

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)

#### 截至二零二零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」)截至二零二零年三月三十一日止年度已審核綜合業績，以及截至二零一九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

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
營業額	4	21,894,215	26,783,152
其他收入	5	122,080	114,000
其他收益及(虧損)/溢利	5	(17,098,001)	83,813,362
投資物業公平價值(虧損)/溢利		(85,101,147)	63,609,939
行政及經營費用		(6,958,834)	(6,113,460)
融資成本		(712,953)	(736,951)
除所得稅前(虧損)/溢利	6	(87,854,640)	167,470,042
所得稅開支	7	(1,455,789)	(1,831,379)
本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利		(89,310,429)	165,638,663
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		(33,662,532)	1,897,730
年內其他全面收益		(33,662,532)	1,897,730
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		(122,972,961)	167,536,393
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	8	(2.23)	4.14

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,555,384	1,633,945
投資物業	9	940,000,000	610,800,000
發展中及待發展物業		5,080,000	4,960,000
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	10	81,137,972	128,449,291
		<u>1,027,773,356</u>	<u>745,843,236</u>
<b>流動資產</b>			
按公平價值計入損益之權益工具		56,224,483	80,324,407
貿易及其他應收賬款	11	106,605,385	2,396,738
應收稅項		25,814	51,723
現金及銀行存款		27,979,110	518,167,105
		<u>190,834,792</u>	<u>600,939,973</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		5,745,998	4,690,215
銀行借貸－已抵押	12	19,537,491	20,525,200
應付稅項		335,465	103,886
		<u>25,618,954</u>	<u>25,319,301</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>165,215,838</u>	<u>575,620,672</u>
<b>總資產減流動負債</b>		1,192,989,194	1,321,463,908
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		118,000	118,000
遞延稅項負債		895,919	866,197
		<u>1,013,919</u>	<u>984,197</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,191,975,275</u>	<u>1,320,479,711</u>
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	40,000,000	40,000,000
儲備		1,151,975,275	1,280,479,711
<b>權益總額</b>		<u>1,191,975,275</u>	<u>1,320,479,711</u>

**綜合權益變動表**  
截至二零二零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
於二零一八年四月一日	40,000,000	251,046	46,662,014	1,081,575,533	1,168,488,593
是年度盈利	-	-	-	165,638,663	165,638,663
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	-	-	1,897,730	-	1,897,730
其他全面收益總額	-	-	1,897,730	-	1,897,730
年內全面收益總額	-	-	1,897,730	165,638,663	167,536,393
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	-	-	(3,634,562)	3,634,562	-
就上年度批准的股息（附註 14）	-	-	-	(12,745,275)	(12,745,275)
就是年度宣派的股息（附註 14）	-	-	-	(2,800,000)	(2,800,000)
於二零一九年三月三十一日及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	<u>40,000,000</u>	<u>251,046</u>	<u>2,926,184</u>	<u>1,148,798,045</u>	<u>1,191,975,275</u>

\* 該等儲備賬目包括二零二零年三月三十一日綜合財務狀況表的綜合儲備約 1,151,975,275 港元（二零一九年：1,280,479,711 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」）以及香港公司條例披露規定編製。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二零二零年及二零一九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二零一九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二零二零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二零二零年及二零一九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二零一九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 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	租賃 所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第 9 號（修訂本） 香港會計準則第 19 號（修訂本） 香港會計準則第 28 號（修訂本） 香港財務報告準則 2015 年至 2017 年週期年度改進	帶有負補償特性之預付款項 計劃修訂、縮減或清償 於聯營公司及合資企業之長期權益 香港財務報告準則第 3 號、香港財務報告準則第 11 號、 香港會計準則第 12 號及香港會計準則第 23 號（修訂本）

應用香港財務報告準則第 16 號「租賃」的影響概述如下，其他於二零一九年四月一日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。

#### **香港財務報告準則第 16 號 - 「租賃」（「香港財務報告準則第 16 號」）**

香港財務報告準則第 16 號對租賃會計的會計處理作出重大變動，主要為承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第 17 號「租賃」（「香港會計準則第 17 號」）、香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 4 號「決定一項安排是否包含租賃」、香港（常設詮釋委員會）詮釋第 15 號「經營租賃—獎勵」及香港（常設詮釋委員會）詮釋第 27 號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第 17 號一致。有關香港財務報告準則第 16 號對租賃的新定義、對本集團會計政策的影響以及香港財務報告準則第 16 號項下准許採納的過渡方法詳情，請參閱本附註第(i)至(iv)條。

## 2. 採納香港財務報告準則（「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

#### 香港財務報告準則第 16 號—續

##### (i) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第 16 號，租賃被定義為以代價獲得資產（相關資產）於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃組成部分，基準為租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格，除非承租人應用可行權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃組成部分中區分非租賃組成部分，而是將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

本集團選擇不拆分非租賃組成部分，並將租賃組成部分及相關聯的非租賃組成部分作為單一租賃組成部分進行會計處理。

##### (ii) 承租人的會計處理

根據香港會計準則第 17 號，承租人須根據租賃資產所有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的綜合財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第 16 號，所有租賃須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第 16 號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於 12 個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

## 2. 採納香港財務報告準則（「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

#### 香港財務報告準則第 16 號—續

##### (ii) 承租人的會計處理—續

###### 租賃負債

租賃負債該按於租賃開始日期未付的租賃付款現值確認。倘租賃隱含的利率可輕易釐定，則採用該利率貼現租賃付款。倘該利率無法輕易釐定，則本集團會採用本集團的增量借款利率。

下列款項為租賃期內就使用權資產支付的款項，其並非於租賃開始日期支付，被視為租賃付款：(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 取決於指數或利率的可變租賃付款，其按租賃開始日期的指數或利率初步計量；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；(iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權的行使價；及(v) 終止租賃的罰金付款（倘租賃條款反映承租人行使終止權終止租賃）。

租賃負債其後透過增加賬面值以反映租賃負債的利息、減少賬面值以反映作出的租賃付款及重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改（如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動）計量。

短期租賃存在確認豁免。短期租賃指於開始日期租賃期為 12 個月或以下的租賃。與短期租賃相關的付款按直線法於溢利或虧損中確認為開支。

###### 使用權資產

使用權資產須按成本確認，其包括：(i) 租賃負債的初步計量金額（見下文有關租賃負債入賬的會計政策）；(ii) 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；(iii) 承租人產生的任何初步直接成本；及(iv) 承租人於拆解及移除相關資產至租賃的條款及條件所規定狀況而產生的成本估計（惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外）。

## 2. 採納香港財務報告準則（「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

#### 香港財務報告準則第 16 號—續

##### (ii) 承租人的會計處理—續

###### 使用權資產—續

本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本計量使用權資產，減任何累計折舊及任何減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。使用權資產按直線法於其可使用年期及租賃期（以較短者為準）內折舊。符合投資物業定義的使用權資產以公平價值列賬。

就包括租賃土地及樓宇要素的物業權益付款，當物業權益付款不能可靠地分類為租賃土地及樓宇要素，整個物業將在本集團的物業、廠房及設備內呈報。本集團持作租賃及資本增值用途的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第 40 號入賬，並以公平價值列賬。因此，採納香港財務報告準則第 16 號對該等使用權資產並無任何重大影響。

##### (iii) 出租人的會計處理

本集團已將其投資物業出租予若干租戶。由於香港財務報告準則第 16 號項下出租人的會計處理與香港會計準則第 17 號項下的會計處理大致相同，故採納香港財務報告準則第 16 號對此等財務報表並無重大影響。

##### (iv) 過渡影響及採用之可行權宜方法

以往按照香港會計準則第 17 號被確定為租賃的合約，本集團已選擇可行權宜方法應用香港財務報告準則第 16 號。因此，就初步應用當日前已存在（即二零一九年四月一日）的該等合約是／或是包含租賃，本集團將不會重新評估。本集團亦已採用累計影響法應用香港財務報告準則第 16 號，並將首次應用香港財務報告準則第 16 號的所有累計影響確認為首次應用當日（二零一九年四月一日）累積盈餘期初結餘的調整。於二零一九年三月三十一日呈列的比較資料未經重述，並繼續根據香港會計準則第 17 號及香港財務報告準則第 16 號過渡條文允許的相關詮釋列報。首次應用香港財務報告準則第 16 號對本集團的二零一九年四月一日之期初結餘並無影響。

採納香港財務報告準則第 16 號後，於二零二零年三月三十一日的租賃土地所有權權益被認為是使用權資產，並包括在物業、廠房及設備內。



## 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 3 號 （修訂本）	對業務之定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或期後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年六月一日或期後開始的年度期間生效

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	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元
分部收入								
- 對外收入	6,836,691	9,727,383	15,057,524	17,055,769	-	-	21,894,215	26,783,152
淨溢利或虧損前分部業績	5,522,890	8,455,350	11,034,413	13,621,678	72,995	75,631	16,630,298	22,152,659
投資物業之銷售溢利	-	-	-	82,319,818	-	-	-	82,319,818
按公平價值計入損益的權益工具之 公平價值虧損	(19,901,731)	(4,353,446)	-	-	-	-	(19,901,731)	(4,353,446)
投資物業公平價值（虧損）／溢利	-	-	(85,101,147)	63,609,939	-	-	(85,101,147)	63,609,939
發展中或待發展物業公平價值 溢利／（虧損）	-	-	-	-	120,000	(12,800)	120,000	(12,800)
分部業績	<u>(14,378,841)</u>	<u>4,101,904</u>	<u>(74,066,734)</u>	<u>159,551,435</u>	<u>192,995</u>	<u>62,831</u>	<u>(88,252,580)</u>	<u>163,716,170</u>
銀行利息收入							2,683,730	5,859,790
融資成本							(712,953)	(736,951)
未分部之開支							(1,572,837)	(1,368,967)
除所得稅前（虧損）／溢利							<u>(87,854,640)</u>	<u>167,470,042</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。

本集團的客戶來源是分散的，只有兩個物業租賃的租戶（二零一九年：一個租戶）佔多於本集團營業額的 10%，約 7,400,000 港元（二零一九年：4,800,000 港元）。

### 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		合併總額	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元
<b>資產</b>								
分部資產	144,175,839	227,903,580	1,052,237,354	616,788,757	5,080,000	4,960,000	1,201,493,193	849,652,337
應收稅項	-	-	24,489	51,398	1,325	325	25,814	51,723
	<u>144,175,839</u>	<u>227,903,580</u>	<u>1,052,261,843</u>	<u>616,840,155</u>	<u>5,081,325</u>	<u>4,960,325</u>	<u>1,201,519,007</u>	<u>849,704,060</u>
未分部之企業資產							17,089,141	497,079,149
<b>資產總額</b>							<u>1,218,608,148</u>	<u>1,346,783,209</u>
<b>負債</b>								
分部負債	236,800	165,520	23,762,877	23,606,434	146,508	140,408	24,146,185	23,912,362
應付及遞延稅項負債	-	-	1,231,384	970,083	-	-	1,231,384	970,083
	<u>236,800</u>	<u>165,520</u>	<u>24,994,261</u>	<u>24,576,517</u>	<u>146,508</u>	<u>140,408</u>	<u>25,377,569</u>	<u>24,882,445</u>
未分部之企業負債							1,255,304	1,421,053
<b>負債總額</b>							<u>26,632,873</u>	<u>26,303,498</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		合併總額	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元
資本開支	-	-	414,301,147	88,691,341	-	82,800	414,301,147	88,774,141
購入按公平價值計入其他全面收益之 權益工具	1,632,048	16,927,307	-	-	-	-	1,632,048	16,927,307
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	690	-	-	-	690
折舊	979	1,122	77,582	78,350	-	-	78,561	79,472
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	-	-	90,032	-	-	-	90,032	-
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值 (虧損)/溢利	(33,662,532)	1,897,730	-	-	-	-	(33,662,532)	1,897,730
按公平價值計入其他全面收益的股權投資之 銷售溢利由公平價值儲備轉入累積盈餘	<u>8,336,466</u>	<u>3,634,562</u>	-	-	-	-	<u>8,336,466</u>	<u>3,634,562</u>

#### 4. 營業額

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
投資物業租金收入	15,057,524	17,055,769
上市證券之股息收入		
—按公平價值計入損益之權益工具	2,760,677	3,592,247
—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	82,800
—有關於報告期末持有的投資	3,879,497	4,471,870
按公平價值計入損益的權益工具之銷售溢利	39,017	1,580,466
	<u>21,894,215</u>	<u>26,783,152</u>

#### 5. 其他收入、其他收益及（虧損）／溢利

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
其他收入		
什項收入	122,080	114,000

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
其他收益及（虧損）／溢利		
銀行利息收入	2,683,730	5,859,790
投資物業之銷售溢利	-	82,319,818
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值虧損	(19,901,731)	(4,353,446)
發展中或待發展物業公平價值溢利／（虧損）	120,000	(12,800)
	<u>(17,098,001)</u>	<u>83,813,362</u>

#### 6. 除所得稅前（虧損）／溢利

除稅前（虧損）／溢利乃經扣除／（計入）以下各項後得出：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
核數師酬金		
—核數服務	360,000	257,000
—非核數服務	246,674	154,555
折舊		
—自置物業、廠房及設備	8,188	79,472
—包括在租賃土地及樓宇內之使用權資產	70,373	-
投資物業直接經營支出		
—有租金收入	861,266	400,430
—無租金收入	71,071	80,688
投資物業之銷售溢利	-	(82,319,818)
利息支出	712,953	736,951
出售物業、廠房及設備之虧損	-	690
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	90,032	-

## 7. 所得稅開支

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
當期所得稅—香港利得稅	1,518,500	1,950,500
過往年度稅項撥備之高估	<u>(92,433)</u>	<u>(159,273)</u>
	<u>1,426,067</u>	<u>1,791,227</u>
遞延所得稅	<u>29,722</u>	<u>40,152</u>
所得稅開支	<u>1,455,789</u>	<u>1,831,379</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%** (二零一九年：**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%** 之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以 **16.5%** 之稅率繳納稅項。

## 8. 每股（虧損）／盈利

年度每股基本（虧損）／盈利乃根據本公司擁有人應佔（虧損）／溢利除以年內本集團所持 **40,000,000** (二零一九年：**40,000,000**) 股已發行普通股之加權平均數計算。兩個年度內概無潛在的尚未行使攤薄普通股。

## 9. 投資物業

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
<b>公平價值</b>		
年初之結餘（第三級經常性公平價值）	610,800,000	514,100,000
增加	414,301,147	88,690,061
出售	-	(55,600,000)
於溢利或虧損中確認的公平價值（減少）／增加	<u>(85,101,147)</u>	<u>63,609,939</u>
年終之結餘（第三級經常性公平價值）	<u>940,000,000</u>	<u>610,800,000</u>

本集團所有物業均位於香港，如下列租賃期限持有：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
短期租賃	26,000,000	35,000,000
中期租賃	225,700,000	225,500,000
長期租賃	<u>688,300,000</u>	<u>350,300,000</u>
	<u>940,000,000</u>	<u>610,800,000</u>

投資物業由獨立專業評值顧問永利行評值顧問有限公司於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日根據公開市值作出重估。

投資物業包括於二零二零年三月三十一日賬面值為 586,000,000 港元（二零一九年：零）在香港的重建中投資物業。

截至二零二零年三月三十一日止，投資物業賬面總值約 78,200,000 港元（二零一九年：332,400,000 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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
<b>香港上市股票，公平價值</b>		
年初之結餘	128,449,291	-
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	1,632,048	16,927,307
出售	(15,280,835)	(5,973,564)
公平價值（減少）／增加	<u>(33,662,532)</u>	<u>1,897,730</u>
年終之結餘	<u>81,137,972</u>	<u>128,449,291</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股權投資如下：

證券代號	證券名稱	主要業務	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
5	匯豐控股有限公司	金融業	16,855	22,888
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	13,036	15,067
17	新世界發展有限公司	地產建築業	11,883	19,072
2	中電控股有限公司	公用事業	7,150	22,738
1398	中國工商銀行股份有限公司 — H 股	金融業	6,378	不適用
1	長江和記實業有限公司	綜合企業	<u>不適用</u>	<u>8,261</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股權投資，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，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 **8,336,466** 港元（二零一九年：**3,634,562** 港元）。

本集團按公平價值計入其他全面收益之財務資產以港元計值。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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
應收租金（附註(i)）		
– 30 天內	115,500	143,000
– 31 天至 60 天內	87,500	66,555
– 61 天至 90 天內	28,532	300
	<u>231,532</u>	<u>209,855</u>
其他應收賬款	617,365	1,936,237
應收印花稅（附註(ii)）	105,575,000	-
按金及預付費用	271,520	250,646
	<u>106,695,417</u>	<u>2,396,738</u>
減：應收租金之預期信貸虧損撥備	(90,032)	-
貿易及其他應收賬款總額，淨額	<u>106,605,385</u>	<u>2,396,738</u>

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。截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止，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。

於釐定應收租金之可收回性時，本集團審視於報告期末各租戶應收租金的可收回價值，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。

- (ii) 年內，本集團購入位於九龍福全街 31 號的重建地盤（「該收購」）。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。

貿易及其他應收賬款之減值撥備變動如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
年初之結餘	-	-
減值撥備	90,032	-
年終之結餘	<u>90,032</u>	<u>-</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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
<b>流動負債</b>		
— 一年內償還	810,588	10,270,200
— 超過一年，但不超過兩年	810,588	10,255,000
— 超過兩年，但不超過五年	17,916,315	-
	<u>19,537,491</u>	<u>20,525,200</u>

附註：

- (a) 截至二零二零年三月三十一日止，已抵押銀行貸款約 19,537,000 港元（二零一九年：20,525,000 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（二零一九年：銀行同業拆息加 2 厘或最優惠利率減 1 厘）。年內，銀行借貸利息為 712,953 港元（二零一九年：736,951 港元）。
- (c) 截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止，該等銀行貸款已由(i)投資物業約 78,200,000 港元（二零一九年：332,400,000 港元）作抵押；及(ii)向銀行提供企業擔保總額 32,900,000 港元（二零一九年：82,900,000 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。截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止，本集團並無違反任何銀行融資的契約。

## 13. 股本

港元

已發行及繳足股本

於二零一八年四月一日、二零一九年三月三十一日及

二零二零年三月三十一日

- 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

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
宣派中期股息每股普通股港幣 2 仙（二零一九年：港幣 2 仙）	800,000	800,000
宣布派發中期特別股息每股普通股零港元 （二零一九年：港幣 5 仙）	-	2,000,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股普通股港幣 12 仙 （二零一九年：港幣 12 仙）	4,800,000	4,800,000
於報告期末後建議擬派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>11,600,000</u>	<u>7,600,000</u>

於報告期末後建議擬派之末期股息及末期特別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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
截至二零一九年三月三十一日止年度的末期股息 每股普通股港幣 12 仙（二零一八年：港幣 12 仙）	4,800,000	4,800,000
截至二零一九年三月三十一日止年度的末期特別股息 每股普通股港幣零元（二零一八年：港幣 20 仙）	-	8,000,000
	<u>4,800,000</u>	<u>12,800,000</u>
沒收未領取之股息*	<u>(68,525)</u>	<u>(54,725)</u>
	<u>4,731,475</u>	<u>12,745,275</u>

\* 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。

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將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，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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
已訂約但未撥備： 有關投資物業重建的資本開支	14,360,000	-
已授權但未訂約： 有關投資物業重建的資本開支	<u>40,000,000</u>	<u>-</u>

## 16. 報告期末後事項

二零二零年四月報告日後，本集團出售合共754,107股匯豐控股有限公司股份，總代價約29,000,000港元。372,349股銷售股份作買賣用途持有，其餘381,758股銷售股份作長期策略資本投資用途持有。本公司董事預計該銷售股份將錄得虧損約2,300,000港元(按出售收入淨額減二零二零年三月三十一日之公平價值計算)，並於截至二零二一年三月三十一日止之下個財政年度計入溢利或虧損。此外，本集團亦以大約19,400,000港元出售了若干按公平價值計入其他全面收益之權益工具及按公平價值計入損益表之權益工具。

## 股息

於二零二零年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙（二零一九年：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 800,000 港元（二零一九年：2,800,000 港元）。

董事會將於二零二零年九月三日召開之股東週年大會上建議就截至二零二零年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙及末期特別股息每股港幣 15 仙（二零一九年：末期股息每股港幣 12 仙），總額為 10,800,000 港元（二零一九年：4,800,000 港元）。現擬在或大約在二零二零年九月二十九日將建議之股息支票寄予在二零二零年九月十五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，本公司將由二零二零年八月二十八日（星期五）至二零二零年九月三日（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二零二零年八月二十七日（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。

本公司亦將由二零二零年九月十一日（星期五）至二零二零年九月十五日（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二零二零年三月三十一日止年度之建議末期股息及末期特別股息之權利。為符合資格收取該等股息，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零二零年九月十日（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，本公司在截至二零二零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，本集團之營業額下跌 4,888,937 港元(或 18.25%)，至 21,894,215 港元。

本集團由去年錄得盈餘 165,638,663 港元，轉為年內錄得虧損 89,310,429 港元，主因是(i)沒有去年所錄得的投資物業銷售盈餘 82,319,818 港元，(ii)投資物業公平價值由上年盈餘 63,609,939 轉為今年虧損 85,101,147 港元，以及(iii)按公平價值計入損益表的權益工具/買賣證券的公平價值虧損較去年增加 3.5 倍。

## 物業租賃

自本集團於二零一八年九月份出售位於文咸東街 96 號物業以後，以及由於位於九龍馬頭涌道 60-66 號物業（「馬頭涌道物業」）已於二零一九年九月初全面空置，並於二零二零年二月完成拆卸工程，本集團之租金收入為 15,057,524 港元，較去年下跌 1,998,245 港元（或 11.7%）。

於二零一九年九月十日，本公司全資附屬公司永大置業有限公司收購福全街 31 號的重建地盤（「福全街物業」），總成本大約 404,876,000 港元（計入日期為二零一九年九月六日的補充協議內所修訂的代價 383,350,000 港元、印花稅 17,425,000 港元、專業費用及其他相關成本）。該地盤約 4,403 平方呎，可建樓面面積約 39,627 平方呎。擬建成一幢 24 樓層的商住大廈作投資用途。該圖則已於二零二零年四月底獲得批准，有關地基工程的顧問服務正在進行中。

自二零一九年六月份起，香港社會動盪不穩，加上新型冠狀病毒（「COVID-19」）於二零二零年一月份肆虐，物業市場氣氛進一步疲弱。本集團的投資物業公平價值於回顧年內錄得公平價值虧損 85,101,147 港元（二零一九年：公平價值盈利 63,609,939 港元）。於二零二零年三月三十一日止，本集團之投資物業公平價值為 940,000,000 港元（二零一九年：610,800,000 港元）。

## 物業發展

截至二零二零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溢利 120,000 港元（二零一九年：公平價值虧損 12,800 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 1,349,243 港元(或 16.6%)至 6,797,674 港元，下跌主因是由於匯豐控股有限公司(證券代號:0005)於二零二零年三月三十一日取消派發股息，該股份在回顧年度由公司持有。

年內，本集團錄得按公平價值計入損益表的權益工具/買賣證券之銷售溢利 39,017 港元(二零一九年：1,580,466 港元)。期內，本集團亦錄得按公平價值計入其他全面收益股權工具銷售溢利約 8,336,466 港元(二零一九年：3,634,562 港元)，並由公平價值儲備直接轉至累積盈餘。

於回顧年度，自二零一九年六月以來香港社會不穩，以及二零二零年首季新型冠狀病毒大流行，香港證券市場受到前所未見的阻礙。本集團年內錄得按公平價值計入損益表的權益工具/買賣證券未變現虧損 19,901,731 港元(二零一九年：4,353,446 港元)和按公平價值計入其他全面收益股權工具未變現虧損 33,662,532 港元(二零一九年：未變現溢利 1,897,730 港元)，並分別在綜合損益表和其他全面收益表內反映。截至二零二零年三月三十一日止，本集團之上市證券投資組合市值為 137,362,455 港元(二零一九年：208,773,698 港元)。

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團自報告期開始日未發生需要提請本公司股東注意的重大事項。

## 股票投資及股息收入—續

截至二零二零年三月三十一日止，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 二零二零年 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 (千港元)	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	26,782	16,855	1.4%	(7,497)	-	876
2. 388	香港交易及結算所 有限公司	金融業	11,499	13,036	1.1%	(2,200)	-	374
3. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	12,810	11,883	1.0%	(6,667)	274	727
4. 2	中電控股有限公司	公用事業	3,474	7,150	0.6%	(2,760)	7,616	465
5. 1398	中國工商銀行股份 有限公司 -H 股	金融業	6,881	6,378	0.5%	(529)	-	308
6. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	5,240	0.4%	(3,021)	-	318
7. 1113	長江實業集團有限公司 其他(註(1))	地產建築業	-	4,253	0.4%	(2,740)	-	195
	合共		97,032	81,138	6.7%	(33,663)	8,336	4,037

附註(1): 其他證券包括八隻香港上市證券，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。

附註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的 1%權益。

**附表 2: 本集團的買賣證券組合的資料**

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於 二零二零年 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 (千港元)	銷售 (虧損)/ 溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	30,202	16,439	1.3%	(7,312)	-	855
2. 388	香港交易及結算所 有限公司	金融業	4,065	8,930	0.7%	(1,507)	(178)	290
3. 1398	中國工商銀行股份 有限公司 -H 股	金融業	8,388	6,903	0.6%	(572)	-	333
4. 2628	中國人壽保險股份 有限公司 -H 股	金融業	8,804	6,679	0.6%	(2,583)	38	79
5. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	5,702	4,507	0.4%	(2,529)	-	276
6. 3988	中國銀行股份有限 公司 -H 股	金融業	6,556	5,251	0.4%	(1,043)	-	335
7. 386	中國石油化工股份 有限公司 -H 股	能源業	6,789	3,629	0.3%	(2,252)	-	373
8. 12	恒基兆業地產有限公司 其他(註(1))	地產建築業	2,812	3,039	0.2%	(1,626)	(109)	190
	合共		78,676	56,224	4.6%	(19,902)	39	2,761

附註(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。

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

截至二零二零年三月三十一日止，本集團的銀行借貸合共為 **19,537,491** 港元，須於五年內全部償還（二零一九年：**20,525,200** 港元，並須於兩年內全數償還）。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。

收購福全街物業後，本集團於二零二零年三月三十一日止持有現金結存減少至約 **28,000,000** 港元（二零一九年：**518,000,000** 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 **14,360,000** 港元。本回顧年度和未來幾年被視為本集團業務週期中的資本支出年度。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。

## 資產抵押

截至二零二零年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值 **78,200,000** 港元(二零一九年：**332,400,000** 港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

## 展望

新型冠狀病毒在各國迅速傳播給全球經濟帶來了前所未有的巨大挑戰。失業率上升，並可能惡化，商業活動整體上放緩。在這困難時期，零售商店、餐飲業、娛樂業等業務受到嚴重影響，甚至關閉。自從新型冠狀病毒爆發以來，本集團通過授予臨時租金優惠的方式，按個別租戶實際營商環境情況而定，為某些租戶提供援助，因此，投資物業的租金收入不可避免地受到不利影響。

香港的社會動盪尚未平息。同時由於新型冠狀病毒的廣泛傳播，全球經濟面臨巨大的不確定性。中美貿易緊張，以及英國脫歐的結果也增加不確定性。物業的市場價值和租金收益預計有下調壓力。本集團預計二零二一年三月三十一日止年度的租金收入較截至二零二零年三月三十一日止年度減少約 10%。

就中國近期將對香港推動國安法，本集團認為長遠而言，可減少社會動盪事件，社會、民生和經濟前景亦將變得明朗化。

自二零二零年一月下旬以來，上市股票的市值普遍已大幅下降。本集團預計證券市場將更加波動，預計上市公司宣布派發的股息率將在下一個財務年度降低。本集團繼以總代價約 48,400,000 港元出售於公開市場在聯交所上市的證券投資後，二零二一年三月三十一日止年度的股息收入預期較二零二零年三月三十一日止年度的 6,798,000 港元股息收入減少約 2,391,000 港元(或 35%)，至 4,407,000 港元。短期而言，本集團傾向保留更多現金以應付全球不景氣的可能性。本集團將繼續監察市場及政治變動，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，二零二零年六月三十日

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。