

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)

#### 截至二零二二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」)截至二零二二年三月三十一日止年度已審核綜合業績，以及截至二零二一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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
營業額	4	18,910,935	20,847,668
其他收入及虧損(淨額)	5	(22,657,865)	11,775,975
投資物業公平價值溢利／(虧損)		25,700,000	(28,100,000)
行政及經營費用		(6,866,012)	(6,442,745)
融資成本		(304,977)	(428,236)
除所得稅前溢利／(虧損)	6	14,782,081	(2,347,338)
所得稅開支	7	(1,297,517)	(1,323,730)
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)		13,484,564	(3,671,068)
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		(7,053,174)	15,001,815
年內其他全面收益		(7,053,174)	15,001,815
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		6,431,390	11,330,747
每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)	8	0.34	(0.09)

綜合財務狀況表  
於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,403,948	1,481,321
投資物業	9	944,200,000	918,500,000
發展中或待發展物業		5,550,000	5,110,000
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	10	70,315,381	95,261,855
		<u>1,021,469,329</u>	<u>1,020,353,176</u>
<b>流動資產</b>			
按公平價值計入損益之權益工具		72,546,728	88,429,879
貿易及其他應收賬款	11	527,782	1,170,913
應收稅項		99,719	67,723
現金及銀行存款		120,634,252	108,290,663
		<u>193,808,481</u>	<u>197,959,178</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		4,799,722	7,635,412
銀行借貸－已抵押	12	17,916,315	18,726,903
應付稅項		43,729	350,299
		<u>22,759,766</u>	<u>26,712,614</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>171,048,715</u>	<u>171,246,564</u>
<b>總資產減流動負債</b>		1,192,518,044	1,191,599,740
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		118,000	118,000
遞延稅項負債		969,391	931,248
		<u>1,087,391</u>	<u>1,049,248</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,191,430,653</u>	<u>1,190,550,492</u>
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	40,000,000	40,000,000
儲備		1,151,430,653	1,150,550,492
<b>權益總額</b>		<u>1,191,430,653</u>	<u>1,190,550,492</u>

**綜合權益變動表**  
截至二零二二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（「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（已扣除沒收未領取之股息）（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及二零二一年四月一日	40,000,000	251,046	21,990,467	1,128,308,979	1,190,550,492
是年度溢利	-	-	-	13,484,564	13,484,564
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	-	-	(7,053,174)	-	(7,053,174)
其他全面收益總額	-	-	(7,053,174)	-	(7,053,174)
年內全面收益總額	-	-	(7,053,174)	13,484,564	6,431,390
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	-	-	(8,219,541)	8,219,541	-
就上年度批准的股息（已扣除沒收未領取之股息）（附註 14）	-	-	-	(4,751,229)	(4,751,229)
就是年度宣派的股息（附註 14）	-	-	-	(800,000)	(800,000)
於二零二二年三月三十一日	40,000,000	251,046	6,717,752	1,144,461,855	1,191,430,653

\*該等儲備賬目包括二零二二年三月三十一日綜合財務狀況表的綜合儲備約 1,151,430,653 港元（二零二一年：1,150,550,492 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二零二二年及二零二一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二零二一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二零二二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二零二二年及二零二一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

#### 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二零二一年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表：

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
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
香港會計準則第 39 號、	利率基準改革 – 第二階段
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（修訂本）	

以下概述採納香港會計準則第 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（修訂本）－ 利率基準改革 – 第二階段的影響。其他自二零二一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、業績及財務狀況並無重大影響。

## 2. 採納香港財務報告準則—續

### 2.1. 採納新或經修訂之香港財務報告準則—續

**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 (修訂本) – 利率基準改革 – 第二階段**

該等修訂提供有關以下方面針之對性豁免：**(i)**將釐定金融資產、金融負債和租賃負債的合同現金流量的確定基礎的變動作為修改進行會計處理，及**(ii)**由於銀行同業拆息改革（「銀行同業拆改革」），當利率基準被替代基準利率取代時，停止對沖會計處理。由於相關合同於年內沒有轉換至相關替代利率，故該修訂本並無對本集團的綜合財務報表造成影響。本集團會因應按攤銷成本計量的銀行借貸的利率基準改革所導致的合同現金流量變動採用可行權宜方法。

### 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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 3 號 (修訂本)	對概念框架的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 1 號、 香港財務報告準則第 9 號、 香港財務報告準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號 (修訂本)	香港財務報告準則 2018 年至 2020 年 周期年度改進 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	將負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	會計政策的披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第 8 號 (修訂本)	會計估計的定義 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第 37 號 (修訂本)	虧損合約 – 履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港詮釋第 5 號 (2020 年)	呈列財務報表 – 借款人將有期貨款 分類 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或期後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或期後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 該等修訂將追溯適用於特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並無重大影響。

## 2. 採納香港財務報告準則—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—續

#### **香港會計準則第1號（修訂本）「將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（2020年）之相關修訂」**

該修訂本就評估自報告日起至少12個月之延遲結付權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動負債，當中：

- 訂明將負債分類為流動或非流動負債應基於報告期末存續之權利。具體而言，該等修訂本澄清：
  - (i) 該分類應不受管理層意圖或預期在12個月內結清負債所影響；及
  - (ii) 該權利以遵守契約為條件，即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，該權利在報告期末符合條件之情況下仍然存在；及
- 澄清倘負債含有條款致使對方手可選擇透過轉讓實體本身的權益工具結清負債，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈報」將選擇權單獨確認為權益工具，該等條款方不會影響將負債分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋因香港會計準則第1號的修訂本而作出修訂，以使相應措辭保持一致，而結論沒有改變。

應用該等修訂本將不會導致本集團於二零二二年三月三十一日止之未償還負債重新分類。

### 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	
	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元
分部收入								
- 對外收入	5,962,520	7,508,371	12,948,415	13,339,297	-	-	18,910,935	20,847,668
淨溢利或虧損前分部業績	4,551,086	6,283,958	9,020,272	27,332,462	(22,700)	40,167	13,548,658	33,656,587
按公平價值計入損益的								
權益工具之公平價值虧損	(23,122,030)	(6,091,990)	-	-	-	-	(23,122,030)	(6,091,990)
投資物業公平價值溢利/(虧損)	-	-	25,700,000	(28,100,000)	-	-	25,700,000	(28,100,000)
發展中或待發展物業公平價值溢利	-	-	-	-	440,000	30,000	440,000	30,000
分部業績	(18,570,944)	191,968	34,720,272	(767,538)	417,300	70,167	16,566,628	(505,403)
銀行利息收入							165	165
融資成本							(304,977)	(428,236)
未分部之開支							(1,479,735)	(1,413,864)
<b>除所得稅前溢利/(虧損)</b>							<b>14,782,081</b>	<b>(2,347,338)</b>

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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
客戶 A	4,889,188	4,923,600
客戶 B	2,808,000	2,579,238

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元
<b>資產</b>								
分部資產	226,447,128	262,927,043	966,040,043	933,077,048	5,550,000	5,110,000	1,198,037,171	1,201,114,091
應收稅項	-	-	93,603	66,839	6,116	884	99,719	67,723
	<u>226,447,128</u>	<u>262,927,043</u>	<u>966,133,646</u>	<u>933,143,887</u>	<u>5,556,116</u>	<u>5,110,884</u>	<u>1,198,136,890</u>	<u>1,201,181,814</u>
未分部之企業資產							17,140,920	17,130,540
<b>資產總額</b>							<u>1,215,277,810</u>	<u>1,218,312,354</u>
<b>負債</b>								
分部負債	248,480	245,840	21,121,123	24,812,388	102,508	101,508	21,472,111	25,159,736
應付及遞延稅項負債	-	-	1,013,120	1,275,641	-	5,906	1,013,120	1,281,547
	<u>248,480</u>	<u>245,840</u>	<u>22,134,243</u>	<u>26,088,029</u>	<u>102,508</u>	<u>107,414</u>	<u>22,485,231</u>	<u>26,441,283</u>
未分部之企業負債							1,361,926	1,320,579
<b>負債總額</b>							<u>23,847,157</u>	<u>27,761,862</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	
	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元
資本開支	-	-	-	6,606,660	-	6,606,660
購入按公平價值計入其他全面收益之 權益工具	-	18,365,158	-	-	-	18,365,158
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	2,571	-	2,571
折舊	817	920	76,556	77,232	77,373	78,152
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	-	-	75,500	105,945	75,500	105,945
按公平價值計入其他全面收益的權益工具之公平價值（虧損）／溢利	(7,053,174)	15,001,815	-	-	(7,053,174)	15,001,815
按公平價值計入其他全面收益的權益工具之銷售溢利／（虧損）由公平 價值儲備轉入累積盈餘	8,219,541	(4,062,468)	-	-	8,219,541	(4,062,468)

#### 4. 營業額

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
投資物業租金收入	12,948,415	13,339,297
上市證券之股息收入		
—按公平價值計入損益之權益工具	3,421,890	1,639,374
—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	70,015	-
—有關於報告期末持有的投資	2,878,487	3,238,517
按公平價值計入損益的權益工具之銷售（虧損）／溢利	<u>(407,872)</u>	<u>2,630,480</u>
	<u>18,910,935</u>	<u>20,847,668</u>

#### 5. 其他收入及虧損（淨額）

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
銀行利息收入	165	165
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值虧損	(23,122,030)	(6,091,990)
發展中或待發展物業公平價值溢利	440,000	30,000
政府補貼（附註（i））	-	324,000
什項收入（附註（ii））	<u>24,000</u>	<u>17,513,800</u>
	<u>(22,657,865)</u>	<u>11,775,975</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。該等確認的補貼並無附帶未達成條件及其他或然事項。
- (ii) 截至二零二一年三月三十一日止年內之什項收入主要是一次性的退還印花稅。

## 6. 除所得稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）乃經扣除以下各項後得出：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
核數師酬金		
— 核數服務	370,000	360,000
— 非核數服務	107,000	100,000
折舊	77,373	78,152
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	479,601	429,060
— 無租金收入	254,669	73,519
利息支出	304,977	428,236
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	75,500	105,945

## 7. 所得稅開支

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
當期所得稅—香港利得稅	1,311,000	1,367,000
過往年度稅項撥備之高估	(51,626)	(78,599)
	1,259,374	1,288,401
遞延所得稅	38,143	35,329
所得稅開支	1,297,517	1,323,730

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%（二零二一年：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%（二零二一年：8.25%）之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以 16.5%（二零二一年：16.5%）之稅率繳納稅項。

## 8. 每股盈利／（虧損）

年度每股基本盈利／（虧損）乃根據本公司擁有人應佔盈利／（虧損）除以年內本集團所持 40,000,000（二零二一年：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

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
<b>公平價值</b>		
年初之結餘（第三級經常性公平價值）	918,500,000	940,000,000
增加	-	6,600,000
於溢利或虧損中確認的公平價值增加／（減少）	<u>25,700,000</u>	<u>(28,100,000)</u>
年終之結餘（第三級經常性公平價值）	<u><u>944,200,000</u></u>	<u><u>918,500,000</u></u>

本集團所有物業均位於香港，如下列租賃期限持有：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
短期租賃	17,500,000	19,500,000
中期租賃	232,300,000	224,600,000
長期租賃	<u>694,400,000</u>	<u>674,400,000</u>
	<u><u>944,200,000</u></u>	<u><u>918,500,000</u></u>

租賃付款可能定期改變以反映市場租金。

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二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日根據公開市值作出重估。

投資物業包括於二零二二年三月三十一日賬面值為 600,000,000 港元（二零二一年：580,000,000 港元）在香港的重建中投資物業。

截至二零二二年三月三十一日止，投資物業賬面總值約 65,500,000 港元（二零二一年：67,500,000 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

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
<b>香港上市股票，公平價值及分類為非流動資產</b>		
年初之結餘	95,261,855	81,137,972
增加	-	18,365,158
出售	(17,893,300)	(19,243,090)
公平價值（減少）／增加	<u>(7,053,174)</u>	<u>15,001,815</u>
年終之結餘	<u>70,315,381</u>	<u>95,261,855</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	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	17,280	25,855
2	中電控股有限公司	公用事業	15,270	15,100
1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	7,797	8,741
1398	中國工商銀行股份有限公司 —H 股	金融業	5,778	6,703
1	長江和記實業有限公司	綜合企業	5,766	6,207
17	新世界發展有限公司	地產建築業	不適用	11,706

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 17,893,300 港元（二零二一年：19,243,090 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收益轉移約 8,219,541 港元（二零二一年：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）。

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

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
應收租金（附註）		
— 30 天內	104,371	119,500
— 31 天至 60 天內	88,500	94,532
— 61 天至 90 天內	69,000	43,000
— 91 天至 120 天內	55,500	-
	<u>317,371</u>	<u>257,032</u>
其他應收賬款	85,868	737,041
按金及預付費用	304,543	281,340
	<u>707,782</u>	<u>1,275,413</u>
減：預期信貸虧損撥備	(180,000)	(104,500)
	<u>527,782</u>	<u>1,170,913</u>

附註：

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。截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止，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。

預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
年初之結餘	104,500	90,032
撥備	75,500	105,945
注銷	-	(91,477)
	<u>180,000</u>	<u>104,500</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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
<b>流動負債</b>		
－ 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	<u>16,295,139</u>	<u>17,105,727</u>
	<u>17,916,315</u>	<u>18,726,903</u>

附註：

- (a) 截至二零二二年三月三十一日止，已抵押銀行貸款約 17,916,000 港元（二零二一年：18,727,000 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（二零二一年：香港銀行同業拆息加 1.55 厘或最優惠利率減 1.8 厘）。年內，銀行借貸利息為 304,977 港元（二零二一年：428,236 港元）。
- (c) 截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止，本集團的該等銀行貸款已由 (i) 投資物業約 65,500,000 港元（二零二一年：67,500,000 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（二零二一年：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。截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止，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	
於二零二零年四月一日、二零二一年三月三十一日及 二零二二年三月三十一日	
- 40,000,000 普通股	<u>40,000,000</u>

## 14. 股息

### (a) 年內本公司股東應佔應付股息

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
宣派中期股息每股普通股港幣 2 仙 (二零二一年：港幣 2 仙)	800,000	800,000
宣派中期特別股息每股普通股港幣零仙 (二零二一年：港幣 3 仙)	-	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 (二零二一年：港幣 12 仙)	<u>4,800,000</u>	<u>4,800,000</u>
	<u>5,600,000</u>	<u>6,800,000</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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
截至二零二一年三月三十一日止年度的末期股息 每股普通股港幣 12 仙 (二零二零年：港幣 12 仙)	4,800,000	4,800,000
截至二零二一年三月三十一日止年度的末期特別股息 每股普通股港幣零仙 (二零二零年：港幣 15 仙)	<u>-</u>	<u>6,000,000</u>
	4,800,000	10,800,000
沒收未領取之股息*	<u>(48,771)</u>	<u>(44,470)</u>
	<u>4,751,229</u>	<u>10,755,530</u>

\* 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零二二年三月二十九日董事會通過將於二零一六年一月八日或以前派付而在二零二二年三月二十九日仍未領取的二零一四／一五及二零一五／一六年度之股息合共 48,771 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。

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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
已訂約但未撥備： 有關投資物業重建的資本開支	<u>13,050,000</u>	<u>13,050,000</u>
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>54,000,000</u>

## 股息

於二零二二年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙（二零二一年：中期股息每股港幣 2 仙及中期特別股息每股港幣 3 仙），合共 800,000 港元（二零二一年：2,000,000 港元）。

董事會將於二零二二年九月九日召開之股東週年大會上建議就截至二零二二年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙（二零二一年：末期股息每股港幣 12 仙），總額為 4,800,000 港元（二零二一年：4,800,000 港元）。現擬在或大約在二零二二年九月二十九日將建議之股息支票寄予在二零二二年九月二十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，本公司將由二零二二年九月二日（星期五）至二零二二年九月九日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份轉讓登記。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二零二二年九月一日（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。

本公司亦將由二零二二年九月十九日（星期一）至二零二二年九月二十日（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二零二二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二零二二年九月十六日（星期五）下午四時三十分前送達本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心十七樓辦理為荷。

## 公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零二二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現時採納審慎的管理政策，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，然而，該保險之需要將不時檢討。

## 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 1,937,000 港元(或 9.3%)，至約 18,911,000 港元。本集團年內錄得溢利約 13,485,000 港元，較去年的虧損約 3,671,000 大幅改善約 17,156,000 港元。業績大幅改善主要是由於截至二零二二年三月三十一日止年度內之投資物業錄得公平價值溢利。

## 物業租賃

本集團之租金收入約 12,948,000 港元，較去年下跌約 391,000 港元(或 2.9%)。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，本集團按個別租戶持續提供租金優惠，以及投資物業的空置率上升所致。

撇除上年度什項收入內的一次性印花稅退還約 17,407,000 港元及經常性投資物業估值溢利或虧損，租賃分部業務錄得溢利約 9,020,000 港元，較去年溢利約 9,925,000 港元下跌約 905,000 港元(或 9.1%)。

有關福全街 31 號的重建項目(「福全街項目」)，於回顧年內已完成地盤勘察工作。於回顧年度，由於 COVID-19 的蔓延為物流帶來不少障礙，導致建築材料交付延誤，以及整體建築材料成本大幅增加。考慮到不穩的地緣政治因素、當前的經濟環境、物流障礙和 COVID-19 在未來變種的可能性所實施的封鎖措施等，管理層目前暫停其他地基工程諮詢服務。管理層將密切監察經濟環境及地緣政治的變化，在管理層認為符合本集團整體最佳利益時，重新啟動福全街項目。

於回顧年內，本集團的投資物業公平價值錄得公平價值溢利約 25,700,000 港元(二零二一年：虧損 28,100,000 港元)。於二零二二年三月三十一日止，本集團之投資物業公平價值為 944,200,000 港元(二零二一年：918,500,000 港元)。

## 物業發展

截至二零二二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約 440,000 港元(二零二一年：30,000 港元)。

截至本報告日，發展中或待發展物業並無重大發展。

## 股票投資及股息收入

股息收入較去年上升約 1,493,000 港元(或 30.6%)至約 6,370,000 港元。

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虧損約 408,000 港元(二零二一年：溢利約 2,630,000 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溢利約 8,220,000 港元(二零二一年：虧損約 4,062,000 港元)，並由公平價值儲備直接轉至累積盈餘。溢利主要來自出售新世界發展有限公司(證券代號:17)及香港交易及結算有限公司(證券代號:388)之證券。

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 23,122,000 港元(二零二一年：6,092,000 港元)和按公平價值計入其他全面收益之權益工具未變現虧損約 7,053,000 港元(二零二一年：未變現溢利約 15,002,000 港元)，並分別在綜合損益表和其他全面收益表內反映。截至二零二二年三月三十一日止，本集團之上市證券投資組合市值約 142,862,000 港元(二零二一年：183,692,000 港元)。

## 股票投資及股息收入-續

截至二零二二年三月三十一日止，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: 本集團最高五大持有的長期證券投資的資料**

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於 二零二二年 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	9,602	17,280	1.4%	(3,277)	3,406	413
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	10,937	15,270	1.3%	170	-	620
3. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	2,821	7,797	0.6%	1,186	1,353	330
4. 1398	中國工商銀行股份有限公司 -H 股	金融業	6,881	5,778	0.5%	(925)	-	346
5. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	5,766	0.5%	(441)	-	250
	其他證券(註(1))		31,167	18,424	1.5%	(3,766)	3,461	990
	合共		70,887	70,315	5.8%	(7,053)	8,220	2,949

附註(1): 其他證券包括十隻香港上市證券，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、資訊科技及地產建築業。

已計入「其他證券」的銷售溢利約 3,447,000 港元乃主要來自出售新世界發展有限公司的證券(證券代號:17)。

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: 本集團最高五大持有的買賣證券的資料

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於 二零二二年 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	22,450	11,771	1.0%	(8,267)	(807)	-
2. 2628	中國人壽保險股份有限公司 - H 股	金融業	15,710	10,114	0.8%	(3,377)	-	581
3. 914	安徽海螺水泥股份有限公司 - H 股	原材料	12,274	8,866	0.7%	(2,255)	(205)	600
4. 1398	中國工商銀行股份有限公司 - H 股	金融業	8,388	6,253	0.5%	(1,001)	-	374
5. 3988	中國銀行股份有限公司 - H 股	金融業	6,556	5,569	0.5%	336	-	378
	其他證券(註(1))		44,178	29,974	2.5%	(8,558)	604	1,489
	合共		109,556	72,547	6.0%	(23,122)	(408)	3,422

附註(1): 其他證券包括二十隻香港上市證券。當中六隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要為金融業、地產建築業、能源業、必需性消費及汽車業。

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

截至二零二二年三月三十一日止，本集團的銀行貸款總額約 17,916,000 港元，所有貸款須於五年內全部償還（二零二一年：18,727,000 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 1.5%。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。

本集團於二零二二年三月三十一日止持有現金結存約 120,634,000 港元（二零二一年：108,291,000 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。

本集團截至二零二二年及二零二一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

截至二零二二年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值 65,500,000 港元（二零二一年：67,500,000 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

本集團截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度並無任何或然負債。

## 展望

COVID-19 仍然主導著全球經濟前景。香港政府採取收緊防疫措施，如封鎖、社交距離措施和疫苗通行證安排，限制了本地的經濟活動，為本集團的業務帶來新挑戰。自 COVID-19 爆發以來，本集團已按個別租戶的實際營商環境，向租戶提供臨時租金優惠。本集團將密切審視營商環境、市場氣氛和政府實施的防疫措施的變化，適當地調整租務政策。本集團預計未來有可能出現另一波 COVID-19 的傳播，物業租金收入將持續面對下調壓力。

近期利率上升，導致美元轉強及港元外流，為香港物業市場和證券市場帶來不利影響。此外，中美政治緊張也為全球經濟復甦帶來障礙。本集團將繼續監察任何市場及政治變化，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。

## 展望-續

展望將來，隨著 COVID-19 疫情出現穩定跡象，只要每日本地感染率持續下降且沒有任何反彈跡象，預計香港政府將會逐漸放寬防疫措施(包括適用於對內和入境旅客的措施)。因此，本公司對內外的經濟活動在中期內恢復正常保持樂觀。

承董事會命

主席  
伍大偉

香港，二零二二年六月二十九日

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。