

# 2012-2013 年 報



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	8
董事會報告書	16
獨立核數師報告書	21
綜合收益表	23
綜合全面收益表	24
綜合財務狀況表	25
公司財務狀況表	26
綜合權益變動表	27
綜合現金流量表	28
賬目附註	29
集團物業資料	61
五年財務摘要	63
股東週年大會通告	64

## 執行董事

伍時華先生  
伍大偉先生  
伍大賢先生

## 非執行董事

蘇國樑先生  
蘇國偉先生

## 獨立非執行董事

陸海林博士  
吳志揚博士  
陳雪菲女士

## 替任董事

伍國芬女士

## 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

## 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

## 註冊辦事處及主要業務地點

九龍佐敦道51號  
利僑大廈5樓501-2室

## 公司網站

<http://www.winfairinvestment.com>

# 董事及管理人員

## 執行董事

**伍時華先生**，83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**，52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及企業管治委員會成員。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**，48歲，於二零零八年三月二十七日獲委任為本公司非執行董事並於二零一零年三月九日起獲調任為本公司執行董事。於二零一二年三月十三日獲委任為本公司提名委員會成員。伍先生持有加拿大University of Regina之應用科學學士學位，擁有逾十六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**，55歲，於一九八五年十月二十八日獲委任為本公司董事。於二零一二年三月十三日獲委任為本公司企業管治委員會成員。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**，50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，蘇先生擁有逾十五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。蘇先生現為數間私人公司之董事。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。

## 獨立非執行董事

**陸海林博士**，63歲，於二零零七年四月二日獲委任為本公司獨立非執行董事。陸博士現為本公司審核委員會及企業管治委員會主席，亦是本公司薪酬委員會及提名委員會成員。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37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之會員。彼現為敏實集團有限公司之公司秘書，亦為多家於香港聯合交易所有限公司上市之公司的獨立非執行董事，包括第一視頻集團有限公司、美力時集團有限公司、中國釀酒集團有限公司、中國消防企業集團控股有限公司、齊合天地集團有限公司、飛毛腿集團有限公司、眾安房產有限公司及天津發展控股有限公司。

**吳志揚博士**，55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。吳博士現為鄒陳律師行之執業律師。亦是多間香港上市公司的獨立非執行董事，包括僑威集團有限公司及百齡國際(控股)有限公司。吳博士持有英國Manchester Metropolitan University學士學位、中國及比較法律之法學碩士學位及The Robert E. Webber Institute for Worship Studies博士學位。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。吳博士現為本公司薪酬委員會主席、審核委員會、提名委員會及企業管治委員會成員。

**陳雲菲女士**，55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32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。陳女士現為本公司提名委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及企業管治委員會成員。

## 替任董事

**伍國芬女士**，54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。伍女士擁有逾二十四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**，39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。彼擁有多年有關核數、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。

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之財務業績及業務。

## 業績及股息

回顧是年，本集團之營業額上升2,922,111港元(或15.8%)，至21,395,291港元。而本集團之溢利上升138,913,335港元(或358%)，至177,732,701港元。溢利大幅增加主要是由於可供出售財務資產及投資物業錄得銷售盈餘和投資物業重估價值增加所致。

於二零一三年一月，本公司派發中期股息每股港幣2仙及特別股息每股港幣3仙。董事會現建議派發末期股息每股港幣10仙及特別股息每股港幣7仙，合共6,800,000港元。倘獲得股東批准，有關股息將於二零一三年九月十七日派發。

## 業務回顧

### 物業投資

本集團之租金收入及租賃物業業務表現(投資物業銷售已實現盈餘之39,789,785港元及投資物業重估增值之112,183,582港元除外)分別較去年增加1,230,956港元(或9.2%)及1,572,996港元(或15.9%)，至14,623,706港元及11,440,886港元。

於年內本集團出售九龍南角道19、21及23號地舖物業，代價為75,000,000港元，以及出售香港電器道238號4樓一住宅物業，代價為14,750,000港元。為本集團帶來資本盈餘39,789,785港元。

為加強本集團投資物業組合價值和其對租賃物業業務表現的相關貢獻，本集團於年內購入九龍窩打老道76號地下連閣樓物業，總成本約36,166,000港元。

隨著上述投資物業組合變更，加上年內香港物業市場氣氛仍然令人鼓舞，本集團因此錄得112,183,582港元之物業重估增值(二零一二年：41,050,000港元)。截至二零一三年三月三十一日止，本集團之投資物業市值增至435,200,000港元。

循著積極正面但穩健的投資策略，本集團於二零一二年十二月二十一日簽訂物業臨時買賣合約，購入九龍南京街1F號G地舖物業，代價為31,300,000港元，並已於二零一三年四月十日完成收購。截至二零一三年三月三十一日止，本集團已繳付3,200,000港元作為相關購置之按金。

### 物業發展

年內，本集團錄得發展中及待發展物業公平價值溢利1,700,000港元(二零一二年：虧損33,000港元)。於年內本集團並無重大物業發展項目正在開展。本集團仍繼續物色香港其他物業作重建發展用途。

## 股票投資及股息收入

股息收入較去年上升91,951港元(或1.8%)，至5,106,911港元。

緊隨香港證券市場反彈的優勢，本集團於年內出售買賣證券，並錄得已實現出售盈餘1,664,674港元(二零一二年：65,470港元)。本集團亦出售可供出售財務資產，並錄得已實現出售盈餘2,961,872港元(二零一二年：無)。年內，買賣證券之未實現盈餘為7,095,206港元(二零一二年：未實現虧損13,451,678港元)，並在收益表內反映；而可供出售財務資產之未實現盈餘為11,691,099港元(二零一二年：未實現虧損12,759,519港元)，並在其他全面收益表內反映。於二零一三年三月三十一日，本集團之上市證券投資之公平價值合共為146,643,967港元(二零一二年：137,153,378港元)。

由於二零一三／一四年第一季財政年度的證券市場環境轉差，截至二零一三年六月二十五日止之本集團持有證券市值較二零一三年三月三十一日止之證券市值下降約14,100,000港元。

## 流動現金及財政來源

於年內，本集團獲得銀行按揭物業貸款17,250,000港元，以助新物業的購入。截至二零一三年三月三十一日止，本集團之資產及銀行借貸比率，由零上升至2.4%(以銀行貸款佔股東資金比例計算)。

於報告期末後，本集團額外獲得銀行按揭物業貸款15,650,000港元，用以資助購入新的物業。於二零一三年四月尾，本集團預計借貸水平將由2.4%上升至4.8%。截至二零一三年三月三十一日止，本集團持有現金95,508,478港元(二零一二年：12,681,273港元)，管理層對本集團能保持足夠流動資金及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及項目發展開支，及償還貸款之責任，充滿信心。

## 資產抵押

截至二零一三年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值50,000,000港元(二零一二年：無)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

## 業務模式及策略

集團的核心業務是專注在香港投資物業及物業發展。為了創造及保障股東價值，集團的策略是投資一些具擁有可觀回報的物業。集團會把握發展機遇，為物業投資組合作出恰當的調整。

集團亦專注投資香港上市證券，透過審慎分析，投資於具有長遠增長的上市證券，並實行審慎嚴謹的財務管理，確保集團的可持續發展。

## 展望

隨著香港政府多項干預措施去為本地過熱的物業市場降溫，管理層預期香港物業價格在可見未來不會有大幅上調空間。由於利率仍然處於低水平，本集團仍會繼續尋找理想投資機會。就證券市場而言。雖然全球經濟氣氛已續漸改善，但管理層深信證券市場仍然存在動盪不定的不明朗因素。本集團將繼續觀察市場的近期變化，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，二零一三年六月二十六日



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，本公司在截至二零一三年三月三十一日止年度內及截止本年報刊登前的最後實際可行日期止，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；
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；
4. 由於董事會認為董事一直採納保守管理政策，因此本集團現時並無為董事的行為所引致的訴訟行動購買保險，本集團將不時檢討購買該保險之需要；及
5. 董事並無簽訂正式聘任書訂明其聘任細節及條件，本集團現正草擬正式董事聘任書（包括獨立非執行董事、非執行董事及執行董事）。

## 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

截至二零一三年三月三十一日止，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頁至第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不少於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。

董事會於是年內召開四次會議，出席率接近100%。個別董事出席董事會會議的次數詳列於下列圖表：

圖表一個別董事於年內出席董事會會議、委員會會議及股東週年大會的次數

	董事會 會議(i)	審核委員會 會議(ii)	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	企業管治 委員會 會議	二零一二年 股東 週年大會(ii)
<b>執行董事</b>						
伍時華先生(主席)	5/5	N/A	N/A	N/A	N/A	1/1
伍大偉先生	4/4	N/A	2/2	N/A	1/1	1/1
伍大賢先生	4/4	N/A	N/A	1/1	N/A	1/1
<b>非執行董事</b>						
蘇國樑先生	5/5	N/A	N/A	N/A	1/1	1/1
蘇國偉先生	5/5	2/2	N/A	N/A	N/A	1/1
<b>獨立非執行董事</b>						
陸海林博士	5/5	2/2	2/2	1/1	1/1	1/1
吳志揚博士	5/5	2/2	2/2	1/1	1/1	1/1
陳雪菲女士	4/5	2/2	2/2	1/1	1/1	1/1

## 董事會 (續)

- (i) 包括一次非執行董事(包括獨立非執行董事)與主席召開之會議，而該會議並無執行董事出席。
- (ii) 獨立核數師出席該等會議。
- (iii) 4/4代表出席4次本年度召開之4次會議，如此類推。
- (iv) N/A — 不適用

董事發展及培訓是持續的過程，以使董事能夠恰當地擔任其職務。公司秘書定期傳閱有關公司業務的培訓課程資料及其他條例的最新消息，並鼓勵所有董事出席相關的培訓課程。

董事會已收到所有董事培訓紀錄，持續專業發展詳列於如下：

	出席有關公司業務 或有關董事職責之 簡報／研討會／網絡研討會／ 正式會議／討論會	閱讀最新條例／ 期刊／文章／資料等
伍時華先生(主席)	✓	✓
伍大偉先生	✓	✓
伍大賢先生	✓	✓
蘇國樑先生	✓	✓
蘇國偉先生	✓	✓
陸海林博士	✓	✓
吳志揚博士	✓	✓
陳雪菲女士	✓	✓
伍國芬女士(伍時華先生之替任董事)		✓

## 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。在得到其他董事和公司秘書的協助，主席確保每位與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。

## 薪酬政策

本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。執行董事之薪酬待遇，乃參照本公司業績與盈利狀況、現行市場環境及各董事之表現或貢獻而釐定。非執行董事之薪酬政策則確保非執行董事按其參與本公司事務(包括參與董事會轄下委員會事務)所付出之努力及時間而獲合適的報酬。個別董事及高級管理人員不會參與釐定本身之薪酬。

## 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。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致。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博士，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。

年內，委員會執行之工作包括：

- 建議本公司所有執行董事及高級職員薪金增幅百分比；及
- 建議本公司董事袍金的增幅。

## 提名委員會

本集團已於二零一二年三月十三日成立提名委員會，現時由三位獨立非執行董事及一名執行董事組成。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致。

提名委員會主席為陳雪菲女士，其成員為陸海林博士、吳志揚博士及伍大賢先生。

新委任董事先由個別董事予以考慮，並向董事會推薦以作決定。所有新委任董事須在下一屆股東週年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，則最接近但不少於三份一人數的董事須輪值退任。

## 提名委員會 (續)

董事會考慮新提名或重新委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，提名委員會召開一次委員會會議，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，提名委員會執行之工作包括：

- 評核董事會的組成、架構及人數；
- 評核各獨立非執行董事之獨立性；及
- 向董事會建議重新委任於二零一二年股東週年大會退任的董事。

## 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，其他成員為吳志揚博士、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，確保集團財務報表之完整及準確、真實及公平；
- 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；
- 討論本集團的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。

## 企業管治委員會

本集團已於二零一二年三月十三日成立企業管治委員會。現時由三位獨立非執行董事、一位執行董事及一位非執行董事組成。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致。

企業管治委員會主席為陸海林博士，其他成員為吳志揚博士、陳雪菲女士、伍大偉先生及蘇國樑先生。

年內，企業管治委員會召開一次委員會會議，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，企業管治委員會執行之工作包括：

- 檢討公司的企業管治及在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及
- 審閱截至二零一二年三月三十一日止年度之企業管治報告。

## 核數師酬金

截至二零一三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，其他審閱及諮詢服務之酬金如下：

	港元
<b>核數服務</b>	197,000
<b>其他非核數服務</b>	
稅務服務	18,000
其他審閱服務	23,000
	41,000
由分支機構提供之其他非核數專業服務	91,775
總額	329,775

## 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。

## 問責(續)

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。

## 公司秘書

所有董事均可向公司秘書(馬玉珊女士)諮詢有關意見和服務。公司秘書是公司的僱員，由董事會委任。公司秘書負責協助主席、董事會及董事委員會，確保良好資訊流通，以及確保有關董事會的政策及程序得到遵守。公司秘書就董事會管治事宜向主席匯報，並支援有助董事熟習公司事務的就任簡報及專業發展，以及促進董事之間及董事與股東及管理層之間的溝通。關於公司秘書之履歷，詳載於第4頁之「董事及管理人員」內。年內，公司秘書共接受超過15小時更新其技能及知識的專業培訓。

## 股東權利

### 股東召開大會及提呈動議之程序

股東召開大會及提呈動議之程序乃根據香港公司條例(「公司條例」)所載條文之規定。

### 股東特別大會

根據公司條例第113條，持有公司已繳足股本不少於二十份之一的股東，而該股本附有公司大會表決權，可以書面要求召開特別股東大會。

書面要求必須述明會議目的，並由有關股東簽署(書面要求可載入一份文件或多份相同文件)及送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，註明公司秘書收。書面要求將由公司股份過戶處核實。若書面要求確定為適當及符合程序，公司秘書將要求董事會召開股東特別大會，並按照法定要求向所有登記股東發出充分的通知。

若董事在該書面要求存放日期起21天內未有妥為安排一次在召開會議通知書發出日期後28天內召開的會議，則該等有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的有關股東可自行召開會議，但如此召開的會議不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。

## 股東權利(續)

### 股東週年大會

公司每年召開一次週年大會，公司舉行週年大會的日期須與上一次週年大會相隔的時間不多於15個月。若公司於上屆股東週年大會起計15個月內仍未舉行另一次股東週年大會，任何股東可向香港法院提出申請，法院可應有關申請召開或指示召開公司股東週年大會。

根據公司條例第115A條，在週年大會持有不少於公司總表決權四十份之一的股東，或不少於50名股東，而每名股東就其持有股份已繳足的平均股款不少於2,000港元，可以書面要求在週年大會上提呈議案。

書面要求必須列出有關決議案，連同不超過1,000字的陳述書，闡明有關在任何建議決議內所提述的事宜，或有關在股東週年大會上處理的事務，並由有關股東簽署(或兩份或多於兩份載有全體該等股東簽署的請求書)及送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，註明公司秘書收。如屬於要求發出決議通知的書面要求，該書面要求須於會議舉行前不少於6個星期送達；如屬於任何其他書面要求，該書面要求須於會議舉行前不少於1個星期送達。書面要求將由公司股份過戶處核實。若書面要求確定為適當及符合程序，公司秘書將要求董事會將有關決議案納入週年大會的議程，惟有關股東須付交合理地足以應付公司根據法定要求向所有登記股東發出決議案通知及傳遞有關股東呈交的陳述書所產生的開支。

若建議涉及提名非公司退任董事的人士為董事，該通知須於不早於寄發股東大會通知的日期及不遲於該大會日期前7天送達公司。該程序已詳載於公司網站的「組織章程大綱及組織章程細則」的分區內。

### 董事查詢

公司每年舉行股東週年大會。並鼓勵股東參與及鼓勵未能出席之股東委任代表出席及於股東週年大會上代其投票。

## 投資者關係

年內公司組織章程文件並無重大變動。



董事會同人謹將截至二零一三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

本集團截至二零一三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23頁至60頁財務報告書內。

## 股息

本年度已派發中期股息每股港幣2仙及特別股息每股港幣3仙，合共2,000,000港元。

董事會現建議派發本年度末期股息每股港幣10仙及特別股息每股港幣7仙，按發行股本40,000,000股計算，合共6,800,000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。

## 附屬公司

本公司於二零一三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。

## 銀行貸款

本年度銀行貸款之變動情況已刊載於賬目附註第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。

## 董事

本年度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

### 非執行董事：

蘇國樑先生  
蘇國偉先生

### 獨立非執行董事：

陸海林博士  
吳志揚博士  
陳雪菲女士

### 替任董事：

伍國芬女士(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、蘇國偉先生及吳志揚博士應屆輪值退任，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。

董事會對擔任董事超過9年的吳志揚博士的獨立性已作出評估。吳博士於1995年獲委任為本公司之獨立非執行董事。除擔任為獨立非執行董事的職責外，吳博士並無於本公司或本集團內擔任行政或管理職能及參與本公司或本集團日常業務管理，亦無受任何關係或情況影響其行使獨立判斷。吳博士已向本公司呈交其獨立性的書面確認。儘管吳博士已擔任本公司董事多年，董事會認為其獨立性合乎《上市規則》的要求。董事會認為吳博士仍屬獨立人及在2013股東週年大會上應獲重選為獨立非執行董事。

## 董事之證券權益

於二零一三年三月三十一日，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
<b>執行董事：</b>					
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
<b>非執行董事：</b>					
蘇國樑先生	5,961,077	—	—	—	5,961,077
蘇國偉先生	1,081,500	36,000	—	—	1,117,500
<b>獨立非執行董事：</b>					
陸海林博士	—	—	—	—	—
吳志揚博士	—	—	—	—	—
陳雪菲女士	—	—	—	—	—
<b>替任董事：</b>					
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。

## 主要股東

於二零一三年三月三十一日，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	個人權益	持股數量		合計	佔已發行股本比例(%)
		家族權益			
蘇秋靈(已故)	3,908,423	250,000		4,158,423	10.40%

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，於二零一三年三月三十一日，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23%及56%。

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4.10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，二零一三年六月二十六日

# 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(以下簡稱「我們」)已完成審核刊載於第23至60頁永發置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表。此等綜合財務報表包括於二零一三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資料。

## 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據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》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們之責任乃根據審核工作之結果，對該等綜合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，僅向整體股東報告。除此以外，我們之報告書不可用作其他用途。我們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。

我們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，我們須遵守道德操守規定計劃及進行審核，以期合理確定上述綜合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，以取得與綜合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，亦包括評估有關綜合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，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。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，以及評核綜合財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們已取得充分而恰當的審核憑證，足以為我們之審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，有關綜合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 貴集團於二零一三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，二零一三年六月二十六日

# 綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

			(重列)
	附註	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>營業額</b>	6	<b>21,395,291</b>	18,473,180
其他收入	7	<b>326,538</b>	132,540
其他淨收入／(虧損)	7	<b>51,546,863</b>	(13,484,678)
投資物業公平價值溢利		<b>112,183,582</b>	41,050,000
行政及經營費用		<b>(5,732,479)</b>	(5,875,424)
利息支出		<b>(289,320)</b>	—
<b>除稅前溢利</b>	8	<b>179,430,475</b>	40,295,618
稅項	11	<b>(1,697,774)</b>	(1,476,252)
<b>除稅後股東應佔溢利</b>		<b>177,732,701</b>	38,819,366
<b>每股盈利(基本及攤薄)</b>	12	<b>HK\$4.44</b>	HK\$0.97



## 綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

(重列)

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>年內溢利</b>	<b>177,732,701</b>	38,819,366
<b>其他全面收益：</b>		
可供出售財務資產之公平價值增加／(減少)	<b>11,691,099</b>	(12,759,519)
重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回	<b>(3,216,149)</b>	—
	<b>8,474,950</b>	(12,759,519)
<b>除稅後及年內股東應佔全面收益總額</b>	<b>186,207,651</b>	26,059,847

# 綜合財務狀況表

結算至二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年三月三十一日		(重列)		(重列)	
		港元	港元	二零一二年三月三十一日 港元	港元	二零一一年四月一日 港元	港元
<b>資產</b>							
<b>非流動資產</b>							
物業及設備	13		<b>2,098,635</b>	2,200,191		2,276,138	
投資物業	14		<b>435,200,000</b>	335,850,000		294,800,000	
發展中及待發展物業	15		<b>11,600,000</b>	9,900,000		9,900,000	
可供出售財務資產							
— 香港上市股票			<b>95,543,787</b>	89,492,196		99,220,565	
			<b>544,442,422</b>	437,442,387		406,196,703	
<b>流動資產</b>							
買賣證券—香港上市股票			<b>51,100,180</b>	47,661,182		57,673,336	
貿易及其他應收賬款	17		<b>4,856,144</b>	1,367,421		1,226,774	
應收稅項			<b>—</b>	284,255		100,366	
現金及銀行存款	18		<b>95,508,478</b>	12,681,273	61,994,131	12,379,042	71,379,518
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付賬款	19		<b>4,177,260</b>	4,524,956		3,431,429	
銀行借貸—已抵押	20		<b>16,387,800</b>	—		—	
應付稅項			<b>320,961</b>	116,562		727,350	
長期服務金準備	21		<b>913,600</b>	900,400	(5,541,918)	888,200	(5,046,979)
<b>流動資產淨值</b>			<b>129,665,181</b>	56,452,213		66,332,539	
<b>總資產減流動負債</b>			<b>674,107,603</b>	493,894,600		472,529,242	
<b>非流動負債</b>							
長期服務金準備	21		<b>176,000</b>	221,500		205,000	
遞延稅項	22		<b>644,748</b>	637,026	(858,526)	588,620	(793,620)
<b>資產淨值</b>			<b>673,286,855</b>	493,036,074		471,735,622	
<b>股本及儲備</b>							
股本	23		<b>40,000,000</b>	40,000,000		40,000,000	
儲備	24		<b>633,286,855</b>	453,036,074		431,735,622	
			<b>673,286,855</b>	493,036,074		471,735,622	

董事會於二零一三年六月二十六日核准上列賬目

伍時華  
董事

蘇國樑  
董事

# 公司財務狀況表

結算至二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年三月三十一日		(重列) 二零一二年三月三十一日		(重列) 二零一一年四月一日	
		港元	港元	港元	港元	港元	港元
<b>資產</b>							
<b>非流動資產</b>							
物業及設備	13		18,664		20,738		23,042
投資物業	14		3,700,000		3,250,000		2,900,000
附屬公司權益	16		106,920,579		136,953,734		136,501,295
			<b>110,639,243</b>		140,224,472		139,424,337
<b>流動資產</b>							
買賣證券－香港上市股票			51,100,180		47,661,182		57,673,336
貿易及其他應收賬款	17		566,784		501,732		505,108
應收稅項			-		247,489		100,366
現金及銀行存款	18		80,783,814	132,450,778	11,865,128	60,275,531	11,217,126
					60,275,531		69,495,936
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付賬款	19		1,101,922		1,101,054		957,121
長期服務金準備	21		390,000	(1,491,922)	390,000	(1,491,054)	390,000
							(1,347,121)
<b>流動資產淨值</b>			<b>130,958,856</b>		58,784,477		68,148,815
<b>總資產減流動負債</b>			<b>241,598,099</b>		199,008,949		207,573,152
<b>非流動負債</b>							
長期服務金準備	21		19,000		26,500		13,000
遞延稅項	22		-	(19,000)	-	(26,500)	3,613
							(16,613)
<b>資產淨值</b>			<b>241,579,099</b>		198,982,449		207,556,539
<b>股本及儲備</b>							
股本	23		40,000,000		40,000,000		40,000,000
儲備	24		201,579,099		158,982,449		167,556,539
			<b>241,579,099</b>		198,982,449		207,556,539

董事會於二零一三年六月二十六日核准上列賬目

伍時華  
董事

蘇國樑  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一三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	
<b>於二零一一年四月一日(如過往呈報)</b>	40,000,000	251,046	40,948,046	367,370,602	448,569,694
更改會計政策 — 採納HKAS 12(修訂本)	—	—	—	23,165,928	23,165,928
<b>於二零一一年四月一日(重列)</b>	40,000,000	251,046	40,948,046	390,536,530	471,735,622
年內溢利(重列)	—	—	—	38,819,366	38,819,366
年內其他全面收益					
— 可供出售財務資產公平價值減少	—	—	(12,759,519)	—	(12,759,519)
年內全面收益總額(重列)	—	—	(12,759,519)	38,819,366	26,059,847
已派股息					
— 2010/11末期股息(每股港幣10仙)	—	—	—	(4,000,000)	(4,000,000)
— 2011/12中期股息(每股港幣2仙)	—	—	—	(800,000)	(800,000)
沒收未領取股息	—	—	—	40,605	40,605
<b>於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日(重列)</b>	<b>40,000,000</b>	<b>251,046</b>	<b>28,188,527</b>	<b>424,596,501</b>	<b>493,036,074</b>
年內溢利	—	—	—	177,732,701	177,732,701
年內其他全面收益					
— 可供出售財務資產公平價值增加	—	—	11,691,099	—	11,691,099
— 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	—	—	(3,216,149)	—	(3,216,149)
年內全面收益總額	—	—	8,474,950	177,732,701	186,207,651
已派股息					
— 2011/12末期股息(每股港幣10仙)	—	—	—	(4,000,000)	(4,000,000)
— 2012/13中期股息(每股港幣2仙)	—	—	—	(800,000)	(800,000)
— 2012/13特別股息(每股港幣3仙)	—	—	—	(1,200,000)	(1,200,000)
沒收未領取股息	—	—	—	43,130	43,130
<b>於二零一三年三月三十一日</b>	<b>40,000,000</b>	<b>251,046</b>	<b>36,663,477</b>	<b>596,372,332</b>	<b>673,286,855</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		179,430,475	40,295,618
調整：			
可供出售財務資產之銷售溢利		(2,961,872)	–
投資物業之銷售溢利		(39,789,785)	–
發展中及待發展物業公平價值(溢利)/虧損		(1,700,000)	33,000
買賣證券公平價值(溢利)/虧損		(7,095,206)	13,451,678
投資物業公平價值溢利		(112,183,582)	(41,050,000)
買賣證券未變現溢利實現		(1,018,511)	–
利息收入		(214,038)	(30,540)
利息支出		289,320	–
長期服務金撥備變動		(32,300)	28,700
折舊		84,188	87,652
棄置物業及設備之虧損		18,666	6,045
營運資金變動前之經營溢利		14,827,355	12,822,153
買賣證券減少/(增加)		4,674,719	(3,439,524)
貿易及其他應收賬款增加		(288,723)	(140,647)
原到期日超過三個月的定期存款減少淨額		–	3,000,000
貿易及其他應付賬款(減少)/增加		(304,566)	1,134,132
營運所得之現金		18,908,785	13,376,114
繳納利得稅		(1,201,398)	(2,222,523)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>17,707,387</b>	<b>11,153,591</b>
<b>投資活動</b>			
購入物業及設備		(1,298)	(17,750)
購入投資物業		(36,166,418)	–
購入投資物業之按金支出		(3,200,000)	–
投資物業銷售收入		88,789,785	–
發展中及待發展物業增加		–	(33,000)
購入可供出售財務資產		(1,050,492)	(3,031,150)
可供出售財務資產銷售收入		6,435,723	–
已收利息		214,038	30,540
<b>投資活動現金所得/(支出)淨額</b>		<b>55,021,338</b>	<b>(3,051,360)</b>
<b>融資活動</b>			
銀行貸款		17,250,000	–
償還銀行貸款		(862,200)	–
已派股息		(6,000,000)	(4,800,000)
已付利息		(289,320)	–
<b>融資活動所得/(支出)淨額</b>		<b>10,098,480</b>	<b>(4,800,000)</b>
<b>現金及等同現金資產淨增加</b>		<b>82,827,205</b>	<b>3,302,231</b>
年初之現金及等同現金資產		12,681,273	9,379,042
<b>年終之現金及等同現金資產，即現金及銀行存款</b>	18	<b>95,508,478</b>	<b>12,681,273</b>

# 賬目附註

截至二零一三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、發展中及待發展物業、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，本集團首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之會計準則修訂本，並於二零一二年四月一日開始之本集團財政年度生效。

### 香港會計準則第12號(「HKAS 12」)之修訂本「遞延稅項：相關資產之回收」

於過往年度，遞延稅項準備以透過使用方式收回投資物業賬面值為基礎計算。採納香港會計準則第12號(修訂本)後，按照香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業之遞延稅項準備以可透過出售方式收回投資物業賬面值為基礎計算，除非此項假設被駁回。惟對於那些可折舊的投資物業，及其被持有的目的是以透過隨着時間方式耗用其所包含的大部分經濟利益，而並非透過出售的，則仍以使用方式為基礎計算。採納該修訂後，由於本集團不需就投資物業於出售時所帶來的資本收益繳納任何稅項，因此，本集團並無就該等投資物業之公平值改變計量其所產生的遞延稅項。此項會計政策變更已被追溯應用。比較數字已重列，並反映會計政策變動之影響。

本集團以公平價值模式計量投資物業。採納香港會計準則第12號(修訂本)後，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為香港投資物業是透過出售方式收回投資物業賬面值，截至二零一二年三月三十一日止其賬面值為335,850,000港元。香港投資物業之公平價值所產生的遞延稅項已重新計量，截至二零一二年三月三十一日止，遞延稅項負債重列為637,026港元。有關發展中及待發展物業以用作投資之土地，董事已審閱及認為土地以作投資用途是透過出售方式收回投資物業賬面值，截至二零一二年三月三十一日止其賬面值為9,900,000港元。然而，該修訂本對發展中及待發展物業所產生的遞延稅項並無重大影響。

### 3. 採納新及經修訂之香港財務報告準則(續)

會計政策變動之影響概括如下：

(a) 對綜合收益表／綜合全面收益表截至二零一二年三月三十一日止年度之影響

	如以往呈報 港元	採納HKAS 12 (修訂本)	重列 港元
		之影響 港元	
稅項支出	7,214,046	(5,737,794)	1,476,252
年內溢利	33,081,572	5,737,794	38,819,366
全面收益總額	20,322,053	5,737,794	26,059,847
每股盈利(基本及攤薄)	0.827	0.143	0.970

(b) 對綜合財務狀況之影響

	如以往呈報 港元	採納HKAS 12 (修訂本)	重列 港元
		之影響 港元	
(i) 結算至二零一二年三月三十一日			
遞延稅項負債	29,540,748	(28,903,722)	637,026
非流動負債	29,762,248	(28,903,722)	858,526
資產淨值／總權益	464,132,352	28,903,722	493,036,074
累積盈餘	395,692,779	28,903,722	424,596,501
(ii) 結算至二零一一年三月三十一日			
遞延稅項負債	23,754,548	(23,165,928)	588,620
非流動負債	23,959,548	(23,165,928)	793,620
資產淨值／總權益	448,569,694	23,165,928	471,735,622
累積盈餘	367,370,602	23,165,928	390,536,530

會計政策變動後，截至二零一三年三月三十一日止年度，對比採納前稅項支出減少13,468,294港元，而每股盈利(基本及攤薄)增加0.33港元。

除上文所述，採納香港財務報告準則的其他修訂本並無對現行或過往會計期間本集團之綜合業績及綜合財務狀況構成重大影響。

# 賬目附註

截至二零一三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)

### 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，惟對本集團截至二零一三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
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府借貸	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產與金融負債的抵銷	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	共同安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益之披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平價值計量	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、 第11號及第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及 於其他實體的權益之披露：過度期指引	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則 第27號(2011)(修訂本)	投資實體	二零一四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	全面收益表中其他項目之呈報	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號(2011)	於聯營公司及合資企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債的抵銷	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本	二零一三年一月一日
2009-2011年香港財務報告準則系列之年度改進		二零一三年一月一日

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。



## 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二零一三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)
租賃土地	— 按租契期(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。

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 4.5 發展中及待發展物業

發展中及待發展物業為用作投資之發展中之物業，在其公平價值能被可靠地估算時以公平價值入賬，否則乃按成本值扣除減值準備列賬。因公平價值變動而產生之任何盈虧於溢利或虧損中確認。

### 4.6 資產減值

於各報告期末審核內部及外間資料，以識別有形及無形資產，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。

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公平價值扣除出售成本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。

### 4.7 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4.16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。

#### 4. 主要會計政策概要(續)

##### 4.7 股本證券投資(續)

###### — 可供出售財務資產(續)

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股本證券投資買賣。

##### 4.8 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。

##### 4.9 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. 主要會計政策概要(續)

### 4.10 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1,250港元(二零一二年六月或以前：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。

### 4.11 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溢利或虧損中確認。

除非集團可無條件延至呈報期末起計至少12個月始清償負債，否則借款概列作流動負債。

### 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第4.14項所述計量以外，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 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。

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 4.13 所得稅(續)

當投資物業及發展中及待發展物業根據附註第4.4項及第4.5項所載按公平價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於報告日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於報告期末已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

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。

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中，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。

### 4.14 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。

### 4.15 準備及或然負債

倘若本集團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。

### 4.16 收益計算確認

買賣證券之銷售溢利於交易日入賬。

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。

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 4.16 收益計算確認(續)

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。

### 4.17 借貸成本

直接用於收購、建築或生產需要長時間才可投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其他的借貸成本於產生期間列為支出。

### 4.18 關連人士

(i) 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：

- (a) 控制或共同控制本集團；
- (b) 對本集團有重大影響；或
- (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。

(ii) 在以下任何情況下一實體會視為與本集團有連繫：

- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫)。
- (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業(或該聯營公司或合資企業與該另一實體均屬同一集團)。
- (c) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
- (d) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
- (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

### 4.19 分類報告

經營分部以及財務報表內所述各分類業務款項的界定方法，乃根據定期向本集團最高級行政管理層所提供之財務資料作出，旨在讓本集團向不同業務分配資源並評估該等業務之表現。

## 5. 分部資料

集團主要營運決策者定期審閱為評估集團表現的內部報告，以評估經營分部表現、管理營運事項及決策分部間的資源分配。

本集團以執行董事為主要決策者。

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

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	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>收益表</b>								
分部收入	<b>6,771,585</b>	5,080,430	<b>14,623,706</b>	13,392,750	-	-	<b>21,395,291</b>	18,473,180
分部業績	<b>12,388,800</b>	(9,716,163)	<b>11,440,886</b>	9,867,890	<b>80,428</b>	47,293	<b>23,910,114</b>	199,020
可供出售財務資產之 銷售溢利	<b>2,961,872</b>	-	-	-	-	-	<b>2,961,872</b>	-
投資物業之銷售溢利	-	-	<b>39,789,785</b>	-	-	-	<b>39,789,785</b>	-
投資物業公平價值溢利	-	-	<b>112,183,582</b>	41,050,000	-	-	<b>112,183,582</b>	41,050,000
發展中或待發展物業 公平價值溢利/(虧損)	-	-	-	-	<b>1,700,000</b>	(33,000)	<b>1,700,000</b>	(33,000)
稅項、利息及未分部 開支前業績	<b>15,350,672</b>	(9,716,163)	<b>163,414,253</b>	50,917,890	<b>1,780,428</b>	14,293	<b>180,545,353</b>	41,216,020
利息收入							<b>214,038</b>	30,540
利息支出							<b>(289,320)</b>	-
未分部之開支							<b>(1,039,596)</b>	(950,942)
<b>除稅前溢利</b>							<b>179,430,475</b>	40,295,618
稅項							<b>(1,697,774)</b>	(1,476,252)
<b>除稅後溢利</b>							<b>177,732,701</b>	38,819,366

本集團所有業務均在香港進行。

# 賬目附註

截至二零一三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	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>財務狀況表</b>								
<b>資產</b>								
分部資產	148,251,455	138,151,512	455,299,628	339,252,873	11,648,689	9,939,839	615,199,772	487,344,224
應收稅項	-	247,489	-	34,984	-	1,782	-	284,255
	148,251,455	138,399,001	455,299,628	339,287,857	11,648,689	9,941,621	615,199,772	487,628,479
未分部之企業資產							80,707,452	11,808,039
<b>綜合資產總額</b>							<b>695,907,224</b>	499,436,518
<b>負債</b>								
分部負債	695,064	640,260	20,053,574	4,073,842	168,000	164,000	20,916,638	4,878,102
應付及遞延稅項(重列)	-	-	963,941	750,977	1,768	2,611	965,709	753,588
	695,064	640,260	21,017,515	4,824,819	169,768	166,611	21,882,347	5,631,690
未分部之企業負債							738,022	768,754
<b>綜合負債總額</b>							<b>22,620,369</b>	6,400,444
<b>其他資料</b>								
資本開支	-	-	36,167,716	17,750	-	33,000	36,167,716	50,750
購買可供出售財務資產	1,050,492	3,031,150	-	-	-	-	1,050,492	3,031,150
棄置物業及設備之虧損	-	-	18,666	6,045	-	-	18,666	6,045
折舊	1,991	2,074	82,197	85,578	-	-	84,188	87,652
買賣證券公平價值溢利/(虧損)	7,095,206	(13,451,678)	-	-	-	-	7,095,206	(13,451,678)

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。



## 6. 營業額

	本集團	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
投資物業租金收入	14,623,706	13,392,750
於香港上市證券股息收入		
— 買賣證券	1,811,896	1,774,431
— 可供出售財務資產	3,295,015	3,240,529
	5,106,911	5,014,960
買賣證券之銷售溢利	1,664,674	65,470
	21,395,291	18,473,180

## 7. 其他收入及其他淨收入／(虧損)

	本集團	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	214,038	30,540
什項收入	112,500	102,000
	326,538	132,540
<b>其他淨收入／(虧損)</b>		
投資物業之銷售溢利	39,789,785	—
可供出售財務資產之銷售溢利	2,961,872	—
買賣證券之公平價值溢利／(虧損)	7,095,206	(13,451,678)
發展中或待發展物業公平價值溢利／(虧損)	1,700,000	(33,000)
	51,546,863	(13,484,678)

## 賬目附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 8. 除稅前溢利

	本集團	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>除稅前溢利已扣除：</b>		
核數師酬金		
— 核數服務	197,000	181,000
— 稅務服務	18,000	14,000
— 中期審核	—	26,000
— 其他審核	23,000	—
— 由分支機構提供之其他非核數專業服務	91,755	56,257
折舊	84,188	87,652
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	627,713	1,018,012
— 無租金收入	8,262	30,567
利息支出	289,320	—
棄置物業及設備之虧損	18,666	6,045



## 賬目附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 10. 員工成本

	本集團	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
董事袍金、薪俸及其他福利	2,835,338	2,688,858
薪俸及其他津貼	969,474	917,965
強積金供款	68,382	59,311
長期服務金撥備	(32,300)	28,700
	<b>3,840,894</b>	3,694,834

本集團內最高薪酬五名人士中，三名(二零一二年：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(二零一二年：二名)僱員之酬金分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
薪俸	660,684	622,455
強積金供款	27,200	23,900
	<b>687,884</b>	646,355

該兩名職員之酬金總額均在零至1,000,000港元之區域內。

### 11. 稅項

	本集團	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>當期稅項</b>		(重列)
是年度香港利得稅準備	1,747,000	1,427,400
過往年度稅項準備之(高估)/低估	(56,948)	446
	<b>1,690,052</b>	1,427,846
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	7,722	48,406
稅項開支	<b>1,697,774</b>	1,476,252

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%(二零一二年：16.5%)提撥。

## 11. 稅項(續)

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	
	二零一三年 港元	(重列) 二零一二年 港元
除稅前溢利	<b>179,430,475</b>	40,295,618
按香港利得稅稅率16.5%(二零一二年：16.5%)及 除稅前溢利計算之假設稅項開支	<b>29,606,028</b>	6,648,775
不可扣稅支出之稅項影響	<b>12,892</b>	16,564
無須繳稅收入之稅項影響	<b>(26,722,771)</b>	(7,605,757)
使用前期未抵扣稅務虧損及可抵扣暫記差額之稅項影響	<b>(1,140,127)</b>	-
未確認的未抵扣稅務虧損之稅項影響	-	2,414,863
其他	<b>(58,248)</b>	1,807
稅項開支	<b>1,697,774</b>	1,476,252

## 12. 每股盈利

每股基本溢利乃根據除稅後綜合溢利177,732,701港元(二零一二年：38,819,366港元(重列))及在該期間已發行股本40,000,000(二零一二年：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(二零一二年：無)。

## 賬目附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 13. 物業及設備

#### 本集團

	租賃土地 及樓宇 港元	裝修 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	合計 港元
<b>成本</b>				
於二零一一年四月一日	3,758,960	570,900	202,439	4,532,299
增加	–	–	17,750	17,750
棄置	–	–	(12,050)	(12,050)
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	3,758,960	570,900	208,139	4,537,999
增加	–	–	1,298	1,298
棄置	–	(108,300)	(1,100)	(109,400)
於二零一三年三月三十一日	3,758,960	462,600	208,337	4,429,897
<b>累積折舊</b>				
於二零一一年四月一日	1,643,905	479,859	132,397	2,256,161
是年度折舊	70,373	9,104	8,175	87,652
棄置時撇除	–	–	(6,005)	(6,005)
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	1,714,278	488,963	134,567	2,337,808
是年度折舊	70,374	6,375	7,439	84,188
棄置時撇除	–	(90,108)	(626)	(90,734)
於二零一三年三月三十一日	(1,784,652)	(405,230)	(141,380)	(2,331,262)
<b>賬面淨值</b>				
於二零一三年三月三十一日	1,974,308	57,370	66,957	2,098,635
於二零一二年三月三十一日	2,044,682	81,937	73,572	2,200,191

租賃土地位於香港，以中期租賃持有。

## 13. 物業及設備(續)

## 本公司

	傢俬、裝置及設備	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>成本</b>		
年初之結餘	53,785	53,785
增加	-	-
年終之結餘	53,785	53,785
<b>累積折舊</b>		
年初之結餘	33,047	30,743
是年度折舊	2,074	2,304
年終之結餘	(35,121)	(33,047)
<b>賬面淨值</b>	<b>18,664</b>	20,738

## 14. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>公平價值</b>				
年初之結餘	335,850,000	294,800,000	3,250,000	2,900,000
增加	36,166,418	-	-	-
棄置	(49,000,000)	-	-	-
公平價值增加	112,183,582	41,050,000	450,000	350,000
年終之結餘	435,200,000	335,850,000	3,700,000	3,250,000

所有物業均位於香港，其租賃期限如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
中期租賃	240,100,000	231,600,000	3,700,000	3,250,000
長期租賃	195,100,000	104,250,000	-	-
	435,200,000	335,850,000	3,700,000	3,250,000

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二零一三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，評估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。

## 賬目附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 15. 發展中及待發展物業

	本集團	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>估值</b>		
年初之結餘	9,900,000	9,900,000
增加	-	33,000
公平價值增加／(減少)	1,700,000	(33,000)
年終之結餘	11,600,000	9,900,000

發展中及待發展物業均位於香港，以中期租賃持有。其物業由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司根據二零一三年三月三十一日之公開市值以物業現況作出重估。此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

### 16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
非上市股票成本值	6,481,102	6,471,102
(a) 應收附屬公司款項		
— 免息	132,697,055	120,965,189
— 需付息	-	42,717,314
減值準備	132,697,055 (17,915,663)	163,682,503 (19,691,933)
	114,781,392	143,990,570
(b) 應付附屬公司款項		
— 免息	(14,341,915)	(13,507,938)
合計	106,920,579	136,953,734



## 16. 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	物業投資	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%
永森置業有限公司	香港	物業投資	10,000	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	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
年初之結餘	19,691,933	22,961,358
本年度減值回撥	(1,776,270)	(3,269,425)
年終之結餘	17,915,663	19,691,933

於二零一三年三月三十一日，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103,302,471港元(二零一二年：134,215,560港元)。

## 賬目附註

截至二零一三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	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
應收租金	361,893	211,513	-	-
其他應收賬款	964,360	783,782	409,415	356,783
貸款及應收賬款—無減值	1,326,253	995,295	409,415	356,783
按金及預付費用	3,529,891	372,126	157,369	144,949
	4,856,144	1,367,421	566,784	501,732

租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。應收租金及其他應收款項均是現時及其賬齡少於90天。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	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
定期存款	50,067,082	-	50,067,082	-
現金及銀行戶口	45,441,396	12,681,273	30,716,732	11,865,128
	95,508,478	12,681,273	80,783,814	11,865,128

於二零一三年三月三十一日，定期存款的原定到期期限為1個月，年利率為0.55厘(二零一二年：無)。

本集團及本公司之銀行存款29,959,705港元(二零一二年：11,171,610港元)乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

## 19. 貿易及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
租約按金	2,353,876	2,346,473	63,000	52,400
預收租金	159,806	666,132	1,500	—
未領取股息	505,520	523,275	505,520	523,275
應付費用	1,158,058	989,076	531,902	525,379
	<b>4,177,260</b>	4,524,956	<b>1,101,922</b>	1,101,054

## 20. 銀行貸款－有抵押

銀行貸款須於下列期間償還：

	本集團	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
<b>流動負債</b>		
一年內償還	1,149,600	—
超過一年，但不超過兩年	1,149,600	—
超過兩年，但不超過五年	3,448,800	—
超過五年	10,639,800	—
	<b>16,387,800</b>	—

投資物業公平價值50,000,000港元(二零一二年：無)已抵押予銀行及銀行貸款年利率為銀行同業拆息加2厘或香港最優惠利率減1厘。

本集團須遵守有關按揭資產貸款比率之契約。倘若本集團違反契約，已動用之信貸融資將須按要求償還及已抵押之物業所產生的租金將由銀行收取。本集團定期監察該等契約有否被遵守。於二零一三年三月三十一日，本集團並無違反任何契約。

上述銀行貸款作出之擔保總額17,250,000港元，該貸款須每年更新，亦於報告期末後已獲更新。

董事認為銀行貸款的賬面值與其公平價值相若。

## 賬目附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 21. 長期服務金準備

	本集團		本公司	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
年初之結餘	1,121,900	1,093,200	416,500	403,000
本年度(回撥)/撥備	(32,300)	28,700	(7,500)	13,500
年終之結餘	1,089,600	1,121,900	409,000	416,500
於財務狀況表上之分類：				
流動負債	913,600	900,400	390,000	390,000
非流動負債	176,000	221,500	19,000	26,500
	1,089,600	1,121,900	409,000	416,500

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。

### 22. 遞延稅項

於綜合及本公司財務狀況表上遞延稅項負債/(資產)之組成部份及其變動如下：

#### 本集團

引致產生遞延稅項：	累積稅項 折舊差額 港元	未使用之 稅項虧損 港元	合計 港元
於二零一一年四月一日(重列)	588,620	—	588,620
溢利或虧損中扣除/(計入)(重列)	51,676	(3,270)	48,406
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日(重列)	640,296	(3,270)	637,026
溢利或虧損中扣除	7,410	312	7,722
於二零一三年三月三十一日	647,706	(2,958)	644,748

## 22. 遞延稅項(續)

## 本公司

引致產生遞延稅項：	累積稅項 折舊差額 港元	未使用之 稅項虧損 港元	合計 港元
於二零一一年四月一日(重列)	3,613	-	3,613
溢利或虧損中計入(重列)	(343)	(3,270)	(3,613)
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日(重列)	3,270	(3,270)	-
溢利或虧損中(計入)/扣除	(312)	312	-
於二零一三年三月三十一日	2,958	(2,958)	-

## 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	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
未使用之稅項虧損	7,727,559	14,635,530	7,719,407	14,620,810

## 23. 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股數	總值 港元	股數	總值 港元
<b>法定股本</b>				
普通股每股港幣一元	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
<b>已發行及繳足股本</b>				
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

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 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
<b>於二零一一年四月一日</b>					
(如過往呈報)		251,046	40,948,046	367,370,602	408,569,694
更改會計政策					
— HKAS 12(修訂本)		—	—	23,165,928	23,165,928
<b>於二零一一年四月一日(重列)</b>		251,046	40,948,046	390,536,530	431,735,622
年內溢利(重列)		—	—	38,819,366	38,819,366
可供出售財務資產公平價值減少		—	(12,759,519)	—	(12,759,519)
年內全面收益總額(重列)		—	(12,759,519)	38,819,366	26,059,847
已派股息		—	—	(4,800,000)	(4,800,000)
沒收未領取之股息	25	—	—	40,605	40,605
<b>於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日(重列)</b>		251,046	28,188,527	424,596,501	453,036,074
年內溢利		—	—	177,732,701	177,732,701
可供出售財務資產公平價值增加		—	11,691,099	—	11,691,099
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		—	(3,216,149)	—	(3,216,149)
年內全面收益總額		—	8,474,950	177,732,701	186,207,651
已派股息		—	—	(6,000,000)	(6,000,000)
沒收未領取之股息	25	—	—	43,130	43,130
<b>於二零一三年三月三十一日</b>		251,046	36,663,477	596,372,332	633,286,855

### 本公司

	累積盈餘 (重列)	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
年初之結餘	158,982,449	167,556,539
本年度溢利/(虧損)	48,553,520	(3,814,695)
已派股息	(6,000,000)	(4,800,000)
沒收未領取之股息	43,130	40,605
年終之結餘	201,579,099	158,982,449

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199,693,251港元(二零一二年：157,546,601港元)。

## 25. 股息

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
本年度股息—		
於期內派發中期股息每股港幣2仙 (二零一二年：港幣2仙)	800,000	800,000
於期內派發特別股息每股港幣3仙 (二零一二年：無)	1,200,000	—
於報告期末後建議擬派末期股息每股港幣10仙 (二零一二年：港幣10仙)	4,000,000	4,000,000
於報告期末後建議擬派特別股息每股港幣7仙 (二零一二年：無)	2,800,000	—
	<b>8,800,000</b>	4,800,000
沒收未領取之股息(註(a))	<b>(43,130)</b>	(40,605)
	<b>8,756,870</b>	4,759,395

註(a) 根據本公司組織章程細則第145條，於二零一三年三月八日董事會通過於二零零七年一月十七日或以前派付而在二零一三年三月八日仍未領取的二零零五／零六及二零零六／零七年度之股息合共43,130港元沒收。

註(b) 於報告期末後建議擬派之末期股息及特別股息並沒有分類為負債。

## 26. 股東應佔溢利／(虧損)

	本公司 (重列)	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
列入本公司財務報告書之股東應佔溢利／(虧損)， 已計入附屬公司派發之股息收入37,400,000港元 (二零一二年：5,400,000港元)	48,553,520	(3,814,695)

## 賬目附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 27. 經營租賃

於報告期末，根據物業的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	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
一年內	<b>9,215,167</b>	12,012,845	<b>326,000</b>	225,400
於第二至第五年內	<b>5,611,938</b>	3,915,940	<b>200,600</b>	10,400
	<b>14,827,105</b>	15,928,785	<b>526,600</b>	235,800

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	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
擔保金額(最高信貸風險)	<b>17,250,000</b>	—
銀行貸款結欠金額	<b>16,387,800</b>	—

本公司為附屬公司的銀行貸款作出擔保，其契約已披露於附註第20項。根據財務擔保之條款，倘附屬公司不按時清還，本公司將代其償還。



## 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。

上年內及本年內，本集團維持足夠現金及同等現金上平，並超過總負債和擬派股息。

本集團及其附屬公司均無受到外部施加的資金規定限制。

## 30. 金融工具

信貸、流動資金及市場(包括利率及股本投資價格)風險產生於本集團日常業務過程中。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貿易及其他應收賬款及銀行結餘的賬面值，並分別披露於附註第17項及第18項。

本集團定期檢討應收租金款項的情況。本集團已持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

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 30. 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
<b>於二零一三年三月三十一日</b>						
銀行貸款，已抵押 (附帶即時償還條款)	16,387,800	18,125,384	1,492,937	1,468,051	4,254,845	10,909,551
租約按金	2,353,876	2,353,876	2,353,876	-	-	-
未領取股息	505,520	505,520	505,520	-	-	-
	19,247,196	20,984,780	4,352,333	1,468,051	4,254,845	10,909,551
<b>於二零一二年三月三十一日</b>						
租約按金	2,346,473	2,346,473	2,346,473	-	-	-
未領取股息	523,275	523,275	523,275	-	-	-
	2,869,748	2,869,748	2,869,748	-	-	-
<b>本公司</b>						
<b>於二零一三年三月三十一日</b>						
租約按金	63,000	63,000	63,000	-	-	-
未領取股息	505,520	505,520	505,520	-	-	-
	568,520	568,520	568,520	-	-	-
<b>於二零一二年三月三十一日</b>						
租約按金	52,400	52,400	52,400	-	-	-
未領取股息	523,275	523,275	523,275	-	-	-
	575,675	575,675	575,675	-	-	-

## 30. 金融工具(續)

## (b) 流動資金風險(續)

本集團定期監察銀行貸款契約有否被遵守，其契約刊載於附註第20項。

於報告期末後，本集團的銀行信貸額重新更新，並按照借貸協議所載之預定時間償還貸款。

## (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。除現金結存於銀行及情況已在賬目附註第18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。

本集團的利率風險亦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。

下表載列本集團及本公司於結算日的利率情況：

	本集團				本公司			
	二零一三年		二零一二年		二零一三年		二零一二年	
	實際利率 百分比	港元	實際利率 百分比	港元	實際利率 百分比	港元	實際利率 百分比	港元
<b>浮息借款：</b>								
銀行貸款—有抵押	2.21%-2.3%	16,387,800	-	-	-	-	-	-

由於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。

## 30. 金融工具(續)

### (d) 權益價格風險(續)

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5,100,000港元(二零一二年：4,800,000港元)，主要由於買賣證券公平價值增加／減少。
- 本集團的權益總額增加／減少約9,500,000港元(二零一二年：8,900,000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。分析乃以二零一二年同一的基準進行。

### (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附屬公司之投資以成本值減虧損值列報。

### (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，以公平價值列賬其金融工具之賬面值。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值(未經調整)計算其公平價值；

第二級：於第一級計入之報價值以外可直接(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；及

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。

## 30. 金融工具(續)

## (f) 以公平價值列報之金融工具(續)

本集團	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總額 港元
<b>於二零一三年三月三十一日</b>				
可供出售財務資產				
— 香港上市股票	95,543,787	—	—	95,543,787
買賣證券				
— 香港上市股票	51,100,180	—	—	51,100,180
	146,643,967	—	—	146,643,967
<b>於二零一二年三月三十一日</b>				
可供出售財務資產				
— 香港上市股票	89,492,196	—	—	89,492,196
買賣證券				
— 香港上市股票	47,661,182	—	—	47,661,182
	137,153,378	—	—	137,153,378
<b>本公司</b>				
<b>於二零一三年三月三十一日</b>				
買賣證券				
— 香港上市股票	51,100,180	—	—	51,100,180
<b>於二零一二年三月三十一日</b>				
買賣證券				
— 香港上市股票	47,661,182	—	—	47,661,182

年內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。

## 31. 報告期末後事項

- (a) 於二零一三年四月十日，永森置業有限公司(本公司之全資附屬公司)完成購入位於九龍南京街1F號地下G舖，代價為31,300,000港元。

是次收購由銀行按揭貸款15,650,000港元及內部資金支付。本集團須遵守按揭資產貸款比率之契約，倘若本集團違反契約，已動用之信貸融資將須按要求償還及已抵押之物業所產生的租金將由銀行收取。本集團定期監察該等契約有否被遵守。

於報告期末，本集團已繳付3,200,000港元作為相關購置之按金。

- (b) 直至二零一三年六月二十五日止，隨着香港恒生指數下跌，本集團的證券組合下跌約14,100,000港元。

# 集團物業資料

於二零一三年三月三十一日

## (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%	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

**(B) 投資物業(續)**

	地點	地段	用途	集團 所佔權益	租賃期限
(6)	香港上環文咸東街96號	內地段863號E段	商住	100%	長期
(7)	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	商業	100%	長期
(8)	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
(9)	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
(10)	九龍窩打老道76號地下連閣樓	新九龍內地段3903號 D段	商業	100%	長期
(11)	九龍馬頭涌道60號	九龍內地段4311號A段 第一分段	商住	100%	長期
(12)	九龍馬頭涌道62號	九龍內地段4311號A段 第二分段餘段	商住	100%	長期
(13)	九龍馬頭涌道64號	九龍內地段4311號A段 第二分段A段	商住	100%	長期

## 五年財務摘要

	截至每年三月三十一日止				二零一三年 千港元
	(重列) 二零零九年 千港元	(重列) 二零一零年 千港元	(重列) 二零一一年 千港元	(重列) 二零一二年 千港元	
<b>綜合收益表</b>					
營業額	91,388	26,089	18,567	18,473	<b>21,395</b>
除稅前盈利	5,046	74,315	75,875	40,296	<b>179,430</b>
稅項	(2,737)	(1,241)	(1,653)	(1,476)	<b>(1,698)</b>
是年度盈利	2,309	73,074	74,222	38,820	<b>177,732</b>
<b>綜合財務狀況</b>					
物業及設備	2,421	2,338	2,276	2,200	<b>2,098</b>
投資物業	143,300	185,230	294,800	335,850	<b>435,200</b>
發展中及待發展物業	9,100	9,900	9,900	9,900	<b>11,600</b>
可供出售財務資產	67,644	96,255	99,220	89,492	<b>95,544</b>
流動資產	92,118	114,249	71,380	61,994	<b>151,465</b>
流動負債	(7,331)	(9,902)	(5,047)	(5,542)	<b>(21,800)</b>
非流動負債	(1,171)	(1,217)	(794)	(858)	<b>(820)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>306,081</b>	<b>396,853</b>	<b>471,735</b>	<b>493,036</b>	<b>673,287</b>



**茲通告**本公司謹訂於二零一三年八月二十三日(星期五)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二零一三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及特別股息每股港幣七仙。
- 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，二零一三年六月二十六日

註冊辦事處：  
九龍佐敦道51號  
利僑大廈501-2室

附註：

- (1) 為釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一三年八月十九日（星期一）至二零一三年八月二十三日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份轉讓登記。為符合資格出席上述大會並在會上投票，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零一三年八月十六日（星期五）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) 本公司亦將由二零一三年九月二日（星期一）至二零一三年九月四日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份登記，以釐定股東獲派發建議末期股息及特別股息之權利。為符合資格收取末期股息及特別股息，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零一三年八月三十日（星期五）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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 根據本公司組織章程細則第110及111條，伍大偉先生、蘇國偉先生及吳志揚博士將於次股東週年大會內輪值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2012/2013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9項內之「董事酬金」內。
- (8) 董事會已對擔任董事超過9年的吳志揚博士的獨立性作出評估。吳博士於1995年獲委任為本公司之獨立非執行董事。除擔任為獨立非執行董事的職責外，吳博士並無於本公司或本集團內擔任行政或管理職能及參與本公司或本集團日常業務管理，亦無受任何關係或情況影響其行使獨立判斷。吳博士已向本公司呈交其獨立性的書面確認。儘管吳博士已擔任本公司董事多年，董事會認為其獨立性符合《上市規則》的要求。董事會認為吳博士仍屬獨立人士及在是次股東週年大會上應獲重選為獨立非執行董事。