

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)

二零一一至二零一二年度中期業績公告

中期業績

永發置業有限公司（「本公司」）董事局呈列本公司及各附屬公司（「本集團」）截至二零一一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

截至二零一一年九月三十日止六個月

| | | (未審核) | |
|--|----|--------------|--------------|
| | | 截至九月三十日止六個月 | |
| | | (重列) | |
| | 附註 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
| 營業額 | 3 | 9,340 | 9,561 |
| 其他收入 | 4 | 65 | 156 |
| 可供出售財務資產之銷售溢利 | | -- | 652 |
| 買賣證券之公平價值(虧損)/溢利 | | (21,097) | 1,281 |
| 發展中或待發展物業公平價值虧損 | | (33) | (30) |
| 投資物業之公平價值溢利 | | 14,000 | 24,118 |
| 行政及經營費用包括折舊 40,000 港元 (二零一零年：44,000 港元) | | (2,746) | (2,525) |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (471) | 33,213 |
| 稅項 | 5 | (2,047) | (5,711) |
| 除稅後股東應佔(虧損)/溢利 | | (2,518) | 27,502 |
| 每股(虧損)/盈利(基本及攤薄) | 6 | (港幣 6.3 仙) | 港幣 69 仙 |

簡明綜合全面收益表
截至二零一一年九月三十日止六個月

| | (未審核) | |
|----------------------|-----------------|---------------|
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 期內(虧損)/溢利 | <u>(2,518)</u> | <u>27,502</u> |
| 期內其他全面收益 | | |
| 可供出售財務資產之公平價值(減少)/增加 | (20,339) | 4,779 |
| 重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回 | <u>--</u> | <u>(375)</u> |
| | <u>(20,339)</u> | <u>4,404</u> |
| 除稅後及期內股東應佔全面收益總額 | <u>(22,857)</u> | <u>31,906</u> |

簡明綜合財務狀況表
結算至二零一一年九月三十日

| | 附註 | (未審核) | | (經審核) | |
|----------------------|----|-------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | | 二零一一年九月三十日 千港元 | 千港元 | 二零一一年三月三十一日 千港元 | 千港元 |
| 資產 | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業及設備 | | | 2,236 | | 2,276 |
| 投資物業 | | | 308,800 | | 294,800 |
| 發展中及待發展物業 | | | 9,900 | | 9,900 |
| 可供出售財務資產 - 香港上市股票 | | | 79,214 | | 99,221 |
| | | | <u>400,150</u> | | <u>406,197</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 買賣證券 - 香港上市股票 | | 39,085 | | 57,673 | |
| 貿易及其他應收賬款 | 7 | 1,104 | | 1,227 | |
| 應收稅項 | | 247 | | 100 | |
| 現金及銀行存款 | | 12,940 | 53,376 | 12,379 | 71,379 |
| | | <u>53,376</u> | | <u>71,379</u> | |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 8 | 4,366 | | 3,432 | |
| 應付稅項 | | 1,169 | | 727 | |
| 長期服務金準備 | | 897 | (6,432) | 888 | (5,047) |
| | | <u>6,432</u> | | <u>5,047</u> | |
| 流動資產淨值 | | | <u>46,944</u> | | <u>66,332</u> |
| 總資產減流動負債 | | | 447,094 | | 472,529 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 長期服務金準備 | | 290 | | 205 | |
| 遞延稅項 | | 25,092 | (25,382) | 23,755 | (23,960) |
| | | <u>25,382</u> | | <u>23,960</u> | |
| 資產淨值 | | | <u>421,712</u> | | <u>448,569</u> |
| 股本及儲備 | | | | | |
| 股本 | 9 | | 40,000 | | 40,000 |
| 儲備 | | | 381,712 | | 408,569 |
| | | | <u>421,712</u> | | <u>448,569</u> |

簡明綜合財務報表附註
截至二零一一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、發展中或待發展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 號「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二零一一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，本集團首次應用下述由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之改進(二零一零年):香港會計準則第 34 號「中期財務報告」之修訂與本集團本期編制的簡明綜合財務報表有關。

採納香港財務報告準則之改進(二零一零年)並無對現行或過往會計期間之本集團業績及財務狀況構成重大影響。因此，毋須對過往期間作出任何調整。

香港會計準則第 34 號「中期財務報告」之修訂

該修訂要求在中期財務報告中加入事項及交易的解釋，以瞭解由上一個財務年度之後至本期的財務狀況變動及表現。該修訂僅導致額外披露。

本集團並無提前應用已頒佈但未生效的新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事現正對此等新準則、修訂或詮釋之影響作出評估，但並未達決定當採納它們時對本集團之業績及財務狀況有無重大影響之階段。

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 (重列) | | 截至九月三十日止六個月 (重列) | | 截至九月三十日止六個月 | | 截至九月三十日止六個月 (重列) | |
| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
| 分部收入 | 2,804 | 3,902 | 6,536 | 5,659 | -- | -- | 9,340 | 9,561 |
| 分部業績 | 2,179 | 3,301 | 4,958 | 4,290 | 18 | 35 | 7,155 | 7,626 |
| 可供出售財務資產 之銷售溢利 | -- | 652 | -- | -- | -- | -- | -- | 652 |
| 買賣證券之公平價值 (虧損)/溢利 | (21,097) | 1,281 | -- | -- | -- | -- | (21,097) | 1,281 |
| 投資物業之公平價值 溢利 | -- | -- | 14,000 | 24,118 | -- | -- | 14,000 | 24,118 |
| 發展中或待發展物業 公平價值虧損 | -- | -- | -- | -- | (33) | (30) | (33) | (30) |
| 稅項、利息及企業 開支前業績 | (18,918) | 5,234 | 18,958 | 28,408 | (15) | 5 | 25 | 33,647 |
| 利息收入 | | | | | | | 17 | 114 |
| 企業開支 | | | | | | | (513) | (548) |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | | | | | | (471) | 33,213 |
| 稅項 | | | | | | | (2,047) | (5,711) |
| 除稅後(虧損)/溢利 | | | | | | | (2,518) | 27,502 |

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：

| | 證券投資 | | 物業租賃 | | 物業發展 | | 合併總額 | |
|----------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | 二零一一年 九月三十日 千港元 | 二零一一年 三月三十一日 千港元 | 二零一一年 九月三十日 千港元 | 二零一一年 三月三十一日 千港元 | 二零一一年 九月三十日 千港元 | 二零一一年 三月三十一日 千港元 | 二零一一年 九月三十日 千港元 | 二零一一年 三月三十一日 千港元 |
| | 資產 | | | | | | | |
| 分部資產 | 119,146 | 158,359 | 311,882 | 298,091 | 9,938 | 9,950 | 440,966 | 466,400 |
| 應收稅項 | 247 | 100 | -- | -- | -- | -- | 247 | 100 |
| 未分部之企業資產 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 12,313 | 11,076 |
| | 119,393 | 158,459 | 311,882 | 298,091 | 9,938 | 9,950 | 453,526 | 477,576 |

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。

由於歐洲主權債務危機爆發，截至二零一一年九月三十日止，本集團的證券組合市值約118,299,000港元，較二零一一年三月三十一日之市值下跌38,595,000港元。

3. 營業額

| | 截至九月三十日止六個月 (重列) | |
|------------|---------------------|--------------|
| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
| 投資物業之租金收入 | 6,536 | 5,659 |
| 上市證券之股息收入 | | |
| - 買賣證券 | 1,134 | 998 |
| - 可供出售財務資產 | 1,605 | 2,272 |
| | 2,739 | 3,270 |
| 買賣證券之銷售溢利 | 65 | 632 |
| | <u>9,340</u> | <u>9,561</u> |

4. 其他收入

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
| 銀行利息收入 | 17 | 114 |
| 什項收入 | 48 | 42 |
| | <u>65</u> | <u>156</u> |

5. 稅項

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
| 現期內之香港利得稅準備 | (709) | (1,040) |
| 遞延稅項 | (1,338) | (4,671) |
| 總稅項 | <u>(2,047)</u> | <u>(5,711)</u> |

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以 16.5% (二零一零年: 16.5%) 之稅率撥備。

6. 每股(虧損)/盈利 (基本及攤薄)

每股基本虧損乃根據除稅後綜合虧損 2,518,000 港元(二零一零年：盈利 27,502,000 港元)及期內已發行股份 40,000,000 股(二零一零年：40,000,000 股)計算。

期內虧損主要是由於最近香港股票市場表現普遍下跌，令投資證券公平價值出現虧損。這些變化只影響本集團按公平價值確認的股本證券投資。

本公司並無發行有可能或擁有攤薄每股虧損/盈利之金融工具，故每股攤薄虧損/盈利相當於每股基本虧損/盈利(二零一零年：無)。

7. 貿易及其他應收賬款

| | 二零一一年 九月三十日 千港元 | 二零一一年 三月三十一日 千港元 |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 應收租金 — 三個月內 | 238 | 149 |
| 按金及預付費用 | 303 | 379 |
| 其他應收款項 | 563 | 699 |
| | <u>1,104</u> | <u>1,227</u> |

8. 貿易及其他應付賬款

| | 二零一一年 九月三十日 千港元 | 二零一一年 三月三十一日 千港元 |
|-------|-----------------------|------------------------|
| 租金按金 | 2,198 | 2,036 |
| 預收租金 | 125 | 84 |
| 未領取股息 | 668 | 425 |
| 應付費用 | 1,375 | 887 |
| | <u>4,366</u> | <u>3,432</u> |

9. 股本

| | 二零一一年九月三十日 | | 二零一一年三月三十一日 | |
|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 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 | |
|---|--------------|--------------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 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 (二零一零年：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 仙 (二零一零年：港幣 2.5 仙)(註) | 800 | 1,000 |
| | <u>4,800</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。

11. 營業額呈列方式之改變

在過往期間，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。於本中期間，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：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------|-------------|------------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 營業額減少 — 買賣證券 | 1,069 | 11,869 |
| 買賣證券之成本減少 | 1,004 | 11,237 |
| 買賣證券之淨收益增加 | <u>65</u> | <u>632</u> |

有關變動對本期內及過往期內之本集團業績並無任何影響。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股港幣 2 仙（二零一零年：港幣 2.5 仙），合共 800,000 港元（二零一零年：1,000,000 港元），將於二零一二年一月五日派發予二零一一年十二月二十三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

本公司將於二零一一年十二月十九日星期一至二零一一年十二月二十三日星期五（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二零一一年十二月十六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，於截至二零一一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 9,340,000 港元，較去年同期下跌 221,000 港元或 2.5%。

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損 2,518,000 港元，較去年同期 27,502,000 港元之溢利相比，業績轉盈為虧。虧損主要是由於最近香港證券市場下跌，令買賣證券錄得未變現虧損 21,097,000 港元所致。

證券投資

股息收入較去年同期下跌 531,000 港元或 16%，至 2,739,000 港元。股息收入減少是由於期內本集團持有證券之股息率減少所致。

期內，本集團減少短期買賣證券活動，因此，僅錄得實現溢利 65,000 港元(二零一零年:632,000 港元)。由於歐洲主權債務危機惡化，令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 25%，致本集團之短期買賣證券及長期持有證券分別錄得未變現虧損 21,097,000 港元(二零一零年: 溢利 1,281,000 港元)及 20,339,000 港元(二零一零年: 溢利 4,779,000 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(未計投資物業重估增值)分別較去年同期上升 877,000 港元或 15.5% 及 668,000 港元或 15.6%，至 6,536,000 港元及 4,958,000 港元。租金增加是主要由於本集團在二零一零年八月份及九月份購入九龍馬頭涌道 60 至 64 號物業，為本集團帶來額外租金收入。回顧期內，物業投資組合並無改變。於二零一一年九月三十日，本集團之投資物業賬面值較二零一一年三月三十一日增加 14,000,000 港元至 308,800,000 港元。

物業發展

本集團並無重大物業發展項目正在進行中，並會繼續物色其他物業重建發展機會。

流動資金及財政來源

本集團並無銀行借貸，並維持充裕的現金水平。本集團將繼續以審慎政策管理現金流。

展望

自歐洲主權債務金融危機發生後，環球經濟復甦充滿着變數。本集團相信歐洲各國政府會繼續尋求解決金融危機方案。另外，在高通脹的經濟環境下，本集團相信香港物業租賃市場仍可穩定增長。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狀況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

截至二零一一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，二零一一年十一月二十九日

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。