

華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零二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：

綜合損益賬

截至九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零零二年 港元	二零零一年 港元
營業額	二	6,658,650	6,817,253
銷售成本		<u>(252,656)</u>	<u>(156,008)</u>
毛利		6,405,994	6,661,245
其他收益		1,359,619	427,829
一般及行政費用		(2,467,850)	(2,500,104)
其他經營費用		<u>(5,968,279)</u>	<u>(16,877,165)</u>
經營虧損	三	(670,516)	(12,288,195)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>6,387,714</u>	<u>7,857,006</u>
除稅前溢利／(虧損)		5,717,198	(4,431,189)
稅項	四	<u>(1,452,594)</u>	<u>(1,254,089)</u>
股東應佔溢利／(虧損)		<u>4,264,604</u>	<u>(5,685,278)</u>
股息	五	<u>2,419,200</u>	<u>3,386,880</u>
每股盈利／(虧損)	六	<u>3.53 仙</u>	<u>(4.70 仙)</u>

綜合資產負債表

二零零二年九月三十日及三月三十一日

		未經審核 二零零二年 九月三十日 港元	經審核 二零零二年 三月三十一日 港元
非流動資產			
投資物業		19,150,000	19,150,000
聯營公司		339,692,039	344,639,475
其他投資		250,448	250,448
應收貸款		3,648	63,628
		<u>359,096,135</u>	<u>364,103,551</u>
流動資產			
待出售物業		7,267,926	7,365,948
應收賬款及預付款	七	3,543,257	3,231,288
有關連公司欠款		102,761	637,086
應收貸款之現期部份		147,225	143,082
可退回稅項		—	5,937
短期投資		52,465,099	46,990,736
現金及銀行結存		64,643,414	62,228,458
		<u>128,169,682</u>	<u>120,602,535</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	八	1,584,358	1,689,272
欠有關連公司款項		1,716,076	1,071,164
應付稅項		237,400	59,264
		<u>3,537,834</u>	<u>2,819,700</u>
流動資產淨值		<u>124,631,848</u>	<u>117,782,835</u>
資金之運用		<u>483,727,983</u>	<u>481,886,386</u>
資金來源：			
股本	九	78,624,000	78,624,000
儲備		405,097,483	403,252,079
股東權益		483,721,483	481,876,079
遞延稅項		6,500	10,307
運用資金		<u>483,727,983</u>	<u>481,886,386</u>

中期賬目附註

一、會計政策

此賬目按照歷史成本慣例及香港普遍採納之會計原則編製，且已就投資物業及部份聯營公司投資之重新估值作出修訂。

本集團所採納之會計政策與截至二零零二年三月三十一日止年度之全年賬目內所採用者一致。

二、營業額及分部資料

	未經審核	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
租金	2,069,817	2,130,355
管理費	2,401,139	2,265,913
利息	1,054,088	1,720,765
建築監督費	752,306	700,220
物業出售	381,300	—
	<u>6,658,650</u>	<u>6,817,253</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、 管理及 建築承辦 港元	投資及 企業股務 港元	總額 港元
截至二零零二年 九月三十日止六個月			
營業額	<u>3,858,062</u>	<u>2,800,588</u>	<u>6,658,650</u>
分部業績	<u>2,523,976</u>	<u>(3,194,492)</u>	<u>(670,516)</u>
應佔聯營公司溢利	6,387,714	—	<u>6,387,714</u>
除稅前溢利			5,717,198
稅項			<u>(1,452,594)</u>
股東應佔溢利			<u>4,264,604</u>
截至二零零一年 九月三十日止六個月			
營業額	<u>3,505,988</u>	<u>3,311,265</u>	<u>6,817,253</u>
分部業績	<u>2,196,400</u>	<u>(14,484,595)</u>	<u>(12,288,195)</u>
應佔聯營公司溢利	7,857,006	—	<u>7,857,006</u>
除稅前虧損			(4,431,189)
稅項			<u>(1,254,089)</u>
股東應佔虧損			<u>(5,685,278)</u>

三、經營虧損

	未經審核	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
經營虧損已計入：		
租金收入總額		
投資物業	587,142	637,026
其他物業	1,482,675	1,493,329
減有關支出	(141,108)	(156,008)
已收上市投資之股息	650,577	185,426
出售短期投資利潤	446,905	187,500
	<u> </u>	<u> </u>
並扣除：		
員工成本(包括董事酬金)	1,836,312	1,790,041
短期投資之未變現虧損淨額	5,968,279	16,877,165
核數師酬金	190,500	208,500
土地及樓宇之經營租約租金支出	—	73,125
	<u> </u>	<u> </u>

四、稅項

	未經審核	
	九月三十日止六個月	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
本公司及附屬公司		
本期之準備	179,936	133,170
前期少撥／(多撥)準備	330	(112)
聯營公司		
本期之準備	1,281,921	1,187,005
前期少撥準備	(9,593)	(65,974)
	<u> </u>	<u> </u>
	1,452,594	1,254,089
	<u> </u>	<u> </u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率16%（二零零一年：16%）提撥準備。中期賬目內並無未提撥準備之重大時差。

五、股息

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
已派二零零二年末期股息每股港幣2仙 (二零零一年：港幣2.8仙)	2,419,200	3,386,880
	<u> </u>	<u> </u>

事會議決不宣派截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息（二零零一年：無）。

六、每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃根據股東應佔溢利港幣4,264,604元(二零零一年：虧損港幣5,685,278元)及期內已發行之120,960,000股計算。

七、應收賬款及預付款

	未經審核 二零零二年 九月三十日 港元	經審核 二零零二年 三月三十一日 港元
應收業務賬款		
少於六十日	243,160	162,219
其他應收賬款	2,660,515	2,632,143
預付款及水電按金	639,582	436,926
	<u>3,543,257</u>	<u>3,231,288</u>

應收業務賬款乃應收租金，該等租金一般須於每次租期開始發出付款通知時支付。

八、應付賬款及應計費用

	未經審核 二零零二年 九月三十日 港元	經審核 二零零二年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
少於九十日	22,833	228,313
多於九十日	22,878	10
	<u>45,711</u>	<u>228,323</u>
其他應付賬款	272,658	270,889
已收租金及水電按金	794,476	751,775
應計費用	471,513	438,285
	<u>1,584,358</u>	<u>1,689,272</u>

九、股本

	二零零二年 九月三十日 港元	二零零二年 三月三十一日 港元
法定股本：		
150,000,000股每股面值港幣0.65元	<u>97,500,000</u>	<u>97,500,000</u>
發行及繳足股本：		
120,960,000股每股面值港幣0.65元	<u>78,624,000</u>	<u>78,624,000</u>

中期股息

董事會議決不宣派截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息(二零零一年：無)。

財務業績

二零零二／零三年財政年度上半年，繼續是一段極具挑戰之時期。香港經濟仍然呆滯不前，且易受環球政治及經濟不明朗因素影響。失業率高企百分之七點八、持續通縮壓力、放緩之本地需求及普遍業務收縮等皆顯示本地經濟陷於倒退。整體物業市場皆與此經濟背景息息相關，而交投萎縮之疲弱訊號已於物業市場各層面呈現。本集團與物業有關之核心業務皆無可避免地繼續受到不利影響。

縱使整個營商環境充斥著惡劣之境況，截至二零零二年九月三十日止期間，本集團仍能維持營業額及毛利處於與去年同期相約之水平，分別微跌百分之二點三及百分之三點八。本集團之租務，物業管理及企業服務等業務之營業額約佔本集團營業額百分之六十七點一，較去年同期上升百分之一點七至港幣4,470,956元，繼續為本集團營業額之主要來源。但是，從上述業務所得之收益增幅卻全被利息收入下降港幣六十七萬元所抵銷。利息收入之萎縮主要基於兩個因素，首先是提供予本集團物業買家之分期付款下降以及本地市場利率持續處於低水平所致。

雖然本集團業務於經濟持續下滑之衝擊下經營，其利潤卻得到改善。截至回顧期止，股東應佔溢利為港幣4,264,604元，相比去年同期錄得港幣5,685,278元之虧損。每股盈利亦由每股虧損港幣4.7仙轉為至每股盈利港幣3.53仙。此轉變主要是由於本集團證券投資之淨虧損由去年同期港幣一千六百五十萬元減至本財政期之港幣四百九十萬元，減少百分之七十點三。但是本集團利潤卻因出售其位於粉嶺萬豪居之物業所佔虧損而收窄，本集團在此方面應佔之虧損為港幣二百八十萬元。於二零零二年年報內提及，出售位於豐樂中心之兩個車位，為本集團帶來港幣三十萬元之利潤。

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

正如上年度之年報內所提及，於去年財政年度年結日後，本集團已經開始出售其擁有百分之二十五權益，位於粉嶺萬豪居之物業。於回顧期間，已售出之單位約佔總數百分之二十五點七。在此暗淡之市況下，出售此等單位並未能為本集團帶來任何利潤。直至現在，百分之四十二點九之單位已經售出。

縱使租務市場受到缺乏商機及供應持續處高水平等龐大壓力影響而放緩。然而，於回顧期內，本集團從其投資組合中所得之租金大致維持穩定，並錄得港幣二百一十萬元之收入。

本集團物業管理業務經營在艱鉅的營商環境下，表現尚算合理。營業額於回顧期內錄得港幣七十萬元，較去年同期下降百分之三點一。

本集團建築承辦業務因監督服務增加而有所提升。回顧期內，縱使營業額較去年同期只微升百分之七點四，利潤淨額在本集團作出嚴格的成本及開銷控制下而得到極大提升。

投資及企業服務

於回顧期內，本集團投資業務與了無生氣的環球證券市場表現一致而顯得依然疲弱。一些不利的消息如美國企業會計醜聞、企業管治問題以及不穩定的企業盈利等皆進一步削弱市場投資情緒。這些消息令到投資者在證券投資持著更保守謹慎的態度。再者，香港交易所於七月下旬提出有關首次上市及持續上市資格及除牌程序建議亦為本地脆弱的證券市場加添壓力。本集團無可避免地於此業務持續錄得港幣三百八十萬元之虧損，然而此虧損已較去年同期收窄百分之七十四。

於回顧期內，企業服務業務之營業額為港幣一百八十萬元(二零零一年：港幣一百六十萬元)，此業務為本集團帶來港幣六十萬元之利潤(二零零一年：港幣三十萬元)。

成立一間擁有百分之五十權益之聯營公司

於回顧期內，本集團成立了一間擁有百分之五十權益之聯營公司，名為星福投資有限公司，其成立之目的是為本集團位於粉嶺萬豪居物業提供第二按揭貸款。

除上文所披露外，各董事概不知悉已載截至二零零二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之資料有任何其他重大之轉變。

展望

展望未來，我們將繼續實施一貫的策略，集中我們的資源力量於與香港物業有關的核心業務、提升生產力及控制經營成本，務求提升本集團的整體利潤。

由於地產行業與經濟是息息相關的，本集團於下半年業績很可能仍因經濟不明朗而繼續受壓。由於受到全球政治及經濟不明朗、本地需求及投資意欲薄弱、持續通縮、高失業率及香港財政赤字上漲等因素的困擾，整體市場氣氛因而轉差，故預計在短期內本地的經營環境將會持續困難。

在經濟方面，卻湧現一些正面訊息，如香港政府為刺激物業市場而宣布之九點方案、較預期理想而達致百分之三點三之第三季本地生產總值、近期美國的一些正面之經濟數據及中共第十六屆黨大會正式選出新一代領導班子等，這些消息雖然未能促使市場氣氛得到強而持久之反彈，但是卻為死寂的本地市場帶來曙光。再者，中央政府承諾幫助香港脫離經濟困境及香港政府不斷作出的努力，將視為振興本地呆滯市場之希望。我們相信當公眾信心因疲弱的基本因素得到改善而恢復後，本地經濟將會復甦。

由於全球經濟不明朗，本集團將會對財務管理繼續持審慎態度及密切留意市場情況以作出適當的回應。憑藉本集團牢固的基礎、充裕的現金及沒有任何負債的財務狀況下，我們對財政年度之下半年的業務表現感到樂觀。

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。截至二零零二年九月三十日止六個月，本集團之現金及銀行結存為港幣六千四百六十萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源應付其營運開支。本集團並沒有受匯率波動之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之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

審核委員會已審閱本公司截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核中期賬目，他們對於本集團所採納之會計政策並無異意。

於香港聯合交易所有限公司之網頁上刊登詳盡之中期業績公布

根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定之詳盡中期業績公布，將於適當時候在香港聯合交易所有限公司之網頁上刊登。

承董事會命
公司秘書
朱永民
謹啟

香港，二零零二年十二月十二日

請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。