



# 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)

### 截至二零零七年九月三十日止六個月之中期業績公告

#### 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」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未審核綜合業績。

#### 綜合損益表摘要

截至二零零七年九月三十日止六個月

		(未審核)	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
	附註	千港元	千港元
營業額	3	10,210	9,558
其他收入	3	340	403
		<u>10,550</u>	<u>9,961</u>
行政及經營費用[包括折舊及租賃土地攤銷分別為 27,000 港元(二零零六年：27,000 港元)及 18,000 港元(二零零六年：18,000 港元)]		(2,425)	(2,657)
出售按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產之 成本		(2,112)	(2,256)
按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產 之公平值增加/(減少)		909	(36)
可出售財務資產之銷售溢利		10,278	2,076
土地權益之銷售溢利		924	8,087
發展中及待發展物業減值準備		--	(37)
待出售物業減值準備		--	(4,500)
投資物業重估增值		4,260	175
融資成本		<u>(574)</u>	<u>(650)</u>
除稅前盈利		21,810	10,163
稅項	4	<u>(1,090)</u>	<u>(526)</u>
股東應佔盈利		<u>20,720</u>	<u>9,637</u>
每股盈利	5	<u>港幣 52 仙</u>	<u>港幣 24 仙</u>

綜合資產負債表摘要  
結算至二零零七年九月三十日

	附註	(未審核)		(經審核)	
		二零零七年 九月三十日		二零零七年 三月三十一日	
資產		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
物業及設備			998		1,025
投資物業			131,810		127,550
租賃土地			1,556		1,574
發展中及待發展物業			9,200		9,200
可出售財務資產 - 香港上市股票			123,816		102,792
			<u>267,380</u>		<u>242,141</u>
<b>流動資產</b>					
按公平價值列賬及在損益賬處理 的財務資產 - 香港上市股票			11,017		11,085
待出售物業			63,791		63,791
土地權益			--		280
貿易及其他應收賬款	6		1,225		1,358
銀行及現金結存			26,688	102,721	12,528
			<u>26,688</u>	<u>102,721</u>	<u>89,042</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	7		5,003		4,737
應付稅項			526		235
銀行貸款 - 有抵押			2,800		2,800
長期服務金準備			1,712	(10,041)	1,699
			<u>1,712</u>	<u>(10,041)</u>	<u>(9,471)</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>92,680</u>		<u>79,571</u>
<b>總資產減流動負債</b>			360,060		321,712
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款 - 有抵押			18,200		19,600
長期服務金準備			275		424
遞延稅項			8,967	(27,442)	8,369
			<u>8,967</u>	<u>(27,442)</u>	<u>(28,393)</u>
<b>資產淨值</b>			<u>332,618</u>		<u>293,319</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	8		40,000		40,000
儲備			291,818		249,319
擬派股息			800		4,000
			<u>332,618</u>		<u>293,319</u>

## 財務報表摘要附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準及主要會計政策

綜合財務報表摘要乃按歷史成本(除投資物業及股票投資則以重估值列賬)慣例，及根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

綜合財務報表摘要所採用之會計政策與本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用之會計政策一致。於本中期業績期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會所頒佈之新訂或經修訂之香港財務報告準則、香港會計準則及適用詮釋(包括香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋)，有關準則於二零零七年四月一日開始之本集團財政年度生效。

#### 會計及財務報告準則

- 香港會計準則第1號(修訂) - 「資本披露」
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」

#### 詮釋

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第8號「香港財務報告準則第2號的範圍」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第9號「附帶內在衍生產品之重新評估」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第10號「中期財務報告及耗蝕」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第11號「香港財務報告準則第2號 - 集團及庫存份交易」

採納該等新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團業績或財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出過往期間調整。

本集團並無提前應用已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

### 2. 分部資料

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之分部收入及分部業績按業務劃分之分析如下：

	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 二零零七年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零六年 千港元
分部收入	4,721	4,315	5,489	5,243	--	--	10,210	9,558
分部業績	2,989	1,293	4,246	3,775	(176)	(58)	7,059	5,010
可出售財務資產之銷售溢利	10,278	2,076	--	--	--	--	10,278	2,076
發展中及待發展物業減值準備	--	--	--	--	--	(37)	--	(37)
待出售物業減值準備	--	--	--	--	--	(4,500)	--	(4,500)
投資物業重估增值	--	--	4,260	175	--	--	4,260	175
土地權益之銷售溢利	--	--	--	--	924	8,087	924	8,087
稅項、利息及未分部開支前 業績	13,267	3,369	8,506	3,950	748	3,492	22,521	10,811
利息收入							335	393
利息支出							(574)	(650)
未分部之開支							(472)	(391)
除稅前盈利							21,810	10,163
稅項							(1,090)	(526)
除稅後盈利							20,720	9,637

本集團所有業務均在香港進行。

### 3. 營業額及其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
<b>營業額</b>		
投資物業之租金收入	5,489	5,243
上市證券之股息收入	2,455	1,910
出售按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產 (買賣證券)之收入	2,266	2,405
	<u>10,210</u>	<u>9,558</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	335	393
什項收入	5	10
	<u>5</u>	<u>10</u>
<b>營業額及其他收入總計</b>	<u>10,550</u>	<u>9,961</u>

### 4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
綜合損益表摘要之稅項包括：		
<b>現期稅項</b>		
香港利得稅本期準備	(492)	(419)
<b>遞延稅項</b>	<u>(598)</u>	<u>(107)</u>
	<u>(1,090)</u>	<u>(526)</u>

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以 17.5% (二零零六年：17.5%) 之稅率撥備。

### 5. 每股盈利

每股盈利乃按除稅後綜合盈利 20,720,000 港元 (二零零六年：9,637,000 港元) 及期內已發行股份 40,000,000 股 (二零零六年：40,000,000 股) 計算。

6. 貿易及其他應收賬款

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
應收租金 -- 三個月內	433	475
按金及預付費用	482	568
其他應收款項	310	315
	<u>1,225</u>	<u>1,358</u>

7. 貿易及其他應付賬款

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
租金按金	2,109	1,941
預收租金	26	13
應付物業發展賬款	46	46
物業發展賬款保留金額	840	840
未領取股息	1,065	975
應付費用	917	922
	<u>5,003</u>	<u>4,737</u>

8. 股本

	二零零七年九月三十日		二零零七年三月三十一日	
	股數	總值 千港元	股數	總值 千港元
法定股本				
普通股每股一元	<u>60,000,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000,000</u>	<u>60,000</u>
已發行及繳足股本				
普通股每股一元	<u>40,000,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000</u>

## 中期股息

董事局議決派發中期股息每股 2 仙（二零零六年：2 仙），合共 800,000 港元（二零零六年：800,000 港元），將於二零零八年一月十七日派發予二零零八年一月十一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

本公司將於二零零八年一月七日星期一至二零零八年一月十一日星期五（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記。為確保可獲派股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零零八年一月四日星期五下午四時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。

## 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所發行之股本。

## 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，於截至二零零七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「企業管治常規守則」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；
- 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；
- 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
- 直至二零零七年七月十二日，審核委員會及薪酬委員會之職權範圍等資料正式刊載於本公司之網頁。

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

本集團期內之營業額為 10,210,000 港元，較去年同期上升 652,000 港元或 7%。營業額上升是由於證券投資之股息收入增加所致。

股東應佔溢利為 20,720,000 港元，較去年同期增長 11,083,000 港元或 115%。溢利增加主要原因是由於沒有去年同期錄得 4,500,000 港元之待出售物業減值撥備，以及本集團之投資物業重估增值較去年同期增加 4,085,000 港元。其增幅亦因期內土地權益之銷售溢利較去年同期減少 7,163,000 港元而抵銷。期內，本集團出售若干作為長期持有之上市證券，並錄得 10,278,000 港元之可觀溢利，該溢利較去年同期上升 395%。

在利好經濟環境下，截至二零零七年九月三十日之資產淨值較同年三月三十一日增長 39,299,000 港元或 13%，達至 332,618,000 港元。

## 物業發展

物業發展之盈利為 748,000 港元，較去年同期下跌 79%。於二零零七年九月份，本集團已完成出售位於網井之農地，並為集團帶來 924,000 港元之非經常性收益(二零零六年：流浮山之收益為 8,087,000 港元)。隨著去年九龍青山道 201-203 號之商住發展項目完全竣工，該項物業現正準備出售。有關藍地及屏山之發展項目，本集團正與香港政府磋商補地價事宜。

## 物業租賃

物業租金收入較去年同期上升 5%，達至 5,489,000 港元。集團之租賃業績較去年同期上升 4,556,000 港元或 115%，至 8,506,000 港元。投資物業重估增值之 4,260,000 港元為物業租賃業績的主要貢獻元素。

## 證券投資

證券投資分部之營業額及盈利較去年同期分別上升 406,000 港元或 9%和 9,898,000 港元或 294%，至 4,721,000 港元和 13,267,000 港元。增加原因是由於香港證券市場在上半年財政年度內普遍表現出色以及本集團出售若干長期持有之上市證券，並帶來 10,278,000 港元之出售利潤。

期內，本集團掌握證券市場波動的機遇，分別購入 2,472,000 港元及 1,135,000 港元的長期持有證券及短期買賣證券。截至二零零七年九月三十日止，本集團之證券投資結存其未變現溢利淨值較二零零七年三月三十一日增加 23,489,000 港元。集團之證券投資組合之公平價值總值為 134,833,000 港元，較二零零七年三月三十一日之 113,877,000 港元，增加 18%。

## 流動資金及財政來源

截至二零零七年九月三十日，集團之資產及銀行借貸比率處於 6%之健康水平。管理層充滿信心本集團能保持充裕流動資金及上市證券以應付資金週轉及償還貸款之責任。

## 展望

有鑑於中國內地的經濟持續而快速發展和中央政府推出合資格境內投資機制，長遠而言，我們預期本集團之證券投資業務可直接受惠。最近利率下調亦可刺激本地物業市場，我們相信本地物業市場仍可持續溫和上升。為股東爭取最大利益，本集團仍繼續把握良好投資機會，確保最好之資產分配及為資產組合，作出最佳回報。

## 獨立審閱

截至二零零七年九月三十日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由民信會計師事務所，根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。而民信會計師事務所發出的中期財務資料之審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期業績已由本集團審核委員會審閱。

承董事局命  
主席  
伍時華

香港，二零零七年十二月十二日

於本公佈日期，本公司董事局之執行董事為伍時華先生、伍大偉先生及蘇秋靈先生，非執行董事為伍大強先生及蘇國樑先生，而獨立非執行董事為陸海林博士、吳志揚先生及陳雪菲小姐。