



永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：0287)

中期報告
2006/2007

截至二零零六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」)截至二零零六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

截至二零零六年九月三十日止六個月

		(未審核) 截至九月三十日 止六個月	
	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	3	9,558	6,850
其他收入	3	403	100
		9,961	6,950
行政及經營費用 [包括折舊及租賃土地攤銷分別為 27,000港元(二零零五年: 28,000港元)及 18,000港元(二零零五年: 18,000港元)]		(2,657)	(2,283)
出售按公平價值列賬及 在損益賬處理的財務資產之成本		(2,256)	—
按公平價值列賬及在損益賬處理 的財務資產之公平值(減少)/增加		(36)	399
可出售財務資產之銷售溢利		2,076	3,155
土地權益之銷售溢利		8,087	—
發展中及待發展物業減值準備		(37)	—
待出售物業減值準備		(4,500)	—
投資物業重估增值		175	—
融資成本		(650)	(476)
除稅前盈利		10,163	7,745
稅項	4	(526)	(413)
股東應佔盈利		9,637	7,332
每股盈利	5	港幣24仙	港幣18仙

綜合資產負債表摘要

結算至二零零六年九月三十日

	附註	(未審核)		(經審核)	
		二零零六年 九月三十日 千港元	千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元	千港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			1,054		1,066
投資物業			121,620		121,445
租賃土地			1,593		1,612
發展中及待發展物業			9,200		9,200
可出售財務資產 - 香港上市股票			84,002		76,933
			217,469		210,256
流動資產					
按公平價值列賬及在損益賬處理 的財務資產 - 香港上市股票			3,366		3,382
發展中物業			—		63,705
待出售物業 (以可變現淨值列賬)			59,291		—
土地權益			280		2,537
貿易及其他應收賬款	6		1,266		1,487
應收稅項			—		32
銀行及現金結存			21,842		15,119
			86,045		86,262
流動負債					
貿易及其他應付賬款	7		4,422		5,408
應付稅項			485		98
銀行貸款 - 有抵押			2,800		2,800
長期服務金準備			2,420		2,093
			(10,127)		(10,399)
流動資產淨值			75,918		75,863
總資產減流動負債			293,387		286,119
非流動負債					
銀行貸款 - 有抵押			21,000		22,400
遞延稅項			7,274		7,167
			(28,274)		(29,567)
資產淨值			265,113		256,552
股本及儲備					
股本	8		40,000		40,000
儲備			224,313		212,552
擬派股息			800		4,000
			265,113		256,552

綜合現金流量表摘要

截至二零零六年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日	
	止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
經營業務之現金所得淨額	4,163	1,457
投資業務之現金所得淨額	8,610	5,612
融資業務之現金使用淨額	(6,050)	(5,476)
現金及現金等值項目淨增加	6,723	1,593
期初之現金及現金等值項目	15,119	7,920
期末之現金及現金等值項目	21,842	9,513

綜合權益變動表摘要

截至二零零六年九月三十日止六個月

	股本 千港元	資本儲備 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增加	—	—	8,542	—	8,542
可出售財務資產出售時 公平價值變動之變現轉入損益表	—	—	(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
已派股息	—	—	—	(800)	(800)
期內盈利	—	—	25,636	—	25,636
可出售財務資產公平價值增加	—	—	6,870	—	6,870
可出售財務資產出售時 公平價值變動之變現轉入損益表	—	—	(275)	—	(275)
擬派股息	—	—	(4,000)	4,000	—
於二零零六年三月三十一日	40,000	251	212,301	4,000	256,552
已派股息	—	—	—	(4,000)	(4,000)
期內盈利	—	—	9,637	—	9,637
可出售財務資產公平價值增加	—	—	4,599	—	4,599
可出售財務資產出售時 公平價值變動之變現轉入損益表	—	—	(1,675)	—	(1,675)
擬派股息	—	—	(800)	800	—
於二零零六年九月三十日	40,000	251	224,062	800	265,113

財務報表摘要附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

綜合財務報表摘要乃按歷史成本(除投資物業及股票投資則以重估值列賬)慣例，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16之適用披露規定而編製。

綜合財務報表摘要所採用之會計政策與本集團截至二零零六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

本集團截至二零零六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：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	二零零六 千港元	二零零五 千港元	二零零六 千港元	二零零五 千港元	二零零六 千港元	二零零五 千港元	二零零六 千港元	二零零五 千港元
分部收入	4,315	1,930	5,243	4,920	—	—	9,558	6,850
分部業績	1,293	2,147	3,775	3,206	(58)	(28)	5,010	5,325
可出售財務資產 之銷售溢利	2,076	3,155	—	—	—	—	2,076	3,155
發展中及待發展物業減值準備	—	—	—	—	(37)	—	(37)	—
待出售物業減值準備	—	—	—	—	(4,500)	—	(4,500)	—
投資物業重估增值	—	—	175	—	—	—	175	—
土地權益之銷售溢利	—	—	—	—	8,087	—	8,087	—
稅項、利息及未分部開支前業績	3,369	5,302	3,950	3,206	3,492	(28)	10,811	8,480
利息收入							393	100
利息支出							(650)	(476)
未分部之開支							(391)	(359)
除稅前盈利							10,163	7,745
稅項							(526)	(413)
除稅後盈利							9,637	7,332

本集團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	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
營業額		
投資物業之租金收入	5,243	4,920
上市證券之股息收入	1,910	1,930
出售按公平價值列賬及在損益賬處理的財務資產 (買賣證券)之收入	2,405	—
	9,558	6,850
其他收入		
利息收入	393	100
什項收入	10	—
	9,961	6,950

4. 稅項

	截至九月三十日	
	止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	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	(419)	(371)
遞延稅項	(107)	(42)
	(526)	(413)

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以17.5%(二零零五年：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9,637,000港元(二零零五年: 7,332,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零零五年: 40,000,000股)計算。

6. 貿易及其他應收賬款

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
應收租金 — 三個月內	452	508
按金及預付費用	460	546
其他應收款項	354	433
	1,266	1,487

7. 貿易及其他應付賬款

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
租金按金	1,927	1,883
預收租金	23	26
應付物業發展賬款	46	410
物業發展賬款保留金額	840	1,617
未領取股息	976	928
應付費用	610	544
	4,422	5,408

8. 股本

	二零零六年九月三十日		二零零六年三月三十一日	
	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(二零零五年：2仙)，合共800,000港元(二零零五年：800,000港元)，將於二零零七年一月十七日派發予二零零七年一月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

本公司將於二零零七年一月二日星期二至二零零七年一月五日星期五(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十二月二十九日星期五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

於二零零六年九月三十日，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

	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計
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

董事之證券權益 (續)

	持股數量				合計
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
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。

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

於二零零六年九月三十日，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10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。

員工及薪酬政策

於二零零六年九月三十日，本集團有3位員工(不包括3位執行董事)(二零零五年：3)。本集團按照員工個別表現，定期審閱其薪酬政策及薪酬計劃。集團員工薪酬，包括強制性供積金供款為16,000港元(二零零五年：16,000港元)合共363,000港元(二零零五年：346,000港元)。

資產抵押

於二零零六年九月三十日，本集團之投資物業賬面總值53,060,000港元(二零零六年三月三十一日：53,060,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

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，於截至二零零六年九月三十日止六個月內，並未遵守或曾違反香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14「企業管治常規守則」所載之全部守則條文：

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最為恰當；
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；及
4. 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，故此有關資料並未於網站上發放。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團期內之營業額為9,558,000港元，較去年同期上升2,708,000港元或40%。營業額上升是由於期內出售短期證券收入增加所致。

業務回顧及展望 (續)

業務回顧 (續)

股東應佔溢利較去年同期增加2,305,000港元或31%至9,637,000港元。溢利上升是由於期內出售土地權益，獲非經常性溢利8,087,000港元。但部份溢利為待出售物業減值準備4,500,000港元所抵銷。

物業發展

位於九龍青山道201-203號之商住物業發展項目已完全竣工，準備出售。經參考獨立測量師評估該項目之公開市場估值，本集團對該項目提撥4,500,000港元之減值準備。至此，集團並無其他重大項目正在發展。

物業租賃

物業租賃分部之收入及業績較去年同期分別上升323,000港元或7%及744,000港元或23%，並分別達至5,243,000港元及3,950,000港元。此乃由於租賃物業續約時租金上升及集團投資物業重估增值所致。概括而言，物業租賃業務表現理想。

證券投資

期內，集團出售若干短期買賣證券，致使證券投資分部業務收入較去年同期上升2,385,000港元或124%至4,315,000港元，同時亦為證券投資分部帶來149,000港元之利潤。

業務回顧及展望 (續)

證券投資 (續)

雖然如此，證券投資分部業績較去年同期下降1,933,000港元或36%至3,369,000港元。此乃由於出售長期投資證券所帶來的溢利較去年同期下跌1,079,000港元或34%。於二零零六年九月三十日，集團之長期投資證券組合之未變現溢利為4,599,000港元(二零零五年：8,542,000港元)，已在權益變動表中確認。另外，短期投資證券組合之未變現虧損為36,000港元(二零零五年：未變現溢利399,000港元)，已在損益表中確認。

流動資金及財政來源

截至二零零六年九月三十日，集團之資產及銀行借貸比率處於8%之健康水平。管理層充滿信心本集團能保持充裕流動資金及上市證券以應付資金週轉及償還貸款之責任。

展望

香港的經濟持續向好。最近，幾間主要銀行將最優惠利率下調，短期而言，利率上調機會應該不大。另一方面，就業情況持續改善，本地失業率已達至近年以來低點。我們希望集團之物業發展業務能受惠於向好之經濟環境。此外，持續的經濟增長及中國大陸旅客於中國「自由行」政策下訪港人數上升，對本地物業租金有正面的刺激作用。我們預計商用物業租金將會溫和上升，而本集團物業租賃業務前景可觀。期內，中央政府推出合資格境內機構投資者機制，本集團相信這機制將對香港之股票市場有長遠正面影響，集團之證券投資業務可望受惠。

業務回顧及展望 (續)

展望 (續)

本集團將密切監察集團之物業及股票投資，從而確保最好之資產分配。在爭取集團最大價值的同時，本集團亦會審慎評估每一項投資機會所帶來的風險及回報。

承董事局命

主席

伍時華

香港，二零零六年十二月十五日

獨立審閱報告書

致董事會

永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本所接受永發置業有限公司委托審閱載於第1頁至第7頁集團之中期財務報表。

董事責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報表須按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及有關條文編製。董事須對中期財務報表負責，而該等報表已由董事審批。

本所的責任是根據本所審閱工作的結果，就中期財務報表發表獨立的結論，並按照本所的受聘書條款，向董事會報告本所的結論，而此結論不能作其他用途。本所不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱工作

本所已按照香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告」進行審閱。審閱範圍主要包括向管理層提出查詢及運用分析性程序對中期財務報表作出分析，並據此評估所採用的會計政策及列報形式是否一致及貫徹使用(除另外披露)。審閱工作並不包括審計程序，如測試內部監控系統和核實資產、負債及交易。由於審閱工作範圍遠較審計工作小，故只提供較審計工作為低的確定程度。因此，本所不對中期財務報表發表審計意見。

審閱結論

按本所審閱之基準(並不構成審計)，本所並不察覺須對截至二零零六年九月三十日止六個月集團中期財務報表作出任何重大的修訂。

民信會計師事務所

香港執業會計師

香港，二零零六年十二月十五日