

我們相信來年內地的物業市場會保持平穩的增長，於二零零五年十二月，本集團的兩間聯營公司簽訂一份協議，同意聯合發展位於中華人民共和國東莞市的兩塊毗連地塊，作為商業／寫字樓的综合用途。

兩項於九龍塘的發展計劃：(1)本集團於書院道4號和秀竹圍道21號交界的物業發展項目，及(2)與新創建集團有限公司（「新創建」）聯合發展位於喇沙利道1及1E號的物業發展項目，該兩項物業依然在建築圖則呈交階段，將會發展成高尚住宅物業。

物業投資部

於本年度，本部門之營業額達到港幣17,300,000元，與上年度的數字港幣10,100,000元相比，有71%的可觀增長。於年結日，本集團投資物業的平均出租率約為72%。

二零零五年的主要收入來源為兩項公司的物業：於沙田的沙田工業中心及於大圍的健怡坊中心。截至二零零六年三月三十一日止，沙田工業中心錄得85%的出租率，而健怡坊中心則錄得93%的出租率。

物業代理及管理部

本部門提供物業及項目管理、代收租金及租賃代理服務。於本年度，主要的收入來自管理本集團的住宅項目——高爾夫園、本公司擁有的物業——健怡坊中心及一幢位於尖沙咀赫德道8號的寫字樓。直至二零零六年一月止，本公司亦有為荃灣的中染大廈提供物業管理服務。

健康產品部

本年度，健康產品部的營業額為港幣61,700,000元，與上年度的營業額相比，增加了近15.3%。

財務回顧

集團流動資金及財務資源

集團定期重估其流動資金及融資需求。

為了方便日常流動資金管理及維持融資之靈活性，本集團可動用若干銀行融資額，於二零零六年三月三十一日，總額為港幣464,900,000元(其中港幣94,900,000元是以本集團之若干土地及樓宇和投資物業作第一抵押)，其中港幣170,900,000元之貸款已提取，而約港幣89,300,000元已使用，主要用作發出信用狀及履約保證。該等銀行融資按現行市場利率計算。

本集團於管理其現金結餘時奉行審慎政策，並致力維持本集團之穩健現金產生能力、本集團參與投資和收購之能力，以提升股東財富。於二零零六年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額，減少了港幣32,300,000元，至港幣69,800,000元，並佔流動資產10.0%（二零零五年：15.1%（經重列））。淨減少之主因是：於本年度，本集團動用資金，從獨立第三者收購物業，以作投資之用。有關收購投資物業之詳情已於「主要收購」一節內披露。

本集團維持穩健的資產負債表，於二零零六年三月三十一日之淨借款（銀行借款總額減銀行結餘及現金總額）為港幣101,100,000元（二零零五年：港幣13,000,000元）。據此，本集團之資本負債比率為18.2%（二零零五年：2.7%），此比率乃根據本集團之淨借款與股東資金之比率計算。淨流動資產增加港幣14,200,000元至年結日之港幣283,900,000元。於年結日，流動比率（流動資產除以流動負債）維持在1.7倍。

從可供動用之手頭現金、日常業務之穩定現金流入及可供動用之銀行融資額，本集團之流動資金狀況於來年將維持健全狀況，具備充裕財務資源以應付其責任、營運需要及未來發展。

財資管理政策

本集團之財資管理政策旨在減低匯率波動之風險及不參與任何高槓桿比率或投機性衍生產品交易。本集團並無進行與財務風險無關之財資交易。本集團之匯率波動風險，主要因購買貨物而起。在決定是否有對沖之需要時，本集團將按個別情況，視乎風險之大小及性質，以及當時市況而作決定。

為最有效地運用本集團之內部資金、達致更佳之風險監控及盡量減低資金成本，本集團之財資事務乃集中的，並受高層主管嚴密監督。

現金盈餘一般会存入信譽良好之金融機構作短期銀行存款，主要之貨幣為港幣。本集團幾乎所有收益、開支、資產與負債均以港幣結算或持有，因此本集團於外幣兌港幣之外匯兌換率變動所產生之損益將不會有任何重大風險。

股東資金

於年結日，本集團之股東資金為港幣555,400,000元，當中包括港幣511,100,000元之儲備，較於二零零五年三月三十一日之港幣483,200,000元（經重列），增加港幣72,200,000元。以此為基準，於二零零六年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣1.25元，而於二零零五年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣1.09元（經重列）。股東資金增加之主因是派發股息後保留溢利所致。

主要收購

於回顧年度，本集團向一名獨立第三者購入位於沙田工業中心地下的物業，代價約為港幣4,600,000元。此等物業位於香港，將作投資之用。

於二零零四年十二月，本集團與獨立第三者新創建成立了一間聯營公司（本集團持有50%權益），以港幣171,000,000元之代價，購入位於香港九龍塘喇沙利道1及1E號之物業作重建用途。該項收購已於二零零五年六月完成。有關此收購及成立聯營公司之詳情已於本公司於二零零五年一月十四日寄予股東之通函內披露。

於二零零五年十一月，本集團向一名獨立第三者購入一間物業投資公司，該公司擁有一塊於香港新界元朗丈量約分第128號的地皮，代價約為港幣34,600,000元，持有該物業作投資之用。有關此收購之詳情已於本公司於二零零五年十月四日寄予股東之通函內披露。

於年結日，本集團向一名獨立第三者購入部分位於沙田工業中心二樓的物業，代價約為港幣27,000,000元。此物業位於香港，將持作投資之用。有關此收購之詳情已於本公司於二零零五年十月四日寄予股東之通函內披露。

資本結構

本集團力求保持適當的股本及債務組合，以確保未來能維持一個有效的資本結構。於回顧年度，本集團從銀行獲得港幣貸款達港幣170,900,000元（於二零零五年三月三十一日：港幣115,100,000元）。此貸款乃用作一般營運資金，以及為收購物業作投資用途再作融資。貸款的還款期釐分五年，第一年須償還港幣82,200,000元，第二年須償還港幣6,200,000元，第三至第五年則須償還共港幣82,500,000萬元。利息是根據香港銀行同業拆息附以優惠利率差幅計算。

抵押品

於二零零六年三月三十一日，本集團若干賬面值約為港幣218,800,000元（二零零五年三月三十一日：港幣129,500,000元）之土地及樓宇和投資物業已抵押予銀行，以獲得港幣94,900,000元之貸款（於二零零五年三月三十一日：港幣51,100,000元）。

資本承擔

於結算日，本集團有下列承擔：

	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
已訂約但未列於綜合財務報表內		
購入投資物業之承擔	9,090	4,410
購入物業、廠房及設備之承擔	7,750	—

已授權但未訂約

於本年度，本集團與一名獨立第三者簽訂了一份發展協議，聯合發展於掃管笏的地皮。根據發展協議的條款，本集團有責任支付港幣231,500,000元，佔預計項目成本之23.63%。

本集團的聯營公司亦簽訂了另一份的聯合發展協議，聯合發展於中華人民共和國東莞市之地皮，根據聯合發展協議的條款，本集團有責任支付人民幣101,500,000元（相等於港幣98,544,000元），佔預計項目成本之50%。

或然負債

於二零零六年三月三十一日，本集團就共同控制實體取得之履約保證港幣33,488,000元（於二零零五年三月三十一日：港幣33,488,000元）向銀行作出擔保。

截至二零零四年三月三十一日止年度內，本公司若干從事健康產品業務之附屬公司就侵犯版權及誹謗之指控被提出法律行動。於二零零六年三月三十一日，由於有關行動現正處於初步階段，董事認為不能切實地評估其對本集團之影響。

結算日後事項

於二零零六年五月四日，本集團和一名獨立第三者簽訂了一份臨時買賣協議，出售於香港的一些地皮及樓宇，代價約為港幣15,734,000元而估計之收益約為港幣7,100,000元，是次交易於二零零六年六月八日完成。於年結日，並無將該物業當作持作出售之物業，因其並未符合有關之標準。該項交易之詳情已於二零零六年五月二十九日寄予股東之公司通函內披露。

僱員及酬金政策

於二零零六年三月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）有超過五百名僱員。本集團根據個別人士之發展潛能、才幹及能力作出招聘及晉升，並確保其薪酬福利配套維持於合理之市場水平。

未來方向及前景

在二零零五年，世界經濟維持著高增長的趨勢。主要的經濟強國包括美國、歐盟和中國的經濟，全年亦持續增長，而日本亦漸漸從多年的經濟衰退中恢復過來。雖然美國的經濟將會有所調整，然而，預期二零零六年全球經濟將會有穩固的增長。受惠於全球利好的經濟氣氛及中國內地不斷的支持，香港的經濟前景仍是正面樂觀的。香港建立了一套健全的金融和司法制度；在地理上又靠近中國大陸；加上在良好的企業管治水平下，成為了一個地區經濟中心及中國內地企業籌募國際資金的平台。可是，背後依然存在不少不利的風險，包括禽流感威脅逐漸擴大、石油價格高企、原材料價格上升、美國及香港的利率不斷上調等，對香港的本土經濟都會構成負面的影響。

展望2006年，本集團將會面對更多的挑戰。我們的核心業務會在競爭激烈的市場中經營，其中尤以樓宇建築和健康食品業務所面對困難最多，但無論如何，我們會繼續興建高質素的樓宇；提供一流的健康食品及優質的服務，同時有效控制成本，保持在市場上的競爭力。我們亦會繼續擴充地產發展的業務及尋找更多的商機。回顧這一年，我們很歡迎有機會能和聲譽卓越的上市公司如新鴻基、新創建和其士國際集團有限公司合作，聯合發展於香港和中華人民共和國的地產項目。

企業管治

於二零零六年三月三十一日止年度內，本公司已採用及遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）中之守則。以下之守則除外：

- (a) 企業管治守則第A.2.1條規定主席與董事總經理之間的職責的分工需清楚界定並書面列載。主席與董事總經理的職責分工詳情仍在討論階段，並將於以後的董事會提交董事批准。
- (b) 企業管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任須有指定任期，並須接受重新選舉。本公司之非執行及獨立非執行董事並無指定任期。但根據本公司於二零零五年八月二日通過修改之組織章程細則，於每屆股東週年大會上，當時在任之三分一董事，包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事須輪席告退，及每名董事須滿三年退任一次。因此本公司認為已有足夠的措施使本公司企業管治的常規不低於企業管治守則的標準。
- (c) 企業管治守則第D.2.1及D.2.2條規定：(i)需充分清楚訂明委員會的職權範圍；(ii)職權範圍應規定委員會向董事會匯報其決定或建議。本公司正草擬以上所提之委員會職權範圍，於以後的董事會上批准。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之守則。經向所有董事查詢後，全部董事均確認他們已遵守標準守則內所要求之準則。

審核委員會

審核委員會於二零零一年十二月成立，並已制定書面職權範圍。審核委員會之主要職責是審核及監察本集團之財務呈報程序及內部監控系統。

審核委員會共有三名成員，均為獨立非執行董事，分別為孫大倫博士、陳伯佐先生及劉子耀博士。孫大倫博士獲委任為審核委員會之主席。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

全年業績審閱

本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表已經由審核委員會審閱。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

就截至二零零六年三月三十一日止年度本集團綜合資產負債表，綜合收益表及相關附註之初步公佈數字已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為本年度之本集團經審核綜合財務報表載列之款額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公佈作出公開保證。

董事會

截至本公告日，本公司之執行董事為王世濤先生、戴世豪先生、林澤宇博士及沈大驛先生；本公司之非執行董事為查懋聲先生，查懋德先生及查耀中先生；而本公司之獨立非執行董事為陳伯佐先生、孫大倫博士及劉子耀博士。

承董事會命
主席
查懋聲

香港，二零零六年六月二十八日