

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

截至二零一四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」）與其聯營公司截至二零一四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  
截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
收益	二	<b>19,937,658</b>	12,920,295
投資物業之公平值變動		<b>(2,100,000)</b>	2,600,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值利潤 淨額		<b>1,059,925</b>	386,694
其他（虧損）／利潤淨額	四	<b>(102,895)</b>	869,819
獲取收入之物業之直接開支	五	<b>(393,585)</b>	(463,964)
出售已建成物業成本	五	<b>(954,460)</b>	(47,181)
員工成本	五	<b>(6,135,415)</b>	(5,727,728)
其他經營費用	五	<b>(1,394,475)</b>	(1,283,733)
經營溢利		<b>9,916,753</b>	9,254,202
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>36,208,134</b>	103,965,956
除所得稅前溢利		<b>46,124,887</b>	113,220,158
所得稅（費用）／抵免	六	<b>(994,354)</b>	1,750
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		<b>45,130,533</b>	113,221,908
股息	七	<b>41,126,400</b>	42,336,000
每股盈利（基本及攤薄）	八	<b>0.37</b>	0.94

綜合資產負債表  
於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		65,900,000	68,000,000
於聯營公司之投資		690,010,750	678,561,246
聯營公司欠款		5,520,179	9,636,681
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		762,776	317,546
		<u>762,444,153</u>	<u>756,765,921</u>
		-----	-----
<b>流動資產</b>			
待出售之已建成物業		5,615,989	6,497,015
聯營公司欠款		38,446,010	43,660,016
應收業務賬款及其他應收款項	九	1,325,518	1,250,398
可退回稅項		19,052	1,598,374
按公平值計入損益賬之金融資產		3,288,095	2,938,493
現金及銀行結餘		358,649,739	357,110,402
		<u>407,344,403</u>	<u>413,054,698</u>
		-----	-----
<b>資產總值</b>		<u><u>1,169,788,556</u></u>	<u><u>1,169,820,619</u></u>

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
附註		
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本	<b>78,624,000</b>	78,624,000
	-----	-----
保留溢利		
- 擬派發股息	<b>27,820,800</b>	29,030,400
- 其他	<b>1,049,902,012</b>	1,045,897,879
	-----	-----
	<b>1,077,722,812</b>	1,074,928,279
	=====	=====
<b>權益總值</b>	<b>1,156,346,812</b>	1,153,552,279
	=====	=====
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
欠聯營公司款項	<b>8,755,283</b>	13,011,614
應付業務賬款及其他應付款項	<b>3,416,487</b>	3,218,595
應付稅項	<b>1,269,974</b>	38,131
	-----	-----
<b>負債總值</b>	<b>13,441,744</b>	16,268,340
	=====	=====
<b>權益及負債總值</b>	<b>1,169,788,556</b>	1,169,820,619
	=====	=====
<b>流動資產淨額</b>	<b>393,902,659</b>	396,786,358
	=====	=====
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>1,156,346,812</b>	1,153,552,279
	=====	=====

## 綜合財務報表附註

### 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及投資物業的重估而作出修訂。

本集團已採納下列與其營運有關之經修訂準則及對現有準則之修訂。

香港會計準則第 1 號修訂本	其他全面收益項目之呈報
香港會計準則第 19 號修訂本	僱員福利
香港會計準則第 27 號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資
財務準則第 7 號修訂本	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
財務準則第 10 號	綜合財務報表
財務準則第 11 號	合營安排
財務準則第 12 號	於其他實體之權益披露
財務準則第 13 號	公平值計量
第四份年度改進項目（二零一一年）	於二零一二年六月發布對財務準則之改進

本集團已經評估採納此等經修訂準則及修訂本之影響，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資料呈報亦無帶來重大變動，惟採納香港會計準則第1號修訂本「其他全面收益項目之呈報」、財務準則第12號「於其他實體之權益披露」及財務準則第13號「公平值計量」時需附加披露則除外。

## 二、 收益

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
租金收入		
投資物業	<b>1,049,952</b>	1,009,871
其他物業	<b>3,648,812</b>	3,466,058
出售待出售之已建成物業	<b>8,498,150</b>	1,350,000
管理費收入	<b>1,325,883</b>	1,342,650
銀行利息收入	<b>4,936,317</b>	5,116,509
股息收入 — 上市投資	<b>72,914</b>	64,007
建築監督費收入	<b>405,630</b>	571,200
	<b>19,937,658</b>	12,920,295

## 三、 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、可供出售之金融資產、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及未付的股息。

	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零一四年三月三十一日止年度			
收益	<b>14,928,427</b>	<b>5,009,231</b>	<b>19,937,658</b>
分部業績	<b>9,663,102</b>	<b>5,945,383</b>	<b>15,608,485</b>
未分配成本			<b>(5,691,732)</b>
經營溢利			<b>9,916,753</b>
應佔聯營公司溢利減虧損	<b>36,208,134</b>	-	<b>36,208,134</b>
除所得稅前溢利			<b>46,124,887</b>
所得稅費用			<b>(994,354)</b>
本公司權益持有人應佔溢利			<b>45,130,533</b>
分部資產	<b>116,396,828</b>	<b>362,599,150</b>	<b>478,995,978</b>
聯營公司	<b>690,010,750</b>	-	<b>690,010,750</b>
未分配資產			<b>781,828</b>
資產總值			<b>1,169,788,556</b>
分部負債	<b>11,330,835</b>	-	<b>11,330,835</b>
未分配負債			<b>2,110,909</b>
負債總值			<b>13,441,744</b>
投資物業之公平值變動	<b>(2,100,000)</b>	-	<b>(2,100,000)</b>

	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零一三年三月三十一日止年度			
收益	7,739,779	5,180,516	12,920,295
分部業績	8,077,516	6,411,007	14,488,523
未分配成本			(5,234,321)
經營溢利			9,254,202
應佔聯營公司溢利減虧損	103,965,956	-	103,965,956
除所得稅前溢利			113,220,158
所得稅抵免			1,750
本公司權益持有人應佔溢利			113,221,908
分部資產	128,813,694	360,529,759	489,343,453
聯營公司	678,561,246	-	678,561,246
未分配資產			1,915,920
資產總值			1,169,820,619
分部負債	15,604,351	-	15,604,351
未分配負債			663,989
負債總值			16,268,340
投資物業之公平值變動	2,600,000	-	2,600,000

#### 四、 其他（虧損）／利潤淨額

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
匯兌（虧損）／利潤淨額	<b>(123,773)</b>	843,797
雜項	<b>20,878</b>	26,022
	<b>(102,895)</b>	869,819

#### 五、 按性質劃分之費用

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	<b>182,552</b>	250,345
其他物業	<b>211,033</b>	213,619
	<b>393,585</b>	463,964
出售已建成物業成本	<b>954,460</b>	47,181
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及其它酬金	<b>5,834,669</b>	5,449,687
退休計劃供款	<b>300,746</b>	278,041
	<b>6,135,415</b>	5,727,728
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	<b>501,300</b>	465,300
非核數費	<b>158,900</b>	158,900
其他	<b>734,275</b>	659,533
	<b>1,394,475</b>	1,283,733

## 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%（2013:16.5%）提撥準備。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	<b>(1,439,584)</b>	(183,233)
年前多撥準備	-	765
遞延所得稅	<b>445,230</b>	184,218
	<hr/>	<hr/>
	<b>(994,354)</b>	1,750
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 七、 股息

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
已派發之中期股息每股港幣 11 仙（2013：港幣 11 仙）	<b>13,305,600</b>	13,305,600
擬派發之末期股息每股港幣 11 仙（2013：港幣 11 仙）	<b>13,305,600</b>	13,305,600
擬派發之特別股息每股港幣 12 仙（2013：港幣 13 仙）	<b>14,515,200</b>	15,724,800
	<hr/>	<hr/>
	<b>41,126,400</b>	42,336,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零一四年六月二十六日星期四舉行之董事會會議，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二零一五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以年內已發行普通股股份之加權平均股數而計算。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	<b>45,130,533</b>	113,221,908
已發行普通股股份之加權平均股數	<b>120,960,000</b>	120,960,000
每股盈利（基本及攤薄）	<b>0.37</b>	0.94

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

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
應收業務賬款		
於三個月內	<b>385,416</b>	555,220
其他應收款項	<b>698,637</b>	488,110
預付款項及水電按金	<b>241,465</b>	207,068
	<b>1,325,518</b>	1,250,398

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。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) 於二零一四年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣 385,416 元（2013：港幣 335,220 元）。此等賬款之客戶為一些近期沒有壞賬紀錄的獨立客戶。
- (c) 於二零一四年三月三十一日，本集團及本公司並沒有就個別應收業務賬款作出減值決定（2013：無）。

#### 十、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
應付業務賬款		
於三個月內	25,323	111
其他應付款項	1,513,098	1,296,067
已收租金及水電按金	1,149,762	950,654
應計費用	728,304	682,523
已收按金	-	289,240
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,416,487</b>	<b>3,218,595</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 股息

董事會建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 11 仙（2013：港幣 11 仙）及特別股息每股港幣 12 仙（2013：港幣 13 仙）。連同已派發之中期股息每股港幣 11 仙（2013：港幣 11 仙），全年共派股息每股港幣 34 仙（2013：港幣 35 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二零一四年九月十八日星期四派發予在二零一四年九月十二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

本公司將由二零一四年九月八日星期一至二零一四年九月十二日星期五止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有上述股息，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零一四年九月五日星期五下午四時前送達香港銅鑼灣威非路道 18 號萬國寶通中心十六樓一六零七至零八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

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 1 千 990 萬元，較去年增加約百分之五十四點三。此增幅主要因為出售待出售物業而獲得的銷售額多出港幣 710 萬元所致。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 4 千 510 萬元，較二零一三年減少約百分之六十點一。當中港幣 3 千 620 萬元（2013：港幣 1 億 400 萬元）來自本集團應佔聯營公司業績。每股盈利為港幣 0.37 元，而去年則為港幣 0.94 元。撇除本集團及應佔聯營公司投資物業之重估公平值利潤，除稅後溢利與去年相若。租賃業務表現超越去年，錄得港幣 160 萬元之增幅。惟本年度錄得港幣 10 萬元之匯兌虧損，而去年則錄得港幣 80 萬元之匯兌利潤。於回顧年內，本集團及其聯營公司出售物業所獲得之利潤及利息收入分別減少港幣 40 萬元及港幣 20 萬元。

## 業務回顧

### 物業發展、投資及管理

於回顧年內，本集團及其聯營公司之租賃業務表現令人滿意。受惠於租金普遍上調，對除稅後溢利之貢獻較去年增加港幣 160 萬元。

於回顧年內，本集團及其聯營公司出售了數個物業。本集團出售了其位於粉嶺一個單位以及屯門五個單位的權益，此等銷售所獲得之除稅後溢利為港幣 630 萬元。一間聯營公司亦已出售位於粉嶺的三個單位，本集團應佔除稅後溢利為港幣 310 萬元。

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。

於回顧年內，最低工資水平之調升對本集團物業管理業務的經營環境做成壓力，此業務之獲利能力正在遞減。

### 投資

於回顧年內，本集團於其投資組合錄得港幣 110 萬元之除稅後利潤，較去年增加港幣 70 萬元。

銀行存款利率已趨穩定並較去年有少許下調。於回顧年內，利息收入較去年減少港幣 20 萬元。

### 展望

於美國，多項正面訊息如失業率下調、住房銷售及個人消費得到改善已促使聯邦儲備局削減量化寬鬆措施的規模。聯邦儲備局已開始進行逐步縮減及漸漸減少購買債券的數量。預料資金的流動性將較為緊絀。然而，普遍認為利率於現水平將維持一段相當長的時間。另一方面，歐元區之形勢卻有點不同。為避免通縮，歐洲中央銀行對銀行結存於央行的存款已實施負利率，目的是為了增加實體經濟資金的流動性。烏克蘭政局不穩亦為歐洲經濟帶來另一個挑戰。

在中國，多項經濟改革及組織結構調整正在進行，最後或許會拖慢經濟發展步伐。所有此等近期的發展均為環球經濟蒙上不明朗因素。

於回顧年內，本地經濟仍然平穩。本地生產總值按年增長由二零一三年第四季的百分之四點四上升至二零一四年第一季的百分之四點六。最近季度之經季節性調整的失業率為百分之三點一，此乃自金融海嘯以來之最低數字。二零一四年四月之消費者物價指數反映出通脹處於百分之三點七之相對平穩水平。然而，環球經濟呆滯卻為總出口帶來負面影響，這加上過去數月零售轉弱已響起警號，務必緊密監察。香港政府為遏抑物業市場泡沫所採取之措施大部份經已立法。物業市場上尤其住宅方面之投機活動已不常見，而不斷攀升的樓價趨勢似已停止。香港政府將來在終止多項行政措施時須謹慎而行。

環球經濟將無可置疑地受到美國停止量化寬鬆措施以及歐洲中央銀行推出前所未有的負利率所影響，結果實難預測。在此情況下，我們將謹慎行事及保持足夠的資源以應付前面之種種挑戰。

### **僱傭及薪酬政策**

於二零一四年三月三十一日，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 610 萬元（2013：港幣 570 萬元）。薪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。於二零一四年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 3 億 5 千 860 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及重大或然負債。

## 企業管治

本公司致力維持高質素之企業管治。於截至二零一四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二零一三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，將載列於本公司二零一四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。本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之全年業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意本集團截至二零一四年三月三十一日止年度業績之初步公告所載數額與本集團本年度財務報表所載數額相符。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。截至二零一四年三月三十一日止年度之本公司年度報告書將於二零一四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

本公司擬於二零一四年九月一日星期一上午十一時三十分舉行二零一四年度股東週年大會。有關此股東週年大會之通告將於二零一四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

本公司將由二零一四年八月二十六日星期二至二零一四年九月一日星期一止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席二零一四年度股東週年大會並於會上投票的權利，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零一四年八月二十五日星期一下午四時前送達香港銅鑼灣威非路道 18 號萬國寶通中心十六樓一六零七至零八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，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，二零一四年六月二十六日