

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，並明確表示概不就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

截至二零二一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」）與其聯營公司截至二零二一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
截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收益	三	9,183,665	14,688,677
投資物業之公平值變動		(100,000)	(17,100,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值 利潤／(虧損) 淨額		663,330	(275,968)
其他利潤／(虧損) 淨額	五	6,622,364	(5,028,366)
獲取收入之物業之直接開支	六	(1,183,235)	(1,354,665)
員工成本	六	(7,425,716)	(7,993,460)
其他經營費用	六	(1,658,010)	(1,617,482)
經營溢利／(虧損)		6,102,398	(18,681,264)
應佔聯營公司業績		(3,870,904)	(30,952,166)
除所得稅前溢利／(虧損)		2,231,494	(49,633,430)
所得稅抵免	七	833,731	579,660
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損) 及全面 收益／(虧損) 總值		3,065,225	(49,053,770)
股息	八	41,126,400	36,288,000
每股盈利／(虧損) (基本及攤薄)	九	0.03	(0.41)

綜合資產負債表
於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		220,200,000	220,300,000
於聯營公司之投資		788,926,669	808,497,573
遞延所得稅資產		5,140,368	4,200,793
		<u>1,014,267,037</u>	<u>1,032,998,366</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		33,073,825	28,012,326
應收業務賬款及其他應收款項	十	907,607	1,397,244
可退回稅項		7,610	13,315
按公平值計入損益賬之金融資產		1,671,197	1,007,867
現金及銀行結餘		281,215,187	293,964,265
		<u>318,332,337</u>	<u>325,851,928</u>
資產總值		<u><u>1,332,599,374</u></u>	<u><u>1,358,850,294</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		27,820,800	22,982,400
–其他		1,153,133,161	1,191,194,336
		<u>1,180,953,961</u>	<u>1,214,176,736</u>
權益總值		<u><u>1,259,577,961</u></u>	<u><u>1,292,800,736</u></u>

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		955,431	849,587
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
欠聯營公司款項		68,069,604	60,201,043
應付業務賬款及其他應付款項	十一	3,996,378	4,998,928
		<hr/>	<hr/>
		72,065,982	65,199,971
		<hr/>	<hr/>
負債總值		73,021,413	66,049,558
		<hr/>	<hr/>
權益及負債總值		1,332,599,374	1,358,850,294
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨額		246,266,355	260,651,957
		<hr/>	<hr/>

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。

於二零二一年三月三十一日，以公平值列賬之本集團投資物業約為港幣 2 億 2,020 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 5,070 萬元，並已計入於聯營公司之投資內。投資物業之公平值虧損港幣 10 萬元已於本集團截至二零二一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 2,890 萬元則包括在應佔聯營公司之業績內。根據於二零二一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措施之持續發展存在不確定性，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 622 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。

此截至二零二一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二零二一年及二零二零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二零二零年三月三十一日止年度的財務報表，並將適時遞交截至二零二一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須予強調注意的事項，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二零二零年四月一日開始之年度報告期間的準則及修訂準則：

財務準則第 3 號之修訂	業務之定義
香港會計準則第 1 號及第 8 號之修訂	重大之定義
香港會計準則第 39 號、財務準則第 7 號 及第 9 號之修訂	利率基準改革
二零一八年財務報告之概念框架	經修訂財務報告概念框架

採納以上經修訂準則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。

三、 收益

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
租金收入		
投資物業	2,519,376	3,429,900
其他物業	1,523,046	2,214,963
銀行利息收入	3,549,751	7,367,820
股息收入	3,554	4,142
<i>期間確認</i>		
管理費收入	1,500,538	1,468,452
建築監督費收入（附註）	87,400	203,400
	9,183,665	14,688,677

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應付稅項、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
截至二零二一年三月三十一日止年度			
銀行利息收入	-	3,549,751	3,549,751
租金收入	4,042,422	-	4,042,422
根據財務準則第 15 號之收益	1,587,938	-	1,587,938
其他收益	-	3,554	3,554
收益	5,630,360	3,553,305	9,183,665
分部業績	2,650,308	10,522,824	13,173,132
未分配成本			(7,070,734)
經營溢利			6,102,398
應佔聯營公司業績	(3,870,904)	-	(3,870,904)
除所得稅前溢利			2,231,494
所得稅抵免			833,731
本公司權益持有人應佔溢利			3,065,225
分部資產	255,362,330	283,162,397	538,524,727
聯營公司	788,926,669	-	788,926,669
未分配資產			5,147,978
資產總值			1,332,599,374
分部負債	70,146,501	-	70,146,501
未分配負債			2,874,912
負債總值			73,021,413
投資物業之公平值變動	(100,000)	-	(100,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值利潤淨額	-	663,330	663,330

	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			579,660
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)	<u><u>(275,968)</u></u>

五、 其他利潤／(虧損) 淨額

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
匯兌利潤／(虧損) 淨額	6,306,189	(5,087,154)
雜項	316,175	58,788
	6,622,364	(5,028,366)

六、 按性質劃分之費用

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	931,641	723,210
其他物業	251,594	631,455
	1,183,235	1,354,665
員工成本 (包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	6,892,546	7,489,746
退休計劃供款	533,170	503,714
	7,425,716	7,993,460
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	579,200	559,100
非核數費	179,000	179,000
其他	899,810	879,382
	1,658,010	1,617,482

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% (2020: 16.5%) 提撥準備。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	-	-
過往年度超額撥備	-	693
遞延所得稅	833,731	578,967
	<u>833,731</u>	<u>579,660</u>

八、 股息

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
已派發之中期股息每股港幣 11 仙 (2020: 港幣 11 仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之末期股息每股港幣 11 仙 (2020: 港幣 11 仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之特別股息每股港幣 12 仙 (2020: 港幣 8 仙)	14,515,200	9,676,800
	<u>41,126,400</u>	<u>36,288,000</u>

於二零二一年六月二十八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 12 仙。此等擬派發之股息將於截至二零二二年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

九、 每股盈利／(虧損)

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

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	3,065,225	(49,053,770)
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／(虧損) (基本及攤薄)	0.03	(0.41)

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

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應收業務賬款		
於三個月內	291,011	314,697
其他應收款項	280,083	814,623
預付款項及水電按金	336,513	267,924
	907,607	1,397,244

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來計量預期信貸虧損。於二零二一年三月三十一日並無虧損撥備（2020：無）。

十一、應付業務賬款及其他應付款項

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應付業務賬款	1,800	609,300
其他應付款項	1,920,686	2,222,994
已收租金及水電按金	934,872	1,169,472
應計費用	1,139,020	997,162
	<u>3,996,378</u>	<u>4,998,928</u>

按發票日期之應付業務賬款賬齡分析如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應付業務賬款 於三個月內	<u>1,800</u>	<u>609,300</u>

股息

今年為本公司註冊成立六十週年，為感謝各股東之長期支持，董事會建議除派發截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 11 仙（2020：港幣 11 仙）外，還派發特別股息每股港幣 12 仙（2020：港幣 8 仙）。連同已派發之中期股息每股港幣 11 仙（2020：港幣 11 仙），全年共派股息每股港幣 34 仙（2020：港幣 30 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二零二一年九月二十八日星期二派發予在二零二一年九月十七日星期五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

本公司將由二零二一年九月九日星期四至二零二一年九月十七日星期五止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有上述股息，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零二一年九月八日星期三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

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 920 萬元，較去年減少約百分之三十七點五。此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其於二零二零年分別減少港幣 380 萬元及港幣 160 萬元所致。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 310 萬元，而二零二零年則錄得相關虧損為港幣 4,910 萬元。縱使有顯著改善，本集團應佔其聯營公司業績為虧損港幣 390 萬元（2020：港幣 3,100 萬元）。每股盈利為港幣 0.03 元，而去年則為每股虧損港幣 0.41 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較去年減少港幣 5,350 萬元。此外，人民幣銀行存款錄得港幣 1,140 萬元之利好匯兌差額，而投資組合表現較佳，並錄得港幣 90 萬元增幅。然而於回顧年內並沒有出售物業，而去年則錄得港 400 萬元之已變現利潤。來自租賃業務之貢獻較去年減少港幣 500 萬元。利息收入顯著減少港幣 380 萬元。

業務回顧

物業發展、投資及管理

於回顧年內，本地經濟展現疲弱。本集團及其聯營公司租賃收入的下調壓力持續，減租及提早終止租約（尤其在零售業市場上）仍然普遍。這對本集團利潤淨額之整體貢獻減少了港幣 500 萬元。

於回顧年內，並無錄得物業銷售，而去年則錄得港幣 400 萬元之利潤。一間聯營公司購入了位於油麻地的兩個住宅單位。

於本財政年度終結後，上述的聯營公司再購入兩個位於油麻地的住宅單位。另外一間聯營公司出售了其位於粉嶺的三個工業單位的權益，並已簽訂協議以出售其在同一物業的另外五個工業單位的權益。

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，本集團投資組合表現增長了港幣 90 萬元。人民幣顯著反彈而錄得港幣 1,140 萬元之利好匯兌差額。另一方面，由於全球量化寬鬆措施令存款利率受壓，致使本集團利息收入減少港幣 380 萬元。

展望

隨着疫苗接種啟動，新冠肺炎全球大流行於許多發達國家的不利影響似乎有所緩解。美國聯邦儲備局繼續其量化寬鬆措施。新任美國總統拜登正推展擴張性財政政策以圖恢復經濟活動。其引發之低息環境及巨額流動資金狀況再次主導金融市場，惟大幅增加流動資金卻導致通脹憂慮，令人懷疑會否在不久之將來調升利率以反映經濟活動的增加和抗衡可能出現的通脹。

於回顧年內，本地經濟衰退看似已經穩定下來。經濟可能在經歷了連續兩年下滑後出現反彈，因而釋出一些正面訊息。二零二一年第一季之本地生產總值按年增長及私人消費開支分別錄得百分之七點九及一點六。經季節性調整之失業率自期間高位百分之七點二下跌至二零二一年三月至五月之百分之六。二零二一年五月的綜合消費物價指數反映了百分之一的輕微通脹。入口及出口均有明顯增長，而零售銷售則仍然處於低水平，我們的租賃業務無可避免地受到不利影響。

對已公布的利好數據所展現的正面前景應謹慎解讀。復甦之路仍然困難及難以預測。我們將審慎行事，切實有效地配置我們珍貴的資源，務求為我們的股東帶來可持續的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團共有少於二十名僱員，他們的薪金均維持於具競爭性水平。員工成本總額（包括董事薪金）為港幣 740 萬元（2020：港幣 800 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。本集團的資本與負債比率為零（2020：零）。資本與負債比率（如有）即銀行借貸淨額與股東資金之比例。於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 2 億 8,120 萬元（2020：港幣 2 億 9,400 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。截至二零二一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二零二零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，將載列於本公司二零二一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，審核委員會由四名獨立非執行董事，即歐陽長恩先生（主席）、陳煥江先生、陳永達先生及郭立成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二零二一年三月三十一日止年度之年度業績。

核數師於此業績公告的工作範圍

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二零二一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。截至二零二一年三月三十一日止年度之本公司年度報告書將於二零二一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

本公司擬於二零二一年九月二日星期四上午十一時正舉行二零二一年股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）。有關二零二一年股東週年大會之通告將於二零二一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

本公司將由二零二一年八月二十五日星期三至二零二一年九月二日星期四，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席二零二一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二零二一年八月二十四日星期二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，以及陳煥江先生、歐陽長恩先生、陳永達先生及郭立成先生等四名獨立非執行董事組成。

承董事會命
華夏置業有限公司
公司秘書
朱永民

香港，二零二一年六月二十八日