



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)

二零零八至二零零九年度中期業績公告

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」）截至二零零八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

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	(未審核)	
		截至九月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3	95,504	10,210
成本			
出售買賣證券之賬面值		(10,999)	(2,112)
出售已發展物業之成本		(63,791)	--
		<u>(74,790)</u>	<u>(2,112)</u>
毛利		20,714	8,098
其他收入		350	340
行政及經營費用[包括折舊及租賃土地攤銷分別為 26,000港元(二零零七年：27,000港元)及 19,000港元(二零零七年：18,000港元)]		(3,550)	(2,425)
可出售財務資產之銷售溢利		--	10,278
土地權益之銷售溢利		--	924
買賣證券之公平值(減少)/增加		(4,725)	909
投資物業重估增值		6,240	4,260
融資成本		<u>(42)</u>	<u>(574)</u>
除稅前盈利		18,987	21,810
稅項	4	<u>(2,115)</u>	<u>(1,090)</u>
股東應佔盈利		<u>16,872</u>	<u>20,720</u>
每股盈利	5	<u>港幣42仙</u>	<u>港幣52仙</u>

綜合資產負債表摘要
結算至二零零八年九月三十日

	附註	(未審核)		(經審核)	
		二零零八年 九月三十日		二零零八年 三月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			947		973
投資物業			152,510		146,270
租賃土地			1,518		1,537
發展中及待發展物業			9,420		9,400
可出售財務資產 – 香港上市股票			84,600		98,888
			<u>248,995</u>		<u>257,068</u>
流動資產					
買賣證券 – 香港上市股票		15,904		12,235	
待出售物業		--		63,791	
貿易及其他應收賬款	6	1,527		1,230	
現金及銀行存款		77,106	94,537	43,194	120,450
			<u>94,537</u>	<u>43,194</u>	<u>120,450</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款	7	5,175		12,542	
應付稅項		2,368		314	
銀行貸款 – 有抵押		--		19,600	
長期服務金準備		1,732	(9,275)	1,717	(34,173)
			<u>(9,275)</u>	<u>1,717</u>	<u>(34,173)</u>
流動資產淨值			<u>85,262</u>		<u>86,277</u>
總資產減流動負債			334,257		343,345
非流動負債					
長期服務金準備		399		315	
遞延稅項		10,723	(11,122)	10,873	(11,188)
			<u>(11,122)</u>	<u>10,873</u>	<u>(11,188)</u>
資產淨值			<u>323,135</u>		<u>332,157</u>
股本及儲備					
股本	8		40,000		40,000
儲備			282,335		284,157
擬派股息			800		8,000
			<u>323,135</u>		<u>332,157</u>

財務報表摘要附註
截至二零零八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二零零八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詮釋，有關詮釋於二零零八年四月一日開始之本集團財政年度生效。

詮釋

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 12 號 特許服務安排
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 14 號 香港會計準則第 19 條–界定利益資產、最低資金要求的限制及彼等之間的互動關係

採納該等新詮釋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

本集團截至二零零八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 二零零八年 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 二零零八年 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 二零零八年 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 二零零八年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元
分部收入	14,603	4,721	5,901	5,489	75,000	--	95,504	10,210
分部業績	(1,763)	2,989	4,426	4,246	10,323	(176)	12,986	7,059
可出售財務資產之銷售溢利	--	10,278	--	--	--	--	--	10,278
投資物業重估增值	--	--	6,240	4,260	--	--	6,240	4,260
土地權益之銷售溢利	--	--	--	--	--	924	--	924
稅項、利息及未分部開支前業績	(1,763)	13,267	10,666	8,506	10,323	748	19,226	22,521
利息收入							336	335
利息支出							(42)	(574)
未分部之開支							(533)	(472)
除稅前盈利							18,987	21,810
稅項							(2,115)	(1,090)
除稅後盈利							16,872	20,720

本集團所有業務均在香港進行。

3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
投資物業之租金收入	5,901	5,489
上市證券之股息收入	2,751	2,455
買賣證券之收入	11,852	2,266
出售物業之收入	75,000	--
	<u>95,504</u>	<u>10,210</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
綜合損益表摘要之稅項包括：		
現期稅項		
香港利得稅本期準備	(2,264)	(492)
遞延稅項	149	(598)
	<u>(2,115)</u>	<u>(1,090)</u>

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以 16.5% (二零零七年：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 16,872,000 港元 (二零零七年：20,720,000 港元) 及期內已發行股份 40,000,000 股 (二零零七年：40,000,000 股) 計算。

6. 貿易及其他應收賬款

	二零零八年	二零零八年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
應收租金 -- 三個月內		
[已撇除特定壞賬準備90,000港元		
(二零零八年三月三十一日:無)]	541	371
按金及預付費用	521	531
其他應收款項	465	328
	<u>1,527</u>	<u>1,230</u>

7. 貿易及其他應付賬款

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
租金按金	2,150	2,161
按金*	--	7,500
預收租金	24	33
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	1,205	1,027
應付費用	910	935
	<u>5,175</u>	<u>12,542</u>

* 按金乃出售物業總值百份之十，並列於期內之損益表內。

8. 股本

	二零零八年九月三十日		二零零八年三月三十一日	
	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（二零零七年：2 仙），合共 800,000 港元（二零零七年：800,000 港元），將於二零零九年一月十六日派發予二零零九年一月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

本公司將於二零零九年一月五日星期一至二零零九年一月九日星期五（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二零零九年一月二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，於截至二零零八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；及
- 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。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團期內之營業額為 95,504,000 港元，較去年同期上升 85,294,000 港元或 835%。營業額上升主要是由於出售已發展物業及證券買賣增加所致。另外，租金收入和證券投資之股息收入分別較去年同期上升 7.5% 及 12%。

股東應佔溢利為 16,872,000 港元，較去年同期減少 3,848,000 港元或 19%。溢利減少主要是由於沒有去年同期錄得可出售財務資產之出售溢利 10,278,000 港元所致。期內，本集團出售已發展物業，並帶來除稅後盈利約 8,600,000 港元。是次非經常性溢利亦因二零零八年第三季出現史無前例的環球金融危機，導致買賣證券出現未變現虧損而抵銷。

物業發展

物業發展之盈利為 10,323,000 港元，較去年同期上升 9,575,000 港元或 1,280%。上述所言，盈利上升是由於出售位於青山道已發展物業所致。而有關屏山之發展項目，本集團正重新與香港政府磋商補地價事宜。

物業租賃

集團之租金收入及租賃盈利分別較去年同期上升 412,000 港元或 7.5% 及 180,000 港元或 4.2%，至 5,901,000 及 4,426,000 港元。截至二零零八年九月三十日，集團之投資物業賬面值較二零零八年三月三十一日增加 6,240,000 港元或 4.3%，至 152,510,000 港元。

證券投資

證券投資業務之營業額較去年同期上升 9,882,000 港元或 209%，至 14,603,000 港元。增加原因是由於短期買賣證券活動及證券股息收入增加。

期內，本集團進行若干買賣證券交易，並錄得毛利 853,000 港元或 7.2% (二零零七年: 154,000 港元或 6.8%)。是次環球金融信貸危險所帶來的影響正在蔓延至各行各業，截至二零零八年九月三十日止，本集團短期買賣證券及長期持有證券之未變現虧損分別為 4,725,000 港元及 17,894,000 港元，並分別在損益表及儲備內入賬。

流動資金及財政來源

隨著償還所有銀行貸款 19,600,000 港元及出售位於青山道已發展項目，截至二零零八年九月三十日止，集團並無銀行借貸，並擁有充裕的現金儲備。(二零零八年三月三十一日：本集團之資產及銀行借貸比率為 6%)。本集團將繼續以保守政策管理財務。

展望

自二零零八年，環球經濟迅速下調。各國政府最近向金融體系注入大量流動資金，以穩定是次前所未有的環球金融危機。各國政府亦持續推出若干財務及貨幣政策，藉以使經濟復甦及減少環球信貸危機的影響。我們希望該等政策可穩定金融體系及使環球經濟惡化的步伐緩和。在金融動蕩的經濟環境下，本集團繼續採取審慎及保守政策，把握每項投資機會。擁有充裕的流動資金的同時，本集團將密切監察市場變動，為本集團的資產組合作出恰當的策略性調整。

獨立審閱

截至二零零八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，二零零八年十二月十二日

於本公佈日期，本公司董事局之執行董事為伍時華先生、蘇秋靈先生及伍大偉先生，非執行董事為蘇國樑先生及伍大賢先生，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。