



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
截至二零一零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
截至二零一零年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元 (經重列)
收益	二	6,454,152	5,120,851
投資物業之公平值變動		16,340,000	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		11,912,812	38,222,512
衍生金融工具之公平值(虧損)/利潤		(4,049,136)	1,830,946
其他利潤/(虧損)淨額	三	431,491	(3,391)
獲取收入之物業之直接開支		(662,138)	(274,307)
出售已建成物業成本		(232,350)	-
員工成本		(1,966,912)	(1,921,829)
其他經營費用		(615,274)	(611,244)
經營溢利		27,612,645	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))		67,647,485	33,975,017
除所得稅前溢利		95,260,130	82,988,555
所得稅費用	四	(4,179,905)	(7,149,867)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		91,080,225	75,838,688
每股盈利(基本及攤薄)	五	75.3 仙	62.7 仙
股息	六	6,048,000	3,628,800

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零一零年九月三十日

	附註	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 (經重列)
資產			
非流動資產			
投資物業		59,200,000	64,700,000
於聯營公司之投資		419,824,658	352,622,173
聯營公司欠款		48,966,429	53,891,429
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		829	859
		<u>528,242,364</u>	<u>471,464,909</u>
流動資產			
待出售之已建成物業		6,524,147	6,754,397
聯營公司欠款		41,642,496	45,056,218
應收業務賬款及其他應收款項	七	1,837,283	1,276,082
可退回稅項		-	4,923
短期投資		87,830,143	75,917,332
現金及現金等價物		243,788,435	230,891,825
		<u>381,622,504</u>	<u>359,900,777</u>
待出售之資產		21,840,000	-
		<u>403,462,504</u>	<u>359,900,777</u>
資產總值		<u>931,704,868</u>	<u>831,365,686</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			
- 中期股息		6,048,000	-
- 擬派末期股息		-	8,467,200
- 其他		791,379,175	706,346,950
權益總值		<u>876,051,175</u>	<u>793,438,150</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		12,566,971	8,615,252
流動負債			
欠聯營公司款項		33,040,408	26,869,608
應付業務賬款及其他應付款項	八	5,164,646	2,378,461
衍生金融工具		4,625,194	-
應付稅項		256,474	64,215
		<u>43,086,722</u>	<u>29,312,284</u>
負債總值		<u>55,653,693</u>	<u>37,927,536</u>
權益及負債總值		<u>931,704,868</u>	<u>831,365,686</u>
流動資產淨額		<u>360,375,782</u>	<u>330,588,493</u>
資產總值減流動負債		<u>888,618,146</u>	<u>802,053,402</u>

中期財務報表附註

一、 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。此中期報告應與截至二零一零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二零一零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的所有風險及回報之擁有權大體上轉讓時，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。

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17號修訂本之影響，其詳情載列如下：

增加／（減少）	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
簡明綜合資產負債表		
資產		
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
減：		
負債		
遞延所得稅負債	35,914	34,916
	<u>9,442,302</u>	<u>8,904,046</u>
權益		
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>

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，其包括下述各項：

	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
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>

截至二零一零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>

於二零一零年九月三十日之分部資產及負債如下：

	物業投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
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>

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	2,285,884	2,834,967	5,120,851
分部業績	7,990,080	42,885,034	50,875,114
未分配成本			(1,861,576)
經營溢利			49,013,538
應佔聯營公司溢利減虧損	33,975,017	-	33,975,017
除所得稅前溢利			82,988,555
所得稅費用			(7,149,867)
本公司權益持有人應佔溢利			75,838,688
投資物業之公平值變動	6,650,000	-	6,650,000

於二零一零年三月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業投資 及管理 港元 (經重列)	投資 港元	總值 港元 (經重列)
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			230,897,607
資產總值			831,365,686
分部負債	29,033,119	-	29,033,119
未分配負債			8,894,417
負債總值			37,927,536

三、 其他利潤／（虧損）淨額

	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
匯兌利潤／（虧損）淨額	428,630	(3,391)
雜項	2,861	-
	<u>431,491</u>	<u>(3,391)</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%（二零零九年：16.5%）提撥準備。

	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 (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>

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 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。

六、 股息

	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
宣派中期股息每股港幣 5 仙 （二零零九年：港幣 3 仙）	<u>6,048,000</u>	<u>3,628,800</u>

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。

七、 應收業務賬款及其他應收款項

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

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。

正如於二零一零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鯽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。

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其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。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。然而，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

於二零一零年九月三十日，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。於二零一零年九月三十日，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。

企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零一零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。

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

截至二零一零年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零一零年十二月中旬刊載及寄發予本公司各權益持有人。

董事會

於本公告日，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，二零一零年十一月二十六日