



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
截至二零一七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」）與其聯營公司截至二零一七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
截至二零一七年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
收益	二	6,493,936	6,455,090
投資物業之公平值變動		8,500,000	5,500,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值淨虧損		(698,701)	(274,511)
其他利潤／（虧損），淨額	三	2,822,392	(2,202,566)
獲取收入之物業之直接開支		(407,211)	(588,024)
出售已建成物業成本		-	(38,300)
員工成本		(3,372,037)	(3,177,210)
其他經營費用		(790,418)	(835,741)
經營溢利		<u>12,547,961</u>	<u>4,838,738</u>
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 59,850,000 元（二零一六年：港幣 6,250,000 元））		<u>77,481,311</u>	<u>22,051,358</u>
除所得稅前溢利		<u>90,029,272</u>	<u>26,890,096</u>
所得稅抵免／（費用）	四	<u>91,622</u>	<u>(1,234)</u>
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		<u><u>90,120,894</u></u>	<u><u>26,888,862</u></u>
每股盈利（基本及攤薄）	五	<u><u>0.75</u></u>	<u><u>0.22</u></u>
股息	六	<u><u>13,305,600</u></u>	<u><u>13,305,600</u></u>

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 港元	二零一七年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		216,300,000	207,800,000
於聯營公司之投資		824,016,625	763,806,896
遞延所得稅資產		2,048,040	1,889,493
		1,042,364,665	973,496,389
流動資產			
待出售之已建成物業		1,456,911	1,456,911
聯營公司欠款		21,552,726	23,422,726
應收業務賬款及其他應收款項	七	1,516,018	1,451,640
可退回稅項		35,665	14,552
按公平值計入損益賬之金融資產		3,092,219	3,790,920
短期銀行存款		1,692,404	97,985,728
現金及銀行結餘		262,439,951	169,719,961
		291,785,894	297,842,438
資產總值		1,334,150,559	1,271,338,827

	附註	二零一七年 九月三十日 港元	二零一七年 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		13,305,600	-
- 擬派股息		-	27,820,800
- 其他		1,206,373,201	1,129,557,907
		1,219,678,801	1,157,378,707
權益總值		1,298,302,801	1,236,002,707
負債			
流動負債			
欠聯營公司款項		31,066,943	30,621,025
應付業務賬款及其他應付款項	八	4,048,686	3,836,441
應付稅項		732,129	878,654
負債總值		35,847,758	35,336,120
權益及負債總值		1,334,150,559	1,271,338,827
流動資產淨額		255,938,136	262,506,318

中期財務資料附註

一、 編製基準

截至二零一七年九月三十日止六個月之簡明綜合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。此簡明綜合中期財務資料應與截至二零一七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，編製此簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零一七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新準則及對現有準則之修訂。

財務準則第12號之修訂	其他實體的權益披露
香港會計準則第7號之修訂	現金流量表
香港會計準則第12號之修訂	利得稅

本集團已經評估採納此等新準則及修訂之影響，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、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、短期銀行存款及現金和銀行結餘，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和未付股息。

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	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
租金收入	3,183,427	3,202,161
出售待出售之已建成物業	-	550,000
管理費收入	683,575	777,943
銀行利息收入	2,456,934	1,857,467
股息收入 — 上市投資	42,950	40,919
建築監督費收入	127,050	26,600
	<u>6,493,936</u>	<u>6,455,090</u>

截至二零一七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>3,994,052</u>	<u>2,499,884</u>	<u>6,493,936</u>
分部業績	<u>11,270,556</u>	<u>4,622,470</u>	15,893,026
未分配成本			(3,345,065)
經營溢利			<u>12,547,961</u>
應佔聯營公司溢利減虧損	77,481,311	-	<u>77,481,311</u>
除所得稅前溢利			<u>90,029,272</u>
所得稅抵免			91,622
本公司權益持有人應佔溢利			<u>90,120,894</u>
投資物業之公平值變動	8,500,000	-	<u>8,500,000</u>

於二零一七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	240,193,297	267,856,932	508,050,229
聯營公司	824,016,625	-	824,016,625
未分配資產			2,083,705
資產總值			<u>1,334,150,559</u>
分部負債	33,677,619	-	33,677,619
未分配負債			2,170,139
負債總值			<u>35,847,758</u>

截至二零一六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	4,556,704	1,898,386	6,455,090
分部業績	8,593,773	(578,691)	8,015,082
未分配成本			(3,176,344)
經營溢利			4,838,738
應佔聯營公司溢利減虧損	22,051,358	-	22,051,358
除所得稅前溢利			26,890,096
所得稅費用			(1,234)
本公司權益持有人應佔溢利			26,888,862
投資物業之公平值變動	5,500,000	-	5,500,000

於二零一七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	233,077,855	272,550,031	505,627,886
聯營公司	763,806,896	-	763,806,896
未分配資產			1,904,045
資產總值			1,271,338,827
分部負債	33,025,938	-	33,025,938
未分配負債			2,310,182
負債總值			35,336,120

三、 其他利潤／（虧損），淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
匯兌利潤／（虧損），淨額	2,821,287	(2,202,566)
雜項	1,105	-
	<u>2,822,392</u>	<u>(2,202,566)</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%（二零一六年：16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
香港利得稅		
本期撥備	(66,925)	(141,834)
遞延所得稅抵免	158,547	140,600
	<u>91,622</u>	<u>(1,234)</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 90,120,894 元（二零一六年：港幣 26,888,862 元）及期內已發行之 120,960,000 股（二零一六年：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	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
宣派中期股息每股港幣 11 仙 （二零一六年：港幣 11 仙）	<u>13,305,600</u>	<u>13,305,600</u>

董事會議決於二零一八年一月十九日星期五派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一六年：港幣 11 仙）予在二零一八年一月三日星期三名列於本公司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

	二零一七年 九月三十日 港元	二零一七年 三月三十一日 港元
應收業務賬款 於三個月內（根據付款通知單日期）	268,468	138,183
其他應收款項	1,064,885	1,061,678
預付款及水電按金	182,665	251,779
	<u>1,516,018</u>	<u>1,451,640</u>

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單時支付（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單時支付。

八、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零一七年 九月三十日 港元	二零一七年 三月三十一日 港元
應付業務賬款 於三個月內（根據發票日期）	1,500	2,100
其他應付款項	1,438,927	1,455,114
已收租金及水電按金	1,256,092	1,289,593
應計費用	1,352,167	1,089,634
	<u>4,048,686</u>	<u>3,836,441</u>

中期股息

董事會議決於二零一八年一月十九日星期五派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一六年：港幣 11 仙）予在二零一八年一月三日星期三名列於本公司成員登記冊內之權益持有人。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一七年十二月二十八日星期四至二零一八年一月三日星期三，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二零一七年十二月二十七日星期三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 9,010 萬元，為二零一六年同期之 3.35 倍。其中，港幣 1,260 萬元（二零一六年：港幣 480 萬元）來自本集團，而港幣 7,750 萬元（二零一六年：港幣 2,210 萬元）則為本集團聯營公司之貢獻。本集團及其聯營公司投資物業之公平值利潤總額顯著增加了港幣 5,660 萬元以及因人民幣對港元之匯率近期轉強而錄得匯兌差額增加港幣 500 萬元，是導致此出色的中期業績的主要因素。再者，我們之租賃業務以及因本集團及其聯營公司出售某些物業而獲得之已變現利潤均較去年同期分別超出了港幣 110 萬元及港幣 50 萬元。最後，利息收入亦較去年同期增加了港幣 60 萬元。

業務回顧

物業發展、投資及管理

於回顧期內，我們的租賃業務表現良好，並為除稅後溢利帶來港幣 110 萬元之增幅。

於回顧期內，一間聯營公司已購入位於油麻地的一個住宅單位。在另一方面，兩間聯營公司已分別出售位於青衣的一個工業單位及位於粉嶺的一個工業單位，本集團所獲得之利潤總額為港幣 250 萬元，而去年同期獲得之已變現利潤則為港幣 200 萬元。

於回顧期後，一間聯營公司已簽訂合約以出售其位於粉嶺的兩個工業單位，此等出售所獲得之貢獻約為港幣 350 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較去年同期減少港幣 40 萬元。然而本集團所獲得之較佳實際存款利率有利於其利息收入。於回顧期內錄得之利息收入較去年同期增加了港幣 60 萬元。於回顧期內，人民幣之貶值壓力看似得以紓緩，匯兌差額錄得港幣 500 萬元之改善。

展望

於回顧期內，本地經濟展現穩步改善。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三點六及百分之六點七。經季節性調整之失業率企於百分之三的相對平穩水平。儘管本地經濟漸見改善，通脹卻處於相對較低水平，而二零一七年九月按年變動之綜合消費物價指數為百分之一點四。本財政年度之出口總額與去年的出口總額相比，已展現正增長，二零一七年九月錄得百分之九點四的正增長。

環球層面上，美國已採取步驟以糾正早年因推行量化寬鬆措施所帶來的不理想情況。除了兩次上調利率外，聯邦儲備局已擬定計劃以達至資產負債表正常化，縱使步伐溫和，惟長遠來看，將導致較緊縮的貨幣供應，最終將引致更高的利率。鑑於港元與美元掛勾，預期本地息率將會相應地上調。歐盟無可置疑地正受到難民問題、英國脫歐和西班牙獨立問題帶來的負面影響。再者，由北韓引發的核危機以及美國和其盟友所採取的態度將會是一個重要的議題。南中國海的持續爭議可能仍是中國要處理的一個困難局面。由中國倡導的「一帶一路」政策或許能為經濟增長及可持續發展增添動力。香港作為最大的離岸人民幣中心及能夠提供充裕的法律及專業專才，或許能夠把握隨之而來的新商貿機會。

在香港，本地經濟和政治兩方面的挑戰均可能限制其經濟增長。隨著美國進行資產負債表正常化及開始加息週期，環球經濟的流動資金預期會緊縮，並可能導致國際及本地金融市場的不穩定。中國的經濟發展亦難以預測。本集團將特別關注營運於其中的物業市場。香港物業價格正處於歷史高位，透過嚴謹評估本集團的香港地產投資組合，本集團可能考慮改善及調整該組合之組成，務求創造及提升股東價值。本集團將謹慎及小心行事，以應付前面的種種挑戰。

僱傭及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，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 340 萬元（二零一六年：港幣 320 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。其他僱傭福利包括教育及培訓津貼、醫療及退休福利和有薪假期等。

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。於二零一七年九月三十日，本集團之短期銀行存款和現金及現金等價物分別為港幣 170 萬元及為港幣 2 億 6,240 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，本公司於截至二零一七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（「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。本公司所有四名非執行董事並無特定任期，惟須按本公司組織章程細則第 99 (A) 條之規定，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。本公司現時擁有七名董事，其中包括四名非執行董事。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，所有本公司董事已確認彼等於二零一七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，以及一名非執行董事伍國棟先生組成。本集團截至二零一七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

截至二零一七年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零一七年十二月下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，非執行董事伍國棟先生，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，二零一七年十一月二十九日