



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
2017 / 2018

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」)截至二零一七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

截至二零一七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	
		二零一七年	二零一六年
		千港元	千港元
營業額	4	14,820	13,676
其他收入	5	159	77
可供出售財務資產之銷售溢利		4,354	6,356
附屬公司之銷售溢利		95,702	-
買賣證券之公平價值溢利		6,676	6,388
投資物業之公平價值溢利／(虧損)		17,200	(10,300)
發展中或待發展物業之公平價值溢利		2,712	310
行政及經營費用包括折舊40,000港元 (二零一六年：40,000港元)		(3,018)	(3,083)
融資成本		(289)	(288)
除稅前溢利		138,316	13,136
稅項	6	(1,267)	(1,277)
除稅後股東應佔溢利		137,049	11,859
每股盈利(基本及攤薄)	7	港幣342.6仙	港幣29.6仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
期內溢利	137,049	11,859
期內其他全面收益		
<i>其後可重新分類至損益之項目</i>		
可供出售財務資產之公平價值增加	9,870	13,537
出售可供出售財務資產之撥回	(3,373)	(4,554)
	6,497	8,983
除稅後及期內股東應佔全面收益總額	143,546	20,842

簡明綜合財務狀況表

結算至二零一七年九月三十日

	附註	(未審核) 二零一七年 九月三十日		(已審核) 二零一七年 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			1,748		1,788
投資物業		620,000		602,800	
發展中及待發展物業	8	4,780		15,100	
可供出售財務資產－香港上市股票	9	117,183		107,551	
			743,711		727,239
流動資產					
買賣證券－香港上市股票		61,600		59,251	
貿易及其他應收賬款	10	903		2,241	
應收稅項		-		26	
現金及銀行存款		175,196	237,699	54,241	115,759
流動負債					
貿易及其他應付賬款	11	5,751		6,362	
銀行貸款－有抵押	12	23,420		24,384	
應付稅項		1,327	(30,498)	112	(30,858)
流動資產淨值			207,201		84,901
總資產減流動負債			950,912		812,140
非流動負債					
長期服務金準備		118		118	
遞延稅項		936	(1,054)	910	(1,028)
資產淨值			949,858		811,112
股本及儲備					
股本	13	40,000		40,000	
儲備		909,858		771,112	
			949,858		811,112

簡明綜合權益變動表

截至二零一七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
於二零一六年四月一日		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)	14	-	-	-	(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
已派股息						
— 2016/17中期股息(每股港幣2仙)	14	-	-	-	(800)	(800)
期內溢利		-	-	-	39,090	39,090
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		-	-	2,221	-	2,221
— 出售可供出售財務資產之撥回		-	-	-	-	-
期內全面收益總額		-	-	2,221	39,090	41,311
沒收未領取股息		-	-	-	46	46
於二零一七年三月三十一日		40,000	251	40,915	729,946	811,112

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一七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	
於二零一七年三月三十一日		40,000	251	40,915	729,946	811,112
已派股息						
– 2016/17末期股息(每股港幣12仙)	14	-	-	-	(4,800)	(4,800)
期內溢利		-	-	-	137,049	137,049
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		-	-	9,870	-	9,870
– 出售可供出售財務資產之撥回		-	-	(3,373)	-	(3,373)
期內全面收益總額		-	-	6,497	137,049	143,546
於二零一七年九月三十日		40,000	251	47,412	862,195	949,858

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
經營活動		
除稅前溢利	138,316	13,136
調整：		
可供出售財務資產之銷售溢利	(4,354)	(6,356)
附屬公司之銷售溢利	(95,702)	-
發展中及待發展物業公平價值溢利	(2,712)	(310)
買賣證券公平價值溢利	(6,676)	(6,388)
投資物業公平價值(溢利)/虧損	(17,200)	10,300
買賣證券未變現溢利/(虧損)實現	24	(184)
利息收入	(72)	(20)
利息支出	289	288
長期服務金撥備變動	-	4
折舊	40	40
營運資金變動前之經營溢利	11,953	10,510
買賣證券減少	4,303	349
貿易及其他應收賬款減少	1,338	4,121
貿易及其他應付賬款(減少)/增加	(611)	611
營運所得之現金	16,983	15,591
繳納利得稅	-	-
經營活動所得現金淨額	16,983	15,591
投資活動		
發展中及待發展物業增加	(68)	(70)
購入可供出售財務資產	(5,166)	(756)
可供出售財務資產銷售收入	6,386	10,357
附屬公司之銷售收入	108,802	-
已收利息	72	20
投資活動現金所得淨額	110,026	9,551

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月

	(未審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	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	(289)	(288)
融資活動支出淨額	(6,054)	(6,053)
現金及等同現金資產淨增加	120,955	19,089
期初之現金及等同現金資產	54,241	33,801
期末之現金及等同現金資產	175,196	52,890

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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，對瞭解本集團自2016/2017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二零一七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，並於二零一七年四月一日開始之本集團財政年度生效。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。根據初步評估，本集團對已頒佈但尚未生效及未獲集團應用之準則有以下更新，並適用於本集團：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產與金融負債分類及計量之新規定、一般對沖會計以及有關金融資產之減值規定。本集團計劃由二零一八年四月一日起採納此新準則。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號中與本集團相關之主要規定：

(a) 計量及確認

香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平價值計量，尤其是就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務投資，以及擁有合約現金流，且有關現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，均一般按於其後會計期間結束時之攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務工具，一般以公平價值於其他全面收益內入賬（「按公平價值於其他全面收益內入賬」）。所有其他債務投資及股權證券按於其後會計期結束時之公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體有權不可撤回地選擇於其他全面收益會計入股權投資（並非持作買賣者）公平價值之其後變動，僅股息收入一般於損益確認。亦不需為按公平價值於其他全面收益內入賬的股權證券作出減值測試。

初步評估，本集團董事預計現時以「按公平價值於損益內入賬」之「買賣證券」，根據香港財務報告準則第9號將繼續按相同基準計量。

有關本集團現時分類為「可供出售財務資產」的財務資產乃是股權證券的投資，在香港財務報告準則第9號的過渡期，本集團可將股權證券的投資分類「按公平價值於損益內入賬」之股權證券或有權不可撤回地選擇並指定為「按公平價值於其他全面收益內入賬」之股權證券（不能撥回）。本集團計劃該等投資選擇並指定為「按公平價值於其他全面收益內入賬」的股權證券。此項選擇對此等資產之計量並無影響，惟一旦作此選擇，於出售後，其於公平價值儲備中累積之公平價值收益或虧損，將不會重新分類為損益，此有別於現行之會計處理方法。此政策改變對本集團的資產淨值並無重大影響，惟採納香港財務報告準則第9號會影響匯報業績表現包括盈利及每股盈利。

(b) 金融資產之減值

就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各呈報日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。此新減值模式可提早確認本集團的應收租金及其他財務資產的信貸虧損。

新準則亦擴大披露規定及呈列之變動，並將在採納準則年度內反映。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

因採納香港財務報告準則第9號所產生之會計政策變動，一般將會追溯應用，惟對沖會計處理方法及尚準則提供過渡豁免除外。本集團計劃應用過渡豁免，過往期間有關分類及計量(包括減值)之變更的比較資料將不會重新編列，而因採納香港財務報告準則第9號引致金融資產與金融負債賬面值之差異，一般會被確認為採納準則年度累積盈餘(或其他權益部分)期初結餘之調整(即二零一八年四月一日)。

除上文所述外，本公司董事預計已頒佈但尚未生效的其他新訂或經修訂準則、香港財務報告準則的修訂本及詮釋並無對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

此等截至二零一七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二零一七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部的規定將截至二零一七年三月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處。

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

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分部收入								
一對外收入	5,284	4,091	9,536	9,585	-	-	14,820	13,676
分部業績	4,806	3,373	8,082	7,895	(44)	37	12,844	11,305
可供出售財務資產之銷售溢利	4,354	6,356	-	-	-	-	4,354	6,356
買賣證券之公平價值溢利	6,676	6,388	-	-	-	-	6,676	6,388
投資物業之公平價值溢利/(虧損)	-	-	17,200	(10,300)	-	-	17,200	(10,300)
發展中或待發展物業公平價值溢利	-	-	-	-	2,712	310	2,712	310
稅項、利息及企業開支前業績	15,836	16,117	25,282	(2,405)	2,668	347	43,786	14,059
附屬公司之銷售溢利							95,702	-
銷售相關成本							(333)	-
利息收入							72	20
融資成本							(289)	(288)
企業開支							(622)	(655)
除稅前溢利							138,316	13,136
稅項							(1,267)	(1,277)
除稅後溢利							137,049	11,859

● 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	
	二零一七年 九月三十日	二零一七年 三月三十一日	二零一七年 九月三十日	二零一七年 三月三十一日	二零一七年 九月三十日	二零一七年 三月三十一日	二零一七年 九月三十日	二零一七年 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	188,934	169,118	625,339	607,465	4,780	15,136	819,053	791,719
應收稅項	-	-	-	26	-	-	-	26
	188,934	169,118	625,339	607,491	4,780	15,136	819,053	791,745
未分部之企業資產							162,357	51,253
綜合資產總額							981,410	842,998
負債								
分部負債	274	720	27,207	28,998	148	81	27,629	29,799
應付及遞延稅項	-	-	2,257	1,022	6	-	2,263	1,022
	274	720	29,464	30,020	154	81	29,892	30,821
未分部之企業負債							1,660	1,065
綜合負債總額							31,552	31,886

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

於二零一七年九月二十七日，本公司已完成出售全資附屬公司宏富遠東有限公司(「宏富」)的所有發行股份(包括股東借貸20,068,593港元)，代價為108,802,400港元。宏富主要持有新界元朗丈量約份第121約地段第42號餘段及地段第122號餘段之土地。是次交易為集團在上半年的財務年度帶來95,702,000港元的溢利。

於二零一七年十月二十四日，本公司之全資附屬公司友聯行有限公司訂立臨時買賣合約，出售九龍南角道4號、6號、6A號、8號和10號地下及九龍南角道4號1樓的所有物業舖位(「南角道物業」)，出售價為320,000,000港元。是次出售須獲得本公司股東在即將舉行的特別股東大會通過方可進行。若是次交易獲得本公司的股東批准，是次交易預計在二零一八年二月九日或之前完成，並預計為本集團在下半年的財務年度帶來資本溢利約185,150,000港元(已扣除出售物業的相關成本及南角道物業截至二零一七年三月三十一日止的賬面值)。

4. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
投資物業之租金收入	9,536	9,585
上市證券之股息收入		
— 買賣證券	1,820	1,696
— 可供出售財務資產	2,026	2,157
	3,846	3,853
買賣證券之銷售溢利	1,438	238
	14,820	13,676

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
銀行利息收入	72	20
什項收入	87	57
	159	77

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
現期內之香港利得稅準備	(1,241)	(1,243)
遞延稅項	(26)	(34)
總稅項	(1,267)	(1,277)

香港利得稅準備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%(二零一六年：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盈利137,049,000港元(二零一六年：11,859,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(二零一六年：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(二零一六年：無)。

8. 發展中及待發展物業

公平價值	(未審核)	(已審核)
	二零一七年 九月三十日	二零一七年 三月三十一日
	千港元	千港元
期／年初之結餘	15,100	12,410
增加	68	399
棄置(透過出售附屬公司)	(13,100)	-
公平價值增加	2,712	2,291
期／年末之結餘	4,780	15,100

發展中及待發展物業均位於香港，以中期租賃持有。其物業由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司根據二零一七年九月三十日之公開市值作出重估。

於二零一七年九月二十七日，本公司已完成出售全資附屬公司宏富的所有發行股份，代價為108,802,400港元(包括股東借貸20,068,593港元)。宏富主要持有新界元朗丈量約份第121約地段第42號餘段及地段第122號餘段之土地。是次交易為集團帶來95,702,000港元的溢利，並在截至二零一七年九月三十日止六個月的簡明綜合損益表內入賬。

9. 可供出售財務資產

	(未審核) 二零一七年 九月三十日	(已審核) 二零一七年 三月三十一日
香港上市股票，公平價值	千港元	千港元
期／年初之結餘	107,551	98,752
增加	5,166	1,596
棄置	(5,404)	(8,556)
公平價值增加	9,870	15,759
期／年末之結餘	117,183	107,551

10. 貿易及其他應收賬款

	(未審核) 二零一七年 九月三十日	(已審核) 二零一七年 三月三十一日
	千港元	千港元
應收租金		
— 30天內	236	286
— 31天至60天內	134	134
— 61天至90天內	124	124
	494	544
其他應收款項	138	1,367
應收租金及其他應收賬款—無減值(註a)	632	1,911
按金及預付費用	271	330
	903	2,241

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。

11. 貿易及其他應付賬款

	(未審核) 二零一七年 九月三十日	(已審核) 二零一七年 三月三十一日
	千港元	千港元
租金按金	3,264	3,264
預收租金	194	202
未領取股息	454	311
應付費用	1,839	2,585
	5,751	6,362

12. 銀行貸款－有抵押

銀行貸款須於下列期間償還：

	(未審核) 二零一七年 九月三十日	(已審核) 二零一七年 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	10,845	1,930
超過兩年，但不超過五年	10,645	20,524
	23,420	24,384

截至二零一七年九月三十日止，投資物業公平價值203,100,000港元(二零一七年三月三十一日：199,500,000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。截至二零一七年九月三十日止六個月，利息支出為289,000港元(二零一六年：288,000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。

上述銀行貸款作出之擔保總額82,900,000港元(二零一七年三月三十一日：82,900,000港元)，該貸款須每年更新，並將於二零一八年四月份審閱更新。

董事認為銀行貸款的賬面值與其公平價值相若。

13. 股本

	(未審核) 二零一七年九月三十日		(已審核) 二零一七年三月三十一日	
	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

14. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 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 (二零一六年：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 (二零一六年：港幣2仙)(註)	800	800
於報告期末後議決擬派特別股息每普通股港幣10仙 (二零一六年：無)(註)	4,000	—
	9,600	5,600

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。

15. 出售附屬公司

本公司於截至二零一七年九月三十日止期間內出售附屬公司。該出售於截至二零一七年九月三十日止期間內完成，並對本集團之資產及負債有以下影響：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
發展中及待發展物業(註8)	13,100	—
資產淨值	13,100	—
出售收益淨額	95,702	—
總代價	108,802	—
已收現金代價及出售所產生之現金流入淨額	108,802	—

16. 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(未經調整)計算其公平價值；
第二級：於第一級計入之報價以外可直接(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
--	------------	------------	------------	-----------	------------

於二零一七年九月三十日

可供出售財務資產					
— 香港上市股票	117,183	—	—	117,183	117,183
買賣證券—香港上市股票	61,600	—	—	61,600	61,600
	178,783	—	—	178,783	178,783

於二零一七年三月三十一日

可供出售財務資產					
— 香港上市股票	107,551	—	—	107,551	107,551
買賣證券—香港上市股票	59,251	—	—	59,251	59,251
	166,802	—	—	166,802	166,802

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。

中期及特別股息

董事局議決派發中期股息每股港幣2仙(二零一六年：港幣2仙)及特別股息每股港幣10仙(二零一六年：無)，合共股息4,800,000港元(二零一六年：800,000港元)，有關股息將於二零一八年一月十日派發予二零一七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

本公司將於二零一七年十二月十五日星期五至二零一七年十二月二十日星期三(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。為確保可獲派中期股息及特別股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一七年十二月十四日星期四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

於二零一七年九月三十日，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%
伍國芬女士	105,000	-	-	-	105,000	0.3%

* 伍大偉先生及主要股東伍時華先生(離世)有關公司權益各佔之3,370,500股，乃伍大偉先生及伍時華先生(離世)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

於二零一七年九月三十日，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	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 股本的 大約百分比
伍時華(離世)	9,429,923	-	3,370,500*	-	12,800,423	32.0%

* 主席兼執行董事伍大偉先生及伍時華先生(離世)有關公司權益各佔之3,370,500股，乃主席兼執行董事伍大偉先生及伍時華先生(離世)實益擁有之公司Rheingold Holdings Limited所持有。

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，於二零一七年九月三十日，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「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二零一七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

於二零一七年九月三十日，本集團有4位員工(不包括2位執行董事)(二零一六年: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。截至二零一七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29,000港元(二零一六年:27,000港元)合共599,000港元(二零一六年:539,000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，於截至二零一七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14,820,000港元，較去年同期上升1,144,000港元(或8.4%)。

本集團期內錄得歷史性溢利137,049,000港元，較去年同期上升125,190,000港元(或10.5倍)，上升主要是由於本集團錄得出售附屬公司的一次性盈餘95,702,000港元(2016：無)。撇除該項非經常性收益及投資物業公平價值盈餘17,200,000港元，本集團期內錄得溢利24,147,000港元，較去年同期溢利(扣除投資物業公平價值虧損10,300,000港元)上升1,988,000港元(或9%)。

物業租賃

本集團之租賃業務平穩。期內錄得9,536,000港元之租金收入(二零一六年：9,585,000港元)。本集團之租賃盈利(未計入17,200,000港元之投資物業公平價值溢利)較去年同期上升187,000港元(或2.4%)，至8,082,000港元。

由於香港物業市道平穩回升，本集團的投資物業公平價值輕微上調17,200,000港元(或2.9%)(二零一六年：公平價值虧損10,300,000港元)。於二零一七年九月三十日止，本集團之投資物業賬面值為620,000,000港元(二零一七年三月三十一日：602,800,000港元)。

於二零一七年十月二十四日，本公司之全資附屬公司友聯行有限公司訂立臨時買賣合約，出售九龍南角道4號、6號、6A號、8號和10號地下舖位及九龍南角道4號1樓的物業(「南角道物業」)，出售價為320,000,000港元。是次出售須獲得本公司股東在即將舉行的特別股東大會通過方可進行。是次交易預計在二零一八年二月九日或之前完成。若是次交易獲得批准及完成，預計將會錄得稅前及稅後盈餘分別約為185,150,000港元及185,000,000港元，可望於本財務年度下半年入賬。

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為上述出售乃按正常商業條款進行，屬公平及合理，並符合本集團及本公司股東之整體利益。

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2,712,000港元(二零一六年：310,000港元)。

於二零一七年九月二十七日，本公司已完成出售其於宏富遠東有限公司的100%股份權益，對價為108,802,400港元(包括股東借貸20,068,593港元)。它主要持有香港新界元朗丈量約份第121約地段第42號餘段及地段第122號餘段之土地。是次交易為本集團在財務年度上半年帶來95,702,000港元的一次性盈餘。

在上述交易所獲得的可動用資金備用情況下，本集團將繼續評估本集團現有土地的重新發展潛力及／或其他有潛力的重建發展項目。

證券投資

股息收入較去年同期下跌7,000港元(或0.2%)至3,846,000港元。

期內，本集團分別錄得買賣證券之銷售溢利1,438,000港元(二零一六年：238,000港元)及可供出售財務資產之銷售溢利4,354,000港元(二零一六年：6,356,000港元)。可供出售財務資產之銷售溢利主要來自出售若干證券包括新世界發展有限公司(證券代號：17)、中銀香港(控股)有限公司(證券代號：2388)及新意網集團有限公司(證券代號：8008)，總代價約6,386,000港元。本集團期內錄得買賣證券未變現溢利6,676,000港元(二零一六年：6,388,000港元)和可供出售財務資產未變現溢利9,870,000港元(二零一六年：13,537,000港元)，並分別在損益表和其他全面收益表內反映。

截至二零一七年九月三十日止，本集團之上市證券投資組合市值為178,783,000港元(二零一七年三月三十一日：166,802,000港元)。

業務回顧及展望(續)

證券投資(續)

截至二零一七年九月三十日止，證券投資組合(包括長期持有和買賣用途)的資料分別在以下附表1及附表2刊列：

附表1：本集團的證券長期投資組合的資料

證券 代號	證券名稱	主要業務	於二零一七年 九月三十日之		佔本集團 總資產 的比例	期內公平 價值溢利/ (虧損) (千港元)	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
			投資成本 (千港元)	公平價值 (千港元)				
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	23,674	25,716	2.6%	4,441	-	521
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	10,422	23,985	2.4%	(390)	-	354
3. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	15,523	19,709	2.0%	2,893	1,366	-
4. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	10,981	11,247	1.1%	759	-	242
5. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	9,999	1.0%	421	-	273
6. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	-	6,472	0.7%	1,232	-	157
	其他(註(1))		19,814	20,055	2.0%	514	2,988	479
	合共		89,893	117,183	11.8%	9,870	4,354	2,026

註(1)：其他證券包括七隻香港上市證券。當中五隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要包括綜合企業、地產及建築業和金融業。每一個別證券的市值不多於本集團證券長期投資組合市值的百分之五。

註(2)：本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

業務回顧及展望(續)

證券投資(續)

附表2：本集團的買賣證券組合的資料

證券 代號	證券名稱	主要業務	於二零一七年 九月三十日之		佔本集團 總資產 的比例	期內公平 價值溢利/ (虧損)	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
			投資成本 (千港元)	公平價值 (千港元)				
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	27,172	25,082	2.6%	4,331	-	509
2. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	5,670	11,774	1.2%	795	-	253
3. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	8,388	7,527	0.8%	923	-	313
4. 3988	中國銀行股份有限公司-H股	金融業	6,556	6,807	0.7%	(18)	-	306
5. 12	恒基兆業地產有限公司	地產建築業	3,085	4,825	0.5%	748	477	216
	其他(註(1))		8,866	5,585	0.6%	(103)	961	223
	合共		59,737	61,600	6.4%	6,676	1,438	1,820

註(1)：其他證券包括四隻香港上市證券。當中兩隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要包括金融業及能源業。每一個別證券的市值不多於本集團買賣證券組合市值的百分之五。

註(2)：本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

流動資金及財政來源

截至二零一七年九月三十日止，本集團銀行貸款總額為23,420,000港元並須於五年內全數償還(二零一七年三月三十一日：24,384,400港元)。資產及銀行借貸比率由3.0%降至2.5%。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，並將於二零一八年四月份審閱更新。

截至二零一七年九月三十日止，本集團持有現金結存175,196,000港元(二零一七年三月三十一日：54,241,000港元)。即使現金儲備增加，管理層仍按照審慎理財政策營運，務求本集團能持續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。按情況所需，管理層將於未來動用現有銀行信貸額度部份，增強現金儲備，以助進行有潛質的投資。長遠而言，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。

業務回顧及展望(續)

資產抵押

於二零一七年九月三十日，本集團之投資物業賬面總值203,100,000港元(二零一七年三月三十一日：199,500,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

展望

現時香港物業市場持續理性及平穩。本集團預計市場租金水平只會非常輕微地增長，甚至於維持橫行。若是南角道物業交易獲得股東的批准，於二零一八年二月份完成出售，預計下個財務年度的全年租金收入將減少大約10%至15%。無論如何，是次交易將會促成本集團體現重大資本增值及累積更多現金儲備，應付本集團將來投進更大的物業發展項目。

基於持續低息狀況和強勁現金充斥市場，本集團預計物業市道持續看好。除了維持高度出租率及合理市場回報外，本集團會維持現有營運策略，尋求較高回報物業投資，同時亦會評估及平衡相關潛在投資的風險及回報。

環球經濟依舊面對著不明朗的因素，包括息率的動向和英國退出歐盟對環球經濟的影響，管理層預計證券市場有相對波動。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。

董事局命
主席
伍大偉

香港，二零一七年十一月三十日

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

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19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」)於二零一七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，二零一七年十一月三十日