

中期報告

2009/2010

A large, stylized white logo consisting of the letters 'w' and 'f' intertwined. The logo is centered within a circular graphic that resembles a circuit board or a stylized globe, with various lines and patterns radiating from the center. The background of the entire page is a golden-brown color with a complex, layered circuit-like pattern.A smaller version of the stylized 'wf' logo, rendered in a brown color. It is positioned in the lower-left corner of the page.

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」)截至二零零九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。

簡明綜合收益表

截至二零零九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	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	34,272	95,504
成本			
出售買賣證券之賬面值		(15,615)	(10,999)
出售已發展物業之成本		-	(63,791)
		(15,615)	(74,790)
毛利		18,657	20,714
其他收入	4	122	350
其他淨收入／(虧損)	4	15,397	(4,725)
投資物業重估增值		17,860	6,240
行政及經營費用包括折舊及租賃土地攤銷 分別為25,000港元(二零零八年：26,000港元) 及19,000港元(二零零八年：19,000港元)		(2,824)	(3,550)
融資成本		-	(42)
除稅前盈利		49,212	18,987
稅項	5	(3,730)	(2,115)
除稅後股東應佔盈利		45,482	16,872
每股盈利(基本及攤薄)	6	港幣 114 仙	港幣42仙

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期內盈利	45,482	16,872
期內經扣除稅項及重新分類調整之 其他全面收益／(虧損)：		
可供出售財務資產：		
於公平價值儲備之變動淨額		
－公平價值變動	27,672	(17,894)
－於出售時之撥回	(4,136)	–
	23,536	(17,894)
期內全面收益／(虧損)總額	69,018	(1,022)
股東應佔全面收益／(虧損)總額	69,018	(1,022)

簡明綜合財務狀況表

結算至二零零九年九月三十日

	附註	(未審核)		(經審核)	
		二零零九年九月三十日		二零零九年三月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			901		922
投資物業			161,160		143,300
租賃土地			1,480		1,499
發展中及待發展物業			9,400		9,100
可供出售財務資產－香港上市股票			91,602		67,644
			264,543		222,465
流動資產					
買賣證券－香港上市股票			27,894	28,637	
貿易及其他應收賬款	7		1,074	3,820	
應收稅項			–	50	
現金及銀行存款			89,850	59,611	92,118
			118,818	59,611	92,118
流動負債					
貿易及其他應付賬款	8		3,841	3,775	
應付稅項			3,106	1,818	
長期服務金準備			1,753	1,738	(7,331)
			(8,700)	1,738	(7,331)
流動資產淨值			110,118		84,787
總資產減流動負債			374,661		307,252
非流動負債					
長期服務金準備			466	466	
遞延稅項			11,604	9,213	(9,679)
			(12,070)	9,213	(9,679)
資產淨值			362,591		297,573
股本及儲備					
股本	9		40,000		40,000
儲備			321,591		253,573
擬派股息			1,000		4,000
			362,591		297,573

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務之現金所得淨額	28,737	64,844
投資業務之現金所得／(支出)淨額	5,502	(3,290)
融資業務之現金使用淨額	(4,000)	(27,642)
現金及現金等值項目淨增加	30,239	33,912
期初之現金及現金等值項目	59,611	43,194
期末之現金及現金等值項目	89,850	77,106

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	(未審核)					
	本公司股東應佔股本權益					
	股本	資本儲備	(重列) 公平價值儲備 (註1)	(重列) 累積盈餘 (註1)	擬派股息	總值
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零八年四月一日	40,000	251	43,038	240,868	8,000	332,157
已派股息	-	-	-	-	(8,000)	(8,000)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	(17,894)	16,872	-	(1,022)
擬派股息	-	-	-	(800)	800	-
於二零零八年九月三十日	40,000	251	25,144	256,940	800	323,135
已派股息	-	-	-	-	(800)	(800)
期內全面虧損總額	-	-	(12,477)	(13,074)	-	(25,551)
擬派股息	-	-	-	(4,000)	4,000	-
沒收未領取股息	-	-	-	789	-	789
於二零零九年三月三十一日	40,000	251	12,667	240,655	4,000	297,573
已派股息	-	-	-	-	(4,000)	(4,000)
期內全面收益總額	-	-	23,536	45,482	-	69,018
擬派股息	-	-	-	(1,000)	1,000	-
於二零零九年九月三十日	40,000	251	36,203	285,137	1,000	362,591

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

未經審核之簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本(除投資物業及股票投資則以重估價值列賬)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。

簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零零九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準則、修訂及詮釋，並於二零零九年四月一日開始之本集團財政年度生效。當中與本集團財務報表有關如下：

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	投資於附屬公司、共同控制實體 或聯營公司之成本
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港財務報告準則之改進(二零零八年)	香港會計準則第40號投資物業之修訂

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對現行或過往會計期間之本集團業績及財務狀況之編製及呈報方式造成重大影響。除下文及簡明綜合財務報表附註2外，上述準則及修訂對本集團中期財務報告並無重大影響。因此，毋須對過往期間作出任何調整。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」

該準則引入多項用詞改動，包括修訂簡明綜合財務報表之標題，因而導致呈列及披露出現若干變動。本集團資產、負債、收入及開支的計量及確認並無變動。然而，若干以往直接於權益中確認的項目現確認為其他全面收益。香港會計準則第1號影響權益變動的呈報並引入「全面收益表」。比較數字已重新編列以符合新的呈報方式。此呈報變動對任何呈報期間所列報收益、總收入及支出或資產淨值並無任何影響。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

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、修訂或詮釋。本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

2. 分部資料

本集團已應用自二零零九年四月一日起生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。該準則規定營業分部的呈報，須按主要營運決策者就集團各部門分配資源及評估表現而定期審閱的內部報告為基礎。採納該準則對本集團營運業績或財務狀況並無任何影響。本集團決定經營分部與先前根據香港會計準則第14號「分部報告」之業務分部一致。本集團經營分部為證券投資、物業投資及物業發展。

本集團於期內之收入及業績按營運劃分分析如下：

	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	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入	28,832	14,603	5,440	5,901	-	75,000	34,272	95,504
分部業績	12,557	2,962	3,907	4,426	10	10,323	16,474	17,711
可供出售財務資產之 銷售溢利	5,834	-	-	-	-	-	5,834	-
買賣證券之公平價值 溢利/(虧損)	9,263	(4,725)	-	-	-	-	9,263	(4,725)
投資物業重估增值	-	-	17,860	6,240	-	-	17,860	6,240
發展中或待發展物業 減值準備回撥	-	-	-	-	300	-	300	-
稅項、利息及企業 開支前業績	27,654	(1,763)	21,767	10,666	310	10,323	49,731	19,226
利息收入							95	336
利息支出							-	(42)
企業開支							(614)	(533)
除稅前盈利							49,212	18,987
稅項							(3,730)	(2,115)
除稅後盈利							45,482	16,872

2. 分部資料(續)

本集團所有業務均在香港進行。

本集團並無分配融資成本及其他企業支出至個別匯報分類。

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟稅項資產及其他企業資產(包括定期及儲蓄存款)除外。分部負債包括經營各分部直接管理之流動負債及借貸，惟稅項負債及其他企業負債除外。

本集團以往分配定期及儲蓄存款至證券投資分部及物業投資分部，現香港財務報告準則第8號「經營分部」取代香港會計準則14號「分部報告」。該準則要求根據一個「管理分法」，把分部資料按用作內部報告用途之相同基準呈報。此準則導致存款須分項呈報為企業資產及披露資料構成單一可報告分項。因此，比較數字已重新編列以符合新的呈報方式。本集團個別分部資產分析如下：

	二零零九年 九月三十日	(重列) 二零零九年 三月三十一日
	千港元	千港元
證券投資	119,990	99,199
物業租賃	164,673	146,921
物業發展	9,475	9,167
應收稅項	—	50
企業資產	89,223	59,246
	383,361	314,583

3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業之租金收入	5,440	5,901
上市證券之股息收入	4,345	2,751
買賣證券之收入	24,487	11,852
出售物業之收入	-	75,000
	34,272	95,504

4. 其他收入及其他淨收入／(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	95	336
什項收入	27	14
	122	350
其他淨收入／(虧損)		
可供出售財務資產之銷售溢利	5,834	-
買賣證券之公平價值增加／(減少)	9,263	(4,725)
發展中或待發展物業減值準備回撥	300	-
	15,397	(4,725)

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
簡明綜合收益表之稅項包括：		
現期稅項		
香港利得稅準備	(1,338)	(2,264)
遞延稅項	(2,392)	149
	(3,730)	(2,115)

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%(二零零八年：16.5%)之稅率撥備。

6. 每股盈利(基本及攤薄)

每股盈利乃按除稅後綜合盈利45,482,000港元(二零零八年：16,872,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零零八年：40,000,000股)計算。

7. 貿易及其他應收賬款

	二零零九年	二零零九年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
應收租金—三個月內	368	563
按金及預付費用	469	3,076
其他應收款項	237	181
	1,074	3,820

8. 貿易及其他應付賬款

	二零零九年九月三十日		二零零九年三月三十一日	
	千港元		千港元	
租金按金	2,088		2,185	
預收租金	57		39	
應付物業發展賬款	46		46	
未領取股息	459		388	
應付費用	1,191		1,117	
	3,841		3,775	

9. 股本

	二零零九年九月三十日		二零零九年三月三十一日	
	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2.5仙(二零零八年：港幣2仙)，合共1,000,000港元(二零零八年：800,000港元)，將於二零一零年一月十九日派發予二零一零年一月十五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

本公司將於二零一零年一月十一日星期一至二零一零年一月十五日星期五(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二零一零年一月八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

於二零零九年九月三十日，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
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	-	-	-	-	-
替任董事：					
伍國芬女士# (伍時華先生之替任董事)	105,000	-	-	-	105,000
蘇國偉先生# (蘇秋靈先生之替任董事)	432,000	36,000	-	-	468,000

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。

於二零零九年十月二十一日獲委任。

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

於二零零九年九月三十日，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

於二零零九年九月三十日，本集團有3位員工(不包括3位執行董事)(二零零八年：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(二零零八年：17,000港元)合共427,000港元(二零零八年：384,000港元)。

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，於截至二零零九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：

- 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；
- 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34,272,000港元，較去年同期下跌61,232,000港元或64%。營業額下跌主要是由於期內沒有出售已發展物業項目所致。

股東應佔溢利為45,482,000港元，較去年同期上升28,610,000港元或170%。溢利上升主要是由於最近經濟復甦促使香港資產價值上升，本集團因此而受惠。於上半年2009/10財務年度，本集團錄得買賣證券之已變現及未變現溢利合共18,135,000港元及投資物業重估增值17,860,000港元。

物業發展

自完成出售青山道物業發展項目以後，本集團並無重大物業發展項目正在進行中。

業務回顧及展望(續)

物業租賃

集團之租金收入及租賃溢利(惟投資物業重估增值除外)分別較去年同期下跌461,000港元或7.8%及519,000港元或11.7%，至5,440,000及3,907,000港元。下跌是由於自二零零八年金融危機爆發後，物業出租率因而下降所致。隨著香港物業市場轉好，截至二零零九年九月三十日，本集團之投資物業賬面值較二零零九年三月三十一日增加17,860,000港元，至161,160,000港元。

證券投資

證券投資業務之營業額較去年同期上升14,229,000港元或97%，至28,832,000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 8,872,000港元或36%（二零零八年：853,000港元或7.2%）。另外，本集團於期內重整長期投資證券組合，並獲得實現溢利5,834,000港元。截至二零零九年九月三十日止，本集團短期買賣證券及長期持有證券之未變現溢利分別為9,263,000港元及27,672,000港元，並分別在收益表及其他全面收益表內反映。

於中期結算日後，本集團買入若干上市投資證券，購入價約5,300,000港元，是次購入歸類為可供出售財務資產。

流動資金及財政來源

截至二零零九年九月三十日止，本集團並無銀行借貸，並擁有充裕的現金儲備。本集團將繼續以保守政策管理財務。

展望

儘管最近經濟數據反映環球經濟正在復甦，本年仍是充滿着挑戰性。為面對迅速及持續改變的經濟環境，本集團繼續密切監察市場變動，為本集團的資產組合作出恰當的策略性調整。擁有充裕現金流量的同時，本集團繼續發掘更多機會，為股東帶來更好的回報。

承董事局命
主席
伍時華

香港，二零零九年十二月十五日

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11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」)於二零零九年九月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表及全面收益表、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，二零零九年十二月十五日