



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)  
(股份代號：278)

中期業績  
截至二零一二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」）與其聯營公司截至二零一二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  
截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 港元	二零一一年 港元 (經重列)
收益	二	<b>6,009,718</b>	4,591,089
投資物業之公平值變動		<b>1,300,000</b>	200,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值利潤 ／ (虧損)淨額		<b>331,164</b>	(613,439)
其他 (虧損) / 利潤	三	<b>(1,162)</b>	1,538,163
獲取收入之物業之直接開支		<b>(257,500)</b>	(168,837)
員工成本		<b>(2,607,927)</b>	(2,059,021)
其他經營費用		<b>(701,052)</b>	(631,895)
經營溢利		<b>4,073,241</b>	2,856,060
應佔聯營公司溢利減虧損 (包括應佔投資物業 之公平值利潤港幣 48,500,000 元 (二零一 一年：港幣 59,264,193 元 (經重列)))		<b>59,666,419</b>	68,651,162
除所得稅前溢利		<b>63,739,660</b>	71,507,222
所得稅抵免 / (費用)	四	<b>78,689</b>	(25,598)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		<b>63,818,349</b>	71,481,624
每股盈利 (基本及攤薄)	五	<b>0.53</b>	0.59
股息	六	<b>13,305,600</b>	12,096,000

未經審核簡明綜合資產負債表  
於二零一二年九月三十日

	二零一二年 九月三十日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元 (經重列)
附註		
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	66,700,000	65,400,000
於聯營公司之投資	643,698,884	605,182,465
聯營公司欠款	11,588,681	14,563,681
可供出售之金融資產	250,448	250,448
遞延所得稅資產	323,159	133,328
	<u>722,561,172</u>	<u>685,529,922</u>
<b>流動資產</b>		
待出售之已建成物業	6,524,147	6,524,147
聯營公司欠款	45,448,382	48,411,741
應收業務賬款及其他應收款項	七 1,854,689	1,644,161
可退回稅項	1,579,940	1,593,930
按公平值計入損益賬之金融資產	2,882,963	2,551,799
現金及銀行結餘	347,240,168	361,040,631
	<u>405,530,289</u>	<u>421,766,409</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>1,128,091,461</u></u>	<u><u>1,107,296,331</u></u>

	二零一二年 九月三十日 港元	二零一二年 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	<b>78,624,000</b>	78,624,000
保留溢利		
- 中期股息	<b>13,305,600</b>	-
- 擬派末期股息	-	30,240,000
- 其他	<b>1,025,524,720</b>	975,011,971
	<b>1,038,830,320</b>	1,005,251,971
<b>權益總值</b>	<b>1,117,454,320</b>	1,083,875,971
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
欠聯營公司款項	<b>7,404,365</b>	20,376,052
應付業務賬款及其他應付款項	<b>3,146,226</b>	3,021,251
應付稅項	<b>86,550</b>	23,057
<b>負債總值</b>	<b>10,637,141</b>	23,420,360
<b>權益及負債總值</b>	<b>1,128,091,461</b>	1,107,296,331
<b>流動資產淨額</b>	<b>394,893,148</b>	398,346,049
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>1,117,454,320</b>	1,083,875,971

附註

八

## 中期財務資料附註

### 一、 編製基準

中期財務資料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之金融資產、衍生金融工具及投資物業，以公平值重估後而作出修訂。此中期財務資料應與截至二零一二年三月三十一日止年度按照香港財務報告準則（「財務準則」）而編製之年度財務報表一併閱讀。

除下文所述者外，編製中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

本集團已採納下列與其營運有關之對現有準則之修訂。

財務準則第 7 號（修訂本）	披露 — 金融資產之轉移
香港會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

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資料呈報亦無帶來重大變動，惟採納香港會計準則第12號修訂本時則除外。

香港會計準則第12號修訂本對按公平值計量之投資物業所產生之遞延稅項資產或負債之現有準則之原則給予豁免。此項修訂本引入一個假設，即按公平值計量之投資物業將透過銷售而非按營運時全數收回，所帶來之影響為由於香港沒有徵收銷售所產生的資本盈利稅項，故不須就遞延稅項負債作出撥備。此構成會計政策之改動，並具追溯力。

於二零一二年三月三十一日之簡明綜合資產負債表及截至二零一一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12號修訂本之影響，其詳情載列如下：

二零一二年 九月三十日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
----------------------	-----------------------

### 簡明綜合資產負債表

#### 資產

於聯營公司之投資之增加	<b>77,923,544</b>	69,921,044
遞延所得稅資產之增加	<b>322,448</b>	132,589

#### 負債

遞延所得稅負債之減少	<b>9,942,383</b>	9,917,742
------------	------------------	-----------

<b>88,188,375</b>	<b>79,971,375</b>
-------------------	-------------------

#### 權益

保留溢利之增加	<b>88,188,375</b>	79,971,375
---------	-------------------	------------

截至九月三十日止六個月 二零一二年 港元	二零一一年 港元
----------------------------	-------------

### 簡明綜合全面收益表

應佔聯營公司溢利減虧損之增加	<b>8,002,500</b>	10,089,750
----------------	------------------	------------

所得稅費用之減少	<b>214,500</b>	33,000
----------	----------------	--------

期內溢利之增加	<b>8,217,000</b>	10,122,750
---------	------------------	------------

基本及攤薄每股盈利之增加	<b>0.07</b>	0.08
--------------	-------------	------

## 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、物業發展、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、評估營運分部表現及策略性決定之本集團內部財務報告，可供匯報之營運分部為物業發展、投資及管理以及投資。

分部資產包括投資物業、可供出售之金融資產、按公平值計入損益賬之金融資產、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銀行結餘、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未付的股息。

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	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
租金收入	<b>2,151,633</b>	2,162,260
管理費收入	<b>645,314</b>	589,987
銀行利息收入	<b>2,850,730</b>	1,718,269
股息收入 - 上市投資	<b>30,241</b>	26,773
建築監督費收入	<b>331,800</b>	93,800
	<b><u>6,009,718</u></b>	<b><u>4,591,089</u></b>

截至二零一二年九月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業發展、 投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
收益	<u>3,128,747</u>	<u>2,880,971</u>	<u>6,009,718</u>
分部業績	<u>3,360,077</u>	<u>3,210,974</u>	6,571,051
未分配成本			<u>(2,497,810)</u>
經營溢利			4,073,241
應佔聯營公司溢利減虧損	59,666,419	-	<u>59,666,419</u>
除所得稅前溢利			63,739,660
所得稅抵免			<u>78,689</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>63,818,349</u>
投資物業之公平值變動	1,300,000	-	<u>1,300,000</u>

於二零一二年九月三十日之分部資產及負債如下：

	物業發展、 投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
分部資產	131,732,161	3,517,149	135,249,310
聯營公司	643,698,884	-	643,698,884
未分配資產			<u>349,143,267</u>
資產總值			<u>1,128,091,461</u>
分部負債	10,058,169	-	10,058,169
未分配負債			<u>578,972</u>
負債總值			<u>10,637,141</u>

截至二零一一年九月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業發展、 投資 及管理 港元 (經重列)	投資 港元	總值 港元 (經重列)
收益	2,846,047	1,745,042	4,591,089
分部業績	2,151,901	2,669,766	4,821,667
未分配成本			(1,965,607)
經營溢利			2,856,060
應佔聯營公司溢利減虧損	68,651,162	-	68,651,162
除所得稅前溢利			71,507,222
所得稅費用			(25,598)
本公司權益持有人應佔溢利			71,481,624
投資物業之公平值變動	200,000	-	200,000

於二零一二年三月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業發展、 投資 及管理 港元 (經重列)	投資 港元	總值 港元 (經重列)
分部資產	135,944,458	3,401,519	139,345,977
聯營公司	605,182,465	-	605,182,465
未分配資產			362,767,889
資產總值			1,107,296,331
分部負債	22,945,653	-	22,945,653
未分配負債			474,707
負債總值			23,420,360



### 三、 其他（虧損）／利潤

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
匯兌（虧損）／利潤淨額	<u>(1,162)</u>	<u>1,538,163</u>

### 四、 所得稅抵免／（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%（二零一一年：16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元 (經重列)
香港利得稅		
本期撥備	(111,142)	(103,468)
遞延所得稅抵免	<u>189,831</u>	<u>77,870</u>
	<u>78,689</u>	<u>(25,598)</u>

### 五、 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 63,818,349 元（二零一一年：港幣 71,481,624 元（經重列））及期內已發行之 120,960,000 股（二零一一年：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。

### 六、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
宣派中期股息每股港幣 11 仙 (二零一一年：港幣 10 仙)	<u>13,305,600</u>	<u>12,096,000</u>

董事會議決於二零一三年一月九日星期三派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一一年：港幣 10 仙）予在二零一二年十二月二十八日星期五名列於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

	二零一二年 九月三十日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
應收業務賬款		
於三個月內	<b>759,461</b>	587,211
其他應收款項	<b>980,010</b>	864,905
預付款項及水電按金	<b>115,218</b>	192,045
	<b><u>1,854,689</u></b>	<b><u>1,644,161</u></b>

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）。

## 八、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零一二年 九月三十日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
於三個月內	<b>496</b>	37,631
其他應付款項	<b>1,163,949</b>	1,234,485
已收租金及水電按金	<b>929,726</b>	919,293
應計費用	<b>1,052,055</b>	829,842
	<b><u>3,146,226</u></b>	<b><u>3,021,251</u></b>

## 中期股息

董事會議決於二零一三年一月九日星期三派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一一年：港幣 10 仙）予在二零一二年十二月二十八日星期五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

本公司將由二零一二年十二月二十一日星期五至二零一二年十二月二十八日星期五，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有此中期股息，所有過戶文件連同有關之股票必須於二零一二年十二月二十日星期四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 6,380 萬元，較二零一一年同期減少約百分之十一。當中港幣 410 萬元來自本集團，而港幣 5,970 萬元為本集團應佔其聯營公司之業績。此跌幅主要是由於本集團及其聯營公司投資物業之公平值利潤減少港幣 970 萬元以及本集團人民幣存款之匯兌利潤下跌了港幣 150 萬元所致。然而，一些因素如利息收入及本集團之投資組合公平值分別增加了港幣 110 萬元及港幣 90 萬元均起了緩和作用。最後，本集團於回顧期內並未有出售物業，而於去年同期，一間聯營公司則以低於賬面值出售了其位於粉嶺之一個住宅單位，去年滙報之本集團應佔虧損為港幣 70 萬元。

### 業務回顧

#### 物業發展、投資及管理

於回顧期內，本集團及其聯營公司之租賃業務表現良好。由於本集團一個空置數月之投資物業以滿意之租金租出，本集團對於其全年租金收入將獲得更佳業績感到樂觀。至於本集團聯營公司之租賃業務，因在續租時租金獲得普遍上調，致使本集團應佔營運業績得到改善。於租賃業務上之除稅後溢利總額較去年增加了港幣 100 萬元。

於回顧期後，一間聯營公司已簽訂合約出售其位於灣仔的一間商舖，本集團之應佔除稅後溢利約為港幣 770 萬元。

#### 投資

於回顧期內，本集團投資組合之除稅後溢利較二零一一年同期增加了港幣 90 萬元。另一方面，本集團仍然受惠於存款利率之輕微上升，惟帶來之效益正在減弱。利息收入增加了港幣 110 萬元。此外，人民幣匯率處於與二零一二年三月三十一日當日之相若水平，故此在人民幣存款上並沒有錄得滙兌利潤。

### 展望

於回顧期內，本地經濟頗為平穩。第二季本地生產總值及私人消費開支仍然分別錄得百分之三點六及百分之三點一的溫和增長。持續攀升之通脹看似已放緩，二零一二年九月之數據為百分之三點八。二零一二年九月之失業率企於百分之三點三。惟財政司司長仍然對美國財政懸崖可能帶來的結果表示憂慮。

美國及多個歐盟國家已舉行大選。勝出之政黨或領袖需要面對目前不明朗的環球經濟。第三輪的量化措施最終落實執行，而美國聯邦儲備局亦已公告其維持現時低息環境至二零一五年中旬的意向。巨額資金流至世界各地。香港作為沒有施加或極少控制資金流入之重要金融中心，可能是最受到龐大資金湧入所衝擊。我們看到香港政府正實施不同的措施以抗衡因熱錢流入而可能造成之負面影響。香港政府所實施之各種反周期措施，可能會為本地經濟帶來副作用。新推出之買家印花稅，至少於短期內無可避免地壓抑本地發展商的投資活動。雖然立法之詳情仍未清晰，然而普遍皆認為此措施可能對物業市場的持續發展帶來不利影響。

我們須謹慎應對環球經濟之不明朗，並持有充裕之財務資源以面對前面各種挑戰，務求為本公司各股東帶來滿意的回報。

### 僱傭及薪酬政策

於二零一二年九月三十日，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。員工成本總額（包括董事薪金）為港幣 260 萬元（二零一一年：港幣 210 萬元）。薪酬政策由董事會定期審議，而有關董事及高級管理人員之薪金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。於二零一二年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 3 億 4 千 720 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。

### 企業管治守則及企業管治報告

董事認為，本公司於截至二零一二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 14 企業管治守則及企業管治報告內所載之守則條文（「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。
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 10 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二零一二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。本集團截至二零一二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第 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。

## 中期報告

截至二零一二年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零一二年十二月中旬刊載及寄發予本公司各權益持有人。

## 董事會

於本公布日，本公司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，二零一二年十一月二十七日