

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)

**截至二零二五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」)截至二零二五年三月三十一日止年度已審核綜合業績，以及截至二零二四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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
營業額	4	21,446,588	20,052,902
其他收入及溢利／(虧損)(淨額)	5	22,292,797	(11,596,265)
投資物業公平價值虧損		(108,906,023)	(48,900,000)
行政及經營費用		(7,708,579)	(7,201,354)
融資成本		(201,367)	(673,375)
除所得稅前虧損	6	(73,076,584)	(48,318,092)
所得稅開支	7	(1,639,096)	(1,430,133)
本公司擁有人應佔年內虧損		(74,715,680)	(49,748,225)
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		10,395,974	(10,241,447)
年內其他全面收益		10,395,974	(10,241,447)
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		(64,319,706)	(59,989,672)
每股虧損(基本及攤薄)	8	(1.87)	(1.24)

綜合財務狀況表
於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,216,254	1,295,805
投資物業	9	747,800,000	856,700,000
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	60,373,305	49,977,331
		<u>814,939,559</u>	<u>913,523,136</u>
流動資產			
按公平價值計入損益之權益工具（「按公平價值計入 損益之權益工具」）		66,433,433	45,350,571
貿易及其他應收賬款	11	833,517	778,692
應收稅項		8,763	767
現金及銀行存款		132,365,439	140,603,978
		<u>199,641,152</u>	<u>186,734,008</u>
流動負債			
其他應付賬款		4,359,272	2,989,713
銀行借貸－已抵押	12	-	16,295,139
應付稅項		627,423	505,768
		<u>4,986,695</u>	<u>19,790,620</u>
流動資產淨值		<u>194,654,457</u>	<u>166,943,388</u>
總資產減流動負債		1,009,594,016	1,080,466,524
非流動負債			
其他應付賬款		750,904	1,882,630
遞延稅項負債		1,085,465	1,046,414
		<u>1,836,369</u>	<u>2,929,044</u>
資產淨值		<u>1,007,757,647</u>	<u>1,077,537,480</u>
權益			
股本及儲備			
股本	13	40,000,000	40,000,000
儲備		967,757,647	1,037,537,480
權益總額		<u>1,007,757,647</u>	<u>1,077,537,480</u>

綜合權益變動表
截至二零二五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（「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及二零二四年四月一日	40,000,000	251,046	(11,220,713)	1,048,507,147	1,077,537,480
是年度虧損	-	-	-	(74,715,680)	(74,715,680)
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	-	-	10,395,974	-	10,395,974
其他全面收益總額	-	-	10,395,974	-	10,395,974
年內全面收益總額	-	-	10,395,974	(74,715,680)	(64,319,706)
就上年度批准的股息（已扣除沒收未領取之股息）（附註 14）	-	-	-	(4,660,127)	(4,660,127)
就是年度宣派的股息（附註 14）	-	-	-	(800,000)	(800,000)
於二零二五年三月三十一日	40,000,000	251,046	(824,739)	968,331,340	1,007,757,647

*該等儲備賬目包括二零二五年三月三十一日綜合財務狀況表的綜合儲備約 967,757,647 港元（二零二四年：1,037,537,480 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「香港財務報告準則會計準則」）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（「上市規則」）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二零二五年及二零二四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二零二四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二零二五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二零二五年及二零二四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會計準則

2.1 採納修訂之香港財務報告準則會計準則

香港會計師公會頒佈若干香港財務報告準則會計準則之修訂，該等準則於本會計期間首次生效，並與本集團相關：

香港會計準則第 1 號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第 5 號（修訂本）的相關修訂（「香港詮釋第 5 號（修訂本）」）
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附帶契約的非流動負債
香港會計準則第 7 號（修訂本）及	供應商融資安排
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	售後租回的租賃負債

該等經修訂之香港財務報告準則會計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會計準則—續

2.1 採納修訂之香港財務報告準則會計準則—續

香港會計準則第 1 號：「負債分類為流動或非流動及香港詮釋第 5 號（修訂本）」的相關修訂

該修訂闡明負債分類為流動或非流動是基於報告期末存在的權利，明確指出分類不受對實體是否會行使其權利延期清償負債的預期影響，並解釋若在報告期末遵守了契諾，則權利是存在的。修正案也引入了「結算」的定義，以清楚說明結算是指將現金、股本工具、其他資產或服務轉移至交易對手。

香港詮釋第 5 號（修訂本）於二零二零年十月因應香港會計準則第 1 號修訂於二零二零年八月頒佈而作出修訂。香港詮釋第 5 號（修訂本）的修訂更新了詮釋的措辭，以配合香港會計準則第 1 號的修訂，但結論並無改變，亦無改變現有規定。

本集團已重新評估其於二零二三年四月一日及二零二四年四月一日的負債條款及細則，並認為其負債分類為流動或非流動於首次應用該等修訂時維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

香港會計準則第 1 號：「附帶契約的非流動負債」之修訂

該等修訂進一步闡明，在貸款協議產生的負債契諾中，只有實體於報告日期或之前必須遵守的契諾，才會影響該負債分類為流動或非流動。此外，二零二二年十二月頒佈的修訂要求將貸款安排產生之負債分類為非流動負債之實體作出額外披露，如該實體有權延遲清償該等負債，而該實體須於報告期間後 12 個月內遵守未來契諾。

本集團並無附有契諾的非流動負債，並認為其負債分類為流動或非流動於首次應用該等修訂時維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

2. 採納香港財務報告準則會計準則一續

2.2 已頒佈但未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

以下可能與本集團綜合財務報表有關之新訂及經修訂香港財務報告準則會計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 21 號（修訂本）及 香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第 9 號（修訂本）及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具的分類與計量 ²
香港財務報告準則會計準則周年改進—第 11 冊	香港財務報告準則第 1 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號、 香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 7 號之修訂 ²
香港財務報告準則第 9 號（修訂本）及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	依賴自然的電力合約 ²
香港財務報告準則第 18 號	財務報表中的列報及披露 ³
香港財務報告準則第 10 號（修訂本）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 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或期後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或期後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或期後開始的年度期間生效

⁴ 待定日期

本公司董事預期應用該等香港財務報告準則會計準則的新訂、修訂及改進本將不會對本集團的會計政策、業績及財務狀況造成重大影響，惟香港財務報告準則第 18 號除外，因為該準則預期綜合財務報表的呈列及披露將有所改變。由於頒佈香港財務報告準則第 18 號，對香港會計準則第 7 號現金流量表、香港會計準則第 33 號每股盈利及香港會計準則第 34 號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微相應修訂。香港財務報告準則第 18 號及其他香港財務報告準則會計準則之相應修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。須作出追溯應用。儘管香港財務報告準則第 18 號不會對綜合財務報表項目的確認及計量有任何影響，但預期會對某些項目的呈列及披露有重大影響。該等變動包括損益表中的分類及小計、資料的合併或分類及標籤，以及管理層界定的表現計量的披露。

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會計準則。

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

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	
	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元
分部收入								
- 對外收入	6,184,518	5,410,315	15,262,070	14,642,587	-	-	21,446,588	20,052,902
淨溢利或虧損前分部業績	4,649,852	4,021,599	10,882,777	10,456,260	(34,510)	(31,210)	15,498,119	14,446,649
按公平價值計入損益的 權益工具之公平價值溢利 ／（虧損）	18,497,208	(15,085,055)	-	-	-	-	18,497,208	(15,085,055)
投資物業公平價值虧損	-	-	(108,906,023)	(48,900,000)	-	-	(108,906,023)	(48,900,000)
未來發展物業公平價值 虧損	-	-	-	-	-	(130,000)	-	(130,000)
分部業績	23,147,060	(11,063,456)	(98,023,246)	(38,443,740)	(34,510)	(161,210)	(74,910,696)	(49,668,406)
銀行利息收入							3,795,589	3,594,790
融資成本							(201,367)	(673,375)
未分部之開支							(1,760,110)	(1,571,101)
除所得稅前虧損							(73,076,584)	(48,318,092)

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：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
客戶 A	5,514,432	5,408,019
客戶 B	3,228,000	3,018,000

截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元
資產								
分部資產	138,556,293	101,369,099	758,658,482	867,718,176	5,550,000	5,550,000	902,764,775	974,637,275
應收稅項	-	-	8,763	-	-	767	8,763	767
	<u>138,556,293</u>	<u>101,369,099</u>	<u>758,667,245</u>	<u>867,718,176</u>	<u>5,550,000</u>	<u>5,550,767</u>	<u>902,773,538</u>	<u>974,638,042</u>
未分部之企業資產							111,807,173	125,619,102
資產總額							<u>1,014,580,711</u>	<u>1,100,257,144</u>
負債								
分部負債	306,320	273,364	3,390,526	19,419,501	109,208	107,208	3,806,054	19,800,073
應付及遞延稅項負債	-	-	1,712,888	1,552,182	-	-	1,712,888	1,552,182
	<u>306,320</u>	<u>273,364</u>	<u>5,103,414</u>	<u>20,971,683</u>	<u>109,208</u>	<u>107,208</u>	<u>5,518,942</u>	<u>21,352,255</u>
未分部之企業負債							1,304,122	1,367,409
負債總額							<u>6,823,064</u>	<u>22,719,664</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	
	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元	二零二五年 港元	二零二四年 港元
資本開支	-	-	6,450	3,013,780	-	130,000	6,450	3,143,780
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	1,501	-	-	-	1,501
折舊	1,160	1,193	78,818	79,803	-	-	79,978	80,996
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損回撥	-	-	10,000	12,000	-	-	10,000	12,000
按公平價值計入其他全面收益的權益工具之公平價值溢利／（虧損）	10,395,974	(10,241,447)	-	-	-	-	10,395,974	(10,241,447)
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	-	-	-	-	-	234,588

4. 營業額

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
投資物業租金收入	15,262,070	14,642,587
上市證券之股息收入		
—按公平價值計入損益之權益工具	3,175,633	2,660,095
—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
—有關於報告期末持有的投資	3,008,885	2,728,170
	<u>21,446,588</u>	<u>20,052,902</u>

5. 其他收入及溢利／（虧損）（淨額）

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
銀行利息收入	3,795,589	3,594,790
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值溢利／（虧損）	18,497,208	(15,085,055)
未來發展物業公平價值虧損	-	(130,000)
什項收入	-	24,000
	<u>22,292,797</u>	<u>(11,596,265)</u>

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：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
核數師酬金		
— 核數服務	477,200	451,000
— 非核數服務	121,000	118,800
折舊	79,978	80,996
投資物業直接經營支出		
— 有租金收入	760,278	572,029
— 無租金收入	86,181	120,870
利息支出	201,367	673,375
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1,501
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損回撥	(10,000)	(12,000)

7. 所得稅開支

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
當期所得稅—香港利得稅	1,610,000	1,437,000
過往年度稅項撥備之高估	(9,955)	(11,356)
	<u>1,600,045</u>	<u>1,425,644</u>
遞延所得稅	<u>39,051</u>	<u>4,489</u>
所得稅開支	<u>1,639,096</u>	<u>1,430,133</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%**（二零二四年：**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%**（二零二四年：**8.25%**）之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以 **16.5%**（二零二四年：**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公司所持 **40,000,000**（二零二四年：**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

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
公平價值		
年初之結餘（第三級經常性公平價值）	856,700,000	902,600,000
增加	6,023	3,000,000
於溢利或虧損中確認的公平價值減少	(108,906,023)	(48,900,000)
年終之結餘（第三級經常性公平價值）	<u>747,800,000</u>	<u>856,700,000</u>

本集團所有物業均位於香港，如下列租賃期限持有：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
短期租賃	12,500,000	16,500,000
中期租賃	212,300,000	230,800,000
長期租賃	<u>523,000,000</u>	<u>609,400,000</u>
	<u>747,800,000</u>	<u>856,700,000</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二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日根據公開市值作出重估。

投資物業包括於二零二五年三月三十一日賬面值為 450,000,000 港元（二零二四年：522,000,000 港元）在香港的重建中投資物業。

截至二零二五年三月三十一日止，沒有投資物業（二零二四年：61,300,000 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

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
香港上市股票，公平價值及分類為非流動資產		
年初之結餘	49,977,331	62,367,257
出售	-	(2,148,479)
公平價值增加／（減少）	10,395,974	(10,241,447)
年終之結餘	<u>60,373,305</u>	<u>49,977,331</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	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	16,043	10,599
2	中電控股有限公司	公用事業	10,461	10,288
1398	中國工商銀行股份有限公司 －H 股	金融業	6,655	4,733
386	中國石油化工股份有限公司 －H 股	能源	4,715	5,106
1	長江和記實業有限公司	綜合企業	4,383	不適用
1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	<u>不適用</u>	<u>3,870</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。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無出售股權證。截至二零二四年三月三十一日止，本集團年內出售若干股權證，出售日期的公平價值為 2,148,479 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。

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

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
應收租金（附註）		
— 30 天內	47,500	100,485
— 31 天至 60 天內	22,500	47,500
— 61 天至 90 天內	12,500	-
	82,500	147,985
其他應收賬款	468,934	343,424
按金及預付費用	314,583	329,783
	866,017	821,192
減：預期信貸虧損撥備	(32,500)	(42,500)
貿易及其他應收賬款總額，淨額	833,517	778,692

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。截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止，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：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
年初之結餘	42,500	54,500
回撥	(10,000)	(12,000)
年終之結餘	32,500	42,500

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：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
流動負債		
－一年內償還	-	16,295,139

附註：

- (a) 本集團截至二零二四年三月三十一日止的所有已抵押銀行貸款 16,295,139 港元已於二零二四年六月及八月份按貸款協議所載預定還款日期已全數償還。因此，截至二零二五年三月三十一日止，本集團並無以投資物業作為抵押，本公司亦無向銀行提供任何企業擔保以擔保貸款。
- (b) 截至二零二四年三月三十一日止，本集團的該等銀行貸款已由(i)投資物業約 61,300,000 港元作抵押；及(ii)本公司向銀行提供企業擔保總額 32,900,000 港元，為上述貸款作出抵押。
- (c) 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（二零二四年：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 201,367 港元（二零二四年：673,375 港元）。

13. 股本

	港元
已發行及繳足股本	
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、 二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日 - 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

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
宣派中期股息每股普通股港幣 2 仙 (二零二四年：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 (二零二四年：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：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
截至二零二四年三月三十一日止年度的末期股息 每股普通股港幣 12 仙 (二零二三年：港幣 12 仙)	4,800,000	4,800,000
沒收未領取之股息*	<u>(139,873)</u>	<u>(84,902)</u>
	<u>4,660,127</u>	<u>4,715,098</u>

* 根據二零二四年九月九日通過的本公司新組織章程細則第 147 條，於二零二五年三月二十五日董事會通過將於二零一九年一月九日或以前派付而在二零二五年三月二十五日仍未領取的二零一七／一八及二零一八／一九年度之股息合共 139,873 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。

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：

	二零二五年 港元	二零二四年 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>12,050,000</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

於二零二五年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙（二零二四年：港幣 2 仙），合共 800,000 港元（二零二四年：800,000 港元）。

董事會將於二零二五年九月三日召開之股東週年大會上建議就截至二零二五年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 12 仙（二零二四年：港幣 12 仙），總額為 4,800,000 港元（二零二四年：4,800,000 港元）。現擬在或大約在二零二五年九月二十九日將建議之股息支票寄予在二零二五年九月十二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，本公司將由二零二五年八月二十九日（星期五）至二零二五年九月三日（星期三）（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二零二五年八月二十八日（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 17 樓 1712 至 1716 號舖辦理為荷。

本公司亦將由二零二五年九月十一日（星期四）至二零二五年九月十二日（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二零二五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二零二五年九月十日（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 17 樓 1712 至 1716 號舖辦理為荷。

公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零二五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及或存庫股份。

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 1,394,000 港元(或 7.0%)，至約 21,447,000 港元。本集團年內錄得虧損約 74,716,000 港元，較去年的虧損上升約 24,967,000 港元(或 50.2%)。虧損上升主要是由於投資物業公平價值虧損增加所致。

物業租賃

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團之租金收入約 **15,262,000** 港元，較去年上升約 **619,000** 港元(或 **4.2%**)。上升主要是由於物業租賃率增加所致。

截至二零二五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 **10,883,000** 港元，較去年溢利增加約 **427,000** 港元(或 **4.1%**)。

截至二零二五年三月三十一日止年度，由於利率持續高企、北上消費盛行、銀行收緊貸款政策，以及其他不明朗的外圍因素等，為經濟復甦帶來挑戰，以及香港物業市場氣氛保持謹慎。儘管自二零二五年五月份起，香港銀行同業拆息從大約 **4%** 跌至不足 **1%**，但由於物業供應量過剩及市場對物業市場缺乏信心，物業市場氣氛仍然疲弱。另外，由於美國發起貿易戰及關稅問題影響香港的出口，經濟復甦不似預期。鑑於上述不利因素及不明朗因素，集團暫緩福全街 **31** 號的重建項目(「福全街項目」)，務求為本集團股東權益的負面影響減至最低。但集團將繼續審慎評估該項目的成本及效益，並不時檢討市場變化。倘若董事認為適當時，集團將重新啟動及加速落實重建計劃，惟視乎當時市場狀況而定。

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 **108,906,000** 港元(二零二四年：**48,900,000** 港元)。於二零二五年三月三十一日止，本集團之投資物業公平價值為 **747,800,000** 港元(二零二四年：**856,700,000** 港元)。

物業發展

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無錄得未來發展物業公平價值溢利或虧損(二零二四年：公平價值虧損**130,000**港元)。

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

截至二零二五年三月三十一日止年度，股息收入較去年增加約 **774,000** 港元(相當於大約 **14.3%**)至約 **6,185,000** 港元。

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溢利約**18,497,000**港元(二零二四年：公平價值虧損**15,085,000**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溢利約**10,396,000**港元(二零二四年：公平價值虧損**10,241,000**港元)，並分別在綜合損益表和其他全面收益表內反映。截至二零二五年三月三十一日止，本集團之上市證券投資組合市值約**126,807,000**港元(二零二四年：**95,328,000**港元)。

股票投資及股息收入－續

截至二零二五年三月三十一日止，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 二零二五年 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)	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	16,043	1.6%	5,444	431
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	9,023	10,461	1.0%	173	520
3. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H 股	金融業	6,881	6,655	0.7%	1,922	531
4. 386	中國石油化工股份有限公司-H 股	能源業	7,030	4,715	0.5%	(391)	392
5. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	4,383	0.4%	596	247
	其他證券 (註(1))		26,472	18,116	1.8%	2,652	888
	合共		68,487	60,373	6.0%	10,396	3,009

附註(1): 其他證券包括十隻在香港證券交易所上市的證券。當中五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 二零二五年 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 (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	20,312	12,160	1.2%	5,486	153
2. 2628	中國人壽 保險股份 有限公司 -H 股	金融業	14,962	12,000	1.2%	4,488	496
3. 3988	中國銀行 股份有限 公司 -H 股	金融業	6,556	8,292	0.8%	2,581	620
4. 1398	中國工商 銀行股份 有限公司 -H 股	金融業	8,388	7,202	0.7%	2,080	574
5. 914	安徽海螺 水泥股份 有限公司 -H 股	能源業	11,558	5,060	0.5%	1,316	218
	其他證券 (註(1))		43,762	21,719	2.1%	2,546	1,115
	合共		105,538	66,433	6.5%	18,497	3,176

附註(1): 其他證券包括二十二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

於回顧年內，本集團截至二零二四年三月三十一日止的所有以港元計值及按浮動利率計息的已抵押銀行貸款約 **16,295,000** 港元已按各自的貸款協議所載預定還款日期全數償還。因此，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去年的 **1.5%** 降至零。

本集團於二零二五年三月三十一日止持有現金結存約 **132,365,000** 港元（二零二四年：**140,604,000** 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之責任。本集團將繼續密切關注市場變化，尤其利率走勢、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。

本集團截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五年三月三十一日止，本集團並無任何資產抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。截至二零二四年三月三十一日止，本集團的投資物業賬面總值 **61,300,000** 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

本集團截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度並無任何或然負債。

展望

展望將來，由於地緣政治環境的不確定性，以及各國之間的貿易戰，公司的業務將面臨更大的挑戰。北上消費已成為常態，對香港的娛樂、零售及飲食行業帶來衝擊。另外，由於香港住宅供應過量及經濟不明朗，香港物業市場仍然疲弱。儘管自二零二五年五月份起，香港銀行同業拆息已從大約4%跌至不足1%，但在不利的經濟環境下，銀行對房地產發展商的貸款政策仍然較為保守。中短期而言，預計物業持續受壓，而證券市場持續波動。本集團將繼續審視市場氣氛、利率走勢及銀行借貸的取向，為每項業務和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，二零二五年六月二十四日

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。