



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)

### 截至二零零四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」)截至二零零四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：

#### 綜合損益賬

截至九月三十日止六個月

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零四年	二零零三年
	附註	港元	港元
營業額	二	2,843,667	4,835,554
銷售成本		<u>(241,438)</u>	<u>(305,889)</u>
毛利		2,602,229	4,529,665
其他收益		708,410	1,731,209
一般及行政費用		(2,346,797)	(2,749,554)
其他淨經營收入		<u>989,260</u>	<u>4,749,127</u>
經營溢利	三	1,953,102	8,260,447
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>8,355,992</u>	<u>3,121,229</u>
除稅前溢利		10,309,094	11,381,676
稅項	四	<u>(1,036,245)</u>	<u>(1,067,561)</u>
股東應佔溢利		<u>9,272,849</u>	<u>10,314,115</u>
股息	五	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利	六	<u>7.67仙</u>	<u>8.53仙</u>

## 中期賬目附註

### 一、 編製基準及會計政策

此賬目乃根據香港會計師公會所頒布之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務申報」而編製。

此等賬目應與截至二零零四年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

本集團所採用的會計政策及計算方法與截至二零零四年三月三十一日止年度之全年賬目所採用者一致。

### 二、 營業額及分部資料

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
租金收入	1,812,300	2,013,194
管理費收入	873,414	1,868,971
利息收入	157,953	323,889
建築監督費收入	—	359,500
物業銷售	—	270,000
	<u>2,843,667</u>	<u>4,835,554</u>

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。此外，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及經營業務，主要報告以業務分部呈列，而地區劃分為次要分部。本集團所有經營業務均在香港進行。

#### 分部主要報告 — 業務分部

	物業投資、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資及 企業服務 港元	總額 港元
截至二零零四年九月三十日止六個月（未經審核）			
營業額	<u>2,390,714</u>	<u>452,953</u>	<u>2,843,667</u>
分部業績	<u>1,542,490</u>	<u>410,612</u>	<u>1,953,102</u>
應佔聯營公司溢利減虧損	8,355,992	—	<u>8,355,992</u>
除稅前溢利			10,309,094
稅項			<u>(1,036,245)</u>
股東應佔溢利			<u>9,272,849</u>

截至二零零三年九月三十日止六個月(未經審核)

營業額	3,251,164	1,584,390	4,835,554
分部業績	1,918,628	6,341,819	8,260,447
應佔聯營公司溢利減虧損	3,121,229	—	3,121,229
除稅前溢利			11,381,676
稅項			(1,067,561)
股東應佔溢利			10,314,115

### 三、 經營溢利

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零四年 港元	二零零三年 港元
經營溢利已計入：		
租金收入總額		
投資物業	452,400	507,000
其他物業	1,359,900	1,506,193
減：有關支出	(241,438)	(186,550)
短期投資之未變現利潤淨額	1,259,632	4,626,990
上市投資及非上市投資基金之股息收入	649,894	1,726,660
出售短期投資利潤	—	122,137
並扣除：		
員工成本(包括董事酬金)	1,591,138	1,903,675
出售短期投資虧損	270,372	—
核數師酬金	194,000	198,000

### 四、 稅項

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零四年 港元	二零零三年 港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	122,591	172,531
聯營公司		
香港利得稅	857,336	812,324
遞延稅項	56,318	82,706
	1,036,245	1,067,561

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零三年：17.5%)提撥準備。

## 五、 股息

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零四年 港元	二零零三年 港元
二零零四年已派發末期股息每股港幣3仙 (二零零三年：無)	3,628,800	—
二零零四年已派發特別股息每股港幣3仙 (二零零三年：無)	3,628,800	—
	<u>7,257,600</u>	<u>—</u>

董事會議決不宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息(二零零三年：無)。

## 六、 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利港幣9,272,849元(二零零三年：港幣10,314,115元)及期內已發行之120,960,000股計算。

### 中期股息

董事會議決不宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息(二零零三年：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

在環球及本地經濟基本因素持續改善下，本地房地產行業已見反彈，而本集團與物業有關之業務亦隨著得到改善。但是，整體溢利卻受到相對令人失望之投資及企業服務業績所拖累。

本集團於二零零四／二零零五年首半年之未經審核綜合營業額由港幣4,835,554元下降至港幣2,843,667元，較去年同期下降百分之四十一點二。主因為本集團停止向其多間聯營公司收取管理費，管理費收入因而較上一個財政期下降達港幣963,500元。但是，本集團聯營公司相對增加之利潤卻能彌補此收入之跌幅。於回顧期內，建築監督費收入亦因缺乏建築工程合約而沒有錄得任何收入(二零零三年：港幣359,500元)。我們已採取多項措施以控制經常性開支以求存於疲弱的建築工程行業中。本集團的利息收入於持續低息環境下受到下調壓力，減少約百分之五十一點二至港幣157,953元。然而，本集團從其租賃及物業管理業務所帶來之收入仍能維持與去年同期相約之水平，約佔本集團營業額百分之八十四點一。

儘管本集團收入有所轉弱，股東應佔溢利於匯報期內只微跌約百分之十點一至港幣9,272,849元。每股盈利港幣7.67仙(二零零三年：港幣8.53仙)。另一方面，本集團與物業有關之業務錄得顯著改善。除稅前溢利由去年同期港幣5,039,857元上升至本期之港幣9,898,482元，部份原因是由於多間聯營公司停止向股東支付總額達港幣963,500元之管理費所致。撇除此因素，除稅前溢利則上升百分之七十七點三或港幣3,895,125元。去年同期，資本市場經歷了沙氏期內大幅下瀉後而作出強力反彈，本集團投資業務因而獲得顯著利潤。於回顧期內，在證券市場上所得之利潤卻因投資者憂慮原油價格高企、美國利

率向上以及環球經濟增長前景而受到限制。結果，本集團投資業務只錄得港幣1,639,154元之利潤，較去年同期顯著下跌約百分之七十四點七，從而對本集團在匯報期內之利潤最終有不利影響。

## **業務回顧**

### **物業投資、發展、管理及建築承辦**

經過多年的通縮及處於低潮後，本地物業市場於回顧期內獲得顯著反彈。在此令人鼓舞之市況下，本集團擁有百分之五十權益之一間聯營公司—華廈地產發展有限公司表現出色，其以市價出售於一九九六年購入之其中一個物業，即香港羅便臣道1號5及6樓C座單位連兩個車位。本集團因出售此物業而獲得約港幣210萬元之利潤。除此以外，本集團於本回顧期內及期後，並沒有購入或出售任何物業。

於匯報期內，本地租賃市場仍然競爭激烈，租金及毛利因新落成及現有物業普遍供應充裕而受到下調壓力。但是，憑藉一番市場推廣活動及優質的租賃服務，本集團租賃業務之營業額及利潤分別錄得約港幣181萬元及154萬元，較上一個財政年期分別錄得百分之十及百分之十四點五之溫和跌幅。

於回顧期內，本集團物業管理業務仍然受累於接受服務對象之開支持續下降，此業務之收入及利潤因而受到不利影響。收入由港幣60萬元萎縮至港幣58萬元，下降百分之四點九。利潤亦由港幣26萬元下降至港幣23萬元，下跌百分之十二點一。

本集團之建築承辦業務表現疲弱，於本財政年度之首六個月內並沒有錄得任何收入。此落後大市之表現主要是由於持續缺乏建築活動所致。儘管我們已盡力減低經常性開支，此業務仍錄得港幣23萬元之虧損（二零零三年：港幣29萬元之虧損）。

### **投資及企業服務**

本地證券市場與漸見改善之環球證券市場表現一致，自上一個財政年度之下半年起漸見明顯復甦及上漲。本集團之投資業務去年同期亦因證券價格經歷多年下跌後再上漲所致而錄得新高。但是股票價格走勢卻因投資者憂慮原油價格上漲、美國利率趨升以及中國政府緊縮之宏觀經濟政策等不利消息而未能飆升。這些因素導致本匯報期內之短期投資之未變現利潤淨額萎縮至港幣126萬元（二零零三年：港幣463萬元），以及扭轉由上一個回顧期內因出售短期投資而錄得約港幣12萬元之利潤至今個財政期內錄得約港幣27萬元之虧損。縱使本集團之投資業務錄得約港幣164萬元之利潤，但是，此與上一個財政期內之港幣648萬元利潤比較，仍錄得百分之七十四點七之跌幅。

於回顧期內，本集團之企業服務業務已停止向其多間聯營公司收取管理服務費用，引致此業務之收入大幅下降至約港幣30萬元（二零零三年：港幣126萬元），與上年同期比較下降約百分之七十六點六。然而，本集團聯營公司之溢利卻因此而增加。

### **其他披露**

除上文所披露外，各董事概不知悉已刊載於截至二零零四年三月三十一日止年度之年報內有關本集團表現及有關其業績及財政狀況資料有任何其他重大之轉變。

## 展望

在香港本地生產總值錄得進一步增長，加上強勁之資金持續流入本地證券市場，以及消費者信心提升和投資氣氛隨著失業率下降及通縮壓力得以舒緩等已改善之本地基本因素的情況下，香港經濟得以好轉。我們相信憑藉本集團穩固之財務狀況，本集團以香港為基地之業務於下半財政年度將在持續改善之本地經濟中受惠。

然而，我們不可忽略一些正在困擾著全球之風險因素，如不穩定之原油價格、美國加息周期開始、中國大陸之宏觀調控及全球地緣政治威脅等。為此，我們將繼續實行審慎之財務管理、密切留意市場情況及採取有效措施以提高生產力，務求為各股東帶來更佳回報。

## 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資金支付。於二零零四年九月三十日，本集團之現金及銀行結存為港幣9,415萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源應付其營運開支。本集團並沒有重大匯率波動風險及重大或然負債。

## 僱員資料

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水平。僱員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別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。

## 審核委員會

審核委員會已與本公司之核數師審閱本公司截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核中期業績，他們對於本集團所採納之會計準則並無異意。

## 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。

## 最佳應用守則

董事認為，除了非執行董事因為須根據本公司組織章程細則第一零三(甲)條之規定輪流退任而沒有指定任期外，本公司於截至二零零四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」)附錄十四內所載之《最佳應用守則》。

## 於聯交所之網頁上刊登詳盡之中期業績公布

根據上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定之詳盡中期業績公布，將於適當時候在聯交所之網頁上刊登。

## 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**  
謹啟

香港，二零零四年十二月十三日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。