

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

截至二零一七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」）與其聯營公司截至二零一七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  
截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
收益	二	<b>23,664,010</b>	46,805,487
投資物業之公平值變動		<b>13,800,000</b>	(14,350,786)
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值(虧損) ／利潤淨額		<b>(244,824)</b>	886,111
其他虧損，淨額	四	<b>(4,151,585)</b>	(2,794,803)
獲取收入之物業之直接開支	五	<b>(985,040)</b>	(576,708)
出售已建成物業成本	五	<b>(1,460,812)</b>	(2,766,031)
員工成本	五	<b>(6,845,509)</b>	(6,998,463)
其他經營費用	五	<b>(1,824,098)</b>	(1,633,434)
經營溢利		<b>21,952,142</b>	18,571,373
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>56,652,201</b>	51,795,060
除所得稅前溢利		<b>78,604,343</b>	70,366,433
所得稅費用	六	<b>(1,256,624)</b>	(4,981,966)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		<b>77,347,719</b>	65,384,467
股息	七	<b>41,126,400</b>	56,851,200
每股盈利(基本及攤薄)	八	<b>0.64</b>	0.54

綜合資產負債表  
於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		207,800,000	194,000,000
於聯營公司之投資		763,806,896	744,454,695
可供出售之金融資產		-	250,448
遞延所得稅資產		1,889,493	1,574,373
		<u>973,496,389</u>	<u>940,279,516</u>
<b>流動資產</b>			
待出售之已建成物業		1,456,911	2,805,463
聯營公司欠款		23,422,726	31,912,510
應收業務賬款及其他應收款項	九	1,451,640	1,000,999
可退回稅項		14,552	10,411
按公平值計入損益賬之金融資產		3,790,920	4,035,744
短期銀行存款		97,985,728	-
現金及銀行結餘		169,719,961	285,398,454
		<u>297,842,438</u>	<u>325,163,581</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>1,271,338,827</u></u>	<u><u>1,265,443,097</u></u>
<b>權益</b>			
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		27,820,800	42,336,000
– 其他		1,129,557,907	1,093,336,588
		<u>1,157,378,707</u>	<u>1,135,672,588</u>
<b>權益總值</b>		<u><u>1,236,002,707</u></u>	<u><u>1,214,296,588</u></u>

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
欠聯營公司款項		<b>30,621,025</b>	42,801,309
應付業務賬款及其他應付款項	十	<b>3,836,441</b>	3,851,110
應付稅項		<b>878,654</b>	4,494,090
<b>負債總值</b>		<b>35,336,120</b>	51,146,509
<b>權益及負債總值</b>		<b>1,271,338,827</b>	1,265,443,097
<b>流動資產淨額</b>		<b>262,506,318</b>	274,017,072

## 綜合財務報表附註

### 一、 編製基準

此綜合財務報表是根據香港會計師公會頒布之全部適用之香港財務報告準則（「財務準則」）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投資物業的重估而作出修訂。

此截至二零一七年三月三十一日止年度之初步年度公告內所載有關截至二零一七年及二零一六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。根據香港法例第622章香港《公司條例》（「《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二零一六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二零一七年三月三十一日止年度的財務報表。

本公司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，也沒有任何根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的述明。

本集團已採納下列與其營運有關之經修訂準則及對現有準則之修訂。

財務準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂	披露措施
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法
香港會計準則第16號及第38號之修訂	澄清可接納之折舊及攤銷方法
財務準則第10號、第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：合併報表之例外規定
財務準則之修訂	二零一二年至二零一四年周期之年度改進

本集團已經評估採納此等經修訂準則及修訂之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無重大影響，對本集團之會計政策及財務資料呈報亦無帶來重大變動。

## 二、 收益

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
租金收入		
投資物業	<b>3,049,161</b>	1,290,516
其他物業	<b>3,614,633</b>	3,987,795
出售待出售之已建成物業	<b>10,788,000</b>	35,483,900
管理費收入	<b>1,532,823</b>	1,406,352
銀行利息收入	<b>4,009,251</b>	4,473,523
股息收入	<b>596,992</b>	81,801
建築監督費收入	<b>73,150</b>	81,600
	<b>23,664,010</b>	46,805,487

## 三、 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、可供出售之金融資產、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、短期銀行存款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應付稅項及未付股息。

	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零一七年三月三十一日止年度			
收益	<u>19,057,767</u>	<u>4,606,243</u>	<u>23,664,010</u>
分部業績	<u>28,689,026</u>	<u>137,410</u>	<u>28,826,436</u>
未分配成本			<u>(6,874,294)</u>
經營溢利			<u>21,952,142</u>
應佔聯營公司溢利減虧損	56,652,201	-	<u>56,652,201</u>
除所得稅前溢利			<u>78,604,343</u>
所得稅費用			<u>(1,256,624)</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>77,347,719</u>
分部資產	233,077,855	272,550,031	505,627,886
聯營公司	763,806,896	-	763,806,896
未分配資產			<u>1,904,045</u>
資產總值			<u>1,271,338,827</u>
分部負債	33,025,938	-	33,025,938
未分配負債			<u>2,310,182</u>
負債總值			<u>35,336,120</u>
投資物業之公平值變動	13,800,000	-	<u>13,800,000</u>

	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零一六年三月三十一日止年度			
收益	42,250,163	4,555,324	46,805,487
分部業績	22,802,099	2,595,846	25,397,945
未分配成本			(6,826,572)
經營溢利			18,571,373
應佔聯營公司溢利減虧損	51,795,060	-	51,795,060
除所得稅前溢利			70,366,433
所得稅費用			(4,981,966)
本公司權益持有人應佔溢利			65,384,467
分部資產	229,529,195	289,874,424	519,403,619
聯營公司	744,454,695	-	744,454,695
未分配資產			1,584,783
資產總值			1,265,443,097
分部負債	45,429,964	-	45,429,964
未分配負債			5,716,545
負債總值			51,146,509
投資物業之公平值變動	(14,350,786)	-	(14,350,786)



#### 四、 其他虧損，淨額

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
滙兌虧損淨額	<b>(4,224,009)</b>	(2,845,590)
雜項	<b>72,424</b>	50,787
	<b><u>(4,151,585)</u></b>	<b><u>(2,794,803)</u></b>

#### 五、 按性質劃分之費用

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	<b>757,678</b>	443,778
其他物業	<b>227,362</b>	132,930
	<b><u>985,040</u></b>	<b><u>576,708</u></b>
出售已建成物業成本	<b><u>1,460,812</u></b>	<b><u>2,766,031</u></b>
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及其它酬金	<b>6,455,487</b>	6,635,110
退休計劃供款	<b>390,022</b>	363,353
	<b><u>6,845,509</u></b>	<b><u>6,998,463</u></b>
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	<b>645,100</b>	539,300
非核數費	<b>166,100</b>	162,000
其他	<b>1,012,898</b>	932,134
	<b><u>1,824,098</u></b>	<b><u>1,633,434</u></b>

## 六、 所得稅費用

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5% (2016 :16.5%) 提撥準備。

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	<b>(1,571,744)</b>	(5,461,708)
遞延所得稅	<b>315,120</b>	479,742
	<u><b>(1,256,624)</b></u>	<u>(4,981,966)</u>

## 七、 股息

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
已派發之中期股息每股港幣 11 仙 (2016: 港幣 12 仙)	<b>13,305,600</b>	14,515,200
擬派發之末期股息每股港幣 11 仙 (2016: 港幣 11 仙)	<b>13,305,600</b>	13,305,600
擬派發之特別股息每股港幣 12 仙 (2016: 港幣 24 仙)	<b>14,515,200</b>	29,030,400
	<u><b>41,126,400</b></u>	<u>56,851,200</u>

於二零一七年六月二十九日星期四舉行之董事會會議，本公司董事會（「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 12 仙。此等擬派發之股息將於截至二零一八年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

## 八、 每股盈利

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

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	<b>77,347,719</b>	65,384,467
已發行普通股股份之加權平均股數	<b>120,960,000</b>	120,960,000
每股盈利（基本及攤薄）	<b>0.64</b>	0.54

本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

## 九、 應收業務賬款及其他應收款項

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
應收業務賬款 於三個月內	<b>138,183</b>	250,465
其他應收款項	<b>1,061,678</b>	447,352
預付款項及水電按金	<b>251,779</b>	303,182
	<b>1,451,640</b>	1,000,999

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），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及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) 於二零一七年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣 138,183 元（2016：港幣 250,465 元）。此等賬款之客戶為一些近期沒有壞賬紀錄的獨立客戶。
- (c) 於二零一七年三月三十一日，本集團並沒有就個別應收業務賬款作出減值決定（2016：無）。

#### 十、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
應付業務賬款		
於三個月內	2,100	-
其他應付款項	1,455,114	1,884,965
已收租金及水電按金	1,289,593	1,079,218
應計費用	1,089,634	886,927
	<u>3,836,441</u>	<u>3,851,110</u>

#### 股息

董事會建議派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 11 仙（2016：港幣 11 仙）及特別股息每股港幣 12 仙（2016：港幣 24 仙）。連同已派發之中期股息每股港幣 11 仙（2016：港幣 12 仙），全年共派股息每股港幣 34 仙（2016：港幣 47 仙）。若建議之末期股息及特別股息合共每股港幣 23 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二零一七年九月二十六日星期二派發予在二零一七年九月十四日星期四已登記在股東名冊內之股東。

#### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一七年九月八日星期五至二零一七年九月十四日星期四止，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二零一七年九月七日星期四下午四時前送達香港銅鑼灣威非路道 18 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

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 2,370 萬元，較去年減少約百分之四十九點四。此顯著的跌幅主要是因為本集團之物業銷售減少港幣 2,470 萬元所致，縱使租金收入增加港幣 140 萬元可彌保部份跌幅。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 7,730 萬元，較二零一六年增加約百分之十八點三。當中港幣 5,670 萬元（2016: 港幣 5,180 萬元）來自本集團應佔聯營公司之業績。每股盈利為港幣 0.64 元，而去年則為港幣 0.54 元。撇除重估本集團及其聯營公司投資物業所產生之公平值利潤，除稅後溢利較去年減少港幣 2,520 萬元。出售本集團及其聯營公司物業獲得之利潤較去年減少港幣 2,660 萬元，匯兌虧損淨額增加了港幣 140 萬元，利息收入減少了港幣 50 萬元及本集團投資組合業績下跌了港幣 60 萬元等，均是導致回顧年內較為遜色的業績的主要因素。惟我們的核心租賃業務卻展現出良好的增長，並為本集團利潤淨額帶來港幣 360 萬元之增幅。

### 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業務表現令人滿意，並為本集團利潤淨額帶來港幣 360 萬元之增長。因出租於二零一五年購入位於赤柱的一個投資物業而獲得之貢獻、較佳之租金及低空置率均是此增幅的主要原因。

於回顧年內，本集團及某些聯營公司錄得多個物業銷售。本集團已出售其位於粉嶺的兩個工業單位以及其位於屯門的兩個車位的權益。出售此等物業錄得的除稅後溢利總額為港幣 780 萬元。此外，某些聯營公司已出售了位於粉嶺的一個工業單位及位於青衣的三個工業單位。本集團應佔除稅後溢利為港幣 390 萬元，而去年出售物業所獲得的相關除稅後溢利為港幣 3,830 萬元。

於本財政年度終結後，一間聯營公司已簽訂合約以購入位於油麻地的一個住宅單位。在另一方面，某些聯營公司已簽訂一些合約以出售位於青衣的一個工業單位及位於粉嶺的一個工業單位。本集團應佔除稅後溢利預計總額約港幣 250 萬元。

除上文所披露外，於回顧年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

於回顧年內，本集團投資組合之貢獻較去年減少港幣 60 萬元。

人民幣匯率之顯著貶值及波動於回顧年內仍然存在，本集團之匯兌虧損淨額增加了港幣 140 萬元。再者，發生在美國之加息行動並未於香港出現。銀行存款獲得較低之實質利率而導致利息收入減少港幣 50 萬元。

## 展望

於美國，新任總統特朗普於二零一七年初就職後，已推出了某些行政措施。每次制定其新的行政政策時，如美國退出巴黎氣候協定，環球金融市場均出現巨大的市場波動及不明朗因素。二零一七年及其後的利率上調是另外一個令人關注的重要議題。聯邦儲備局已於二零一七年内兩度加息。普遍卻認為未來的加息步伐將會是漸進的。中國力求於二零一七年維持約百分之六點五之經濟增長，並繼續實行積極的財政政策和維持審慎的貨幣政策。其他須警惕之地緣政治議題包括北韓的核武威脅、歐盟難民問題以及南中國海的主權爭議等。

於回顧年內，本地經濟似乎已踏上復甦之路。二零一七年第一季之本地生產總值按年增長百分之六點三。經季節性調整之失業率已多於一年略高於百分之三的相對平穩水平，而最近季度之數據為百分之三點二。二零一七年四月之消費物價指數反映通脹處於百分之二。入口及總出口自本年年初均呈現上升趨勢。於二零一六年出現顯著下跌的零售銷售看似已經穩定下來，並已於本年年初呈現反彈。本地經濟將無可置疑地受惠於此。惟近期住宅單位價格飆升及政府土地的招標價格屢創歷史新高可能對普羅大眾加添經濟壓力，並可能招致民怨；長遠來看，此可能會為本地經濟帶來負面影響。

環球及本地經濟，尤其是本集團營運於當中的本地物業市場，均存在難以預測的不明朗因素。我們將謹慎運用我們的資源，務求為各股東帶來滿意的回報。

## 僱傭及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，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 680 萬元（2016：港幣 700 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。於二零一七年三月三十一日，本集團之短期銀行存款和現金及現金等價物分別為港幣 9,800 萬元及港幣 1 億 6,970 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及重大或然負債。

## 企業管治

本公司致力維持高質素之企業管治。截至二零一七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二零一六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，將載列於本公司二零一七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二零一七年三月三十一日止年度之年度業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意本集團截至二零一七年三月三十一日止年度業績之初步公告所載數額與本集團本年度財務報表所載數額相符。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。截至二零一七年三月三十一日止年度之本公司年度報告書將於二零一七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**

本公司擬於二零一七年九月四日星期一中午十二時正舉行二零一七年度股東週年大會。有關此股東週年大會之通告將於二零一七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**

本公司將由二零一七年八月三十一日星期四至二零一七年九月四日星期一止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席二零一七年度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二零一七年八月三十日星期三下午四時前送達香港銅鑼灣威非路道 18 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，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，非執行董事伍國棟先生及林漢強先生、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  
公司秘書  
朱永民

香港，二零一七年六月二十九日