

WAHHA

2003 ANNUAL REPORT

CONTENTS 目錄

CORPORATE INFORMATION	2
GROUP STRUCTURE	4
NOTICE OF ANNUAL GENERAL MEETING	5
CHAIRMAN'S STATEMENT	6
REPORT OF THE DIRECTORS	10
REPORT OF THE AUDITORS	15
CONSOLIDATED PROFIT AND LOSS ACCOUNT	16
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	17
BALANCE SHEET	18
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	19
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY	20
NOTES TO THE ACCOUNTS	21
FIVE YEAR FINANCIAL SUMMARY	44
FINANCIAL SUMMARY OF ASSOCIATED COMPANIES	45
PRINCIPAL PROPERTIES	46
公司資料	54
集團組織	56
股東週年大會通告	57
董事會主席報告	58
董事會報告	62
核數師報告	66
綜合損益賬	67
綜合資產負債表	68
資產負債表	69
綜合現金流量表	70
綜合權益變動表	71
賬目附註	72
五年財務摘要	94
聯營公司之財務摘要	95
主要物業	96

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

五十一歲。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。鍾仁偉先生及鍾英偉先生之兄。

鍾仁偉先生，財務管理學士

四十五歲。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。鍾棋偉先生之弟及鍾英偉先生之兄。

鍾英偉先生，理學士

四十一歲。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。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

六十三歲。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、華人永遠墳場管理委員會委員，社會福利諮詢委員會委員及地產代理監管局委員等，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

五十七歲。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，香港會計師公會資深會員，香港稅務學會會員，香港華人會計師公會會員

五十二歲。於二零零一年被委任為董事。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，寰宇國際控股有限公司及天時軟件有限公司之獨立非執行董事。

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

四十一歲。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

於二零零三年三月三十一日

	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
星福投資有限公司	50	提供貸款
Sun Prince Godown Limited	50	物業投資
新泰全貨倉有限公司	50	物業投資
華廈地產發展有限公司	50	物業投資

所有公司均在香港註冊成立。

股東週年大會通告

茲通告華廈置業有限公司（「本公司」）謹訂於二零零三年八月二十五日星期一中午十二時正，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）省覽截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核賬目、董事會報告及核數師報告。
- （二）重選董事及釐訂董事袍金。
- （三）重聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師及授權董事會釐訂其酬金。

承董事會命
公司秘書
朱永民

香港，二零零三年七月十一日

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。

董事會主席報告

業績

截至二零零三年三月三十一日止年度，股東應佔溢利為港幣2,087,257元(2002：港幣8,744,220元)。本年度每股盈利為1.7仙(2002：7.2仙)。

股息

董事會建議不宣派截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息(2002：每股2.0仙)。

管理層討論及分析

財務業績

於回顧年內，本地經濟進一步變壞。縱使香港特別行政區政府(「政府」)在刺激經濟方面已有整體方向，其中包括於上年十一月宣布之九項振興物業市場措施，在其他如持續低利率及較可負擔之樓價等因素影響下，皆未能於疲弱之市況中刺激起市民對物業之購買慾。再者，美伊戰爭與突然爆發之非典型肺炎疫潮(「沙士」)對積弱之經濟更是雪上加霜。鑑於本集團之業務主要於香港經營，我們無可避免地受到疲弱之經濟氣氛及基本因素影響。

於回顧年內，本集團營業額錄得港幣12,179,451元，較去年下降百份之十點九。此跌幅主要是受到本集團利息收入顯著萎縮約百份之四十七點四至港幣1,296,737元所致。提供予本集團物業買家之分期貸款下降以及持續處於低息環境，皆為導致本集團利息收入大幅下降之主要因素。除上述外，營業額於回顧年內能維持於平穩水平。本集團之收入主要來自租務及物業管理業務，合共約佔本集團營業額百份之七十四。縱使本集團收入下降，但經營溢利卻由港幣412,614元改善至港幣2,102,590元。

本集團於本年度之股東應佔溢利大幅減少百份之七十六點一至港幣2,087,257元。此跌幅主要是由於本集團所持投資物業之重估減值擴大至港幣990萬元，去年之減值約為港幣420萬元。此外，本集團因須攤分出售本集團持有百份之二十五權益，位於粉嶺之低密度住宅項目萬豪居的住宅單位約七百萬元之虧損，利潤受到侵蝕。另一方面，投資業務之經營業績較去年有港幣210萬元之改善，緩和了利潤下降之壓力。

董事會主席報告 (續)

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

於本集團物業銷售業務上，位於粉嶺豐樂中心之兩個車位於本財政年度內已經售出。另外，本集團亦因出售位於粉嶺萬豪居單位而收取了約港幣3,400萬元。縱使經過一切努力及強勁的銷售活動後，物業市場之需求仍因疲弱的經濟及趨升的失業率而收縮，而該物業之銷售價格因此受到沉重的壓力，其銷售情況亦變得呆滯，在本年度三月爆發沙士疫情後情況更為嚴重。直至現在，約百份之五十七之單位已經售出。

於本財政年度內，租務市場之各層面繼續在過量供應及激烈競爭之情況下承受著極大壓力。然而本集團租務業務之營業額卻能維持與去年相約之水平。於回顧年內，租務業務之營業額錄得約港幣420萬元，較去年微跌百份之二。縱使租務收入較二零零二年有輕微下跌，本集團物業組合之租務收入仍然穩健。

本集團物業管理業務之表現與其聯營公司及有關連公司租務業務萎縮之表現一致，顯得依然疲弱。於回顧年內，營業額約為港幣130萬元，下跌百份之五點四，但由於實施了有效之控制成本措施，經營溢利卻錄得百份之二點五之改善。

截至二零零三年三月三十一日止年度，儘管本集團建築承建業務無可避免地受到持續受重壓之建築業所累。然而，營業額仍維持在去年相約水平，錄得百份之三的輕微增長至約港幣150萬元。

投資及企業服務

於回顧年內，雖然本集團投資業務之經營溢利較去年為佳，但受到環球經濟放緩及本地脆弱之股票市場所累，此業務之表現依然令人失望。於回顧年內早期，股票市場之投資氣氛有顯著改善，此見證於交投及證券價格均有上升趨勢。但是，此上升趨勢於接下來數月卻被扭轉。投資者在伊拉克戰事前及受到於三月爆發之沙士疫潮之不利影響下而縮減投資，從而令股票價格暴跌。本集團在出售其短期投資所得之溢利皆無可避免地因投資組合價值下降而全被蠶食。此業務最終錄得虧損約港幣330萬元，較上財政年度收窄百份之四十一點二。

企業服務方面，下降之管理費收入進一步受累於上升的成本及經費。所以，此業務對本集團之盈利貢獻有限。

董事會主席報告 (續)

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。僱員之薪酬乃按其個人表現並參照市場薪金趨勢而釐定。另外，酌情花紅亦按本集團之業績及個人表現而給予合資格之僱員。其他僱員福利包括教育津貼、醫療及退休福利等。

流動資金及財務資源

本集團現時沒有任何負債，其營運開支皆由內部現金支付。於二零零三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣4,570萬元。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。

除上文所披露外，各董事概不知悉對已刊載於截至二零零二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

展望未來，我們將集中資源及能量於香港之核心業務，故此，本集團之表現將極度依賴本地業務經營環境。處於疲弱及不明朗之本地經濟，未來之一個財政年度仍極具挑戰及艱鉅。在外，香港將受到環球政治及經濟情況影響。在內，香港依然面對眾多經濟障礙，當中包括經濟轉型之憂慮、持續的通縮壓力、創新高達百份之八點三的失業率，攀升的破產率及財政赤字擴大等等。再者，美伊戰爭及沙士疫潮對經濟帶來的影響，很可能於在二零零三年下半年出現。

在經濟層面上，暗淡的本地市場卻有幸地露出點點曙光，例如香港已在沙士疫區名單中被剔除、有二十五年歷史之居者有其屋計劃被廢棄及政府承諾幫助推動及復興受沙士衝擊的經濟等。此外，最近簽訂之《更緊密經貿關係安排》授與香港通往中國大門的競爭優勢。此等消息及政府所付出的努力均顯示政府對市場的支持態度。

然而，本地經濟將不可能隨沙士傳染病之結束而有顯著改善。市場充斥著眾多未售及新建的單位，各發展商在出售物業項目時將繼續出現激烈的競爭。

撇除未可預見的情況，管理層將繼續持審慎的財務政策，充滿信心及全力以赴地面對未來挑戰，並且採納適當的措施以求保障及強化本集團的經營業務。

董事會主席報告 (續)

鳴謝

本人謹藉此機會感謝現任董事會成員及於去年辭任董事秦蘭鳳女士，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，二零零三年七月十一日

董事會報告

董事會同寅謹欣然將截至二零零三年三月三十一日止年度之董事會報告連同已審核之賬目呈覽。

主要業務

本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為投資控股、物業發展及投資、物業管理及建築承辦。

業績

本公司及本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之綜合業績載於第六十七頁。

股息

董事會建議不宣派截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息（2002：每股2.0仙）。

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九十四頁。

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。

物業

投資物業之變動詳情，載於賬目附註十二。

本集團持有作為投資及出售之物業詳情，載於第九十六至一百零三頁。

董事會報告 (續)

董事會

本年度及於本報告日期之董事如下：

執行董事

鍾棋偉先生 (主席)
 鍾仁偉先生
 鍾英偉先生
 秦蘭鳳女士 (已於二零零二年九月二日辭任)

獨立非執行董事

林漢強先生
 何約翰先生
 伍國棟先生

按照本公司組織章程細則第一零三(甲)條規定，鍾仁偉先生及鍾英偉先生任期屆滿，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，願意連任。

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五十四頁。

董事權益

於二零零三年三月三十一日，根據本公司依證券(披露權益)條例(「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	法團權益	總額
鍾棋偉先生	—	1,705,360 (附註)	1,705,360
鍾仁偉先生	572,000	—	572,000
鍾英偉先生	660,000	—	660,000

附註：該等股份由一法團持有，而根據披露權益條例，鍾棋偉先生被視為擁有該等股份之權益。

董事會報告 (續)

董事權益 (續)

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

於二零零三年三月三十一日，依披露權益條例第16(1)條而設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
鍾江海先生(已故)	<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。

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何管理及行政合約。

董事會報告 (續)

主要客戶及供應商

本年度內，本集團首五大客戶佔本集團總營業額百份之四十五，其中百份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份之三十。

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二名佔有實益權益，另外持有本公司已發行股本超過百份之五權益之股東秦蘭鳳女士在本集團五大客戶其中一名佔有實益權益，除此之外各董事、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份之五權益之股東，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。

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，二零零三年七月十一日

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六十七至九十三頁之賬目，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，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師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。

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 貴集團於二零零三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，二零零三年七月十一日

綜合損益賬

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 港元	二零零二年 港元
營業額	三	12,179,451	13,668,777
銷售成本		<u>(523,028)</u>	<u>(289,811)</u>
毛利		11,656,423	13,378,966
其他收益	四	2,325,615	1,115,492
一般及行政費用		(5,062,687)	(5,167,062)
其他經營費用		<u>(6,816,761)</u>	<u>(8,914,782)</u>
經營溢利	五	2,102,590	412,614
應佔聯營公司溢利減虧損	六	<u>2,673,210</u>	<u>10,863,576</u>
除稅前溢利		4,775,800	11,276,190
稅項	九	<u>(2,688,543)</u>	<u>(2,531,970)</u>
股東應佔溢利		<u>2,087,257</u>	<u>8,744,220</u>
股息	十	<u>—</u>	<u>2,419,200</u>
每股盈利	十一	<u>1.7仙</u>	<u>7.2仙</u>

綜合資產負債表

二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非流動資產			
投資物業	十二	18,750,000	19,150,000
聯營公司	十四	295,734,300	344,639,475
長期投資	十五	250,448	250,448
應收貸款	十六	—	63,628
		<u>314,734,748</u>	<u>364,103,551</u>
流動資產			
待出售物業		7,450,022	7,365,948
應收賬款及預付款	十七	3,615,644	3,231,288
有關連公司欠款	十八	168,705	637,086
應收貸款之現期部份	十六	116,660	143,082
可退回稅項		—	5,937
短期投資	十九	103,827,572	46,990,736
現金及銀行結存		45,689,520	62,228,458
		<u>160,868,123</u>	<u>120,602,535</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	二十	1,559,916	1,689,272
欠有關連公司款項	十八	1,111,915	1,071,164
應付稅項		36,904	59,264
		<u>2,708,735</u>	<u>2,819,700</u>
流動資產淨值		<u>158,159,388</u>	<u>117,782,835</u>
資金之運用		<u>472,894,136</u>	<u>481,886,386</u>
資金來源：			
股本	二十一	78,624,000	78,624,000
儲備	二十二	394,270,136	403,252,079
股東權益		<u>472,894,136</u>	<u>481,876,079</u>
遞延稅項	二十三	—	10,307
運用資金		<u>472,894,136</u>	<u>481,886,386</u>
鍾棋偉		鍾仁偉	
董事		董事	

資產負債表

二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非流動資產			
投資物業	十二	18,750,000	19,150,000
附屬公司	十三	(10,789,224)	(9,785,679)
聯營公司	十四	237,071,892	276,356,975
長期投資	十五	250,448	250,448
		<u>245,283,116</u>	<u>285,971,744</u>
流動資產			
待出售物業		1,124,945	1,124,945
應收賬款及預付款		579,287	415,792
有關連公司欠款	十八	65,775	81,000
短期投資	十九	103,827,572	46,990,736
現金及銀行結存		41,429,010	59,164,095
		<u>147,026,589</u>	<u>107,776,568</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用		1,062,893	1,189,133
欠有關連公司款項	十八	236,540	470,821
		<u>1,299,433</u>	<u>1,659,954</u>
流動資產淨值		<u>145,727,156</u>	<u>106,116,614</u>
資金之運用		<u>391,010,272</u>	<u>392,088,358</u>
資金來源：			
股本	二十一	78,624,000	78,624,000
儲備	二十二	312,386,272	313,464,358
股東權益		<u>391,010,272</u>	<u>392,088,358</u>

鍾棋偉
董事

鍾仁偉
董事

綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營業務所得之現金流入		
經營溢利	2,102,590	412,614
利息收入	(1,296,737)	(2,463,002)
股息收入	(2,009,278)	(1,033,995)
出售短期投資之(利潤)/虧損	(405,013)	11,166,367
短期投資之未變現虧損/(利潤)淨額	<u>7,221,774</u>	<u>(2,251,585)</u>
營運資本變動前之經營溢利	5,613,336	5,830,399
待出售物業之增加	(84,074)	—
應收賬款及預付款之(增加)/減少	(384,356)	94,828
欠有關連公司淨額之增加	509,132	123,681
應付賬款及應計費用之減少	<u>(129,356)</u>	<u>(5,109,923)</u>
經營業務所產生之現金	5,524,682	938,985
已付香港利得稅	(321,971)	(583,508)
已付股東之股息	<u>(2,419,200)</u>	<u>(3,386,880)</u>
經營業務產生/(耗用)之現金淨額	<u>2,783,511</u>	<u>(3,031,403)</u>
投資業務所得之現金流入		
已償還之按揭貸款	90,050	116,917
已收聯營公司股息	1,650,000	6,500,000
已收投資股息	2,009,278	1,033,995
減少在聯營公司之投資	39,285,085	5,896,686
已收利息	1,296,737	2,463,002
出售短期投資	14,004,757	59,382,520
增加短期投資	<u>(77,658,356)</u>	<u>(64,625,596)</u>
投資業務(耗用)/產生之現金淨額	<u>(19,322,449)</u>	<u>10,767,524</u>
現金及銀行結餘之(減少)/增加淨額	(16,538,938)	7,736,121
年初現金及銀行結餘	<u>62,228,458</u>	<u>54,492,337</u>
年終現金及銀行結餘	<u>45,689,520</u>	<u>62,228,458</u>

綜合權益變動表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
年初權益	481,876,079	488,668,739
投資物業之重估減值		
本公司及附屬公司	(400,000)	(1,650,000)
聯營公司	(8,250,000)	(10,500,000)
本年度溢利	2,087,257	8,744,220
股息	(2,419,200)	(3,386,880)
年終權益	<u>472,894,136</u>	<u>481,876,079</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

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。

採納的主要會計政策對編製此等賬目所產生之影響概述如下：

(a) 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。

(b) 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收入入賬。

賬目附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(c) 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。

聯營公司以權益法入賬。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。

(d) 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。

商譽之賬面值，皆按年檢討。當董事會認為出現非暫時性之減值時，方會提撥準備。

(e) 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。

賬目附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(f) 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。

(g) 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。

(h) 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。

(i) 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。

(j) 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。

賬目附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(k) 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。

(l) 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。

(m) 收益確認

出售落成物業之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)始予以確認記賬。在出售未落成物業方面，銷售額在物業興建期間內確認，並以總估計銷售額之若干百份比計算。所採用之比率以在資產負債表日已支出之建築費用與估計之總建築費用比較，或在資產負債表日之已收銷售收入與總銷售款項比較，二者中以較低者為準。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)

(n) 僱員福利

本集團根據退休計劃所作出之供款於支付時從損益賬中支銷。本集團之供款額乃按僱員基本薪酬以指定百分比計算。

僱員可享有之年假在僱員有權休假時確認。由於截至資產負債表日僱員已提供服務，故此已就年假之估計責任作出撥備。僱員可享有之病假及產假將於休假時才確認。

(o) 外幣

以外幣為本位之交易均按成交日期之率折算。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匯率折算。所產生之外匯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

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
租金收入	4,170,327	4,256,544
管理費收入	4,836,447	5,498,677
利息收入	1,296,737	2,463,002
建築工程監督費收入	1,494,640	1,450,554
物業銷售	381,300	—
	<u>12,179,451</u>	<u>13,668,777</u>

賬目附註 (續)

四、其他收益

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
股息收入		
上市投資	974,980	628,995
有牌價互惠基金	1,034,298	—
非上市投資	—	405,000
雜項	316,337	81,497
	<u>2,325,615</u>	<u>1,115,492</u>

五、經營溢利

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營溢利已計入：		
租金收入總額		
投資物業	1,142,142	1,277,426
其他物業	3,028,185	2,979,118
減有關支出	(411,480)	(289,811)
出售短期投資之溢利	405,013	—
短期投資之未變現利潤淨額	—	2,251,585
	<u>4,163,860</u>	<u>6,217,318</u>
並扣除：		
員工成本(包括董事酬金 及退休福利)	4,233,774	3,962,180
核數師酬金	297,648	345,000
出售物業成本	111,548	—
土地及樓宇之經營租約租金	—	73,125
出售短期投資之虧損	—	11,166,367
短期投資之未變現虧損淨額	7,221,774	—
	<u>5,663,744</u>	<u>4,446,672</u>

賬目附註 (續)

六、 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聯營公司所持物業之重估減值港幣9,882,820元(2002：港幣4,212,532元)。

七、 董事及高層管理人員酬金

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
袍金	<u>135,000</u>	<u>155,000</u>

付予獨立非執行董事之袍金為港幣75,000元(2002：港幣75,000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：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
薪金及其他酬金	1,555,109	1,719,628
退休福利計劃供款	<u>119,730</u>	<u>121,427</u>
	<u>1,674,839</u>	<u>1,841,055</u>

五名最高薪酬人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

賬目附註 (續)

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240,130元(2002：港幣216,070元)。

九、 稅項

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
本公司及附屬公司		
本年度之準備	294,969	260,066
往年度之少撥／(多撥)準備	272	(317)
聯營公司		
本年度之準備	2,135,192	2,338,232
往年度之少撥／(多撥)準備	258,110	(66,011)
	2,688,543	2,531,970

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16%(2002：16%)提撥準備。賬目內並無未提撥準備之重大時差。

賬目附註 (續)

十、股息

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
建議末期股息(2002：每股2.0仙)	<u>—</u>	<u>2,419,200</u>

董事會建議不宣派截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息(2002：每股2.0仙)。

十一、每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣2,087,257元(2002：港幣8,744,220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	
二零零二年三月三十一日	19,150,000
重估減值(附註二十二)	<u>(400,000)</u>
二零零三年三月三十一日	<u><u>18,750,000</u></u>

投資物業為在香港超過五十年租約之物業，並按二零零三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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非上市股份，按成本	110,246	110,246
應收款項	211,454	34,500
應付款項	<u>(11,110,924)</u>	<u>(9,930,425)</u>
	<u>(10,789,224)</u>	<u>(9,785,679)</u>

應收及應付款項皆為無抵押、免息及沒有指定還款期。

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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非上市股份，按成本或 一九九零年董事估值	26,240,628	26,240,627	26,240,628	26,240,627
應佔收購後保留儲備	58,662,408	68,282,500	—	—
應佔資產淨值	84,903,036	94,523,127	26,240,628	26,240,627
應收款項	217,398,027	252,266,312	217,398,027	252,266,312
應付款項	(6,566,763)	(2,149,964)	(6,566,763)	(2,149,964)
	210,831,264	250,116,348	210,831,264	250,116,348
	295,734,300	344,639,475	237,071,892	276,356,975

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
		二零零三年 港元	二零零二年 港元	
凱得置業有限公司	物業發展	72,355,056	106,252,760	25
捷浩發展有限公司	物業發展	16,105,303	16,865,803	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
		二零零三年 港元	二零零二年 港元	
金日鷹發展有限公司	物業發展	(3,489,839)	1,772,661	25
東泰來企業有限公司	物業投資	20,406,419	21,364,919	25
富江山置業有限公司	投資控股	(1,690,610)	(997,110)	50
富靈置業有限公司	物業投資	26,284	12,284	50
富寶利地產有限公司	物業投資	—	(16,540)	25
顯冠企業有限公司	物業投資	21,506,760	17,106,760	50
金利華置業有限公司	物業投資	190,230	176,525	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	38,607,400	39,057,400	25
佳利繁建築有限公司	建築承辦	—	—	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
		二零零三年 港元	二零零二年 港元	
建源興置業有限公司	物業發展	14,709,056	16,059,056	50
Mass Collection Company Limited	物業發展	(1,386,314)	(1,136,314)	50
Remadour Estate Limited	物業投資	9,820,495	10,606,495	25
成美產業有限公司	物業投資	—	—	25
星福投資有限公司	提供貸款	1,865,374	—	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	3,396,575	3,414,575	50
新泰全貨倉有限公司	物業投資	3,417,469	3,435,469	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	14,991,606	16,141,605	50
		<u>210,831,264</u>	<u>250,116,348</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。

賬目附註 (續)

十五、長期投資

	本集團及本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
非上市股份，按成本	250,448	250,448

十六、應收貸款

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
按揭貸款	116,660	206,710
包括在流動資產內之現期部份	(116,660)	(143,082)
	—	63,628

按揭貸款乃為本集團物業之買家所提供之貸款。

賬目附註 (續)

十七、應收賬款及預付款

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
應收業務賬款		
少於六十日	106,046	162,219
其他應收賬款	3,110,461	2,632,143
預付款及水電按金	399,137	436,926
	<u>3,615,644</u>	<u>3,231,288</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。

十九、短期投資

	本集團及本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
有牌價互惠基金，按市值	83,843,621	—
上市股份，按市值		
香港	12,557,576	19,715,576
海外	7,426,375	27,275,160
	<u>103,827,572</u>	<u>46,990,736</u>

賬目附註 (續)

二十、 應付賬款及應計費用

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
應付業務賬款		
少於九十日	125,784	228,313
多於九十日	10	10
	<u>125,794</u>	<u>228,323</u>
其他應付賬款	210,250	270,889
已收租金及水電按金	822,948	751,775
應計費用	400,924	438,285
	<u>1,559,916</u>	<u>1,689,272</u>

二十一、 股本

	本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 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				
二零零一年三月三十一日	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)
該年度溢利	—	—	8,744,220	8,744,220
股息	—	—	(3,386,880)	(3,386,880)
二零零二年三月三十一日	24,461,230	32,547,693	346,243,156	403,252,079
重估減值				
本公司及附屬公司	—	(400,000)	—	(400,000)
聯營公司	—	(8,250,000)	—	(8,250,000)
本年度溢利	—	—	2,087,257	2,087,257
股息	—	—	(2,419,200)	(2,419,200)
二零零三年三月三十一日	24,461,230	23,897,693	345,911,213	394,270,136

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				
二零零一年三月三十一日	23,600,000	15,502,285	274,186,329	313,288,614
重估減值	—	(1,650,000)	—	(1,650,000)
該年度溢利	—	—	5,212,624	5,212,624
股息	—	—	(3,386,880)	(3,386,880)
二零零二年三月三十一日	23,600,000	13,852,285	276,012,073	313,464,358
重估減值	—	(400,000)	—	(400,000)
本年度溢利	—	—	1,741,114	1,741,114
股息	—	—	(2,419,200)	(2,419,200)
二零零三年三月三十一日	23,600,000	13,452,285	275,333,987	312,386,272

(一) 本集團應佔聯營公司之資產重估儲備為港幣24,461,230元(2002:港幣24,461,230元)、投資物業重估儲備為港幣10,445,408元(2002:港幣18,695,408元)及保留溢利為港幣47,355,770元(2002:港幣48,725,862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275,333,987元(2002:港幣276,012,073元)。

賬目附註 (續)

二十三、遞延稅項

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
承上年度結餘	10,307	18,341
撥入本年度稅項	(10,307)	(8,034)
結餘轉撥下年度	—	10,307

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、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	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
第一年	2,810,986	2,742,666
第二至第五年內	563,981	999,570
	3,374,967	3,742,236

賬目附註 (續)

二十五、與有關人士之重要交易

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

	附註	二零零三年 港元	二零零二年 港元
聯營公司			
管理費收入	一	3,005,500	3,592,500
有關連公司			
管理費收入	一	324,000	324,000
建築工程監督費收入	二	1,494,640	1,450,554
物業代理費收入	三	200,000	200,000
租金支出	四	—	73,125

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，每年收取固定收費。
- (四) 此租金乃每月定額支付給一有關連公司。

二十六、分部資料

本集團主要從事一些與投資控股、物業發展及投資，物業管理及建築承辦之業務，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。

賬目附註 (續)

二十六、分部資料 (續)

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
截至二零零三年三月三十一日止年度			
營業額	7,353,214	4,826,237	12,179,451
分部業績	4,668,142	(2,565,552)	2,102,590
應佔聯營公司溢利減虧損	2,673,210	—	2,673,210
除稅前溢利			4,775,800
稅項			(2,688,543)
股東應佔溢利			2,087,257
分部資產	325,432,012	104,481,339	429,913,351
共用資產			45,689,520
總資產			475,602,871
分部負債	2,461,581	210,250	2,671,831
共用負債			36,904
總負債			2,708,735

賬目附註 (續)

二十六、分部資料 (續)

分部主要報告 — 業務分部 (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
應佔聯營公司溢利減虧損	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

二十七、賬目通過

賬目已於二零零三年七月十一日由董事會通過。

五年財務摘要

	二零零三年 港幣千元	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
業績					
截至三月三十一日止年度					
營業額	12,179	13,669	16,976	16,672	17,932
除稅前溢利	4,776	11,276	3,256	27,182	34,881
股東應佔溢利	2,087	8,744	355	23,311	31,839
股息	—	2,419	4,717	6,048	6,048
資產及負債					
於三月三十一日結算					
投資物業	18,750	19,150	20,800	23,300	23,600
聯營公司	295,734	344,639	358,945	378,356	389,505
其他投資	250	250	250	250	250
應收貸款	—	64	198	366	443
流動資產	160,868	120,603	116,529	99,970	77,811
資產總值	475,602	484,706	496,722	502,242	491,609
流動負債	2,708	2,820	8,035	2,819	3,035
資金之運用	472,894	481,886	488,687	499,423	488,574
股本	78,624	78,624	78,624	78,624	78,624
儲備	394,270	403,252	410,045	420,771	409,913
股東權益	472,894	481,876	488,669	499,395	488,537
遞延稅項	—	10	18	28	37
運用資金	472,894	481,886	488,687	499,423	488,574

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二零零三年三月三十一日止年度之整體業績和資產淨值：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
業績		
營業額	147,216,999	89,318,641
經營溢利	47,350,610	56,981,855
物業重估減值	(39,336,372)	(13,925,906)
除稅前溢利	8,014,238	43,055,949
稅項	(8,084,708)	(8,059,301)
除稅後(虧損)／溢利	(70,470)	34,996,648
本集團應佔之除稅前溢利	2,673,210	10,863,576
資產淨值		
投資物業	738,014,494	853,059,558
應收貸款	4,967,623	2,278,624
流動資產		
待出售物業	315,045,478	345,220,007
應收賬款及預付款	20,464,487	24,989,880
應收貸款之現期部份	306,036	—
可退回稅項	149,307	510,575
現金及銀行結存	10,339,453	11,049,297
流動負債		
應付賬款及應計費用	(40,124,720)	(50,705,718)
稅項	(1,390,033)	(1,990,556)
欠股東款項淨額	(800,337,840)	(898,245,972)
遞延稅項	(1,698,902)	(1,559,841)
資產淨值	245,735,383	284,605,854
本集團應佔之資產淨值	84,903,036	94,523,127

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 華廈工業大廈12樓C座	鰂魚涌海地段第2號E段之第6分段及 增批地段
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

於二零零三年三月三十一日

用途	租約年期	註冊業主
商業	長期租約	華廈置業有限公司
工業	長期租約	華廈置業有限公司
住宅	長期租約	華廈置業有限公司
商業	長期租約	華廈地產發展有限公司
住宅	長期租約	華廈地產發展有限公司
商業	長期租約	顯冠企業有限公司
住宅	長期租約	華廈地產發展有限公司
住宅	中期租約	華廈地產發展有限公司
住宅	長期租約	華廈地產發展有限公司

主要物業 (續)

(一) 投資用途 (續)

名稱	地段號碼
香港 (續)	
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17幢平房、 37個複式單位及88個車位	粉嶺上水市地段第116號

於二零零三年三月三十一日

用途	租約年期	註冊業主
住宅	長期租約	Remadour Estate Limited
住宅	長期租約	東泰來企業有限公司
工業／貨倉	中期租約	金日鷹發展有限公司 及佳佳投資有限公司
農地	中期租約	華廈地產發展有限公司
工業／貨倉	中期租約	捷浩發展有限公司
住宅	中期租約	凱得置業有限公司

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1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

於二零零三年三月三十一日

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1樓)	238,590 36,853	佳利繁置業有限公司	25
商業	2,860	華廈置業有限公司	100
工業	5,253	華廈置業有限公司 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 (續)	
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
青衣長達路1至33號青衣工業中心 (第1期：11個單位及8個車位) (第2期：6個單位及14個車位)	青衣市地段第65號
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

於二零零三年三月三十一日

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
WAH HA REALTY COMPANY LIMITED