



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)

截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止

	附註	本集團	
		二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額	2	26,902,620	18,433,838
其他收入		934,267	716,909
行政及經營費用		(5,341,460)	(5,396,014)
已出售買賣證券之賬面值		(10,445,478)	(4,405,895)
可出售財務資產之銷售溢利		18,932,549	2,075,846
土地權益之銷售溢利		923,582	8,087,408
買賣證券之公平值虧損		(712,311)	(156,894)
發展中及待發展物業減值準備回撥/(撥備)		200,000	(36,470)
投資物業重估增值		18,720,000	6,105,000
融資成本		(995,676)	(1,238,724)
除稅前盈利		49,118,093	24,185,004
稅項	3	(3,446,535)	(2,038,054)
公司股東應佔本年度盈利		45,671,558	22,146,950
每股盈利	4	1.14	0.55

綜合資產負債表

結算至二零零八年三月三十一日

	二零零八年		二零零七年	
	港元	港元	港元	港元
資產				
非流動資產				
物業及設備		973,019		1,025,219
投資物業		146,270,000		127,550,000
租賃土地		1,536,795		1,574,278
發展中及待發展物業		9,400,000		9,200,000
可出售財務資產				
- 香港上市股票		98,888,304		102,791,808
		<u>257,068,118</u>		<u>242,141,305</u>
流動資產				
買賣證券 - 香港上市股票	12,234,895		11,084,680	
待出售物業	63,790,864		63,790,864	
土地權益	--		279,890	
貿易及其他應收賬款	1,230,523		1,357,992	
現金及銀行存款	43,193,541	120,449,823	12,528,113	89,041,539
流動負債				
貿易及其他應付賬款	12,542,054		4,737,372	
應付稅項	313,819		234,767	
銀行貸款 - 有抵押	19,600,000		2,800,000	
長期服務金準備	1,717,600	(34,173,473)	1,699,200	(9,471,339)
流動資產淨值		<u>86,276,350</u>		<u>79,570,200</u>
總資產減流動負債		343,344,468		321,711,505
非流動負債				
銀行貸款 - 有抵押	--		19,600,000	
長期服務金準備	315,000		423,400	
遞延稅項	10,872,787	(11,187,787)	8,369,323	(28,392,723)
資產淨值		<u><u>332,156,681</u></u>		<u><u>293,318,782</u></u>
股本及儲備				
股本		40,000,000		40,000,000
儲備		284,156,681		249,318,782
擬派股息		8,000,000		4,000,000
		<u><u>332,156,681</u></u>		<u><u>293,318,782</u></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二零零七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。

香港會計師公會已頒佈若干最新及經修訂之香港財務報告準則和詮釋。並在本集團及本公司的當前會計期間首次生效或可供提早採用。

在呈示年度的財務報表中採用的會計政策並無因這些準則變化而出現重大的修訂。由於採納了香港財務報告準則第7號—「金融工具：披露」和香港會計準則第1號(修訂)—「財務報表的列報：資本披露」，財務報表已披露了若干額外的內容。

香港財務報告準則第7號和香港會計準則第1號(修訂)均沒有對在財務報表中所確認的數額之分類、確認和計量構成任何重大影響。

2. 營業額

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
買賣證券收入	12,214,536	4,552,241
投資物業租金收入	11,335,929	10,566,177
於香港上市證券股息收入	3,352,155	3,315,420
	<u>26,902,620</u>	<u>18,433,838</u>

3. 稅項

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
是年度香港利得稅準備	(942,641)	(838,000)
過往年度稅項準備(餘額)/回撥	(430)	1,987
遞延稅項	<u>(2,503,464)</u>	<u>(1,202,041)</u>
	<u>(3,446,535)</u>	<u>(2,038,054)</u>

香港利得稅準備乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率 17.5% (二零零七年：17.5%) 提撥。

4. 每股盈利

每股盈利乃根據除稅後綜合盈利 45,671,558 港元(二零零七年：22,146,950 港元)及在該期間已發行股本 40,000,000 股(二零零七年：40,000,000 股)之數額計算。

管理層討論及分析

業績

於回顧年度，本集團之營業額上升 8,468,782 港元或 46%，至 26,902,620 港元。營業額上升主因是本年度增加出售買賣證券。本集團本年度之溢利上升 23,524,608 港元或 106%，至 45,671,558 港元。溢利增加主要是由於是年度可出售財務資產之銷售溢利以及投資物業公平價值增加所致。

物業發展

自上年度出售流浮山之農地帶來 8,087,408 港元之溢利以後，本集團於二零零七年九月完成出售位於網井之農地，作價為 1,241,400 港元，因此，本集團之物業發展業績較去年下跌 6,962,755 港元或 90%，至 739,972 港元。

關於青山道 201-203 號之全幢物業，本集團已於二零零八年三月五日與獨立第三方訂立臨時合約，售價為 75,000,000 港元。按正式合約條款，該出售將於二零零八年九月二日或以前完成交易。有關是次出售之詳細資料可參閱二零零八年四月十四日所刊載之函件。至於其他發展項目，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 769,752 港元或 7.3%，至 11,335,929 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 13,517,006 港元或 99%，達至 27,152,388 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 12,615,000 港元或 207%。

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)分別上升 7,699,030 港元(或 98%)及 18,089,973 港元(或 458%)，至 15,566,691 港元及 22,036,098 港元。上升是由於集團在年內增加出售短期及長期證券投資。於年內，本集團購買約 23,000,000 港元之股票(包括長期投資及短期持有)，藉以分散本集團股票投資組合。於二零零八年三月三十一日，本集團之股票投資之公平價值為 111,123,199 港元(二零零七年: 113,876,488 港元)。

流動現金及財政來源

於二零零八年三月三十一日，本集團借貸水平為 5.9%(二零零七年: 7.6%)(以銀行貸款佔股東資金比例計算)。考慮到本集團擁有充裕的現金、資本成本、將來發展項目開支以及於二零零八年四月償還之銀行抵押借款 19,600,000 港元，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仍充滿信心。

展望

由於環球市場仍然受到美國次按危機所影響，這可能導致經濟增長步伐放慢，而中國內地出口增長正在放緩。在該等的市場環境下，本集團將採取審慎之投資策略，並密切監視其資產組合之表現，作出恰當的策略性調整，為股東帶來更大的回報。

股息

於二零零八年一月，本集團已派發中期息每股港幣 2 仙(二零零七年：港幣 2 仙)，合共 800,000 港元(二零零七年：800,000 港元)。

董事會將於二零零八年八月二十九日召開之股東週年大會上建議就截至二零零八年三月三十一日止年度派發末期息每股港幣 10 仙(二零零七年：每股港幣 10 仙)及特別股息每股港幣 10 仙 (二零零七年：無)，股息總額為 8,000,000 港元 (二零零七年：4,000,000 港元)。現擬在二零零八年九月十八日或以前將建議之股息支票寄予在二零零八年八月二十九日已登記在股東名冊上之股東。

截止過戶日期

股東名冊將於二零零八年八月二十五日星期一至二零零八年八月二十九日星期五(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二零零八年八月二十二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，本公司在截至二零零八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；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，二零零八年七月十八日

於公告業績當天，本公司之執行董事為伍時華先生、蘇秋靈先生及伍大偉先生，而非執行董事為蘇國樑先生及伍大賢先生，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。