



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)

截至二零零六年三月三十一日止年度

業績公告

永發置業有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年三月三十一日止年度已審核綜合業績。本公司審核委員會已審閱本集團綜合業績。

綜合損益表

截至二零零六年三月三十一日止

	附註	本集團	
		二零零六年 港元	二零零五年 港元
營業額	2	20,337,326	27,586,987
其他收入		264,809	67,371
行政及經營費用		(4,555,537)	(4,780,542)
按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產 賬面值／買賣證券賬面值		(5,192,500)	(15,440,774)
出售投資證券溢利		—	2,455,077
出售其他證券溢利		—	80,480
可出售財務資產之銷售溢利		4,091,095	—
投資證券減值準備回撥		—	7,052,809
買賣及其他證券未變現之虧損		—	(17,411)
按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產之 公平值盈利		552,234	—
發展中及待發展物業減值準備回撥		17,405,000	4,130,136
投資物業重估增值		2,295,000	—
融資成本		(1,116,062)	(17,606)
除稅前盈利		34,081,365	21,116,527
稅項	3	(1,113,698)	(675,920)
公司股東應佔本年度盈利		32,967,667	20,440,607
每股盈利	4	0.82	0.51

綜合資產負債表

結算至二零零六年三月三十一日

	本集團		二零零五年(重列)	
	二零零六年	二零零六年	二零零五年	二零零五年
	港元	港元	港元	港元
資產				
非流動資產				
物業及設備		1,066,273		120,270,129
投資物業		121,445,000		—
租賃土地		1,611,761		1,649,244
發展中及待發展物業		9,200,000		51,212,972
投資證券		—		55,761,244
其他證券 — 香港上市股票		—		998,200
可出售財務資產 — 香港上市股票		76,933,350		—
		<u>210,256,384</u>		<u>229,891,789</u>
流動資產				
買賣證券 — 香港上市股票	—		2,416,500	
按公平價值列賬及在損益賬處理 的財務資產 — 香港上市股票	3,381,625		—	
發展中物業	63,705,272		—	
土地權益	2,536,678		2,536,678	
貿易及其他應收賬款	1,486,755		1,544,314	
可收回稅項	32,247		98,247	
現金及銀行存款	15,119,267	86,261,844	7,919,903	14,515,642
		<u>86,261,844</u>	<u>7,919,903</u>	<u>14,515,642</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款	5,408,455		5,101,757	
應付稅項	97,955		54,999	
銀行貸款 — 有抵押	2,800,000		2,800,000	
長期服務金準備	2,093,000	(10,399,410)	2,086,200	(10,042,956)
		<u>(10,399,410)</u>	<u>2,086,200</u>	<u>(10,042,956)</u>
流動資產淨值		<u>75,862,434</u>		<u>4,472,686</u>
總資產減流動負債		<u>286,118,818</u>		<u>234,364,475</u>
非流動負債				
銀行貸款 — 有抵押	22,400,000		25,200,000	
遞延稅項	7,167,282	(29,567,282)	6,831,629	(32,031,629)
		<u>(29,567,282)</u>	<u>6,831,629</u>	<u>(32,031,629)</u>
資產淨值		<u>256,551,536</u>		<u>202,332,846</u>
股本及儲備				
股本		40,000,000		40,000,000
儲備		212,551,536		158,732,846
擬派股息		4,000,000		3,600,000
		<u>256,551,536</u>		<u>202,332,846</u>

1. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則

本年度財務報表與編製本集團截至二零零五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，惟本集團於二零零五年四月一日採納最新及經修訂之 HKFRS、HKAS及適用詮釋包括「香港會計準則詮釋」（「HKAS-Int」）而更改之若干會計政策除外。

相關本集團經營的重大會計政策變動如下：

(a) 股票投資

於過往年度，除於附屬公司之投資外，凡長期持續持有之股票投資，均歸類為投資證券。該等投資證券以成本值減減值準備列於資產負債表上，而該減值金額並非短暫性。其他股票投資分類為買賣證券或其他證券。該等證券均以公平價值列於資產負債表上。公平價值之變動於產生時在損益表內確認。

採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及第39號「金融工具：確認及計量」對集團之股票投資會計政策有所影響。投資證券及其他證券重新分類為「可出售財務資產」並以公平價值列於資產負債表上，而公平價值之變動在權益賬中確認。當證券出售時，在權益賬中之累積收益或虧損將在收益表中確認。另外，買賣證券分類為「按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產」，並如以往以公平價值列於資產負債表上。

根據香港會計準則第39號的過渡條文，本集團於二零零五年四月一日起採用是項會計準則，並為相關的期初結餘作出調整。採納香港會計準則第39號對集團財務報表的影響已詳列於附註第1.1項內。

(b) 租賃

於過往年度，自用物業於資產負債表上歸類為「物業及設備」，並按其估計可使用年期，以年率2.5%按直線法攤銷其成本。

根據香港會計準則第17號「租賃」之規定，自用物業已根據購入時土地及樓宇各部份之公平價值，於資產負債表上劃分為「租賃土地」及「樓宇」。租賃土地以經營租賃會計方式處理，土地地價按租賃年期攤銷，尚未攤銷之款項則於資產負債表上分類為「租賃土地」。樓宇則以財務租賃會計方式處理，並按樓宇估計可使用年期，以年率2.5%按直線法攤銷成本。

自用物業的新會計政策已被追溯採納，有關比較數字亦已重新編列。新會計政策對本集團二零零五年三月三十一日之資產淨值及前期業績均無須作出重大調整。採納香港會計準則第17號對集團財務報表的影響已詳列於附註第1.1項內。

(c) 投資物業

於過往年度，投資物業公平價值之變動在投資物業重估儲備中確認。若該儲備之結餘不足彌補減值，減值超出投資物業重估儲備之數額於損益表中扣除。在出售投資物業時，以往重估時產生之盈餘或虧損而撥入投資物業重估儲備之數額，將撥入出售年度之損益表內。

在採納香港會計準則第40號「投資物業」後，投資物業公平價值之變動在損益表中確認。在出售投資物業時或當投資物業退役時，出售所得淨款項及其帳面值之差額在該年度之損益表中確認。

按照香港會計準則第40號的過渡條文，集團選擇由二零零五年四月一日開始採納該會計準則。相關的期初結餘已於二零零五年四月一日作出調整。採納香港會計準則第40號對集團財務報表的影響已詳列於附註第1.1項內。

(d) 遞延稅項

於過往年度，重估投資物業公平價值所產生之遞延稅項，按賬面值乃透過銷售而收回之基準及最終銷售時所適用稅率計算。

在採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估的不可折舊資產」後，重估投資物業所產生之遞延稅項，按賬面值乃透過其持有使用而收回之基準及適用之利得稅稅率計算。

是項遞延稅項會計政策變動已被追溯採納，比較數字亦已重新編列。採納香港會計準則詮釋第21號對集團財務報表的影響已詳列於附註第1.1項內。

1.1 採納最新及修訂之香港財務報告準則的影響

會計政策變動之影響概括如下：

(a) 對本年度綜合業績之影響

	附註	本集團	
		二零零六年 港元	二零零五年 港元
租賃土地攤銷增加	1(b)	37,483	37,483
物業及設備折舊減少	1(b)	(37,483)	(37,483)
投資物業公平價值 增加減相關遞延 稅項之淨額	1(c)	<u>1,893,375</u>	<u>—</u>
		<u>1,893,375</u>	<u>—</u>

(b) 對綜合資產淨值之影響

	附註	本集團	
		二零零六年 港元	二零零五年 港元
可出售財務資產之公平 價值增加而引致 資產淨值增加	1(a)	15,411,507	—
重估投資物業所產生之 遞延稅項而引致 資產淨值減少	1(d)	<u>(543,386)</u>	<u>(6,440,441)</u>
		<u>14,868,121</u>	<u>(6,440,441)</u>

(c) 有關於二零零五年三月三十一日及於二零零五年四月一日之綜合資產負債表及資產淨值

	二零零五年	被追溯採納後之調整		二零零五年	採納後之期初調整		二零零五年
	三月三十一日 (如以往呈報) 港元	HKAS 17 港元 (附註 1b)	-Int 21 港元 (附註 1d)	三月三十一日 (重列) 港元	HKAS 39 港元 (附註 1a)	HKAS 40 港元 (附註 1c)	四月一日 港元
非流動資產							
物業及設備							
— 物業及設備	2,537,298	(2,537,298)		—			—
— 租賃土地	—	888,054		888,054			888,054
— 裝修	171,310			171,310			171,310
— 傢俬、裝置 及設備	60,765			60,765			60,765
— 投資物業	119,150,000			119,150,000		(119,150,000)	—
小計	121,919,373	(1,649,244)		120,270,129		(119,150,000)	1,120,129
投資物業	—			—		119,150,000	119,150,000
租賃土地	—	1,649,244		1,649,244			1,649,244
投資證券	55,761,244			55,761,244	(55,761,244)		—
其他證券	998,200			998,200	(998,200)		—
可出售財務資產	—			—	70,114,010		70,114,010
發展中及待發展物業	51,212,972			51,212,972			51,212,972
流動資產							
買賣證券	2,416,500			2,416,500	(2,416,500)		—
按公平價值列賬及 在損益賬處理的 財務資產	—			—	2,416,500		2,416,500
其他	12,099,142			12,099,142			12,099,142
流動負債	(10,042,956)			(10,042,956)			(10,042,956)
非流動負債							
遞延稅項	(391,188)		(6,440,441)	(6,831,629)			(6,831,629)
其他	(25,200,000)			(25,200,000)			(25,200,000)
資產淨值	<u>208,773,287</u>			<u>202,332,846</u>			<u>215,687,412</u>
股本及儲備							
股本	40,000,000			40,000,000			40,000,000
資本儲備	251,046			251,046			251,046
投資物業重估儲備	28,186,983		(6,440,441)	21,746,542		(21,746,542)	—
累積盈餘	136,735,258			136,735,258	13,354,566	21,746,542	171,836,366
擬派股息	3,600,000			3,600,000			3,600,000
資產淨值	<u>208,773,287</u>			<u>202,332,846</u>			<u>215,687,412</u>

2. 營業額

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
出售按公平價值列賬及在損益賬 處理的財務資產／買賣證券收入	7,161,130	17,788,641
投資物業租金收入	10,098,247	6,861,468
於香港上市證券股息收入	3,077,949	2,936,878
	<u>20,337,326</u>	<u>27,586,987</u>

3. 稅項

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
香港利得稅本年度準備	(786,000)	(630,000)
過往年度稅項準備餘額回撥	7,955	1
遞延稅項	(335,653)	(45,921)
	<u>(1,113,698)</u>	<u>(675,920)</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 提撥。

4. 每股盈利

每股盈利乃根據除稅後綜合盈利32,967,667港元 (二零零五年：20,440,607港元) 及在該期間已發行股本40,000,000股 (二零零五年：40,000,000股) 之數額計算。

管理層討論及分析

業績

於回顧年度，本集團之營業額下跌7,249,661港元，或26%，至20,337,326港元。營業額下跌主因是本年度減少出售短期證券。雖然如此，本集團本年度之溢利增加20,440,607港元至32,967,667港元，上升約61%。溢利增加主要是由於本年度發展中或待發展物業之減值撥備回撥增加13,274,864港元，此外，本集團於二零零五年四月一日開始實施投資物業之新會計準則，有關投資物業之重估增值2,295,000港元亦為本集團帶來額外溢利。

物業發展

位於九龍青山道之商住物業發展項目已完全竣工，並於二零零六年六月獲發入伙紙。經參考獨立測量師評估有關項目之公開市場估值，本集團於本年度內全數回撥該項目之減值撥備17,405,000港元。至此，本集團並無其他重大項目正在發展。

物業投資

物業租賃分部之收入較去年上升3,236,779港元或47%，達到10,098,247港元。收入上升是由於集團於二零零五年三月時完成數項商業物業收購，為本年度帶來額外租金收入。此外，投資物業出租比率亦有改善所致。

於回顧年度，集團投資物業組合並無變化。如上所述，集團選擇由二零零五年四月一日開始採納香港會計師公會頒佈之新香港會計準則第40號「投資物業」，使投資物業本年度重估增值2,295,000港元計入本年度損益表中，加上前述之商業物業額外租金收入，使物業租賃業績激增5,687,788港元，或134%，至9,922,039港元。

股票投資及股息收入

股票投資分部收入及業績分別下跌10,486,440港元(或51%)及5,046,550港元(或38%)，至10,239,079港元及8,246,535港元。下跌主因是由於集團減少短期上市證券買賣以及年內並無長期投資證券減值撥備回撥。為加強集團在二零零五年三月時收購若干商用物業後之流動資金狀況，集團於本年度內出售若干長期股票投資，為集團帶來溢利4,091,095港元。

於二零零五年四月一日，本集團首次採納由香港會計師公會所頒佈之新香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及第39號「金融工具：確認及計量」。因此，集團之股票投資計算基準及其於資產負債表上之分類皆有所改變。於二零零六年三月三十一日止，集團之長期及短期股票投資之未變現溢利分別為15,411,507港元和552,234港元，按照新會計準則，該數額分別在年內之權益賬及損益表中確認。於結算日，本集團之股票投資(包括長期及短期持有)公平價值合共為80,314,975港元。

流動現金及財政來源

本集團保持穩健之資產及借貸水平約百份之十(以銀行貸款佔總資產比例計算)。於二零零六年五月，本集團完成出售若干位於流浮山之農地，進一步強化了集團之流動資金狀況。管理層充滿信心本集團能保持充裕流動資金，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

最近，中央政府推出合資格境內機構投資者機制(QDII)，允許一些中國內地投資人仕透過核准的金融機構進行跨境投資。長遠而言，我們相信該機制對香港股票市場有正面刺激作用。隨著經濟持續增長，我們預計未來商用物業租金水平將溫和上升，對本集團之物業租賃業務有利。至於青山道之發展項目，我們預計該項目可在下個年度為本集團帶來收益。在追求增加股東財富的同時，本集團將密切監察資產組合之表現，並審慎地評估每一項投資機會所帶來的風險及回報。

股息

於二零零六年一月，本集團已派發中期息每股港幣2仙(二零零五年：港幣2仙)，合共800,000港元(二零零五年：800,000港元)。

董事會將於二零零六年八月二十二日召開之股東週年大會上建議就截至二零零六年三月三十一日止年度派發末期息每股港幣10仙(二零零五年：每股港幣9仙)，股息總額為4,000,000港元(二零零五年：3,600,000港元)。現擬在二零零六年九月六日或以前將建議之末期股息支票寄予在二零零六年八月十八日已登記在股東名冊上之股東。

截止過戶日期

股東名冊將於二零零六年八月十四日星期一至二零零六年八月十八日星期五(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二零零六年八月十一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。

公司管治

除下文所述外，本公司在截至二零零六年三月三十一日止年度內，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四「企業管治常規守則」所載之全部守則條文：

1. 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。在持續改變的經濟環境下，本集團認為現時架構及決策模式最為恰當；
2. 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；
3. 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；
4. 於至二零零五年十二月十六日，本公司確立為董事提供獨立專業意見之正式程序；及
5. 就索取有關審核委員會及薪酬委員會之職權範圍等資料，本公司已作出相應安排。由於本公司並無正式網頁，故此有關資料並無於網站上發放。

股本買賣或贖回安排

本公司及其附屬公司於本年內，並無買賣或贖回本公司所發行之股本。

承董事會命
主席
伍時華

香港，二零零六年七月十二日

於公告業績當天，公司之執行董事為伍時華先生，蘇秋靈先生及伍大偉先生，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。

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零六年八月二十二日(星期二)上午九時正假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐廳，舉行股東週年大會，以討論下列事項：

- 一、省覽本公司及本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之已審核賬目及董事會與核數師報告書。
- 二、批准由董事會建議派發之末期股息每股港幣十仙。
- 三、重選董事及釐定其袍金。
- 四、重新委聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
- 五、作為特別事項，考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

「動議：

- (a) 在下文(c)段之限制下及依據公司條例第57B條之規定，一般性及無條件批准本公司董事會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，並批准本公司董事會訂立或發出或需行使此等權力之售股建議、協議及選擇權；
- (b) 上文(a)段之批准可授權本公司董事會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；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)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
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起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舉行之期限屆滿之日；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」指在本公司董事會所訂定之期間內，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(惟本公司董事會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。)」

承董事會命
公司秘書
馬玉珊

香港，二零零六年七月十二日

九龍佐敦道51號
利僑大廈501-2室

附註：

- (1) 本公司將於二零零六年八月十四日(星期一)至二零零六年八月十八日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不接納任何登記。所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零零六年八月十一日(星期五)下午四時前送達本公司股票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號合和中心十七樓辦理為荷。
- (2) 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權委派一位或以上代表出席及於表決時代為投票，受委任之代表毋須為本公司股東。代表委任表格最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司註冊辦事處，方為有效。
- (3) 如股東為一間有限公司，則可由其董事會或其管理當局通過決議案而授權其任何行政人員或任何其他人士作為其代表出席大會，及作為本公司之個人股東並行使相同權利，及須視該有限公司為親自出席任何該等大會。
- (4) 根據本公司組織章程細則第60條，以下人士可以在以舉手方式投票的結果公佈時或之前，要求以登記股票數目方式投票：
 - (i) 主席；或
 - (ii) 不少於三名在大會以個人或委託人身份出席並有權投票的股東；或
 - (iii) 一名或多名以個人或委託人身份出席及代表不少於全部有權在大會上投票之股東的總投票權十分之一的股東；或
 - (iv) 一名或多名以個人或委託人身份出席且擁有本公司股份及有權在大會上投票的股東，而其股份的已繳足股本總和相等於不少於全部有權在大會上投票的股份的已繳足股本十分之一。
- (5) 根據本公司組織章程細則第110及111條，伍大強先生、吳志揚先生及蘇國樑先生將於是次股東週年大會內輪值退任且合資格並願意膺選連任。
- (6) 所有退任董事之簡歷、其在本公司股份的利益及酬金分別載於2005/2006年年報「董事及管理人員」、董事會報告書內之「董事之證券權益」及賬目附註內之「董事酬金」內。

於本公布日期，本公司董事會之執行董事為伍時華先生、蘇秋靈先生及伍大偉先生，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。