金，本集團將繼續尋求投資良機以提升股東回報。



## 董事會

### 執行董事

**鄧清河先生**，四十四歲，本集團（於一九八七年創立）創辦人之一兼本公司之主席，負責本集團之策略規劃、政策制定及業務拓展，具豐富企業管理經驗。鄧先生亦為位元堂控股之主席。

**游育燕女士**，四十四歲，本集團創辦人之一兼本公司之副主席，負責本集團之整體人力資源及行政工作。彼於人力資源及行政管理方面累積逾十年經驗。游女士為鄧清河先生之妻子。

**陳振康先生**，四十二歲，於一九九七年加入本集團，出任董事，現為本集團之董事總經理，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，並為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼兼任位元堂控股之董事總經理及上海集優機械股份有限公司之獨立非執行董事。

### 獨立非執行董事

**李鵬飛博士**，CBE，太平紳士，六十六歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事。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，五十二歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事。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。

**蕭炎坤先生**，S.B.St.J.，五十九歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任獨立非執行董事。蕭先生為多個慈善機構及體育團體之執行委員，並為變靚D控股有限公司之獨立非執行董事。

**蕭錦秋先生**，四十一歲，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。彼為執業會計師，並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。彼亦為香港上市公司康健醫療科技控股有限公司之執行董事。

### 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，並擁有九年街市管理經驗。

**郭子超先生**，為本集團助理總經理，負責本集團項目管理部之工料測量及成本控制工作。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，為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**，為本集團之財務總監兼合資格會計師。梁先生於二零零四年七月加入本集團之前，擁有在香港一家上市集團擔任主要財務職位逾十年經驗，並在國際執業會計師事務所具有超過四年工作經驗。

**黃耀雄先生**，為本集團物業部總經理，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。黃先生於二零零四年二月加入本集團之前，在多家本地物業發展公司(包括一家香港知名上市物業發展商)擔任多個高級職位。

## 企業管治常規

本公司致力於在切合實際之情況下維持高水平之企業管治，強調高透明度、問責及獨立性之原則。董事會相信，良好之企業管治對本公司之成功及提升股東價值至為重要。

本公司於截至二零零六年三月三十一日止整個年度，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文，包括本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告所披露之偏離行為。

本公司將繼續致力改善其管理以及提高控制水平，以提升本公司之競爭力及營運效率，確保其可持續發展及為股東產生更大回報。

## 董事及有關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易之行為準則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等完全遵守標準守則所訂之規定。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.5.4條，於二零零五年九月，本公司已就其認為可能管有關於本公司或其證券之非公開股價敏感資料之本公司或其任何附屬公司之若干僱員進行之證券交易，採納標準守則。

## 董事會

董事會目前由七名董事組成，其成員載列如下：

### 執行董事

鄧清河先生（主席）  
游育燕女士（副主席）  
陳振康（董事總經理）

### 獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

李鵬飛博士  
王 津先生  
蕭炎坤先生  
蕭錦秋先生

各董事之簡介載於本年報第8頁。

本公司之四名獨立非執行董事佔董事會人數多於三分之一。董事會成員具備經營本公司業務所需之各種技能及經驗。本公司獨立非執行董事於董事會會議上提出之意見，有助維持良好之企業管治常規。最少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(1)及(2)條所要求之適當專業資格及／或會計及核數經驗及專長。執行董事及非執行董事之人數比例均衡分配，亦大大提升董事會之獨立性，可就本公司之最佳利益作出獨立而客觀之決策。本公司將定期檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需要。

所有獨立非執行董事均無參與本公司之任何業務，與本公司亦不存在其他關係。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，而本公司仍然認為三名獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會之主要職能為制訂本集團之企業政策及整體策略，以及有效監督本集團之業務及事務之管理。除法定責任外，董事會亦負責批准本集團之策略計劃、主要營運措施、投資及貸款、審閱本集團之財務表現及評估高層管理人員之表現及薪酬。此等職能由董事會直接執行或透過董事會成立之委員會間接執行。

董事會每年至少舉行四次例會，議程包括批准年度及中期業績，以及檢討本集團之業務運作及內部監控系統。會期將於每年年初訂定。除此等例會外，董事會亦就批准重大事項召開董事會會議。每次舉行例會前，全體董事均會於至少十四日前獲發通知，而議程及有關文件於董事會會議舉行日期前至少三日寄予董事，以確保董事有充份時間審閱。董事獲分發董事會會議及董事委員會會議之會議記錄初稿以供審閱批註，而經正式簽署之會議記錄定稿則送交全體董事會成員存案。上述所有會議記錄均由本公司之公司秘書保管，可供任何董事在發出合理通知後於任何合理時間查閱。

於本年度內，董事會已召開四次董事會會議，以下為各董事之出席情況：

出席次數

**執行董事：**

鄧清河先生 (主席)	4/4
游育燕女士 (副主席)	4/4
陳振康先生 (董事總經理)	4/4

**獨立非執行董事：**

李鵬飛博士	4/4
王 津先生	4/4
蕭炎坤先生	4/4
蕭錦秋先生	4/4

**主席及行政總裁之角色**

主席及行政總裁(「行政總裁」)之角色有所區分，以加強彼此之獨立及問責性。本公司之主席為鄧清河先生，彼主要負責領導董事會，而行政總裁之職務則由董事總經理陳振康先生履行，彼亦為本公司之執行董事。彼等之職責已清楚區分及以書面列明，並於二零零五年九月經董事會批准。

**董事委員會**

董事會已成立各個委員會，包括薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，並分別以書面具體列明其職權範圍。各委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並提供副本予所有董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及作出建議(倘適合)。

## 薪酬委員會

為遵守企業管治守則之守則條文第B.1.1條，薪酬委員會於二零零五年九月成立。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職責，並可按本公司政策在認為有需要時諮詢獨立專業意見。

薪酬委員會目前由七名成員組成，包括王津先生(主席)、李鵬飛先生、蕭炎坤先生、蕭錦秋先生、鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，當中大部份成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會每年至少舉行一次會議。本財政年度曾舉行一次委員會會議，以檢討全體董事及高級管理層人員之薪酬組合，各成員之出席情況如下：

委員會成員	出席次數
王 津先生(主席)	1/1
李鵬飛博士	1/1
蕭炎坤先生	1/1
蕭錦秋先生	1/1
鄧清河先生	1/1
游育燕女士	1/1
陳振康先生	1/1

董事之薪酬乃按有關董事各自之僱傭合約或服務合約內之條款釐定。有關條款由薪酬委員會檢討。董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註8。

## 審核委員會

審核委員會於一九九九年十二月遵照上市規則第3.21條規定成立，旨在檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制，並向董事會作出有關建議。審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事蕭炎坤先生(主席)、王津先生及蕭錦秋先生。

審核委員會獲提供充足資源以履行其職責，並可按本公司政策在認為有需要時諮詢獨立專業意見。

審核委員會每年至少舉行兩次會議。本年度曾舉行兩次委員會會議，各成員之出席情況如下：

委員會成員	出席次數
蕭炎坤先生 (主席)	2/2
王 津先生	2/2
蕭錦秋先生	2/2

於回顧年度內，審核委員會已審閱截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表。

### 提名委員會

提名委員會於二零零五年九月成立，目前由七名成員組成，包括李鵬飛先生(主席)、王津先生、蕭炎坤先生、蕭錦秋先生、鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，當中大部份成員為獨立非執行董事。

提名委員會已採納一套書面提名程序，當中列明為甄選及推薦本公司董事候任人選之程序及準則。提名委員會會按照程序所列之準則(如恰當資歷、個人專長及投放時間等)物色人選，再向董事會推薦建議人選。

本年度內，提名委員會並無就提名董事舉行任何會議。

### 外聘核數師之薪酬

截至二零零六年三月三十一日止年度，本公司已付／應付外聘核數師安永會計師事務所之薪酬載列如下：

向本集團提供之服務	付予安永會計師事務所之費用 千港元
核數服務	
— 全年	1,150
— 中期	300
非核數服務：	
— 稅務及專業服務	183
— 其他專業服務	160
總計：	1,793

### 與股東之通訊

董事會明白與股東保持良好溝通之重要性。有關本集團之資料將及時透過多種正式途徑(包括中期報告及年報、公佈及通函等)向股東傳達。

本公司亦了解股東大會乃董事會直接與股東溝通之寶貴討論場所，故鼓勵董事會及各委員會之成員出席股東大會及於會上回應提問。

### 編製及申報賬目之責任

本公司董事明白彼等須負責按照法律規定及適用會計準則編製賬目。核數師就彼等之申報責任發出之聲明載於年報第23頁。

目前並無任何重大不明朗事件或狀況可能令本公司之持續經營能力出現重大疑問。



董事謹此提呈本公司及本集團截至二零零六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18及19。本年度內，本集團之主要業務性質並無重大改變。

## 業績及股息與發行紅股

本集團截至二零零六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24至100頁之財務報表。

董事會建議向於二零零六年八月十七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(二零零五年：12港仙)。該建議已納入財務報表內作為資產負債表內權益項下之保留溢利分配。與二零零六年一月所派發中期股息每股普通股3港仙一起計算，本年度共派發股息每股普通股10港仙(二零零五年：15港仙)。

## 建議派發紅股

董事會已決定建議派發本公司股本中每股0.10港元之紅股，基準為於二零零六年八月十七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十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權益，惟不賦予任何權利收取截至二零零六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)百慕達金融管理局就派發紅股授出有關批准(若需要)；及(c)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准紅股上市及買賣後，方可作實。一份載有(其中包括)發行紅股詳情之通函將於適當時間寄予本公司股東。

## 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104頁。此概要摘錄自經審核財務報表，並已在適當時進行重列／重新分類，但不屬於經審核財務報表之一部份。

### 物業、廠房及設備與投資物業

本公司及本集團之物業、廠房及設備及本集團投資物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註14及15。本集團投資物業之其他資料載於101至102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16。本集團發展中物業之其他資料載於第103頁。

### 股本、購股權及可換股票據

本公司之可換股票據、股本及購股權於本年度之變動詳情及其原因分別載於財務報表附註31、33及34。

### 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35(b)及綜合權益變動表。

### 可供分派之儲備

於二零零六年三月三十一日，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229,109,000港元(二零零五年經重列為：252,901,000港元)。此外，本公司之股份溢價賬達422,291,000港元(二零零五年：372,362,000港元)，可以繳足股款紅股形式派發。

## 主要客戶及供應商

本年度及過往年度，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於30%。於回顧年度，本集團向五大供應商之採購額佔本年度總採購額83%(二零零五年：71%)，其中最大供應商之採購額佔本年度總採購額40%(二零零五年：45%)。

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客戶及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  
蕭炎坤先生，S.B.St.J.  
蕭錦秋先生

根據本公司之公司細則第87條，鄧清河先生、陳振康先生及蕭炎坤先生將於應屆股東週年大會上依章退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

本公司已收到李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生之年度獨立確認書，且於本報告日期，認為彼等仍屬獨立人士。

## 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8至9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

除財務報表附註41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、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零六年三月三十一日，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、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，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

本公司普通股之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質					佔本公司 已發行股本 之百分比
	直接 實益 擁有	透過 配偶	透過 受控制 公司	其他	總額	
鄧清河先生	737,226	737,224 (附註(a))	2,696,672 (附註(b))	31,192,155 (附註(c))	35,363,277	15.74
游育燕女士	737,224	3,433,898 (附註(d))	—	31,192,155 (附註(e))	35,363,277	15.74

附註：

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

除上文所披露者外，於二零零六年三月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、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的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」及財務報表附註34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

本公司購股權計劃詳情載於財務報表附註34。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零六年三月三十一日，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		31,192,155	13.89%
Trustcorp Limited	(a)	31,192,155	13.89%
Newcorp Ltd.	(b)	31,192,155	13.89%
Newcorp Holdings Ltd.	(c)	31,192,155	13.89%
David Henry Christopher Hill先生	(d)	31,192,155	13.89%
Rebecca Ann Hill女士	(e)	31,192,155	13.89%
David William Roberts先生	(f)	31,192,155	13.89%

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。
- (b) Trustcorp Limited為Newcorp Ltd.全資擁有之附屬公司，因此，Newcorp Ltd.被視為擁有Trustcorp Limited所持有該等股份之權益。
- (c) Newcorp Ltd.為Newcorp Holdings Ltd.全資擁有之附屬公司，因此，Newcorp Holdings Ltd.被視為擁有Newcorp Ltd.所持有該等股份之權益。
- (d) David Henry Christopher Hill先生擁有Newcorp Holdings Ltd.已發行股本權益之35%，因此，被視為擁有Newcorp Holdings Ltd.所持有該等股份之權益。
- (e) Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之配偶，因此，被視為擁有David Henry Christopher Hill先生所持有該等股份之權益。
- (f) David William Roberts先生擁有Newcorp Holdings Ltd.已發行股本權益之35%，因此，被視為擁有Newcorp Holdings Ltd.所持有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零六年三月三十一日，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、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。

### 企業管治

本公司致力遵守高標準之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於企業管治報告第10至第15頁。

### 充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，於本報告日期，本公司公眾持股量符合上市規則要求。

### 審核委員會

本公司已遵守上市規則第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。審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事。

## 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40。

## 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

鄧清河

主席

香港，二零零六年七月十四日



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24至100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。在編製該等真實與公平的財務報表時，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。

### 意見基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈的香港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，使我們能獲得充分的憑證，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二零零六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  
二零零六年七月十四日



# 綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
收入	5	<b>395,557</b>	364,123
銷售成本		<b>(313,501)</b>	(284,160)
毛利		<b>82,056</b>	79,963
其他收入及收益	5	<b>27,357</b>	20,626
銷售及分銷開支		<b>(8,202)</b>	(7,857)
行政開支		<b>(53,789)</b>	(43,867)
其他開支		<b>(12,817)</b>	(17,596)
融資成本	7	<b>(15,252)</b>	(4,956)
出售附屬公司之收益	36(c)	<b>1,221</b>	26,975
出售聯營公司權益之虧損		<b>—</b>	(20,874)
重估投資物業公平值收益	15	<b>1,822</b>	23,003
收購聯營公司額外權益高於成本之部份		<b>99,268</b>	35,024
應佔聯營公司虧損		<b>(39,601)</b>	(16,655)
除稅前溢利	6	<b>82,063</b>	73,786
稅項	10	<b>(9,480)</b>	(4,255)
本年度溢利		<b>72,583</b>	69,531
應佔：			
母公司權益持有人	11	<b>72,554</b>	69,497
少數股東權益		<b>29</b>	34
		<b>72,583</b>	69,531
股息	12		
二零零五年額外末期股息		<b>4,608</b>	—
中期		<b>6,736</b>	4,300
擬派末期		<b>15,718</b>	17,846
		<b>27,062</b>	22,146
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	13		
基本		<b>34.2港仙</b>	40.4港仙
攤薄		<b>32.8港仙</b>	38.7港仙

# 綜合資產負債表

二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	8,762	25,641
投資物業	15	297,500	219,550
發展中物業	16	276,286	208,412
商譽	17	4,987	4,987
聯營公司權益	19	313,831	179,011
按公平值經損益入賬之金融資產／			
長期投資	20	—	42,234
可供出售投資／長期投資	21	—	12,000
應收貸款	25	15,087	1,400
已付租金按金		5,360	5,465
其他按金		10,000	30,603
遞延稅項資產	32	562	743
<b>非流動資產總額</b>		<b>932,375</b>	<b>730,046</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	23	135,634	—
發展中物業	16	16,936	13,044
按公平值經損益入賬之金融資產／			
短期投資	20	70,815	51,554
可供出售投資／短期投資	22	—	7,751
存貨		65	70
應收賬款	24	6,811	10,027
預付款項、按金及其他應收款項	25	22,802	19,308
可收回稅款		13	740
有抵押存款	26	13,971	7,723
現金及現金等同項目	26	297,902	304,940
<b>總流動資產</b>		<b>564,949</b>	<b>415,157</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	27	110	157
其他應付款項及應計費用	28	31,734	14,794
已收按金及預收款項		56,619	42,470
計息銀行貸款	29	305,034	28,072
繁重合約撥備	30	345	6,749
應付稅項		6,193	3,269
<b>總流動負債</b>		<b>400,035</b>	<b>95,511</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>164,914</b>	<b>319,646</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,097,289</b>	<b>1,049,692</b>

# 綜合資產負債表(續)

二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	29	<b>205,494</b>	214,496
繁重合約撥備	30	<b>1,590</b>	1,420
可換股票據	31	<b>46,860</b>	85,254
遞延稅項負債	32	<b>3,172</b>	1,437
非流動負債總額		<b>257,116</b>	302,607
資產淨值		<b>840,173</b>	747,085
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人之應佔權益</b>			
已發行股本	33	<b>22,454</b>	14,332
可換股票據之權益部份	31	<b>6,077</b>	10,903
儲備		<b>795,460</b>	703,569
擬派末期股息	12	<b>15,718</b>	17,846
少數股東權益		<b>839,709</b> <b>464</b>	746,650 435
總權益		<b>840,173</b>	747,085

鄧清河  
董事

陳振康  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 母公司權益持有人應佔

	附註	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	可換		擬派 末期股息 千港元	合計 千港元	少數股東 權益 千港元	總股本 千港元
					股票據 權益部份 千港元	保留溢利 千港元				
於二零零四年四月一日		14,332	372,362	106,329	—	177,527	10,032	680,582	401	680,983
已宣派二零零四年末期股息		—	—	—	—	—	(10,032)	(10,032)	—	(10,032)
發行可換股票據(經重列)	31	—	—	—	10,903	—	—	10,903	—	10,903
本年度溢利(經重列)		—	—	—	—	69,497	—	69,497	34	69,531
二零零五年中期股息	12	—	—	—	—	(4,300)	—	(4,300)	—	(4,300)
二零零五年擬派末期股息	12	—	—	—	—	(17,846)	17,846	—	—	—
於二零零五年三月三十一日		14,332	372,362*	106,329*	10,903	224,878*	17,846	746,650	435	747,085

## 綜合權益變動表 (續)

截至二零零六年三月三十一日止年度

母公司權益持有人應佔										
	附註	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	可換		擬派 末期股息 千港元	合計 千港元	少數股東 權益 千港元	總股本 千港元
					股票據 權益部份 千港元	保留溢利 千港元				
於二零零五年四月一日：										
如前呈報		14,332	372,362	106,329	—	225,508	17,846	736,377	435	736,812
前年調整	2.4(b)	—	—	—	10,903	(630)	—	10,273	—	10,273
期初調整	2.4(b)	—	—	—	—	(3,530)	—	(3,530)	—	(3,530)
經重列		14,332	372,362	106,329	10,903	221,348	17,846	743,120	435	743,555
已宣派二零零五年末期股息		—	—	—	—	(4,608)	(17,846)	(22,454)	—	(22,454)
行使購股權	33	1,110	10,418	—	—	—	—	11,528	—	11,528
轉換可換股票據	31, 33	3,270	43,253	—	(4,826)	—	—	41,697	—	41,697
紅股發行	33	3,742	(3,742)	—	—	—	—	—	—	—
本年度溢利		—	—	—	—	72,554	—	72,554	29	72,583
二零零六年中期股息	12	—	—	—	—	(6,736)	—	(6,736)	—	(6,736)
二零零六年擬派末期股息	12	—	—	—	—	(15,718)	15,718	—	—	—
<b>於二零零六年三月三十一日</b>		<b>22,454</b>	<b>422,291*</b>	<b>106,329*</b>	<b>6,077</b>	<b>266,840*</b>	<b>15,718</b>	<b>839,709</b>	<b>464</b>	<b>840,173</b>

\* 該等儲備賬戶包括綜合資產負債表內的綜合儲備795,460,000港元(二零零五年：703,569,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
<b>來自經營業務之現金流量</b>		
除稅前溢利	<b>82,063</b>	73,786
已調整以下各項：		
融資成本	7 <b>15,252</b>	4,956
應佔聯營公司虧損	<b>39,601</b>	16,655
公平值收益淨額		
按公平值經損益入賬之金融資產	5 <b>(2,346)</b>	(375)
聯營公司所發行之可換股票據	5 <b>(1,070)</b>	—
贖回聯營公司所發行之可換股票據 之收益	5 <b>(2,460)</b>	—
投資利息收入	5 <b>(2,258)</b>	(2,373)
銀行利息收入	5 <b>(5,365)</b>	(2,916)
上市證券股息收入	5 <b>(647)</b>	(405)
出售附屬公司之收益	36(c) <b>(1,221)</b>	(26,975)
出售聯營公司權益之虧損	—	20,874
確認遞延收益	5 <b>(3,794)</b>	—
出售按公平值經損益入賬之金融資產 之收益淨額	5 <b>(3,421)</b>	(1,907)
出售投資物業虧損／(收益)	5 <b>241</b>	(7,335)
收購聯營公司額外權益高於成本之部分	<b>(99,268)</b>	(35,024)
應收賬款減值撥備	6 <b>462</b>	656
可供出售投資／長期投資減值撥備	6 —	15,299
折舊	6, 14 <b>10,055</b>	12,109
物業、廠房及設備出售虧損／撇銷	6 <b>8,270</b>	29
重估投資物業公平值收益	15 <b>(1,822)</b>	(23,003)
未計營運資金變動前之經營溢利	<b>32,272</b>	44,051
應收賬款、預付款項、按金及 其他應收款項減少	<b>4,853</b>	682
存貨減少	<b>5</b>	3
持作出售物業增加	<b>(17,512)</b>	—
發展中物業增加	<b>(172,491)</b>	(190,000)
應付賬款、其他應付款項及 應計費用增加／(減少)	<b>15,292</b>	(5,557)
已收按金及預收款項增加	<b>14,149</b>	2,171
繁重合約撥備減少	6, 30 <b>(6,234)</b>	(5,404)
經營業務(所用)現金	<b>(129,666)</b>	(154,054)
已付香港利得稅	<b>(3,115)</b>	(4,395)
經營業務之現金流出淨額	<b>(132,781)</b>	(158,449)

**綜合現金流量表 (續)**  
截至二零零六年三月三十一日止年度

附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
經營業務之現金流出淨額	<b>(132,781)</b>	<b>(158,449)</b>
<b>投資活動之現金流量</b>		
已收利息	<b>4,637</b>	3,323
上市證券股息收入	<b>647</b>	405
投資利息收入	<b>2,258</b>	2,373
應收聯營公司款項減少	<b>202</b>	74
應付聯營公司款項增加	<b>111</b>	15
收購附屬公司	<b>36(b) (3,000)</b>	(943)
收購聯營公司額外權益	<b>(87,672)</b>	(85,872)
出售附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額	<b>36(c) 17,240</b>	96,133
其他按金增加	<b>(10,000)</b>	(30,603)
購入投資物業	<b>(110,668)</b>	(197,802)
購入物業、廠房及設備	<b>(1,518)</b>	(5,565)
出售投資物業所得款項	<b>33,667</b>	115,135
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>72</b>	62
出售可供出售投資所得款項	<b>7,751</b>	17,343
出售按公平值經損益入賬之金融資產所得款項	<b>104,547</b>	(28,187)
清償一間應付聯營公司貸款	<b>—</b>	7,000
清償應收聯營公司可換股票據	<b>16,000</b>	56,500
購入按公平值經損益入賬之金融資產	<b>(75,807)</b>	(43,441)
有抵押存款增加	<b>(6,248)</b>	(7,723)
投資活動之現金流出淨額	<b>(107,781)</b>	<b>(101,773)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>		
已付利息	<b>(16,774)</b>	(5,198)
已付股息	<b>(29,190)</b>	(14,332)
發行股份之所得款項	<b>33 11,528</b>	—
發行可換股票據所得款項	<b>31 —</b>	98,620
可換股票據發行開支	<b>—</b>	(3,143)
償還銀行貸款	<b>(170,920)</b>	(75,322)
新增銀行貸款	<b>438,880</b>	275,172
融資活動之現金流入淨額	<b>233,524</b>	<b>275,797</b>

## 綜合現金流量表(續)

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
現金及現金等同項目增加／(減少)		<b>(7,038)</b>	15,575
年初現金及現金等同項目		<b>304,940</b>	289,365
年終現金及現金等同項目		<b>297,902</b>	304,940
現金及現金等同項目之結餘分析			
現金及銀行結餘	26	<b>67,454</b>	43,300
購入時到期日少於三個月之無抵押定期存款	26	<b>230,448</b>	261,640
		<b>297,902</b>	304,940



# 資產負債表

二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	—	2
附屬公司權益	18	599,127	450,569
聯營公司權益	19	219	219
按公平值經損益入賬之金融資產／長期投資	20	—	42,234
<b>非流動資產總額</b>		<b>599,346</b>	<b>493,024</b>
<b>流動資產</b>			
按公平值經損益入賬之金融資產／短期投資	20	58,385	36,196
可供出售投資／短期投資	22	—	7,751
預付款項、按金及其他應收款項	25	3,584	1,774
有抵押存款	26	13,971	7,723
現金及現金等同項目	26	240,524	256,883
<b>總流動資產</b>		<b>316,464</b>	<b>310,327</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	28	1,539	2,599
計息銀行貸款	29	152,230	20,000
<b>總流動負債</b>		<b>153,769</b>	<b>22,599</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>162,695</b>	<b>287,728</b>
<b>總資產減流動負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	29	35,250	45,000
可換股票據	31	46,860	85,254
<b>非流動負債總額</b>		<b>82,110</b>	<b>130,254</b>
<b>資產淨值</b>		<b>679,931</b>	<b>650,498</b>
<b>權益</b>			
已發行股本	33	22,454	14,332
可換股票據之權益部份	31	6,077	10,903
儲備	35(b)	651,400	625,263
<b>總權益</b>		<b>679,931</b>	<b>650,498</b>

鄧清河  
董事

陳振康  
董事

## 1. 公司資料

宏安集團有限公司乃於百慕達註冊成立的有限責任公司。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號位元堂藥業大廈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
- 豬肉零售業務

## 2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業、若干衍生性金融工具及股票投資乃按公平值計算。本財務報表以港元呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數（「千港元」）。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績乃由購入日期（即本集團獲取控制權之日）開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。本集團內各公司間之重大交易及結餘均在綜合計算賬目時對銷。

年內收購附屬公司已按購買會計法處理。該方法涉及把業務合併成本分配至所購入資產及於收購日所承擔之負債及或然負債之公平值。收購成本乃按交換日期所給予之資產價值、所發行之股本工具及所引致或承擔之負債之公平值之總和，加收購之直接成本。

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。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

香港會計師公會已頒佈多項一般於二零零五年一月一日或以後之會計期間開始生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則。本集團已提早於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表採納下列新增香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號	業務合併
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第40號	投資物業
香港詮釋第3號	收益－出售發展中物業的買賣樓花

本集團並無提早採納而於本年度之財務報表中首次採納之新訂及經修訂香港財務報告準則如下：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變動及錯誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第11號	建築合約
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第20號	政府補助的會計方法和對政府援助的披露
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	於合營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號 (經修訂)	金融資產及金融負債之過渡及初始確認
香港財務報告準則第2號	以股份支付之款項
香港財務報告準則第5號	持作出售之非流動資產以及終止經營
香港(詮釋常務委員會) －詮釋第21號	所得稅－收回經重估之不可折舊資產
香港詮釋第4號	租賃－釐定香港土地租約的租賃年期

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

採納香港會計準則第2、7、8、10、11、12、14、16、17、18、19、20、21、23、27、28、31、33、37號、香港財務報告準則第5號及香港詮釋第4號對本集團及本公司之會計政策和本集團財務報表之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第1號對綜合資產負債表、綜合收益表、綜合權益變動表以及其他披露中少數股東權益之呈列方法有所影響。此外，於過往期間，本集團應佔聯營公司稅項，乃於綜合收益表中呈列為本集團之總稅務支出一部份。於採納香港會計準則第1號後，所呈列之本集團應佔聯營公司之收購後業績已扣除本集團應佔聯營公司之稅項。

香港會計準則第24號已擴展關連人士之定義，並影響本集團之關連人士披露。

採用其他香港財務報告準則之影響概述如下：

### (a) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號 – 金融工具

#### (i) 股本證券

於過往年度，本集團將其於非上市股本證券之投資分類為長期投資。該等長期投資乃持作非買賣用途，並以個別基準按成本值減任何減值虧損列賬。於採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年四月一日持有為數12,000,000港元之該等投資，已根據香港會計準則第39號之過渡性條文被指定為可供出售投資。

於過往年度，本集團將其於買賣用途之股本證券投資分類為短期投資，並以個別基準按其公平值列賬，其中錄得的損益於收益表中確認。於採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年四月一日持有為數23,361,000港元之該等證券，已根據香港會計準則第39號之過渡性條文被指定為按公平值經損益入賬之金融資產，並因此按公平值列賬，其損益於收益表中確認。

採納香港會計準則第39號並無導致股本證券的計算方法有任何變更。比較數字已為呈報目的進行重列。

#### (ii) 可換股票據

於過往年度，可換股票據按攤銷成本值入賬。採納香港會計準則第32號後，已發行之可換股票據分為負債及權益部份。上述變動之影響概述於財務報表附註2.4。根據香港會計準則第32號，比較數字經已重列。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

### (a) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號－金融工具(續)

#### (iii) 附帶衍生工具的非上市債務證券(續)

於過往年度，本集團將其附帶衍生工具的於非上市債務證券之投資按其成本值列賬。於採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年四月一日所持有之該等投資，已根據香港會計準則第39號之過渡性條文被指定為按公平值經損益入賬之金融資產，並因此按公平值列賬，其損益於收益表中確認。

上述變動之影響概述於財務報表附註2.4。根據香港會計準則第39號之過渡性條文，比較數字經已重列。

### (b) 香港財務報告準則第2號－以股份支付之款項

於過往年度，涉及僱員(包括董事)獲授購股權以認購本公司股份以股份支付款項之交易，該等購股權在僱員行使前不予確認及計算，而直至僱員行使該等購股權時，屆時股本及股份溢價均會計入所得收益。

採納香港財務報告準則第2號後，當僱員(包括董事)提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)，與僱員進行股本結算交易之成本乃參考授出工具當日之公平值計量。

香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響為確認該等交易之成本及於股本中記錄相關之僱員購股權。

本集團已採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，據此，新計算政策並未應用於：(i) 於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權；及(ii) 於二零零二年十一月七日之後授予僱員但於二零零五年四月一日前已歸屬之購股權。

鑒於本集團並無任何於二零零二年十一月七日至二零零五年三月三十一日期間授出但於二零零五年四月一日仍未歸屬之僱員購股權，故採納香港財務報告準則第2號對本集團二零零四年三月三十一日及二零零五年三月三十一日之保留溢利並無影響。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

### (c) 香港 (詮釋常務委員會) 詮釋第21號 – 所得稅 – 收回經重估之不可折舊資產

在過往年度，對於投資物業重估價產生之遞延稅項，乃按照銷售投資物業所適用之稅率為基礎確認。

採納香港 (詮釋常務委員會) 第21號之後，本集團投資物業重估所產生之遞延稅項是按照物業會否因使用或銷售而收回其賬面價值確定。採納香港 (詮釋常務委員會) 詮釋第21號並無對綜合財務報表有任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。除另有訂明外，該等香港財務報告準則於二零零六年一月一日或之後生效：

香港會計準則第1號 (經修訂)	資本披露
香港會計準則第19號 (經修訂)	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號 (經修訂)	於外國公司之淨投資
香港會計準則第39號 (經修訂)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號 (經修訂)	期權之公平值
香港會計準則第39及香港財務報告準則第4號 (經修訂)	財務擔保合約
香港財務報告準則第1及6號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則及礦物資源之勘探及評估
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港 (IFRIC) – 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃
香港 (IFRIC) – 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利
香港 (IFRIC) – 詮釋第6號	參與特定市場所產生之負債 – 廢料、電力及電子設備
香港 (IFRIC) – 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟財務報告」之重列方法
香港 (IFRIC) – 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港 (IFRIC) – 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港會計準則第1號(經修訂)已應用於二零零七年一月一日或之後開始之年度。經修訂準則將影響有關本集團管理資金之目標、政策及程序等定性資料以及本公司視為股本之項目之定量資料，以及遵守任何資本規定及任何不遵守後果的披露事項。

香港財務報告準則第7號包括香港會計準則第32號中與金融工具有關的披露要求。此項香港財務報告準則將於二零零七年一月一日或之後之年度期間應用。

根據香港會計準則第39號有關財務擔保合約之修訂，財務擔保合約初步以公平值確認，並隨後以(i)根據香港會計準則第37號而釐定之金額及(ii)初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號確認之累計攤銷(以較高者為準)計算。

香港會計準則第19號(經修訂)、香港會計準則第21號(經修訂)及香港會計準則第39號(經修訂)涉及預測集團間交易之現金流對沖會計法，而香港財務報告準則第1號及第6號(經修訂)、香港財務報告準則第6號、香港(IFRIC)－詮釋第5號、香港(IFRIC)－詮釋第6號及香港(IFRIC)－詮釋第7號並不適用於本集團業務。香港(IFRIC)－詮釋第6號及香港(IFRIC)－詮釋第7號、香港(IFRIC)－詮釋第8號及香港(IFRIC)－詮釋第9號將適用於二零零五年十二月一日、二零零六年三月一日、二零零六年五月一日及二零零六年六月一日或之後分別展開的年度期間。

除上文所述者外，本集團預期採納上文所列之其他公佈，將不會對本集團於首次應用期間之財務報表有任何重大影響。

## 2.4 會計政策變動之影響概要

### (a) 對綜合資產負債表之影響

於二零零五年 四月一日	採納下列者之影響				總計 千港元
	香港會計準則 第1號# 呈列 千港元	香港會計準則 第32號# 及39號* 金融資產 分類變動 千港元	香港會計準則 第32號# 可換股票據 千港元	香港會計準則 第39號* 應收一間 聯營公司 可換股票據 千港元	
新政策之影響 (增加/(減少))					
資產					
物業、廠房及設備	(219,550)	—	—	—	(219,550)
投資物業	219,550	—	—	—	219,550
聯營公司權益	—	—	—	(3,530)	(3,530)
可供出售投資	—	19,751	—	—	19,751
預付款項、按金及 其他應收款項	—	—	(3,093)	—	(3,093)
按公平值經損益入賬之 金融資產	—	93,788	—	—	93,788
長期投資	—	(54,234)	—	—	(54,234)
短期投資	—	(59,305)	—	—	(59,305)
	—	—	(3,093)	(3,530)	(6,623)
負債/權益					
可換股票據	—	—	(13,366)	—	(13,366)
可換股票據之 權益部份	—	—	10,903	—	10,903
保留溢利	—	—	(630)	(3,530)	(4,160)
	—	—	(3,093)	(3,530)	(6,623)



## 2.4 會計政策變動之影響概要(續)

## (a) 對綜合資產負債表之影響(續)

於二零零六年 三月三十一日 新政策之影響 (增加／(減少))	採納下列者之影響			總計 千港元
	香港會計準則 第1號#	香港會計準則 第32號#及39號*	香港會計準則 第32號#	
	呈列 千港元	金融資產 分類變動 千港元	可換股票據 千港元	
資產				
物業、廠房及設備	(297,500)	—	—	(297,500)
投資物業	297,500	—	—	297,500
預付款項、按金及 其他應收款項	—	—	(1,006)	(1,006)
按公平值經損益入賬之金融資產	—	70,815	—	70,815
長期投資	—	(27,906)	—	(27,906)
短期投資	—	(42,909)	—	(42,909)
	—	—	(1,006)	(1,006)
負債／權益				
可換股票據	—	—	(4,740)	(4,740)
可換股票據之權益部份	—	—	6,077	6,077
保留溢利	—	—	(2,343)	(2,343)
	—	—	(1,006)	(1,006)

\* 於二零零五年四月一日後生效之調整

# 追溯生效之調整／呈列

## (b) 對二零零五年四月一日之權益結餘之影響

新政策之影響 (增加／(減少))	採納下列者之影響		總計 千港元
	香港會計準則 第32號	香港會計準則 第39號 應收一間 聯營公司	
	可換股票據 千港元	可換股票據 千港元	
可換股票據之權益部份	10,903	—	10,903
保留溢利	(630)	(3,530)	(4,160)
	10,273	(3,530)	6,743

於二零零四年四月一日，會計政策變動對權益結餘並無影響。

2.4 會計政策變動之影響概要 (續)

(c) 對截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度綜合損益表之影響

	採納下列者之影響				總計 千港元
	香港會計準則 第1號 應佔 聯營公司 稅後虧損 千港元	香港會計準則 第32號 可換股票據 千港元	香港會計準則 第39號 應收一間 聯營公司 可換股票據 千港元	香港會計準則 第39號 按公平值經 損益入賬之 金融資產 千港元	
<b>截至二零零六年三月三十一日止年度</b>					
應佔聯營公司虧損增加	(438)	—	—	—	(438)
稅項減少	438	—	—	—	438
融資成本增加	—	(2,343)	—	—	(2,343)
其他收入及收益增加	—	—	3,530	(521)	3,009
溢利增加/(減少)總額	—	(2,343)	3,530	(521)	666
每股基本盈利 增加/(減少)	—	(1港仙)	2港仙	—	—
每股攤薄盈利 增加/(減少)	—	(1港仙)	2港仙	—	—
			採納下列者之影響		
			香港會計準則 第1號 應佔 聯營公司 稅後虧損 千港元	香港會計準則 第32號 可換股票據 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零五年三月三十一日止年度</b>					
應佔聯營公司虧損增加		(1,655)	—	—	(1,655)
稅項減少		1,655	—	—	1,655
融資成本增加		—	(630)	—	(630)
溢利減少總額		—	(630)	—	(630)
每股基本盈利 增加/(減少)		—	—	—	—
每股攤薄盈利 增加/(減少)		—	—	—	—

## 2.5 主要會計政策概要

### 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。

計入本公司收益表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)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收益表及綜合儲備內。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。

計入在本公司收益表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，乃為業務合併成本高於本集團於收購當日可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益之部份。

協議日期為二零零四年四月一日或之後收購之商譽

收購產生之商譽在綜合資產負債表中確認為資產，並初步以成本計量，並隨後以成本減任何累計減值虧損計量。倘為聯營公司，商譽乃計入有關之賬面值，而非在綜合資產負債表中獨立列為可識別資產。

商譽的賬面值每年或倘有事件或情況變動，顯示賬面值可能有損，則更頻密地作減值測試。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 業務合併 (續)

協議日期為二零零四年四月一日或之後收購之商譽(續)

就減值測試而言，業務合併中購入之商譽乃由收購日期起，被分配到預期彼等從收購之協同效應中受益的本集團各有關賺取現金單位，或賺取現金單位之組別，不論本集團的其他資產或負債是否被分配至該單位或組別單位。所分配商譽之各單位或單位組別：

- 代表本集團基於內部管理的目的所記錄的商譽的最低水平；及
- 不大於基於香港會計準則第14號「分類報告」決定的本集團的主要或次要報告格式基礎上的分類。

減值乃透過評估與商譽有關的現金產生單位(或賺取現金單位之組別)的可收回金額確定。倘現金產生單位(或賺取現金單位之組別)的可收回金額少於其賬面值，則應確認減值虧損。

當商譽構成一個現金產生單位(或賺取現金單位之組別)的一部份而該單位的某部份業務出售時，當決定出售業務的收益或虧損時，與出售業務相關的商譽將包括在該業務的賬面值內。在此情況下出售的商譽將以出售業務和現金產生單位的保留部份的相對價值為基礎作計量。

商譽的減值損失不應在期後撥回。

### 之前在綜合儲備中撤銷之商譽

於二零零一年採納會計實務準則第30號「業務合併」前，就收購所產生之商譽在收購之年度在綜合保留溢利中撤銷。於採納香港財務報告準則第3號後，有關商譽繼續在綜合保留溢利中撤銷，且於商譽所涉及之所有或部份業務被出售時或商譽所涉及現金產生單位出現減損時，不會在損益賬中確認。

### 超過業務合併之成本(適用於協議日期為二零零四年四月一日或之後之業務合併)

本集團於被收購者之可資別資產、負債及或然負債超過收購附屬公司及聯營公司之任何差額(之前稱為負商譽)經評估後，即時在收益表中確認。

涉及聯營公司之差額，於購入投資之期間，計入本集團應佔聯營公司之損益賬。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 資產減值

倘有顯示出現減值，或當需要對資產(存貨、建築合同資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽除外)每年作減值測試，則估計資產之可收回價值。資產之可收回價值按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公允值減出售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬的現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。於估計使用價值時，估計現金流動以反映當時市場對貨幣時間價值以及與資產相關的特定風險的除稅前折現率而折現出其現值。減值虧損於其產生之期間在收益表中支銷(只有當在財務報表中存在重估資產時)，除非資產乃按估值列賬，則減值虧損乃根據該項重估資產的有關會計政策入賬。

於各呈報日期，將評估是否有顯示之前確認之減損已不會出現或可能已減少。倘出現有關顯示，則估計可收回金額。之前確認之資產(商譽除外)減值虧損只於用以釐定資產之可收回數額之估計出現變動始能撥回，惟該數額不得超過假設有關資產於過往年度並未有確認減值虧損而予以釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之該減值虧損乃於其產生之期間計入收益表(只有當在財務報表中存在重估資產時)，除非資產仍按估值列賬，則撥回減值虧損，乃根據該項重估資產的有關會計政策入賬。

### 關連人士

在下列情況下，一方將被視為與本集團有關，倘：

- (a) 該方直接或間接透過一間或以上中介機構，(i)控制本集團或被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益使其能對本集團行使重大影響力；或(iii)對本集團擁有共同控制權；
- (b) 該方為聯繫人；
- (c) 該方為共同控制公司；
- (d) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員之成員；
- (e) 該方為上文(a)或(d)項之任何人士之家族成員之近親；或
- (f) 該方為上文(d)或(e)項之任何人士直接或間接控制、共同控制或行使重大影響公司或擁有其重大投票權之公司。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。物業、廠房及設備項目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。物業、廠房及設備投入使用後所產生之支出(例如維修及保養費用)一般於產生期間在收益表中扣除。倘能明確顯示該等支出會引致未來使用物業、廠房及設備項目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或一項重置。

折舊乃按物業、廠房及設備項目於其估計可用年期以直線法計算,以撇銷其成本值減餘值。就此所採用之主要折舊年率如下:

租賃物業裝修	15% - 33%或按租期
廠房及機器	15% - 50%
傢俬及裝置	15% - 50%
汽車	20%
電腦設備	15% - 33%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同之可使用年期,此項目各部分成本將按合理之基礎分配,而每部分將作個別折舊。

餘值、可使用年期及折舊法乃於各結算日予以檢討,並作調整(如適當)。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時不再確認。物業、廠房及設備出售或報廢所產生之收益或損失按售出淨額減去該等資產賬面淨值後之差額確認於本年度收益表中。

### 投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及/或資本增值(而非用於使用生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售的土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步以成本(包括交易成本)列賬。於初次確認後,投資物業以反映於結算日之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值的變動所產生之盈虧,計入所產生年度之收益表。

報廢或出售投資物業之任何盈虧,在報廢或出售年度在收益表中確認。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 租賃

融資租約指資產擁有權(除法定業權外)所涉之絕大部份回報及風險屬於本集團之租約。於融資租約生效時，租賃資產之成本按最低租金之現值撥充資本，並連同債務(不包括利息部份)記錄，以反映採購及融資。根據已撥充資本之融資租約所持有之資產計入物業、廠房及設備，並按租期與資產估計可使用年期之較短者計算折舊。此等租約之融資成本自收益表扣除，用以為租約年期內提供一個固定定期扣除率。

經營租賃乃指資產擁有權所涉之絕大部份回報及風險仍屬於出租者之租約。倘本集團為出租者，本集團根據經營租賃所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租賃的應收租金乃於租約期內以直線法形式計入收益表。倘本集團乃承租者，經營租賃之應付租金均按照租約年期以直線法自收益表扣除。

### 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。

### 持作出售物業

持作出售物業乃按成本值或可變現淨值兩者中取較低者入賬。成本值按未出售物業所應佔總土地及樓宇成本比例進行分配。可變現淨值由董事根據當時市場價格按個別物業基準進行估計。

### 借貸成本

因收購、建設或生產有限制資產(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。從特定借貸待支付有限制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。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產

#### 適用於截至二零零五年三月三十一日止年度

擬持有至到期日之債務證券均列作持有至到期日證券，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。

#### 持有至到期日之證券

擬持有至到期日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。

持有至到期日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，並於產生期間在收益表列作開支。

#### 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，惟有證據顯示減值為暫時性者則除外。減值金額會於產生期間自收益表扣除。

#### 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收益表或從中扣除。

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，均於出售期間計入收益表或從中扣除。

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。



## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 適用於截至二零零六年三月三十一日止年度(續)

香港會計準則第39號範疇下所指的金融資產，歸入按公平值經損益入賬之金融資產、貸款及應收款項及可供銷售之金融資產(如適當)。金融資產初步確認時以公平值計算，另加(倘並非為按公平值經損益入賬之投資)直接應佔交易成本。本集團於初步確認後，釐定金融資產之分類，並在許可且適當情況下，於結算日重新評估其定值。

所有定期購買或出售金融資產乃按交易日(即本集團承諾購買資產之日)基準確認。定期購買或出售乃購買或出售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

#### 按公平值經損益入賬之金融資產

歸類為持有作買賣之金融資產，計入「按公平值經損益入賬之金融資產」類別。倘購入金融資產乃旨在短期內出售，則分類為持作買賣。除非衍生工具定值為有效對沖工具，否則分類為持作買賣。持作買賣之投資之損益在收益表中確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額且未在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等資產以實際利率法按攤銷成本入賬。當貸款及應收款項不再確認或減損，則在收益表或在攤銷過程中確認。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產指為可供出售或並未分類為任何其他兩類之上市及非上市非衍生金融資產。初次確認可供出售之金融資產以公平值計量，而盈虧則另行確立為股本之一項獨立項目，直至投資不再確認或直至投資被釐定為減值為止，屆時，之前在股本中呈報之累計盈虧，計入收益表。

倘非上市投資之公平值，因(a)合理公平值估計之範圍變動，對投資屬重大；或(b)範圍內多項估計之可能性，不能合理估計以及用於估計公平值，令到不能合理估計公平值，則該等證券以成本減任何減值虧損。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 適用於截至二零零六年三月三十一日止年度 (續)

##### 公平值

在有組織金融市場活躍買賣的投資的公平值，參考結算日辦公時間結束時所報市場購入價而釐定。就無活躍市場之投資而言，公平值利用估值方法計算。有關方法包括按最近公平磋商之市場交易、參考大致相同之另一工具之當時市值、折現現金流分析以及購股權定價模式等。

#### 金融資產減值 (適用截至二零零六年三月三十一日止年度)

本集團於各結算日評估有否任何客觀證據，顯示金融資產或金融資產組別出現減值。

##### 以攤銷成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示，以攤銷成本入賬之貸款及應收款項出現減值，虧損乃按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率 (即於初步確認時計算之實際利率) 與估計未來現金流之現值之差額計算。資產之賬面值直接或透過利用撥備賬而減少。減損之金額在收益表中確認。

本集團會首先評估金額重大之個別金融資產有否出現客觀之減值證據，並個別或整體地評估金額不重大之個別金融資產。若本集團確定被評估之個別金融資產並沒有存在減值 (不論是否重大) 之客觀證據，則需將該資產包含於信貸風險特徵相若之組合中，以作出組合評估。組合減值評估並不包括已被個別評估為需減值或需繼續減值之資產。

倘於隨後期間，減值虧損之金額減少，而跌幅可客觀地與確認減值後發生之事件連繫，則撥回之前確認之減值虧損。任何隨後撥回之減值虧損，均在收益表中確認，但資產之賬面值不得超過於撥回日之攤銷成本。

##### 按成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示，非以公平值入賬的非上市股本工具，乃因其公平值不能可靠地衡量而出現減值虧損，減損之金額乃為資產賬面值與利用類似金融資產之當時市場回報率折現估計未來現金流現值之差額。此等資產之減值虧損不予撥回。

## 2.5 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(適用截至二零零六年三月三十一日止年度)(續)

#### 可供出售金融資產

倘可供出售金融資產出現減值，一筆相等於其成本(扣除任何本金及攤銷)與其當時公平值差額，減之前在損益中確認的任何減值虧損，乃由股本轉撥至收益表。分類為可供出售股本工具之減值虧損，不會在損益表中撥回。

### 不再確認金融資產(適用截至二零零六年三月三十一日止年度)

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別一部份)在下列情況不予確認：

- 從資產收取現金流之權利已屆滿；
- 本集團保留從資產收取現金流之權利，但已承擔根據「過手」安排而在沒有重大延誤下悉數將款項支付有關第三者之責任；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流之權利，並已(a)將資產的大致所有風險及回報轉讓，或(b)並無轉讓或保留資產的大致所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流之權利，且無轉讓或保留資產的大致所有風險及回報亦無轉讓資產之控制權，資產乃按本集團於資產之持續參與而確認。持續參與倘屬就所轉讓資產提供擔保，則以資產之原賬面值以及本集團可能須償還之代價最高金額之較低者計量。

倘持續參與為就資產沽出及／或購入期權(包括現金結算期權或類似條文)，則本集團之持續參與指本集團可能購回之所轉讓金額，但倘有關資產的沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)以公平值計算，則本集團之持續參與只限於所轉讓資產之公平值及期權行使價。

### 計息貸款及借貸

所有計息貸款及借貸初步以所收取之代價公平值減直接應佔交易成本計算。

初次確認後，計息貸款及借貸隨後利用實際利息法以攤銷成本計算。

倘負債不再確認，則盈虧在損益淨額以及透過攤銷程序確認。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 可換股票據

可換股票據具有負債特徵的部份經扣除交易成本後在資產負債表內確認為負債。發行可換股票據時，負債部份之公平值根據相等類別之非可換股票據之市場利率釐定；而此金額按已攤銷成本入賬列作長期負債，直至轉換或贖回時註銷為止。所得款項餘額分配至兌換選擇權，並在扣除交易成本後於股東權益確認入賬。兌換選擇權之賬面值於其後年度不會重新計量。

交易成本按首次確認工具時所得款項分配至負債及權益部份之比例攤分至可換股票據之負債及權益部份。

### 不再確認金融負債 (適用截至二零零六年三月三十一日止年度)

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債不再確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款大幅修訂，例如交換或修訂，則被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，則在損益賬中確認。

### 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。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，有關增幅會計入收益表之融資成本賬項內。

## 2.5 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(如適當)而計算。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表或股本(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。

即期及過往期間之即期稅務資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算。

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在一項非業務合併交易中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。

## 2.5 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。

倘有合法可執行權利將當期稅項資產及當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與同一應課稅公司及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延負債互相抵銷。

### 收入確認

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) 利息收入按累計基準利用實際利率法計算，而實際利率法指透過預期金融工具年期內收取之估計未來現金流折現至金融資產賬面淨值之利率；
- (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。

## 2.5 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收益表扣除。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。

### 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

財務報表乃以港元(即本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團內各公司釐定本身之功能貨幣，而計入各公司財務報表之項目乃利用該功能貨幣而計量。外幣交易初步以交易日期之功能貨幣匯率記錄。以外幣計值之貨幣資產及負債，按結算日之匯率再換算為功能貨幣。所有差額計入損益賬。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目，利用初步交易當日之匯率換算。以外幣按公平值計算之非貨幣項目，則採用釐定公平值當日之匯率換算。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 外幣 (續)

若干香港以外海外附屬公司之功能貨幣並非港元。於結算日，該等公司之資產及負債按結算日之匯率換算為本公司呈列貨幣，而其收益表乃按年內之加權平均匯率換算為港元。所得出匯兌變動計入股權獨立項目。出售外國公司時，有關該特定外國業務之股權中確認之遞延累計金額，在收益表中確認。

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。

### 判斷

於應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列對財務報表所確認金額有最重大影響之判斷，涉及估計者除外：

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立租約。本集團已根據其經營租約所出租之物業擁有權釐定所有重大風險及回報。

### 估計不明朗因素

於結算日估計不明朗因素就會對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險的有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源概述如下：

#### 商譽減值

本集團每年至少一次釐定商譽是否已減值。這需要對商譽所分配的現金產生單位在用價值進行估計。估計使用價值要求本集團對現金產生單位的預計未來現金流量進行估計，並選擇適當的折現率，以估計該等現金流量的現值。於二零零六年三月三十一日，商譽的賬面值是14,705,000港元(二零零五年：14,705,000港元)。更多詳情載於附註17。



### 3. 重大會計判斷及估計

#### 估計不明朗因素

##### 投資物業公平值估計

在缺乏類似物業於活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 於交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如於同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之市場評估之折現率計算。

本集團對公平值作出估算時之主要假設與下列者有關：同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金、合適之折現率以及預計未來市場租金及維修成本。

投資物業於二零零六年三月三十一日的賬面值是297,500,000港元(二零零五年：219,550,000港元)(附註15)。

##### 發展中物業減值

本集團已根據各有關發展中物業預計未來計劃，並基於其在使用價值或淨售價，評估有關物業之可收回金額。估算一項資產的使用價值涉及估算繼續使用以及最終出售該資產將予產生的未來現金流量，並對該等未來現金流量應用合適的折現率。

#### 4. 分類資料

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；及
- (f) 企業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。

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

下表根據本集團之業務分類呈列截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之收入、溢利/(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

本集團	物業發展		物業投資		街市		商場及停車場		零售業務		未經分配之企業及其他		對銷		綜合	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：																
銷售予外界顧客	-	-	131,608	85,062	142,989	146,242	79,037	89,340	38,439	38,213	3,484	5,266	-	-	-	364,123
分類業務之間																
的銷售	-	-	4,802	3,837	4,080	3,837	1,535	933	-	-	7,433	12,684	(17,850)	(17,454)	-	-
其他收入	180	-	2,526	31,314	1,215	811	1,359	1,632	37	994	16,361	30,564	-	-	21,678	65,315
合計	180	-	138,936	116,376	148,284	150,890	81,931	91,905	38,476	39,207	27,278	48,514	(17,850)	(17,454)	417,235	429,438
分類業績	(8,973)	(3,104)	25,225	59,702	18,255	15,425	3,286	6,904	156	947	4,459	(22,327)	(7,603)	(416)	34,805	57,131
未經分配之開支																
收購聯營公司額外權益																(5,879)
高於成本之部份																99,268
利息收入																8,722
融資成本																(15,252)
應佔聯營公司虧損																(39,601)
除稅前溢利																82,063
稅項																(9,480)
本年度溢利																72,583

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		零售業務		未經分配之 企業及其他		對銷		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產及負債																
分類資產	413,613	238,215	422,286	271,203	78,678	68,658	39,703	40,822	3,568	3,739	1,891,067	819,465	(1,665,997)	(477,393)	1,182,918	964,709
聯營公司權益											313,831	179,011			313,831	179,011
遞延稅項資產															562	743
可收回稅款															13	740
總資產															1,497,324	1,145,203
分類負債	(255,864)	(162,467)	(274,746)	(190,979)	(69,715)	(68,938)	(31,465)	(35,601)	(1,977)	(2,551)	(1,122,628)	(82,447)	1,665,997	477,393	(90,398)	(65,590)
計息銀行貸款															(510,528)	(242,568)
應付稅項															(6,193)	(3,269)
可換股票據															(46,860)	(85,254)
遞延稅項負債															(3,172)	(1,437)
總負債															(657,151)	(398,118)
其他分類資料：																
折舊	2	-	12	10	5,697	7,574	1,697	1,908	205	179	2,442	2,438	-	-	10,055	12,109
其他非現金開支	-	-	-	-	462	656	-	-	-	-	7,730	15,299	-	-	8,192	15,955
資本開支	204,868	252,059	114,568	197,802	522	3,706	133	626	113	118	738	1,115	-	-	320,942	455,426

## 5. 收入、其他收入及收益

收入即本集團營業額，指已收及應收之分租及管理費收入；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。

收入、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
<b>收入</b>		
分租收入	<b>204,702</b>	216,689
管理費收入	<b>17,767</b>	18,904
銷售貨品	<b>38,439</b>	38,213
提供服務	<b>3,482</b>	5,256
租金總收入	<b>9,378</b>	11,261
出售物業	<b>121,789</b>	73,800
	<b>395,557</b>	364,123
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	<b>5,365</b>	2,916
投資利息收入	<b>2,258</b>	2,373
應收貸款利息收入	<b>1,095</b>	304
上市證券股息收入	<b>647</b>	405
其他	<b>5,142</b>	4,722
	<b>14,507</b>	10,720
<b>收益</b>		
贖回應收聯營公司可換股票據之收益	<b>2,460</b>	—
出售按公平值經損益入賬之金融資產 之收益淨額	<b>3,421</b>	1,907
公平值收益淨額 按公平值經損益入賬之金融資產 應收聯營公司之可換股票據	<b>2,346</b>	375
	<b>1,070</b>	—
外匯收益淨額	<b>—</b>	289
確認遞延收益	<b>3,794</b>	—
出售投資物業收益/(虧損)	<b>(241)</b>	7,335
	<b>12,850</b>	9,906
其他收入及收益	<b>27,357</b>	20,626

## 6. 除稅前溢利

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 (經重列)
核數師酬金		1,150	995
出售存貨成本		23,535	24,310
提供服務成本		196,248	205,218
出售物業成本		99,952	53,000
折舊	14	10,055	12,109
出售物業、廠房及設備之 (收益)／虧損		(8)	1
撇銷物業、廠房及設備		8,278	28
土地及樓宇按經營租約之 最低租金		133,116	140,193
可供出售投資／長期投資 減值撥備*		—	15,299
應收賬款減值撥備		462	656
員工成本(包括董事酬金－附註8)：			
工資及薪金		59,031	53,197
退休金計劃供款		1,974	2,022
		61,005	55,219
繁重合約解除數額	30	(6,234)	(5,404)
租金收入淨額		(9,182)	(10,817)

\* 可供出售投資／長期投資減值撥備計入綜合收益表之「其他開支」內。

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
可換股票據利息(附註31)	3,948	800
銀行貸款及透支之利息	17,966	4,982
總利息	21,914	5,782
減：資本化利息	(6,662)	(826)
	15,252	4,956

## 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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
袍金	771	693
執行董事之其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	10,409	9,666
表現花紅	—	—
僱員購股權福利	—	—
退休金計劃供款	36	36
	10,445	9,702
	11,216	10,395

8. 董事酬金 (續)

(a) 執行董事及獨立非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金 總額 千港元
<b>二零零六年</b>				
執行董事：				
鄧清河先生	—	4,083	12	4,095
游育燕女士	—	4,015	12	4,027
陳振康先生	—	2,311	12	2,323
	—	10,409	36	10,445
獨立非執行董事：				
李鵬飛博士，CBE，太平紳士	297	—	—	297
王津先生，MBE，太平紳士	217	—	—	217
蕭炎坤先生，S.B. St.J.	140	—	—	140
蕭錦秋先生	117	—	—	117
	771	—	—	771
	771	10,409	36	11,216
<b>二零零五年</b>				
執行董事：				
鄧清河先生	—	3,926	12	3,938
游育燕女士	—	3,930	12	3,942
陳振康先生	—	1,810	12	1,822
	—	9,666	36	9,702
獨立非執行董事：				
李鵬飛博士，CBE，太平紳士	297	—	—	297
王津先生，MBE，太平紳士	217	—	—	217
蕭炎坤先生，S.B. St.J.	117	—	—	117
蕭錦秋先生	62	—	—	62
	693	—	—	693
	693	9,666	36	10,395

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。



## 9. 首五名最高薪僱員

年內首五名最高薪僱員中三名(二零零五年：三名)為董事，其酬金詳情已於上文附註8披露。年內其餘兩名(二零零五年：兩名)並非董事之最高薪僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及津貼	2,616	1,460
表現花紅	560	—
僱員購股權福利	—	—
退休金計劃供款	24	18
	<b>3,200</b>	<b>1,478</b>

酬金屬於下列幅度之並非董事之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零六年	二零零五年
500,001港元至1,000,000港元	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—
	<b>2</b>	<b>2</b>

## 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%(二零零五年：17.5%)作出撥備。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團：		
即期稅項－香港		
年內稅項開支	<b>6,736</b>	2,284
過往年度撥備不足／(超額撥備)	<b>30</b>	(141)
遞延稅項(附註32)	<b>2,714</b>	2,112
本年度稅項總開支	<b>9,480</b>	4,255

適用於除稅前溢利按本公司及其附屬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

	二零零六年		二零零五年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<b>82,063</b>		73,786	
按法定稅率計算之稅項	<b>14,361</b>	<b>17.5</b>	12,913	17.5
就以往期間即期稅項之調整	<b>30</b>	—	(141)	(0.2)
應佔聯營公司虧損	<b>6,930</b>	<b>8.4</b>	2,915	4.0
毋需課稅收入	<b>(22,447)</b>	<b>(27.4)</b>	(20,002)	(27.1)
不可扣減稅項之開支	<b>9,505</b>	<b>11.6</b>	11,084	15.0
動用以往期間之稅項虧損	<b>(3,982)</b>	<b>(4.8)</b>	(4,757)	(6.4)
未確認稅項虧損	<b>5,083</b>	<b>6.2</b>	2,243	3.0
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<b>9,480</b>	<b>11.5</b>	4,255	5.8

應佔聯營公司稅項為438,000港元(二零零五年：1,655,000港元)，已計入綜合損益表之「應佔聯營公司虧損」內。

**11. 母公司權益持有人應佔純利**

本公司財務報表中處理截至二零零六年三月三十一日止年度之母公司權益持有人應佔純利為5,398,000港元(二零零五年經重列為：30,196,000港元(附註35(b)))。

**12. 股息**

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
二零零五年之額外末期股息	<b>4,608</b>	—
中期—每股普通股3港仙(二零零五年：3港仙)	<b>6,736</b>	4,300
擬派末期—每股普通股7港仙 (二零零五年：12港仙)	<b>15,718</b>	17,846
	<b>27,062</b>	22,146

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. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利**

每股基本盈利乃根據本年度之母公司普通權益持有人應佔純利72,554,000港元(二零零五年經重列為：69,497,000港元)以及年內已發行普通股之加權平均數211,971,562股(經對年內紅股發行作出調整)(二零零五年經重列為：171,984,439股)計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度之母公司普通權益持有人應佔純利72,544,000港元(二零零五年經重列為：69,497,000港元)計算，並已就被視為於年內已悉數行使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數目211,971,562股(二零零五年經重列為：171,984,439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9,501,280股(二零零五年經重列為：7,512,000股)普通股之加權平均數(經對年內紅股發行作出調整)。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 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
二零零六年三月三十一日						
於二零零五年三月三十一日及 於二零零五年四月一日：						
按成本	55,227	5,524	49,797	852	2,364	113,764
累積折舊	(35,453)	(3,213)	(47,636)	(542)	(1,279)	(88,123)
賬面淨值	19,774	2,311	2,161	310	1,085	25,641
於二零零五年四月一日，扣除						
累積折舊	19,774	2,311	2,161	310	1,085	25,641
添置	710	63	307	—	438	1,518
出售及撇銷	(7,773)	(8)	(497)	(54)	(10)	(8,342)
年內折舊撥備	(6,777)	(1,256)	(1,320)	(145)	(557)	(10,055)
於二零零六年三月三十一日，扣除						
累積折舊	5,934	1,110	651	111	956	8,762
於二零零六年三月三十一日：						
按成本	47,300	5,532	49,563	742	2,651	105,788
累積折舊	(41,366)	(4,422)	(48,912)	(631)	(1,695)	(97,026)
賬面淨值	5,934	1,110	651	111	956	8,762

## 14. 物業、廠房及設備(續)

## 本集團(續)

	租賃 物業裝修 千港元	廠房及機器 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
二零零五年三月三十一日						
於二零零四年三月三十一日：						
按成本	53,284	5,516	49,259	758	1,767	110,584
累積折舊	(29,815)	(2,072)	(44,634)	(574)	(1,110)	(78,205)
賬面淨值	23,469	3,444	4,625	184	657	32,379
於二零零五年四月一日，扣除						
累積折舊	23,469	3,444	4,625	184	657	32,379
添置	3,403	104	852	346	860	5,565
出售及撇銷	(58)	(20)	(15)	—	2	(91)
出售附屬公司(附註36(c))	—	(40)	(3)	(43)	(17)	(103)
年內折舊撥備	(7,040)	(1,177)	(3,298)	(177)	(417)	(12,109)
於二零零五年三月三十一日，扣除	19,774	2,311	2,161	310	1,085	25,641
於二零零五年三月三十一日：						
按成本	55,227	5,524	49,797	852	2,364	113,764
累積折舊	(35,453)	(3,213)	(47,636)	(542)	(1,279)	(88,123)
賬面淨值	19,774	2,311	2,161	310	1,085	25,641

14. 物業、廠房及設備 (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
<b>二零零六年三月三十一日</b>			
於二零零五年四月一日，扣除			
累積折舊	2	—	2
年內折舊撥備	(2)	—	(2)
於二零零六年三月三十一日，扣除			
累積折舊	—	—	—
於二零零六年三月三十一日			
按成本	15	66	81
累積折舊	(15)	(66)	(81)
賬面淨值	—	—	—
<b>二零零五年三月三十一日</b>			
於二零零五年四月一日，扣除			
累積折舊	5	—	5
年內折舊撥備	(3)	—	(3)
於二零零五年三月三十一日，扣除			
累積折舊	2	—	2
於二零零五年三月三十一日			
按成本	15	66	81
累積折舊	(13)	(66)	(79)
賬面淨值	2	—	2

## 15. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於四月一日之賬面值	<b>219,550</b>	260,400
添置	<b>114,568</b>	197,802
出售	<b>(33,908)</b>	(107,800)
出售附屬公司(附註36(c))	<b>(20,500)</b>	(153,855)
自發展中物業轉撥(附註16)	<b>15,968</b>	—
公平值調整純利	<b>1,822</b>	23,003
於三月三十一日之賬面值	<b>297,500</b>	219,550

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二零零六年三月三十一日由獨立專業合資格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。投資物業按經營租約租予本公司一位董事及第三者，其他詳情載於財務報表附註38及41。

於二零零六年三月三十一日，本集團總值達297,500,000港元(二零零五年：196,650,000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，截至二零零六年三月三十一日止已動用其中約217,148,000港元(二零零五年：92,328,000港元)(附註29)。

本集團投資物業之其他詳情載於第101至102頁。

## 16. 發展中物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	221,456	—
添置	194,856	221,456
轉撥至投資物業 (附註15)	(15,968)	—
轉撥至持作出售物業 (附註23)	(107,122)	—
年終	293,222	221,456
減：分類為流動資產之部份	(16,936)	(13,044)
長期部份	276,286	208,412

於二零零六年三月三十一日，本集團總值達257,989,000港元(二零零五年：180,254,000港元)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，截至二零零六年三月三十一日止已動用其中約132,050,000港元(二零零五年：148,000,000港元)(附註29)。

本集團發展中物業之其他詳情載於第103頁。

## 17. 商譽

### 本集團

	收購附屬公司 所產生之商譽 千港元	收購聯營公司 所產生之商譽 (附註19) 千港元
於二零零四年四月一日之成本及賬面淨值	5,459	11,657
年內收購 (附註36(b))	943	—
出售附屬公司 (附註36(c))	(1,415)	—
出售聯營公司權益	—	(1,939)
於二零零五年三月三十一日、二零零五年四月一日 及二零零六年三月三十一日之成本及賬面淨值	4,987	9,718



**17. 商譽(續)**

本集團已採納會計實務準則第30號之過渡性條文，該條文容許於採納會計實務準則前進行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。

於二零零六年三月三十一日，因二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司產生並保留於綜合儲備之商譽為21,775,000港元。

**商譽減值測試**

為進行減值測試，透過業務合併收購之商譽已分配至以下現金產生單位，而該等單位屬須予申報類別：

- 物業發展現金產生單位；
- 豬肉零售現金產生單位；及
- 聯營公司－藥品業務現金產生單位。

分配到以下現金產生單位的商譽賬面值如下：

	物業發展		豬肉零售		聯營公司－ 藥品		總計	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
商譽賬面值	943	943	4,044	4,044	9,718	9,718	14,705	14,705

**物業發展現金產生單位**

物業發展現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。應用於現金流量預測之折現率為6%(二零零五年：6%)。該等折現率並無超逾物業發展行業之估計長期平均增長率。

**零售業務現金產生單位**

豬肉零售現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。應用於現金流量預測之折現率為8.6%(二零零五年：8.6%)。該等折現率並無超逾相關零售業務行業的估計長期平均增長率。

## 17. 商譽 (續)

### 商譽減值測試 (續)

#### 聯營公司－藥品業務現金產生單位

藥品業務現金產生單位之可收回金額乃根據基於現金流量預測計算之使用價值釐定，而現金流量預測乃根據經高級管理層人員審批之五年期財務預算作出。應用於現金流量預測之折現率介乎12%至16%(二零零五年：7%)，超出五年期以上之現金流量乃按零增長率(二零零五年：7%至8%)推斷。該等折現率並無超逾有關市場之估計長期平均增長率。

管理層人員根據過往表現以及對市場發展之預測釐定預算毛利率。所用折現率屬稅前性質，反映出與有關單位相關之特定風險。

## 18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按成本之非上市股份	71,000	71,000
應收附屬公司款項－附註(i)	914,116	783,825
給予附屬公司之貸款－附註(ii)	139,115	91,385
應付附屬公司款項－附註(i)	(105,655)	(76,192)
	1,018,576	870,018
減值	(419,449)	(419,449)
	599,127	450,569

附註：

- (i) 該款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該等款項之賬面值與其公平值相若。
- (ii) 該款項乃無抵押及無固定還款期。除給予附屬公司為15,878,000港元及48,657,000港元之貸款分別按銀行最優惠年利率上浮3厘及1.5厘計息外，其餘款項皆為免息。給予附屬公司貸款之賬面值與其公平值相若。

## 18. 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 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
安興投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業投資
Buildstart Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1美元	—	100	投資控股
合暉投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業投資
高達室內設計有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	物業發展
中剛管理有限公司	香港	普通股 1,000港元	—	100	物業投資
高滙顧問有限公司	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

18. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行 股本面值	本公司應佔 權益百分比		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
信迪投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業投資
卓怡投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業投資
興德投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業投資
裕訊投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業投資
盛中投資有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	投資控股
嘉穎投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業發展
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
朗寶有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業投資
集旺有限公司	香港	普通股 10,000港元	—	100	街市管理 及分租
新萬投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業投資

## 18. 附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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
金鋒有限公司	香港	普通股 2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
光暉投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業投資
志興投資有限公司	香港	普通股 1港元	—	100	物業投資
Suitbest Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股 1美元	—	100	投資控股
天佳投資有限公司	香港	普通股 1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
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

18. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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
維健牙科顧問有限公司	香港	普通股 100港元	—	100	提供牙醫 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，假設該公司可分派予股東之資產乃首先用作償還股息之欠款或應計款項，則持有人會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。於該等公司清盤時，向普通股持有人分派首1,000,000,000,000港元後，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。

## 19. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應佔資產淨值	314,896	167,557	—	—
遞延收益	(10,898)	(14,692)	—	—
收購時所產生之商譽(附註17)	9,718	9,718	—	—
	313,716	162,583	—	—
應收聯營公司款項—附註(i)	263	465	219	219
應付聯營公司款項—附註(i)	(145)	(34)	—	—
應收聯營公司之可換股票據—附註(ii)	—	16,000	—	—
	313,834	179,014	219	219
減值撥備	(3)	(3)	—	—
	313,831	179,011	219	219
上市股份市值	171,052	69,813	不適用	不適用

附註：

- (i) 該等款項均為無抵押、免息及無固定還款期，其賬面值與其公平值相若。
- (ii) 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。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。其後因二零零五年十二月六日進行之供股，故兌換價由每股0.80港元再調整至每股0.50港元。在二零零五年十二月九日，位元堂控股已全數贖回可換股票據。

19. 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	所持 已發行 股份詳情	註冊成立/ 經營地點	本集團應佔 擁有權益 百分比		主要業務
			二零零六年 (附註2)	二零零五年	
位元堂控股* (附註3)	普通股， 每股面值 0.01港元	香港	49.00	28.57	生產及銷售 傳統中西 藥品、保健產品 以及物業持有

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) 於二零零五年十二月，由於認購位元堂控股之供股股份，故於位元堂控股之權益有所增加。該交易導致產生收購聯營公司額外權益高於成本部份99,268,000港元(二零零五年：35,024,000港元)。
- (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。



**19. 聯營公司權益(續)**

以下為摘錄自本集團之聯營公司之財務資料：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
資產	<b>835,983</b>	828,155
負債	<b>(189,192)</b>	(226,821)
收入	<b>324,756</b>	326,909
本公司權益持有人應佔虧損	<b>(98,370)</b>	(67,958)

**20. 按公平值經損益入賬之金融資產／短期／長期投資**

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按公平值之上市股本投資				
香港	<b>30,038</b>	23,361	<b>17,608</b>	8,003
其他地方	<b>5,162</b>	—	<b>5,162</b>	—
按成本之非上市債務證券	—	70,427	—	70,427
按公平值之非上市債務證券	<b>35,615</b>	—	<b>35,615</b>	—
	<b>70,815</b>	93,788	<b>58,385</b>	78,430
減：分類為非流動資產之部份	—	(42,234)	—	(42,234)
	<b>70,815</b>	51,554	<b>58,385</b>	36,196

於該等財務報表批准日期，本集團及本公司上市股本投資之市值分別約為33,625,000港元及22,619,000港元。

非上市債務證券之實際利率介乎2%至7%，而到期日則介乎一個月至十年。

**21. 可供出售投資／長期投資**

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按成本之非上市股本投資		
香港	<b>15,376</b>	30,098
中國內地	—	12,000
	<b>15,376</b>	42,098
減：減值撥備	<b>(15,376)</b>	(30,098)
	—	12,000

上述投資包括於股本證券之投資，於二零零五年一月一日，有關投資指定為可供出售之金融資產，且並無固定到期日或票息率。

董事認為，由於不能合理評估存在之各項計量之可能性以用於估計公平值，是故無法可靠地計量可供出售之非上市股本投資之公平值，因此該等投資乃以成本值減任何減值虧損入賬。

**22. 可供出售投資／短期投資**

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港非上市商業票據	—	7,751	—	7,751

**23. 持作出售物業**

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
添置	117,374	—
出售	(88,862)	—
由發展中物業轉撥(附註16)	107,122	—
年終	135,634	—

於二零零六年三月三十一日，所有持作出售物業已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，截至二零零六年三月三十一日止已動用其中約58,050,000港元(二零零五年：無)(附註29)。

有關本集團持作出售物業的進一步詳情載於第103頁。

**24. 應收賬款**

按發票日期計算，於結算日之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零六年		二零零五年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
90日內	6,478	88	9,073	84
91日至180日	427	5	1,154	11
180日以上	542	7	636	5
	7,447	100	10,863	100
減：減值撥備	(636)		(836)	
	6,811		10,027	

本集團之業務一般不會給予客戶任何信貸。

本集團嚴格監控其未結清應收款項，並設有信貸控制部門以求盡量降低信貸風險。高級管理層人員會定期檢討逾期結餘。就上述而言，本集團應收賬款與數目龐大而分散之客戶有關，並無重大集中信貸風險。應收賬款均為免息。

## 25. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
預付款項	3,070	2,304	467	574
按金	7,310	8,655	80	—
其他應收款項	5,639	2,054	3,037	1,200
應收貸款，有抵押	19,277	6,736	—	—
應收貸款，無抵押	2,593	959	—	—
	37,889	20,708	3,584	1,774
減：列作非流動資產之 應收貸款	(15,087)	(1,400)	—	—
	22,802	19,308	3,584	1,774

本集團之應收貸款乃根據實際利率介乎2厘至12厘按攤銷成本入賬，信貸期介乎4個月至15年不等。由於本集團之應收貸款與若干不同借貸人有關，董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

## 26. 現金及現金等同項目及已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金及銀行結餘	67,454	43,300	41,605	19,235
定期存款	244,419	269,363	212,890	245,371
	311,873	312,663	254,495	264,606
減：已抵押存款	(13,971)	(7,723)	(13,971)	(7,723)
現金及現金等同項目	297,902	304,940	240,524	256,883

存於銀行之現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款按本集團之即時現金所需，定存一日至三個月不等，並按各自之短期存款利率賺取利息。現金及現金等同項目及已抵押定期存款之賬面值，與其公平值相若。

**27. 應付賬款**

按發票日期計算，於結算日之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
90日內	<b>110</b>	157

應付賬款乃不計息，而供應商一般不授予信貸期。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

**28. 其他應付款項及應計費用**

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他應付款項	<b>21,694</b>	4,291	<b>1,529</b>	2,023
應計費用	<b>10,040</b>	10,503	<b>10</b>	576
	<b>31,734</b>	14,794	<b>1,539</b>	2,599

其他應付款項乃不計息，平均還款期為30日。其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 29. 計息銀行貸款

	實際利率 (%)	到期期限	本集團		本公司	
			二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期部份：						
銀行貸款						
— 有抵押	5.445%–6.145%	二零零七年	<b>279,234</b>	26,632	<b>127,230</b>	20,000
銀行貸款						
— 無抵押	5.045%–5.770%	二零零七年	<b>25,800</b>	1,440	<b>25,000</b>	—
			<b>305,034</b>	28,072	<b>152,230</b>	20,000
非即期部份：						
銀行貸款—有抵押	5.045%–5.770%	二零零八年至 二零零五年	<b>205,494</b>	213,696	<b>35,250</b>	45,000
銀行貸款—無抵押	6.145%	二零零七年	—	800	—	—
			<b>205,494</b>	214,496	<b>35,250</b>	45,000
			<b>510,528</b>	242,568	<b>187,480</b>	65,000

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分析如下：				
須於下列期間償還之銀行貸款：				
— 一年內	<b>305,034</b>	28,072	<b>152,230</b>	20,000
— 第二年內	<b>92,240</b>	79,907	<b>30,250</b>	20,000
— 第三年至第五年內(包括首尾兩年)	<b>31,243</b>	75,687	<b>5,000</b>	25,000
— 五年後	<b>82,011</b>	58,902	—	—
	<b>510,528</b>	242,568	<b>187,480</b>	65,000

本集團若干銀行貸款以本集團之投資物業及其部份租金收入(附註15)、發展中物業(附註16)及持作出售物業(附註23)作抵押。

此外，本公司已於結算日就本集團最多達471,995,000港元(二零零五年：358,993,000港元)之若干銀行貸款作出擔保。

本集團及本公司所有銀行借貸均按浮動利率計息。

本集團及本公司銀行借貸賬面值與其公平值相若。

## 30. 繁重合約撥備

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	8,169	13,573
額外撥備／(撥回撥備)	(3,863)	1,777
年內已動用款項	(2,371)	(7,181)
於三月三十一日	1,935	8,169
分類為流動負債之部份	(345)	(6,749)
長期部份	1,590	1,420

## 31. 可換股票據

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
二零零七年可換股票據－附註(i)	—	32,585
二零零八年可換股票據－附註(ii)	46,860	52,669
	46,860	85,254

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，年內，可換股票據已全部轉換為本公司股份。

- (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。

年內，於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，已發行4,100,000股普通股。

### 31. 可換股票據 (續)

負債部份之公平值乃於發行日期根據無換股權之相類票據之等同市場利率進行估算。餘下部份指定為權益部份，並列入股東權益項下。

發行可換股票據所收取之所得款項淨額分為負責及權益部份如下：

	可換股票據 負債部份 千港元	可換股票據 權益部份 千港元
已發行可換股票據之面值	98,620	—
可換股票據發行成本	(3,093)	—
權益部份	(10,903)	10,903
	84,624	10,903
利息支出 (附註7)	800	—
已付利息	(170)	—
於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日之結餘	85,254	10,903
利息支出 (附註7)	3,948	—
已付利息	(645)	—
轉換可換股票據	(41,697)	(4,826)
於二零零六年三月三十一日之結餘	46,860	6,077

可換股票據負債部份之實際利率介乎7.0厘至7.2厘。

### 32. 遞延稅項

綜合資產負債表內之遞延稅項資產淨值／(負債)淨額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
遞延稅項資產	562	743
遞延稅項負債	(3,172)	(1,437)
	(2,610)	(694)



## 32. 遞延稅項(續)

年內遞延稅項資產及負債之組成及變動如下：

## 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(附註36(c))	2,194	—	—	(2,194)	—	—
年內記入／(扣自)收益表 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)

## 本集團

	二零零六年					
	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
於二零零五年四月一日	256	235	(2,145)	950	10	(694)
出售附屬公司(附註36(c))	—	—	798	—	—	798
年內記入／(扣自)收益表 之遞延稅項(附註10)	306	(235)	(1,825)	(950)	(10)	(2,714)
於二零零六年三月三十一日之 遞延稅項資產／(負債)	562	—	(3,172)	—	—	(2,610)

本集團在香港產生稅項虧損約73,929,000港元(二零零五年：77,601,000港元)，可無限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入賬，因該等虧損乃從一段時間錄得虧損之附屬公司產生。

於二零零六年三月三十一日，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重大之未確認遞延稅項負債(二零零五年：無)，乃由於若該等款額匯出，本集團無須負上額外之稅項負債。

本公司向股東派付之股息毋須繳納所得稅。

### 33. 股本

#### 股份

	二零零六年 千港元	二零零五年 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：		
224,544,439(二零零五年：143,320,366)股普通股， 每股面值0.10港元	22,454	14,332

年內，股本變動如下：

- (a) 11,100,000份購股權所附認股權按認購價每股0.968港元至1.28港元獲行使，導致須發行11,100,000股每股面值0.10港元之股份，未計開支前之現金代價總額為11,528,000港元。
- (b) 本公司所發行總面值為84,200,000港元之可換股票據按兌換價1.30港元至2.40港元轉換為股份，導致發行32,700,000股每股面值為0.10港元之股份。
- (c) 按每持有五股現有股份獲發行一股紅股之基準向二零零五年八月十二日名列股東名冊之股東發行紅股，導致以零代價發行37,424,073股每股面值0.10港元之股份。

年內，本公司已發行普通股股本與上述變動有關之交易概要如下：

	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
於二零零四年四月一日 及二零零五年三月三十一日	143,320,366	14,332	372,362	386,694
行使購股權(a)	11,100,000	1,110	10,418	11,528
轉換可換股票據(b)	32,700,000	3,270	43,253	46,523
紅股發行(c)	37,424,073	3,742	(3,742)	—
於二零零六年三月三十一日	224,544,439	22,454	422,291	444,745

#### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註34。

### 34. 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，以向對本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。於二零零二年五月三日，本公司批准一項購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，合資格參與者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所發行證券之持有人、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)或本集團貨品或服務之分銷商，或任何本集團之業主或租戶(包括任何分租戶)，或本集團之主要股東或由主要股東控制之公司，或由任何一位或多位上述類別參與者控制之公司。計劃已於二零零二年五月三日生效，除非股東於股東大會上另行提前終止，否則由該日期起計十年內有效。

根據計劃，按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。於二零零六年三月三十一日，根據計劃授出之購股權可予發行之股份數目為**12,588,000**股，合共佔本公司當日已發行股份約**5.6%**。

根據計劃，於任何**12**個月內根據行使購股權可向每名合資格參與者(除主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人外)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，而該名合資格參與者及其聯繫人須棄權投票。

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)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。倘向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)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。任何已向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出之購股權之條款之變更，亦須獲得股東批准。

### 34. 購股權計劃 (續)

購股權獲授人必須於授出購股權日期起三十天內接納。購股權獲授人於接納購股權時，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)於購股權授出日期(必須為營業日)載於聯交所刊發之日報表之股份收市價(若合資格參與者接受授出之購股權，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。

本年度內根據計劃尚未行使之購股權如下：

參與者 名稱或類別	於		就本公司		於		購股權 授出日期	購股權 行使期間	購股權 行使價 港元
	二零零五年 四月一日	本年度 行使	紅股發行 進行調整	本年度內 失效	二零零六年 三月三十一日				
<b>其他僱員</b>									
總計	22,790,000	(11,100,000)	2,338,000	(1,440,000)	12,588,000		*	*	*

\* 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。受年內本公司之紅股發行影響，該等所授出購股權之行使價每股1.28港元已調整為每股1.067港元。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12,588,000份(二零零五年：22,790,000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12,588,000股(二零零五年：22,790,000股)額外之本公司普通股、額外股本1,258,800港元(二零零五年：2,279,000港元)，以及股份溢價12,172,596港元(二零零五年：24,212,000港元)(未計發行開支)。

於本報告日期，根據本公司之購股權計劃可予發行之股份總數為22,031,036股，佔於本報告日期本公司已發行股本之10%。

## 35. 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27至28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自綜合儲備抵銷，詳情載於財務報表附註17。

## (b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 (附註) 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)
本年度溢利(經重列)		—	—	30,196	—	30,196
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	113,691	17,846	625,263
於二零零五年四月一日：						
如前呈報		372,362	121,364	114,321	17,846	625,893
前年調整	2.4(b)	—	—	(630)	—	(630)
經重列		372,362	121,364	113,691	17,846	625,263
已宣派二零零五年末期股息		—	—	—	(17,846)	(17,846)
已宣派二零零五年額外股息	12	—	—	(4,608)	—	(4,608)
行使購股權	33	10,418	—	—	—	10,418
轉換可換股票據	33	43,253	—	—	—	43,253
紅股發行	33	(3,742)	—	—	—	(3,742)
本年度溢利		—	—	5,398	—	5,398
二零零六年中期股息	12	—	—	(6,736)	—	(6,736)
擬派二零零六年末期股息	12	—	—	(15,718)	15,718	—
於二零零六年三月三十一日		422,291	121,364	92,027	15,718	651,400

附註：

本公司之實繳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)，實繳盈餘可在若干情況下分派予股東。

### 36. 綜合現金流量表附註

#### (a) 重大非現金交易

二零零五年，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之**30,000,000**港元可換股票據方式支付。有關詳情載於下文附註(c)。

#### (b) 收購附屬公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
所收購資產淨值：		
按金及其他應收款項	<b>3,000</b>	9,915
其他應付款項及應計費用	—	(9,915)
	<b>3,000</b>	—
收購所產生之商譽	—	943
	<b>3,000</b>	943
支付方式：		
現金	<b>3,000</b>	943

就收購附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金代價	<b>(3,000)</b>	(943)

自收購該附屬公司以來，其為本集團帶來營業額**39,130,000**港元，並為截至二零零六年三月三十一日止年度帶來綜合溢利**3,486,000**港元。

截至二零零六年三月三十一日止年度所收購附屬公司之業績，於其收購前對本集團本年度之綜合營業額或除稅後溢利並無重大影響。

有關年內收購該附屬公司之其他詳情，載於財務報表附註41(a)。

## 36. 綜合現金流量表附註(續)

## (c) 出售附屬公司

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
所出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	14	—	103
投資物業	15	20,500	153,855
可供出售投資		12,000	—
應收賬款		—	94
按金及其他應收款項		53	746
可收回稅款		—	52
現金及現金等同項目		—	2,465
應付賬款及其他應付款項		(236)	(2,546)
遞延稅項負債	32	(798)	—
計息銀行貸款		—	(61,930)
應付稅項		—	—
		<b>31,519</b>	<b>92,839</b>
出售時解除之商譽	17	—	1,415
出售附屬公司所得收益		1,221	26,975
出售附屬公司所得遞延收益		—	7,369
		<b>32,740</b>	<b>128,598</b>
支付方式：			
現金		17,240	98,980
應收貸款		15,500	—
聯營公司可換股票據		—	30,000
產生開支		—	(382)
		<b>32,740</b>	<b>128,598</b>

出售附屬公司之現金及現金等同項目目流入淨額分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金代價	17,240	98,980
產生開支	—	(382)
所出售現金及現金等同項目	—	(2,465)
就出售附屬公司現金及現金等同項目 流入淨額	<b>17,240</b>	<b>96,133</b>

年內出售之附屬公司對本集團本年度之綜合營業額或除稅後溢利並無重大影響。

### 36. 綜合現金流量表附註 (續)

#### (c) 出售附屬公司 (續)

二零零五年，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，並持有位元堂藥業大廈。代價以現金支付。

二零零五年，本集團以代價約**63,600,000**港元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，並於香港彌敦道持有一項投資物業。代價之支付方式為現金約**33,600,000**港元及位元堂控股發行之**30,000,000**港元可換股票據。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。

於二零零五年出售之附屬公司於該年度為本集團帶來綜合營業額**5,220,000**港元及除稅後綜合溢利**2,884,000**港元。

### 37. 或然負債

於結算日，未於財務報表撥備之或然負債如下：

#### (a)

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就附屬公司所獲信貸 而向財務機構作出之擔保	<b>471,995</b>	<b>358,993</b>

- (b) 如財務報表附註2.5「僱員福利」所詳述，於二零零六年三月三十一日，本集團根據香港僱傭條例就未來或會向僱員支付之長期服務金之或然負債最高金額可能為**783,000**港元(二零零五年：**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年期，倘在若干情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得其長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不大可能導致本集團日後出現重大之資金流出，因此並無就該等可能須支付金額作出之撥備確認入賬。



**38. 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(附註15)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未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	<b>90,909</b>	140,509
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	<b>32,159</b>	137,077
	<b>123,068</b>	277,586

**(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之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	<b>79,339</b>	124,371
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	<b>48,271</b>	188,373
五年後	<b>1,194</b>	2,495
	<b>128,804</b>	315,239

### 39. 承擔

除上文附註38(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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就物業發展已訂約但 未撥備之資本承擔	<b>238,989</b>	121,350

於結算日，本司公並無任何重大承擔。

### 40. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列結算日後事項：

- (a) 於二零零六年四月十日，本集團根據一份於二零零六年一月二十五日訂立之臨時協議，以149,900,000港元之現金代價，完成向一位獨立第三方出售一項物業之交易。
- (b) 於二零零六年五月二十六日，本集團就出售一項投資物業而與一位獨立第三方訂立一份臨時買賣協議，現金代價為78,000,000港元。預計該出售於二零零七年二月二十八日完成。
- (c) 於二零零六年六月七日，本集團根據一份於二零零五年七月五日訂立之臨時協議，以75,000,000港元之現金代價，完成自一位獨立第三方收購一項物業之交易。

### 41. 關連人士交易

除此等財務報表其他部分詳述之交易及餘額外，於本年度內本集團與關連人士進行下列重大交易：

#### (a) 與關連人士之交易

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收購一間附屬公司及欠一位董事之 股東貸款	(a)	<b>3,000</b>	—
自一位董事收取之租金收入	(b)	<b>600</b>	557
向一間聯營公司出售附屬公司 所得款項	(c)	—	128,980
來自聯營公司之收入：	(d)		
管理費		<b>972</b>	918
租金		<b>267</b>	5,065
利息收入		<b>330</b>	557
向一間聯營公司支付之租金開支	(d)	<b>1,803</b>	1,764

**41. 關連人士交易(續)****(a) 與關連人士之交易(續)**

附註：

- (a) 年內，本集團向本公司一名董事鄧清河先生(「鄧先生」)收購興德投資有限公司(「興德」)(鄧先生全資實益擁有之公司)之全部股權，總代價相等於興德全部已發行股本之面值及股東貸款**3,000,000**港元。在有關向鄧先生收購興德之協議完成前，興德與獨立第三方訂立多項收購投資物業之協議，代價約為**110,000,000**港元。
- (b) 本集團向鄧先生出租一項投資物業，租期由二零零四年十二月二十日起計，為期一年，協定之月租為**50,000**港元。該租約經已續期及按協定之月租**50,000**港元續租一年。租金乃參照當時市場租值釐定。
- (c) 本集團之全資附屬公司WOD及Geswin(「已出售之附屬公司」)之全部權益已分別按代價約**65,000,000**港元及**64,000,000**港元售予位元堂控股。該代價按本集團與位元堂控股雙方協定之條款釐定。有關已出售之附屬公司出售交易之進一步詳情，已於財務報表附註**36(c)**披露。
- (d) 該等交易均按本集團與關連人士互相協定之條款進行。

上文附註**41(a)**及**41(b)**所披露之關連人士交易亦構成上市規則第**14A**章所定義之關連交易。

(b) 於結算日，本集團與聯營公司之間之結餘於財務報表附註**19**披露。

**(c) 本集團主要管理人員之補償**

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期僱員福利	<b>5,375</b>	2,872
僱員結束服務後之福利	<b>67</b>	54
	<b>5,442</b>	2,926

## 42. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款及透支、可換股票據，以及現金及短期存款。該等金融工具主要用於為本集團營運提供資金。本集團另有多種其他金融資產及負債，如應收賬款及應付賬款，乃自經營業務直接產生。

於整個回顧年度內，本集團秉承一貫政策為不進行金融工具買賣。

本集團金融工具之主要風險為現金流量利率風險、外匯風險、信貸風險及流動性風險。董事會審核並同意管理每項該等風險之政策。該等政策概述於下文。本集團有關衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.5。

### 現金流量利率風險

本集團為其所有非上市附屬公司設立集中之現金管理制度。本集團一般以集團名義取得長期融資，再轉借或以資本形式提供予其附屬公司，以滿足其資金需求及提供更具成本效益之融資。此等借貸主要為銀行借貸，並將視乎金融市場狀況與預計利率而作出改動。本集團會定期密切監察整體負債淨額狀況，並檢討融資成本與貸款到期日，為再融資作好準備。

### 外幣風險

本集團因一家公司以本集團之財務貨幣以外貨幣進行買賣而產生之交易貨幣風險極低，因此其並無設立外幣對沖風險政策。

### 信貸風險

本集團僅與信用良好並獲認可之第三方進行貿易。本集團之政策為有意按信貸方式進行貿易之客戶，全部須通過信貸核査程序。此外，應收結餘按持續基準進行監督，故本集團之壞賬風險不大。對於並非以有關業務單位功能貨幣計值之交易，如未經信貸控制主管之特別批准，本集團不會給予對方信貸期。

本集團其他金融資產(包括現金及現金等同項目、可供出售金融資產及若干衍生工具)之信貸風險乃因交易對方違約所致，最大風險等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與信用良好並獲認可之第三方進行貿易，故不要求有任何抵押品。

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

### 流動性風險

本集團之目標為致力透過利用銀行透支、銀行貸款及可換股票據，確保資金持續性與靈活性兼備。

## 43. 比較數字

誠如財務報表附註2.2及2.4所詳述，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餘之會計處理及呈列方式經已作出修訂，以符合新規定。因此，本集團已作出若干過往年度及期初結餘調整，並已將若干比較數字重新分類，以符合本年度之呈報方式及會計處理。

## 44. 財務報表之批准

本財務報表已於二零零六年七月十四日經由董事會批准及授權刊發。

## 投資物業

地點	用途	租期	本集團應佔權益
九龍 尖沙咀 海防道30號地下	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 沙田 馬鞅徑9至15號 勝苑 2座及泊車位3及4號	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%
新界 沙田 積輝街14至18號 大圍道55至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	空置	中期租約	100%
九龍 京士柏 衛理道18號 君頤峰第6座29樓D室	空置	中期租約	100%

## 投資物業 (續)

地點	用途	租期	本集團應佔權益
新界 元朗 青山道170號 地下	商業出租	中期租約	100%
九龍 官塘 瑞和街23至33號 光星大廈地下B舖	商業出租	中期租約	100%
新界 上水 新康街68號 地下、一樓、二樓及頂樓	商業出租	中期租約	100%
香港 筲箕灣道106-108號 地下B舖	商業出租	中期租約	100%
香港 英皇道993號 德利樓地下5號舖	商業出租	中期租約	100%
新界 西貢蠔涌 丈量約份210號及 丈量約份244號多個地段	空置	中期租約	100%

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 建築面積 (平方呎)	用途	預計 落成日期	本集團 應佔權益
沙田嶺道	丈量約份189號 第1476號地段	49,100	27,900	住宅	二零零七年 年初	100%
錦繡花園	丈量約份104號 第4781號地段、 第3254號地段之餘段、 第3265號地段A分段之餘段、 第3251號地段B分之段餘段、 第3257號地段之餘段、 第3258號地段B分段之 第一小分段、 第3641號地段之A分段、 第3641號地段之餘段	154,800	39,200	住宅及 商業	二零零七年 年初	100%

持作出售物業

物業名稱	地點	概約 地盤面積 (平方呎)	估計 概約總 建築面積 (平方呎)	用途	預計 落成日期	本集團 應佔權益
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	二零零六年 四月	100%
米蘭軒	九龍 深水埗 欽洲街58號 21個住宅單位	不詳	10,000	住宅	不詳	100%



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，並經重列及重新分類(如適用)。五年概要內所載數字已經對影響本公司所發行可換股票據之會計政策之追溯性變動影響(詳情見財務報表附註2.2)作出調整。

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零四年 千港元 (經重列)	二零零三年 千港元 (經重列)	二零零二年 千港元 (經重列)
收入	<b>395,557</b>	364,123	296,565	292,156	320,047
計及融資成本後溢利	<b>121,664</b>	90,441	51,671	80,004	35,274
應佔聯營公司虧損	<b>(39,601)</b>	(16,655)	(10,823)	(12,333)	2,651
攤銷聯營公司商譽	—	—	(7,656)	(16,454)	(4,482)
一間聯營公司商譽 減值撥備	—	—	—	(7,000)	—
除稅前溢利	<b>82,063</b>	73,786	33,192	44,217	33,443
稅項	<b>(9,480)</b>	(4,255)	(3,818)	(2,437)	(2,851)
本年度溢利	<b>72,583</b>	69,531	29,374	41,780	30,592
應佔：					
母公司權益持有人	<b>72,554</b>	69,497	29,285	41,139	27,803
少數股東權益	<b>29</b>	34	89	641	2,789
	<b>72,583</b>	69,531	29,374	41,780	30,592

## 資產、負債及少數股東權益

	三月三十一日				
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
總資產	<b>1,497,324</b>	1,145,203	857,583	781,578	649,144
總負債	<b>(657,151)</b>	(398,118)	(176,600)	(157,766)	(167,430)
少數股東權益	<b>(464)</b>	(435)	(401)	(324)	(10,569)
	<b>839,709</b>	746,650	680,582	623,488	471,145