

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

截至二零一八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」）與其聯營公司截至二零一八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
截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
收益	二	13,210,476	23,664,010
投資物業之公平值變動		15,900,000	13,800,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值虧損淨額		(2,058,843)	(244,824)
其他利潤／(虧損)，淨額	四	7,572,036	(4,151,585)
獲取收入之物業之直接開支	五	(922,445)	(985,040)
出售已建成物業成本	五	-	(1,460,812)
員工成本	五	(7,317,554)	(6,845,509)
其他經營費用	五	(1,728,710)	(1,824,098)
經營溢利		24,654,960	21,952,142
應佔聯營公司溢利減虧損		136,993,414	56,652,201
出售聯營公司利潤，淨額		96,939,806	-
除所得稅前溢利		258,588,180	78,604,343
所得稅抵免／(費用)	六	357,815	(1,256,624)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		258,945,995	77,347,719
股息	七	208,051,200	41,126,400
每股盈利（基本及攤薄）	八	2.14	0.64

綜合資產負債表
於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		223,700,000	207,800,000
於聯營公司之投資		771,352,287	763,806,896
遞延所得稅資產		2,301,189	1,889,493
		<u>997,353,476</u>	<u>973,496,389</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		19,620,226	23,422,726
應收業務賬款及其他應收款項	九	2,190,086	1,451,640
可退回稅項		60,984	14,552
按公平值計入損益賬之金融資產		1,732,077	3,790,920
短期銀行存款		-	97,985,728
現金及銀行結餘		480,748,541	169,719,961
		<u>505,808,825</u>	<u>297,842,438</u>
資產總值		<u><u>1,503,162,301</u></u>	<u><u>1,271,338,827</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			
– 特別股息		166,924,800	-
– 擬派發股息		27,820,800	27,820,800
– 其他		1,180,452,702	1,129,557,907
		<u>1,375,198,302</u>	<u>1,157,378,707</u>
權益總值		<u><u>1,453,822,302</u></u>	<u><u>1,236,002,707</u></u>

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
負債			
流動負債			
欠聯營公司款項		45,515,443	30,621,025
應付業務賬款及其他應付款項	十	3,820,617	3,836,441
應付稅項		3,939	878,654
負債總值		<u>49,339,999</u>	<u>35,336,120</u>
權益及負債總值		<u>1,503,162,301</u>	<u>1,271,338,827</u>
流動資產淨額		<u>456,468,826</u>	<u>262,506,318</u>

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。

此截至二零一八年三月三十一日止年度之初步年度公告內所載有關截至二零一八年及二零一七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二零一七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二零一八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。

香港會計準則第7號之修訂	現金流量表
香港會計準則第12號之修訂	所得稅
財務準則第12號之修訂	其他實體的權益披露

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

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
租金收入		
投資物業	3,309,200	3,049,161
其他物業	2,946,167	3,614,633
出售待出售之已建成物業	-	10,788,000
管理費收入	1,339,383	1,532,823
銀行利息收入	5,353,518	4,009,251
股息收入	64,458	596,992
建築監督費收入	197,750	73,150
	13,210,476	23,664,010

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、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
截至二零一八年三月三十一日止年度			
收益	7,792,500	5,417,976	13,210,476
分部業績	20,996,419	10,727,597	31,724,016
未分配成本			(7,069,056)
經營溢利			24,654,960
應佔聯營公司溢利減虧損	136,993,414	-	136,993,414
出售聯營公司利潤，淨額	96,939,806	-	96,939,806
除所得稅前溢利			258,588,180
所得稅抵免			357,815
本公司權益持有人應佔溢利			258,945,995
分部資產	245,911,586	483,536,255	729,447,841
聯營公司	771,352,287	-	771,352,287
未分配資產			2,362,173
資產總值			1,503,162,301
分部負債	47,815,881	-	47,815,881
未分配負債			1,524,118
負債總值			49,339,999
投資物業之公平值變動	15,900,000	-	15,900,000

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

四、 其他利潤 / (虧損)，淨額

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
滙兌利潤 / (虧損) 淨額	7,368,464	(4,224,009)
雜項	203,572	72,424
	<u>7,572,036</u>	<u>(4,151,585)</u>

五、 按性質劃分之費用

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	639,221	757,678
其他物業	283,224	227,362
	<u>922,445</u>	<u>985,040</u>
出售已建成物業成本	-	1,460,812
員工成本 (包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	6,900,098	6,455,487
退休計劃供款	417,456	390,022
	<u>7,317,554</u>	<u>6,845,509</u>
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	629,700	645,100
非核數費	170,300	166,100
其他	928,710	1,012,898
	<u>1,728,710</u>	<u>1,824,098</u>

六、 所得稅抵免 / (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% (2017: 16.5%) 提撥準備。

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	(53,881)	(1,571,744)
遞延所得稅	411,696	315,120
	<hr/>	<hr/>
	357,815	(1,256,624)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

七、 股息

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
特別股息每股港幣 138 仙 (2017: 無) (附註 a)	166,924,800	-
已派發之中期股息每股港幣 11 仙 (2017: 港幣 11 仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之末期股息每股港幣 11 仙 (2017: 港幣 11 仙) (附註 b)	13,305,600	13,305,600
擬派發之特別股息每股港幣 12 仙 (2017: 港幣 12 仙) (附註 b)	14,515,200	14,515,200
	<hr/>	<hr/>
	208,051,200	41,126,400
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 於二零一八年五月二十一日星期一舉行之董事會會議，本公司董事會（「董事會」）議決宣派每股港幣 138 仙之特別股息，並於二零一八年六月二十一日星期四派付。此已派付之股息將於截至二零一九年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。
- (b) 於二零一八年六月二十六日星期二舉行之董事會會議，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 12 仙。此等擬派發之股息將於截至二零一九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。

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	258,945,995	77,347,719
已發行普通股股份之加權平均股數	120,960,000	120,960,000
每股盈利（基本及攤薄）	2.14	0.64

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

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
應收業務賬款		
於三個月內	172,190	138,183
其他應收款項	1,734,081	1,061,678
預付款項及水電按金	283,815	251,779
	2,190,086	1,451,640

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) 於二零一八年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣 172,190 元（2017：港幣 138,183 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) 於二零一八年三月三十一日，本集團並沒有就個別應收業務賬款作出減值決定（2017：無）。
- (d) 其他應收款項包括出售一間聯營公司之應收代價港幣 658,395 元（2017：無）。

九、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
應付業務賬款 於三個月內	35,352	2,100
其他應付款項	1,545,846	1,455,114
已收租金及水電按金	1,256,093	1,289,593
應計費用	983,326	1,089,634
	<u>3,820,617</u>	<u>3,836,441</u>

股息

董事會建議派發截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 11 仙（2017：港幣 11 仙）及特別股息每股港幣 12 仙（2017：港幣 12 仙）。連同已派發之中期股息每股港幣 11 仙（2017：港幣 11 仙）及特別股息每股港幣 138 仙（2017：無），全年共派股息每股港幣 172 仙（2017：港幣 34 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二零一八年九月二十八日星期五派發予在二零一八年九月十八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

本公司將由二零一八年九月十一日星期二至二零一八年九月十八日星期二止，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二零一八年九月十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

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 1,320 萬元，較去年減少約百分之四十四點二。此顯著的跌幅主要是因為於回顧年內本集團沒有物業銷售(2017: 港幣 1,080 萬元)所致。此外，租金及股息收入合共錄得港幣 90 萬元之跌幅。然而利息收入顯著增加港幣 130 萬元可減輕此負面影響。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 2 億 5,890 萬元，為二零一七年的 3.35 倍。當中港幣 1 億 3,700 萬元(2017: 港幣 5,670 萬元)來自本集團應佔聯營公司之業績。每股盈利為港幣 2.14 元，而去年則為港幣 0.64 元。於回顧年內，本公司已完成出售一間聯營公司之全部股份，此聯營公司為投資物業「Vista Stanley」之註冊業主，而此出售所獲得之已變現利潤為港幣 9,690 萬元。撇除此已變現利潤及重估本集團及其聯營公司投資物業所產生之公平值利潤，除稅後溢利較去年增加港幣 1,000 萬元。雖然本集團及其聯營公司出售物業獲得之利潤及本集團投資組合之貢獻分別減少了港幣 190 萬元及港幣 230 萬元，惟匯兌差額及利息收入卻分別錄得港幣 1,160 萬元及港幣 130 萬元之改善。再者，我們的核心租賃業務展現良好的增長，並為本集團利潤淨額帶來港幣 160 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 160 萬元之增幅。

於回顧年內，一間聯營公司已購入位於油麻地的一個住宅單位。在另一方面，本集團某些聯營公司已出售一些物業，包括位於粉嶺的五個工業單位及位於青衣的一個工業單位。本集團應佔除稅後溢利為港幣 980 萬元。

於本財政年度終結後，一間聯營公司已購入位於油麻地的一個住宅單位。而某些聯營公司已簽訂合約以出售其位於青衣的一個工業單位及位於粉嶺的四個工業單位。本集團應佔除稅後溢利預計總額約為港幣 820 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，本集團證券投資組合之貢獻較去年減少港幣 230 萬元。經過長時間貶值後，人民幣對港元之匯率於回顧年內出現顯著反彈。本集團於本年度錄得港幣 740 萬元之匯兌利潤淨額，而去年則錄得港幣 420 萬元之匯兌虧損淨額。再者，香港銀行存款之實質利率終於亦跟隨美國而趨升。利息收入錄得港幣 130 萬元之改善。

展望

當美國總統特朗普每次公告一些新的政治觀點及經濟措施，如隨著美國向歐盟、加拿大和中國徵收關稅而爆發之貿易戰，以及其對美朝對話所採取的立場等，環球金融市場均明顯出現巨大的市場波動及不明朗因素。利率自二零一七年起攀升，是另一個令人關注的重要議題。預料聯邦儲備局將於二零一八年內四度上調利率。於中國，中央政府正忙於處理由美國啟動的貿易戰，所產生的經濟壓力務須小心監察。南中國海變幻莫測的政治形勢亦是另外一個要處理的重要議題。

於回顧年內，本地經濟正在擴展。二零一八年第一季之本地生產總值按年增長百分之九點一，而私人消費開支相應增長百分之八點六。經季節性調整之失業率企於百分之二點八，此或許已標示全民就業。反映通脹之綜合消費物價指數於二零一八年四月處於百分之一點九。人口及總出口均呈現溫和增長。零售銷售展現強勁復甦，錄得多於一年的按年持續增長，本地經濟及物業市場將必然受惠於此。惟住宅單位價格已於一段頗長時間內持續飆升。普羅大眾積慮不滿情緒，對於土地及房屋增加供應有強烈訴求。

環球及本地經濟將因不同的政治及經濟事件而引發的動盪受到影響。本集團營運於當中的本地物業市場無可置疑地要面對不明朗因素。我們將謹慎運用資源，務求為股東帶來滿意的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，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 730 萬元（2017：港幣 680 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。於二零一八年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 4 億 8,070 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。

企業管治常規守則

本公司致力維持高質素之企業管治。截至二零一八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二零一七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，將載列於本公司二零一八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二零一八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二零一八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。截至二零一八年三月三十一日止年度之本公司年度報告書將於二零一八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

本公司擬於二零一八年九月四日星期二中午十二時正舉行二零一八年度股東週年大會。有關此股東週年大會之通告將於二零一八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

本公司將由二零一八年八月三十一日星期五至二零一八年九月四日星期二止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席二零一八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二零一八年八月三十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。

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，二零一八年六月二十六日