



永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

二零零一至二零零二年度中期報告

截至二零零一年

九月三十日止六個月

中期業績

永發置業有限公司（「本公司」）董事局謹此公佈本公司及各附屬公司（「本集團」）截至二零零一年九月三十日止六個月之未審核綜合業績。本公司審核委員已審閱本報告所載會計資料。

綜合損益表摘要

截至二零零一年九月三十日止六個月

		(未審核)	
		截至 二零零一年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零零年 九月三十日 止六個月 千港元
	附註		
營業額	3	5,348	5,782
其他收入	3	765	1,459
		<u>6,113</u>	<u>7,241</u>
行政及經營費用(包括折舊64,000港元 (二零零零年：66,000港元))		(2,092)	(1,632)
出售投資證券溢利		—	3,326
投資證券減值準備		(4,000)	(2,016)
買賣及其他證券未變現之虧損		(1,089)	(1,733)
		<u>(1,068)</u>	<u>5,186</u>
除融資成本前一般業務(虧損)/溢利		(1,068)	5,186
融資成本		—	—
		<u>(1,068)</u>	<u>5,186</u>
除稅前(虧損)/溢利		(1,068)	5,186
稅項	4	(400)	(530)
		<u>(1,468)</u>	<u>4,656</u>
股東應佔(虧損)/溢利		<u>(1,468)</u>	<u>4,656</u>
每股(虧損)/盈利	5	<u>(3.67) 仙</u>	<u>11.64 仙</u>

除上述期間之(虧損)/溢利外，並無其他已確認損益。

綜合資產負債表摘要

結算至二零零一年九月三十日

		二零零一年 九月三十日 (未審核)		二零零一年 三月三十一日 (經審核)	
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			83,143		83,201
發展中及待發展物業			36,096		35,856
投資證券			45,705		49,446
其他證券			401		685
			<u>165,345</u>		<u>169,188</u>
流動資產					
買賣證券		7,967		8,771	
土地權益		2,537		2,537	
應收賬款、按金及預付費用	6	845		919	
銀行及現金結存		35,444	46,793	34,921	47,148
			<u>42,447</u>	<u>43,272</u>	
流動負債					
應付賬款及費用	7	1,148		1,050	
按金		1,483		1,264	
預收收益		34		29	
長期服務金準備		1,320		1,320	
稅項準備		361	(4,346)	213	(3,876)
			<u>42,447</u>	<u>43,272</u>	
流動資產淨值					
			<u>42,447</u>	<u>43,272</u>	
資產淨值					
			<u>207,792</u>	<u>212,460</u>	
股本及儲備					
股本	8		40,000		40,000
儲備			166,992		169,260
擬派股息			800		3,200
			<u>207,792</u>	<u>212,460</u>	

綜合現金流量表摘要

截至二零零一年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至 二零零一年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零零年 九月三十日 止六個月 千港元
經營業務所得現金收入淨額	3,783	708
投資回報及融資費用	(2,502)	(3,356)
已繳稅項	(252)	(5,181)
投資項目現金(支出)/收入淨額	<u>(506)</u>	<u>6,640</u>
融資前現金收入淨額/(支出)	523	(1,189)
融資	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及等同現金資產變動	523	(1,189)
期初之現金及等同現金資產	<u>34,921</u>	<u>45,781</u>
期終之現金及等同現金資產	<u>35,444</u>	<u>44,592</u>

賬目摘要附註

截至二零零一年九月三十日止六個月

1. 會計政策

賬目摘要乃按過往成本法就投資物業與買賣及其他證券作出重估修訂，並按照香港普遍採用之會計準則而編撰。

賬目摘要乃根據香港標準會計準則第2.125條「中期財政申報」而編撰。賬目所採用之會計政策，除下述因期內新修訂或生效之標準會計準則所更改外，其他會計政策與本集團截至二零零一年三月三十一日止年度賬目之會計政策相符。

依照標準會計準則第2.109條「結算日後事項」，於結算日後宣派或擬派之股息在結算日不應確認為負債。故此，在綜合資產負債表摘要內，於二零零一年三月三十一日擬派之末期股息重新分類及被列為股東權益之一部分。

依照標準會計準則第2.126條修訂本「分部申報」，本集團已修改分部之界定標準。截至二零零零年九月三十日止六個月賬目，分部之披露已按同一基準作出修訂。

2. 分部資料

本集團截至二零零一年九月三十日止六個月之分部收入及分部業績按業務劃分之分析如下：

	分部收入 (未審核)		分部業績 (未審核)	
	截至 二零零一年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零零年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零一年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零零年 九月三十日 止六個月 千港元
物業發展及租賃	4,196	5,229	2,700	4,049
證券買賣及投資	1,917	2,012	(3,768)	1,137
	<u>6,113</u>	<u>7,241</u>	<u>(1,068)</u>	<u>5,186</u>

上述所有本集團業務均在香港進行。

3. 營業額及其他收入

	(未審核)	
	截至 二零零一年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零零年 九月三十日 止六個月 千港元
投資物業之租金收入	3,897	4,416
上市證券之股息收入	1,451	1,366
營業額	5,348	5,782
利息收入	698	1,444
雜項收入	67	15
營業額及其他收入總計	<u>6,113</u>	<u>7,241</u>

4. 稅項

綜合損益表摘要之稅項包括：

香港利得稅本期間準備	<u>(400)</u>	<u>(530)</u>
------------	--------------	--------------

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利16% (二零零零年：16%) 之稅率準備。

由於所有時差並無重大影響，因此回顧期間並無就遞延稅項作出任何準備 (二零零零年：無)。

5. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃按除稅後綜合虧損 1,468,000港元 (二零零零年：溢利4,656,000港元) 及期內已發行股份 40,000,000股 (二零零零年：40,000,000股) 計算。

6. 應收賬款、按金及預付費用

款項包括本集團之應收租金合共277,000港元 (二零零零年：255,000港元)。該等賬款之賬齡均在正常賬期內。

7. 應付賬款及費用

於二零零一年九月三十日本集團並無任何重大應付賬款。

8. 股本

期內，本公司之股本並無任何變動。

9. 比較數字

為使綜合損益表摘要更能呈現集團營運狀況，原屬營業額之利息收入現撥入其他收入中。上述項目之比較數字亦作出調整以符合本期之規範。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股2仙(二零零零年：2仙)，合共800,000港元(二零零零年：800,000港元)，將於二零零二年一月十八日派發予二零零二年一月十七日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零二年一月十四日至二零零二年一月十七日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。為確保可獲派股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零零二年一月十一日下午四時前送抵本公司之股份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17樓。

董事之股本權益

於二零零一年九月三十日，根據證券(披露權益)條例(「證券權益條例」)第二十九條所述之登記冊，各董事所擁有本公司之發行股本權益，如下：

	個人權益	持有股份		其他權益
		家族權益	公司權益	
執行董事：				
伍時華	7,941,423	910,000	3,370,500*	—
伍大偉	3,899,077	—	3,370,500*	—
蘇秋靈	5,008,423	250,000	—	—
非執行董事：				
伍大強	259,000	—	—	—
蘇國樑	5,961,077	—	—	—
獨立非執行董事：				
邢詒春	—	—	—	—
吳志揚	—	—	—	—

* 伍時華先生及伍大偉先生有關公司權益之3,370,500股，乃伍時華先生及伍大偉先生實益擁有之公司Rheingold Holdings Limited 所持之股份。

除上文所披露及各董事以本公司受託人身份持附屬公司之若干代理人股份外，本公司根據證券權益條例第二十九條保存之登記冊所記錄，本公司各董事及其聯繫人等並無擁有本公司或其關連公司(定義見證券權益條例)所發行證券中之個人、家庭、公司及其他權益。

各董事、行政要員、其配偶或年齡十八歲以下子女亦無享有認購本公司股份之權利。

主要股東

於二零零一年九月三十日，除上述董事外，根據證券權益條例第十六條所述之登記冊，並沒有其他人士持有本公司百份之十或以上已發行股份。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團之營業額較上年同期輕微下降8%至5,348,000港元，以及出現1,468,000港元之虧損，而上年同期則有4,656,000港元之溢利。虧損主因是由於本集團須就投資證券之減值作出撥備4,000,000港元，而上年同期此項撥備則只有2,000,000港元。

物業發展

本集團現正專注發展位於九龍青山道201-203號之商住物業項目。在政府若干限制下，該項目之打樁工程進度受到一定影響。此外，本集團計劃將元朗屏山數幅農地更改作為住宅物業發展之用，正進行初步探土工程，及等待政府批准有關土地更改用途及釐定補地價費用。

物業投資

本集團之投資物業組合主要包括商用樓宇。雖然出租率仍能保持相若水平，惟租金收入出現12%之倒退。顯示租金仍有下調壓力。

股票投資及利息收入

本集團將股票投資組合分為長期及短期投資組合，長期投資組合用以收取穩定股息，而短期投資組合則作為買賣用途。有見香港股票市場仍不穩定，本集團於期內之股票買賣交易並不活躍。此外，市場價格浮動令短期投資組合出現1,100,000港元之未變現虧損。同時，本集團亦為長期投資組合作出4,000,000港元之減值準備。

期內之股息收入為1,400,000港元，與上個期間股息收入相若。

流動資金及財務資源

一如以往，本集團並無任何重大對外借貸，且有穩健之流動資金狀況。於二零零一年九月三十日，本集團有大約3,500萬港元銀行結餘，流動資金將足以應付本集團之日常業務及項目發展開支。

展望

經過短暫復甦，香港的經濟再次陷入低迷，而失業數字上升及通縮持續。本集團預期本年度之營商環境仍然艱難。故此，本集團已採取謹慎之投資政策，並會不斷物色有理想回報之投資商機。

購買、出售及贖回股份

於回顧期間，本公司及其附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司已發行股份。

公司管理

除獨立非執行董事並無固定任期外，本公司董事並無獲悉任何資料足以合理顯示本公司於截至二零零一年九月三十日止六個月內，並無或曾無遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則所載之最佳應用守則。

承董事局命
主席
伍時華

香港，二零零一年十二月十三日