

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佈的內容概不負責，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)

二零二三至二零二四年度中期業績公告

中期業績

永發置業有限公司（「本公司」）董事局欣然呈列本公司及各附屬公司（「本集團」）截至二零二三年九月三十日止六個月之未審核綜合業績。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零二三年 千港元 (未審核)	二零二二年 千港元 (未審核)
營業額	3	11,815	12,089
其他收入及溢利	4	1,372	272
按公平價值計入損益的權益工具 之公平價值虧損		(9,776)	(17,692)
投資物業之公平價值虧損		(30,000)	(20,700)
行政及經營費用		(3,555)	(3,112)
融資成本		(337)	(204)
除所得稅前虧損	5	(30,481)	(29,347)
所得稅開支	6	(626)	(573)
本公司擁有人應佔期內虧損		(31,107)	(29,920)
每股虧損(基本及攤薄)(港仙)	7	(77.8)	(74.8)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未審核)	(未審核)
期內虧損	<u>(31,107)</u>	<u>(29,920)</u>
其他全面收益：		
<u>其後不能重新分類至損益之項目：</u>		
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>(6,475)</u>	<u>(14,807)</u>
期內其他全面收益	<u>(6,475)</u>	<u>(14,807)</u>
本公司擁有人應佔期內全面收益總額	<u><u>(37,582)</u></u>	<u><u>(44,727)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
結算至二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,325	1,365
投資物業	8	872,600	902,600
發展中或待發展物業		5,550	5,550
按公平價值計入其他全面收益 之權益工具	9	53,744	62,367
		<u>933,219</u>	<u>971,882</u>
流動資產			
按公平價值計入損益 之權益工具		49,673	59,266
貿易及其他應收賬款	10	1,023	586
應收稅項		28	38
現金及銀行存款		142,689	134,256
		<u>193,413</u>	<u>194,146</u>
流動負債			
其他應付賬款		5,715	4,223
銀行貸款 — 已抵押	11	16,700	17,106
長期服務金撥備		24	24
應付稅項		589	289
		<u>23,028</u>	<u>21,642</u>
流動資產淨值		<u>170,385</u>	<u>172,504</u>
總資產減流動負債		<u>1,103,604</u>	<u>1,144,386</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		94	94
租約按金		1,812	208
遞延稅項負債		1,038	1,042
		<u>2,944</u>	<u>1,344</u>
資產淨值		<u>1,100,660</u>	<u>1,143,042</u>
權益			
股本及儲備			
股本		40,000	40,000
儲備		1,060,660	1,103,042
權益總額		<u>1,100,660</u>	<u>1,143,042</u>

簡明綜合權益變動表
截至二零二三年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔股本權益				
	股本 千港元	資本儲備 千港元	公平價值儲備 千港元	累積盈餘 千港元	總值 千港元
於二零二二年四月一日(已審核)	40,000	251	6,718	1,144,462	1,191,431
期內虧損	-	-	-	(29,920)	(29,920)
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	-	-	(14,807)	-	(14,807)
其他全面收益總額	-	-	(14,807)	-	(14,807)
全面收益總額	-	-	(14,807)	(29,920)	(44,727)
已付股息(附註 12)	-	-	-	(4,800)	(4,800)
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	-	-	(552)	552	-
於二零二二年九月三十日(未審核)	40,000	251	(8,641)	1,110,294	1,141,904

簡明綜合權益變動表 - 續
截至二零二三年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔股本權益				
	股本 千港元	資本儲備 千港元	公平價值儲備 千港元	累積盈餘 千港元	總值 千港元
於二零二三年四月一日(已審核)	40,000	251	(745)	1,103,536	1,143,042
期內虧損	-	-	-	(31,107)	(31,107)
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	-	-	(6,475)	-	(6,475)
其他全面收益總額	-	-	(6,475)	-	(6,475)
全面收益總額	-	-	(6,475)	(31,107)	(37,582)
已付股息(附註 12)	-	-	-	(4,800)	(4,800)
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)	234	-
於二零二三年九月三十日(未審核)	40,000	251	(7,454)	1,067,863	1,100,660

中期簡明綜合財務報表附註
截至二零二三年九月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

此等截至二零二三年九月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。

此等中期簡明綜合財務報表包括簡明綜合財務報表及若干註釋。該等註釋載有若干事項及交易的闡釋，對瞭解本集團自二零二三年三月三十一日止年度的已審核綜合財務報表發出後的財務狀況及業績的轉變極為重要。此等中期簡明綜合財務報表及註釋並未包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的完整財務報表所需的一切資料，並應與截至二零二三年三月三十一日止年度之本集團年度綜合財務報表一併閱讀。

此等中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本(除投資物業、發展中或待發展物業及若干財務工具(如適用)則以公平價值列賬外)慣例。歷史成本一般基於對商品和服務的公平價值確定。

此等中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之財務報表所採用之會計政策一致。惟採納於二零二三年四月一日開始之年度期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋除外。

此公告內所載作為比較資料的截至二零二三年三月三十一日止年度的財務資料並不屬於本公司該年的法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。根據香港法例第622章香港公司條例(「《公司條例》」)第436條規定而披露的關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處。

1. 編製基準及主要會計政策 - 續

本公司的核數師已就截至二零二三年三月三十一日止年度的該等綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據《公司條例》第 406(2)、407(2)或(3)條的述明。

按香港會計準則第34號編製此等中期簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及直至目前為止年度之彙報的資產與負債、收入與支出金額，實際業績可能有別於該等估計。本公司管理層在應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估計不確定性的主要來源，與二零二三年三月三十一日止年度之已審核財務報表所應用者一致。

本集團應用由香港會計師公會所頒佈之強制性生效新訂或經修訂香港財務報告準則對本中期期間內的中期簡明綜合財務報表內的報告金額和/或披露並無構成重大影響，惟另有說明除外。

本集團並無提前應用已頒佈但未生效的新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。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、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。

1. 編製基準及主要會計政策 - 續

香港會計師公會就取消強積金—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，香港特區政府刊憲《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」），將最終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減少其應付香港僱員之長期服務金（「長期服務金」）及遣散費之法定權利（又稱「對沖機制」）。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。其次，政府亦預期推出一項補助計劃以在取消對沖機制後協助僱主。

其中，當取消對沖機制生效，僱主自過渡日期起概不得使用其強制性強積金供款（無論於過渡日期之前、當日或之後作出之供款）所產生之任何累計權益減少有關僱員服務年期之長期服務金。然而，倘僱員於過渡日期前已開始受僱，則僱主可繼續使用上述累計權益減少截至過渡日期前就僱員服務年期之長期服務金；另外，於過渡日期前就服務年期之長期服務金將按僱員緊接過渡日期前之月薪及截至過渡日期之服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒布《取消強積金—長期服務金對沖機制之會計影響》，就有關對沖機制及取消該機制之會計考量提供指引。指引尤其指出實體可將預期用於減少應付予僱員長期服務金之強制性強積金供款所產生之累計權益視為該僱員對長期服務金之供款而入賬。

管理層已開展實行該變動之程序，包括進行額外數據收集及影響評估。然而，由於本集團尚未全面完成對香港會計師公會指引影響之評估，故相關變動於本中期財務報告獲授權發行之時並無法合理評估其影響。

2. 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。本集團所有業務均在香港進行。

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

本集團於期內之收入及業績按營運分部分析如下：

(未審核)	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部收入								
- 對外收入	<u>4,602</u>	<u>5,772</u>	<u>7,213</u>	<u>6,317</u>	-	-	<u>11,815</u>	<u>12,089</u>
淨溢利或虧損前								
分部業績	3,971	5,217	5,295	4,763	(13)	(7)	9,253	9,973
按公平價值計入損益 (「按公平價值計入 損益」)的權益工具								
之公平價值虧損	(9,776)	(17,692)	-	-	-	-	(9,776)	(17,692)
投資物業公平價值 虧損	-	-	(30,000)	(20,700)	-	-	(30,000)	(20,700)
發展中或待發展物業 公平價值虧損	-	-	-	-	(90)	-	(90)	-
分部業績	<u>(5,805)</u>	<u>(12,475)</u>	<u>(24,705)</u>	<u>(15,937)</u>	<u>(103)</u>	<u>(7)</u>	<u>(30,613)</u>	<u>(28,419)</u>
銀行利息收入							1,450	116
融資成本							(337)	(204)
未分配之企業開支							(981)	(840)
除所得稅前虧損							<u>(30,481)</u>	<u>(29,347)</u>

2. 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	
	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)
資產								
分部資產	124,898	146,267	890,714	915,712	5,550	5,550	1,021,162	1,067,529
應收稅項	-	-	28	32	-	6	28	38
	<u>124,898</u>	<u>146,267</u>	<u>890,742</u>	<u>915,744</u>	<u>5,550</u>	<u>5,556</u>	<u>1,021,190</u>	<u>1,067,567</u>
未分配之企業資產							105,442	98,461
資產總額							<u>1,126,632</u>	<u>1,166,028</u>
負債								
分部負債	238	278	20,014	19,831	122	104	20,374	20,213
應付及遞延稅項 負債	-	-	1,627	1,331	-	-	1,627	1,331
	<u>238</u>	<u>278</u>	<u>21,641</u>	<u>21,162</u>	<u>122</u>	<u>104</u>	<u>22,001</u>	<u>21,544</u>
未分配之企業負債							3,971	1,442
負債總額							<u>25,972</u>	<u>22,986</u>

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他未分配之總部及企業資產(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，惟其他未分配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。

3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未審核)	(未審核)
投資物業租金收入總額	7,213	6,317
上市證券之股息收入		
- 按公平價值計入損益之權益工具	2,404	3,296
- 按公平價值計入其他全面收益之權益工具	2,198	2,476
	4,602	5,772
	11,815	12,089

4. 其他收入及溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未審核)	(未審核)
發展中或待發展物業公平價值虧損	(90)	-
政府補貼(附註)	-	144
銀行利息收入	1,450	116
什項收入	12	12
	1,372	272

附註：

截至二零二二年九月三十日止六個月的政府補貼是香港特別行政區政府推出的《保就業》計劃下的一次性補貼。該等收款補貼並無附帶未達成條件及其他或然事項。

5. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除以下各項後得出：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未審核)	二零二二年 千港元 (未審核)
折舊	40	40
銀行借貸利息	337	204
出售物業、廠房及設備之虧損	-	19
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	23	5
	<u>400</u>	<u>268</u>

6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未審核)	二零二二年 千港元 (未審核)
香港利得稅	630	546
遞延所得稅	(4)	27
	<u>626</u>	<u>573</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%（截至二零二二年九月三十日止六個月：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%（截至二零二二年九月三十日止六個月：8.25%）之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以16.5%（截至二零二二年九月三十日止六個月：16.5%）之稅率繳納稅項。

7. 每股虧損

期內每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損除以期內本集團所持40,000,000股（截至二零二二年九月三十日止六個月：40,000,000股）已發行普通股之加權平均數計算。在二零二三年九月三十日止六個月及二零二二年九月三十日止六個月該兩個期間內概無尚未行使的潛在攤薄普通股。

8. 投資物業

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)
公平價值		
期/年初之結餘	902,600	944,200
於溢利或虧損中確認的公平價值減少	<u>(30,000)</u>	<u>(41,600)</u>
期/年末之結餘	<u>872,600</u>	<u>902,600</u>

本集團所有物業均位於香港，如下列其租賃期限持有：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)
短期租賃	17,000	17,000
中期租賃	231,600	231,600
長期租賃	<u>624,000</u>	<u>654,000</u>
	<u>872,600</u>	<u>902,600</u>

租賃款項可能定期改變以反映市場租金。

截至二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日止之本集團投資物業已作出重估。期內錄得未變現公平價值虧損約30,000,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約20,700,000港元)，並在本期內的簡明綜合損益表入賬。截至二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日止之本集團投資物業的公平價值已由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司以直接比較法作出計算。

投資物業包括於二零二三年九月三十日賬面值為534,000,000港元(二零二三年三月三十一日：564,000,000港元)在香港的重建中投資物業。

截至二零二三年九月三十日止，本集團之投資物業賬面總值約63,000,000港元(二零二三年三月三十一日：63,000,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

9. 公平價值計入其他全面收益之權益工具

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)
香港上市股票，以公平價值	<u>53,744</u>	<u>62,367</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 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	13,614	16,201
2	中電控股有限公司	公用事業	9,562	11,340
1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	4,958	5,727
386	中國石油化工股份有限公司 -H 股	能源	4,922	5,336
1398	中國工商銀行股份有限公司 -H 股	金融業	4,528	5,021

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。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團出售若干股權證券，此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約2,148,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月:844,000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234,000港元(截至二零二二年九月三十日止六個月:552,000港元)。

上市證券的公平價值乃按報告期末的報價市值釐定。

10. 貿易及其他應收賬款

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)
應收租金(附註)		
- 30天內	82	78
- 31天至60天內	47	52
- 61天至90天內	23	23
- 超過90天	13	-
	<hr/>	<hr/>
	165	153
其他應收款項	675	151
按金及預付費用	261	337
	<hr/>	<hr/>
	1,101	641
減：預期信貸虧損撥備	(78)	(55)
	<hr/>	<hr/>
貿易及其他應收賬款總額，淨額	<u>1,023</u>	<u>586</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。截至二零二三年九月三十日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。

貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)
期/年初之結餘	55	180
撥備/(回撥)	23	(89)
註銷	-	(36)
	<hr/>	<hr/>
期/年末之結餘	<u>78</u>	<u>55</u>

11. 銀行貸款 – 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 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)
流動負債		
- 一年內償還	16,700	811
- 超過一年，但不超過兩年	-	16,295
	<u>16,700</u>	<u>17,106</u>

附註：

- (a) 截至二零二三年九月三十日止，已抵押銀行貸款約 16,700,000 港元（二零二三年三月三十一日：17,106,000 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（二零二三年三月三十一日：香港銀行同業拆息加 1.55 厘或最優惠利率減 1.8 厘）。截至二零二三年九月三十日止六個月內，銀行借貸利息約 337,000 港元（截至二零二二年九月三十日止六個月：204,000 港元）。
- (c) 截至二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日止，本集團的銀行貸款已由(i) 投資物業約 63,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：63,000,000 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（二零二三年三月三十一日：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。截至二零二三年九月三十日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。

12. 股息

(a) 期內本公司股東應佔應付股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未審核)	(未審核)
於報告期末後建議擬派中期股息		
- 每股普通股港幣 2 仙 (二零二二年：港幣 2 仙)	800	800
	<u>800</u>	<u>800</u>

於報告期末後建議擬派之中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期內批准及派發之股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未審核)	(未審核)
宣派末期股息		
- 每股普通股港幣 12 仙 (二零二二年：港幣 12 仙)	4,800	4,800
	<u>4,800</u>	<u>4,800</u>

13. 資本性承擔

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (已審核)
已訂約但未撥備：		
有關投資物業重建的資本開支	13,050	13,050
有關發展中或待發展物業的資本開支	40	-
	<u>13,090</u>	<u>13,050</u>
已授權但未訂約：		
有關投資物業重建的資本開支	<u>54,000</u>	<u>54,000</u>

14. 以公平價值計量之金融工具

以公平價值列報之財務資產

公平價值等級分類

下表呈列有關財務資產及財務負債經常性公平價值計量之分析。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。不同級別定義如下：

第一級：以相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計算其公平價值；

第二級：於第一級計入之報價以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得輸入項目；及

第三級：並非按可觀察市場數據(即並非觀察所得輸入項目)之資產或負債輸入項目。

財務資產整體分類為公平價值等級的層次乃基於最低輸入數據水平，此對公平價值計量極為重要。

以公平價值列報之財務資產分組如下：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
經常性的公平價值計量 財務資產：				
於二零二三年九月三十日(未審核)				
按公平價值計入其他全面損益之權益工具				
- 香港上市股票	53,744	-	-	53,744
按公平價值計入損益之權益工具				
- 香港上市股票	49,673	-	-	49,673
	<u>103,417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>103,417</u>
於二零二三年三月三十一日(已審核)				
按公平價值計入其他全面損益之權益工具				
- 香港上市股票	62,367	-	-	62,367
按公平價值計入損益之權益工具				
- 香港上市股票	59,266	-	-	59,266
	<u>121,633</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>121,633</u>

期內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股港幣 2 仙（二零二二年：港幣 2 仙），合共股息 800,000 港元（二零二二年：800,000 港元），有關股息將於二零二四年一月九日派發予二零二三年十二月十九日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零二三年十二月十五日星期五至二零二三年十二月十九日星期二（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記。為確保可獲派中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零二三年十二月十四日星期四下午四時三十分前送抵本公司之股份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。

股本買賣或贖回安排

本公司及其附屬公司於本期內，並無買賣或贖回本公司及任何其附屬公司所發行之股本。

審核委員會

審核委員會現時由三位獨立非執行董事及一位非執行董事組成。

應審核委員會的要求，本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會所頒佈的香港相關服務準則 4400 號（修訂版）「協定程序之委聘」對本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表進行若干協定程序。

核數師進行之協定程序僅用於協助審核委員會審閱本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的中期業績。由於該協定程序並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證工作準則而進行核證聘用。因此，本公司核數師概不對本公司中期業績作出任何保證。

審核委員會已與本公司管理層審閱及討論本集團所採納之會計原則及慣例，內部監控措施及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核之綜合中期業績。

公司管治

除下文所述外，本公司董事並無獲悉任何資料足以合理顯示本公司，於截至二零二三年九月三十日止六個月內，並未遵守或曾違反香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 14「企業管治守則」所載之全部守則條文：

- 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
- 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。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團期內之營業額約 11,815,000 港元，與去年同期相若。

本集團期內錄得虧損約 31,107,000 港元，較去年同期虧損增加約 1,187,000 港元(或 4%)。主要原因是期內投資物業公平價值虧損增加所致。

物業租賃

本集團之租金收入約 7,213,000 港元，較去年同期上升約 896,000 港元(或 14.2%)。上升主要是由於自新型冠狀病毒防疫措施寬鬆後，物業租賃率增加及期內租金優惠減少所致。

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 5,295,000 港元，較去年同期上升約 532,000 港元(或 11.2%)。

有關福全街 31 號的重建項目(「福全街項目」)，地盤勘察工作已完成，現時正在進行地基準備工作。由於利率高企、香港物業價值持續受壓，以及內房市場下跌，銀行收緊貸款政策，對房地產業務的借貸持保守審慎的態度，該等不利的外圍環境因素，無可避免地或會對本集團的重建項目進度有著影響。本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。由於物業市場氣氛疲弱、經濟復甦不似預期，以及上述提述等因素，本集團目前已減慢項目發展進度，務求將利率和市場風險為本集團所帶來的負面影響減至最低。根據目前市場狀況，集團將於當董事認為適當時加速落實重建計劃。

物業租賃 - 續

於回顧期內，本集團錄得投資物業公平價值虧損約 30,000,000 港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：20,700,000 港元)。於二零二三年九月三十日止，本集團之投資物業公平價值為 872,600,000 港元(二零二三年三月三十一日：902,600,000 港元)。

物業發展

期內本集團錄得發展中或待發展物業公平價值虧損 90,000 港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

截至本報告日，發展中或待發展物業並無重大發展。

證券投資

股息收入較去年同期減少約 1,170,0000 港元(或 20.3%)至約 4,602,0000 港元。股息收入減少是由於上市證券減少派發股息所致。

期內，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 234,000 港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：552,000 港元)，並由公平價值儲備直接轉至累積盈餘。

本集團期內錄得按公平價值計入損益的權益工具公平價值虧損約 9,776,000 港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：17,692,000 港元)和按公平價值計入其他全面收益的權益工具公平價值虧損約 6,475,000 港元(截至二零二二年九月三十日止六個月：約 14,807,000 港元)，並分別在損益表和其他全面收益表內反映。管理層繼續密切關注市場，並將在認為合適的情況下作出適當調整。截至二零二三年九月三十日止，本集團之上市證券投資組合市值約 103,417,000 港元(二零二三年三月三十一日：121,633,000 港元)。

證券投資 - 續

截至二零二三年九月三十日止，本集團最高五大持有的證券投資(包括長期持有和買賣用途)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 九月三十日 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) /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	13,614	1.2%	(2,587)	-	209
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	9,023	9,562	0.8%	370	234	230
3. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	2,335	4,958	0.4%	(769)	-	274
4. 386	中國石油化工股份有限公司-H股	能源業	7,030	4,922	0.4%	(414)	-	387
5. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	6,881	4,528	0.4%	(492)	-	356
	其他證券 (註(1))		33,616	16,160	1.6%	(2,583)	-	742
	合共		68,487	53,744	4.8%	(6,475)	234	2,198

註(1): 其他證券包括十隻香港上市證券。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地產建築業、綜合企業、金融業及資訊科技。

註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的 1% 權益。

證券投資 - 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 九月三十日 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	9,760	0.9%	(560)	384
2. 9988	阿里巴巴 集團控股 有限公司 -SW	資訊科技	20,312	8,132	0.7%	(1,406)	-
3. 1398	中國工商 銀行股份 有限公司 -H 股	金融業	8,388	4,901	0.4%	(533)	385
4. 3988	中國銀行 股份有限 公司 -H 股	金融業	6,556	4,844	0.4%	(477)	401
5. 914	安徽海螺 水泥股份 有限公司 -H 股	原材料	11,558	4,796	0.4%	(1,461)	340
	其他證券 (註(1))		39,686	17,240	1.6%	(5,339)	894
	合共		101,462	49,673	4.4%	(9,776)	2,404

註(1): 其他證券包括二十隻香港上市證券。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。

註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的 1% 權益。

流動資金及財政來源

截至二零二三年九月三十日止，本集團銀行貸款總額約 16,700,000 港元，所有貸款(以港元計值)並須於一年內全數償還(二零二三年三月三十一日：須於兩年內全數償還 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。

本集團於二零二三年九月三十日止持有現金結存約 142,689,000 港元（二零二三年三月三十一日：134,256,000 港元）。本集團用於物業重建項目及發展中或待發展物業的已訂約但未撥備的未償付資本性承擔金額分別為 13,050,000 港元及 40,000 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。

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產抵押

於二零二三年九月三十日止，本集團之投資物業賬面總值 63,000,000 港元(二零二三年三月三十一日：63,000,000 港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

展望

展望將來，公司業務面臨挑戰。隨著香港放寬防疫措施，本地消費模式再次改變，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。另外，綜合香港特別行政區政府、香港港鐵有限公司及市區重建局三個土地供應來源，二零二三年已錄得數宗地皮流標個案。此反映地產發展商取態趨於保守審慎，原因包括利率急速上升、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及利率走勢，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。

承董事局命

主席
伍大偉

香港，二零二三年十一月二十三日

於本公告日期，本公司董事會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。