

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

截至二零一二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」）與其聯營公司截至二零一二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
截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
收益	二	10,200,484	10,678,132
投資物業之公平值變動		600,000	13,100,000
出售投資物業利潤		-	8,592,373
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值 (虧損) / 利潤淨額		(3,464)	11,202,820
衍生金融工具之公平值利潤		-	576,059
其他利潤淨額	四	2,344,426	1,478,056
獲取收入之物業之直接開支	五	(373,979)	(975,958)
出售已建成物業成本	五	-	(231,750)
員工成本	五	(4,598,075)	(4,491,490)
其他經營費用	五	(1,253,380)	(1,162,996)
經營溢利		6,916,012	38,765,246
應佔聯營公司溢利減虧損		112,973,000	116,730,880
除所得稅前溢利		119,889,012	155,496,126
所得稅抵免 / (費用)	六	25,272	(2,044,767)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		119,914,284	153,451,359
股息	七	42,336,000	42,336,000
每股盈利 (基本及攤薄)	八	0.99	1.27

綜合資產負債表
於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		65,400,000	64,800,000
於聯營公司之投資		535,261,421	423,493,053
聯營公司欠款		14,563,681	41,968,200
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		739	800
		<u>615,476,289</u>	<u>530,512,501</u>
流動資產			
待出售之已建成物業		6,524,147	6,524,147
聯營公司欠款		48,411,741	40,071,682
應收業務賬款及其他應收款項	九	1,644,161	1,415,056
可退回稅項		1,593,930	2,832,215
按公平值計入損益賬之金融資產		2,551,799	2,555,263
現金及銀行結餘		361,040,631	375,584,483
		<u>421,766,409</u>	<u>428,982,846</u>
資產總值		<u><u>1,037,242,698</u></u>	<u><u>959,495,347</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		30,240,000	36,288,000
- 擬派發股息		895,040,596	817,462,312
- 其他			
		<u>925,280,596</u>	<u>853,750,312</u>
權益總值		<u><u>1,003,904,596</u></u>	<u><u>932,374,312</u></u>

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		9,917,742	10,092,550
		-----	-----
流動負債			
欠聯營公司款項		20,376,052	14,187,367
應付業務賬款及其他應付款項	十	3,021,251	2,682,020
應付稅項		23,057	159,098
		-----	-----
		23,420,360	17,028,485
		-----	-----
負債總值		33,338,102	27,121,035
		-----	-----
權益及負債總值		1,037,242,698	959,495,347
		=====	=====
流動資產淨額		398,346,049	411,954,361
		=====	=====
資產總值減流動負債		1,013,822,338	942,466,862
		=====	=====

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、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24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	呈報 — 供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
年度改進項目	二零一零年香港財務報告準則之改進

本集團已經評估採納此等經修訂準則、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呈報亦無帶來重大變動。

二、 收益

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
租金收入		
投資物業	629,333	903,016
其他物業	3,306,405	3,115,466
出售待出售之已建成物業	-	1,094,000
管理費收入	1,266,432	1,138,115
銀行利息收入	4,511,453	1,718,014
股息收入 - 上市投資	57,061	2,325,921
建築監督費收入	429,800	383,600
	<u>10,200,484</u>	<u>10,678,132</u>

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、應收款項及待出售之已建成物業，而不包括一些項目如現金及銀行結餘、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。

	物業發展、 投資及 管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零一二年三月三十一日止年度			
收益	5,631,970	4,568,514	10,200,484
分部業績	4,209,789	6,883,121	11,092,910
未分配成本			(4,176,898)
經營溢利			6,916,012
應佔聯營公司溢利減虧損	112,973,000	-	112,973,000
除所得稅前溢利			119,889,012
所得稅抵免			25,272
本公司權益持有人應佔溢利			119,914,284
分部資產	135,944,458	3,401,519	139,345,977
聯營公司	535,261,421	-	535,261,421
未分配資產			362,635,300
資產總值			1,037,242,698
分部負債	22,945,653	-	22,945,653
未分配負債			10,392,449
負債總值			33,338,102
投資物業之公平值變動	600,000	-	600,000

	物業發展、 投資及 管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零一一年三月三十一日止年度			
收益	6,634,197	4,043,935	10,678,132
分部業績	25,608,334	17,297,608	42,905,942
未分配成本			(4,140,696)
經營溢利			38,765,246
應佔聯營公司溢利減虧損	116,730,880	-	116,730,880
除所得稅前溢利			155,496,126
所得稅費用			(2,044,767)
本公司權益持有人應佔溢利			153,451,359
分部資產	154,380,355	3,204,441	157,584,796
聯營公司	423,493,053	-	423,493,053
未分配資產			378,417,498
資產總值			959,495,347
分部負債	16,614,041	-	16,614,041
未分配負債			10,506,994
負債總值			27,121,035
投資物業之公平值變動	13,100,000	-	13,100,000

四、 其他利潤淨額

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
匯兌利潤淨額	2,318,074	1,474,795
出售聯營公司虧損	(3)	-
雜項	26,355	3,261
	<u>2,344,426</u>	<u>1,478,056</u>

五、 按性質劃分之費用

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	170,635	781,864
其他物業	203,344	194,094
	<u>373,979</u>	<u>975,958</u>
出售已建成物業成本	-	231,750
	<u>-</u>	<u>231,750</u>
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及其它酬金	4,349,336	4,259,090
退休計劃供款	248,739	232,400
	<u>4,598,075</u>	<u>4,491,490</u>
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	423,880	439,000
非核數費	158,900	148,500
其他	670,600	575,496
	<u>1,253,380</u>	<u>1,162,996</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 16.5% (2011 :16.5%) 提撥準備。

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	(149,477)	(567,407)
年前多撥準備	2	-
遞延所得稅	174,747	(1,477,360)
	<u>25,272</u>	<u>(2,044,767)</u>

七、 股息

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
已派發之中期股息每股港幣 10 仙 (2011 : 港幣 5 仙)	12,096,000	6,048,000
擬派發之末期股息每股港幣 10 仙 (2011 : 港幣 8 仙)	12,096,000	9,676,800
擬派發之特別股息每股港幣 15 仙 (2011 : 港幣 22 仙)	18,144,000	26,611,200
	<u>42,336,000</u>	<u>42,336,000</u>

於二零一二年六月二十八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 10 仙及特別股息每股港幣 15 仙。此等擬派發之股息將於截至二零一三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。

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	119,914,284	153,451,359
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）	0.99	1.27

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

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
應收業務賬款		
於三個月內	587,211	565,134
其他應收款項	864,905	662,489
預付款項及水電按金	192,045	187,433
	1,644,161	1,415,056

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) 於二零一二年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣 237,211 元（2011：港幣 335,134 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) 於二零一二年三月三十一日，本集團並沒有個別就應收業務賬款作出減值決定（2011：無）。

十、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
應付業務賬款		
於九十日內	37,631	379
其他應付款項	1,234,485	1,022,524
已收租金及水電按金	919,293	898,736
應計費用	829,842	760,381
	<hr/>	<hr/>
	3,021,251	2,682,020
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

股息

董事會建議派發截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 10 仙（2011：港幣 8 仙）及特別股息每股港幣 15 仙（2011：港幣 22 仙）。連同已派發之中期股息每股港幣 10 仙（2011：港幣 5 仙），全年共派股息每股港幣 35 仙（2011：港幣 35 仙）。若建議之末期股息及特別股息合共每股港幣 25 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二零一二年九月二十一日星期五派發予在二零一二年九月十七日星期一已登記在股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一二年九月十一日星期二至二零一二年九月十七日星期一止，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二零一二年九月十日星期一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

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 1 千零 20 萬元，較去年減少約百分之四點五。此輕微的跌幅是由於隨著本集團於去年出售其大部分之上市投資而致使股息收入減少港幣 230 萬元以及於本年度未有出售待出售物業（2011：港幣 110 萬元）所致，然而大部分之跌幅已被利息收入增加了港幣 280 萬元所抵銷。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 1 億 1 千 990 萬元（2011：港幣 1 億 5 千 350 萬元）。每股盈利為港幣 0.99 元，而去年則為港幣 1.27 元。去年，本集團已出售其大部份之上市投資，因此所得的除稅後溢利港幣 960 萬元不再存在。從上市投資收取之相關股息收入亦大幅下跌了港幣 230 萬元。此外，本集團在其及其聯營公司之物業銷售中錄得港幣 270 萬元之虧損（2011：除稅後利潤為港幣 1 千 960 萬元）。最終，本集團投資物業價值上仍然錄得淨增長，惟此增長幅度較去年減少港幣 470 萬元。租賃業務、利息收入及匯兌利潤分別增加了港幣 190 萬元、港幣 280 萬元及港幣 80 萬元均為緩和因素。

業務回顧

物業發展、投資及管理

於回顧年內，本集團租賃業務對利潤淨額之貢獻較去年增加了港幣 190 萬元，此增幅之主因乃每呎租金有所增長所致。

於回顧年內，一間聯營公司以低於賬面值出售了其位於粉嶺之 4 個住宅單位。本集團就此等銷售之應佔虧損為港幣 270 萬元。其後，本集團已出售此聯營公司之全部權益。

於回顧年內，另一間聯營公司已購入位於油麻地的 17 個住宅單位。

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，隨著二零一一年五月推行之最低工資，本集團物業管理業務處於更具挑戰性的經營環境。最近就最低工資水平之諮詢已剛完成。在同事們共同的努力下，此業務之表現與去年相若。

投資

於回顧年內，本集團沒有購入或出售任何上市投資。故此，因出售上市投資而帶來相關利潤不再存在，而股息收入亦極少，去年錄得之除稅後利潤總額則為港幣1千220萬元。

利率仍然處於低水平，然而好像沒有或只有微小的進一步下調空間。事實上，本集團之實現利率於回顧年內有所上升。利息收入較去年增加港幣280萬元。

展望

於回顧年內，雖然本地經濟基礎仍然穩固，但是一些轉弱跡象於接近年終時出現。本地生產總值按年增長由二零一一年第二季錄得之百分之五點四減弱至二零一二年第一季之百分之零點四。鑑於此明顯趨勢，香港政府已將其二零一二年本地生產總值增長預測向下修訂至百分之一至百分之三。環球經濟之高度不明朗所展現之負面影響，可見於二零一二年三月份的出口貨品總額之按年變動，該月錄得百分之十一點一之下調。此欠佳之出口數據看似仍未擴散至本地經濟之其他行業。二零一二年第一季私人消費開支增長由二零一一年第四季的百分之六點六緩和至百分之五點六。最近季度之經季節性調整之失業率為百分之三點二，幾乎是全民就業的狀況。二零一一年五月推行了最低工資可能是二零一一年之名義勞工工資上漲了百分之九點四的原因。消費者物價指數由二零一一年七月高峯時之百分之七點九下調至二零一二年四月之百分之四點七，此反映通漲壓力亦已得到紓緩。

在主權信用評級被降低後，美國曾出現了一些比預期為佳的復甦跡象。聯邦儲備局有意維持現時之低利率至二零一四年底，而扭曲操作之運作將維持至二零一二年尾。失業率已由高於百分之九下調至現時之百分之八點二，可是此改善的基礎並不穩固。市場上正談論聯邦儲備局應實行另一輪的量化寬鬆措施以推動經濟復甦。歐元區內持續的主權債務危機已促使某些歐元區國家如西班牙、法國及希臘的執政黨出現輪替。德國所提倡的策略正受到此等歐元區國家的新執政黨所挑戰。最終或會出現較具擴張性之金融政策，此可能會帶來更佳之經濟增長，但是亦可能產生更大的國債。再者，要提防隨著美國及一些歐元區國家因採納一些量化寬鬆措施而引致流動資金泛濫，繼而可能導致資產泡沫形成。

中國於去年錄得百分之九點二的經濟增長。可是其對美國及歐洲的出口卻因此等國家各自疲弱的經濟而受到負面影響。中國中央政府於八年內首次宣布未來經濟增長預測低於百分之八。經濟增長將由出口及投資驅動而轉為本地需求為主導。為了給經濟增長提供一個穩固的基礎，中國人民銀行已經實施了一系列步驟，包括降低銀行儲備要求及利率以面對此不利的境況。有輿論認為中央政府之行動或許能幫助穩定環球經濟。

香港不能免受日益俱增之外來不明朗因素所影響，仿如中國，其出口已呈現負增長。然而於二零一一年錄得創新高之到訪旅客達 4 千 190 萬人促使零售業的強勁增長。爲了獲得中國的經濟利益，很多公司包括一些國際名牌的零售商有意於鄰近中國的香港擴張彼等之版圖或尋求首次公開發行股票，此等現象可見於零售及辦公室用地的需求正在增加。香港政府推出的額外印花稅，增加按揭貸款之利差幅度，降低按揭成數，保證大量土地供應及提升更具透明度之物業交易皆有助於達致一個可持續發展的物業市場。對於外國直接投資及人民幣合格境外機構投資者制度之滙兌安排的公布更進一步強化香港作爲國際金融中心的地位。

面對時刻在變的外在不明朗因素及香港處於亞洲之獨特位置而浮現之機會，我們將倚仗我們沒有任何負債情況的優勢，並審慎行事，務求爲我們的股東帶來穩定的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，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）爲港幣 460 萬元（2011：港幣 450 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。於二零一二年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物爲港幣 8 千 290 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。

企業管治

本公司致力維持高質素之企業管治。於截至二零一二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二零一一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，將載列於本公司二零一二年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集團截至二零一二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。截至二零一二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

本公司擬於二零一二年九月五日星期三正午十二時舉行二零一二年度股東週年大會。有關此股東週年大會之通告將於二零一二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

本公司將由二零一二年八月三十一日星期五至二零一二年九月五日星期三止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席二零一二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二零一二年八月三十日星期四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。

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，二零一二年六月二十八日