



華 厦 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

(股份代號: 278)

**中 期 報 告**

截至二零一零年九月三十日止六個月

## 目錄

公司資料	2
未經審核簡明綜合全面收益表	3
未經審核簡明綜合資產負債表	4
未經審核簡明綜合權益變動表	6
未經審核簡明綜合現金流量表	7
中期財務報表附註	8
中期股息	20
暫停辦理股份過戶登記	20
管理層討論及分析	20
董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉	24
主要股東及其他股東權益	25
根據上市規則第13.22條而作出之披露	27
購買、出售或贖回股份	27
企業管治常規守則	27
標準守則	28
審核委員會	28

**公司資料****董事會****執行董事**

鍾棋偉先生 (主席)

鍾仁偉先生

鍾英偉先生

**非執行董事**

何約翰先生

伍國棟先生

**獨立非執行董事**

林漢強先生

陳煥江先生

蘇洪亮先生

**審核委員會**

林漢強先生 (主席)

何約翰先生

伍國棟先生

陳煥江先生

蘇洪亮先生

**薪酬委員會**

蘇洪亮先生 (主席)

林漢強先生

何約翰先生

伍國棟先生

陳煥江先生

**公司秘書**

朱永民先生

**授權代表**

鍾棋偉先生

朱永民先生

**往來銀行**

東亞銀行有限公司

**核數師**

羅兵咸永道會計師事務所

**股份登記處**

香港經理秘書有限公司

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

電話： (852) 3528 0290

圖文傳真： (852) 2887 2054

**註冊辦事處**

香港灣仔皇后大道東四十三至五十九號

東美中心二五零零室

電話： (852) 2527 1821

圖文傳真： (852) 2861 3771

**股票代號**

香港聯合交易所有限公司

278

路透社

0278.HK

**網站**<http://www.wahha.com>

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」)與其聯營公司截至二零二零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收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 港元	二零零九年 港元 (經重列)
收益	五	<b>6,454,152</b>	5,120,851
投資物業之公平值變動		<b>16,340,000</b>	6,650,000
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值利潤淨額		<b>11,912,812</b>	38,222,512
衍生金融工具之公平值(虧損)/利潤		<b>(4,049,136)</b>	1,830,946
其他利潤/(虧損)淨額	六	<b>431,491</b>	(3,391)
獲取收入之物業之直接開支		<b>(662,138)</b>	(274,307)
出售已建成物業成本		<b>(232,350)</b>	-
員工成本		<b>(1,966,912)</b>	(1,921,829)
其他經營費用		<b>(615,274)</b>	(611,244)
經營溢利		<b>27,612,645</b>	49,013,538
應佔聯營公司溢利減虧損(包括應佔 投資物業之公平值利潤減去相關 稅項港幣57,575,150元(二零零九 年:港幣23,301,769元))		<b>67,647,485</b>	33,975,017
除所得稅前溢利		<b>95,260,130</b>	82,988,555
所得稅費用	七	<b>(4,179,905)</b>	(7,149,867)
本公司權益持有人應佔溢利及 全面收益總值		<b>91,080,225</b>	75,838,688
每股盈利(基本及攤薄)	八	<b>75.3仙</b>	62.7仙
股息	九	<b>6,048,000</b>	3,628,800

## 未經審核簡明綜合資產負債表

於二零二零年九月三十日

	二零二零年 九月三十日	二零二零年 三月三十一日
附註	港元	港元 (經重列)
<b>資產</b>		
非流動資產		
投資物業	<b>59,200,000</b>	64,700,000
於聯營公司之投資	<b>419,824,658</b>	352,622,173
聯營公司欠款	<b>48,966,429</b>	53,891,429
可供出售之金融資產	<b>250,448</b>	250,448
遞延所得稅資產	<b>829</b>	859
	<b>528,242,364</b>	471,464,909
流動資產		
待出售之已建成物業	<b>6,524,147</b>	6,754,397
聯營公司欠款	<b>41,642,496</b>	45,056,218
應收業務賬款及其他應收款項	+	1,837,283
可退回稅項	-	4,923
短期投資	十一	87,830,143
現金及現金等價物	<b>243,788,435</b>	230,891,825
	<b>381,622,504</b>	359,900,777
待出售之資產	十二	<b>21,840,000</b>
	<b>403,462,504</b>	359,900,777
資產總值	<b>931,704,868</b>	831,365,686

	附註	二零二零年 九月三十日 港元	二零二零年 三月三十一日 港元 (經重列)
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	十三	<b>78,624,000</b>	78,624,000
保留溢利	十四		
— 中期股息		<b>6,048,000</b>	—
— 擬派末期股息		—	8,467,200
— 其他		<b>791,379,175</b>	706,346,950
權益總值		<b>876,051,175</b>	793,438,150
<b>負債</b>			
非流動負債			
遞延所得稅負債		<b>12,566,971</b>	8,615,252
流動負債			
欠聯營公司款項		<b>33,040,408</b>	26,869,608
應付業務賬款及其他應付款項	十五	<b>5,164,646</b>	2,378,461
衍生金融工具		<b>4,625,194</b>	—
應付稅項		<b>256,474</b>	64,215
負債總值		<b>43,086,722</b>	29,312,284
權益及負債總值		<b>931,704,868</b>	831,365,686
流動資產淨額		<b>360,375,782</b>	330,588,493
資產總值減流動負債		<b>888,618,146</b>	802,053,402

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元	二零零九年 港元 (經重列)
期初權益總值		
承前呈報	<b>783,995,848</b>	661,335,391
採納香港會計準則第17號(修訂本)之影響	<b>9,442,302</b>	8,904,046
經重列	<b>793,438,150</b>	670,239,437
期內溢利及全面收益總值	<b>91,080,225</b>	75,838,688
股息	<b>(8,467,200)</b>	(4,838,400)
期終權益總值	<b>876,051,175</b>	741,239,725

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元	二零零九年 港元
經營業務產生之現金淨額	<b>6,409,288</b>	4,434,077
投資業務產生之現金淨額	<b>14,954,522</b>	12,397,500
融資業務所用之現金淨額	<b>(8,467,200)</b>	(4,838,400)
現金及現金等價物之增加淨額	<b>12,896,610</b>	11,993,177
期初現金及現金等價物	<b>230,891,825</b>	213,253,287
期終現金及現金等價物	<b>243,788,435</b>	225,246,464

## 中期財務報表附註

### 一、 一般資料

本公司是一間於香港註冊成立之有限公司。註冊地址為香港灣仔皇后大道東四十三至五十九號東美中心二五零零室。

本集團及其聯營公司主要在香港從事投資控股以及物業投資的業務。

除另有說明，未經審核之簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）以港幣（港元）呈報。此中期財務報表已於二零二零年十一月二十六日獲董事會批准刊發。

### 二、 編製基準

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和金融負債（包括衍生工具）以及投資物業的重估而作出修訂。此中期財務報表應與截至二零二零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，編製中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

**(a) 採納之經修訂準則·對現有準則之修訂本及詮釋**

本集團已採納下列與其營運有關之經修訂準則、對現有準則之修訂本及詮釋。

財務準則第3號(經修訂)	企業合併
財務準則第8號(修訂本)	營運分部
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	從客戶轉移資產
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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

本集團已經評估採納此等經修訂準則、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及財務報表呈報亦無帶來重大變動, 惟採納香港會計準則第17號(修訂本)時則除外。

倘若租賃物業之土地部份擁有權之所有風險及回報大體上轉讓時, 香港會計準則第17號修訂本要求租賃物業之土地部份分類為融資租賃而非經營租賃。早前的指引列明租賃物業中之土地部份普遍歸類為經營租約, 除非土地的所有權預計在土地租賃期滿後轉讓予承租人。

## 中期財務報表附註(續)

## 二、 編製基準(續)

## (a) 採納之經修訂準則·對現有準則之修訂本及詮釋(續)

以往年度，本集團於香港之長期租賃土地以經營租賃列賬及被納入待出售之已建成物業內，並按直線基準於租賃期內攤銷。當採納此修訂本時，本集團已重新評估其全部位於香港的長期租賃土地，並認為彼等為融資租賃。鑑於此，本集團的長期租賃土地現在依照香港會計準則第2號「存貨」下有關待出售之已建成物業之會計政策，按成本或可變現淨值之較低者入賬。此構成會計政策之改動，並具追溯力。

於二零零九年及二零一零年三月三十一日之簡明綜合資產負債表及截至二零零九年九月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表經重列以反映因採納香港會計準則第17號修訂本之影響，其詳情載列如下：

	二零一零年 三月三十一日 港元	二零零九年 三月三十一日 港元
增加／(減少)		
<b>簡明綜合資產負債表</b>		
<b>資產</b>		
於聯營公司之投資	8,476,896	7,968,044
遞延所得稅資產	(154,853)	(150,041)
待出售之已建成物業	1,156,173	1,120,959
<b>減：</b>		
<b>負債</b>		
遞延所得稅負債	35,914	34,916
	<u>9,442,302</u>	<u>8,904,046</u>
<b>權益</b>		
保留溢利	<u>9,442,302</u>	<u>8,904,046</u>

截至二零零九年  
九月三十日止  
六個月  
港元

### 簡明綜合全面收益表

獲取收入之物業之直接開支之減少	24,354
應佔聯營公司溢利減虧損之增加	257,296
所得稅費用之增加	(4,019)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值之增加	<u>277,631</u>

### (b) 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

財務準則第3號(經修訂)	企業合併	二零一零年七月一日
香港會計準則第24號(修訂本)	關連人士披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告	二零一一年一月一日
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及修訂本，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。

### 三、 財務風險管理

本集團在財務風險管理各方面之目的及政策均與截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所披露一致。

## 中期財務報表附註(續)

### 四、 重要會計估計及判斷

採用之估計及判斷經不斷評核，並建基於過往經驗及其他因素，當中包括合理預計於某些情況下一些將會出現的事件。就定義而言，所作出之會計估計極少與相關實際結果相等。中期財務報表所應用之估計及判斷均與截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

### 五、 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、可收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，其包括下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元	二零零九年 港元
租金收入	1,866,804	1,546,731
出售待出售之已建成物業	1,094,000	-
管理費收入	554,546	588,653
利息收入	427,144	729,403
股息收入		
上市投資	2,300,958	2,105,550
非上市投資	-	14
建築監督費收入	210,700	150,500
	<u>6,454,152</u>	<u>5,120,851</u>

截至二零二零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>3,726,050</u>	<u>2,728,102</u>	<u>6,454,152</u>
分部業績	<u>18,493,608</u>	<u>11,020,408</u>	29,514,016
未分配成本			<u>(1,901,371)</u>
經營溢利			27,612,645
應佔聯營公司溢利減虧損	67,647,485	-	<u>67,647,485</u>
除所得稅前溢利			95,260,130
所得稅費用			<u>(4,179,905)</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>91,080,225</u>
投資物業之公平值變動	16,340,000	-	<u>16,340,000</u>
於二零二零年九月三十日之分部資產及負債如下：			
分部資產	179,977,630	88,113,316	268,090,946
聯營公司	419,824,658	-	419,824,658
未分配資產			<u>243,789,264</u>
資產總值			<u>931,704,868</u>
分部負債	37,956,400	4,625,194	42,581,594
未分配負債			<u>13,072,099</u>
負債總值			<u>55,653,693</u>

## 中期財務報表附註(續)

## 五、 收益及分部資料(續)

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 (經重列)	投資 港元	總值 港元 (經重列)
收益	<u>2,285,884</u>	<u>2,834,967</u>	<u>5,120,851</u>
分部業績	<u>7,990,080</u>	<u>42,885,034</u>	50,875,114
未分配成本			<u>(1,861,576)</u>
經營溢利 應佔聯營公司溢利減虧損	33,975,017	-	<u>49,013,538</u> <u>33,975,017</u>
除所得稅前溢利 所得稅費用			<u>82,988,555</u> <u>(7,149,867)</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>75,838,688</u>
投資物業之公平值變動	6,650,000	-	<u>6,650,000</u>
於二零一零年三月三十一日之分部資產及負債如下：			
分部資產	171,776,811	76,069,095	247,845,906
聯營公司	352,622,173	-	352,622,173
未分配資產			<u>230,897,607</u>
資產總值			<u>831,365,686</u>
分部負債	29,033,119	-	29,033,119
未分配負債			<u>8,894,417</u>
負債總值			<u>37,927,536</u>

## 六、 其他利潤 / (虧損) 淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元	二零零九年 港元
匯兌利潤 / (虧損) 淨額	428,630	(3,391)
雜項	2,861	-
	<u>431,491</u>	<u>(3,391)</u>

## 七、 所得稅費用

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% (二零零九年: 16.5%) 提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元	二零零九年 港元 (經重列)
香港利得稅		
本期撥備	228,156	88,003
年前多撥準備	-	(352,786)
遞延所得稅	3,951,749	7,414,650
	<u>4,179,905</u>	<u>7,149,867</u>

## 八、 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91,080,225元 (二零零九年: 港幣75,838,688元 (經重列)) 及期內已發行之120,960,000股 (二零零九年: 120,960,000股) 計算。由於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。

## 中期財務報表附註(續)

## 九、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元	二零零九年 港元
宣派中期股息每股港幣5仙 (二零零九年:港幣3仙)	<b>6,048,000</b>	<b>3,628,800</b>

董事會議決於二零二一年一月二十四日星期一派發截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣5仙(二零零九年:港幣3仙)予在二零二一年一月十日星期一名列於成員登記冊內之權益持有人。

## 十、 應收業務賬款及其他應收款項

	二零二零年	二零二零年
	九月三十日 港元	三月三十一日 港元
應收業務賬款		
於三個月內	<b>507,476</b>	381,181
四至六個月	<b>43,687</b>	52,470
多於六個月	<b>479,831</b>	466,810
	<b>1,030,994</b>	900,461
其他應收款項	<b>680,862</b>	162,565
預付款項及水電按金	<b>125,427</b>	213,056
	<b>1,837,283</b>	1,276,082

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)。

## 十一、 短期投資

	二零二零年 九月三十日 港元	二零二零年 三月三十一日 港元
按公平值計入損益賬之金融資產		
上市股份 – 香港	<b>85,765,900</b>	73,603,800
上市股份 – 海外	<b>2,064,243</b>	2,313,532
	<b><u>87,830,143</u></b>	<b><u>75,917,332</u></b>

## 十二、 待出售之資產

於二零二零年八月二十六日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者簽訂了一份買賣合約，以港幣2,180萬元出售位於香港的一個投資物業。於二零二零年九月三十日，已收按金總額為港幣220萬元。此交易已於二零二零年十月二十九日完成。

## 十三、 股本

	二零二零年 九月三十日 港元	二零二零年 三月三十一日 港元
法定股本：		
150,000,000股普通股每股港幣0.65元	<b><u>97,500,000</u></b>	<b><u>97,500,000</u></b>
發行及繳足股本：		
120,960,000股普通股每股港幣0.65元	<b><u>78,624,000</u></b>	<b><u>78,624,000</u></b>

## 中期財務報表附註(續)

## 十四、 保留溢利

	港元 (經重列)
二零零九年三月三十一日	
承前呈報	582,711,391
採納香港會計準則第17號(修訂本)之影響	<u>8,904,046</u>
經重列	591,615,437
期內溢利	75,838,688
股息	<u>(4,838,400)</u>
二零零九年九月三十日，經重列	<u>662,615,725</u>
二零零九年九月三十日	
承前呈報	653,434,048
採納香港會計準則第17號(修訂本)之影響	<u>9,181,677</u>
經重列	662,615,725
期內溢利	55,827,225
股息	<u>(3,628,800)</u>
二零一零年三月三十一日，經重列	<u>714,814,150</u>
二零一零年三月三十一日	
承前呈報	705,371,848
採納香港會計準則第17號(修訂本)之影響	<u>9,442,302</u>
經重列	714,814,150
期內溢利	91,080,225
股息	<u>(8,467,200)</u>
二零一零年九月三十日	<u>797,427,175</u>

## 十五、應付業務賬款及其他應付款項

	二零一零年 九月三十日 港元	二零一零年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
於九十日內	166,327	334
多於九十日	600	-
	<u>166,927</u>	<u>334</u>
其他應付款項	997,650	1,039,394
應付有關連公司款項	2,100	2,100
已收租金、水電及銷售按金	3,061,374	789,373
應計費用	936,595	547,260
	<u>5,164,646</u>	<u>2,378,461</u>

## 十六、與有關連人士之重要交易

以下摘要為本集團於期內在正常業務範圍內與有關連人士進行之交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
有關連公司		
物業代理費收入(附註)	75,000	75,000
主要管理層報酬		
董事酬金	120,000	120,000
	<u>120,000</u>	<u>120,000</u>

附註：本集團向一有關連公司提供物業代理服務，每年收取固定之費用。

## 中期股息

董事會議決於二零一一年一月二十四日星期一派發截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣5仙(二零零九年：港幣3仙)予在二零一一年一月十日星期一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

本公司將由二零一一年一月四日星期二至二零一一年一月十日星期一，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二零一一年一月三日星期一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

於回顧期內，本集團權益持有人應佔未經審核溢利為港幣9,110萬元，較二零零九年同期上升約百分之二十點一。此溫和增長主要是由於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獲得港幣4,240萬元之巨額增幅，惟其部份卻被本集團投資組合之稅後溢利大幅下跌港幣2,720萬元所抵銷。撇除此等影響，本集團權益持有人應佔溢利與去年同期相若。

## 業務回顧

### 物業投資及管理

於回顧期內，本集團租賃業務之表現受累於某些租客遷出而導致單位空置，此業務對本集團稅後溢利之貢獻減少約港幣90萬元。

正如於二零二零年度報告書內所匯報，一間全資附屬公司及一間聯營公司已分別出售了其位於屯門之數個單位及位於粉嶺之一個工業單位。本集團就該等銷售獲得之稅後溢利約港幣100萬元。此外，一間聯營公司出售其位於粉嶺之全幢工業樓層之交易已於十月中旬完成。而早期公告有關出售鰂魚涌一個工業單位之交易亦已於十月尾完成。

### 投資

去年，本集團投資業務因受到金融海嘯後股價飆升而錄得異常高之利潤。於回顧期內，本集團投資組合之稅後利潤為港幣880萬元，而去年之稅後利潤為港幣3,570萬元。另外，本集團仍然受累於利率低企之環境，利息收入錄得港幣30萬元之跌幅。

## 管理層討論及分析 (續)

### 展望

於回顧期內，本地經濟呈現持續改善，雖然在低基數效應下出現之可觀經濟數據已經不存在，惟於第三季度仍出現持續性之增長。本地生產總值由第二季度按年增長百分之六點五升至第三季度的百分之六點八，而私人消費開支亦由第二季度按年增長百分之四點四升至第三季度的百分之五點七。按季節性調整之失業率為百分之四點二，此乃自金融海嘯以來之最低數據。

多個主要經濟體的政府所採納之量化寬鬆金融措施並未能為經濟復甦帶來持續性的影響。歐洲及美國之失業率仍然高企以及消費者信心亦未恢復。當一些歐盟國家不願進一步擴大該等措施之規模時，美國聯邦儲備局已公布另一輪的量化寬鬆金融措施藉以向市場注入更多流動資金。大部份評論員認為單靠金融政策非但不能帶來實際的經濟增長，反會造成全球資金泛濫。經濟增長較佳的國家或會受到嚴重影響。在資金持續湧入下，資產價格無可避免地被推升。最後，此或會引致由美國輸入之通脹。很多位於亞太區的國家，例如南韓、澳洲、印度及中國均已採取措施以抵禦龐大的資金流入。上調利率及管制外匯多被採納以作應對。

香港因鄰近中國以及與之密切關係而保有一個有利的位置以面對當前之種種挑戰。香港亦處於人民幣步入國際化的最前線。很多企業欲與中國經商亦須先於香港成立據點，所以香港的零售及物業市場將無可置疑地獲益。預期低息環境會維持一段相當長的時期，本集團與物業有關之核心業務將受惠於此上升動力。然而，中國政府上調利率及監控物業價格上漲以抗衡通脹之負面影響亦不容忽視。香港政府關注樓價上漲，實施了一連串措施以改善香港住宅物業市場之透明度並壓抑物業市場上之投機活動。故此，當我們對香港前景抱着樂觀態度的同時，本集團將繼續保持足夠的財務資源，以應付種種新挑戰，藉以保障股東利益。

## 僱傭及酬金政策

於二零二零年九月三十日，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。員工成本總額（包括董事酬金）為港幣200萬元（二零零九年：港幣190萬元）。酬金政策由董事會定期審議，而有關董事及高級管理人員酬金之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現金支付。於二零二零年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣2億4千3百80萬元。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。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年九月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據本公司已採納載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10之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的權益或淡倉如下：

### 於本公司普通股股份之好倉

董事姓名	個人權益	法團權益	家庭權益	總額	已發行股本之百分比率
鍾棋偉	-	15,150,160 (附註一)	-	15,150,160	12.52
鍾仁偉	14,016,800	-	238,000 (附註二)	14,254,800	11.79
鍾英偉	13,950,800	-	-	13,950,800	11.53

附註：

- (一) 此等股份由Biochoice Limited（「Biochoice」）（鍾棋偉先生（「鍾棋偉」）及其配偶共同擁有百分之五十權益）透過其全資附屬公司堪富利集團有限公司（「堪富利」）持有。根據證券及期貨條例鍾棋偉被當作擁有此等股份權益。
- (二) 此等238,000股股份為胡雪儀女士之實益權益，胡女士為鍾仁偉先生（「鍾仁偉」）之配偶。

除上文所披露外，於二零二零年九月三十日，本公司各董事或最高行政人員或其任何聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東及其他股東權益

就本公司董事或最高行政人員所知，於二零二零年九月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，即直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

#### 於本公司普通股股份之好倉

	股份數量	已發行股本 之百分比率
<b>主要股東：</b>		
秦蘭鳳	32,162,800 (附註一)	26.59
龔素霞	15,150,160 (附註二)	12.52
Biochoice Limited	15,150,160 (附註三)	12.52
堪富利集團有限公司	15,150,160 (附註三)	12.52
胡雪儀	14,254,800 (附註四)	11.79
何國馨	13,950,800 (附註五)	11.53
<b>主要股東以外之人士：</b>		
Megabest Securities Limited	11,295,600 (附註六)	9.34
Profit-taking Company Inc.	11,295,600 (附註六)	9.34
寶勁達有限公司	11,295,600 (附註六)	9.34

## 主要股東及其他股東權益（續）

### 於本公司普通股股份之好倉（續）

附註：

- （一） 此等32,162,800股股份中，11,295,600股股份乃秦蘭鳳女士（「秦蘭鳳」）擁有全部已發行股本之Megabest Securities Limited（「Megabest」）所持有。其控股權益之詳情見下文附註（六）；20,867,200股股份乃其個人權益。
- （二） 龔素霞女士為鍾棋偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例龔女士被視為擁有此等股份之權益。此等15,150,160股股份實與下文附註（三）所敘述者為同一股份權益。
- （三） 此等由Biochoice及堪富利分別持有之15,150,160股股份與「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」的標題內所述之鍾棋偉擁有的「法團權益」實屬同一股份權益。此等股份由Biochoice（鍾棋偉及其配偶共同擁有百分之五十權益）透過其全資附屬公司堪富利（該等15,150,160股股份之註冊股東）持有。
- （四） 此等14,254,800股股份中，238,000股股份乃胡雪儀女士之實益權益，因其配偶鍾仁偉擁有餘下之14,016,800股股份權益，根據證券及期貨條例胡女士被視為擁有此等股份之權益。
- （五） 何國馨女士為鍾英偉先生之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例何女士被視為擁有此等股份之權益。
- （六） 此等由Megabest Profit-taking Company Inc.（「Profit-taking」）及寶勁達有限公司（「寶勁達」）分別持有之11,295,600股股份實與上述附註（一）所敘述者為同一股份權益。Megabest透過其全資附屬公司Profit-taking 持有此等股份，而Profit-taking則擁有持有有本公司11,295,600股股份之註冊股東 — 寶勁達之全部已發行股本。

除上文所披露外，於二零二零年九月三十日，概無任何人士（本公司各董事或最高行政人員除外）曾知會本公司有關其擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉，即其直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之權益。

### 根據上市規則第13.22條而作出之披露

有關本集團給予某些聯屬公司的財務資助，茲將根據上市規則第13章第13.22條的規定而須予披露該等聯屬公司於二零二零年九月三十日之合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司之權益概列如下：

	合併 資產負債表 港元	本集團 應佔權益 港元
非流動資產	1,057,001,533	233,750,766
流動資產	375,046,587	109,402,174
非流動負債	(480,863,799)	(97,171,911)
流動負債	(182,772,073)	(53,883,764)
流動資產淨額	192,274,514	55,518,410
資產淨額	768,412,248	192,097,265

### 購買、出售或贖回股份

本公司於期內並無贖回其任何股份。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。

### 企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零二零年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄14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履行。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履行。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。

## 企業管治常規守則 (續)

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。

## 標準守則

本公司已採納上市規則附錄10內所載之標準守則，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二零一零年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則內所規定之準則。

## 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。本集團截至二零一零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。

承董事會命  
公司秘書  
朱永民  
謹啟

香港，二零一零年十一月二十六日