



華 厦 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

(股份代號：278)

二零一九年度報告書

# 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	28
獨立核數師報告	51
綜合全面收益表	57
綜合資產負債表	58
綜合現金流量表	60
綜合權益變動表	61
綜合財務報表附註	62
五年財務摘要	111
聯營公司之財務摘要	112
主要物業	113

# 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。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四十年之經驗。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

六十一歲。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三十年之經驗。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

五十七歲。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。於企業管理方面擁有超逾二十年之經驗。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

#### 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，香港註冊財務策劃師

六十八歲。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。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。現為伍國棟會計師事務所之合夥人、福田實業(集團)有限公司及首豐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

七十九歲。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。亦為香港董事學會資深會員及英國特許管理學會資深會員。

**陳煥江先生**

八十五歲。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。亦於二零一五年獲委任為薪酬委員會主席。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。

**歐陽長恩先生**，商業管理理學士、會計及財務碩士

五十九歲。於二零一四年獲委任為董事。並於二零一四年獲委任為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。於亞太區金融服務業擁有超逾二十年的經驗。於一九八五年加入香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）集團及於二零零一年成為滙豐集團亞太區投資銀行聯席主管。於一九八五年至二零零三年間任職滙豐集團時，參與亞太區多項股本集資活動和兼併及收購項目。於二零零三年至二零零六年間為證監會的執行董事和營運總裁。於二零一六年退休前，為RGE集團香港辦事處主管。

## 公司資料 (續)

### 審核委員會

林漢強先生(主席)  
伍國棟先生  
陳煥江先生  
歐陽長恩先生

### 薪酬委員會

陳煥江先生(主席)  
林漢強先生  
伍國棟先生  
歐陽長恩先生

### 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  
歐陽長恩先生

### 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	物業投資
大江山置業有限公司	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	物業投資
<b>聯營公司</b>		
金日鷹發展有限公司	25	物業發展
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。

\* 發達好有限公司及華廈地產代理有限公司均由二零一九年六月六日起予以解散。

# 董事會主席報告

## 業績

截至二零一九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137,209,804元（2018：港幣258,945,995元）。每股盈利為港幣1.13元（2018：港幣2.14元）。

## 股息

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）議決建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣11仙（2018：港幣11仙）及特別股息每股港幣12仙（2018：港幣150仙）予在二零一九年九月二十三日星期一名列於成員登記冊內之股東。連同已派發之中期股息每股港幣11仙（2018：港幣11仙），全年共派股息每股港幣34仙（2018：港幣172仙）。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣1,580萬元，較去年增加約百分之十九點四。此溫和增幅主要是因為於回顧年內錄得之利息收入較二零一八年增加港幣260萬元所致。

於回顧年內，本集團權益持有人應佔溢利為港幣1億3,720萬元，較去年顯著減少約百分之四十七。當中港幣1億2,340萬元（2018：港幣1億3,700萬元）來自本集團應佔其聯營公司之業績。每股盈利為港幣1.13元，而去年則為港幣2.14元。去年本公司出售於一間聯營公司之全部股權而錄得一次性收益港幣9,690萬元為今年利潤淨額顯著下跌之主要因素。其他因素包括港幣1,220萬元之不利匯兌差額、本集團及其聯營公司投資物業經重估後之公平值利潤以及出售物業之利潤較去年分別減少港幣1,330萬元及港幣160萬元。此外，我們的核心租賃業務之貢獻亦較去年減少港幣200萬元。在另一方面，亦有一些緩和因素如利息收入增加港幣260萬元及本集團證券投資錄得港幣160萬元之較佳表現。

## 董事會主席報告 (續)

### 管理層討論及分析 (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收入受到我們早前出售了多項物業及一間持有物業之聯營公司的權益而帶來負面影響。儘管我們的租賃業務仍然表現良好，其對本集團利潤淨額帶來之整體貢獻卻減少了港幣200萬元。

於回顧年內，一間聯營公司已購入位於油麻地的兩個住宅單位。在另一方面，本集團某些聯營公司出售了某些物業，包括位於粉嶺的四個工業單位及位於青衣的一個工業單位，本集團應佔除稅後溢利為港幣820萬元(2018：港幣980萬元)。

於本財政年度終結後，一間聯營公司購入位於油麻地的一個住宅單位，並已簽訂一份協議以購入位於油麻地的另一個住宅單位。

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

#### 投資

於回顧年內，本集團證券投資之貢獻較去年增加港幣160萬元。中美爆發貿易戰為人民幣帶來極大波動，人民幣對港元之匯率於去年反彈現已不復見。相反，本年度錄得港幣490萬元之匯兌虧損淨額，而去年則錄得港幣740萬元之匯兌利潤淨額。然而，本集團仍受惠於較佳之港元存款利率，利息收入進一步改善，並錄得港幣260萬元之升幅。

## 展望

於美國，總統特朗普的多項政策已引起很多爭議及不明朗因素，如向中國、歐盟和加拿大徵收關稅，以及禁止與中國電信巨頭華為進行貿易。在華為的議題上，美國的盟友更被游說採納類似的手段。隨着美國總統特朗普和北韓領導人之間的會議失敗後，美國對北韓核議題上的立場備受關注。於2019年初，聯邦儲備局已改變其早前對利率持有的觀點。事實上，下調利率及停止資產負債表正常化預料將於2019年內發生。於歐洲，歐盟及英國的經濟仍因英國脫歐而存在着極大的不明朗因素。於中國，中央政府因美國啟動貿易戰及可能出現的經濟低迷正面對着巨大壓力。

於回顧年內，本地經濟疲弱。二零一九年第一季之本地生產總值按年增長百分之零點六，而私人消費開支相應增長百分之零點二。經季節性調整之失業率企於百分之二點八，此或標示全民就業。反映通脹之綜合消費物價指數於二零一九年四月為百分之二點九。入口、總出口及零售銷售均呈現倒退。惟本地物業市場應可受惠於利率下調或至少相對穩定的利率。土地及房屋供應短缺繼續令住宅單位價格上漲或攀升。普羅大眾積慮不滿的情緒或會轉化為政治議題，政府實在不容忽視。

普遍認為環球及本地經濟將在來年無可避免地轉弱。本集團營運於當中的本地物業市場將無法擺脫此不利的環境。我們將會保持警覺及審慎行事，務求為各股東帶來滿意的回報。

## 董事會主席報告 (續)

### 僱傭及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，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平。員工成本總額（包括董事酬金）為港幣770萬元（2018：港幣730萬元）。薪酬政策由董事會定期審議，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及培訓津貼、醫療及退休福利和有薪假期等。

### 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。於二零一九年三月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣3億1,150萬元（2018：港幣4億8,070萬元）。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、業務伙伴及客戶之長期支持以及管理團隊和全體員工之努力及忠誠。本人亦對董事會同寅的指導及作出之寶貴貢獻表示衷心的謝意。

主席  
鍾棋偉

香港，二零一九年六月二十七日

# 董事會報告

董事會同寅欣然將截至二零一九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

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之業績載於第57頁。

## 股息

董事會議決建議在即將於二零一九年九月六日星期五舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上，提呈通過於二零一九年十月二日星期三派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣11仙（2018：港幣11仙）及特別股息每股港幣12仙（2018：港幣150仙），予在二零一九年九月二十三日星期一已登記在成員登記冊內之股東。

連同於二零一九年一月二十一日星期一已派發之中期股息每股港幣11仙（2018：港幣11仙），全年共派股息每股港幣34仙（2018：港幣172仙）。

## 股息政策

本公司已採納股息政策，此政策為董事會訂立指引，以決定(i)是否宣派及支付股息，及(ii)向股東支付之股息水平。董事認為向股東派付穩定及可持續的股息回報是我們的目標之一。

根據本公司的組織章程細則（「公司章程細則」）及香港所有適用法律、規則及法規，董事會可酌情宣派及分派股息予股東。本公司通常每年支付兩次股息，包括中期股息及末期股息。當董事會認為適當時，除宣派該等股息外，亦可宣派特別股息。

## 董事會報告 (續)

### 股息政策 (續)

在考慮派發股息予股東的次數、金額及形式時，董事會考慮(其中包括)下述因素：

1. 本集團之流動資金狀況、本公司之保留溢利及可分派儲備；
2. 本集團之實際及預期財務業績；
3. 本公司之業務狀況及策略；
4. 本集團之資本需求及開支計劃；
5. 股東之利益；
6. 可能對本公司之業務及財務狀況有影響之一般經濟狀況及其他內在或外在因素；及
7. 董事會認為有關之任何其他因素。

根據公司章程細則及《公司條例》(香港法例第622章)(「《公司條例》」)，本公司可以現金或以股代息或董事會認為適當的其他方式分派股息。

### 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十六及十七。

### 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111頁。

## 儲備

本集團及本公司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及附註二十九(b)。

## 可供分派儲備

本公司認為包括在保留溢利內的投資物業重估累計利潤港幣73,635,540元(2018:港幣70,635,540元)並不屬於已變現溢利,因此不可派發。於二零一九年三月三十一日,根據《公司條例》第297及298條規定而計算之本公司可供分派予股東之儲備為港幣333,216,376元(2018:港幣470,021,557元)。

## 物業

投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註十五。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113至116頁。

## 已發行股份

本公司於本年度內已發行股份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

伍國棟先生

## 董事會報告 (續)

### 董事 (續)

#### 獨立非執行董事

林漢強先生  
陳煥江先生  
歐陽長恩先生

按照公司章程細則第99(A)條規定，鍾英偉先生、鍾棋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。

本公司已收到其各獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第3.13條之獨立指引就其獨立性而作出的年度確認書，並認為他們均為獨立人士。

本年度內及截至本報告日止，所有本公司執行董事（「執行董事」）均擔任本公司各附屬公司董事會之董事職務。

#### 董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須予披露之董事資料之變動如下：

本公司非執行董事（「非執行董事」）伍國棟先生自二零一九年一月二十五日起獲委任為首豐控股有限公司（股份代號：1703）之獨立非執行董事。

#### 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公司章程細則規定至須輪值告退時為止。

#### 管理合約

本年度內，本公司並無就其全部或任何重大部分業務簽訂或存有管理及行政合約。

## 股票掛鈎協議

於本年度內或於年終時，本公司並無訂立股票掛鈎協議。

## 向高級人員貸款

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

## 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十。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。

## 董事於與本公司業務有相當關係的交易、安排及合約之重大權益

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，於年終時或在本年度任何時間，本公司或其各附屬公司概無就有關本集團業務與本公司董事及其關連人士訂立其擁有重大直接或間接之權益的交易、安排及合約。

## 董事購入股份或債券之權利

在本年度任何時間或於年終時，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。

## 董事會報告 (續)

### 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，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聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄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	14,378,800	-	338,000 (附註二)	14,716,800	12.17
鍾英偉	14,144,800	-	-	14,144,800	11.69

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338,000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。

### 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	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	14,716,800 (附註四)	12.17
何國馨	14,144,800 (附註五)	11.69
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

## 董事會報告 (續)

### 主要股東及其他股東權益 (續)

#### 於本公司普通股股份之好倉 (續)

附註：

- (一) 此等32,162,800股股份中，11,295,600股股份乃秦蘭鳳女士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。秦女士為執行董事鍾棋偉、鍾仁偉及鍾英偉先生(「鍾英偉」)之母親。
- (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透過堪富利(該等15,150,160股股份之註冊股東)持有。鍾棋偉為Biochoice和堪富利之董事。
- (四) 此等14,716,800股股份中，338,000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14,378,800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。鍾棋偉、鍾仁偉和鍾英偉均為Megabest Profit-taking及寶勁達之董事。

除上文所披露外，於二零一九年三月三十一日，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。

## 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點九六，其中百分之十六點四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28至50頁之企業管治報告內。

## 業務審視

根據《公司條例》附表5要求本集團須對業務作出中肯審視，其中包括本集團於本年度之表現分析、本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、自二零一八年財政年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項以及本集團未來可能出現之業務發展等，均載於年度報告書第7至9頁「董事會主席報告」內的「管理層討論及分析」一節內、第46至47頁「企業管治報告」內的「風險管理及內部監控」一節內以及第79至85頁綜合財務報表附註三「財務風險管理」內。

董事會對本集團的環境、社會及管治（「環境社會管治」）策略及匯報負有最終責任。董事會亦監察本集團環境社會管治常規的方向。管理層對環境社會管治的表現定時作出估量、審閱，並向董事會匯報以取得持續改善。

## 董事會報告 (續)

### 業務審視 (續)

我們與各持份者保持公開和透明的對話，以蒐集他們對環境社會管治的最關注事宜所提出的意見。我們須應對各類的持份者，包括僱員、租戶、供應商、股東、投資者、媒體及地方社區。我們透過不同的平台定時與我們的主要持份者互動，如會議、面談及調查以蒐集他們就我們如何妥善處理環境社會管治議題作出的期望及回饋。此環境社會管治報告用作解決各持份者之主要關切及權益相關之問題的重要工具。根據我們的主要持份者之意見，我們已優先考慮排放物、資源使用、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區投資等各方面。而主要的倡議及活動概述於本報告的其餘部份。

有關環境政策及表現的討論、本集團與各持份者包括僱員、顧客及供應商之間的重要關係的說明、在遵守對其有重大影響的相關法律及規例的披露，以及根據上市規則附錄27「環境、社會及管治報告指引」的披露載述如下：

### 環境層面

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。鑑於本集團的業務性質，在營運上並不會產生大量的空氣排放物及有害廢棄物。本集團提倡環境保護，透過實施多項措施以盡量減低其在經營活動中對環境造成的負面影響。

#### 1. 排放物

本集團之碳足跡主要來自日常運作用電所產生之溫室氣體排放。為了盡量減低碳足跡對環境的影響，本集團實行節能及能源效益措施，例如鼓勵採用天然光照明、於辦公室及其提供物業管理的大部份樓宇內安裝高效能的電力裝置及採用LED照明、當不使用時，關掉不必要的電燈及電器以及當影印機不需運作時設置為節能模式。

我們的營運活動並沒有產生任何有害廢棄物。本集團竭力減少無害廢棄物的產生以及通過各種減少廢棄物措施以加強僱員的環保意識，例如鼓勵有效益和效率方式以雙面打印或複印紙張以及提倡電子通訊。

## 2. 資源使用

就本集團的業務性質而言，我們不知悉本集團之業務活動對環境及天然資源造成任何重大影響。儘管如此，我們仍竭力實施上述減少廢棄物措施和節約資源舉措以改善我們的環保表現。為了更善用資源，本集團鼓勵僱員緊閉水龍頭和防止水滴及優先考慮有效益的節約用水產品，務求在日常運作中致力減少耗水量，重用包裝盒及文具如文件夾和信封，以及將大部份網絡打印機設置雙面打印預設模式，並把大部份已用墨盒送回供應商以作循環再用。

## 3. 環境及天然資源

鑑於本集團之主要業務活動性質，其營運不會對環境產生太大影響，故將不會耗用大量天然資源。

本集團繼續尋求更佳的环境常規及於機構內提倡正確的環保態度。於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關廢氣及溫室氣體排放，對水及土地的排污，以及有害和無害廢棄物的產生等的相關法律及規例而令其受到重大影響的情況。

### 環保表現數據表

以下環境數據乃根據聯交所上市規則附錄27而編製：

環境數據	單位	2018/19	2017/18
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	1,939	1,875
範圍2 – 能源間接排放總量	公噸二氧化碳當量	1,939	1,875
所產生無害廢棄物總量	公噸	481	511
能源總耗量	千瓦時	2,795,242	2,699,809
間接能源總耗量	千瓦時	2,795,242	2,699,809
所購電力	千瓦時	2,795,242	2,699,809
按收益計算間接能源總耗量密度	千瓦時／收益（港幣千元）	173	204
耗水量	立方米	12,825	13,061
按收益計算耗水量密度	立方米／收益（港幣千元）	1	1

## 董事會報告 (續)

### 業務審視 (續)

#### 社會層面

##### 1. 僱傭及勞工常規

本集團確信人力資源為每一個機構的珍貴資源，並視該資源為其企業財富。本集團亦致力確保所有僱員受到法律保障及有平等的機會。

##### (i) 僱傭

本集團僱員之薪金均維持於具競爭性之水平。僱員之薪酬每年均按其個人資格、經驗和工作表現，並參照市場指標而檢討及調整。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及培訓津貼、醫療及退休福利和有薪假期等。工時、假期、休息時間、職責及其他僱傭條款均清晰地列明於僱傭合約內。本集團亦定期審視其僱傭常規以確保其遵守最新的勞工法律及規例。在本集團內，所有員工在僱傭、培訓、晉升及職業發展等均給予平等機會。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工時、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的僱傭法律及規例而令其受到重大影響的情況。

(ii) 健康與安全

本集團致力為僱員提供及維持一個安全健康的工作環境。透過盡量減低潛在的意外和損傷以及面臨危害健康的風險來維持一個安全、衛生及高效率的工作場所。其對有關識別及管理任何職業性危害及物質的規則及規例均嚴格遵守，以確保該等危害及物質得到安全處理、運送、儲存、使用、回收或重用及棄置。本集團使用的所有物料、電子及電器設備均符合安全要求，並不含危害性物質。本集團亦為其僱員提供一個舒適及良好的工作環境：設有一個設備齊全的茶水間和一個供休息及用餐的寬敞閣樓。本集團管理的所有工作場所均維持於安全可靠狀況，並沒有有毒及有害物質。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關提供安全工作環境及保障僱員免受職業性危害的健康與安全法律及規例而令其受到重大影響的情況。

(iii) 發展及培訓

本集團確信僱員知識與技能的持續發展以及僱員培訓不僅是為了員工發展的利益，也是為了公司的可持續增長。本集團資助教育及培訓課程，並鼓勵各級別僱員參與一些由專業機構舉辦與工作有關的研討會及／或研習會或參加一些適當的課程，以掌握市場及行業之最新動態，費用均由本公司支付。在適當情況下，本公司將安排一些由合資格專業人士主持的內部研討會予各董事和主要人員以提升彼等的持續專業發展並更新彼等的知識及技能。

## 董事會報告 (續)

### 業務審視 (續)

### 社會層面 (續)

#### 1. 僱傭及勞工常規 (續)

##### (iv) 勞工準則

本集團的所有就業均是自願的，並明確禁止任何童工和強制勞工。本集團亦禁止以人種、膚色、年齡、性別、性取向、種族、殘障、懷孕、宗教、政治派別或婚姻狀況之各種歧視應用在招聘及僱傭常規上如晉升、獎賞、獲得培訓和降職等。為求符合上述就業目的，一個全面的篩選程序已用於招聘合適的僱員。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關童工及強制勞工的相關法律及規例而令其受到重大影響的情況。

#### 2. 營運慣例

##### (i) 供應鏈管理

本集團極為重視與主要供應商、外判商及服務供應商(「供應商」)在本集團的供應鏈管理、物業維修及發展上維持良好的關係。本集團致力確保於採購及供應過程中有一個公平的經營慣例。在本集團篩選供應商時，本集團不僅在招標過程中考慮經濟及商業因素，還對彼等在遵守所有適用法律及規例，保障工人健康安全，以及在減輕其在業務經營中所產生的環境影響等作出認真評估。負責部門與供應商時刻保持良好的溝通，並不時作出檢討。

(ii) 產品責任

本集團確認在其業務中提供可靠產品與服務的責任，以符合其持份者對質素及持續性的要求。為了達致產品責任的更高標準，本集團設法保證其所有產品廣告和公告資料均為正確、準確及可靠。本集團亦保障所有客戶的機密，並確保客戶資料在其業務營運中得到妥善保護。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的相關法律及規例而令其受到重大影響的情況。

(iii) 反貪污

為了維持一個公平、公正及高效率的營運和工作環境，本集團在營運過程中堅守高標準經營誠信，並不容許任何形式的賄賂、欺詐、勒索、貪污及洗黑錢。所有僱員均以真誠、決心及專業態度履行其職責，以確保本集團的聲譽不會因任何不當行為及貪污而蒙受損害。由廉政公署刊發之《董事誠信實務指南》已給予各董事以供參考。

本集團之舉報程序鼓勵及讓舉報者能通過一個保密平台就任何疑似不當及舞弊事件而提出關注。所有個案均提交董事會主席，本集團會小心處理，並以公平和適當方式去調查所提出的關注。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律及規例而令其受到重大影響的情況。

## 董事會報告 (續)

### 業務審視 (續)

### 社會層面 (續)

#### 3. 社區投資

本集團致力促進與其營運其中的各社區之和諧關係，並一直保持其回饋社會的責任，力求為其持份者帶來長遠及持久的利益。本集團認為社區參與對本集團之長遠發展極為重要。故此，本集團經常鼓勵其僱員多參與慈善活動，並以金錢形式如捐款及非金錢形式如參與志願服務等對社區作出貢獻。

本集團致力確保其業務的營運遵守本地及國際法律、規則及規例。本集團對其營運業務內之監管架構作出分析及監察，從而編制及更新內部政策。董事會持續監察本集團的管理及內部監控，並於有需要時進行培訓，務求加強本公司內部監控的意識和理解以及合規程序。

於回顧年內，本集團概不知悉有任何因不遵守有關排放物、資源使用、環境及天然資源、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區投資的相關法律及規例而令其受到重大影響的情況。

### 公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及各董事所知悉，本公司於截至二零一九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。

## 獲准許的彌償

根據公司章程細則及按照《公司條例》條文規定，每名董事有權就彼執行職務或在與此有關之其他情況下而可能招致或蒙受之所有損失或責任，從本公司資產中撥付彌償。此外，本公司已為其及其附屬公司之董事和高級人員備妥適當之董事和高級人員責任保險。

## 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，二零一九年六月二十七日

# 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標準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條有關本公司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

### 董事會多元化政策

董事會已採納旨在令董事會更多元化的董事會多元化政策。本公司明白及深信多元化的董事會對提升其整體表現裨益。在制定董事會組合時，已考慮董事會多元化的各元素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、種族、技能、知識、服務任期以及董事會不時認為相關及適用於達致董事會多元化之任何其他因素。

甄選及推薦候選人乃根據董事會採納的本公司提名政策內的甄選準則、提名程序和過程以及一系列的多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、種族、技能、知識及服務任期作為基準。

所有董事會成員之委任均按已甄選候選人之長處及其可對董事會帶來之貢獻而作出決定，並充份考慮多元化對董事會的裨益。

## 董事會組合

董事會現有以下七名成員：

### 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

伍國棟先生

### 獨立非執行董事

林漢強先生  
陳煥江先生  
歐陽長恩先生

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，而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亦獲鼓勵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。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會 (續)

#### 董事會組合 (續)

本公司各執行董事及其轄下的委員會獲董事會授予權限以有效地管理本集團的各項業務。在公司秘書的協助下，主席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。董事會定期檢討現行安排以確保有關安排仍然適合本公司的需要。

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各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董事會轄下委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專長及不同的背景及資歷作出貢獻。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，為本公司策略及政策發展作出正面貢獻。

董事會多於三分之一成員為獨立非執行董事，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條之規定而提交其符合獨立性之年度確認書。截至年度報告書日期止，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組合，使其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作出獨立的判斷。

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）披露董事會的組合。本公司分別在其網站及聯交所網站置存一份最新之董事名單，並列明各董事的角色及職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。有關各董事之姓名、角色、職能及彼等間之關係載於年度報告書之第2及第3頁內。

### 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以作參考，並就有關董事職務及職責的上市規則、適用法律、規則及規例的最新發展（如有）安排研討會。

各董事已向本公司提供其於二零一八／二零一九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
<i>執行董事</i>		
鍾棋偉先生（主席）	✓	✓
鍾仁偉先生	✓	✓
鍾英偉先生	✓	✓
<i>非執行董事</i>		
伍國棟先生	✓	✓
<i>獨立非執行董事</i>		
林漢強先生	✓	✓
陳煥江先生	✓	✓
歐陽長恩先生	✓	✓

## 企業管治報告 (續)

### 董事會 (續)

#### 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。在二零一八／二零一九年之財政年度內及截至年度報告書日期止，董事會分別於二零一八年五月、六月、九月及十一月以及二零一九年三月召開了五次親身出席之會議。各董事在此等會議之出席詳情如下：

<b>董事</b>	<b>出席／舉行 會議次數</b>
<i>執行董事</i>	
鍾棋偉先生 (主席)	5/5
鍾仁偉先生	4/5
鍾英偉先生	5/5
<i>非執行董事</i>	
伍國棟先生	5/5
<i>獨立非執行董事</i>	
林漢強先生	4/5
陳煥江先生	4/5
歐陽長恩先生	4/5

截至二零一九年三月三十一日止年度內，主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。

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。

各董事應於適用時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。

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**

按管治守則條文第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公司章程細則、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。

## 企業管治報告 (續)

### 委任、重選及罷免董事 (續)

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，如該位候選人的專業知識及經驗、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企業架構有所認識。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。由公司註冊處刊發之《董事責任指引》、由香港董事學會刊發之《董事指引》和《獨立非執行董事指南》以及由廉政公署刊發之《董事誠信實務指南》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，並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。而本公司已向各位董事發出該正式委任書。

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。所有四位非執行董事並無特定任期，惟其須按公司章程細則規定，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

根據公司章程細則第90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公司章程細則第99(A)條所載有關決定董事輪值告退及膺選連任的人數中。

本公司現有七名董事，包括四名非執行董事。由於七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。

縱使公司章程細則內的任何部分或本公司與董事訂立的任何協議內有所規定，本公司仍可於任期屆滿前以普通決議案罷免董事職位。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被罷免董事的決議案，須發出特別通告。

每位輪值告退的董事（包括獨立非執行董事）於股東週年大會上均以獨立決議案形式獲委任。就已獲委任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。

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，刊載於日期為二零一九年七月二十六日之通函附錄一內。

### 董事會轄下委員會

本公司現時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。職權範圍獲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

本公司之提名委員會（「提名委員會」）於二零一二年成立，大部份成員均為獨立非執行董事。委員會現時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、陳煥江先生及歐陽長恩先生組成。本公司之公司秘書為提名委員會的秘書。

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、人數及組合，並就任何為配合本公司之企業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及審閱本公司之董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）及提名政策（「提名政策」）。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會轄下委員會 (續)

#### 提名委員會 (續)

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。

截至二零一九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詳情如下：

委員會成員	出席／舉行 會議次數
<b>執行董事</b>	
鍾棋偉先生 (主席)	1/1
鍾仁偉先生	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
林漢強先生	1/1
陳煥江先生	1/1
歐陽長恩先生	1/1

#### 董事會多元化政策

董事會已訂有董事會多元化政策，旨在令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觀點為達至可持續及均衡發展之關鍵要素。甄選董事會成員乃基於多項因素作為基準，包括但不限於教育背景、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帶來之貢獻而作出決定。

### 提名政策

董事會已採納提名政策，其列載提名及甄選董事（包括委任增補董事及替補董事、重選董事及股東提名董事）的方法、準則及程序。

本公司確認設有稱職及合資格的董事會以達致本公司目標及保障其所有持份者利益的重要性。董事會致力確保設有適當的提名及選舉程序以甄選及提名董事。

### 甄選準則

在評估候選人是否適合時，提名委員會及董事會應考慮下述準則：

- (i) 個人道德、聲譽、性格及誠信。
- (ii) 應具備與本公司業務及企業發展與策略相關的資格，包括專業資格、技能、知識及經驗。
- (iii) 董事會多元化政策內所列載的多元化觀點。
- (iv) 願意投入足夠的時間以履行其作為董事會及／或董事會轄下委員會成員的職務，如投入時間出席董事會會議和相關的董事會轄下委員會會議，以及參與就職介紹、培訓及其他相關之董事會活動。
- (v) 就委任獨立非執行董事而言，須符合上市規則內列載之獨立性準則。
- (vi) 提名委員會及／或董事會認為適合的任何其他因素。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會轄下委員會 (續)

#### 提名委員會 (續)

##### 提名程序

##### (i) 委任增補董事及替補董事

- 如董事會決定需要委任增補董事或替補董事，其將循多個渠道物色適合的候選人，包括但不限於董事及提名委員會之推薦。
- 當收到交予董事會的候選人之提案後，提名委員會秘書將召開委員會議，藉以根據他／她的個人簡歷和其他相關詳細資料，以及上述甄選準則而考慮和評估該候選人是否適合推薦予董事會。
- 如該候選人被視為合適，提名委員會將推薦給董事會作考慮及核准。
- 繼而舉行董事會會議，藉以考慮及認為適當時，通過委任該候選人為董事。
- 董事會委任以填補臨時空缺或作為董事會的增補董事，其須根據公司章程細則於該委任後的下一屆股東週年大會上獲股東重選。

## (ii) 重選董事

- 提名委員會將審閱退任董事所作出的整體貢獻和服務，並決定他／她是否能繼續符合上文所提及的甄選準則。
- 如退任董事符合資格，他／她願膺選連任，董事會將按提名委員會的建議，考慮並推薦該退任董事在蒞臨的股東週年大會上重選連任。載有該退任董事所須資料的通函將根據上市規則及有關法律和規例於股東週年大會舉行前寄發予股東。
- 於股東週年大會上，股東將考慮並認為適當時通過重選董事。

## (iii) 股東提名董事

- 如任何股東擬提名一位人士於股東大會（「股東大會」）上參選董事，其必須按照登載於本公司網站上之「股東提議推選個別人士為本公司董事之程序」內列明的程序及遞交期內，向本公司公司秘書遞交所要求的文件。
- 獲建議的候選人的摘要，本公司將以補充通函寄發予所有股東以供參考。
- 於股東大會上，股東將考慮並認為適當時，通過選舉該股東提議的候選董事。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會轄下委員會 (續)

#### 審核委員會 (續)

##### 審閱及監察

提名委員會將不時檢討提名政策，並監察其實施以確保其有效性及遵守監管要求。

#### 薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零五年成立，其現時由陳煥江先生(主席)、林漢強先生及歐陽長恩先生三位獨立非執行董事，以及非執行董事伍國棟先生組成。本公司的公司秘書擔任此委員會的秘書。

根據其職權範圍(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包括就本公司所有董事及高層管理人員的薪酬政策及架構，以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董事會主席。薪酬委員會獲提供充足資源以履行其職責。

截至二零一九年三月三十一日止之財政年度，薪酬委員會舉行了一次會議。各委員在此會議之出席詳情如下：

委員會成員	出席／舉行 會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
陳煥江先生(主席)	1/1
林漢強先生	1/1
歐陽長恩先生	1/1
<b>非執行董事</b>	
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。截至二零一九年三月三十一日止年度，按酬金等級披露董事及高層管理人員的酬金詳情載於年度報告書第89至91頁之綜合財務報表附註十內。

### 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）於一九九八年成立，現時由林漢強先生（主席）、陳煥江先生及歐陽長恩先生三位獨立非執行董事，以及非執行董事伍國棟先生組成。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合夥人日期起計兩年內，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審核委員會的秘書。

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，其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。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會轄下委員會 (續)

#### 審核委員會 (續)

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，並批核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的重大財務匯報判斷；
- 四、 監管本公司的財務匯報系統、風險管理及內部監控系統；
- 五、 審閱本公司的財務資料；
- 六、 檢討就有關本公司僱員可暗中就財務匯報、內部監控或其他事宜上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。

截至二零一九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二零一八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二零一七／二零一八年之年度業績及二零一八／二零一九年之中期業績）、本集團採納的會計原則及常規，以及本公司的風險管理及內部監控事宜。委員會亦檢討本公司外聘核數師之獨立性。各委員在此等會議之出席詳情如下：

委員會成員	出席／舉行 會議次數
<b>獨立非執行董事</b>	
林漢強先生(主席)	2/2
陳煥江先生	2/2
歐陽長恩先生	2/2
<b>非執行董事</b>	
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二零一九年六月下旬舉行的一個會議上，已審閱及商討本公司截至二零一九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699,800元，而非核數服務主要包括審閱及稅務服務之酬金為港幣174,600元。

## 企業管治報告 (續)

### 公司秘書

公司秘書的委任及解僱均由董事會按公司章程細則批核。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，致使董事會之各項事務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。董事會及其轄下委員會的會議紀錄以及董事書面決議案的初稿及最終定稿均會於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及董事決議案均對會議上各董事所考慮事項及其達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何關注或表達的反對意見，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內查閱會議紀錄。

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，於董事會報告中反映。所有董事均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。

## 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，讓各董事可以就提交給董事會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，財務狀況及前景的均衡及易於理解的評估，其內容足以讓全體及每位董事履行其職責。

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。在編製本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的財務報表時，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。按管治守則條文第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。

本公司的核數師在年度報告書第51至56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。

董事會已在年度報告書之《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均衡、清晰及可以理解的評審，並將此延展至本公司之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，以及向監管者匯報和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。

## 企業管治報告 (續)

### 風險管理及內部監控

#### 風險管理

董事會全面負責制定、維持及持續對本集團的風險管理及內部監控系統的充足性及有效性作出評估。設計該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

管理層負責由高層為風險評估定下合適的基調，並負責設計、執行、監察及維持內部監控。將風險管理及內部監控的相關政策及程序妥善記錄並傳達給員工，旨在保證本集團的資產不受未授權使用或處置；相關規則及規例獲得遵守；完整、準確及可靠的財務及會計紀錄獲得保存；及可能影響本集團表現的重大風險因素（包括業務策略、營運、財務及合規風險）予以妥善識別及管理。

為了確保風險管理程序與最佳常規相符，本集團已將由一外聘顧問所提出的一些建議納入本集團風險管理架構。

本集團風險管理架構包括以下的主要特徵：

- 不同責任方具有明確的組織架構，具備明確的職權、責任及風險管理角色；
- 董事會為本集團設定適當的風險管理文化及風險偏好，評估及釐定本集團應承擔及定期監察的風險水平；
- 風險管理協調者協調風險評估程序並適時與審核委員會及董事會溝通。彼等亦確保重大業務及經營風險獲妥為識別及管理；及
- 制定風險管理政策為識別、分析、評估、處理、監察及匯報本集團各層面的主要風險提供框架，以支持實現機構整體策略目標。

在識別潛在風險時，運用了適當的定性和定量技巧，以及制定風險回應（即接受、減少、轉移和避免），以符合本集團之風險偏好。評估風險乃根據風險評估矩陣，將其歸納為四個風險等級（如極高、高、中和低）以及設定風險管理工作的先後次序以釐定適當的風險緩解計劃。

### 內部監控

本集團設有內部審核（「內部審核」）功能，於監督本集團之內部管治起著重要的作用。此對風險管理及內部監控系統是否足夠和有效作出獨立評估及透過審核委員會向董事會定期匯報審核結果等。

本集團完全知悉其於上市規則及證券及期貨條例下處理及發佈內幕消息的責任。本集團設有一套程序及監控措施以確保有關本集團之內幕消息的機密性。因彼等於本集團的職位或僱傭關係而可能知悉本集團內幕消息的全體董事會成員及高級管理層均受標準守則規限。此外，每名僱員均須遵守行為守則及員工手冊之指引，嚴格保密未公布的內部消息。

### 風險管理及內部監控系統檢討

於截至二零一九年三月三十一日止年度內，董事會透過與審核委員會討論以檢討本集團風險管理及內部監控系統之成效，此涵蓋財務、運作、合規及風險管理等範疇的主要監控程序，並滿意本集團的風險管理及內部監控系統的成效。

本集團已經評估其面對的重大風險在性質和程度上的變動以及業務和外部環境轉變的應變計劃，對不斷監測風險及內部監控系統的範圍和質量亦已作出評估，並確認沒有識別到可能會影響本集團實現策略目標的重大關注範圍。董事會認為風險管理及內部監控系統均有效且足夠。

另外，於回顧年內管理層已確認本集團之風險管理及內部監控系統均為有效。

董事會已檢視，並對本集團在會計、財務匯報及內部審核功能方面之充足資源、員工資歷及經驗、培訓要求及預算均感到滿意。

## 企業管治報告 (續)

### 與股東的溝通

股東週年大會是本公司與股東的其中一個主要溝通渠道，其提供了平台讓股東提問及發表意見，並與董事會交換意見。

本公司的董事會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會各主席，以及外聘核數師代表均有出席本公司二零一八年股東週年大會，以解答股東於該會議上的提問。每項實際獨立的事宜如重選個別董事已在該會議上以個別決議案提呈。

各董事在二零一八年股東週年大會之出席詳情如下：

董事	出席／舉行 會議次數
<b>執行董事</b>	
鍾棋偉先生(主席)	1/1
鍾仁偉先生	1/1
鍾英偉先生	1/1
<b>非執行董事</b>	
伍國棟先生	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
林漢強先生	1/1
陳煥江先生	1/1
歐陽長恩先生	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發送電郵至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。二零一九年股東週年大會擬於二零一九年九月六日星期五中午十二時正舉行。股東週年大會之通告將於二零一九年七月下旬刊登及派發給各股東。

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公司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公司章程細則第70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，二零一九年股東週年大會之主席將按照上市規則及公司章程細則第70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《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之事務的一般性質及可包含於該股東大會上可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《公司條例》第615及616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就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決議案有表決權的股東，可以要求本公司將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，並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  
皇后大道東四十三至五十九號  
東美中心二五零零室  
電郵： enquiry@wahha.com

### 投資者關係

在二零一九年三月三十一日止年度內，公司章程細則並無作出修訂。其最新版本已經分別登載於聯交所及本公司網站。

除上述所披露外，本公司於截至二零一九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。

# 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)

## 意見

### 我們已審計的內容

華廈置業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第57至110頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零一九年三月三十一日的綜合資產負債表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策摘要。

### 我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而公平地反映了貴集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

### 意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立核數師報告 (續)

### 意見的基礎 (續)

#### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

#### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

#### 關鍵審計事項

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 貴集團經 貴公司及其附屬公司及聯營公司所持有的投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註二(f)、四(a)、八、十五及十七。

於二零一九年三月三十一日， 貴集團投資物業以公平值列賬為港幣2億3,740萬元。其中 貴集團應佔聯營公司所持投資物業之賬面值港幣7億4,490萬元包括於聯營公司投資內。截至二零一九年三月三十一日， 貴集團綜合全面收益表已入賬投資物業之公平值利潤港幣1,370萬元，而 貴集團應佔聯營公司所持投資物業之公平值利潤港幣8,560萬元則包括在應佔聯營公司之業績內。

我們已經考慮到獨立外聘估值師的資格，於所估值的投資物業的地點及分部進行估值的經驗及與 貴集團關係而評估其技能、才能及客觀性。

我們已經和外聘估值師及管理層了解所選擇應用的評估方法及應用假設之理由。我們已經根據業內常規評估使用方法的適合性及應用假設的合理性。此外，我們已將估值採用的數據輸入與市場和行業數據作比較，例如相當的物業之近期交易價格，以樣本為基礎。

### 關鍵審計事項

貴集團經 貴公司及其附屬公司及聯營公司所持有的投資物業的公平值得到獨立外聘估值師的估值支持。

當投資物業進行評估，估值師用直接比較方法。由於每個物業的獨特性，估值師行使其判斷力去應用不可觀察輸入數據於估值中。

我們專注這一領域，是由於投資物業的數值及公平值取決於所使用的方法，並且對估值中使用的輸入值變化敏感。

### 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

根據所獲得的審計證據，我們認為 貴集團及聯營公司的投資物業估值所用的方法及關鍵假設是恰當的。

## 獨立核數師報告 (續)

### 董事及審核委員會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》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向 閣下（作為整體）報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，總能發現確實存在的錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修改意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

## 獨立核數師報告 (續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們會決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是吳曉彤。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一九年六月二十七日

# 綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
收益	五	<b>15,768,685</b>	13,210,476
投資物業之公平值變動	十五	<b>13,700,000</b>	15,900,000
按公平值計入損益賬之金融資產之 公平值虧損淨額		<b>(450,789)</b>	(2,058,843)
其他(虧損)/利潤,淨額	六	<b>(4,874,623)</b>	7,572,036
獲取收入之物業之直接開支	七	<b>(1,365,212)</b>	(922,445)
員工成本	七	<b>(7,658,323)</b>	(7,317,554)
其他經營費用	七	<b>(1,774,229)</b>	(1,728,710)
經營溢利		<b>13,345,509</b>	24,654,960
應佔聯營公司溢利減虧損	八	<b>123,397,452</b>	136,993,414
出售一間聯營公司利潤,淨額	九	-	96,939,806
除所得稅前溢利		<b>136,742,961</b>	258,588,180
所得稅抵免	十二	<b>466,843</b>	357,815
本公司權益持有人應佔溢利及全面收益總值		<b>137,209,804</b>	258,945,995
股息	十三	<b>41,126,400</b>	208,051,200
每股盈利(基本及攤薄)	十四	<b>1.13</b>	2.14

載於第62至110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

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十五	237,400,000	223,700,000
於聯營公司之投資	十七	854,249,739	771,352,287
遞延所得稅資產	二十四	3,380,671	2,301,189
		<b>1,095,030,410</b>	997,353,476
<b>流動資產</b>			
待出售之已建成物業	十八	1,456,911	1,456,911
聯營公司欠款	十七	21,161,226	19,620,226
應收業務賬款及其他應收款項	十九	1,401,079	2,190,086
可退回稅項		48,350	60,984
按公平值計入損益賬之金融資產	二十	1,283,835	1,732,077
現金及銀行結餘	二十一	311,549,572	480,748,541
		<b>336,900,973</b>	505,808,825
<b>資產總值</b>		<b>1,431,931,383</b>	1,503,162,301
<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		
— 特別股息	十三	—	166,924,800
— 擬派發股息	十三	27,820,800	27,820,800
— 其他		1,276,536,106	1,180,452,702
		<b>1,304,356,906</b>	1,375,198,302
<b>權益總值</b>		<b>1,382,980,906</b>	1,453,822,302

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	二十四	<b>608,432</b>	-
<b>流動負債</b>			
欠聯營公司款項	十七	<b>43,052,443</b>	45,515,443
應付業務賬款及其他應付款項	二十五	<b>5,289,602</b>	3,820,617
應付稅項		-	3,939
		<b>48,342,045</b>	49,339,999
<b>負債總值</b>		<b>48,950,477</b>	49,339,999
<b>權益及負債總值</b>		<b>1,431,931,383</b>	1,503,162,301
<b>流動資產淨額</b>		<b>288,558,928</b>	456,468,826

載於第57至110頁之財務報表於二零一九年六月二十七日獲董事會批准，並由下列董事代表簽署。

鍾棋偉  
董事

鍾仁偉  
董事

載於第62至110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

截至二零一九年三月三十一日止年度

附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>經營業務之現金流量</b>		
除所得稅前溢利	<b>136,742,961</b>	258,588,180
投資物業之公平值變動	<b>(13,700,000)</b>	(15,900,000)
應佔聯營公司溢利減虧損	<b>(123,397,452)</b>	(136,993,414)
出售聯營公司利潤·淨額	-	(96,939,806)
滙兌虧損／(利潤)	<b>4,880,251</b>	(7,368,464)
<b>營運資本變動前之經營溢利</b>	<b>4,525,760</b>	1,386,496
應收業務賬款及其他應收款項之減少／(增加)	<b>130,612</b>	(80,051)
按公平值計入損益賬之金融資產之減少	<b>448,242</b>	2,058,843
應付業務賬款及其他應付款項之增加／(減少)	<b>1,468,985</b>	(15,824)
<b>營運產生之現金淨額</b>	<b>6,573,599</b>	3,349,464
退回／(已付)香港利得稅	<b>4,488</b>	(975,028)
<b>經營業務產生之現金淨額</b>	<b>6,578,087</b>	2,374,436
<b>投資業務之現金流量</b>		
短期銀行存款之減少	-	97,985,728
給聯營公司之資金轉賬	<b>(5,541,000)</b>	(1,211,500)
收聯營公司之資金轉賬及股息	<b>42,037,000</b>	37,180,000
出售聯營公司之收益·淨額	<b>658,395</b>	208,457,852
<b>投資業務產生之現金淨額</b>	<b>37,154,395</b>	342,412,080
<b>融資業務之現金流量</b>		
已付本公司權益持有人之股息	<b>(208,051,200)</b>	(41,126,400)
<b>現金及現金等價物之(減少)／增加淨額</b>	<b>(164,318,718)</b>	303,660,116
年初現金及現金等價物	<b>480,748,541</b>	169,719,961
滙兌(虧損)／利潤	<b>(4,880,251)</b>	7,368,464
年終現金及現金等價物	<b>311,549,572</b>	480,748,541

載於第62至110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

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
年初權益總值		<b>1,453,822,302</b>	1,236,002,707
年度溢利及全面收益總值	二十三	<b>137,209,804</b>	258,945,995
與權益持有人之交易			
股息	二十三	<b>(208,051,200)</b>	(41,126,400)
年終權益總值		<b>1,382,980,906</b>	1,453,822,302

載於第62至110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綜合財務報表附註十六及十七。

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二零一九年六月二十七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應用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全部適用之香港財務報告準則（「財務準則」）編製。此綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就按公平值計入損益賬的金融資產及投資物業的重估而作出修訂。

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，管理層在應用本公司及其附屬公司（統稱「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。

財務準則第9號	金融工具
財務準則第15號	與客戶所訂立合約的收益
財務準則第2號之修訂	股權支付交易之分類及計算
財務準則第4號之修訂	採用財務準則第4號保險合約時應用的財務準則 第9號金融工具
財務準則第15號之修訂	澄清財務準則第15號
財務準則之修訂	財務準則二零一四年至二零一六年周期之年度改進
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第22號	外幣交易及預付代價

本集團因採納財務準則第9號及財務準則第15號已更改其會計政策。採納準則及詮釋之修訂，對本集團於本年度之綜合財務報表並無重大影響，詳情見附註2(c)。

**(b) 本集團並沒有提前採納已頒佈但對於二零一八年四月一日開始之財政年度尚未生的新訂準則及對現有準則之修訂**

		於下列日期或之後 開始之會計年度生效
財務準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
財務準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
財務準則第3號之修訂	業務之定義	二零二零年一月一日
財務準則第9號之修訂	具有負補償的預付費特性	二零一九年一月一日
財務準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或注資	有待決定

## 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二零一八年四月一日開始之財政年度尚未生的新訂準則及對現有準則之修訂 (續)

		於下列日期或之後 開始之會計年度生效
香港會計準則第1號及第8號之修訂	重要之定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂縮減或結清	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號之修訂	關於聯營公司及合營企業之長期權益	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
財務準則之修訂	財務準則二零一五年至二零一七年周期之年度改進	二零一九年一月一日

預期這些新訂及經修訂準則及新訂詮釋將不會對本集團之財務報表產生重大影響：

(i) 財務準則第16號「租賃」

本集團是多項物業的出租人。該等租賃的現行會計政策及本集團未來應收經營租賃之租金分別載於綜合財務報表附註二(p)及附註二十六。

財務準則第16號取代香港會計準則第17號及相關詮釋，並為出租人及承租人引入識別租賃安排及會計處理方法的全面模式。對承租人會計而言，經營租約及融資租約的區分取消，並由承租人的資產負債表中確認所有租賃的資產使用權及相應的負債的模式所取代。

該準則對出租人之會計處理沒有重大變動。因此，本集團預期採納財務準則第16號將不會對本集團未來的利潤淨額產生重大影響。

(c) 會計政策及披露的變動

(i) 對財務資料的影響

如下文附註二(c)(ii)及二(c)(iii)所闡釋，本集團大致已採納財務準則第9號及財務準則第15號，惟無重列比較資料。於二零一八年三月三十一日之綜合資產負債表及於二零一八年四月一日開始之綜合資產負債表中，並無因本集團會計政策的變動而重新分類及調整。

(ii) 財務準則第9號的採納

財務準則第9號取代香港會計準則第39號中關於金融資產及金融負債之確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計。

*金融工具的分類及計量*

本集團持有之金融資產：

- 早前分類為貸款及應收款項並按攤銷成本計量的債務工具，及
- 早前按公平值計入損益賬作為分類及計量之金融資產

以上均符合財務準則第9號之分類條件。因此，對本集團的金融資產會計處理並無影響。

因新規定只影響按公平值計入損益賬的金融負債會計處理，而本集團並無任何該等負債，故此，對本集團的金融負債會計處理並無影響。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二、重要會計政策摘要 (續)

#### (c) 會計政策及披露的變動 (續)

##### (ii) 財務準則第9號的採納 (續)

###### 金融資產減值

本集團有兩類金融資產須遵守財務準則第9號的新預期信貸虧損模式：

- 應收業務賬款
- 按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團須按財務準則第9號修訂其每項此等資產類別的減值方法。

##### (i) 應收業務賬款

本集團應用財務準則第9號的簡化方法，對應收業務賬款採用全期的預期虧損來計量預期信貸虧損。由於本集團以往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶組別有不同虧損模式，因此根據逾期情況的虧損不會在本集團之各客戶組別進一步區分。預期虧損率是根據過去三年的付款概況而釐訂。

該等比率會以反映現時和前瞻性的經濟狀況信息作出調整。

於二零一八年四月一日之應收業務賬款，並無因採納財務準則第9號簡化預期虧損方法而導致任何重大額外減值。

(ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

對於按攤銷成本計量的其他金融資產，預期信貸虧損乃基於十二個月的預期信貸虧損。如金融工具可能在報告日期後的十二個月內可能發生違約事件，全期預期信貸虧損的該部份須作計量。但是，如違約發生後的信貸風險有顯著增加，則須計量全期預期信貸虧損。管理層已密切監察按攤銷成本計量的其他金融資產的信貸質素及收回性，並認為預期信貸虧損並不重大。

儘管現金及現金等價物根據財務準則第9號的減值要求，惟已識別的減值虧損並不重大。

(iii) 財務準則第15號之採納

財務準則第15號處理收益確認，並確立向財務報表的使用者報告有關個體與客戶所訂合約產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素等資訊的原則。

收益在客戶取得商品或服務的控制權，從而有能力決定其使用及獲得從該商品或服務帶來的利益時確認。

此採納對本集團主要收入來源的確認並沒有影響。租賃協議內的租金收入明確地不包括在財務準則第15號的範圍內。就本集團提供的管理服務和建築監督服務而言，根據相關合約的條款，該等服務的收益在提供服務的會計期間確認。本集團的會計政策無需作重大變更。因此，採納財務準則第15號對二零一八年四月一日的保留溢利並無重大影響，因此並無作出調整。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二、重要會計政策摘要 (續)

#### (d) 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二零一九年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。附屬公司在控制權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、負債及或然負債,首先以彼等於收購日期的公平值計量。

本集團按個別收購基準確認於被收購方之任何非控制性權益。於被收購方之屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值之非控制性權益乃以公允值或現時之擁有權權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額之比例計量。非控制性權益之所有其他部份初步以收購日之公允值計量,惟財務準則規定之其他計量基準除外。

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,該差額在損益賬中確認。

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。附屬公司之業績乃根據本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 聯營公司

聯營公司乃指本集團對其有重大影響力但卻未能控制其運作的所有實體，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，包括任何無抵押之其他應收款項，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。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二、重要會計政策摘要 (續)

#### (e) 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，均於損益賬內確認。

按公平值計量的非貨幣性項目，採用公平值釐定日的匯率換算。以公平值計入的資產及負債的換算差額呈報為公平值盈虧的一部份，例如，非貨幣性資產及負債(例如按公平值計入損益賬持有的證券)的換算差額於損益賬內呈報為公平值盈虧的一部份。

#### (f) 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支銷。

公平值之變動於損益賬內確認。

#### (g) 於附屬公司、聯營公司及非金融資產之投資之減值

在當有事故發生或情況改變而顯示資產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以出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。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二、重要會計政策摘要 (續)

#### (h) 金融資產

##### 分類

自二零一八年四月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計入損益賬的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合同條款。

對於按公平值計量的資產，收益及虧損將計入損益賬。

本集團只有在管理該等資產的商業模式改變時方會對債務投資進行重新分類。

##### 確認及終止確認

常規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。當收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。

##### 計量

於初始確認時，本集團按金融資產的公平值加（倘並非按公平值計入損益賬的金融資產）直接歸屬為金融資產收購的交易成本作計量。按公平值計入損益賬的金融資產的交易成本於損益賬支銷。

### 債務工具

債務工具其後計量取決於本集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。債務工具的分類有兩種計量類別：

(1) 按攤銷成本

持作收合同現金流量的資產，而該等現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。由終止確認產生的任何利潤或虧損直接在損益賬中確認。減值虧損於損益賬中列為獨立項目。

(2) 按公平值計入損益賬

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的資產，以按公平值計入損益賬計量。其後以公平值計入損益賬的債務工具所產生的利潤或虧損，會在當期損益賬內確認。

### 權益工具

本集團所有權益投資其後按公平值計量。

當本集團收取股息付款的權利確立時，該等投資的股息繼續於綜合全面收益表中確認為「收益」。

按公平值計入損益賬的公平值變動於損益賬中確認（如適用）。

### 減值

由二零一八年四月一日起，本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的債務工具有關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二、重要會計政策摘要 (續)

#### (h) 金融資產 (續)

會計政策適用至二零一八年三月三十一日

本集團已追溯應用財務準則第9號，但選擇不重列比較資料。因此，所提供的比較資料繼續根據本集團原本的會計政策入賬。

截至二零一八年三月三十一日，本集團將其金融資產分為以下類別：按公平值計入損益賬之金融資產及貸款及應收款項。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。

(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。本集團貸款及應收款項包括於資產負債表中的應收業務賬款及其他應收款項。

(i) 應收業務賬款及其他應收款項

應收業務賬款為日常業務中應收客戶款項。倘應收業務賬款及其他應收款項預期在一年或以下（或如在業務的正常經營週期中，更長時間）收回，則將其分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

應收業務賬款初始以無條件金額確認，除非其包含重大融資成分，在此情況下，便按公平值確認。本集團持有應收業務賬款，目的是收取合約現金流量，因此採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二、重要會計政策摘要 (續)

#### (j) 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出售費用及預期完成所需成本。

#### (k) 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。

#### (l) 應付業務賬款及其他應付款項

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。應付業務賬款及其他應付款項於一年或以內（或在業務的正常經營週期中，更長時間）到期，分類為流動負債。如否，則分類為非流動負債。

應付業務賬款及其他應付款項初步以公平值確認，而其後則採用實際利率法計算攤銷成本計量。

#### (m) 當期及遞延所得稅項

期內稅項費用包括當期及遞延稅項。稅項於損益賬中確認，惟與其他全面收益或直接與權益相關則除外。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，並在適當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之稅率及法例，並預期適用於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時而釐定。

遞延所得稅資產是按可能有未來應課稅溢利可用作抵銷暫時差異而確認。

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逆轉則除外。

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。

#### (n) 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可享有時確認。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。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二、重要會計政策摘要 (續)

#### (o) 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。

撥備採用稅前比率按照預期需結算有關責任的支出以現值計量，該比率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特有的風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

#### (p) 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。適用於經營租賃之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。

#### (q) 收益確認

##### (i) 租金收入

租金收入按有關租期以直線法確認。

##### (ii) 管理費收入及建築監督費收入

管理費收入及建築監督費收入在提供服務的會計期間內確認。

(iii) 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例基準確認。

(iv) 股息收入

股息收入在收取款項之權利建立時確認。

(r) 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匯報一致。負責分配資源及評估營運分部表現之主要營運決策者為作出策略性決定的執行董事。

(s) 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。

### 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。

## 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)

##### (i) 市場風險－外匯風險 (續)

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察，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一九年三月三十一日，倘若港元對人民幣下調／上漲百分之一（2018：百分之一），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747,519元（2018：港幣768,899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。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，本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度的除稅前溢利將增加／減少約港幣128,384元（2018：港幣173,208元）。

(iii) 市場風險－利率風險

本集團須面對的利率風險來自銀行存款利率之變動。

下列之分析假設銀行存款受到合理的利率變動，倘其他變數維持不變下，對本集團除稅前溢利的影響。

於二零一九年三月三十一日，倘若市場利率上升／下降五十基點，本集團稅前溢利將增加／減少約港幣1,540,808元（2018年：港幣2,390,018元）。

本集團並無計息負債。

(iv) 信貸風險

(a) 風險管理

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。

本集團實施多項政策，務求於租賃開始前已要求租客支付租金按金及在簽訂物業轉讓協議前已收到銷售金額。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控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。

## 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 (續)

##### (b) 金融資產之減值

##### 應收業務賬款

鑑於定期應收業務賬款的往績紀錄，各董事考慮到宏觀經濟因素的前瞻性資料，認為這些客戶違約的風險並不重大。因此，應收業務賬款的預期信貸虧損率評估為不重大。於二零一九年三月三十一日並無虧損撥備（2018年：相同）。

##### 按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項、聯營公司欠款及現金及銀行結餘。本集團管理層定期監察及檢討對方的財務狀況及表現，並認為信貸風險低。於二零一九年三月三十一日並無虧損撥備（2018年：相同）。

##### (v) 流動資金風險

為達致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，並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。

	按要求償還 港元	一年以下 港元	一至二年 港元	二至五年 港元	總值 港元
於二零一九年三月三十一日					
欠聯營公司款項	43,052,443	-	-	-	43,052,443
應付業務賬款及其他 應付款項	-	4,328,630	369,600	591,372	5,289,602
於二零一八年三月三十一日					
欠聯營公司款項	45,515,443	-	-	-	45,515,443
應付業務賬款及其他 應付款項	-	3,794,317	26,300	-	3,820,617

#### (b) 資本風險管理

本集團資本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。

本集團定期檢視資本結構並透過支付股息而管理其整體資本結構。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 三、財務風險管理 (續)

#### (c) 公平值估算

按公平值計入損益賬之金融資產之公平值乃按附註二(h)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、應付業務賬款及其他應付款項及聯營公司欠款／欠聯營公司款項之賬面值與其公平值相若。

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）。

下表呈報於二零一九年及二零一八年三月三十一日按公平值計量之本集團金融資產。有關按公平值計量的投資物業的披露，參閱附註十五。

於二零一九年三月三十一日

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總值 港元
<b>資產</b>				
按公平值計入損益賬之金融資產	1,283,835	-	-	1,283,835

於二零一八年三月三十一日

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總值 港元
<b>資產</b>				
按公平值計入損益賬之金融資產	1,732,077	-	-	1,732,077

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內。第一級內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股本證券。

## 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，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

本集團及聯營公司之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；及
- (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。

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。

## (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。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估算，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有差異，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。

遞延所得稅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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
租金收入		
投資物業	<b>3,388,707</b>	3,309,200
其他物業	<b>2,777,800</b>	2,946,167
銀行利息收入	<b>7,918,451</b>	5,353,518
股息收入	<b>73,415</b>	64,458
期間確認		
管理費收入	<b>1,523,412</b>	1,339,383
建築監督費收入	<b>86,900</b>	197,750
	<b>15,768,685</b>	13,210,476

## 綜合財務報表附註 (續)

### 六、其他(虧損)/利潤,淨額

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
匯兌(虧損)/利潤淨額	<b>(4,880,251)</b>	7,368,464
雜項	<b>5,628</b>	203,572
	<b>(4,874,623)</b>	7,572,036

### 七、按性質劃分之費用

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
獲取收入之物業之直接開支		
投資物業	<b>911,831</b>	639,221
其他物業	<b>453,381</b>	283,224
	<b>1,365,212</b>	922,445
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	<b>7,200,812</b>	6,900,098
退休計劃供款	<b>457,511</b>	417,456
	<b>7,658,323</b>	7,317,554
其他經營費用		
核數師酬金		
核數費	<b>699,800</b>	629,700
非核數費	<b>174,600</b>	170,300
其他	<b>899,829</b>	928,710
	<b>1,774,229</b>	1,728,710

### 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85,500,000元(2018:港幣96,600,000元),此由本集團應佔聯營公司所持投資物業之賬面值港幣744,900,000元(2018:港幣659,350,000元)所引起。

## 九、出售聯營公司利潤，淨額

截至二零一八年三月三十一日止年度內，本集團於二零一八年二月已出售其持有聯營公司東泰來企業有限公司百分之二十五之全部股份權益。

## 十、董事及最高行政人員酬金

本公司各董事及最高行政人員之酬金列述如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度

已付或應付酬金予不論為本公司或其附屬公司之董事服務：

	袍金 港元	薪金 港元	總值 港元
<b>執行董事</b>			
鍾棋偉先生(主席)(附註(a))	120,000	300,000	420,000
鍾仁偉先生(附註(a))	120,000	300,000	420,000
鍾英偉先生(附註(a))	120,000	300,000	420,000
<b>非執行董事</b>			
伍國棟先生	120,000	—	120,000
<b>獨立非執行董事</b>			
林漢強先生	120,000	—	120,000
陳煥江先生	120,000	—	120,000
歐陽長恩先生	120,000	—	120,000
	<b>840,000</b>	<b>900,000</b>	<b>1,740,000</b>

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十、董事及最高行政人員酬金 (續)

截至二零一八年三月三十一日止年度

已付或應付酬金予不論為本公司或其附屬公司之董事服務：

	袍金 港元	薪金 港元	總值 港元
<b>執行董事</b>			
鍾棋偉先生 (主席)	120,000	300,000	420,000
鍾仁偉先生	120,000	300,000	420,000
鍾英偉先生	120,000	300,000	420,000
<b>非執行董事</b>			
伍國棟先生	120,000	–	120,000
<b>獨立非執行董事</b>			
林漢強先生	120,000	–	120,000
陳煥江先生	120,000	–	120,000
歐陽長恩先生	120,000	–	120,000
	840,000	900,000	1,740,000

本年度內，除了上述酬金披露外，並沒有退休福利、直接或間接地就董事服務終止而作出之款項或福利已付或給予董事，也沒有任何應付款項（2018：無）。沒有向第三者就可用的董事服務提供及應收之酬金（2018：無）。概無有利於董事、其控制法人團體及關連人士之貸款、準貸款或其他交易（2018：無）。

於年終時或在本年度任何時間內，本公司概無訂立任何與本公司董事及其關連人士直接或間接擁有重大權益的交易、安排及合約，而該等交易、安排及合約與本公司業務有相當關係。（2018：無）。

附註：

- (a) 該董事為本公司最高行政人員之角色。
- (b) 截至二零一九年及二零一八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，當中兩位（2018：兩位）為本公司董事，本集團五名最高薪酬人士之年內酬金如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
薪金及其他酬金	<b>3,131,674</b>	3,027,683
退休計劃供款	<b>138,937</b>	108,929
	<b>3,270,611</b>	3,136,612

截至二零一九年及二零一八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。

## 十一、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按其薪酬之若干百分比為基準來計算。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十二、 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% (2018 : 16.5%) 提撥準備。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
香港利得稅		
本年度撥備	(4,207)	(53,881)
遞延所得稅 (附註二十四)	471,050	411,696
	<b>466,843</b>	357,815

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:

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
除所得稅前溢利	136,742,961	258,588,180
應佔聯營公司溢利減虧損	(123,397,452)	(136,993,414)
	<b>13,345,509</b>	121,594,766
按稅率16.5% (2018 : 16.5%) 計算	(2,202,009)	(20,063,136)
無須課稅之收入	3,579,126	20,761,369
不可扣稅之費用	(896,251)	(339,717)
動用過往未確認之稅項虧損	11,936	-
未確認之稅項虧損	(52,637)	(42,521)
暫時差額之逆轉	-	2
稅率變動之影響 (附註)	14,056	-
法定稅項寬減	12,622	41,818
所得稅抵免	<b>466,843</b>	357,815

附註: 截至二零一九年其後三月三十一日止年度, 應課稅溢利首二百萬元按香港適用的法定企業所得稅稅率8.25%, 而其後超過二百萬的應課稅溢利按16.5% (2018 : 所有應課稅溢利按16.5%)。香港稅務局於二零一八年三月二十九日制定兩級稅率變動, 由2018/19課稅年度生效。但是, 兩個或以上的關連實體只有其中一個可以選擇兩級所得稅率。

### 十三、股息

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
特別股息：無（2018：每股港幣138仙）	–	166,924,800
已派發之中期股息每股港幣11仙（2018：港幣11仙）	<b>13,305,600</b>	13,305,600
擬派發之末期股息每股港幣11仙（2018：港幣11仙）	<b>13,305,600</b>	13,305,600
擬派發之特別股息每股港幣12仙（2018：港幣12仙）	<b>14,515,200</b>	14,515,200
	<b>41,126,400</b>	208,051,200

附註：於二零一九年六月二十七日舉行之董事會會議，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二零二零年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

### 十四、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。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
本公司權益持有人應佔溢利	<b>137,209,804</b>	258,945,995
已發行普通股股份之加權平均股數	<b>120,960,000</b>	120,960,000
每股盈利（基本及攤薄）	<b>1.13</b>	2.14

本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十五、 投資物業

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
估值		
年初	223,700,000	207,800,000
公平值利潤	13,700,000	15,900,000
年終	237,400,000	223,700,000

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之「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。

#### 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
二零一九年三月三十一日			
投資物業：			
— 商業大廈	—	—	9,400,000
— 套樓公寓	—	—	78,000,000
— 豪宅	—	—	150,000,000
	—	—	237,400,000

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
二零一八年三月三十一日			
投資物業：			
— 商業大廈	—	—	8,700,000
— 套樓公寓	—	—	75,000,000
— 豪宅	—	—	140,000,000
	—	—	223,700,000

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。

下表呈報截至二零一九年及二零一八年三月三十一日第三級工具之變動。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
年初結餘	223,700,000	207,800,000
於年終就所持資產包括在綜合全面收益表的 年內未變現公平值利潤淨額	13,700,000	15,900,000
年終結餘	237,400,000	223,700,000

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十五、 投資物業 (續)

#### 本集團的估值流程

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，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。

首席財務總監，估值小組及估值師，至少每六個月共同進行一次估值流程的討論及結果，跟本集團中期及年度報告日一致。於二零一九年及二零一八年三月三十一日，物業之公平值由忠誠測量師有限公司釐定。

#### 估值技術

##### 公平值計量使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近期某些物業交易，通常需要重大調整以考慮物業價格在任何性質上的不同。商業大廈、套樓公寓及豪宅之間的不可觀察輸入數據範圍近似。此等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、套樓公寓及 豪宅	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，價值 越低

本年度內估值技術並沒有轉變。

## 十六、 附屬公司

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
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	物業投資	2股普通股
大江山置業有限公司	物業投資	100,000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	物業投資	100股普通股

附註：

- (a) 所有附屬公司皆於香港註冊及經營，並為本公司直接擁有。
- (b) 截至二零一九年三月三十一日止年度內，登保年地產有限公司由二零一九年三月二十二日起予以解散。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十七、 聯營公司

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應佔資產淨額	<b>854,249,739</b>	771,352,287
聯營公司欠款(附註)	<b>21,161,226</b>	19,620,226
欠聯營公司款項(附註)	<b>(43,052,443)</b>	(45,515,443)

附註：

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二零一九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。聯營公司之業績及本集團應佔聯營公司資產及負債概要如下：

	金日廣發展有限公司		Remadour Estate Limited		顯冠企業有限公司		華廈地產發展有限公司		東泰來企業公司	
	二零一九年 港元千元	二零一八年 港元千元	二零一九年 港元千元	二零一八年 港元千元	二零一九年 港元千元	二零一八年 港元千元	二零一九年 港元千元	二零一八年 港元千元	二零一九年 港元千元	二零一八年 港元千元 (附註)
收益	62,126	61,697	5,360	5,998	7,396	6,881	1,441	1,564	-	10,531
年度溢利	224,658	299,783	63,294	43,755	55,649	15,034	4,759	11,868	-	61,121
已收聯營公司之股息	14,500	9,500	-	875	-	-	-	500	-	4,197

附註：

上述數字代表截至二零一八年二月二十八日止期間的十一個月財務資料。

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。

	金日廣發展有限公司		Remadour Estate Limited		顯冠企業有限公司		華廈地產發展有限公司		東泰來企業公司 (附註)	
	二零一九年 港元千元	二零一八年 港元千元	二零一九年 港元千元	二零一八年 港元千元	二零一九年 港元千元	二零一八年 港元千元	二零一九年 港元千元	二零一八年 港元千元	二零一九年 港元千元	二零一八年 港元千元
流動										
資產	33,534	41,381	6,562	3,471	19,393	13,484	2,089	971	-	2,790
負債	(13,851)	(13,820)	(1,146)	(1,470)	(1,948)	(1,788)	(225)	(282)	-	(2,497)
流動資產 淨額總值	19,683	27,561	5,416	2,001	17,445	11,696	1,864	689	-	293
非流動										
資產	1,775,000	1,600,000	500,000	440,000	270,000	220,000	82,300	78,700	-	450,000
負債	(10,915)	(10,450)	(3,107)	(2,986)	(2,057)	(1,957)	(307)	(290)	-	(1,587)
非流動資產 淨額總值	1,764,085	1,589,550	496,893	437,014	267,943	218,043	81,993	78,410	-	448,413
資產淨額	1,783,768	1,617,111	502,309	439,015	285,388	229,739	83,857	79,099	-	448,706
於聯營公司所佔權益(25%： 25%：50%：50%)	445,942	404,278	125,577	109,754	142,694	114,869	41,929	39,549	-	-
賬面值	445,942	404,278	125,577	109,754	142,694	114,869	41,929	39,549	-	-

附註：

上述數字代表已售聯營公司於二零一八年三月二十八日之財務資料。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，有關本集團於聯營公司所佔權益並沒有或然負債。

不是個別重大的聯營公司之綜合資料：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
本集團應佔營運產生之溢利減虧損及全面收益總值	21,205,188	22,377,540
本集團應佔之資產淨額	98,107,401	102,902,214

## 綜合財務報表附註 (續)

### 十七、 聯營公司 (續)

#### 聯營公司財務資料摘要 (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	
			二零一九年	二零一八年
金日鷹發展有限公司	物業發展	4股普通股	25	25
富江山置業有限公司	投資控股	100股普通股	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。

## 十八、待出售之已建成物業

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
於香港待出售之已建成物業 年初及年終	<b>1,456,911</b>	1,456,911

待出售之已建成物業為香港租賃之物業，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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應收業務賬務 於三個月內	<b>201,806</b>	172,190
其他應收款項	<b>908,008</b>	1,734,081
預付款項及水電按金	<b>291,265</b>	283,815
	<b>1,401,079</b>	2,190,086

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書時支付（通常為按月支付），並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書時支付。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) 本集團應用財務準則第9號的簡化方法，對所有應收業務賬款採用全期的預期虧損來計量預期信貸虧損。對二零一八年四月一日及二零一九年三月三十一日的應收業務賬款虧損撥備並無重大變化。於二零一八年四月一日及二零一九年三月三十一日並無虧損撥備。附註(3)(a)(iv)提供有關撥備評估的詳細。
- (c) 於二零一八年三月三十日，其他應收款項包括出售一間聯營公司之應收代價港幣658,395元。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二十、按公平值計入損益賬之金融資產

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
上市股份 – 海外	<b>1,283,835</b>	1,732,077

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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
手持現金	<b>10,000</b>	20,000
銀行結餘	<b>3,377,988</b>	2,724,890
原有到期日少於三個月之銀行存款	<b>308,161,584</b>	478,003,651
	<b>311,549,572</b>	480,748,541

銀行存款及銀行結餘均存放於下列位於香港之銀行：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
東亞銀行	<b>207,508,212</b>	375,204,195
交通銀行	<b>103,918,454</b>	105,470,273
其他	<b>122,906</b>	74,073
	<b>311,549,572</b>	480,748,541

現金及銀行結餘的賬面值是以下述貨幣為單位：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
港元	<b>236,684,797</b>	402,083,580
美元	<b>112,901</b>	1,775,098
人民幣	<b>74,751,874</b>	76,889,863
	<b>311,549,572</b>	480,748,541

## 二十二、股本

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
發行及繳足股本：		
120,960,000股普通股	<b>78,624,000</b>	78,624,000

## 二十三、保留溢利

	港元
二零一七年三月三十一日	1,157,378,707
年度溢利	258,945,995
二零一七年末期股息	(13,305,600)
二零一七年特別股息	(14,515,200)
二零一八年中中期股息	(13,305,600)
二零一八年三月三十一日	1,375,198,302
年度溢利	137,209,804
二零一八年末期股息	(13,305,600)
二零一八年特別股息	(181,440,000)
二零一九年中中期股息	(13,305,600)
二零一九年三月三十一日	<b>1,304,356,906</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%（2018：16.5%）作撥備。

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財政機構時，遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債對銷。於綜合資產負債表上顯示的金額如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
遞延所得稅資產	<b>3,380,671</b>	2,301,189
遞延所得稅負債	<b>(608,432)</b>	-
	<b>2,772,239</b>	2,301,189

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)

已確認遞延所得稅資產之總變動如下：

	資產		
	稅項虧損 港元	加速折舊 港元	總值 港元
二零一七年三月三十一日 綜合全面收益表已計入／(扣除) (附註十二)	2,906,902	(1,017,409)	1,889,493
	835,679	(423,983)	411,696
二零一八年三月三十一日 綜合全面收益表已計入／(扣除) (附註十二)	3,742,581	(1,441,392)	2,301,189
	895,032	(423,982)	471,050
<b>二零一九年三月三十一日</b>	<b>4,637,613</b>	<b>(1,865,374)</b>	<b>2,772,239</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。未使用稅項虧損港幣3,904,742元(2018：港幣3,585,727元)而產生之遞延稅項資產港幣644,282元(2018：港幣591,645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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應付業務賬款		
於三個月內	411,515	35,352
其他應付款項	2,656,760	1,545,846
已收租金及水電按金	1,168,472	1,256,093
應計費用	1,052,855	983,326
	<b>5,289,602</b>	<b>3,820,617</b>

## 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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
第一年	<b>4,821,725</b>	2,659,540
第二至第五年內	<b>2,431,250</b>	26,375
	<b>7,252,975</b>	2,685,915

## 二十七、與有關連人士之重要交易

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而不收費。

本公司主要管理層指本公司各董事，而彼等酬金載於附註十。

## 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、按公平值計入損益賬之金融資產、應收款項、待出售之已建成物業以及現金及銀行結餘，而不包括一些項目如可退回稅項及遞延所得稅資產。分部負債包括營運負債，而不包括一些項目如應付稅項、未付股息及遞延所得稅負債。

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
截至二零一九年三月三十一日止年度			
收益	7,776,819	7,991,866	15,768,685
分部業績	18,266,976	2,662,433	20,929,409
未分配成本			(7,583,900)
經營溢利			13,345,509
應佔聯營公司溢利減虧損	123,397,452	–	123,397,452
除所得稅前溢利			136,742,961
所得稅抵免			466,843
本公司權益持有人應佔溢利			137,209,804
分部資產	260,524,642	313,727,981	574,252,623
聯營公司	854,249,739	–	854,249,739
未分配資產			3,429,021
資產總值			1,431,931,383
分部負債	45,705,862	–	45,705,862
未分配負債			3,244,615
負債總值			48,950,477
投資物業之公平值變動	13,700,000	–	13,700,000

	物業發展、 投資及管理 港元	投資 港元	總值 港元
截至二零一八年三月三十一日止年度			
收益	7,792,500	5,417,976	13,210,476
分部業績	20,996,419	10,727,597	31,724,016
未分配成本			(7,069,056)
經營溢利			24,654,960
應佔聯營公司溢利減虧損	136,993,414	–	136,993,414
出售聯營公司利潤·淨額	96,939,806	–	96,939,806
除所得稅前溢利			258,588,180
所得稅抵免			357,815
本公司權益持有人應佔溢利			258,945,995
分部資產	245,911,586	483,536,255	729,447,841
聯營公司	771,352,287	–	771,352,287
未分配資產			2,362,173
資產總值			1,503,162,301
分部負債	47,815,881	–	47,815,881
未分配負債			1,524,118
負債總值			49,339,999
投資物業之公平值變動	15,900,000	–	15,900,000

截至二零一九年三月三十一日止年度，兩名（2018年：兩名）客戶個別對收益總值的貢獻超過百分之十。來自該等客戶的收益為港幣4,244,000元（2018年：港幣4,236,000元）。該名等客戶屬於「物業發展、投資及管理」分部。

綜合財務報表附註 (續)

二十九· 本公司資產負債表及儲備變動

(a) 本公司資產負債表

附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	<b>78,000,000</b>	75,000,000
於附屬公司之投資	<b>110,304</b>	110,344
於聯營公司之投資	<b>1,088,097</b>	1,088,097
遞延所得稅資產	<b>3,380,671</b>	2,670,432
	<b>82,579,072</b>	78,868,873
<b>流動資產</b>		
待出售之已建成物業	<b>663,276</b>	663,276
附屬公司欠款	<b>137,103,127</b>	138,633,127
聯營公司欠款	<b>21,161,226</b>	19,620,226
應收業務賬款及其他應收款項	<b>1,101,974</b>	1,911,693
按公平值計入損益賬之金融資產	<b>1,283,835</b>	1,732,077
現金及銀行結餘	<b>304,340,363</b>	473,615,757
	<b>465,653,801</b>	636,176,156
<b>資產總值</b>	<b>548,232,873</b>	715,045,029
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本	<b>78,624,000</b>	78,624,000
保留溢利		
— 特別股息	—	166,924,800
— 擬派發股息	<b>27,820,800</b>	27,820,800
— 其他	<b>379,031,116</b>	345,911,497
	<b>406,851,916</b>	540,657,097
二十九(b)	<b>406,851,916</b>	540,657,097
<b>權益總值</b>	<b>485,475,916</b>	619,281,097

附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
欠附屬公司款項	<b>15,491,163</b>	47,232,669
欠聯營公司款項	<b>43,052,443</b>	45,515,443
應付業務賬款及其他應付款項	<b>4,213,351</b>	3,015,820
<b>負債總值</b>	<b>62,756,957</b>	95,763,932
<b>權益及負債總值</b>	<b>548,232,873</b>	715,045,029
<b>流動資產淨額</b>	<b>402,896,844</b>	540,412,224

本公司資產負債表於二零一九年六月二十七日獲董事會批准，並由下列董事代表簽署。

鍾棋偉  
董事

鍾仁偉  
董事

## 綜合財務報表附註 (續)

### 二十九· 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

#### (b) 本公司儲備變動

	港元
二零一七年三月三十一日	343,058,710
年度溢利	238,724,787
二零一七年末期股息	(13,305,600)
二零一七年特別股息	(14,515,200)
二零一八年中中期股息	(13,305,600)
二零一八年三月三十一日	540,657,097
年度溢利	74,246,019
二零一八年末期股息	(13,305,600)
二零一八年特別股息	(181,440,000)
二零一九年中中期股息	(13,305,600)
二零一九年三月三十一日	<b>406,851,916</b>

## 五年財務摘要

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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>15,769</b>	13,210	23,644	46,805	19,717
除所得稅前溢利	<b>136,743</b>	258,588	78,604	70,366	79,333
本公司權益持有人應佔溢利	<b>137,210</b>	258,946	77,348	65,384	78,447
股息	<b>41,126</b>	208,051	41,126	56,851	43,546
<b>資產及負債</b>					
<b>於三月三十一日</b>					
投資物業	<b>237,400</b>	223,700	207,800	194,000	73,000
於聯營公司之投資	<b>854,250</b>	771,352	763,807	744,455	751,010
聯營公司欠款	–	–	–	–	1,577
可供出售之金融資產	–	–	–	250	250
遞延所得稅資產	<b>3,381</b>	2,301	1,889	1,574	1,095
流動資產	<b>336,900</b>	505,809	297,843	325,164	407,757
<b>資產總值</b>	<b>1,431,931</b>	1,503,162	1,271,339	1,265,443	1,234,689
股本	<b>78,624</b>	78,624	78,624	78,624	78,624
保留溢利	<b>1,304,357</b>	1,375,198	1,157,379	1,135,673	1,115,043
<b>權益總值</b>	<b>1,382,981</b>	1,453,822	1,236,003	1,214,297	1,193,667
遞延所得稅負債	<b>608</b>	–	–	–	–
流動負債	<b>48,342</b>	49,340	35,336	51,146	41,022
<b>負債總值</b>	<b>48,950</b>	49,340	35,336	51,146	41,022
<b>權益及負債總值</b>	<b>1,431,931</b>	1,503,162	1,271,339	1,265,443	1,234,689

## 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。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二零一九年三月三十一日止年度之業績和資產淨額之總額：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元 (附註)
<b>業績</b>		
收益	<b>163,896,663</b>	176,960,683
經營溢利	<b>150,688,467</b>	149,277,002
投資物業之公平值變動	<b>288,600,000</b>	365,700,000
除所得稅前溢利	<b>439,288,467</b>	514,977,002
所得稅費用	<b>(20,748,822)</b>	(24,391,501)
年度溢利	<b>418,539,645</b>	490,585,501
本集團應佔之除所得稅後溢利減虧損	<b>123,397,452</b>	136,993,414

附註：

上述數字包括已出售聯營公司之截至二零一八年二月二十八日止期間十一個月之全面收益表。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
<b>資產淨額</b>		
非流動資產	<b>2,669,623,944</b>	2,371,994,042
流動資產	<b>283,263,603</b>	289,965,402
欠權益持有人款項淨額	<b>70,791,409</b>	86,724,410
非流動負債	<b>(16,385,028)</b>	(15,683,428)
流動負債	<b>(57,292,894)</b>	(65,539,037)
資產淨額	<b>2,950,001,034</b>	2,667,461,389
本集團應佔之資產淨額	<b>854,249,739</b>	771,352,287

# 主要物業

於二零一九年三月三十一日

## (A) 投資用途

名稱	地段號碼	用途	總樓面 樓面約數 (平方呎)	租賃期	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	960	長期租賃	華廈物業 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	3,100	長期租賃	華廈置業 有限公司
赤柱赤柱村道50號11號屋	郊區建屋地段第243號	住宅	2,725 (實用)	長期租賃	勤敏地產 有限公司
<b>聯營公司</b>					
<b>香港</b>					
鯗魚涌英皇道1028號 海山樓地下11號	內地段第8104號C段	商業	430 (實用)	長期租賃	華廈地產發展 有限公司

## 主要物業 (續)

於二零一九年三月三十一日

名稱	地段號碼	用途	總樓面		業主
			樓面約數 (平方呎)	租賃期	
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	22,666	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	3,090	短期租賃	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	16,894	長期租賃	Remadour Estate Limited
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	496,834	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)
<b>香港</b>					
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
<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
<b>新界</b>					
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)

於二零一九年三月三十一日

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)
粉嶺安樂村安全街33號 豐盈工貿中心2個單位	粉嶺上水市地段 第100號	工業／貨倉	3,576	Mass Collection Company Limited	50
青衣長達路1至33號 青衣工業中心 (5個單位及 22個車位)	青衣市地段第65號	工業／貨倉	60,744	成美產業 有限公司	25
粉嶺安樂村安樂門街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	168,546	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 20個單位	九龍內地段 第7305號 C段之餘段	住宅	3,689	6,987	星福投資有限公司	50