

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



華廈置業有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：278)

年度業績公告

截至二零一一年三月三十一日止年度

華廈置業有限公司（「本公司」）董事會宣布，本公司及其附屬公司（「本集團」）與其聯營公司截至二零一一年三月三十一日止年度綜合業績連同上年度之比較數字如下：-

綜合全面收益表
截至二零一一年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港元 | 二零一零年 港元 (經重列) |
|------------------------|----|-------------|----------------------|
| 收益 | 二 | 10,678,132 | 8,174,782 |
| 投資物業之公平值變動 | | 13,100,000 | 14,150,000 |
| 出售投資物業利潤 | | 8,592,373 | - |
| 按公平值計入損益賬之金融資產之公平值利潤淨額 | | 11,202,820 | 32,772,344 |
| 衍生金融工具之公平值利潤 | | 576,059 | 3,292,785 |
| 其他利潤 | 四 | 1,478,056 | 225,302 |

| | 附註 | 二零一一年 港元 | 二零一零年 港元 (經重列) |
|---------------------|----|--------------------|----------------------|
| 獲取收入之物業之直接開支 | 五 | (975,958) | (617,902) |
| 出售已建成物業成本 | 五 | (231,750) | (43,000) |
| 員工成本 | 五 | (4,491,490) | (4,243,424) |
| 其他經營費用 | 五 | (1,162,996) | (1,074,384) |
| 經營溢利 | | 38,765,246 | 52,636,503 |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | 116,730,880 | 86,642,077 |
| 除所得稅前溢利 | | 155,496,126 | 139,278,580 |
| 所得稅費用 | 六 | (2,044,767) | (7,612,664) |
| 本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值 | | 153,451,359 | 131,665,916 |
| 股息 | 七 | 42,336,000 | 12,096,000 |
| 每股盈利（基本及攤薄） | 八 | 1.27 | 1.09 |

綜合資產負債表
於二零一一年三月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 三月三十一日 港元 | 二零一零年 三月三十一日 港元 (經重列) | 二零零九年 四月一日 港元 (經重列) |
|-----------------|----|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 資產 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | | 64,800,000 | 64,700,000 | 50,550,000 |
| 於聯營公司之投資 | | 423,493,053 | 352,622,173 | 269,375,096 |
| 聯營公司欠款 | | 41,968,200 | 53,891,429 | 55,623,929 |
| 可供出售之金融資產 | | 250,448 | 250,448 | 250,448 |
| 遞延所得稅資產 | | 800 | 861 | 928 |
| | | <u>530,512,501</u> | <u>471,464,911</u> | <u>375,800,401</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 待出售之已建成物業 | | 6,524,147 | 6,754,397 | 6,795,897 |
| 聯營公司欠款 | | 40,071,682 | 45,056,218 | 51,223,187 |
| 應收業務賬款及其他應收款項 | 九 | 1,415,056 | 1,276,082 | 1,108,336 |
| 可退回稅項 | | 2,832,215 | 4,923 | 328,193 |
| 按公平值計入損益賬之金融資產 | | 2,555,263 | 75,917,332 | 43,162,010 |
| 現金及銀行結餘 | | 375,584,483 | 230,891,825 | 213,253,287 |
| | | <u>428,982,846</u> | <u>359,900,777</u> | <u>315,870,910</u> |
| 資產總值 | | <u><u>959,495,347</u></u> | <u><u>831,365,688</u></u> | <u><u>691,671,311</u></u> |
| 權益 | | | | |
| 本公司權益持有人應佔股本及儲備 | | | | |
| 股本 | | 78,624,000 | 78,624,000 | 78,624,000 |
| 保留溢利 | | | | |
| - 擬派發股息 | | 36,288,000 | 8,467,200 | 4,838,400 |
| - 其他 | | 817,462,312 | 706,346,953 | 586,777,037 |
| | | <u>853,750,312</u> | <u>714,814,153</u> | <u>591,615,437</u> |
| 權益總值 | | <u><u>932,374,312</u></u> | <u><u>793,438,153</u></u> | <u><u>670,239,437</u></u> |

| | 附註 | 二零一一年 三月三十一日 港元 | 二零一零年 三月三十一日 港元 (經重列) | 二零零九年 四月一日 港元 (經重列) |
|------------------|----|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 負債 | | | | |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延所得稅負債 | | 10,092,550 | 8,615,251 | 848,953 |
| 流動負債 | | | | |
| 欠聯營公司款項 | | 14,187,367 | 26,869,608 | 17,962,433 |
| 應付業務賬款及其他應付款項 | 十 | 2,682,020 | 2,378,461 | 2,591,083 |
| 應付稅項 | | 159,098 | 64,215 | 29,405 |
| | | 17,028,485 | 29,312,284 | 20,582,921 |
| 負債總值 | | 27,121,035 | 37,927,535 | 21,431,874 |
| 權益及負債總值 | | 959,495,347 | 831,365,688 | 691,671,311 |
| 流動資產淨額 | | 411,954,361 | 330,588,493 | 295,287,989 |
| 資產總值減流動負債 | | 942,466,862 | 802,053,404 | 671,088,390 |

綜合財務報表附註

一、 編製基準

此綜合財務報表是根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「財務準則」）編製。此綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就按公平值計入損益賬的金融資產、金融負債（包括衍生工具）及投資物業的重估而作出修訂。

本集團已採納下列與其營運有關之新訂／經修訂會計準則、修訂本及財務準則詮釋。

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| 財務準則第3號（經修訂） | 企業合併 |
| 財務準則第8號（修訂本） | 營運分部 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第18號 | 客戶轉移資產 |
| 香港會計準則第7號（修訂本） | 現金流量表 |
| 香港會計準則第17號（修訂本） | 租賃 |
| 香港會計準則第27號（經修訂） | 綜合及獨立財務報表 |
| 香港會計準則第36號（修訂本） | 資產減值 |
| 香港會計準則第39號（修訂本） | 金融工具：確認和計量 |
| 香港 - 詮釋第4號（修訂本） | 租賃 - 釐定香港土地租賃之租賃年期 |
| 財務準則之改進 - 財務準則第5號 | 持有待售的非流動資產和終止經營 |

本集團已經評估採納此等經修訂準則、修訂本及詮釋之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無重大影響，對本集團之會計政策及財務報表呈報亦無帶來重大變動，惟採納香港會計準則第17號（修訂本）時則除外。

香港會計準則第17號修訂本訂明，倘若租賃物業之土地部份的所有風險及回報之擁有權大體上轉讓時，租賃物業之土地部份分類為融資租賃而非經營租賃。早前的指引列明除非土地的所有權預計在土地租賃期滿後轉讓予承租人，租賃物業中之土地部份普遍歸類為經營租賃。

以往年度，本集團於香港之長期租賃土地以經營租賃列賬及被納入待出售之已建成物業內，並按直線基準於租賃期內攤銷。當採納此修訂本時，本集團已重新評估其全部位於香港的長期租賃土地，並認為彼等為融資租賃。有鑑於此，本集團的長期租賃土地現在依照香港會計準則第2號「存貨」下有關待出售之已建成物業之會計政策，按成本或可變現淨值之較低者入賬。此構成會計政策之改動，並具追溯力。

於二零零九年四月一日、二零一零年及二零一一年三月三十一日之綜合資產負債表及截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之綜合全面收益表經重列以反映因採納香港會計準則17號修訂本之影響，其詳情載列如下：

| | 二零一一年 三月三十一日 港元 | 二零一零年 三月三十一日 港元 | 二零零九年 四月一日 港元 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 增加／（減少） | | | |
| 綜合資產負債表 | | | |
| 資產 | | | |
| 於聯營公司之投資 | 8,967,165 | 8,476,896 | 7,968,044 |
| 遞延所得稅資產 | (151,111) | (154,851) | (150,041) |
| 待出售之已建成物業 | 1,139,552 | 1,156,173 | 1,120,959 |
| 減： | | | |
| 負債 | | | |
| 遞延所得稅負債 | 36,910 | 35,913 | 34,916 |
| | <u>9,918,696</u> | <u>9,442,305</u> | <u>8,904,046</u> |
| 權益 | | | |
| 保留溢利 | <u>9,918,696</u> | <u>9,442,305</u> | <u>8,904,046</u> |

| | 二零一一年 三月三十一日 止年度 港元 | 二零一零年 三月三十一日 止年度 港元 |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 綜合全面收益表 | | |
| 獲取收入之物業之直接開支之減少 | 45,925 | 48,624 |
| 出售已建成物業成本之增加 | (62,546) | (13,410) |
| 應佔聯營公司溢利減虧損之增加 | 490,269 | 508,852 |
| 所得稅費用之減少／（增加） | 2,743 | (5,807) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值之增加 | 476,391 | 538,259 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

二、 收益

| | 二零一一年 港元 | 二零一零年 港元 |
|-------------|-------------------|-------------|
| 租金收入 | | |
| 投資物業 | 903,016 | 1,283,839 |
| 其他物業 | 3,115,466 | 1,782,754 |
| 出售待出售之已建成物業 | 1,094,000 | 232,500 |
| 管理費收入 | 1,138,115 | 1,190,952 |
| 銀行利息收入 | 1,718,014 | 1,284,195 |
| 股息收入 | | |
| 上市投資 | 2,325,921 | 2,123,328 |
| 非上市投資 | - | 14 |
| 建築監督費收入 | 383,600 | 277,200 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 10,678,132 | 8,174,782 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

三、 分部資料

本集團主要在香港從事一些與投資控股、物業投資及管理有關之業務。除此以外，並沒有其他重大獨立分部之業務。根據提供給主要營運決策者用作分配資源、評估業務分部表現及策略性決定之本集團內部財務報告，可報告營運分部為物業投資及管理以及投資。

分部資產包括投資物業、按公平值計入損益賬之金融資產、應收款項及待出售之已建成物業，而不包括一些項目如現金及銀行結餘、可退回稅項及遞延所得稅資產。分部負債包括營運負債，而不包括一些項目如應付稅項及遞延所得稅負債。

| | 物業投資 及管理 港元 | 投資 港元 | 總值 港元 |
|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 截至二零一一年三月三十一日止年度 | | | |
| 收益 | 6,634,197 | 4,043,935 | 10,678,132 |
| 分部業績 | 25,608,334 | 17,297,608 | 42,905,942 |
| 未分配成本 | | | (4,140,696) |
| 經營溢利 | | | 38,765,246 |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | 116,730,880 | - | 116,730,880 |
| 除所得稅前溢利 | | | 155,496,126 |
| 所得稅費用 | | | (2,044,767) |
| 本公司權益持有人應佔溢利 | | | 153,451,359 |
| 分部資產 | 154,380,355 | 3,204,441 | 157,584,796 |
| 聯營公司 | 423,493,053 | - | 423,493,053 |
| 未分配資產 | | | 378,417,498 |
| 資產總值 | | | 959,495,347 |
| 分部負債 | 16,614,041 | - | 16,614,041 |
| 未分配負債 | | | 10,506,994 |
| 負債總值 | | | 27,121,035 |
| 投資物業之公平值變動 | 13,100,000 | - | 13,100,000 |

| | 物業投資 及管理 港元 (經重列) | 投資 港元 | 總額 港元 (經重列) |
|------------------|----------------------------|------------|-------------------|
| 截至二零一零年三月三十一日止年度 | | | |
| 收益 | 4,767,245 | 3,407,537 | 8,174,782 |
| 分部業績 | 16,815,707 | 39,635,248 | 56,450,955 |
| 未分配成本 | | | (3,814,452) |
| 經營溢利 | | | 52,636,503 |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | 86,642,077 | - | 86,642,077 |
| 除所得稅前溢利 | | | 139,278,580 |
| 所得稅費用 | | | (7,612,664) |
| 本公司權益持有人應佔溢利 | | | 131,665,916 |
| 分部資產 | 171,776,811 | 76,069,095 | 247,845,906 |
| 聯營公司 | 352,622,173 | - | 352,622,173 |
| 未分配資產 | | | 230,897,609 |
| 資產總值 | | | 831,365,688 |
| 分部負債 | 29,033,119 | - | 29,033,119 |
| 未分配負債 | | | 8,894,416 |
| 負債總值 | | | 37,927,535 |
| 投資物業之公平值變動 | 14,150,000 | - | 14,150,000 |

四、 其他利潤

| | 二零一一年 港元 | 二零一零年 港元 |
|--------|-------------------------|----------------|
| 匯兌利潤淨額 | 1,474,795 | 162,582 |
| 雜項 | 3,261 | 62,720 |
| | <u>1,478,056</u> | <u>225,302</u> |

五、 按性質劃分之費用

| | 二零一一年 港元 | 二零一零年 港元 (經重列) |
|--------------|-------------------------|----------------------|
| 獲取收入之物業之直接開支 | | |
| 投資物業 | 781,864 | 134,079 |
| 其他物業 | 194,094 | 483,823 |
| | <u>975,958</u> | <u>617,902</u> |
| 出售已建成物業成本 | 231,750 | 43,000 |
| | <u>231,750</u> | <u>43,000</u> |
| 員工成本（包括董事酬金） | | |
| 薪金及其它酬金 | 4,259,090 | 4,022,665 |
| 退休計劃供款 | 232,400 | 220,759 |
| | <u>4,491,490</u> | <u>4,243,424</u> |
| 其他經營費用 | | |
| 核數師酬金 | | |
| 核數費 | 439,000 | 399,025 |
| 非核數費 | 148,500 | 135,000 |
| 其他 | 575,496 | 540,359 |
| | <u>1,162,996</u> | <u>1,074,384</u> |

六、 所得稅費用

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5% (2010 :16.5%) 提撥準備。

| | 二零一一年 港元 | 二零一零年 港元 (經重列) |
|--------|------------------|----------------------|
| 香港利得稅 | | |
| 本年度撥備 | 567,407 | 199,085 |
| 年前多撥準備 | - | (352,786) |
| 遞延所得稅 | 1,477,360 | 7,766,365 |
| | <u>2,044,767</u> | <u>7,612,664</u> |

七、 股息

| | 二零一一年 港元 | 二零一零年 港元 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 已派發之中期股息每股港幣 5 仙 (2010 : 港幣 3 仙) | 6,048,000 | 3,628,800 |
| 擬派發之末期股息每股港幣 8 仙 (2010 : 港幣 5 仙) | 9,676,800 | 6,048,000 |
| 擬派發之特別股息每股港幣 22 仙 (2010 : 港幣 2 仙) | 26,611,200 | 2,419,200 |
| | <u>42,336,000</u> | <u>12,096,000</u> |

於二零一一年六月二十八日星期二舉行之董事會會議，董事會建議派發末期股息每股港幣 8 仙及特別股息每股港幣 22 仙。此等擬派發之股息將於截至二零一二年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

八、 每股盈利

每股基本盈利是以本年度本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股股份之加權平均股數而計算。

| | 二零一一年 港元 | 二零一零年 港元 (經重列) |
|-----------------|--------------------|----------------------|
| 本公司權益持有人應佔溢利 | 153,451,359 | 131,665,916 |
| 已發行普通股股份之加權平均股數 | 120,960,000 | 120,960,000 |
| 每股盈利（基本及攤薄） | 1.27 | 1.09 |

本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

九、 應收業務賬款及其他應收款項

| | 二零一一年 港元 | 二零一零年 港元 |
|----------|------------------|-------------|
| 應收業務賬款 | | |
| 於三個月內 | 565,134 | 381,181 |
| 四至六個月 | - | 52,470 |
| 多於六個月 | - | 466,810 |
| | 565,134 | 900,461 |
| 其他應收款項 | 662,489 | 162,565 |
| 預付款及水電按金 | 187,433 | 213,056 |
| | 1,415,056 | 1,276,082 |

附註：

- (a) 應收業務賬款乃應收租金及管理費。應收租金一般於每次租期開始發出付款通知時到期支付（通常為按月支付），一般可由相應租戶之租金按金全數收回。應收管理費一般須於每月月終發出付款通知時支付。上述之賬齡分析乃按付款通知書日期作出編製。

應收款項均以港元為單位及董事會認為於結算日時此等應收款項之公平價值與賬面值相若。

- (b) 於二零一一年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣 335,134 元（2010：港幣 770,461 元）。此等賬款之客戶為一些近期沒有壞賬記錄的獨立客戶。
- (c) 於二零一一年三月三十一日，本集團及本公司並沒有個別就應收業務賬款作出減值決定（2010：無）。

十、 應付業務賬款及其他應付款項

| | 二零一一年 港元 | 二零一零年 港元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 應付業務賬款 | | |
| 於九十日內 | 379 | 334 |
| 其他應付款項 | 1,022,524 | 1,039,394 |
| 應付有關連公司款項 | - | 2,100 |
| 已收租金及水電按金 | 898,736 | 789,373 |
| 應計費用 | 760,381 | 547,260 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2,682,020 | 2,378,461 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

應付有關連公司款項為無抵押、免息，並須於要求時償還。

股息

今年為本公司成立五十週年，為感謝各股東之長期支持，董事會建議除派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 8 仙（2010：港幣 5 仙）外，還派發特別股息每股港幣 22 仙（2010：港幣 2 仙）。連同已派發之中期股息每股港幣 5 仙（2010：港幣 3 仙），全年共派股息每股港幣 35 仙（2010：港幣 10 仙）。若建議之末期股息及特別股息合共每股港幣 30 仙在即將舉行之股東週年大會上獲得批准，該等擬派發之股息將於二零一一年九月六日星期二派發予在二零一一年九月二日星期五已登記在股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一一年八月二十五日星期四至二零一一年九月二日星期五止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有上述末期及特別股息，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零一一年八月二十四日星期三下午四時前送達香港北角電氣道一百八十三號友邦廣場三十四樓三四零一至二室本公司之股份過戶登記處 — 香港經理秘書有限公司，辦理股份過戶登記手續。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 1 千零 70 萬元，較去年上升約百分之三十點六。本集團與物業相關之業務為收益帶來約港幣 190 萬元之增長。不像過往幾年，持續低息的負面影響似乎已經減退，利息收入錄得港幣 40 萬元之增幅。股息收入較去年增加港幣 20 萬元。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 1 億 5 千 350 萬元（2010：港幣 1 億 3 千 170 萬元）。每股盈利為港幣 1.27 元，而去年則為港幣 1.09 元。去年，證券市場在雷曼兄弟倒閉後普遍出現反彈，而本集團之投資組合顯著改善，並錄得港幣 3 千零 30 萬元之除稅後溢利。此特殊之佳績並沒有重現，本年度相關的除稅後溢利為港幣 990 萬元，較去年減少港幣 2 千零 40 萬元。此巨大跌幅卻被本集團投資物業價值進一步獲得港幣 2 千 270 萬元之淨增長所抵銷。撇除此等，本集團除稅後溢利獲得港幣 1 千 950 萬元之增長，主要由出售本集團及其聯營公司之物業而獲得之純利所致。

業務回顧

物業投資及管理

於回顧年內，本集團租賃業務對純利的貢獻較去年減少港幣 110 萬元。此溫和跌幅是由於在年內出售了某些物業而失去相關之租金收入所致，撇除此等銷售，本集團租賃業務表現依然良好。

於回顧年內，本公司已出售了其位於鰂魚涌之一個工業單位。一間全資擁有的附屬公司亦出售了其位於屯門之五個工業單位之權益。此外，兩間聯營公司亦分別出售了彼等位於粉嶺的一個工業單位及全幢工業樓房之權益。就該等銷售錄得之除稅後溢利總額為港幣 1 千 960 萬元，而去年獲得之相關溢利則為港幣 30 萬元。

於年結日後，一間聯營公司已購入了多個位於油蔴地的住宅單位，而另一間聯營公司則出售了其位於粉嶺之一個住宅單位。

除上文所披露外，於回顧年內及截至本報告日止，本集團並沒有購入或出售任何物業。

於回顧年內，本集團物業管理業務之經營環境仍然嚴峻，而最低工資立法後的影響亦有待觀察。此業務之表現與去年相若。

投資

去年，證券市場在雷曼兄弟倒閉後普遍出現反彈，本集團錄得特殊的溢利。本集團之投資組合因證券價格攀升而受惠。在環球經濟穩定下，該特殊的溢利亦已消失。取而代之，本集團的業績更為貼近現實。雖然利率持續地處於低水平，但再顯著下滑之可能性變得甚微。利息收入較去年增加了港幣40萬元。此業務之整體表現令人滿意，純利總額為港幣1千540萬元，而去年之純利總額則錄得港幣3千390萬元。

展望

於回顧年內，本地經濟持續改善。二零一一年第一季度本地生產總值及私人消費開支分別按年增長了百分之七點二及百分之七點六。最近季度之按季節性調整之失業率逐步地降至百分之三點五。

儘管通脹加劇，環球經濟仍然邁向復甦之路，縱使步伐已放緩。美國實施之兩輪量化寬鬆措施蓄意地將利率處於歷史低水平。隨之而來的擴張性金融政策及流動資金泛濫已推升了環球證券及商品市場。現時焦點轉向美國實施的第二輪量化寬鬆措施後之經濟復甦。而美國解決其嚴峻的政府赤字及將流動資金回復至正常水平所採納的時限及方法皆為環球經濟增添不明朗因素。歐元區財政持續緊張及中東和北美的政治不穩等額外因素導致環球經濟變得更加動盪。美國及歐元區國家在解決彼等之經濟困難的過程中或會為環球證券及金融市場帶來巨大的震盪。預期中國政府將繼續實施一些措施令到經濟軟著陸。日本災難性的地震及緊隨之核危機亦可能削弱經濟復甦。

香港零售業市道受惠於強勁銷售。訪港旅客人數創新高及內地旅客在人民幣升值下之購買力提升，這些都帶動了零售業市場。最近土地拍賣的正面結果進一步激起市場情緒。另外，低企的按揭利率及穩定的收入增長令漲升的物業價格獲得支持。香港亦將受惠於中港經濟迅速的整合。尤其是香港發展成為人民幣離岸金融中心將為香港帶來更多增長機會。另一方面，香港特別行政區政府對通脹加劇更加關注，無論這是由入口環球食品及商品價格上漲或疲弱美元所致。鑑於港元與美元掛鈎，香港不能隨意調整其利率以抑制通脹。政府可做的事只有採取一些行政措施，例如推出額外印花稅及透過金融管理局向銀行及金融機構實施監控。本地多間主要銀行已開始增加按揭貸款之利差幅度及降低按揭成數。長遠來看，此等措施將令香港物業市場更趨穩定。

展望將來，香港應該抓緊中央政府在第十二五規劃方案中以推動內需，提升服務業佔內地生產總值之比重及加速城鄉一體化之綱要中所帶來的機遇。面對此等不明朗因素及機遇，我們將審慎行事，惟會積極主動地尋求業務機會，務求為本公司股東帶來滿意的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，本集團共有少於二十名僱員，他們的酬金均維持於具競爭性水平。員工成本總額（包括董事酬金）為港幣 450 萬元（2010：港幣 420 萬元）。酬金政策由本公司董事會定期審議，而有關董事及管理層薪酬之政策則由薪酬委員會定期審議。僱員之薪酬乃按其個人表現並參照市場薪金趨勢釐定。另外，酌情花紅亦按本集團之業績及個人表現而給予合資格之僱員。其他僱員福利包括教育津貼、醫療及退休福利等。

流動資金及財務資源

本集團現時沒有任何負債，其營運開支皆由內部現金支付。於二零一一年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 2 億 9 千 8 百 60 萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源以應付其營運開支。本集團並沒有重大匯率波動風險及重大或然負債。

企業管治

本公司致力維持高質素之企業管治。於截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四載列之企業管治常規守則（「管治常規」）之守則條文。惟披露於本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告內有關偏離管治常規守則條文 A.2.1 及 A.4.1 條除外。

本公司已採納上市規則附錄十內所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易之操守守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於本年度內一直遵守標準守則所規定之準則。

本公司已收到各獨立非執行董事須根據上市規則第 3.13 條之規定而呈交確認其符合獨立性之書面確認書。本公司認為全部獨立非執行董事為獨立人士。

有關本公司採納之主要管治常規以及管治常規守則條文 A.2.1 及 A.4.1 條之偏離詳情，載列於本公司二零一一年度報告書內之企業管治報告內。

審核委員會

本公司之審核委員會自一九九八年已經成立。於本公布日，審核委員會由三名獨立非執行董事，即林漢強先生（主席）、陳煥江先生及蘇洪亮先生以及兩名非執行董事，即何約翰先生及伍國棟先生組成，並已遵照上市規則以書面界定其職權範圍。審核委員會已審閱本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年度業績，他們對本集團所採納之會計準則並無異議。

購買、出售或贖回股份

於年內，本公司並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司之已發行股份。

刊登年度業績及年度報告書

此年度業績公告已分別刊登於聯交所網站及本公司網站以供閱覽。截至二零一一年三月三十一日止年度之本公司年度報告書將於七月中旬刊印及寄發予本公司各股東。

股東週年大會及相關通告

本公司擬於二零一一年八月十九日星期五正午十二時舉行二零一一年度股東週年大會。有關此股東週年大會之通告將於二零一一年七月中旬刊印及寄發予本公司各股東。

董事會

於本公告日，本公司之董事會由鍾棋偉先生、鍾仁偉先生及鍾英偉先生等三名執行董事，何約翰先生及伍國棟先生等兩名非執行董事及林漢強先生、陳煥江先生及蘇洪亮先生等三名獨立非執行董事組成。

承董事會命
公司秘書
朱永民

香港，二零一一年六月二十八日