



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)

截至二零零七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」）截至二零零七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  
截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零七年 港元	二零零六年 港元
收益	二	9,626,416	11,047,875
直接成本		(207,500)	(622,317)
毛利		9,418,916	10,425,558
其他利潤淨額		65,176	1,496,765
投資物業之公平值變動		3,750,000	1,500,000
行政費用		(2,340,107)	(2,391,339)
經營溢利	三	10,893,985	11,030,984
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 21,553,006 元 (二零零六年：港幣 9,222,874 元))		29,238,701	17,819,571
除所得稅前溢利		40,132,686	28,850,555
所得稅費用	四	(903,901)	(787,510)
本公司權益持有人應佔溢利		39,228,785	28,063,045
每股盈利	五	32.4 仙	23.2 仙
股息	六	2,419,200	-

未經審核簡明綜合資產負債表  
於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 港元	二零零七年 三月三十一日 港元
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業		37,750,000	34,000,000
於聯營公司之投資		180,695,777	151,457,076
聯營公司欠款		92,579,356	92,154,479
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		180,858	165,948
		<u>311,456,439</u>	<u>278,027,951</u>
流動資產			
待出售物業		5,747,998	5,772,352
應收業務賬款及其他應收款項	七	47,626,256	50,790,915
可退回稅項		19,440	20,043
短期投資	八	152,096,410	226,011,018
現金及現金等價物		130,713,244	140,324,752
		<u>336,203,348</u>	<u>422,919,080</u>
資產總值		<u>647,659,787</u>	<u>700,947,031</u>
<b>權益</b>			
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		552,345,202	517,954,817
權益總值		<u>630,969,202</u>	<u>596,578,817</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
遞延所得稅負債		5,764,334	5,096,101
流動負債			
應付業務賬款及其他應付款項	九	10,329,097	98,924,934
應付稅項		597,154	347,179
		<u>10,926,251</u>	<u>99,272,113</u>
負債總值		<u>16,690,585</u>	<u>104,368,214</u>
權益及負債總值		<u>647,659,787</u>	<u>700,947,031</u>
流動資產淨額		<u>325,277,097</u>	<u>323,646,967</u>
資產總值減流動負債		<u>636,733,536</u>	<u>601,674,918</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二零零七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二零零七年三月三十一日止之年度財務報表所採納者一致。

由二零零七年四月一日起，本集團採納以下新訂/經修訂香港財務報告準則（「財務準則」），此等準則均與其業務有關。

香港會計準則第 1 號（修訂）	資本披露
財務準則第 7 號	金融工具：披露
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（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第 10 號	中期財務報告及減值

採納上述準則、準則之修訂及詮釋，對本集團之業績、財務狀況或會計政策並無任何重大影響。惟採納香港會計準則第 1 號（修訂）及財務準則第 7 號時須於截至二零零八年三月三十一日止之年度財務報表內作出一些額外的披露。

### 二、 收益及分部資料

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。除此以外，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。至於地區分部報告，由於本集團所有經營業務及資產均在香港，故沒有呈列地區分部報告。

分部資產主要包括投資物業、聯營公司、短期投資及應收款項，而不包括一些項目如現金及現金等價物、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。

收益為期內已確認之營業額，其包括下述各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
租金收入	2,487,272	2,346,979
管理費收入	561,804	680,551
利息收入	6,324,349	5,493,587
股息收入		
上市投資	180,169	108,697
非上市投資	51,822	68,510
建築監督費收入	21,000	89,551
物業銷售	-	2,260,000
	<b>9,626,416</b>	<b>11,047,875</b>

#### 主要報告形式 - 業務分部

截至二零零七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	總值 港元
收益	3,070,076	6,556,340	9,626,416
分部業績	5,959,575	6,532,923	12,492,498
未分配成本			(1,598,513)
經營溢利			10,893,985
應佔聯營公司溢利減虧損	29,238,701	-	29,238,701
除所得稅前溢利			40,132,686
所得稅費用			(903,901)
本公司權益持有人應佔溢利			39,228,785

於二零零七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	總值 港元
分部資產	<b>364,379,252</b>	<b>152,366,993</b>	<b>516,746,245</b>
未分配資產			<b>130,913,542</b>
資產總值			<b>647,659,787</b>
分部負債	<b>10,168,694</b>	-	<b>10,168,694</b>
未分配負債			<b>6,521,891</b>
負債總值			<b>16,690,585</b>

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	總值 港元
收益	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

於二零零七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	總值 港元
分部資產	334,061,997	226,374,291	560,436,288
未分配資產			140,510,743
資產總值			<u>700,947,031</u>
分部負債	24,037,481	74,784,199	98,821,680
未分配負債			5,546,534
負債總值			<u>104,368,214</u>

### 三、 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
經營溢利已計入：		
滙兌利潤淨額	-	506,939
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值利潤	<b>665,564</b>	983,836
	<u>          </u>	<u>          </u>
並扣除：		
待出售物業租賃土地之攤銷	<b>24,354</b>	25,028
物業銷售成本	-	377,815
滙兌虧損淨額	<b>688,981</b>	-
員工成本（包括董事酬金）	<b>1,723,130</b>	1,711,716
	<u>          </u>	<u>          </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%（二零零六年：17.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	250,578	529,389
遞延所得稅	653,323	258,121
	<u>903,901</u>	<u>787,510</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二零零七年九月三十日止六個月之稅項港幣 5,865,594 元（二零零六年：港幣 2,674,114 元）。

#### 五、 每股盈利

每股盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利港幣 39,228,785 元（二零零六年：港幣 28,063,045 元）及期內已發行之 120,960,000 股（二零零六年：120,960,000 股）計算。

#### 六、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
宣派中期股息每股港幣 2 仙（二零零六年：無）	<u>2,419,200</u>	<u>-</u>

董事會議決於二零零八年一月二十八日星期一，派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 2 仙（二零零六年：無）予在二零零八年一月二十三日星期三名列成員登記冊內之權益持有人。

七、 應收業務賬款及其他應收款項

	二零零七年 九月三十日 港元	二零零七年 三月三十一日 港元
應收業務賬款		
少於六十日	80,973	94,229
多於六十日	18,525	41,832
	<u>99,498</u>	<u>136,061</u>
其他應收款項	1,881,250	1,814,985
應收聯營公司款項	45,440,193	48,657,193
應收一有關連公司款項	75,000	-
預付款及水電按金	130,315	182,676
	<u>47,626,256</u>	<u>50,790,915</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（通常為按月支付）。

八、 短期投資

	二零零七年 九月三十日 港元	二零零七年 三月三十一日 港元
持至到期日之非上市證券，按攤銷成本 按公平值計入損益賬之金融資產	123,019,505	187,555,786
上市股份 - 香港	9,403,371	10,623,070
上市股份 - 海外	5,266,512	7,299,943
非上市有牌價之投資基金	90,797	4,906,219
非上市債券	14,316,225	15,626,000
	<u>152,096,410</u>	<u>226,011,018</u>



## 九、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零零七年 九月三十日 港元	二零零七年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
少於九十日	335	958
多於九十日	10	10
	<b>345</b>	968
其他應付款項	837,995	767,841
應付聯營公司款項	7,440,210	21,327,833
應付有關連公司款項	267,692	171,285
已收租金及水電按金	1,015,613	977,213
應計費用	767,242	895,595
應付購入投資款項	-	74,784,199
	<b>10,329,097</b>	98,924,934

## 中期股息

董事會議決於二零零八年一月二十八日星期一，派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 2 仙（二零零六年：無）予在二零零八年一月二十三日星期三名列於成員登記冊內之權益持有人。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零八年一月十五日星期二至二零零八年一月二十三日星期三，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有上述中期股息，所有過戶文件連同有關之股票必須於二零零八年一月十四日星期一下午四時前送達香港銅鑼灣威非路道十八號萬國寶通中心二十六樓本公司之股份過戶登記處 — 香港經理秘書有限公司，辦理股份過戶登記手續。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團權益持有人應佔之未經審核綜合溢利為港幣 3,920 萬元，較二零零六年同期上升約百分之三十九點八。此顯著之溢利增幅是由於本集團投資物業的價值得到可觀升幅所致。此升值減去相關遞延稅項後之增幅為港幣 1,420 萬元。利息收入於回顧期內錄得港幣 80 萬元之溫和增長。另一方面，於上年同期內因出售待出售物業所獲得之溢利與攤佔聯營公司出售投資物業之溢利合共港幣 360 萬元，惟本期內卻沒有錄得該等收益。出售本集團投資組合內之股票及組合價值之升值而錄得的溢利淨額較去年同期減少港幣 30 萬元。此外，本期錄得港幣 70 萬元之滙兌虧損（二零零六年：港幣 50 萬元之滙兌利潤）。

### 業務回顧

#### 物業投資、發展及管理及建築承辦

於回顧期內，本集團租賃業務因取得較佳之租金而受惠。惟因去年出售了一項待出售物業，此業務只有溫和增長。租金收入錄得約百分之六之增幅。倘無不能預計的情況下，本集團對於此業務能獲取理想的全年業績感到樂觀。

於回顧期內，本集團物業管理業務在管理合約續期時面對著激烈的競爭。營業額錄得百分之十七點四的顯著跌幅。

在採納較具彈性之人力資源管理後，本集團建築承辦業務之表現與去年同期表現相若。

### 投資

於回顧期內，本集團投資業務之表現較為遜色。隨著美國聯邦儲備局減息，本集團沒有任何負債所帶來之效益已經減弱。於回顧期內，本集團之利息收入錄得港幣 80 萬元之升幅（二零零六年：港幣 250 萬元）。

正如之前報告內提及，證券價格要持續性地創出新高將較困難。然而本集團在出售短期投資方面仍能取得令人滿意的業績。此兩項之利潤合共較去年同期減少港幣 30 萬元。

此項業務之利潤進一步受到近期轉強之港元/美元之影響，而錄得港幣 70 萬元之滙兌虧損（二零零六年：港幣 50 萬元之滙兌盈利）。

## 結算日後事項

於結算日後，本集團持有百分之五十權益之聯營公司 — 華廈地產發展有限公司出售了其位於新界元朗錦田的一塊農地予一名獨立第三者，代價約為港幣 380 萬元。本公司在此銷售的應佔利潤約為港幣 170 萬元。出售上述物業並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，而不需作出相關通知、刊登公告以及獨立股東批准的規定。

## 展望

於回顧期內，香港經濟獲得持續增長。二零零七年第三季本地生產總值按年增長百分之六點二。失業率進一步下降至百分之三點九，此乃自亞洲金融危機以來之最低數據。隨著此等利好因素，私人消費開支由第二季的百分之五點七增加至第三季的百分之九點七。美國金融政策的擴張及本地利率相應下調均能為香港經濟添加動力。利率下降及正面財富效應均視為對香港物業市場發展之有利因素，而本集團亦將會受惠於此。

縱使我們對香港經濟感到樂觀，惟我們仍須留意某些危機因素的發展。美國經濟正受到物業市場變壞之困擾，而次級按揭問題之不利影響似在蔓延至其他經濟部份。美國及歐洲金融市場隨之而產生之流動資金問題均為全球經濟增長蒙上不明朗因素。燃油及商品價格創新高，亦為市場增添危機因素。香港作為一個開放經濟市場，將無可避免地受到影響。本集團將繼續審慎行事，密切留意市場上之不明朗因素，務求為本公司權益持有人帶來更佳回報。

## 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產生之現金支付。於二零零七年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 1 億 3 千零 70 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

於二零零七年九月三十日，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的水平。僱員薪酬總額（包括董事酬金）為港幣 170 萬元（二零零六年：港幣 170 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，本公司於截至二零零七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，彼等於二零零七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二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，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。

## 刊登中期業績及中期報告

此中期業績公告已刊登於聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)「最新上市公司公告」一欄及本公司網站[www.wahha.com/c\\_investor\\_anno.asp](http://www.wahha.com/c_investor_anno.asp)以供閱覽。截至二零零七年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於十二月下旬寄發予本公司各權益持有人。

## 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  
謹啓

香港，二零零七年十二月十四日