香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

華厦置業有限公司
WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

華厦置業有限公司

（於香港註冊成立之有限公司）
（股份代號：278）

中期業績

截至二零一九年九月三十日止六個月

華厦置業有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」）宣布，本公司及其附屬公司（「**本集團**」）與其聯營公司截至二零一九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
截至二零一九年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	**港元**	港元
收益	二	**7,292,684**	8,078,073
投資物業之公平值變動		**(1,500,000)**	13,500,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值虧損淨額		**(136,255)**	(285,132)
其他虧損，淨額	三	**(4,700,969)**	(6,787,183)
獲取收入之物業之直接開支		**(744,188)**	(806,465)
員工成本		**(3,649,576)**	(3,461,277)
其他經營費用		**(821,724)**	(891,452)
經營（虧損）／溢利		**(4,260,028)**	9,346,564
應佔聯營公司業績（包括應佔投資物業之公平值虧損港幣 20,900,000 元（二零一八年：公平值利潤港幣 63,800,000 元））		**(3,926,368)**	87,091,030
除所得稅前（虧損）／溢利		**(8,186,396)**	96,437,594
所得稅抵免	四	**190,776**	184,286
本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利及全面（虧損）／收益總值		**(7,995,620)**	96,621,880
每股（虧損）／盈利（基本及攤薄）	五	**(0.07)**	0.80
股息	六	**13,305,600**	13,305,600

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 港元	二零一九年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		**235,900,000**	237,400,000
於聯營公司之投資		**835,523,371**	854,249,739
遞延所得稅資產		**3,705,668**	3,380,671
		1,075,129,039	1,095,030,410
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		**25,440,416**	21,161,226
應收業務賬款及其他應收款項	七	**1,366,176**	1,401,079
可退回稅項		**44,095**	48,350
按公平值計入損益賬之金融資產		**1,147,580**	1,283,835
現金及銀行結餘		**321,564,916**	311,549,572
		351,020,094	336,900,973
資產總值		**1,426,149,133**	1,431,931,383

	附註	二零一九年 九月三十日 港元	二零一九年 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		**1,283,055,686**	1,276,536,106
		1,296,361,286	1,304,356,906
權益總值		**1,374,985,286**	1,382,980,906
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		**729,978**	608,432
流動負債			
欠聯營公司款項		**44,203,383**	43,052,443
應付業務賬款及其他應付款項	八	**6,226,262**	5,289,602
應付稅項		**4,224**	-
		50,433,869	48,342,045
負債總值		**51,163,847**	48,950,477
權益及負債總值		**1,426,149,133**	1,431,931,383
流動資產淨額		**300,586,225**	288,558,928

中期財務資料附註

一、 編製基準

截至二零一九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二零一九年三月三十一日止年度按照香港財務報告準則（「**財務準則**」）及香港聯合交易所有限公司的披露規定而編製之年度財務報表及本公司於中期報告期內任何公告一併閱讀。

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編製截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表所應用者一致。

以下新準則或經修訂準則於本報告期開始適用：

財務準則（修訂）	財務準則二零一五年至二零一七年周期之年度改進
財務準則第 16 號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
財務準則第 9 號之修訂	具有負補償的預付費特性
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第 28 號之修訂	聯營公司及合營企業之長期權益

採納以上新準則及經修訂準則對本集團之業績及財務狀況並沒有任何重大影響，亦毋須作出追溯調整。

本集團根據不可撤銷的經營租賃安排出租各種物業，並將這些租賃分類為經營租賃。本集團作為出租人於比較期間採用之會計政策與財務準則第 16 號並無分別。本集團作為租賃之出租人，無須就過渡至財務準則第 16 號作出任何調整。

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及現金和銀行結餘，而不包括一些項目如於聯營公司之投資、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、未付股息和遞延所得稅負債。

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	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
租金收入	**2,874,855**	3,124,247
股息收入 — 上市投資	**1,453**	21,588
銀行利息收入	**3,661,766**	4,145,907
期間確認		
管理費收入	**739,810**	741,231
建築監督費收入	**14,800**	45,100
	7,292,684	8,078,073

截至二零一九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
銀行利息收入	-	**3,661,766**	**3,661,766**
租金收入	**2,874,855**	-	**2,874,855**
根據財務準則第 15 號之收入	**754,610**	-	**754,610**
其他收益	-	**1,453**	**1,453**
收益	**3,629,465**	**3,663,219**	**7,292,684**
分部業績	**495,515**	**(1,174,005)**	**(678,490)**
未分配成本			**(3,581,538)**
經營虧損			**(4,260,028)**
應佔聯營公司業績	**(3,926,368)**	-	**(3,926,368)**
除所得稅前虧損			**(8,186,396)**
所得稅抵免			**190,776**
本公司權益持有人應佔虧損			**(7,995,620)**
投資物業之公平值變動	**(1,500,000)**	-	**(1,500,000)**
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值虧損淨額	-	**(136,255)**	**(136,255)**

於二零一九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	**263,255,648**	**323,620,351**	**586,875,999**
聯營公司	**835,523,371**	-	**835,523,371**
未分配資產			**3,749,763**
資產總值			**1,426,149,133**
分部負債	**47,774,397**	-	**47,774,397**
未分配負債			**3,389,450**
負債總值			**51,163,847**

截至二零一八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
銀行利息收入	-	4,145,907	4,145,907
租金收入	3,124,247	-	3,124,247
根據財務準則第 15 號之收入	786,331	-	786,331
其他收益	-	21,588	21,588
收益	3,910,578	4,167,495	8,078,073
分部業績	15,759,416	(2,907,367)	12,852,049
未分配成本			(3,505,485)
經營溢利			9,346,564
應佔聯營公司業績	87,091,030	-	87,091,030
除所得稅前溢利			96,437,594
所得稅抵免			184,286
本公司權益持有人應佔溢利			96,621,880
投資物業之公平值變動	13,500,000	-	13,500,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值虧損淨額	-	(285,132)	(285,132)

於二零一九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	260,524,642	313,727,981	574,252,623
聯營公司	854,249,739	-	854,249,739
未分配資產			3,429,021
資產總值			1,431,931,383
分部負債	45,705,862	-	45,705,862
未分配負債			3,244,615
負債總值			48,950,477

三、 其他虧損，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
匯兌虧損淨額	**(4,700,969)**	(6,789,730)
雜項	**-**	2,547
	(4,700,969)	(6,787,183)

四、 所得稅抵免

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%（二零一八年： 16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
香港利得稅		
本期撥備	**(12,675)**	(17,390)
遞延所得稅抵免	**203,451**	201,676
	190,776	184,286

五、 每股（虧損）／盈利

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃根據本公司權益持有人應佔虧損港幣 7,995,620 元（二零一八年：溢利港幣 96,621,880 元）及期內已發行之 120,960,000 股（二零一八年：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（虧損）／盈利相等於每股基本（虧損）／盈利。

六、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
宣派中期股息每股港幣 11 仙（二零一八年：港幣 11 仙）	**13,305,600**	13,305,600

董事會議決於二零二零年一月二十二日星期三派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一八年：港幣 11 仙）予在二零二零年一月六日星期一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

	二零一九年九月三十日港元	二零一九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）	**154,533**	201,806
其他應收款項	**926,471**	908,008
預付款及水電按金	**285,172**	291,265
	1,366,176	1,401,079

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

	二零一九年九月三十日港元	二零一九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）	**507,965**	411,515
其他應付款項	**3,426,234**	2,656,760
已收租金及水電按金	**1,168,472**	1,168,472
應計費用	**1,123,591**	1,052,855
	6,226,262	5,289,602

中期股息

董事會議決於二零二零年一月二十二日星期三派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一八年：港幣 11 仙）予在二零二零年一月六日星期一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

本公司將由二零一九年十二月三十日星期一至二零二零年一月六日星期一，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二零一九年十二月二十七日星期五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虧損為港幣 800 萬元，而二零一八年同期則錄得未經審核溢利港幣 9,660 萬元，當中港幣 410 萬元虧損（二零一八年：港幣 950 萬元溢利）來自本集團，而餘下之港 幣 390 萬元虧損（二零一八年：港幣 8,710 萬元溢利）則為本集團聯營公司之貢獻。此顯著跌幅主要是因為本集團及其聯營公司投資物業經重估後錄得港幣 2,240 萬元之公平值虧損（二零一八年：港幣 7,730 萬元公平值利潤）。此外，本集團及其聯營公司出售物業之已變現利潤以及利息收入均較二零一八年同期分別減少港幣 620 萬元及港幣 50 萬元。縱使人民幣對港元於回顧期內仍然展現疲弱，惟匯兌虧損減少了港幣 210 萬元。

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之租賃收入於早前出售多項物業而導致下跌的影響已經減退。除稅後溢利減少港幣 10 萬元。

於回顧期內，一間聯營公司出售了位於粉嶺的一個工業單位，本集團因而獲得之溢利為港幣 200 萬元（二零一八年：港幣 820 萬元）。於回顧期後，此聯營公司再出售位於粉嶺的一個工業單位，本集團之應佔溢利約為港幣 190 萬元。

於回顧期內，一間聯營公司已購入位於油麻地的兩個住宅單位。

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，本集團證券投資的表現與去年同期相若。去年六月派發特別股息後導致銀行定期存款減少，利息收入因而受到負面影響。縱使獲得較佳之存款利率，惟整體利息收入較去年同期減少港幣 50 萬元。

人民幣因面對中美貿易戰和中國經濟下行影響，仍然展現疲弱。惟不利匯兌虧損較去年同期減少港幣 210 萬元。

展望

於回顧期內，本地經濟出現疲弱迹象，香港可能正滑向技術性衰退。第三季本地生產總值及私人消費實際開支按年分別錄得負增長百分之二點九及百分之三點四。最新之經季節性調整之失業率為百分之三點一。反映通脹之綜合消費物價指數於二零一九年九月為百分之三點二。九月份入口及出口分別下跌百分之十點三及百分之七點三。

零售銷售在最近的社會事件出現前已一直疲弱。自二零一九年六月起，此下行趨勢及市場負面情緒進一步受到持續的社會動盪所衝擊。不管是受到入境旅遊業表現不濟或香港人缺乏信心所致，零售銷售顯著收縮。令人憂慮人力市場將在不久之未來受到負面影響。香港或許未能於美國的利率下調中受惠太多。證券市場將無可避免大幅波動。本地經濟前景並不樂觀。我們與物業有關的核心業務在來年承受重大壓力。本集團務必小心和謹慎行事及保存足夠的資源以應對未來不可預知的挑戰。

僱傭及酬金政策

於二零一九年九月三十日，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的水平。 員工成本總額（包括董事酬金）為港幣 360 萬元（二零一八年：港幣 350 萬元）。酬金政策由董事會定期審議，而有關董事及高級管理人員之酬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。於二零一九年九月三十日，本集團之現金及現金等價物分別為港幣 3 億 2,160 萬元（二零一八年：港幣 3 億 1,290 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，本公司於截至二零一九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二零一九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。本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之財務資料，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

截至二零一九年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零一九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，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
華厦置業有限公司
公司秘書
朱永民
謹啟

香港，二零一九年十一月二十八日