



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)

截至二零零四年三月三十一日止年度 業績公布

華廈置業有限公司(「本公司」)董事會宣布，本公司及其附屬與聯營公司(「本集團」)截至二零零四年三月三十一日止年度經審核綜合業績連同上年度之比較數字如下：

	附註	二零零四年 港元	經重列 二零零三年 港元
營業額		9,788,505	12,179,451
直接成本		(591,424)	(523,028)
毛利		9,197,081	11,656,423
其他收益		3,465,540	2,325,615
一般及行政費用		(5,069,527)	(5,062,687)
其他營運收入／(支出)		7,669,652	(6,816,761)
經營溢利	三	15,262,746	2,102,590
應佔聯營公司溢利減虧損		15,096,975	2,673,210
除稅前溢利		30,359,721	4,775,800
稅項	四	(1,945,893)	(2,770,543)
股東應佔溢利		28,413,828	2,005,257
股息	五	7,257,600	—
每股盈利	六	23.5仙	1.7仙

附註：

一、 編製基準

此賬目按照歷史成本慣例及香港普遍採納之會計原則編製，且已就投資物業，部份聯營公司投資及短期投資之重新估值作出修訂。

二、 分部資料

本集團主要從事一些與投資控股、物業發展及投資、物業管理及建築承辦之業務，此外，並沒有其他重大獨立分部之業務。本集團所有經營業務及資產均在香港進行及放置。

按業務劃分之營業額及業績分析如下：

	物業投資、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資及 企業服務 港元	總額 港元
截至二零零四年 三月三十一日 止年度			
營業額	<u>6,200,929</u>	<u>3,587,576</u>	<u>9,788,505</u>
分部業績	<u>3,825,005</u>	<u>11,437,741</u>	<u>15,262,746</u>
應佔聯營公司 溢利減虧損	15,096,975	—	<u>15,096,975</u>
除稅前溢利 稅項			<u>30,359,721</u> <u>(1,945,893)</u>
股東應佔溢利			<u>28,413,828</u>
截至二零零三年 三月三十一日 止年度 — 經重列			
營業額	<u>7,353,214</u>	<u>4,826,237</u>	<u>12,179,451</u>
分部業績	<u>4,668,142</u>	<u>(2,565,552)</u>	<u>2,102,590</u>
應佔聯營公司 溢利減虧損	2,673,210	—	<u>2,673,210</u>
除稅前溢利 稅項			<u>4,775,800</u> <u>(2,770,543)</u>
股東應佔溢利			<u>2,005,257</u>

三、 經營溢利

經營溢利已計入及扣除：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
計入		
股息收入		
上市投資	742,208	974,980
非上市投資	2,719,874	1,034,980
出售短期投資之溢利	1,006,017	405,013
短期投資之未變現利潤淨額	<u>6,663,635</u>	<u>—</u>
扣除		
出售物業成本	219,588	111,548
短期投資之未變現虧損淨額	<u>—</u>	<u>7,221,774</u>

四、 稅項

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5% (2003：16%) 提撥準備。香港政府於二零零三年實施稅率變動，將二零零三／二零零四財政年度之利得稅率由16%調高至17.5%。

	二零零四年 港元	經重列 二零零三年 港元
本年度稅項：		
香港利得稅	313,880	294,969
年前少撥準備	10,082	272
	<u>323,962</u>	<u>295,241</u>
所佔聯營公司稅項	<u>1,621,931</u>	<u>2,475,302</u>
	<u>1,945,893</u>	<u>2,770,543</u>

五、 股息

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
擬派發末期股息每股3仙 (2003：無)	3,628,800	—
擬派發特別股息每股3仙 (2003：無)	3,628,800	—
	<u>7,257,600</u>	<u>—</u>

於二零零四年七月九日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股3仙及三十週年特別股息每股3仙，此項建議之末期股息及特別股息將於截至二零零五年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

六、 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣28,413,828元(2003：港幣2,005,257元)及本年度已發行之股數120,960,000股計算。

股息

董事會建議派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股3仙(2003：無)，本年內並沒有宣派任何中期股息(2003：無)。若建議之末期股息每股3仙在即將舉行之股東週年大會上獲得批准，該股息將於二零零四年八月三十日星期一派發予二零零四年八月二十三日星期一已登記在股東名冊內之股東。

三十週年特別股息

藉本集團三十週年之際，董事會議決擬另派付三十週年特別股息每股3仙，全年共派股息每股6仙(2003：無)。若建議之三十週年特別股息每股3仙在即將舉行之股東週年大會上獲得批准，該股息將於二零零四年八月三十日星期一派發予二零零四年八月二十三日星期一已登記在股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零四年八月十六日星期一至二零零四年八月二十三日星期一止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有上述末期股息及特別股息，所有股份過戶文件，必須於二零零四年八月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二十六字樓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

二零零三／二零零四年財政年度為本集團之特別一年，標誌著本公司自一九七四年於香港上市三十週年。本公司因此而設計了一個新公司徽章。

財務業績

於回顧年內，本集團在上半年業務因受到非典型肺炎疫潮爆發及伊拉克戰事所影響而表現欠佳，使營業額下降。縱使市況於此財政年度第三季開始有所改善，本集團之整體營運業務與上年度比較仍有所萎縮。本集團之營業額為港幣9,788,505元(2003：港幣12,179,451元)，較去年下降百分之十九點六。

本集團收入仍然主要來自租賃及管理業務，約佔本集團營業額百分之八十二點四，並錄得百分之十點五跌幅。利息收入在歷史性低息環境下下降百分之四十七點一至港幣685,576元。再者，工程合約減少令建築承辦業務之營業額縮減百分之六十五點六至港幣513,529元。雖然物業銷售有所改善，本集團之收入仍然令人失望。

縱使收入下降，本集團本年度股東應佔溢利卻顯著增長至港幣28,413,828元(2003：港幣2,005,257元)，與去年比較上升約十三點二倍。每股盈利亦由港幣1.7仙增至港幣23.5仙。此重大改善主要是受到本集團投資業務有強勁增長所致。出售本集團短期投資之變現利潤為港幣1,006,017元(2003：港幣405,013元)。短期投資之未變現利潤淨額為港幣

6,663,635元(2003：未變現虧損淨額：港幣7,221,774元)。本年度於本集團投資組合內獲得股息收入為港幣3,462,082元，與去年比較上升約百分之七十二點三。聯營公司業務因受惠於本地經濟復甦及經濟基本因素改善而得到強勁反彈，故本集團應佔聯營公司業績錄得六十八點一倍之顯著增長，其中本集團綜合純利由過往數年皆列入投資物業重估減值轉為今年度列入重估增值，本年度之增值為港幣370萬元(2003：港幣990萬元減值)。

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

隨著二零零三年七月沙士疫潮結束，本地經濟漸漸得到改善。於回顧年內，本集團銷售業務錄得百分之三十八點五之增長至約港幣五十萬元，顯示本集團銷售活動漸見改善。於回顧年內，位於粉嶺豐樂中心之一個車位及本集團佔百分之五十權益，位於屯門德雅工業中心之兩個單位已經售出，為本集團提供約港幣三十萬元之利潤。另外，本集團亦因出售位於粉嶺萬豪居單位而收取了約港幣一千九百六十萬元。至今，約百分之八十五點七之萬豪居單位已經售出。

於年結日後，本集團擁有百分之五十權益之香港羅便臣道1號5及6樓C座單位連同兩個車位亦已出售，此將為本集團下個財政年度帶來約港幣330萬元之利潤。除上述者外，本集團於本財政年度內及期後，並沒有購入或出售任何物業。

於回顧年內，本集團之物業投資業務仍然困難。於去年沙士期間，激烈競爭環境使本地物業售價和租金受到壓力。但是經過一番市場推廣活動及優質的租賃服務，本集團租賃收入約為港幣390萬元，與二零零三年比較微跌百分之五點四。此業務最終錄得利潤約港幣350萬元，較去年下降約百分之五點三。

本集團物業管理業務仍然受制於接受服務公司之緊縮開支水平，此業務之營業額錄得百分之七之溫和跌幅，錄得港幣120萬元之收入，而此業務之利潤則下跌百分之十七點五至港幣46萬元。

於回顧年內，本集團之建築承辦業務因本地持續受壓之建築市場影響而顯得依然疲弱。本集團建築承辦業務在建築工程減少下，收入下降至約港幣50萬元(2003：港幣150萬元)，較上年減少百分之六十五點六。此業務錄得約港幣46萬元之虧損(2003：虧損港幣6萬元)。

投資及企業服務

於回顧年內，本集團投資業務展現令人觸目之轉變。由於環球證券市場普遍反彈，以及自二零零三年下半年開始本地及中央政府推行多項利好措施，致使本集團投資業務有良好表現，並錄得由去年約港幣410萬元之虧損轉至今年約港幣1,110萬元之利潤，此業務亦是本集團溢利之主要來源。於回顧年內，在出售短期投資溢利達至約港幣100萬元(2003：港幣40萬元)。鑑於地緣政治憂慮，以及原油價格及利息變動，證券市場已從2004年第一季高峰處作出了調整。然而，本集團仍能由去年錄得短期投資之未變現虧損淨額約港幣720萬元，扭轉為今年錄得之未變現利潤淨額約港幣670萬元。

本集團企業服務之營業額錄得約港幣290萬元，較去年下跌約百分之十七點八。營運業績亦由上財政年度之營運溢利約港幣70萬元，轉為今年度之營運虧損約港幣40萬元。

除上文所披露外，各董事概不知悉對已刊載於截至二零零三年三月三十一日止年度之年報內有關本集團表現及有關其業績及財政狀況之資料有任何其他重大之轉變。

展望

展望未來，我們將繼續集中於香港經營與物業有關之核心業務，以確保並維持穩定之回報。故此，本集團於以後之財政年度之表現將仍緊緊於本地經濟之波動。

物業市場各層面皆有大量供應，這實是本集團其中一項重大的挑戰。再者，利息及原油價格趨升、地緣政治憂慮及中國政府實施之選擇性金融調控政策將繼續影響全球及地區市場之穩定性。然而，穩固之經濟基礎令市場信心及投資氣氛得以改善。

我們有信心能克服將來任何挑戰，並將採取適當措施以保障及強化我們之業務，以及繼續實行審慎之財務管理，密切留意市場上之不明朗因素及採取謹慎之措施以保障本集團之利益。

憑藉穩建的財務狀況和多年來於地產業務累積之經驗，我們對於來年本集團之業務前景仍充滿信心。

僱員資料

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水平。僱員之薪酬乃按其個人表現並參照市場薪金趨勢而釐定。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。其他僱員福利包括教育津貼、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。於二零零四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣8,090萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源應付其營運開支。本集團並沒有受匯率波動及重大或然負債之影響。

審核委員會

根據香港聯合交易所證券有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」），審核委員會已於一九九八年十二月成立。由獨立非執行董事何約翰先生、林漢強先生及伍國棟先生組成之審核委員會已審閱本公司截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核業績，他們對本集團所採納之會計準則並無異議。

隨著陳煥江先生及蘇洪亮先生於二零零四年七月九日被委任為獨立非執行董事及審核委員會委員後，現時審核委員會由五名獨立非執行董事組成。董事會相信審核委員會各委員具備足夠的會計及財務管理專長或經驗以執行他們的責任。

購買、出售或贖回股份

本公司於年內並無贖回本公司之任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內亦無購回或出售本公司之任何股份。

於聯交所之互聯網站刊登詳細之年度業績

一份載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定之所有資料之詳細業績公布，將於適當時候在聯交所之互聯網站內刊登。

董事會

於本公布日，本公司之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，以及何約翰先生、林漢強先生、伍國棟先生、陳煥江先生及蘇洪亮先生等五名獨立非執行董事組成。

承董事會命
公司秘書
朱永民

香港，二零零四年七月九日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。