

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

截至二零零九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」）與聯營公司截至二零零九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：-

綜合損益賬

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
收益	二	10,060,888	18,430,351
投資物業之公平值變動		6,370,000	10,180,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值虧損淨額		(29,083,138)	(3,961,431)
衍生金融工具之公平值虧損		(8,800,499)	(14,127,000)
其他利潤／（虧損）淨額	四	385,455	(333,303)
獲取收入之物業之直接開支	五	(1,069,900)	(470,465)
員工成本	五	(4,213,373)	(3,838,441)
其他經營費用	五	(1,850,215)	(1,108,989)
經營（虧損）／溢利		(28,200,782)	4,770,722
應佔聯營公司溢利減虧損		32,666,852	65,988,124
除所得稅前溢利		4,466,070	70,758,846
所得稅抵免	六	3,805,246	241,612
本公司權益持有人應佔溢利		8,271,316	71,000,458
股息	七	7,257,600	7,257,600
每股基本及攤薄盈利（港仙）	八	6.8 仙	58.7 仙

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		50,550,000	44,180,000
於聯營公司之投資		261,407,052	239,945,201
聯營公司欠款		55,623,929	63,086,205
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		150,969	152,726
		<u>367,982,398</u>	<u>347,614,580</u>
		-----	-----
流動資產			
待出售之已建成物業		5,674,938	5,723,645
聯營公司欠款		51,223,187	44,041,193
應收業務賬款及其他應收款項	九	1,108,336	1,894,993
可退回稅項		328,193	328,901
短期投資		43,162,010	152,014,334
現金及現金等價物		213,253,287	138,912,314
		<u>314,749,951</u>	<u>342,915,380</u>
		=====	=====
資產總值		<u>682,732,349</u>	<u>690,529,960</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			
- 擬派末期股息		4,838,400	4,838,400
- 其他		577,872,991	576,859,275
		<u>661,335,391</u>	<u>660,321,675</u>
權益總值		<u>661,335,391</u>	<u>660,321,675</u>
		-----	-----

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		814,037	4,714,006
		-----	-----
流動負債			
欠聯營公司款項		17,962,433	8,250,210
應付業務賬款及其它應付款項	十	2,591,083	3,074,576
衍生金融工具		-	14,127,000
應付稅項		29,405	42,493
		-----	-----
		20,582,921	25,494,279
		=====	=====
負債總值		21,396,958	30,208,285
		=====	=====
權益及負債總值		682,732,349	690,529,960
		=====	=====
流動資產淨額		294,167,030	317,421,101
		=====	=====
資產總值減流動負債		662,149,428	665,035,681
		=====	=====

附註：

一、編製基準及會計政策

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」）編製。此綜合財務報表已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、金融負債（包括衍生工具）及投資物業的重估而作出修訂。

於截至二零零九年三月三十一日止財政年度內，本集團已採納下列由香港會計師公會頒布之修訂準則：

香港會計準則第 39 號及

財務準則第 7 號（修訂本）

金融工具： 確認和計量

採納此修訂準則對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響，對本集團之會計政策及財務報表的呈報亦無帶來任何重大轉變。

綜合損益賬的呈報形式

董事會不斷對綜合財務報表的內容及呈報作出審閱，以確保其符合相關的會計準則和規例，並會考慮財務報表的使用者能否得到相關和有用的資料。經過持續的審閱後，董事會於本年度已更改綜合損益賬的形式，由「按功能劃分之費用」的分類轉變為「按性質劃分之費用」的分類。比較資料亦按此新形式而重列。管理層相信經修訂後的呈報將會使到財務報表的使用者更加了解本集團之業務。

二、 收益／營業額

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
租金收入		
投資物業	1,182,163	1,208,823
其他物業	1,567,417	3,439,665
管理費收入	1,145,462	1,149,614
利息收入		
銀行	2,543,391	4,813,363
非上市證券	443,290	5,889,955
按公平值計入損益賬之金融資產	518,144	1,130,641
股息收入		
上市投資	1,113,549	235,475
非上市投資	1,294,072	81,265
建築監督費收入	253,400	481,550
	10,060,888	18,430,351

三、 分部資料

本集團主要從事一些與投資控股、物業投資及管理有關之業務，除此之外，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，本集團已決定將業務分部作為主要報告形式，而地區分部則作為次要報告形式呈列。

分部資產主要包括投資物業、短期投資、應收款項及待出售之已建成物業，而不包括一些項目如現金及現金等價物、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遞延所得稅負債。至於地區分部報告，由於本集團所有營運業務及資產均在香港，故其沒有呈列地區分部報告。

	物業投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零零九年三月三十一日止年度			
收益	4,148,442	5,912,446	10,060,888
分部業績	8,020,540	(31,818,379)	(23,797,839)
未分配成本			(4,402,943)
經營虧損			(28,200,782)
應佔聯營公司溢利減虧損	32,666,852	-	32,666,852
除所得稅前溢利			4,466,070
所得稅抵免			3,805,246
本公司權益持有人應佔溢利			8,271,316
分部資產	164,336,688	43,256,160	207,592,848
聯營公司	261,407,052	-	261,407,052
未分配資產			213,732,449
資產總值			682,732,349
分部負債	20,416,516	-	20,416,516
未分配負債			980,442
負債總值			21,396,958
投資物業之公平值變動	6,370,000	-	6,370,000

	物業投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零零八年三月三十一日止年度			
收益	6,279,652	12,150,699	18,430,351
分部業績	14,585,947	(6,430,033)	8,155,914
未分配成本			(3,385,192)
經營溢利			4,770,722
應佔聯營公司溢利減虧損	65,988,124	-	65,988,124
除所得稅前溢利			70,758,846
所得稅抵免			241,612
本公司權益持有人應佔溢利			71,000,458
分部資產	158,972,395	152,218,423	311,190,818
聯營公司	239,945,201	-	239,945,201
未分配資產			139,393,941
資產總值			690,529,960
分部負債	11,197,609	14,127,000	25,324,609
未分配負債			4,883,676
負債總值			30,208,285
投資物業之公平值變動	10,180,000	-	10,180,000

四、 其他利潤／（虧損）淨額

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
匯兌利潤／（虧損）淨額	152,813	(492,301)
雜項	232,642	158,998
	<u>385,455</u>	<u>(333,303)</u>

五、 按性質劃分之費用

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	269,246	127,318
其他物業	751,947	294,440
租賃土地之攤銷	48,707	48,707
	<u>1,069,900</u>	<u>470,465</u>
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及其它酬金	3,999,602	3,648,315
退休計劃供款	213,771	190,126
	<u>4,213,373</u>	<u>3,838,441</u>
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	458,230	347,350
非核數費	323,050	121,800
捐款	300,000	-
其他	768,935	639,839
	<u>1,850,215</u>	<u>1,108,989</u>

六、 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%（2008：17.5%）提撥準備。

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	(170,769)	(127,261)
年前多撥準備	77,803	-
遞延所得稅	3,898,212	368,873
	<hr/>	<hr/>
	3,805,246	241,612
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

七、 股息

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
已派發之中期股息每股港幣 2 仙（2008：港幣 2 仙）	2,419,200	2,419,200
擬派發之末期股息每股港幣 4 仙（2008：港幣 4 仙）	4,838,400	4,838,400
	<hr/>	<hr/>
	7,257,600	7,257,600
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零九年七月十三日星期一舉行之董事會會議，董事會建議派發末期股息每股港幣 4 仙。此項建議之股息將於截至二零一零年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

八、 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司權益持有人應佔溢利及年內已發行普通股股份之加權平均股數計算。

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	8,271,316	71,000,458
已發行普通股股份之加權平均股數	120,960,000	120,960,000
每股基本及攤薄盈利（港仙）	6.8 仙	58.7 仙

本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

九、 應收業務賬款及其它應收款項

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應收業務賬款		
於三個月內	180,526	215,311
四至六個月	46,245	47,729
多於六個月	481,110	947,482
	707,881	1,210,522
其他應收款項	102,072	273,592
應收一有關連公司款項	-	150,000
預付款及水電按金	298,383	260,879
	1,108,336	1,894,993

附註：

- (a) 應收業務賬款乃應收租金及管理費。應收租金一般於每次租期開始發出付款通知時支付(通常為按月支付)，一般可由相應租戶之租金按金全數收回。應收管理費一般須於每月月終發出付款通知時支付。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董事會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) 於二零零九年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣707,881元(2008：港幣1,210,522元)。此等賬款之客戶為一些近期沒有壞賬記錄的獨立客戶。

十、 應付業務賬款及其它應付款項

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應付業務賬款		
於九十日內	195	241
多於九十日	-	10
	<hr/>	<hr/>
	195	251
其他應付款項	845,514	958,204
應付有關連公司款項	28,456	317,513
已收租金及水電按金	579,398	674,098
應計費用	1,137,520	1,124,510
	<hr/>	<hr/>
	2,591,083	3,074,576
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應付有關連公司款項皆為無抵押、免息，並須於要求時償還。

股息

董事會建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 4 仙（2008：港幣 4 仙）。連同已派發之中期股息每股港幣 2 仙（2008：港幣 2 仙），全年共派股息每股港幣 6 仙（2008：港幣 6 仙）。若建議之末期股息每股港幣 4 仙在即將舉行之股東週年大會上獲得批准，該擬派發之末期股息將於二零零九年八月三十一日星期一派發予在二零零九年八月二十五日星期二已登記在股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零九年八月十八日星期二至二零零九年八月二十五日星期二止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有上述末期股息，所有股份過戶文件，必須於二零零九年八月十七日星期一下午四時前送達香港北角電氣道一百八十三號友邦廣場三十四樓三四零一至二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

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣1,010萬元，較去年下降約百分之四十五點四。利息收入錄得港幣830萬元之巨額跌幅是導致收益顯著下降之主要原因。再者，在尋找較高回報租客時，單位偶有空置，租金收入因而減少港幣190萬元亦是收益下降之另外一個因素。惟股息收入增加港幣210萬元對此不利表現卻起了緩和作用。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣830萬元（2008：港幣7,100萬元），每股盈利為港幣6.8仙，而去年則為港幣58.7仙。此重大跌幅是由於現時環球經濟下滑，導致本集團投資物業之價值大幅下調，以及本集團之投資組合表現疲弱，於重估時無可避免地出現公平值虧損。去年，本集團投資物業之升值為利潤淨額帶來港幣4,040萬元之增幅，惟本年度錄得的相關升值卻相應地減少港幣4,110萬元。更壞的是本集團之投資組合受雷曼兄弟倒閉後出現之金融海嘯所拖累，並錄得港幣1,780萬元之巨額公平值虧損。為達致經濟復甦，全球各個政府均致力維持一個低利率環境。本集團在過去沒有任何負債之慣常優勢無可避免地消失了，

利息收入錄得港幣830萬元之巨額跌幅。儘管出現上述令人失望之表現，股息收入卻錄得港幣210萬元之升幅。再者，本集團錄得港幣20萬元之匯兌盈利，而去年卻錄得港幣50萬元之匯兌虧損。本集團與物業相關之核心業務亦為本集團之利潤淨額帶來港幣30萬元之收入。最後，過往遞延稅項之撥備亦因利得稅稅率下降百分之一而撥回港幣160萬元。

業務回顧

物業投資和管理

雖然租金收入受到單位短暫的空置而錄得跌幅，但是本集團租賃業務之表現亦令人滿意。

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，而去年出售物業則錄得港幣 180 萬元之利潤。

隨著位於鴨脷洲樓高二十五層之新海怡廣場由工業/貨倉用途轉為商業用途，此物業之提升工程仍在進行中，並預計於二零零九年最後一季完工。現時此物業已經全部租出。我們預料待提升工程完成後，可取得更佳之租金回報。

於回顧年內，本集團物業管理業務之經營環境轉差，此業務對本集團利潤淨額之貢獻減少了港幣 30 萬元。

投資

於回顧年內，環球經濟經歷前所未有的挑戰。大部份之中央銀行，包括美國聯邦儲備局及英倫銀行，已蓄意地減低其個別之利率。零息時代因而出現。本集團之利息收入不再像過往一樣取得顯著之按年增長，反之，利息收入錄得港幣 830 萬元之巨額跌幅。

本集團受累於突如其來之環球金融海嘯之衝擊，其投資組合之價值經歷重大跌幅。本年度錄得港幣 1,780 萬元之更巨大公平值虧損。

縱使上述所言，情況得以紓緩的因素有二，即股息收入增加港幣 210 萬元及匯兌利潤錄得港幣 20 萬元，去年則錄得港幣 50 萬元之匯兌虧損。

展望

去年環球經濟極度反覆波動，導致的負面影響也是前所未有的。爲了應付此具挑戰性的境況，大部份的中央銀行（包括美國聯邦儲備局及英倫銀行）皆採納了一些量化寬鬆措施以拯救各自的經濟。巨額資金已注入多所金融機構及/或大企業，務使它們免遭倒閉，並故意維持零息或低利率以求經濟復甦。此等措施的即時後果是促使貨幣供應量飆升，並可能推高資產價格。超級通脹及泡沫經濟或會是最後引致的結果。縱使此等結果將會在經濟上衍生一些問題，然而通脹時期所呈現的資產價格高漲或會對我們與物業有關的核心業務帶來正面的影響。

香港屬於開放型經濟，因此無可避免地受到嚴峻的環球金融危機所拖累。本地經濟之所有行業也受到負面影響。自從去年九月下旬出現金融海嘯以來，本港經濟已呈現轉弱跡象。二零零九年第一季本地生產總值下跌了百分之七點八。最近季度之失業率爲百分之五點三。現時的情況較沙士期間更爲嚴峻。於二零零三年，由於美國及歐洲擁有強勁的需求，致使本港出口能處於高水平。現時環球經濟正在惡化，香港的總出口量持續下降正反映此形勢：二零零九年三月下跌了百分之二十點一，而二零零九年四月亦下降了百分之十六點一。甲型流感 H1N1 的爆發對已疲弱的經濟進一步增添壓力。

在另一方面，香港或會受惠於中央政府 40,000 億人民幣之一籃子經濟刺激方案以及近期宣布擴大之更緊密經貿關係的安排。除此之外，香港的十大基建項目及興建港珠澳大橋將無可置疑地創造不少商機及就業機會。

鑑於現時市場環境動盪，我們主要關注的是確保業務的穩定。我們將集中資源於我們與物業有關的核心業務，維持穩定的收入源流，務求爲本公司股東帶來滿意的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，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準。僱員薪酬總額（包括董事酬金）為港幣 420 萬元（2008：港幣 380 萬元）。薪酬政策由本公司董事會定期審議，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。於二零零九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣 2 億 1 千 3 百 30 萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源以應付其營運開支。本集團並沒有重大匯率波動風險或重大或然負債。

企業管治

本公司致力維持高質素之企業管治。於截至二零零九年三月三十一日止年度間，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」）附錄十四載列之企業管治常規守則（「管治常規」）之守則條文。惟披露於本公司截至二零零八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十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，載列於本公司二零零九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已於一九九八年成立。於本公布日，審核委員會由三名獨立非執行董事，即林漢強先生（主席）、陳煥江先生及蘇洪亮先生以及兩名非執行董事，即何約翰先生及伍國棟先生組成，並已遵照上市規則以書面界定其職權範圍。審核委員會已審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之年度業績，他們對本集團所採納之會計準則並無異議。

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

此年度業績公告已刊登於聯交所網站 www.hkex.com.hk 「最新上市公司資料」一欄及本公司網站 www.wahha.com/c_investor_anno.asp 以供閱覽。截至二零零九年三月三十一日止年度之本公司年度報告書將於七月下旬刊載及寄發予本公司各股東。

股東週年大會及相關通告

本公司擬於二零零九年八月二十五日星期二正午十二時舉行二零零九年度股東週年大會。有關此股東週年大會之通告將於二零零九年七月下旬刊載及寄發予本公司各股東。

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，何約翰先生及伍國棟先生等兩名非執行董事及林漢強先生、陳煥江先生及蘇洪亮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，二零零九年七月十三日