



中期報告 2012 / 2013



**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」)截至二零一二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

截至二零一二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	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
營業額	3	9,976	9,340
其他收入	4	56	65
投資物業之銷售溢利		27,207	-
出售財務資產之銷售溢利		2,962	-
買賣證券之公平價值溢利/(虧損)		4,170	(21,097)
投資物業之公平價值溢利		50,884	14,000
發展中或待發展物業公平價值溢利/(虧損)		1,700	(33)
行政及經營費用包括折舊43,000港元 (二零一一年：40,000港元)		(2,798)	(2,746)
融資成本		(102)	-
除稅前溢利/(虧損)		94,055	(471)
稅項	5	(854)	(731)
除稅後股東應佔溢利/(虧損)		93,201	(1,202)
每股盈利/(虧損)(基本及攤薄)	6	港幣233仙	(港幣3仙)

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
期內溢利／(虧損)	93,201	(1,202)
期內其他全面收益		
可供出售財務資產之公平價值增加／(減少)	5,732	(20,339)
重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回	(3,216)	—
	2,516	(20,339)
除稅後及期內股東應佔全面收益總額	95,717	(21,541)

## 簡明綜合財務狀況表

結算至二零一二年九月三十日

附註	(未審核)		(重列)	
	二零一二年九月三十日		二零一二年三月三十一日	
	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		2,157		2,200
投資物業		375,900		335,850
發展中及待發展物業		11,600		9,900
可供出售財務資產－ 香港上市股票		88,853		89,492
		<b>478,510</b>		437,442
<b>流動資產</b>				
買賣證券－香港上市股票		52,058	47,661	
貿易及其他應收賬款	7	1,119	1,368	
應收稅項		249	284	
現金及銀行存款		77,947	12,681	61,994
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款	8	5,464	4,525	
應付稅項		953	117	
銀行貸款－有抵押	9	16,962	–	
長期服務金準備		910	900	(5,542)
<b>流動資產淨值</b>		<b>107,084</b>		56,452
<b>總資產減流動負債</b>		<b>585,594</b>		493,894
<b>非流動負債</b>				
長期服務金準備		221	221	
遞延稅項		620	637	(858)
<b>資產淨值</b>		<b>584,753</b>		493,036
<b>股本及儲備</b>				
股本	10	40,000		40,000
儲備		544,753		453,036
		<b>584,753</b>		493,036

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務之現金所得淨額	8,246	4,914
投資業務之現金所得／(使用)淨額	44,159	(353)
融資活動之現金所得／(使用)淨額	12,861	(4,000)
<b>現金及等同現金資產淨增加</b>	<b>65,266</b>	561
期初之現金及等同現金資產	12,681	9,379
<b>期末之現金及等同現金資產</b>	<b>77,947</b>	9,940
<b>現金及等同現金資產結餘分析</b>		
簡明綜合財務狀況表中的現金及銀行存款	77,947	12,940
定期存款之原定到期日超過三個月	—	(3,000)
<b>簡明綜合現金流量表中的現金及等同現金資產</b>	<b>77,947</b>	9,940

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一二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	
於二零一一年四月一日 (如過往呈報)		40,000	251	40,948	367,370	448,569
更改會計政策：						
－ HKAS 12 (修訂本)	1	-	-	-	23,166	23,166
於二零一一年四月一日 (重列)		40,000	251	40,948	390,536	471,735
已派股息	11	-	-	-	(4,000)	(4,000)
期內全面收益總額		-	-	(20,339)	(1,202)	(21,541)
於二零一一年九月三十日 (重列)		40,000	251	20,609	385,334	446,194
已派股息	11	-	-	-	(800)	(800)
期內全面收益總額		-	-	7,580	40,021	47,601
沒收未領取股息		-	-	-	41	41
於二零一二年三月三十一日 (重列)		<b>40,000</b>	<b>251</b>	<b>28,189</b>	<b>424,596</b>	<b>493,036</b>
已派股息	11	-	-	-	(4,000)	(4,000)
期內全面收益總額		-	-	<b>2,516</b>	<b>93,201</b>	<b>95,717</b>
於二零一二年九月三十日		<b>40,000</b>	<b>251</b>	<b>30,705</b>	<b>513,797</b>	<b>584,753</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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。

除下文所述者外，簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一二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。

#### 香港會計準則第12號(「HKAS 12」)之修訂本「遞延稅項：相關資產之回收」

於過往年度，遞延稅項準備以透過使用方式收回投資物業賬面值為基礎計算。採納香港會計準則第12號(修訂本)後，按照香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業之遞延稅項準備以可透過出售方式收回投資物業賬面值為基礎計算，除非此項假設被駁回。惟對於那些可折舊的投資物業，及其被持有的目的是以透過隨着時間方式耗用其所包含的大部分經濟利益，而並非透過出售的，則仍以使用方式為基礎計算。採納該修訂後，由於本集團不需就若干投資物業於出售時所帶來的資本收益繳納任何稅項，因此，本集團並無就該等投資物業之公平值改變計量其所產生的遞延稅項。此項會計政策變更已被追溯應用。比較數字已重列，並反映會計政策變動之影響。

## 1. 編製基準及主要會計政策(續)

會計政策變動之影響概括如下：

### (a) 有關簡明綜合收益表

	(未審核)	
	截至九月三十日止	
	六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
稅項減少	8,371	1,315
期內溢利增加	8,371	1,315
每股盈利增加(基本及攤薄)	21港仙	3港仙

### (b) 有關資產淨值

	(未審核)	
	二零一二年	二零一二年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
遞延稅項負債減少	37,275	28,904



1. 編製基準及主要會計政策(續)

(c) 有關結算至二零一二年三月三十一日之簡明綜合財務狀況表

	(已審核) 二零一二年 三月三十一日 (如以往呈報) 千港元	採納香港會計 準則第12號 (修訂本)之 調整 千港元	(重列及 未審核) 二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動資產	437,442		437,442
流動資產	61,994		61,994
流動負債	(5,542)		(5,542)
非流動負債			
— 遞延稅項	(29,541)	28,904	(637)
— 其他非流動負債	(221)		(221)
資產淨值	464,132	28,904	493,036
股本	40,000		40,000
資本儲備	251		251
公平價值儲備	28,189		28,189
累積盈餘	395,692	28,904	424,596
總權益	464,132	28,904	493,036

除上文所述，採納香港財務報告準則的其他修訂本並無對現行或過往會計期間之本集團簡明綜合業績及簡明綜合財務狀況構成重大影響。

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

集團主要營運決策者定期審閱為評估集團表現的內部報告，以評估經營分部表現、管理營運事項及決策分部間的資源分配。

本集團以執行董事為主要決策者。

各經營部份主要業務如下：

證券投資	— 證券長期投資及短期買賣
物業租賃	— 出租樓宇
物業發展	— 發展樓宇建設

本集團於期內之收入及業績按營運劃分分析如下：

收益表	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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分部收入	2,686	2,804	7,290	6,536	-	-	9,976	9,340
分部業績	2,086	2,179	5,714	4,958	44	18	7,844	7,155
投資物業之銷售溢利	-	-	27,207	-	-	-	27,207	-
可供出售財務資產之銷售溢利	2,962	-	-	-	-	-	2,962	-
買賣證券之公平價值 溢利/(虧損)	4,170	(21,097)	-	-	-	-	4,170	(21,097)
投資物業之公平價值溢利	-	-	50,884	14,000	-	-	50,884	14,000
發展中或待發展物業 公平價值溢利/(虧損)	-	-	-	-	1,700	(33)	1,700	(33)
稅項、利息及企業 開支前業績	9,218	(18,918)	83,805	18,958	1,744	(15)	94,767	25
利息收入							1	17
融資成本							(102)	-
企業開支							(611)	(513)
除稅前溢利/(虧損)							94,055	(471)
稅項							(854)	(731)
除稅後溢利/(虧損)							93,201	(1,202)

## 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。

本集團個別分部資產分析如下：

財務狀況表	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 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
<b>資產</b>								
分部資產	142,354	138,152	446,576	339,253	11,651	9,939	600,581	487,344
應收稅項	247	247	-	35	2	2	249	284
未分部之企業資產	-	-	-	-	-	-	9,053	11,808
	<b>142,601</b>	<b>138,399</b>	<b>446,576</b>	<b>339,288</b>	<b>11,653</b>	<b>9,941</b>	<b>609,883</b>	<b>499,436</b>

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。

## 3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業之租金收入	7,290	6,536
上市證券之股息收入		
— 買賣證券	1,163	1,134
— 可供出售財務資產	1,523	1,605
	<b>2,686</b>	<b>2,739</b>
買賣證券之銷售溢利	-	65
	<b>9,976</b>	<b>9,340</b>

#### 4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	1	17
什項收入	55	48
	56	65

#### 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月 (重列)	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現期內之香港利得稅準備	(871)	(709)
遞延稅項	17	(22)
總稅項	(854)	(731)

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%(二零一一年：16.5%)之稅率撥備。

#### 6. 每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)

每股基本盈利／(虧損)乃根據除稅後綜合溢利93,201,000港元(二零一一年：虧損1,202,000港元(重列))及期內已發行股份40,000,000股(二零一一年：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(二零一一年：無)。

## 7. 貿易及其他應收賬款

	(未審核) 二零一二年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一二年 三月三十一日 千港元
應收租金	358	212
其他應收款項	473	784
按金及預付費用	288	372
	<b>1,119</b>	1,368

租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。應收租金及其他應收款項均是現時及其賬齡少於90天。

## 8. 貿易及其他應付賬款

	(未審核) 二零一二年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一二年 三月三十一日 千港元
租金按金	2,261	2,347
預收租金	368	666
未領取股息	632	523
應付費用	2,203	989
	<b>5,464</b>	4,525

## 9. 銀行貸款－有抵押

於二零一二年六月二十八日，廣財有限公司(本公司之全資附屬公司)獲得17,250,000港元之銀行按揭貸款以購入代價34,500,000港元之投資物業，該貸款已由本公司作出擔保。該貸款為有抵押，於七年內償還，年利率為銀行同業拆息加2%。由於該貸款條文包括即時償還之條款，因此，16,962,000港元之未償還款項分類為流動負債。董事認為銀行貸款的賬面值與其公允值相若。

## 10. 股本

	(未審核)		(已審核)	
	二零一二年九月三十日		二零一二年三月三十一日	
	股數	總值	股數	總值
		千港元		千港元
<b>法定股本</b>				
普通股每股港幣一元	<b>60,000,000</b>	<b>60,000</b>	60,000,000	60,000
<b>已發行及繳足股本</b>				
普通股每股港幣一元	<b>40,000,000</b>	<b>40,000</b>	40,000,000	40,000

## 11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	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 (二零一一年：港幣10仙)	<b>4,000</b>	4,000
於報告期末後議決擬派中期股息每普通股港幣2仙 (二零一一年：港幣2仙)(註)	<b>800</b>	800
於報告期末後議決擬派特別股息每普通股港幣3仙 (二零一一年：無)(註)	<b>1,200</b>	—
	<b>6,000</b>	4,800

註：於報告期末後議決擬派之中期股息及特別股息並沒有分類為負債。

## 股息

董事局議決派發中期股息每股港幣2仙(二零一一年：港幣2仙)及特別股息每股港幣3仙(二零一一年：無)，股息總額為2,000,000港元(二零一一年：800,000港元)，有關股息將於二零一三年一月九日派發予二零一二年十二月二十一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

本公司將於二零一二年十二月十七日星期一至二零一二年十二月二十一日星期五(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二零一二年十二月十四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

於二零一二年九月三十日，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

於二零一二年九月三十日，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	持股數量			佔已發行股本比例(%)
	個人權益	家族權益	合計	
蘇秋靈(已故)	3,908,423	250,000	4,158,423	10.40%

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，於二零一二年九月三十日，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

於二零一二年九月三十日，本集團有3位員工(不包括3位執行董事)(二零一一年：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19,000港元(二零一一年：17,000港元)合共418,000港元(二零一一年：380,000港元)。

## 資產抵押

於二零一二年九月三十日，本集團之投資物業賬面總值36,000,000港元(二零一二年三月三十一日：無)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，於截至二零一二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；
- 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；
- 由於董事會認為董事一直採納保守管理政策，因此本集團現時並無為董事的行為而產生的訴訟行動購買保險，本集團將不時檢討購買該保險之需要；及
- 董事並無簽訂正式聘任書訂明其聘任細節及條件，本集團現進行草擬正式董事聘任書(包括獨立非執行董事、非執行董事及執行董事)。

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

本集團期內之營業額為9,976,000港元，較去年同期上升636,000港元或6.8%。

本集團期內錄得溢利93,201,000港元，較去年同期1,202,000港元之虧損(重列)相比，業績轉虧為盈。溢利改善主要是由於可供出售財務資產及投資物業錄得銷售溢利和投資物業重估價值增加所致。另外，由於最近香港證券市場氣氛與二零一二年三月三十一日時相比，仍然處於正面，因此，本集團之短期買賣證券並無如上年同期錄得重大未變現虧損，期內亦錄得未變現溢利4,170,000港元。

### 證券投資

股息收入較去年同期下跌53,000港元或1.9%，至2,686,000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，本集團售出若干可供出售財務資產，並帶來溢利2,962,000港元。但本集團期內並沒有出售短期買賣證券；而去年同期，本集團則錄得短期買賣證券之實現溢利65,000港元。由於證券市場氣氛維持正面，本集團之短期買賣證券及長期持有證券分別錄得未變現溢利4,170,000港元(二零一一年：未變現虧損21,097,000港元)及未變現溢利5,732,000港元(二零一一年：未變現虧損20,339,000港元)，並分別在收益表及其他全面收益表內反映。

### 物業租賃

本集團之租金收入及租賃盈利(未計入50,884,000港元之投資物業重估增值及27,207,000港元之投資物業之出售溢利)分別較去年同期上升754,000港元或11.5%及756,000港元或15.2%，至7,290,000港元及5,714,000港元。

於二零一二年六月二十八日，本集團完成購入九龍窩打老道76號地下連閣樓之物業(「窩打老道物業」)，成本約36,166,000港元。另外，於二零一二年九月二十八日，本集團亦完成出售九龍南角道19、21和23號地下之物業，成交價為75,000,000港元。該出售為本集團帶來資本溢利約27,207,000港元(出售價扣除出售成本及該物業截至二零一二年三月三十一日止之賬面值)。隨着物業投資組合的變動及計入期內50,884,000港元之投資物業重估增值。於二零一二年九月三十日，本集團之投資物業賬面值較二零一二年三月三十一日增加40,050,000港元(淨額)至375,900,000港元。

## 業務回顧及展望(續)

### 物業發展

期內，本集團錄得發展中及待發展物業公平價值溢利1,700,000港元(二零一一年：虧損33,000港元)。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

自獲得銀行按揭貸款以作收購窩打老道物業以後，截至二零一二年九月三十日，本集團之資產及銀行借貸比率由零上升至2.9%之健康水平。由於本集團持有足夠的現金結存77,947,000港元，本集團充滿信心以應付資金週轉及償還貸款之責任。本集團繼續採用審慎政策管理財務。

### 展望

香港物業市場維持穩定，對本集團之租賃業務有利，本集團預計續租之租金可平穩增長。隨着最近物業投資組合的變動，本集團將繼續尋找具有潛質的物業以作投資，為股東增加財富。由於歐債金融危機仍未完全解決，以及美國推出第三輪量化寬鬆措施所帶來的不明朗因素，本集團預期未來的金融市場仍然持續波動。本集團將不斷地為每項投資決定平衡其風險及回報。

承董事局命  
主席  
伍時華

香港，二零一二年十一月二十八日