



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：0287)

截至二零零五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」)截至二零零五年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同截至二零零四年三月三十一日止年度之比較數字如下：

		本集團	
	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	1	27,587	10,736
直接成本			
買賣證券賬面值		(15,441)	—
		<u>12,146</u>	<u>10,736</u>
其他收入		67	237
行政及經營費用		(4,712)	(3,810)
出售投資證券溢利		2,455	1,363
出售其他證券溢利		80	—
投資證券減值準備		7,053	—
買賣及其他證券未變現之(虧損)/溢利		(17)	3,257
發展中及待發展物業減值準備回撥		4,130	7,852
長期服務金準備		(68)	(88)
		<u>21,134</u>	<u>19,547</u>
除融資成本前業務盈利			
融資成本		(18)	—
		<u>21,116</u>	<u>19,547</u>
除稅前盈利			
稅項	2	(676)	(1,015)
		<u>20,440</u>	<u>18,532</u>
本年度盈利		<u>20,440</u>	<u>18,532</u>
每股盈利	3	51仙	46仙

附註：

1. 營業額

是年度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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港利得稅本年度準備	(630)	(673)
過往年度稅項準備餘額回撥	—	3
遞延稅項	(46)	(345)
	<u>(676)</u>	<u>(1,015)</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 提撥。

3. 每股盈利

每股盈利乃根據除稅後綜合盈利20,440,000港元 (二零零四年：18,532,000港元) 及在該期間已發行股本40,000,000股 (二零零四年：40,000,000股) 之數額計算。

管理層討論及分析

業績及股息

於回顧年度，本集團之營業額上升約港元16,800,000或157%，達到約27,600,000港元。營業額上升主因是本年度出售短期證券達17,800,000港元。去年，本集團並無作任何短期證券買賣。本集團本年度之溢利亦由18,500,000港元增加至20,400,000港元，上升約10%。溢利增加主要是由於本年度長期投資證券及發展中或待發展之物業減值撥備得以回撥及出售短期證券之貢獻所致。

物業發展

位於九龍青山道之商住物業發展項目現已進行最後階段，除不可預見因素外，預計工程將於二零零五年年底前全面竣工。年內，該項目之發展開支合共12,300,000港元。經參考獨立測量師評估之公開市場估值，本集團於年度內回撥該項目之減值撥備4,100,000港元。管理層預計該項目於結算日後仍需發展開支約5,000,000港元，由內部資金支付。至此，本集團並無其他重大項目正在發展。

物業投資

於二零零五年三月，本集團完成收購數項商用物業作收租用途，總收購價為51,000,000港元。如公司於二零零五年一月二十四日致股東之通函所述，該等物業每年租金收入估計約為2,000,000港元。該項物業收購是以集團內部資金及銀行借貸支付。計入上述收購及重估調整後，本集團之投資物業於結算日之公開市值增加至119,000,000港元。年內，本集團其中一個主要租戶倒閉，導致本集團本年度之租金收入較去年輕微下跌300,000港元或4.6%至6,900,000港元。

股票投資及股息收入

年內，本集團出售若干短期證券，帶來溢利約2,300,000港元。為強化本集團之流動資金狀況，本集團亦出售若干長期證券投資，實現溢利2,500,000港元。由於出售部份證券投資，本集團本年度之股息收入下跌約17%至2,900,000港元。於結算日，本集團之股票投資(包括長期及短期買賣用途)市值合共為72,500,000港元。

流動現金及財政來源

為了能受惠於低資金成本，本集團以銀行借貸支付上述投資物業收購之部份款項。儘管本集團之資產及借貸比率因而上升至11%(以銀行借貸除以總資產)，惟本集團仍處於穩健之資產及借貸水平。管理層充滿信心能使集團保持充裕流動資金，以應付將來之業務及項目發展開支，以及償還貸款之責任。

展望

中央政府實施之「自由行」政策對香港之旅遊業及零售業帶來顯著刺激，再加上香港政府對物業市場採納正面政策，位於優越地區之物業價格已見顯著上升，而其他地區之物業價格亦有相當反彈。鑑於物業市場在香港經濟扮演重要角色，我們深信香港政府將審慎地訂定政策，以確保一個對香港經濟持續增長十分重要的，穩健及蓬勃之物業市場。儘管息率下調周期已告結束，我們相信利率在一段時間內仍會停留在較低水平上。中期而言，我們對香港之經濟展望感到樂觀。本集團將密切監察資產組合之表現，作出適當之策略性調整以增加對股東之回報。

股息

於二零零五年一月，本集團已派發中期息每股港幣2仙(二零零四年：港幣2仙)，合共800,000港元(二零零四年：800,000港元)。

董事局將於二零零五年八月十二日召開之股東週年大會上建議就截至二零零五年三月三十一日止年度派發末期息每股港幣9仙(二零零四年：每股港幣9仙)，股息總額為3,600,000港元(二零零四年：3,600,000港元)。現擬在二零零五年九月八日或以前將建議之末期股息支票寄予在二零零五年八月十二日已登記在股東名冊上之股東。

截止過戶日期

股東名冊將於二零零五年八月八日星期一至二零零五年八月十二日星期五(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二零零五年八月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號合和中心十七樓，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

本集團二零零五年年報載有上市規則附錄16第45(1)至第45(3)條所規定(於二零零四年三月三十一日前仍具效力及根據若干過渡性安排繼續適用於截至二零零五年三月三十一日止年度之全年業績公佈)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，二零零五年七月七日

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，吳志揚先生及陳雪菲女士。

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。