



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)

中期業績
截至二零零八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」）與其聯營公司截至二零零八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
截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零八年 港元	二零零七年 港元
收益	二	6,038,880	9,626,416
直接成本	三	(286,699)	(207,500)
毛利		5,752,181	9,418,916
其他(虧損)/利潤淨額	四	(24,574,633)	65,176
投資物業之公平值變動		6,620,000	3,750,000
行政費用	三	(3,178,635)	(2,340,107)
經營(虧損)/溢利		(15,381,087)	10,893,985
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 24,225,904 元 (二零零七年： 港幣 21,553,006 元))		35,509,321	29,238,701
除所得稅前溢利		20,128,234	40,132,686
所得稅抵免/(費用)	五	1,729,156	(903,901)
本公司權益持有人應佔溢利		21,857,390	39,228,785
每股盈利	六	18.1 仙	32.4 仙
股息	七	2,419,200	2,419,200

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 港元	二零零八年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		50,800,000	44,180,000
於聯營公司之投資		240,954,521	217,445,201
聯營公司欠款		76,215,205	85,586,205
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		147,483	152,726
		368,367,657	347,614,580
流動資產			
待出售物業		5,699,291	5,723,645
聯營公司欠款		53,577,187	44,041,193
應收業務賬款及其他應收款項	八	1,175,546	1,894,993
可收回稅項		335,329	328,901
短期投資		126,379,880	152,014,334
現金及現金等價物		147,611,169	138,912,314
		334,778,402	342,915,380
資產總值		703,146,059	690,529,960

	二零零八年 九月三十日 港元	二零零八年 三月三十一日 港元
附註		
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	2,419,200	4,838,400
- 其他	596,297,465	576,859,275
權益總值	677,340,665	660,321,675
負債		
非流動負債		
遞延所得稅負債	2,972,770	4,714,006
流動負債		
欠聯營公司款項	9,162,710	8,250,210
應付業務賬款及其他應付款項	2,421,109	3,074,576
衍生金融工具	11,193,047	14,127,000
應付稅項	55,758	42,493
	22,832,624	25,494,279
負債總值	25,805,394	30,208,285
權益及負債總值	703,146,059	690,529,960
流動資產淨額	311,945,778	317,421,101
資產總值減流動負債	680,313,435	665,035,681

九

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二零零八年三月三十一日止之年度財務報表一併閱讀。

(b) 會計政策

此報表所採納之會計政策均與截至二零零八年三月三十一日止之年度財務報表所採納者一致。

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、應收款項及待出售物業，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，其包括下述各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
租金收入	1,273,398	2,487,272
管理費收入	545,684	561,804
利息收入	2,014,090	6,324,349
股息收入		
上市投資	1,058,464	180,169
非上市投資	1,025,444	51,822
建築監督費收入	121,800	21,000
	6,038,880	9,626,416

主要報告形式 - 業務分部

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、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資 港元	總值 港元
收益	1,940,882	4,097,998	6,038,880
分部業績	7,618,022	(20,499,885)	(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			21,857,390

於二零零八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	428,558,790	126,493,288	555,052,078
未分配資產			148,093,981
資產總值			703,146,059
分部負債	11,460,713	11,193,047	22,653,760
未分配負債			3,151,634
負債總值			25,805,394

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 未分配成本	5,959,575	6,532,923	12,492,498 (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

於二零零八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	398,917,596	152,218,423	551,136,019
未分配資產			139,393,941
資產總值			690,529,960
分部負債	11,197,609	14,127,000	25,324,609
未分配負債			4,883,676
負債總值			30,208,285

三、 按性質劃分之開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
對能獲取收入之物業之直接費用	286,699	207,500
待出售物業租賃土地之攤銷	24,354	24,354
核數師酬金	385,523	267,725
員工成本(包括董事酬金)	1,926,321	1,723,130
其他	842,437	324,898
	<hr/>	<hr/>
直接成本及行政費用總值	3,465,334	2,547,607
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

四、 其他(虧損)/利潤淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值(虧損)/ 利潤淨額	(27,427,976)	665,564
按公平值計入損益賬之金融資產之減值虧損	(426,899)	-
衍生金融工具之公平值之變動	2,933,953	-
匯兌利潤/(虧損)淨額	147,651	(688,981)
雜項	198,638	88,593
	<hr/>	<hr/>
	(24,574,633)	65,176
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

五、 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% (二零零七年：17.5%) 提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本期所得稅		
香港利得稅	(6,837)	(250,578)
遞延所得稅	1,735,993	(653,323)
	<hr/>	<hr/>
	1,729,156	(903,901)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

六、 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 21,857,390 元 (二零零七年：港幣 39,228,785 元)及期內已發行之 120,960,000 股 (二零零七年：120,960,000 股)計算。

七、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
宣派中期股息每股港幣 2 仙 (二零零七年：港幣 2 仙)	2,419,200	2,419,200

董事會議決於二零零九年一月二十二日星期四，派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 2 仙 (二零零七年：港幣 2 仙)予在二零零九年一月十六日星期五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

	二零零八年 九月三十日 港元	二零零八年 三月三十一日 港元
應收業務賬款		
於三個月內	139,797	215,311
四至六個月	40,245	47,729
多於六個月	546,517	947,482
	726,559	1,210,522
其他應收款項	236,029	273,592
應收一有關連公司款項	-	150,000
預付款及水電按金	212,958	260,879
	1,175,546	1,894,993

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

	二零零八年 九月三十日 港元	二零零八年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
於九十日內	1,062	241
多於九十日	-	10
	1,062	251
其他應付款項	1,184,819	958,204
應付有關連公司款項	79,808	317,513
已收租金及水電按金	414,498	674,098
應計費用	740,922	1,124,510
	2,421,109	3,074,576

中期股息

董事會議決於二零零九年一月二十二日星期四，派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 2 仙 (二零零七年：港幣 2 仙) 予在二零零九年一月十六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

本公司將由二零零九年一月八日星期四至二零零九年一月十六日星期五，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二零零九年一月七日星期三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

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團權益持有人應佔未經審核綜合溢利為港幣 2,190 萬元，較二零零七年同期下降約百分之四十四點三。於回顧期內，租賃收入及利息收入較去年同期分別減少港幣 120 萬元及 430 萬元。因本集團投資組合之價值大幅下瀉導致巨額虧損，並使本集團之利潤淨額減少港幣 2,310 萬元。在另一方面，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卻錄得港幣 510 萬元之增幅。再者，股息收入亦增加了港幣 190 萬元。此外，於早前已撥備之遞延稅項亦因稅率下調百分之一而回撥港幣 160 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，本集團租賃業務表現良好。惟在尋找較高回報租客時，偶有一些空置。結果，此業務之經營業績與去年同期表現相若。倘無不能預計的情況下，預計此業務之全年業績將保持平穩。

於回顧期內，本集團物業管理業務仍繼續受困於激烈的競爭。營業額錄得百分之二點九之輕微跌幅。

在對人力資源加強控制後，本集團建築承辦業務之表現已得到進一步之改善。本業務之虧損已減少了港幣 9 萬元。

投資

於回顧期內，本集團投資業務表現遠較預期遜色。隨著環球利率下調，本集團沒有任何負債所帶來的效益已完全被抵銷。事實上，本集團之利息收入於回顧期內錄得港幣 430 萬元之跌幅 (二零零七年：港幣 80 萬元之升幅)。

此項業務之表現進一步受到美國次按危機所觸發之金融海嘯所拖累。本集團投資組合亦因其價值大幅下調而產生嚴重虧損。縱使本集團在出售一些短期投資時仍能取得令人滿意的業績，惟此兩項合共仍導致利潤減少達港幣 2,310 萬元。

然而，疲弱之港元/美元卻對此嚴重虧損產生了緩和作用。本期錄得港幣 10 萬元之滙兌盈利，而去年同期則錄得港幣 70 萬元之滙兌虧損。

展望

於回顧期內，香港經濟轉弱。二零零八年本地生產總值由第一季按年增長百分之七點三下跌至第三季的百分之一點七。同時，私人消費開支亦由第一季的按年增長百分之七點九下滑至現時第三季的百分之零點二。相反，經季節性調整之失業率卻自 1990 年末期之亞洲金融風暴以來錄得最低的百分之三點二上升至現時的百分之三點五。

在環球層面，現今因美國次按問題而引發之金融危機，接著雷曼兄弟倒閉，並引致信貸緊縮，市場情緒已受到打擊。預期環球經濟增長將會減慢，美國和歐洲亦將會步入衰退。幾乎所有國家將會採納擴張性金融政策及降低其個別利率，務求減輕經濟下調之壓力及鼓勵信貸予商業活動。縱使中國所受之不利影響未及其他國家嚴重，中央政府仍然宣布其 40,000 億人民幣一籃子經濟刺激方案以抗衡任何對經濟增長之負面影響。然而，上述各項措施不大可能於短期內挽救現時經濟困境。環球經濟將無可避免地於可見之將來進入「寒冬」時期。

香港作為一個開放型經濟市場，容易受到環球經濟環境之不利影響。本集團將繼續持有充裕之現金及避免借貸，以維持穩健之財務狀況，務求為本公司股東帶來更佳之整體業績。

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。於二零零八年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 1 億 4 千 7 百 60 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

於二零零八年九月三十日，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 190 萬元 (二零零七年：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，截至二零零八年九月三十日止六個月內本公司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，彼等於二零零八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。本集團截至二零零八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。

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「最新上市公司公告」一欄及本公司網站www.wahha.com/c_investor_anno.asp以供閱覽。截至二零零八年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零零八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，二零零八年十二月九日