

## 1. 公司資料

宏安集團有限公司之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道9號5樓。

年內，本集團之主要業務如下：

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

## 2. 經修訂會計實務準則之影響

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

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

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

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

此項經修訂會計實務準則對該等財務報表構成之主要影響載列如下：

衡量及確認：

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

## 2. 經修訂會計實務準則之影響 (續)

披露：

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

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

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

## 3. 主要會計政策概要

### 編製基準

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

### 綜合基準

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

少數股東權益指外界股東應佔本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接地控制其財政及營運政策以從其業務獲取利益之公司。

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

#### 聯營公司

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

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

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

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

#### 商譽

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 商譽 (續)

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

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

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

#### 負商譽

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

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 負商譽 (續)

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

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

#### 關連人士

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

#### 資產減值

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 固定資產及折舊

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

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

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 投資物業

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

投資物業出售時，根據以往估值實現之投資物業重估儲備之有關部份乃撥入損益賬。

#### 租賃資產

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 投資

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

#### 持至到期證券

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

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

#### 投資證券

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

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

#### 其他投資

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



### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 投資 (續)

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

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

#### 存貨

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

#### 現金及現金等同項目

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

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

#### 撥備

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 繁重合約撥備

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

#### 所得稅

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

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

遞延稅項負債就一切應課稅暫時性差異予以確認：

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 所得稅 (續)

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

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

#### 確認收入

收入乃在經濟利益可能轉移至本集團及收入能可靠地衡量時按下列基準確認：

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 僱員福利

##### 僱傭條例長期服務金

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

由於若干現職僱員於截至結算日已於本集團服務滿指定要求之年期，倘在所述情況下終止聘用時符合根據僱傭條例而取得長期服務金，故此本集團已就未來或會向僱員支付之長期服務金於或然負債中披露。由於本集團認為，該情況將不會大有可能導致本集團日後出現重大之資源流出，因此並無確認就該等可能須支付之金額作出之撥備。

##### 退休福利計劃

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

##### 購股權計劃

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 股息

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

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

#### 外幣

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

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

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

#### 4. 分類資料

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

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

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

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

業務間之銷售與轉讓乃參照當時向第三者出售之市場價格進行。

4. 分類資料 (續)

業務分類

下表按本集團之業務分類呈列收入、溢利/(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

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

\* 本集團醫藥業務於年內轉移至一間聯營公司。

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

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



## 5. 營業額、收入及收益

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

營業額、其他收入及收益分析如下：

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

## 6. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除／(計入)：

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

\* 商標及專營權之攤銷於綜合損益賬內計入「銷售及分銷成本」項下。

\*\* 附屬公司商譽之攤銷於綜合損益賬內計入「其他經營開支」項下。

二零零四年三月三十一日

## 7. 融資成本

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

## 8. 董事酬金

年內根據上市規則及香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

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

屬於下列酬金範圍之董事人數：

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

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 9. 首五名最高薪酬僱員

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

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

酬金屬於下列幅度之非董事之最高薪僱員數目如下：

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

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

## 10. 稅項

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

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

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

### 本集團

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

## 11. 股東應佔日常業務純利

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

## 12. 股息

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

年內擬派末期股息須獲本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

## 13. 每股盈利

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

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

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

14. 固定資產

本集團

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

## 14. 固定資產 (續)

## 本公司

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

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

本集團之投資物業均位於香港，並按中期租約持有。

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

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

本集團投資物業之有關詳情載於第91頁至第92頁。



## 15. 商譽

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

### 本集團

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

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

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

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

## 16. 附屬公司權益

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

附註：

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

16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：

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

## 16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

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

16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

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

## 16. 附屬公司權益 (續)

於結算日之主要附屬公司之詳情如下：(續)

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

附註：

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

二零零四年三月三十一日

17. 聯營公司權益

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

附註：

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

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

所有可換股票據已於二零零四年六月二十九日償還。

**17. 聯營公司權益** (續)

於結算日之主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	業務架構	註冊成立／ 經營地點	本集團應佔 擁有權益百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
位元堂控股* (附註3)	公司	香港	19.62	30.87	製造及銷售 中西成藥及 保健藥品

附註：

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

\* 於香港聯合交易所有限公司上市。



17. 聯營公司權益 (續)

以下為摘錄自本集團之主要聯營公司之財務資料：

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

## 18. 投資

## (a) 長期投資

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

## (b) 短期投資

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

二零零四年三月三十一日

## 19. 存貨

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

計入以上項目之存貨於結算日概無以可實現淨值報值(二零零三年：無)。

## 20. 應收貿易賬款

按發票日期計算，於結算日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

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

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

## 21. 預付款項、按金及其他應收款項

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

## 22. 現金及現金等同項目

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

## 23. 應付貿易賬款

按發票日期計算，於結算日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

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

二零零四年三月三十一日

## 24. 其他應付款項及應計費用

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

## 25. 計息銀行及其他借貸

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

## 26. 繁重合約撥備

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

## 27. 計息銀行貸款

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

附註：本集團若干銀行貸款以本集團之投資物業作抵押(附註14)。

## 28. 融資租約應付款項

本集團租賃若干辦公室設備。該等租賃列作融資租約，但已於年內終止。

於結算日，根據融資租約未來須付最低租賃還款額及其現值如下：

### 本集團

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

## 29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

### 遞延稅項資產

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



## 29. 遞延稅項 (續)

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

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

本公司向股東派發之股息毋須繳納所得稅。

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

## 30. 股本

### 股份

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

年內，本公司股本之變動如下：

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

**30. 股本 (續)**

## 股份 (續)

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

年內經參考上述本公司已發行普通股股本變動進行之交易概要如下：

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

**購股權**

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註31。

**認股權證**

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

### 31. 購股權計劃

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

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

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

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

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

**31. 購股權計劃 (續)**

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

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

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

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本年度內根據兩項購股權計劃尚未行使之購股權如下：

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

二零零四年三月三十一日

### 31. 購股權計劃 (續)

- \* 此等購股權為已授予僱員之購股權，行使價為每股0.968港元至每股1.070港元不等，行使期最早於二零零三年十月七日起及最遲於二零一四年一月八日止。於購股權行使日期本公司股份之加權平均價為1.01港元。

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

### 32. 儲備

#### (a) 本集團

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

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

## 32. 儲備 (續)

## (b) 本公司

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

## 附註：

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

### 33. 綜合現金流量表附註

#### (a) 重大非現金交易

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

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

#### (b) 收購一間附屬公司

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

**33. 綜合現金流量表附註 (續)**

**(b) 收購一間附屬公司 (續)**

就收購一間附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額如下：

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

**(c) 增購聯營公司股份而使其成為附屬公司**

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



33. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 增購聯營公司股份而使其成為附屬公司 (續)

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

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

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

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

33. 綜合現金流量表附註 (續)

(d) 出售附屬公司

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

33. 綜合現金流量表附註 (續)

(d) 出售附屬公司 (續)

出售附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額分析如下：

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

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

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

**34. 或然負債**

於結算日，未於財務報表撥備之或然負債如下：

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

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

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

如財務報表附註3「僱員福利」所詳述，於二零零四年三月三十一日，本集團就未來或會向僱員支付根據香港僱傭條例之長期服務金之或然負債為最高可能1,558,000港元。出現或然負債乃由於若干現任僱員於結算日已於本集團服務滿指定要求之年期，倘在所述情況下終止聘用，則符合根據僱傭條例取得長期服務金所致。由於本集團認為，該情況將不會大有可能導致本集團日後出現重大之資源流出，因此並無確認就該等可能須支付之金額作出之撥備。

### 35. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(財務報表附註14)及分租街市、商場及停車場，商議租期由三個月至六年不等。租約一般亦要求租戶繳付按金及規定可定期根據當時市場情況調整租金。

於結算日，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團應收客戶於下列年度到期之最低租金：

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

#### (b) 作為承租人

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

於結算日，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期支付最低租金：

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

**36. 承擔**

除上文附註35(b)所述之經營租約承擔外，本集團於結算日尚有下列承擔：

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

於結算日，本司公並無任何重大承擔。

**37. 結算日後事項**

於結算日後，本集團有下列結算日後事項：

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

### 37. 結算日後事項 (續)

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

### 38. 關連人士交易

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

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

### 38. 關連人士交易 (續)

附註：

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

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

- (c) 該等交易均按本集團與關連人士協定之條款進行。

於結算日，本集團與聯營公司之結存詳情披露於財務報表附註17。

### 39. 比較數字

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

### 40. 財務報表之批准

本財務報表已於二零零四年七月九日經由董事會批准及授權刊發。