



華 厦 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

(股份代號：278)

二零一四年度報告書

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	19
獨立核數師報告	37
綜合全面收益表	39
綜合資產負債表	40
資產負債表	42
綜合現金流量表	44
綜合權益變動表	45
綜合財務報表附註	46
五年財務摘要	91
聯營公司之財務摘要	92
主要物業	93

公司資料

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

六十二歲。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。於二零一二年被選為提名委員會主席。為各附屬公司之董事。於香港地產及建築行業方面擁有超逾三十五年之經驗。主要負責管理及監督本集團之物業組合。鍾仁偉先生及鍾英偉先生之兄。

鍾仁偉先生，財務學士

五十六歲。於一九八五年加入本集團並獲委任為董事。於二零一二年獲委任為提名委員會的成員。為各附屬公司之董事。於物業管理方面擁有超逾二十五年之經驗。主要負責本集團之物業管理業務。鍾棋偉先生之弟及鍾英偉先生之兄。

鍾英偉先生，理學士

五十二歲。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

六十八歲。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。並分別於一九九八年及二零零五年獲委任為審核委員會及薪酬委員會的成員。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合夥人、王氏港建國際（集團）有限公司之獨立非執行董事。

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，加拿大特許專業會計師，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

六十三歲。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。並分別於二零零一年及二零零五年獲委任為審核委員會及薪酬委員會的成員。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

七十四歲。於一九九三年獲委任為董事。並於一九九八年被選為審核委員會主席及分別於二零零五年及二零一二年獲委任為薪酬委員會及提名委員會的成員。於一九七五年至一九八六年間曾為遠東交易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非官守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—現為香港佛教醫院管治委員會主席、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KFM金德控股有限公司的獨立非執行董事。

陳煥江先生

八十歲。於二零零四年獲委任為董事。並分別於二零零四年、二零零五年及二零一二年獲委任為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於香港銀行界擁有超逾四十五年之豐富經驗。於二零一二年終退休前，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、東亞銀行、聯合銀行及華美銀行香港分行。

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

六十九歲。於二零零四年獲委任為董事。並分別於二零零四年及二零一二年獲委任為審核委員會及提名委員會的成員及於二零零五年被選為薪酬委員會主席。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。

公司資料 (續)

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

提名委員會

鍾棋偉先生 (主席)
鍾仁偉先生
林漢強先生
陳煥江先生
蘇洪亮先生

公司秘書

朱永民先生

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

股份過戶登記處

香港經理秘書有限公司
香港銅鑼灣威非路道十八號
萬國寶通中心十六樓一六零七至八室
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

於二零一四年三月三十一日

	本集團所持有之 實際權益百分比	主要業務
控股公司		
華廈置業有限公司	—	投資控股
附屬公司		
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
聯營公司		
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
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	物業發展
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

截至二零一四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45,130,533元（2013：港幣113,221,908元）。本年度每股盈利為港幣0.37元（2013：港幣0.94元）。

股息

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）議決建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣11仙（2013：港幣11仙）及特別股息每股港幣12仙（2013：港幣13仙）予在二零一四年九月十二日星期五名列股東名冊內之本公司股東（「股東」），連同已派發之中期股息每股港幣11仙（2013：港幣11仙），全年共派股息每股港幣34仙（2013：港幣35仙）。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣1千990萬元，較去年增加約百分之五十四點三。此增幅主要因為出售待出售物業而獲得的銷售額多出港幣710萬元所致。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣4千510萬元，較二零一三年減少約百分之六十點一。當中港幣3千620萬元（2013：港幣1億400萬元）來自本集團應佔聯營公司業績。每股盈利為港幣0.37元，而去年則為港幣0.94元。撇除本集團及應佔聯營公司投資物業之重估公平值利潤，除稅後溢利與去年相若。租賃業務表現超越去年，錄得港幣160萬元之增幅。惟本年度錄得港幣10萬元之匯兌虧損，而去年則錄得港幣80萬元之匯兌利潤。於回顧年內，本集團及其聯營公司出售物業所獲得之利潤及利息收入分別減少港幣40萬元及港幣20萬元。

董事會主席報告 (續)

業務回顧

物業發展、投資及管理

於回顧年內，本集團及其聯營公司之租賃業務表現令人滿意。受惠於租金普遍上調，對除稅後溢利之貢獻較去年增加港幣160萬元。

於回顧年內，本集團及其聯營公司出售了數個物業。本集團出售了其位於粉嶺一個單位以及屯門五個單位的權益，此等銷售所獲得之除稅後溢利為港幣630萬元。一間聯營公司亦已出售位於粉嶺的三個單位，本集團應佔除稅後溢利為港幣310萬元。

除上文所披露外，於回顧年內及截至本報告日止，本集團並沒有購入或出售任何物業。

於回顧年內，最低工資水平之調升對本集團物業管理業務的經營環境做成壓力，此業務之獲利能力正在遞減。

投資

於回顧年內，本集團於其投資組合錄得港幣110萬元之除稅後利潤，較去年增加港幣70萬元。

銀行存款利率已趨穩定並較去年有少許下調。於回顧年內，利息收入較去年減少港幣20萬元。

展望

於美國，多項正面訊息如失業率下調、住房銷售及個人消費得到改善已促使聯邦儲備局削減量化寬鬆措施的規模。聯邦儲備局已開始進行逐步縮減及漸漸減少購買債券的數量。預料資金的流動性將較為緊絀。然而，普遍認為利率於現水平將維持一段相當長的時間。另一方面，歐元區之形勢卻有點不同。為避免通縮，歐洲中央銀行對銀行結存於央行的存款已實施負利率，目的是為了增加實體經濟資金的流動性。烏克蘭政局不穩亦為歐洲經濟帶來另一個挑戰。在中國，多項經濟改革及組織結構調整正在進行，最後或許會拖慢經濟發展步伐。所有此等近期的發展均為環球經濟蒙上不明朗因素。

於回顧年內，本地經濟仍然平穩。本地生產總值按年增長由二零一三年第四季的百分之四點四上升至二零一四年第一季的百分之四點六。最近季度之經季節性調整的失業率為百分之三點一，此乃自金融海嘯以來之最低數字。二零一四年四月之消費者物價指數反映出通脹處於百分之三點七之相對平穩水平。然而，環球經濟呆滯卻為總出口帶來負面影響，這加上過去數月零售轉弱已響起警號，務必緊密監察。香港政府為遏抑物業市場泡沫所採取之措施大部份經已立法。物業市場上尤其住宅方面之投機活動已不常見，而不斷攀升的樓價趨勢似已停止。香港政府將來在終止多項行政措施時須謹慎而行。

環球經濟將無可置疑地受到美國停止量化寬鬆措施以及歐洲中央銀行推出前所未有的負利率所影響，結果實難預測。在此情況下，我們將謹慎行事及保持足夠的資源以應付前面之種種挑戰。

董事會主席報告 (續)

僱傭及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團共有少於二十名僱員，他們的酬金均維持於具競爭性水平。員工成本總額（包括董事酬金）為港幣610萬元（2013：港幣570萬元）。酬金政策由本公司董事會定期審議，而有關董事及高層管理人員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。其他福利包括教育津貼、醫療及退休福利等。

流動資金及財務資源

本集團現時沒有任何負債，其營運開支皆由內部現金支付。於二零一四年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣3億5千860萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源以應付營運。本集團並沒有重大匯率波動風險及重大或然負債。

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，二零一四年六月二十六日

董事會報告

董事會同寅欣然將截至二零一四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

本集團主要在香港從事投資控股及物業發展、投資及管理的業務。

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綜合財務報表附註二十八。

業績

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之業績載於第39頁。

股息

董事會議決建議於二零一四年九月一日星期一，在即將蒞臨之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上，提呈通過於二零一四年九月十八日星期四派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣11仙（2013：港幣11仙）及特別股息每股港幣12仙（2013：港幣13仙）。予在二零一四年九月十二日星期五已登記在股東名冊內之股東。

連同於二零一四年一月八日星期三已派發之中期股息每股港幣11仙（2013：港幣11仙），全年共派股息每股港幣34仙（2013：港幣35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綜合財務報表附註十五及十六。

董事會報告 (續)

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91頁

儲備

本公司及本集團於本年度內儲備之變動詳情載於綜合財務報表附註二十三。

可供分配儲備

本公司認為包括在保留溢利內的投資物業重估累計利潤為港幣61,411,095元(2013:港幣63,511,095元)並不屬於已變現溢利,因此不可派發。於二零一四年三月三十一日,根據香港《公司條例》(第622章)第297及298條規定而計算之本公司可供分配予股東之儲備為港幣286,379,473元(2013:港幣300,568,019元)。

物業

投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註十四。本集團持有作為投資、出售及發展用途之主要物業詳情載於第93至96頁。

股本

本公司股本之詳情載於綜合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

概無董事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。

向高級人員貸款

在本年度任何期間或於年終，本公司並無向其高級人員(按香港《公司條例》所界定者)作出貸款及沒有尚欠貸款。

董事會報告 (續)

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詳情載於綜合財務報表附註九。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

除載於綜合財務報表附註二十七「與有關連人士之重要交易」外，於年結日時或在本年度任何時間內，本公司或其各附屬公司概無就本集團之業務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。

董事購入股份或債券之權利

本年度任何時間內或於年結日時，本公司或其任何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

於二零一四年三月三十一日，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	總額	佔已發行股本之百分比
鍾棋偉	-	15,150,160 (附註一)	-	15,150,160	12.52
鍾仁偉	14,180,800	-	238,000 (附註二)	14,418,800	11.92
鍾英偉	14,090,800	-	-	14,090,800	11.65

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－堪富利集團有限公司（「堪富利」）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) 此等238,000股股份為胡雪儀女士之實益權益，胡女士為鍾仁偉先生（「鍾仁偉」）之配偶。

除上文所披露外，於二零一四年三月三十一日，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。

董事會報告 (續)

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，於二零一四年三月三十一日，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	佔已發行股本之百分比
主要股東：		
秦蘭鳳	32,162,800 (附註一)	26.59
龔素霞	15,150,160 (附註二)	12.52
Biochoice Limited	15,150,160 (附註三)	12.52
堪富利集團有限公司	15,150,160 (附註三)	12.52
胡雪儀	14,418,800 (附註四)	11.92
何國馨	14,090,800 (附註五)	11.65
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32,162,800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股股份乃其個人權益。
- (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。此等15,150,160股股份實與下文附註（三）所敘述者為同一股份權益。

- (三) 此等由Biochoice及堪富利分別持有之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堪富利（該等15,150,160股股份之註冊股東）持有。
- (四) 此等14,418,800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14,180,800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。
- (五) 何國馨女士為鍾英偉先生之妻子，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，於二零一四年三月三十一日，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，本公司並無就其全部或其中重大部分業務簽訂或存有任何管理及行政合約。

董事會報告 (續)

主要客戶及供應商

本年度內，本集團首五大客戶佔本集團總收益百分之四十三點五七，其中百分之二十一點二七來自本集團之最大客戶。

本年度內，本集團向五大供應商採購之總額少於本集團採購總額之百分之三十。

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，均沒有在上述披露之主要客戶或供應商中佔有權益。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第19至36頁之企業管治報告內。

公眾持股量

根據本公司所得的公開資料及各董事所知悉，本公司於截至二零一四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

本綜合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，二零一四年六月二十六日

企業管治報告

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。

截至二零一四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《企業管治守則》及《企業管治報告》（「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，彼等於截至二零一四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。

企業管治報告 (續)

董事會

董事會組成

董事會現有以下八名成員：

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

董事會在主席的領導下，肩負領導及監控本公司的責任，並且共同負責制訂本集團整體策略方向、設定目標及業務發展計劃、監督高層管理人員之表現、承擔企業管治責任以及透過審查本公司的表現及監察匯報其表現的事宜，以達致本公司認同的企業目標。

董事會主席確保董事會有效地運作，且履行其職責，並適時就所有重要及適當事項進行討論。他肩負確保良好的企業管治常規及制定程序之責任，並鼓勵所有董事全力及積極投入董事會事務和持不同意見的董事對其關注的事宜發表意見。董事有充足時間討論各事項，以確保董事會的決定能公正地反映董事會的共識。董事會提倡公開及積極的討論文化，以促使非執行董事作出有效貢獻，並確保執行董事及非執行董事之間維持具建設性的關係。

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及在適當情況下把其他董事提議的任何事項加入議程內。再者，在執行董事及公司秘書的協助下，主席確保所有董事能適當地得悉及準時地收到董事會在各事項上的足夠、清晰、完整及可靠資料。

各執行董事按各自之專業範疇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限，董事會已明確指示管理層在哪些情況下須匯報並事先獲董事會之批准方可代表本公司作出決定或任何承諾。董事會會定期檢討現行安排以確保有關安排仍然符合本公司的需要。

非執行董事（包括獨立非執行董事）參與董事會會議，為本公司在涉及策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等方面的重要事宜上提供專業知識及獨立意見，並在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用。非執行董事亦出任本公司董事會轄下委員會（包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會）成員。非執行董事及獨立非執行董事透過定期出席董事會及其出任委員會成員的委員會的會議及積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們亦出席股東週年大會以了解股東意見。彼等亦透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，為本公司制定策略及政策發展作出正面貢獻。

董事會多於三分之一之成員為獨立非執行董事，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。董事會已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而提交確認其符合獨立性之年度確認書。截至本公司二零一四年度報告書（「本報告」）日期止，本公司認為每位獨立非執行董事符合上市規則第3.13條之獨立性要求，並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的意見。

在所有公司通訊中已按董事類別及職務（包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的姓名）披露董事會的組成。本公司分別在其網站及聯交所網站設存一份最新之董事名單，並列明其角色及職能，以及註明其是否獨立非執行董事。有關各董事之名字、角色、職能及彼等間之關係載於本報告之第2及第3頁內。

企業管治報告 (續)

董事會 (續)

董事培訓

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能。各董事會適時獲得通知最新之法律及其他法規要求，以及本公司之業務及管治政策，以確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。公司秘書向董事提供書面培訓資料作參考，並就有關上市規則最新發展以及有關董事職務及職責的適用法例、規則及監管規例等專題（如有）安排研討會。

各董事已向本公司提供其於二零一三／二零一四財政年度內之持續專業培訓紀錄。本年度內之董事培訓紀錄如下：

董事	出席監管發展及／ 或董事職責之研討會	閱讀監管更新資料或 有關本公司或 其業務之資料
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	✓	✓

會議

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宜時，將會另行召開會議。在二零一三／二零一四年之財政年度內，董事會分別於二零一三年六月、九月及十一月以及二零一四年三月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／舉行會議次數
<i>執行董事</i>	
鍾棋偉先生 (主席)	4/4
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	4/4
伍國棟先生	4/4
<i>獨立非執行董事</i>	
林漢強先生	1/4
陳煥江先生	4/4
蘇洪亮先生	4/4

截至二零一四年三月三十一日止年度內，主席與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行了一次沒有執行董事出席的會議。

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向全體董事發出正式通告及讓全體董事有機會提出商討事項以列入董事會定期會議議程。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適當決定，會議議程連同董事會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涉及重大的利益衝突，有關事項將按適用之規則及規例處理，並在適當時，將會成立獨立董事會委員會予以處理。

除了召開董事會會議外，若干事宜亦以傳閱書面決議案方式處理，使所有董事在該等事項獲得董事會批准前，均已知悉有關事項並可發表意見。

企業管治報告 (續)

董事會 (續)

會議 (續)

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。對於董事提出的疑問，盡可能作出迅速及全面的回應。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。在適當情況下，他們亦可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。

董事及高級人員責任

本公司自二零零四年起已為其董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

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履行。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履行。董事會認為此安排能讓各位擁有不同專長的執行董事作出貢獻，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

本公司挑選董事之程序是由董事會按章程細則、提名委員會推薦提名董事及股東提議推選個別人士為本公司董事之書面程序而進行。有關之書面程序已登載於本公司網站。

董事會在考慮執行董事、提名委員會或股東推薦之董事人選時，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，可能存有的利益衝突及對本公司可投放的時間等。若然該位董事人選未能付出足夠時間及精神以處理本公司的事務，他／她將被建議不要接受有關委任。

新獲委任的董事將收到有關本公司之參考資料，如中期報告和年度報告書以及通函，使他／她對本公司之業務運作及本集團之架構有所認識。各董事亦會適時獲得通知更新資料，以確保彼等獲悉本集團所經營之業務在商業及規管環境上之最新變動。由香港公司註冊處刊發之《董事責任指引》以及由香港董事學會刊發之《董事指引》和《獨立非執行董事指南》已送予各董事以供參考。

每名董事於接受委任時已向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，亦在任何變動時適時作出披露。

根據管治守則條文第D.1.4條規定，本公司應有委任董事的正式委任書，訂明有關委任董事的主要條款及條件。而本公司已向全體董事發出該委任書。

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，新獲委任的董事須於緊接其獲委任後之下一屆股東週年大會上由股東重選連任，惟彼不會被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。

本公司現有八名董事，其中包括五名非執行董事。由於八名董事中的三分之一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。

縱使章程細則內的任何部分或本公司與該董事訂立的任何協議內或有所規定，本公司仍可於該董事任期屆滿前以普通決議案罷免他／她的職務。根據香港《公司條例》，本公司須就股東大會上罷免董事或委任他人取替該名被罷免的董事的決議案發出特別通告。

企業管治報告 (續)

委任、重選及罷免董事 (續)

每位輪值告退的董事(包括獨立非執行董事)於本公司之股東週年大會上,均以獨立決議案形式獲委任。就已獲委任為本公司多於九年之獨立非執行董事,本公司會於通函內申明各膺選連任之獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引,為獨立人士。

截至二零一四年三月三十一日止年度內,董事會之組成並沒有變動。在即將舉行的股東週年大會上膺選連任之退任董事名稱及詳情,刊載於日期為二零一四年七月十七日之通函附錄一內。

董事會轄下委員會

本公司有三個董事會轄下委員會,即提名委員會、薪酬委員會及審核委員會。所有委員會均訂明其職權範圍,清楚列載委員會權力及職責。各委員會的職權範圍規定該等委員會要向董事會匯報其決定或建議。職權範圍會被定期作出審閱及更新以確保其仍然合適及反映良好的常規及管治之變更。就制定本公司的企業管治政策及列載於管治守則條文第D.3.1條內的企業管治職責均由董事會履行。

提名委員會

本公司於二零一二年成立提名委員會,大部份成員均為獨立非執行董事。委員會由董事會主席鍾棋偉先生出任主席,並由執行董事鍾仁偉先生及三位獨立非執行董事,即林漢強先生、陳煥江先生及蘇洪亮先生組成。本公司之公司秘書為此委員會的秘書。

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、人數及組成,並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃,向董事會提供建議。委員會亦負責評核獨立非執行董事的獨立性。

董事會已訂有董事多元化政策，務求令本公司董事會成員更多元化。本公司確信董事會多元化裨益良多，且視董事會層面之多元化為達至可持續及均衡發展之關鍵要素。甄選董事會成員乃按多項因素作為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識以及董事會不時認為相關及適用之其他因素。最終將按經甄選董事會成員之長處及其可對董事會之貢獻而作出決定。

已採納之提名委員會職權範圍乃按照管治守則而制定，其清楚列明委員會的角色、職權及責任，並已分別登載於聯交所及本公司網站。

提名委員會獲提供充足資源以履行其職責。如有需要，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

截至二零一四年三月三十一日止之財政年度內，提名委員會舉行了一次會議。各委員在此會議之出席率詳情如下：

委員會成員	出席／舉行會議次數
執行董事	
鍾棋偉先生 (主席)	1/1
鍾仁偉先生	1/1
獨立非執行董事	
林漢強先生	0/1
陳煥江先生	1/1
蘇洪亮先生	1/1

企業管治報告 (續)

董事會轄下委員會 (續)

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會於二零零五年成立，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。

根據職責範圍(其採納之標準不低於管治守則之條文)所載，薪酬委員會之主要職責是就本公司董事及高層管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議，並因應董事會所訂企業目標和目的而向董事會建議全體執行董事及高層管理人員的酬金待遇。薪酬委員會職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站。

如有需要，薪酬委員會可就其對執行董事的薪酬建議諮詢本公司主席。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職責。

截至二零一四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。各委員在此會議之出席率詳情如下：

委員會成員	出席／舉行會議次數
<i>獨立非執行董事</i>	
蘇洪亮先生(主席)	1/1
林漢強先生	0/1
陳煥江先生	1/1
<i>非執行董事</i>	
何約翰先生	1/1
伍國棟先生	1/1

在該會議上，透過參照本集團之表現及利潤，以及某些從事地產行業的上市公司董事的酬金水平，檢討了董事的酬金待遇。概無董事參與訂定其本身的酬金。截至二零一四年三月三十一日止年度之董事及按酬金等級披露高層管理人員的酬金詳情載於本報告第69至71頁之綜合財務報表附註九內。

審核委員會

本公司審核委員會於一九九八年成立，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。概無現時負責審核本公司賬目的核數公司的前任合夥人於其終止成為該公司合夥人日期起計一年內，擔任委員會的成員。委員會的成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。

審核委員會獲提供充足資源以履行其職責。審核委員會之職權範圍為審核委員會的運作提供指引。職權範圍乃參照不低於管治守則條文的要求而制定。審核委員會的職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站。

審核委員會於職權範圍內所載之主要職責包括：—

- 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有效性；
- 三、 監察本公司的財務報表及年度報告書及賬目、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載有關財務申報的重大意見；
- 四、 監管本公司的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 五、 審閱本公司的財務資料；
- 六、 檢討本公司就有關本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排；及
- 七、 監察本公司與外聘核數師之間的關係。

企業管治報告 (續)

董事會轄下委員會 (續)

審核委員會 (續)

截至二零一四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二零一三年六月及十一月召開了兩次會議，藉以商討及審閱向股東匯報的財務及其他資料（包括呈交董事會批准前的二零一二／二零一三年之年度業績及二零一三／二零一四年之中期業績）、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：

委員會成員	出席／舉行會議次數
<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	2/2
伍國棟先生	2/2

董事會與審核委員會對甄選、委任、辭任或解僱外聘核數師事宜上並無異議。

審核委員會聯同本公司外聘核數師於二零一四年六月下旬舉行的一個會議上，已審閱及商討本公司截至二零一四年三月三十一日止年度的財務報表。

核數師酬金

截至二零一四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501,300元，而非核數服務主要包括審閱、顧問及稅務服務之酬金為港幣158,900元。

公司秘書

公司秘書的委任及解僱由董事會按章程細則進行。朱永民先生為本公司之公司秘書。

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個程序及所有適用之規則與規例，並協助董事會主席及董事會轄下委員會之各位主席準備會議議程，適時及全面地向各董事及董事會轄下各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。

公司秘書須向董事會主席匯報、出席所有董事會會議，並在適當時就企業管治及遵守法規上提供意見。董事會及其轄下的委員會的會議紀錄的初稿及最終定稿均會於董事會會議結束後之一段合理時段內分別發送給所有相關董事傳閱，以供他們發表意見及作為紀錄。本公司董事會及其轄下委員會的所有會議紀錄均對會議上各董事所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見，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間查閱會議紀錄。

公司秘書亦須就各董事在股份權益、關連交易及股價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。所有董事可取得公司秘書的意見和服務，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

於回顧年內，公司秘書接受了多於15小時的專業培訓以提升其技能及知識。

企業管治報告 (續)

問責及核數

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

管理層已向所有董事會成員提供每月管理層更新資料，載列有關本公司的表現，財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓全體及各董事履行其職責。

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二零一四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。在編製本公司截至二零一四年三月三十一日止年度的財務報表，董事會在本公司會計部協助下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。按管治守則第C.1.3條內所提及，各董事概不知悉有任何事件或情況存在著重大不確切性而可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。

本公司的核數師在本報告第37及38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。

董事會已在本報告之《管理層討論及分析》內，加入了討論及分析本集團表現的獨立敘述。

董事會一直致力確保本集團的狀況及前景能得到平衡、清晰及容易理解的評審，並將此延展至年度報告書及中期報告、股價敏感性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，以及向監管者滙報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書作出適當的授權。

內部監控

董事會確認其有確保本集團的內部監控系統穩健妥善而且有效之責任，以保護本集團資產及保障股東權益。內部監控系統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系統之成效作出年度檢討。檢討範圍涉及所有重大監控事宜，其中包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理功能。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，以及員工的培訓課程及預算已足夠。

根據檢討結果，董事會認為本集團之整體內部監控系統於年內有效運作。本集團將會繼續改進其內部監控系統。

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，藉此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、薪酬委員會及提名委員會的主席以及外聘核數師均有出席本公司二零一三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，例如重選個別董事已在該會議上以個別決議案提呈。

企業管治報告 (續)

與股東的溝通 (續)

各董事在二零一三年度股東週年大會之出席率詳情如下：

董事	出席／舉行會議次數
執行董事	
鍾棋偉先生 (主席)	1/1
鍾仁偉先生	1/1
鍾英偉先生	1/1
非執行董事	
何約翰先生	1/1
伍國棟先生	1/1
獨立非執行董事	
林漢強先生	1/1
陳煥江先生	1/1
蘇洪亮先生	1/1

本公司還有其他與股東溝通的渠道，包括刊印年度報告書及中期報告、通函、公告及於本公司網站載列有關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。二零一四年股東週年大會擬於二零一四年九月一日星期一上午十一時三十分舉行。此股東週年大會之通告將於二零一四年七月下旬刊發給各股東。

董事會已制定股東通訊政策，並會定期作出檢討以確保其成效。

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。

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，股東在股東大會上所作出的任何表決必須以投票方式進行表決。因此，二零一四年股東週年大會之主席將按照上市規則及章程細則第74條，要求於該會議上建議之各項決議案以投票方式進行表決。

股東權利

根據新《公司條例》（香港法例第622章）（「新《公司條例》」）第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權不少於百分之五的股東，有權向本公司發出召開股東大會的要求。該要求須述明有待於該股東大會上處理該事務的一般性質及可包含可於該股東大會上恰當地動議並擬動議的決議案原文。該要求可以印本形式送交至本公司的註冊辦事處或以電子形式傳送至本公司的電郵地址並須經提出該要求的股東認證。

此外，有關本公司需舉行之股東週年大會，根據新《公司條例》第615及616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就相關決議案表決的股東的總表決權不少於百分之二點五之股東或不少於50名有權在該股東週年大會上就該決議案有表決權的股東，可以要求本公司將該項決議案之通告發送給股東傳閱，以供他們於股東週年大會上考慮。該要求須經提出要求之股東認證及以印本形式送交至本公司的註冊辦事處或以電子形式傳送至本公司的電郵地址。

企業管治報告 (續)

股東權利 (續)

股東可透過以下聯絡方法向本公司作出查詢或建議：

電話： (852) 2527 1821
傳真： (852) 2861 3771
郵遞： 香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室
電郵： enquiry@wahha.com

投資者關係

截至二零一四年三月三十一日止年度內，於聯交所及本公司網站登載之本公司組織章程大綱及細則概無重大變動。

於二零一四年三月三日，新《公司條例》已取替舊有的《公司條例》(第32章)，舊有的《公司條例》已被修訂及改稱為《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)。鑑於上述改動，本公司將盡快修訂其章程細則。

除上述所披露外，本公司於截至二零一四年三月三十一日止財政年度內貫徹遵守管治守則內所載之所有守則條文。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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」)已審計列載於第39至90頁華廈置業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一四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全面收益表、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資料。

董事就綜合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》編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照香港《公司條例》第80條第11項僅向整體股東報告,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計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告 (續)

核數師的責任 (續)

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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二零一四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，二零一四年六月二十六日

綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
收益	五	19,937,658	12,920,295
投資物業之公平值變動	十四	(2,100,000)	2,600,000
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值利潤淨額		1,059,925	386,694
其他(虧損)/利潤淨額	六	(102,895)	869,819
獲取收入之物業之直接開支	七	(393,585)	(463,964)
出售已建成物業成本	七	(954,460)	(47,181)
員工成本	七	(6,135,415)	(5,727,728)
其他經營費用	七	(1,394,475)	(1,283,733)
經營溢利		9,916,753	9,254,202
應佔聯營公司溢利減虧損	八	36,208,134	103,965,956
除所得稅前溢利		46,124,887	113,220,158
所得稅(費用)/抵免	十一	(994,354)	1,750
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		45,130,533	113,221,908
股息	十二	41,126,400	42,336,000
每股盈利(基本及攤薄)	十三	0.37	0.94

載於第46至90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

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業	十四	65,900,000	68,000,000
於聯營公司之投資	十六	690,010,750	678,561,246
聯營公司欠款	十六	5,520,179	9,636,681
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	762,776	317,546
		762,444,153	756,765,921
流動資產			
待出售之已建成物業	十八	5,615,989	6,497,015
聯營公司欠款	十六	38,446,010	43,660,016
應收業務賬款及其他應收款項	十九	1,325,518	1,250,398
可退回稅項		19,052	1,598,374
按公平值計入損益賬之金融資產	二十	3,288,095	2,938,493
現金及銀行結餘	二十一	358,649,739	357,110,402
		407,344,403	413,054,698
資產總值		1,169,788,556	1,169,820,619
權益			
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			
— 擬派發股息	二十三	27,820,800	29,030,400
— 其他		1,049,902,012	1,045,897,879
		1,077,722,812	1,074,928,279
權益總值		1,156,346,812	1,153,552,279

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
負債			
流動負債			
欠聯營公司款項	十六	8,755,283	13,011,614
應付業務賬款及其他應付款項	二十五	3,416,487	3,218,595
應付稅項		1,269,974	38,131
負債總值		13,441,744	16,268,340
權益及負債總值		1,169,788,556	1,169,820,619
流動資產淨額		393,902,659	396,786,358
資產總值減流動負債		1,156,346,812	1,153,552,279

董事會代表

鍾棋偉
董事

鍾仁偉
董事

載於第46至90頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

資產負債表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業	十四	65,900,000	68,000,000
於附屬公司之投資	十五	110,344	110,344
於聯營公司之投資	十六	1,090,597	1,090,617
聯營公司欠款	十六	5,520,179	9,636,681
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	762,147	316,864
		73,633,715	79,404,954
流動資產			
待出售之已建成物業	十八	663,276	663,276
附屬公司欠款	十五	231,004	291,643
聯營公司欠款	十六	38,446,010	43,660,016
應收業務賬款及其他應收款項	十九	904,117	877,002
可退回稅項		–	1,577,039
按公平值計入損益賬之金融資產	二十	3,288,095	2,938,493
現金及銀行結餘	二十一	351,279,857	350,236,021
		394,812,359	400,243,490
資產總值		468,446,074	479,648,444
權益			
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		
— 擬派發股息		27,820,800	29,030,400
— 其他		319,969,768	335,048,714
		347,790,568	364,079,114
權益總值		426,414,568	442,703,114

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
負債			
流動負債			
欠附屬公司款項	十五	30,426,125	21,629,063
欠聯營公司款項	十六	8,755,283	13,011,614
應付業務賬款及其他應付款項	二十五	2,850,098	2,304,653
負債總值		42,031,506	36,945,330
權益及負債總值		468,446,074	479,648,444
流動資產淨額		352,780,853	363,298,160
資產總值減流動負債		426,414,568	442,703,114

董事會代表

鍾棋偉
董事

鍾仁偉
董事

載於第46至90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

截至二零一四年三月三十一日止年度

附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
經營業務之現金流量		
除所得稅前溢利	46,124,887	113,220,158
投資物業之公平值變動	2,100,000	(2,600,000)
應佔聯營公司溢利減虧損	(36,208,134)	(103,965,956)
營運資本變動前之經營溢利	12,016,753	6,654,202
待出售之已建成物業之減少	881,026	27,132
應收業務賬款及其他應收款項之(增加)/減少	(75,120)	393,763
按公平值計入損益賬之金融資產之增加	(349,602)	(386,694)
應付業務賬款及其他應付款項之增加	197,892	197,344
營運產生之現金淨額	12,670,949	6,885,747
退回/(已付)香港利得稅	1,371,581	(171,838)
經營業務產生之現金淨額	14,042,530	6,713,909
投資業務之現金流量		
到期日多於三個月之銀行存款之減少	-	278,153,282
已收聯營公司之股息	24,815,000	30,587,175
給聯營公司之墊款	(24,950,264)	(30,760,413)
收回聯營公司之墊款	29,968,071	33,074,700
投資業務產生之現金淨額	29,832,807	311,054,744
融資業務之現金流量		
已付本公司權益持有人之股息	(42,336,000)	(43,545,600)
現金及現金等價物之增加淨額	1,539,337	274,223,053
年初現金及現金等價物	357,110,402	82,887,349
年終現金及現金等價物	358,649,739	357,110,402

載於第46至90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

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
年初權益總值		1,153,552,279	1,083,875,971
年度溢利及全面收益總值	二十三	45,130,533	113,221,908
與權益持有人的交易			
股息	二十三	(42,336,000)	(43,545,600)
年終權益總值		1,156,346,812	1,153,552,279

載於第46至90頁內之附註為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

一、 一般資料

本公司是一間於香港註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。註冊辦事處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業務分別載於財務報表附註十五及十六。

除非另有說明，此等綜合財務報表以港幣（港元）呈報。此等綜合財務報表已於二零一四年六月二十六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重要會計政策載於下文。除非另有說明，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。此綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就按公平值計入損益賬的金融資產及投資物業的重估而作出修訂。

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較高判斷或複雜性，或當假設和估算是編製綜合財務報表之重要因素的範疇。

採納之經修訂準則及對現有準則及詮釋之修訂

本集團已採納下列與其營運有關之經修訂準則及對現有準則之修訂。

香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈報
香港會計準則第19號修訂本	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
財務準則第7號修訂本	披露 – 抵銷金融資產及金融負債
財務準則第10號	綜合財務報表
財務準則第11號	合營安排
財務準則第12號	於其他實體之權益披露
財務準則第13號	公平值計量
第四份年度改進項目(二零一一年)	於二零一二年六月發布對財務準則之改進

本集團已經評估採納此等經修訂準則及修訂本之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無重大影響，對本集團之會計政策及財務資料呈報亦無帶來重大變動，惟採納香港會計準則第1號修訂本「其他全面收益項目之呈報」、財務準則第12號「於其他實體之權益披露」及財務準則第13號「公平值計量」時需附加披露則除外。

綜合財務報表附註 (續)

二、重要會計政策摘要 (續)

- (b) 本集團並沒有提前採納已頒佈但對於二零一三年四月一日開始之財政年度尚未生效的新訂準則、對現有準則之修訂及詮釋。

		於下列日期或之後 開始之會計年度生效
香港會計準則第32號之修訂	金融工具：呈報 — 抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產的可收回金額披露	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號之修訂	金融工具：確認及計量— 衍生工具之 更替	二零一四年一月一日
財務準則第10號、財務準則第12號 及香港會計準則第27號之修訂	投資實體的合併	二零一四年一月一日
香港（國際財務報告詮釋 委員會）— 詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃	二零一四年七月一日
財務準則之修訂	二零一零年至二零一二年周期之 財務準則年度改進	二零一四年七月一日
財務準則之修訂	二零一一年至二零一三年周期之 財務準則年度改進	二零一四年七月一日
財務準則第7號及 財務準則第9號之修訂	強制性生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
財務準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
財務準則第9號	金融工具	生效日期將會釐定

本集團現正評估此等新訂或經修訂準則及修訂本於開始應用時之影響，現階段尚未能確定此等新訂或經修訂準則及修訂本是否對本集團之經營業績及財務狀況帶來任何重大影響。

(c) 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。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團控制之實體（包括結構性實體）。當本集團承受或有權享有參與實體所獲得之變動回報，並有能力對實體行使其權力以影響該等回報時，即本集團控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起綜合入賬。附屬公司在控制終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用會計收購法將企業合併入賬。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓的資產、對被收購者的前擁有着產生的負債，及本集團所發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價所產生之任何資產或負債的公平值。與收購相關之成本在產生時支銷。在企業合併中所收購之可識別的資產、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。在逐項收購基準下，本集團按公平值或非控股權益佔被收購者可識別的資產淨額之比例，確認被收購者之任何非控股權益。

商譽最初以轉讓代價及非控股權公平值總數高於所收購之可識別資產淨額及所承擔的負債之數作計量。若該代價低於所購入附屬公司資產淨額的公平值，該差額在綜合損益表中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及收支交易予以對銷。來自集團內公司間交易並於資產內確認的利潤和虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策一致。

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。

綜合財務報表附註 (續)

二、 重要會計政策摘要 (續)

(c) 綜合賬目 (續)

(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所有實體，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，而最初則按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括購入時確立的商譽，並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表內確認，而應佔購入後之儲備變動於儲備內確認。投資賬面值會根據投資者應佔投資對象自購入後確認之利潤或虧損而增加或減少。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，除非其有法定或推定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的會計政策一致。

於本公司之資產負債表內，於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本集團的列賬貨幣。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

外幣交易採用交易或重新計量項目之估值當日之現行匯率換算為功能貨幣。此等交易結算及按年終匯率兌換之外幣貨幣資產及負債所產生之匯兌收益或虧損，均於綜合損益表內確認。

以外幣為單位並被分類為可供出售的貨幣性債項證券的公平值變動，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。有關攤銷成本變動之換算差額在綜合損益表確認，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（例如按公平值計入損益賬的證券）的換算差額於綜合損益表內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。

綜合財務報表附註 (續)

二、 重要會計政策摘要 (續)

(e) 投資物業

本集團為獲得長期租金收益及／或資本增值而持有但不佔用的物業分類為投資物業。

投資物業包括以融資租賃持有的土地及樓宇。

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。此等估值在每個報告日由外聘估值師進行。

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）則不會於綜合財務報表確認。

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綜合損益表內支銷。

公平值之變動於綜合損益表中確認。

(f) 於附屬公司、聯營公司及非金融資產之投資之減值

並無限定可使用年期及未能使用之資產毋須折舊或攤銷，但須每年進行減值測試。資產在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）的最低水平分類。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。

倘股息超出附屬公司或聯營公司於宣派股息期間的全面收入總額，或獨立財務報表內投資賬面值超出投資對象資產淨額（包括商譽）在綜合財務報表之賬面值，收取該等投資之股息時則須對於附屬公司或聯營公司之投資作出減值測試。

(g) 金融資產

本集團將其金融資產分類如下：按公平值計入損益賬之金融資產，貸款及應收款項及可供出售之金融資產。分類方式視乎購入金融資產的目的而定。管理層在初步確認時釐定金融資產的分類。

(i) 按公平值計入損益賬之金融資產

按公平值計入損益賬之金融資產為持作買賣之金融資產。若金融資產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。而在此類別的資產則分類為流動資產。

綜合財務報表附註 (續)

二、重要會計政策摘要 (續)

(g) 金融資產 (續)

(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。此等貸款及應收款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨物或服務且無意買賣時產生。此等貸款及應收款項計入流動資產內，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。貸款及應收款項均採用實際利息法按攤銷成本列賬。貸款及應收款項包括於綜合資產負債表中的應收業務賬款及其他應收款項。

(iii) 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。除非該項投資到期或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，而交易成本則在綜合損益表支銷。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」類別的因公平值變動而產生的盈虧，列入綜合損益表中。

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。因攤銷成本改變而產生之換算差額在綜合損益表確認，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「可供出售之金融資產的盈虧」列入綜合損益表內。

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減少依賴個體指定數據的期權定價模式。

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綜合其他全面收益表確認的任何減值虧損計算的累計虧損，自權益中剔除並在綜合損益表記賬。在綜合損益表確認的股權工具減值虧損不會透過綜合全面收益表撥回。應收賬款的減值測試在附註二(h)中敘述。

綜合財務報表附註 (續)

二、重要會計政策摘要 (續)

(h) 應收業務賬款及其他應收款項

應收業務賬款及其他應收款項初始以公平值確認，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項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，可能將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。撥備金額在綜合損益表中確認。

(i) 待出售之已建成物業

待出售之已建成物業被分類為流動資產，並按成本值及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值考慮到最後預期會變現的價格減去各種適用的銷售費用及預期完成所需成本。

(j) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手持現金及存放於金融機構之通知存款、其到期日為三個月或以下。

(k) 應付業務賬款

應付業務賬款為在日常業務過程中自供應商獲取商品或服務的付款責任。應付業務賬款於一年或以內（或時間更長，則在業務的正常營運週期）到期，則分類為流動負債。如並非於一年或之內到期，則分類為非流動負債。

應付業務賬款初步以公平值確認，而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

(I) 當期及遞延所得稅項

期內稅項費用包括當期及遞延稅項。稅項於綜合損益表中確認，惟與確認為其他綜合全面收益或直接確認為權益的項目相關的稅項則除外。於此情況下，該稅項亦分別在其他全面收益中確認或直接於權益中確認。

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。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與綜合財務報表的資產和負債在賬面值的暫時差異而確認。然而，若遞延所得稅是來自一項交易（不包括企業合併）中初始確認的資產或負債，而在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可用作減少暫時差異而確認。

遞延所得稅負債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。

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而且遞延所得稅資產及負債乃由同一稅務機關向該應課稅實體或不同應課稅實體徵收，且當中有意按淨額基準結算結餘，則可將遞延所得稅資產與負債對銷。

綜合財務報表附註 (續)

二、重要會計政策摘要 (續)

(m) 僱員福利

本集團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綜合損益表中支銷。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，而有關金額可以可靠地估量時則撥備予以確認。惟不會就未來營運虧損作出撥備。

在確定是否有資源流出以解決一些類同責任的可能性時，須按該等類同責任作整體考慮。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。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關負債的支出以現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關負債特有的風險。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

(o) 經營租賃

經營租賃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賃。經營租賃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綜合損益表支銷。

(p) 收益確認

租金收入按有關租期以直線法確認。

出售已建成物業在銷售合約完成時確認。

管理費收入在提供服務時確認。

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) 分部報告

營運分部之呈報方式與提供予主要營運決策者之內部呈報一致。負責分配資源及評估營運分部表現之主要營運決策者被視為作出策略性決定的執行董事。

(r) 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本集團及本公司之財務報表內確認為負債。

綜合財務報表附註 (續)

三、財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務面對多種財務風險，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，惟某些按公平值計入損益賬之金融資產及銀行存款則分別以美元及人民幣（「人民幣」）為單位。

因港元與美元掛鈎，本集團來自以美元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。然而管理層對外幣風險有進行監控，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一四年三月三十一日，倘若港元對人民幣下調／上漲百分之一（2013：百分之一），而其他變數維持不變下，本年度除所得稅前溢利因銀行存款的匯兌利潤／虧損將上升／下降約港幣668,000元（2013：港幣651,000元）。

(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。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，本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度的稅後溢利將增加／減少約港幣329,000元（2013：港幣294,000元）。

(iii) 市場風險－利率風險

本集團利率風險來自銀行存款利率之波動。

下列之分析假設銀行存款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。

於二零一四年三月三十一日，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1,779,000元（2013：港幣1,772,000元）。

本集團並無計息負債。

綜合財務報表附註 (續)

三、 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信貸風險

銀行存款、按公平值計入損益賬之金融資產、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中之最高信貸風險。

銀行存款以及按公平值計入損益賬之金融資產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相關資產支持，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，確保未能收回款項已作足夠撥備。

(v) 流動資金風險

為達至審慎的流動資金風險管理，本集團持有充足現金作營運之用。

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結餘。

	一年以下 港元	一至二年 港元	二至五年 港元	總值 港元
本集團				
於二零一四年三月三十一日				
欠聯營公司款項	8,755,283	-	-	8,755,283
應付業務賬款及其他應付款項	2,564,160	200,925	651,402	3,416,487
於二零一三年三月三十一日				
欠聯營公司款項	13,011,614	-	-	13,011,614
應付業務賬款及其他應付款項	2,823,323	106,032	-	2,929,355
本公司				
於二零一四年三月三十一日				
欠附屬公司款項	30,426,125	-	-	30,426,125
欠聯營公司款項	8,755,283	-	-	8,755,283
應付業務賬款及其他應付款項	2,024,696	174,000	651,402	2,850,098
於二零一三年三月三十一日				
欠附屬公司款項	21,629,063	-	-	21,629,063
欠聯營公司款項	13,011,614	-	-	13,011,614
應付業務賬款及其他應付款項	2,304,653	-	-	2,304,653

綜合財務報表附註 (續)

三、財務風險管理 (續)

(b) 資本風險管理

本集團資金管理之目的是保障本集團有能力繼續經營，為權益持有人提供回報及為支持將來業務的發展。本集團之策略自二零一三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、現金及銀行結餘、可退回稅項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。在披露其他金融資產及負債之公平值時乃按本集團一些類同金融工具所能獲取之當時市場利率對未來現金流量作貼現估算。

本集團之金融工具於資產負債表中按公平值計量，其規定按下列公平值計量架構披露公平值之計量：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價（未經調整）（第一級）。
- 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一級內之可被觀察報價，無論直接（價格）或間接（自價格引伸）（第二級）。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察的市場數據（無法觀察之輸入值）（第三級）。

下表顯示於二零一四年及二零一三年三月三十一日按公平值計量之本集團財務資產。有關投資物業計量的公平值披露，看附註十四。

於二零一四年三月三十一日

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總值 港元
資產				
按公平值計入損益賬之金融資產	3,288,095	-	-	3,288,095

於二零一三年三月三十一日

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總值 港元
資產				
按公平值計入損益賬之金融資產	2,938,493	-	-	2,938,493

年內第一級及第二級之間並沒有轉移。

在活躍市場買賣的金融工具之公平值根據結算日的市場報價。如果報價可定期地從交易所、交易商、經紀、業內組織、報價服務機構或監管機構取得，及此等報價按公平交易原則進行的實際和定期性發生的交易的報價，此種市場被視為活躍市場。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買盤價，此等工具包括在第一級中。第一級中之工具包括分類為按公平值計入損益賬之金融資產的上市權益性證券。

綜合財務報表附註 (續)

四、重要會計估算及判斷

所採用之估算及判斷乃經不斷評核，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將會發生的事件。

本集團就未來作出一些估算及假設，就定義而言，所作出之會計估算極少與相關實際結果相同。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

投資物業之公平值乃按獨立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經濟形勢轉變；及
- (iii) 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當時租金作為基準而可靠地估算未來現金流，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性之貼現率作貼現現金流量預測。

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。本集團採用的假設主要以每一個結算日時的市況作基準。

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。此等估值在每個報告日由外聘估值師作出檢討。

(b) 所得稅

本集團只須繳納香港所得稅，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。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事宜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。它們實際耗用的結果或許出現差異。

五、 收益

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
租金收入		
投資物業	1,049,952	1,009,871
其他物業	3,648,812	3,466,058
出售待出售之已建成物業	8,498,150	1,350,000
管理費收入	1,325,883	1,342,650
銀行利息收入	4,936,317	5,116,509
股息收入 — 上市投資	72,914	64,007
建築監督費收入	405,630	571,200
	19,937,658	12,920,295

綜合財務報表附註 (續)

六、其他(虧損)/利潤淨額

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
匯兌(虧損)/利潤淨額	(123,773)	843,797
雜項	20,878	26,022
	(102,895)	869,819

七、按性質劃分之費用

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	182,552	250,345
其他物業	211,033	213,619
	393,585	463,964
出售已建成物業成本	954,460	47,181
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	5,834,669	5,449,687
退休計劃供款	300,746	278,041
	6,135,415	5,727,728
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	501,300	465,300
非核數費	158,900	158,900
其他	734,275	659,533
	1,394,475	1,283,733

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利潤港幣9,250,000元(2013:港幣72,700,000元)。

九、董事及高層管理人員酬金

本公司各董事之酬金列述如下：

截至二零一四年三月三十一日止年度

	袍金 港元	薪金 港元	總值 港元
執行董事			
鍾棋偉先生(主席)	80,000	300,000	380,000
鍾仁偉先生	80,000	300,000	380,000
鍾英偉先生	80,000	300,000	380,000
非執行董事			
何約翰先生	80,000	—	80,000
伍國棟先生	80,000	—	80,000
獨立非執行董事			
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
	640,000	900,000	1,540,000

綜合財務報表附註 (續)

九、董事及高層管理人員酬金 (續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	袍金 港元	薪金 港元	總值 港元
執行董事			
鍾棋偉先生 (主席)	80,000	300,000	380,000
鍾仁偉先生	80,000	300,000	380,000
鍾英偉先生	80,000	300,000	380,000
非執行董事			
何約翰先生	80,000	–	80,000
伍國棟先生	80,000	–	80,000
獨立非執行董事			
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
	640,000	900,000	1,540,000

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，並沒有付予其他酬金及本公司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，當中兩位（2013：兩位）為本公司董事，本集團五名最高薪酬人士之年內酬金如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
薪金及其他酬金	2,534,905	2,405,211
退休計劃供款	73,483	68,618
	2,608,388	2,473,829

截至二零一四年及二零一三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

本集團分別根據職業退休保障（「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。此等計劃適用於本集團所有僱員。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僱員之年資而取得其薪酬之若干百分比為基準來計算。

十一、 所得稅（費用）／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%（2013：16.5%）提撥準備。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	(1,439,584)	(183,233)
年前多撥準備	–	765
遞延所得稅（附註二十四）	445,230	184,218
	(994,354)	1,750

綜合財務報表附註 (續)

十一、 所得稅(費用)／抵免 (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差異,詳情如下:

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
除所得稅前溢利	46,124,887	113,220,158
應佔聯營公司溢利減虧損	(36,208,134)	(103,965,956)
	9,916,753	9,254,202
按稅率16.5%(2013:16.5%)計算	(1,636,264)	(1,526,943)
年前多撥準備	-	765
無須課稅之收入	1,004,833	1,491,052
不可扣稅之費用	(362,166)	(182)
未確認之稅項虧損	(43,006)	(10,321)
法定稅項寬減	42,244	47,374
其他	5	5
所得稅(費用)／抵免	(994,354)	1,750

十二、 股息

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
已派發之中期股息每股港幣11仙(2013:港幣11仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之末期股息每股港幣11仙(2013:港幣11仙)	13,305,600	13,305,600
擬派發之特別股息每股港幣12仙(2013:港幣13仙)	14,515,200	15,724,800
	41,126,400	42,336,000

於二零一四年六月二十六日星期四舉行之董事會會議,董事會建議派發末期股息每股港幣11仙及特別股息每股港幣12仙。此等擬派發之股息將於截至二零一五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

每股基本盈利是以本年度本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股股份之加權平均股數而計算。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	45,130,533	113,221,908
已發行普通股股份之加權平均股數	120,960,000	120,960,000
每股盈利(基本及攤薄)	0.37	0.94

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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
估值		
年初	68,000,000	65,400,000
公平值(虧損)/利潤	(2,100,000)	2,600,000
年終	65,900,000	68,000,000

投資物業為香港超過五十年融資租賃之物業。

本集團投資物業乃根據經營租賃出租。最初以一至二年期的租賃出租，部分租客有權續約並在續約時重新商議全部條款。

重估收益或虧損已計入綜合全面收益表「投資物業之公平值變動」。下表為以估值方法分析按公平值列賬之投資物業。

綜合財務報表附註 (續)

十四、 投資物業 (續)

經常性公平值計量之公平值等級

類型	公平值計量		
	相同資產 在交投活躍 市場之報價 (第一級) 港元	重大的 其他可觀察 之輸入數據 (第二級) 港元	重大的 不可觀察 之輸入數據 (第三級) 港元
二零一四年三月三十一日			
投資物業：			
— 商業大廈	—	—	5,900,000
— 套樓公寓	—	—	60,000,000
二零一三年三月三十一日			
投資物業：			
— 商業大廈	—	—	6,000,000
— 套樓公寓	—	—	62,000,000

本集團的政策為於導致轉撥的事件或情況改變的日期，確認公平值等級之間的轉入及轉出。

年內並無第一、二及三級之間之轉移。

下表呈報截至二零一四年三月三十一日第三級工具之變動。

	投資物業 港元
年初結餘	68,000,000
於年終就所持資產包括在綜合全面收益表的 年內未變現公平值虧損	(2,100,000)
年終結餘	65,900,000

本集團的估值流程

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師持有認可相關專業資格，且最近曾於所估值的投資物業的地點及分部進行估值。

估值流程的討論及結果由首席財務總監，估值小組及估值師，至少每六個月進行一次，跟本集團中期及年度報告日一致。於二零一四年及二零一三年三月三十一日，物業之公平值由忠誠測量師有限公司釐定。

估值技術

用重大的不可觀察輸入數據

本集團之投資物業公平值一般自直接比較方法引申。然而，由於獨特的類型及缺少最近期物業交易，通常需要重大調整以考慮價格的任何性質上的不同。商業大廈及套樓公寓之間的不可觀察輸入數據範圍近似。重大不可觀察輸入數據包括：

類型	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍 港元	不可觀察輸入數據 對公平值的關係
商業大廈及套樓公寓	直接比較方法	樓層	每樓層價值調整 百分之零點五至 百分之一	樓層越高，公平值 越高
		景觀	物業價值的百分之 五至百分之二十	景觀越好，公平值 越高
		樓齡	每年價格調整百分之 零點五至百分之一	樓齡越長，公平值 越低

年內估值技術並沒有轉變。

綜合財務報表附註 (續)

十五、 附屬公司

	本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
非上市股份，按成本減撥備	110,344	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	已發行股份詳情
發達好有限公司	物業發展	2股普通股
嘉耀物業管理有限公司	物業管理	2股普通股
勤敏地產有限公司	暫無業務	2股普通股
大江山置業有限公司	物業投資	100,000股普通股
登保年地產有限公司	物業投資	4股普通股
華廈建築有限公司	建築承辦	2股普通股
華廈地產代理有限公司	物業代理	1,000股普通股
華廈物業有限公司	暫無業務	100股普通股

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、免息及無指定還款期。

	本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
附屬公司欠款	2,103,002	1,902,641
減：減值撥備	(1,871,998)	(1,610,998)
	231,004	291,643

附屬公司欠款之減值撥備變動列載如下：

	本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
年初	1,610,998	1,548,998
全面收益表已扣除	261,000	62,000
年終	1,871,998	1,610,998

欠附屬公司款項皆為無抵押、免息及無指定還款期。

	本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
欠附屬公司款項	30,426,125	21,629,063

綜合財務報表附註 (續)

十六、 聯營公司

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
本集團 — 應佔資產淨額	690,010,750	678,561,246
本公司 — 非上市股份，按成本減撥備	1,090,597	1,090,617
	本集團及本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
聯營公司欠款		
— 非流動部分 (附註a)	5,520,179	9,636,681
— 流動部分 (附註b)	38,446,010	43,660,016
	43,966,189	53,296,697
欠聯營公司款項 (附註b)	(8,755,283)	(13,011,614)
	35,210,906	40,285,083

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。

本集團並沒有對聯營公司之任何借貸或信貸作出任何擔保，亦沒有達成任何對聯營公司作進一步墊款之協議。

聯營公司財務資料摘要

載於下文是本集團於二零一四年三月三十一日的聯營公司，而董事認為這些為本集團的重大聯營公司。本集團應佔聯營公司業績、資產及負債概要如下：

	Remadour Estate									
	東泰來企業公司		金日鷹發展有限公司		Limited		顯冠企業有限公司		華廈地產發展有限公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
收益	11,513,375	11,729,804	48,434,864	43,416,069	5,935,565	7,057,007	5,540,974	4,766,161	2,507,387	2,375,534
年度溢利/ (虧損)	1,504,451	33,190,056	102,336,212	209,539,200	(10,840,988)	34,570,601	3,980,602	23,199,612	(1,998,035)	12,277,013
已收聯營公司之 股息	-	-	16,625,000	10,000,000	-	-	-	-	1,350,000	1,650,000

以上資料反映聯營公司之財務報表的金額呈報，其會計準則與本集團的一致。

	Remadour Estate									
	東泰來企業公司		金日鷹發展有限公司		Limited		顯冠企業有限公司		華廈地產發展有限公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
流動 資產	1,205,213	729,057	5,482,278	32,626,207	3,363,259	682,996	509,989	796,248	948,904	1,599,910
負債	(2,522,679)	(3,309,157)	(11,433,525)	(9,866,562)	(1,342,570)	(1,786,745)	(1,747,882)	(1,146,234)	(571,082)	(544,442)
流動資產/ (負債)淨額	(1,317,466)	(2,580,100)	(5,951,247)	22,759,645	2,020,689	(1,103,749)	(1,237,893)	(349,986)	377,822	1,055,468
非流動 資產	360,000,000	365,000,000	1,190,000,000	1,125,000,000	365,000,000	380,000,000	200,000,000	200,000,000	123,501,981	127,504,411
負債	(10,344,832)	(15,586,649)	(8,668,634)	(8,215,738)	(2,610,311)	(3,644,885)	(7,949,779)	(12,818,288)	(244,019)	(226,060)
非流動資產淨額	349,655,168	349,413,351	1,181,331,366	1,116,784,262	362,389,689	376,355,115	192,050,221	187,181,712	123,257,962	127,278,351
資產淨額	348,337,702	346,833,251	1,175,380,119	1,139,543,907	364,410,378	375,251,366	190,812,328	186,831,726	123,635,784	128,333,819
於聯營公司所佔權 益(25% : 25% ; 25% : 50% ; 50%)	87,084,426	86,708,313	293,845,030	284,885,977	91,102,595	93,812,842	95,406,164	93,415,863	61,817,892	64,166,910
賬面值	87,084,426	86,708,313	293,845,030	284,885,977	91,102,595	93,812,842	95,406,164	93,415,863	61,817,892	64,166,910

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，有關本集團於聯營公司所佔權益並沒有或然負債。

綜合財務報表附註 (續)

十六、 聯營公司 (續)

聯營公司之詳情如下：

名稱	主要業務	已發行股份詳情	本集團所持有 實際權益 百分比	
			二零一四年	二零一三年
金日鷹發展有限公司	物業發展	4股普通股	25	25
東泰來企業有限公司	物業投資	10,000股普通股	25	25
富江山置業有限公司	投資控股	100股普通	50	50
富寶利地產有限公司	物業投資	10,000股普通股	25	25
顯冠企業有限公司	物業投資	1,000股普通股	50	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	20股普通股	25	25
建源興置業有限公司	物業發展	200,000股普通股	50	50
Mass Collection Company Limited	物業發展	2股普通股	50	50
Remadour Estate Limited	物業投資	10,000股普通股	25	25
成美產業有限公司	物業投資	69,513股普通股	25	25
星福投資有限公司	物業發展	2股普通股	50	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	100,000股普通股	50	50
新泰全貨倉有限公司	物業投資	100,000股普通股	50	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	10股普通股	50	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。

於截至二零一四年三月三十一日止年度內，本公司早前持有百分之五十權益之聯營公司富靈置業有限公司，已於二零一三年九月撤銷註冊。

十七、可供出售之金融資產

	本集團及本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
非上市股份，按成本	250,448	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能可靠地計量，原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。因此，公平值亦不能夠可靠地確定及可供出售之金融資產按成本入賬。

綜合財務報表附註 (續)

十八、待出售之已建成物業

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
於香港待出售之已建成物業				
年初	6,497,015	6,524,147	663,276	690,408
出售	(881,026)	(27,132)	-	(27,132)
年終	5,615,989	6,497,015	663,276	663,276

待出售之已建成物業為香港融資租賃之物業，租賃期為十至五十年內。

十九、應收業務賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
應收業務賬務				
於三個月內	385,416	555,220	-	220,000
其他應收款項	698,637	488,110	680,875	480,864
預付款項及水電按金	241,465	207,068	223,242	176,138
	1,325,518	1,250,398	904,117	877,002

附註：

- (a) 應收業務賬款乃應收租金及管理費。租金一般須於每次租期開始發出付款通知時支付（通常為按月支付），一般可由相應租戶之租金按金全數收回。管理費一般須於每月月終發出付款通知時支付。上述之賬齡分析乃按付款通知書日期作出編製。

應收款項均以港元為單位及本公司各董事認為於結算日時此等應收款項之公平價值與賬面值相若。

- (b) 於二零一四年三月三十一日，逾期但沒有減值之應收業務賬款為港幣385,416元（2013：港幣335,220元）。此等賬款之客戶為一些近期沒有壞賬紀錄的獨立客戶。
- (c) 於二零一四年三月三十一日，本集團及本公司並沒有就個別應收業務賬款作出減值決定（2013：無）。

二十、按公平值計入損益賬之金融資產

	本集團及本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
上市股份－海外	3,288,095	2,938,493

按公平值計入損益賬之金融資產以美元為單位。

二十一、現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
手持現金	40,000	40,000	–	–
銀行結餘	2,788,669	2,601,673	1,161,847	1,554,923
原有到期日少於三個月之 銀行存款	355,821,070	354,468,729	350,118,010	348,681,098
	358,649,739	357,110,402	351,279,857	350,236,021

綜合財務報表附註 (續)

二十一、現金及銀行結餘 (續)

銀行存款及銀行結餘均存放於下列位於香港之銀行：

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
東亞銀行有限公司	357,782,376	357,000,106	350,452,494	350,165,725
其他	827,363	70,296	827,363	70,296
	358,609,739	357,070,402	351,279,857	350,236,021

現金及銀行結餘的賬面值是以下述貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
港元	289,604,141	290,550,454	282,234,259	283,676,073
美元	2,263,170	1,488,442	2,263,170	1,488,442
人民幣	66,782,428	65,071,506	66,782,428	65,071,506
	358,649,739	357,110,402	351,279,857	350,236,021

二十二、股本

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
法定股本：(附註a)		
150,000,000股普通股每股面值港幣0.65元(附註b)	-	97,500,000
發行及繳足股本：		
120,960,000股普通股	78,624,000	78,624,000

附註：

- (a) 根據於二零一四年三月三日實施之香港《公司條例》(第622章)，法定股本概念不再存在。
- (b) 按照香港《公司條例》(第622章)第135條，本公司股份自二零一四年三月三日起，不再存有面值。此改變對於發行股份數目或各股東的相關權益，並沒有影響。

二十三、保留溢利

	本集團 港元	本公司 港元
二零一二年三月三十一日	1,005,251,971	369,058,142
年度溢利	113,221,908	38,566,572
二零一二年末期股息	(12,096,000)	(12,096,000)
二零一二年特別股息	(18,144,000)	(18,144,000)
二零一三年中期股息	(13,305,600)	(13,305,600)
二零一三年三月三十一日	1,074,928,279	364,079,114
年度溢利	45,130,533	26,047,454
二零一三年末期股息	(13,305,600)	(13,305,600)
二零一三年特別股息	(15,724,800)	(15,724,800)
二零一四年中期股息	(13,305,600)	(13,305,600)
二零一四年三月三十一日	1,077,722,812	347,790,568

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% (2013 : 16.5%) 作撥備。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
本集團		
遞延所得稅資產	762,776	317,546
本公司		
遞延所得稅資產	762,147	316,864

遞延所得稅資產之重大部分將於結算日後多於十二個月收回。

綜合財務報表附註 (續)

二十四、遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產及負債於本年度內(同一徵稅區內之結餘抵銷不作考慮)之變動如下:

	資產 / (負債)		
	稅項虧損 港元	加速折舊 港元	總值 港元
本集團			
二零一二年三月三十一日	281,654	(148,326)	133,328
綜合全面收益表已計入 / (扣除) (附註十一)	192,117	(7,899)	184,218
二零一三年三月三十一日	473,771	(156,225)	317,546
綜合全面收益表已計入 / (扣除) (附註十一)	453,124	(7,894)	445,230
二零一四年三月三十一日	926,895	(164,119)	762,776
本公司			
二零一二年三月三十一日	281,654	(149,065)	132,589
全面收益表已計入 / (扣除)	192,117	(7,842)	184,275
二零一三年三月三十一日	473,771	(156,907)	316,864
全面收益表已計入 / (扣除)	453,124	(7,841)	445,283
二零一四年三月三十一日	926,895	(164,748)	762,147

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2,395,000元(2013:港幣2,134,000元)而產生之遞延稅項資產港幣395,000元(2013:港幣352,000元)並沒有於綜合財務報表確認。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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
應付業務賬款				
於三個月內	25,323	111	25,009	–
其他應付款項	1,513,098	1,296,067	1,503,547	1,285,858
已收租金及水電按金	1,149,762	950,654	825,402	601,547
應計費用	728,304	682,523	496,140	417,248
已收按金	–	289,240	–	–
	3,416,487	3,218,595	2,850,098	2,304,653

二十六、應收經營租賃之租金

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

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
第一年	4,254,870	3,370,211	3,554,400	1,963,700
第二至第五年內	5,220,340	292,520	5,143,200	–
	9,475,210	3,662,731	8,697,600	1,963,700

綜合財務報表附註 (續)

二十七、與有關連人士之重要交易

除於綜合財務報表內所提及者，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重要交易。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
有關連公司		
物業代理費收入	150,000	150,000

本集團向一有關連公司提供物業代理服務，每年收取固定費用。

本集團辦事處空間及辦公室傢俱設備由一有關連公司提供。

本公司主要管理層指本公司各董事，而彼等酬金載於附註九。

二十八、分部資料

本集團主要在香港從事一些與投資控股、物業發展、投資及管理有關之業務。除此以外，並沒有其他重大獨立分部之業務。根據提供給主要營運決策者用作分配資源、評估營運分部表現及策略性決定之本集團內部財務報告，可供匯報之營運分部為物業發展、投資及管理以及投資。

分部資產包括投資物業、可供出售之金融資產、按公平值計入損益賬之金融資產、應收款項、待出售之已建成物業及現金及銀行結餘，而不包括一些項目如可退回稅項及遞延所得稅資產。分部負債包括營運負債，而不包括一些項目如應付稅項及未付的股息。

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

綜合財務報表附註 (續)

二十八、分部資料 (續)

	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零一三年三月三十一日止年度			
收益	7,739,779	5,180,516	12,920,295
分部業績	8,077,516	6,411,007	14,488,523
未分配成本			(5,234,321)
經營溢利			9,254,202
應佔聯營公司溢利減虧損	103,965,956	–	103,965,956
除所得稅前溢利			113,220,158
所得稅抵免			1,750
本公司權益持有人應佔溢利			113,221,908
分部資產	128,813,694	360,529,759	489,343,453
聯營公司	678,561,246	–	678,561,246
未分配資產			1,915,920
資產總值			1,169,820,619
分部負債	15,604,351	–	15,604,351
未分配負債			663,989
負債總值			16,268,340
投資物業之公平值變動	2,600,000	–	2,600,000

截至二零一四年三月三十一日止年度，一名（二零一三年：一名）客戶個別對總收益的貢獻超過百分之十。來自該客戶的收益為港幣4,240,000元（二零一三年：港幣1,560,000元）。該名客戶屬於「物業發展、投資及管理」分部。

五年財務摘要

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
業績					
截至三月三十一日止年度					
收益／營業額	19,938	12,920	10,200	10,678	8,175
除所得稅前溢利	46,125	113,220	138,559	171,924	151,359
本公司權益持有人應佔溢利	45,131	113,222	138,683	170,029	146,081
股息	41,126	42,336	42,336	42,336	12,096
資產及負債					
於三月三十一日					
投資物業	65,900	68,000	65,400	64,800	64,700
於聯營公司之投資	690,011	678,561	605,182	474,745	387,445
聯營公司欠款	5,520	9,637	14,564	41,968	53,891
可供出售之金融資產	250	250	250	250	250
遞延所得稅資產	763	318	133	1	1,187
流動資產	407,345	413,055	421,767	428,983	359,902
資產總值	1,169,789	1,169,821	1,107,296	1,010,747	867,375
股本	78,624	78,624	78,624	78,624	78,624
保留溢利	1,077,723	1,074,928	1,005,252	914,953	759,439
權益總值	1,156,347	1,153,552	1,083,876	993,577	838,063
遞延所得稅負債	-	-	-	141	-
流動負債	13,442	16,269	23,420	17,029	29,312
負債總值	13,442	16,269	23,420	17,170	29,312
權益及負債總值	1,169,789	1,169,821	1,107,296	1,010,747	867,375

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，沒有個別的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二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度之業績和資產淨額之總額：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
業績		
收益	131,326,809	153,181,934
經營溢利	103,233,735	149,724,564
投資物業之公平值變動	41,000,000	260,400,000
除所得稅前溢利	144,233,735	410,124,564
所得稅費用	(16,929,140)	(21,461,228)
年度溢利	127,304,595	388,663,336
本集團應佔之除所得稅後溢利減虧損	36,208,134	103,965,956
資產淨額		
非流動資產	2,265,962,455	2,224,870,275
流動資產	282,637,207	285,442,125
欠權益持有人款項淨額	(100,271,184)	(111,853,171)
非流動負債	(14,130,381)	(13,308,417)
流動負債	(50,026,799)	(45,516,849)
資產淨額	2,384,171,298	2,339,633,963
本集團應佔之資產淨額	690,010,750	678,561,246

主要物業

於二零一四年三月三十一日

(A) 投資用途

名稱	地段號碼	用途	租賃期	業主
本集團				
香港				
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	長期租賃	華廈置業有限公司
淺水灣淺水灣道119號A 保華大廈1及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	長期租賃	華廈置業有限公司
聯營公司				
香港				
鰂魚涌英皇道 海山樓地下11號	內地段第8104號C段	商業	長期租賃	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	長期租賃	顯冠企業有限公司
山頂道81至95號 十間地下2號單位 連地庫及地庫2個車位	郊區建屋地段 第299至306號	住宅	中期租賃	華廈地產發展有限 公司

主要物業 (續)

於二零一四年三月三十一日

(A) 投資用途 (續)

名稱	地段號碼	用途	租賃期	業主
聯營公司 (續)				
香港 (續)				
加列山道44號 崑廬6樓A座單位 及1個車位	郊區建屋地段第199號	住宅	長期租賃	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	長期租賃	Remadour Estate Limited
赤柱赤柱村道20號 Vista Stanley 8個 複式單位、4個單位 及23個車位	郊區建屋地段 第239號餘段	住宅	長期租賃	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	中期租賃	金日鷹發展有限公司 及佳佳投資有限公司

(B) 出售用途

名稱	地段號碼	用途	總樓面 面積約數 (平方呎)	業主	本集團所佔 實際權益 (百分比)
香港					
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
九龍					
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
新界					
粉嶺安樂村樂業道8號 豐樂工貿中心3個單位	粉嶺上水市地段第98號	工業／貨倉	5,088	發達好有限公司	100
屯門石排頭道 德雅工業中心20個單位 及18個車位	屯門市地段第164號	工業／貨倉	21,602	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6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

主要物業 (續)

於二零一四年三月三十一日

(B) 出售用途 (續)

名稱	地段號碼	用途	總樓面 面積約數 (平方呎)	業主	本集團所佔 實際權益 (百分比)
新界 (續)					
粉嶺安樂村安全街33號 豐盈工貿中心13個單位 及1個車位	粉嶺上水市地段 第100號	工業/貨倉	20,919	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

(C) 發展用途

名稱	地段號碼	用途	地盤面積約數 (平方呎)	總樓面 面積約數 (平方呎)	業主	本集團所佔實 際權益 (百分比)
九龍						
油麻地德昌里 16·16A·18· 20·22及22A號 17個單位	九龍內地段 第7305號 C段之餘段	住宅	3,689	6,054	星福投資有限公司	50