



華 厦 置 業 有 限 公 司  
WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

## 中 期 報 告

截至二零零五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，本公司及其附屬與聯營公司(「本集團」)截至二零零五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：

### 未經審核簡明綜合損益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 港元	二零零四年 港元 經重列
營業額	二	<b>5,421,907</b>	2,843,667
銷售成本		<b>(187,409)</b>	(241,438)
毛利		<b>5,234,498</b>	2,602,229
其他收益		<b>299,052</b>	708,410
投資物業之重估增值		<b>1,950,000</b>	-
一般及行政費用		<b>(2,337,267)</b>	(2,372,271)
其他淨經營收入		<b>2,631,183</b>	989,260
經營溢利	三	<b>7,777,466</b>	1,927,628
應佔聯營公司溢利(包括投資物業 之重估增值減去相關稅項 港幣8,353,125元(二零零四年：無))		<b>14,577,848</b>	7,188,122
除稅前溢利		<b>22,355,314</b>	9,115,750
稅項	四	<b>(458,549)</b>	(118,133)
本公司權益持有人應佔溢利		<b>21,896,765</b>	8,997,617
每股盈利	五	<b>18.10仙</b>	7.44仙
股息	六	-	-

## 未經審核簡明綜合資產負債表

二零零五年九月三十日

	附註	二零零五年 九月三十日 港元	二零零五年 三月三十一日 港元 經重列
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業		<b>28,100,000</b>	26,150,000
聯營公司		<b>287,521,286</b>	281,244,438
可供出售之金融資產		<b>250,448</b>	-
長期投資		-	250,448
遞延稅項資產		<b>175,947</b>	171,489
		<b>316,047,681</b>	307,816,375
流動資產			
待出售物業		<b>6,225,024</b>	6,250,498
應收賬款及預付款	七	<b>2,440,854</b>	3,481,398
可退回稅項		-	9,521
短期投資	八	<b>131,562,916</b>	130,010,613
現金及銀行結存		<b>107,383,422</b>	97,473,287
		<b>247,612,216</b>	237,225,317
資產總值		<b>563,659,897</b>	545,041,692
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	九	<b>78,624,000</b>	78,624,000
儲備	十	<b>476,066,859</b>	459,008,494
權益總值		<b>554,690,859</b>	537,632,494

	附註	二零零五年 九月三十日 港元	二零零五年 三月三十一日 港元 經重列
<b>負債</b>			
非流動負債			
遞延稅項負債		<b>3,990,400</b>	3,649,150
流動負債			
應付賬款及應計費用	十一	<b>2,137,948</b>	1,599,511
欠有關連公司款項		<b>2,715,178</b>	2,135,089
應付稅項		<b>125,512</b>	25,448
		<b>4,978,638</b>	3,760,048
負債總值		<b>8,969,038</b>	7,409,198
權益及負債總值		<b>563,659,897</b>	545,041,692
流動資產淨值		<b>242,633,578</b>	233,465,269
資產總值減流動負債		<b>558,681,259</b>	541,281,644

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
期初之權益總額，承前呈報	<b>555,942,653</b>	506,614,893
採納後之影響		
香港會計準則第17號	<b>(6,647,333)</b>	(6,096,869)
香港會計準則－詮釋第21號	<b>(11,662,826)</b>	(5,943,109)
期初之權益總額，經重列	<b>537,632,494</b>	494,574,915
期內溢利	<b>21,896,765</b>	8,997,617
股息	<b>(4,838,400)</b>	(7,257,600)
期終之權益總額	<b><u>554,690,859</u></b>	<u>496,314,932</u>

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
經營業務耗用之現金淨額	<b>(2,711,330)</b>	(6,173,223)
投資業務所得之現金淨額	<b>12,621,465</b>	19,439,547
現金及現金等值之增加淨額	<b>9,910,135</b>	13,266,324
期初現金及現金等值	<b>97,473,287</b>	80,881,471
期終現金及現金等值	<b><u>107,383,422</u></b>	<u>94,147,795</u>
現金及現金等值之分析		
現金及銀行結餘	<b><u>107,383,422</u></b>	<u>94,147,795</u>

## 中期賬目附註

### 一、 編製基準及會計政策

#### (a) 編製基準

此未經審核中期賬目(「中期賬目」)乃按照香港會計師公會頒布之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

此中期賬目應與截至二零零五年三月三十一日止之全年賬目一併閱讀。

除本集團按其採納的新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)(有關準則適用於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間)而改變了其若干會計政策外，編製此中期賬目用的會計政策及計算方法與截至二零零五年三月三十一日止年度之全年賬目所用者一致。

此中期賬目已根據該等於編製此資料時已頒布及生效的香港財務報告準則及詮釋而編製。將於二零零五年十二月三十一日適用的香港財務報告準則及詮釋(包括該等將可按選擇適用的準則及詮釋)於編製此中期財務資料時尚未確定。

#### (b) 會計政策之變動

由二零零五年四月一日起，本集團採納以下新訂／經修訂香港財務報告準則，此等準則均與其業務有關。某些比較數字已按照有關規定作出所需修訂。

香港會計準則第1號	財務報表的呈列
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的變動及錯誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第17號	租約
香港會計準則第21號	外幣匯率變動的影響
香港會計準則第24號	關連人士的披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列

香港會計準則第33號	每股溢利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則－詮釋第4號	租賃－決定香港土地租賃年期
香港會計準則－詮釋第15號	經營租約－獎勵
香港會計準則－詮釋第21號	所得稅－收回經重估的不可折舊資產

採納香港會計準則第1、7、8、10、21、24、27、28、33、36號及香港會計準則－詮釋第4及15號並無令本集團的會計政策出現重大變動，且並無對賬目造成重大影響，惟須根據香港會計準則第1及24號規定修改若干呈報方式及披露資料。

- (i) 採納香港會計準則第17號後，導致會計政策出現變動。租賃土地從待出售物業重新分類為經營租賃。為取得租賃土地之預付款項按直線法於租賃期內攤銷並計入損益表內，倘若發生減值，則減值亦計入損益表內。而在以前年度，租賃土地乃按成本計入待出售物業內。
- (ii) 採納香港會計準則第32及39號令有關按公允價值計量且其變動計入損益表的金融資產及可供出售金融資產的分類的會計政策出現變動。

於二零零五年四月一日前，本集團根據截至二零零五年三月三十一日止年度之全年賬目附註二(e)所載會計政策，將其於附屬公司及聯營公司以外之證券投資分類為持至到期日之投資、證券投資及其他投資。

自二零零五年四月一日起，本集團將其投資分類為下列類別：持至到期日之投資、按公允價值計量且其變動計入損益表的金融資產、貸款及應收賬款，以及可供出售的金融資產。分類視乎購入投資的目的而定。管理層會於初始確認時決定其投資分類及於每個報告日期重新評估此項分類。



## 中期賬目附註(續)

### 一、 編製基準及會計政策(續)

#### (b) 會計政策之變動(續)

##### (a) 持至到期日之投資

持至到期日之投資乃指付款金額固定或可以確定，有固定到期日且本集團管理層有明確意向及能力持有至到期日之非衍生工具財務資產。倘此類別的資產於結算日起計十二個月內到期，則分類為流動資產。

##### (b) 按公允價值計量且其變動計入損益表的金融資產

此類別分為兩個細類別：持作買賣的金融資產及最初已指定須按公允價值計量且其變動計入損益表的金融資產。倘購入的金融資產其主要目的為在短期內出售或按管理層指定其主要目的為在短期內出售，則撥歸此類別。倘此類別的資產乃持作買賣或預期將於結算日起計十二個月內變現，則分類為流動資產。

##### (c) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為非衍生工具金融資產，具有固定或可於交投活躍的市場上掛牌而決定金額，於本集團直接向債務人提供金錢、貨物或服務且無意買賣應收賬款時產生。倘若到期日為結算日起計逾十二個月者，此等貸款及應收賬款列作非流動資產，否則，此等貸款及應收賬款分類為流動資產。

##### (d) 可供出售的金融資產

可供出售的金融資產為非衍生工具金融資產，且被指定為此類別或並無分類歸入任何其他類別。除非管理層有意於結算日起計十二個月內出售的投資外，此等資產包括於非流動資產內。

投資買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。就該等並非按公允價值計量且其變動計入損益表的金融資產或負債而言，投資初始以公允價值加交易成本確認。投資須於從投資收取現金流量的權利屆滿或本集團實質上轉移所有權的一切風險及回報後剔除確認。可供出售的金融資產及按公允價值計量且其變動計入損益表的金融資產其後按公允價值入賬。貸款及應收賬款以及持有至到期日之投資以實際利率法按已攤銷成本入賬。「按公允價值計量且其變動計入損益表的金融資產」類別的公允價值變動所產生的已變現及未變現收益及虧損於產生期間計入損益表。分類為可供出售的金融資產的非貨幣性證券的公允價值變動所產生未變現收益及虧損於股東權益中確認。分類為可供出售的證券出售或出現減值時，累計公允價值調整以投資證券的收益或虧損包括在損益表中。

有牌價投資公允價值按現行買入價釐定。倘金融資產之市場交投不活躍(或其為非上市證券)，則本集團採用估值方法確定其公允價值。估值方法包括使用最近按公允基準進行的交易、參考其他大致相同工具、現金流量貼現分析及期權定價模式並作出適當調整以反映發行者的具體情況。

本集團於每個結算日評估是否有客觀憑證顯示一項或一組金融資產已經出現減值。就被分類為可供出售的股本證券而言，會以其公允價值出現顯著或持續下跌至低於其成本之情況作為釐定證券是否出現減值。倘可供出售的金融資產存在任何上述憑證，則累計虧損(按收購成本與當時公允價值的差額減該金融資產之前於損益表確認的任何減值虧損計算)從股東權益中扣除，並於損益表中確認。於損益表確認之股本工具減值虧損不會從損益表中回撥。

## 中期賬目附註(續)

### 一、 編製基準及會計政策(續)

#### (b) 會計政策之變動(續)

貸款及應收賬款初步按公允價值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本扣除減值撥備計算。倘有客觀憑證顯示本集團將不能按應收賬款的原訂條款收回所有到期款項，則會對貸款及應收賬款作出減值撥備。撥備的數額為資產賬面值與按實際利率貼現之估計未來現金流量現值之間的差額。撥備的數額於損益表中確認。

- (iii) 採納香港會計準則第40號導致會計政策有變，其中公允價值之變動於損益表入賬。本集團自二零零五年四月一日起就投資物業採納下列政策。

持作長期租金收益或／及資本增值此兩種用途而並非本集團旗下公司佔用的物業分類為投資物業。

投資物業包括以經營租約持有的土地及以財務租約持有的樓宇。

倘符合投資物業的餘下定義，則以經營租約持有的土地會被分類為並入賬列作投資物業。經營租約乃猶如其為財務租約入賬。

投資物業以成本並包括相關交易成本計算。

初始確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值乃按交投活躍市場的價格計算，並於必要時就特定資產的性質、位置或狀況作出調整。倘並無有關資料，則會使用其他估值法，如交投較淡靜市場的最新價格或貼現現金流量預測等。此等估值最少每年由外聘估值師進行。

投資物業的公允價值反映(其中包括)現有租約的租金收入及有關在現行市況下對未來租約的租金收入作出的假設。

同樣地,公允價值亦反映任何有關物業可預期出現的現金流出。現金部分流出確認為負債(包括有關分類為投資物業的土地的財務租約負債);其他(包括或然租金付款)則不會於賬目確認。

其後開支僅於當與項目有關的未來經濟利益可能會流入本集團,且其成本能夠可靠地計量,方會增加資產的賬面值。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間自損益表扣除。

公允價值之變動於損益表中確認。

由於採納香港會計準則40號,本集團投資物業於二零零五年九月三十日由忠誠測量行有限公司根據公開市值基礎進行專業估值。於二零零四年九月三十日並沒有作出上述估值。

- (iv) 採納香港會計準則一詮釋第21號導致計算有關投資物業重估所產生遞延稅項負債之會計政策有變,該等遞延稅項負債按透過使用而收回該資產賬面值所產生稅務後果計算。於以往年度,該資產之賬面值預期透過銷售收回。

所有此等會計政策變動乃根據有關準則之過渡條文作出。本集團採納之所有準則規定或容許追溯應用,惟香港會計準則第32及39號並不允許追溯應用。本集團就二零零四年比較資料之證券投資採用以往會計實務準則(「會計實務準則」)第24號「證券投資的會計處理」。

## 中期賬目附註(續)

### 一、 編製基準及會計政策(續)

#### (c) 會計政策變動之影響摘要

##### (i) 綜合損益表

	採納新香港財務報告準則之影響				總額 港元
	香港 會計準則 第1號 港元	香港 會計準則 第17號 港元	香港 會計準則 第40號 港元	香港 會計準則 詮釋第21號 港元	
截至二零零五年九月 三十日止六個月：					
增加／(減少)於：					
經營溢利	-	(25,474)	1,950,000	-	1,924,526
應佔聯營公司溢利	(1,246,376)	(254,216)	10,125,000	(1,771,875)	6,852,533
除稅前溢利	(1,246,376)	(279,690)	12,075,000	(1,771,875)	8,777,059
稅項	(1,246,376)	(4,458)	-	341,250	(909,584)
期內溢利	-	(275,232)	12,075,000	(2,113,125)	9,686,643
每股盈利(仙)	-	(0.23)	9.98	(1.75)	8.00
截至二零零四年九月 三十日止六個月：					
減少於：					
經營溢利	-	(25,474)	-	-	(25,474)
應佔聯營公司溢利	(913,654)	(254,216)	-	-	(1,167,870)
除稅前溢利	(913,654)	(279,690)	-	-	(1,193,344)
稅項	(913,654)	(4,458)	-	-	(918,112)
期內溢利	-	(275,232)	-	-	(275,232)
每股盈利(仙)	-	(0.23)	-	-	(0.23)

(ii) 綜合資產負債表

	香港 會計準則 第17號 港元	採納新香港財務報告準則之影響 香港 會計準則 第40號 港元	香港 會計準則 詮釋第21號 港元	總額 港元
於二零零五年九月三十日：				
增加／(減少)於：				
<b>資產</b>				
投資物業	-	1,950,000	-	1,950,000
聯營公司	(6,093,102)	10,125,000	(9,785,551)	(5,753,653)
遞延稅項資產	175,947	-	-	175,947
待出售物業	(1,005,410)	-	-	(1,005,410)
資產總值	<u>(6,922,565)</u>	<u>12,075,000</u>	<u>(9,785,551)</u>	<u>(4,633,116)</u>
<b>權益</b>				
保留溢利	(6,922,565)	77,568,002	(13,775,951)	56,869,486
投資物業重估儲備	-	(65,493,002)	-	(65,493,002)
權益總值	<u>(6,922,565)</u>	<u>12,075,000</u>	<u>(13,775,951)</u>	<u>(8,623,516)</u>
<b>負債</b>				
遞延稅項負債	-	-	3,990,400	3,990,400
負債總值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,990,400</u>	<u>3,990,400</u>
權益及負債總值	<u>(6,922,565)</u>	<u>12,075,000</u>	<u>(9,785,551)</u>	<u>(4,633,116)</u>
於二零零五年三月三十一日：				
增加／(減少)於：				
<b>資產</b>				
聯營公司	(5,838,886)	-	(8,013,676)	(13,852,562)
遞延稅項資產	171,489	-	-	171,489
待出售物業	(979,936)	-	-	(979,936)
	<u>(6,647,333)</u>	<u>-</u>	<u>(8,013,676)</u>	<u>(14,661,009)</u>
<b>權益</b>				
保留溢利	(6,647,333)	65,493,002	(11,662,826)	47,182,843
投資物業重估儲備	-	(65,493,002)	-	(65,493,002)
權益總值	<u>(6,647,333)</u>	<u>-</u>	<u>(11,662,826)</u>	<u>(18,310,159)</u>
<b>負債</b>				
遞延稅項負債	-	-	3,649,150	3,649,150
負債總值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,649,150</u>	<u>3,649,150</u>
權益及負債總值	<u>(6,647,333)</u>	<u>-</u>	<u>(8,013,676)</u>	<u>(14,661,009)</u>

## 中期賬目附註(續)

### 二、 營業額及分部資料

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之有關業務，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。

期內已確認之營業額如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
租金收入	<b>1,842,859</b>	1,812,300
管理費收入	<b>627,693</b>	873,414
利息收入	<b>2,951,355</b>	157,953
	<b><u>5,421,907</u></b>	<u>2,843,667</u>

#### 主要報告形式－業務分部

本集團經營兩項主要業務分部：

- 物業 — 物業投資、發展及管理 and 建築承辦
- 投資 — 投資及企業服務

截至二零零五年九月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業 港元	投資 港元	本集團 港元
營業額	<u>2,395,552</u>	<u>3,026,355</u>	<u>5,421,907</u>
分部業績	<b>3,536,116</b>	<b>4,241,350</b>	<b>7,777,466</b>
應佔聯營公司溢利	<b>14,577,848</b>	-	<u><b>14,577,848</b></u>
除稅前溢利			<b>22,355,314</b>
稅項			<u><b>(458,549)</b></u>
期內溢利			<u><u><b>21,896,765</b></u></u>

截至二零零四年九月三十日止六個月之重列分部業績如下：

	物業 港元	投資 港元	本集團 港元
營業額	<u>2,390,714</u>	<u>452,953</u>	<u>2,843,667</u>
分部業績	1,517,016	410,612	1,927,628
應佔聯營公司溢利	7,188,122	-	<u>7,188,122</u>
除稅前溢利			9,115,750
稅項			<u>(118,133)</u>
期內溢利			<u><u>8,997,617</u></u>



## 中期賬目附註(續)

### 二、 營業額及分部資料(續)

#### 主要報告形式－業務分部(續)

於二零零五年九月三十日之分部資產及負債如下：

	物業 港元	投資 港元	本集團 港元
分部資產	<b>324,006,282</b>	<b>132,270,193</b>	<b>456,276,475</b>
共同資產			<u>107,383,422</u>
資產總值			<u><b>563,659,897</b></u>
分部負債	<b>8,653,890</b>	<b>189,636</b>	<b>8,843,526</b>
共同負債			<u>125,512</u>
負債總值			<u><b>8,969,038</b></u>

於二零零五年三月三十一日之重列分部資產及負債如下：

	物業 港元	投資 港元	本集團 港元
分部資產	317,199,306	130,359,578	447,558,884
共同資產			<u>97,482,808</u>
資產總值			<u><b>545,041,692</b></u>
分部負債	7,234,795	148,955	7,383,750
共同負債			<u>25,448</u>
負債總值			<u><b>7,409,198</b></u>

### 三、 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
經營溢利已計入：		
短期投資之未變現利潤淨額	2,346,413	1,259,632
上市投資及非上市有牌價投資基金之股息收入	290,143	649,894
出售短期投資利潤	289,474	-
	<u>2,925,030</u>	<u>1,909,526</u>
並扣除：		
員工成本(包括董事酬金)	1,672,849	1,591,138
出售短期投資虧損	-	270,372
待出售物業之租賃土地之攤銷	25,474	25,474
	<u>1,703,323</u>	<u>1,887,000</u>

### 四、 稅項

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港元	港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	121,757	122,591
遞延稅項	336,792	(4,458)
	<u>458,549</u>	<u>118,133</u>

損益表內之應佔聯營公司溢利包括應佔聯營公司於截至二零零五年九月三十日止六個月之稅項港幣2,964,326元(二零零四年：港幣859,730元)。

## 中期賬目附註(續)

### 五、 每股盈利

每股盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利港幣 21,896,765元(二零零四年：港幣8,997,617元)及期內已發行之120,960,000股計算。

### 六、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
二零零五年派發末期股息每股港幣4仙 (二零零四年：港幣3仙)	<b>4,838,400</b>	3,628,800
二零零四年派發特別股息每股港幣3仙	-	3,628,800
	<b><u>4,838,400</u></b>	<b><u>7,257,600</u></b>

董事會議決不宣派截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息(二零零四年：無)。

### 七、 應收賬款及預付款

	二零零五年 九月三十日 港元	二零零五年 三月三十一日 港元 經重列
應收業務賬款		
少於六十日	<b>133,730</b>	341,567
多於六十日	<b>46,254</b>	4,754
	<b><u>179,984</u></b>	<u>346,321</u>
其他應收賬款	<b>2,219,452</b>	3,000,323
預付款及水電按金	<b>41,418</b>	134,754
	<b><u>2,440,854</u></b>	<b><u>3,481,398</u></b>

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、 短期投資

	二零零五年 九月三十日 港元	二零零五年 三月三十一日 港元 經重列
持至到期日之非上市證券	<b>104,299,832</b>	105,134,311
按公允價值計入損益表的金融資產		
上市股份－香港	<b>16,144,854</b>	12,815,023
上市股份－海外	<b>4,276,285</b>	4,604,565
非上市有牌價投資基金	<b>6,841,945</b>	7,456,714
	<b><u>131,562,916</u></b>	<b><u>130,010,613</u></b>

## 九、 股本

	二零零五年 九月三十日 港元	二零零五年 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	<b><u>97,500,000</u></b>	<b><u>97,500,000</u></b>
發行及繳足股本：		
120,960,000股每股面值港幣0.65元	<b><u>78,624,000</u></b>	<b><u>78,624,000</u></b>

## 中期賬目附註(續)

### 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
二零零五年四月一日，				
承前呈報	20,180,230	65,493,002	391,645,421	477,318,653
採納後之調整				
香港會計準則第17號	-	-	(6,647,333)	(6,647,333)
香港會計準則第40號	-	(65,493,002)	65,493,002	-
香港會計準則一詮釋第21號	-	-	(11,662,826)	(11,662,826)
二零零五年四月一日，經重列	20,180,230	-	438,828,264	459,008,494
期內溢利	-	-	21,896,765	21,896,765
股息	-	-	(4,838,400)	(4,838,400)
<b>二零零五年九月三十日</b>	<b>20,180,230</b>	<b>-</b>	<b>455,886,629</b>	<b>476,066,859</b>
二零零四年四月一日，				
承前呈報	20,180,230	33,960,622	373,850,041	427,990,893
採納後之調整				
香港會計準則第17號	-	-	(6,096,869)	(6,096,869)
香港會計準則第40號	-	(33,960,622)	33,960,622	-
香港會計準則一詮釋第21號	-	-	(5,943,109)	(5,943,109)
二零零四年四月一日，經重列	20,180,230	-	395,770,685	415,950,915
期內溢利(經重列)	-	-	8,997,617	8,997,617
股息	-	-	(7,257,600)	(7,257,600)
二零零四年九月三十日	20,180,230	-	397,510,702	417,690,932
期內溢利(經重列)	-	-	41,317,562	41,317,562
二零零五年三月三十一日 (經重列)	20,180,230	-	438,828,264	459,008,494

## 十一、應付賬款及應計費用

	二零零五年 九月三十日 港元	二零零五年 三月三十一日 港元 經重列
應付業務賬款		
少於九十日	15,680	35,533
多於九十日	10	10
	<b>15,690</b>	35,543
其他應付賬款	1,008,771	604,063
已收租金及水電按金	598,491	739,595
應計費用	514,996	220,310
	<b>2,137,948</b>	1,599,511

## 十二、與有關連人士之重要交易

以下摘要為本集團於期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	截至九月三十日止六個月 二零零五年 港元	二零零四年 港元
有關連公司			
管理費收入	—	—	140,000
物業代理費收入	二	75,000	120,000
主要管理層報酬			
董事酬金		75,000	75,000

附註：

- (一) 於二零零四年期間，本集團為一有關連公司提供管理服務。所收費用乃依據該有關連公司每年所收租金的某個百分比釐訂。
- (二) 本集團向一有關連公司提供物業代理服務，每年收取固定之費用。

## 中期股息

董事會議決不宣派截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息(二零零四年：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

在編製本集團未經審核之中期賬目時，本公司採納了多項新香港財務報告準則，二零零四年之有關比較數字亦因此作出重列。本集團採納該等新財務報告準則後之影響概述於中期賬目附註(一)內。於回顧期內所採納之多項新香港財務報告準則中，單是香港會計準則第40號投資物業已為本集團利潤帶來港幣1,210萬元之增幅。在採納新香港財務報告準則後，本集團於期內之利潤總共有港幣970萬元之遞增。

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團之未經審核綜合股東應佔溢利為港幣2,190萬元，較二零零四年同期所錄得之港幣900萬元(經重列)上升約百分之一百四十三點四。撇除上述因採納新香港財務報告準則所帶來之影響，本集團之利潤亦較去年同期增加了港幣290萬元。此顯著之改善皆因利率趨升而帶來利息收入增加及投資業務獲得佳績所致。利息收入及投資業務之利潤分別較去年同期增加港幣280萬元及160萬元。但是，於回顧期內並沒有任何投資物業銷售，這對本集團之淨利潤帶來了不利影響，而去年同期本集團所佔已出售物業利潤為港幣210萬元。

### 業務回顧

#### 物業投資、發展、管理及建築承辦

於回顧期內，本集團繼續經營與物業有關之業務，而租賃業務亦繼續為本集團帶來穩定的收入。撇除因採納新香港財務報告準則而獲得之利潤升幅外，淨利潤仍能維持在去年同期之相約水平。

在租賃業務上，租金收入錄得約百分之一點七的輕微改善。經濟自二零零四年起持續復甦，物業之租金收入及租用率皆見改善。預期此等有利之市場因素均能繼續為本集團利潤帶來正面影響。

相比去年，本集團於回顧期內並沒有出售任何投資物業，故此亦沒有錄得任何應佔銷售收入。本集團之利潤因而受累於此而減少約港幣210萬元。本集團自本回顧期後，並沒有購入或出售任何物業。

於回顧期內，本集團之物業管理業務及建築承辦業務之表現與二零零四年相約。營業額及經營業績均與去年同期處於相約水平。

### 投資及企業服務

於回顧期間，本集團投資業務表現遠較去年同期優勝。主要受惠於利息收入之增加及投資活動所帶來之佳績。

本集團沒有任何負債，故此自二零零四年初始之普遍利息趨升，對本集團只有利息收入增加之正面影響。本集團之利潤因而得以遞升。於回顧期內，本集團利息收入增加了港幣280萬元。

正面之市場氣氛自上一個公布日期起至本回顧期內仍能得以維持。本集團之投資組合價值錄得港幣110萬元之進一步升幅，而去年同期卻錄得港幣340萬元之跌幅。再者，本集團因出售短期投資而錄得約港幣30萬元之淨利潤，而去年同期卻錄得港幣30萬元之虧損。

### 其他披露

除上文所披露外，各董事概不知悉已刊載於截至二零零五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資料有任何其他重大之轉變。



## 展望

預計香港經濟仍能維持穩步增長。各行各業例如零售、旅遊及服務性行業之業務皆見改善。最近，通縮期已宣告結束，而普遍經濟擴張亦締造了就業機會，致使失業率亦漸見回落。迪士尼樂園開幕後更為本港經濟復甦增添動力。凡此種種，預期物業租金及租用率將因而獲得提升，本集團與物業有關的業務也將會受惠。

預期美國利率趨升的情況將會於二零零六年首半年停止，惟本地物業市場在按揭供款額大幅增加下，亦難免要步入整固期。物業價格及租金均無可避免地要作出調整。持續高企的原油價格對全球營商環境以至整體經濟增長已帶來不利影響。再者於十二月中旬在香港舉行之世貿會議可能無法達成任何協議。禽流感於區內進一步擴散之憂慮亦已削弱市場投資情緒。我們關注上述不利的訊息，將會繼續持審慎之財務管理態度及密切留意市場的不明朗因素，同時亦秉承為股東帶來滿意回報之宗旨。

## 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。於二零零五年九月三十日，本集團之現金及銀行結存為港幣1億738萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源應付其營運開支。本集團並沒有重大匯率波動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。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零五年九月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司普通股股份之好倉

董事姓名	個人權益	法團權益	其他權益	已發行股本之	
				總額	百分比率
鍾棋偉	-	1,705,360 (附註一)	87,391,440 (附註二)	89,096,800	73.66
鍾仁偉	572,000	-	87,391,440 (附註二)	87,963,440	72.72
鍾英偉	396,000	-	13,444,837 (附註三)	13,840,837	11.44

附註：

- (一) 此等股份由鍾棋偉先生（「鍾棋偉」）及其妻子共同擁有百份之五十權益之公司擁有。根據證券及期貨條例鍾先生被視為擁有此等股份權益。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

### 於本公司普通股股份之好倉(續)

- (二)\* 鍾棋偉先生及鍾仁偉先生所擁有之87,391,440股股份實屬本公司之同一股份權益。鍾棋偉及鍾仁偉先生(「鍾仁偉」)為已故鍾江海先生(「鍾江海」)之三位遺囑執行人(「遺囑執行人」)之其中兩位，鍾江海臨終前擁有87,391,440股股份。根據鍾江海之遺囑，鍾棋偉及鍾仁偉亦是其中兩位遺產繼承人，遺囑內之資產皆被託管出售。然而遺囑執行人有權以實物分配資產予遺產繼承人，故有關股份有可能被分配予遺產繼承人。為免重復計算，有可能分配予鍾棋偉及鍾仁偉之股份皆不計入此等股份內。
- (三)\* 鍾江海臨終前擁有87,391,440股股份。根據鍾江海之遺囑，鍾英偉先生(「鍾英偉」)亦為其中一位遺產繼承人，此等13,444,837股股份有可能被分配予鍾英偉。
- \* 由於遺囑承辦書仍未批出，而遺囑執行人並未就該等股份登記為註冊股東。嚴格來說，股份託管亦未合法成立。

除上文所披露者外，於二零零五年九月三十日，本公司各董事或最高行政人員或其關連人士概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中被假設或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 主要股東及其他股東權益

就本公司董事或最高行政人員所知，於二零零五年九月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，即直接或間接地持有本公司已發行股本百份之五或以上之股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

### 於本公司普通股股份之好倉

	股份數量	已發行股本之 百分比率
<b>主要股東：</b>		
已故鍾江海	87,391,440	72.25
秦蘭鳳	99,387,040 (附註一)	82.17
龔素霞	89,096,800 (附註二)	73.66
胡雪儀	87,963,440 (附註三)	72.72
何國馨	13,840,837 (附註四)	11.44
<b>主要股東以外之人士：：</b>		
Megabest Securities Ltd.	11,295,600 (附註五)	9.34

附註：

- (一)\* 此等99,387,040股股份中，11,295,600股股份乃秦蘭鳳女士(「秦蘭鳳」)擁有全部已發行股本之Megabest Securities Limited(「Megabest」)所持有。其控股權益之詳情可見下文附錄(五)；700,000股股份乃為秦蘭鳳之個人權益；及87,391,440股股份與上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所述之鍾棋偉及鍾仁偉分別擁有之其他權益實屬同一股份權益，因秦蘭鳳連同鍾棋偉及鍾仁偉三位均為鍾江海之遺囑執行人，鍾江海臨終前擁有87,391,440股股份。根據鍾江海之遺囑，秦蘭鳳亦為其中一位遺產繼承人。避免重復計算，可能分配予秦蘭鳳之股份皆沒有計入此等股份內。
- (二) 龔素霞女士為鍾棋偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益。根據證券及期貨條例龔素霞女士被視為擁有此等股份之權益。

## 主要股東及其他股東權益(續)

### 於本公司普通股股份之好倉(續)

- (三) 胡雪儀女士為鍾仁偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益。根據證券及期貨條例胡雪儀女士被視為擁有此等股份之權益。
  - (四) 何國馨女士為鍾英偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益。根據證券及期貨條例何國馨女士被視為擁有此等股份之權益。
  - (五) 此等由Megabest持有之11,295,600股股份實與上文附錄(一)所敘述者為同一股份權益。Megabest透過其全資附屬公司Profit-taking Company Inc.持有此等股份，而Profit-taking Company Inc.則擁有持有本公司11,295,600股股份之註冊股東寶勁達有限公司之全部已發行股本。
- \* 由於遺囑承辦書仍未批出，而遺囑執行人並未就該等股份登記為註冊股東。嚴格來說，股份託管亦未合法成立。

除上文所披露者外，於二零零五年九月三十日，概無任何人士(本公司各董事或最高行政人員除外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉，即其直接或間接地持有本公司已發行股本百份之五或以上之權益。

### 根據上市規則第13.20條及13.22條而作出之披露

於二零零五年九月三十日，本公司之市值約為港幣171,763,200元（「市值」），此乃按本公司於二零零五年九月三十日已發行股份合共120,960,000股，以及緊接二零零五年九月三十日前之五個營業日，即由二零零五年九月二十六日至二零零五年九月三十日止（首尾兩天包括在內）之平均收市價每股港幣1.42元為基準計算。

本集團於二零零五年九月三十日為下列實體提供之貸款分別超逾市值8%，其有關詳情如下：

實體名稱	本集團 擁有之權益 百分比	於二零零五年 九月三十日 之貸款 港元
凱得置業有限公司	25%	<b>42,878,920</b>
捷浩發展有限公司	25%	<b>15,041,803</b>
東泰來企業有限公司	25%	<b>17,226,919</b>
顯冠企業有限公司	50%	<b>18,751,760</b>
佳利繁置業有限公司	25%	<b>37,857,400</b>

上述貸款乃根據本集團在個別實體內所佔股份比例，以相同條款提供該實體以發展其物業項目之所需資金。此等貸款皆為無抵押、免息及無固定還款期，並由本集團以內部資源墊支。

### 根據上市規則第13.20條及13.22條而作出之披露(續)

於二零零五年九月三十日，本集團亦已向其聯屬公司提供財務資助合共港幣159,860,744元，約為市值百分之九十三點零七。於二零零五年九月三十日，該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司之權益概列如下：

	備考合併 資產負債表 港元	本集團 應佔權益 港元
非流動資產	<u>722,307,663</u>	<u>204,931,146</u>
流動資產	180,375,042	63,322,346
流動負債	<u>(22,776,951)</u>	<u>(6,647,490)</u>
流動資產淨值	<u>157,598,091</u>	<u>56,674,856</u>
非流動負債	<u>(649,216,663)</u>	<u>(181,858,449)</u>
資產淨值	<u><u>230,689,091</u></u>	<u><u>79,747,553</u></u>

### 購買、出售或贖回股份

於期內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司之股份。

## 企業管治常規守則

董事認為，本公司截至二零零五年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則「守則條文」，惟下列偏離則除外：—

1. 按守則條文第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同時兼任。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引領下，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，致使他們每一位須最少每三年退任一次。

## 薪酬委員會

為符合守則條文第B.1.1條，本公司於二零零五年五月二十日成立薪酬委員會，並在其書面職權範圍內清楚說明委員會的權限及職責。薪酬委員會由三名獨立非執行董事，即蘇洪亮先生(主席)，林漢強先生及陳煥江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。



## 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十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，彼等於截至二零零五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

本公司之審核委員會已於一九九八年十二月成立，其書面職權範圍亦已於二零零五年一月一日遵照上市規則作出修訂及被採納。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。

審核委員會已審閱本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核中期報告，他們對於本集團所採納之會計準則並無異意。

承董事會命  
公司秘書  
朱永民  
謹啟

香港，二零零五年十二月九日

網址：<http://www.wahha.com>