

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

截至二零零九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」)截至二零零九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

截至二零零九年三月三十一日止

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
<b>營業額</b>	2	<u>109,005,441</u>	<u>26,902,620</u>
<b>成本</b>			
已出售買賣證券之賬面值		(17,617,161)	(10,445,478)
出售已發展物業之成本		<u>(63,790,864)</u>	<u>--</u>
		<u>(81,408,025)</u>	<u>(10,445,478)</u>
<b>毛利</b>		27,597,416	16,457,142
其他收入		669,416	934,267
行政及經營費用		(6,645,589)	(5,341,460)
可供出售財務資產之銷售溢利		--	18,932,549
土地權益之銷售溢利		--	923,582
買賣證券公平價值虧損		(5,242,649)	(712,311)
發展中及待發展物業(撥備)/撥備回撥		(320,000)	200,000
可供出售財務資產之減值虧損		(8,000,000)	--
投資物業公平價值(減少)/增加		(2,970,000)	18,720,000
融資成本		<u>(41,801)</u>	<u>(995,676)</u>
<b>除稅前盈利</b>		5,046,793	49,118,093
稅項	3	<u>(1,248,424)</u>	<u>(3,446,535)</u>
<b>公司股東應佔本年度盈利</b>		<u>3,798,369</u>	<u>45,671,558</u>
<b>每股盈利</b>	4	<u>0.095</u>	<u>1.14</u>

**綜合資產負債表**

結算至二零零九年三月三十一日

資產	二零零九年		二零零八年	
	港元	港元	港元	港元
<b>非流動資產</b>				
物業及設備		921,764		973,019
投資物業		143,300,000		146,270,000
租賃土地		1,499,312		1,536,795
發展中及待發展物業		9,100,000		9,400,000
可供出售財務資產				
– 香港上市股票		67,644,149		98,888,304
		<u>222,465,225</u>		<u>257,068,118</u>
<b>流動資產</b>				
買賣證券 – 香港上市股票	28,636,713		12,234,895	
待出售物業	--		63,790,864	
貿易及其他應收賬款	3,820,198		1,230,523	
應收稅項	50,116		--	
現金及銀行存款	59,610,584	92,117,611	43,193,541	120,449,823
		<u>151,625,111</u>	<u>117,419,323</u>	
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款	3,774,648		12,542,054	
應付稅項	1,818,492		313,819	
銀行貸款 – 有抵押	--		19,600,000	
長期服務金準備	1,737,800	(7,330,940)	1,717,600	(34,173,473)
		<u>(3,775,640)</u>	<u>23,173,473</u>	
<b>流動資產淨值</b>		<u>84,786,671</u>		<u>86,276,350</u>
<b>總資產減流動負債</b>		307,251,896		343,344,468
<b>非流動負債</b>				
長期服務金準備	466,000		315,000	
遞延稅項	9,212,946	(9,678,946)	10,872,787	(11,187,787)
		<u>(9,212,946)</u>	<u>11,187,787</u>	
<b>資產淨值</b>		<u>297,572,950</u>		<u>332,156,681</u>
<b>股本及儲備</b>				
股本		40,000,000		40,000,000
儲備		253,572,950		284,156,681
擬派股息		4,000,000		8,000,000
		<u>297,572,950</u>		<u>332,156,681</u>

## 1. 採納最新及經修訂之香港財務報告準則

於年中，本集團採納與其業務相關的香港財務報告準則及香港會計準則之新修訂及詮釋。本集團已評估採納此等新修訂及詮釋之影響，並認為對本集團之業績、財務狀況及會計政策無重大影響。

### 尚未生效的新準則、修訂及詮釋

某些於二零零九年四月一日及其後會計年度強制生效之新準則、詮釋、改進及現存準則之修訂，並對本集團之營運及財務報表相關如下：

		於以下日子及期後 會計年度生效
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	金融工具：呈列	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第7號	改善有關金融工具之披露	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第8號(經修訂)	營運分部	二零零九年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進	二零零九年一月一日、 二零零九年七月一日及 二零零九年一月一日

本集團並未提前採用已頒佈但未生效的新或經修訂準則、修訂或詮釋。

本集團現正對此等新準則、詮釋、改進及修訂之影響作出評估，但並未達決定它們對本集團之業績及財務狀況有無重大影響之階段。

## 2. 營業額

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
出售物業收入	75,000,000	--
買賣證券收入	18,810,274	12,214,536
投資物業租金收入	11,410,853	11,335,929
於香港上市證券股息收入	3,784,314	3,352,155
	109,005,441	26,902,620

### 3. 稅項

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
<b>當期稅項</b>		
是年度香港利得稅準備	2,775,768	942,641
過往年度稅項準備之低估	132,497	430
	<u>2,908,265</u>	<u>943,071</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	(842,484)	2,503,464
因以往年度若干投資物業之過多免稅額扣除 對遞延稅項之影響	(207,938)	--
因香港利得稅稅率下降對遞延稅項之影響	(609,419)	--
	<u>(1,659,841)</u>	<u>2,503,464</u>
<b>遞延稅項</b>		
稅項開支	<u>1,248,424</u>	<u>3,446,535</u>

香港利得稅準備乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零八年：17.5%)提撥。

年內，香港利得稅稅率由17.5%調低至16.5%，並於二零零八年四月一日起生效。

### 4. 每股盈利

每股盈利乃根據除稅後綜合盈利3,798,369港元(二零零八年：45,671,558港元)及在該期間已發行股本40,000,000股(二零零八年：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 82,102,821 港元或 305%，至 109,005,441 港元。營業額上升主因是本集團於年內出售已發展物業及增加出售買賣證券所致。本集團之溢利則下跌 41,873,189 港元或 92%，至 3,798,369 港元。溢利減少主要是由於環球經濟轉差令買賣證券及投資物業公平價值減少，以及本年內本集團確認可供出售財務資產之減值虧損，亦無出售可供出售財務資產所致。

### 物業發展

本集團之物業發展業績較去年上升 9,259,494 港元或 1,251%，至 9,999,466 港元。增加主要是出售座落於青山道之已發展物業所致。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 74,924 港元或 0.6%，至 11,410,853 港元。該分部之盈利(投資物業重估減值除外)則較去年減少 289,101 港元或 3.4%，至 8,143,287 港元。在二零零八/零九財政年度第三季環球經濟動盪之後，投資物業公平價值無可避免較去年貶值 2,970,000 港元或 2%，至 143,300,000 港元。

### 股票投資及股息收入

股票投資分部收入較去年上升 7,027,897 港元(或 45%)，至 22,594,588 港元。收入增加是由於集團於年內增加出售短期證券投資及上市證券股息增加所致。年內，本集團進行若干買賣證券並錄得毛利 1,193,113 港元或 6%(二零零八年:1,769,058 港元或 14%)。

自二零零八年十月的信貸危機，環球金融海嘯已漫延至各個行業，而中國經濟增長步伐亦已放緩，在這市場環境下，本集團股票投資組合(包括短期及長期持有證券投資)於本年內分別錄得未變現虧損 5,242,649 港元及 38,370,603 港元，並列於損益表及儲備。加上本集團於本年內確認可供出售財務資產之減值虧損，以及沒有出售長期持有證券投資，因此，股票投資業績由去年盈利 22,036,098 港元轉為本年度之虧損 9,864,054 港元。於二零零九年三月三十一日，本集團之股票投資之公平價值為 96,280,862 港元(二零零八年: 111,123,199 港元)。

### 流動現金及財政來源

隨着出售位於青山道已發展物業及全數償還銀行貸款，截至於二零零九年三月三十一日止，集團並無銀行借貸，並維持充裕的現金水平。(二零零八年: 本集團之資產及銀行借貸比率為 5.9%)。管理層相信現時之現金儲備仍足夠應付日常及項目發展開支。本集團將繼續以保守政策管理財務。

### 展望

自美國次按危機發生後，環球經濟增長放緩，管理層深信所有行業將面對更艱鉅的經營環境，管理層認為來年之投資物業租金有下調壓力，上市證券投資之股息收入亦可能減少。在不明朗的經濟情況下，本集團將因應市場的改變，繼續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

於二零零九年一月，本集團已派發中期股息每股港幣 2 仙(二零零八年：港幣 2 仙)，合共 800,000 港元(二零零八年：800,000 港元)。

董事會將於二零零九年九月一日召開之股東週年大會上建議就截至二零零九年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 10 仙(二零零八年：末期股息每股港幣 10 仙及特別股息每股港幣 10 仙)，股息總額為 4,000,000 港元(二零零八年：8,000,000 港元)。現擬在二零零九年九月十八日或以前將建議之股息支票寄予在二零零九年九月一日已登記在股東名冊上之股東。

## 截止過戶日期

股東名冊將於二零零九年八月二十六日星期三至二零零九年九月一日星期二(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二零零九年八月二十五日星期二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，本公司在截至二零零九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；及
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。

## 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，二零零九年七月二十日

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。