



華 厦 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

(股份代號: 278)

中 期 報 告

截至二零二三年九月三十日止六個月

目錄

公司資料	2
未經審核簡明綜合全面收益表	3
未經審核簡明綜合資產負債表	4
未經審核簡明綜合權益變動表	6
未經審核簡明綜合現金流量表	7
中期財務資料附註	8
中期股息	20
暫停辦理股份過戶登記	20
管理層討論及分析	20
董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉	23
主要股東及其他股東權益	25
購買、出售或贖回股份	27
企業管治守則	27
標準守則	27
董事資料之變動	27
審核委員會	28

公司資料

董事會

執行董事

鍾棋偉先生 (主席)
鍾仁偉先生
鍾英偉先生

非執行董事

伍國棟先生

獨立非執行董事

陳煥江先生
陳永達先生
郭立成先生

審核委員會

陳煥江先生 (主席)
伍國棟先生
陳永達先生
郭立成先生

薪酬委員會

陳煥江先生 (主席)
伍國棟先生
陳永達先生
郭立成先生

提名委員會

鍾棋偉先生 (主席)
鍾仁偉先生
陳煥江先生
陳永達先生
郭立成先生

公司秘書

朱永民先生

授權代表

鍾棋偉先生
朱永民先生

往來銀行

東亞銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

股份過戶登記處

香港經理秘書有限公司
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
電話： (852) 3528 0290
圖文傳真：(852) 2887 2054

註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東
四十三至五十九號
東美中心二五零零室
電話： (852) 2527 1821
圖文傳真：(852) 2861 3771

股份代號

香港聯合交易所有限公司
278

網站

<http://www.wahha.com>

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」）與應佔其聯營公司截至二零二三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

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 港元	二零二二年 港元
收益	五	10,428,839	30,367,740
投資物業之公平值變動		(22,300,000)	(7,100,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值虧損淨額		-	(471,460)
其他虧損	六	(4,904,533)	(8,991,163)
獲取收入之物業之直接開支		(507,786)	(1,389,026)
出售已建成物業成本		(39,086)	(1,091,095)
員工成本		(4,102,195)	(3,792,476)
其他經營費用		(3,368,875)	(1,175,773)
經營（虧損）／溢利		(24,793,636)	6,356,747
應佔聯營公司業績 （包括應佔投資物業之公平值虧損 港幣27,175,000元（二零二二年： 港幣13,550,000元））		(17,965,276)	44,850
除所得稅前（虧損）／溢利		(42,758,912)	6,401,597
所得稅抵免／（費用）	七	173,636	(3,253,717)
本公司權益持有人應佔（虧損）／ 溢利及全面（虧損）／收益總值		(42,585,276)	3,147,880
每股（虧損）／盈利（基本及攤薄）	八	(0.35)	0.03
股息	九	13,305,600	13,305,600

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 港元	二零二三年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		190,900,000	213,200,000
於聯營公司之投資	十	785,688,793	803,654,069
遞延所得稅資產		7,670,757	7,197,896
		<u>984,259,550</u>	<u>1,024,051,965</u>
流動資產			
待出售之已建成物業		670,312	695,374
應收業務賬款及其他應收款項	十一	2,317,894	2,214,075
現金及銀行結餘		322,965,411	313,875,081
		<u>325,953,617</u>	<u>316,784,530</u>
資產總值		<u>1,310,213,167</u>	<u>1,340,836,495</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	十二	78,624,000	78,624,000
保留溢利	十三		
– 擬派中期股息	九	13,305,600	–
– 擬派末期股息		–	27,820,800
– 其他		1,073,726,022	1,129,616,898
		<u>1,087,031,622</u>	<u>1,157,437,698</u>
權益總值		<u>1,165,655,622</u>	<u>1,236,061,698</u>

	二零二三年 九月三十日 港元	二零二三年 三月三十一日 港元
附註		
負債		
非流動負債		
遞延所得稅負債	1,164,644	1,076,478
流動負債		
欠聯營公司款項	十 106,276,033	95,366,033
應付業務賬款及其他應付款項	十四 33,322,565	4,749,042
應付所得稅	3,794,303	3,583,244
	143,392,901	103,698,319
負債總值	144,557,545	104,774,797
權益及負債總值	1,310,213,167	1,340,836,495
流動資產淨額	182,560,716	213,086,211

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元
期初權益總值	1,236,061,698	1,257,431,923
期內(虧損)／溢利及全面(虧損)／收益總值	(42,585,276)	3,147,880
與權益持有人之交易 股息	<u>(27,820,800)</u>	<u>(27,820,800)</u>
期終權益總值	<u>1,165,655,622</u>	<u>1,232,759,003</u>

未經審核簡明綜合現金流量表
截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元
經營業務之現金流量		
除所得稅前(虧損)／溢利	(42,758,912)	6,401,597
投資物業之公平值變動	22,300,000	7,100,000
應佔聯營公司業績	17,965,276	(44,850)
匯兌虧損	4,915,633	8,991,163
	<u>2,421,997</u>	<u>22,447,910</u>
營運資本變動前之經營溢利	2,421,997	22,447,910
待出售之已建成物業之減少	25,062	761,537
應收業務賬款及其他應收款項之增加	(103,819)	(383,330)
按公平值計入損益賬之金融資產之減少	-	471,460
應付業務賬款及其他應付款項之 增加／(減少)	752,723	(1,728,901)
	<u>3,095,963</u>	<u>21,568,676</u>
營運業務產生之現金淨額	3,095,963	21,568,676
投資業務之現金流量		
給聯營公司之資金轉賬	(1,260,000)	(52,500)
收聯營公司之資金轉賬	12,170,000	15,000,000
	<u>10,910,000</u>	<u>14,947,500</u>
投資業務產生之現金淨額	10,910,000	14,947,500
融資業務之現金流量		
已付本公司權益持有人之股息	-	(27,820,800)
	<u>14,005,963</u>	<u>8,695,376</u>
現金及現金等價物之增加淨額	14,005,963	8,695,376
期初現金及現金等價物	313,875,081	277,613,090
匯兌虧損	(4,915,633)	(8,991,163)
	<u>322,965,411</u>	<u>277,317,303</u>
期終現金及現金等價物	322,965,411	277,317,303

中期財務資料附註

一、 一般資料

本公司是一間於香港註冊成立之有限公司。註冊辦事處地址為香港灣仔皇后大道東四十三至五十九號東美中心二五零零室。

本集團及其聯營公司主要在香港從事投資控股以及物業發展、投資及管理的業務。

本公司之股份主要於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

除另有說明，未經審核之簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）以港幣（港元）呈報。

於二零二三年九月三十日，以公平值列賬之本集團投資物業約為港幣1億9,090萬元。本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值約為港幣6億1,280萬元，並已計入聯營公司投資內。本集團投資物業之公平值虧損港幣2,230萬元已於本集團截至二零二三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2,720萬元則包括在應佔聯營公司之業績內。

此截至二零二三年九月三十日止六個月的中期財務資料所載作為比較資料的截至二零二三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，但來自該等財務報表。根據香港《公司條例》第622章（「《公司條例》」）第436條規定而須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，將截至二零二三年三月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處。

本公司的核數師已就此等財務報表提交報告。核數師報告內並無保留意見，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，也沒有根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的述明。

此中期財務資料已於二零二三年十一月二十八日獲董事會批准刊發。

二、 編製基準

此截至二零二三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二零二三年三月三十一日止年度按照香港財務報告準則（「財務準則」）及聯交所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之任何公告一併閱讀。

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二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表所應用者一致。

(a) 本集團採納之新準則及經修訂準則

以下新準則及經修訂準則於本報告期開始適用：

財務準則第17號	財務準則第17號及財務準則第9號之 初始應用 — 比較資料
財務準則第17號	保險合約
財務準則第17號	財務準則第17號之修訂
香港會計準則第1號及財務準則 實務報告第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估算之定義
香港會計準則第12號之修訂	單一交易所產生之遞延所得稅資產及負債

採納以上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。

中期財務資料附註 (續)

二、 編製基準 (續)

(b) 已頒布但尚未生效的新準則、對準則之修訂及詮釋

本集團並沒有提前採納已頒佈但並非於二零二三年四月一日或之後開始之年度生效的多項新準則、對準則之修訂及詮釋。本集團正在評估初次採納此等新準則及經修訂準則之影響，初步結論為採納該等新準則及經修訂準則以及詮釋預期不會對本集團之營運業績及財務狀況有任何重大影響。

三、 財務風險管理

本集團在財務風險管理各方面之目的及政策均與截至二零二三年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表內所披露者一致。

四、 重要會計估算及判斷

所採用之估算及判斷乃經不斷評核，並建基於過往經驗及其他因素，當中包括合理預計於某些情況下將會發生的事件。本集團對未來作出估算及假設。就定義而言，所作出之會計估算極少與相關實際結果相等。中期財務資料所應用之估算及假設均與截至二零二三年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

五、 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、投資及管理以及資金投資及管理。

分部資產包括投資物業、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所得稅及遞延所得稅資產。分部負債包括營運負債，而不包括一些項目如應付所得稅、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	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元
租金收入	2,249,622	2,196,727
銀行利息收入	5,167,188	2,308,689
股息收入 — 上市投資	-	1,798
根據財務準則第15號之收益 當時確認		
出售待出售之已建成物業 期間確認	1,750,000	25,000,000
管理費收入	1,262,029	860,526
	<u>10,428,839</u>	<u>30,367,740</u>

中期財務資料附註 (續)

五、 收益及分部資料 (續)

截至二零二三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	資金投資 及管理 港元	總值 港元
銀行利息收入	-	5,167,188	5,167,188
租金收入	2,249,622	-	2,249,622
出售待出售之已建成物業 管理費收入	1,750,000 1,262,029	- -	1,750,000 1,262,029
收益	<u>5,261,651</u>	<u>5,167,188</u>	<u>10,428,839</u>
分部業績	<u>(18,605,400)</u>	<u>251,555</u>	<u>(18,353,845)</u>
未分配成本			<u>(6,439,791)</u>
經營虧損 應佔聯營公司業績	(17,965,276)	-	<u>(24,793,636)</u> <u>(17,965,276)</u>
除所得稅前虧損 所得稅抵免			<u>(42,758,912)</u> <u>173,636</u>
本公司權益持有人應佔虧損			<u>(42,585,276)</u>
投資物業之公平值變動	<u>(22,300,000)</u>	<u>-</u>	<u>(22,300,000)</u>

於二零二三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	資金投資 及管理 港元	總值 港元
分部資產	192,384,546	324,469,071	516,853,617
聯營公司 未分配資產	785,688,793	-	785,688,793 7,670,757
資產總值			<u>1,310,213,167</u>
分部負債 未分配負債	109,140,414	-	109,140,414 35,417,131
負債總值			<u>144,557,545</u>

截至二零二二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	資金投資 及管理 港元	總值 港元
銀行利息收入	-	2,308,689	2,308,689
租金收入	2,196,727	-	2,196,727
出售待出售之已建成物業	25,000,000	-	25,000,000
管理費收入	860,526	-	860,526
其他收益	-	1,798	1,798
	<u>28,057,253</u>	<u>2,310,487</u>	<u>30,367,740</u>
收益			
分部業績	<u>17,597,513</u>	<u>(7,152,136)</u>	10,445,377
未分配成本			(4,088,630)
經營溢利			6,356,747
應佔聯營公司業績	44,850	-	<u>44,850</u>
除所得稅前溢利			6,401,597
所得稅費用			<u>(3,253,717)</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>3,147,880</u>
投資物業之公平值變動	(7,100,000)	-	(7,100,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值虧損淨額	<u>-</u>	<u>(471,460)</u>	<u>(471,460)</u>

於二零二三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	資金投資 及管理 港元	總值 港元
分部資產	214,732,761	315,251,769	529,984,530
聯營公司	803,654,069	-	803,654,069
未分配資產			<u>7,197,896</u>
資產總值			<u>1,340,836,495</u>
分部負債	97,603,760	-	97,603,760
未分配負債			<u>7,171,037</u>
負債總值			<u>104,774,797</u>

中期財務資料附註 (續)

六、 其他虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元
匯兌虧損淨額	(4,915,633)	(8,991,163)
雜項	11,100	-
	<u>(4,904,533)</u>	<u>(8,991,163)</u>

七、 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% (二零二二年：16.5%) 提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元
香港利得稅		
本期撥備	(211,059)	(3,604,227)
遞延所得稅抵免	384,695	350,510
	<u>173,636</u>	<u>(3,253,717)</u>

八、 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)／溢利港幣42,585,276元(二零二二年：港幣3,147,880元)及期內已發行之120,960,000股(二零二二年：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。

九、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元
宣派中期股息每股港幣11仙 (二零二二年：港幣11仙)	13,305,600	13,305,600

董事會議決於二零二四年一月十九日星期五派發截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣11仙(二零二二年：港幣11仙)予在二零二四年一月四日星期四名列於本公司成員登記冊內之權益持有人。

十、 聯營公司

	二零二三年 九月三十日 港元	二零二三年 三月三十一日 港元
應佔資產淨額	785,688,793	803,654,069
欠聯營公司款項	(106,276,033)	(95,366,033)

聯營公司欠款或欠聯營公司款項皆為無抵押、免息及無指定還款期。

中期財務資料附註 (續)

十一、 應收業務賬款及其他應收款項

	二零二三年 九月三十日 港元	二零二三年 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)	629,383	457,865
其他應收款項	1,509,607	1,398,255
預付款及水電按金	178,904	357,955
	<u>2,317,894</u>	<u>2,214,075</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。

十二、 股本

	二零二三年 九月三十日 港元	二零二三年 三月三十一日 港元
發行及繳足：		
120,960,000股普通股	<u>78,624,000</u>	<u>78,624,000</u>

十三、 保留溢利

	港元
二零二二年三月三十一日	1,178,807,923
期內溢利	3,147,880
股息	(27,820,800)
	<u>1,154,135,003</u>
二零二二年九月三十日	1,157,437,698
期內虧損	(42,585,276)
股息	(27,820,800)
	<u>1,087,031,622</u>

十四、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零二三年 九月三十日 港元	二零二三年 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)	3,000	-
其他應付款項	2,658,119	2,518,833
應付股息	27,820,800	-
已收租金及水電按金	1,155,272	935,572
預收款項	75,000	-
應計費用	1,610,374	1,294,637
	<u>33,322,565</u>	<u>4,749,042</u>

中期財務資料附註 (續)

十五、 金融資產及金融負債之公平值

本集團以公平值列賬之金融資產及金融負債，按其公平值可觀察程度而分類為1至3級，其分析如下：

- 第一級 — 相同資產或負債在交投活躍市場未經調整之報價。市場報價已經包含了市場對環境變化 (例如利率上升和通貨膨脹) 以及環境社會管治風險變化的假設。這些工具包含在第一級。
- 第二級 — 報價以外，可直接或間接觀察之輸入值
- 第三級 — 並非依據可觀察的市場數據之輸入值

於期結日，本集團其他金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

公平值根據市場報價釐定，否則，則參考專業估值及／或估算，以考慮一些因素的假設及估計，而該等因素會影響該金融工具之價值，更改該等假設及估計至其他合理及可能之假設及估算，並不會對本集團之期內業績及於期結日之財務狀況有重大影響。

十六、 與有關連人士之重要交易

以下摘要為本集團於期內在正常業務範圍內與有關連人士進行之重要交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港元	港元
主要管理層報酬		
董事酬金	<u>975,000</u>	<u>1,050,000</u>

本集團辦公室空間及辦公室傢俱和裝置由一間有關連公司提供而不收費。

十七、 結算日後事項

繼本公司於二零二二年六月十日及二零二二年六月二十日之公告後，本公司於二零二二年九月二日收悉上市委員會的函件，通知本公司上市委員會經考慮本公司及上市科所提交之所有資料（包括書面及口頭）後，決定維持上市科就本公司股份須根據交易所證券上市規則（「上市規則」）第6.01(3)條及第6.01(4)條暫停買賣的決定（「上市委員會決定」）。上市委員會認為：本公司(i)未能根據上市規則第13.24條之規定維持足夠的業務運作及擁有相當價值的資產以支持其營運；及(ii)不適合繼續上市。本公司已決定不會就上市委員會決定申請覆核，本公司股份於二零二二年九月十五日起於聯交所暫停買賣。根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可將已連續停牌18個月的任何證券除牌。

茲提述本公司日期為二零二三年三月十三日發布的聯合公告，本公司若干股東正式通知本公司，有關提呈自願性無條件現金要約以收購所有要約股份（「要約」）。要約於二零二三年六月八日截止。此後，公眾人士（定義見上市規則）持有約百分之七點三四之已發行股份總數。於二零二三年六月二十一日，本公司收悉聯交所函件，載列有關就股份恢復買賣的額外復牌指引，以恢復上市規則第8.08(1)條規定之最低公眾持股量。

本集團將繼續以目前的狀態經營其業務，同時本公司將探索並考慮可用機會和方案，以制定可行的股份恢復買賣計劃。倘若本公司未能對導致其暫停買賣的事宜作出補救、履行聯交所的復牌指引及全面遵守上市規則至聯交所滿意及於二零二四年三月十四日之前恢復股份買賣，上市科將向上市委員會建議撤銷本公司的上市地位。

中期股息

董事會議決於二零二四年一月十九日星期五派發截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣11仙(二零二二年：港幣11仙)予在二零二四年一月四日星期四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

本公司將由二零二三年十二月二十九日星期五至二零二四年一月四日星期四，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二零二三年十二月二十八日星期四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未經審核虧損為港幣4,260萬元，而二零二二年同期則為溢利港幣310萬元。當中港幣2,460萬元之虧損(二零二二年：溢利港幣310萬元)來自本集團。此利潤淨額之顯著跌幅主要是由於本集團及其聯營公司投資物業經重估後錄得公平值虧損港幣4,950萬元，而去年同期則錄得公平值虧損港幣2,070萬元。此外，本集團及其應佔物業銷售之已變現利潤下跌至港幣270萬元，而去年同期的利潤為港幣2,210萬元。然而，這些不利因素因人民幣匯兌虧損減少港幣410萬元和利息收入增加港幣290萬元而得以緩解。最後，租賃業務受累於物業維修費用上漲的不利影響。

業務回顧

物業發展、投資及管理

於回顧期內，減租及較高空置率持續存在。期內維修費用增加是租賃業務貢獻減少另一個不利因素，來自此業務之貢獻減少了港幣260萬元。

於回顧期內，本集團一間附屬公司出售其位於葵涌的三個車位的權益。此外，一間聯營公司出售其位於粉嶺的一個工業單位的權益。此等出售的總利潤淨額為港幣270萬元，而去年同期則錄得利潤淨額港幣2,210萬元。

於回顧期後，上述附屬公司再出售其位於葵涌的一個車位的權益及上述聯營公司再出售其位於粉嶺的一個工業單位的權益。

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，全球金融市場受到加息的嚴重衝擊。本集團持有的人民幣進一步貶值，惟幅度較去年小。儘管如此，於回顧期內仍錄得重大匯兌虧損港幣490萬元，而去年同期則錄得匯兌虧損港幣900萬元。相反，受惠於全球利息上調，我們的利息收入較去年同期增加了港幣290萬元。

管理層討論及分析 (續)

前景

於回顧期內，本地經濟隨著邊境重新開放而正在復甦。本地生產總值連續三個季度出現負增長。二零二三年第三季本地生產總值按年錄得百分之四點一的增長。由於本地經濟復甦未達先前預測，香港政府下調全年本地生產總值預測至百分之三點二。私人消費開支錄得百分之六點三之實際溫和增長。最新季度之經季節性調整之失業率處於百分之二點九的相對較低水平。進出口均已多月下降，最近一個季度的降幅分別為百分之八點六和百分之五點九。二零二三年九月之綜合消費物價指數反映通脹率處於百分之二點零的低水平。政府已在各範疇推行或協助推行多個項目，以提振疲弱的本地經濟。

全球經濟被高通脹所籠罩。儘管多國央行已停止加息，但相信目前的高利率環境仍將持續。香港已跟隨採取該等緊縮措施，惟幅度不及美國。由於銀行存款利率高企，投資意欲因而減弱。證券市場和物業市場的交易均出現萎縮。我們與物業相關的業務一直在底谷掙扎。減租的要求依然存在。本集團應審慎及小心行事，以應對未來的問題。

僱傭及酬金政策

於二零二三年九月三十日，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410萬元(二零二二年：港幣380萬元)。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，一般通過內部產生的流動現金為其營運提供資金。本集團的資本與負債比率為零（二零二二年：零）。資本與負債比率（如有）是按銀行借貸淨額與股東資金之比率計算。於二零二三年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣3億2,300萬元（二零二三年三月三十一日：港幣3億1,390萬元）。董事會相信本集團有足夠之財務資源以應付其營運。本集團並沒有重大匯率波動風險（人民幣銀行存款除外）及重大或然負債。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二三年九月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據本公司已採納載於聯交所證券上市規則「上市規則」附錄10之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司普通股股份之好倉

董事姓名	個人權益	法團權益	家庭權益	總額	佔已發行股本之百分比
鍾棋偉	4,173,440	62,103,789 (附註一)	—	66,277,229	54.79
鍾仁偉	22,741,680	46,953,629 (附註二)	480,000 (附註三)	70,175,309	58.02
鍾英偉	22,579,680	46,953,629 (附註四)	—	69,533,309	57.48

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

附註：

- (一) 此等62,103,789股股份中，15,150,160股股份由Biochoice Limited (「Biochoice」) (鍾棋偉先生 (「鍾棋偉」) 及其配偶共同擁有百分之五十權益) 透過其全資附屬公司 — 堪富利集團有限公司 (「堪富利」) 持有，餘下之46,953,629股股份則由高偉發展有限公司 (「高偉」) 持有，其所有已發行股份均由鍾棋偉、鍾仁偉先生 (「鍾仁偉」) 及鍾英偉先生 (「鍾英偉」)，本公司所有三名執行董事 (「執行董事」) 平均持有。根據證券及期貨條例，鍾棋偉被當作擁有此等股份權益。
- (二) 此等由高偉持有之46,953,629股股份實與上文附註 (一) 所敘述者為同一股份權益。根據證券及期貨條例，鍾仁偉被當作擁有此等股份權益。
- (三) 此等480,000股股份為胡雪儀女士之實益權益，胡女士為鍾仁偉之配偶。
- (四) 此等由高偉持有之46,953,629股股份實與上文附註 (一) 及 (二) 所敘述者為同一股份權益。根據證券及期貨條例，鍾英偉被當作擁有此等股份權益。

除上文所披露外，於二零二三年九月三十日，本公司各董事或最高行政人員或其任何聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 的股份、相關股份及債券中擁有或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉 (包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他股東權益

就本公司董事或最高行政人員所知，於二零二三年九月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，即直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

於本公司普通股股份之好倉

	股份數量	佔已發行股本 之百分比
主要股東：		
高偉發展有限公司	46,953,629 (附註一)	38.82
龔素霞	66,277,229 (附註二)	54.79
Biochoice Limited	15,150,160 (附註三)	12.52
堪富利集團有限公司	15,150,160 (附註三)	12.52
胡雪儀	70,175,309 (附註四)	58.02
何國馨	69,533,309 (附註五)	57.48

附註：

- (一) 此等由高偉持有之46,953,629股股份與「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」的標題下分別就鍾棋偉、鍾仁偉及鍾英偉所述之附註(一)、(二)及(四)所敘述者實屬同一股份權益。鍾棋偉、鍾仁偉及鍾英偉(即所有執行董事)均為高偉之董事。
- (二) 龔素霞女士為鍾棋偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例，龔女士被視為擁有此等股份之權益。此等66,277,229股股份中，15,150,160股股份與下文附註(三)所敘述者實屬同一股份權益。
- (三) 此等由Biochoice及堪富利分別持有之15,150,160股股份與「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」的標題下就鍾棋偉所述之附註(一)所敘述者實屬同一股份權益。此等股份由Biochoice透過堪富利(該等15,150,160股股份之註冊股東)持有。鍾棋偉及其配偶均為Biochoice及堪富利之董事。

- (四) 此等70,175,309股股份中，480,000股股份乃胡雪儀女士持有之實益權益，因其配偶鍾仁偉擁有餘下之69,695,309股股份權益，根據證券及期貨條例，胡女士被視為擁有此等股份之權益。
- (五) 何國馨女士為鍾英偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例，何女士被視為擁有此等股份之權益。

除上文所披露外，於二零二三年九月三十日，概無任何人士（本公司各董事或最高行政人員除外）曾知會本公司有關其擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉，即其直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之權益。

有關本公司就上市規則第13.24條（「第13.24條」）之事宜的更新

茲提述本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年度報告書（「二零二三年度報告書」）中根據第13.24條所作出的披露，以及本公司於二零二三年九月十四日之公告，內容有關復牌進度之第四季度更新及繼續暫停買賣（「第四季度更新公告」）。倘若本公司未能對導致其暫停買賣的事宜作出補救、履行聯交所的所有復牌指引及全面遵守上市規則至聯交所滿意及於二零二四年三月十四日之前恢復本公司股份（「股份」）買賣，上市科將向上市委員會建議撤銷本公司的上市地位。

於本報告日，股份仍暫停買賣，以待所有復牌指引的履行。然而，自第四季度更新公告以來，在這方面並沒有重大進展。若有任何重大進展，本公司將於適當時候另行刊發公告。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年九月二日、二零二二年九月十四日、二零二二年十月十一日、二零二二年十二月十四日、二零二三年三月十四日、二零二三年六月十四日、二零二三年六月二十八日及二零二三年九月十四日的公告。

購買、出售或贖回股份

於期內，本公司並無贖回任何股份。本公司及其任何附屬公司於期內亦無購買或出售任何之已發行股份。

企業管治守則

本公司致力於維持高質素之企業管治。截至二零二三年九月三十日止六個月內，本公司一直應用並遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「管治守則」），惟守則條文第C.2.1條有關本公司主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色除外。就此偏離而作出經過審慎考慮的理由闡釋如下：

根據管治守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有所區分及不應由一人履行。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本公司執行董事在董事會主席領導下，按各人清楚劃分之職責來履行。董事會認為此安排能讓各位擁有不同專長的執行董事作出貢獻，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。

標準守則

本公司已採納上市規則附錄10內所載之標準守則，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，彼等於二零二三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。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，在二零二三年度報告書日期後並無董事資料變動須予披露。

審核委員會

審核委員會現由三名獨立非執行董事，即陳煥江先生（主席）、陳永達先生及郭立成先生，以及一名非執行董事伍國棟先生組成。本集團截至二零二三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。審核委員會對本集團所採納之會計準則並無異議。

承董事會命
華廈置業有限公司
公司秘書
朱永民

香港，二零二三年十一月二十八日