



永發置業有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

中期報告
2005/2006

截至二零零五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」)截至二零零五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

截至二零零五年九月三十日止六個月

	附註	(未審核)	
		截至九月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	4	6,850	14,343
短期買賣證券賬面值		—	(7,892)
		6,850	6,451
其他收入	4	100	33
		6,950	6,484
行政及經營費用包括折舊及租賃土地 攤銷分別為28,000港元(二零零四年： 30,000港元)及18,000港元 (二零零四年：30,000港元)		(2,283)	(2,164)
出售投資證券之溢利		—	1,047
出售可出售財務資產之溢利		3,155	—
買賣及其他證券未變現之溢利		—	345
按公平價值列賬及在損益賬處理的 財務資產之公平價值變動		399	—
一般業務盈利		8,221	5,712
融資成本		(476)	—
除稅前盈利		7,745	5,712
稅項	5	(413)	(406)
股東應佔盈利		7,332	5,306
每股盈利	6	18仙	13仙

綜合資產負債表摘要

結算至二零零五年九月三十日

	附註	(未審核)		(經審核及重列)	
		二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			1,094		120,270
投資物業		119,150			—
發展中及待發展物業		53,889			51,213
租賃土地		1,631			1,649
投資證券		—			55,761
其他證券		—			998
可出售財務資產		70,770			—
			246,534		229,891
流動資產					
買賣證券		—		2,417	
按公平價值列賬及在損益賬 處理的財務資產		6,595		—	
土地權益		2,537		2,537	
應收賬款、按金及預付費用	7	1,091		1,544	
應收稅項		87		98	
銀行及現金結存		9,513	19,823	7,920	14,516
流動負債					
應付賬款及費用	8	3,381		3,340	
按金		1,862		1,707	
預收收益		19		55	
應付稅項		415		55	
銀行貸款 — 有抵押		2,800		2,800	
長期服務金準備		2,085	(10,562)	2,086	(10,043)
流動資產淨值			9,261		4,473
總資產減流動負債			255,795		234,364
非流動負債					
銀行貸款 — 有抵押		23,800		25,200	
遞延稅項		6,874	(30,674)	6,831	(32,031)
資產淨值			225,121		202,333
股本及儲備					
股本	9		40,000		40,000
儲備			184,321		158,733
擬派股息			800		3,600
			225,121		202,333

綜合現金流量表摘要

截至二零零五年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至九月三十日	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
經營業務之現金所得淨額	1,457	3,708
投資業務之現金所得／(使用)淨額	5,612	(3,941)
融資業務之現金使用淨額	(5,476)	(3,600)
現金及現金等值項目淨增加／(減少)	1,593	(3,833)
期初之現金及現金等值項目	7,920	25,950
期末之現金及現金等值項目	9,513	22,117

綜合權益變動報表摘要

截至二零零五年九月三十日止六個月

	股本 千港元	資本儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	累積盈餘 千港元	擬派股息 千港元	總值 千港元
於二零零四年三月三十一日 (如過往呈報)	40,000	251	29,459	120,695	3,600	194,005
更改會計政策的前期調整：						
— HKAS-Int21 (附註1(d))	—	—	(6,595)	—	—	(6,595)
於二零零四年三月三十一日及 於二零零四年四月一日(重列)	40,000	251	22,864	120,695	3,600	187,410
已派股息	—	—	—	—	(3,600)	(3,600)
期內盈利	—	—	—	5,306	—	5,306
擬派股息	—	—	—	(800)	800	—
於二零零四年九月三十日 (重列)	40,000	251	22,864	125,201	800	189,116
已派股息	—	—	—	—	(800)	(800)
投資物業重估減值減 相關遞延稅項之淨額(重列)	—	—	(1,117)	—	—	(1,117)
期內盈利	—	—	—	15,134	—	15,134
擬派股息	—	—	—	(3,600)	3,600	—
於二零零五年三月三十一日 (重列)	40,000	251	21,747	136,735	3,600	202,333
首次採納以下會計政策的 期初調整：						
— HKAS 32及HKAS 39 (附註1(a))	—	—	—	13,355	—	13,355
— HKAS 40 (附註1(c))	—	—	(21,747)	21,747	—	—
於二零零五年四月一日	40,000	251	—	171,837	3,600	215,688
已派股息	—	—	—	—	(3,600)	(3,600)
期內盈利	—	—	—	7,332	—	7,332
可出售財務資產公平價值變動	—	—	—	8,542	—	8,542
可出售財務資產出售後 公平價值變動之變現	—	—	—	(2,841)	—	(2,841)
擬派股息	—	—	—	(800)	800	—
於二零零五年九月三十日	40,000	251	—	184,070	800	225,121

財務報表摘要附註

截至二零零五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(惟投資物業及股票投資則以重估值列賬)編製，及根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34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(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

財務報表摘要與編製本集團截至二零零五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，惟本集團於二零零五年四月一日採納最新／經修訂之香港財務報告準則(「HKFRS」)、香港會計準則(「HKAS」)及適用詮釋包括「香港會計準則詮釋」(「HKAS-Int」)而更改之若干會計政策除外。

與本集團經營相關的重大會計政策變動如下：

(a) 股票投資

於過往年度，除於附屬公司之投資外，凡長期持續持有之股票投資，均歸類為投資證券。該等投資證券以成本值減減值準備列於資產負債表上，而該減值金額並非短暫性。其他股票投資分類為買賣證券或其他證券。該等證券均以公平價值列於資產負債表上，而公平價值之變動於產生時在損益表內確認。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

(a) 股票投資 (續)

採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及第39號「金融工具：確認及計量」對集團股票投資會計政策有所影響。投資證券及其他證券重新分類為「可出售財務資產」並以公平價值計列於資產負債表上，而公平價值之變動在權益賬中確認。當證券出售時，在權益賬中之累積收益或虧損在收益表中確認。另外，買賣證券分類為「按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產」，並如以往以公平價值列於資產負債表上。

根據香港會計準則第39號的過渡條文，本集團於二零零五年四月一日起採用是項會計準則，並為相關的期初結餘作出調整。採納香港會計準則第39號對集團財務報表的影響已詳列於財務報表摘要附註第2項內。

(b) 租賃

於過往年度，持作自用物業於資產負債表上歸類為「物業及設備」，並按其估計可使用年期，以年率2.5%按直線法攤銷其成本。

根據香港會計準則第17號「租賃」之規定，自用物業已根據購入時各部份之公平價值，將有關成本劃分為「租賃土地」及「樓宇」。租賃土地以經營租賃會計方式處理，土地地價按租賃年期攤銷，尚未攤銷之款項則於資產負債表上分類為「租賃土地」。持有之樓宇以財務租賃會計方式處理，並按樓宇估計可使用年期，以年率2.5%按直線法攤銷成本。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 租賃 (續)

自用物業的新會計政策已被追溯採納，有關比較數字亦已重新編列，惟本集團無須就二零零五年三月三十一日之資產淨值及前期業績作重大調整。採納香港會計準則第17號對集團財務報表的影響已詳列於財務報表摘要附註第2項內。

(c) 投資物業

於過往年度，投資物業公平價值之變動在投資物業重估儲備中確認。若該儲備之結餘不足彌補減值，減值超出投資物業重估儲備之數額於損益表中扣除。在出售投資物業時，以往重估時產生之盈餘或虧損而撥入投資物業重估儲備之數額，將撥入出售年度之損益表內。

在採納香港會計準則第40號「投資物業」後，投資物業公平價值之變動在損益表中確認。在出售投資物業時或當投資物業退役時，出售所得淨款項及其賬面值之差額在該年度之損益表中確認。

按照香港會計準則第40號的過渡條文，集團選擇由二零零五年四月一日開始採納該會計準則。相關的期初結餘已於二零零五年四月一日作出調整。採納香港會計準則第40號對集團財務報表的影響已詳列於財務報表摘要附註第2項內。

(d) 遞延稅項

於過往年度，重估投資物業公平價值所產生之遞延稅項，按賬面值乃透過銷售而收回之基準及最終銷售時所適用稅率計算。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

(d) 遞延稅項 (續)

在採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估的不可折舊資產」後，重估投資物業所產生之遞延稅項，按賬面值乃透過其持有使用而收回之基準及適用之利得稅稅率計算。

是項遞延稅項會計政策變動已被追溯採納，比較數字亦已重新編列。採納香港會計準則詮釋第21號對集團財務報表的影響已詳列於財務報表摘要附註第2項內。

2. 採納最新／經修訂之香港財務報告準則的影響

附註第1項所述之會計政策變動之影響概括如下：

(a) 有關期內業績

	截至九月三十日止	
	六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
租賃土地攤銷增加 (附註 1(b))	18	30
物業及設備折舊減少 (附註 1(b))	(18)	(30)
	—	—

2. 採納最新／經修訂之香港財務報告準則的影響(續)

(b) 有關於結算日時資產淨值

	二零零五年 九月三十日	二零零五年 三月三十一日
	千港元	千港元
可出售財務資產之公平 價值變更而引致資產淨值 增加(附註1(a))	8,542	—
重估投資物業所產生之 遞延稅項而引致資產淨值 減少(附註1(d))	—	(6,440)
	<u>8,542</u>	<u>(6,440)</u>

(c) 有關於二零零五年三月三十一日及於二零零五年四月一日之資產負債表及資產淨值

	二零零五年 三月三十一日 (如以往 呈報) 千港元	被迫採納後之 調整	二零零五年 三月三十一日 (重列) 千港元	採納後之期初調整	二零零五年 四月一日 千港元
	HKAS 17 千港元 (註1b)	HKAS -Int 21 千港元 (註1d)	HKAS 39 千港元 (註1a)	HKAS 40 千港元 (註1c)	
非流動資產					
物業及設備	121,919	(1,649)	120,270	(119,150)	1,120
投資物業	—	—	—	119,150	119,150
租賃土地	—	1,649	1,649	—	1,649
投資證券	55,761	—	55,761	(55,761)	—
其他證券	998	—	998	(998)	—
可出售財務資產	—	—	—	70,114	70,114
其他	51,213	—	51,213	—	51,213
流動資產					
買賣證券	2,417	—	2,417	(2,417)	—
按公平價值列賬及在損益賬 處理的財務資產	—	—	—	2,417	2,417
其他	12,099	—	12,099	—	12,099
流動負債	(10,043)	—	(10,043)	—	(10,043)
非流動負債					
遞延稅項	(391)	(6,440)	(6,831)	—	(6,831)
其他	(25,200)	—	(25,200)	—	(25,200)
資產淨值	<u>208,773</u>	—	<u>202,333</u>	—	<u>215,688</u>

2. 採納最新／經修訂之香港財務報告準則的影響 (續)

(c) 有關於二零零五年三月三十一日及於二零零五年四月一日之資產負債表及資產淨值 (續)

	二零零五年	被追溯採納後之		二零零五年	採納後之期初調整		二零零五年
	三月三十一日	調整		三月			四月一日
	(如以往	HKAS 17	-Int 21	(重列)	HKAS 39	HKAS 40	
	呈報)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	千港元	(註1b)	(註1d)	(註1e)	(註1a)	(註1c)	
股本及儲備							
股本	40,000			40,000			40,000
資本儲備	251			251			251
投資物業重估儲備	28,187		(6,440)	21,747		(21,747)	—
累積盈餘	136,735			136,735	13,355	21,747	171,837
擬派股息	3,600			3,600			3,600
	208,773			202,333			215,688

3. 分部資料

本集團截至二零零五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：

	(未經審核)		(未經審核)	
	分部收入		分部業績	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業發展	—	—	(28)	(26)
物業租賃	4,920	3,514	3,206	2,381
證券買賣及投資	1,930	10,829	5,302	3,506
	<u>6,850</u>	<u>14,343</u>	<u>8,480</u>	<u>5,861</u>
利息收入			100	25
利息支出			(476)	—
未分部之開支			(359)	(174)
稅項			(413)	(406)
除稅後溢利			<u>7,332</u>	<u>5,306</u>

本集團上述所有業務均在香港進行。

4. 營業額及其他收入

	(未經審核)	
	截至九月三十日止	
	六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
營業額		
投資物業之租金收入	4,920	3,514
上市證券之股息收入	1,930	1,982
出售短期證券之收入	—	8,847
	<u>6,850</u>	<u>14,343</u>
其他收入		
利息收入	100	25
雜項收入	—	8
	<u>—</u>	<u>8</u>
營業額及其他收入總計	<u><u>6,950</u></u>	<u><u>14,376</u></u>

5. 稅項

	(未經審核)	
	截至九月三十日止	
	六個月	
	二零零五年	二零零四年
	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	(371)	(373)
遞延稅項	(42)	(33)
	<u>(413)</u>	<u>(406)</u>

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以17.5% (二零零四年：17.5%) 之稅率撥備。

6. 每股盈利

每股盈利乃按除稅後綜合盈利7,332,000港元(二零零四年：5,306,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零零四年：40,000,000股)計算。

7. 應收賬款、按金及預付費用

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
應收租金 — 賬齡屬三個月內	430	337
按金及預付費用	661	1,207
	<u>1,091</u>	<u>1,544</u>

8. 應付賬款及費用

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
應付物業發展賬款	185	610
物業發展賬款保留金額	1,462	1,229
未領取股息	932	895
應付費用及其他款項	802	606
	<u>3,381</u>	<u>3,340</u>

9. 股本

	二零零五年 九月三十日		二零零五年 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	60,000,000	60,000	60,000,000	60,000
已發行及繳足股本				
普通股每股一元	40,000,000	40,000	40,000,000	40,000

中期股息

董事局議決派發中期股息每股2仙(二零零四年：2仙)，合共800,000港元(二零零四年：800,000港元)，將於二零零六年一月十七日派發予二零零六年一月十三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

本公司將於二零零六年一月九日至二零零六年一月十三日(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二零零六年一月六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

於二零零五年九月三十日，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	
執行董事：					
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
非執行董事：					
伍大強先生	259,000	—	—	—	259,000
蘇國樑先生	5,961,077	—	—	—	5,961,077
獨立非執行董事：					
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。

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。

董事之證券權益 (續)

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

於二零零五年九月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336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。

股本買賣或贖回安排

本公司及其附屬公司於本期內，並無買賣或贖回本公司所發行之股本。

董事進行公司證券交易行為守則

本公司已採納上市規則附錄十內之「標準守則」作為有關董事進行證券交易的準則。經向所有董事作出特定的查詢後，本公司董事均滿意各董事進行證券交易的行為已遵守「標準守則」中所要求的標準。

審核委員會

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與管理層審閱及討論本集團所採納之會計原則及慣例，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。

公司管治

除下文所述外，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二零零五年九月三十日止六個月內，曾經或現時已違反上市規則附錄十四「企業管治常規守則」所載之守則條文：

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為最恰當；
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；
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；
4. 於至二零零五年十二月十六日，本公司確立為董事提供獨立專業意見之商定程序；及
5. 就索取有關審核委員會及薪酬委員會之職權範圍等資料，本公司已作出相應安排。由於本公司並無正式網頁，有關資料故此並無於網站上發放。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團期內之營業額為6,850,000港元，較去年同期下跌7,493,000港元或52%。營業額下跌是由於期內沒有出售短期證券收入所致。股東應佔溢利則升至7,332,000港元，較去年同期增加2,026,000港元或38%。溢利上升是由於期內出售長期證券所產生溢利較去年同期增加2,108,000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預計將於年底前竣工。期內，該項目發展開支合共2,700,000港元。管理層預計該項目仍需發展開支約3,000,000港元，將由內部資金支付。至此，集團並無其他重大項目正在發展。

物業投資

期內，投資物業分部之租金收入及業績分別較去年同期上升1,406,000港元或40%及825,000港元或35%。收入及業績上升是由於集團於二零零五年三月時完成數項商用物業收購，為集團帶來額外租金收入。期內，集團投資物業組合及其公平價值皆無重大變化。概括而言，期內物業租賃業務表現理想。

股票投資

期內，集團並無出售短期上市證券，致股票投資分部營業額較去年同期下跌8,899,000港元或82%，但由於出售若干長期投資證券之溢利，股票投資分部業績上升1,796,000港元或51%。是次出售長期投資證券，主要目的是為了加強集團在完成二零零五年三月時之商用物業收購後之流動資金狀況。於二零零五年四月一日，本集團首次採納新香港會計準則第32號及第39號，故此，集團股票投資分類及計算基準有所變化，但該重新分類並不表示集團股票投資意向有所改變。於二零零五年九月三十日，集團之長期及短期投資證券之未變現溢利分別為8,542,000港元和399,000港元，分別在期內之權益賬及損益表中確認。

流動資金及財政來源

本集團之資產與銀行借貸比率仍處於10%之健康水平。集團有充足流動資金及可變現證券投資以應付資金週轉、項目發展以及償還貸款之責任。

展望

儘管利率上升，管理層對香港經濟中前景仍具信心，相信整體經濟將平穩增長。隨著經濟環境逐步改善，我們預計未來商用物業租金水平將溫和上升，對本集團之物業租賃業務有利。在物業發展業務方面，我們預計青山道之項目將在下個年度內錄得收益。我們將密切注視物業市場情況，為其他發展項目作出最好的策略。在追求集團最大回報的同時，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。

承董事局命
主席
伍時華

香港，二零零五年十二月十六日