



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)

截至二零零七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」)截至二零零七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

截至二零零七年三月三十一日止

		二零零七年 港元	本集團 二零零六年 港元
營業額	2	18,433,838	20,337,326
其他收入		716,909	264,809
行政及經營費用		(5,396,014)	(4,555,537)
已出售按公平價值列賬及在損益賬處理的 財務資產之賬面值		(4,405,895)	(5,192,500)
可出售財務資產之銷售溢利		2,075,846	4,091,095
土地權益之銷售溢利		8,087,408	—
按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產 之公平值(虧損)/溢利		(156,894)	552,234
發展中及待發展物業減值準備(支出)/回撥		(36,470)	17,405,000
投資物業重估增值		6,105,000	2,295,000
融資成本		(1,238,724)	(1,116,062)
除稅前盈利		24,185,004	34,081,365
稅項	3	(2,038,054)	(1,113,698)
公司股東應佔本年度盈利		22,146,950	32,967,667
每股盈利	4	0.55	0.82

綜合資產負債表

結算至二零零七年三月三十一日

	二零零七年		二零零六年	
	港元	港元	港元	港元
資產				
非流動資產				
物業及設備		1,025,219		1,066,273
投資物業		127,550,000		121,445,000
租賃土地		1,574,278		1,611,761
發展中及待發展物業		9,200,000		9,200,000
可出售財務資產 — 香港上市股票		102,791,808		76,933,350
		<u>242,141,305</u>		<u>210,256,384</u>
流動資產				
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	11,084,680		3,381,625	
發展中物業	—		63,705,272	
待出售物業	63,790,864		—	
土地權益	279,890		2,536,678	
貿易及其他應收賬款	1,357,992		1,486,755	
可收回稅項	—		32,247	
現金及銀行存款	12,528,113	89,041,539	15,119,267	86,261,844
流動負債				
貿易及其他應付賬款	4,737,372		5,408,455	
應付稅項	234,767		97,955	
銀行貸款 — 有抵押	2,800,000		2,800,000	
長期服務金準備	1,699,200	(9,471,339)	2,093,000	(10,399,410)
流動資產淨值		<u>79,570,200</u>		<u>75,862,434</u>
總資產減流動負債		<u>321,711,505</u>		<u>286,118,818</u>
非流動負債				
銀行貸款 — 有抵押	19,600,000		22,400,000	
長期服務金準備	423,400		—	
遞延稅項	8,369,323	(28,392,723)	7,167,282	(29,567,282)
資產淨值		<u>293,318,782</u>		<u>256,551,536</u>
股本及儲備				
股本		40,000,000		40,000,000
儲備		249,318,782		212,551,536
擬派股息		4,000,000		4,000,000
		<u>293,318,782</u>		<u>256,551,536</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二零零六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，惟本集團於二零零六年四月一日採納HKAS 39及HKFRS 4(修訂) — 「金融工具：確認及計量及財務擔保合約」(「該等修訂」)而更改之財務擔保會計政策除外。有關財務擔保會計政策的變動情況如下：

於過往年度，本集團作出的財務擔保披露為或然負債，惟在該等擔保有可能被催繳時方就該等擔保作出撥備。採納該等修訂後，根據HKAS 39 — 「金融工具：確認及計量」，財務擔保入賬列作金融負債，初步按公平價值計算，其後按(i)最初確認金額減(如適用)擔保期內以直線法計算的累計攤銷；或(ii)根據HKAS 37 — 「撥備、或然負債及或然資產」應確認的撥備金額(如有)兩者的較高者列賬。採納該等修訂對是年度及過往年度本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

2. 營業額

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
出售按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產收入	4,552,241	7,161,130
投資物業租金收入	10,566,177	10,098,247
於香港上市證券股息收入	3,315,420	3,077,949
	<u>18,433,838</u>	<u>20,337,326</u>

3. 稅項

	本集團	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
香港利得稅本年度準備	(838,000)	(786,000)
過往年度稅項準備餘額回撥	1,987	7,955
遞延稅項	(1,202,041)	(335,653)
	<u>(2,038,054)</u>	<u>(1,113,698)</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零六年：17.5%)提撥。

4. 每股盈利

每股盈利乃根據除稅後綜合盈利22,146,950港元(二零零六年：32,967,667港元)及在該期間已發行股本40,000,000股(二零零六年：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1,903,488港元或9%，至18,433,838港元。營業額下跌主因是本年度減少出售短期證券。本集團本年度之溢利亦減少10,820,717港元或33%，至22,146,950港元。溢利減少主要是由於是年度沒有發展中或待發展物業之減值準備回撥。

物業發展

於年內，本集團出售位於流浮山之農地，作價10,369,458港元，為集團帶來8,087,408港元盈利。關於青山道物業項目，本集團已取得有關入伙紙，該項目物業單位現正準備出售。至於其他發展項目，本集團正與香港政府磋商補地價事宜。到目前為止，並無重大進展。

物業投資

物業租賃分部之租金收入較去年上升467,930港元或4.6%，至10,566,177港元。而該分部之盈利(包括投資物業公平價值增加)較去年上升3,713,343港元或37%，達至13,635,382港元。盈利改善的主因是由於投資物業公平價值之增加較去年多3,810,000港元。於回顧年度，集團投資物業組合並無任何重大變化，而其公平價值較去年上升6,105,000港元或5%。

股票投資及股息收入

股票投資分部收入及業績(包括可出售財務資產之銷售溢利)分別下跌2,371,418港元(或23%)及4,300,410港元(或52%)，至7,867,661港元及3,946,125港元。下跌主因是由於集團在年內減少出售短期和長期證券。然而，證券投資之股息收入較去年上升237,471港元或7.7%，至3,315,420港元。於年內，本集團購買股票投資(包括長期及短期持有)，金額約15,000,000港元。經公平價值調整後，本集團之股票投資之公平價值為113,876,488港元，較去年上升33,561,513港元或42%。

流動現金及財政來源

於二零零七年三月三十一日，本集團借貸水平為7.6% (二零零六年：10%) (以銀行貸款佔股東資金比例計算)。管理層對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，及償還貸款之責任，充滿信心。

展望

受惠於中央政府放寬合資格境內機構投資者機制的範圍，我們相信香港金融中心地位將會更加鞏固，這對本集團之證券投資業務很可能帶來正面影響。另一方面，低息環境令消費增加，刺激經濟增長，使香港商業及住宅物業市場受惠。我們對香港物業市場前景感到樂觀。本集團將致力尋求合理回報的投資機會。

股息

於二零零七年一月，本集團已派發中期息每股港幣2仙（二零零六年：港幣2仙），合共800,000港元（二零零六年：800,000港元）。

董事會將於二零零七年八月三十一日召開之股東週年大會上建議就截至二零零七年三月三十一日止年度派發末期息每股港幣10仙（二零零六年：每股港幣10仙），股息總額為4,000,000港元（二零零六年：4,000,000港元）。現擬在二零零七年九月十八日或以前將建議之末期股息支票寄予在二零零七年八月三十一日已登記在股東名冊上之股東。

截止過戶日期

股東名冊將於二零零七年八月二十七日星期一至二零零七年八月三十一日星期五（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二零零七年八月二十四日星期五下午四時三十分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，本公司在截至二零零七年三月三十一日止年度內，已遵守「管治守則」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；及
4. 直至二零零七年七月十二日，審核委員會及薪酬委員會之職權範圍等資料正式刊載於本公司之網頁。

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，二零零七年七月十七日

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陸海林博士、吳志揚先生及陳雪菲女士。