

莊士

**Building
on our Vision**

Annual Report 業績報告

2007

莊士中國投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: **298**

目錄

公司資料	2
董事及高層管理人員之簡歷資料	5
主席報告書	9
企業管治報告	28
董事會報告書	36
獨立核數師報告書	44
綜合損益賬	45
綜合資產負債表	46
資產負債表	48
綜合現金流量表	49
綜合權益變動表	50
財務報告附註	51
物業資料	94
業績、資產及負債概要	96
股東週年大會通告	97

公司資料

董事會

高上智 (主席)
李世慰 (副主席)
李美心 (董事總經理)
彭振傑
莊家蕙
黃鑑*
朱幼麟, 銀紫荊星章, 太平紳士*
陳普芬, 銅紫荊星章, M.B.E., 太平紳士*
陳維端*
* 獨立非執行董事

審核委員會/ 提名委員會/ 薪酬委員會

黃鑑
朱幼麟, 銀紫荊星章, 太平紳士
陳普芬, 銅紫荊星章, M.B.E., 太平紳士

合資格會計師

黎蘊嫻

公司秘書

李慧貞

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環遮打道10號太子大廈22樓

股票過戶登記處

百慕達:
Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, HM 08, Bermuda

香港:
廣進證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行

註冊辦事處

Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda

香港主要辦事處

香港中環遮打道18號歷山大廈25樓
電話:(852) 2522 2013
圖文傳真:(852) 2810 6213
電郵地址:chuangs@chuangs.com.hk
網址:<http://www.chuang-china.com>

**香港及中華人民共和國
(「中國」) 其他辦事處**

九龍辦事處

遠生金屬製品(1988)有限公司
香港九龍觀塘鴻圖道74號明順大廈5樓

廣州辦事處

廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司
中國廣東省廣州市蓮港大道

東莞辦事處

東莞莊士房地產開發有限公司
中國廣東省東莞市工業大道
莊士新都行政中心二樓

長沙辦事處

湖南漢業房地產開發有限公司
中國湖南省長沙市
暮雲鎮G107國道大托收費站東側
比華利山行政中心二樓

長沙辦事處

長沙莊士置業有限公司
中國湖南省長沙市
星沙鎮商業樂園A棟109、110號二樓

惠州辦事處

莊士發展(惠陽)房地產有限公司
中國廣東省惠州市淡澳大道
莊士新城莊士花園第十五座一樓

成都辦事處

莊士發展(皇城)有限公司
中國四川省成都市人民南路四段1號
時代數碼大廈20層B3及B5單位

公司資料 (續)

香港及中國 銷售中心／外展處

香港外展處

香港九龍紅磡蕪湖街83號
莊士紅磡廣場地下13號舖

莊士•映蝶藍灣銷售中心

中國廣東省廣州市
蓮港大道

黃金海岸及濱江豪園銷售中心

中國廣東省東莞市工業大道
莊士新都行政中心一樓

比華利山銷售中心

中國湖南省長沙市
暮雲鎮G107國道大托收費站東側
比華利山行政中心一樓

比華利山外展處

中國湖南省長沙市
芙蓉中路231號

星沙比華利山銷售中心

中國湖南省長沙市
星沙鎮商業樂園A棟109、110號一樓

股份代號

298

董事及高層管理人員之簡歷資料

董事

高上智先生，51歲，主席，於企業管理方面積逾二十七年經驗。高先生亦為Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」) (本公司之控股公司) 之董事總經理及CNT Group Limited (北海集團有限公司) 之非執行董事 (該等公司均在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市)。彼持有理學士學位及工商管理碩士學位，並為香港會計師公會會員。高先生於二零零七年加入本集團。

李世慰先生，70歲，副主席，於製造業及地產業積逾二十二年經驗。李先生為香港－四川聯誼會有限公司副會長及香港廠主聯合會常務理事。彼畢業於上海復旦大學。李先生於一九九二年加入本集團。彼為莊紹綬先生 (「莊先生」) (莊士機構之控權股東兼執行董事) 之姐夫及莊家蕙小姐 (本公司之執行董事) 之姑父。

李美心小姐，46歲，董事總經理，於金融財務及投資銀行業務積逾二十一年經驗。彼亦為Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (莊士機構在聯交所上市之聯營公司) 執行董事。彼持有工商管理碩士學位，並為香港會計師公會資深會員及英國特許管理會計師公會會員。李小姐於一九九九年加入本集團。

彭振傑先生，49歲，執行董事，於建築及房地產發展業務積逾二十九年經驗，現專責本集團在中華人民共和國 (「中國」) 之物業項目。彼持有英國建築工程管理理碩士學位，並為英國特許建築學會、英國建築師測量師學會及香港工程師學會會員。彭先生於一九九二年加入本集團。

莊家蕙小姐，25歲，執行董事，於企業管理及中國房地產發展方面積累三年經驗。彼為廈門市政協委員、北京市青年聯合會委員、福建省青年聯合會委員及香港青年聯會委員。於二零零五年加入本集團。莊小姐為莊先生之女、蕭莊秀純女士之侄女及莊家彬先生之妹；彼等均為莊士機構之執行董事。莊小姐亦為本公司執行董事李世慰先生之侄女。

黃鑑博士，74歲，自一九八七年起擔任主席兼獨立非執行董事，直至二零零七年一月十五日辭任主席。黃博士為香港廠主聯合會及香港印染同業公會主席。彼亦為中國天津市人民政府企業改造及經濟開發顧問團團長、中國農民大學校長 (一九九四年至二零零五年) 及名譽校長、中國中華海外聯誼會名譽理事及中國人民政治協商會議第九屆全國委員會委員。彼具有豐富之管理經驗，尤其擅長管理中國貿易業務。

董事及高層管理人員之簡歷資料 (續)

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士，63歲，於一九九七年獲委任為獨立非執行董事。朱先生於財務、銀行業務及物業投資方面具廣泛經驗。彼現任中化香港控股有限公司（在聯交所上市之公司）執行董事。彼持有美國東北大學頒授之理學學士及理學碩士學位，以及哈佛大學頒授之工商管理碩士學位。彼為香港戰爭紀念賠償諮詢委員會委員、香港警察員佐級協會名譽會長及香港旅遊業議會上訴委員會委員。於二零零一年，朱先生獲美國東北大學頒發公共服務榮譽博士學位，並獲香港特區政府委任為非官守太平紳士。於二零零三年，朱先生獲選為中華人民共和國第十屆全國人民大會之香港特別行政區代表。

陳普芬博士，銅紫荊星章，M.B.E.，太平紳士，FCPA，FCPA (Australia)，85歲，於二零零四年獲委任為獨立非執行董事。彼為莊士機構及華潤創業有限公司之獨立非執行董事及Prime Investments Holdings Limited之非執行董事（該等公司均在聯交所上市）。陳博士為前九龍證券交易所主席及前香港證券交易所聯會主席，亦曾為根據證券條例認可之註冊證券商董事。彼現為多家科學研究機構之會員，其中包括石油工程師學會及海底科技學會。

陳維端先生，54歲，於二零零五年獲委任為獨立非執行董事。陳先生於財經界，尤其核數及稅務方面積逾二十六年經驗。彼為執業會計師，並為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼現為莊士機構、華凌集團有限公司、錦恒汽車安全技術控股有限公司、五礦資源有限公司、茂盛控股有限公司、三和集團有限公司、中聯石油化工國際有限公司及湖南有色金屬股份有限公司（該等公司均在聯交所上市）之獨立非執行董事。彼亦為廣州市政協委員及中華海外聯誼會理事。陳先生曾任香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員。彼現任一家執業會計師行之首席董事。

高層管理人員

黃世釗先生，51歲，主管本集團中國廣東省業務之總經理，於法律專業、機電工程、物業發展、行政及管理方面積逾三十三年經驗。彼大學畢業，具法學專業學歷，並為東莞市沙田外商投資企業協會副會長。於一九九三年加入本集團。

吳學開先生，42歲，主管本集團中國湖南省業務之總經理，於行政及管理方面積逾十九年經驗。彼大學畢業，具法學專業學歷，為中國律師。於二零零四年加入本集團。

李慧貞小姐，46歲，公司秘書，於企業服務及行政管理方面積逾二十三年經驗。彼持有商學士學位及工商管理碩士學位，為英國特許秘書及行政人員公會與香港特許秘書公會資深會員。於一九九八年加入本集團。

黎蘊嫻小姐，33歲，合資格會計師兼財務總監，於財務及會計方面積逾十年經驗。彼持有會計學士學位及工商管理碩士學位，為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。於二零零一年加入本集團。

Building for

QUALITY LIFESTYLE

展望未來，本集團將於
未來四至五年加快發展樓面面積
3,224,000平方米之物業

按物業現時市場價格及
本集團多年前所購入土地儲備相對低廉之成本，
本集團相信，物業發展業務
將可為本集團帶來可觀利潤

本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度錄得營業額**230,300,000**港元，較上年增長兩倍

財務回顧

本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度錄得營業額230,300,000港元（二零零六年：77,200,000港元），較上年增長兩倍。營業額之增長主要由本集團於中華人民共和國（「中國」）之物業銷售所帶動，中國之物業銷售額佔本集團總營業額逾70%。

由於營業額增加，本年度毛利增至76,600,000港元（二零零六年：26,600,000港元），毛利率約為33.3%。本集團於年內重估投資物業，使物業價值增加47,500,000港元。分銷成本、行政費用支出及其他經營支出隨着本集團在中國之物業發展業務擴展而增加。此外，本集團亦因完成出售其於勤達集團國際有限公司（「勤達集團」）全部股本權益而錄得非經常性會計虧損93,600,000港元。因此，本集團於本年度錄得經營虧損73,700,000港元（二零零六年：溢利27,100,000港元）。用於本集團中國物業發展之借貸增加，故融資費用增加4,000,000港元。綜合上述各項，普通股股東應佔虧損為61,900,000港元（二

零零六年：溢利36,000,000港元）。每股虧損為港幣4.86仙（二零零六年：每股盈利港幣3.34仙，已就二零零六年四月完成之供股作出調整）。

倘不計入出售勤達集團產生之一次性會計虧損93,600,000港元，本公司普通股股東於本年度應佔溢利31,700,000港元。

股息

董事會建議宣派末期股息每股港幣1.0仙（二零零六年：每股港幣1.0仙），此項股息將於二零零七年九月十二日或之前派付予二零零七年八月三十日名列本公司股東名冊之股東。本財政年度並無派發中期股息（二零零六年：零）。本年度股息總額為每股港幣1.0仙（二零零六年：每股港幣1.0仙）。

業務回顧： 專注於中國之物業發展

本集團多年前於中國廣州市、東莞市、惠州市及長沙市購入用作發展之土地儲備，但對開發的速度按伺機待發的策略，因本集團一直相信隨當地經濟發展及基礎設施網絡之改善，樓價可受惠上升而令本集團之土地儲備價值有可觀增長。近年中國經濟不斷起飛，國內省市基建不斷完善，樓價全面穩步上升，而本集團之待開發土地儲備之價值已見大幅增長。

從宏觀角度來看，中國過去十年基本因素持續改善。中國經濟近年蓬勃發展，推動人民平均收入穩步上升，因而出現大量有意改善生活水平之新興中產階級。本集團項目所在地點配套基本設施相繼落成，帶來了巨大的發展動力。本集團認為應把握機遇，改變物業發展的策略轉為採取更積極進取之態度，爭取業務增長並充分開發本身土地儲備以實現其潛在價值。

為落實本集團之發展計劃，本集團年內已實施多項安排。在強化經營方面，本集團吸納了多方面的人才及新的技術，包括項目管理、銷售及市場推廣以至物業管理，以加快各環節之步伐；在財務方面，本集團在二零零六年四月完成按四供一比例供股，集資現金約100,000,000港元，增加作為發展中國地產項目之資金。

為更加集中本集團發展中國物業之核心業務，本集團已實施一系列策略性行動，其中最主要者為在二零零七年二月出售勤達集團44.7%權益，獲得現金119,400,000港元，撥作發展中國物業市場。是項出售充分反映本集團重整業務之策略：出售非核心資產及投資，調動資源集中發展中國物業市場，實現本集團成為主要物業發展商之目標。

業務回顧： 土地儲備及新購土地

中國房地產市場龐大，而且發展迅速，為籌劃未來於國內之發展，本集團不斷積極發掘增購土地機會。年內，本集團在中國物色土地收購機會，目標城市包括北京、成都、長沙、南寧、廈門、煙台等。本集團參與多項掛牌、招標及

拍賣活動，亦以私人協約方式進行磋商購買土地。於二零零六年底，本集團成功投得長沙市一塊可發展樓面面積約500,000平方米之土地。

本集團正積極發展位於廣東省廣州市、東莞市及惠州市之物業項目及兩個位於湖南省長沙市之項目，詳情如下：

	二零零七年 財政年度 供銷售 之已竣工 樓面面積 (平方米)	二零零八年 財政年度 在建樓面 面積 (平方米)	二零零八年 後發展樓面 面積 (平方米)	總計 (平方米)
廣東省東莞市莊士新都 第二期黃金海岸	57,381			
廣東省東莞市莊士新都 第三期濱江豪園		143,000	387,000	530,000
廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣		70,000	380,000	450,000
廣東省惠州市莊士新城			144,000	144,000
湖南省長沙市比華利山		70,000	1,530,000*	1,600,000
湖南省長沙市星沙比華利山		150,000	350,000	500,000
總計		433,000	2,791,000	3,224,000

* 將發展樓面面積包括有待取得土地使用權之面積1,530,000平方米。

業務回顧： 物業發展

廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣 (擁有85%權益)

廣州市莊士•映蝶藍灣

地盤面積： 204,000平方米

總樓面面積： 450,000平方米

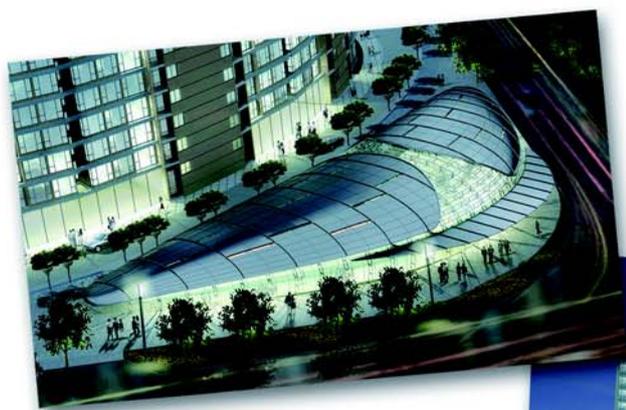


業務回顧： 物業發展 (續)

廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣 (擁有85%權益)

莊士•映蝶藍灣鄰近已於二零零六年底投入服務之廣州地鐵4號線站，令往返莊士•映蝶藍灣與廣州市中心更為便利。隨著新地鐵線路之啟用，該區之物業價格不斷攀升。此外，二零一零年度亞運會將在廣州舉行，而亞運運動村位於莊士•映蝶藍灣僅3公里距離。為迎接此國際性盛會，當地政府將對城市規劃及基礎設施進行大型改善

工程。預期有關改善工程將對該區帶來強大發展動力，並且拉動當地物業市場之需求，物業價格亦可節節上升。本集團正在加緊建設莊士•映蝶藍灣（總樓面面積逾450,000平方米）。第一期工程正在建設中，樓面面積約70,000平方米，提供11幢住宅樓宇逾500套住宅單位，預計將於二零零九年財政年度落成。



業務回顧： 物業發展 (續)

廣東省東莞市莊士新都 (擁有**100%**權益)

東莞市莊士新都第三期濱江豪園

地盤面積： 236,000平方米

總樓面面積： 530,000平方米



業務回顧： 物業發展 (續)

廣東省東莞市莊士新都 (擁有100%權益)

位於東莞河岸之莊士新都見證了當地政府於鄰近本項目進行之大規模基礎設施發展，包括前造船廠遷址、填土、拓展通往市中心之便捷路線，及開建供休憩用途而景色怡人之沿江長廊。此外，莊士新都毗鄰在興建中之沿海高速公路，連接廣州至蛇口，並從蛇口經深港西部通道通往香港。隨著基礎設施日漸完備，本集團即加快發展速度，

啟動第三期濱江豪園，提供530,000平方米的住宅面積以配合殷切需求。8幢住宅大樓提供逾700套單位（樓面面積為90,000平方米）之工程正在展開，預計於二零零九年財政年度落成。此外，另佔樓面面積53,000平方米之地盤平整工程將於短期內動工。



業務回顧： 物業發展 (續)

湖南省長沙市比華利山 (擁有**54%**權益)

長沙市比華利山

地盤面積： 1,000,000平方米

總樓面面積： 1,600,000平方米



業務回顧： 物業發展 (續)

湖南省長沙市比華利山 (擁有54%權益)

長沙市比華利山為樓面面積逾70,000平方米之低密度建築，建設工程將於短期內竣工。該低密度開發項目包括排屋、半獨立屋、別墅及服務式公寓。本集團在開發此項目時一直維持高品質標準。預計於二零零八年財政年度

竣工交樓，並期望此項目為本集團之業績作出重要貢獻。面積為480畝之第二期發展正處於規劃階段，預期有關審批可於二零零八年財政年度落實。



業務回顧： 物業發展 (續)

湖南省長沙市比華利山 (擁有**54%**權益)



業務回顧： 物業發展 (續)

湖南省長沙市比華利山 (擁有54%權益)



業務回顧： 物業發展 (續)

湖南省長沙市星沙比華利山 (擁有100%權益)

本集團於二零零六年購入位於長沙市星沙一幅土地，已全數支付地價。該低密度開發項目包括別墅、排屋及半獨立屋，樓面面積為500,000平方米，有關綜合規劃已經完成。第一期(樓面面積為150,000平方米)之平整工程即將展開，預計第一期之工程於二零零九年財政年度完成。



廣東省惠州市莊士新城 (擁有100%權益)

年內，本集團出售惠州市一幅面積為98,600平方米之土地，所得現金近92,000,000港元已用於拓展本集團物業發展業務。出售該幅土地後，莊士新城尚有144,000平方米之樓面面積可供發展，現正處於規劃階段。



發展總結

總括而言，就本集團之發展中物業項目，於二零零八年財政年度在建工程涉及總樓面面積將為433,000平方米，而於二零零九年財政年度將增至逾600,000平方米。

Building for **PEOPLE**

東莞黃金海岸之**370**個車位及在廣州市、
東莞市及長沙市發展中樓面**433,000**平方米
將於二零零八年財政年度進行銷售及預售，
按現時市價，上述物業總銷售價值預期
將逾**2,200,000,000**港元

業務回顧： 物業銷售

憑藉著基建設施的不斷完善，本集團於國內的物業開發項目正蓄勢待發，並獲得越來越多買家追捧。本集團在中國之發展項目提供高品質而價格適中之物業，並注重現代化之建築風格、高水準的建築要求及全面性之物業管理服務。

於二零零七年財政年度，本集團於東莞市莊士新都之黃金海岸經已落成，可供出售面積為**57,381**平方米。由於本集團十分重視品牌的建立，所以一直致力於最高品質標準，包括市場推廣活動及示範單位裝修亦不例外。銷售方面，黃金海岸之反應非常理想，普通單位已全部售罄，而年內推出之複式單位亦反應熱烈，複式示範單位之售

價更創新紀錄達每平方米人民幣**11,000**元。二零零七年財政年度之總物業銷售收入為**165,900,000**港元，較去年同期增長八倍。

長沙市比華利山之排屋及半獨立屋已展開市場推廣及預售，**68%**排屋及**29%**半獨立屋已獲預售，成績令人滿意。於本報告日期已出售但並未入賬列作營業額之物業（包括長沙比華利山之預售）達人民幣**196,100,000**元，預期將於二零零八年財政年度入賬列作營業額。此外，東莞黃金海岸之**370**個車位及在上述廣州市、東莞市及長沙市發展中樓面面積約**433,000**平方米將於二零零八年財政年度進行銷售及預售，按現時市價，上述物業總銷售價值預期將逾**2,200,000,000**港元。

業務回顧： 物業銷售 (續)

示範單位



業務回顧： 物業管理

本集團認為良好的物業管理服務為提升居住環境其中一個元素，故此十分注重提供完善之物業管理服務，以滿足客戶之要求。根據去年就東莞市黃金海岸進行之居民調查顯示，93%受訪者認為「環境、景觀及綠化」方面滿意，「安全」及「清潔」之滿意比率亦相若；而物業管理及所提供服務等九個服務類別，整體滿意比率亦逾80%。最近，黃金海岸獲東莞市環境保護局授予「東莞市綠色社區」榮譽。

為配合東莞市黃金海岸會所啟用，本集團於年內成立至尊會會籍計劃，以營造一個舒適之社區。本集團發展物業之住戶將自動成為至尊會會員，除可專享本集團在國內所有發展物業之會所設施外，亦可享有多項特別獎賞及優惠。



業務回顧： 物業管理 (續)

至尊會



業務回顧： 其他投資

本集團在中環之莊士大廈·商業及寫字樓樓面面積合共60,587平方呎·作投資用途。年內·莊士大廈之租金及其他收入為15,200,000港元。本集團已獲批准將莊士大廈之寫字樓用途改為酒店用途。本集團認為·是項批准可增加物業用途的靈活性及有助該物業價值之增值·而本集團正對有關用途改變進行可行性研究。

本集團之其他資產包括遠生金屬製品(1988)有限公司(該公司從事五金製品出口)以及擁有有價證券(北海集團有限公司)之12.3%權益。

該等其他投資於二零零七年三月三十一日之總賬面值超過600,000,000港元。本集團將於適合機會時考慮出售該等投資·該等投資倘出售後·預計將獲取可觀之收益並可進一步為公司提供額外營運資金。



財務狀況

於二零零七年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,469,000,000港元。每股資產淨值為1.15港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，所以未計及其重估價值。

於二零零七年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為354,200,000港元（二零零六年：147,700,000港元）。於同日，本集團之銀行借貸約為337,500,000港元（二零零六年：281,300,000港元）。

淨負債與資本比率之計算並不適用，因本集團之現金結存超逾銀行借貸約16,700,000港元（二零零六年：淨負債與資本比率為9.5%）。

本集團約75.2%之現金及銀行結存以港元或美元為單位，其餘24.8%則以人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團約80.6%之銀行借貸以港元為單位，其餘19.4%則以人民幣為單位。本集團之銀行借貸中，約0.6%須於一年內償還，12.3%須於第二年內償還，22.2%須於第三至第五年內償還，而其餘64.9%須於五年後償還。

職員

於二零零七年三月三十一日，本集團聘有264名職員，而旗下之加工廠聘有582名工人。本集團為其職員提供其他福利，包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供職員培訓計劃。

展望

中國國內生產總值增長預計將保持在10%左右，城市居民收入將繼續上升，使更多人有能力及意欲置業。儘管有意見認為有必要壓抑物業投資活動以防經濟過熱，但預計為控制物業投機而採取之措施不會對本集團之項目構成影響。

在過去一年，本集團重整業務策略，以向國內消費者提供價格合理之優質物業為使命，在中國物業市場積極尋求發展機會，成績有目共睹。展望未來，本集團將於未來四至五年加快發展樓面面積3,224,000平方米之物業，以把握中國市場之龐大潛力。本集團相信，按物業現時市場價格及本集團多年前所購入土地儲備相對低廉之成本，物業發展業務將可為本集團帶來可觀利潤，除此之外，本集團於物業銷售及出售非核心資產之資金回籠，將投放於新項目以對股東帶來更大回報。

致意

本人謹代表董事會向各董事同寅及集團全體員工致意，感謝其於年內盡忠職守及竭誠作出貢獻。

主席

高上智

香港，二零零七年七月四日

企業管治報告

緒言

本公司致力達到高水平之企業管治，以適當維護及提升其股東之權益。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「管治守則」）之守則條文。

企業管治常規報告

(A) 董事會

(i) 董事會成員組合

於本報告日期，董事會成員包括九位董事。董事會成員如下：

姓名	職銜
高上智先生	主席
李世慰先生 (附註)	副主席
李美心小姐	董事總經理
彭振傑先生	執行董事
莊家蕙小姐 (附註)	執行董事
黃鑑博士	獨立非執行董事
朱幼麟先生	獨立非執行董事
陳普芬博士	獨立非執行董事
陳維端先生	獨立非執行董事

附註：李世慰先生為莊家蕙小姐之姑父。

董事會因應本公司之業務及策略定期檢討董事會之成員組合和擔任執行及獨立非執行董事所要求之職能及經驗。若董事會識別到合資格成為董事會成員之合適人選，將向提名委員會作出推薦，使其可獲選為本公司董事。

企業管治常規報告 (續)

(A) 董事會 (續)

(ii) 董事之委任、重選及罷免

本公司就董事之委任及罷免訂有正式、經審慎考慮及具透明度之程序。所有為填補臨時空缺而新獲委任之董事均須在其獲委任後於本公司之第一個股東大會上接受股東選舉。每位董事每三年須至少輪值告退一次。所有獨立非執行董事之任期均為三年，並須如上文所述輪值告退。

(iii) 提名委員會

提名委員會之成立訂有明確之職權範圍，旨在檢討董事會之成員組合。提名委員會成員包括三位獨立非執行董事黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士。本年內提名委員會曾召開一次會議，以檢討董事會之結構、規模及組合，並評估每位獨立非執行董事之獨立性。此外，提名委員會以書面決議案批准獲推薦之人選成為董事會成員。每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席／ 舉行會議次數
黃鑑博士*	1/1
朱幼麟先生	1/1
陳普芬博士	1/1

* 提名委員會主席

企業管治常規報告 (續)

(A) 董事會 (續)

(iv) 董事會會議

董事會於本年內曾舉行四次會議。於董事會會議舉行前均作好安排，確保每位董事獲發充份之通知及資料。主席連同董事總經理擬定每次董事會會議之議程，並邀請其他董事建議其他議程。董事會會議紀錄保存詳盡資料，以反映有關會議所作出之決定。

每位董事出席董事會會議之紀錄如下：

姓名	職銜	出席／ 舉行會議次數
高上智先生	主席	1/4 (附註1)
李世慰先生	副主席	4/4
李美心小姐	董事總經理	4/4
彭振傑先生	執行董事	4/4
莊家蕙小姐	執行董事	1/4 (附註2)
鄧永倫先生	執行董事	2/4 (附註3)
蘇瑾瑤小姐	執行董事	2/4 (附註4)
黃鑑博士	獨立非執行董事	4/4
朱幼麟先生	獨立非執行董事	2/4
陳普芬博士	獨立非執行董事	4/4
陳維端先生	獨立非執行董事	4/4

附註1： 高上智先生於二零零七年一月十五日獲委任為主席兼執行董事。

附註2： 莊家蕙小姐於二零零七年三月八日獲委任為執行董事。

附註3： 鄧永倫先生於二零零七年一月十五日辭任執行董事。

附註4： 蘇瑾瑤小姐於二零零七年七月三日辭任執行董事。

企業管治常規報告 (續)

(A) 董事會 (續)

(v) 主席及行政總裁

主席及行政總裁為獨立之職務。高上智先生為主席，而董事總經理李美心小姐為行政總裁。

(vi) 董事之責任

本公司每位董事均須充份了解其作為本公司董事之責任，並會按時收到有關本集團之資料，以便其在知情之情況下作出決定和履行作為本公司董事之職責及責任。新獲委任之董事將透過全面之簡介得知本集團之業務。

(vii) 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認均有遵守標準守則所訂之標準。

(viii) 獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條每年發出之獨立確認書。本公司將其所有獨立非執行董事視為獨立。

企業管治常規報告 (續)

(B) 董事及高層管理人員之薪酬

(i) 執行董事及高層管理人員之薪酬政策

本集團之薪酬政策尋求給予公平之市值薪酬，以招攬、保留及推動優秀之員工。本集團所釐定之薪酬水平將確保可與聘用相若職能人才之公司作出比較及競爭。

(ii) 支付予獨立非執行董事之袍金

本公司每位獨立非執行董事每年獲付袍金100,000港元。於釐定該項袍金時，董事會已考慮當下之市場情況。有關袍金亦須待股東在股東週年大會上批准。

(iii) 薪酬委員會

薪酬委員會之成立訂有明確之職權範圍，旨在檢討執行董事及高層管理人員之薪酬。薪酬委員會成員包括三位獨立非執行董事黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士。本年內薪酬委員會曾召開一次會議，以檢討本集團之薪酬政策。此外，薪酬委員會以書面決議案批准本集團執行董事或高層管理人員之薪酬組合。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席／ 舉行會議次數
黃鑑博士*	1/1
朱幼麟先生	1/1
陳普芬博士	1/1

* 薪酬委員會主席

企業管治常規報告 (續)

(C) 問責及審核

(i) 財務申報

董事會確認其須負責編製本公司中期報告及年報內之財務報告，並就本集團之業績表現、財務狀況及前景提呈一份公正、清晰及全面之評估報告。

(ii) 內部管理

董事會確認其須負責保證本集團施行有效之內部管理系統，以保障集團資產及股東投資。

就此方面，本集團實施有關財務、營運、守規及風險管理之內部管理程序，確保以下各方面得到妥善處理：保障資產免被未經核准使用或處理，按照管理層核准之方式進行交易，置存可靠之會計記錄以備編製內部財務資料及刊發之用，並以有效之方式識別及管理風險。

集團內所有合資格人員均協力持續維繫及監督此等內部管理程序。根據本集團高層管理人員之評估，董事會連同審核委員會均認為本集團現行之內部管理程序足可應付集團目前所需。

(iii) 審核委員會

審核委員會之成立訂有明確之職權範圍，旨在審視及監督本集團之財務申報程序及內部管理。審核委員會成員包括三位獨立非執行董事黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士。本年內審核委員會曾召開兩次會議，以討論與外聘核數師之關係、審閱本公司之中期及年度財務報告，以及評估本集團之內部管理系統。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席／ 舉行會議次數
黃鑑博士*	2/2
朱幼麟先生	2/2
陳普芬博士	2/2

* 審核委員會主席

企業管治常規報告 (續)

(C) 問責及審核 (續)

(iv) 核數師之酬金

於本年度,已付或應付予本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所之酬金如下:

所提供服務	已付/應付費用 千港元
審核服務	600
非審核服務	415
	<hr/> 1,015

(D) 董事會之授權

(i) 董事委員會

本公司已成立三個委員會,分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。此等委員會之成立均訂有成文職權範圍,其清楚訂明委員會之權力及職責。

(ii) 管理功能

董事會已界定留待董事會全權批准之事項及交由執行管理層處理之事項。所有執行管理層人員均獲授明確之職權範圍,特別是在何種情況下應向董事會匯報及事先取得批准。所有給予執行管理層之授權均定期予以檢討,確保授權仍屬恰當。

企業管治常規報告 (續)

(E) 與股東之溝通

(i) 股東週年大會

董事會將股東週年大會視為與本公司股東會面之主要渠道。前任主席已出席二零零六年八月舉行之本公司股東週年大會，以回答股東之提問。

(ii) 重要事項

本公司已確保股東大會未來將要處理之任何重要事項均會以獨立之決議案提呈。

(iii) 以投票方式表決

有關在股東大會上要求以投票方式表決之程序及規定，已詳載於致股東之通函及於股東大會開始前向股東清楚傳達。

結論

本公司於截至二零零七年三月三十一日止年度均有遵守管治守則之守則條文。

代表董事會

Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

董事總經理

李美心

香港，二零零七年七月四日

董事會報告書

董事會現謹將本公司及各附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核財務報告,提呈各股東省覽。

主要業務及地域分部

本公司主要業務為投資控股。各主要附屬公司之主要業務載於財務報告附註40。

本集團於本年度之表現按業務及地域分部之分析載於財務報告附註6。

業績及股息

本集團於本年度之業績載於第45頁之綜合損益賬內。

董事會建議宣派末期股息每股港幣1.0仙(二零零六年:每股港幣1.0仙),此項股息將於二零零七年九月十二日或之前派付予二零零七年八月三十日名列本公司股東名冊之股東。本財政年度並無派發中期股息(二零零六年:零)。本年度股息總額為每股港幣1.0仙(二零零六年:每股港幣1.0仙)。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料,載於財務報告附註40。

儲備

本年內儲備之變動,載於財務報告附註30。

物業、廠房及設備

本年內物業、廠房及設備之變動,載於財務報告附註16。

物業資料

本集團持有之投資物業、樓宇、待售物業、土地使用權及發展權資料,詳載於第94及95頁。

股本

本年內股本之變動,載於財務報告附註29。

董事會報告書 (續)

捐款

本年內本集團之慈善及其他捐款總額為1,511,000港元。

優先購買權

本公司於百慕達註冊成立，該司法地區之法例並無有關優先購買權之規定。

財務概要

本集團截至二零零七年三月三十一日止五個年度之業績、資產及負債概要載於第96頁。

董事

本年內及截至本報告日期止，本公司董事名單如下：

高上智先生	(於二零零七年一月十五日獲委任)
李世慰先生	
李美心小姐	
彭振傑先生	
莊家蕙小姐	(於二零零七年三月八日獲委任)
黃鑑博士	
朱幼麟先生	
陳普芬博士	
陳維端先生	
鄧永倫先生	(於二零零七年一月十五日請辭)
蘇瑾瑤小姐	(於二零零七年七月三日請辭)

根據本公司公司細則第85(2)及86(3)條與香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之規定，李世慰先生、莊家蕙小姐、朱幼麟先生、陳普芬博士及陳維端先生將於即將舉行之股東週年大會上依章退任董事，惟符合資格並願意膺選連任。

董事購買股份或債券之權利

除下文「購股權計劃」一節所述本公司採納之購股權計劃外，本公司、其任何控股公司或附屬公司或同系附屬公司於本年內任何時間概無參與任何安排，使本公司之董事可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零零七年三月三十一日，本公司各董事及主要行政人員持有本公司及其聯繫公司(定義見證券及期貨條例(「證券期貨條例」)第十五部份)之股份、相關股份及債券權益及淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第7及8節之條文已通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券期貨條例第十五部份第三五二條規定須登記於其所述之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所如下：

董事姓名	股份數目	本公司權益	
		身份	持股百分比
黃鑑博士	1,137,139	實益擁有人	0.09
李世慰先生	2,008,000	實益擁有人	0.16
彭振傑先生	620,000	實益擁有人	0.05
陳普芬博士	4,120	受控制法團權益	0.0003

Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

(「莊士機構」) 權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
李世慰先生	168,755,848	附註	11.42
陳普芬博士	751,187	實益擁有人	0.05

附註：168,032,624股莊士機構股份權益因有關董事透過其配偶(一項擁有該等股份之全權信託之全權受益人及受託人)之權益而產生。其餘723,224股莊士機構股份權益乃由有關董事實益擁有。

於回顧年度，本公司董事及主要行政人員以及其配偶或未滿十八歲之子女並未獲授予或行使任何可認購本公司或其任何聯繫公司證券之權利。

除本文所披露者外，於二零零七年三月三十一日，本公司各董事及主要行政人員概無持有本公司及其任何聯繫公司(定義見證券期貨條例第十五部份)之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第7及8節之條文須通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券期貨條例第十五部份第三五二條規定須登記於其所述之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所。

董事於合約上之利益

各董事在本公司或其任何附屬公司訂立於本年終或本年內任何時間仍然有效且與本公司業務有關之重大合約中，並無擁有任何直接或間接之重大權益。

董事之服務合約

本公司或其任何附屬公司並無與董事簽訂任何於一年內若由僱用公司終止合約則須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於競爭業務之權益

高上智先生(本公司主席兼執行董事)為莊士機構之執行董事(該公司之主要業務包括在香港之物業投資)及北海集團有限公司之非執行董事(該公司之主要業務包括在香港及中華人民共和國(「中國」)之物業投資及發展)。李美心小姐(本公司董事總經理兼執行董事)為勤達集團國際有限公司(「勤達集團」)之執行董事(該公司之主要業務包括在中國之物業投資)。莊士機構、北海集團有限公司及勤達集團均為在聯交所上市之公司。由於此等公司所擁有之物業就類型及/或所處地點而言均有別於本集團之物業，本集團乃以獨立於此等公司業務之方式及按公平原則經營業務。

主要股東

據本公司任何董事或主要行政人員所知，且除上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節所披露者外，於二零零七年三月三十一日，下列人士持有本公司之股份及相關股份權益及淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第十五部份第三三六條規定須登記於其所述之登記冊如下：

股東	本公司 股份數目	身份	持股百分比
Profit Stability Investments Limited (「PSI」)	787,216,556	實益擁有人	61.47
莊士機構	787,216,556	受控制法團權益	61.47
莊紹綬先生(「莊先生」)	795,716,556	附註 1	62.14
莊賀碧諭女士	795,716,556	附註 2	62.14

附註 1： 787,216,556股本公司股份權益因PSI(莊士機構之全資附屬公司)擁有有關股份權益而產生。莊先生可在莊士機構之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。其餘8,500,000股本公司股份由莊先生實益擁有。

附註 2： 該等權益透過其配偶莊先生之權益而產生。

除上述者外，於二零零七年三月三十一日，據本公司有關登記冊所記錄，概無其他人士持有本公司之股份或相關股份權益或淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第十五部份第三三六條規定須登記於其所述之登記冊。

控權股東於合約上之利益

於結算日或本年內任何時間及截至本報告日期止，本公司或其任何附屬公司概無與控權股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

借款

本集團之銀行貸款載於財務報告附註31。

資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團已將若干附屬公司之股份及賬面淨值合共748,423,000港元(二零零六年：681,667,000港元)之資產(包括投資物業、土地使用權、待發展／發展中物業及待售物業)作為抵押，以便有關附屬公司取得銀行信貸融資。

買賣或贖回本公司之上市證券

於本年度，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦無買賣本公司之任何股份。

主要供應商及客戶

本集團之最大及五大供應商之採購額分別佔本年度總採購額之32%及53%。

本集團之最大及五大客戶之銷售額分別佔本年度總營業額之42%及55%。

董事、彼等之聯繫人士或任何股東(均為據董事會所知擁有本公司股本逾5%者)概無於本集團之五大供應商或客戶擁有任何權益。

退休金計劃

有關本集團退休金計劃之詳情載於財務報告附註9。

購股權計劃

根據於二零零二年八月二十六日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，一項購股權計劃（「該計劃」）已獲採納。

以下為該計劃之概要：

1. 目的： 給予本集團之董事、僱員及業務顧問和該計劃批准之任何其他人士獎勵
2. 參與者： 包括本集團之董事、僱員及業務顧問
3. 根據該計劃可發行之股份總數及其於本年報日期所佔之已發行股本百分比： 根據該計劃可予發行102,443,969股股份，相當於本報告日期已發行股本之8%
4. 每名參與者可獲授之購股權上限： 根據該計劃於十二個月內可發行之股份總數上限之1%
5. 根據購股權接納股份之期限： 不適用。自該計劃於二零零二年八月二十六日獲採納後，概未授出任何購股權
6. 接納購股權時應付之款項及付款期限： 購股權須於其批授日期（「批授日期」）（必須為交易日）後28天內接納，而接納時應付予本公司1.00港元
7. 行使價釐定基準： 不低於下列三項之最高數額：(i)聯交所每日收市價表於批授日期（必須為交易日）所報股份之收市價；(ii)聯交所每日收市價表於緊接批授日期前五(5)個交易日所報股份之平均收市價；及(iii)股份面值
8. 該計劃尚餘年期： 有效年期直至二零一二年八月二十五日止，惟若根據該計劃條款予以終止則除外

足夠之公眾持股量

於截至二零零七年三月三十一日止整個年度，本公司一直保持足夠之公眾持股量。

關連交易

以下為本集團於本年內進行之關連交易：

1. 於二零零七年一月八日，本公司與莊士機構（本公司之控股公司）訂立一項協議，以119,400,000港元向莊士機構出售Gold Throne Finance Limited之全部股本權益及股東貸款。有關交易詳情載於二零零七年一月二十六日致本公司股東之通函。
2. 於二零零七年五月十一日，本公司與勤達集團（莊士機構之聯營公司）訂立一項有條件轉讓協議，出售成富投資有限公司（一間全資附屬公司，其唯一資產為持有位於中國東莞之一幅工業土地）之全部股本權益及股東貸款。有關轉讓事項之代價為莊士發展（成都）有限公司（勤達集團之一間全資附屬公司，其唯一資產為持有位於中國成都之一項投資物業）之全部股本權益及股東貸款以及勤達集團支付之現金人民幣13,000,000元。有關交易詳情載於二零零七年六月四日致本公司股東之通函。

根據上市規則第13.21條披露資料

1. 本集團與一家銀行就一項款額最高為75,000,000港元之循環信貸訂立信貸協議，有關協議於本報告日期仍然生效。根據該信貸協議，莊士機構於有關信貸生效期間之任何時候均須實益擁有50%或以上之本公司已發行股本權益。於二零零七年三月三十一日，該信貸協議下並無未償還之款額。
2. 本集團與一家銀行就一項款額最高為273,000,000港元之七年定期信貸訂立貸款協議，有關協議於本報告日期仍然生效。根據該貸款協議，莊士機構於有關定期信貸生效期間之任何時候均須實益擁有45%或以上之本公司已發行股本權益。於二零零七年三月三十一日，尚未償還之貸款額為272,000,000港元，而最後一期還款須於二零一三年九月二十九日償還。

核數師

本年度財務報告由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師將於本公司即將舉行之股東週年大會上告退，惟符合資格並願意膺聘續任。

代表董事會

Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

董事總經理

李美心

香港，二零零七年七月四日

獨立核數師報告書

致**CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED** (莊士中國投資有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已審核載於第45至第93頁Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「貴公司」) 之財務報告，此等財務報告包括於二零零七年三月三十一日之綜合及公司資產負債表，及截至該日止年度之綜合損益賬、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報告須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則及香港公司條例之披露規定編製及真實兼公平地呈列此等財務報告。有關責任包括設計、實施及維護與編製及真實兼公平地呈列財務報告相關之內部管理，以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而引致之重大錯誤陳述；選擇和應用合適之會計政策；及按照情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任是根據審核之結果，對此等財務報告發表意見，並按照百慕達一九八一年公司法第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師並不就本報告之內容對任何其他人士承擔或接受責任。

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並策劃及進行審核工作，以就此等財務報告是否存有任何重大錯誤陳述，作出合理之確定。

審核工作涉及執程序以獲取有關財務報告所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而引致財務報告存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與編製及真實兼公平地呈列財務報告相關之內部管理，以設計適當之審核程序，但並非為對 貴公司之內部管理效能發表意見。審核工作亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價財務報告之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證可充足及適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，此等財務報告已根據香港財務申報準則真實兼公平地反映 貴集團及 貴公司於二零零七年三月三十一日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二零零七年七月四日

綜合損益賬

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	5	230,292	77,228
銷售成本		(153,649)	(50,592)
毛利		76,643	26,636
其他收入	7	9,517	20,431
分銷成本		(15,674)	(5,640)
行政費用支出		(85,093)	(61,389)
其他經營支出		(12,980)	(2,987)
出售一間聯營公司之虧損	21	(93,574)	—
投資物業之公平值變動		47,487	50,000
經營(虧損)/溢利	8	(73,674)	27,051
融資費用	10	(15,604)	(11,653)
攤佔聯營公司業績		8,393	18,771
除稅前(虧損)/溢利		(80,885)	34,169
稅項抵免/(支出)	12	10,474	(16)
本年度(虧損)/溢利		(70,411)	34,153
應佔：			
普通股股東	13	(61,949)	36,023
少數股東權益		(8,462)	(1,870)
股息	14	12,805	12,805
		港幣仙	經重列 港幣仙
每股(虧損)/盈利	15	(4.86)	3.34

第51至93頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合資產負債表

二零零七年三月三十一日結算

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	28,636	34,785
投資物業	17	567,800	502,400
土地使用權	18	882,319	947,377
待發展／發展中物業	19	23,284	20,365
聯營公司	21	2,651	213,378
可供出售之融資資產	22	46,920	21,896
		1,551,610	1,740,201
流動資產			
待售物業	23	176,858	190,102
存貨	24	7,902	5,736
應收賬款及預付款項	25	156,615	31,558
現金及銀行結存	27	354,161	147,692
		695,536	375,088
流動負債			
應付賬款及應計費用	28	110,920	59,133
長期借款之即期部份	31	2,000	8,000
稅項		35,010	15,674
		147,930	82,807
流動資產淨值		547,606	292,281
總資產減流動負債		2,099,216	2,032,482

綜合資產負債表(續)

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
權益			
股本	29	64,027	51,222
儲備	30	1,392,166	1,350,109
擬派末期股息		12,805	12,805
股東資金		1,468,998	1,414,136
少數股東權益		65,495	72,693
權益總額		1,534,493	1,486,829
非流動負債			
長期借款	31	335,508	273,345
遞延稅項負債	32	191,503	235,366
其他非流動負債	33	37,712	36,942
		564,723	545,653
		2,099,216	2,032,482

董事
李世慰

董事
李美心

第51至93頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

資產負債表

二零零七年三月三十一日結算

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
附屬公司	20	115,036	150,036
流動資產			
應收賬款及預付款項	25	422	1,010
應收附屬公司款項	26	1,461,829	1,484,377
現金及銀行結存	27	261,844	98,787
		1,724,095	1,584,174
流動負債			
應付賬款及應計費用	28	803	634
		1,723,292	1,583,540
總資產減流動負債			
		1,838,328	1,733,576
權益			
股本	29	64,027	51,222
儲備	30	1,761,496	1,669,549
擬派末期股息		12,805	12,805
權益總額			
		1,838,328	1,733,576

董事
李世慰

董事
李美心

第51至93頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動所得現金			
經營活動所得／(使用) 現金	37(a)	19,207	(9,283)
已付利息		(17,349)	(13,237)
已付海外稅項		(14,053)	(10)
經營活動使用現金淨額		(12,195)	(22,530)
投資活動所得現金			
已收利息		9,749	4,482
已收一間聯營公司股息		10,746	10,720
購入物業、廠房及設備		(5,086)	(3,534)
增持一間聯營公司權益		—	(426)
出售物業、廠房及設備所得款項		208	1,020
出售一間聯營公司所得款項		119,400	—
增添發展中物業		(59,374)	(55,541)
非上市優先股贖回所得款項		—	23,500
出售可供出售之融資資產所得款項		207	—
聯營公司還款		750	—
存放日期起計三個月後到期之銀行存款減少		15,142	6,730
投資活動所得／(使用) 現金淨額		91,742	(13,049)
融資活動所得現金			
已付股東股息		(12,805)	(10,244)
發行新股份		100,624	—
新借銀行貸款		78,000	48,345
償還銀行貸款		(23,755)	(6,000)
融資活動所得現金淨額		142,064	32,101
現金及現金等值增加／(減少) 淨額		221,611	(3,478)
年初現金及現金等值		129,327	132,805
年終現金及現金等值	37(b)	350,938	129,327

第51至93頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	股本 千港元	其他儲備 千港元	累積虧損 千港元	股東資金 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零五年四月一日	51,222	1,647,692	(301,223)	1,397,691	72,536	1,470,227
匯率變動	—	1,809	—	1,809	608	2,417
可供出售融資資產之 公平值變動	—	(11,143)	—	(11,143)	—	(11,143)
直接在權益內確認之 (支出)／收入淨額	—	(9,334)	—	(9,334)	608	(8,726)
本年度溢利	—	—	36,023	36,023	(1,870)	34,153
本年度已確認(支出)／ 收入總額	—	(9,334)	36,023	26,689	(1,262)	25,427
少數股東注資	—	—	—	—	1,419	1,419
二零零五年末期股息	—	—	(10,244)	(10,244)	—	(10,244)
於二零零六年三月三十一日	51,222	1,638,358	(275,444)	1,414,136	72,693	1,486,829
匯率變動	—	3,968	—	3,968	1,264	5,232
可供出售融資資產之 公平值變動	—	25,024	—	25,024	—	25,024
直接在權益內確認之 收入淨額	—	28,992	—	28,992	1,264	30,256
本年度虧損	—	—	(61,949)	(61,949)	(8,462)	(70,411)
本年度已確認收入／ (支出)總額	—	28,992	(61,949)	(32,957)	(7,198)	(40,155)
新股份供股	12,805	89,638	—	102,443	—	102,443
供股費用	—	(1,819)	—	(1,819)	—	(1,819)
二零零六年末期股息	—	—	(12,805)	(12,805)	—	(12,805)
於二零零七年三月三十一日	64,027	1,755,169	(350,198)	1,468,998	65,495	1,534,493

第51至93頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

財務報告附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

1 一般資料

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 為於百慕達註冊成立及在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 主板上市之有限責任公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而在香港之主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。

於二零零七年三月三十一日，本公司為Profit Stability Investments Limited擁有61.5%權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立，為Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市) 之全資附屬公司。董事會視Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) 為最終控股公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 之主要業務為物業投資及發展、手錶配件製造及銷售、證券投資及買賣，以及提供資訊科技服務。

2 主要會計政策概要

以下為編製本財務報告所採用及已貫徹應用於所呈列之各個年度之主要會計政策：

(a) 編製基準

財務報告採用歷史成本法編製，並根據投資物業及可供出售之融資資產按公平值重估而作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則。

編製符合香港財務申報準則之財務報告須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對財務報告有重大影響之假設及估計之範疇載於下文附註4。

於二零零六年，本集團採納下列對始於二零零六年一月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之新修訂及詮釋：

香港會計準則第39號(修訂)	公平價值期權
香港會計準則第39號及 香港財務申報準則第4號(修訂)	融資工具：確認及計量與保險合約一財務擔保合約
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第4號	釐定某項安排是否包含租約

採納上述修訂及詮釋對本集團之會計政策並無任何重大影響。

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

以下為經已頒佈而始於二零零七年一月一日或該日以後之會計期間或較後期間必須採納·惟本集團並未提早採納之準則·有關現有準則之修訂及詮釋:

香港財務申報準則第7號	融資工具:披露
香港財務申報準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列—資本披露
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第8號	香港財務申報準則第2號之範圍
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第9號	重估隱含之衍生工具
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第10號	中期財務申報及減值
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第11號	香港財務申報準則第2號—集團及庫存股份交易

本集團將就其始於二零零七年四月一日或該日以後之財政期間應用上述準則·修訂及詮釋·惟預計此對本集團之財務狀況將不會有重大影響。

(b) 綜合會計

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司截至三月三十一日止之財務報告·並呈列本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備。

本財政期間內購入或出售之附屬公司及聯營公司之業績·乃分別自收購日期起計算或計算至出售日期止·並列入綜合損益賬。

出售附屬公司或聯營公司之損益乃參考於出售日期應佔之淨資產(包括應佔尚未撇銷之商譽數額)計算。

(c) 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權控制其財務及營運政策規管·並通常直接或間接持有佔一半以上投票權之股權或持有一半以上已發行股本之公司。於評估本集團是否控制另一實體時·將考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司於其控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬·而於控制權終止當日起不再綜合入賬。

2 主要會計政策概要 (續)

(c) 附屬公司 (續)

本集團採用收購會計法為本集團所收購之附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所給予資產、所發行股本工具、以及所產生或承擔之負債之公平值，加上收購交易直接應佔之成本。在業務合併過程中所收購之可識別資產、所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超逾本集團應佔所收購可識別淨資產之公平值之差額乃列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產之公平值，則有關差額將直接在損益賬內確認。

集團內公司間之交易、結餘及交易產生之未變現收益於綜合時予以對銷。未變現虧損亦予以抵銷，惟會當作所轉讓資產出現減值跡象處理。有關附屬公司之會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團所採用之會計政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值扣除減值虧損列賬。本公司根據股息收入計算附屬公司業績。

(d) 少數股東權益

少數股東權益乃指外界股東於附屬公司經營業績及資產淨值之權益。

本集團將與少數股東之交易當作與集團外第三者之交易。本集團向少數股東出售股本權益所產生之損益，將列入損益賬。向少數股東購入股本權益將產生商譽，乃所付代價與應佔所收購附屬公司淨資產賬面值之差額。

(e) 聯營公司

聯營公司乃指本集團長期持有其股本權益及對其管理行使重大影響力，並通常持有20%至50%投票權之公司（並非附屬公司或合營企業）。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬，初始按成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購產生之商譽，扣除任何累積減值虧損。

本集團應佔收購後聯營公司之損益乃在損益表內確認，而應佔收購後之儲備變動則在儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動作出調整。若本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，除非本集團已代聯營公司承擔責任或支付款項，否則本集團將不會確認進一步虧損。

2 主要會計政策概要 (續)

(e) 聯營公司 (續)

本集團與其聯營公司交易產生之未變現收益，按本集團於聯營公司之權益對銷。除非交易可提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團所採用之政策一致。

(f) 商譽

商譽乃指收購成本超逾本集團於有效收購日期應佔所購入附屬公司及聯營公司可識別淨資產公平值之數額，而就增持附屬公司權益而言，則指收購成本超逾所購入少數股東權益比例之賬面值之數額。收購成本按於交易當日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔之負債之公平值，另加有關收購直接應佔之成本計算。

因收購附屬公司產生之商譽列入無形資產內，因收購聯營公司產生之商譽則列入於聯營公司之投資內。本集團每年或當出現減值跡象時就商譽進行減值測試，並按成本值扣除累積減值虧損將有關商譽列賬。商譽減值虧損不會回撥。

若收購成本少於所購入淨資產之公平值或所購入少數股東權益比例之賬面值，有關差額將直接在損益賬內確認。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本值扣除累積折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括購入資產直接應佔之開支。若有關資產之未來經濟利益有可能流入本集團，而資產成本能夠作出可靠計量，其後開支才會計入資產之賬面值或以另列資產確認。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間在損益賬內支銷。

物業、廠房及設備之折舊乃採用直線法計算，於預算使用年期內按下列年率將成本值平均撇銷至殘值：

樓宇	2%
廠房及機器	10至20%
其他資產	10至30%

本集團於每個結算日審閱及調整 (如屬適當) 資產之殘值及使用年期。若其估計可收回金額已降至低於其賬面值，則將資產賬面值撇減至其估計可收回金額。

2 主要會計政策概要 (續)

(g) 物業、廠房及設備 (續)

出售固定資產之損益乃指有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在損益賬內確認。

(h) 投資物業

為長期租金收益或資本增值或為此兩個目的持有而非由本集團佔用之物業乃列為投資物業。投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租約持有之土地將以投資物業分類及列賬。經營租約將以融資租約之相同方式列賬。

投資物業初步按成本值（包括有關交易成本）計算。於初步確認後，投資物業將按公平值列賬，而其估值將由外聘估值師進行檢討。公平值變動將在損益賬內確認。投資物業之公平值反映（其中包括）源自現行租約之租金收入及根據現行市況對源自未來租約租金收入之假設。

當有關物業之未來經濟利益有可能流入本集團，而其成本能夠作出可靠計量時，其後開支才會計入資產之賬面值。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間在損益賬內支銷。

正在興建或發展以供日後作為投資物業用途之物業乃以待發展／發展中物業分類，並按成本值或賬面值列賬，直至完成興建或發展為止，屆時有關物業將重新分類，而其後將以投資物業列賬。

若某項投資物業變為由業主自用，其將重新列入物業、廠房及設備，而其於重新分類日期之公平值將變為其會計成本。

若某項物業因更改用途而變為投資物業，其於轉撥日期賬面值與公平值之差額將在權益內確認為物業、廠房及設備重估。然而，若因有關公平值而須回撥先前之減值虧損，則有關回撥會在損益賬內確認。

(i) 土地使用權

土地使用權指土地租約之不可退還租金付款。就土地使用權撥支之預付款項按租約年期以直線法攤銷，或若出現減值，則有關減值將在損益賬內支銷。若土地上之物業正在進行建築工程，土地使用權之攤銷將在有關資產下作資本化。在所有其他情況下，將在損益賬內確認攤銷。

2 主要會計政策概要 (續)

(j) 待發展／發展中物業

待發展／發展中物業按成本值扣除減值虧損列入非流動資產。成本值包括發展項目應佔之土地成本、已支銷之發展及建築費用，以及利息及其他直接成本。

落成後之物業乃按當時之賬面值重新分類為投資物業、物業、廠房及設備，或待售物業。

投資物業公平值與其於重新分類當日賬面值之任何差額將在損益賬內確認。

(k) 待售物業

待售之發展中物業乃列入流動資產，並包括發展項目應佔之土地成本、發展及建築費用、任何利息及其他直接成本，扣除可預見之虧損撥備。待售之已落成物業則按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

(l) 融資資產

本集團將融資資產劃分為多個類別，即公平值反映於損益之融資資產、貸款及應收賬款，以及可供出售之融資資產。管理層將於初始確認時按融資資產之收購目的將其分類，並於每個結算日重新評估有關分類。

若公平值反映於損益之融資資產持作買賣用途，或預期於結算日起計十二個月內變現，則劃分為流動資產。若所收購之資產主要是為了在短期內出售，或管理層指定要在短期內出售，則劃分為此類別。衍生工具亦會被劃分為持作買賣，惟若指定為對沖項目者除外。公平值反映於損益之融資資產初步按成本值確認，交易成本在損益賬內列為開支，而其後則按公平值列賬。

貸款及應收賬款為設有固定或可確定付款額，且非在活躍市場上市之非衍生融資資產。此等項目計入流動資產內，惟由結算日起計超過十二個月後到期之項目則劃分為非流動資產。貸款及應收賬款則採用實際利息法按已攤銷成本值列賬。

可供出售之融資資產為非衍生工具，無論是劃分入此類別或未有劃分入任何其他類別者。除非管理層計劃於結算日起計十二個月內出售有關投資，否則可供出售之融資資產將列入非流動資產。可供出售之融資資產初步按公平值加交易成本確認，其後則按公平值列賬。

2 主要會計政策概要 (續)

(l) 融資資產 (續)

投資之一般收購及出售，均於交易日（即本集團承諾收購或出售有關資產當日）確認。當本集團從該等投資收取現金流量之權利經已屆滿或已予轉讓，而本集團已大致上將擁有權之所有風險和回報轉移，則撤銷確認該等投資。

若公平值反映於損益之融資資產之公平值出現變動，所產生之已變現及未變現損益（包括利息及股息收入）均於其產生之財政期間列入損益賬。可供出售融資資產之公平值變動所產生之未變現損益則在權益內確認。於可供出售之融資資產出售或出現減值時，累計公平值調整將在損益賬內確認為收益或虧損。

掛牌投資之公平值以現行買入價為根據。倘某項融資資產之市場並不活躍（及就非上市投資而言），本集團會採用估值技術確定公平值，包括採用近期按公平原則進行之交易、參考其他大致相同之工具、現金流量貼現分析，以及經改良以反映發行人具體情況之期權定價模式。

本集團將於每個結算日評估融資資產或一組融資資產有否出現減值之客觀證據。就可供出售之融資資產而言，若其公平值大幅或長期下跌至低於其成本值，則顯示有關資產已出現減值。如可供出售之融資資產出現任何此等跡象，其累積虧損（即收購成本與現時公平值之差額，扣除有關融資資產之前在損益賬內確認之任何減值虧損）將從權益中扣除，並在損益賬內確認。在損益賬內確認之可供出售融資資產減值虧損將不會透過損益賬回撥。

(m) 存貨

存貨主要為手錶配件及商品，乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按加權平均法計算，包括原料成本、直接勞工成本及應佔適當比例之生產支出。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

(n) 業務及其他應收賬款

業務及其他應收賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法攤銷成本及扣除任何減值撥備計算。有關撥備於出現客觀證據顯示本集團無法按應收賬款之原有條款收回所有金額時確認。欠款人嚴重之財務困難，欠款人可能破產或進行財務重組，以及無力或拖延還款，均被視為應收賬款已出現減值。撥備之金額為賬面值與估計未來現金流量之現值（按實際利率貼現計算）之差額。撥備金額在損益賬內確認。

2 主要會計政策概要 (續)

(o) 資產減值

並無限制使用年期之資產不予折舊或攤銷，惟至少每年進行減值測試，且若有事件發生或情況變動顯示可能不可收回資產之賬面值，即須進行減值檢討。資產賬面值高出其可收回金額之差額確認為減值虧損，可收回金額指資產之公平值扣除出售費用後之價值或使用價值（以較高者為準）。於評估減值時，資產按最小單位以獨立可識別現金流量（現金產生單位）分類。出現減值之資產（商譽除外）將於每個結算日檢討是否可能回撥減值。

(p) 撥備

若本集團目前因以往事項而須承擔法定或推定責任，且有可能須以撥出資源來解除責任，則在可對責任數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。若預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。

撥備乃按解除責任預期所需開支之現值計算，未計任何稅務影響，反映對金錢時間值及有關責任特有風險之現行市場評估。因時間轉移所產生之撥備增加乃確認為利息開支。

(q) 借款

借款初步以公平值確認，扣除支銷之交易成本。交易成本為收購、發行或出售融資資產或融資負債直接應佔之新增成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管代理機構及證券交易所徵費，以及過戶登記稅項及徵稅。借款其後按已攤銷成本列賬；所得款項扣除交易成本後與贖回價值之任何差額於借款期內採用實際利息法在損益賬內確認。

除非本集團有權無條件延遲償還負債直至結算日後至少十二個月，否則借款列為流動負債。

(r) 遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於財務報告之賬面值之短暫差異作出全數撥備。然而，倘於非業務合併之交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計處理及應課稅溢利或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前經已實施或具體實施並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

2 主要會計政策概要 (續)

(r) 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

遞延稅項將就附屬公司及聯營公司投資之短暫差異撥備，惟若可控制有關短暫差異之回撥時間及其於可預見未來將不可能會回撥則除外。

(s) 租約

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險仍保留於出租人之租約，均列為經營租約。根據經營租約之付款於扣除自出租人收取之任何獎勵後乃按租約年期採用直線法在損益賬內扣除。

(t) 收益確認

收益包括在本集團日常業務中銷貨及提供服務收取代價之公平值。若收益數額能夠作出可靠計量，未來經濟利益有可能流入本集團，且已符合各項業務之特定標準，則確認收益。直至有關業務之一切或然因素已予解決前，收益數額將不被視為能夠作出可靠計量。收益於扣除銷售稅、退貨、回扣及折扣、信貸折讓及其他削減收益因素後列賬。

物業銷售額於有關買賣合約完成及物業之風險及回報已轉移予買家後確認。

租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。

銷貨收益於貨品所有權之風險及回報轉移後 (即通常為貨品付運予客戶及其法定所有權轉移時) 確認。

出售證券所得款項於交易日期簽訂買賣合同後確認。

服務及管理收入於提供服務後確認。

利息收入按時間比例採用實際利息法根據未償還之本金額及適用之利率確認。

股息收入於收取股息之權利確立後確認。

2 主要會計政策概要 (續)

(u) 借貸成本

凡直接與建造或收購一項需要一段頗長時間完成及作特定或出售用途之資產應佔之借貸利息及有關成本，均資本化為該資產之部份成本。所有其他借貸成本均於支銷之財政期間在損益賬內扣除。

(v) 僱員福利

支付予界定供款退休金計劃之供款乃於有關供款之財政期間在損益賬內扣除。

僱員應得之年假及長期服務假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年假及長期服務假之估計負債撥備將計算至結算日。僱員應得之病假及產假不予確認，直至取假為止。

若本集團目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任，且可對有關責任作出可靠估計，即就結算日後十二個月內應全數支付之花紅確認撥備。

(w) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行結存和存放日期起計三個月內到期之銀行及財務機構存款，扣除須於貸款日期起計三個月內償還之銀行透支和銀行及財務機構貸款。

(x) 外幣換算

本集團各成員公司在財務報告內所列交易乃按相關公司業務所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務報告以本公司之功能及呈列貨幣港元編列。

外幣交易按交易日匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易或按結算日匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌盈虧在損益賬內確認。

貨幣融資資產及負債與公平值反映於損益之非貨幣融資資產之換算差額乃列為公平值收益或虧損。可供出售之非貨幣融資資產之換算差額則列入權益內。

2 主要會計政策概要 (續)

(x) 外幣換算 (續)

倘本集團成員公司之功能貨幣與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況將按下文所述換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於資產負債表之資產及負債將按結算日之匯率換算；
- (ii) 損益賬之收支以平均匯率換算；及
- (iii) 所有匯兌差額在權益內確認為獨立項目。

於綜合報告時，換算海外業務投資淨額以及劃定為對沖項目之借款及其他貨幣工具產生之匯兌差額乃撥入權益內。於出售海外業務時，列於權益之匯兌差額將撥入損益賬之出售收益或虧損。

收購海外公司產生之商譽及公平值調整將當作海外公司之資產及負債，並按結算日之匯率換算。

(y) 分部申報

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，其承擔之風險及所得回報與其他業務分部不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其承擔之風險及所得回報與其他經濟環境中營運之分部不同。

(z) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派乃於應付股息變成本公司法定及推定責任之財政期間在財務報告內確認為負債。

3 財務風險管理及公平值估計

(a) 財務風險管理

本集團業務承受各種不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流及公平值利率風險、匯兌風險及價格風險。本集團之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

(i) 信貸風險

本集團並無集中於任何單一交易對手之重大信貸風險。本集團訂有政策確保產品銷售予信貸紀錄良好之客戶。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指本集團未能履行現有到期之付款責任。本集團在整體資產、負債、貸款及承擔之流動結構方面維持審慎之比率，以計量及監控其流動資金狀況。此外，本集團將流動資產維持於保守水平，確保在日常業務中隨時備有充裕之現金以應付任何非預期之重大現金需求。再者，備用銀行信貸亦為本集團提供應急之流動資金支援。

(iii) 現金流及公平值利率風險

利率風險乃指本集團之財務狀況可能會因市場利率變動而受到不利影響。本集團已訂定政策，獲取長期銀行信貸以配合其在香港及中國內地之長期投資。有關政策亦涉及緊密監察利率走勢，把握有利之訂價時機轉換及洽商新借之銀行信貸。

(iv) 匯兌風險

本集團主要在香港及中國內地經營業務，須承受港元以外貨幣所帶來之匯兌風險。因進行人民幣以外之外幣交易不多，本集團承受之匯兌風險不大。綜合以外幣列賬之實體之資產淨值所產生之換算風險，乃撥入匯兌儲備處理。

(v) 價格風險

本集團須承受股本證券價格風險，因其所持有之投資分類為可供出售之融資資產。

3 財務風險管理及公平值估計 (續)

(b) 公平值估計

於活躍市場買賣之融資工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定。本集團所持融資資產採用之市場報價為現行買入價，而融資債務適用之市場報價為現行賣出價。

於評估非作買賣之證券及其他融資資產的公平值時，本集團乃根據每個結算日之市況運用多種評估方法及作出假設。

長期借款之公平值評估，乃按市場利率貼現計算預期未來付款。

一年內到期之融資資產及債務（包括應收賬款及預付款項、現金及現金等值、應收附屬公司款項、應付賬款及應計費用，以及流動借款）的賬面值扣除任何估計信貸調整後乃接近其公平值。

4 重大會計估計及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素（包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期），不斷對編製財務報告所使用之估計及判斷作出評估。本集團對未來作出估計及假設。以下論述對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設：

(a) 投資物業之公平值

投資物業之公平值由獨立物業估值師按公開市值及現有用途基準釐定。於作出判斷時，乃考慮主要根據結算日市況作出之假設及根據預計租金收入及有關開支推算所得適當之資本化比率。此等估計會定期與實際市場數據及本集團進行之實際交易作出比較。

(b) 資產減值

本集團至少每年測試商譽或並無限制使用年期之資產有否出現減值。至於其他資產，若有事件發生或情況變動顯示其賬面值超逾可收回金額，則進行減值檢討。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算。此等計算須運用貼現率、未來盈利能力及增長率等估計方法。

4 重大會計估計及判斷 (續)

(c) 稅項

本集團主要須繳付香港及中國內地之稅項。本集團各實體之稅項撥備之釐定涉及重大判斷，惟在日常業務中若干交易及計算卻未能作出最終之稅項釐定。本集團就是否有額外稅項將到期繳付作出估計以確認潛在之稅項負債。若此等估計之最終稅務結果有異於原初列賬之數額，有關差額將影響釐定稅項撥備之財政期間的即期及遞延稅項。

5 營業額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售物業	165,868	17,342
銷貨	38,546	38,194
租金及管理費	16,196	14,241
利息	9,588	4,618
服務費	94	178
非上市普通股股息	—	2,655
	230,292	77,228

6 分部資料

根據本集團之內部財務申報及經營活動，主要申報分部為業務分部，而次要申報分部為地域分部。本集團之主要業務分部為物業投資及發展、銷貨及提供服務，以及其他業務（即資訊科技及證券買賣）。本集團在三個地理區域經營業務，分別為香港（物業投資及發展，以及銷貨及提供服務）、中國內地（物業投資及發展，以及銷貨及提供服務）及其他國家（銷貨及提供服務）。業務分部之間並無銷售或業務交易。

分部資產基本上包括物業、廠房及設備、物業、土地使用權、可供出售之融資資產、存貨、應收賬款及預付款項。分部負債主要包括應付賬款及應計費用與長期借款，且大致上不包括稅項負債。未分配成本乃指行政開支。資本支出包括增添物業、廠房及設備、土地使用權及待發展／發展中物業之資本化開支。

關於地域分部，營業額乃按客戶所在國家分析。資產總值及資本支出乃按資產所在地域分析。

6 分部資料 (續)

(a) 業務分部

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	其他 及行政 千港元	二零零七年 千港元
營業額	182,112	38,546	9,634	230,292
其他收入	840	3,154	5,523	9,517
分部業績	40,915	1,336	(115,925)	(73,674)
融資費用				(15,604)
攤佔聯營公司業績	—	6,600	1,793	8,393
除稅前虧損				(80,885)
稅項抵免				10,474
本年度虧損				(70,411)
分部資產	1,816,432	13,089	850	1,830,371
聯營公司	—	—	2,651	2,651
未分配資產				414,124
資產總值				2,247,146
分部負債	478,705	4,199	605	483,509
未分配負債				229,144
負債總額				712,653
資本支出	20,012	432	2,909	23,353
折舊	2,094	733	8,294	11,121
土地使用權攤銷	16,765	—	—	16,765
投資物業之公平值增加	47,487	—	—	47,487
業務及其他應收賬款減值	3,232	—	—	3,232

6 分部資料 (續)

(a) 業務分部 (續)

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	其他 及行政 千港元	二零零六年 千港元
營業額	34,286	38,194	4,748	77,228
其他收入	18,708	1,468	255	20,431
分部業績	49,562	2,930	(25,441)	27,051
融資費用				(11,653)
攤佔聯營公司業績	—	19,179	(408)	18,771
除稅前溢利				34,169
稅項支出				(16)
本年度溢利				34,153
分部資產	1,697,167	17,137	611	1,714,915
聯營公司	—	212,553	825	213,378
未分配資產				186,996
資產總值				2,115,289
分部負債	368,231	6,156	515	374,902
未分配負債				253,558
負債總額				628,460
資本支出	12,203	595	1,250	14,048
折舊	1,596	696	8,307	10,599
土地使用權攤銷	16,743	—	—	16,743
投資物業之公平值增加	50,000	—	—	50,000
業務及其他應收賬款減值	1,000	—	—	1,000

6 分部資料 (續)

(b) 地域分部

	營業額 千港元	資產總值 千港元	資本支出 千港元
二零零七年			
香港	61,293	885,355	3,260
中國內地	167,309	1,361,462	20,093
其他國家	1,690	329	—
	230,292	2,247,146	23,353
二零零六年			
香港	54,348	871,787	1,027
中國內地	21,287	1,243,148	13,021
其他國家	1,593	354	—
	77,228	2,115,289	14,048

7 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售一間聯營公司之已變現遞延收益(附註21)	4,566	—
出售物業之已變現遞延收益(附註21)	—	6,025
建築成本及稅項負債承擔撥備回撥(附註34)	—	12,395
出售廢料	3,054	1,429
出售可供出售融資資產之收益	207	—
雜項收入	1,690	582
	9,517	20,431

8 經營(虧損)／溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營(虧損)／溢利已計入：		
投資物業租金收入毛額	12,902	11,152
出售物業、廠房及設備之收益	74	64
負商譽	—	249
並已扣除：		
土地使用權攤銷	16,765	16,743
已售物業及存貨成本	150,835	48,558
折舊	11,121	10,599
業務及其他應收賬款減值	3,232	1,000
土地及樓宇經營租約租金	2,501	2,072
投資物業支出	2,813	2,034
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	24,263	19,112
退休福利成本(附註9)	790	701
審核服務之核數師酬金	600	550

9 僱員退休福利

本集團在香港為全體合資格之僱員設立多項界定供款退休金計劃。支付予該等計劃之供款按適用薪酬成本之特定百分比或預先釐定之固定款額計算。該等計劃之資產由獨立管理之基金以獨立於本集團資產之方式持有。參與其中一項計劃之僱員於有關附屬公司供款全數成為其既得利益前退出該計劃，則被沒收之供款可用以減少應付予該計劃之供款。

本集團根據有關規例參與中國內地各有關政府退休福利計劃，據此本集團須向該等計劃支付供款，以為合資格之僱員提供退休福利。支付予該等計劃之供款按中國內地規定之適用薪酬成本之特定百分比或固定款額計算。中國內地政府負責支付應付予退休僱員之全數退休福利。除按時向有關計劃支付供款外，本集團並無其他責任。

退休福利成本指本集團對上述計劃之供款。

10 融資費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息開支		
須於五年內全部償還之銀行貸款	3,447	13,329
須於五年後全部償還之銀行貸款	12,822	—
須於五年內全部償還之少數股東貸款及透支	347	—
	16,616	13,329
化作發展中物業資本之數額	—	(154)
化作待售之發展中物業資本之數額	(1,012)	(1,522)
	15,604	11,653

一般借入及用於物業發展之資金所採用之資本化比率為每年6.93%至7.56%(二零零六年:5.76%)。

11 董事酬金

董事姓名	袍金 千港元	薪酬 千港元	其他福利 千港元	退休金	二零零七年 千港元
				計劃供款 千港元	
高上智先生	30	—	—	—	30
李世慰先生	20	870	210	81	1,181
李美心小姐	20	1,224	336	72	1,652
鄧永倫先生	—	498	—	35	533
彭振傑先生	20	938	—	67	1,025
蘇瑾瑤小姐	20	673	—	11	704
莊家蕙小姐	20	29	—	1	50
黃鑑博士	100	—	—	—	100
朱幼麟先生	100	—	—	—	100
陳普芬博士	100	—	—	—	100
陳維端先生	100	—	—	—	100
	530	4,232	546	267	5,575

11 董事酬金 (續)

董事姓名	袍金 千港元	薪酬 千港元	其他福利 千港元	退休金	二零零六年 千港元
				計劃供款 千港元	
黃鑑博士	80	—	—	—	80
陳相照先生	—	300	1,500	23	1,823
李世慰先生	20	870	210	81	1,181
李美心小姐	20	1,041	279	66	1,406
鄧永倫先生	20	600	—	45	665
彭振傑先生	20	840	—	63	923
蘇瑾瑤小姐	20	—	—	—	20
朱幼麟先生	80	—	—	—	80
陳普芬博士	80	—	—	—	80
陳維端先生	80	—	—	—	80
	420	3,651	1,989	278	6,338

支付予獨立非執行董事之酬金為400,000港元(二零零六年:320,000港元)。

五名最高薪酬人士均為執行董事。彼等為本公司之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控本集團業務之權力及責任。

本年內，本集團並無向董事支付酬金，作為促使加入或於加入本集團時之獎金或作為失去職位之賠償。本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

12 稅項抵免／(支出)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期		
海外	(33,389)	(16)
遞延(附註32)	43,863	—
	10,474	(16)

12 稅項抵免／(支出) (續)

由於本年度本集團並無任何估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零零六年：零)。海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之稅率計算。

攤佔本年度聯營公司之稅項2,804,000港元(二零零六年：4,968,000港元)乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

本集團除稅前(虧損)／溢利之稅項與採用香港稅率計算之理論數額相差如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前(虧損)／溢利	(80,885)	34,169
攤佔聯營公司業績	(8,393)	(18,771)
	(89,278)	15,398
按稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算之		
稅項(抵免)／支出	(15,624)	2,695
其他國家不同稅率之影響	2,372	(397)
毋須課稅之收入	(10,652)	(13,257)
不可扣稅之開支	34,396	6,125
動用以往未確認之稅務虧損	(186)	(409)
未確認之其他短暫差異及稅務虧損	8,520	5,259
往年度即期稅項撥備不足及遞延稅項回撥	(29,300)	—
稅項(抵免)／支出	(10,474)	16

13 普通股股東應佔溢利

普通股股東應佔溢利包括撥入本公司財務報告處理之16,933,000港元(二零零六年：13,527,000港元)。

14 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
擬派末期股息每股港幣1.0仙(二零零六年:港幣1.0仙)	12,805	12,805

董事會於二零零七年七月四日宣派末期股息每股港幣1.0仙(二零零六年:港幣1.0仙),總額為12,805,000港元(二零零六年:12,805,000港元)。此項股息將於截至二零零八年三月三十一日止年度以分配儲備之方式列賬。

15 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據普通股股東應佔虧損61,949,000港元(二零零六年:溢利36,023,000港元)及本年內已發行股份1,273,867,459股(二零零六年:就二零零六年四月完成之供股調整為1,077,300,778股)計算。

由於本年內並無潛在攤薄之已發行股份,故每股攤薄(虧損)/盈利乃相等於每股基本(虧損)/盈利。

16 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	廠房 及機器 千港元	其他資產 千港元	總額 千港元
成本值				
於二零零五年三月三十一日	9,921	18,247	59,281	87,449
匯率變動	—	—	24	24
增添	336	401	2,797	3,534
出售	—	—	(2,321)	(2,321)
於二零零六年三月三十一日	10,257	18,648	59,781	88,686
匯率變動	—	—	56	56
增添	—	392	4,694	5,086
出售	—	—	(887)	(887)
於二零零七年三月三十一日	10,257	19,040	63,644	92,941
累積折舊及減值				
於二零零五年三月三十一日	33	15,171	29,446	44,650
匯率變動	—	—	17	17
年度折舊	204	578	9,817	10,599
出售	—	—	(1,365)	(1,365)
於二零零六年三月三十一日	237	15,749	37,915	53,901
匯率變動	—	—	36	36
年度折舊	205	617	10,299	11,121
出售	—	—	(753)	(753)
於二零零七年三月三十一日	442	16,366	47,497	64,305
賬面淨值				
於二零零七年三月三十一日	9,815	2,674	16,147	28,636
於二零零六年三月三十一日	10,020	2,899	21,866	34,785

樓宇位於中國內地及根據長期租約持有。其他資產包括家具及裝置、汽船及汽車。

17 投資物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	502,400	452,400
撥自土地使用權	2,577	—
撥自待發展／發展中物業	15,336	—
公平值變動	47,487	50,000
於年終	567,800	502,400

- (a) 在香港按長期租約持有總值**546,000,000**港元(二零零六年:500,000,000港元)之投資物業已由威格斯資產評估顧問有限公司(獨立專業物業估值師)於二零零七年三月三十一日按公開市值基準重估。
- (b) 在中國內地按長期租約持有總值**21,800,000**港元(二零零六年:2,400,000港元)之投資物業已由戴德梁行有限公司(獨立專業物業估值師)於二零零七年三月三十一日按公開市值基準重估。
- (c) 賬面淨值合共**546,000,000**港元(二零零六年:500,000,000港元)之投資物業已作為銀行貸款之抵押(附註31)。

18 土地使用權

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	947,377	962,814
匯率變動	2,771	1,306
增添	15	—
撥入投資物業	(2,577)	—
撥入待售之落成物業	(48,502)	—
攤銷	(16,765)	(16,743)
於年終	882,319	947,377
在香港以外地區按下列租約年期持有:		
長期租約	807,551	870,505
中期租約	74,768	76,872
	882,319	947,377

於土地使用權之權益為預付經營租約款項，其中**177,565,000**港元(二零零六年:180,700,000港元)已作為銀行貸款之抵押(附註31)。

19 待發展／發展中物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	20,365	9,697
匯率變動	3	—
物業發展開支	18,252	10,514
資本化利息開支	—	154
撥入投資物業	(15,336)	—
於年終	23,284	20,365

總值10,133,000港元(二零零六年:967,000港元)之待發展／發展中物業已作為銀行貸款之抵押(附註31)。

20 附屬公司

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	150,036	150,036
減值	(35,000)	—
	115,036	150,036

各主要附屬公司(董事會認為對本集團業績或資產淨值有主要影響者)之資料詳載於財務報告附註40。

21 聯營公司

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值	2,651	213,378
投資·按成本值		
香港上市股份	—	115,940
非上市股份	81,334	81,334
	81,334	197,274
上市股份市值	—	131,340

各主要聯營公司(董事會認為對本集團業績或資產淨值有主要影響者)之資料詳載於財務報告附註41。

應佔資產淨值之變動分析如下:

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	213,378	198,604
匯率變動	34	23
增加	—	426
增加所產生之負商譽	—	249
攤佔除稅前溢利	11,197	23,739
攤佔稅項	(2,804)	(4,968)
已收股息	(10,746)	(10,720)
出售一間聯營公司之已變現遞延收益(附註7)	4,566	—
出售物業之已變現遞延收益(附註7)	—	6,025
出售	(212,974)	—
於年終	2,651	213,378

於二零零七年二月,本集團以代價119,400,000港元將所持有勤達集團國際有限公司(「勤達集團」)(一間前聯營公司)之44.7%股本權益出售予Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「莊士機構」)(最終控股公司),錄得虧損93,600,000港元。

22 可供出售之融資資產

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
上市普通股·按市值	46,920	21,896
於年初	21,896	33,057
撤銷	—	(18)
公平值變動	25,024	(11,143)
於年終	46,920	21,896

此為北海集團有限公司(於百慕達註冊成立及在香港上市,其主要業務為物業投資及發展,以及產製及銷售油漆產品)之12.8%股本權益。

23 待售物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
落成物業	113,909	171,207
發展中物業	62,949	18,895
	176,858	190,102
發展中物業		
於年初	18,895	114,763
匯率變動	618	185
物業發展開支	42,424	67,054
資本化利息開支	1,012	1,522
撥入落成物業	—	(164,629)
於年終	62,949	18,895

賬面淨值合共14,725,000港元(二零零六年:零)之發展中物業已作為銀行貸款之抵押(附註31)。

24 存貨

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
原料	2,812	2,691
在製品	2,453	2,952
製成品	2,637	93
	7,902	5,736

所有存貨均按成本值列賬。

25 應收賬款及預付款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
業務應收賬款	5,201	11,040	—	—
其他應收賬款	21,360	15,996	422	1,010
水電費及其他按金	127,839	1,999	—	—
預付款項	2,215	2,523	—	—
	156,615	31,558	422	1,010

其他按金包括購買中國內地長沙市一幅土地之按金125,710,000港元(二零零六年:零)。

其他應收賬款包括應收聯營公司款項1,609,000港元(二零零六年:2,359,000港元)，有關款項(除了750,000港元按市場利率計算利息及已於二零零六年十月悉數償還外)並無抵押、不計利息，且無固定還款期。餘額已悉數作出撥備。

應收賬款及預付款項主要以港元、人民幣及美元為單位。

25 應收賬款及預付款項 (續)

租金及管理費可預先收取。銷貨之信貸期限主要為30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
少於30天	2,946	3,254
31至60天	759	1,542
61至90天	486	1,607
超過90天	1,010	4,637
	5,201	11,040

26 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收款項	1,801,829	1,824,377
減值	(340,000)	(340,000)
	1,461,829	1,484,377

該等應收款項並無抵押、不計利息，且無固定還款期。

27 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行存款及現金	75,861	23,639	344	1,198
短期銀行存款	278,300	124,053	261,500	97,589
	354,161	147,692	261,844	98,787

短期銀行存款之實際利率介乎每年3.61%至4.01%(二零零六年:1.71%至4.37%)，其平均到期日介乎1至90日(二零零六年:1至365日)。

總值3,223,000港元(二零零六年:零)之銀行存款已作為本集團獲取若干擔保融資之抵押(附註36)。

現金及銀行結存主要以港元、人民幣及美元為單位。

28 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
業務應付賬款	2,723	4,236	—	—
其他應付賬款	27,880	38,817	803	634
應付少數股東款項	416	416	—	—
租約及其他按金	76,455	11,591	—	—
應計開支	3,446	4,073	—	—
	110,920	59,133	803	634

應付少數股東款項並無抵押、不計利息、且無固定還款期。

應付賬款及應計費用主要以港元、人民幣及美元為單位。

28 應付賬款及應計費用 (續)

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
少於30天	1,874	2,612
31至60天	331	849
61至90天	518	698
超過90天	—	77
	2,723	4,236

29 股本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
法定股本：		
18,000,000,000股每股面值0.05港元之股份	900,000	900,000
已發行及繳足股本：		
1,280,549,612股 (二零零六年：1,024,439,690股) 每股面值0.05港元之股份	64,027	51,222

於二零零六年四月，本公司完成四供一之供股，據此按現金每股0.40港元之價格配發及發行256,109,922股每股面值0.05港元之新股份。

於二零零二年八月二十六日舉行之股東週年大會上，本集團採納一項購股權計劃（「該計劃」），其有效年期為自採納日期起計十年。根據該計劃，本公司董事會可向合資格人士（定義見該計劃，其中包括本公司及其附屬公司之任何僱員、董事及業務顧問）授出購股權，以讓其根據該計劃所訂之條款及細則認購本公司之股份。根據該計劃可授出之購股權所涉及之股份數目以不超過本公司於二零零二年八月二十六日已發行股本之10%為限。自該計劃獲採納後，概未據此授出任何購股權。

30 儲備

本集團

	綜合產生之		資本儲備	法定儲備	投資		累積虧損	總額
	股份溢價	資本儲備			重估儲備	匯兌儲備		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年四月一日	1,105,395	97,703	457,792	3,277	(13,613)	(2,862)	(311,467)	1,336,225
匯率變動	—	—	—	—	—	1,809	—	1,809
可供出售融資產之								
公平值變動	—	—	—	—	(11,143)	—	—	(11,143)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	36,023	36,023
擬派二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	(12,805)	(12,805)
於二零零六年三月三十一日	1,105,395	97,703	457,792	3,277	(24,756)	(1,053)	(288,249)	1,350,109
匯率變動	—	—	—	—	—	3,968	—	3,968
可供出售融資產之								
公平值變動	—	—	—	—	25,024	—	—	25,024
新股份供股	87,819	—	—	—	—	—	—	87,819
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(61,949)	(61,949)
擬派二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	(12,805)	(12,805)
於二零零七年三月三十一日	1,193,214	97,703	457,792	3,277	268	2,915	(363,003)	1,392,166

法定儲備乃指附屬公司根據中國內地有關法律及規則而設立之企業擴展基金及一般儲備金。

30 儲備 (續)

本公司

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零五年四月一日	1,105,395	457,792	978	104,662	1,668,827
年度溢利	—	—	—	13,527	13,527
擬派二零零六年末期股息	—	—	(978)	(11,827)	(12,805)
於二零零六年三月三十一日	1,105,395	457,792	—	106,362	1,669,549
新股份供股	87,819	—	—	—	87,819
年度溢利	—	—	—	16,933	16,933
擬派二零零七年末期股息	—	—	—	(12,805)	(12,805)
於二零零七年三月三十一日	1,193,214	457,792	—	110,490	1,761,496

根據百慕達一九八一年公司法，因一九八九年本公司成立而產生之實繳盈餘可供分派予股東。本公司於二零零七年三月三十一日之可供分派儲備總額為123,295,000港元(二零零六年:119,167,000港元)。

31 長期借款

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
有抵押銀行貸款		
須於五年內全部償還	65,508	281,345
須於五年後全部償還	272,000	—
	337,508	281,345
列入流動負債之即期部份	(2,000)	(8,000)
	335,508	273,345

31 長期借款 (續)

銀行貸款乃以若干附屬公司賬面總值748,423,000港元(二零零六年:681,667,000港元)之投資物業、土地使用權、待發展/發展中物業及待售物業以及一間附屬公司之股份作為抵押,並由本公司提供擔保。銀行貸款須於下列期間償還:

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	2,000	8,000
第二年內	41,508	225,000
第三至第五年內	75,000	48,345
五年後	219,000	—
	337,508	281,345

該等貸款於結算日之實際利率介乎每年4.53%至5.57%(二零零六年:4.43%至5.76%)。採用借貸利率每年4.53%至5.57%(二零零六年:4.43%至5.76%)將現金流量貼現計算之貸款公平值乃接近其賬面值。該等貸款以下列貨幣為單位:

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	272,000	233,000
人民幣	65,508	48,345
	337,508	281,345

32 遞延稅項負債

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	235,366	235,366
計入損益賬 (附註12)	(43,863)	—
於年終	191,503	235,366

已就公平值收益作出遞延稅項負債撥備，其為待發展／發展中物業列於綜合財務報告與有關附屬公司財務報告之賬面值兩者差額所產生之遞延稅項。有關數額以過往年度本集團收購有關附屬公司之日期為根據。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中國內地之企業所得稅法（「新所得稅法」），據此企業所得稅率自二零零八年一月一日起將由33%下調至25%。為此，本集團已根據經修訂之企業所得稅法重新評估遞延稅項負債之數額。結果，43,900,000港元之遞延稅項負債已於本年內回撥。新所得稅法亦訂明有關優惠稅率、特定行業及業務稅務減免、豁免條文以及釐定應課稅溢利之規定。然而，本集團尚未能評估此等轉變之影響（如有）。隨著有關此等範疇之更詳盡條例公佈，本集團將繼續評估有關影響。

預期將於超過十二個月後繳付之遞延稅項負債已採用負債法按本集團經營所在國家之適用稅率就短暫差異作出全數撥備。

未動用稅務虧損427,000,000港元（二零零六年：384,000,000港元）產生之遞延稅項資產75,000,000港元（二零零六年：67,000,000港元）尚未在財務報告內確認。此等稅務虧損並無屆滿期限。

因有足夠之未確認遞延稅項資產與之對銷，故並未在財務報告內就折舊免稅額之短暫差異31,000,000港元（二零零六年：24,000,000港元）之遞延稅項負債5,000,000港元（二零零六年：4,000,000港元）及就投資物業重估盈餘66,000,000港元（二零零六年：20,000,000港元）之遞延稅項負債12,000,000港元（二零零六年：4,000,000港元）予以確認。

33 其他非流動負債

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
撥備(附註34)	21,019	21,019
少數股東貸款	16,693	15,923
	37,712	36,942

少數股東貸款並無抵押、不計利息，且無固定還款期。

34 撥備

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	21,019	33,414
回撥(附註7)	—	(12,395)
於年終	21,019	21,019

根據二零零一年十月二十九日訂立之協議，本集團將位於中國內地之若干物業出售予勤達集團（前聯營公司），部份出售收益因而予以遞延。本集團須負擔該等物業由二零零一年十二月十四日直至建築工程完成止所需一切建築成本之51%。此外，本集團已為勤達集團簽署一份日期為二零零一年十二月十四日之賠償契約，據此本集團將就日後勤達集團出售有關物業時或須繳付中國內地之土地增值稅及企業所得稅而向勤達集團作出賠償，有關稅項乃因勤達集團所付之代價超逾有關物業之賬面值而產生。有關撥備為本集團在上述對勤達集團之承諾及賠償保證下之估計負債。於二零零五年，勤達集團將若干該等物業出售予第三者，本集團因而確認有關遞延收益（附註21）及回撥有關承擔撥備。

35 承擔

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂約但未撥備物業發展開支	34,640	25,087
已核准但未訂約	—	—
	34,640	25,087

(b) 應付經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇應支付之最低租金開支總額須於下列期間支付：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	575	1,773
二至五年內	155	514
	730	2,287

上述應付經營租約租金承擔包括於二零零六年應付一間聯營公司之994,000港元。

35 承擔 (續)

(c) 應收經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就投資物業應收取之最低租金收入總額可於下列期間收取：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	14,573	10,133
二至五年內	16,737	5,352
	31,310	15,485

36 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就本集團所售物業之買家獲提供按揭 銀行貸款而作出擔保	69,444	12,588	—	—
就一間附屬公司之銀行貸款作出擔保	—	—	272,000	—
	69,444	12,588	272,000	—

37 綜合現金流量表附註

(a) 經營(虧損)/溢利與經營活動所得/(使用)現金之對賬

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營(虧損)/溢利	(73,674)	27,051
利息收入	(9,588)	(4,618)
土地使用權攤銷	16,765	16,743
折舊	11,121	10,599
投資物業之公平值變動	(47,487)	(50,000)
撤銷可供出售之融資資產	—	18
出售一間聯營公司之已變現遞延收益	(4,566)	—
出售物業之已變現遞延收益	—	(6,025)
建築成本及稅項負債承擔撥備回撥	—	(12,395)
負商譽	—	(249)
出售一間聯營公司之虧損	93,574	—
出售可供出售融資資產之收益	(207)	—
出售物業、廠房及設備之收益	(74)	(64)
營運資金變動前之經營虧損	(14,136)	(18,940)
待售物業減少	106,671	15,370
存貨增加	(2,166)	(1,628)
應收賬款及預付款項增加	(125,321)	(5,676)
應付賬款及應計費用增加	50,492	832
匯率變動	3,667	759
經營活動所得/(使用)現金	19,207	(9,283)

37 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 現金及現金等值分析

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金及銀行結存	354,161	147,692
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(3,223)	(18,365)
	350,938	129,327

38 結算日以後之事項

於二零零七年五月十一日，本公司與勤達集團（莊士機構之聯營公司）訂立一項有條件轉讓協議，出售成富投資有限公司（一間全資附屬公司，其唯一資產為持有位於中國東莞之一幅工業土地）之全部股本權益及股東貸款。有關轉讓事項之代價為莊士發展（成都）有限公司（勤達集團之一間全資附屬公司，其唯一資產為持有位於中國成都之一項投資物業）之全部股本權益及股東貸款以及勤達集團支付之現金人民幣13,000,000元。估計出售收益約為2,300,000港元。有關交易詳情載於二零零七年六月四日致本公司股東之通函。

39 財務報告批准

財務報告已於二零零七年七月四日獲董事會批准。

40 主要附屬公司

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
# 長沙莊士置業有限公司	中國內地	10,000,000美元	100	—	物業發展
# 成都皇城開發有限公司	中國內地	人民幣20,000,000元	51	51	物業發展
@ 中國數碼世界有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	投資控股

40 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
@ Chinaculture.com Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元 股份1股	100	100	投資控股
Chuang's China Commercial Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元 股份1股	100	100	投資控股
@ 莊士中國企業有限公司	香港	每股面值0.2港元 股份458,310,965股	100	100	證券買賣及 投資控股
@ Chuang's China Realty Limited	百慕達/ 香港	每股面值0.05港元 股份2,000,000股	100	100	投資控股
@ Chuang's China Treasury Limited	開曼群島/ 香港	面值1美元 股份1股	100	100	投資控股
莊士發展(中國) 有限公司	香港	每股面值10港元 股份2股	100	100	物業發展及 投資
莊士發展(東莞) 有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	投資控股
莊士發展(湖南) 有限公司	香港	每股面值100港元 股份2股	100	100	投資控股
莊士發展(南寧) 有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	投資控股
Distinguished Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元 股份1股	100	100	投資控股
厚富有限公司	香港	每股面值1港元 股份160股	100	100	投資控股

40 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
龍富投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	物業投資
@ Gold Throne Finance Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元 股份1股	—	100	投資控股
Gold Capital Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份100股	75	75	投資控股
# 廣州市番禺區莊士 房地產開發有限公司	中國內地	人民幣 60,000,000元	85	85	物業發展及 投資
# 湖南漢業房地產 開發有限公司	中國內地	人民幣 25,000,000元	54	54	物業發展及 投資
高利多有限公司	香港	每股面值100港元 股份2股 每股面值100港元 無投票權 遞延股份2股	100	100	物業投資
MD Limited	香港	每股面值1港元 股份1,000,000股	100	100	項目管理
新時代投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份1,000,000股	60	60	投資控股
安盈投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	物業發展及 投資
銀昌投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	物業發展及 投資

40 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
銀龍投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	物業發展及 投資
成富投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	物業發展及 投資
遠生金屬製品 (1988) 有限公司	香港	每股面值1港元 股份1,000,000股	100	100	製造及銷售 手錶配件

@ 由本公司直接持有

非由羅兵咸永道會計師事務所審核其財務報告

41 主要聯營公司

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
Φ # 勤達集團國際 有限公司	開曼群島/ 香港	每股面值0.10港元 普通股 534,290,068股	—	44.7	書刊印刷、 紙品印刷 及物業 投資
# Treasure Auctioneer International Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份1,000,000股	25	25	拍賣服務

Φ 在香港上市

非由羅兵咸永道會計師事務所審核其財務報告

物業資料

董事會認為詳列所有物業之資料會令篇幅過於冗長，故以下只列出本集團於二零零七年三月三十一日持有並對本集團而言乃屬重要之物業。

1. 投資物業

地點	租約期限	用途	集團擁有權益
香港 中環干諾道中30-32號 莊士大廈	長期租約	商業	100%
中華人民共和國 （「中國」） 上海市 遵義南路8號 錦明大廈2座 2樓停車位第48號 及22樓D室	長期租約	商業／住宅	100%
中國 廣東省東莞市 莊士新都第二期 黃金海岸會所	長期租約	商業	100%

2. 樓宇

地點	租約期限	用途	集團擁有權益
中國 廣東省東莞市 莊士新都行政中心	長期租約	寫字樓	100%

3. 待售物業

地點	工程完成階段	估計 完工日期	用途	地盤面積 (平方米)	未出售 樓面面積 (平方米)	集團擁有 權益
中國 廣東省東莞市 莊士新都第二期 黃金海岸	已完工	已完工	住宅	30,242	29,886 (及370個 停車位)	100%
中國 廣東省惠州市 莊士新城 莊士花園 第一、二及三期	已完工	已完工	住宅	16,400	5,956	100%
中國 湖南省長沙市 比華利山 第一期	建築工程 進行中	二零零七年 年底	住宅/ 商業	95,948	逾70,000	54%

4. 土地使用權及發展權

地點	工程完成階段	估計 完工日期	用途	概約 地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	集團擁有 權益
中國 廣東省廣州市 莊士•映蝶藍灣	地盤勘察 工程完成	二零零九年 年初	物業綜合 發展區	204,000	450,000	85%
中國 廣東省東莞市 莊士新都第三期 濱江豪園	地盤勘察 工程完成	二零零九年 年初	物業綜合 發展區	236,000	530,000	100%
中國 廣東省惠州市 莊士新城	規劃階段	不適用	物業綜合 發展區	66,000	144,000	100%
中國 湖南省長沙市 比華利山	規劃階段	不適用	物業綜合 發展區	900,000	1,530,000	54%
中國 湖南省長沙市 星沙比華利山	總體規劃完成	二零零九年 年初	物業綜合 發展區	280,000	500,000	100%

業績、資產及負債概要

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	經重列 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	230,292	77,228	54,857	53,861	63,879
本年度(虧損)/溢利	(70,411)	34,153	11,025	20,238	(67,161)
少數股東權益	8,462	1,870	793	114	333
普通股股東 應佔(虧損)/溢利	(61,949)	36,023	11,818	20,352	(66,828)
每股(虧損)/盈利 (港幣仙)	(4.86)	3.34	1.16	1.99	(6.52)
資產總額	2,247,146	2,115,289	2,012,670	2,155,544	2,152,938
負債總額	712,653	628,460	576,852	557,929	565,154
少數股東權益	1,534,493	1,486,829	1,435,818	1,597,615	1,587,784
普通股股東 應佔資產淨值	65,495	72,693	72,536	85,185	85,299
普通股股東 應佔資產淨值	1,468,998	1,414,136	1,363,282	1,512,430	1,502,485

附註：會計政策於二零零六年作出更改，惟於二零零五年前之數字並無就反映有關更改而重列。

股東週年大會通告

茲通告Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 謹訂於二零零七年八月三十日 (星期四) 上午十時正假座香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店二樓遮打廳召開股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核財務報告暨董事會及核數師報告書。
2. 宣派末期股息。
3. 重選退任董事為本公司董事，並授權董事會釐定董事酬金。
4. 續聘核數師，並授權董事會釐定其酬金。
5. 考慮並酌情通過下列之決議案為普通決議案 (無論有否修訂)：

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 在下文(b)節之限制下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間 (如下文所界定) 行使本公司一切權力，遵照所有適用法例及不時修訂之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，於聯交所購回本公司股本中每股面值0.05港元之股份 (「股份」)；
- (b) 本公司根據上文(a) 節之批准購回本公司股份之面值總額，不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額百分之十，而上述批准亦應以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 本公司根據本公司之公司細則或百慕達一九八一年公司法或任何其他適用之百慕達法例而須舉行之下屆股東週年大會期限屆滿之日；或
 - (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷、更改或延續本決議案授予本公司董事會之權力之日。」

(2) 「動議:

- (a) 在下文(c)節之限制下,一般及無條件批准本公司董事會於有關期間(如下文所界定)行使本公司一切權力,配發、發行及處理本公司股本中之未發行股份,並作出或授予可能須行使此等權力之售股建議、協議、購股權及其他權利,或發行認股權證及其他證券;
- (b) 上文(a)節之批准亦授權本公司董事會於有關期間作出或授予可能須於有關期間結束後行使上述權力之售股建議、協議、購股權及其他權利,或發行認股權證及其他證券;
- (c) 本公司董事會依據上文(a)節之批准配發或將予配發或同意有條件或無條件配發或發行(不論是否依據購股權或其他方式而配發或發行者)之股本面值總額,惟不包括因下列事項而配發或發行之股本:
 - (i) 供股(如下文所界定);或
 - (ii) 根據當時為向本公司及/或其任何附屬公司之行政人員及/或僱員授出或發行股份或可認購或購入本公司股本中股份之權利而設立之購股權計劃或類似安排所授出之購股權獲得行使;或
 - (iii) 附於本公司任何認股權證或根據其條款賦予之認購權或換股權獲得行使;或
 - (iv) 根據本公司之公司細則作出之以股代息或類似安排;或
 - (v) 本公司股東於股東大會上授予特定權力,

合共不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額百分之二十,而上述批准亦應以此數額為限;及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司根據本公司之公司細則或百慕達一九八一年公司法或任何其他適用之百慕達法例而須舉行之下屆股東週年大會期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷、更改或延續本決議案授予本公司董事會之權力之日；而

「供股」指本公司於本公司董事會指定記錄日期向名列本公司股東名冊之本公司股份持有人（如屬適用，及應獲提呈有關建議之本公司其他證券持有人）建議（有效期間由本公司董事會訂定）按其當時所持之股份（如屬適用，或其他證券）比例出售股份或認股權證、購股權或其他可認購股份之證券（惟本公司董事會有權就零碎權益或就香港以外任何地區之法律或任何認可監管機構或證券交易所規定之任何限制或責任，而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。

- (3) 「動議待第(1)號及第(2)號決議案通過後，擴大第(2)號決議案所述之一般授權，在本公司董事會依據該項授權可配發、發行及處理本公司股本中之未發行股份上，另加相當於本公司依據購回股份之一般授權（如本大會通告所載第(1)號決議案所述者）購回本公司股本中股份面值總額之數額，惟購回股份之數額不得超過本公司於批准上述購回股份之一般授權之普通決議案通過之日已發行股本面值總額百分之十。」

6. 討論任何其他事項。

承董事會命

Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

公司秘書

李慧貞

香港，二零零七年七月二十日

股東週年大會通告 (續)

附註:

1. 凡有權出席本大會及投票之股東，均可委派一名或多於一名之代表出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委派代表書連同簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經證明之授權書或授權文件副本，必須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之主要辦事處香港中環遮打道18號歷山大廈25樓，方為有效。
3. 本公司將於二零零七年八月二十七日(星期一)至二零零七年八月三十日(星期四)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派末期股息，股東須於二零零七年八月二十四日(星期五)下午四時前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處廣進證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。
4. 就上文第3、5(1)、5(2)及5(3)號決議案而言，遵照上市規則為方便股東對有關決議案作出投票決定而刊發之資料，另載於本公司二零零七年年報隨附之文件內。

莊士中國投資有限公司
香港中環遮打道18號歷山大廈25樓