

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)

截至二零一零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」)截至二零一零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。

綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
營業額	2	46,066,573	109,005,441
成本			
已出售買賣證券之賬面值		(19,977,422)	(17,617,161)
出售已發展物業之成本		--	(63,790,864)
		<u>(19,977,422)</u>	<u>(81,408,025)</u>
毛利		26,089,151	27,597,416
其他收入	3	326,133	669,416
其他淨收入/(虧損)	3	11,807,368	(13,562,649)
投資物業公平價值增加/(減少)		41,930,000	(2,970,000)
行政及經營費用		(5,837,966)	(6,645,589)
融資成本		--	(41,801)
除稅前盈利		74,314,686	5,046,793
稅項	4	<u>(7,577,037)</u>	<u>(1,248,424)</u>
除稅後股東應佔盈利		<u>66,737,649</u>	<u>3,798,369</u>
每股盈利(基本及攤薄)	5	<u>1.668 港元</u>	<u>0.095 港元</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年內盈利	<u>66,737,649</u>	<u>3,798,369</u>
其他全面收益：		
可供出售財務資產之公平價值變動	26,798,626	(38,370,603)
重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回	(4,136,324)	- -
重新分類調整之可供出售財務資產之減值虧損	<u>- -</u>	<u>8,000,000</u>
	<u>22,662,302</u>	<u>(30,370,603)</u>
除稅後及年內股東應佔全面收益總額	<u><u>89,399,951</u></u>	<u><u>(26,572,234)</u></u>

綜合財務狀況表

結算至二零二零年三月三十一日

資產	二零二零年		二零零九年	
	港元	港元	港元	港元
非流動資產				
物業及設備		875,705		921,764
投資物業		185,230,000		143,300,000
租賃土地		1,461,829		1,499,312
發展中及待發展物業		9,900,000		9,100,000
可供出售財務資產				
- 香港上市股票		<u>96,255,332</u>		<u>67,644,149</u>
		<u>293,722,866</u>		<u>222,465,225</u>
流動資產				
買賣證券 - 香港上市股票	46,375,782		28,636,713	
貿易及其他應收賬款	1,269,747		3,820,198	
應收稅項	- -		50,116	
現金及銀行存款	<u>66,603,664</u>	114,249,193	<u>59,610,584</u>	92,117,611
流動負債				
貿易及其他應付賬款	7,035,429		3,774,648	
應付稅項	1,986,451		1,818,492	
長期服務金準備	<u>879,700</u>	<u>(9,901,580)</u>	<u>1,737,800</u>	<u>(7,330,940)</u>
流動資產淨值		<u>104,347,613</u>		<u>84,786,671</u>
總資產減流動負債		398,070,479		307,251,896
非流動負債				
長期服務金準備	466,000		466,000	
遞延稅項	<u>15,595,133</u>	<u>(16,061,133)</u>	<u>9,212,946</u>	<u>(9,678,946)</u>
資產淨值		<u>382,009,346</u>		<u>297,572,950</u>
股本及儲備				
股本		40,000,000		40,000,000
儲備		<u>342,009,346</u>		<u>257,572,950</u>
		<u>382,009,346</u>		<u>297,572,950</u>

1. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則

於本年中，本集團首次應用多項由香港會計師公會所頒佈之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋，並於二零零九年四月一日開始之本集團財政年度生效。當中與本集團財務報表有關如下：

香港會計準則第 1 號(經修訂)	財務報表之呈列
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	改善金融工具之披露
香港財務報告準則第 8 號	經營分部

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對現行或過往會計期間之本集團業績及財務狀況造成重大影響。除下文所述之編製及呈報方式的變動及綜合財務報表的分部資料外，上述準則及修訂對本集團財務報告並無重大影響。因此，毋須對過往期間作出任何調整。

香港會計準則第 1 號(經修訂)「財務報表之呈列」

該準則引入多項用詞改動，包括修訂綜合財務報表之標題，因而導致呈列及披露出現若干變動。本集團資產、負債、收入及開支的計量及確認並無變動。然而，若干以往直接於權益中確認的項目現確認為其他全面收益。香港會計準則第 1 號影響權益變動的呈報並引入「全面收益表」。比較數字已重新編列以符合新的呈報方式。此呈報變動對任何呈報期間所列報收益、總收入及支出或資產淨值並無任何影響。

香港財務報告準則第 7 號(修訂本)「改善金融工具之披露」

該修訂擴大有關公平價值計量的金融工具按公平價值計量的披露規定。該修訂亦修訂有關流動資金風險的披露。根據該修訂本所載的相關過渡條文，本集團並無提供相關擴大披露的比較資料。

香港財務報告準則第 8 號「經營分部」

本集團已應用自二零零九年四月一日起生效的香港財務報告準則第 8 號「經營分部」。香港財務報告準則第 8 號規定分部披露須基於集團的主要經營決策者所注重的範疇及管理集團的方式，每一個須匯報分部所列報的金額應作為供集團的主要經營決策者評估分部表現及就經營事宜作出決策所匯報的計量。本集團以執行董事為主要決策者。

本集團執行董事確定根據香港財務報告準則第 8 號釐定的業務分部與以往按已被取代的香港會計準則第 14 號「分部報告」釐定的由經營部份組成的分部相同。故此，與按香港會計準則第 14 號釐定的須匯報分部比較，採用香港財務報告準則第 8 號並沒有令本集團須再次釐定其須匯報分部，就計算分部溢利及虧損的方法亦沒有任何轉變。

本集團以往分配定期及銀行存款至證券投資分部及物業投資分部。由於業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易，為評估分部表現及分配分部之間的資源，現將定期及銀行存款歸屬中央庫務管理及行政職能。本集團於二零零九年四月一日分別自證券投資及物業租賃，抽調定期及銀行存款 58,691,885 港元及 592,847 港元至未分部之企業資產。

1. 採納最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、詮釋及修訂，惟對本集團截至二零一零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(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進修訂 香港財務報告準則第5號	二零零九年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進	二零零九年七月一日及 二零一零年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進	二零一零年七月一日及 二零一一年一月一日
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第32號(修訂)	供股之分類	二零一零年二月一日
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納之額外豁免	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納而無需按香港財務報告準則第7號披露對比資料之有限豁免	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團之現金結算股份支付款項交易	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第11號(修訂)	香港財務報告準則第2號 - 集團及庫務股份交易	二零一零年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第14號(修訂)	預付最少資金規定	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第17號	向擁有着分配非現金資產	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第18號	自客戶轉移的資產	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第19號	金融負債及帶有資本成份的分類	二零一零年七月一日

本集團並未提前採用已頒佈但未生效的新或經修訂準則、修訂或詮釋。

本集團現正對此等新準則、詮釋、改進及修訂之影響作出評估，但並未達決定它們對本集團之業績及財務狀況有無重大影響之階段。

2. 營業額

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
出售物業收入	--	75,000,000
買賣證券收入	29,568,299	18,810,274
投資物業租金收入	10,888,037	11,410,853
於香港上市證券股息收入		
- 買賣證券	1,710,495	575,665
- 可供出售財務資產	3,899,742	3,208,649
	<u>46,066,573</u>	<u>109,005,441</u>

3. 其他收入及其他淨收入/(虧損)

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
其他收入		
銀行利息收入	211,251	624,506
什項收入	114,882	44,910
	<u>326,133</u>	<u>669,416</u>
其他淨收入/(虧損)		
可供出售財務資產之銷售淨溢利	5,834,433	--
買賣證券之公平價值增加/(減少)	5,183,652	(5,242,649)
發展中或待發展物業減值準備回撥/(準備)	790,000	(320,000)
可供出售財務資產之減值虧損	--	(8,000,000)
棄置物業及設備之虧損	(717)	--
	<u>11,807,368</u>	<u>(13,562,649)</u>

4. 稅項

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
當期稅項		
是年度香港利得稅準備	1,195,006	2,775,768
過往年度稅項準備之(高估)/低估	(156)	132,497
	<u>1,194,850</u>	<u>2,908,265</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	6,382,187	(842,484)
因以往年度若干投資物業之過多免稅額扣除 對遞延稅項之影響	--	(207,938)
因香港利得稅稅率下降對遞延稅項之影響	--	(609,419)
	<u>6,382,187</u>	<u>(1,659,841)</u>
遞延稅項		
稅項開支	<u>7,577,037</u>	<u>1,248,424</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%(二零零九年：16.5%)提撥。

5. 每股盈利

每股基本盈利乃根據除稅後綜合盈利 66,737,649 港元(二零零九年：3,798,369 港元)及在該期間已發行股本 40,000,000 (二零零九年：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(二零零九年：無)。

6. 股息

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
本年度股息 -		
於期內派發中期股息每股港幣 2.5 仙 (二零零九年：港幣 2 仙)	1,000,000	800,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股港幣 10 仙 (二零零九年：港幣 10 仙)	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>
	5,000,000	4,800,000
沒收未領取之股息(註(a))	<u>(36,445)</u>	<u>(788,503)</u>
	<u>4,963,555</u>	<u>4,011,497</u>

註(a) 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零一零年三月九日，董事會通過於二零零四年一月八日或以前派付而在二零一零年三月九日仍未領取的一九八零/八一至二零零三/零四年度之股息沒收，仍未領取的股息合共 36,445 港元。

註(b) 於報告期末後建議擬派之末期股息並沒有分類為負債。

管理層討論及分析

業績

於回顧年度，本集團之營業額下跌 62,938,868 港元或 58%，至 46,066,573 港元。營業額下跌主因是本集團於年內並無出售已發展物業所致。本集團之溢利上升 62,939,280 港元或 1,657%，至 66,737,649 港元。溢利增加主要是由於最近經濟回升，令買賣證券及投資物業公平價值皆上升，以及本集團並無確認長期投資證券之減值虧損所致。另外，本集團於年內亦出售長期投資證券，並帶來溢利 5,834,433 港元。

物業發展

較去年物業發展收入之 75,000,000 港元相比，本集團年內並無錄得物業發展收益。由於在 2009/10 下半年財政年度，物業價格市場上升，本集團物業發展市值於年內上升 790,000 港元，為本集團帶來盈利 849,987 港元。至於其他發展項目，到目前為止，並無重大物業發展項目正在開展。

物業投資

物業租賃分部之租金收入較去年下跌 522,816 港元或 4.6%，至 10,888,037 港元。該分部之盈利(投資物業重估增值除外)較去年減少 624,455 港元或 7.7%，至 7,518,832 港元。自二零零八年金融動亂後，租賃物業空置率輕微地增加，導致物業租賃分部之盈利稍為遜色。受惠於香港物業市場於年內回升，投資物業公平價值較去年上升 41,930,000 港元或 29%，至 185,230,000 港元。

股票投資及股息收入

股票投資分部收入較去年上升 12,583,948 港元(或 56%)，至 35,178,356 港元。收入增加是由於集團於年內增加出售短期證券投資及上市證券股息增加所致。

年內，本集團進行若干買賣證券並錄得毛利 9,590,877 港元(二零零九年:1,193,113 港元)。另外，本集團調配長期投資組合中部份股票投資，並錄得變現盈利 5,834,433 港元。隨著經濟復甦，資產價值於年內已有改善。本集團買賣證券及可供出售財務資產於本年內分別錄得未變現溢利 5,183,652 港元及 26,798,626 港元，於二零一零年三月三十一日，本集團之股票投資之公平價值合共為 142,631,114 港元(二零零九年: 96,280,862 港元)。

流動現金及財政來源

截至二零一零年三月三十一日止，集團並無銀行借貸，並維持充裕的現金水平。管理層相信集團之現金儲備仍足夠應付日常及項目發展開支。本集團將繼續以保守政策管理財務。

展望

雖然隨著香港資產值上升，令本集團於年內錄得超卓的業績，但本集團未來仍然面對挑戰。在持續低息環境下，管理層相信物業及證券市場將會持續穩定。於報告日期後，本集團簽定以作收租用途的收購物業之買賣合約。擁有充足的現金流的同時，本集團將繼續監察市場的變化為本集團的資產組合作出恰當的策略性調整，為股東帶來更大的回報。

股息

於二零一零年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2.5 仙(二零零九年：港幣 2 仙)，合共 1,000,000 港元(二零零九年：800,000 港元)。

董事會將於二零一零年八月三十一日召開之股東週年大會上建議就截至二零一零年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 10 仙(二零零九年：港幣 10 仙)，股息總額為 4,000,000 港元 (二零零九年：4,000,000 港元)。現擬在二零一零年九月十六日或以前將建議之股息支票寄予在二零一零年八月三十一日已登記在股東名冊上之股東。

截止過戶日期

股東名冊將於二零一零年八月二十五日星期三至二零一零年八月三十一日星期二(首尾兩天包括在內)期間，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權收取建議之股息，所有過戶文件，連同有關之股票最遲須於二零一零年八月二十四日星期二下午四時三十分前送達本公司之股票過戶登記處香港皇后大道東 183 號合和中心十七樓，香港中央證券登記有限公司辦理為荷。

公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零一零年三月三十一日止年度內，已遵守「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；及
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。

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。

承董事會命
主席
伍時華

香港，二零一零年七月十六日

於公告業績當天，本公司之執行董事為伍時華先生、伍大偉先生及伍大賢先生，非執行董事為蘇國樑先生及蘇國偉先生，獨立非執行董事為陸海林博士、吳志揚先生及陳雪菲女士，而伍國芬女士為伍時華先生的替任董事。