

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**  
**截至二零二三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	三	<b>10,428,839</b>	30,367,740
投資物業之公平值變動		<b>(22,300,000)</b>	(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	四	<b>(4,904,533)</b>	(8,991,163)
獲取收入之物業之直接開支		<b>(507,786)</b>	(1,389,026)
出售已建成物業成本		<b>(39,086)</b>	(1,091,095)
員工成本		<b>(4,102,195)</b>	(3,792,476)
其他經營費用		<b>(3,368,875)</b>	(1,175,773)
經營（虧損）／溢利		<b>(24,793,636)</b>	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））		<b>(17,965,276)</b>	44,850
除所得稅前（虧損）／溢利		<b>(42,758,912)</b>	6,401,597
所得稅抵免／（費用）	五	<b>173,636</b>	(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		<b>(42,585,276)</b>	3,147,880
每股（虧損）／盈利（基本及攤薄）	六	<b>(0.35)</b>	0.03
股息	七	<b>13,305,600</b>	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

	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日
	港元	港元
附註		
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	190,900,000	213,200,000
於聯營公司之投資	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>
<b>流動資產</b>		
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	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>
<b>資產總值</b>	<u><u>1,310,213,167</u></u>	<u><u>1,340,836,495</u></u>
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>		
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	1,073,726,022	1,129,616,898
	<u>1,087,031,622</u>	<u>1,157,437,698</u>
<b>權益總值</b>	<u><u>1,165,655,622</u></u>	<u><u>1,236,061,698</u></u>

	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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		<b>1,164,644</b>	1,076,478
<b>流動負債</b>			
欠聯營公司款項		<b>106,276,033</b>	95,366,033
應付業務賬款及其他應付款項	九	<b>33,322,565</b>	4,749,042
應付所得稅		<b>3,794,303</b>	3,583,244
		<b>143,392,901</b>	103,698,319
<b>負債總值</b>			
		<b>144,557,545</b>	104,774,797
<b>權益及負債總值</b>			
		<b>1,310,213,167</b>	1,340,836,495
<b>流動資產淨額</b>			
		<b>182,560,716</b>	213,086,211

## 中期財務資料附註

### 一、 一般資料

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初步公告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。

### 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。

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。

### 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
	<b>10,428,839</b>	<b>30,367,740</b>

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	1,750,000	-	1,750,000
管理費收入	1,262,029	-	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			<u>(24,793,636)</u>
應佔聯營公司業績	(17,965,276)	-	<u>(17,965,276)</u>
除所得稅前虧損			<u>(42,758,912)</u>
所得稅抵免			173,636
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>(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	785,688,793	-	785,688,793
未分配資產			7,670,757
資產總值			<u>1,310,213,167</u>
分部負債	109,140,414	-	109,140,414
未分配負債			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
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
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>	10,445,377
未分配成本			<u>(4,088,630)</u>
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	-	(471,460)	<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			7,197,896
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			7,171,037
負債總值			<u>104,774,797</u>



#### 四、 其他虧損

	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
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>

#### 五、 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	二零二二年
	港元	港元
香港利得稅	(211,059)	(3,604,227)
本期撥備	384,695	350,510
遞延所得稅抵免		
	<u>173,636</u>	<u>(3,253,717)</u>

#### 六、 每股（虧損）／盈利

每股基本及攤薄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。

#### 七、 股息

	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
宣派中期股息每股港幣 11 仙 (二零二二年：港幣 11 仙)	<u>13,305,600</u>	<u>13,305,600</u>

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。

## 八、 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）	<b>629,383</b>	457,865
其他應收款項	<b>1,509,607</b>	1,398,255
預付款及水電按金	<b>178,904</b>	357,955
	<b>2,317,894</b>	2,214,075

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

## 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的另一個不利因素，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。

## 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。

### 有關本公司就香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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。

於本公告日，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。

### 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 中期報告

截至二零二三年九月三十日止六個月之本公司中期報告將於二零二三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

股份已於二零二二年九月十五日上午九時正起暫停買賣。股份須待本公司符合聯交所所載的所有復牌指引，對導致暫停買賣之事宜作出補救，並全面遵守上市規則後，方告恢復買賣。股份仍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，在適當時候另行發出公告。

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

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。