



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，本公司及其附屬公司（「本集團」）與其聯營公司截至二零一五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：

未經審核簡明綜合全面收益表
截至二零一五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一五年 港元	二零一四年 港元
收益	二	39,163,726	6,606,391
投資物業之公平值變動		1,300,000	4,700,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值 利潤 / (虧損) 淨額		50,356	(29,844)
其他 (虧損) / 利潤淨額	三	(1,755,680)	942,206
獲取收入之物業之直接開支		(166,091)	(209,514)
出售已建成物業成本		(2,574,931)	-
員工成本		(3,157,064)	(2,943,523)
其他經營費用		(938,471)	(743,448)
經營溢利		31,921,845	8,322,268
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 18,500,000 元 (二零一四年：港幣 2,650,000 元))		35,655,463	14,500,420
除所得稅前溢利		67,577,308	22,822,688
所得稅 (費用) / 抵免	四	(4,973,201)	12,626
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		62,604,107	22,835,314
每股盈利 (基本及攤薄)	五	0.52	0.19
股息	六	14,515,200	13,305,600

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 港元	二零一五年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		74,300,000	73,000,000
於聯營公司之投資		772,665,098	751,009,635
聯營公司欠款		-	1,577,179
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		1,307,199	1,094,631
按金	七	48,566,980	-
		897,089,725	826,931,893
流動資產			
待出售之已建成物業		2,968,463	5,243,989
聯營公司欠款		34,186,010	34,336,010
應收業務賬款及其他應收款項	七	1,047,649	1,444,076
可退回稅項		5,110	38,093
按公平值計入損益賬之金融資產		3,199,989	3,149,633
現金及銀行結餘		370,046,929	363,545,473
		411,454,150	407,757,274
資產總值		1,308,543,875	1,234,689,167

	二零一五年 九月三十日 港元	二零一五年 三月三十一日 港元
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	14,515,200	-
- 擬派股息	-	30,240,000
- 其他	1,132,892,228	1,084,803,321
	1,147,407,428	1,115,043,321
權益總值	1,226,031,428	1,193,667,321
負債		
流動負債		
欠聯營公司款項	72,431,871	36,233,883
應付業務賬款及其他應付款項	4,573,736	4,222,438
應付稅項	5,506,840	565,525
負債總值	82,512,447	41,021,846
權益及負債總值	1,308,543,875	1,234,689,167
流動資產淨額	328,941,703	366,735,428

中期財務資料附註

一、 編製基準

截至二零一五年九月三十日止六個月之中期財務資料乃根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」而編製。此中期財務資料應與截至二零一五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二零一五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對現有準則之修訂。

香港會計準則第 19 號之修訂	界定福利計劃
財務準則之修訂	二零一零年至二零一二年周期之年度改進
財務準則之修訂	二零一一年至二零一三年周期之年度改進
財務準則第 7 號及第 9 號之修訂	強制性生效日期及過渡性披露

本集團已經評估採納此等修訂之影響，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	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元
租金收入	2,772,682	2,810,097
出售待出售之已建成物業	33,383,900	-
管理費收入	686,923	668,252
銀行利息收入	2,225,806	2,964,005
股息收入 — 上市投資	40,865	39,087
建築監督費收入	53,550	124,950
	<u>39,163,726</u>	<u>6,606,391</u>

截至二零一五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	36,897,055	2,266,671	39,163,726
分部業績	34,691,022	560,557	35,251,579
未分配成本			(3,329,734)
經營溢利			31,921,845
應佔聯營公司溢利減虧損	35,655,463	-	35,655,463
除所得稅前溢利			67,577,308
所得稅費用			(4,973,201)
本公司權益持有人應佔溢利			62,604,107
投資物業之公平值變動	1,300,000	-	1,300,000

於二零一五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	160,920,533	373,645,935	534,566,468
聯營公司	772,665,098	-	772,665,098
未分配資產			1,312,309
資產總值			1,308,543,875
分部負債	75,979,559	-	75,979,559
未分配負債			6,532,888
負債總值			82,512,447

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

於二零一五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	115,118,356	367,428,452	482,546,808
聯營公司	751,009,635	-	751,009,635
未分配資產			1,132,724
資產總值			1,234,689,167
分部負債	39,512,399	-	39,512,399
未分配負債			1,509,447
負債總值			41,021,846

三、 其他（虧損） / 利潤淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元
匯兌（虧損） / 利潤淨額	(1,756,470)	938,695
雜項	790	3,511
	<u>(1,755,680)</u>	<u>942,206</u>

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%（二零一四年：16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元
香港利得稅		
本期撥備	(5,185,769)	(123,663)
遞延所得稅抵免	212,568	136,289
	<u>(4,973,201)</u>	<u>12,626</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 62,604,107 元（二零一四年：港幣 22,835,314 元）及期內已發行之 120,960,000 股（二零一四年：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	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元
宣派中期股息每股港幣 12 仙 （二零一四年：港幣 11 仙）	<u>14,515,200</u>	<u>13,305,600</u>

董事會議決於二零一六年一月八日星期五派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 12 仙（二零一四年：港幣 11 仙）予在二零一五年十二月三十一日星期四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

	二零一五年 九月三十日 港元	二零一五年 三月三十一日 港元
非流動：		
購買投資物業之按金	48,566,980	-
流動：		
應收業務賬款		
於三個月內	214,093	245,455
其他應收款項	735,724	964,965
預付款項及水電按金	97,832	233,656
	1,047,649	1,444,076

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

	二零一五年 九月三十日 港元	二零一五年 三月三十一日 港元
應付業務賬款		
於三個月內	78,849	2,500
其他應付款項	1,725,265	1,622,541
已收租金及水電按金	1,086,219	1,178,925
應計費用	1,263,403	730,472
已收按金	420,000	688,000
	4,573,736	4,222,438

中期股息

董事會議決於二零一六年一月八日星期五派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 12 仙（二零一四年：港幣 11 仙）予在二零一五年十二月三十一日星期四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

本公司將由二零一五年十二月二十三日星期三至二零一五年十二月三十一日星期四，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二零一五年十二月二十二日星期二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 6,260 萬元，較二零一四年同期增加約百分之一百七十四點二，當中港幣 2,690 萬元來自本集團，而港幣 3,570 萬元則為本集團聯營公司之貢獻。此顯著改善主要是因為本集團及其聯營公司投資物業之公平值利潤增加了港幣 1,250 萬元以及本集團及其聯營公司出售物業而獲得港幣 3,100 萬元之溢利所致。然而，於回顧期內，人民幣經歷明顯貶值，以致錄得港幣 180 萬元之匯兌虧損，而去年同期則獲得港幣 90 萬元之匯兌利潤。最後，利息收入較去年同期減少港幣 70 萬元。

業務回顧

物業發展、投資及管理

近年出售多個物業以致失去其相關之租金收入，惟租賃業務仍然表現良好。除稅後溢利總額與去年同期相若。

於回顧期內，本集團把握物業市場出現之機遇而錄得多個物業銷售。首先，兩間附屬公司分別出售其位於粉嶺之一個工業單位及位於屯門之十六個工業單位及十三個車位的權益。此等出售為本集團帶來約港幣 2,570 萬元之除稅後貢獻。此外，兩間聯營公司亦分別出售其位於山頂之一個住宅單位連一個車位及位於青衣的一個工業單位，為本集團帶來約港幣 520 萬元之除稅後貢獻。而去年同期並沒有出售任何物業。

於回顧期後，較早前公告購入位於赤柱並持作投資用途的一個住宅物業之交易已完成。此物業之租賃事宜正在進行中。另一方面，一間附屬公司出售了其位於屯門之兩個工業單位的權益，預計除稅後溢利為港幣 160 萬元。再者，一間聯營公司已簽訂合約以出售其位於粉嶺的一個工業單位及一個車位，預計本集團應佔溢利為港幣 570 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，本集團之投資組合之除稅後溢利與去年同期相若。惟本集團獲得之定期存款利率卻低於去年同期，利息收入較去年同期減少港幣 70 萬元。本集團利潤淨額更受累於人民幣貶值而錄得港幣 180 萬元之匯兌虧損，而去年同期則錄得港幣 90 萬元之匯兌利潤。

展望

於回顧期內，本地經濟在受到零售額及出口量均出現收縮的衝擊下仍然有相對平穩之表現。第三季本地生產總值及私人消費開支的實際增長率分別為百分之二點三及百分之四點三。經季節性調整之失業率企於百分之三點三。通脹處於相對較低水平，二零一五年九月份按年變動之綜合消費物價指數為百分之二。二零一五年九月之出口總額因歐洲及發展中國家的疲弱經濟而錄得百分之四點六之負增長。

環球層面上，美國待定的利率上調似被視為最影響環球經濟的因素。雖然現在難以預測美國利率上調的時間及幅度，這卻為朝向正常利率環境邁進一步。然而，歐盟可能採納更大規模的量化寬鬆措施，將會帶來截然不同的財政貨幣政策。市場亦揣測日本將擴大其量化寬鬆措施以維持經濟增長。凡此種種無疑為環球經濟加添不明朗因素。

中國已採取多項措施以維持溫和的經濟增長。其百分之七的本地生產總值增長被視為中期目標。中國提倡與鄰近國家促進經濟合作之「一帶一路」或會為香港帶來機遇。香港作為最大的離岸人民幣結算中心，擁有健全的金融體系，正處於有利位置以受惠於「一帶一路」所帶來的新商貿機會。

上述提及之環球經濟事項或會導致一個新局面，香港將無可避免地受到影響。本集團將會耐心及謹慎地觀察因可能出現之利率上調對本集團所經營行業的影響。我們將審慎行事，保留足夠的資源以應付前面種種挑戰，務求為本公司股東帶來持續性的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零一五年九月三十日，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 320 萬元（二零一四年：港幣 290 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。於二零一五年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 3 億 7 千萬元。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，本公司於截至二零一五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 99 (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之標準守則（「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

審核委員會由三名獨立非執行董事，即林漢強先生（主席）、陳煥江先生及歐陽長恩先生，以及兩名非執行董事，即何約翰先生及伍國棟先生組成。本集團截至二零一五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

截至二零一五年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零一五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、陳煥江先生及歐陽長恩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，二零一五年十一月二十七日