



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
截至二零一六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」）與其聯營公司截至二零一六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
截至二零一六年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
收益	二	6,455,090	39,163,726
投資物業之公平值變動		5,500,000	1,300,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值（虧損）/利潤淨額		(274,511)	50,356
其他虧損，淨額	三	(2,202,566)	(1,755,680)
獲取收入之物業之直接開支		(588,024)	(166,091)
出售已建成物業成本		(38,300)	(2,574,931)
員工成本		(3,177,210)	(3,157,064)
其他經營費用		(835,741)	(938,471)
經營溢利		<u>4,838,738</u>	<u>31,921,845</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 6,250,000 元（二零一五年：港幣 18,500,000 元））		22,051,358	35,655,463
除所得稅前溢利		<u>26,890,096</u>	<u>67,577,308</u>
所得稅費用	四	(1,234)	(4,973,201)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		<u>26,888,862</u>	<u>62,604,107</u>
每股盈利（基本及攤薄）	五	<u>0.22</u>	<u>0.52</u>
股息	六	<u>13,305,600</u>	<u>14,515,200</u>

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零一六年九月三十日

	附註	二零一六年 九月三十日 港元	二零一六年 三月三十一日 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		199,500,000	194,000,000
於聯營公司之投資		766,506,053	744,454,695
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		1,728,376	1,574,373
		967,984,877	940,279,516
流動資產			
待出售之已建成物業		2,775,463	2,805,463
聯營公司欠款		26,632,510	31,912,510
應收業務賬款及其他應收款項	七	1,066,061	1,000,999
可退回稅項		4,737	10,411
按公平值計入損益賬之金融資產		3,761,233	4,035,744
現金及銀行結餘		261,058,673	285,398,454
		295,298,677	325,163,581
資產總值		1,263,283,554	1,265,443,097

	二零一六年 九月三十日 港元	二零一六年 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	-	42,336,000
- 其他	1,106,919,850	1,093,336,588
	1,120,225,450	1,135,672,588
權益總值	1,198,849,450	1,214,296,588
負債		
非流動負債		
遞延所得稅負債	13,403	-
流動負債		
欠聯營公司款項	55,228,809	42,801,309
應付業務賬款及其他應付款項	4,876,038	3,851,110
應付稅項	4,315,854	4,494,090
	64,420,701	51,146,509
負債總值	64,434,104	51,146,509
權益及負債總值	1,263,283,554	1,265,443,097
流動資產淨額	230,877,976	274,017,072

八

中期財務資料附註

一、 編製基準

截至二零一六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二零一六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二零一六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 14 號	監管遞延賬目
財務準則第 10 號，第 12 號及 及香港會計準則第 28 號之修訂	投資實體：合併報表之例外規定
財務準則第 11 號之修訂	收購合營業務權益的會計處理
香港會計準則第 1 號之修訂	披露措施
香港會計準則第 12 號之修訂	所得稅
香港會計準則第 7 號之修訂	現金流量表
香港會計準則第 16 號及 第 38 號之修訂	澄清可接納之折舊及攤銷方法
香港會計準則第 27 號之修訂	獨立財務報表之權益法
財務準則之修訂	二零一二年至二零一四年周期財務準則之 修定之年度改進

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、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、未付股息及遞延所得稅負債。

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	
	二零一六年	二零一五年
	港元	港元
租金收入	3,202,161	2,772,682
出售待出售之已建成物業	550,000	33,383,900
管理費收入	777,943	686,923
銀行利息收入	1,857,467	2,225,806
股息收入 — 上市投資	40,919	40,865
建築監督費收入	26,600	53,550
	<u>6,455,090</u>	<u>39,163,726</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	<u>4,556,704</u>	<u>1,898,386</u>	<u>6,455,090</u>
分部業績	<u>8,593,773</u>	<u>(578,691)</u>	8,015,082
未分配成本			<u>(3,176,344)</u>
經營溢利			4,838,738
應佔聯營公司溢利減虧損	22,051,358	-	<u>22,051,358</u>
除所得稅前溢利			26,890,096
所得稅費用			<u>(1,234)</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>26,888,862</u>
投資物業之公平值變動	5,500,000	-	<u>5,500,000</u>

於二零一六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	229,900,841	265,143,547	495,044,388
聯營公司	766,506,053	-	766,506,053
未分配資產			<u>1,733,113</u>
資產總值			<u>1,263,283,554</u>
分部負債	58,803,753	-	58,803,753
未分配負債			<u>5,630,351</u>
負債總值			<u>64,434,104</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

於二零一六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	229,529,195	289,874,424	519,403,619
聯營公司	744,454,695	-	744,454,695
未分配資產			1,584,783
資產總值			1,265,443,097
分部負債	45,429,964	-	45,429,964
未分配負債			5,716,545
負債總值			51,146,509

三、 其他虧損，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
匯兌虧損淨額	(2,202,566)	(1,756,470)
雜項	-	790
	<u>(2,202,566)</u>	<u>(1,755,680)</u>

四、 所得稅費用

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%（二零一五年：16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
香港利得稅		
本期撥備	(141,834)	(5,185,769)
遞延所得稅抵免	140,600	212,568
	<u>(1,234)</u>	<u>(4,973,201)</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 26,888,862 元（二零一五年：港幣 62,604,107 元）及期內已發行之 120,960,000 股（二零一五年：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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
宣派中期股息每股港幣 11 仙 （二零一五年：港幣 12 仙）	<u>13,305,600</u>	<u>14,515,200</u>

董事會議決於二零一七年一月十七日星期二派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一五年：港幣 12 仙）予在二零一七年一月五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

	二零一六年 九月三十日 港元	二零一六年 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）	185,131	250,465
其他應收款項	716,757	447,352
預付款及水電按金	164,173	303,182
	1,066,061	1,000,999

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

	二零一六年 九月三十日 港元	二零一六年 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	-
其他應付款項	1,970,012	1,884,965
已收租金及水電按金	1,425,218	1,079,218
應計費用	1,479,308	886,927
	4,876,038	3,851,110

中期股息

董事會議決於二零一七年一月十七日星期二派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一五年：港幣 12 仙）予在二零一七年一月五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

本公司將由二零一六年十二月二十八日星期三至二零一七年一月五日星期四，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二零一六年十二月二十三日星期五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 2,690 萬元，較二零一五年同期減少約百分之五十七。於回顧期內之溢利中，港幣 480 萬元來自本集團，而港幣 2,210 萬元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之公平值利潤減少了港幣 810 萬元以及本集團和其聯營公司出售某些物業所獲得之除稅後溢利減少港幣 2,900 萬元所致。再者，人民幣持續貶值亦為本集團之業績帶來負面影響。於回顧期內錄得之匯兌虧損為港幣 220 萬元，而去年同期則錄得 180 萬元之匯兌虧損。最後，利息收入較去年同期亦減少港幣 40 萬元。然而此等不利因素因租賃業務之較佳表現而得到紓緩。

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業務表現令人滿意，並為除稅後溢利帶來港幣 230 萬元之增幅。於二零一五年購入位於赤柱的一個住宅物業所帶來之每月租金收入已可彌補因本集團於去年出售多個物業而失去其相關之租金收入。

於回顧期內，所出售的物業與去年同期比較為少。本集團已出售其位於屯門之兩個車位的權益，而一間聯營公司亦已出售位於青衣的兩個工業單位。此等出售為本集團帶來港幣 200 萬元之貢獻，而去年同期之相關除稅後利潤則為港幣 3,100 萬元。

於回顧期後，本集團已簽定合約以出售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 730 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溢利較去年同期減少港幣 30 萬元。本集團於回顧期內獲得較低之存款利率以及因購入赤柱的一個住宅單位而令到現金外流，均為本集團之利息收入帶來負面影響。於回顧期內錄得之利息收入較去年同期減少港幣 40 萬元。人民幣持續貶值亦導致匯兌虧損增加了港幣 40 萬元。

展望

於回顧期內，本地經濟呆滯及低迷。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一點九及一點二。經季節性調整之失業率企於百分之三點四的相對平穩水平。通脹亦處於相對較低水平，二零一六年九月按年變動之綜合消費物價指數為百分之二點七。出口總額在經歷了差不多兩年的持續負增長後，於二零一六年九月回升至百分之三點六的正增長。

環球層面上，美國在利率上調之步伐及幅度仍未下定決心。二零一六年標記着世界各地出現嶄新政治局面的一年，此見證於英國脫離歐盟及美國總統大選的結果。而歐洲的難民問題對歐盟國家添加了很大的政治壓力。再者，日本及其他亞洲國家對南中國海的地緣政治問題所採取的態度，可能是中國要應對的一個困難的局面。此等不確定的政治因素加上環球經濟增長緩慢，將導致一個可能存在一段頗長時間的新環境。

中國經濟增長放緩是毋庸置疑的，惟「一帶一路」政策或許能促進經濟增長及可持續發展。香港受惠於作為最大的離岸人民幣結算中心，可能處於一個有利位置而得以把握新的商貿機會。

環球經濟將存在重大不明朗因素，致使經濟及政治發展均難以預測。此外，香港亦將受到其本身的經濟及政治問題所影響。因此，我們將特別關注與本集團營運有關的物業市場。本集團會密切留意上述因素帶來之影響，並將謹慎行事及保留足夠的資源以迎接未來的種種挑戰。

僱傭及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，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（二零一五年：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。於二零一六年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 2 億 6 千 110 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，本公司於截至二零一六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，所有本公司董事已確認彼等於二零一六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。本集團截至二零一六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

截至二零一六年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零一六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，二零一六年十一月二十五日