



華廈置業有限公司  
WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

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

截至二零一三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：

未經審核簡明綜合全面收益表  
截至二零一三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一三年	二零一二年
	附註	港元	港元
收益	二	<b>13,141,113</b>	6,009,718
投資物業之公平值變動		-	1,300,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值 利潤淨額		<b>94,502</b>	331,164
其他利潤／（虧損）淨額	三	<b>883,460</b>	(1,162)
獲取收入之物業之直接開支		<b>(180,986)</b>	(257,500)
出售已建成物業成本		<b>(910,010)</b>	-
員工成本		<b>(2,768,666)</b>	(2,607,927)
其他經營費用		<b>(739,305)</b>	(701,052)
經營溢利		<b>9,520,108</b>	4,073,241
應佔聯營公司溢利減虧損（包括應佔投資物 業之公平值利潤港幣 16,250,000 元 （二零一二年：港幣 48,500,000 元））		<b>30,759,699</b>	59,666,419
除所得稅前溢利		<b>40,279,807</b>	63,739,660
所得稅（費用）／抵免	四	<b>(1,046,567)</b>	78,689
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		<b>39,233,240</b>	63,818,349
每股盈利（基本及攤薄）	五	<b>0.32</b>	0.53
股息	六	<b>13,305,600</b>	13,305,600

未經審核簡明綜合資產負債表  
於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 港元	二零一三年 三月三十一日 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		68,000,000	68,000,000
於聯營公司之投資		691,962,315	678,561,246
聯營公司欠款		7,090,179	9,636,681
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		507,370	317,546
		<u>767,810,312</u>	<u>756,765,921</u>
<b>流動資產</b>			
待出售之已建成物業		5,657,489	6,497,015
聯營公司欠款		40,735,696	43,660,016
應收業務賬款及其他應收款項	七	1,402,783	1,250,398
可退回稅項		1,577,039	1,598,374
按公平值計入損益賬之金融資產		3,032,995	2,938,493
現金及銀行結餘		357,427,324	357,110,402
		<u>409,833,326</u>	<u>413,054,698</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>1,177,643,638</u></u>	<u><u>1,169,820,619</u></u>

	二零一三年 九月三十日 港元	二零一三年 三月三十一日 港元
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔股本及儲備 股本	<b>78,624,000</b>	78,624,000
保留溢利		
- 中期股息	<b>13,305,600</b>	-
- 擬派股息	-	29,030,400
- 其他	<b>1,071,825,519</b>	1,045,897,879
	<b>1,085,131,119</b>	1,074,928,279
<b>權益總值</b>	<b>1,163,755,119</b>	1,153,552,279
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
欠聯營公司款項	<b>9,292,373</b>	13,011,614
應付業務賬款及其他應付款項	<b>3,379,509</b>	3,218,595
應付稅項	<b>1,216,637</b>	38,131
<b>負債總值</b>	<b>13,888,519</b>	16,268,340
<b>權益及負債總值</b>	<b>1,177,643,638</b>	1,169,820,619
<b>流動資產淨額</b>	<b>395,944,807</b>	396,786,358
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>1,163,755,119</b>	1,153,552,279

附註

八

## 中期財務資料附註

### 一、 編製基準

中期財務資料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之金融資產及投資物業，以公平值重估後而作出修訂。此中期財務資料應與截至二零一三年三月三十一日止年度按照香港財務報告準則（「財務準則」）而編製之年度財務報表一併閱讀。

除下文所述者外，編製此中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零一三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及對現有準則之修訂。

香港會計準則第 1 號修訂本	其他全面收益項目之呈報
香港會計準則第 19 號修訂本	僱員福利
香港會計準則第 27 號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資
財務準則第 7 號修訂本	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
財務準則第 10 號	綜合財務報表
財務準則第 11 號	合營安排
財務準則第 12 號	於其他實體之權益披露
財務準則第 13 號	公平值計量
第四年度改進項目（二零一一年）	於二零一二年六月發布財務報告準則之改進

本集團已經評估採納此等經修訂準則及修訂本之影響，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資料呈報亦無帶來重大變動，惟採納香港會計準則第 1 號修訂本「其他全面收益項目之呈報」及財務準則第 13 號「公平值計量」時需附加披露則除外。

## 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、物業發展、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、評估營運分部表現及策略性決定之本集團內部財務報告，可供匯報之營運分部為物業發展、投資及管理以及投資。

分部資產包括投資物業、可供出售之金融資產、按公平值計入損益賬之金融資產、應收款項、待出售之已建成物業及現金及銀行結餘，而不包括一些項目如可退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未付股息。

收益為期內已確認之營業額，其包括下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
租金收入	2,350,403	2,151,633
出售待出售之已建成物業	7,666,150	-
管理費收入	648,235	645,314
銀行利息收入	2,254,232	2,850,730
股息收入 - 上市投資	33,793	30,241
建築監督費收入	188,300	331,800
	<u>13,141,113</u>	<u>6,009,718</u>

截至二零一三年九月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業發展、 投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
收益	<b>10,853,088</b>	<b>2,288,025</b>	<b>13,141,113</b>
分部業績	<b>8,917,022</b>	<b>3,265,841</b>	<b>12,182,863</b>
未分配成本			<b>(2,662,755)</b>
經營溢利			<b>9,520,108</b>
應佔聯營公司溢利減虧損	<b>30,759,699</b>	-	<b>30,759,699</b>
除所得稅前溢利			<b>40,279,807</b>
所得稅費用			<b>(1,046,567)</b>
本公司權益持有人應佔溢利			<b>39,233,240</b>
投資物業之公平值變動	-	-	-

於二零一三年九月三十日之分部資產及負債如下：

	物業發展、 投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
分部資產	<b>122,446,652</b>	<b>361,150,262</b>	<b>483,596,914</b>
聯營公司	<b>691,962,315</b>	-	<b>691,962,315</b>
未分配資產			<b>2,084,409</b>
資產總值			<b>1,177,643,638</b>
分部負債	<b>11,971,466</b>	-	<b>11,971,466</b>
未分配負債			<b>1,917,053</b>
負債總值			<b>13,888,519</b>

截至二零一二年九月三十日止六個月之分部業績如下：

	物業發展、 投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
收益	<u>3,128,747</u>	<u>2,880,971</u>	<u>6,009,718</u>
分部業績	<u>3,360,077</u>	<u>3,210,974</u>	6,571,051
未分配成本			(2,497,810)
經營溢利			4,073,241
應佔聯營公司溢利減虧損	59,666,419	-	<u>59,666,419</u>
除所得稅前溢利			63,739,660
所得稅抵免			78,689
本公司權益持有人應佔溢利			<u>63,818,349</u>
投資物業之公平值變動	1,300,000	-	<u>1,300,000</u>

於二零一三年三月三十一日之分部資產及負債如下：

	物業發展、 投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
分部資產	128,813,694	360,529,759	489,343,453
聯營公司	678,561,246	-	678,561,246
未分配資產			1,915,920
資產總值			<u>1,169,820,619</u>
分部負債	15,604,351	-	15,604,351
未分配負債			663,989
負債總值			<u>16,268,340</u>

### 三、 其他利潤／（虧損）淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
匯兌利潤／（虧損）淨額	<b>883,314</b>	(1,162)
雜項	<b>146</b>	-
	<b>883,460</b>	(1,162)

### 四、 所得稅（費用）／ 抵免

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%（二零一二年：16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
香港利得稅		
本期撥備	<b>(1,236,391)</b>	(111,142)
遞延所得稅抵免	<b>189,824</b>	189,831
	<b>(1,046,567)</b>	78,689

### 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 39,233,240 元（二零一二年：港幣 63,818,349 元）及期內已發行之 120,960,000 股（二零一二年：120,960,000 股）計算。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	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
宣派中期股息每股港幣 11 仙 （二零一二年：港幣 11 仙）	<b>13,305,600</b>	13,305,600

董事會議決於二零一四年一月八日星期三派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一二年：港幣 11 仙）予在二零一三年十二月三十一日星期二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

	二零一三年 九月三十日 港元	二零一三年 三月三十一日 港元
應收業務賬款		
於三個月內	<b>286,702</b>	555,220
其他應收款項	<b>1,005,370</b>	488,110
預付款項及水電按金	<b>110,711</b>	207,068
	<b>1,402,783</b>	<b>1,250,398</b>

應收業務賬款乃應收租金及管理費。應收租金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）。應收管理費一般須於每月月終發出付款通知時支付。

## 八、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零一三年 九月三十日 港元	二零一三年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
於三個月內	<b>1,040</b>	111
其他應付款項	<b>1,369,097</b>	1,296,067
已收租金及水電按金	<b>919,519</b>	950,654
應計費用	<b>1,089,853</b>	682,523
已收按金	-	289,240
	<b>3,379,509</b>	<b>3,218,595</b>

## 中期股息

董事會議決於二零一四年一月八日星期三派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一二年：港幣 11 仙）予在二零一三年十二月三十一日星期二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

本公司將由二零一三年十二月二十三日星期一至二零一三年十二月三十一日星期二，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有此中期股息，所有過戶文件連同有關之股票必須於二零一三年十二月二十日星期五下午四時前送達香港銅鑼灣威菲路道十八號萬國寶通中心十六樓一六零七至八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，本公司權益持有人應佔本集團未經審核溢利為港幣 3 千 920 萬元，較二零一二年同期減少約百分之三十八點五。當中港幣 840 萬元來自本集團，而港幣 3 千零 80 萬元則為本集團聯營公司之貢獻。此跌幅主要由於本集團及其聯營公司投資物業之公平值利潤大幅下調港幣 3 千 360 萬元，而利息收入較去年同期減少港幣 60 萬元。然而，本集團及其聯營公司出售物業而所得港幣 880 萬元之除稅後溢利對此不利業績起了緩和作用。再者，因近期人民幣兌港元升值，匯兌利潤錄得港幣 90 萬元之升幅。

### 業務回顧

#### 物業發展、投資及管理

於回顧期內，本集團及其聯營公司錄得多項物業銷售，首先，本集團已出售其位於粉嶺之一個單位及其位於屯門之四個單位的權益，而獲得之除稅後利潤分別為港幣 300 萬元及港幣 270 萬元。其次，一間聯營公司已出售其位於粉嶺之三個單位，本集團應佔除稅後溢利為港幣 310 萬元。

儘管再沒有從上述及去年出售單位獲取租金收入，本集團租賃業務表現仍然良好。受惠於新訂及 / 或續期租約之租金普遍上調，除稅後溢利總額均較去年增加港幣 50 萬元。

除上文所披露外，於回顧期內及截至本報告日止，本集團並沒有購入或出售任何物業。

### 投資

於回顧期內，本集團投資組合之除稅後溢利較二零一二年同期減少港幣 20 萬元。此外，存款利率持續穩定亦限制了本集團之利息收入。利息收入錄得港幣 60 萬元之跌幅。另一方面，近期人民幣兌港元升值，匯兌利潤錄得港幣 90 萬元之升幅。

### 展望

於回顧期內，本地經濟相對平穩。第二季本地生產總值及私人消費開支分別錄得百分之四及百分之四點二之溫和增長。二零一三年九月之通脹為百分之四點六。最近季度之經季節性調整後之失業率為百分之三點三。

環球層面上，美國經濟溫和復甦促使聯邦儲備局有意削減量化寬鬆措施之規模。此已引致環球金融市場動盪。此效應在聯邦儲備局展示猶豫訊號後已減弱，然而即使量化寬鬆措施沒有即時停止，環球金融市場仍然警覺其發生的可能性。歐洲方面則剛宣布下調利率，或許是作為應對通縮的警示措施。此亦是經濟不明朗之訊號。

中國經濟看似放緩，香港亦將會受到負面影響。香港政府對物業市場看似實行較大的干預政策。此可見於為了遏抑住屋需求而推出多項印花稅以及實施《一手住宅物業銷售條例》。此或許導致物業市場更加不穩健。另一方面，相對強勁之本地消費開支及旅客開銷卻為本地經濟起了支撐作用。

我們看到很多因不明朗環球經濟而引發的問題，故此，我們需要保持足夠之財務資源以面對前面種種挑戰，以確保我們的股東獲得持續性之回報。

## 僱傭及薪酬政策

於二零一三年九月三十日，本集團共有少於二十名僱員，他們的薪金均維持於具競爭性的水平。員工成本總額（包括董事薪金）為港幣 280 萬元（二零一二年：港幣 260 萬元）。薪酬政策由董事會定期審議，而有關董事及高級管理人員之薪金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。於二零一三年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 3 億 5 千 740 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。

## 企業管治守則及企業管治報告

董事認為，本公司於截至二零一三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 企業管治守則及企業管治報告內所載之守則條文（「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履行。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二零一三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

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。本集團截至二零一三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第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

截至二零一三年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零一三年十二月中旬刊載及寄發予本公司各權益持有人。

## 董事會

於本公布日，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，二零一三年十一月二十八日