

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

截至二零一零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」）與其聯營公司截至二零一零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：-

綜合全面損益賬

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
收益	二	8,174,782	10,060,888
投資物業之公平值變動		14,150,000	6,370,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值利潤 ／（虧損）淨額		32,772,344	(29,083,138)
衍生金融工具之公平值利潤／（虧損）		3,292,785	(8,800,499)
其他利潤淨額	四	225,302	385,455
獲取收入之物業之直接開支	五	(696,116)	(1,069,900)
員工成本	五	(4,243,424)	(4,213,373)
其他經營費用	五	(1,074,384)	(1,850,215)
經營溢利／（虧損）		52,601,289	(28,200,782)
應佔聯營公司溢利減虧損		86,133,225	32,666,852
除所得稅前溢利		138,734,514	4,466,070
所得稅（費用）／抵免	六	(7,606,857)	3,805,246
本公司權益持有人應佔溢利及全面收入總值		131,127,657	8,271,316
股息	七	12,096,000	7,257,600
每股盈利（基本及攤薄）	八	108.4 仙	6.8 仙

綜合資產負債表
於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		64,700,000	50,550,000
於聯營公司之投資		344,145,277	261,407,052
聯營公司欠款		53,891,429	55,623,929
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		155,712	150,969
		<u>463,142,866</u>	<u>367,982,398</u>
流動資產			
待出售之已建成物業		5,598,224	5,674,938
聯營公司欠款		45,056,218	51,223,187
應收業務賬款及其他應收款項	九	1,276,082	1,108,336
可退回稅項		4,923	328,193
短期投資		75,917,332	43,162,010
現金及現金等價物		230,891,825	213,253,287
		<u>358,744,604</u>	<u>314,749,951</u>
資產總值		<u>821,887,470</u>	<u>682,732,349</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		8,467,200	4,838,400
- 其他		696,904,648	577,872,991
權益總值		<u>783,995,848</u>	<u>661,335,391</u>

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		<u>8,579,338</u>	<u>814,037</u>
流動負債			
欠聯營公司款項		26,869,608	17,962,433
應付業務賬款及其他應付款項	十	2,378,461	2,591,083
應付稅項		64,215	29,405
		<u>29,312,284</u>	<u>20,582,921</u>
負債總值		<u>37,891,622</u>	<u>21,396,958</u>
權益及負債總值		<u>821,887,470</u>	<u>682,732,349</u>
流動資產淨額		<u>329,432,320</u>	<u>294,167,030</u>
資產總值減流動負債		<u>792,575,186</u>	<u>662,149,428</u>

財務報表附註

一、 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。

本集團已採納下列於二零零九年四月一日起生效並與其營運有關之新訂／經修訂會計準則、修訂本及財務準則詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報
財務準則第7號（修訂本）	金融工具：披露
財務準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）	房地產建造協議
- 詮釋第十五號	
香港會計師公會於二零零八年十月頒布對某些財務準則作出之年度改進	
- 香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈報
- 香港會計準則第8號（修訂本）	會計政策、會計估計及錯誤更正
- 香港會計準則第10號（修訂本）	結算日後事項
- 香港會計準則第27號（修訂本）	綜合及獨立財務報表
- 香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司之投資
- 香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值
- 香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認和計量
- 香港會計準則第40號（修訂本）	投資物業
- 財務準則第7號（修訂本）	金融工具：披露

本集團已經評估採納此等新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無重大影響，對本集團之會計政策及財務報表之呈報亦無帶來重大變動，惟根據香港會計準則第1號（經修訂）須呈報的綜合全面損益賬則除外。

二、 收益／營業額

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
租金收入		
投資物業	1,283,839	1,182,163
其他物業	1,782,754	1,567,417
出售待出售之已建成物業	232,500	-
管理費收入	1,190,952	1,145,462
利息收入		
銀行存款	1,284,195	2,543,391
非上市證券	-	443,290
按公平值計入損益賬之金融資產	-	518,144
股息收入		
上市投資	2,123,328	1,113,549
非上市投資	14	1,294,072
建築監督費收入	277,200	253,400
	8,174,782	10,060,888

三、 分部資料

本集團主要在香港從事一些與投資控股、物業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、評估業務分部表現及策略性決定之本集團內部財務報告，可報告營運分部為物業投資及管理以及投資。

分部資產包括投資物業、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。

	物業投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零一零年三月三十一日止年度			
收益	<u>4,767,245</u>	<u>3,407,537</u>	<u>8,174,782</u>
分部業績	<u>16,780,493</u>	<u>39,635,248</u>	56,415,741
未分配成本			<u>(3,814,452)</u>
經營溢利			52,601,289
應佔聯營公司溢利減虧損	86,133,225	-	<u>86,133,225</u>
除所得稅前溢利			138,734,514
所得稅費用			<u>(7,606,857)</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>131,127,657</u>
分部資產	170,620,638	76,069,095	246,689,733
聯營公司	344,145,277	-	344,145,277
未分配資產			<u>231,052,460</u>
資產總值			<u>821,887,470</u>
分部負債	29,033,119	-	29,033,119
未分配負債			<u>8,858,503</u>
負債總值			<u>37,891,622</u>
投資物業之公平值變動	<u>14,150,000</u>	<u>-</u>	<u>14,150,000</u>

	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	<u>4,148,442</u>	<u>5,912,446</u>	<u>10,060,888</u>
分部業績	<u>8,020,540</u>	<u>(31,818,379)</u>	(23,797,839)
未分配成本			<u>(4,402,943)</u>
經營虧損			(28,200,782)
應佔聯營公司溢利減虧損	32,666,852	-	<u>32,666,852</u>
除所得稅前溢利			4,466,070
所得稅抵免			<u>3,805,246</u>
本公司權益持有人應佔溢利			<u>8,271,316</u>
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			<u>213,732,449</u>
資產總值			<u>682,732,349</u>
分部負債	20,416,516	-	20,416,516
未分配負債			<u>980,442</u>
負債總值			<u>21,396,958</u>
投資物業之公平值變動	<u>6,370,000</u>	<u>-</u>	<u>6,370,000</u>

四、 其他利潤淨額

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
匯兌利潤淨額	162,582	152,813
雜項	62,720	232,642
	225,302	385,455

五、 按性質劃分之費用

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	134,079	269,246
其他物業	513,413	751,947
租賃土地之攤銷	48,624	48,707
	696,116	1,069,900
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及其他酬金	4,022,665	3,999,602
退休計劃供款	220,759	213,771
	4,243,424	4,213,373
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	399,025	458,230
非核數費	135,000	323,050
捐款	-	300,000
其他	540,359	768,935
	1,074,384	1,850,215

六、 所得稅（費用）／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%（2009：16.5%）提撥準備。

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	(199,085)	(170,769)
年前多撥準備	352,786	77,803
遞延所得稅（費用）／抵免	<u>(7,760,558)</u>	<u>3,898,212</u>
	<u>(7,606,857)</u>	<u>3,805,246</u>

七、 股息

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
已派發之中期股息每股港幣 3 仙（2009：港幣 2 仙）	3,628,800	2,419,200
擬派發之末期股息每股港幣 5 仙（2009：港幣 4 仙）	6,048,000	4,838,400
擬派發之特別股息每股港幣 2 仙（2009：無）	<u>2,419,200</u>	<u>-</u>
	<u>12,096,000</u>	<u>7,257,600</u>

於二零一零年七月十九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 5 仙及特別股息每股港幣 2 仙。此等擬派發之股息將於截至二零一一年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

八、 每股盈利

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

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	131,127,657	8,271,316
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（基本及攤薄）	108.4 仙	6.8 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

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應收業務賬款		
於三個月內	381,181	180,526
四至六個月	52,470	46,245
多於六個月	466,810	481,110
	900,461	707,881
其他應收款項	162,565	102,072
預付款及水電按金	213,056	298,383
	1,276,082	1,108,336

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到期支付（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值與賬面值相若。

- (b) 於二零一零年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣770,461元（2009：港幣 707,881 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

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應付業務賬款		
於九十日內	334	195
其他應付款項	1,039,394	845,514
應付有關連公司款項	2,100	28,456
已收租金、水電及銷售按金	789,373	579,398
應計費用	547,260	1,137,520
	2,378,461	2,591,083

應付有關連公司款項為無抵押、免息，並須於要求時償還。

股息

董事會建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 5 仙（2009：港幣 4 仙）及特別股息每股港幣 2 仙（2009：無）。連同已派發之中期股息每股港幣 3 仙（2009：港幣 2 仙），全年共派股息每股港幣 10 仙（2009：港幣 6 仙）。若建議之末期股息及特別股息合共每股港幣 7 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二零一零年九月二十日星期一派發予在二零一零年九月十五日星期三已登記在股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一零年九月八日星期三至二零一零年九月十五日星期三止，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，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零一零年九月七日星期二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

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 820 萬元，較去年下降約百分之十八點七。利率持續低企導致利息收入減少港幣 220 萬元。股息收入雖然維持於與去年相若水平，但仍較去年減少港幣 30 萬元。另一方面，本集團與物業相關之核心業務之收入卻錄得港幣 60 萬元之增幅。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 1 億 3 千 110 萬元（2009：港幣 830 萬元）。每股盈利為港幣 108.4 仙，而去年則為港幣 6.8 仙。此大幅上升的主因可分為兩部份。第一，本集團及其聯營公司投資物業之除稅後公平值利潤錄得港幣 7 千 700 萬元，而去年則為港幣 1 千 560 萬元。第二，證券市場隨著雷曼兄弟倒閉後普遍出現反彈，本集團之投資組合因而受惠，本年度因而錄得港幣 3 千零 30 萬元之除稅後利潤，去年的相關虧損則為港幣 3 千 370 萬元。此兩項因素合共為本集團之稅後溢利推高了 1 億 2 千 540 萬元。再者，本集團與物業相關之核心業務亦為本集團帶來港幣 100 萬元之稅後溢利。為了減輕因二零零八年九月發生之金融海嘯所帶來之負面影響，大部分重要經濟體的政府均採納了一些量化寬鬆金融政策。利率因而處於異常低之水平。本集團受到之即時影響是其利息收入下降。本集團於本年度之利息收入進一步下跌了港幣 220 萬元。

業務回顧

物業投資及管理

於回顧年內，本集團租賃業務顯著改善。新訂或續期租約簽訂時能獲取較佳之租金。此業務對本集團稅後利潤之貢獻較去年增加了 100 萬元。本集團對其租賃業務之表現感到樂觀。

於回顧年內，一間全資附屬公司出售了其於屯門持有之一個工業單位之權益，本集團應佔利潤為港幣 20 萬元。此外，一間聯營公司亦出售了其於柴灣持有之數個舖位之權益，本集團應佔利潤為港幣 20 萬元。

於年結日後，一間全資附屬公司及一間聯營公司分別出售了其位於屯門之數個工業單位及其位於粉嶺之一個工業單位。再者，另一間聯營公司亦已簽訂一份買賣合約，以出售其位於粉嶺的全幢工業樓房，預期此項交易將於二零一零年十月中旬完成。估計本集團就該等銷售錄得之應佔利潤約為港幣 870 萬元，並將於下一個財政年度入賬。

除上文所披露外，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。

正如較早前之滙報，位於鴨脷洲樓高二十五層之新海怡廣場之提升工程已大體上竣工。此物業現已全部租出，並預計可帶來可觀之回報。

於回顧年內，本集團物業管理業務之經營環境仍然嚴峻，而其表現與去年相若。

投資

於回顧年內，本集團目睹環球經濟呈現改善跡象。雖然我們沒有任何負債之慣常優勢已經消失，但是本集團卻能受惠於證券市場氣氛之整體改善。本集團投資組合之價格均於低息環境下上漲，並能全面收復較早前之減值。利息收入減少了港幣 220 萬元，但此與本集團投資組合獲得的除稅後公平值利潤增幅港幣 6 千 400 萬元相比之下，其減幅並不重大。此業務之整體表現突出，稅後純利為港幣 3 千 390 萬元，去年則錄得港幣 2 千 770 萬元之虧損。

隨著重要經濟體之大部份國家採納了一些量化寬鬆金融政策及注入巨額資金後，惟對於零息時代結束的時限並沒有一個共識。本集團之利息收入將無可避免地處於低水平。

展望

於回顧年內，本地經濟有着顯著的改善。二零一零年第一季度本地生產總值及私人消費開支分別按年增長了百分之八點二及百分之六點五，此乃自金融海嘯以來之最高數據。最近季度失業率為百分之四點六，稍微高於自二零零九年初錄得百分之四點四之最低記錄。

市場對環球經濟前景由二零零九年初期之普遍悲觀轉變為於二零零九年後期之普遍樂觀。多個主要經濟體的政府共同協力地採納一些量化寬鬆金融政策，已成功消滅了對信貸市場持續緊縮的疑慮。中國政府果敢的努力為環球經濟復甦加添動力，此對亞洲地區而言尤甚。經濟增長已再度出現。然而，此增長卻夾雜一些始料不及的衝擊。很多國家開始行使其退市策略以及於市場上收回多餘的流動資金。當中中國政府已經實施了一些緊縮措施以抑制物業市場之流動資金。某些歐盟國家的主權債信貸評級被下調，逼使歐盟整體通力行使一些緊縮措施，藉以控制財政赤字及主權債水平。希臘、西班牙、德國及英國均首先採納此等措施。歐洲之經濟增長將無可避免地受到拖累。一些評論員更憂慮會有雙底衰退的現象。

美國聯邦儲備局已表明低利率環境將會維持一段相當長的時期。現時市場普遍認為美國在失業率高企及經濟增長不明朗下將無法提升其利率。至於相信為金融海嘯源頭的物業市場，其復甦仍然存疑。

首先，市場憂慮可能出現雙底衰退。其次，異常低息環境將會引致惡性通脹。在中國大陸，工資將因應較高的最低工資及工人抗議潮而上調。通脹將經高產品價格而輸出。提高利率將會是中國政府為了應付通脹壓力而採用的其中一項工具。

香港無可置疑地將受累於即將來臨的輸入通脹、經濟放緩及因抽資而令中國大陸湧入之資金減少。物業價格在物業市場之供求失衡下亦已被推高。鑑於港元與美元掛鈎，香港利率政策將按美國步伐而行。最終的結果是香港不能隨意調整其利率水平以抑制通脹。縱使本集團與物業相關之核心業務將受惠於通脹時代，我們仍需監察與通脹同時出現之負面影響。

我們正面對本地及環球經濟增長之不明朗因素，我們將會竭盡所能以確保業務之持續性，並將審慎行事及集中資源於我們與物業相關之核心業務，藉以維持穩定的收益，為本公司股東帶來滿意的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，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平。員工成本總額（包括董事酬金）為港幣 420 萬元（2009：港幣 420 萬元）。酬金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。於二零一零年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 2 億 3 千零 90 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。於截至二零一零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二零零九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，載列於本公司二零一零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二零一零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。截至二零一零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

本公司擬於二零一零年九月十五日星期三正午十二時舉行二零一零年度股東週年大會。有關此股東週年大會之通告將於二零一零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，二零一零年七月十九日