



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
截至二零一一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」）與其聯營公司截至二零一一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
截至二零一一年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 港元	二零一零年 港元
收益	附註二	4,591,089	6,454,152
投資物業之公平值變動		200,000	16,340,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值（虧損）／ 利潤淨額		(613,439)	11,912,812
衍生金融工具之公平值虧損		-	(4,049,136)
其他利潤	三	1,538,163	431,491
獲取收入之物業之直接開支		(168,837)	(662,138)
出售已建成物業成本		-	(232,350)
員工成本		(2,059,021)	(1,966,912)
其他經營費用		(631,895)	(615,274)
經營溢利		2,856,060	27,612,645
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 49,174,443 元 （二零一零年：港幣 57,575,150 元））		58,561,412	67,647,485
除所得稅前溢利		61,417,472	95,260,130
所得稅費用	四	(58,598)	(4,179,905)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		61,358,874	91,080,225
每股盈利（基本及攤薄）	五	0.51	0.75
股息	六	12,096,000	6,048,000

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 港元	二零一一年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		65,000,000	64,800,000
於聯營公司之投資		480,690,643	423,493,053
聯營公司欠款		31,199,701	41,968,200
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		768	800
		<u>577,141,560</u>	<u>530,512,501</u>
流動資產			
待出售之已建成物業		6,524,147	6,524,147
聯營公司欠款		48,844,741	40,071,682
應收業務賬款及其他應收款項	七	1,759,312	1,415,056
可退回稅項		3,852,335	2,832,215
按公平值計入損益賬之金融資產		1,941,824	2,555,263
現金及銀行結餘		346,943,288	375,584,483
		<u>409,865,647</u>	<u>428,982,846</u>
資產總值		<u><u>987,007,207</u></u>	<u><u>959,495,347</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		12,096,000	-
- 中期股息		-	36,288,000
- 擬派末期股息		866,725,186	817,462,312
- 其他		878,821,186	853,750,312
		<u>957,445,186</u>	<u>932,374,312</u>
權益總值		<u><u>957,445,186</u></u>	<u><u>932,374,312</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		10,047,648	10,092,550
流動負債			
欠聯營公司款項		16,594,048	14,187,367
應付業務賬款及其他應付款項	八	2,700,395	2,682,020
應付稅項		219,930	159,098
		<u>19,514,373</u>	<u>17,028,485</u>
負債總值		<u><u>29,562,021</u></u>	<u><u>27,121,035</u></u>
權益及負債總值		<u><u>987,007,207</u></u>	<u><u>959,495,347</u></u>
流動資產淨額		<u><u>390,351,274</u></u>	<u><u>411,954,361</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>967,492,834</u></u>	<u><u>942,466,862</u></u>

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二零一一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，編製中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

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
香港會計準則第24號（修訂本）	關連人士披露
香港會計準則第34號（修訂本）	中期財務報告
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

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。

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	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
租金收入	2,162,260	1,866,804
出售待出售之已建成物業	-	1,094,000
管理費收入	589,987	554,546
銀行利息收入	1,718,269	427,144
股息收入 - 上市投資	26,773	2,300,958
建築監督費收入	93,800	210,700
	<u>4,591,089</u>	<u>6,454,152</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	投資 港元	總值 港元
收益	<u>2,846,047</u>	<u>1,745,042</u>	<u>4,591,089</u>
分部業績	<u>2,151,901</u>	<u>2,669,766</u>	4,821,667
未分配成本			<u>(1,965,607)</u>
經營溢利			2,856,060
應佔聯營公司溢利減虧損	58,561,412	-	<u>58,561,412</u>
除所得稅前溢利			61,417,472
所得稅費用			<u>(58,598)</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>61,358,874</u>
投資物業之公平值變動	200,000	-	<u>200,000</u>

於二零一一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	152,987,322	2,532,851	155,520,173
聯營公司	480,690,643	-	480,690,643
未分配資產			<u>350,796,391</u>
資產總值			<u>987,007,207</u>
分部負債	19,006,242	-	19,006,242
未分配負債			<u>10,555,779</u>
負債總值			<u>29,562,021</u>

截至二零一零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	3,726,050	2,728,102	6,454,152
分部業績	18,493,608	11,020,408	29,514,016
未分配成本			(1,901,371)
經營溢利			27,612,645
應佔聯營公司溢利減虧損	67,647,485	-	67,647,485
除所得稅前溢利			95,260,130
所得稅費用			(4,179,905)
本公司權益持有人應佔溢利			91,080,225
投資物業之公平值變動	16,340,000	-	16,340,000

於二零一一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	投資 港元	總值 港元
分部資產	154,380,355	3,204,441	157,584,796
聯營公司	423,493,053	-	423,493,053
未分配資產			378,417,498
資產總值			959,495,347
分部負債	16,614,041	-	16,614,041
未分配負債			10,506,994
負債總值			27,121,035

三、 其他利潤

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
匯兌利潤淨額	1,538,163	428,630
雜項	-	2,861
	<u>1,538,163</u>	<u>431,491</u>

四、 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%（二零一零年：16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
香港利得稅		
本期撥備	103,468	228,156
遞延所得稅（抵免）／費用	(44,870)	3,951,749
	<u>58,598</u>	<u>4,179,905</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 61,358,874 元（二零一零年：港幣 91,080,225 元）及期內已發行之 120,960,000 股（二零一零年：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	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
宣派中期股息每股港幣 10 仙（二零一零年：港幣 5 仙）	<u>12,096,000</u>	<u>6,048,000</u>

董事會議決於二零一二年一月六日星期五派發截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 10 仙（二零一零年：港幣 5 仙）予在二零一一年十二月二十三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

	二零一一年 九月三十日 港元	二零一一年 三月三十一日 港元
應收業務賬款 於三個月內	653,394	565,134
其他應收款項	939,746	662,489
預付款項及水電按金	166,172	187,433
	<u>1,759,312</u>	<u>1,415,056</u>

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

	二零一一年 九月三十日 港元	二零一一年 三月三十一日 港元
應付業務賬款 於九十日內	324	379
其他應付款項	956,191	1,022,524
已收租金及水電按金	744,193	898,736
應計費用	999,687	760,381
	<u>2,700,395</u>	<u>2,682,020</u>

中期股息

董事會議決於二零一二年一月六日星期五派發截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 10 仙（二零一零年：港幣 5 仙）予在二零一一年十二月二十三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

本公司將由二零一一年十二月十九日星期一至二零一一年十二月二十三日星期五，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二零一一年十二月十六日星期五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 6,140 萬元，較二零一零年同期減少約百分之三十二點六。下跌原因有三，即本集團及其聯營公司投資物業之公平值利潤減去相關遞延稅項後錄得港幣 2,190 萬元之跌幅，以及隨著出售其大部份之上市投資致使上市投資之公平值利潤淨額及股息收入分別減少了港幣 710 萬元及港幣 230 萬元。而利息收入及匯兌利潤淨額分別增加了港幣 130 萬元及港幣 110 萬元卻對此等下跌因素起了緩和作用。撇除此等影響，本集團權益持有人應佔溢利與去年同期比較只錄得輕微跌幅。

業務回顧

物業發展、投資及管理

於回顧期內，本集團租賃業務表現良好。儘管隨著一間聯營公司出售其位於粉嶺之全幢工業樓房而失去相關租金收入，來自本集團及其聯營公司物業之租金收入卻有溫和改善，對本集團除稅後溢利帶來約港幣 90 萬元之增幅。然而，此利好的業績被位於粉嶺一個住宅單位以低於賬面值出售所蠶食，本集團應佔之虧損為港幣 70 萬元，而去年之相關溢利則為港幣 100 萬元。

於回顧期內及回顧期後，一間聯營公司已購入了十五個位於油麻地的住宅單位。

投資

去年，本集團已出售其大部份之上市投資。此等已出售上市投資所帶來之公平值利潤淨額及股息收入已經不復再。於回顧期內，本集團投資組合之稅後利潤較二零一零年同期減少港幣 940 萬元。另一方面，本集團受惠於存款息率之輕微上升，利息收入錄得港幣 130 萬元之增幅。此外，於回顧期內，匯兌利潤淨額亦錄得港幣 110 萬元之增長。

展望

於回顧期內，一些轉弱的跡象相繼呈現。雖然私人消費開支仍能處於與第二季度的相若水平，第三季度錄得之增幅卻由第二季度錄得之百分之九點七輕微降至百分之八點八。本地生產總值之按年增長亦進一步由第二季之百分之五點一跌至第三季之百分之四點三，而第一季度之相應增長則為百分之七點五。出口產品總額更出現巨大跌幅。隨著第二季度之輕微轉弱，第三季度錄得百分之十點九之回落。在另一方面，可能因應經濟放緩，政府已將二零一一年消費者物價指數預測修訂至百分之五。美國及歐洲對彼等財赤採取緊縮政策而引致經濟放緩，將會對香港貨品出口帶來進一步之負面影響。預期貨品出口總額會出現萎縮。

美國採納之兩輪量化寬鬆金融措施，似乎對拯救經濟方面效果輕微。失業率仍處於百分之九以上，而經濟增長亦處於相當低水平。標準普爾已將美國的主權信用評級由 AAA 降至 AA+。聯邦儲備局維持偏低利率至二零一三年及採用扭曲操作務求壓低長期利率而作出之努力並未帶來即時效果。雙底衰退之恐慌正在增加。而於二零一二年初有可能宣布第三輪量化寬鬆金融措施，若此等量化寬鬆政策確實執行，其成效則有待觀察。歐元區持續性的主權債務危機引起環球市場關注，意大利繼愛爾蘭、葡萄牙及希臘後成為新焦點。有關危機於可見之未來不可能得到解決。一如美國，歐盟國家將採納寬鬆金融政策（歐洲銀行最近將利率調低百分之零點二五），並監控彼等財赤。為了應付眾多的不明朗因素，一些國家如巴西及澳洲已經採取措施以降低利率。面對上述動盪，環球經濟復甦仍然脆弱及不明確。

香港受惠於鄰近中國大陸。中國是少數仍然享受高經濟增長之國家。中央政府用以反通脹之緊縮政策或會對經濟增長帶來放緩影響。但是，市場普遍之共識為中國的經濟很可能會軟著陸。中央政府的政策措施將擴大及深化香港作為人民幣離岸金融中心的角色。跨境國內客雄厚的購物力，加上強勁的本地需求，帶動香港寫字樓及零售物業之需求上升。香港特別行政區政府為了應付可能形成之資產泡沫，已經實施了一系列措施以冷卻房屋市場。此等措施包括增加土地供應、推出額外印花稅、增加按揭貸款之利差幅度、降低按揭成數及推出新居屋政策。長遠來看，此等措施將令物業市場更趨穩定。

我們一方面應對環球經濟之眾多不明朗因素保持高度警覺，另一方面，我們對香港前景抱着樂觀的態度及將繼續保持足夠的財務資源以應付種種新挑戰，務求為我們的股東帶來滿意的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零一一年九月三十日，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 210 萬元（二零一零年：港幣 200 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。於二零一一年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 2 億 7 千 7 百 10 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，本公司於截至二零一一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 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 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二零一一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。本集團截至二零一一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

截至二零一一年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零一一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，二零一一年十一月二十四日