



**宏安集團有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

**二零零三年年報**

## 目錄

	頁次
公司資料	2
股東週年大會通告	3-5
主席報告	6-8
董事及高級管理層人員簡介	9-10
董事會報告	11-19
核數師報告	20
經審核財務報表	
綜合：	
損益賬	21
資產負債表	22-23
權益變動表	24-25
現金流量表	26-28
本公司：	
資產負債表	29
財務報告附註	30-87
物業詳情	88
五年財務概要	89-90

## 公司資料

### 董事會

鄧清河先生

主席兼董事總經理

游育燕女士

副主席兼副董事總經理

陳振康先生

李鵬飛博士，CBE，太平紳士\*

王津先生，MBE，太平紳士\*

蕭炎坤博士，S.B.，St.J.\*

\* 獨立非執行董事

### 公司秘書

陳振康先生

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

大新銀行有限公司

東亞銀行有限公司

港基國際銀行有限公司

DBS廣安銀行有限公司

### 核數師

安永會計師事務所

### 法律顧問

Morrison & Foerster

### 註冊辦事處

Clarendon House

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

### 股票代號

1222

## 股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年七月十日星期四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C及D室舉行股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽截至二零零三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. 重選游育燕女士為董事。
3. 重新委聘核數師，並授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過（無論有否經修訂）下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議：—

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

## 股東週年大會通告

(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股份全部或部份股息之類似安排；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日至下列日期(以最早者為準)止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

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

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

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

(B) 「動議：

(a) 在下文(b)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)，行使本公司一切權力，購回本公司之股份(「股份」)；

(b) 本公司根據上文(a)段可購回之股份總面值不得超過於本決議案通過當日之本公司股本總面值10%，而上述批准以此數額為限；及

## 股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日至下列日期(以最早者為準)止之期間：

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

(C) 「**動議**待本大會通告(「通告」)第4項(A)及(B)段所載決議案獲通過後，批准擴大授予本公司董事(「董事」)之一般授權，行使本公司權力，根據通告第4項(A)段所載之決議案，配發、發行及處理本公司之額外股份，而增加本公司董事根據該一般授權可配發之本公司股本總面值，相等於本公司根據通告第4項(B)段所載之決議案之一般授權而購回之本公司股份總面值，惟此增加之數額不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本總面值10%。」

承董事會命  
宏安集團有限公司  
董事兼公司秘書  
陳振康

香港，二零零三年六月十三日

附註：

- (a) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權委派一位或多位代表代其出席，並於進行表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (b) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快(惟於任何情況下須於大會指定舉行時間四十八小時前)送達本公司之香港股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
- (c) 股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任表格須被視作遭撤銷。

## 主席報告

承董事會(「董事會」)命，本人欣然向股東提呈本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之年度業績。

### 業績

年內，本集團之營業額達292,200,000港元(二零零二年：320,000,000港元)，股東應佔純利則達41,300,000港元(二零零二年：27,700,000港元)。

### 股息

回顧年內並無派發中期股息(二零零二年：無)。董事不建議派發末期股息(二零零二年：無)。

### 業務回顧

本年度為本集團值得鼓舞的一年。儘管經濟持續衰退導致回顧年內營業額有所下跌，但仍然錄得純利41,300,000港元，較去年增加49%。

股東權益由去年468,000,000港元增至於二零零三年三月三十一日止年度之620,500,000港元，流動資金亦仍然強健，現金及現金等同項目維持超逾214,000,000港元。

#### 街市管理及分租

隨著位於沙田愉翠商場街市於二零零三年一月隆重開幕，本集團現時共經營12個街市，總面積約260,000平方呎，繼續成為香港最大之單一街市經營商。

由於租金不斷下調，導致本年度之溢利貢獻有所減少，儘管如此，此業務範疇所受經濟衰退之影響也相對地較少，並仍可繼續為本集團帶來穩定收入。

董事將繼續物色機會，擴大此業務範疇，包括拓展至中華人民共和國之業務。

#### 商場及停車場管理及分租

本集團於二零零三年四月獲取房屋委員會批准授予之一份新停車場管理合約，管理主要位於九龍東及東涌逾1,800個泊車位。

本集團現正管理7個商場(總面積逾1,030,000平方呎)以及逾4,500個泊車位。

## 主席報告

### 業務回顧 (續)

#### 商場及停車場管理及分租 (續)

在終止若干虧本管理合約後，此業務於本年度之溢利貢獻較去年有所增加。有鑑於政府持續推行私有化政策，董事對此業務範疇之前景表示樂觀。

#### 位元堂藥業控股有限公司 (「位元堂控股」)

隨著成功將位元堂業務注入位元堂控股，以及致力精簡傳統手錶製造業務後，位元堂控股之虧損亦有所減少。本集團目前持有位元堂控股約31%股權及可換股票據64,000,000港元。截至二零零三年三月三十一日，本集團向位元堂控股墊支長期及短期貸款以及應收利息合共約82,700,000港元。董事將會繼續協助位元堂控股整頓業務，以及物色新商機。

#### 盧森堡大藥廠有限公司 (「盧森堡大藥廠」)

為進一步加強本集團於藥業之投資，本集團於二零零三年二月十七日訂立合約，以代價70,500,000港元進一步收購盧森堡大藥廠52%之股權，以位元堂控股股份及1,500,000港元現金支付。出售位元堂控股股份帶來約59,800,000港元之收益。

儘管本年度盧森堡大藥廠因重整市場推廣、成本及生產政策而蒙受虧損，董事相信來年業績將會轉虧為盈，此投資長遠而言亦可為本集團帶來穩定收益。

### 流動資金及財務資源

於二零零二年五月，已透過先舊後新方式配售1,950,000,000股每股作價0.02港元之新股份，所得款項淨額約為36,000,000港元。於二零零二年七月，已發行2,000,000,000份初步行使價為每股1.7港仙(其後由於本公司於二零零二年十月進行股本重組，其行使價已被調整為每股1.7港元)之非上市認股權證。認股權證將於二零零三年七月三十一日屆滿。

本集團目前持有現金逾197,000,000港元。本集團亦於一間主要銀行投資若干長期保證回報基金、存款證書及其他保守投資合共約31,000,000港元。

於二零零三年三月三十一日，本集團之負債比率約為0.12(經參考本集團於二零零三年三月三十一日之總借貸及資本及儲備分別為76,100,000港元及620,500,000港元計算)。



## 主席報告

### 流動資金及財務資源 (續)

於二零零三年三月三十一日，本集團賬面淨值約129,000,000港元之投資物業及其產生之若干租金收入按予作為本集團銀行信貸之抵押，其中約113,000,000港元之信貸於二零零三年三月三十一日已獲動用。

於二零零三年三月三十一日，本集團之或然負債共達約36,000,000港元。

### 僱員及薪酬政策

於二零零三年三月三十一日，本集團共有逾460名全職僱員，其中於香港區之僱員約佔90%。

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，向經選定之員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療及退休福利。

### 前景

憑藉低息環境以及充裕之財務資源，本集團將繼續鞏固其現有業務，並積極發掘新商機，藉此提升股東回報。

### 致謝

本人藉此機會向各位董事同寅及本集團每一位員工致謝，多謝大家在年內所表現之工作熱誠及超群努力。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
鄧清河

香港，二零零三年五月三十日

## 董事及高級管理層人員簡介

### 執行董事

**鄧清河先生**，四十一歲，本集團（於一九八七年創立）創辦人之一及本公司之主席兼董事總經理，負責本集團之策略規劃、政策制定及業務拓展，具豐富商業管理經驗。鄧先生亦為Caister Limited之董事（該公司為本公司之主要股東）及位元堂藥業控股有限公司之主席。

**游育燕女士**，四十一歲，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，於行政及人力資源管理累積逾十年經驗。游女士為鄧清河先生之妻子。

**陳振康先生**，三十九歲，於一九九七年三月加入本集團，現為本集團之財務董事兼公司秘書，負責管理本集團之財務、會計、公司秘書及法律事務。陳先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，並為英國公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員，亦為一名執業會計師，彼兼任位元堂藥業控股有限公司董事總經理。

### 獨立非執行董事

**李鵬飛博士**，CBE，太平紳士，六十三歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任本公司非執行董事。李博士現為第九屆全國人民代表大會香港特別行政區代表及香港特別行政區策略發展委員會委員。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，四十九歲，於一九九三年十一月加入本集團，出任本公司非執行董事。王先生畢業於加拿大Simon Fraser University，持有商業及電腦科學學士學位。王先生曾任撲滅罪行委員會、獨立投訴警方監察委員會會員，現為沙田區議會、禁毒常務委員會及多個其他政府諮詢組織之委員。

**蕭炎坤博士**，S.B.St.J.，五十六歲，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。

## 董事及高級管理層人員簡介

### 高級管理層人員

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

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

**朱君揚先生**，為本集團街市管理部負責人之一。於二零零一年十月加入本集團前，朱先生擁有十五年物業租賃管理經驗，持有英國工商管理學院之工商管理高級文憑。

**郭子超先生**，為本集團內部審計部負責人。郭先生於一九九七年九月加入本集團之前，擁有逾二十年建築業經驗。郭先生畢業於香港理工大學，持有建築學高級證書。

**李志基先生**，為本集團物業管理部負責人。於二零零三年三月加入本集團前，李先生擁有十七年物業管理經驗，其中包括香港一間具規模之上市物業公司。李先生畢業於南昆士蘭大學，持有工商管理碩士學位。

**呂世傑先生**，為本集團總經理及本集團製藥業務之負責人。呂先生在二零零零年八月加入本集團前，已累積逾十四年商務經驗，並在多家跨國公司及香港上市公司出任多個主要管理職位。呂先生畢業於渥太華大學及約克大學，分別持有工商管理碩士學位及工商管理學士學位，目前為加拿大管理會計師公會之認可會員。

**鄧梅芬女士**，本集團屬下商業管理業務之負責人，為鄧清河先生之胞妹。鄧女士於一九九七年五月加入本集團之前，擁有四年會計及核數經驗及五年常務管理經驗。鄧女士畢業於英國赫爾大學，持有會計學士學位。

## 董事會報告

董事謹此提呈本公司及本集團截至二零零三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告附註16及17。本集團之主要業務性質於本年度內並無重大改變。

### 業績及股息

本集團截至二零零三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21至87頁之財務報表。

董事不建議派發本年度任何股息。

### 財務資料概要

本集團過去五個財政年度之已刊發業績與資產、負債及少數股東權益之概要載於第89至90頁。此概要摘錄自經審核財務報表，並已在適當時重新分類和重新呈列，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告附註13。本集團投資物業之其他資料載於第88頁。

### 股本、購股權及認股權證

本公司股本、購股權及認股權證於本年度之變動詳情及其原因載於財務報告附註31及32。

### 優先購買權

本公司之公司細則及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、贖回及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。

## 董事會報告

### 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告附註33。

### 可供分派之儲備

於二零零三年三月三十一日，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232,680,000港元(二零零二年：18,135,000港元)。此外，本公司之股份溢價賬達348,222,000港元(二零零二年：331,114,000港元)，可以繳足股款紅股形式予以派發。

### 慈善捐款

本年度內，本集團作出之慈善捐款共81,300港元(二零零二年：258,000港元)。

### 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於30%(二零零二年：少於30%)。本集團五大供應商之採購額則佔本年度之總採購額64%(二零零二年：69%)，其中最大供應商之採購額佔本年度總採購額48%(二零零二年：52%)。

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任何實際權益。

### 董事

於本年度本公司董事為：

#### 執行董事：

鄧清河先生  
游育燕女士  
陳振康先生

#### 獨立非執行董事：

李鵬飛博士，CBE，太平紳士  
王津先生，MBE，太平紳士  
蕭炎坤博士，S. B. St. J.

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

## 董事會報告

### 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。

### 董事之合約權益

除財務報告附註39所披露者外，各董事於本公司或其任何附屬公司於年內參與訂立之重大合約中，概無擁有重大權益。

### 董事之股份權益

於二零零三年三月三十一日，根據證券(公開權益)條例(「公開權益條例」)第29條規定本公司存置之登記冊所載，董事及其聯繫人士所擁有本公司及其聯繫公司股本權益如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目
鄧清河先生	公司(附註1)	2,178,840
	個人	595,658
	家族(附註2)	595,658
	其他(附註3)	20,170,372
游育燕女士	個人	595,658
	家族(附註4)	2,774,498
	其他(附註4)	20,170,372

附註1： 鄧清河先生乃透過其全資實益擁有之Caister Limited 持有該等股份之權益。

附註2： 鄧清河先生根據公開權益條例被視為擁有其配偶游育燕女士擁有之股份權益。

附註3： 鄧清河先生全資實益擁有之Middlemore Limited 已與鄧清河先生之親屬(i)鄧梅芳女士、(ii)鄧梅芬女士及(iii)游育棠先生訂立協議，因此就公開權益條例第9及第10條而言，鄧清河先生僅在披露權益方面亦被視為擁有該等股份之權益。

附註4： 游育燕女士根據公開權益條例被視為擁有其配偶鄧清河先生所擁有股份之權益。

## 董事會報告

### 董事之股份權益 (續)

除根據公開權益條例第4及第8條持有本公司已發行股份3,370,156股外，根據公開權益條例第9及第10條，鄧清河先生及游育燕女士僅在披露權益責任方面亦被視為擁有上文附註3所述之全部本公司已發行股份。

董事於本公司購股權之權益載於財務報告附註32披露。

除上文所披露者外，各董事或彼等之聯繫人士於本公司或其任何聯繫公司(定義見公開權益條例)之股份中，概無擁有任何個人、家族、公司或其他權益。

### 董事購買股份之權利

除財務報告附註32「購股權計劃」一段所披露者外，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滿18歲子女授出權利，可藉購買本公司股份或債券而獲益，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

由於本年度採納會計實務準則第34號「僱員福利」，有關本公司購股權計劃之詳細披露大部份已移往財務報告附註32。

## 董事會報告

### 主要股東

於二零零三年三月三十一日，按本公司根據公開權益條例第16(1)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10%或以上權益：

股東姓名	所持普通股數目	持本公司股本
		百分比
Caister Limited	2,178,840	1.84
鄧清河先生	595,658	0.50
游育燕女士	595,658	0.50
鄧梅芳女士	4,684,245	3.96
游育棠先生	2,980,409	2.52
鄧梅芬女士	12,505,718	10.59
	23,540,528	19.91

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

根據公開權益條例第9及10條，Caister Limited、鄧清河先生、游育燕女士、鄧梅芳女士、游育棠先生及鄧梅芬女士僅在披露權益方面被視為擁有本公司股本中合共23,540,528股股份。

除上文所披露者外，於二零零三年三月三十一日，並無任何人士（本公司董事除外，彼等之權益見上文「董事之股份權益」一節）在本公司之已發行股本中登記擁有按照公開權益條例第16(1)條規定須予記錄之權益。



## 董事會報告

## 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）應用指引第19項作出披露

於二零零三年三月三十一日，本集團向下列聯繫公司提供總額超過本集團於二零零三年三月三十一日之綜合資產淨額25%之財務援助：

聯繫公司名稱	本公司權益 所佔百分比	向聯繫公司 提供之墊款 千港元	年利率 %
位元堂藥業控股有限公司	30.87	78,750	港元最優惠利率 + 2%
		64,000	3.8%
		3,964	免息
湖南湘雅製藥有限公司	39.2	1,701	4%
		148,415	

所有墊款均無抵押，其中6,941,000港元無固定還款期、7,588,000港元須於二零零三年八月償還、1,701,000港元須於二零零五年一月償還，而其餘132,185,000港元須於二零零五年七月償還。

該等墊支乃來自本集團之內部資金。

## 董事會報告

### 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）應用指引第19項作出披露（續）

以下資料乃摘錄自上述獲本集團授予墊支之聯繫公司於二零零三年三月三十一日之資產負債表：

聯繫公司名稱	資產總值 千港元	負債總額 千港元	少數股東權益 千港元	資產淨值 千港元
位元堂藥業控股有限公司	319,685	(233,557)	(94)	86,034
湖南湘雅製藥有限公司	28,116	(16,322)	—	11,794
	347,801	(249,879)	(94)	97,828

### 關連交易

(1) 以下為本集團全資附屬公司宏集策劃有限公司（「宏集」）與本集團非全資附屬公司華海投資有限公司（「華海」）訂立之租賃協議：

- (a) 根據二零零一年十月二十三日之四項租賃協議，宏集向華海出租四個豬肉檔，由二零零一年十月二十三日起計，為期兩年；及
- (b) 根據二零零二年七月五日之三項租賃協議，宏集向華海出租三個豬肉檔，由二零零二年七月九日起計，為期三年。

上述所有租賃協議已於二零零二年十一月終止。截至二零零三年三月三十一日止年度，宏集合共收取華海約1,935,000港元之租金。

## 董事會報告

## 關連交易 (續)

- (2) 本年度內，本集團非全資附屬公司位元堂藥廠有限公司（「位元堂」，已於二零零二年七月九日被出售）與位元堂一位主要股東之聯繫人士進行下列交易：

公司名稱	交易類別	本集團	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已收或應收：			
(i) 嘉滔有限公司	不可退回首次特許經營權費用	—	450
(ii) 嘉滔有限公司	銷售產品	247	4,694

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）已授出有條件豁免本公司就上述交易嚴格遵守上市規則。該等關連交易已獲本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認該等交易為：

- (i) 於本集團日常業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款進行；
- (iii) 根據特許經營權協議之條款訂立；及
- (iv) 上述交易之總值不超過10,000,000港元或本集團有形資產淨值的3%（以較高者為準）。

本公司核數師已審閱上文第(2)項所載之交易，並確認：

- (i) 該等交易已獲董事會批准；
- (ii) 該等交易乃在本集團一般日常業務中並按有關協議之條款進行；及
- (iii) 該等交易於本財政年度之總值並無超過10,000,000港元或本集團有形資產淨值之3%（以較高者為準）。

## 董事會報告

### 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告附註38。

### 遵守最佳應用守則

董事會認為，除本公司之獨立非執行董事並無特定任期，惟須根據本公司細則輪流告退，並於本公司之股東週年大會上重選連任外，本公司於截至二零零三年三月三十一日止年內，一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

### 審核委員會

按上市規則附錄14所載之最佳應用守則之規定，本公司已成立由本公司兩名獨立非執行董事組成之審核委員會，並制定其書面權責範圍。審核委員會已在提呈董事會批准前，開會審核本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之全年業績。

### 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，二零零三年五月三十日

## 核數師報告

# ERNST & YOUNG 安永會計師事務所

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21至87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。本核數師的責任是根據審核工作的結果，對該等財務報表發出獨立的意見，並向股東報告。

### 意見的基礎

本核數師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。

本核數師在策劃及進行審核工作時，均以取得一切本核數師認為必需的資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份的憑證，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，本核數師亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。本核數師相信，本核數師的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

### 意見

本核數師認為，上述之財務報表真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零三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，二零零三年五月三十日

## 綜合損益賬

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
營業額	5	292,156	320,047
銷售成本		(230,432)	(223,891)
毛利		61,724	96,156
其他收入及收益	5	24,415	22,889
銷售及分銷成本		(17,695)	(20,762)
行政開支		(57,032)	(53,407)
其他經營開支		(10,168)	(6,120)
出售附屬公司所得收益		17,031	—
出售聯營公司權益所得收益		73,891	—
重估投資物業虧絀		(6,210)	—
應收聯營公司款項之撥備		(3,400)	—
經營業務溢利	6	82,556	38,756
融資成本	7	(2,552)	(3,482)
分佔聯營公司溢利及虧損		(11,409)	3,331
攤銷聯營公司商譽		(16,454)	(4,482)
一間聯營公司商譽之減值撥備		(7,000)	—
除稅前溢利		45,141	34,123
稅項	10	(3,207)	(3,634)
未計少數股東權益前溢利		41,934	30,489
少數股東權益		(641)	(2,789)
股東應佔日常業務純利	11	41,293	27,700
股息			
擬派發末期		—	—
每股盈利	12		
基本		0.357港元	1.809港元
攤薄		不適用	1.801港元

## 綜合資產負債表

二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13	188,635	71,528
無形資產	14	—	233
商譽	15	135,608	75
聯營公司權益	17	187,454	157,126
長期投資	18	14,700	1,000
應收貸款		4,625	3,399
已付租金按金		7,739	24,866
購買固定資產已付按金		—	4,000
		<b>538,761</b>	262,227
<b>流動資產</b>			
待轉售物業	19	—	1,167
短期投資	18	3,344	8,914
存貨	20	2,563	11,652
應收賬款	21	8,303	27,517
預付款項、按金及其他應收款項	22	12,134	21,202
可收回稅項		55	496
現金及現金等同項目	23	214,191	313,806
		<b>240,590</b>	384,754
<b>流動負債</b>			
遞延收入		—	90
應付賬款	24	1,600	10,515
其他應付款項及應計費用	25	16,719	26,644
已收按金及預收款項		39,914	53,319
計息銀行及其他借貸	26	25,182	21,266
繁重合約撥備	27	7,709	10,695
應付稅項		3,324	3,434
		<b>94,448</b>	125,963
<b>流動資產淨值</b>		<b>146,142</b>	258,791

## 綜合資產負債表 (續)

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

	附註	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>684,903</b>	521,018
<b>非流動負債</b>			
遞延收入		—	338
計息銀行借貸	28	<b>50,836</b>	24,697
融資租約應付款項	29	<b>52</b>	110
繁重合約撥備	27	<b>12,430</b>	16,322
遞延稅項	30	<b>765</b>	983
		<b>64,083</b>	42,450
<b>少數股東權益</b>		<b>324</b>	10,569
		<b>620,496</b>	467,999
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	31	<b>11,815</b>	98,644
儲備	33(a)	<b>608,681</b>	369,355
		<b>620,496</b>	467,999

鄧清河  
董事

陳振康  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零零三年三月三十一日

	附註	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	認股權證 儲備 千港元	實繳股本 盈餘 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	保留溢利/ (累積虧損) 千港元	總計 千港元
二零零一年四月一日		8,221	257,272	—	—	—	254	(105,831)	159,916
轉撥	33(b)(i)	—	(129,270)	—	—	—	—	129,270	—
兌換可換股債券	31	1,600	28,480	—	—	—	—	—	30,080
配發股份	31	6,620	51,360	—	—	—	—	—	57,980
供股	31	65,762	131,525	—	—	—	—	—	197,287
紅股發行	31	16,441	—	—	—	—	—	(16,441)	—
發行股份開支	31	—	(8,253)	—	—	—	—	—	(8,253)
重估投資物業盈餘 及並無在損益賬中確認 之收益淨額		—	—	—	—	—	1,989	—	1,989
出售一間聯營公司所撥回 商譽		—	—	—	—	—	—	1,300	1,300
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	27,700	27,700
於二零零二年三月三十一日 及四月一日		98,644	331,114	—	—	—	2,243	35,998	467,999
配發股份	31	19,500	19,500	—	—	—	—	—	39,000
股本重組	31	(106,329)	—	—	106,329	—	—	—	—
發行認股權證	31	—	—	2,000	—	—	—	—	2,000
發行認股權證開支		—	—	(265)	—	—	—	—	(265)
發行股份開支	31	—	(2,392)	—	—	—	—	—	(2,392)
重估投資物業虧絀 及並無在損益賬中確認 之虧損淨額	13	—	—	—	—	—	(2,243)	—	(2,243)
出售附屬公司所撥回商譽	34(e)	—	—	—	—	—	—	75,104	75,104
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	41,293	41,293
轉撥自保留溢利		—	—	—	—	1,511	—	(1,511)	—
於二零零三年三月三十一日		11,815	348,222*	1,735*	106,329*	1,511*	—*	150,884*	620,496

\* 該等儲備賬目包括於綜合資產負債表之綜合儲備608,681,000港元(二零零二年: 369,355,000港元)。

## 綜合權益變動表 (續)

截至二零零三年三月三十一日

	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	認股權證 儲備 千港元	實繳股本 盈餘 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	保留溢利/ (累積虧損) 千港元	總計 千港元
由下列公司保留之儲備：								
本公司及附屬公司	11,815	348,222	1,735	106,329	1,511	—	160,313	629,925
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(9,429)	(9,429)
<b>於二零零三年三月三十一日</b>	<b>11,815</b>	<b>348,222</b>	<b>1,735</b>	<b>106,329</b>	<b>1,511</b>	<b>—</b>	<b>150,884</b>	<b>620,496</b>
本公司及附屬公司	98,644	331,114	—	—	—	2,243	33,094	465,095
聯營公司	—	—	—	—	—	—	2,904	2,904
<b>於二零零二年三月三十一日</b>	<b>98,644</b>	<b>331,114</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,243</b>	<b>35,998</b>	<b>467,999</b>

## 綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>45,141</b>	34,123
已調整以下各項：			
融資成本		<b>2,552</b>	3,482
分佔聯營公司溢利及虧損		<b>11,409</b>	(3,331)
聯營公司商譽減值撥備		<b>7,000</b>	—
應收聯營公司款項之撥備		<b>3,400</b>	—
攤銷聯營公司商譽		<b>16,454</b>	4,482
投資價值變動虧損／(收益)淨額	5, 6	<b>570</b>	(84)
投資之利息收入	5	<b>(1,865)</b>	(1,381)
利息收入	5	<b>(9,007)</b>	(6,340)
投資股息收入		<b>(93)</b>	(10)
出售附屬公司所得收益		<b>(17,031)</b>	—
出售一間聯營公司權益所得收益		<b>(73,891)</b>	—
出售投資之收益淨值	5	<b>(200)</b>	(8,546)
呆及壞賬撥備／(撥備撥回)及撇銷	6	<b>5,158</b>	(903)
長期投資減值撥備	6	<b>637</b>	—
折舊	6	<b>15,000</b>	15,813
商標及註冊商標攤銷	6	<b>5</b>	2
附屬公司商譽攤銷	6	<b>947</b>	25
固定資產之出售虧損／撇銷	6	<b>1,061</b>	614
重估投資物業虧絀	6	<b>6,210</b>	—
確認出售附屬公司之遞延收益	5	<b>(944)</b>	—
未計營運資金變動前之經營溢利		<b>12,513</b>	37,946
應收賬款、預付款項、按金及 其他應收款項減少／(增加)		<b>18,162</b>	(26,494)
存貨增加		<b>(171)</b>	(7,293)
待轉售物業減少		<b>1,167</b>	466
應付賬款、其他應付款項及應計 費用增加／(減少)		<b>(7,845)</b>	4,016
已收按金及預收款項增加／(減少)		<b>(13,405)</b>	3,438
繁重合約撥備減少	6	<b>(6,878)</b>	(5,689)
遞延收入增加		<b>294</b>	428

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
經營業務所產生現金		<b>3,837</b>	6,818
已退回／(已付) 香港利得稅		<b>29</b>	(2,301)
經營業務之現金流入淨額		<b>3,866</b>	4,517
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>9,007</b>	6,340
投資股息收入		<b>93</b>	10
聯營公司股息收入		<b>3,409</b>	—
投資利息收入		<b>1,865</b>	1,381
應收聯營公司款項增加		<b>(18,498)</b>	(66,147)
收購一間附屬公司	34(c)	<b>(5,073)</b>	(100)
收購一間附屬公司額外股份	34(d)	<b>300</b>	—
收購聯營公司		<b>(2,500)</b>	(91,483)
收購聯營公司額外股份		<b>(28,935)</b>	—
出售附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	34(e)	<b>(8,227)</b>	—
出售聯營公司權益所得款項		<b>41,521</b>	1,300
購入固定資產已付按金增加		<b>—</b>	(4,000)
購入固定資產		<b>(60,622)</b>	(16,152)
購入投資物業		<b>(88,646)</b>	—
出售固定資產所得款項		<b>—</b>	58
出售投資所得款項		<b>5,200</b>	54,991
購入長期投資		<b>(14,337)</b>	(1,000)
購入短期投資		<b>—</b>	(36,575)
購入無形資產		<b>—</b>	(235)
投資活動之現金流出淨額		<b>(165,443)</b>	(151,612)

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付利息		(2,552)	(3,482)
已付少數股東股息		(2,226)	(1,600)
發行股份之所得款項	31	39,000	285,347
發行股份開支	31	(2,392)	(8,253)
發行認股權證所得款項	31	2,000	—
發行認股權證開支		(265)	—
償還銀行貸款		(24,145)	(19,416)
新增銀行貸款		52,600	22,000
融資租約租金之資本		(58)	(58)
少數股東注資		—	1,550
融資活動之現金流入淨額		61,962	276,088
現金及現金等同項目增加／(減少)淨額		(99,615)	128,993
年初現金及現金等同項目		313,806	184,813
年終現金及現金等同項目		214,191	313,806
<b>現金及現金等同項目之結餘分析</b>			
現金及銀行結存	23	40,947	27,625
到期日少於三個月之無抵押定期存款	23	173,244	286,181
		214,191	313,806

## 資產負債表

二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	13	8	30
附屬公司權益	16	406,830	166,828
聯營公司權益	17	219	522
長期投資	18	11,700	—
		<b>418,757</b>	167,380
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收賬款	22	587	470
現金及現金等同項目	23	175,484	281,778
		<b>176,071</b>	282,248
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	25	376	1,735
		<b>376</b>	1,735
<b>流動資產淨值</b>		<b>175,695</b>	280,513
		<b>594,452</b>	447,893
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	31	11,815	98,644
儲備	33(b)	582,637	349,249
		<b>594,452</b>	447,893

鄧清河  
董事

陳振康  
董事

## 財務報告附註

二零二零年三月三十一日

### 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：

- 街市、商場及停車場之管理及分租
- 製造及銷售中藥、草藥咳藥水及其他藥劑產品
- 提供項目管理及代理服務
- 物業投資

### 2. 新訂及經修訂會計實務準則之影響

以下為於本年度之財務報表首次採用之新頒佈及經修訂會計實務準則：

- 會計實務準則第1號(經修訂)： 「財務報表之呈報」
- 會計實務準則第11號(經修訂)： 「外幣換算」
- 會計實務準則第15號(經修訂)： 「現金流量表」
- 會計實務準則第34號： 「僱員福利」

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

會計實務準則第1號訂明財務報表之呈報基準，並列出其結構及內容之最低要求。此項會計實務準則修訂之主要影響為過往於財務報表呈列之綜合經確認損益表及本集團之儲備附註，現時改為於第24及25頁呈列綜合權益變動表。

會計實務準則第11號訂明外幣換算及財務報表之基準。此項會計實務準則修訂對綜合財務報表之主要影響在於海外附屬公司及聯營公司之損益賬現時按年內之加權平均匯率換算為港元，過往則按結算日之匯率換算。採納會計實務準則第11號(經修訂)對財務報表並無重大影響。有關此項改變之詳情載於財務報告附註3「外幣」之會計政策內。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 2. 新訂及經修訂會計實務準則之影響 (續)

會計實務準則第15號訂明經修訂之現金流量表之呈報方式。此項會計實務準則修訂之主要影響為現時於綜合現金流量表將現金流量歸類為三個項目，分別為經營、投資及融資活動之現金流量，以取代過往規定之五個項目。此外，海外附屬公司於年內產生之現金流量現時按交易日之匯率或當日之近似值換算為港元，以取代過往按結算日之匯率換算。為編撰綜合現金流量表，現金等同項目之定義亦已修訂。有關此等改變之詳情分別載於財務報告附註3及附註34(a)之「現金及現金等同項目」及「外幣換算」。

會計實務準則第34號訂明有關僱員福利之確認及計算準則，以及須予作出之披露。採納此項會計實務準則對過往所採納之僱員福利會計處理並無影響。此外，本公司現時須就本公司之購股權計劃作出披露，有關詳情載於財務報告附註32。該等購股權計劃之披露與過往董事會報告內之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露相若，惟現時因應該會計實務準則之規定而須載入財務報告附註內。

### 3. 主要會計政策概要

#### 編撰基準

財務報表一直按香港會計實務準則、香港普遍接納之會計準則及香港公司條例之披露規定，並根據過往成本（除下文詳述之投資物業重估及若干證券投資重估）而編撰。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零三年三月三十一日止年度之財務報表。於本年度收購或出售之附屬公司之業績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餘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。



## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接地控制其財政及營運政策，以從其業務獲取利益之公司。

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

#### 聯營公司

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

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

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

遞延收益指來自與聯營公司進行下游交易之未實現溢利，惟該金額之抵銷以本集團於該聯營公司之權益為限。

#### 商譽

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

收購而產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，並以直線法按估計使用年期攤銷其中不可超過20年。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。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 商譽 (續)

本集團於二零零一年四月一日採納會計實務準則第30號「業務合併」。於該日前，進行收購所產生之商譽乃在收購年度在綜合儲備中抵銷。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡條文，該條文容許該商譽繼續在綜合儲備中抵銷。於二零零一年四月一日後因收購所產生之商譽則按上述會計實務準則第30號有關商譽之會計政策處理。

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

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

#### 負商譽

收購附屬公司及聯營公司產生之負商譽指本集團於收購當日所購入之可辨別資產及負債之公平值超過收購成本之差額。

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

倘負商譽於收購當日與已確定預期於未來出現之虧損及開支無關，則負商譽會於所收購之可折舊／可攤銷資產餘下之平均可使用年內，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。

## 財務報告附註

二零二零年三月三十一日

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 負商譽 (續)

本集團於二零二零年四月一日採納會計實務準則第30號「業務合併」。於該日前，進行收購所產生之負商譽乃在收購年度計入資本儲備。本集團已採納會計實務準則第30號之過渡條文，該條文容許該負商譽繼續計入資本儲備。於二零二零年四月一日後因收購所產生之負商譽則按上述會計實務準則第30號有關負商譽之會計政策處理。

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

#### 資產減值

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

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

當用以釐定資產可收回數額的估計方法有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，惟撥回的金額不可超逾假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。

撥回的減值虧損乃於產生期間計入損益賬，惟倘該項資產以重估值列值，則會根據用於該項重估資產之有關會計政策計算減值虧損之撥回數額。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 固定資產及折舊

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

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

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

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

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

#### 投資物業

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

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 投資物業 (續)

投資物業出售時，根據以往估值實現之投資物業重估儲備之有關部份乃撥入損益賬。

#### 無形資產

無形資產指就申請及註冊商標及專利權而產生之費用。商標及專利權乃按成本減去任何減值虧損後列賬，並以直線法按估計使用年期10年攤銷。

#### 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。

#### 租賃資產

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

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

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

## 財務報告附註

二零二零三年三月三十一日

### 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。

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

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

#### 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)減任何減值撥備入賬。

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、股本證券及單位信託投資均按成本減任何減值撥備入賬。

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。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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。

#### 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法對可見將來可能引起之稅務負債之重大時差作出撥備。除非遞延稅項資產可毫無疑問地保證實現，否則不予入賬。

#### 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) 來自項目管理及代理服務之收入乃於提供服務時確認；

## 財務報告附註

二零二零年三月三十一日

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 確認收入 (續)

- (b) 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；
- (c) 來自銷售物業之收入乃於銷售協議成為無條件時確認；
- (d) 特許經營權收入，為於特許經營期內按時間比例確認為收入；
- (e) 租金及分租收入按應計基準確認；及
- (f) 利息收入根據未償還本金及有關利率按時間比例確認。

#### 僱員福利

##### 有薪假期結轉

本集團按日曆年度根據僱員之聘用合約向僱員給予有薪年假。在若干情況下，截至結算日仍未支取之假期在容許下可予以結轉，並由有關僱員於來年享用。本集團將就僱員於年內賺取並予以結轉之有薪假期之預期日後成本於結算日入賬列為應計項目。

##### 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。



## 財務報告附註

二零二零年三月三十一日

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 僱員福利 (續)

##### 退休福利計劃

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

##### 購股權計劃

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

#### 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。

#### 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。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 外幣 (續)

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。

如財務報告附註2所述，在本年度採納經修訂會計實務準則第11號及第15號前，海外附屬公司及聯營公司之損益賬以及海外附屬公司之現金流量均按結算日之匯率換算為港元。採納經修訂會計實務準則第11號及第15號對財務報表並無重大影響。

#### 待轉售物業

待轉售物業乃按賬面值與可實現淨值(由董事根據當時市價釐定)兩者之較低值入賬。

#### 遞延收入

遞延收入指已收取之初期特許經營費，為於特許經營期內按時間比例確認為收入。

#### 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。

### 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。

本集團經營業務乃按業務，供應之產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各項分類業務是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他分類業務之一個策略業務單位。分類業務詳情概述如下：

(a) 街市業務指街市管理及分租；

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 4. 分類資料 (續)

- (b) 商場及停車場業務指商場及停車場管理及分租；
- (c) 藥品業務指中藥、草藥、咳藥水及其他藥品之製造及銷售；
- (d) 物業投資業務指投資於工業及商用物業以及住宅單位以收取租金；及
- (e) 企業及其他業務包括本集團之管理服務及豬肉銷售。該業務亦包括企業收入及開支項目。

由於年內本集團90%以上營業額來自香港顧客，因此並無提供地區分類資料。

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。

## 業務分類

下表按本集團之業務分類呈列收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

本集團	街市		商場及停車場		醫藥		物業投資		企業及其他		對銷		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分類收入：														
銷售予外界顧客	145,981	152,770	77,349	85,939	27,167	70,727	4,515	2,071	37,144	8,540	—	—	292,156	320,047
分類業務之間之銷售	3,921	767	873	994	—	1,609	—	—	—	—	(4,794)	(3,370)	—	—
其他收入	919	995	3,248	2,713	333	1,052	123	40	99,841	10,368	—	—	104,464	15,168
合計	150,821	154,532	81,470	89,646	27,500	73,388	4,638	2,111	136,985	18,908	(4,794)	(3,370)	396,620	335,215
分類業績	7,323	13,676	3,814	2,194	6,475	17,044	(4,265)	1,318	67,927	3,154	892	(846)	82,166	36,540
未經分配之開支													(10,482)	(5,505)
利息收入													10,872	7,721

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 4. 分類資料 (續)

## 業務分類 (續)

本集團	街市		商場及停車場		醫藥		物業投資		企業及其他		對銷		綜合	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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
							(重列)	(重列)	(重列)					
經營業務溢利													82,556	38,756
融資成本													(2,552)	(3,482)
分佔聯營公司溢利 及虧損(包括商譽 之攤銷)													(27,863)	(1,151)
聯營公司商譽之 減值撥備													(7,000)	—
除稅前溢利													45,141	34,123
稅項													(3,207)	(3,634)
未計少數股東權益 前溢利													41,934	30,489
少數股東權益													(641)	(2,789)
股東應佔日常業務 純利													41,293	27,700

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 4. 分類資料 (續)

## 業務分類 (續)

本集團	街市		商場及停車場		醫藥		物業投資		企業及其他		對銷		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分類資產	59,323	85,602	34,113	37,551	7,918	52,628	166,870	23,898	550,833	371,481	(227,215)	(81,801)	591,842	489,359
聯營公司權益	—	—	—	3	—	72,416	—	—	187,454	84,707	—	—	187,454	157,126
總資產	59,323	85,602	34,113	37,554	7,918	125,044	166,870	23,898	738,287	456,188	(227,215)	(81,801)	779,296	646,485
分類負債	(57,747)	(78,072)	(52,924)	(58,611)	(5,994)	(11,302)	(160,778)	(31,993)	(28,144)	(18,900)	227,215	80,956	(78,372)	(117,922)
未經分配之負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(80,104)	(49,995)
總負債	(57,747)	(78,072)	(52,924)	(58,611)	(5,994)	(11,302)	(160,778)	(31,993)	(28,144)	(18,900)	227,215	80,956	(158,476)	(167,917)
其他分類資料：														
折舊	9,466	8,412	3,956	4,461	572	1,865	—	—	1,006	1,075	—	—	15,000	15,813
攤銷：														
商譽	—	—	—	—	592	1,517	—	—	16,809	2,990	—	—	17,401	4,507
無形資產	—	—	—	—	5	2	—	—	—	—	—	—	5	2
其他非現金開支	50	—	5	—	—	—	6,198	—	17,783	2,201	—	—	24,036	2,201
資本開支	4,082	10,596	64	330	—	3,547	148,165	—	957	1,679	—	—	153,268	16,152

## 財務報告附註

二 零 零 三 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；已提供服務之價值；投資物業已收及應收之租金收入及年內出售物業之所得款項之總和。

營業額、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
<b>營業額</b>		
分租收入	216,965	232,859
管理費收入	4,160	5,946
銷售貨品	59,053	75,620
提供服務	7,463	4,030
租金收入	2,835	1,592
銷售待轉售物業	1,680	—
	<b>292,156</b>	<b>320,047</b>
<b>其他收入</b>		
利息收入	9,007	6,340
投資利息收入	1,865	1,381
特許經營權收入	35	323
其他	8,294	6,215
	<b>19,201</b>	<b>14,259</b>
<b>收益</b>		
出售投資之收益，淨額	200	8,546
外匯收益，淨額	4,070	—
確認出售附屬公司之遞延收益	944	—
投資價值變動收益淨額	—	84
	<b>5,214</b>	<b>8,630</b>
	<b>24,415</b>	<b>22,889</b>

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 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	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
商標及專營權之攤銷*	14	5	2
商譽之攤銷**	15	947	25
核數師酬金		768	900
出售存貨成本		21,924	24,741
提供服務成本		200,093	195,094
折舊	13	15,000	15,813
匯兌虧損，淨額		—	955
重估投資物業之虧絀	13	6,210	—
出售固定資產之虧損		—	614
撇銷固定資產之虧損		1,061	—
投資價值變動虧損淨額		570	—
土地及樓宇經營租賃最低費用		141,953	138,325
投資減值撥備		637	—
呆及壞賬撥備／(撥回)及撇銷		5,158	(903)
員工成本(包括董事酬金 — 附註8)：			
工資及薪金		58,030	56,581
退休金計劃供款		2,030	1,873
		<b>60,060</b>	58,454
繁重合約解除數額	27	(6,878)	(5,689)
出售待轉售物業之收益		(493)	(6)
租金收入淨額		(2,794)	(1,592)

\* 年內商標及專營權之攤銷於綜合損益賬內計入「銷售及分銷成本」項下。

\*\* 商譽之攤銷於綜合損益賬內計入「其他經營開支」項下。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 7. 融資成本

	本集團	
	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
銀行貸款及透支之利息	2,552	3,482

### 8. 董事酬金

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 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	631	631
執行董事之其他酬金：		
薪金及津貼	10,115	10,319
退休金計劃供款	36	36
	10,782	10,986

屬於下列酬金範圍之董事人數：

	董事人數	
	二 零 零 三 年	二 零 零 二 年
零港元 — 1,000,000 港元	3	3
1,500,001港元 — 2,000,000港元	1	1
4,000,001港元 — 4,500,000港元	2	2
	6	6

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。



## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 9. 首五名最高薪酬僱員

年內首五名最高薪酬僱員中三名(二零零二年：三名)為董事，其酬金詳情已於以上附註8披露。其餘兩名(二零零二年：兩名)並非董事之最高薪酬僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及津貼	2,889	3,021
退休計劃供款	209	175
	<b>3,098</b>	3,196

酬金屬於下列幅度之非董事之最高薪酬僱員數目如下：

	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
1,000,001港元 — 1,500,000港元	—	1
1,500,001港元 — 2,000,000港元	2	1
	<b>2</b>	2

## 10. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本集團：		
香港利得稅	2,246	3,092
上年度撥備不足／(超額撥備)	37	(138)
	<b>2,283</b>	2,954
分佔聯營公司應繳稅項	924	680
本年度稅項開支	<b>3,207</b>	3,634

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16%(二零零二年：16%)作出撥備。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 11. 股東應佔日常業務純利

本公司財務報表中處理截至二零零三年三月三十一日止年度之股東應佔日常業務純利為108,216,000港元(二零零二年：3,100,000港元)。

### 12. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度之股東應佔純利41,293,000港元(二零零二年：27,700,000港元)以及年內已發行普通股之加權平均數115,739,546股(二零零二年：15,315,520股)(並已就年內股本重組加以調整)計算。

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

截至二零零二年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利，乃根據該年度股東應佔純利27,700,000港元計算。而用作計算之普通股加權平均數為該年度已發行普通股15,315,520股(即用於計算每股基本盈利者)以及假設於截至二零零二年三月三十一日止年度視作行使所有購股權而無償發行之普通股加權平均數64,250股(並已就截至二零零三年三月三十一日止年度之股本重組加以調整)。

## 財務報告附註

二零二零年三月三十一日

## 13. 固定資產

## 本集團

	投資物業	租賃土地 及樓宇	租賃物業 裝修	機器	傢俬、 裝置及 辦公室 設備	汽車	電腦設備	在建工程	總計
	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
按成本或估值：									
年初	21,690	7,706	42,632	11,159	70,665	3,058	3,675	—	160,585
添置	92,646	—	4,271	276	279	—	330	55,466	153,268
收購附屬公司 (附註34(c)(d))	—	—	10	294	988	—	1	—	1,293
出售及撤銷	—	—	(3,350)	(2,074)	(4,629)	(2,359)	(1,015)	—	(13,427)
出售附屬公司 (附註34(e))	—	(7,706)	(2,658)	(5,133)	(11,791)	—	(1,824)	—	(29,112)
轉撥	22,907	—	—	—	—	—	—	(22,907)	—
重估虧絀	(8,453)	—	—	—	—	—	—	—	(8,453)
<b>於二零二零年 三月三十一日</b>	<b>128,790</b>	<b>—</b>	<b>40,905</b>	<b>4,522</b>	<b>55,512</b>	<b>699</b>	<b>1,167</b>	<b>32,559</b>	<b>264,154</b>
累積折舊：									
年初	—	954	20,833	7,158	54,778	2,722	2,612	—	89,057
年內撥備	—	40	6,435	749	7,354	100	322	—	15,000
收購附屬公司 (附註34(c)(d))	—	—	1	32	391	—	—	—	424
出售及撤銷	—	—	(2,498)	(1,991)	(4,505)	(2,359)	(1,013)	—	(12,366)
出售附屬公司 (附註34(e))	—	(994)	(623)	(2,739)	(11,188)	—	(1,052)	—	(16,596)
<b>於二零二零年三月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>24,148</b>	<b>3,209</b>	<b>46,830</b>	<b>463</b>	<b>869</b>	<b>—</b>	<b>75,519</b>
賬面淨值：									
<b>於二零二零年三月三十一日</b>	<b>128,790</b>	<b>—</b>	<b>16,757</b>	<b>1,313</b>	<b>8,682</b>	<b>236</b>	<b>298</b>	<b>32,559</b>	<b>188,635</b>
於二零二零年三月三十一日	21,690	6,752	21,799	4,001	15,887	336	1,063	—	71,528
成本或重估分析：									
按成本	—	—	40,905	4,522	55,512	699	1,167	32,559	135,364
按二零二零年三月三十一日 估值	128,790	—	—	—	—	—	—	—	128,790
	128,790	—	40,905	4,522	55,512	699	1,167	32,559	264,154

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

## 13. 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：			
於二零零二年四月一日			
及二零零三年三月三十一日	15	66	81
累積折舊：			
年初	5	46	51
年內撥備	2	20	22
<b>於二零零三年三月三十一日</b>	<b>7</b>	<b>66</b>	<b>73</b>
賬面值：			
<b>於二零零三年三月三十一日</b>	<b>8</b>	<b>—</b>	<b>8</b>
於二零零二年三月三十一日	10	20	30

二零零三年三月三十一日之傢俬、裝置及辦公室設備總額包括本集團根據融資租約持有之固定資產賬面淨值為112,800港元(二零零二年：170,400港元)。

本集團之投資物業均位於香港，並按中期租約持有。

本集團之投資物業於二零零三年三月三十一日由獨立專業估值師威格斯(香港)有限公司按公開市值及現有用途重估其價值。來自重估之重估虧絀合共8,453,000港元已分別自投資重估儲備及損益賬扣除2,243,000港元及6,210,000港元。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告附註36及39。

於二零零三年三月三十一日，本集團總額達128,790,000港元之投資物業，及其所產生之若干租金已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資，於二零零三年三月三十一日已動用其中約113,034,000港元。

有關本集團投資物業之有關詳情載於第88頁。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 14. 無形資產

	商標及 專營權 千港元
<b>本集團</b>	
成本：	
年初	235
出售附屬公司(附註34(e))	(235)
<hr/>	
於二零零三年三月三十一日	—
<hr/>	
累積攤銷：	
年初	2
年內撥備	5
出售附屬公司(附註34(e))	(7)
<hr/>	
於二零零三年三月三十一日	—
<hr/>	
賬面淨值：	
於二零零三年三月三十一日	—
<hr/>	
於二零零二年三月三十一日	233
<hr/>	

## 財務報告附註

二零二零三年三月三十一日

## 15. 商譽

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

## 本集團

	收購附屬公司 而產生之商譽 千港元	收購聯營公司 而產生之商譽 (附註17) 千港元
成本：		
年初	100	85,003
年內收購 (附註34(c)(d))	75,806	34,198
轉撥	68,933	(68,933)
出售一間聯營公司權益	—	(8,483)
<b>於二零二零三年三月三十一日</b>	<b>144,839</b>	<b>41,785</b>
累積攤銷及減值：		
年初	(25)	(4,482)
年內攤銷	(947)	(16,454)
年內減值	—	(7,000)
轉撥	(8,259)	8,259
出售一間聯營公司權益	—	179
<b>於二零二零三年三月三十一日</b>	<b>(9,231)</b>	<b>(19,498)</b>
賬面淨值：		
<b>於二零二零三年三月三十一日</b>	<b>135,608</b>	<b>22,287</b>
於二零二零二年三月三十一日	75	80,521

誠如財務報告附註3所詳述，本集團已採納會計實務準則第30號之過渡條文，該條文容許於二零二零一年四月一日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盈餘。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 15. 商譽 (續)

於二零零一年四月一日前收購附屬公司產生並保留於二零零二年四月一日之綜合儲備之商譽及負商譽分別為95,933,000港元及8,112,000港元。於年內出售附屬公司時，自綜合儲備撥出商譽75,104,000港元。保留於二零零三年三月三十一日綜合儲備之商譽及負商譽分別為20,829,000港元及8,112,000港元。商譽及負商譽按成本列賬。

於二零零一年四月一日前收購聯營公司產生並於二零零二年及二零零三年三月三十一日綜合儲備入賬之商譽為926,000港元。

本年度自綜合損益賬扣除之減值虧損約7,000,000港元。董事根據所購入聯營公司之估計可收回數額(按使用值釐定)為減值虧損作出撥備。釐定使用值所採用之貼現率為年利率零厘。

## 16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本	<b>71,000</b>	71,000
應收附屬公司款項 — 附註(i)	<b>712,203</b>	487,093
給予附屬公司之貸款 — 附註(ii)	<b>81,133</b>	77,321
應付附屬公司款項 — 附註(i)	<b>(38,057)</b>	(49,137)
	<b>826,279</b>	586,277
減值撥備	<b>(419,449)</b>	(419,449)
	<b>406,830</b>	166,828

附註：

- (i) 該款項額乃無抵押及無固定還款期。除借予一間附屬公司為78,750,000港元之款額按香港最優惠利率加年利率2厘計息外，其餘款項均為免息。
- (ii) 該款項乃無抵押及無固定還款期。除給予一間附屬公司為17,217,000港元之貸款按年利率6厘計息外，其餘款項皆為免息。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

## 16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 經營地點	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
Biomore Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 27,800美元	—	100	投資控股
Bio Chapter Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 27,799美元	—	100	投資控股
高達室內設計有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	暫無營業
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
華海投資有限公司 (附註5)	香港	普通股 501港元 [A]股 及499港元 [B]股 (附註4)	—	50.1	豬肉檔 及肉食店 管理



## 財務報告附註

二零二零年三月三十一日

## 16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行 普通股本 面值	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
高匯顧問有限公司	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
Diamond Throne Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1美元	—	100	投資控股
宏信項目發展 有限公司	香港	普通股 100港元	—	100	宣傳街市
富英有限公司	香港	普通股 100港元	—	100	放款
致永有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	投資控股
高達管理有限公司	香港	普通股 1,100,100港元	—	100	商場管理

## 財務報告附註

二零二零三年三月三十一日

## 16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行 普通股本 面值	本公司應佔股權		主要業務
			直接 %	間接 %	
廣均發展有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	物業投資
聯豐行有限公司	香港	普通股 100港元	—	100	豬肉檔及 肉食店管理
盛中投資有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	投資控股
業旺有限公司	香港	普通股 1,000港元	—	100	物業投資
利家車場有限公司	香港	普通股 25,500,000港元	—	99.02	停車場管理 及分租
盧森堡大藥廠有限公司 (附註5及6)	香港	普通股 434,747港元	—	99.79	生產及銷售 咳藥水
順海投資有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	投資控股

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 經營地點	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 %	
集旺有限公司	香港	普通股 10,000港元	—	100	街市管理 及分租
泊景樂停車場 有限公司	香港	普通股 700,002港元	—	100	停車場管理 及分租
Rich Time Strategy Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 1美元	—	100	投資控股
傑嘉有限公司	香港	普通股 2港元	—	100	投資控股
WOB Investments Limited (前稱宏安營造 有限公司)	香港	普通股 2港元	—	100	暫無營業
Wang On Commercial Management Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股 2美元	—	100	投資控股

## 財務報告附註

二零二零三年三月三十一日

## 16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 經營地點	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 %	
WOD Investments Limited (前稱宏安設計工程有限公司)	香港	普通股 1,000,000港元	—	100	物業投資
WEH Investments Limited (前稱宏安工程控股有限公司)	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	提供裝修及 項目管理 服務
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

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 經營地點	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 %	
維健牙科顧問有限公司	香港	普通股 100港元	—	100	提供牙科 諮詢服務

附註：

- (1) 董事認為上表所列之本公司附屬公司為本年度業績帶來重大影響或為本集團資產及負債淨額之主要部份。董事認為詳列其他附屬公司之資料將會過於冗長。
- (2) 無投票權優先股並無附有投票權，惟持有人可獲取相等於經審核除稅後純利30%之現金年息。在該公司清盤時，假設本公司可供分派之資產乃首先用作欠款或股息之應計款項，則持有人享有較普通股持有人優先之地位。
- (3) 無投票權遞延股份概無附有投票或享有股息之權利。於該公司清盤時，向首1,000,000,000,000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。
- (4) 每股「A」股及「B」股在投票權及其他方面均享有同等地位，惟「A」股持有人有權於該公司清盤時收取以股息形式分派三分之一之溢利及三分之一之資本及盈餘資產，而「B」股持有人則有權於該公司清盤時收取以股息形式分派三分之二之溢利及三分之二之資本及盈餘資產。
- (5) 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。
- (6) 於二零零二年三月三十一日，盧森堡大藥廠有限公司為本集團擁有47.53%權益之聯營公司。於二零零三年三月二十五日，本集團進一步收購52.26%之權益，詳情載於財務報告附註34(d)。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

## 17. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
分佔資產淨值	32,259	9,237	—	—
遞延收益	(16,058)	—	—	—
收購產生之商譽 — 附註15	22,287	80,521	—	—
	38,488	89,758	—	—
應收聯營公司款項 — 附註(i)	7,874	1,221	219	522
給予聯營公司之貸款 — 附註(ii)	80,495	66,150	—	—
應收聯營公司之可換股票據 — 附註(iii)	64,000	—	—	—
	190,857	157,129	219	522
減值撥備	(3,403)	(3)	—	—
	187,454	157,126	219	522

附註：

- (i) 應收聯營公司款項均為無抵押及免息。除分別須於二零零三年八月及二零零五年七月前償還之588,000港元及3,335,000港元款項外，餘額並無固定還款期。
- (ii) 給予聯營公司之貸款為數44,000港元為無抵押、免息及無固定還款期。給予聯營公司之貸款為數1,701,000港元為無抵押，按年利率4厘計息，並須於二零零五年一月前償還。給予聯營公司之其餘貸款為數78,750,000港元乃無抵押並按香港最優惠利率加年利率2厘計息，該項貸款其中7,000,000港元須於二零零三年八月前償還，合共為數64,850,000港元之貸款須於二零零五年七月前償還，而餘額6,900,000港元則無固定還款期。
- (iii) 該等可換股票據按年利率3.8厘計息，可按初次兌換價每股0.01港元，於二零零二年七月九日至二零零五年七月八日期間兌換，以換取位元堂藥業控股有限公司(前稱得利集團有限公司)之普通股股份。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 17. 聯營公司權益 (續)

於結算日之主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	業務架構	註冊成立／ 經營地點	本集團應佔擁有 權益百分比		主要業務	
			二零零三年	二零零二年		
			%	%		
位元堂藥業控股 有限公司* (附註2)	公司	百慕達／ 香港	<b>30.87</b>	29.19	製造及買賣 中藥、手錶 及零件	
中富企業有限公司	公司	香港	<b>49</b>	22	投資控股	
謝氏清潔服務有限公司	公司	香港	<b>50</b>	50	提供清潔服務	

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) 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。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

## 17. 聯營公司權益 (續)

以下為摘錄自本集團之主要聯營公司之財務資料：

	位元堂藥業控股 有限公司 截至二零零三年 三月三十一日止年度 千港元
<b>損益賬</b>	
營業額	<b>259,824</b>
本年度虧損	<b>(28,946)</b>
<b>資產負債表</b>	
非流動資產	<b>216,510</b>
流動資產	<b>103,175</b>
流動負債	<b>(99,736)</b>
非流動負債	<b>(133,821)</b>
少數股東權益	<b>(94)</b>
資產淨值	<b>86,034</b>



## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 18. 投資

## (a) 長期投資

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
持至到期證券：				
香港上市有期債務證券， 按攤銷成本	11,700	—	11,700	—
投資證券：				
香港非上市單位信託， 按成本	3,000	1,000	—	—
香港非上市股本證券， 按成本	13,158	12,521	—	—
減：減值撥備	(13,158)	(12,521)	—	—
	14,700	1,000	11,700	—

## (b) 短期投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
投資證券：		
香港非上市單位信託，按成本	—	5,000
其他投資：		
香港上市股本證券，按公平值	3,344	3,914
	3,344	8,914

## 19. 待轉售物業

待轉售物業已於本年度內出售。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

## 20. 存貨

	本集團	
	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
原料	944	4,524
包裝物料	987	3,280
成品	632	3,848
	<b>2,563</b>	11,652

計入以上項目之存貨於結算日概無以可實現淨值報值（二零零二年：無）。

## 21. 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 三 年		二 零 零 二 年	
	千 港 元	百 分 比	千 港 元	百 分 比
九十日內	7,546	89	26,792	96
九十一日至一百八十日	720	8	440	2
一百八十日以上	251	3	552	2
	<b>8,517</b>	<b>100</b>	27,784	100
減：呆壞賬撥備	(214)		(267)	
	<b>8,303</b>		27,517	

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

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 22. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
預付款項	2,939	8,889	509	459
按金	6,176	5,814	—	11
其他應收款項	3,019	6,499	78	—
	<b>12,134</b>	21,202	<b>587</b>	470

## 23. 現金及現金等同項目

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金及銀行結存	40,947	27,625	22,261	9,267
定期存款	173,244	286,181	153,223	272,511
	<b>214,191</b>	313,806	<b>175,484</b>	281,778

## 24. 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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
九十日內	1,140	6,669
九十一日至一百八十日	—	15
一百八十日以上	460	3,831
	<b>1,600</b>	10,515

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

## 25. 其他應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
其他應付賬款	7,508	11,584	110	168
應計費用	9,211	15,060	266	1,567
	16,719	26,644	376	1,735

## 26. 計息銀行及其他借貸

	附註	本集團	
		二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
銀行貸款及透支之即期部份	28	25,124	21,208
融資租約應付款項之即期部份	29	58	58
		25,182	21,266

## 27. 繁重合約撥備

	本集團	
	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
年初	27,017	32,706
撥備增加／(撥回撥備)	(313)	2,884
年內已動用款項	(6,565)	(8,573)
於三月三十一日	20,139	27,017
列作流動負債部份	(7,709)	(10,695)
長期部份	12,430	16,322

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 28. 計息銀行貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款：		
有抵押—附註	<b>60,193</b>	15,160
無抵押	<b>15,767</b>	30,745
	<b>75,960</b>	45,905
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	<b>25,124</b>	21,208
第二年內	<b>11,355</b>	18,835
第三至五年內(包括首尾兩年)	<b>29,061</b>	4,927
五年後	<b>10,420</b>	935
	<b>75,960</b>	45,905
列作流動負債之部份(附註26)	<b>(25,124)</b>	(21,208)
長期部份	<b>50,836</b>	24,697

附註：本集團若干銀行貸款以本集團之投資物業作抵押(附註13)。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

## 29. 融資租約應付款項

本集團租賃若干辦公室設備。該等租賃列作融資租約及尚餘租期兩年。

於二零零三年三月三十一日，根據租約未來須付最少租金及其現值如下：

## 本集團

	最低租賃還款額		最低租賃還款額之現值	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應付金額：				
一年內	58	58	58	58
第二年內	52	58	52	58
第三至第五年內 (包括首尾兩年)	—	52	—	52
最低租金付款總額	110	168	110	168
未來融資費用	—	—		
淨融資租約應付款項總額	110	168		
列作流動負債之部份(附註26)	(58)	(58)		
長期部份	52	110		

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 30. 遞延稅項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初結餘	983	983
出售附屬公司(附註34(e))	(218)	—
於三月三十一日	765	983

由於本集團及本公司並無任何重大潛在遞延稅項負債，故並無就此作出撥備。

重估本集團投資物業並不構成時間差距，故並無估計其潛在遞延稅項之數額。

## 31. 股本

股份	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
法定：		
2,000,000,000(二零零二年：20,000,000,000)普通股 每股面值0.10港元(二零零二年：0.01港元)	200,000	200,000
已發行及繳足：		
118,143,655(二零零二年：9,864,365,596)普通股 每股面值0.10港元(二零零二年：0.01港元)	11,815	98,644

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 31. 股本 (續)

#### 股份 (續)

年內，本公司股本之變動如下：

- (a) 於二零零二年五月十五日，已透過先舊後新方式配售1,950,000,000股每股面值0.01港元之普通股，每股作價0.02港元，所得款項淨額已用作購置投資物業及一般營運資金。
- (b) 根據二零零二年十月四日生效之股本重組(「股本重組」)，本公司：
  - (i) 將每100股每股面值0.01港元之已發行及未發行普通股合併為1股每股面值1.00港元之普通股；
  - (ii) 將已發行普通股票之面值由每股1.00港元削減至每股0.10港元；
  - (iii) 將每股面值1.00港元未發行普通股，分拆為10股每股面值0.10港元之普通股；及
  - (iv) 將上文(ii)項所述削減已發行普通股票面值產生之106,329,000港元進項轉撥至本公司之實繳股本盈餘。



## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 31. 股本 (續)

## 股份 (續)

年內本公司之已發行普通股本變動概要如下：

	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
於二零零一年四月一日	822,060,933	8,221	257,272	265,493
自累積虧損轉撥	—	—	(129,270)	(129,270)
兌換可換股債券	160,000,000	1,600	28,480	30,080
配發股份	662,000,000	6,620	51,360	57,980
供股	6,576,243,732	65,762	131,525	197,287
發行紅股	1,644,060,931	16,441	—	16,441
發行股份開支	—	—	(8,253)	(8,253)
於二零零二年三月三十一日及 四月一日	9,864,365,596	98,644	331,114	429,758
配發股份(a)	1,950,000,000	19,500	19,500	39,000
股本重組(b)	(11,696,221,941)	(106,329)	—	(106,329)
發行股份開支	—	—	(2,392)	(2,392)
於二零零三年三月三十一日	<b>118,143,655</b>	<b>11,815</b>	<b>348,222</b>	<b>360,037</b>

## 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報告附註32。

## 認股權證

於二零零二年七月三日，已按發行價每股0.001港元發行2,000,000,000份認股權證，未扣除開支前所得款項總額為2,000,000港元。認股權證持有人有權按每股0.017港元之認購價(使受調整)，於二零零三年七月三十一日發行日起計期間任何時間認購本公司一股每股0.01港元之普通股。由於上文附註31(b)所提及之股本重組，認股權證數目由2,000,000,000減至20,000,000，認購價則由每股0.017港元增加至每股1.70港元。年內並無行使任何認股權證。根據本公司現時之資本架構，全面行使該等認股權證將導致須發行20,000,000股每股0.10港元之額外股份及股份溢價32,000,000港元(未計發行開支)。

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 32. 購股權計劃

如財務報告附註2及附註3標題「僱員福利」所述有關本年度採納會計實務準則第34號，故以下有關本公司購股權計劃之詳細披露現時一概列入財務報表之附註。過去年度，此等披露乃根據上市規則而列入董事會報告內。

本公司現運行購股權計劃，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」）已由股東特別大會通過採納。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。於二零零三年三月三十一日，根據舊計劃授出而尚未行使之購股權有2,628,000份（已就股本重組而作出調整）。

根據新計劃，合資格人士包括任何董事或候任董事（不論執行董事或非執行董事，包括獨立非執行董事）、僱員或擬聘請之僱員（不論是全職或兼職）、借調人、任何本集團成員公司發行之證券持有人、任何業務或合營夥伴、承包商、代理人或代表，任何向本集團提供研究、開發或其他科技支援或顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體、任何向本集團提供貨品或服務之供應商、生產商或特許權擁有人、任何客戶、特許權承授人（包括任何特許權次承授人）或本集團貨品及服務之分銷商，或任何本集團之業主或租戶（包括任何分租戶）、或本集團之主要股東或由主要股東控制之公司、或由任何一位或多位上述類別參與者控制之公司。新計劃已於二零零二年五月三日生效，並會由該日期起十年內有效，除非股東於股東大會內另行提前終止。自新計劃生效後，未有任何購股權授出。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

### 32. 購股權計劃 (續)

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。於二零零三年三月三十一日，根據舊計劃授出購股權可予發行之股份數目為2,628,000，佔本公司當日已發行股份約2.2%。

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%。(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)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。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

### 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之載於聯交所刊發之日報表之平均收市價，惟每股股份之購股權價在任何情況下不可低於一股股份之面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本年度內根據舊計劃尚未行使之購股權如下：

名稱或 參與者 類別	購股權數目			授出購股權 日期	購股權 行使期限	購股權 行使價* 港元
	於二零零二年 四月一日	本年度 之調整*	於二零零三年 三月 三十一日			
<b>董事</b>						
鄧清河	65,400,000	(64,746,000)	654,000	6-3-2001	6-3-2001至5-2-2005	2.17
游育燕	65,400,000	(64,746,000)	654,000	6-3-2001	6-3-2001至5-2-2005	2.17
<b>其他僱員</b>						
總計	132,000,000	(130,680,000)	1,320,000	6-3-2001	6-3-2001至5-2-2005	2.17
	262,800,000	(260,172,000)	2,628,000			

\* 已就股本重組之影響而對已授出購股權之數目及行使價作出調整。

於結算日，本公司根據舊計劃之未行使購股權為2,628,000份。根據本公司現時之資本架構，全面行使該等認股權將導致須發行2,628,000股本公司額外普通股、額外股本262,800港元，以及股份溢價5,440,000港元(未計發行開支)。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 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24及25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，詳情載於財務報告附註15。

## (b) 本公司

	實繳股本		認股權證 儲備	保留	總計
	股份 溢價賬	盈餘 (附註ii)		溢利/ (累積虧損)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零一年四月一日	257,272	31,476	—	(129,270)	159,478
轉撥(附註(i))	(129,270)	—	—	129,270	—
兌換可換股債券	28,480	—	—	—	28,480
配售股份	51,360	—	—	—	51,360
供股	131,525	—	—	—	131,525
紅股發行	—	(16,441)	—	—	(16,441)
發行股份開支	(8,253)	—	—	—	(8,253)
本年度溢利	—	—	—	3,100	3,100
於二零零二年三月 三十一日及四月一日	331,114	15,035	—	3,100	349,249
股本重組	—	106,329	—	—	106,329
配售股份	19,500	—	—	—	19,500
發行認股權證	—	—	2,000	—	2,000
發行認股權證開支	—	—	(265)	—	(265)
發行股份開支	(2,392)	—	—	—	(2,392)
本年度溢利	—	—	—	108,216	108,216
於二零零三年三月三十一日	<b>348,222</b>	<b>121,364</b>	<b>1,735</b>	<b>111,316</b>	<b>582,637</b>

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 33. 儲備 (續)

#### (b) 本公司 (續)

附註：

- (i) 根據二零零一年十一月九日通過之一項特別決議案，本公司之股份溢價賬被削減129,270,000港元，該款乃用於註銷本公司之累積虧損。
- (ii) 本公司之實繳股本盈餘乃本公司於一九九五年二月六日根據本集團重組而購入附屬公司之股本面值及股份溢價與因換購而發行之本公司已發行股本面值兩者間之差額而衍生。截至二零零三年三月三十一日止年度之變動指在本集團進行股本重組前後股本面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，實繳股本盈餘可在若干情況下分派予股東。

### 34. 綜合現金流量表附註

#### (a) 現金流量呈報方式之改變

誠如財務報告附註2所述，於本年度採納之會計實務準則第15號(經修訂)導致綜合現金流量表之呈報方式有所改變。綜合現金流量表現時歸類三個項目：經營業務之現金流量、投資活動及融資活動。過往歸類為五個項目，包括上述三個項目，連同投資及融資費用之回報及已付稅項之現金流量。呈報方式之改變導致之重大重新歸類為現時已付稅項歸入經營業務之現金流量，而利息及股息則歸入投資活動之現金流量，已付利息及股息則歸入融資活動之現金流量。為與新呈報方式一致，截至二零零二年三月三十一日止年度之綜合現金流量表之呈報方式亦已作出相應更改。

誠如財務報告附註3「外幣」所述，在綜合現金流量表若干項目之計算方法已根據經修訂之會計實務準則第15號作出更改。海外附屬公司之現金流量現時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，而過往海外附屬公司之現金流量則按結算日之匯率換算為港元。此項改變對截至二零零二年三月三十一日止年度之綜合現金流量表並無重大影響。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 34. 綜合現金流量表附註 (續)

## (b) 重大非現金交易

年內，本集團訂立買賣協議，按代價167,000,000港元向一間聯營公司出售其若干附屬公司之全部權益。代價之支付方式為發行10,309,000,000股每股面值0.01港元之聯營公司普通股及發行應收聯營公司約64,000,000港元之可換股票據。有關詳情載於下文附註(e)。

年內，本集團訂立買賣協議，按總代價73,000,000港元向第三者進一步收購一間聯營公司之52.26%股權。於結算日，該聯營公司成為本集團擁有99.79%權益之附屬公司。部份代價之支付方式為按每股0.033港元轉讓2,173,387,061股本集團另一聯營公司之股份。有關詳情載於下文附註(d)。

## (c) 收購一間附屬公司

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所收購資產淨值：			
固定資產	13	495	—
存貨		23	—
應收賬款、預付款項、按金 及其他應收款項		2,075	—
現金及現金等同項目		997	700
應付賬款、其他應付款項 及應計費用		(2,201)	—
應付稅項		(124)	—
		1,265	700
收購所產生之商譽	15	4,805	100
		6,070	800
支付方式：			
現金		6,070	800

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 34. 綜合現金流量表附註 (續)

#### (c) 收購一間附屬公司 (續)

收購一間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 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
現金代價	<b>6,070</b>	800
所收購現金及現金等同項目	<b>(997)</b>	(700)
收購一間附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額	<b>5,073</b>	100

於截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度收購之附屬公司對本集團綜合營業額及於該等年度之除稅後溢利並無重大影響。



## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 34. 綜合現金流量表附註 (續)

## (d) 增購一間聯營公司股份而使其成為一間附屬公司

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所收購資產淨值：			
固定資產	13	374	—
存貨		2,496	—
應收賬款、預付款項、按金 及其他應收款項		2,865	—
現金及現金等同項目		2,185	—
應付賬款、其他應付款項及應計費用		(3,660)	—
計息銀行貸款		(1,600)	—
應付稅項		(54)	—
		2,606	—
收購所產生之商譽	15	71,001	—
		73,607	—
支付方式：			
現金		1,885	—
出售於一間聯營公司之權益		71,722	—
		73,607	—

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

## 34. 綜合現金流量表附註 (續)

## (d) 增購一間聯營公司股份而使其成為一間附屬公司 (續)

增購一間聯營公司股份而使其成為一間附屬公司之現金及現金等同項目流入淨額分析如下：

	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
現金代價	<b>(1,480)</b>	—
開支	<b>(405)</b>	—
購入之現金及現金等同項目	<b>2,185</b>	—
增購一間附屬公司股份之現金及現金等同項目 流入淨額	<b>300</b>	—

於二零零三年三月二十五日，本集團進一步收購盧森堡大藥廠有限公司（「盧森堡大藥廠」）52.26%權益，該公司為本集團於二零零二年三月三十一日擁有47.53%權益之聯營公司。

收購之部份代價之支付方式為現金1,480,000港元，而其餘71,722,000港元則以轉讓2,173,387,061股位元堂藥業控股有限公司（本集團之聯營公司）之股份作支付。

盧森堡大藥廠在重新分類為本集團一間附屬公司後，對本集團之綜合營業額及該等年度之除稅後溢利並無重大影響。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 34. 綜合現金流量表附註 (續)

## (e) 出售附屬公司

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所出售資產淨值：			
固定資產	13	12,516	—
無形資產	14	228	—
聯營公司權益		5,593	—
存貨		11,779	—
應收賬款		14,619	—
按金及其他應收款項		5,424	—
現金及現金等同項目		3,553	—
應付賬款及其他應付款項		(16,856)	—
應付稅項		(2,159)	—
遞延收入		(722)	—
遞延稅項	30	(218)	—
少數股東權益		(8,660)	—
		<b>25,097</b>	—
出售時撥回之商譽		75,104	—
出售附屬公司之收益		17,031	—
出售附屬公司之遞延收益		45,183	—
		<b>162,415</b>	—
支付方式：			
一間聯營公司權益		103,089	—
一間聯營公司之可換股票據	17	64,000	—
開支		(4,674)	—
		<b>162,415</b>	—

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

## 34. 綜合現金流量表附註 (續)

## (e) 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
開支	(4,674)	—
出售現金及現金等同項目	(3,553)	—
出售附屬公司之現金及 現金等同項目流出淨額	(8,227)	—

於二零零二年五月二十二日，本集團按總代價167,089,000港元向位元堂藥業控股有限公司（「位元堂控股」）出售其於位元堂藥廠有限公司之全部權益。位元堂藥廠有限公司為本公司及其附屬公司（合稱「位元堂藥廠」）間接擁有75.79%權益之附屬公司。代價之支付方式為發行10,309,000,000股每股面值0.01港元之位元堂控股普通股及應收位元堂控股64,000,000港元之可換股票據。可換股票據按年利率3.8%計息、須每半年支付前期利息，並於發行日期起計滿三年之最後一日到期。

於截至二零零三年三月三十一日止年度出售之附屬公司為本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之營業額及綜合除稅後但未計少數股東權益前溢利分別帶來25,972,000港元及4,977,000港元之貢獻。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
向第三者作出有關 履約保證金之擔保	15,222	20,230	—	—
作出擔保以代替公用設施 及物業租金按金	17,567	7,621	—	—
附追索權之已佔現票據	1,628	—	—	—
就附屬公司所獲信貸 而向財務機構 作出之擔保	—	—	194,555	144,343
	<b>34,417</b>	27,851	<b>194,555</b>	144,343

(b) 本公司就辦公室於租期內之全數租金向業主作出公司擔保約464,000港元(二零零二年：464,000港元)。

(c) 如財務報告附註3「僱員福利」所詳述，於二零零三年三月三十一日，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1,534,000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。

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

### 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(財務報告附註13)及分租街市、商場及停車場，商議租期由三個月至六年不等。租約一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於二零零三年三月三十一日，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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	<b>108,730</b>	86,018
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	<b>57,853</b>	67,407
	<b>166,583</b>	153,425

#### (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九年不等。

於二零零三年三月三十一日，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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	<b>130,353</b>	113,603
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	<b>288,040</b>	194,425
五年後	<b>7,321</b>	7,579
	<b>425,714</b>	315,607

## 財務報告附註

二零零三年三月三十一日

## 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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約但未撥備之資本承擔	<b>7,460</b>	39,891

於結算日，本司公並無任何重大承擔。

## 38. 結算日後事項

結算日後，本集團與獨立第三者訂立買賣協議，按現金代價合共1,940,000港元出售若干位於香港之投資物業。交易分別於二零零三年四月十七日及五月七日完成，該項出售並無帶來任何收益或虧損。

## 39. 關連人士交易

於本年度本集團與關連人士進行下列交易：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
向鄧清河先生收取之租金收入	(a)	<b>686</b>	978
向一間聯營公司出售附屬公司所得款項	(b)	<b>167,089</b>	—
來自聯營公司之收入：	(c)		
— 管理費		<b>960</b>	560
— 租金		<b>679</b>	96
— 利息收入		<b>6,900</b>	1,955
向一間聯營公司支付之清潔費	(c)	<b>6,084</b>	5,896
收自關連人士之不可退回首次特許經營權費	(c)	—	450
銷售予關連人士	(c)	<b>247</b>	4,694

## 財務報告附註

二 零 零 三 年 三 月 三 十 一 日

### 39. 關連人士交易 (續)

附註：

- (a) 本集團向鄧清河先生出租一項投資物業，租期由二零零一年十二月二十日起計，為期一年，協定之月租為60,000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) 按代價167,000,000港元向位元堂控股出售位元堂藥廠全部權益。代價均按本集團與聯營公司協定之條款釐定。

本集團同意各自向位元堂控股保證、擔保及承諾，截至二零零三年三月三十一日止年度之位元堂藥廠經審核綜合除稅後純利不會少於18,000,000港元。倘該溢利少於保證溢利，本公司將向位元堂控股支付指定之現金額。位元堂藥廠截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核綜合除稅後純利為18,101,000港元。

- (c) 該等交易均按本集團與關連人士協定之條款進行。

### 40. 比較數字

誠如財務報告附註2所述，由於本年度採納若干新訂會計實務準則及經修訂之會計實務準則，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，若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

由於年內確認申報分類有所改變，分部資料附註內若干比較數字之呈報已修訂，以符合會計實務準則之規定。

### 41. 財務報表之批准

本財務報表已於二零零三年五月三十日經由董事會批准及授權刊發。



## 物業詳情

## 投資物業

地點	用途	租期	本集團應佔 之物業權益
香港 柴灣 小西灣道18號 富景花園 商業中心 地下40及44店號 及一樓101及172店號	商業出租	中期租約	100%
新界 沙田 九肚 馬樂徑3號 寶翠小築第二期 15號屋	住宅出租	中期租約	100%
新界 荃灣 荃灣街市街10-22號 川龍街22-26號 卓明大廈 地下6號舖連閣樓	商業出租	中期租約	100%
九龍 觀塘 物華街31-41號 南洋大廈 地下D室及閣樓D室	住宅出租	中期租約	100%
九龍 九龍灣 宏光道9號 地下、地下高層、一樓至五樓及天台	工商業自用及出租	中期租約	100%

## 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 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元	二 零 零 零 年 千 港 元	一 九 九 九 年 千 港 元
營業額	<b>292,156</b>	320,047	211,998	342,646	882,882
計及融資成本之經營溢利／(虧損)	<b>80,004</b>	35,274	(48,837)	15,067	(120,813)
分佔聯營公司溢利及虧損	<b>(11,409)</b>	3,331	899	5,595	4,002
聯營公司商譽攤銷	<b>(16,454)</b>	(4,482)	—	—	—
一間聯營公司商譽減值撥備	<b>(7,000)</b>	—	—	—	—
除稅前溢利／(虧損)	<b>45,141</b>	34,123	(47,938)	20,662	(116,811)
稅項	<b>(3,207)</b>	(3,634)	138	389	1,568
未計少數股東權益前溢利／(虧損)	<b>41,934</b>	30,489	(47,800)	21,051	(115,243)
少數股東權益	<b>(641)</b>	(2,789)	287	—	(870)
股東應佔日常業務純利／(虧損)	<b>41,293</b>	27,700	(47,513)	21,051	(116,113)

## 五年財務概要

## 資產、負債及少數股東權益

	三月三十一日				
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
資產總值	<b>779,351</b>	646,981	331,295	368,598	291,233
負債總額	<b>(158,531)</b>	(168,413)	(163,550)	(95,063)	(236,128)
少數股東權益	<b>(324)</b>	(10,569)	(7,829)	—	—
	<b>620,496</b>	467,999	159,916	273,535	55,105