



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
截至二零一四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」）與其聯營公司截至二零一四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
截至二零一四年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
收益	二	6,606,391	13,141,113
投資物業之公平值變動		4,700,000	-
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值 (虧損) / 利潤淨額		(29,844)	94,502
其他利潤	三	942,206	883,460
獲取收入之物業之直接開支		(209,514)	(180,986)
出售已建成物業成本		-	(910,010)
員工成本		(2,943,523)	(2,768,666)
其他經營費用		(743,448)	(739,305)
經營溢利		8,322,268	9,520,108
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 2,650,000 元(二零一三 年：港幣 16,250,000 元))		14,500,420	30,759,699
除所得稅前溢利		22,822,688	40,279,807
所得稅抵免 / (費用)	四	12,626	(1,046,567)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		22,835,314	39,233,240
每股盈利(基本及攤薄)	五	0.19	0.32
股息	六	13,305,600	13,305,600

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 港元	二零一四年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		70,600,000	65,900,000
於聯營公司之投資		704,511,170	690,010,750
聯營公司欠款		3,419,679	5,520,179
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		899,065	762,776
		779,680,362	762,444,153
流動資產			
待出售之已建成物業		5,615,989	5,615,989
聯營公司欠款		36,486,010	38,446,010
應收業務賬款及其他應收款項	七	1,364,847	1,325,518
可退回稅項		4,339	19,052
按公平值計入損益賬之金融資產		3,258,251	3,288,095
現金及銀行結餘		348,527,865	358,649,739
		395,257,301	407,344,403
資產總值		1,174,937,663	1,169,788,556

二零一四年
九月三十日
港元

二零一四年
三月三十一日
港元

附註

權益

本公司權益持有人應佔股本及儲備
股本

78,624,000 78,624,000

保留溢利

- 中期股息

13,305,600 -

- 擬派股息

- 27,820,800

- 其他

1,059,431,726 1,049,902,012

1,072,737,326 1,077,722,812

權益總值

1,151,361,326 1,156,346,812

負債

流動負債

欠聯營公司款項

18,390,283 8,755,283

應付業務賬款及其他應付款項

八 **3,849,075** 3,416,487

應付稅項

1,336,979 1,269,974

負債總值

23,576,337 13,441,744

權益及負債總值

1,174,937,663 1,169,788,556

流動資產淨額

371,680,964 393,902,659

資產總值減流動負債

1,151,361,326 1,156,346,812

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二零一四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二零一四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 32 號之修訂	金融工具：呈報 — 抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號之修訂	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第 39 號之修訂	金融工具：確認及計量 — 衍生工具之更替
財務準則第 10 號、財務準則第 12 號及香港會計準則第 27 號之修訂	投資實體之合併
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 21 號	徵費

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。

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	
	二零一四年	二零一三年
	港元	港元
租金收入	2,810,097	2,350,403
出售待出售之已建成物業	-	7,666,150
管理費收入	668,252	648,235
銀行利息收入	2,964,005	2,254,232
股息收入 — 上市投資	39,087	33,793
建築監督費收入	124,950	188,300
	6,606,391	13,141,113

截至二零一四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	3,603,299	3,003,092	6,606,391
分部業績	7,201,224	3,911,943	11,113,167
未分配成本			(2,790,899)
經營溢利			8,322,268
應佔聯營公司溢利減虧損	14,500,420	-	14,500,420
除所得稅前溢利			22,822,688
所得稅抵免			12,626
本公司權益持有人應佔溢利			22,835,314
投資物業之公平值變動	4,700,000	-	4,700,000

於二零一四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	117,097,921	352,425,168	469,523,089
聯營公司	704,511,170	-	704,511,170
未分配資產			903,404
資產總值			1,174,937,663
分部負債	21,361,827	-	21,361,827
未分配負債			2,214,510
負債總值			23,576,337

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

於二零一四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	116,396,828	362,599,150	478,995,978
聯營公司			690,010,750
未分配資產			781,828
資產總值			1,169,788,556
分部負債	11,330,835	-	11,330,835
未分配負債			2,110,909
負債總值			13,441,744

三、 其他利潤

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
匯兌利潤淨額	938,695	883,314
雜項	3,511	146
	<u>942,206</u>	<u>883,460</u>

四、 所得稅抵免 / (費用)

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% (二零一三年：16.5%) 提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
香港利得稅		
本期撥備	(123,663)	(1,236,391)
遞延所得稅抵免	136,289	189,824
	<u>12,626</u>	<u>(1,046,567)</u>

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 22,835,314 元 (二零一三年：港幣 39,233,240 元) 及期內已發行之 120,960,000 股 (二零一三年：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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
宣派中期股息每股港幣 11 仙 (二零一三年：港幣 11 仙)	13,305,600	13,305,600

董事會議決於二零一五年一月八日星期四派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙 (二零一三年：港幣 11 仙) 予在二零一四年十二月三十一日星期三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

	二零一四年 九月三十日 港元	二零一四年 三月三十一日 港元
應收業務賬款		
於三個月內	307,806	385,416
其他應收款項	935,429	698,637
預付款項及水電按金	121,612	241,465
	1,364,847	1,325,518

應收業務賬款乃應收租金及管理費。應收租金一般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

	二零一四年 九月三十日 港元	二零一四年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
於三個月內	22,721	25,323
其他應付款項	1,572,760	1,513,098
已收租金及水電按金	1,174,426	1,149,762
應計費用	1,079,168	728,304
	3,849,075	3,416,487

中期股息

董事會議決於二零一五年一月八日星期四派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一三年：港幣 11 仙）予在二零一四年十二月三十一日星期三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

本公司將由二零一四年十二月二十三日星期二至二零一四年十二月三十一日星期三，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二零一四年十二月二十二日星期一下午四時前送達香港銅鑼灣威非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 2,280 萬元，較二零一三年同期下降約百分之四十一點八，當中港幣 830 萬元來自本集團，而港幣 1,450 萬元則為本集團聯營公司之貢獻。此跌幅之主要原因為本集團及其聯營公司投資物業之公平值利潤減少港幣 890 萬元，並進一步受到於回顧期內未有出售物業所影響。而去年同期，本集團及其聯營公司出售物業則獲得港幣 880 萬元之除稅後溢利。另一方面，利息收入增加港幣 70 萬元及租賃業務獲得港幣 80 萬元之升幅均起了緩和作用。

業務回顧

物業發展、投資及管理

雖然一些物業於簽訂續期租約時需要維修，租賃業務表現仍然令人滿意。在新訂及/或續期租約時，租金普遍獲得上調。除稅後溢利較去年同期增加港幣 80 萬元。

於回顧期內，未有出售物業。然而，去年同期之除稅後溢利則為港幣 880 萬元。

於回顧期後，一間聯營公司已出售了一個位於青衣之單位，本集團應佔之除稅後溢利約為港幣 170 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二零一三年同期減少港幣 10 萬元。另一方面，受惠於人民幣之較高存款利率，利息收入錄得港幣 70 萬元之升幅，而人民幣存款之匯兌利潤則與去年相若。

展望

於回顧期內，第三季本地生產總值及私人消費開支分別錄得百分之五點三及百分之三點二之增長，顯示本地經濟仍相對穩定。季節性調整之失業率連續四個月企於百分之三點三。然而，二零一四年九月份之通脹為百分之六點六，此乃自二零一三年七月以來之最高數字。出口總額似乎因歐洲疲弱的經濟而受到負面影響，錄得百分之四點五之相對較低的增長率。滬港通所帶來之好處有待觀察。而「佔領運動」或許令本地經濟蒙上不明朗因素。轉弱中之零售市場或因示威者阻塞街道而受到進一步的拖累。此或會對證券和物業市場以及整體經濟帶來負面影響。

最近，國際貨幣基金調低本年度全球經濟增長至百分之三點三。於美國，隨著失業率下降至低於百分之六及住宅市場復甦，聯邦儲備局剛剛終止其資產購買計劃，這可能是量化寬鬆措施結束的訊號。雖然普遍認為低利率環境將至少維持至二零一五年中，但是加息可能正在醞釀中，此可見於最近美元兌主要貨幣的強勢。因美國縮減量化寬鬆措施所帶來的資金流動性問題，在某程度上卻因日本及歐元區國家發布之量化寬鬆措施而得到緩和。此或會導致全球經濟不明朗。

在中國，中央政府似接受較慢但持續的經濟增長。加速工業化、刺激內部消費及推廣城鎮化或會為中國經濟帶來健全的發展。

香港是一個細小而開放的經濟體系，容易受到全球經濟影響。全球經濟不明朗再加上香港獨特的政治情況，將無可避免地為包括本集團在內之本地營商者帶來挑戰。本集團將會小心及謹慎地處理前面的種種挑戰，務求為本公司股東帶來持續性的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，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 290 萬元（二零一三年：港幣 280 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。於二零一四年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 3 億 4 千 850 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，本公司於截至二零一四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二零一四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。本集團截至二零一四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

截至二零一四年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零一四年十二月中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

謹啟

香港，二零一四年十一月二十七日