



永 發 置 業 有 限 公 司

( 於 香 港 註 冊 成 立 之 有 限 公 司 )

2004/2005

中 期 報 告

截 至 二 零 零 四 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」)董事局欣然呈列本公司及各附屬公司(「本集團」)截至二零零四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

截至二零零四年九月三十日止六個月

		(未審核)	
		截至	
		九月三十日止六個月	
		二零零四年	二零零三年
	附註	千港元	千港元
營業額	3	14,343	5,433
短期買賣證券帳面值		(7,892)	—
		6,451	5,433
其他收入	3	33	220
		6,484	5,653
行政及經營費用			
(包括折舊59,800港元(二零零三年: 61,000港元))		(2,164)	(1,744)
出售投資證券之溢利		1,047	—
買賣及其他證券未變現之溢利		345	2,826
一般業務溢利		5,712	6,735
融資成本		—	—
除稅前溢利		5,712	6,735
稅項	4	(406)	(557)
股東應佔溢利		5,306	6,178
每股盈利	5	13 仙	15 仙

## 綜合資產負債表摘要

結算至二零零四年九月三十日

	附註	(未審核)		(經審核)	
		二零零四年 九月三十日		二零零四年 三月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備			72,309		72,369
發展中及待發展物業			40,298		34,719
投資證券			51,506		52,072
其他證券			1,207		1,317
			<u>165,320</u>		<u>160,477</u>
<b>流動資產</b>					
買賣證券		10,345		8,171	
土地權益		2,537		2,537	
應收賬款、按金及預付費用	6	1,102		2,125	
應收稅項		—		91	
銀行及現金結存		22,117	36,101	25,950	38,874
			<u>60,099</u>	<u>38,874</u>	
<b>流動負債</b>					
應付賬款及費用	7	1,877		1,599	
按金		1,334		1,373	
預收收益		15		11	
應付稅項		27		—	
長期服務金準備		2,079	(5,332)	2,018	(5,001)
			<u>(2,011)</u>	<u>(2,109)</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<u>30,769</u>		<u>33,873</u>
<b>總資產減流動負債</b>			<u>196,089</u>		<u>194,350</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債			(378)		(345)
			<u>(378)</u>		<u>(345)</u>
<b>資產淨值</b>			<u>195,711</u>		<u>194,005</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	8		40,000		40,000
儲備			154,911		150,405
擬派股息			800		3,600
			<u>195,711</u>		<u>194,005</u>

## 綜合現金流量表摘要

截至二零零四年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至九月三十日	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
經營業務之現金流入淨額	108	684
投資業務之現金使用淨額	(3,941)	(7,748)
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	(3,833)	(7,064)
期初之現金及現金等值項目	25,950	39,028
	<hr/>	<hr/>
期末之現金及現金等值項目	<u>22,117</u>	<u>31,964</u>

## 綜合權益變動報表摘要

截至二零零四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	
於二零零三年四月一日	40,000	251	24,579	106,563	2,800	174,193
已派股息	—	—	—	—	(2,800)	(2,800)
期內溢利	—	—	—	6,178	—	6,178
擬派股息	—	—	—	(800)	800	—
	<u>40,000</u>	<u>251</u>	<u>24,579</u>	<u>106,563</u>	<u>2,800</u>	<u>174,193</u>
於二零零三年九月三十日	40,000	251	24,579	111,941	800	177,571
已派股息	—	—	—	—	(800)	(800)
期內溢利	—	—	—	12,354	—	12,354
重估增值	—	—	4,880	—	—	4,880
擬派股息	—	—	—	(3,600)	3,600	—
	<u>40,000</u>	<u>251</u>	<u>24,579</u>	<u>111,941</u>	<u>800</u>	<u>177,571</u>
於二零零四年三月三十一日	40,000	251	29,459	120,695	3,600	194,005
已派股息	—	—	—	—	(3,600)	(3,600)
期內溢利	—	—	—	5,306	—	5,306
擬派股息	—	—	—	(800)	800	—
	<u>40,000</u>	<u>251</u>	<u>29,459</u>	<u>120,695</u>	<u>3,600</u>	<u>194,005</u>
於二零零四年九月三十日	<u>40,000</u>	<u>251</u>	<u>29,459</u>	<u>125,201</u>	<u>800</u>	<u>195,711</u>

註：

於截至二零零四年三月三十一日止年度，集團採納香港會計師公會發出經修訂後之會計實務準則第12條「所得稅」。由於對財務報表並無重大影響，在截至二零零四年三月三十一日止年度之財務報告內期初累積盈餘並無作出前期調整。故此，此報表各期初餘額均與截至二零零四年三月三十一日止已審核財務報表各期初餘額一致。

## 賬目摘要附註

截至二零零四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。財務報表摘要與編製本集團截至二零零四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。

### 2. 分部資料

本集團截至二零零四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		分部業績	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業發展	—	—	(26)	(19)
物業租賃	3,514	3,678	2,381	2,519
證券買賣及投資	10,829	1,755	3,506	4,231
	<u>14,343</u>	<u>5,433</u>	5,861	6,731
利息收入			25	220
未分部之開支			(174)	(216)
稅項			(406)	(557)
除稅後溢利			<u>5,306</u>	<u>6,178</u>

本集團上述所有業務均在香港進行。

### 3. 營業額及其他收入

	截至	
	九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
<b>營業額</b>		
投資物業之租金收入	3,514	3,678
上市證券之股息收入	1,982	1,755
出售短期證券之收入	8,847	—
	<u>14,343</u>	<u>5,433</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	25	220
什項收入	8	—
	<u>8</u>	<u>—</u>
<b>營業額及其他收入總計</b>	<u><u>14,376</u></u>	<u><u>5,653</u></u>

### 4. 稅項

	截至	
	九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
綜合損益表摘要之稅項包括：		
現期稅項		
香港利得稅本期準備	(373)	(467)
過往年度稅項撥備餘額回撥	—	3
遞延稅項	(33)	(93)
	<u>(406)</u>	<u>(557)</u>

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以17.5%（二零零三年：17.5%）之稅率撥備。

### 5. 每股盈利

每股盈利乃按除稅後綜合盈利5,306,000港元（二零零三年：6,178,000港元）及期內已發行股份40,000,000股（二零零三年：40,000,000股）計算。

## 6. 應收賬款、按金及預付費用

包含在此項目下應收租金及其賬齡分析如下：

	二零零四年 九月三十日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元
三個月內	418	410
超過三個月及過期	225	—
	<u>643</u>	<u>410</u>

租戶一般須於月前預繳租金，在少數情況下租戶可於月尾補繳，而集團對過期欠租租戶採取法律行動。

## 7. 應付賬款及費用

於二零零四年九月三十日本集團並無任何重大應付賬款。

## 8. 股本

	二零零四年九月三十日		二零零四年三月三十一日	
	股數	總值 千港元	股數	總值 千港元
法定股本				
普通股每股一元	<u>60,000,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000,000</u>	<u>60,000</u>
已發行及繳足股本				
普通股每股一元	<u>40,000,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,000</u>

## 中期股息

董事局議決派發中期股息每股2仙(二零零三年：2仙)，合共800,000港元(二零零三年：800,000港元)，將於二零零五年一月十九日派發予二零零五年一月十四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

本公司將於二零零五年一月十日至二零零五年一月十四日(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二零零五年一月七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。

## 董事之證券權益

於二零零四年九月三十日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)

或本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

	持股數量				合計
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
<b>執行董事：</b>					
伍時華先生	7,941,423	910,000	3,370,500*	—	12,221,923
伍大偉先生	3,899,077	—	3,370,500*	—	7,269,577
蘇秋靈先生	5,008,423	250,000	—	—	5,258,423
<b>非執行董事：</b>					
伍大強先生	259,000	—	—	—	259,000
蘇國樑先生	5,961,077	—	—	—	5,961,077
<b>獨立非執行董事：</b>					
邢詒春先生	—	—	—	—	—
吳志揚先生	—	—	—	—	—
陳雪菲女士 #	—	—	—	—	—

\* 伍時華先生及伍大偉先生有關公司權益各佔之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所持有。

# 於二零零四年九月二十八日獲委任

除上文所述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，本公司董事或其聯繫人等並無擁有本公司或任何聯繫公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉。

各董事，其配偶或其18歲以下之子女均未給予認購本公司股份之權利。

## 主要股東

於二零零四年九月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第三百三十六條所述之登記冊，除上述董事外，沒有人持有須披露之股份及相關股份之權益及淡倉。

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

本集團期內之營業額為14,343,000港元，較去年同期上升8,910,000港元或164%。營業額上升是由於期內出售短期證券共8,847,000港元所致。股東應佔溢利則為5,306,000港元，較去年同期減少872,000港元或14%。

### 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，現正進行上蓋工程。如進展順利，預計工程將於2005年完畢。至此，集團並無其他重大項目正在發展。

### 物業投資

本集團期內之投資物業組合並無變化，而期內租金收入約為3,514,000港元，較去年同期下降約4%。於期內，集團與一主要租客以合理租金水平重訂新租約，亦持續地收到一些租賃空置物業的查詢。集團之物業租賃業務整體表現穩定。

## 股票投資

集團期內進行短期上市證券買賣，為集團帶來營業額及溢利貢獻分別為8,847,000港元及955,000港元。在保持長期投資組合規模，集團亦出售及購入若干證券投資，帶來溢利1,047,000港元。期內股息收入亦增加227,000港元或13%。期內集團之股票投資業務表現理想。

## 流動資金及財政來源

本集團保持並無對外借貸，並經常維持穩健的資金流動狀況。於二零零四年九月三十日，本集團可動用資金存放於銀行約為22,000,000港元，資金水平足以應付日常營運及項目發展開支。

## 展望

香港物業市場的將來是充滿希望，但亦存在不明朗因素。回顧期內，位於香港優越地區之土地及物業價格已有可觀升幅，惟此價格升幅卻不見於其他地區之物業。我們希望豪宅物業市場樂觀的情緒能惠及其他類別物業市場。我們將密切注視物業市場情況從而對集團現時項目發展計劃作出調整。同樣地，反映出整體經濟狀況改善，股票市場近來亦頗活躍。我們希望此趨勢能得以持續，為集團股票投資業務帶來可觀回報。集團將繼續一貫穩健政策作出投資決定，以平衡回報帶來的風險。

## 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

由兩位獨立非執行董事及一位非執行董事組成之審核委員會已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論各項內部監控措施及財務申報事宜，包括審閱未經審核之中期財務報表。

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二零零四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，二零零四年十二月十五日