



Winfair Investment Company Limited
永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零二年三月三十一日止年度
業績報告

永發置業有限公司(本公司)董事局宣佈本公司及其附屬公司(本集團)截至二零零二年三月三十一日止年度經審核綜合業績,連同截至二零零一年三月三十一日止年度之比較數字如下:

		本集團	
	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	1	10,058	10,376
其他收入		1,059	2,437
		<u>11,117</u>	<u>12,813</u>
行政及經營費用		(4,130)	(3,958)
投資證券減值準備		(3,800)	(5,570)
出售投資證券溢利		—	3,327
買賣及其他證券未變現之虧損		(103)	(1,730)
發展中及待發展物業減值準備		(4,975)	(9,800)
長期服務金撥備		(80)	(1,320)
政府收地賠償		—	481
		<u>(1,971)</u>	<u>(5,757)</u>
除融資成本前一般業務虧損		(1,971)	(5,757)
融資成本		—	—
		<u>(1,971)</u>	<u>(5,757)</u>
除稅前一般業務虧損		(1,971)	(5,757)
稅項	2	(796)	(957)
		<u>(2,767)</u>	<u>(6,714)</u>
本年度虧損		(2,767)	(6,714)
每股虧損	3	(7)仙	(17)仙

1. 營業額

營業額包括租金及股息收入。

2. 稅項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港利得稅本年度準備	(796)	(958)
過往年度稅項準備餘額撥回	—	1
	<hr/>	<hr/>
	(796)	(957)

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16% (二零零一年:16%) 提撥。

3. 每股虧損

每股虧損乃根據除稅後綜合虧損2,767,000港元 (二零零一年:6,714,000港元) 及在該期間已發行股本40,000,000股 (二零零一年:40,000,000股) 之數額計算。

管理層討論及分析

本集團本年度之營業額為10,100,000港元,較去年下降約3%。營業額下降主要是由於本集團物業租賃業務之租金收入減少所致。此外,期內銀行利息收入亦下降至1,040,000港元,較去年下降約56%。

儘管營業額及期內利息收入下降,惟本集團之虧損由去年6,700,000港元大幅減低至約2,800,000港元。集團業績改善之主要原因,在於發展中或待發展物業減值撥備及投資證券之減值撥備大幅減少。

物業發展

九龍青山道201-203號之商住物業發展項目現正進行額外鑽樁工程。由於受到若干技術性問題及環境限制,進度受到延誤。此外,本集團持有元朗屏山數幅農地而轉作住宅用途之計劃,亦已收到政府提出之換地金額及條款,但本集團認為有關條款並不合理,已提出上訴。

物業投資

本集團之物業投資組合主要為商業樓宇。在香港經濟環境欠佳下，物業租賃業務經營艱難。物業出租率與去年相若，但平均租金卻出現相當幅度下調。物業租賃市場仍不明朗，租金仍有下調壓力。根據獨立物業估值師評估投資物業組合於二零零二年三月三十一日之公開市值，於結算日出現重估減值淨額4,400,000港元。

股票投資及股息收入

本集團將股票投資組合分為長期及短期投資組合。長期投資組合用以收取穩定股息收入，而短期投資組合則作為買賣用途。由於經濟前景欠佳，本集團於年內概無買賣股票，亦無購入長期股票投資（除若干以股代息之股票外）。在扣除年終就股票投資減值所作之額外撥備3,800,000港元後，長期投資組合之價值保持在46,000,000港元水平。

本年度之股息收入為2,000,000港元，與去年相若。

流動現金及財政來源

一如以往，本集團並無對外借貸，並經常保持充裕流動資金。於二零零二年三月三十一日，本集團可動用資金存放於銀行約為36,000,000港元，資金水平足以應付日常營運及項目發展開支所需。

展望

香港經濟並未如期待般從去年之低迷復甦過來，持續經濟的低迷對本集團期內之業務及經營業績有重大影響。有鑑於此不明朗前景，本集團將採取審慎之投資策略，但仍積極尋找合適之投資機會，爭取理想回報。

股息

於二零零二年一月，本集團已派發中期息每股港幣2仙（二零零一年：2仙），合共港幣800,000元（二零零一年：港幣800,000元）。

董事局將於二零零二年八月十六日召開之股東週年大會上建議就截至二零零二年三月三十一日止年度派發末期息每股港幣七仙（二零零一年：每股港幣八仙），股息總額為2,800,000港元（二零零一年：3,200,000港元）。現擬在二零零二年八月二十八日或以前將建議之末期股息支票寄予在二零零二年八月十六日已登記在股東名冊上之股東。

截止過戶日期

股東名冊將於二零零二年八月十二日星期一至二零零二年八月十六日星期五（首尾兩天包括在內）期間，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權收取建議之股息，所有過戶文件，連同有關之股票最遲須於二零零二年八月九日星期五送達本公司之股票過戶登記處香港皇后大道東183號合和中心十七樓，香港中央證券登記有限公司辦理為荷。

本集團二零零二年年報載有上市規則附錄16第45(1)至第45(3)條所規定之資料，將於稍後在香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)上刊登。

承董事局命
主席
伍時華

香港，二零零二年六月二十七日

股東週年大會通告

茲通告本公司定於二零零二年八月十六日(星期五)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀彌敦道20號喜來登酒店三樓唐廳，召開股東週年大會討論下列事項：

- 一、 省覽本公司及本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之已審核賬目及董事局與核數師報告書。
- 二、 批准由董事局建議派發之末期股息每股港幣七仙。
- 三、 重選董事及釐定其袍金。
- 四、 復聘核數師及授權董事局釐定其酬金。
- 五、 作為特別事項，考慮及酌情通過下列議案為普通議案：

「動議：

- (甲) 在下文(丙)段之限制下及依據公司條例第五十七B條之規定，一般性及無條件批准本公司董事局於有關期間內行使本公司配發、發行及處理新股之一切權力，並批准本公司董事局訂立或發出或需行使此等權力之售股建議、協議及選擇權；
- (乙) 上文(甲)段之批准可授權本公司董事局於有關期間內訂立或發行或需於有關期間以後行使此等權力之售股建議、協議及選擇權；
- (丙) 本公司董事局依據上文(甲)段之批准所配發或同意有條件或無條件配發(不論其為依據選擇權所配發者與否)之股本總額(向股東進行配售新股所配發者除外)須不得超過本公司已發行股本總額百分之二十，是以上文之批准須受此數額之限制；及
- (丁) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日至下列三者之較早日期止之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束；
- (ii) 依照公司條例規定本公司下次股東週年大會須予召開之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力。

「配售新股」指在本公司董事局所訂定之期間內，並按照其當時之持股比例，向載列於一指定記錄日期之股東名冊內之股份持有人配售新股之建議（惟本公司董事局有權就零碎股份或因本港以外任何地域之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定所引致之任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排。）

承董事局命
公司秘書
林炳坤

香港，二零零二年六月二十七日

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。