



華廈置業有限公司

中 期 報 告

截至二零零一年九月三十日止六個月

華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

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：

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	
		二零零一年 港元	二零零零年 港元
營業額	二	6,817,253	8,061,135
銷售成本		(156,008)	(240,322)
毛利		6,661,245	7,820,813
其他收益		427,829	1,455,419
一般及行政費用		(19,377,269)	(2,949,077)
經營（虧損）／溢利	三	(12,288,195)	6,327,155
應佔聯營公司溢利減虧損		7,857,006	8,189,731
除稅前（虧損）／溢利		(4,431,189)	14,516,886
稅項	四	(1,254,089)	(1,794,997)
股東應佔（虧損）／溢利		(5,685,278)	12,721,889
股息	五	3,386,880	4,717,440
每股（虧損）／盈利	六	(4.70)仙	10.52仙

除上述溢利外，並未有任何其他已確認損益賬目。故此，將不會另外呈列已確認損益表。

中期業績

截至二零零一年九月三十日止六個月

華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

綜合資產負債表

二零零一年九月三十日及三月三十一日

	附註	未經審核 二零零一年 九月三十日 港元	經審核 二零零一年 三月三十一日 港元
投資物業		20,800,000	20,800,000
聯營公司		357,554,280	358,944,806
其他投資		250,448	250,448
應收貸款		112,341	197,831
非流動資產		378,717,069	380,193,085
流動資產			
待出售物業		7,365,948	7,365,948
應收賬款及預付款	七	2,666,033	3,326,116
有關連公司欠款		430,409	470,243
應收貸款之現期部份		138,226	125,796
可退回稅項		1,169,298	85,882
短期投資		42,035,511	50,662,442
現金及銀行結存		49,767,244	54,492,337
		103,572,669	116,528,764
流動負債			
應付賬款及應計費用	八	1,827,190	6,799,195
欠有關連公司款項		732,924	780,640
稅項		119,702	454,934
		2,679,816	8,034,769
流動資產淨值		100,892,853	108,493,995
資金之運用		479,609,922	488,687,080
資金來源：			
股本	九	78,624,000	78,624,000
儲備	十	400,972,581	406,657,859
擬派發股息		—	3,386,880
股東權益		479,596,581	488,668,739
遞延稅項		13,341	18,341
運用資金		479,609,922	488,687,080

中期業績

截至二零零一年九月三十日止六個月

綜合現金流量表

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 二零零一年 港元	二零零零年 港元
經營業務所得之現金流入淨額	2,320,170	2,416,416
投資回報及融資費用之 現金（流出）／流入淨額	(782,482)	21,164,980
已付稅項	(1,556,706)	(187,938)
投資業務之現金流出淨額	<u>(4,706,075)</u>	<u>(18,089,975)</u>
現金及銀行結餘之（減少）／增加	(4,725,093)	5,303,483
期初現金及銀行結餘	<u>54,492,337</u>	<u>89,433,516</u>
期終現金及銀行結餘	<u>49,767,244</u>	<u>94,736,999</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。

於二零零一年內，本集團採納了下述香港會計師公會所頒布經修訂或新訂的會計實務準則：

會計實務準則第9條 (經修訂)	資產負債表日後事項
會計實務準則第10條 (經修訂)	對聯營公司投資之會計處理
會計實務準則第14條 (經修訂)	租約
會計實務準則第17條 (經修訂)	物業，機械設備
會計實務準則第26條	分部報告
會計實務準則第28條	準備、或然負債和或然資產
會計實務準則第29條	無形資產
會計實務準則第30條	企業合併
會計實務準則第31條	資產減值
會計實務準則第32條	綜合財務報表和對附屬公司投資之會計處理

除下述外，所採納此等會計實務準則並沒有改變本集團會計政策：

- (1) 根據會計實務準則第9條，結算日後擬派或宣派之股息不再確認為資產負債表結算日之負債。此會計政策之變更已追溯前期，故截至二零零一年三月三十一日止，本集團之股東權益已遞增至港幣3,386,880元。
- (2) 於二零零一年四月一日當日或之後因收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽，於資產負債表內列為分開資產，並且按直線法以估計可使用年期二十年攤銷。於二零零一年四月一日前進行收購所產生之商譽，於儲備內直接撇銷。此會計政策之更改對期內之賬目並無影響。

除上述外，所採納之會計政策與本集團截至二零零一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

本集團之主要業務為投資控股、物業投資、物業發展、物業管理、物業代理及樓宇建築。

本集團各主要業務截至二零零一年九月三十日止六個月之營業額及經營（虧損）／溢利貢獻分析如下：

	未經審核			
	營業額		經營（虧損）／溢利	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元	二零零一年 港元	二零零零年 港元
租金	2,130,355	2,073,183	1,953,798	1,832,861
管理費	2,265,913	2,282,421	535,021	1,751,683
投資	1,720,765	2,788,811	(14,783,474)	2,788,811
建築監督費	700,220	916,720	6,460	(46,200)
	6,817,253	8,061,135	(12,288,195)	6,327,155

本集團之業務主要在香港經營。

三、經營（虧損）／溢利

	未經審核	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
經營（虧損）／溢利已計入：		
租金收入總額		
投資物業	637,026	626,142
其他物業	1,493,329	1,447,041
減有關支出	(156,008)	(240,322)
上市投資之股息收入	185,426	—
並扣除：		
員工成本	1,725,041	1,920,955
核數師酬金	208,500	190,250
短期投資之未變現虧損淨額	16,877,165	—
土地及樓宇之經營租約租金支出	73,125	87,750

中期業績

截至二零零一年九月三十日止六個月

華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

四、稅項

	未經審核	
	二零零一年 港元	二零零零年 港元
本公司及附屬公司		
本期之準備	133,170	594,537
前期(多撥)/少撥準備	(112)	5,509
聯營公司		
本期之準備	1,187,005	1,199,015
前期多撥準備	(65,974)	(4,064)
	<u>1,254,089</u>	<u>1,794,997</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率16% (二零零零年: 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

	二零零一年 港元	二零零零年 港元
已派二零零一年末期股息每股港幣2.8仙 (二零零零年: 港幣3.9仙)	<u>3,386,880</u>	<u>4,717,440</u>

董事會議決不宣派截至二零零一年九月三十日止六個月之中期股息 (二零零零年: 每股港幣1.1仙)。

六、每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據股東應佔虧損港幣5,685,278元 (二零零零年: 盈利為港幣12,721,889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 二零零一年 九月三十日 港元	經審核 二零零一年 三月三十一日 港元
應收業務賬款		
少於六十日	84,772	331,358
其他應收賬款	2,494,781	2,804,013
預付款及水電按金	86,480	190,745
	<u>2,666,033</u>	<u>3,326,116</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 二零零一年 九月三十日 港元	經審核 二零零一年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
少於九十日	16,912	22,822
多於九十日	—	404,200
	<u>16,912</u>	<u>427,022</u>
其他應付賬款	739,378	5,113,789
已收租金及水電按金	802,650	883,384
應計費用	268,250	375,000
	<u>1,827,190</u>	<u>6,799,195</u>

華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

九、股本

	二零零一年 九月三十日 港元	二零零一年 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	97,500,000	97,500,000
發行及繳足股本： 120,960,000股每股面值港幣0.65元	78,624,000	78,624,000

十、儲備

	資產 重估儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	保留溢利 港元	總額 港元
二零零零年三月三十一日	24,461,230	49,731,451	341,861,580	416,054,261
重估減值	—	(5,033,758)	—	(5,033,758)
該年度溢利	—	—	354,796	354,796
股息	—	—	(4,717,440)	(4,717,440)
二零零一年三月三十一日	24,461,230	44,697,693	337,498,936	406,657,859
該年度虧損	—	—	(5,685,278)	(5,685,278)
二零零一年九月三十日	24,461,230	44,697,693	331,813,658	400,972,581

十一、與有關連人士之重要交易

以下摘要為本集團於截至二零零一年九月三十日止六個月內，在正常業務範圍內與有關連人士進行之交易（該等交易亦構成關連交易）：

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零一年 港元	二零零零年 港元
聯營公司			
管理費收入	一	1,328,500	1,379,000
有關連公司			
管理費收入	一	162,000	162,000
建築費收入	二	700,220	916,720
物業代理費收入	三	100,000	100,000
租金支出	四	73,125	87,750

附註：

- (一) 本集團為聯營公司及一有關連公司提供管理服務。所收費用乃根據該些聯營公司及該有關連公司每年所收租金的某個百分比釐訂。
- (二) 本集團為有關連人士的建築工程提供監督服務。服務費用是按負責該工程項目之職員數目計算。
- (三) 本集團向一有關連公司提供物業代理服務，每年收取港幣200,000元之固定收費。
- (四) 此租金乃每月定額支付給一有關連公司。

華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

聯營公司之財務資料

於二零零一年九月三十日，本公司及／或其附屬公司對某些聯營公司提供財務資助之情況仍然存在，茲將該些聯營公司於二零零一年九月三十日（即決定有關數據之最後實際可行日期）之整體財務資料摘要列述如下：

	二零零一年 九月三十日 港元	二零零一年 三月三十一日 港元
投資物業	941,916,478	907,375,573
應收貸款	4,836,582	5,433,965
流動資產		
待出售物業	290,759,573	333,837,010
應收賬款及其他應收款項	24,513,187	22,632,892
應收貸款之現期部份	447,512	673,959
可退回稅項	117,056	159,656
現金及銀行結存	7,780,685	6,507,065
流動負債		
應付賬款及其他應付款	(45,390,509)	(36,845,018)
稅項	(4,122,711)	(2,140,184)
欠股東淨額	(897,299,946)	(913,149,218)
遞延稅項	(1,189,113)	(1,189,113)
資產淨值	322,368,794	323,296,587
本集團應佔資產淨值	109,667,747	102,931,772

中期股息

董事會議決不宣派截至二零零一年九月三十日止六個月之中期股息（二零零零年，每股港幣1.1仙）。

業務回顧

截至二零零一年九月三十日止六個月，本集團未經審核之股東應佔虧損為港幣5,685,278元（二零零零年：溢利為港幣12,721,889元）。

在本回顧期內，轉弱中之美國經濟受累於「九一一」悲劇事件而進一步惡化。雖然一些經濟及政治措施已被採用來舒緩壓力，但是在戰爭、衰退及企業利潤下降的情況下，投資者今年須面對極具考驗之一年。全球股票市場已受到嚴峻之打擊，反映消費者及投資者之信心已被侵蝕。本集團為其持有之投資作減值準備後，在投資組合上錄得約港幣壹千四百八十萬元之虧損，去年同期獲得溢利港幣二百八十萬元。撇除此虧損後，本集團之純利約下跌百分之六點六。於本回顧期後，消費者信心明顯反彈，並引致全球股票市場回升。本集團之上市投資亦顯著改善。若市場能維持於現水平，本集團預計其投資業務於下半年度將獲得改善。

普遍經濟下滑，直接對本集團物業管理業務之經營溢利有不利影響。

縱使本集團已能控制建築監督費收入業務之經營成本，惟營業額下降卻局限了此業務之貢獻。

隨著本集團擁有百分之五十權益，位於皇后大道中328號之中源中心之商場更新工程完成，此物業之租金收入已錄得雙位數字之增長。我們對此物業於年尾能獲得滿意之租金增幅感到樂觀。儘管物業市場疲弱，位於鴨脷洲之海怡工貿中心仍能全部出租，而大部份豪宅單位亦以令人滿意之回報租出。

展望

本港經濟一向被視為已步入復甦途中，但是「九一一」事件及正在惡化之美國經濟已粉碎市場復甦之希望。而最近公布之失業率及本地生產總值負增長剛好證明此看法。通貨收縮加上眾多裁員事件進一步反映惡劣之經濟情況。相反，中國最近被批准加入世貿組織，香港憑藉一向是通往中國之大門，將受惠於眾多投資商機。本集團對財務管理及資產分配持著審慎之態度，且未有債務負擔，確信能應付當前眾多未知數。

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。截至二零零一年九月三十日止六個月，本集團之現金及銀行結存為港幣四千九百八十萬元。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。

員工資料

本集團共有少於二十名僱員，其薪酬均維持於具競爭力之水平。僱員之晉升及加薪幅度均按其個人之工作表現而定。

董事之股份權益

於二零零一年九月三十日，根據本公司依證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第二十九條而存置之登記冊所載記錄，各董事及其聯繫人等在本公司股本中之實益權益如下：

董事姓名	個人權益
秦蘭鳳女士	1,634,400
鍾棋偉先生	482,160
鍾仁偉先生	372,000
鍾英偉先生	10,000

各董事在本公司及其相聯法團之股本均無家屬權益、法團權益或其他權益。

主要股東

於二零零一年九月三十日，根據本公司依披露權益條例第十六（一）條而存置之主要股東登記冊內所示，本公司已接獲有關下述持有本公司發行股本百分之十或以上之重大權益之通知。

股東姓名	股份數量
已故鍾江海先生	87,391,440

審核委員會

審核委員會已審閱本公司截至二零零一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處理方法並無異議。

最佳應用守則

董事認為，除獨立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證券上市規則附錄十四內所載之《最佳應用守則》。

購買、出售或贖回股份

本公司及其各附屬公司於期內並無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

承董事會命

公司秘書

朱永民

謹啟

香港，二零零一年十二月十四日