

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

截至二零一五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」）與其聯營公司截至二零一五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
截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港元	二零一四年 港元
收益	二	19,716,714	19,937,658
投資物業之公平值變動		7,100,000	(2,100,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值(虧損) ／利潤淨額		(138,462)	1,059,925
其他利潤／(虧損)淨額	四	227,932	(102,895)
獲取收入之物業之直接開支	五	(412,602)	(393,585)
出售已建成物業成本	五	(404,950)	(954,460)
員工成本	五	(6,393,290)	(6,135,415)
其他經營費用	五	(1,361,322)	(1,394,475)
經營溢利		18,334,020	9,916,753
應佔聯營公司溢利減虧損		60,998,885	36,208,134
除所得稅前溢利		79,332,905	46,124,887
所得稅費用	六	(885,996)	(994,354)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		78,446,909	45,130,533
股息	七	43,545,600	41,126,400
每股盈利(基本及攤薄)	八	0.65	0.37

綜合資產負債表
於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 港元	二零一四年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		73,000,000	65,900,000
於聯營公司之投資		751,009,635	690,010,750
聯營公司欠款		1,577,179	5,520,179
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		1,094,631	762,776
		<u>826,931,893</u>	<u>762,444,153</u>
流動資產			
待出售之已建成物業		5,243,989	5,615,989
聯營公司欠款		34,336,010	38,446,010
應收業務賬款及其他應收款項	九	1,444,076	1,325,518
可退回稅項		38,093	19,052
按公平值計入損益賬之金融資產		3,149,633	3,288,095
現金及銀行結餘		363,545,473	358,649,739
		<u>407,757,274</u>	<u>407,344,403</u>
資產總值		<u>1,234,689,167</u>	<u>1,169,788,556</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		30,240,000	27,820,800
– 其他		1,084,803,321	1,049,902,012
		<u>1,115,043,321</u>	<u>1,077,722,812</u>
權益總值		<u>1,193,667,321</u>	<u>1,156,346,812</u>

	附註	二零一五年 港元	二零一四年 港元
負債			
流動負債			
欠聯營公司款項		36,233,883	8,755,283
應付業務賬款及其他應付款項	十	4,222,438	3,416,487
應付稅項		565,525	1,269,974
負債總值		41,021,846	13,441,744
權益及負債總值		1,234,689,167	1,169,788,556
流動資產淨額		366,735,428	393,902,659

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32號之修訂	金融工具：呈報 – 抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	金融工具：確認及計量 – 衍生工具之 更替
財務準則第10號、第12號及香港會計 準則第27號之修訂（二零一一年）	投資實體的合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 註釋第21號	徵費

本集團已經評估採納此等經修訂準則及修訂之影響，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。

新香港《公司條例》（第 622 章）

此外，新香港《公司條例》（第 622 章）第 9 部份「賬目及審計」之要求已於二零一四年三月三日生效，此對本財政年度內之綜合財務報表在某些呈報及披露資料方面帶來變動。

二、 收益

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
租金收入		
投資物業	1,175,807	1,049,952
其他物業	4,499,724	3,648,812
出售待出售之已建成物業	6,805,000	8,498,150
管理費收入	1,344,117	1,325,883
銀行利息收入	5,638,709	4,936,317
股息收入—上市投資	79,957	72,914
建築監督費收入	173,400	405,630
	19,716,714	19,937,658

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
截至二零一五年三月三十一日止年度			
收益	13,998,048	5,718,666	19,716,714
分部業績	18,509,466	5,723,712	24,233,178
未分配成本			(5,899,158)
經營溢利			18,334,020
應佔聯營公司溢利減虧損	60,998,885	-	60,998,885
除所得稅前溢利			79,332,905
所得稅費用			(885,996)
本公司權益持有人應佔溢利			78,446,909
分部資產	115,118,356	367,428,452	482,546,808
聯營公司	751,009,635	-	751,009,635
未分配資產			1,132,724
資產總值			1,234,689,167
分部負債	39,512,399	-	39,512,399
未分配負債			1,509,447
負債總值			41,021,846
投資物業之公平值變動	7,100,000	-	7,100,000

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

四、 其他利潤／(虧損) 淨額

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
匯兌利潤／(虧損) 淨額	143,508	(123,773)
雜項	84,424	20,878
	227,932	(102,895)

五、 按性質劃分之費用

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	200,014	182,552
其他物業	212,588	211,033
	412,602	393,585
出售已建成物業成本	404,950	954,460
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其它酬金	6,056,889	5,834,669
退休計劃供款	336,401	300,746
	6,393,290	6,135,415
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	509,200	501,300
非核數費	158,900	158,900
其他	693,222	734,275
	1,361,322	1,394,475

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 16.5% (2014 :16.5%) 提撥準備。

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	(1,217,851)	(1,439,584)
遞延所得稅	331,855	445,230
	<u>(885,996)</u>	<u>(994,354)</u>

七、 股息

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
已派發之中期股息每股港幣 11 仙 (2014 : 港幣 11 仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之末期股息每股港幣 11 仙 (2014 : 港幣 11 仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之特別股息每股港幣 14 仙 (2014 : 港幣 12 仙)	16,934,400	14,515,200
	<u>43,545,600</u>	<u>41,126,400</u>

於二零一五年六月二十九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 11 仙及特別股息每股港幣 14 仙。此等擬派發之股息將於截至二零一六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。

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	78,446,909	45,130,533
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）	0.65	0.37

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

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
應收業務賬款		
於三個月內	245,455	385,416
其他應收款項	964,965	698,637
預付款項及水電按金	233,656	241,465
	1,444,076	1,325,518

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日期作出編製。

應收款項均以港元為單位及本公司各董事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) 於二零一五年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣 245,455 元（2014：港幣 385,416 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) 於二零一五年三月三十一日，本集團並沒有就個別應收業務賬款作出減值決定（2014：無）。

十、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
應付業務賬款		
於三個月內	2,500	25,323
其他應付款項	1,622,541	1,513,098
已收租金及水電按金	1,178,925	1,149,762
應計費用	730,472	728,304
已收按金	688,000	-
	<u>4,222,438</u>	<u>3,416,487</u>

股息

董事會建議派發截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 11 仙（2014：港幣 11 仙）及特別股息每股港幣 14 仙（2014：港幣 12 仙）。連同已派發之中期股息每股港幣 11 仙（2014：港幣 11 仙），全年共派股息每股港幣 36 仙（2014：港幣 34 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二零一五年九月十八日星期五派發予在二零一五年九月十一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

本公司將由二零一五年九月七日星期一至二零一五年九月十一日星期五止，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二零一五年九月四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

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣1千970萬元，較去年輕微下跌約百分之一點一。租賃收入和利息收入分別增加之港幣100萬元及港幣70萬元，卻受到本集團待出售物業之銷售減少了港幣170萬元所蠶食。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣 7 千 840 萬元，較二零一四年增加約百分之七十三點八。當中港幣 6 千 100 萬元（2014：港幣 3 千 620 萬元）來自本集團應佔聯營公司之業績。每股盈利為港幣 0.65 元，而去年則為港幣 0.37 元。撇除重估本集團及其聯營公司投資物業所得之公平值利潤，除稅後溢利與去年比較，錄得港幣 640 萬元之增幅。此增幅主要因為出售本集團及其聯營公司物業獲得較去年多出港幣 600 萬元之利潤所致。惟租賃業務及利息收入較去年分別高出港幣 90 萬元及港幣 70 萬元之貢獻，卻被本集團投資組合利潤下跌港幣 120 萬元所抵銷。

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。受惠於租金上調，對除稅後溢利之貢獻較去年增加港幣 90 萬元。

於回顧年內，本集團及其聯營公司出售了某些物業。本集團已出售其位於屯門之兩個工業單位及三個車位之權益，除稅後溢利為港幣 530 萬元。再者，一間聯營公司亦已出售其位於青衣之六個工業單位，本集團應佔除稅後溢利為港幣 1 千零 10 萬元。

於本財政年度終結後，正如本公司於二零一五年四月十四日作出之公告內提及，本集團已與一名獨立第三者訂立一份合約以購入位於赤柱之一個住宅物業作為投資用途，並預計於本年十月完成交易。本集團亦簽訂數份合約以出售其位於粉嶺之一個工業單位及其位於屯門之六個工業單位及八個車位的權益。出售該等物業之除稅後溢利總額約為港幣 1 千 490 萬元。再者，兩間聯營公司亦已簽訂合約以分別出售其位於山頂之一個住宅單位連一個車位，以及位於青衣的一個工業單位。此等出售將為本集團帶來約港幣 520 萬元之利潤淨額。

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。

投資

於回顧年內，本集團投資組合之貢獻較去年減少港幣 120 萬元。

受惠於人民幣存款利率之短期急升，利息收入錄得港幣 70 萬元之增幅。此外，本年度之匯兌利潤亦較去年增加港幣 30 萬元。

展望

於美國，聯邦儲備局已結束其量化寬鬆措施。這連同歐元區和日本所採納的一些量化寬鬆措施，已導致美元對其他主要貨幣出現強勢。各國因應其個別特有的經濟基礎，已實施其個別措施以處理此情況。此等不同措施所帶來之最終結果均難以預測。最新公布的美國數據及聯邦儲備局官員的言論均強烈預示利率將於本年度第三季上調。政治上，自從爆發烏克蘭衝突以來，俄羅斯與西方各國之關係漸趨緊張。在中國，當經濟發展步伐因在經濟改革進行中及組織結構調整下而將會變得緩慢之同時，中央政府還需要額外花時間去處理南中國海的主權爭議。凡此種種皆為環球經濟蒙上不明朗因素。

於回顧年內，本地經濟平穩。本地生產總值按年增長由二零一四年第四季的百分之四點八上升至二零一五年第一季的百分之六點七。最近季度之經季節性調整的失業率企於百分之三點二。二零一五年四月之消費者物價指數反映出通脹處於百分之二點八之相對平穩水平。然而，總出口自二零一四年九月起似乎已形成下降趨勢。無論是因為來自中國旅客的消費模式轉變或是因強美元而導致強港元，零售業已疲弱了一段時間。在一些傳統的旅遊區可看到更多的空置店舖。最近，細住宅單位的需求正在上升，因此住宅單位之平均銷售價格已再次攀升。增加土地供應或許是現時此失衡市場的最終解決方案。

各國實施多項措施帶來不可預測的結果，這對環球經濟或許帶來不明朗境況。本集團將繼續集中於其與物業相關的業務及實行其保守政策，以確保有足夠的資源以應付前面種種不明朗及挑戰。

僱傭及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，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 640 萬元（2014：港幣 610 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。於二零一五年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 3 億 6 千 350 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。於截至二零一五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二零一四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，將載列於本公司二零一五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）、陳煥江先生及歐陽長恩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二零一五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二零一五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。截至二零一五年三月三十一日止年度之本公司年度報告書將於二零一五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

本公司擬於二零一五年九月一日星期二上午十一時三十分舉行二零一五年度股東週年大會。有關此股東週年大會之通告將於二零一五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

本公司將由二零一五年八月二十七日星期四至二零一五年九月一日星期二止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席二零一五年度股東週年大會並於會上表決的權利，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零一五年八月二十六日星期三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、陳煥江先生及歐陽長恩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，二零一五年六月二十九日