

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)

截至二零一八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」)截至二零一八年三月三十一日止年度已審核綜合業績。本公司審核委員會已審閱本集團綜合業績。

綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
營業額	4	27,225,759	26,282,786
其他收入	5	1,073,229	219,676
其他淨收入	5	297,310,739	17,799,721
投資物業公平價值溢利		44,500,000	16,300,000
行政及經營費用		(5,938,279)	(6,674,096)
利息支出		(612,580)	(594,015)
除稅前溢利		363,558,868	53,334,072
稅項	6	(2,372,720)	(2,385,403)
除稅後股東應佔溢利		361,186,148	50,948,669
每股盈利(基本及攤薄)	7	港幣 9.03	港幣 1.27

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
年內溢利	<u>361,186,148</u>	<u>50,948,669</u>
其他全面收益		
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>		
可供出售財務資產之公平價值增加	10,242,413	15,758,838
出售可供出售財務資產之撥回	<u>(4,495,545)</u>	<u>(4,554,638)</u>
	<u>5,746,868</u>	<u>11,204,200</u>
除稅後及年內股東應佔全面收益總額	<u>366,933,016</u>	<u>62,152,869</u>

綜合財務狀況表

結算至二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年		二零一七年	
		港元	港元	港元	港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			1,712,827		1,788,344
投資物業	8		514,100,000		602,800,000
發展中及待發展物業	9		4,890,000		15,100,000
可供出售財務資產					
— 香港上市股票	10		115,597,818		107,551,460
購入投資物業之按金			27,040,000		--
			<u>663,340,645</u>		<u>727,239,804</u>
流動資產					
買賣證券—香港上市股票		69,225,212		59,250,891	
貿易及其他應收賬款	11	2,541,616		2,240,651	
應收稅項		3,099		26,403	
現金及銀行存款		462,390,765	534,160,692	54,241,232	115,759,177
				<u>54,241,232</u>	<u>115,759,177</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款	12	5,466,833		6,362,017	
銀行借貸—已抵押	13	22,454,800		24,384,400	
應付稅項		147,066	(28,068,699)	112,162	(30,858,579)
				<u>112,162</u>	<u>(30,858,579)</u>
流動資產淨值			<u>506,091,993</u>		<u>84,900,598</u>
總資產減流動負債			1,169,432,638		812,140,402
非流動負債					
長期服務金準備		118,000		118,000	
遞延稅項		826,045	(944,045)	910,615	(1,028,615)
				<u>910,615</u>	<u>(1,028,615)</u>
資產淨值			<u>1,168,488,593</u>		<u>811,111,787</u>
股本及儲備					
股本	14		40,000,000		40,000,000
儲備			1,128,488,593		771,111,787
			<u>1,168,488,593</u>		<u>811,111,787</u>

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔股本權益				總值 港元
	股本 港元	資本儲備 港元	公平價值儲備 港元	累積盈餘 港元	
於二零一六年四月一日	40,000,000	251,046	29,710,946	684,551,113	754,513,105
年內溢利	--	--	--	50,948,669	50,948,669
年內其他全面收益					
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>					
- 可供出售財務資產公平價值增加	--	--	15,758,838	--	15,758,838
- 出售可供出售財務資產之撥回	--	--	(4,554,638)	--	(4,554,638)
年內全面收益總額	--	--	11,204,200	50,948,669	62,152,869
已派股息					
- 2015/16 末期股息(每股港幣 12 仙)	--	--	--	(4,800,000)	(4,800,000)
- 2016/17 中期股息(每股港幣 2 仙)	--	--	--	(800,000)	(800,000)
沒收未領取股息	--	--	--	45,813	45,813
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	40,000,000	251,046	40,915,146	729,945,595	811,111,787
年內溢利	--	--	--	361,186,148	361,186,148
年內其他全面收益					
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>					
- 可供出售財務資產公平價值增加	--	--	10,242,413	--	10,242,413
- 出售可供出售財務資產之撥回	--	--	(4,495,545)	--	(4,495,545)
年內全面收益總額	--	--	5,746,868	361,186,148	366,933,016
已派股息					
- 2016/17 末期股息(每股港幣 12 仙)	--	--	--	(4,800,000)	(4,800,000)
- 2017/18 中期股息(每股港幣 2 仙)	--	--	--	(800,000)	(800,000)
- 2017/18 中期特別股息 (每股港幣 10 仙)	--	--	--	(4,000,000)	(4,000,000)
沒收未領取股息	--	--	--	43,790	43,790
於二零一八年三月三十一日	40,000,000	251,046	46,662,014	1,081,575,533	1,168,488,593

1. 編製基準

財務報表乃按歷史成本(除投資物業、發展中及待發展物業、可供出售財務資產及買賣證券以公平價值列賬外)慣例，及根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「HKFRSs」)(統稱)，其中包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「HKASs」)及詮釋，及香港普遍採納之會計準則而編製；財務報表亦遵守香港公司條例(「公司條例」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。

於該公佈刊載之截至二零一八年及二零一七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拮取。根據公司條例第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二零一七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二零一八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二零一八年及二零一七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. 採納新及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會計準則修訂本、改進及詮釋，並於二零一七年四月一日開始之本集團財政年度生效：

香港會計準則第7號(修訂本)
香港會計準則第12號(修訂本)

現金流量表—披露主動性
未變現虧損確認遞延稅項資產

採納香港財務報告準則的修訂本、改進及詮釋並無對現行或過往會計期間本集團之財務狀況及業績構成重大影響。然而，為符合香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量表：披露主動性」引入的新披露要求(該修訂要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量及非現金變動)，額外披露已刊載於財務報表附註。

2. 採納新及經修訂之香港財務報告準則(續)

尚未生效的新準則、修訂及詮釋

香港會計師公會已頒佈下列最新及經修訂準則、改進及修訂，惟對本集團及本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表尚未生效：

		於以下日子及期後 會計年度生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	帶有負補償特性之預付款項	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款的交易 的分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號(修訂本)	客戶合同之收益的釐清	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合資企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業:投資物業之轉撥	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付交易款	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號	投資者與其聯營或合營公司之間 的資產出售或注資	待定日期
2014年至2016年週期年度改進	有關香港會計準則第28號「聯營公司及 合資企業的投資」的香港財務報告準 則改進	二零一八年一月一日
2015年至2017年週期年度改進	香港財務報告準則之改進	二零一九年一月一日

本集團並未提前採用已頒佈但未生效的新或經修訂準則、改進或修訂。

根據初步評估，以下為已頒佈但尚未生效及未獲本集團應用之準則，並適用於本集團：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產與金融負債分類及計量之新規定、一般對沖會計以及有關金融資產之減值規定。本集團並於二零一八年四月一日起採納此新準則。

2. 採納新及經修訂之香港財務報告準則(續)

尚未生效的新準則、修訂及詮釋(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號中與本集團相關之主要規定：

(a) 計量及確認

香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平價值計量，尤其是就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務投資，以及擁有合約現金流，且有關現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，均一般按於其後會計期間結束時之攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務工具，一般以公平價值於其他全面收益內入賬（「按公平價值於其他全面收益內入賬」）。所有其他債務投資及股權證券按於其後會計期結束時之公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體有權不可撤回地選擇於其他全面收益會計入股權投資（並非持作買賣者）公平價值之其後變動，僅股息收入一般於損益確認。亦不需為按公平價值於其他全面收益內入賬的股權證券作出減值測試。

初步評估，本集團董事預計現時以按公平價值於損益內入賬（「按公平價值於損益內入賬」）之「買賣證券」，根據香港財務報告準則第9號將繼續按相同基準計量。

有關本集團現時分類為「可供出售財務資產」的財務資產乃是股權證券的投資，在香港財務報告準則第9號的過渡期，本集團可將股權證券的投資分類「按公平價值於損益內入賬」之股權證券或有權不可撤回地選擇並指定為「按公平價值於其他全面收益內入賬」之股權證券（不能撥回）。由於本集團持有股權證券投資作為長期及策略性投資，本集團計劃該等投資選擇並指定為「按公平價值於其他全面收益內入賬」的股權證券。此項選擇對此等資產之計量並無影響，惟一旦作此選擇，於出售後，其於公平價值儲備中累積之公平價值收益或虧損，將不會重新分類為損益，此有別於現行之會計處理方法。此政策改變對本集團的資產淨值並無重大影響，惟採納香港財務報告準則第9號影響匯報業績表現包括盈利及每股盈利。

2. 採納新及經修訂之香港財務報告準則(續)

尚未生效的新準則、修訂及詮釋(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

(b) 金融資產之減值

就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各呈報日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。此新減值模式可提早確認本集團的應收租金及其他財務資產的信貸虧損。

新準則亦擴大披露規定及呈列之變動，並將在採納準則年度內反映。

因採納香港財務報告準則第9號所產生之會計政策變動，一般將會追溯應用，惟對沖會計處理方法及倘準則提供過渡豁免除外。本集團計劃應用過渡豁免，過往期間有關分類及計量(包括減值)之變更的比較資料將不會重新編列，而因採納香港財務報告準則第9號引致金融資產與金融負債賬面值之差異，一般會被確認為採納準則年度累積盈餘(或其他權益部分)期初結餘之調整(即二零一八年四月一日)。

除上文所述外，本公司董事預計已頒佈但尚未生效的其他新訂或經修訂準則、香港財務報告準則的修訂本及詮釋並無對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分部資料

集團主要營運決策者定期審閱為評估集團表現的內部報告，以評估經營分部表現、管理營運事項及決策分部間的資源分配。

本集團以執行董事為主要決策者。

各經營部份主要業務如下：

證券投資 — 證券長期投資及短期買賣
物業租賃 — 出租樓宇
物業發展 — 發展樓宇建設

本集團於年內之收入及業績按營運劃分分析如下：

損益表	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元
分部收入 - 對外收入	8,285,556	7,193,727	18,940,203	19,089,059	--	--	27,225,759	26,282,786
分部業績	17,803,328	14,745,036	15,816,328	15,244,174	(6,384)	76,735	33,613,272	30,065,945
可供出售財務資產之銷售溢利	6,304,733	6,355,753	--	--	--	--	6,304,733	6,355,753
投資物業之銷售溢利	--	--	181,961,940	--	--	--	181,961,940	--
投資物業公平價值溢利	--	--	44,500,000	16,300,000	--	--	44,500,000	16,300,000
發展中或待發展物業 公平價值溢利	--	--	--	--	2,722,592	2,290,501	2,722,592	2,290,501
稅項、利息及未分部開支前業績	24,108,061	21,100,789	242,278,358	31,544,174	2,716,208	2,367,236	269,102,537	55,012,199
附屬公司之銷售溢利							95,702,400	--
銷售相關成本							(312,770)	--
利息收入							915,055	91,676
利息支出							(612,580)	(594,015)
未分部之開支							(1,235,774)	(1,175,788)
除稅前溢利							363,558,868	53,334,072
稅項							(2,372,720)	(2,385,403)
除稅後溢利							361,186,148	50,948,669

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。

本集團所有業務均在香港進行。

本集團的客戶來源是分散的，只有一個物業租賃的租戶佔多於本集團營業額的 10%，約 4,500,000 港元(二零一七年: 4,500,000 港元)。

3. 分部資料 (續)

本集團個別分部資產及分部負債分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元
財務狀況表								
資產								
分部資產	187,406,296	169,117,694	545,601,121	607,465,406	4,890,000	15,136,046	737,897,417	791,719,146
應收稅項	--	--	2,776	26,403	323	--	3,099	26,403
	<u>187,406,296</u>	<u>169,117,694</u>	<u>545,603,897</u>	<u>607,491,809</u>	<u>4,890,323</u>	<u>15,136,046</u>	<u>737,900,516</u>	<u>791,745,549</u>
未分部之企業資產							459,600,821	51,253,432
綜合資產總額							<u>1,197,501,337</u>	<u>842,998,981</u>
負債								
分部負債	1,090,590	720,047	25,645,683	28,997,559	188,408	81,500	26,924,681	29,799,106
應付及遞延稅項	--	--	973,111	1,022,763	--	14	973,111	1,022,777
	<u>1,090,590</u>	<u>720,047</u>	<u>26,618,794</u>	<u>30,020,322</u>	<u>188,408</u>	<u>81,514</u>	<u>27,897,792</u>	<u>30,821,883</u>
未分部之企業負債							1,114,952	1,065,311
綜合負債總額							<u>29,012,744</u>	<u>31,887,194</u>
其他資料								
資本開支	--	--	5,420	16,800	167,408	399,499	172,828	416,299
購買可供出售財務資產	6,075,403	1,596,109	--	--	--	--	6,075,403	1,596,109
棄置物業及設備之虧損	--	--	520	7,854	--	--	520	7,854
折舊	1,222	1,258	79,195	79,729	--	--	80,417	80,987
買賣證券公平價值溢利	10,619,074	9,153,467	--	--	--	--	10,619,074	9,153,467
可供出售財務資產公平價值溢利	<u>10,242,413</u>	<u>15,758,838</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>10,242,413</u>	<u>15,758,838</u>

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他企業資產(包括定期及銀行存款)除外。分部負債包括經營各分部直接管理之流動負債及借貸，惟其他企業負債除外。

4. 營業額

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
投資物業租金收入	18,940,203	19,089,059
於香港上市證券股息收入		
- 買賣證券	2,718,841	2,630,392
- 可供出售財務資產	4,052,072	4,324,507
	<u>6,770,913</u>	<u>6,954,899</u>
買賣證券之銷售溢利	1,514,643	238,828
	<u>27,225,759</u>	<u>26,282,786</u>

5. 其他收入及其他淨收入

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
其他收入		
銀行利息收入	915,055	91,676
什項收入	158,174	128,000
	<u>1,073,229</u>	<u>219,676</u>
其他淨收入		
可供出售財務資產之銷售溢利	6,304,733	6,355,753
投資物業之銷售溢利	181,961,940	--
附屬公司之銷售溢利	95,702,400	--
買賣證券之公平價值溢利	10,619,074	9,153,467
發展中或待發展物業公平價值溢利	2,722,592	2,290,501
	<u>297,310,739</u>	<u>17,799,721</u>

6. 稅項

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
當期稅項		
是年度香港利得稅準備	2,565,200	2,419,000
過往年度稅項準備之高估	(107,910)	(101,518)
	<u>2,457,290</u>	<u>2,317,482</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(84,570)	67,921
	<u>2,372,720</u>	<u>2,385,403</u>

香港利得稅準備乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 16.5%(二零一七年：16.5%)提撥。

以有關稅率按會計溢利計算之稅項與稅項開支之對賬

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
除稅前溢利	<u>363,558,868</u>	<u>53,334,072</u>
按香港利得稅稅率 16.5%(二零一七年：16.5%)及 除稅前溢利計算之假設稅項開支	59,987,210	8,800,120
不可扣稅支出之稅項影響	82,361	163,204
無須繳稅收入之稅項影響	(55,914,809)	(5,347,187)
使用前期未抵扣稅務虧損及可抵扣暫記差額之稅項影響	(1,670,354)	(1,127,200)
其他	(111,688)	(103,534)
	<u>2,372,720</u>	<u>2,385,403</u>

7. 每股盈利

每股基本溢利乃根據除稅後綜合溢利 361,186,148 港元(二零一七年：50,948,669 港元)及在該期間已發行股本 40,000,000 (二零一七年：40,000,000)普通股之數額計算。

本公司並無發行有可能或擁有攤薄每股盈利之金融工具，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利(二零一七年：無)。

8. 投資物業

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
公平價值		
年初之結餘	602,800,000	586,500,000
棄置	(133,200,000)	--
公平價值增加	44,500,000	16,300,000
	<u>514,100,000</u>	<u>602,800,000</u>
年終之結餘	<u>514,100,000</u>	<u>602,800,000</u>

所有物業均位於香港，其租賃期限如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
短期租賃	35,300,000	--
中期租賃	193,400,000	337,900,000
長期租賃	285,400,000	264,900,000
	<u>514,100,000</u>	<u>602,800,000</u>

本集團之投資物業由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司根據二零一八年三月三十一日之公開市值作出重估。

截至二零一八年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值212,700,000港元(二零一七年：199,500,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

9. 發展中及待發展物業

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
公平價值		
年初之結餘	15,100,000	12,410,000
增加	167,408	399,499
棄置[透過出售附屬公司(註16)]	(13,100,000)	--
公平價值增加	<u>2,722,592</u>	<u>2,290,501</u>
年終之結餘	<u>4,890,000</u>	<u>15,100,000</u>

發展中及待發展物業均位於香港，以中期租賃持有。其物業由獨立專業評值顧問永利行評值顧問有限公司根據二零一八年三月三十一日之公開市值作出重估。

於二零一七年九月二十七日，本公司已完成出售全資附屬公司宏富遠東有限公司的所有發行股份，代價為108,802,400港元(包括股東借貸20,068,593港元)。宏富主要持有新界元朗丈量約份第121約地段第42號餘段及地段第122號餘段之土地。

10. 可供出售財務資產

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
香港上市股票，公平價值		
年初之結餘	107,551,460	98,752,928
增加	6,075,403	1,596,109
棄置	(8,271,458)	(8,556,415)
公平價值增加	<u>10,242,413</u>	<u>15,758,838</u>
年終之結餘	<u>115,597,818</u>	<u>107,551,460</u>

11. 貿易及其他應收賬款

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
應收租金		
- 30天內	130,274	285,800
- 31天至60天內	117,086	134,100
- 61天至90天內	<u>111,600</u>	<u>124,100</u>
	358,960	544,000
其他應收賬款	<u>1,938,676</u>	<u>1,366,545</u>
應收租金及其他應收賬款—無減值(註(a))	2,297,636	1,910,545
按金及預付費用	<u>243,980</u>	<u>330,106</u>
	<u>2,541,616</u>	<u>2,240,651</u>

註(a) 租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。本集團的應收租金及其他應收款項(主要包括應收上市證券股息、應收上市證券銷售收益及應收銀行利息)均是現時及其賬齡少於90天。賬齡分析乃按租約條款上每月租期的首天作為基準。本集團並無就相關賬款持有任何抵押品。

12. 貿易及其他應付賬款

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
租約按金	2,772,168	3,263,476
預收租金	176,931	202,061
未領取股息	353,517	311,193
應付費用(註(a))	2,164,217	2,585,287
	<u>5,466,833</u>	<u>6,362,017</u>

註(a) 截止二零一七年三月三十一日止，應付費用已包括已故伍時華的特惠金 1,432,881 港元。

13. 銀行借貸 — 已抵押

銀行貸款(附帶即時償還條款)須於下列期間償還：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
流動負債		
一年內償還	1,929,600	1,929,600
超過一年，但不超過兩年	10,270,200	1,929,600
超過兩年，但不超過五年	10,255,000	20,525,200
	<u>22,454,800</u>	<u>24,384,400</u>

銀行貸款年利率為銀行同業拆息加 2 厘或香港最優惠利率減 1 厘。年內，利息支出為 612,580 港元（二零一七年：594,015 港元）。

本集團須遵守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。於二零一八年三月三十一日，本集團並無違反任何契約。

本公司就上述給予集團之銀行貸款作出擔保總額 82,900,000 港元（二零一七年：82,900,000 港元），該貸款須每年更新，亦於報告期末後已獲更新。

董事認為銀行貸款的賬面值與其公平價值相若。

14. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股數	總值 港元	股數	總值 港元
已發行及繳足股本				
普通股	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>

15. 股息

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
本年度股息 -		
於年內派發中期股息每股港幣 2 仙 (二零一七年：港幣 2 仙)	800,000	800,000
於年內派發中期特別股息每股港幣 10 仙 (二零一七年：無)	4,000,000	--
於報告期末後建議擬派末期股息每股港幣 12 仙 (二零一七年：港幣 12 仙)(註(b))	4,800,000	4,800,000
於報告期末後建議擬派末期特別股息每股港幣 20 仙 (二零一七年：無)(註(b))	8,000,000	--
	<u>17,600,000</u>	<u>5,600,000</u>
沒收未領取之股息(註(a))	(43,790)	(45,813)
	<u>17,556,210</u>	<u>5,554,787</u>

註(a) 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零一八年三月十六日董事會通過於二零一二年一月五日或以前派付而在二零一八年三月十六日仍未領取的二零一零/一一及二零一一/一二年度之股息合共 43,790 港元沒收。

註(b) 於報告期末後建議擬派之末期股息及末期特別股息並沒有分類為負債。

16. 出售附屬公司

本公司於年內出售附屬公司。該出售於二零一七年九月二十七日完成，對本集團之資產及負債影響如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
發展中及待發展物業(註 9)	13,100,000	--
資產淨值	13,100,000	--
出售收益淨額	95,702,400	--
總代價	<u>108,802,400</u>	<u>--</u>
已收現金代價及 出售所產生之現金流入淨額	<u>108,802,400</u>	<u>--</u>

17. 報告期末後事項

- (a) 報告期末後，本集團出售若干買賣證券，代價約 8,700,000 港元，並帶來溢利約 700,000 港元。本集團亦以 18,500,000 港元購買若干證券以作為買賣用途。
- (b) 隨着香港恒生指數下跌，本集團截至二零一八年六月二十八日止的證券組合市值(包括長期投資及買賣證券)較二零一八年三月三十一日下跌約 8,800,000 港元。

股息

於二零一八年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙(二零一七年：港幣 2 仙)及中期特別股息每股港幣 10 仙(二零一七年：無)，合共 4,800,000 港元(二零一七年：800,000 港元)。

董事會將於二零一八年九月七日召開之股東週年大會上建議就截至二零一八年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙(二零一七年：港幣 12 仙)及末期特別股息每股港幣 20 仙(二零一七年：無)，總額為 12,800,000 港元(二零一七年：4,800,000 港元)。現擬在或大約在二零一八年九月二十八日將建議之股息支票寄予在二零一八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，本公司將由二零一八年九月五日(星期三)至二零一八年九月七日(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二零一八年九月四日(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 號合和中心十七樓辦理為荷。

本公司亦將由二零一八年九月十三日(星期四)至二零一八年九月十四日(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二零一八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二零一八年九月十二日(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，本公司在截至二零一八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所發行之股本。

管理層討論及分析

業績

本集團年內錄得歷史性溢利 361,186,148 港元，較去年上升 310,237,479 港元(或 6 倍)，上升主要是由於本集團錄得出售附屬公司的一次性盈餘 95,702,400 港元(二零一七年:無)，以及錄得出售投資物業的資本性盈餘 181,961,940 港元(二零一七年:無)。撇除該等項非經常收益及投資物業公平價值盈餘 44,500,000 港元(二零一七年:16,300,000 港元)，本集團年內錄得溢利 39,021,808 港元，較去年溢利上升 4,373,139 港元(或 12.6%)。

物業投資

本集團之租金收入較去年減少 148,856 港元(或 0.8%)，至 18,940,203 港元。

於二零一八年一月三十日，股東在股東特別大會上批准有關本公司之全資附屬公司友聯行有限公司出售九龍南角道 4 號、6 號、6A 號、8 號和 10 號地下舖位及九龍南角道 4 號 1 樓的物業(「南角道物業」)，出售價為 320,000,000 港元。並於二零一八年二月九日完成是次出售。是次出售為本集團帶來資本性盈餘 181,961,940 港元。

此外，由於香港物業市道平穩回升，本集團之投資物業市值年內增加 44,500,000 港元(二零一七年:16,300,000 港元)。租賃盈利因而較去年增加 210,734,094 港元(或 6.7 倍)至 242,278,268 港元。隨著出售南角道物業以後，截至二零一八年三月三十一日止，本集團之投資物業組合的公平價值為 514,100,000 港元(二零一七年: 602,800,000 港元)。

於二零一八年二月十二日，本公司之全資附屬公司興富遠東發展有限公司訂立臨時物業買賣合約，購入九龍馬頭涌道 66 號全幢物業(「馬頭涌道 66 號物業」)，代價為 67,600,000 港元。截止報告期止，本集團已支付按金 6,760,000 港元及印花稅 20,280,000 港元(即付代價的百份之三十)，該收購並於二零一八年六月二十七日成交。

物業發展

截至二零一八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 2,722,592 港元(二零一七年: 2,290,501 港元)。

於二零一七年九月二十七日，本公司已完成出售其於宏富遠東有限公司的 100% 股份權益，對價為 108,802,400 港元(包括股東借貸 20,068,593 港元)。它主要持有香港新界元朗丈量約份第 121 約地段第 42 號餘段及地段第 122 號餘段之土地。是次交易為本集團年內帶來 95,702,400 港元的一次性盈餘。

於二零一八年三月份，本集團就新界屯門藍地丈量約 130 號地段 2784 號餘段向政府申請由農地改變為商業用途，至今，是次申請程序正踏入初步階段。

股票投資及股息收入

股息收入較去年微跌 183,986 港元(或 2.6%)至 6,770,913 港元。

年內，本集團錄得買賣證券的已實現出售盈餘1,514,643港元(二零一七年：238,828港元)及可供出售財務資產的已實現出售盈餘6,304,733港元(二零一七年：6,355,753港元)。可供出售財務資產之銷售溢利主要來自出售若干證券包括新世界發展有限公司(證券代號:17)、中銀香港(控股)有限公司(證券代號:2388)及新意網集團有限公司(證券代號:8008)，總代價約6,386,000港元。

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6,000,000港元。年內主要購入包括中國中鐵股份有限公司(證券代號:390)及北京金隅集團股份有限公司(證券代號:2009)；本集團亦購入若干上市證券以作買賣用途，成本約5,500,000港元，主要購入為華能國際電力股份有限公司(證券代號:902)。

年內，本集團錄得買賣證券之未實現溢利10,619,074港元(二零一七年:9,153,467港元)，並在損益表內反映；以及錄得可供出售財務資產之未實現溢利10,242,413港元(二零一七年：15,758,838港元)，並在其他全面損益表內反映。截至二零一八年三月三十一日止，本集團之上市證券投資之公平價值合共為184,823,030港元(二零一七年：166,802,351港元)。

報告期末後，本集團持續加強及分散股票投資組合。撇除在二零一八年四月一日至二零一八年六月二十八日期內所錄得大約 8,800,000 港元的公平價值虧損，本集團分別增加買賣證券約 10,600,000 港元(淨額)及增加可供出售財產資產約 3,000,000 港元。購入證券主要是香港恒生指數成份股。

股票投資及股息收入(續)

截至二零一八年三月三十一日止，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	於 二零一八年 三月 三十一日之		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 (千港元)	股息收入 (千港元)
			投資成本 (千港元)	公平價值 (千港元)				
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	23,936	25,113	2.1%	3,576	--	1,336
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	10,422	23,970	2.0%	(405)	--	873
3. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	13,358	16,675	1.4%	2,243	3,317	692
4. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	10,981	13,680	1.1%	3,193	--	242
5. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	9,408	0.8%	(170)	--	273
6. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	--	6,597	0.6%	1,358	--	157
7. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	5,539	6,402	0.5%	1,569	--	229
	其他(註(1))		14,441	13,753	1.2%	(1,122)	2,988	250
合共			88,156	115,598	9.7%	10,242	6,305	4,052

註(1): 其他證券包括六隻香港上市證券，當中四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。

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	於 二零一八年 三月 三十一日之		佔本集團 總資產 的比例	年內公平 價值溢利 (千港元)	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
			投資成本 (千港元)	公平價值 (千港元)				
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	27,427	24,494	2.0%	3,488	--	1,303
2. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	5,669	14,321	1.2%	3,343	--	253
3. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	8,388	8,749	0.7%	2,145	--	313
4. 3988	中國銀行股份有限公司-H股	金融業	6,556	7,461	0.6%	636	--	306
5. 12	恒基兆業地產有限公司	地產建築業	3,085	4,764	0.4%	687	477	216
	其他(註(1))		12,294	9,436	0.9%	320	1,038	328
合共			63,419	69,225	5.8%	10,619	1,515	2,719

註(1): 其他證券包括五隻香港上市證券，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地產建築業、金融業及能源業。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。

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

截至二零一八年三月三十一日止，本集團的銀行借貸合共為22,454,800港元，須於五年內全部償還（二零一七年：24,384,400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由3.0%降至1.9%。另外，本集團仍有未動用的50,000,000港元銀行信貸額。信貸額度須每年更新，並將於二零一九年四月份審閱更新。於往年內，本集團認真地審視有否遵守銀行借貸契約內的借貸抵押比率條款。

截至二零一八年三月三十一日止，本集團持有現金結存 462,390,765 港元（二零一七年：54,241,232 港元）。管理層將貫徹地審慎理財，並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。管理層將動用額外銀行信貸（如需要）以助本集團的建議收購事項。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

截至二零一八年三月三十一日止，本集團之投資物業賬面總值 212,700,000 港元（二零一七年：199,500,000 港元）已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

展望

現時香港物業市場持續理性及平穩。本集團預計市場租金水平會有輕微增長。隨著二零一八年二月份完成出售南角道物業後，管理層預計下個財務年度的全年租金收入將減少大約百份之十。無論如何，是次交易將會促成本集團體現重大資本增值及累積更多現金儲備，應付本集團將來投進更大的物業發展項目。

於二零一八年六月份已完成購入馬頭涌道 66 號物業，該收購可改善馬頭涌道重建項目的完整性。地盤面積合共約 3,676 平方呎，現為四幢四層高住宅式唐樓。董事會計劃大約在二零一九年九月中交吉後將物業拆卸重建。在重建期間，本集團亦無可避免減少約 2,000,000 港元的全年租金收入（佔全年租金收入百份之十）。按買方印花稅及從價印花稅的豁免條款，董事會預算 17,407,000 港元的印花稅會在日後退回。成交後，本集團預計在下個財務年度該物業可錄得至少相等於印花稅金額 20,280,000 港元的公平價值虧損，以及為本集團全年帶來額外 312,000 港元的租金收入。長遠而言，隨著重建物業落成，該項目可帶來更好的收入。

收緊措施以應付過熱的住宅物業市場仍繼續生效。面對持續低息水平及強勁現金充斥市場，本集團相信市場氣氛依然強烈，以及物業發展商對物業市場充滿信心。本集團將繼續採取穩健政策，尋找高回報的投資物業，同時亦評估及平衡每一項投資所帶來的風險和回報。

展望(續)

環球經濟面對不明朗的因素，美國可能在二零一八年內進一步加息。英國離開歐盟的過程，以及最近美國與中國的貿易戰可為證券市場帶來波動。本集團將繼續監察市場變動，及時地為本集團的資產組合進行相應策略調整，保障股東的回報。在長期證券投資方面，由於證券市場主要由金融、地產及公用事業所主導，本集團的投資策略將繼續集中於擁有長遠增長潛力的那些行業。

承董事會命

主席
伍大偉

香港，二零一八年六月二十九日

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。