

二零一零年業績報告

以心實現  
您想的家



莊士

莊士機構國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司) 股份代號: 367



# 目錄

---

2	公司資料
4	董事及高層管理人員之簡歷資料
8	主席報告書
48	企業管治報告
53	董事會報告書
61	獨立核數師報告書
62	綜合收益表
63	綜合全面收益表
64	綜合資產負債表
66	資產負債表
67	綜合現金流量表
68	綜合權益變動表
69	財務報告附註
131	主要物業資料
136	業績、資產及負債概要
137	股東週年大會通告

# 公司資料

## 董事

莊紹綏(主席)  
蕭莊秀純(副主席)  
高上智(董事總經理)  
莊家彬(首席營運總裁)  
呂立基  
黃頌偉  
陳普芬，銅紫荊星章，M.B.E.，太平紳士\*  
石禮謙，銀紫荊星章，太平紳士\*  
方承光\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會/ 提名委員會/ 薪酬委員會

陳普芬，銅紫荊星章，M.B.E.，太平紳士  
石禮謙，銀紫荊星章，太平紳士  
方承光

## 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 Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road,  
Pembroke, HM 08, Bermuda

香港：  
卓佳標準有限公司  
香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓

## 主要往來銀行

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

## 公司資料(續)

### 註冊辦事處

Clarendon House, 2 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：[www.chuang-consortium.com](http://www.chuang-consortium.com)

### 新加坡辦事處

新加坡共和國  
新加坡郵區629144裕廊鎮  
惹蘭阿末依布拉欣245號

### 馬來西亞辦事處

馬來西亞  
吉隆坡郵區50250蘇丹依斯邁路34號  
中央廣場29樓

### 越南辦事處

Room 704, 7th Floor, Capital Place Building,  
6 Thai Van Lung Street, District 1,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

### 股份代號

367

# 董事及高層管理人員之簡歷資料

## 董事

**莊紹綬先生**，58歲，主席，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、中國及東南亞投資發展與管理。彼亦為Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)(本公司之附屬公司)及Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達集團」)(本公司之聯營公司)之榮譽主席，該兩間公司均在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。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、廣州市番禺區海外交流協會名譽理事、中國僑商聯合會常務副會長、湖南省海外聯誼會副會長、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校董。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、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。彼為蕭莊秀純女士之弟及莊家彬先生之父。於一九七零年加入本集團。

**蕭莊秀純女士**，61歲，副主席，於投資業務管理及物業發展與投資方面積逾三十六年經驗。彼為莊紹綬先生之姊及莊家彬先生之姑母。於一九七一年加入本集團。

**高上智先生**，54歲，董事總經理，於企業管理方面積逾三十年經驗。高先生為CNT Group Limited(北海集團有限公司)(該公司在聯交所上市)之非執行董事。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。於一九八八年加入本集團。

**莊家彬先生**，30歲，執行董事及首席營運總裁，於物業業務及企業管理方面積逾六年經驗。彼為莊士中國及勤達集團之執行董事。彼持有文學士學位，主修經濟。彼為第十屆中華全國青年聯合會港區特邀委員。彼為莊紹綬先生之子及蕭莊秀純女士之侄。於二零零五年加入本集團。

**呂立基先生**，54歲，執行董事，主管本集團物業部。彼於香港及亞太區地產方面積逾二十八年經驗。彼持有產業管理理學士學位，並為香港測量師學會資深會員及英國皇家測量師學會會員。於一九九六年加入本集團。

**黃頌偉先生**，41歲，執行董事，主管本集團之項目管理事務。彼於建築、項目管理及合約管理方面積逾十八年經驗。彼為莊士中國之執行董事。彼持有建築工藝及管理學理學士學位，並為香港測量師學會及英國皇家測量師學會會員。於二零零一年加入本集團。

## 董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

**陳普芬博士**，銅紫荊星章，M.B.E.，太平紳士，FCCA (U.K.)，ACA (England and Wales)，FCPA (Australia)，CPA (Singapore)，FCPA (H.K.)，88歲，於一九九七年獲委任為獨立非執行董事。彼為莊士中國、華潤創業有限公司及偉仕控股有限公司(該等公司均在聯交所上市)之獨立非執行董事。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。

**石禮謙先生**，銀紫荊星章，太平紳士，65歲，於二零零四年獲委任為獨立非執行董事。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和投訴警方獨立監察委員會副主席。彼持有文學士學位。彼為莊士中國之主席及獨立非執行董事，並為勤達集團、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、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、新昌營造集團有限公司及澳門博彩控股有限公司(該等公司均在聯交所上市)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。

**方承光先生**，62歲，於二零零八年獲委任為獨立非執行董事。方先生於酒店企業管理方面積逾三十二年經驗，於中國之物業發展、資產及設施管理和投資業務亦累積廣泛經驗。彼為新世界中國地產有限公司(該公司在聯交所上市)之執行董事。

### 高層管理人員

**李耀聲先生**，43歲，助理董事，主管本集團之物業銷售、租賃及管理事務。彼於物業租賃、推廣及管理方面積逾十七年經驗。彼持有理學士學位，並為英國特許屋宇經理學會會員。於二零零五年加入本集團。

**陳家安先生**，42歲，高級項目經理，於建築及物業發展方面積累十七年經驗。彼持有屋宇測量學理學士學位。於二零零一年加入本集團。

**雷子宜先生**，31歲，項目經理，於物業項目設計、規劃及發展方面積累七年經驗。彼持有建築學學士學位及深造文憑，並為英國皇家建築師學會特許會員、英國特許環境師，以及英國環保工程師學會、澳洲建造學會及澳洲設計學會會員。於二零零八年加入本集團。

**陳俊文先生**，34歲，財務總監，於財務、會計及審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。於二零零三年加入本集團。

**李慧貞女士**，49歲，公司秘書，主管本集團之公司秘書事務。彼於企業服務及行政管理方面積逾二十六年經驗。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。

**張龍海先生**，64歲，新加坡部門之董事兼總經理，主管本集團在新加坡之業務。彼持有紡織技術高級文憑，並為英國紡織學會會員。於一九七零年加入本集團。

**張智偉先生**，44歲，馬來西亞部門之行政總裁，主管本集團在馬來西亞之業務。彼於財務及管理方面積逾二十年經驗。彼為馬來西亞會計師公會、英國特許管理會計師公會及馬來西亞特許稅務公會會員。於二零零八年加入本集團。

**湯國倫先生**，31歲，越南部門之首席代表，主管本集團在越南之發展項目。彼於物業投資及發展方面積逾六年經驗。彼持有房地產學士學位。於二零零七年加入本集團。





# 主席 報告書



# 主席報告書

## 財務回顧

於回顧年度，受惠於香港及中華人民共和國（「中國」）物業市場在環球金融海嘯後出現反彈，本集團業務錄得溢利，相對去年則錄得虧損。

本集團年內之收益約為560,900,000港元（二零零九年：283,500,000港元），較去年增長97.8%，主要由於在中國之物業銷售增加。本集團收益包括物業投資業務收入約126,700,000港元（二零零九年：119,900,000港元）、物業發展業務收入約341,800,000港元（二零零九年：76,700,000港元）、製造及貿易業務收入約86,100,000港元（二零零九年：96,900,000港元）和證券投資及買賣業務收入約6,300,000港元（二零零九年：虧損10,000,000港元）。

因本集團物業銷售和證券投資及買賣業務之收入增加，年內毛利增長41.9%至約182,000,000港元（二零零九年：128,300,000港元）。其他收入增加至約74,900,000港元（二零零九年：32,800,000港元），主要由於增持Chuang's China Investments Limited（莊士中國投資有限公司）（「莊士中國」）權益所產生之負商譽及出售物業、廠房及設備所得收益淨額。有關其他收入之詳盡分析見財務報告附註7。回顧年度內本集團就其投資物業錄得物業重估盈餘約1,026,700,000港元（二零零九年：重估虧絀130,500,000港元），反映香港寫字樓、商舖及

高級住宅物業價格飆升，特別是本集團位於深水灣香島道37號之落成物業。在此項重估盈餘中，約180,500,000港元源自深水灣香島道37號D屋，此物業正待出售，而有關交易將於二零一零年八月六日完成。

成本方面，因在中港兩地加強推廣樓盤項目及推售新樓盤，銷售及推廣支出增加至約52,800,000港元（二零零九年：24,700,000港元）。行政費用支出變幅不大，約為182,800,000港元（二零零九年：183,400,000港元），其他經營支出則減少至約23,000,000港元（二零零九年：52,500,000港元），主要由於集團資產之減值虧損因市況好轉而收窄以及匯兌虧損減少。融資費用因年內息率下調而減少至約36,900,000港元（二零零九年：64,800,000港元）。攤佔聯營公司虧損約為24,400,000港元（二零零九年：33,500,000港元），主要源自攤佔Midas International Holdings Limited（勤達集團國際有限公司）（「勤達集團」）虧損及當作於勤達集團權益攤薄之虧損。稅項約為137,800,000港元（二零零九年：稅項抵免23,600,000港元），主要源自本集團投資物業重估盈餘所產生之遞延稅項。

綜合上述因素後，截至二零一零年三月三十一日止年度本公司普通股股東應佔溢利約為799,700,000港元（二零零九年：虧損248,800,000港元）。每股盈利為港幣52.8仙（二零零九年：每股虧損港幣16.6仙）。

## 主席報告書(續)

# 業務回顧

### 股息

董事會議決在即將舉行之股東週年大會上建議股東批准派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(二零零九年：港幣0.5仙)。末期股息如獲批准，將於二零一零年十月二十五日或之前以配發新股份之方式派付予二零一零年八月三十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，新股份配額將參照本公司股份面值(即0.25港元)，或本公司股份於截至及包括二零一零年八月三十日止連續五個交易日在聯交所之平均收市價(兩項以較高者為準)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1.0仙(二零零九年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額為每股港幣3.0仙(二零零九年：港幣1.5仙)，增幅為100%。年度派息總額約為45,800,000港元(二零零九年：22,700,000港元)。

### (A) 莊土地產發展有限公司(擁有100%權益)

本集團所有在香港之物業業務均透過此全資附屬公司經營。

#### (i) 投資物業

本集團在香港持有之主要投資物業包括尖沙咀莊士倫敦廣場、紅磡莊士紅磡廣場、灣仔莊士企業大廈部份、深水灣香島道37號之四幢高級洋房、山頂歌賦山道15號及中環莊士大廈(透過莊士中國持有)。本集團之投資物業組合包括商舖、寫字樓、高級住宅及停車場樓面面積共約410,000平方呎。



莊士大廈

## 主席報告書(續) 業務回顧

隨著出租率上升和若干新訂及續訂租約之租金調升，年內源自香港投資物業之租金及其他收入較去年增長約5.7%至約109,300,000港元。



莊士倫敦廣場

主席報告書(續)  
業務回顧



莊士企業大廈



莊士紅磡廣場

## 主席報告書(續) 業務回顧



香島道37號

重建深水灣香島道37號為四幢高級洋房(A、B、C及D屋)之項目經已完工，每幢洋房均設有專用之戶外泳池及寬敞之花園，面向迷人海景。項目已於二零零九年四月二十日獲批入伙紙，因此已於同日將該項目從本集團發展中物業轉列入投資物業。於

二零一零年三月三十一日，本集團訂立協議以代價462,800,000港元出售D屋。於本報告日期，已收取按金46,280,000港元，預計出售交易將於二零一零年八月六日完成。預計上述出售交易完成後將為本集團下個財政年度之上半年帶來收益淨額。由於

主席報告書(續)  
業務回顧



香島道37號

## 主席報告書(續)

# 業務回顧

同區內此類豪宅物業供應甚少，需求強勁，本集團將繼續推廣及出租其餘洋房，相信此項目將受市場追捧。

位於山頂歌賦山道15號之物業現正出租。最近，本集團已就地契作出若干修訂以放寬建築高度限制及增建連接主路之通道與有關當局達成補地價，本集團相信有關改動將有助提升物業之價值。待有關地契修訂之法律程序完成後，本集團將考慮開始重建

此物業為一幢具獨特建築風格之高級洋房。重建項目之建築圖則已獲有關當局批准。

### **(ii) 發展中/待售物業**

本年內，本集團在香港之物業銷售額約為32,300,000港元，其中約28,000,000港元之銷售透過一間聯營公司進行。物業銷售額主要源自銷售東山台摘星閣及新蒲崗勤達中心之剩餘單位。

於二零一零年二月，本集團已開始預售紅磡蕪湖居之單位。銷情理想，截至本報告日期止，預售總額約為150,800,000港元。年內，本集團亦透過購入兩項發展項目之權益，增加在香港之土地儲備。

本集團現有物業項目及新購項目之發展進度概述如下：



## 主席報告書(續) 業務回顧

### (a) 九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居

此物業毗連莊士紅磡廣場，正重建為一幢具時尚建築風格之22層高住宅大廈，總建築面積約47,000平方呎，提供約100個公寓單位（其中97個為開放式公寓單位），並附有會所設施，而基座（地下至1樓）將設有商舖。地基工程快將完成，而上蓋建築隨即便會施工。預計重建項目將於二零一一年第三季落成，而預售活動已於二零一零年二月展開。由於同區內開放式公寓單位供應甚少，此項目銷情理想，截至本報告日期止，已預售57個單位，銷售總額約為150,800,000港元。本集團預計銷售整個項目可得之收益總額將約為345,000,000港元。



蕪湖居－興建中



蕪湖居－外貌



## 主席報告書(續)

# 業務回顧

### (b) 九龍新蒲崗大有街1號勤達中心

本集團參與發展此項目之30%權益。本集團於此項目之應佔權益包括6層樓面面積合共59,813平方呎之工業/寫字樓單位、一間樓面面積2,924平方呎之商舖及6個停車位。全部單位及停車位均已售出，總額約28,000,000港元之最後交易亦已於年內完成，帶來收益約6,200,000港元，已以攤佔聯營公司業績入賬。

### (c) 香港寶珊道30號

於二零零九年十二月，本集團與嘉華國際集團有限公司按50%對50%之股權比例組成合營企業，以代價325,000,000港元購入此物業作重建發展。此項目之樓面地價約為每平方呎9,000港元，而收購交

易已於二零一零年三月完成。項目位於半山豪宅地段，享有優美海景，地盤面積約10,000平方呎，將重建為樓面面積約36,000平方呎之住宅物業，有關建築圖則已獲批准。本集團現正聯同合營夥伴及顧問就不同之發展建議進行可行性研究，以期提升此項目之價值。

### (d) 九龍佐敦白加士街93-105號

於二零一零年二月，本集團訂立協議以代價158,000,000港元購入此物業作重建發展。本集團已支付按金15,800,000港元，收購交易將於二零一零年八月三十一日完成。此項目位於港鐵佐敦站旁，地盤面積約4,620平方呎，擬重建為一幢商住大廈。重建項目之建築圖則已提交有關當局審批。



寶珊道30號

## 主席報告書(續) 業務回顧

### (B) 莊土地產國際有限公司(擁有100%權益)

本集團所有在馬來西亞、越南、台灣及蒙古國之物業業務均透過此全資附屬公司經營。

#### (i) 馬來西亞

##### 吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場

位於吉隆坡「黃金三角」地段之中央廣場由本集團持有作投資用途。此物業之商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。由於本集團最近完成裝修及質素提升工程，此物業之租金亦因此而上升，年內租金及其他收入較去年增長約5.7%至約15,800,000港元。



中央廣場

## 主席報告書(續) 業務回顧

### (ii) 越南

#### (a) 胡志明市守德郡綠景花園

本集團已訂立協議購入此項目之70%權益。此項目佔地約20,300平方米，樓面地價約為每平方米76美元。綠景花園將建成一個提供公寓單位、洋房及會所設施之高級住宅小區，樓面面積合共120,000平方米。本集團已取得發展此項目之原則性批准，並已向有關當局申請成立項目公司，預計短期內可獲批准。目前，本集團正在提交詳盡之項目設計方案，以便取得施工許可證。此幅土地現已交吉，待取得一切政府批准後，項目首期將開始施工。

#### (b) 隆安省德和縣西貢比華利山

本集團參與發展此項目之70%權益。西貢比華利山佔地約273公頃，擬建成一個具時尚建築風格之瑰麗區鎮。本集團現仍就成立項目公司及批授土地使用權與有關政府當局及合營夥伴進行磋商。



綠景花園

## 主席報告書(續)

# 業務回顧

### (iii) 台灣

#### 台北市信義區

此為毗鄰台北市市中心之住宅發展項目，包括一幢洋房及多個公寓單位，總建築面積約19,700平方呎。重建項目之建築圖則已獲批准。拆卸工程經已完成，而地基工程將於短期內動工。預計項目將於二零一一年年底前落成。



### (iv) 蒙古國

在亞洲，蒙古國為未開發礦產資源蘊藏量最大及種類最多的地區之一。由於豐富之礦產資源，本集團相信未來數年於蒙古國採礦業之業務活動及外資投資將有所增加，因而帶動當地對優質寫字樓及公寓之強勁需求，特別是在蒙古國首府烏蘭巴托，優質寫字樓及公寓之供應甚為短缺。基於以上所述，本集團於結算日後已落實下列項目之投資：

#### (a) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區The Edelweiss

於二零一零年六月，本集團與當地夥伴訂立諒解備忘錄，參與發展一項位於烏蘭巴托蘇赫巴托爾區之住宅項目的53%權益。根據諒解備忘錄之條款，本集團將分階段向項目公司投入5,000,000美元作為建築融資，而當地夥伴則向項目公司投入有關土地之擁有權。此項目之樓面地價約為每平方米190美元。項目位於使館區內，鄰近市中心，佔地約5,600平方米，擬發展兩幢樓面面積共約23,800平方米之公寓大廈。預計短期內將簽訂具體之合營協議，而樓面面積約15,000平方米之首期發展隨即便會施工。

#### (b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區Chinggis Avenue

於二零一零年七月，本集團訂立諒解備忘錄以3,800,000美元購入一幅位於烏蘭巴托核心商業區之土地。此項目之樓面地價約為每平方米230美元。項目佔地3,272平方米，擬興建一幢樓面面積不少於16,360平方米之寫字樓/住宅大廈。預計有關收購交易將於二零一零年第四季完成。

## 主席報告書(續)

# 業務回顧

### (C) 莊士中國(股份代號：298；擁有57.0%權益)

本集團所有在中國之物業業務均透過此上市附屬公司經營。年內，本集團透過以平均價每股約0.41港元在市場增持39,698,000股莊士中國股份，將其於莊士中國之權益由二零零九年三月三十一日之54.4%增加至二零一零年三月三十一日之57.0%。

#### (i) 增購土地

隨著中國城市化進程推動經濟加速增長，本集團積極發掘收購土地之機會。過去一年，本集團積極於廣州、北京、成都、長沙、鞍山及煙台等地考察合適機會。

本集團採用靈活策略，繼續以低成本擴大土地儲備，緊貼城市化發展趨勢，並在有潛力地區特別是二、三線城市物色機會。本集團除同意以代價人民幣192,000,000元(相等於每平方米可發展面積約人民幣1,000元)出售位於惠州之發展土地外，於二零一零年四月，本集團以代價人民幣202,000,000元(相等於每平方米可發展面積約人民幣400元)於鞍山購入兩幅優質可發展土地。

## 主席報告書(續)

# 業務回顧

### (ii) 物業發展

中國房地產市場自二零零九年初強勁反彈，物業成交活躍，價格攀升。此輪復甦是由於流動資金充裕及被壓抑之需求於二零零九年釋放所致。然而，此次大幅反彈及部份城市土地公開拍賣價屢創新高令市場擔憂房地產市場或已過熱。為確保房地產市場健康發展，中國政府自二零一零年初起出台連串宏觀調控政策，包括收緊流動資金及針對購房者之按揭政策。受該等因素影響，物業成交量短期內將會放緩，但此次暫時調整將不會影響房地產市場之長期增長趨勢。

莊士中國目前之主要竣工物業項目及可發展項目載列如下：

主要竣工物業項目	類型	總樓面面積 (平方米)
廣州市莊士•映蝶藍灣	住宅/商業	63,400
東莞市莊士新都濱江豪園	住宅/商業	96,000
長沙市比華利山	住宅/商業	70,000
<b>總計</b>		<b>229,400</b>

## 主席報告書(續) 業務回顧

可發展物業項目	可發展總樓面面積 (平方米)
廣州市莊士•映蝶藍灣	386,600
東莞市莊士新都濱江豪園	434,000
<b>廣東：小計</b>	<b>820,600</b>
長沙市莊士•君御皇廷	535,000
長沙市比華利山	10,600
鞍山市鞍山數碼廣場	110,000
鞍山市莊士廣場	390,000
成都市莊士•香榭春天	120,000
廈門市廈門佻家濱海	18,000
<b>其他地區：小計</b>	<b>1,183,600</b>
<b>總計</b>	<b>2,004,200</b>



莊士•映蝶藍灣—總體規劃圖



主席報告書(續)  
業務回顧



## 主席報告書(續) 業務回顧

本集團發展項目之進度如下：

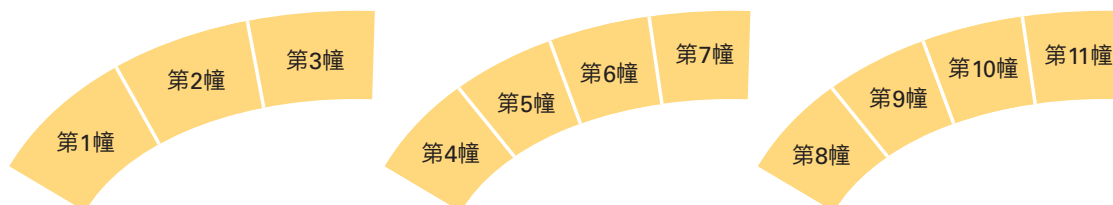
### (a) 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(莊士中國擁有100%權益)

莊士·映蝶藍灣之總樓面面積逾450,000平方米，包括第一期竣工物業63,400平方米及386,600平方米待發展面積。該項目之平均土地成本約為每平方米人民幣820元。項目一公里以內為提供往來香港

	(平方米)
地盤面積	204,000
總樓面面積	450,000



莊士·映蝶藍灣第一期(外貌)



## 主席報告書(續) 業務回顧



莊士•映蝶藍灣第一期 (落成物業)

渡輪服務之蓮花山港，五公里以內則為廣州地鐵4號線站。此外，項目距離23公里之廣州高速鐵路站，目前提供廣州至武漢之高速鐵路服務。於今年年底前，該高速鐵路服務將從廣州伸延至深圳，車程將會降至只需20分鐘。連接香港西九龍之廣深港

高速鐵路竣工後，廣州至香港之車程估計為50分鐘以內。

莊士•映蝶藍灣之第一期工程已經完成，包括住宅樓面面積約60,000平方米以及商用及會所設施約

## 主席報告書(續) 業務回顧



客廳 / 飯廳

3,400平方米及約254個車位。該項目包括11幢住宅大樓，提供逾350個公寓單位，標準單位面積介乎93平方米至202平方米，而行政樓層複式單位面積則為343平方米。

第1幢至3幢之公寓單位面積介乎93平方米至120平方米，已全部售出，平均售價約為每平方米人民幣

5,200元。已售單位已於二零一零年三月交付予買家，銷售已列為本集團於回顧財政年度之收益。

於二零一零年一月，第8幢至11幢已開始預售，提供面積為175平方米之4房公寓。迄今為止，共124個公寓單位中約32%已售出，平均售價約為每平方米人民幣7,000元。已售單位計劃於二零一零年

## 主席報告書(續) 業務回顧



客廳



睡房



客廁



九月初交付予買家，銷售將列為本集團於截至二零一一年三月三十一日止財政年度之收益。

在中國政府最近收緊每個家庭第二套住房之按揭下，主要提供較大公寓面積之第8至11幢之銷售進度受到不利影響。然而，本集團相信廣州物業市場

之基本需求仍然強勁，面積介乎90至120平方米之單位廣受歡迎。為補充該等單位之供應，本集團已開始興建莊士·映蝶藍灣第二期，該項目包括6幢大樓，樓面面積為50,000平方米，提供90平方米至120平方米之單位。地基工程經已完成，上蓋工程現正在進行中。預計該6幢大樓將於二零一零年九月底前開始預售。

## 主席報告書(續) 業務回顧

### (b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園 (莊士中國擁有100%權益)

濱江豪園之總樓面面積為530,000平方米，包括竣工物業96,000平方米及待發展面積434,000平方米。該項目之平均土地成本為每平方米人民幣660元。項目距廣深港高速鐵路新虎門站18公里。連接

	(平方米)
地盤面積	236,000
總樓面面積	530,000



## 主席報告書(續) 業務回顧



深圳與廣州之高速鐵路將於二零一零年底開通，屆時車程將大大縮短，從虎門站至廣州或深圳只需10分鐘。此外，莊士新都距正在興建之沿江高速公路(連接廣州與蛇口，並經由深港西部通道連接香港)出口僅3分鐘。東莞市軌道之建設亦正在進行中，而最鄰近之車站僅距莊士新都約1分鐘車程。

濱江豪園之興建工程經已完成，該項目包括住宅樓面面積約89,000平方米，商用建築約7,000平方米及184個停車位。該項目提供8幢住宅大樓，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，以及獨特的整層一戶單位面積達445平方米。

## 主席報告書(續) 業務回顧



濱江豪園 (上—外貌)  
(下—落成物業)



第8幢

第7幢

第6幢

第5幢

第4幢

第3幢

第2幢

第1幢



## 主席報告書(續) 業務回顧



地下大堂



睡房



客廳

濱江豪園仍在進行銷售，至今已推出5幢大樓共372個標準公寓單位，總樓面面積為46,780平方米，其中78%經已售出，平均售價為每平方米人民幣4,700元。本集團將於短期內推售其他3幢大樓，公

寓單位面積介乎96平方米至161平方米。已售單位已於二零零九年十二月開始向購房者交房，約90%之此等銷售收入已於回顧財政年度完成交易並入賬列為本集團之收益。

## 主席報告書(續) 業務回顧



濱江豪園－購物商場



## 主席報告書(續)

# 業務回顧

### (c) 廣東省惠州市莊士新城(莊士中國擁有100%權益)

於二零零八年一月，本集團與大亞灣經濟技術開發集團公司(一間國有企業)訂立協議，出售本集團於惠州之發展土地。該等土地之可發展總面積約為190,000平方米，出售代價約為人民幣192,000,000元，即每平方米可發展樓面面積約為人民幣1,000元。本集團已於簽訂協議時收訖約人民幣15,000,000元之按金，交易原定於二零零八年四月完成。於簽訂協議後，鑑於中國於二零零八年推行宏觀調控措施，大亞灣經濟技術開發區國有資產管理中心要求暫緩完成該交易。

於二零一零年二月，本集團與大亞灣經濟技術開發集團公司成功洽談，並訂立補充協議，和再收到人民幣20,000,000元之按金。於二零一零年四月至

本報告日期期間，本集團已進一步收訖按金人民幣90,000,000元。預期人民幣51,000,000元之款項將於交付土地時支付予本集團，而交易將會於截至二零一一年三月三十一日止財政年度完成，餘額人民幣16,000,000元將於交付土地後滿一週年時支付予本集團。

此外，於二零一零年五月，本集團同意與惠州當局對本集團於惠州之餘下土地的徵地，以配合廈深鐵路之興建工程。莊士中國已就此收到現金賠償淨額約人民幣18,500,000元。由於土地被徵收，預計莊士中國將於截至二零一一年三月三十一日止財政年度上半年錄得收益淨額約人民幣10,500,000元，並以其他收入列賬。

## 主席報告書(續) 業務回顧

### (d) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有54%權益)



半獨立屋



該項目第一期包括已落成物業約70,000平方米及興建中物業約10,600平方米。土地成本約為每平方米人民幣200元。

第一期70,000平方米住宅部份之發展工程經已竣工，包括172幢別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位。截至本報告日期，該發展項目已售出約71%。本集團將於二零一一財政年度推售餘下12幢排屋、31幢半獨立屋、20個高層公寓單位

## 主席報告書(續) 業務回顧



及7幢別墅。本集團亦正興建一間佔地面積約7,800平方米及總樓面面積約10,600平方米之精品住宅。發展項目之上蓋工程已完成。外部裝修工程及綠化工程之餘下部分將於二零一零年內完成。

本集團正計劃該項目未來的發展，並將與地方政府洽談總土地面積900,000平方米以內的供地及爭取較優惠的土地作價。



## 主席報告書(續) 業務回顧

### (e) 湖南省長沙市莊士·君御皇廷(莊士中國擁有100%權益)



本集團以平均土地成本每平方米人民幣270元購入該幅可發展總樓面面積為535,000平方米之土地。目前，該發展項目之總體發展方案經已通過審批。該發展項目將包括約135,000平方米之低密度排屋、半獨立屋及別墅，約390,000平方米之中高層公寓及約10,000平方米之商用設施。該項目第一期包括約50,000平方米之排屋及半獨立屋，地盤平整工程已經動工。



別墅



排屋

## 主席報告書(續) 業務回顧

### (f) 遼寧省鞍山市鞍山數碼廣場(莊士中國擁有100%權益)

於二零一零年四月，本集團參與政府土地拍賣，並已成功投得位於遼寧省鞍山市之發展土地。鞍山是中國重要的鋼鐵生產基地，及素有「鋼都」之美譽。總人口有360萬。該土地之地價為人民幣44,500,000元(相等於約51,000,000港元)，已於二零一零年五月全數支付。該幅土地可發展總面積110,000平方米，平均土地成本為每平方米人民幣400元。根據土地拍賣之條款，該幅土地將於二零一零年七月三十日前交付予本集團。

該幅土地暫名為鞍山數碼廣場，位於鞍山鐵東區市中心之黃金地段，並於鞍山市火車站側，鄰近繁華之步行街。該項目將按10倍地積比率發展成商住綜合項目，其中住宅樓面面積為90,000平方米，而商業樓面面積為20,000平方米。本集團已開始就這項目制定總體發展方案，並在獲地方政府交付此土地後開始進行探土工程。



鞍山數碼廣場

## 主席報告書(續) 業務回顧



### (g) 遼寧省鞍山市莊士廣場(莊士中國擁有100%權益)

於二零一零年四月之政府土地拍賣中，本集團已成功競投位於遼寧省鞍山市第二幅發展土地。該幅土地之地價為人民幣157,500,000元(相等於約180,000,000港元)，已於二零一零年五月全數支付。該幅土地可發展總面積390,000平方米，平均土地成本為每平方米人民幣400元。根據土地拍賣之條款，該幅土地將於二零一零年七月三十日前交付予本集團。

本集團所購入之第二幅土地暫名為莊士廣場，位於鐵東區市中心之黃金地段，與鞍山數碼廣場相距

不到1公里，步行可達鞍山市火車站及當地繁華之市集以及地方政府辦公區。該項目將按10倍地積比率發展成商住綜合項目，其可發展樓面面積達390,000平方米。本集團已開始就這項目制定總體發展方案，並在獲地方政府交付此土地後開始進行探土工程。



## 主席報告書(續) 業務回顧

### (h) 福建省廈門市廈門佻家濱海(莊士中國擁有59.5%權益)

該項目位於廈門思明區，佔地面積約為27,574平方米，土地成本約為每平方米人民幣4,800元。該項目將發展為樓面面積約18,000平方米之高級豪華別墅及度假村，並將發展約30幢地積比率僅為0.3倍

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約100間客房之豪華精品酒店，環境配套包括瀑布、噴流及開放式泳池等。總體規劃工程現正進行中。



廈門佻家濱海—總體規劃圖

## 主席報告書(續) 業務回顧



廈門佻家濱海—外貌(上)；興建中(下)

## 主席報告書(續) 業務回顧



廈門佻家濱海鄰近海灘

### (i) 四川省成都市莊士•香榭春天(莊士中國擁有51%權益)

該項目位於武侯區二環路之黃金地段，佔地面積約30,000平方米。變更土地為商住用途已獲批准。以地積比率4倍計算，該樓面面積約120,000平方米之

發展項目將包括住宅、商用物業及車位。總體規劃工程現正進行中。

## 示範單位



主席報告書(續)  
業務回顧



## 主席報告書(續) 業務回顧



套房



主人套房

### (iii) 物業銷售

於二零一零年財政年度，已列為本集團在中國所得收益之物業銷售約為337,400,000港元，較去年同期增加557%。該等銷售主要來自廣州市莊士·映蝶藍灣第一期、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山。

於本報告日期，本集團已簽訂合同但尚未列入收益之銷售約307,000,000港元，包括本報告上文所述之出售惠州市土地，以及廣州市莊士·映蝶藍灣第一期、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山之物業銷售，預期該等物業將於二零一一年財政年度交樓。

於二零一一年財政年度餘下期間，本集團之目標為推售合共約159,000平方米之總樓面面積，包括廣州市莊士·映蝶藍灣第一期及第二期88,000平方米、東莞市濱江豪園51,000平方米及長沙市比華利山20,000平方米。按估計現時市價計算，該等物業之總銷售價值將約為人民幣1,100,000,000元(相等於1,250,000,000港元)。

## 主席報告書(續) 業務回顧

### (D) 勤達集團(股份代號：1172；擁有44.2%權益)

勤達集團主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。年內，由於勤達集團向第三者票據持有人發行新股份，本集團於勤達集團之權益由二零零九年三月三十一日之48.4%被攤薄至二零一零年三月三十一日之44.2%。金融海嘯令印刷需求萎縮，情況於二零零九年並未完全復原，致勤達集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經營業績依然強差人意，營業額下降41.3%至約299,600,000港元，並錄得普通股股東應佔虧損淨額約43,400,000港元。

印刷業務方面，二零一零年之經營環境將持續艱難。為減輕在此營商環境下所面對之困難，及令印

刷業務盡早恢復盈利，勤達集團已採取多項積極措施，包括加強銷售推廣、提高邊際利潤及收緊成本控制。

至於墓園業務，勤達集團將繼續致力加強市務推廣，尤其是在中港兩地設立新銷售辦事處，舉辦連串宣傳活動以推廣墓園之知名度，並與中國多家殯儀館及殯儀服務承辦商進行聯合推廣活動。再者，預計連接廣州市與賀州市及繞經四會市之新高速公路網可於二零一零年下半年開通，屆時將可大大縮短從廣州市前往四會市墓園的交通時間。本集團相信交通配套之改善將有助增加廣州地區對墓地之需求。由於預計需求增長，在中國之優質墓園供應又



勤達集團產品



聚福寶華僑陵園



## 主席報告書(續)

# 業務回顧

不多，勤達集團已開始與當地政府洽談新增250畝土地以作墓園之進一步擴展。此外，勤達集團擬委聘顧問研究整幅5,000畝土地之總體規劃發展及制定設計方案，期望將聚福寶華僑陵園打造成華南地區其中最優越及最負盛名之墓園。

於二零零九年八月，本集團完成認購一張本金額為60,000,000港元之勤達集團二零一四年到期的新可換股票據，票據年息為1厘，倘若全數進行換股，可轉換為240,000,000股勤達集團新股份。上述認購事項已增強勤達集團之營運資金狀況以發展其正在經營之業務，而此乃有利於勤達集團之長遠發展。於結算日後，本集團已將勤達集團二零一四年到期可換股票據之本金額其中8,750,000港元轉換為35,000,000股勤達集團新股份，因而將本集團於勤達集團之持股權益由二零一零年三月三十一日之44.2%增加至本報告日期之46.0%。

### (E) 其他業務

本集團其他業務包括於新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(該公司於新加坡註冊成立，以自家品牌從事床上用品產銷業務)及遠生金屬製品(1988)有限公司(該公司由莊士中國擁有，從事五金製品生產及銷售出口業務)之投資。年內，環球經濟之不明朗形勢令消費需求轉弱，連帶本集團之製造及貿易業務亦受影響，年度收益下跌11.1%至約86,100,000港元，而經營虧損約為5,600,000港元。為使該等業務恢復盈利，本集團已採取措施以擴大產品種類及客戶基礎，並實行具效益之成本控制。

由於年內香港股市反彈，本集團之證券投資及買賣業務錄得收益約6,300,000港元。於二零一零

年三月三十一日，本集團持有有價證券投資約46,700,000港元，惟並無持有任何衍生金融工具之投資。

### 財務狀況

於二零一零年三月三十一日，普通股股東應佔之資產淨值約為4,280,800,000港元。每股資產淨值約為2.80港元，乃按本集團待售物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

於二零一零年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存與其他投資約為1,001,500,000港元(二零零九年：1,187,600,000港元)。於同日，銀行借貸約為2,529,700,000港元(二零零九年：2,361,600,000港元)。本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存與其他投資後之銀行借貸除以本公司普通股股東應佔資產淨值之百分比)為35.7%(二零零九年：34.3%)。預計於二零一零年八月完成出售深水灣香島道37號D屋後，淨負債與資本比率將見改善。

本集團約87.5%之現金及銀行結存與其他投資以港元、美元及馬來西亞元為單位，其餘12.5%則以人民幣為單位。本集團約79.6%之銀行借貸以港元為單位，12.7%以人民幣為單位，7.5%以馬來西亞元為單位，其餘0.2%則以新加坡元為單位。因此，外幣匯兌風險不大。

本集團之借貸中，約8.7%須於一年內償還，17.6%須於第二年內償還，66.9%須於第三至第五年內償還，而其餘6.8%須於五年後償還。

於結算日後，為協助莊士中國購入位於中國鞍山市之發展土地，本公司按當前之市場利率向莊士中國



提供無抵押短期信貸融資。於本報告日期，該等短期信貸融資之尚未償還數額為100,000,000港元。

### 展望

隨著若干歐洲國家出現債務危機，中國政府實施多項壓抑房產投機活動之緊縮政策，而香港政府又推出措施以提高物業買賣之透明度及公平度，中港兩地之物業市場已進入一段鞏固期。然而，因中國經濟持續增長，國民家庭收入提升，且期望改善生活質素，而香港既為通往中國之門檻，又為國際金融貿易中心，故本集團對長遠之中港物業市場前景充滿信心。

儘管面對上述情況，年內本集團仍能繼續提升其投資物業之租金回報，完成發展深水灣香島道37號之項目，開始預售紅磡蕪湖居及廣州市莊士•映蝶藍灣第一期之單位，及在中港兩地增購土地儲備。未來數年，本集團將繼續專注發展旗下之核心物業項目，如香港山頂歌賦山道15號、寶珊道30號和白加士街93-105號，以及中國廣州市莊士•映蝶藍灣、東莞市濱江豪園、長沙市莊士•君御皇廷，及鞍山市鞍山數碼廣場和莊士廣場。隨著集團上述及其他項目相繼落成，本集團相信其價值將可提升。此外，藉著銷售旗下落成項目之資金回籠，本集團將在香港、中國、越南、馬來西亞、台灣及區內其他地方繼續物色房地產業務商機，以進一步為股東增值。

### 員工

於二零一零年三月三十一日，本集團聘有897名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

### 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。

### 莊紹綬

主席

香港，二零一零年七月十四日

# 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
莊紹綏先生(「莊先生」)*	主席
蕭莊秀純女士*	副主席
高上智先生	董事總經理
莊家彬先生*	首席營運總裁
呂立基先生	執行董事
黃頌偉先生	執行董事
陳普芬博士	獨立非執行董事
石禮謙先生	獨立非執行董事
方承光先生	獨立非執行董事

\* 莊先生為蕭莊秀純女士之弟。莊家彬先生為莊先生之子及蕭莊秀純女士之侄。莊家彬先生於二零零九年六月十九日獲委任為首席營運總裁。

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。

#### (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。

### 企業管治常規報告(續)

#### (A) 董事會(續)

##### (iii) 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
莊先生	主席	4/4
蕭莊秀純女士	副主席	3/4
高上智先生	董事總經理	4/4
莊家彬先生	首席營運總裁	3/4
呂立基先生	執行董事	4/4
黃頌偉先生	執行董事	4/4
陳普芬博士	獨立非執行董事	3/4
石禮謙先生	獨立非執行董事	4/4
方承光先生	獨立非執行董事	3/4

##### (iv) 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。提名委員會成員現包括三位獨立非執行董事陳普芬博士、石禮謙先生及方承光先生。本年內該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，該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
陳普芬博士*	1/1
石禮謙先生	1/1
方承光先生	1/1

\* 提名委員會主席

##### (v) 主席及行政總裁

主席及行政總裁為獨立之職務。目前，莊先生為主席，而董事總經理高上智先生為行政總裁。

### 企業管治常規報告(續)

#### (A) 董事會(續)

##### (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。薪酬委員會成員現包括三位獨立非執行董事陳普芬博士、石禮謙先生及方承光先生。本年內該委員會曾召開一次會議，以檢討本集團之薪酬政策。此外，該委員會以書面決議案批准本集團執行董事及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
陳普芬博士*	1/1
石禮謙先生	1/1
方承光先生	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集團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。依本集團高層管理人員作出之評估，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。審核委員會成員現包括三位獨立非執行董事陳普芬博士、石禮謙先生及方承光先生。本年內該委員會曾召開兩次會議，以討論與外聘核數師之關係、審閱本集團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
陳普芬博士*	2/2
石禮謙先生	2/2
方承光先生	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主要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
審核及審核相關服務	2,500

### 企業管治常規報告(續)

#### (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。

#### (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。主席及各別董事委員會之成員已出席本公司於二零零九年八月三十一日舉行之股東週年大會，並回答股東提問。

##### (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

根據上市規則第13.39(4)條之規定，於本公司所有股東大會上股東之表決已以投票方式進行，而投票結果已依照上市規則第13.39(5)條訂明之程序作出公佈。

### 結論

本公司於截至二零一零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 Consortium International Limited**

(莊士機構國際有限公司)

高上智

董事總經理

香港，二零一零年七月十四日

# 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」)截至二零一零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43。

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62頁之綜合收益表內。

董事會議決在即將舉行之股東週年大會上建議股東批准派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(二零零九年：港幣0.5仙)。末期股息如獲批准，將於二零一零年十月二十五日或之前以配發新股份之方式派付予二零一零年八月三十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，新股份配額將參照本公司股份面值(即0.25港元)，或本公司股份於截至及包括二零一零年八月三十日止連續五個交易日在聯交所之平均收市價(兩項以較高者為準)計算。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣1.0仙(二零零九年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額為每股港幣3.0仙(二零零九年：港幣1.5仙)。年度派息總額約為45,800,000港元(二零零九年：22,700,000港元)。

## 附屬公司

本公司之主要附屬公司資料，載於財務報告附註43。

## 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。

## 股本

本公司之股本資料，載於財務報告附註33。

## 捐款

本年內本集團之慈善及其他捐款總額為1,530,000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。

### 儲備

本年內儲備之變動，載於財務報告附註34。

### 主要物業資料

本集團之主要物業資料，詳載於第131至135頁。

### 財務概要

本集團截至二零二零年三月三十一日止五個年度業績、資產及負債，以及淨負債與資本比率之概要載於第136頁。

### 董事

本年內及截至本報告日期止，本公司董事名單如下：

莊紹綏先生  
蕭莊秀純女士  
高上智先生  
莊家彬先生  
呂立基先生  
黃頌偉先生  
陳普芬博士  
石禮謙先生  
方承光先生

根據本公司之公司細則第87(2)條及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之規定，莊紹綏先生、莊家彬先生及陳普芬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。

### 董事及高層管理人員之簡歷資料

於本報告日期董事及高層管理人員之簡歷資料載於本年報第4及5頁。

### 董事購買股份或債券之權利

除下文「購股權計劃」一節所述本公司及其附屬公司採納之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於本年內任何時間概無參與任何安排，使本公司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

於二零一零年三月三十一日，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：

#### (a) 於本公司之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊紹綏先生(「莊先生」)	793,433,666	附註1	51.90
蕭莊秀純女士	246,492,947	附註2	16.12
莊家彬先生	1,020,597	實益擁有人	0.067
呂立基先生(「呂先生」)	119,602	實益擁有人	0.008
陳普芬博士(「陳博士」)	795,844	實益擁有人	0.05

附註1：該等權益包括Evergain Holdings Limited(「Evergain」)(由莊先生實益擁有之公司)擁有615,411,271股本公司股份，而其餘權益因莊先生為一全權信託(其受託人持有178,022,395股本公司股份)之其中一名全權受益人而產生。莊先生及莊家彬先生均為Evergain之董事。

附註2：該等權益包括Hilltop Assets Limited(由蕭莊秀純女士實益擁有之公司)擁有68,470,552股本公司股份，而其餘權益因蕭莊秀純女士為一全權信託(其受託人持有178,022,395股本公司股份)之其中一名全權受益人而產生。

#### (b) 於Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	871,575,218	附註3及6	57.22
蕭莊秀純女士	2,000,000	實益擁有人	0.13
呂先生	12,838	實益擁有人	0.001
陳博士	4,231	受控制法團權益	0.0003

#### (c) 於Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司)(「勤達集團」)之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	739,008,270	附註4及6	71.36
石禮謙先生	15,000	實益擁有人	0.0014

## 董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉(續)

### (d) 於Treasure Auctioneer International Limited (「Treasure」)之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	800,000	附註5及6	80.0

附註3：該等權益包括Profit Stability Investments Limited(本公司之全資附屬公司)實益擁有868,975,218股莊士中國股份及莊先生實益擁有2,600,000股莊士中國股份。

附註4：該等權益包括457,278,947股勤達集團普通股、因行使二零一一年到期可換股票據所附換股權而將獲勤達集團發行之41,729,323股轉換股份及因行使二零一四年到期可換股票據所附換股權而將獲勤達集團發行之240,000,000股轉換股份。所有上述權益均由Gold Throne Finance Limited(本公司之全資附屬公司)持有。

附註5：該等權益包括由莊先生實益擁有之法團所擁有550,000股Treasure股份及中國數碼世界有限公司(莊士中國之全資附屬公司)實益擁有250,000股Treasure股份。莊士中國為本公司之附屬公司。

附註6：莊先生在本公司之股東大會可行使或控制行使三分之一或以上之投票權。

於本年度，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，於二零一零年三月三十一日，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。

### 董事於競爭業務之利益

本公司依照上市規則第8.10條之規定作出披露，莊先生(本公司主席兼執行董事)於若干在香港從事豪宅投資業務之私人公司(「私人公司」)持有股本權益及擔任董事，而高上智先生及莊家彬先生(均為本公司執行董事)亦於私人公司擔任董事。高上智先生亦為CNT Group Limited(北海集團有限公司)(「北海集團」)之非執行董事(該公司之已發行股份在聯交所上市，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)。由於私人公司及北海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，本集團乃以獨立於私人公司及北海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，於二零一零年三月三十一日，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：

股東名稱	本公司 股份數目	身份	持股百分比
Evergain	615,411,271	實益擁有人，附註1	40.26
莊賀碧諭女士	615,411,271	附註2	40.26
莊秀霞女士(「莊女士」)	178,745,619	附註3	11.69
李世慰先生(「李先生」)	178,745,619	附註4	11.69
Third Avenue Management LLC	151,992,000	投資經理	9.94

附註 1：該等權益已於上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節附註1說明。

附註 2：該等權益透過其配偶莊先生(其權益已於上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節附註1說明)之權益而產生。

附註 3：178,022,395股本公司股份權益因莊女士為一全權信託(其擁有該等本公司股份)之受託人及其中一名全權受益人而產生。其餘723,224股本公司股份權益透過其配偶李先生之權益而產生。

附註 4：178,022,395股本公司股份權益透過其配偶莊女士(其權益已於上文附註3說明)之權益而產生。其餘723,224股本公司股份權益由李先生實益擁有。

除上述者外，於二零一零年三月三十一日，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

本集團之銀行借款資料載於財務報告附註35。

## 資產抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面淨值合共5,134,644,000港元(二零零九年：4,064,966,000港元)之資產(包括物業、廠房及設備，投資物業，租用土地及土地使用權，待發展/發展中物業，待售物業以及銀行存款)作為抵押，以便有關附屬公司取得一般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

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本年度本集團總採購額約35%及43%。

本集團五大客戶之銷售額共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

根據本公司於二零零二年八月三十日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司一項購股權計劃(「該計劃」)已獲採納，而莊士中國於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃(「莊士中國計劃」)已獲批准。

(i) 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報告日期所佔之已發行股本百分比： | 根據該計劃可予發行132,800,615股股份，相當於本報告日期已發行股本約8.69% |
| 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%                    |

### 購股權計劃(續)

(i) 以下為該計劃之概要：(續)

- |    |                   |  |
|----|-------------------|--|
| 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三十日獲採納後，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(必須為交易日)前五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二十九日止，惟若根據該計劃條款予以終止則除外  |

(ii) 以下為莊士中國計劃之概要：

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | 目的：  | 給予莊士中國及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)之董事、僱員及業務顧問和莊士中國計劃批准之任何其他人士獎勵  |
| 2. | 參與者：   | 包括莊士中國集團之董事、僱員及業務顧問                                    |
| 3. | 根據莊士中國計劃可發行之莊士中國股份總數及其於本報告日期所佔之莊士中國已發行股本百分比： | 根據莊士中國計劃可予發行102,443,969股莊士中國股份，相當於本報告日期莊士中國已發行股本約6.73% |
| 4. | 每名參與者可獲授之購股權上限：                              | 根據莊士中國計劃於十二個月內可發行之莊士中國股份總數上限之1%                        |
| 5. | 根據購股權接納莊士中國股份之期限：                            | 不適用。自莊士中國計劃於二零零二年八月二十六日獲採納後，莊士中國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，而接納時應付予莊士中國1.00港元    |

### 購股權計劃(續)

(ii) 以下為莊士中國計劃之概要：(續)

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)所報莊士中國股份之收市價；(ii)聯交所每日收市價表於緊接批授日期(必須為交易日)前五個交易日所報莊士中國股份之平均收市價；及(iii)莊士中國股份面值
8. 莊士中國計劃尚餘年期： 有效年期直至二零一二年八月二十五日止，惟若根據莊士中國計劃條款予以終止則除外

### 足夠之公眾持股量

於截至二零一零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：

於二零零九年七月一日，莊士發展(惠陽)房地產有限公司(莊士中國之全資附屬公司)向成都西部汽車城股份有限公司(「中方夥伴」)(其將成為莊士中國一間附屬公司之主要股東)提供貸款，以便其支付一項位於中國成都之項目(「該項目」)的遷移費及若干債項。有關貸款按中國人民銀行所報之現行貸款利率計算利息，中方夥伴須於接到要求時償還，惟不會早於建在該項目土地上之任何樓宇首次獲發入伙許可證之日。有關交易詳情已由本公司於二零零九年七月三日公佈。於二零一零年三月三十一日，莊士中國集團提供之有關貸款約為11,474,000港元。

### 核數師

本年度財務報告由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟符合資格並願意膺聘續任。

代表董事會

**Chuang's Consortium International Limited**

(莊士機構國際有限公司)

高上智

董事總經理

香港，二零一零年七月十四日

# 獨立核數師報告書

致**CHUANG'S CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**(莊士機構國際有限公司)全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第62至130頁Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報告，此等綜合財務報告包括於二零一零年三月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，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的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務申報準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報此等綜合財務報告。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報告相關的內部控制，以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報告作出意見，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。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報告所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報告相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報告的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港財務申報準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一零年七月十四日

# 綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	5	<b>560,887</b>	283,456
銷售成本		<b>(378,887)</b>	(155,125)
毛利		<b>182,000</b>	128,331
其他收入	7	<b>74,889</b>	32,833
銷售及推廣支出		<b>(52,750)</b>	(24,726)
行政費用支出		<b>(182,830)</b>	(183,404)
其他經營支出		<b>(23,033)</b>	(52,512)
投資物業之公平值變動		<b>1,026,695</b>	(130,486)
經營溢利/(虧損)	8	<b>1,024,971</b>	(229,964)
融資費用	10	<b>(36,859)</b>	(64,835)
攤佔聯營公司業績	21	<b>(24,443)</b>	(33,453)
攤佔一間共同控制公司業績	22(b)	<b>(17)</b>	—
除稅前溢利/(虧損)		<b>963,652</b>	(328,252)
稅項(支出)/抵免	12	<b>(137,849)</b>	23,569
本年度溢利/(虧損)		<b>825,803</b>	(304,683)
應佔：			
普通股股東	13	<b>799,728</b>	(248,844)
少數股東權益		<b>26,075</b>	(55,839)
		<b>825,803</b>	(304,683)
股息	14	<b>45,758</b>	22,659
每股盈利/(虧損)(基本及攤薄)	15	<b>52.80</b>	(16.63)

第69至130頁所載之附註為本財務報告之組成部份。



# 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利/(虧損)	<b>825,803</b>	(304,683)
其他全面收入：		
匯率變動	<b>44,894</b>	(25,457)
攤佔一間聯營公司儲備	<b>10,397</b>	(3,248)
可供出售之金融資產之公平值變動	<b>40,760</b>	(24,184)
可供出售之金融資產減值	<b>2,000</b>	28,000
本年度其他全面收入/(虧損)	<b>98,051</b>	(24,889)
本年度全面收入/(虧損)總額	<b>923,854</b>	(329,572)
應佔全面收入/(虧損)總額：		
普通股股東	<b>869,539</b>	(284,361)
少數股東權益	<b>54,315</b>	(45,211)
	<b>923,854</b>	(329,572)

第69至130頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

# 綜合資產負債表

二零一零年三月三十一日結算

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	<b>82,765</b>	84,659
投資物業	17	<b>4,315,360</b>	3,084,207
租用土地及土地使用權	18	<b>12,979</b>	18,622
待發展/發展中物業	19	<b>70,521</b>	547,790
聯營公司	21	<b>241,269</b>	278,835
共同控制公司	22(b)	—	—
應收一間共同控制公司款項	22(c)	<b>52,190</b>	—
可供出售之金融資產	23	<b>74,978</b>	31,892
貸款及應收賬款	24	<b>72,372</b>	56,071
衍生金融工具	32	<b>14,237</b>	—
遞延稅項資產	36	<b>1,092</b>	1,469
		<b>4,937,763</b>	4,103,545
<b>流動資產</b>			
待售物業	25	<b>1,882,619</b>	1,601,837
存貨	26	<b>79,017</b>	96,422
應收賬款及預付款項	27	<b>348,742</b>	287,281
可退回稅款		<b>260</b>	298
其他投資	29	<b>46,688</b>	6,279
現金及銀行結存	30	<b>954,772</b>	1,181,285
		<b>3,312,098</b>	3,173,402
所持待售之投資物業	17	<b>320,000</b>	—
		<b>3,632,098</b>	3,173,402
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	31	<b>326,668</b>	209,214
短期借款	35	<b>22,133</b>	87,011
長期借款之即期部份	35	<b>198,383</b>	171,831
應付稅項		<b>85,010</b>	67,734
		<b>632,194</b>	535,790
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,999,904</b>	2,637,612
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,937,667</b>	6,741,157

## 綜合資產負債表(續)

二零一零年三月三十一日結算

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>權益</b>			
股本	33	<b>382,183</b>	377,647
儲備	34	<b>3,867,997</b>	3,035,987
擬派末期股息	34	<b>30,575</b>	7,553
股東資金		<b>4,280,755</b>	3,421,187
少數股東權益		<b>850,262</b>	814,741
<b>權益總額</b>		<b>5,131,017</b>	4,235,928
<b>非流動負債</b>			
長期借款	35	<b>2,309,167</b>	2,102,711
衍生金融工具	32	<b>1,442</b>	1,442
遞延稅項負債	36	<b>485,903</b>	364,892
少數股東貸款	37	<b>10,138</b>	36,184
		<b>2,806,650</b>	2,505,229
		<b>7,937,667</b>	6,741,157

高上智  
董事

莊家彬  
董事

第69至130頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

# 資產負債表

二零一零年三月三十一日結算

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	160	266
附屬公司	20	888,708	888,708
給予一間附屬公司貸款	28	56,225	56,225
		<b>945,093</b>	945,199
<b>流動資產</b>			
應收賬款及預付款項	27	178	773
應收附屬公司款項	28	886,670	773,262
現金及銀行結存	30	619,792	724,381
		<b>1,506,640</b>	1,498,416
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	31	2,014	1,843
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,504,626</b>	1,496,573
<b>資產淨值</b>		<b>2,449,719</b>	2,441,772
<b>權益</b>			
股本	33	382,183	377,647
儲備	34	2,036,961	2,056,572
擬派末期股息	34	30,575	7,553
<b>權益總額</b>		<b>2,449,719</b>	2,441,772

高上智  
董事

莊家彬  
董事

第69至130頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營活動所得現金</b>			
經營活動使用現金	40(a)	<b>(206,648)</b>	(444,655)
已付利息		<b>(58,179)</b>	(74,743)
已付香港利得稅		—	(6)
已付海外稅項		<b>(6,032)</b>	(3,740)
經營活動使用現金淨額		<b>(270,859)</b>	(523,144)
<b>投資活動所得現金</b>			
購入物業、廠房及設備		<b>(3,967)</b>	(7,923)
購入投資物業		<b>(11,103)</b>	(733)
購買可供出售之金融資產		<b>(2,326)</b>	(3,895)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>28,177</b>	306
出售可供出售之金融資產所得款項		—	4,024
增持一間附屬公司權益		<b>(16,446)</b>	—
出售一間附屬公司(扣除已出售之現金及現金等值)	40(b)	—	265
與一間聯營公司往來款項淨額減少		<b>18,576</b>	61,028
認購一間聯營公司之供股		—	(35,475)
認購一間聯營公司之可換股票據		<b>(60,000)</b>	—
向一間共同控制公司提供貸款		<b>(52,207)</b>	—
已抵押銀行存款減少		<b>105,218</b>	23,061
存放日期起計三個月後到期之銀行存款減少/(增加)		<b>344,551</b>	(345,330)
已收利息收入		<b>9,712</b>	16,424
已收股息收入		<b>50</b>	2,086
投資活動所得/(使用)現金淨額		<b>360,235</b>	(286,162)
<b>融資活動所得現金</b>			
新借銀行借款		<b>477,171</b>	686,075
償還銀行借款		<b>(334,975)</b>	(251,661)
少數股東注資		—	330
與少數股東往來款項淨額減少		<b>(1,264)</b>	(584)
已付股東股息		<b>(9,971)</b>	(29,088)
已付少數股東股息		—	(6,931)
融資活動所得現金淨額		<b>130,961</b>	398,141
<b>現金及現金等值增加/(減少)淨額</b>			
年初現金及現金等值		<b>707,649</b>	1,112,187
現金及現金等值之匯兌差額		<b>1,051</b>	6,627
年終現金及現金等值	40(c)	<b>929,037</b>	707,649

第69至130頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

# 綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零八年四月一日	371,322	1,062,633	2,300,681	3,734,636	865,767	4,600,403
本年度虧損	—	—	(248,844)	(248,844)	(55,839)	(304,683)
其他全面收入：						
匯率變動	—	(33,958)	—	(33,958)	8,501	(25,457)
攤佔一間聯營公司儲備	—	(3,248)	—	(3,248)	—	(3,248)
可供出售之金融資產之 公平值變動	—	(14,911)	—	(14,911)	(9,273)	(24,184)
可供出售之金融資產減值	—	16,600	—	16,600	11,400	28,000
本年度全面虧損總額	—	(35,517)	(248,844)	(284,361)	(45,211)	(329,572)
股息	6,325	9,399	(44,812)	(29,088)	—	(29,088)
已付少數股東股息	—	—	—	—	(6,931)	(6,931)
少數股東注資	—	—	—	—	4,977	4,977
增持一間附屬公司權益	—	—	—	—	(3,861)	(3,861)
於二零零九年三月三十一日	377,647	1,036,515	2,007,025	3,421,187	814,741	4,235,928
本年度溢利	—	—	799,728	799,728	26,075	825,803
其他全面收入：						
匯率變動	—	35,024	—	35,024	9,870	44,894
攤佔一間聯營公司儲備	—	(2,170)	12,567	10,397	—	10,397
可供出售之金融資產之 公平值變動	—	22,390	—	22,390	18,370	40,760
可供出售之金融資產減值	—	2,000	—	2,000	—	2,000
本年度全面收入總額	—	57,244	812,295	869,539	54,315	923,854
股息	4,536	8,229	(22,736)	(9,971)	—	(9,971)
少數股東注資	—	—	—	—	28,789	28,789
增持一間附屬公司權益	—	—	—	—	(47,583)	(47,583)
於二零一零年三月三十一日	<b>382,183</b>	<b>1,101,988</b>	<b>2,796,584</b>	<b>4,280,755</b>	<b>850,262</b>	<b>5,131,017</b>

第69至130頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

# 財務報告附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

## 1 一般資料

Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「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主板上市之有限責任公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 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。

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、商品、噴膠棉布料及床上用品製造及銷售, 以及證券投資及買賣。

## 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、可供出售之金融資產、衍生金融工具及其他投資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。

於截至二零一零年三月三十一日止財政年度, 本集團已採納下列對本集團始於二零零九年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋:

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32及1號(修訂)	認沽金融工具及清盤時產生之責任
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業
香港財務申報準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司之投資成本
香港財務申報準則第2號(修訂)	以股份為基礎付款: 歸屬條件及註銷
香港財務申報準則第7號(修訂)	改善金融工具資料之披露
香港財務申報準則第8號	經營分部
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂)	嵌入式之衍生工具
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第16號	於海外業務投資淨額之對沖
香港財務申報準則(修訂)	於二零零八年頒佈對香港財務申報準則之完善 (香港財務申報準則第5號之修訂除外, 該修訂對始於 二零零九年七月一日或該日以後之年度期間生效)
香港財務申報準則(修訂)	於二零零九年頒佈對香港財務申報準則之完善 (與香港會計準則第39號第80段之修訂有關)

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

本集團已評估採納此等新訂及經修訂準則、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及財務報告之呈列亦毋須作出任何重大更改，惟下述者除外：

- (i) 香港會計準則第1號(經修訂)－財務報告之呈列：此準則規定所有非擁有人之權益變動(即全面收入)須呈列於一份全面收益表或兩份報表(一份獨立收益表及一份全面收益表)內。本集團已選擇採納兩份報表之方式，在綜合收益表後新加一份綜合全面收益表。
- (ii) 香港會計準則第40號(修訂)－投資物業：本集團提前於二零零九年四月一日開始採納此修訂。正在興建或發展以作未來投資物業用途之物業已納入香港會計準則第40號之範圍內，並於二零零九年四月一日按其賬面值從長期投資之租用土地及土地使用權和待發展/發展中物業轉列入投資物業，然後按公平值計量。
- (iii) 香港財務申報準則第7號(修訂)－改善金融工具資料之披露：有關修訂規定改善公平值計量及流動資金風險之披露資料，特別是按公平值計量等級披露公平值之計量資料。採納此修訂須披露額外之資料。
- (iv) 香港財務申報準則第8號－經營分部：香港財務申報準則第8號取代香港會計準則第14號－分部申報。此新訂準則採用「管理層方法」，據此分部資料按內部申報所用之相同基準呈列。業務或地域分類並無更改。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一零年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未採納之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表(自二零一零年一月一日起生效)
香港會計準則第17號(修訂)	租賃(自二零一零年一月一日起生效)
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士資料之披露(自二零一一年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告(自二零零九年七月一日起生效)
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類(自二零一零年二月一日起生效)
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值(自二零一零年一月一日起生效)
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則(修訂)	香港財務申報準則第5號之修訂，屬於二零零八年 對香港財務申報準則之完善 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則(修訂)	於二零零九年對香港財務申報準則之完善 (自二零零九年七月一日及二零一零年一月一 日起生效，按適用而定)
香港財務申報準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務申報準則 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免(自二零一零年一月一日起生效)
香港財務申報準則第1號(修訂)	首次採納者按香港財務申報準則第7號 披露比較資料之有限豁免 (自二零一零年七月一日起生效)
香港財務申報準則第2號(修訂)	集團現金結算以股份為基礎付款之交易 (自二零一零年一月一日起生效)
香港財務申報準則第3號(經修訂)	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(修訂)	經營分部(自二零一零年一月一日起生效)
香港財務申報準則第9號	金融工具(自二零一三年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第14號(修訂)	預付最低資金要求(自二零一一年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 (自二零一零年七月一日起生效)

本集團將於上述新訂及經修訂準則、修訂及詮釋開始生效時予以採用。本集團已開始評估其對本集團之有關影響，惟目前尚未能確定本集團之經營業績及財務狀況會否因此而產生任何重大變動。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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及合營企業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、聯營公司及合營企業之業績，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。

出售附屬公司、聯營公司或合營企業之損益乃參考於出售日期應佔之淨資產(包括應佔尚未撤銷之商譽數額)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。於聯營公司之投資產生之攤薄收益及虧損在綜合收益表內確認。

### (f) 合營企業

#### 共同控制資產

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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (f) 合營企業(續)

#### 共同控制公司

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

本集團應佔收購後共同控制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。若本集團應佔共同控制公司之虧損等於或超過其於該共同控制公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，除非本集團已代共同控制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。

本集團與其共同控制公司交易產生之未變現收益，按本集團於共同控制公司之權益對銷。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。共同控制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。

### (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、聯營公司或合營企業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，因收購聯營公司或合營企業產生之商譽則分別列入於聯營公司或合營企業之投資內。本集團至少每年及每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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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收益表內支銷。

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。自二零零九年四月一日起，投資物業亦包括正在興建或發展以作未來投資物業用途之物業。

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)及借貸成本計算。就收購、興建或建設某項準投資物業而支銷之借貸成本將資本化為該物業之部份成本。於收購或興建正在積極進行時，借貸成本將作資本化，當有關資產已大致完成建設時即終止資本化，或若暫停有關資產之發展，即暫停資本化。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業(續)

於初步確認後，投資物業將按公平值列賬。公平值將以持有認可及相關專業資格之專業估值師進行之估值為根據，其具備近期評估與投資物業同地區及同類別之物業的經驗。有關估值將作為列於財務報告之賬面值的根據。重新發展以續作投資物業用途或其市場經已放緩之投資物業，將繼續按公平值計量。

當認為能夠可靠計量在建物業之公平值時，才對有關物業採用公平值計量。

有時或會難以可靠釐定在建投資物業之公平值。為評估能否可靠釐定在建投資物業之公平值，管理層會考慮(其中包括)下列因素：

- 建築合約之條文
- 工程完成階段
- 有關項目/物業是否屬於標準(為市場典型者)或非標準類型
- 落成後現金流入之可靠程度
- 有關物業所涉特別之發展風險
- 過往有關同類建築之經驗
- 建築許可證之狀況

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。按類似的基準計算，有關公平值亦反映物業預計之任何現金流出。部份現金流出確認為負債，包括列為投資物業之租用土地的融資租約負債；其他(包括或然租金付款)則不會在財務報告內確認。

當有關物業之未來經濟利益有可能流入本集團，且能夠可靠計量其成本時，日後之開支才會於物業之賬面值資本化。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。

公平值變動將在收益表內確認。當已出售或永久棄用投資物業，且預計其出售並無任何之未來經濟利益流入，即取消確認投資物業。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業(續)

在建投資物業已於報告日期按公平值計量。所有公平值收益或虧損(包括未確認之公平值收益或虧損(若虧損尚未透過減值予以確認))已在年度收益表內確認為公平值收益或虧損。

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。其於重新分類日期之公平值將變為其日後之會計成本。

若某項投資物業更改用途，即如開始發展以作出售用途，則其將撥入存貨。有關物業於更改用途日期之公平值將被視為其日後列於存貨之會計成本。

投資物業列於非流動資產之下，惟預計於一年內出售之物業將列於流動資產之下。

### (j) 租用土地及土地使用權

租用土地及土地使用權指土地租約之不可退還租金付款。就租用土地及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。若土地上的物業正在進行建築工程，租用土地及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、租用土地及土地使用權攤銷、已支銷之發展及建築費用，以及利息及其他直接成本。

發展中物業乃於流動資產下列為待售物業，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。

### (l) 待售物業

待售物業包括發展中物業(附註2(k))、落成物業和待售之租用土地及土地使用權，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或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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (m) 金融資產

本集團將金融資產劃分為多個類別，即公平值反映於損益之金融資產(包括其他投資)、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。

若公平值反映於損益之金融資產(包括其他投資)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金融資產初步按成本值確認，交易成本在收益表內列為開支，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列入此類別或並未列入任何其他類別之非衍生工具。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。

常規之投資收購及出售，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接受現金流入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，則終止確認該等投資。

若公平值反映於損益之金融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收益表。可供出售之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。

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已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之金融資產減值虧損將不會透過收益表回撥。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (n) 衍生金融工具

衍生金融工具於簽訂衍生工具合同日期初步按公平值確認，其後按公平值重新估算。公平值乃參考活躍市場之市場報價(包括近期市場交易)及採用估值方法(就適用而言，包括貼現現金流量模式及期權定價模式)釐定。

並不適宜採用對沖會計法處理之衍生金融工具乃以公平值反映於損益之方式列賬，而其公平值變動會即時在收益表內確認。

### (o) 存貨

存貨主要為手錶配件、商品、噴膠棉布料及床上用品，乃按成本值或可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按先進先出法或加權平均法計算，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。

### (p) 業務及其他應收賬款

業務及其他應收賬款為日常業務過程中銷售物業及商品或提供服務而應自客戶收取之款項。若預計於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運周期內)可收取業務及其他應收賬款，其將列為流動資產，否則，即列為非流動資產。

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。

### (q) 非金融資產減值

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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (r) 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。

### (s) 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。

### (t) 即期及遞延稅項

年度稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在收益表內確認，惟與直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦在權益內確認。

即期所得稅支出乃根據本集團、其聯營公司及合營企業經營業務及賺取應課稅收入所在國家於結算日已實施之稅法計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期應向稅務機關支付之稅款設定撥備。

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。

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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (u) 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。

### (v) 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(即已完成有關物業之施工，已向買家發出交付物業之通知及能合理確定可收取銷售協議相關之應收款項時)確認。於物業之重大風險及回報轉移前就銷售物業所收取之按金及分期付款乃列入流動負債。
- (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) 證券買賣之損益於交易日期簽訂買賣合同後確認。
- (v) 服務及管理費於提供服務後確認。
- (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。

### (w) 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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (x) 僱員福利

支付予界定供款退休金計劃(如香港之強制公積金計劃及各別政府之僱員退休福利計劃)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。

### (y) 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。

### (z) 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收益表內確認。

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) 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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (z) 外幣換算(續)

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。

### (aa) 分部申報

經營分部之呈報方式與向主要營運決策人進行內部報告之方式一致。主要營運決策人負責分配資源及評估經營分部之表現，乃識別為作出策略決定之監督委員會。

### (ab) 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(如屬適用)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。

### (ac) 財務擔保負債

本集團就其在中華人民共和國(「中國」)所售物業之若干買家獲銀行提供按揭貸款而作出之財務擔保確認財務擔保負債。

財務擔保負債初步以公平值確認，另加財務擔保負債直接應佔之交易成本。於初步確認後，有關擔保按解除現有責任所需支出之最佳估計現值或初步已確認數額(以較高者為準)扣除累積攤銷計量。

只有在擔保訂明之責任獲解除或撤銷或屆滿時，才從資產負債表終止確認財務擔保負債。

## 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。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (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及其他投資除外)扣除任何減值撥備後之賬面值。本集團所承受源自應收賬款及預付款項之信貸風險載於附註27。

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以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。於二零一零年三月三十一日，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785,000,000港元(二零零九年：869,000,000港元)及166,000,000港元(二零零九年：304,000,000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。貸款及應收賬款通常有相關資產作為擔保。

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。

至於其他應收賬款、應收一間共同控制公司款項和貸款及應收賬款，本集團緊密監察結餘之回收，確保已就估計之不可收回金額作出充份減值。

本集團就其在中國所售物業之若干買家獲若干銀行提供按揭貸款而作出擔保。由於本集團可沒收買家之按金及出售其物業以收回本集團已付予銀行之任何款項，本公司董事認為本集團之信貸風險不大(另見附註39)。

##### (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。本集團已訂定政策，獲取長期銀行信貸以配合其在香港、中國及其他國家之長期投資。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。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

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及本公司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。

	一年內 千港元	第二年內 千港元	第三至 第五年內 千港元	五年後 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>					
<b>二零一零年</b>					
應付賬款及應計費用	<b>326,668</b>	—	—	—	<b>326,668</b>
借款	<b>266,954</b>	<b>486,314</b>	<b>1,740,272</b>	<b>185,672</b>	<b>2,679,212</b>
少數股東貸款	—	—	—	<b>10,138</b>	<b>10,138</b>
<b>二零零九年</b>					
應付賬款及應計費用	209,214	—	—	—	209,214
借款	305,790	262,755	1,790,271	172,959	2,531,775
少數股東貸款	—	26,048	—	10,136	36,184
<b>本公司</b>					
<b>二零一零年</b>					
應付賬款及應計費用	<b>2,014</b>	—	—	—	<b>2,014</b>
<b>二零零九年</b>					
應付賬款及應計費用	1,843	—	—	—	1,843

##### (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。本集團之政策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。

於二零一零年三月三十一日，若利率高/低0.5厘，而所有其他變數維持不變，則本集團之除稅前業績應已減少/增加約5,136,000港元(二零零九年：3,671,000港元)。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (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、中國、新加坡、馬來西亞及越南經營業務。因甚少進行各別成員公司之功能貨幣以外之外幣交易，本集團承受之外幣匯兌風險不大。

##### (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及其他投資。因可供出售之金融資產及其他投資之公平值變動而產生之未變現損益分別在權益及收益表內確認。於可供出售之金融資產出現減值時，累計公平值調整將在收益表內確認為虧損。為管理於股本證券之投資所產生之價格風險，本集團分散其投資組合。分散投資組合乃根據本集團所定之規限進行。

本集團所持其他實體之股本投資主要乃公開買賣。下表概列在所有其他變數維持不變之情況下本集團所持公開買賣股本投資之市價增加/減少5%之影響：

	對年度業績之影響		對投資重估儲備之影響	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
市價之5%變動	<b>2,334</b>	912	<b>1,846</b>	—

#### (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短期及長期借款)減現金及銀行結存和其他投資計算。資本總額乃指綜合資產負債表所列之股東資金。於二零一零年三月三十一日之資本負債比率為35.7%(二零零九年：34.3%)。



### 3 財務風險管理(續)

#### (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。長期借款為浮息借款，故其賬面值接近其公平值。

一年內到期之金融資產及負債(包括應收賬款及預付款項、現金及銀行結存、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。

自二零零九年四月一日起，本集團採納香港財務申報準則第7號有關資產負債表內按公平值計量之金融工具的修訂，其規定按下列公平值計量等級披露公平值之計量資料：

- 於活躍市場有關同類資產或負債之報價(未經調整)(第一等級)
- 可直接(即如價格)或間接(即從價格推敲)觀察有關資產或負債之數據(納入第一等級之報價除外)(第二等級)
- 有關資產或負債而並非以可觀察市場資訊為根據之數據(即未可觀察之數據)(第三等級)

下表呈列本集團按二零一零年三月三十一日公平值計量之金融資產及負債。

	第一等級 千港元	第三等級 千港元	總額 千港元
<b>資產</b>			
可供出售之金融資產			
— 上市股本證券	64,729	—	64,729
— 非上市投資	—	10,249	10,249
衍生金融工具	—	14,237	14,237
其他投資			
— 上市股本證券	46,688	—	46,688
<b>資產總值</b>	<b>111,417</b>	<b>24,486</b>	<b>135,903</b>
<b>負債</b>			
衍生金融工具	—	1,442	1,442

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 公平值估計(續)

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。若可隨時及定時從交易所、交易商、經紀、行業業界、定價機構或監管機構取得報價，而該等報價反映按公平原則進行之真實及常規市場交易，則有關市場可被視為活躍市場。本集團所持金融資產採用之市場報價為現行買入價。此等工具乃納入第一等級。納入第一等級之工具主要包括列為可供出售之金融資產及其他投資的投資。

並非於活躍市場買賣之金融工具(如場外交易之衍生工具)的公平值則採用估值方法釐定。此等估值方法盡量採用可觀察之市場資訊，而盡可能少依賴公司之具體估計。若一項或以上之重大數據並非以可觀察之市場資訊為根據，有關工具乃納入第三等級。

用以評估金融工具之具體估值方法包括：

- 市場報價或大致相同工具之交易商報價
- 其他方法(如貼現現金流量分析及期權定價模式)用以釐定其餘金融工具之公平值

下表呈列本集團第三等級工具於截至二零一零年三月三十一日止年度之變動。

	資產			負債
	可供出售之 金融資產 千港元	衍生 金融工具 千港元	總額 千港元	衍生 金融工具 千港元
年初結餘	9,923	—	9,923	(1,442)
增加	2,326	22,776	25,102	—
(虧損)/收益	(2,000)	3,814	1,814	—
攤佔一間聯營公司之 可換股票據權益儲備	—	(12,353)	(12,353)	—
年終結餘	10,249	14,237	24,486	(1,442)
於二零一零年三月三十一日 所持資產列於收益表之 本年度(虧損)/收益總額	(2,000)	3,814	1,814	—

於二零一零年三月三十一日所持資產列於收益表之本年度(虧損)/收益視乎相關金融工具之性質及類別而定，乃分別以「可供出售之金融資產減值」及「衍生金融工具之公平值收益淨額」呈列。另請參閱附註4(b)有關衍生金融工具公平值之敏感度分析。

## 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。投資物業的賬面值詳載於附註17。

若資本化比率或市場利率增加/減少0.1%，而所有其他變數維持不變，本集團投資物業之公平值收益將分別予以減少/增加約124,000,000港元或138,000,000港元(二零零九年：公平值虧損予以增加/減少約96,000,000港元或106,000,000港元)。

### (b) 衍生金融工具之公平值

並非在活躍市場買賣之衍生金融工具之公平值乃採用估值方法釐定。若採用估值方法釐定公平值，有關方法會經由獨立於制定該等方法範疇之合資格人士認證及定期檢討。所有估值方法會經過校準，確保所得資料能反映真實數據及可比較之市價。估值方法盡可能只採用可觀察之數據，惟信貸風險、市場波動及相關性等因素仍需由管理層作出估計。有關此等因素之假設若有變更，均可能影響衍生金融工具之公平值。衍生金融工具的賬面值詳載於附註32。

若估值採用之相關資產波幅較現有估計增加/減少5%，而所有其他變數維持不變，衍生金融工具之賬面值將予以增加/減少約959,000港元或971,000港元(二零零九年：不適用)。

### (c) 金融資產之公平值

掛牌投資之公平值以現行買入價為根據。倘某項金融資產之市場並不活躍(及就非上市投資而言)，本集團會採用估值方法釐定公平值，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、貼現現金流量分析，以及經改良以反映發行人具體情況之期權定價模式。金融資產的賬面值詳載於附註3(c)。

#### 4 重大會計估計及判斷(續)

##### (d) 可供出售之金融資產的減值

本集團在釐定一項可供出售之金融資產是否出現減值時，會依循香港會計準則第39號之指引。此項釐定需要運用重大判斷。在作出此項判斷時，本集團會評估(包括其他因素)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，以及被投資公司之財務穩健狀況及短期業務前景，包括例如行業及範疇表現、技術變遷以及營運和融資現金流量等因素。可供出售之金融資產的賬面值詳載於附註23。

##### (e) 待發展/發展中物業及待售物業的減值

本集團根據待發展/發展中物業及待售物業的估計可收回金額或可變現淨值評估其賬面值，而有關可變現淨值乃根據本集團對此等物業之變現能力進行的評估釐定，並計及分別根據過往經驗及當時市況估算之完工成本及銷售淨值。若有事件或情況變動顯示有關賬面值或許未能變現時，會作出減值撥備。此項評估須運用判斷及估算。

##### (f) 其他資產的減值

本集團至少每年測試並無限制使用年期之資產有否出現減值。除可供出售之金融資產、待發展/發展中物業及待售物業外，於每個結算日，若有事件發生或情況變動顯示其他資產之賬面值超逾可收回金額，則對該等資產進行減值檢討。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據可變現淨值或使用價值(以較高者為準)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是否出現減值時，會考慮該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。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。

本集團評估是否有客觀證據顯示應收賬款出現減值。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。

##### (g) 所得稅、土地使用稅、土地增值稅及遞延稅項

本集團主要須繳付香港及中國之所得稅、土地使用稅、土地增值稅及遞延稅項。本集團各成員公司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。

## 4 重大會計估計及判斷(續)

### (h) 借貸成本和租用土地及土地使用權攤銷之資本化

待發展/發展中物業之建築工程直接應佔之借貸成本和租用土地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和租用土地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。

## 5 收益

本年內確認之收益(即營業額)如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售物業	<b>341,805</b>	76,683
銷售貨品	<b>86,136</b>	96,883
租金收入及管理費	<b>126,681</b>	119,879
證券買賣	<b>6,265</b>	(12,025)
上市投資股息收入	—	2,036
	<b>560,887</b>	283,456

## 6 分部資料

### (a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人為董事會。董事會審視本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層根據此等報告釐定經營分部。

董事會從營運角度去考慮業務，包括物業投資及發展、銷貨及提供服務，以及證券投資及買賣。董事會根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 6 分部資料(續)

#### (a) 按業務呈列之分部資料(續)

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券投資 及買賣 千港元	行政 千港元	二零一零年 總額 千港元
收益	468,486	86,136	6,265	—	560,887
其他收入	4,306	9,192	—	61,391	74,889
經營溢利/(虧損)	1,071,825	(5,627)	6,265	(47,492)	1,024,971
融資費用	(36,238)	(614)	—	(7)	(36,859)
攤佔聯營公司業績	6,265	(30,725)	—	17	(24,443)
攤佔一間共同控制公司 業績	(17)	—	—	—	(17)
除稅前溢利/(虧損)	1,041,835	(36,966)	6,265	(47,482)	963,652
稅項支出	(137,705)	(129)	—	(15)	(137,849)
本年度溢利/(虧損)	904,130	(37,095)	6,265	(47,497)	825,803
分部資產	7,142,745	205,237	46,688	881,732	8,276,402
聯營公司	2,338	235,710	—	3,221	241,269
共同控制公司	—	—	—	—	—
應收一間共同控制公司 款項	52,190	—	—	—	52,190
資產總值	7,197,273	440,947	46,688	884,953	8,569,861
負債總額	3,407,261	17,305	—	14,278	3,438,844
以下為其他分部項目：					
資本支出	499,742	224	—	641	500,607
折舊	5,144	2,016	—	3,160	10,320
租用土地及 土地使用權攤銷					
— 扣除自收益表	931	310	—	—	1,241
— 於物業資本化	21,352	—	—	—	21,352
業務及其他應收賬款撇銷	3,741	—	—	—	3,741
可供出售之金融資產減值	—	—	—	2,000	2,000

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 6 分部資料(續)

#### (a) 按業務呈列之分部資料(續)

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券投資 及買賣 千港元	行政 千港元	二零零九年 總額 千港元
收益	196,562	96,883	(9,989)	—	283,456
其他收入	13,105	4,201	—	15,527	32,833
經營虧損	(93,339)	(3,334)	(10,127)	(123,164)	(229,964)
融資費用	(63,903)	(431)	—	(501)	(64,835)
攤佔聯營公司業績	16,513	(50,227)	—	261	(33,453)
除稅前虧損	(140,729)	(53,992)	(10,127)	(123,404)	(328,252)
稅項抵免/(支出)	23,629	(29)	—	(31)	23,569
本年度虧損	(117,100)	(54,021)	(10,127)	(123,435)	(304,683)
分部資產	5,913,851	166,530	6,279	911,452	6,998,112
聯營公司	31,950	243,686	—	3,199	278,835
資產總值	5,945,801	410,216	6,279	914,651	7,276,947
負債總額	3,010,654	18,004	—	12,361	3,041,019
以下為其他分部項目：					
資本支出	302,151	1,229	—	2,695	306,075
折舊	5,263	2,202	—	4,700	12,165
租用土地及					
土地使用權攤銷					
— 扣除自收益表	932	308	—	—	1,240
— 於物業資本化	29,299	—	—	—	29,299
業務及其他應收賬款撇銷	1,706	—	—	—	1,706
可供出售之金融資產減值	—	—	—	28,000	28,000

## 6 分部資料(續)

### (b) 按地域分部呈列之其他資料

本集團在三個地域經營業務，分別為香港、中國及其他國家。收益按客戶所在之國家呈列。非流動資產、資產總值及資本支出則按資產所在之地域呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收益 千港元	非流動資產 千港元	資產總值 千港元	資本支出 千港元
<b>二零一零年</b>				
香港	<b>142,764</b>	<b>4,414,079</b>	<b>5,818,843</b>	<b>117,524</b>
中國	<b>338,964</b>	<b>98,854</b>	<b>2,150,047</b>	<b>379,859</b>
其他國家	<b>79,159</b>	<b>424,830</b>	<b>600,971</b>	<b>3,224</b>
	<b>560,887</b>	<b>4,937,763</b>	<b>8,569,861</b>	<b>500,607</b>
<b>二零零九年</b>				
香港	149,325	3,607,412	4,601,350	43,968
中國	52,829	106,201	2,115,540	259,298
其他國家	81,302	389,932	560,057	2,809
	283,456	4,103,545	7,276,947	306,075

## 7 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息收入		
銀行存款	<b>3,998</b>	16,291
貸款及應收賬款	<b>3,845</b>	2,400
因增持一間附屬公司權益而產生之負商譽	<b>31,137</b>	3,861
出售廢料	<b>965</b>	1,033
出售物業、廠房及設備之收益淨額	<b>27,286</b>	—
出售可供出售之金融資產之收益	—	985
衍生金融工具之公平值收益淨額	<b>3,814</b>	—
出售一間附屬公司之收益	—	252
雜項	<b>3,844</b>	8,011
	<b>74,889</b>	32,833



## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 8 經營溢利/(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營溢利/(虧損)已計入：		
投資物業租金收入毛額	103,469	101,578
其他投資之已變現收益淨額	6,883	—
並已扣除：		
已售物業成本	275,878	47,029
已售存貨成本	67,517	70,089
折舊	10,320	12,165
租用土地及土地使用權攤銷	1,241	1,240
減值：		
—物業、廠房及設備*	—	273
—租用土地及土地使用權*	7,000	4,070
—可供出售之金融資產*	2,000	28,000
—存貨*	5,000	—
出售物業、廠房及設備之虧損*	—	688
其他投資之已變現虧損淨額	—	10,648
其他投資之未變現虧損淨額	618	1,377
衍生金融工具之公平值虧損淨額*	—	4,165
土地及樓宇經營租約租金	13,342	12,583
投資物業支出	31,834	33,605
業務及其他應收賬款撇銷	3,741	1,706
匯兌虧損淨額*	49	3,662
員工成本，包括董事酬金		
—工資及薪酬	73,270	76,756
—退休福利成本(附註9)	3,110	3,343
核數師酬金	2,804	2,725

\* 列入其他經營支出

## 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、新加坡、馬來西亞及越南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個別國家規定之適用薪酬成本之特定百分比或固定款額計算。該等國家之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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	<b>48,814</b>	66,676
須於五年後全部償還之銀行借款	<b>8,618</b>	3,649
須於五年內全部償還之銀行透支	<b>728</b>	456
	<b>58,160</b>	70,781
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	<b>(37)</b>	(424)
待售物業	<b>(21,264)</b>	(5,522)
	<b>36,859</b>	64,835

就物業發展借入之資金所採用之資本化比率為每年介乎1.16%至5.94%(二零零九年：0.90%至8.32%)。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 11 董事及五名最高薪酬僱員酬金

#### (a) 董事酬金

董事姓名	袍金 千港元	薪酬 及花紅 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
<b>二零一零年</b>					
莊紹綬先生	30	1,600	2,400	150	4,180
蕭莊秀純女士	20	600	—	45	665
高上智先生	20	1,788	696	12	2,516
莊家彬先生	20	960	—	12	992
呂立基先生	20	1,440	—	108	1,568
黃頌偉先生	20	1,390	—	12	1,422
陳普芬博士	100	—	—	—	100
石禮謙先生	100	—	—	—	100
方承光先生	100	—	—	—	100
	<b>430</b>	<b>7,778</b>	<b>3,096</b>	<b>339</b>	<b>11,643</b>
<b>二零零九年</b>					
莊紹綬先生	30	1,600	2,400	150	4,180
蕭莊秀純女士	20	600	—	45	665
高上智先生	20	1,788	696	12	2,516
莊家彬先生	20	960	—	12	992
呂立基先生	20	1,440	—	108	1,568
黃頌偉先生	20	1,080	—	12	1,112
陳普芬博士	100	—	—	—	100
石禮謙先生	100	—	—	—	100
方承光先生	100	—	—	—	100
	430	7,468	3,096	339	11,333

支付予獨立非執行董事之酬金為300,000港元(二零零九年：300,000港元)。

## 11 董事及五名最高薪酬僱員酬金(續)

### (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(二零零九年：三名)董事。向屬於本集團最高薪酬僱員其中一名(二零零九年：兩名)僱員(並非董事)支付之酬金總額詳列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、花紅及其他福利	1,796	3,016
退休金計劃供款	89	179
	<b>1,885</b>	<b>3,195</b>

該名僱員之酬金級別如下：

酬金級別	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
	<b>1</b>	<b>2</b>

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名最高薪酬僱員支付酬金，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)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 12 稅項支出/(抵免)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期		
香港利得稅－往年度撥備不足	—	6
海外利得稅	35	(51)
中國企業所得稅	7,714	1,948
中國土地增值稅	9,194	1,936
遞延(附註36)		
本年度	120,906	(15,810)
稅率變動之影響	—	(11,598)
	<b>137,849</b>	<b>(23,569)</b>

由於本年度本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零零九年：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。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

攤佔截至二零一零年三月三十一日止年度聯營公司之稅項支出349,000港元(二零零九年：3,122,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。共同控制公司於截至二零一零年三月三十一日止年度並無稅項支出(二零零九年：不適用)。

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利/(虧損)	963,652	(328,252)
攤佔聯營公司業績	24,443	33,453
攤佔一間共同控制公司業績	17	—
	<b>988,112</b>	<b>(294,799)</b>
按稅率16.5%(二零零九年：16.5%)計算之稅項支出/(抵免)	163,038	(48,642)
其他國家不同稅率之影響	263	(1,438)
毋須課稅之收入	(11,415)	(3,432)
不可扣稅之開支	11,756	16,485
可扣稅之中國土地增值稅	(1,517)	(319)
動用以往未確認之稅務虧損	(42,864)	(6,371)
未確認之其他短暫差異及稅務虧損	12,006	27,095
往年度遞延稅項(回撥)/撥備及其他	(2,612)	2,715
稅率變動之影響	—	(11,598)
	<b>128,655</b>	<b>(25,505)</b>
中國土地增值稅	9,194	1,936
稅項支出/(抵免)	<b>137,849</b>	<b>(23,569)</b>

### 13 普通股股東應佔溢利/(虧損)

普通股股東應佔溢利/(虧損)包括撥入本公司財務報告處理之溢利17,918,000港元(二零零九年：8,499,000港元)。

### 14 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
以股代息(附有收取現金之選擇權)之中期股息每股港幣1.0仙 (二零零九年：現金股息港幣1.0仙)	15,183	15,106
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2.0仙 (二零零九年：港幣0.5仙)	30,575	7,553
	<b>45,758</b>	22,659

於二零一零年七月十四日，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2.0仙(二零零九年：港幣0.5仙)，按於二零一零年七月十四日已發行之股份1,528,730,106股計算，總額為30,575,000港元(二零零九年：7,553,000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二零一一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799,728,000港元(二零零九年：虧損248,844,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,514,662,718(二零零九年：1,496,447,333)股計算。

由於本年度及上年度並無潛在攤薄之已發行股份，且一間聯營公司所發行之可換股票據具反攤薄作用，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)

截至二零一零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
<b>成本值</b>					
於二零零八年四月一日	67,013	41,585	50,505	77,638	236,741
匯率變動	(3,627)	(1,161)	(1,114)	(398)	(6,300)
增添	1,217	71	2,983	3,652	7,923
出售	—	(5,907)	(2,486)	(363)	(8,756)
於二零零九年三月三十一日	64,603	34,588	49,888	80,529	229,608
匯率變動	6,718	1,422	1,551	877	10,568
增添	—	—	1,481	2,486	3,967
出售	—	(4,555)	(4,466)	(35,896)	(44,917)
於二零一零年三月三十一日	<b>71,321</b>	<b>31,455</b>	<b>48,454</b>	<b>47,996</b>	<b>199,226</b>
<b>累積折舊及減值</b>					
於二零零八年四月一日	13,015	39,118	28,265	63,115	143,513
匯率變動	(1,237)	(1,132)	(523)	(348)	(3,240)
年度折舊	1,440	636	5,390	4,699	12,165
出售	—	(5,907)	(1,652)	(203)	(7,762)
減值	210	—	63	—	273
於二零零九年三月三十一日	13,428	32,715	31,543	67,263	144,949
匯率變動	2,307	1,376	824	711	5,218
年度折舊	1,490	541	4,154	4,135	10,320
出售	—	(4,555)	(3,870)	(35,601)	(44,026)
於二零一零年三月三十一日	<b>17,225</b>	<b>30,077</b>	<b>32,651</b>	<b>36,508</b>	<b>116,461</b>
<b>賬面淨值</b>					
於二零一零年三月三十一日	<b>54,096</b>	<b>1,378</b>	<b>15,803</b>	<b>11,488</b>	<b>82,765</b>
於二零零九年三月三十一日	51,175	1,873	18,345	13,266	84,659

## 16 物業、廠房及設備(續)

### 本公司

	其他資產	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>成本值</b>		
於年初	532	375
增添	—	157
於年終	532	532
<b>累積折舊</b>		
於年初	266	170
年度折舊	106	96
於年終	372	266
<b>賬面淨值</b>		
於年終	160	266

- (a) 其他資產包括電腦設備、汽車及遊艇。
- (b) 本集團賬面淨值合共25,922,000港元(二零零九年：24,513,000港元)之樓宇已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註35)。
- (c) 本集團之樓宇位於按下列租約年期持有之土地上：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港以外地區		
長期租約	28,174	26,662
中期租約	25,922	24,513
	54,096	51,175

- (d) 本集團1,139,000港元(二零零九年：1,078,000港元)、6,000港元(二零零九年：492,000港元)及9,175,000港元(二零零九年：10,595,000港元)之折舊已分別計入銷售成本、銷售及推廣支出和行政費用支出。



## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 17 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	<b>3,084,207</b>	3,085,052
匯率變動	<b>37,355</b>	(43,069)
增添	<b>11,103</b>	733
撥自待發展/發展中物業	<b>476,000</b>	171,977
公平值變動	<b>1,026,695</b>	(130,486)
	<b>4,635,360</b>	3,084,207
重列為所持待售之投資物業(附註d)	<b>(320,000)</b>	—
於年終	<b>4,315,360</b>	3,084,207

(a) 本集團之投資物業按下列租約年期持有：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港		
長期租約	<b>759,320</b>	773,760
中期租約	<b>3,491,500</b>	1,965,300
	<b>4,250,820</b>	2,739,060
香港以外地區		
永久業權	<b>333,620</b>	296,520
長期租約	<b>50,920</b>	48,627
	<b>384,540</b>	345,147
	<b>4,635,360</b>	3,084,207

(b) 香港、馬來西亞及中國之投資物業已分別由威格斯資產評估顧問有限公司、VPC Alliance (KL) Sendirian Berhad及戴德梁行有限公司(均為獨立專業物業估值師)於二零一零年三月三十一日按公開市值基準重估。

(c) 賬面淨值合共4,568,020,000港元(二零零九年：3,028,819,000港元)之投資物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註35)。

(d) 於二零一零年三月三十一日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立協議，以代價462,800,000港元出售位於香港之一項投資物業。於同日已收取首筆按金20,000,000港元。有關交易將於二零一零年八月六日完成，預計可為本集團下個財政年度帶來收益淨額。有關交易詳情已載於本公司於二零一零年三月三十一日刊發之公佈。

## 18 租用土地及土地使用權

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	<b>18,622</b>	25,688
匯率變動	<b>1,852</b>	(2,492)
攤銷	<b>(484)</b>	(484)
出售	<b>(11)</b>	(20)
減值	<b>(7,000)</b>	(4,070)
於年終	<b>12,979</b>	18,622

(a) 本集團之租用土地及土地使用權在香港以外地區按下列租約年期持有：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期租約	<b>3,951</b>	10,081
中期租約	<b>9,028</b>	8,541
	<b>12,979</b>	18,622

- (b) 於租用土地及土地使用權之權益為預付經營租約款項，而總額9,028,000港元(二零零九年：8,541,000港元)之租用土地及土地使用權已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註35)。
- (c) 收益表內145,000港元(二零零九年：144,000港元)及1,096,000港元(二零零九年：1,096,000港元)之租用土地及土地使用權和待售物業攤銷已分別計入銷售成本及行政費用支出。
- (d) 因應各別市場情況，管理層已評估租用土地及土地使用權之減值，並於截至二零一零年三月三十一日止年度將7,000,000港元(二零零九年：4,070,000港元)減值列賬。有關可收回金額乃按VPC Alliance (KL) Sendirian Berhad及戴德梁行有限公司(均為獨立專業物業估值師)進行之估值釐定。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 19 待發展/發展中物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	<b>547,790</b>	680,684
匯率變動	<b>1,228</b>	(2,923)
物業發展開支	<b>107,662</b>	41,582
資本化利息開支	<b>37</b>	424
撥入投資物業	<b>(476,000)</b>	(171,977)
撥入待售物業	<b>(110,196)</b>	—
於年終	<b>70,521</b>	547,790

本集團之待發展/發展中物業按下列租約年期持有：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港		
中期租約	<b>23,375</b>	502,367
香港以外地區		
永久業權	<b>29,020</b>	28,531
長期租約	<b>18,126</b>	16,892
	<b>47,146</b>	45,423
	<b>70,521</b>	547,790

總額23,375,000港元(二零零九年：502,367,000港元)之待發展/發展中物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註35)。

年內，列於待發展/發展中物業之租用土地及土地使用權攤銷4,582,000港元(二零零九年：12,520,000港元)已於該項目中作資本化。

### 20 附屬公司

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市投資，按成本值	<b>888,708</b>	888,708

各主要附屬公司(董事會認為對本集團業績或資產淨值有重大影響者)之資料詳載於財務報告附註43。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 21 聯營公司

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔資產淨值	<b>241,269</b>	278,835
投資，按成本值		
香港上市股份	<b>196,527</b>	196,527
非上市投資	<b>75,532</b>	75,532
	<b>272,059</b>	272,059
香港上市股份市值	<b>114,320</b>	45,728

應佔聯營公司資產淨值之變動分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	<b>278,835</b>	269,982
匯率變動	<b>5</b>	—
因一間聯營公司進行供股而增加	—	35,475
因可換股票據轉換股份而增加	—	11,294
攤佔除稅前虧損	<b>(12,790)</b>	(34,295)
攤佔稅項	<b>(349)</b>	(3,122)
當作於一間聯營公司權益之攤薄虧損	<b>(11,304)</b>	—
因可換股票據轉換股份而產生之負商譽	—	3,964
攤佔儲備(附註34)	<b>10,397</b>	(3,248)
攤佔一間聯營公司之可換股票據權益儲備(附註32)	<b>12,353</b>	(1,165)
已收股息收入	<b>(35,878)</b>	(50)
於年終	<b>241,269</b>	278,835

聯營公司之資料詳載於財務報告附註44。

於二零一零年，收益表所列攤佔聯營公司業績包括當作於一間聯營公司權益之攤薄虧損11,304,000港元(二零零九年：零)，此乃由於Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)〔勤達集團〕(本集團之上市聯營公司)向第三者票據持有人發行新股份。本集團於勤達集團之權益由二零零九年三月三十一日之48.4%被攤薄至二零一零年三月三十一日之44.2%。於二零零九年，攤佔聯營公司業績包括因勤達集團之可換股票據轉換股份而產生之負商譽3,964,000港元。

## 21 聯營公司(續)

本集團攤佔其聯營公司之業績和資產(包括商譽)及負債總額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	<b>163,985</b>	340,778
本年度虧損	<b>(13,139)</b>	(37,417)
資產	<b>434,081</b>	541,985
負債	<b>(192,812)</b>	(263,150)
資產淨值	<b>241,269</b>	278,835

於二零零七年六月，本集團以本金額49,500,000港元認購一張勤達集團二零一一年到期之1.5厘可換股票據。年內本集團並無行使該可換股票據之換股權以轉換勤達集團新股份(二零零九年：轉換31,600,000股勤達集團新股份)。尚未行使可換股票據於二零一零年三月三十一日之剩餘本金額約為16,700,000港元。

於二零零九年八月，本集團完成認購一張本金額為60,000,000港元之勤達集團二零一四年到期的新可換股票據，該票據倘若全數進行換股，可轉換為240,000,000股勤達集團新股份。於認購該票據後，年內本集團並無行使其換股權。

上述兩張可換股票據於二零一零年三月三十一日分別以貸款及應收賬款(附註24)和衍生金融工具(附註32)列賬。本集團以權益會計法將勤達集團之儲備變動列賬，其包括攤佔勤達集團財務報告之權益內所列可換股票據之權益部份。因此，本集團已在各別可換股票據之衍生金融工具價值內撇銷攤佔有關可換股票據之權益部份。

於二零零八年四月，勤達集團公佈進行供股，本集團已全數認購是次供股獲配之股份，保持本集團當時於勤達集團之持股百分比。

## 22 合營企業

### (a) 於共同控制資產之投資

Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)(本集團之上市附屬公司)(與其附屬公司統稱「莊士中國集團」)之若干附屬公司與成都西部汽車城股份有限公司(第三者)訂立一項共同控制資產安排，據此莊士中國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。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，莊士中國集團於該等共同控制資產之權益為51%(二零零九年：51%)。年內莊士中國集團應佔共同控制資產之虧損淨額為414,000港元(二零零九年：852,000港元)，而共同控制資產於二零一零年三月三十一日之資產淨值為137,183,000港元(二零零九年：62,763,000港元)。

於二零一零年三月三十一日，莊士中國集團向合營夥伴提供貸款之總額為11,474,000港元(二零零九年：22,727,000港元)(附註24)。莊士中國集團於該等共同控制資產承擔之比例權益為2,874,000港元(二零零九年：4,109,000港元)。

## 22 合營企業(續)

### (b) 於一間共同控制公司之投資

本年內，本集團與第三者在香港成立一間共同控制公司。該共同控制公司之資料如下：

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		主要業務
			百分比		
			二零一零年	二零零九年	
穎賓有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	50	—	物業發展及投資

下列數額為本集團應佔共同控制公司50%之資產及負債，以及收益及業績：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	—	—
本年度虧損	(17)	—
資產	170,820	—
負債	(170,837)	—
負債淨額	(17)	—

於二零一零年三月三十一日，本集團向該共同控制公司提供貸款52,207,000港元(二零零九年：零)(附註22(c))。年內攤佔該共同控制公司之虧損17,000港元已與向其提供之貸款對銷。本集團於該共同控制公司之權益並無任何相關之或然負債，而該共同控制公司本身亦無任何或然負債。

### (c) 應收一間共同控制公司款項

應收一間共同控制公司款項為提供予一間共同控制公司貸款以購入在香港之租用土地及土地使用權(附註22(b))。有關貸款並無抵押、不計利息，且未可於結算日後十二個月內收取。該項貸款將從本集團應佔物業之銷售收益償還。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 23 可供出售之金融資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港上市股本證券，按市值	<b>64,729</b>	21,969
非上市投資，按公平值	<b>10,249</b>	9,923
	<b>74,978</b>	31,892

本集團所持可供出售之金融資產變動分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	<b>31,892</b>	55,220
增加	<b>2,326</b>	3,895
出售	—	(3,039)
公平值變動	<b>40,760</b>	(24,184)
於年終	<b>74,978</b>	31,892

非上市投資為本集團於一間投資銀行就投資於多類長期項目而成立及管理之投資基金所持權益。

由於年內可供出售之金融資產之公平值持續低於其成本值，已從儲備扣除2,000,000港元(二零零九年：28,000,000港元，包括儲備內部份累計虧損)及在收益表內確認為減值。

### 24 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按揭貸款(附註a)	<b>6,377</b>	19,543
一間聯營公司之可換股票據(附註21)	<b>54,893</b>	14,500
向合營夥伴提供貸款(附註b)	<b>11,474</b>	22,727
	<b>72,744</b>	56,770
列入應收賬款及預付款項(附註27)之即期部份 按揭貸款(附註a)	<b>(372)</b>	(699)
	<b>72,372</b>	56,071

(a) 按揭貸款乃按當時之市場利率提供予本集團香港物業之買家。

(b) 莊士中國集團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22(a))，並按中國人民銀行當時所報之貸款利率計息。根據有關協議，該項貸款及其應計利息將從該合營夥伴應佔落成物業之銷售收益償還。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 25 待售物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
落成物業	476,399	105,571
待售之租用土地及土地使用權	42,971	41,301
發展中物業	1,363,249	1,454,965
	<b>1,882,619</b>	1,601,837

本集團發展中物業之變動分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於年初	1,454,965	1,196,198
匯率變動	20,390	14,555
物業發展開支	377,875	255,837
資本化利息開支	21,264	5,522
撥自待發展/發展中物業	110,196	—
撥入落成物業	(621,441)	(17,147)
於年終	<b>1,363,249</b>	1,454,965

本集團以賬面淨值呈列之待售物業權益按下列租約年期持有：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港		
長期租約	—	2,957
中期租約	110,196	—
	<b>110,196</b>	2,957
香港以外地區		
長期租約	1,732,997	1,560,165
中期租約	39,426	38,715
	<b>1,772,423</b>	1,598,880
	<b>1,882,619</b>	1,601,837

總額487,380,000港元(二零零九年：374,589,000港元)之待售物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註35)。於二零一零年三月三十一日，並無落成物業(二零零九年：2,957,000港元)按可變現淨值列賬。

年內，列於待售物業之租用土地及土地使用權攤銷16,770,000港元(二零零九年：16,779,000港元)已於該項目中作資本化。



## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 26 存貨

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
原料	<b>1,685</b>	2,834
在製品	<b>1,157</b>	1,661
製成品及商品	<b>82,175</b>	92,927
	<b>85,017</b>	97,422
減值	<b>(6,000)</b>	(1,000)
	<b>79,017</b>	96,422

於二零一零年三月三十一日，並無製成品(二零零九年：2,619,000港元)按可變現淨值列賬。

### 27 應收賬款及預付款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
業務應收賬款	<b>49,520</b>	20,389	—	—
其他應收賬款及預付款項	<b>29,153</b>	38,376	<b>178</b>	773
水電費及其他按金	<b>270,069</b>	228,516	—	—
	<b>348,742</b>	287,281	<b>178</b>	773

租金收入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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
少於30天	<b>36,848</b>	11,512
31至60天	<b>6,190</b>	3,774
61至90天	<b>3,464</b>	1,898
超過90天	<b>3,018</b>	3,205
	<b>49,520</b>	20,389

於二零一零年三月三十一日，本集團之業務應收賬款33,184,000港元(二零零九年：9,936,000港元)並無逾期末收，亦未減值。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 27 應收賬款及預付款項(續)

於二零一零年三月三十一日，本集團尚有16,336,000港元(二零零九年：10,453,000港元)之業務應收賬款逾期未收惟並未減值。此等款項涉及多名近期並無拖欠付款紀錄之獨立客戶。此等業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
少於30天	10,690	5,557
31至60天	113	172
61至90天	2,515	1,519
超過90天	3,018	3,205
	<b>16,336</b>	10,453

其他按金包括香港、中國及越南之物業發展項目及購買租用土地及土地使用權之按金204,181,000港元(二零零九年：200,807,000港元)和購買物業、廠房及設備之按金40,429,000港元(二零零九年：17,363,000港元)。

應收賬款及預付款項主要以港元、人民幣及美元為單位。

### 28 應收附屬公司貸款及款項

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貸款	56,225	56,225
應收款項 減值	2,296,906 (1,410,236)	2,183,498 (1,410,236)
	<b>886,670</b>	773,262

應收貸款並無抵押，按當時之市場利率計算利息，且未可於結算日後十二個月內收取。

應收款項並無抵押、不計利息，且可按通知收取。

### 29 其他投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港上市股本證券，按市值	46,688	6,279

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 30 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行存款及現金	<b>190,995</b>	240,351	<b>1,202</b>	6,094
短期存款	<b>763,777</b>	940,934	<b>618,590</b>	718,287
	<b>954,772</b>	1,181,285	<b>619,792</b>	724,381

短期存款之實際利率介乎每年0.001%至2.25%(二零零九年：0.01%至4.14%)，其平均到期日介乎1至365日(二零零九年：1至365日)。

總額20,000,000港元(二零零九年：125,000,000港元)及919,000港元(二零零九年：1,137,000港元)之現金及銀行結存已分別就本集團獲取若干借貸融資(附註35)及擔保融資(附註39)作為抵押。

總額11,045,000港元(二零零九年：零)之現金及銀行結存僅可用於支付若干待發展/發展中物業及待售物業之發展費用，以及償還此等物業之借貸融資。

人民幣結存兌換外幣及有關外幣銀行結存之匯寄及匯出中國均須受中國政府頒佈之外匯管制規則及條例所規限。

現金及銀行結存主要以港元、人民幣及美元為單位。

### 31 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
業務應付賬款	<b>11,593</b>	13,031	—	—
其他應付賬款	<b>188,128</b>	108,770	—	—
應付少數股東款項	<b>416</b>	416	—	—
租約及其他按金	<b>115,908</b>	78,428	—	—
應計開支	<b>10,623</b>	8,569	<b>2,014</b>	1,843
	<b>326,668</b>	209,214	<b>2,014</b>	1,843

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 31 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
少於30天	2,869	3,914
31至60天	1,197	2,400
超過60天	7,527	6,717
	<b>11,593</b>	13,031

其他應付賬款包括應付一間聯營公司款項3,748,000港元(二零零九年：21,000,000港元)。應付該聯營公司及少數股東款項均無抵押、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。

### 32 衍生金融工具

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>		
一間聯營公司可換股票據之衍生金融工具，按公平值(附註21)	26,590	—
減：攤佔一間聯營公司之可換股票據權益儲備(附註21)	(12,353)	—
	<b>14,237</b>	—
<b>非流動負債</b>		
攤佔一間聯營公司之可換股票據權益儲備(附註21)	1,442	1,442

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 33 股本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定股本：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	<b>625,000</b>	625,000
已發行及繳足股本：		
	股份數目	數額 千港元
於二零零八年四月一日	1,485,285,977	371,322
二零零八年以股代息之末期股息	25,303,696	6,325
於二零零九年三月三十一日	1,510,589,673	377,647
二零零九年以股代息之末期股息及二零一零年 以股代息之中期股息(附註14)	18,140,433	4,536
於二零一零年三月三十一日	<b>1,528,730,106</b>	<b>382,183</b>

所有新股份與現有股份享有同等權益。

於二零零二年八月三十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三十日已發行股本之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)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 34 儲備 本集團

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 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	可換股票據 權益儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零八年四月一日	666,850	4,462	417,686	349	(1,802)	16,569	(41,481)	2,300,681	3,363,314
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(248,844)	(248,844)
匯率變動	—	—	—	—	—	—	(33,958)	—	(33,958)
攤估一間聯營公司儲備	—	—	(1,291)	—	—	—	(1,957)	—	(3,248)
可供出售之金融資產之 公平值變動	—	—	—	—	(14,911)	—	—	—	(14,911)
可供出售之金融資產減值	—	—	—	—	16,600	—	—	—	16,600
二零零八年以股代息之 末期股息	9,399	—	—	—	—	—	—	(29,706)	(20,307)
二零零九年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(15,106)	(15,106)
於二零零九年三月 三十一日	676,249	4,462	416,395	349	(113)	16,569	(77,396)	2,007,025	3,043,540
代表：									
儲備	676,249	4,462	416,395	349	(113)	16,569	(77,396)	1,999,472	3,035,987
擬派二零零九年 以股代息之末期股息	—	—	—	—	—	—	—	7,553	7,553
	676,249	4,462	416,395	349	(113)	16,569	(77,396)	2,007,025	3,043,540
於二零零九年四月一日	676,249	4,462	416,395	349	(113)	16,569	(77,396)	2,007,025	3,043,540
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	799,728	799,728
匯率變動	—	—	—	—	—	—	35,024	—	35,024
攤估一間聯營公司儲備	—	—	3,142	—	—	(5,322)	10	12,567	10,397
可供出售之金融資產之 公平值變動	—	—	—	—	22,390	—	—	—	22,390
可供出售之金融資產減值	—	—	—	—	2,000	—	—	—	2,000
二零零九年以股代息之 末期股息	2,231	—	—	—	—	—	—	(7,553)	(5,322)
二零一零年以股代息之 中期股息	5,998	—	—	—	—	—	—	(15,183)	(9,185)
於二零一零年三月 三十一日	<b>684,478</b>	<b>4,462</b>	<b>419,537</b>	<b>349</b>	<b>24,277</b>	<b>11,247</b>	<b>(42,362)</b>	<b>2,796,584</b>	<b>3,898,572</b>
代表：									
儲備	684,478	4,462	419,537	349	24,277	11,247	(42,362)	2,766,009	3,867,997
擬派二零一零年 以股代息之末期股息	—	—	—	—	—	—	—	30,575	30,575
	684,478	4,462	419,537	349	24,277	11,247	(42,362)	2,796,584	3,898,572

法定儲備乃指附屬公司根據中國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)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 34 儲備(續) 本公司

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零八年四月一日	666,850	4,462	294,436	1,125,291	2,091,039
年度溢利	—	—	—	8,499	8,499
二零零八年以股代息之末期股息	9,399	—	(29,706)	—	(20,307)
二零零九年中期股息	—	—	(15,106)	—	(15,106)
於二零零九年三月三十一日	676,249	4,462	249,624	1,133,790	2,064,125
代表：					
儲備	676,249	4,462	242,071	1,133,790	2,056,572
擬派二零零九年以股代息之 末期股息	—	—	7,553	—	7,553
	676,249	4,462	249,624	1,133,790	2,064,125
於二零零九年四月一日	676,249	4,462	249,624	1,133,790	2,064,125
年度溢利	—	—	—	17,918	17,918
二零零九年以股代息之末期股息	2,231	—	(7,553)	—	(5,322)
二零一零年以股代息之中期股息	5,998	—	(15,183)	—	(9,185)
於二零一零年三月三十一日	<b>684,478</b>	<b>4,462</b>	<b>226,888</b>	<b>1,151,708</b>	<b>2,067,536</b>
代表：					
儲備	684,478	4,462	226,888	1,121,133	2,036,961
擬派二零一零年以股代息之 末期股息	—	—	—	30,575	30,575
	684,478	4,462	226,888	1,151,708	2,067,536

根據百慕達一九八一年公司法及本公司之公司細則，因一九九一年集團重組而產生之實繳盈餘亦可供分派予本公司股東。本公司於二零一零年三月三十一日之可供分派儲備總額為1,378,596,000港元(二零零九年：1,383,414,000港元)。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 35 借款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有抵押銀行借款		
銀行透支	3,866	1,998
短期銀行貸款	18,267	85,013
短期借款	22,133	87,011
長期借款	2,507,550	2,274,542
借款總額	2,529,683	2,361,553

長期借款分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
長期貸款		
須於五年內全部償還	2,258,219	2,085,428
須於五年後全部償還	249,331	189,114
	2,507,550	2,274,542
列入流動負債之即期部份	(198,383)	(171,831)
	2,309,167	2,102,711

本集團之銀行借款乃以若干附屬公司之股份及賬面總值5,133,725,000港元(二零零九年：4,063,829,000港元)之物業、廠房及設備，投資物業，租用土地及土地使用權，待發展/發展中物業，待售物業和銀行存款作為抵押，並由本公司及莊士中國提供擔保，而借款1,484,599,000港元(二零零九年：1,459,428,000港元)亦以轉讓租金收入作為抵押。

銀行借款須於下列期間償還：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	220,516	258,842
第二年內	444,574	222,056
第三至第五年內	1,691,250	1,725,839
五年後	173,343	154,816
	2,529,683	2,361,553

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年0.75%至5.94%(二零零九年：0.90%至8.32%)，而其採用借貸利率每年0.75%至5.94%(二零零九年：0.90%至8.32%)將現金流量貼現計算之公平值乃接近其賬面值。



## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 35 借款(續)

銀行借款以下列貨幣為單位：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	<b>2,014,359</b>	1,793,889
人民幣	<b>320,818</b>	396,226
馬來西亞元	<b>190,640</b>	169,440
新加坡元	<b>3,866</b>	1,998
	<b>2,529,683</b>	2,361,553

銀行借款承受之利率變動風險及合約重新訂價日期如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
六個月或以下	<b>2,248,825</b>	2,191,528
六至十二個月	<b>280,858</b>	170,025
	<b>2,529,683</b>	2,361,553

### 36 遞延稅項

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。

本集團遞延稅項之變動淨額如下：

	遞延稅項 負債 千港元	遞延稅項 資產 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>			
於二零零八年四月一日	392,150	(807)	391,343
匯率變動	(512)	—	(512)
(計入)/扣除自收益表(附註12)：			
本年度	(15,102)	(708)	(15,810)
稅率變動之影響	(11,644)	46	(11,598)
於二零零九年三月三十一日	364,892	(1,469)	363,423
匯率變動	482	—	482
扣除自收益表(附註12)	120,529	377	120,906
於二零一零年三月三十一日	<b>485,903</b>	<b>(1,092)</b>	<b>484,811</b>

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 36 遞延稅項(續)

年內本集團遞延稅項資產及負債之變動(於抵銷同一稅務司法權區之結餘前)如下：

#### 遞延稅項資產

	投資物業 重估 千港元	稅務虧損 千港元	總額 千港元
於二零零八年四月一日	(807)	(84,525)	(85,332)
(計入)/扣除自收益表：			
本年度	(708)	3,639	2,931
稅率變動之影響	46	4,873	4,919
於二零零九年三月三十一日	(1,469)	(76,013)	(77,482)
扣除自/(計入)收益表	377	(48,033)	(47,656)
於二零一零年三月三十一日	<b>(1,092)</b>	<b>(124,046)</b>	<b>(125,138)</b>

#### 遞延稅項負債

	公平值收益 千港元	投資物業 重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	總額 千港元
於二零零八年四月一日	183,559	276,252	16,864	476,675
匯率變動	—	(443)	(69)	(512)
(計入)/扣除自收益表：				
本年度	—	(20,284)	1,543	(18,741)
稅率變動之影響	—	(15,589)	(928)	(16,517)
於二零零九年三月三十一日	183,559	239,936	17,410	440,905
匯率變動	—	411	71	482
(計入)/扣除自收益表	(2,647)	169,250	1,959	168,562
於二零一零年三月三十一日	<b>180,912</b>	<b>409,597</b>	<b>19,440</b>	<b>609,949</b>

公平值收益之遞延稅項負債為物業列於綜合財務報告之賬面值與其列於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。

### 36 遞延稅項(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964,000,000港元(二零零九年：1,188,000,000港元)產生之遞延稅項資產159,000,000港元(二零零九年：196,000,000港元)及加速折舊免稅額之短暫差異7,900,000港元(二零零九年：14,000,000港元)產生之遞延稅項資產1,300,000港元(二零零九年：2,300,000港元)尚未在財務報告內分別確認。此等稅務虧損並無屆滿期限。

### 37 少數股東貸款

本集團之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。

### 38 承擔

#### (a) 資本承擔

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業發展開支和物業、廠房及設備	420,947	433,263
可供出售之金融資產	23,725	26,065
	<b>444,672</b>	459,328

#### (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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	11,409	12,319
第二至第五年內	34,418	45,580
	<b>45,827</b>	57,899

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 38 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	<b>82,226</b>	71,368
第二至第五年內	<b>71,067</b>	36,340
五年後	<b>2,297</b>	—
	<b>155,590</b>	107,708

本集團按多項於二零一零年至二零二五年(二零零九年：二零零九年至二零一二年)屆滿之協議出租物業。

### 39 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就附屬公司及一間共同控制公司之 銀行借款而作出擔保	—	—	<b>1,930,999</b>	1,602,328
就本集團在中國所售物業之買家獲 提供按揭貸款而作出擔保	<b>110,505</b>	33,447	—	—
	<b>110,505</b>	33,447	<b>1,930,999</b>	1,602,328

本集團提供之財務擔保為本集團就其在中國所售物業之若干買家獲若干銀行提供按揭貸款而作出之擔保。根據擔保條款，若有關買家未能償還按揭付款，本集團須向有關銀行償還違約買家負欠之本金連應計利息及罰款，而本集團將可接收有關物業之法定所有權及擁有權。該等擔保將於(i)物業所有權證發出(通常於買家接收有關物業後六個月至一年內發出)；或(ii)物業買家償還按揭貸款(以較早者為準)時終止。有關擔保之公平值並不重大，故並未在財務報告內確認。銀行存款919,000港元(二零零九年：1,137,000港元)已就本集團提供該等財務擔保作為抵押(附註30)。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 40 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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營溢利/(虧損)	<b>1,024,971</b>	(229,964)
利息收入	<b>(7,843)</b>	(18,839)
上市投資股息收入	—	(2,036)
折舊	<b>10,320</b>	12,165
租用土地及土地使用權攤銷	<b>1,241</b>	1,240
投資物業之公平值變動	<b>(1,026,695)</b>	130,486
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損淨額	<b>(27,286)</b>	688
出售可供出售之金融資產之收益	—	(985)
物業、廠房及設備減值	—	273
租用土地及土地使用權減值	<b>7,000</b>	4,070
可供出售之金融資產減值	<b>2,000</b>	28,000
存貨減值	<b>5,000</b>	—
衍生金融工具之公平值(收益)/虧損淨額	<b>(3,814)</b>	4,165
出售一間附屬公司之收益	—	(252)
因增持一間附屬公司權益而產生之負商譽	<b>(31,137)</b>	(3,861)
營運資金變動前之經營虧損	<b>(46,243)</b>	(74,850)
貸款及應收賬款減少	<b>13,166</b>	5,871
待發展/發展中物業及待售物業增加	<b>(86,607)</b>	(254,482)
存貨減少/(增加)	<b>12,405</b>	(1,593)
應收賬款及預付款項增加	<b>(116,635)</b>	(1,773)
其他投資(增加)/減少	<b>(40,409)</b>	9,838
應付賬款及應計費用增加	<b>57,675</b>	6,334
衍生金融工具減少	—	(134,000)
經營活動使用現金	<b>(206,648)</b>	(444,655)

#### 40 綜合現金流量表附註(續)

##### (b) 出售一間附屬公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售之資產淨值		
應收賬款及預付款項	—	13
現金及銀行結存	—	11,672
出售一間附屬公司之收益	—	11,685
出售一間附屬公司所得款項	—	11,937
出售之現金及銀行結存	—	(11,672)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	—	265

##### (c) 現金及現金等值分析

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及銀行結存	954,772	1,181,285
已抵押銀行存款	(20,919)	(126,137)
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(950)	(345,501)
銀行透支	(3,866)	(1,998)
	929,037	707,649

#### 41 結算日後之事項

於二零一零年四月，莊士中國集團參與政府土地拍賣，並已成功投得位於中國遼寧省鞍山市之兩幅發展土地，其可發展總面積為500,000平方米，總地價為人民幣202,000,000元(相等於約231,000,000港元)。有關款額已於二零一零年五月全數支付，而根據土地拍賣之條款，該兩幅土地將於二零一零年七月三十日前交付予莊士中國集團。

本公司已向莊士中國提供無抵押短期信貸融資，以購入上述土地。該等信貸融資按當前之市場利率計算利息，其於本報告日期之數額約為100,000,000港元。

#### 42 財務報告批准

財務報告已於二零一零年七月十四日獲董事會批准。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 43 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
			二零一零年	二零零九年	
雅特福有限公司	香港	每股面值1港元 股份100股	<b>70.0</b>	70.0	物業發展及投資
# 長沙莊士置業 有限公司	中國	20,000,000美元	<b>57.0</b>	54.4	物業發展及投資
華采有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	<b>57.0</b>	54.4	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	<b>57.0</b>	54.4	投資控股
China Policy Limited	英屬處女群島/ 越南	面值1美元股份1股	<b>100.0</b>	100.0	投資控股
Chinaculture.com Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	<b>57.0</b>	54.4	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	<b>57.0</b>	54.4	投資控股
莊士中國企業有限公司	香港	每股面值0.20港元 股份458,310,965股	<b>57.0</b>	54.4	證券買賣及投資控股
* Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資 有限公司)	百慕達/香港	每股面值0.05港元 股份1,523,328,700股	<b>57.0</b>	54.4	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	<b>57.0</b>	54.4	投資控股
Chuang's China Treasury Limited	開曼群島/香港	面值1美元股份1股	<b>57.0</b>	54.4	投資控股
@ 莊士機構有限公司	香港	每股面值0.25港元 股份4,000股	<b>100.0</b>	100.0	投資控股

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 43 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
			二零一零年	二零零九年	
莊士企業服務有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	證券買賣
莊士金融有限公司	香港	每股面值1港元 股份10,300,000股	100.0	100.0	貸款
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	57.0	54.4	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	57.0	54.4	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	57.0	54.4	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	57.0	54.4	投資控股
# 莊士發展(惠陽)房地產 有限公司	中國	50,000,000港元	57.0	54.4	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	57.0	54.4	投資控股
莊士財務投資有限公司	香港	每股面值10港元 股份110,000股	100.0	100.0	物業投資
莊士實業(集團) 有限公司	香港	每股面值1港元 股份189,231,936股	100.0	100.0	投資控股、資產租賃 及商品買賣
# Chuang's Properties (Central Plaza) Sdn. Bhd.	馬來西亞	每股面值1馬來西亞元 股份5,000,000股	100.0	100.0	物業投資
@ Chuang's Properties International Limited (莊士地產國際 有限公司)	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元股份10股	100.0	100.0	投資控股、物業發展 及投資



## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 43 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
			二零一零年	二零零九年	
莊土地產發展有限公司	香港	每股面值1港元 股份300,000,000股	100.0	100.0	投資控股
莊士越南地產有限公司	英屬處女群島/ 越南	每股面值1美元股份10股	100.0	100.0	投資控股
莊土地產代理有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	物業代理服務
Cityprop Company Limited	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	物業投資及項目管理
Distinguished Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	57.0	54.4	投資控股
厚富有限公司	香港	每股面值1港元 股份160股	57.0	54.4	投資控股
<sup>^</sup> 龍富投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份100股	48.5	46.2	投資控股
易成企業有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	物業投資
宜建有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	證券買賣
永利暉有限公司	香港	面值1港元股份1股	100.0	—	物業發展及投資
Fanus Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份100股	100.0	100.0	投資控股
<sup>#</sup> Farmtec (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	每股面值1馬來西亞元 股份1,000,000股	100.0	100.0	物業發展
General Nominees Limited	香港	每股面值10港元 股份500股	100.0	100.0	代理人及秘書服務
<sup>^</sup> Gold Capital Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份100股	42.8	40.8	投資控股

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 43 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
			二零一零年	二零零九年	
@ Gold Throne Finance Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	100.0	100.0	投資控股
# 廣州市番禺區莊士 房地產開發有限公司	中國	人民幣60,000,000元	57.0	54.4	物業發展及投資
# 惠州市遠生金屬製品 有限公司	中國	10,000,000港元	57.0	54.4	製造及銷售手錶配件
^# 湖南漢業房地產開發 有限公司	中國	人民幣25,000,000元	30.8	29.4	物業發展及投資
# Ilham Kencana Sdn. Bhd	馬來西亞	每股面值1馬來西亞元 股份10,000股	100.0	100.0	物業發展
Income Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	100.0	100.0	投資控股
Jannerson Limited	香港	每股面值1港元 股份5,000股	100.0	100.0	物業投資及證券買賣
振訊有限公司	香港	面值1港元股份1股	100.0	—	投資控股
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	57.0	54.4	物業投資
Ladona Limited	英屬處女群島/ 越南	每股面值1美元股份10股	100.0	100.0	投資控股
能達實業有限公司	香港	每股面值1港元 股份3,000,000股	100.0	100.0	物業發展及投資
MD Limited	香港	每股面值1港元 股份1,000,000股	57.0	54.4	項目管理

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 43 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
			二零一零年	二零零九年	
宏豐佳有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	物業投資及證券買賣
<sup>^</sup> 新時代投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份1,000,000股	34.2	32.6	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	57.0	54.4	物業發展及投資
<sup>@</sup> Profit Stability Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	100.0	100.0	投資控股
皇裕有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	投資控股
銀昌投資有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	57.0	54.4	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	57.0	54.4	物業發展及投資
<sup>#</sup> 新的尼龍棉製廠 (私人)有限公司	新加坡	每股面值100新加坡元 股份8,500股	88.2	88.2	製造及銷售噴膠棉布料 及床上用品
天士進出口有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	物業發展及投資
宇宙物業服務有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	物業管理及 停車場服務
Winfred Investment Limited	利比里亞共和國/ 香港	無面值股份2股	100.0	100.0	投資控股
<sup>^#</sup> 廈門佻家濱海度假村 有限公司	中國	人民幣75,000,000元	33.9	32.4	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	57.0	54.4	製造及銷售手錶配件

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

### 43 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
			二零一零年	二零零九年	
遠生國際發展有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	物業投資及證券買賣
3build.com Limited	香港	每股面值1港元股份2股	100.0	100.0	物業投資

\* 在香港上市

@ 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

^ 於二零一零年三月三十一日，此等公司為莊士中國之附屬公司，而本集團持有莊士中國之57.0%(二零零九年：54.4%)股本權益。因此，該等公司為本集團之附屬公司。

### 44 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
			二零一零年	二零零九年	
# 龍彩發展有限公司	香港	每股面值1港元股份10股	30.0	30.0	物業發展
*# Midas International Holdings Limited (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1,035,604,139 (二零零九年： 945,514,049)股	44.2	48.4	書刊印刷、紙品印刷、 物業投資及經營基園
^# 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	14.3	13.6	拍賣服務
遠生物業管理有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	50.0	50.0	物業管理

\* 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

^ 於二零一零年三月三十一日，莊士中國持有Treasure Auctioneer International Limited之25%股本權益。因此，該公司為本集團之聯營公司。

# 主要物業資料

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二零一零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
<b>香港</b>			
莊士倫敦廣場 尖沙咀彌敦道219號 九龍內地段6345號	中期租約	商業	100.0%
莊士紅磡廣場 紅磡蕪湖街83號 紅磡內地段428號、 440號A段、440號餘段、 304、305、394、462、443、 456、455、470、466及452號	中期租約	商業/寫字樓/ 停車場	100.0%
莊士企業大廈 5樓、15至23樓及頂樓 灣仔駱克道382號 內地段2618號B段第1分段、 B段餘段及A段餘段 46437份之16745份	長期租約	寫字樓	100.0%
香島道37號 A、B、C及D屋 深水灣 郊外建屋地段599號	中期租約	住宅	100.0%
歌賦山道15號 山頂 郊外建屋地段723號	中期租約	住宅	100.0%
莊士大廈 中環干諾道中30-32號 海傍地段410、375及376號	長期租約	商業/寫字樓	57.0%
<b>馬來西亞</b>			
中央廣場 吉隆坡 郵區50250 蘇丹依斯邁路34號 聯邦區吉隆坡57段1221號地段	永久業權	商業/寫字樓/ 停車場	100.0%

## 主要物業資料(續)

### 1. 投資物業(續)

地點	租約期限	用途	集團擁有權益
中華人民共和國 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	57.0%
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	57.0%

### 2. 樓宇

地點	租約期限	用途	集團擁有權益
新加坡 新加坡郵區629144 裕廊鎮 惹蘭阿末依布拉欣245號	中期租約	工業	88.2%
中華人民共和國 廣東省東莞市 莊士新都行政中心	長期租約	辦事處	57.0%
廣東省惠州市 莊士新城 宿舍1至3座	長期租約	員工宿舍	57.0%
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	30.8%

### 3. 物業項目

地點	工程 完成階段	估計 完工日期	用途	概約面積	集團 擁有權益
<b>香港</b> 蕪湖居 紅磡 蕪湖街111號 紅磡內地段402、475、 395、410及459號	地基工程 進行中	二零一一年	商業/住宅	地盤面積－ 約4,000平方呎 總建築面積－ 約47,000平方呎	100.0%
寶珊道30號 內地段6070號	規劃階段	不適用	住宅	地盤面積－ 約10,000平方呎 總樓面面積－ 約36,000平方呎	50.0%
<b>馬來西亞</b> 柏林花園 芙蓉區 2148號地段	規劃階段	不適用	商業/住宅	地盤面積－ 約1,032,000平方呎 總樓面面積－ 約596,000平方呎	100.0%
<b>越南</b> 綠景花園 胡志明市 守德郡	規劃階段	不適用	商業/住宅	地盤面積－ 約20,300平方米 總樓面面積－ 約120,000平方米	70.0%
西貢比華利山 隆安省德和縣	規劃階段	不適用	物業綜合 發展區	地盤面積－ 約273公頃 總樓面面積－ 約3,300,000平方米	70.0%
<b>台灣</b> 台北市 信義區	拆卸工程 已完成	二零一一年	住宅	地盤面積－ 約12,500平方呎 總建築面積－ 約19,700平方呎	100.0%

## 主要物業資料(續)

### 3. 物業項目(續)

地點	工程 完成階段	估計 完工日期	用途	概約面積	集團 擁有權益
中華人民共和國 廣東省廣州市 莊士•映蝶藍灣					
—第一期	園藝工程 進行中	二零一零年	物業綜合 發展區	地盤面積— 約26,600平方米 未出售總樓面面積— 約49,601平方米 (及254個停車位)	57.0%
—第二期	地基工程 進行中	二零一零年後	物業綜合 發展區	地盤面積— 約17,300平方米 總樓面面積— 約50,000平方米	57.0%
—其餘各期	總體規劃 已完成	二零一零年後	物業綜合 發展區	地盤面積— 約160,100平方米 總樓面面積— 約336,600平方米	57.0%
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	地盤面積— 約30,242平方米 未出售總樓面面積— 約3,164平方米 (及259個停車位)	57.0%
—第三期濱江豪園	已完工	已完工	物業綜合 發展區	地盤面積— 約50,000平方米 未出售總樓面面積— 約62,072平方米 (及184個停車位)	57.0%
	地基工程 已完成	二零一零年後	物業綜合 發展區	總樓面面積— 約57,000平方米	57.0%
—其餘各期	總體規劃 已完成	二零一零年後	物業綜合 發展區	地盤面積— 約186,000平方米 總樓面面積— 約377,000平方米	57.0%



## 主要物業資料(續)

### 3. 物業項目(續)

地點	工程 完成階段	估計 完工日期	用途	概約面積	集團 擁有權益
中華人民共和國(續)					
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	地盤面積— 約16,400平方米 未出售總樓面面積— 約1,673平方米	57.0%
—其餘各期	規劃階段	不適用	物業綜合 發展區	地盤面積— 約54,408平方米 總樓面面積— 約190,000平方米	57.0%
湖南省長沙市 比華利山					
—第一期	已完工	已完工	住宅	地盤面積— 約95,948平方米 未出售總樓面面積— 約22,701平方米	30.8%
	建築工程 進行中	二零一零年 年底	商業	總樓面面積— 約10,600平方米	30.8%
湖南省長沙市 莊士•君御皇廷					
	總體規劃 進行中	二零一零年後	物業綜合 發展區	地盤面積— 約280,000平方米 總樓面面積— 約535,000平方米	57.0%
福建省廈門市 廈門佻家濱海					
	總體規劃 進行中	二零一零年後	別墅/酒店	地盤面積— 約27,500平方米 總樓面面積— 約18,000平方米	33.9%
四川省成都市 莊士•香榭春天					
	總體規劃 進行中	二零一零年後	商業/住宅	地盤面積— 約30,000平方米 總樓面面積— 約120,000平方米	29.1%

## 業績、資產及負債概要

### 業績

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
收益	798,314	719,873	472,453	283,456	<b>560,887</b>
普通股股東應佔溢利/(虧損)	198,572	214,866	468,889	(248,844)	<b>799,728</b>
每股盈利/(虧損)(港幣仙)	13.44	14.47	31.66	(16.63)	<b>52.80</b>
每股股息(港幣仙)					
中期	0.50	0.75	1.50	1.00	<b>1.00</b>
特別中期	—	0.50	—	—	—
末期	1.00	1.00	2.00	0.50	<b>2.00</b>
總額	1.50	2.25	3.50	1.50	<b>3.00</b>

### 資產及負債

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產	4,243,701	4,370,287	4,290,236	4,103,545	<b>4,937,763</b>
流動資產	1,245,514	1,592,367	3,065,879	3,173,402	<b>3,632,098</b>
資產總值	5,489,215	5,962,654	7,356,115	7,276,947	<b>8,569,861</b>
負債總額	(1,843,710)	(2,104,541)	(2,755,712)	(3,041,019)	<b>(3,438,844)</b>
少數股東權益	(623,443)	(615,952)	(865,767)	(814,741)	<b>(850,262)</b>
股東資金	3,022,062	3,242,161	3,734,636	3,421,187	<b>4,280,755</b>
每股資產淨值(港元)	2.04	2.19	2.51	2.26	<b>2.80</b>

### 淨負債與資本比率

	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	二零零九年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
現金及銀行結存和其他投資	847.5	1,039.9	1,280.1	1,187.6	<b>1,001.5</b>
銀行借貸	1,236.4	1,353.8	1,929.1	2,361.6	<b>2,529.7</b>
淨負債與資本比率(%)	12.9	9.7	17.4	34.3	<b>35.7</b>

# 股東週年大會通告

茲通告Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「本公司」)謹訂於二零一零年八月三十日(星期一)中午十二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. 省覽截至二零一零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. 續聘核數師及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0.25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；及

「**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5(1)號及第5(2)號決議案通過後，擴大第5(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5(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. 考慮並酌情通過下列之決議案為特別決議案(無論有否修訂)：

#### 特別決議案

「**動議**待百慕達公司註冊處批准後及在此項條件規限下，採納中文名稱「莊士機構國際有限公司」(之前採納以資識別)為本公司之第二名稱，及**動議**依照百慕達一九八一年公司法(經修訂)將有關採納第二名稱之文件送呈百慕達公司註冊處及依照公司條例(香港法例第三十二章)第十部份將有關文件送呈香港公司註冊處以辦理存案及註冊手續，並授權本公司任何一位董事或公司秘書全權酌情採取一切適當之行動及簽署適當之契據及/或其他文件，以落實本公司採納第二名稱之事項及使之生效。」

7. 討論任何其他事項。

承董事會命

**Chuang's Consortium International Limited**

(莊士機構國際有限公司)

李慧貞

公司秘書

香港，二零一零年七月三十日

## 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. 董事會建議宣派以股代息之末期股息每股港幣2.0仙(附有收取現金之選擇權)。
4. 本公司將於二零一零年八月二十四日(星期二)至二零一零年八月三十日(星期一)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，股東須於二零一零年八月二十三日(星期一)下午四時三十分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標準有限公司，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。
5. 就上文第3、5及6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，另載於本公司二零一零年年報隨附之文件內。

**莊士機構國際有限公司**

香港中環遮打道18號歷山大廈25樓

[www.chuang-consortium.com](http://www.chuang-consortium.com)