



華 厦 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

(股份代號：278)

二 零 零 九 年 度 報 告 書

# 目錄

	頁
公司資料	2
集團架構	6
董事會主席報告	7
董事會報告	11
企業管治報告	20
獨立核數師報告	30
綜合損益賬	32
綜合資產負債表	33
資產負債表	34
綜合現金流量表	35
綜合權益變動表	36
財務報表附註	37
五年財務摘要	79
聯營公司之財務摘要	80
主要物業	81

## 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

五十七歲。於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。為各附屬公司之董事。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

五十一歲。於一九八五年加入本集團並獲委任為董事。為各附屬公司之董事。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

四十七歲。於一九九九年加入本集團並獲委任為董事。為各附屬公司之董事。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

六十三歲。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

五十八歲。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）有限公司及寰宇國際控股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

六十九歲。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**

七十五歲。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

六十四歲。於二零零四年獲委任為董事。蘇佩珩有限公司之股票經紀及主席，亦是永隆銀行有限公司之獨立非執行董事。另為香港特別行政區內幕交易審裁處成員、香港痙攣協會委員、香港浸會大學英文科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

四十七歲。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

## 股份代號

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

於二零零九年三月三十一日

	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	暫無業務
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。

# 董事會主席報告

## 業績

截至二零零九年三月三十一日止年度，華廈置業有限公司（「本公司」）權益持有人應佔溢利為港幣8,271,316元（2008：港幣71,000,458元）。本年度每股盈利為港幣6.8仙（2008：港幣58.7仙）。

## 股息

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）議決建議截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息為每股港幣4仙（2008：港幣4仙）予在二零零九年八月二十五日星期二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（2008：港幣2仙），全年合共派發股息每股港幣6仙（2008：港幣6仙）。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣1,010萬元，較去年下降約百分之四十五點四。利息收入錄得港幣830萬元之巨額跌幅是導致收益顯著下降之主要原因。再者，在尋找較高回報租客時，單位偶有空置，租金收入因而減少港幣190萬元亦是收益下降之另外一個因素。惟股息收入增加港幣210萬元對此不利表現卻起了緩和作用。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣830萬元（2008：港幣7,100萬元），每股盈利為港幣6.8仙，而去年則為港幣58.7仙。此重大跌幅是由於現時環球經濟下滑，導致本集團投資物業之價值大幅下調，以及本集團之投資組合表現疲弱，於重估時無可避免地出現公平值虧損。去年，本集團投資物業之升值為利潤淨額帶來港幣4,040萬元之增幅，惟本年度錄得的相關升值卻相應地減少港幣4,110萬元。更壞的是本集團之投資組合受雷曼兄弟倒閉後出現之金融海嘯所拖累，並錄得港幣1,780萬元之巨額公平值虧損。為達致經濟復甦，全球各個政府均致力維持一個低利率環境。本集團在過去沒有任何負債之慣常優勢無可避免地消失了，利息收入錄得港幣830萬元之巨額跌幅。儘管出現上述令人失望之表現，股息收入卻錄得港幣210萬元之升幅。再者，本集團錄得港幣20萬元之匯兌盈利，而去年卻錄得港幣50萬元之匯兌虧損。本集團與物業相關之核心業務亦為本集團之利潤淨額帶來港幣30萬元之收入。最後，過往遞延稅項之撥備亦因利得稅稅率下降百分之一而撥回港幣160萬元。

### 業務回顧

#### 物業投資及管理

雖然租金收入受到單位短暫的空置而錄得跌幅，但是本集團租賃業務之表現亦令人滿意。

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，而去年出售物業則錄得港幣180萬元之利潤。

隨著位於鴨脷洲樓高二十五層之新海怡廣場由工業／貨倉用途轉為商業用途，此物業之提升工程仍在進行中，並預計於二零零九年最後一季完工。現時此物業已經全部租出。我們預料待提升工程完成後，可取得更佳之租金回報。

於回顧年內，本集團物業管理業務之經營環境轉差，此業務對本集團利潤淨額之貢獻減少了港幣30萬元。

#### 投資

於回顧年內，環球經濟經歷前所未有的挑戰。大部份之中央銀行，包括美國聯邦儲備局及英倫銀行，已蓄意地減低其個別之利率。零息時代因而出現。本集團之利息收入不再像過往一樣取得顯著之按年增長，反之，利息收入錄得港幣830萬元之巨額跌幅。

本集團受累於突如其來之環球金融海嘯之衝擊，其投資組合之價值經歷重大跌幅。本年度錄得港幣1,780萬元之更巨大公平值虧損。

縱使上述所言，情況得以紓緩的因素有二，即股息收入增加港幣210萬元及匯兌利潤錄得港幣20萬元，去年則錄得港幣50萬元之匯兌虧損。



## 展望

去年環球經濟極度反覆波動，導致的負面影響也是前所未有的。為了應付此具挑戰性的境況，大部份的中央銀行（包括美國聯邦儲備局及英倫銀行）皆採納了一些量化寬鬆措施以拯救各自的經濟。巨額資金已注入多所金融機構及／或大企業，務使它們免遭倒閉，並故意維持零息或低利率以求經濟復甦。此等措施的即時後果是促使貨幣供應量飆升，並可能推高資產價格。超級通脹及泡沫經濟或會是最後引致的結果。縱使此等結果將會在經濟上衍生一些問題，然而通脹時期所呈現的資產價格高漲或會對我們與物業有關的核心業務帶來正面的影響。

香港屬於開放型經濟，因此無可避免地受到嚴峻的環球金融危機所拖累。本地經濟之所有行業也受到負面影響。自從去年九月下旬出現金融海嘯以來，本港經濟已呈現轉弱跡象。二零零九年第一季本地生產總值下跌了百分之七點八。最近季度之失業率為百分之五點三。現時的情況較沙士期間更為嚴峻。於二零零三年，由於美國及歐洲擁有強勁的需求，致使本港出口能處於高水平。現時環球經濟正在惡化，香港的總出口量持續下降正反映此形勢：二零零九年三月下跌了百分之二十點一，而二零零九年四月亦下降了百分之十六點一。甲型流感H1N1的爆發對已疲弱的經濟進一步增添壓力。

在另一方面，香港或會受惠於中央政府40,000億人民幣之一籃子經濟刺激方案以及近期宣布擴大之更緊密經貿關係的安排。除此之外，香港的十大基建項目及興建港珠澳大橋將無可置疑地創造不少商機及就業機會。

鑑於現時市場環境動盪，我們主要關注的是確保業務的穩定。我們將集中資源於我們與物業有關的核心業務，維持穩定的收入源流，務求為本公司股東帶來滿意的回報。

### 僱傭及酬金政策

於二零零九年三月三十一日，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準。員工成本總額（包括董事酬金）為港幣420萬元（2008：港幣380萬元）。酬金政策由本公司董事會定期審議，而有關董事及管理層薪酬之政策則由薪酬委員會定期審議。僱員之薪酬乃按其個人表現並參照市場薪金趨勢釐定。另外，酌情花紅亦按本集團之業績及個人表現而給予合資格之僱員。其他僱員福利包括教育津貼、醫療及退休福利等。

### 流動資金及財務資源

本集團現時沒有任何負債，其營運開支皆由內部現金支付。於二零零九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣2億1千3百30萬元。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。

### 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，二零零九年七月十三日

## 董事會報告

董事會同寅欣然將截至二零零九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、物業投資及管理。

### 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

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之業績載於第32頁。

### 股息

董事會議決建議於二零零九年八月二十五日星期二，在本公司即將蒞臨之股東週年大會上，提呈通過於二零零九年八月三十一日星期一派發末期股息每股港幣4仙（2008：港幣4仙），予在二零零九年八月二十五日星期二名列於股東名冊內之股東。連同於二零零九年一月二十二日星期四已派發之中期股息每股港幣2仙（2008：港幣2仙），全年將合共派發股息每股港幣6仙（2008：港幣6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79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

於二零零九年三月三十一日，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294,855,868元（2008：港幣316,265,763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81至84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，鍾棋偉先生、陳煥江先生及蘇洪亮先生任期屆滿，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2及第3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任何公司之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

於二零零九年三月三十一日，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香港聯合交易所有限公司（「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聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10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	總額	已發行股本之百分比率
鍾棋偉	-	15,150,160 (附註一)	-	1,344,480 (附註二)	16,494,640	13.64
鍾仁偉	14,016,800	-	238,000 (附註三)	1,344,480 (附註二)	15,599,280	12.90
鍾英偉	13,672,800	-	-	-	13,672,800	11.30

附註：

- (一) 此等股份由Biochoice Limited（「Biochoice」）（鍾棋偉先生（「鍾棋偉」）及其配偶共同擁有百分之五十權益）透過其全資附屬公司Humphrey Group Limited（「Humphrey」）持有。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1,344,480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。於二零零八年八月二十五日，有關鍾江海之遺囑認證已獲香港高等法院批出。於二零零九年三月三十一日，其中86,046,720股股份已按鍾江海之遺囑分配予各受益人；240股股份以市值售予一位獨立第三者；餘下之1,344,480股股份(披露於上表「其他權益」一欄內)乃遺囑執行人為一名受益人繼續託管的股份。

(三) 此等238,000股股份為胡雪儀女士之實益權益，胡女士為鍾仁偉之配偶。

除上文所披露外，於二零零九年三月三十一日，本公司各董事或最高行政人員或其任何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、相關股份及債券中擁有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，於二零零九年三月三十一日，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：		
秦蘭鳳	33,507,280 (附註一)	27.70
龔素霞	16,494,640 (附註二)	13.64
胡雪儀	15,599,280 (附註三)	12.90
Biochoice Limited	15,150,160 (附註四)	12.52
Humphrey Group Limited	15,150,160 (附註四)	12.52
何國馨	13,672,800 (附註五)	11.30
主要股東以外之人士：		
Megabest Securities Limited	11,295,600 (附註六)	9.34
Profit-taking Company Inc.	11,295,600 (附註六)	9.34
寶勁達有限公司	11,295,600 (附註六)	9.34

#### 附註：

- (一) 此等33,507,280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。其控股權益之詳情見下文附註（六）；20,867,200股股份乃為秦蘭鳳之個人權益；1,344,480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，鍾江海臨終前擁有87,391,440股股份，秦蘭鳳連同鍾棋偉及鍾仁偉均為遺囑執行人。於二零零八年八月二十五日，有關鍾江海之遺囑認證已獲香港高等法院批出。於二零零九年三月三十一日，其中86,046,720股股份已按鍾江海之遺囑分配予各受益人；240股股份以市價售予一位獨立第三者；餘下之1,344,480股股份乃遺囑執行人為一名受益人繼續託管的股份。

- 
- (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15,599,280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15,361,280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) 此等由Biochoice及Humphrey分別持有之15,150,160股股份與「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」的標題內所述之鍾棋偉擁有的「法團權益」實屬同一股份權益。此等股份由Biochoice（鍾棋偉及其配偶共同擁有百分之五十權益）透過其全資附屬公司Humphrey（此等15,150,160股股份之註冊股東）持有。
- (五) 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。
- (六) 此等由Megabest、Profit-taking Company Inc.（「Profit-taking」）及寶勁達有限公司（「寶勁達」）分別持有之11,295,600股股份實與上述附註（一）所敘述者為同一股份權益。Megabest透過其全資附屬公司Profit-taking持有此等股份，而Profit-taking則擁有持有本公司11,295,600股股份之註冊股東——寶勁達之全部已發行股本。

除上文所披露外，於二零零九年三月三十一日，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已發行股份。

## 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

於二零零九年三月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助合共港幣130,142,116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，該等聯屬公司於二零零九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	811,819,376	181,413,931
流動資產	223,456,501	69,626,957
非流動負債	(460,326,686)	(94,225,059)
流動負債	(196,017,715)	(59,579,038)
流動資產淨額	27,438,786	10,047,919
資產淨額	378,931,476	97,236,791



## 企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第20至29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，本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度內及至本報告日期止，一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

## 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，並願意膺選連任。

承董事會命

主席

鍾棋偉

香港，二零零九年七月十三日

## 企業管治常規

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十分重要。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。

截至二零零九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，彼等於截至二零零九年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則內所規定之準則。

## 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地得悉及準時地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，致使董事會擁有強大的獨立元素，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能夠提供獨立意見。有關各董事之簡歷詳情及彼等間之關係載於本報告之第2及第3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或重要事件時，將會另行召開會議。在二零零八／二零零九年之財政年度內，董事會召開了四次親身出席之會議。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
<i>執行董事</i>	
鍾棋偉先生 (主席)	3/4
鍾仁偉先生	4/4
鍾英偉先生	4/4
<i>非執行董事</i>	
何約翰先生	3/4
伍國棟先生	4/4
<i>獨立非執行董事</i>	
林漢強先生	2/4
陳煥江先生	4/4
蘇洪亮先生	4/4

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以作出決定，會議文件及其相關資料均於會議召開前不少於三天交予各董事。

董事於適當時應就將通過決議案之事項聲明其利益關係。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，並在適當時，將會成立獨立董事委員會予以處理。

除了召開董事會會議外，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，所有董事均已知悉有關事項並可發表意見。



各董事能適時獲知有關影響本集團業務之任何重大變動，以及有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由股東重選，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。

縱使章程細則的任何部分內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。



截至二零零九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二零零九年七月二十七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發展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酬金政策。已採納的薪酬委員會職權範圍書已登載於本公司網站。

截至二零零九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，全體委員均有出席此會議。

在該會議上，透過參照本集團之表現及利潤，以及八間從事地產業務的上市公司董事的酬金水平以檢討執行董事的酬金待遇。委員會議決每位董事之袍金將維持每年港幣80,000元不變。董事酬金之詳情載於本報告第58頁之財務報表附註九內。

## 核數師酬金

截至二零零九年三月三十一日止年度，已付及應付本公司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458,230元，而非核數服務之酬金為港幣323,050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。此委員會的委員擁有足夠的財務及會計經驗與專長以履行他們的職責。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，職權範圍書於近期作出修訂並已於二零零九年一月獲採納。職權範圍書於本公司網站登載。

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。

截至二零零九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二零零八年七月及十二月召開了兩次會議，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二零零七／二零零八年之年度業績及二零零八／二零零九年之中期業績）、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。各委員在此等會議之出席率詳情如下：

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

審核委員會聯同本公司外聘核數師於二零零九年七月初舉行的一個會議上，已審閱及商討本公司截至二零零九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二零零九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。在編製本公司截至二零零九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30及31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。董事會認為本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗已足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦充足。

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制度。



## 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發表意見，並與董事會交換意見。

本公司的董事會、審核委員會及薪酬委員會的主席均有出席本公司二零零八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。

如召開股東週年大會，本公司會安排在大會舉行前至少20個營業日向股東發送通告，而就所有其他股東大會而言，亦會安排在大會舉行前至少10個營業日發送通告。二零零九年股東週年大會擬將於二零零九年八月二十五日星期二中午十二時正舉行。此股東週年大會之通告將於二零零九年七月下旬刊發給各股東。

## 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，以投票方式表決的權利及程序。

根據上市規則，於二零零九年一月一日起，在股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式表決進行。因此，二零零九年股東週年大會之主席將按照章程細則第74條，要求以投票方式表決於會議上建議之各項決議案。

除上述所披露外，本公司於截至二零零九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32至78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二零零九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計。

**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計的合理性，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二零零九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，二零零九年七月十三日

## 綜合損益賬

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
收益	五	10,060,888	18,430,351
投資物業之公平值變動		6,370,000	10,180,000
按公平值計入損益賬之金融資產之公平值虧損淨額		(29,083,138)	(3,961,431)
衍生金融工具之公平值虧損		(8,800,499)	(14,127,000)
其他利潤／(虧損)淨額	六	385,455	(333,303)
獲取收入之物業之直接開支	七	(1,069,900)	(470,465)
員工成本	七	(4,213,373)	(3,838,441)
其他經營費用	七	(1,850,215)	(1,108,989)
經營(虧損)／溢利		(28,200,782)	4,770,722
應佔聯營公司溢利減虧損	八	32,666,852	65,988,124
除所得稅前溢利		4,466,070	70,758,846
所得稅抵免	十一	3,805,246	241,612
本公司權益持有人應佔溢利		8,271,316	71,000,458
股息	十二	7,257,600	7,257,600
每股基本及攤薄盈利(港仙)	十三	6.8仙	58.7仙

載於第37至78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

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十四	50,550,000	44,180,000
於聯營公司之投資	十六	261,407,052	239,945,201
聯營公司欠款	十六	55,623,929	63,086,205
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	150,969	152,726
		<b>367,982,398</b>	<b>347,614,580</b>
<b>流動資產</b>			
待出售之已建成物業	十八	5,674,938	5,723,645
聯營公司欠款	十六	51,223,187	44,041,193
應收業務賬款及其他應收款項	十九	1,108,336	1,894,993
可退回稅項		328,193	328,901
短期投資	二十	43,162,010	152,014,334
現金及現金等價物	二十一	213,253,287	138,912,314
		<b>314,749,951</b>	<b>342,915,380</b>
<b>資產總值</b>		<b>682,732,349</b>	<b>690,529,960</b>
<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		577,872,991	576,859,275
<b>權益總值</b>		<b>661,335,391</b>	<b>660,321,675</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	二十四	814,037	4,714,006
<b>流動負債</b>			
欠聯營公司款項	十六	17,962,433	8,250,210
應付業務賬款及其他應付款項	二十五	2,591,083	3,074,576
衍生金融工具	二十六	—	14,127,000
應付稅項		29,405	42,493
		<b>20,582,921</b>	<b>25,494,279</b>
<b>負債總值</b>		<b>21,396,958</b>	<b>30,208,285</b>
<b>權益及負債總值</b>		<b>682,732,349</b>	<b>690,529,960</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>294,167,030</b>	<b>317,421,101</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>662,149,428</b>	<b>665,035,681</b>

鍾棋偉  
董事

鍾仁偉  
董事

載於第37至78頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

# 資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十四	50,550,000	44,180,000
於附屬公司之投資	十五	110,344	110,344
於聯營公司之投資	十六	1,140,618	1,140,618
聯營公司欠款	十六	55,623,929	63,086,205
可供出售之金融資產	十七	250,448	250,448
		<b>107,675,339</b>	108,767,615
<b>流動資產</b>			
待出售之已建成物業	十八	478,793	484,839
附屬公司欠款	十五	1,169,999	1,277,492
聯營公司欠款	十六	51,223,187	44,041,193
應收業務賬款及其他應收款項	十九	368,472	593,594
可退回稅項		328,164	328,165
短期投資	二十	43,162,010	152,014,334
現金及現金等價物	二十一	206,434,507	132,207,508
		<b>303,165,132</b>	330,947,125
<b>資產總值</b>		<b>410,840,471</b>	439,714,740
<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		290,017,468	311,427,363
<b>權益總值</b>		<b>373,479,868</b>	394,889,763
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	二十四	814,037	4,714,006
<b>流動負債</b>			
欠附屬公司款項	十五	16,493,244	15,297,501
欠聯營公司款項	十六	17,962,433	8,250,210
應付業務賬款及其他應付款項	二十五	2,090,889	2,436,260
衍生金融工具	二十六	—	14,127,000
		<b>36,546,566</b>	40,110,971
<b>負債總值</b>		<b>37,360,603</b>	44,824,977
<b>權益及負債總值</b>		<b>410,840,471</b>	439,714,740
<b>流動資產淨額</b>		<b>266,618,566</b>	290,836,154
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>374,293,905</b>	399,603,769

鍾棋偉  
董事

鍾仁偉  
董事

載於第37至78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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除所得稅前溢利		4,466,070	70,758,846
租賃土地之攤銷		48,707	48,707
投資物業之公平值變動		(6,370,000)	(10,180,000)
應佔聯營公司溢利減虧損		(32,666,852)	(65,988,124)
<b>營運資本變動前之經營虧損</b>		<b>(34,522,075)</b>	(5,360,571)
應收業務賬款及其他應收款項之減少		786,657	238,729
短期投資之減少／(增加)		108,852,324	(787,516)
應付業務賬款及其他應付款項之(減少)／增加		(483,493)	261,674
衍生金融工具之(減少)／增加		(14,127,000)	14,127,000
<b>營運產生之現金淨額</b>		<b>60,506,413</b>	8,479,316
已付香港利得稅		(105,345)	(740,805)
<b>經營業務產生之現金淨額</b>		<b>60,401,068</b>	7,738,511
<b>投資業務之現金流量</b>			
已收聯營公司之股息		12,000,000	-
給聯營公司之墊款		(12,184,500)	(19,041,025)
收回聯營公司之墊款		21,382,005	17,147,676
<b>投資業務產生／(耗用)之現金淨額</b>		<b>21,197,505</b>	(1,893,349)
<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)	(7,257,600)
<b>現金及現金等價物之增加／(減少)淨額</b>		<b>74,340,973</b>	(1,412,438)
年初現金及現金等價物		138,912,314	140,324,752
年終現金及現金等價物	二十一	213,253,287	138,912,314

載於第37至78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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初權益總值		<b>660,321,675</b>	596,578,817
年度溢利	二十三	<b>8,271,316</b>	71,000,458
股息	二十三	<b>(7,257,600)</b>	(7,257,600)
年終權益總值		<b>661,335,391</b>	660,321,675

載於第37至78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二零零九年七月十三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

此綜合財務報表是根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「財務準則」）編製。此綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就按公平值計入損益賬的金融資產、金融負債（包括衍生工具）及投資物業的重估而作出修訂。

編製符合財務準則的綜合財務報表需要使用若干重要會計估算，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的範疇。

## 二、重要會計政策摘要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

於截至二零零九年三月三十一日止財政年度內，本集團已採納下列由香港會計師公會頒布之修訂準則：

香港會計準則第39號及  
 財務準則第7號 (修訂本)                      金融工具：確認和計量

採納此修訂準則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及財務報表的呈報亦無帶來任何重大轉變。

#### 綜合損益賬的呈報形式

董事會不斷對綜合財務報表的內容及呈報作出審閱，以確保其符合相關的會計準則和規例，並會考慮財務報表的使用者能否得到相關和有用的資料。經過持續的審閱後，董事會於本年度已更改綜合損益賬的形式，由「按功能劃分之費用」的分類轉變為「按性質劃分之費用」的分類。比較資料亦按此新形式而重列。管理層相信經修訂後的呈報將會使到財務報表的使用者更加了解本集團之業務。

(b) 尚未生效的準則、對現有準則之修訂及詮釋

下列之新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋，於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間生效，它們與本集團營運有關，惟本集團未有提早採納：

於截至二零一零年三月三十一日止年度生效

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報
財務準則第1號及	首次採納財務準則和
香港會計準則第27號（修訂本）	綜合及獨立財務報表
	— 附屬公司、共同控制實體或
	聯營公司之投資成本
財務準則第7號（修訂本）	金融工具：披露
財務準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）	
— 詮釋第十五號	房地產建造協議
香港會計師公會於二零零八年十月頒布對某些財務準則作出之改進	
香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈報
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司之投資
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認和計量
香港會計準則第40號（修訂本）	投資物業

於截至二零一一年三月三十一日止年度生效

香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
財務準則第3號（經修訂）	企業合併
香港（國際財務報告詮釋委員會）	
— 詮釋第十七號	向擁有人分派非現金資產
香港會計師公會於二零零九年五月頒布對某些財務準則作出之改進	
香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈報
香港會計準則第7號（修訂本）	現金流量表
財務準則第8號（修訂本）	營運分部

本集團已開始對此等新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋的影響作出評估，認為它們對本集團之營運業績及財務狀況將不會帶來任何重大影響。

二、重要會計政策摘要 (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額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額的公平值，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的撥備列賬。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雖有重大影響力但卻未能控制其運作的實體，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，而應佔購入後之儲備變動於儲備內確認。投資賬面值會根據收購後之累計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無抵押款項，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撥備列賬。聯營公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

二、重要會計政策摘要 (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。

(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及以外幣為單位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內確認。

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。換算差額在損益賬內確認，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確認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)的換算差額則包括在權益內的投資重估儲備之內。



## (e) 投資物業

本集團為獲得長期租金收益或／及資本增值而持有但不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，以經營租約持有的土地會被分類為並以投資物業列賬。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，投資物業按公平值列賬且不作折舊。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假設。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。

當某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於每年及當有事故發生或情況改變而顯示賬面值可能無法收回時須就減值進行檢討。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之金融資產／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。

(i) 按公平值計入損益賬之金融資產／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／負債。若金融資產／負債在購入時之主要目的為在短期出售，則分類為此類。除非被指定用作對沖，衍生工具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之付款且不於交投活躍的市場上掛牌的非衍生金融資產。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之付款及有固定到期日，以及本集團管理層具有明確意向及有能力持至到期日為止之非衍生金融資產。惟一些符合貸款及應收款項之定義，以及一些本集團指定為可供出售或按公平值計入損益賬中的投資則不計入此類。

(iv) 可供出售之金融資產

可供出售之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之金融資產、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。

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之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。可供出售之金融資產及按公平值計入損益賬之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之金融資產」類別的公平值變動而產生的盈虧列入損益賬中。

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。因攤銷成本變動而產生之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。

二、重要會計政策摘要 (續)

(g) 金融資產／負債 (續)

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「可供出售之金融資產的盈虧」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，證券之公平值大幅或長期跌至低於其成本值視作證券已減值的指標。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

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



**(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。債務人有重大財政困難，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。撥備金額在損益賬中確認。

**(j) 待出售之已建成物業**

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。可變現淨值是指估算按正常業務範圍內出售而得出的出售價減銷售費用。租賃土地預付款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及存放於金融機構之通知存款，其到期日為一年或以下。

**(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於營運及產生應課稅收入的國家按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內所採之立場，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。

## 二、重要會計政策摘要 (續)

### (l) 當期及遞延稅項 (續)

遞延所得稅利用負債法就資產和負債在稅基上與在財務報表的賬面值的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅是來自一項交易（不包括企業合併）中初次確認的資產或負債，而交易時並沒有影響會計或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅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的暫時差異而確認。

遞延所得稅項是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。

在確定是否須有資源流出以解決一些類似責任的可能性時，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。

**(o) 經營租約**

經營租約指擁有資產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**

出售已建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／權益持有人批准後在該期的財務報表內確認為負債。

### 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。

##### (ii) 市場風險 — 價格風險

###### 按公平值計入損益賬之金融資產

本集團須面對分類為按公平值計入損益賬之金融資產所帶來的價格風險。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之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／下降百分之十，本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度的稅後溢利將增加／減少約港幣3,624,000元（2008：港幣2,277,000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。

於二零零八年三月三十一日，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。

#### (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非上市證券的市場利率波動。

下列之分析假設銀行存款及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。

於二零零九年三月三十一日，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1,055,000元（2008：港幣1,276,000元）。

本集團並無計息負債。

三、 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信貸風險

存放於金融機構之現金、短期銀行存款、衍生金融工具、應收業務賬款及其他應收款項以及聯營公司欠款之賬面值為本集團在金融資產之最高信貸風險。

現金及銀行結餘以及衍生金融工具均存放於信貸評級良好的銀行及金融機構以減低風險。

本公司實施多項政策，務求於租賃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。聯營公司欠款一般有資產支持，而本集團亦會持續地監察聯營公司之信貸能力。於每一個結算日，本集團對每一位欠債者之可收回款額作出檢討，務求就未能收回款項作出足夠的撥備。

(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>				
<b>於二零零九年三月三十一日</b>				
欠聯營公司款項	<b>17,962,433</b>	-	-	<b>17,962,433</b>
應付業務賬款及其他應付款項	<b>2,528,388</b>	<b>62,695</b>	-	<b>2,591,083</b>
<b>於二零零八年三月三十一日</b>				
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
	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>於二零零九年三月三十一日</b>				
欠附屬公司款項	<b>16,493,244</b>	-	-	<b>16,493,244</b>
欠聯營公司款項	<b>17,962,433</b>	-	-	<b>17,962,433</b>
應付業務賬款及其他應付款項	<b>2,075,289</b>	<b>15,600</b>	-	<b>2,090,889</b>
<b>於二零零八年三月三十一日</b>				
欠附屬公司款項	15,297,501	-	-	15,297,501
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	2,436,260	-	-	2,436,260
衍生金融工具	76,022,125	-	-	76,022,125

### 三、 財務風險管理 (續)

#### (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。本集團之策略自二零零八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。

#### (c) 公平值估算

按公平值計入損益賬之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物業估值師按現有用途以公開市場為基準，並參考類似物業之成交而定。在進行判斷時，本集團考慮從多個渠道取得的資料。其中包括：

- (i) 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，再行調整以反映此些不同之處。
- (ii) 於交投較淡靜市場上之類似物業的近期價格作出調整，以反映成交日後任何市場狀況之轉變。
- (iii) 貼現現金流量預測。該等現金流量預測乃按現時租賃及其他合約上取得之條款及一些外來資料（若可能）如在相同地點及相同狀況下之類似物業的現時租金作為基準而作可靠之估算，並使用能反映現時市場評估時對現金流量之金額及時限之不確定之貼現率。

倘若投資物業之現時或近期價格之資料欠奉，投資物業之公平值則採用貼現現金流量估值技巧釐定。本集團採用的一些假設主要以每一個結算日出現的市場狀況作基準。

管理層作出之公平值估算採用之主要假設為一些關於：合約性租金收入，未來市場租金之預期，維修要求以及適用之貼現率。此等估值皆定期與實際市場收益數據、本集團及一些市場報告之實際成交作出比較。此等估值每年由外聘估值師作出檢討。

四、重要會計估算及判斷 (續)

(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。

遞延稅項資產是當管理層認為未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時性差異或稅項虧損時予以確認。而它們實際耗用的結果或許出現差異。

(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，須考慮主要按於結算日之市況而作出的假設。

五、收益／營業額

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
租金收入		
投資物業	<b>1,182,163</b>	1,208,823
其他物業	<b>1,567,417</b>	3,439,665
管理費收入	<b>1,145,462</b>	1,149,614
利息收入		
銀行	<b>2,543,391</b>	4,813,363
非上市證券	<b>443,290</b>	5,889,955
按公平值計入損益賬之金融資產	<b>518,144</b>	1,130,641
股息收入		
上市投資	<b>1,113,549</b>	235,475
非上市投資	<b>1,294,072</b>	81,265
建築監督費收入	<b>253,400</b>	481,550
	<b>10,060,888</b>	18,430,351

## 六、其他利潤／（虧損）淨額

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
匯兌利潤／（虧損）淨額	<b>152,813</b>	(492,301)
雜項	<b>232,642</b>	158,998
	<b>385,455</b>	(333,303)

## 七、按性質劃分之費用

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	<b>269,246</b>	127,318
其他物業	<b>751,947</b>	294,440
租賃土地之攤銷	<b>48,707</b>	48,707
	<b>1,069,900</b>	470,465
員工成本（包括董事酬金）		
薪金及其他酬金	<b>3,999,602</b>	3,648,315
退休計劃供款（附註十）	<b>213,771</b>	190,126
	<b>4,213,373</b>	3,838,441
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	<b>458,230</b>	347,350
非核數費	<b>323,050</b>	121,800
捐款	<b>300,000</b>	—
其他	<b>768,935</b>	639,839
	<b>1,850,215</b>	1,108,989

## 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減去相關稅項為港幣10,293,546元（2008：港幣48,273,149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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
<b>執行董事</b>		
鍾棋偉先生	80,000	80,000
鍾仁偉先生	80,000	80,000
鍾英偉先生	80,000	80,000
<b>非執行董事</b>		
何約翰先生	80,000	80,000
伍國棟先生	80,000	80,000
<b>獨立非執行董事</b>		
林漢強先生	80,000	80,000
陳煥江先生	80,000	80,000
蘇洪亮先生	80,000	80,000
<b>董事袍金</b>	<b>640,000</b>	<b>640,000</b>

截至二零零九及二零零八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：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
薪金及其他酬金	1,867,289	1,517,311
退休計劃供款	96,719	63,721
	<b>1,964,008</b>	<b>1,581,032</b>

截至二零零九及二零零八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

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（2008：17.5%）提撥準備。

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	<b>(170,769)</b>	(127,261)
年前多撥準備	<b>77,803</b>	-
遞延所得稅（附註二十四）	<b>3,898,212</b>	368,873
	<b>3,805,246</b>	241,612

十一、 所得稅抵免 (續)

本集團除所得稅前(虧損)/溢利所產生之所得稅抵免/(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:

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
除所得稅前(虧損)/溢利		
撇除應佔聯營公司溢利減虧損	<b>(28,200,782)</b>	4,770,722
按稅率16.5%(2008:17.5%)計算	<b>4,653,129</b>	(834,876)
年前多撥準備	<b>77,803</b>	-
無須課稅之收入	<b>1,011,875</b>	2,272,444
不可扣稅之費用	<b>(2,156,856)</b>	(1,189,258)
稅率之變動	<b>260,647</b>	-
未確認之稅項虧損	<b>(41,368)</b>	(477)
年前未確認之稅項虧損之耗用	-	951
其他	<b>16</b>	(7,172)
所得稅抵免	<b>3,805,246</b>	241,612

十二、 股息

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
已派發之中期股息每股港幣2仙(2008:港幣2仙)	<b>2,419,200</b>	2,419,200
擬派發之末期股息每股港幣4仙(2008:港幣4仙)	<b>4,838,400</b>	4,838,400
	<b>7,257,600</b>	7,257,600

於二零零九年七月十三日星期一舉行之董事會會議,董事會建議派發末期股息每股港幣4仙。此建議之股息將於截至二零一零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。

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	<b>8,271,316</b>	71,000,458
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>6.8仙</b>	58.7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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
估值		
年初	<b>44,180,000</b>	34,000,000
公平值收益	<b>6,370,000</b>	10,180,000
年終	<b>50,550,000</b>	44,180,000

投資物業為香港超過五十年經營租約之物業。於二零零九年及二零零八年三月三十一日，由忠誠測量師行有限公司(獨立認可之專業物業估值師)根據公開市值基準對投資物業重新作出估值。

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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非上市股份，按成本減撥備	<b>110,344</b>	110,344

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股普通股每股港幣1元
嘉耀物業管理有限公司	物業管理	2股普通股每股港幣1元
勤敏地產有限公司	暫無業務	2股普通股每股港幣100元
大江山置業有限公司	物業投資	100,000股普通股每股港幣1元
登保年地產有限公司	物業投資	4股普通股每股港幣10元
華廈建築有限公司	建築承辦	2股普通股每股港幣1元
華廈地產代理有限公司	物業代理	1,000股普通股每股港幣10元
華廈物業有限公司	暫無業務	100股普通股每股港幣1元

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、免息及無指定還款期。



	本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
附屬公司欠款	<b>2,181,997</b>	2,038,490
減：減值撥備	<b>(1,011,998)</b>	(760,998)
	<b>1,169,999</b>	1,277,492

附屬公司欠款之減值撥備變動列載如下：

	本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初	<b>760,998</b>	-
損益賬已扣除	<b>251,000</b>	760,998
年終	<b>1,011,998</b>	760,998

## 十六、 聯營公司

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
於聯營公司之投資		
本集團 — 應佔資產淨額	<b>261,407,052</b>	239,945,201
本公司 — 非上市股份，按成本減撥備	<b>1,140,618</b>	1,140,618

十六、 聯營公司 (續)

	本集團及本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
聯營公司欠款		
— 非流動部分 (附註a)	<b>78,918,929</b>	85,586,205
— 流動部分 (附註b)	<b>51,223,187</b>	44,041,193
減：減值撥備 (附註c)	<b>(23,295,000)</b>	(22,500,000)
	<b>106,847,116</b>	107,127,398
欠聯營公司款項 (附註b)	<b>(17,962,433)</b>	(8,250,210)
	<b>88,884,683</b>	98,877,188

附註：

- (a) 本公司已確認此等結餘為無抵押、免息及無指定還款期。惟本公司沒有預期此等結餘於一年內償還。
- (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。
- (c) 聯營公司欠款之減值撥備變動列載如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初	<b>22,500,000</b>	22,500,000
損益賬已扣除	<b>795,000</b>	—
年終	<b>23,295,000</b>	22,500,000

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

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
收益	<b>30,555,688</b>	25,980,795
年度溢利	<b>32,666,852</b>	65,988,124

(b) 資產淨額

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
資產	<b>414,032,585</b>	392,703,206
負債	<b>(152,625,533)</b>	(152,758,005)
資產淨額	<b>261,407,052</b>	239,945,201

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股普通股每股港幣1元	25
捷浩發展有限公司	物業發展	4股普通股每股港幣1元	25
金日鷹發展有限公司	物業發展	4股普通股每股港幣1元	25
東泰來企業有限公司	物業投資	10,000股普通股每股港幣1元	25
富江山置業有限公司	投資控股	100股普通股每股港幣10元	50
富靈置業有限公司	物業投資	4股普通股每股港幣10元	50
富寶利地產有限公司	物業投資	10,000股普通股每股港幣10元	25
顯冠企業有限公司	物業投資	1,000股普通股每股港幣10元	50
金利華置業有限公司	物業投資	100,000股普通股每股港幣1元	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	20股普通股每股港幣10元	25
建源興置業有限公司	物業發展	200,000股普通股每股港幣1元	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
Mass Collection Company Limited	物業發展	2股普通股每股港幣1元	50
Remadour Estate Limited	物業投資	10,000股普通股每股港幣1元	25
成美產業有限公司	物業投資	69,513股普通股每股港幣100元	25
星福投資有限公司	提供貸款	2股普通股每股港幣1元	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	100,000股普通股每股港幣10元	50
新泰全貨倉有限公司	物業投資	100,000股普通股每股港幣10元	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	10股普通股每股港幣10元	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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非上市股份，按成本	<b>250,448</b>	250,448

各董事認為可供出售之金融資產的公平值並不能可靠地計量，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、待出售之已建成物業

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
於香港之租賃土地，				
租約期為十至五十年內				
年初	<b>2,101,483</b>	2,150,190	<b>272,077</b>	278,123
租賃土地之攤銷				
(附註七)	<b>(48,707)</b>	(48,707)	<b>(6,046)</b>	(6,046)
年終	<b>2,052,776</b>	2,101,483	<b>266,031</b>	272,077
資本化之發展成本	<b>3,622,162</b>	3,622,162	<b>212,762</b>	212,762
	<b>5,674,938</b>	5,723,645	<b>478,793</b>	484,839

十九、應收業務賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應收業務賬款				
於三個月內	<b>180,526</b>	215,311	<b>8,750</b>	13,000
四至六個月	<b>46,245</b>	47,729	-	-
多於六個月	<b>481,110</b>	947,482	-	-
	<b>707,881</b>	1,210,522	<b>8,750</b>	13,000
其他應收款項	<b>102,072</b>	273,592	<b>94,150</b>	204,093
應收一有關連公司款項	-	150,000	-	150,000
預付款及水電按金	<b>298,383</b>	260,879	<b>265,572</b>	226,501
	<b>1,108,336</b>	1,894,993	<b>368,472</b>	593,594

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) 於二零零九年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣707,881元（2008：港幣1,210,522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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
按公平值計入損益賬之金融資產		
上市股份 — 香港	<b>41,862,100</b>	10,562,800
上市股份 — 海外	<b>1,282,887</b>	4,715,511
非上市有牌價之投資基金	<b>17,023</b>	210,619
非上市債券	—	9,338,760
	<b>43,162,010</b>	24,827,690
非上市證券，按攤銷成本	—	127,186,644
	<b>43,162,010</b>	152,014,334
上市證券之市值	<b>43,144,987</b>	15,278,311

於二零零八年，本集團及本公司之非上市證券之實際利率為2.78%。非上市證券之賬面值與公平值相若。

大部分短期投資以港元為單位。

二十一、現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
手持現金	<b>12,000</b>	12,000	-	-
存於金融機構之現金	<b>2,248,864</b>	10,727,717	<b>1,267,772</b>	5,803,212
短期銀行存款	<b>210,992,423</b>	128,172,597	<b>205,166,735</b>	126,404,296
	<b>213,253,287</b>	138,912,314	<b>206,434,507</b>	132,207,508

存於金融機構之現金及短期銀行存款均被存放於下列香港銀行。倘若銀行違約，該等款項均受到存款保障計劃的保障，此計劃乃香港特別行政區政府外匯基金提供之一項擔保，保障期截至二零一零年十二月三十一日止。

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
東亞銀行有限公司	<b>212,900,344</b>	133,551,238	<b>206,093,564</b>	126,858,432
其他	<b>340,943</b>	5,349,076	<b>340,943</b>	5,349,076
	<b>213,241,287</b>	138,900,314	<b>206,434,507</b>	132,207,508

現金及現金等價物的賬面值主要以下述貨幣為單位。

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
港元	<b>122,094,279</b>	137,240,955	<b>115,275,499</b>	130,536,149
美元	<b>91,159,008</b>	1,671,359	<b>91,159,008</b>	1,671,359
	<b>213,253,287</b>	138,912,314	<b>206,434,507</b>	132,207,508

## 二十二、股本

	本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 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	本公司
	港元	港元
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	581,697,675	316,265,763
年度溢利／(虧損)	8,271,316	(14,152,295)
二零零八年末期股息	(4,838,400)	(4,838,400)
二零零九年中中期股息	(2,419,200)	(2,419,200)
二零零九年三月三十一日	<b>582,711,391</b>	<b>294,855,868</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16.5% (2008 : 17.5%) 作全數撥備。

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
遞延所得稅資產	150,969	152,726	-	-
遞延所得稅負債	(814,037)	(4,714,006)	(814,037)	(4,714,006)
	<b>(663,068)</b>	<b>(4,561,280)</b>	<b>(814,037)</b>	<b>(4,714,006)</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
二零零八年三月三十一日	2,179,215	187,642	(123,737)	(6,804,400)	(4,561,280)
損益賬已計入/(扣除) (附註十一)	4,563,979	(2,685)	(855)	(662,227)	3,898,212
<b>二零零九年三月三十一日</b>	<b>6,743,194</b>	<b>184,957</b>	<b>(124,592)</b>	<b>(7,466,627)</b>	<b>(663,068)</b>
<b>本公司</b>					
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
二零零八年三月三十一日	2,179,215	35,975	(124,796)	(6,804,400)	(4,714,006)
損益賬已計入/(扣除)	4,563,979	(1,059)	(724)	(662,227)	3,899,969
<b>二零零九年三月三十一日</b>	<b>6,743,194</b>	<b>34,916</b>	<b>(125,520)</b>	<b>(7,466,627)</b>	<b>(814,037)</b>

遞延所得稅資產乃就累計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出確認。因未使用稅項虧損港幣1,535,000元(2008:港幣1,285,000元)而產生之遞延稅項資產港幣253,000元(2008: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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應付業務賬款				
於九十日內	195	241	96	—
多於九十日	—	10	—	10
	195	251	96	10
其他應付款項	845,514	958,204	810,800	793,221
應付有關連公司款項	28,456	317,513	—	290,000
已收租金及水電按金	579,398	674,098	313,100	375,850
應計費用	1,137,520	1,124,510	966,893	977,179
	2,591,083	3,074,576	2,090,889	2,436,260

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。輸入此模型之重要資料有：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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
第一年	<b>1,931,922</b>	1,160,819	<b>981,000</b>	372,300
第二至第五年內	<b>165,635</b>	197,975	<b>67,500</b>	—
	<b>2,097,557</b>	1,358,794	<b>1,048,500</b>	372,300

## 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。

	二零零九年 港元	二零零八年 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、物業投資及管理有關之業務，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、短期投資、應收款項及待出售之已建成物業，而不包括一些項目如現金及現金等價物、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，由於本集團所有營運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 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
<b>截至二零零九年三月三十一日止年度</b>			
收益	<b>4,148,442</b>	<b>5,912,446</b>	<b>10,060,888</b>
分部業績	<b>8,020,540</b>	<b>(31,818,379)</b>	<b>(23,797,839)</b>
未分配成本			<b>(4,402,943)</b>
經營虧損			<b>(28,200,782)</b>
應佔聯營公司溢利減虧損	<b>32,666,852</b>	-	<b>32,666,852</b>
除所得稅前溢利			<b>4,466,070</b>
所得稅抵免			<b>3,805,246</b>
本公司權益持有人應佔溢利			<b>8,271,316</b>
分部資產	<b>164,336,688</b>	<b>43,256,160</b>	<b>207,592,848</b>
聯營公司	<b>261,407,052</b>	-	<b>261,407,052</b>
未分配資產			<b>213,732,449</b>
資產總值			<b>682,732,349</b>
分部負債	<b>20,416,516</b>	-	<b>20,416,516</b>
未分配負債			<b>980,442</b>
負債總值			<b>21,396,958</b>
投資物業之公平值變動	<b>6,370,000</b>	-	<b>6,370,000</b>

二十九· 分部資料 (續)

	物業投資 及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零零八年三月三十一日止年度			
收益	6,279,652	12,150,699	18,430,351
分部業績	14,585,947	(6,430,033)	8,155,914
未分配成本			(3,385,192)
經營溢利			4,770,722
應佔聯營公司溢利減虧損	65,988,124	-	65,988,124
除所得稅前溢利			70,758,846
所得稅抵免			241,612
本公司權益持有人應佔溢利			71,000,458
分部資產	158,972,395	152,218,423	311,190,818
聯營公司	239,945,201	-	239,945,201
未分配資產			139,393,941
資產總值			690,529,960
分部負債	11,197,609	14,127,000	25,324,609
未分配負債			4,883,676
負債總值			30,208,285
投資物業之公平值變動	10,180,000	-	10,180,000

## 五年財務摘要

	二零零九年 港幣千元	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
<b>業績</b>					
<b>截至三月三十一日止年度</b>					
收益／營業額	<b>10,061</b>	18,430	20,286	12,720	8,026
除所得稅前溢利	<b>4,466</b>	70,759	50,322	41,412	51,415
本公司權益持有人應佔溢利	<b>8,271</b>	71,000	48,531	40,272	50,315
股息	<b>7,258</b>	7,258	4,838	4,838	4,838
<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>50,550</b>	44,180	34,000	29,500	26,150
於聯營公司之投資	<b>261,407</b>	239,945	151,457	135,312	109,236
聯營公司欠款	<b>55,624</b>	63,086	92,155	101,131	107,130
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>151</b>	153	166	137	172
流動資產	<b>314,750</b>	342,916	422,919	315,156	294,907
<b>資產總值</b>	<b>682,732</b>	690,530	700,947	581,486	537,845
股本	<b>78,624</b>	78,624	78,624	78,624	78,624
保留溢利	<b>582,711</b>	581,698	517,955	474,262	438,828
<b>權益總值</b>	<b>661,335</b>	660,322	596,579	552,886	517,452
遞延所得稅負債	<b>814</b>	4,714	5,096	4,300	3,649
流動負債	<b>20,583</b>	25,494	99,272	24,300	16,744
<b>負債總值</b>	<b>21,397</b>	30,208	104,368	28,600	20,393
<b>權益及負債總值</b>	<b>682,732</b>	690,530	700,947	581,486	537,845

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額有重大影響。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二零零九年三月三十一日止年度之業績和資產淨額之總額：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
<b>業績</b>		
收益	<b>30,555,688</b>	92,614,354
經營溢利	<b>86,692,664</b>	73,015,269
投資物業之公平值變動	<b>38,662,797</b>	219,871,328
除所得稅前溢利	<b>125,355,461</b>	292,886,597
所得稅費用	<b>(15,543,781)</b>	(46,119,193)
年度溢利	<b>109,811,680</b>	246,767,404
本集團應佔之除所得稅後溢利減虧損	<b>32,666,852</b>	65,988,124
<b>資產淨額</b>		
非流動資產	<b>1,242,069,405</b>	1,202,165,262
流動資產	<b>255,439,621</b>	260,115,409
欠權益持有人款項淨額	<b>(501,945,534)</b>	(554,342,040)
非流動負債	<b>(93,106,509)</b>	(90,028,668)
流動負債	<b>(44,758,224)</b>	(46,022,884)
資產淨額	<b>857,698,759</b>	771,887,079
本集團應佔之資產淨額	<b>261,407,052</b>	239,945,201

# 主要物業

於二零零九年三月三十一日

## (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)

於二零零九年三月三十一日

### (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 新海怡廣場	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	海地段第119號A段之 第1分段、海地段第119號 A段之餘段、海地段第119號 B段之第1分段之餘段、 海地段第119號B段之 第2分段、海地段第119號 B段之餘段及海地段 第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)

於二零零九年三月三十一日

### (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