



華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零二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及聯營公司(「本集團」)截至二零零二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	二零零二年 港元	二零零一年 港元
營業額		13,668,777	16,976,204
銷售成本		(289,811)	(402,361)
毛利		13,378,966	16,573,843
其他收益		1,115,492	2,122,859
一般及行政費用		(5,167,062)	(6,025,931)
其他營運開支		(8,914,782)	(7,220,263)
經營溢利		412,614	5,450,508
應佔聯營公司溢利/(虧損)		10,863,576	(2,194,598)
除稅前溢利		11,276,190	3,255,910
稅項	三	(2,531,970)	(2,901,114)
股東應佔溢利		8,744,220	354,796
股息	四	2,419,200	4,717,440
每股盈利	五	7.2 仙	0.3 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，且已就投資物業及部份聯營公司投資之重新估值作出修訂。

於二零零二年內，本集團採納並實施下述香港會計師公會所頒布經修訂或新訂的會計實務準則：

會計實務準則第 9 條（經修訂）	資產負債表日後事項
會計實務準則第 26 條	分部報告
會計實務準則第 28 條	準備、或然負債和或然資產
會計實務準則第 29 條	無形資產
會計實務準則第 30 條	企業合併
會計實務準則第 31 條	資產減值
會計實務準則第 32 條	綜合財務報表和對附屬公司投資之會計處理

採納此等會計實務準則之影響列於附註四。

二、 分部資料

本集團主要從事一些與投資控股、物業投資、管理及建築承辦之業務，並沒有其他重大獨立分部之業務。根據本集團內部財務報告及經營業務，主要報告以業務分部呈列，而地區劃分為次要分部。本集團所有經營業務及資產均在香港進行及放置。分部資產主要包括聯營公司、投資物業、待出售物業、其他非流動資產、應收賬款及預付款。分部負債主要包括應付賬款及應計費用。

分部主要報告 — 業務分部

	物業投資、 管理及建築承辦 港元	投資及 企業服務 港元	總額 港元
截至二零零二年三月三十一日止年度			
營業額	7,089,275	6,579,502	13,668,777

分部業績	4,492,550	(4,079,936)	412,614
應佔聯營公司溢利/(虧損)	10,863,576	—	10,863,576
除稅前溢利			11,276,190
稅項			(2,531,970)
股東應佔溢利			8,744,220
分部資產	374,984,163	47,487,528	422,471,691
共用資產			62,234,395
總資產			484,706,086
分部負債	1,100,482	1,659,954	2,760,436
共用負債			69,571
總負債			2,830,007
截至二零零一年三月三十一日止年度			
營業額	7,479,146	9,497,058	16,976,204
分部業績	4,153,662	1,296,846	5,450,508
應佔聯營公司溢利/(虧損)	(2,194,598)	—	(2,194,598)
除稅前溢利			3,255,910
稅項			(2,901,114)
股東應佔溢利			354,796
分部資產	390,839,641	51,303,989	442,143,630
共用資產			54,578,219
總資產	496,721,849		
分部負債	1,348,088	6,231,747	7,579,835

共用負債	473,275
總負債	8,053,110

三、 稅項

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
本公司及附屬公司		
本年度準備	260,066	216,941
年前多撥準備	(317)	(4,526)
聯營公司		
本年度準備	2,338,232	2,698,679
年前多撥準備	(66,011)	(9,980)
	2,531,970	2,901,114

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16% (2001 : 16%) 提撥準備。賬目內並無未提撥準備之重大時差。

四、 股息

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
二零零二年無派發中期股息 (2001 : 每股 1.1 仙)	-	1,330,560
擬派發二零零二年末期股息每股 2.0 仙 (2001 : 2.8 仙)	2,419,200	3,386,880
	2,419,200	4,717,440

根據經修訂之會計實務準則第 9 條有關資產負債表日後事項，擬派或宣派之股息均不再確認為資產負債表結算日之負債。此會計政策之變更已追溯前期，故此，於二零零一年三月三十一日，本集團及本公司之儲備已增加至港幣 3,386,880 元 (2000 : 港幣 4,717,400 元)。

五、 每股盈利

每股盈利乃按本集團股東應佔溢利港幣 8,744,220 元（2001：港幣 354,796 元）及本年度已發行之普通股股數 120,960,000 股計算。

股息

董事會建議派發截至二零零二年三月三十一日止年度之末期股息每股 2.0 仙（2001：2.8 仙），由於本年度內並沒有宣派任何中期股息（2001：每股 1.1 仙），全年共派股息每股 2.0 仙（2001：3.9 仙）。若建議之末期股息每股 2.0 仙在即將舉行之股東週年大會上獲得批准，該股息將於二零零二年八月三十日星期五派發予二零零二年八月二十三日星期五已登記在股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零二年八月十六日星期五至二零零二年八月二十三日星期五止，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，所有股份過戶文件，必須於二零零二年八月十五日星期四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。

財務業績

面對全球經濟萎縮，美國在九月十一日之悲劇進一步削弱投資者信心。美國聯邦儲備局試圖以連串減息行動刺激經濟。然而股票市場表現仍然強差人意。疲弱的經濟狀況毫無疑問對本集團之業務亦帶來某些不利影響。

截至二零零二年三月三十一日止年度，本集團之營業額約下降百分之十九點五至港幣 13,668,777 元（2001：港幣 16,976,204 元），主要由於利息收入收縮，錄得之利息收入較去年度減少港幣三百八十萬元。建築監督業務收入為港幣一百五十萬元，較去年度減少港幣五十萬元。然而租金及管理費收入共增加港幣一百萬元，可緩和上述收入之減少。

本集團股東應佔淨溢利增至港幣 8,744,220 元（2001：港幣 354,796 元），約為去年之二十四點六倍。原因為本集團投資物業之重估減值顯著減少約百分之七十八點七所致，收錄於損益賬內之減值總額為港幣四百二十萬元，較上年度減少港幣一千五百六十萬元。鑑於環球股票市場仍然波動，香港股票市場縱使在低息環境下依然疲弱。本集團之證券投資因而無可避免

地錄得港幣八百九十萬元之虧損，較上年度高出港幣三百七十萬元。

業務回顧

物業投資、管理及建築承辦

儘管本地租務市場內部需求疲弱及出現供過於求之情況，本集團之投資物業仍然維持令人滿意之表現。位於鴨窰洲之二十五層高海怡工貿中心及大部份豪宅單位均以令人滿意之回報租出，預期本集團於來年仍能從此業務上保持穩定之收入。一九九九年尾中源中心商場之更新工程已經完成，此物業之租用率及租金收入已獲改善，溢利亦因經常開支下降而有所提升。

去年，本集團物業管理業務之營業額及溢利皆有增長。此業務連同物業租賃業務繼續成為本集團本年度溢利之主要來源。

但是於回顧年內，本集團建築承辦業務之營業額卻因樓宇建築市場呆滯而收縮。然而由於此業務之邊際利潤微薄，對於整體溢利之減少並不顯著。

本集團正考慮改變對其擁有百分之二十五權益，位於粉嶺之投資物業萬豪居之策略。於本年結日後，本集團已經開始製訂出售此物業之市場推廣活動。

於本年結日後，位於豐樂中心之兩個車位經已售出。截至二零零二年三月三十一日止年度內，本集團並無購買或出售任何固定資產。

投資及企業服務

本集團投資業務之表現未如理想，主要是由於環球證券市場不穩定，尤以九月十一日之恐怖襲擊事件後數個星期為甚。本集團在出售證券投資所得之收益亦全被蠶食。相反，管理費收入增加及減省經常開支則降低上市投資虧損帶來之影響。

僱員資料

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。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。於二零零二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣六千二百二十萬元。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。

除上文所披露外，各董事概不知悉對已刊載於截至二零零一年三月三十一日止年度之年報內有關本集團表現之資料及有關其業績及財政狀況有任何其他重大之轉變。

展望

展望將來，作為本集團繼續加強其業務及降低營運開支策略之一環，管理層將會繼續實施有效之控制措施，以達到提高本集團之營業額及整體邊際利潤。

縱使現時處於呆滯之市況下，本集團將繼續專注於其在香港之核心業務。故此，本集團之業績表現將無可避免地取決於本地之營商環境。本地物業市場主要受惠於低利率、發展商推出之各項優惠以及香港特區政府發布之刺激方案，住宅物業之銷售量自去年年尾已見改善，然而在最近卻有轉弱之勢。持久性之復甦則取決於先恢復市民對物業市場之信心，以及減少未來之物業供應。然而面對一些負面消息，包括大量裁員、減薪、持續通縮、失業率及個人破產率攀升以及香港特區政府與大型發展商之住宅物業供應將會過量等，皆令市場之不明朗氣氛持續。宏觀國際，美國企業會計醜聞及中東緊張氣氛等外圍消息亦令投資者對環球證券市場更失去信心，繼而對本地的經濟造成更沉重之打擊。

面對現時充滿挑戰及不明朗之市況，管理層在投資所持現金時將繼續抱著務實及審慎之態度。然而一些利好因素如隨著中國加入世界貿易組織而湧現之商機，以及本地生產總值之正面增長等訊息將有可能緩和上述之負面因素。再者，銀行存款回報持續低企亦驅使投資者尋找另類投資。大部份之物業用家將因此而漸覺“供平過租”而萌購買物業之意。縱使市場存在一些不明朗因素，董事局對於本集團之表現仍然充滿信心。憑藉牢固基礎、多年來於地產業務累積之經驗及在沒有任何負債之財務狀況下，本集團已作好準備以迎接經濟復甦帶來之種種機會。

審核委員會

根據香港聯合交易所證券上市規則，由三名獨立非執行董事林漢強先生、何約翰先生及伍國棟先生所組成之審核委員會已經成立。

本公司之董事會參照由香港會計師公會編製之「成立審核委員會指引」，製訂及採納該指引內職權範圍書所列明審核委員會之職權及責任。審核委員會之主要職責包括審核和監察本集團之財務匯報過程及內部監控。

於香港聯合交易所有限公司之互聯網站刊登詳細之年度業績

一份載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 第 45(1)至 45(3)段所規定之所有資料之詳細業績公布，將於適當時候在香港聯合交易所有限公司之互聯網站內刊登。

承董事會命
公司秘書
朱永民

香港，二零零二年七月十二日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零二年八月二十三日星期五中午十二時正，假座香港皇后大道東 43-59 號東美中心 2500 室召開股東週年大會，討論及處理下列事項：

- (一) 省覽截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核賬目、董事會報告書及核數師報告書。
- (二) 宣布派發截至二零零二年三月三十一日止年度之末期股息。
- (三) 重選董事及釐訂董事袍金。
- (四) 重聘本公司之核數師及授權董事會釐訂其酬金。
- (五) 作為特別事項，考慮及認為適當時，酌情通過下列決議案為普通決議案：
 - (甲) 「動議：
 - (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無附帶條件批准本公司董會

第八頁，共 13 頁

華廈置業有限公司— 公告
(二零零二年七月十二日)

根據及符合所有適用法律，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定下，於有關期間內行使本公司之所有權力，購回本公司已發行股本每股面值港幣六角五仙之股份（「股份」）；

- (b) 根據本決議案(a)段之批准，所購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股份面值總額百分之十，而上述批准亦受此限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指通過本決議案之日起至下列任何較早之日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 公司法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿日期；及
 - (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所列之授權日期。」

(乙) 「動議繼續無條件授權董事會發行及處理不超過本公司已發行股本百分之二十之新股，此項授權之有效期得延續至下列任何較早之日期止之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 公司法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿日期；及
- (c) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所列之授權日期。」

(丙) 「動議待第五(甲)項與第五(乙)項決議案獲通過後，擴大董事會依據第五(乙)項決議案發行及處理新股之一般性授權，在其上另加相當於本公司根據第五(甲)項決議案授權購回本公司股份之面值總額，惟數額總值不得超過本決議案通過當日本公司已發行之股本總面值百分之十。」

(六) 作為特別事項，考慮及認為適當時，酌情通過下列決議案為特別決議案：
(動議：本公司組織章程細則將作出如下修訂：

(甲) 於緊隨載於細則第 2 條內有關「元」之定義及其頁邊註解後，加入如下條文及頁邊註解：

- 電子通訊 「電子通訊」乃指透過任何媒介以任何電子傳送方式發送之通訊；
- 有權利的人 「有權利的人」與載於公司條例第 2(1)條之「有權利的人」定義相同；
- (乙) 於緊隨載於細則第 2 條內有關「香港」之定義及其頁邊註解後，加入如下條文及頁邊註解：
上市規則 「上市規則」乃指香港聯合交易所有限公司證券上市規則及於當時有效之修訂條文；
- (丙) 於緊隨載於細則第 2 條內有關[名冊]之定義及其頁邊註解後，加入如下條文及頁邊註解：
有關財務文件 「有關財務文件」與載於公司條例第 2(1)條之「有關財務文件」定義相同；
- (丁) 於緊隨載於細則第 2 條內有關[股東]或[成員]之定義及其頁邊註解後，加入如下條文及頁邊註解：
財務摘要報告 「財務摘要報告」與載於公司條例第 2(1)條之「財務摘要報告」定義相同；
- (戊) 刪除細則第 167 條全文及其頁邊註解並以如下條文及頁邊註解代替：
寄發給股東 167. (A) 董事會須不時遵照公司條例之規定，安排準備及於公司股東週年大會呈報有關財務文件。
之有關財務 (B) 除下文(C)段另有規定外，公司須於不少於呈報
文件及／或 有關財務文件之股東大會舉行日期前二十一日，向每位有權利的人寄發一份有關財務文件
財務摘要報告 或遵照公司條例及上市規則規定而編製之財務
摘要報告。
- (C) 任何有權利的人（「同意人士」）如按照公司條例、上市規則及任何適用
法例、規則及規例同意或被視為同意，把公司於同意人士可進入及瀏覽之
電腦網絡登載有關財務文件及／或財務摘要報告（按情況而定）視作解除
本公司根據公司條例須向其送交有關財務文件及／或財務摘要報告（按情況
而定）之責任，則就該同意人士而言，本公司於不少於股東大會舉行日期
前二十一日於其電腦網絡登載有關財務文件及／或財務摘要報告（按情況而
定）將被視作解除本公司於(B)段下之責任。
- (己) 刪除細則第 171 條全文及其頁邊註解並以如下條文及頁邊註解代替：
通告之 171 任何須按照本組織章程細則發出或發送之通告或文
第一〇頁，共 13 頁

發送方式

件必須為書寫形式，惟本公司或代表本公司按照本組織章程細則發出或發送之任何通告或文件（包括上市規則規定之公司通訊），則須為不論是否短暫存在之書寫形式，並可以任何數碼、電子、電流、磁性或其他可供擷取方式或媒介記錄或儲存而又清楚可見（包括電子通訊及於電腦網絡登載），且不論是否實體形態，並可透過下列任何一種按照公司條例、上市規則及任何適用法例、規則及規例所准予之途徑發送：

- (i) 親自面交；
- (ii) 以恰當預付郵資之郵遞方式，寄予股東登記在股東名冊內之登記地址，倘寄予其他有權利的人，則寄予由其提供之地址；
- (iii) 送遞或交往上述地址；
- (iv) 於香港一份英文報章及一份中文報章刊登；
- (v) 以電子通訊傳送至有權利的人所提供之電郵地址；或
- (vi) 於可供有權利的人進入及瀏覽之本公司電腦網絡登載，並向該人士發出已登載有關通告或文件之通知。

如屬聯名股東，所有通告將發送予股東名冊上排名首位之聯名股東，而有關通告發送後，將被視為已向所有聯名股東給予充分通知。

- (庚) 刪除細則第 173 條全文及其頁邊註解並以如下條文及頁邊註解代替：
- 通告被視為 173. 本公司或代表本公司發出或發送之通告或文件（包括上市規則規定之公司通訊）：
- 有效地發送 173. 本公司或代表本公司發出或發送之通告或文件（包括上市規則規定之公司通訊）：
- 之時間
- (i) 如以郵遞方式寄發，於載有通告或文件之郵件送交任何一間位於香港之郵政局翌日將被視為有效發送日期。公司只需證明載有通告或文件之郵件已恰當預付郵資（如地址屬香港以外而可提供空郵服務之地區，則預付空郵郵資）、註明收件人地址及送交郵政局，即可充分證明有關通告或郵件已有效發送，而公司秘書或董事會委任之人士簽署證明書證實載有通告或文件之郵件已恰當預付郵資、註明收件人地址及送交郵政局，即可作為最終證明；
 - (ii) 如以電子通訊方式傳送，在發件人未獲通知有

關電子通訊未能傳送予收件人之情況下，於有關通告或文件以電子形式傳送之時即被視為有效發送日期，惟任何非發件人所能控制之傳送失誤，將不會影響有效發送該通告或文件之效力；及

(iii) 如於本公司電腦網絡登載，於可供有權利的人進入及瀏覽之本公司電腦網絡登載有關通告或文件並向該人士發出有關通知當日將被視為有效發送日期。

(辛) 刪除細則第 174 條全文及其頁邊註解並以如下條文及頁邊註解代替：

向因股東去世、精神失常或破產而對股份享有權利之人士發放通告之方式	174. 本公司或代表本公司向因股東去世、精神失常或破產而對股份享有權利之人士發送之任何通告或文件，可根據細則第 171 條就原有股東所規定之同一方式發送。
----------------------------------	--

(王) 刪除載於細則第 176 條第一及第二行之「以郵遞方式寄發或送達股東之登記地址」，並以「根據細則第 171 條所規定之方式發送予股東」代替。

(癸) 刪除細則第 177 條全文並以如下條文代替：

通告之簽署形式通告內使用之語言	177. (A) 本公司可以書寫、印刷或電子形式簽署任何通告或文件。 (B) 除任何適用法例、規則及規例另有規定外，本公司可以只提供任何通告或文件（包括但不限於細則第 167 條內所規定之文件及上市規則規定之「公司通訊」之英文本或中文本，又或同時提供英文本及中文本。」
-----------------	---

承董事會命
公司秘書
朱永民

香港，二零零二年七月十二日

附註：

- (一) 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東均有權委任一位或多位代表出席，並於以股數表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- (二) 委派代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或任何證明此等授權之公證文件，最遲須於大會或延會指定舉行時間四十八小時前送達本公司註冊辦事處，香港灣仔皇后大道東 43 至 59 號東美中心 2500 室，方為有效。
- (三) 本公司將由二零零二年八月十六日星期五起至二零零二年八月二十三日星期五止，首尾兩天包括在，暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲得建議派發之末期股息，須將一切過戶文件連同有關股票，於二零零二年八月十五日星期四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，辦理股份過戶手續。
- (四) 有關上述第五項，現時授予董事會以發行及購回本公司股份之一般性權力，於即將舉行之股東週年大會結束時停止生效。本公司現尋求股東重新授予董事會此一般性權力。董事會現時並無計劃發行本公司任何新股或購回股份。
- (五) 董事會茲聲明：上述建議通過第六項之特別決議案，乃為配合公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之最新修訂，准許公司透過電子形式向股東發送公司文件及只提供文件之英文本或中文本，並向股東提供收取財務摘要報告以代替年報之選擇。公司若採用有關新安排，將可減低公司印發文件數量及費用。
- (六) 本通告之中文譯本（包括第六項之特別決議案內所載之新細則）僅供參考之用。中、英文內容如有差異，概以英文本為準。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。