



WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

截至二零零六年三月三十一日止年度全年業績公佈

宏安集團有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同上年度之比較數字載列如下：

綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

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

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,762	25,641
投資物業		297,500	219,550
發展中物業		276,286	208,412
商譽		4,987	4,987
聯營公司權益		313,831	179,011
按公平值出售投資／長期投資		—	42,234
可供出貸款項		—	12,000
應收租金按金		15,087	1,400
已付租金按金		5,360	5,465
遞延稅項資產		10,000	30,603
總非流動資產		<u>932,375</u>	<u>730,046</u>
流動資產			
待出售物業		135,634	—
發展中物業		16,936	13,044
按公平值出售投資／短期投資		70,815	51,554
可供出售投資／短期投資		—	7,751
存貨		65	70
應收賬款、按金及其他應收款項	10	6,811	10,027
預付款項、按金及其他應收款項		22,802	19,308
可收回稅項		13	740
已抵押存款		13,971	7,723
現金及現金等同項目		297,902	304,940
總流動資產		<u>564,949</u>	<u>415,157</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	110	157
其他應付款項及預收款項		31,734	14,794
已收按金及預收款項		56,619	42,470
計息銀行貸款		305,034	28,072
繁重合約撥備		345	6,749
應付稅項		6,193	3,269
總流動負債		<u>400,035</u>	<u>95,511</u>
流動資產淨值		<u>164,914</u>	<u>319,646</u>
總資產減流動負債		<u>1,097,289</u>	<u>1,049,692</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		205,494	214,496
繁重合約撥備		1,590	1,420
可換股票據		46,860	85,254
遞延稅項負債		3,172	1,437
總非流動負債		<u>257,116</u>	<u>302,607</u>
資產淨值		<u>840,173</u>	<u>747,085</u>
權益			
本公司權益持有人的應佔權益			
已發行股本		22,454	14,332
可換股票據之權益部份		6,077	10,903
儲備		795,460	703,569
擬派末期股息		15,718	17,846
		<u>839,709</u>	<u>746,650</u>
少數股東權益		464	435
總權益		<u>840,173</u>	<u>747,085</u>

附註：

1. 編製基準

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

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

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

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

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

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

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

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

香港會計準則第24號已擴展關連人士之定義，並影響本集團之關連人士披露。

採用其他香港財務報告準則之影響概述如下：

(a) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號－金融工具

(i) 股本證券

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

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

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

(ii) 可換股票據

於過往年度，可換股票據按攤銷成本值入賬。採納香港會計準則第32號後，已發行之可換股票據分為負債及權益部份。上述變動之影響概述於附註2.2。根據香港會計準則第32號，比較數字經已重列。

(iii) 附帶衍生工具的非上市債務證券

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

上述變動之影響概述於附註2.2。根據香港會計準則第39號之過渡性條文，比較數字經已重列。

(b) 香港財務報告準則第2號－以股份支付之款項

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

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

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

本集團已採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，據此，新計算政策並未應用於：(i)於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權；及(ii)於二零零二年十一月七日之後授予僱員但於二零零五年一月一日前已歸屬之購股權。

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

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

於過往年度，對於投資物業重估產生之遞延稅項，乃按照銷售投資物業時適用之稅率為基礎確認。

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

2.2 會計政策變動之影響概要

(a) 對綜合資產負債表之影響

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

採納下列者之影響

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

* 於二零零五年四月一日後生效的調整

追溯生效的調整／呈列

(b) 對二零零五年四月一日之權益結餘之影響

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

於二零零四年四月一日，會計政策變動對權益結餘並無影響。

(c) 對截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度綜合收益表之影響

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

	採納下列者之影響			總計 千港元
	香港 會計準則 第1號 應佔 聯營公司 稅後虧損 千港元	香港 會計準則 第32號 可換股 票據 千港元		
新政策之影響				
截至二零零五年 三月三十一日止年度				
應佔聯營公司虧損增加	(1,655)	—	—	(1,655)
稅項減少	1,655	—	—	1,655
融資成本增加	—	(630)	—	(630)
溢利增加／(減少)總額	<u>—</u>	<u>(630)</u>	<u>—</u>	<u>(630)</u>
每股基本盈利 增加／(減少)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股攤薄盈利 增加／(減少)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

3. 分類資料

業務分類

下表根據本集團之業務分類呈列截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之收入及業績資料。

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		零售業務		未經分配之 企業及其他		對銷		綜合	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：																
銷售予外界顧客	-	-	131,608	85,062	142,989	146,242	79,037	89,340	38,439	38,213	3,484	5,266	-	-	395,557	364,123
分類業務之間的銷售	-	-	4,802	-	4,080	3,837	1,535	933	-	-	7,433	12,684	(17,850)	(17,454)	-	-
其他收入	180	-	2,526	31,314	1,215	811	1,359	1,632	37	994	16,361	30,564	-	-	21,678	65,315
合計	<u>180</u>	<u>-</u>	<u>138,936</u>	<u>116,376</u>	<u>148,284</u>	<u>150,890</u>	<u>81,931</u>	<u>91,905</u>	<u>38,476</u>	<u>39,207</u>	<u>27,278</u>	<u>48,514</u>	<u>(17,850)</u>	<u>(17,454)</u>	<u>417,235</u>	<u>429,438</u>
分類業績	<u>(8,973)</u>	<u>(3,104)</u>	<u>25,225</u>	<u>59,702</u>	<u>18,255</u>	<u>15,425</u>	<u>3,286</u>	<u>6,904</u>	<u>156</u>	<u>947</u>	<u>4,459</u>	<u>(22,327)</u>	<u>(7,603)</u>	<u>(416)</u>	<u>34,805</u>	<u>57,131</u>
未經分配之開支																
收購聯營公司 額外權益高 於成本之部份																(5,879) (2,047)
利息收入																99,268 35,024
融資成本																8,722 5,289
應佔聯營公司溢利																(15,252) (4,956)
除稅前溢利																<u>(39,601)</u> <u>(16,655)</u>
稅項																82,063 73,786
本年度溢利																<u>(9,480)</u> <u>(4,255)</u>
																<u>72,583</u> <u>69,531</u>

4. 收入

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
分租收入	204,702	216,689
管理費收入	17,767	18,904
銷售貨品	38,439	38,213
提供服務	3,482	5,256
租金總收入	9,378	11,261
出售物業	121,789	73,800
	<u>395,557</u>	<u>364,123</u>

5. 融資成本

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

6. 除稅前溢利

本集團經營業務溢利已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
核數師酬金	1,130	995
出售存貨成本	23,535	24,310
提供服務成本	196,248	205,218
出售物業成本	99,952	53,000
折舊	10,055	12,109
出售物業、廠房及設備之 (收益)／虧損	(8)	1
撇銷物業、廠房及設備	8,278	28
土地及樓宇按經營租約之 最低租金	133,116	140,193
可供出售投資／長期投資 減值撥備*	—	15,299
應收賬款減值撥備	462	656
員工成本(包括董事酬金)		
工資及薪金	59,031	53,197
退休金計劃供款	1,974	2,022
	<hr/>	<hr/>
	61,005	55,219
	<hr/>	<hr/>
繁重合約解除數額	(6,234)	(5,404)
租金收入淨額	(9,182)	(10,817)
	<hr/>	<hr/>

* 可供出售投資／長期投資減值撥備計入綜合收益表之「其他開支」內。

7. 稅項

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)作出撥備。

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

8. 股息

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

本年度擬派末期股息有待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司普通權益持有人應佔純利以及年內已發行普通股之加權平均數(經對年內紅股發行作出調整)計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度本公司普通權益持有人應佔純利，並已就被視為於年內已悉數行使之可換股票據所節省之利息作出調整。計算所用之普通股加權平均數(經對年內紅股發行作出調整)為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股，以及假設所有購股權及可換股票據於年內被視為行使時以零代價發行之普通股之加權平均數(經對年內紅股發行作出調整)。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
<i>盈利</i>		
計算每股基本盈利所用之本公司普通權益 持有人應佔純利	72,554	69,497
可換股票據利息	2,749*	800
	<u>75,303</u>	<u>70,297</u>
扣除可換股票據利息前本公司普通權益 持有人應佔純利	<u>75,303</u>	<u>70,297</u>

	股份數目	
	二零零六年	二零零五年 (經重列)

股份

計算每股基本盈利所用之年內已發行
普通股加權平均數

211,971,562 171,984,439

攤薄影響－普通股加權平均數：

購股權

9,501,230 4,953,600

可換股票據

6,322,103* 2,558,400

227,794,895 179,496,439

* 由於計及可換股票據會令每股攤薄盈利增加，可換股票據對本年度每股基本盈利具有反攤薄作用，故於計算每股攤薄盈利時並無計及可換股票據。因此，每股攤薄盈利乃按本年度純利72,554,000港元及年內已發行普通股加權平均數221,472,279股計算。

10. 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：

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

本集團之業務一般不會給予客戶任何信貸。

11. 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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
90日內	110	157

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

12. 比較數字

誠如附註2.1及2.2所述，由於本年度採納若干新訂香港財務報告準則，財務報表內若干項目及結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，若干往年及年初結餘已作調整，而若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式及會計處理。

業績

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

股息

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

建議派發紅股

董事會已決定建議派發本公司股本中每股0.10港元之紅股，基準為於二零零六年八月十七日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東每持有十股現有股份獲派發一股紅股（「紅股」）。紅股與現有已發行股份將在各方面享有同等權益，惟不賦予任何權利收取截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息。

派發紅股須待(a)獲本公司股東批准；(b)百慕達金融管理局就派發紅股授出有關批准（若需要）；及(c)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准紅股上市及買賣後，方可作實。一份載有（其中包括）發行紅股詳情之通函將於適當時間寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零六年八月十四日起至二零零六年八月十七日止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會受理股份過戶登記。為符合享有建議末期股息之資格，務請所有股東最遲於二零零六年八月十一日下午四時三十分前，將股份過戶文件送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）辦理登記。

業務回顧

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

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

物業發展

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

於二零零六年六月，本集團之物業發展組合如下：

物業名稱	地點	概約 地盤面積 (平方呎)	發展計劃	預計落成日期
沙田嶺道	丈量約份189號第1476號地段	49,100	有11幢豪華 房屋之低密度 住宅區	二零零七年初
錦繡花園大道	丈量約份104號第4781號地段、 第3254號地段之餘段、 第3265號地段A分段餘段、 第3251號地段B分段餘段、 第3257號地段之餘段、 第3258號地段B分段之第一小分段、 第3641號地段之A分段、 第3258號地段B分段餘段、 第3641號地段之餘段	154,800	有16幢豪華 房屋、6個 商舖及會所之 低密度住宅 及商業區	二零零七年初
長沙灣	九龍長沙灣道270-274號	4,200	24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	68,000	低密度住宅 發展項目	二零零九年初
	總計	<u>276,100</u>		

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

物業投資

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

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

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

中式街市管理及分租

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

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

商場及停車場管理及分租

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

對製藥及保健產品相關業務之投資

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

流動資金及財務資源

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

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

於二零零六年三月三十一日，本集團賬面值297,500,000港元（二零零五年：219,600,000港元）之投資物業及其產生之若干租金收入已作為本集團所獲一般銀行信貸之抵押，而於二零零六年三月三十一日已動用133,000,000港元（二零零五年：92,300,000港元）信貸。

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

僱員及薪酬政策

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

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

前景

由於擁有雄厚財政資源及流動資金，本集團將繼續尋求投資良機以提升股東回報。

企業管治常規守則

(I) 概述

本公司致力維持高水平企業管治標準。年內，除本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之最近期中期報告所披露者外，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文。有關本公司企業管治常規之詳情載於本公司二零零六年年報之企業管治報告內，本公司將於適當時候將年報寄發予股東。

(II) 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易之操守準則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等一直遵守標準守則所載之規定標準。

(III) 審核委員會

本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.21條規定，成立審核委員會，旨在檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會亦檢討本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。審核委員會成員由本公司三名獨立非執行董事組成。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

建議修訂公司細則

為確保符合分別於二零零五年一月一日及二零零六年三月一日生效之上市規則附錄14所載之企業管治常規守則及有關撤換董事之修訂，董事建議，按照該通函之股東週年大會通告內之特別決議案所載之方式修訂公司細則。

在聯交所網站刊登年報

本集團於二零零六年度之年報載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定之資料，而該年報將於適當時候在香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkex.com.hk)刊登。

承董事會命
主席
鄧清河

香港，二零零六年七月十四日

於本公佈日期，本公司董事會由三名執行董事鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生，以及四名獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生組成。

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」