



中期報告
2016 / 2017



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」)截至二零一六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

截至二零一六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	
		二零一六年	二零一五年
		千港元	千港元
營業額	3	13,676	12,776
其他收入	4	77	127
出售財務資產之銷售溢利		6,356	1,552
買賣證券之公平價值溢利／(虧損)		6,388	(10,337)
投資物業之公平價值(虧損)／溢利		(10,300)	31,290
發展中或待發展物業公平價值溢利		310	60
行政及經營費用包括折舊40,000港元 (二零一五年：41,000港元)		(3,083)	(3,147)
融資成本		(288)	(312)
除稅前溢利		13,136	32,009
稅項	5	(1,277)	(1,216)
除稅後股東應佔溢利		11,859	30,793
每股盈利(基本及攤薄)	6	港幣29.6仙	港幣77.0仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
期內溢利	11,859	30,793
期內其他全面收益		
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>		
可供出售財務資產之公平價值增加／(減少)	13,537	(11,868)
出售可供出售財務資產之撥回	(4,554)	(839)
	8,983	(12,707)
除稅後及期內股東應佔全面收益總額	20,842	18,086

簡明綜合財務狀況表

結算至二零一六年九月三十日

	附註	(未審核)		(已審核)	
		二零一六年 九月三十日		二零一六年 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			1,820		1,860
投資物業			576,200		586,500
發展中及待發展物業			12,790		12,410
可供出售財務資產—香港上市股票	7		104,490		98,753
			695,300		699,523
流動資產					
買賣證券—香港上市股票			56,120	49,896	
貿易及其他應收賬款	8		982	5,103	
現金及銀行存款			52,890	33,801	88,800
流動負債					
貿易及其他應付賬款	9		5,987	5,376	
銀行貸款—有抵押	10		25,349	26,314	
應付稅項			1,452	209	
長期服務金準備			955	951	(32,850)
流動資產淨值			76,249		55,950
總資產減流動負債			771,549		755,473
非流動負債					
長期服務金準備			118	118	
遞延稅項			876	842	(960)
資產淨值			770,555		754,513
股本及儲備					
股本	11		40,000		40,000
儲備			730,555		714,513
			770,555		754,513

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	(未審核)				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	
於二零一五年四月一日		40,000	251	38,312	686,382	764,945
已派股息						
- 2014/15末期股息(每股港幣12仙)	12	-	-	-	(4,800)	(4,800)
期內溢利		-	-	-	30,793	30,793
期內其他全面收益						
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>						
- 可供出售財務資產公平價值減少		-	-	(11,868)	-	(11,868)
- 出售可供出售財務資產之撥回		-	-	(839)	-	(839)
期內全面收益總額		-	-	(12,707)	30,793	18,086
於二零一五年九月三十日		40,000	251	25,605	712,375	778,231
已派股息						
- 2015/16中期股息(每股港幣2仙)	12	-	-	-	(800)	(800)
期內虧損		-	-	-	(27,069)	(27,069)
期內其他全面收益						
<u>其後將不可重新分類至損益之項目</u>						
- 可供出售財務資產虧損減值		-	-	7,940	-	7,940
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>						
- 可供出售財務資產公平價值減少		-	-	(3,834)	-	(3,834)
期內全面收益總額		-	-	4,106	(27,069)	(22,963)
沒收未領取股息		-	-	-	45	45
於二零一六年三月三十一日		40,000	251	29,711	684,551	754,513

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一六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				
		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
於二零一六年三月三十一日		40,000	251	29,711	684,551	754,513
已派股息						
– 2015/16末期股息(每股港幣12仙)	12	-	-	-	(4,800)	(4,800)
期內溢利		-	-	-	11,859	11,859
期內其他全面收益						
<u>其後可重新分類至損益之項目</u>						
– 可供出售財務資產公平價值增加		-	-	13,537	-	13,537
– 出售可供出售財務資產之撥回		-	-	(4,554)	-	(4,554)
期內全面收益總額		-	-	8,983	11,859	20,842
於二零一六年九月三十日		40,000	251	38,694	691,610	770,555

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
經營活動		
除稅前溢利	13,136	32,009
調整：		
可供出售財務資產之銷售溢利	(6,356)	(1,552)
發展中及待發展物業公平價值溢利	(310)	(60)
買賣證券公平價值(溢利)/虧損	(6,388)	10,337
投資物業公平價值虧損/(溢利)	10,300	(31,290)
買賣證券未變現虧損實現	(184)	(20)
利息收入	(20)	(71)
利息支出	288	312
長期服務金撥備變動	4	9
折舊	40	41
營運資金變動前之經營溢利	10,510	9,715
買賣證券減少/(增加)	349	(13,049)
貿易及其他應收賬款減少	4,121	6,204
貿易及其他應付賬款增加	611	1,033
營運所得之現金	15,591	3,903
繳納利得稅	-	(505)
經營活動所得現金淨額	15,591	3,398
投資活動		
購入物業及設備	-	(5)
發展中及待發展物業增加	(70)	(50)
購入可供出售財務資產	(756)	(17,385)
可供出售財務資產銷售收入	10,357	2,295
已收利息	20	71
投資活動現金所得/(支出)淨額	9,551	(15,074)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一六年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
融資活動		
償還銀行貸款	(965)	(965)
已派股息	(4,800)	(4,800)
已付利息	(288)	(312)
融資活動支出淨額	(6,053)	(6,077)
現金及等同現金資產淨增加／(減少)	19,089	(17,753)
期初之現金及等同現金資產	33,801	53,214
期末之現金及等同現金資產	52,890	35,461

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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公平價值列賬外)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」)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與負債、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，對了解本集團自2015/2016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。

簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一六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，本集團應用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。採納新訂或經修訂準則、香港財務報告準則的修訂本及詮釋並無對本集團簡明綜合財務報表構成重大影響。

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。

此等截至二零一六年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表內所載作為比較資料的截至二零一六年三月三十一日止年度的財務資料並不屬於本公司該年的法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露的關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零一六年三月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

本公司的核數師已就該等綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的述明。

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：

損益表	證券投資 截至九月三十日止 六個月		物業租賃 截至九月三十日止 六個月		物業發展 截至九月三十日止 六個月		合併總額 截至九月三十日止 六個月	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	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								
— 對外收入	4,091	3,555	9,585	9,221	-	-	13,676	12,776
分部業績	3,373	2,843	7,895	7,559	37	25	11,305	10,427
可供出售財務資產之銷售溢利	6,356	1,552	-	-	-	-	6,356	1,552
買賣證券之公平價值溢利/(虧損)	6,388	(10,337)	-	-	-	-	6,388	(10,337)
投資物業之公平價值(虧損)/溢利	-	-	(10,300)	31,290	-	-	(10,300)	31,290
發展中或待發展物業公平價值溢利	-	-	-	-	310	60	310	60
稅項、利息及企業開支前業績	16,117	(5,942)	(2,405)	38,849	347	85	14,059	32,992
利息收入							20	71
融資成本							(288)	(312)
企業開支							(655)	(742)
除稅前溢利							13,136	32,009
稅項							(1,277)	(1,216)
除稅後溢利							11,859	30,793

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	
	二零一六年 九月三十日	二零一六年 三月三十一日	二零一六年 九月三十日	二零一六年 三月三十一日	二零一六年 九月三十日	二零一六年 三月三十一日	二零一六年 九月三十日	二零一六年 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	163,894	151,109	580,606	593,863	12,830	12,447	757,330	757,419
未分部之企業資產							47,962	30,904
綜合資產總額							805,292	788,323
負債								
分部負債	804	702	29,847	30,910	145	83	30,796	31,695
應付及遞延稅項	-	-	2,321	1,051	7	-	2,328	1,051
	804	702	32,168	31,961	152	83	33,124	32,746
未分部之企業負債							1,613	1,064
綜合負債總額							34,737	33,810

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. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
投資物業之租金收入	9,585	9,221
上市證券之股息收入		
— 買賣證券	1,696	1,697
— 可供出售財務資產	2,157	1,708
	3,853	3,405
買賣證券之銷售溢利	238	150
	13,676	12,776

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
銀行利息收入	20	71
什項收入	57	56
	77	127

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
現期內之香港利得稅準備	(1,243)	(1,181)
遞延稅項	(34)	(35)
總稅項	(1,277)	(1,216)

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%(二零一五年：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盈利11,859,000港元(二零一五年：30,793,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零一五年：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(二零一五年：無)。

7. 可供出售財務資產

	(未審核) 二零一六年 九月三十日	(已審核) 二零一六年 三月三十一日
	千港元	千港元
香港上市股票，公平價值		
期／年初之結餘	98,753	97,852
增加	756	18,184
棄置	(8,556)	(1,581)
公平價值增加／(減少)	13,537	(15,702)
期／年末之結餘	104,490	98,753

期內，本公司之全資附屬公司興盛遠東發展有限公司出售若干上市股票，總代價為10,357,000港元，並獲得6,356,000港元之利潤。其中出售主要包括100,000普通股的中電控股有限公司(證券代號：2)。

8. 貿易及其他應收賬款

	(未審核) 二零一六年 九月三十日	(已審核) 二零一六年 三月三十一日
	千港元	千港元
應收租金		
— 30天內	307	247
— 31天至60天內	159	153
— 61天至90天內	112	112
— 91天至180天內	-	112
	578	624
其他應收款項	143	1,344
應收租金及其他應收賬款—無減值(註a)	721	1,968
按金及預付費用(註b)	261	3,135
	982	5,103

註：

- (a) 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(主要包括應收上市證券股息及應收銀行利息)均是現時及其賬齡少於90天。賬齡分析乃按租約條款上每月租期的首天作為基準。本集團並無就相關賬款持有任何抵押品。

8. 貿易及其他應收賬款(續)

註：(續)

- (b) 本公司之全資附屬公司永大置業有限公司於二零一六年五月十日取消有關收購翔順有限公司的全部已發行股份的事宜。於二零一六年一月二十七日所支付的初步按金2,800,000港元已於二零一六年五月份退回。

9. 貿易及其他應付賬款

	(未審核) 二零一六年 九月三十日	(已審核) 二零一六年 三月三十一日
	千港元	千港元
租金按金	3,221	3,311
預收租金	145	183
未領取股息	382	307
應付費用	2,239	1,575
	5,987	5,376

10. 銀行貸款 – 有抵押

銀行貸款須於下列期間償還：

	(未審核) 二零一六年 九月三十日	(已審核) 二零一六年 三月三十一日
	千港元	千港元
流動負債		
一年內償還	1,930	1,930
超過一年，但不超過兩年	1,930	1,930
超過兩年，但不超過五年	21,489	22,454
	25,349	26,314

截止二零一六年九月三十日止，投資物業公平價值190,900,000港元(二零一六年三月三十一日：194,000,000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。截止二零一六年九月三十日止六個月，利息支出為288,000港元(二零一五年：312,000港元)。

10. 銀行貸款－有抵押(續)

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。

上述銀行貸款作出之擔保總額82,900,000港元(二零一六年三月三十一日：82,900,000港元)，
該貸款須每年更新，並將於二零一七年四月份審閱更新。

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) 二零一六年九月三十日		(已審核) 二零一六年三月三十一日	
	股數	總值 千港元	股數	總值 千港元
已發行及繳足股本 普通股	40,000,000	40,000	40,000,000	40,000

12. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期內股息－		
於期內派發末期股息每普通股港幣12仙 (二零一五年：港幣12仙)	4,800	4,800
於報告期末後議決擬派中期股息每普通股港幣2仙 (二零一五年：港幣2仙)(註)	800	800
	5,600	5,600

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

公平價值等級分類

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
於二零一六年九月三十日					
可供出售財務資產					
— 香港上市股票	104,490	—	—	104,490	104,490
買賣證券—香港上市股票	56,120	—	—	56,120	56,120
	160,610	—	—	160,610	160,610
於二零一六年三月三十一日					
可供出售財務資產					
— 香港上市股票	98,753	—	—	98,753	98,753
買賣證券—香港上市股票	49,896	—	—	49,896	49,896
	148,649	—	—	148,649	148,649

期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(二零一五年：港幣2仙)，股息總額為800,000港元(二零一五年：800,000港元)，有關股息將於二零一七年一月六日派發予二零一六年十二月十九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

本公司將於二零一六年十二月十五日星期四至二零一六年十二月十九日星期一(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二零一六年十二月十四日星期三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

於二零一六年九月三十日，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	佔本公司 已發行的 股本的大約 百分比
執行董事：						
伍時華先生	9,429,923	-	3,370,500*	-	12,800,423	32.0%
伍大偉先生	3,899,077	-	3,370,500*	-	7,269,577	18.2%
伍大賢先生	1,886,000	-	-	-	1,886,000	4.7%
非執行董事：						
蘇國樑先生	5,961,077	-	-	-	5,961,077	14.9%
蘇國偉先生	4,989,923	36,000	-	-	5,025,923	12.6%
替任董事：						
伍國芬女士 (伍時華先生之替任董事)	105,000	-	-	-	105,000	0.3%

* 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。

董事之證券權益(續)

除上文所述外，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

於二零一六年九月三十日，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，除伍時華先生、伍大偉先生、蘇國樑先生、蘇國偉先生(均為本公司之董事)和Rheingold Holdings Limited(由伍時華先生及伍大偉先生共同持有)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「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)作為有關董事進行證券交易的守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，獲悉「標準守則」中所要求的標準已在截至二零一六年九月三十日止期內已遵守。

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

於二零一六年九月三十日，本集團有4位員工(不包括3位執行董事)(二零一五年:4)。本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。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。截至二零一六年九月三十日止六個月，集團員工薪酬，包括強制性供積金供款為27,000港元(二零一五年:24,000港元)合共539,000港元(二零一五年:510,000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，於截至二零一六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；及
- 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。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團期內之營業額為13,676,000港元，較去年同期上升900,000港元(或7.0%)。

本集團期內錄得溢利11,859,000港元，較去年同期下跌18,934,000港元(或61.5%)，下跌主要是由於本集團錄得投資物業公平價值虧損所致。

物業租賃

本集團之租金收入及租賃盈利(未計入10,300,000港元之投資物業重估減值)分別較去年同期上升364,000港元(或3.9%)及336,000港元(或4.4%)，至9,585,000港元及7,895,000港元。

業務回顧及展望(續)

物業租賃(續)

由於缺乏中國內地旅客人數及購買力持續增長的數據，本地商舖投資者顯得保守，租金持續調整；因此，本集團的投資物業公平價值輕微回落1.8%（即公平價值虧損10,300,000港元）（二零一五年：公平價值溢利31,290,000港元）。截至二零一六年九月三十日止，本集團之投資物業賬面值為576,200,000港元（二零一六年三月三十一日：586,500,000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310,000港元（二零一五年：60,000港元）。期內本集團為屏山計劃發展物業向地政處申請更改土地用途，並已收到建議補地價文件。經審慎考慮後，本集團於二零一六年十月已提出上訴。至今，上訴尚未有結果。集團仍繼續在可行的期間，盡早根據更新資料去進行評估屏山項目的發展潛力。

證券投資

股息收入較去年同期上升448,000港元（或13.2%）至3,853,000港元。

期內，本集團分別錄得買賣證券之銷售溢利238,000港元（二零一五年：150,000港元）及可供出售財務資產之銷售溢利6,356,000港元（二零一五年：1,552,000港元）。可供出售財務資產之銷售溢利主要來自出售100,000普通股的中電控股有限公司（證券代號：2），代價約8,000,000港元，並帶來約4,600,000港元的銷售溢利。本集團期內錄得買賣證券未變現溢利6,388,000港元（二零一五年：未變現虧損10,337,000港元）和可供出售財務資產未變現溢利13,537,000港元（二零一五年：未變現虧損11,868,000港元），並分別在損益表和其他全面收益內反映。截至二零一六年九月三十日止，本集團之上市證券投資組合市值為160,610,000港元（二零一六年三月三十一日：148,649,000港元）。

截至二零一六年九月三十日止，證券投資組合（包括長期持有和買賣用途）的最高三大持有證券分別在以下附表1及附表2刊列：

附表1：最高三大持有證券以作長期投資

	證券代號	證券名稱	佔本集團總資產的比例
1.	2	中電控股有限公司	3.0%
2.	17	新世界發展有限公司	2.4%
3.	5	匯豐控股有限公司	2.3%

業務回顧及展望(續)

證券投資(續)

附表2：最高三大持有證券以作買賣用途

	證券代號	證券名稱	佔本集團總資產的比例
1.	5	匯豐控股有限公司	2.2%
2.	388	香港交易及結算所有限公司	1.4%
3.	1398	中國工商銀行股份有限公司－H股	0.8%

流動資金及財政來源

截至二零一六年九月三十日止，本集團銀行貸款總額為25,349,000港元並須於五年內全數償還(二零一六年三月三十一日：26,314,000港元)。資產及銀行借貸比率由3.5%降至3.3%。另外，本集團仍有未動用的50,000,000港元銀行信貸額。信貸額度須每年更新，並將於二零一七年四月份審閱更新。

截至二零一六年九月三十日止，本集團持有現金結存52,890,000港元(二零一六年三月三十一日：33,801,000港元)。管理層將貫徹地審慎理財，並確保本集團能保持足夠現金流及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及資本開支，及償還貸款之責任。管理層將於未來尋求額外銀行信貸，增強營運現金流及以助進行有潛質的投資。長遠而言，在不時改變的經濟環境下，本集團將繼續致力建立最佳財務結構，為股東帶來最佳利益。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，本集團之投資物業賬面總值190,900,000港元(二零一六年三月三十一日：194,000,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

展望

一般而言，租賃業務面對著具挑戰性的一年。於回顧期內，本集團無可避免處理若干減租要求，大部份發生於現行租約期滿時。租金收入的微調或可在下半年的財務年度陸續浮現。管理層預計香港物業市場尤其是商舖物業短期內持續放緩。此等營商情緒對本集團的全年租金收入和投資物業的市值可能產生負面影響。為盡量減低此等影響，本集團將竭力以合理的市值租金出賃物業，維持高水平的出租率。

業務回顧及展望(續)

展望(續)

於二零一六年十一月初，住宅物業交易的從價印花稅已作修訂，稅率劃一為15%，以應付過熱的住宅物業市場。儘管有此等措施，本集團會持續採取穩健政策，尋找高回報的投資物業，同時亦評估及平衡每一項投資所帶來的風險和回報。

環球經濟在二零一六年經歷若干主要政治事件，正面對重大不明朗和不穩定的狀況，另外，人民幣持續貶值使管理層預計證券市場依舊有相對波動。深港通預料在二零一六年十二月五日開始啟動，管理層預計長遠來說對證券市場發展增長有優勢。本集團將繼續監察市場變動，及時地為本集團的資產組合進行相應策略調整，保障股東的回報。

承董事局命
主席
伍時華

香港，二零一六年十一月三十日

於本報告日期，本公司董事會之執行董事為伍時華先生、伍大偉先生及伍大賢先生，非執行董事為蘇國樑先生及蘇國偉先生，獨立非執行董事為陸海林博士、吳志揚博士及陳雪菲女士，而伍國芬女士為伍時華先生之替任董事。

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」)於二零一六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，二零一六年十一月三十日