

香港交易及結算所有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)

二零一八至二零一九年度中期業績公告

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」)截至二零一八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

截至二零一八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 二零一八年 千港元	二零一七年(i) 千港元
營業額	4	14,059	14,820
其他收入	5	2,676	159
可供出售財務資產之銷售溢利		--	4,354
附屬公司之銷售溢利		--	95,702
投資物業之銷售溢利		82,320	--
買賣證券之公平價值(虧損)/溢利		(8,126)	6,676
投資物業之公平價值(虧損)/溢利		(17,490)	17,200
發展中或待發展物業之公平價值溢利		40	2,712
行政及經營費用包括折舊 40,000 港元 (二零一七年：40,000 港元)		(2,868)	(3,018)
融資成本		(369)	(289)
<b>除稅前溢利</b>		<b>70,242</b>	<b>138,316</b>
稅項	6	(968)	(1,267)
<b>除稅後股東應佔溢利</b>		<b>69,274</b>	<b>137,049</b>
<b>每股盈利(基本及攤薄)</b>	7	<b>港幣 173.2 仙</b>	<b>港幣 342.6 仙</b>

註(i): 本集團自二零一八年四月一日起，採納香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡性方法，比較資料不予重列。

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一八年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月 二零一八年 千港元	二零一七年(i) 千港元
期內溢利	69,274	137,049
期內其他全面收益		
<u>其後不能重新分類至損益之項目</u>		
按公平價值計入其他全面收益股權證券投資 之公平價值減少	(2,594)	--
<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	--	9,870
出售可供出售財務資產之撥回(ii)	--	(3,373)
	(2,594)	6,497
除稅後及期內股東應佔全面收益總額	<u>66,680</u>	<u>143,546</u>

註

- (i): 本集團自二零一八年四月一日起，採納香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡性方法，比較資料不予重列。
- (ii): 該金額的產生乃根據且適用於二零一八年四月一日之前的會計準則。作為於二零一八年四月一日的前期餘額調整的一部份，該儲備已重新分類為公平價值儲備(不能回撥)，並將不會在任何將來期間內重新分類至損益。

簡明綜合財務狀況表  
結算至二零一八年九月三十日

	附註	(未審核)		(已審核)	
		二零一八年 九月三十日		二零一八年 三月三十一日(i)	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備			1,673		1,713
投資物業	8		529,700		514,100
發展中及待發展物業			4,930		4,890
按公平價值計入其他全面收益 股權證券投資－香港上市股票	9		116,218		--
可供出售財務資產－ 香港上市股票	10		--		115,598
購入投資物業之按金			--		27,040
			<u>652,521</u>		<u>663,341</u>
<b>流動資產</b>					
買賣證券－香港上市股票		78,517		69,225	
貿易及其他應收賬款	11	720		2,542	
應收稅項		--		3	
現金及銀行存款		<u>523,073</u>	<u>602,310</u>	<u>462,391</u>	<u>534,161</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	12	8,916		5,467	
銀行貸款－有抵押	13	21,490		22,455	
應付稅項		<u>1,097</u>	<u>(31,503)</u>	<u>147</u>	<u>(28,069)</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>570,807</u>		<u>506,092</u>
<b>總資產減流動負債</b>			1,223,328		1,169,433
<b>非流動負債</b>					
長期服務金準備		118		118	
遞延稅項		<u>841</u>	<u>(959)</u>	<u>826</u>	<u>(944)</u>
<b>資產淨值</b>			<u>1,222,369</u>		<u>1,168,489</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	14		40,000		40,000
儲備			<u>1,182,369</u>		<u>1,128,489</u>
			<u>1,222,369</u>		<u>1,168,489</u>

註(i): 本集團自二零一八年四月一日起,採納香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡性方法,比較資料不予重列。

簡明綜合權益變動表  
截至二零一八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 (可回撥) 千港元	公平價值 儲備 (不能回撥) 千港元	累積盈餘 千港元	總值 千港元	
	40,000	251	40,915	--	729,946	811,112	
於二零一七年四月一日							
已派股息							
- 2016/17 末期股息(每股港幣 12 仙)	15	--	--	--	(4,800)	(4,800)	
期內溢利		--	--	--	137,049	137,049	
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增加		--	9,870	--	--	9,870	
- 出售可供出售財務資產之撥回		--	(3,373)	--	--	(3,373)	
期內全面收益總額		--	6,497	--	137,049	143,546	
於二零一七年九月三十日		40,000	251	47,412	--	862,195	
已派股息							
- 2017/18 中期股息(每股港幣 2 仙)	15	--	--	--	(800)	(800)	
- 2017/18 中期特別股息(每股港幣 10 仙)	15	--	--	--	(4,000)	(4,000)	
期內溢利		--	--	--	224,137	224,137	
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增加		--	372	--	--	372	
- 出售可供出售財務資產之撥回		--	(1,122)	--	--	(1,122)	
期內全面收益總額		--	(750)	--	224,137	223,387	
沒收未領取股息		--	--	--	44	44	
於二零一八年三月三十一日		40,000	251	46,662	--	1,081,576	

註：本集團自二零一八年四月一日起，採納香港財務報告準則第 9 號。根據所選用的過渡性方法，比較資料不予重列。

簡明綜合權益變動表(續)  
截至二零一八年九月三十日止六個月

		(未審核)					
		本公司股東應佔股本權益					
		股本	資本儲備	公平價值 儲備 (可回撥)	公平價值 儲備 (不能回撥)	累積盈餘	總值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年三月三十一日		40,000	251	46,662	--	1,081,576	1,168,489
首次採納香港財務報告準則第9號之影響	1	--	--	(46,662)	46,662	--	--
於二零一八年四月一日		40,000	251	--	46,662	1,081,576	1,168,489
已派股息							
- 2017/18 末期股息(每股港幣 12 仙)	15	--	--	--	--	(4,800)	(4,800)
- 2017/18 末期特別股息(每股港幣 20 仙)	15	--	--	--	--	(8,000)	(8,000)
出售按公平價值計入其他全面收益 股權證券投資時由公平價值儲備 (不能回撥)至轉入累積盈餘		--	--	--	(2,932)	2,932	--
期內溢利		--	--	--	--	69,274	69,274
期內其他全面收益							
<u>其後不能重新分類至損益之項目</u>							
- 按公平價值計入其他全面收益 股權證券投資之公平價值減少		--	--	--	(2,594)	--	(2,594)
期內全面收益總額		--	--	--	(2,594)	69,274	66,680
於二零一八年九月三十日		40,000	251	--	41,136	1,140,982	1,222,369

註：本集團自二零一八年四月一日起，採納香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡性方法，比較資料不予重列。

**簡明綜合財務報表附註**  
**截至二零一八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公平價值列賬外)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」)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與負債、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 2017/2018 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二零一八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。惟本集團隨著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，並於二零一八年四月一日開始之本集團財政年度生效，更改若干會計政策。

除下文所述的影響外，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、修訂及詮釋對本中期期間內的簡明綜合財務報表並無構成重大影響。

與本集團財務報表相關的主要會計政策更新概括如下：

**香港財務報告準則第9號「金融工具」**

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。此準則載列財務資產、財務負債和一些買賣非財務項目合同確認和計量的要求。

## 1. 編製基準及主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

本集團已根據過渡規定追溯香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日已存在的項目。本集團已將首次採納之累計影響於二零一八年四月一日年初之權益作出調整。因此比較資料繼續以香港會計準則第39號的規定呈列。

下表概述於二零一八年四月一日過渡至香港財務報告準則第9號對儲備之影響：

	千港元
<u>公平價值儲備(可回撥)*</u>	
現按公平價值計入其他全面收益計量之有關股權證券	
轉撥往公平價值儲備(不能回撥)	(46,662)
於二零一八年四月一日之公平價值儲備(可回撥)減少	<u>(46,662)</u>
<u>公平價值儲備(不能回撥)</u>	
現按公平價值計入其他全面收益計量之有關股權證券	
轉撥自公平價值儲備(可回撥)	46,662
於二零一八年四月一日之公平價值儲備(不能回撥)增加	<u>46,662</u>

\* 公平價值儲備(可回撥)包括按香港會計準則第39號,所持有的可供出售財務資產於報告期日的公平價值累積淨額。

以往會計政策變動的性質和影響以及過渡方式的進一步詳情載列如下：

#### (a) 財務資產和財務負債的分類

香港財務報告準則第9號將財務資產分類為三個主要類別：以攤銷成本、按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益計量。這取代了香港會計準則第39號的財務資產類別，即：持有至到期投資、貸款和應收款項、可供出售財務資產和按公平價值計入損益計量的財務資產。

本集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。
- 按公平價值計入其他全面收益(可回撥)，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。
- 按公平價值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益(可回撥)計量的標準。投資的公平價值變動(包括利息)於損益中確認。

## 1. 編製基準及主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

#### (a) 財務資產和財務負債的分類(續)

除非股權證券投資並非持作買賣用途，且在初始確認投資時，本集團選擇將投資按公平價值計入其他全面收益(不能撥回)，其後的公平價值變動在其他全面收益中確認，否則，股權證券投資按公平價值計入損益。這種選擇是以逐項投資的基礎上進行，但只有當投資符合發行人角度下的股本定義時方可進行。若作出此選擇，在該投資被出售前，其他全面收益中累計的金額仍保留在公平價值儲備(不能撥回)中。在出售時，公平價值儲備(不能撥回)中累計的金額會轉入累積盈餘，而不是重新撥回損益。來自股權證券投資的股息，不論是否按公平價值計入損益或按公平價值計入其他全面收益(不能撥回)，均在損益中確認。

下表顯示根據香港會計準則第39號本集團各類財務資產的原本計量分類，並將本集團根據香港會計準則第39號釐定的各類財務資產的賬面值與根據香港財務報告準則第9號釐定的財務資產的賬面值進行對賬：

	根據香港會計 準則第39號於 二零一八年 三月三十一日 的賬面值 千港元	重新分類 千港元	根據香港財務 報告準則第9號 於二零一八年 四月一日 的賬面值 千港元
<b>按攤銷成本計量之財務資產</b>			
現金及銀行存款	462,391	--	462,391
貿易及其他應收賬款	2,542	--	2,542
	<u>464,933</u>	<u>--</u>	<u>464,933</u>
<b>按公平價值計入其他全面 收益之財務資產(不能回撥)</b>			
按公平價值計入其他全面 收益股權證券投資			
- 香港上市股票(註(i))	--	115,598	115,598
	<u>--</u>	<u>115,598</u>	<u>115,598</u>
<b>按公平價值計入損益之財務資產</b>			
- 買賣證券(註(ii))	69,225	--	69,225
	<u>69,225</u>	<u>--</u>	<u>69,225</u>
<b>根據香港會計準則第39號 分類為可供出售財務資產</b>			
可供出售財務資產			
- 香港上市股票(註(i))	115,598	(115,598)	--
	<u>115,598</u>	<u>(115,598)</u>	<u>--</u>

註：

- (i) 根據香港會計準則第39號，股權證券並非持作買賣用途乃分類為可供出售財務資產。而根據香港財務報告準則第9號，除非本集團將該等股權證券選擇並指定為按公平價值計入其他全面收益，否則該等股權證券按公平價值計入損益。於二零一八年四月一日，由於本集團持有該等投資以作長期及策略性投資，因此本集團將該等投資選擇並指定為按公平價值計入其他全面收益股權證券投資。
- (ii) 根據香港會計準則第39號，買賣證券乃分類按公平價值計入損益之財務資產，根據香港財務報告準則第9號，該等資產繼續按公平價值計入損益。



## 1. 編製基準及主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

#### (a) 財務資產和財務負債的分類(續)

香港財務報告準則第9號大致保留了香港會計準則第39號關於財務負債分類及計量的現有規定。因此，香港財務報告準則第9號的採納不會影響本集團於二零一八年四月一日的財務負債的賬面金額。

#### (b) 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」模式，取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求財務資產的相關信貸風險持續計量，因此較香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式提早確認預期信貸虧損。預期信貸虧損模式應用於本集團以攤銷成本計量的財務資產，但不適用於本集團以公平價值計量的財務資產。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮在不須花費過多成本或勞力下取得合理及有根據的資料，這包括有關過往事件、現有狀況及對未來經濟情況的預測。

預期信貸虧損以下列之一種基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：報告日後12個月內可能違約事件產生的預期信貸虧損，及
- 生命週期內預期信貸虧損：在預期信貸虧損模式適用項目的預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。

就本集團的應收租金及其他應收款項，其虧損撥備以相等於整個生命週期內預期信貸虧損的金額計量。該等財務資產的預期信貸虧損乃按本集團以往信貸虧損經驗事件而作出估算，但須根據適用於債務人的特定因素及於報告日對當前及預期一般經濟狀況予以調整。

就本集團其他以攤銷成本計量的財務工具，虧損撥備以等同於12個月預期信貸虧損的金額計量，除非財務工具的信貸風險自初始確認後大幅增加，虧損撥備為此則按等同於生命週期的財務計量。

此會計政策對本集團的預期信貸虧損並無重大影響。

## 1. 編製基準及主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

#### (c) 對本集團於二零一八年九月三十日的簡明綜合財務報表之影響

於本期間及迄今各財務報表項目受應用香港財務報告準則第9號影響的金額與應用香港財務報告準則第9號前先前生效的香港會計準則第39號比較如下：

	採納香港 財務報告準則 第9號之前 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	呈報金額 千港元
<b>簡明綜合損益表(摘要)</b>			
可供出售財務資產之銷售溢利	2,932	(2,932)	--
除稅前溢利	73,174	(2,932)	70,242
減：稅項	(968)	--	(968)
除稅後溢利	72,206	(2,932)	69,274
每股盈利	180.5港仙	7.3港仙	173.2港仙
<b>簡明綜合損益表及 其他全面收益表(摘要)</b>			
期內溢利	72,206	(2,932)	69,274
其他全面收益			
<u>其後不能重新分類至損益之項目：</u>			
- 按公平價值計入其他全面損益 股權證券投資公平價值減少	--	(2,594)	(2,594)
<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減少	(2,594)	2,594	--
- 出售可供出售財務資產之撥回	(2,932)	2,932	--
全面收益總額	66,680	--	66,680

採納香港財務報告準則第9號對簡明綜合現金流動表上的營運、投資及融資活動的現金流淨額並無影響，對本集團的淨值資產亦無影響。

## 1. 編製基準及主要會計政策(續)

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。本公司董事預計已頒佈但尚未生效的其他新訂或經修訂準則、香港財務報告準則的修訂本及詮釋並無對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

本公佈內所載作為比較資料的截至二零一八年三月三十一日止年度的財務資料並不屬於本公司該年的法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露的關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零一八年三月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處。

本公司的核數師已就該等綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的述明。

## 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 二零一八年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一八年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一八年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一八年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 千港元
分部收入								
- 對外收入	5,267	5,284	8,792	9,536	--	--	14,059	14,820
分部業績	4,749	4,806	7,153	8,082	39	(44)	11,941	12,844
可供出售財務資產 之銷售溢利	--	4,354	--	--	--	--	--	4,354
投資物業之銷售溢利	--	--	82,320	--	--	--	82,320	--
買賣證券之公平價值 (虧損)/溢利	(8,126)	6,676	--	--	--	--	(8,126)	6,676
投資物業之公平價值 (虧損)/溢利	--	--	(17,490)	17,200	--	--	(17,490)	17,200
發展中或待發展物業 公平價值溢利	--	--	--	--	40	2,712	40	2,712
稅項、利息及企業 開支前業績	(3,377)	15,836	71,983	25,282	79	2,668	68,685	43,786
附屬公司之銷售溢利							--	95,702
銷售相關成本							--	(333)
利息收入							2,619	72
融資成本							(369)	(289)
企業開支							(693)	(622)
<b>除稅前溢利</b>							70,242	138,316
稅項							(968)	(1,267)
<b>除稅後溢利</b>							69,274	137,049

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	
	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>資產</b>								
分部資產	204,106	187,407	535,049	545,601	4,930	4,890	744,085	737,898
應收稅項	--	--	--	3	--	--	--	3
應付及遞延稅項	204,106	187,407	535,049	545,604	4,930	4,890	744,085	737,901
未分部之企業資產							510,746	459,601
<b>綜合資產總額</b>							<b>1,254,831</b>	<b>1,197,502</b>
<b>負債</b>								
分部負債	234	1,091	24,600	25,646	151	188	24,985	26,925
應付及遞延稅項	--	--	1,932	973	6	--	1,938	973
未分部之企業負債							5,539	1,115
<b>綜合負債總額</b>							<b>32,462</b>	<b>29,013</b>

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. 主要事項及報告期末後事項

於二零一八年六月二十八日，本公司之全資附屬公司興富遠東發展有限公司完成購入九龍馬頭涌道66號之物業，代價為67,600,000港元。計入30%之印花稅及其他相關成本，總成本為88,690,000港元。

於二零一八年八月十四日，本公司之全資附屬公司廣財有限公司與獨立第三者買方訂立一份臨時買賣合約(「臨時合約」)出售位於香港文咸東街96號，售價為138,000,000港元「(出售事項)」，並於二零一八年九月二十日完成出售。出售事項帶來資本收益約82,320,000港元。

報告期末後，本集團購買若干證券以作為長期投資及買賣用途，總成本分別約8,000,000港元和約6,000,000港元。

隨着香港恒生指數下跌，在二零一八年十月一日至二零一八年十一月二十九日期間內，本集團的證券組合(包括長期投資及買賣證券)錄得大約6,000,000港元之公平價值虧損。

#### 4. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業之租金收入	8,792	9,536
上市證券之股息收入		
- 買賣證券	2,148	1,820
- 按公平價值計入其他全面收益股權證券投資	2,354	--
- 可供出售財務資產	--	2,026
	4,502	3,846
買賣證券之銷售溢利	765	1,438
	<u>14,059</u>	<u>14,820</u>

#### 5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	2,619	72
什項收入	57	87
	<u>2,676</u>	<u>159</u>

#### 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現期內之香港利得稅準備	(953)	(1,241)
遞延稅項	(15)	(26)
總稅項	<u>(968)</u>	<u>(1,267)</u>

香港利得稅準備乃按本期間首 2,000,000 港元估計應課稅溢利以 8.25% 之稅率撥備，任何超過 2,000,000 港元的估計應課稅溢利以 16.5% 之稅率撥備。(二零一七年：香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以 16.5% 之稅率撥備。)

#### 7. 每股盈利(基本及攤薄)

每股基本盈利乃根據除稅後綜合盈利 69,274,000 港元(二零一七年：137,049,000 港元)及期內已發行股份 40,000,000 股(二零一七年：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(二零一七年：無)。

## 8. 投資物業

	(未審核) 二零一八年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一八年 三月三十一日 千港元
公平價值		
期/年初之結餘	514,100	602,800
增加	88,690	--
棄置	(55,600)	(133,200)
公平價值(減少)/增加	(17,490)	44,500
	<u>529,700</u>	<u>514,100</u>
期/年末之結餘	529,700	514,100

所有物業均位於香港，其租賃期限如下：

	(未審核) 二零一八年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一八年 三月三十一日 千港元
短期租賃	35,700	35,300
中期租賃	212,900	193,400
長期租賃	281,100	285,400
	<u>529,700</u>	<u>514,100</u>

本集團之投資物業由獨立專業評值顧問永利行評值顧問有限公司根據二零一八年九月三十日之公開市值作出重估。

截至二零一八年九月三十日止，本集團之投資物業賬面總值219,700,000港元(二零一八年三月三十一日：212,700,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

## 9. 按公平價值計入其他全面收益股權證券投資

	(未審核) 二零一八年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一八年 三月三十一日 千港元
香港上市股票，公平價值		
期/年初之結餘	--	--
於二零一八年四月一日首次採納香港財務報告準則第9號	115,598	--
增加	7,883	--
棄置	(4,669)	--
公平價值減少	(2,594)	--
	<u>116,218</u>	<u>--</u>
期/年末之結餘	116,218	--

## 10. 可供出售財務資產

	(未審核) 二零一八年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一八年 三月三十一日 千港元
香港上市股票，公平價值		
期/年初之結餘	115,598	107,552
於二零一八年四月一日首次採納香港財務報告準則第9號	(115,598)	--
增加	--	6,075
棄置	--	(8,271)
公平價值增加	--	10,242
	<hr/>	<hr/>
期/年末之結餘	--	115,598

## 11. 貿易及其他應收賬款

	(未審核) 二零一八年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一八年 三月三十一日 千港元
應收租金		
- 30天內	112	130
- 31天至60天內	58	117
- 61天至90天內	10	112
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項	180	359
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項	356	1,939
	<hr/>	<hr/>
應收租金及其他應收賬款—無減值(註a)	536	2,298
按金及預付費用	184	244
	<hr/>	<hr/>
	720	2,542
	<hr/>	<hr/>

註:

- (a) 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(主要包括應收上市證券股息及應收銀行利息)均是現時及其賬齡少於90天。賬齡分析乃按租約條款上每月租期的首天作為基準。本集團並無就相關賬款持有任何抵押品。



## 12. 貿易及其他應付賬款

	(未審核) 二零一八年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一八年 三月三十一日 千港元
租金按金	2,618	2,772
預收租金	173	177
未領取股息	4,324	354
應付費用	1,801	2,164
	<u>8,916</u>	<u>5,467</u>

## 13. 銀行貸款 — 有抵押

銀行貸款須於下列期間償還：

	(未審核) 二零一八年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>		
一年內償還	10,845	1,930
超過一年，但不超過兩年	10,645	10,270
超過兩年，但不超過五年	- -	10,255
	<u>21,490</u>	<u>22,455</u>

截至二零一八年九月三十日止，投資物業公平價值 219,700,000 港元（二零一八年三月三十一日：212,700,000 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。截至二零一八年九月三十日止六個月，利息支出為 369,000 港元（二零一七年：289,000 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求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（二零一八年三月三十一日：82,900,000 港元），該貸款須每年更新，並將於二零一九年四月份審閱更新。

董事認為銀行貸款的賬面值與其公平價值相若。

#### 14. 股本

	(未審核)		(已審核)	
	二零一八年九月三十日		二零一八年三月三十一日	
	股數	總值 千港元	股數	總值 千港元
已發行及繳足股本				
普通股	40,000,000	40,000	40,000,000	40,000

#### 15. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期內股息 -		
於期內派發末期股息每普通股港幣 12 仙 (二零一七年：港幣 12 仙)	4,800	4,800
於期內派發末期特別股息每普通股港幣 20 仙 (二零一七年：無)	8,000	--
於報告期末後議決擬派中期股息每普通股港幣 2 仙 (二零一七年：港幣 2 仙)(註)	800	800
於報告期末後議決擬派中期特別股息每普通股港幣 5 仙 (二零一七年：港幣 10 仙)(註)	2,000	4,000
	<u>15,600</u>	<u>9,600</u>

註：於報告期末後議決擬派之中期股息及中期特別股息並沒有分類為負債。

## 16. 以公平價值計量之金融工具

### 以公平價值列報之財務資產

#### 公平價值等級分類

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
<b>於二零一八年九月三十日</b>					
按公平價值計入其他全面損益					
股權證券投資					
- 香港上市股票	116,218	--	--	116,218	116,218
買賣證券 - 香港上市股票	78,517	--	--	78,517	78,517
	<u>194,735</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>194,735</u>	<u>194,735</u>
<b>於二零一八年三月三十一日</b>					
可供出售財務資產					
- 香港上市股票	115,598	--	--	115,598	115,598
買賣證券 - 香港上市股票	69,225	--	--	69,225	69,225
	<u>184,823</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>184,823</u>	<u>184,823</u>

期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。

## 中期及特別股息

董事局議決派發中期股息每股港幣 2 仙(二零一七年：港幣 2 仙)及中期特別股息每股港幣 5 仙(二零一七年：港幣 10 仙)，合共股息 2,800,000 港元(二零一七年：4,800,000 港元)，有關股息將於二零一九年一月八日派發予二零一八年十二月二十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

本公司將於二零一八年十二月十八日星期二至二零一八年十二月二十日星期四(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。為確保可獲派中期股息及中期特別股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一八年十二月十七日星期一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，於截至二零一八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。在這經濟環境下，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；及
- 由於董事會認為董事現時管理政策健康，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，但本集團將不時檢討購買該保險之需要。

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

本集團期內之營業額為 14,059,000 港元，較去年同期下跌 761,000 港元（或 5.1%）。下跌主要是由於在二零一八年二月份已完成出售南角道物業，租金收入因而減少。

本集團期內錄得溢利 69,274,000 港元，較去年同期下跌 67,775,000 港元（或 49.5%）。即使本集團期內錄得投資物業銷售溢利 82,320,000 港元，亦不及去年同期錄得的出售附屬公司盈餘 95,702,000 港元。撇除上述的非經常性盈餘，本集團期內則錄得虧損 13,046,000 港元，較去年同期的溢利 41,347,000 港元，下跌 54,393,000 港元（或 131.6%）。下跌主要是由於(1) 投資物業及買賣證券的公平價值分別錄得虧損 17,490,000 港元（二零一七年：溢利 17,200,000 港元）及虧損 8,126,000 港元（二零一七年：溢利 6,676,000 港元）；及(2) 以往本集團持有的證券以作長期及策略性投資分類為可出售財務資產，於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第 9 號後，該等證券已列入為按公平價值計入其他全面收益股權證券投資，它所產生的銷售溢利不再反映於損益表內。

### 物業租賃

自本集團於二零一八年二月份完成出售南角道物業及於二零一八年六月份完成購入九龍馬頭涌道 66 號全幢物業（「馬頭涌道 66 號物業」），本集團之租金收入為 8,792,000 港元（二零一七年：9,536,000 港元），較去年同期下跌 744,000 港元（或 7.8%）。

本集團除了於二零一八年六月份以總成本 88,690,000 港元（已計入代價 67,600,000 港元、30% 的印花稅及其他附帶成本）完成收購馬頭涌道 66 號物業外，本集團於二零一八年九月份出售位於香港文咸東街 96 號物業，代價為 138,000,000 港元，並帶來資本盈餘 82,320,000 港元。期內香港物業市況持續平穩，但本集團的投資物業公平價值微跌 3.2%，並錄得公平價值虧損 17,490,000 港元（二零一七年：公平價值溢利 17,200,000 港元）。公平價值虧損主要是由於本集團以溢價購入馬頭涌道 66 號物業，以改善馬頭涌道重建項目（「馬頭涌道重建項目」）的完整性。由於重建項目仍未展開，馬頭涌道 66 號物業於二零一八年九月三十日的公平價值為 43,300,000 港元，並已由獨立評值師估值，該溢價亦未能於估價內反映。於二零一八年九月三十日止，本集團之投資物業公平價值為 529,700,000 港元（二零一八年三月三十一日：514,100,000 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溢利 40,000 港元（二零一七年：2,712,000 港元）。

於回顧期內，本集團的物業發展業務並無帶來重大盈虧。於去年同期，本公司已完成出售其於宏富遠東有限公司的 100% 股份權益。它主要持有香港新界元朗丈量約份第 121 約地段第 42 號餘段及地段第 122 號餘段之土地。是次交易為本集團帶來 95,702,000 港元的盈餘。

於二零一八年十月份，本集團就新界屯門藍地丈量約 130 號地段 2784 號餘段向地政處重新申請及商議由農地改變為商業用途，至今，該申請現正處理中。

## 證券投資

股息收入較去年同期上升 656,000 港元(或 17.1%)至 4,502,000 港元。

期內，本集團錄得買賣證券之銷售溢利 765,000 港元(二零一七年：1,438,000 港元)。於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第 9 號後，以往本集團持有的長期證券投資分類為可出售財務資產已選擇及列入為按公平價值計入其他全面收益股權證券投資。期內，本集團錄得銷售溢利 2,932,000 港元，並由公平價值儲備(不能回撥)直接轉至累積盈餘。去年同期，根據香港會計準則第 39 號，可供出售財務資產之銷售溢利 4,354,000 港元在損益表內反映。

## 證券投資(續)

於回顧期內，證券市場持續波動及處於調整期，本集團認為這時期可能是好時機，加強及分散證券投資組合。本集團期內購入若干上市證券以作長期投資，成本約7,900,000港元。期內主要購入包括華能國際電力股份有限公司(證券代號：902)及北京金隅集團股份有限公司(證券代號：2009)；本集團亦購入若干上市證券以作買賣用途，成本約25,400,000港元，主要購入包括中國人壽保險股份有限公司(證券代號：2628)、新世界發展有限公司(證券代號：17)及中國石油化工股份有限公司(證券代號：386)。

本集團期內錄得買賣證券未變現虧損8,126,000港元(二零一七年：未變現溢利6,676,000港元)和按公平價值計入其他全面收益股權證券投資未變現虧損2,594,000港元(二零一七年：可供出售財務資產未變現溢利9,870,000港元)，並分別在損益表和其他全面收益表內反映。截至二零一八年九月三十日止，本集團之上市證券投資組合市值為194,735,000港元(二零一八年三月三十一日：184,823,000港元)。

截至二零一八年九月三十日止，本集團的證券投資組合(包括長期持有和買賣用途)的資料分別在以下附表1及附表2刊列：

附表1: 本集團的證券長期投資組合的資料

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於 二零一八年 九月三十日 之公平價值 (千港元)	佔本集團 總資產 的比例	期內公平 價值溢利 /(虧損) (千港元)	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	25,042	24,490	2.0%	(1,729)	--	553
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	8,685	22,913	1.8%	3,612	2,932	354
3. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	13,568	16,284	1.3%	(601)	--	--
4. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	11,330	12,345	1.0%	(1,685)	--	350
5. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	9,037	0.7%	(371)	--	295
6. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	--	5,886	0.5%	(711)	--	175
	其他(註(1))		26,199	25,263	2.0%	(1,109)	--	627
	合共		94,303	116,218	9.3%	(2,594)	2,932	2,354

註(1): 其他證券包括九隻香港上市證券。當中七隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要包括綜合企業、地產及建築業和金融業及能源業。每一個別證券的市值不多於本集團證券長期投資組合市值的百分之五。

註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

## 證券投資(續)

附表 2: 本集團的買賣證券組合的資料

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於 二零一八年 九月三十日 之公平價值 (千港元)	佔本集團 總資產 的比例	期內公平 價值溢利 /(虧損) (千港元)	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	28,505	23,886	1.9%	(1,686)	--	540
2. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	6,036	12,923	1.0%	(1,764)	--	367
3. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	11,034	11,112	0.9%	(342)	--	--
4. 2628	中國人壽保險股份有限公司	金融業	9,026	7,823	0.6%	(1,203)	--	97
5. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	8,388	7,436	0.6%	(1,313)	--	339
6. 3988	中國銀行股份有限公司-H股	金融業	6,556	6,153	0.5%	(1,308)	--	337
7. 386	中國石油化工有限公司-H股	能源業	4,299	4,704	0.4%	360	350	187
8. 12	恒基兆業地產有限公司	地產建築業	3,085	4,036	0.3%	(729)	--	166
	其他(註(1))		4,433	444	0.1%	(141)	415	115
	合共		81,362	78,517	6.3%	(8,126)	765	2,148

註(1): 其他證券包括兩隻香港上市證券。當中並無恒生指數成份股。每一個別證券的市值不多於本集團買賣證券組合市值的百分之五。

註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。



## 流動資金及財政來源

截至二零一八年九月三十日止，本集團銀行貸款總額為 21,490,000 港元並須於兩年內全數償還(二零一八年三月三十一日：22,454,800 港元，並須於五年內全數償還)。資產及銀行借貸比率由 1.9% 降至 1.8%。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，並將於二零一九年四月份審閱更新。於往年內，本集團認真地審視有否遵守銀行借貸契約內的借貸抵押比率條款。

截至二零一八年九月三十日止，本集團持有現金結存 523,073,000 港元(二零一八年三月三十一日：462,391,000 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。管理層將動用額外銀行信貸(如需要)以助本集團的建議收購事項。長遠而言，在不時改變的經濟環境下，本集團將繼續致力採納最佳財務結構，為股東帶來最佳利益。

## 資產抵押

於二零一八年九月三十日，本集團之投資物業賬面總值 219,700,000 港元(二零一八年三月三十一日：212,700,000 港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

## 展望

於二零一八年六月份已完成購入馬頭涌道 66 號物業，該收購可改善馬頭涌道重建項目的完整性。董事會計劃大約在二零一九年九月中交吉後將物業拆卸重建。在重建期間，本集團亦無可避免減少約 2,000,000 港元的全年租金收入(佔全年租金收入百份之十)。按買方印花稅及從價印花稅的豁免條款，董事會預算 17,407,000 港元的印花稅會在日後退回。香港於二零一八年第三季度步入加息周期，香港物業市場踏入調整期，未來的物業租金收入和樓價有下調壓力。

二零一八年六月份展開了中美貿易戰，現時雙方仍未有作出任何讓步方案，估計為證券市場會帶來更大波動。本集團持有大量現金儲備的同時，將繼續監察市場變動，及時地為本集團的資產組合進行相應策略調整，保障股東的回報。本集團會維持現有營運策略，尋求較高回報物業投資，同時亦會評估及平衡相關潛在投資的風險及回報。

## 獨立審閱

截至二零一八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  
伍大偉

香港，二零一八年十一月三十日

於本報告日期，本公司董事會之執行董事為伍大偉先生及伍大賢先生，非執行董事為蘇國樑先生、蘇國偉先生及伍國芬女士，獨立非執行董事為吳志揚博士、陳雪菲女士及邢沛能先生。