



華廈置業有限公司
WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

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」）與聯營公司截至二零零八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：

綜合損益賬

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
收益	二	18,430,351	20,286,039
直接成本	五	(470,465)	(1,182,587)
毛利		17,959,886	19,103,452
投資物業之公平值變動		10,180,000	4,500,000
行政費用	五	(4,947,430)	(4,922,263)
其他(虧損)/利潤淨額	四	(18,421,734)	2,745,781
經營溢利		4,770,722	21,426,970
應佔聯營公司溢利減虧損		65,988,124	28,895,429
除所得稅前溢利		70,758,846	50,322,399
所得稅抵免/(費用)	六	241,612	(1,790,928)
本公司權益持有人應佔溢利		71,000,458	48,531,471
股息	七	7,257,600	4,838,400
每股基本及攤薄盈利(港仙)	八	58.7 仙	40.1 仙

綜合資產負債表
於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		44,180,000	34,000,000
於聯營公司之投資		217,445,201	151,457,076
聯營公司欠款		85,586,205	92,154,479
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		152,726	165,948
		<u>347,614,580</u>	<u>278,027,951</u>
		-----	-----
流動資產			
待出售物業		5,723,645	5,772,352
聯營公司欠款		44,041,193	48,657,193
應收業務賬款及其他應收款項	九	1,894,993	2,133,722
可退回稅項		328,901	20,043
短期投資		152,014,334	226,011,018
現金及現金等價物		138,912,314	140,324,752
		<u>342,915,380</u>	<u>422,919,080</u>
		-----	-----
資產總值		<u>690,529,960</u>	<u>700,947,031</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		576,859,275	513,116,417
		<u>660,321,675</u>	<u>596,578,817</u>
		-----	-----
權益總值		<u>660,321,675</u>	<u>596,578,817</u>

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		4,714,006	5,096,101
流動負債			
欠聯營公司款項		8,250,210	21,327,833
應付業務賬款及其他應付款項	十	3,074,576	77,597,101
衍生金融工具		14,127,000	-
應付稅項		42,493	347,179
		25,494,279	99,272,113
負債總值		30,208,285	104,368,214
權益及負債總值		690,529,960	700,947,031
流動資產淨額		317,421,101	323,646,967
資產總值減流動負債		665,035,681	601,674,918

附註：

一、編製基準及會計政策

(a) 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。

於二零零八年三月三十一日止財政年度內，本集團已採納下述由香港會計師公會頒布之新訂準則、修訂準則及財務準則詮釋：

香港會計準則第1號修訂	財務報表的呈報：資本披露
財務準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第九號	重新評估勘入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第十號	中期財務報告及減值

本集團經已評估採納此等新訂準則、修訂及詮釋之影響，認為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亦無帶來任何重大轉變，採納財務準則第7號及香港會計準則第1號修訂則須就金融工具及資本管理引入新的披露，此對本集團之金融工具之分類及估值並無影響。

(b) 尚未生效的準則及對現有準則之修訂

下述之新訂準則及對現有準則之修訂經已頒布，其與本集團營運及綜合財務報表有關，惟其在本年度內尚未生效，本集團亦無提早採納。

		於下列日起開始之 會計年度生效
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
財務準則第3號(經修訂)	企業合併	二零零九年七月一日
財務準則第8號	營運分部	二零零九年一月一日

本集團已開始對採納上述新訂準則及修訂的影響作出評估，惟仍未確定其對本集團之主要會計政策及綜合財務報表的呈報有否帶來重大變更。

二、 收益 / 營業額

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
租金收入		
投資物業	1,208,823	1,171,184
其他物業	3,439,665	3,584,521
物業銷售	-	2,260,000
管理費收入	1,149,614	1,275,914
利息收入		
銀行	4,813,363	4,626,462
持至到期日之非上市證券	5,889,955	5,597,757
按公平值計入損益賬之金融資產	1,130,641	1,127,736
股息收入		
上市投資	235,475	159,942
非上市投資	81,265	219,773
建築監督費收入	481,550	262,750
	<hr/>	<hr/>
	18,430,351	20,286,039
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

三、 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、聯營公司、短期投資、應收款項及待出售物業，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，由於本集團所有經營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、 發展及管理 及建築承辦 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	398,917,596	152,218,423	551,136,019
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

	物業投資、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零零七年三月三十一日止年度			
收益	8,554,369	11,731,670	20,286,039
分部業績	10,393,064	14,432,480	24,825,544
未分配成本			(3,398,574)
經營溢利			21,426,970
應佔聯營公司溢利減虧損	28,895,429	-	28,895,429
除所得稅前溢利			50,322,399
所得稅費用			(1,790,928)
本公司權益持有人應佔溢利			48,531,471
分部資產	334,061,997	226,374,291	560,436,288
未分配資產			140,510,743
資產總值			700,947,031
分部負債	24,037,481	74,784,199	98,821,680
未分配負債			5,546,534
負債總值			104,368,214

四、其他(虧損)/利潤淨額

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
按公平值計入損益賬之金融資產(虧損)/利潤淨額	(3,961,431)	1,920,065
衍生金融工具公平值之虧損	(14,127,000)	-
匯兌(虧損)/利潤淨額	(492,301)	780,745
雜項	158,998	44,971
	<u>(18,421,734)</u>	<u>2,745,781</u>

五、按性質劃分之開支

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
對能獲取收入之物業之直接費用		
投資物業	127,318	201,165
其他物業	294,440	554,226
物業銷售成本	-	377,815
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	3,648,315	3,582,215
退休福利計劃供款	190,126	183,092
核數師酬金	469,150	385,539
租賃土地之攤銷	48,707	49,381
其他	639,839	771,417
直接成本及行政費用總值	<u>5,417,895</u>	<u>6,104,850</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 17.5% (2007 : 17.5%) 提撥準備。

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本年度所得稅		
香港利得稅	(127,261)	(1,023,889)
遞延所得稅	368,873	(767,039)
	<u>241,612</u>	<u>(1,790,928)</u>

七、 股息

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
已派發之中期股息每股港幣 2 仙 (2007 : 無)	2,419,200	-
擬派發之末期股息每股港幣 4 仙 (2007 : 港幣 4 仙)	4,838,400	4,838,400
	<u>7,257,600</u>	<u>4,838,400</u>

於二零零八年七月十一日舉行之董事會會議，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二零零九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。

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	71,000,458	48,531,471
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)	58.7 仙	40.1 仙

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

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收業務賬款		
於三個月內	215,311	208,397
四至六個月	47,729	50,912
多於六個月	947,482	1,185,566
	1,210,522	1,444,875
其他應收款項	273,592	506,171
應收一有關連公司款項	150,000	-
預付款及水電按金	260,879	182,676
	1,894,993	2,133,722

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) 於二零零八年三月三十一日，逾期但未減值之應收業務賬款為港幣 1,210,522 元(2007：港幣 1,444,875 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、應付業務賬款及其他應付款項

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應付業務賬款		
於九十日內	241	958
多於九十日	10	10
	<u>251</u>	<u>968</u>
應付購入投資款項	-	74,784,199
其他應付款項	958,204	767,841
應付有關連公司款項	317,513	171,285
已收租金及水電按金	674,098	977,213
應計費用	1,124,510	895,595
	<u>3,074,576</u>	<u>77,597,101</u>

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二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 4 仙 (2007：港幣 4 仙)。 連同已派發之中期股息每股港幣 2 仙 (2007：無)，全年共派股息每股港幣 6 仙 (2007：港幣 4 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二零零八年八月二十九日星期五派發予在二零零八年八月二十二日星期五時已登記在股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零八年八月十五日星期五至二零零八年八月二十二日星期五止，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，必須於二零零八年八月十四日星期四下午四時前送達香港北角電氣道 183 號友邦廣場三十四樓 3401-2 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

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額為港幣 1,840 萬元，較去年下降約百分之九點一。此溫和的跌幅主要是因為本年度沒有物業銷售收益，而去年則錄得港幣 220 萬元之銷售額。在另一方面，本集團因在沒有任何負債下所帶來之效益縱然減弱，利息收入仍能錄得港幣 50 萬元之輕微改善。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 7,100 萬元 (2007：港幣 4,850 萬元)，每股盈利為港幣 58.7 仙，而去年則為港幣 40.1 仙。此顯著升幅乃因本集團及其聯營公司投資物業之升值在減去相關遞延稅項後錄得港幣 4,050 萬元之巨額增幅所致。惟出售物業獲得之除所得稅後溢利卻較去年減少港幣 230 萬元。雖然本集團在出售投資錄得較佳利潤，但是其投資組合之價值於年終時卻大幅下滑。此兩項合共導致利潤淨額較去年下跌港幣 1,760 萬元。

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

本集團租賃業務之表現令人滿意，利潤淨額增加了港幣 230 萬元。

於回顧年內，本公司擁有百分之五十權益之一間聯營公司出售了一幅位於元朗之農地，本集團應佔利潤為港幣 180 萬元。除此之外，本集團於回顧年內及截至本報告日止，並沒有購入或出售任何物業。

正如去年般，一間聯營公司持有位於鴨脷洲樓高二十五層之海怡工貿中心現已全部租出，並獲得令人滿意之回報。隨著此物業由工業/貨倉用途轉為商業類別，本集團現正提升此物業之質素，從而提高其租值，並相信能夠獲得更佳之租金回報。

於回顧年內，本集團物業管理業務之營業額及利潤與去年相若。

本集團在採納更具彈性之人力資源管理後，建築承辦業務得以改善，營業額增加了港幣 20 萬元，而虧損亦較去年減少港幣 30 萬元。縱使獲得較佳之業績，本集團仍將會留意及密切監察此業務之表現。

投資

於回顧年內，美國聯邦儲備局已作出多次減息行動。此項擴張性金融政策為本集團投資業務帶來負面影響。本集團以往因其沒有負債而按年遞增之可觀利息收入已不復再。於本年度，利息收入錄得港幣 50 萬元之輕微增長。

環球金融市場自二零零八年年初起異常波動，對本集團投資組合價值帶來負面影響。縱使在出售某些短期投資方面表現較為理想，本集團投資組合之價值卻顯著下跌。這些因素減去稅項後合共拖低利潤淨額達港幣 1,760 萬元。此外，本年度亦錄得港幣 50 萬元之匯兌虧損，而去年則錄得港幣 80 萬元之匯兌盈利。

僱傭及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，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。僱員薪酬總額(包括董事酬金)為港幣 380 萬元 (2007：港幣 380 萬元)。薪酬政策由本公司董事局定期審議，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。於二零零八年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣 1 億 3,890 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及重大或然負債。

展望

在環球層面，創記錄新高的油價和躍升之食品價格增添了通脹危機之憂慮。另外，次級按揭危機亦引致全球信貸緊縮以及令人憂慮美國可能踏入衰退期。面對這些情況，正如上文所述，美國聯邦儲備局經已作出多次減息行動。然而，面對通脹壓力，進一步減息的機會並不高。

地區經濟前景仍然正面。中國經濟正繼續強勁，其主要關注的是投機行為及通脹問題。中央政府已實施了一連串宏觀措施以抑制市場上之通脹壓力。

於本年度內，本地經濟繼續維持其穩健的增長步伐。最新季度之失業率為百分之三點三，此乃自亞洲金融風暴以來之最低數據。二零零八年第一季本地生產總值按年錄得百分之七點一增長。此等有利之經濟條件將必然增加私人收入及刺激消費。此外，最近公布之綜合消費物價指數為百分之五點七，顯示存在著通脹壓力，此將進一步增添物業價格上揚動力。本集團之核心業務將同樣受惠於較高的租金及資本值。

受到美國次按危機及其後出現之流動資金問題影響下，環球金融市場出現重大動盪，繼而引致證券市場大幅下滑及為外匯市場帶來巨大波動。本集團對類似情況將保持警覺。

鑑於上述因素，我們將集中資源於與物業有關之核心業務，並繼續努力為本公司股東爭取滿意之回報。

企業管治

本公司致力維持高質素之企業管治。於截至二零零八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與管治常規守則條文 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公司截至二零零八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

本公司於年內並無贖回本公司之股份。本公司及其任何附屬公司於年內亦無購回或出售本公司之任何已發行股份。

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。截至二零零八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各股東。

股東週年大會及相關通告

本公司擬於二零零八年八月二十二日星期五正午十二時舉行二零零八年度股東週年大會，有關此股東週年大會之通告將於二零零八年七月下旬刊載及寄發予本公司各股東。

董事會

於本公布日，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，二零零八年七月十一日