

## 業績

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

## 股息

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

## 建議派發紅股

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

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

## 暫停辦理股份過戶登記手續

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

## 業務回顧

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

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

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

## 管理層討論及分析 (續)

### 物業發展

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

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

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

## 管理層討論及分析 (續)

## 物業投資

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

## 出售

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

## 收購

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

## 管理層討論及分析 (續)

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

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

### 街市管理及分租

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

### 商場及停車場管理及分租

此兩類業務與上個財政年度之表現及貢獻比較均保持平穩。

### 對製藥及保健產品之投資

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

## 流動資金及財務資源

為擴大本公司股東基礎及鞏固財務狀況，年內本公司曾進行以下集資活動：

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

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

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

於二零零五年三月三十一日，本集團賬面值約**196,700,000**港元(二零零四年：**260,400,000**港元)之投資物業及其產生之若干租金收入已作為本集團所獲一般銀行信貸之抵押，而截至二零零五年三月三十一日已動用其中約**92,300,000**港元(二零零四年：**140,700,000**港元)信貸。

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

## 僱員及薪酬政策

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

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

## 前景

本集團將利用現有業務實力及穩健財政資源，並將繼續拓展新業務以提升股東回報。