

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

截至二零一六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」）與其聯營公司截至二零一六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
截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
收益	二	46,805,487	19,716,714
投資物業之公平值變動		(14,350,786)	7,100,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值利潤／ (虧損)淨額		886,111	(138,462)
其他(虧損)／利潤淨額	四	(2,794,803)	227,932
獲取收入之物業之直接開支	五	(576,708)	(412,602)
出售已建成物業成本	五	(2,766,031)	(404,950)
員工成本	五	(6,998,463)	(6,393,290)
其他經營費用	五	(1,633,434)	(1,361,322)
經營溢利		18,571,373	18,334,020
應佔聯營公司溢利減虧損		51,795,060	60,998,885
除所得稅前溢利		70,366,433	79,332,905
所得稅費用	六	(4,981,966)	(885,996)
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		65,384,467	78,446,909
股息	七	56,851,200	43,545,600
每股盈利(基本及攤薄)	八	0.54	0.65

綜合資產負債表
於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業		194,000,000	73,000,000
於聯營公司之投資		744,454,695	751,009,635
聯營公司欠款		-	1,577,179
可供出售之金融資產		250,448	250,448
遞延所得稅資產		1,574,373	1,094,631
		<u>940,279,516</u>	<u>826,931,893</u>
流動資產			
待出售之已建成物業		2,805,463	5,243,989
聯營公司欠款		31,912,510	34,336,010
應收業務賬款及其他應收款項	九	1,000,999	1,444,076
可退回稅項		10,411	38,093
按公平值計入損益賬之金融資產		4,035,744	3,149,633
現金及銀行結餘		285,398,454	363,545,473
		<u>325,163,581</u>	<u>407,757,274</u>
資產總值		<u><u>1,265,443,097</u></u>	<u><u>1,234,689,167</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			
– 擬派發股息		42,336,000	30,240,000
– 其他		1,093,336,588	1,084,803,321
		<u>1,135,672,588</u>	<u>1,115,043,321</u>
權益總值		<u><u>1,214,296,588</u></u>	<u><u>1,193,667,321</u></u>

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
負債			
流動負債			
欠聯營公司款項		42,801,309	36,233,883
應付業務賬款及其他應付款項	十	3,851,110	4,222,438
應付稅項		4,494,090	565,525
負債總值		51,146,509	41,021,846
權益及負債總值		1,265,443,097	1,234,689,167
流動資產淨額		274,017,072	366,735,428

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全部適用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19號之修訂 財務準則之修訂 財務準則之修訂 財務準則第7號及第9號之修訂	界定福利計劃 二零一零年至二零一二年周期之年度改進 二零一一年至二零一三年周期之年度改進 強制性生效日期及過渡性披露
---	---

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。

二、 收益

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
租金收入		
投資物業	1,290,516	1,175,807
其他物業	3,987,795	4,499,724
出售待出售之已建成物業	35,483,900	6,805,000
管理費收入	1,406,352	1,344,117
銀行利息收入	4,473,523	5,638,709
股息收入 - 上市投資	81,801	79,957
建築監督費收入	81,600	173,400
	<u>46,805,487</u>	<u>19,716,714</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、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
截至二零一六年三月三十一日止年度			
收益	42,250,163	4,555,324	46,805,487
分部業績	22,802,099	2,595,846	25,397,945
未分配成本			(6,826,572)
經營溢利			18,571,373
應佔聯營公司溢利減虧損	51,795,060	-	51,795,060
除所得稅前溢利			70,366,433
所得稅費用			(4,981,966)
本公司權益持有人應佔溢利			65,384,467
分部資產	229,529,195	289,874,424	519,403,619
聯營公司	744,454,695	-	744,454,695
未分配資產			1,584,783
資產總值			1,265,443,097
分部負債	45,429,964	-	45,429,964
未分配負債			5,716,545
負債總值			51,146,509
投資物業之公平值變動	(14,350,786)	-	(14,350,786)

截至二零一五年三月三十一日止年度	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
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

四、 其他（虧損）／利潤淨額

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
匯兌（虧損）／利潤淨額	(2,845,590)	143,508
雜項	50,787	84,424
	<u>(2,794,803)</u>	<u>227,932</u>

五、 按性質劃分之費用

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	443,778	200,014
其他物業	132,930	212,588
	<u>576,708</u>	<u>412,602</u>
出售已建成物業成本	<u>2,766,031</u>	<u>404,950</u>
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及其它酬金	6,635,110	6,056,889
退休計劃供款	363,353	336,401
	<u>6,998,463</u>	<u>6,393,290</u>
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	539,300	509,200
非核數費	162,000	158,900
其他	932,134	693,222
	<u>1,633,434</u>	<u>1,361,322</u>

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%（2015 :16.5%）提撥準備。

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	(5,461,708)	(1,217,851)
遞延所得稅	479,742	331,855
	<u>(4,981,966)</u>	<u>(885,996)</u>

七、 股息

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
已派發之中期股息每股港幣 12 仙 (2015: 港幣 11 仙)	14,515,200	13,305,600
擬派發之末期股息每股港幣 11 仙 (2015: 港幣 11 仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之特別股息每股港幣 24 仙 (2015: 港幣 14 仙)	29,030,400	16,934,400
	56,851,200	43,545,600

於二零一六年六月二十九日星期三舉行之董事會會議，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 24 仙。此等擬派發之股息將於截至二零一七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。

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	65,384,467	78,446,909
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)	0.54	0.65

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

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
應收業務賬款		
於三個月內	250,465	245,455
其他應收款項	447,352	964,965
預付款項及水電按金	303,182	233,656
	1,000,999	1,444,076

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) 於二零一六年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣 250,465 元（2015：港幣 245,455 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) 於二零一六年三月三十一日，本集團並沒有就個別應收業務賬款作出減值決定（2015：無）。

十、 應付業務賬款及其他應付款項

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
應付業務賬款		
於三個月內	-	2,500
其他應付款項	1,884,965	1,622,541
已收租金及水電按金	1,079,218	1,178,925
應計費用	886,927	730,472
已收按金	-	688,000
	3,851,110	4,222,438

股息

今年為本公司成立五十五週年，為感謝各股東之長期支持，董事會建議除派發截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣 11 仙（2015：港幣 11 仙）外，還派發特別股息每股港幣 24 仙（2015：港幣 14 仙）。連同已派發之中期股息每股港幣 12 仙（2015：港幣 11 仙），全年共派股息每股港幣 47 仙（2015：港幣 36 仙）。若建議之末期股息及特別股息合共每股港幣 35 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二零一六年九月二十日星期二派發予在二零一六年九月十二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

本公司將由二零一六年九月六日星期二至二零一六年九月十二日星期一止，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二零一六年九月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

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 4 千 680 萬元，為去年之 2.37 倍。此顯著之升幅主要是因為於回顧年內出售較多物業而錄得港幣 2 千 870 萬元所致，惟部分卻被租金及利息收入分別減少港幣 40 萬元及港幣 120 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 6 千 540 萬元，較二零一五年減少約百分之十六點七。當中港幣 5 千 180 萬元 (2015：港幣 6 千 100 萬元) 來自本集團應佔聯營公司之業績。每股盈利為港幣 0.54 元，而去年則為港幣 0.65 元。撇除重估本集團及其聯營公司投資物業所產生之公平值變動，除稅後溢利較去年增加港幣 2 千零 30 萬元。此改善是由於本集團及其聯營公司出售物業而獲得較去年高出港幣 2 千 290 萬元之利潤，以及租賃業務及本集團投資組合較去年分別高出港幣 130 萬元之貢獻及港幣 100 萬元之佳績。然而，於回顧年內之不利因素則為利息收入減少港幣 120 萬元及於回顧年內錄得港幣 280 萬元之匯兌虧損淨額，而去年則錄得港幣 10 萬元之匯兌利潤淨額。

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良好。縱使租賃收入近年因出售多項物業而受到負面影響，惟除稅後貢獻仍然較去年增加港幣 130 萬元。較佳之租金及入住率均為此令人滿意的業績之主要因素。

於回顧年內，本集團及其某些聯營公司錄得多個物業銷售。本集團已出售其位於粉嶺之一個工業單位，以及其位於屯門的十八個工業單位和十三個車位的權益。出售此等物業錄得的除稅後溢利總額為港幣 2 千 730 萬元。此外，某些聯營公司亦已分別出售其位於粉嶺的一個工業單位及一個車位、位於青衣的一個工業單位以及位於山頂的一個住宅單位連一個車位。本集團應佔除稅後溢利為港幣 1 千 100 萬元。而去年出售物業所獲得的除稅後溢利則為港幣 1 千 540 萬元。

於本財政年度終結後，在二零一五年購入位於赤柱之一個作為投資用途的住宅物業已成功租出。再者，本集團亦已出售了其位於屯門之兩個車位的權益。此外，一間聯營公司已簽訂合約以出售其位於青衣的兩個工業單位。此等出售預計帶來之應佔除稅後溢利總額約為港幣 200 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。

投資

於回顧年內，本集團投資組合之貢獻較去年增加港幣 100 萬元。

於回顧年內，人民幣匯率經歷了顯著之貶值及波動。本集團無可避免地受到影響，並錄得港幣 280 萬元之匯兌虧損淨額，而去年則相應錄得港幣 10 萬元之匯兌利潤淨額。再者，利息收入於回顧年內因較低之實際利率而受到不利影響，利息收入錄得港幣 120 萬元之跌幅。

展望

於美國，聯邦儲備局最終在二零一五年年底上調利率，惟未來利率上調幅度看似趨向溫和。無論如何，此與歐元區和日本所採納之量化寬鬆措施有所不同。當經濟數據所發出的訊息不同時，環球金融市場便出現動蕩及不明朗因素。此情況因歐盟湧現難民問題及英國投票脫離歐盟而變得更加複雜。於中國，其經濟正經歷改革，並需要時間去適應較低的經濟增長。南中國海的主權爭議仍是有待解決的其中一個主要地緣政治議題。

於回顧年內，本地經濟發出轉弱訊息。本地生產總值按年增長由二零一五年第二季的百分之七點五頂點下降至二零一六年第一季的百分之三點一。經季節性調整的失業率於長期穩企之百分之三點三上升至最近季度之百分之三點四。二零一六年四月之消費物價指數反映通脹處於百分之二點七之相對平穩水平。入口及總出口均已呈現超過一年下行趨勢。而持續下跌之零售銷售、旅遊業及物業市場帶來的負面影響或會蔓延至本地其他經濟板塊。持續而穩定增加土地供應可能對物業價格構成向下壓力。凡此種種將會為本集團的業務帶來負面影響。

環球及本地經濟充斥着不明朗因素，本集團必須應對所帶來之挑戰。本集團將審慎行事及集中於我們的核心業務，務求為各股東帶來滿意的回報。

僱傭及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，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 700 萬元（2015：港幣 640 萬元）。薪酬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。於二零一六年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣 2 億 8 千 540 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。於截至二零一六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二零一五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，將載列於本公司二零一六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二零一六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二零一六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。截至二零一六年三月三十一日止年度之本公司年度報告書將於二零一六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

本公司擬於二零一六年九月二日星期五中午十二時正舉行二零一六年度股東週年大會。有關此股東週年大會之通告將於二零一六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

本公司將由二零一六年八月二十九日星期一至二零一六年九月二日星期五止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席二零一六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二零一六年八月二十六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。

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，二零一六年六月二十九日