



永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

二零零二至二零零三年度中期報告

截至二零零二年

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」)截至二零零二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

截至二零零二年九月三十日止六個月

	附註	(未審核)	
		截至 二零零二年 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
營業額	3	5,669	5,348
其他收入	3	306	765
		<u>5,975</u>	<u>6,113</u>
行政及經營費用(包括折舊62,000港元 (二零零一年: 64,000港元))		(1,590)	(2,092)
投資證券減值準備		(6,427)	(4,000)
買賣及其他證券未變現之虧損		(1,339)	(1,089)
		<u>(3,381)</u>	<u>(1,068)</u>
一般業務虧損		(3,381)	(1,068)
融資成本		—	—
		<u>(3,381)</u>	<u>(1,068)</u>
除稅前虧損		(3,381)	(1,068)
稅項	4	(410)	(400)
		<u>(3,791)</u>	<u>(1,468)</u>
股東應佔虧損		<u>(3,791)</u>	<u>(1,468)</u>
每股虧損	5	<u>(9.48)仙</u>	<u>(3.67)仙</u>

綜合資產負債表摘要

結算至二零零二年九月三十日

		(未審核) 二零零二年 九月三十日		(經審核) 二零零二年 三月三十一日	
	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			78,604		78,669
發展中及待發展物業			33,090		31,917
投資證券			40,453		45,975
其他證券			351		554
			152,498		157,115
流動資產					
買賣證券			8,306		8,799
土地權益			2,537		2,537
應收賬款、按金及預付費用	6		922		876
可收回稅項			—		152
銀行及現金結存			34,467	46,232	36,072
					48,436
流動負債					
應付賬款及費用	7		944		1,396
按金			1,426		1,463
預收收益			10		9
長期服務金準備			1,400		1,400
應付稅項			258	(4,038)	—
					(4,268)
流動資產淨值			42,194		44,168
資產淨值			194,692		201,283
股本及儲備					
股本	8		40,000		40,000
儲備			153,892		158,483
擬派股息			800		2,800
			194,692		201,283

綜合現金流量表摘要

截至二零零二年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至 二零零二年 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
經營業務之現金流入淨額	809	331
投資業務之現金(使用)／流入淨額	(2,414)	192
融資業務之現金(使用)／流入淨額	—	—
現金及現金等值項目淨(減少)／增加	(1,605)	523
期初之現金及現金等值項目	36,072	34,921
期末之現金及現金等值項目	34,467	35,444

綜合權益變動報表摘要

截至二零零二年九月三十日止六個月

	投資物業					總值 千港元
	股本 千港元	資本儲備 千港元	重估儲備 千港元	累積盈餘 千港元	擬派股息 千港元	
於二零零一年四月一日	40,000	251	39,929	129,080	3,200	212,460
重估減值	—	—	(4,410)	—	—	(4,410)
已派股息	—	—	—	(800)	(3,200)	(4,000)
擬派股息	—	—	—	(2,800)	2,800	—
是年度虧損	—	—	—	(2,767)	—	(2,767)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零二年三月						
三十一日	40,000	251	35,519	122,713	2,800	201,283
已派股息	—	—	—	—	(2,800)	(2,800)
擬派股息	—	—	—	(800)	800	—
期內虧損	—	—	—	(3,791)	—	(3,791)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零二年九月三十日	<u>40,000</u>	<u>251</u>	<u>35,519</u>	<u>118,122</u>	<u>800</u>	<u>194,692</u>

賬目摘要附註

截至二零零二年九月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

財務報表摘要乃按歷史成本慣例(惟投資物業及短期及其他證券投資則以重估值列賬)編製，及根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

除以下所述外，財務報表摘要與編製本集團截至二零零二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。

期內，本集團首次採納香港會計師公會頒佈下列新訂及經修訂會計實務準則：

1. 會計實務準則第1號(經修訂)：財務報表之呈列
2. 會計實務準則第15號(經修訂)：現金流量表
3. 會計實務準則第34號：僱員福利

採納上述會計實務準則後，中期報告須包含綜合權益變動報表摘要，及綜合現金流量表摘要之格式須作出相應改變，但對本會計期間或以往期間之業績並無重大影響。故此，無需作往年調整。

2. 分部資料

本集團截至二零零二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 二零零二年 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 二零零二年 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
物業發展	—	—	(20)	(98)
物業租賃	3,961	3,897	2,944	2,604
證券買賣及投資	1,708	1,451	(6,501)	(4,166)
	<u>5,669</u>	<u>5,348</u>	<u>(3,577)</u>	<u>(1,660)</u>
利息收入			306	698
未分部之開支			(110)	(106)
稅項			(410)	(400)
除稅後虧損			<u>(3,791)</u>	<u>(1,468)</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 二零零二年 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
投資物業之租金收入	3,961	3,897
上市證券之股息收入	1,708	1,451
營業額	5,669	5,348
利息收入	306	698
雜項收入	—	67
營業額及其他收入總計	<u>5,975</u>	<u>6,113</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>(410)</u>	<u>(400)</u>
------------	--------------	--------------

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以16%(二零零一年：16%)之稅率撥備。

由於所有時差並無重大影響，因此期內並無就遞延稅項作出任何撥備(二零零一年：無)。

5. 每股虧損

每股虧損乃按除稅後綜合虧損 3,791,000港元(二零零一年：1,468,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零零一年：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371,000港元(二零零一年：277,000港元)。該等賬款之賬齡均在正常賬期內。

7. 應付賬款及費用

於二零零二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

於附註2內之分部資料若干比較數字已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(二零零一年：2仙)，合共800,000港元(二零零一年：800,000港元)，將於二零零三年一月十七日派發予二零零三年一月十五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

本公司將於二零零三年一月十日至二零零三年一月十五日(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二零零三年一月九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

於二零零二年九月三十日，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：

	持有股份			
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益
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

於二零零二年九月三十日，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

本集團之營業額較去年同期輕微上升6%至5,669,000港元。上升主因是期內集團股息收入增加所致。儘管營業額上升，本集團未經審核之稅後虧損增加至3,791,000港元。主因是由於期內投資證券減值撥備較去年同期有所增加。此外，期內銀行存款利息收入下降至306,000港元，較去年減少56%。

物業發展

集團位於九龍青山道201-203號之商住物業發展項目之額外鑽樁工程已經完成，現正擬進行驗樁測試。待測試通過，將進行地基工程。此外，關於元朗屏山之住宅項目發展計劃，集團已收到政府發出之換地金額及條款通知書，現正加以考慮。

物業投資

本集團投資物業組合內之物業主要為商業樓宇。期內租金收入約為4,000,000港元，佔集團總營業額百分之六十六。期內本集團投資物業出租率保持與去年相若水平，而租金收入亦較去年同期微增1.6%。

股票投資

本集團將股票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，而短期投資組合則用作買賣用途。於期內本集團購入約600,000港元及900,000港元股票分別作為短期及長期投資。於期末，本集團分別為短期及長期投資組合作出約1,300,000港元未變現虧損及約6,400,000港元之額外撥備。

期內之股息收入約為1,700,000港元，較去年同期增加21%。

流動資金及財政來源

一如以往，本集團並無任何重大對外借貸，並經常維持穩健的資金流動狀況。於二零零二年九月三十日，本集團可動用資金存放於銀行約為34,000,000港元，資金水平足以應付日常營運及項目發展開支。

展望

為令香港地產物業市場重納健康發展軌道，政府最近公佈9項有關新措施。對於這些措施之成效，目前仍是言之尚早，但推出這些措施正反映政府對地產物業市道這重要經濟環節之正面態度。我們希望這些措施能改變香港目前的呆滯地產市道，從而對本港經濟帶來刺激。本集團之業務均在香港進行，集團之業務表現與香港經濟前景息息相關。

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二零零二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，二零零二年十二月十二日