



華 厦 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

(股份代號：278)

二 零 零 七 年 度 報 告 書

# 目錄

	頁
1	
公司資料	2
集團架構	6
股東週年大會通告	7
董事會主席報告	10
董事會報告	15
企業管治報告	25
獨立核數師報告	35
綜合損益賬	37
綜合資產負債表	38
資產負債表	39
綜合現金流量表	40
綜合權益變動表	41
財務報表附註	42
五年財務摘要	77
聯營公司之財務摘要	78
主要物業	79

## 董事及高層管理人員之簡歷

### 執行董事

**鍾棋偉先生**，工商管理學士，主席

五十五歲。一九七六年加入本集團並被委任為董事。於二零零零年被選為主席。於香港地產及建築業務方面擁有超逾三十年之經驗。鍾仁偉先生及鍾英偉先生之兄。

**鍾仁偉先生**，財務管理學士

四十九歲。一九八五年加入本集團並被委任為董事。於物業管理方面擁有超逾二十五年之經驗。主要負責本集團之物業管理事務。鍾棋偉先生之弟及鍾英偉先生之兄。

**鍾英偉先生**，理學士

四十五歲。一九九九年加入本集團並被委任為董事。主要負責本集團之一般管理事務。鍾棋偉先生及鍾仁偉先生之弟。

### 非執行董事

**何約翰先生**，法律學士

六十一歲。於一九九四年被委任為獨立非執行董事及於二零零四年調任為非執行董事。香港執業律師。於一九七二年獲取律師資格，並加入一間主要律師行。現時為何約翰律師行之高級合夥人、王氏港建國際（集團）有限公司之獨立非執行董事以及為一間倫敦上市之China Western Investments PLC之行政總裁及執行董事。

**伍國棟先生**，高級會計文憑，中國法律文憑，商學士，香港執業會計師，加拿大執業會計師，香港會計師公會資深會員，香港稅務學會會員，香港華人會計師公會會員

五十六歲。於二零零一年被委任為獨立非執行董事及於二零零四年調任為非執行董事。香港執業會計師。伍國棟會計師事務所之合夥人。現為福田實業（集團）有限公司、寰宇國際控股有限公司及天時軟件有限公司之獨立非執行董事。

## 獨立非執行董事

**林漢強先生**，英帝國官佐勳章，非官守太平紳士

六十七歲。於一九九三年被委任為董事。於一九七五年至一九八六年間曾為遠東交易所有限公司委員及於一九八七年至一九九四年間為香港聯合交易所有限公司理事會理事。於一九七六年至一九七七年間任香港南區扶輪社社長，於一九八四年曾獲委任為立法局議員及於二零零零年至二零零六年為社會福利諮詢委員會委員。積極參與社區工作 — 現為香港佛教醫院主席、香港佛教聯合會副會長等及多間公司之董事。現為香港董事學會資深會員及英國特許管理學會資深會員。

**陳煥江先生**

七十三歲。於二零零四年被委任為董事。於香港銀行界擁有超逾四十年之豐富經驗，曾在多間銀行之高級管理層工作，當中包括遠東銀行、第一太平銀行及東亞銀行。現為聯合銀行香港分行之資深副總裁。

**蘇洪亮先生**，化學工程理學士，工商管理碩士，非官守太平紳士

六十二歲。於二零零四年被委任為董事。現時從事證券投資業務及為蘇佩珩有限公司主席，亦是永隆銀行之獨立非執行董事及實力國際（集團）有限公司之非執行董事。另為內幕股票買賣審核委員、香港癱瘓協會委員、浸會大學英文系諮詢委員會主席及公司修例草案專責小組委員。

## 高層管理人員

**朱永民先生**，財務碩士，工商管理學士，法律學士，香港會計師公會資深會員，特許公認會計師公會資深會員，英國特許秘書及行政人員公會會士，公司秘書

四十五歲。專業會計師。於一九九八年加入本集團為本公司之公司秘書。於會計事務上擁有超逾二十年之經驗。

### 審核委員會

林漢強先生 (主席)  
何約翰先生  
伍國棟先生  
陳煥江先生  
蘇洪亮先生

### 薪酬委員會

蘇洪亮先生 (主席)  
林漢強先生  
何約翰先生  
伍國棟先生  
陳煥江先生

### 授權代表

鍾棋偉先生  
朱永民先生

### 往來銀行

東亞銀行有限公司  
高盛(亞洲)有限責任公司

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 股份登記處

香港經理秘書有限公司  
香港銅鑼灣威非路道十八號  
萬國寶通中心二十六樓  
電話：(852) 2806 3606  
圖文傳真：(852) 2887 2054

## 註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東四十三至五十九號  
東美中心二五零零室  
電話：(852) 2527 1821  
圖文傳真：(852) 2861 3771

## 股票代號

香港聯合交易所有限公司  
278  
路透社  
0278.HK

## 網址

<http://www.wahha.com>

# 集團架構

於二零零七年三月三十一日

	本集團所持有之 實際權益百分比	主要業務
<b>控股公司</b>		
華廈置業有限公司	—	投資控股
<b>附屬公司</b>		
發達好有限公司	100	物業發展
嘉耀物業管理有限公司	100	物業管理
勤敏地產有限公司	100	暫停業務
大江山置業有限公司	100	物業投資
登保年地產有限公司	100	物業投資
華廈建築有限公司	100	建築承辦
華廈地產代理有限公司	100	物業代理
華廈物業有限公司	100	暫無業務
<b>聯營公司</b>		
凱得置業有限公司	25	物業發展
捷浩發展有限公司	25	物業發展
金日鷹發展有限公司	25	物業發展
東泰來企業有限公司	25	物業投資
富江山置業有限公司	50	投資控股
富靈置業有限公司	50	物業投資
富寶利地產有限公司	25	物業投資
顯冠企業有限公司	50	物業投資
金利華置業有限公司	50	物業投資
佳利繁置業有限公司	25	物業發展
建源興置業有限公司	50	物業發展
Mass Collection Company Limited	50	物業發展
Remadour Estate Limited	25	物業投資
成美產業有限公司	25	物業投資
星福投資有限公司	50	提供貸款
Sun Prince Godown Limited	50	物業投資
新泰全貨倉有限公司	50	物業投資
華廈地產發展有限公司	50	物業投資

所有公司均在香港註冊成立。

## 股東週年大會通告

茲通告華廈置業有限公司（「本公司」）謹訂於二零零七年八月二十四日星期五中午十二時正，假座香港灣仔皇后大道東43-59號東美中心2500室召開股東週年大會，以處理下列事項：

(一) 省覽截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告及獨立核數師報告。

(二) 宣派截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息。

(三) (甲) 重選下列退任董事：

(a) 鍾棋偉先生為執行董事；

(b) 何約翰先生為非執行董事；及

(c) 林漢強先生為獨立非執行董事。

(乙) 釐訂董事酬金。

(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) 在以下(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事會遵照所有適用法律，以及按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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) 根據上述(a)段之批准，所購回本公司股份之面值總額，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

## 股東週年大會通告 (續)

- (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（「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) 「動議無條件一般性授權董事會發行及處理不超過本公司已發行股份百分之二十之新股，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) 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股份面值總額百分之十。」

承董事會命  
公司秘書  
朱永民

香港，二零零七年七月二十七日

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投票。受委任代表毋須為本公司之股東。
- (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，最遲須於大會或任何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至59號東美中心2500室，方為有效。
- (三) 本公司將由二零零七年八月十七日星期五起至二零零七年八月二十四日星期五止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。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，於二零零七年八月十六日星期四下午四時前送達香港銅鑼灣威非路道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授權。董事會現時並無計劃發行本公司任何新股或購回本公司股份。
- (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) 有關上述第三及五項決議案之詳細資料載於二零零七年七月二十七日致股東之通函內。

## 業績

截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔溢利為港幣48,531,471元（2006：港幣40,271,882元）。本年度每股盈利為港幣40.1仙（2006：港幣33.3仙）。

## 股息

董事會議決建議截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息為每股港幣4仙（2006：港幣4仙）予在二零零七年八月二十四日星期五名列股東名冊內之股東。於年內並無宣派中期股息（2006：無），全年將共派股息每股港幣4仙（2006：港幣4仙）。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額為港幣2,030萬元，較去年上升約百分之五十九點五。此顯著之改善乃因物業在新租出或續租時獲得較佳之租賃條款，而使租金收入增加了港幣120萬元所致。本集團之利息收入在過去兩年間均受惠於利率趨升，今年錄得之增幅為港幣460萬元。此外，本公司以港幣220萬元出售了其中一個待出售物業，而去年則沒有任何物業銷售。然而，部份增幅卻因股息收入下降了港幣40萬元而被相應抵銷。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣4,850萬元（2006：港幣4,030萬元）。每股盈利為港幣40.1仙，而去年則為港幣33.3仙。此顯著改善主要是因為利息收入增加了港幣460萬元所致。此升幅亦包括了本公司出售其中一個待出售物業之利潤及其所佔聯營公司售出投資物業利潤合共港幣380萬元，而去年在此方面卻沒有錄得收益。租賃業務之經營業績之提升亦是此佳績之主要貢獻者。然而，本集團投資物業之升值減去相關遞延稅項後卻較去年減少港幣130萬元，與及在本集團投資組合中之股息收入及利潤亦分別下降了港幣40萬元及港幣50萬元。

## 業務回顧

### 物業投資、發展、管理及建築承辦

本集團之租賃業務於本年度表現優異。在簽訂新租約時均能爭取較佳之租金。租金收入錄得約百分之三十四點三之升幅。

於回顧年內，本公司出售了其中一個其擁有百分之五十權益之待出售物業 — 位於觀塘業運工業大廈之一個單位。本集團在此銷售獲得190萬元之利潤。另外，位於赤柱Grosse Pointe Villa之一個單位連同兩個車位及萬豪居之一個單位亦已出售，本集團於此兩項銷售之應佔利潤為港幣190萬元。除此之外，本集團於回顧年內及截至本報告日止，並沒有購入或出售任何物業。

正如去年般，位於鴨脷洲樓高二十五層之海怡工貿中心現已全部租出，並獲得令人滿意之回報。於本回顧年後，本集團已經與地政總署就海怡工貿中心由工業／貨倉用途轉為商業用途事宜達成協議，而相關之補地價金額亦已繳付。本集團將會集中提升此物業之租值。

於回顧年內，本集團物業管理業務之營業額及利潤與去年相若。

建築承辦業務之營業額較去年減少了港幣10萬元，所得之虧損較去年多出港幣20萬元。於回顧年之下半年，為了能夠更充份運用資源，本集團已削減勞動力並採納更具彈性之人力資源管理。

### 業務回顧 (續)

#### 投資

於回顧年內，本集團投資業務表現出眾，較去年獲得港幣370萬元或百分之三十四點八之增幅，主要來自較去年高出港幣460萬元之利息收入。鑑於本集團沒有任何負債，故其能受惠於利率上升的趨勢。

由於證券價格已處於高位，本集團投資組合要爭取持續性之升值亦較困難。組合公平價值增幅及出售投資之利潤淨額較去年合共減少港幣180萬元。再者，投資組合所收之股息亦較去年少收港幣40萬元。在另一方面，本集團卻錄得港幣70萬元之匯兌盈利 (2006年：港幣60萬元之匯兌虧損)。

#### 僱傭及薪酬政策

於二零零七年三月三十一日，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。僱員薪酬總額 (包括董事酬金) 為港幣380萬元 (2006年：港幣350萬元)。薪酬政策由本公司董事局定期審議，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。於二零零七年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣1億4,030萬元。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或重大或然負債。

## 展望

於本年度內，本地經濟依然強勁。失業率進一步下調至百分之四點三。二零零七年度第一季本地生產總值為百分之五點六，較過去兩季錄得之數據為低，然而，資產值提升帶來家庭收入增加及正面財富效應，從而刺激私人消費意欲。以上種種，再加上通脹壓力及蓬勃之旅遊業將能強化投資者信心，租金及租用率因而提升，本集團之核心業務亦將會受惠。

自二零零六年中旬，美國聯邦儲備局已停止其上調利率之行動。美國房產發展令美國經濟增長加添變數。市場擔憂次等按揭問題將對美國經濟其他部份帶來負面影響。然而，最近匯報的一些統計數據顯示美國經濟有持續增長，縱使步伐緩慢。聯邦儲備局看似對通脹壓力持審慎態度。近期債券孳息率急劇上升顯示利率有上漲壓力。故目前實難以猜測美國利率將來之走勢。不管怎樣，縱使利率水平將被拉高，我們預計它將會緩步進行，而來年將會處於相對較穩定之利率環境。

預期中國強勁的經濟增長將會持續，但是中央政府已實施了一連串宏觀調控措施以壓制投機活動及穩定物業價格。然而本地經濟將會受惠於較寬鬆的《合格境內機構投資者》要求。

在另一方面，某些貨幣之間存在着相當大的利率差異，例如澳元/新西蘭元以及日元，因而觸發巨額利差交易。於三月初，此類交易之平倉潮令人留下深刻印象。我們必須留意以後若因解除利差交易發生時所造成之類似混亂。

鑑於上述因素，我們將繼續集中資源於我們與物業有關的核心業務及採取有效措施，以保護及強化我們的營運業務，為我們的股東帶來滿意的回報。

鳴謝

本人謹藉此機會感謝董事會成員對本公司所作出之珍貴貢獻，並對各股東之長期支持以及各員工之努力及忠誠深表謝意。

主席  
鍾棋偉

香港·二零零七年七月十三日

## 董事會報告

董事會同寅謹欣然將截至二零零七年三月三十一日止年度之董事會報告連同本公司及其附屬公司（「本集團」）已審核之財務報表呈覽。

### 主要業務

本集團之主要業務為投資控股、物業發展及投資、物業管理及建築承辦。

### 分部資料

本集團於本年度之營業額及業績按主要業務作出之分析載於財務報表附註二十八。

### 業績

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績載於第三十七頁。

### 股息

於本年度內並沒有宣派中期股息（2006：無）。董事會議決建議於二零零七年八月二十四日星期五，在本公司即將蒞臨之股東週年大會上，提呈通過於二零零七年八月三十日星期四派發末期股息每股港幣4仙（2006：港幣4仙），予在二零零七年八月二十四日星期五名列股東名冊內之股東。全年將合共派發股息每股港幣4仙（2006：港幣4仙）。

### 附屬公司及聯營公司摘要

本公司附屬公司及聯營公司之摘要分別載於財務報表附註十五及十六。

## 五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績與資產及負債摘要載於第七十七頁。

## 儲備

本年度內，本公司及本集團儲備之變動詳情載於財務報表附註二十三。

## 可供分配儲備

於二零零七年三月三十一日，根據香港公司條例第79B條規定而計算之本公司可供分配之儲備為港幣320,092,108元(2006：港幣316,655,193元)。

## 物業

投資物業之變動詳情載於財務報表附註十四。

本集團持有作為投資及出售之物業詳情載於第七十九至八十二頁。

## 股本

本公司股本之詳情載於財務報表附註二十二。

## 董事

本年度及於本報告日期之董事如下：

### 執行董事

鍾棋偉先生 (主席)

鍾仁偉先生

鍾英偉先生

### 非執行董事

何約翰先生

伍國棟先生

### 獨立非執行董事

林漢強先生

陳煥江先生

蘇洪亮先生

按照本公司組織章程細則(「章程細則」)第103(A)條規定，鍾棋偉先生、何約翰先生及林漢強先生任期屆滿，並須在即將蒞臨之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格，並表示如再度獲選，願意連任。

### 董事服務合約

建議於即將蒞臨之股東週年大會上膺選連任之董事均無與本公司或其各附屬公司訂立有不可於一年內免付賠償(法定補償除外)而終止之服務合約。

每位董事之任期均按章程細則規定而須輪值告退時為止。

### 董事及高層管理人員之簡歷

董事及高層管理人員之簡歷載於第二至三頁。

### 各董事及五名最高薪酬人士之酬金

各董事及本集團五名最高薪酬人士之酬金之詳情載於財務報表附註九。本年度內，並沒有為現任及離任董事對退休金計劃作出供款。

本年度內，沒有任何支付或應付的補償金額作為補償董事因其失去作為本集團內公司董事的職位或其他管理人員職位。

### 董事於合約之權益

除載於財務報表附註二十七「與有關連人士之重要交易」外，於年結日時或在本年度內，本公司或其附屬公司概無簽訂任何與本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 董事認購股份或債券之權利

本年度內，本公司及其各附屬公司概無作出任何安排，使本公司各董事或他們之配偶或他們十八歲以下之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零七年三月三十一日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司普通股股份之好倉

董事姓名	個人權益	法團權益	其他權益	已發行股本之	
				總額	百分比率
鍾棋偉	-	1,705,360 (附註一)	87,391,440 (附註二)	89,096,800	73.66
鍾仁偉	572,000	-	87,391,440 (附註二)	87,963,440	72.72
鍾英偉	396,000	-	13,444,837 (附註三)	13,840,837	11.44

附註：

- (一) 此等股份由鍾棋偉先生（「鍾棋偉」）及其妻子共同擁有百份之五十權益之公司擁有。根據證券及期貨條例鍾棋偉被視為擁有此等股份權益。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

於本公司普通股股份之好倉 (續)

(二)\* 鍾棋偉及鍾仁偉先生(「鍾仁偉」)所擁有之87,391,440股股份實屬本公司之同一股份權益。鍾棋偉及鍾仁偉為已故鍾江海先生(「鍾江海」)之三位遺囑執行人(「遺囑執行人」)之其中兩位，鍾江海臨終前擁有87,391,440股股份。根據鍾江海之遺囑，鍾棋偉及鍾仁偉亦是其中兩位遺產繼承人，遺囑內之資產皆被託管出售。然而遺囑執行人有權以實物分配資產予遺產繼承人，故有關股份有可能被分配予遺產繼承人。為免重復計算，有可能分配予鍾棋偉及鍾仁偉之股份皆不計入此等股份內。

(三)\* 鍾江海臨終前擁有87,391,440股股份。根據鍾江海之遺囑，鍾英偉先生(「鍾英偉」)亦為其中一位遺產繼承人，此等13,444,837股股份有可能被分配予鍾英偉。

\* 由於遺囑承辦書仍未批出，而遺囑執行人並未就該等股份登記為註冊股東。嚴格來說，股份託管亦未合法成立。

除上文所披露外，於二零零七年三月三十一日，本公司各董事或最高行政人員或其關連人士概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中被假設或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 主要股東及其他股東權益

就本公司董事或最高行政人員所知，於二零零七年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，即直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

### 於本公司普通股股份之好倉

	股份數量	已發行股本之 百分比率
主要股東：		
鍾江海	87,391,440	72.25
秦蘭鳳	99,387,040 (附註一)	82.17
龔素霞	89,096,800 (附註二)	73.66
胡雪儀	87,963,440 (附註三)	72.72
何國馨	13,840,837 (附註四)	11.44
主要股東以外之人士：		
Megabest Securities Limited	11,295,600 (附註五)	9.34

#### 附註：

(一) \* 此等99,387,040股股份中，11,295,600股股份乃秦蘭鳳女士（「秦蘭鳳」）擁有全部已發行股本之Megabest Securities Limited（「Megabest」）所持有。其控股權益之詳情可見下文附註（五）；700,000股股份乃為秦蘭鳳之個人權益；鍾江海臨終前擁有87,391,440股股份，因秦蘭鳳連同鍾棋偉及鍾仁偉均為遺囑執行人，故此87,391,440股股份與上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所述之鍾棋偉及鍾仁偉分別擁有之「其他權益」實屬同一股份權益。根據鍾江海之遺囑，秦蘭鳳亦為其中一位遺產繼承人。避免重復計算，可能分配予秦蘭鳳之股份皆沒有計入此等股份內。

### 主要股東及其他股東權益 (續)

#### 於本公司普通股股份之好倉 (續)

- (二) 龔素霞女士為鍾棋偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例龔素霞女士被視為擁有此等股份之權益。
  - (三) 胡雪儀女士為鍾仁偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例胡雪儀女士被視為擁有此等股份之權益。
  - (四) 何國馨女士為鍾英偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例何國馨女士被視為擁有此等股份之權益。
  - (五) 此等由Megabest持有之11,295,600股股份實與上文附註(一)所敘述者為同一股份權益。Megabest透過其全資附屬公司Profit-taking Company Inc.持有此等股份，而Profit-taking Company Inc.則擁有持有本公司11,295,600股股份之註冊股東——寶勁達有限公司之全部已發行股本。
- \* 由於遺囑承辦書仍未批出，而遺囑執行人並未就該等股份登記為註冊股東。嚴格來說，股份託管亦未合法成立。

除上文所披露外，於二零零七年三月三十一日，概無任何人士（本公司各董事或最高行政人員除外）曾知會本公司有關其擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉，即其直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之權益。

#### 購買、出售或贖回股份

本年度內，本公司並無贖回其任何股份。本公司及其各附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司之股份。

## 管理合約

本年度內，本公司並無就全盤或其中重大部份業務簽訂或存有任何管理及行政合約。

## 主要客戶及供應商

本年度內，本集團首五大客戶佔本集團總營業額百分之三十點六，其中百分之十一點八來自本集團之最大客戶。

本年度內，本集團首五大供應商佔本集團之總採購額低於百分之三十。

據各董事所知持有本公司已發行股本超過百分之五權益之股東，均沒有在上述之主要客戶或供應商中佔有權益。

## 根據上市規則第13.22條而作出之披露

於二零零七年三月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助合共港幣140,811,672元，總額超逾上市規則規定的百分之八之資產比率。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯屬公司於二零零七年三月三十一日之合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司之權益概列如下：

	合併 資產負債表 港元	本集團 應佔權益 港元
非流動資產	739,016,223	176,322,618
流動資產	225,500,421	70,416,851
流動負債	(204,874,914)	(58,750,473)
流動資產淨值	20,625,507	11,666,378
非流動負債	(491,952,671)	(103,628,785)
資產淨值	267,689,059	84,360,211

### 企業管治報告

本公司採納之主要企業管治常規載於第二十五至三十四頁之企業管治報告內。

### 足夠的公眾持股量

於本報告日期，根據本公司獲得的公開資料及據本公司董事所知，本公司擁有足夠的公眾持股量，即不少於上市規則規定下本公司已發行股份的百分之二十五。

### 核數師

本財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟符合資格膺選連任。

承董事會命

主席  
鍾棋偉

香港，二零零七年七月十三日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司董事會（「董事會」）及管理層深信良好及高質素的企業管治常規對保持及提升投資者的信心及本集團的持續增長起著漸趨重要的作用。本公司一直致力於維持及改善其企業管治質素，務求達致有效率的董事會、健全的內部監控，以及對股東提供透明度及問責性。

截至二零零七年三月三十一日止之財政年度內，本公司一直應用及遵守上市規則附錄14之企業管治常規守則（「管治守則」）條文，惟就管治守則條文第A.2.1條有關主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色，以及管治守則條文第A.4.1條有關非執行董事的服務任期則與管治守則有所偏離。該等偏離是經過深思熟慮的，其理由將在本報告之稍後部份再作討論。

## 董事之證券交易

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行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零零七年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之準則。

## 董事會

董事會在主席的領導下，肩負領導及監控本公司的責任，並且共同負責統管並監督本公司事務，以達致本公司之目標。

### 董事會 (續)

董事會主席負責領導董事會，並確保董事會能有效地運作。董事會授予本公司各位執行董事及其轄下的委員會以有效地管理本集團的各項業務。主席在公司秘書的協助下，批核董事會會議議程，並確保各董事能適當及準時地獲悉及收到董事會各事項的足夠及可靠資料。

各執行董事按各自之專業範疇而分別負責本集團的不同事務及功能部門。管理層在董事會監督下獲轉授予日常營運及行政功能的權力，董事會已明確指示管理層在哪些情況下須事先匯報並獲董事會之批准方可代表本公司作出決定或承諾。

董事會現時有八位成員，其中三位（包括主席在內）為執行董事，兩位為非執行董事及三位為獨立非執行董事。獨立非執行董事佔董事會成員人數多於三分之一，他們各人均來自不同行業及專業背景及至少一位成員擁有會計或相關的財務管理專長。各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合予獨立性之年度確認書予董事會，截止本報告日止，董事會仍視彼等為獨立人士。

董事會擁有均衡的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組合，以使董事會擁有強大的獨立元素，能夠為在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上提供獨立意見。有關各董事之簡歷及其各自之關係載於本年報之第二及三頁內。

董事會定期會議每年至少召開四次，大約每季一次。若然須要討論重大事項及重要事件時將會另行召開會議。在二零零六／二零零七年之財政年度內，董事會召開了六次會議。各董事在上述董事會會議之出席率詳情如下：

董事	出席／會議舉行次數
<b>執行董事</b>	
鍾棋偉先生 (主席)	6/6
鍾仁偉先生	6/6
鍾英偉先生	5/6
<b>非執行董事</b>	
何約翰先生	3/6
伍國棟先生	5/6
<b>獨立非執行董事</b>	
林漢強先生	5/6
陳煥江先生	6/6
蘇洪亮先生	6/6

為給予各董事充裕時間以安排出席會議，至少於每次定期會議前十四天發出正式通知。為確保各董事對董事會會議及其轄下委員會會議之討論事項具備充分資料而作出決定，會議文件及其相關資料均於會議召開前不少於三天交予全體董事。

董事於適當時應就將通過決議案之事項聲明其利害關係。若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有重大的利益衝突，有關事項應按適用之規則及規例處理，及如在適當時，將會成立獨立董事委員會處理。

除了召開董事會會議，董事會亦會於若干事項上以傳閱書面決議方式通過，所以該等事項在獲得董事會批准前，所有董事均已知悉並可發表意見。

### 董事會 (續)

各董事能適時獲提供有關本集團業務的重大變動的資料，以及相關規則及規例的修訂。他們可從公司秘書及公司秘書部門的主要職員取得本集團的相關資料。他們亦可在適當情況下經本公司已採納的書面程序尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

### 公司秘書

公司秘書須向董事會負責，以確保董事會能嚴格及完全遵守各程序及所有適用之規則與規例，並協助主席準備會議議程，適時及周詳地向各董事及董事會轄下委員會成員準備及發放董事會文件及相關資料，致使董事會之各項活動能得以有效及順利地進行。

公司秘書出席所有董事會議，並在適當時就企業管治及法規各方面提供意見。董事會及其轄下的委員會的會議紀錄的初稿及最終定稿均會分別發送給所有有關董事，以供他們發表意見及作為紀錄。本公司董事會及其轄下委員會的所有會議紀錄均對會議上各董事所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的紀錄，並由公司秘書存檔。任何董事在發出合理通知後，均可在任何合理的時段查閱公司秘書所置存之所有會議紀錄。

公司秘書亦就各董事在股份權益、有關連交易及敏感性資料之披露責任上提供意見，並確保上市規則要求的準則及披露得以遵守，以及在需要時，應用於董事會報告中。

### 主席及行政總裁

按管治守則第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有所區分及不應由同一人同時兼任。鍾棋偉先生為本公司董事會主席，而本公司並沒有設置行政總裁一職。行政總裁之角色乃由本公司所有執行董事在董事會主席之領導下，按各人清楚劃分之職責來承擔。董事會認為此安排能讓各位擁有不同專長的執行董事共同決策，以及能確保董事會與本集團管理層之間的權力及權限取得平衡。故此，董事會相信此架構能使本集團可迅速及有效地作出及執行決策，並有利於本集團之業務前景。

## 委任、重選及罷免董事

本公司並沒有設置提名委員會。提名董事及挑選董事之過程均為董事會按章程細則處理。

董事會在考慮執行董事推薦之董事人選時，將會考慮若干因素，如該位人士的專業知識及經驗、誠信及個人技能，有否與本公司存有潛在的利益衝突及對本公司可投放的時間等。新委任的董事均獲提供有關本公司之參考資料，如中期報告及年報，使其對本公司之業務運作及本集團之架構有所認識。各董事亦可適時獲得通知經修訂的法例及其他法規資料，與及本公司之業務及管治政策資料。

根據管治守則條文第A.4.1條規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有五位非執行董事並無特定任期，惟其須按章程細則規定，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

根據章程細則第94條規定，新委任董事須於緊接其委任後之下一屆股東週年大會上告退及膺選連任，惟其不會計算在根據章程細則第103(A)條所載有關決定董事輪值告退及膺選連任的人數中。

本公司現時擁有八名董事，其中包括五名非執行董事。由於三分之一的董事將於每年的股東週年大會上輪值告退，故此他們每一位須最少每三年退任一次。董事會認為目前委任董事（包括非執行董事）時雖然沒有訂明任期，惟他們須於股東週年大會上輪值告退，並接受股東重選的做法屬合理及切合本公司的需要。

即使章程細則的任何部分或本公司與任何董事訂立的任何協議有所規定，本公司可於董事任期屆滿前以普通決議案罷免其職務。本公司須就任何根據公司條例於股東大會上罷免董事或委任他人取替該名董事的決議案發出特別通告。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，董事會之組成並沒有任何變動。在即將舉行的股東週年大會上膺選連任之董事名稱及簡歷刊載於二零零七年七月二十七日寄予各股東的通函上，使股東們能夠在掌握有關資料的情況下作出選舉董事的決定。

### 薪酬委員會

本公司之薪酬委員會已於二零零五年五月成立，並由蘇洪亮先生（主席）、林漢強先生及陳煥江先生三位獨立非執行董事，與及何約翰先生及伍國棟先生兩位非執行董事組成。本公司的公司秘書擔任此委員會的秘書。

根據二零零五年五月二十日被採納之職責範圍書（標準不低於管治守則之常規）所載，薪酬委員會之主要職責是協助董事會設立及執行一套正規而具透明度的程序，以制訂有關全體董事及高層管理人員之薪酬政策。已採納的薪酬委員會職權範圍書已登載於本公司網站。

截至二零零七年三月三十一日止之財政年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，除了林漢強先生缺席外，全體委員均出席此會議。

在該會議上，透過參照本集團之表現及利潤，與及同業的普遍薪酬指標以檢討執行董事的薪酬待遇。委員會注意到執行董事的薪酬較某些與本集團規模相若而又從事地產業務的上市公司董事的薪酬為低，薪酬委員會議決向董事會建議現時每名執行董事薪酬待遇（即董事袍金）將於財政年度二零零七／二零零八年起由每年港幣50,000元遞增至港幣80,000元，並於二零零七年股東週年大會上由股東釐定。董事薪酬之詳情載於本年報第五十八頁之財務報表附註九內。

### 核數師薪酬

截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司已付及應付外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所為本集團提供核數服務之酬金為港幣298,539元，而非核數服務之酬金為港幣87,000元。

## 審核委員會

本公司審核委員會於一九九八年十二月成立，現時由林漢強先生（主席）、陳煥江先生及蘇洪亮先生三位獨立非執行董事，以及何約翰先生及伍國棟先生兩位非執行董事組成。此委員會的成員擁有足夠的財務及會計經驗與專長以履行其職責。本公司的公司秘書擔任此委員會的秘書。

董事會已批准審核委員會之職權範圍書，並不時對其作出檢討，以對審核委員會的運作提供指引。經參照上市規則管治守則的要求及香港會計師公會頒布的指引後，審核委員會已於二零零五年一月修訂及採納了現時的職權範圍書，並於本公司網站登載。

審核委員會之職權範圍書內載有關其主要職責包括：

- 一、 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，並批准外聘核數師的聘用條款；
- 二、 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 三、 監察本公司的年報及財務報表、中期報告及季度報告（如適用）的完整性，並審閱報表及報告中所採納有關財務申報的重要判斷；
- 四、 監管本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；及
- 五、 審閱本公司的財務資料。

審核委員會 (續)

截至二零零七年三月三十一日止財政年度內，審核委員會連同本公司外聘核數師分別於二零零六年七月及二零零六年十二月召開了兩次會議，商討及審閱發放予本公司股東的財務及其他資料（包括呈交董事會批准的二零零五／二零零六年之末期業績及二零零六／二零零七年之中期業績）、本集團採納的會計原則及常規，以及本公司的內部監控事宜。委員會亦會定時檢討本公司外聘核數師的獨立性。各委員在上述會議之出席率詳情如下：

委員會委員	出席／會議舉行次數
<b>獨立非執行董事</b>	
林漢強先生 (主席)	2/2
陳煥江先生	2/2
蘇洪亮先生	1/2
<b>非執行董事</b>	
何約翰先生	0/2
伍國棟先生	2/2

審核委員會聯同本公司外聘核數師已於二零零七年七月初的一個會議上，審閱及商討本公司截至二零零七年三月三十一日止年度的財務報表。

## 問責及核數

管理層向董事會提供了充分的解釋及足夠的資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。

全體董事確認他們有編製及檢討本公司財務報表的責任，以確保財務報表能真實和公平地顯示本公司及本集團於二零零七年三月三十一日結算時之財政狀況以及本集團於該日止年度的溢利及現金流量。在編製本公司截至二零零七年三月三十一日止年度的財務報表，董事會已選擇於香港普遍接受的合適會計政策及原則，並貫徹採用審慎及合理地作出了判斷及估算，按持續經營為基礎編製財務報表。本公司的核數師已在本年報第三十五及三十六頁刊載之獨立核數師報告中就其在本公司及本集團財務報表的申報責任作出聲明。

董事會一直致力確保能平衡、清晰及明白地評審本集團的情況及前景，並適用於年報及中期報告、其他涉及股價敏感資料的通告及根據上市規則及其他適用規則規定須予披露的其他財務資料，以及向監管者提交的報告書以至根據法例規定須予披露的資料。故此，董事在有需要時，會就發出有關公告及報告尋求適當的授權。

## 內部監控

董事會明瞭其維持本集團有效良好內部監控制度之責任，以保障本集團資產及股東權益。內部監控為沒有出現重大錯誤或損失提供合理而非絕對之保證，並管理而非消除營運系統及達致本集團目標時可能有失誤之風險。

董事會已就本集團內部監控制度之成效作出年度檢討。檢討範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務、營運及合規監控與風險管理職能。根據檢討結果，董事會認為本集團於年內之內部監控能有效地運作。本集團將會繼續改善其內部監控。

### 與股東的溝通

本公司的股東週年大會是公司與其股東的主要溝通渠道，提供平台讓股東們提問及作出建議，並與董事會交換意見。

本公司的董事會主席、審核委員會主席及其多位成員以及薪酬委員會多位成員均有出席本公司二零零六年度的股東週年大會，以解答股東們的提問。每項實際獨立的事宜，均已在該會議上以個別決議案提呈，這包括重選個別董事。

本公司還有其他與股東溝通的渠道，包括刊印年報及中期報告、通函、報章公告及於本公司網頁載有本集團的最新和重要資訊。股東及任何有興趣者亦可以電郵至 [enquiry@wahha.com](mailto:enquiry@wahha.com) 與本公司聯絡。

### 以投票方式表決

本公司定期通知股東以投票方式表決的程序，並確保符合上市規則及章程細則有關以投票方式表決的規定。

自二零零四年起，本公司已根據上市規則就股東會議上以投票方式表決的要求，在有關股東週年大會的通函中向股東披露其要求以投票方式表決的權利及程序。

自二零零五年起，各股東於股東週年大會開始時已獲解釋按章程細則第74條的規定，在決議案以舉手方式表決之前股東要求以投票方式表決的權利及程序。

除上述所披露外，本公司於截至二零零七年三月三十一日止財政年度內貫徹遵守管治守則內所載之所有守則條文。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環太子大廈廿二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

致華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第三十七至七十六頁華廈置業有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下合稱「貴集團」)之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零七年三月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實而公平地列報此等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部監控,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對此等財務報表作出意見,並按照香港公司條例第141條僅向全體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

### 核數師的責任 (續)

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估算的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零七年三月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二零零七年七月十三日

## 綜合損益賬

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
營業額	五	<b>20,286,039</b>	12,719,895
直接成本	七	<b>(1,182,587)</b>	(564,470)
毛利		<b>19,103,452</b>	12,155,425
其他利潤淨額	六	<b>2,745,781</b>	3,220,624
投資物業之公平值變動		<b>4,500,000</b>	3,350,000
行政費用	七	<b>(4,922,263)</b>	(4,639,443)
經營溢利		<b>21,426,970</b>	14,086,606
應佔聯營公司溢利減虧損	八	<b>28,895,429</b>	27,325,420
除所得稅前溢利		<b>50,322,399</b>	41,412,026
所得稅費用	十一	<b>(1,790,928)</b>	(1,140,144)
本公司權益持有人應佔溢利		<b>48,531,471</b>	40,271,882
股息	十二	<b>4,838,400</b>	4,838,400
每股盈利(基本及攤薄)	十三	<b>40.1 仙</b>	33.3 仙

# 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十四	34,000,000	29,500,000
於聯營公司之投資	十六	151,457,076	135,311,647
聯營公司欠款	十六	92,154,479	101,130,980
可供出售之金融資產	十七	250,448	250,448
遞延所得稅資產	二十四	165,948	136,737
		<b>278,027,951</b>	266,329,812
<b>流動資產</b>			
待出售物業	十八	5,772,352	6,199,548
應收業務賬款及其他應收款項	十九	50,790,915	56,931,897
可退回稅項		20,043	141,058
短期投資	二十	226,011,018	140,902,932
現金及現金等價物	二十一	140,324,752	110,980,630
		<b>422,919,080</b>	315,156,065
<b>資產總值</b>		<b>700,947,031</b>	581,485,877
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	二十二	78,624,000	78,624,000
保留溢利	二十三	517,954,817	474,261,746
<b>權益總值</b>		<b>596,578,817</b>	552,885,746
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	二十四	5,096,101	4,299,851
<b>流動負債</b>			
應付業務賬款及其他應付款項	二十五	98,924,934	23,940,565
應付稅項		347,179	359,715
		<b>99,272,113</b>	24,300,280
<b>負債總值</b>		<b>104,368,214</b>	28,600,131
<b>權益及負債總值</b>		<b>700,947,031</b>	581,485,877
<b>流動資產淨額</b>		<b>323,646,967</b>	290,855,785
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>601,674,918</b>	557,185,597

鍾棋偉  
董事

鍾仁偉  
董事

# 資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十四	<b>34,000,000</b>	29,500,000
於附屬公司之投資	十五	<b>110,346</b>	110,346
於聯營公司之投資	十六	<b>1,140,618</b>	2,640,618
聯營公司欠款	十六	<b>69,654,479</b>	101,130,980
可供出售之金融資產	十七	<b>250,448</b>	250,448
		<b>105,155,891</b>	133,632,392
<b>流動資產</b>			
待出售物業	十八	<b>490,885</b>	875,421
應收業務賬款及其他應收款項	十九	<b>50,716,815</b>	56,205,678
短期投資	二十	<b>226,011,018</b>	140,902,932
現金及現金等價物	二十一	<b>134,851,269</b>	103,660,185
		<b>412,069,987</b>	301,644,216
<b>資產總值</b>		<b>517,225,878</b>	435,276,608
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	二十二	<b>78,624,000</b>	78,624,000
保留溢利	二十三	<b>320,092,108</b>	316,655,193
<b>權益總值</b>		<b>398,716,108</b>	395,279,193
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	二十四	<b>5,096,101</b>	4,299,851
<b>流動負債</b>			
應付業務賬款及其他應付款項	二十五	<b>113,076,900</b>	35,337,849
應付稅項		<b>336,769</b>	359,715
		<b>113,413,669</b>	35,697,564
<b>負債總值</b>		<b>118,509,770</b>	39,997,415
<b>權益及負債總值</b>		<b>517,225,878</b>	435,276,608
<b>流動資產淨額</b>		<b>298,656,318</b>	265,946,652
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>403,812,209</b>	399,579,044

鍾棋偉  
董事

鍾仁偉  
董事

## 綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
經營溢利		21,426,970	14,086,606
按公平值計入損益賬之金融資產之已變現及 未變現利潤淨額		(1,920,065)	(3,735,434)
租賃土地之攤銷		49,381	50,950
投資物業之公平值變動		(4,500,000)	(3,350,000)
<b>營運資本變動前之經營溢利</b>		<b>15,056,286</b>	7,052,122
待出售物業之減少		377,815	—
應收業務賬款及其他應收款項之減少		109,361	1,238,315
欠有關連公司款項之減少		(29,379)	(1,934,425)
應付業務賬款及其他應付款項之(減少)/增加		(2,394,182)	3,436,288
<b>經營業務產生之現金淨額</b>		<b>13,119,901</b>	9,792,300
已付香港利得稅		(915,410)	(251,961)
已付股東之股息		(4,838,400)	(4,838,400)
<b>經營業務產生之現金淨額</b>		<b>7,366,091</b>	4,701,939
<b>投資業務之現金流量</b>			
已收聯營公司股息		12,750,000	1,250,000
應收聯營公司淨額之減少		17,631,853	14,712,289
出售投資之收入		1,058,256,236	962,755,788
購入投資		(1,066,660,058)	(969,912,673)
<b>投資業務產生之現金淨額</b>		<b>21,978,031</b>	8,805,404
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>		<b>29,344,122</b>	13,507,343
年初現金及現金等價物		110,980,630	97,473,287
年終現金及現金等價物	二十一	140,324,752	110,980,630

## 綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

41

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
年初權益總值		<b>552,885,746</b>	517,452,264
年度溢利	二十三	<b>48,531,471</b>	40,271,882
股息	二十三	<b>(4,838,400)</b>	(4,838,400)
年終權益總值		<b>596,578,817</b>	552,885,746

## 一、 一般資料

本公司是一間於香港註冊成立之有限公司，註冊地址為香港灣仔皇后大道東43-59號東美中心2500室。

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。各附屬公司和聯營公司之主要業務分別載於財務報表附註十五及十六。

綜合財務報表以港幣（港元）列報。此等財務報表已於二零零七年七月十三日獲董事會批准刊發。

## 二、 主要會計政策

編製此等財務報表採納之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

### (a) 編製基準

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。財務報表已按照歷史成本法編製，並就按公平值計入損益賬之金融資產以及投資物業的重估均按公平值列賬而作出修訂。

編製符合財務準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算，管理層在應用本集團會計政策過程中須行使其判斷力。附註四中所披露的範疇為涉及較高度判斷或複雜性，或涉及對編製綜合財務報表所需之重要假設和估算。

## (b) 尚未生效的準則及準則修訂

香港會計師公會已公布若干新訂準則及修訂，惟其在截至二零零七年三月三十一日止年度內還未生效，與本集團營運有關的新訂準則及修訂列載如下：

		於下列日期起開始之 會計年度生效
香港會計準則第1號修訂	財務報表的呈報 — 資本披露	二零零七年一月一日
財務準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
財務準則第8號	經營分類	二零零九年一月一日

本集團並無於截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表提早採納上述準則及修訂。本集團將於上述準則及修訂生效時應用，惟預期不會對本集團之財務報表構成重大影響。

## 二、 主要會計政策 (續)

### (c) 集團會計

#### (i) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。

附屬公司指本集團有權管控其財務及營運政策的所有實體 (包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬。附屬公司在控制終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在綜合損益賬確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。除非該項交易有證據顯示被轉讓資產已減值，否則未變現虧損也被對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 聯營公司

聯營公司乃指本集團對其有重大影響力但卻未能控制其運作的公司，並一般持有其百分之二十至五十投票權的股權。於聯營公司之投資以權益法入賬，而最初則按成本列賬。本集團於聯營公司之投資包括購入時確立的商譽，並已扣除任何累積減值虧損。

本集團應佔聯營公司購入後之溢利或虧損於綜合損益賬內確認，及應佔購入後之儲備變動於儲備內確認。累計之購入後變動則與投資之賬面值作出調整。若本集團應佔聯營公司虧損等同或超過其於聯營公司之權益，包括任何其他應收之免抵押款項，本集團將不會確認進一步之虧損，除非其有責任承擔或已替聯營公司付款。

本集團與其聯營公司之間於交易上之未變現利潤將以本集團於聯營公司所佔權益為限而對銷。除非該項交易有證據顯示被轉讓資產已減值，否則未變現虧損也被對銷。聯營公司之會計政策有需要時可予改動以確定與本集團採用者一致。

於本公司之資產負債表內，聯營公司之投資是按成本扣除減值虧損準備列賬。聯營公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

二、 主要會計政策 (續)

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及列賬貨幣。本集團所有附屬公司及聯營公司均以港幣作為功能貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合損益賬確認。

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動以該證券的已攤銷成本變動產生的換算差額及該證券賬面值的其他變動之間作出分析。換算差額在損益賬確認，而賬面值的其他變動則在權益中確認。

非貨幣性金融資產及負債的換算差額為公平值盈虧的一部份。非貨幣性金融資產及負債(例如按公平值計入損益賬的股本證券)的換算差額在綜合損益賬中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性金融資產(例如分類為可供出售的股本證券)的換算差額包括在權益內的投資重估儲備之內。

## (e) 投資物業

為獲得長期租金收益或／及資本增值而持有，且並非由本集團旗下公司佔用的物業分類為投資物業。

投資物業包括以經營租約持有的土地及以融資租約持有的樓宇。

倘符合投資物業的餘下定義，則以經營租約持有的土地會被分類為並入賬列作投資物業。經營租約乃猶如其為融資租約入賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關交易成本。

初步確認後，投資物業按公平值及不作折舊列賬。公平值乃按交投活躍市場的價格計算，並於需要時就個別特定資產在性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘並無有關資料，則會使用其他估值方法，如交投較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等。此等估值每年最少一次由外聘估值師進行。

投資物業的公平值反映（其中包括）現有租約的租金收入及有關在現行市況下對未來租約的租金收入。

同樣地，公平值亦反映任何有關物業可預期出現的現金流出。此等現金流出部分確認為負債，包括有分類為投資物業的土地的融資租約負債；其他包括或然租金付款則不會於財務報表確認。

其後開支僅於當與該項目有關的未來經濟利益可能會流入本集團且其成本能夠可靠地計量時，方會計入資產的賬面值。所有其他維修及保養成本於產生的財政期間自綜合損益賬扣除。

公平值之變動於綜合損益賬中確認。

二、 主要會計政策 (續)

(f) 非金融資產減值

須作折舊或攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額予以確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按其可識辨現金流量（現金產生單位）的最低層面組合。除商譽外，已遭受減值的非金融資產在每個報告日就減值是否有可能撥回進行檢討。

(g) 金融資產

本集團將其金融資產分類如下：按公平值計入損益賬的金融資產、貸款及應收款項、持至到期日之投資及可供出售之金融資產。分類方式視乎購入金融資產的目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(i) 按公平值計入損益賬的金融資產

按公平值計入損益賬之金融資產為持作買賣之金融資產。金融資產若在購入時其主要目的為在短期出售，則分類為此類。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為非衍生工具金融資產，且其有固定或可確定金額並不於交投活躍的市場上掛牌。於本集團直接向債務人提供金錢、貨物或服務且無意買賣應收款項時產生。此等貸款及應收款項分類為流動資產，並列在資產負債表中應收業務賬款及其他應收款項內（附註二(h)）。倘若到期日由結算日起計逾十二個月者，則列作非流動資產。

(iii) 持至到期日之投資

持至到期日之投資乃指有固定或可確定付款金額，及有固定到期日且本集團管理層有明確意向及能力持有至到期日之非衍生工具金融資產。

(iv) 可供出售的金融資產

可供出售的金融資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他按公平值計入損益賬的金融資產、貸款及應收款項或持至到期日之投資類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

定期購入及出售的投資在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。按公平值計入損益賬的金融資產初步按公平值確認，而交易成本則在綜合損益賬支銷。所有其他財務資產初步按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或已轉讓，而本集團已實際轉讓擁有權的所有風險和回報時，投資即終止確認。可供出售金融資產及按公平值計入損益賬的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項以及持至到期日之投資均利用實際利息法按攤銷成本列賬。因「按公平值計入損益賬的金融資產」類別的公平值變動而產生的盈虧，列入產生期間的綜合損益賬中呈報於「按公平值計入損益賬的金融資產盈虧」內。

## 二、 主要會計政策 (續)

### (g) 金融資產 (續)

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動以該證券的已攤銷成本變動產生的換算差額與該證券賬面值的其他變動之間作出分析。換算差額在綜合損益賬確認，而賬面值的其他變動則在權益中確認。分類為可供出售的非貨幣性證券的公平值變動在權益中確認。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，在權益中確認的累計公平值調整以「可供出售金融資產的盈虧」列入綜合損益賬內。

有牌價投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項金融資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用估值技術確定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析和盡量以市場資訊而非發行人個別情況為輸入的期權定價模式。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售金融資產存在此等證據，按收購成本與當時公平值的差額，減該金融資產之前在綜合損益賬確認的任何減值虧損計算的累計虧損，自權益中剔除並在綜合損益賬記賬。在綜合損益賬確認的股權工具減值虧損不會透過綜合損益賬撥回。應收業務賬款的減值測試在附註二(h)中敘述。

## (h) 應收業務賬款及其他應收款項

應收業務賬款及其他應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收業務賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人有嚴重財政困難，可能進行破產或財務重組，以及欠繳或拖延付款，均視為應收款已經減值的指標。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。撥備金額在綜合損益賬確認。

## (i) 待出售物業

租賃土地部份按成本扣除累計攤銷及減值虧損入賬，而樓宇部份則按成本值及變賣可得淨值之較低者列賬。變賣可得淨值是指按正常業務範圍內出售而估算所得出售價減銷售費用。

## (j) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

## 二、 主要會計政策 (續)

### (k) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值的暫時差異全數撥備。然而，來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認的遞延所得稅，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒布或主要已頒布，並在有關之遞延所得稅資產預期實現或遞延所得稅負債預期結算時之稅率而釐定。

遞延所得稅資產是就暫時差異可能有未來應課稅盈利所使用部份中確認。

遞延稅項就附屬公司及聯營公司投資產生之暫時差異作出撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

### (l) 撥備

倘本集團因過往事件而產生現有法定或推定責任，而將來可能需要有資源流出以解除責任，而有關金額可以衡量時則撥備予以確認。惟將來業務虧損則不會作出撥備。

當一些類似責任出現，在確定是否有資源流出以解決責任的可能性時，須按該等類似責任作整體考慮。縱使在同類責任內任何一項需要資源流出的可能性甚低，仍須作出撥備。

### (m) 經營租約

經營租約指租賃資產擁有權之絕大部份風險及回報仍歸於出租者擁有之租約。經營租約之應付租金在扣除出租者所提供之任何優惠後以直線法按有關租約年期在綜合損益賬內扣除。

### (n) 收益確認

出售落成物業之收益於銷售協議完成後始予以確認記賬。

管理費收入在提供服務後入賬。

租金收入以直線法按有關租約期限入賬。

利息收入以實際利息法按時間比例基準確認。

股息收入在收取股息之權利獲確定後入賬。

### (o) 僱員福利

本集團現正參與一項界定供款退休計劃。本集團根據退休計劃所作出之供款於產生時從綜合損益賬中支銷。本集團之供款額乃按僱員基本薪酬以指定百分比計算。

僱員可享有之年假在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。僱員可享有之病假及產假則於休假時才確認。

## 二、 主要會計政策 (續)

### (p) 股息分配

分配給本公司股東之股息在得到本公司董事或股東批准後在該期的財務報表內確定為負債。

## 三、 財務風險管理

本集團的業務承受著多種風險，包括價格風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

### (a) 財務風險因素

#### (i) 價格風險

由於本集團持有的投資分類為可供出售的金融資產或按公平值計入損益賬的金融資產，故此本集團承受股本證券的價格風險。本集團之投資物業及待出售物業受著價格風險，因他們的價值均受到物業市場情況而轉變。

#### (ii) 信貸風險

本集團並無重大的信貸風險。本集團實施一些政策以確保在租賃開始前租戶需繳付租金按金及於物業契約簽訂前已收取出售物業款項。另外，本集團之現金亦存放於較高評級之金融機構。

#### (iii) 流動資金風險

本集團於二零零七年三月三十一日並無任何銀行借貸。為確保資金靈活性，本集團保持足額之現金及現金等價物及高流動性之短期投資。

## (b) 公平值估算

按公平值計入損益賬的公平值金融資產及可供出售之金融資產是按附註二(g)項所載列之基準而釐定。

應收業務賬款及其他應收款項，現金及現金等價物以及應付業務賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。其他作為披露目的之金融資產及負債之公平值乃按本集團一些類同之金融工具以現時市場利率折讓未來現金流量估算。

## 四、重要會計估算及判斷

估算及判斷不斷按過往經驗及其他因素評核，當中包括合理預計於某些情況下一些將會出現的事件。

本集團就未來作出一些估算及假設，就定義而言所作之會計估算極少與相關實際結果相等。有關作出之估算及假設而引致於下一個財政年度內須就資產及負債賬面值作重大調整的風險討論如下。

### (a) 投資物業公平值的估算

本集團之投資物業用作租予第三者，其公平值之評估乃由獨立認可之專業物業估值師—忠誠測量行有限公司於二零零七年三月三十一日以公開市值基準，並參考同一樓宇及／或類似物業之近期成交價格作出估值。

### (b) 待出售物業可變現淨值的估算

管理層於每一個匯報期內均會檢討可從待出售物業收回之金額。可收回之金額是指估算物業之銷售價格扣減銷售成本。管理層於決定可收回金額時均作出估算。

五、營業額

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
租金收入		
投資物業	<b>1,171,184</b>	624,961
其他物業	<b>3,584,521</b>	2,915,058
管理費收入	<b>1,275,914</b>	1,287,762
利息收入	<b>11,351,955</b>	6,741,673
股息收入		
上市投資	<b>159,942</b>	500,241
非上市投資	<b>219,773</b>	313,363
建築監督費收入	<b>262,750</b>	336,837
物業銷售	<b>2,260,000</b>	—
	<b>20,286,039</b>	12,719,895

六、其他利潤淨額

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
按公平值計入損益賬之金融資產之已變現 及未變現利潤淨額	<b>1,920,065</b>	3,735,434
匯兌利潤／(虧損)淨額	<b>780,745</b>	(581,157)
雜項	<b>44,971</b>	66,347
	<b>2,745,781</b>	3,220,624

## 七、按性質劃分之開支

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
對能獲取收入之物業之直接費用	<b>755,391</b>	513,520
物業銷售成本	<b>377,815</b>	–
員工成本(包括董事酬金)	<b>3,765,307</b>	3,507,840
核數師酬金	<b>385,539</b>	326,000
租賃土地之攤銷	<b>49,381</b>	50,950
其他	<b>771,417</b>	805,603
直接成本及行政費用總值	<b>6,104,850</b>	5,203,913

## 八、應佔聯營公司溢利減虧損

本集團應佔聯營公司之業績包括本集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值收益為港幣14,997,118元(2006: 港幣17,850,000元)。

九、董事及高層管理人員酬金

本公司各董事之酬金列述如下：

	袍金	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
<b>執行董事</b>		
鍾棋偉先生	50,000	50,000
鍾仁偉先生	50,000	50,000
鍾英偉先生	50,000	50,000
<b>非執行董事</b>		
何約翰先生	50,000	50,000
伍國棟先生	50,000	50,000
<b>獨立非執行董事</b>		
林漢強先生	50,000	50,000
陳煥江先生	50,000	50,000
蘇洪亮先生	50,000	50,000
<b>董事袍金</b>	<b>400,000</b>	400,000

截至二零零七及二零零六年三月三十一日止年度，並沒有付予其他酬金及各董事概無放棄收取其酬金權利。

本集團五名最高薪酬人士（不包括董事在內）之酬金詳情如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
薪金及其他酬金	1,648,540	1,179,429
退休福利計劃供款	68,724	44,600
	<b>1,717,264</b>	1,224,029

截至二零零七及二零零六年三月三十一日止年度，五名最高薪酬人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

## 十、 退休福利計劃

本集團參與一項界定供款退休計劃，其所有僱員及某些有關連公司之僱員皆在計劃之內。該計劃中之資產以信託方式持有，與本集團及其有關連公司之資產分開。該計劃之供款按員工之年資，以員工薪酬之若干百分比作計算，並於有關年度之綜合損益賬中支銷。本年度所支銷之退休金費用合共港幣183,092元（2006：港幣158,113元）。

## 十一、 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17.5%（2006：17.5%）提撥準備。

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
本年度所得稅		
香港利得稅	<b>1,023,889</b>	454,691
遞延所得稅（附註二十四）	<b>767,039</b>	685,453
	<b>1,790,928</b>	1,140,144

本集團除所得稅前溢利所產生之所得稅費用與假若採用香港（即本集團經營業務地區）之稅率而計算之理論金額有偏差，詳情如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
除所得稅前溢利，撇除應佔聯營公司溢利減虧損	<b>21,426,970</b>	14,086,606
按稅率17.5%（2006：17.5%）計算	<b>3,749,720</b>	2,465,156
年前少撥準備	<b>310,213</b>	1,002
無須課稅之收入	<b>(2,327,232)</b>	(1,333,424)
不可扣稅之費用	<b>6,948</b>	117,944
未確認之稅務虧損之增加/(減少)淨額	<b>61,727</b>	(148,002)
未確認之暫時差額	<b>(10,448)</b>	(3,299)
其他	-	40,767
所得稅費用	<b>1,790,928</b>	1,140,144

十二、 股息

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
擬派發末期股息每股港幣4仙(2006: 港幣4仙)	<b>4,838,400</b>	4,838,400

於二零零七年七月十三日星期五舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股港幣4仙。此建議之股息將於截至二零零八年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

十三、 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司權益持有人應佔溢利及年內已發行普通股股份之加權平均股數計算。

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	<b>48,531,471</b>	40,271,882
已發行普通股股份之加權平均股數	<b>120,960,000</b>	120,960,000
每股基本盈利(港仙)	<b>40.1</b>	33.3

本公司沒有可能導致攤薄的潛在普通股。

## 十四、 投資物業

	本集團及本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
估值		
年初	<b>29,500,000</b>	26,150,000
公平值收益	<b>4,500,000</b>	3,350,000
年終	<b>34,000,000</b>	29,500,000

投資物業為香港超過五十年租約之物業，並由忠誠測量師行有限公司（獨立認可之專業物業估值師）於二零零七年及二零零六年三月三十一日根據公開市值基礎所作的估值列賬。

## 十五、 附屬公司

	本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
非上市股份，按成本	<b>110,346</b>	110,346

所有附屬公司皆由本公司全資擁有，詳情如下：

名稱	主要業務	已發行股本詳情
發達好有限公司	物業發展	2股每股港幣1元之普通股
嘉耀物業管理有限公司	物業管理	2股每股港幣1元之普通股
勤敏地產有限公司	暫停業務	2股每股港幣100元之普通股

十五、 附屬公司 (續)

名稱	主要業務	已發行股本詳情
大江山置業有限公司	物業投資	100,000股每股港幣1元之普通股
登保年地產有限公司	物業投資	4股每股港幣10元之普通股
華廈建築有限公司	建築承辦	2股每股港幣1元之普通股
華廈地產代理有限公司	物業代理	1,000股每股港幣10元之普通股
華廈物業有限公司	暫無業務	100股每股港幣1元之普通股

所有附屬公司皆於香港註冊及經營，並為本公司直接擁有。

## 十六、 聯營公司

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
於聯營公司之投資		
本集團 - 應佔資產淨值	<b>151,457,076</b>	135,311,647
本公司 - 非上市股份，按成本減撥備	<b>1,140,618</b>	2,640,618

	本集團		本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
聯營公司欠款				
非流動部份	<b>92,154,479</b>	101,130,980	<b>69,654,479</b>	101,130,980
流動部份 (附註十九)	<b>48,657,193</b>	54,688,814	<b>48,657,193</b>	54,688,814
	<b>140,811,672</b>	155,819,794	<b>118,311,672</b>	155,819,794
欠聯營公司款項 (附註二十五)	<b>(21,327,833)</b>	(18,704,102)	<b>(21,327,833)</b>	(18,704,102)
	<b>119,483,839</b>	137,115,692	<b>96,983,839</b>	137,115,692

本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

## (a) 業績

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
收益	<b>22,882,182</b>	20,797,111
年度溢利	<b>28,895,429</b>	27,325,420
股息	<b>12,750,000</b>	1,250,000

十六、 聯營公司 (續)

(b) 資產淨值

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
資產	<b>325,063,219</b>	319,880,537
負債	<b>(173,606,143)</b>	(184,568,890)
資產淨值	<b>151,457,076</b>	135,311,647

聯營公司及應收／(應付)款項之詳情如下：

名稱	主要業務	本集團應收／(應付)款項		已發行 股本詳情	本集團 所持有之實際 權益百分比
		二零零七年 港元	二零零六年 港元		
凱得置業有限公司	物業發展	<b>39,152,920</b>	42,998,920	6,000,000股 每股港幣1元	25
捷浩發展有限公司	物業發展	<b>13,611,803</b>	14,561,803	4股每股港幣1元	25
金日鷹發展有限公司	物業發展	<b>(14,752,623)</b>	(13,400,178)	4股每股港幣1元	25
東泰來企業有限公司	物業投資	<b>14,959,419</b>	16,526,919	10,000股 每股港幣1元	25
富江山置業有限公司	投資控股	<b>(3,486,896)</b>	(2,407,610)	100股每股港幣10元	50

名稱	主要業務	本集團應收／(應付)款項		已發行 股本詳情	本集團 所持有之實際 權益百分比
		二零零七年 港元	二零零六年 港元		
富靈置業有限公司	物業投資	<b>46,284</b>	46,284	4股每股港幣10元	50
富寶利地產有限公司	物業投資	-	-	10,000股 每股港幣10元	25
顯冠企業有限公司	物業投資	<b>15,996,260</b>	17,536,760	1,000股 每股港幣10元	50
金利華置業有限公司	物業投資	<b>38,506</b>	38,506	100,000股 每股港幣1元	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	<b>34,957,400</b>	38,307,400	20股每股港幣10元	25
建源興置業有限公司	物業發展	<b>8,746,134</b>	10,291,056	200,000股 每股港幣1元	50
Mass Collection Company Limited	物業發展	<b>(3,088,314)</b>	(2,896,314)	2股每股港幣1元	50
Remadour Estate Limited	物業投資	<b>6,557,002</b>	7,264,502	10,000股 每股港幣1元	25
成美產業有限公司	物業投資	-	-	69,513股 每股港幣100元	25

十六、 聯營公司 (續)

(b) 資產淨值 (續)

名稱	主要業務	本集團應收／(應付)款項		已發行 股本詳情	本集團 所持有之實際 權益百分比
		二零零七年 港元	二零零六年 港元		
星福投資有限公司	提供貸款	471,825	558,525	2股每股港幣1元	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	2,200,575	2,725,575	100,000股 每股港幣10元	50
新泰全貨倉有限公司	物業投資	2,196,469	2,721,469	100,000股 每股港幣10元	50
華廈地產發展 有限公司	物業投資	1,877,075	2,242,075	10股每股港幣10元	50
		<b>119,483,839</b>	137,115,692		

- (i) 應收及應付款項為無抵押、免息及無指定還款期。本集團並沒有對聯營公司之借貸或信貸作出擔保，亦沒有達成任何對聯營公司作進一步墊款之協議。
- (ii) 所有聯營公司皆在香港註冊及經營。除成美產業有限公司由富江山置業有限公司擁有百分之五十權益外，其餘聯營公司均由本公司直接持有。

## 十七、可供出售之金融資產

	本集團及本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
非上市股份，按成本	<b>250,448</b>	250,448

本公司各董事認為可供出售之金融資產的公平值並不可能可靠地計量，因為近期沒有由具充份資訊的自願人士進行之可確認公平交易，而可供出售之金融資產的將來現金流量亦不能夠可靠地確定。故此，可供出售之金融資產按成本入賬。

## 十八、待出售物業

	本集團		本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
於香港之租賃土地，十至五十年				
租約	<b>2,150,190</b>	2,297,541	<b>278,123</b>	382,814
發展成本	<b>3,622,162</b>	3,902,007	<b>212,762</b>	492,607
	<b>5,772,352</b>	6,199,548	<b>490,885</b>	875,421

十九、 應收業務賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
應收業務賬款				
少於六十日	<b>94,229</b>	112,554	-	28,230
多於六十日	<b>41,832</b>	44,469	<b>34,907</b>	36,003
	<b>136,061</b>	157,023	<b>34,907</b>	64,233
其他應收款項	<b>1,814,985</b>	1,931,951	<b>363,274</b>	469,598
應收附屬公司款項	-	-	<b>1,512,788</b>	857,817
應收聯營公司款項(附註十六)	<b>48,657,193</b>	54,688,814	<b>48,657,193</b>	54,688,814
預付款及水電按金	<b>182,676</b>	154,109	<b>148,653</b>	125,216
	<b>50,790,915</b>	56,931,897	<b>50,716,815</b>	56,205,678

應收業務賬款乃應收租金，該等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）。

應收附屬公司款項均為無抵押、免息及於要求時歸還。

## 二十、短期投資

	本集團及本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
持至到期日之非上市證券·按攤銷成本	<b>187,555,786</b>	69,721,820
按公平值計入損益賬之金融資產		
上市股份－香港	<b>10,623,070</b>	8,886,411
上市股份－海外	<b>7,299,943</b>	7,628,926
非上市有牌價之投資基金	<b>4,906,219</b>	261,042
非上市債券	<b>15,626,000</b>	15,217,743
非上市股票掛鈎票據	–	39,186,990
	<b>226,011,018</b>	140,902,932

本集團及本公司持至到期日之非上市證券之加權平均實際利率為5.29% (2006 : 4.85%)。持至到期日之證券之賬面值與公平值相若。

## 二十一、現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
手持現金	<b>12,000</b>	12,000	–	–
銀行現金	<b>6,928,058</b>	6,461,669	<b>3,168,147</b>	790,528
短期銀行存款	<b>133,384,694</b>	104,506,961	<b>131,683,122</b>	102,869,657
	<b>140,324,752</b>	110,980,630	<b>134,851,269</b>	103,660,185

本集團及本公司之短期銀行存款之加權平均實際利率均為3.81% (2006 : 分別為3.84%及3.85%)。此等存款的到期日均少於三個月 (2006 : 少於三個月)。

二十二、股本

	本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
法定股本：		
150,000,000股每股面值港幣0.65元	<b>97,500,000</b>	97,500,000
發行及繳足股本：		
120,960,000股每股面值港幣0.65元	<b>78,624,000</b>	78,624,000

二十三、保留溢利

	本集團 港元	本公司 港元
二零零五年三月三十一日	438,828,264	307,728,283
年度溢利	40,271,882	13,765,310
二零零五年末期股息	(4,838,400)	(4,838,400)
二零零六年三月三十一日	474,261,746	316,655,193
年度溢利	48,531,471	8,275,315
二零零六年末期股息	(4,838,400)	(4,838,400)
二零零七年三月三十一日	<b>517,954,817</b>	<b>320,092,108</b>

二十四、遞延所得稅

遞延所得稅乃採用負債法就短暫時差按稅率17.5% (2006 : 17.5%) 作全數撥備。

	本集團		本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
遞延所得稅資產	<b>165,948</b>	136,737	-	-
遞延所得稅負債	<b>(5,096,101)</b>	(4,299,851)	<b>(5,096,101)</b>	(4,299,851)
	<b>(4,930,153)</b>	(4,163,114)	<b>(5,096,101)</b>	(4,299,851)

當現期所得稅資產可根據合法權利抵銷現期所得稅負債及當遞延所得稅項均處於同一法定機構時，遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債對銷。於綜合資產負債表內所列上述之資產／（負債）均已對相關金額作出適當抵銷。

遞延所得稅資產及負債之主要部份將於結算日之十二個月後收回／清償。

遞延所得稅資產及負債於本年度內（與同一徵稅區內之結餘抵銷前）之變動如下：

### 本集團

	資產／（負債）				
	稅項虧損 港元	租賃土地 之攤銷 港元	加速折舊 港元	投資物業之 公平值收益 港元	總值 港元
二零零五年三月三十一日	59,000	171,489	(59,000)	(3,649,150)	(3,477,661)
損益賬已（扣除）／計入 （附註十一）	(59,000)	8,914	(49,117)	(586,250)	(685,453)
二零零六年三月三十一日	-	180,403	(108,117)	(4,235,400)	(4,163,114)
損益賬已計入／（扣除） （附註十一）	21,747	(1,286)	-	(787,500)	(767,039)
<b>二零零七年三月三十一日</b>	<b>21,747</b>	<b>179,117</b>	<b>(108,117)</b>	<b>(5,022,900)</b>	<b>(4,930,153)</b>

二十四、遞延所得稅 (續)

本公司

	資產 / (負債)				總值 港元
	稅項虧損 港元	租賃土地 之攤銷 港元	加速折舊 港元	投資物業之 公平值收益 港元	
二零零五年三月三十一日	59,000	42,216	(59,000)	(3,649,150)	(3,606,934)
損益賬已(扣除)/計入	(59,000)	1,450	(49,117)	(586,250)	(692,917)
二零零六年三月三十一日	-	43,666	(108,117)	(4,235,400)	(4,299,851)
損益賬已扣除	-	(8,750)	-	(787,500)	(796,250)
<b>二零零七年三月三十一日</b>	<b>-</b>	<b>34,916</b>	<b>(108,117)</b>	<b>(5,022,900)</b>	<b>(5,096,101)</b>

遞延所得稅資產乃稅項虧損可透過未來應課稅溢利變現而所得之相關稅務利益作確認。本集團有未確認稅項虧損港幣1,287,000元(2006: 港幣934,000元)可結轉以抵銷未來應課稅收入,此等稅項虧損沒有到期日。

## 二十五、應付業務賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
應付業務賬款				
少於九十日	<b>958</b>	141,407	-	137,959
多於九十日	<b>10</b>	10	<b>10</b>	10
	<b>968</b>	141,417	<b>10</b>	137,969
應付購入投資款項	<b>74,784,199</b>	-	<b>74,784,199</b>	-
其他應付款項	<b>767,841</b>	3,257,814	<b>763,255</b>	847,705
應付附屬公司款項	-	-	<b>14,581,165</b>	14,236,605
應付聯營公司款項(附註十六)	<b>21,327,833</b>	18,704,102	<b>21,327,833</b>	18,704,102
應付有關連公司款項	<b>171,285</b>	200,664	<b>150,000</b>	100,000
已收租金及水電按金	<b>977,213</b>	915,718	<b>740,198</b>	727,358
應計費用	<b>895,595</b>	720,850	<b>730,240</b>	584,110
	<b>98,924,934</b>	23,940,565	<b>113,076,900</b>	35,337,849

應付附屬公司及有關連公司款項皆為無抵押、免息及於要求時還款。

## 二十六、應收經營租約之租金

根據土地及房產所訂立之不可撤銷經營租約，於以下年期之未來最低應收租金收入為：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
第一年	<b>4,138,276</b>	4,312,895	<b>2,285,000</b>	3,299,900
第二至第五年內	<b>429,820</b>	2,166,550	<b>58,500</b>	2,103,500
	<b>4,568,096</b>	6,479,445	<b>2,343,500</b>	5,403,400

## 二十七、與有關連人士之重要交易

以下摘要為本集團於本年度內在正常業務範圍內與有關連人士進行之交易，惟於財務報表內所提及者除外。

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
有關連公司		
物業代理費收入	<b>150,000</b>	150,000

本集團向一有關連公司提供物業代理服務，每年收取固定收費。

本公司主要管理層指各董事而彼等酬金載於附註九。

## 二十八、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有關之業務，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，本集團已決定將業務分部作為主要報告形式，而地區分部則作為次要報告形式呈列。

分部資產主要包括投資物業、聯營公司、短期投資、應收款項及營運資金，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遞延所得稅負債。至於地區分部報告，由於本集團所有經營業務及資產均在香港，故其沒有呈列地區分部報告。

	物業投資、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資 港元	總值 港元
<b>截至二零零七年三月三十一日止年度</b>			
營業額	<b>8,554,369</b>	<b>11,731,670</b>	<b>20,286,039</b>
分部業績	<b>10,393,064</b>	<b>14,432,480</b>	<b>24,825,544</b>
未分配成本			<b>(3,398,574)</b>
經營溢利			<b>21,426,970</b>
應佔聯營公司溢利減虧損	<b>28,895,429</b>	-	<b>28,895,429</b>
除所得稅前溢利			<b>50,322,399</b>
所得稅費用			<b>(1,790,928)</b>
本公司權益持有人應佔溢利			<b>48,531,471</b>
分部資產	<b>334,061,997</b>	<b>226,374,291</b>	<b>560,436,288</b>
未分配資產			<b>140,510,743</b>
資產總值			<b>700,947,031</b>
分部負債	<b>24,037,481</b>	<b>74,784,199</b>	<b>98,821,680</b>
未分配負債			<b>5,546,534</b>
負債總值			<b>104,368,214</b>

二十八、分部資料 (續)

	物業投資、 發展及管理 及建築承辦 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零零六年三月三十一日止年度			
營業額	5,164,618	7,555,277	12,719,895
分部業績	6,627,847	10,709,554	17,337,401
未分配成本			(3,250,795)
經營溢利			14,086,606
應佔聯營公司溢利減虧損	27,325,420	-	27,325,420
除所得稅前溢利			41,412,026
所得稅費用			(1,140,144)
本公司權益持有人應佔溢利			40,271,882
分部資產	328,746,173	141,481,279	470,227,452
未分配資產			111,258,425
資產總值			581,485,877
分部負債	23,821,860	118,705	23,940,565
未分配負債			4,659,566
負債總值			28,600,131

## 五年財務摘要

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>業績</b>					
<b>截至三月三十一日止年度</b>					
營業額	<b>20,286</b>	12,720	8,026	13,251	14,188
除所得稅前溢利／(虧損)	<b>50,322</b>	41,412	51,415	36,901	(5,464)
本公司權益持有人應佔					
溢利／(虧損)	<b>48,531</b>	40,272	50,315	36,166	(5,681)
股息	<b>4,838</b>	4,838	4,838	7,258	—
<b>資產及負債</b>					
<b>於三月三十一日</b>					
投資物業	<b>34,000</b>	29,500	26,150	21,150	18,750
於聯營公司之投資	<b>151,457</b>	135,312	109,236	69,731	53,317
聯營公司欠款	<b>92,155</b>	101,131	107,130	184,351	188,198
可供出售之金融資產／					
長期投資	<b>250</b>	250	250	250	250
遞延所得稅資產	<b>166</b>	137	172	163	154
流動資產	<b>422,919</b>	315,156	294,907	264,933	222,202
<b>資產總值</b>	<b>700,947</b>	581,486	537,845	540,578	482,871
股本	<b>78,624</b>	78,624	78,624	78,624	78,624
保留溢利	<b>517,955</b>	474,262	438,828	395,772	359,606
<b>權益總值</b>	<b>596,579</b>	552,886	517,452	474,396	438,230
遞延所得稅負債	<b>5,096</b>	4,300	3,649	2,774	2,354
流動負債	<b>99,272</b>	24,300	16,744	63,408	42,287
<b>負債總值</b>	<b>104,368</b>	28,600	20,393	66,182	44,641
<b>權益及負債總值</b>	<b>700,947</b>	581,486	537,845	540,578	482,871

## 聯營公司之財務摘要

本集團大部份物業發展及投資業務由聯營公司經營。然而，沒有一間聯營公司對本集團之業績及資產淨值有重大影響。為向股東提供有關聯營公司之財務表現和財政狀況資料，以下列出本集團聯營公司截至二零零七年三月三十一日止年度之業績和資產淨值總額：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
<b>業績</b>		
收益	<b>80,494,498</b>	72,886,944
經營溢利	<b>62,616,325</b>	52,915,380
投資物業之公平價值變動	<b>54,494,235</b>	54,950,000
除所得稅前溢利	<b>117,110,560</b>	107,865,380
所得稅費用	<b>(18,074,246)</b>	(19,915,393)
年度溢利	<b>99,036,314</b>	87,949,987
本集團應佔之除所得稅後溢利減虧損	<b>28,895,429</b>	27,325,420
<b>資產淨值</b>		
非流動資產	<b>905,357,466</b>	874,186,093
流動資產	<b>252,157,434</b>	249,704,012
欠股東款項淨額	<b>(537,368,492)</b>	(594,285,166)
非流動負債	<b>(54,228,045)</b>	(45,376,550)
流動負債	<b>(40,798,688)</b>	(37,797,045)
資產淨值	<b>525,119,675</b>	446,431,344
本集團應佔之資產淨值	<b>151,457,076</b>	135,311,647

# 主要物業

於二零零七年三月三十一日

## (一) 投資用途

名稱	地段號碼	用途	租約年期	註冊業主
<b>香港</b>				
銅鑼灣軒尼詩道 446至450號軒華大廈 2樓B及C座	海地段第269號A段 第1分段之餘段、海地段 第269號A段之餘段及 海地段第201號E段之餘段	商業	長期租約	華廈置業有限公司
鰂魚涌船塢里8號 華廈工業大廈12樓C座	鰂魚涌海地段第2號E段 之第6分段及增批地段	工業	長期租約	華廈置業有限公司
淺水灣淺水灣道119號A 保華大廈1至2樓B座單位 及2個車位	郊區建屋地段第168號 B段、郊區建屋地段 第168號A段之餘段及 郊區建屋地段第168號A段 第3分段之B段	住宅	長期租約	華廈置業有限公司
鰂魚涌英皇道 海山樓地下11號	內地段第8104號C段	商業	長期租約	華廈地產發展有限公司
中環皇后大道中328號 中源中心地下及 2樓82個舖位	內地段第8426號	商業	長期租約	顯冠企業有限公司
山頂道81至95號 Stewart Terrace地下2號 單位連地庫2個車位	郊區建屋地段 第299至306號	住宅	中期租約	華廈地產發展有限公司

## 主要物業 (續)

於二零零七年三月三十一日

### (一) 投資用途 (續)

80

名稱	地段號碼	用途	租約年期	註冊業主
<b>香港 (續)</b>				
加列山道44號 崑廬6樓A座單位 連1個車位	郊區建屋地段第199號	住宅	長期租約	華廈地產發展有限公司
春磡角春磡角道41號 浩瀚台5幢平房及 12個車位	郊區建屋地段第968號	住宅	長期租約	Remadour Estate Limited
赤柱赤柱村道20號 Vista Stanley 8個 複式單位、4個單層單位 及23個車位	郊區建屋地段 第239號餘段	住宅	長期租約	東泰來企業有限公司
香港仔鴨脷洲 西部利榮街2號 海怡工貿中心	鴨脷洲內地段第122號	工業／貨倉	中期租約	金日鷹發展有限公司 及佳佳投資有限公司
<b>新界</b>				
元朗農地	元朗丈量約109地段 第124、126、156 及158號	農地	中期租約	華廈地產發展有限公司
粉嶺安樂村樂業道9號 中滙貿易中心	粉嶺上水市地段第23號	工業／貨倉	中期租約	捷浩發展有限公司
粉嶺雞嶺裕泰路9號 萬豪居14幢平房、 24個複式單位及52個車位	粉嶺上水市地段第116號	住宅	中期租約	凱得置業有限公司

## (二) 出售用途

名稱	地段號碼	用途	總樓面 面積約數 (平方呎)	註冊業主	本集團所佔 實際權益百分比
<b>香港</b>					
柴灣柴灣道345號 金源洋樓1樓10、 26及37號舖位	柴灣內地段第80號	商業	773	金利華置業有限公司 及金寶盈有限公司	25
柴灣新業街與安業街 交界八號商業廣場 186個寫字樓／工業單位、 地下及1樓商場69個舖位及 162個車位	柴灣內地段第144號	寫字樓／ 工業 商業 (地下及1樓)	238,590  36,853	佳利繁置業有限公司	25
灣仔灣仔道76號 富利大廈地下1號舖位	海地段119號A段之 第1分段、海地段119號 A段之餘段、海地段119號 B段之第1分段之餘段、 海地段119號B段之 第2分段、海地段119號 B段之餘段及海地段 119號A段之第2分段 之餘段	商業	379	富寶利地產有限公司	25
<b>九龍</b>					
尖沙咀漆咸道111至113號 美華閣地下A座	九龍內地段第9935 號餘段及九龍內地段 第9936號餘段	商業	2,860	華廈置業有限公司	100

## 主要物業 (續)

於二零零七年三月三十一日

### (二) 出售用途 (續)

82

名稱	地段號碼	用途	總樓面 面積約數 (平方呎)	註冊業主	本集團所佔 實際權益百分比
<b>新界</b>					
粉嶺安樂村樂業道8號 豐樂工貿中心4個單位	粉嶺上水市地段第98號	工業/貨倉	6,784	發達好有限公司	100
屯門石排頭道 德雅工業中心31個單位 及18個車位	屯門市地段第164號	工業/貨倉	30,205	登保年地產 有限公司 及的雅置業 有限公司	50
荃灣德士古道256至264號 德士古道工業中心 27個單位及7個車位	荃灣市地段第242 及243號	工業/貨倉	74,794	Sun Prince Godown Limited 及新泰全貨倉 有限公司	50
葵涌永健道4至6號 永健工業大廈地下廠房 及1個車位	葵涌市地段第273號	工業	13,456	大江山置業 有限公司及 佳富利置業 有限公司	50
粉嶺安樂村安全街33號 豐盈工貿中心18個單位 及1個車位	粉嶺上水市地段 第100號	工業/貨倉	26,469	Mass Collection Company Limited	50
青衣長達路1至33號 青衣工業中心 (第1期: 11個單位及8個車位) (第2期: 6個單位及14個車位)	青衣市地段第65號	工業/貨倉	103,100 (第1期: 91,644) (第2期: 11,456)	成美產業 有限公司	25
粉嶺安樂村安樂門道21號 豐貿廣場159個單位及 11個車位	粉嶺上水市地段第12號	工業/貨倉	168,556	建源興置業 有限公司及 建藝企業 有限公司	25