

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)

#### 截至二零二三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」)截至二零二三年三月三十一日止年度已審核綜合業績，以及截至二零二二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

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
營業額	4	19,239,752	18,910,935
其他收入及虧損(淨額)	5	(5,665,577)	(22,657,865)
投資物業公平價值(虧損)/溢利		(41,600,000)	25,700,000
行政及經營費用		(6,402,696)	(6,866,012)
融資成本		(520,986)	(304,977)
除所得稅前(虧損)/溢利	6	(34,949,507)	14,782,081
所得稅開支	7	(1,277,850)	(1,297,517)
本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利		(36,227,357)	13,484,564
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		(6,610,528)	(7,053,174)
年內其他全面收益		(6,610,528)	(7,053,174)
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		(42,837,885)	6,431,390
每股盈利/(虧損)(基本及攤薄)	8	(0.91)	0.34

綜合財務狀況表  
於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,364,522	1,403,948
投資物業	9	902,600,000	944,200,000
發展中或待發展物業		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	62,367,257	70,315,381
		<u>971,881,779</u>	<u>1,021,469,329</u>
<b>流動資產</b>			
按公平價值計入損益之權益工具		59,266,116	72,546,728
貿易及其他應收賬款	11	585,703	527,782
應收稅項		38,359	99,719
現金及銀行存款		134,256,374	120,634,252
		<u>194,146,552</u>	<u>193,808,481</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		4,223,254	4,799,722
銀行借貸－已抵押	12	17,105,727	17,916,315
長期服務金撥備		24,000	-
應付稅項		289,247	43,729
		<u>21,642,228</u>	<u>22,759,766</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>172,504,324</u>	<u>171,048,715</u>
<b>總資產減流動負債</b>		1,144,386,103	1,192,518,044
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		94,000	118,000
租約按金		207,928	-
遞延稅項負債		1,041,925	969,391
		<u>1,343,853</u>	<u>1,087,391</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,143,042,250</u>	<u>1,191,430,653</u>
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	40,000,000	40,000,000
儲備		1,103,042,250	1,151,430,653
<b>權益總額</b>		<u>1,143,042,250</u>	<u>1,191,430,653</u>

**綜合權益變動表**  
截至二零二三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（「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及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	40,000,000	251,046	(744,678)	1,103,535,882	1,143,042,250

\*該等儲備賬目包括二零二三年三月三十一日綜合財務狀況表的綜合儲備約 1,103,042,250 港元（二零二二年：1,151,430,653 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二零二三年及二零二二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二零二二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二零二三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二零二三年及二零二二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修訂，於本會計年度首次生效：

香港會計準則第 37 號（修訂本）	虧損合約 — 履行合約的成本
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
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
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對概念框架的提述

該等經修訂之香港財務報告準則對集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

## 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

以下可能與本集團綜合財務報表有關之新訂或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 （二零二二年修訂本） <sup>2</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 （二零二零年修訂本） <sup>2,4</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第 12 號	與從單一項交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 17 號及 香港財務報告準則第 17 號（修訂本）	保險合約 <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>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或期後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或期後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 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注資

<sup>4</sup> 由於二零二二年修訂，二零二零年修訂本的生效日期已延長至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間，此外，由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第 5 號「呈列財務報表 — 借款人對載有按要求隨時付還條文的有期貸款的分類」進行修改，以調整相應措辭，惟結論不變

## 2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）一續

### 2.2 已頒佈但未生效之新或經修訂之香港財務報告準則

#### 香港會計準則第 1 號（修訂本）「附帶契約的非流動負債(二零二二年修訂本)」

該修訂闡明如何處理於報告期之後的某個日期受制於要遵守的契約的負債。二零二二年修訂本改進了實體在其推遲清償負債至少 12 個月的權利受制於契約的情況下提供的資料。二零二二年修訂本闡明，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債的流動或非流動分類。二零二二年修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯適用。允許提前適用二零二二年修訂本。

本公司董事預期，日後應用此等修改及修訂將不會對綜合財務報表產生影響。

#### 香港會計準則第 1 號（修訂本）「將負債分類為流動或非流動(二零二零年修訂本)」

該修訂闡明瞭關於將負債分類為流動或非流動的要求。二零二零年修訂本闡明，倘若當實體延遲清償該等負債的權利受限於該實體於報告期後十二個月內遵守未來契諾時，即使該實體於報告期結束時沒有遵守這些契約，它也有權延遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性之影響。二零二零年修訂本還闡明瞭被視為負債結算的情況。二零二零年修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯適用。允許提前適用二零二零年修訂本。然而，提早應用二零二零年修訂本的實體須同時應用 2022 年修訂本，反之亦然。

本公司董事預期，日後應用此等修改及修訂將不會對綜合財務報表產生影響。

#### 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（修訂本）「會計政策之披露」

香港會計準則第 1 號修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。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。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。

## 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—續

#### 香港會計準則第 1 號（修訂本）「會計政策之披露」—續

香港財務報告準則實務報告第 2 號作出重大性判斷（「實務報告」）也進行了修訂，以說明實體如何將「四步重大性流程」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策信息對其財務報表是否重大。實務報告中添加了指引與示例。

本公司董事預期，日後應用此等修改及修訂將不會對綜合財務報表產生影響。

#### 香港會計準則第 8 號（修訂本）「會計估計的定義」

會計估計為「存在計量不明朗因素之財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定以涉及計量不明朗因素之方式對財務報表之項目進行計量—即會計政策可能規定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。

此外，保留香港會計準則第 8 號會計估計變更的概念並作出額外說明。

本公司董事預期，日後應用此等修改及修訂將不會對綜合財務報表產生影響。

#### 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 至 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。

於應用該等修訂時，本集團將以使用權資產和租賃負債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。

此外，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。

本公司董事預期，日後應用此等修改及修訂將不會對綜合財務報表產生影響。

本公司董事預期應用其他已頒佈但未生效之新或經修訂之香港財務報告準則對本集團之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	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
分部收入								
- 對外收入	6,502,203	5,962,520	12,737,549	12,948,415	-	-	19,239,752	18,910,935
淨溢利或虧損前分部業績	5,112,215	4,551,086	9,334,896	9,020,272	(18,855)	(22,700)	14,428,256	13,548,658
按公平價值計入損益的								
權益工具之公平價值虧損	(6,781,631)	(23,122,030)	-	-	-	-	(6,781,631)	(23,122,030)
投資物業公平價值(虧損)/溢利	-	-	(41,600,000)	25,700,000	-	-	(41,600,000)	25,700,000
發展中或待發展物業公平價值								
溢利	-	-	-	-	-	440,000	-	440,000
分部業績	<u>(1,669,416)</u>	<u>(18,570,944)</u>	<u>(32,265,104)</u>	<u>34,720,272</u>	<u>(18,855)</u>	<u>417,300</u>	<u>(33,953,375)</u>	<u>16,566,628</u>
銀行利息收入							948,054	165
融資成本							(520,986)	(304,977)
未分部之開支							<u>(1,423,200)</u>	<u>(1,479,735)</u>
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>							<u><b>(34,949,507)</b></u>	<u><b>14,782,081</b></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：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
客戶 A	4,834,922	4,889,188
客戶 B	<u>2,808,000</u>	<u>2,808,000</u>

截至二零二三年及二零二二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. 分部資料一續

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	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
<b>資產</b>								
分部資產	146,267,561	226,447,128	915,711,802	966,040,043	5,550,000	5,550,000	1,067,529,363	1,198,037,171
應收稅項	-	-	31,733	93,603	6,626	6,116	38,359	99,719
	<u>146,267,561</u>	<u>226,447,128</u>	<u>915,743,535</u>	<u>966,133,646</u>	<u>5,556,626</u>	<u>5,556,116</u>	<u>1,067,567,722</u>	<u>1,198,136,890</u>
未分部之企業資產							98,460,609	17,140,920
<b>資產總額</b>							<u>1,166,028,331</u>	<u>1,215,277,810</u>
<b>負債</b>								
分部負債	278,090	248,480	19,831,107	21,121,123	103,858	102,508	20,213,055	21,472,111
應付及遞延稅項負債	-	-	1,331,172	1,013,120	-	-	1,331,172	1,013,120
	<u>278,090</u>	<u>248,480</u>	<u>21,162,279</u>	<u>22,134,243</u>	<u>103,858</u>	<u>102,508</u>	<u>21,544,227</u>	<u>22,485,231</u>
未分部之企業負債							1,441,854	1,361,926
<b>負債總額</b>							<u>22,986,081</u>	<u>23,847,157</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）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	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
資本開支	8,967	-	51,143	-	60,110	-
出售物業、廠房及設備之虧損	1,561	-	17,161	-	18,722	-
折舊	1,477	817	79,337	76,556	80,814	77,373
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(回撥)/撥備	-	-	(89,500)	75,500	(89,500)	75,500
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	(6,610,528)	(7,053,174)	-	-	(6,610,528)	(7,053,174)
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	851,902	8,219,541	-	-	851,902	8,219,541

#### 4. 營業額

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
投資物業租金收入	12,737,549	12,948,415
上市證券之股息收入		
—按公平價值計入損益之權益工具	3,446,593	3,421,890
—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	26,850	70,015
—有關於報告期末持有的投資	3,028,760	2,878,487
按公平價值計入損益的權益工具之銷售虧損	-	(407,872)
	<u>19,239,752</u>	<u>18,910,935</u>

#### 5. 其他收入及虧損（淨額）

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
銀行利息收入	948,054	165
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值虧損	(6,781,631)	(23,122,030)
發展中或待發展物業公平價值溢利	-	440,000
政府補貼（附註（i））	144,000	-
什項收入	24,000	24,000
	<u>(5,665,577)</u>	<u>(22,657,865)</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。

## 6. 除所得稅前（虧損）／溢利

除稅前（虧損）／溢利乃經扣除以下各項後得出：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
核數師酬金		
— 核數服務	408,000	370,000
— 非核數服務	110,400	107,000
折舊	80,814	77,373
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	392,280	479,601
— 無租金收入	116,473	254,669
利息支出	520,986	304,977
出售物業、廠房及設備之虧損	18,722	-
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損（回撥）／撥備	(89,500)	75,500

## 7. 所得稅開支

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
當期所得稅—香港利得稅	1,241,000	1,311,000
過往年度稅項撥備之高估	(35,684)	(51,626)
	<u>1,205,316</u>	<u>1,259,374</u>
遞延所得稅	<u>72,534</u>	<u>38,143</u>
所得稅開支	<u>1,277,850</u>	<u>1,297,517</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%（二零二二年：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%（二零二二年：8.25%）之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以 16.5%（二零二二年：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）／盈利除以年內本集團所持 40,000,000（二零二二年：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

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
<b>公平價值</b>		
年初之結餘（第三級經常性公平價值）	944,200,000	918,500,000
於溢利或虧損中確認的公平價值（減少）／增加	<u>(41,600,000)</u>	<u>25,700,000</u>
年終之結餘（第三級經常性公平價值）	<u>902,600,000</u>	<u>944,200,000</u>

本集團所有物業均位於香港，如下列租賃期限持有：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
短期租賃	17,000,000	17,500,000
中期租賃	231,600,000	232,300,000
長期租賃	<u>654,000,000</u>	<u>694,400,000</u>
	<u>902,600,000</u>	<u>944,200,000</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二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日根據公開市值作出重估。

投資物業包括於二零二三年三月三十一日賬面值為 564,000,000 港元（二零二二年：600,000,000 港元）在香港的重建中投資物業。

截至二零二三年三月三十一日止，投資物業賬面總值約 63,000,000 港元（二零二二年：65,500,000 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

	二零二三年 港元	二零二二年 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	70,315,381	95,261,855
出售	(1,337,596)	(17,893,300)
公平價值減少	<u>(6,610,528)</u>	<u>(7,053,174)</u>
年終之結餘	<u>62,367,257</u>	<u>70,315,381</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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	16,201	17,280
2	中電控股有限公司	公用事業	11,340	15,270
1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	5,727	7,797
386	中國石油化工股份有限公司 —H 股	能源	5,336	不適用
1398	中國工商銀行股份有限公司 —H 股	金融業	5,021	5,778
1	長江和記實業有限公司	綜合企業	<u>不適用</u>	<u>5,766</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 1,337,596 港元(二零二二年：17,893,300 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 851,902 港元(二零二二年：8,219,541 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

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
應收租金（附註）		
— 30 天內	77,500	104,371
— 31 天至 60 天內	52,500	88,500
— 61 天至 90 天內	22,500	69,000
— 91 天至 120 天內	-	55,500
	<u>152,500</u>	<u>317,371</u>
其他應收賬款	150,673	85,868
按金及預付費用	<u>337,030</u>	<u>304,543</u>
	640,203	707,782
減：預期信貸虧損撥備	<u>(54,500)</u>	<u>(180,000)</u>
貿易及其他應收賬款總額，淨額	<u>585,703</u>	<u>527,782</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。截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止，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：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
年初之結餘	180,000	104,500
（回撥）／撥備	(89,500)	75,500
注銷	<u>(36,000)</u>	<u>-</u>
年終之結餘	<u>54,500</u>	<u>180,000</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：

	二零二三年 港元	二零二二年 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	16,295,139	810,588
－ 超過兩年，但不超過五年	-	16,295,139
	<u>17,105,727</u>	<u>17,916,315</u>

附註：

- (a) 截至二零二三年三月三十一日止，已抵押銀行貸款約 17,106,000 港元（二零二二年：17,916,000 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（二零二二年：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 520,986 港元（二零二二年：304,977 港元）。
- (c) 截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止，本集團的該等銀行貸款已由 (i) 投資物業約 63,000,000 港元（二零二二年：65,500,000 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（二零二二年：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。截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止，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

於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及

二零二三年三月三十一日

- 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

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
宣派中期股息每股普通股港幣 2 仙 (二零二二年：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 (二零二二年：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：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
截至二零二二年三月三十一日止年度的末期股息 每股普通股港幣 12 仙 (二零二一年：港幣 12 仙)	4,800,000	4,800,000
沒收未領取之股息*	<u>(49,482)</u>	<u>(48,771)</u>
	<u>4,750,518</u>	<u>4,751,229</u>

\* 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。

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。

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：

	二零二三年 港元	二零二二年 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	13,050,000
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>54,000,000</u>

## 股息

於二零二三年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙（二零二二年：港幣 2 仙），合共 800,000 港元（二零二二年：800,000 港元）。

董事會將於二零二三年九月七日召開之股東週年大會上建議就截至二零二三年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙（二零二二年：港幣 12 仙），總額為 4,800,000 港元（二零二二年：4,800,000 港元）。現擬在或大約在二零二三年九月二十八日將建議之股息支票寄予在二零二三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，本公司將由二零二三年九月四日（星期一）至二零二三年九月七日（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二零二三年九月一日（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。

本公司亦將由二零二三年九月十四日（星期四）至二零二三年九月十五日（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，以釐定股東獲派發截至二零二三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二零二三年九月十三日（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。

## 公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零二三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；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 329,000 港元(或 1.7%)，至約 19,240,000 港元。本集團年內錄得虧損約 36,227,000 港元，較去年的溢利約 13,485,000 港元由盈轉虧。主要是由於年度內之投資物業錄得公平價值虧損。

## 物業租賃

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團之租金收入約 12,738,000 港元，較去年下跌約 211,000 港元 (或 1.6%)。

截至二零二三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 9,335,000 港元，較去年溢利約 9,020,000 港元增加約 315,000 港元 (或 3.5%)。

有關福全街 31 號的重建項目(「福全街項目」)，管理層於二零二二年十一月份重新展開土地勘察工作。

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 41,600,000 港元(二零二二年：溢利約 25,700,000 港元)。於二零二三年三月三十一日止，本集團之投資物業公平價值為 902,600,000 港元(二零二二年：944,200,000 港元)。

## 物業發展

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團並無錄得發展中或待發展物業公平價值溢利或虧損(二零二二年：溢利440,000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

截至二零二三年三月三十一日止年度，股息收入較去年上升約 132,000 港元(相當於大約 2%)至約 6,503,000 港元。

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 1,338,000 港元，該等出售為集團帶來已變現溢利約 852,000 港元(二零二二年：8,220,000 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6,782,000港元(二零二二年：23,122,000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6,611,000港元(二零二二年：7,053,000港元)，並分別在綜合損益表和其他全面收益表內反映。截至二零二三年三月三十一日止，本集團之上市證券投資組合市值約121,633,000港元(二零二二年：142,862,000港元)。

## 股票投資及股息收入-續

截至二零二三年三月三十一日止，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 二零二三年 三月三十一日 之公平價值 (千港元)	佔本集團 總資產 的比例	期內公平 價值虧損 (千港元)	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	9,602	16,201	1.4%	(1,079)	-	332
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	10,937	11,340	1.0%	(3,930)	-	620
3. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	2,335	5,727	0.5%	(732)	852	316
4. 386	中國石油化工股份有限公司-H股	能源業	7,030	5,336	0.4%	817	-	566
5. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	6,881	5,021	0.4%	(757)	-	371
	其他證券 (註(1))		33,616	18,742	1.6%	(930)	-	851
	合共		70,401	62,367	5.3%	(6,611)	852	3,056

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 二零二三年 三月三十一日 之公平價值 (千港元)	佔本集團 總資產 的比例	期內公平 價值虧損 (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	10,320	0.9%	751	576
2. 9988	阿里巴巴 集團控股 有限公司 -SW	資訊科技	20,312	9,538	0.8%	(1,040)	-
3. 914	安徽海螺 水泥股份 有限公司 -H 股	原材料	11,558	6,256	0.5%	(2,698)	478
4. 1398	中國工商 銀行股份 有限公司 -H 股	金融業	8,388	5,434	0.5%	(819)	402
5. 3988	中國銀行 股份有限 公司 -H 股	金融業	6,556	5,322	0.5%	(248)	412
	其他證券 (註(1))		39,365	22,396	1.9%	(2,728)	1,578
	合共		101,141	59,266	5.1%	(6,782)	3,446

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。當中八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

截至二零二三年三月三十一日止，本集團的銀行貸款總額約 **17,106,000** 港元，所有貸款(以港元計值)須於兩年內全部償還(二零二二年：須於五年內全部償還 **17,916,000** 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。

本集團於二零二三年三月三十一日止持有現金結存約 **134,256,000** 港元(二零二二年：**120,634,000** 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。

本集團截至二零二三年及二零二二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

截至二零二三年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值 **63,000,000** 港元(二零二二年：**65,500,000** 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

本集團截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度並無任何或然負債。

## 展望

香港及中國內地政府自二零二三年一月下旬起持續放寬防疫措施。管理層預期商業及經濟活動將逐漸恢復正常。未來香港上市公司業績及物業空置率將有所改善。管理層對香港經濟前景保持樂觀。

## 展望-續

然而，利率上升、通脹、地緣政治因素、能源危機、貿易戰和西方國家信貸緊縮等因素為全球經濟復甦帶來不確定性。由於美國經濟仍處於加息週期，而強勢美元歷來對經濟產生不利影響，預計短期內證券市場波動較大。我們將對證券投資組合作出適當調整，以保護本集團的資產及其股東的相應回報。相對較高的利率增加了商業成本和房地產開發成本。我們會持續關注物業市場，不時重新評估。

承董事會命

主席  
伍大偉

香港，二零二三年六月二十六日

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。