



# WINFAIR INVESTMENT COMPANY LIMITED

## 永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零三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」)截至二零零三年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零零二年三月三十一日止年度之比較數字如下：

		本集團	
	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	1	13,776	10,058
直接成本		(1,693)	—
		<u>12,083</u>	<u>10,058</u>
其他收入		598	1,059
		<u>12,681</u>	<u>11,117</u>
行政及經營費用		(3,668)	(4,130)
投資證券減值準備		(7,979)	(3,800)
買賣及其他證券 未變現之虧損		(3,018)	(103)
發展中及待發展 物業減值準備		(8,850)	(4,975)
長期服務金撥備		(530)	(80)
		<u>(11,364)</u>	<u>(1,971)</u>
<b>除融資成本前 業務虧損</b>		<b>(11,364)</b>	<b>(1,971)</b>
融資成本		—	—
		<u>(11,364)</u>	<u>(1,971)</u>
<b>除稅前虧損</b>		<b>(11,364)</b>	<b>(1,971)</b>
稅項	2	(1,186)	(796)
		<u>(12,550)</u>	<u>(2,767)</u>
<b>本年度虧損</b>		<b>(12,550)</b>	<b>(2,767)</b>
		<u>(12,550)</u>	<u>(2,767)</u>
<b>每股虧損</b>	3	<b>(31)仙</b>	<b>(7)仙</b>
		<u>(31)仙</u>	<u>(7)仙</u>

## 附註

### 1. 營業額

營業額包括出售買賣證券收入，租金及股息收入。

### 2. 稅項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港利得稅本年度準備	(935)	(796)
過往年度稅項準備		
不足差額撥入	(251)	—
	<u>(1,186)</u>	<u>(796)</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16%(二零零二年：16%)提撥。

### 3. 每股虧損

每股虧損乃根據除稅後綜合虧損12,550,000港元(二零零二年：2,767,000港元)及在該期間已發行股本40,000,000股(二零零二年：40,000,000股)之數額計算。

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團本年度之營業額為13,800,000港元，較去年上升約37%。營業額上升主因是年度內集團出售若干作短期買賣用途之證券及股息收入增加所致。儘管營業額上升，本集團本年度之虧損大幅增加至約12,600,000港元，主要是由於發展中或待發展物業減值撥備及股票投資減值撥備大幅增加約11,000,000港元。

### 物業發展

九龍青山道201-203號之商住物業發展項目鑽樁工程已經完畢，待投標程序完結，將進行地腳及水缸工程。此外，位於元朗屏山之住宅物業發展計劃，本集團正與政府商討換地金額，現等候政府回覆。

### 物業投資

本集團之物業投資組合主要為商業樓宇。在香港經濟環境變差下，物業租賃業務表現尚算滿意。雖然物業出租率與去年相若，但我們認為，物業租賃市場租金仍有相當下調壓力，而集團物業之平均租金收入仍會下調，物業價值亦跟隨下降。根據獨立物業估值師評估投資物業組合於二零零三年三月三十一日之公開市值，於結算日出現重估減值淨額約10,900,000港元。

### 股票投資及股息收入

本集團持有之股票投資組合分別作為長期及短期投資。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。於年內，本集團購入股票作長期投資約1,000,000港元，及於短期股票買賣獲利約1,000,000港元。由於股票市場低迷，本集團於年末須為長期及短期證券投資增加減值撥備及未變現虧損合共約11,000,000港元。

本年度之股息收入為3,300,000港元，較去年增加約53%。

## **流動現金及財政來源**

一如以往，本集團並無從外借貸，並經常保持充裕流動資金。於二零零三年三月三十一日，本集團可動用資金存放於銀行約為39,000,000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**

香港持續的通縮阻礙着物業市道復甦，低迷的經濟狀況似乎仍會繼續一段時間，但我們相信，待克服現時艱難歲月後，香港的經濟將會迅速改善。在未見到經濟復甦徵兆前，本集團仍繼續奉行保守策略，以減低風險及保持集團未來盈利能力。

## **股息**

於二零零三年一月，本集團已派發中期息每股港幣2仙(二零零二年：港幣2仙)，合共800,000港元(二零零二年：800,000港元)。

董事局將於二零零三年八月二十二日召開之股東週年大會上建議就截至二零零三年三月三十一日止年度派發末期息每股港幣7仙(二零零二年：每股港幣7仙)，股息總額為2,800,000港元(二零零二年：2,800,000港元)。現擬在二零零三年九月三日或以前將建議之末期股息支票寄予在二零零三年八月二十二日已登記在股東名冊上之股東。

## **截止過戶日期**

股東名冊將於二零零三年八月十八日星期一至二零零三年八月二十二日星期五(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二零零三年八月十五日星期五下午四時前送達本公司之股票過戶登記處香港皇后大道東183號合和中心十九樓，香港中央證券登記有限公司辦理為荷。

## **於聯交所網站刊登年報**

本集團二零零三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](http://www.hkex.com.hk))上刊登。

承董事局命  
主席  
伍時華

香港，二零零三年七月十日

## 股東週年大會通告

**茲通告**本公司定於二零零三年八月二十二日(星期五)上午九時三十分假座香港九龍彌敦道二十號香港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二零零三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、 重新委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，二零零三年七月十日

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。