

年 報

2009/2010



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)

目錄

	頁次
公司資料	2
董事及管理人員	3
主席報告書	5
企業管治報告	7
董事會報告書	13
獨立核數師報告書	18
綜合收益表	20
綜合全面收益表	21
綜合財務狀況表	22
公司財務狀況表	23
綜合權益變動表	24
綜合現金流量表	25
賬目附註	26
集團物業資料	56
五年財務摘要	58
股東週年大會通告	59

公司資料

執行董事

伍時華先生
伍大偉先生
伍大賢先生
(於二零一零年三月九日調任為執行董事)
蘇秋靈先生
(於二零一零年一月五日離世)

非執行董事

蘇國樑先生
蘇國偉先生
(於二零零九年十月二十一日至二零一零年
一月五日期間獲委任為已故蘇秋靈先生
之替任董事；並於二零一零年三月九日
獲委任為非執行董事)

獨立非執行董事

陸海林博士
吳志揚先生
陳雪菲女士

替任董事

伍國芬女士
(於二零零九年十月二十一日獲委任為
伍時華先生之替任董事)

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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
中信銀行國際有限公司

公司秘書

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，80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。彼乃本公司執行董事伍大偉先生及伍大賢先生及其替任董事伍國芬女士之父親，亦是持有3,370,500股本公司股份之Rheingold Holdings Limited之股東兼董事。

伍大偉先生，49歲，於一九八七年十一月二日獲委任為本公司董事，亦是本公司薪酬委員會成員。彼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及執行董事伍大賢先生之長兄及伍時華先生的替任董事伍國芬女士之弟弟。彼亦為持有3,370,500股本公司股份之Rheingold Holdings Limited之股東兼董事。

伍大賢先生，45歲，二零零八年三月二十七日獲委任為本公司非執行董事及本公司審核委員會成員。於二零一零年三月九日起獲調任為本公司執行董事，且不再出任為本公司審核委員會成員。伍先生持有加拿大University of Regina之應用科學學士學位，擁有逾十二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及執行董事伍大偉先生及伍時華先生的替任董事伍國芬女士之弟弟。

非執行董事

蘇國樑先生，52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。彼乃已故本公司創辦人之一蘇秋靈先生之公子及本公司非執行董事蘇國偉先生之長兄。

蘇國偉先生，47歲，於二零一零年三月九日獲委任為本公司非執行董事及本公司審核委員會成員。蘇先生畢業於美國Eastern Washington University，持有管理資訊系統工商管理學士學位和電腦科學碩士學位，蘇先生擁有逾十年有關商業發展和系統設計，以及物業投資及物業管理之經驗。蘇先生曾於二零零九年十月二十一日至二零一零年一月五日期間出任為已故本公司執行董事蘇秋靈先生之替任董事，現為數間私人公司之董事及營運連鎖店業務。蘇先生為已故本公司創辦人之一蘇秋靈先生之公子，且為非執行董事蘇國樑先生之弟弟。

董事及管理人員

獨立非執行董事

陸海林博士，60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。

吳志揚先生，52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。亦是另外一間香港上市公司，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，52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25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。

替任董事

伍國芳女士，50歲，於二零零九年十月二十一日獲委任為本公司主席及執行董事伍時華先生之替任董事。伍女士畢業於 University of Toronto，持有科學學士學位，主修電腦科學及商業。伍女士擁有逾二十年有關資訊科技之經驗，提供系統諮詢及開發服務予不同行業。彼為伍時華先生之女兒及執行董事伍大偉先生及伍大賢先生之姐姐。

公司秘書

馬玉珊女士，36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二零一零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，本集團之營業額下跌62,938,868港元或58%，至46,066,573港元。營業額下跌主因是本集團於年內並無出售已發展物業所致。本集團之溢利上升62,939,280港元或1,657%，至66,737,649港元。溢利增加主要是由於最近經濟回升，令買賣證券及投資物業公平價值皆上升，以及本集團並無確認長期投資證券之減值虧損所致。另外，本集團於年內亦出售長期投資證券，並帶來溢利5,834,433港元。

於二零一零年一月，本公司派發中期股息每股港幣2.5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，有關股息將於二零一零年九月十六日派發。

業務回顧

物業發展

較去年物業發展收入之75,000,000港元相比，本集團年內並無錄得物業發展收益。由於在2009/10下半年財政年度，物業價格市場上升，本集團物業發展市值於年內上升790,000港元，為本集團帶來盈利849,987港元。至於其他發展項目，到目前為止，並無重大物業發展項目正在開展。

物業投資

物業租賃分部之租金收入較去年下跌522,816港元或4.6%，至10,888,037港元。該分部之盈利(投資物業重估增值除外)較去年減少624,455港元或7.7%，至7,518,832港元。自二零零八年金融動亂後，租賃物業空置率輕微地增加，導致物業租賃分部之盈利稍為遜色。受惠於香港物業市場於年內回升，投資物業公平價值較去年上升41,930,000港元或29%，至185,230,000港元。

股票投資及股息收入

股票投資分部收入較去年上升12,583,948港元(或56%)，至35,178,356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9,590,877港元(二零零九年：1,193,113港元)。另外，本集團調配長期投資組合中部份股票投資，並錄得變現盈利5,834,433港元。隨著經濟復甦，資產價值於年內已有改善。本集團買賣證券及可供出售財務資產於本年內分別錄得未變現溢利5,183,652港元及26,798,626港元，於二零一零年三月三十一日，本集團之股票投資之公平價值合共為142,631,114港元(二零零九年：96,280,862港元)。

流動現金及財政來源

截至二零一零年三月三十一日止，集團並無銀行借貸，並維持充裕的現金水平。管理層相信集團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。

主席報告書

展望

雖然隨著香港資產值上升，令本集團於年內錄得超卓的業績，但本集團未來仍然面對挑戰。在持續低息環境下，管理層相信物業及證券市場將會持續穩定。於報告日期後，本集團簽定以作收租用途的收購物業之買賣合約。擁有充足的現金流的同時，本集團將繼續監察市場的變化，為本集團的資產組合作出恰當的策略性調整，為股東帶來更大的回報。

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，二零一零年七月十六日

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，本公司在截至二零一零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。

企業管治報告

董事會

截至二零一零年三月三十一日止，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。

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97%。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
伍大偉先生	4/4	N/A	3/3
伍大賢先生(i)	4/4	2/2	N/A
已故蘇秋靈先生(ii)	3/3	N/A	N/A
非執行董事			
蘇國樑先生	4/4	N/A	N/A
蘇國偉先生(iii)	1/1	N/A	N/A
獨立非執行董事			
陸海林博士	4/4	2/2	3/3
吳志揚先生	4/4	2/2	3/3
陳雪菲女士	3/4	1/2	2/3

企業管治報告

董事會(續)

- (i) 於二零一零年三月九日由非執行董事調任為執行董事，並終止為審核委員會成員
- (ii) 於二零一零年一月五日離世
- (iii) 於二零一零年三月九日獲委任為非執行董事及審核委員會成員
- (iv) 4/4代表出席4次本年度召開之4次會議，如此類推
- (v) 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。

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，薪酬委員會召開三次會議，出席率為92%。個別成員的出席次數詳載於第8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；
- 建議本公司所有執行董事之袍金增幅；
- 贊同創辦人董事是年度之雙糧／獎金；
- 檢閱已故創辦人董事蘇秋靈先生之退休款項；及
- 建議調任董事之薪金。

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，董事會內三份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，則最近但不少於三份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，董事輪任及重新調任／新提名執行／非執行董事事宜已在其中兩個固定董事會會議內討論，該會議董事出席率為97%。個別成員的出席次數詳載於第8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。

企業管治報告

核數師酬金

截至二零一零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	144,000
其他非核數服務	
稅務服務	25,000
中期審閱	26,000
	51,000
由分支機構提供之其他非核數專業服務	95,267
總額	290,267

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、蘇國偉先生及陳雪菲女士。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88%。個別成員的出席次數詳載於第8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；
- 討論內部監控措施的有效性；及
- 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。

企業管治報告

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。

董事會報告書

董事會同人謹將截至二零一零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

本集團截至二零一零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55頁財務報告書內。

股息

本年度已派發中期股息每股港幣2.5仙，共1,000,000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13項及第14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

本公司於二零一零年三月三十一日之附屬公司資料已詳列於賬目附註第17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

伍大偉先生

伍大賢先生

已故蘇秋靈先生

(於二零一零年三月九日由非執行董事調任為執行董事)

(於二零一零年一月五日離世)

非執行董事：

蘇國樑先生

蘇國偉先生

(於二零零九年十月二十一日至二零一零年一月五日期間獲委任為已故蘇秋靈先生之替任董事；並於二零一零年三月九日獲委任為非執行董事)

獨立非執行董事：

陸海林博士

吳志揚先生

陳雪菲女士

替任董事：

伍國芬女士

(於二零零九年十月二十一日獲委任為伍時華先生之替任董事)

遵照本公司註冊章程第110及111條規定，伍大偉先生、蘇國樑先生及陳雪菲女士應屆輪值退任，並均願候選連任。

遵照本公司註冊章程第115條規定，蘇國偉先生應屆輪值退任，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

於二零一零年三月三十一日，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：

	個人權益	家族權益	持股數量 公司權益	其他權益	合計
執行董事：					
伍時華先生	7,941,423	910,000	3,370,500*	-	12,221,923
伍大偉先生	3,899,077	-	3,370,500*	-	7,269,577
伍大賢先生	1,886,000	-	-	-	1,886,000
非執行董事：					
蘇國樑先生	5,961,077	-	-	-	5,961,077
蘇國偉先生	432,000	36,000	-	-	468,000
獨立非執行董事：					
陸海林博士	-	-	-	-	-
吳志揚先生	-	-	-	-	-
陳雪菲女士	-	-	-	-	-
替任董事：					
伍國芬女士	105,000	-	-	-	105,000

* 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。

董事會報告書

主要股東

於二零一零年三月三十一日，除本公司的董事以外，以下人士於股份及相關股份中擁有可於本公司任何股東大會行使或控制5%或以上投票權且已根據證券及期貨條例第336條而記錄於本公司置存的登記冊的權益或淡倉如下：

名稱	身份	持股數量	合計	佔已發行股本比例(%)
蘇秋靈(離世)	實益擁有人	5,008,423	5,008,423	12.52%

根據證券及期貨條例第336條而須記錄於本公司置存的登記冊及就本公司所知，於二零一零年三月三十一日，除上述披露者外，並無其他人士擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。

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。

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。

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31%及73%。

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。

董事會報告書

退休計劃

退休計劃之詳情已刊載於賬目附註第4.13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%。

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，二零一零年七月十六日

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55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二零一零年三月三十一日的綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度的綜合收益表及綜合全面收益表、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，編制並真實而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而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而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零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，並已按照香港公司條例妥為編製。

民信會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零一零年七月十六日

綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
營業額	6	46,066,573	109,005,441
成本			
已出售買賣證券之賬面值		(19,977,422)	(17,617,161)
出售已發展物業之成本		-	(63,790,864)
		(19,977,422)	(81,408,025)
毛利		26,089,151	27,597,416
其他收入	7	326,133	669,416
其他淨收入/(虧損)	7	11,807,368	(13,562,649)
投資物業公平價值增加/(減少)		41,930,000	(2,970,000)
行政及經營費用		(5,837,966)	(6,645,589)
融資成本		-	(41,801)
除稅前溢利	8	74,314,686	5,046,793
稅項	11	(7,577,037)	(1,248,424)
除稅後股東應佔溢利		66,737,649	3,798,369
每股盈利(基本及攤薄)	12	港元1.668	港元0.095

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年內溢利	66,737,649	3,798,369
其他全面收益：		
可供出售財務資產之公平價值增加／(減少)	26,798,626	(38,370,603)
重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回	(4,136,324)	-
重新分類調整之可供出售財務資產之減值虧損	-	8,000,000
	22,662,302	(30,370,603)
除稅後及年內股東應佔全面收益總額	89,399,951	(26,572,234)

綜合財務狀況表

結算至二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年		二零零九年	
		港元	港元	港元	港元
資產					
非流動資產					
物業及設備	13		875,705		921,764
投資物業	14		185,230,000		143,300,000
租賃土地	15		1,461,829		1,499,312
發展中及待發展物業	16		9,900,000		9,100,000
可供出售財務資產 — 香港上市股票			96,255,332		67,644,149
			293,722,866		222,465,225
流動資產					
買賣證券—香港上市股票			46,375,782		28,636,713
貿易及其他應收賬款	18		1,269,747		3,820,198
應收稅項			—		50,116
現金及銀行存款	19		66,603,664	114,249,193	59,610,584
					92,117,611
流動負債					
貿易及其他應付賬款	20		7,035,429		3,774,648
應付稅項			1,986,451		1,818,492
長期服務金準備	21		879,700	(9,901,580)	1,737,800
					(7,330,940)
流動資產淨值			104,347,613		84,786,671
總資產減流動負債			398,070,479		307,251,896
非流動負債					
長期服務金準備	21		466,000		466,000
遞延稅項	22		15,595,133	(16,061,133)	9,212,946
					(9,678,946)
資產淨值			382,009,346		297,572,950
股本及儲備					
股本	23		40,000,000		40,000,000
儲備	24		342,009,346		257,572,950
			382,009,346		297,572,950

董事會於二零一零年七月十六日核准上列賬目

伍時華
董事

蘇國樑
董事

公司財務狀況表

結算至二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年		二零零九年	
		港元	港元	港元	港元
資產					
非流動資產					
物業及設備	13		12,526		13,918
投資物業	14		2,830,000		2,600,000
附屬公司權益	17		94,894,601		93,091,833
			97,737,127		95,705,751
流動資產					
買賣證券－香港上市股票			46,375,782		28,636,713
貿易及其他應收賬款	18		342,083		639,337
現金及銀行存款	19		63,977,345	110,695,210	59,284,732
					88,560,782
流動負債					
貿易及其他應付賬款	20		888,045		1,057,590
應付稅項			170,000		—
長期服務金準備	21		390,000	(1,448,045)	780,000
					(1,837,590)
流動資產淨值			109,247,165		86,723,192
總資產減流動負債			206,984,292		182,428,943
非流動負債					
長期服務金準備	21		210,000		210,000
遞延稅項	22		393,862	(603,862)	—
					(210,000)
資產淨值			206,380,430		182,218,943
股本及儲備					
股本	23		40,000,000		40,000,000
儲備	24		166,380,430		142,218,943
			206,380,430		182,218,943

董事會於二零一零年七月十六日核准上列賬目

伍時華
董事蘇國樑
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔股本權益				總值 港元
	股本 港元	資本儲備 港元	公平價值儲備 港元	累積盈餘 港元	
於二零零八年四月一日	40,000,000	251,046	43,037,659	248,867,976	332,156,681
年內全面收益總額	-	-	(30,370,603)	3,798,369	(26,572,234)
已派股息					
- 2007/08末期股息(每股港幣10仙)	-	-	-	(4,000,000)	(4,000,000)
- 2007/08特別股息(每股港幣10仙)	-	-	-	(4,000,000)	(4,000,000)
- 2008/09中期股息(每股港幣2仙)	-	-	-	(800,000)	(800,000)
沒收未領取股息	-	-	-	788,503	788,503
於二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日	40,000,000	251,046	12,667,056	244,654,848	297,572,950
年內全面收益總額	-	-	22,662,302	66,737,649	89,399,951
已派股息					
- 2008/09末期股息(每股港幣10仙)	-	-	-	(4,000,000)	(4,000,000)
- 2009/10中期股息(每股港幣2.5仙)	-	-	-	(1,000,000)	(1,000,000)
沒收未領取股息	-	-	-	36,445	36,445
於二零一零年三月三十一日	40,000,000	251,046	35,329,358	306,428,942	382,009,346

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
經營活動		
除稅前溢利	74,314,686	5,046,793
調整：		
可供出售財務資產之銷售溢利	(5,834,433)	-
發展中及待發展物業(回撥)／撥備	(790,000)	320,000
買賣證券公平價值(溢利)／虧損	(5,183,652)	5,242,649
投資物業公平價值(增加)／減少	(41,930,000)	2,970,000
買賣證券未變現(溢利)／虧損實現	(1,026,036)	69,318
可供出售財務資產之減值虧損	-	8,000,000
利息收入	(211,251)	(624,506)
利息支出	-	41,801
長期服務金撥備變動	(858,100)	171,200
租賃土地攤銷	37,483	37,483
折舊	49,792	51,255
棄置物業及設備之虧損	717	-
營運資金變動前之經營溢利	18,569,206	21,325,993
買賣證券增加	(11,529,381)	(21,713,785)
待售物業減少	-	63,790,864
貿易及其他應收賬款減少／(增加)	2,550,451	(2,589,675)
原到期日超過三個月的定期存款增加	(10,000,000)	-
貿易及其他應付賬款增加／(減少)	3,297,226	(7,978,903)
營運所得之現金	2,887,502	52,834,494
繳納利得稅	(976,775)	(1,453,708)
經營活動所得現金淨額	1,910,727	51,380,786
投資活動		
購入物業及設備	(4,450)	-
發展中及待發展物業增加	(10,000)	(20,000)
購入可供出售財務資產	(8,017,557)	(7,126,448)
可供出售財務資產銷售收入	7,903,109	-
已收利息	211,251	624,506
投資活動現金所得／(支出)淨額	82,353	(6,521,942)
融資活動		
償還銀行貸款	-	(19,600,000)
已派股息	(5,000,000)	(8,800,000)
已付利息	-	(41,801)
融資活動支出淨額	(5,000,000)	(28,441,801)
現金及等同現金資產淨(減少)／增加	(3,006,920)	16,417,043
年初之現金及等同現金資產	59,610,584	43,193,541
年終之現金及等同現金資產	56,603,664	59,610,584

賬目附註

截至二零一零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

於本年中，本集團首次應用多項由香港會計師公會所頒佈之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋，並於二零零九年四月一日開始之本集團財政年度生效。當中與本集團財務報表有關如下：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對現行或過往會計期間之本集團業績及財務狀況造成重大影響。除下文所述之編製及呈報方式的變動及綜合財務報表附註5外，上述準則及修訂對本集團財務報告並無重大影響。因此，毋須對過往期間作出任何調整。

香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」

該準則引入多項用詞改動，包括修訂綜合財務報表之標題，因而導致呈列及披露出現若干變動。本集團資產、負債、收入及開支的計量及確認並無變動。然而，若干以往直接於權益中確認的項目現確認為其他全面收益。香港會計準則第1號影響權益變動的呈報並引入「全面收益表」。比較數字已重新編列以符合新的呈報方式。此呈報變動對任何呈報期間所列報收益、總收入及支出或資產淨值並無任何影響。

賬目附註

截至二零一零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)

香港財務報告準則第7號(修訂本)「改善金融工具之披露」

該修訂擴大有關公平價值計量的金融工具按公平價值計量的披露規定。該修訂亦修訂有關流動資金風險的披露。根據該修訂本所載的相關過渡條文，本集團並無提供相關擴大披露的比較資料。

尚未生效的新準則、修訂及詮釋

香港會計師公會已頒佈下列最新及經修訂準則、詮釋及修訂，惟對本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之財務報表尚未生效：

		於以下日子及期後 會計年度生效
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進修訂 香港財務報告準則第5號	二零零九年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進	二零零九年七月一日及 二零一零年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進	二零一零年七月一日及 二零一一年一月一日
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露	二零一一年一月一日
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(修訂)	供股之分類	二零一零年二月一日
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納之額外豁免	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納而無需按香港財務報告準則 第7號披露對比資料之有限豁免	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團之現金結算股份支付款項交易	二零一零年一月一日
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9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第11號(修訂)	香港財務報告準則第2號 －集團及庫務股份交易	二零一零年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第14號(修訂)	預付最少資金規定	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第17號	向擁有着分配非現金資產	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第18號	自客戶轉移的資產	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第19號	金融負債及帶有資本成份的分類	二零一零年七月一日

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。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

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二零一零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溢利或虧損中扣除。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，並於溢利或虧損內確認。

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)

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溢利或虧損中確認。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。

興建中投資物業的建築成本予以資本化，作為興建中投資物業的賬面值一部分。於報告期末，興建中投資物業是以公平價值計量，其公平價值與賬面值的差額乃於產生的期間於溢利或虧損中確認。

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溢利或虧損中確認。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

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

於各報告期末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溢利或虧損。

賬目附註

截至二零一零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財務狀況表上。其公平價值的變動在溢利或虧損中確認。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溢利或虧損中確認。在溢利或虧損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，因該項目已根據附註第4.14項所載的政策確認。

— 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，並於各報告期末，按公平價值重新計量，其公平價值的變動在其他全面收益表中確認，並轉入公平價值儲備。在銷售可供出售財務資產時，出售所得的淨款項與賬面值之間的差異以及列入其他全面收益及在公平價值儲備中保留的累計公平價值調整則由公平價值儲備重新分類至溢利或虧損中並列作重新分類調整處理。

本集團於各報告期末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溢利或虧損中的任何減值虧損)會從公平價值儲備轉至溢利或虧損。於溢利或虧損中確認的減值虧損不會從溢利或虧損中撥回。

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。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.9 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。撥備金額在溢利或虧損中確認。

4.10 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。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。

4.11 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。應課稅溢利與所列溢利或虧損有所不同，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，乃根據於報告期末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。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溢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各報告期末進行檢討，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。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.11 所得稅(續)

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。遞延稅項一概計入溢利或虧損，惟若涉及其他事項並非列入溢利或虧損中，則計入其他全面收益。

4.12 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。

4.13 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溢利或虧損中。

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溢利或虧損。僱主供款後，僱員即可全數享有該等供款。

4.14 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。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.15 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。

4.16 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。

5. 分部資料

本集團已應用自二零零九年四月一日起生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定分部披露須基於集團的主要經營決策者所注重的範疇及管理集團的方式，每一個須匯報分部所列報的金額應作為供集團的主要經營決策者評估分部表現及就經營事宜作出決策所匯報的計量。本集團以執行董事為主要決策者。

本集團執行董事確定根據香港財務報告準則第8號釐定的業務分部與以往按已被取代的香港會計準則第14號「分部報告」釐定的由經營部份組成的分部相同。故此，與按香港會計準則第14號釐定的須匯報分部比較，採用香港財務報告準則第8號並沒有令本集團須再次釐定其須匯報分部，就計算分部溢利及虧損的方法亦沒有任何轉變。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

本集團於年內之收入及業績按營運劃分分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
收益表								
分部收入	35,178,536	22,594,588	10,888,037	11,410,853	-	75,000,000	46,066,573	109,005,441
分部業績	18,904,673	(1,864,054)	7,518,832	8,143,287	59,987	10,319,466	26,483,492	16,598,699
可供出售財務資產之銷售溢利	5,834,433	-	-	-	-	-	5,834,433	-
投資物業公平價值增加/(減少)	-	-	41,930,000	(2,970,000)	-	-	41,930,000	(2,970,000)
發展中或待發展物業 減值準備回撥/(準備)	-	-	-	-	790,000	(320,000)	790,000	(320,000)
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	24,739,106	(9,864,054)	49,448,832	5,173,287	849,987	9,999,466	75,037,925	5,308,699
利息收入							211,251	624,506
利息支出							-	(41,801)
未分部之開支							(934,490)	(844,611)
除稅前溢利							74,314,686	5,046,793
稅項							(7,577,037)	(1,248,424)
除稅後溢利							66,737,649	3,798,369

本集團所有業務均在香港進行。

本集團並無分配融資成本及其他企業支出至個別匯報分類。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

本集團個別分部資產及分部負債分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
財務狀況表								
資產								
分部資產	143,261,099	157,783,271	190,840,586	147,462,148	9,940,491	9,167,219	344,042,176	314,412,638
應收稅項	-	-	-	50,116	-	-	-	50,116
未分部之企業資產							63,929,883	120,082
	143,261,099	157,783,271	190,840,586	147,512,264	9,940,491	9,167,219	407,972,059	314,582,836
負債								
分部負債	684,606	1,175,532	6,922,878	3,954,744	171,000	163,382	7,778,484	5,293,658
應付及遞延稅項	170,000	-	15,692,810	9,326,670	1,718,774	1,704,768	17,581,584	11,031,438
未分部之企業負債							602,645	684,790
	854,606	1,175,532	22,615,688	13,281,414	1,889,774	1,868,150	25,962,713	17,009,886
其他資料								
資本開支	-	-	4,450	-	10,000	20,000	14,450	20,000
購買可供出售財務資產	8,017,557	7,126,448	-	-	-	-	8,017,557	7,126,448
折舊	1,378	1,532	48,414	49,723	-	-	49,792	51,255
土地租賃攤銷	-	-	37,483	37,483	-	-	37,483	37,483
買賣證券公平價值增加／(減少)	5,183,652	(5,242,649)	-	-	-	-	5,183,652	(5,242,649)

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他企業資產(包括定期及銀行存款)除外。分部負債包括經營各分部直接管理之流動負債及借貸，惟其他企業負債除外。

本集團以往分配定期及銀行存款至證券投資分部及物業投資分部。由於業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易，為評估分部表現及分配分部之間的資源，現將定期及銀行存款歸屬中央庫務管理及行政職能。本集團於二零零九年四月一日分別自證券投資及物業租賃，抽調定期及銀行存款58,691,885港元及592,847港元至未分部之企業資產。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 營業額

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
出售物業收入	-	75,000,000
買賣證券收入	29,568,299	18,810,274
投資物業租金收入	10,888,037	11,410,853
於香港上市證券股息收入		
— 買賣證券	1,710,495	575,665
— 可供出售財務資產	3,899,742	3,208,649
	46,066,573	109,005,441

7. 其他收入及其他淨收入／(虧損)

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
其他收入		
銀行利息收入	211,251	624,506
什項收入	114,882	44,910
	326,133	669,416
其他淨收入／(虧損)		
可供出售財務資產之銷售淨溢利	5,834,433	-
買賣證券之公平價值增加／(減少)	5,183,652	(5,242,649)
發展中或待發展物業減值準備回撥／(準備)	790,000	(320,000)
可供出售財務資產之減值虧損	-	(8,000,000)
棄置物業及設備之虧損	(717)	-
	11,807,368	(13,562,649)

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

8. 除稅前溢利

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金		
— 核數服務	144,000	133,000
— 稅務服務	25,000	24,000
— 其他服務	26,000	54,000
— 由分支機構提供之其他非核數專業服務	95,267	68,444
土地租賃攤銷	37,483	37,483
折舊	49,792	51,255
銀行貸款利息	—	41,801
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	300,452	248,624
— 無租金收入	257,875	10,989
及計入：		
買賣證券之淨變現溢利	9,590,877	1,193,113

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

9. 董事酬金

董事酬金如下：

	二零一零年			
	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	70,000	1,091,298	－	1,161,298
伍大偉先生	70,000	507,050	12,000	589,050
伍大賢先生(i)	70,000	20,774	1,000	91,774
蘇秋靈先生(ii)	70,000	2,069,490	－	2,139,490
非執行董事－				
蘇國樑先生	70,000	－	－	70,000
蘇國偉先生(iii)	4,411	－	－	4,411
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
	564,411	3,688,612	13,000	4,266,023

	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
伍大偉先生	30,000	482,898	12,000	524,898
伍大賢先生(i)	70,000	－	－	70,000
蘇秋靈先生(ii)	30,000	1,039,310	－	1,069,310
非執行董事－				
蘇國樑先生	70,000	－	－	70,000
蘇國偉先生(iii)	－	－	－	－
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

附註：

- (i) 於二零一零年三月九日，由非執行董事調任為執行董事。
- (ii) 於二零一零年一月五日離世。酬金金額包括1,135,160港元之退休金已於以往年度確認為支出。（而當中有按香港勞工法例計算之長期服務金878,255港元）
- (iii) 於二零一零年三月九日，獲委任為非執行董事。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

10. 員工成本

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
董事袍金、薪俸及其他福利	3,117,863	3,001,518
薪俸及其他津貼	1,004,949	1,090,828
強積金供款	47,721	46,184
長期服務金撥備	20,155	171,200
	4,190,688	4,309,730

本集團內最高薪酬五名人士中，三名(二零零九年：三名)為執行董事，其酬金已披露於賬目附註第9項內。餘下二名(二零零九年：二名)僱員之酬金分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
薪俸	704,150	670,610
強積金供款	24,000	24,000
	728,150	694,610

每位職員之酬金總額在零至1,000,000港元之區域內。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

11. 稅項

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
當期稅項		
是年度香港利得稅準備	1,195,006	2,775,768
過往年度稅項準備之(高估)/低估	(156)	132,497
	1,194,850	2,908,265
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	6,382,187	(842,484)
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)
遞延稅項	6,382,187	(1,659,841)
稅項開支	7,577,037	1,248,424

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%(二零零九年:16.5%)提撥。

以有關稅率按會計溢利計算之稅項與稅項開支之對賬

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
除稅前溢利	74,314,686	5,046,793
按香港利得稅稅率16.5%(二零零九年:16.5%) 及除稅前溢利計算之假設稅項開支	12,261,923	832,721
不可扣稅支出之稅項影響	15,952	1,384,927
無須繳稅收入之稅項影響	(2,053,577)	(760,456)
是年度未抵扣稅務虧損之稅項影響	-	870,217
使用前期末抵扣稅務虧損及可抵扣暫記差額之稅項影響	(2,650,818)	(394,462)
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	3,557	132,834
稅項開支	7,577,037	1,248,424

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

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

12. 每股盈利

每股基本盈利乃根據除稅後綜合溢利66,737,649港元(二零零九年:3,798,369港元)及在該期間已發行股本40,000,000(二零零九年:40,000,000)普通股之數額計算。

本公司並無發行有可能或擁有攤薄每股盈利之金融工具，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利(二零零九年：無)。

13. 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				
於二零零八年四月一日， 二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日	1,315,636	570,900	182,213	2,068,749
增加	-	-	4,450	4,450
棄置	-	-	(4,300)	(4,300)
於二零一零年三月三十一日	1,315,636	570,900	182,363	2,068,899
累積折舊				
於二零零八年四月一日 是年度折舊	526,254 32,891	446,017 12,488	123,459 5,876	1,095,730 51,255
於二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日 是年度折舊	559,145 32,891	458,505 11,239	129,335 5,662	1,146,985 49,792
棄置時撇除	-	-	(3,583)	(3,583)
於二零一零年三月三十一日	(592,036)	(469,744)	(131,414)	(1,193,194)
賬面淨值				
於二零一零年三月三十一日	723,600	101,156	50,949	875,705
於二零零九年三月三十一日	756,491	112,395	52,878	921,764

本公司**傢俬、裝置及設備**

	二零一零年 港元	二零零九年 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	26,791	25,244
是年度折舊	1,392	1,547
年終之結餘	(28,183)	(26,791)
賬面淨值	12,526	13,918

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

14. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
公平價值				
年初之結餘	143,300,000	146,270,000	2,600,000	2,400,000
公平價值增加/(減少)	41,930,000	(2,970,000)	230,000	200,000
年終之結餘	185,230,000	143,300,000	2,830,000	2,600,000

所有物業均位於香港，其租賃期限如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
中期租賃	167,130,000	130,900,000	2,830,000	2,600,000
長期租賃	18,100,000	12,400,000	-	-
	185,230,000	143,300,000	2,830,000	2,600,000

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二零一零年三月三十一日之公開市值作出重估。於釐定投資物業公平價值時，估值師使用之假設與估計可反映(其中包括)可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算之未來租約租金收入。

15. 租賃土地

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 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	944,012	906,529
本年度攤銷	37,483	37,483
年終之結餘	(981,495)	(944,012)
賬面淨值	1,461,829	1,499,312

租賃土地位於香港，以中期租賃持有。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

16. 發展中及待發展物業

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年初之成本值	28,694,334	28,674,334
增加	10,000	20,000
年終之成本值	28,704,334	28,694,334
減值準備	(18,804,334)	(19,594,334)
	9,900,000	9,100,000

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各報告期末之公開市值而計算。

17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 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	78,521,069	86,142,789
– 需付息	46,256,313	47,768,314
減值準備	124,777,382 (19,713,346)	133,911,103 (20,791,860)
	105,064,036	113,119,243
(b) 應付附屬公司款項		
– 免息	(16,650,537)	(26,508,512)
合計	94,894,601	93,091,833

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

17. 附屬公司權益(續)

於報告期末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	無業務	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	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年初之結餘	20,791,860	23,672,767
是年度回撥之減值準備	(1,078,514)	(2,880,907)
年終之結餘	19,713,346	20,791,860

於二零一零年三月三十一日，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95,270,545港元(二零零九年：80,331,571港元)。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

18. 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應收租金	337,629	562,554	-	-
其他應收賬款	407,724	181,065	201,862	38,096
貸款及應收賬款—無減值 按金及預付費用	745,353 524,394	743,619 3,076,579	201,862 140,221	38,096 601,241
	1,269,747	3,820,198	342,083	639,337

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29(a)項內。本集團及本公司並無就相關賬款持有任何抵押品。

19. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
定期存款之原定到期日				
- 超過三個月	10,000,000	-	10,000,000	-
- 在三個月內	-	40,000,537	-	40,000,537
現金及銀行戶口	56,603,664	19,610,047	53,977,345	19,284,195
	66,603,664	59,610,584	63,977,345	59,284,732

現金及等同現金資產分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
定期存款之原定到期日				
在三個月內	-	40,000,537	-	40,000,537
現金及銀行戶口	56,603,664	19,610,047	53,977,345	19,284,195
	56,603,664	59,610,584	53,977,345	59,284,732

定期存款的原定到期期限為九個月(二零零九年：二個月)，年利率為0.5%(二零零九年：0.26%至0.265%)。

本集團及本公司之銀行存款53,394,817港元(二零零九年：18,266,803港元)乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

20. 貿易及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
租約按金	1,765,250	2,185,450	49,000	29,000
按金(註(a))	4,000,000	-	-	-
預收租金	27,484	38,891	-	-
應付物業發展賬款	-	45,882	-	-
未領取股息(註25(a))	385,643	387,770	385,643	387,770
應付費用	857,052	1,116,655	453,402	640,820
	7,035,429	3,774,648	888,045	1,057,590

註(a) 按金乃出售物業之初步及進一步之按金，並已於二零一零年六月完成有關交易。

21. 長期服務金準備

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年初之結餘	2,203,800	2,032,600	990,000	902,000
本年度撥備	20,155	171,200	-	88,000
本年度使用	(878,255)	-	(390,000)	-
年終之結餘	1,345,700	2,203,800	600,000	990,000
於財務狀況表上之分類：				
流動負債	879,700	1,737,800	390,000	780,000
非流動負債	466,000	466,000	210,000	210,000
	1,345,700	2,203,800	600,000	990,000

長期服務金準備乃根據香港僱傭條例之條款，為所有於報告期末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香港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

截至二零一零年三月三十一日止年度

22. 遞延稅項

於綜合及本公司財務狀況表上遞延稅項(資產)/負債之組成部份及其變動如下：

本集團

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
於二零零八年四月一日	10,313,155	879,264	(319,632)	10,872,787
溢利或虧損中計入	(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 及二零零九年四月一日	8,824,381	708,197	(319,632)	9,212,946
溢利或虧損中扣除	6,020,025	73,801	288,361	6,382,187
於二零一零年三月三十一日	14,844,406	781,998	(31,271)	15,595,133

本公司

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
於二零零八年四月一日	340,541	2,314	(342,855)	-
溢利或虧損中扣除/(計入)	33,000	(190)	(32,810)	-
因稅率改變對遞延稅項之影響	(19,459)	(124)	19,583	-
於二零零九年三月三十一日 及二零零九年四月一日	354,082	2,000	(356,082)	-
溢利或虧損中扣除/(計入)	37,950	(170)	356,082	393,862
於二零一零年三月三十一日	392,032	1,830	-	393,862

未確認遞延稅項資產

由於未能肯定將來有否足夠溢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	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
未抵扣之稅務虧損	-	10,390,010	-	10,384,465
投資物業重估虧損之 可抵扣暫記差額	-	5,675,553	-	-
	-	16,065,563	-	10,384,465

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

23. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	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

24. 儲備

本集團	附註	資本儲備 港元	公平價值 儲備 港元	累積盈餘 港元	總值 港元
於二零零八年四月一日		251,046	43,037,659	248,867,976	292,156,681
本年度溢利		–	–	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		–	–	–	–
轉入溢利或虧損中		–	8,000,000	–	8,000,000
已派股息	25	–	–	(8,800,000)	(8,800,000)
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及 二零零九年四月一日		251,046	12,667,056	244,654,848	257,572,950
本年度溢利		–	–	66,737,649	66,737,649
可供出售財務資產公平價值增加		–	26,798,626	–	26,798,626
可供出售財務資產於出售時公平 價值變動之變現轉入溢利或 虧損中		–	(4,136,324)	–	(4,136,324)
已派股息	25	–	–	(5,000,000)	(5,000,000)
沒收未領取之股息	25	–	–	36,445	36,445
於二零一零年三月三十一日		251,046	35,329,358	306,428,942	342,009,346

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

24. 儲備(續)

本公司	累積盈餘	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年初之結餘	142,218,943	145,826,284
本年度溢利	29,125,042	4,404,156
已派股息	(5,000,000)	(8,800,000)
沒收未領取之股息	36,445	788,503
年終之結餘	166,380,430	142,218,943

於報告期末，根據香港公司條例第79B條計算之本公司可供分派儲備為166,380,430港元(二零零九年：142,218,943港元)。

25. 股息

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
本年度股息—		
於期內派發中期股息每股港幣2.5仙 (二零零九年：港幣2仙)	1,000,000	800,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股港幣10仙 (二零零九年：港幣10仙)	4,000,000	4,000,000
沒收未領取之股息(註(a))	5,000,000 (36,445)	4,800,000 (788,503)
	4,963,555	4,011,497

註(a) 根據本公司組織章程細則第145條，於二零一零年三月九日，董事會通過於二零零四年一月八日或以前派付而在二零一零年三月九日仍未領取的一九八零／八一至二零零三／零四年度之股息合共36,445港元沒收。

註(b) 於報告期末後建議擬派之末期股息並沒有分類為負債。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

26. 股東應佔溢利

	本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
列入本公司財務報告書之股東應佔溢利， 已計入附屬公司派發之股息收入 12,900,000港元(二零零九年：5,400,000港元)	29,125,042	4,404,156

27. 經營租賃

於報告期末，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	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
一年內	7,519,091	8,493,213	294,000	22,500
於第二至第五年內	5,260,836	3,711,801	135,000	-
	12,779,927	12,205,014	429,000	22,500

經營租賃之租期一般為一至三年。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

28. 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。

29. 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處理潛在的信貸風險。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，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。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

29. 金融工具(續)

(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，本集團在穩健的流動資金狀況下擁有充足的現金結存支付其業務及資本誠諾之責任。

下表載列於本集團及本公司非衍生財務負債於報告期末按合約非貼現現金流量(包括採納合約利率(倘浮息)按報告期末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
於二零一零年三月三十一日						
租約按金	1,765,250	1,765,250	1,765,250	-	-	-
應付物業發展賬款	-	-	-	-	-	-
未領取股息	385,643	385,643	385,643	-	-	-
	2,150,893	2,150,893	2,150,893	-	-	-
於二零零九年三月三十一日						
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	-	-	-
未領取股息	387,770	387,770	387,770	-	-	-
	2,619,102	2,619,102	2,619,102	-	-	-
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
於二零一零年三月三十一日						
租約按金	49,000	49,000	49,000	-	-	-
未領取股息	385,643	385,643	385,643	-	-	-
	434,643	434,643	434,643	-	-	-
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	-	-	-

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

29. 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第19項內披露外，本集團並無持有重大以浮動利率計息之資產。本集團定期監察市場利率以管理該風險。

截至二零一零年三月三十一日，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。因應於報告期末，本集團有重大風險之相關市價合理可能變動，而引致本集團稅後溢利或虧損及其他全面收益，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或虧損及累積盈餘會增加／減少約3,800,000港元(二零零九年：2,900,000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9,600,000港元(二零零九年：6,800,000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報告期末產生，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市價在直至下一年度報告期末止期間之合理可能變動評估。分析乃以二零零九年同一的基準進行。

(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平價值相若。

本集團在活躍市場交易的可供出售財務資產的公平價值乃按報告期末的市值進行報價。不能可靠地計量其公平價值的非上市投資以成本值減虧損值列報。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

29. 金融工具(續)

(f) 以公平價值列報之金融工具

下表呈列於報告期末在香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所界定之公平價值三個等級中，以公平價值列賬之金融工具之賬面值，而各金融工具之公平價值則按其公平價值計量所需輸入的重要數據之等級，按最低等級而整體作出分類。有關等級如下：

第一級：以相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計算其公平價值。

第二級：於第一級計入之報價以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得輸入項目。

第三級：並非按可觀察市場數據(即並非觀察所得輸入項目)之資產或負債輸入項目。

本集團	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總額 港元
於二零一零年三月三十一日				
可供出售財務資產				
— 香港上市股票	96,255,332	—	—	96,255,332
買賣證券—香港上市股票	46,375,782	—	—	46,375,782
	142,631,114	—	—	142,631,114
於二零零九年三月三十一日				
可供出售財務資產				
— 香港上市股票	67,644,149	—	—	67,644,149
買賣證券				
— 香港上市股票	28,636,713	—	—	28,636,713
	96,280,862	—	—	96,280,862
本公司				
	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總額 港元
於二零一零年三月三十一日				
買賣證券				
— 香港上市股票	46,375,782	—	—	46,375,782
於二零零九年三月三十一日				
買賣證券				
— 香港上市股票	28,636,713	—	—	28,636,713

報告年內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。

賬目附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

30. 報告期末後事項

於二零一零年五月，本集團於獨立第三者簽訂買賣合約，合共以44,000,000港元購入若干投資物業，並已繳付相關交易按金4,400,000港元，該等交易預計在二零一零年八月十八日或之前完成。

於二零一零年七月十四日，本集團與獨立第三者簽訂臨時買賣合約，以23,000,000港元購入另一投資物業，並已繳付初步按金700,000港元。由於該物業出售人正被禁制令申請書要求禁制出售該物業，有關物業收購現正暫緩直至該法律訴訟得出結果為止。

於期內，本集團與獨立第三者簽訂買賣合約，以20,000,000港元出售集團旗下的投資物業。在報告期末，該物業的帳面結餘為20,000,000港元。在報告期末已收有關按金4,000,000港元，此項交易在二零一零年六月二十一日完成。

集團物業資料

於二零一零年三月三十一日

(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	集團 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%	部份租賃
(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

於二零一零年三月三十一日

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				二零一零年
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	千港元
綜合收益表					
營業額	20,337	18,434	26,903	109,005	46,067
除稅前溢利	34,081	24,185	49,118	5,046	74,315
稅項	(1,114)	(2,038)	(3,446)	(1,248)	(7,577)
是年度溢利	32,967	22,147	45,672	3,798	66,738
綜合財務狀況表					
物業及設備	1,066	1,025	973	922	876
投資物業	121,445	127,550	146,270	143,300	185,230
發展中及待發展物業	9,200	9,200	9,400	9,100	9,900
租賃土地	1,612	1,574	1,537	1,499	1,462
可供出售財務資產	76,933	102,792	98,888	67,644	96,255
流動資產	86,262	89,041	120,450	92,118	114,249
流動負債	(10,399)	(9,471)	(34,173)	(7,331)	(9,902)
非流動負債	(29,567)	(28,392)	(11,188)	(9,679)	(16,061)
資產淨值	256,552	293,319	332,157	297,573	382,009

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零一零年八月三十一日(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二零一零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，二零一零年七月十六日

註冊辦事處：
九龍佐敦道51號
利僑大廈501-2室

附註：

- (1) 本公司將於二零一零年八月二十五日(星期三)至二零一零年八月三十一日(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二零一零年八月二十四日(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，伍大偉先生、蘇國樑先生及陳雪菲女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) 根據本公司組織章程細則第115條，蘇國偉先生將於是次股東週年大會內退任且合資格並願意膺選連任。
- (7) 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2009/2010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」及賬目附註第九項內之「董事酬金」內。