

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)

截至二零一一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」)截至二零一一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

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港元	(重列) 二零一零年 港元
營業額	2	18,567,485	26,089,151
其他收入	3	214,545	326,133
其他淨收入	3	3,193,056	11,808,085
投資物業公平價值增加		59,088,020	41,930,000
行政及經營費用		<u>(5,187,831)</u>	<u>(5,838,683)</u>
除稅前溢利		75,875,275	74,314,686
稅項	4	<u>(9,974,275)</u>	<u>(7,577,037)</u>
除稅後股東應佔溢利		<u>65,901,000</u>	<u>66,737,649</u>
每股盈利(基本及攤薄)	5	<u>港元 1.648</u>	<u>港元 1.668</u>

**綜合全面收益表**

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
年內溢利	<u>65,901,000</u>	<u>66,737,649</u>
其他全面收益：		
可供出售財務資產之公平價值增加	6,347,052	26,798,626
重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回	<u>(728,364)</u>	<u>(4,136,324)</u>
	<u>5,618,688</u>	<u>22,662,302</u>
除稅後及年內股東應佔全面收益總額	<u><u>71,519,688</u></u>	<u><u>89,399,951</u></u>

## 綜合財務狀況表

結算至二零一一年三月三十一日

資產	二零一一年三月三十一日		(重列) 二零一零年三月三十一日		(重列) 二零零九年四月一日	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
<b>非流動資產</b>						
物業及設備		2,276,138		2,337,534		2,421,076
投資物業		294,800,000		185,230,000		143,300,000
發展中及待發展物業		9,900,000		9,900,000		9,100,000
可供出售財務資產						
- 香港上市股票		99,220,565		96,255,332		67,644,149
		<u>406,196,703</u>		<u>293,722,866</u>		<u>222,465,225</u>
<b>流動資產</b>						
買賣證券 - 香港上市股票	57,673,336		46,375,782		28,636,713	
貿易及其他應收賬款	1,226,774		1,269,747		3,820,198	
應收稅項	100,366		--		50,116	
現金及銀行存款	12,379,042	71,379,518	66,603,664	114,249,193	59,610,584	92,117,611
		<u>71,379,518</u>		<u>114,249,193</u>		<u>92,117,611</u>
<b>流動負債</b>						
貿易及其他應付賬款	3,431,429		7,035,429		3,774,648	
應付稅項	727,350		1,986,451		1,818,492	
長期服務金準備	888,200	(5,046,979)	879,700	(9,901,580)	1,737,800	(7,330,940)
		<u>(5,046,979)</u>		<u>(9,901,580)</u>		<u>(7,330,940)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>66,332,539</u>		<u>104,347,613</u>		<u>84,786,671</u>
<b>總資產減流動負債</b>		472,529,242		398,070,479		307,251,896
<b>非流動負債</b>						
長期服務金準備	205,000		466,000		466,000	
遞延稅項	23,754,548	(23,959,548)	15,595,133	(16,061,133)	9,212,946	(9,678,946)
		<u>(23,959,548)</u>		<u>(16,061,133)</u>		<u>(9,678,946)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>448,569,694</u>		<u>382,009,346</u>		<u>297,572,950</u>
<b>股本及儲備</b>						
股本		40,000,000		40,000,000		40,000,000
儲備		408,569,694		342,009,346		257,572,950
		<u>448,569,694</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影響的如下：

香港財務報告準則之改進(二零零九年)

香港會計準則第 17 號租賃之修訂

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。故此，預付土地租賃已由租賃土地重新分類為物業及設備，並於二零一零年四月一日起，追溯應用。而預付土地租賃之攤銷則重新分類為折舊。租賃土地之重新分類對本集團於本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況並無影響。

採納此修訂之影響：

	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一零年 三月三十一日 港元	二零零九年 四月一日 港元
租賃土地減少	(1,424,346)	(1,461,829)	(1,499,312)
物業及設備增加	1,424,346	1,461,829	1,499,312

## 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，惟對本集團截至二零一一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)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進	二零一一年一月一日
香港會計準則第 12 號(修訂本)	遞延稅項：相關資產之回收性	二零一二年一月一日
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 1 號(修訂)	嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	披露 - 金融資產轉讓	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第 9 號及增修	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 14 號 (修訂)	預付最低資金要求	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 19 號	以股本工具抵銷金融負債	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	
	二零一一年 港元	(重列) 二零一零年 港元
投資物業租金收入	11,808,160	10,888,037
於香港上市證券股息收入		
- 買賣證券	1,642,249	1,710,495
- 可供出售財務資產	3,746,792	3,899,742
	5,389,041	5,610,237
買賣證券之銷售溢利	1,370,284	9,590,877
	<u>18,567,485</u>	<u>26,089,151</u>

### 3. 其他收入及其他淨收入

	本集團	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	130,545	211,251
什項收入	84,000	114,882
	<u>214,545</u>	<u>326,133</u>
<b>其他淨收入</b>		
可供出售財務資產之銷售淨溢利	1,392,984	5,834,433
買賣證券之公平價值溢利	1,830,072	5,183,652
發展中或待發展物業公平價值(虧損)/溢利	(30,000)	790,000
	<u>3,193,056</u>	<u>11,808,085</u>

### 4. 稅項

	本集團	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
<b>當期稅項</b>		
是年度香港利得稅準備	1,818,500	1,195,006
過往年度稅項準備之高估	(3,640)	(156)
	<u>1,814,860</u>	<u>1,194,850</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	8,159,415	6,382,187
	<u>9,974,275</u>	<u>7,577,037</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%(二零一零年：16.5%)提撥。

### 5. 每股盈利

每股基本溢利乃根據除稅後綜合溢利 65,901,000 港元(二零一零年：66,737,649 港元)及在該期間已發行股本 40,000,000 (二零一零年：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(二零一零年：無)。

## 6. 股息

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
本年度股息 -		
於期內派發中期股息每股港幣 2.5 仙 (二零一零年：港幣 2.5 仙)	1,000,000	1,000,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股港幣 10 仙 (二零一零年：港幣 10 仙)	4,000,000	4,000,000
	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
沒收未領取之股息 (註(a))	(40,660)	(36,445)
	<u>4,959,340</u>	<u>4,963,555</u>

註(a) 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零一一年三月二十三日，董事會通過於二零一零年一月十九日或以前派付而在二零一一年三月二十三日仍未領取的二零零三/零四及二零零四/零五年度之股息合共 40,660 港元沒收。

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。

## 7. 營業額呈列方式之改變

於過往年度，營業額包括出售買賣證券所得之款項，而相關成本則以「買賣證券之成本」呈列。

於本年度，本集團已跟隨市場慣例修訂營業額之呈列方式。將買賣證券之出售所得款項與買賣證券之成本抵銷，並於綜合收益表內呈列為買賣證券之銷售溢利。

改變營業額呈列之影響已追溯考慮，而比較數字已重列。於綜合收益表中受影響特定項目之影響下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
營業額減少 - 買賣證券	20,516,060	29,568,299
買賣證券之成本減少	19,145,776	19,977,422
買賣證券之淨收益增加	<u>1,370,284</u>	<u>9,590,877</u>

該等變動對本年度及過往年度之本集團業績並無任何影響。

## 管理層討論及分析

### 業績

於回顧年度，本集團之營業額下跌 7,521,666 港元或 28.8%，至 18,567,485 港元。而本集團之溢利則微跌 836,649 港元或 1.25%，至 65,901,000 港元。

### 物業發展

年內本集團並無重大物業發展項目正在開展。本集團仍繼續物色香港其他物業作重建發展用途。

### 物業投資

年內本集團以作價 20,000,000 港元完成出售九龍明珠廣場 1/F 物業，及以總成本 70,481,980 港元收購九龍馬頭涌道 60-64 號物業。投資物業組合重組後，租賃分部之租金收入較去年上升 920,123 港元或 8.5%，至 11,808,160 港元，而盈利(惟投資物業重估增值除外)較去年增加 1,440,090 港元或 19%，至 8,958,922 港元。截至二零一一年三月三十一日止，本集團之投資物業公平價值較去年增加 59,088,020 港元，至 294,800,000 港元。

### 股票投資及股息收入

上市證券股息收入較去年微跌 221,196 港元或 3.9%，至 5,389,041 港元。股息收入減少是由於年內本集團持有證券之股息率減少所致。

年內本集團買賣證券銷售獲利 1,370,284 港元(二零一零年: 9,590,877 港元)。此外，本集團出售若干長期證券投資，並變現獲利 1,392,984 港元(二零一零年: 5,834,433 港元)。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 1,830,072 港元及 6,347,052 港元。於二零一一年三月三十一日，本集團之股票投資之公平價值合共為 156,893,901 港元(二零一零年: 142,631,114 港元)。

### 流動現金及財政來源

截至二零一一年三月三十一日止，本集團並無銀行借貸，並維持充裕的現金水平。管理層相信本集團之現金儲備仍足夠應付日常及項目發展開支。本集團將繼續以審慎政策管理現金流。

### 展望

香港物業價值持續上升，令土地價格增幅不少，亦使本集團商討農地補地價事宜帶來更大的挑戰。另一方面，香港物業價值上升為租金收入帶來正面影響，有利於本集團商討續租事宜。來年若干投資物業租約屆滿，本集團預計該等租約之租金可帶來雙位數字升幅。

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

於二零一一年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2.5 仙(二零一零年：港幣 2.5 仙)，合共 1,000,000 港元(二零一零年：1,000,000 港元)。

董事會將於二零一一年八月二十三日召開之股東週年大會上建議就截至二零一一年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 10 仙(二零一零年：港幣 10 仙)，股息總額為 4,000,000 港元 (二零一零年：4,000,000 港元)。現擬在二零一一年九月十六日或以前將建議之股息支票寄予在二零一一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

為釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一一年八月十九日(星期五)至二零一一年八月二十三日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份轉讓登記。為符合資格出席上述大會並在會上投票，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零一一年八月十八日(星期四)下午四時三十分前送達本公司股票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 號合和中心十七樓辦理為荷。

本公司亦將由二零一一年八月二十九日(星期一)至二零一一年八月三十一日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份登記，以釐定股東獲派發建議末期股息之權利。為符合資格收取末期股息，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零一一年八月二十六日(星期五)下午四時三十分前送達本公司股票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 號合和中心十七樓辦理為荷。

## 公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零一一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，二零一一年六月二十八日

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。