

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佈的內容概不負責，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)

截至二零一七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」)截至二零一七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

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
營業額	4	26,282,786	25,596,390
其他收入	5	219,676	222,360
其他淨收入/(虧損)	5	17,799,721	(19,197,942)
投資物業公平價值溢利		16,300,000	6,790,000
行政及經營費用		(6,674,096)	(6,742,196)
利息支出		(594,015)	(613,791)
除稅前溢利		53,334,072	6,054,821
稅項	6	(2,385,403)	(2,331,989)
除稅後股東應佔溢利		50,948,669	3,722,832
每股盈利(基本及攤薄)	7	港幣 1.27	港幣 0.09

**綜合損益及其他全面收益表**

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
年內溢利	<u>50,948,669</u>	<u>3,722,832</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增加/(減少)	15,758,838	(15,701,770)
出售可供出售財務資產之撥回	<u>(4,554,638)</u>	<u>(838,590)</u>
	<u>11,204,200</u>	<u>(8,600,360)</u>
<b>除稅後及年內股東應佔全面收益總額</b>	<u><u>62,152,869</u></u>	<u><u>(4,877,528)</u></u>

## 綜合財務狀況表

結算至二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年		二零一六年	
		港元	港元	港元	港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備			1,788,344		1,860,385
投資物業			602,800,000		586,500,000
發展中及待發展物業			15,100,000		12,410,000
可供出售財務資產					
— 香港上市股票			107,551,460		98,752,928
			<u>727,239,804</u>		<u>699,523,313</u>
<b>流動資產</b>					
買賣證券—香港上市股票			59,250,891		49,895,681
貿易及其他應收賬款	8		2,240,651		5,102,851
應收稅項			26,403		--
現金及銀行存款			54,241,232	115,759,177	33,801,458
			<u>115,759,177</u>	<u>33,801,458</u>	<u>88,799,990</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	9		6,362,017		5,375,994
銀行借貸—已抵押	10		24,384,400		26,314,000
應付稅項			112,162		208,510
長期服務金準備			--	(30,858,579)	951,000
			<u>(30,858,579)</u>	<u>951,000</u>	<u>(32,849,504)</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>84,900,598</u>		<u>55,950,486</u>
<b>總資產減流動負債</b>			812,140,402		755,473,799
<b>非流動負債</b>					
長期服務金準備			118,000		118,000
遞延稅項			910,615	(1,028,615)	842,694
			<u>(1,028,615)</u>	<u>842,694</u>	<u>(960,694)</u>
<b>資產淨值</b>			<u>811,111,787</u>		<u>754,513,105</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	11		40,000,000		40,000,000
儲備			771,111,787		714,513,105
			<u>811,111,787</u>		<u>754,513,105</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一七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					
<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	--	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及 二零一六年四月一日	40,000,000	251,046	29,710,946	684,551,113	754,513,105
年內溢利	--	--	--	50,948,669	50,948,669
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	--	--	15,758,838	--	15,758,838
- 出售可供出售財務資產之撥回	--	--	(4,554,638)	--	(4,554,638)
年內全面收益總額	--	--	11,204,200	50,948,669	62,152,869
已派股息					
- 2015/16 末期股息(每股港幣 12 仙)	--	--	--	(4,800,000)	(4,800,000)
- 2016/17 中期股息(每股港幣 2 仙)	--	--	--	(800,000)	(800,000)
沒收未領取股息	--	--	--	45,813	45,813
於二零一七年三月三十一日	40,000,000	251,046	40,915,146	729,945,595	811,111,787

## 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二零一七年及二零一六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二零一六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二零一七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二零一七年及二零一六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，並於二零一六年四月一日開始之本集團財政年度生效：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈列—披露主動性
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
香港會計準則第27號(修訂本)	個別財務報表採用權益法
2012-2014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二零一七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2號(修訂本)	以股份為基礎付款的交易 的分類及計量	二零一八年一月一日
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7號(修訂本)	現金流量表—披露主動性	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日

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	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元
分部收入 - 對外收入	7,193,727	6,798,027	19,089,059	18,798,363	--	--	26,282,786	25,596,390
分部業績	14,745,036	(7,598,977)	15,244,174	14,980,813	76,735	57,903	30,065,945	7,439,739
可供出售財務資產之銷售溢利	6,355,753	1,551,615	--	--	--	--	6,355,753	1,551,615
投資物業公平價值溢利	--	--	16,300,000	6,790,000	--	--	16,300,000	6,790,000
發展中或待發展物業 公平價值溢利	--	--	--	--	2,290,501	10,000	2,290,501	10,000
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	21,100,789	(13,987,362)	31,544,174	21,770,813	2,367,236	67,903	55,012,199	7,851,354
利息收入							91,676	103,560
利息支出							(594,015)	(613,791)
未分部之開支							(1,175,788)	(1,286,302)
<b>除稅前溢利</b>							53,334,072	6,054,821
稅項							(2,385,403)	(2,331,989)
<b>除稅後溢利</b>							50,948,669	3,722,832

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4,500,000港元(二零一六年: 4,400,000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	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元
<b>財務狀況表</b>								
<b>資產</b>								
分部資產	169,117,694	151,109,274	607,465,406	593,862,649	15,136,046	12,446,737	791,719,146	757,418,660
應收稅項	--	--	26,403	--	--	--	26,403	--
	<u>169,117,694</u>	<u>151,109,274</u>	<u>607,491,809</u>	<u>593,862,649</u>	<u>15,136,046</u>	<u>12,446,737</u>	<u>791,745,549</u>	<u>757,418,660</u>
未分部之企業資產							51,253,432	30,904,643
<b>綜合資產總額</b>							<u>842,998,981</u>	<u>788,323,303</u>
<b>負債</b>								
分部負債	720,047	702,546	28,997,559	30,909,653	81,500	83,000	29,799,106	31,695,199
應付及遞延稅項	--	--	1,022,763	1,050,834	14	370	1,022,777	1,051,204
	<u>720,047</u>	<u>702,546</u>	<u>30,020,322</u>	<u>31,960,487</u>	<u>81,514</u>	<u>83,370</u>	<u>30,821,883</u>	<u>32,746,403</u>
未分部之企業負債							1,065,311	1,063,795
<b>綜合負債總額</b>							<u>31,887,194</u>	<u>33,810,198</u>
<b>其他資料</b>								
資本開支	--	2,572	16,800	4,978	399,499	100,000	416,299	107,550
購買可供出售財務資產	1,596,109	18,184,361	--	--	--	--	1,596,109	18,184,361
兼置物業及設備之虧損	--	2,050	7,854	253	--	--	7,854	2,303
折舊	1,258	1,397	79,729	79,775	--	--	80,987	81,172
買賣證券公平價值溢利/(虧損)	9,153,467	(12,819,557)	--	--	--	--	9,153,467	(12,819,557)
可供出售財務資產公平價值溢利/(虧損)	15,758,838	(15,701,770)	--	--	--	--	15,758,838	(15,701,770)
可供出售財務資產虧損減值	--	7,940,000	--	--	--	--	--	7,940,000

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

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
投資物業租金收入	19,089,059	18,798,363
於香港上市證券股息收入		
- 買賣證券	2,630,392	2,638,018
- 可供出售財務資產	4,324,507	4,009,682
	6,954,899	6,647,700
買賣證券之銷售溢利	238,828	150,327
	<u>26,282,786</u>	<u>25,596,390</u>

## 5. 其他收入及其他淨收入/(虧損)

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	91,676	103,560
什項收入	128,000	118,800
	<u>219,676</u>	<u>222,360</u>
<b>其他淨收入/(虧損)</b>		
可供出售財務資產之銷售溢利	6,355,753	1,551,615
買賣證券之公平價值溢利/(虧損)	9,153,467	(12,819,557)
發展中或待發展物業公平價值溢利	2,290,501	10,000
可供出售財務資產之虧損減值	--	(7,940,000)
	<u>17,799,721</u>	<u>(19,197,942)</u>

## 6. 稅項

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
<b>當期稅項</b>		
是年度香港利得稅準備	2,419,000	2,363,900
過往年度稅項準備之高估	(101,518)	(100,059)
	<u>2,317,482</u>	<u>2,263,841</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	67,921	68,148
	<u>2,385,403</u>	<u>2,331,989</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%(二零一六年：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 50,948,669 港元(二零一六年：3,722,832 港元)及在該期間已發行股本 40,000,000 (二零一六年：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(二零一六年：無)。

## 8. 貿易及其他應收賬款

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
應收租金		
- 30 天內	285,800	247,407
- 31 天至 60 天內	134,100	153,737
- 61 天至 90 天內	124,100	111,600
- 91 天至 180 天內	--	111,600
	<u>544,000</u>	<u>624,344</u>
其他應收賬款	<u>1,366,545</u>	<u>1,343,927</u>
應收租金及其他應收賬款—無減值(註(a))	1,910,545	1,968,271
按金及預付費用(註(b))	<u>330,106</u>	<u>3,134,580</u>
	<u>2,240,651</u>	<u>5,102,851</u>

註(a) 租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。本集團的應收租金及其他應收款項(主要包括應收上市證券股息及應收銀行利息)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。

註(b) 本公司之全資附屬公司永大置業有限公司於二零一六年五月十日取消有關收購翔順有限公司的全部已發行股份的事宜。於二零一六年一月二十七日所支付的初步按金2,800,000港元已於二零一六年五月份退回。

## 9. 貿易及其他應付賬款

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
租約按金	3,263,476	3,310,904
預收租金	202,061	182,553
未領取股息	311,193	307,403
應付費用(註(a))	<u>2,585,287</u>	<u>1,575,134</u>
	<u>6,362,017</u>	<u>5,375,994</u>

註(a) 包括已故伍時華先生的特惠金1,432,881港元。

## 10. 銀行借貸 — 已抵押

銀行貸款須於下列期間償還：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
<b>流動負債</b>		
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	20,525,200	22,454,800
	<u>24,384,400</u>	<u>26,314,000</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 594,015 港元（二零一六年：613,791 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。於二零一七年三月三十一日，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（二零一六年：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

	二零一七年		二零一六年	
	股數	總值 港元	股數	總值 港元
<b>已發行及繳足股本</b>				
普通股	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>

## 12. 股息

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
本年度股息 -		
於年內派發中期股息每股港幣 2 仙 (二零一六年：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 (二零一六年：港幣 12 仙)	4,800,000	4,800,000
	<u>5,600,000</u>	<u>5,600,000</u>
沒收未領取之股息 (註(a))	(45,813)	(45,213)
	<u>5,554,187</u>	<u>5,554,787</u>

註(a) 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零一七年三月十四日董事會通過於二零一一年一月五日或以前派付而在二零一七年三月十四日仍未領取的二零零九/一零及二零一零/一一年度之股息合共 45,813 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

於二零一七年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙(二零一六年：港幣 2 仙)，合共 800,000 港元(二零一六年：800,000 港元)。

董事會將於二零一七年九月六日召開之股東週年大會上建議就截至二零一七年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙(二零一六年：港幣 12 仙)，總額為 4,800,000 港元(二零一六年：4,800,000 港元)。現擬在或大約在二零一七年九月二十五日將建議之股息支票寄予在二零一七年九月十四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，本公司將由二零一七年九月四日(星期一)至二零一七年九月六日(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二零一七年九月一日(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。

本公司亦將由二零一七年九月十三日(星期三)至二零一七年九月十四日(星期四)(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二零一七年九月十二日(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。

## 公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零一七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；及
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。

## 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 686,396 港元(或 2.7%)，至 26,282,786 港元。本集團之溢利上升 47,225,837 港元(或 1268.5%)，至 50,948,669 港元。上升主要是由於環球證券市場及本地物業市場氣氛不錯，因而錄得買賣證券公平價值溢利及物業公平價值溢利增加、沒有可供出售財務資產虧損減值及可供出售財務資產出售溢利增加所致。

### 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 16,300,000 港元)分別較去年增加 290,696 港元(或 1.5%)及 263,361 港元(或 1.7%)，至 19,089,059 港元及 15,244,174 港元。

訪港旅客增長放緩，導致香港零售租金持續受壓，幸好本集團的租金本年度維持穩定。截至二零一七年三月三十一日止，本集團之投資物業市值增加16,300,000港元(或2.8%)至，602,800,000港元 (二零一六年: 586,500,000港元)。

### 物業發展

截至二零一七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2,290,501港元(二零一六年: 10,000港元)。有關新界元朗量約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提出上訴，至今，上訴仍在處理中。集團仍繼續在可行的期間，盡早根據更新資料去進行評估屏山項目的發展潛力。

### 股票投資及股息收入

股息收入較去年上升 307,199 港元(或 4.6%)至 6,954,899 港元。增加主要是由於本集團於上年度購入若干上市證券所致。

年內，本集團錄得買賣證券的已實現出售盈餘238,828港元(二零一六年: 150,327港元)及可供出售財務資產的已實現出售盈餘6,355,753港元(二零一六年: 1,551,615港元)。可供出售財務資產之銷售溢利主要來自出售中電控股有限公司(證券代號: 2)的100,000股普通股，代價約8,000,000港元，並帶來約4,600,000港元的銷售溢利。年內，本集團錄得買賣證券之未實現溢利9,153,467港元(二零一六年:未實現虧損12,819,557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15,758,838港元(二零一六年:未實現虧損15,701,770港元)，並在其他全面損益表內反映。截至二零一七年三月三十一日止，本集團之上市證券投資之公平價值合共為166,802,351港元(二零一六年: 148,648,609港元)。

## 股票投資及股息收入(續)

截至二零一七年三月三十一日止，證券投資組合(包括長期持有和買賣用途)的最高三大持有證券的資料分別在以下附表 1 及附表 2 刊列：

附表 1: 最高三大持有證券的資料以作長期投資

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於 二零一七年 三月 三十一日之 公平價值 (千港元)	佔本集團 總資產 的比例	年內公平 價值溢利 (千港元)	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 2	中電控股有限公司	公用事業	10,422	24,375	2.9%	3,330	4,580	897
2. 5	匯豐控股有限公司	金融業	22,888	20,488	2.4%	4,748	--	1,265
3. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	17,470	18,948	2.2%	4,242	255	850
	其他		37,610	43,740	5.2%	3,439	1,520	1,313
	合共		88,390	107,551	12.7%	15,759	6,355	4,325

註：本集團持有少於每家公司已發行股份的 1% 權益。

附表 2: 最高三大持有證券的資料以作買賣用途

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於 二零一七年 三月 三十一日之 公平價值 (千港元)	佔本集團 總資產 的比例	年內公平 價值溢利 (千港元)	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	26,404	19,983	2.4%	4,631	--	1,234
2. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	5,417	10,726	1.3%	497	--	273
3. 3988	中國銀行股份有限公司 - H 股	金融業	6,556	6,824	0.8%	1,132	--	329
	其他		25,663	21,718	2.6%	2,893	239	794
	合共		64,040	59,251	7.1%	9,153	239	2,630

註：本集團持有少於每家公司已發行股份的 1% 權益。

## 流動現金及財政來源

截至二零一七年三月三十一日止，本集團的銀行借貸合共為24,384,400港元，須於五年內全部償還（二零一六年：26,314,000港元）。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3.5%降至3.0%。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，並將於二零一八年四月份審閱更新。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。

截至二零一七年三月三十一日止，本集團持有現金結存 54,241,232 港元（二零一六年：33,801,458 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

截至二零一七年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值 199,500,000 港元(二零一六年：194,000,000 港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

## 展望

是年度，物業租賃市場面對重大的挑戰。於回顧年內，商鋪租金仍持續受壓。儘管最近數據顯示中國內地旅客人數於二零一七年年初有正面增長，總零售額仍是下降。本集團預計該營商環境可持續，因此，空置率上升及租金收入下降。為盡量減低此等影響，本集團將竭力以合理的市值租金出賃物業，維持高水平的出租率。由於息率維持低水平，管理層認為短期內商鋪市值維持穩定。

即使住宅物業交易的新從價印花稅已劃一為 15%，私人住宅樓價於回顧年內依舊上揚。另外，近期賣地成交亦創新高。儘管政府及金管局屢次推出收緊措施以應付過熱的住宅物業市場，在可見將來，本集團預期市場氣氛仍然強烈，以及物業發展商對物業市場充滿信心。本集團將繼續採取穩健政策，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。

## 展望(續)

環球經濟面對不明朗的因素，美國可能在二零一七年內繼續加息。另外，英國離開歐盟的過程及多個歐洲國家舉行的公投可為證券市場帶來波動。深港通已於二零一六年十二月五日啟動，管理層預計長遠來說對證券市場發展增長有優勢。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，保障股東的回報。

## 承董事會命

主席  
伍大偉

香港，二零一七年六月二十三日

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