

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年三月三十一日止年度已審核綜合業績，以及截至二零二零年三月三十一日止年度的比較數字。本公司審核委員會已審閱本集團綜合業績。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
營業額	4	20,847,668	21,894,215
其他收入及虧損(淨額)	5	11,775,975	(16,975,921)
投資物業公平價值虧損		(28,100,000)	(85,101,147)
行政及經營費用		(6,442,745)	(6,958,834)
融資成本		(428,236)	(712,953)
除所得稅前虧損	6	(2,347,338)	(87,854,640)
所得稅開支	7	(1,323,730)	(1,455,789)
本公司擁有人應佔年內虧損		(3,671,068)	(89,310,429)
其他全面收益：			
其後不能重新分類至損益之項目：			
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之公平價值變動		15,001,815	(33,662,532)
年內其他全面收益		15,001,815	(33,662,532)
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		11,330,747	(122,972,961)
每股虧損(基本及攤薄)	8	(0.09)	(2.23)

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,481,321	1,555,384
投資物業	9	918,500,000	940,000,000
發展中或待發展物業		5,110,000	5,080,000
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	10	95,261,855	81,137,972
		<u>1,020,353,176</u>	<u>1,027,773,356</u>
流動資產			
按公平價值計入損益之權益工具		88,429,879	56,224,483
貿易及其他應收賬款	11	1,170,913	106,605,385
應收稅項		67,723	25,814
現金及銀行存款		108,290,663	27,979,110
		<u>197,959,178</u>	<u>190,834,792</u>
流動負債			
其他應付賬款		7,635,412	5,745,998
銀行借貸－已抵押	12	18,726,903	19,537,491
應付稅項		350,299	335,465
		<u>26,712,614</u>	<u>25,618,954</u>
流動資產淨值		<u>171,246,564</u>	<u>165,215,838</u>
總資產減流動負債		1,191,599,740	1,192,989,194
非流動負債			
長期服務金撥備		118,000	118,000
遞延稅項負債		931,248	895,919
		<u>1,049,248</u>	<u>1,013,919</u>
資產淨值		<u>1,190,550,492</u>	<u>1,191,975,275</u>
權益			
股本及儲備			
股本	13	40,000,000	40,000,000
儲備		1,150,550,492	1,151,975,275
權益總額		<u>1,190,550,492</u>	<u>1,191,975,275</u>

綜合權益變動表
截至二零二一年三月三十一日止年度

	股本 港元	資本儲備* 港元	公平價值儲備* 港元	累積盈餘* 港元	總值 港元
於二零一九年四月一日	40,000,000	251,046	44,925,182	1,235,303,483	1,320,479,711
是年度虧損	-	-	-	(89,310,429)	(89,310,429)
其他全面收益：					
按公平價值計入其他全面收益(「按公平價值計入其他全面收益」) 之權益工具之公平價值變動	-	-	(33,662,532)	-	(33,662,532)
其他全面收益總額	-	-	(33,662,532)	-	(33,662,532)
年內全面收益總額	-	-	(33,662,532)	(89,310,429)	(122,972,961)
出售按公平價值計入其他全面收益之權益工具時由公平價值儲備轉入累積盈餘	-	-	(8,336,466)	8,336,466	-
就上年度批准的股息(附註 14)	-	-	-	(4,731,475)	(4,731,475)
就是年度宣派的股息(附註 14)	-	-	-	(800,000)	(800,000)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	40,000,000	251,046	2,926,184	1,148,798,045	1,191,975,275
是年度虧損	-	-	-	(3,671,068)	(3,671,068)
其他全面收益：					
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之公平價值變動	-	-	15,001,815	-	15,001,815
其他全面收益總額	-	-	15,001,815	-	15,001,815
年內全面收益總額	-	-	15,001,815	(3,671,068)	11,330,747
出售按公平價值計入其他全面收益之權益工具時由公平價值儲備轉入累積盈餘	-	-	4,062,468	(4,062,468)	-
就上年度批准的股息(附註 14)	-	-	-	(10,755,530)	(10,755,530)
就是年度宣派的股息(附註 14)	-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)
於二零二一年三月三十一日	40,000,000	251,046	21,990,467	1,128,308,979	1,190,550,492

*該等儲備賬目包括二零二一年三月三十一日綜合財務狀況表的綜合儲備約 1,150,550,492 港元(二零二零年：1,151,975,275 港元)

附註

1. 編製基準

綜合財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例有關財務報告編製的規定編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則規定的適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本編製，惟以公平價值計量之若干物業及財務工具除外。

於該公佈刊載之截至二零二一年及二零二零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（香港法例第 622 章）（「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二零二零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二零二一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二零二一年及二零二零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. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

2.1. 採納新或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新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則乃有關並適用於本集團於二零二零年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表：

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
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對業務之定義
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	利率基礎改革
財務報告之概念框架	財務報告之經修訂概念框架

採納上述自二零二零年四月一日起生效的新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無重大影響。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）—續

2.2 已頒佈但未生效之新或經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效且與本集團之綜合財務報表潛在相關之新或經修訂香港財務報告準則。本集團目前擬於該等準則生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約 ⁶
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對概念框架的提述 ⁵
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	與新型冠狀病毒相關的租金減免 ¹
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	於二零二一年六月三十日之後與新型冠狀病毒相關的租金減免 ³
香港財務報告準則第 1 號、 香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 16 號	香港財務報告準則 2018 年至 2020 年 周期年度改進 ⁴
香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 4 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 16 號	利率基礎改革— 第二階段 ²
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業間的 資產出售或投入 ⁷
香港會計準則第 1 號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動 ⁶
香港會計準則第 1 號（修訂本）	會計政策的披露 ⁶
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義 ⁶
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單項交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項 ⁶
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備：作擬定用途前的 所得款項 ⁴
香港會計準則第 37 號（修訂本）	虧損合約 — 履行合約的成本 ⁴
香港詮釋第 5 號（2020 年）	呈列財務報表 — 借款人將有期貸款分類 ⁶
經修訂會計指引第 5 號	共同控制合併的合併會計處理 ⁴

¹ 於二零二零年六月一日或期後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或期後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年四月一日或期後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二二年一月一日或期後開始的年度期間生效

⁵ 對收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併生效

⁶ 於二零二三年一月一日或期後開始的年度期間生效

⁷ 該等修訂將追溯適用於待定日期或之後開始的年度期間內發生的資產出售或投入

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。

3. 分部資料

本集團根據本集團主要決策者（即執行董事）所審閱用於評估經營分部表現及制訂有關營運決策的內部報告釐定營運分部。

本集團可報告分部如下：

證券投資	- 證券長期投資及短期買賣
物業租賃	- 出租投資物業
物業發展	- 發展中或待發展物業

本集團於年內之收入及業績按營運分部分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		總值	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
分部收入								
- 對外收入	7,508,371	6,836,691	13,339,297	15,057,524	-	-	20,847,668	21,894,215
淨溢利或虧損前分部業績	6,283,958	5,522,890	27,332,462	11,034,413	40,167	72,995	33,656,587	16,630,298
按公平價值計入損益的權益工具之 公平價值虧損	(6,091,990)	(19,901,731)	-	-	-	-	(6,091,990)	(19,901,731)
投資物業公平價值虧損	-	-	(28,100,000)	(85,101,147)	-	-	(28,100,000)	(85,101,147)
發展中或待發展物業公平價值 溢利	-	-	-	-	30,000	120,000	30,000	120,000
分部業績	191,968	(14,378,841)	(767,538)	(74,066,734)	70,167	192,995	(505,403)	(88,252,580)
銀行利息收入							165	2,683,730
融資成本							(428,236)	(712,953)
未分部之開支							(1,413,864)	(1,572,837)
除所得稅前虧損							(2,347,338)	(87,854,640)

本集團所有業務均在香港進行。

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。由於主要決策者評估分部表現所用之分部業績計量不包括銀行利息收入、融資成本及若干企業開支，因此該等收入及開支不會分配至營運分部。

年內來自佔本集團總收入 10%或以上的客戶收入如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
客戶 A	4,923,600	4,923,600
客戶 B	2,579,238	2,442,000

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，客戶 A 和 B 均來自物業租賃分部。

3. 分部資料—續

本集團個別分部資產及負債分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		總值	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
資產								
分部資產	262,927,043	144,175,839	933,077,048	1,052,237,354	5,110,000	5,080,000	1,201,114,091	1,201,493,193
應收稅項	-	-	66,839	24,489	884	1,325	67,723	25,814
	<u>262,927,043</u>	<u>144,175,839</u>	<u>933,143,887</u>	<u>1,052,261,843</u>	<u>5,110,884</u>	<u>5,081,325</u>	<u>1,201,181,814</u>	<u>1,201,519,007</u>
未分部之企業資產							17,130,540	17,089,141
資產總額							<u>1,218,312,354</u>	<u>1,218,608,148</u>
負債								
分部負債	245,840	236,800	24,812,388	23,762,877	101,508	146,508	25,159,736	24,146,185
應付及遞延稅項負債	-	-	1,275,641	1,231,384	5,906	-	1,281,547	1,231,384
	<u>245,840</u>	<u>236,800</u>	<u>26,088,029</u>	<u>24,994,261</u>	<u>107,414</u>	<u>146,508</u>	<u>26,441,283</u>	<u>25,377,569</u>
未分部之企業負債							1,320,579	1,255,304
負債總額							<u>27,761,862</u>	<u>26,632,873</u>

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他未分部之總部及企業資產（包括定期及銀行存款）除外，原因為該等資產乃按集團基準管理。分部負債包括經營各分部直接管理之流動負債及借貸，惟其他未分部之總部及企業負債除外，原因為該等負債乃按集團基準管理。

其他分部資料如下：

	證券投資		物業租賃		總值	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
資本開支	-	-	6,606,660	414,301,147	6,606,660	414,301,147
購入按公平價值計入其他全面收益之 權益工具	18,365,158	1,632,048	-	-	18,365,158	1,632,048
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	2,571	-	2,571	-
折舊	920	979	77,232	77,582	78,152	78,561
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	-	-	105,945	90,032	105,945	90,032
按公平價值計入其他全面收益的權益工具之公平價值溢利／（虧損）	15,001,815	(33,662,532)	-	-	15,001,815	(33,662,532)
按公平價值計入其他全面收益的權益工具之銷售（虧損）／溢利由公平價 值儲備轉入累積盈餘	(4,062,468)	8,336,466	-	-	(4,062,468)	8,336,466

4. 營業額

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
投資物業租金收入	13,339,297	15,057,524
上市證券之股息收入		
—按公平價值計入損益之權益工具	1,639,374	2,760,677
—按公平價值計入其他全面收益之權益工具		
—有關年內不再被確認為投資	-	157,500
—有關於報告期末持有的投資	3,238,517	3,879,497
按公平價值計入損益的權益工具之銷售溢利	<u>2,630,480</u>	<u>39,017</u>
	<u>20,847,668</u>	<u>21,894,215</u>

5. 其他收入及虧損(淨額)

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
銀行利息收入	165	2,683,730
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值虧損	(6,091,990)	(19,901,731)
發展中或待發展物業公平價值溢利	30,000	120,000
政府補貼(附註(i))	324,000	-
什項收入(附註(ii))	<u>17,513,800</u>	<u>122,080</u>
	<u>11,775,975</u>	<u>(16,975,921)</u>

附註:

- (i) 政府補貼是香港特別行政區推出的<<保就業>>計劃下的補貼。該等收款補貼並無附帶未達成條件及其他或然事項。
- (ii) 什項收入主要是一次性的退還印花稅。

6. 除所得稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除以下各項後得出：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
核數師酬金		
— 核數服務	360,000	360,000
— 非核數服務	100,000	246,674
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	7,779	8,188
— 包括在租賃土地及樓宇內之使用權資產	70,373	70,373
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	429,060	861,266
— 無租金收入	73,519	71,071
利息支出	428,236	712,953
出售物業、廠房及設備之虧損	2,571	-
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	105,945	90,032

7. 所得稅開支

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
當期所得稅—香港利得稅	1,367,000	1,518,500
過往年度稅項撥備之高估	(78,599)	(92,433)
	<u>1,288,401</u>	<u>1,426,067</u>
遞延所得稅	<u>35,329</u>	<u>29,722</u>
所得稅開支	<u>1,323,730</u>	<u>1,455,789</u>

除本公司一間附屬公司為兩級制度利得稅之合資格企業外，香港利得稅乃根據估計應課稅溢利以 16.5%（二零二零年：16.5%）之稅率計算。就該附屬公司而言，首 2,000,000 港元應課稅溢利以 8.25%（二零二零年：8.25%）之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以 16.5%（二零二零年：16.5%）之稅率繳納稅項。

8. 每股虧損

年度每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損除以年內本集團所持 40,000,000（二零二零年：40,000,000）股已發行普通股之加權平均數計算。兩個年度內概無尚未行使的潛在攤薄普通股。

9. 投資物業

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
公平價值		
年初之結餘（第三級經常性公平價值）	940,000,000	610,800,000
增加	6,600,000	414,301,147
於溢利或虧損中確認的公平價值減少	<u>(28,100,000)</u>	<u>(85,101,147)</u>
年終之結餘（第三級經常性公平價值）	<u>918,500,000</u>	<u>940,000,000</u>

本集團所有物業均位於香港，如下列租賃期限持有：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
短期租賃	19,500,000	26,000,000
中期租賃	224,600,000	225,700,000
長期租賃	<u>674,400,000</u>	<u>688,300,000</u>
	<u>918,500,000</u>	<u>940,000,000</u>

投資物業由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日根據公開市值作出重估。

投資物業包括於二零二一年三月三十一日賬面值為 580,000,000 港元（二零二零年：586,000,000 港元）在香港的重建中投資物業。

截至二零二一年三月三十一日止，投資物業賬面總值約 67,500,000 港元（二零二零年：78,200,000 港元）已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

10. 按公平價值計入其他全面收益之權益工具

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
香港上市股票，公平價值及分類為非流動資產		
年初之結餘	81,137,972	128,449,291
增加	18,365,158	1,632,048
出售	(19,243,090)	(15,280,835)
公平價值增加／（減少）	<u>15,001,815</u>	<u>(33,662,532)</u>
年終之結餘	<u>95,261,855</u>	<u>81,137,972</u>

由於本集團認為該投資屬長期策略性資本投資，故上市股權證券不可撤銷地指定為按公平價值計入其他全面收益。本集團持有每家相關被投資公司已發行股本少於 1% 的權益。

本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益之權益工具如下：

證券代號	證券名稱	主要業務	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	25,855	13,036
2	中電控股有限公司	公用事業	15,100	7,150
17	新世界發展有限公司	地產建築業	11,706	11,883
1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	8,741	不適用
1398	中國工商銀行股份有限公司 —H 股	金融業	6,703	6,378
5	匯豐控股有限公司	金融業	-	<u>16,855</u>

不適用—由於其並不是本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益之權益工具，故不適合披露。

上述股權證券之公平價值變動在其他全面收益內確認，並於權益中公平價值儲備內累計。當撤銷相關股權證券時，本集團將金額自公平價值儲備轉入累積盈餘。本集團年內出售若干股權證券，乃由於該等投資與本集團的投資策略不再一致，於出售日期的公平價值為 19,243,090 港元（二零二零年：15,280,835 港元），該等出售導致權益中的按公平價值計入其他全面收益之權益工具累計虧損轉移約 4,062,468 港元（二零二零年：按公平價值計入其他全面收益之權益工具累計收益轉移約 8,336,466 港元）。

上市證券的公平價值乃按報告期末的報價市值釐定。

11. 貿易及其他應收賬款

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應收租金（附註(i)）		
– 30 天內	119,500	115,500
– 31 天至 60 天內	94,532	87,500
– 61 天至 90 天內	43,000	28,532
	<u>257,032</u>	<u>231,532</u>
其他應收賬款	737,041	617,365
應收印花稅（附註(ii)）	-	105,575,000
按金及預付費用	281,340	271,520
	<u>1,275,413</u>	<u>106,695,417</u>
減：預期信貸虧損撥備	(104,500)	(90,032)
	<u>1,170,913</u>	<u>106,605,385</u>

貿易及其他應收賬款總額，淨額

附註：

- (i) 來自租戶的應收租金在出示發票時支付。租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止，所有貿易及其他應收賬款預期於一年內收回。賬齡分析乃按報告期末的發票日期呈列。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。
- (ii) 於二零二零年三月三十一日止年內，本集團購入位於九龍福全街 31 號的重建地盤（「該收購」）。該收購總成本約 404,876,000 港元，包括代價 383,350,000 港元、印花稅、專業費用及其他相關成本。與該收購有關的應收印花稅約 105,575,000 港元。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。於二零二一年三月三十一日止年內，於二零二零年三月三十一日止的餘額已全數退還給本集團。

貿易及其他應收賬款之減值撥備變動如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
年初之結餘	90,032	-
撥備	105,945	90,032
注銷	(91,477)	-
	<u>104,500</u>	<u>90,032</u>

12. 銀行借貸—已抵押

本集團於報告期末的已抵押銀行貸款須於下列期間償還：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
流動負債		
— 一年內償還	810,588	810,588
— 超過一年，但不超過兩年	810,588	810,588
— 超過兩年，但不超過五年	17,105,727	17,916,315
	<u>18,726,903</u>	<u>19,537,491</u>

附註：

- (a) 截至二零二一年三月三十一日止，已抵押銀行貸款約 18,727,000 港元（二零二零年：19,537,000 港元）分類為流動負債，此乃由於有關貸款協議包含賦予授貸人無條件權利隨時酌情決定要求還款的條款。
- (b) 本集團之已抵押銀行貸款年利率為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加 1.55 厘或香港一間商業銀行港元最優惠利率（「最優惠利率」）減每年 1.8 厘（二零二零年：香港銀行同業拆息加 1.55 厘或最優惠利率減 1.8 厘）。
- (c) 截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止，本集團的該等銀行貸款已由 (i) 投資物業約 67,500,000 港元（二零二零年：78,200,000 港元）作抵押；及 (ii) 本公司向銀行提供企業擔保總額 32,900,000 港元（二零二零年：32,900,000 港元），為上述貸款作出抵押。
- (d) 本集團須遵守若干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。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止，本集團並無違反任何銀行融資的契約。
- (e) 本公司董事認為銀行貸款的賬面值與其公平價值相若。

13. 股本

港元

已發行及繳足股本

於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日及

二零二一年三月三十一日

- 40,000,000 普通股

40,000,000

14. 股息

(a) 年內本公司股東應佔應付股息

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
宣派中期股息每股普通股港幣 2 仙 (二零二零年：港幣 2 仙)	800,000	800,000
宣派中期特別股息每股普通股港幣 3 仙 (二零二零年：無)	1,200,000	-
於報告期末後建議擬派末期股息每股普通股港幣 12 仙 (二零二零年：港幣 12 仙)	4,800,000	4,800,000
於報告期末後並無建議擬派末期特別股息 (二零二零年：港幣 15 仙)	-	6,000,000
	<u>6,800,000</u>	<u>11,600,000</u>

於報告期末後建議擬派之末期股息並無於報告期末確認為負債。

(b) 上一個財政年度應佔並於年內批准及派發之股息：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
截至二零二零年三月三十一日止年度的末期股息 每股普通股港幣 12 仙 (二零一九年：港幣 12 仙)	4,800,000	4,800,000
截至二零二零年三月三十一日止年度的末期特別股息 每股普通股港幣 15 仙 (二零一九年：無)	6,000,000	-
	<u>10,800,000</u>	<u>4,800,000</u>
沒收未領取之股息*	(44,470)	(68,525)
	<u>10,755,530</u>	<u>4,731,475</u>

* 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零二一年三月三十日董事會通過將於二零一五年一月九日或以前派付而在二零二一年三月三十日仍未領取的二零一三／一四及二零一四／一五年度之股息合共 44,470 港元沒收，並在權益中確認。

根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零二零年三月三十一日董事會通過將於二零一四年一月九日或以前派付而在二零二零年三月三十一日仍未領取的二零一二／一三及二零一三／一四年度之股息合共 68,525 港元沒收，並在權益中確認。

已沒收的未領取股息為一項非現金交易。

15. 資本性承擔

於報告期末，本集團的承擔如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
已訂約但未撥備： 有關投資物業重建的資本開支	13,050,000	14,360,000
已授權但未訂約： 有關投資物業重建的資本開支	<u>54,000,000</u>	<u>40,000,000</u>

股息

於二零二一年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙及中期特別股息每股港幣 3 仙（二零二零年：中期股息每股港幣 2 仙），合共 2,000,000 港元（二零二零年：800,000 港元）。

董事會將於二零二一年九月三日召開之股東週年大會上建議就截至二零二一年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙（二零二零年：末期股息每股港幣 12 仙及末期特別股息每股港幣 15 仙），總額為 4,800,000 港元（二零二零年：10,800,000 港元）。現擬在或大約在二零二一年九月二十九日將建議之股息支票寄予在二零二一年九月十四日已登記在股東名冊上之股東。

截止過戶日期

為釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二一年八月二十七日（星期五）至二零二一年九月三日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份轉讓登記。為符合資格出席上述大會並在會上投票，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零二一年八月二十六日（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。

本公司亦將由二零二一年九月十日（星期五）至二零二一年九月十四日（星期二）（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二零二一年三月三十一日止年度之建議末期股息之權利。為符合資格收取該股息，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零二一年九月九日（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。

公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零二一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及其任何其附屬公司所發行之股本。

管理層討論及分析

業績

回顧是年，本集團之營業額較上年下跌約 1,047,000 港元(或 4.8%)，至約 20,848,000 港元。

本集團年內錄得虧損約 3,671,000 港元，較上年度的虧損大幅改善約 85,639,000 港元(或 95.9%)。業績改善主要是由於(i)投資物業公平價值虧損較上年虧損減少；(ii)按公平價值計入損益的權益工具(「按公平價值計入損益的權益工具」)公平價值虧損較上年虧損減少；及(iii)一次性退還印花稅在截至二零二一年三月三十一日止年度的什項收入賬目內反映所致。

物業租賃

本集團之租金收入為 13,339,000 港元，較去年下跌約 1,719,000 港元(或 11.4%)。租金收入減少是由於自二零二零年三月以來，新型冠狀病毒(「COVID-19」)大流行，本集團持續寬減部份租客的租金；另外，自二零二零年十一月份起，投資物業的空置率上升。

於回顧年內，本集團根據<<印花稅條例>>(第 117 章)，成功申請退還位於九龍馬頭涌道 66 號的物業的買方印花稅及部分從價印花稅。退還金額為 17,407,000 港元，並於本年度的什項收入列賬。

於二零二一年三月，本公司的全資附屬公司永大置業有限公司與獨立第三方就福全街 31 號(「福全街項目」)土壤改良、地基、開挖和樁帽施工工程的設計和建築合同簽訂諒解備忘錄，代價上限為 60,000,000 港元，截至本公告日期，該項目處於地質勘探階段。

在新型冠狀病毒大流行中，香港物業市場充斥著挑戰。於回顧年內，本集團的投資物業公平價值錄得公平價值虧損約 28,100,000 港元(二零二零年：85,101,000 港元)。於二零二一年三月三十一日止，本集團之投資物業公平價值為 918,500,000 港元(二零二零年：940,000,000 港元)。

物業發展

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得發展中或待發展物業公平價值溢利30,000港元(二零二零年：120,000港元)。

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，截至本公告日，該申請仍正處理中。

股票投資及股息收入

股息收入較去年下跌約 1,920,000 港元(或 28.2%)至約 4,878,000 港元，減少的主要原因是於二零二零年四月份出售 754,107 股的匯豐控股有限公司(證券代號:0005)證券(「匯豐證券」)。

於回顧年內，本集團錄得按公平價值計入損益的權益工具之銷售溢利約 2,630,000 港元(二零二零年：39,000 港元)。另外，本集團年內亦錄得按公平價值計入其他全面收益之權益工具銷售虧損約 4,062,000 港元(二零二零年：溢利約 8,336,000 港元)，並由公平價值儲備直接轉至累積盈餘。虧損主要來自二零二零年四月份出售 381,758 股之匯豐證券。

為加強和分散證券投資組合，本集團年內購入若干上市證券以作長期投資，成本約 18,000,000 港元。年內重要購入包括中電控股有限公司(證券代號:0002)及阿里巴巴集團控股有限公司(證券代號:9988)證券(「阿里巴巴」)；本集團年內亦增加買賣證券組合，主要購入包括阿里巴巴及安徽海螺水泥股份有限公司(證券代號:0914)證券。另請參閱二零二一年三月十一日的公告(「該公告」)，如該公告所述，於二零二零年十一月六日至二零二一年三月十一日止期間，本集團透過連串交易形式，在公開市場購入合共 110,000 股阿里巴巴證券，並以買賣用途及策略性投資方式持有，總代價合共約 27,222,000 港元(「該交易」)。該交易當合併計算構成一項須予披露交易。

於回顧年度，本集團年內錄得按公平價值計入損益的權益工具未變現虧損約 6,092,000 港元(二零二零年：19,902,000 港元)和按公平價值計入其他全面收益之權益工具未變現溢利約 15,002,000 港元(二零二零年：未變現虧損約 33,663,000 港元)，並分別在綜合損益表和其他全面收益表內反映。截至二零二一年三月三十一日止，本集團之上市證券投資組合市值約 183,692,000 港元(二零二零年：137,362,000 港元)。

股票投資及股息收入-續

截至二零二一年三月三十一日止，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 二零二一年 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/ (虧損) (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	11,666	25,855	2.1%	12,653	-	462
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	10,937	15,100	1.2%	487	-	557
3. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	10,472	11,706	1.0%	2,184	751	594
4. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	3,598	8,741	0.7%	890	-	221
5. 1398	中國工商銀行股份有限公司 - H 股	金融業	6,881	6,703	0.6%	324	-	311
6. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	6,207	0.5%	967	-	292
7. 9988	阿里巴巴集團控股有限公司 - SW	資訊科技	6,029	5,500	0.4%	(529)	-	-
8. 386	中國石油化工股份有限公司 - H 股	能源業	7,030	4,761	0.4%	574	-	242
	其他證券(註(1))		17,674	10,689	0.9%	(2,548)	(4,813)	560
	合共		83,766	95,262	7.8%	15,002	(4,062)	3,239

附註(1): 其他證券包括七隻香港上市證券，當中三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和金融業。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。

於二零二零年四月份出售 381,758 股匯豐證券所產生的虧損約 4,865,000 港元已計入「其他證券」的銷售虧損內。

附註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的 1%權益。

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	投資成本 (千港元)	於 二零二一年 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/ (虧損) (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 9988	阿里巴巴集團控股有限公司 - SW	資訊科技	21,342	18,700	1.5%	(2,642)	273	-
2. 2628	中國人壽保險股份有限公司 - H 股	金融業	15,710	13,490	1.1%	(94)	-	317
3. 914	安徽海螺水泥股份有限公司 - H 股	原材料	14,506	13,143	1.1%	(1,363)	1	-
4. 1398	中國工商銀行股份有限公司 - H 股	金融業	8,388	7,254	0.6%	351	-	336
5. 6808	高鑫零售有限公司	必需性消費	7,608	6,042	0.5%	(1,566)	-	-
6. 3988	中國銀行股份有限公司 - H 股	金融業	6,556	5,233	0.4%	(18)	-	333
	其他證券(註(1))		29,045	24,568	2.0%	(760)	2,356	653
	合共		103,155	88,430	7.2%	(6,092)	2,630	1,639

附註(1): 其他證券包括十五隻香港上市證券，當中七隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務是地產建築業、能源業、必需性消費、汽車業和資訊科技。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。

附註(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

截至二零二一年三月三十一日止，本集團的銀行貸款總額約 **18,727,000** 港元，所有貸款須於五年內全部償還（二零二零年：**19,537,000** 港元）。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維持 **1.6%**。本集團的銀行信貸額度隨時可能受到追回，並且還受制於該銀行的最高應要求還款權。

本集團於二零二一年三月三十一日止持有現金結存約 **108,291,000** 港元（二零二零年：**27,979,000** 港元）。本集團用於物業重建項目的已訂約但未撥備的未償付資本性承擔金額為 **13,050,000** 港元。預計重建項目的資本性支出部份由內部支付，部份由建築貸款支付。管理層將繼續按照審慎的財務政策運營，並將採取所有必要措施，以確保本集團能保持足夠現金流及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及資本開支，及償還貸款之責任。必要時，本集團將為本集團的物業發展安排新的信貸額度。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。

本集團截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產抵押

截至二零二一年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值 **67,500,000** 港元（二零二零年：**78,200,000** 港元）已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

或然負債

本集團截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度並無任何或然負債。

展望

新型冠狀病毒(「COVID-19」)大流行在全球已持續一年半多的時間。各國相繼採取的防疫措施，例如封鎖和檢疫，都重挫了當地及全球經濟活動，並帶來了前所未有的巨大挑戰。普遍消費模式改變，網購消費現在越來越流行。在新型冠狀病毒大流行期間，許多零售商店、餐飲、旅遊和其他企業都關閉。自從新型冠狀病毒爆發以來，本集團已按個別租戶實際營商環境情況，向租戶授予了臨時租金優惠。因此，本集團的物業租賃、物業發展和股票投資已經及將繼續受到牽連。對本集團的物業價值和租金回報將有進一步下調壓力。

許多國家/城市一直致力於鼓勵人民接種疫苗，香港亦已於二零二一年三月啟動疫苗接種計劃。由於COVID-19疫苗僅在過往幾個月中才研發出來，因此斷定疫苗的保護期還言之尚早。疫苗能否有效地抵抗新病毒變種尚無定論。在不久的將來，新病毒變種有可能會在各國迅速傳播。本集團預期封鎖和檢疫措施將在短期至中期繼續生效。本集團將密切留意新病毒變種的蔓延和檢疫措施，並不時檢討租賃政策，務求減少空置率。本集團將繼續監察市場及政治變化，及時地為本集團的資產組合進行相應策略調整，保障本集團的資產及相應的股東回報。

承董事會命

主席
伍大偉

香港，二零二一年六月二十五日

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。