



澳門祥泰地產集團有限公司*

MACAU PRIME PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

截至二零零六年三月三十一日止年度之 業績公佈

業績

澳門祥泰地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣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之經審核綜合業績，連同去年之比較數字如下：

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 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
營業額	4	842,256	379,396
銷售成本		(720,841)	(259,478)
毛利		121,415	119,918
其他收入		21,787	2,139
分銷成本		(72,630)	(57,942)
行政費用		(50,363)	(31,716)
其他開支		(39)	(567)
呆賬撥備		—	(1,729)
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值 變動所產生虧損		(1,645)	—
出售證券投資之收益		—	30
收購附屬公司所產生商譽攤銷		—	(1,051)
確認就收購附屬公司所產生之商譽減值虧損		(21,885)	—
物業、機械及設備之減值虧損		(25,851)	—
出售投資物業之虧損		—	(3,217)
持作買賣投資公平值減少		(4,401)	—
其他投資之未變現虧損		—	(4,226)
應佔一家聯營公司業績		(5)	—
財務費用	5	(36,818)	(7,554)
除稅前(虧損)溢利		(70,435)	14,085
稅項	6	(2,657)	(1,823)
本年度(虧損)溢利	7	(73,092)	12,262
下列人士應佔：			
公司權益持有人		(72,960)	12,262
少數股東權益		(132)	—
		(73,092)	12,262
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	8		
— 基本		(17.2)	7.6
— 攤薄		不適用	6.3

* 僅供識別

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 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、機械及設備		38,627	64,353
預付租賃款項		1,375	1,365
無形資產		2,986	2,015
商譽		—	21,885
於一家聯營公司之權益		—	—
收購附屬公司及聯營公司所付按金及開支		253,964	—
應收貸款		4,635	—
		301,587	89,618
流動資產			
存貨		70,859	59,280
待售物業		58,536	58,536
應收賬款、按金及預付款項	9	193,365	38,280
應收貸款		59,314	31,500
預付租賃款項		30	30
持作買賣投資		9,043	—
證券投資		—	10,289
已抵押銀行存款		3,000	3,000
銀行結餘及現金		705,480	187,980
		1,099,627	388,895
流動負債			
應付賬款及應計開支	10	70,237	62,772
應繳稅項		1,273	1,041
一年內到期之融資租賃承擔		143	23
承付票據應付款項		—	13,000
可換股票據應付款項		221	180
一年內償還之銀行及其他借貸		45,170	62,146
		117,044	139,162
淨流動資產			
		982,583	249,733
總資產減流動負債			
		1,284,170	339,351
非流動負債			
一年後到期之融資租賃承擔		96	119
一年後償還之銀行及其他借貸		—	5,625
可換股票據應付款項		838,241	84,803
		838,337	90,547
		445,833	248,804
股本及儲備			
股本		6,314	3,610
儲備		438,703	245,194
公司權益持有人應佔權益		445,017	248,804
少數股東權益		816	—
		445,833	248,804

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表已按香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）而編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及公司條例規定之適用披露。

2. 主要會計政策

除若干金融工具按公平值計算外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

於本年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新香港財務報告準則。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所變動，特別是少數股東權益之呈列方式有變。呈列方式之變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團之會計政策有以下之變動，並對現時或過往會計年度之業績之編製與呈列方式構成影響如下：

業務合併

本集團應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

商譽

於過往期間，二零零一年四月一日後之收購所產生商譽乃撥充資本化及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號有關過渡條文。就早前於資產負債表撥充資本化的商譽而言，本集團於二零零五年四月一日抵銷有關累計攤銷賬面值港幣1,051,000元，並於商譽成本作出相應調減。本集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷有關商譽，有關商譽將最少每年檢測有否出現減值。二零零五年四月一日後之收購所產生商譽經初步確認後按成本減累計減值虧損（如有）計算。基於是項會計政策變動，本期間並無扣除任何商譽攤銷。二零零五年的比較數字並無重列（財務影響見附註3）。

股份付款

香港財務報告準則第2號「股份付款」規定倘本集團以股份或股份權利換取購貨或取得服務（「股本結算交易」）或以相當於指定數目股份或股份權利的其他等值資產換取（「現金結算交易」），則須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響與授予本公司董事及僱員之購股權的公平值於歸屬期支銷相關，有關公平值乃於購股權授出日期釐定。應用香港財務報告準則第2號前，本集團於購股權獲行使前不會確認有關財務影響。本集團已就二零零五年四月一日或之後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號。就二零零五年四月一日前授出之購股權而言，本集團選擇不就二零零二年十一月七日或之前授出並已於二零零五年四月一日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就二零零二年十一月七日之後授出而於二零零五年四月一日尚未歸屬之購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。由於二零零五年四月一日並無尚未歸屬購股權，年內亦無授出購股權，故採納香港財務報告準則第2號對本集團現時或以往會計期間之業績並無構成影響。

金融工具

於本年度，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始的年度期間生效，一般不允許按追溯基準確認、終止確認或計算金融資產及負債。採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號的主要影響概述如下：

可換股票據

香港會計準則第32號對本集團之主要影響與本公司所發行當中包括負債及股本部分之可換股票據有關。之前，可換股票據於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號規定複合金融工具（包括金融負債及股本部分）之發行人須於初步確認時將複合金融工具區分為負債及股本部分，並就此等部分獨立列賬。於往後期間，負債部分以實際利率法按攤銷成本列賬。負債部分列入負債，而股本部分則列入儲備。由於香港會計準則第32號規定追溯應用，故二零零五年比較數字已重列。於二零零五年三月三十一日之負債及股份溢價分別減少港幣5,197,000元及港幣247,000元，而累計溢利及儲備則分別增加港幣2,324,000元及港幣3,120,000元。於二零零五年三月三十一日計入應付賬款及應計開支之應付利息港幣180,000元已分類為可換股票據應付款項（財務影響見附註3）。

金融資產及金融負債分類及計算

本集團已就屬香港會計準則第39號範圍內之金融資產及金融負債之分類及計算應用香港會計準則第39號有關過渡條文。

於二零零五年三月三十一日前，本集團乃根據會計實務準則第24號之標準處理法將債務及股本證券分類及計算。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資分類為「證券投資」、「其他投資」或「持至到期投資」（按適用情況而定）。「證券投資」按成本扣除減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」則按公平值列賬，未變現收益或虧損計入損益。持至到期投資按攤銷成本扣除減值虧損（如有）列賬。自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將債務及股本證券分類及計算。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。「按公平值列賬及計入損益之金融資產」及「可出售金融資產」按公平值列賬，公平值變動分別於損益及股本確認。並無活躍市場報價及其公平值不能可靠計量之可出售股本投資以及與該等股本工具掛鉤並須以交付該等工具結算之衍生工具，於初步確認後按成本扣除減值計量。「貸款及應收款項」及「持至到期金融資產」於初步確認後以實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年四月一日，本集團根據香港會計準則第39號之過渡條文分類及計算債務與股本證券。列入證券投資下賬面值為港幣10,289,000元之其他投資，已分類為持作買賣投資。

債務及股本證券以外之金融資產與金融負債

自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定將金融資產與金融負債分類及計算，惟先前不屬會計實務準則第24號範圍內之債務及股本證券除外。誠如上文所述，香港會計準則第39號項下金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值列賬及計入損益之金融負債」或「其他金融負債」。按公平值列賬及計入損益之金融負債乃按公平值計算，而公平值變動直接於損益確認。其他金融負債於初步確認後以實際利率法按攤銷成本列賬。於年內，本集團購入並將所有股本掛鈎票據指定為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」。採納香港會計準則第39號對本集團於二零零五年四月一日之累計溢利並無重大影響。

業主佔用土地租賃權益

於過往年度，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入物業、機械及設備，並以成本模式計算。於本年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分乃分開處理，除非租賃付款不能於土地及樓宇部分作可靠分配，在此情況下，整項租賃一般會當作融資租賃處理。倘能可靠分配土地及樓宇部分之租賃付款，則土地租賃權益會重新分類為營業租賃項下預付租賃款項，按成本列賬及以直線法於租賃期間攤銷。是項會計政策變動已追溯應用（財務影響見附註3）。另外，倘不能於土地及樓宇部分作可靠分配，則土地租賃權益繼續列為物業、機械及設備。

3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述之會計政策變動對現行及過往年度業績之影響如下：

	採納下列準則之影響	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
增加就收購附屬公司所產生商譽確認減值虧損	香港財務報告準則第3號	(1,146)	—
減少商譽攤銷	香港財務報告準則第3號	1,146	—
可換股票據負債部分之利息增加	香港會計準則第32號	(19,839)	(175)
減少有關發行可換股票據所產生之交易成本撥充資本之行政費用	香港會計準則第32號	—	2,499
年內（虧損）溢利增加		(19,839)	2,324

於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

資產負債表項目	於二零零五年 三月三十一日 (原呈列) 港幣千元	香港 會計準則 第17號之影響 港幣千元	香港 會計準則 第32號之影響 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 (重列) 港幣千元	香港 會計準則 第39號之影響 港幣千元	於二零零五年 四月一日 (重列) 港幣千元
物業、機械及設備	65,748	(1,395)	—	64,353	—	64,353
預付租賃款項	—	1,395	—	1,395	—	1,395
證券投資	10,289	—	—	10,289	(10,289)	—
持作買賣投資	—	—	—	—	10,289	10,289
應付賬款及應計開支	(62,952)	—	180	(62,772)	—	(62,772)
可換股票據應付款項	—	—	(180)	(180)	—	(180)
— 即期部分	—	—	—	—	—	—
— 非即期部分	(90,000)	—	5,197	(84,803)	—	(84,803)
對資產與負債之影響總額	(76,915)	—	5,197	(71,718)	—	(71,718)
股份溢價	102,604	—	(247)	102,357	—	102,357
累計溢利	112,720	—	2,324	115,044	—	115,044
可換股貸款票據股本儲備	—	—	3,120	3,120	—	3,120
— 可換股票據之股本部分	—	—	—	—	—	—
對股本權益之影響總額	215,324	—	5,197	220,521	—	220,521

本集團並無提早應用下列已頒佈尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事已著手考慮該等新準則、修訂及詮釋之潛在影響，並預期應用該等準則、修訂及詮釋不會對本集團之財務報表構成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）
 香港會計準則第19號（經修訂）
 香港會計準則第21號（經修訂）
 香港會計準則第39號（經修訂）
 香港會計準則第39號（經修訂）
 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）
 香港財務報告準則第6號
 香港財務報告準則第7號
 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號
 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第5號
 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第6號
 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第7號
 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號
 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號

資本披露¹
 精算損益、集團計劃及披露²
 境外業務投資淨額²
 預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理²
 選擇以公平值入賬²
 財務擔保合約²
 開採及評估礦物資源²
 金融工具：披露¹
 釐定安排是否包括租賃²
 終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利³
 參與特定市場產生之責任—廢棄電力及電子設備³
 應用香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟之財務報告」重列法⁴
 香港財務報告準則第2號之範圍⁵
 重估內含衍生工具⁶

- 1 於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間生效。
- 2 於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效。
- 3 於二零零五年十二月一日或以後開始之會計期間生效。
- 4 於二零零六年三月一日或以後開始之會計期間生效。
- 5 於二零零六年五月一日或以後開始之會計期間生效。
- 6 於二零零六年六月一日或以後開始之會計期間生效。

4. 分部資料

業務分部

就管理而言，本集團現時分為四個（二零零五年：三個）營運部門－製造及買賣醫藥及健康食品、買賣摩托車、物業發展及投資和證券投資。該等部門為本集團報告其首要分部資料之基準。

於年內，本集團將證券投資歸類為其營運部門。

收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	醫藥及 健康食品 港幣千元	摩托車 港幣千元	物業 港幣千元	證券投資 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	324,800	11,756	2,198	503,502	842,256
分部業績	(30,527)	471	1,545	(3,440)	(31,951)
未分配企業收入					19,323
未分配企業費用					(20,984)
應佔一家聯營公司業績	(5)	—	—	—	(5)
財務費用					(36,818)
除稅前虧損					(70,435)
稅項					(2,657)
本年度虧損					(73,092)

資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	醫藥及 健康食品 港幣千元	摩托車 港幣千元	物業 港幣千元	證券投資 港幣千元	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	144,202	1,750	210,264	9,043	365,259
未分配企業資產					1,035,955
綜合總資產					1,401,214
負債					
分部負債	61,789	312	3,109	—	65,210
未分配企業負債					890,171
綜合總負債					955,381

收益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	醫藥及 健康食品 港幣千元	摩托車 港幣千元	物業 港幣千元	綜合 港幣千元 (重列)
營業額	275,952	11,737	91,707	379,396
分部業績	2,888	542	27,160	30,590
未分配企業收入				2,139
未分配企業費用				(11,090)
財務費用				(7,554)
除稅前溢利				14,085
稅項				(1,823)
本年度溢利				12,262

資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	醫藥及 健康食品 港幣千元	摩托車 港幣千元	物業 港幣千元	綜合 港幣千元
資產				
分部資產	218,491	2,019	62,156	282,666
未分配企業資產				195,847
綜合總資產				478,513
負債				
分部負債	57,986	753	1,636	60,375
未分配企業負債				169,334
綜合總負債				229,709

區域分部

本集團之業務主要位於香港、中國、澳門及其他國家，包括加拿大、台灣及新加坡。本集團之行政職能於香港及中國進行。

下表提供本集團按地區市場劃分之銷售分析（不論貨品來源地）：

	按地區市場劃分之銷售收益	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	754,026	288,326
中國	59,818	60,687
其他國家	28,412	30,383
	842,256	379,396

以下為按資產所在地區劃分之分部資產賬面值以及添置物業、機械及設備、無形資產及商譽之分析：

	分部資產賬面值		添置物業、機械及設備、 無形資產及商譽	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
分部資產				
香港	890,371	387,351	4,634	97,926
中國	225,079	78,351	6,091	857
澳門	18,923	—	—	—
其他國家	12,877	12,811	997	92
	<u>1,147,250</u>	<u>478,513</u>	<u>11,722</u>	<u>98,875</u>
其他資產	253,964	—	—	—
	<u>1,401,214</u>	<u>478,513</u>	<u>11,722</u>	<u>98,875</u>

5. 財務費用

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	3,428	5,677
融資租賃承擔之利息	18	14
可換股票據之實際利息	33,372	543
貸款安排費用	—	1,320
	<u>36,818</u>	<u>7,554</u>

6. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本年度稅項：		
香港利得稅	33	5
其他司法權區之稅項	2,624	1,818
	<u>2,657</u>	<u>1,823</u>

香港利得稅乃就年內估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年：17.5%) 稅率計算。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

7. 本年度(虧損)溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
本年度(虧損)溢利已扣除：		
物業、機械及設備折舊：		
— 本集團自置資產	10,209	8,783
— 根據融資租賃持有之資產	37	26
預付租賃款項攤銷	30	27
無形資產攤銷	171	71
出售物業、機械及設備之虧損	544	66
存貨成本確認為開支	203,288	241,700

8. 每股(虧損)盈利

公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
盈利：		
公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利及 計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利	(72,960)	12,262
潛在攤薄普通股之影響		
— 可換股票據之利息		543
計算每股攤薄盈利之盈利		<u>12,805</u>
股份數目：		
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>424,304,856</u>	160,809,612
潛在攤薄普通股之影響		
— 購股權		26,804
— 可換股票據		42,356,597
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		<u>203,193,013</u>

由於行使購股權及兌換可換股票據會導致每股虧損減少，故於截至二零零六年三月三十一日止年度並無呈列每股攤薄虧損。

9. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項當中包括應收貿易賬項約港幣21,374,000元(二零零五年：港幣27,672,000元)。

應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
零至六十日	19,309	16,336
六十一至九十日	528	11,336
超過九十日	1,537	—
	<u>21,374</u>	<u>27,672</u>

本集團應收貿易賬項及其他應收款項之公平值與其相關賬面值相若。

10. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支當中包括應付賬款約港幣51,963,000元（二零零五年：港幣44,713,000元）。

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
零至六十日	22,496	20,206
六十一至九十日	21,329	20,037
超過九十日	8,138	4,470
	51,963	44,713

本集團應付賬款及應計開支之公平值與其相關賬面值相若。

11. 比較數字

經審核綜合財務報表所呈列若干比較數字已重列，以符合附註3所述有關新香港財務報告準則。

末期股息

董事會不建議就截至二零零六年三月三十一日止年度派付末期股息（二零零五年：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之營業額約為港幣842,300,000元，較去年同期港幣379,400,000元增加122%。大幅增加主要由於本集團擴展證券投資業務作為短期財務管理策略之一部分，為本集團回顧年內之營業額帶來港幣503,500,000元。

於年內，利息開支增加港幣29,300,000元，主要因為發行可換股票據，其利息開支按採納新會計準則後參考實際利率計算。為數港幣21,900,000元之商譽減值虧損已於收益表扣除。此外，本集團檢討醫藥及健康食品業務所用生產機械及設備之可收回金額，產生減值虧損港幣25,900,000元。因此，本集團於年內錄得虧損港幣73,100,000元。本年度每股虧損為17.2港仙。

物業發展及投資

於年內，本集團積極物色物業投資商機。於二零零六年二月，本集團訂立協議，收購永權投資有限公司（「永權」，連同其附屬公司統稱「永權集團」）全部已發行股本及永權結欠賣方之若干貸款，總代價為港幣140,000,000元，其中港幣80,000,000元以現金支付，另港幣60,000,000元透過發行可換股票據支付。永權集團主要業務為於廣東省番禺蓮花山及海南三亞亞龍灣經營高爾夫球會、酒店、度假村以及發展及管理豪華住宅物業。該項收購有助本集團擴展至中國物業市場，並於廣州發展豪華住宅物業。此外，本集團可進一步擴展其投資組合至酒店及度假設施。此外，隨著高爾夫球日益普及，經營高爾夫球會、酒店及度假設施將可為本集團帶來額外收益來源。就永權集團發展豪華住宅物業，按照與永權之非全資附屬公司之股東協議，本集團同意於股東協議日期起計首兩年內提供股東貸款最多港幣80,000,000元。收購已於二零零六年六月完成。

於二零零六年三月，本集團訂立協議，按現金代價港幣280元收購華鎮有限公司（「華鎮」，連同其附屬公司統稱「華鎮集團」）已發行股本40%，該公司之主要資產為間接持有位於澳門路環聯生填海區之十四幅租賃土地之權益。此外，本集團同意向華鎮墊支股東貸款港幣885,000,000元，作為其於該土地之部分間接投資融資貸款。收購位於澳門現行地點大幅土地之機會實為難得，而此項收購可讓本集團擴展至澳門物業市場，並於可銷售面積共約600,000平方米之優質住宅物業及服務式住宅發展項目中擁有權益。收購已於二零零六年六月完成。

於二零零六年三月三十一日，干諾道西達隆名居有24個住宅單位及1個商用單位尚未售出。

證券投資

於年內，本集團擴展其證券投資業務，目的是以盈餘現金取得最高短期回報。該業務錄得虧損淨額港幣3,400,000元。於年結日，本集團持有持作買賣投資合共港幣9,000,000元，全部均為香港上市股份。

製造及買賣醫藥及健康食品

由於Tung Fong Hung Investment Limited及正美藥品有限公司（合稱「醫藥業務」）乃由本集團約於二零零四年四月底收購，本集團於比較期間計入該等公司截至二零零五年三月三十一日止十一個月之業績。計及此因素後，與比較期間相比，本年度之分部營業額為港幣324,800,000元，較二零零五年增加10%。然而，由於就收購醫藥業務所產生商譽確認減值虧損港幣21,900,000元及就生產機械及設備確認減值虧損合共港幣25,900,000元，此業務錄得虧損港幣30,500,000元，相對二零零五年則錄得溢利港幣2,900,000元。

財務回顧

於年內，全部餘下本金額港幣90,000,000元之三年期可換股票據兌換為本公司約215,900,000股股份。為加強本集團資源以擴充物業投資業務，本集團於二零零五年八月進一步發行五年期可換股票據集資港幣1,000,000,000元，可按初步換股價每股港幣0.44元兌換為本公司股份，並將於發行日期起計第五週年日（或倘該日並非營業日則下一個營業日）償還。除非之前已於到期前兌換、贖回或購回及註銷，該等票據將按本金額之110%贖回。按照本集團年內所採納新會計準則，五年期可換股票據之估計股本部分為數港幣160,900,000元已入賬，以增加本集團儲備。因此，抵銷年內產生虧損港幣73,100,000元後，本集團資產淨值由二零零五年三月三十一日之港幣248,800,000元增加79%至年結日之港幣445,800,000元。於年內，本金總額港幣24,000,000元之五年期可換股票據兌換為本公司約54,500,000股股份，於年結日五年期可換股票據之未償還本金額為港幣976,000,000元。

本集團就其整體業務採納審慎資金及財務政策。除上述於年結日未償還合共港幣976,000,000元之可換股票據應付款項外，本集團維持多項信貸融資，以應付其營運資金所需。於年結日，銀行借貸總額為港幣45,200,000元，須於一年內償還。

於二零零六年三月三十一日，本集團之淨資產負債比率為0.39，乃參考銀行貸款總額港幣45,200,000元及可換股票據應付款項負債部分之公平值港幣838,500,000元，抵銷已抵押銀行存款及銀行及現金結餘港幣708,500,000元及本集團股東資金港幣445,000,000元計算。

全部銀行借貸均基於香港銀行同業拆息或最優惠利率計息。管理層相信，資本市場利率仍維持穩定，故毋須就息率波動作出對沖。本集團大部分資產及負債均以港幣列值，董事會因此認為，本集團並無面對任何重大匯率風險。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零零六年三月三十一日，員工人數為583人（二零零五年：515人）。本集團按員工之資歷、經驗、工作性質、表現及市場薪酬情況而釐定薪酬待遇。於年內，本集團亦向員工提供其他福利，例如醫療、保險及退休金計劃。

前景

隨著賭場業務開放，澳門旅遊業正值急速發展，推動其經濟各方面蓬勃發展。普遍預期澳門日後人口將大幅增加，包括相當數目之高收入外籍人士。澳門物業市場於各方面一直強勁，包括住宅、店舖、辦公室、酒店及工業物業。現時澳門市場供應有限之優質住宅單位將可迎合澳門居民隨著家居收入持續改善而對優質生活環境不斷提高之要求。預期投資華鎮集團將可於未來數年內為本集團帶來可觀回報。

廣州為經濟迅速增長之富庶城市，優質住宅單位之需求日益殷切，收購永權集團後，預期該市之豪華住宅物業發展將可加快本集團未來增長速度。此外，亞龍灣為中國悠閒旅遊首選目的地之一，並已發展成為高級旅遊勝地，於三亞市高爾夫球會內發展酒店及度假設施將可為本集團帶來可觀經常性收入。計劃高爾夫球場由現有18洞擴充至27洞以及會所及輔助設施落成後，預期三亞市之高爾夫球會將於二零零六年底全面投入運作，趕上把握下個旺季之業務增長。

年結日後，本集團透過發行於二零一一年到期之五年期可換股票據進一步集資合共約港幣1,500,000,000元。憑著充裕資源，除上述物業發展項目之融資外，本集團正積極審慎物色合適投資機會，主要專注澳門及鄰近地區之物業市場。

結算日後事項

除收購永權及華鎮之股本權益（詳情載於上文「物業發展及投資」一節）已分別完成外，本集團於二零零六年三月三十一日後曾進行以下重大事項：

1. 於二零零六年四月，本公司與十七名投資者訂立認購協議，以發行扣除開支前本金總額港幣1,000,000,000元之1厘可換股票據（「發行票據」），可按初步換股價每股港幣0.70元（可予調整）兌換為本公司股份，除非之前已兌換、贖回或購回及註銷，該等票據可於二零一年六月十四日按其本金額之110%贖回。同時，本公司另訂立協議，按每股港幣0.60元配售833,332,000股本公司股份（「股份配售」），以集資扣除開支前約港幣500,000,000元。發行票據及股份配售均已於二零零六年六月完成。
2. 作為收購永權之代價一部分，本公司向永權之賣方發行本金總額港幣60,000,000元之零息可換股票據，可按初步換股價每股港幣0.44元（可予調整）兌換為本公司股份，除非之前已兌換、贖回或購回及註銷，該等票據可於二零零一年八月十一日按其本金額之108.3%贖回。
3. 作為收購華鎮已發行股份40%之條款，本集團獲授出可額外認購70股華鎮股份（相當於華鎮已發行股本之10%）之認購期權。於二零零六年六月，本集團向華鎮之賣方授出同意，賣方向一名獨立第三方出售105股華鎮股份及授予另一項可額外認購70股華鎮股份之認購期權。本集團進一步同意，於該名獨立第三方行使認購期權後，本集團之認購期權將由70股華鎮股份減少一半至35股。透過授出該同意，本集團將於其認購期權註銷時獲補償約港幣32,300,000元。

資產抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團總值約港幣58,500,000元之待售物業、港幣3,000,000元之銀行結餘及約港幣2,900,000元之本公司附屬公司若干物業、機械及設備已抵押予多家銀行及財務機構，作為本集團獲授一般信貸融資之抵押。

或然負債

於年結日，本集團就出售一家附屬公司所給予稅務補償保證之或然負債為港幣60,000,000元。

已發行證券

於年內，本公司就可換股票據按換股價分別每股港幣0.414元、港幣0.42元及港幣0.44元獲兌換時發行112,698,063股、103,197,616股及54,545,453股普通股。此外，27,300股購股權已註銷或失效，於年結日並無已授出及尚未行使之任何購股權。於二零零六年三月三十一日，共有631,436,639股已發行股份。

購入、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零六年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

本公司致力維持高水平管治常規及程序，以符合法定及監管規定，以為股東帶來最大回報及利益，並提高對股東之透明度及問責性為目標。截至二零零六年三月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，惟以下有所偏離守則之守則條文第A.4.2條之情況除外：

根據守則之守則條文第A.4.2條，每名董事（包括該等按特定年期委任之董事）須最少每三年輪值告退一次。於本公司在二零零五年九月九日舉行之股東週年大會上，董事輪值告退受先之前之公司細則規管；公司細則規定（其中包括）當時三分之一之董事（或倘董事人數並非三（3）之倍數，則最接近但不多於三分之一之董事人數）須輪值告退，惟董事會主席及／或本公司董事總經理於在任期間毋須輪值告退或計入決定每年退任董事人數內。為遵守守則之守則條文第A.4.2條，已於本公司同一股東週年大會上提呈並獲股東批准對公司細則作出相關修訂，據此，每名董事（包括該等按特定年期委任之董事）須最少每三年輪值告退一次。

審核委員會

審核委員會（「審核委員會」）之主要責任包括於建議董事會批准前審閱本集團之中期及全年業績、委聘外聘核數師及檢討與本公司外聘核數師之關係、審閱本集團之財務資料及本公司之財務申報制度與內部監控程序。審核委員會成員為三名獨立非執行董事王志強先生（審核委員會主席）、郭嘉立先生及崔世昌先生。

初步公佈所載本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合收益表及有關附註之數字已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成香港會計師公會所頒佈香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所指保證委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無對本初步業績公佈作出任何保證。

標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人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。向本公司所有董事作出特定查詢後，董事已確認彼等於截至二零零六年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

股東週年大會

本公司將於二零零六年九月八日星期五上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。載有股東週年大會通告及（其中包括）重選退任董事、發行新股份及購回股份之一般授權以及更新根據購股權計劃授出購股權之10%限額有關資料之通函將於適當時候寄發予股東。

公佈全年業績及年報

本全年業績公佈於聯交所網站刊載。截至二零零六年三月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東及於聯交所網站刊載。

致謝

本人謹藉此機會向股東之鼎力支持、管理層及員工之竭誠服務以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予之寶貴支持致以衷心感謝。

代表董事會
主席
張漢傑

香港，二零零六年七月二十七日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事張漢傑先生（主席）及陳佛恩先生（董事總經理）；非執行董事何厚鏘先生（副主席）及魯連城先生；以及獨立非執行董事王志強先生、郭嘉立先生及崔世昌先生。

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」