

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)

二零一零至二零一一年度中期業績公告

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」)截至二零一零年九月三十日止六個月之未審核綜合業績。

簡明綜合收益表

截至二零一零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 二零一零年 千港元 | 二零零九年 千港元 |
| 營業額 | 3 | 20,798 | 34,272 |
| 成本 | | | |
| 出售買賣證券之賬面值 | | (11,237) | (15,615) |
| 毛利 | | 9,561 | 18,657 |
| 其他收入 | 4 | 156 | 122 |
| 其他淨收入 | 4 | 1,837 | 15,397 |
| 投資物業之公平價值增加 | | 24,118 | 17,860 |
| 行政及經營費用[包括折舊 44,000 港元 (二零零九年：44,000 港元)] | | (2,459) | (2,824) |
| 除稅前溢利 | | 33,213 | 49,212 |
| 稅項 | 5 | (5,711) | (3,730) |
| 除稅後股東應佔溢利 | | 27,502 | 45,482 |
| 每股盈利(基本及攤薄) | 6 | 港幣 69 仙 | 港幣 114 仙 |

簡明綜合全面收益表
截至二零一零年九月三十日止六個月

| | (未審核) | |
|----------------------|-------------|---------|
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零一零年 | 二零零九年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 期內溢利 | 27,502 | 45,482 |
| 其他全面收益： | | |
| 可供出售財務資產之公平價值增加 | 4,779 | 27,672 |
| 重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回 | (375) | (4,136) |
| | 4,404 | 23,536 |
| 除稅後及期內股東應佔全面收益總額 | 31,906 | 69,018 |

簡明綜合財務狀況表
 結算至二零一零年九月三十日

| | 附註 | (未審核) 二零一零年 九月三十日 | | (重列) (經審核) 二零一零年 三月三十一日 | | (重列) (經審核) 二零零九年 四月一日 | |
|----------------------|----|-------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| | | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 資產 | | | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | | | |
| 物業及設備 | | | 2,298 | | 2,338 | | 2,421 |
| 投資物業 | | | 259,830 | | 185,230 | | 143,300 |
| 發展中及待發展物業 | | | 9,900 | | 9,900 | | 9,100 |
| 可供出售財務資產 - 香港上市股票 | | | 98,755 | | 96,255 | | 67,644 |
| | | | <u>370,783</u> | | <u>293,723</u> | | <u>222,465</u> |
| 流動資產 | | | | | | | |
| 買賣證券 - 香港上市股票 | | | 48,727 | | 46,375 | | 28,637 |
| 貿易及其他應收賬款 | 7 | | 1,052 | | 1,270 | | 3,820 |
| 應收稅項 | | | -- | | -- | | 50 |
| 現金及銀行存款 | | | 16,291 | 66,070 | 66,604 | 114,249 | 59,611 |
| | | | <u>16,291</u> | <u>66,070</u> | <u>66,604</u> | <u>114,249</u> | <u>59,611</u> |
| | | | | | | | 92,118 |
| 流動負債 | | | | | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 8 | | 4,006 | | 7,035 | | 3,775 |
| 應付稅項 | | | 1,315 | | 1,987 | | 1,818 |
| 長期服務金準備 | | | 885 | (6,206) | 880 | (9,902) | 1,738 |
| | | | <u>885</u> | <u>(6,206)</u> | <u>880</u> | <u>(9,902)</u> | <u>1,738</u> |
| | | | | | | | (7,331) |
| 流動資產淨值 | | | <u>59,864</u> | | <u>104,347</u> | | <u>84,787</u> |
| 總資產減流動負債 | | | 430,647 | | 398,070 | | 307,252 |
| 非流動負債 | | | | | | | |
| 長期服務金準備 | | | 466 | | 466 | | 466 |
| 遞延稅項 | | | 20,266 | (20,732) | 15,595 | (16,061) | 9,213 |
| | | | <u>20,266</u> | <u>(20,732)</u> | <u>15,595</u> | <u>(16,061)</u> | <u>9,213</u> |
| | | | | | | | (9,679) |
| 資產淨值 | | | <u>409,915</u> | | <u>382,009</u> | | <u>297,573</u> |
| 股本及儲備 | | | | | | | |
| 股本 | 9 | | 40,000 | | 40,000 | | 40,000 |
| 儲備 | | | 369,915 | | 342,009 | | 257,573 |
| | | | <u>369,915</u> | | <u>342,009</u> | | <u>257,573</u> |
| | | | <u>409,915</u> | | <u>382,009</u> | | <u>297,573</u> |

簡明綜合財務報表附註
截至二零一零年九月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

未經審核之簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本(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。

簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一零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準則、修訂及詮釋，並於二零一零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：

| | |
|--------------------|----------------------|
| 香港財務報告準則之改進(二零零九年) | 香港會計準則第 7 號現金流量表之修訂 |
| 香港財務報告準則之改進(二零零九年) | 香港會計準則第 17 號租賃之修訂 |
| 香港財務報告準則之改進(二零零九年) | 香港財務報告準則第 8 號經營分部之修訂 |

除對下述某幾個財務狀況表上分項外，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資產淨值之編製及呈報方式造成重大影響。

香港會計準則第 17 號「租賃」之修訂

過往，本集團自用物業已根據購入時土地及樓宇各部份之公平價值，於財務狀況表上劃分為「租賃土地」及「樓宇」。租賃土地以經營租約會計方式處理，土地地價按租賃年期攤銷，尚未攤銷之款項則於財務狀況表上分類為「租賃土地」。

根據香港會計準則第 17 號「租賃」之修訂，若租賃土地的絕大部分風險及回報均轉讓予集團，租賃土地歸類為財務租約，並按成本減累計折舊列賬。由於董事考慮集團所持土地的最低租金(即成交價)的現值大致相等於土地(猶如為永久業權)的公平價值，集團的租賃土地已歸類為財務租約。有關修訂已按訂立租約時存在的資料追溯應用於在採納修訂之日之未到期的租約。過往期間的相應金額已被重列，租賃土地於二零一零年三月三十一日的 1,461,829 港元結餘(二零零九年四月一日：1,499,312 港元)在綜合財務狀況表上分類為物業及設備。

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、修訂或詮釋。本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

2. 分部資料

本集團於期內之收入及業績按營運劃分分析如下：

| | 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 二零一零年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零零九年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零一零年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零零九年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零一零年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零零九年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零一零年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零零九年 千港元 |
| 分部收入 | 15,139 | 28,832 | 5,659 | 5,440 | -- | -- | 20,798 | 34,272 |
| 分部業績 | 3,301 | 12,557 | 4,356 | 3,907 | 35 | 10 | 7,692 | 16,474 |
| 可供出售財務資產 之銷售溢利 | 652 | 5,834 | -- | -- | -- | -- | 652 | 5,834 |
| 買賣證券之公平價值 溢利 | 1,281 | 9,263 | -- | -- | -- | -- | 1,281 | 9,263 |
| 投資物業之公平價值 增加 | -- | -- | 24,118 | 17,860 | -- | -- | 24,118 | 17,860 |
| 投資物業之銷售虧損 發展中或待發展物業 減值(準備)/回撥 | -- | -- | (66) | -- | -- | -- | (66) | -- |
| | -- | -- | -- | -- | (30) | 300 | (30) | 300 |
| 稅項、利息及企業 開支前業績 | 5,234 | 27,654 | 28,408 | 21,767 | 5 | 310 | 33,647 | 49,731 |
| 利息收入 | | | | | | | 114 | 95 |
| 企業開支 | | | | | | | (548) | (614) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 33,213 | 49,212 |
| 稅項 | | | | | | | (5,711) | (3,730) |
| 除稅後溢利 | | | | | | | 27,502 | 45,482 |

本集團所有業務均在香港進行。

本集團並無分配融資成本及其他企業支出至個別匯報分類。

本集團個別分部資產分析如下：

| | 二零一零年 九月三十日 千港元 | 二零一零年 三月三十一日 千港元 |
|---------|-----------------------|------------------------|
| 證券投資 | 148,748 | 143,261 |
| 物業租賃(註) | 263,207 | 190,841 |
| 物業發展 | 9,947 | 9,940 |
| 企業資產 | 14,951 | 63,930 |
| | <u>436,853</u> | <u>407,972</u> |

註： 本期內，本集團已完成收購位於九龍土瓜灣馬頭涌道 60 號、62 號及 64 號(簡稱「60 號物業」、「62 號物業」及「64 號物業」，總成本為 70,482,000 港元。刊載於二零零九/二零一零年年報附註第 30 號「報告期末後事項」就有關暫緩購入其中一個上述之物業(即 64 號物業)直至訴訟得出結果為止之事宜，本集團於二零一零年九月二十八日於強制令中所規定的出售條件已遵守下，完成收購。

3. 營業額

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零一零年 | 二零零九年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 買賣證券之收入 | 11,869 | 24,487 |
| 投資物業之租金收入 | 5,659 | 5,440 |
| 上市證券之股息收入 | | |
| - 買賣證券 | 998 | 1,280 |
| - 可供出售財務資產 | 2,272 | 3,065 |
| | <u>20,798</u> | <u>34,272</u> |

4. 其他收入及其他淨收入

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------|--------------|---------------|
| | 二零一零年 | 二零零九年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 其他收入 | | |
| 銀行利息收入 | 114 | 95 |
| 什項收入 | 42 | 27 |
| | <u>156</u> | <u>122</u> |
| 其他淨收入 | | |
| 可供出售財務資產之銷售溢利 | 652 | 5,834 |
| 投資物業之銷售虧損 | (66) | - |
| 買賣證券之公平價值溢利 | 1,281 | 9,263 |
| 發展中或待發展物業減值(準備)/回撥 | (30) | 300 |
| | <u>1,837</u> | <u>15,397</u> |

5. 稅項

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 | 二零零九年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 現期內之香港利得稅準備 | (1,040) | (1,338) |
| 遞延稅項 | (4,671) | (2,392) |
| 總稅項 | <u>(5,711)</u> | <u>(3,730)</u> |

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以 16.5% (二零零九年：16.5%) 之稅率撥備。

6. 每股盈利（基本及攤薄）

每股基本盈利乃根據除稅後綜合溢利 27,502,000 港元（二零零九年：45,482,000 港元）及期內已發行股份 40,000,000 股（二零零九年：40,000,000 股）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）。

7. 貿易及其他應收賬款

| | 二零一零年 九月三十日 千港元 | 二零一零年 三月三十一日 千港元 |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 應收租金 — 三個月內 | 349 | 338 |
| 按金及預付費用 | 309 | 524 |
| 其他應收款項 | 394 | 408 |
| | <u>1,052</u> | <u>1,270</u> |

8. 貿易及其他應付賬款

| | 二零一零年 九月三十日 千港元 | 二零一零年 三月三十一日 千港元 |
|-------|-----------------------|------------------------|
| 租金按金 | 1,991 | 1,765 |
| 按金收入 | -- | 4,000 |
| 預收租金 | 24 | 27 |
| 未領取股息 | 495 | 386 |
| 應付費用 | 1,496 | 857 |
| | <u>4,006</u> | <u>7,035</u> |

9. 股本

| | 二零一零年九月三十日 | | 二零一零年三月三十一日 | |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 股數 | 總值 千港元 | 股數 | 總值 千港元 |
| 法定股本 | | | | |
| 普通股每股港幣一元 | <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 | | | | |
| 普通股每股港幣一元 | <u>40,000,000</u> | <u>40,000</u> | <u>40,000,000</u> | <u>40,000</u> |

10. 股息

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---|--------------|--------------|
| | 二零一零年 | 二零零九年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 本期內股息 - | | |
| 於期內派發末期股息每普通股港幣 10 仙 (二零零九年：港幣 10 仙) | 4,000 | 4,000 |
| 於報告期末後議決擬派中期股息每普通股港幣 2.5 仙 (二零零九年：港幣 2.5 仙)(註) | 1,000 | 1,000 |
| | <u>5,000</u> | <u>5,000</u> |

註：於報告期末後議決擬派之中期股息並沒有分類為負債。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股港幣 2.5 仙（二零零九年：港幣 2.5 仙），合共 1,000,000 港元（二零零九年：1,000,000 港元），將於二零一一年一月五日派發予二零一零年十二月二十四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

本公司將於二零一零年十二月二十日星期一至二零一零年十二月二十四日星期五（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二零一零年十二月十七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，於截至二零一零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 20,798,000 港元，較去年同期下跌 13,474,000 港元或 39%。營業額下跌主要是由於期內減少出售買賣證券所致。

股東應佔溢利為 27,502,000 港元，較去年同期下跌 17,980,000 港元或 40%。雖然自二零零九年年中以後，本集團已受惠於香港資產價值上升，但是，本期內之資產價值（特別是證券投資）的升幅較去年同期稍為遜色。於二零一零/一一上半年財務年度，本集團錄得買賣證券之已變現及未變現溢利合共 1,913,000 港元及投資物業重估增值 24,118,000 港元。

證券投資

證券投資業務之營業額較去年同期下跌 13,693,000 港元或 48%，至 15,139,000 港元。減少原因是由於短期買賣證券活動減少。

期內，本集團於短期買賣證券活動中錄得實現溢利 632,000 港元(二零零九年:8,872,000 港元)。本集團亦出售若干長期投資證券，並獲得實現溢利 652,000 港元(二零零九年:5,834,000 港元)。處於持續經濟增長的環境下，本集團錄得短期買賣證券及長期持有證券之未變現溢利分別為 1,281,000 港元(二零零九年:9,263,000 港元)及 4,779,000 港元(二零零九年:27,672,000 港元)，並分別在收益表及其他全面收益表內反映。

物業租賃

集團之租金收入及租賃盈利(惟投資物業重估增值及銷售虧損除外)分別較去年同期上升 219,000 港元或 4%及 449,000 港元或 11%，至 5,659,000 港元及 4,356,000 港元。回顧期內，本集團出售九龍明珠廣場一單位，並錄得少許虧損 66,000 港元。另外，於二零一零年八月十八日及九月二十八日，本集團以總成本 70,482,000 港元完成收購九龍馬頭涌道 60 至 64 號物業。重整物業投資組合後，截至二零一零年九月三十日，本集團之投資物業賬面值較二零一零年三月三十一日淨增加 74,600,000 港元至 259,830,000 港元。

物業發展

本集團並無重大物業發展項目正在進行中，並會繼續物色香港其他物業以作重建發展用途。

流動資金及財政來源

自調整物業投資組合以後，本集團並無銀行借貸，並擁有充裕的現金儲備。本集團將繼續以審慎政策管理財務。

展望

環球經濟復甦仍然充滿着變數。自二零零八年的金融危機發生後，美元持續貶值。管理層預計弱美元將維持一段時間，而利率亦在短期內處於低水平；加上由於最近熱錢大量湧入香港經濟體系，引致香港資產價值持續上升。儘管香港政府推行若干政策抑制樓市升幅，管理層深信香港樓市價格將維持較高水平。中國內地經濟仍持續增長，管理層對香港前景亦充滿信心。本集團將繼續維持充裕現金流及持有高度流動性資產，發掘更多機會，以作日後發展及擴充業務。

獨立審閱

截至二零一零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，二零一零年十一月二十五日

於本公佈日期，本公司董事會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之替任董事。