



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  
截至二零一八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」）與其聯營公司截至二零一八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  
截至二零一八年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
收益	二	<b>8,078,073</b>	6,493,936
投資物業之公平值變動		<b>13,500,000</b>	8,500,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值淨虧損		<b>(285,132)</b>	(698,701)
其他（虧損）／利潤，淨額	三	<b>(6,787,183)</b>	2,822,392
獲取收入之物業之直接開支		<b>(806,465)</b>	(407,211)
員工成本		<b>(3,461,277)</b>	(3,372,037)
其他經營費用		<b>(891,452)</b>	(790,418)
經營溢利		<b>9,346,564</b>	12,547,961
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 63,800,000 元（二零一七年：港幣 59,850,000 元））		<b>87,091,030</b>	77,481,311
除所得稅前溢利		<b>96,437,594</b>	90,029,272
所得稅抵免	四	<b>184,286</b>	91,622
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		<b>96,621,880</b>	90,120,894
每股盈利（基本及攤薄）	五	<b>0.80</b>	0.75
股息	六	<b>13,305,600</b>	13,305,600

未經審核簡明綜合資產負債表  
於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 港元	二零一八年 三月三十一日 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>237,200,000</b>	223,700,000
於聯營公司之投資		<b>851,943,317</b>	771,352,287
遞延所得稅資產		<b>2,502,865</b>	2,301,189
		<b>1,091,646,182</b>	997,353,476
<b>流動資產</b>			
待出售之已建成物業		<b>1,456,911</b>	1,456,911
聯營公司欠款		<b>19,916,226</b>	19,620,226
應收業務賬款及其他應收款項	七	<b>1,688,918</b>	2,190,086
可退回稅項		<b>44,585</b>	60,984
按公平值計入損益賬之金融資產		<b>1,446,945</b>	1,732,077
現金及銀行結餘		<b>312,871,277</b>	480,748,541
		<b>337,424,862</b>	505,808,825
<b>資產總值</b>		<b>1,429,071,044</b>	1,503,162,301

	附註	二零一八年 九月三十日 港元	二零一八年 三月三十一日 港元
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備 股本		<b>78,624,000</b>	78,624,000
保留溢利			
- 中期股息		<b>13,305,600</b>	-
- 特別股息		-	166,924,800
- 擬派股息		-	27,820,800
- 其他		<b>1,263,768,982</b>	1,180,452,702
		<b>1,277,074,582</b>	1,375,198,302
<b>權益總值</b>		<b>1,355,698,582</b>	1,453,822,302
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
欠聯營公司款項		<b>68,948,943</b>	45,515,443
應付業務賬款及其他應付款項	八	<b>4,408,011</b>	3,820,617
應付稅項		<b>15,508</b>	3,939
<b>負債總值</b>		<b>73,372,462</b>	49,339,999
<b>權益及負債總值</b>		<b>1,429,071,044</b>	1,503,162,301
<b>流動資產淨額</b>		<b>264,052,400</b>	456,468,826

## 中期財務資料附註

### 一、 編製基準

截至二零一八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二零一八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二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表所應用者一致。

若干新準則或經修訂準則適用於本期報告，本集團因採用下述準則而需要改動其會計政策：

財務準則第 9 號	金融工具
財務準則第 15 號	與客戶所訂立合約的收益

本集團採納此等準則及新會計政策之影響披露於下文。其他準則對本集團的會計政策並沒有任何影響，亦毋須作出追溯調整。

#### 會計政策的變動

本附註闡釋採納財務準則第 9 號「金融工具」（「財務準則第 9 號」）及財務準則第 15 號「與客戶所訂立合約的收益」（「財務準則第 15 號」）後對本集團的財務資料的影響及自二零一八年四月一日起應用的新會計政策與過往期間所應用者的不同。

#### (a) 對財務資料的影響

如下文附註一(b)(i)及一(c)(i)所闡釋，本集團已採納財務準則第 9 號及財務準則第 15 號而無重列比較資料。於二零一八年三月三十一日之綜合資產負債表及於二零一八年四月一日開始之綜合資產負債表中，並無因本集團會計政策的變動而重新分類及調整。

#### (b) 財務準則第 9 號「金融工具」的採納

##### (i) 財務準則第 9 號「金融工具」— 採納之影響

財務準則第 9 號取代香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」（「香港會計準則第 39 號」）有關金融資產及金融負債之確認，分類及計量，終止確認金融工具，金融資產減值及對沖會計。

自二零一八年四月一日起採納財務準則第 9 號導致會計政策變動，但並無調整綜合財務報表的確認金額。新會計政策載於下文附註一 (b)(ii)。

### *分類及計量*

於二零一八年四月一日（首次應用財務準則第 9 號），本集團的管理層已評估本集團所持有的金融資產的業務模式，並將其金融工具分類至財務準則第 9 號項下的適當類別。金融工具之分類及計量並沒有變動。

### *金融資產減值*

在新減值模式下，需要根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認減值撥備，而非按香港會計準則第 39 號只確認已發生的信貸虧損。本集團應收業務賬款及其他應收款項須依據財務準則第 9 號的新預期信貸虧損模式。

本集團須按財務準則第 9 號對其每項此等資產類別的減值方法作出修訂。本集團應用財務準則第 9 號的簡化方法，對所有應收業務賬款採用全期的預期虧損來計量預期信貸虧損。其他應收款項的減值以 12 個月的預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，此取決於自初次確認後的信貸風險是否已顯著增加。

本集團根據歷史結算記錄，過往經驗及可用的前瞻性資料來建立預期信貸虧損模式。本集團的結論是於二零一八年四月一日，預期信貸虧損對金融資產並無重大影響。

## (ii) 財務準則第 9 號「金融工具」— 重要會計政策摘要

下文描述本集團已更新的金融工具政策以反映採納財務準則第 9 號：

### *分類*

本集團將其金融工具歸類為下列計量類別：

- 隨後按公平值計量（透過其他全面收益賬（「其他全面收益賬」）或透過損益賬）之金融資產，及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

分類視乎本集團的管理金融資產的業務模式及現金流量之合約條款而定。

按公平值計量的資產而言，利潤及虧損將計入損益賬或其他全面收益賬。而對非持作買賣的股本工具的投資而言，則視乎本集團在初次確認時是否已作出不可撤回之選擇，而將該股本投資按公平值計入其他全面收益賬（「按公平值計入其他全面收益賬」）列賬。

### *計量*

在初次確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益賬（「按公平值計入損益賬」），則本集團以其公平值再加上收購金融資產時直接應佔的交易成本計量。按公平值計入損益賬的金融資產之交易成本於損益賬中列作開支。

本集團所有股本投資隨後按公平值計量。倘本集團管理層已選擇將股本投資的公平值利潤及虧損於其他全面收益賬呈列，則其後不可將公平值利潤及虧損重新分類至損益賬。當本集團收取付款之權利確立時，該類投資的股息繼續於損益賬中確認為其他收入。

按公平值計入損益賬的金融資產的公平值變動乃於損益賬中確認及分開披露（如適用）。按公平值計入其他全面收益賬的股本投資的減值虧損（及減值虧損的轉撥）不會與其他公平值變動分開呈報。

### *金融資產減值*

自二零一八年四月一日起，本集團以前瞻性基準評核預期信貸虧損，其相關之資產按攤銷成本列賬。應用之減值方法取決於信貸風險是否已顯著增加。

就應收業務賬款而言，本集團應用財務準則第 9 號所准許的簡化方法，需要將預期全期虧損於初次確認應收賬款時確認。

其他應收款項的減值，將視乎初次確認後的信貸風險是否已顯著增加，以 12 個月的預期信貸虧損或全期的預期信貸虧損計量。如果應收款項的信貸風險自初次確認後已顯著增加，減值以全期預期信貸虧損計量。

(c) 財務準則第 15 號「與客戶所訂立合約的收益」之採納

(i) 財務準則第 15 號「與客戶所訂立合約的收益」— 採納之影響

財務準則第 15 號處理收益確認，並確立向財務報表的使用者報告有關體與客戶所訂合約產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素等資訊的原則。收益在客戶取得商品或服務的控制權，而有能力決定其使用及獲得從該商品或服務帶來的利益時確認。

採納財務準則第 15 號對於二零一八年四月一日的未分配利潤並無重大影響，因此並無作出調整。

(ii) 財務準則第 15 號「與客戶所訂立合約的收益」— 重要會計政策摘要

下文描述本集團已更新的收益確認政策以反映採納財務準則第 15 號：

*出售物業*

出售已建成物業收益在相關物業合法及/或實際轉讓予客戶時確認。

*提供管理服務和建築監督服務*

提供管理服務和建築監督服務之收益在提供服務的會計期間確認。

## 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	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
租金收入	3,124,247	3,183,427
管理費收入	741,231	683,575
銀行利息收入	4,145,907	2,456,934
股息收入 — 上市投資	21,588	42,950
建築監督費收入	45,100	127,050
	<u>8,078,073</u>	<u>6,493,936</u>

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
收益	<u>3,910,578</u>	<u>4,167,495</u>	<u>8,078,073</u>
分部業績	<u>15,759,416</u>	<u>(2,907,367)</u>	<u>12,852,049</u>
未分配成本			<u>(3,505,485)</u>
經營溢利			9,346,564
應佔聯營公司溢利減虧損	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			<u>96,621,880</u>
投資物業之公平值變動	13,500,000	-	<u>13,500,000</u>

於二零一八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	259,290,921	315,289,356	574,580,277
聯營公司	851,943,317	-	851,943,317
未分配資產			2,547,450
資產總值			<u>1,429,071,044</u>
分部負債	71,715,521	-	71,715,521
未分配負債			1,656,941
負債總值			<u>73,372,462</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	3,994,052	2,499,884	6,493,936
分部業績	11,270,556	4,622,470	15,893,026
未分配成本			(3,345,065)
經營溢利			12,547,961
應佔聯營公司溢利減虧損	77,481,311	-	77,481,311
除所得稅前溢利			90,029,272
所得稅抵免			91,622
本公司權益持有人應佔溢利			90,120,894
投資物業之公平值變動	8,500,000	-	8,500,000

於二零一八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	245,911,586	483,536,255	729,447,841
聯營公司	771,352,287	-	771,352,287
未分配資產			2,362,173
資產總值			1,503,162,301
分部負債	47,815,881	-	47,815,881
未分配負債			1,524,118
負債總值			49,339,999

### 三、 其他（虧損）／利潤，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
匯兌（虧損）／利潤，淨額	<b>(6,789,730)</b>	2,821,287
雜項	<b>2,547</b>	1,105
	<b><u>(6,787,183)</u></b>	<b><u>2,822,392</u></b>

### 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%（二零一七年：16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
香港利得稅		
本期撥備	<b>(17,390)</b>	(66,925)
遞延所得稅抵免	<b>201,676</b>	158,547
	<b><u>184,286</u></b>	<b><u>91,622</u></b>

### 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 96,621,880 元（二零一七年：港幣 90,120,894 元）及期內已發行之 120,960,000 股（二零一七年：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	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
宣派中期股息每股港幣 11 仙 （二零一七年：港幣 11 仙）	<b><u>13,305,600</u></b>	<b><u>13,305,600</u></b>

董事會議決於二零一九年一月二十一日星期一派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一七年：港幣 11 仙）予在二零一九年一月四日星期五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

	二零一八年 九月三十日 港元	二零一八年 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）	167,579	172,190
其他應收款項	1,265,437	1,734,081
預付款及水電按金	255,902	283,815
	<u>1,688,918</u>	<u>2,190,086</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

	二零一八年 九月三十日 港元	二零一八年 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）	1,600	35,352
其他應付款項	1,642,350	1,545,846
已收租金及水電按金	1,283,693	1,256,093
應計費用	1,480,368	983,326
	<u>4,408,011</u>	<u>3,820,617</u>

## 中期股息

董事會議決於二零一九年一月二十一日星期一派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零一七年：港幣 11 仙）予在二零一九年一月四日星期五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

本公司將由二零一八年十二月二十八日星期五至二零一九年一月四日星期五，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二零一八年十二月二十七日星期四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 9,660 萬元，較二零一七年同期增加約百分之七點二。其中，港幣 950 萬元（二零一七年：港幣 1,260 萬元）來自本集團，而港幣 8,710 萬元（二零一七年：港幣 7,750 萬元）則為本集團聯營公司之貢獻。此溫和增長歸因於數個有利因素，即本集團及其聯營公司投資物業之公平值利潤獲得港幣 900 萬元之改善、本集團及其聯營公司出售某些物業之已變現利潤增加港幣 580 萬元以及利息收入增加港幣 170 萬元。然而，此增幅卻因人民幣對港元近期的重大貶值而錄得港幣 960 萬元之不利淨匯兌差額所蠶食。

### 業務回顧

#### 物業發展、投資及管理

於回顧期內，縱使因去年出售多個物業而導致租金收入減少，惟我們的租賃業務表現仍然令人滿意。除稅後溢利錄得港幣 50 萬元之跌幅。

於回顧期內，兩間聯營公司分別出售位於粉嶺的四個工業單位以及位於青衣的一個工業單位。本集團因出售該等單位而獲得的利潤總額較去年同期高出港幣 580 萬元。

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。於回顧期後，此聯營公司再購入位於油麻地的一個住宅單位。

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，本集團投資組合表現良好，較去年增長了港幣 40 萬元。較佳之實際存款利率對本集團之利息收入帶來正面影響，於回顧期內之利息收入錄得港幣 170 萬元之增幅。

隨著美國總統近期發動貿易戰，人民幣已處於極大的下調壓力。人民幣對港元大幅貶值導致港幣 960 萬元之不利淨匯兌差額。

### 展望

於回顧期內，本地經濟展現穩步增長。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二點九及百分之五點二。經季節性調整之失業率企於百分之二點八之相對平穩水平。通貨膨脹維持低於百分之三。二零一八年九月按年變動之綜合消費物價指數為百分之二點七。二零一八年九月之出口總額錄得百分之四點五的正增長。惟此等數據並未反映中美貿易戰帶來之影響。

環球層面上，美國於二零一八年已三次上調利率，而利率將於緊隨的十二月作出第四次調升已是市場共識。聯邦儲備局正在進行資產負債表正常化。所有此等措施將令貨幣供應緊絀以及吸引巨額資金流入美國以賺取更高收益。縱使幅度不大，香港多間銀行最終亦跟隨調高最優惠利率。儘管如此，從香港銀行同業拆息上所反映，香港利率普遍遠較二零一七年為高。去年的難民問題、英國脫歐和西班牙獨立議題仍然是歐盟需要克服的障礙。過往美國與歐洲的緊密關係因美國總統特朗普的取態而在某程度上受到影響。再者，核威脅在美國及北韓會談後並未見有甚麼進展。中國仍要面對南中國海的主權問題，而由美國發起的貿易戰之影響亦有待觀察。香港作為一個小型開放經濟體，容易受到所有上述不明朗因素所影響。

於香港，利率上調對於本地經濟造成的負面影響，首先出現在物業市場的價格調整。因流動資金緊絀而導致市場情緒惡化以及中美對峙等，均令證券市場受到沖擊。我們的核心物業業務將無可置疑地受到影響。本集團務必謹慎及小心應對未來的種種挑戰。

### **僱傭及酬金政策**

於二零一八年九月三十日，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 350 萬元（二零一七年：港幣 340 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。於二零一八年九月三十日，本集團之現金及現金等價物分別為港幣 3 億 1,290 萬元（二零一七年：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，本公司於截至二零一八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二零一八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。本集團截至二零一八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

截至二零一八年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零一八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  
華廈置業有限公司  
公司秘書  
朱永民  
謹啟

香港，二零一八年十一月二十九日