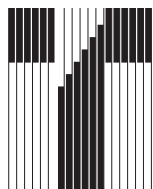


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



太興置業有限公司
TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：277)

全年業績
截至二零一二年三月三十一日止年度

太興置業有限公司(「本公司」)董事會宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年三月三十一日止年度經審核之綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額	3	71,645	68,200
物業支出		<u>(2,363)</u>	<u>(2,118)</u>
毛利		69,282	66,082
持作交易之金融資產已變現(虧損)收益		(3,200)	252
持作交易之金融資產未變現虧損		(6,863)	(1,133)
股息收入		894	591
利息收入		13,414	10,449
其他經營收入		31	557
投資物業公平價值增加		300,378	328,064
出售投資物業收益		20,567	—
行政費用		<u>(22,340)</u>	<u>(21,910)</u>

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營溢利	5	372,163	382,952
財務成本		(5,463)	(4,446)
應佔聯營公司業績		<u>34,693</u>	<u>39,863</u>
除稅前溢利		401,393	418,369
稅項	6	<u>(6,649)</u>	<u>(6,413)</u>
本公司股東應佔本年度溢利及全面收益總額		<u><u>394,744</u></u>	<u><u>411,956</u></u>
股息	7	<u><u>15,388</u></u>	<u><u>14,157</u></u>
每股盈利			
基本及攤薄	8	<u><u>港幣1.28元</u></u>	<u><u>港幣1.34元</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,357,874	2,150,125
物業、機器及設備		6,269	7,264
租賃土地		69,788	70,824
聯營公司權益		279,982	248,245
可供出售之投資		2,161	2,161
貸款及應收款項		8,110	8,110
遞延租金收入		228	354
		<u>2,724,412</u>	<u>2,487,083</u>
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	9	11,284	6,570
持作交易之金融資產		155,478	134,349
租賃土地－本期部分		1,036	1,036
遞延租金收入－本期部分		597	517
可收回稅項		822	329
銀行結存及現金		61,863	32,261
		<u>231,080</u>	<u>175,062</u>
流動負債			
應付賬項及其他應付款項	10	7,426	6,735
租戶按金		21,411	18,757
應付稅項		1,880	2,330
有抵押銀行貸款－於一年內到期		67,460	8,746
		<u>98,177</u>	<u>36,568</u>
流動資產淨額		<u>132,903</u>	<u>138,494</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		16,638	15,677
有抵押銀行貸款－於一年後到期		238,326	388,123
		<u>254,964</u>	<u>403,800</u>
資產淨值		<u>2,602,351</u>	<u>2,221,777</u>
資本及儲備			
股本		153,879	153,881
儲備		2,448,472	2,067,896
		<u>2,602,351</u>	<u>2,221,777</u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表包括按香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司法例之要求作出適當披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計算之若干投資物業及金融工具除外。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

已應用而對綜合財務報表沒有產生重大影響之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團已應用下列由香港會計師公會頒布之新訂及經修訂香港財務報告準則，並已影響此等綜合財務報表所載之呈列及披露。應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及以往年度之財務表現及狀況產生任何影響，惟可能影響未來交易或安排之會計處理。

香港會計準則第24號
有關連人士披露
(於二零零九年經修訂)

香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）已就下列兩方面作出修訂：(a)香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）已修改有關連人士之定義及(b)香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）對政府相關實體引入部分披露要求豁免。

該等修訂之應用並未對本集團之綜合財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第32號之修訂
供股之分類

該修訂講述以外幣列值之若干供股之分類（作為股本工具或財務負債）。根據修訂，實體發行之以供持有人按固定金額之任何貨幣購買該實體固定數目之股本工具之權益、購股權或認股權證，於財務報表中分類為權益工具，惟要約須向同類非衍生權益工具之所有現有擁有人按彼等之持股比例分配。於香港會計準則第32號之修訂前，以固定金額之外幣購買該實體固定數目之權益工具之權利、購股權或認股權證分類為衍生工具。該修訂須予以追溯應用。

由於本集團並無發行此性質之工具，故該等修訂之應用並無對本年度及以往年度所呈報之金額產生影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）
－ 詮釋第14號之修訂
最低資金規定之預付款項

該詮釋講述根據香港會計準則第19號之第58段何時對退款或未來供款之減少應視為可用；最低資金規定如何影響未來供款減少的可用性；及最低資金規定何時導致負債產生。該等修訂現允許以預付最低資金供款之方式確認一項資產。

該等修訂之應用並未對本集團之綜合財務報表產生任何重大影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）
－ 詮釋第19號
以股本工具償還財務負債

該詮釋提供有關透過發行股本工具償還財務負債之會計處理指引。尤其是，根據香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第19號，根據有關安排發行之股本工具將按其公平值計量，而所償還財務負債之賬面值與已付代價之任何差額將於損益中確認。

由於本集團並無訂立屬於此性質之交易，應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第19號並無對本年度及以往年度所呈報之金額產生影響。

於二零一零年頒布之
香港財務報告準則之改進

應用於二零一零年頒布之香港財務報告準則之改進對於綜合財務報表呈報之金額並無任何重大影響。

已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	投資於聯營公司及合營企業 ⁴
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項－ 相關資產之收回 ²
香港會計準則第32號之修訂	財務資產與財務負債之相互抵銷 ⁵
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－ 轉讓財務資產 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－ 財務資產及財務負債之互相抵銷 ⁴
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及交易披露 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第20號	露天礦場生產期的剝除成本 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

4. 經營分類

就管理而言，本集團現時組成兩個業務分類，乃物業投資及財務投資。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資及物業租賃之業務。董事會獲提供按個別物業基準之獨立財務資料，所提供之資料包括租金淨額（包括租金總額及物業支出）、估值損益、出售投資物業盈虧及應佔聯營公司溢利。個別物業根據其相同之經濟特點而總計分類呈列。

就財務投資而言，該分類乃指債務與股份證券之投資業績，董事會獲提供按個別公司基準之財務資料，所提供之資料包括持作交易之金融資產投資，銀行結餘及持作交易之金融資產之公平值變動。

業務資料

二零一二年

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	71,645	–	71,645
物業支出	(2,363)	–	(2,363)
毛利	69,282	–	69,282
持作交易之金融資產已變現虧損	–	(3,200)	(3,200)
持作交易之金融資產未變現虧損	–	(6,863)	(6,863)
股息收入	–	894	894
利息收入	18	13,396	13,414
其他經營收入	31	–	31
投資物業公平價值增加	300,378	–	300,378
出售投資物業收益	20,567	–	20,567
行政費用	(22,299)	(41)	(22,340)
經營溢利	367,977	4,186	372,163
財務成本	(5,381)	(82)	(5,463)
應佔聯營公司業績	34,693	–	34,693
除稅前溢利	397,289	4,104	401,393
稅項	(6,649)	–	(6,649)
本年度溢利	<u>390,640</u>	<u>4,104</u>	<u>394,744</u>

於二零一二年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	2,780,409	175,083	2,955,492
分類負債	(328,375)	(24,766)	(353,141)
資產淨額	<u>2,452,034</u>	<u>150,317</u>	<u>2,602,351</u>

其他分類資料：

折舊及攤銷	1,870	-	1,870
投資物業增加	-	-	-
物業、機器及設備增加	<u>141</u>	<u>-</u>	<u>141</u>

二零一一年

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
營業額	68,200	-	68,200
物業支出	(2,118)	-	(2,118)
毛利	66,082	-	66,082
持作交易之金融資產已變現收益	-	252	252
持作交易之金融資產未變現虧損	-	(1,133)	(1,133)
股息收入	-	591	591
利息收入	160	10,289	10,449
其他經營收入	384	173	557
投資物業公平價值增加	328,064	-	328,064
行政費用	(21,856)	(54)	(21,910)
經營溢利	372,834	10,118	382,952
財務成本	(4,446)	-	(4,446)
應佔聯營公司業績	<u>39,863</u>	<u>-</u>	<u>39,863</u>
除稅前溢利	408,251	10,118	418,369
稅項	(6,413)	-	(6,413)
本年度溢利	<u>401,838</u>	<u>10,118</u>	<u>411,956</u>

於二零一一年三月三十一日

	物業投資 港幣千元	財務投資 港幣千元	總額 港幣千元
分類資產	2,512,439	149,706	2,662,145
分類負債	(440,363)	(5)	(440,368)
資產淨額	<u>2,072,076</u>	<u>149,701</u>	<u>2,221,777</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	1,884	–	1,884
投資物業增加	28,956	–	28,956
物業、機器及設備增加	<u>1,210</u>	<u>–</u>	<u>1,210</u>

按地域劃分

於本年度內，本集團90%以上之業務活動均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港；因此，地域分析並無予以呈報。

主要客戶資料

營業收入源自租金收入港幣71,600,000元（二零一一年：港幣68,200,000元），乃包括來自本集團最大租戶之租金收入約港幣14,900,000元（二零一一年：港幣10,400,000元）。

5. 經營溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金	315	290
匯兌虧損	116	–
折舊	834	848
租賃土地攤銷	1,036	1,036
僱員成本（包括董事酬金）	12,694	11,837
強制性公積金供款	<u>131</u>	<u>114</u>
僱員成本總額	12,825	11,951
及計入：		
匯兌收益	–	243
股息收入	894	591
投資物業之租金收入總額	71,645	68,200
減：產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,799)	(1,732)
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	<u>(564)</u>	<u>(386)</u>
租金收入淨額	<u>69,282</u>	<u>66,082</u>

6. 稅項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本公司及附屬公司之稅項支出		
香港利得稅		
本年度	5,454	4,568
往年度不足撥備	619	103
	<u>6,073</u>	<u>4,671</u>
其他地域		
往年度(超額)不足撥備	(385)	153
	<u>5,688</u>	<u>4,824</u>
遞延稅項支出		
本年度	1,563	1,822
往年度超額撥備	(602)	(233)
	<u>961</u>	<u>1,589</u>
	<u>6,649</u>	<u>6,413</u>

於兩個年度，香港利得稅乃均按估計應課稅溢利之16.5%計算。海外稅務則以其有關管轄地域當時稅率計算。由於未來盈利來源未可估計，有關未動用稅務虧損之遞延稅項資產並未被確認，而該等稅務虧損可永久結轉。

7. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中期，已付－每股港幣1.8仙 (二零一一年：每股港幣1.8仙)	5,540	5,540
末期，擬付－每股港幣3.2仙 (二零一一年：每股港幣2.8仙)	9,848	8,617
	<u>15,388</u>	<u>14,157</u>

董事已建議派發末期股息每股港幣3.2仙(二零一一年：每股港幣2.8仙)，該建議必須於股東週年大會上獲股東通過批准。

8. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度溢利港幣394,743,852元(二零一一年：港幣411,955,792元)及於本年度內已發行加權平均股數307,758,829(二零一一年：307,762,522)普通股計算。

於兩個年度內本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股份，因此，該兩年度攤薄後每股盈利與每股基本盈利相同。

9. 應收賬項及其他應收款項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收賬項	308	38
其他應收款項		
應收利息	3,678	3,068
公共服務按金	3,951	2,028
收購投資物業已付按金	2,350	—
預付款項	969	1,024
其他	28	412
	<u>11,284</u>	<u>6,570</u>

應收賬項包括有明確信貸政策之應收租金，該等租金收入乃按月預發賬單，而預期租戶於收妥賬單後即時清繳。

於兩個報告期末，應收租金賬齡均少於30天，並無為應收賬項撥備。

董事認為應收賬項及其他應收款項之賬面值與公平值接近。

10. 應付賬項及其他應付款項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付賬項	2,282	1,737
其他應付款項	5,144	4,998
	<u>7,426</u>	<u>6,735</u>

應付賬項包括向租戶預先收取之租金，於兩個報告期末，租戶預付租金賬齡均少於30天。

董事認為應付賬項及其他應付款項之賬面值與公平值接近。

11. 或然負債

於本報告期末，並未在財務報表撥備之或然負債乃為獲得銀行貸款額而給予擔保：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
附屬公司	-	-	305,786	396,869
聯營公司	20,000	24,000	20,000	24,000
	<u>20,000</u>	<u>24,000</u>	<u>325,786</u>	<u>420,869</u>

本公司並未就有關擔保確認任何遞延收入，乃因其公平值及交易價格未能可靠地予以計量。

12. 報告期末後事項

於二零一二年三月一日，本集團簽訂正式買賣合約，以現金代價港幣23,500,000元收購位於尖沙咀金馬倫道5號太興廣場16樓全層之寫字樓物業；本集團於簽訂合約時已支付代價之10%作為訂金，該項收購於二零一二年四月十二日完成。

股息

本公司董事會通過決議，建議派發截至二零一二年三月三十一日止年度末期股息每股港幣3.2仙。連同已派發之中期股息每股港幣1.8仙，本年度股息總額為每股港幣5.0仙。此建議之末期股息須取得本公司股東於二零一二年八月八日（星期三）舉行之股東週年大會上批准，並於二零一二年八月二十二日（星期三）派付予於二零一二年八月十四日（星期二）已在本公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有出席二零一二年股東週年大會並投票之權利，本公司將由二零一二年八月六日（星期一）至二零一二年八月八日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格出席二零一二年股東週年大會並投票，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年八月三日（星期五）下午四時三十分前存放在本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

待獲股東於二零一二年股東週年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於二零一二年八月十四日當日名列本公司股東名冊之股東。為確定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將於二零一二年八月十四日（星期二）至二零一二年八月十六日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格收取建議之末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年八月十三日（星期一）下午四時三十分前存放在本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

業務回顧

香港

過往年度本地經濟保持蓬勃，於本年度內，本集團之租金收入及投資物業市值持續增加。

本年度本集團之租金收入總額港幣71,600,000元，較上年度增加5.1%，此外，本集團自聯營公司應佔租金收入總額則達港幣9,400,000元；因此，本集團應佔租金收入總額總值達港幣81,000,000元。於本年度內，本集團自其投資物業錄得公平市值增加達港幣300,400,000元，本集團本年度溢利達港幣394,700,000元。

於本年度內，本集團位於加連威老道29號信基商業中心及彌敦道184號TheWave均錄得顯著租金收入增加，本集團位於尖沙咀之商舖續約時租金明顯增加，而寫字樓物業於續約時亦錄得租金上調。

於本年度內，本集團分別以現金代價港幣77,700,000元及港幣36,000,000元出售位於尖沙咀樂道3號地下舖位及加拿芬道8-12E號H舖位。

於本年度內，本集團持續投資於債務證券及股本證券，年內該等投資衍生利息收入及股息收入達港幣14,300,000元。

海外

於本年度內，本集團繼續持有一所位於加拿大溫哥華市豪景苑住宅單位作租金收入用途。

展望

預料環球經濟將持續偏軟，美國經濟持續於低位爭持，惟歐洲各國因其不斷主權債務危機下各政府實施緊縮政策而令經濟持續低迷；同時，預料中國經濟將以較慢步伐擴張，而引伸對已積弱之環球經濟連鎖反應之憂慮。因此，預料本地經濟來年於理想情況下只能維持現時步伐。

本地住宅物業價格於調整後已重返高位，預料該市道將有待政府土地供應政策出現而轉趨溫順。此外，位於優質地段之商舖價格及租值將因外地品牌對零售位置需求而持續於高位徘徊。同時，寫字樓租值亦將因本地溫和經濟而維持現時水平中。

下年度本集團投資物業租金收入將因以較高租金新訂租約或續約而持續上揚，而本集團之優質投資物業價值近年持續大幅上升，令本集團處於低負債而穩健之財務狀況。

財務業務回顧

業務

於本年度內，本集團繼續持有優質商業物業以獲取租金收入。

截至二零一二年三月三十一日止年度本集團租金收入總額達港幣71,600,000元（二零一一年：港幣68,200,000元），較上年度增加5.1%，於本年度內，本集團位於加連威老道29號信基商業中心及彌敦道184號The Wave均錄得顯著租金收入增加約10%，而本集團位於尖沙咀之商舖續約時租金明顯增加；本集團於聯營公司應佔租金收入總額達港幣9,400,000元（二零一一年：港幣8,900,000元），較上年度增加5.7%。本集團之出租物業於本年末達到98%之出租比率。

於二零一二年首季，本集團以現金代價總額港幣113,700,000元分別出售位於尖沙咀兩所商舖，而於年度錄得溢利港幣20,600,000元。於二零一二年三月三十一日，本集團持有投資物業總值港幣2,357,900,000元（二零一一年：港幣2,150,100,000元），較上年度增加港幣207,800,000元，該增加幅度乃年內本集團之物業組合公平值增加，惟被已出售之兩所商舖物業資本值部分抵銷。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團因債券及存款證投資增加而衍生利息收入與股息收入達港幣14,300,000元（二零一一年：港幣11,000,000元），較上年度增加港幣3,300,000元；於二零一二年三月三十一日，此等投資達港幣163,600,000元（二零一一年：港幣142,500,000元），較上年度增加港幣21,100,000元。

業績

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團溢利達港幣394,700,000元（二零一一年：港幣412,000,000元），較上年度減少4.2%。該減少主要原因乃本集團於年末重估投資物業公平值增加較少及較高債券投資未變現虧損，惟被本年度內較高租金收入及利息收入及出售投資物業之收益部分抵銷。本集團應佔聯營公司除稅後溢利達港幣34,700,000元（二零一一年：港幣39,900,000元），較上年度減少13.0%，主要原因乃投資物業公平價值增加較少。

截至二零一二年三月三十一日每股溢利港幣1.28元（二零一一年：每股港幣1.34元），較上年度減少港幣6仙；擬派發之末期股息每股港幣3.2仙（二零一一年：港幣2.8仙），故全年每股派發中期股息及末期股息總額將達港幣5.0仙（二零一一年：港幣4.6仙），較上年度增加港幣0.4仙。

流動資金、銀行借貸及財務成本

於二零一二年三月三十一日，本集團包括銀行結餘及現金港幣61,900,000元之流動資產淨額達港幣132,900,000元（二零一一年：港幣138,500,000元），較上年度減少港幣5,600,000元。於二零一二年三月三十一日，本集團之銀行信貸額合共港幣502,200,000元（二零一一年：港幣616,700,000元），乃以賬面值總額港幣1,527,800,000元（二零一一年：港幣1,500,800,000元）之投資物業、租賃土地及樓宇及持作交易之金融資產作為抵押；於二零一二年三月三十一日，已動用之信貸額達港幣305,800,000元（二零一一年：港幣396,900,000元）。

於二零一二年三月三十一日，扣減銀行結餘及現金後而尚未償還銀行借貸淨額港幣243,900,000元（二零一一年：港幣364,600,000元），較上年度減少港幣120,700,000元，該減少幅度乃因本年度內以出售投資物業之款額償還銀行貸款。而以銀行借貸淨額與股東資金比率計算之資本負債率則為9.4%（二零一一年：16.4%）。

於二零一二年三月三十一日，銀行貸款總額中港幣67,500,000元或22.1%必須於一年內償還，港幣60,800,000或19.9%可於一年後但必須於兩年內償還，港幣167,600,000元或54.8%可於兩年後但必須於五年內償還，港幣9,900,000元或3.2%可於五年後償還。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團之財務成本港幣5,500,000元（二零一一年：港幣4,400,000元），較上年度增加22.9%，該增加幅度乃因年內付予銀行較高平均利息差價。

股東資金

於二零一二年三月三十一日，本集團股東資金達港幣2,602,400,000元（二零一一年：港幣2,221,800,000元），較上年度增加17.1%；每股資產淨值達港幣8.46元（二零一一年：港幣7.22元），股東資金增加主要原因乃本集團之保留溢利及其投資物業於年末重估時公平值增加。

風險管理

本集團制訂及維持充足之風險管理程序，以識別及控制於公司組織內部及外部環境出現之各種風險，而管理層積極參與並以有效之內部監控措施保障本集團及其股東之最佳利益。

僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，本集團共有15名（二零一一年：15名）僱員，包括董事酬金之僱員成本總額港幣12,800,000元（二零一一年：港幣12,000,000元）。

本集團按年檢討僱員薪酬，乃以個別員工表現及優點作為基準。

購買、出售或贖回本公司股份

於本年度內，本公司以總代價港幣13,200元於香港聯合交易所有限公司購回合共4,000股每股面值港幣0.50元之普通股，全部被購回股份已被註銷。

購回之月份	購回普通股 總數	已付每股 最高價 港幣	已付每股 最低價 港幣	總代價 港幣
二零一一年四月	4,000	3.30	3.30	13,200

董事認為上述股份乃按每股資產淨值之折讓價購回，以令當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

企業管治

於截至二零一二年三月三十一日止年度內，本公司均已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載「企業管治常規守則」（「守則」）內適用之條文，惟主席及行政總裁之職責由同一位人仕擔任乃與守則條文第A.2.1條偏離除外。請參考本公司截至二零一一年九月三十日止六個月中期報告內所列載該等偏離之原因。

審核委員會審閱賬目

審核委員會已連同董事審閱本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核賬目及全年業績。

承董事會命
主席
陳海壽

香港，二零一二年六月十五日

於本公告日期，董事會由六位董事組成，其中三位為執行董事，即陳海壽先生、陳恩典先生及陳兆強先生，三位為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生及梁樺涇先生。