



華 厦 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

(股份代號：278)

二 零 零 八 年 度 報 告 書

# 目錄

	頁
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	14
企業管治報告	24
獨立核數師報告	34
綜合損益賬	36
綜合資產負債表	37
資產負債表	38
綜合現金流量表	39
綜合權益變動表	40
財務報表附註	41
五年財務摘要	85
聯營公司之財務摘要	86
主要物業	87

### 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

五十六歲。一九七六年加入本集團並獲委任為董事。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**，財務學士

五十歲。一九八五年加入本集團並獲委任為董事。於物業管理方面擁有超逾二十年之經驗。主要負責本集團之物業管理業務。鍾棋偉先生之弟及鍾英偉先生之兄。

**鍾英偉先生**，理學士

四十六歲。一九九九年加入本集團並獲委任為董事。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

六十二歲。於一九九四年獲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

五十七歲。於二零零一年獲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

六十八歲。於一九九三年獲委任為董事。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。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，亦是恒寶利國際控股有限公司之副主席及執行董事。

**陳煥江先生**

七十四歲。於二零零四年獲委任為董事。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

六十三歲。於二零零四年獲委任為董事。現時從事證券投資業務及為蘇佩昭有限公司主席，亦是永隆銀行有限公司之獨立非執行董事。另為內幕交易審裁處委員、香港痙攣協會委員、香港浸會大學英文系諮詢委員會主席及公司法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

四十六歲。專業會計師。於一九九八年加入本集團並獲委任為本公司之公司秘書。於會計範疇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

### 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  
電話：(852) 3528 0290  
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

## 網站

<http://www.wahha.com>

# 集團架構

於二零零八年三月三十一日

	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」）謹訂於二零零八年八月二十二日星期五中午十二時正，假座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召開股東週年大會，以處理下列事項：

- （一）省覽及接納截至二零零八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）宣派截至二零零八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）鍾仁偉先生為執行董事；
  - （b）鍾英偉先生為執行董事；及
  - （c）伍國棟先生為非執行董事。
- （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之授權之日期。」
- (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之授權之日期。」
- (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。」

董事會命  
公司秘書  
朱永民

香港，二零零八年七月二十九日

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四十三至五十九號東美中心二五零零室，方為有效。
- (三) 本公司將由二零零八年八月十五日星期五起至二零零八年八月二十二日星期五止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。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，於二零零八年八月十四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零二室，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二零零八年七月二十九日致股東之通函內。

### 業績

截至二零零八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71,000,458元（2007：港幣48,531,471元）。本年度每股盈利為港幣58.7仙（2007：港幣40.1仙）。

### 股息

董事會議決建議截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息為每股港幣4仙（2007：港幣4仙）予在二零零八年八月二十二日星期五名列股東名冊內之股東。連同已派發之中期股息每股港幣2仙（2007：無），全年合共派發股息每股港幣6仙（2007：港幣4仙）。

### 管理層討論及分析

#### 財務業績

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額為港幣1,840萬元，較去年下降約百分之九點一。此溫和的跌幅主要是因為本年度沒有物業銷售收益，而去年則錄得港幣220萬元之銷售額。在另一方面，本集團因在沒有任何負債下所帶來之效益縱然減弱，利息收入仍能錄得港幣50萬元之輕微改善。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣7,100萬元（2007：港幣4,850萬元），每股盈利為港幣58.7仙，而去年則為港幣40.1仙。此顯著升幅乃因本集團及其聯營公司投資物業之升值在減去相關遞延稅項後錄得港幣4,050萬元之巨額增幅所致。惟出售物業獲得之除所得稅後溢利卻較去年減少港幣230萬元。雖然本集團在出售投資錄得較佳利潤，但是其投資組合之價值於年終時卻大幅下滑。此兩項合共導致利潤淨額較去年下跌港幣1,760萬元。

## 業務回顧

### 物業投資、發展、管理及建築承辦

本集團租賃業務之表現令人滿意，利潤淨額增加了港幣230萬元。

於回顧年內，本公司持有百分之五十權益之一間聯營公司出售了一幅位於元朗之農地，本集團應佔利潤為港幣180萬元。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，一間聯營公司持有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。隨著此物業由工業／貨倉用途轉為商業類別，本集團現正提升此物業之質素，從而提高其租值，並相信能夠獲得更佳之租金回報。

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。

本集團在採納更具彈性之人力資源管理後，建築承辦業務得以改善，營業額增加了港幣20萬元，而虧損亦較去年減少港幣30萬元。縱使獲得較佳之業績，本集團仍將會留意及密切監察此業務之表現。

### 投資

於回顧年內，美國聯邦儲備局已作出多次減息行動。此項擴張性金融政策為本集團投資業務帶來負面影響。本集團以往因其沒有負債而按年遞增之可觀利息收入已不復再。於本年度，利息收入錄得港幣50萬元之輕微增長。

環球金融市場自二零零八年年初起異常波動，對本集團投資組合價值帶來負面影響。縱使在出售某些短期投資方面表現較為理想，本集團投資組合之價值卻顯著下跌。這些因素減去稅項後合共拖低利潤淨額達港幣1,760萬元。此外，本年度亦錄得港幣50萬元之匯兌虧損，而去年則錄得港幣80萬元之匯兌盈利。

### 僱傭及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團共有少於二十名僱員，他們的薪酬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（2007：港幣380萬元）。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。於二零零八年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣1億3,890萬元。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。

### 展望

在環球層面，創記錄新高的油價和躍升之食品價格增添了通脹危機之憂慮。另外，次級按揭危機亦引致全球信貸緊縮以及令人憂慮美國可能踏入衰退期。面對這些情況，正如上文所述，美國聯邦儲備局經已作出多次減息行動。然而，面對通脹壓力，進一步減息的機會並不高。

地區經濟層面仍然正面。中國經濟正繼續強勁，其主要關注的是投機行為及通脹問題。中央政府已實施了一連串宏觀措施以抑制市場上之通脹壓力。

於本年度內，本地經濟繼續維持其穩健的增長步伐。最新季度之失業率為百分之三點三，此乃自亞洲金融風暴以來之最低數據。二零零八年第一季本地生產總值按年錄得百分之七點一增長。此等有利之經濟條件將必然增加私人收入及刺激消費。此外，最近公布之綜合消費物價指數為百分之五點七，顯示存在著通脹壓力，此將進一步增添物業價格上揚動力。本集團之核心業務將同樣受惠於較高的租金及資本值。

受到美國次按危機及其後出現之流動資金問題影響下，環球金融市場出現重大動盪，繼而引致證券市場大幅下滑及為外匯市場帶來巨大波動。本集團對類似情況將保持警覺。

鑑於上述因素，我們將集中資源於與物業有關之核心業務，並繼續努力為本公司股東爭取滿意之回報。

## 鳴謝

本人謹藉此機會代表董事會感謝各股東之長期支持以及各員工之努力及忠誠。本人亦對董事會同寅的指導及作出之寶貴貢獻表示謝意。

主席

鍾棋偉

香港，二零零八年七月十一日

董事會同寅欣然將截至二零零八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」）已審核之財務報表提呈。

### 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二十九。

### 業績

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之業績載於第三十六頁。

### 股息

董事會議決建議於二零零八年八月二十二日星期五，在本公司即將蒞臨之股東週年大會上，提呈通過於二零零八年八月二十九日星期五派發末期股息每股港幣4仙（2007：港幣4仙），予在二零零八年八月二十二日星期五名列於股東名冊內之股東。連同於二零零八年一月二十八日星期一已派發之中期股息每股港幣2仙（2007：無），全年將合共派發股息每股港幣6仙（2007：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八十五頁。

## 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

於二零零八年三月三十一日，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316,265,763元（2007：港幣320,092,108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用途之主要物業詳情載於第八十七至九十頁。

## 股本

本公司股本之詳情載於財務報表附註二十二。

### 董事

本年度內及截至本報告日期止之董事如下：

#### 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，鍾仁偉先生、鍾英偉先生及伍國棟先生任期屆滿，並須在即將蒞臨之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格，並願意膺選連任。

#### 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詳情載於第二及第三頁。

## 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就退休金計劃作出供款。

本年度內，沒有為董事因其失去作為本集團內公司董事職位或其他管理人員職位而作出任何已付或應付的補償。

## 董事於合約之權益

除載於財務報表附註二十八「與有關連人士之重要交易」外，於年結日時或在本年度任何時間內，本公司或其各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

於二零零八年三月三十一日，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或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），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或淡倉如下：

#### 於本公司普通股股份之好倉

董事姓名	個人權益	法團權益	家庭權益	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	-	238,000 (附註三)	87,391,440 (附註二)	88,201,440	72.92
鍾英偉	228,000	-	-	13,444,837 (附註四)	13,672,837	11.30

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分之五十權益之公司擁有。根據證券及期貨條例鍾棋偉被當作擁有此等股份權益。

(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。為免重複計算,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) 此等238,000股股份為胡雪儀女士之實益權益,胡女士為鍾仁偉之妻子。

(四)\* 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。

\* 由於遺囑認證仍未批出,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,於二零零八年三月三十一日,本公司各董事或最高行政人員或其聯繫人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視為或當作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或淡倉。

## 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，於二零零八年三月三十一日，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	88,201,440 (附註三)	72.92
何國馨	13,672,837 (附註四)	11.30
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於第二十一頁內之附註（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。避免重複計算，可能分配予秦蘭鳳之股份皆沒有計入此等股份內。

- (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女士被視為擁有此等股份之權益。
- (三) 此等88,201,440股股份中，238,000股股份乃胡雪儀女士之實益權益，因其配偶鍾仁偉擁有餘下之87,963,440股股份權益，根據證券及期貨條例胡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股股份實與第二十頁內之附註(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。

\* 由於遺囑認證仍未批出，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，於二零零八年三月三十一日，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。本公司及其任何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分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，本集團首五大客戶及五大供應商分別佔本集團總收益及總採購額低於百分之三十。

據各董事所知，各董事、彼等之聯繫人或持有本公司已發行股本超過百分之五權益之任何股東，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

於二零零八年三月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助合共港幣129,627,398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，該等聯屬公司於二零零八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	1,135,357,571	261,190,561
流動資產	236,880,457	73,112,380
非流動負債	(520,775,896)	(109,529,169)
流動負債	(197,940,160)	(55,667,076)
流動資產淨值	38,940,297	17,445,304
資產淨值	653,521,972	169,106,696

## 企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第二十四至三十三頁之企業管治報告內。

## 公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及各董事所知悉，本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度內及至本報告日期止，均維持足夠的公眾持股量。

## 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，二零零八年七月十一日

## 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漸趨重要。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。

截至二零零八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分再作討論。

## 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，彼等於截至二零零八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，以達致本公司之成功目標。

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執行董事及其轄下的委員會權限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業務及功能部門。管理層在董事會監督下獲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後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，當中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條之規定而提交確認其符合獨立性之年度確認書予董事會。截至本年度報告書「(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。有關各董事之簡歷詳情及其各自之關係載於本報告之第二及第三頁內。

### 董事會 (續)

董事會定期開會，而每年至少召開四次定期會議，大約每季一次。若然需要討論及議決重大事項及重要事件時，將會另行召開會議。在二零零七／二零零八年之財政年度內，董事會召開了五次會議。各董事在此等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)	5/5
鍾仁偉先生	5/5
鍾英偉先生	5/5
<b>非執行董事</b>	
何約翰先生	3/5
伍國棟先生	5/5
<b>獨立非執行董事</b>	
林漢強先生	5/5
陳煥江先生	5/5
蘇洪亮先生	4/5

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。若有主要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，若干事項亦以傳閱書面決議方式通過，使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。

各董事能適時獲提供有關任何重大變動以致影響本集團業務的資料，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記錄的初稿及最終定稿均會分別發送給所有相關董事傳閱，以供他們發表意見及作為記錄。本公司董事會及其轄下委員會的所有會議記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記錄，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記錄。

公司秘書亦須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，於董事會報告中提及。

## 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。提名及挑選董事之程序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，如中期報告及年度報告，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，以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內有所規定，本公司仍可於董事任期屆滿前以普通決議案罷免其職務。本公司須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。

截至二零零八年三月三十一日止年度內，董事會之組合並沒有變動。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詳情刊載於二零零八年七月二十九日寄予各股東的通函上，以協助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，以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。

截至二零零八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，除蘇洪亮先生（主席）及何約翰先生缺席外，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，以及某些從事地產業務的上市公司董事的薪酬水平以檢討執行董事的薪酬待遇。委員會注意到縱使董事袍金於截至二零零八年三月三十一日止年度已由港幣50,000元增加至港幣80,000元，惟其薪酬仍較該等公司董事的薪酬為低。然而委員會無意進一步提升董事袍金，即每位董事之袍金將維持每年港幣80,000元不變。董事薪酬之詳情載於本報告第六十四頁之財務報表附註九內。

### 核數師薪酬

截至二零零八年三月三十一日止年度，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347,350元，而非核數服務之酬金為港幣121,800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。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所載其主要職責包括：—

- 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、 按適用的標準以審閱及監察外聘核數師的獨立性和客觀性及核數程序之成效；
- 三、 監察本公司的報告及財務報表、中期報告及季度報告（如適用）的完整性，並審閱上述文件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。

截至二零零八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二零零七年七月及二零零七年十二月召開了兩次會議，全部委員均有出席上述會議，藉以商討及審閱發放予股東的財務及其他資料（包括呈交董事會批准的二零零六／二零零七年之年度業績及二零零七／二零零八年之中期業績）、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。

審核委員會聯同本公司外聘核數師於二零零八年七月初的一個會議上，已審閱及商討本公司截至二零零八年三月三十一日止年度的財務報表。

## 問責及核數

本公司管理層向董事會提供了解釋及資料，讓各董事可以在董事會上就提交給他們批准的本公司之財務及其他資料，作出有根據的評審。

全體董事確認他們有編製及審閱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二零零八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。在編製本公司截至二零零八年三月三十一日止年度的財務報表，董事會已選擇及貫徹採用香港普遍接納的合適會計政策及原則，並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報告第三十四及三十五頁刊載之「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，並適用於年度報告及中期報告、其他涉及股價敏感資料的公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及良好內部監控制度之責任，以保障本集團資產及股東權益。內部監控制度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失誤之風險，以達致本集團之目標。

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本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。

本公司的董事會成員、審核委員會的成員及薪酬委員會的主席及其成員均有出席本公司二零零七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、公告及於本公司網站載有本集團的最新和重要資訊。股東及任何有興趣人士亦可以電郵至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，各股東於每次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，本公司於截至二零零八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。



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

## 致華廈置業有限公司全體股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第三十六至八十四頁華廈置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零八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賬、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及重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

貴公司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綜合財務報表。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算。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對此等綜合財務報表作出意見,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。

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，該等綜合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二零零八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

執業會計師

香港，二零零八年七月十一日

## 綜合損益賬

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
收益	五	<b>18,430,351</b>	20,286,039
直接成本	七	<b>(470,465)</b>	(1,182,587)
毛利		<b>17,959,886</b>	19,103,452
投資物業之公平值變動		<b>10,180,000</b>	4,500,000
行政費用	七	<b>(4,947,430)</b>	(4,922,263)
其他(虧損)/利潤淨額	六	<b>(18,421,734)</b>	2,745,781
經營溢利		<b>4,770,722</b>	21,426,970
應佔聯營公司溢利減虧損	八	<b>65,988,124</b>	28,895,429
除所得稅前溢利		<b>70,758,846</b>	50,322,399
所得稅抵免/(費用)	十一	<b>241,612</b>	(1,790,928)
本公司權益持有人應佔溢利		<b>71,000,458</b>	48,531,471
股息	十二	<b>7,257,600</b>	4,838,400
每股基本及攤薄盈利(港仙)	十三	<b>58.7仙</b>	40.1仙

載於第四十一至八十四頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

# 綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十四	44,180,000	34,000,000
於聯營公司之投資	十六	217,445,201	151,457,076
聯營公司欠款	十六	85,586,205	92,154,479
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	152,726	165,948
		<b>347,614,580</b>	278,027,951
<b>流動資產</b>			
待出售物業	十八	5,723,645	5,772,352
聯營公司欠款	十六	44,041,193	48,657,193
應收業務賬款及其他應收款項	十九	1,894,993	2,133,722
可收回稅項		328,901	20,043
短期投資	二十	152,014,334	226,011,018
現金及現金等價物	二十一	138,912,314	140,324,752
		<b>342,915,380</b>	422,919,080
<b>資產總值</b>		<b>690,529,960</b>	700,947,031
<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		
— 擬派末期股息		4,838,400	4,838,400
— 其他		576,859,275	513,116,417
<b>權益總值</b>		<b>660,321,675</b>	596,578,817
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	二十四	4,714,006	5,096,101
<b>流動負債</b>			
欠聯營公司款項	十六	8,250,210	21,327,833
應付業務賬款及其他應付款項	二十五	3,074,576	77,597,101
衍生金融工具	二十六	14,127,000	—
應付稅項		42,493	347,179
		<b>25,494,279</b>	99,272,113
<b>負債總值</b>		<b>30,208,285</b>	104,368,214
<b>權益及負債總值</b>		<b>690,529,960</b>	700,947,031
<b>流動資產淨額</b>		<b>317,421,101</b>	323,646,967
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>665,035,681</b>	601,674,918

鍾棋偉  
董事

鍾仁偉  
董事

載於第四十一至八十四頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

## 資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十四	44,180,000	34,000,000
於附屬公司之投資	十五	110,344	110,346
於聯營公司之投資	十六	1,140,618	1,140,618
聯營公司欠款	十六	63,086,205	69,654,479
可供出售之金融資產	十七	250,448	250,448
		<b>108,767,615</b>	105,155,891
<b>流動資產</b>			
待出售物業	十八	484,839	490,885
附屬公司欠款	十五	1,277,492	1,512,788
聯營公司欠款	十六	44,041,193	48,657,193
應收業務賬款及其他應收款項	十九	593,594	546,834
可收回稅項		328,165	-
短期投資	二十	152,014,334	226,011,018
現金及現金等價物	二十一	132,207,508	134,851,269
		<b>330,947,125</b>	412,069,987
<b>資產總值</b>		<b>439,714,740</b>	517,225,878
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	二十二	78,624,000	78,624,000
保留溢利	二十三		
— 擬派末期股息		4,838,400	4,838,400
— 其他		311,427,363	315,253,708
<b>權益總值</b>		<b>394,889,763</b>	398,716,108
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	二十四	4,714,006	5,096,101
<b>流動負債</b>			
欠附屬公司款項	十五	15,297,501	14,581,165
欠聯營公司款項	十六	8,250,210	21,327,833
應付業務賬款及其他應付款項	二十五	2,436,260	77,167,902
衍生金融工具	二十六	14,127,000	-
應付稅項		-	336,769
		<b>40,110,971</b>	113,413,669
<b>負債總值</b>		<b>44,824,977</b>	118,509,770
<b>權益及負債總值</b>		<b>439,714,740</b>	517,225,878
<b>流動資產淨額</b>		<b>290,836,154</b>	298,656,318
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>399,603,769</b>	403,812,209

鍾棋偉  
董事

鍾仁偉  
董事

載於第四十一至八十四頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

## 綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除所得稅前溢利		70,758,846	50,322,399
租賃土地之攤銷		48,707	49,381
投資物業之公平值變動		(10,180,000)	(4,500,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值虧損／(利潤)淨額		3,961,431	(1,920,065)
衍生金融工具公平值之虧損		14,127,000	-
應佔聯營公司溢利減虧損		(65,988,124)	(28,895,429)
<b>營運資本變動前之經營溢利</b>		<b>12,727,860</b>	15,056,286
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		388,729	109,361
欠有關連公司款項淨額之減少		(3,772)	(29,379)
應付業務賬款及其他應付款項之增加／(減少)		115,446	(2,394,182)
<b>經營業務產生之現金淨額</b>		<b>13,228,263</b>	13,119,901
已付香港利得稅		(740,805)	(915,410)
<b>經營業務產生之現金淨額</b>		<b>12,487,458</b>	12,204,491
<b>投資業務之現金流量</b>			
已收聯營公司之股息		-	12,750,000
聯營公司欠款淨額之(增加)／減少		(1,893,349)	17,631,853
出售投資之收入		835,397,290	1,058,256,236
購入投資		(840,146,237)	(1,066,660,058)
<b>投資業務(耗用)／產生之現金淨額</b>		<b>(6,642,296)</b>	21,978,031
<b>融資業務之現金流量</b>			
已付本公司權益持有人之股息		(7,257,600)	(4,838,400)
<b>現金及現金等價物之(減少)／增加淨額</b>		<b>(1,412,438)</b>	29,344,122
年初現金及現金等價物		140,324,752	110,980,630
年終現金及現金等價物	二十一	138,912,314	140,324,752

載於第四十一至八十四頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
年初權益總值		<b>596,578,817</b>	552,885,746
年度溢利	二十三	<b>71,000,458</b>	48,531,471
股息	二十三	<b>(7,257,600)</b>	(4,838,400)
年終權益總值		<b>660,321,675</b>	596,578,817

載於第四十一至八十四頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

# 財務報表附註

## 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四十三至五十九號東美中心二五零零室。

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。

本公司之股份主要在香港聯合交易所有限公司上市。

除非另有說明，此等綜合財務報表以港幣（港元）列報。此等綜合財務報表已於二零零八年七月十一日獲董事會批准刊發。

## 二、重要會計政策摘要

編製此等綜合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

此等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。此等綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並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。

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亦需要行使其判斷力。附註四中所披露的範疇為涉及高度判斷或複雜性，或當假設和估算是編製綜合財務報表之重要因素。

## 二、重要會計政策摘要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

於二零零八年三月三十一日止財政年度內，本集團已採納下述由香港會計師公會頒布之新訂準則、修訂準則及財務準則詮釋：

香港會計準則第1號修訂	財務報表的呈報：資本披露
財務準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第九號	重新評估勘入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第十號	中期財務報告及減值

本集團經已評估採納此等新訂準則、修訂及詮釋之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響，對本集團之會計政策亦無帶來任何重大轉變，惟採納財務準則第7號及香港會計準則第1號修訂則須就金融工具及資本管理引入新的披露，此對本集團之金融工具之分類及估值並無影響。

### (b) 尚未生效的準則及對現有準則之修訂

下述之新訂準則及對現有準則之修訂經已頒布，其與本集團營運及綜合財務報表有關，惟其在本年度內尚未生效，本集團亦無提早採納。

		於下列日起開始之 會計年度生效
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
財務準則第3號（經修訂）	企業合併	二零零九年七月一日
財務準則第8號	營運分部	二零零九年一月一日

本集團已開始對採納上述新訂準則及修訂的影響作出評估，惟仍未確定其對本集團之主要會計政策及綜合財務報表的呈報有否帶來重大變更。

## (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，目前可行使或可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，另加該收購之直接成本。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，而不計算任何少數股東權益。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。

二、 重要會計政策摘要 (續)

(c) 集團會計 (續)

(i) 綜合賬目 (續)

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綜合財務報表之需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

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會計法入賬，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，並已扣除任何累計減值虧損。

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。投資賬面值會根據累計之收購後之儲備變動而作出調整。若本集團應佔一家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乃按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在有需要時已作改動，以確保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。

#### **(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列賬，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的功能貨幣均為港幣。

二、 重要會計政策摘要 (續)

(d) 外幣匯兌 (續)

(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性資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益賬確認。

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，按照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分。非貨幣性金融資產及負債（例如按公平值計入損益賬的證券）的換算差額在損益賬中呈報為公平值盈虧的一部分。非貨幣性金融資產（例如分類為可供出售的證券）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在現行市況下對未來租約的租金收入的設定。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。當中部分確認為負債，包括被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。

當與該項目有關的未來經濟利益可能會流入本集團，而其成本能可靠地計量時，其後之開支方會計入為資產賬面值之一部分。於財政期間內產生的所有其他維修及保養成本自損益賬內扣除。

公平值之變動於損益賬中確認。

二、 重要會計政策摘要 (續)

(f) 非金融資產減值

須作折舊或攤銷之資產在每年及有事件出現或情況改變而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／負債

本集團將其金融資產／負債分類如下：按公平值計入損益賬的金融資產／負債、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／負債的目的而定。管理層在初步確認時釐定金融資產／負債的分類，並於每個報告日重新評估。

(i) 按公平值計入損益賬的金融資產／負債

按公平值計入損益賬之金融資產／負債為持作買賣之金融資產。金融資產／負債若在購入時其主要目的為在短期出售，則分類為此類。衍生工具除非被指定用作對沖，否則亦分類為持作買賣用途。而在此類別的資產／負債則分類為流動資產／負債。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定金額並不於交投活躍的市場上掛牌的非衍生工具金融資產。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。倘若到期日為由結算日起計逾十二個月者，則分類為非流動資產。

(iii) 持至到期日之投資

持至到期日之投資乃指有固定或可釐定付款金額，及有固定到期日且本集團管理層有明確意向及有能力持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被指定作此類別或並無分類為任何其他類別包括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之非衍生工具。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。

二、 重要會計政策摘要 (續)

(g) 金融資產／負債 (續)

定期購入及出售的金融資產在交易日確認，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，而交易成本則在損益賬支銷。所有其他金融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，金融資產即終止確認。可供出售的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。「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，列入產生期間的損益賬中呈報於「其他利潤／虧損淨額」內。

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，會考慮證券之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，自權益中剔除並在損益賬記賬。在損益賬確認的股權工具減值虧損不會透過損益賬撥回。應收業務賬款的減值測試在附註二(i)中敘述。

#### **(h) 衍生金融工具**

除非被指定用作對沖，衍生工具初步按衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後按公平值重新計量。產生之利潤或虧損於損益賬確認。

#### **(i) 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，其後以實際利息法計算攤銷成本，並扣除減值撥備計量。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現值兩者的差額。撥備金額在損益賬確認。

### 二、重要會計政策摘要 (續)

#### (j) 待出售物業

租賃土地部分按成本扣除累計攤銷及減值虧損入賬，而樓宇部分則按成本值及可變現淨值之較低者列賬。可變現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。本年度之攤銷於損益賬內扣除。

#### (k) 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。

#### (l) 當期及遞延稅項

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒布或實質頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

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，若來自在交易（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已頒布或實質已頒布，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率及法例而釐定。

遞延所得稅資產是按可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得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。

#### **(m) 僱員福利**

本集團現正參與兩項界定供款退休福利計劃。本集團根據退休計劃所作出之供款於產生時從損益賬中支銷。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。

#### **(n) 撥備**

倘本集團因過往事件而產生現有法定或推定責任，且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。惟未來營運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，仍須確認撥備。

二、 重要會計政策摘要 (續)

(o) 經營租約

經營租約指租賃資產擁有權之重大部分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於相關租賃期內以直線法在損益賬支銷。

(p) 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。

管理費收入在提供服務時確認。

租金收入按有關租期以直線法確認。

利息收入以實際利息法按時間比例基準確認。

股息收入在收取款項之權利確定時確認。

建築監督費收入在提供服務予客戶時確認。

(q) 股息分派

分派給本公司權益持有人之股息在得到本公司董事或權益持有人批准後在該期的財務報表內確定為負債。

### 三、 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團的業務承受著多種財務風險，包括市場風險（包括外匯風險、價格風險及利率風險）、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。

##### (i) 市場風險－外匯風險

當未來商業交易及已確認資產和負債的計值貨幣並非本集團的功能貨幣，外匯風險便會產生。

本集團大部分的貨幣性資產和貨幣性負債以及租金收入均以港幣為單位，惟某些短期銀行存款及投資則以美元為單位。

因港元與美元已掛鈎，本集團來自以外幣為貨幣單位之金融資產的外匯風險不大。

本集團現時並沒有外匯對沖政策。然而，管理層有對外幣風險進行監控，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

三、 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 市場風險－價格風險

按公平值計入損益賬的金融資產

按公平值計入損益賬的金融資產類投資為本集團帶來價格風險。本集團之價格風險主要集中於上市證券和非上市債券。為了管理按公平值計入損益賬的金融資產之價格風險，本集團將其投資組合分散。

下述之敏感度分析乃根據結算日所承受的價格風險而釐定。

倘若投資的市價上升／下降百分之五，本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度的稅後溢利將增加／減少約港幣1,138,000元(2007：港幣1,584,000元)。

衍生金融工具

本集團股票遠期合約承受著股價風險，因本集團有責任以定下之遠期價格購入指定股票。

倘若指定股票的市價上升／下降百分之三十，本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度之稅後溢利將分別增加／減少約港幣8,198,000元及港幣13,135,000元(2007：無)。

(iii) 市場風險－利率風險

本集團利率風險來自其於金融機構的現金存款及持至到期日之非上市證券的市場利率波動。

下列之分析假設銀行存款及持至到期日之非上市證券受到合理的利率波動，倘其他變數維持不變下，對本集團稅後溢利的影響。

於二零零八年三月三十一日，倘若市場利率上升／下降五十基點，本集團稅後溢利將增加／減少約港幣1,276,000元（2007：港幣1,600,000元）。

本集團並無計息負債。

(iv) 信貸風險

於金融機構之現金、短期銀行存款、衍生金融工具及應收業務賬款及其他應收款項之賬面值為本集團來自金融資產之最高信貸風險。

現金及銀行存款以及衍生金融工具均存放於良好信貸評級的銀行及金融機構以減低風險。

本公司實施多項政策，務求於租約開始前已要求租客支付租金按金及在物業轉讓前已收到銷售金額。本集團並無顯著集中的信貸風險。

本集團並無其他金融資產承受重大之信貸風險。

三、 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(v) 流動資金風險

為達至審慎的流動資金風險管理，本集團持有充足的營運資金。

本集團的政策是定期監察其當期及預期的流動資金需求，務使本集團持有充足的現金儲備以應付其短期及長期的流動資金需求。

下表載列本集團以總額基準結算的財務負債及衍生金融工具，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

	一年以下 港元	一至二年 港元	二至五年 港元	總值 港元
<b>本集團</b>				
於二零零八年三月三十一日				
欠聯營公司款項	8,250,210	-	-	8,250,210
應付業務賬款及其他應付款項	2,971,652	63,924	39,000	3,074,576
衍生金融工具	76,022,125	-	-	76,022,125
於二零零七年三月三十一日				
欠聯營公司款項	21,327,833	-	-	21,327,833
應付業務賬款及其他應付款項	77,433,539	163,561	-	77,597,100

	一年以下 港元	一至二年 港元	二至五年 港元	總值 港元
<b>本公司</b>				
<b>於二零零八年三月三十一日</b>				
欠附屬公司款項	<b>15,297,501</b>	-	-	<b>15,297,501</b>
欠聯營公司款項	<b>8,250,210</b>	-	-	<b>8,250,210</b>
應付業務賬款及其他應付款項	<b>2,436,260</b>	-	-	<b>2,436,260</b>
衍生金融工具	<b>76,022,125</b>	-	-	<b>76,022,125</b>
<b>於二零零七年三月三十一日</b>				
欠附屬公司款項	14,581,165	-	-	14,581,165
欠聯營公司款項	21,327,833	-	-	21,327,833
應付業務賬款及其他應付款項	77,153,052	14,850	-	77,167,902

## (b) 資本風險管理

本集團之資金管理政策，是保障本集團能繼續經營，為權益持有人提供回報及為支持將來業務的發展。本集團之策略自二零零七年三月三十一日止年度起維持不變及保持現金淨額狀況。

本集團視本集團之權益總值為其資本。

本集團定期檢討資本結構並透過支付股息而管理其整體資本結構。

### 三、 財務風險管理 (續)

#### (c) 公平值估算

按公平值計入損益賬的金融資產及可供出售之金融資產之公平值乃按附註二(g)項所載列之基準釐定。

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。因為須作披露，金融資產及負債之公平值乃按本集團一些類同金融工具所能獲取之現時市場利率對未來現金流量作貼現估算。

### 四、 重要會計估算及判斷

估算及判斷須不斷評核，並建基於過往經驗及其他因素，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) 投資物業之公平值

本集團投資物業之公平值乃按獨立認可之專業物業估值師於每一個結算日以公開市值基準，並參考類似物業之成交而定。資料包括在活躍物業市場上不同性質、條件或位置（或受不同租約或其他合約規限）的物業之現價，再行修正以反映此些不同之處。

## **(b) 所得稅**

本集團須繳納香港所得稅，在釐定所得稅準備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，許多交易和計算所涉及之最終稅務釐定都不確定。如此等事件之最終稅項後果與最初記錄之金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間之所得稅和遞延稅準備。

## **(c) 衍生金融工具之公平值**

沒有在活躍市場買賣的衍生金融工具（例如場外衍生工具）之公平值乃參考獨立估值師以二項式期權定價模型之估值釐定。在作出判斷時，主要按結算日出現之市場狀況的假設作為考慮。

五、 收益／營業額

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
租金收入		
投資物業	1,208,823	1,171,184
其他物業	3,439,665	3,584,521
物業銷售	–	2,260,000
管理費收入	1,149,614	1,275,914
利息收入		
銀行	4,813,363	4,626,462
持至到期日之非上市證券	5,889,955	5,597,757
按公平值計入損益賬之金融資產	1,130,641	1,127,736
股息收入		
上市投資	235,475	159,942
非上市投資	81,265	219,773
建築監督費收入	481,550	262,750
	<b>18,430,351</b>	<b>20,286,039</b>

六、 其他(虧損)／利潤淨額

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值		
(虧損)／利潤淨額	(3,961,431)	1,920,065
衍生金融工具公平值之虧損	(14,127,000)	–
匯兌(虧損)／利潤淨額	(492,301)	780,745
雜項	158,998	44,971
	<b>(18,421,734)</b>	<b>2,745,781</b>

## 七、按性質劃分之開支

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
對能獲取收入之物業之直接費用		
投資物業	<b>127,318</b>	201,165
其他物業	<b>294,440</b>	554,226
物業銷售成本	-	377,815
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	<b>3,648,315</b>	3,582,215
退休福利計劃供款(附註十)	<b>190,126</b>	183,092
核數師酬金	<b>469,150</b>	385,539
租賃土地之攤銷	<b>48,707</b>	49,381
其他	<b>639,839</b>	771,417
直接成本及行政費用總值	<b>5,417,895</b>	6,104,850

## 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港幣57,505,332元(2007:港幣14,997,118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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>執行董事</b>		
鍾棋偉先生	80,000	50,000
鍾仁偉先生	80,000	50,000
鍾英偉先生	80,000	50,000
<b>非執行董事</b>		
何約翰先生	80,000	50,000
伍國棟先生	80,000	50,000
<b>獨立非執行董事</b>		
林漢強先生	80,000	50,000
陳煥江先生	80,000	50,000
蘇洪亮先生	80,000	50,000
<b>董事袍金</b>	<b>640,000</b>	<b>400,000</b>

截至二零零八及二零零七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（其中並沒有董事）之酬金詳情如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
薪金及其他酬金	1,517,311	1,648,540
退休福利計劃供款	63,721	68,724
	<b>1,581,032</b>	<b>1,717,264</b>

截至二零零八及二零零七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

本集團根據職業退休保障（「退休保障」）計劃條例及強制性公積金（「強積金」）計劃條例在香港設有兩種界定供款退休計劃。本集團所有僱員皆在計劃內。兩種計劃內之全部資產由獨立管理基金管理及持有，並與本集團的資產分開。強積金計劃之供款按強積金計劃條例計算，而退休保障計劃之供款則按員工之年資及其薪酬之若干百分比計算。

## 十一、 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17.5%（2007：17.5%）提撥準備。

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本年度所得稅		
香港利得稅	<b>(127,261)</b>	(1,023,889)
遞延所得稅（附註二十四）	<b>368,873</b>	(767,039)
	<b>241,612</b>	(1,790,928)

十一、 所得稅抵免／(費用) (續)

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:

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
除所得稅前溢利, 撇除應佔聯營公司溢利減虧損	<b>4,770,722</b>	21,426,970
按稅率17.5%(2007: 17.5%)計算	<b>(834,876)</b>	(3,749,720)
年前少撥準備	-	(310,213)
無須課稅之收入	<b>2,272,444</b>	2,327,232
不可扣稅之費用	<b>(1,189,258)</b>	(6,948)
未確認之稅務虧損之減少／(增加)淨額	<b>474</b>	(61,727)
未確認之暫時差額	<b>24</b>	10,448
其他	<b>(7,196)</b>	-
所得稅抵免／(費用)	<b>241,612</b>	(1,790,928)

於二零零八年二月二十七日,財政司司長建議由2008/2009財政年度起,利得稅稅率由17.5%下調至16.5%。於二零零八年三月三十一日,建議寬減之利得稅率尚未實行,本年度之財政並無受到影響。

## 十二、股息

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
已派發之中期股息每股港幣2仙(2007: 無)	<b>2,419,200</b>	–
擬派發之末期股息每股港幣4仙(2007: 港幣4仙)	<b>4,838,400</b>	4,838,400
	<b>7,257,600</b>	4,838,400

於二零零八年七月十一日星期五舉行之董事會會議，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二零零九年三月三十一日止年度之保留溢利部分列賬。

## 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。

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	<b>71,000,458</b>	48,531,471
已發行普通股股份之加權平均股數	<b>120,960,000</b>	120,960,000
每股基本及攤薄盈利(港仙)	<b>58.7仙</b>	40.1仙

本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

十四、 投資物業

	本集團及本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
估值		
年初	<b>34,000,000</b>	29,500,000
公平值收益	<b>10,180,000</b>	4,500,000
年終	<b>44,180,000</b>	34,000,000

投資物業為香港超過五十年經營租約之物業。由忠誠測量師行有限公司(獨立認可之專業物業估值師)於二零零八年及二零零七年三月三十一日根據公開市值基準所作的估值列賬。

本集團投資物業乃根據經營租約出租。最初以一至二年期的租約出租，部分租客有權續約並可重新商議全部條款。

十五、 附屬公司

	本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非上市股份，按成本減撥備	<b>110,344</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
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。

附屬公司欠款皆為無抵押、免息，並須於要求時償還。

十六、 聯營公司

	二零零八年 港元		二零零七年 港元	
於聯營公司之投資				
本集團 — 應佔資產淨值	<b>217,445,201</b>		151,457,076	
本公司 — 非上市股份，按成本減撥備	<b>1,140,618</b>		1,140,618	
	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
聯營公司欠款				
— 非流動部分 (附註a)	<b>85,586,205</b>	92,154,479	<b>63,086,205</b>	69,654,479
— 流動部分 (附註b)	<b>44,041,193</b>	48,657,193	<b>44,041,193</b>	48,657,193
	<b>129,627,398</b>	140,811,672	<b>107,127,398</b>	118,311,672
欠聯營公司款項 (附註b)	<b>(8,250,210)</b>	(21,327,833)	<b>(8,250,210)</b>	(21,327,833)
	<b>121,377,188</b>	119,483,839	<b>98,877,188</b>	96,983,839

附註：

- (a) 本集團及本公司已確認此等結餘為權益性質。故此，此等數額分類為權益工具，並於收取資金時以賬面值確認，且不會於其後重新計量。
- (b) 聯營公司欠款或欠聯營公司款項皆為無抵押、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。

本集團應佔聯營公司業績、資產及負債概述如下：

**(a) 業績**

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
收益	<b>25,980,795</b>	22,882,182
年度溢利	<b>65,988,124</b>	28,895,429
股息	-	12,750,000

**(b) 資產淨值**

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
資產	<b>392,703,206</b>	325,063,219
負債	<b>(175,258,005)</b>	(173,606,143)
資產淨值	<b>217,445,201</b>	151,457,076

十六、 聯營公司 (續)

聯營公司之詳情如下：

名稱	主要業務	已發行股本詳情	本集團 所持有之實際 權益百分比
凱得置業有限公司	物業發展	6,000,000股 每股港幣1元之普通股	25
捷浩發展有限公司	物業發展	4股每股港幣1元之普通股	25
金日鷹發展有限公司	物業發展	4股每股港幣1元之普通股	25
東泰來企業有限公司	物業投資	10,000股 每股港幣1元之普通股	25
富江山置業有限公司	投資控股	100股 每股港幣10元之普通股	50
富靈置業有限公司	物業投資	4股每股港幣10元之普通股	50
富寶利地產有限公司	物業投資	10,000股 每股港幣10元之普通股	25
顯冠企業有限公司	物業投資	1,000股 每股港幣10元之普通股	50
金利華置業有限公司	物業投資	100,000股 每股港幣1元之普通股	50

名稱	主要業務	已發行股本詳情	本集團 所持有之實際 權益百分比
佳利繁置業有限公司	物業發展	20股 每股港幣10元之普通股	25
建源興置業有限公司	物業發展	200,000股 每股港幣1元之普通股	50
Mass Collection Company Limited	物業發展	2股每股港幣1元之普通股	50
Remadour Estate Limited	物業投資	10,000股 每股港幣1元之普通股	25
成美產業有限公司	物業投資	69,513股 每股港幣100元之普通股	25
星福投資有限公司	提供貸款	2股每股港幣1元之普通股	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	100,000股 每股港幣10元之普通股	50
新泰全貨倉有限公司	物業投資	100,000股 每股港幣10元之普通股	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	10股 每股港幣10元之普通股	50

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本公司持有百分之五十權益之聯營公司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	
	二零零八年 港元	二零零七年 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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
於香港之租賃土地， 租約期為十至五十年內				
年初	<b>2,150,190</b>	2,297,541	<b>278,123</b>	382,814
出售	-	(97,970)	-	(97,970)
租賃土地之攤銷(附註七)	<b>(48,707)</b>	(49,381)	<b>(6,046)</b>	(6,721)
年終	<b>2,101,483</b>	2,150,190	<b>272,077</b>	278,123
資本化之發展成本	<b>3,622,162</b>	3,622,162	<b>212,762</b>	212,762
	<b>5,723,645</b>	5,772,352	<b>484,839</b>	490,885

## 十九、 應收業務賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收業務賬款				
於三個月內	<b>215,311</b>	208,397	<b>13,000</b>	–
四至六個月	<b>47,729</b>	50,912	–	–
多於六個月	<b>947,482</b>	1,185,566	–	34,907
	<b>1,210,522</b>	1,444,875	<b>13,000</b>	34,907
其他應收款項	<b>273,592</b>	506,171	<b>204,093</b>	363,274
應收一有關連公司款項	<b>150,000</b>	–	<b>150,000</b>	–
預付款及水電按金	<b>260,879</b>	182,676	<b>226,501</b>	148,653
	<b>1,894,993</b>	2,133,722	<b>593,594</b>	546,834

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) 於二零零八年三月三十一日，逾期但未減值之應收業務賬款為港幣1,210,522元（2007：港幣1,444,875元）。此等賬款之客戶為一些近期沒有壞賬記錄的獨立客戶。

二十、 短期投資

	本集團及本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
持至到期日之非上市證券·按攤銷成本	<b>127,186,644</b>	187,555,786
按公平值計入損益賬之金融資產		
上市股份 — 香港	<b>10,562,800</b>	10,623,070
上市股份 — 海外	<b>4,715,511</b>	7,299,943
非上市有牌價之投資基金	<b>210,619</b>	4,906,219
非上市債券	<b>9,338,760</b>	15,626,000
	<b>152,014,334</b>	226,011,018
上市證券之市值	<b>15,278,311</b>	17,923,013

本集團及本公司持至到期日之非上市證券之實際利率為2.78% (2007 : 5.29%)。持至到期日之證券之賬面值與公平值相若。

大部分短期投資以美元為單位。

二十一、 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
手持現金	<b>12,000</b>	12,000	-	-
存於金融機構之現金	<b>10,727,717</b>	6,928,058	<b>5,803,212</b>	3,168,147
短期銀行存款	<b>128,172,597</b>	133,384,694	<b>126,404,296</b>	131,683,122
	<b>138,912,314</b>	140,324,752	<b>132,207,508</b>	134,851,269

現金及現金等價物的賬面值主要以港元為單位。

## 二十二、股本

	本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 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	517,954,817	320,092,108
年度溢利	71,000,458	3,431,255
二零零七年末期股息	(4,838,400)	(4,838,400)
二零零八年中中期股息	(2,419,200)	(2,419,200)
二零零八年三月三十一日	<b>581,697,675</b>	<b>316,265,763</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% (2007 : 17.5%) 作全數撥備。

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
遞延所得稅資產	152,726	165,948	-	-
遞延所得稅負債	(4,714,006)	(5,096,101)	(4,714,006)	(5,096,101)
	<b>(4,561,280)</b>	<b>(4,930,153)</b>	<b>(4,714,006)</b>	<b>(5,096,101)</b>

當現期所得稅資產可根據法定可執行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分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：

	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
<b>本集團</b>					
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)
二零零七年三月三十一日	21,747	179,117	(108,117)	(5,022,900)	(4,930,153)
損益賬已計入／（扣除） （附註十一）	2,157,468	8,525	(15,620)	(1,781,500)	368,873
<b>二零零八年三月三十一日</b>	<b>2,179,215</b>	<b>187,642</b>	<b>(123,737)</b>	<b>(6,804,400)</b>	<b>(4,561,280)</b>
<b>本公司</b>					
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)
二零零七年三月三十一日	-	34,916	(108,117)	(5,022,900)	(5,096,101)
損益賬已計入／（扣除）	2,179,215	1,059	(16,679)	(1,781,500)	382,095
<b>二零零八年三月三十一日</b>	<b>2,179,215</b>	<b>35,975</b>	<b>(124,796)</b>	<b>(6,804,400)</b>	<b>(4,714,006)</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。未動用稅項虧損港幣1,285,000元（2007：港幣1,287,000元）而產生之遞延稅項資產港幣225,000元（2007：港幣225,000元）並沒有於財務報表確認。此等稅項虧損並沒有到期日。

二十五、應付業務賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應付業務賬款				
於九十日內	241	958	-	-
多於九十日	10	10	10	10
	251	968	10	10
應付購入投資款項	-	74,784,199	-	74,784,199
其他應付款項	958,204	767,841	793,221	763,255
應付有關連公司款項	317,513	171,285	290,000	150,000
已收租金及水電按金	674,098	977,213	375,850	740,198
應計費用	1,124,510	895,595	977,179	730,240
	3,074,576	77,597,101	2,436,260	77,167,902

應付有關連公司款項皆為無抵押、免息，並須於要求時償還。

## 二十六、衍生金融工具

於二零零八年三月三十一日，本集團及本公司持有一份股票遠期合約。按合約條款，本集團有責任於二零零八年一月三十一日至二零零九年一月二十二日期間按一週為基準，以一個訂明的遠期價格購入指定的股票。此合約並不需要初始成本。購入預先訂下數目的股票是以一週為基準。假若指定股票的價格下跌至低於遠期價格，本集團便要購入雙倍預定數目之股票。當指定股票之價格觸碰到出場價時，此合約便會立即被終止。

股票遠期合約之公平值乃參照獨立估值師邦盟匯駿評估有限公司按二項式期權定價模型而定。輸入此模式之重要資料有：於年度結算日之股價港幣133.6元、遠期價格港幣147.33元、合約餘下期限約十個月、指定股票預期波幅百分之六十點五二、預期股息收益率百分之三點四七及無風險利率百分之零點九一。

於二零零八年三月三十一日，本公司有一合約性承諾以購入最高達港幣76,022,125元之指定股票。為了此責任，全部短期投資及存於金融機構共值港幣5,349,076元之現金已作抵押。

此金融負債須承受的財務風險載於附註三(a)(ii)之價格風險內。

## 二十七、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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
第一年	<b>1,160,819</b>	4,138,276	<b>372,300</b>	2,285,000
第二至第五年內	<b>197,975</b>	429,820	-	58,500
	<b>1,358,794</b>	4,568,096	<b>372,300</b>	2,343,500

## 二十八、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。

	二零零八年 港元	二零零七年 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。

## 二十九、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，除此之外，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、應收款項及待出售物業，而不包括一些項目如現金及現金等價物、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>截至二零零八年三月三十一日止年度</b>			
收益	<b>6,279,652</b>	<b>12,150,699</b>	<b>18,430,351</b>
分部業績	<b>14,585,947</b>	<b>(6,430,033)</b>	<b>8,155,914</b>
未分配成本			<b>(3,385,192)</b>
經營溢利			<b>4,770,722</b>
應佔聯營公司溢利減虧損	<b>65,988,124</b>	-	<b>65,988,124</b>
除所得稅前溢利			<b>70,758,846</b>
所得稅抵免			<b>241,612</b>
本公司權益持有人應佔溢利			<b>71,000,458</b>
分部資產	<b>398,917,596</b>	<b>152,218,423</b>	<b>551,136,019</b>
未分配資產			<b>139,393,941</b>
資產總值			<b>690,529,960</b>
分部負債	<b>11,197,609</b>	<b>14,127,000</b>	<b>25,324,609</b>
未分配負債			<b>4,883,676</b>
負債總值			<b>30,208,285</b>

二十九、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
截至二零零七年三月三十一日止年度			
收益	8,554,369	11,731,670	20,286,039
分部業績	10,393,064	14,432,480	24,825,544
未分配成本			(3,398,574)
經營溢利			21,426,970
應佔聯營公司溢利減虧損	28,895,429	—	28,895,429
除所得稅前溢利			50,322,399
所得稅費用			(1,790,928)
本公司權益持有人應佔溢利			48,531,471
分部資產	334,061,997	226,374,291	560,436,288
未分配資產			140,510,743
資產總值			700,947,031
分部負債	24,037,481	74,784,199	98,821,680
未分配負債			5,546,534
負債總值			104,368,214

## 五年財務摘要

	二零零八年 港幣千元	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
<b>業績</b>					
<b>截至三月三十一日止年度</b>					
收益／營業額	<b>18,430</b>	20,286	12,720	8,026	13,251
除所得稅前溢利	<b>70,759</b>	50,322	41,412	51,415	36,901
本公司權益持有人應佔溢利	<b>71,000</b>	48,531	40,272	50,315	36,166
股息	<b>7,258</b>	4,838	4,838	4,838	7,258
<b>資產及負債</b>					
<b>截至三月三十一日止年度</b>					
投資物業	<b>44,180</b>	34,000	29,500	26,150	21,150
於聯營公司之投資	<b>217,445</b>	151,457	135,312	109,236	69,731
聯營公司欠款	<b>85,586</b>	92,155	101,131	107,130	184,351
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>153</b>	166	137	172	163
流動資產	<b>342,916</b>	422,919	315,156	294,907	264,933
<b>資產總值</b>	<b>690,530</b>	700,947	581,486	537,845	540,578
股本	<b>78,624</b>	78,624	78,624	78,624	78,624
保留溢利	<b>581,698</b>	517,955	474,262	438,828	395,772
<b>權益總值</b>	<b>660,322</b>	596,579	552,886	517,452	474,396
遞延所得稅負債	<b>4,714</b>	5,096	4,300	3,649	2,774
流動負債	<b>25,494</b>	99,272	24,300	16,744	63,408
<b>負債總值</b>	<b>30,208</b>	104,368	28,600	20,393	66,182
<b>權益及負債總值</b>	<b>690,530</b>	700,947	581,486	537,845	540,578

二零零四年及二零零五年之財務資料因應於二零零六年所採納之新訂及經修訂之香港財務報告準則而作出重列。

## 聯營公司之財務摘要

本集團大部分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。為向權益持有人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二零零八年三月三十一日止年度之業績和資產淨值總額：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
<b>業績</b>		
收益	<b>92,614,354</b>	80,494,498
經營溢利	<b>73,015,269</b>	62,616,325
投資物業之公平值變動	<b>219,871,328</b>	54,494,235
除所得稅前溢利	<b>292,886,597</b>	117,110,560
所得稅費用	<b>(46,119,193)</b>	(18,074,246)
年度溢利	<b>246,767,404</b>	99,036,314
本集團應佔之除所得稅後溢利減虧損	<b>65,988,124</b>	28,895,429
<b>資產淨值</b>		
非流動資產	<b>1,202,165,262</b>	905,357,466
流動資產	<b>260,115,409</b>	252,157,434
欠權益持有人款項淨額	<b>(554,342,040)</b>	(537,368,492)
非流動負債	<b>(90,028,668)</b>	(54,228,045)
流動負債	<b>(46,022,884)</b>	(40,798,688)
資產淨值	<b>771,887,079</b>	525,119,675
本集團應佔之資產淨值	<b>217,445,201</b>	151,457,076

# 主要物業

於二零零八年三月三十一日

## (A) 投資用途

名稱	地段號碼	用途	租約年期	註冊業主
<b>本集團</b>				
<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
<b>聯營公司</b>				
<b>香港</b>				
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 十間地下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)

於二零零八年三月三十一日

### (A) 投資用途 (續)

名稱	地段號碼	用途	租約年期	註冊業主
聯營公司 (續)				
香港 (續)				
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	商業	中期租約	金日鷹發展有限公司 及佳佳投資有限公司
新界				
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

## (B) 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)

於二零零八年三月三十一日

### (B) 出售用途 (續)

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