



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)

截至二零零七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，本公司及其附屬公司(「本集團」)與聯營公司截至二零零七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：-

綜合損益賬
截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
營業額	二	20,286,039	12,719,895
直接成本		(1,182,587)	(564,470)
毛利		19,103,452	12,155,425
其他利潤淨額	四	2,745,781	3,220,624
投資物業之公平值變動		4,500,000	3,350,000
行政費用		(4,922,263)	(4,639,443)
經營溢利		21,426,970	14,086,606
應佔聯營公司溢利減虧損		28,895,429	27,325,420
除所得稅前溢利		50,322,399	41,412,026
所得稅費用	六	(1,790,928)	(1,140,144)
本公司權益持有人應佔溢利		48,531,471	40,271,882
股息	七	4,838,400	4,838,400
每股盈利(基本及攤薄)	八	40.1 仙	33.3 仙

綜合資產負債表
於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		34,000,000	29,500,000
於聯營公司之投資		151,457,076	135,311,647
聯營公司欠款		92,154,479	101,130,980
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		165,948	136,737
		<u>278,027,951</u>	<u>266,329,812</u>
流動資產			
待出售物業		5,772,352	6,199,548
應收業務賬款及其他應收款項	九	50,790,915	56,931,897
可退回稅項		20,043	141,058
短期投資		226,011,018	140,902,932
現金及現金等價物		140,324,752	110,980,630
		<u>422,919,080</u>	<u>315,156,065</u>
資產總值		<u><u>700,947,031</u></u>	<u><u>581,485,877</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		517,954,817	474,261,746
權益總值		<u>596,578,817</u>	<u>552,885,746</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		5,096,101	4,299,851
流動負債			
應付業務賬款及其他應付款項	十	98,924,934	23,940,565
應付稅項		347,179	359,715
		<u>99,272,113</u>	<u>24,300,280</u>
負債總值		<u>104,368,214</u>	<u>28,600,131</u>
權益及負債總值		<u><u>700,947,031</u></u>	<u><u>581,485,877</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>601,674,918</u></u>	<u><u>557,185,597</u></u>

附註：-

一、編製基準及會計政策

(甲) 編製基準

綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務準則」)編制。財務報表已按照歷史成本法編制，並就財務資產按公平值重估並透過損益表列賬及投資物業按公平值列賬而作出修訂。

編制符合財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算，這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷力。

(乙) 尚未生效的準則及準則修訂

香港會計師公會已公布若干新訂準則及修訂，惟其在截至二零零七年三月三十一日止年度內還未生效，與本集團營運有關的列載如下：

		於下列日期起開始之 會計年度生效
香港會計準則第1號 修訂	財務報表的呈報 — 資本披露	二零零七年一月一日
財務準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
財務準則第8號	經營分類	二零零九年一月一日

本集團並無於截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表提早採納上述準則及修訂。本集團將於上述準則及修訂生效時應用，惟預期不會對本集團之財務報表構成重大影響。

二、營業額

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
租金收入		
投資物業	1,171,184	624,961
其他物業	3,584,521	2,915,058
管理費收入	1,275,914	1,287,762
利息收入	11,351,955	6,741,673
股息收入		
上市投資	159,942	500,241
非上市投資	219,773	313,363
建築監督費收入	262,750	336,837
物業銷售	2,260,000	-
	<u>20,286,039</u>	<u>12,719,895</u>

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，此外，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，應收款項及營運資金，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
截至二零零七年三月三十一日止年度			
營業額	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

	物業投資、發展及 管理及建築承辦 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零零六年三月三十一日止年度			
營業額	5,164,618	7,555,277	12,719,895
分部業績	6,627,847	10,709,554	17,337,401
未分配成本			(3,250,795)
經營溢利			14,086,606
應佔聯營公司溢利減虧損	27,325,420	-	27,325,420
除所得稅前溢利			41,412,026
所得稅費用			(1,140,144)
本公司權益持有人應佔溢利			40,271,882
分部資產	328,746,173	141,481,279	470,227,452
未分配資產			111,258,425
資產總值			581,485,877
分部負債	23,821,860	118,705	23,940,565
未分配負債			4,659,566
負債總值			28,600,131

四、其他利潤淨額

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
按公平值計入損益賬之金融資產之已變現及未變現利潤淨額	1,920,065	3,735,434
匯兌利潤/(虧損)淨額	780,745	(581,157)
雜項	44,971	66,347
	2,745,781	3,220,624

五、按性質劃分之開支

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
對能獲取收入之物業之直接費用	755,391	513,520
物業銷售成本	377,815	-
員工成本(包括董事酬金)	3,765,307	3,507,840
核數師酬金	385,539	326,000
租賃土地之攤銷	49,381	50,950
其他	771,417	805,603
直接成本及行政費用總值	<u>6,104,850</u>	<u>5,203,913</u>

六、所得稅費用

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 17.5% (2006 : 17.5%) 提撥準備。

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
本年度所得稅		
香港利得稅	1,023,889	454,691
遞延所得稅	767,039	685,453
	<u>1,790,928</u>	<u>1,140,144</u>

七、股息

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
擬派發末期股息每股港幣 4 仙 (2006 : 港幣 4 仙)	<u>4,838,400</u>	<u>4,838,400</u>

於二零零七年七月十三日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股港幣 4 仙。此項建議之末期股息將於截至二零零八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。

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>48,531,471</u>	<u>40,271,882</u>
已發行普通股股份之加權平均股數	<u>120,960,000</u>	<u>120,960,000</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>40.1</u>	<u>33.3</u>

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

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
應收業務賬款		
少於六十日	94,229	112,554
多於六十日	41,832	44,469
	<hr/>	<hr/>
	136,061	157,023
其他應收款項		
應收聯營公司款項	1,814,985	1,931,951
預付款及水電按金	48,657,193	54,688,814
	182,676	154,109
	<hr/>	<hr/>
	50,790,915	56,931,897
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應收業務賬款乃應收租金，該等租金一般須於每次租期開始發出付款通知時支付(通常為按月支付)。

十、 應收業務賬款及其他應付款項

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
應付業務賬款		
少於九十日	958	141,407
多於九十日	10	10
	<hr/>	<hr/>
	968	141,417
應付購入投資款項	74,784,199	-
其他應付款項	767,841	3,257,814
應付聯營公司款項	21,327,833	18,704,102
應付有關連公司款項	171,285	200,664
已收租金及水電按金	977,213	915,718
應計費用	895,595	720,850
	<hr/>	<hr/>
	98,924,934	23,940,565
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應付有關連公司款項皆為無抵押、免息及於要求時還款。

股息

董事會建議派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4仙(2006:港幣4仙)。本年內並沒有宣派任何中期股息(2006:無)，故全年共派股息每股港幣4仙(2006: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，該股息將於二零零七年八月三十日星期四派發予二零零七年八月二十四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

本公司將由二零零七年八月十七日星期五至二零零七年八月二十四日星期五止，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，必須於二零零七年八月十六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。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額為港幣 2,030 萬元，較去年上升約百分之五十九點五。此顯著之改善乃因物業在新租出或續租時獲得較佳之租賃條款，而使租金收入增加了港幣 120 萬元所致。本集團之利息收入在過去兩年間均受惠於利率趨升，今年錄得之增幅為港幣 460 萬元。此外，本公司以港幣 220 萬元出售了其中一個待出售物業，而去年則沒有任何物業銷售。然而，部份增幅卻因股息收入下降了港幣 40 萬元而被相應抵銷。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 4,850 萬元 (2006：港幣 4,030 萬元)。每股盈利為港幣 40.1 仙，而去年則為港幣 33.3 仙。此顯著改善主要是因為利息收入增加了港幣 460 萬元所致。此升幅亦包括了本公司出售其中一個待出售物業之利潤及其所佔聯營公司售出投資物業利潤合共港幣 380 萬元，而去年在此方面卻沒有錄得收益。租賃業務之經營業績之提升亦是此佳績之主要貢獻者。然而，本集團投資物業之升值減去相關遞延稅項後卻較去年減少港幣 130 萬元，與及在本集團投資組合中之股息收入及利潤亦分別下降了港幣 40 萬元及港幣 50 萬元。

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

本集團之租賃業務於本年度表現優異。在簽訂新租約時均能爭取較佳之租金。租金收入錄得約百分之三十四點三之升幅。

於回顧年內，本公司出售了其中一個其擁有百分之五十權益之待出售物業 — 位於觀塘業運工業大廈之一個單位。本集團在此銷售獲得 190 萬元之利潤。另外，位於赤柱 Grosse Pointe Villa 之一個單位連同兩個車位及萬豪居之一個單位亦已出售，本集團於此兩項銷售之應佔利潤為港幣 190 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，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。於本回顧年後，本集團已經與地政總署就海怡工貿中心由工業/貨倉用途轉為商業用途事宜達成協議，而相關之補地價金額亦已繳付。本集團將會集中提升此物業之租值。

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。

建築承辦業務之營業額較去年減少了港幣 10 萬元，所得之虧損較去年多出港幣 20 萬元。於回顧年之下半年，為了能夠更充份運用資源，本集團削減勞動力並採納更具彈性之人力資源管理。

投資

於回顧年內，本集團投資業務表現出眾，較去年獲得港幣 370 萬元或百分之三十四點八之增幅，主要來自較去年高出港幣 460 萬元之利息收入。鑑於本集團沒有任何負債，故其能受惠於利率上升的趨勢。

由於證券價格已處於高位，本集團投資組合要爭取持續性之升值亦較困難。組合公平價值增幅及出售投資之利潤淨額較去年合共減少港幣 180 萬元。再者，投資組合所收之股息亦較去年少收港幣 40 萬元。在另一方面，本集團卻錄得港幣 70 萬元之匯兌盈利 (2006 年：港幣 60 萬元之匯兌虧損)。

僱傭及薪酬政策

於二零零七年三月三十一日，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 (2006 年：港幣 350 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。於二零零七年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣 1 億 4030 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。

展望

於本年度內，本地經濟依然強勁。失業率進一步下調至百分之四點三。二零零七年度第一季本地生產總值為百分之五點六，較過去兩季錄得之數據為低，然而，資產值提升帶來家庭收入增加及正面財富效應，從而刺激私人消費意欲。以上種種，再加上通脹壓力及蓬勃之旅遊業將能強化投資者信心，租金及租用率因而提升，本集團之核心業務亦將會受惠。

自二零零六年中甸，美國聯邦儲備局已停止其上調利率之行動。美國房產發展令美國經濟增長加添變數。市場擔憂次等按揭問題將對美國經濟其他部份帶來負面影響。然而，最近匯報的一些統計數據顯示美國經濟有持續增長，縱使步伐緩慢。聯邦儲備局看似對通脹壓力持審慎態度。近期債券孳息率急劇上升顯示利率有上漲壓力。故目前實難以猜測美國利率將來之走勢。不管怎樣，縱使利率水平將被拉高，我們預計它將會緩步進行，而來年將會處於相對較穩定之利率環境。

預期中國強勁的經濟增長將會持續，但是中央政府已實施了一連串宏觀調控措施以壓制投機活動及穩定物業價格。然而本地經濟將會受惠於較寬鬆的《合格境內機構投資者》要求。

在另一方面，某些貨幣之間存在着相當大的利率差異，例如澳元/新西蘭元以及日元，因而觸發巨額利差交易。於三月初，引發此類交易之平倉潮令人留下深刻印象。我們必須留意以後若因解除利差交易發生時所造成之類似混亂。

鑑於上述因素，我們將繼續集中資源於我們與物業有關的核心業務及採取有效措施，以保護及強化我們的營運業務，為我們的股東帶來滿意的回報。

企業管治

本公司致力維持高質素之企業管治。於截至二零零七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二零零六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。

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，將載列於本公司二零零七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十二月成立。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二零零七年三月三十一日止年度之財務報表，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

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。截至二零零七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寄發予本公司各股東。

股東週年大會及有關通告

本公司擬於二零零七年八月二十四日星期五舉行二零零七年度股東週年大會，有關此股東週年大會之通告將於二零零七年七月下旬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，二零零七年七月十三日