



永發置業有限公司 永發置業有限公司 永發置業有限公司  
永發置業有限公司 永發置業有限公司 永發置業有限公司  
永發置業有限公司 永發置業有限公司 永發置業有限公司

# 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)

永發置業有限公司

永發置業有限公司

永發置業有限公司

永發置業有限公司

永發置業有限公司

永發置業有限公司

中期報告

2007/2008

截至二零零七年九月三十日止六個月

永發置業有限公司

永發置業有限公司

## 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」)截至二零零七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

截至二零零七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	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	10,210	9,558
其他收入	3	340	403
		10,550	9,961
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(二零零六年： 27,000港元)及18,000港元(二零零六年： 18,000港元)]		(2,425)	(2,657)
出售按公平價值列賬及在損益賬處理的 財務資產之成本		(2,112)	(2,256)
按公平價值列賬及在損益賬處理的財務 資產之公平值增加／(減少)		909	(36)
可出售財務資產之銷售溢利		10,278	2,076
土地權益之銷售溢利		924	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		4,260	175
融資成本		(574)	(650)
除稅前盈利		21,810	10,163
稅項	4	(1,090)	(526)
股東應佔盈利		20,720	9,637
每股盈利	5	港幣52仙	港幣24仙

綜合資產負債表摘要

結算至二零零七年九月三十日

	附註	(未審核) 二零零七年 九月三十日		(經審核) 二零零七年 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			998		1,025
投資物業			131,810		127,550
租賃土地			1,556		1,574
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			123,816		102,792
			267,380		242,141
<b>流動資產</b>					
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			11,017		11,085
待出售物業			63,791		63,791
土地權益			—		280
貿易及其他應收賬款	6		1,225		1,358
銀行及現金結存			26,688	102,721	12,528
89,042					
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	7		5,003		4,737
應付稅項			526		235
銀行貸款 — 有抵押			2,800		2,800
長期服務金準備			1,712	(10,041)	1,699
(9,471)					
<b>流動資產淨值</b>			92,680		79,571
<b>總資產減流動負債</b>			360,060		321,712
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款 — 有抵押			18,200		19,600
長期服務金準備			275		424
遞延稅項			8,967	(27,442)	8,369
(28,393)					
<b>資產淨值</b>			332,618		293,319
<b>股本及儲備</b>					
股本	8		40,000		40,000
儲備			291,818		249,319
擬派股息			800		4,000
			332,618		293,319

## 綜合現金流量表摘要

截至二零零七年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務之現金所得淨額	7,965	4,163
投資業務之現金所得淨額	12,168	8,610
融資業務之現金使用淨額	(5,973)	(6,050)
現金及現金等值項目淨增加	14,160	6,723
期初之現金及現金等值項目	12,528	15,119
期末之現金及現金等值項目	26,688	21,842

## 綜合權益變動表摘要

截至二零零七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
於二零零六年四月一日	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
已派股息	—	—	—	(800)	(800)
期內盈利	—	—	12,509	—	12,509
可出售財務資產公平價值增加	—	—	16,496	—	16,496
擬派股息	—	—	(4,000)	4,000	—
於二零零七年三月三十一日	40,000	251	249,067	4,000	293,318
已派股息	—	—	—	(4,000)	(4,000)
期內盈利	—	—	20,720	—	20,720
可出售財務資產公平價值增加	—	—	26,804	—	26,804
可出售財務資產出售時公平 價值變動之變現轉入損益表	—	—	(4,224)	—	(4,224)
擬派股息	—	—	(800)	800	—
於二零零七年九月三十日	40,000	251	291,567	800	332,618

## 財務報表摘要附註

截至二零零七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二零零七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。於本中期業績期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會所頒佈之新訂或經修訂之香港財務報告準則、香港會計準則及適用詮釋(包括香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋)，有關準則於二零零七年四月一日開始之本集團財政年度生效。

#### 會計及財務報告準則

- 香港會計準則第1號(修訂) 「資本披露」
- 香港財務報告準則第7號 「金融工具：披露」

#### 詮釋

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 「香港財務報告準則第2號的範圍」
  - 詮釋第8號
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 「附帶內在衍生產品之重新評估」
  - 詮釋第9號
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 「中期財務報告及耗蝕」
  - 詮釋第10號
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 「香港財務報告準則第2號」
  - 詮釋第11號
  - 集團及庫存份交易」

採納該等新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團業績或財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出過往期間調整。

本集團並無提前應用已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

2. 分部資料

本集團截至二零零七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		截至九月三十日		截至九月三十日		截至九月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零七 千港元	二零零六 千港元	二零零七 千港元	二零零六 千港元	二零零七 千港元	二零零六 千港元	二零零七 千港元	二零零六 千港元
分部收入	4,721	4,315	5,489	5,243	—	—	10,210	9,558
分部業績	2,989	1,293	4,246	3,775	(176)	(58)	7,059	5,010
可出售財務資產								
之銷售溢利	10,278	2,076	—	—	—	—	10,278	2,076
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	—	—	4,260	175	—	—	4,260	175
土地權益之銷售溢利	—	—	—	—	924	8,087	924	8,087
稅項、利息及未分部								
開支前業績	13,267	3,369	8,506	3,950	748	3,492	22,521	10,811
利息收入							335	393
利息支出							(574)	(650)
未分部之開支							(472)	(391)
除稅前盈利							21,810	10,163
稅項							(1,090)	(526)
除稅後盈利							20,720	9,637

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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>營業額</b>		
投資物業之租金收入	5,489	5,243
上市證券之股息收入	2,455	1,910
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	2,266	2,405
	<b>10,210</b>	<b>9,558</b>
<b>其他收入</b>		
利息收入	335	393
什項收入	5	10
<b>營業額及其他收入總計</b>	<b>10,550</b>	<b>9,961</b>

## 4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 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	(492)	(419)
遞延稅項	(598)	(107)
	<b>(1,090)</b>	<b>(526)</b>

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以17.5%(二零零六年：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20,720,000港元(二零零六年：9,637,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零零六年：40,000,000股)計算。



## 6. 貿易及其他應收賬款

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
應收租金一三個月內	433	475
按金及預付費用	482	568
其他應收款項	310	315
	<b>1,225</b>	<b>1,358</b>

## 7. 貿易及其他應付賬款

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
租金按金	2,109	1,941
預收租金	26	13
應付物業發展賬款	46	46
物業發展賬款保留金額	840	840
未領取股息	1,065	975
應付費用	917	922
	<b>5,003</b>	<b>4,737</b>

## 8. 股本

	二零零七年 九月三十日		二零零七年 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(二零零六年：2仙)，合共800,000港元(二零零六年：800,000港元)，將於二零零八年一月十七日派發予二零零八年一月十一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

本公司將於二零零八年一月七日星期一至二零零八年一月十一日星期五(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二零零八年一月四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

於二零零七年九月三十日，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：

	個人權益	家族權益	持股數量		合計
			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#	—	—	—	—	—
陸海林博士#	—	—	—	—	—
吳志揚先生	—	—	—	—	—
陳雪菲女士	—	—	—	—	—

### 董事之證券權益 (續)

- \* 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。
- # 邢詒春先生於二零零七年四月二日離任為董事，而陸海林博士於二零零七年四月二日獲委任為董事。

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

於二零零七年九月三十日，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

由三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

於二零零七年九月三十日，本集團有3位員工(不包括3位執行董事)(二零零六年：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17,000港元(二零零六年：16,000港元)合共377,000港元(二零零六年：363,000港元)。

## 資產抵押

於二零零七年九月三十日，本集團之投資物業賬面總值60,200,000港元(二零零七年三月三十一日：58,050,000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，於截至二零零七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：

- 一 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；

## 公司管治 (續)

- 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；
- 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
- 直至二零零七年七月十二日，審核委員會及薪酬委員會之職權範圍等資料正式刊載於本公司之網頁。

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

本集團期內之營業額為10,210,000港元，較去年同期上升652,000港元或7%。營業額上升是由於證券投資之股息收入增加所致。

股東應佔溢利為20,720,000港元，較去年同期增長11,083,000港元或115%。溢利增加主要原因是由於沒有去年同期錄得4,500,000港元之待出售物業減值撥備，以及本集團之投資物業重估增值較去年同期增加4,085,000港元。其增幅亦因期內土地權益之銷售溢利較去年同期減少7,163,000港元而抵銷。期內，本集團出售若干作為長期持有之上市證券，並錄得10,278,000港元之可觀溢利，該溢利較去年同期上升395%。

## 業務回顧及展望 (續)

### 業務回顧 (續)

在利好經濟環境下，截至二零零七年九月三十日之資產淨值較同年三月三十一日增長39,299,000港元或13%，達至332,618,000港元。

### 物業發展

物業發展之盈利為748,000港元，較去年同期下跌79%。於二零零七年九月份，本集團已完成出售位於網井之農地，並為集團帶來924,000港元之非經常性收益（二零零六年：流浮山之收益為8,087,000港元）。隨著去年九龍青山道201-203號之商住發展項目完全竣工，該項物業現正準備出售。有關藍地及屏山之發展項目，本集團正與香港政府磋商補地價事宜。

### 物業租賃

物業租金收入較去年同期上升5%，達至5,489,000港元。集團之租賃業績較去年同期上升4,556,000港元或115%，至8,506,000港元。投資物業重估增值之4,260,000港元為物業租賃業績的主要貢獻元素。

### 證券投資

證券投資分部之營業額及盈利較去年同期分別上升406,000港元或9%和9,898,000港元或294%，至4,721,000港元和13,267,000港元。增加原因是由於香港證券市場在上半年財政年度內普遍表現出色以及本集團出售若干長期持有之上市證券，並帶來10,278,000港元之出售利潤。

## 業務回顧及展望 (續)

### 證券投資 (續)

期內，本集團掌握證券市場波動的機遇，分別購入2,472,000港元及1,135,000港元的長期持有證券及短期買賣證券。截至二零零七年九月三十日止，本集團之證券投資結存其未變現溢利淨值較二零零七年三月三十一日增加23,489,000港元。集團之證券投資組合之公平價值總值為134,833,000港元，較二零零七年三月三十一日之113,877,000港元，增加18%。

### 流動資金及財政來源

截至二零零七年九月三十日，集團之資產及銀行借貸比率處於6%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

有鑑於中國內地的經濟持續而快速發展和中央政府推出合資格境內投資機制，長遠而言，我們預期本集團之證券投資業務可直接受惠。最近利率下調亦可刺激本地物業市場，我們相信本地物業市場仍可持續溫和上升。為股東爭取最大利益，本集團仍繼續把握良好投資機會，確保最好之資產分配及為資產組合，作出最佳回報。

承董事局命  
主席  
伍時華

香港，二零零七年十二月十二日

## 中期財務資料之審閱報告

### 致永發置業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第1至8頁的中期財務資料，此中期財務資料包括 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零零七年九月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、現金流量表及權益變動表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。



### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

民信會計師事務所  
執業會計師

香港，二零零七年十二月十二日