

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



WINFAIR INVESTMENT COMPANY LIMITED

永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：287)

截至二零一三年三月三十一日止年度

業績公告

永發置業有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度已審核綜合業績。本公司審核委員會已審閱本集團綜合業績。

綜合收益表

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	(重列) 二零一二年 港元
營業額	3	21,395,291	18,473,180
其他收入	4	326,538	132,540
其他淨收入/(虧損)	4	51,546,863	(13,484,678)
投資物業公平價值溢利		112,183,582	41,050,000
行政及經營費用		(5,732,479)	(5,875,424)
利息支出		(289,320)	--
除稅前溢利		179,430,475	40,295,618
稅項	5	(1,697,774)	(1,476,252)
除稅後股東應佔溢利		177,732,701	38,819,366
每股盈利(基本及攤薄)	6	HK\$4.44	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

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

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) 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
資產							
非流動資產							
物業及設備			2,098,635		2,200,191		2,276,138
投資物業			435,200,000		335,850,000		294,800,000
發展中及待發展物業			11,600,000		9,900,000		9,900,000
可供出售財務資產							
- 香港上市股票			95,543,787		89,492,196		99,220,565
			<u>544,442,422</u>		<u>437,442,387</u>		<u>406,196,703</u>
流動資產							
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	7	4,856,144		1,367,421		1,226,774	
應收稅項		--		284,255		100,366	
現金及銀行存款		95,508,478	151,464,802	12,681,273	61,994,131	12,379,042	71,379,518
			<u>157,464,604</u>	<u>61,934,851</u>	<u>124,998,504</u>	<u>70,779,418</u>	<u>143,678,812</u>
流動負債							
貿易及其他應付賬款	8	4,177,260		4,524,956		3,431,429	
銀行借貸—已抵押	9	16,387,800		--		--	
應付稅項		320,961		116,562		727,350	
長期服務金準備		913,600	(21,799,621)	900,400	(5,541,918)	888,200	(5,046,979)
			<u>(21,365,260)</u>	<u>1,531,818</u>	<u>(4,615,418)</u>	<u>1,046,779</u>	<u>(9,046,679)</u>
流動資產淨值			<u>129,665,181</u>		<u>56,452,213</u>		<u>66,332,539</u>
總資產減流動負債			674,107,603		493,894,600		472,529,242
非流動負債							
長期服務金準備		176,000		221,500		205,000	
遞延稅項		644,748	(820,748)	637,026	(858,526)	588,620	(793,620)
			<u>(144,748)</u>	<u>115,526</u>	<u>(652,926)</u>	<u>793,620</u>	<u>(100,000)</u>
資產淨值			<u>673,286,855</u>		<u>493,036,074</u>		<u>471,735,622</u>
股本及儲備							
股本	10		40,000,000		40,000,000		40,000,000
儲備			633,286,855		453,036,074		431,735,622
			<u>673,286,855</u>		<u>493,036,074</u>		<u>471,735,622</u>

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	
於二零一一年四月一日 (如過往呈報)	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
於二零一一年四月一日(重列)	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
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日(重列)	40,000,000	251,046	28,188,527	424,596,501	493,036,074
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
於二零一三年三月三十一日	40,000,000	251,046	36,663,477	596,372,332	673,286,855

1. 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。

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) 之影響 港元	重列 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

1. 採納新及經修訂之香港財務報告準則(續)

(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) 之影響 港元	重列 港元
(i) <u>結算至二零一二年三月三十一日</u>			
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) <u>結算至二零一一年三月三十一日</u>			
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簡明綜合業績及簡明綜合財務狀況構成重大影響。

1. 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)	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： 過渡期指引	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。

2. 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：

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

本集團所有業務均在香港進行。

2. 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
財務狀況表								
資產								
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
未分部之企業資產	--	--	--	--	--	--	80,707,452	11,808,039
	<u>148,251,455</u>	<u>138,399,001</u>	<u>455,299,628</u>	<u>339,287,857</u>	<u>11,648,689</u>	<u>9,941,621</u>	<u>695,907,224</u>	<u>499,436,518</u>
負債								
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
未分部之企業負債	--	--	--	--	--	--	738,022	768,754
	<u>695,064</u>	<u>640,260</u>	<u>21,017,515</u>	<u>4,824,819</u>	<u>169,768</u>	<u>166,611</u>	<u>22,620,369</u>	<u>6,400,444</u>
其他資料								
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。

3. 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
	<u>21,395,291</u>	<u>18,473,180</u>

4. 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
其他收入		
銀行利息收入	214,038	30,540
什項收入	112,500	102,000
	<u>326,538</u>	<u>132,540</u>
其他淨收入/(虧損)		
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)
	<u>51,546,863</u>	<u>(13,484,678)</u>

5. 稅項

	本集團 (重列)	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
當期稅項		
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
	<u>1,690,052</u>	<u>1,427,846</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	7,722	48,406
	<u>1,697,774</u>	<u>1,476,252</u>

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。

6. 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)。

7. 貿易及其他應收賬款

	本集團	
	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	<u>964,360</u>	<u>783,782</u>
貸款及應收賬款—無減值	1,326,253	995,295
按金及預付費用	<u>3,529,891</u>	<u>372,126</u>
	<u>4,856,144</u>	<u>1,367,421</u>

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。

8. 貿易及其他應付賬款

	本集團	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
租約按金	2,353,876	2,346,473
預收租金	159,806	666,132
未領取股息	505,520	523,275
應付費用	<u>1,158,058</u>	<u>989,076</u>
	<u>4,177,260</u>	<u>4,524,956</u>

9. 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
流動負債		
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	--
	<u>16,387,800</u>	<u>--</u>

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(二零一二年：無)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。

10. 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股數	總值 港元	股數	總值 港元
法定股本				
普通股每股港幣一元	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>
已發行及繳足股本				
普通股每股港幣一元	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>

11. 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	--
	<hr/>	<hr/>
	8,800,000	4,800,000
沒收未領取之股息 (註(a))	(43,130)	(40,605)
	<hr/>	<hr/>
	8,756,870	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。

12. 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。

股息

於二零一三年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙(二零一二年：港幣 2 仙)及特別股息每股港幣 3 仙(二零一二年：無)，合共 2,000,000 港元(二零一二年：800,000 港元)。

董事會將於二零一三年八月二十三日召開之股東週年大會上建議就截至二零一三年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 10 仙(二零一二年：港幣 10 仙)及特別股息每股港幣 7 仙(二零一二年：無)，股息總額為 6,800,000 港元(二零一二年：4,000,000 港元)。現擬在二零一三年九月十七日或以前將建議之股息支票寄予在二零一三年九月四日已登記在股東名冊上之股東。

截止過戶日期

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。

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。

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公告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)。

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。

管理層討論及分析

業績

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。

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。

隨着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。

循着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。

展望

隨着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。

承董事會命

主席
伍時華

香港，二零一三年六月二十六日

於公告業績當天，本公司之執行董事為伍時華先生、伍大偉先生及伍大賢先生，非執行董事為蘇國樑先生及蘇國偉先生，獨立非執行董事為陸海林博士、吳志揚博士及陳雪菲女士，而伍國芬女士為伍時華先生的替任董事。