



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

2008/2009

截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八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	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3	95,504	10,210
成本			
出售買賣證券之賬面值		(10,999)	(2,112)
出售已發展物業之成本		(63,791)	—
		(74,790)	(2,112)
毛利		20,714	8,098
其他收入		350	340
行政及經營費用[包括折舊及 租賃土地攤銷分別為26,000港元 (二零零七年：27,000港元)及19,000港元 (二零零七年：18,000港元)]		(3,550)	(2,425)
可出售財務資產之銷售溢利		—	10,278
土地權益之銷售溢利		—	924
買賣證券之公平值(減少)/增加		(4,725)	909
投資物業重估增值		6,240	4,260
融資成本		(42)	(574)
除稅前盈利		18,987	21,810
稅項	4	(2,115)	(1,090)
股東應佔盈利		16,872	20,720
每股盈利	5	港幣42仙	港幣52仙

綜合資產負債表摘要

結算至二零零八年九月三十日

	附註	(未審核) 二零零八年 九月三十日		(經審核) 二零零八年 三月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			947		973
投資物業		152,510		146,270	
租賃土地		1,518		1,537	
發展中及待發展物業		9,420		9,400	
可出售財務資產 — 香港上市股票		84,600		98,888	
			248,995		257,068
流動資產					
買賣證券 — 香港上市股票		15,904		12,235	
待出售物業		—		63,791	
貿易及其他應收賬款	6	1,527		1,230	
現金及銀行存款		77,106	94,537	43,194	120,450
流動負債					
貿易及其他應付賬款	7	5,175		12,542	
應付稅項		2,368		314	
銀行貸款 — 有抵押		—		19,600	
長期服務金準備		1,732	(9,275)	1,717	(34,173)
流動資產淨值			85,262		86,277
總資產減流動負債			334,257		343,345
非流動負債					
長期服務金準備		399		315	
遞延稅項		10,723	(11,122)	10,873	(11,188)
資產淨值			323,135		332,157
股本及儲備					
股本	8		40,000		40,000
儲備			282,335		284,157
擬派股息			800		8,000
			323,135		332,157

綜合現金流量表摘要

截至二零零八年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務之現金所得淨額	64,844	7,965
投資業務之現金(支出)/所得淨額	(3,290)	12,168
融資業務之現金使用淨額	(27,642)	(5,973)
現金及現金等值項目淨增加	33,912	14,160
期初之現金及現金等值項目	43,194	12,528
期末之現金及現金等值項目	77,106	26,688

綜合權益變動表摘要

截至二零零八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
於二零零七年四月一日	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
已派股息	—	—	—	(800)	(800)
期內盈利	—	—	24,952	—	24,952
可出售財務資產公平價值減少	—	—	(20,593)	—	(20,593)
可出售財務資產出售時公平價值變動之變現轉入損益表	—	—	(4,020)	—	(4,020)
擬派股息	—	—	(8,000)	8,000	—
於二零零八年三月三十一日	40,000	251	283,906	8,000	332,157
已派股息	—	—	—	(8,000)	(8,000)
期內盈利	—	—	16,872	—	16,872
可出售財務資產公平價值減少	—	—	(17,894)	—	(17,894)
擬派股息	—	—	(800)	800	—
於二零零八年九月三十日	40,000	251	282,084	800	323,135

財務報表摘要附註

截至二零零八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二零零八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詮釋，有關詮釋於二零零八年四月一日開始之本集團財政年度生效。

詮釋

- | | |
|----------------------------|---|
| — 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號 | 特許服務安排 |
| — 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 | 香港會計準則第19條 — 界定利益資產、最低資金要求的限制及彼等之間的互動關係 |

採納該等新詮釋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

本集團截至二零零八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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分部收入	14,603	4,721	5,901	5,489	75,000	—	95,504	10,210
分部業績	(1,763)	2,989	4,426	4,246	10,323	(176)	12,986	7,059
可出售財務資產之銷售溢利	—	10,278	—	—	—	—	—	10,278
投資物業重估增值	—	—	6,240	4,260	—	—	6,240	4,260
土地權益之銷售溢利	—	—	—	—	—	924	—	924
稅項、利息及未分部開支前業績	(1,763)	13,267	10,666	8,506	10,323	748	19,226	22,521
利息收入							336	335
利息支出							(42)	(574)
未分部之開支							(533)	(472)
除稅前盈利							18,987	21,810
稅項							(2,115)	(1,090)
除稅後盈利							16,872	20,720

本集團所有業務均在香港進行。

3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業之租金收入	5,901	5,489
上市證券之股息收入	2,751	2,455
買賣證券之收入	11,852	2,266
出售物業之收入	75,000	—
	95,504	10,210

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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	(2,264)	(492)
遞延稅項	149	(598)
	(2,115)	(1,090)

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以 16.5% (二零零七年：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 16,872,000 港元 (二零零七年：20,720,000 港元) 及期內已發行股份 40,000,000 股 (二零零七年：40,000,000 股) 計算。

6. 貿易及其他應收賬款

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
應收租金 — 三個月內 [已撇除特定壞賬準備90,000港元 (二零零八年三月三十一日:無)]	541	371
按金及預付費用	521	531
其他應收款項	465	328
	1,527	1,230

7. 貿易及其他應付賬款

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
租金按金	2,150	2,161
按金 *	—	7,500
預收租金	24	33
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	1,205	1,027
應付費用	910	935
	5,175	12,542

* 按金乃出售物業總值百份之十，並列於期內之損益表內。

8. 股本

	二零零八年九月三十日		二零零八年三月三十一日	
	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港幣2仙(二零零七年：港幣2仙)，合共800,000港元(二零零七年：800,000港元)，將於二零零九年一月十六日派發予二零零九年一月九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

本公司將於二零零九年一月五日星期一至二零零九年一月九日星期五(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二零零九年一月二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

於二零零八年九月三十日，本公司董事於本公司或任何其他相聯法團(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 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
蘇秋靈先生	5,008,423	250,000	—	—	5,258,423
伍大偉先生	3,899,077	—	3,370,500*	—	7,269,577
非執行董事：					
蘇國樑先生	5,961,077	—	—	—	5,961,077
伍大賢先生	1,886,000	—	—	—	1,886,000
獨立非執行董事：					
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。

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

於二零零八年九月三十日，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

於二零零八年九月三十日，本集團有3位員工(不包括3位執行董事)(二零零七年：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(二零零七年：17,000港元)合共384,000港元(二零零七年：377,000港元)。

資產抵押

於二零零八年九月三十日，本集團並無抵押資產(二零零八年三月三十一日：本集團之投資物業賬面總值62,600,000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，於截至二零零八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；及
- 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。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團期內之營業額為95,504,000港元，較去年同期上升85,294,000港元或835%。營業額上升主要是由於出售已發展物業及證券買賣增加所致。另外，租金收入和證券投資之股息收入分別較去年同期上升7.5%及12%。

股東應佔溢利為16,872,000港元，較去年同期減少3,848,000港元或19%。溢利減少主要是由於沒有去年同期錄得可出售財務資產之出售溢利10,278,000港元所致。期內，本集團出售已發展物業，並帶來除稅後盈利約8,600,000港元。是次非經常性溢利亦因二零零八年第三季出現史無前例的環球金融危機，導致買賣證券出現未變現虧損而抵銷。

物業發展

物業發展之盈利為**10,323,000**港元，較去年同期上升**9,575,000**港元或**1,280%**。上述所言，盈利上升是由於出售位於青山道已發展物業所致。而有關屏山之發展項目，本集團正重新與香港政府磋商補地價事宜。

物業租賃

集團之租金收入及租賃盈利分別較去年同期上升**412,000**港元或**7.5%**及**180,000**港元或**4.2%**，至**5,901,000**及**4,426,000**港元。截至二零零八年九月三十日，集團之投資物業賬面值較二零零八年三月三十一日增加**6,240,000**港元或**4.3%**，至**152,510,000**港元。

證券投資

證券投資業務之營業額較去年同期上升**9,882,000**港元或**209%**，至**14,603,000**港元。增加原因是由於短期買賣證券活動及證券股息收入增加。

期內，本集團進行若干買賣證券交易，並錄得毛利**853,000**港元或**7.2%**（二零零七年：**154,000**港元或**6.8%**）。是次環球金融信貸危險所帶來的影響正在蔓延至各行各業，截至二零零八年九月三十日止，本集團短期買賣證券及長期持有證券之未變現虧損分別為**4,725,000**港元及**17,894,000**港元，並分別在損益表及儲備內入賬。

流動資金及財政來源

隨著償還所有銀行貸款 19,600,000 港元及出售位於青山道已發展項目，截至二零零八年九月三十日止，集團並無銀行借貸，並擁有充裕的現金儲備。(二零零八年三月三十一日：本集團之資產及銀行借貸比率為 6%)。本集團將繼續以保守政策管理財務。

展望

自二零零八年，環球經濟迅速下調。各國政府最近向金融體系注入大量流動資金，以穩定是次前所未有的環球金融危機。各國政府亦持續推出若干財務及貨幣政策，藉以使經濟復甦及減少環球信貸危機的影響。我們希望該等政策可穩定金融體系及使環球經濟惡化的步伐緩和。在金融動蕩的經濟環境下，本集團繼續採取審慎及保守政策，把握每項投資機會。擁有充裕的流動資金的同時，本集團將密切監察市場變動，為本集團的資產組合作出恰當的策略性調整。

承董事局命
主席
伍時華

香港，二零零八年十二月十二日

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」)於二零零八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，二零零八年十二月十二日