



永 發 置 業 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

二 零 零 三 至 二 零 零 四 年 度 中 期 報 告

截 至 二 零 零 三 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」)截至二零零三年九月三十日止六個月之未審核綜合業績。本公司審核委員會已審閱本報告所載會計資料。

綜合損益表摘要

截至二零零三年九月三十日止六個月

		(未審核)	
		截至	
		九月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零二年
		(重列)	
	附註	千港元	千港元
營業額	3	5,433	5,669
其他收入	3	220	306
		<u>5,653</u>	<u>5,975</u>
行政及經營費用(包括折舊61,000港元 (二零零二年: 62,000港元))		(1,744)	(1,590)
投資證券減值準備		—	(6,427)
買賣及其他證券未變現之溢利/(虧損)		<u>2,826</u>	<u>(1,339)</u>
一般業務溢利/(虧損)		<u>6,735</u>	<u>(3,381)</u>
融資成本		—	—
除稅前溢利/(虧損)		<u>6,735</u>	<u>(3,381)</u>
稅項	4	<u>(557)</u>	<u>(175)</u>
股東應佔溢利/(虧損)		<u><u>6,178</u></u>	<u><u>(3,556)</u></u>
每股盈利/(虧損)	5	<u><u>15.44</u></u> 仙	<u><u>(8.89)</u></u> 仙

綜合資產負債表摘要

結算至二零零三年九月三十日

	附註	二零零三年 九月三十日 (未審核)		二零零三年 三月三十一日 (經審核及重列)	
		千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			67,549		67,603
發展中及待發展物業			25,420		24,776
投資證券			45,355		38,972
其他證券			1,591		318
遞延稅項資產			185		153
			<u>140,100</u>		<u>131,822</u>
流動資產					
買賣證券			7,465		4,978
土地權益			2,537		2,537
應收賬款、按金及預付費用	6		896		1,022
銀行及現金結存			31,964	42,862	39,028
			<u>31,964</u>		<u>39,028</u>
42,862					47,565
流動負債					
應付賬款及費用	7		1,289		1,369
按金			1,383		1,449
預收收益			5		28
應付稅項			506		265
長期服務金準備			1,930	(5,113)	1,930
			<u>1,930</u>		<u>1,930</u>
(5,113)					(5,041)
流動資產淨值			<u>37,749</u>		<u>42,524</u>
總資產減流動負債			177,849		174,346
非流動負債					
遞延稅項負債			(580)		(455)
資產淨值			<u>177,269</u>		<u>173,891</u>
股本及儲備					
股本	8		40,000		40,000
儲備			136,469		131,091
擬派股息			800		2,800
			<u>177,269</u>		<u>173,891</u>

綜合現金流量表摘要

截至二零零三年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至九月三十日	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
經營業務之現金流入淨額	684	809
投資業務之現金使用淨額	(7,748)	(2,414)
融資業務所得之現金淨額	—	—
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目淨減少	(7,064)	(1,605)
期初之現金及現金等值項目	39,028	36,072
	<hr/>	<hr/>
期末之現金及現金等值項目	<u>31,964</u>	<u>34,467</u>

綜合權益變動報表摘要

截至二零零三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	
於二零零二年						
四月一日						
原本所列	40,000	251	35,519	122,713	2,800	201,283
前期調整 (附註一)	—	—	—	(669)	—	(669)
	<u>40,000</u>	<u>251</u>	<u>35,519</u>	<u>122,044</u>	<u>2,800</u>	<u>200,614</u>
經重列	40,000	251	35,519	122,044	2,800	200,614
重估減值	—	—	(10,940)	—	—	(10,940)
已派股息	—	—	—	(800)	(2,800)	(3,600)
擬派股息	—	—	—	(2,800)	2,800	—
是年度虧損	—	—	—	(12,183)	—	(12,183)
	<u>40,000</u>	<u>251</u>	<u>24,579</u>	<u>106,261</u>	<u>2,800</u>	<u>173,891</u>
於二零零三年						
三月三十一日及						
二零零三年四月一日	40,000	251	24,579	106,261	2,800	173,891
已派股息	—	—	—	—	(2,800)	(2,800)
擬派股息	—	—	—	(800)	800	—
期內溢利	—	—	—	6,178	—	6,178
	<u>40,000</u>	<u>251</u>	<u>24,579</u>	<u>111,639</u>	<u>800</u>	<u>177,269</u>
於二零零三年						
九月三十日	40,000	251	24,579	111,639	800	177,269

賬目摘要附註

截至二零零三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。

除本集團已採納會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」外，財務報表摘要與編製本集團截至二零零三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。

會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響在於遞延稅項。於過往年度，本公司乃按收益表負債法就遞延稅項作出部份撥備，即就由收入與支出之會計及稅務之處理所產生之一切重大時差而確認負債，除非該等負債預期不會在可見將來出現。會計實務準則第12號(經修訂)規定須採納資產負債表負債法，據此，除有限之例外情況外，遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採納相應稅基之間之所有短暫時差予以確認。有關稅務虧損產生的遞延稅項資產，只會在未來溢利很可能出現的情況下確認入帳。會計政策之變動已追溯應用，前期之比較數字亦已予重列。二零零二年四月一日之累積盈餘減少669,000港元，乃由於政策變動對二零零二年四月一日以前期間業績之累積影響。該項會計政策變動令期內盈利減少93,000港元(截至二零零二年九月三十日止六個月：虧損減少235,000港元)。

2. 分部資料

本集團截至二零零三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)	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業發展	—	—	(19)	(20)
物業租賃	3,678	3,961	2,519	2,944
證券買賣及投資	1,755	1,708	4,231	(6,501)
	<u>5,433</u>	<u>5,669</u>	<u>6,731</u>	<u>(3,577)</u>
利息收入			220	306
未分部之開支			(216)	(110)
稅項			(557)	(175)
除稅後溢利／(虧損)			<u>6,178</u>	<u>(3,556)</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	
	九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
投資物業之租金收入	3,678	3,961
上市證券之股息收入	1,755	1,708
營業額	5,433	5,669
利息收入	220	306
營業額及其他收入總計	5,653	5,975

4. 稅項

	(未審核)	
	截至	
	九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
綜合損益表摘要之稅項包括：		
現期稅項		
香港利得稅本期間準備	(467)	(410)
過往年度稅項撥備餘額回撥	3	—
遞延稅項	(93)	235
	(557)	(175)

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以17.5%(二零零二年：16%)之稅率撥備。

5. 每股盈利／(虧損)

每股盈利乃按除稅後綜合盈利6,178,000港元(二零零二年：虧損3,556,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零零二年：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381,000港元(二零零二年：371,000港元)。該等賬款之賬齡均在正常賬期內。

7. 應付賬款及費用

於二零零三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。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股2仙(二零零二年：2仙)，合共800,000港元(二零零二年：800,000港元)，將於二零零四年一月八日派發予二零零四年一月二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十二月三十日至二零零四年一月二日(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十二月二十九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

於二零零三年九月三十日，根據證券及期貨條例第三百五十二條所述之登記冊，各董事所擁有本公司之已發行股本權益，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，本公司根據證券及期貨條例第三百五十二條須保存之登記冊所記錄有關本公司董事按證券及期貨條例或上市公司董事進行證券交易守則而須知會本公司及聯交所之資料，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(定義見證券及期貨條例)所發行證券之權益及淡倉。

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

於二零零三年九月三十日，除上述董事外，根據證券及期貨條例第三百三十六條所述之股東股權及淡倉登記冊，並沒有其他人士持有本公司百份之五或以上已發行股份。

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下降4%，或236,000港元，至5,433,000港元。營業額下降是期內集團租金收入減低所致。儘管營業額下降，本集團業績有明顯改善。本集團期內股東應佔溢利為6,178,000港元，而去年同期則為虧損3,791,000港元。主因是期內股票價格回升，集團無須增加證券減值撥備。相反，集團確認2,826,000港元之未變現溢利入賬。而去年有關減值撥備則為7,766,000港元。

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，現正進行地基工程。本集團正計劃加快此項目發展。此外，關於元朗屏山之住宅項目發展計劃，集團仍在等待政府回覆有關換地金額。由於集團所有物業發展仍處初步階段，集團之物業發展業務並未對集團期內之營業額及業績有所貢獻。

物業投資

本集團期內之投資物業組合並無重大變化，而期內租金收入約為3,678,000港元，較去年同期下降7%，反映於早前重續租約時的減租壓力。本集團認為這些減租壓力已隨香港經濟逐步改善而有所舒緩。物業投資佔集團營業額68%，為集團帶來2,519,000港元的溢利貢獻。

股票投資

集團期內並無進行短期上市證券買賣，但購入7,300,000港元的優質上市證券作為長期投資用途。集團希望透過擴大長期投資組合，從而為集團帶來平穩的股息收入。期內股息收入為1,755,000港元，較去年同期增加3%。由於期內股票價格回升，股票投資業務為集團帶來4,231,000港元的溢利，而去年同期有關的業務的虧損則為6,501,000港元。

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。於二零零三年九月三十日，本集團可動用資金存放於銀行約為31,000,000港元，資金水平足以應付日常營運及項目發展開支。

展望

香港政府與中央政府一直保持緊密聯繫，更定下一系列的經貿措施，以促進內地及香港間的經貿合作，令人非常鼓舞。縱使集團不一定能從中取得直接利益，更緊密經貿合作卻為香港眾多行業帶來強大的動力，從而幫助香港經濟復甦。我們相信一個蓬勃的經濟是本集團股票及物業投資業務得到理想回報的先決條件。

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二零零三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，二零零三年十二月十五日