

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告的內容概不負責，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)

二零一四至二零一五年度中期業績公告

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」）截至二零一四年九月三十日止六個月之未審核綜合業績。

簡明綜合損益表

截至二零一四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 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3	14,449	10,840
其他收入	4	299	295
出售財務資產之銷售溢利		1,326	86
買賣證券之公平價值溢利		4,084	554
投資物業之公平價值溢利		20,900	17,882
發展中或待發展物業公平價值(虧損)/溢利		(17)	700
行政及經營費用包括折舊 41,000 港元 (二零一三年：41,000 港元)		(3,324)	(2,788)
融資成本		(330)	(340)
除稅前溢利		37,387	27,229
稅項	5	(1,126)	(999)
除稅後股東應佔溢利		36,261	26,230
每股盈利(基本及攤薄)	6	港幣 90.7 仙	港幣 65.6 仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
期內溢利	36,261	26,230
期內其他全面收益		
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>		
可供出售財務資產之公平價值增加/(減少)	4,249	(1,715)
出售可供出售財務資產之撥回	(1,218)	(56)
	3,031	(1,771)
除稅後及期內股東應佔全面收益總額	39,292	24,459

簡明綜合財務狀況表
結算至二零一四年九月三十日

	附註	(未審核)		(已審核)	
		二零一四年 九月三十日		二零一四年 三月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			1,977		2,016
投資物業			552,500		531,600
發展中及待發展物業			12,300		12,300
可供出售財務資產 — 香港上市股票			<u>91,338</u>		<u>87,335</u>
			<u>658,115</u>		<u>633,251</u>
流動資產					
買賣證券 — 香港上市股票		51,639		54,848	
貿易及其他應收賬款	7	1,319		1,952	
現金及銀行存款		<u>49,354</u>	102,312	<u>35,381</u>	92,181
流動負債					
貿易及其他應付賬款	8	5,004		5,034	
銀行貸款 — 有抵押	9	29,208		30,173	
應付稅項		1,359		705	
長期服務金準備		<u>939</u>	<u>(36,510)</u>	<u>928</u>	<u>(36,840)</u>
流動資產淨值			<u>65,802</u>		<u>55,341</u>
總資產減流動負債			723,917		688,592
非流動負債					
長期服務金準備		132		133	
遞延稅項		<u>751</u>	<u>(883)</u>	<u>717</u>	<u>(850)</u>
資產淨值			<u>723,034</u>		<u>687,742</u>
股本及儲備					
股本	10		40,000		40,000
儲備			<u>683,034</u>		<u>647,742</u>
			<u>723,034</u>		<u>687,742</u>

簡明綜合權益變動表
截至二零一四年九月三十日止六個月

		(未審核)				
		本公司股東應佔股本權益				
	附註	股本 千港元	資本儲備 千港元	公平價值 儲備 千港元	累積盈餘 千港元	總值 千港元
於二零一三年四月一日		40,000	251	36,664	596,372	673,287
已派股息						
- 2012/13 末期股息(每股港幣 10 仙)	11	--	--	--	(4,000)	(4,000)
- 2012/13 特別股息(每股港幣 7 仙)	11	--	--	--	(2,800)	(2,800)
期內溢利		--	--	--	26,230	26,230
期內其他全面收益						
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>						
- 可供出售財務資產公平價值減少		--	--	(1,715)	--	(1,715)
- 出售可供出售財務資產之撥回		--	--	(56)	--	(56)
期內全面收益總額		--	--	(1,771)	26,230	24,459
於二零一三年九月三十日		40,000	251	34,893	615,802	690,946
已派股息						
- 2013/14 中期股息(每股港幣 2 仙)	11	--	--	--	(800)	(800)
期內溢利		--	--	--	2,916	2,916
期內其他全面收益						
<u>將不會重新分類至損益之項目</u>						
- 可供出售財務資產虧損減值		--	--	1,300	--	1,300
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>						
- 可供出售財務資產公平價值減少		--	--	(6,598)	--	(6,598)
- 出售可供出售財務資產之撥回		--	--	(65)	--	(65)
期內全面收益總額		--	--	(5,363)	2,916	(2,447)
沒收未領取股息		--	--	--	43	43
於二零一四年三月三十一日		40,000	251	29,530	617,961	687,742
已派股息						
- 2013/14 末期股息(每股港幣 10 仙)	11	--	--	--	(4,000)	(4,000)
期內溢利		--	--	--	36,261	36,261
期內其他全面收益						
<u>其後可重新分類至損益表之項目</u>						
- 可供出售財務資產公平價值增加		--	--	4,249	--	4,249
- 出售可供出售財務資產之撥回		--	--	(1,218)	--	(1,218)
期內全面收益總額		--	--	3,031	36,261	39,292
於二零一四年九月三十日		40,000	251	32,561	650,222	723,034

簡明綜合財務報表附註
截至二零一四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。

按香港會計準則第 34 號編製簡明綜合中期財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設,該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及直至目前為止年度之彙報的資產、負債、收入與支出金額,實際業績可能有別於該等估計。

簡明綜合中期財務報表及若干註釋載有若干事項及交易的闡釋,對瞭解本集團自 2013/2014 年度賬項發出後的財務狀況及業績的轉變極為重要。簡明綜合中期財務報表及附註並不包括香港財務報告準則所編製的完整賬項的所有資料。

簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一四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,本集團應用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。採納新訂或經修訂準則、香港財務報告準則的修訂本及詮釋並無對本集團簡明綜合業績及簡明綜合財務狀況構成重大影響。

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

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，以評估經營分部表現、管理營運事項及決策分部間的資源分配。

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

本集團於期內之收入及業績按營運劃分分析如下：

損益表	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 二零一四年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一四年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一四年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一四年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元
分部收入								
- 對外收入	5,426	2,944	9,023	7,896	--	--	14,449	10,840
分部業績	4,695	2,292	7,216	6,392	45	45	11,956	8,729
可供出售財務資產 之銷售溢利	1,326	86	--	--	--	--	1,326	86
買賣證券之公平價值 溢利	4,084	554	--	--	--	--	4,084	554
投資物業之公平價值 溢利	--	--	20,900	17,882	--	--	20,900	17,882
發展中或待發展物業 公平價值 (虧損)/溢利	--	--	--	--	(17)	700	(17)	700
稅項、利息及企業 開支前業績	10,105	2,932	28,116	24,274	28	745	38,249	27,951
利息收入							114	238
融資成本							(330)	(340)
企業開支							(646)	(620)
除稅前溢利							37,387	27,229
稅項							(1,126)	(999)
除稅後溢利							36,261	26,230

本集團所有業務均在香港進行。

2. 分部資料(續)

本集團個別分部資產及負債分析如下：

財務狀況表	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
資產								
分部資產	144,224	144,207	556,518	536,195	12,362	12,358	713,104	692,760
未分部之企業資產							47,323	32,672
綜合資產總額							<u>760,427</u>	<u>725,432</u>
負債								
分部負債	801	700	33,510	34,365	81	177	34,392	35,242
應付及遞延稅項	--	--	2,102	1,418	8	4	2,110	1,422
	801	700	35,612	35,783	89	181	36,502	36,664
未分部之企業負債							891	1,026
綜合負債總額							<u>37,393</u>	<u>37,690</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負債及借貸，惟其他企業負債除外。

3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業之租金收入	9,023	7,896
上市證券之股息收入		
- 買賣證券	1,347	1,370
- 可供出售財務資產	2,470	1,505
	3,817	2,875
買賣證券之銷售溢利	1,609	69
	<u>14,449</u>	<u>10,840</u>

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行利息收入	114	238
什項收入	185	57
	<u>299</u>	<u>295</u>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現期內之香港利得稅準備	(1,092)	(976)
遞延稅項	(34)	(23)
總稅項	<u>(1,126)</u>	<u>(999)</u>

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以 16.5%（二零一三年：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 36,261,000 港元（二零一三年：26,230,000 港元）及期內已發行股份 40,000,000 股（二零一三年：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（二零一三年：無）。

7. 貿易及其他應收賬款

	(未審核)	(已審核)
	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
應收租金		
- 30 天內	214	214
- 31 天至 60 天內	177	176
- 61 天至 90 天內	129	156
- 91 天至 180 天內	--	6
	<u>520</u>	<u>552</u>
其他應收款項	<u>524</u>	<u>1,040</u>
應收租金及其他應收賬款—無減值	1,044	1,592
按金及預付費用	<u>275</u>	<u>360</u>
	<u>1,319</u>	<u>1,952</u>

租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。應收租金及其他應收款項均是現時及其賬齡少於 90 天。本集團並無就相關賬款持有任何抵押品。

8. 貿易及其他應付賬款

	(未審核) 二零一四年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一四年 三月三十一日 千港元
租金按金	2,893	2,984
預收租金	356	213
未領取股息	382	339
應付費用	1,373	1,498
	<u>5,004</u>	<u>5,034</u>

9. 銀行貸款 – 有抵押

銀行貸款須於下列期間償還：

	(未審核) 二零一四年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一四年 三月三十一日 千港元
流動負債		
一年內償還	1,930	1,930
超過一年，但不超過兩年	1,930	1,930
超過兩年，但不超過五年	14,704	5,788
超過五年	10,644	20,525
	<u>29,208</u>	<u>30,173</u>

截止二零一四年九月三十日止，投資物業公平價值 194,600,000 港元（二零一四年三月三十一日：190,400,000 港元）已抵押予銀行及銀行貸款年利率為銀行同業拆息加 2 厘或香港最優惠利率減 1 厘。截止二零一四年九月三十日止六個月，利息支出為 330,000 港元（二零一三年：340,000 港元）。

本集團須遵守有關按揭資產貸款比率之契約。倘若本集團違反契約，已動用之信貸融資將須按要償還及已抵押之物業所產生的租金將由銀行收取。本集團定期監察該等契約有否被遵守。

上述銀行貸款作出之擔保總額 82,900,000 港元（二零一四年三月三十一日：82,900,000 港元），該貸款須每年更新，並將於二零一五年四月份審閱更新。

董事認為銀行貸款的賬面值與其公平價值相若。

10. 股本

	(未審核)		(已審核)	
	二零一四年九月三十日 股數	總值 千港元	二零一四年三月三十一日 股數	總值 千港元
已發行及繳足股本				
普通股	<u>40,000,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000</u>

自<新公司條例>(香港法例第622章)於二零一四年三月三日生效後，於香港註冊成立的公司不再有股份面值、股份溢價賬及法定股本。任何已發行公司股份所收取的金額在股本入賬。

11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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 (二零一三年：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 (二零一三年：港幣 2 仙)(註)	800	800
於期內並無派發特別股息 (二零一三年：港幣 7 仙)	--	2,800
	<u>4,800</u>	<u>7,600</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。

12. 以公平價值計量之金融工具

以公平價值列報之財務資產

公平價值得級分類

下表呈列有關財務資產及財務負債經常性公平價值計量之分析。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。不同級別定義如下：

第一級：以相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計算其公平價值；

第二級：於第一級計入之報價以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得輸入項目；及

第三級：並非按可觀察市場數據(即並非觀察所得輸入項目)之資產或負債輸入項目。

經常性的公平價值計量 財務資產：	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一四年九月三十日					
可供出售財務資產					
– 香港上市股票	91,338	--	--	91,338	91,338
買賣證券 – 香港上市股票	51,639	--	--	51,639	51,639
	<u>142,977</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>142,977</u>	<u>142,977</u>
於二零一四年三月三十一日					
可供出售財務資產					
– 香港上市股票	87,335	--	--	87,335	87,335
買賣證券 – 香港上市股票	54,848	--	--	54,848	54,848
	<u>142,183</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>142,183</u>	<u>142,183</u>

年內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股港幣 2 仙（二零一三年：港幣 2 仙），股息總額為 800,000 港元（二零一三年：800,000 港元），有關股息將於二零一五年一月九日派發予二零一四年十二月十九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

本公司將於二零一四年十二月十五日星期一至二零一四年十二月十九日星期五（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二零一四年十二月十二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，於截至二零一四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；
- 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；
- 由於董事會認為董事一直採納保守管理政策，因此本集團現時並無為董事的行為而產生的訴訟行動購買保險，本集團將不時檢討購買該保險之需要；及
- 董事並無簽訂正式聘任書訂明其聘任細節及條件，本集團現進行草擬正式董事聘任書（包括獨立非執行董事、非執行董事及執行董事）。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團期內之營業額為 14,449,000 港元，較去年同期上升 3,609,000 港元（或 33.29%）。

本集團期內錄得溢利 36,261,000 港元，較去年同期增加 10,031,000 港元（或 38.2%）。上升主要是由於出售買賣及長期投資證券所錄得的已實現溢利增加約 2,900,000 港元、買賣證券之未實現溢利增加約 3,500,000 港元及本期投資物業增值增加約 3,000,000 港元所致。

證券投資

股息收入較去年同期上升 942,000 港元（或 32.8%），至 3,817,000 港元。上升主要若干上市證券派發一次性的特別股息。

期內，本集團分別錄得買賣證券之銷售溢利 1,609,000 港元（二零一三年：69,000 港元）及可供出售財務資產之銷售溢利 1,326,000 港元（二零一三年：86,000 港元）。另外，本集團之買賣證券錄得未變現溢利 4,084,000 港元（二零一三年：554,000 港元），並在損益內反映；而可供出售財務資產錄得未變現溢利 4,249,000 港元（二零一三年：未變現虧損 1,715,000 港元），在其他全面收益內反映。截至二零一四年九月三十日止，本集團之上市證券投資組合市值為 142,977,000 港元（二零一四年三月三十一日：142,183,000 港元）。

物業租賃

本集團之租金收入及租賃盈利(未計入 20,900,000 港元之投資物業重估增值)分別較去年同期上升 1,127,000 港元（或 14.3%）及 824,000 港元（或 12.9%），至 9,023,000 港元及 7,216,000 港元。如預料中，於二零一四年一月份，新購入巧基投資有限公司所持有的投資物業為本集團帶來預期理想租金收入。

於二零一三年香港物業市場已實行若干印花稅措施觸動投機投資者，因此，樓價已被監控並在可接受的範圍內。另外，受惠於經濟穩定發展的現況，本集團仍錄得投資物業重估增值 20,900,000 港元（二零一三年：17,882,000 港元）。於二零一四年九月三十日，本集團之投資物業賬面值為 552,500,000 港元（二零一四年三月三十一日：531,600,000 港元）。

物業發展

期內本集團錄得發展中及待發展物業公平價值虧損 17,000 港元(二零一三年：公平價值溢利 700,000 港元)。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

截至二零一四年九月三十日止，本集團銀行貸款總額為 29,208,000 港元（二零一四年三月三十一日：30,173,000 港元）。銀行貸款 18,564,000 港元須於五年內償還，而另一銀行貸款 10,644,000 港元須於五年後全部償還。資產及銀行借貸比率由 4.4% 降至 4%。另外，本集團仍有未動用的 50,000,000 港元銀行信貸額。信貸額度須每年更新，並將於二零一五年四月份審閱更新。和借貸銀行給予客戶的現行條款一致，如違反按揭資產貸款比率之契約，銀行保留權利發出即時償還欠款通知，以及對已抵押租金作出追索行動。本集團認真積極地監察及遵守該等契約。

截至二零一四年九月三十日止，本集團持有現金結存 49,354,000 港元（二零一四年三月三十一日：35,381,000 港元）。管理層將貫徹地審慎理財，並確保本集團能保持足夠現金流及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及資本開支，及償還貸款之責任。管理層將於未來動用額外銀行信貸，增強營運現金流及以助進行有潛質的投資。長遠而言，在不時改變的經濟環境下，本集團將繼續致力建立最佳財務結構，為股東帶來最佳利益。

資產抵押

於二零一四年九月三十日，本集團之投資物業賬面總值 194,600,000 港元（二零一四年三月三十一日：190,400,000 港元）已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

展望

受惠於新購置的長期投資物業和平穩經濟增長，本集團的盈利在 2014/15 上半年財務年度錄得增長。但持久的公民抗命運動很可能打擊香港經濟，其影響暫時言之尚早。就滬港通啟動，管理層對市場平穩地合併從而達到雙贏情況感到樂觀。在不可預計的將來，本集團審慎地為集團的資產組合進行相應策略調整，務求為股東獲取最大的回報。

獨立審閱

截至二零一四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，二零一四年十一月二十八日

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、吳志揚博士及陳雪菲女士，而伍國芬女士為伍時華先生之替任董事。