



永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:0287)

年報
2008/2009

目錄

頁次

公司資料	02
董事及管理人員	03
主席報告書	05
企業管治報告	08
董事會報告書	13
獨立核數師報告書	18
綜合損益表	20
綜合資產負債表	21
公司資產負債表	22
綜合權益變動表	23
綜合現金流量表	24
賬目附註	25
集團物業資料	52
五年財務摘要	54
股東週年大會通告	55

公司資料

執行董事

伍時華先生
蘇秋靈先生
伍大偉先生

非執行董事

蘇國樑先生
伍大賢先生

獨立非執行董事

陸海林博士
吳志揚先生
陳雪菲女士

核數師

民信會計師事務所
香港執業會計師

律師

瑞生國際律師事務所
盧王徐律師事務所
安理國際律師事務所

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
中信嘉華銀行有限公司

公司秘書／合資格會計師

馬玉珊女士

股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東 183 號
合和中心 17 樓

註冊辦事處

九龍佐敦道 51 號
利僑大廈 5 樓

公司網站

<http://www.winfairinvestment.com>

董事及管理人員

執行董事

伍時華先生，79歲，本公司主席。亦為本集團創辦人之一，於物業發展及投資方面具有豐富經驗，負責本集團企業方針發展及整體管治工作。彼乃本公司董事伍大偉先生及伍大賢先生之父親，亦是持有3,370,500股本公司股份之Rheingold Holdings Limited之股東兼董事。

蘇秋靈先生，80歲，本集團創辦人之一，於物業投資及證券買賣方面具有豐富經驗。彼乃本公司非執行董事蘇國樑先生之父親。

伍大偉先生，48歲，於一九八七年十一月二日獲委任為本公司董事，負責本集團之一般行政及財務管理工作。彼乃本公司主席兼執行董事伍時華先生之公子。彼亦為持有3,370,500股本公司股份之Rheingold Holdings Limited之股東兼董事。

非執行董事

蘇國樑先生，51歲，於一九八五年十月二十八日獲委任為本公司董事。於以往負責銷售由本集團發展之物業。彼乃本公司執行董事蘇秋靈先生之公子。

伍大賢先生，44歲，二零零八年三月二十七日獲委任為本公司非執行董事。伍先生持有加拿大University of Regina之應用科學學士學位，擁有逾十年有關物業管理和資訊科技之經驗，現為數間私人有限公司之董事，該等公司之主要業務為物業投資及物業管理。彼為本公司主席兼執行董事伍時華先生之公子。

獨立非執行董事

陸海林博士，59歲，於二零零七年四月二日獲委任加入董事會，出任獨立非執行董事、本公司審核委員會主席以及薪酬委員會成員。陸博士於私人及上市公司之會計及審計工作、財務顧問及企業管理等方面擁有逾35年經驗，取得馬來西亞科技大學工商管理碩士學位和南澳大學工商管理博士學位。陸博士為英格蘭和威爾斯特許會計師學會、香港會計師公會及香港董事學會資深會員，亦為香港特許秘書學會和馬來西亞特許會計師學會之會員。陸博士現為萬豪企業管理有限公司主席，亦現為多間於香港聯合交易所上市之公司的獨立非執行董事。

董事及管理人員

吳志揚先生，51歲，為香港、英格蘭及威爾斯之合資格律師、新加坡註冊大律師、澳洲首都地區的大律師。吳先生現為鄒陳律師行之執業律師。亦是另外兩間香港上市公司，毅力工業集團有限公司及僑威集團有限公司之獨立非執行董事。吳先生持有英國 Manchester Metropolitan University 學士學位及持有中國及比較法律之法學碩士學位。彼於一九九五年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生現為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員。

陳雪菲女士，51歲，為香港公司秘書公會會員及持有香港理工大學公司秘書及行政高級文憑。陳女士為特許秘書及擁有逾20年有關公司諮詢服務及公司秘書經驗。現為一秘書服務公司之董事。彼於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士現為本公司薪酬委員會及審核委員會成員。

公司秘書／合資格會計師

馬玉珊女士，35歲，分別於二零零四年十月一日及二零零六年七月十二日獲委任為本公司合資格會計師及公司秘書。彼持有工商管理學士學位及為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊執業會計師。彼擁多年有關核數、稅務及會計財務經驗。現為會計部負責人，負責財務管理、匯報及檢閱公司內部監控。

主席報告書

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之財務業績及業務。

業績及股息

於回顧年度，本集團之營業額上升82,102,821港元或305%，至109,005,441港元。營業額上升主因是本集團於年內出售已發展物業及增加出售買賣證券所致。本集團之溢利則下跌41,873,189港元或92%，至3,798,369港元。溢利減少主要是由於環球經濟轉差令買賣證券及投資物業公平價值減少，以及本年內本集團確認可供出售財務資產之減值虧損，亦無出售可供出售財務資產所致。

於二零零九年一月，本公司派發中期股息每股港幣2仙。董事會現建議派發末期股息每股港幣10仙，合共4,000,000港元。倘獲得股東批准，有關股息將於二零零九年九月十八日派發。

業務回顧

物業發展

本集團之物業發展業績較去年上升9,259,494港元或1,251%，至9,999,466港元。增加主要是出售座落於青山道之已發展物業所致。至於其他發展項目，到目前為止，並無重大進展。

物業投資

物業租賃分部之租金收入較去年上升74,924港元或0.6%，至11,410,853港元。該分部之盈利(投資物業重估減值除外)則較去年減少289,101港元或3.4%，至8,143,287港元。在二零零八/零九財政年度第三季環球經濟動盪之後，投資物業公平價值無可避免較去年貶值2,970,000港元或2%，至143,300,000港元。

股票投資及股息收入

股票投資分部收入較去年上升7,027,897港元(或45%)，至22,594,588港元。收入增加是由於集團於年內增加出售短期證券投資及上市證券股息增加所致。年內，本集團進行若干買賣證券並錄得毛利1,193,113港元或6%(二零零八年：1,769,058港元或14%)。

自二零零八年十月的信貸危機，環球金融海嘯已漫延至各個行業，而中國經濟增長步伐亦已放緩，在這市場環境下，本集團股票投資組合(包括短期及長期持有證券投資)於本年內分別錄得未變現虧損5,242,649港元及38,370,603港元，並列於損益表及儲備。加上本集團於本年內確認可供出售財務資產之減值虧損，以及沒有出售長期持有證券投資，因此，股票投資業績由去年盈利22,036,098港元轉為本年度之虧損9,864,054港元。於二零零九年三月三十一日，本集團之股票投資之公平價值為96,280,862港元(二零零八年：111,123,199港元)。

主席報告書

流動現金及財政來源

隨着出售位於青山道已發展物業及全數償還銀行貸款，截至於二零零九年三月三十一日止，集團並無銀行借貸，並維持充裕的現金水平。(二零零八年：本集團之資產及銀行借貸比率為5.9%)。管理層相信現時之現金儲備仍足夠應付日常及項目發展開支。本集團將繼續以保守政策管理財務。

香港上市股票資產值

為全面反映本集團香港上市股票的實質經濟價值，本集團認為向股東呈列下文有關本集團該等股票的價格動向之補充資料，此乃根據本集團自年度結算日之賬面值及至二零零九年七月十七日的公開市場價值列值表列。

	二零零九年 七月十七日 市場價值 (未經審計) 港元	年度結算日 賬面值 (已審計) 港元
可供出售財務資產表列於 非流動資產	81,596,553	67,644,149
買賣證券表列於 流動資產	28,291,957	28,636,713
	109,888,510	96,280,862
	未經審計 港元	
於二零零九年四月一日之賬面值	96,280,862	
購入	5,400,488	
出售	(17,053,000)	
公平價值淨增加	25,260,160	
於二零零九年七月十七日之賬面值	109,888,510	

展望

自美國次按危機發生後，環球經濟增長放緩，管理層深信所有行業將面對更艱鉅的經營環境，管理層認為來年之投資物業租金有下調壓力，上市證券投資之股息收入亦可能減少。在不明朗的經濟情況下，本集團將因應市場的改變，繼續採取審慎之投資策略，並密切監視其資產組合之表現，作出恰當的策略性調整，為股東帶來更大的回報。

主席報告書

致謝

藉此機會，本人對全體董事及本集團員工之合作及所作之貢獻深表謝忱。

主席
伍時華

香港，二零零九年七月二十日

企業管治報告

本公司致力實行高水平企業管治，並強調透明度、獨立性及問責性。董事會認為良好企業管治能保護集團資產以及保障公司股東的利益。

除下文所述外，本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四「企業管治常規守則」（「管治守則」）所載之所有守則條文及相關建議最佳常規作為藍本，制定及採納公司企業管治守則。

公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零零九年三月三十一日止年度內，已遵守「管治守則」所載之全部守則條文：

1. 本集團並無特定行政總裁。在一般情況下，所有策略性決定均須各執行董事預先批核，並於正式董事會上或以書面決議確認。在持續改變的經濟環境下，本集團認為現時架構及決策模式最為恰當；
2. 非執行董事及獨立非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司之章程輪值告退；及
3. 所有為填補臨時空缺而被委任的董事並無於委任後的首次股東大會上接受股東選舉，惟須根據本公司之章程，在當年週年股東大會上退任並候選連任。

董事進行公司證券交易行為守則

本公司已採納上市規則附錄十「標準守則」作為有關董事進行證券交易的守則，及已向所有董事作出特定查詢，獲悉「標準守則」中所要求的標準已遵守。

董事會

截至二零零九年三月三十一日止，董事會由八位董事組成，當中包括三位執行董事（其中一位為主席）、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。關於彼等之履歷，詳載於第3頁及第4頁之「董事及管理人員」內。

企業管治報告

董事會(續)

董事會之職責包括制定集團策略及監察公司業務管理。董事會將下列所述之職權授予由三位執行董事領導的管理層，職責包括履行董事會的決議、監察日常業務運作、監察及保護集團資產及就集團的發展提供建議。在一般情況下，所有策略性決定，如收購及出售集團資產，均須各執行董事預先批核，並於正式董事會上或以書面決議確認。管理層就有關業務工作及決定在定期會議向董事會匯報。重要的決議如批閱中期及全年業績、董事會報告書、企業管治報告、股息政策及董事提名事項須在董事會會議討論。須由董事會作出決定之事項包括任何涉及主要股東或董事之利益衝突的事務、收購或出售重大資產、投資及資本項目、主要財務政策、風險管理政策及主要人力資源事宜。

超過三份一之董事會成員為獨立非執行董事，而其中一位更擁有適當之專業資格、或具備會計或相關財務管理專長。

董事會是年內召開四次會議，出席率為100%。個別董事出席董事會會議的次數詳列如下列圖表：

圖表一 個別董事於年內出席董事會會議及委員會會議的次數

	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議
執行董事			
伍時華先生	4/4	N/A	N/A
蘇秋靈先生	4/4	N/A	N/A
伍大偉先生	4/4	N/A	2/2
非執行董事			
蘇國樑先生	4/4	N/A	N/A
伍大賢先生	4/4	2/2	N/A
獨立非執行董事			
陸海林博士	4/4	2/2	2/2
吳志揚先生	4/4	2/2	2/2
陳雪菲女士	4/4	2/2	2/2

(i) 4/4 代表出席4次本年度召開之4次會議，如此類推

(ii) N/A — 不適用

董事會定期會議通知至少在舉行會議日期14天前送出，其議程及相關會議文件則在舉行會議日期3天前送交全體董事。至於其他非特定會議，董事將在合理及許可情況下獲最充份通知。

企業管治報告

主席及行政總裁

集團並無行政總裁，而董事會主席由伍時華先生擔任。

根據董事會主席之指示，公司秘書釐定每次董事會議程。在得到其他董事、公司秘書的協助，主席確保每位予會董事均對所議論事項獲得合適匯報，和及時收到充分、完備及可靠的資料。

行政總裁之角色由三位執行董事聯同執行，其職責包括領導管理層、實踐公司決策及作出匯報、監察日常管理表現、制定、維持適當的內部監控措施和制度，及定期復閱，以及按照董事會的授權履行職責及行使權力。

非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司之章程輪值告退。

薪酬委員會

本集團已於二零零四年十二月十五日成立薪酬委員會，其成員現包括三位獨立非執行董事及一名執行董事。該委員會審閱董事、非執行董事及高級管理人員之報酬及提供適當建議予董事會。員工薪酬則由管理層視乎員工的相關資格，工作經驗，表現質素及當時市場情況決定。

薪酬委員會主席為吳志揚先生，其成員為陸海林博士、伍大偉先生及陳雪菲女士。

年內，薪酬委員會召開兩次會議，出席率為**100%**。個別成員的出席次數詳載於第9頁「董事會」之分段內。

企業管治報告

薪酬委員會(續)

年內，委員會執行之工作如下：

- 建議本公司所有執行董事及高級職員薪金增幅百分比；
- 建議本公司所有非執行董事之袍金增幅；
- 贊同創辦人董事是年度之雙糧／獎金；及
- 重新檢閱及建議創辦人董事於退休時所獲的報酬之計算方式。

董事提名

董事會並無成立提名委員會，提名及挑選程序由董事會負責。

新委任董事先由個別董事予考慮，並向董事會推薦以作決定。新委任董事須在當年週年股東大會上退任並候選連任。

在每年的週年大會上，董事會內三分之一之董事須輪值退任，並候選連任。如董事的人數並非三的倍數，則最近但不少於三分之一人數的董事須輪值退任。

董事會考慮新提名或重任的董事的因素包括他／她的誠信、獨立性、經驗、能力及他／她有否足夠時間履行其職責和職務等。

年內，董事輪任董事事宜已在其中一個固定董事會會議內討論，該會議董事出席率為100%。個別成員的出席次數詳載於第9頁「董事會」之分段內。董事會評核董事會的組成架構及人數並每年評核各獨立非執行董事之獨立性。本公司已接獲各獨立非執行董事之函証，確認其獨立性。

核數師酬金

截至二零零九年三月三十一日止年度，核數師及其處於同一控制權的分支機構提供的核數服務及非核數服務，包括稅務，中期業績審閱及其他諮詢服務之酬金如下：

	港元
核數服務	133,000
其他非核數服務	
稅務服務	24,000
中期核數	26,000
其他諮詢服務	28,000
	78,000
由分支機構提供之其他非核數專業服務	68,444
總額	279,444

企業管治報告

審核委員會

審核委員會現時由三位獨立非執行董事及一位非執行董事組成。主席為陸海林博士，其他成員為吳志揚先生、伍大賢先生及陳雪菲女士。其職權與上市規則「管治守則」所載之守則條文一致。

年內，審核委員會召開兩次會議，出席率為**100%**。個別成員的出席次數詳載於第9頁「董事會」之分段內。

年內，審核委員會之工作包括：

- 與管理層審閱及討論本集團所採納之會計原則及慣例和其他財務報表事宜；
- 審閱中期及全年業績報告，確保集團財務報表真實及公平，完整及準確；
- 審閱獨立審計的結果，與獨立核數師討論核數事宜及任何重大的發現；及
- 討論內部監控措施的有效性。

問責

董事申明其編製真實及公平之財務報表之責任，並認為財務報表已符合香港普遍採納之會計準則，及財務報表內之金額乃建基於董事會及管理層經充份考慮後因應不同重要性而作出最好的估計和合理及審慎的判斷。

本公司董事已作出合適的查詢，均無得悉任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響公司持續經營的能力。因此，董事以持續經營的基準，編製公司之財務報表。

董事會已檢討集團的內部監控系統是否有效，包括財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理功能。審核委員會自二零零九年一月一日起，根據經修訂的「上市規則」需兼負責監督管理層檢討財務及匯報職能的員工編制是否足夠的新角色。審核委員會將於下次審核委員會會議檢討公司在會計和財務匯報職能上的資源、員工的資歷和經驗，以及他們的培訓計劃和預算是否足夠。

董事會報告書

董事會同人謹將截至二零零九年三月三十一日止年度之報告及公司與集團已審核財務報表呈閱。

主要業務

本公司及其附屬公司之主要業務為物業股票投資、物業發展及證券買賣。主要業務於本年度內並無重大改變。

按業務分類之表現分析已刊載於賬目附註第5項內。

財務報告書

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之業績，以及於年末時本公司及本集團之財務狀況詳列於第20頁至51頁財務報告書內。

股息

本年度已派發中期股息每股港幣2仙，共800,000港元。

董事會現建議派發本年度末期股息每股港幣10仙，按發行股本40,000,000股計算，合共4,000,000港元。

非流動資產

本年度物業及設備及投資物業之變動情況已分別刊載於賬目附註第12項及第13項內。

銀行貸款

本集團銀行貸款之分析已詳列於賬目附註第20項內。

儲備

本年度本集團及本公司儲備之變動情況已刊載於賬目附註第24項內。

附屬公司

本公司於二零零九年三月三十一日之附屬公司資料已詳列於賬目附註第16項內。

董事會報告書

董事

本年度及截至本報告日期，本公司董事會成員包括：

執行董事：

伍時華先生
蘇秋靈先生
伍大偉先生

非執行董事：

蘇國樑先生
伍大賢先生

獨立非執行董事：

陸海林博士
吳志揚先生
陳雪菲女士

遵照本公司註冊章程第 110 及 111 條規定，伍時華先生、蘇秋靈先生及陸海林博士應屆輪值退任，並均願候選連任。

關於獨立非執行董事之獨立性，本公司已接獲各獨立非執行董事之函証，確認其獨立性。據此，本公司認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事會報告書

董事之證券權益

於二零零九年三月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)或本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

	持股數量				合計
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
執行董事：					
伍時華先生	7,941,423	910,000	3,370,500*	—	12,221,923
蘇秋靈先生	5,008,423	250,000	—	—	5,258,423
伍大偉先生	3,899,077	—	3,370,500*	—	7,269,577
非執行董事：					
蘇國樑先生	5,961,077	—	—	—	5,961,077
伍大賢先生	1,886,000	—	—	—	1,886,000
獨立非執行董事：					
陸海林博士	—	—	—	—	—
吳志揚先生	—	—	—	—	—
陳雪菲女士	—	—	—	—	—

* 伍時華先生及伍大偉先生有關公司權益各佔之3,370,500股，乃伍時華先生及伍大偉先生實益擁有之公司Rheingold Holdings Limited所持有。

除上文所述及各董事以本公司受託人身份持附屬公司之若干代理人股份外，本公司董事或其聯繫人等並無擁有本公司或任何聯繫公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉。

各董事，其配偶或其18歲以下之子女均未給予認購本公司股份之權利。

董事於合約中之權益

本公司及其附屬公司於本年內，並無簽訂使董事直接或間接擁有任何權益之重要合約。

本公司及其附屬公司於年末時及本年內，並無參與任何安排以使各董事藉購入本公司或任何其他機構的股份或債券而獲益。

董事會報告書

管理合約

於應屆輪值退任並願候選連任之董事，並無與公司訂立不可在一年內由本公司終止而無需本公司作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

本公司於年內並無簽訂有關整體或大部份業務之管理及行政合約，於年末時亦沒有存在任何此類合約。

主要股東

於二零零九年三月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而設之登記冊所記錄，除上述董事外，沒有人持有須予披露之股份及相關股份之權益及淡倉。

股本買賣或贖回安排

本公司及其附屬公司於本年內，並無買賣或贖回本公司所發行之股本。

主要客戶及供應商

對於物業租賃業務而言，最大及最大五個租客佔本集團租賃營業額分別為30%及66%。

各董事，其聯繫人士及據董事會所知擁有本公司股本逾5%之股東概無實益擁有上述本集團五大物業租賃客戶之權益。

本集團於年內並無重大購貨。

退休計劃

退休計劃之詳情已刊載於賬目附註第4.16項內。

公眾持股

根據公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股為不少於上市規則所規定的25%。

董事會報告書

捐款

本集團於年內的捐款總額為 50,000 港元。

核數師

民信會計師事務所於過去三年均為本公司之核數師。在即將舉行之股東週年大會上，將提呈一決議案，續聘其為本公司之核數師。

承董事會命

主席
伍時華

香港，二零零九年七月二十日

獨立核數師報告書

致永發置業有限公司各股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核刊載於第20至51頁永發置業有限公司及其附屬公司的綜合財務報表。此綜合財務報表包括於二零零九年三月三十一日的綜合及公司資產負債表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事有責任遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例，編制並真實公平地呈報上述財務報表。這責任包括：設計、實行及管理與編制並真實公平地呈報財務報表相關的內部監控，以確保這些報表沒有重大錯誤陳述(不論是因欺詐或錯誤而起的)；選擇並應用適當的會計政策；以及按情況作出合理的會計估算。

核數師的責任

本核數師之責任乃根據審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並按照香港公司條例第141條之規定，向整體股東報告。除此以外，本核數師之報告書不可用作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

本核數師乃按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核。按該等準則的規定，本核數師須遵守道德操守規定計劃及進行審核，以期合理確定上述財務報表是否不存在有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序，以取得與財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。所選用的程序端視乎核數師的判斷，亦包括評估有關財務報表存在重大錯誤陳述(不論是因欺詐或錯誤而起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師會考慮與公司編製並真實公平地呈報財務報表相關的內部監控，但目的只在於按具體的情況選擇適當的審核程序，而並非要對公司的內部監控有效與否表達意見。此外，審核亦包括評核董事所採用的會計政策是否恰當以及其所作的會計估算是否合理，以及評核財務報表的整體呈報方式。

本核數師相信，我們已取得充分而恰當的審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

意見

本核數師認為，有關財務報表已按香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並按照香港公司條例妥當地編製。

民信會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零九年七月二十日

綜合損益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年	二零零八年
		港元	港元
營業額	6	109,005,441	26,902,620
成本			
已出售買賣證券之賬面值		(17,617,161)	(10,445,478)
出售已發展物業之成本		(63,790,864)	—
		(81,408,025)	(10,445,478)
毛利		27,597,416	16,457,142
其他收入		669,416	934,267
行政及經營費用		(6,645,589)	(5,341,460)
可供出售財務資產之銷售溢利		—	18,932,549
土地權益之銷售溢利		—	923,582
買賣證券公平價值虧損		(5,242,649)	(712,311)
發展中及待發展物業(撥備)／撥備回撥		(320,000)	200,000
可供出售財務資產之減值虧損		(8,000,000)	—
投資物業公平價值(減少)／增加		(2,970,000)	18,720,000
融資成本		(41,801)	(995,676)
除稅前盈利	7	5,046,793	49,118,093
稅項	10	(1,248,424)	(3,446,535)
公司股東應佔本年度盈利		3,798,369	45,671,558
每股盈利	11	0.095	1.14

綜合資產負債表

結算至二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年		二零零八年	
		港元	港元	港元	港元
資產					
非流動資產					
物業及設備	12		921,764		973,019
投資物業	13		143,300,000		146,270,000
租賃土地	14		1,499,312		1,536,795
發展中及待發展物業	15		9,100,000		9,400,000
可供出售財務資產					
— 香港上市股票			67,644,149		98,888,304
			222,465,225		257,068,118
流動資產					
買賣證券 — 香港上市股票			28,636,713		12,234,895
待出售物業			—		63,790,864
貿易及其他應收賬款	17		3,820,198		1,230,523
應收稅項			50,116		—
現金及銀行存款	18		59,610,584	92,117,611	43,193,541
					120,449,823
流動負債					
貿易及其他應付賬款	19		3,774,648		12,542,054
應付稅項			1,818,492		313,819
銀行貸款 — 有抵押	20		—		19,600,000
長期服務金準備	21		1,737,800	(7,330,940)	1,717,600
					(34,173,473)
流動資產淨值			84,786,671		86,276,350
總資產減流動負債			307,251,896		343,344,468
非流動負債					
長期服務金準備	21		466,000		315,000
遞延稅項	22		9,212,946	(9,678,946)	10,872,787
					(11,187,787)
資產淨值			297,572,950		332,156,681
股本及儲備					
股本	23		40,000,000		40,000,000
儲備	24		253,572,950		284,156,681
擬派股息			4,000,000		8,000,000
			297,572,950		332,156,681

董事會於二零零九年七月二十日核准上列賬目

董事
伍時華董事
蘇秋靈

公司資產負債表

結算至二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年		二零零八年	
		港元	港元	港元	港元
資產					
非流動資產					
物業及設備	12		13,918		15,465
投資物業	13		2,600,000		2,400,000
附屬公司權益	16		93,091,833		130,818,727
			95,705,751		133,234,192
流動資產					
買賣證券 — 香港上市股票			28,636,713		12,234,895
貿易及其他應收賬款	17		639,337		143,914
現金及銀行存款	18		59,284,732	88,560,782	42,669,835
					55,048,644
流動負債					
貿易及其他應付賬款	19		1,057,590		1,554,552
長期服務金準備	21		780,000	(1,837,590)	780,000
					(2,334,552)
流動資產淨值			86,723,192		52,714,092
總資產減流動負債			182,428,943		185,948,284
非流動負債					
長期服務金準備	21		(210,000)		(122,000)
資產淨值			182,218,943		185,826,284
股本及儲備					
股本	23		40,000,000		40,000,000
儲備	24		138,218,943		137,826,284
擬派股息			4,000,000		8,000,000
			182,218,943		185,826,284

董事會於二零零九年七月二十日核准上列賬目

董事
伍時華

董事
蘇秋靈

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初結餘	332,156,681	293,318,782
於權益賬中確認之可供出售財務資產公平價值(減少)/增加	(38,370,603)	6,210,464
可供出售財務資產出售時公平價值變動之變現轉入損益表	—	(8,244,123)
可供出售財務資產之減值虧損轉入損益表	8,000,000	—
本年度盈利	3,798,369	45,671,558
已派股息	(8,800,000)	(4,800,000)
股息沒收	788,503	—
年終結餘	297,572,950	332,156,681

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
經營活動		
除稅前盈利	5,046,793	49,118,093
調整：		
可供出售財務資產之銷售溢利	—	(18,932,549)
發展中及待發展物業撥備／(撥備回撥)	320,000	(200,000)
買賣證券公平價值虧損	5,242,649	712,311
投資物業公平價值減少／(增加)	2,970,000	(18,720,000)
買賣證券未變現虧損／(溢利)實現	69,318	(71,482)
可供出售財務資產之減值虧損	8,000,000	—
利息收入	(624,506)	(908,843)
利息支出	41,801	995,676
長期服務金撥備／(回撥)	171,200	(90,000)
租賃土地攤銷	37,483	37,483
折舊	51,255	53,295
棄置物業及設備之虧損	—	1,083
營運資金變動前之經營溢利	21,325,993	11,995,067
買賣證券增加	(21,713,785)	(1,791,044)
待售物業減少	63,790,864	—
土地權益減少	—	279,890
貿易及其他應收賬款(增加)／減少	(2,589,675)	127,469
貿易及其他應付賬款(減少)／增加	(7,978,903)	7,804,682
營運所得之現金	52,834,494	18,416,064
繳納利得稅	(1,453,708)	(864,019)
經營活動所得現金淨額	51,380,786	17,552,045
投資活動		
購入物業及設備	—	(2,178)
發展中及待發展物業增加	(20,000)	—
購入可供出售財務資產	(7,126,448)	(10,620,346)
可供出售財務資產銷售收入	—	31,422,740
已收利息	624,506	908,843
投資活動現金(支出)／所得淨額	(6,521,942)	21,709,059
融資活動		
償還銀行貸款	(19,600,000)	(2,800,000)
已派股息	(8,800,000)	(4,800,000)
已付利息	(41,801)	(995,676)
融資活動支出淨額	(28,441,801)	(8,595,676)
現金及等同現金資產淨增加	16,417,043	30,665,428
年初之現金及等同現金資產	43,193,541	12,528,113
年終之現金及等同現金資產，即現金及銀行存款	59,610,584	43,193,541

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為香港註冊成立之有限責任公司，註冊地址及主要業務地點於本年報公司資料部份內已披露。

本公司及附屬公司之主要業務為物業股票投資、物業發展及證券買賣。

2. 編製基準

財務報表乃按歷史成本(除投資物業、可供出售財務資產及買賣證券以公平價值列賬外)慣例，及根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「HKFRSs」)，其中包括香港會計準則(「HKASs」)及詮釋、以及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露而編製。

3. 採納新及經修訂之香港財務報告準則

於年中，本集團採納與其業務相關的香港財務報告準則及香港會計準則之新修訂及詮釋。本集團已評估採納此等新修訂及詮釋之影響，並認為對本集團之業績、財務狀況及會計政策無重大影響。

尚未生效的新準則、修訂及詮釋

某些於二零零九年四月一日及其後會計年度強制生效之新準則、詮釋、改進及現存準則之修訂，並對本集團之營運及財務報表相關如下：

		於以下日子及期後 會計年度生效
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	金融工具：呈列	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善有關金融工具之披露	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第8號	營運分部	二零零九年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進	二零零九年一月一日、 二零零九年七月一日及 二零一零年一月一日

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 採納新及經修訂之香港財務報告準則(續)

本集團並未提前採用已頒佈但未生效的新或經修訂準則、修訂或詮釋。

本集團現正對此等新準則、詮釋、改進及修訂之影響作出評估，但並未達決定它們對本集團之業績及財務狀況有無重大影響之階段。

4. 主要會計政策概要

4.1 綜合賬目之基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表。年度內購入或售出之附屬公司，本集團只將其自購入後至年終或截至售出日止期間之業績列入綜合賬目內。

所有集團內部重大交易及結餘均已於編製綜合賬目時撇除。

4.2 附屬公司

附屬公司乃一間由本公司直接或間接控制其超過半數投票權、或發行股本或其董事會之公司。附屬公司被視為受控制是指本公司能透過控制其財務及營運政策，從其業務中獲利。該等投資在賬目上均以成本值扣除適當之減值準備入賬。

4.3 物業及設備

物業及設備按原值減累計折舊及適當之減值準備列賬。資產原值包括其買賣及任何令資產達致目前運作狀況及運送至現址作擬定用途之直接費用。固定資產投產後支出，例如維修及保養與檢修費用，通常於該等費用支出時自損益表扣除。如能明確顯示有關支出令日後從預期使用該資產經濟得益增加，則該支出會撥作資本，作為該資產額外成本。出售或停用物業及設備時所產生盈虧乃按變賣所得收入與有關資產賬面淨值差額計算，並於損益表內確認。

物業及設備折舊乃按其估計可使用年期，以下列年率及方法攤銷其成本減估計之餘值：

租賃樓宇	— 2.5% (直線法)
裝修	— 10% (餘額遞減法)
傢俬、裝置及設備	— 10% (餘額遞減法)

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.4 投資物業

投資物業乃根據租賃權益持有或擁有的土地及／或樓宇，用以賺取租金及／或資本增值，並按公平價值入賬。因公平價值變動而產生之任何盈虧於損益表中確認。所有按經營租賃持有的物業而又符合投資物業的定義，皆分類為投資物業。

在出售投資物業時或投資物業退役時，出售或退役所得淨款項及其賬面值之差額在該出售或退役年度之損益表中確認。

4.5 租賃土地

租賃土地指於購入由承租人佔用土地的長期權益時須繳付的金額。租賃土地按原值減累計攤銷及適當之減值準備(如有)列賬，而租賃土地之攤銷乃按其租契期按直線法計算。

4.6 發展中及待發展物業

發展中及待發展物業乃按成本扣除適當之減值準備入賬。成本值包括該物業之地價成本，於發展期內所產生之資本性及其他直接支出。

4.7 資產減值

於每個結算日審核內部及外間資料，以識別下列資產，是否已出現減值或之前已確認之減值是否已不存在或減少：

- 附屬公司權益
- 物業及設備
- 租賃土地
- 發展中及待發展物業

倘出現任何減值跡象，則對資產之可收回價值作出評估。資產之可收回價值為其售價淨額及使用價值之較高者。倘資產之賬面值超逾其可收回價值，則確認減值虧損。

倘用以釐訂可收回價值之估計出現轉變而令減值虧損減少，有關減值準備將撥回。撥回之減值虧損僅限於倘過往年度並未確認減值虧損而釐訂之資產之賬面值。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度計入損益表。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.8 其他股本證券投資

除於附屬公司的投資外，本集團及本公司之股本證券投資的政策如下：

— 買賣證券

買賣證券為集團短期持有或初始買入時已遭界定之證券投資，惟不包括欠缺活躍市場報價和公平價值不能可靠計量之證券投資。該等財務資產均以公平價值列於資產負債表上。其公平價值的變動在損益表中確認。在出售證券投資時，出售所得淨款項及其賬面值之差額在該年度損益表中確認。在損益表內確認的收益或虧損淨額不包括該等金融資產所賺取的任何股息，因此該項目已根據附註第4.17號所載的政策確認。

— 可供出售財務資產

可供出售財務資產為集團長期持續持有或於購入時界定為可供出售財務資產之證券投資，但不包括附屬公司之投資。初始時按公平價值加交易費用計量，並於各結算日，按公平價值重新計量，其公平價值的變動在權益賬中確認。在銷售可供出售財務資產時，權益賬中的累積盈虧在該出售年度於損益表中確認。

本集團於結算日評估是否有客觀證據顯示可供出售財務資產已減值。決定證券有否減值時，將考慮證券的公平價值有否重大或持續下降至低於其成本作為指標。如出現任何該等證據，累積虧損（收購成本與現有公平價值之間的差異減有關金融資產以往已計入損益表的任何減值虧損）會從權益賬轉至損益表。於損益表確認的減值虧損不會從損益表中撥回。

所有一般買賣之其他股本證券投資於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之其他股本證券投資買賣。

4.9 待出售物業

由本集團發展之待出售物業，按成本或可變現淨值二者之較低值計算。可變現淨值為估計銷售價（根據市場環境釐定）減估計銷售費用。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.10 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初始時按公平價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本減去減值撥備計量。

當集團有客觀證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收賬款設定減值撥備。減值的客觀證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項的顯著數據：

- 債務方有重大財務困難；
- 債務方可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務方有不利影響。

撥備金額為資產賬面值減按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。倘貼現影響是不重大，應收賬款則按成本減去減值撥備列示。撥備金額在損益表確認。

4.11 附帶利息之銀行借款

附帶利息之銀行借款初始時按公平價值減應佔交易成本確認。其後，借款按攤銷成本列賬，而所得款項與贖回價值的差額於借款期內以實際利率法於損益表內確認。

4.12 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初始時按公平價值確認。除財務擔保債務按附註4.13所述計量以外，貿易及其他應付賬款其後則採用實際利率法，按已攤銷成本值計量，惟貼現之影響並不重大者除外，則按成本列示。

4.13 財務擔保合約

財務擔保合約指要求發行人(即「擔保人」)向擔保的受益人(「持有人」)作出指定付款，以補償持有人因指定債務人未能根據債務文書的條款支付到期款項而蒙受的損失。

財務擔保列作金融負債入賬，初始時按公平值計算，其後按(i)最初確認金額減(如適用)擔保期內以直線法計算的累計攤銷；或(ii)根據HKAS 37 — 「撥備、或然負債及或然資產」確認的撥備金額(如有)兩者的較高者列賬。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.14 所得稅

稅項開支乃當期稅項與遞延稅項之總和。

當期稅項乃根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表所列的盈利有所不同，因為應課稅溢利不包括應計入其他年度之應課稅或可抵扣的收支項目，亦不包括不屬應課稅或可抵扣的項目。集團當期稅項計算，乃根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。

遞延稅項乃根據財務報表所載的資產與負債賬面值，與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額而計算之應繳或可收回稅項，按資產負債表負債法計算完全確認。應課稅暫記差額一般全數確認為遞延稅項負債，而可抵扣的暫記差額則僅會於可能出現應課稅溢利而與之抵銷時，以可抵銷數額為限確認遞延稅項資產。

倘集團可控制撥回對附屬機構投資所產生的應課稅暫記差額，而有關差額於可見將來應不會撥回，則有關差額不會確認為遞延稅項負債。此外，如因首次確認資產或負債(除商業合併外)，但未對應課稅溢利或會計盈利造成影響而出現暫記差額，該資產或負債亦不入賬。

遞延稅項資產的賬面值於每年結算日進行檢討，倘認為可能並無足夠應課稅溢利以實現全部或部分該等資產，則有關資產賬面值將相應削減。

遞延稅項按清償有關負債或實現有關資產的期間預期生效的稅率計算。遞延稅項一概計入損益表，惟若涉及直接計入股東權益的項目，則計入股東權益處理。

4.15 準備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事項承擔法律或推定義務，因履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該時間或該數額不定的負債計提準備，如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需資源的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或然負債；但假如這資源外流的可能性極低則除外。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.16 僱員福利

員工薪金及其他短期福利於員工提供有關服務予集團時計入損益表。

本集團根據強制性公積金計劃條例，為符合資格之僱員設立強制性公積金計劃。該計劃為一界定供款計劃，由獨立信託者管理。僱主及僱員分別按僱員有關收入百分之五供款，但不多於每月1,000港元，並在支付供款時計入損益表。僱主供款後，僱員即可全數享有該等供款。

4.17 收益計算確認

證券買賣收入於交易日入賬。

出租物業之租金收入乃按物業租出之期間以直線法按租期計算確認。

上市證券股息在該證券價格除息時確認。

銀行存款利息收入乃按時間比例基準計算確認。

4.18 現金及等同現金項目

等同現金項目指短期、具高流動性、可輕易轉化為現金及只承受極低價格風險之投資。現金及等同現金項目包括庫存現金、銀行存款及到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，和銀行透支。

4.19 關連人士

倘存在下列情況下，任何人士即被視為關連人士：若集團可直接或間接控制該人士或可對該人士的財務及營運決策直接或間接發揮重大影響力，又或集團與該人士受到相同控制或相同的重大影響。

主要管理人員如直接或間接擁有權力和責任制定計劃、管理及控制集團業務人士，包括任何董事(執行董事與否)，皆視作關連人士。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

5. 分部資料

按業務分類

就管理而言，本集團由三個經營部份組成，即證券投資、物業租賃及物業發展。此等經營部份乃本集團呈報其主要分部資料之基準。

各經營部份主要業務如下：

證券投資	— 證券長期投資及短期買賣
物業租賃	— 出租樓宇
物業發展	— 發展樓宇建設

此等業務分部資料呈列如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
損益表								
分部收入	22,594,588	15,566,691	11,410,853	11,335,929	75,000,000	—	109,005,441	26,902,620
分部業績	(1,864,054)	3,103,549	8,143,287	8,432,388	10,319,466	(383,610)	16,598,699	11,152,327
可供出售財務資產之銷售溢利	—	18,932,549	—	—	—	—	—	18,932,549
土地權益之銷售溢利	—	—	—	—	—	923,582	—	923,582
發展中或待發展物業(撥備)/ 撥備回撥	—	—	—	—	(320,000)	200,000	(320,000)	200,000
投資物業公平價值(減少)/增加	—	—	(2,970,000)	18,720,000	—	—	(2,970,000)	18,720,000
可供出售財務資產之減值虧損	(8,000,000)	—	—	—	—	—	(8,000,000)	—
稅項、利息及未分部開支前業績	(9,864,054)	22,036,098	5,173,287	27,152,388	9,999,466	739,972	5,308,699	49,928,458
利息收入							624,506	908,843
利息支出							(41,801)	(995,676)
未分部之開支							(844,611)	(723,532)
除稅前盈利							5,046,793	49,118,093
稅項							(1,248,424)	(3,446,535)
除稅後盈利							3,798,369	45,671,558

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

按業務分類(續)

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
資產負債表								
資產								
分部資產	157,783,271	152,882,758	147,462,148	151,194,189	9,167,219	73,320,855	314,412,638	377,397,802
應收稅項	-	-	50,116	-	-	-	50,116	-
未分部之企業資產							120,082	120,139
	157,783,271	152,882,758	147,512,264	151,194,189	9,167,219	73,320,855	314,582,836	377,517,941
負債								
分部負債	1,175,532	1,008,087	3,954,744	3,796,498	163,382	8,520,957	5,293,658	13,325,542
應付及遞延稅項	-	-	9,326,670	11,186,606	1,704,768	-	11,031,438	11,186,606
銀行貸款 - 有抵押	-	-	-	19,600,000	-	-	-	19,600,000
未分部之企業負債							684,790	1,249,112
	1,175,532	1,008,087	13,281,414	34,583,104	1,868,150	8,520,957	17,009,886	45,361,260
其他資料								
資本開支	-	-	-	2,178	20,000	-	20,000	2,178
購買可供出售財務資產	7,126,448	10,620,346	-	-	-	-	7,126,448	10,620,346
折舊	1,532	1,666	49,723	51,629	-	-	51,255	53,295
土地租賃攤銷	-	-	37,483	37,483	-	-	37,483	37,483
買賣證券公平價值虧損	5,242,649	712,311	-	-	-	-	5,242,649	712,311
長期服務金撥備/(回撥)	52,470	(31,913)	118,730	(58,087)	-	-	171,200	(90,000)

按地區分類

本集團所有經營業務均於香港境內進行。故此，並無將財務資料按地區作分析。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 營業額

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
出售物業收入	75,000,000	—
買賣證券收入	18,810,274	12,214,536
投資物業租金收入	11,410,853	11,335,929
於香港上市證券股息收入	3,784,314	3,352,155
	109,005,441	26,902,620

7. 除稅前盈利

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
除稅前盈利已扣除：		
核數師酬金		
— 核數服務		
— 是年度	133,000	135,000
— 以往年度準備之低估	—	7,000
— 稅務服務	24,000	22,000
— 其他服務	54,000	26,000
— 由分支機構提供之其他非核數專業服務	68,444	64,192
已出售物業成本	63,790,864	—
土地租賃攤銷	37,483	37,483
折舊	51,255	53,295
棄置物業及設備之虧損	—	1,083
銀行貸款利息	41,801	995,676
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	248,624	301,207
— 無租金收入	10,989	4,402
及計入：		
銀行存款利息收入	624,506	908,843

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

8. 董事酬金

董事酬金如下：

	二零零九年			
	其他酬金			合計 港元
	袍金 港元	薪俸及 其他福利 港元	強積金供款 港元	
執行董事 —				
伍時華先生	30,000	1,039,310	—	1,069,310
蘇秋靈先生	30,000	1,039,310	—	1,069,310
伍大偉先生	30,000	482,898	12,000	524,898
非執行董事 —				
蘇國樑先生	70,000	—	—	70,000
伍大賢先生(i)	70,000	—	—	70,000
伍大強先生(ii)	—	—	—	—
獨立非執行董事 —				
陸海林博士	70,000	—	—	70,000
吳志揚先生	70,000	—	—	70,000
陳雪菲女士	70,000	—	—	70,000
	440,000	2,561,518	12,000	3,013,518
	二零零八年			
	其他酬金			
	袍金 港元	薪俸及 其他福利 港元	強積金供款 港元	合計 港元
執行董事 —				
伍時華先生	30,000	989,808	—	1,019,808
蘇秋靈先生	30,000	989,808	—	1,019,808
伍大偉先生	30,000	459,900	12,000	501,900
非執行董事 —				
蘇國樑先生	30,000	—	—	30,000
伍大賢先生(i)	—	—	—	—
伍大強先生(ii)	30,000	—	—	30,000
獨立非執行董事 —				
陸海林博士	70,000	—	—	70,000
吳志揚先生	70,000	—	—	70,000
陳雪菲女士	70,000	—	—	70,000
	360,000	2,439,516	12,000	2,811,516

附註：

- (i) 伍大賢先生於二零零八年三月二十七日獲委任。
(ii) 伍大強先生於二零零八年二月二十六日離世。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

9. 員工成本

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
董事袍金、薪俸及其他福利	3,001,518	2,799,516
薪俸及其他津貼	1,090,828	833,028
強積金供款	46,184	45,360
長期服務金撥備／(回撥)	171,200	(90,000)
	4,309,730	3,587,904

本集團內最高薪酬五名人士中，三名(二零零八年：三名)為執行董事，其酬金已披露於賬目附註第8項內。餘下二名(二零零八年：二名)僱員之酬金分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
薪俸	670,610	636,808
強積金供款	24,000	23,944
	694,610	660,752

每位職員之酬金總額在零至1,000,000港元之區域內。

10. 稅項

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
當期稅項		
是年度香港利得稅準備	2,775,768	942,641
過往年度稅項準備之低估	132,497	430
	2,908,265	943,071
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(842,484)	2,503,464
因以往年度若干投資物業之過多免稅額扣除對遞延稅項之影響	(207,938)	—
因香港利得稅稅率下降對遞延稅項之影響	(609,419)	—
	(1,659,841)	2,503,464
遞延稅項		
稅項開支	1,248,424	3,446,535

香港利得稅準備乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零八年：17.5%)提撥。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

10. 稅項(續)

以有關稅率按會計盈利計算之稅項與稅項開支之對賬

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
除稅前盈利	5,046,793	49,118,093
按香港利得稅稅率 16.5% (二零零八年：17.5%) 及除稅前盈利計算之假設稅項開支	832,721	8,595,666
不可扣稅支出之稅項影響	1,384,927	80,244
無須繳稅收入之稅項影響	(760,456)	(4,279,997)
是年度未抵扣稅務虧損之稅項影響	870,217	3,357
使用前期未抵扣稅務虧損及可抵扣暫記差額之稅項影響	(394,462)	(953,807)
因香港利得稅稅率下降對遞延稅項之影響(註(a))	(609,419)	—
因以往年度若干投資物業之過多免稅額扣除對遞延稅項之影響	(207,938)	—
其他	132,834	1,072
稅項開支	1,248,424	3,446,535

註(a)：年內，香港利得稅稅率由 17.5% 調低至 16.5%，並於二零零八年四月一日起生效。

11. 每股盈利

每股盈利乃根據除稅後綜合盈利 3,798,369 港元(二零零八年：45,671,558 港元)及在該期間已發行股本 40,000,000 股(二零零八年：40,000,000 股)之數額計算。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

12. 物業及設備

本集團	租賃樓宇 港元	裝修 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	合計 港元
成本				
於二零零七年四月一日	1,315,636	570,900	181,685	2,068,221
增加	—	—	2,178	2,178
棄置	—	—	(1,650)	(1,650)
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	1,315,636	570,900	182,213	2,068,749
增加	—	—	—	—
棄置	—	—	—	—
於二零零九年三月三十一日	1,315,636	570,900	182,213	2,068,749
累積折舊				
於二零零七年四月一日	493,363	432,140	117,499	1,043,002
是年度折舊	32,891	13,877	6,527	53,295
棄置時撇除	—	—	(567)	(567)
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	526,254	446,017	123,459	1,095,730
是年度折舊	32,891	12,488	5,876	51,255
棄置時撇除	—	—	—	—
於二零零九年三月三十一日	(559,145)	(458,505)	(129,335)	(1,146,985)
賬面淨值				
於二零零九年三月三十一日	756,491	112,395	52,878	921,764
於二零零八年三月三十一日	789,382	124,883	58,754	973,019

本公司

	傢俬、裝置及設備	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
成本		
年初及年終之結餘	40,709	40,709
累積折舊		
年初之結餘	25,244	23,526
是年度折舊	1,547	1,718
年終之結餘	(26,791)	(25,244)
賬面淨值	13,918	15,465

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

13. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
公平價值				
年初之結餘	146,270,000	127,550,000	2,400,000	2,260,000
公平價值(減少)/增加	(2,970,000)	18,720,000	200,000	140,000
年終之結餘	143,300,000	146,270,000	2,600,000	2,400,000

所有物業均位於香港，其租賃期限如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
中期租賃	130,900,000	135,450,000	2,600,000	2,400,000
長期租賃	12,400,000	10,820,000	—	—
	143,300,000	146,270,000	2,600,000	2,400,000

本集團之投資物業由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司根據二零零九年三月三十一日之公開市值作出重估。

於二零零九年三月三十一日，本集團並無投資物業抵押予銀行以提供一般銀行授信(二零零八年：賬面值為62,600,000港元)。

14. 租賃土地

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
成本		
年初及年終之結餘	2,443,324	2,443,324
累積攤銷		
年初之結餘	906,529	869,046
本年度攤銷	37,483	37,483
年終之結餘	(944,012)	(906,529)
賬面淨值	1,499,312	1,536,795

租賃土地位於香港，以中期租賃持有。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

15. 發展中及待發展物業

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初之成本值	28,674,334	28,674,334
增加	20,000	—
年終之成本值	28,694,334	28,674,334
減值準備	(19,594,334)	(19,274,334)
	9,100,000	9,400,000

發展中及待發展物業均位於香港，以中期租賃持有。減值準備是根據獨立專業評估顧問評估該等物業於結算日時之公開市值而計算。

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非上市股票成本值	6,481,102	6,481,102
(a) 應收附屬公司款項		
— 免息	86,142,789	137,679,969
— 需付息	47,768,314	29,359,336
減：減值準備	133,911,103 (20,791,860)	167,039,305 (23,672,767)
	113,119,243	143,366,538
(b) 應付附屬公司款項		
— 免息	(26,508,512)	(19,028,913)
合計	93,091,833	130,818,727

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

16. 附屬公司權益(續)

於結算日有關附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／ 營業地點	主要業務	已發行股本 港元	直接擁有 之百分比
興富遠東發展有限公司	香港	無業務	10,000	100%
興隆置業有限公司	香港	物業發展	10,000	100%
興盛遠東發展有限公司	香港	股票投資	10,000	100%
廣財有限公司	香港	物業投資	2	100%
宏豐遠東發展有限公司	香港	物業投資／發展	10,000	100%
宏富遠東有限公司	香港	物業投資／發展	100	100%
億富置業有限公司	香港	物業投資	1,800,000	100%
友聯行有限公司	香港	物業投資	10,000	100%

本集團內部之借貸皆為無抵押及隨時通知收回貸款。需付利息之貸款之年利率為2厘。

惟該收回金額的可能性不大外，應收附屬公司款項之減值準備則以準備賬目列賬。是年度的準備賬目變動如下：

	本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初之結餘	23,672,767	29,966,628
是年度回撥之減值準備	(2,880,907)	(6,293,861)
年終之結餘	20,791,860	23,672,767

於二零零九年三月三十一日，減值準備是根據每間附屬公司之資產淨值而計算。本公司並無就該等結餘持有任何抵押品。無減值之應收附屬公司款項為80,331,571港元(二零零八年：112,598,879港元)。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

17. 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應收租金	562,554	371,039	—	4,903
其他應收賬款	181,065	328,093	38,096	7,165
貸款及應收賬款—無減值 按金及預付費用	743,619 3,076,579	699,132 531,391	38,096 601,241	12,068 131,846
	3,820,198	1,230,523	639,337	143,914

本集團及本公司之應收租金及其他賬款均在正常賬期內(3個月內)。信貸政策的進一步資料刊載於附註第30(a)項內。本集團及本公司並無就相關賬款持有任何抵押品。

18. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
定期存款	40,000,537	38,602,692	40,000,537	38,602,692
現金及往來戶口	19,610,047	4,590,849	19,284,195	4,067,143
	59,610,584	43,193,541	59,284,732	42,669,835

定期存款的期限為一個月(二零零八年：由一至兩星期)，年利率為0.26%至0.265%(二零零八年：1.2%至1.41%)。

19. 貿易及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
租約按金	2,185,450	2,161,350	29,000	57,000
按金(註(a))	—	7,500,000	—	—
預收租金	38,891	33,374	—	—
應付物業發展賬款	45,882	45,882	—	—
物業發展賬款保留金額	—	839,575	—	—
未領取股息(註25(a))	387,770	1,026,914	387,770	1,026,914
應付費用	1,116,655	934,959	640,820	470,638
	3,774,648	12,542,054	1,057,590	1,554,552

註(a)：按金乃出售物業總價之百分之十，並列於年內計量。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

20. 銀行貸款 — 有抵押

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
短期		
一年內償還	—	19,600,000

銀行貸款年利率為最優惠利率減2.7%或香港同業拆息加1%，取二者較低。

於本年度，本集團提早償還銀行貸款。

21. 長期服務金準備

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初之結餘	2,032,600	2,122,600	902,000	956,900
本年度撥備／(回撥)	171,200	(90,000)	88,000	(54,900)
年終之結餘	2,203,800	2,032,600	990,000	902,000
於資產負債表上之分類：				
流動負債	1,737,800	1,717,600	780,000	780,000
非流動負債	466,000	315,000	210,000	122,000
	2,203,800	2,032,600	990,000	902,000

長期服務金準備乃根據僱傭條例之條款，為所有於結算日時已持續工作不少於五年之員工(包括董事)而計算提撥，惟員工須於離職時符合僱傭條例內所列明之條件，才可獲得發放長期服務金。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

22. 遞延稅項

於綜合資產負債表上遞延稅項(資產)/負債之組成部份及其變動如下：

引致產生遞延稅項：	物業重估 盈餘 港元	累積稅項 折舊差額 港元	未使用之 稅項虧損 港元	合計 港元
於二零零七年四月一日	8,015,462	747,754	(393,893)	8,369,323
損益表內撇除	2,297,693	131,510	74,261	2,503,464
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	10,313,155	879,264	(319,632)	10,872,787
損益表內撥回	(917,512)	(132,910)	—	(1,050,422)
因稅率改變對遞延稅項之影響	(571,262)	(38,157)	—	(609,419)
於二零零九年三月三十一日	8,824,381	708,197	(319,632)	9,212,946

於結算日，本公司並無重大遞延稅項負債。

未確認遞延稅項資產

由於未能肯定將來有否足夠盈利以抵銷遞延稅項資產利益，下列項目之遞延稅項資產未有確認：

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
未抵扣之稅務虧損	10,390,010	5,314,870	10,384,465	5,314,870
投資物業重估虧損之可抵扣暫記差額	5,675,553	8,066,232	—	—
	16,065,563	13,381,102	10,384,465	5,314,870

23. 股本

	二零零九年		二零零八年	
	股數	總值 港元	股數	總值 港元
法定股本				
普通股每股港幣一元	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
已發行及繳足股本				
普通股每股港幣一元	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

24. 儲備

本集團	附註	資本儲備 港元	累積盈餘 港元	總值 港元
於二零零七年四月一日		251,046	249,067,736	249,318,782
本年度盈利		—	45,671,558	45,671,558
可供出售財務資產公平價值增加		—	6,210,464	6,210,464
可供出售財務資產出售時公平價值變動之 變現轉入損益表		—	(8,244,123)	(8,244,123)
股息	25	—	(8,800,000)	(8,800,000)
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日		251,046	283,905,635	284,156,681
本年度盈利		—	3,798,369	3,798,369
可供出售財務資產公平價值減少		—	(38,370,603)	(38,370,603)
可供出售財務資產之減值虧損轉入損益表		—	8,000,000	8,000,000
股息	25	—	(4,800,000)	(4,800,000)
沒收未領取之股息	25	—	788,503	788,503
於二零零九年三月三十一日		251,046	253,321,904	253,572,950

本公司	附註	累積盈餘	
		二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初之結餘		137,826,284	132,995,345
本年度盈利	26	4,404,156	13,630,939
股息	25	(4,800,000)	(8,800,000)
沒收未領取之股息	25	788,503	—
年終之結餘		138,218,943	137,826,284

於結算日，根據香港公司條例第79B條計算之本公司可供分派儲備為142,218,943港元(二零零八年：145,826,284港元)。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

25. 股息

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
本年度股息 —		
於期內派發中期股息每股港幣 2 仙(二零零八年：港幣 2 仙)	800,000	800,000
於結算日後議決擬派末期股息每股港幣 10 仙 (二零零八年：港幣 10 仙)	4,000,000	4,000,000
於結算日後議決擬派特別股息(二零零八年：港幣 10 仙)	—	4,000,000
	4,800,000	8,800,000
沒收未領取之股息(註(a))	(788,503)	—
	4,011,497	8,800,000

註(a)： 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零零九年三月二十五日，董事會通過於二零零三年一月十七日或以前派付而在二零零九年三月二十五日仍未領取的一九八零／八一至二零零二／零三年度之股息沒收，仍未領取的股息合共 788,503 港元。

註(b)： 於結算日後議決擬派之末期股息並無在資產負債表上分類為負債。

26. 股東應佔盈利

	本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
列入本公司財務報告書之股東應佔盈利，已計入附屬公司派發之股息收入 5,400,000 港元(二零零八年：5,400,000 港元)	4,404,156	13,630,939

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

27. 經營租賃

於結算日，根據不可撤銷經營租賃之條款於下列期內收到之最低租金如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
一年內	8,493,213	9,886,453	22,500	222,000
於第二至第五年內	3,711,801	7,987,572	—	49,750
	12,205,014	17,874,025	22,500	271,750

經營租賃之租期一般為一至三年。

28. 財務擔保

給予銀行之公司擔保以提供銀行授信予附屬公司：

	本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
擔保金額	—	28,000,000
銀行貸款結欠金額	—	19,600,000

29. 資金管理

本集團管理資金的目標是為了維持本集團持續經營業務的能力，從而為股東提供回報及為其他利益相關方創造利益，並保持最佳的資本結構以減輕資金成本。

本集團按淨負債調整資本比率基準監察資本架構。本集團定義淨負債為總負債(包括附帶利息之貸款和借貸及貿易和其他應付賬款)和擬派股息，但須撇除現金及等同現金項目而計算。而調整資金包括所有資本權益的構成要素，但須扣除擬派股息。

本集團旨在維持可管理的淨負債調整資本比率。為維持或調整資本結構，本集團可能會因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，調整支付予股東的股息金額、發行新股或股本或出售資產，以減少負債，或增加借貸買入優良資產。

本集團及其附屬公司均無受到外部施加的資金規定限制。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

30. 金融工具

信貸、流動資金及市場(包括利率)風險產生於本集團日常業務過程中。本集團亦承擔於其他實體的股本投資產生的權益價格風險。本集團透過如下所述財務管理政策及慣例控制該等風險。本集團並無採用任何財務衍生工具作對沖用途。

(a) 信貸風險

本集團就財務資產承受的最高信貸風險為銀行結餘、貿易及其他應收賬款的賬面值。

本集團定期檢討應收租金款項的情況。本集團已持有足夠的租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外，本集團亦因應租客之信貸狀況及財政實力，以及租客所在的經營環境而作出評估。本集團應收租金款項的信貸風險並不集中。

其他應收賬款包括應收上市證券股息及應收銀行利息。本集團在高信貸評級及擁有良好信譽之上市公司及金融機構投資及存款，管理層認為信貸人違約風險極微。

現金存款存放於具信譽之金融機構，減低信貸風險。

(b) 流動資金風險

本集團的政策是定期及密切監察當期及預期流動資金需求，以確保持有充足的現金儲備，藉以滿足其短期及長期的流動資金要求。管理層相信，由於本集團擁有充足的現金結存支付其業務及償還貸款之責任，故本集團並無承受流動資金之風險。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

30. 金融工具(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表載列於本集團及本公司非衍生財務負債於結賬日按合約非貼現現金流量(包括採納合約利率(倘浮息)按結賬日當日的利率計算的利息付款)以及本集團及本公司須付款的最早日期的結餘合約到期日:

本集團	賬面值 港元	合共非貼現 現金流量 港元	一年內或於 要求時償還 港元	超過一年 但兩年內 港元	超過兩年 但五年內 港元	超過五年 港元
於二零零九年三月三十一日						
銀行貸款 — 有抵押	—	—	—	—	—	—
租約按金	2,185,450	2,185,450	2,185,450	—	—	—
應付物業發展賬款	45,882	45,882	45,882	—	—	—
物業發展賬款保留金額	—	—	—	—	—	—
未領取股息	387,770	387,770	387,770	—	—	—
	2,619,102	2,619,102	2,619,102	—	—	—
於二零零八年三月三十一日						
銀行貸款 — 有抵押	19,600,000	19,600,000	19,600,000	—	—	—
租約按金	2,161,350	2,161,350	2,161,350	—	—	—
應付物業發展賬款	45,882	45,882	45,882	—	—	—
物業發展賬款保留金額	839,575	839,575	839,575	—	—	—
未領取股息	1,026,914	1,026,914	1,026,914	—	—	—
	23,673,721	23,673,721	23,673,721	—	—	—
本公司						
	賬面值 港元	合共非貼現 現金流量 港元	一年內或於 要求時償還 港元	超過一年 但兩年內 港元	超過兩年 但五年內 港元	超過五年 港元
於二零零九年三月三十一日						
租約按金	29,000	29,000	29,000	—	—	—
未領取股息	387,770	387,770	387,770	—	—	—
	416,770	416,770	416,770	—	—	—
於二零零八年三月三十一日						
租約按金	57,000	57,000	57,000	—	—	—
未領取股息	1,026,914	1,026,914	1,026,914	—	—	—
	1,083,914	1,083,914	1,083,914	—	—	—

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

30. 金融工具(續)

(c) 利率現金流風險

本集團持有之現金存放於銀行賺取以浮動利率計算之利息收入，而市場利率的改變影響本集團之利息收入，故此，本集團須承受利率現金流風險。除上述之現金結存於銀行及情況已在賬目附註18內披露外，本集團並無持有重大以浮動利率計息之資產。

本集團的利率風險主要來自以浮動利率借貸的銀行貸款。本集團定期監察市場利率以管理該風險。

截至二零零九年三月三十一日，本集團及本公司並無持有來自以浮動利率借貸的銀行貸款。管理層根據情況評估浮動利率引伸的利率風險極微，故此相關的敏感度分析不另作披露。

(d) 權益價格風險

本集團須承擔分類為買賣證券投資和可供出售財務資產的權益價格風險。

本集團持有之證券投資乃在香港聯合交易所上市。買入或賣出買賣證券乃按本集團每日對其表現、其相關指數和其他行業指標而作出比較分析，或按本集團流動資金需要，而作出買賣決定。本集團可供出售財務資產則按該等投資的長期增長潛力而作出挑選，並定期監察其表現。本集團之投資組合乃分散不同的行業。

管理層緊密監察市場情況及股票價格波動而作出回應，務求減少對本集團財務表現的不良影響。因應於結算日，本集團有重大風險之相關香港股票市價合理可能變動，而引致本集團稅後溢利及累積盈餘，每相關股價增加／減少10%之概約變動如下：

- 於年內的除稅後溢利會增加／減少約2,900,000港元(二零零八年：1,200,000港元)，主要由於買賣證券之公平價值增加／減少。
- 本集團的權益總額增加／減少約2,900,000港元(二零零八年：1,200,000港元)，主要由於買賣證券之公平價值增加／減少。
- 本集團的權益總額增加／減少約6,800,000港元(二零零八年：9,900,000港元)，主要由於可供出售財務資產之公平價值增加／減少。

在釐定敏感分析時乃假設股票市價變數已於結算日產生，並已應用於該日相關股價風險每增加／減少10%(所有其他可變因素保持不變)會觸發出相關之財務效應。此變動指管理層對相關股票市價在直至下一年度結算日止期間之合理可能變動評估。分析乃以二零零八年同一的基準進行。

賬目附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

30. 金融工具(續)

(e) 公平價值的估計

應收及應付款項的賬面值被假設與其公允值相若。

本集團在活躍市場交易的可供出售財務資產的公允值乃按結算日的市值進行報價。

31. 結算日後事項

於結算日後，本集團出售若干香港上市證券，總值約7,900,000港元。該等證券表列於可供出售財務資產內，購入成本為2,068,676港元。

集團物業資料

於二零零九年三月三十一日

(A) 發展中及待發展物業

	地點	地盤 面積 平方呎	總樓面 面積 平方呎	地段	建築進度	估計 完成日期	集團 所佔權益	現時用途
(1)	新界屯門藍地丈量 約130號地段2784號	3,470	—	新界屯門藍地丈量約130號 地段，2784號餘段	*	—	100%	空置
(2)	新界元朗丈量約121號地段 42號，122號及129號餘段	24,506	—	新界元朗丈量約121號地段 42號，122號及129號餘段	*	—	100%	部份租賃

* 未有重大發展

(B) 投資物業

	地點	地段	用途	集團 所佔權益	租賃期限
(1)	九龍茶果嶺繁華街18-22號 地下A及C商舖及地庫B及C商舖	新九龍內地段4914號	商業	100%	中期
(2)	九龍慈雲山毓華里6-10號B， 永發大廈地下低層商舖1-10號， 地下商舖1-6號、二樓及三樓	新九龍內地段5762號	商業	100%	中期
(3)	九龍慈雲山雙鳳街70-82號永成樓地下 A、B舖位及閣樓儲物房A及B	新九龍內地段5020號	商業	100%	中期
(4)	九龍佐敦道51號利僑大廈4字樓A座	九龍內地段9894號	商業	100%	中期
(5)	新界荃灣柴灣角街30-32號 京華貨倉工業大廈5字樓B座 及6字樓B座	荃灣內地段34號B段	工業	100%	中期

集團物業資料

於二零零九年三月三十一日

	地點	地段	用途	集團 所佔權益	租賃期限
(6)	香港北角電氣道238號五樓	內地段1618號C段	住宅	100%	中期
(7)	香港上環文咸東街96號	內地段863號E段	商住	100%	長期
(8)	香港上環文咸東街92號四樓	內地段863號F段第一分段餘段	住宅	100%	長期
(9)	九龍彌敦道225號明珠廣場1字樓	九龍內地段6397號	商業	100%	中期
(10)	九龍南角道4號、6號及6A號地舖及二樓	新九龍內地段1822、1824及2183號餘段	商業	100%	中期
(11)	九龍南角道8號及10號地下	新九龍內地段1936、2278、2279、2280及2281號餘段	商業	100%	中期
(12)	九龍南角道19號地下	新九龍內地段2394、2395及2678號餘段	商業	100%	中期
(13)	九龍南角道21號及23號地下	新九龍內地段2394、2395及2678號餘段	商業	100%	中期

五年財務摘要

	截至每年三月三十一日止				二零零九年 千港元
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
綜合損益表					
營業額	27,587	20,337	18,434	26,903	109,005
除稅前盈利	21,117	34,081	24,185	49,118	5,046
稅項	(676)	(1,114)	(2,038)	(3,446)	(1,248)
是年度盈利	20,441	32,967	22,147	45,672	3,798
綜合資產負債表					
物業及設備 ⁽¹⁾	120,270	1,066	1,025	973	922
投資物業 ⁽¹⁾	—	121,445	127,550	146,270	143,300
發展中及待發展物業	51,213	9,200	9,200	9,400	9,100
租賃土地	1,649	1,612	1,574	1,537	1,499
投資證券 ⁽²⁾	55,761	—	—	—	—
其他證券 ⁽²⁾	998	—	—	—	—
可供出售財務資產 ⁽²⁾	—	76,933	102,792	98,888	67,644
流動資產	14,516	86,262	89,041	120,450	92,118
流動負債	(10,043)	(10,399)	(9,471)	(34,173)	(7,331)
非流動負債	(32,031)	(29,567)	(28,392)	(11,188)	(9,679)
資產淨值	202,333	256,552	293,319	332,157	297,573

(1) 投資物業於二零零五年度歸類為物業及設備。

(2) 投資證券及其他證券於二零零六年度起歸類為可供出售財務資產。

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零九年九月一日(星期二)上午九時三十分假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐廳，舉行股東週年大會，以討論下列事項：

- 一、 省覽本公司及本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之已審核賬目及董事會與核數師報告書。
- 二、 批准由董事會建議派發之末期股息每股港幣十仙。
- 三、 重選董事及釐定其袍金。
- 四、 重新委聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
- 五、 作為特別事項，考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下及依據公司條例第57B條之規定，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間內行使本公司配發、發行及處理新股之一切權力，並批准本公司董事會訂立或發出或需行使此等權力之售股建議、協議及選擇權；
- (b) 上文(a)段之批准可授權本公司董事會於有關期間內訂立或發行或需於有關期間以後行使此等權力之售股建議、協議及選擇權；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)段之批准所配發或同意有條件或無條件配發(不論其為依據選擇權所配發者與否)之股本總額(向股東進行配售新股所配發者除外)須不得超過本公司已發行股本總額百分之二十，是以上文之批准須受此數額之限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日至下列三者之較早日期止之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束；
- (ii) 依照公司條例規定本公司下次股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力。

股東週年大會通告

「配售新股」指在本公司董事會所訂定之期間內，並按照其當時之持股比例，向載列於一指定記錄日期之股東名冊內之股份持有人配售新股之建議（惟本公司董事會有權就零碎股份或因本港以外任何地域之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定所引致之任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排。）

承董事會命
公司秘書
馬玉珊

香港，二零零九年七月二十日

註冊辦事處：
九龍佐敦道51號
利僑大廈501-2室

附註：

- (1) 本公司將於二零零九年八月二十六日(星期三)至二零零九年九月一日(星期二)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不接納任何登記。所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零零九年八月二十五日(星期二)下午四時三十分前送達本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓辦理為荷。
- (2) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權委派一位或兩位代表出席及於表決時代為投票，受委任之代表毋須為本公司股東。代表委任表格最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司註冊辦事處，方為有效。
- (3) 如股東為一間有限公司，則可由其董事會或其管理當局通過決議案而授權其任何行政人員或任何其他人士作為其代表出席大會，及作為本公司之個人股東並行使相同權利，及須視該有限公司為親自出席任何該等大會。
- (4) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條規定，載於本通告內之所有決議案均須以投票方式於大會進行表決。
- (5) 根據本公司組織章程細則第110及111條，伍時華先生、蘇秋靈先生及陸海林博士將於是次股東週年大會內輪值退任且合資格並願意膺選連任。
- (6) 所有退任董事之簡歷、其在本公司股份的利益及酬金分別載於2008/2009年年報「董事及管理人員」、董事會報告書內之「董事之證券權益」及賬目附註第8項內之「董事酬金」內。