



華廈置業有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：278)

中期業績
截至二零零九年九月三十日止六個月

華廈置業有限公司（「本公司」）董事會宣布，本公司及其附屬公司（「本集團」）與其聯營公司截至二零零九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：

未經審核簡明綜合全面損益賬
截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 港元	二零零八年 港元
收益	二	5,120,851	6,038,880
投資物業之公平值變動		6,650,000	6,620,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值利潤 / (虧損) 淨額		38,222,512	(27,854,875)
衍生金融工具之公平值利潤		1,830,946	2,933,953
其他 (虧損) / 利潤淨額	四	(3,391)	346,289
獲取收入之物業之直接開支	三	(298,661)	(286,699)
員工成本		(1,921,829)	(1,926,321)
其他經營費用		(611,244)	(1,252,314)
經營溢利 / (虧損)		48,989,184	(15,381,087)
應佔聯營公司溢利減虧損 (已包括應佔投資物業之公平值利潤減去相關稅項 港幣 23,301,769 元 (二零零八年：港幣 24,225,904 元))		33,717,721	35,509,321
除所得稅前溢利		82,706,905	20,128,234
所得稅 (費用) / 抵免	五	(7,145,848)	1,729,156
本公司權益持有人應佔溢利		75,561,057	21,857,390
本公司權益持有人應佔全面收入總值		75,561,057	21,857,390
每股盈利 (基本及攤薄)	六	62.5 仙	18.1 仙
股息	七	3,628,800	2,419,200

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 港元	二零零九年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		57,200,000	50,550,000
於聯營公司之投資		295,124,773	261,407,052
聯營公司欠款		52,507,929	55,623,929
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		154,454	150,969
		<u>405,237,604</u>	<u>367,982,398</u>
流動資產			
待出售之已建成物業		5,650,584	5,674,938
聯營公司欠款		46,784,187	51,223,187
應收業務賬款及其他應收款項	八	1,421,835	1,108,336
可退回稅項		-	328,193
短期投資		81,367,500	43,162,010
現金及現金等價物		225,246,464	213,253,287
		<u>360,470,570</u>	<u>314,749,951</u>
資產總值		<u><u>765,708,174</u></u>	<u><u>682,732,349</u></u>
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			
- 擬派中期／末期股息		3,628,800	4,838,400
- 其他		649,805,248	577,872,991
		<u>732,058,048</u>	<u>661,335,391</u>
權益總值		<u><u>732,058,048</u></u>	<u><u>661,335,391</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		8,228,153	814,037
流動負債			
欠聯營公司款項		22,804,933	17,962,433
應付業務賬款及其他應付款項	九	2,499,660	2,591,083
應付稅項		117,380	29,405
		<u>25,421,973</u>	<u>20,582,921</u>
負債總值		<u><u>33,650,126</u></u>	<u><u>21,396,958</u></u>
權益及負債總值		<u><u>765,708,174</u></u>	<u><u>682,732,349</u></u>
流動資產淨額		<u><u>335,048,597</u></u>	<u><u>294,167,030</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>740,286,201</u></u>	<u><u>662,149,428</u></u>

中期財務報表附註

一、 編製基準

此中期財務報表乃根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」，按照歷史成本法編製，並就按公平值計入損益賬的金融資產及投資物業的重估而作出修訂。此中期報告應與截至二零零九年三月三十一日止年度按照香港財務報告準則（「財務準則」）而編製之財務報表一併閱讀。

除下文所述者外，編製此中期財務報表所採納之會計政策及計算方法與編製截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

採納之新訂／經修訂準則、對現有準則之修訂及詮釋

本集團已採納下列與其營運有關之新訂／經修訂會計準則、修訂本及財務準則詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報
財務準則第7號（修訂本）	改善金融工具之披露
財務準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）	房地產建造協議
- 詮釋第15號	
香港會計師公會於二零零八年十月頒布對某些財務準則作出之改進	
- 香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈報
- 香港會計準則第8號（修訂本）	會計政策、會計估計更改及錯誤更正
- 香港會計準則第10號（修訂本）	結算日後事項
- 香港會計準則第27號（修訂本）	綜合及獨立財務報表
- 香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司之投資
- 香港會計準則第34號（修訂本）	中期財務報告
- 香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值
- 香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認和計量
- 香港會計準則第40號（修訂本）	投資物業
- 財務準則第7號（修訂本）	金融工具：披露

本集團已經評估採納此等新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無重大影響，對本集團之會計政策亦無帶來重大變動，惟採納香港會計準則第1號（經修訂）時而影響綜合全面損益賬的呈報方式則除外。

尚未生效的準則、對現有準則之修訂及詮釋

		於下列日期或之後 開始之會計年度生效
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認及計量	二零零九年七月一日
財務準則第3號（經修訂）	企業合併	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第18號	自客戶轉讓資產	二零零九年七月一日
香港會計準則第7號（修訂本）	現金流量表	二零一零年一月一日
香港會計準則第17號（修訂本）	租賃	二零一零年一月一日
香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值	二零一零年一月一日
財務準則第8號（修訂本）	營運分部	二零一零年一月一日
財務準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日

本集團並無提早採納上述與其營運有關之準則、修訂本及詮釋，以及仍未確定彼等對本集團之會計政策及財務報表之呈報有否帶來重大變動。

二、 收益及分部資料

本集團主要在香港從事一些與投資控股、物業投資及管理有關之業務。除此以外，並沒有其他重大獨立分部之業務。根據提供給主要營運決策者用作分配資源、評估業務分部表現及策略性決定之本集團內部財務報告，可報告營運分部為物業投資及管理以及投資。

分部資產包括投資物業、短期投資、應收款項及待出售之已建成物業，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，並包括下述各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
租金收入	1,546,731	1,273,398
管理費收入	588,653	545,684
利息收入	729,403	2,014,090
股息收入		
上市投資	2,105,550	1,058,464
非上市投資	14	1,025,444
建築監督費收入	150,500	121,800
	5,120,851	6,038,880

截至二零零九年九月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
收益	<u>2,285,884</u>	<u>2,834,967</u>	<u>5,120,851</u>
分部業績	<u>7,965,726</u>	<u>42,885,034</u>	50,850,760
未分配成本			(1,861,576)
經營溢利			48,989,184
應佔聯營公司溢利減虧損	33,717,721	-	33,717,721
除所得稅前溢利			82,706,905
所得稅費用			(7,145,848)
本公司權益持有人應佔溢利			<u>75,561,057</u>
投資物業之公平值變動	6,650,000	-	<u>6,650,000</u>

於二零零九年九月三十日之分部資產及負債如下：

	物業投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
分部資產	163,462,609	81,719,874	245,182,483
聯營公司	295,124,773	-	295,124,773
未分配資產			225,400,918
資產總值			<u>765,708,174</u>
分部負債	25,067,560	-	25,067,560
未分配負債			8,582,566
負債總值			<u>33,650,126</u>

截至二零零八年九月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
收益	<u>1,940,882</u>	<u>4,097,998</u>	<u>6,038,880</u>
分部業績	<u>7,618,022</u>	<u>(20,499,885)</u>	(12,881,863)
未分配成本			(2,499,224)
經營虧損			(15,381,087)
應佔聯營公司溢利減虧損	35,509,321	-	35,509,321
除所得稅前溢利			20,128,234
所得稅抵免			1,729,156
本公司權益持有人應佔溢利			<u>21,857,390</u>
投資物業之公平值變動	6,620,000	-	<u>6,620,000</u>

於二零零九年三月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
分部資產	164,336,688	43,256,160	207,592,848
聯營公司	261,407,052	-	261,407,052
未分配資產			213,732,449
資產總值			<u>682,732,349</u>
分部負債	20,416,516	-	20,416,516
未分配負債			980,442
負債總值			<u>21,396,958</u>

三、 獲取收入之物業之直接開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
直接成本	274,307	262,345
租賃土地之攤銷	24,354	24,354
	<u>298,661</u>	<u>286,699</u>

四、 其他（虧損）/ 利潤淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
匯兌（虧損）/ 利潤淨額	(3,391)	147,651
雜項	-	198,638
	<u>(3,391)</u>	<u>346,289</u>

五、 所得稅（費用）/ 抵免

香港利得稅乃根據本集團期內之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零零八年：16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
香港利得稅		
本期撥備	(88,003)	(87,682)
年前多撥準備	352,786	80,845
遞延所得稅	(7,410,631)	1,735,993
	<u>(7,145,848)</u>	<u>1,729,156</u>

六、 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利港幣 75,561,057 元（二零零八年：港幣 21,857,390 元）及期內已發行之 120,960,000 股（二零零八年：120,960,000 股）計算。在此兩段期間內沒有發行可攤薄的潛在股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

七、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
宣派中期股息每股港幣 3 仙（二零零八年：港幣 2 仙）	3,628,800	2,419,200

董事會議決於二零一零年一月二十六日星期二派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 3 仙（二零零八年：港幣 2 仙）予在二零一零年一月十九日星期二名列於成員登記冊內之權益持有人。

八、 應收業務賬款及其他應收款項

	二零零九年 九月三十日 港元	二零零九年 三月三十一日 港元
應收業務賬款		
於三個月內	300,410	180,526
四至六個月	40,297	46,245
多於六個月	477,472	481,110
	818,179	707,881
其他應收款項	410,146	102,072
預付款項及水電按金	193,510	298,383
	1,421,835	1,108,336

應收業務賬款乃應收租金及管理費，此等賬款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）。

九、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零零九年 九月三十日 港元	二零零九年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
於九十日內	168	195
其他應付款項	904,714	845,514
應付有關連公司款項	2,100	28,456
已收租金及水電按金	582,098	579,398
應計費用	1,010,580	1,137,520
	2,499,660	2,591,083

中期股息

董事會議決於二零一零年一月二十六日星期二派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 3 仙（二零零八年：港幣 2 仙）予在二零一零年一月十九日星期二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

本公司將由二零一零年一月十三日星期三至二零一零年一月十九日星期二，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二零一零年一月十二日星期二下午四時前送達香港北角電氣道一百八十三號友邦廣場三十四樓三四零一至二室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

截至二零零九年九月三十日止期間，本集團之收益為港幣 510 萬元，較二零零八年同期下降約百分之十五點二。利息收入減少港幣 130 萬元是導致此溫和跌幅之主要原因，儘管部份跌幅已被租賃收入輕微增長了港幣 30 萬元所抵銷。

於回顧期內，本集團權益持有人應佔未經審核綜合溢利為港幣 7,560 萬元，約為二零零八年同期的 3.5 倍。此令人鼓舞的業績主要是由於本集團之投資組合隨著證券市場反彈而錄得驕人成績。投資組合之總利潤淨額為港幣 3,640 萬元，而二零零八年同期卻錄得總虧損淨額港幣 1,840 萬元。本集團及其聯營公司投資物業之公平值升值在減去相關遞延稅項後與去年相若，錄得港幣 90 萬元之輕微跌幅。去年，遞延稅項因利得稅稅率下調百分之一而撥回港幣 160 萬元。

業務回顧

物業投資及管理

於回顧期內，本集團租賃業務獲得改善。新訂或續期租約簽訂時能獲取較佳之租金。此業務對本集團利潤淨額之貢獻較去年同期增加了港幣 80 萬元。

正如於二零零九年度報告書內所匯報，位於鴨脷洲樓高二十五層之新海怡廣場之提升工程仍在進行中，並預計於二零一零年初竣工。現時此物業已經全部租出。倘無不能預計的情況下，本集團對於其租賃業務之表現感到樂觀。

於回顧期內，縱使本集團物業管理業務所處之經營環境未有顯著改善，惟業績在各同事共同努力下而略有改進。營業額錄得百分之七點九之輕微增長。

投資

於回顧期內，本集團投資業務受惠於正在改善的環球證券市場。惟本集團因沒有負債而於利率上升時所帶來較高利息收入之慣常優勢已消失。在利率異常低的環境下，利息收入錄得 130 萬元之跌幅。

環球經濟隨著多間中央銀行注入巨額資金後而轉趨穩定。地產及金融資產之資產價格均被推高。本集團投資組合之價值已飆升，大部份於早前作出之減值亦已撥回。結果，此業務表現出色，並錄得港幣 3,640 萬元之總利潤淨額，而去年則錄得港幣 1,840 萬元之總虧損淨額。

展望

自從金融海嘯爆發以來，本地經濟於回顧期內呈現多項改善訊息。二零零九年第三季本地生產總值按年下跌百分二點四，而第一季則為百分之七點八。私人消費開支經歷連續四季下調後而錄得百分之零點二之按年增長。同樣地，經季節性調整之失業率自金融海嘯以來錄得最高之百分之五點四輕微下調至百分之五點二。

於年初時，市場普遍對環球經濟前景抱著悲觀態度。大家均憂慮出現經濟衰退以及持續的緊縮信貸市場。然而多個主要經濟體系的政府已採納了一些金融刺激方案及量化寬鬆金融政策。經濟倒退的步伐似乎已減慢，市場信心在一定程度上已經恢復。此可見於環球證券市場之普遍反彈。資產價格在資金不斷湧入以及因環球量化寬鬆金融政策而產生之預期通漲下因而飆升。

相反，在多項量化寬鬆金融政策撤離時所產生之負面影響均會觸發恐慌。現時資金狂湧的情況或許消失。當下高漲的環球證券市場與實質經濟基調並不吻合。失業率仍然高企。實質及持續的經濟增長有待確認。

無可置疑，香港受惠於其與中國之緊密經濟關係。持續之低息環境及即將來臨之通漲週期對資產價格或會產生正面影響，這有利於本集團與物業有關之核心業務。然而，我們務必嚴密監察上述提及在多項量化寬鬆政策撤離時而可能產生之不利影響。該等退市所產生之結果並不容易掌握。鑑於環球經濟之不明朗及本地經濟可能受到之影響，本集團對可能受到之衝擊會提高警覺，以及繼續持有充裕之財務資源以保障股東利益。

僱傭及薪酬政策

於二零零九年九月三十日，本集團共有少於二十名僱員，他們的薪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 190 萬元（二零零八年：港幣 190 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。

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。於二零零九年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 2 億 2 千 5 百 20 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。

企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零零九年九月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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. 根據守則條文第 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領導下，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，彼等於二零零九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。本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之中期業績，已經由本公司審核委員會審閱，並由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。審核委員會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，本公司並無贖回其股份。本公司及其任何附屬公司於期內亦無購買或出售任何本公司之已發行股份。

中期報告

截至二零零九年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零零九年十二月下旬刊載及寄發予本公司各權益持有人。

董事會

於本公布日，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，二零零九年十二月十一日