



# 永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 0287)

年報  
2014/2015

# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
企業管治報告	6
董事會報告書	16
董事及管理人員	23
獨立核數師報告書	25
綜合損益表	27
綜合損益及其他全面損益表	28
綜合財務狀況表	29
綜合權益變動表	30
綜合現金流量表	31
賬目附註	32
集團物業資料	69
五年財務摘要	71
股東週年大會通告	72

## 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

## 伍時華先生替任董事

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

美國凱威萊德律師事務所  
盧王徐律師事務所  
偉德勤律師事務所

## 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>

# 主席報告書

本人謹代表永發置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)董事會欣然報告本集團截至二零一五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7,281,060港元(或32.69%)，至29,557,456港元。本集團之溢利上升43,995,500港元(或150.9%)，至73,141,493港元。上升主要是由於證券投資分部業績增加11,452,234港元及投資物業增值增加30,227,840港元所致。

於二零一五年一月，本公司派發中期股息每股港幣2仙。董事會現建議派發末期股息每股港幣12仙，合共4,800,000港元。倘在是次周年大會上獲得股東批准，有關股息將於或大約於二零一五年九月二十三日派發。

## 業務回顧

### 物業投資

本集團之租金收入及租賃盈利(未計入投資物業重估增值之48,110,000港元)分別較去年增加1,426,522港元(或8.7%)及987,913港元(或7.5%)，至17,876,345港元及14,160,167港元。二零一四年一月份所新購置之物業為本集團帶來預期理想的租金收入。

為冷卻香港物業市場(特別是豪華住宅單位)，香港政府持續施行措施，例如二零一三年的附加印花稅及二零一五年物業按揭貸款更嚴謹的要求。不過，最近市場數據顯示於二零一四年下半年價格及成交量均上升，特別是中小型住宅。受惠於此等市場氣氛，本集團持有之同一投資物業組合於結算日錄得48,110,000港元之物業重估增值(二零一四年：17,882,160港元)。截至二零一五年三月三十一日止，本集團之投資物業市值增至579,710,000港元(二零一四年：531,600,000港元)。

### 物業發展

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團錄得發展中及待發展物業公平價值虧損17,250港元(二零一四年：公平價值溢利700,000港元)。另外，本集團就新界元朗量約121號地段42號、122號及129號餘段向政府申請由農地改變為住宅用途，至今，是次申請正在處理中。本集團仍繼續物色重建現有物業及其他香港物業作重建發展用途的機會。

## 股票投資及股息收入

股息收入較去年上升1,610,546港元(或29.7%)，至7,033,595港元。上升主要若干上市證券派發一次性的特別股息。

年內，本集團錄得買賣證券及可供出售財務資產的已實現出售盈餘，盈餘分別為4,647,516港元及1,326,023港元(二零一四年：403,524港元及256,292港元)。另外，本集團錄得買賣證券之未實現溢利3,326,104港元(二零一四年：未實現虧損2,421,584港元)，並在損益表內反映；以及錄得可供出售財務資產之未實現溢利10,000,127港元(二零一四年：未實現虧損8,313,112港元)，並在其他全面損益表內反映。於二零一五年三月三十一日，本集團之上市證券投資之公平價值合共為145,922,940港元(二零一四年：142,182,924港元)。

## 流動現金及財政來源

截至二零一五年三月三十一日止，本集團的銀行借貸合共為28,243,600港元(二零一四年：30,173,200港元)，其中銀行貸款17,988,600港元(二零一四年：9,648,000港元)須於五年內償還，而銀行貸款10,255,000港元(二零一四年：20,525,200港元)須於五年後全部償還。資產及銀行借貸比率由4.4%降至3.7%。另外，本集團仍有未動用的50,000,000港元銀行信貸額。信貸額度須每年更新，並將於二零一六年四月份審閱更新。於往年內，本集團認真地審視有否遵守銀行借貸契約內的借貸抵押比率條款。

截至二零一五年三月三十一日止，本集團持有現金結存53,214,835港元(二零一四年：35,380,884港元)。管理層將貫徹地審慎理財，並確保本集團能保持足夠現金流及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及資本開支，及償還貸款之責任。管理層將動用額外銀行信貸(如需要)，增強營運現金流及以助進行有潛質的投資。長遠而言，在不時改變的經濟環境下，本集團將繼續致力採納最佳財務結構，為股東帶來最佳利益。

## 資產抵押

截至二零一五年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值196,880,000港元(二零一四年：190,400,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

## 員工及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，本集團有3位員工(不包括3位執行董事)(二零一四年：3)。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。本集團按照員工個別表現，定期審閱其薪酬政策及薪酬計劃。

# 主席報告書

## 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

於二零一五年二月二十七日，香港金融管理局採用對住宅物業按揭貸款的新措施，以回應住宅物業市場的過熱警號。另外，二零一四年佔中運動及反水貨客行動已令本地經濟活動減慢，短期內可能對本集團持有的物業市值構成下調壓力。在持續低利率，政府對中港自由行的即時回應及廣泛潛在的物業用家，管理層預期未來香港物業價格會較為平穩及漸進增幅。新租約／續租約的租金升幅亦較以往溫和。本集團將繼續尋找具有潛質的投資物業機遇。本集團會持續採取穩健政策，尋找高回報的投資物業，同時亦平衡每一項投資所帶來的風險和回報。

在本集團的證券投資業務方面，證券市場仍受到不明朗因素影響。管理層期望深港通會在不久將來啟動，並吸引更多投資者加入。由於一個具備足夠透明度和監管的成熟市場，管理層認為香港證券市場會因滬港通及深港通的啟動而長遠受惠。在不可預計的將來，本集團將及時地為集團的資產組合進行相應策略調整，務求為股東獲取最大的回報。

## 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，二零一五年六月三十日

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若干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，本公司在截至二零一五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，本集團現正完成正式董事聘任書(包括獨立非執行董事、非執行董事及執行董事)，並將安排董事簽署。

## 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「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「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」中所要求的標準已在截至二零一五年三月三十一日止年度內遵守。

# 企業管治報告

## 董事會

截至二零一五年三月三十一日止，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。關於彼等之履歷及董事之間的家族關係，詳載於第23頁至第24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。

截至二零一五年三月三十一日止年度內，董事會召開四次會議，出席率為100%。個別董事出席董事會會議的次數詳列於下列圖表：

圖表一個別董事截至二零一五年三月三十一日止年度內出席董事會會議、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	二零一四年 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	1/1	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	1/1	1/1	1/1	1/1
吳志揚博士	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
陳雪菲女士	5/5	2/2	1/1	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。

截至二零一五年三月三十一日止年度內，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。

# 企業管治報告

## 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個別技能、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，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。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。

截至二零一五年三月三十一日止年度內，薪酬委員會召開一次會議，出席率為100%。個別成員的出席次數詳載於第7頁「董事會」之分段內。

截至二零一五年三月三十一日止年度內，委員會執行之工作包括：

- 審閱董事薪酬政策；
- 評估執行董事的表現；
- 批准執行董事雇用條款；
- 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，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。

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，董事會內三分之一之董事須輪值退任，並候選連任。如董事的人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一人數的董事須輪值退任。

董事會考慮新提名或重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。於二零一三年九月一日起，本公司採納「董事會成員多元化政策」。該政策已於二零一四年六月執行。就設定董事會成員組合時，會從多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、知識或服務任期。所有董事會委任均以用人唯才為原則，考慮人選時以客觀條件挑選及顧及董事會成員多元化所帶來的益處。可計量目標如下：

- 甄選人選將按一系列的多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、知識或服務任期。
- 為達致最理想的董事會成員組合，使董事會有效地運作，董事會必須確保其成員在知識和經驗方面保持適當的平衡。
- 董事會必須確保成員組合包括擁有足夠經驗董事、其本身為獨立和擁有獨立判斷能力。
- 最終將按人選的長處及對本公司作出的貢獻而決定。

截至二零一五年三月三十一日止年度內，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7頁「董事會」之分段內。

截至二零一五年三月三十一日止年度內，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二零一四年度股東週年大會退任的董事。

# 企業管治報告

## 審核委員會

審核委員會現時由三位獨立非執行董事及一位非執行董事組成。主席為陸海林博士，其他成員為吳志揚博士、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，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。

截至二零一五年三月三十一日止年度內，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7頁「董事會」之分段內。

截至二零一五年三月三十一日止年度內，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，並已刊載於本公司的網頁。

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。

截至二零一五年三月三十一日止年內，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7頁「董事會」之分段內。

截至二零一五年三月三十一日止年度內，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；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；及
- 檢討公司遵守管治守則的情況及檢討截至二零一五年三月三十一日止年度之企業管治報告之披露。

## 核數師酬金

截至二零一五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>	237,500
<b>其他非核數服務</b>	
稅務服務	22,500
中期審閱服務	40,000
	62,500
由分支機構提供之其他非核數專業服務	83,850
<b>總額</b>	<b>383,850</b>

## 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。

## 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24頁之「董事及管理人員」內。截至二零一五年三月三十一日止年度內，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第622章(「公司條例」)所載條文之規定。

### 召開股東週年大會

根據公司條例第610(1)條，一間公司須就其每個財政年度，在其會計參照期(有關財政年度是參照該限期而決定的)結束後的6個月內，舉行一次股東大會，作為其股東週年大會。如本公司未能根據第610(1)條召開週年大會，任何股東可根據公司條例第610(7)條向香港法院申請，召開或指示召開週年大會，並作出其認為合宜的附帶或相應的指示。本公司通常會在每年的8月召開週年大會。

根據公司條例第615(2)條，佔全體有權在該要求所關乎的週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或不少於50名有權在該要求所關乎的週年大會上就該決議表決的股東，可以書面要求在週年大會上提呈議案。

書面要求必須指出有待發出通知所關乎的決議，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。該書面要求須於會議舉行前少不於6個星期送達或該股東大會的通知發出之時送抵本公司。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。反之，若有關要求經核實為不符合程序，有關股東將獲知會結果，而提出的決議案將不獲納入週年大會的議程內。

根據公司條例第616條，本公司須根據第615條就某決議發出的通知須按發出有關週年大會的通知的同樣方式及在發出該股東大會的通知的同時，或在發出該股東大會的通知後，在合理的切實可行的範圍內盡快，自費將該決議的通知的文本，送交每名有權收到該週年大會的通知的股東。

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。

## 股東權利(續)

### 於股東週年大會／股東大會傳閱陳述書

根據公司條例第580條，佔全體有相關表決權利的股東的總表決權最少2.5%的股東或最少50名有相關表決權利的股東可要求公司向有權收到股東大會的通知的本公司股東，傳閱關於有待在該股東大會上處理的、某被提出的決議所述的事宜或其他有待在該股東大會上處理的事務，而字數不多於1,000字的陳述書。

擬提請的陳述書須由有關股東簽署(或兩份或多於兩份載有全體該等股東簽署的請求書)，並須於會議舉行前不少於7天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。有關要求將由公司股份過戶處核實。若該要求確定為適當及符合程序，公司將有關陳述書傳閱予有權收到會議的通告的股東，詳情如下：

- (1) 若要求是與週年大會有關，公司須及時收到擬提呈的陳述書，使公司在發出週年大會通告時，能夠同時送出該陳述書；否則，有關股東須於週年大會舉行前的7天繳付合理及足夠款項，以支付公司傳閱其陳述書所產生的費用。
- (2) 若要求是與股東大會有關，則有關股東須於股東大會舉行前的7天繳付合理及足夠款項，以支付公司傳閱其陳述書所產生的費用。

反之，若有關要求經核實為不符合程序、公司未能及時收到擬提請的陳述書以與週年大會通告一併發出或有關股東未能繳付合理及足夠款項以支付公司的上述費用，有關股東將獲知會結果，而擬提請的陳述書將不獲傳閱予有權收到會議通告的股東。

### 召開股東大會

根據公司條例第566條，佔全體有相關表決權利的股東的總表決權最少5%的股東可要求公司召開股東大會。

根據公司條例，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／股東大會，並按照法定要求向所有登記股東發出充分的通知。反之，若有關要求經核實為不符合程序，有關股東將獲知會結果，而公司亦不會按要求的召開股東大會。

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。

# 企業管治報告

## 股東權利(續)

### 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

截至二零一五年三月三十一日止年度內，公司組織章程文件並無重大變動。



董事會同人謹將截至二零一五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及股票投資、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6項內。

## 業績及財務狀況

本集團截至二零一五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27頁至68頁財務報告書內。

## 股息

本年度已派發中期股息每股港幣2仙，共800,000港元。

董事會現建議派發本年度末期股息每股港幣12仙，按發行股本40,000,000股計算，合共4,800,000港元。

## 股份

本年度本公司股本之變動情況已刊載於賬目附註第24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25項內。

## 業務回顧

回顧是年，本集團之營業額上升7,281,060港元(或32.69%)，至29,557,456港元。本集團之溢利上升43,995,500港元(或150.9%)，至73,141,493港元。

## 關鍵績效指標

	二零一五年 港元	二零一四年 港元	增加 港元	增加
營業額	<b>29,557,456</b>	22,276,396	7,281,060	32.7%
溢利	<b>75,282,114</b>	31,155,401	44,126,713	141.6%
投資物業重估	<b>48,110,000</b>	17,882,160	30,227,840	169.0%
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤	<b>76,013,665</b>	31,917,368	44,096,297	138.2%
已動用資本回報率 <sup>#</sup>	<b>10.5%</b>	4.7%	5.8%	123.4%

<sup>#</sup> 已動用資本回報率=利息及稅項前的利潤除以平均權益

# 董事會報告書

## 業務回顧(續)

### 物業投資

本集團之租金收入及租賃盈利(未計入投資物業重估增值之48,110,000港元)分別較去年增加1,426,522港元(或8.7%)及987,913港元(或7.5%)，至17,876,345港元及14,160,167港元。二零一四年一月份所新購置之物業為本集團帶來預期理想的租金收入。

為冷卻香港物業市場(特別是豪華住宅單位)，香港政府持續施行措施，例如二零一三年的附加印花稅及二零一五年物業按揭貸款更嚴謹的要求。不過，最近市場數據顯示於二零一四年下半年價格及成交量均上升，特別是中小型住宅。受惠於此等市場氣氛，本集團持有之同一投資物業組合於結算日錄得48,110,000港元之物業重估增值(二零一四年：17,882,160港元)。截至二零一五年三月三十一日止，本集團之投資物業市值增至579,710,000港元(二零一四年：531,600,000港元)。

### 物業發展

截至二零一五年三月三十一日止年度內，本集團錄得發展中及待發展物業公平價值虧損17,250港元(二零一四年：公平價值溢利700,000港元)。另外，本集團就新界元朗量約121號地段42號、122號及129號餘段向政府申請由農地改變為住宅用途，至今，是次申請正在處理中。本集團仍繼續物色重建現有物業及其他香港物業作重建發展用途的機會。

### 股票投資及股息收入

股息收入較去年上升1,610,546港元(或29.7%)，至7,033,595港元。上升主要若干上市證券派發一次性的特別股息。

年內，本集團錄得買賣證券及可供出售財務資產的已實現出售盈餘，盈餘分別為4,647,516港元及1,326,023港元(二零一四年：403,524港元及256,292港元)。另外，本集團錄得買賣證券之未實現溢利3,326,104港元(二零一四年：未實現虧損2,421,584港元)，並在損益表內反映；以及錄得可供出售財務資產之未實現溢利10,000,127港元(二零一四年：未實現虧損8,313,112港元)，並在其他全面損益表內反映。於二零一五年三月三十一日，本集團之上市證券投資之公平價值合共為145,922,940港元(二零一四年：142,182,924港元)。

## 業務回顧(續)

### 流動現金及財政來源

截至二零一五年三月三十一日止，本集團的銀行借貸合共為28,243,600港元(二零一四年：30,173,200港元)，其中銀行貸款17,988,600港元(二零一四年：9,648,000港元)須於五年內償還，而銀行貸款10,255,000港元(二零一四年：20,525,200港元)須於五年後全部償還。資產及銀行借貸比率由4.4%降至3.7%。另外，本集團仍有未動用的50,000,000港元銀行信貸額。信貸額度須每年更新，並將於二零一六年四月份審閱更新。於往年內，本集團認真地審視有否遵守銀行借貸契約內的借貸抵押比率條款。

截至二零一五年三月三十一日止，本集團持有現金結存53,214,835港元(二零一四年：35,380,884港元)。管理層將貫徹地審慎理財，並確保本集團能保持足夠現金流及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及資本開支，及償還貸款之責任。管理層將動用額外銀行信貸(如需要)，增強營運現金流及以助進行有潛質的投資。長遠而言，在不時改變的經濟環境下，本集團將繼續致力採納最佳財務結構，為股東帶來最佳利益。

### 財務風險管理

一般而言，本公司營運在不斷改變的商業及經濟環境。物業市場趨勢及政府實行的措施可導致物業價值不時的波動。另外，證券市場的波動亦影響本公司的投資證券的價值，並帶來未變現溢利／虧損。在營運業務期間，除要面對股本投資價格風險外，本集團亦須面對信貸、流動資金及市場利率風險。本集團之財務風險管理資料已詳列於賬目附註第31項內。

### 報告期末後事項

報告期末後，本集團並無事項須予在賬目內調整，亦沒有重要事項，以了解本公司及本集團現時狀況。

### 展望

於二零一五年二月二十七日，香港金融管理局採用對住宅物業按揭貸款的新措施，以回應住宅物業市場的過熱警號。另外，二零一四年佔中運動及反水貨客行動已令本地經濟活動減慢，短期內可能對本集團持有的物業市值構成下調壓力。在持續低利率，政府對中港自由行的即時回應及廣泛潛在的物業用家，管理層預期未來香港物業價格會較為平穩及漸進增幅。新租約／續租約的租金升幅亦較以往溫和。本集團將繼續尋找具有潛質的投資物業機遇。本集團會持續採取穩健政策，尋找高回報的投資物業，同時亦平衡每一項投資所帶來的風險和回報。

在本集團的證券投資業務方面，證券市場仍受到不明朗因素影響。管理層期望深港通會在不久將來啟動，並吸引更多投資者加入。由於一個具備足夠透明度和監管的成熟市場，管理層認為香港證券市場會因滬港通及深港通的啟動而長遠受惠。在不可預計的將來，本集團將及時地為集團的資產組合進行相應策略調整，務求為股東獲取最大的回報。

# 董事會報告書

## 業務回顧(續)

### 環保政策

本集團的主要業務為物業投資、股票投資、物業發展及證券買賣。由於年內本集團並沒有任何物業發展中，以及本集團認為本集團並非經營與環境有直接相關的業務，因此，本集團並無訂立書面環保規定或環保政策。

至於在日常運作期間，本集團繼續致力減少用紙量，並以電郵或採用環保紙代替。另外，本集團在可行的情況下減少辦公室的用電量。截至二零一五年三月三十一日止年度，現行的法例和條例對本集團主要業務並無重大影響。

### 相關法例及條例的遵守

在日常運作期間，本集團繼續遵守相關法律及條例營運，例如香港公司條例第622章、上市規則以及香港政府訂立的其他本地法例及條例。截至二零一五年三月三十一日止年度，現行的法例和條例對本集團主要業務並無重大影響。

### 成員以外的關注人仕

本集團的成功乃直接建基於本集團全體員工的知識、技能、動力、信念及熱誠。為提升股東的價值，本集團按計劃安排員工，並根據員工技能及經驗的最佳組合，確保員工在適當的崗位上工作。

本集團承認健康及安全非常重要，因此致力提供健康及安全環境予員工及租戶。另外，本集團認為與所有關注人仕(包括員工、租戶、物業代理員、外判裝修師傅及其他專業機構)建立長遠良好關係對本集團業務發展是非常重要的。

## 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

### 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)

\* 執行董事及非執行董事乃所有附屬公司的董事。

## 董事(續)

遵照本公司註冊章程第110及111條規定，伍時華先生、蘇國樑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九年及在是次股東週年大會上重選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是次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

於二零一五年三月三十一日，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標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

	持股數量				合計	佔本公司 已發行 股本的大約 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
<b>執行董事：</b>						
伍時華先生	9,393,423	-	3,370,500*	-	12,763,923	31.9%
伍大偉先生	3,899,077	-	3,370,500*	-	7,269,577	18.2%
伍大賢先生	1,886,000	-	-	-	1,886,000	4.7%
<b>非執行董事：</b>						
蘇國樑先生	5,961,077	-	-	-	5,961,077	14.9%
蘇國偉先生	4,989,923	36,000	-	-	5,025,923	12.6%
<b>替任董事：</b>						
伍國芬女士	105,000	-	-	-	105,000	0.3%

\* 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。

# 董事會報告書

## 董事之證券權益(續)

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

於二零一五年三月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而設之登記冊所記錄，除伍時華先生、伍大偉先生、蘇國樑先生、蘇國偉先生(均為本公司之董事)和Rheingold Holdings Limited(由伍時華先生及伍大偉先生共同持有)外，沒有人持有須予披露之股份及相關股份之權益及淡倉。

## 董事於合約、交易及安排中之權益

本公司及其附屬公司於本年內在任意時間，並無就本集團業務簽訂使董事直接或間接擁有任何權益之重要合約、交易或安排。

## 董事購入股份或債券之權利

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22%及55%。

各董事，其關係密切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。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團並無重大購貨。

## 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。

謹代表董事會

主席

**伍時華**

香港，二零一五年六月三十日

# 董事及管理人員

## 執行董事

**伍時華先生**，85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**，54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**，50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，擁有逾十八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**，57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**，52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，蘇先生擁有逾十七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**，65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四十一年經驗，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、香港特許秘書學會及香港董事學會資深會員。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、天津發展控股有限公司、中國家居控股有限公司、永利控股有限公司及天合化工集團有限公司。

**吳志揚博士**，57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。吳博士現為鄧陳律師行之執業律師。亦是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，包括華保亞洲發展有限公司。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。

**陳雪菲女士**，57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三十四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**，56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。伍女士擁有逾二十六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。彼為執行董事伍時華先生之女兒及伍大偉先生及伍大賢先生之姐姐。

### 公司秘書

**馬玉珊女士**，41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。

# 獨立核數師報告書

## 致永發置業有限公司各成員

(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27至68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二零一五年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表、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》第622章(《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《公司條例》第405條之規定，僅向整體成員報告。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。

審核包括進行程序，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集團於二零一五年三月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照《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，二零一五年六月三十日

# 綜合損益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>營業額</b>	7	<b>29,557,456</b>	22,276,396
其他收入	8	<b>438,900</b>	526,361
其他淨收入／(虧損)	8	<b>4,634,877</b>	(2,445,292)
投資物業公平價值溢利		<b>48,110,000</b>	17,882,160
行政及經營費用		<b>(6,809,359)</b>	(6,405,063)
利息支出		<b>(649,760)</b>	(679,161)
<b>除稅前溢利</b>	9	<b>75,282,114</b>	31,155,401
稅項	12	<b>(2,140,621)</b>	(2,009,408)
<b>除稅後股東應佔溢利</b>		<b>73,141,493</b>	29,145,993
<b>每股盈利(基本及攤薄)</b>	13	<b>港幣1.83</b>	港幣0.73

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>年內溢利</b>	<b>73,141,493</b>	29,145,993
<b>其他全面收益</b>		
<u>其後將不會重新分類至損益之項目</u>		
可供出售財務資產虧損減值	-	1,300,000
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>		
可供出售財務資產之公平價值增加／(減少)	<b>10,000,127</b>	(8,313,112)
出售可供出售財務資產之撥回	<b>(1,218,271)</b>	(120,915)
	<b>8,781,856</b>	(7,134,027)
<b>除稅後及年內股東應佔全面收益總額</b>	<b>81,923,349</b>	22,011,966

# 綜合財務狀況表

結算至二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年		二零一四年	
		港元	港元	港元	港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備	14		1,936,310		2,015,829
投資物業	15		579,710,000		531,600,000
發展中及待發展物業	16		12,300,000		12,300,000
可供出售財務資產－香港上市股票			97,852,337		87,334,899
			<b>691,798,647</b>		633,250,728
<b>流動資產</b>					
買賣證券－香港上市股票			48,070,603		54,848,025
貿易及其他應收賬款	18		7,638,634		1,951,849
應收稅項			1,072		—
現金及銀行存款	19		53,214,835	108,925,144	35,380,884
					92,180,758
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	20		5,066,688		5,033,439
銀行借貸－已抵押	21		28,243,600		30,173,200
應付稅項			637,537		704,960
長期服務金準備	22		943,000	(34,890,825)	928,000
					(36,839,599)
<b>流動資產淨值</b>			<b>74,034,319</b>		55,341,159
<b>總資產減流動負債</b>			<b>765,832,966</b>		688,591,887
<b>非流動負債</b>					
長期服務金準備	22		113,000		133,000
遞延稅項	23		774,546	(887,546)	716,986
					(849,986)
<b>資產淨值</b>			<b>764,945,420</b>		687,741,901
<b>股本及儲備</b>					
股本	24		40,000,000		40,000,000
儲備	25		724,945,420		647,741,901
			<b>764,945,420</b>		687,741,901

董事會於二零一五年六月三十日核准上列賬目

伍大偉  
董事

蘇國樑  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔股本權益				
	股本 港元	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>於二零一三年四月一日</b>	40,000,000	251,046	36,663,477	596,372,332	673,286,855
年內溢利	-	-	-	29,145,993	29,145,993
年內其他全面收益					
<u>其後將不會重新分類至損益之項目</u>					
— 可供出售財務資產虧損減值	-	-	1,300,000	-	1,300,000
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>					
— 可供出售財務資產公平價值減少	-	-	(8,313,112)	-	(8,313,112)
— 出售可供出售財務資產之撥回	-	-	(120,915)	-	(120,915)
年內全面收益總額	-	-	(7,134,027)	29,145,993	22,011,966
已派股息					
— 2012/13末期股息(每股港幣10仙)	-	-	-	(4,000,000)	(4,000,000)
— 2012/13特別股息(每股港幣7仙)	-	-	-	(2,800,000)	(2,800,000)
— 2013/14中期股息(每股港幣2仙)	-	-	-	(800,000)	(800,000)
沒收未領取股息	-	-	-	43,080	43,080
<b>於二零一四年三月三十一日及二零一四年四月一日</b>	<b>40,000,000</b>	<b>251,046</b>	<b>29,529,450</b>	<b>617,961,405</b>	<b>687,741,901</b>
年內溢利	-	-	-	73,141,493	73,141,493
年內其他全面收益					
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>					
— 可供出售財務資產公平價值增加	-	-	10,000,127	-	10,000,127
— 出售可供出售財務資產之撥回	-	-	(1,218,271)	-	(1,218,271)
年內全面收益總額	-	-	8,781,856	73,141,493	81,923,349
已派股息					
— 2013/14末期股息(每股港幣10仙)	-	-	-	(4,000,000)	(4,000,000)
— 2014/15中期股息(每股港幣2仙)	-	-	-	(800,000)	(800,000)
沒收未領取股息	-	-	-	80,170	80,170
<b>於二零一五年三月三十一日</b>	<b>40,000,000</b>	<b>251,046</b>	<b>38,311,306</b>	<b>686,383,068</b>	<b>764,945,420</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		75,282,114	31,155,401
調整：			
可供出售財務資產之銷售溢利		(1,326,023)	(256,292)
收購附屬公司溢利		-	(320,000)
發展中及待發展物業公平價值虧損／(溢利)		17,250	(700,000)
買賣證券公平價值(溢利)／虧損		(3,326,104)	2,421,584
投資物業公平價值溢利		(48,110,000)	(17,882,160)
可供出售財務資產虧損減值		-	1,300,000
買賣證券未變現(虧損)／溢利實現		(1,451,469)	1,633
利息收入		(197,400)	(412,361)
利息支出		649,760	679,161
長期服務金撥備變動		(5,000)	(28,600)
折舊		81,791	82,806
棄置物業及設備之虧損		2,143	-
營運資金變動前之經營溢利		21,617,062	16,041,172
買賣證券減少／(增加)		11,554,995	(6,171,062)
貿易及其他應收賬款增加		(5,686,785)	(258,162)
貿易及其他應付賬款增加		113,419	563,136
營運所得之現金		27,598,691	10,175,084
繳納利得稅		(2,151,556)	(1,590,714)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>25,447,135</b>	<b>8,584,370</b>
<b>投資活動</b>			
購入物業及設備		(4,415)	-
購入投資物業		-	(32,817,840)
收購附屬公司		-	(45,043,877)
購入投資物業之按金支出減少		-	3,200,000
發展中及待發展物業增加		(17,250)	-
購入可供出售財務資產		(3,957,311)	(975,224)
可供出售財務資產銷售收入		3,547,752	1,006,377
已收利息		197,400	412,361
<b>投資活動現金支出淨額</b>		<b>(233,824)</b>	<b>(74,218,203)</b>
<b>融資活動</b>			
銀行貸款		-	15,650,000
償還銀行貸款		(1,929,600)	(1,864,600)
已派股息		(4,800,000)	(7,600,000)
已付利息		(649,760)	(679,161)
<b>融資活動(支出)／所得淨額</b>		<b>(7,379,360)</b>	<b>5,506,239</b>
<b>現金及等同現金資產淨增加／(減少)</b>		<b>17,833,951</b>	<b>(60,127,594)</b>
年初之現金及等同現金資產		35,380,884	95,508,478
<b>年終之現金及等同現金資產，即現金及銀行存款</b>	19	<b>53,214,835</b>	<b>35,380,884</b>



## 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及股票投資、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。財務報表按公司條例的適用規定、以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及上市規則經修訂之附錄十六之適用披露而編製。

## 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準則修訂本及詮釋，並於二零一四年四月一日開始之本集團財政年度生效。

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
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債的抵銷
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回的金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

採納修訂本及詮釋並無對現行或過往會計期間本集團之財務狀況及業績構成重大影響。

# 賬目附註

截至二零一五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、改進及修訂，惟對本集團截至二零一五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9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合資企業間的 資產銷售或投入	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用編制合併報表之例外情況	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同營運權益的會計處理	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入	二零一七年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方式	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及第41號(修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
香港會計準則第19號(2011)(修訂本)	界定福利計劃－員工供款	二零一四年七月一日
香港會計準則第27號(2011)(修訂本)	個別財務報表採用權益法	二零一六年一月一日
2010-2012年香港財務報告準則系列之年度改進		二零一四年七月一日
2011-2013年香港財務報告準則系列之年度改進		二零一四年七月一日
2012-2014年香港財務報告準則系列之年度改進		二零一六年一月一日

本集團並未提前採用已頒佈但未生效的新或經修訂準則、改進或修訂。

本集團現正對此等新及經修訂準則、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財務表現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二零一五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。

所有集團內部交易、結餘及集團內公司間的交易之未變現收益，均以對銷。未變現虧損亦予以對銷。如有需要，於編製綜合賬目時撇除。

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 4.2 附屬公司

附屬公司指本公司對其他有控制權之實體(包括結構實體)。於本集團藉對實體之參與而面臨可變回報之風險或取得可變回報之權利，並藉對該實體行使權力而有能力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當評估本集團是否有行使權力，本集團只考慮本集團或其他人仕擁有的實質權力。

於附屬公司之投資乃按成本扣除減值入賬。附屬公司業績按股息及應收款項基準入賬。

本公司只對全資擁有的附屬公司提供財務支援及擔保，以祈優化為股東提供之回報及減輕資金成本。

倘獨立財務報表的附屬公司投資賬面值超出合併財務報表中所示其資產淨值的賬面值，則該等附屬公司的投資需進行減值測試，並按會計政策概要附註第4.6項處理。

### 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。

# 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 4.4 投資物業(續)

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。

### 4.5 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。

### 4.10 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。

# 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策概要(續)

### 4.10 僱員福利(續)

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1,500港元(二零一四年六月前：1,250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 附帶利息之銀行借款

附帶利息之銀行借款初始時按公平價值減應佔交易成本確認。其後，借款按攤銷成本列賬，而所得款項與贖回價值的差額於借款期內以實際利率法於溢利或虧損中確認，無重大影響時除外。

除非集團可無條件延至報告期末起計至少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。

# 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

## 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. 關建會計估計及判斷

財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及直至目前為止年度之彙報的資產、負債、收入與支出金額。這些判斷、估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的。實際業績可能有別於該等估計數額。

管理層會不斷審閱各項判斷、估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響。則在作出修訂的期間確認。

### 關建會計估計及假設

以下是綜述較重大的估計及假設，其風險可能使資產和負債的賬面值在下個財務年度內作出重大調整：

#### 投資物業及發展及待發展物業公平價值估計

公平價值的最佳證據乃在活躍市場中，相若的租賃或其他合約的現時價值。投資物業及發展中及待發展物業乃由獨立專業評值顧問永利行評值顧問有限公司根據公開市值作出重估。估值每年根據本集團的報告期末進行兩次，並匯報給管理層。

董事比較上年／前期的估值報告書，查閱物業估值的變動及其合理性。董事使用之假設主要關於現有租約之租金收入、未來租約租金收入、空置期、維修的需要、及適合的折讓利率。本集團定期透過本集團及市場上的實際市值回報數據和實際成交與估值作出比較。估計方法及輸入項目而釐定的公平價值已於附註第32項披露。

## 6. 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

# 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

## 6. 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	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>損益表</b>								
分部收入－對外收入	11,681,111	5,826,573	17,876,345	16,449,823	-	-	29,557,456	22,276,396
分部業績	13,322,168	1,869,934	14,160,167	13,172,254	9,521	83,761	27,491,856	15,125,949
可供出售財務資產之銷售溢利	1,326,023	256,292	-	-	-	-	1,326,023	256,292
投資物業公平價值溢利	-	-	48,110,000	17,882,160	-	-	48,110,000	17,882,160
發展中或待發展物業 公平價值(虧損)/溢利	-	-	-	-	(17,250)	700,000	(17,250)	700,000
可供出售財務資產之虧損減值	-	(1,300,000)	-	-	-	-	-	(1,300,000)
稅項、利息及未分部開支前業績	14,648,191	826,226	62,270,167	31,054,414	(7,729)	783,761	76,910,629	32,664,401
收購溢利							-	320,000
收購相關成本							-	(470,418)
利息收入							197,400	412,361
利息支出							(649,760)	(679,161)
未分部之開支							(1,176,155)	(1,091,782)
<b>除稅前溢利</b>							75,282,114	31,155,401
稅項							(2,140,621)	(2,009,408)
<b>除稅後溢利</b>							73,141,493	29,145,993

收入及費用按各分部產生的業務收入及經營費用劃分，並包括各部的折舊及虧損減值。

本集團所有業務均在香港進行。

本集團的客戶來源是分散的，只有一個物業租賃的租戶佔本集團營業額的10%，約3,900,000港元(二零一四年：3,800,000港元)。

## 6. 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	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>財務狀況表</b>								
<b>資產</b>								
分部資產	153,696,257	144,207,125	584,607,434	536,194,741	12,340,605	12,357,859	750,644,296	692,759,725
應收稅項	-	-	-	-	1,072	-	1,072	-
	153,696,257	144,207,125	584,607,434	536,194,741	12,341,677	12,357,859	750,645,368	692,759,725
未分部之企業資產							50,078,423	32,671,761
<b>綜合資產總額</b>							<b>800,723,791</b>	<b>725,431,486</b>
<b>負債</b>								
分部負債	752,372	700,380	32,438,543	34,364,390	103,200	176,500	33,294,115	35,241,270
應付及遞延稅項	-	-	1,409,875	1,418,385	2,208	3,561	1,412,083	1,421,946
	752,372	700,380	33,848,418	35,782,775	105,408	180,061	34,706,198	36,663,216
未分部之企業負債							1,072,173	1,026,369
<b>綜合負債總額</b>							<b>35,778,371</b>	<b>37,689,585</b>
<b>其他資料</b>								
資本開支	-	-	4,415	32,817,840	17,250	-	21,665	32,817,840
購買附屬公司(代價)	-	-	-	45,380,000	-	-	-	45,380,000
購買可供出售財務資產	3,957,311	975,224	-	-	-	-	3,957,311	975,224
收購溢利	-	-	-	320,000	-	-	-	320,000
棄置物業及設備之虧損	-	-	(2,143)	-	-	-	(2,143)	-
折舊	1,646	1,773	80,145	81,033	-	-	81,791	82,806
買賣證券公平價值溢利/(虧損)	3,326,104	(2,421,584)	-	-	-	-	3,326,104	(2,421,584)
可供出售財務資產公平價值 增加/(減少)	10,000,127	(8,313,112)	-	-	-	-	10,000,127	(8,313,112)

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。

## 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

### 7. 營業額

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
投資物業租金收入	17,876,345	16,449,823
於香港上市證券股息收入		
— 買賣證券	2,128,023	2,031,448
— 可供出售財務資產	4,905,572	3,391,601
	7,033,595	5,423,049
買賣證券之銷售溢利	4,647,516	403,524
	<b>29,557,456</b>	22,276,396

### 8. 其他收入及其他淨收入／(虧損)

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	197,400	412,361
什項收入	241,500	114,000
	<b>438,900</b>	526,361
<b>其他淨收入／(虧損)</b>		
可供出售財務資產之銷售溢利	1,326,023	256,292
收購溢利	—	320,000
買賣證券之公平價值溢利／(虧損)	3,326,104	(2,421,584)
發展中或待發展物業公平價值(虧損)／溢利	(17,250)	700,000
可供出售財務資產之虧損減值	—	(1,300,000)
	<b>4,634,877</b>	(2,445,292)

## 9. 除稅前溢利

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>除稅前溢利已扣除：</b>		
核數師酬金		
— 核數服務	<b>237,500</b>	227,500
— 稅務服務	<b>22,500</b>	22,500
— 中期審閱	<b>40,000</b>	38,000
— 由分支機構提供之其他非核數專業服務	<b>83,850</b>	78,395
折舊	<b>81,791</b>	82,806
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	<b>936,007</b>	500,720
— 無租金收入	<b>29,309</b>	4,430
利息支出	<b>649,760</b>	679,161
棄置物業及設備之虧損	<b>2,143</b>	—
開辦費用	—	5,350
可供出售財務資產之虧損減值	—	1,300,000

# 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

## 10. 董事酬金

(a) 董事酬金如下：

	二零一五年			
	其他酬金			合計 港元
	袍金 港元	薪俸 港元	強積金供款 港元	
執行董事－				
伍時華先生(i)	90,000	1,353,112	－	1,443,112
伍大偉先生	90,000	628,676	17,500	736,176
伍大賢先生	90,000	482,730	17,500	590,230
非執行董事－				
蘇國樑先生	90,000	－	－	90,000
蘇國偉先生	90,000	－	－	90,000
獨立非執行董事－				
陸海林博士	90,000	－	－	90,000
吳志揚博士	90,000	－	－	90,000
陳雪菲女士	90,000	－	－	90,000
	<b>720,000</b>	<b>2,464,518</b>	<b>35,000</b>	<b>3,219,518</b>

	二零一四年			
	其他酬金			合計 港元
	袍金 港元	薪俸 港元	強積金供款 港元	
執行董事－				
伍時華先生(i)	85,000	1,288,664	－	1,373,664
伍大偉先生	85,000	598,738	15,000	698,738
伍大賢先生	85,000	459,732	15,000	559,732
非執行董事－				
蘇國樑先生	85,000	－	－	85,000
蘇國偉先生	85,000	－	－	85,000
獨立非執行董事－				
陸海林博士	85,000	－	－	85,000
吳志揚博士	85,000	－	－	85,000
陳雪菲女士	85,000	－	－	85,000
	<b>680,000</b>	<b>2,347,134</b>	<b>30,000</b>	<b>3,057,134</b>

附註：

(i) 年內，伍國芬女士(伍時華先生之替任董事)並無收取任何董事酬金。

## 10. 董事酬金(續)

(b) 按公司條例第622章第383條及公司(披露董事利益資料)規例，董事薪酬的資料如下：

- 董事薪酬及退休利益(即強制性公積金供款)已於財務報表附註10(a)內刊載。該薪酬及退休利益是有關作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)提供的服務而收取的薪酬/退休利益。
- 沒有就董事終止服務(不論是以董事身分服務，或是在擔任董事期間以其他身分服務)而作出的付款或提供任何利益。
- 沒有關於向董事、該等董事的受控制的法人團體及該等董事的有關連實體作出的貸款及類似貸款，以及惠及該等人士的其他交易。
- 董事沒有在本公司所訂立的交易、安排或合約中具有重大利益。
- 沒有就獲提供以下服務而給予第三者的代價或第三者可就提供以下服務而收取的代價：委派某人出任董事，或委派某人在出任董事期間以其他身分服務。

## 11. 員工成本

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
董事袍金、薪俸及其他福利	3,184,518	3,027,134
薪俸及其他津貼	1,055,518	1,027,858
強積金供款	80,168	71,429
長期服務金撥備	(5,000)	(28,600)
	<b>4,315,204</b>	4,097,821

本集團內最高薪酬五名人士中，三名(二零一四年：三名)為執行董事，其酬金已披露於賬目附註第10(a)項內。餘下二名(二零一四年：二名)僱員之酬金分析如下：

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
薪俸	718,140	705,122
強積金供款	30,615	28,700
	<b>748,755</b>	733,822

該兩名(二零一四年：二名)職員之酬金總額均在零至1,000,000港元之區域內。

# 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

## 12. 稅項

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>當期稅項</b>		
是年度香港利得稅準備	2,141,500	1,984,700
過往年度稅項準備之高估	(58,439)	(47,530)
	<b>2,083,061</b>	1,937,170
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	57,560	72,238
稅項開支	<b>2,140,621</b>	2,009,408

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%(二零一四年：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

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
除稅前溢利	75,282,114	31,155,401
按香港利得稅稅率16.5%(二零一四年：16.5%)及 除稅前溢利計算之假設稅項開支	12,421,548	5,140,639
不可扣稅支出之稅項影響	27,456	440,870
無須繳稅收入之稅項影響	(9,350,058)	(4,258,929)
使用前期未抵扣稅務虧損及可抵扣暫記差額之稅項影響	(896,211)	(1,345)
未確認的未抵扣稅務虧損之稅項影響	9,960	730,931
其他	(72,074)	(42,758)
稅項開支	<b>2,140,621</b>	2,009,408

## 13. 每股盈利

每股基本溢利乃根據除稅後綜合溢利73,141,493港元(二零一四年：29,145,993港元)及在該期間已發行股本40,000,000(二零一四年：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(二零一四年：無)。



## 14. 物業及設備

	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>				
於二零一三年四月一日、 二零一四年三月三十一日 及二零一四年四月一日	3,758,960	462,600	208,337	4,429,897
增加	-	-	4,415	4,415
棄置	-	-	(4,978)	(4,978)
於二零一五年三月三十一日	3,758,960	462,600	207,774	4,429,334
<b>累積折舊</b>				
於二零一三年四月一日	1,784,652	405,230	141,380	2,331,262
是年度折舊	70,373	5,737	6,696	82,806
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	1,855,025	410,967	148,076	2,414,068
是年度折舊	70,374	5,164	6,253	81,791
棄置時撇除	-	-	(2,835)	(2,835)
於二零一五年三月三十一日	(1,925,399)	(416,131)	(151,494)	(2,493,024)
<b>賬面淨值</b>				
於二零一五年三月三十一日	1,833,561	46,469	56,280	1,936,310
於二零一四年三月三十一日	1,903,935	51,633	60,261	2,015,829

租賃土地位於香港，以中期租賃持有。

## 15. 投資物業

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>公平價值</b>		
年初之結餘	531,600,000	435,200,000
增加	-	32,817,840
收購附屬公司	-	45,700,000
公平價值增加	48,110,000	17,882,160
年終之結餘	579,710,000	531,600,000

## 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

### 15. 投資物業(續)

所有物業均位於香港，其租賃期限如下：

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
中期租賃	321,380,000	282,300,000
長期租賃	258,330,000	249,300,000
	<b>579,710,000</b>	531,600,000

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二零一五年三月三十一日之公開市值作出重估。公平價值計量已刊載於附註第32項。

截至二零一五年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值196,880,000港元(二零一四年：190,400,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

### 16. 發展中及待發展物業

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>公平價值</b>		
年初之結餘	12,300,000	11,600,000
增加	17,250	—
公平價值(增加)/減少	(17,250)	700,000
年終之結餘	<b>12,300,000</b>	12,300,000

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二零一五年三月三十一日之公開市值以物業現況作出重估。公平價值計量已刊載於附註第32項。

### 17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元
非上市股票成本值	6,481,104	6,481,104
(a) 應收附屬公司款項 — 免息 減值準備	169,169,227 (17,145,295)	175,161,764 (17,816,056)
	<b>152,023,932</b>	157,345,708
(b) 應付附屬公司款項 — 免息	(18,240,954)	(16,740,679)
合計	<b>140,264,082</b>	147,086,133

本集團內部之借貸皆為無抵押及隨時通知收回貸款。

## 17. 附屬公司權益(續)

於報告期末，有關主要影響本集團的業績、資產或負債的主要附屬公司資料如下：

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
聯滙(香港)實業有限公司	香港	投資持有	1	100%
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%
巧基投資有限公司	香港	物業投資	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%

\* 由聯滙(香港)實業有限公司100%持有

## 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

### 17. 附屬公司權益(續)

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	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元
年初之結餘	17,816,056	17,915,663
本年度減值回撥	(670,761)	(99,607)
年終之結餘	17,145,295	17,816,056

於二零一五年三月三十一日，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139,787,663港元(二零一四年：128,132,728港元)。

### 18. 貿易及其他應收賬款

	本公司	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元
應收租金		
— 30天內	243,462	213,981
— 31天至60天內	111,600	176,400
— 61天至90天內	111,600	155,400
— 91天至180天內	1,500	5,657
	468,162	551,438
其他應收賬款	6,834,166	1,040,405
貸款及應收賬款—無減值	7,302,328	1,591,843
按金及預付費用	336,306	360,006
	7,638,634	1,951,849

租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。除1,500港元(二零一四年：5,657港元)之應收租金外，應收租金及其他應收款項均是現時及其賬齡少於90天。賬齡分析乃按租約條款上每月租期的首天作為基準。本集團並無就相關賬款持有任何抵押品。

## 19. 現金及銀行存款

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
定期存款	20,104,604	17,029,342
現金及銀行戶口	33,110,231	18,351,542
	<b>53,214,835</b>	35,380,884

於二零一五年三月三十一日，定期存款的原定到期期限為1個月，年利率為0.75厘(二零一四年：1.05厘)。

本集團之銀行存款29,474,266港元(二零一四年：15,139,807港元)乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

## 20. 貿易及其他應付賬款

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
租約按金	3,066,140	2,984,276
預收租金	145,893	212,590
未領取股息	303,586	338,865
應付費用	1,551,069	1,497,708
	<b>5,066,688</b>	5,033,439

## 21. 銀行借貸－已抵押

銀行貸款須於下列期間償還：

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
<b>流動負債</b>		
一年內償還	1,929,600	1,929,600
超過一年，但不超過兩年	1,929,600	1,929,600
超過兩年，但不超過五年	14,129,400	5,788,800
超過五年	10,255,000	20,525,200
	<b>28,243,600</b>	30,173,200

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。年內，利息支出為649,760港元(二零一四年：679,161港元)。

## 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

### 21. 銀行借貸－已抵押(續)

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。於二零一五年三月三十一日，本集團並無違反任何契約。

本公司就上述給予集團之銀行貸款作出擔保總額82,900,000港元(二零一四年：82,900,000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。

### 22. 長期服務金準備

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
年初之結餘	1,061,000	1,089,600
本年度撥備變更	(5,000)	(28,600)
年終之結餘	1,056,000	1,061,000
於財務狀況表上之分類：		
流動負債	943,000	928,000
非流動負債	113,000	133,000
	1,056,000	1,061,000

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。

## 23. 遞延稅項

於綜合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：

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
於二零一三年四月一日	647,706	(2,958)	644,748
溢利或虧損中扣除	71,955	283	72,238
於二零一四年三月三十一日及二零一四年四月一日	719,661	(2,675)	716,986
溢利或虧損中扣除／(計入)	67,470	(9,910)	57,560
於二零一五年三月三十一日	787,131	(12,585)	774,546

## 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：

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
未使用之稅項虧損	6,781,351	12,151,012

## 24. 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股數	總值 港元	股數	總值 港元
已發行及繳足股本 普通股	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000

香港法例第622章已於二零一四年三月三日生效，並廢除股份面值的概念，因此本公司並無法定股本。

# 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

## 25. 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>於二零一三年四月一日</b>		251,046	36,663,477	596,372,332	633,286,855
年內溢利		–	–	29,145,993	29,145,993
可供出售財務資產之虧損減值		–	1,300,000	–	1,300,000
可供出售財務資產公平價值減少		–	(8,313,112)	–	(8,313,112)
出售可供出售財務資產之撥回		–	(120,915)	–	(120,915)
年內全面收益總額		–	(7,134,027)	29,145,993	22,011,966
已派股息		–	–	(7,600,000)	(7,600,000)
沒收未領取之股息	26	–	–	43,080	43,080
<b>於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日</b>		251,046	29,529,450	617,961,405	647,741,901
年內溢利		–	–	73,141,493	73,141,493
可供出售財務資產公平價值增加		–	10,000,127	–	10,000,127
出售可供出售財務資產之撥回		–	(1,218,271)	–	(1,218,271)
年內全面收益總額		–	8,781,856	73,141,493	81,923,349
已派股息		–	–	(4,800,000)	(4,800,000)
沒收未領取之股息	26	–	–	80,170	80,170
<b>於二零一五年三月三十一日</b>		251,046	38,311,306	686,383,068	724,945,420



## 25. 儲備(續)

## 本公司

	儲備－累積盈餘	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元
年初之結餘	197,833,989	201,579,099
本年度溢利	16,196,202	3,811,810
已派股息	(4,800,000)	(7,600,000)
沒收未領取之股息	80,170	43,080
	(4,719,830)	(7,556,920)
年終之結餘	209,310,361	197,833,989

於報告期末，根據香港公司條例第291、297及299條計算之本公司可供分派儲備如下：

可供分派予股東的儲備表	可供分派儲備	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元
年初之結餘	195,648,141	199,693,251
本年度溢利	13,826,202	3,511,810
已派股息	(4,800,000)	(7,600,000)
沒收未領取之股息	80,170	43,080
	(4,719,830)	(7,556,920)
年終之結餘	204,754,513	195,648,141

## 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

### 26. 股息

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
本年度股息－		
於年內派發中期股息每股港幣2仙 (二零一四年：港幣2仙)	800,000	800,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股港幣12仙 (二零一四年：港幣10仙)	4,800,000	4,000,000
	<b>5,600,000</b>	4,800,000
沒收未領取之股息(註(a))	<b>(80,170)</b>	(43,080)
	<b>5,519,830</b>	4,756,920

註(a) 根據本公司組織章程細則第145條，於二零一五年三月三十一日董事會通過於二零零九年一月十六日或以前派付而在二零一五年三月三十一日仍未領取的二零零七／零八及二零零八／零九年度之股息合共80,170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。

## 27. 結算至二零一五年三月三十一日之本公司財務狀況表

	二零一五年		二零一四年	
	港元	港元	港元	港元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業及設備		15,118		16,798
投資物業		6,370,000		4,000,000
附屬公司權益		140,264,082		147,086,133
		<b>146,649,200</b>		151,102,931
<b>流動資產</b>				
買賣證券－香港上市股票	48,070,603		54,848,025	
貿易及其他應收賬款	6,030,822		606,852	
現金及銀行存款	50,453,709	104,555,134	33,101,350	88,556,227
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款	1,484,973		1,422,169	
長期服務金準備	390,000	(1,874,973)	390,000	(1,812,169)
<b>流動資產淨值</b>		<b>102,680,161</b>		86,744,058
<b>總資產減流動負債</b>		<b>249,329,361</b>		237,846,989
<b>非流動負債</b>				
長期服務金準備		(19,000)		(13,000)
<b>資產淨值</b>		<b>249,310,361</b>		237,833,989
<b>股本及儲備</b>				
股本		40,000,000		40,000,000
儲備		209,310,361		197,833,989
		<b>249,310,361</b>		237,833,989

董事會於二零一五年六月三十日核准上列賬目

伍大偉  
董事

蘇國樑  
董事

## 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

### 28. 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：

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
一年內	11,822,086	15,872,676
於第二至第五年內	4,445,007	9,210,484
	<b>16,267,093</b>	25,083,160

經營租賃之租期一般為一至三年。

### 29. 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 二零一五年 港元	二零一四年 港元
擔保金額(最高信貸風險)	82,900,000	82,900,000
銀行貸款結欠金額	28,243,600	30,173,200

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21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。

除了為附屬公司作出擔保外，按上市規定第13.6條，本公司並無提供予聯屬公司的財務資助(二零一四年：無)。

### 30. 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。

截止二零一五年三月三十一日止，本集團維持足夠現金及同等現金水平，並超過總負債和擬派股息。由於本管理層認為該比率對本集團並不重大，因此沒有數據作出披露。截止二零一四年三月三十一日止，本集團的淨負債調整資本比率為1.3%。

本集團及其附屬公司均無受到外部施加的資金規定限制。

### 31. 金融風險管理

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18項及第19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

截至二零一五年三月三十一日止年度

## 31. 金融風險管理(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。另外，本集團亦定期監察銀行借貸契約有否被遵守，其契約刊載於附註第21項。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)以及本集團須付款的最早日期的結餘合約到期日：

	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>於二零一五年三月三十一日</b>						
銀行借貸，已抵押 (附帶即時償還條款)	28,243,600	30,705,099	2,532,134	2,489,660	15,409,437	10,273,868
租約按金	3,066,140	3,066,140	3,066,140	-	-	-
未領取股息	303,586	303,586	303,586	-	-	-
	<b>31,613,326</b>	<b>34,074,825</b>	<b>5,901,860</b>	<b>2,489,660</b>	<b>15,409,437</b>	<b>10,273,868</b>
<b>於二零一四年三月三十一日</b>						
銀行借貸，已抵押 (附帶即時償還條款)	30,173,200	33,247,240	2,568,013	2,525,955	7,325,512	20,827,760
租約按金	2,984,276	2,984,276	2,984,276	-	-	-
未領取股息	338,865	338,865	338,865	-	-	-
	<b>33,496,341</b>	<b>36,570,381</b>	<b>5,891,154</b>	<b>2,525,955</b>	<b>7,325,512</b>	<b>20,827,760</b>

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。

## 31. 金融風險管理(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。

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。

下表載列本集團於報告期末的利率情況：

	二零一五年		二零一四年	
	實際利率 百分比	港元	實際利率 百分比	港元
<b>浮息借款：</b>				
銀行借貸－已抵押	<b>2.19%-2.30%</b>	<b>28,243,600</b>	2.19%-2.21%	30,173,200

於二零一五年三月三十一日，假設所有其他可變動項目保持不變，倘利率增加／減少50基點，本集團於年內的除稅後溢利會減少／增加約135,000港元(二零一四年：145,000港元)，主要由於以浮動利率借款的利息支出增加／減少。

上述敏感度分析的計算假設為利率的變動於報告期末發生，並應用於本集團承擔於該日存在的浮動利率借款的利率風險。增加或減少50基點指管理層對直至下一年度報告期末止期間利率的合理可能變動的評估。分析乃以二零一四年同一的基準進行。

# 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

## 31. 金融風險管理(續)

### (d) 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4,800,000港元(二零一四年：5,500,000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9,800,000港元(二零一四年：8,700,000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。分析乃以二零一四年同一的基準進行。

### (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。



## 31. 金融風險管理(續)

## (f) 以公平價值列報之財務資產

**公平價值等級分類**

下表呈列於報告期末在香港財務報告準則第13號「公平價值計量」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。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。不同級別定義如下：

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。

**經常性的公平價值計量****財務資產：**

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總額 港元
<b>於二零一五年三月三十一日</b>				
可供出售財務資產				
— 香港上市股票	97,852,337	—	—	97,852,337
買賣證券—香港上市股票	48,070,603	—	—	48,070,603
	<b>145,922,940</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>145,922,940</b>
<b>於二零一四年三月三十一日</b>				
可供出售財務資產				
— 香港上市股票	87,334,899	—	—	87,334,899
買賣證券—香港上市股票	54,848,025	—	—	54,848,025
	<b>142,182,924</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>142,182,924</b>

年內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

## 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

### 32. 按公平價值計量之物業

下表呈列於報告期末按經常性基準計量之「投資物業」及「發展中及待發展物業」之公平價值，其公平價值採納香港財務報告準則第13號「公平價值計量」所界定之公平價值三個等級中分類。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總額 港元
<b>於二零一五年三月三十一日</b>				
投資物業	-	-	579,710,000	579,710,000
發展中及待發展物業	-	-	12,300,000	12,300,000
	-	-	592,010,000	592,010,000
<b>於二零一四年三月三十一日</b>				
投資物業	-	-	531,600,000	531,600,000
發展中及待發展物業	-	-	12,300,000	12,300,000
	-	-	543,900,000	543,900,000

年內並無物業之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

董事已於進行估值時與獨立評值師永利行評值顧問有限公司討論有關評值師使用之假設與其他輸入數據，以反映本集團的投資物業及發展中及待發展物業的估值。

投資物業及發展中及待發展物業的公平價值乃分類為第三級別。其變動分別於附註第15項及第16項內刊載。公平價值乃由評值師根據公開市值，按可比較物業的最近市場交易，以每平方呎價作為基準而作出重估。估價時須與物業的特徵包括面積大小、樓層、樓齡、地點、時間因素、外觀及間格、鋪面、設施、是否容易到達(包括交通及方便性)等其他因素一併考慮。估價師按可得的因素及綜合方式作出判斷，調整可比較物業，並比較可比較物業及本集團的物業的差距。更優良的物業可反映更高的價值計量。如適用，評值師可以調整價格作為指標反映物業的特徵，和以回報毛利率作為指標，反映物業的回報率，以作參考。在評估回報毛利率時，是根據現時的每年租金收入，按直接比較法所估算的市值計算出來。

**32. 按公平價值計量之物業(續)**

本集團物業歸類為第三級估值的資料分析如下：

於二零一五年三月三十一日

詳情	公平價值	估值方法	非觀察所得輸入項目	範圍(每平方呎)	與非觀察所得輸入項目的關係
商用物業	400,800,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮物業的地點、面積大小、外觀及間格、鋪面、時間因素、樓齡、樓層、設施及是否容易到達。	3,251港元至 147,619港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
工廠物業	23,180,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮物業的面積大小、樓層、時間因素及樓齡。	2,134港元至 2,673港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
商住物業	155,730,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮物業的地點、面積大小、時間因素、樓層及樓齡。	6,369港元至 54,315港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
地盤	12,300,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮物業的地點、面積大小及可容易進出。	350港元至 738港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。

投資物業的公平價值計量是基於最高及最佳使用狀態，並不偏離其實際使用情況。年內並無改變估值方法。

## 賬目附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

### 32. 按公平價值計量之物業(續)

於二零一四年三月三十一日

詳情	公平價值	估值方法	非觀察所得輸入項目	範圍(每平方呎)	與非觀察所得輸入項目的關係
商用物業	363,900,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮物業的地點、面積大小、地盤形態、交通及方便性、樓齡、以同一用途而作出的折扣等。	3,882港元至 193,953港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
工廠物業	18,500,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮物業的地點、面積大小、地盤形態、樓層、樓齡等。	1,852港元至 2,262港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
商住物業	149,200,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮物業的地點、面積大小、地盤形態、樓層、樓齡等。	5,291港元至 43,266港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
地盤	12,300,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮物業的地點、面積大小、地質事項、可容易進出及城市規劃等。	344港元至 413港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。

### 33. 關連交易

除財務報表附註第10(a)所刊載之董事酬金外，截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度，按聯交所的上市條例第14A章所刊載之定義，本集團並無任何重大關連交易及持續關連交易。

### 34. 董事於合約、交易及安排中之權益

本公司或其附屬公司於本年內在任意時間，並無就本公司業務簽訂使董事直接或間接擁有任何權益之重要合約、交易或安排。

### 35. 獲授權貸款的總額

截至二零一五年三月三十一日，本公司並無按公司條例第280及281條的權限下，而作出的貸款。(二零一四年：無)。

# 集團物業資料

於二零一五年三月三十一日

## (A) 發展中及待發展物業

	地點	地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	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)	九龍窩打老道76A號地下連閣樓	新九龍內地段3903號F段	商業	100%	長期
(12)	九龍南京街1F號南京大廈地下G地舖	九龍內地段6533號	商業	100%	中期
(13)	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
(14)	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
(15)	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				二零一五年
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	千港元
<b>綜合損益表</b>					
營業額	18,567	18,473	21,395	22,276	<b>29,557</b>
除稅前盈利	75,875	40,296	179,430	31,155	<b>75,282</b>
稅項	(1,653)	(1,476)	(1,698)	(2,009)	<b>(2,141)</b>
是年度盈利	74,222	38,820	177,732	29,146	<b>73,141</b>
<b>綜合財務狀況</b>					
物業及設備	2,276	2,200	2,098	2,016	<b>1,936</b>
投資物業	294,800	335,850	435,200	531,600	<b>579,710</b>
發展中及待發展物業	9,900	9,900	11,600	12,300	<b>12,300</b>
可供出售財務資產	99,220	89,492	95,544	87,335	<b>97,852</b>
流動資產	71,380	61,994	151,465	92,180	<b>108,925</b>
流動負債	(5,047)	(5,542)	(21,800)	(36,840)	<b>(34,891)</b>
非流動負債	(794)	(858)	(820)	(850)	<b>(887)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>471,735</b>	<b>493,036</b>	<b>673,287</b>	<b>687,741</b>	<b>764,945</b>



**茲通告**永發置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年九月四日(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二零一五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、 宣布派發二零一五年三月三十一日止年度的末期股息，每股港幣十二仙。
- 三、 重選董事及釐定所有董事的袍金。
- 四、 重新委聘民信會計師事務所為本公司的核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五、 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，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司配發、發行及處理本公司新股之一切權力，授予權利認購或轉換任何證券為本公司之股份(包括發行任何可轉換為股份之證券、期權、認股權證或類似之認購權利)；
- (b) 上文(a)段之批准可授權本公司董事會於有關期間內或屆滿後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)段及(b)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)之股份總數(向股東進行配售新股(定義見下文)所配發者除外)須不得超過本公司已發行股份百分之二十，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) 依照法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或發行期權、認股權證或其他賦予可認購本公司股份的權利的證券之建議（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，二零一五年六月三十日

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，本公司將由二零一五年九月一日(星期二)至二零一五年九月四日(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二零一五年八月三十一日(星期一)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) 本公司亦將由二零一五年九月十日(星期四)至二零一五年九月十一日(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登記，以釐定股東獲派發建議末期股息之權利。為符合資格收取末期股息，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零一五年九月九日(星期三)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，均有權委派一位或以上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。以電子或任何其他數據傳輸方式送交的代表委任表格，將不獲接納。
- (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，伍時華先生、蘇國樑先生及吳志揚博士將於是次股東週年大會內輪值退任且合資格並願意膺選連任。

- (7) 所有退任董事之簡歷、其在本公司股份的利益、酬金及釐定酬金的基準分別載於2014/2015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」、賬目附註第十項內之「董事酬金」及企業管治報告內之「薪酬政策」內。除於2014/2015年年報內所披露外，並無需要告知股東的其他事項，亦無任何須根據上市規則第13.51(2)條規定而披露的資料。
- (8) 如於大會召開當天上午八時正後仍懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號正生效，該大會將會延期或休會。有關重新安排的會議日期、時間及地點之公告將於本公司網站([www.winfairinvestment.com](http://www.winfairinvestment.com))及香港聯合交易所有限公司之網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))內通告各股東。
- (9) 董事會對擔任董事超過九年及在是次股東週年大會上重選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是次股東週年大會上應獲重選為獨立非執行董事。