

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)

截至二零一五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」)截至二零一五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
營業額	3	29,557,456	22,276,396
其他收入	4	438,900	526,361
其他淨收入/(虧損)	4	4,634,877	(2,445,292)
投資物業公平價值溢利		48,110,000	17,882,160
行政及經營費用		(6,809,359)	(6,405,063)
利息支出		(649,760)	(679,161)
除稅前溢利		75,282,114	31,155,401
稅項	5	(2,140,621)	(2,009,408)
除稅後股東應佔溢利		73,141,493	29,145,993
每股盈利(基本及攤薄)	6	港幣 1.83	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
年內溢利	<u>73,141,493</u>	<u>29,145,993</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增加/(減少)	10,000,127	(8,313,112)
出售可供出售財務資產之撥回	<u>(1,218,271)</u>	<u>(120,915)</u>
	<u>8,781,856</u>	<u>(7,134,027)</u>
除稅後及年內股東應佔全面收益總額	<u><u>81,923,349</u></u>	<u><u>22,011,966</u></u>

綜合財務狀況表

結算至二零一五年三月三十一日

資產	附註	二零一五年		二零一四年	
		港元	港元	港元	港元
非流動資產					
物業及設備			1,936,310		2,015,829
投資物業			579,710,000		531,600,000
發展中及待發展物業			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
			<u>691,798,647</u>		<u>633,250,728</u>
流動資產					
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	7		7,638,634		1,951,849
應收稅項			1,072		--
現金及銀行存款			53,214,835	108,925,144	35,380,884
			<u>108,925,144</u>	<u>35,380,884</u>	<u>92,180,758</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款	8		5,066,688		5,033,439
銀行借貸—已抵押	9		28,243,600		30,173,200
應付稅項			637,537		704,960
長期服務金準備			943,000	(34,890,825)	928,000
			<u>(34,890,825)</u>	<u>928,000</u>	<u>(36,839,599)</u>
流動資產淨值			<u>74,034,319</u>		<u>55,341,159</u>
總資產減流動負債			765,832,966		688,591,887
非流動負債					
長期服務金準備			113,000		133,000
遞延稅項			774,546	(887,546)	716,986
			<u>(887,546)</u>	<u>716,986</u>	<u>(849,986)</u>
資產淨值			<u>764,945,420</u>		<u>687,741,901</u>
股本及儲備					
股本	10		40,000,000		40,000,000
儲備			724,945,420		647,741,901
			<u>764,945,420</u>		<u>687,741,901</u>

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				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及 二零一四年四月一日	40,000,000	251,046	29,529,450	617,961,405	687,741,901
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
於二零一五年三月三十一日	40,000,000	251,046	38,311,306	686,383,068	764,945,420

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，並於二零一四年四月一日開始之本集團及本公司財政年度生效。

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

採納香港財務報告準則的修訂本及詮釋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。

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、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：

損益表	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
分部收入 - 對外收入	<u>11,681,111</u>	<u>5,826,573</u>	<u>17,876,345</u>	<u>16,449,823</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>29,557,456</u>	<u>22,276,396</u>
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	<u>--</u>	<u>(1,300,000)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(1,300,000)</u>
稅項、利息及未分部開支前業績	<u>14,648,191</u>	<u>826,226</u>	<u>62,270,167</u>	<u>31,054,414</u>	<u>(7,729)</u>	<u>783,761</u>	<u>76,910,629</u>	<u>32,664,401</u>
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							<u>(1,176,155)</u>	<u>(1,091,782)</u>
除稅前溢利							75,282,114	31,155,401
稅項							<u>(2,140,621)</u>	<u>(2,009,408)</u>
除稅後溢利							<u>73,141,493</u>	<u>29,145,993</u>

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)。

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
財務狀況表								
資產								
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	--
	<u>153,696,257</u>	<u>144,207,125</u>	<u>584,607,434</u>	<u>536,194,741</u>	<u>12,341,677</u>	<u>12,357,859</u>	<u>750,645,368</u>	<u>692,759,725</u>
未分部之企業資產							50,078,423	32,671,761
綜合資產總額							<u>800,723,791</u>	<u>725,431,486</u>
負債								
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
	<u>752,372</u>	<u>700,380</u>	<u>3,848,418</u>	<u>35,782,775</u>	<u>105,408</u>	<u>180,061</u>	<u>34,706,198</u>	<u>36,663,216</u>
未分部之企業負債							1,072,173	1,026,369
綜合負債總額							<u>35,778,371</u>	<u>37,689,585</u>
其他資料								
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)	<u>10,000,127</u>	<u>(8,313,112)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>10,000,127</u>	<u>(8,313,112)</u>

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

	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
	<u>29,557,456</u>	<u>22,276,396</u>

4. 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
其他收入		
銀行利息收入	197,400	412,361
什項收入	241,500	114,000
	<u>438,900</u>	<u>526,361</u>
其他淨收入/(虧損)		
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)
	<u>4,634,877</u>	<u>(2,445,292)</u>

5. 稅項

	二零一五 港元	二零一四年 港元
當期稅項		
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)
	<u>2,083,061</u>	<u>1,937,170</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	57,560	72,238
	<u>2,140,621</u>	<u>2,009,408</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% (二零一四年：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 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)。

7. 貿易及其他應收賬款

	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
	<u>468,162</u>	<u>551,438</u>
其他應收賬款	<u>6,834,166</u>	<u>1,040,405</u>
貸款及應收賬款—無減值 按金及預付費用	<u>7,302,328</u> <u>336,306</u>	<u>1,591,843</u> <u>360,006</u>
	<u>7,638,634</u>	<u>1,951,849</u>

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。

8. 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	<u>1,551,069</u>	<u>1,497,708</u>
	<u>5,066,688</u>	<u>5,033,439</u>

9. 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
流動負債		
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
	<u>28,243,600</u>	<u>30,173,200</u>

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）。

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。

10. 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	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>

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。

11. 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
	<u>5,600,000</u>	<u>4,800,000</u>
沒收未領取之股息 (註(a))	(80,170)	(43,080)
	<u>5,519,830</u>	<u>4,756,920</u>

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。

股息

於二零一五年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙(二零一四年：港幣 2 仙)，合共 800,000 港元(二零一四年：800,000 港元)。

董事會將於二零一五年九月四日召開之股東週年大會上建議就截至二零一五年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙(二零一四年：港幣 10 仙)，總額為 4,800,000 港元(二零一四年：4,000,000 港元)。現擬在或大約在二零一五年九月二十三日將建議之股息支票寄予在二零一五年九月十一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。

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。

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。

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 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。

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。

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。

承董事會命

主席
伍時華

香港，二零一五年六月三十日

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。