

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)

截至二零一四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」)截至二零一四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。

綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
營業額	3	22,276,396	21,395,291
其他收入	4	526,361	326,538
其他淨(虧損)/收入	4	(2,445,292)	51,546,863
投資物業公平價值溢利		17,882,160	112,183,582
行政及經營費用		(6,405,063)	(5,732,479)
利息支出		<u>(679,161)</u>	<u>(289,320)</u>
除稅前溢利		31,155,401	179,430,475
稅項	5	<u>(2,009,408)</u>	<u>(1,697,774)</u>
除稅後股東應佔溢利		<u>29,145,993</u>	<u>177,732,701</u>
每股盈利(基本及攤薄)	6	<u>港幣 0.73</u>	<u>港幣 4.44</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
年內溢利	<u>29,145,993</u>	<u>177,732,701</u>
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	--
<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(減少)/增加	(8,313,112)	11,691,099
出售可供出售財務資產之撥回	<u>(120,915)</u>	<u>(3,216,149)</u>
	<u>(7,134,027)</u>	<u>8,474,950</u>
除稅後及年內股東應佔全面收益總額	<u><u>22,011,966</u></u>	<u><u>186,207,651</u></u>

綜合財務狀況表

結算至二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年		二零一三年	
		港元	港元	港元	港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			2,015,829		2,098,635
投資物業			531,600,000		435,200,000
發展中及待發展物業			12,300,000		11,600,000
可供出售財務資產					
— 香港上市股票			87,334,899		95,543,787
			<u>633,250,728</u>		<u>544,442,422</u>
流動資產					
買賣證券—香港上市股票		54,848,025		51,100,180	
貿易及其他應收賬款	7	1,951,849		4,856,144	
現金及銀行存款		<u>35,380,884</u>	92,180,758	<u>95,508,478</u>	151,464,802
流動負債					
貿易及其他應付賬款	8	5,033,439		4,177,260	
銀行借貸—已抵押	9	30,173,200		16,387,800	
應付稅項		704,960		320,961	
長期服務金準備		<u>928,000</u>	<u>(36,839,599)</u>	<u>913,600</u>	<u>(21,799,621)</u>
流動資產淨值			<u>55,341,159</u>		<u>129,665,181</u>
總資產減流動負債			688,591,887		674,107,603
非流動負債					
長期服務金準備		133,000		176,000	
遞延稅項		<u>716,986</u>	<u>(849,986)</u>	<u>644,748</u>	<u>(820,748)</u>
資產淨值			<u>687,741,901</u>		<u>673,286,855</u>
股本及儲備					
股本	10		40,000,000		40,000,000
儲備			<u>647,741,901</u>		<u>633,286,855</u>
			<u>687,741,901</u>		<u>673,286,855</u>

綜合權益變動表

截至二零一四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	
於二零一二年四月一日	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					
<u>其後可能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	--	--	11,691,099	--	11,691,099
- 出售可供出售財務資產之撥回	--	--	(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及 二零一三年四月一日	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>其後可能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
於二零一四年三月三十一日	40,000,000	251,046	29,529,450	617,961,405	687,741,901

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，並於二零一三年四月一日開始之本集團及本公司財政年度生效。

香港會計準則第 1 號(修訂本)	財務報表的列報— 其他全面收益表中其他項目之呈報
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量

香港會計準則第 1 號(修訂本) (「HKAS 1 修訂本」) 「財務報表的列報—其他全面收益表中其他項目之呈報」

HKAS 1 修訂本要求個體把日後在符合條件時可重新分類至損益之其他全面收益項目與將不會重新分類至損益之項目分開呈報，集團在這綜合財務報表中對其他全面收益之呈報作出相應的修改。除上述之呈報作出修改外，採納其修訂本並無對本集團的業績及財務狀況構成影響。另外，修訂本已由「收益表」更名為「損益表」及由「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，故本集團已為該兩綜合報表的名稱作出更改。

香港財務報告準則第 10 號 (「HKFRS 10」) 「綜合財務報表」

HKFRS 10 替代 HKAS 27「綜合及個別財務報表」中有關呈報綜合財務報表之要求及香港詮釋常務委員會詮釋第 12 號「合併—特殊目的機構」。HKFRS 10 採用單一控制模式，以釐定是否合併投資公司之賬目，通過是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔與權利、及能否對被投資公司行使權利以影響回報金額。採納 HKFRS 10 後，集團已修訂就釐定可控制被投資公司定義的會計政策。採納其修訂本並無對本集團就可控制被投資公司的結論構成任何影響。

香港財務報告準則第 12 號 (「HKFRS 12」) 「披露於其實體之權益」

HKFRS 12 將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司及非合併入賬之結構性實體之本集團及本公司權益的所有相關披露規定為一項單一準則，有關之財務披露的規定較過往所規定者更為廣泛。除要求額外的財務披露外，採納 HKFRS 12 並無對現行或過往會計期間本集團及本公司之財務狀況及業績構成重大影響。

香港財務報告準則第 13 號 (「HKFRS 13」) 「公平價值計量」

HKFRS 13 以單一指引替代現時列載於個別準則內有公平價值計量的指引，並對有關財務工具及非財務工具的公平價值計量作出更廣泛的披露要求，故集團已於財務報告的賬目附註中作出這些特定披露。

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及本公司之財務狀況及業績構成重大影響。

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，惟對本集團及本公司截至二零一四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	尚未指定
香港財務報告準則第9號 及第7號(修訂)	強制性生效日期及過渡期之披露	尚未指定
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
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回的金額披露	二零一四年一月一日
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	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21號	徵費	二零一四年一月一日
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

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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
分部收入 - 對外收入	5,826,573	6,771,585	16,449,823	14,623,706	--	--	22,276,396	21,395,291
分部業績	1,869,934	12,388,800	13,172,254	11,440,886	83,761	80,428	15,125,949	23,910,114
可供出售財務資產之銷售溢利	256,292	2,961,872	--	--	--	--	256,292	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	--	--	17,882,160	112,183,582	--	--	17,882,160	112,183,582
發展中或待發展物業 公平價值溢利	--	--	--	--	700,000	1,700,000	700,000	1,700,000
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	826,226	15,350,672	31,054,414	163,414,253	783,761	1,780,428	32,664,401	180,545,353
收購溢利							320,000	--
收購相關成本							(470,418)	--
利息收入							412,361	214,038
利息支出							(679,161)	(289,320)
未分部之開支							(1,091,782)	(1,039,596)
除稅前溢利							31,155,401	179,430,475
稅項							(2,009,408)	(1,697,774)
除稅後溢利							29,145,993	177,732,701

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3,800,000港元(二零一三年: 3,360,000港元)。

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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
財務狀況表								
資產								
分部資產	144,207,125	148,251,455	536,194,741	455,299,628	12,357,859	11,648,689	692,759,725	615,199,772
未分部之企業資產							32,671,761	80,707,452
綜合資產總額							725,431,486	695,907,224
負債								
分部負債	700,380	695,064	34,364,390	20,053,574	176,500	168,000	35,241,270	20,916,638
應付及遞延稅項	--	--	1,418,385	963,941	3,561	1,768	1,421,946	965,709
	700,380	695,064	35,782,775	21,017,515	180,061	169,768	36,663,216	21,882,347
未分部之企業負債							1,026,369	738,022
綜合負債總額							37,689,585	22,620,369
其他資料								
資本開支	--	--	32,817,840	36,167,716	--	--	32,817,840	36,167,716
購買附屬公司(代價)	--	--	45,380,000	--	--	--	45,380,000	--
購買可供出售財務資產	975,224	1,050,492	--	--	--	--	975,224	1,050,492
收購溢利	--	--	320,000	--	--	--	320,000	--
棄置物業及設備之虧損	--	--	--	18,666	--	--	--	18,666
折舊	1,773	1,991	81,033	82,197	--	--	82,806	84,188
買賣證券公平價值 (虧損)/溢利	(2,421,584)	7,095,206	--	--	--	--	(2,421,584)	7,095,206

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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
投資物業租金收入	16,449,823	14,623,706
於香港上市證券股息收入		
- 買賣證券	2,031,448	1,811,896
- 可供出售財務資產	3,391,601	3,295,015
	5,423,049	5,106,911
買賣證券之銷售溢利	403,524	1,664,674
	22,276,396	21,395,291

4. 其他收入及其他淨(虧損)/收入

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
其他收入		
銀行利息收入	412,361	214,038
什項收入	114,000	112,500
	<u>526,361</u>	<u>326,538</u>
其他淨(虧損)/收入		
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	256,292	2,961,872
收購溢利	320,000	--
買賣證券之公平價值(虧損)/溢利	(2,421,584)	7,095,206
發展中或待發展物業公平價值溢利	700,000	1,700,000
可供出售財務資產之虧損減值	(1,300,000)	--
	<u>(2,445,292)</u>	<u>51,546,863</u>

5. 稅項

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
當期稅項		
是年度香港利得稅準備	1,984,700	1,747,000
過往年度稅項準備之高估	(47,530)	(56,948)
	<u>1,937,170</u>	<u>1,690,052</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	72,238	7,722
	<u>72,238</u>	<u>7,722</u>
稅項開支	<u>2,009,408</u>	<u>1,697,774</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%(二零一三年：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 29,145,993 港元(二零一三年：177,732,701 港元)及在該期間已發行股本 40,000,000 (二零一三年：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(二零一三年：無)。

7. 貿易及其他應收賬款

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
應收租金		
- 30 天內	213,981	201,593
- 31 天至 60 天內	176,400	154,800
- 61 天至 90 天內	155,400	5,500
- 91 天至 180 天內	5,657	--
	<u>551,438</u>	<u>361,893</u>
其他應收賬款	<u>1,040,405</u>	<u>964,360</u>
貸款及應收賬款—無減值 按金及預付費用	<u>1,591,843</u>	<u>1,326,253</u>
	<u>360,006</u>	<u>3,529,891</u>
	<u>1,951,849</u>	<u>4,856,144</u>

租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。除 5,657 港元(二零一三年：無)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。本集團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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
租約按金	2,984,276	2,353,876
預收租金	212,590	159,806
未領取股息	338,865	505,520
應付費用	<u>1,497,708</u>	<u>1,158,058</u>
	<u>5,033,439</u>	<u>4,177,260</u>

9. 銀行貸款 — 有抵押

銀行貸款須於下列期間償還：

	本集團	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
流動負債		
一年內償還	1,929,600	1,149,600
超過一年，但不超過兩年	1,929,600	1,149,600
超過兩年，但不超過五年	5,788,800	3,448,800
超過五年	<u>20,525,200</u>	<u>10,639,800</u>
	<u>30,173,200</u>	<u>16,387,800</u>

於二零一三年四月份，本集團獲得新銀行按揭貸 15,650,000 港元以支付新購物業。

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 679,161 港元（二零一三年：289,320 港元）。

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。於二零一四年三月三十一日，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（二零一三年：32,900,000 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。

10. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	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>--</u>	<u>--</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	--	--	40,000,000	40,000,000
普通股	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>--</u>	<u>--</u>

自<新公司條例>(香港法例第 622 章)於二零一四年三月三日生效後，於香港註冊成立的公司不再有股份面值、股份溢價賬及法定股本。任何已發行公司股份所收取的金額在股本入賬。

11. 股息

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
本年度股息 -		
於年內派發中期股息每股港幣 2 仙 (二零一三年：港幣 2 仙)	800,000	800,000
於年內並無派發特別股息 (二零一三年：每股港幣 3 仙)	--	1,200,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股港幣 10 仙 (二零一三年：港幣 10 仙)	4,000,000	4,000,000
於報告期末後並無建議擬派特別股息 (二零一三年：每股港幣 7 仙)	--	2,800,000
	<hr/>	<hr/>
	4,800,000	8,800,000
沒收未領取之股息 (註(a))	(43,080)	(43,130)
	<hr/>	<hr/>
	4,756,920	8,756,870
	<hr/>	<hr/>

註(a) 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零一四年三月二十五日董事會通過於二零零八年一月十七日或以前派付而在二零一四年三月二十五日仍未領取的二零零六/零七及二零零七/零八年度之股息合共 43,080 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。

股息

於二零一四年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙(二零一三年：中期股息每股港幣 2 仙及特別股息每股港幣 3 仙)，合共 800,000 港元(二零一三年：2,000,000 港元)。

董事會將於二零一四年八月二十九日召開之股東週年大會上建議就截至二零一四年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 10 仙(二零一三年：末期股息每股港幣 10 仙及特別股息每股港幣 7 仙)，股息總額為 4,000,000 港元(二零一三年：6,800,000 港元)。現擬在二零一四年九月十七日或以前將建議之股息支票寄予在二零一四年九月五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，本公司將由二零一四年八月二十五日(星期一)至二零一四年八月二十九日(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二零一四年八月二十二日(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。

本公司亦將由二零一四年九月四日(星期四)至二零一四年九月五日(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二零一四年九月三日(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。

公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零一四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 881,105 港元(或 4.12%)，至 22,276,396 港元。本集團之溢利則大幅下跌 148,586,708 港元(或 83.6%)，至 29,145,993 港元。主要是由於已實現投資物業溢利及重估增值分別較去年減少 39,789,785 港元及 94,301,422 港元、出售可供出售財務資產溢利較去年減少 2,705,580 港元、是年本集團為可供出售財務資產作出減值虧損 1,300,000 港元及買賣證券的未實現盈虧表現由去年的未實現溢利 7,095,206 港元轉為本年的未實現虧損 2,421,584 港元所致。

物業投資

本集團之租金收入及租賃物業業務表現(投資物業重估增值之 17,882,160 港元除外)分別較去年增加 1,826,117 港元(或 12.4%)及 1,731,368 港元(或 15.1%)，至 16,449,823 港元及 13,172,254 港元。增加主要是由於本集團於二零一三年四月份及二零一四年一月份收購若干物業所帶來的更好的租金回報。

於去年本集團出售兩個地舖物業及一住宅物業，代價合共為 89,750,000 港元，並為本集團帶來資本盈餘 39,789,785 港元。而本集團於年內並無出售任何投資物業。

年內，本集團購入兩個投資物業以增加物業投資組合價值。於二零一三年四月，本集團購入九龍南京街 1F 號南京大廈地下 G 舖，總成本為 32,817,840 港元。於二零一四年一月十日，本集團亦透過收購巧基投資有限公司「巧基」的全部股份權益，持有九龍窩打老道 76A 號地下連閣樓之物業。代價為 45,380,000 港元。是次股份收購為本集團帶來收購溢利 320,000 港元，並在綜合損益表的「其他淨(虧損)/收入」項內反映；其相關費用 470,418 港元則在綜合損益表的「行政及經營費用」項內反映。

由於香港政府為本地物業市場實施額外印花稅，香港物業價格已續漸平穩，尤其在下半年財政年度。儘管在該措施下，本集團仍錄得 17,882,160 港元之物業重估增值(二零一三年: 112,183,582 港元)。截至二零一四年三月三十一日止，本集團之投資物業市值增至 531,600,000 港元 (二零一三年: 435,200,000 港元)。

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 700,000 港元(二零一三年: 1,700,000 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 316,138 港元(或 6.2%)，至 5,423,049 港元。

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 403,524 港元及 256,292 港元(二零一三年：1,664,674 港元及 2,961,872 港元)。由於環球經濟復甦仍存有不明朗因素，以致若干個別行業的業務增長放緩。因此，本集團年內為股票投資組合撥出 1,300,000 港元(二零一三年：無)之減值虧損。另外，本集團錄得買賣證券之未實現虧損 2,421,584 港元(二零一三年：未實現盈餘 7,095,206 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虧損 8,313,112 港元(二零一三年：未實現盈餘 11,691,099 港元)，並在其他全面損益表內反映。於二零一四年三月三十一日，本集團之上市證券投資之公平價值合共為 142,182,924 港元(二零一三年：146,643,967 港元)。

流動現金及財政來源

於二零一三年四月，本集團獲得額外銀行按揭物業貸款 15,650,000 港元，以助購入新物業。因此，是年度的利息支出較去年上升 389,841 港元(或 135%)，至 679,161 港元。截至二零一四年三月三十一日止，本集團的銀行借貸合共為 30,173,200 港元(二零一三年：16,387,800 港元)，其銀行借貸須於五年後全數償還。本集團之資產及銀行借貸比率由 2.4% 上升至 4.4% (以銀行貸款佔股東資金比例計算)。本集團於下半年財務年度獲得額外 50,000,000 港元銀行備用信貸，該信貸以投資物業公平價值 106,400,000 港元作為抵押。至今，本集團並沒有動用。該等信貸額度須每年更新，並將於二零一五年四月份審閱更新。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。

自二零一三年四月及二零一四年一月完成收購項目以後，截至二零一四年三月三十一日止，本集團持有現金結存較上年減少 60,127,594 港元(或 63%)，至 35,380,884 港元(二零一三年：95,508,478 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。管理層將於來年動用額外銀行信貸，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

截至二零一四年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值 190,400,000 港元(二零一三年：50,000,000 港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。銀行貸款 30,173,200 港元(二零一三年：16,387,800 港元)已被動用，並以投資物業公平價值 84,000,000 港元(二零一三年：50,000,000 港元)作為擔保押置。

展望

自香港政府實施對本地物業市場降溫措施以後，香港過熱的物業市場已續漸受控。該等措施與香港政府就優先香港市民購置自住物業政策一致。面對不可預測的經濟改變因素，對比前兩年的香港物業價格，管理層預期將來香港物業價格會更加穩定或會有微調空間。本集團將持續審慎理財，管理層預計本集團能審慎地處理來年的可能性挑戰。另外，在租賃物業業務上，管理層預計來年的平均租賃比率會減少，以及續租/新租賃的租金可有持續下調壓力。考慮到現時利率仍然處於低位，本集團將繼續尋找具有潛質的投資物業機遇。至於上市證券投資，管理層會對證券市場的急劇波動保持極度戒心，將持續評估經濟不明朗因素帶來的影響。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。

承董事會命

主席
伍時華

香港，二零一四年六月二十五日

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。