

華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零三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」)董事會宣佈，本公司及其附屬與聯營公司(「本集團」)截至二零零三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	經重列
		二零零三年	二零零二年
		港元	港元
營業額	二	4,835,554	6,658,650
銷售成本		(305,889)	(252,656)
毛利		4,529,665	6,405,994
其他收益		1,731,209	1,359,619
一般及行政費用		(2,749,554)	(2,467,850)
其他淨經營收入／(費用)		4,749,127	(5,968,279)
經營溢利／(虧損)	三	8,260,447	(670,516)
應佔聯營公司溢利減虧損		3,121,229	6,387,714
除稅前溢利		11,381,676	5,717,198
稅項	四	(1,067,561)	(1,534,594)
股東應佔溢利		10,314,115	4,182,604
股息	五	—	2,419,200
每股盈利	六	8.53仙	3.46仙

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佈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。

此等賬目應與截至二零零三年三月三十一日止年度之年度賬目一併閱讀。

編製此賬目時，本集團除因採納由香港會計師公會頒佈於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」而更改遞延稅項之會計政策外，所採用的會計政策及計算方法與截至二零零三年三月三十一日止年度賬目所採用者一致。

本集團會計政策之變更及採納此項新政策所產生的影響概述如下：

遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若可以控制暫時差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回者則除外。

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之盈利與賬目所列之盈利兩者間之時間差異，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債及資產而按現行稅率計算。採納經修訂之會計實務準則第12號構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂之政策。

就此而言，二零零二年及二零零三年四月一日之期初保留盈利已分別減少港幣4,307,000元及港幣4,756,000元，此乃因應採納經修訂會計實務準則第12號而對所佔聯營公司的賬面值作出額外撥備之遞延稅項負債。是項調整導致二零零三年三月三十一日所佔聯營公司減少港幣4,756,000元及截至二零零二年九月三十日止六個月之盈利減少港幣82,000元。

二、 營業額及分部資料

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
租金收入	2,013,194	2,069,817
管理費收入	1,868,971	2,401,139
利息收入	323,889	1,054,088
建築監督費收入	359,500	752,306
物業銷售	270,000	381,300
	<u>4,835,554</u>	<u>6,658,650</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 企業股務 港元	總額 港元
截至二零零三年 九月三十日止六個月(未經審核)			
營業額	<u>3,251,164</u>	<u>1,584,390</u>	<u>4,835,554</u>
分部業績	<u>1,918,628</u>	<u>6,341,819</u>	8,260,447
應佔聯營公司溢利減虧損	3,121,229	—	<u>3,121,229</u>
除稅前溢利			11,381,676
稅項			<u>(1,067,561)</u>
股東應佔溢利			<u>10,314,115</u>
截至二零零二年 九月三十日止六個月(未經審核)			
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>	(670,516)
應佔聯營公司溢利減虧損	6,387,714	—	<u>6,387,714</u>
除稅前虧損			5,717,198
稅項			<u>(1,534,594)</u>
股東應佔虧損			<u>4,182,604</u>

三、 經營溢利／虧損

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營溢利／虧損已計入：		
租金收入總額		
投資物業	507,000	587,142
其他物業	1,506,193	1,482,675
減有關支出	(186,550)	(141,108)
短期投資之未變現利潤淨額	4,626,990	—
收上市投資及有牌價互惠 基金之股息	1,726,660	650,577
出售短期投資利潤	122,137	446,905
並扣除：		
員工成本(包括董事酬金)	1,903,675	1,836,712
短期投資之未變現虧損淨額	—	5,968,279
核數師酬金	198,000	190,500

四、 稅項

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 港元	經重列 二零零二年 港元
本公司及附屬公司		
現期稅項－香港利得稅		
本期之準備	172,531	179,936
前期少撥準備	—	330
聯營公司		
本期之準備	895,030	1,363,921
前期多撥準備	—	(9,593)
	<u>1,067,561</u>	<u>1,534,594</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零二年：16%) 提撥準備。

五、 股息

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 港元	二零零二年 港元
二零零三年並無派發末期股息 (二零零二年：每股港幣2.0仙)	—	2,419,200

董事會議決不宣派截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息(二零零二年：無)。

六、 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利港幣10,314,115元(二零零二：港幣4,182,604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二零零三年九月三十日止六個月之中期股息(二零零二年：無)。

管理層討論及分析

財務業績

於回顧期內，本集團之業務經營環境仍然困難。整體物業市場在經濟下調及環球經濟不明朗打擊下繼續出現倒退。此情況於三月爆發沙士疫情後更為嚴峻。本集團與物業有關之核心業務之表現在此不利環境下，亦遭受到不同程度上之打擊。

受到疲弱之物業市場拖累，於回顧期內，本集團營業額下降至港幣4,835,554元(二零零二年：港幣6,658,650元)。本集團各業務均呈現萎縮，整體營業額錄得百份之二十七點四之溫和跌幅。收入下降主要是因為本地利率處於偏低水平以及提供予本集團物業買家的按揭貸款繼續縮減，而引致本集團利息收入大幅度下降所致。另外一個主要因素為管理費收入因應服務公司之租金收入水平減少而下降。最後，建築監督費收入則因缺乏建築工程而大幅減少。

縱使收入下降，本集團股東應佔溢利卻顯著增長至港幣10,314,115元，與上年同期錄得之港幣4,182,604元比較，上升約一點五倍。每股盈利亦由港幣3.46仙顯著改善至港幣8.53仙。此令人鼓舞之業績主要是受到環球股票市場普遍反彈所帶動，令致股票價格上漲。結果，由去年同期錄得短期投資之未變現虧損淨額港幣5,968,279元扭轉為今年同期錄得之未變現利潤淨額港幣4,626,990元。然而，本集團之部份利潤卻因利息收入萎縮，以及本集團攤佔位於粉嶺萬豪居之投資物業虧損而受到侵蝕。

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

本集團之銷售表現於二零零三年第二季受累於沙士傳染病而出現倒退，而在第三季已漸漸好轉。於回顧期內，本集團因出售位於粉嶺萬豪居單位而錄得約港幣70萬元之虧損。鑑於此物業價格受到持續疲弱需求影響而處於低水平，本集團為此物業作出減值準備。故此，本集團所佔之虧損約港幣222萬元。於回顧期後，隨著七月沙士危機結束，此物業之銷售情況亦因經濟活動復甦帶動而得到改善。直至現在，百份之七十一點四之單位已經售出。此外，位於粉嶺豐樂中心之一個車位亦已售出，並為本集團帶來約港幣15萬元之利潤。

於回顧財政期內，由於新落成及現有之物業普遍供應充裕，價格及租金因而繼續受壓。然而，本集團之總租金收入仍能大致維持穩定，錄得約港幣201萬元之收入，較去年同期微跌百份之二點七。此業務所得之收入約佔本集團總營業額百份之四十一點六，並繼續為本集團營業額增長之主要動力。預計於可見之未來，穩定之租賃業務將繼續為本集團之利潤提供強大支持。

於回顧期內，物業管理業務之利潤約為港幣26萬元(二零零二年：港幣31萬元)，較去年同期下降約百分之十六點九。此業務之收入乃因應接受服務公司之開支水平而變動，在緊縮開支的情形下，此業務之利潤亦受到不利影響。

由於缺乏新建築工程，本集團建築承辦業務之營業額繼續縮減至約港幣36萬元(二零零二年：港幣75萬元)，並錄得約港幣29萬元之虧損(二零零二年：港幣3萬元)之利潤。

投資及企業服務

於回顧期內，本集團投資業務轉虧為盈，由去年同期錄得之虧損約港幣382萬元改善至回顧期內之利潤約港幣680萬元。此業務與環球股票市場普遍趨升之表現一致，自本年度第三季起已漸見改善。自沙士危機於七月結束後，本地證券市場已見改善，並於本年度第三季再進一步大幅上揚，主要原因是大眾對本港經濟表現及前景抱樂觀態度所致。再者，在中央政府之努力和支持下，再加上住宅物業市場活動回升，亦令市場氣氛進一步提升。若資金持續流入以及環球股票市場普遍持續趨升，預計此業務之業績將繼續得到改善。

可是，本集團企業服務之表現卻令人失望。於回顧期內，此業務之營業額錄得約港幣126萬元(二零零二年：港幣175萬元)，與上年同期比較約下跌百分之二十七點八，導致經營業績由上一財政期之利潤約港幣62萬元，下跌至本期之虧損約港幣46萬元。此業務之收入會因應受服務公司之租金收入而變動，而在沙士期間租金收入短暫受壓，因而導致此令人失望之業績。隨著物業市場復甦，此業務之表現將會獲得改善。

除上文所披露外，各董事概不知悉對已刊載於截至二零零三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

於回顧期後，一些本地經濟復甦訊息湧現，包括在過去數月間住宅物業市場銷售額增加以及物業價格穩步上升。另外，流入本地股票市場的資金大幅增加及旅遊業自沙士疫潮結束後出現強勁反彈。而二零零三年本地生產總值預測向上修訂，以及勞工市場在失業率趨降下而漸見改善等皆為經濟復甦帶來有利因素。再者，中央政府作出努力及支持，例如簽訂《更緊密經貿關係安排》、為內地訪港旅客實施「個人遊」計劃和批准本地銀行提供人民幣服務，加上本地政府之多項經濟刺激措施等皆為經濟添上動力。我們有信心本集團於本財政年度下半年之經營業績將受惠於漸見改善之環球經濟前景和本地基本因素。

儘管香港市場氣氛已獲改善以及投資活動轉活，我們亦不可忽略一些不利因素。本地失業率雖在近數月間錄得改善，但仍然處於高水平。此外，美國向中國紡織品出口實施之配額限制、中國大陸與台灣之間的政治衝突以及最近重現的一些恐怖襲擊等隱憂皆令本地經濟復甦蒙上陰影。鑑於此，我們對本集團業務發展前景抱著審慎的態度，並將緊密留意本地市場之發展及準備迎接未來之種種挑戰。

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。截至二零零三年九月三十日止，本集團之現金及銀行結存為港幣5,530萬元。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重大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

審核委員會已審閱本公司截至二零零三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準則並無異意。

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佈

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佈，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，二零零三年十二月十二日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。