



永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0287)

2018/19
年報



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
企業管治報告	12
環境、社會及管治報告	25
董事會報告書	32
董事及管理人員	37
獨立核數師報告書	39
綜合損益表	43
綜合損益及其他全面損益表	44
綜合財務狀況表	45
綜合權益變動表	46
綜合現金流量表	47
財務報表附註	48
集團物業資料	96
五年財務摘要	98
股東週年大會通告	99

執行董事

伍大偉先生
伍大賢先生

非執行董事

蘇國樑先生
蘇國偉先生
伍國芬女士

獨立非執行董事

吳志揚博士
陳雪菲女士
邢沛能先生
(於二零一八年四月三日獲委任)
陸海林博士
(於二零一八年四月三日離任)

核數師

民信會計師事務所有限公司
香港執業會計師

律師

德杰律師事務所
盧王徐律師事務所
偉德勤律師事務所

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司

公司秘書

馬玉珊女士

股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓

註冊辦事處及主要業務地點

九龍佐敦道51號
利僑大廈5樓501-2室

公司網站

<http://www.winfairinvestment.com>

主席報告書

本人謹代表永發置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)董事會欣然報告本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之財務業績及業務。

業績及股息

回顧是年，本集團之營業額下跌422,607港元(或1.6%)，至26,783,152港元。本集團年內溢利較上年下跌195,547,485港元(或54.1%)，至165,638,663港元。

於二零一九年一月，本公司派發中期股息每股港幣2仙及中期特別股息每股港幣5仙。董事會現建議派發末期股息每股港幣12仙，合共4,800,000港元。倘在是次周年大會上獲得股東批准，有關股息將於或大約於二零一九年十月十日派發。

業務回顧

關鍵績效指標

	二零一九年 港元	二零一八年 港元	增加／(減少) 港元	增加／(減少)
營業額	26,783,152	27,225,759	(442,607)	(1.6%)
除稅前溢利	167,470,042	363,558,868	(196,088,826)	(53.9%)
出售溢利：				
— 投資物業	82,319,818	181,961,940	(99,642,122)	(54.8%)
— 附屬公司	—	95,702,400	(95,702,400)	N/A
公平價值溢利／(虧損)：				
— 投資物業	63,609,939	44,500,000	19,109,939	42.9%
— 買賣證券	(4,353,446)	10,619,074	(14,972,520)	(141.0%)
除稅後溢利	165,638,663	361,186,148	(195,547,485)	(54.1%)
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤	168,286,465	364,251,865	(195,965,400)	(53.8%)
已動用資本回報率 [#]	13.5%	36.8%	(23.3%)	(63.3%)
每股盈利	4.14	9.03	(4.89)	(54.2%)

[#] 已動用資本回報率=利息及稅項前的利潤除以平均已動用資本

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。

業務回顧(續)

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約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。

主席報告書

業務回顧(續)

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「可供出售財務資產」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)。

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。

業務回顧(續)

股票投資及股息收入(續)

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	於二零一九年三月三十一日		佔本集團總資產的比例	年內公平價值		股息收入(千港元)
			投資成本(千港元)	之公平價值(千港元)		溢利/(虧損)(千港元)	銷售溢利(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。

主席報告書

業務回顧(續)

股票投資及股息收入(續)

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	於二零一九年 三月三十一日		佔本集團總 資產的比例	年內公平價值		股息收入 (千港元)
			投資成本 (千港元)	之公平價值 (千港元)		溢利/(虧損) (千港元)	銷售溢利 (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	中國石油化工股份有限公司-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。

業務回顧(續)

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。

風險及不穩定情況

一般而言，本集團營運在不斷改變的商業及經濟環境。物業市場趨勢及政府實行的有關措施可導致物業價值不時的波動。香港住宅市場冷卻措施短期內可能為成交量及住宅價值有著抑制的作用。為此本集團將會考慮以上因素才決定投資。該冷卻措施可或不可減慢本集團收購物業以作重建作用，但住宅租金收入預期維持穩定。本集團預計物業市場仍面對此等風險。為此本集團定期評估整體經濟、政治及香港物業市場所採納調控措施，尤其是決定收購及銷售策略。另外，本集團繼續加強物業組合質素，以協助本集團改善業績。在建議收購每個重大項目前，本集團均會就所有方面進行詳盡的可行性研究，焦點著重長期視野而不是短視。

根據持續的可行性報告，本集團會投入資本性支出及籌集長期借貸，應付市場需求及競爭。目前資本性支出及相關財務安排產生的戰略風險尤其重要，在認知及減低此等風險，本集團務必要審慎。

主席報告書

業務回顧(續)

風險及不穩定情況(續)

另外，實際及預期的環球及內地經濟增長及環球政治因素通常影響香港上市證券的價值及業績。證券市場的波動亦由於經濟及政治環境不斷改變所致。證券市場的波動因此影響本集團的投資證券組合的成份，會導致在商業狀況下引起及時的買賣決定。基於本集團在證券投資長期積聚專長和經驗，股本投資市場的商業風險亦僅可控制至若干程度。有關本集團之價格風險管理的詳述已刊列於本集團的綜合財務報表附註第36(d)項內。

在正常業務過程中，本集團亦須面對信貸、流動資金及市場利率風險。本集團之財務風險管理資料已詳列於財務報表附註第36項內。

業務模式及策略

本集團的核心業務是專注在香港投資物業及物業發展。為了創造及保障股東價值，集團的策略是投資一些具擁有可觀回報的物業。集團會把握發展機遇，為物業投資組合作出恰當的調整。

本集團亦專注投資香港上市證券，透過審慎分析，投資於具有長遠增長的上市證券，並實行審慎嚴謹的財務管理，確保集團的可持續發展。

員工及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團有四位員工(不包括兩位執行董事)(二零一八年：四)。本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。本集團按照員工個別表現，定期審閱其薪酬政策及薪酬計劃。

環保政策

本集團的主要業務為物業及證券投資。由於年內本集團並沒有任何物業發展中，本集團認為本集團並非經營與環境有直接相關的業務。本集團已制定「環保政策」作為本集團運作的環保指引。

在日常運作期間，本集團繼續實行減少辦公室用紙和用電消耗的可行措施。另外，本集團傾向出賃物業予具持續商業環保意識的合適租戶。截至二零一九年三月三十一日止年度，現行的法例和條例對本集團主要業務並無重大影響。有關本集團的環保政策及表現刊載於本年報第25頁至第31頁的「環境、社會及管治報告」(「環境、社會及管治報告」)的「環境」分部內。

相關法例及條例的遵守

在日常運作期間，本集團繼續遵守香港相關法律及條例營運，例如公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），以及香港政府訂立的其他本地法例及條例。截至二零一九年三月三十一日止年度，現行的法例和條例對本集團主要業務並無重大影響。截至二零一九年三月三十一日止年度，並沒有出現任何違規的已確認事件，且遭受到罰款或檢控。

成員以外的持份者

本集團的成功乃直接建基於本集團全體員工的知識、技能、動力、信念及熱誠。為提升股東的價值，本集團按計劃安排員工，並根據員工技能及經驗的最佳組合，確保員工在適當的崗位上工作。

本集團承認健康及安全非常重要，因此致力提供健康及安全環境予員工及租戶。另外，本集團認為其核心經營持份者與所有關注人仕（包括員工、租戶、物業代理員、外判裝修師傅及其他專業機構）建立長遠良好關係對本集團業務發展是非常重要的。本集團與最大租戶建立至少10年的長久良好關係，其信譽良好。另外，有半數的員工在本集團工作至少10多年。

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，並隨即安排地基建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。

主席報告書

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。

致謝

藉此機會，本人對全體董事及本集團員工之合作及所作之貢獻深表謝忱。

主席

伍大偉

香港，二零一九年六月二十六日

本公司致力實行高水平企業管治，並強調透明度、獨立性及問責性。董事會認為良好企業管治能保護集團資產以及保障公司股東的利益。

除下文所述外，本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四「企業管治守則」（「管治守則」）所載之所有守則條文及若干建議最佳常規作為藍本，制定及採納公司企業管治守則。

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；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。

董事進行公司證券交易行為守則

本公司已採納上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，獲悉「標準守則」中所要求的標準已在截至二零一九年三月三十一日止年度內遵守。

董事會

隨著陸海林博士於二零一八年四月三日辭任為本公司的獨立非執行董事及邢沛能先生於二零一八年四月三日獲委任為本公司的獨立非執行董事，截至本報告日止，董事會董事人數維持八位。當中包括兩位執行董事（其中一位為主席）、三位非執行董事及三位獨立非執行董事。關於彼等之履歷及董事之間的家族關係，詳載於第37頁至第38頁之「董事及管理人員」內。

企業管治報告

董事會(續)

董事會之職責包括制定集團策略及監察公司業務管理。董事會將下列所述之職權授予由兩位執行董事領導的管理層，職責包括履行董事會的決議、監察日常業務運作、監察及保護集團資產及就集團的發展提供建議。在一般情況下，所有策略性決定，如收購及出售集團資產，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。管理層就有關業務工作及決定在定期會議向董事會匯報。重要的決議如批閱中期及全年業績、董事會報告書、企業管治報告、環境、社會及管治報告、股息政策及董事提名事項須在董事會會議討論。須由董事會作出決定之事項包括任何涉及主要股東或董事之利益衝突的事務、收購或出售重大資產、投資及資本項目、主要財務政策、風險管理政策及主要人力資源事宜。

超過三份一之董事會成員為獨立非執行董事，而其中一位更擁有適當之專業資格、或具備會計或相關財務管理專長。

年內舉行的董事會定期會議通知至少在舉行會議日期14天前送出，其議程及相關會議文件則在舉行會議日期不少於3天前送交全體董事。至於其他非特定會議，董事將在合理及許可情況下獲最充份通知。

截至二零一九年三月三十一日止年度內，董事會召開四次會議，出席率為100%。個別董事出席董事會會議的次數詳列於下列圖表：

圖表一個別董事截至二零一九年三月三十一日止年度內出席董事會會議、委員會會議及股東週年大會的次數

	董事會 會議(i)	審核 委員會 會議(ii)	薪酬 委員會 會議	提名 委員會 會議	企業管治 委員會 會議	二零一八年 股東週年 大會(ii)
執行董事						
伍大偉先生(主席)	5/5	N/A	1/1	N/A	1/1	1/1
伍大賢先生	4/4	N/A	N/A	2/2	N/A	1/1
非執行董事						
蘇國樑先生	4/4	N/A	N/A	N/A	1/1	1/1
蘇國偉先生	4/4	3/3	N/A	N/A	N/A	1/1
伍國芬女士	4/4	N/A	N/A	N/A	N/A	1/1
獨立非執行董事						
吳志揚博士	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
陳雪菲女士	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
邢沛能先生(iii)	5/5	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
陸海林博士(iii)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

董事會(續)

- (i) 包括一次獨立非執行董事與主席於二零一九年二月份召開之會議，而該會議並無其他執行董事出席。
- (ii) 獨立核數師出席該等會議。
- (iii) 邢沛能先生於二零一八年四月三日獲委任及陸海林博士於二零一八年四月三日辭任。
- (iv) 4/4代表出席4次本年度召開之4次會議，如此類推。
- (v) N/A – 不適用

董事發展及培訓是持續的過程，以使董事能夠恰當地擔任其職務。公司秘書定期傳閱有關公司業務的培訓課程資料及其他條例的最新消息，並鼓勵所有董事出席相關的培訓課程。

董事會已收到所有董事培訓紀錄，持續專業發展詳列於如下：

	出席有關公司業務 或有關董事職責之 簡報／研討會／網絡研討會／ 正式會議／討論會	閱讀最新條例／ 期刊／文章／資料等
伍大偉先生(主席)	✓	✓
伍大賢先生		✓
蘇國樑先生		✓
蘇國偉先生		✓
伍國芬女士	✓	✓
吳志揚博士	✓	✓
陳雪菲女士	✓	✓
邢沛能先生	✓	✓

主席及行政總裁

截至二零一九年三月三十一日止，董事會主席由伍大偉先生擔任。集團並無行政總裁。

截至二零一九年三月三十一日止年度內，根據董事會主席之指示，公司秘書釐定每次董事會議程。在得到其他董事和公司秘書的協助，主席確保每位董事均對所議論事項獲得合適匯報和及時收到充分、完備及可靠的資料。

行政總裁之角色由兩位執行董事聯同執行，其職責包括領導管理層、實踐公司決策及作出匯報、監察日常管理表現、制定、維持適當的內部監控措施和制度及定期復閱，以及按照董事會的授權履行職責及行使權力。

企業管治報告

非執行董事

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。

薪酬委員會

本集團已於二零零四年十二月十五日成立薪酬委員會，其成員現包括三位獨立非執行董事及一名執行董事。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。該委員會審閱執行董事、非執行董事及高級管理人員之報酬及提供適當建議予董事會。員工薪酬則由管理層視乎員工的相關資格、工作經驗、表現質素及當時市場情況決定。

薪酬委員會主席為吳志揚博士，其成員為陳雪菲女士、邢沛能先生及伍大偉先生。於二零一八年四月三日，陸海林博士辭任為該委員會的成員，同時，邢沛能先生獲委任為該委員會的成員。

截至二零一九年三月三十一日止年度內，薪酬委員會召開一次會議，出席率為100%。個別委員會成員的出席次數詳載於第13頁「董事會」之分段內。

截至二零一九年三月三十一日止年度內，委員會執行之工作包括：

- 審閱執行董事薪酬政策；
- 審閱所有董事的聘任書條款；
- 評估執行董事的表現；
- 提供有關本集團所有執行董事及高級職員薪金的建議；及
- 提供有關本公司董事袍金的建議。

薪酬政策

本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之個別技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。執行董事之薪酬待遇，乃參照本公司業績與盈利狀況、現行市場環境、同業的薪酬水平及各董事之表現或貢獻而釐定。非執行董事之薪酬政策則確保非執行董事按其參與本公司事務(包括參與董事會轄下委員會事務)所付出之努力及時間而獲合適的報酬。個別董事及高級管理人員不會參與釐定本身之薪酬。

提名委員會

本集團已於二零一二年三月十三日成立提名委員會，現時由三位獨立非執行董事及一名執行董事組成。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。

提名委員會主席為陳雪菲女士，其成員為吳志揚博士、邢沛能先生及伍大賢先生。於二零一八年四月三日，陸海林博士辭任為該委員會的成員，同時，邢沛能先生獲委任為提名委員會的成員。

截至二零一九年三月三十一日止年度內，提名委員會召開兩次委員會會議，出席率為100%。個別委員會成員的出席次數詳載於第13頁「董事會」之分段內。

截至二零一九年三月三十一日止年度內，提名委員會執行之工作包括：

- 評核董事會的組成、架構及人數；
- 評核各獨立非執行董事之獨立性和檢討就獨立非執行董事確認其獨立性的周年函証；
- 向董事會建議重新委任於二零一八年度股東週年大會退任的董事；
- 審閱提名委員會職權修訂本；及
- 正式制定及審閱提名政策，向董事會建議於二零一九年三月採立之。

董事會及提名委員會認為現時的董事會成員組合乃平衡及多元化。

提名政策

提名政策於二零一九年三月已被正式編寫及採立。提名委員會為董事會提供協助，就委任董事、重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議。該政策列出提名董事的過程及程序，適用於委任新董事及重新委任董事的情況。

根據本公司組織章程細則第115條，所有新委任董事須在下一屆股東週年大會上退任並候選連任。

根據本公司組織章程細則第110條，在每年的週年大會上，董事會內三份之一之董事須輪值退任，並候選連任。如董事的人數並非三的倍數，則最接近但不少於三份一人數的董事須輪值退任。

企業管治報告

提名政策(續)

甄選標準

董事會考慮新提名或重新委任董事的因素包括他／她的誠信、獨立性、經驗、能力及他／她有否足夠時間履行其職責和職務等。於二零一三年九月一日起，本公司採納「董事會成員多元化政策」。該政策已於二零一四年六月執行。本公司認為在董事會的層面上，增強多元化會為本公司整體持續發展帶來益處。就設定董事會成員組合時，會從多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、知識或服務任期。所有董事會委任均以用人唯才為原則，考慮人選時以客觀條件挑選及顧及董事會成員多元化所帶來的益處。可計量目標如下：

- 甄選人選將按一系列的多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、知識或服務任期；
- 為達致最理想的董事會成員組合，使董事會有效地運作，董事會必須確保其成員在知識和經驗方面保持適當的平衡；
- 董事會必須確保成員組合包括擁有足夠經驗董事、其本身為獨立和擁有獨立判斷能力；和
- 最終將按人選的長處及對本公司作出的貢獻而決定。

委任及重新委任的提名程序

由董事會作出的委任

提名委員會已獲授權經不同渠道物色適當董事會會員人選，包括現任董事的推薦，以及任何其他提名委員會認為合適的渠道。

物色人選後，公司秘書代提名委員會將會要求該人選提供他／她的履歷及提名委員會認為需要的其他資料，包括但不限於(i)他／她於本公司的證券權益(如有)；(ii)他／她對出任董事會成員及披露有關他／她的委任建議相關資料的同意；及(iii)如屬獨立非執行董事的人選，他／她依據上市規則的準則就其獨立性而作出的聲明。

提名委員會會就有關人選的資料作出評估，並會採取合理的步驟以核實該人選的資料，並在有需要時尋求澄清。提名委員會可酌情決定邀請有關人選與委員會成員會面，以助委員會就提名的建議作出考量或推薦意見。其後，提名委員會會向董事會建議有關提名以供考量及批准。

由股東作出的委任

有關股東提名任何候選人參選董事的程序，請參閱登載於本公司網站的「股東提名董事之程序」。

提名政策(續)

委任及重新委任的提名程序(續)

於成員大會重新委任

提名委員會將會評估各同意參與重新委任的董事之個人履歷，並因應本集團當時的策略、董事會的架構、人數及組成，考量該董事會成員是否合適被重新委任。提名委員會會將其推薦意見提交董事會考慮。而董事會將酌情向股東作出推薦意見。

若現任獨立非執行董事同意參與重新委任，且在任超過九年，提名委員會將考慮該名人士仍屬獨立人士及應獲重選的原因。提名委員會會將其推薦意見提交董事會考慮。而董事會向股東作出推薦意見。

企業管治委員會

本集團已於二零一二年三月十三日成立企業管治委員會。現時由三位獨立非執行董事、一位執行董事及兩位非執行董事組成。其職權與「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於本公司的網頁。

截至二零一九年三月三十一日止，企業管治委員會主席為邢沛能先生，其他成員為吳志揚博士、陳雪菲女士、伍大偉先生、蘇國樑先生及伍國芬女士。於二零一八年四月三日，陸海林博士辭任為企業管治委員會的主席，同時，邢沛能先生獲委任為企業管治委員會的主席。

截至二零一九年三月三十一日止年內，企業管治委員會召開一次委員會會議，出席率為100%。個別委員會成員的出席次數詳載於第13頁「董事會」之分段內。

截至二零一九年三月三十一日止年度內，企業管治委員會執行之工作包括：

- 檢討公司的企業管治及在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；及
- 檢討公司遵守管治守則的情況及檢討截至二零一九年三月三十一日止年度之企業管治報告之披露。

審核委員會

審核委員會現時由三位獨立非執行董事及一位非執行董事組成。其職權與上市規則「管治守則」所載之守則條文一致，並已刊載於聯交所及本公司的網頁。

審核委員會主席為邢沛能先生，其他成員為吳志揚博士、蘇國偉先生及陳雪菲女士。於二零一八年四月三日，陸海林博士辭任為審核委員會的主席，同時，邢沛能先生獲委任為審核委員會的主席。

企業管治報告

審核委員會(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度內，審核委員會召開三次會議，出席率為100%。個別成員的出席次數詳載於第13頁「董事會」之分段內。

截至二零一九年三月三十一日止年度內，審核委員會之工作包括：

- 審閱及與管理層討論本集團所採納之會計原則及慣例和其他財務報表事宜；
- 審閱全年及中期全年業績報告，確保集團財務報表之完整及準確、真實及公平；
- 審閱獨立審計的結果，與獨立核數師討論核數事宜及任何重大的發現；
- 審閱及與管理層討論本集團的財務監控、內部監控和風險管理制度的有效性；
- 檢討本公司在會計和財務匯報職能上的資源、員工的資歷和經驗，以及他們的培訓計劃和預算是否足夠；及
- 討論更改本集團核數師。

核數師酬金

截至二零一九年三月三十一日止年度，核數師及其處於同一控制權的分支機構提供的核數服務及非核數服務，包括稅務、其他審閱及諮詢服務之酬金如下：

	港元
核數服務	257,000
其他非核數服務	
中期審	46,000
稅務服務	23,500
	69,500
由核數師的分支機構提供之其他非核數專業服務	85,055
總額	411,555

風險管理及內部監控

董事會申明其負責本集團的風險管理及內部監控系統，包括評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，以及檢討集團的此系統是否有效。

風險管治架構

- 第一道防線
- 於二零一七年六月份正式成立風險管理小組，成員包括一位執行董事及一位會計師。小組持續性辨認、分析、評估及管理本集團財務及非財務的風險。
 - 合資格會計師不時監察內部監控及對風險管理提供監督。合資格會計師每年提交內部風險管理及內部監控報告給予審核委員會審閱，並協助獨立專業顧問（「IPA」）進行有關風險管理及內部監控的獨立審閱工作。
- 第二道防線
- IPA按風險程度作為基準，對風險管理及內部監控系統的整體成效提供獨立和客觀的保證。
- 第三道防線
- 董事會透過審核委員會檢討風險管理及內部監控系統的有效性。審核委員會監察財務匯報及審閱內部及獨立風險管理及內部監控系統報告。

審閱風險管理及內部監控系統

本集團外聘獨立專業顧問（「IPA」）協助董事會及審核委員會監察本集團的風險管理及內部監控系統，並履行本集團的內部審核的功能。由IPA進行的年度內部審核範疇仍由審核委員會按本集團主要業務程序或較高風險的職能範圍而提出。IPA識別內部監控設計及實施的不足之處，並建議改進。任何重大內部監控缺失會及時向審核委員會及董事會匯報，以確保儘快採取補救行動。風險管理及內部監控的獨立審閱報告至少每年提交予審核委員會及董事會審閱。董事會已透過審核委員會就本集團的風險管理及內部監控系統的成效進行年度檢討，包括但不限於本集團就業務及外來環境不斷改變的應付能力、管理層檢討風險管理及內部監控系統的工作範疇及素質、IPA所發出內部審閱工作的結果、就風險及內部監控檢討結果與董事會通訊的詳盡程度及次數、已識別的重大監控失誤或弱項以及有關影響，以及就上市規則的合規情況。由IPA所發出的風險管理及內部監控的獨立審閱報告並無發現重大弱項，並提交予審核委員會審閱，亦沒有重大範疇需要特別關注。董事會認為本年度本集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠。本集團風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本公司按照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)和上市規則的規定披露內幕消息。除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍，否則本公司在合理地切實可行的範圍內儘快向公眾披露內幕消息。本公司在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本公司認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，本公司便應即時向公眾披露該消息。本公司致力確保公告中所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某重大事實而屬虛假或具誤導性。該等資料須以清晰及持平的方式呈述，即須平等地披露正面及負面事實。

問責

董事申明其根據香港財務報告準則編製真實及公平之財務報表之責任，並認為財務報表已符合香港普遍採納之會計準則，及財務報表內之金額乃建基於董事會及管理層經充份考慮後因應不同重要性而作出最好的估計和合理及審慎的判斷。

本公司董事已作出合適的查詢，均無得悉任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響公司持續經營的能力。因此，董事以持續經營的基準，編製公司之財務報表。

董事會已檢討集團的內部監控系統是否有效，包括財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理功能。

公司秘書

所有董事均可向公司秘書(馬玉珊女士)諮詢有關意見和服務。公司秘書是公司的僱員，由董事會委任。公司秘書負責協助主席、董事會及董事委員會，確保良好資訊流通，以及確保有關董事會的政策及程序得到遵守。公司秘書就董事會管治事宜向主席匯報，並支援有助董事熟習公司事務的就任簡報及專業發展，以及促進董事之間及董事與股東及管理層之間的溝通。關於公司秘書之履歷，詳載於第38頁之「董事及管理人員」內。截至二零一九年三月三十一日止年度內，公司秘書共接受超過15小時更新其技能及知識的專業培訓。

股東權利

股東召開大會及提呈動議之程序

股東召開大會及提呈動議之程序乃根據香港公司條例(「公司條例」)所載條文之規定。

召開股東週年大會

根據公司條例第610(1)條，一間公司須就其每個財政年度，在其會計參照期(有關財政年度是參照該限期而決定的)結束後的6個月內，舉行一次股東大會，作為其股東週年大會。如本公司未能根據第610(1)條召開週年大會，任何股東可根據公司條例第610(7)條向香港法院申請，召開或指示召開週年大會，並作出其認為合宜的附帶或相應的指示。本公司通常會在每年的8月或9月召開週年大會。

根據公司條例第615(2)條，佔全體有權在該要求所關乎的週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或不少於50名有權在該要求所關乎的週年大會上就該決議表決的股東，可以書面要求在週年大會上提呈議案。

書面要求必須指出有待發出通知所關乎的決議，並由有關股東簽署(或兩份或多於兩份載有全體該等股東簽署的請求書)及送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，註明公司秘書收。該書面要求須於會議舉行前不少於6個星期送達或該股東大會的通知發出之時送抵本公司。書面要求將由公司股份過戶處核實。若書面要求確定為適當及符合程序，公司秘書將要求董事會將有關決議案納入週年大會的議程。反之，有關要求經核實為不符合程序，有關股東將獲知會結果，而提出的決議案將不獲納入週年大會的議程內。

根據公司條例第616條，本公司須根據第615條就某決議發出的通知須按發出有關週年大會的通知的同樣方式及在發出該股東大會的通知的同時，或在發出該股東大會的通知後，在合理的切實可行的範圍內盡快，自費將該決議的通知的文本，送交每名有權收到該週年大會的通知的股東。

若建議涉及提名非公司退任董事的人士為董事，該通知須於不早於寄發股東大會通知的日期及不遲於該大會日期前7天送達公司。「股東提名董事之程序」已詳載於公司網站的「組織章程大綱及組織章程細則」的分區內。

於股東週年大會／股東大會傳閱陳述書

根據公司條例第580條，佔全體有相關表決權利的股東的總表決權最少2.5%的股東或最少50名有相關表決權利的股東可要求公司向有權收到股東大會的通知的本公司股東，傳閱關於有待在該股東大會上處理的、某被提出的決議所述的事宜或其他有待在該股東大會上處理的事務，而字數不多於1,000字的陳述書。

企業管治報告

股東權利(續)

於股東週年大會／股東大會傳閱陳述書(續)

擬提請的陳述書須由有關股東簽署(或兩份或多於兩份載有全體該等股東簽署的請求書)，並須於會議舉行前不少於7天送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，註明公司秘書收。有關要求將由公司股份過戶處核實。若該要求確定為適當及符合程序，公司將有關陳述書傳閱予有權收到會議的通告的股東，詳情如下：

- (1) 若要求是與週年大會有關，公司須及時收到擬提呈的陳述書，使公司在發出週年大會通告時，能夠同時送出該陳述書；否則，有關股東須於週年大會舉行前的7天繳付合理及足夠款項，以支付公司傳閱其陳述書所產生的費用。
- (2) 若要求是與股東大會有關，則有關股東須於股東大會舉行前的7天繳付合理及足夠款項，以支付公司傳閱其陳述書所產生的費用。

反之，有關要求經核實為不符合程序、公司未能及時收到擬提請的陳述書以與週年大會通告一併發出或有關股東未能繳付合理及足夠款項以支付公司的上述費用，有關股東將獲知會結果，而擬提請的陳述書將不獲傳閱予有權收到會議通告的股東。

召開股東大會

根據公司條例第566條，佔全體有相關表決權利的股東的總表決權最少5%的股東可要求公司召開股東大會。

根據公司條例，書面要求必須述明會議目的，並由有關股東簽署(書面要求可載入一份文件或多份相同文件)及送達位於九龍佐敦道51號利僑大廈5樓501-2室的公司註冊辦事處，註明公司秘書收。書面要求將由公司股份過戶處核實。若書面要求確定為適當及符合程序，公司秘書將要求董事會召開股東特別大會／股東大會，並按照法定要求向所有登記股東發出充分的通知。反之，有關要求經核實為不符合程序，有關股東將獲知會結果，而公司亦不會按要求召開股東大會。

若董事在該書面要求存放日期起21天內未有妥為安排一次在召開會議通知書發出日期後28天內召開的會議，則該等有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的有關股東可自行召開會議，但如此召開的會議不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。

董事查詢

公司每年舉行股東週年大會。並鼓勵股東參與及鼓勵未能出席之股東委任代表出席及於股東週年大會上代其投票。股東亦可以電郵方式(ir@winfairinvestment.com)向董事會直接查詢。

投資者關係

截至二零一九年三月三十一日止年度內，公司組織章程文件並無重大變動。

股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予本公司股東作為目標。

本公司繼續採納穩定股息政策。本公司擬按照定額股息政策(以每普通股計算)以支付年度股息，每年將宣派及派付股息兩次。於作出考慮本分段第4段所述因素下，該等因素由本公司股息政策摘錄而來，及根據相關的公司條例，當本公司擁有足夠可供分派儲備，本公司擬派付中期股息每普通股港幣2仙及末期股息每普通股港幣12仙。

本公司的董事會可按個別情況派發特別股息，尤其是本公司或本集團出售資產所帶來的可觀資本盈利。

當釐定股息時，董事會將考慮下述事宜：

- 本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的財務業績；
- 本集團的一般財務狀況；
- 本集團的實際及未來營運及流動資金狀況；
- 盈利趨向及發展潛力；
- 未來資本承諾；
- 未來投資計劃；
- 未來貸款償還及其他責任；
- 股東及投資者的期望及行業的常規；
- 本公司及本集團的累積盈餘及可供分派儲備；
- 一般市場狀況；及
- 董事會認為適當的任何其他因素。

宣派及派付任何股息的決定需由董事會酌情批准，惟受限於公司條例及本公司章程細則。本公司宣派的任何末期股息必須經股東於股東週年大會以普通決議案予以批准，且不得超過董事會所建議之金額。

董事會亦將不時檢討本股息政策並保留隨時更新、修正、修改和(或)取消本股息政策的絕對自主權利。董事會不能保證將在任何既定期間派發任何特定金額的股息。

環境、社會及管治報告

永發置業有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)相信穩健的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現對本集團業務的可持續發展至為重要。本集團不僅致力於減少其業務對環境的影響，更提升社會責任及有效的企業管治。

本公司董事會(「董事會」)負責本集團的環境、社會及管治策略及報告，本集團已成立環境、社會及管治工作小組，透過檢討本集團的營運及內部討論，識別相關環境、社會及管治事宜及評估有關事宜對本集團的業務及本公司的關注人士的重要性。管理層已對本集團環境、社會及管治風險管理的有效性向董事會作出確認。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七「環境、社會及管治」(「環境、社會及管治」)報告指引(「環境、社會及管治指引」)的一般披露規定，有關已識別的重大環境、社會及管治事宜已刊載於本環境、社會及管治報告內，旨在以平衡的原則披露本集團營運中的環境、社會及管治之表現。

環境

本集團的主要業務為物業投資、股票投資、物業發展及證券買賣。由於年內本集團並沒有任何物業發展中，本集團認為本集團並非經營在與環境有直接相關的業務。業務的運作及活動對環境影響因此是很細微。年內，本集團並無產生任何重大直接或間接廢氣排放、向水或土地排污、有害及無害廢棄物及沒有耗用大量包裝材料，因此，環境、社會及管治指引內有關該等披露並不適用於本集團。

作為一家有責任的企業，本集團於二零一七年三月正式編寫「環保政策」並採納之。本集團持續鼓勵員工遵照「環保政策」的一般指引。

年內，本集團並沒有不遵守有關香港環保法律及規例的情況，亦沒有出現任何有關環境違規的已確認事件，且遭受到罰款或檢控。

排放物

在日常營運中，電力使用是本集團最大的間接溫室氣體排放物的貢獻者。本集團繼續致力減少用電，在實際情況下，採納若干的方法以達至成效。其方法已在下個部份的「使用資源」段落內詳述。

環境(續)

使用資源

為求在營運中減低營運成本及減少碳足跡，本集團致力有效地使用資源。年內，本集團主要使用的兩類資源是間接能源(即電力)及紙張。本集團主要在辦公室內通過實行以下方式減少消耗(1)電力及(2)紙張：

減少電力消耗	減少紙張消耗
- 當沒有人使用會議室／其他房間時，須關掉燈及空調。	- 增加使用電郵，以代替舊式傳真機收納進入文件／信息。
- 購買節約能源的冷氣機、影印機及其他辦公室電器。	- 使用循環再用紙以作內部用途。
- 在閒著的影印機、傳真機、電腦及其他辦公室電器設定「睡眠模式」。	- 使用雙面列印和影印。
- 下班時，須關掉辦公室電器。	- 列印時，採用「列印前請想一想」方式
- 提高僱員環保意識。	

年內的電力及紙張使用量較上年並無重大的差距。本集團繼續監察資源的使用並匯報予高級管理層。若需要，本集團會採用適合的行動改善使用資源的有效性。

環境及天然資源

年內，雖然本集團的核心業務活動及營運對環境及天然資源的影響並不重大，但本集團認為每個企業有責任保護我們的地球，包括但不限於木林、森林、樹木、野生動物、清新空氣、清澈的水等等。本集團亦正式編寫「環保政策」以減低在營運上對環境的負面影響。本集團會年度檢討及更新該環保政策(如需要)。另外，本集團不時估算本集團的業務所帶來的環境風險，並採取防止措施，以減低風險及確保遵守相關的法律及規例。

環境、社會及管治報告

環境(續)

環境數據概述

涵蓋本集團於香港的業務的環境數據表現概述如下：

(a) 排放

指標	註	二零一九年 (二氧化碳 當量)	(%)	二零一八年 (二氧化碳 當量)	(%)	改變 (二氧化碳 當量)	(%)
總溫室氣體排放(範圍1、2及3)(噸)	(i)	11.20		10.94		0.26	2.4
直接排放(範圍1)		0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
間接排放(範圍2)(噸)							
—向電力公司購買的電力	(ii)	8.04	71.8	7.64	69.8	0.40	5.2
間接排放(範圍3)(噸)							
—本地交通	(iii)	0.05	0.4	0.07	0.6	(0.02)	(28.6)
—在堆填區棄置的廢紙							
—辦公室用紙	(iv)	0.24	2.2	0.38	3.5	(0.14)	(38.8)
—印製刊物用紙	(v)	2.87	25.6	2.85	26.1	0.02	0.7

註

(i) 溫室氣體排放範圍乃遵照機電工程署及環境保護署刊發的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》(二零一零年版)分類。

(ii) 溫室氣體排放源乃向電力公司購買的電力，並在香港辦公室使用。本集團的溫室氣體排放乃按中華電力有限公司(「中電」)的排放系數(即0.51千克二氧化碳/千瓦時)去量化其排放量。該排放系數摘錄於中電控股有限公司的可持續發展報告的資料內(二零一八年)。

(iii) 有關僱員的本地交通的排放數據仍按已付的車資(港元)及相關排放系數計算。各種公共交通工具排放系數乃參照由香港城市大學於二零一三年六月份所出版的推動可持續低碳生活碳足跡管理工具箱(網站：www6.cityu.edu.hk/aerc/cft)。

(iv) 棄置的廢紙產生溫室氣體排放。由於沒有數據，報告期開始時及報告期結束時紙張的存量及報告期內紙張回收的數量假設為零。亦假設全年在堆填區棄置的廢紙數量相等於全年內所購入的紙張數量。

為簡化計算過程，預設的排放系數是假設廢紙在堆填區內整個分解過程中所產生的所有甲烷，會在同一報告期內全部排放到大氣層中。此外，該預設值並沒有將在堆填區內以收集、回收和利用堆填氣等處理堆填氣方法所降低的堆填氣排放計算在內。

(v) 包括印製公司財務報表及公函的紙張。假設年內在堆填區棄置的廢紙數量相等於年內已印製刊物的數量。

環境(續)

環境數據概述(續)

(b) 電力消耗

指標	註	二零一九年	二零一八年	改變	(%)
間接能源消耗(千瓦時)					
— 電力	(i)	15,770	14,980	790	5.3
能源消耗支出(港元)		19,855	18,470	1,385	7.5

註

(i) 能源消耗量數據是根據購買的電力及國際能源署提供的有關轉換因子計算。

(c) 紙張消耗

指標	註	二零一九年	二零一八年	改變	(%)
總紙張消耗量(千克)					
— 辦公室用紙	(i)	49.90	79.83	(29.93)	(37.5)
— 印製刊物用紙	(ii)	597.50	593.00	4.50	0.8

註

(i) 由於並無資料記錄新紙張消耗量、不論是單面或雙面使用、或使用環保紙數量、或信封使用數量，本集團假設全年在堆填區棄置的廢紙數量相等於全內所購入的紙張數量。

(ii) 包括印製公司財務報表及公函的紙張。

(d) 用水量

指標	註	二零一九年	二零一八年	改變	(%)
總用水量(立方米)	(i)	不適用	不適用	不適用	不適用

註

(i) 本集團營運於香港自置物業，供水和排水均為大廈管業處自行控制，而相關管業處認為向個別租戶提供用水和排水數據或分錶並不可行，因此沒有數據提供。

環境、社會及管治報告

社會

僱傭及勞工常規

本公司之薪酬政策確保僱員之薪酬乃根據僱員之個別技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。僱員之晉升及薪酬是按每年的評估而釐定。每位僱員之薪酬待遇包括：公眾假期、年假、強制性公積金供款、年終花紅、產假、讀書及考試假、病假、家庭(僱員為照顧嚴重生病的家屬)假及奔喪假。

本集團促進平等就業機會。本集團目標是維持僱員的多元化，包括年齡、性別、個人性格、文化及宗教背景。本集團嚴禁僱用童工或強制勞工。本集團亦嚴禁宗教、性別、年齡、殘疾、婚姻狀況歧視或騷擾、或受到相關法律保護的任何其他狀況的歧視或騷擾。

截至二零一九年三月三十一日止，本集團合共有四位長期及全職僱員。

指標	二零一九年	二零一八年
僱員人數	4	4
按性別		
— 女	2	2
— 男	2	2
按年齡組別		
— 35歲以下	2	2
— 35至55歲	1	1
— 55歲以上	1	1
僱員流失人數及比率(%)	0 (0%)	0 (0%)
平均服務年期	10.8	9.8
未來5年內合資格退休的僱員人	1	不適用

本公司安排一些午餐聚會慶祝中國傳統節日如農曆新年、中秋節和冬至等，以平衡繁重的工作生活。本集團亦鼓勵僱員按香港相關法律及規例工作及休息。

年內，本集團並無得悉任何違反有關補償及解僱、招聘及晉升、工時、休息日、平等機會、多元化、反歧視、及其他待遇及福利的相關法律及規例的情況，及其他相關僱傭法律及規例。

社會(續)

工作場所健康及安全

本集團承諾提供健康及安全的工作環境給予僱員工作，因為本集團認為僱員是本集團的寶貴財產。由於本集團不是從事高危行業，因此，管理層認為本集團的職業性危害比其他高風險行業如建築業為低。

本集團已採納相關的職業安全及健康條例(香港法例第509章)內的職業安全及健康規例作為本集團一般指引及常規，維持健康和安全的環境給予僱員工作。

年內，本集團並未發現任何違反有關工作場所健康及安全的相關法律及規例的情況。本集團沒有就任何有關職業安全及健康違規或事宜遭檢控。年內，本集團亦沒有發生任何因工死亡事故，或須予報告的工傷／職業病宗數。

發展及培訓

本集團鼓勵僱員修讀輔助培訓課程自我增值(不限於與工作相關的課程或已認可的教育院所舉行的學位課程)。本集團相信持續培訓能讓僱員履行其職責，因此，本集團會給予僱員讀書及考試假。此外，本集團亦鼓勵僱員出席有關本集團的業務的最新資訊、最新的法律及規例的外部講座。

指標	註	二零一九年	二零一八年
僱員接受培訓／教育總人數及比率(%)		2 (50%)	3 (75%)
按性別			
— 女		1 (50%)	1 (50%)
— 男		1 (50%)	2 (100%)
僱員接受職位相關的培訓／教育總時數	(i)	80	342
按性別			
— 女		40	32
— 男		40	310
僱員接受培訓／教育的平均時數		20	86
提供僱員學術考試／讀書假期的總日數		0	12
僱員於辦公時段出席外部講座及網絡研討會的總時數	(ii)	6	16

環境、社會及管治報告

社會(續)

發展及培訓(續)

註

- (i) 本集團就培訓／教育事宜已收到僱員的周年確認。他們於辦公後出席培訓／學術課程。
- (ii) 不包括在辦公時段內網上自行學習或閱讀業務相關的文章／期刊或法律條文。

營運慣例

供應鏈管理

本集團鼓勵我們的供應商(主要是外判裝修師傅)能維持高水平的商業道德及行為，和他們有滿意的環境及社會表現。在挑選及評估裝修師傅／公司的過程中，本集團除考慮成本因素之外，亦關注他們在處理維修廢料時會否符合環保規例，並依時完成工程項目。本集團確保所有在購買過程中參與人仕是公平、誠實及真誠的。

產品責任

本集團致力提供具有安全結構狀態的樓宇給予商舖及住宅租戶租用。由於本集團不是製造商，環境、社會及管治指引內有關產品責任的披露並不適用於本集團。

反賄賂及反貪污

本集團致力達致最高標準的公開性、正直性及問責。本集團已制定反貪污的行為準則，亦告知及預期全體員工遵守高標準的正直、公正及誠實。本集團絕不容忍我們的業務營運有任何貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的行為。若發現懷疑個案，本集團鼓勵僱員直接向本公司的審核委員會主席匯報。

年內，本集團並無得悉任何違反相關法律及規例的情況，亦沒有出現任何有關集團或其僱員涉及貪污的已確認事件或公開法律訴訟。

社區

社區投資

全年，本集團持續鼓勵僱員及董事參與社區內慈善機構舉辦的義工服務及活動。義工服務不限於參與賣旗日、獎券日及其他社區活動並能幫助有需要人仕。本集團僱員及董事於年內合共付出142(二零一八年：142)小時的義工服務。

董事會同人謹將截至二零一九年三月三十一日止年度之報告及公司與集團已審核財務報表呈閱。

主要業務

本公司及其附屬公司之主要業務為物業及股票投資、物業發展及證券買賣。主要業務於本年度內並無重大改變。

按業務分類之財務表現分析已刊載於集團的綜合財務報表附註第6項內。

業務回顧

根據公司條例附表5要求集團探討及分析主要業務，包括集團面對的主要風險及不明朗因素，以及集團未來業務發展的揭示已刊載於本年報第3頁至11頁之主席報告書內，該探討及分析為本董事會報告書的一部份。

業績及財務狀況

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績，以及於年末時本公司及本集團之財務狀況詳列於第43頁至95頁之集團的綜合財務報告書內。

股息

本年度已派發中期股息每股港幣2仙及中期特別股息每股港幣5仙，合共2,800,000港元。

董事會現建議派發本年度末期股息每股港幣12仙，按發行股本40,000,000股計算，合共4,800,000港元。

股份

本年度本公司股本之變動情況已刊載於集團的綜合財務報表附註第26項內。

股票掛鈎協議

本公司於本年度內並無訂立任何股票掛鈎協議，於本年年終時亦無此類協議存在。

儲備

本年度本集團及本公司儲備之變動情況已刊載於集團的綜合財務報表附註第27項內。

董事會報告書

董事

本年度及截至本報告日期，本公司董事會成員包括：

執行董事*：

伍大偉先生
伍大賢先生

非執行董事*：

蘇國樑先生
蘇國偉先生
伍國芬女士

獨立非執行董事：

吳志揚博士
陳雪菲女士
邢沛能先生 (於二零一八年四月三日獲委任)
陸海林博士 (於二零一八年四月三日已離任)

* 執行董事及非執行董事乃所有附屬公司的董事。

遵照本公司註冊章程第110及111條規定，伍大賢先生、吳志揚博士及陳雪菲女士應屆輪值退任，並均願候選連任。

關於獨立非執行董事之獨立性，本公司已接獲各獨立非執行董事之函証，確認其獨立性。據此，本公司認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事會對擔任董事超過九年及在是次股東週年大會上重選的吳志揚博士和陳雪菲女士的獨立性已作出評估。吳博士和陳女士分別於1995年和2004年獲委任為本公司之獨立非執行董事。除擔任為獨立非執行董事的職責外，吳博士和陳女士並無於本公司或本集團內擔任行政或管理職能及參與本公司或本集團日常業務管理，亦無受任何關係或情況影響其行使獨立判斷。吳博士和陳女士已向本公司呈交其獨立性的書面確認。儘管吳博士和陳女士已擔任本公司董事多年，董事會認為其獨立性合乎《上市規則》的要求。董事會認為吳博士和陳女士仍屬獨立人及在是次股東週年大會上應獲重選為獨立非執行董事。

董事之證券權益

於二零一九年三月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)或本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	持股數量				合計	佔本公司 已發行股本的 大約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
執行董事：						
伍大偉先生	3,899,077	-	3,370,500*	-	7,269,577	18.2%
伍大賢先生	1,886,000	-	-	12,800,423#	14,686,423	36.7%
非執行董事：						
蘇國樑先生	5,961,077	-	-	-	5,961,077	14.9%
蘇國偉先生	4,989,923	36,000	-	-	5,025,923	12.6%
伍國芬女士	105,000	-	-	-	105,000	0.3%

* 有關伍大偉先生及屬於已故伍時華先生的遺產之3,370,500股公司權益，乃伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有之公司 Rheingold Holdings Limited 所持有。

有關伍大賢先生其他權益之12,800,423股，乃伍大賢先生作為他的已故父親伍時華先生的遺產的遺產管理人，當中的3,370,500股由公司 Rheingold Holdings Limited 所持有，該公司乃由執行董事伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有。

除上文所述外，本公司董事或其聯繫人等並無擁有本公司或任何聯繫公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉。

各董事，其配偶或其18歲以下之子女均未給予認購本公司股份之權利。

董事會報告書

主要股東

於二零一九年三月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而設之登記冊所記錄，除本公司董事伍大偉先生、伍大賢先生、蘇國樑先生和蘇國偉先生，和Rheingold Holdings Limited（由伍大偉先生及伍時華先生的遺產的遺產管理人伍大賢先生共同持有）外，沒有人持有須予披露之本公司之股份及相關股份之權益及淡倉。

董事於合約、交易及安排中之權益

本公司及其附屬公司於本年內及年末時，並無簽訂使董事直接或間接擁有任何權益之重要合約、交易或安排。

董事購入股份或債券之權利

本公司及其附屬公司於年末時及本年內，並無參與任何安排以使各董事藉購入本公司或任何其他機構的股份或債券而獲益。

管理合約

於應屆輪值退任並願候選連任之董事，並無與公司訂立不可在一年內由本公司終止而無需本公司作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

本公司於年內並無簽訂有關整體或大部份業務之管理及行政合約，於年末時亦沒有存在任何此類合約。

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。

主要客戶及供應商

對於物業租賃業務而言，最大及最大五個租客佔本集團租賃營業額分別為28%及61%。

各董事，其近親聯繫人士及據董事會所知擁有本公司股本逾5%之股東概無實益擁有上述本集團五大物業租賃客戶之權益。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無重大購貨。

退休計劃

退休計劃之詳情已刊載於集團的綜合財務報表附註第4.10項內。

公眾持股

根據公眾資料並就董事所知悉，於本報告日期，本公司已發行股份之公眾持股量為不少於上市規則所規定的25%。

核數師

截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表經民信會計師事務所有限公司(執業會計師)所審核，該核數師在即將舉行之股東週年大會任滿告退。

隨著民信會計師事務所(執業會計師)於二零一九年四月一日辭任，民信會計師事務所有限公司(執業會計師)由二零一九年四月一日起獲董事會委任為本公司核數師，任期至即將舉行之股東週年大會結束。

除上文所披露者外，本公司於過往三年並無更換核數師。

承董事會命

主席
伍大偉

香港，二零一九年六月二十六日

董事及管理人員

執行董事

伍大偉先生，58歲，伍先生，於一九八七年十一月二日獲委任為本公司董事，並於二零一八年三月三十一日，獲委任為本公司主席。彼乃是本公司薪酬委員會及企業管治委員會成員，亦是投資小組及風險管理小組成員。彼乃負責集團企業方針發展及整體管治工作。彼於過往任職內累積物業發展及投資和證券投資的豐富經驗，彼亦負責本集團之財務及風險管理工作。現為數間私人有限公司之董事，該等公司之主要業務為物業投資及物業管理工作。彼乃本公司前主席兼執行董事及主要股東已故伍時華先生之公子及執行董事伍大賢先生之長兄及非執行董事伍國芬女士之弟弟。彼亦為持有3,370,500股本公司股份之Rheingold Holdings Limited之股東兼董事。

伍大賢先生，54歲，於二零零八年三月二十七日獲委任為本公司非執行董事，並於二零一零年三月九日起，獲調任為本公司執行董事。於二零一二年三月十三日獲委任為本公司提名委員會成員。彼亦是投資小組成員。伍先生持有加拿大University of Regina之應用科學學士學位，擁有逾二十年有關物業管理和資訊科技之經驗。彼負責本集團之一般行政、資訊科技及財務管理工作。現為數間私人有限公司之董事，該等公司之主要業務為物業投資及物業管理工作。彼為本公司前主席兼執行董事及主要股東已故伍時華先生之公子，亦是現任主席兼執行董事伍大偉先生及非執行董事伍國芬女士之弟弟。

非執行董事

蘇國樑先生，61歲，於一九八五年十月二十八日獲委任為本公司董事。於二零一二年三月十三日獲委任為本公司企業管治委員會成員。彼亦是投資小組成員。彼為本公司非執行董事蘇國偉先生之長兄。

蘇國偉先生，56歲，於二零一零年三月九日獲委任為本公司非執行董事及本公司審核委員會成員。彼亦是投資小組成員。蘇先生畢業於美國Eastern Washington University，持有管理資訊系統工商管理學士學位和電腦科學碩士學位，蘇先生擁有逾十九年有關商業發展和系統設計，以及物業投資及物業管理之經驗。蘇先生現為數間私人公司之董事。蘇先生為非執行董事蘇國樑先生之弟弟。

伍國芬女士，60歲，由二零零九年十月二十一日至二零一七年三月三十日獲委任為本公司前主席兼執行董事已故伍時華先生之替任董事。於二零一七年六月二十三日獲委任為本公司非執行董事及企業管治委員會成員。伍女士畢業於University of Toronto，持有科學學士學位，主修電腦科學及商業。伍女士擁有逾二十八年有關資訊科技之經驗，提供系統諮詢及開發服務予不同行業。彼為前主席兼執行董事及主要股東已故伍時華先生之女兒，亦是現任主席兼執行董事伍大偉先生及執行董事伍大賢先生之姐姐。

獨立非執行董事

吳志揚博士，61歲，為香港、英格蘭及威爾斯之合資格律師、新加坡註冊大律師、澳洲首都地區的大律師。吳博士現為鄒陳律師行之執業律師。亦是於香港聯合交易所有限公司上市之公司的獨立非執行董事，包括中國互聯網投資金融集團有限公司及世紀睿科控股有限公司。吳博士持有英國Manchester Metropolitan University學士學位、中國及比較法律之法學碩士學位及The Robert E. Webber Institute for Worship Studies博士學位。彼於一九九五年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳博士現為本公司薪酬委員會主席、審核委員會、提名委員會及企業管治委員會成員。

陳雪菲女士，61歲，為香港公司秘書公會資深會員及持有香港理工大學公司秘書及行政高級文憑。陳女士為特許秘書及擁有逾三十六年有關公司諮詢服務及公司秘書經驗。現為一秘書服務公司之董事。彼於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。陳女士現為本公司提名委員會主席、審核委員會、薪酬委員會及企業管治委員會成員。

邢沛能先生，39歲，於二零一八年四月三日獲委任為本公司獨立非執行董事。邢先生現為本公司審核委員會及企業管治委員會主席，亦是本公司薪酬委員會及提名委員會成員。邢先生為華利信會計師事務所有限公司的董事，於私人及上市公司之會計及審計工作、內部監控、稅務及財務顧問方面擁有逾十五年經驗，邢先生畢業於英國蘭卡斯特大學，持有(榮譽)文學士，主修會計及金融。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

陸海林博士，69歲，於二零零七年四月二日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零一八年四月三日離任為本公司獨立非執行董事。任期內，陸博士為本公司審核委員會及企業管治委員會主席，亦是本公司薪酬委員會及提名委員會成員。陸博士於私人及上市公司之會計及審計工作、財務顧問及企業管理等方面擁有逾四十三年經驗，取得馬來西亞科技大學工商管理碩士學位和南澳大學工商管理博士學位。陸博士為英格蘭和威爾斯特許會計師學會、香港會計師公會、香港特許秘書學會及香港董事學會資深會員。彼現為多家於香港聯合交易所有限公司上市之公司的獨立非執行董事，包括第一視頻集團有限公司、美力時集團有限公司、中國北大荒產業集團控股有限公司、中國消防企業集團有限公司、齊合天地集團有限公司、飛毛腿集團有限公司、眾安房產有限公司、天津發展控股有限公司、中國家居控股有限公司、天合化工集團有限公司、林達控股有限公司(前名中國新能源動力集團有限公司)、申基國際控股有限公司、Hang Sang (Siu Po) International Holding Limited、香港資源控股有限公司及正榮地產集團有限公司。

公司秘書

馬玉珊女士，45歲，分別於二零零四年十月一日及二零零六年七月十二日獲委任為本公司合資格會計師及公司秘書。彼持有工商管理學士學位及為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊執業會計師。彼擁有多年有關核數、稅務及會計財務經驗。現為風險管理小組成員及會計部負責人，負責財務管理及匯報、風險管理及檢閱公司內部監控。

獨立核數師報告書

致永發置業有限公司各成員

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊載於43至95頁永發置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表。此等綜合財務報表包括於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，有關綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例(《公司條例》)妥為編製。

意見的基礎

我們已按照香港會計師公會所頒佈之香港審核準則進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們已取得充分而恰當的審核憑證，足以為我們之審核意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)

投資物業及發展中及待發展物業之估值

(請參閱綜合財務報表附註15及16)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>截止二零一九年三月三十一日止，貴集團投資物業和發展中及待發展物業(簡稱「物業」)的公平價值分別為610,800,000港元及4,960,000港元。物業公平價值已由獨立評估師以直接比較法，按可比較物業的最近市場交易作為基準而作出重估。</p> <p>我們把貴集團物業的估值列為關鍵審計事項，是因為物業對於綜合賬項的重要性，而且公平價值的釐定涉及重大判斷和估計，特別是在選擇恰當的估值方法方面。</p>	<p>我們就評估貴集團物業估值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">– 獲取並審查外部物業評估師編製的物業估值報告；– 評估外部物業評估師的獨立性、資格、專長和客觀性；– 就估值方法及已使用的調整因素提出討論；和– 比較在類似市場內的類似物業的估算售價。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及公司條例編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

獨立核數師報告書

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任(續)

貴公司的審核委員會須協助董事負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們並按照公司條例第405條之規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們之報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事是簡迅鳴，其執業證書編碼為P01640。

民信會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港灣仔告士打道38號

中國恆大中心19樓1902室

香港，二零一九年六月二十六日

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	7	26,783,152	27,225,759
其他收入	8	114,000	158,174
其他淨收入	8	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		(736,951)	(612,580)
除稅前溢利	9	167,470,042	363,558,868
稅項	12	(1,831,379)	(2,372,720)
除稅後股東應佔溢利		165,638,663	361,186,148
每股盈利(基本及攤薄)	13	港幣4.14	港幣9.03

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	165,638,663	361,186,148
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)	—	(4,495,545)
	1,897,730	5,746,868
除稅後及年內股東應佔全面收益總額	167,536,393	366,933,016

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	14		1,633,945		1,712,827
投資物業	15		610,800,000		514,100,000
發展中及待發展物業	16		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	17		128,449,291		–
可供出售財務資產－香港上市股票	18		–		115,597,818
購入投資物業之按金			–		27,040,000
			745,843,236		663,340,645
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	20		2,396,738		2,541,616
應收稅項			51,723		3,099
現金及銀行存款	21		518,167,105	600,939,973	462,390,765
					534,160,692
流動負債					
貿易及其他應付賬款	22		4,690,215		5,466,833
銀行借貸－已抵押	23		20,525,200		22,454,800
應付稅項			103,886	(25,319,301)	147,066
					(28,068,699)
流動資產淨值			575,620,672		506,091,993
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	24		118,000		118,000
遞延稅項	25		866,197	(984,197)	826,045
					(944,045)
資產淨值			1,320,479,711		1,168,488,593
股本及儲備					
股本	26		40,000,000		40,000,000
儲備	27		1,280,479,711		1,128,488,593
			1,320,479,711		1,168,488,593

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。

董事會於二零一九年六月二十六日核准上列賬目

伍大偉
董事

蘇國樑
董事

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					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)	28	-	-	-	(800,000)	(800,000)
— 2017/18中期特別股息(每股港幣10仙)	28	-	-	-	(4,000,000)	(4,000,000)
沒收未領取股息	28	-	-	-	43,790	43,790
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	3	-	(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)	28	-	-	-	(4,800,000)	(4,800,000)
— 2017/18末期特別股息(每股港幣20仙)	28	-	-	-	(8,000,000)	(8,000,000)
— 2018/19中期股息(每股港幣2仙)	28	-	-	-	(800,000)	(800,000)
— 2018/19中期特別股息(每股港幣5仙)	28	-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)
沒收未領取股息	28	-	-	-	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。

綜合現金流量表

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 港元
經營活動			
除稅前溢利		167,470,042	363,558,868
調整：			
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)
發展中及待發展物業公平價值虧損／(溢利)		12,800	(2,722,592)
買賣證券公平價值虧損／(溢利)		4,353,446	(10,619,074)
投資物業公平價值溢利		(63,609,939)	(44,500,000)
買賣證券未變現溢利實現		2,998,474	24,056
利息收入		(5,859,790)	(915,055)
利息支出		736,951	612,580
折舊		79,472	80,417
棄置物業及設備之虧損		690	520
營運資金變動前之經營溢利		23,862,328	21,550,647
買賣證券(增加)／減少		(18,451,115)	620,697
貿易及其他應收賬款減少／(增加)		144,878	(300,965)
貿易及其他應付賬款減少		(721,893)	(851,394)
營運所得之現金		4,834,198	21,018,985
繳納利得稅		(1,883,031)	(2,399,082)
經營活動所得現金淨額		2,951,167	18,619,903
投資活動			
購入物業及設備		(1,280)	(5,420)
發展中及待發展物業增加		(82,800)	(167,408)
購入投資物業		(61,650,061)	-
購入投資物業之按金增加		-	(27,040,000)
購入按公平價值計入其他全面收益股權證券投資		(16,927,307)	-
購入可供出售財務資產		-	(6,075,403)
按公平價值計入其他全面收益股權證券投資之銷售收入		5,973,564	-
可供出售財務資產銷售收入		-	10,080,646
投資物業之銷售收入		137,919,818	315,161,940
附屬公司之銷售收入		-	108,802,400
已收利息		5,859,790	915,055
投資活動現金所得淨額		71,091,724	401,671,810
融資活動			
償還銀行貸款	31	(1,929,600)	(1,929,600)
已派股息		(15,600,000)	(9,600,000)
已付利息	31	(736,951)	(612,580)
融資活動支出淨額		(18,266,551)	(12,142,180)
現金及等同現金資產淨增加		55,776,340	408,149,533
年初之現金及等同現金資產		462,390,765	54,241,232
年終之現金及等同現金資產，即現金及銀行存款	21	518,167,105	462,390,765

1. 一般資料

本公司為香港註冊成立之有限責任公司，註冊地址及主要業務地點於本年報公司資料部份內已披露。

本公司及附屬公司之主要業務為物業及股票投資、物業發展及證券買賣。

2. 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。

3. 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。

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。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 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)

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

公平價值儲備(可回撥)*

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

(46,662,014)

公平價值儲備(不能回撥)

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

46,662,014

* 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。

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。

3. 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)

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。

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
	464,932,381	-	464,932,381
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
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
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)	-

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 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)

註：

- (i) 根據香港會計準則第39號，股權證券並非持有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。

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。

3. 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)

(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 HK cents	(9.1 HK cents)	414.1 HK cents
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。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 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。

4. 主要會計政策概要

4.1 綜合賬目之基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表。年度內購入或售出之附屬公司，本集團只將其自購入後至年終或截至售出日止期間之業績列入綜合賬目內。

所有集團內部交易、結餘及集團內公司間的交易之未變現收益，均以對銷。未變現虧損亦予以對銷。於編製綜合賬目時，附屬公司的會計政策(如有需要)須轉變至本集團採納的會計政策，確保採納一致的會計政策。

4.2 附屬公司

附屬公司指本公司對其他有控制權之實體(包括結構實體)。於本集團藉對實體之參與而面臨可變回報之風險或取得可變回報之權利，並藉對該實體行使權力而有能力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當評估本集團是否有行使權力，本集團只考慮本集團或其他人仕擁有的實質權力。

當本集團喪失對一附屬公司之控制權的情況下，則按等同出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為溢利或虧損。

於附屬公司之投資乃按成本扣除減值入賬。惟該項投資分類為持作待售者除外(或包括在出售集團並分類為持作待售)。附屬公司業績按股息及應收款項基準入賬。

本公司只對全資擁有的附屬公司提供財務支援及擔保，以祈優化為股東提供之回報及減輕資金成本。

倘獨立財務報表的附屬公司投資賬面值超出合併財務報表中所示其資產淨值的賬面值，則該等附屬公司的投資需進行減值測試，並按會計政策概要附註第4.6(ii)項處理。

4.3 物業及設備

物業及設備按原值減累計折舊及適當之減值準備列賬。資產原值包括其買賣及任何令資產達致目前運作狀況及運送至現址作擬定用途之直接費用。固定資產投產後支出，例如維修及保養與檢修費用，通常於該等費用支出時自溢利或虧損中扣除。如能明確顯示有關支出令日後從預期使用該資產經濟得益增加，則該支出會撥作資本，作為該資產額外成本。出售或停用物業及設備時所產生盈虧乃按變賣所得收入與有關資產賬面淨值差額計算，並於溢利或虧損內確認。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.3 物業及設備(續)

物業及設備折舊乃按其估計可使用年期，以下列年率及方法攤銷其成本減估計之餘值：

租賃樓宇	— 2.5%(直線法)
租賃土地	— 按租契期(直線法)
裝修	— 10%(餘額遞減法)
傢俬、裝置及設備	— 10%(餘額遞減法)

4.4 投資物業

投資物業乃根據租賃權益持有或擁有的土地及／或樓宇，用以賺取租金及／或資本增值，並按公平價值入賬。因公平價值變動而產生之任何盈虧於溢利或虧損中確認。所有按經營租賃持有的物業而又符合投資物業的定義，皆分類為投資物業。

興建中投資物業的建築成本予以資本化，作為興建中投資物業的賬面值一部分。於報告期末，興建中投資物業是以公平價值計量，其公平價值與賬面值的差額乃於產生的期間於溢利或虧損中確認。

在出售投資物業時或投資物業退役時，出售或退役所得淨款項及其賬面值之差額在該出售或退役年度之溢利或虧損中確認。

4.5 發展中及待發展物業

發展中及待發展物業為用作投資之發展中之物業，在其公平價值能被可靠地估算時以公平價值入賬，否則乃按成本值扣除減值準備列賬。因公平價值變動而產生之任何盈虧於溢利或虧損中確認。

4.6 資產減值

(i) 攤銷成本計量的財務資產之減值

(a) 於二零一八年四月一日起適用的政策

本集團就香港財務報告準則第9號項下需減值之(包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金)金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損按根據合約應付本集團之所有合約現金流，與本集團預期收取之現金流之間的差額，以初次確認時釐定之實際利率折現後進行估計。若抵押品(如有)是合約中不可少的條款，預期現金流將包括抵押品之銷售收入。

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。

4. 主要會計政策概要(續)

4.6 資產減值(續)

(i) 攤銷成本計量的財務資產之減值(續)

- (a) 於二零一八年四月一日起適用的政策(續)
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。此等資產的預期信貸虧損乃按各貸款人而作出個別評估。

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，除非財務工具的信貨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。

於評估信貸風險自初次確認以來是否大幅增加，本集團將金融工具於報告日期發生違約的風險，以及金融工具於初次確認日期發生違約的風險進行比較。於進行此評估時，本集團考慮屬合理及有理據，而毋須付出不必要成本或資源的定量及定質資料，包括過往經驗及前瞻性資料。

於評估信貸風險是否大幅增加時，以下資料將特別加以考慮：

- 未能在合約訂明的到期日，償還本金或利息；
- 金融工具之外部(如可獲得)或內部信貸評級出現實際重大惡化或預期出現重大惡化；
- 債務人營運業績出現實際或預期出現重大惡化；及
- 技術、市場、經濟或法規環境目前或預期出現不利變動，並預期此變動將大幅降低債務人履行償還債務的能力。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.6 資產減值(續)

(i) 攤銷成本計量的財務資產之減值(續)

(a) 於二零一八年四月一日起適用的政策(續)

就內部信貸風險管理而言，當內部出現資料，或從外部來源取得資料，顯示在不考慮本集團持有的任何抵押品情況下，債務人不大可能向債權人(包括本集團)全面作出支付，則本集團認為已出現違約事件。

本集團即認為當工具逾期超過90天，則已發生違約，除非本集團有合理及具理據資料顯示更寬鬆的違約標準更為合適，則另當別論。

對於識別信貸風險是否已大幅增加的條件，本集團會定期進行監察，並於適合情況下作出修訂，以確保有關條件可於有關金額逾期前，識別出信貸風險大幅增加的情況。

預期信貸虧損於每個報告日重新計量，以反映財務資產首次確認後信貸風險的變動。預期信貸虧損的金額如有變動，以減值虧損或減值虧損回撥列入溢利或虧損中，並於虧損準備賬相應調整賬面金額。

於每一報告期日，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當已出現一項或多項違約事件，而有關違約事件對該項金融資產的估計未來現金流有不利影響，則該項金融資產出現信貸減值。顯示金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 債務人的借款人就債務人財務困難相關的經濟或合約原因，而向債務人授予寬免，而在其他情況下，借款人可能不會考慮授予此等寬免；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；或
- 該項金融資產因財務困難而不再出現交投活躍的市場。

若無實際機會收回，財務資產的賬面總額可(部分或全部)註銷，一般是當集團確定債務人沒有資產或收益來源可產生足夠現金流清償需註銷的金額時發生。

4. 主要會計政策概要(續)

4.6 資產減值(續)

(i) 攤銷成本計量的財務資產之減值(續)

(b) 於二零一八年四月一日前適用的政策

當集團有客觀證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收賬款設定減值撥備。減值的客觀證據包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項的顯著數據：

- 債務方有重大財務困難；
- 債務方可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務方有不利影響。

撥備金額為資產賬面值減按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。倘貼現影響是不重大，應收賬款則按成本減去減值撥備列示。撥備金額在溢利或虧損中確認。

(ii) 非財務資產減值

於各報告期末審核內部及外間資料，以識別以下資產是否已出現減值，或之前已確認之減值是否已不存在或減少：

物業及設備
附屬公司之投資

倘出現任何減值跡象，則對資產之可收回價值作出評估。資產之可收回價值為其公平價值扣除出售成本及使用價值之較高者。倘資產之賬面值超逾其可收回價值，則確認減值虧損。

倘用以釐訂可收回價值之估計出現轉變而令減值虧損減少，有關減值準備將撥回。撥回之減值虧損僅限於倘過往年度並未確認減值虧損而釐訂之資產之賬面值。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度計入溢利或虧損。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.7 股本證券投資

除於附屬公司的投資外，本集團之股本證券投資的政策如下：

於集團承諾購入／賣出投資時確認／撤銷股本證券投資。初始時按公平價值加交易費用計量，惟該等投資按公平價值計入損益所涉及的交易費用直接於溢利或虧損中確認。其後，投資按其分類入賬如下：

(i) 於二零一八年四月一日起適用的政策

— 買賣證券

買賣證券為集團短期持有或持作買賣用途，並分類為按公平價值計入損益之財務資產。該等財務資產均以公平價值列於財務狀況表上。其公平價值的變動在溢利或虧損中確認。在出售證券投資時，出售所得淨款項及其賬面值之差額在該年度溢利或虧損中確認。在溢利或虧損內確認的收益或虧損淨額不包括該等金融資產所賺取的任何股息。

— 按公平價值計入其他全面收益之權益證券投資

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，而不是重新撥回溢利或虧損。

集團不須為按公平價值計入損益權益證券投資及按公平價值計入其他全面收益權益證券投資評估預期信貸虧損。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)，均在溢利或虧損中確認。

4. 主要會計政策概要(續)

4.7 股本證券投資(續)

(ii) 於二零一八年四月一日前適用的政策

— 買賣證券

買賣證券為集團短期持有或初始買入時已遭界定之證券投資，惟不包括欠缺活躍市場報價和公平價值不能可靠計量之證券投資。該等財務資產均以公平價值列於財務狀況表上。其公平價值的變動在溢利或虧損中確認。在出售證券投資時，出售所得淨款項及其賬面值之差額在該年度溢利或虧損中確認。在溢利或虧損內確認的收益或虧損淨額不包括該等金融資產所賺取的任何股息，因該項目已根據附註第4.16項所載的會計政策確認。

— 可供出售財務資產

可供出售財務資產為集團長期持續持有或於購入時界定為可供出售財務資產之證券投資，但不包括附屬公司之投資。初始時按公平價值加交易費用計量，並於各報告期末，按公平價值重新計量，其公平價值的變動在其他全面收益表中確認，並轉入公平價值儲備。在銷售可供出售財務資產時，出售所得的淨款項與賬面值之間的差異以及列入其他全面收益及在公平價值儲備中保留的累計公平價值調整則由公平價值儲備重新分類至溢利或虧損中並列作重新分類調整處理。

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示可供出售財務資產已減值。決定證券有否減值時，將考慮證券的公平價值有否重大或持續下降至低於其成本作為指標。如出現任何該等證據，累積虧損(收購成本與現有公平價值之間的差異減有關金融資產以往已計入溢利或虧損中的任何減值虧損)會從公平價值儲備轉至溢利或虧損。於溢利或虧損中確認的減值虧損不會從溢利或虧損中撥回。

所有一般買賣之股本證券投資於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之股本證券投資買賣。

4.8 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初始時按公平價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本減去信貸虧損的虧損撥備計量。惟貼現之影響並不重大者除外，則按成本減去信貸虧損撥備計量。

4.9 現金及等同現金項目

等同現金項目指短期、具高流動性、可輕易轉化為現金及只承受極低價格風險之投資。現金及等同現金項目包括庫存現金、銀行存款及到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，和銀行透支。

現金及等同現金項目按附註第4.6(i)項所載的會計政策評估預期信貸虧損。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.10 僱員福利

員工薪金及其他短期福利於員工提供有關服務予集團時計入溢利或虧損中。

本集團根據強制性公積金計劃條例，為符合資格之僱員設立強制性公積金計劃。該計劃為一界定供款計劃，由獨立信託者管理。僱主及僱員分別按僱員有關收入百分之五供款，但不多於每月1,500港元，並在支付供款時計入溢利或虧損。僱主供款後，僱員即可全數享有該等供款。

4.11 附帶利息之銀行借款

附帶利息之銀行借款初始時按公平價值減應佔交易成本確認。其後，借款按攤銷成本列賬，而所得款項與贖回價值的差額於借款期內以實際利率法於溢利或虧損中確認，無重大影響時除外。

除非集團可無條件延至報告期末起計至少12個月始清償負債，否則借款概列作流動負債。

4.12 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初始時按公平價值確認。除財務擔保債務按附註第4.14項所述計量以外，貿易及其他應付賬款其後則採用實際利率法，按已攤銷成本值計量，惟貼現之影響並不重大者除外，則按成本列示。

4.13 所得稅

稅項開支乃當期稅項與遞延稅項之總和。

當期稅項乃根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與所列溢利或虧損有所不同，因為應課稅溢利不包括應計入其他年度之應課稅或可抵扣的收支項目，亦不包括不屬應課稅或可抵扣的項目。集團當期稅項計算，乃根據於報告期末已生效或實際有效的稅率計算。

遞延稅項乃根據財務報表所載的資產與負債賬面值，與計算應課稅溢利所用之相應稅基之差額而計算之應繳或可收回稅項。應課稅暫記差額一般全數確認為遞延稅項負債，而可抵扣的暫記差額則僅會於可能出現應課稅溢利而與之抵銷時，以可抵銷數額為限確認遞延稅項資產。

倘集團可控制撥回對附屬機構投資所產生的應課稅暫記差額，而有關差額於可見將來應不會撥回，則有關差額不會確認為遞延稅項負債。此外，如因首次確認資產或負債(除商業合併外)，但未對應課稅溢利或會計溢利造成影響而出現暫記差額，該資產或負債亦不入賬。

4. 主要會計政策概要(續)

4.13 所得稅(續)

當投資物業及發展中及待發展物業根據會計政策概要附註第4.4項及第4.5項所載按公平價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於報告日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於報告期末已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，倘認為可能並無足夠應課稅溢利以實現全部或部分該等資產，則有關資產賬面值將相應削減。

遞延稅項按清償有關負債或實現有關資產的期間預期生效的稅率計算。遞延稅項一概計入溢利或虧損中，惟若涉及其他事項並非列入溢利或虧損中，則計入其他全面收益。

4.14 財務擔保合約

財務擔保合約指要求發行人(即「擔保人」)向擔保的受益人(「持有人」)作出指定付款，以補償持有人因指定債務人未能根據債務文書的條款支付到期款項而蒙受的損失。

財務擔保列作金融負債入賬，初始時按公平價值計算，其後按(i)最初確認金額減(如適用)擔保期內以直線法計算的累計攤銷；或(ii)根據按HKFRS 9的預期信貸虧損模式釐定的金額兩者的較高者列賬。

在列作比較之期間，財務擔保列作金融負債入賬，初始時按公平價值計算，其後按(i)最初確認金額減(如適用)擔保期內以直線法計算的累計攤銷；或(ii)根據HKAS 37「撥備、或然負債及或然資產」確認的撥備金額(如有)兩者的較高者列賬。

4.15 準備及或然負債

倘若本集團須就已發生的事項承擔法律或推定義務，因履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該時間或該數額不定的負債計提準備，如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需資源的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或然負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或然負債；但假如這資源外流的可能性極低則除外。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

4.16 收益計算確認

買賣證券之銷售溢利於交易日入賬。

出租物業之租金收入乃按物業租出之期間以直線法按租期計算確認。

上市證券股息在該證券價格除息時確認。

銀行存款利息收入乃按時間比例基準計算確認。

4.17 借貸成本

直接用於收購、建築或生產需要長時間才可投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其他的借貸成本於產生期間列為支出。

4.18 關連人士

(i) 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：

- (a) 控制或共同控制本集團；
- (b) 對本集團有重大影響；或
- (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。

(ii) 在以下任何情況下一實體會視為與本集團有連繫：

- (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫)。
- (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業(或該聯營公司或合資企業與該另一實體均屬同一集團)。
- (c) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
- (d) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
- (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (h) 該實體或所屬本集團內的任何成員為向本集團提供主要管理人員服務。

4. 主要會計政策概要(續)

4.19 分類報告

經營分部以及財務報表內所述各分類業務款項的界定方法，乃根據定期向本集團最高級行政管理層所提供之財務資料作出，旨在讓本集團向不同業務分配資源並評估該等業務之表現。

5. 關鍵會計估計及判斷

財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及直至目前為止年度之彙報的資產、負債、收入與支出金額。這些判斷、估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的。實際業績可能有別於該等估計數額。

管理層會不斷審閱各項判斷、估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間確認。

關鍵會計估計及假設

以下是綜述較重大的估計及假設，其風險可能使資產和負債的賬面值在下個財務年度內作出重大調整：

投資物業及發展中及待發展物業公平價值估計

公平價值的最佳證據乃在活躍市場中，相若的租賃或其他合約的現時價值。投資物業及發展中及待發展物業乃由獨立專業評值顧問永利行評值顧問有限公司根據公開市值作出重估。估值每年根據本集團的報告期末進行兩次，並匯報給管理層。

董事比較上年／前期的估值報告書，查閱物業估值的變動及其合理性。董事使用之假設主要關於現有租約之租金收入、未來租約租金收入、空置期、維修的需要、及適合的折讓利率。本集團定期透過本集團及市場上的實際市值回報數據和實際成交與估值作出比較。估計方法及輸入項目而釐定的公平價值已於財務報表附註第37項披露。

6. 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。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

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：

	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
損益表								
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)。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 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
	227,903,580	187,406,296	616,840,155	545,603,897	4,960,325	4,890,323	849,704,060	737,900,516
未分部之企業資產							497,079,149	459,600,821
綜合資產總額							1,346,783,209	1,197,501,337
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
	165,520	1,090,590	24,576,517	26,618,794	140,408	188,408	24,882,445	27,897,792
未分部之企業負債							1,421,053	1,114,952
綜合負債總額							26,303,498	29,012,744
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	3,634,562	-	-	-	-	-	3,634,562	-

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

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。

7. 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
	26,783,152	27,225,759

8. 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
	114,000	158,174
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
	83,813,362	298,225,794

9. 除稅前溢利

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金		
— 核數服務	257,000	275,000
— 中期審核	46,000	46,000
— 稅務服務	23,500	25,500
— 回覆稅務局函件之專業服務	—	18,000
— 有關重大交易的其他審閱	—	15,000
— 由分支機構提供之其他非核數專業服務	85,055	123,362
折舊	79,472	80,417
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	400,430	655,244
— 無租金收入	80,688	7,909
利息支出	736,951	612,580
棄置物業及設備之虧損	690	520

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

10. 董事酬金

按公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例附表2，董事薪酬的資料披露如下：

	二零一九年			
	其他酬金			合計 港元
	袍金 港元	薪俸 港元	強積金供款 港元	
執行董事－				
伍大偉先生	100,000	762,195	18,000	880,195
伍大賢先生	100,000	604,755	18,000	722,755
非執行董事－				
蘇國樑先生	100,000	－	－	100,000
蘇國偉先生	100,000	－	－	100,000
伍國芬女士	100,000	－	－	100,000
獨立非執行董事－				
吳志揚博士	100,000	－	－	100,000
陳雪菲女士	100,000	－	－	100,000
邢沛能先生(i)	99,452	－	－	99,452
陸海林博士(ii)	822	－	－	822
	800,274	1,366,950	36,000	2,203,224

	二零一八年			
	其他酬金			合計 港元
	袍金 港元	薪俸 港元	強積金供款 港元	
執行董事－				
伍大偉先生	90,000	668,982	18,000	776,982
伍大賢先生	90,000	522,038	18,000	630,038
非執行董事－				
蘇國樑先生	90,000	－	－	90,000
蘇國偉先生	90,000	－	－	90,000
伍國芬女士(iii)	69,500	－	－	69,500
獨立非執行董事－				
吳志揚博士	90,000	－	－	90,000
陳雪菲女士	90,000	－	－	90,000
陸海林博士(ii)	90,000	－	－	90,000
	699,500	1,191,020	36,000	1,926,520

10. 董事酬金(續)

附註：

- (i) 於二零一八年四月三日獲委任。
- (ii) 於二零一八年四月三日離任。
- (iii) 於二零一七年六月二十三日獲委任。
- (iv) 年內，沒有就董事退休時或退休後而產生的退休利益。
- (v) 年內，沒有就董事終止服務(不論是以董事身分服務，或是在擔任董事期間以其他身分服務)而作出的付款或提供的利益。
- (vi) 沒有就獲提供某人的公司董事服務(或是在擔任董事期間以其他身分服務)而給予任何第三者或任何第三者可就提供某人的公司董事服務(或是在擔任董事期間以其他身分服務)而收取的代價。

11. 員工成本

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
董事袍金及薪俸	2,167,224	1,890,520
薪俸及其他津貼	1,713,600	1,429,760
強積金供款	100,811	96,158
	3,981,635	3,416,438

本集團內最高薪酬五名人士中，兩名(二零一八年：兩名)為執行董事，其酬金已披露於財務報表附註第10項內。餘下三名(二零一八年：三名)僱員之酬金分析如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
薪俸	1,427,100	1,204,760
強積金供款	52,361	49,883
	1,479,461	1,254,643

該三名(二零一八年：三名)職員之酬金總額均在零至1,000,000港元之區域內。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

12. 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)
	1,791,227	2,457,290
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	40,152	(84,570)
稅項開支	1,831,379	2,372,720

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	167,470,042	363,558,868
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)
稅項開支	1,831,379	2,372,720

13. 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)。

14. 物業及設備

	租賃土地 及樓宇 港元	裝修 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	合計 港元
成本				
於二零一七年四月一日	3,758,960	462,600	214,924	4,436,484
增加	—	—	5,420	5,420
棄置	—	—	(1,490)	(1,490)
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	3,758,960	462,600	218,854	4,440,414
增加	—	—	1,280	1,280
棄置	—	—	(1,298)	(1,298)
於二零一九年三月三十一日	3,758,960	462,600	218,836	4,440,396
累積折舊				
於二零一七年四月一日	2,066,146	424,959	157,035	2,648,140
是年度折舊	70,374	3,764	6,279	80,417
棄置時撇除	—	—	(970)	(970)
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	2,136,520	428,723	162,344	2,727,587
是年度折舊	70,374	3,388	5,710	79,472
棄置時撇除	—	—	(608)	(608)
於二零一九年三月三十一日	(2,206,894)	(432,111)	(167,446)	(2,806,451)
賬面淨值				
於二零一九年三月三十一日	1,552,066	30,489	51,390	1,633,945
於二零一八年三月三十一日	1,622,440	33,877	56,510	1,712,827

租賃土地位於香港，以中期租賃持有。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

15. 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	63,609,939	44,500,000
年終之結餘	610,800,000	514,100,000

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	350,300,000	285,400,000
年終之結餘	610,800,000	514,100,000

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。公平價值計量已刊載於財務報表附註第37項。

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。

16. 發展中及待發展物業

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
公平價值		
年初之結餘	4,890,000	15,100,000
增加	82,800	167,408
棄置[透過出售附屬公司(註29)]	–	(13,100,000)
公平價值(減少)/增加	(12,800)	2,722,592
年終之結餘	4,960,000	4,890,000

16. 發展中及待發展物業(續)

發展中及待發展物業均位於香港，以中期租賃持有。其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。公平價值計量已刊載於財務報表附註第37項。

於二零一七年九月二十七日，本公司已完成出售全資附屬公司宏富遠東有限公司(「宏富」)的所有發行股份，代價為108,802,400港元(包括股東借貸20,068,593港元)。宏富主要持有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。

17. 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	1,897,730	-
年終之結餘	128,449,291	-

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。

公平價值計量已刊載於財務報表附註第36(f)項。

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	8,261	-

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。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

18. 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	-	10,242,413
年終之結餘	-	115,597,818

公平價值計量已刊載於財務報表附註第36(f)項。

19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
非上市股票成本值	6,481,005	6,481,005
(a) 應收附屬公司款項		
— 免息	227,136,599	167,757,395
減值準備	(4,977,430)	(5,031,402)
	222,159,169	162,725,993
(b) 應付附屬公司款項		
— 免息	(16,170,786)	(27,822,521)
合計	212,469,388	141,384,477

19. 附屬公司權益(續)

本集團內部之借貸皆為無抵押及隨時通知收回貸款。

於報告期末，有關主要影響本集團的業績、資產或負債的主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	主要業務	已發行股本 港元	直接擁有 之百分比
聯滙(香港)實業有限公司	香港	投資持有	1	100%
恒信物業發展有限公司	香港	物業投資/發展	1	100%
興富遠東發展有限公司	香港	物業投資	10,000	100%
興盛遠東發展有限公司	香港	股票投資	10,000	100%
巧基投資有限公司	香港	物業投資	10,000	100%*
廣財有限公司	香港	物業投資	2	100%
宏豐遠東發展有限公司	香港	物業投資/發展	10,000	100%
永森置業有限公司	香港	物業投資	10,000	100%
永大置業有限公司	香港	無業務	1	100%
億富置業有限公司	香港	物業投資	1,800,000	100%
友聯行有限公司	香港	無業務	10,000	100%

* 由聯滙(香港)實業有限公司100%持有

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

19. 附屬公司權益(續)

惟該收回金額的可能性不大外，應收附屬公司款項之減值準備則以準備賬目列賬。是年度的準備賬目變動如下：

	本公司	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
年初之結餘	5,031,402	14,711,624
出售時撇除	-	(9,084,477)
本年度減值回撥	(53,972)	(595,745)
年終之結餘	4,977,430	5,031,402

於二零一九年三月三十一日，減值準備是根據每間附屬公司之資產淨值而計算。本公司並無就該等結餘持有任何抵押品。無減值之應收附屬公司款項為219,578,397港元(二零一八年：158,024,078港元)。

20. 貿易及其他應收賬款

	二零一九年	二零一八年
	港元	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
	209,855	358,960
其他應收賬款	1,936,237	1,938,676
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	250,646	243,980
	2,396,738	2,541,616

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。

21. 現金及銀行存款

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
定期存款	432,143,760	427,944,913
現金及銀行戶口	86,023,345	34,445,852
	518,167,105	462,390,765

於二零一九年三月三十一日，定期存款的原定到期期限為1個月，年利率為1.32厘至1.66厘（二零一八年：0.68厘至0.70厘）。

本集團之銀行存款64,014,630港元（二零一八年：31,000,639港元）乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

22. 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))	1,394,142	2,164,217
	4,690,215	5,466,833

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。

23. 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
	20,525,200	22,454,800

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

23. 銀行貸款－有抵押(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。

24. 長期服務金準備

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
年初之結餘及年終之結餘	118,000	118,000
於財務狀況表上之分類：		
流動負債	-	-
非流動負債	118,000	118,000
	118,000	118,000

長期服務金準備乃根據香港僱傭條例之條款，為所有於報告期末已持續工作不少於五年之員工(包括董事)而計算提撥，惟員工須於離職時符合香港僱傭條例內所列明之條件，才可獲得發放長期服務金。

25. 遞延稅項

於綜合財務狀況表上遞延稅項負債／(資產)之組成部份及其變動如下：

引致產生遞延稅項：	累積稅項 折舊差額 港元	未使用之 稅項虧損 港元	合計 港元
於二零一七年四月一日	922,832	(12,217)	910,615
溢利或虧損中計入	(80,746)	(3,824)	(84,570)
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	842,086	(16,041)	826,045
溢利或虧損中扣除	42,586	(2,434)	40,152
於二零一九年三月三十一日	884,672	(18,475)	866,197

未確認遞延稅項資產

由於未能肯定將來有否足夠溢利以抵銷遞延稅項資產利益，下列項目之遞延稅項資產未有確認：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
未使用之稅項虧損	10,311,284	5,061,880

26. 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	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

27. 儲備

本集團

	附註	資本儲備 港元	公平價值儲備 (可回撥) 港元	公平價值儲備 (不可回撥) 港元	累積盈餘 港元	總值 港元
於二零一七年四月一日		251,046	40,915,146	-	729,945,595	771,111,787
年內溢利		-	-	-	361,186,148	361,186,148
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		-	-	-	(9,600,000)	(9,600,000)
沒收未領取之股息	28	-	-	-	43,790	43,790
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日		251,046	46,662,014	-	1,081,575,533	1,128,488,593
首次採納香港財務報告準則第9號之影響		-	(46,662,014)	46,662,014	-	-
於二零一八年四月一日		251,046	-	46,662,014	1,081,575,533	1,128,488,593
年內溢利		-	-	-	165,638,663	165,638,663
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		-	-	-	(15,600,000)	(15,600,000)
沒收未領取之股息	28	-	-	-	54,725	54,725
於二零一九年三月三十一日		251,046	-	44,925,182	1,235,303,483	1,280,479,711

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

27. 儲備(續)

本公司

	儲備－累積盈餘	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
年初之結餘	637,063,897	208,862,911
本年度溢利	146,974,356	437,757,196
已派股息	(15,600,000)	(9,600,000)
沒收未領取之股息	54,725	43,790
	(15,545,275)	(9,556,210)
年終之結餘	768,492,978	637,063,897

於報告期末，根據公司條例第291、297及299條計算之本公司可供分派儲備如下：

可供分派予股東的儲備表	可供分派儲備	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
年初之結餘	631,578,049	203,877,063
本年度可供分派溢利	146,574,356	437,257,196
已派股息	(15,600,000)	(9,600,000)
沒收未領取之股息	54,725	43,790
	(15,545,275)	(9,556,210)
年終之結餘	762,607,130	631,578,049

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

28. 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
	7,600,000	17,600,000
沒收未領取之股息(註(a))	(54,725)	(43,790)
	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的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。

29. 出售附屬公司

本公司於上年內出售附屬公司。該出售於二零一七年九月二十七日完成，對本集團之資產及負債影響如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
發展中及待發展物業(註16)	—	13,100,000
資產淨值	—	13,100,000
出售收益淨額	—	95,702,400
總代價	—	108,802,400
已收現金代價及 出售所產生之現金流入淨額	—	108,802,400

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

30. 結算至二零一九年三月三十一日之公司財務狀況表

	二零一九年		二零一八年	
	港元	港元	港元	港元
資產				
非流動資產				
物業及設備		10,304		11,449
投資物業		7,700,000		7,300,000
於附屬公司的投資		6,481,005		6,481,005
應收附屬公司款項		222,159,169		162,725,993
		236,350,478		176,518,447
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	1,140,486		1,183,460	
現金及銀行存款	508,543,446	590,008,339	460,224,261	530,632,933
流動負債				
貿易及其他應付賬款	1,671,053		2,240,962	
應付附屬公司款項	16,170,786	(17,841,839)	27,822,521	(30,063,483)
流動資產淨值		572,166,500		500,569,450
總資產減流動負債		808,516,978		677,087,897
非流動負債				
長期服務金準備		(24,000)		(24,000)
資產淨值		808,492,978		677,063,897
股本及儲備				
股本		40,000,000		40,000,000
儲備		768,492,978		637,063,897
		808,492,978		677,063,897

董事會於二零一九年六月二十六日核准上列賬目

伍大偉
董事

蘇國樞
董事

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 綜合現金流量表附註

集團的融資活動產生的負債對帳如下：

	銀行貸款－已抵押	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
年初之結餘	22,454,800	24,384,400
融資現金流量變動		
－償還銀行貸款	(1,929,600)	(1,929,600)
－已付利息	(736,951)	(612,580)
	(2,666,551)	(2,542,180)
其他變更		
－利息支出	736,951	612,580
年終之結餘	20,525,200	22,454,800

32. 經營租賃

於報告期末，根據物業的不可撤銷經營租賃之條款於下列期內收到之最低租金如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
一年內	12,843,978	9,769,300
於第二至第五年內	9,147,670	4,837,339
	21,991,648	14,606,639

經營租賃之租期一般為一至三年。

33. 資本性承擔

於二零一九年三月三十一日未償付而又未在賬項內撥備的資本性承擔如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
已核准及已簽約(有關購入投資物業)	-	60,840,000

34. 財務擔保

給予銀行之公司擔保以提供銀行授信予附屬公司：

	本公司	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
擔保金額(最高信貸風險)	82,900,000	82,900,000
銀行貸款結欠金額	20,525,200	22,454,800

本公司為附屬公司的銀行貸款作出擔保，其契約已披露於財務報表附註第23項。根據財務擔保之條款，倘附屬公司不按時清還，本公司將代其償還。

除為附屬公司作出之擔保外，按上市規定第13.6條，本公司並無提供予聯屬公司財務資助(二零一八年：無)。

35. 資金管理

本集團管理資金的目標是為了維持本集團持續經營業務的能力，從而為股東提供回報及為其他利益相關方創造利益，並保持最佳的資本結構以減輕資金成本。

本集團按淨負債調整資本比率基準監察資本架構。本集團定義淨負債為總負債(包括附帶利息之貸款和借貸及貿易和其他應付賬款)和擬派股息，但須撇除現金及等同現金項目而計算。而調整資金包括所有資本權益的構成要素，但須扣除擬派股息。

本集團旨在維持可管理的淨負債調整資本比率。為維持或調整資本結構，本集團可能會因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，調整支付予股東的股息金額、發行新股或股本或出售資產，以減少負債，或增加借貸買入優良資產。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

35. 資金管理(續)

截止二零一八年及二零一九年三月三十一日止，本集團維持足夠現金及同等現金水平，並超過總負債和擬派股息，因此沒有數據作出披露。

本公司及其附屬公司均無受到外部施加的資金規定限制。

36. 金融風險管理

信貸、流動資金及市場(包括利率及股本投資價格)風險產生於本集團日常業務過程中。本集團透過如下所述財務管理政策及慣例控制該等風險。本集團並無採用任何財務衍生工具作對沖用途。

(a) 信貸風險

本集團就財務資產承受的最高信貸風險為貿易及其他應收賬款及銀行結餘的賬面值，並分別披露於財務報表附註第20項及第21項。

本集團定期檢討應收租金款項的情況。本集團已持租賃按金以處理潛在的信貸風險。此外，本集團亦因應租客之信貸狀況及財政實力，以及租客所在的經營環境而作出評估。本集團應收租金款項的信貸風險並不集中。由於自租戶收取按金，因此面對應收租金的信貸風險有限。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。

其他應收賬款包括應收上市證券股息、應收銀行利息及應收上市證券銷售收益。本集團在高信貸評級及擁有良好信譽之上市公司及金融機構投資及存款，信貸人違約風險極微。

現金存款存放於具信譽之金融機構，減低信貸風險。

36. 金融風險管理(續)

(b) 流動資金風險

本集團的政策是定期及密切監察當期及預期流動資金需求，以確保持有充足的現金儲備，藉以滿足其短期及長期的流動資金要求。另外，本集團亦定期監察銀行借貸契約有否被遵守，其契約刊載於財務報表附註第23項。管理層相信，本集團在穩健的流動資金狀況下擁有充足的現金結存支付其業務及資本承諾之責任。

下表載列於本集團非衍生財務負債於報告期末按合約非貼現現金流量(包括採納合約利率(倘浮息)按報告期末當日的利率計算的利息付款)以及本集團須付款的最早日期的結餘合約到期日：

	合共					
	賬面值	非貼現 現金流量	一年內或於 要求時償還	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一九年三月三十一日						
銀行借貸，已抵押(附帶即時償還條款)	20,525,200	20,995,568	10,712,026	10,283,542	-	-
租約按金	2,548,328	2,548,328	2,548,328	-	-	-
應付費用	1,394,142	1,394,142	1,394,142	-	-	-
未領取股息	589,077	589,077	589,077	-	-	-
	25,056,747	25,527,115	15,243,573	10,283,542	-	-
於二零一八年三月三十一日						
銀行借貸，已抵押(附帶即時償還條款)	22,454,800	23,435,384	2,535,020	10,622,768	10,277,596	-
租約按金	2,722,168	2,722,168	2,722,168	-	-	-
應付費用	2,164,217	2,164,217	2,164,217	-	-	-
未領取股息	353,517	353,517	353,517	-	-	-
	27,694,702	28,675,286	7,774,922	10,622,768	10,277,596	-

於報告期末後，本集團的銀行信貸額重新更新，並按照借貸協議所載之預定時間償還貸款。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

36. 金融風險管理(續)

(c) 利率現金流風險

本集團持有之現金存放於銀行賺取以浮動利率計算之利息收入，而市場利率的改變影響本集團之利息收入，故此，本集團須承受利率現金流風險。除現金結存於銀行及情況已在財務報表附註第21項內披露外，本集團並無持有重大以浮動利率計息之資產。本集團定期監察市場利率以管理該風險。

本集團的利率風險亦來自以浮動利率借貸的銀行貸款。本集團定期監察市場利率以管理該風險。

下表載列本集團於報告期末的利率情況：

	二零一九年		二零一八年	
	實際利率	港元	實際利率	港元
	百分比		百分比	
浮息借款：				
銀行借貸－已抵押	2.68% to 4.29%	20,525,200	2.35% to 3.19%	22,454,800

於二零一九年三月三十一日，假設所有其他可變動項目保持不變，倘利率增加／減少50基點，本集團於年內的除稅後溢利會減少／增加約54,000港元(二零一八年：90,000港元)，主要由於以浮動利率借款的利息支出增加／減少。

上述敏感度分析的計算假設為利率的變動於報告期末發生，並應用於本集團承擔於該日存在的浮動利率借款的利率風險。增加或減少50基點指管理層對直至下一年度報告期末止期間利率的合理可能變動的評估。分析乃以二零一八年同一的基準進行。

36. 金融風險管理(續)

(d) 價格風險

本集團須承擔分類為買賣證券投資和按公平價值計入其他全面收益股權證券投資(以往分類為可供出售財務資產)的權益價格風險。

本集團持有之證券投資乃在香港聯合交易所上市。買入或賣出買賣證券乃按本集團每日對其表現、其相關指數和其他行業指標而作出比較分析，或按本集團流動資金需要，而作出買賣決定。本集團按公平價值計入其他全面收益股權證券投資(以往的可供出售財務資產)則按該等投資的長期增長潛力而作出挑選，並定期監察其表現。本集團之投資組合乃分散不同的行業。

管理層緊密監察市場情況及股票價格波動而作出回應，務求減少對本集團財務表現的不良影響。因應於報告期末，本集團有重大風險之相關市價合理可能變動，而引致本集團稅後溢利或虧損及其他全面收益，每相關股價增加/減少10%之概約變動如下：

- 於年內的除稅後溢利或虧損及累積盈餘會增加/減少約8,000,000港元(二零一八年：6,900,000港元)，主要由於買賣證券公平價值增加/減少。
- 本集團的權益總額會增加/減少約12,800,000港元，主要由於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/減少。(二零一八年：本集團的權益總額會增加/減少約11,600,000港元，主要由於可供出售財務資產之公平價值增加/減少。)

在釐定敏感分析時乃假設股票市價變數已於報告期末產生，並已應用於該日相關股價風險每增加/減少10%(所有其他可變因素保持不變)會觸發出相關之財務效應。此變動指管理層對相關市價在直至下一年度報告期末止期間之合理可能變動評估。分析乃以二零一八年同一的基準進行。

(e) 公平價值的估計

應收及應付款項的賬面值被假設與其公平價值相若。

本集團在活躍市場交易的證券投資的公平價值乃按報告期末的市值進行報價。不能可靠地計量其公平價值的非上市附屬公司之投資以成本值減虧損值列報。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

36. 金融風險管理(續)

(f) 以公平價值列報之財務資產

公平價值等級分類

下表呈列於報告期末在香港財務報告準則第13號「公平價值計量」所界定之公平價值三個等級中，以公平價值列賬其金融工具之賬面值。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。不同級別定義如下：

第一級：以相同資產或負債於活躍市場的報價值(未經調整)計算其公平價值；

第二級：於第一級計入之報價值以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得輸入項目；及

第三級：並非按可觀察市場數據(即並非觀察所得輸入項目)之資產或負債輸入項目。

經常性的公平價值計量

財務資產：

	第一級	第二級	第三級	總額
	港元	港元	港元	港元
於二零一九年三月三十一日				
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	128,449,291	—	—	128,449,291
買賣證券				
— 香港上市股票	80,324,407	—	—	80,324,407
	208,773,698	—	—	208,773,698
於二零一八年三月三十一日				
可供出售財務資產				
— 香港上市股票	115,597,818	—	—	115,597,818
買賣證券				
— 香港上市股票	69,225,212	—	—	69,225,212
	184,823,030	—	—	184,823,030

年內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

37. 按公平價值計量之物業

下表呈列於報告期末按經常性基準計量之本集團及本公司「投資物業」及「發展中及待發展物業」之公平價值，其公平價值採納香港財務報告準則第13號「公平價值計量」所界定之公平價值三個等級中分類(註36(f))。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總額 港元
於二零一九年三月三十一日				
投資物業	-	-	610,800,000	610,800,000
發展中及待發展物業	-	-	4,960,000	4,960,000
	-	-	615,760,000	615,760,000
於二零一八年三月三十一日				
投資物業	-	-	514,100,000	514,100,000
發展中及待發展物業	-	-	4,890,000	4,890,000
	-	-	518,990,000	518,990,000

年內並無物業之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

董事已於進行估值時與獨立評值師永利行評值顧問有限公司討論有關評值師使用之假設與其他輸入數據，以反映本集團的投資物業及發展中及待發展物業的估值。

投資物業及發展中及待發展物業的公平價值乃分類為第三級別。其變動分別於財務報表附註第15項及第16項內刊載。公平價值乃由評值師以直接比較法，按可比較物業的最近市場交易，以每平方呎價作為基準而作出重估。估價時須與物業的特徵包括時間因素、面積大小、樓齡、樓層、地點、鋪面、間格、質量、景觀、是否容易到達(包括交通及方便性)、地盤形態、發展規模等其他因素一併考慮。估值師按可獲得的因素及綜合方式作出判斷，調整可比較物業，並比較可比較物業及本集團的物業的差距。更優良的物業可反映更高的價值計量。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

37. 按公平價值計量之物業(續)

本集團物業歸類為第三級估值的資料分析如下：

於二零一九年三月三十一日

詳情	公平價值	估值方法	非觀察所得輸入項目	範圍(每平方米)	與非觀察所得輸入項目的關係
商用物業	333,600,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮時間因素、物業的面積大小、樓齡、樓層、地點、鋪面、間格、質量、設施、是否容易到達、暴光等其他。	4,297港元至 134,728港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
工廠物業	35,200,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮時間因素、物業的面積大小、樓齡、樓層及景觀。	3,254港元至 3,879港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
商住物業	242,000,000港元*	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮時間因素、物業的面積大小、樓齡、樓層、地點、城市規劃及發展規模。	3,362港元至 9,411港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
地盤	4,960,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮時間因素、物業的面積大小、地點、可容易進出、城市規劃、結構及間格。	275港元至 1,349港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。

* 截至二零一九年三月三十一日止，九龍馬頭涌道60、62、64及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。

投資物業的公平價值計量是基於最高及最佳使用狀態，並不偏離其實際使用情況。年內並無改變估值方法。

37. 按公平價值計量之物業(續)

於二零一八年三月三十一日

詳情	公平價值	估值方法	非觀察所得輸入項目	範圍(每平方呎)	與非觀察所得輸入項目的關係
商用物業	302,600,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮時間因素、物業的面積大小、樓齡、樓層、地點、鋪面、間格、質量、人流、是否容易到達及暴光因素。	3,408港元至 145,571港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
工廠物業	33,600,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮時間因素、物業的面積大小、樓齡、樓層及景觀。	3,101港元至 3,997港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
商住物業	177,900,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮時間因素、物業的面積大小、樓齡、樓層、地點、鋪面、景觀、質量、暴光因素及坐向等其他因素。	7,011港元至 71,097港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。
地盤	4,890,000港元	直接比較法	類似物業於相關市場的最近價值，並考慮時間因素、物業的面積大小、地點、可容易進出、城市規劃、地盤形態等其他因素。	275港元至 1,100港元	優良的特性，較高的平均呎價及較高的公平價值。

財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

38. 關連交易

除財務報表附註第10項所刊載之董事酬金外，截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，按聯交所的上市條例第14A章所刊載之定義，本集團並無任何重大關連交易及持續關連交易。

39. 董事於合約、交易及安排中之權益

本公司及其附屬公司於本年內，並無簽訂使董事直接或間接擁有任何權益之重要合約、交易及安排。

40. 董事及與董事有關連實體的貸款

按公司條例第383(1)(d)及公司(披露董事利益資料)規例附表3，沒有關於向(a)董事、(b)該等董事的受控制的法人團體及(c)該等董事的有關連實體作出的貸款及類似貸款，以及惠及該等人士的其他交易(二零一八年：無)。

41. 獲授權貸款的總額

截至二零一九年三月三十一日，本公司並無按公司條例第280及281條的權限下，而作出的尚未清償的貸款(二零一八年：無)。

42. 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。

(A) 發展中及待發展物業

	地點	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	地段	建築進度	估計 完成日期	集團 所佔權益	現時用途
(1)	新界屯門藍地丈量 約130號地段2784號餘段	3,470	—	新界屯門藍地丈量約130號 地段2784號餘段	*	—	100%	租賃
(2)	新界元朗丈量約121號地段 129號餘段	3,352	—	新界元朗丈量約121號地段 129號餘段	*	—	100%	租賃
*	未有重大發展							

(B) 投資物業

	地點	地段	用途	集團 所佔權益	租賃期限
(1)	九龍茶果嶺繁華街18-22號 地下A及C商舖及地庫B及C商舖	新九龍內地段4914號	商業	100%	中期
(2)	九龍慈雲山毓華里6-10號B， 永發大廈地下低層商舖1-10號、 地下商舖1-6號、二樓及三樓	新九龍內地段5762號	商業	100%	中期
(3)	九龍慈雲山雙鳳街70-82號永成樓地下 A、B舖位及閣樓儲物房A及B	新九龍內地段5020號	商業	100%	中期
(4)	九龍佐敦道51號利僑大廈4字樓A座	九龍內地段9894號	商業	100%	中期
(5)	新界荃灣柴灣角街30-32號 京華貨倉工業大廈5字樓B座 及6字樓B座	荃灣內地段34號B段	工業	100%	中期

集團物業資料

於二零一九年三月三十一日

(B) 投資物業(續)

	地點	地段	用途	集團 所佔權益	租賃期限
(6)	香港上環文咸東街92號四樓	內地段863號F段 第一分段餘段	商業	100%	長期
(7)	九龍窩打老道76號地下連閣樓	九龍內地段3903號D段	商業	100%	長期
(8)	九龍窩打老道76A號地下連閣樓	九龍內地段3903號F段	商業	100%	長期
(9)	九龍南京街1F號南京大廈地下G地舖	九龍內地段6533號	商業	100%	短期
(10)	九龍馬頭涌道60至66號	九龍內地段4311號A段 第一分段； 九龍內地段4311號A段 第二段餘段； 九龍內地段4311號A段 第二段A段；及 九龍內地段4311號A段 餘段	商住	100%	長期

五年財務摘要

	截至每年三月三十一日止				二零一九年(i) 千港元
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	
綜合損益表					
營業額	29,557	25,596	26,283	27,226	26,783
除稅前盈利	75,282	6,055	53,334	363,559	167,470
稅項	(2,141)	(2,332)	(2,385)	(2,373)	(1,831)
是年度盈利	73,141	3,723	50,949	361,186	165,639
綜合財務狀況					
物業及設備	1,936	1,860	1,788	1,713	1,634
投資物業	579,710	586,500	602,800	514,100	610,800
發展中及待發展物業	12,300	12,410	15,100	4,890	4,960
按公平價值計入其他全面收益股權證券投資	–	–	–	–	128,449
可供出售財務資產	97,852	98,753	107,552	115,598	–
購入投資物業按金	–	–	–	27,040	–
流動資產	108,925	88,800	115,759	534,161	600,940
流動負債	(34,891)	(32,850)	(30,858)	(28,069)	(25,319)
非流動負債	(887)	(960)	(1,029)	(944)	(984)
資產淨值	764,945	754,513	811,112	1,168,489	1,320,480

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。

股東週年大會通告

茲通告永發置業有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一九年八月二十九日(星期四)上午九時三十分假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐廳，舉行股東週年大會，以討論下列事項：

- 一、 省覽本公司及本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之已審核賬目及董事會與核數師報告書。
- 二、 宣布派發二零一九年三月三十一日止年度的末期股息，每股港幣十二仙。
- 三、 重選董事及釐定所有董事的袍金。
- 四、 委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司的核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五、 考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司配發、發行及處理本公司新股之一切權力，授予權利認購或轉換任何證券為本公司之股份(包括發行任何可轉換為股份之證券、期權、認股權證或類似之認購權利)；
- (b) 上文(a)段之批准可授權本公司董事會於有關期間內或屆滿後訂立或發行或需於有關期間以後行使此等權力之售股建議、協議及選擇權；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)段及(b)段之批准所配發或同意有條件或無條件配發(不論其為依據選擇權所配發者與否)之股份總數(向股東進行配售新股(定義見下文)所配發者除外)須不得超過本公司已發行股份百分之二十，是以上文之批准須受此數額之限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之較早日期止之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束；
- (ii) 依照法例規定本公司下次股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力。

「配售新股」指在本公司董事會所訂定之期間內，並按照其當時之持股比例，向載列於一指定記錄日期之股東名冊內之股份持有人配售新股或發行期權、認股權證或其他賦予可認購本公司股份的權利的證券之建議(惟本公司董事會有權就零碎股份或因本港以外任何地域之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定所引致之任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排。)

承董事會命
公司秘書
馬玉珊

香港，二零一九年七月十七日

股東週年大會通告

註冊辦事處：

香港九龍佐敦道51號
利僑大廈501-2室

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權委派一位或以上代表出席及於表決時代為投票，受委任之代表毋須為本公司股東。代表委任表格最遲須於大會指定舉行時間四十八小時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，方為有效。以電子或任何其他數據傳輸方式送交的代表委任表格，將不獲接納。
- (4) 如股東為一間有限公司，則可由其董事會或其管理當局通過決議案而授權其任何行政人員或任何其他人士作為其代表出席大會，及作為本公司之個人股東並行使相同權利，及須視該有限公司為親自出席任何該等大會。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條規定，載於本通告內之所有決議案均須以投票方式於大會進行表決。
- (6) 根據本公司組織章程細則第110及111條，伍大賢先生、吳志揚博士及陳雪菲女士將於次股東週年大會內輪值退任且合資格並願意膺選連任。
- (7) 所有退任董事之簡歷、其在本公司股份的利益、酬金及釐定酬金的基準分別載於2018/2019年年報「董事及管理人員」、董事會報告書內之「董事之證券權益」、賬目附註第十項內之「董事酬金」及企業管治報告內之「薪酬政策」內。除於2018/2019年報內所披露外，並無需要告知股東的其他事項，亦無任何須根據上市規則第13.51(2)條規定而披露的資料。
- (8) 董事會對擔任董事超過九年及在是次股東週年大會上重選的吳志揚博士及陳雪菲女士的獨立性已作出評估。吳博士及陳女士分別於1995年和2004年獲委任為本公司之獨立非執行董事。除擔任為獨立非執行董事的職責外，他們並無於本公司或本集團內擔任行政或管理職能及參與本公司或本集團日常業務管理，亦無受任何關係或情況影響其行使獨立判斷。他們已向本公司呈交其獨立性的書面確認。儘管他們已擔任本公司董事多年，董事會認為其獨立性合乎《上市規則》的要求。董事會認為吳博士及陳女士仍屬獨立人士及在是次股東週年大會上應獲重選為獨立非執行董事。
- (9) 茲提述本公司日期二零一九年七月十六日之公告。

民信會計師事務所有限公司在應屆股東週年大會結束後將不會尋求續聘，原因是沒有足夠人力資源進行審計工作及應對本集團的快速增長。

緊隨民信會計師事務所有限公司之退任，董事會議決建議委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司的新任核數師。

民信會計師事務所有限公司已向董事會確認，概無有關其退任之事宜須敦請本公司股東及債權人垂注。董事會及審核委員會亦已確認，概無有關建議更換核數師之事宜須敦請股東垂注。

股東週年大會將提呈普通決議案，以供股東考慮並酌情批准委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。
- (10) 如於大會召開當天上午八時正後仍懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號正生效，該大會將會延期或休會。有關重新安排的會議日期、時間及地點之公告將於本公司網站(www.winfairinvestment.com)及香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)內通知各股東。