

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
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

截至二零二二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」）與其聯營公司截至二零二二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
截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 港元	二零二一年 港元
收益	三	30,367,740	3,610,955
投資物業之公平值變動		(7,100,000)	3,000,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值虧損淨額		(471,460)	(30,250)
其他（虧損）／利潤	四	(8,991,163)	1,462,680
獲取收入之物業之直接開支		(1,389,026)	(843,888)
出售已建成物業成本		(1,091,095)	-
員工成本		(3,792,476)	(3,935,204)
其他經營費用		(1,175,773)	(969,422)
經營溢利		6,356,747	2,294,871
應佔聯營公司業績（包括應佔投資物業之公平值虧損港幣13,550,000元（二零二一年：投資物業之公平值利潤港幣15,500,000元））		44,850	33,449,206
除所得稅前溢利		6,401,597	35,744,077
所得稅（費用）／抵免	五	(3,253,717)	575,706
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		3,147,880	36,319,783
每股盈利（基本及攤薄）	六	0.03	0.30
股息	七	13,305,600	13,305,600

未經審核簡明綜合資產負債表
於二零二二年九月三十日

	二零二二年 九月三十日 港元	二零二二年 三月三十一日 港元
附註		
資產		
非流動資產		
投資物業	213,200,000	220,300,000
於聯營公司之投資	816,861,758	816,816,908
遞延所得稅資產	6,587,230	6,146,263
	<u>1,036,648,988</u>	<u>1,043,263,171</u>
流動資產		
待出售之已建成物業	695,374	1,456,911
聯營公司欠款	38,284,325	38,231,825
應收業務賬款及其他應收款項	1,555,188	1,171,858
可退回所得稅	-	3,029
按公平值計入損益賬之金融資產	994,330	1,465,790
現金及銀行結餘	277,317,303	277,613,090
	<u>318,846,520</u>	<u>319,942,503</u>
資產總值	<u>1,355,495,508</u>	<u>1,363,205,674</u>
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		
- 擬派中期股息	13,305,600	-
- 擬派末期股息	-	27,820,800
- 其他	1,140,829,403	1,150,987,123
	<u>1,154,135,003</u>	<u>1,178,807,923</u>
權益總值	<u>1,232,759,003</u>	<u>1,257,431,923</u>

	附註	二零二二年 九月三十日 港元	二零二二年 三月三十一日 港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		986,879	896,422
流動負債			
欠聯營公司款項		113,066,033	98,066,033
應付業務賬款及其他應付款項	九	5,082,395	6,811,296
應付所得稅		3,601,198	-
		121,749,626	104,877,329
負債總值			
		122,736,505	105,773,751
權益及負債總值			
		1,355,495,508	1,363,205,674
流動資產淨額			
		197,096,894	215,065,174

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。

於二零二二年九月三十日，以公平值列賬之本集團投資物業約為港幣2億1,320萬元。本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值約為港幣6億4,010萬元，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710萬元已於本集團截至二零二二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1,360萬元則包括在應佔聯營公司之業績內。獨立估值師根據於二零二二年九月三十日所得資料，在確定投資物業公平值時已考慮新冠肺炎疫情之影響。鑑於對新冠肺炎疫情在香港持續多久和嚴重性以及為應對疫情爆發及其對經濟的影響所採取的持續社交距離及政府指導措施存在不確定性，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。

此截至二零二二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二零二二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，將截至二零二二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。

二、 編製基準

此截至二零二二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二零二二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二零二二年三月三十一日止年度之年度財務報表所應用者一致。

以下經修訂準則於本報告期開始適用：

年度改進項目	二零一八年至二零二零年之財務準則年度改進
財務準則第3號、香港會計準則第16號及第37號之修訂	適用範圍較窄之修訂
會計指引第5號（修訂）	經修訂會計指引第5號 - 共同控制合併的合併會計處理

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。

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	
	二零二二年 港元	二零二一年 港元
租金收入	2,196,727	1,327,520
銀行利息收入	2,308,689	1,469,708
股息收入 — 上市投資	1,798	1,781
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	25,000,000	-
管理費收入	860,526	811,946
	30,367,740	3,610,955

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	投資 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	<u>28,057,253</u>	<u>2,310,487</u>	<u>30,367,740</u>
分部業績	<u>17,597,513</u>	<u>(7,152,136)</u>	<u>10,445,377</u>
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	-	44,850
除所得稅前溢利			6,401,597
所得稅費用			(3,253,717)
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	-	(471,460)	(471,460)
	<u>-</u>	<u>(471,460)</u>	<u>(471,460)</u>

於二零二二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	252,844,860	279,201,660	532,046,520
聯營公司	816,861,758	-	816,861,758
未分配資產			6,587,230
資產總值			<u>1,355,495,508</u>
分部負債	115,703,102	-	115,703,102
未分配負債			7,033,403
負債總值			<u>122,736,505</u>

截至二零二一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	-	1,469,708	1,469,708
租金收入	1,327,520	-	1,327,520
管理費收入	811,946	-	811,946
其他收益	-	1,781	1,781
收益	<u>2,139,466</u>	<u>1,471,489</u>	<u>3,610,955</u>
分部業績	<u>3,359,108</u>	<u>2,903,919</u>	6,263,027
未分配成本			<u>(3,968,156)</u>
經營溢利			2,294,871
應佔聯營公司業績	33,449,206	-	<u>33,449,206</u>
除所得稅前溢利			35,744,077
所得稅抵免			<u>575,706</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>36,319,783</u>
投資物業之公平值變動	3,000,000	-	3,000,000
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>(30,250)</u>	<u>(30,250)</u>

於二零二二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	260,727,408	279,512,066	540,239,474
聯營公司	816,816,908	-	816,816,908
未分配資產			6,149,292
資產總值			<u>1,363,205,674</u>
分部負債	102,833,097	-	102,833,097
未分配負債			2,940,654
負債總值			<u>105,773,751</u>

四、 其他（虧損）／利潤

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港元	港元
匯兌（虧損）／利潤淨額	(8,991,163)	1,462,680

五、 所得稅（費用）／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%（二零二一年：16.5%）提撥準備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港元	港元
香港利得稅		
本期撥備	(3,604,227)	(2,137)
遞延所得稅抵免	350,510	577,843
	(3,253,717)	575,706

六、 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3,147,880元（二零二一年：港幣36,319,783元）及期內已發行之120,960,000股（二零二一年：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。

七、 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港元	港元
宣派中期股息每股港幣 11 仙 (二零二一年：港幣 11 仙)	13,305,600	13,305,600

董事會議決於二零二三年一月十九日星期四派發截至二零二二年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零二一年：港幣 11 仙）予在二零二三年一月六日星期五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

	二零二二年 九月三十日 港元	二零二二年 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）	497,324	453,428
四至六個月	-	15,000
其他應收款項	890,120	433,194
預付款及水電按金	167,744	270,236
	<u>1,555,188</u>	<u>1,171,858</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

	二零二二年 九月三十日 港元	二零二二年 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）	-	1,900
其他應付款項	2,556,234	2,045,148
已收租金及水電按金	914,972	939,472
預收款項	-	2,500,000
應計費用	1,611,189	1,324,776
	<u>5,082,395</u>	<u>6,811,296</u>

中期股息

董事會議決於二零二三年一月十九日星期四派發截至二零二二年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣 11 仙（二零二一年：港幣 11 仙）予在二零二三年一月六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

本公司將由二零二二年十二月二十九日星期四至二零二三年一月六日星期五，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二零二二年十二月二十八日星期三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，本集團權益持有人應佔未經審核溢利為港幣310萬元，而二零二一年同期則為港幣3,630萬元。當中港幣310萬元（二零二一年：港幣290萬元）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2,070萬元，而去年同期則錄得公平值收益港幣1,850萬元。此外，於本報告期內錄得人民幣匯兌虧損港幣900萬元，而去年同期則錄得港幣150萬元之匯兌收益。另一方面，本集團及其應佔物業銷售之已變現利潤較去年同期增加港幣1,540萬元。受惠於較佳之銀行存款利率，利息收入較去年同期增加港幣80萬元。最後，租賃業務之輕微改善卻被投資組合的業績下跌所侵蝕。

業務回顧

物業發展、投資及管理

於回顧期內，儘管減租及較高空置率仍然主導物業市場，但是我們之租賃業務所承受之下行壓力似乎已經趨於穩定。來自租賃業務之貢獻與去年同期相若，錄得港幣50萬元之輕微改善。

於回顧期內，本集團一間附屬公司出售其位於葵涌的一個廠房及兩個車位的權益。此外，一間聯營公司出售其位於粉嶺的四個工業單位的權益。此等出售的總利潤淨額為港幣2,210萬元，而去年同期則錄得利潤淨額港幣670萬元。

於回顧期內，一間聯營公司已簽訂一份協議書以出售其位於油麻地的所有單位。如出售完成，預計可帶來約港幣40萬元之利潤。

於回顧期後，上述首間聯營公司再出售其位於粉嶺的一個工業單位的權益，預計所得利潤淨額約港幣50萬元。

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，全球接連加息影響了金融資產之估值。本集團投資組合的價值較去年同期減少港幣40萬元。人民幣方面，去年人民幣兌港元匯率的反彈，今年卻被滙率顯著下跌所取代。於回顧期內錄得匯兌虧損港幣900萬元，而去年同期則錄得匯兌收益港幣150萬元。相反，全球加息推高銀行存款利率。我們的利息收入較去年同期增加了港幣80萬元。

前景

於回顧期內，本地經濟展現疲弱，本地生產總值連續三個季度出現負增長。二零二二年第三季本地生產總值按年錄得百分之四點五的負增長。在過去的兩個季度，私人消費開支沒有實際增長。另一方面，最新季度之經季節性調整之失業率為百分之三點八的相對較低水平。進出口水平已連續數月下降，二零二二年九月分別下降百分之七點八和百分之九點一。二零二二年十月之綜合消費物價指數反映通脹率為百分之一點八。

全球經濟被高通脹和隨之而來的利率飆升所籠罩。由於港元與美元掛鈎，香港無可避免地跟隨採取緊縮措施。最優惠利率已連續兩次上調了共百分之零點三七五。儘管香港政府於最近數月已調整了檢疫措施以應對稍為緩和的新冠肺炎疫情大流行情況，但本地經濟復甦仍然遙遙無期。自第五波新冠肺炎疫情爆發以來，本地零售銷售額仍然處於低水平。我們與物業相關的業務一直在底部徘徊。減租的要求仍然普遍。本地經濟前景依然不明朗。本集團將謹慎及小心行事，以應對不可預測的未來所帶來的問題。

聯交所就上市規則13.24條作出的決定的最新情況

繼上市委員會於二零二二年八月二十三日舉行覆核聆訊後，本公司於二零二二年九月二日收到上市委員會的函件，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香港聯合交易所（「聯交所」）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」）。

本公司於其二零二二年九月二日之公告中，匯報了上市委員會決定之詳情以及本公司決定不會就上市委員會決定而作出覆核。因此，本公司股份已於二零二二年九月十五日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知。根據上市規則第6.01A條，本公司自二零二二年九月十五日起計有十八個月的時限以採取適當行動以證明其已遵守上市規則第13.24條，否則聯交所可將本公司股份除牌。本公司將遵守上市規則之要求，在適當時候發出公告。

僱傭及酬金政策

於二零二二年九月三十日，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380萬元（二零二一年：港幣390萬元）。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。本集團的資本與負債比率為零（二零二一年：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。於二零二二年九月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣2億7,730萬元（二零二二年三月三十一日：港幣2億7,760萬元）。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及重大或然負債。

企業管治守則

本公司致力於維持高質素之企業管治。截至二零二二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。

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二零二二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

隨著歐陽長恩先生之辭任於二零二二年十一月一日生效後，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。本集團截至二零二二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。

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

截至二零二二年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零二二年十二月下旬刊載及寄發予本公司各權益持有人。

繼續暫停買賣

本公司股份已於二零二二年九月十五日上午九時正起暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知。本公司將會遵守上市規則之要求，在適當時候發出公告。

承董事會命
華夏置業有限公司
公司秘書
朱永民

香港，二零二二年十一月二十五日

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，以及陳煥江先生、陳永達先生及郭立成先生等三名獨立非執行董事組成。