



WINFAIR INVESTMENT COMPANY LIMITED

永發置業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：287)

截至二零零四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」)截至二零零四年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零零三年三月三十一日止年度之比較數字如下：

		本集團	
	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	1	10,736	13,776
直接成本		—	(1,693)
		<u>10,736</u>	<u>12,083</u>
其他收入		237	598
行政及經營費用		(3,810)	(3,668)
出售投資證券溢利		1,363	—
投資證券減值準備		—	(7,979)
買賣及其他證券 未變現之溢利／(虧損)		3,257	(3,018)
發展中及待發展物業 減值準備回撥／(提撥)		7,852	(8,850)
長期服務金準備		(88)	(530)
		<u>(88)</u>	<u>(530)</u>
除融資成本前業務 盈利／(虧損)		19,547	(11,364)
融資成本		—	—
		<u>19,547</u>	<u>(11,364)</u>
除稅前盈利／(虧損)		19,547	(11,364)
稅項	2	(1,015)	(1,186)
		<u>(1,015)</u>	<u>(1,186)</u>
本年度盈利／(虧損)		<u>18,532</u>	<u>(12,550)</u>
每股盈利／(虧損)	3	46仙	(31)仙

附註

1. 營業額

是年度營業額包括租金及股息收入。

2. 稅項

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港利得稅本年度準備	(673)	(935)
過往年度稅項準備餘額 回撥／(不足差額)	3	(251)
遞延稅項	(345)	—
	<u>(1,015)</u>	<u>(1,186)</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零三年：16%) 提撥。

3. 每股盈利／(虧損)

每股盈利乃根據除稅後綜合盈利18,532,000港元 (二零零三年：虧損12,550,000港元) 及在該期間已發行股本40,000,000股 (二零零三年：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10,736,000港元，較去年下降約3,040,000港元或22%。營業額下降主因是年度內集團並無作短期證券買賣及租金收入下降。儘管營業額下降，本集團本年度業績大幅好轉，由去年虧損12,550,000港元，至本年度錄得盈利18,532,000港元。業績重大改善是由於本年度無需為股票投資及發展中或待發展物業作出撥備，另一方面，由於股票及物業市道復甦，使集團之股票投資錄得未變現盈利及發展中或待發展之物業減值撥備得以於本年度內回撥合共11,109,000港元。

物業發展

九龍青山道201-203號之商住物業發展項目現已進行上蓋工程，如進展順利，預計工程將於2005年完畢。關於元朗屏山之住宅物業發展計劃，經與政府多番商討後，本集團認為換地金額仍然偏高，故無接受。對此，集團將尋求其他發展計劃。

物業投資

集團之投資物業組合並無變化。由於出租率輕微下跌，與去年比較，本年度租金收入下跌614,000港元或7.9%，至7,199,000港元。於二零零四年三月三十一日，本集團委托獨立測計師重估集團之投資物業，錄得4,800,000港元重估增值。於結算日，集團之投資物業組合總值為69,500,000港元。

股票投資及股息收入

年內，集團並無買賣短期證券，但購入優質股票總值15,200,000港元作長期投資。故此，股息收入較去年增加230,000港元或7%，達到3,537,000港元。於結算日，集團之股票投資(包括長期及短期買賣用途)總值為61,600,000港元。

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。於結算日，本集團可動用資金存放於銀行約為26,000,000港元，資金水平足以應付不久將來之資金需求。

展望

鑑於地產行業為香港重要經濟環節，政府已於過往多年推行多項措施以期令物業市場復甦。我們相信年初物業價格反彈顯示這些措施之成效逐漸浮現，希望這良好趨勢能夠持續將來。面對經濟環境好轉，本集團將繼續一貫審慎的投資政策，積極物色具理想回報之投資項目。

股息

於二零零四年一月，本集團已派發中期息每股港幣2仙(二零零三年：港幣2仙)，合共800,000港元(二零零三年：800,000港元)。

董事局將於二零零四年八月十六日召開之股東週年大會上建議就截至二零零四年三月三十一日止年度派發末期息每股港幣9仙(二零零三年：每股港幣7仙)，股息總額為3,600,000港元(二零零三年：2,800,000港元)。現擬在二零零四年九月三日或以前將建議之末期股息支票寄予在二零零四年八月十三日已登記在股東名冊上之股東。

截止過戶日期

股東名冊將於二零零四年八月九日星期一至二零零四年八月十三日星期五(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二零零四年八月六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

本集團二零零四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，二零零四年七月十二日

於公告業績當天，公司之執行董事為伍時華先生，伍大偉先生及蘇秋靈先生，而非執行董事為伍大強先生及蘇國樑先生，而獨立非執行董事為邢詒春先生及吳志揚先生。

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。

