

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)

截至二零一二年三月三十一日止年度

修訂業績公告

茲提述本公司於二零一二年六月二十九日就有關本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年三月三十一日止年度已審核綜合業績之公佈。

永發置業有限公司董事會(「董事會」)就本公司有關貿易及其他應收賬款、貿易及其他應付賬款及分部資料作出補充。董事會謹此澄清此修訂業績公告中有關之補充資料並無影響本集團截至二零一二年三月三十一日止年度的溢利及截至二零一二年三月三十一日止之資產淨值。

以下經修訂之本集團業績公告已載入上述所有之補充資料並已經本公司審核委員會審閱。

綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
營業額	2	18,473,180	18,567,485
其他收入	3	132,540	214,545
其他淨(虧損)/收入	3	(13,484,678)	3,193,056
投資物業公平價值溢利		41,050,000	59,088,020
行政及經營費用		<u>(5,875,424)</u>	<u>(5,187,831)</u>
除稅前溢利		40,295,618	75,875,275
稅項	4	<u>(7,214,046)</u>	<u>(9,974,275)</u>
除稅後股東應佔溢利		<u>33,081,572</u>	<u>65,901,000</u>
每股盈利(基本及攤薄)	5	<u>港元 0.827</u>	<u>港元 1.648</u>

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
年內溢利	<u>33,081,572</u>	<u>65,901,000</u>
其他全面收益：		
可供出售財務資產之公平價值(減少)/增加	(12,759,519)	6,347,052
重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回	<u>- -</u>	<u>(728,364)</u>
	<u>(12,759,519)</u>	<u>5,618,688</u>
除稅後及年內股東應佔全面收益總額	<u><u>20,322,053</u></u>	<u><u>71,519,688</u></u>

綜合財務狀況表

結算至二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年		二零一一年	
		港元	港元	港元	港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			2,200,191		2,276,138
投資物業			335,850,000		294,800,000
發展中及待發展物業			9,900,000		9,900,000
可供出售財務資產					
- 香港上市股票			89,492,196		99,220,565
			<u>437,442,387</u>		<u>406,196,703</u>
流動資產					
買賣證券 - 香港上市股票		47,661,182		57,673,336	
貿易及其他應收賬款	7	1,367,421		1,226,774	
應收稅項		284,255		100,366	
現金及銀行存款		<u>12,681,273</u>	61,994,131	<u>12,379,042</u>	71,379,518
流動負債					
貿易及其他應付賬款	8	4,524,956		3,431,429	
應付稅項		116,562		727,350	
長期服務金準備		<u>900,400</u>	(5,541,918)	<u>888,200</u>	(5,046,979)
流動資產淨值			<u>56,452,213</u>		<u>66,332,539</u>
總資產減流動負債			493,894,600		472,529,242
非流動負債					
長期服務金準備		221,500		205,000	
遞延稅項		<u>29,540,748</u>	(29,762,248)	<u>23,754,548</u>	(23,959,548)
資產淨值			<u>464,132,352</u>		<u>448,569,694</u>
股本及儲備					
股本			40,000,000		40,000,000
儲備			<u>424,132,352</u>		<u>408,569,694</u>
			<u>464,132,352</u>		<u>448,569,694</u>

1. 採納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經修訂準則、修訂及詮釋，並於二零一一年四月一日開始之本集團財政年度生效。

香港會計準則第 24 號關連方披露(二零零九年經修訂)修訂關連方的定義及簡化政府相關實體披露。香港會計準則第 24 號(二零零九年經修訂)引入的披露豁免並未影響本集團。

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，惟對本集團截至二零一二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 1 號(修訂)	首次採用香港財務報告準則第 1 號 - 政府借貸	二零一三年一月一日
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 7 號(修訂本)	披露 - 金融資產與金融負債的 抵銷	二零一三年一月一日 *
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一五年一月一日 *
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 11 號	共同安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體的權益之披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量	二零一三年一月一日
香港會計準則第 1 號(修訂本)	全面收益表中其他項目之呈報	二零一二年七月一日
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 19 號(2011)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第 27 號(2011)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第 28 號(2011)	於聯營公司及合資企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第 32 號(修訂本)	金融資產與金融負債的抵銷	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本	二零一三年一月一日

* 強制性生效日期延至二零一五年一月一日。

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	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
投資物業租金收入	13,392,750	11,808,160
於香港上市證券股息收入		
- 買賣證券	1,774,431	1,642,249
- 可供出售財務資產	3,240,529	3,746,792
	5,014,960	5,389,041
買賣證券之銷售溢利	65,470	1,370,284
	<u>18,473,180</u>	<u>18,567,485</u>

3. 其他收入及其他淨收入

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
其他收入		
銀行利息收入	30,540	130,545
什項收入	102,000	84,000
	<u>132,540</u>	<u>214,545</u>
其他淨(虧損)/收入		
可供出售財務資產之銷售淨溢利	--	1,392,984
買賣證券之公平價值(虧損)/溢利	(13,451,678)	1,830,072
發展中或待發展物業公平價值虧損	(33,000)	(30,000)
	<u>(13,484,678)</u>	<u>3,193,056</u>

4. 稅項

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
當期稅項		
是年度香港利得稅準備	1,427,400	1,818,500
過往年度稅項準備之低估/(高估)	446	(3,640)
	<u>1,427,846</u>	<u>1,814,860</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	5,786,200	8,159,415
	<u>7,214,046</u>	<u>9,974,275</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%(二零一一年：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 33,081,572 港元(二零一一年:65,901,000 港元)及在該期間已發行股本 40,000,000 (二零一一年: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(二零一一年：無)。

6. 股息

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
本年度股息 -		
於期內派發中期股息每股港幣 2 仙 (二零一一年：港幣 2.5 仙)	800,000	1,000,000
於報告期末後建議擬派末期股息每股港幣 10 仙 (二零一一年：港幣 10 仙)	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>
	4,800,000	5,000,000
沒收未領取之股息 (註(a))	<u>(40,605)</u>	<u>(40,660)</u>
	<u>4,759,395</u>	<u>4,959,340</u>

註(a) 根據本公司組織章程細則第 145 條，於二零一二年三月十三日，董事會通過於二零零六年一月十七日或以前派付而在二零一二年三月十三日仍未領取的二零零四/零五及二零零五/零六年度之股息合共 40,605 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. 貿易及其他應收賬款

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
應收租金	211,513	149,015
其他應收賬款	<u>783,782</u>	<u>698,556</u>
貸款及應收賬款—無減值	995,295	847,571
按金及預付費用	<u>372,126</u>	<u>379,203</u>
	<u>1,367,421</u>	<u>1,226,774</u>

本集團及本公司之應收租金及其他賬款均在正常賬期內 (3 個月內)。

8. 貿易及其他應付賬款

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
租約按金	2,346,473	2,035,550
預收租金	666,132	83,741
未領取股息	523,275	424,820
應付費用	989,076	887,318
	<u>4,524,956</u>	<u>3,431,429</u>

9. 分部資料

集團主要營運決策者定期審閱為評估集團表現的內部報告，以決策分部間的資源分配、評估經營分部表現及管理營運事項。

本集團以執行董事為主要決策者。

各經營部份主要業務如下：

證券投資 — 證券長期投資及短期買賣
 物業租賃 — 出租樓宇
 物業發展 — 發展樓宇建設

本集團於年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	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
收益表								
分部收入	<u>5,080,430</u>	<u>6,759,325</u>	<u>13,392,750</u>	<u>11,808,160</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>18,473,180</u>	<u>18,567,485</u>
分部業績	(9,716,163)	7,239,681	9,867,890	8,958,922	47,293	56,961	199,020	16,255,564
可供出售財務資產之銷售淨溢利	--	1,392,984	--	--	--	--	--	1,392,984
投資物業公平價值溢利	--	--	41,050,000	59,088,020	--	--	41,050,000	59,088,020
發展中或待發展物業 公平價值虧損	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(33,000)</u>	<u>(30,000)</u>	<u>(33,000)</u>	<u>(30,000)</u>
稅項、利息及未分部開支前業績	<u>(9,716,163)</u>	<u>8,632,665</u>	<u>50,917,890</u>	<u>68,046,942</u>	<u>14,293</u>	<u>26,961</u>	<u>41,216,020</u>	<u>76,706,568</u>
利息收入							30,540	130,545
未分部之開支							<u>(950,942)</u>	<u>(961,838)</u>
除稅前溢利							40,295,618	75,875,275
稅項							<u>(7,214,046)</u>	<u>(9,974,275)</u>
除稅後溢利							<u>33,081,572</u>	<u>65,901,000</u>

本集團所有業務均在香港進行。

本集團並無分配其他企業支出至個別匯報分類。

9. 分部資料 (續)

本集團個別分部資產及分部負債分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
財務狀況表								
資產								
分部資產	138,151,512	158,358,451	339,252,873	298,090,868	9,939,839	9,950,296	487,344,224	466,399,615
應收稅項	247,489	100,366	34,984	--	1,782	--	284,255	100,366
未分部之企業資產	--	--	--	--	--	--	11,808,039	11,076,240
	<u>138,399,001</u>	<u>158,458,817</u>	<u>339,287,857</u>	<u>298,090,868</u>	<u>9,941,621</u>	<u>9,950,296</u>	<u>499,436,518</u>	<u>477,576,221</u>
負債								
分部負債	640,260	669,771	4,073,842	3,063,037	164,000	150,000	4,878,102	3,882,808
應付及遞延稅項	--	--	29,654,699	24,465,398	2,611	16,500	29,657,310	24,481,898
未分部之企業負債	--	--	--	--	--	--	768,754	641,821
	<u>640,260</u>	<u>669,771</u>	<u>33,728,541</u>	<u>27,528,435</u>	<u>166,611</u>	<u>166,500</u>	<u>35,304,166</u>	<u>29,006,527</u>
其他資料								
資本開支	--	12,945	17,750	70,497,111	33,000	30,000	50,750	70,540,056
購買可供出售財務資產	3,031,150	773,136	--	--	--	--	3,031,150	773,136
折舊	2,074	2,534	85,578	85,737	--	--	87,652	88,271
買賣證券公平價值(虧損)/溢利	<u>(13,451,678)</u>	<u>1,830,072</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(13,451,678)</u>	<u>1,830,072</u>

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他企業資產（包括定期及銀行存款）除外。分部負債包括經營各分部直接管理之流動負債及借貸，惟其他企業負債除外。

管理層討論及分析

業績

於回顧年度，本集團之營業額微跌 94,305 港元或 0.5%，至 18,473,180 港元。而本集團之溢利則下跌 32,819,428 港元或 50%，至 33,081,572 港元。下跌主要是由於香港證券市場逆轉令買賣證券錄得未變現虧損，以及投資物業增值較去年減少所致。

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

本集團之租金收入及租賃盈利(惟投資物業重估增值除外)分別較去年增加 1,584,590 港元或 13.4% 及 908,968 港元或 10.1%，至 13,392,750 港元及 9,867,890 港元。租金及盈利增加主要是由於本集團於二零一零年八月及九月購入九龍馬頭涌道 60-64 號物業，為本集團帶來額外回報所致。年內，投資物業組合維持不變。由於香港物業市場氣氛仍然維持正面，且令物業市值持續上升，本集團因此錄得 41,050,000 港元之物業重估增值(二零一一年: 59,088,020 港元)。截至二零一二年三月三十一日止，本集團之投資物業增至 335,850,000 港元。

於報告期末後，本集團調整投資物業組合。於二零一二年六月，本集團已完成收購位於九龍窩打老道 76 號地下連閣樓(「窩打老道物業」)之物業，代價為 34,500,000 港元。於二零一二年六月二十五日，本集團與獨立第三者簽訂物業臨時買賣合約(「臨時合約」)出售位於九龍南角道 19、21 和 23 號地下(「南角道物業」)之物業，總售價為 75,000,000 港元。是次出售預計為本集團帶來收益約 27,000,000 港元，並在截至二零一三年三月三十一日止之會計年度入賬。預計收益乃扣除物業於二零一二年三月三十一日的賬面值以及是項出售所附帶的成本。

股票投資及股息收入

股票投資之股息收入較去年下跌 374,081 港元或 6.9%，至 5,014,960 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。

年內本集團減少出售買賣證券數目，因此，僅錄得出售溢利 65,470 港元(二零一一年: 1,370,284 港元)。由於市場環境普遍逆轉，本集團持有之香港證券價值較二零一一年三月三十一日時下跌 12.5%，致買賣證券及可供出售財務資產於本年內分別錄得未變現虧損 13,451,678 港元(二零一一年: 未變現溢利 1,830,072 港元)及 12,759,519 港元(二零一一年: 未變現溢利 6,347,052 港元)，並分別在收益表及其他全面收益表內反映。於二零一二年三月三十一日，本集團之股票投資之公平價值合共為 137,153,378 港元(二零一一年: 156,893,901 港元)。

流動現金及財政來源

截至二零一二年三月三十一日止，本集團並無銀行借貸，並維持充裕的現金水平。於二零一二年六月二十八日，本集團獲得銀行按揭物業貸款 17,250,000 港元，以支付九龍窩打老道 76 號地下連閣樓物業之部份成本。假設二零一二年六月尾的財務狀況與二零一二年三月三十一日相同，以及計入購入成本及銀行貸款後，預期借貸水平為 3.7% (以銀行貸款佔股東資金比例計算)。

另外，於二零一二年六月，本集團與獨立第三者簽訂臨時合約出售南角道物業，總代價為 75,000,000 港元，預計於二零一二年九月二十八日或之前完成。管理層對本集團能保持足夠流動資金，以應付將來之業務及項目發展開支，及償還貸款之責任，充滿信心。

展望

近期經濟數據顯示中國內地的經濟增長正在放緩，因此可能間接影響零售市場，致香港商舖租金有下調壓力。由於歐洲主權債務危機仍充滿着不明朗因素，本集團相信來年仍然充滿着挑戰。本集團將繼續觀察市場的變化，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

於二零一二年一月，本公司已派發中期股息每股港幣 2 仙(二零一一年：港幣 2.5 仙)，合共 800,000 港元(二零一一年：1,000,000 港元)。

董事會將於二零一二年八月二十四日召開之股東週年大會上建議就截至二零一二年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 10 仙(二零一一年：港幣 10 仙)，股息總額為 4,000,000 港元(二零一一年：4,000,000 港元)。現擬在二零一二年九月十八日或以前將建議之股息支票寄予在二零一二年九月五日已登記在股東名冊上之股東。

截止過戶日期

1. 為釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一二年八月二十日(星期一)至二零一二年八月二十四日(星期五)(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二零一二年八月十七日(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。
2. 本公司亦將由二零一二年九月三日(星期一)至二零一二年九月五日(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二零一二年八月三十一日(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，本公司在截至二零一二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，二零一二年七月十一日

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。