

業績

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

股息

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

建議派發紅股

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

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

暫停辦理股份過戶登記手續

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

業務回顧

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

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團之營業額上升至約**395,600,000**港元(二零零五年：約**364,100,000**港元)，主要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
總計		208,100		

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

物業投資

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

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

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

街市管理及分租

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

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

商場及停車場管理及分租

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

對製藥及保健產品相關業務之投資

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

流動資金及財務資源

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

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

於二零零六年三月三十一日，本集團賬面值**297,500,000**港元(二零零五年：**219,600,000**港元)之投資物業及其產生之若干租金收入已作為本集團所獲一般銀行信貸之抵押，而於二零零六年三月三十一日已動用**217,148,000**港元(二零零五年：**92,300,000**港元)信貸。

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

僱員及薪酬政策

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

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

前景

由於擁有雄厚財政資源及流動資金，本集團將繼續尋求投資良機以提升股東回報。