



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)

(股票代號：278)

截至二零零五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，本公司及其附屬與聯營公司(「本集團」)截至二零零五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：

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元
營業額		6,788,081	9,788,505
直接成本		(398,102)	(591,424)
毛利		6,389,979	9,197,081
其他收益		1,345,869	3,465,540
一般及行政費用		(4,414,293)	(5,069,527)
其他營運收入		3,597,718	7,669,652
經營溢利	三	6,919,273	15,262,746
應佔聯營公司 溢利減虧損		20,342,680	15,096,975
除稅前溢利		27,261,953	30,359,721
稅項	四	(2,208,973)	(1,945,893)
股東應佔溢利		25,052,980	28,413,828
股息	五	4,838,400	7,257,600
每股盈利	六	20.7仙	23.5仙

附註：

一、編製基準

此賬目按照歷史成本慣例及香港普遍採納之會計原則以及香港會計師公會頒布之會計準則編製，且已就投資物業，部份聯營公司投資及短期投資之重新估值作出修訂。

二、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及經營業務，主要報告以業務分部呈列，而地區劃分為次要分部。本集團所有經營業務及資產均在香港進行。

按業務劃分之營業額及業績分析如下：

	物業投資、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資及 企業服務 港元	總額 港元
截至二零零五年 三月三十一日 止年度			
營業額	<u>5,103,010</u>	<u>1,685,071</u>	<u>6,788,081</u>
分部業績	<u>3,438,753</u>	<u>3,480,520</u>	<u>6,919,273</u>
應佔聯營公司 溢利減虧損	20,342,680	—	<u>20,342,680</u>
除稅前溢利			27,261,953
稅項			<u>(2,208,973)</u>
股東應佔溢利			<u>25,052,980</u>
截至二零零四年 三月三十一日 止年度			
營業額	<u>6,200,929</u>	<u>3,587,576</u>	<u>9,788,505</u>
分部業績	<u>3,825,005</u>	<u>11,437,741</u>	15,262,746
應佔聯營公司 溢利減虧損	15,096,975	—	<u>15,096,975</u>
除稅前溢利			30,359,721
稅項			<u>(1,945,893)</u>
股東應佔溢利			<u>28,413,828</u>

三、經營溢利

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
經營溢利已計入：		
租金收入總額		
投資物業	931,850	963,889
其他物業	2,798,197	2,979,925
減：有關支出	(398,102)	(371,836)
出售短期投資之溢利淨額	2,963,667	1,006,017
短期投資之未變現利潤淨額	377,523	6,663,635
出售一間聯營公司之利潤	<u>43,673</u>	<u>—</u>

並扣除：		
員工成本(包括董事酬金及退休福利)	3,334,763	3,566,444
核數師酬金	313,000	318,000
出售物業成本	—	219,588
	<u> </u>	<u> </u>

四、稅項

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5% (2004：17.5%) 提撥準備。

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
本年度稅項：		
香港利得稅	236,500	313,880
年前(多撥)／少撥準備	(2,604)	10,082
	<u> </u>	<u> </u>
	233,896	323,962
所佔聯營公司稅項	1,975,077	1,621,931
	<u> </u>	<u> </u>
	2,208,973	1,945,893
	<u> </u>	<u> </u>

五、股息

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
擬派發末期股息每股4仙 (2004：每股3仙)	4,838,400	3,628,800
擬不派發特別股息 (2004：每股3仙)	—	3,628,800
	<u> </u>	<u> </u>
	4,838,400	7,257,600
	<u> </u>	<u> </u>

於二零零五年七月十二日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股4仙，(2004：3仙及特別股息3仙)，此項建議之末期股息將於截至二零零六年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

六、每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣25,052,980元(2004：港幣28,413,828元)及本年度已發行之股數120,960,000股計算。

股息

董事會建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股4仙(2004：3仙及特別股息3仙)。本年內並沒有宣派任何中期股息(2004：無)，故全年共派股息每股4仙(2004：6仙)。若建議之末期股息每股4仙在即將舉行之股東週年大會上獲得批准，該股息將於二零零五年八月二十九日星期一派發予二零零五年八月二十三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

本公司將由二零零五年八月十六日星期二至二零零五年八月二十三日星期二止，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，必須於二零零五年八月十五日星期一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

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額為港幣6,788,081元，較去年下跌百分之三十點六五。此跌幅符合預期，因為本集團停止向其若干聯營公司收取管理費，管理費收入因而較去年度顯著下跌達港幣2,378,000元。但是，此等聯營公司相應增加之利潤卻能平衡此收入之減少。另外，本集團之營業額亦因沒有物業銷售收入而較去年減少港幣528,000元。本集團利息收入於回顧年內錄得港幣574,495元之增長。然而，此升幅卻受到租金收入及建築監督費收入減少所侵蝕。

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團股東應佔溢利下跌至港幣25,052,980元（2004：港幣28,413,828元）及每股盈利港幣20.7仙（2004：港幣23.5仙），較去年下跌百分之十一點八三。縱使利息收入錄得港幣574,495元之增幅，但是本集團於本年度之投資業務利潤與去年度獲得之極高利潤相比下，卻顯得遜色。本集團短期投資之變現及未變現利潤總額於本年度為3,341,190元，較上年度減少港幣4,328,462元。此顯著之跌幅是因為上年度之短期投資因證券價格在二零零三年沙士疫情後出現強勁反彈而錄得極高之利潤所致。然而持有之投資物業價值之提升卻能緩和此不利影響。最終，本集團於匯報年內之利潤與去年相比仍錄得跌幅。

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

受惠於蓬勃之物業市場尤其是豪宅市場，於回顧年內，本集團擁有百分之五十權益之一間聯營公司—華廈地產發展有限公司—以市價出售其於一九九六年購入之其中一個物業，即香港羅便臣道1號5及6樓C座單位連1樓兩個車位。本集團所佔之利潤約為港幣213萬元。除此以外，本集團於本回顧年內及截至本通告日止，並沒有購入或出售任何物業。

縱使本集團租賃業務之營業額與去年港幣394萬元比較，錄得百分之五點四二之溫和跌幅，但是其表現已令人滿意。鑑於本地經濟基本因素持續改善，租金之下調壓力似逐漸消滅。位於鴨脷洲樓高二十五層之海怡工貿中心及本集團大部份之豪華住宅單位現已全部租出，並獲得令人滿意之租金回報。隨著本地物業市場好轉，本集團之租賃物業在出租率得到改善以及於續租約及簽訂新租約時獲得較佳之租金下，預計此業務將會展現令人鼓舞之增長。

於回顧年內，本集團物業管理業務之營業額與接受服務對象之開支持續萎縮的步伐一致，錄得輕微跌幅至港幣116萬元（2004：港幣122萬元）。此業務之利潤則較去年減少約港幣5萬元。

於匯報年內，本集團之建築承辦業務之經營環境與去年比較，並沒有任何改善。全年之營業額下降約港幣30萬元。但是，嚴謹的成本控制措施卻能有效地收窄此業務之虧損，由在去年錄得港幣46萬元降至本財政年度約港幣24萬元。

投資及企業服務

本集團投資業務於回顧年內表現仍然良好。惟本地證券市場於二零零三／二零零四財政年度末所建立之上升動力及利好市場氣氛，於本財政年度第二季開始卻因投資者對市場所出現的一些危機因素而顧慮到投資下跌風險及證券價格回落，而被冷卻下來。

此可見證於本集團於本年內因出售短期投資所獲得港幣196萬元之淨利潤增幅，已全數被本集團短期投資組合之未變現利潤下降約港幣629萬元所抵銷。於匯報年內，縱使此業務獲得港幣494萬元之利潤，但是與去年之高數值比較，仍然錄得百分之五十五點二三之倒退。

本集團企業服務已於本年度停止向其若干聯營公司收取管理服務費用。此業務之營業額因受到此影響而被拖低至港幣43萬元(2004：港幣290萬元)。此業務之經營虧損無可避免地由去年之港幣38萬元擴大至今年之港幣291萬元。然而，此收入之下降卻令本集團聯營公司之溢利相應增加。

出售擁有百分之二十五權益之聯營公司

於二零零四年十二月，本公司已出售其擁有百分之二十五權益之聯營公司-佳利繁建築有限公司(「佳利繁」) — 之全部權益予另一股東之一間有關連公司。佳利繁從事建築承辦業務及於二零零四年沒有為本集團帶來任何溢利。此出售符合本集團一貫對其投資政策作持續性的檢討及合理化之原則。縱使此出售構成一關連交易，但根據上市條例第十四A章第14A.31(2)條，此交易卻可獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。本集團因出售佳利繁而獲得港幣43,673元之利潤。

僱員資料

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。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。於二零零五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣9,747萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源應付其營運開支。本集團並沒有重大匯率波動風險及重大或然負債。

其他披露

除上文所披露外，各董事概不知悉已刊載於截至二零零四年三月三十一日止年度之年報內有關本集團表現及有關其業績及財政狀況資料有任何其他重大之轉變。

展望

展望未來，本地經濟環境在勞工市場好轉、本地生產總值進一步轉強以及整體物業市場向好等因素帶動下持續改善，相信本地整體經濟將可保持暢旺。再者，中央政府之支持政策、本年九月開幕之迪士尼主題公園以及消費者對本地經濟信心增強等，皆能為本地經濟帶來進一步之刺激。憑藉此正面之前景以及本集團良好的經濟狀況和對房地產行業擁有的豐富經驗，本集團有信心其與物業有關之業務，於來年將有不俗的表現。

儘管本地經濟普遍表現良好及增長動力似仍能保持，但是外圍環境的風險因素如原油價格的波動及環球利率趨升等，皆令前景轉趨不明朗。事實上，本地物業市場競爭漸趨激烈，將繼續為本集團帶來考驗。有鑑於此，我們將集中資源及能量於與物業有關之核心業務，並盡力保障及強化我們之經營業務，以達到為各股東帶來滿意之回報。

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，並已遵照香港聯合交易所證券有限公司(「聯交所」)

證券上市規則(「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二零零五年三月三十一日止年度之賬目，他們對本集團所採納之會計準則並無異議。

最佳應用守則

各董事認為，除獨立非執行董事因為須根據本公司組織章程細則第103(A)條之規定，於股東週年大會輪流退任而沒有指定任期外，本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四內所載之《最佳應用守則》(「應用守則」)(於二零零五年一月一日前仍具效力)。

應用守則已被於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效之《企業管治常規守則》(「管治常規」)所取代。本公司將於截至二零零五年九月三十日止六個月的中期業績公布及中期報告書內遵照管治常規內之守則條文作出報告。

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股份。

於聯交所之互聯網站刊登詳細之年度業績

一份載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定之所有資料之詳細業績公布，將於適當時候在聯交所之互聯網站內刊登。

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以及林漢強先生、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，二零零五年七月十二日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零五年八月二十三日星期二中午十二時正，假座香港皇后大道東43-59號東美中心2500室召開股東週年大會，討論及處理下列事項：

- (一) 省覽截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核賬目、董事會報告書及核數師報告書。
- (二) 宣布派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息。
- (三) 重選董事及釐訂董事袍金。
- (四) 重聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師及授權董事會釐訂其酬金。
- (五) 作為特別事項，考慮及認為適當時，酌情通過（不論是否作出修訂）下列決議案為普通決議案：

(甲)「**動議**：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無附帶條件批准本公司董會根據及符合所有適用法律，以及上市規則之規定下，於有關期間內(定義見下文)行使本公司之所有權力，購回本公司已發行股本每股面值港幣六角五仙之股份(「股份」)；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准，所購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股份面值總額百分之十，而上述批准亦受此限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指通過本決議案之日起至下列任何較早之日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 公司條例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿日期；及
 - (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所列之授權日期。」

(乙)「**動議**繼續無條件授權董事會發行及處理不超過本公司已發行股本百分之二十之新股，此項授權之有效期得延續至下列任何較早之日期止之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 公司條例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿日期；及
- (c) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所列之授權日期。」

(丙)「**動議**待第五(甲)項與第五(乙)項決議案獲通過後，擴大董事會依據第五(乙)項決議案發行及處理新股之一般性授權，在其上另加相當於本公司根據第五(甲)項決議案授權購回本公司股份之面值總額，惟數額總值不得超過本決議案通過當日本公司已發行之股本總面值百分之十。」

承董事會命
公司秘書
朱永民

香港，二零零五年七月十二日

附註：

- (一) 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東均有權委任一位或多位代表出席，並於以投票表決時代其表決。受委任代表毋須為本公司股東。
- (二) 委任代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或任何證明此等授權之公證文件，最遲須於大會或延會指定舉行時間四十八小時前送達本公司註冊辦事處，香港灣仔皇后大道東43-59號東美中心2500室，方為有效。
- (三) 本公司將由二零零五年八月十六日星期二起至二零零五年八月二十三日星期二止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲得建議派發之末期股息，須將一切過戶文件連同有關股票，於二零零五年八月十五日星期一下午四時前送達香港銅鑼灣威菲路道18號萬國寶通中心26字樓本公司之股份過戶登記處 — 香港經理秘書有限公司，辦理股份過戶手續。
- (四) 有關上述建議通過之第五項普通決議案，本公司僅按公司條例第57B條及上市規則之規定，尋求股東授予董事會發行及購回本公司之股份之一般性權力。董事會現時並無計劃發行本公司任何新股或購回股份。
- (五) 本通告之中文譯本僅供參考之用。中、英文內容如有差異，概以英文本為準。
- (六) 載有上述第三及五項決議案資料之通函，將連同本公司二零零五年年報寄予各股東。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。