



CHUANG'S
CHINA
INVESTMENTS LIMITED

莊士中國投資有限公司 業績報告2008

(於百慕達註冊成立之有限公司) 股份代號: 298

……本集團繼續專注於發展高質素住宅物業及結合商用、時尚配套設施及服務

由於本集團項目之土地成本相對較低，預計物業發展業務將可為股東帶來豐厚回報

財務摘要

收益 千港元



普通股股東應佔溢利 千港元



每股股息 港幣仙



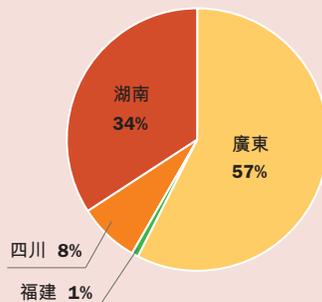
資產總值 千港元



股東資金 千港元



可開發樓面面積 (按省份分析)



五年概要

業績

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
收益	53,861	54,857	77,228	230,292	327,189
普通股股東應佔溢利	2,971	11,818	36,023	31,625*	110,244
每股盈利 (港幣仙)	0.29	1.16	3.34	2.48*	7.74
每股股息 (港幣仙)					
中期	-	-	-	-	0.50
末期	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
總額	1.00	1.00	1.00	1.00	1.50

* 未計93,600,000港元之一筆過會計虧損

資產及負債

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產	1,763,623	1,688,607	1,740,201	1,551,610	810,623
流動資產	232,069	324,063	375,088	695,536	1,933,274
資產總值	1,995,692	2,012,670	2,115,289	2,247,146	2,743,897
負債總額	(564,004)	(576,852)	(628,460)	(712,653)	(847,615)
少數股東權益	(71,978)	(72,536)	(72,693)	(65,495)	(6,502)
股東資金	1,359,710	1,363,282	1,414,136	1,468,998	1,889,780

淨負債與資本比率

	二零零四年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
現金及銀行結存	184.2	157.9	147.7	354.2	453.9
銀行借貸	245.0	239.0	281.3	337.5	455.9
淨負債與資本比率 (%)	4.47	5.95	9.50	不適用	0.11

目錄

公司資料	2
榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料	5
主席報告書	10
企業管治報告	28
董事會報告書	35
獨立核數師報告書	44
綜合收益表	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	52
物業資料	102
股東週年大會通告	105

公司資料

榮譽主席

莊紹綬

董事會

石禮謙，銀紫荊星章，太平紳士*(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

股份過戶登記處

百慕達：

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, HM 08, Bermuda

香港：

卓佳廣進有限公司

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

中國工商銀行股份有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda

公司資料 (續)

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-s-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
中國廣東省東莞市莊士路8號
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
暮雲鎮中意二路145號
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
中國廣東省惠州市開城大道
莊士新城莊士花園第十五座一樓

公司資料 (續)

香港及中國 銷售中心

成都辦事處

成都莊士投資諮詢服務有限公司
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

香港置業中心

香港九龍彌敦道219號
莊士倫敦廣場地下低層2樓

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
莊士路8號
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
暮雲鎮中意二路145號
比華利山行政中心一樓

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

榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料

榮譽主席

莊紹綏先生，56歲，本公司之榮譽主席、Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「莊士機構」)之主席及Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達集團」)之榮譽主席。莊先生於香港、中華人民共和國(「中國」)及東南亞之業務發展及投資累積豐富經驗，憑藉廣泛之業務聯繫，一直積極參與香港及東南亞投資發展與管理。彼曾為港事顧問及香港特別行政區政府推選委員會委員，現為中國人民政治協商會議全國委員會委員、中華全國歸國華僑聯合會委員、中華海外聯誼會理事、中華文學基金會副會長、四川省成都市經濟顧問、四川省海外交流協會海外顧問、廈門市榮譽市民、廣州市榮譽市民、台灣嘉義縣榮譽縣民及廈門市集美大學校董會常務董事。彼亦為香港廠主聯合會副會長、香港僑界社團聯會名譽會長、香港中華總商會會董、香港民主建港協進聯盟監委、香港廈門聯誼總會永遠名譽會長兼副理事長、香港惠安同鄉會永遠會長、香港莊嚴宗親總會永遠名譽會長，以及香港腸胃健康基金及香港友好協進會之董事。

董事

石禮謙先生，銀紫荊星章，太平紳士，63歲，於二零零八年四月獲委任為本公司之主席及獨立非執行董事。石先生現任香港特別行政區立法會議員，並為香港科技大學校董會及香港大學校董會成員。彼持有文學士學位。彼為莊士機構、勤達集團、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、漢傳媒集團有限公司、泰山石化集團有限公司、德祥企業集團有限公司、碧桂園控股有限公司、合興集團控股有限公司、香港鐵路有限公司及新昌營造集團有限公司(該等公司均在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)之獨立非執行董事及香港證券按揭有限公司之董事。石先生亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之經理人)及富豪資產管理有限公司(富豪產業信託之經理人)(兩項信託均在聯交所上市)之獨立非執行董事。

李世慰先生，71歲，副主席，於製造業及地產業積逾二十三年經驗。李先生為香港一四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。彼為莊紹綏先生(莊士機構之控權股東及執行董事)之姐夫及莊家蕙小姐(本公司執行董事)之姑父。

李美心小姐，47歲，董事總經理，於金融財務及投資銀行業務積逾二十二年經驗。彼亦為勤達集團之執行董事。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。

榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料 (續)

彭振傑先生，50歲，執行董事，於建築及房地產發展業務積逾三十年經驗，現專責本集團在中國之物業項目。彼持有英國建築工程管理碩士學位，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，26歲，執行董事，於企業管理及中國房地產發展方面積累四年經驗。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合會常務會董。於二零零五年加入本集團。莊小姐為莊紹綏先生之女、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，76歲，獨立非執行董事，自一九八七年起擔任主席，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，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。

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士，64歲，於一九九七年獲委任為獨立非執行董事。朱先生於金融財務、銀行業務及物業投資方面具廣泛經驗。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)，86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。

榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料 (續)

陳維端先生，55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，尤其審計及稅務方面積逾二十七年經驗。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、威靈控股有限公司、錦恒汽車安全技術控股有限公司、五礦資源有限公司、三和集團有限公司、湖南有色金屬股份有限公司及超越集團有限公司(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。

李慧貞小姐，47歲，公司秘書，於企業服務及行政管理方面積逾二十四年經驗。彼持有工商管理碩士學位及法律碩士學位，並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，34歲，合資格會計師兼財務總監，於財務及會計方面積逾十一年經驗。彼持有會計學士學位及工商管理碩士學位，並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。

高層管理人員

黃世釗先生，52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三十四年經驗。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，43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二十年經驗。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。



本集團之收益增長42%，
純利約達110,200,000港元，
每股股息增加50%。





主席報告書

財務回顧

本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度錄得收益327,200,000港元(二零零七年：230,300,000港元)，較上年增長42.1%。收益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，此銷售額佔本集團總收益80%。

隨著收益增加，本年度毛利增長48.4%至113,700,000港元(二零零七年：76,600,000港元)，毛利率約為34.7%。其他收入增長至48,400,000港元。由於香港寫字樓市場表現強勁，本集團之投資物業在重估後的公平值增加104,400,000港元。成本方面，銷售及推廣支出維持在去年水平，而行政費用支出減少9.1%及其他經營支出減少36.0%。因此，本集團於本年度錄得經營溢利165,600,000港元(二零零七年：經營虧損73,700,000港元)。由於用於本集團中國物業發展之借貸增加，故融資費用增長20.7%至18,800,000港元。綜合上述各項，本公司普通股股東應佔溢利為110,200,000港元(二零零七年：虧損61,900,000港元)。每股盈利為港幣7.74仙(二零零七年：每股虧損港幣4.86仙)。

股息

董事會已決議在即將舉行之股東週年大會上建議股東批准派付截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.0仙(二零零七年：港幣1.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零零八年十月二十二日或之前以配發新股份之方式派付予二零零八年八月二十八日名列本公司股東名冊之股東，惟股東有權選擇收取現金股息。

待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據以股代息計劃將會發行之新股份上市及買賣後，新股份配額將按照本公司股份於截至及包括二零零八年八月二十八日止連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。本公司將盡快向股東寄發一份載有以股代息計劃詳情之通函及一份選擇表格。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣0.5仙(二零零七年：零)。本年度股息總額為每股港幣1.5仙(二零零七年：港幣1.0仙)，增幅為50%。

業務回顧

土地購置及出售

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團完成收購擁有廣州市莊士·映蝶藍灣之附屬公司15%少數股東權益，該公司現由本集團全資擁有。此外，本集團並投資兩個新項目，一個位於成都，另一個位於廈門。上述收購項目之總代價為約人民幣277,000,000元。

於二零零八年一月，本集團與一間國有企業大亞灣經濟技術開發集團公司訂立一份協議，以約人民幣195,000,000元出售本集團於惠州之一個55,355平方米地盤之權益，原定於二零零八年四月底前完成交易。按金約人民幣14,000,000元已經收訖。但受到中國宏觀經濟調控影響，大亞灣國資委已建議暫緩完成該交易。本集團現正考慮有關建議。

本集團之項目概要如下：

	可開發樓面面積 (平方米)
廣州市莊士·映蝶藍灣	450,000
東莞市莊士新都濱江豪園	530,000
長沙市比華利山	1,600,000*
長沙市莊士·君御皇廷	500,000
成都市莊士·香榭春天	130,000
廈門市廈門名家濱海	16,500
總計	3,226,500

* 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。

主席報告書 (續)

業務回顧 物業發展

由於中國實施一系列宏觀經濟調控政策，物業市場因流動資金收緊而受到一定影響。因此，本集團對發展項目作出審慎評估後安排如下：

廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(擁有100%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100%權益)

莊士•映蝶藍灣之總樓面面積逾450,000平方米，鄰近廣州地鐵4號線站。為籌備於二零一零年在廣州舉行之亞運會，城市規劃及基礎設施之主要改善措施現正展開，而亞運會場館及選手村將位於莊士•映蝶藍灣僅3公里距離的地方。此外，正在興建中之廣深港高速鐵路將縮短由廣州至香港西九龍之車程至50分鐘內，預料將帶動及刺激物業買家之需求，並將增強當地物業市場之持續增長。



莊士•映蝶藍灣第一期包括60,000平方米住宅樓面面積及10,000平方米商用及會所樓面面積，現正在發展中。莊士•映蝶藍灣將提供11幢住宅樓宇逾400套公寓單位，標準單位面積介乎90平方米至185平方米，而行政樓層複式單位面積為343平方米。市場推廣活動即將展開，並將於二零零八年第三季度開始預售。



業務回顧

物業發展(續)

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有**100%**權益)



東莞市莊士新都濱江豪園

地盤面積： 236,000平方米

總樓面面積： 530,000平方米

主席報告書(續)

業務回顧 物業發展(續)

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)



濱江豪園—外貌(上)：興建中(下)

業務回顧 物業發展(續)

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)



濱江豪園·購物中心

莊士新都樓面面積為530,000平方米，距現正興建中之廣深港高速鐵路新虎門站僅18公里。此外，該樓盤距正在興建中之新沿江高速公路出口僅三分鐘車程，沿江高速公路連接廣州至蛇口，從蛇口經深港西部通道可通往香港。莊士新都位處於多項重點交通網絡及基礎配套設

施，往來廣州、深圳或香港將不超過40分鐘。為抓緊新基礎設施帶動之加快經濟，本集團現正檢討莊士新都之總體規劃，並將加入興建具地標性建築物，提供豪華酒店/服務式公寓及時尚商業購物中心。

主席報告書(續)

業務回顧 物業發展(續)

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)



莊士新都第三期濱江豪園之工程經已展開，其中總樓面面積146,000平方米之地基工程經已完工。8幢總樓面面積89,000平方米之住宅大樓上蓋工程已全面動工，並將於截至二零零九年止財政年度竣工，提供逾600個公寓單位，標準單位面積介乎80平方米至160平方米，行政

樓層複式單位面積約280平方米，及獨特的整層一戶面積達445平方米。此外，另外6幢樓面面積為57,000平方米之住宅大樓之上蓋工程將準備施工。第三期之市場推廣活動已經展開，並將於二零零八年第三季度預售。

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

主席報告書(續)

業務回顧 物業發展(續)

湖南省長沙市比華利山(擁有54%權益)



長沙市比華利山樓面面積70,000平方米之建築工程進度理想。於截至二零零八年止財政年度，約46,000平方米樓面面積已經竣工，包括共有164幢排屋及半獨立屋之低密度發展項目。而144個高層公寓單位(共樓面面積19,800平方米)及8幢別墅(共樓面面積4,200平方米)亦將於未來數月內竣工。面積480畝之第二期發展項目現

正處於規劃階段。銷售方面，約90%之排屋及42%之半獨立屋已經售出。高層公寓單位之預售已經開始，並已售出26%。預計於截至二零零九年止財政年度，本集團將推廣餘下之11幢排屋、38幢半獨立屋、106個高層公寓單位及8幢別墅。

主席報告書(續)

業務回顧 物業發展(續)

湖南省長沙市比華利山(擁有**54%**權益)



主席報告書(續)

業務回顧 物業發展(續)

湖南省長沙市比華利山(擁有54%權益)

為提升樓盤之價值，本集團於長沙之項目在建一所精品酒店及住宅，提供約180間客房可供出售。佔地面積約7,800平方米，總樓面面積約10,600平方米。酒店項目之上蓋工程約於七月中旬竣工。本集團將就該酒店之營運與一家國際酒店管理集團訂立管理協議，以提升本集團酒店管理服務之質素及培訓人才。為提升住宅項目的質素，比華利山的住戶均可享用該酒店之禮賓服務及所有會所設施。



精品酒店及住宅—外貌(下)；興建中(上)

業務回顧 物業發展(續)

湖南省長沙市莊士·君御皇廷(擁有100%權益)

莊士·君御皇廷之地盤於二零零八年四月移交予本集團，樓面面積500,000平方米之總體規劃工程快將完

成。該發展項目將包括低密度之半獨立屋、排屋、別墅以及公寓與商用設施。第一期樓面面積55,000平方米之地盤平整工程已經動工。



別墅



排屋



住客會所

業務回顧 物業發展(續)

四川省成都市莊士·香榭春天(擁有51%權益)

該地盤面積約為30,000平方米，位於武侯區二環路之黃金地段。該發展項目包括樓面面積約130,000平方米之住宅及商用物業，以及約80,000平方米之地庫。總體規劃現正進行，銳意打造一個結合寬闊休憩空間及具環保意識之住宅及商用社區。

福建省廈門市廈門名家濱海(擁有51%權益)

該地盤面積約為27,574平方米，位於廈門思明區，就近海灘區域。該項目將發展為樓面面積約16,500平方米之高級別墅及度假村，設計著重園林佈局並提供全面酒店服務及設施。該別墅及度假村之總體規劃現正進行。本集團將發展40幢容積率僅為0.3之別墅，旨在打造著重私密性及優雅之生活方式。另外亦會興建一間擁有100間客房的豪華精品酒店，環境配套包括瀑布、噴流及水天一色的無邊泳池。本集團就該酒店之管理及營運正與一家國際酒店管理集團進行磋商。



莊士·香榭春天

業務回顧 物業銷售

截至二零零八年止財政年度，已售及已列為本年度收益之物業總額約為258,700,000港元，較去年同期增加56%。該等銷售主要來自東莞市黃金海岸及長沙市比華利山之已落成物業。

截至二零零九年止財政年度，本集團將推廣約241,600平方米之樓面面積，包括位於東莞市、廣州市及長沙市之項目及東莞市的261個車位：



	已落成物業 平方米	發展中物業 平方米	總樓面面積 平方米
東莞市莊士新都黃金海岸	1,950	—	1,950
東莞市莊士新都濱江豪園	—	146,000	146,000
廣州市莊士·映蝶藍灣	—	60,000	60,000
長沙市比華利山	33,650	—	33,650
	35,600	206,000	241,600

截至本報告日期，本集團就黃金海岸及比華利山項目已簽合同但待截至二零零九年止財政年度交樓後才列入收益的銷售約86,000,000港元。

主席報告書 (續)

業務回顧

物業管理



至尊會

本集團認為良好之物業管理服務乃提升居住環境質素之重要元素，故此十分注重提供全面之物業管理服務以滿足客戶之需求。本集團相信，憑藉本集團一貫秉持之質素及不斷提升之服務，將不斷取得用戶之支持。

本公司致力為業主提供優質物業管理服務。本集團物業發展項目之住戶將自動成為本集團至尊會會員，可專享本集團在國內所有物業發展項目之會所設施。



主席報告書 (續)

業務回顧 其他投資

本集團持有位於香港中環之莊士大廈，其商業及寫字樓樓面面積合共60,587平方呎。在中環寫字樓及商業樓面殷切之需求帶動下，莊士大廈保持100%之出租率，且租金持續提升。年內之租金及其他收入約為20,000,000港元，較去年增長31.6%。由於中國樓市正處調整期，本集團認為可把握機會擴充於中國之土地儲備。為此本集團將把握強勁之香港寫字樓物業市道出售莊士大廈，並已委託一家大型國際物業代理標售莊士大廈。

本集團之其他非核心資產包括遠生金屬製品(1988)有限公司(該公司從事五金製品生產及出口)、有價證券(北海集團有限公司)之12.5%權益及富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)之25%權益。

該等其他投資於二零零八年三月三十一日之總賬面值超過701,000,000港元。除上文所述標售莊士大廈外，本集團亦將於適當時機考慮出售該等非核心資產，預計有關資產出售將可帶來可觀收益，及提供額外營運資金。



莊士大廈

財務狀況

於二零零七年八月，本集團向獨立投資者配售220,000,000股新股份，籌得款項淨額約310,000,000港元。是次配售進一步鞏固了本集團在物業發展方面之財務實力，而有關款項淨額已撥作中國物業發展項目融資。

於二零零八年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為453,900,000港元(二零零七年：354,200,000港元)。於同日，本集團之銀行借貸約為455,900,000港元(二零零七年：337,500,000港元)。

本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存後之銀行借貸除以本公司普通股股東應佔資產淨值總額之百分比)為0.1%(二零零七年：不適用)。

本集團約78.5%之現金及銀行結存以港元或美元為單位，其餘21.5%則以人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團約59.2%之銀行借貸以港元為單位，其餘40.8%則以人民幣為單位。本集團之銀行借貸中，約33.0%須於一年內償還，11.9%須於第二年內償還，11.2%須於第三至第五年內償還，而其餘43.9%須於五年後償還。

於二零零八年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,889,800,000港元。每股資產淨值為1.26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。

前景

展望未來，本集團對中國物業市場保持審慎樂觀之態度。儘管將有不少挑戰，但本集團相信，隨著中國經濟不斷增長、居民儲蓄增加、人民幣升值及城市化步伐加快，中國物業市場將因最終用家及投資者之強勁需求而受到支持。經過短期過渡性調整後，中國房地產業將重拾穩步發展勢頭，而本集團對該行業之長期前景表示樂觀。

本集團繼續專注於發展高質素住宅物業及結合商用、時尚配套設施及服務。由於本集團項目之土地成本相對較低，預計物業發展業務將可為股東帶來豐厚回報。

職員

於二零零八年三月三十一日，本集團聘有336名職員，而旗下之分判加工廠聘有591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。

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。

石禮謙

主席

香港，二零零八年七月三日

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
石禮謙先生	主席及獨立非執行董事
李世慰先生*	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*	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

* 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
石禮謙先生	主席及獨立非執行董事	0/4 *
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	3/4
莊家蕙小姐	執行董事	3/4
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	3/4
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	1/4

* 石禮謙先生於二零零八年四月二十四日獲委任為主席及非執行董事。

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。石禮謙先生為主席，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。

(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。

企業管治常規報告(續)

(B) 董事及高層管理人員之薪酬(續)

(iii) 薪酬委員會(續)

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

(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。

企業管治報告 (續)

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(iii) 審核委員會(續)

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

(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	千港元
審核服務	1,150

(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明文職權範圍，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。

企業管治報告 (續)

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。前任主席已出席二零零七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

本公司於截至二零零八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)

李美心

董事總經理

香港，二零零八年七月三日

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」)截至二零零八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42。

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頁之綜合收益表內。

董事會已決議在即將舉行之股東週年大會上建議股東批准派付截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.0仙(二零零七年：港幣1.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零零八年十月二十二日或之前以配發新股份之方式派付予二零零八年八月二十八日名列本公司股東名冊之股東，惟股東有權選擇收取現金股息。

待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據以股代息計劃將會發行之新股份上市及買賣後，新股份配額將按照本公司股份於截至及包括二零零八年八月二十八日止連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。本公司將盡快向股東寄發一份載有以股代息計劃詳情之通函及一份選擇表格。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣0.5仙(二零零七年：零)。本年度股息總額為每股港幣1.5仙(二零零七年：每股港幣1.0仙)，增幅為50%。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料，載於財務報告附註42。

儲備

本年內儲備之變動，載於財務報告附註32。

董事會報告書 (續)

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

本集團持有投資物業、樓宇及在中華人民共和國(「中國」)之物業項目資料，詳載於第102至104頁。

股本

本年內股本之變動，載於財務報告附註31。

捐款

本年內本集團之慈善及其他捐款總額為1,956,000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

本集團截至二零零八年三月三十一日止五個年度之業績、資產及負債概要載於封面內頁。

董事會報告書 (續)

董事

本年內及截至本報告日期止，本公司董事名單如下：

石禮謙先生	(於二零零八年四月二十四日獲委任)
李世慰先生	
李美心小姐	
彭振傑先生	
莊家蕙小姐	
黃鑑博士	
朱幼麟先生	
陳普芬博士	
陳維端先生	
蘇瑾瑤小姐	(於二零零七年七月三日請辭)
高上智先生	(於二零零八年四月二十四日請辭)

根據本公司之公司細則第 86(2) 及 86(3) 條與聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之規定，石禮謙先生、彭振傑先生及黃鑑博士將於股東週年大會上告退，惟彼等均符合資格及願意膺選連任。陳維端先生亦將於股東週年大會上告退，惟不會重選連任。

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

於二零零八年三月三十一日，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	0.08
李世慰先生	808,000	實益擁有人	0.05
彭振傑先生	620,000	實益擁有人	0.04
莊家蕙小姐	1,000,000	實益擁有人	0.07
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	169,898,927	附註	11.44
陳普芬博士	756,297	實益擁有人	0.05

附註：169,175,703股莊士機構股份權益透過其配偶(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，於二零零八年三月三十一日，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

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(該公司在聯交所上市，主要業務包括在中國之物業投資)。由於勤達集團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，本集團乃以獨立於勤達集團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，於二零零八年三月三十一日，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」)	807,396,556	實益擁有人	53.81
莊士機構	807,396,556	附註1	53.81
Evergain Holdings Limited(「Evergain」)	807,396,556	附註1	53.81
莊紹綏先生(「莊先生」)	809,996,556	附註1	53.98
莊賀碧諭女士	809,996,556	附註2	53.98
Capital Research and Management Company	106,381,000	投資經理	7.09

附註 1：807,396,556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。莊先生透過Evergain(由莊先生實益擁有之公司)在莊士機構之股東大會可行使或控制行使三分之一或以上之投票權。其餘2,600,000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。

董事會報告書 (續)

主要股東(續)

除上述者外，於二零零八年三月三十一日，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

除上述者外，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33。

資產抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團已將若干附屬公司之股份及賬面淨值合共809,816,000港元(二零零七年：751,646,000港元)之資產(包括銀行存款、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及財務擔保信貸融資。

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

本集團最大及五大供應商之採購額分別佔本年度本集團總採購額之28%及56%。

本集團五大客戶之銷售額佔本年度本集團總營業額少於30%。

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6.83%
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

於截至二零零八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，本公司確認已遵守上市規則第十四A章訂明之披露規定：

1. 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。該項轉讓之代價為莊士發展(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。該項關連交易之詳情載於二零零七年六月四日致本公司股東之通函。
2. 於二零零七年十一月一日，本集團與Jannerson Limited(莊士機構之全資附屬公司)訂立一項物業租務協議，租期由二零零七年十一月一日至二零零九年十月三十一日為期兩年。本公司已於二零零七年十一月一日公佈該項持續關連交易之詳情。

獨立非執行董事已審閱並確認上述持續關連交易乃在本集團之一般及日常業務過程中按規管該項交易之有關協議及一般商業條款訂立，其條款公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

根據上市規則第14A.38條規定，本公司之核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「有關執行財務資料協定程序之委聘」就上述持續關連交易執行若干協定程序，並報告該項持續關連交易乃經由董事會批准及按規管該項交易之有關協議訂立，且有關交易金額並未超逾二零零七年十一月一日之公佈所述之上限。

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。於二零零八年三月三十一日，尚未償還之貸款額為270,000,000港元，而最後一期還款須於二零一三年九月三十日償還。
2. 本集團於二零零八年六月二十七日與一家銀行就一項款額最高為100,000,000港元之五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。有關貸款之最後一期還款須於二零一三年九月三十日償還。

董事會報告書 (續)

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)

李美心

董事總經理

香港，二零零八年七月三日

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101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二零零八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收益表、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 貴公司於二零零八年三月三十一日之財務狀況，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，二零零八年七月三日

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	5	327,189	230,292
銷售成本		(213,508)	(153,649)
毛利		113,681	76,643
其他收入	7	48,379	9,517
銷售及推廣支出		(15,246)	(15,674)
行政費用支出		(77,320)	(85,093)
其他經營支出		(8,302)	(12,980)
出售一間聯營公司之虧損		—	(93,574)
投資物業之公平值變動		104,435	47,487
經營溢利/(虧損)	8	165,627	(73,674)
融資費用	10	(18,840)	(15,604)
攤佔聯營公司業績		234	8,393
除稅前溢利/(虧損)		147,021	(80,885)
稅項(支出)/抵免	12	(28,177)	10,474
本年度溢利/(虧損)		118,844	(70,411)
應佔：			
普通股股東	13	110,244	(61,949)
少數股東權益		8,600	(8,462)
		118,844	(70,411)
股息	14	22,508	12,805
		港幣仙	港幣仙
每股盈利/(虧損)(基本及攤薄)	15	7.74	(4.86)

第52至101頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合資產負債表

二零零八年三月三十一日結算

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	41,480	28,636
投資物業	17	699,488	567,800
土地使用權	18	1,771	882,319
待發展/發展中物業	19	—	23,284
聯營公司	22	2,938	2,651
可供出售之金融資產	23	43,153	46,920
貸款及應收賬款	24	21,793	—
		810,623	1,551,610
流動資產			
待售物業	25	1,348,333	176,858
存貨	26	7,260	7,902
應收賬款及預付款項	27	123,751	156,615
現金及銀行結存	29	453,930	354,161
		1,933,274	695,536
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	131,503	110,920
短期借款	33	144,638	—
長期借款之即期部份	33	6,000	2,000
稅項		56,663	35,010
		338,804	147,930
流動資產淨值		1,594,470	547,606
總資產減流動負債		2,405,093	2,099,216

綜合資產負債表 (續)
 二零零八年三月三十一日結算

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
權益			
股本	31	75,027	64,027
儲備	32	1,799,748	1,392,166
擬派末期股息	32	15,005	12,805
股東資金		1,889,780	1,468,998
少數股東權益		6,502	65,495
權益總額		1,896,282	1,534,493
非流動負債			
長期借款	33	305,304	335,508
遞延稅項負債	34	193,387	191,503
其他非流動負債	35	10,120	37,712
		508,811	564,723
		2,405,093	2,099,216

李世慰
董事

李美心
董事

第52至101頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

資產負債表

二零零八年三月三十一日結算

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
附屬公司	20	80,036	115,036
流動資產			
應收賬款及預付款項	27	352	422
應收附屬公司款項	28	1,869,359	1,461,829
現金及銀行結存	29	178,656	261,844
		2,048,367	1,724,095
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	919	803
流動資產淨值		2,047,448	1,723,292
總資產減流動負債		2,127,484	1,838,328
權益			
股本	31	75,027	64,027
儲備	32	2,037,452	1,761,496
擬派末期股息	32	15,005	12,805
權益總額		2,127,484	1,838,328

李世慰
董事

李美心
董事

第52至101頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營活動所得現金			
經營活動使用現金	39(a)	(206,241)	(43,834)
已付利息		(20,161)	(17,349)
已付海外稅項		(4,640)	(14,053)
經營活動使用現金淨額		(231,042)	(75,236)
投資活動所得現金			
已收利息		12,001	9,749
已收一間聯營公司股息		—	10,746
購入物業、廠房及設備		(17,597)	(5,086)
收購一間附屬公司之少數權益		(38,235)	—
向合營夥伴提供貸款		(21,793)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		220	208
出售附屬公司(扣除現金及現金等值)	39(c)	(8,507)	—
出售一間聯營公司所得款項		—	119,400
出售可供出售之金融資產所得款項		2,579	207
聯營公司還款		—	750
已抵押銀行存款/存放日期起計三個月後到期之 銀行存款(增加)/減少		(146,146)	15,142
投資活動(使用)/所得現金淨額		(217,478)	151,116
融資活動所得現金			
已付股東股息		(22,508)	(12,805)
發行新股份		310,520	100,624
新借銀行貸款		158,768	78,000
償還銀行貸款		(50,021)	(23,755)
償還少數股東貸款		(6,603)	—
融資活動所得現金淨額		390,156	142,064
現金及現金等值(減少)/增加淨額		(58,364)	217,944
年初現金及現金等值		350,938	129,327
現金及現金等值之匯兌差額		11,987	3,667
年終現金及現金等值	39(b)	304,561	350,938

第52至101頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合權益變動表

截至二零零八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
於二零零六年四月一日	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
可供出售金融資產之公平值變動	—	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)
已付股息	—	—	(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

綜合權益變動表 (續)
截至二零零八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
於二零零七年四月一日	64,027	1,755,169	(350,198)	1,468,998	65,495	1,534,493
匯率變動	—	26,816	—	26,816	726	27,542
可供出售金融資產之公平值變動	—	(4,282)	—	(4,282)	—	(4,282)
因出售一間附屬公司而轉撥	—	(3,204)	3,204	—	—	—
直接在權益內確認之收入淨額	—	19,330	3,204	22,534	726	23,260
因出售可供出售之 金融資產而轉撥	—	(8)	—	(8)	—	(8)
本年度溢利	—	—	110,244	110,244	8,600	118,844
本年度已確認收入總額	—	19,322	113,448	132,770	9,326	142,096
配售新股份	11,000	308,000	—	319,000	—	319,000
配售費用	—	(8,480)	—	(8,480)	—	(8,480)
已付股息	—	—	(22,508)	(22,508)	—	(22,508)
少數股東注資	—	—	—	—	35	35
少數股東減持權益	—	—	—	—	(68,354)	(68,354)
於二零零八年三月三十一日	75,027	2,074,011	(259,258)	1,889,780	6,502	1,896,282

第52至101頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

財務報告附註

截至二零零八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。

於二零零八年三月三十一日,本公司為Profit Stability Investments Limited擁有53.81%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)(「莊士機構」)(於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市)之全資附屬公司。董事會視莊士機構為最終控股公司。

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金融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。

(a) 於二零零七年生效之準則、修訂及詮釋

於二零零七年,本集團已採納下列對本集團始於二零零七年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之新準則、修訂及詮釋:

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列—資本披露
香港財務申報準則第7號	金融工具: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

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(a) 於二零零七年生效之準則、修訂及詮釋(續)

本集團已評估採納此等新準則、修訂及詮釋之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響，而本集團之會計政策亦毋須作出任何重大更改。採納香港會計準則第1號(修訂)及香港財務申報準則第7號涉及披露有關資本及金融工具之資料，惟此對本集團金融工具之分類及估值並無任何影響。

(b) 尚未生效及本集團並未提早採納之準則及修訂

以下為本集團始於二零零八年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團並未採納之已頒佈準則及修訂：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列(自二零零九年一月一日起生效)
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本(自二零零九年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報告(自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第2號(修訂)	以股份支付之款項：歸屬條件及取消(自二零零九年一月一日起生效)
香港財務申報準則第3號(修訂)	業務合併(自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第8號	經營分部(自二零零九年一月一日起生效)

本集團並未採納任何上述準則及修訂。本集團已評估此等準則及修訂之影響，惟預計其對本集團之經營業績及財務狀況將不會有任何重大影響。

(c) 尚未生效及並不適用於本集團業務之現有準則之詮釋

以下為本集團始於二零零八年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟並不適用於本集團業務之已頒佈現有準則之詮釋：

香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第12號	服務經營權安排(自二零零八年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第13號	客戶忠誠計劃(自二零零八年七月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定利益資產之限額、最低資本規定及其相互關係(自二零零八年一月一日起生效)

(b) 集團會計

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，並列入綜合收益表。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(b) 集團會計(續)

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。

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收益表內確認。

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。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。

2. 主要會計政策概要(續)

(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，將列入收益表。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收益表內確認，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。

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會計政策一致。

(f) 合營企業

若合營企業不涉及成立另一獨立實體，惟涉及本集團與其他參與方共同控制及擁有注入合營企業或為合營企業購入之資產，則將以共同控制資產列賬。本集團應佔之共同控制資產及與其他合營夥伴共同承擔之任何負債將按有關項目之性質確認及分類。若有關交易之經濟利益有可能流入本集團，銷售或使用本集團應佔共同控制資產之出產所得之收入將予確認，而本集團應佔共同控制資產之支出則在支銷時確認。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(g) 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，有關差額將直接在收益表內確認。

(h) 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費用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剩餘價值：

樓宇	2%
廠房及機器	10至20%
傢具及裝置	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)資產之剩餘價值及使用年期。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。

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，並在收益表內確認。

(i) 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。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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。公平值變動將在收益表內確認。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費用於產生之財政期間在收益表內支銷。

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。

(j) 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，則有關減值將在收益表內支銷。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，將在收益表內確認攤銷。

(k) 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賬。成本值包括發展項目應佔之土地成本、土地使用權攤銷、已支銷之發展及建築費用，以及利息及其他直接成本。

發展中物業乃列為流動資產，惟若有關發展項目之建築期預計於正常之營運周期後才完結則除外。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(l) 待售物業

待售物業指待售之落成物業及土地使用權，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。

(m) 金融資產

本集團將金融資產劃分為多個類別，即貸款及應收賬款，以及可供出售之金融資產。管理層將於初始確認時按金融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。

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金融資產。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攤銷成本值列賬。

可供出售之金融資產為非衍生工具。除非管理層計劃於結算日起計十二個月內出售有關投資，否則可供出售之金融資產將列入非流動資產。可供出售之金融資產初步按公平值加交易成本確認，其後則按公平值列賬。可供出售金融資產之公平值變動所產生之未變現損益則在權益內確認。於可供出售之金融資產出售或出現減值時，累計公平值調整將在收益表內確認為收益或虧損。

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，則撇銷確認該等投資。

2. 主要會計政策概要(續)

(m) 金融資產(續)

本集團將於每個結算日評估金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。就可供出售之金融資產而言，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。如可供出售之金融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，扣除有關金融資產之前在收益表內確認之任何減值虧損)將從權益中扣除，並在收益表內確認。在收益表內確認之可供出售金融資產減值虧損將不會透過收益表回撥。

(n) 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。

(o) 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。撥備金額在收益表內確認。

(p) 資產減值

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，即須對資產進行減值檢討。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。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(q) 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。

若有多項同類之責任，則將對該類責任作出整體考慮，以決定解除責任所需現金流出之可能性。即使解除同類責任中任何一個項目所需之現金流出數額不大，惟仍會確認撥備。

(r) 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、發行或出售金融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、監管機構及證券交易所徵費，以及轉讓稅項及徵稅。借款其後按攤銷成本列賬；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收益表內確認。

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。

(s) 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。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)

(s) 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。

(t) 經營租約

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收益表內扣除。

(u) 收益及收入確認

若能可靠計量收益數額，未來經濟利益有可能流入本集團，且已符合各項活動之特定準則，即確認收益。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。本集團按下列基準確認收益及收入：

- (i) 物業銷售額於物業之風險及回報已轉移予買家後(即有關買賣合約完成時)確認。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 出售證券所得款項於交易日期簽訂買賣合同後確認。
- (v) 服務及管理收入於提供服務後確認。
- (vi) 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。
- (vii) 股息收入於收取股息之權利確立後確認。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(v) 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收益表內扣除。

(w) 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收益表內扣除。

僱員應得之年假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年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，即就該等花紅確認撥備。該等花紅須於結算日後十二個月內支付。

(x) 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。

(y) 外幣換算

本集團各實體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收益表內確認。

2. 主要會計政策概要(續)

(y) 外幣換算(續)

倘本集團實體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) 收益表之收支以平均匯率換算，惟若此平均匯率並非接近交易日匯率累計影響之合理數值，則收支將於交易日換算；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收益表之出售收益或虧損。

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。

(z) 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在其他經濟環境中營運之分部不同。

(aa) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派乃於本公司股東或董事會批准有關股息之財政期間在財務報告內確認為負債。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險、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

最大之信貸風險為資產負債表所列每項金融資產(可供出售之金融資產除外)之賬面值。

本集團之信貸風險主要與銀行及財務機構存款和非流動貸款及應收賬款有關，亦與客戶及其他債務人有關。本集團訂有信貸政策，並持續監察此等信貸風險。

本集團透過監察有關銀行及財務機構之信貸評級，管理其銀行及財務機構存款，且只會將款項存入並無違約紀錄之銀行。於二零零八年三月三十一日，本集團之款項存於香港上市銀行及中國國有銀行，數額分別約為270,000,000港元(二零零七年：266,000,000港元)及183,000,000港元(二零零七年：86,000,000港元)。

至於與客戶有關之信貸風險，本集團在物業銷售交易完成前通常都向客戶收取按金或進度款。本集團會按客戶之財務狀況、信貸紀錄及其他因素，對個別客戶之信貸質素作出評核及評級。投資物業之租戶會按租務協議預先支付租金。本集團訂有政策確保要求租戶於起租前支付租約按金。有關向合營夥伴提供貸款之信貸風險詳述於附註24。

此外，本集團訂有其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。本集團定期審查個別債務人之可收回款項，確保會就不可收回款項作出充份之減值虧損撥備。因客戶廣泛分佈，本集團並無過度集中之信貸風險。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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。

下表按結算日計至合約到期日之剩餘償還期限組別分析本集團將予償還之金融負債淨額。下表所列之款項為合約未貼現計算之現金流量。

本集團	一年內	第二年內	第三至	五年後
	千港元	千港元	第五年內 千港元	千港元
於二零零八年三月三十一日				
銀行借款	161,877	62,807	69,037	202,621
應付賬款及應計費用	131,503	—	—	—
少數股東貸款	—	—	—	10,120
於二零零七年三月三十一日				
銀行借款	19,462	57,156	114,380	234,477
應付賬款及應計費用	110,920	—	—	—
少數股東貸款	—	—	—	16,693

於二零零八年及二零零七年三月三十一日，本公司所有金融負債之合約到期日均在一年內。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

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。

本集團之利率風險源自計息之銀行存款及借款。按浮動利率計息之銀行存款及借款令本集團承受現金流量利率風險。本集團並無對沖現金流量利率風險。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 現金流量及公平值利率風險(續)

於二零零八年三月三十一日，若利率高/低0.5厘，而所有其他變數維持不變，則本集團溢利將增加/減少約263,000港元(二零零七年：減少/增加103,000港元)。

(iv) 匯兌風險

匯兌風險源自以非功能貨幣為單位之貨幣資產及負債；因將財務報告數額換算為本集團呈列貨幣而產生之差額不予考慮。

本集團主要在香港及中國內地經營業務。因甚少進行本集團實體之功能貨幣以外之外幣交易，本集團承受之匯兌風險不大。

(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金融資產。因可供出售金融資產之公平值變動而產生之未變現損益在權益內確認。

本集團之可供出售金融資產乃公開買賣。若於報告日期之權益價格高/低5%，投資重估儲備將因可供出售金融資產之公平值變動而增加/減少2,200,000港元(二零零七年：2,300,000港元)。

3. 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

本集團管理資本之目的為保障本集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及為其他股本持有人帶來收益，及保持理想之資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東之股息金額、發行新股份或出售資產以減少負債。

本集團根據資本負債比率監控資本。資本負債比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按借款總額(包括綜合資產負債表所列之流動及非流動借款)減現金及銀行結存計算。資本總額乃指綜合資產負債表所列之股東資金。

以下為於二零零八年及二零零七年三月三十一日之資本負債比率：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
借款總額	455,942	337,508
減：現金及銀行結存	(453,930)	(354,161)
負債淨額/現金及銀行結存	2,012	(16,653)
資本總額	1,889,780	1,468,998
資本負債比率	0.1%	不適用

(c) 公平值估計

於活躍市場買賣之金融工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定。本集團所持金融資產採用之市場報價為現行買入價，而金融負債適用之市場報價為現行賣出價。

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。

一年內到期之金融資產及負債(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，以及短期借款)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。

若資本化比率或市場利率相差0.1%，公平值收益將分別減少或增加21,000,000港元或23,000,000港元(二零零七年：20,000,000港元或22,000,000港元)。

(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。

本集團評估某項投資之公平值低於其成本值之時間有多長及幅度有多大，以決定有關投資是否出現減值。本集團採用適用之貼現率估計未來現金流量之幅度及時間，並據此確認減值。此等應收賬款之可收回幅度及現金流量之最終結果將影響需要減值之數額。

(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。

(d) 借貸成本及土地使用權攤銷之資本化

發展中物業之建築工程直接應佔之借貸成本及土地使用權之攤銷，自有規限資產支銷費用及其發展工程開始之日起作資本化。在此項評估過程中，對於分階段進行之發展工程，須就所採用之列賬單位作出判斷。管理層按個別項目評估借貸成本及土地使用權攤銷開始作資本化之日期。管理層識別獨立發展項目時採用之主要指標包括有關發展項目中之所有物業均：

- (i) 受單一之發展規劃所規範；及
- (ii) 預計將在本集團正常之營運周期內落成。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 收益

本年內確認之收益(即營業額)如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售物業*	258,727	165,868
銷貨	32,821	38,546
租金及管理費	20,874	16,196
上市投資股息	1,955	—
服務費及其他	12,812	9,682
	327,189	230,292

* 銷售物業包括在本集團之日常業務過程中銷售待售之落成物業及土地使用權。

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、中國內地及其他國家。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、可供出售之金融資產、貸款及應收賬款、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，且大致上不包括短期及長期借款與稅項負債。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，收益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。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

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	二零零八年 千港元
收益	279,763	32,821	14,605	327,189
其他收入	44,101	2,110	2,168	48,379
分部業績	195,820	(2,152)	(28,041)	165,627
融資費用				(18,840)
攤佔聯營公司業績	—	—	234	234
除稅前溢利				147,021
稅項支出				(28,177)
本年度溢利				118,844
分部資產	2,201,714	13,039	969	2,215,722
聯營公司	—	—	2,938	2,938
未分配資產				525,237
資產總值				2,743,897
分部負債	132,253	6,182	849	139,284
未分配負債				708,331
負債總額				847,615
以下為其他分部項目：				
資本支出	172,706	12	4,543	177,261
折舊	2,525	695	7,738	10,958
土地使用權攤銷				
— 扣除自收益表	1,808	—	—	1,808
— 於待售之發展中物業資本化	16,476	—	—	16,476
業務及其他應收賬款撇銷	2,745	—	—	2,745

財務報告附註 (續)
截至二零零八年三月三十一日止年度

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	二零零七年 千港元
收益	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	141,197	4,199	605	146,001
未分配負債				566,652
負債總額				712,653
以下為其他分部項目：				
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				
— 扣除自收益表	16,765	—	—	16,765
業務及其他應收賬款撇銷	3,232	—	—	3,232

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 地域分部

	收益 千港元	資產總值 千港元	資本支出 千港元
二零零八年			
香港	63,301	1,002,888	6,781
中國內地	261,890	1,739,856	170,480
其他國家	1,998	1,153	—
	327,189	2,743,897	177,261
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

7. 其他收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
購入一間附屬公司少數股東權益之淨資產公平值超逾收購成本	20,976	—
稅項負債承擔撥備回撥(附註36)	21,019	—
出售一間聯營公司之已變現遞延收益	—	4,566
出售廢料	2,110	3,054
出售可供出售金融資產之收益	1,147	207
雜項收入	3,127	1,690
	48,379	9,517

8. 經營溢利/(虧損)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營溢利/(虧損)已計入：		
利息收入	12,664	9,588
投資物業租金收入毛額	16,890	12,902
出售物業、廠房及設備之收益	220	74
並已扣除：		
土地使用權攤銷	1,808	16,765
已售物業成本	177,390	115,199
已售存貨成本	31,702	34,623
折舊	10,958	11,121
匯兌虧損	5,499	2,573
業務及其他應收賬款撇銷	2,745	3,232
土地及樓宇經營租約租金	3,267	2,501
投資物業支出	3,280	2,813
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	29,252	24,263
退休福利成本(附註9)	940	790
核數師審核服務酬金		
即期	1,351	768
往年度撥備不足	170	50

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。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

10. 融資費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息開支		
須於五年內全部償還之銀行貸款	7,582	3,447
須於五年後全部償還之銀行貸款	13,322	12,822
須於五年內全部償還之少數股東貸款及透支	201	347
	21,105	16,616
於待售之發展中物業資本化之數額	(2,265)	(1,012)
	18,840	15,604

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5.83%至8.32%(二零零七年：6.93%至7.56%)。

11. 董事及五位最高薪酬人士之酬金

(a) 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 計劃供款 千港元	總額 千港元
二零零八年					
高上智先生	30	—	—	—	30
李世慰先生	20	1,060	210	81	1,371
李美心小姐	20	1,522	346	86	1,974
彭振傑先生	20	1,275	—	81	1,376
蘇瑾瑤小姐	—	240	—	3	243
莊家蕙小姐	20	627	—	12	659
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
	510	4,724	556	263	6,053

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

11. 董事及五位最高薪酬人士之酬金(續)

(a) 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 計劃供款 千港元	總額 千港元
二零零七年					
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

支付予獨立非執行董事之酬金為400,000港元(二零零七年：400,000港元)。

(b) 五名最高薪酬僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員包括四名(二零零七年：五名)董事。向屬於本集團最高薪酬僱員其中一名(二零零七年：零)僱員(並非董事)支付之酬金總額詳列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金、花紅、房屋及津貼，以及實物福利	624	—
退休金計劃供款	12	—
	636	—

董事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，本集團並無向董事或五位最高薪酬人士支付酬金，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。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

12. 稅項支出/(抵免)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期		
中國企業所得稅	7,382	12,580
中國土地增值稅	19,660	20,809
遞延(附註34)	1,135	(43,863)
稅項支出/(抵免)	28,177	(10,474)

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(二零零七年：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203,000港元(二零零七年：2,804,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。

本集團除稅前溢利/(虧損)之稅項與採用香港稅率計算之理論數額相差如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利/(虧損)	147,021	(80,885)
攤佔聯營公司業績	(234)	(8,393)
	146,787	(89,278)
按稅率17.5%(二零零七年：17.5%)計算之稅項支出/(抵免)	25,688	(15,624)
其他國家不同稅率之影響	13,710	16,935
毋須課稅之收入	(10,184)	(10,652)
不可扣稅之開支	5,666	34,396
動用以往未確認之稅務虧損	(7,076)	(186)
未確認之其他短暫差異及稅務虧損	8,317	8,520
往年度遞延稅項回撥	(7,944)	(43,863)
稅項支出/(抵免)	28,177	(10,474)

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

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1,144,000港元(二零零七年：16,933,000港元)。

14. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已付中期現金股息每股港幣0.5仙(二零零七年：零)	7,503	—
擬派以股代息(附有收取現金之選擇權)之末期股息 每股港幣1.0仙(二零零七年：現金股息港幣1.0仙)	15,005	12,805
	22,508	12,805

於二零零七年七月四日，董事會建議宣派末期現金股息每股港幣1.0仙，總額為12,805,000港元。於二零零七年八月之配售中發行220,000,000股新股份後，已派付二零零七年末期現金股息總額15,005,000港元。

於二零零八年七月三日，董事會建議宣派以股代息(附有收取現金之選擇權)之末期股息每股港幣1.0仙，總額為15,005,000港元。此項擬派股息並未在財務報告內反映為應付股息，惟於股東批准後將於截至二零零九年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

15. 每股盈利/(虧損)

每股盈利/(虧損)乃根據普通股股東應佔溢利110,244,000港元(二零零七年：虧損61,949,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,424,210,814股(二零零七年：1,273,867,459股)計算。

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

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	廠房 及機器 千港元	傢具 及裝置 千港元	其他資產 千港元	總額 千港元
成本值					
於二零零六年三月三十一日	10,257	18,648	13,622	46,159	88,686
匯率變動	—	—	30	26	56
增添	—	392	938	3,756	5,086
出售	—	—	—	(887)	(887)
於二零零七年三月三十一日	10,257	19,040	14,590	49,054	92,941
匯率變動	—	—	50	92	142
增添	10,248	49	3,299	4,001	17,597
撥自待售物業	6,180	—	—	—	6,180
出售	—	—	—	(740)	(740)
出售一間附屬公司	—	—	(422)	—	(422)
於二零零八年三月三十一日	26,685	19,089	17,517	52,407	115,698
累積折舊及減值					
於二零零六年三月三十一日	237	15,749	6,772	31,143	53,901
匯率變動	—	—	21	15	36
年度折舊	205	617	1,892	8,407	11,121
出售	—	—	—	(753)	(753)
於二零零七年三月三十一日	442	16,366	8,685	38,812	64,305
匯率變動	—	—	23	40	63
年度折舊	290	601	2,387	7,680	10,958
出售	—	—	—	(740)	(740)
出售一間附屬公司	—	—	(368)	—	(368)
於二零零八年三月三十一日	732	16,967	10,727	45,792	74,218
賬面淨值					
於二零零八年三月三十一日	25,953	2,122	6,790	6,615	41,480
於二零零七年三月三十一日	9,815	2,674	5,905	10,242	28,636

樓宇位於中國內地及根據長期租約持有。其他資產包括電腦設備、汽船及汽車。

財務報告附註 (續)
截至二零零八年三月三十一日止年度

17. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	567,800	502,400
匯率變動	2,479	—
增添	27,473	—
撥自土地使用權	—	2,577
撥自待發展/發展中物業	—	15,336
出售	(2,699)	—
公平值變動	104,435	47,487
於年終	699,488	567,800

- (a) 在香港按長期租約持有總值650,000,000港元(二零零七年：546,000,000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)於二零零八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49,488,000港元(二零零七年：21,800,000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)於二零零八年三月三十一日按公開市值基準重估。
- (c) 賬面淨值合共650,000,000港元(二零零七年：546,000,000港元)之投資物業已作為銀行貸款之抵押(附註33)。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

18. 土地使用權

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	882,319	947,377
匯率變動	6,052	2,771
增添	159,664	15
撥入投資物業	—	(2,577)
撥入待售物業	(1,044,456)	(48,502)
攤銷	(1,808)	(16,765)
於年終	1,771	882,319
在香港以外地區按下列租約年期持有：		
長期租約	1,771	807,551
中期租約	—	74,768
	1,771	882,319

於土地使用權之權益為預付經營租約款項，而總值177,565,000港元之土地使用權已於二零零七年三月三十一日作為銀行貸款之抵押(附註33)。

19. 待發展/發展中物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	23,284	20,365
匯率變動	151	3
物業發展開支	—	18,252
撥入投資物業	—	(15,336)
撥入流動資產項下之發展中物業	(23,435)	—
於年終	—	23,284

總值10,133,000港元之待發展/發展中物業已於二零零七年三月三十一日作為銀行貸款之抵押(附註33)。

20. 附屬公司

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本值	150,036	150,036
減值	(70,000)	(35,000)
	80,036	115,036

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42。

21. 於共同控制資產之投資

本集團若干附屬公司與成都西部汽車城股份有限公司(獨立第三者)訂立一項共同控制資產安排，據此本集團公司及成都西部汽車城股份有限公司各注入土地及其他資產，以在中國成都發展物業。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團於該等共同控制資產之權益為51%(二零零七年：零)。年內本集團應佔共同控制資產之虧損淨額為402,000港元(二零零七年：零)，而共同控制資產於二零零八年三月三十一日之資產淨值為61,003,000港元(二零零七年：零)。

於二零零八年三月三十一日，本集團向合營夥伴提供貸款之總額為21,793,000港元(二零零七年：零)(附註24)。於合營企業承擔之比例權益為4,237,000港元(二零零七年：零)。

22. 聯營公司

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值	2,938	2,651

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

22. 聯營公司(續)

應佔聯營公司資產淨值之變動分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	2,651	213,378
匯率變動	53	34
攤佔除稅前溢利	437	11,197
攤佔稅項	(203)	(2,804)
已收股息	—	(10,746)
出售一間聯營公司之已變現遞延收益	—	4,566
出售	—	(212,974)
於年終	2,938	2,651

本集團於二零零八年三月三十一日持有之所有聯營公司均為非上市公司。

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43。

本集團攤佔其聯營公司之業績和資產及負債總額如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	3,742	335,642
本年度溢利	234	8,393
資產	5,055	4,252
負債	(2,117)	(1,601)
資產淨值	2,938	2,651

於二零零七年，本集團以代價119,400,000港元將所持有Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達集團」)(該上市公司前為本公司之聯營公司)之44.7%股本權益出售予莊士機構(最終控股公司)，錄得虧損93,600,000港元。

財務報告附註 (續)
截至二零零八年三月三十一日止年度

23. 可供出售之金融資產

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港上市股本證券，按市值	43,153	46,920
於年初	46,920	21,896
增添	1,955	—
出售	(1,440)	—
公平值變動	(4,282)	25,024
於年終	43,153	46,920

24. 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向合營夥伴提供貸款	21,793	—

向合營夥伴提供貸款乃作為中國成都物業發展項目之融資(附註21)，並按中國人民銀行當時所報之借貸利率計息。根據有關協議，該項貸款及其應計利息將從合營夥伴應佔落成物業之銷售收益償還。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

25. 待售物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
落成物業	110,078	113,909
待售之土地使用權	42,057	—
發展中物業	1,196,198	62,949
	1,348,333	176,858
發展中物業		
於年初	62,949	18,895
匯率變動	4,890	618
物業發展開支	252,395	42,424
資本化利息開支	2,265	1,012
撥自土地使用權	967,364	—
撥自待發展/發展中物業	23,435	—
撥入樓宇	(6,180)	—
撥入落成物業	(110,920)	—
於年終	1,196,198	62,949

本集團於待售物業賬面淨值之權益分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在香港以外地區按下列租約持有：		
長期租約	1,309,618	176,858
中期租約	38,715	—
	1,348,333	176,858

賬面淨值合共10,618,000港元(二零零七年：14,725,000港元)之待售物業已作為銀行貸款之抵押(附註33)。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

26. 存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原料	1,673	2,812
在製品	3,087	2,453
製成品	2,500	2,637
	7,260	7,902

27. 應收賬款及預付款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
業務應收賬款	6,803	6,684	—	—
減值	—	(1,483)	—	—
業務應收賬款—淨額	6,803	5,201	—	—
其他應收賬款及預付款項	23,715	23,575	352	422
水電費及其他按金	93,233	127,839	—	—
	123,751	156,615	352	422

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於30天	3,151	2,946
31至60天	849	759
61至90天	990	486
超過90天	1,813	2,493
	6,803	6,684

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

27. 應收賬款及預付款項(續)

於二零零八年三月三十一日，2,507,000港元(二零零七年：2,080,000港元)之業務應收賬款逾期未結惟並未減值。此等款項與若干近期並無拖欠付款紀錄之獨立客戶有關。本集團此等業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於30天	576	1,060
31至60天	84	5
61至90天	34	5
超過90天	1,813	1,010
	2,507	2,080

於二零零七年三月三十一日，1,483,000港元之業務應收賬款經已減值及悉數作出撥備。此等已減值應收賬款主要與涉及經濟不明朗因素之銷貨客戶有關。

本集團業務應收賬款之減值變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	1,483	1,483
以不可收回而撇銷	(1,483)	—
於年終	—	1,483

其他按金包括物業發展項目及購買土地之按金72,643,000港元(二零零七年：125,710,000港元)。

其他應收賬款及預付款項包括應收聯營公司款項1,609,000港元(二零零七年：1,609,000港元)，有關款項於結算日已悉數作出撥備。

應收賬款及預付款項主要以港元、人民幣及美元為單位。

財務報告附註 (續)
截至二零零八年三月三十一日止年度

28. 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收款項	2,209,359	1,801,829
減值	(340,000)	(340,000)
	1,869,359	1,461,829

該等應收款項並無抵押、不計利息，且須按通知償還。

29. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行存款及現金	133,424	75,861	5,338	344
短期銀行存款	320,506	278,300	173,318	261,500
	453,930	354,161	178,656	261,844

短期銀行存款之實際利率介乎每年0.85%至2.79%(二零零七年：3.61%至4.01%)，其平均到期日介乎1至365日(二零零七年：1至90日)。

總值149,198,000港元(二零零七年：3,223,000港元)之銀行存款已作為本集團獲取若干擔保融資及銀行貸款之抵押(附註33及38)。

現金及銀行結存主要以港元、人民幣及美元為單位。

30. 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
業務應付賬款	3,939	2,723	—	—
其他應付賬款	79,582	27,880	919	803
應付少數股東款項	416	416	—	—
租約及其他按金	43,921	76,455	—	—
應計開支	3,645	3,446	—	—
	131,503	110,920	919	803

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

30. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於30天	1,691	1,874
31至60天	736	331
61至90天	1,098	518
超過90天	414	—
	3,939	2,723

應付少數股東款項並無抵押、不計利息，且須按通知償還。

應付賬款及應計費用主要以港元、人民幣及美元為單位。

31. 股本

	二零零八年 千港元	二零零七年 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：		
1,500,549,612股(二零零七年：1,280,549,612股) 每股面值0.05港元之股份	75,027	64,027

於二零零七年八月，本公司按每股1.45港元向獨立投資者配售220,000,000股每股面值0.05港元之新股份。此等新股份均與現有股份享有同等權益。配售所得款項淨額已撥作中國內地物業發展項目之融資。

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。

財務報告附註 (續)
截至二零零八年三月三十一日止年度

32. 儲備
本集團

	股份溢價 千港元	綜合產生之 資本儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零零六年四月一日	1,105,395	97,703	457,792	3,277	(24,756)	(1,053)	(275,444)	1,362,914
匯率變動	—	—	—	—	—	3,968	—	3,968
可供出售金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)
二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	(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	(350,198)	1,404,971
代表：								
儲備	1,193,214	97,703	457,792	3,277	268	2,915	(363,003)	1,392,166
擬派二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	12,805	12,805
	1,193,214	97,703	457,792	3,277	268	2,915	(350,198)	1,404,971
於二零零七年四月一日	1,193,214	97,703	457,792	3,277	268	2,915	(350,198)	1,404,971
匯率變動	—	—	—	—	—	26,816	—	26,816
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	—	—	(4,282)	—	—	(4,282)
配售新股份	299,520	—	—	—	—	—	—	299,520
因出售一間附屬公司而轉撥	—	—	—	(3,204)	—	—	3,204	—
因出售可供出售之金融資產而轉撥	—	—	—	—	(8)	—	—	(8)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	110,244	110,244
二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	(15,005)	(15,005)
二零零八年中中期股息	—	—	—	—	—	—	(7,503)	(7,503)
於二零零八年三月三十一日	1,492,734	97,703	457,792	73	(4,022)	29,731	(259,258)	1,814,753
代表：								
儲備	1,492,734	97,703	457,792	73	(4,022)	29,731	(274,263)	1,799,748
擬派二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	15,005	15,005
	1,492,734	97,703	457,792	73	(4,022)	29,731	(259,258)	1,814,753

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。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

32. 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
於二零零六年四月一日	1,105,395	457,792	978	118,189	1,682,354
新股份供股	87,819	—	—	—	87,819
年度溢利	—	—	—	16,933	16,933
二零零六年末期股息	—	—	(978)	(11,827)	(12,805)
於二零零七年三月三十一日	1,193,214	457,792	—	123,295	1,774,301
代表：					
儲備	1,193,214	457,792	—	110,490	1,761,496
擬派二零零七年末期股息	—	—	—	12,805	12,805
	1,193,214	457,792	—	123,295	1,774,301
於二零零七年四月一日	1,193,214	457,792	—	123,295	1,774,301
配售新股份	299,520	—	—	—	299,520
年度溢利	—	—	—	1,144	1,144
二零零七年末期股息	—	—	—	(15,005)	(15,005)
二零零八年中期股息	—	—	—	(7,503)	(7,503)
於二零零八年三月三十一日	1,492,734	457,792	—	101,931	2,052,457
代表：					
儲備	1,492,734	457,792	—	86,926	2,037,452
擬派二零零八年末期股息	—	—	—	15,005	15,005
	1,492,734	457,792	—	101,931	2,052,457

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。本公司於二零零八年三月三十一日之可供分派儲備總額為101,931,000港元(二零零七年：123,295,000港元)。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 借款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有抵押銀行貸款		
短期借款	144,638	—
長期借款	311,304	337,508
	455,942	337,508
長期借款		
須於五年內全部償還	41,304	65,508
須於五年後全部償還	270,000	272,000
	311,304	337,508
列入流動負債之即期部份	(6,000)	(2,000)
	305,304	335,508

銀行貸款乃以若干附屬公司賬面總值806,618,000港元(二零零七年：748,423,000港元)之銀行存款、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，並由最終控股公司提供擔保。本集團之銀行貸款須於下列期間償還：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	150,638	2,000
第二年內	54,304	41,508
第三至第五年內	51,000	75,000
五年後	200,000	219,000
	455,942	337,508

該等貸款於結算日之實際利率介乎每年2.60%至8.32%(二零零七年：4.53%至5.57%)。採用借貸利率每年2.60%至8.32%(二零零七年：4.53%至5.57%)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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	270,000	272,000
人民幣	185,942	65,508
	455,942	337,508

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 借款(續)

本集團借款承受之利率變動風險及合約重新訂價日期如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
六個月或以下	425,507	327,508
六至十二個月	30,435	10,000
	455,942	337,508

34. 遞延稅項負債

若有具法律執行效力之權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項乃與同一財政機關有關，則遞延稅項資產將與負債抵銷。

本集團遞延稅項負債之變動淨額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	191,503	235,366
匯率變動	749	—
扣除自/(計入)收益表(附註12)	1,135	(43,863)
於年終	193,387	191,503

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項負債(續)

年內本集團遞延稅項資產及負債之變動(於抵銷同一司法權區之結餘前)如下：

	遞延稅項負債				遞延
	公平值收益	重估盈餘	加速折舊	總額	稅項資產
	千港元	千港元	免稅額 千港元	千港元	未動用 稅務虧損 千港元
於二零零六年四月一日	235,366	3,500	2,652	241,518	(6,152)
(計入)/扣除自收益表	(43,863)	8,050	261	(35,552)	(8,311)
於二零零七年三月三十一日	191,503	11,550	2,913	205,966	(14,463)
匯率變動	—	749	—	749	—
(計入)/扣除自收益表	(7,944)	18,200	329	10,585	(9,450)
於二零零八年三月三十一日	183,559	30,499	3,242	217,300	(23,913)

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，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，本集團已根據經更改之企業所得稅率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二零零七年回撥。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項負債(續)

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344,000,000港元(二零零七年：343,000,000港元)產生之遞延稅項資產60,000,000港元(二零零七年：60,000,000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2,400,000港元(二零零七年：7,400,000港元)之遞延稅項負債400,000港元(二零零七年：1,300,000港元)予以確認。

35. 其他非流動負債

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
撥備(附註36)	—	21,019
少數股東貸款	10,120	16,693
	10,120	37,712

少數股東貸款並無抵押、不計利息，且毋須於結算日後十二個月內償還。

36. 撥備

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	21,019	21,019
回撥(附註7)	(21,019)	—
於年終	—	21,019

於二零零一年十二月，本集團出售若干物業，並向買方勤達集團作出承諾，承擔該等物業之稅項負債。年內，買方將該等物業出售予第三者，本集團因而回撥有關承擔撥備。

財務報告附註 (續)
截至二零零八年三月三十一日止年度

37. 承擔

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備物業發展開支	492,573	34,640

(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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	3,802	575
二至五年內	2,541	155
	6,343	730

上述應付經營租約租金承擔包括應付一間聯屬公司(莊士機構之全資附屬公司)之3,572,000港元(二零零七年：零)。

(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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	16,399	14,573
二至五年內	15,454	16,737
	31,853	31,310

本集團按多項於二零零八年至二零一二年屆滿之協議出租物業。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

38. 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 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	69,157	69,444	—	—
就一間附屬公司之銀行貸款作出擔保	—	—	270,000	272,000
	69,157	69,444	270,000	272,000

賬面值為3,198,000港元(二零零七年：3,223,000港元)之銀行存款以上述本集團提供之財務擔保作為抵押。

39. 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利/(虧損)與經營活動使用現金之對賬

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營溢利/(虧損)	165,627	(73,674)
利息收入	(12,664)	(9,588)
土地使用權攤銷	1,808	16,765
折舊	10,958	11,121
投資物業之公平值變動	(104,435)	(47,487)
可供出售金融資產之股息收入	(1,955)	—
出售一間聯營公司之已變現遞延收益	—	(4,566)
稅項負債承擔撥備回撥	(21,019)	—
購入一間附屬公司少數股東權益之淨資產公平值超逾收購成本	(20,976)	—
出售一間聯營公司之虧損	—	93,574
出售附屬公司之收益	(1,020)	—
出售可供出售金融資產之收益	(1,147)	(207)
出售物業、廠房及設備之收益	(220)	(74)
營運資金變動前之經營溢利/(虧損)	14,957	(14,136)
待售物業及發展中物業(增加)/減少	(101,992)	47,297
存貨減少/(增加)	642	(2,166)
應收賬款及預付款項增加	(92,304)	(125,321)
應付賬款及應計費用(減少)/增加	(27,544)	50,492
經營活動使用現金	(206,241)	(43,834)

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

39. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 現金及現金等值分析

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結存	453,930	354,161
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(149,369)	(3,223)
	304,561	350,938

(c) 出售附屬公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售之資產淨值		
物業、廠房及設備	54	—
應收賬款及預付款項	19	—
現金及銀行結存	19,041	—
應付賬款及應計費用	(455)	—
少數股東權益	(9,143)	—
	9,516	—
出售附屬公司之收益	1,020	—
匯率變動	(2)	—
	10,534	—
出售之現金及銀行結存	(19,041)	—
出售附屬公司產生之現金流出淨額	(8,507)	—

(d) 非涉及現金之交易

主要非涉及現金之交易為根據一項與勤達集團訂立之有條件轉讓協議購入一項投資物業。有關交易詳情載於附註40。

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

40. 關連人士交易

除財務報告其他篇幅所述者外，年內本集團按互相協定之條款訂立下列關連人士交易。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付一間聯屬公司之租金開支*	752	—

* 該聯屬公司為莊士機構之全資附屬公司

本年內，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。該項轉讓之代價為莊士發展(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。該項轉讓經由轉讓協議雙方按公平原則磋商和參考有關工業土地之市值人民幣38,000,000元及有關投資物業之市值人民幣25,000,000元後訂立。

41. 財務報告批准

財務報告已於二零零八年七月三日獲董事會批准。

42. 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
			二零零八年	二零零七年	
# 長沙莊士置業有限公司	中國內地	10,000,000美元	100	100	物業發展及投資
#,* 成都皇城開發有限公司	中國內地	人民幣20,000,000元	—	51	物業發展
華采有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100	—	物業發展及投資
@ 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
@ 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

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

42. 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
			二零零八年	二零零七年	
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(成都)有限公司	香港	每股面值10港元 股份2股 每股面值10港元 無投票權 遞延股份 100,000股	100	—	物業投資
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

財務報告附註 (續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

42. 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
			二零零八年	二零零七年	
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 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	100	85	物業發展及投資
# 惠州市遠生金屬製品有限公司	中國內地	10,000,000港元	100	—	製造及銷售手錶配件
# 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
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

財務報告附註 (續)
截至二零零八年三月三十一日止年度

42. 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
			二零零八年	二零零七年	
* 成富投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	—	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
* 已於本年內出售					
@ 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					

43. 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
			二零零八年	二零零七年	
# 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
# 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二零零八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」) 四川省成都市 武侯區 人民南路四段1號 成都莊士中心6樓	長期租約	商業	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	辦事處	100%
中國 廣東省惠州市 莊士新城 宿舍1至3座	長期租約	員工宿舍	100%
中國 湖南省長沙市 暮雲鎮中意二路145號 比華利山行政中心	長期租約	辦事處	54%

物業資料 (續)

3. 在中國之物業項目

地點	工程完成階段	估計 完工日期	用途	地盤面積 (平方米)	可供出售 樓面面積	集團擁有 權益
廣東省廣州市 莊士•映蝶藍灣						
—第一期	地基工程 已完成及 上蓋建築 工程進行中	二零零九年	物業綜合 發展區	26,600	70,000	100%
—其餘各期	總體規劃 已完成	二零零九年後	物業綜合 發展區	177,400	380,000	100%
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	8,788 (及273個 停車位)	100%
—第三期濱江豪園	上蓋建築 工程進行中	二零零九年	物業綜合 發展區	50,000	89,000	100%
	地基工程 已完成	二零零九年後	物業綜合 發展區		57,000	100%
—其餘各期	總體規劃 已完成	二零零九年後	物業綜合 發展區	186,000	384,000	100%
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	3,107	100%
—其餘各期	規劃階段	不適用	物業綜合 發展區	52,055	200,000	100%

3. 在中國之物業項目(續)

地點	工程完成階段	估計 完工日期	用途	地盤面積 (平方米)	可供出售 樓面面積	集團擁有 權益
湖南省長沙市 比華利山						
—第一期	已完工	已完工	住宅	95,948	19,539	54%
	建築工程 進行中	二零零八年 年底	住宅/ 商業		34,600	54%
—其餘各期	規劃階段	不適用	物業綜合 發展區	900,000	1,530,000	54%
湖南省長沙市 莊士·君御皇廷	總體規劃 進行中	二零零九年後	物業綜合 發展區	280,000	500,000	100%
四川省成都市 莊士·香榭春天	總體規劃 進行中	二零零九年後	住宅/ 商業	30,000	130,000	51%
福建省廈門市 廈門佻家濱海	總體規劃 進行中	二零零九年後	服務式公寓/ 酒店	27,500	16,500	51%

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」)謹訂於二零零八年八月二十八日(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. 省覽截至二零零八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

股東週年大會通告 (續)

- (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)
李慧貞
公司秘書

香港，二零零八年七月二十三日

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. 本公司將於二零零八年八月二十二日(星期五)至二零零八年八月二十八日(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，股東須於二零零八年八月二十一日(星期四)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卓佳廣進有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東**28**號金鐘滙中心**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，另載於本公司二零零八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