

# 華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

## 截至二零零三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」）截至二零零三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	二零零三年 港元	二零零二年 港元
營業額		12,179,451	13,668,777
銷售成本		<u>(523,028)</u>	<u>(289,811)</u>
毛利		11,656,423	13,378,966
其他收益		2,325,615	1,115,492
一般及行政費用		(5,062,687)	(5,167,062)
其他營運開支		<u>(6,816,761)</u>	<u>(8,914,782)</u>
經營溢利		2,102,590	412,614
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>2,673,210</u>	<u>10,863,576</u>
除稅前溢利		4,775,800	11,276,190
稅項	三	<u>(2,688,543)</u>	<u>(2,531,970)</u>
股東應佔溢利		<u>2,087,257</u>	<u>8,744,220</u>
股息	四	<u>—</u>	<u>2,419,200</u>
每股盈利	五	<u>1.7仙</u>	<u>7.2仙</u>

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。

## 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,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、其他非流動資產及應收賬款及預付款。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、 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
截至二零零三年 三月三十一日止 年度			
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>(2,688,543)</u>
股東應佔溢利			<u>2,087,257</u>
分部資產	325,432,012	104,481,339	429,913,351
共用資產			<u>45,689,520</u>
總資產			<u>475,602,871</u>
分部負債	2,461,581	210,250	2,671,831
共用負債			<u>36,904</u>
總負債			<u>2,708,735</u>

**截至二零零二年  
三月三十一日止  
年度**

營業額	<u>7,089,275</u>	<u>6,579,502</u>	<u>13,668,777</u>
分部業績	<u>4,492,550</u>	<u>(4,079,936)</u>	412,614
應佔聯營公司溢利 減虧損	10,863,576	—	<u>10,863,576</u>
除稅前溢利 稅項			<u>11,276,190</u> <u>(2,531,970)</u>
股東應佔溢利			<u>8,744,220</u>
分部資產 共用資產	374,984,163	47,487,528	422,471,691 <u>62,234,395</u>
總資產			<u>484,706,086</u>
分部負債 共用負債	1,100,482	1,659,954	2,760,436 <u>69,571</u>
總負債			<u>2,830,007</u>

**三、 稅項**

	<b>二零零三年 港元</b>	<b>二零零二年 港元</b>
本公司及附屬公司		
本年度之準備	<b>294,969</b>	260,066
往年度之少撥／(多撥)準備	<b>272</b>	(317)
聯營公司		
本年度之準備	<b>2,135,192</b>	2,338,232
往年度之少撥／(多撥)準備	<b>258,110</b>	(66,011)
	<u><b>2,688,543</b></u>	<u>2,531,970</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16%（2002：16%）提撥準備。賬目內並無未提撥準備之重大時差。

#### 四、 股息

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
擬不派發二零零三年末期股息 （2002：每股2.0仙）	—	2,419,200

董事會建議不宣派截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息（2002：每股2.0仙）。

#### 五、 每股盈利

每股盈利乃按本集團股東應佔溢利港幣2,087,257元（2002：港幣8,744,220元）及本年度已發行之普通股股數120,960,000股計算。

### 股息

董事會建議不宣派截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息（2002：每股2.0仙）。

### 管理層討論及分析

#### 財務業績

於回顧年內，本地經濟進一步變壞。縱使香港特別行政區政府（「政府」）在刺激經濟方面已有整體方向，其中包括於上年十一月宣布之九項振興物業市場措施，在其他如持續低利率及較可負擔之樓價等因素影響下，皆未能於疲弱之市況中刺激起市民對物業之購買慾。再者，美伊戰爭與突然爆發之非典型肺炎疫潮（「沙士」）對積弱之經濟更是雪上加霜。鑑於本集團之業務主要於香港經營，我們無可避免地受到疲弱之經濟氣氛及基本因素影響。

於回顧年內，本集團營業額錄得港幣12,179,451元，較去年下降百分之十點九。此跌幅主要是受到本集團利息收入顯著萎縮約百分之四十七點四至港幣1,296,737元所致。提供予本集團物業買家之分期付款下降以及持續處於低息環境，皆為導致本集團利息收入大幅下降之主要因素。除上述外，營業額於回顧年內能維持於平穩水平。本集團之收入主要來自租務及物業管理業務，合共約佔本集團營業額百分之七十四。縱使本集團收入下降，但經營溢利卻由港幣412,614元改善至港幣2,102,590元。

本集團於本年度之股東應佔溢利大幅減少百分之七十六點一至港幣2,087,257元。此跌幅主要是由於本集團所持投資物業之重估減值擴大至港幣990萬元，去年之減值約為港幣420萬元。此外，本集團因須攤分出售本集團持有百分之二十五權益，位於粉嶺之低密度住宅項目萬豪居的住宅單位約七百萬元之虧損，利潤受到侵蝕。另一方面，投資業務之經營業績較去年有港幣210萬元之改善，緩和了利潤下降之壓力。

## 業務回顧

### 物業投資、發展、管理及建築承辦

於本集團物業銷售業務上，位於粉嶺豐樂中心之兩個車位於本財政年度內已經售出。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3,400萬元。縱使經過一切努力及強勁的銷售活動後，物業市場之需求仍因疲弱的經濟及趨升的失業率而收縮，而該物業之銷售價格因此受到沉重的壓力，其銷售情況亦變得呆滯，在本年度三月爆發沙士疫情後情況更為嚴重。直至現在，約百分之五十七之單位已經售出。

於本財政年度內，租務市場之各層面繼續在過量供應及激烈競爭之情況下承受著極大壓力。然而本集團租務業務之營業額卻能維持與去年相約之水平。於回顧年內，租務業務之營業額錄得約港幣420萬元，較去年微跌百分之二。縱使租務收入較二零零二年有輕微下跌，本集團物業組合之租務收入仍然穩健。

本集團物業管理業務之表現與其聯營公司及有關連公司租務業務萎縮之表現一致，顯得依然疲弱。於回顧年內，營業額約為港幣130萬元，下跌百分之五點四，但由於實施了有效之控制成本措施，經營溢利卻錄得百分之二點五之改善。

截至二零零三年三月三十一日止年度，儘管本集團建築承建業務無可避免地受到持續受重壓之建築業所累。然而，營業額仍維持在去年相約水平，錄得百分之三的輕微增長至約港幣150萬元。

## 投資及企業服務

於回顧年內，雖然本集團投資業務之經營溢利較去年為佳，但受到環球經濟放緩及本地脆弱之股票市場所累，此業務之表現依然令人失望。於回顧年內早期，股票市場之投資氣氛有顯著改善，此見證於交投及證券價格均有上升趨勢。但是，此上升趨勢於接下來數月卻被扭轉。投資者在伊拉克戰事前及受到於三月爆發之沙士疫潮之不利影響下而縮減投資，從而令股票價格暴跌。本集團在出售其短期投資所得之溢利皆無可避免地因投資組合價值下降而全被蠶食。此業務最終錄得虧損約港幣330萬元，較上財政年度收窄百分之四十一點二。

企業服務方面，下降之管理費收入進一步受累於上升的成本及經費。所以，此業務對本集團之盈利貢獻有限。

## 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。於二零零三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣4,570萬元。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二零零二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，我們將集中資源及能量於香港之核心業務，故此，本集團之表現將極度依賴本地業務經營環境。處於疲弱及不明朗之本地經濟，未來之一個財政年度仍極具挑戰及艱鉅。在外，香港將受到環球政治及經濟情況影響。在內，香港依然面對眾多經濟障礙，當中包括經濟轉型之憂慮、持續的通縮壓力、創新高達百分之八點三的失業率，攀升的破產率及財政赤字擴大等等。再者，美伊戰爭及沙士疫潮對經濟帶來的影響，很可能於在二零零三年下半年出現。

在經濟層面上，暗淡的本地市場卻有幸地露出點點鬬光，例如香港已在沙士疫區名單中被剔除、有二十五年歷史之居者有其屋計劃被廢棄及政府承諾幫助推動及復興受沙士衝擊的經濟等。此外，最近簽訂之《更緊密經貿關係安排》授與香港通往中國大門的競爭優勢。此等消息及政府所付出的努力均顯示政府對市場的支持態度。

然而，本地經濟將不可能隨沙士傳染病之結束而有顯著改善。市場充斥著眾多未售及新建的單位，各發展商在出售物業項目時將繼續出現激烈的競爭。

撇除未可預見的情況，管理層將繼續持審慎的財務政策，充滿信心及全力以赴地面對未來挑戰，並且採納適當的措施以求保障及強化本集團的經營業務。

## 審核委員會

根據香港聯合交易所（「聯交所」）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。

## 於聯交所之互聯網站刊登詳細之年度業績

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

承董事會命  
公司秘書  
朱永民

香港，二零零三年七月十一日

# 股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年八月二十五日星期一中午十二時正，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) 省覽截至二零零三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) 重選董事及釐訂董事袍金。
- (三) 重聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師及授權董事會釐訂其酬金。

承董事會命  
公司秘書  
朱永民

香港，二零零三年七月十一日

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。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。