

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)

年度業績公告

截至二零二零年三月三十一日止年度

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」）與其聯營公司截至二零二零年三月三十一日止年度綜合業績連同上年度之比較數字如下：-

綜合全面收益表
截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
收益	三	14,688,677	15,768,685
投資物業之公平值變動		(17,100,000)	13,700,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值虧損淨額		(275,968)	(450,789)
其他虧損，淨額	五	(5,028,366)	(4,874,623)
獲取收入之物業之直接開支	六	(1,354,665)	(1,365,212)
員工成本	六	(7,993,460)	(7,658,323)
其他經營費用	六	(1,617,482)	(1,774,229)
經營（虧損）/ 溢利		(18,681,264)	13,345,509
應佔聯營公司業績		(30,952,166)	123,397,452
除所得稅前（虧損）/ 溢利		(49,633,430)	136,742,961
所得稅抵免	七	579,660	466,843
本公司權益持有人應佔（虧損）/ 溢利及全面 （虧損）/ 收益總值		(49,053,770)	137,209,804
股息	八	36,288,000	41,126,400
每股（虧損）/ 盈利（基本及攤薄）	九	(0.41)	1.13

綜合資產負債表
於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		220,300,000	237,400,000
於聯營公司之投資		808,497,573	854,249,739
遞延所得稅資產		4,200,793	3,380,671
		<u>1,032,998,366</u>	<u>1,095,030,410</u>
流動資產			
待出售之已建成物業		1,456,911	1,456,911
聯營公司欠款		28,012,326	21,161,226
應收業務賬款及其他應收款項	十	1,397,244	1,401,079
可退回稅項		13,315	48,350
按公平值計入損益賬之金融資產		1,007,867	1,283,835
現金及銀行結餘		293,964,265	311,549,572
		<u>325,851,928</u>	<u>336,900,973</u>
資產總值		<u><u>1,358,850,294</u></u>	<u><u>1,431,931,383</u></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			
– 擬派發股息		22,982,400	27,820,800
– 其他		1,191,194,336	1,276,536,106
		<u>1,214,176,736</u>	<u>1,304,356,906</u>
權益總值		<u><u>1,292,800,736</u></u>	<u><u>1,382,980,906</u></u>

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		849,587	608,432
		-----	-----
流動負債			
欠聯營公司款項		60,201,043	43,052,443
應付業務賬款及其他應付款項	十一	4,998,928	5,289,602
		-----	-----
		65,199,971	48,342,045
		-----	-----
負債總值		66,049,558	48,950,477
		-----	-----
權益及負債總值		1,358,850,294	1,431,931,383
		=====	=====
流動資產淨額		260,651,957	288,558,928
		=====	=====

綜合財務報表附註

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。本集團將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。

於二零二零年三月三十一日，以公平值列賬之本集團投資物業約為港幣 2 億 2,030 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 7,960 萬元，並已計入聯營公司投資內。投資物業之公平值虧損港幣 1,710 萬元已於本集團截至二零二零年三月三十一日之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 6,540 萬元則包括在應佔聯營公司之業績內。根據於二零二零年三月三十一日所得資料，新冠肺炎疫情對投資物業公平值之影響已作考慮。鑑於對新冠肺炎疫情在香港持續多久和嚴重性以及應對疫情爆發所採取的持續發展措施存在不確定性，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。

二、 編製基準

此綜合財務報表是根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「**財務準則**」）及香港法例第 662 章香港《公司條例》（「**《公司條例》**」）的規定而編製。此綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就按公平值計入損益賬的金融資產及以公平值列賬之投資物業的重估而作出修訂。

此截至二零二零年三月三十一日止年度之初步年度業績公告內所載有關截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度的財務資料並不屬於本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但資料數據卻來自該等財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露的有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司按《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，已向公司註冊處遞交截至二零一九年三月三十一日止年度的財務報表，並將於適當時候遞交截至二零二零年三月三十一日止年度的財務報表。

本集團的核數師已就本集團兩個年度的財務報表發表報告。核數師在該等報告中並無保留意見，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。

會計政策及披露的變動

本集團已首次採納以下於二零一九年四月一日開始之年度報告期間的新訂準則，對現有準則之修訂及詮釋：

財務準則（修訂）	二零一五年至二零一七年周期之年度改進
財務準則第 16 號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
財務準則第 9 號之修訂	具有負補償的預付費特性
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第 28 號之修訂	聯營公司及合營企業之長期權益

採納以上新準則及經修訂準則以及詮釋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。

本集團根據不可撤銷的經營租賃安排出租各種物業，並將這些租賃分類為經營租賃。本集團作為出租人於比較期間採用之會計政策與財務準則第 16 號並無分別。本集團作為租賃之出租人，無須就過渡至財務準則第 16 號作出任何調整。

三、 收益

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
租金收入		
投資物業	3,429,900	3,388,707
其他物業	2,214,963	2,777,800
銀行利息收入	7,367,820	7,918,451
股息收入	4,142	73,415
<i>期間確認</i>		
管理費收入	1,468,452	1,523,412
建築監督費收入（附註）	203,400	86,900
	<u>14,688,677</u>	<u>15,768,685</u>

附註： 根據聯營公司所獲得之服務及相關各方協定的費用而支付。

四、 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以及現金及銀行結餘，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未付股息及遞延所得稅負債。

	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零二零年三月三十一日止年度			
銀行利息收入	-	7,367,820	7,367,820
租金收入	5,644,863	-	5,644,863
根據財務準則第 15 號之收益	1,671,852	-	1,671,852
其他收益	-	4,142	4,142
收益	<u>7,316,715</u>	<u>7,371,962</u>	<u>14,688,677</u>
分部業績	<u>(13,067,907)</u>	<u>2,008,840</u>	<u>(11,059,067)</u>
未分配成本			<u>(7,622,197)</u>
經營虧損			<u>(18,681,264)</u>
應佔聯營公司業績	(30,952,166)	-	<u>(30,952,166)</u>
除所得稅前虧損			<u>(49,633,430)</u>
所得稅抵免			<u>579,660</u>
本公司權益持有人應佔虧損			<u><u>(49,053,770)</u></u>
分部資產	250,387,357	295,751,256	546,138,613
聯營公司	808,497,573	-	808,497,573
未分配資產			4,214,108
資產總值			<u><u>1,358,850,294</u></u>
分部負債	62,978,045	-	62,978,045
未分配負債			3,071,513
負債總值			<u><u>66,049,558</u></u>
投資物業之公平值變動	(17,100,000)	-	(17,100,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值虧損淨額	-	(275,968)	(275,968)

	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零一九年三月三十一日止年度			
銀行利息收入	-	7,918,451	7,918,451
租金收入	6,166,507	-	6,166,507
根據財務準則第 15 號之收益	1,610,312	-	1,610,312
其他收益	-	73,415	73,415
收益	<u>7,776,819</u>	<u>7,991,866</u>	<u>15,768,685</u>
分部業績	<u>18,266,976</u>	<u>2,662,433</u>	20,929,409
未分配成本			<u>(7,583,900)</u>
經營溢利			13,345,509
應佔聯營公司業績	123,397,452	-	<u>123,397,452</u>
除所得稅前溢利			136,742,961
所得稅抵免			<u>466,843</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>137,209,804</u>
分部資產	260,524,642	313,727,981	574,252,623
聯營公司	854,249,739	-	854,249,739
未分配資產			<u>3,429,021</u>
資產總值			<u>1,431,931,383</u>
分部負債	45,705,862	-	45,705,862
未分配負債			<u>3,244,615</u>
負債總值			<u>48,950,477</u>
投資物業之公平值變動	13,700,000	-	13,700,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公 平值淨虧損淨額	<u>-</u>	<u>(450,789)</u>	<u>(450,789)</u>

五、 其他虧損，淨額

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
匯兌虧損淨額	(5,087,154)	(4,880,251)
雜項	58,788	5,628
	<u>(5,028,366)</u>	<u>(4,874,623)</u>

六、 按性質劃分之費用

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	723,210	911,831
其他物業	631,455	453,381
	<u>1,354,665</u>	<u>1,365,212</u>
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及其他酬金	7,489,746	7,200,812
退休計劃供款	503,714	457,511
	<u>7,993,460</u>	<u>7,658,323</u>
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	559,100	699,800
非核數費	179,000	174,600
其他	879,382	899,829
	<u>1,617,482</u>	<u>1,774,229</u>

七、 所得稅抵免

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5% (2019: 16.5%) 提撥準備。

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	-	(4,207)
過往年度超額撥備	693	-
遞延所得稅	578,967	471,050
	<u>579,660</u>	<u>466,843</u>

八、 股息

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
已派發之中期股息每股港幣 11 仙 (2019: 港幣 11 仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之末期股息每股港幣 11 仙 (2019: 港幣 11 仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之特別股息每股港幣 8 仙 (2019: 港幣 12 仙)	9,676,800	14,515,200
	<u>36,288,000</u>	<u>41,126,400</u>

於二零二零年六月二十六日舉行之董事會會議，董事會建議派發末期股息每股港幣 11 仙及特別股息每股港幣 8 仙。此等擬派發之股息將於截至二零二一年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

九、 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利是以本年度本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利除以年內已發行普通股股份之加權平均股數而計算。

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利	(49,053,770)	137,209,804
已發行普通股股份之加權平均股數	120,960,000	120,960,000
每股（虧損）／盈利（基本及攤薄）	(0.41)	1.13

本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

十、 應收業務賬款及其他應收款項

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
應收業務賬款		
於三個月內	314,697	201,806
其他應收款項	814,623	908,008
預付款項及水電按金	267,924	291,265
	1,397,244	1,401,079

附註：

- (a) 應收業務賬款乃應收租金及管理費。租金一般須於每次租期開始發出付款通知書時支付（通常為按月支付），並一般可由相關租戶之租金按金全數收回。管理費一般須於每月月終發出付款通知書時支付。上述之賬齡分析乃按付款通知書日期作出編製。

應收款項均以港元為單位，各董事認為於結算日時此等應收款項之公平價值與賬面值相若。

- (b) 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撥備來計量預期信貸虧損。於二零二零年三月三十一日並無虧損撥備（2019：相同）。

十一、應付業務賬款及其他應付款項

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
應付業務賬款	609,300	411,515
其他應付款項	2,222,994	2,656,760
已收租金及水電按金	1,169,472	1,168,472
應計費用	997,162	1,052,855
	4,998,928	5,289,602

按發票日期之應付業務賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
應付業務賬款 於三個月內	609,300	411,515

股息

董事會建議派發截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 11 仙（2019：港幣 11 仙）及特別股息每股港幣 8 仙（2019：港幣 12 仙）。連同已派發之中期股息每股港幣 11 仙（2019：港幣 11 仙），全年共派股息每股港幣 30 仙（2019：港幣 34 仙）。若建議之末期股息及特別股息合共每股港幣 19 仙在即將舉行之股東週年大會上獲得批准，該等擬派發之股息將於二零二零年九月二十五日星期五派發予在二零二零年九月十五日星期二登記在成員登記冊內之權益持有人。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二零年九月八日星期二至二零二零年九月十五日星期二止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有上述股息，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零二零年九月七日星期一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

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 1,470 萬元，較去年減少約百分之六點八。此溫和跌幅主要是因為於回顧年內錄得之利息收入及租賃收入較二零一九年分別減少港幣 60 萬元及港幣 50 萬元所致。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔虧損為港幣 4,910 萬元，而二零一九年則錄得相應利潤港幣 1 億 3,720 萬元。此顯著虧損中，港幣 3,100 萬元（2019：港幣 1 億 2,340 萬元溢利）來自本集團應佔其聯營公司業績。每股虧損為港幣 0.41 元，而去年則為每股盈利港幣 1.13 元。於回顧年內，本集團及其聯營公司投資物業經重估後之公平值虧損為港幣 8,250 萬元，而去年則錄得公平值利潤港幣 9,930 萬元。另外一個重要的原因為本集團及其聯營公司出售物業之已變現利潤較去年減少港幣 420 萬元。我們的租賃業務的貢獻亦較去年減少港幣 110 萬元。

業務回顧

物業發展、投資及管理

於回顧年內，本集團及其聯營公司之租賃收入因本地經濟轉差而受到負面影響。減租及提早終止租約的要求（尤其在零售業市場上）甚為普遍。我們的租賃業務無可避免地因此而受累。這對本集團利潤淨額之整體貢獻減少了港幣 110 萬元。

於回顧年內，一間聯營公司購入位於油麻地的兩個住宅單位。在另一方面，本集團的另外一間聯營公司亦出售了位於粉嶺的兩個工業單位，本集團應佔之除稅後溢利為港幣 400 萬元（2019：港幣 820 萬元）。

於本財政年度終結後，一間聯營公司購入位於油麻地的兩個住宅單位。

除上文所披露外，於回顧年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

於回顧年內，本集團投資組合的表現與去年相若。中美爆發貿易戰以及在新冠肺炎問題上的爭議導致各自經濟嚴重受損。人民幣於回顧年內持續疲弱。本年度之人民幣匯兌虧損與去年相去不遠。此外，本集團利息收入較去年減少港幣 60 萬元。

展望

未能預料之新冠肺炎全球大流行導致包括美國、歐盟、英國、中國及其他亞洲國家在內的環球經濟陷入停頓。中美簽訂首階段貿易協議而帶來的正面情緒變得短暫。為了應對經濟下行的沉重壓力，聯邦儲備局於美國已重啟所有量化寬鬆措施。而在其議程表上再沒有資產負債表正常化。歷史性的低息環境及巨額流動資金狀況再次主導金融市場。

於回顧年內，本地經濟正在下滑。二零二零年第一季度之本地生產總值按年錄得負增長百分之八點九，而私人消費開支相應下跌百分之十點一。經季節性調整之失業率自歷史低位百分之二點八攀升至二零二零年三月至五月之百分之五點九。反映通脹之綜合消費物價指數於二零二零年四月為百分之一點九。入口、出口及零售銷售均明顯下滑。我們的租賃業務已受到不利影響。

前路艱難且變幻莫測，我們將保持警覺及審慎行事，務求為我們的股東帶來滿意的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，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水平。員工成本總額（包括董事酬金）為港幣 800 萬元（2019：港幣 770 萬元）。薪酬政策由董事會定期審議，而有關董事及管理層薪酬之政策則由本公司之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薪金趨勢釐定。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。於二零二零年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 2 億 9,400 萬元（2019：港幣 3 億 1,150 萬元）。董事會相信本集團有足夠之財務資源以應付營運。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。

企業管治常規守則

本公司致力維持高質素之企業管治。截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司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 載列之企業管治守則及企業管治報告（「管治常規」）之守則條文。惟披露於本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告內有關偏離管治常規守則條文 A.2.1 及 A.4.1 條除外。

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的標準守則（「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，所有董事已確認，彼等於本年度內一直遵守標準守則所規定之準則。

本公司已收到各獨立非執行董事須根據上市規則第 3.13 條之規定而呈交確認其符合獨立性之書面確認書。本公司認為全部獨立非執行董事為獨立人士。

有關本公司採納之主要管治常規以及管治常規守則條文 A.2.1 及 A.4.1 條之偏離詳情，將載列於本公司二零二零年度報告書內之企業管治報告內。

審核委員會

本公司之審核委員會自一九九八年已經成立。於本公告日，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非執行董事伍國棟先生組成，並已遵照上市規則以書面界定其職權範圍。本公司審核委員會已審閱本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年度業績。本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意初步公告所載本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合全面收益表及其相關附註的有關數字與本集團本年度已審核綜合財務報表所載數字相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所發出的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則之保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所對初步公告並無發表任何保證。

購買、出售或贖回股份

於年內，本公司並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司之已發行股份。

刊登年度業績及年度報告書

此年度業績公告已分別刊登於聯交所網站及本公司網站以供閱覽。截至二零二零年三月三十一日止年度之本公司年度報告書將於二零二零年七月下旬刊印及寄發予本公司各股東。

股東週年大會及相關通告

本公司擬於二零二零年九月一日星期二中午十二時正舉行二零二零年股東週年大會。有關二零二零年股東週年大會之通告將於二零二零年七月下旬刊印及寄發予本公司各股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二零年八月二十五日星期二至二零二零年九月一日星期二，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席二零二零年股東週年大會並於會上表決的權利，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零二零年八月二十四日星期一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。

董事會

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，二零二零年六月二十六日