

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，概不對因本公告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)

#### 截至二零二四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」)截至二零二四年三月三十一日止年度已審核綜合業績，以及截至二零二三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

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元
營業額	4	20,052,902	19,239,752
其他收入及虧損(淨額)	5	(11,596,265)	(5,665,577)
投資物業公平價值虧損		(48,900,000)	(41,600,000)
行政及經營費用		(7,201,354)	(6,402,696)
融資成本		<u>(673,375)</u>	<u>(520,986)</u>
除所得稅前虧損	6	(48,318,092)	(34,949,507)
所得稅開支	7	<u>(1,430,133)</u>	<u>(1,277,850)</u>
本公司擁有人應佔年內虧損		<u>(49,748,225)</u>	<u>(36,227,357)</u>
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		<u>(10,241,447)</u>	<u>(6,610,528)</u>
年內其他全面收益		<u>(10,241,447)</u>	<u>(6,610,528)</u>
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		<u>(59,989,672)</u>	<u>(42,837,885)</u>
每股虧損(基本及攤薄)	8	<u>(1.24)</u>	<u>(0.91)</u>

綜合財務狀況表  
於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,295,805	1,364,522
投資物業	9	856,700,000	902,600,000
未來發展物業		5,550,000	5,550,000
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	10	49,977,331	62,367,257
		<u>913,523,136</u>	<u>971,881,779</u>
<b>流動資產</b>			
按公平價值計入損益之權益工具		45,350,571	59,266,116
貿易及其他應收賬款	11	778,692	585,703
應收稅項		767	38,359
現金及銀行存款		140,603,978	134,256,374
		<u>186,734,008</u>	<u>194,146,552</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		2,989,713	4,247,254
銀行借貸－已抵押	12	16,295,139	17,105,727
應付稅項		505,768	289,247
		<u>19,790,620</u>	<u>21,642,228</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>166,943,388</u>	<u>172,504,324</u>
<b>總資產減流動負債</b>		1,080,466,524	1,144,386,103
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款		1,882,630	301,928
遞延稅項負債		1,046,414	1,041,925
		<u>2,929,044</u>	<u>1,343,853</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,077,537,480</u>	<u>1,143,042,250</u>
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	40,000,000	40,000,000
儲備		1,037,537,480	1,103,042,250
<b>權益總額</b>		<u>1,077,537,480</u>	<u>1,143,042,250</u>

**綜合權益變動表**  
截至二零二四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
於二零二二年四月一日	40,000,000	251,046	6,717,752	1,144,461,855	1,191,430,653
是年度虧損	-	-	-	(36,227,357)	(36,227,357)
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	-	-	(6,610,528)	-	(6,610,528)
其他全面收益總額	-	-	(6,610,528)	-	(6,610,528)
年內全面收益總額	-	-	(6,610,528)	(36,227,357)	(42,837,885)
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	-	-	(851,902)	851,902	-
就上年度批准的股息（已扣除沒收未領取之股息）（附註 14）	-	-	-	(4,750,518)	(4,750,518)
就是年度宣派的股息（附註 14）	-	-	-	(800,000)	(800,000)
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	40,000,000	251,046	(744,678)	1,103,535,882	1,143,042,250
是年度虧損	-	-	-	(49,748,225)	(49,748,225)
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	-	-	(10,241,447)	-	(10,241,447)
其他全面收益總額	-	-	(10,241,447)	-	(10,241,447)
年內全面收益總額	-	-	(10,241,447)	(49,748,225)	(59,989,672)
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	-	-	(234,588)	234,588	-
就上年度批准的股息（已扣除沒收未領取之股息）（附註 14）	-	-	-	(4,715,098)	(4,715,098)
就是年度宣派的股息（附註 14）	-	-	-	(800,000)	(800,000)
於二零二四年三月三十一日	<u>40,000,000</u>	<u>251,046</u>	<u>(11,220,713)</u>	<u>1,048,507,147</u>	<u>1,077,537,480</u>

\*該等儲備賬目包括二零二四年三月三十一日綜合財務狀況表的綜合儲備約 1,037,537,480 港元（二零二三年：1,103,042,250 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二零二四年及二零二三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二零二三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二零二四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二零二四年及二零二三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. 採納新訂及修訂之香港財務報告準則

香港會計師公會頒佈若干香港財務報告準則之新訂及修訂，於本會計年度首次生效：

香港財務報告準則第 17 號(包括 2020 年 10 月及 2022 年 2 月香港財務報告準則第 17 號（修訂本）	保險合約
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與從單一項交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅變革—支柱二規則範本
香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第 2 號	會計政策的披露

除下文所述外，該等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團於本年度或過往年度的業績及財務狀況及/或載於綜合財務報表之披露並無重大影響。

## 2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）—續

### 2.1. 採納修訂之香港財務報告準則—續

#### 香港會計準則第 8 號（修訂本）「會計估計的定義」

該等修訂將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求以涉及計量不確定性之方式對財務報表之項目進行計量—即會計政策可能要求該等項目按不可直接觀察而須予以估計之貨幣金額進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計包括根據最新可得可靠的資料作出之判斷或假設用途。香港會計準則第 8 號之修訂澄清了會計估計變更與會計政策變更及錯誤更正之間的區別。

本年度應用該等修訂對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

#### 香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務報告第 2 號「會計政策的披露」（修訂本）

香港會計師公會於二零二一年三月發布香港財務報告準則實務聲明第 2 號作重大性判斷，為實體根據香港財務報告準則編制一般目的財務報表時如何作出重大性判斷提供非強制性指引。

二零二一年四月，香港會計師公會發布了香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務報告第 2 號修訂本。這些修訂本旨在以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」，使會計政策揭露的資訊更加豐富。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，則該會計政策資料屬重大。

該修訂本亦闡明，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大，因此需要揭露。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

本年度應用該等修訂對本集團財務狀況及表現無重大影響，但可能影響本集團於綜合財務報表中的會計政策披露。

#### 香港會計準則第 12 號（修訂本）「與從單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項」

香港會計準則第 12 號「所得稅」第 15 及 24 段的修訂縮小了遞延所得稅資產和遞延所得稅負債確認例外的範圍，以使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅和可扣除暫時性差異的交易。

本集團將以用於退役與修復的撥備和確認為相關資產成本部分的相應金額的相關的可抵扣和應納稅暫時性差異確認遞延稅項資產（於可能獲得應課稅溢利作為抵消，以動用該等可予扣減暫時性差額之情況，均可確認為遞延稅項資產）和遞延所得負債。

於本年度應用該等修訂對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

## 2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）—續

### 2.2 香港會計師公會就香港取消強積金—長期服務金對沖機制之會計影響之新指引

於二零二二年六月，《二零二二年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」）已刊憲，修訂條例取消僱主使用其於強制性公積金（「強積金」）計劃下之強制性供款所產生的累算權益來抵銷遣散費（「遣散費」）及長期服務金（「長期服務金」）（「取消」）。香港特別行政區政府隨後宣布修訂條例將自二零二五年五月一日（「過渡日期」）起生效。

以下重要變更將從過渡日期起生效：

- 方法一：僱主強制性強積金供款所產生的累算權益不可用來抵銷過渡日期後僱用期間的長期服務金/遣散費。
- 方法二：過渡前的長期服務金/遣散費使用過渡日期前最後一個月的工資計算，而不是使用僱傭終止日期的工資。

由於抵銷僱主強積金供款及其長期服務金義務的會計處理十分複雜，且對沖機制的會計處理可能因取消而變得重大，香港會計師公會發表了《取消強積金—長期服務金對沖機制的會計影響》二零二三年七月在香港發布的《指引》（「指引」），為對沖機制和取消提供指引。香港會計師公會的結論是，有兩種可接受的會計方法：

- 方法一：香港會計準則第 19 號第 93(a)的規定，將預期對沖的金額視為該員工的長期服務金福利的視為員工繳款。
- 方法二：將僱主強積金供款和對沖機制製作為長期服務金義務的融資機制進行會計處理。

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年止，本集團的長期服務金負債為 118,000 港元。應用此指引對本集團綜合財務報表並無重大影響。

## 2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）—續

### 2.3 已頒佈但未生效之經修訂之香港財務報告準則

以下可能與本集團綜合財務報表有關之經修訂香港財務報告準則經已頒佈但尚未生效且並無獲本集團提早採納。本集團目前有意於該等變動生效當日應用該等變動。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	附帶契約的非流動負債 <sup>1</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(修訂本) <sup>1</sup>
香港會計準則第 7 號（修訂本）及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可兌換性 <sup>2</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 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或期後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或期後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 待定日期

本公司董事預期應用該等香港財務報告準則修訂本及詮釋對本集團之會計政策、業績及財務狀況並無構成重大影響。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則。

### 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	- 未來發展物業

	證券投資		物業租賃		物業發展		總值	
	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元
分部收入								
- 對外收入	<u>5,410,315</u>	<u>6,502,203</u>	<u>14,642,587</u>	<u>12,737,549</u>	-	-	<u>20,052,902</u>	<u>19,239,752</u>
淨溢利或虧損前分部業績	4,021,599	5,112,215	10,456,260	9,334,896	(31,210)	(18,855)	14,446,649	14,428,256
按公平價值計入損益的 權益工具之公平價值虧損	(15,085,055)	(6,781,631)	-	-	-	-	(15,085,055)	(6,781,631)
投資物業公平價值虧損	-	-	(48,900,000)	(41,600,000)	-	-	(48,900,000)	(41,600,000)
未來發展物業公平價值 虧損	-	-	-	-	(130,000)	-	(130,000)	-
分部業績	<u>(11,063,456)</u>	<u>(1,669,416)</u>	<u>(38,443,740)</u>	<u>(32,265,104)</u>	<u>(161,210)</u>	<u>(18,855)</u>	<u>(49,668,406)</u>	<u>(33,953,375)</u>
銀行利息收入							3,594,790	948,054
融資成本							(673,375)	(520,986)
未分部之開支							<u>(1,571,101)</u>	<u>(1,423,200)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>							<u>(48,318,092)</u>	<u>(34,949,507)</u>

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：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
客戶 A	5,408,019	4,834,922
客戶 B	<u>3,018,000</u>	<u>2,808,000</u>

截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元
<b>資產</b>								
分部資產	101,369,099	146,267,561	867,718,176	915,711,802	5,550,000	5,550,000	974,637,275	1,067,529,363
應收稅項	-	-	-	31,733	767	6,626	767	38,359
	<u>101,369,099</u>	<u>146,267,561</u>	<u>867,718,176</u>	<u>915,743,535</u>	<u>5,550,767</u>	<u>5,556,626</u>	<u>974,638,042</u>	<u>1,067,567,722</u>
未分部之企業資產							125,619,102	98,460,609
<b>資產總額</b>							<u>1,100,257,144</u>	<u>1,166,028,331</u>
<b>負債</b>								
分部負債	273,364	278,090	19,419,501	19,831,107	107,208	103,858	19,800,073	20,213,055
應付及遞延稅項負債	-	-	1,552,182	1,331,172	-	-	1,552,182	1,331,172
	<u>273,364</u>	<u>278,090</u>	<u>20,971,683</u>	<u>21,162,279</u>	<u>107,208</u>	<u>103,858</u>	<u>21,352,255</u>	<u>21,544,227</u>
未分部之企業負債							1,367,409	1,441,854
<b>負債總額</b>							<u>22,719,664</u>	<u>22,986,081</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		物業發展		總值	
	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元
資本開支	-	8,967	3,013,780	51,143	130,000	-	3,143,780	60,110
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1,561	1,501	17,161	-	-	1,501	18,722
折舊	1,193	1,477	79,803	79,337	-	-	80,996	80,814
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損回撥	-	-	12,000	89,500	-	-	12,000	89,500
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	10,241,447	6,610,528	-	-	-	-	10,241,447	6,610,528
按公平價值計入其他全面收益的權益工具之銷售溢利由公平價值儲備轉入累積盈餘	234,588	851,902	-	-	-	-	234,588	851,902

#### 4. 營業額

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
投資物業租金收入	14,642,587	12,737,549
上市證券之股息收入		
—按公平價值計入損益之權益工具	2,660,095	3,446,593
—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	22,050	26,850
—有關於報告期末持有的投資	2,728,170	3,028,760
	<u>20,052,902</u>	<u>19,239,752</u>

#### 5. 其他收入及虧損（淨額）

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
銀行利息收入	3,594,790	948,054
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值虧損	(15,085,055)	(6,781,631)
未來發展物業公平價值虧損	(130,000)	-
政府補貼（附註）	-	144,000
什項收入	24,000	24,000
	<u>(11,596,265)</u>	<u>(5,665,577)</u>

附註：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。

## 6. 除所得稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除/（計入）以下各項後得出：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
核數師酬金		
— 核數服務	451,000	408,000
— 非核數服務	118,800	110,400
折舊	80,996	80,814
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	572,029	392,280
— 無租金收入	120,870	116,473
利息支出	673,375	520,986
出售物業、廠房及設備之虧損	1,501	18,722
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損回撥	(12,000)	(89,500)

## 7. 所得稅開支

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
當期所得稅—香港利得稅	1,437,000	1,241,000
過往年度稅項撥備之高估	(11,356)	(35,684)
	<u>1,425,644</u>	<u>1,205,316</u>
遞延所得稅	<u>4,489</u>	<u>72,534</u>
所得稅開支	<u>1,430,133</u>	<u>1,277,850</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%（二零二三年：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%（二零二三年：8.25%）之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以 16.5%（二零二三年：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（二零二三年：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

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
<b>公平價值</b>		
年初之結餘（第三級經常性公平價值）	902,600,000	944,200,000
增加	3,000,000	-
於溢利或虧損中確認的公平價值減少	<u>(48,900,000)</u>	<u>(41,600,000)</u>
年終之結餘（第三級經常性公平價值）	<u>856,700,000</u>	<u>902,600,000</u>

本集團所有物業均位於香港，如下列租賃期限持有：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
短期租賃	16,500,000	17,000,000
中期租賃	230,800,000	231,600,000
長期租賃	<u>609,400,000</u>	<u>654,000,000</u>
	<u>856,700,000</u>	<u>902,600,000</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二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日根據公開市值作出重估。

投資物業包括於二零二四年三月三十一日賬面值為 522,000,000 港元（二零二三年：564,000,000 港元）在香港的重建中投資物業。

截至二零二四年三月三十一日止，投資物業賬面總值約 61,300,000 港元（二零二三年：63,000,000 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

	二零二四年 港元	二零二三年 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	62,367,257	70,315,381
出售	(2,148,479)	(1,337,596)
公平價值減少	<u>(10,241,447)</u>	<u>(6,610,528)</u>
年終之結餘	<u>49,977,331</u>	<u>62,367,257</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	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	10,599	16,201
2	中電控股有限公司	公用事業	10,288	11,340
386	中國石油化工股份有限公司 —H 股	能源	5,106	5,336
1398	中國工商銀行股份有限公司 —H 股	金融業	4,733	5,021
1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	<u>3,870</u>	<u>5,727</u>

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 2,148,479 港元(二零二三年：1,337,596 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 234,588 港元(二零二三年：851,902 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

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
應收租金（附註）		
— 30 天內	100,485	77,500
— 31 天至 60 天內	47,500	52,500
— 61 天至 90 天內	-	22,500
	<u>147,985</u>	<u>152,500</u>
其他應收賬款	343,424	150,673
按金及預付費用	<u>329,783</u>	<u>337,030</u>
	<u>821,192</u>	<u>640,203</u>
減：預期信貸虧損撥備	<u>(42,500)</u>	<u>(54,500)</u>
貿易及其他應收賬款總額，淨額	<u>778,692</u>	<u>585,703</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。截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止，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。本集團持有租金按金作為該等餘額的抵押品。

預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
年初之結餘	54,500	180,000
回撥	(12,000)	(89,500)
注銷	-	(36,000)
年終之結餘	<u>42,500</u>	<u>54,500</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：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
<b>流動負債</b>		
－ 一年內償還	16,295,139	810,588
－ 超過一年，但不超過兩年	-	16,295,139
	<u>16,295,139</u>	<u>17,105,727</u>

附註：

- (a) 截至二零二四年三月三十一日止，已抵押銀行貸款為 16,295,139 港元（二零二三年：17,105,727 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（二零二三年：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 673,375 港元（二零二三年：520,986 港元）。
- (c) 截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止，本集團的該等銀行貸款已由 (i) 投資物業約 61,300,000 港元（二零二三年：63,000,000 港元）（附註 9）作抵押；及 (ii) 本公司向銀行提供企業擔保總額 32,900,000 港元（二零二三年：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。截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止，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
<b>已發行及繳足股本</b>	
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日及 二零二四年三月三十一日	
- 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

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
宣派中期股息每股普通股港幣 2 仙 (二零二三年：港幣 2 仙)	800,000	800,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股普通股港幣 12 仙 (二零二三年：港幣 12 仙)	<u>4,800,000</u>	<u>4,800,000</u>
	<u>5,600,000</u>	<u>5,600,000</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：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
截至二零二三年三月三十一日止年度的末期股息 每股普通股港幣 12 仙 (二零二二年：港幣 12 仙)	4,800,000	4,800,000
沒收未領取之股息*	<u>(84,902)</u>	<u>(49,482)</u>
	<u>4,715,098</u>	<u>4,750,518</u>

\* 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零二四年三月十九日董事會通過將於二零一八年一月十日或以前派付而在二零二四年三月十九日仍未領取的二零一六／一七及二零一七／一八年度之股息合共 84,902 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，於二零二三年三月二十二日董事會通過將於二零一七年一月六日或以前派付而在二零二三年三月二十二日仍未領取的二零一五／一六及二零一六／一七年度之股息合共 49,482 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：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
已訂約但未撥備： 有關投資物業重建的資本開支	<u>12,050,000</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

於二零二四年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙（二零二三年：港幣 2 仙），合共 800,000 港元（二零二三年：800,000 港元）。

董事會將於二零二四年九月九日召開之股東週年大會上建議就截至二零二四年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙（二零二三年：港幣 12 仙），總額為 4,800,000 港元（二零二三年：4,800,000 港元）。現擬在或大約在二零二四年九月三十日將建議之股息支票寄予在二零二四年九月十七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，本公司將由二零二四年九月四日（星期三）至二零二四年九月九日（星期一）（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二零二四年九月三日（星期二）下午四時三十分前送達本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓辦理為荷。

本公司亦將由二零二四年九月十六日（星期一）至二零二四年九月十七日（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二零二四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二零二四年九月十三日（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 17 樓辦理為荷。

## 公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零二四年三月三十一日止年度內及截至 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 C1「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；及
2. 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上升約 813,000 港元(或 4.2%)，至約 20,053,000 港元。本集團年內錄得虧損約 49,748,000 港元，較去年的虧損上升約 13,521,000 港元(或 37.3%)。虧損上升主要是由於年度內之投資物業及按公平價值計入損益的權益工具的公平價值虧損增加所致。

## 物業租賃

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團之租金收入約 **14,643,000** 港元，較去年上升約 **1,905,000** 港元(或 **15%**)。上升主要是由於自新型冠狀病毒防疫措施寬鬆後，物業租賃率增加及年內租金優惠大幅減少所致。

截至二零二四年三月三十一日止年度，撇除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 **10,456,000** 港元，較去年溢利增加約 **1,121,000** 港元(或 **12%**)。

有關福全街 31 號的重建項目(「福全街項目」)，年內，地盤勘察工作已完竣，地基(大直徑鑽孔樁)平面圖則亦已獲審批。由於利率高企、經濟復甦不似預期、以及香港物業價值持續受壓，銀行現時採納收緊貸款政策，對房地產業務的借貸取態尤其保守及審慎。在該等不利的營商環境下，集團目前已減慢項目重建發展進度，務求將利率和市場風險為本集團股東的利益所帶來的負面影響減至最低。集團將繼續謹慎地評估項目的成本效益，不時審視市場動態。根據當時市場狀況，集團將於當董事認為適當時加速落實重建計劃或再次減慢重建步伐。

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 **48,900,000** 港元(二零二三年：**41,600,000** 港元)。於二零二四年三月三十一日止，本集團之投資物業公平價值為 **856,700,000** 港元(二零二三年：**902,600,000** 港元)。

## 物業發展

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得未來發展物業公平價值虧損**130,000**港元(二零二三年：無)。

截至本報告日，未來發展物業並無重大進展。

## 股票投資及股息收入

截至二零二四年三月三十一日止年度，股息收入較去年下跌約 **1,092,000** 港元(相當於大約 **16.8%**)至約 **5,410,000** 港元。股息收入減少是由於上市證券減少派發股息所致。

於回顧年內，本集團出售若干按公平價值計入其他全面收益之權益工具，總代價約 **2,148,000** 港元，該等出售為集團帶來已變現溢利約 **235,000** 港元(二零二三年：**852,000** 港元)，並由公平價值儲備直接轉至累積盈餘。

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公平價值虧損約**15,085,000**港元(二零二三年：**6,782,000**港元)和按公平價值計入其他全面收益之權益工具公平價值虧損約**10,241,000**港元(二零二三年：**6,611,000**港元)，並分別在綜合損益表和其他全面收益表內反映。截至二零二四年三月三十一日止，本集團之上市證券投資組合市值約**95,328,000**港元(二零二三年：**121,633,000**港元)。

## 股票投資及股息收入-續

截至二零二四年三月三十一日止，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 二零二四年 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(虧損)/ 溢利 (千港元)	銷售溢利 (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	10,599	1.0%	(5,602)	-	391
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	9,023	10,288	0.9%	1,096	235	534
3. 386	中國石油化工股份有限公司-H股	能源業	7,030	5,106	0.5%	(230)	-	388
4. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	6,881	4,733	0.4%	(288)	-	356
5. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	2,335	3,870	0.3%	(1,857)	-	274
	其他證券 (註(1))		33,615	15,381	1.4%	(3,360)	-	807
	合共		68,486	49,977	4.5%	(10,241)	235	2,750

附註(1): 其他證券包括十隻在香港證券交易所上市的證券。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地產建築業、綜合企業、金融業及資訊科技。

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 二零二四年 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(虧損)/ 溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 2628	中國人壽 保險股份 有限公司 -H 股	金融業	14,962	7,512	0.7%	(2,808)	286
2. 9988	阿里巴巴 集團控股 有限公司 -SW	資訊科技	20,312	6,674	0.6%	(2,864)	93
3. 3988	中國銀行 股份有限 公司 -H 股	金融業	6,556	5,711	0.5%	389	401
4. 1398	中國工商 銀行股份 有限公司 -H 股	金融業	8,388	5,122	0.5%	(312)	385
5. 386	中國石油 化工股份 有限公司 -H 股	能源業	6,074	3,774	0.3%	(170)	286
	其他證券 (註(1))		46,158	16,558	1.5%	(9,453)	1,209
	合共		102,450	45,351	4.1%	(15,218)	2,660

附註(1): 其他證券包括二十一隻在香港證券交易所上市的證券。當中七隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要為地產建築業、金融業、能源業、必需性消費、汽車業、公用事業及房地產信託基金。

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

截至二零二四年三月三十一日止，本集團的銀行貸款總額約 **16,295,000** 港元，所有貸款(以港元計值)須於一年內全部償還(二零二三年：須於兩年內全部償還 **17,106,000** 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。

本集團於二零二四年三月三十一日止持有現金結存約 **140,604,000** 港元(二零二三年：**134,256,000** 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 **12,050,000** 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。本集團將繼續密切關注市場變化，尤其利率急速上升、香港金融管理局及香港特別行政區政府的實施政策和銀行業對房地產貸款的態度。當本集團認為對全體股東帶來最佳利益時，本集團將考慮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。

本集團截至二零二四年及二零二三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

截至二零二四年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值 **61,300,000** 港元(二零二三年：**63,000,000** 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

本集團截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度並無任何或然負債。

## 展望

展望將來，公司業務面臨挑戰。自二零二四年一月份起，香港放寬防疫措施，本地消費模式再次改變，北上消費是大勢所趨，對娛樂業、零售業及餐飲業帶來衝擊。本地經濟復甦不似預期。

即使香港政府已撤銷所有住宅物業需求管理措施，並於二零二四年二月二十八日生效，物業交易數量因此而增加，但香港物業市場氣氛依舊疲弱。地產發展商現時取態趨於保守審慎，原因包括利率高企、銀行收緊借貸政策、地緣政治及中美貿易戰等因素。中短期而言，預計物業及證券市場持續受壓。本集團將繼續審視市場氣氛、利率走勢及銀行借貸的取向，為每項業務/物業發展作出符合本公司股東最佳利益的適當決定。適當時，集團與銀行商討借貸事項，為重建項目重新返回發展正軌。

承董事會命

主席  
伍大偉

香港，二零二四年六月二十五日

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。