



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

2013 / 2014



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」)截至二零一三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。

簡明綜合損益表

截至二零一三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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	4	10,840	9,976
其他收入	5	295	56
投資物業之銷售溢利		–	27,207
出售財務資產之銷售溢利		86	2,962
買賣證券之公平價值溢利		554	4,170
投資物業之公平價值溢利		17,882	50,884
發展中或待發展物業公平價值溢利		700	1,700
行政及經營費用包括折舊41,000港元 (二零一二年：43,000港元)		(2,788)	(2,798)
融資成本		(340)	(102)
除稅前溢利		27,229	94,055
稅項	6	(999)	(854)
除稅後股東應佔溢利		26,230	93,201
每股盈利(基本及攤薄)	7	港幣65.6仙	港幣233仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
期內溢利	26,230	93,201
期內其他全面收益		
<i>日後可能重新分類之項目</i>		
可供出售財務資產之公平價值(減少)/增加	(1,715)	5,732
重新分類調整之出售可供出售財務資產之撥回	(56)	(3,216)
	(1,771)	2,516
除稅後及期內股東應佔全面收益總額	24,459	95,717

簡明綜合財務狀況表

結算至二零一三年九月三十日

	附註	(未審核)		(已審核)	
		二零一三年九月三十日		二零一三年三月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
非流動資產					
物業及設備			2,057		2,098
投資物業			485,900		435,200
發展中及待發展物業			12,300		11,600
可供出售財務資產－香港上市股票			93,580		95,544
			593,837		544,442
流動資產					
買賣證券－香港上市股票			54,660	51,100	
貿易及其他應收賬款	8		1,251	4,856	
現金及銀行存款			80,468	95,509	151,465
流動負債					
貿易及其他應付賬款	9		5,084	4,177	
應付稅項			1,296	321	
銀行貸款－有抵押	10		31,138	16,388	
長期服務金準備			924	914	(21,800)
			97,937		129,665
總資產減流動負債			691,774		674,107
非流動負債					
長期服務金準備			160	176	
遞延稅項			668	644	(820)
資產淨值			690,946		673,287
股本及儲備					
股本	11		40,000		40,000
儲備			650,946		633,287
			690,946		673,287

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年九月三十日止六個月

		(未審核)				
		本公司股東應佔股本權益				
	附註	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	總值 千港元
於二零一二年四月一日		40,000	251	28,189	424,596	493,036
已派股息						
– 2011/12末期股息(每股港幣10仙)	12	–	–	–	(4,000)	(4,000)
期內溢利		–	–	–	93,201	93,201
期內其他全面收益						
<u>日後可能重新分類之項目</u>						
– 可供出售財務資產公平價值增加		–	–	5,732	–	5,732
– 可供出售財務資產於出售時公平價值變動之變現轉入溢利或虧損中		–	–	(3,216)	–	(3,216)
期內全面收益總額		–	–	2,516	93,201	95,717
於二零一二年九月三十日		40,000	251	30,705	513,797	584,753
已派股息						
– 2012/13中期股息(每股港幣2仙)	12	–	–	–	(800)	(800)
– 2012/13特別股息(每股港幣3仙)	12	–	–	–	(1,200)	(1,200)
期內溢利		–	–	–	84,532	84,532
期內其他全面收益						
<u>日後可能重新分類之項目</u>						
– 可供出售財務資產公平價值增加		–	–	5,959	–	5,959
期內全面收益總額		–	–	5,959	84,532	90,491
沒收未領取股息		–	–	–	43	43
於二零一三年三月三十一日		40,000	251	36,664	596,372	673,287

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一三年九月三十日止六個月

		(未審核)				
		本公司股東應佔股本權益				
附註	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	總值 千港元	
於二零一三年三月三十一日		40,000	251	36,664	596,372	673,287
已派股息						
– 2012/13末期股息(每股港幣10仙)	12	-	-	(4,000)	(4,000)	
– 2012/13特別股息(每股港幣7仙)	12	-	-	(2,800)	(2,800)	
期內溢利		-	-	26,230	26,230	
期內其他全面收益						
<u>日後可能重新分類之項目</u>						
– 可供出售財務資產公平價值減少		-	(1,715)	-	(1,715)	
– 可供出售財務資產於出售時公平價值 變動之變現轉入溢利或虧損中		-	(56)	-	(56)	
期內全面收益總額		-	-	(1,771)	26,230	24,459
於二零一三年九月三十日		40,000	251	34,893	615,802	690,946

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
經營業務之現金所得淨額	6,450	8,246
投資業務之現金(使用)／所得淨額	(29,101)	44,159
融資活動之現金所得淨額	7,610	12,861
現金及等同現金資產淨(減少)／增加	(15,041)	65,266
期初之現金及等同現金資產	95,509	12,681
期末之現金及等同現金資產	80,468	77,947

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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。

按香港會計準則第34號編製簡明綜合中期財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及直至目前為止年度之彙報的資產、負債、收入與支出金額，實際業績可能有別於該等估計。

簡明綜合中期財務報表及若干註釋載有若干事項及交易的闡釋，對瞭解本集團自2012/2013年度賬項發出後的財務狀況及業績的轉變極為重要。簡明綜合中期財務報表及附註並不包括香港財務報告準則所編製的完整賬項的所有資料。

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二零一三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修訂本及新準則，並與本集團本期編製的簡明綜合財務報表有關：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的列報—其他全面收益表中其他項目之呈報
香港財務報告準則第13號	公平價值計量

香港會計準則第1號(修訂本)(「HKAS 1修訂本」)「財務報表的列報—其他全面收益表中其他項目之呈報」

HKAS 1修訂本要求個體把日後在符合條件時可重新分類至損益之其他全面收益項目與將不會重新分類至損益之項目分開呈報，集團在這簡明綜合中期財務報表中對其他全面收益之呈報作出相應的修改。

除上述之呈報作出修改外，採納其修訂本並無對本集團的業績及財務狀況構成影響。另外，修訂本已由「收益表」更名為「損益表」及由「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，故本集團已為該兩簡明綜合報表的名稱作出更改。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

香港財務報告準則第13號(「HKFRS 13」)「公平價值計量」

HKFRS 13以單一指引替代現時列載於個別準則內有公平價值計量的指引，並對有關財務工具及非財務工具的公平價值計量作出更廣泛的披露要求，當中有些是特別要求於簡明綜合中期財務報表中披露，故集團已於附註13項作出這些特定披露。

除上述之修訂外，採納香港財務報告準則的其他修訂本並無對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

2. 分部資料(續)

本集團於期內之收入及業績按營運劃分分析如下：

損益表	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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分部收入	2,944	2,686	7,896	7,290	-	-	10,840	9,976
分部業績	2,292	2,086	6,392	5,714	45	44	8,729	7,844
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	86	2,962	-	-	-	-	86	2,962
買賣證券之公平價值溢利	554	4,170	-	-	-	-	554	4,170
投資物業之公平價值溢利	-	-	17,882	50,884	-	-	17,882	50,884
發展中或待發展物業公平價值溢利	-	-	-	-	700	1,700	700	1,700
稅項、利息及企業開支前業績	2,932	9,218	24,274	83,805	745	1,744	27,951	94,767
利息收入							238	1
融資成本							(340)	(102)
企業開支							(620)	(611)
除稅前溢利							27,229	94,055
稅項							(999)	(854)
除稅後溢利							26,230	93,201

本集團所有業務均在香港進行。

2. 分部資料(續)

本集團個別分部資產及負債分析如下：

財務狀況表	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零一三年 九月三十日	二零一三年 三月三十一日	二零一三年 九月三十日	二零一三年 三月三十一日	二零一三年 九月三十日	二零一三年 三月三十一日	二零一三年 九月三十日	二零一三年 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	152,284	148,251	489,588	455,300	12,360	11,649	654,232	615,200
未分部之企業資產							75,984	80,707
綜合資產總額							730,216	695,907
負債								
分部負債	740	695	35,042	20,053	179	168	35,961	20,916
應付及遞延稅項	-	-	1,956	964	8	2	1,964	966
	740	695	36,998	21,017	187	170	37,925	21,882
未分部之企業負債							1,345	738
綜合負債總額							39,270	22,620

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。分部負債包括經營各分部直接管理之負債及借貸，惟其他企業負債除外。

3. 主要事項及報告期末後事項

於二零一三年四月十日，本公司全資附屬公司永森置業有限公司已完成購入位於九龍南京街1F號南京大廈地下G舖位，總成本約32,817,000港元。是次收購由本公司之內部資金及銀行按揭貸款15,650,000港元繳付。

於二零一三年十月九日，本公司之全資附屬公司聯滙(香港)實業有限公司訂立臨時合約，購入巧基投資有限公司(「巧基」)的全部股份權益(包括約4,500,000港元之原股東貸款)，購入價為45,380,000港元。其業務為物業投資。是次收購將於二零一四年一月十日完成。

4. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業之租金收入	7,896	7,290
上市證券之股息收入		
— 買賣證券	1,370	1,163
— 可供出售財務資產	1,505	1,523
	2,875	2,686
買賣證券之銷售溢利	69	—
	10,840	9,976

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	238	1
什項收入	57	55
	295	56

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現期內之香港利得稅準備	(976)	(871)
遞延稅項	(23)	17
總稅項	(999)	(854)

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%(二零一二年：16.5%)之稅率撥備。

7. 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26,230,000港元(二零一二年：93,201,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零一二年：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(二零一二年：無)。

8. 貿易及其他應收賬款

	(未審核) 二零一三年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一三年 三月三十一日 千港元
應收租金	328	362
其他應收款項	657	964
按金及預付費用	266	3,530
	1,251	4,856

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。本集團及本公司並無就相關賬款持有任何抵押品。

9. 貿易及其他應付賬款

	(未審核) 二零一三年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一三年 三月三十一日 千港元
租金按金	2,681	2,354
預收租金	192	160
未領取股息	633	505
應付費用	1,578	1,158
	5,084	4,177

10. 銀行貸款－有抵押

銀行貸款須於下列期間償還：

	(未審核) 二零一三年 九月三十日 千港元	(已審核) 二零一三年 三月三十一日 千港元
流動負債		
一年內償還	1,930	1,150
超過一年，但不超過兩年	1,930	1,150
超過兩年，但不超過五年	5,788	3,449
超過五年	21,490	10,639
	31,138	16,388

於二零一三年四月份，本集團獲得新銀行按揭貸款15,650,000港元以支付新購物業。

截止二零一三年九月三十日止，投資物業公平價值84,000,000港元(二零一三年三月三十一日：50,000,000港元)已抵押予銀行及銀行貸款年利率為銀行同業拆息加2厘或香港最優惠利率減1厘。截止二零一三年九月三十日止六個月，利息支出為340,000港元(二零一二年：102,000港元)。

本集團須遵守有關按揭資產貸款比率之契約。倘若本集團違反契約，已動用之信貸融資將須按要求償還及已抵押之物業所產生的租金將由銀行收取。本集團定期監察該等契約有否被遵守。於二零一三年九月三十日，本集團並無違反任何契約。

上述銀行貸款作出之擔保總額32,900,000港元(二零一三年三月三十一日：17,250,000港元)，該貸款須每年更新，並將於二零一四年審閱更新。

董事認為銀行貸款的賬面值與其公平價值相若。

11. 股本

	(未審核) 二零一三年九月三十日		(已審核) 二零一三年三月三十一日	
	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

12. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 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 (二零一二年：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 (二零一二年：港幣2仙)(註)	800	800
於期內派發特別股息每普通股港幣7仙 (二零一二年：無)	2,800	–
於報告期末後並無議決擬派特別股息 (二零一二年：每普通股港幣3仙)	–	1,200
	7,600	6,000

註：於報告期末後議決擬派之中期股息並沒有分類為負債。

13. 以公平價值計量之金融工具

以公平價值列報之財務資產

公平價值得級分類

下表呈列有關財務資產及財務負債經常性公平價值計量之分析。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。不同級別定義如下：

- 第一級：以相同資產或負債於活躍市場的報價值(未經調整)計算其公平價值；
- 第二級：於第一級計入之報價值以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得輸入項目；及
- 第三級：並非按可觀察市場數據(即並非觀察所得輸入項目)之資產或負債輸入項目。

經常性的公平價值計量

財務資產：	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一三年九月三十日					
可供出售財務資產					
— 香港上市股票	93,580	—	—	93,580	93,580
買賣證券— 香港上市股票	54,660	—	—	54,660	54,660
	148,240	—	—	148,240	148,240
於二零一三年三月三十一日					
可供出售財務資產					
— 香港上市股票	95,544	—	—	95,544	95,544
買賣證券— 香港上市股票	51,100	—	—	51,100	51,100
	146,644	—	—	146,644	146,644

年內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股港幣2仙(二零一二年：中期股息每股港幣2仙及特別股息每股港幣3仙)，股息總額為800,000港元(二零一二年：2,000,000港元)，有關股息將於二零一四年一月九日派發予二零一三年十二月二十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

本公司將於二零一三年十二月十六日星期一至二零一三年十二月二十日星期五(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二零一三年十二月十三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

於二零一三年九月三十日，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	9,134,423	-	3,370,500*	-	12,504,923
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	4,989,923	36,000	-	-	5,025,923
獨立非執行董事：					
陸海林博士	-	-	-	-	-
吳志揚博士	-	-	-	-	-
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

* 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

於二零一三年九月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而設之登記冊所記錄，除上述董事外，沒有人持有須予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

於二零一三年九月三十日，本集團有3位員工(不包括3位執行董事)(二零一二年：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20,000港元(二零一二年：19,000港元)合共423,000港元(二零一二年：418,000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，於截至二零一三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；

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；
- 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10,840,000港元，較去年同期上升864,000港元(或8.7%)。

本集團期內錄得溢利26,230,000港元，較去年同期減少66,971,000港元(或71.9%)。撇除前期出售投資物業溢利27,207,000港元及本期投資物業增值減少33,002,000港元，溢利減少淨額為6,762,000港元。

證券投資

股息收入較去年同期上升189,000港元(或7.0%)，至2,875,000港元。

期內，本集團分別錄得買賣證券之銷售溢利69,000港元(二零一二年：無)及可供出售財務資產之銷售溢利86,000港元(二零一二年：2,962,000港元)。期內，本集團證券投資組合表現與香港平穩證券市場表現大致相若。截至二零一三年九月三十日及三月三十一日，本集團證券投資組合市值並無出現重大改變。本集團之短期買賣證券錄得未變現溢利554,000港元(二零一二年：未變現溢利4,170,000港元)，並在損益內反映；而長期持有證券錄得未變現虧損1,715,000港元(二零一二年：未變現溢利5,732,000港元)，在其他全面收益內反映。香港證券市場經過強勁反彈後，本期續步增長，故證券投資表現較上年同期減少6,286,000港元(68.2%)至2,932,000港元。截至二零一三年九月三十日止，本集團之上市證券投資組合市值為148,240,000港元(二零一三年三月三十一日：146,644,000港元)。

業務回顧及展望(續)

物業租賃

本集團之租金收入及租賃盈利(未計入17,882,000港元之投資物業重估增值)分別較去年同期上升606,000港元(或8.3%)及678,000港元(或11.9%)，至7,896,000港元及6,392,000港元。於二零一三年四月份本集團完成新購入位於九龍南京街1F號南京大廈地下G舖位之物業為本集團帶來的額外租金收入。

期內，本集團並無出售投資物業。而上年同期本集團錄得投資物業銷售溢利27,207,000港元。

由於香港政府持續貫徹其對香港過熱樓市的穩定措施，在缺乏投機投資者入市，物業成交宗數已明顯地減少，物業價格仍然平穩。本集團錄得投資物業重估增值17,882,000港元(二零一二年：50,884,000港元)。於二零一三年九月三十日，本集團之投資物業賬面值較二零一三年三月三十一日增加50,700,000港元(淨額)至485,900,000港元。

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700,000港元(二零一二年：1,700,000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

期內，本集團獲得銀行物業按揭貸款15,650,000港元，資助新購置物業。截至二零一三年九月三十日止，本集團銀行貸款總額為31,138,000港元(二零一三年三月三十一日：16,388,000港元)。而資產及銀行借貸比率由2.4%上升至4.5%。該信貸額度須每年更新，並將於二零一四年四月份審閱更新。按貸款銀行同期予客戶條款，違約將導致即時償還欠款及銀行對已抵押租金的追索行動。本集團認真積極地審視有否遵守該等契約。於二零一三年九月三十日，本集團並無違反任何契約。

截至二零一三年九月三十日止，本集團持有現金結存80,468,000港元(二零一三年三月三十一日：95,509,000港元)。管理層對本集團能保持足夠流動資金及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及資本開支，及償還貸款之責任，充滿信心。根據集團所持有的資產組合，管理層有信心去協商及安排額外銀行信貸，增強現金流，以助未來可行投資。

業務回顧及展望(續)

資產抵押

於二零一三年九月三十日，本集團之投資物業賬面總值84,000,000港元(二零一三年三月三十一日：50,000,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

展望

於二零一三年十月，本集團訂立臨時合約，購入巧基投資有限公司「巧基」的全部股份權益(包括約4,500,000港元之原股東貸款)，購入價為45,380,000港元。巧基主要持有位於九龍窩打老道76A號地下連閣樓的物業。是次事項將於二零一四年一月十日完成。管理層預計本集團的租賃業務表現在是次收購會有裨益。

由於香港政府貫徹地及有效地影響本地過熱的物業市場，管理層預計將來本集團的投資物業有穩定增幅，不會如過往急速冒升。考慮到現時利率仍然處於低位，本集團將繼續尋找具有潛質的物業以作投資。至於上市證券投資，管理層會對證券市場的急劇波動保持極度戒心，將持續評估經濟不明朗因素帶來的後果。本集團將及時地為集團的資產組合進行相應策略調整，務求為股東獲取最大的回報。

承董事局命
主席
伍時華

香港，二零一三年十一月二十九日

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15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」)於二零一三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損益表、損益及其他全面收益表、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，二零一三年十一月二十九日