

中 期 報 告
2010/2011



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」)截至二零一零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

截至二零一零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	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	20,798	34,272
成本			
出售買賣證券之賬面值		(11,237)	(15,615)
毛利		9,561	18,657
其他收入	4	156	122
其他淨收入	4	1,837	15,397
投資物業之公平價值增加		24,118	17,860
行政及經營費用包括折舊44,000港元 (二零零九年：44,000港元)		(2,459)	(2,824)
除稅前溢利		33,213	49,212
稅項	5	(5,711)	(3,730)
除稅後股東應佔溢利		27,502	45,482
每股盈利(基本及攤薄)	6	港幣69仙	港幣114仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期內溢利	27,502	45,482
期內其他全面收益		
可供出售財務資產之公平價值增加	4,779	27,672
重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回	(375)	(4,136)
	4,404	23,536
除稅後及期內股東應佔全面收益總額	31,906	69,018

簡明綜合財務狀況表

結算至二零一零年九月三十日

附註	(未審核) 二零一零年 九月三十日		(重列) (經審核) 二零一零年 三月三十一日		(重列) (經審核) 二零零九年 四月一日	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
非流動資產						
物業及設備		2,298	2,338		2,421	
投資物業		259,830	185,230		143,300	
發展中及待發展物業		9,900	9,900		9,100	
可供出售財務資產－ 香港上市股票		98,755	96,255		67,644	
		370,783	293,723		222,465	
流動資產						
買賣證券－香港上市股票		48,727	46,375		28,637	
貿易及其他應收賬款 7		1,052	1,270		3,820	
應收稅項		—	—		50	
現金及銀行存款		16,291	66,604	114,249	59,611	92,118
流動負債						
貿易及其他應付賬款 8		4,006	7,035		3,775	
應付稅項		1,315	1,987		1,818	
長期服務金準備		885	880	(9,902)	1,738	(7,331)
流動資產淨值		59,864	104,347		84,787	
總資產減流動負債		430,647	398,070		307,252	
非流動負債						
長期服務金準備		466	466		466	
遞延稅項		20,266	15,595	(16,061)	9,213	(9,679)
資產淨值		409,915	382,009		297,573	
股本及儲備						
股本 9		40,000	40,000		40,000	
儲備		369,915	342,009		257,573	
		409,915	382,009		297,573	

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務之現金所得淨額	1,599	28,737
投資業務之現金使用淨額	(42,912)	(14,498)
融資業務之現金使用淨額	(4,000)	(4,000)
現金及現金等值項目淨(減少)/增加	(45,313)	10,239
期初之現金及現金等值項目	56,604	59,611
期末之現金及現金等值項目	11,291	69,850
現金及現金等值項目結餘分析		
簡明綜合財務狀況表中的現金及銀行存款	16,291	89,850
定期存款之原定到期日超過三個月	(5,000)	(20,000)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等值項目	11,291	69,850

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	(未審核)				總值 千港元
		本公司股東應佔股本權益				
		股本 千港元	資本儲備 千港元	公平價值 儲備 千港元	累積盈餘 千港元	
於二零零九年四月一日		40,000	251	12,667	244,655	297,573
已派股息	10	-	-	-	(4,000)	(4,000)
期內全面收益總額		-	-	23,536	45,482	69,018
於二零零九年九月三十日		40,000	251	36,203	286,137	362,591
已派股息		-	-	-	(1,000)	(1,000)
期內全面收益總額		-	-	(874)	21,256	20,382
沒收未領取股息		-	-	-	36	36
於二零一零年三月三十一日		40,000	251	35,329	306,429	382,009
已派股息	10	-	-	-	(4,000)	(4,000)
期內全面收益總額		-	-	4,404	27,502	31,906
於二零一零年九月三十日		40,000	251	39,733	329,931	409,915

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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二零一零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,並於二零一零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:

香港財務報告準則之改進(二零零九年)	香港會計準則第7號現金流量表之修訂
香港財務報告準則之改進(二零零九年)	香港會計準則第17號租賃之修訂
香港財務報告準則之改進(二零零九年)	香港財務報告準則第8號經營分部之修訂

除對下述某幾個財務狀況表上分項外,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資產淨值之編製及呈報方式造成重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

過往,本集團自用物業已根據購入時土地及樓宇各部份之公平價值,於財務狀況表上劃分為「租賃土地」及「樓宇」。租賃土地以經營租約會計方式處理,土地地價按租賃年期攤銷,尚未攤銷之款項則於財務狀況表上分類為「租賃土地」。

根據香港會計準則第17號「租賃」之修訂,若租賃土地的絕大部分風險及回報均轉讓予集團,租賃土地歸類為財務租約,並按成本減累計折舊列賬。由於董事考慮集團所持土地的最低租金(即成交價)的現值大致相等於土地(猶如為永久業權)的公平價值,集團的租賃土地已歸類為財務租約。有關修訂已按訂立租約時存在的資料追溯應用於在採納修訂之日之未到期的租約。過往期間的相應金額已被重列,租賃土地於二零一零年三月三十一日的1,461,829港元結餘(二零零九年四月一日:1,499,312港元)在綜合財務狀況表上分類為物業及設備。

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 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分部收入	15,139	28,832	5,659	5,440	-	-	20,798	34,272
分部業績	3,301	12,557	4,356	3,907	35	10	7,692	16,474
可供出售財務資產 之銷售溢利	652	5,834	-	-	-	-	652	5,834
買賣證券之公平價值 溢利	1,281	9,263	-	-	-	-	1,281	9,263
投資物業之公平價值 增加	-	-	24,118	17,860	-	-	24,118	17,860
投資物業之銷售虧損 發展中或待發展物業 減值(準備)/回撥	-	-	(66)	-	-	-	(66)	-
	-	-	-	-	(30)	300	(30)	300
稅項、利息及企業 開支前業績	5,234	27,654	28,408	21,767	5	310	33,647	49,731
利息收入							114	95
企業開支							(548)	(614)
除稅前溢利							33,213	49,212
稅項							(5,711)	(3,730)
除稅後溢利							27,502	45,482

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。

2. 分部資料(續)

本集團個別分部資產分析如下：

	二零一零年 九月三十日	二零一零年 三月三十一日
	千港元	千港元
證券投資	148,748	143,261
物業租賃(註)	263,207	190,841
物業發展	9,947	9,940
企業資產	14,951	63,930
	436,853	407,972

註：期內，本集團已完成收購位於九龍土瓜灣馬頭涌道60號、62號及64號(簡稱「60號物業」、「62號物業」及「64號物業」，總成本為70,482,000港元。刊載於二零零九/二零一零年年報附註第30號「報告期末後事項」就有關暫緩購入其中一個上述之物業(即64號物業)直至訴訟得出結果為止之事宜，本集團於二零一零年九月二十八日於強制令中所規定的出售條件已遵守下，完成收購。

3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
買賣證券之收入	11,869	24,487
投資物業之租金收入	5,659	5,440
上市證券之股息收入		
— 買賣證券	998	1,280
— 可供出售財務資產	2,272	3,065
	20,798	34,272

4. 其他收入及其他淨收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	114	95
什項收入	42	27
	156	122
其他淨收入		
可供出售財務資產之銷售溢利	652	5,834
投資物業之銷售虧損	(66)	-
買賣證券之公平價值溢利	1,281	9,263
發展中或待發展物業減值(準備)/回撥	(30)	300
	1,837	15,397

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現期內之香港利得稅準備	(1,040)	(1,338)
遞延稅項	(4,671)	(2,392)
總稅項	(5,711)	(3,730)

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%(二零零九年：16.5%)之稅率撥備。

6. 每股盈利(基本及攤薄)

每股基本盈利乃根據除稅後綜合溢利27,502,000港元(二零零九年：45,482,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零零九年：40,000,000股)計算。

本公司並無發行有可能或擁有攤薄每股盈利之金融工具，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利(二零零九年：無)。

7. 貿易及其他應收賬款

	二零一零年 九月三十日	二零一零年 三月三十一日
	千港元	千港元
應收租金—三個月內	349	338
按金及預付費用	309	524
其他應收款項	394	408
	1,052	1,270

8. 貿易及其他應付賬款

	二零一零年 九月三十日	二零一零年 三月三十一日
	千港元	千港元
租金按金	1,991	1,765
按金收入	—	4,000
預收租金	24	27
未領取股息	495	386
應付費用	1,496	857
	4,006	7,035

9. 股本

	二零一零年九月三十日		二零一零年三月三十一日	
	股數	總值 千港元	股數	總值 千港元
法定股本				
普通股每股港幣一元	60,000,000	60,000	60,000,000	60,000
已發行及繳足股本				
普通股每股港幣一元	40,000,000	40,000	40,000,000	40,000

10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期內股息—		
於期內派發末期股息每普通股港幣10仙 (二零零九年：港幣10仙)	4,000	4,000
於報告期末後議決擬派中期股息每普通股港幣2.5仙 (二零零九年：港幣2.5仙)(註)	1,000	1,000
	5,000	5,000

註： 於報告期末後議決擬派之中期股息並沒有分類為負債。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股港幣2.5仙(二零零九年：港幣2.5仙)，合共1,000,000港元(二零零九年：1,000,000港元)，將於二零一一年一月五日派發予二零一零年十二月二十四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十二月二十日星期一至二零一零年十二月二十四日星期五(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十二月十七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

於二零一零年九月三十日，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 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
伍大賢先生	1,886,000	-	-	-	1,886,000
非執行董事：					
蘇國樑先生	5,961,077	-	-	-	5,961,077
蘇國偉先生	432,000	36,000	-	-	468,000
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

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

於二零一零年九月三十日，除本公司的董事以外，以下人士於股份及相關股份中擁有可於本公司任何股東大會行使或控制5%或以上投票權且已根據證券及期貨條例第336條而記錄於本公司置存的登記冊的權益或淡倉如下：

名稱	身份	持股數量	合計	佔已發行股本比例(%)
蘇秋靈(離世)	實益擁有人	5,008,423	5,008,423	12.52%

根據證券及期貨條例第336條而須記錄於本公司置存的登記冊及就本公司所知，於二零一零年九月三十日，除上述披露者外，並無其他人士擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。

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

於二零一零年九月三十日，本集團有3位員工(不包括3位執行董事)(二零零九年：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(二零零九：17,000港元)合共433,000港元(二零零九年：427,000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，於截至二零一零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20,798,000港元，較去年同期下跌13,474,000港元或39%。營業額下跌主要是由於期內減少出售買賣證券所致。

股東應佔溢利為27,502,000港元，較去年同期下跌17,980,000港元或40%。雖然自二零零九年年中以後，本集團已受惠於香港資產價值上升，但是，本期內之資產價值(特別是證券投資)的升幅較去年同期稍為遜色。於二零一零／一一年上半年財務年度，本集團錄得買賣證券之已變現及未變現溢利合共1,913,000港元及投資物業重估增值24,118,000港元。

證券投資

證券投資業務之營業額較去年同期下跌13,693,000港元或48%，至15,139,000港元。減少原因是由於短期買賣證券活動減少。

期內，本集團於短期買賣證券活動中錄得實現溢利632,000港元(二零零九年：8,872,000港元)。本集團亦出售若干長期投資證券，並獲得實現溢利652,000港元(二零零九年：5,834,000港元)。處於持續經濟增長的環境下，本集團錄得短期買賣證券及長期持有證券之未變現溢利分別為1,281,000港元(二零零九年：9,263,000港元)及4,779,000港元(二零零九年：27,672,000港元)，並分別在收益表及其他全面收益表內反映。

業務回顧及展望(續)

物業租賃

集團之租金收入及租賃盈利(惟投資物業重估增值及銷售虧損除外)分別較去年同期上升219,000港元或4%及449,000港元或11%，至5,659,000港元及4,356,000港元。回顧期內，本集團出售九龍明珠廣場一單位，並錄得少許虧損66,000港元。另外，於二零一零年八月十八日及九月二十八日，本集團以總成本70,482,000港元完成收購九龍馬頭涌道60至64號物業。重整物業投資組合後，截至二零一零年九月三十日，本集團之投資物業賬面值較二零一零年三月三十一日淨增加74,600,000港元至259,830,000港元。

物業發展

本集團並無重大物業發展項目正在進行中，並會繼續物色香港其他物業以作重建發展用途。

流動資金及財政來源

自調整物業投資組合以後，本集團並無銀行借貸，並擁有充裕的現金儲備。本集團將繼續以審慎政策管理財務。

展望

環球經濟復甦仍然充滿着變數。自二零零八年的金融危機發生後，美元持續貶值。管理層預計弱美元將維持一段時間，而利率亦在短期內處於低水平；加上由於最近熱錢大量湧入香港經濟體系，引致香港資產價值持續上升。儘管香港政府推行若干政策抑制樓市升幅，管理層深信香港樓市價格將維持較高水平。中國內地經濟仍持續增長，管理層對香港前景亦充滿信心。本集團將繼續維持充裕現金流及持有高度流動性資產，發掘更多機會，以作日後發展及擴充業務。

承董事局命
主席
伍時華

香港，二零一零年十一月二十五日

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」)於二零一零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，二零一零年十一月二十五日