



# 華廈置業有限公司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

## 華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股票代號: 278)

### 截至二零零六年九月三十日止六個月 之中期業績

華廈置業有限公司(「本公司」)董事會宣布,本公司及其附屬與聯營公司(「本集團」)截至二零零六年九月三十日止六個月未經審核之綜合中期業績連同上年度同期之比較數字如下:

#### 未經審核簡明綜合損益賬

截至二零零六年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零六年	二零零五年
	附註	港元	港元
營業額	二	11,047,875	5,712,135
直接成本		(622,317)	(212,883)
毛利		10,425,558	5,499,252
其他利潤淨額		1,496,765	2,640,007
投資物業之公平值變動		1,500,000	1,950,000
行政費用		(2,391,339)	(2,311,793)
經營溢利	三	11,030,984	7,777,466
應佔聯營公司溢利減虧損 (包括應佔投資物業之重估 增值減去相關稅項港幣 9,222,874元(二零零五年: 港幣8,353,125元))		17,819,571	14,577,848

除所得稅前溢利		<b>28,850,555</b>	22,355,314
所得稅費用	四	<b>(787,510)</b>	(458,549)
本公司權益持有人應佔溢利		<b>28,063,045</b>	21,896,765
每股盈利	五	<b>23.2仙</b>	18.1仙
股息	六	<b>-</b>	-

**未經審核之簡明綜合資產負債表**  
二零零六年九月三十日

附註

	二零零六年 九月三十日 港元	二零零六年 三月三十一日 港元
--	----------------------	-----------------------

**資產**

非流動資產			
投資物業		<b>31,000,000</b>	29,500,000
於聯營公司之投資		<b>153,131,218</b>	135,311,647
聯營公司欠款		<b>98,311,479</b>	101,130,980
可供出售之金融資產		<b>250,448</b>	250,448
遞延所得稅資產		<b>140,469</b>	136,737
		<b>282,833,614</b>	266,329,812
流動資產			
待出售物業		<b>5,796,705</b>	6,199,548
應收業務賬款及其他應收款項	七	<b>54,871,960</b>	56,931,897
可退回稅項		<b>88,848</b>	141,058
短期投資	八	<b>148,783,483</b>	140,902,932
現金及現金等價物		<b>113,345,486</b>	110,980,630
		<b>322,886,482</b>	315,156,065
資產總值		<b>605,720,096</b>	581,485,877

## 權益

本公司權益持有人應佔股本及儲備

股本	78,624,000	78,624,000
保留溢利	497,486,391	474,261,746

權益總值	<u>576,110,391</u>	<u>552,885,746</u>
------	--------------------	--------------------

## 負債

非流動負債

遞延所得稅負債	<u>4,561,704</u>	<u>4,299,851</u>
---------	------------------	------------------

流動負債

應付業務賬款及其他應付款項	九	24,211,107	23,940,565
應付稅項		836,894	359,715

	<u>25,048,001</u>	<u>24,300,280</u>
--	-------------------	-------------------

負債總值

	<u>29,609,705</u>	<u>28,600,131</u>
--	-------------------	-------------------

權益及負債總值

	<u>605,720,096</u>	<u>581,485,877</u>
--	--------------------	--------------------

流動資產淨額

	<u>297,838,481</u>	<u>290,855,785</u>
--	--------------------	--------------------

資產總值減流動負債

	<u>580,672,095</u>	<u>557,185,597</u>
--	--------------------	--------------------

## 中期財務報表附註

### 一、 編製基準及會計政策

#### (a) 編製基準

此未經審核中期財務報表乃按照香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

此中期財務報表應與截至二零零六年三月三十一日止之年度財務報表一併閱讀。

#### (b) 會計政策

編製此中期財務報表所採納之會計政策及計算方法均與截至二零零六年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

由二零零六年四月一日起，本集團採納以下新訂/經修訂香港財務報告準則，此等準則均與其業務有關。

香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利 — 精算盈虧、集團界定計劃及披露
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量 — 公平值期權
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃

採納上述準則對本集團財務報表並無造成重大影響。

下列為已頒布之新訂/經修訂準則，此等準則均與本集團業務有關，但在截至二零零七年三月三十一日止年度仍未生效。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估勘入式衍生工具
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號(修訂)	資本披露

本集團並未採納上述準則。其已開始就預計造成之影響作出評估，惟現時未能釐定採納此等準則會否對本集團之財務報表造成重大影響。

## 二、營業額及分部資料

本集團主要從事一些與投資控股、物業發展及投資、物業管理及建築承辦有關之業務，此外，並沒有其他重大獨立分部之業務。根據本集團內部財務報告，本集團已決定將業務分部作為主要報告形式，而地區分部則作為次要報告形式呈列。

分部資產主要包括投資物業、聯營公司、短期投資、應收款項及營運資金，而不包括一些項目如可退回稅項及遞延所得稅資產。分部負債包括營運負債，而不包括一些項目如應付稅項及遞延所得稅負債。至於地區分部報告，由於本集團所有業務營運及資產均在香港，故其沒有呈列地區分部報告。

期內已確認之營業額如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
租金收入	2,346,979	1,842,859
管理費收入	680,551	627,693
利息收入	5,493,587	2,951,355
股息收入		
上市投資	108,697	182,876
非上市投資	68,510	107,352
建築監督費收入	89,551	—
物業銷售	2,260,000	—
	<u>11,047,875</u>	<u>5,712,135</u>

主要報告形式 – 業務分部

截至二零零六年九月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業投資、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資 港元	總額 港元
營業額	5,377,081	5,670,794	11,047,875
分部業績	5,548,196	7,161,569	12,709,765
未分配成本			(1,678,781)
經營溢利			11,030,984
應佔聯營公司溢利減虧損	17,819,571	-	17,819,571
除所得稅前溢利			28,850,555
所得稅費用			(787,510)
本公司權益持有人應佔溢利			28,063,045

於二零零六年九月三十日之分部資產及負債如下：

	物業投資、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資 港元	總額 港元
分部資產	343,067,429	149,077,864	492,145,293
未分配資產			113,574,803
資產總值			605,720,096
分部負債	24,055,303	155,804	24,211,107
未分配負債			5,398,598
負債總值			29,609,705

截至二零零五年九月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業投資、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資 港元	總額 港元
營業額	2,470,552	3,241,583	5,712,135
分部業績	3,536,116	5,872,767	9,408,883
未分配成本			(1,631,417)
經營溢利			7,777,466
應佔聯營公司溢利減虧損	14,577,848	—	14,577,848
除所得稅前溢利			22,355,314
所得稅費用			(458,549)
本公司權益持有人應佔溢利			21,896,765

於二零零六年三月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業投資、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資 港元	總額 港元
分部資產	328,746,173	141,481,279	470,227,452
未分配資產			111,258,425
資產總值			581,485,877
分部負債	23,821,860	118,705	23,940,565
未分配負債			4,659,566
負債總值			28,600,131

### 三、 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
經營溢利已計入：		
短期投資之變現及未變現利潤淨額	<u>1,490,775</u>	<u>2,635,887</u>
並扣除：		
物業銷售成本	377,815	-
員工成本(包括董事酬金)	1,711,716	1,672,849
待出售物業租賃土地之攤銷	<u>25,028</u>	<u>25,474</u>

### 四、 所得稅費用

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零五年:17.5%)提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	529,389	121,757
遞延所得稅	<u>258,121</u>	<u>336,792</u>
	<u>787,510</u>	<u>458,549</u>

損益賬內之應佔聯營公司溢利包括應佔聯營公司於截至二零零六年九月三十日止六個月之稅項港幣2,674,114元(二零零五年:港幣2,964,326元)。

### 五、 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利港幣28,063,045元(二零零五年:港幣21,896,765元)及期內已發行之120,960,000股計算。

### 六、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
二零零六年派發末期股息每股港幣4仙 (二零零五年:港幣4仙)	<u>4,838,400</u>	<u>4,838,400</u>

董事會議決不宣派截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息（二零零五年：無）。

## 七、 應收業務賬款及其他應收款項

	二零零六年 九月三十日 港元	二零零六年 三月三十一日 港元
應收業務賬款		
少於六十日	100,471	112,554
多於六十日	52,772	44,469
	<u>153,243</u>	<u>157,023</u>
其他應收款項	2,218,915	1,931,951
應收聯營公司款項	52,260,693	54,688,814
應收一有關連公司款項	75,000	–
預付款及水電按金	164,109	154,109
	<u>54,871,960</u>	<u>56,931,897</u>

應收業務賬款乃應收租金，該等租金一般須於每次租期開始發出付款通知時支付。

## 八、 短期投資

	二零零六年 九月三十日 港元	二零零六年 三月三十一日 港元
持至到期日之非上市證券	111,865,311	69,721,820
按公平值計入損益賬之金融資產		
上市股份－香港	12,617,933	8,886,411
上市股份－海外	7,287,413	7,628,926
非上市有牌價投資基金	1,496,288	261,042
非上市債券	15,516,538	15,217,743
非上市股票掛鈎票據	–	39,186,990
	<u>148,783,483</u>	<u>140,902,932</u>



## 九、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零零六年 九月三十日 港元	二零零六年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
少於九十日	22,480	141,407
多於九十日	10	10
	<u>22,490</u>	<u>141,417</u>
其他應付款項	1,016,473	3,257,814
應付聯營公司款項	21,469,602	18,704,102
應付有關連公司款項	150,000	200,664
已收租金及水電按金	962,958	915,718
應計費用	589,584	720,850
	<u>24,211,107</u>	<u>23,940,565</u>

## 中期股息

董事會議決不宣派截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息（二零零五年：無）。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團之未經審核綜合權益持有人應佔溢利為港幣2,810萬元，較二零零五年同期錄得之港幣2,190萬元上升約百分之二十八點二。此顯著之利潤增幅是由於期內利率高企而使利息收入增加所致。再者，如二零零六年年度報告書內提及，於回顧期內出售了兩項物業而錄得利潤。利息收入增加達港幣250萬元，而出售上述兩項物業亦錄得港幣360萬元之利潤。此等有利因素卻因證券投資利潤倒退而受到不利影響。本集團投資組合之利潤較去年同期下降港幣110萬元。本集團投資物業價值之升幅卻與上年同期之水平相若，輕微增長了港幣50萬元。

### 業務回顧

#### 物業投資、發展及管理及建築承辦

於回顧期內，本集團租賃業務得到顯著改善。本集團各物業於續租時均獲得較佳之租金，租金收入錄得約百分之二十七點四之升幅。若現時之經濟狀況及其增長動力得以持續，本集團對於此業務能獲得理想的全年業績感到樂觀。

於回顧期內，本公司出售了其中一個其擁有百分之五十權益之待出售物業一位於觀塘業運工業大廈之一個單位，本集團在此銷售獲得港幣190萬元之利潤。本集團持有百分之五十權益之聯營公司亦出售了一項投資物業一位於赤柱Grosse Pointe Villa之一個單位連同兩個車位，本集團應佔利潤為港幣170萬元。除下文結算日後事項所披露外，本集團自本回顧期後，並沒有購入或出售任何物業。

回顧期內，本集團物業管理業務之表現與二零零五年同期相若，其營業額錄得百分之八點四之輕微改善。

本集團建築承辦業務於期內錄得少於港幣10萬元之營業額，然而去年同期卻沒有取得任何收入。為了能夠更充分運用本集團之資源，本集團決定於此業務只維持最低的勞動力，並將採納更具彈性之人力資源管理。

## 投資

於回顧期內，本集團投資業務獲得令人滿意之表現，主要仍受惠於利息收入之增加。本集團沒有任何負債，故此，自二零零四年初之普遍利息趨升已持續提升本集團之利息收入水平，卻沒有增加其利息開支。截至結算日止，本集團之利息收入錄得港幣250萬元之升幅。

在另一方面，由於證券價格已處於高位，本集團投資組合的價值要維持相對高增長並不容易，證券價格持續性地創出新高亦較困難。但是本集團於出售短期投資時仍然取得令人滿意的佳績。此兩項主要因素最終使利潤錄得港幣110萬元的跌幅。

## 結算日後事項

於結算日後，本集團之一間聯營公司與一名獨立第三者就出售一項物業簽訂合約，總代價為港幣800萬元。本公司應佔金額為港幣400萬元。出售上述物業均不構成按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第十四及十四A章內所界定之交易，而不需作出有關通知、刊登公告以及獨立股東批准的規定。

## 其他披露

除上文所披露外，各董事概不知悉已刊載於截至二零零六年三月三十一日止年度之年度報告書內有關本集團表現及有關其業績及財政狀況資料有任何其他重大之轉變。

## 展望

在本回顧期內，香港經濟持續並穩步改善。近期宣布之失業率下調至百分之四點五，而勞動人口亦錄得約367萬人之高水平。二零零六年第三季本地生產總值更達百分之六點六。而美國利率自第四季始呈現平穩跡象。市場更預期美國利率於二零零七年初將會下調。令人滿意之土地拍賣成績亦顯示地產發展商對市場之信心。凡此種種皆為香港物業市場之利好因素。預計本集團與物業有關的業務將會受惠於租金及租用率的提升。

另一方面，美國利率無論呈平穩狀態或是下調，均可被視為美國經濟放緩之一個訊息。鑑於香港經濟依重其出口及貿易業務，其中又特別側重對美國，故此，我們必須密切注意美國各方面之狀況發展。另外，持續高企的燃油及商品價格均對環球經營環境及全球經濟增長帶來負面影響。縱使我們對本地市場感到樂觀，我們仍需對此等不利的訊息提高警覺。本集團將繼續持審慎之財務管理態度，密切留意市場的不明朗因素及務求為本公司權益持有人帶來更佳的回報。

## 流動資金及財務資源

本集團現時沒有任何負債，其營運開支皆由內部資金支付。於二零零六年九月三十日，本集團之現金及銀行結存為港幣1億1千335萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源以應付其營運開支。本集團並沒有重大匯率波動風險及重大或然負債。

## 僱傭及薪酬政策

於二零零六年九月三十日，本集團共有少於二十名僱員，他們的酬金均維持於具競爭性水平。僱員薪酬總額（包括董事酬金）為港幣171萬元（二零零五年：港幣167萬元）。薪酬政策由董事局定期審議，而有關董事及高級管理層之薪酬政策則由薪酬委員會定期審議。僱員之薪酬乃按其個人表現並參照市場趨勢而釐定。另外，酌情花紅亦按本集團之業績及個人表現而給予合資格之僱員。其他福利包括教育津貼、醫療及退休福利等。

## 企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零零六年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則「守則條文」，惟下列偏離則除外：—

1. 按守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有所區分及不應由同一人同時兼任。鍾棋偉先生為本公司董事會主席，而本公司並沒有設置行政總裁一職。行政總裁之角色乃由本公司所有執行董事在董事會主席之引領下，按各人清楚劃分之職責來承擔。董事會認為此安排讓各位擁有不同專長的執行董事共同決策，以及能確保董事會與本集團管理層之間的權力及權限取得平衡。故此，董事會相信此架構能使本集團可迅速及有效地作出及執行決策，並有利於本集團之業務前景。
2. 根據守則條文第A.4.1條規定，非執行董事的委任應有指定任期，並可膺選連任。本公司所有五位非執行董事並無特定任期，惟須按本公司章程細則第103(A)條之規定，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。本公司現時擁有八名董事，其中包括五名非執行董事。由於三分之一的董事將於每年的股東週年大會上輪值告退，故此他們每一位將須最少每三年退任一次。

## 上市公司董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十內所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易之操守守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於二零零六年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所規定之準則。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事，即林漢強先生（主席），陳煥江先生及蘇洪亮先生以及兩名非執行董事，即何約翰先生及伍國棟先生組成。審核委員會已與本公司核數師審閱本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核中期業績，他們對於本集團所採納之會計準則並無異議。

## 購買、出售或贖回股份

於期內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之股份。

## 於聯交所之網頁上刊登中期業績

本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告載列上市規則附錄十六所要求之所有資料，將在適當時間於聯交所網站刊載。

## 董事

於本公布日，本公司之董事會由鍾棋偉先生、鍾仁偉先生及鍾英偉先生等三名執行董事，何約翰先生及伍國棟先生等兩名非執行董事，以及林漢強先生、陳煥江先生及蘇洪亮先生等三名獨立非執行董事組成。

承董事會命  
公司秘書  
朱永民  
謹啟

香港，二零零六年十二月十五日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。