

WAHHA

2002 ANNUAL REPORT

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

五十歲。一九七六年加入本集團並被委任為董事。於二零零零年被選為主席。於地產及建築業務方面擁有超逾二十五年之經驗。秦蘭鳳女士之子。鍾仁偉先生及鍾英偉先生之兄。

秦蘭鳳女士

七十六歲。於一九七三年加入本集團並被委任為董事。鍾棋偉先生、鍾仁偉先生及鍾英偉先生之母。

鍾仁偉先生，財務管理學士

四十四歲。一九八五年加入本集團並被委任為董事。於物業管理方面擁有超逾十五年之經驗。主要負責本集團之物業管理事務。秦蘭鳳女士之子。鍾棋偉先生之弟及鍾英偉先生之兄。

鍾英偉先生，理學士

四十歲。一九九九年加入本集團並被委任為董事。主要負責本集團之管理事務。秦蘭鳳女士之子。鍾棋偉先生及鍾仁偉先生之弟。

獨立非執行董事

林漢強先生，英帝國官佐勳章，非官守太平紳士

六十二歲。於一九九三年被委任為董事。於一九七五年至一九八九年間曾為遠東交易所有限公司委員及於一九八三年至一九九四年間為香港聯合交易所有限公司理事會委員。於一九七六年至一九七七年間任香港南區扶輪社社長及於一九八四年曾獲委任為立法局議員。積極參與社區工作——現為香港佛教醫院主席、香港佛教聯合會副會長兼義務秘書長、九廣鐵路公司董事局董事、華人永遠墳場管理委員會委員及社會福利諮詢委員會委員等，現為董事協會資深會員及英國管理學會會員。

何約翰先生，法律學士

五十六歲。於一九九四年被委任為董事。香港執業律師。於一九七二年獲取律師資格，並加入一間主要律師行。現時為何約翰、徐偉奇律師行（本公司其中一家香港法律顧問）之高級合夥人。

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

五十一歲。於二零零一年十二月被委任為董事。香港執業會計師。伍國棟會計師事務所之獨資經營者。現為福田實業（集團）有限公司及寰宇國際控股有限公司之獨立非執行董事。

高層管理人員

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

四十歲。專業會計師。一九九八年加入本集團為總會計主任，並被委任為本公司之公司秘書。於會計事務上擁有超逾十五年之經驗。

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

往來銀行

東亞銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

股份登記處

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

公司註冊辦事處

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

股票代號

香港聯合交易所有限公司
278
路透社
0278.HK

網址

<http://www.wahha.com>

集團組織

於二零零二年三月三十一日

	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
勤敏建築有限公司	100	暫停業務
大江山置業有限公司	100	物業投資
登保年地產有限公司	100	物業投資
華廈建築有限公司	100	建築承辦
華廈地產代理有限公司	100	物業代理
聯營公司		
凱得置業有限公司	25	物業發展
捷浩發展有限公司	25	物業發展
金日鷹發展有限公司	25	物業發展
東泰來企業有限公司	25	物業投資
富江山置業有限公司	50	投資控股
富靈置業有限公司	50	物業投資
富寶利地產有限公司	25	物業投資
顯冠企業有限公司	50	物業投資
金利華置業有限公司	50	物業投資
佳利繁置業有限公司	25	物業發展
佳利繁建築有限公司	25	建築承辦
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
Sun Prince Godown Limited	50	物業投資
新泰全貨倉有限公司	50	物業投資
華廈地產發展有限公司	50	物業投資

所有公司均在香港註冊成立。

股 東 週 年 大 會 通 告

茲通告華廈置業有限公司（「本公司」）謹訂於二零零二年八月二十三日星期五中午十二時正，假座香港皇后大道東43-59號東美中心2500室召開股東週年大會，討論及處理下列事項：

- （一）省覽截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核賬目、董事會報告書及核數師報告書。
- （二）宣布派發截至二零零二年三月三十一日止年度之末期股息。
- （三）重選董事及釐訂董事袍金。
- （四）重聘本公司之核數師及授權董事會釐訂其酬金。
- （五）作為特別事項，考慮及認為適當時，酌情通過下列決議案為普通決議案：

（甲）「動議：

- （a） 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無附帶條件批准本公司董會根據及符合所有適用法律，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定下，於有關期間內行使本公司之所有權力，購回本公司已發行股本每股面值港幣六角五仙之股份（「股份」）；
- （b） 根據本決議案(a)段之批准，所購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股份面值總額百分之十，而上述批准亦受此限制；及
- （c） 就本決議案而言，「有關期間」指通過本決議案之日起至下列任何較早之日期止之期間：
 - （i） 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - （ii） 公司法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿日期；及
 - （iii） 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所列之授權日期。」

股 東 週 年 大 會 通 告 (續)

(乙)「**動議**繼續無條件授權董事會發行及處理不超過本公司已發行股本百分之二十之新股，此項授權之有效期得延續至下列任何較早之日期止之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 公司法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿日期；及
- (c) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所列之授權日期。」

(丙)「**動議**待第五(甲)項與第五(乙)項決議案獲通過後，擴大董事會依據第五(乙)項決議案發行及處理新股之一般性授權，在其上另加相當於本公司根據第五(甲)項決議案授權購回本公司股份之面值總額，惟數額總值不得超過本決議案通過當日本公司已發行之股本總面值百分之十。」

(六) 作為特別事項，考慮及認為適當時，酌情通過下列決議案為特別決議案：

「**動議**：本公司組織章程細則將作出如下修訂：

(甲) 於緊隨載於細則第2條內有關「元」之定義及其頁邊註解後，加入如下條文及頁邊註解：

電子通訊 「電子通訊」乃指透過任何媒介以任何電子傳送方式發送之通訊；

有權利的人 「有權利的人」與載於公司條例第2(1)條之「有權利的人」定義相同；

(乙) 於緊隨載於細則第2條內有關「香港」之定義及其頁邊註解後，加入如下條文及頁邊註解：

上市規則 「上市規則」乃指香港聯合交易所有限公司證券上市規則及於當時有效之修訂條文；

股 東 週 年 大 會 通 告 (續)

(丙) 於緊隨載於細則第2條內有關[名冊]之定義及其頁邊註解後，加入如下條文及頁邊註解：

有關財務文件 「有關財務文件」與載於公司條例第2(1)條之「有關財務文件」定義相同；

(丁) 於緊隨載於細則第2條內有關[股東]或[成員]之定義及其頁邊註解後，加入如下條文及頁邊註解：

財務摘要報告 「財務摘要報告」與載於公司條例第2(1)條之「財務摘要報告」定義相同；

(戊) 刪除細則第167條全文及其頁邊註解並以如下條文及頁邊註解代替：

寄發給股東
之有關財務
文件及／或
財務摘要報告

167. (A) 董事會須不時遵照公司條例之規定，安排準備及於公司股東週年大會呈報有關財務文件。

(B) 除下文(C)段另有規定外，公司須於不少於呈報有關財務文件之股東大會舉行日期前二十一日，向每位有權利的人寄發一份有關財務文件或遵照公司條例及上市規則規定而編製之財務摘要報告。

(C) 任何有權利的人（「同意人士」）如按照公司條例、上市規則及任何適用法例、規則及規例同意或被視為同意，把公司於同意人士可進入及瀏覽之電腦網絡登載有關財務文件及／或財務摘要報告（按情況而定）視作解除本公司根據公司條例須向其送交有關財務文件及／或財務摘要報告（按情況而定）之責任，則就該同意人士而言，本公司於不少於股東大會舉行日期前二十一日於其電腦網絡登載有關財務文件及／或財務摘要報告（按情況而定）將被視作解除本公司於(B)段下之責任。

股 東 週 年 大 會 通 告 (續)

(己) 刪除細則第171條全文及其頁邊註解並以如下條文及頁邊註解代替：

通告之發送方式 171. 任何須按照本組織章程細則發出或發送之通告或文件必須為書寫形式，惟本公司或代表本公司按照本組織章程細則發出或發送之任何通告或文件（包括上市規則規定之公司通訊），則須為不論是否短暫存在之書寫形式，並可以任何數碼、電子、電流、磁性或其他可供擷取方式或媒介記錄或儲存而又清楚可見（包括電子通訊及於電腦網絡登載），且不論是否實體形態，並可透過下列任何一種按照公司條例、上市規則及任何適用法例、規則及規例所准予之途徑發送：

- (i) 親自面交；
- (ii) 以恰當預付郵資之郵遞方式，寄予股東登記在股東名冊內之登記地址，倘寄予其他有權利的人，則寄予由其提供之地址；
- (iii) 送遞或交往上述地址；
- (iv) 於香港一份英文報章及一份中文報章刊登；
- (v) 以電子通訊傳送至有權利的人所提供之電郵地址；或
- (vi) 於可供有權利的人進入及瀏覽之本公司電腦網絡登載，並向該人士發出已登載有關通告或文件之通知。

如屬聯名股東，所有通告將發送予股東名冊上排名首位之聯名股東，而有關通告發送後，將被視為已向所有聯名股東給予充分通知。

股 東 週 年 大 會 通 告 (續)

(庚) 刪除細則第173條全文及其頁邊註解並以如下條文及頁邊註解代替：

通告被視為
有效地發送
之時間

173. 本公司或代表本公司發出或發送之通告或文件（包括上市規則規定之公司通訊）：

- (i) 如以郵遞方式寄發，於載有通告或文件之郵件送交任何一間位於香港之郵政局翌日將被視為有效發送日期。公司只需證明載有通告或文件之郵件已恰當預付郵資（如地址屬香港以外而可提供空郵服務之地區，則預付空郵郵資）、註明收件人地址及送交郵政局，即可充分證明有關通告或郵件已有效發送，而公司秘書或董事會委任之人士簽署證明書證實載有通告或文件之郵件已恰當預付郵資、註明收件人地址及送交郵政局，即可作為最終證明；
- (ii) 如以電子通訊方式傳送，在發件人未獲通知有關電子通訊未能傳送予收件人之情況下，於有關通告或文件以電子形式傳送之時即被視為有效發送日期，惟任何非發件人所能控制之傳送失誤，將不會影響有效發送該通告或文件之效力；及
- (iii) 如於本公司電腦網絡登載，於可供有權利的人進入及瀏覽之本公司電腦網絡登載有關通告或文件並向該人士發出有關通知當日將被視為有效發送日期。

股 東 週 年 大 會 通 告 (續)

(辛) 刪除細則第174條全文及其頁邊註解並以如下條文及頁邊註解代替：

向因股東去世、
精神失常或
破產而對股份
享有權利之
人士發放通告
之方式

174. 本公司或代表本公司向因股東去世、精神失常或破產而對股份享有權利之人士發送之任何通告破產而或文件，可根據細則第171條就原有股東所規定之同一方式發送。

(壬) 刪除載於細則第176條第一及第二行之「以郵遞方式寄發或送達股東之登記地址」，並以「根據細則第171條所規定之方式發送予股東」代替。

(癸) 刪除細則第177條全文並以如下條文代替：

通告之簽署形式
通告內
使用之語言

177. (A) 本公司可以書寫、印刷或電子形式簽署任何通告或文件。
(B) 除任何適用法例、規則及規例另有規定外，本公司可以只提供任何通告或文件（包括但不限於細則第167條內所規定之文件及上市規則規定之「公司通訊」之英文本或中文本，又或同時提供英文本及中文本。」

承董事會命
公司秘書
朱永民

香港，二零零二年七月十二日

附註：

- (一) 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東均有權委任一位或多位代表出席，並於以股數表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- (二) 委派代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或任何證明此等授權之公證文件，最遲須於大會或延會指定舉行時間四十八小時前送達本公司註冊辦事處，香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室，方為有效。

股 東 週 年 大 會 通 告 (續)

- (三) 本公司將由二零零二年八月十六日星期五起至二零零二年八月二十三日星期五止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲得建議派發之末期股息，須將一切過戶文件連同有關股票，於二零零二年八月十五日星期四下午四時前送達香港銅鑼灣威菲路道十八號萬國寶通中心二十六字樓本公司之股份過戶登記處—香港經理秘書有限公司，辦理股份過戶手續。
- (四) 有關上述第五項，現時授予董事會以發行及購回本公司股份之一般性權力，於即將舉行之股東週年大會結束時停止生效。本公司現尋求股東重新授予董事會此一般性權力。董事會現時並無計劃發行本公司任何新股或購回股份。
- (五) 董事會茲聲明：上述建議通過第六項之特別決議案，乃為配合公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之最新修訂，准許公司透過電子形式向股東發送公司文件及只提供文件之英文本或中文本，並向股東提供收取財務摘要報告以代替年報之選擇。公司若採用有關新安排，將可減低公司印發文件數量及費用。
- (六) 本通告之中文譯本（包括第六項之特別決議案內所載之新細則）僅供參考之用。中、英文內容如有差異，概以英文本為準。

董 事 會 主 席 報 告

業 績

截至二零零二年三月三十一日止年度，股東應佔溢利為港幣8,744,220元（2001：港幣354,796元）。本年度每股盈利為7.2仙（2001：0.3仙）。

股 息

董事會建議派發截至二零零二年三月三十一日止年度之末期股息每股2.0仙（2001：2.8仙），由於本年度內並沒有宣派任何中期股息（2001：每股1.1仙），全年共派股息每股2.0仙（2001：3.9仙）。

財 務 業 績

面對全球經濟萎縮，美國在九月十一日之悲劇進一步削弱投資者信心。美國聯邦儲備局試圖以連串減息行動刺激經濟。然而股票市場表現仍然強差人意。疲弱的經濟狀況毫無疑問對本集團之業務亦帶來某些不利影響。

截至二零零二年三月三十一日止年度，本集團之營業額約下降百分之十九點五至港幣13,668,777元（2001：港幣16,976,204元），主要由於利息收入收縮，較上年度減少港幣三百八十萬元。建築監督業務收入為港幣一百五十萬元，較上年度減少港幣五十萬元。然而租金及管理費收入共增加港幣一百萬元，可緩和上述收入之減少。

本集團股東應佔溢利增至港幣8,744,220元（2001：港幣354,796元），約為去年之二十四點六倍。原因為本集團投資物業之重估減值顯著減少約百分之七十八點七所致，於損益賬內扣除之減值總額為港幣四百二十萬元，較上年度減少港幣一千五百六十萬元。鑑於環球股票市場仍然波動，香港股票市場縱使在低息環境下依然疲弱。本集團之證券投資因而無可避免地錄得港幣八百九十萬元之虧損，較上年度高出港幣三百七十萬元。

業 務 回 顧

物 業 投 資、管 理 及 建 築 承 辦

儘管本地租務市場內部需求疲弱及出現供過於求之情況，本集團之投資物業仍然維持令人滿意之表現。位於鴨脷洲之二十五層高海怡工貿中心及大部份豪宅單位均以令人滿意之回報租出，預期本集團於來年仍能從此業務上保持穩定之收入。一九九九年尾中源中心商場之更新工程已經完成，此物業之租用率及租金收入已獲改善，溢利亦因經常開支下降而有所提升。

董 事 會 主 席 報 告 (續)

去年，本集團物業管理業務之營業額及溢利皆有增長。此業務連同物業租賃業務繼續成為本集團本年度溢利之主要來源。

但是於回顧年內，本集團建築承辦業務之營業額卻因樓宇建築市場呆滯而收縮。然而由於此業務之邊際利潤微薄，對於整體溢利之減少並不顯著。

本集團正考慮改變對其擁有百分之二十五權益，位於粉嶺之投資物業萬豪居之策略。於本年結日後，本集團已經開始製訂出售此物業之市場推廣活動。

於本年結日後，位於豐樂中心之兩個車位經已售出。截至二零零二年三月三十一日止年度內，本集團並無購買或出售任何固定資產。

投資及企業服務

本集團投資業務之表現未如理想，主要是由於環球證券市場不穩定，尤以九月十一日之恐怖襲擊事件後數個星期為甚。本集團在出售證券投資所得之收益亦全被蠶食。相反，管理費收入增加及減省經常開支則降低上市投資虧損帶來之影響。

除上文所披露外，各董事概不知悉對已刊載於截至二零零一年三月三十一日止年度之年報內有關本集團表現及有關其業績及財政狀況之資料有任何其他重大之轉變。

展望

展望將來，作為本集團繼續加強其業務及降低營運開支策略之一環，管理層將會繼續實施有效之控制措施，以達到提高本集團之營業額及整體邊際利潤。

縱使現時市況呆滯，本集團將繼續專注於其在香港之核心業務。故此，本集團之業績表現將無可避免地取決於本地之營商環境。本地物業市場主要受惠於低利率、發展商推出之各項優惠以及香港特區政府發布之刺激方案，住宅物業之銷售量自去年年尾已見改善，然而在最近卻有轉弱之勢。持久性之復甦則取決於先恢復市民對物業市場之信心，以及減少未來之物業供應。然而面對一些負面消息，包括大量裁員、減薪、持續通縮、失業率及個人破產率攀升以及香港特區政府與大型發展商之住宅物業供應將會過量等，皆令市場之不明朗氣氛持續。宏觀國際，美國企業會計醜聞及中東緊張氣氛等外圍消息亦令投資者對環球證券市場失去信心，繼而對本地的經濟造成更沉重之打擊。

董 事 會 主 席 報 告 (續)

現時市況充滿挑戰且不明朗，管理層在投資所持現金時將繼續抱著務實及審慎之態度。然而一些利好因素如隨著中國加入世界貿易組織而湧現之商機，以及本地生產總值正增長等訊息將有可能緩和上述之負面因素。再者，銀行存款回報持續低企亦驅使投資者尋找其他投資。大部份之物業用家將因此而漸覺“供平過租”而萌購買物業之意。縱使市場存在一些不明朗因素，董事局對於本集團之表現仍然充滿信心。憑藉牢固基礎、多年來於地產業務累積之經驗及在沒有任何負債之財務狀況下，本集團已作好準備以迎接經濟復甦帶來之種種機會。

鳴謝

本人謹藉此機會感謝所有董事會成員對本公司所作出之珍貴貢獻，並對股東的長期支持以及員工之努力和忠誠深表謝意。

主席
鍾棋偉

香港，二零零二年七月十二日

董 事 會 報 告

董事會同寅謹欣然將截至二零零二年三月三十一日止年度之報告書連同經已審核之賬目呈覽。

主要業務

本公司及本集團之主要業務為物業投資、發展及管理、建築承辦及投資控股。

業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零二年三月三十一日止年度之綜合業績載於第七十五頁。

股息

董事會於本年度內並無宣派中期股息（2001：每股1.1仙合共港幣1,330,560元）。董事會現建議於二零零二年八月三十日星期五派發末期股息每股2.0仙，合共港幣2,419,200元（2001：每股2.8仙，合共港幣3,386,880元）。

僱員資料

本集團共有少於二十名僱員，他們的薪金均維持於具競爭性水平。僱員薪酬乃按其個人表現並參照市場趨勢而釐定。另外，酌情花紅亦按本集團之業績及個別之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。於二零零二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣六千二百二十萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源應付其營運開支。本集團並沒有受匯率波動及重大或然負債之影響。

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一百頁。

儲備

本年度內，本公司及本集團儲備之變動詳情，載於賬目附註二十二。

董 事 會 報 告 (續)

物 業

投資物業之變動詳情，載於賬目附註十二。

本集團持有作為出售及投資之物業詳情，載於第一百零二至一百零九頁。

董 事 會

本年度及於本報告書日期之董事如下：

執 行 董 事

鍾棋偉先生（主席）

秦蘭鳳女士

鍾仁偉先生

鍾英偉先生

獨 立 非 執 行 董 事

林漢強先生

何約翰先生

伍國棟先生（於二零零一年十二月十四日委任）

按照本公司組織章程細則第九十四條規定，伍國棟先生任期屆滿，並須在即將蒞臨之股東週年大會上告退，惟符合資格，並表示如再度獲選，願繼續連任。

按照本公司組織章程細則第一零三(甲)條規定，鍾棋偉先生及何約翰先生任期屆滿，並須在即將蒞臨之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格，並表示如再度獲選，願繼續連任。

各董事均無與本公司或其各附屬公司訂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。

董事及高層管理人員之簡歷載於第五十六頁。

董 事 會 報 告 (續)

董事權益

於二零零二年三月三十一日，根據本公司依證券（披露權益）條例第29條而設置之登記冊所載記錄，各董事及其聯繫人等在本公司股本中之實益權益如下：

董事姓名	個人權益
秦蘭鳳女士	1,634,400
鍾棋偉先生	598,160
鍾仁偉先生	372,000
鍾英偉先生	<u>10,000</u>

各董事在本公司及其相聯法團之股本均無家屬權益或其他權益。

除卻為本公司之利益而在其全資附屬公司持有之若干非實益權益外，各董事、行政總裁及其各聯繫人等均無在本公司之附屬公司擁有其他實益或非實益權益。

本年度內或在年結日時，本公司及其附屬公司概無簽訂任何與本集團之業務有關而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

本年度內，本公司及其附屬公司概無簽訂任何協議，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。

主要股東

於二零零二年三月三十一日，依證券（披露權益）條例第16(1)條而存置之主要股東登記冊內所示，本公司已接獲有關下述持有本公司發行股本百分之十或以上之重大權益之通知。

股東姓名	股份數量
已故鍾江海先生	<u>87,391,440</u>

購買、出售或贖回股份

本公司及其各附屬公司於年內並無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

董 事 會 報 告 (續)

管理合約

本年度內，本公司並無就全盤業務或其中重大部份簽訂或存有任管理合約。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團首五大客戶佔本集團總營業額百分之四十五，其中百分之十五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。

除了本公司主要股東已故鍾江海先生在本集團五名最大客戶其中三名佔有實益權益及董事秦蘭鳳女士在本集團五大客戶其中二名佔有實益權益外，各董事、其聯繫人等或據各董事所知持有本公司已發行股本超過百分之五權益之股東，均沒有在上述之主要客戶或供應商中佔有任何實益權益。

最佳應用守則

各董事認為，除獨立非執行董事因為須根據本公司組織章程細則第一零三(甲)條之規定輪流退任而沒有指定任期外，本公司於年內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四內所載之「最佳應用守則」。

審核委員會

根據香港聯合交易所證券上市規則，由三名獨立非執行董事林漢強先生、何約翰先生及伍國棟先生所組成之審核委員會已經成立。

本公司之董事會參照由香港會計師公會編製之「成立審核委員會指引」，製訂及採納該指引內職權範圍書所列明審核委員會之職權及責任。審核委員會之主要職責包括審核和監察本集團之財務匯報過程及內部監控。

董 事 會 報 告 (續)

核數師

本年度賬目業經羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟符合資格膺選連任。

承董事會命

主席

鍾棋偉

香港，二零零二年七月十二日

核 數 師 報 告

致華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核第七十五至九十九頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實兼公平之賬目。在編製該等真實兼公平之賬目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬目作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬目時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之賬目足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二零零二年三月三十一日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二零零二年七月十二日

綜 合 損 益 賬

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港元	二零零一年 港元
營業額	三	13,668,777	16,976,204
銷售成本		<u>(289,811)</u>	<u>(402,361)</u>
毛利		13,378,966	16,573,843
其他收益	四	1,115,492	2,122,859
一般及行政費用		<u>(5,167,062)</u>	<u>(6,025,931)</u>
其他經營費用		<u>(8,914,782)</u>	<u>(7,220,263)</u>
經營溢利	五	412,614	5,450,508
應佔聯營公司溢利／(虧損)	六	<u>10,863,576</u>	<u>(2,194,598)</u>
除稅前溢利		11,276,190	3,255,910
稅項	九	<u>(2,531,970)</u>	<u>(2,901,114)</u>
股東應佔溢利		<u>8,744,220</u>	<u>354,796</u>
股息	十	<u>2,419,200</u>	<u>4,717,440</u>
每股盈利	十一	<u>7.2仙</u>	<u>0.3仙</u>

綜 合 資 產 負 債 表

二 零 零 二 年 三 月 三 十 一 日

	附註	二 零 零 二 年 港 元	二 零 零 一 年 港 元
非流動資產			
投資物業	十二	19,150,000	20,800,000
聯營公司	十四	344,639,475	358,944,806
其他投資	十五	250,448	250,448
應收貸款	十六	63,628	197,831
		<u>364,103,551</u>	<u>380,193,085</u>
流動資產			
待出售物業		7,365,948	7,365,948
應收賬款及預付款	十七	3,231,288	3,326,116
有關連公司欠款	十八	637,086	470,243
應收貸款之現期部份	十六	143,082	125,796
可退回稅項		5,937	85,882
短期投資	十九	46,990,736	50,662,442
現金及銀行結存		62,228,458	54,492,337
		<u>120,602,535</u>	<u>116,528,764</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	二十	1,689,272	6,799,195
欠有關連公司款項	十八	1,071,164	780,640
應付稅項		59,264	454,934
		<u>2,819,700</u>	<u>8,034,769</u>
流動資產淨值		<u>117,782,835</u>	<u>108,493,995</u>
資金之運用		<u>481,886,386</u>	<u>488,687,080</u>
資金來源：			
股本	二十一	78,624,000	78,624,000
儲備	二十二	403,252,079	410,044,739
股東權益		481,876,079	488,668,739
遞延稅項	二十三	10,307	18,341
運用資金		<u>481,886,386</u>	<u>488,687,080</u>

鍾棋偉
董事鍾仁偉
董事

資 產 負 債 表

二 零 零 二 年 三 月 三 十 一 日

	附註	二 零 零 二 年 港 元	二 零 零 一 年 港 元
非流動資產			
投資物業	十二	19,150,000	20,800,000
附屬公司	十三	(9,785,679)	(8,312,088)
聯營公司	十四	276,356,975	282,253,661
其他投資	十五	250,448	250,448
		<u>285,971,744</u>	<u>294,992,021</u>
流動資產			
待出售物業		1,124,945	1,124,945
應收賬款及預付款		415,792	560,547
有關連公司欠款	十八	81,000	81,000
短期投資	十九	46,990,736	50,662,442
現金及銀行結存		59,164,095	51,153,833
		<u>107,776,568</u>	<u>103,582,767</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用		1,189,133	5,997,134
欠有關連公司款項	十八	470,821	234,613
應付稅項		—	430,427
		<u>1,659,954</u>	<u>6,662,174</u>
流動資產淨值		<u>106,116,614</u>	<u>96,920,593</u>
資產淨值		<u>392,088,358</u>	<u>391,912,614</u>
資金來源：			
股本	二十一	78,624,000	78,624,000
儲備	二十二	313,464,358	313,288,614
股東權益		<u>392,088,358</u>	<u>391,912,614</u>

鍾棋偉
董事鍾仁偉
董事

綜 合 現 金 流 量 表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港元	二零零一年 港元
經營業務所得之現金流入淨額	二十四	<u>938,985</u>	<u>9,333,031</u>
投資回報及融資費用			
已收利息		2,463,002	5,918,945
已收聯營公司之股息		6,500,000	58,577,554
已收上市投資之股息		628,995	—
已收非上市投資之股息		405,000	—
已派股息		<u>(3,386,880)</u>	<u>(6,048,000)</u>
投資回報及融資費用之現金流入淨額		<u>6,610,117</u>	<u>58,448,499</u>
稅項			
已付香港利得稅		<u>(583,508)</u>	<u>(395,577)</u>
投資業務			
已償還之按揭貸款		116,917	147,834
出售短期投資		59,382,520	13,830,963
增加短期投資		(64,625,596)	(69,722,675)
減少／（增加）在聯營公司之投資		<u>5,896,686</u>	<u>(46,583,254)</u>
投資業務之現金流入／（流出）淨額		<u>770,527</u>	<u>(102,327,132)</u>
現金及銀行結餘之增加／（減少）		7,736,121	(34,941,179)
年初現金及銀行結餘		<u>54,492,337</u>	<u>89,433,516</u>
年終現金及銀行結餘		<u>62,228,458</u>	<u>54,492,337</u>

賬 目 附 註

一、 主要業務

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。各附屬公司和聯營公司之主要業務分別載於賬目附註十三及十四。

二、 主要會計政策

(a) 編製基準

此賬目按照歷史成本慣例及香港普遍採納之會計原則編製，且已就投資物業及部份聯營公司投資之重新估值作出修訂。

於二零零二年內，本集團採納並實施下述香港會計師公會所頒佈經修訂或新訂的會計實務準則：

會計實務準則第9條(經修訂)	資產負債表日後事項
會計實務準則第26條	分部報告
會計實務準則第28條	準備、或然負債和或然資產
會計實務準則第29條	無形資產
會計實務準則第30條	企業合併
會計實務準則第31條	資產減值
會計實務準則第32條	綜合財務報表和對附屬公司投資之會計處理

採納上述新訂及經修訂的會計實務準則及主要會計政策對編製此等賬目所產生之影響概述如下：

(b) 綜合賬基準

綜合賬包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之賬目及本集團應佔聯營公司收購後之業績及其儲備。

綜合損益賬包括了於年內應佔收購或出售之附屬公司及聯營公司之業績由收購生效日起計或截至出售生效日止。

出售附屬公司或聯營公司之盈虧乃指在出售日時所得之淨收入與本集團應佔該公司包括了未攤銷商譽或負商譽之資產淨值之差額。

所有本集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬內對銷。

賬 目 附 註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司

附屬公司是指本集團持作長期投資並持有過半數以上已發行有權益股本或控制其半數以上投票權或控制其董事會組成之公司。

於本公司之資產負債表內，附屬公司之投資是按成本減準備列賬。當董事會認為出現非暫時性之減值時，方會提撥準備。本公司對附屬公司之業績以股息入賬。

(d) 聯營公司

聯營公司是指除附屬公司外，本集團持有其股權作長期投資，並對其管理有重大影響力之公司。

綜合損益賬包括本集團應佔聯營公司之業績。綜合資產負債表包括本集團應佔聯營公司按權益法計算之資產淨值。

於本公司之資產負債表內，聯營公司之投資是按成本或估值減準備列賬。當董事會認為出現非暫時性之減值時，方會提撥準備。

(e) 商譽

因收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽是指收購成本超出本集團應佔該附屬公司及聯營公司於收購日可認定之資產淨值之公平值之差額。商譽包括於資產負債表內確認作獨立資產，並以直線法按其估計可用年期，但不多於二十年攤銷。倘所收購公司之資產淨值之公平值超出收購代價，該差額於收購當年被確認為收入或按非貨幣的加權平均可用年期攤銷。

於以往年度，因收購所產生之商譽於儲備內直接撇銷。此會計政策因遵守會計實務準則第30條之企業合併而變更，此改變對於本年度之賬目並無影響。

商譽之賬面值，皆按年檢討。當董事會認為出現長期減值時，方會提撥準備。

賬 目 附 註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(f) 投資

長期持有之投資納入非流動資產項目下並按成本減準備列賬。在董事會認為出現非暫時性之減值時，方會提撥準備。

短期投資是指投資之主要目的是為了從短期的價格波動賺取溢利，納入流動資產項目下並按公平價值列賬。於資產負債表結算日，短期投資之公平價值改變而產生之未變現盈虧於損益賬內確認。

所有購入及出售之投資皆確認於交易當日，此乃本集團對於購入及出售資產作出承擔之日。購入成本包括交易成本。出售投資之利潤或虧損，即出售所得之淨款項與賬面值之差額，則於產生時在損益賬內確認。

(g) 投資物業

投資物業乃建築及發展工程業已完竣之土地房產之權益，並持作投資之用，任何租金均按公平原則磋商。投資物業按每年於資產負債表結算日由獨立估值師進行專業估值以公開市值列賬。增值部份撥入投資物業重估儲備；減值部份按組合基準首先與較早時之重估儲備對銷，然後於損益賬內扣除。出售投資物業時，任何有關已變現之重估盈餘將撥入損益賬。

租約有效期尚餘超過二十年之投資物業，皆不提撥折舊準備。

(h) 發展中物業

發展中物業包括土地成本或估值、建築成本、有關該發展項目所需承擔之經常支出與利息及至今已錄得之溢利，並減去已收之分期款項及可能之虧損準備。

(i) 待出售物業

待出售物業按成本或估計變賣可得淨值入賬，二者以較低者為準。變賣可得淨值以管理層對當時市況所作之估計作參考。

賬 目 附 註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(j) 進行中建築合約

進行中建築合約乃按成本減去工程進度款項及可預見之虧損準備後列賬。

(k) 遞延稅項

遞延稅項指於可預見將來可能繳納之稅款而作出之準備。遞延稅項為因應會計及稅務需要，致使收入及支出於不同財政年度入賬所產生之重大時差，根據負債方法按適當稅率計算。

(l) 撥備

倘本集團因過往事件而產生現有責任(法定或推定)，而將來可能需要有資源流出，以解除責任及有關金額乃可予以衡量時，則撥備予以確認。倘本集團預計將撥備可獲償付時，則償付款項僅會於其可實際確定時作一項獨立資產確認。

(m) 經營租約

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

(n) 收益記賬

物業出售所得收益僅於銷售協議完成或建築事務監督發出有關樓宇入伙紙時(以較遲者為準)始予以記賬。管理費在提供服務後入賬。租金收入以直線法按有關租約期限入賬。利息收入以本金及適用利率按時間攤分比例而確認後入賬。股息收入在收取股息之權利獲確定後入賬。進行中建築合約之收益以完成百分比方法計算，按至今已產生之成本與合約之估計總成本作比較而確認。

賬目附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(o) 外幣

以外幣為本位之交易均按成交日期之滙率折算。資產負債表結算日以外幣結算之貨幣資產與負債則按當日之滙率折算。所產生之外滙折算盈虧均撥入損益賬計算。

(p) 有關連人士

有關連人士指個人及公司（包括附屬公司及聯營公司），而該名人士、公司或集團有能力直接或間接控制另一方，或可在財政及經營決策上向另一方行使重大影響力。

三、 營業額

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
租金	4,256,544	4,150,665
管理費	5,498,677	4,639,241
利息	2,463,002	6,215,558
建築工程監督費	1,450,554	1,970,740
	<u>13,668,777</u>	<u>16,976,204</u>

賬目附註 (續)

四、其他收益

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
出售短期投資利潤	—	1,990,993
股息收入		
上市投資	628,995	—
非上市投資	405,000	—
雜項	81,497	131,866
	<u>1,115,492</u>	<u>2,122,859</u>

五、經營溢利

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
經營溢利已計入：		
租金收入總額		
投資物業	1,277,426	1,233,343
其他物業	2,979,118	2,917,322
減有關支出	(289,811)	(402,361)
短期投資之未變現利潤淨額	<u>2,251,585</u>	<u>—</u>
並扣除：		
員工成本（包括董事酬金）	3,746,110	4,191,610
退休福利	216,070	245,998
核數師酬金	345,000	302,000
土地及樓宇之經營租約租金支出	73,125	175,500
出售短期投資之虧損	11,166,367	—
短期投資之未變現虧損淨額	<u>—</u>	<u>7,220,263</u>

六、應佔聯營公司溢利／（虧損）

本集團應佔聯營公司之業績包括聯營公司所持物業之重估減值港幣4,212,532元（2001：港幣19,766,242元）。

賬目附註 (續)

七、董事及高層管理人員酬金

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
袍金	<u>155,000</u>	<u>150,000</u>

付予獨立非執行董事之袍金為港幣75,000元（2001：港幣50,000元），除上述外並沒有其他已付酬金。各董事概無放棄收取其酬金權利。

本集團五名最高薪酬人士（不包括董事在內）之酬金詳情如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
薪金及其他酬金	<u>1,719,628</u>	<u>1,752,875</u>
退休福利計劃供款	<u>121,427</u>	<u>120,720</u>
	<u><u>1,841,055</u></u>	<u><u>1,873,595</u></u>

五名最高薪酬人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

八、退休福利計劃

本集團為本集團及其某些有關連公司之員工參與一項界定供款退休計劃。該計劃中之資產以信託方式持有，與本集團及其有關連公司之資產分開。該計劃之供款按員工之年資，以員工薪酬之若干百分比作計算，並於有關年度之損益賬中支銷。本年度所支銷之退休金費用合共港幣216,070元（2001：港幣245,998元）。

賬目附註 (續)

九、稅項

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
本公司及附屬公司		
本年度之準備	260,066	216,941
往年度之多撥準備	(317)	(4,526)
聯營公司		
本年度之準備	2,338,232	2,698,679
往年度之多撥準備	(66,011)	(9,980)
	<u>2,531,970</u>	<u>2,901,114</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16% (2001: 16%) 提撥準備。賬目內並無未提撥準備之重大時差。

十、股息

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
二零零二年無派發中期股息 (2001: 每股1.1仙)	—	1,330,560
擬派二零零二年末期股息每股2.0仙 (2001: 每股2.8仙)	<u>2,419,200</u>	<u>3,386,880</u>
	<u>2,419,200</u>	<u>4,717,440</u>

根據經修訂之會計實務準則第9條有關資產負債表日後事項，擬派或宣派之股息均不再確認為資產負債表結算日之負債。此會計政策之變更已追溯前期，故此，於二零零一年三月三十一日，本集團及本公司之儲備已增加港幣3,386,880元 (2000: 港幣4,717,400元)。

於二零零二年七月十二日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股2.0仙，此項建議股息將於截至二零零三年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

賬 目 附 註 (續)

十一、每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣8,744,220元（2001：港幣354,796元）及本年度內已發行之股數120,960,000股計算。

十二、投資物業

	本集團及本公司 港元
估值	
二零零一年三月三十一日	20,800,000
重估減值（附註二十二）	<u>(1,650,000)</u>
二零零二年三月三十一日	<u>19,150,000</u>

投資物業為在香港之長期租約物業，並按二零零二年三月三十一日由忠誠測量師有限公司根據公開市值基礎作出之專業估值列賬。

賬 目 附 註 (續)

十三、附屬公司

	本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
非上市股份，按成本	110,246	110,246
應收款項	34,500	143,530
應付款項	(9,930,425)	(8,565,864)
	<u>(9,785,679)</u>	<u>(8,312,088)</u>

應收及應付款項皆為無抵押、免息及沒有指定之還款期。

所有附屬公司皆由本公司全資擁有，詳情如下：

名稱	註冊 及經營地點	主要業務	已發行 股本面值 港元
發達好有限公司	香港	物業發展	2
嘉耀物業管理有限公司	香港	物業管理	2
勤敏建築有限公司	香港	暫停業務	200
大江山置業有限公司	香港	物業投資	100,000
登保年地產有限公司	香港	物業投資	40
華廈建築有限公司	香港	建築承辦	2
華廈地產代理有限公司	香港	物業代理	10,000

賬 目 附 註 (續)

十四、聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
非上市股份，按成本或 一九九零年董事估值	26,240,627	26,240,627	26,240,627	26,240,627
應佔收購後保留儲備	68,282,500	76,691,145	—	—
應佔資產淨值	94,523,127	102,931,772	26,240,627	26,240,627
應收款項	252,266,312	258,045,674	252,266,312	258,045,674
應付款項	(2,149,964)	(2,032,640)	(2,149,964)	(2,032,640)
	250,116,348	256,013,034	250,116,348	256,013,034
	344,639,475	358,944,806	276,356,975	282,253,661

本年度內，本公司從聯營公司收取股息港幣6,500,000元（2001：港幣58,577,554元）。

聯營公司應收／（應付）款項之詳情如下：

名稱	主要業務	本集團應收／ （應付）款項		本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零二年 港元	二零零一年 港元	
凱得置業有限公司	物業發展	106,252,760	105,712,760	25
捷浩發展有限公司	物業發展	16,865,803	17,629,303	25
金日鷹發展有限公司	物業發展	1,772,661	6,322,661	25

賬 目 附 註 (續)

十四、聯營公司 (續)

名稱	主要業務	本集團應收／ (應付)款項		本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零二年 港元	二零零一年 港元	
東泰來企業有限公司	物業投資	21,364,919	22,190,919	25
富江山置業有限公司	投資控股	(997,110)	(1,289,610)	50
富靈置業有限公司	物業投資	12,284	(1,716)	50
富寶利地產有限公司 ⁽³⁾	物業投資	(16,540)	(155,000)	25
顯冠企業有限公司	物業投資	17,106,760	17,156,760	50
金利華置業有限公司	物業投資	176,525	163,170	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	39,057,400	36,566,901	25
佳利繁建築有限公司	建築承辦	—	—	25
建源興置業有限公司	物業發展	16,059,056	17,184,056	50
Mass Collection Company Limited	物業發展	(1,136,314)	(586,314)	50
Remadour Estate Limited	物業投資	10,606,495	11,043,495	25
成美產業有限公司 ⁽³⁾	物業投資	—	—	25

賬 目 附 註 (續)

十四、聯營公司 (續)

名稱	主要業務	本集團應收／ (應付)款項		本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零二年 港元	二零零一年 港元	
Sun Prince Godown Limited ⁽³⁾	物業投資	3,414,575	3,331,575	50
新泰全貨倉有限公司 ⁽³⁾	物業投資	3,435,469	3,352,469	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	16,141,605	17,391,605	50
		<u>250,116,348</u>	<u>256,013,034</u>	

(一) 應收及應付款項為無抵押、免息及無指定還款期。本集團並沒有對聯營公司之借貸或信貸作出擔保，亦沒有達成任何對聯營公司作進一步墊款之協議。

(二) 所有聯營公司皆在香港註冊。除成美產業有限公司由富江山置業有限公司擁有百分之五十權益外，其餘聯營公司均由本公司直接持有。

(三) 此等聯營公司之賬目並非由羅兵咸永道會計師事務所審核。

十五、其他投資

	本集團及本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
非上市股份，按成本	<u>250,448</u>	<u>250,448</u>

賬目附註 (續)

十六、應收貸款

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
按揭貸款	206,710	323,627
包括在流動資產內之現期部份	(143,082)	(125,796)
	<u>63,628</u>	<u>197,831</u>

按揭貸款乃為本集團物業之買家所提供之貸款。

十七、應收賬款及預付款

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
應收業務賬款		
少於六十日	162,219	331,358
其他應收賬款	2,632,143	2,804,013
預付款及其他應收款	436,926	190,745
	<u>3,231,288</u>	<u>3,326,116</u>

應收業務賬款乃應收租金，該等租金一般須於每次租期開始發出付款通知時支付。

十八、與有關連公司之結餘

應收及應付款項皆為無抵押、免息及無指定還款期。

賬 目 附 註 (續)

十九、短期投資

	本集團及本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
非上市，按成本減準備	—	32,643,040
上市股份，按市值		
香港	19,715,576	18,019,402
海外	27,275,160	—
	<u>46,990,736</u>	<u>50,662,442</u>

二十、應付賬款及應計費用

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
應付業務賬款		
少於九十日	228,313	22,822
多於九十日	10	404,200
	<u>228,323</u>	<u>427,022</u>
其他應付賬款	270,889	5,113,789
已收租金及水電按金	751,775	883,384
應計費用	438,285	375,000
	<u>1,689,272</u>	<u>6,799,195</u>

二十一、股本

	本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
法定股本：		
150,000,000股每股面值港幣0.65元	97,500,000	97,500,000
發行及繳足股本：		
120,960,000股每股面值港幣0.65元	78,624,000	78,624,000

賬 目 附 註 (續)

二十二、儲備

	資 產 重估儲備 港元	投 資 物 業 重估儲備 港元	保 留 溢 利 港元	總 額 港元
本集團				
二零零零年三月三十一日				
如前呈報	24,461,230	49,731,451	341,861,580	416,054,261
前年度之調整 (附註十)	—	—	4,717,440	4,717,440
	<u>24,461,230</u>	<u>49,731,451</u>	<u>346,579,020</u>	<u>420,771,701</u>
重列	24,461,230	49,731,451	346,579,020	420,771,701
重估減值				
本公司及附屬公司	—	(2,500,000)	—	(2,500,000)
聯營公司	—	(2,533,758)	—	(2,533,758)
本年度溢利	—	—	354,796	354,796
股息	—	—	(6,048,000)	(6,048,000)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,693,204)</u>	<u>(5,693,204)</u>
二零零一年三月三十一日				
如前呈報	24,461,230	44,697,693	337,498,936	406,657,859
前年度之調整 (附註十)	—	—	3,386,880	3,386,880
	<u>24,461,230</u>	<u>44,697,693</u>	<u>340,885,816</u>	<u>410,044,739</u>
重列	24,461,230	44,697,693	340,885,816	410,044,739
重估減值				
本公司及附屬公司	—	(1,650,000)	—	(1,650,000)
聯營公司	—	(10,500,000)	—	(10,500,000)
本年度溢利	—	—	8,744,220	8,744,220
股息	—	—	(3,386,880)	(3,386,880)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,842,660)</u>	<u>(4,842,660)</u>
二零零二年三月三十一日	<u>24,461,230</u>	<u>32,547,693</u>	<u>346,243,156</u>	<u>403,252,079</u>

賬 目 附 註 (續)

二十二、儲備 (續)

	資產 重估儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	保留溢利 港元	總額 港元
本公司				
二零零零年三月三十一日				
如前呈報	23,600,000	18,002,285	209,787,265	251,389,550
前年度之調整 (附註十)	—	—	4,717,440	4,717,440
	<u>23,600,000</u>	<u>18,002,285</u>	<u>209,787,265</u>	<u>251,389,550</u>
重列	23,600,000	18,002,285	214,504,705	256,106,990
重估減值	—	(2,500,000)	—	(2,500,000)
本年度溢利	—	—	65,729,624	65,729,624
股息	—	—	(6,048,000)	(6,048,000)
	<u>—</u>	<u>(2,500,000)</u>	<u>65,729,624</u>	<u>(6,048,000)</u>
二零零一年三月三十一日				
如前呈報	23,600,000	15,502,285	270,799,449	309,901,734
前年度之調整 (附註十)	—	—	3,386,880	3,386,880
	<u>23,600,000</u>	<u>15,502,285</u>	<u>270,799,449</u>	<u>309,901,734</u>
重列	23,600,000	15,502,285	274,186,329	313,288,614
重估減值	—	(1,650,000)	—	(1,650,000)
本年度溢利	—	—	5,212,624	5,212,624
股息	—	—	(3,386,880)	(3,386,880)
	<u>—</u>	<u>(1,650,000)</u>	<u>5,212,624</u>	<u>(3,386,880)</u>
截至二零零二年				
三月三十一日	<u>23,600,000</u>	<u>13,852,285</u>	<u>276,012,073</u>	<u>313,464,358</u>

(一) 本集團應佔聯營公司之資產重估儲備為港幣24,461,230元 (2001: 港幣24,461,230元)、投資物業重估儲備為港幣18,695,408元 (2001: 港幣29,195,408元) 及保留溢利為港幣48,725,862元 (2001: 港幣46,634,507元)。

(二) 根據香港公司條例第79B條計算，本公司之可分派儲備為港幣276,012,073元 (2001: 港幣274,186,329元)。

賬 目 附 註 (續)

二十三、遞延稅項

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
承上年度結餘	18,341	28,500
撥入本年度稅項	(8,034)	(10,159)
結餘轉撥下年度	<u>10,307</u>	<u>18,341</u>

所提撥準備為出售物業而計算申報稅項之溢利所產生之時差。由於投資物業重估產生之盈餘不構成時差，故此無需撥出遞延稅項準備。賬目內並無未提撥準備之重大時差。

二十四、綜合現金流量表附註

經營溢利與經營業務所得之現金流入淨額對賬

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
經營溢利	412,614	5,450,508
利息收入	(2,463,002)	(6,215,558)
股息收入	(1,033,995)	—
出售短期投資虧損／(利潤)	11,166,367	(1,990,993)
短期投資之未變現淨(利潤)／虧損	(2,251,585)	7,220,263
應收賬款及預付款減少／(增加)	94,828	(98,299)
與有關連公司之結餘增加	123,681	81,304
應付賬款及應計費用(減少)／增加	(5,109,923)	4,885,806
經營業務所得之現金流入淨額	<u>938,985</u>	<u>9,333,031</u>

賬目附註 (續)

二十五、應收經營租約之租金

根據訂立之不可撤銷土地及房產之經營租約，未來應收租金收入按以下年期之最低總數額為：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
第一年	2,742,666	2,022,989
第二至第五年內	999,570	140,786
	<u>3,742,236</u>	<u>2,163,775</u>

二十六、與有關連人士之重要交易

以下摘要為本集團在正常業務範圍內與有關連人士進行之交易（該等交易亦構成關連交易）：

	附註	二零零二年 港元	二零零一年 港元
聯營公司			
管理費收入	一	<u>3,592,500</u>	<u>2,757,500</u>
有關連公司			
管理費收入	一	324,000	324,000
建築工程費收入	二	1,450,554	1,970,740
物業代理費收入	三	200,000	200,000
租金支出	四	<u>73,125</u>	<u>175,500</u>

附註：

- (一) 本集團為聯營公司及一有關連公司提供管理服務。所收費用乃依據該等聯營公司及有關連公司每年所收租金的某個百分比釐訂。
- (二) 本集團為有關連人士的建築工程提供監督服務。服務費用是按負責該工程項目之職員數目計算。
- (三) 本集團向一有關連公司提供物業代理服務，每年收取港幣200,000元之固定收費。
- (四) 此租金乃每月定額支付給一有關連公司。

賬 目 附 註 (續)

二十七、分部資料

本集團主要從事一些與物業投資、發展及管理、建築承辦及投資控股之業務，此外，並沒有其他重大獨立分部之業務。根據本集團內部財務報告及經營業務，主要報告以業務分部呈列，而地區劃分為次要分部。本集團所有經營業務及資產均在香港進行及放置。分部資產主要包括聯營公司、投資物業、待出售物業、其他非流動資產、應收賬款及預付款。分部負債主要包括應付賬款及應計費用。

分部主要報告 — 業務分部

	物業投資、 發展及管理及 建築承辦 港元	投資及 企業服務 港元	總額 港元
截至二零零二年三月三十一日止年度			
營業額	7,089,275	6,579,502	13,668,777
分部業績	4,492,550	(4,079,936)	412,614
應佔聯營公司溢利／(虧損)	10,863,576	—	10,863,576
除稅前溢利			11,276,190
稅項			(2,531,970)
股東應佔溢利			8,744,220
分部資產	374,984,163	47,487,528	422,471,691
共用資產			62,234,395
總資產			484,706,086
分部負債	1,100,482	1,659,954	2,760,436
共用負債			69,571
總負債			2,830,007

賬 目 附 註 (續)

二十七、分部資料 (續)

	物業投資、 發展及管理及 建築承辦 港元	投資及 企業服務 港元	總額 港元
截至二零零一年三月三十一日止年度			
營業額	7,479,146	9,497,058	16,976,204
分部業績	4,153,662	1,296,846	5,450,508
應佔聯營公司溢利／(虧損)	(2,194,598)	—	(2,194,598)
除稅前溢利			3,255,910
稅項			(2,901,114)
股東應佔溢利			354,796
分部資產	390,839,641	51,303,989	442,143,630
共用資產			54,578,219
總資產			496,721,849
分部負債	1,348,088	6,231,747	7,579,835
共用負債			473,275
總負債			8,053,110

二十八、賬目通過

載於第七十五至九十九頁之賬目已於二零零二年七月十二日由董事會通過。

五年財務摘要

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	一九九八年 港幣千元
業績					
截至三月三十一日止年度					
營業額	13,669	16,976	16,672	17,932	16,869
除稅前溢利	11,276	3,256	27,182	34,881	54,024
股東應佔溢利	8,744	355	23,311	31,839	45,317
股息	2,419	4,717	6,048	6,048	9,677
資產及負債					
於三月三十一日結算					
投資物業	19,150	20,800	23,300	23,600	24,100
聯營公司	344,639	358,945	378,356	389,505	398,947
其他投資	250	250	250	250	250
應收貸款	64	198	366	443	520
流動資產	120,603	116,529	99,970	77,811	67,275
資產總值	484,706	496,722	502,242	491,609	491,092
流動負債	2,820	8,035	2,819	3,035	6,390
資金之運用	481,886	488,687	499,423	488,574	484,702
股本	78,624	78,624	78,624	78,624	78,624
儲備	403,252	410,045	420,771	409,913	406,036
股東權益	481,876	488,669	499,395	488,537	484,660
遞延稅項	10	18	28	37	42
運用資金	481,886	488,687	499,423	488,574	484,702

聯營公司之財務摘要

本集團大部份物業發展及投資由聯營公司擁有，惟並無任何一間聯營公司對本集團之業績及資產有重大影響。為向股東提供有關聯營公司之財務表現和財政狀況資料，以下列出所有聯營公司截至二零零二年三月三十一日止年度之整體業績和資產淨值：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
業績		
營業額	89,318,641	103,614,949
經營溢利	56,981,855	72,918,021
物業重估減值	(13,925,906)	(73,032,484)
除稅前溢利／（虧損）	43,055,949	(114,463)
稅項	(8,059,301)	(9,485,168)
除稅後溢利／（虧損）	34,996,648	(9,599,631)
本集團應佔之除稅前溢利／（虧損）	10,863,576	(2,194,598)
資產淨值		
投資物業	853,059,558	907,375,573
應收貸款	2,278,624	5,433,965
流動資產		
待出售物業	345,220,007	333,837,010
應收賬款及其他應收款	24,989,880	22,632,892
應收貸款之現期部份	—	673,959
可退回稅項	510,575	159,656
現金及銀行結存	11,049,297	6,507,065
流動負債		
應付賬款及其他應付款	(50,705,718)	(36,845,018)
稅項	(1,990,556)	(2,140,184)
欠股東款項淨額	(898,245,972)	(913,149,218)
遞延稅項	(1,559,841)	(1,189,113)
資產淨值	284,605,854	323,296,587
本集團應佔之資產淨值	94,523,127	102,931,772

主要物業

(一) 投資用途

名稱	地段號碼
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
鰂魚涌船塢里8號 華厦工業大廈12樓C座	鰂魚涌海地段第2號E段之第6分段及 增批地段
淺水灣淺水灣道119號A 保華大廈1至2樓B座單位及 2個車位	郊區建屋地段第168號B段、 郊區建屋地段第168號A段之餘段及 郊區建屋地段第168號A段第3分段之B段
鰂魚涌英皇道 海山樓地下11號	內地段第8104號C段
赤柱赤柱村道4號 Grosse Pointe Villa B座B3號 單位連天台及2個車位	郊區建屋地段第392號餘段
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
中環羅便臣道1號 5及6樓C座單位連1樓2個車位	內地段第2850號A段第2分段之餘段及 內地段第1213號之餘段
山頂道81至95號 Stewart Terrace地下2號 單位連地庫2個車位	郊區建屋地段第299至306號
加列山道44號 崑崙6樓A座單位連1個車位	郊區建屋地段第199號

於二零零二年三月三十一日

用途	總樓面面積約數 (平方呎)	租約年期	註冊業主	本集團所佔 權益百分比
商業	960	長期租約	華廈置業有限公司	100
工業	4,200	長期租約	華廈置業有限公司	100
住宅	3,100	長期租約	華廈置業有限公司	100
商業	(實用) 430	長期租約	華廈地產發展有限公司	50
住宅	3,400	長期租約	華廈地產發展有限公司	50
商業	2,666	長期租約	顯冠企業有限公司	50
住宅	3,400	長期租約	華廈地產發展有限公司	50
住宅	3,090	中期租約	華廈地產發展有限公司	50
住宅	2,600	長期租約	華廈地產發展有限公司	50

主 要 物 業 (續)

(一) 投資用途 (續)

名稱	地段號碼
香港	
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
赤柱赤柱村道20號 Vista Stanley 8個複式單位、 4個單層單位及23個車位	郊區建屋地段第239號餘段
香港仔鴨脷洲西部利榮街2號 海怡工貿中心	鴨脷洲內地段第122號
新界	
元朗農地	元朗丈量約109地段第124、126、156及158號
粉嶺安樂村樂業道9號 中滙貿易中心	粉嶺上水市地段第23號
粉嶺雞嶺裕泰路9號 萬豪居20幢平房及 50個複式單位及107個車位	粉嶺上水市地段第116號

於二零零二年三月三十一日

用途	總樓面面積約數 (平方呎)	租約年期	註冊業主	本集團所佔 權益百分比
住宅	16,894	長期租約	Remadour Estate Limited	25
住宅	24,260	長期租約	東泰來企業有限公司	25
工業／貨倉	496,834	中期租約	金日鷹發展有限公司 及佳佳投資有限公司	12.5
農地	13,068	中期租約	華廈地產發展有限公司	50
工業／貨倉	100,050	中期租約	捷浩發展有限公司	25
住宅	123,577	中期租約	凱得置業有限公司	25

主要物業 (續)

(二) 出售用途

名稱	地段號碼
香港	
柴灣柴灣道345號 金源洋樓1樓10、26及37號舖位	柴灣內地段第80號
柴灣新業街與安業街交界八號 商業廣場186個寫字樓／工業單位、 地下及1樓商場69個舖位及162個車位	柴灣內地段第144號
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
官塘駿業里10號 業運工業大廈1樓B座及2個車位	官塘內地段第71號
新界	
粉嶺安樂村樂業道8號 豐樂工貿中心4個單位及3個車位	粉嶺上水市地段第98號
屯門石排頭道 德雅工業中心33個單位及18個車位	屯門市地段第164號

於二零零二年三月三十一日

用途	總樓面面積約數 (平方呎)	註冊業主	本集團所佔 權益百分比
商業	773	金利華置業有限公司 及金寶盈有限公司	25
寫字樓／工業 商業 (地下及I樓)	238,590 36,853	佳利繁置業有限公司	25
商業	2,860	華厦置業有限公司	100
工業	5,253	華厦置業有限公司 及Aik San Realty Limited	50
工業／貨倉	6,784	發達好有限公司	100
工業／貨倉	31,925	登保年地產有限公司 及的雅置業有限公司	50

主 要 物 業 (續)

(二) 出售用途 (續)

名稱	地段號碼
新界	
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
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
粉嶺安樂村安全街33號 豐盈工貿中心14個單位	粉嶺上水市地段第100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
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

於二零零二年三月三十一日

用途	總樓面面積約數 (平方呎)	註冊業主	本集團所佔 權益百分比
工業／貨倉	74,794	Sun Prince Godown Limited 及新泰全貨倉有限公司	50
工業	13,456	大江山置業有限公司 及佳富利置業有限公司	50
工業／貨倉	20,780	Mass Collection Company Limited	50
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
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

華廈置業有限公司

委派代表表格

本人／吾等⁽¹⁾ _____

寓 _____

為公司股本中每股面值港幣0.65元股份 _____ 股⁽²⁾之登記

股東，茲委派大會主席⁽⁷⁾或⁽³⁾ _____

寓 _____

若其不克出席，則委派 _____

寓 _____

為本人／吾等代表，出席該公司於二零零二年八月二十三日（星期五）中午十二時假座香港皇后大道東43-59號東美中心2500室舉行之股東週年大會及其一切延會，並代表本人／吾等作出以下投票：

請於下列適當空格內填上「√」號以表示贊成或反對，倘送回之委派代表表格已經簽署但無註明投票意願，則代表人可隨其意願投票，或放棄投票。

決議案

普通事項

	贊成	反對	棄權
(一) 接納賬目及董事會與核數師報告書。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(二) 宣布派發末期股息。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(三) (甲) 選舉鍾棋偉先生連任董事。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(乙) 選舉何約翰先生連任董事。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(丙) 選舉伍國棟先生連任董事。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(丁) 釐定董事袍金。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(四) 重聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師，並授權董事會釐定其酬金。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

特別事項

(五) (甲) 授權董事會一般性權力購回本公司股份。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(乙) 授權董事會一般性權力發行不超過現有已發行股本百分之二十之股份。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(丙) 將購回股份加入有關發行股份之一般性權力中。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(六) 修訂本公司章程細則。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

日期： _____ 股東簽署： _____

附註：

- (1) 請用正楷填上姓名及地址。
- (2) 請填上閣下名下之股份數目。如未有填上股份數目，則此委派代表表格將被視為閣下名下所有股份之委派代表表格。
- (3) 請填上代表人姓名及地址。委派代表表格之任何刪改必須由股東簡簽。
- (4) 此委派代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或任何證明此等授權之公證文件，最遲須於大會或其延會指定舉行時間四十八小時之前送達本公司之註冊辦事處，即香港灣仔皇后大道東四十三至五十九號東美中心二五零零室，方為有效。
- (5) 如屬聯名股東，則任何一位聯名股東可親自或委派代表出席投票，但如有多於一位聯名股東親自或委派代表出席，則於股東名冊內排名於首之聯名股東方有權投票。
- (6) 此委派代表表格必須由閣下或閣下之正式書面授權人簽署。如股東為一有限公司，則本委派代表表格必須蓋上公司水印或由公司負責人或正式授權人簽署。
- (7) 股東可自行選舉委任代表人。如委任代表人，請把「大會主席」刪去，並在空位上填上（各）代表人的姓名。
- (8) 代表人毋須為本公司股東，但須親自出席以代表閣下。