



華 厦 置 業 有 限 公 司

WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

二 零 零 五 年 度 報 告 書

目錄

	頁
公司資料	2
集團架構	5
股東週年大會通告	6
董事會主席報告	8
董事會報告	12
核數師報告	21
綜合損益賬	22
綜合資產負債表	23
資產負債表	24
綜合現金流量表	25
綜合權益變動表	26
賬目附註	27
五年財務摘要	50
聯營公司之財務摘要	51
主要物業	52

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

五十三歲。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

四十七歲。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二十年之經驗。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

四十三歲。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。

非執行董事

何約翰先生，法律學士

五十九歲。於一九九四年被委任為獨立非執行董事及於二零零四年九月二十七日調任為非執行董事。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、王氏港建國際(集團)有限公司之獨立非執行董事以及為一間倫敦上市之Hemisphere Properties Plc.之執行董事。

伍國棟先生，高級會計文憑，中國法律文憑，商學士，香港執業會計師，加拿大執業會計師，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

五十四歲。於二零零一年被委任為獨立非執行董事及於二零零四年九月二十七日調任為非執行董事。香港執業會計師。伍國棟會計師事務所之合夥人。現為福田實業(集團)有限公司、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。

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

六十五歲。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。

陳煥江先生

七十一歲。於二零零四年被委任為董事。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

六十歲。於二零零四年被委任為董事。現時從事證券投資業務，獨資經營蘇佩珩有限公司，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。另為內幕股票買賣審核委員、香港律師紀律操行審核委員、香港痙攣協會委員，浸會大學英文科諮詢委員會主席及香港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，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，公司秘書

四十三歲。專業會計師。於一九九八年加入本集團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。

呂振邦先生，文學士，會計學碩士，香港會計師公會資深會員，特許公認會計師公會資深會員，澳洲會計師公會會員，香港稅務學會會員，合資格會計師

三十六歲。專業會計師。於一九九八年加入本集團為副總會計主任，並於二零零四年被委任為本公司之合資格會計師。於會計事務上擁有超逾十年之經驗。

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

陳煥江先生

蘇洪亮先生

往來銀行

東亞銀行有限公司

高盛(亞洲)有限責任公司

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>

集團架構

於二零零五年三月三十一日

	本集團所持有之 實際權益百分比	主要業務
控股公司		
華廈置業有限公司	—	投資控股
附屬公司		
發達好有限公司	100	物業發展
嘉耀物業管理有限公司	100	物業管理
勤敏地產有限公司	100	暫停業務
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
華廈物業有限公司	100	暫無業務
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
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」)謹訂於二零零五年八月二十三日星期二中午十二時正，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) 省覽截至二零零五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) 宣布派發截至二零零五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：

(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(「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。」

(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。」

(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。」

7

承董事會命

公司秘書

朱永民

香港，二零零五年七月十二日

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) 本公司將由二零零五年八月十六日星期二起至二零零五年八月二十三日星期二止，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，於二零零五年八月十五日星期一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) 本通告之中文譯本僅供參考之用。中、英文內容如有差異，概以英文本為準。
- (六) 載有上述第三及五項決議案資料之通函，連同本公司二零零五年年報寄予各股東。

董事會主席報告

業績

截至二零零五年三月三十一日止年度，股東應佔溢利為港幣25,052,980元(2004：港幣28,413,828元)。本年度每股盈利為港幣20.7仙(2004：港幣23.5仙)。

股息

董事會建議宣派截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4仙(2004：港幣3仙及特別股息港幣3仙)，於年內並無宣派中期股息(2004：無)，全年將共派股息每股港幣4仙(2004：港幣6仙)。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額為港幣6,788,081元，較去年下跌百分之三十點六五。此跌幅符合預期，因為本集團停止向其若干聯營公司收取管理費，管理費收入因而較上年度顯著下跌達港幣2,378,000元。但是，此等聯營公司相應增加之利潤卻能平衡此收入之減少。另外，本集團之營業額亦因沒有物業銷售收入而較去年減少港幣528,000元。本集團利息收入於回顧年內錄得港幣574,495元之增長。然而，此升幅卻受到租金收入及建築監督費收入減少所侵蝕。

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團股東應佔溢利下跌至港幣25,052,980元(2004：港幣28,413,828元)及每股盈利港幣20.7仙(2004：港幣23.5仙)，較去年下跌百分之十一點八三。縱使利息收入錄得港幣574,495元之增幅，但是本集團於本年度之投資業務利潤與上年度獲得之極高利潤相比下，卻顯得遜色。本集團短期投資之變現及未變現利潤總額於本年度為3,341,190元，較上年度減少港幣4,328,462元。此顯著之跌幅是因為上年度之短期投資因證券價格在二零零三年沙士疫情後出現強勁反彈而錄得極高之利潤所致。然而持有之投資物業價值之提升卻能緩和此不利影響。最終，本集團於匯報年內之利潤與去年相比仍錄得跌幅。

業務回顧

物業投資、發展、管理及建築承辦

受惠於蓬勃之物業市場尤其是豪宅市場，於回顧年內，本集團擁有百分之五十權益之一間聯營公司——華廈地產發展有限公司——以市價出售其於一九九六年購入之其中一個物業，即香港羅便臣道1號5及6樓C座單位連1樓兩個車位。本集團所佔之利潤約為港幣213萬元。除此以外，本集團於本回顧年內及截至本報告日止，並沒有購入或出售任何物業。

縱使本集團租賃業務之營業額與去年港幣394萬元比較，錄得百分之五點四二之溫和跌幅，但是其表現已令人滿意。鑑於本地經濟基本因素持續改善，租金之下調壓力似逐漸消減。位於鴨脷洲樓高二十五層之海怡工貿中心及本集團大部份之豪華住宅單位現已全部租出，並獲得令人滿意之租金回報。隨著本地物業市場好轉，本集團之租賃業務在出租率得到改善以及於續租約及簽訂新租約時獲得較佳之租金下，預計將會展現令人鼓舞之增長。

於回顧年內，本集團物業管理業務之營業額與接受服務對象之開支持續萎縮的步伐一致，錄得輕微跌幅至港幣116萬元（2004：港幣122萬元）。此業務之利潤則較去年減少約港幣5萬元。

於匯報年內，本集團之建築承辦業務之經營環境與去年比較，並沒有任何改善。全年之營業額下降約港幣30萬元。但是，嚴謹的成本控制措施卻能有效地收窄此業務之虧損，由去年錄得港幣46萬元降至本財政年度約港幣24萬元。

投資及企業服務

本集團投資業務於回顧年內表現仍然良好。惟本地證券市場於二零零三／二零零四財政年度末所建立之上升動力及市場利好氣氛，於本財政年度第二季開始卻因投資者對市場所出現的一些危機因素而顧慮到投資下跌風險及證券價格回落，而被冷卻下來。此可見證於本集團於本年內因出售短期投資所獲得港幣196萬元之淨利潤增幅，已全數被本集團短期投資組合之未變現利潤下降約港幣629萬元所抵銷。於匯報年內，縱使此業務獲得港幣494萬元之利潤，但是與去年之高數值比較，仍然錄得百分之五十五點二三之倒退。

董事會主席報告 (續)

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

投資及企業服務 (續)

本集團企業服務於本年度已停止向其若干聯營公司收取管理服務費用。此業務之營業額受此影響而被拖低至港幣43萬元(2004：港幣290萬元)。此業務之經營虧損無可避免地由去年之港幣38萬元擴大至今年之港幣291萬元。然而，此收入之下降卻令本集團聯營公司之溢利相應增加。

出售擁有百分之二十五權益之聯營公司

於二零零四年十二月，本公司已出售其擁有百分之二十五權益之聯營公司佳利繁建築有限公司(「佳利繁」)之全部權益予另一股東之一間有關連公司。此出售符合本集團一貫對其投資政策作持續性的檢討及合理化之原則。縱使此出售構成一關連交易，但根據上市規則第十四A章第14A.31(2)條，此交易可獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。本集團因出售佳利繁而獲得港幣43,673元之利潤。

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。於二零零五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣9,747萬元。董事會相信本集團有足夠之財務資源應付其營運開支。本集團並沒有重大匯率波動風險及重大或然負債。

其他披露

除上文所披露外，各董事概不知悉已刊載於截至二零零四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資料有任何其他重大之轉變。

展望

展望未來，本地經濟環境在勞工市場好轉、本地生產總值進一步轉強以及整體物業市場向好等因素帶動下持續改善，相信本地整體經濟將可保持暢旺。再者，中央政府之支持政策、本年九月開幕之迪士尼主題公園以及消費者對本地經濟信心增強等，皆能為本地經濟帶來進一步之刺激。憑藉此正面之前景以及本集團良好的經濟狀況和對房地產行業擁有的豐富經驗，本集團有信心其與物業有關之業務，於來年將有不俗的表現。

11

儘管本地經濟普遍表現良好及增長動力似仍能保持，但是外圍環境的風險因素如原油價格的波動及環球利率趨升等，皆令前景轉趨不明朗。事實上，本地物業市場競爭漸趨激烈，將繼續為本集團帶來考驗。有鑑於此，我們將集中資源及能量於與物業有關之核心業務，並盡力保障及強化我們之經營業務，為各股東帶來滿意之回報。

鳴謝

本人謹藉此機會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

鍾祺偉

香港，二零零五年七月十二日

董事會報告

董事會同寅謹欣然將截至二零零五年三月三十一日止年度之董事會報告連同本公司及其附屬公司(「本集團」)已審核之賬目呈覽。

主要業務

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

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之業績載於第二十二頁。

股息

於本年度內並沒有派發中期股息(2004：無)。董事會議決建議在二零零五年八月二十三日星期二，本公司即將蒞臨之股東週年大會上，提呈通過於二零零五年八月二十九日星期一派發末期股息每股港幣4仙(2004：港幣3仙及特別股息港幣3仙)，予在二零零五年八月二十三日星期二名列股東名冊內之股東。全年將合共派發股息每股港幣4仙(2004：港幣6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五十頁。

儲備

本年度內，本公司及本集團儲備之變動詳情，載於賬目附註二十一。

於二零零五年三月三十一日，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290,724,169元(2004：港幣292,138,368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，載於第五十二至五十六頁。

股本

本公司股本之變動詳情，載於賬目附註二十。

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

非執行董事

何約翰先生 (於二零零四年九月二十七日由獨立非執行董事調任為非執行董事)

伍國棟先生 (於二零零四年九月二十七日由獨立非執行董事調任為非執行董事)

獨立非執行董事

林漢強先生

陳煥江先生

蘇洪亮先生

按照本公司組織章程細則第103(A)條規定，鍾仁偉先生、何約翰先生及伍國棟先生任期屆滿，並須在即將蒞臨之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格，並表示如再度獲選，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二至三頁。

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。

董事會報告 (續)

董事於合約之權益

除卻載於附錄二十四「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

於二零零五年三月三十一日，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	總額	已發行股本之百分比率
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(「鍾棋偉」)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棋偉被視為擁有此等股份權益。
- (二)* 鍾棋偉及鍾仁偉先生(「鍾仁偉」)所擁有之87,391,440股股份實屬本公司之同一股份權益。鍾棋偉及鍾仁偉為已故鍾江海先生(「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，鍾棋偉及鍾仁偉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及鍾仁偉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(「鍾英偉」)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。

* 由於遺囑承辦書仍未批出，而遺囑執行入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，於二零零五年三月三十一日，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，於二零零五年三月三十一日，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 Limited	11,295,600 (附註五)	9.34

董事會報告 (續)

主要股東及其他股東權益 (續)

於本公司普通股股份之好倉 (續)

附註：

- (一)* 此等99,387,040股股份中，11,295,600股股份乃秦蘭鳳女士(「秦蘭鳳」)擁有全部已發行股本之Megabest Securities Limited(「Megabest」)所持有。其控股權益之詳情可見下文附註(五)；700,000股股份乃為秦蘭鳳之個人權益；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」一節所述之鍾棋偉及鍾仁偉分別擁有之其他權益實屬同一股份權益，因秦蘭鳳連同鍾棋偉及鍾仁偉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，可能分配予秦蘭鳳之股份皆沒有計入此等股份內。
- (二) 龔素霞女士為鍾棋偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益。根據證券及期貨條例龔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，於二零零五年三月三十一日，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四十五點七，其中百分之二十四點九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。

除本公司主要股東鍾江海在本集團五名最大客戶其中一名佔有實益權益外，各董事及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

截至二零零五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二十四。

於第十頁之董事會主席報告內提及，本公司已於二零零四年十二月，出售其擁有百分之二十五權益之聯營公司——佳利繁建築有限公司——之全部權益予另一股東之一間有關連公司。縱使此出售構成一項關連交易，但根據上市規則第十四A章第14A.31(2)條，此項交易可獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第13.20條及13.22條而作出之披露

於二零零五年三月三十一日，本公司之市值約為港幣184,826,880元（「市值」），此乃按本公司於二零零五年三月三十一日已發行股份合共120,960,000股，以及緊接二零零五年三月三十一日前之五個營業日，即由二零零五年三月二十三日至二零零五年三月三十一日（首尾兩天包括在內）之平均收市價每股港幣1.528元為基準計算。

董事會報告 (續)

根據上市規則第13.20條及13.22條而作出之披露 (續)

本集團於二零零五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	於二零零五年 三月三十一日之 貸款 港元
凱得置業有限公司	25%	42,803,920
捷浩發展有限公司	25%	15,481,803
東泰來企業有限公司	25%	18,101,919
顯冠企業有限公司	50%	19,201,760
佳利繁置業有限公司	25%	38,607,400

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。

於二零零五年三月三十一日，本集團亦已向其聯屬公司提供財務資助合共港幣164,811,744元，約為市值百分之八十九點一七。於二零零五年三月三十一日，該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司之權益概列如下：

	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	702,235,573	197,629,666
流動資產	214,409,203	73,741,178
流動負債	(19,980,456)	(5,662,460)
流動資產淨值	194,428,747	68,078,718
非流動負債	(653,211,426)	(183,142,289)
資產淨值	243,452,894	82,566,095

足夠的公眾持股量

於本報告日期，根據本公司獲得的公開資料及據本公司董事所知，本公司擁有足夠的公眾持股量，即不少於上市規則規定下本公司已發行股份的百分之二十五。

最佳應用守則

各董事認為，除了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，於股東週年大會輪流退任而沒有指定任期外，本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四內所載之《最佳應用守則》（「應用守則」）（於二零零五年一月一日前仍具效力）。

應用守則已被《企業管治常規守則》（「管治常規」）所取代，並於二零零五年一月一日或之後開始的會計年度生效。本公司將於截至二零零五年九月三十日止六個月的中期業績公布及中期報告書內遵照管治常規內之守則條文作出報告。

上市公司董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十內所載有關董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零零五年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所規定之準則。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲由各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書。董事會已評估所有獨立非執行董事之獨立性，並確信彼等為獨立人士。

董事會報告 (續)

審核委員會

本公司之審核委員會已於一九九八年十二月成立。於本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事，即林漢強先生(主席)、陳煥江先生及蘇洪亮先生以及兩名非執行董事，即何約翰先生及伍國棟先生組成，並已遵照上市規則以書面界定其職權範圍。審核委員會已審閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之賬目，他們對本集團所採納之會計準則並無異議。

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，二零零五年七月十二日

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二十二至四十九頁之賬目，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 貴集團於二零零五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，二零零五年七月十二日

綜合損益賬

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元
營業額	三	6,788,081	9,788,505
直接成本		(398,102)	(591,424)
毛利		6,389,979	9,197,081
其他收益	四	1,345,869	3,465,540
一般及行政費用		(4,414,293)	(5,069,527)
其他經營收入		3,597,718	7,669,652
經營溢利	五	6,919,273	15,262,746
應佔聯營公司溢利減虧損	六	20,342,680	15,096,975
除稅前溢利		27,261,953	30,359,721
稅項	九	(2,208,973)	(1,945,893)
股東應佔溢利		25,052,980	28,413,828
股息	十	4,838,400	7,257,600
每股盈利	十一	20.7 仙	23.5 仙

綜合資產負債表

二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非流動資產			
投資物業	十二	26,150,000	21,150,000
聯營公司	十四	295,097,000	283,458,289
長期投資	十五	250,448	250,448
		321,497,448	304,858,737
流動資產			
待出售物業，按成本		7,230,434	7,230,434
應收賬款及預付款	十六	3,481,398	3,406,387
有關連公司欠款	十七	—	109,700
可退回稅項		9,521	37,287
短期投資	十八	130,010,613	113,115,354
現金及銀行結存		97,473,287	80,881,471
		238,205,253	204,780,633
流動負債			
應付賬款及應計費用	十九	1,599,511	1,466,835
欠有關連公司款項	十七	2,135,089	1,519,769
應付稅項		25,448	37,873
		3,760,048	3,024,477
流動資產淨值		234,445,205	201,756,156
資產淨值		555,942,653	506,614,893
資金來源：			
股本	二十	78,624,000	78,624,000
儲備	二十一	477,318,653	427,990,893
股東權益		555,942,653	506,614,893

鍾棋偉

董事

鍾仁偉

董事

資產負債表

二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非流動資產			
投資物業	十二	26,150,000	21,150,000
附屬公司	十三	(12,763,847)	(12,028,239)
聯營公司	十四	178,068,599	211,288,908
長期投資	十五	250,448	250,448
		191,705,200	220,661,117
流動資產			
待出售物業，按成本		1,124,946	1,124,945
應收賬款及預付款		374,170	733,195
有關連公司欠款	十七	—	105,000
短期投資	十八	130,010,613	113,115,354
現金及銀行結存		91,928,700	75,566,743
		223,438,429	190,645,237
流動負債			
應付賬款及應計費用	十九	1,240,775	1,091,701
欠有關連公司款項	十七	102,400	—
		1,343,175	1,091,701
流動資產淨值		222,095,254	189,553,536
資產淨值		413,800,454	410,214,653
資金來源：			
股本	二十	78,624,000	78,624,000
儲備	二十一	335,176,454	331,590,653
股東權益		413,800,454	410,214,653

鍾棋偉
董事

鍾仁偉
董事

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
經營業務所得之現金流入		
經營溢利	6,919,273	15,262,746
投資之利息收入	(864,726)	(350,633)
股息收入	(1,237,805)	(3,462,082)
出售短期投資之利潤淨額	(2,963,667)	(1,006,017)
短期投資之未變現利潤淨額	(377,523)	(6,663,636)
出售一間聯營公司之利潤	(43,673)	—
營運資本變動前之經營溢利	1,431,879	3,780,378
待出售物業之減少	—	219,588
應收賬款及預付款之(增加)/減少	(75,011)	209,257
欠有關連公司淨額之增加	725,020	466,859
應付賬款及應計費用之增加/(減少)	132,676	(93,081)
經營業務所產生之現金	2,214,564	4,583,001
已付香港利得稅	(218,555)	(360,280)
已付股東之股息	(7,257,600)	—
經營業務產生之現金(流出)/流入淨額	(5,261,591)	4,222,721
投資業務所得之現金流入		
已償還之按揭貸款	—	116,660
已收聯營公司股息	84,645	2,875,000
已收投資股息	1,237,805	3,462,082
應收聯營公司淨額之減少	33,220,299	25,782,988
已收投資之利息	864,726	350,633
出售短期投資	569,594,607	15,998,785
購入短期投資	(583,148,675)	(17,616,918)
投資業務產生之現金淨額	21,853,407	30,969,230
現金及銀行結餘之增加淨額	16,591,816	35,191,951
年初現金及銀行結餘	80,881,471	45,689,520
年終現金及銀行結餘	97,473,287	80,881,471

綜合權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港元	二零零四年 港元
年初權益		506,614,893	468,138,136
投資物業之重估增值	二十一		
本公司及附屬公司		5,000,000	2,400,000
聯營公司		26,532,380	7,662,929
未於收益表確認之溢利淨額		31,532,380	10,062,929
本年度溢利	二十一	25,052,980	28,413,828
股息	二十一	(7,257,600)	—
年終權益		555,942,653	506,614,893

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以及香港會計師公會頒佈之財務準則編製，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。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（「新會計準則」），由二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之賬目中提早採納新會計準則。本集團已開始評估新會計準則之影響，但尚未能分析及確定新會計準則對本集團營運業績及財務狀況造成之影響。

(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。

賬目附註 (續)**二、 主要會計政策 (續)****(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。

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。

持至到期日之證券在資產負債表內按成本值加／減任何截至該日止已攤銷之折讓／溢價列賬。折讓或溢價按截至到期日止之期間攤銷，並在損益表中列作利息收益／支出項目。如出現非短期性之減值，則作出撥備。

個別持至到期日之證券或持有同類證券之賬面值均於結算日檢討，以評估有關之信貸風險及其賬面值能否收回。倘若預期賬面值無法收回，則作出撥備，並即時在損益表列作開支。

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。

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) 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。

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。

(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。

(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。

賬目附註 (續)

二、 主要會計政策 (續)

(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。

(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

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
租金收入	3,730,047	3,943,814
管理費收入	1,585,613	4,117,586
利息收入	1,260,071	685,576
建築工程監督費收入	212,350	513,529
物業銷售	—	528,000
	6,788,081	9,788,505

四、其他收益

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
股息收入		
上市投資	231,821	742,208
非上市有牌價投資基金	1,005,984	2,719,874
雜項	108,064	3,458
	1,345,869	3,465,540

33

五、經營溢利

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
經營溢利已計入：		
租金收入總額		
投資物業	931,850	963,889
其他物業	2,798,197	2,979,925
減：有關支出	(398,102)	(371,836)
出售短期投資之溢利淨額	2,963,667	1,006,017
短期投資之未變現利潤淨額	377,523	6,663,635
出售一間聯營公司之利潤	43,673	—
並扣除：		
員工成本(包括董事酬金及退休福利)	3,334,763	3,566,444
核數師酬金	313,000	318,000
出售物業成本	—	219,588

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增值港幣5,298,753元(2004：港幣3,688,438元)。

七、 董事及高層管理人員酬金

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
袍金		
執行董事	150,000	60,000
非執行董事	100,000	—
獨立非執行董事	150,000	75,000
	400,000	135,000
其他酬金	—	—
	400,000	135,000

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：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
薪金及其他酬金	1,472,882	1,358,216
退休福利計劃供款	69,011	80,775
	1,541,893	1,438,991

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161,295元(2004：港幣208,775元)。

賬目附註 (續)

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%(2004: 17.5%)提撥準備。

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
本年度稅項：		
香港利得稅	236,500	313,880
年前(多撥)/少撥準備	(2,604)	10,082
	233,896	323,962
所佔聯營公司稅項	1,975,077	1,621,931
	2,208,973	1,945,893

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：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
除稅前溢利	27,261,953	30,359,721
按稅率17.5%(2004: 17.5%)計算之稅項	4,770,842	5,312,951
年前多撥準備	(6,713)	(230,259)
無須課稅之收入	(2,217,520)	(1,439,119)
不可扣稅之支出	107,143	243,085
早前未有確認之稅損之減少	(450,627)	(1,902,501)
未有確認之暫時差額	2,565	(13,546)
其他	3,283	(24,718)
稅項支出	2,208,973	1,945,893

十、股息

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
擬派發末期股息每股港幣4仙(2004：每股港幣3仙)	4,838,400	3,628,800
擬不派發特別股息(2004：每股港幣3仙)	—	3,628,800
	4,838,400	7,257,600

於二零零五年七月十二日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股港幣4仙。此項建議之末期股息將於截至二零零六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25,052,980元(2004：港幣28,413,828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	
二零零四年三月三十一日	21,150,000
重估增值(附註二十一)	5,000,000
	26,150,000

投資物業為在香港超過五十年租約之物業，並按二零零五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。

賬目附註 (續)

十三、 附屬公司

	本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非上市股份，按成本	110,346	110,346
應收款項	483,574	331,474
應付款項	(13,357,767)	(12,470,059)
	(12,763,847)	(12,028,239)

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	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	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
華廈物業有限公司	暫無業務	100股每股港幣1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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非上市股份，按成本或 一九九零年董事估值	26,240,618	26,240,628	26,240,618	26,240,628
應佔收購後保留儲備	117,028,401	72,169,381	—	—
應佔資產淨值	143,269,019	98,410,009	26,240,618	26,240,628
應收款項	164,811,744	193,434,539	164,811,744	193,434,539
應付款項	(12,983,763)	(8,386,259)	(12,983,763)	(8,386,259)
	151,827,981	185,048,280	151,827,981	185,048,280
	295,097,000	283,458,289	178,068,599	211,288,908

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
		二零零五年 港元	二零零四年 港元		
凱得置業有限公司	物業發展	42,803,920	52,775,266	6,000,000股每股 港幣1元	25
捷浩發展有限公司	物業發展	15,481,803	15,871,803	4股每股港幣1元	25

賬目附註 (續)

十四、聯營公司 (續)

聯營公司應收／(應付)款項之詳情如下：(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
		二零零五年 港元	二零零四年 港元		
金日鷹發展有限公司	物業發展	(9,394,839)	(6,212,335)	4股每股港幣1元	25
東泰來企業有限公司	物業投資	18,101,919	19,526,917	10,000股每股 港幣1元	25
富江山置業有限公司	投資控股	(1,052,610)	(287,610)	100股每股港幣10元	50
富靈置業有限公司	物業投資	36,284	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	19,201,760	20,626,760	1,000股每股 港幣10元	50
金利華置業有限公司	物業投資	71,760	105,935	100,000股每股 港幣1元	50
佳利繁置業有限公司	物業發展	38,607,400	38,857,400	20股每股港幣10元	25
建源興置業有限公司	物業發展	11,809,056	13,159,056	200,000股每股 港幣1元	50
Mass Collection Company Limited	物業發展	(2,536,314)	(1,886,314)	2股每股港幣1元	50

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
		二零零五年 港元	二零零四年 港元		
Remadour Estate Limited	物業投資	8,386,495	9,261,495	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	859,824	2,084,974	2股每股港幣1元	50
Sun Prince Godown Limited	物業投資	3,150,575	3,425,575	100,000股每股 港幣10元	50
新泰全貨倉有限公司	物業投資	3,146,469	3,421,469	100,000股每股 港幣10元	50
華廈地產發展有限公司	物業投資	3,154,479	14,291,605	10股每股港幣10元	50
		151,827,981	185,048,280		

(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。

賬目附註 (續)

十五、長期投資

	本集團及本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
應收業務賬款				
少於六十日	341,567	143,848	18,700	16,200
多於六十日	4,754	40,004	3	40,004
其他應收賬款	3,000,323	3,069,801	348,965	543,758
預付款及水電按金	134,754	152,734	6,502	133,233
	3,481,398	3,406,387	374,170	733,195

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、短期投資

	本集團及本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
非上市有牌價投資基金，按市值	7,456,714	92,224,979
持至到期日之非上市證券	105,134,311	—
上市股份，按市值		
香港	12,815,023	10,015,112
海外	4,604,565	10,875,263
	130,010,613	113,115,354

43

十九、應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
應付業務賬款				
少於九十日	35,533	22,902	—	—
多於九十日	10	19,380	10	10
	35,543	42,282	10	10
其他應付賬款	604,063	210,250	548,955	210,250
已收租金及水電按金	739,595	826,323	544,600	529,254
應計費用	220,310	387,980	147,210	352,187
	1,599,511	1,466,835	1,240,775	1,091,701

賬目附註 (續)

二十、股本

	本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 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

二十一、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				
二零零三年三月三十一日	20,180,230	23,897,693	345,436,213	389,514,136
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
重估增值				
本公司及附屬公司	—	5,000,000	—	5,000,000
聯營公司	—	26,532,380	—	26,532,380
本年度盈利	—	—	25,052,980	25,052,980
二零零四年末期股息	—	—	(7,257,600)	(7,257,600)
二零零五年三月三十一日	20,180,230	65,493,002	391,645,421	477,318,653
代表：				
保留溢利			386,807,021	
二零零五年擬派末期股息			4,838,400	
			391,645,421	
本公司				
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
重估增值	—	5,000,000	—	5,000,000
本年度盈利	—	—	5,843,401	5,843,401
二零零四年末期股息	—	—	(7,257,600)	(7,257,600)
二零零五年三月三十一日	23,600,000	20,852,285	290,724,169	335,176,454
代表：				
保留溢利			285,885,769	
二零零五年擬派末期股息			4,838,400	
			290,724,169	

賬目附註 (續)

二十一、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(2004: 港幣20,180,230元)、投資物業重估儲備為港幣44,640,717元(2004: 港幣18,108,337元)及保留溢利為港幣75,807,454元(2004: 港幣57,480,814元)。

二十二、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%(2004: 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1,467,980元(2004: 港幣1,263,000元)可結轉以抵銷未來應課收入; 此等稅損沒有到期日。

二十三、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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
第一年	3,238,280	2,767,738
第二至第五年內	531,700	1,531,856
	3,769,980	4,299,594

二十四、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	二零零五年 港元	二零零四年 港元
聯營公司			
管理費收入	—	—	2,378,000
有關連公司			
管理費收入	—	225,000	324,000
建築工程監督費收入	二	212,350	513,529
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。

二十五、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。

賬目附註 (續)

二十五、 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
截至二零零五年三月三十一日止年度			
營業額	5,103,010	1,685,071	6,788,081
分部業績	3,438,753	3,480,520	6,919,273
應佔聯營公司溢利減虧損	20,342,680	—	20,342,680
除稅前溢利			27,261,953
稅項			(2,208,973)
股東應佔溢利			25,052,980
分部資產	331,860,315	130,359,578	462,219,893
共用資產			97,482,808
總資產			559,702,701
分部負債	3,585,645	148,955	3,734,600
共用負債			25,448
總負債			3,760,048

	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			80,918,756
總資產			509,639,370
分部負債	2,776,354	210,250	2,986,604
共用負債			37,873
總負債			3,024,477

二十六、賬目通過

賬目已於二零零五年七月十二日由董事會通過。

五年財務摘要

	二零零五年 港幣千元	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
業績					
截至三月三十一日止年度					
營業額	6,788	9,789	12,179	13,669	16,976
除稅前溢利	27,262	30,360	4,776	11,276	3,256
股東應佔溢利	25,053	28,414	2,005	8,744	355
股息	4,838	7,258	—	2,419	4,717
資產及負債					
於三月三十一日結算					
投資物業	26,150	21,150	18,750	19,150	20,800
聯營公司	295,097	283,458	290,978	344,639	358,945
其他投資	250	250	250	250	250
應收貸款	—	—	—	64	198
流動資產	238,206	204,781	160,868	120,603	116,529
資產總值	559,703	509,639	470,846	484,706	496,722
流動負債	3,760	3,024	2,708	2,820	8,035
資金之運用	555,943	506,615	468,138	481,886	488,687
股本	78,624	78,624	78,624	78,624	78,624
儲備	477,319	427,991	389,514	403,252	410,045
股東權益	555,943	506,615	468,138	481,876	488,669
遞延稅項	—	—	—	10	18
運用資金	555,943	506,615	468,138	481,886	488,687

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，以下列出本集團聯營公司截至二零零五年三月三十一日止年度之整體業績和資產淨值：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
業績		
營業額	95,695,698	123,162,466
經營溢利	48,328,734	42,145,916
物業重估增值	35,249,271	8,858,220
除稅前溢利	83,578,005	51,004,136
稅項	(6,690,489)	(5,219,364)
除稅後溢利	76,887,516	45,784,772
本集團應佔之除稅前溢利減虧損	20,342,680	15,096,975
資產淨值		
投資物業	814,192,430	722,623,936
應收貸款	1,781,127	3,141,556
流動資產		
待出售物業	315,585,196	315,585,196
應收賬款及預付款	3,307,084	16,326,173
應收貸款之現期部份	954,534	2,292,670
可退回稅項	371,944	774,885
現金及銀行結存	10,760,532	20,469,769
流動負債		
應付賬款及應計費用	(28,890,015)	(34,194,607)
稅項	(2,265,579)	(703,006)
欠股東款項淨額	(646,789,744)	(738,821,537)
遞延稅項	(14,229,030)	(13,198,398)
資產淨值	454,778,479	294,296,637
本集團應佔之資產淨值	143,269,019	98,410,009

主要物業

於二零零五年三月三十一日

(一) 投資用途

名稱	地段號碼	用途	租約年期	註冊業主
香港				
銅鑼灣軒尼詩道 446至450號軒華大廈 2樓B及C座	海地段第269號A段 第1分段之餘段、海地段 第269號A段之餘段及 海地段第201號E段之餘段	商業	長期租約	華廈置業 有限公司
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	工業	長期租約	華廈置業 有限公司
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	住宅	長期租約	華廈置業 有限公司
鰂魚涌英皇道 海山樓地下11號	內地段第8104號C段	商業	長期租約	華廈地產發展 有限公司
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	住宅	長期租約	華廈地產發展 有限公司

名稱	地段號碼	用途	租約年期	註冊業主
中環皇后大道中328號 中源中心地下及 2樓82個舖位	內地段第8426號	商業	長期租約	顯冠企業 有限公司
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	住宅	中期租約	華廈地產發展 有限公司
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	住宅	長期租約	華廈地產發展 有限公司
春磡角春磡角道41號 浩瀚台5幢平房及 12個車位	郊區建屋地段第968號	住宅	長期租約	Remadour Estate Limited
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	住宅	長期租約	東泰來企業 有限公司
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	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

主要物業 (續)

於二零零五年三月三十一日

(一) 投資用途 (續)

名稱	地段號碼	用途	租約年期	註冊業主
新界				
元朗農地	元朗丈量約109地段 第124、126、156 及158號	農地	中期租約	華廈地產發展 有限公司
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	工業／貨倉	中期租約	捷浩發展 有限公司
粉嶺雞嶺裕泰路9號 萬豪居15幢平房、 24個複式單位及54個車位	粉嶺上水市地段第116號	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	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
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	商業	773	金利華置業 有限公司 及金寶盈 有限公司	25
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	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

名稱	地段號碼	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
灣仔灣仔道76號 富利大廈地下1號舖位	海地段119號A段之 第1分段、海地段119號 A段之餘段、海地段119號 B段之第1分段之餘段、 海地段119號B段之第2分段、 海地段119號B段之 餘段及海地段119號 A段之第2分段之餘段	商業	379	富寶利地產 有限公司	25
九龍					
尖沙咀漆咸道111至113號 美華閣地下A座	九龍內地段第9935 號餘段及九龍內地段 第9936號餘段	商業	2,860	華廈置業 有限公司	100
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	工業	5,253	華廈置業 有限公司 及Aik San Realty Limited	50

主要物業 (續)

於二零零五年三月三十一日

(二) 出售用途 (續)

名稱	地段號碼	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
新界 (續)					
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	工業/貨倉	6,784	發達好有限公司	100
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	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
荃灣德士古道256至264號 德士古道工業中心 27個單位及7個車位	荃灣市地段第242 及243號	工業/貨倉	74,794	Sun Prince Godown Limited及新泰全 貨倉有限公司	50
葵涌永健道4至6號 永健工業大廈地下廠房 及1個車位	葵涌市地段第273號	工業	13,456	大江山置業 有限公司及 佳富利置業 有限公司	50
粉嶺安樂村安全街33號 豐盈工貿中心18個單位 及1個車位	粉嶺上水市地段 第100號	工業/貨倉	26,469	Mass Collection Company Limited	50
青衣長達路1至33號 青衣工業中心 (第1期：11個單位及8個車位) (第2期：6個單位及14個車位)	青衣市地段第65號	工業/貨倉	103,100 (第1期：91,644) (第2期：11,456)	成美產業有限公司	25
粉嶺安樂村安樂門道21號 豐貿廣場159個單位及 11個車位	粉嶺上水市地段第12號	工業/貨倉	168,556	建源興置業 有限公司及 建藝企業有限公司	25