

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)

截至二零一九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」)截至二零一九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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港元	二零一八年(i) 港元
營業額	4	26,783,152	27,225,759
其他收入	5	114,000	158,174
其他淨收入	5	83,813,362	298,225,794
投資物業公平價值溢利		63,609,939	44,500,000
行政及經營費用		(6,113,460)	(5,938,279)
利息支出		<u>(736,951)</u>	<u>(612,580)</u>
除稅前溢利		167,470,042	363,558,868
稅項	6	<u>(1,831,379)</u>	<u>(2,372,720)</u>
除稅後股東應佔溢利		<u>165,638,663</u>	<u>361,186,148</u>
每股盈利(基本及攤薄)	7	<u>港幣 4.14</u>	<u>港幣 9.03</u>

註(i): 本集團自二零一八年四月一日起，採納香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡性方法，比較資料不予重列。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 港元	二零一八年(i) 港元
年內溢利	<u>165,638,663</u>	<u>361,186,148</u>
其他全面收益		
<u>其後不能重新分類至損益之項目</u>		
按公平價值計入其他全面收益股權證券投資 之公平價值增加	1,897,730	--
<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	--	10,242,413
出售可供出售財務資產之撥回(ii)	<u>--</u>	<u>(4,495,545)</u>
	<u>1,897,730</u>	<u>5,746,868</u>
除稅後及年內股東應佔全面收益總額	<u><u>167,536,393</u></u>	<u><u>366,933,016</u></u>

註

- (i) 本集團自二零一八年四月一日起，採納香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡性方法，比較資料不予重列。
- (ii) 該金額的產生乃根據且適用於二零一八年四月一日之前的會計準則。作為於二零一八年四月一日的前期餘額調整一部份，該儲備已重新分類為公平價值儲備(不能回撥)，並將不會在任何將來期間內重新分類至損益。

綜合財務狀況表

結算至二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年		二零一八年 (i)	
		港元	港元	港元	港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			1,633,945		1,712,827
投資物業	8		610,800,000		514,100,000
發展中及待發展物業			4,960,000		4,890,000
按公平價值計入其他全面 收益股權證券投資					
— 香港上市股票	9		128,449,291		--
可供出售財務資產					
— 香港上市股票	10		--		115,597,818
購入投資物業之按金			--		27,040,000
			<u>745,843,236</u>		<u>663,340,645</u>
流動資產					
買賣證券—香港上市股票		80,324,407		69,225,212	
貿易及其他應收賬款	11	2,396,738		2,541,616	
應收稅項		51,723		3,099	
現金及銀行存款		<u>518,167,105</u>	<u>600,939,973</u>	<u>462,390,765</u>	<u>534,160,692</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款	12	4,690,215		5,466,833	
銀行借貸—已抵押	13	20,525,200		22,454,800	
應付稅項		<u>103,886</u>	<u>(25,319,301)</u>	<u>147,066</u>	<u>(28,068,699)</u>
流動資產淨值			<u>575,620,672</u>		<u>506,091,993</u>
總資產減流動負債			1,321,463,908		1,169,432,638
非流動負債					
長期服務金準備		118,000		118,000	
遞延稅項		<u>866,197</u>	<u>(984,197)</u>	<u>826,045</u>	<u>(944,045)</u>
資產淨值			<u>1,320,479,711</u>		<u>1,168,488,593</u>
股本及儲備					
股本	14		40,000,000		40,000,000
儲備			<u>1,280,479,711</u>		<u>1,128,488,593</u>
			<u>1,320,479,711</u>		<u>1,168,488,593</u>

註(i): 本集團自二零一八年四月一日起,採納香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡性方法,比較資料不予重列。

綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔股本權益					
	股本 港元	資本儲備 港元	公平價值儲備 (可回撥) 港元	公平價值儲備 (不能回撥) 港元	累積盈餘 港元	總值 港元
於二零一七年四月一日	40,000,000	251,046	40,915,146	--	729,945,595	811,111,787
年內溢利	--	--	--	--	361,186,148	361,186,148
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	--	--	10,242,413	--	--	10,242,413
- 出售可供出售財務資產之撥回	--	--	(4,495,545)	--	--	(4,495,545)
年內全面收益總額	--	--	5,746,868	--	361,186,148	366,933,016
已派股息						
- 2016/17 末期股息(每股港幣 12 仙)	--	--	--	--	(4,800,000)	(4,800,000)
- 2017/18 中期股息(每股港幣 2 仙)	15	--	--	--	(800,000)	(800,000)
- 2017/18 中期特別股息(每股港幣 10 仙)	15	--	--	--	(4,000,000)	(4,000,000)
沒收未領取股息	15	--	--	--	43,790	43,790
於二零一八年三月三十一日	<u>40,000,000</u>	<u>251,046</u>	<u>46,662,014</u>	<u>--</u>	<u>1,081,575,533</u>	<u>1,168,488,593</u>

註：本集團自二零一八年四月一日起，採納香港財務報告準則第 9 號。根據所選用的過渡性方法，比較資料不予重列。

綜合權益變動表(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	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 (可回撥) 港元	公平價值儲備 (不能回撥) 港元	累積盈餘 港元	
於二零一八年三月三十一日		40,000,000	251,046	46,662,014	--	1,081,575,533	1,168,488,593
採納香港財務報告準則第9號之影響	2	--	--	(46,662,014)	46,662,014	--	--
二零一八年四月一日		40,000,000	251,046	--	46,662,014	1,081,575,533	1,168,488,593
年內溢利		--	--	--	--	165,638,663	165,638,663
年內其他全面收益							
<u>其後不能重新分類至損益之項目</u>							
- 按公平價值計入其他全面收益 股權證券投資之公平價值增加		--	--	--	1,897,730	--	1,897,730
年內全面收益總額		--	--	--	1,897,730	165,638,663	167,536,393
按公平價值計入其他全面收益 股權證券投資之銷售溢利 轉入累積盈餘		--	--	--	(3,634,562)	3,634,562	--
已派股息							
- 2017/18 末期股息(每股港幣 12 仙)	15	--	--	--	--	(4,800,000)	(4,800,000)
- 2017/18 末期特別股息(每股港幣 20 仙)	15	--	--	--	--	(8,000,000)	(8,000,000)
- 2018/19 中期股息(每股港幣 2 仙)	15	--	--	--	--	(800,000)	(800,000)
- 2018/19 中期特別股息(每股港幣 5 仙)	15	--	--	--	--	(2,000,000)	(2,000,000)
沒收未領取股息	15	--	--	--	--	54,725	54,725
於二零一九年三月三十一日		40,000,000	251,046	--	44,925,182	1,235,303,483	1,320,479,711

註: 本集團自二零一八年四月一日起, 採納香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡性方法, 比較資料不予重列。

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、按公平價值計入其他全面損益股權證券投資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二零一九年及二零一八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括取。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二零一八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二零一九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二零一九年及二零一八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新訂及修訂本、改進及詮釋，並於二零一八年四月一日開始之本集團財政年度生效：

香港財務報告準則第9號	金融工具
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
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入
香港財務報告準則第15號(修訂本)	客戶合同之收益的釐清
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業:投資物業之轉撥
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付交易款
2014年至2016年週期年度改進	有關香港會計準則第28號 「聯營公司及合資企業的投資」 的香港財務報告準則改進

除下文所述的影響外，採納香港財務報告準則的新訂或修訂本、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)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。此準則載列財務資產、財務負債和一些買賣非財務項目合同確認和計量的要求。

本集團已根據過渡規定追溯香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日已存在的項目。本集團已將首次採納之累計影響於二零一八年四月一日年初之權益作出調整。因此比較資料繼續以香港會計準則第39號的規定呈列。

下表概述於二零一八年四月一日過渡至香港財務報告準則第9號對儲備之影響：

	港元
<u>公平價值儲備(可回撥)*</u>	
現按公平價值計入其他全面收益計量之有關股權證券 轉撥往公平價值儲備(不能回撥)	(46,662,014)
於二零一八年四月一日之公平價值儲備(可回撥)減少	<u>(46,662,014)</u>
<u>公平價值儲備(不能回撥)</u>	
現按公平價值計入其他全面收益計量之有關股權證券 轉撥自公平價值儲備(可回撥)	46,662,014
於二零一八年四月一日之公平價值儲備(不能回撥)增加	<u>46,662,014</u>

*公平價值儲備(可回撥)包括按香港會計準則第39號，所持有的可供出售財務資產於去年報告期日的公平價值累積淨額。

2. 採納新及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

以往會計政策變動的性質和影響以及過渡方式的進一步詳情載列如下：

(a) 財務資產和財務負債的分類

香港財務報告準則第9號將財務資產分類為三個主要類別：以攤銷成本、按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益計量。這取代了香港會計準則第39號的財務資產類別，即：持有至到期投資、貸款和應收款項、可供出售財務資產和按公平價值計入損益計量的財務資產。

本集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。
- 按公平價值計入其他全面收益(可回撥)，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。
- 按公平價值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益(可回撥)計量的標準。投資的公平價值變動(包括利息)於損益中確認。

除非股權證券投資並非持作買賣用途，且在初始確認投資時，本集團選擇將投資按公平價值計入其他全面收益(不能撥回)，其後的公平價值變動在其他全面收益中確認，否則，股權證券投資按公平價值計入損益。這種選擇是以逐項投資的基礎上進行，但只有當投資符合發行人角度下的股本定義時方可進行。若作出此選擇，在該投資被出售前，其他全面收益中累計的金額仍保留在公平價值儲備(不能撥回)中。在出售時，公平價值儲備(不能撥回)中累計的金額會轉入累積盈餘，而不是重新撥回損益。來自股權證券投資的股息，不論是否按公平價值計入損益或按公平價值計入其他全面收益(不能撥回)，均在損益中確認。

2. 採納新及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

(a) 財務資產和財務負債的分類(續)

下表顯示根據香港會計準則第39號本集團各類財務資產的原本計量分類，並將本集團根據香港會計準則第39號釐定的各類財務資產的賬面值與根據香港財務報告準則第9號釐定的財務資產的賬面值進行對賬：

	根據香港會計 準則第39號於 二零一八年 三月三十一日 的賬面值 港元	重新分類 港元	根據香港財務 報告準則第9號 於二零一八年 四月一日 的賬面值 港元
按攤銷成本計量之財務資產			
現金及銀行存款	462,390,765	--	462,390,765
貿易及其他應收賬款	2,541,616	--	2,541,616
	<u>464,932,381</u>	<u>--</u>	<u>464,932,381</u>
按公平價值計入其他全面 收益之財務資產(不能回撥)			
按公平價值計入其他全面 收益股權證券投資			
- 香港上市股票(註(i))	--	115,597,818	115,597,818
	<u>--</u>	<u>115,597,818</u>	<u>115,597,818</u>
按公平價值計入損益之財務資產			
- 買賣證券(註(ii))	69,225,212	--	69,225,212
	<u>69,225,212</u>	<u>--</u>	<u>69,225,212</u>
根據香港會計準則第39號 分類為可供出售財務資產			
可供出售財務資產			
- 香港上市股票(註(i))	115,597,818	(115,597,818)	--
	<u>115,597,818</u>	<u>(115,597,818)</u>	<u>--</u>

註：

- (i) 根據香港會計準則第39號，股權證券並非持作買賣用途乃分類為可供出售財務資產。而根據香港財務報告準則第9號，除非本集團將該等股權證券選擇並指定為按公平價值計入其他全面收益，否則該等股權證券按公平價值計入損益。於二零一八年四月一日，由於本集團持有該等投資以作長期及策略性投資，因此本集團將該等投資選擇並指定為按公平價值計入其他全面收益股權證券投資。
- (ii) 根據香港會計準則第39號，買賣證券乃分類按公平價值計入損益之財務資產，根據香港財務報告準則第9號，該等資產繼續按公平價值計入損益。

2. 採納新及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

(a) 財務資產和財務負債的分類(續)

香港財務報告準則第9號大致保留了香港會計準則第39號關於財務負債分類及計量的現有規定。因此，香港財務報告準則第9號的採納不會影響本集團於二零一八年四月一日的財務負債的賬面金額。

(b) 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」模式，取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求財務資產的相關信貸風險持續計量，因此較香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式提早確認預期信貸虧損。預期信貸虧損模式應用於本集團以攤銷成本計量的財務資產，但不適用於本集團以公平價值計量的財務資產。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮在不須花費過多成本或勞力下取得合理及有根據的資料，這包括有關過往事件、現有狀況及對未來經濟情況的預測。

預期信貸虧損以下列之一種基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：報告日後12個月內可能違約事件產生的預期信貸虧損，及
- 生命週期內預期信貸虧損：在預期信貸虧損模式適用項目的預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。

就本集團的應收租金及其他應收款項，其虧損撥備以相等於整個生命週期內預期信貸虧損的金額計量。該等財務資產的預期信貸虧損乃按本集團以往信貸虧損經驗事件而作出估算，但須根據適用於債務人的特定因素及於報告日對當前及預期一般經濟狀況予以調整。

就本集團其他以攤銷成本計量的財務工具，虧損撥備以等同於12個月預期信貸虧損的金額計量，除非財務工具的信貸風險自初始確認後大幅增加，虧損撥備為此則按等同於生命週期的財務計量。

此會計政策對本集團的預期信貸虧損並無重大影響。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

(c) 對本集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務報表之影響

於本年間及迄今各財務報表項目受應用香港財務報告準則第9號影響的金額與應用香港財務報告準則第9號前先前生效的香港會計準則第39號比較如下：

	採納香港 財務報告準則 第9號之前 港元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 港元	呈報金額 港元
綜合損益表(摘要)			
可供出售財務資產之銷售溢利	3,634,562	(3,634,562)	--
除稅前溢利	171,104,604	(3,634,562)	167,470,042
稅項	(1,831,379)	--	(1,831,379)
除稅後溢利	169,273,225	(3,634,562)	165,638,663
每股盈利	423.2港仙	9.1港仙	414.1港仙
綜合損益表及 其他全面收益表(摘要)			
年內溢利	169,273,225	(3,634,562)	165,638,663
其他全面收益			
<u>其後不能重新分類至損益之項目:</u>			
- 按公平價值計入其他全面損益 股權證券投資公平價值增加	--	1,897,730	1,897,730
<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	1,897,730	(1,897,730)	--
- 出售可供出售財務資產之撥回	(3,634,562)	3,634,562	--
全面收益總額	167,536,393	--	167,536,393

採納香港財務報告準則第9號對綜合現金流動表上的營運、投資及融資活動的現金流淨額並無影響，對本集團的淨值資產亦無影響。

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、修訂本、改進及詮釋，惟對本集團及本公司截至二零一九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3號(修訂本)	對業務之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	帶有負補償特性之預付款項	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	對重大之定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清還	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合資企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營公司之間 的資產出售或注資	待定日期
2015年至2017年週期年度改進	香港財務報告準則之改進	二零一九年一月一日

本集團並未提前採用已頒佈但未生效的新及經修訂準則、修訂本、改進及詮釋。

除以下所述之新訂香港財務報告準則，本公司董事預期應用該等香港財務報告準則新訂、修訂本、改進及詮釋對本集團之會計政策、業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引入一個全面模式，以為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理。香港財務報告準則第16號生效後，將取代香港會計準則第17號及相關詮釋。

除若干亦適用於出租人的規定外，香港財務報告準則第16號大致承接香港會計準則第17號的出租人會計要求，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或金融租賃。

本集團有意採取實用權宜方式於初次應用香港財務報告準則第16號時不重新評估合約內是否包含租賃。本集團目前認為已收取的可退還租戶按金 2,548,328 港元，為香港會計準則第17號所適用的租賃下之責任。根據香港財務報告準則第16號有關租賃款項的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的款項，因此，租戶按金的賬面值可能因應用香港財務報告準則第16號以攤銷成本作調整。而對已收取的可退還租戶按金所作的調整，將被視為承租人的預付租賃款項。本集團預期應用香港財務報告準則第16號，就本集團作為出租人而言，並不會對本集團於二零一九年四月一日（香港財務報告準則第16號之初次應用日）的淨資產有重大影響。

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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元
分部收入 - 對外收入	9,727,383	8,285,556	17,055,769	18,940,203	--	--	26,783,152	27,225,759
分部業績	4,101,904	17,803,328	13,621,678	15,816,328	75,631	(6,384)	17,799,213	33,613,272
可供出售財務資產之銷售溢利	--	6,304,733	--	--	--	--	--	6,304,733
投資物業之銷售溢利	--	--	82,319,818	181,961,940	--	--	82,319,818	181,961,940
投資物業公平價值溢利	--	--	63,609,939	44,500,000	--	--	63,609,939	44,500,000
發展中或待發展物業 公平價值(虧損)/溢利	--	--	--	--	(12,800)	2,722,592	(12,800)	2,722,592
稅項、利息及未分部開支前業績	4,101,904	24,108,061	159,551,435	242,278,268	62,831	2,716,208	163,716,170	269,102,537
附屬公司之銷售溢利							--	95,702,400
銷售相關成本							--	(312,770)
利息收入							5,859,790	915,055
利息支出							(736,951)	(612,580)
未分部之開支							(1,368,967)	(1,235,774)
除稅前溢利							167,470,042	363,558,868
稅項							(1,831,379)	(2,372,720)
除稅後溢利							165,638,663	361,186,148

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多於本集團營業額的 10%，約 4,800,000 港元(二零一八年: 4,500,000 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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元
財務狀況表								
資產								
分部資產	227,903,580	187,406,296	616,788,757	545,601,121	4,960,000	4,890,000	849,652,337	737,897,417
應收稅項	--	--	51,398	2,776	325	323	51,723	3,099
	<u>227,903,580</u>	<u>187,406,296</u>	<u>616,840,155</u>	<u>545,603,897</u>	<u>4,960,325</u>	<u>4,890,323</u>	<u>849,704,060</u>	<u>737,900,516</u>
未分部之企業資產							497,079,149	459,600,821
綜合資產總額							<u>1,346,783,209</u>	<u>1,197,501,337</u>
負債								
分部負債	165,520	1,090,590	23,606,434	25,645,683	140,408	188,408	23,912,362	26,924,681
應付及遞延稅項	--	--	970,083	973,111	--	--	970,083	973,111
	<u>165,520</u>	<u>1,090,590</u>	<u>24,576,517</u>	<u>26,618,794</u>	<u>140,408</u>	<u>188,408</u>	<u>24,882,445</u>	<u>27,897,792</u>
未分部之企業負債							1,421,053	1,114,952
綜合負債總額							<u>26,303,498</u>	<u>29,012,744</u>
其他資料								
資本開支	--	--	88,691,341	5,420	82,800	167,408	88,774,141	172,828
購買按公平價值計入								
其他全面收益								
股權證券投資	16,927,307	--	--	--	--	--	16,927,307	--
購買可供出售財務資產	--	6,075,403	--	--	--	--	--	6,075,403
棄置物業及設備之虧損	--	--	690	520	--	--	690	520
折舊	1,122	1,222	78,350	79,195	--	--	79,472	80,417
買賣證券公平價值								
(虧損)/溢利	(4,353,446)	10,619,074	--	--	--	--	(4,353,446)	10,619,074
按公平價值計入								
其他全面收益								
股權證券投資								
公平價值溢利	1,897,730	--	--	--	--	--	1,897,730	--
可供出售財務資產								
公平價值溢利	--	10,242,413	--	--	--	--	--	10,242,413
按公平價值計入								
其他全面收益								
股權證券投資								
之銷售溢利由								
公平價值儲備								
(不能回撥)								
轉入累積盈餘	<u>3,634,562</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>3,634,562</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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
投資物業租金收入	17,055,769	18,940,203
於香港上市證券股息收入		
- 按公平價值計入其他全面收益股權證券投資		
- 有關年內不再被確認為投資	82,800	--
- 有關於報告期末持有的投資	4,471,870	--
	4,554,670	--
- 可供出售財務資產	--	4,052,072
- 買賣證券	3,592,247	2,718,841
	8,146,917	6,770,913
買賣證券之銷售溢利	1,580,466	1,514,643
	<u>26,783,152</u>	<u>27,225,759</u>

5. 其他收入及其他淨收入

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
其他收入		
什項收入	114,000	158,174
	<u>114,000</u>	<u>158,174</u>
其他淨收入		
銀行利息收入	5,859,790	915,055
可供出售財務資產之銷售溢利	--	6,304,733
投資物業之銷售溢利	82,319,818	181,961,940
附屬公司之銷售溢利	--	95,702,400
買賣證券之公平價值(虧損)/溢利	(4,353,446)	10,619,074
發展中或待發展物業公平價值(虧損)/溢利	(12,800)	2,722,592
	<u>83,813,362</u>	<u>298,225,794</u>

6. 稅項

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
當期稅項		
是年度香港利得稅準備	1,950,500	2,565,200
過往年度稅項準備之高估	(159,273)	(107,910)
	<u>1,791,227</u>	<u>2,457,290</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	40,152	(84,570)
	<u>1,831,379</u>	<u>2,372,720</u>

香港利得稅準備乃按本期間首 2,000,000 港元估計應課稅溢利以 8.25% 之稅率撥備，任何超過 2,000,000 港元的估計應課稅溢利以 16.5% 之稅率撥備。(二零一八年：香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以 16.5% 之稅率撥備。)

以有關稅率按會計溢利計算之稅項與稅項開支之對賬

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
除稅前溢利	<u>167,470,042</u>	<u>363,558,868</u>
按實際稅率之 16.4%(二零一八年：16.5%)		
除稅前溢利計算之假設稅項開支	27,467,558	59,987,210
不可扣稅支出之稅項影響	97,323	82,361
無須繳稅收入之稅項影響	(26,443,966)	(55,914,809)
未確認的未抵扣稅務虧損之稅項影響	865,970	--
使用前期未抵扣稅務虧損及可抵扣暫記差額之稅項影響	--	(1,670,354)
其他	(155,506)	(111,688)
	<u>1,831,379</u>	<u>2,372,720</u>

7. 每股盈利

每股基本溢利乃根據除稅後綜合溢利 165,638,663 港元(二零一八年：361,186,148 港元)及在該期間已發行股本 40,000,000 (二零一八年：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(二零一八年：無)。

8. 投資物業

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
公平價值		
年初之結餘	514,100,000	602,800,000
增加	88,690,061	- -
棄置	(55,600,000)	(133,200,000)
公平價值增加	<u>63,609,939</u>	<u>44,500,000</u>
年終之結餘	<u>610,800,000</u>	<u>514,100,000</u>

所有物業均位於香港，其租賃期限如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
短期租賃	35,000,000	35,300,000
中期租賃	225,500,000	193,400,000
長期租賃	<u>350,300,000</u>	<u>285,400,000</u>
	<u>610,800,000</u>	<u>514,100,000</u>

本集團之投資物業由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司根據二零一九年三月三十一日之公開市值作出重估。

截至二零一九年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值332,400,000港元(二零一八年: 212,700,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

9. 按公平價值計入其他全面收益股權證券投資

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
香港上市股票，公平價值		
年初之結餘	--	--
於二零一八年四月一日首次採納香港財務報告準則第9號	115,597,818	--
增加	16,927,307	--
棄置	(5,973,564)	--
公平價值增加	<u>1,897,730</u>	<u>--</u>
年終之結餘	<u>128,449,291</u>	<u>--</u>

按公平價值計入其他全面收益股權證券投資乃長期及策略性持有。本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益股權證券投資如下：

證券 代號	證券名稱	主要業務	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
2	中電控股有限公司	公用事業	22,738	--
5	匯豐控股有限公司	金融業	22,888	--
17	新世界發展有限公司	地產建築業	19,072	--
388	香港交易及結算所 有限公司	金融業	15,067	--
1	長江和記實業有限公司	綜合企業	<u>8,261</u>	<u>--</u>

年內，為加強現金流，本集團出售若干數量的中電控股有限公司及新世界發展有限公司證券。該等證券的公平價值合共5,973,564港元，本集團並錄得已變現出售溢利3,634,562港元，並包括在公平價值儲備(不能撥回)中，該出售溢利3,634,562港元已轉入累積盈餘。

10. 可供出售財務資產

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
香港上市股票，公平價值		
年初之結餘	115,597,818	107,551,460
於二零一八年四月一日首次採納香港財務報告準則第9號	(115,597,818)	--
增加	--	6,075,403
棄置	--	(8,271,458)
公平價值增加	<u>--</u>	<u>10,242,413</u>
年終之結餘	<u>--</u>	<u>115,597,818</u>

11. 貿易及其他應收賬款

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應收租金		
- 30 天內	143,000	130,274
- 31 天至 60 天內	66,555	117,086
- 61 天至 90 天內	300	111,600
	<u>209,855</u>	<u>358,960</u>
其他應收賬款	<u>1,936,237</u>	<u>1,938,676</u>
應收租金及其他應收賬款—無減值(註(a))	2,146,092	2,297,636
按金及預付費用	<u>250,646</u>	<u>243,980</u>
	<u>2,396,738</u>	<u>2,541,616</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、應收上市證券銷售收益及應收銀行利息)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。

於釐定應收租金款項之可收回性時，本集團審視於報告期末各項個別應收租金款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。由於自租戶收取按金，因此面對的信貸風險有限。對逾期90天的結餘而言，於抵銷相關租戶的按金後，將會就有關金額作出全面撥備。

12. 貿易及其他應付賬款

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
租約按金	2,548,328	2,772,168
預收租金	158,668	176,931
未領取股息	589,077	353,517
應付費用(註(a))	<u>1,394,142</u>	<u>2,164,217</u>
	<u>4,690,215</u>	<u>5,466,833</u>

註(a) 截止二零一八年三月三十一日止，應付費用已包括已故伍時華的特惠金 1,432,881 港元。

13. 銀行借貸 — 已抵押

銀行貸款(附帶即時償還條款)須於下列期間償還：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
流動負債		
一年內償還	10,270,200	1,929,600
超過一年，但不超過兩年	10,255,000	10,270,200
超過兩年，但不超過五年	- -	10,255,000
	<u>20,525,200</u>	<u>22,454,800</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 736,951 港元（二零一八年：612,580 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。於二零一九年三月三十一日，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（二零一八年：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。

14. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	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>

15. 股息

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
本年度股息 -		
於年內派發中期股息每股港幣 2 仙 (二零一八年：港幣 2 仙)	800,000	800,000
於年內派發中期特別股息每股港幣 5 仙 (二零一八年：10 仙)	2,000,000	4,000,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股港幣 12 仙 (二零一八年：港幣 12 仙) (註(b))	4,800,000	4,800,000
於報告期末後並無建議派發末期特別股息 (二零一八年：港幣 20 仙) (註(b))	--	8,000,000
	<hr/>	<hr/>
	7,600,000	17,600,000
沒收未領取之股息(註(a))	(54,725)	(43,790)
	<hr/>	<hr/>
	7,545,275	17,556,210

註(a) 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零一九年三月二十七日董事會通過於二零一三年一月九日或以前派付而在二零一九年三月二十七日仍未領取之二零一一/一二及二零一二/一三年度之股息合共 54,725 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。

16. 報告期末後事項

- (a) 於二零一九年五月九日，永大置業有限公司（本公司之全資附屬公司）與獨立第三者賣方訂立物業臨時買賣合約購入位於九龍內地段第 2123 號之餘段(包括其上之所有宅院建築及樓宇(如有))之重建地盤（「該物業」），購入價為 \$410,000,000 港元（「收購事項」）。根據臨時合約，是次收購須待本公司股東於特別股東大會上通過批准，方可完成。
- (b) 報告期末後，本集團出售若干按公平價值計入其他全面收益股權證券投資，代價約 6,700,000 港元，並帶來溢利約 3,300,000 港元。另外，隨着香港恒生指數下跌，本集團截至二零一九年六月二十五日止的證券組合市值(包括長期投資及買賣證券)較二零一九年三月三十一日下跌約 9,500,000 港元。

股息

於二零一九年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙(二零一八年：港幣 2 仙)及中期特別股息每股港幣 5 仙(二零一八年：港幣 10 仙)，合共 2,800,000 港元(二零一八年：4,800,000 港元)。

董事會將於二零一九年八月二十九日召開之股東週年大會上建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙(二零一八年：末期股息每股港幣 12 仙及末期特別股息每股港幣 20 仙)，總額為 4,800,000 港元(二零一八年：12,800,000 港元)。現擬在或大約在二零一九年十月十日將建議之股息支票寄予在二零一九年九月六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，本公司將由二零一九年八月二十三日(星期五)至二零一九年八月二十九日(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二零一九年八月二十二日(星期四)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。

本公司亦將由二零一九年九月五日(星期四)至二零一九年九月六日(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，以釐定股東獲派發截至二零一九年三月三十一日止年度之建議末期股息之權利。為符合資格收取該等股息，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零一九年九月四日(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，本公司在截至二零一九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

本集團年內錄得溢利 165,638,663 港元，較去年下跌 195,547,485 港元(或 54.1%)。下跌主要是由於投資物業銷售溢利較去年下跌 99,642,112 港元、沒有上年錄得的出售附屬公司銷售溢利 95,702,400 港元，以及買賣證券公平價值轉盈為虧。

物業投資

自本集團分別於二零一八年二月份及九月份完成出售南角道物業及文咸東街 96 號物業，本集團之租金收入較去年減少 1,884,434 港元(或 9.9%)，至 17,055,769 港元。

於二零一八年六月二十八日，本公司之全資附屬公司興富遠東發展有限公司完成購入九龍馬頭涌道 66 號之物業(「馬頭涌道 66 號物業」)，總成本 88,690,061 港元(已計入代價 67,600,000 港元、30% 的印花稅及其他附帶成本)，以改善馬頭涌道重建項目(「馬頭涌道重建項目」)的完整性。截至二零一九年三月三十一日止，馬頭涌道 60、62、64 及 66 號物業(「馬頭涌道 60-66 號物業」)按一個資產為基準，取代以往按獨立四個物業為基準進行估值，此基準更合適地反映重建潛力，因此，馬頭涌道 60-66 號物業年內錄得公平價值溢利大約 31,000,000 港元。

於二零一八年八月十四日，本公司之全資附屬公司廣財有限公司與獨立第三者買方訂立一份臨時買賣合約出售位於香港文咸東街 96 號，售價為 138,000,000 港元(「出售事項」)，並於二零一八年九月二十日完成出售。出售事項帶來資本收益 82,319,818 港元。

年內香港物業市況持續平穩，本集團的投資物業公平價值上升 11.6%，並錄得公平價值溢利 63,609,939 港元(二零一八年：44,500,000 港元)。截至二零一九年三月三十一日止，本集團之投資物業組合的公平價值為 610,800,000 港元(二零一八年：514,100,000 港元)。

物業發展

截至二零一九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12,800港元(二零一八年：公平價值溢利2,722,592港元)。

於上個財務年度，本公司已完成出售其於宏富遠東有限公司的100%股份權益。它主要持有香港新界元朗丈量約份第121約地段第42號餘段及地段第122號餘段之土地。是次交易為本集團上年度帶來95,702,400港元的盈餘。

於二零一八年十月份，本集團就新界屯門藍地丈量約130號地段2784號餘段向地政處重新申請及商議由農地改變為商業用途，截至本報告日，該申請仍正處理中。

於二零一九年五月九日，本公司之全資附屬公司永大置業有限公司與獨立第三者賣方訂立一份臨時買賣合約(「臨時合約」)購入位於九龍內地段第2123號之餘段(包括其上之所有宅院建築及樓宇(如有))(此簡稱「福全街31號」)，購入價為410,000,000港元(「福全街收購事項」)。是次收購事項須獲得本公司股東在即將舉行的特別股東大會(「特別股東大會」)通過方可進行。若是次交易獲得本公司的股東批准，是次交易預計在二零一九年九月十日或之前完成。

股票投資及股息收入

股息收入較去年上升1,376,004港元(或20.3%)至8,146,917港元。上升主要是於上半年財務年度增持股票所致。

年內，本集團錄得買賣證券之銷售溢利1,580,466港元(二零一八年：1,514,643港元)。於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號後，以往本集團持有的長期證券投資分類為「可出售財務資產」已選擇及列入為「按公平價值計入其他全面收益股權證券投資」。年內，本集團錄得銷售溢利3,634,562港元，並由公平價值儲備(不能回撥)直接轉至累積盈餘。按公平價值計入其他全面收益股權證券投資之銷售溢利主要來自中電控股有限公司(證券代號:2)和新世界發展有限公司(證券代號:17)，總代價大約6,000,000港元。去年，根據香港會計準則第39號，可供出售財務資產之銷售溢利6,304,733港元在損益表內反映。

在首半年財務年度，證券市場持續波動及處於調整期，本集團認為這時期可能是好時機，加強及分散證券投資組合。本集團年內購入若干上市證券以作長期投資，成本約17,000,000港元。主要購入包括中國石油化工股份有限公司(證券代號:386)、華能國際電力股份有限公司(證券代號:902)及北京金隅集團股份有限公司(證券代號:2009)。本集團亦為買賣證券組合作出調整，並錄得購入淨額18,450,000港元。本集團主要增持藍籌股包括中國人壽保險股份有限公司(證券代號:2628)、新世界發展有限公司(證券代號:17)及中國石油化工股份有限公司(證券代號:386)。

本集團年內錄得買賣證券未變現虧損4,353,446港元(二零一八年：未變現溢利10,619,074港元)和按公平價值計入其他全面收益股權證券投資未變現溢利1,897,730港元(二零一八年：可供出售財務資產未變現溢利10,242,413港元)，並分別在損益表和其他全面收益表內反映。截至二零一九年三月三十一日止，本集團之上市證券投資組合市值為208,773,698港元(二零一八年：184,823,030港元)。

股票投資及股息收入(續)

報告期末後，本集團出售若干按公平價值計入其他全面收益股權證券投資，代價約6,700,000 港元，並帶來溢利約 3,300,000 港元。另外，隨着香港恒生指數下跌，本集團截至二零一九年六月二十五日止的證券組合市值(包括長期投資及買賣證券)較二零一九年三月三十一日下跌約 9,500,000 港元。

截至二零一九年三月三十一日止，證券投資組合(包括長期投資和買賣用途)的資料分別在以下附表 1 及附表 2 刊列：

附表 1: 本集團的證券長期投資組合的資料

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於 二零一九年 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 /(虧損) (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	8,685	22,738	1.7%	3,436	2,932	804
2. 5	匯豐控股有限公司	金融業	25,319	22,888	1.7%	(3,607)	--	1,417
3. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	13,170	19,072	1.4%	2,999	702	718
4. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	11,330	15,067	1.1%	1,037	--	519
5. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	8,261	0.6%	(1,147)	--	295
6. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	--	6,993	0.5%	396	--	175
7. 1398	中國工商銀行股份有限公司 -H 股	金融業	6,881	6,907	0.5%	(835)	--	248
	其他(註(1))		27,593	26,523	2.0%	(381)		379
	合共		102,457	128,449	9.5%	1,898	3,634	4,555

註(1): 其他證券包括九隻香港上市證券，當中六隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要包括綜合企業、金融業、能源業及公用事業。每一個別證券的市值不多於本集團證券長期投資組合市值的百分之五。

註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的 1% 權益。

附表 2: 本集團的買賣證券組合的資料

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於 二零一九年 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 /(虧損) (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	28,776	22,324	1.6%	(3,518)	--	1,382
2. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	4,467	11,672	0.9%	803	54	498
3. 2628	中國人壽保險股份有限公司 -H 股	金融業	9,605	10,104	0.8%	499	45	97
4. 1398	中國工商銀行股份有限公司 -H 股	金融業	8,388	7,475	0.6%	(1,274)	--	339
5. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	5,702	7,037	0.5%	1,139	635	470
6. 3988	中國銀行股份有限公司 -H 股	金融業	6,556	6,294	0.5%	(1,167)	--	337
7. 386	中國石油化工有限公司 -H 股	能源業	6,789	5,881	0.4%	(953)	350	187
8. 12	恒基兆業地產有限公司	地產建築業	3,085	5,118	0.4%	353	--	166
	其他(註(1))		8,502	4,419	0.3%	(235)	496	116
	合共		81,870	80,324	6.0%	(4,353)	1,580	3,592

註(1): 其他證券包括三隻香港上市證券，當中一隻是恒生指數成份股，該公司的主要業務是金融業。每一個別證券的市值不多於本集團買賣證券組合市值的百分之五。

註(2): 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

截至二零一九年三月三十一日止，本集團的銀行借貸合共為 20,525,200 港元，按原本條款，須於兩年內全部償還（二零一八年：22,454,800 港元，並須於五年內全數償還）。報告期末後，銀行已同意就現時貸款續期，該貸款須於五年內全數償還。本集團全部的銀行借貸是按浮動利率所作出的借貸。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 1.9% 降至 1.6%。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，並將於二零二零年四月份審閱更新。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。

截至二零一九年三月三十一日止，本集團持有現金結存 518,167,105 港元（二零一八年：462,390,765 港元）。報告期末後，本集團已支付福全街收購事項之印花稅 123,000,000 港元及按金 41,000,000 港元。管理層現與銀行磋商新的銀行信貸額度，以助本集團的福全街收購事項及其發展開支。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（不限於福全街收購事項及其發展開支），及償還貸款之責任。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

截至二零一九年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值 332,400,000 港元（二零一八年：212,700,000 港元）已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

展望

於二零一八年六月份購入馬頭涌道 66 號物業，該收購可改善馬頭涌道重建項目的完整性。董事會預計馬頭涌道 60-66 號物業大約在二零一九年九月尾全面交吉，董事會計劃在二零一九/二零年的下半年財務年度進行拆卸。因此，本集團全年租金收入進一步減少約 2,000,000 港元（佔今年全年租金收入百份之十一）。按買方印花稅及從價印花稅的豁免條款，董事會預算 17,407,000 港元的印花稅會在日後退回。

於二零一九年五月九日，本公司之全資附屬公司永大置業有限公司訂立一份臨時合約有關福全街收購事項，購入價為 410,000,000 港元。若是次交易獲得本公司股東在即將舉行的特別股東大會批准，是次交易預計在二零一九年九月十日或之前完成。其後，本集團將優先處理福全街項目，並隨即安排地基打樁等前期準備工序。

香港政府持續執行收緊措施以應付過熱的住宅物業市場。在二零一八年的施政報告中，香港政府建議在大嶼山填海造地，增加土地供應。它亦建議可與私人發展商合作發展住宅物業市場。本集團會密切留意香港政府的土地發展政策。

展望(續)

環球經濟環境充斥很多的不明朗的因素。中美貿易戰自二零一八年六月起已對中國貿易指數有不良影響。談判時間愈長，證券市場愈波動及經濟環境更不明朗。英國離開歐盟的過程亦為證券市場不穩。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。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。

承董事會命

主席
伍大偉

香港，二零一九年六月二十六日

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，獨立非執行董事為吳志揚博士、陳雪菲女士及邢沛能先生。