



華 廈 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

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**

五十二歲。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。於香港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

四十六歲。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

四十二歲。一九九九年加入本集團並被委任為董事。主要負責本集團之一般管理事務。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**

六十四歲。於一九九三年被委任為董事。於一九七五年至一九八六年間曾為遠東交易所有限公司委員及於一九八七年至一九九四年間為香港聯合交易所有限公司理事會委員。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、社會福利諮詢委員會委員、地產代理監管局委員等及多間公司之董事，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

五十八歲。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

五十三歲。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。

董事及高層管理人員之簡歷 (續)

陳煥江先生

七十歲。於二零零四年七月九日被委任為董事。於香港銀行界擁有超逾四十年之豐富經驗，曾在多間銀行之高級管理層工作，當中包括遠東銀行、第一太平銀行及東亞銀行。現為聯合銀行香港分行之資深副總裁。

蘇洪亮先生，化學工程理學士，工商管理碩士，非官守太平紳士

五十九歲。於二零零四年七月九日被委任為董事。現時從事證券業務，獨資經營蘇佩珩公司，亦是永隆銀行之獨立非執行董事及實力國際(集團)有限公司之非執行董事。另為香港廣播事務管理局委員、律師紀律操行審核委員、內幕股票買賣審核委員、香港痙攣協會委員及電影檢查審核上訴委員會主席。

高層管理人員

朱永民先生，財務碩士，工商管理學士，法律學士，香港會計師公會資深會員，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

四十二歲。專業會計師。於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。

審核委員會

林漢強先生(主席)

何約翰先生

伍國棟先生

陳煥江先生(於二零零四年七月九日委任)

蘇洪亮先生(於二零零四年七月九日委任)

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>

	本集團所持有之 實際權益百分比	主要業務
控股公司		
華廈置業有限公司	—	投資控股
附屬公司		
發達好有限公司	100	物業發展
嘉耀物業管理有限公司	100	物業管理
勤敏地產有限公司(前稱勤敏建築有限公司)	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
華廈物業有限公司	100	暫無業務
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。

茲通告華廈置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年八月二十三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) 省覽截至二零零四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) 宣布派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息及特別股息。
- (三) 重選董事及釐訂董事袍金。
- (四) 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。
- (五) 作為特別事項，考慮及認為適當時，酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之規定下，於有關期間內(定義見下文)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) 公司條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。」

- (B) 「**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) 公司條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。」
- (C) 「**動議**待第五(A)項與第五(B)項決議案獲通過後，擴大董事會依據第五(B)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(A)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(不論是否作出修訂)下列決議案為特別決議案：

「**動議**：本公司組織章程細則將按下列方式作出修訂：

(A) 細則第2條

- (a) 刪除細則第2條內有關「聯繫人士」之定義及其頁邊註解，並以下列定義及頁邊註解代替：

聯繫人士。 與任何董事有關之「聯繫人士」與上市規則第1.01條所界定者具有相同涵義：

- (b) 於緊隨細則第2條「主席」之定義及其頁邊註解後，加入下列新定義及頁邊註解：

結算所。 「結算所」指證券及期貨條例(香港法例第571章)附表1第1部及不時生效之任何修訂或重訂條文所界定之「認可結算所」；

(c) 於緊隨細則第2條「股東」或「成員」之定義及其頁邊註解後加入下列新定義及頁邊註解：

特別通告。 有關決議案之「特別通告」指公司條例第116C條所賦予之涵義；

(d) 於緊隨細則第2條「財務摘要報告」之定義及其頁邊註解前，加入以下新定義及頁邊註解：

附屬公司。 「附屬公司」指與上市規則第1.01條所界定者具有相同涵義；

(B) 新細則第3條(A)段

更改細則第3條為細則第3條(B)段，並於緊接細則第3條(B)段及其頁邊註解前加入下列新(A)段及頁邊註解。

股本結構。 3. (A) 本公司之法定股本為港幣97,500,000.00元，按每股面值港幣0.65元分為150,000,000股普通股，每股按本組織章程細則所述附有之權利及限制。

(C) 細則第6條

刪除緊隨細則第6條第十四行「香港有限公司」後之「或」一字，並以逗號「，」代替，及刪除緊接第十五行之最後句號前「不時」一詞，並以「及任何有關之監管機構不時規定(尤其以購回股份而言，如非經市場或以招標方式購回，則其股份購回之價格必須限定在某一最高價格；及如以招標方式購回，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出)」等詞代替，及刪除第十五末行之引號。

(D) 細則第8條

於緊隨細則第8條末「投票」一詞後，加入「但當本公司發行之股本包括無投票權之股份，則該等股份之名稱須加上「無投票權」之字樣。如股本資本包括附有不同投票權之股份，則每一類別股份(附有最優惠投票權之股份除外)之名稱，均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」之字樣」等字句。

(E) 細則第16條

刪除細則第16條第二及第三行「於十個營業日內或其他由香港聯合交易所有限公司規定之時期內收取而毋須付款」字句，並以「在公司條例或上市規則規定之時期內收取」代替，以及刪除緊隨第十行內「每張股票」後之「於第一次後」等字。

(F) 細則第37條

刪除緊隨細則第37條第二及第三行「接納」一詞後之「及僅可以親筆簽署」字句。

(G) 細則第38條

刪除細則第38條整條及其頁邊註解，並以下列細則及頁邊註解代替：

股份轉讓。 38. 股份轉讓文據件須由轉讓人或代表轉讓人及由受讓人或代表受讓人簽署，並須由轉讓人或受讓人或由其代表親筆簽署或以機印署名，惟於轉讓人或受讓人或由其代表以機印署名時，本公司須事先獲提供該轉讓人或受讓人之授權簽署式樣，而董事會亦合理信納該機印署名與其中一個簽署式樣相符。於受讓人姓名載入股東名冊前，轉讓人仍被視為股份之持有人。細則中並無阻止董事會確認獲配股份人士放棄獲配發或暫定配發任何股份而將有關權利轉予其他人士之規定。

(H) 細則第74條

(a) 於緊接細則第74條首段第二行「除非」字眼前，加入字句「除非以投票方式表決是根據不時有效之上市規則或任何其他適用法律、規則或規定進行或」。

(b) 於緊隨細則第74條第二段第一行「除非」一詞後，加入「需要以投票方式表決或」字句。

(c) 於緊接細則第74條之頁邊註解末「要求」一詞前，加入「需要或」等字。

(I) 細則第75條

分別於緊接細則第75條第一、四及七行「要求」一詞前，加入「需要或」等字。

(J) 細則第77條

於緊接細則第77條第三行「要求」一詞前，加入「需要或」等字。

(K) 細則第80條

於緊隨細則第80條第四行「代表」一詞後，加入「或多位代表(視情況而定)」字句。

(L) 新細則第84條(C)段

於緊隨細則第84條(B)段及其頁邊註解後，加入下列新(C)段及頁邊註解：

與上市規則有抵觸 (C) 根據上市規則，倘股東須就某決議案棄權表決或僅限於表決贊成或表決反對某決議案，則該股東所作表決或代其所作表決如違反上述規定或限制則將不予計算。

(M) 細則第88條

於緊隨細則第88條末「批准」字眼後，加入「惟於任何情況下，該表格將包括給予成員可選擇其委任代表就有關之決議案表決贊成或反對之條文」等字句。

(N) 細則第91條(B)段

刪除細則第91條(B)段整段，並以下列段落代替：

(B) 倘結算公司(或結算公司代理人)為本公司股東，則可授權其認為合適之人士(總數不論超過兩名者與否)在本公司股東大會或任何類別股東大會上出任其代表，惟倘超過一位人士按此獲授權或獲委任，該項授權或代表委任文件須指明每名按此獲授權之人士所代表之股份數目及類別。按組織章程本細則條文而獲授權之人士，即使在本組織章程細則條文有相反的規定時，仍有權代表結算所(或該結算所代理人)行使該結算所(或該結算所代理人)可予行使之權力，猶如該名人士為本公司之個人股東而擁有相同之權力，包括個人舉手表決權。

(O) 細則第95條(C)段

於緊隨細則第95條(C)段末「該等細則」之後，加入「公司條例第153B(1)條不適用於根據該等細則委任之替任董事，但該替任董事須就其本身之侵權行為承擔法律責任。」字句。

(P) 細則第101條(A)段第(vii)分段

刪除緊隨細則第101條(A)段第(vii)分段第一行「以」字後之「特別」一詞，並以「普通」一詞代替。

(Q) 細則第102條(H)段

(a) 刪除緊隨細則第102條(H)段第二行及第三行「董事會」後之「據其所知之任何合約或安排」等字，並以「批准其或其任何聯繫人士據其或他們所知之任何合約、安排或任何其他建議」等字代替；

(b) 刪除細則第102條(H)段之第(i)分段整段，並以下列分段代替：

(i) 本公司就董事或其聯繫人士應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而提供貸款或引起之責任或作出之承擔，因而給予該董事或其聯繫人士任何擔保或彌償保證之任何合約或安排；

- (c) 刪除細則第102條(H)段之第(ii)分段整段，並以下列分段代替：
- (ii) 本公司就董事因本公司或其任何附屬公司之債項或債務而根據一項擔保或彌償保證或提供抵押而個別或共同承擔全部或部分責任所訂立之任何合約或安排；
- (d) 於緊隨細則第102條(H)段第(iii)分段第一行及第五行「董事」一詞後，加入「或其聯繫人士」等字；
- (e) 刪除細則第102條(H)段第(iv)分段整段，並以下列分段代替：
- (iv) 有關建議發售本公司或由本公司創辦或擁有權益之任何其他公司之股份或債券或其他證券以供認購或購買之任何合約或安排或建議，而董事或其聯繫人士在發售建議之包銷或分包銷以參與者身份而擁有或將擁有權益；
- (f) 刪除緊隨細則第102條(H)段第(v)分段第一行「董事」一詞後之「擁有權益」，並以「或其聯繫人士擁有權益」等字代替；以及緊隨第三行「其」字之後加入「或彼等任何一位」等字；
- (g) 刪除細則第102條(H)段第(vi)分段整段，並以下列分段代替：
- (vi) 有關董事或其聯繫人士直接或間接在其中擁有權益(不論以高級職員或行政人員或股東身份)或董事或其聯繫人士在其中實益擁有股份的任何其他公司的任何合約或安排或建議，惟董事及其任何聯繫人士不得在該公司(或其或其任何聯繫人士藉以獲得有關權益的任何第三間公司)實益擁有任何類別已發行股份或投票權的5%或以上；

(h) 於緊隨細則第102條(H)段第(vii)分段第四行「董事們」一詞後，加入「及/或彼等之聯繫人士」等字，及於緊隨第五行「附屬公司」一詞後，加入「或其聯營公司」等字，以及刪除緊隨第六行「任何」後之「董事」一詞，並以「董事或其聯繫人士」等字代替；

(i) 於緊隨細則第102條(H)段第(viii)分段第一行「建議」一詞後，加入「安排」一詞，及於緊隨第五行「董事」一詞後加入「或其聯繫人士」等字，及於緊隨第五行「受益」一詞後刪除最後句號「。」，並以分號「；」代替。

(j) 加入以下新細則第102條(H)段(ix)分段：

(ix) 就根據本組織章程細則為本公司之任何董事、高級人員或核數師購買保險或續保而訂立之任何合約、安排、交易或建議。

(R) 細則第102條(I)段

刪除細則第102條(I)段整段，並以下列段落代替：

(I) 倘若及只要在(僅限於倘若及只要在)一名董事及/或其聯繫人士(或其或其任何聯繫人士藉以獲得有關權益之任何第三間公司)直接或間接於一間公司之任何類別權益股本或該公司之股東所獲之投票權中合共持有或實益擁有百分之五或以上權益之情況下，則該公司將被視為一間有一名董事及/或其聯繫人士於其中合共擁有百分之五或以上權益之公司。就本段而言，作為被動受託人或託管受託人之一名董事或其聯繫人士所持有之任何股份(彼於其中概無擁有實益權益)、於一項信託(當中只要其他人士有權就此收取收入之情況下，則董事及/或其聯繫人士之權益將還原或為剩餘)中之任何股份，以及於一項獲授權之單位信托計劃(其中董事及/或其聯繫人士僅作為一名單位持有人擁有權益)中之任何股份，以及並無附帶股東大會投票權且嚴格規限股息及股本回報權之任何股份將不得計算在內。

(S) 細則第102條(J)段

刪除細則第102條(J)段整段，並以下列段落代替：

(J) 倘一間公司於一項交易中擁有重大權益，而一名董事及／或其聯繫人士於該公司中合共擁有百分之五或以上(定義見細則第102條(I)段)之權益，則該董事及／或其聯繫人士亦將被視為於該項交易中擁有重大權益。

(T) 細則第102條(K)段

於緊接細則第102條(K)段第二行「或」一字前，加入「或其聯繫人士」等字，並分別於緊隨：第八行「有關董事」、第十行「會議主席」及第十四行「上述主席之權益」等字後，加入「及/或其聯繫人士」等字。

(U) 細則第103條(A)段

於緊隨細則第103條(A)段第三行「最接近三分之一，」之後，加入「或按上市規則或其他守則，規則及規例及適用監管機構可能不時規定之其他輪席告退方式」等字句。

(V) 細則第106條

於緊隨細則第106條末「董事會。」一詞後，加入「任何按此獲推選及委任為董事，以填補被罷免董事空缺或成為董事會之新成員，其任期僅可直至下一屆本公司股東週年大會止及將符合資格，膺選連任，惟在決定於該股東大會上輪席告退之董事時並不計算在內。」等字句。

(W) 細則第107條

刪除細則第107條全文及其頁邊註解，並以下列細則及頁邊註解代替：

提名參選人士須 107. 除於會上退任之董事外，若非獲董事會推薦，概無人士附合資格於任何股東大會上膺選出任董事，除非經由一位具有適當資格出席會議並於會上投票的成員(惟被提名者除外)簽署就其擬提名有關人士參選董事之通知，連同該名獲提名人士表示願意膺選擔任董事的通知，送交本公司註冊辦事處則作別論。提交該通知的最短期限須至少為七(7)日，及送交該通知之期限不得早於寄發指定進行該項選舉的股東大會通告翌日，亦不得遲於該股東大會舉行日期前(7)日。

(X) 細則第109條

刪除細則第109條全文及其頁邊註解，並以下列細則及頁邊註解代替：

以普通決議案罷 109. 即使本組織章程細則任何部分或本公司與任何董事(包括董事總經理或其他免董事之權力。 執行董事)訂立之任何協議有所規定，本公司可於董事任期屆滿前以普通決議案罷免其職務(惟不得影響因違反該董事與本公司訂立之任何服務協議，其可就損失賠償提出之任何索償)。任何根據公司條例於股東大會上罷免董事或委任他人取替該名董事之決議案須發出特別通告。

(Y) 細則第158條

刪除緊隨細則第158條第二行「或另外」後之「mad」字，並以「made」字代替。

(Z) 細則第167條(B)段

刪除緊隨細則第167條(B)段第一行「本公司」後之「將傳送」字眼，並以「將遞送或以郵遞方式傳送至註冊地址」等字句代替。

(AA) 細則第183條(A)段

刪除緊隨細則第183條(A)段第三及第四行「提述於」後之「第165條(c)段」等字，並以「第165(2)條」代替；

(BB) 細則第183條(B)段

刪除緊隨細則第183條(B)段第一行「在其規限下」後之「第165條」等字，並以「的條文及在其允許的情況下」代替；及刪除緊隨第六行「上述」後之「form」字，並以「from」字代替。

(CC) 新細則第183條(C)段

於緊隨細則第183條(B)段後，加入下列新(C)段及其頁邊註解：

- 責任保險。
- (C) 在公司條例之規限下及在其允許的情況下，本公司可為本公司之任何董事、高級人員或核數師購買保險及續保：
 - (i) 因該名董事、高級人員或核數師犯了與本公司或與某有關連公司有關之疏忽、失責、失職或違反信託行為(欺詐行為除外)而招致本公司、某有關連公司或任何其他人士須負上之法律責任之保險；及
 - (ii) 因該名董事、高級人員或核數師犯了與本公司或與某有關連公司有關之疏忽、失責、失職或違反信託行為(包括欺詐行為)而於被控之訴訟程序(不論民事或刑事)進行辯護所招致之法律責任之保險。

就本細則第183條(C)段內，與本公司有關之「有關連公司」，指本公司之任何附屬公司或控股公司，或指本公司之控股公司之附屬公司。」

承董事會命
公司秘書
朱永民

香港，二零零四年七月三十日

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，並於以投票表決時代其表決。受委任代表毋須為本公司股東。
- (二) 委任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43-59號東美中心2500室，方為有效。
- (三) 本公司將由二零零四年八月十六日星期一起至二零零四年八月二十三日星期一止，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及特別股息，須將一切過戶文件連同有關股票，於二零零四年八月十三日星期五下午四時前送達香港銅鑼灣威菲路道18號萬國寶通中心26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) 有關上述建議通過之第五項普通決議案，本公司僅按公司條例第57B條及上市規則之規定，尋求股東授予董事會發行及購回本公司之股份之一般性權力。董事會現時並無計劃發行本公司任何新股或購回股份。
- (五) 上述建議通過之第六項特別決議案，乃為配合公司條例及上市規則之最新修訂。
- (六) 本通告之中文譯本(包括第六項特別決議案內所載之本公司組織章程細則之修改)僅供參考之用。中、英文內容如有差異，概以英文本為準。
- (七) 載有上述第5及6項決議案資料之通函，將連同本公司二零零四年年報寄予各股東。

業績

截至二零零四年三月三十一日止年度，股東應佔溢利為港幣28,413,828元（2003：港幣2,005,257元）。本年度每股盈利為港幣23.5仙（2003：港幣1.7仙）。

股息

董事會建議宣派截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3仙（2003：無）及三十週年特別股息每股港幣3仙（2003：無），於年內並無宣派中期股息（2003：無），全年將共派股息每股港幣6仙（2003：無）。

管理層討論及分析

二零零三／二零零四年財政年度為本集團之特別一年，標誌著本公司自一九七四年於香港上市三十週年。本公司因此而設計了一個新公司徽章。

財務業績

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團在上半年業務因受到非典型肺炎疫潮及伊拉克戰事所影響而表現欠佳，使營業額下降。縱使市況於此財政年度第三季期間有所改善，本集團之整體營運業務與上年度比較仍有所萎縮。本集團之營業額為港幣9,788,505元（2003：港幣12,179,451元），較去年下降百分之十九點六。

本集團收入仍然主要來自租賃及管理業務，約佔本集團營業額百分之八十二點四，並錄得百分之十點五跌幅。利息收入在歷史性低息環境下下降百分之四十七點一至港幣685,576元。此外，工程合約減少令建築承辦業務之營業額縮減百分之六十五點六至港幣513,529元。雖然物業銷售有所改善，本集團之收入與去年比較仍錄得下跌。

縱使收入下降，本集團本年度股東應佔溢利卻顯著增長至港幣28,413,828元（2003：港幣2,005,257元），與去年比較上升約十三點二倍。每股盈利亦由港幣1.7仙增至港幣23.5仙。此重大改善主要是受到本集團投資業務有強勁增長所致。出售本集團短期投資之變現利潤為港幣1,006,017元（2003：港幣405,013元）。短期投資之未變現利潤淨額為港幣6,663,635元（2003：未變現虧損淨額為港幣7,221,774元）。本年度於本集團投資組合內獲得股息收入為港幣3,462,082元，與去年比較上升約百分之七十二點三。聯營公司業務因受惠於本地經濟復甦及經濟基本因素改善而得到強勁反彈，故本集團應佔聯營公司業績錄得六十八點一倍之顯著增長，其中本集團綜合純利由過往數年皆列入投資物業重估減值轉為今年度列入重估增值，本年度之增值為港幣370萬元（2003：港幣990萬元減值）。

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

隨著二零零三年七月沙士疫潮結束，本地經濟漸漸得到改善。於回顧年內，本集團銷售業務錄得百分之三十八點五之增長至約港幣50萬元，顯示本集團銷售活動漸見改善。於回顧年內，位於粉嶺豐樂中心之一個車位及本集團佔百分之五十權益，位於屯門德雅工業中心之兩個單位已經售出，為本集團提供約港幣30萬元之利潤。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1,960萬元。至今，約百分之八十五點七之萬豪居單位已經售出。

於年結日後，本集團擁有百分之五十權益之香港羅便臣道1號5及6樓C座單位連同兩個車位亦已出售，此將為本集團下個財政年度帶來約港幣330萬元之利潤。除上述者外，本集團於本財政年度內及期後，並沒有購入或出售任何物業。

於回顧年內，本集團之物業投資業務仍然困難。於去年沙士期間，本地銷售價格及租務在激烈競爭環境下使本地物業租值受到壓力。但是經過一番市場推廣活動及優質的租賃服務，本集團租賃收入約為港幣390萬元，與二零零三年比較微跌百分之五點四。此業務最終錄得利潤約港幣350萬元，較去年下降約百分之五點三。

本集團物業管理業務仍然受制於接受服務公司之緊縮開支水平，營業額錄得百分之七之溫和跌幅。此業務錄得港幣120萬元之收入，導致利潤相繼下跌約百分之十七點五至港幣46萬元。

於回顧年內，本集團之建築承辦業務因本地持續受壓之建築市場影響而顯得依然疲弱。本集團建築承辦業務在建築工程減少下，收入下降至約港幣50萬元（2003：港幣150萬元），較上年減少百分之六十五點六。此業務錄得約港幣46萬元之虧損（2003：虧損港幣6萬元）。

投資及企業服務

於回顧年內，本集團投資業務展現令人觸目之轉變。由於環球證券市場普遍反彈，以及自二零零三年下半年開始本地及中央政府推行多項利好措施，致使本集團投資業務有良好表現，並錄得由去年約港幣410萬元之虧損轉至今年約港幣1,110萬元之利潤，此業務亦是本集團溢利之主要來源。於回顧年內，在出售短期投資溢利達至約港幣100萬元(2003：港幣40萬元)。鑑於地緣政治憂慮，以及原油價格及利息變動，證券市場已從2004年第一季高峰處作出了調整。然而，本集團仍能由去年錄得短期投資之未變現虧損淨額約港幣720萬元，扭轉為今年錄得之未變現利潤淨額約港幣670萬元。

本集團企業服務之營業額錄得約港幣290萬元，較去年下跌約百分之十七點八。營運業績亦由上財政年度之營運溢利約港幣70萬元，轉為今年度之營運虧損約港幣40萬元。

成立一間全資附屬公司

於回顧年內，本公司成立了一間全資附屬公司，名為華廈物業有限公司。於年結日後，此公司仍未進行任何商業活動。

僱員資料

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。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。於二零零四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣8,090萬元。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二零零三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，我們將繼續集中於香港經營與物業有關之核心業務，以確保並維持穩定之回報。故此，本集團於以後之財政年度之表現將仍緊繫於本地經濟之波動。

物業市場各層面皆有大量供應，這實是本集團其中一項重大的挑戰。再者，利息及原油價格趨升、地緣政治憂慮及中國政府實施之選擇性金融調控政策將繼續影響全球及地區市場之穩定性。然而，穩固之經濟基礎令市場信心及投資氣氛得以改善。

我們有信心能克服將來任何挑戰，並將採取適當措施以保障及強化我們之業務，以及繼續實行審慎之財務管理，密切留意市場上之不明朗因素及採取謹慎之措施以保障本集團之利益。

憑藉穩建的財務狀況和多年來於地產業務累積之經驗，我們對於來年本集團之業務前景仍充滿信心。

鳴謝

本人謹藉此機會熱烈歡迎陳煥江先生及蘇洪亮先生加入本公司及感謝董事會成員對本公司所作出之珍貴貢獻，並對股東之長期支持以及員工之努力及忠誠深表謝意。

主席

鍾棋偉

香港，二零零四年七月九日

董事會同寅謹欣然將截至二零零四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

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之業績載於第九十七頁。

股息

於本年度內並沒有派發中期股息(2003:無)。董事會議決建議在二零零四年八月二十三日星期一,本公司即將蒞臨之股東週年大會上,提呈通過於二零零四年八月三十日星期一派發末期股息每股港幣3仙(2003:無)及特別股息每股港幣3仙(2003:無),予在二零零四年八月二十三日星期一名列股東名冊內之股東。此建議之末期股息連同特別股息使本年度將合共派發股息每股港幣6仙(2003:無)。

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一百二十六頁。

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。

於二零零四年三月三十一日,根據香港公司條例第79B條規定而計算之可供分配之儲備為港幣292,138,368元(2003:港幣275,333,987元)。

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,載於第一百二十八至一百三十五頁。

股本

本公司股本之變動詳情,載於賬目附註二十一。

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

獨立非執行董事

林漢強先生

何約翰先生

伍國棟先生

陳煥江先生 (於二零零四年七月九日委任)

蘇洪亮先生 (於二零零四年七月九日委任)

按照本公司組織章程細則第94條規定，陳煥江先生及蘇洪亮先生任期屆滿，並須在即將蒞臨之股東週年大會上告退，惟符合資格，並表示如再度獲選，願意連任。

按照本公司組織章程細則第103(A)條規定，鍾棋偉先生及林漢強先生任期屆滿，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。

董事及高層管理人員之簡歷

董事及高層管理人員之簡歷載於第六十八至六十九頁。

董事服務合約

各董事均無與本公司或其各附屬公司訂立有不可於一年內免付賠償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事於合約之權益

除卻載於附錄二十五「與有關人士之重要交易」及下述之「關連交易」外，於年結日時或在本年度內，本公司或其附屬公司概無簽訂任何與本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零四年三月三十一日，本公司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(「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及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，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，或根據上市規則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股股份之好倉

董事姓名	個人權益	法團權益	其他權益	已發行股本之	
				總額	百分比率
鍾棋偉	—	1,705,360 (附註一)	87,391,440 (附註二)	89,096,800	73.66
鍾仁偉	572,000	—	87,391,440 (附註二)	87,963,440	72.72
鍾英偉	396,000	—	13,444,837 (附註三)	13,840,837	11.44

附註：

- (一) 此等股份由鍾棋偉先生及其妻子共同擁有百份之五十權益之公司擁有。根據證券及期貨條例鍾先生被視為擁有此等股份權益。
- (二)* 鍾棋偉先生及鍾仁偉先生所擁有之87,391,440股股份實屬本公司之同一股份權益。鍾棋偉先生及鍾仁偉先生為已故鍾江海先生(「鍾江海」)之三位遺囑執行人之其中兩位，鍾江海臨終前擁有87,391,440股股份。根據鍾江海之遺囑，鍾棋偉先生及鍾仁偉先生亦是其中兩位遺產繼承人，遺囑內之資產皆被託管出售。然而遺囑執行人有權以實物分配資產予遺產繼承人，故有關股份有可能被分配予遺產繼承人。為免重複計算，有可能分配予鍾棋偉先生及鍾仁偉先生之股份皆不計入此等股份內。
- (三)* 鍾江海臨終前擁有87,391,440股股份。根據鍾江海之遺囑，鍾英偉先生亦為其中一位遺產繼承人，此等13,444,837股股份有可能被分配予鍾英偉先生。
- * 由於遺囑承辦書仍未批出，而遺囑執行人並未就該等股份登記為註冊股東。嚴格來說，股份託管亦未合法成立。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

除上文所披露者外，於二零零四年三月三十一日，本公司各董事或最高行政人員或其關連人士概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中被假設或視為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假設或視為擁有之權益或淡倉)，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，或根據上市規則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東及其他股東權益

就本公司董事或最高行政人員所知，於二零零四年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，即直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

於本公司普通股股份之好倉

	股份數量	已發行股本之 百分比率
主要股東：		
鍾江海	87,391,440	72.25
秦蘭鳳	99,387,040 (附註一)	82.17
龔素霞	89,096,800 (附註二)	73.66
胡雪儀	87,963,440 (附註三)	72.72
何國馨	13,840,837 (附註四)	11.44
主要股東以外之人士：		
Megabest Securities Ltd.	11,295,600 (附註五)	9.34

主要股東及其他股東權益(續)

附註：

- (一)* 此等99,387,040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。其控股權益之詳情可見下文附註(五)；700,000股股份乃為秦蘭鳳女士之個人權益，及87,391,440股股份與上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所述之鍾棋偉先生及鍾仁偉先生分別擁有之其他權益實屬同一股份權益，因秦蘭鳳女士連同鍾棋偉先生及鍾仁偉先生三位均為鍾江海之遺囑執行人，鍾江海臨終前擁有87,391,440股股份。根據鍾江海之遺囑，秦蘭鳳女士亦為其中一位遺產繼承人。避免重複計算，可能分配予秦蘭鳳女士之股份皆沒有計入此等股份內。
- (二) 龔素霞女士為鍾棋偉先生之妻子，因其配偶擁有此等股份權益。根據證券及期貨條例龔素霞女士被視為擁有此等股份之權益。
- (三) 胡雪儀女士為鍾仁偉先生之妻子，因其配偶擁有此等股份權益。根據證券及期貨條例胡雪儀女士被視為擁有此等股份之權益。
- (四) 何國馨女士為鍾英偉先生之妻子，因其配偶擁有此等股份權益。根據證券及期貨條例何國馨女士被視為擁有此等股份之權益。
- (五) 此等由Megabest持有之11,295,600股股份實與上文附註(一)所敘述者為同一股份權益。Megabest透過其全資附屬公司Profit-taking Company Inc.持有此等股份，而Profit-taking Company Inc.則擁有持有本公司11,295,600股股份之註冊股東寶勁達有限公司之全部已發行股本。

* 由於遺囑承辦書仍未批出，而遺囑執行人並未就該等股份登記為註冊股東。嚴格來說，股份託管亦未合法成立。

除上文所披露者外，於二零零四年三月三十一日，概無任何人士(本公司各董事或最高行政人員除外)曾知會本公司有關其擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉，即其直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之權益。

購買、出售或贖回股份

本年度內，本公司並無贖回其之股份。本公司及其各附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司之股份。

管理合約

本年度內，本公司並無就全盤或其中重大部份業務簽訂或存有任何管理及行政合約。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團首五大客戶佔本集團總營業額百分之四十二點三，其中百分之十八點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。

本公司主要股東鍾江海在本集團五名最大客戶其中三名佔有實益權益，另外持有本公司已發行股本超過百分之五權益之股東秦蘭鳳女士在本集團五大客戶其中三名佔有實益權益，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。

關連交易

截至二零零四年三月三十一日止年度內，本集團與有關連人士進行之重要交易，並根據上市規則而被視為構成之關連交易載於賬目附註二十五。

根據上市規則第13.20條及13.22條而作出之披露

於二零零四年三月三十一日，本公司之市值約為港幣154,103,040元（「市值」），此乃按本公司於二零零四年三月三十一日已發行股份合共120,960,000股，以及緊接二零零四年三月三十一日前之五個營業日，即由二零零四年三月二十四日至二零零四年三月三十日（首尾兩天包括在內）之平均收市價每股港幣1.274元為基準計算。

根據上市規則第13.20條及13.22條而作出之披露(續)

本集團於二零零四年三月三十一日為下列實體提供之貸款分別超逾市值8%，其有關詳情如下：

實體名稱	本集團 擁有之權益 百分比	於二零零四年 三月三十一日之 貸款 港元
凱得置業有限公司	25%	52,775,266
捷浩發展有限公司	25%	15,871,803
東泰來企業有限公司	25%	19,526,917
顯冠企業有限公司	50%	20,626,760
佳利繁置業有限公司	25%	38,857,400
建源興置業有限公司	50%	13,159,056
華廈地產發展有限公司	50%	14,291,605

上述貸款乃根據本集團在個別實體內所佔股份比例，以相同條款提供該實體以發展其物業項目之所需資金。此等貸款皆為無抵押、免息及無固定還款期，並由本集團以內部資源墊支。

於二零零四年三月三十一日，本集團亦已向其聯屬公司提供財務資助合共港幣193,434,539元，約為市值百分之一百二十五點五二。備考合併資產負債表及本集團應佔之權益概列如下：

	備考 合併資產負債表 港元	本集團應佔權益 港元
非流動資產	621,844,738	182,026,188
流動資產	251,932,957	84,179,151
流動負債	(20,662,242)	(5,792,327)
流動資產淨值	231,270,715	78,386,824
非流動負債	(744,591,537)	(214,610,749)
資產淨值	108,523,916	45,802,263

足夠的公眾持股量

公眾人士持有之本公司股份於年內一直符合上市規則之最低百分比之規定。

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103(A)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

根據上市規則，審核委員會已於一九九八年十二月成立。隨著陳煥江先生及蘇洪亮先生於二零零四年七月九日被委任為獨立非執行董事及審核委員會委員後，現在審核委員會由林漢強先生，何約翰先生，伍國棟先生，陳煥江先生及蘇洪亮先生等五名獨立非執行董事組成。董事會相信審核委員會各委員具備足夠的會計及財務管理專長或經驗以執行他們的職責。

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管。

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，二零零四年七月九日



致華置業有限公司

(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九十七至一百二十五頁之賬目，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 貴集團於二零零四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，二零零四年七月九日

綜合損益賬

截至二零零四年三月三十一日止年度

97

2004年度報告

		二零零四年	經重列 二零零三年
	附註	港元	港元
營業額	三	9,788,505	12,179,451
直接成本		(591,424)	(523,028)
毛利		9,197,081	11,656,423
其他收益	四	3,465,540	2,325,615
一般及行政費用		(5,069,527)	(5,062,687)
其他經營收入／(費用)		7,669,652	(6,816,761)
經營溢利	五	15,262,746	2,102,590
應佔聯營公司溢利減虧損	六	15,096,975	2,673,210
除稅前溢利		30,359,721	4,775,800
稅項	九	(1,945,893)	(2,770,543)
股東應佔溢利		28,413,828	2,005,257
股息	十	7,257,600	—
每股盈利	十一	23.5 仙	1.7 仙

綜合資產負債表

二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 港元	經重列 二零零三年 港元
非流動資產			
投資物業	十二	21,150,000	18,750,000
聯營公司	十四	283,458,289	290,978,300
長期投資	十五	250,448	250,448
		304,858,737	309,978,748
流動資產			
待出售物業		7,230,434	7,450,022
應收賬款及預付款	十六	3,406,387	3,615,644
有關連公司欠款	十七	109,700	168,705
應收貸款之現期部份	十八	—	116,660
可退回稅項		37,287	—
短期投資	十九	113,115,354	103,827,572
現金及銀行結存		80,881,471	45,689,520
		204,780,633	160,868,123
流動負債			
應付賬款及應計費用	二十	1,466,835	1,559,916
欠有關連公司款項	十七	1,519,769	1,111,915
應付稅項		37,873	36,904
		3,024,477	2,708,735
流動資產淨值		201,756,156	158,159,388
資產淨值		506,614,893	468,138,136
資金來源：			
股本	二十一	78,624,000	78,624,000
儲備	二十二	427,990,893	389,514,136
股東權益		506,614,893	468,138,136

鍾棋偉
董事鍾仁偉
董事

資產負債表

二零零四年三月三十一日

99

2004年度報告

	附註	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非流動資產			
投資物業	十二	21,150,000	18,750,000
附屬公司	十三	(12,028,239)	(10,789,224)
聯營公司	十四	211,288,908	237,071,892
長期投資	十五	250,448	250,448
		220,661,117	245,283,116
流動資產			
待出售物業		1,124,945	1,124,945
應收賬款及預付款	十六	733,195	579,287
有關連公司欠款	十七	105,000	65,775
短期投資	十九	113,115,354	103,827,572
現金及銀行結存		75,566,743	41,429,010
		190,645,237	147,026,589
流動負債			
應付賬款及應計費用	二十	1,091,701	1,062,893
欠有關連公司款項	十七	—	236,540
		1,091,701	1,299,433
流動資產淨值		189,553,536	145,727,156
資產淨值		410,214,653	391,010,272
資金來源：			
股本	二十一	78,624,000	78,624,000
儲備	二十二	331,590,653	312,386,272
股東權益		410,214,653	391,010,272

鍾棋偉
董事

鍾仁偉
董事

綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	二零零四年 港元	經重列 二零零三年 港元
經營業務所得之現金流入		
經營溢利	15,262,746	2,102,590
投資存款之利息收入	(350,634)	(622,922)
股息收入	(3,462,082)	(2,009,278)
出售短期投資之利潤	(1,006,017)	(405,013)
短期投資之未變現(利潤)/虧損淨額	(6,663,635)	7,221,774
營運資本變動前之經營溢利	3,780,378	6,287,151
待出售物業之減少/(增加)	219,588	(84,074)
應收賬款及預付款之減少/(增加)	209,257	(384,356)
欠有關連公司淨額之增加	466,859	509,132
應付賬款及應計費用之減少	(93,081)	(129,356)
經營業務所產生之現金	4,583,001	6,198,497
已付香港利得稅	(360,280)	(321,971)
已付股東之股息	—	(2,419,200)
經營業務產生之現金流入淨額	4,222,721	3,457,326
投資業務所得之現金流入		
已償還之按揭貸款	116,660	90,050
已收聯營公司股息	2,875,000	1,650,000
已收投資股息	3,462,082	2,009,278
應收聯營公司淨額之減少	25,782,984	39,285,085
已收投資存款之利息	350,634	622,922
出售短期投資	15,998,785	14,004,757
購入短期投資	(17,616,915)	(77,658,356)
投資業務產生/(耗用)之現金淨額	30,969,230	(19,996,264)
現金及銀行結餘之增加/(減少)淨額	35,191,951	(16,538,938)
年初現金及銀行結餘	45,689,520	62,228,458
年終現金及銀行結餘	80,881,471	45,689,520

綜合權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

101

2004年度報告

	附註	二零零四年 港元	二零零三年 港元
年初權益，如前呈報		472,894,136	481,876,079
修訂會計政策			
遞延稅項負債淨額之撥備	二十二	(4,756,000)	(4,307,000)
年初權益，經重列		468,138,136	477,569,079
投資物業之重估增值／(減值)	二十二		
本公司及附屬公司		2,400,000	(400,000)
聯營公司		7,662,929	(8,250,000)
稅率提高產生之期初遞延稅項負債淨額之增加	二十二	—	(367,000)
未於收益表確認之溢利／(虧損)淨額		10,062,929	(9,017,000)
本年度溢利	二十二	28,413,828	2,005,257
股息	二十二	—	(2,419,200)
年終權益		506,614,893	468,138,136

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，部份聯營公司投資及短期投資之重新估值作出修訂。

於本年度，本集團採納由香港會計師公會頒布之會計實務準則（「會計實務準則」）第12號「所得稅」，於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效。

本集團會計政策之變更及採納此等新政策之影響載列如下：

(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。

所有本集團內有關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表決權或控制其董事會組成之公司。

二、 主要會計政策 (續)

(b) 附屬公司 (續)

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。

(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。

二、 主要會計政策 (續)**(e) 投資 (續)**

以短期的價格波動賺取溢利為主要目的之投資，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。

(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) 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。

(h) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

二、 主要會計政策(續)**(h) 遞延稅項(續)**

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若可以控制暫時差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回者則除外。

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之盈利與賬目所列之盈利兩者間之時間差異，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債及資產而按現行稅率計算。採納經修訂之會計實務準則第12號構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂之政策。

詳述於賬目附註二十二，二零零二年及二零零三年四月一日之期初保留儲備已分別減少港幣4,307,000元及港幣4,756,000元，此乃因應採納經修訂會計實務準則第12號而對所佔聯營公司的賬面值作出額外撥備之遞延稅項負債。是項調整導致二零零三年三月三十一日所佔聯營公司賬面值減少港幣4,756,000元及截至二零零三年三月三十一日止年度之盈利及資產重估儲備分別減少港幣82,000元及港幣367,000元。

(i) 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，而有關金額可予以衡量時，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。

(j) 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。

二、 主要會計政策 (續)**(k) 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分比計算。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。

(l) 僱員福利

本集團現正參與一項界定供款退休計劃。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。於資產負債表日時僱員因已提供服務而享有年假,並已就年假之估計責任作出撥備。僱員可享有之病假及產假則於休假時才確認。

(m) 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。

二、 主要會計政策(續)

(n) 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

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
租金收入	3,943,814	4,170,327
管理費收入	4,117,586	4,836,447
利息收入	685,576	1,296,737
建築工程監督費收入	513,529	1,494,640
物業銷售	528,000	381,300
	9,788,505	12,179,451

四、 其他收益

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
股息收入		
上市投資	742,208	974,980
非上市有牌價投資基金	2,719,874	1,034,298
雜項	3,458	316,337
	3,465,540	2,325,615

五、 經營溢利

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
經營溢利已計入：		
租金收入總額		
投資物業	963,889	1,142,142
其他物業	2,979,925	3,028,185
減：有關支出	(371,836)	(411,480)
出售短期投資之溢利	1,006,017	405,013
短期投資之未變現利潤淨額	6,663,635	—
並扣除：		
員工成本(包括董事酬金及退休福利)	3,566,444	4,233,774
核數師酬金	318,000	297,648
出售物業成本	219,588	111,548
短期投資之未變現虧損淨額	—	7,221,774

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增值港幣3,688,438元(2003：減值港幣9,882,820元)。

七、 董事及高層管理人員酬金

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
袍金	135,000	135,000

付予獨立非執行董事之袍金為港幣75,000元(2003: 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：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
薪金及其他酬金	1,358,216	1,555,109
退休福利計劃供款	80,775	119,730
	1,438,991	1,674,839

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208,775元(2003: 港幣240,130元)。

九、 稅項

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(2003: 16%)提撥準備。香港政府於二零零三年實施稅率變動，將二零零三/二零零四財政年度之利得稅率由16%調高至17.5%。

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
		經重列
本年度稅項：		
香港利得稅	313,880	294,969
年前少撥準備	10,082	272
	323,962	295,241
所佔聯營公司稅項	1,621,931	2,475,302
	1,945,893	2,770,543

九、 稅項(續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港(本公司之本土國家)之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
除稅前溢利	30,359,721	4,775,800
按稅率17.5%(2003: 16%)計算之稅項	5,312,951	764,128
年前多撥準備	(230,259)	(130,664)
無須課稅之收入	(1,439,119)	(618,494)
不可扣稅之支出	243,085	1,561,541
早前未有確認之稅損(減少)/增加	(1,902,501)	978,160
稅率提高產生之期初遞延稅項負債淨額之增加	—	81,143
未有確認之暫時差額	(13,546)	134,644
其他	(24,718)	85
稅項支出	1,945,893	2,770,543

十、 股息

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
擬派發末期股息每股港幣3仙(2003: 無)	3,628,800	—
擬派發特別股息每股港幣3仙(2003: 無)	3,628,800	—
	7,257,600	—

於二零零四年七月九日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股港幣3仙及三十週年特別股息每股港幣3仙，此項建議之末期股息及特別股息將於截至二零零五年三月三十一日止年度之保留溢利部份列賬。

十一、每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣28,413,828元(2003:港幣2,005,257元)及本年度已發行之股數120,960,000股計算。

十二、投資物業

	本集團及本公司 港元
估值	
二零零三年三月三十一日	18,750,000
重估增值(附註二十二)	2,400,000
二零零四年三月三十一日	21,150,000

投資物業為在香港超過五十年租約之物業，並按二零零四年三月三十一日由忠誠測量行有限公司根據公開市值基礎作出之專業估值列賬。

十三、附屬公司

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非上市股份，按成本	110,346	110,246
應收款項	331,474	211,454
應付款項	(12,470,059)	(11,110,924)
	(12,028,239)	(10,789,224)

應收及應付款項皆為無抵押、免息及沒有指定還款期。

十三、 附屬公司(續)

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

所有附屬公司皆於香港註冊及經營，並為本公司直接擁有。

十四、聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非上市股份，按成本或 一九九零年董事估值	26,240,628	26,240,628	26,240,628	26,240,628
應佔收購後保留儲備	72,169,381	53,906,408	—	—
應佔資產淨值	98,410,009	80,147,036	26,240,628	26,240,628
應收款項	193,434,539	217,398,027	193,434,539	217,398,027
應付款項	(8,386,259)	(6,566,763)	(8,386,259)	(6,566,763)
	185,048,280	210,831,264	185,048,280	210,831,264
	283,458,289	290,978,300	211,288,908	237,071,892

十四、聯營公司(續)

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		已發行 股本詳情	本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零四年 港元	二零零三年 港元		
凱得置業有限公司	物業發展	52,775,266	72,355,056	6,000,000股每股 港幣1元	25
捷浩發展有限公司	物業發展	15,871,803	16,105,303	4股每股 港幣1元	25
金日鷹發展有限公司	物業發展	(6,212,335)	(3,489,839)	4股每股 港幣1元	25
東泰來企業有限公司	物業投資	19,526,917	20,406,419	10,000股每股 港幣1元	25
富江山置業有限公司	投資控股	(287,610)	(1,690,610)	100股每股 港幣10元	50
富靈置業有限公司	物業投資	26,284	26,284	4股每股 港幣10元	50
富寶利地產有限公司	物業投資	—	—	10,000股每股 港幣10元	25
顯冠企業有限公司	物業投資	20,626,760	21,506,760	1,000股每股 港幣10元	50

十四、聯營公司(續)

名稱	主要業務	本集團應收／(應付)款項		已發行 股本詳情	本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零四年 港元	二零零三年 港元		
金利華置業有限公司	物業投資	105,935	190,230	100,000股每股 港幣1元	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	38,857,400	38,607,400	20股每股 港幣10元	25
佳利繁建築有限公司	建築承辦	—	—	4股每股 港幣10元	25
建源興置業有限公司	物業發展	13,159,056	14,709,056	200,000股 每股港幣1元	50
Mass Collection Company Limited	物業發展	(1,886,314)	(1,386,314)	2股每股 港幣1元	50
Remadour Estate Limited	物業投資	9,261,495	9,820,495	10,000股每股 港幣1元	25
成美產業有限公司	物業投資	—	—	69,513股每股 港幣100元	25
星福投資有限公司	提供貸款	2,084,974	1,865,374	2股每股 港幣1元	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	3,425,575	3,396,575	100,000股每股 港幣10元	50

十四、 聯營公司(續)

名稱	主要業務	本集團應收／(應付)款項		已發行 股本詳情	本集團 所持有之 實際權益 百分比
		二零零四年 港元	二零零三年 港元		
新泰全貨倉有限公司	物業投資	3,421,469	3,417,469	100,000股每股 港幣10元	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	14,291,605	14,991,606	10股每股 港幣10元	50
		185,048,280	210,831,264		

(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及經營。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。

十五、 長期投資

	本集團及本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非上市股份，按成本	250,448	250,448

十六、 應收賬款及預付款

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
應收業務賬款				
少於六十日	143,848	106,046	16,200	17,700
多於六十日	40,004	—	40,004	—
其他應收賬款	3,069,801	3,110,461	543,758	428,354
預付款及水電按金	152,734	399,137	133,233	133,233
	3,406,387	3,615,644	733,195	579,287

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。

十七、 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。

十八、 應收貸款

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
按揭貸款	—	116,660
包括在流動資產內之現期部份	—	(116,660)
	—	—

按揭貸款乃為本集團物業之買家所提供之貸款。

十九、短期投資

	本集團及本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
非上市有牌價投資基金，按市值	92,224,979	83,843,621
上市股份，按市值		
香港	10,015,112	12,557,576
海外	10,875,263	7,426,375
	113,115,354	103,827,572

二十、應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
應付業務賬款				
少於九十日	22,902	125,784	—	—
多於九十日	19,380	10	10	10
	42,282	125,794	10	10
其他應付賬款	210,250	210,250	210,250	210,250
已收租金及水電按金	826,323	822,948	529,254	557,654
應計費用	387,980	400,924	352,187	294,979
	1,466,835	1,559,916	1,091,701	1,062,893

二十一、股本

	本公司	
	二零零四年	二零零三年
	港元	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

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				
二零零二年三月三十一日 如前呈列	24,461,230	32,547,693	346,243,156	403,252,079
會計政策之變動				
— 遞延稅項負債淨額之 撥備(附註2(h))	(3,914,000)	—	(393,000)	(4,307,000)
經重列	20,547,230	32,547,693	345,850,156	398,945,079
物業重估減值				
本公司及附屬公司	—	(400,000)	—	(400,000)
聯營公司	—	(8,250,000)	—	(8,250,000)
本年度盈利，經重列	—	—	2,005,257	2,005,257
二零零二年已付股息	—	—	(2,419,200)	(2,419,200)
稅率提高產生之期初 遞延稅項負債淨額之增加	(367,000)	—	—	(367,000)
二零零三年三月三十一日，經重列	20,180,230	23,897,693	345,436,213	389,514,136
二零零三年三月三十一日 如前呈列	24,461,230	23,897,693	345,911,213	394,270,136
會計政策之變動				
— 遞延稅項負債淨額之 撥備(附註2(h))	(4,281,000)	—	(475,000)	(4,756,000)
經重列	20,180,230	23,897,693	345,436,213	389,514,136
物業重估增值				
本公司及附屬公司	—	2,400,000	—	2,400,000
聯營公司	—	7,662,929	—	7,662,929
本年度盈利	—	—	28,413,828	28,413,828
二零零四年三月三十一日	20,180,230	33,960,622	373,850,041	427,990,893
本公司				
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)
本年度盈利	—	—	1,741,114	1,741,114
二零零二年已付股息	—	—	(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
重估增值	—	2,400,000	—	2,400,000
本年度盈利	—	—	16,804,381	16,804,381
二零零四年三月三十一日	23,600,000	15,852,285	292,138,368	331,590,653

二十二、儲備(續)

本集團應佔聯營公司之資產重估儲備為港幣20,180,230元(2003:港幣20,180,230元)、投資物業重估儲備為港幣18,108,337元(2003:港幣10,445,408元)及保留溢利為港幣57,480,814元(2003:港幣46,880,770元)。

二十三、遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率17.5%(2003:17.5%)作全數撥備。

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團有未確認稅損港幣1,263,000元(2003:港幣11,621,000元)可結轉以抵銷未來應課收入;此等稅損沒有到期日。

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	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
第一年	2,767,738	2,810,986
第二至第五年內	1,531,856	563,981
	4,299,594	3,374,967

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：

	附註	二零零四年 港元	二零零三年 港元
聯營公司			
管理費收入	—	2,378,000	3,005,500
有關連公司			
管理費收入	—	324,000	324,000
建築工程監督費收入	二	513,529	1,494,640
物業代理費收入	三	200,000	200,000

附註：

- (一) 本集團為若干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) 本集團為若干有關連公司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。

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。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。

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
截至二零零四年三月三十一日止年度			
營業額	6,200,929	3,587,576	9,788,505
分部業績	3,825,005	11,437,741	15,262,746
應佔聯營公司溢利減虧損	15,096,975	—	15,096,975
除稅前溢利			30,359,721
稅項			(1,945,893)
股東應佔溢利			28,413,828
分部資產	314,952,749	113,767,865	428,720,614
共用資產			80,918,758
總資產			509,639,372
分部負債	2,776,352	210,250	2,986,602
共用負債			37,873
總負債			3,024,475

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
截至二零零三年三月三十一日止年度 — 經重列			
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			(2,770,543)
股東應佔溢利			2,005,257
分部資產	320,676,012	104,481,339	425,157,351
共用資產			45,689,520
總資產			470,846,871
分部負債	2,461,581	210,250	2,671,831
共用負債			36,904
總負債			2,708,735

二十七、 賬目通過

賬目已於二零零四年七月九日由董事會通過。

	經重列				
	二零零四年 港幣千元	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
業績					
截至三月三十一日止年度					
營業額	9,789	12,179	13,669	16,976	16,672
除稅前溢利	30,360	4,776	11,276	3,256	27,182
股東應佔溢利	28,414	2,005	8,744	355	23,311
股息	7,258	—	2,419	4,717	6,048
資產及負債					
於三月三十一日結算					
投資物業	21,150	18,750	19,150	20,800	23,300
聯營公司	283,458	290,978	344,639	358,945	378,356
其他投資	250	250	250	250	250
應收貸款	—	—	64	198	366
流動資產	204,781	160,868	120,603	116,529	99,970
資產總值	509,639	470,846	484,706	496,722	502,242
流動負債	3,024	2,708	2,820	8,035	2,819
資金之運用	506,615	468,138	481,886	488,687	499,423
股本	78,624	78,624	78,624	78,624	78,624
儲備	427,991	389,514	403,252	410,045	420,771
股東權益	506,615	468,138	481,876	488,669	499,395
遞延稅項	—	—	10	18	28
運用資金	506,615	468,138	481,886	488,687	499,423

二零零三年年度之數字因採納香港會計師公會頒布之會計實務準則第12號「所得稅」已經重列。有關會計政策變動之詳情已載於賬目附註2(h)。二零零零年至二零零二年之數字並無重新呈列。

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，以下列出本集團聯營公司截至二零零四年三月三十一日止年度之整體業績和資產淨值：

	經重列	
	二零零四年	二零零三年
	港元	港元
業績		
營業額	123,162,466	147,216,999
經營溢利	42,145,916	47,350,610
物業重估增值／(減值)	8,858,220	(39,336,372)
除稅前溢利	51,004,136	8,014,238
稅項	(5,219,364)	(8,457,708)
除稅後溢利／(虧損)	45,784,772	(443,470)
本集團應佔之除稅前溢利減虧損	15,096,975	2,673,210
資產淨值		
投資物業	722,623,936	738,014,494
應收貸款	3,141,556	4,967,623
流動資產		
待出售物業	315,585,196	315,045,478
應收賬款及預付款	16,326,173	20,464,487
應收貸款之現期部份	2,292,670	306,036
可退回稅項	774,885	149,307
現金及銀行結存	20,469,769	10,339,453
流動負債		
應付賬款及應計費用	(34,194,607)	(40,124,720)
稅項	(703,006)	(1,390,033)
欠股東款項淨額	(738,821,537)	(800,337,840)
遞延稅項	(13,198,398)	(14,193,296)
資產淨值	294,296,637	233,240,989
本集團應佔之資產淨值	98,410,009	80,147,036

(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

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

(一) 投資用途 (續)

名稱	地段號碼
香港 (續)	
加列山道44號 崑廬6樓A座單位連1個車位	郊區建屋地段第199號
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16幢平房、 25個複式單位及57個車位	粉嶺上水市地段第116號

用途	租約年期	註冊業主
住宅	長期租約	華廈地產發展有限公司
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

(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	粉嶺上水市地段第98號
屯門石排頭道 德雅工業中心31個單位及18個車位	屯門市地段第164號

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	30,205	登保年地產有限公司 及的雅置業有限公司	50

(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

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

華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 278)

代表委任表格

本人／吾等 (附註一) _____

寓 _____

為華廈置業有限公司(「本公司」)股本中每股面值港幣0.65元股份共 _____ 股 (附註二)

之登記持有人，茲委任大會主席或 (附註三) _____

寓 _____

若其不克出席，則委任 _____

寓 _____

為本人／吾等代表，出席於二零零四年八月二十三日(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室舉行之本公司股東週年大會及其任何延會，並代表本人／吾等作出以下表決。

請於下列適當空格內填上「X」號以表示閣下之表決意願。倘送回之代表委任表格已經簽署但無作出任何指示，則閣下之代表有權自行決定如何表決或放棄表決。

決議案

普通事項

	贊成	反對	棄權
(一) 省覽及接納截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核賬目及董事會與核數師報告。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(二) (甲) 宣布派發末期股息。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(乙) 宣布派發特別股息。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(三) (甲) 選舉陳煥江先生連任董事。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(乙) 選舉蘇洪亮先生連任董事。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(丙) 選舉鍾棋偉先生連任董事。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(丁) 選舉林漢強先生連任董事。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(戊) 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新股事宜。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(丙) 擴大授權董事會一般性權力發行新股事宜。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(六) 通過修訂本公司組織章程細則。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

日期：_____

股東簽署 (附註四)：_____

附註：

- 請用正楷填上全名及地址。
- 請填上閣下持有之登記股份數目，如未有填上股份數目，則以閣下在股東名冊內所登記之全部股份數目為準。
- 如擬委任大會主席以外之其他人士為代表，請將「大會主席或」等字刪去，並在空位上填上閣下所擬委任代表之全名及地址。擁有本公司多於一股股份之股東可委任一位或多於一位代表代其出席大會並於投票表決時代其表決。代表毋須為本公司股東，惟須親自代表閣下出席大會。
- 此代表委任表格必須由閣下或閣下之正式書面授權人簽署。倘股東為法團，則必須於代表委任表格上蓋上公司印章或由獲正式書面授權之高級人員或授權人簽署。如屬聯名股東，則任何一位聯名股東可親自或委任代表出席表決，但如有多於一位聯名股東親自或委任代表出席，則於股東名冊內排名於首之聯名股東方有權表決及簽署此代表委任表格。
- 此代表委任表格連同經授權人簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證後之核證副本，最遲須於大會或其延會指定舉行時間48小時前送達本公司之註冊辦事處，即香港灣仔皇后大道東43-59號東美中心2500室，方為有效。
- 本代表委任表格之每項修正，均須由簽署人簡簽示可。
- 閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席上述大會。在此情況下，本代表委任表格將被視為已予撤回。