

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
截至二零二零年九月三十日止六個月

華廈置業有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣布，本公司及其附屬公司（「本集團」）與其聯營公司截至二零二零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
截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 港元	二零一九年 港元
收益	三	5,233,184	7,292,684
投資物業之公平值變動		(300,000)	(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		(217,376)	(136,255)
其他利潤／（虧損），淨額	四	3,329,502	(4,700,969)
獲取收入之物業之直接開支		(677,301)	(744,188)
員工成本		(3,207,547)	(3,649,576)
其他經營費用		(840,131)	(821,724)
經營溢利／（虧損）		3,320,331	(4,260,028)
應佔聯營公司業績（包括應佔投資物業之公平值虧損港幣 22,600,000 元（二零一九年：港幣 20,900,000 元））		(9,687,233)	(3,926,368)
除所得稅前虧損		(6,366,902)	(8,186,396)
所得稅抵免	五	337,044	190,776
本公司權益持有人應佔虧損及全面虧損總值		(6,029,858)	(7,995,620)
每股虧損（基本及攤薄）	六	(0.05)	(0.07)
股息	七	13,305,600	13,305,600

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 港元	二零二零年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		220,000,000	220,300,000
於聯營公司之投資		798,810,340	808,497,573
遞延所得稅資產		4,586,161	4,200,793
		<u>1,023,396,501</u>	<u>1,032,998,366</u>
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		32,189,325	28,012,326
應收業務賬款及其他應收款項	八	1,209,261	1,397,244
可退回稅項		9,222	13,315
按公平值計入損益賬之金融資產		790,491	1,007,867
現金及現金等價物		285,561,925	293,964,265
		<u>321,217,135</u>	<u>325,851,928</u>
資產總值		<u><u>1,344,613,636</u></u>	<u><u>1,358,850,294</u></u>

	附註	二零二零年 九月三十日 港元	二零二零年 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		-	22,982,400
- 其他		1,171,858,878	1,191,194,336
		1,185,164,478	1,214,176,736
權益總值		1,263,788,478	1,292,800,736
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		893,818	849,587
流動負債			
欠聯營公司款項		74,374,443	60,201,043
應付業務賬款及其他應付款項	九	5,556,897	4,998,928
		79,931,340	65,199,971
負債總值		80,825,158	66,049,558
權益及負債總值		1,344,613,636	1,358,850,294
流動資產淨額		241,285,795	260,651,957

中期財務資料附註

一、 一般資料

新型冠狀病毒肺炎疫情（「**新冠肺炎疫情**」）於二零二零年初爆發後，一系列的防控措施已於香港全方位持續實施。本集團將密切注意新冠肺炎疫情的發展，並評估其對本集團的財務狀況及營運業績的影響。

於二零二零年九月三十日，以公平值列賬之本集團投資物業約為港幣 2 億 2,000 萬元。本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值約為港幣 6 億 5,700 萬元，並已計入聯營公司投資內。投資物業之公平值虧損港幣 30 萬元已於本集團截至二零二零年九月三十日之簡明綜合全面收益表內入賬，而本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值虧損港幣 2,260 萬元則包括在應佔聯營公司之業績內。根據於二零二零年九月三十日所得資料，新冠肺炎疫情對投資物業公平值之影響已作考慮。鑑於對新冠肺炎疫情在香港持續多久和嚴重性以及應對疫情爆發所採取的持續發展措施存在不確定性，估值可能會在短期內發生重大且出乎意料的變化。管理層一直密切監察新冠肺炎疫情的發展，並認為除上述討論外，概無其他事宜會因新冠肺炎疫情而對本集團於報告日期的業績及財務狀況造成重大不利影響。

此截至二零二零年九月三十日止六個月的初步公告所載作為比較資料的截至二零二零年三月三十一日止年度的財務資料並不屬於本公司該年的法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。根據香港《公司條例》第 622 章（「《**公司條例**》」）第 436 條規定而披露的有關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按《公司條例》第 662(3)條及附表 6 第 3 部的規定，將截至二零二零年三月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處。

本公司的核數師已就此等綜合財務報表提交報告。核數師在該報告中並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據《公司條例》第 406(2)、407(2) 或(3)條的述明。

二、 編製基準

截至二零二零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二零二零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與編製截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所應用者一致。

以下新準則及修訂準則於本報告期適用：

財務準則第 3 號之修訂	業務之定義
香港會計準則第 1 號及第 8 號之修訂	重大之定義
香港會計準則第 39 號、財務準則第 7 號 及第 9 號之修訂	利率基準改革
二零一八年財務報告之概念框架	經修訂財務報告概念框架

採納以上新準則及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。

三、 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聯營公司、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	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
租金收入	2,260,357	2,874,855
銀行利息收入	2,139,467	3,661,766
股息收入 — 上市投資	1,776	1,453
<i>期間確認</i>		
管理費收入	744,184	739,810
建築監督費收入（附註）	87,400	14,800
	5,233,184	7,292,684

附註：根據聯營公司所獲得之服務及相關各方協定之費用而支付。

截至二零二零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	-	2,139,467	2,139,467
租金收入	2,260,357	-	2,260,357
根據財務準則第 15 號之收益	831,584	-	831,584
其他收益	-	1,776	1,776
	<u>3,091,941</u>	<u>2,141,243</u>	<u>5,233,184</u>
收益	<u>3,091,941</u>	<u>2,141,243</u>	<u>5,233,184</u>
分部業績	<u>1,368,919</u>	<u>5,253,369</u>	<u>6,622,288</u>
未分配成本			(3,301,957)
經營溢利			3,320,331
應佔聯營公司業績	(9,687,233)	-	(9,687,233)
除所得稅前虧損			(6,366,902)
所得稅抵免			337,044
本公司權益持有人應佔虧損			<u>(6,029,858)</u>
投資物業之公平值變動	(300,000)	-	(300,000)
按公平值計入損益賬之 金融資產之公平值虧損淨額	-	(217,376)	(217,376)
	<u>(300,000)</u>	<u>(217,376)</u>	<u>(517,376)</u>

於二零二零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	254,385,239	286,822,674	541,207,913
聯營公司	798,810,340	-	798,810,340
未分配資產			4,595,383
資產總值			<u>1,344,613,636</u>
分部負債	77,481,729	-	77,481,729
未分配負債			3,343,429
負債總值			<u>80,825,158</u>

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 號之收益	754,610	-	754,610
其他收益	-	1,453	1,453
	<u>3,629,465</u>	<u>3,663,219</u>	<u>7,292,684</u>
收益	<u>3,629,465</u>	<u>3,663,219</u>	<u>7,292,684</u>
分部業績	<u>495,515</u>	<u>(1,174,005)</u>	<u>(678,490)</u>
未分配成本			<u>(3,581,538)</u>
經營虧損			<u>(4,260,028)</u>
應佔聯營公司業績	(3,926,368)	-	<u>(3,926,368)</u>
除所得稅前虧損			<u>(8,186,396)</u>
所得稅抵免			<u>190,776</u>
本公司權益持有人應佔虧損			<u>(7,995,620)</u>
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)
	<u>(1,500,000)</u>	<u>(136,255)</u>	<u>(1,636,255)</u>

於二零二零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	250,387,357	295,751,256	546,138,613
聯營公司	808,497,573	-	808,497,573
未分配資產			4,214,108
資產總值			<u>1,358,850,294</u>
分部負債	62,978,045	-	62,978,045
未分配負債			3,071,513
負債總值			<u>66,049,558</u>

四、 其他利潤／（虧損），淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港元	港元
匯兌利潤／（虧損）淨額	3,329,502	(4,700,969)

五、 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%（二零一九年：16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港元	港元
香港利得稅		
本期撥備	(4,093)	(12,675)
遞延所得稅抵免	341,137	203,451
	337,044	190,776

六、 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本公司權益持有人應佔虧損港幣 6,029,858 元（二零一九年：港幣 7,995,620 元）及期內已發行之 120,960,000 股（二零一九年：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，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

七、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港元	港元
宣派中期股息每股港幣 11 仙 （二零一九年：港幣 11 仙）	13,305,600	13,305,600

董事會議決於二零二一年一月二十二日星期五派發截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一九年：港幣 11 仙）予在二零二一年一月五日星期二名列於本公司成員登記冊內之權益持有人。

八、 應收業務賬款及其他應收款項

	二零二零年 九月三十日 港元	二零二零年 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）	252,491	314,697
其他應收款項	759,594	814,623
預付款及水電按金	197,176	267,924
	<u>1,209,261</u>	<u>1,397,244</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），並一般可由相應租戶之租金按金全數收回。應收管理費一般於每月月終發出付款通知單時支付。

九、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零二零年 九月三十日 港元	二零二零年 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）	466,700	609,300
其他應付款項	2,813,831	2,222,994
已收租金及水電按金	1,065,872	1,169,472
應計費用	1,210,494	997,162
	<u>5,556,897</u>	<u>4,998,928</u>

中期股息

董事會議決於二零二一年一月二十二日星期五派發截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一九年：港幣 11 仙）予在二零二一年一月五日星期二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

本公司將由二零二零年十二月二十九日星期二至二零二一年一月五日星期二，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二零二零年十二月二十八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虧損為港幣 600 萬元，而二零一九年同期則錄得未經審核虧損港幣 800 萬元。本集團貢獻港幣 370 萬元之利潤（二零一九年：港幣 410 萬元虧損），而港幣 970 萬元之虧損則來自本集團應佔聯營公司業績（二零一九年：港幣 390 萬元虧損）。未經審核虧損減少之主要原因是人民幣對港元之匯率相對強勁，匯兌利潤為港幣 330 萬元，而去年同期則錄得匯兌虧損港幣 470 萬元。此利好業績卻被數項不利因素所蠶食，即租賃業務之貢獻減少港幣 250 萬元，利息收入減少港幣 150 萬元，本集團及其聯營公司投資物業經重估後之公平值虧損增加港幣 50 萬元以及沒有來自本集團及其聯營公司因出售物業而獲得之已變現利潤，而去年同期則錄得港幣 200 萬元之已變現利潤。

業務回顧

物業發展、投資及管理

於回顧期內，來自租賃業務之貢獻因減租及提早終止租約（尤其在零售業市場上）而受到負面影響。租賃業務除稅後溢利減少港幣 250 萬元。

於回顧期內，本集團及其聯營公司沒有錄得物業銷售，而去年同期則錄得港幣 200 萬元之已變現利潤。另一方面，一間聯營公司購入了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公告日止，本集團並沒有購入或出售任何物業。

投資

於回顧期內，本集團投資組合的表現與去年同期相若。利息收入因銀行存款利率普遍較低而減少港幣 150 萬元。在人民幣方面，本集團因受惠於人民幣對港元匯率反彈，錄得之利好匯兌差額為港幣 800 萬元。

展望

於回顧期內，本地經濟下行趨勢持續。二零二零年第三季本地生產總值按年錄得負增長百分之三點五。同一季度的私人消費實際開支收縮百分之八點二。最新之經季節性調整之失業率攀升至百分之六點四，此乃自新冠肺炎爆發以來之最高紀錄。反映通縮之綜合消費物價指數於二零二零年九月為百分之二點二。另一方面，九月份入口及出口經過多月負增長後分別上調百分之三點四及九點一。

新冠肺炎全球大流行爆發對香港已呆滯的零售銷售進一步添加壓力。當一連串防疫措施自今年年初實施以來，已察覺到零售銷售進一步萎縮。入境及出境旅遊均受到嚴重打擊。可惜仍未知最壞的經濟狀況是否已出現。我們與物業有關的核心業務無可避免地受到不利影響。減租要求相當普遍。本地經濟前景並不樂觀。鑑於此，本集團務必關注與不明朗經濟狀況有關的各種風險，並會謹慎行事。保存充裕的財務資源以應對未來不可預知的挑戰。

僱傭及酬金政策

於二零二零年九月三十日，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 320 萬元（二零一九年：港幣 360 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、醫療和退休福利以及有薪假期等。

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。於二零二零年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 2 億 8,560 萬元（二零二零年三月三十一日：港幣 2 億 9,400 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，本公司於截至二零二零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二零二零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。本集團截至二零二零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

截至二零二零年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零二零年十二月下旬刊載及寄發予本公司各權益持有人。

董事會

於本公告日，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
華廈置業有限公司
公司秘書
朱永民
謹啟

香港，二零二零年十一月二十六日