

中期報告
2011/2012

A large, three-dimensional teal logo consisting of the letters 'W', 'F', and 'F' in a bold, blocky font. The letters are set against a background of a city skyline with various skyscrapers, rendered in a light teal color. The entire scene is set on a teal surface with a wavy, rippling pattern.A stylized, white, lowercase logo of the letters 'wff' in a cursive, flowing font.

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」)董事局呈列本公司及各附屬公司(「本集團」)截至二零一一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

截至二零一一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	
		二零一一年 千港元	(重列) 二零一零年 千港元
營業額	3	9,340	9,561
其他收入	4	65	156
可供出售財務資產之銷售溢利		-	652
買賣證券之公平價值(虧損)/溢利		(21,097)	1,281
發展中或待發展物業公平價值虧損		(33)	(30)
投資物業之公平價值溢利		14,000	24,118
行政及經營費用包括折舊40,000港元 (二零一零年：44,000港元)		(2,746)	(2,525)
除稅前(虧損)/溢利		(471)	33,213
稅項	5	(2,047)	(5,711)
除稅後股東應佔(虧損)/溢利		(2,518)	27,502
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	6	(港幣6.3仙)	港幣69仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
期內(虧損)/溢利	(2,518)	27,502
期內其他全面收益		
可供出售財務資產之公平價值(減少)/增加	(20,339)	4,779
重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回	-	(375)
	(20,339)	4,404
除稅後及期內股東應佔全面收益總額	(22,857)	31,906

簡明綜合財務狀況表

結算至二零一一年九月三十日

	附註	(未審核)		(經審核)	
		二零一一年九月三十日		二零一一年三月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			2,236		2,276
投資物業			308,800		294,800
發展中及待發展物業			9,900		9,900
可供出售財務資產－ 香港上市股票			79,214		99,221
			400,150		406,197
流動資產					
買賣證券－香港上市股票			39,085	57,673	
貿易及其他應收賬款	7		1,104	1,227	
應收稅項			247	100	
現金及銀行存款			12,940	12,379	71,379
流動負債					
貿易及其他應付賬款	8		4,366	3,432	
應付稅項			1,169	727	
長期服務金準備			897	888	(5,047)
流動資產淨值			46,944		66,332
總資產減流動負債			447,094		472,529
非流動負債					
長期服務金準備			290	205	
遞延稅項			25,092	23,755	(23,960)
資產淨值			421,712		448,569
股本及儲備					
股本	9		40,000		40,000
儲備			381,712		408,569
			421,712		448,569

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
經營業務之現金所得淨額	4,914	1,599
投資業務之現金使用淨額	(353)	(42,912)
融資活動支出淨額	(4,000)	(4,000)
現金及等同現金資產淨增加／(減少)	561	(45,313)
期初之現金及等同現金資產	9,379	56,604
期末之現金及等同現金資產	9,940	11,291
現金及等同現金資產結餘分析		
簡明綜合財務狀況表中的現金及銀行存款	12,940	16,291
定期存款之原定到期日超過三個月	(3,000)	(5,000)
簡明綜合現金流量表中的現金及等同現金資產	9,940	11,291

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	(未審核) 本公司股東應佔股本權益				總值 千港元
		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	
於二零一零年四月一日		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
已派股息	10	-	-	-	(1,000)	(1,000)
期內全面收益總額		-	-	1,215	38,399	39,614
沒收未領取股息		-	-	-	40	40
於二零一一年三月三十一日		40,000	251	40,948	367,370	448,569
已派股息	10	-	-	-	(4,000)	(4,000)
期內全面收益總額		-	-	(20,339)	(2,518)	(22,857)
於二零一一年九月三十日		40,000	251	20,609	360,852	421,712

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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、發展中或待發展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號「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二零一一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，本集團首次應用下述由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之改進(二零一零年)：香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂與本集團本期編制的簡明綜合財務報表有關。

採納香港財務報告準則之改進(二零一零年)並無對現行或過往會計期間之本集團業績及財務狀況構成重大影響。因此，毋須對過往期間作出任何調整。

香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂

該修訂要求在中期財務報告中加入事項及交易的解釋，以瞭解由上一個財務年度之後至本期的財務狀況變動及表現。該修訂僅導致額外披露。

本集團並無提前應用已頒佈但未生效的新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事現正對此等新準則、修訂或詮釋之影響作出評估，但並未達決定當採納它們時對本集團之業績及財務狀況有無重大影響之階段。

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	
	(重列)		(重列)				(重列)	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分部收入	2,804	3,902	6,536	5,659	-	-	9,340	9,561
分部業績	2,179	3,301	4,958	4,290	18	35	7,155	7,626
可供出售財務資產 之銷售溢利	-	652	-	-	-	-	-	652
買賣證券之公平價值 (虧損)/溢利	(21,097)	1,281	-	-	-	-	(21,097)	1,281
投資物業之公平價值 溢利	-	-	14,000	24,118	-	-	14,000	24,118
發展中或待發展物業 公平價值虧損	-	-	-	-	(33)	(30)	(33)	(30)
稅項、利息及企業 開支前業績	(18,918)	5,234	18,958	28,408	(15)	5	25	33,647
利息收入							17	114
企業開支							(513)	(548)
除稅前(虧損)/溢利							(471)	33,213
稅項							(2,047)	(5,711)
除稅後(虧損)/溢利							(2,518)	27,502

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：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零一一年 九月三十日	二零一一年 三月三十一日	二零一一年 九月三十日	二零一一年 三月三十一日	二零一一年 九月三十日	二零一一年 三月三十一日	二零一一年 九月三十日	二零一一年 三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產								
分部資產	119,146	158,359	311,882	298,091	9,938	9,950	440,966	466,400
應收稅項	247	100	-	-	-	-	247	100
未分部之企業資產	-	-	-	-	-	-	12,313	11,076
	119,393	158,459	311,882	298,091	9,938	9,950	453,526	477,576

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他企業資產(包括定期及銀行存款)除外。

由於歐洲主權債務危機爆發，截至二零一一年九月三十日止，本集團的證券組合市值約118,299,000港元，較二零一一年三月三十一日之市值下跌38,595,000港元。

3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資物業之租金收入	6,536	5,659
上市證券之股息收入		
— 買賣證券	1,134	998
— 可供出售財務資產	1,605	2,272
	2,739	3,270
買賣證券之銷售溢利	65	632
	9,340	9,561

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行利息收入	17	114
什項收入	48	42
	65	156

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現期內之香港利得稅準備	(709)	(1,040)
遞延稅項	(1,338)	(4,671)
總稅項	(2,047)	(5,711)

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%(二零一零年：16.5%)之稅率撥備。

6. 每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)

每股基本虧損乃根據除稅後綜合虧損2,518,000港元(二零一零年：盈利27,502,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零一零年：40,000,000股)計算。

期內虧損主要是由於最近香港股票市場表現普遍下跌，令投資證券公平價值出現虧損。這些變化只影響本集團按公平價值確認的股本證券投資。

本公司並無發行有可能或擁有攤薄每股虧損/盈利之金融工具，故每股攤薄虧損/盈利相當於每股基本虧損/盈利(二零一零年：無)。

7. 貿易及其他應收賬款

	二零一一年	
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	
應收租金—三個月內	238	149
按金及預付費用	303	379
其他應收款項	563	699
	1,104	1,227

8. 貿易及其他應付賬款

	二零一一年	
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	
租金按金	2,198	2,036
預收租金	125	84
未領取股息	668	425
應付費用	1,375	887
	4,366	3,432

9. 股本

	二零一一年九月三十日		二零一一年三月三十一日	
	股數	總值	股數	總值
	千港元		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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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 (二零一零年：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仙 (二零一零年：港幣2.5仙)(註)	800	1,000
	4,800	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。

11. 營業額呈列方式之改變

在過往期間，營業額包括出售買賣證券所得之款項，而相關成本則以「買賣證券之成本」呈列。於本中期間，本集團已跟隨市場慣例修訂營業額之呈列方式。將買賣證券之出售所得款項與買賣證券之成本抵銷，並於簡明綜合收益表內呈列為買賣證券之銷售溢利。

改變營業額呈列之影響已追溯考慮，而比較數字已重列。於簡明綜合收益表中受影響特定項目之影響下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額減少—買賣證券	1,069	11,869
買賣證券之成本減少	1,004	11,237
買賣證券之淨收益增加	65	632

有關變動對本期內及過往期內之本集團業績並無任何影響。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股港幣2仙(二零一零年：港幣2.5仙)，合共800,000港元(二零一零年：1,000,000港元)，將於二零一二年一月五日派發予二零一一年十二月二十三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

本公司將於二零一一年十二月十九日星期一至二零一一年十二月二十三日星期五(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二零一一年十二月十六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

於二零一一年九月三十日，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	1,081,500	36,000	-	-	1,117,500
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

於二零一一年九月三十日，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	佔已發行	
			合計	股本比例(%)
蘇秋靈(已故)	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，於二零一一年九月三十日，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

於二零一一年九月三十日，本集團有3位員工(不包括3位執行董事)(二零一零年: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(二零一零:17,000港元)合共380,000港元(二零一零年:433,000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，於截至二零一一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9,340,000港元，較去年同期下跌221,000港元或2.5%。

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損2,518,000港元，較去年同期27,502,000港元之溢利相比，業績轉盈為虧。虧損主要是由於最近香港證券市場下跌，令買賣證券錄得未變現虧損21,097,000港元所致。

證券投資

股息收入較去年同期下跌531,000港元或16%，至2,739,000港元。股息收入減少是由於期內本集團持有證券之股息率減少所致。

期內，本集團減少短期買賣證券活動，因此，僅錄得實現溢利65,000港元(二零一零年:632,000港元)。由於歐洲主權債務危機惡化，令本集團持有之香港證券價值較二零一一年三月三十一日時下跌25%，致本集團之短期買賣證券及長期持有證券分別錄得未變現虧損21,097,000港元(二零一零年:溢利1,281,000港元)及20,339,000港元(二零一零年:溢利4,779,000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(未計投資物業重估增值)分別較去年同期上升877,000港元或15.5%及668,000港元或15.6%，至6,536,000港元及4,958,000港元。租金增加是主要由於本集團在二零一零年八月份及九月份購入九龍馬頭涌道60至64號物業，為本集團帶來額外租金收入。回顧期內，物業投資組合並無改變。於二零一一年九月三十日，本集團之投資物業賬面值較二零一一年三月三十一日增加14,000,000港元至308,800,000港元。

物業發展

本集團並無重大物業發展項目正在進行中，並會繼續物色其他物業重建發展機會。

流動資金及財政來源

本集團並無銀行借貸，並維持充裕的現金水平。本集團將繼續以審慎政策管理現金流。

展望

自歐洲主權債務金融危機發生後，環球經濟復甦充滿着變數。本集團相信歐洲各國政府會繼續尋求解決金融危機方案。另外，在高通脹的經濟環境下，本集團相信香港物業租賃市場仍可穩定增長。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狀況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，二零一一年十一月二十九日

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」)於二零一一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責或承擔任何責任。

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，二零一一年十一月二十九日