

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)

截至二零一六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」)截至二零一六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

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
營業額	4	25,596,390	29,557,456
其他收入	5	222,360	438,900
其他淨(虧損)/收入	5	(19,197,942)	4,634,877
投資物業公平價值溢利		6,790,000	48,110,000
行政及經營費用		(6,742,196)	(6,809,359)
利息支出		(613,791)	(649,760)
除稅前溢利		6,054,821	75,282,114
稅項	6	(2,331,989)	(2,140,621)
除稅後股東應佔溢利		3,722,832	73,141,493
每股盈利(基本及攤薄)	7	港幣 0.09	港幣 1.83

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
年內溢利	<u>3,722,832</u>	<u>73,141,493</u>
<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	7,940,000	--
<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	(15,701,770)	10,000,127
出售可供出售財務資產之撥回	<u>(838,590)</u>	<u>(1,218,271)</u>
	<u>(8,600,360)</u>	<u>8,781,856</u>
<b>除稅後及年內股東應佔全面收益總額</b>	<u>(4,877,528)</u>	<u>81,923,349</u>

**綜合財務狀況表**

結算至二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年		二零一五年	
		港元	港元	港元	港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備			1,860,385		1,936,310
投資物業			586,500,000		579,710,000
發展中及待發展物業			12,410,000		12,300,000
可供出售財務資產					
— 香港上市股票			98,752,928		97,852,337
			<u>699,523,313</u>		<u>691,798,647</u>
<b>流動資產</b>					
買賣證券—香港上市股票			49,895,681		48,070,603
貿易及其他應收賬款	8		5,102,851		7,638,634
應收稅項			--		1,072
現金及銀行存款			33,801,458	88,799,990	53,214,835
			<u>88,799,990</u>	<u>53,214,835</u>	<u>108,925,144</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	9		5,375,994		5,066,688
銀行借貸—已抵押	10		26,314,000		28,243,600
應付稅項			208,510		637,537
長期服務金準備			951,000	(32,849,504)	943,000
			<u>(32,849,504)</u>	<u>943,000</u>	<u>(34,890,825)</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>55,950,486</u>		<u>74,034,319</u>
<b>總資產減流動負債</b>			755,473,799		765,832,966
<b>非流動負債</b>					
長期服務金準備			118,000		113,000
遞延稅項			842,694	(960,694)	774,546
			<u>(960,694)</u>	<u>774,546</u>	<u>(887,546)</u>
<b>資產淨值</b>			<u>754,513,105</u>		<u>764,945,420</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	11		40,000,000		40,000,000
儲備			714,513,105		724,945,420
			<u>754,513,105</u>		<u>764,945,420</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一六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					
<i>其後可重新分類至損益之項目</i>					
- 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及 二零一五年四月一日	40,000,000	251,046	38,311,306	686,383,068	764,945,420
年內溢利	--	--	--	3,722,832	3,722,832
年內其他全面收益					
<i>其後將不會重新分類至損益之項目</i>					
- 可供出售財務資產虧損減值	--	--	7,940,000	--	7,940,000
<i>其後可重新分類至損益之項目</i>					
- 可供出售財務資產公平價值減少	--	--	(15,701,770)	--	(15,701,770)
- 出售可供出售財務資產之撥回	--	--	(838,590)	--	(838,590)
年內全面收益總額	--	--	(8,600,360)	3,722,832	(4,877,528)
已派股息					
- 2014/15 末期股息(每股港幣 12 仙)	--	--	--	(4,800,000)	(4,800,000)
- 2015/16 中期股息(每股港幣 2 仙)	--	--	--	(800,000)	(800,000)
沒收未領取股息	--	--	--	45,213	45,213
於二零一六年三月三十一日	40,000,000	251,046	29,710,946	684,551,113	754,513,105

## 1. 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」)(統稱)，其中包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「HKASs」)及詮釋，及香港普遍採納之會計準則而編製；財務報表亦遵守香港公司條例(「公司條例」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。

於該公佈刊載之截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度本公司之財務資料並不構成本公司就該兩年度法定所需之週年綜合財務報表，惟僅由該兩年度之週年綜合財務報表所拮取。根據公司條例第436條有關發布財務報表所需的額外資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及第3部附表6之規定，向香港公司註冊處遞交截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表，並將於香港公司註冊處所訂的限期前遞交截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就本公司截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表發表報告。該等報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據公司條例第406(2)或第407(2)或(3)條作出的陳述。

## 2. 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、改進及詮釋，並於二零一五年四月一日開始之本集團財政年度生效：

香港會計準則第19號之修訂本 僱員福利:界定福利計劃:僱員供款  
2010-2012年香港財務報告準則系列之年度改進  
2011-2013年香港財務報告準則系列之年度改進

採納香港財務報告準則的修訂本、改進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。

## 2. 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，惟對本集團及本公司截至二零一六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	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
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27號(修訂本)	個別財務報表採用權益法	二零一六年一月一日
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或經修訂準則、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業績及財務狀況有無重大影響之階段。

### 3. 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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元
分部收入 - 對外收入	6,798,027	11,681,111	18,798,363	17,876,345	--	--	25,596,390	29,557,456
分部業績	(7,598,977)	13,322,168	14,980,813	14,160,167	57,903	9,521	7,439,739	27,491,856
可供出售財務資產之銷售溢利	1,551,615	1,326,023	--	--	--	--	1,551,615	1,326,023
投資物業公平價值溢利	--	--	6,790,000	48,110,000	--	--	6,790,000	48,110,000
發展中或待發展物業 公平價值溢利/(虧損)	--	--	--	--	10,000	(17,250)	10,000	(17,250)
可供出售財務資產之虧損減值	(7,940,000)	--	--	--	--	--	(7,940,000)	--
稅項、利息及未分部開支前業績	(13,987,362)	14,648,191	21,770,813	62,270,167	67,903	(7,729)	7,851,354	76,910,629
利息收入							103,560	197,400
利息支出							(613,791)	(649,760)
未分部之開支							(1,286,302)	(1,176,155)
除稅前溢利							6,054,821	75,282,114
稅項							(2,331,989)	(2,140,621)
除稅後溢利							3,722,832	73,141,493

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4,400,000港元(二零一五年: 3,900,000港元)。

### 3. 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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元
<b>財務狀況表</b>								
<b>資產</b>								
分部資產	151,109,274	153,696,257	593,862,649	584,607,434	12,446,737	12,340,605	757,418,660	750,644,296
應收稅項	--	--	--	--	--	1,072	--	1,072
	<u>151,109,274</u>	<u>153,696,257</u>	<u>593,862,649</u>	<u>584,607,434</u>	<u>12,446,737</u>	<u>12,341,677</u>	<u>757,418,660</u>	<u>750,645,368</u>
未分部之企業資產							30,904,643	50,078,423
<b>綜合資產總額</b>							<u>788,323,303</u>	<u>800,723,791</u>
<b>負債</b>								
分部負債	702,546	752,372	30,909,653	32,438,543	83,000	103,200	31,695,199	33,294,115
應付及遞延稅項	--	--	1,050,834	1,409,875	370	2,208	1,051,204	1,412,083
	<u>702,546</u>	<u>752,372</u>	<u>31,960,487</u>	<u>33,848,418</u>	<u>83,370</u>	<u>105,408</u>	<u>32,746,403</u>	<u>34,706,198</u>
未分部之企業負債							1,063,795	1,072,173
<b>綜合負債總額</b>							<u>33,810,198</u>	<u>35,778,371</u>
<b>其他資料</b>								
資本開支	2,572	--	4,978	4,415	100,000	17,250	107,550	21,665
購買可供出售財務資產	18,184,361	3,957,311	--	--	--	--	18,184,361	3,957,311
棄置物業及設備之虧損	2,050	--	253	2,143	--	--	2,303	2,143
折舊	1,397	1,646	79,775	80,145	--	--	81,172	81,791
買賣證券公平價值(虧損)/溢利	(12,819,557)	3,326,104	--	--	--	--	(12,819,557)	3,326,104
可供出售財務資產公平價值(虧損)/溢利	(15,701,770)	10,000,127	--	--	--	--	(15,701,770)	10,000,127
可供出售財務資產虧損減值	<u>7,940,000</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>7,940,000</u>	<u>--</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。

### 4. 營業額

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
投資物業租金收入	18,798,363	17,876,345
於香港上市證券股息收入		
- 買賣證券	2,638,018	2,128,023
- 可供出售財務資產	4,009,682	4,905,572
	6,647,700	7,033,595
買賣證券之銷售溢利	150,327	4,647,516
	<u>25,596,390</u>	<u>29,557,456</u>



## 5. 其他收入及其他淨(虧損)/收入

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	103,560	197,400
什項收入	118,800	241,500
	<u>222,360</u>	<u>438,900</u>
<b>其他淨(虧損)/收入</b>		
可供出售財務資產之銷售溢利	1,551,615	1,326,023
買賣證券之公平價值(虧損)/溢利	(12,819,557)	3,326,104
發展中或待發展物業公平價值溢利/(虧損)	10,000	(17,250)
可供出售財務資產之虧損減值	(7,940,000)	--
	<u>(19,197,942)</u>	<u>4,634,877</u>

## 6. 稅項

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
<b>當期稅項</b>		
是年度香港利得稅準備	2,363,900	2,141,500
過往年度稅項準備之高估	(100,059)	(58,439)
	<u>2,263,841</u>	<u>2,083,061</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	68,148	57,560
	<u>2,331,989</u>	<u>2,140,621</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%(二零一五年：16.5%)提撥。

## 7. 每股盈利

每股基本溢利乃根據除稅後綜合溢利 3,722,832 港元(二零一五年：73,141,493 港元)及在該期間已發行股本 40,000,000 (二零一五年：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(二零一五年：無)。

## 8. 貿易及其他應收賬款

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
應收租金		
- 30 天內	247,407	243,462
- 31 天至 60 天內	153,737	111,600
- 61 天至 90 天內	111,600	111,600
- 91 天至 180 天內	111,600	1,500
	<u>624,344</u>	<u>468,162</u>
其他應收賬款	<u>1,343,927</u>	<u>6,834,166</u>
貸款及應收賬款—無減值 按金及預付費用	<u>1,968,271</u> <u>3,134,580</u>	<u>7,302,328</u> <u>336,306</u>
	<u>5,102,851</u>	<u>7,638,634</u>

租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。除 111,600 港元(二零一五年：1,500 港元)之應收租金外，本集團的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。

## 9. 貿易及其他應付賬款

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
租約按金	3,310,904	3,066,140
預收租金	182,553	145,893
未領取股息	307,403	303,586
應付費用	<u>1,575,134</u>	<u>1,551,069</u>
	<u>5,375,994</u>	<u>5,066,688</u>

## 10. 銀行借貸 — 已抵押

銀行貸款須於下列期間償還：

	二零一六年 港元	二零一五年 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	22,454,800	14,129,400
超過五年	--	10,255,000
	<u>26,314,000</u>	<u>28,243,600</u>

## 10. 銀行借貸 — 已抵押(續)

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 613,791 港元（二零一五年：649,760 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。於二零一六年三月三十一日，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（二零一五年：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。

## 11. 股本

	二零一六年		二零一五年	
	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

## 12. 股息

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
本年度股息 -		
於年內派發中期股息每股港幣 2 仙 (二零一五年：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 (二零一五年：港幣 12 仙)	4,800,000	4,800,000
沒收未領取之股息 (註(a))	5,600,000 (45,213)	5,600,000 (80,170)
	<u>5,554,787</u>	<u>5,519,830</u>

註(a) 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零一六年三月二十九日董事會通過於二零一零年一月十九日或以前派付而在二零一六年三月二十九日仍未領取之二零零八/零九及二零零九/一零年度之股息合共 45,213 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

於二零一六年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙(二零一五年：中期股息每股港幣 2 仙)，合共 800,000 港元(二零一五年：800,000 港元)。

董事會將於二零一六年八月二十九日召開之股東週年大會上建議就截至二零一六年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙(二零一五年：港幣 12 仙)，總額為 4,800,000 港元(二零一五年：4,800,000 港元)。現擬在或大約在二零一六年九月二十三日將建議之股息支票寄予在二零一六年九月九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，本公司將由二零一六年八月二十四日(星期三)至二零一六年八月二十九日(星期一)(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二零一六年八月二十三日(星期二)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。

本公司亦將由二零一六年九月八日(星期四)至二零一六年九月九日(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二零一六年九月七日(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，本公司在截至二零一六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，已遵守上市規則附錄 14「企業管治守則」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. 所有董事已於二零一五年十月份簽訂正式聘任書訂明其聘任細節及條件。

## 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，本集團之營業額下跌 3,961,066 港元(或 13.4%)，至 25,596,390 港元。本集團之溢利下跌 69,418,661 港元(或 94.9%)，至 3,722,832 港元。下跌主要是由於香港證券和物業市場逆轉導致買賣證券公平價值虧損、可供出售財務資產減值虧損和投資物業重估增值減少。

### 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 6,790,000 港元)分別較去年增加 922,018 港元(或 5.2%)及 820,646 港元(或 5.8%)，至 18,798,363 港元及 14,980,813 港元。

本集團於年內錄得輕微的投資物業重估增值。截至二零一六年三月三十一日止，本集團之投資物業市值增加 6,790,000 港元(或 1.2%)，至 586,500,000 港元(二零一五年: 579,710,000 港元)。

於二零一六年一月份，本集團與翔順有限公司(「該目標公司」)的現時所有股東簽立備忘錄買入該目標公司的全部已發行的權益，代價為 56,000,000 港元(「該收購」)。該目標公司主要持有位於九龍馬頭涌道 66 號全幢的物業以作收租用途。由於相關該目標公司的業務、財務、法律及其他方面所作之盡職調查未能達到要求，該收購最終取消，並於二零一六年五月十日公佈。

### 物業發展

截至二零一六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溢利 10,000 港元(二零一五年: 公平價值虧損 17,250 港元)。另外，本集團就新界元朗量約 121 號地段 42 號及 122 號餘段向政府申請由農地改變為住宅用途，至今，申請仍正處理中。本集團將繼續把握機會，尋找有潛質的物業作重建發展用途。

### 股票投資及股息收入

股息收入較去年下跌 385,895 港元(或 5.5%)，至 6,647,700 港元。下跌主要是由於沒有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，分別為 150,327 港元及 1,551,615 港元(二零一五年: 4,647,516 港元及 1,326,023 港元)。

## 股票投資及股息收入(續)

於本財務年度的第二季，由於中國內地經濟增長放緩和人民幣逐漸貶值，香港證券市場其後即時受到不利影響。本集團的證券組合(包括買賣和長期投資用途)仍難免跟隨證券市況下滑。本集團錄得買賣證券之未實現虧損 12,819,557 港元(二零一五年:未實現溢利 3,326,104 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 15,701,770 港元(二零一五年:未實現溢利 10,000,127 港元)，並在其他全面損益表內反映。由於隨後證券市場持續逆境和波動，本集團於年內為可供出售財務資產撥備 7,490,000 港元(二零一五年:無)作為減值虧損。

為加強和分散證券投資組合，本集團年內分別以約 18,000,000 港元和 15,000,000 港元之總成本購入若干上市證券以作長期投資和買賣用途。於二零一六年三月三十一日，本集團之上市證券投資之公平價值合共為 148,648,609 港元(二零一五年:145,922,940 港元)。

## 流動現金及財政來源

截至二零一六年三月三十一日止，本集團的銀行借貸合共為 26,314,000 港元，須於五年內全部償還。(二零一五年:28,243,600 港元，其中的 17,988,600 港元須於五年內償還，而其餘的 10,255,000 港元須於五年後全部償還。)以銀行貸款佔股東資金比例計算下，本集團的資產及銀行借貸比率由 3.7% 降至 3.5%。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，並將於二零一七年四月份審閱更新。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。

截至二零一六年三月三十一日止，本集團持有現金結存 33,801,458 港元(二零一五年:53,214,835 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)以助本集團的收購事項。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

截至二零一六年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值 194,000,000 港元(二零一五年:196,880,000 港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

## 報告期末後事項

於二零一六年五月十日，本公司的全資附屬公司永大置業有限公司取消收購翔順有限公司的全部已發行的權益。

除上述披露外，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

本年，本集團在租賃業務錄得滿意租金收入。但由於香港經濟環境停滯及香港物業額外印花稅措施持續執行，座落於核心區的香港商舖的空置率普遍上升，其租金亦有下調壓力。管理層預計這營商環境短期內持續，對本集團的全年租金收入和投資物業的市值有負面影響。另一角度，這亦可能是本集團物色高回報的投資物業以作收租或重建用途的良機。本集團會持續採取穩健政策，尋找高回報的投資物業，同時亦評估及平衡每一項投資所帶來的風險和回報。

至今未有明顯跡象或數據顯示環球、中國內地和本地經濟增長已有重大的改善，面對著中國內地經濟增長倒退和人民幣貶值的風險，添加更多的不明朗因素，管理層預計證券市場依舊有波動。本集團將繼續監察市場變動，及時地為本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，二零一六年六月三十日

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。