



# 莊士中國投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 298



二零一一年業績報告



# 目錄

2	公司資料	73	綜合資產負債表
5	榮譽主席、董事及高層管理人員之 簡歷資料	75	資產負債表
12	主席報告書	76	綜合現金流量表
53	企業管治報告書	77	綜合權益變動表
60	董事會報告書	78	財務報告附註
69	獨立核數師報告書	130	主要物業資料
71	綜合收益表	133	財務資料概要
72	綜合全面收益表	134	股東週年大會通告

# 公司資料

## 榮譽主席

## 董事

## 審核委員會/ 提名委員會/ 薪酬委員會

## 公司秘書

## 核數師

## 股份過戶登記處

## 主要往來銀行

## 註冊辦事處

莊紹綏

石禮謙，銀紫荊星章，太平紳士\* (主席)

李世慰 (副主席)

莊家彬 (副主席)

李美心 (董事總經理)

莊家蕙

彭振傑

黃頌偉

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\*

\* 獨立非執行董事

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

李慧貞

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

**百慕達：**

Butterfield Fulcrum Group (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

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda

## 香港主要辦事處

## 香港及中華人民 共和國(「中國」) 其他辦事處

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-s-china.com](http://www.chuang-s-china.com)

### 荃灣辦事處

遠生金屬製品(1988)有限公司  
香港新界荃灣德士古道100號1樓

### 北京辦事處

莊士發展(北京)有限公司  
中國北京市建國門北大街8號  
華潤大廈6層608B單位

### 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

### 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

### 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

## 公司資料(續)

### 香港及中國 其他辦事處(續)

#### 鞍山辦事處

鞍山莊士置業有限公司  
鞍山莊士房地產開發有限公司  
中國遼寧省鞍山市  
鐵東區鐵東六道街  
大商·尚城國際  
C座13層1303-1308室

#### 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  
航空路1號  
國航世紀中心B棟1204號

### 中國銷售中心

#### 莊士·映蝶藍灣銷售中心

中國廣東省廣州市  
蓮港大道

#### 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

### 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

莊紹綬先生，59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、中國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、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、湖南省海外聯誼會名譽會長、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。

## 董事

石禮謙先生，銀紫荊星章，太平紳士，66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和投訴警方獨立監察委員會副主席。彼持有文學士學位。彼亦為莊士機構(本公司之控權股東)、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、澳門博彩控股有限公司、麗悅酒店集團有限公司、德祥地產集團有限公司及華潤水泥控股有限公司(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。

## 榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

**李世慰先生**，74歲，副主席，於製造業及地產業積逾二十六年經驗。李先生畢業於上海復旦大學。李先生曾任第七及第八屆中國人民政治協商會議四川省委員會委員，現為四川海外聯誼會、湖南省海外聯誼會、廣州市番禺海外聯誼會及四川省海外交流協會常務理事，四川華商會、成都海外交流協會及長沙海外聯誼會副會長，以及成都海外聯誼會及湖南省歸國華僑聯合會顧問，亦為香港－四川聯誼會有限公司副會長及香港廠主聯合會常務理事。彼為莊紹綏先生(莊士機構之控權股東及執行董事)之姐夫，亦為莊家彬先生及莊家蕙小姐(均為本公司執行董事)之姑父。彼於一九九二年加入本集團。

**莊家彬先生**，31歲，副主席，於物業業務及企業管理方面積逾七年經驗。彼亦為莊士機構及勤達集團(該等公司均在聯交所上市)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。莊先生為莊紹綏先生之子，亦為李世慰先生之侄及莊家蕙小姐之兄(彼等均為本公司之執行董事)。彼於二零零八年加入本集團。

**李美心小姐**，50歲，董事總經理，於金融財務及投資銀行業務積逾二十五年經驗。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。彼於一九九九年加入本集團。

**莊家蕙小姐**，29歲，執行董事，於企業管理、市場推廣及中國房地產發展方面積累七年經驗。彼為勤達集團(該公司在聯交所上市)之執行董事及Treasure Auctioneer International Limited之主席。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、廈門市海外聯誼會理事、香港青年聯合會委員、香港菁英會會員、福建省港區政協委員聯誼會常務委員及香港廈門聯誼總會副監事長。莊小姐為莊紹綏先生之女，亦為李世慰先生之侄女及莊家彬先生之妹(彼等均為本公司之執行董事)。彼於二零零五年加入本集團。

**彭振傑先生**，53歲，執行董事，於建築及房地產發展業務積逾三十三年經驗。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。彼於一九九二年加入本集團。



**黃頌偉先生**，42歲，執行董事，於建築、項目管理及合約管理方面積逾十九年經驗。彼亦為莊士機構之執行董事。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。彼於二零零九年加入本集團。

**黃鑑博士**，79歲，於一九八七年獲委任為獨立非執行董事。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，67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。彼亦為中國航空工業國際控股（香港）有限公司及九洲發展有限公司（該等公司均在聯交所上市）之獨立非執行董事。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，FCCA (U.K.)，ACA (England and Wales)，FCPA (Australia)，CPA (Singapore)，FCPA (H.K.)，89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)

### 高層管理人員

**黃世釗先生**，55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三十七年經驗。彼大學畢業、具法學專業學歷及中國國家二級建造師資格，並為東莞市外商投資企業協會副會長、東莞市沙田外商投資企業協會常務副會長及廣東省泉港經濟文化促進會監事長。彼於一九九三年加入本集團。

**趙惠明先生**，46歲，專責監督本集團中國房地產及項目管理部之總經理。彼於建築設計及房地產業務積累二十一年經驗，持有英國建築學(榮譽)文學士學位及建築學深造文憑。彼為英國皇家建築師學會會員、英國建築師註冊管理局之特許建築師、香港建築師學會會員、香港建築師註冊管理局之註冊建築師、香港之認可人仕(建築師)及中國一級註冊建築師。彼於二零零九年加入本集團。

**王慶武先生**，41歲，本集團中國房地產部之助理董事。彼於土地收購、業務發展、項目管理及企業管理方面積累二十年經驗，持有土木建築工程系工學學士學位。彼於二零零六年加入本集團。

**陶軍先生**，47歲，本集團在中國番禺發展項目之常務副總經理，於建築工程管理方面積逾二十五年經驗。彼大學畢業，修讀工業與民用建築。彼於二零零四年加入本集團。

**謝樹江先生**，56歲，本集團中國房地產部之項目經理。彼於房地產發展及項目管理方面積累三十一年經驗，持有建築工程理學士學位。彼於二零零七年加入本集團。

**韓偉先生**，41歲，本集團中國房地產部之項目經理。彼於屋宇建造及房地產發展方面積累十九年經驗，持有建築工程學(榮譽)工學士(建造工程及管理)學位。彼於二零零七年加入本集團。

**黃勇杰先生**，36歲，本集團中國房地產部之項目經理。彼於土木及結構工程及管理方面積累十一年經驗，持有土木工程(榮譽)學士學位。彼於二零零八年加入本集團。

**賴海生先生**，37歲，本集團中國房地產部之工料測量師。彼於工料測量方面積累十六年經驗，持有工料測量學(榮譽)理學士學位。彼於二零零八年加入本集團。

**劉華先生**，37歲，本集團在中國東莞、番禺及惠陽項目之區域工程指揮長，於建築工程及施工管理方面積逾十八年經驗。彼於二零零三年加入本集團。

**莊學農先生**，37歲，本集團在中國湖南長沙發展項目之副總經理，於房地產物業管理、工程、行政、營銷及財務等方面積逾十六年經驗。彼於二零零三年加入本集團。

**郭財宏先生**，41歲，本集團在中國成都市業務之副總經理及首席代表，於項目規劃、設計及管理方面積累十九年經驗。彼於一九九二年加入本集團。

**李慧貞女士**，50歲，公司秘書，於企業服務及行政管理方面積逾二十七年經驗。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。彼於一九九八年加入本集團。

以心實現  
您想的家





主席

# 報告書



# 主席 報告書

## 財務回顧

本集團於回顧年度收益減少至198,000,000港元(二零一零年：381,900,000港元)，主要原因為於中華人民共和國(「中國」)售出物業交樓的數量減少。本集團之收益包括物業發展業務收入156,500,000港元(二零一零年：337,400,000港元)、租金收入28,100,000港元(二零一零年：27,200,000港元)及製造業務收入13,400,000港元(二零一零年：17,300,000港元)。

於回顧年度，由於收益減少，毛利下降至55,700,000港元(二零一零年：87,500,000港元)。其他收入增加至34,400,000港元(二零一零年：31,000,000港元)，主要乃本集團獲得由惠州政府興建鐵路之賠償淨額。有關其他收入之詳情載於財務報告附註7。回顧年度內，香港及中國物業市價上升，使本集團錄得投資物業重估升值66,400,000港元(二零一零年：101,900,000港元)。

成本方面，因應銷售及推廣活動開支已於去年財政年度相繼支付，故有關支出於本年度減少至16,900,000港元(二零一零年：33,900,000港元)。行政及其他經營支出增加至約95,700,000港元(二零一零年：89,300,000港元)，主要為整體成本上升及本集團業務量增加所致。

融資費用增至13,300,000港元(二零一零年：8,900,000港元)，因為本集團於中國的物業發展利息費用減少資本化。攤佔聯營公司業績增加至3,200,000港元(二零一零年：20,000港元)是由本集團擁有25%權益之富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)所產生。稅項減少至9,700,000港元(二零一零年：14,500,000港元)，主要因為撥回過往年度稅項撥備。

綜合上述各項因素，本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之普通股股東應佔溢利為31,900,000港元(二零一零年：70,600,000港元)，相當於每股盈利港幣2.09仙(二零一零年：港幣4.64仙)。

## 股息

因應現時中國房地產市場整體銀根趨於緊絀，為維持充裕之資金狀況供本集團於中國進行之物業發展項目所需，董事會議決不宣派截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：零)。本公司並無就本財政年度派付任何中期股息(二零一零年：零)。



# 業務回顧

## 物業發展

為確保房地產市場健康發展，中國政府繼續實施連串措施，包括「限購」政策、收緊流動資金及收緊購房者之按揭政策。市場受到該等因素影響導致物業成交量減少。雖然受到該等負面影響，但這暫時性調整將不會影響房地產市場之長期增長趨勢。本集團將根據各地區不同市況而調節發展及銷售項目的步伐。

為加強本集團財務資源，本集團於近期訂立兩項出售協議。於二零一零年十二月，本集團同意以現金人民幣526,000,000元，出售持有星沙鎮物業發展項目之全資附屬公司。有關出售預計於短期內將可完成。於二零一一年四月，本集團已按估值790,000,000港元完成出售位於中環之莊士大廈，所得現金淨額將主要用於中國物業發展業務。上述兩項出售完成後，本集團穩踞非常有利的財務狀況，並可把握於市場調整時再增補土地儲備，此外，本集團會加緊興建在中國的發展項目及加快項目落成。



本集團物業發展項目所在之省份

# 助你實現 珠三角 一小時生活圈美夢







東莞市濱江豪園





# 主席報告書 業務回顧

## 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，包括第一期已竣工之63,200平方米及386,800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1公里以內為提供往來香港渡輪服務之蓮花山港，5公里以內則為廣州地鐵4號線站。此外，項目距離23公里之廣州南站，提供往來廣州至武漢之高速鐵路服務。於今年年底前，武廣高速鐵路服務將從廣州伸延至深圳，往返廣深車程將會降至只需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。

	(平方米)
地盤面積	215,000
總樓面面積	450,000





2

# 莊士•映蝶藍灣

1. 莊士•映蝶藍灣  
第二期  
(河畔方向外貌)
2. 莊士•映蝶藍灣  
(總體規劃圖)
3. 莊士•映蝶藍灣  
第一期(落成物業)



3



1. 莊士·映蝶藍灣(總體規劃圖)
2. 莊士·映蝶藍灣B座



# 莊士·映蝶藍灣

以下為莊士·映蝶藍灣銷售計劃概要：

	總住宅樓面面積		已簽訂合同		可供銷售	
	平方米	平方米	人民幣	平方米	二零一一年 —二年 人民幣	二零一二年 —三年 人民幣
第一期 (A、B、C座)	59,800	28,159	176,900,000	31,641	293,700,000	
第二期 (D、E座) (F、G、H、I、M、N座) (J、K、L、P座)	197,500	46,467	374,700,000	2,133 88,900 60,000	21,000,000 954,000,000	900,000,000
<b>總計</b>	<b>257,300</b>	<b>74,626</b>	<b>551,600,000</b> (附註)	<b>182,674</b>	<b>1,268,700,000</b>	<b>900,000,000</b>

附註：已簽訂合同之銷售但尚未列入收益約人民幣413,684,000元，預期於截至二零一二年三月三十一日止年度將該等已售單位交付予買家時將列入為本集團收益。









# 莊士• 映蝶藍灣

莊士•映蝶藍灣之第一期(A座至C座)工程已經完成，包括住宅樓面面積約59,800平方米及商用及會所設施約3,400平方米以及約254個停車位。該項目提供逾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。第一期銷售進展良好，現已售出208個單位。即使收緊購房者之按揭及「限購」政策影響四房大型單位之銷情，但市場對中型單位仍需求甚殷。

1. 莊士•映蝶藍灣第一期  
(落成物業)
2. B座複式示範單位
3. C座示範單位





# 莊士· 映蝶藍灣

莊士·映蝶藍灣第二期其中D座及E座的總樓面面積為48,600平方米，包括432個面積介乎90平方米至125平方米之單位，工程進度理想並已平頂。D座及E座於二零一零年十二月推出預售，市場反應非常熱烈。現時，所有單位大致上已售罄，平均售價超過每平方米人民幣8,000元。







1. 莊士•映蝶藍灣D及E座  
(施工中)
2. 莊士•映蝶藍灣第一期  
大堂入口



# 主席報告書 業務回顧

1. 至尊會(日/夜景觀)
2. 至尊會正門入口(日/夜景觀)





# 莊士· 映蝶藍灣

第二期F、G、H、I、M及N座的建築工程已展開，其中F、G、H及I座的地基工程已完成，上蓋工程現正進行中，而M及N座的地基工程已展開。本集團亦正加快興建進度，目標於二零一一年七月開始推出F、G、H、I、M及N座預售，總樓面面積達88,900平方米。J座的地基工程已動工，而K、L及P座(22幢別墅)的地基工程將開始施工。總樓面面積達60,000平方米的J、K、L及P座則計劃於二零一二年第一季預售。

第三期總樓面面積約158,300平方米之總體建築規劃已向中國有關當局提交審批，當中的Q座至W座全為公寓單位，而X座則為14幢別墅。本集團將於通過審批後立即展開興建工程。按現時市價估計第三期(Q座至X座)之銷售總值約為人民幣2,000,000,000元。



# 全天候 服務

及全方位設施



**HOME\*MARK**  
好美佳超市





蝶映咖啡





豪華享受.....

# 至尊會







尊貴獨享.....

# VIP宴會廳







# 濱江 豪園

廣東省東莞市  
莊士新都濱江豪園  
(擁有 100% 權益)

濱江豪園之總樓面面積為 530,000 平方米，包括已竣工之 96,500 平方米及待發展面積 433,500 平方米。該項目之平均土地成本約為每平方米人民幣 660 元。該項目距廣深港高速鐵路新虎門站 18 公里。連接深圳與廣州之高速鐵路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。



	(平方米)
地盤面積	191,800
總樓面面積	530,000



1. 濱江豪園(總體規劃圖)
2. 濱江豪園(落成物業)
3. 整層一戶示範單位





以下為濱江豪園銷售計劃概要：

	總住宅樓面面積		已簽訂合同		可供銷售	
	平方米	平方米	人民幣	平方米	二零一一年 —二年 人民幣	二零一二 —三年 人民幣
第一期 (1至8座)	89,000	51,100	251,635,000	37,900	244,100,000	
第二期 (9至14座)	60,000			60,000		451,000,000
<b>總計</b>	<b>149,000</b>	<b>51,100</b>	<b>251,635,000</b> (附註)	<b>97,900</b>	<b>244,100,000</b>	<b>451,000,000</b>

附註：已簽訂合同之銷售但尚未列入收益約人民幣43,369,000元，預期於截至二零一二年三月三十一日止年度將該等已售單位交付予買家時將列入為本集團收益。



1. 濱江豪園(總體規劃圖)
2. 整層一戶示範單位
3. 濱江豪園1至8座(落成物業)







# 濱江豪園

濱江豪園第一期有8幢住宅大樓，樓面面積約89,000平方米，而商用面積約7,500平方米，另有184個停車位。第一期包括665個公寓單位，標準單位面積介乎80平方米至160平方米；27個行政樓層複式單位面積則約280平方米；3個整層一戶單位面積達445平方米。現時本項目已售出396個單位，平均售價約每平方米人民幣5,000元。本集團將於二零一二年財政年度內加快銷售濱江豪園餘下所有269個住宅單位。

本集團將約於二零一一年七月啟動第二期(9至14座)樓面面積達60,000平方米的住宅之興建工程，並計劃於二零一二年第一季推出預售。

濱江豪園第三期(15至55座)(樓面面積約360,000平方米)之總體建築規劃已獲批准，按現時市價估計其銷售總值約為人民幣3,800,000,000元。





1. 濱江豪園正門入口
2. 濱江豪園商舖/商場



濱江  
豪園





莊士新都(包括黃金海岸及濱江豪園)的商業物業，樓面面積合共17,500平方米。當中約5,800平方米為會所設施，提供康樂設施、雙語幼兒園及銷售家庭用品之「HomeMark」便利店，約4,200平方米則作辦公室用途，餘下7,500平方米之零售舖位則作出租用途。本集團保留該等商業物業作投資，並相信該區的城市化及基建改進工程將對其商業價值有正面作用。





濱江豪園

# 輕鬆暢懷 大自然











# 至真至誠 優質培育







## 廣東省惠州市 莊士新城 (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。該等土地之可發展面積估計為190,000平方米，按每平方米人民幣1,000元計算，出售代價約為人民幣192,000,000元。

截至本報告日期，本集團收訖總訂金人民幣136,000,000元。本集團正與買方洽談完成時間表及核實出售土地面積，而實際出售代價可能因調整土地面積而減低，但預期該調整幅度有限。本集團將盡可能於截至二零一二年三月三十一日止財政年度完成該出售。

於二零一零年五月，本集團同意惠州當局徵收本集團於惠州之餘下土地，以配合興建廈深鐵路。由於土地被徵收，本集團已於回顧年度錄得現金賠償淨額約人民幣10,500,000元。

## 湖南省長沙市 莊士•君御皇廷 (擁有 100% 權益)

本集團於二零一零年十二月同意以現金代價人民幣526,000,000元出售持有星沙鎮物業發展項目之全資附屬公司。截至本報告日期，本集團已收取總訂金人民幣368,200,000元，餘額人民幣157,800,000元將於出售完成時收取。所得現金款項淨額將用於本集團之物業發展業務及營運資金。預期完成出售事項為本集團帶來盈利淨額約人民幣340,000,000元，料可於截至二零一二年三月三十一日止財政年度上半年度入賬。

# 比華利山

湖南省長沙市  
比華利山  
(擁有54%權益)



該項目已落成的住宅及商業物業約80,200平方米。土地成本約為每平方米人民幣200元。住宅包括172幢別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位，樓面面積合共70,000平方米。截至本報告日期，該住宅發展部份已售出約72%。

本集團將推售餘下19,300平方米，銷售總值約人民幣164,000,000元。此外，總樓面面積約10,200平方米之商業及公寓式住宅的建築工程已完成，本集團將展開內部裝修工程及安排推出樓面面積約5,400平方米的酒店式公寓以供發售，預計銷售總值約人民幣32,000,000元。

	(平方米)
地盤面積	95,948
總樓面面積	80,200



# 莊士•中心城



## 遼寧省鞍山市 莊士•中心城 (擁有100%權益)

於二零一零年四月，本集團參與政府土地拍賣，並成功投得位於遼寧省鞍山市之發展土地。莊士•中心城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。該幅土地可發展總面積110,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣400元。

	(平方米)
地盤面積	11,000
總樓面面積	110,000



本集團已全數支付該土地之地價。根據土地拍賣條款，該幅土地應於二零一零年七月三十日前交付予本集團。但截至本報告日期，地方政府尚未履行交付該幅土地的責任，本集團正與地方政府密切跟進交付土地情況。本集團已落實該項目的總體發展方案，並將在獲地方政府交付土地後開始進行探土工程。

莊士•中心城(外貌)

# 莊士廣場

## 遼寧省鞍山市莊士廣場 (擁有100%權益)

於二零一零年四月之政府土地拍賣中，本集團再成功競投位於鞍山市第二幅發展土地。本集團所購入之第二幅土地位於鐵東區市中心之黃金地段，與第一幅土地相距不到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，平均土地成本約為每平方米人民幣400元。



莊士廣場(外貌)



本集團已全數支付該土地之地價。根據土地拍賣條款，該幅土地應於二零一零年七月三十日前交付予本集團。但截至本報告日期，地方政府尚未履行交付該幅土地的責任，本集團正與地方政府密切跟進交付土地情況。本集團已開始就該項目制定總體發展方案，並將在獲地方政府交付土地後開始進行探土工程。

	(平方米)
地盤面積	39,500
總樓面面積	390,000



# 廈門 名家濱海

## 福建省廈門市 廈門名家濱海 (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84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。該項目的總體發展規劃已獲中國有關



	(平方米)
地盤面積	27,574
總樓面面積	18,000



當局批准，本集團已開始進行工程招標，並將於短期內啟動興建工程。



## 四川省成都市 莊士•香榭春天 (擁有51%權益)



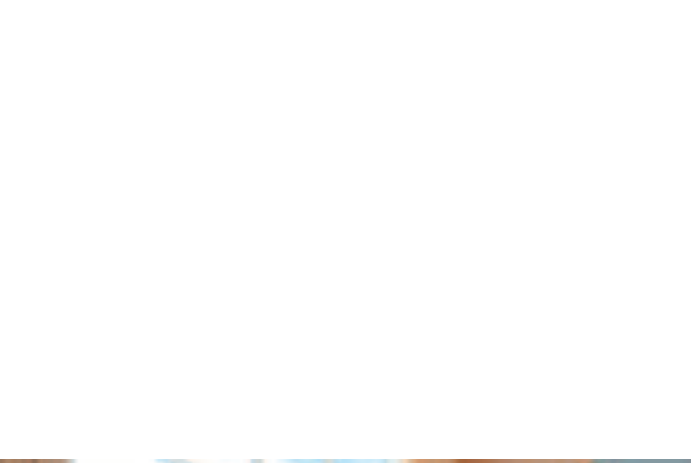
本項目位於成都武侯區二環路的黃金地段，土地面積約30,000平方米，現正在規劃階段。為擴大發展規模，本集團正與當地政府磋商舊城改造計劃。在取得重建的批准後，總體發展方案的地積比率將會由目前的4倍修訂至6倍。



# 示範單位









# 主席報告書

## 業務回顧

### 物業銷售

於二零一一年財政年度，已列為本集團收益之物業銷售約為156,500,000港元，主要來自廣州市莊士·映蝶藍灣第一期C座、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山。由於售出物業須交付買家後才可將物業銷售列入收益，所以興建中物業或已售但未交付買家之物業銷售均未有列入回顧年度收益，導致本回顧年度列入收益之物業銷售較低。

本集團於二零一二年財政年度的銷售將取得重大突破，目標銷售約人民幣2,850,000,000元。於本報告日期，本集團已簽訂銷售合同約人民幣1,175,000,000元，包括

本報告上文所述分別以人民幣526,000,000元及人民幣192,000,000元出售星沙項目及惠州項目，以及廣州市莊士·映蝶藍灣及東莞市濱江豪園之物業銷售。本集團預期於二零一二年財政年度向買家交樓後將該等已簽訂合同之物業銷售列入收益。

由現時至二零一二年三月三十一日止期間，本集團之目標為推售合共約180,000平方米之總樓面面積，包括廣州市莊士·映蝶藍灣、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山。按現時售價估計，該等物業之總銷售價值將約為人民幣1,675,000,000元。



## 其他投資

回顧年度內，本集團位於香港中環之租賃物業莊士大廈保持高出租率。年內之租金及其他收入為26,500,000港元，比去年增長3.1%。二零一一年四月，本集團完成按估值790,000,000港元以現金出售莊士大廈。該交易錄得款項用於償還香港相關銀行借貸及結欠其最終控股公司莊士機構國際有限公司(「莊士機構」)之無抵押信貸融資180,000,000港元後，現金淨額約235,000,000港元將主要用於中國之物業發展業務。

本集團其他資產包括從事五金製品及銷售業務之遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)。為配合惠州市廈深鐵路之興建工程，本集團於二零一零年五月與地方政府就遠生之租賃廠房大樓之搬遷達成共識。本集團已就此收到補償淨額人民幣14,500,000元。於二零一零年六月底，遠生之製造業務遷移至惠州市新租賃之廠房，該廠房面積約為4,000平方米。計及搬遷費用，本集團於回顧年度錄得現金賠償淨額約人民幣13,900,000元。

此外，本集團其他資產亦包括北海集團有限公司之有價證券投資約10.4%權益及富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)25%權益。

## 財務狀況

年內，本集團之財務狀況已顯著改善。於二零一一年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存(包括已於二零一一年四月轉撥為本集團銀行結存之受限制銀行結存)約為351,700,000港元(二零一零年：293,900,000港元)。於同日，本集團之銀行借款(不包括所持待售資產之相關銀行借款)約為154,400,000港元(二零一零年：711,800,000港元)。按此計算，本集團錄得現金淨額約197,300,000港元。因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一零年：本集團之淨負債與資本比率為21.7%)。

本集團約10.7%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘89.3%則以人民幣為單位。本集團所有銀行借款均以人民幣為單位，其中約42.3%須於一年內償還，餘下57.7%則須於第二年內償還，外幣匯兌風險不大。

於回顧年度，本集團獲莊士機構提供無抵押短期信貸融資，以購入位於中國鞍山市之兩幅發展土地，並按當時之市場利率計算利息。於二零一一年三月三十一日之信貸融資數額約為180,000,000港元。於結算日後，本集團已全數償還該項無抵押之信貸融資。

於二零一一年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,997,700,000港元。每股資產淨值為1.31港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，未計及其重估價值。



## 主席報告書

### 展望

展望未來，本集團對其業務所在城市之項目前景表示樂觀。本集團將繼續按市場可負擔之平均售價發展融合商業及現代設施服務的優質住宅物業，亦將加緊進行現有發展項目之興建工程，以期取得較高收益增長。

本集團將擴展商業物業及酒店業務，以提升發展項目的價值，並藉此帶來穩定收入。鑑於本集團所持項目相對低廉之土地成本，相信能於未來數年為股東帶來可觀回報。

### 員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於二零一一年三月三十一日，本集團聘有568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。

石禮謙  
主席

香港，二零一一年六月二十四日

# 企業管治報告書

## 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，董事會成員包括十位董事。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
莊家彬先生*	副主席
李美心小姐	董事總經理
莊家蕙小姐*	執行董事
彭振傑先生	執行董事
黃頌偉先生	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

\* 李世慰先生為莊家彬先生及莊家蕙小姐之姑父。莊家彬先生為莊家蕙小姐之兄。莊家彬先生於二零零八年九月九日獲委任為執行董事，並於二零一一年一月十日成為副主席。

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。



## 企業管治報告書(續)

### 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
石禮謙先生	主席及獨立非執行董事	4/4
李世慰先生	副主席	4/4
莊家彬先生	副主席	4/4
李美心小姐	董事總經理	4/4
莊家蕙小姐	執行董事	4/4
彭振傑先生	執行董事	4/4
黃頌偉先生	執行董事	4/4
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	4/4
陳普芬博士	獨立非執行董事	4/4

##### (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

## 企業管治報告書(續)

### 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。目前，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。



## 企業管治報告書(續)

### 企業管治常規報告(續)

#### (B) 董事及高層管理人員之薪酬

(i) 執行董事及高層管理人員之薪酬政策

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

(ii) 支付予獨立非執行董事之袍金

主席(亦為獨立非執行董事)每年獲付袍金300,000港元。本公司其餘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
黃鑑博士*	1/1
朱幼麟先生	1/1
陳普芬博士	1/1

\* 薪酬委員會主席

## 企業管治報告書(續)

### 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、審閱本集團之中期財務資料及年度財務報告，以及評估本集團之內部管理系統。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

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

\* 審核委員會主席



## 企業管治報告書(續)

### 企業管治常規報告(續)

#### (C) 問責及審核(續)

##### (iv) 核數師之酬金

於本年度，已付或應付予本公司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	1,040
非審核服務	300
	1,340

#### (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。

#### (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二零一零年八月三十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) 以按股數投票之方式表決

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按股數投票之方式進行，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。

## 企業管治報告書(續)

### 結論

本公司於截至二零一一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，二零一一年六月二十四日

# 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」)截至二零一一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39。

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71頁之綜合收益表內。

因應現時中華人民共和國(「中國」)房地產市場整體銀根趨於緊絀，為維持充裕之資金狀況供本集團於中國進行之物業發展項目所需，董事會議決不宣派截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：零)。本公司並無就本財政年度派付任何中期股息(二零一零年：零)。

## 附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於財務報告附註39。

## 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15。

## 股本

本年內股本之變動載於財務報告附註30。

## 捐款

本年內本集團之慈善捐款及贊助總額為4,039,000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31。

## 主要物業資料

本集團於二零一一年三月三十一日所持有主要物業之資料詳載於第130至132頁。



## 董事會報告書(續)

### 財務概要

本集團截至二零一一年三月三十一日止五個年度之財務資料概要載於第133頁。

### 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  
李世慰先生  
莊家彬先生  
李美心小姐  
莊家蕙小姐  
彭振傑先生  
黃頌偉先生  
黃鑑博士  
朱幼麟先生  
陳普芬博士

根據本公司之公司細則第86(2)及86(3)條與香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之規定，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。

### 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。

## 董事會報告書(續)

### 董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一一年三月三十一日，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
李世慰先生	808,000	實益擁有人	0.05
莊家蕙小姐	1,027,100	實益擁有人	0.07
彭振傑先生	620,000	實益擁有人	0.04
黃鑑博士	1,197,139	實益擁有人	0.08
陳普芬博士	4,231	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	186,344,135	附註	11.82
莊家彬先生	1,064,158	實益擁有人	0.067
陳普芬博士	829,812	實益擁有人	0.05

附註：185,620,911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。

## 董事會報告書(續)

### 董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉(續)

除本文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，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。



## 董事會報告書(續)

### 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，於二零一一年三月三十一日，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」)	868,975,218	實益擁有人	57.04
莊士機構	868,975,218	附註1	57.04
Evergain Holdings Limited (「Evergain」)	868,975,218	附註1	57.04
莊紹綏先生(「莊先生」)	868,975,218	附註1	57.04
莊賀碧諭女士	868,975,218	附註2	57.04

附註1：868,975,218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。莊家彬先生及莊家蕙小姐均為Evergain之董事。

附註2：該等權益透過其配偶莊先生之權益而產生。

除上述者外，於二零一一年三月三十一日，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

除下文「關連交易」一節及財務報告附註27所披露外，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

本集團之銀行借款資料載於財務報告附註32。

## 董事會報告書(續)

### 資產抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面總值1,162,034,000港元(二零一零年：1,128,103,000港元)之資產(包括所持待售之投資物業、待售物業及銀行存款)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57%及68%。

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。

## 董事會報告書(續)

### 購股權計劃

根據本公司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約 6.73%
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(必須為交易日)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



## 董事會報告書(續)

### 足夠之公眾持股量

於截至二零一一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：

於二零一一年三月一日，因應本集團進行之重組事項，本公司與莊士機構訂立協議(「該協議」)，據此本公司有條件同意將In House Holdings Limited(其主要資產為一項香港投資物業)之全部已發行股本連欠負本公司之股東貸款轉讓予莊士機構，代價為790,000,000港元減於交易完成日期之銀行借款及已收取租戶按金數額。有關交易詳情已分別載於二零一一年三月二日及二零一一年三月二十一日刊發之本公司公佈及通函。該項交易已於二零一一年四月七日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准，並已於同日完成。

### 根據上市規則第13.21條披露資料

1. 本集團於二零零六年九月二十九日與一家銀行就一項款額最高為273,000,000港元之定期信貸訂立貸款協議，有關協議於二零一一年三月三十一日仍然生效。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。於二零一一年三月三十一日，尚未償還之貸款額為235,000,000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港元之定期信貸訂立貸款協議，有關協議於二零一一年三月三十一日仍然生效。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。於二零一一年三月三十一日，尚未償還之貸款額為85,000,000港元，而最後一期還款須於二零一三年九月三十日償還。
3. 本集團於二零零九年十一月十一日與一家銀行就一項款額最高為50,000,000港元之定期信貸訂立貸款協議，有關協議於二零一一年三月三十一日仍然生效。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。於二零一一年三月三十一日，尚未償還之貸款額為47,000,000港元，而最後一期還款須於二零一三年九月三十日償還。

根據上文「關連交易」一節所述該協議之條款，所有上述銀行貸款已於二零一一年四月七日(該協議完成日期)轉讓予莊士機構。

## 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。該核數師任滿告退，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，二零一一年六月二十四日

# 獨立核數師報告書

致 **CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED** (莊士中國投資有限公司) 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」)已審計列載於第71至129頁Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報告，此綜合財務報告包括於二零一一年三月三十一日的綜合和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、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報告，以令綜合財務報告作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報告所必要的內部控制，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計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我們的意見，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計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報告是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報告存在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綜合財務報告以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報告的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。



## 獨立核數師報告書(續)

### 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 貴集團於二零一一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，二零一一年六月二十四日

# 綜合收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
收益	5	<b>198,024</b>	381,951
銷售成本		<b>(142,337)</b>	(294,403)
毛利		<b>55,687</b>	87,548
其他收入	7	<b>34,355</b>	30,974
銷售及推廣支出		<b>(16,902)</b>	(33,871)
行政費用及其他經營支出		<b>(95,703)</b>	(89,349)
投資物業之公平值變動		<b>66,375</b>	101,941
經營溢利	8	<b>43,812</b>	97,243
融資費用	10	<b>(13,303)</b>	(8,878)
攤佔一間聯營公司業績	20	<b>3,232</b>	17
除稅前溢利		<b>33,741</b>	88,382
稅項	12	<b>(9,693)</b>	(14,532)
本年度溢利		<b>24,048</b>	73,850
應佔：			
普通股股東	13	<b>31,909</b>	70,642
非控制性權益		<b>(7,861)</b>	3,208
		<b>24,048</b>	73,850
		港幣仙	港幣仙 (經重列)
每股盈利(基本及攤薄)	14	<b>2.09</b>	4.64

第78至129頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

# 綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
本年度溢利	<b>24,048</b>	73,850
其他全面收入：		
匯率變動	<b>40,423</b>	21,024
可供出售之金融資產之公平值變動	<b>4,904</b>	42,760
本年度其他全面收入	<b>45,327</b>	63,784
本年度全面收入總額	<b>69,375</b>	137,634
應佔全面收入總額：		
普通股股東	<b>76,211</b>	134,278
非控制性權益	<b>(6,836)</b>	3,356
	<b>69,375</b>	137,634

第78至129頁所載之附註為本財務報告之組成部份。



# 綜合資產負債表

二零一一年三月三十一日結算

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	30,940	38,367	38,986
投資物業	16	70,300	780,920	678,627
土地使用權	17	1,718	1,740	1,739
待發展/發展中物業	18	106,039	–	–
聯營公司	20	6,453	3,221	3,199
可供出售之金融資產	22	69,633	64,729	21,969
貸款及應收賬款	23	11,934	11,474	22,727
		<b>297,017</b>	900,451	767,247
<b>流動資產</b>				
待售物業	24	1,896,065	1,771,148	1,597,662
存貨	25	3,470	3,920	4,366
應收賬款及預付款項	26	404,660	159,396	132,592
受限制銀行結存	29	125,004	–	–
現金及銀行結存	28	226,699	293,917	446,056
		<b>2,655,898</b>	2,228,381	2,180,676
所持待售之投資物業	16	790,000	–	–
		<b>3,445,898</b>	2,228,381	2,180,676
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	29	689,418	210,453	140,330
短期銀行借款	32	–	18,267	85,013
長期銀行借款之即期部份	32	65,313	102,778	82,419
最終控股公司貸款	27	180,000	–	–
應付稅項		69,375	74,402	57,478
		<b>1,004,106</b>	405,900	365,240
所持待售之投資物業之負債	16, 32	374,968	–	–
		<b>1,379,074</b>	405,900	365,240
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,066,824</b>	1,822,481	1,815,436
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,363,841</b>	2,722,932	2,582,683

## 綜合資產負債表(續)

二零一一年三月三十一日結算

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
<b>權益</b>				
股本	30	<b>76,166</b>	76,166	76,166
儲備	31	<b>1,921,507</b>	1,845,296	1,711,018
股東資金		<b>1,997,673</b>	1,921,462	1,787,184
非控制性權益		<b>78,177</b>	18,869	11,507
<b>權益總額</b>		<b>2,075,850</b>	1,940,331	1,798,691
<b>非流動負債</b>				
長期銀行借款	32	<b>89,063</b>	590,773	589,794
遞延稅項負債	33	<b>188,774</b>	181,690	184,062
非控制性權益貸款	34	<b>10,154</b>	10,138	10,136
		<b>287,991</b>	782,601	783,992
		<b>2,363,841</b>	2,722,932	2,582,683

李世慰  
董事

李美心  
董事

第78至129頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

# 資產負債表

二零一一年三月三十一日結算

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	19	<b>65,036</b>	65,036
<b>流動資產</b>			
應收賬款及預付款項	26	<b>1,611</b>	314
應收附屬公司款項	27	<b>2,223,539</b>	1,919,061
現金及銀行結存	28	<b>8,367</b>	124,302
		<b>2,233,517</b>	2,043,677
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	29	<b>1,353</b>	998
應付一間附屬公司款項	27	–	4,040
最終控股公司貸款	27	<b>180,000</b>	–
		<b>181,353</b>	5,038
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,052,164</b>	2,038,639
<b>資產淨值</b>		<b>2,117,200</b>	2,103,675
<b>權益</b>			
股本	30	<b>76,166</b>	76,166
儲備	31	<b>2,041,034</b>	2,027,509
<b>權益總額</b>		<b>2,117,200</b>	2,103,675

李世慰  
董事

李美心  
董事

第 78 至 129 頁所載之附註為本財務報告之組成部份。



# 綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營活動所得現金</b>			
經營活動使用現金	37(a)	<b>(61,187)</b>	(96,215)
已付利息		<b>(18,809)</b>	(30,112)
已付海外稅項		<b>(10,613)</b>	(6,070)
經營活動使用現金淨額		<b>(90,609)</b>	(132,397)
<b>投資活動所得現金</b>			
已收利息		<b>1,168</b>	1,663
購入物業、廠房及設備		<b>(6,718)</b>	(2,904)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>1,924</b>	28,172
因政府收回資產所得賠償款項淨額		<b>37,418</b>	–
已抵押銀行存款減少		<b>20,079</b>	105,218
存放日期起計三個月後到期之銀行存款增加		<b>(5,012)</b>	(8)
投資活動所得現金淨額		<b>48,859</b>	132,141
<b>融資活動所得現金</b>			
最終控股公司貸款		<b>180,000</b>	–
新借銀行借款		<b>–</b>	205,271
償還銀行借款		<b>(199,374)</b>	(253,546)
融資活動使用現金淨額		<b>(19,374)</b>	(48,275)
<b>現金及現金等值減少淨額</b>		<b>(61,124)</b>	(48,531)
年初現金及現金等值		<b>272,811</b>	319,740
現金及現金等值之匯兌差額		<b>8,973</b>	1,602
<b>年終現金及現金等值</b>	37(b)	<b>220,660</b>	272,811

第78至129頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

# 綜合權益變動表

截至二零一一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	非控制性 權益 千港元	總額 千港元
於二零零九年四月一日						
以往呈列	76,166	2,104,085	(397,229)	1,783,022	11,507	1,794,529
往年度調整(附註2(a))	-	-	4,162	4,162	-	4,162
經重列	76,166	2,104,085	(393,067)	1,787,184	11,507	1,798,691
本年度溢利，經重列	-	-	70,642	70,642	3,208	73,850
其他全面收入：						
匯率變動	-	20,876	-	20,876	148	21,024
可供出售之金融資產之 公平值變動	-	42,760	-	42,760	-	42,760
本年度全面收入總額	-	63,636	70,642	134,278	3,356	137,634
非控制性權益注資	-	-	-	-	4,006	4,006
於二零一零年三月三十一日， 經重列	76,166	2,167,721	(322,425)	1,921,462	18,869	1,940,331
於二零一零年四月一日						
以往呈列	76,166	2,167,721	(343,395)	1,900,492	18,869	1,919,361
往年度調整(附註2(a))	-	-	20,970	20,970	-	20,970
經重列	76,166	2,167,721	(322,425)	1,921,462	18,869	1,940,331
本年度溢利/(虧損)	-	-	31,909	31,909	(7,861)	24,048
其他全面收入：						
匯率變動	-	39,398	-	39,398	1,025	40,423
可供出售之金融資產之 公平值變動	-	4,904	-	4,904	-	4,904
本年度全面收入/(虧損)總額	-	44,302	31,909	76,211	(6,836)	69,375
非控制性權益注資	-	-	-	-	66,144	66,144
於二零一一年三月三十一日	<b>76,166</b>	<b>2,212,023</b>	<b>(290,516)</b>	<b>1,997,673</b>	<b>78,177</b>	<b>2,075,850</b>

第78至129頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

# 財務報告附註

截至二零一一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, 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。

於二零一一年三月三十一日，本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 57.04% 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有限責任公司) 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、手錶配件及商品製造及銷售，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。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

於截至二零一一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二零一零年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之經修訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂)	租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值
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
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
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
香港財務申報準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免
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
香港財務申報準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務申報準則第8號(修訂)	經營分部
香港詮釋第5號	財務報告之呈列—借款人對包含按通知還款條文 之定期貸款之分類
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

此外，於截至二零一一年三月三十一日止財政年度，本集團已提早採納香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：收回相關資產」，該準則本應在本集團始於二零一二年四月一日之會計期間生效。

本集團已評估採納此等經修訂準則、修訂及詮釋之影響，認為除香港會計準則第17號(修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、香港財務申報準則第3號(經修訂)及提早採納香港會計準則第12號(修訂)外，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。

#### 香港會計準則第17號(修訂) 租賃

根據香港會計準則第17號(修訂)之規定，本集團須重新評估租用地應歸類為融資抑或經營租約。本集團已根據起租時具備之資料重新評估於二零一零年四月一日租期尚未屆滿之租用地之分類，認為毋須重新分類。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

香港會計準則第17號(修訂)

租賃(續)

此外，在重新評估之過程中，本集團已更改其土地使用權以待售物業列賬之會計政策。此等土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」下存貨之定義及香港會計準則第17號(修訂)下租用土地之定義。過往，此等土地使用權列作預付經營租約款項，並根據香港會計準則第17號之規定按租約年期以直線法攤銷。發展期內之攤銷乃資本化為有關物業之部份發展費用。於物業發展前及落成後所作之攤銷乃在收益表內確認。

於上述會計政策更改後，土地使用權乃根據香港會計準則第2號之規定列作存貨，並按成本值及可變現淨值兩者之較低者計量。管理層相信將土地使用權重列作存貨有助本集團就本期間之財務狀況及表現作出更恰當之呈報。經修訂之會計處理方法反映管理層對土地使用權用途之意向，並確立與行業慣例一致之呈報方式。

由於發展工程幾乎是在取得土地使用權後隨即展開，而大部份落成物業均在其各別落成之同期銷售，所有攤銷大致上都已於過往年度作資本化。因此，有關會計政策更改對本集團於本年度或比較期間之收益表均無任何重大影響。再者，由於過往年度土地使用權已以待售物業列賬，有關會計政策更改對資產負債表並無影響。

香港會計準則第27號(經修訂)

綜合及獨立財務報告

香港財務申報準則第3號(經修訂)

業務合併

香港會計準則第27號(經修訂)規定，所有不導致控制權改變之非控制性權益交易，須作為股權交易處理，該等交易將不再產生商譽或損益。若失去控制權，任何剩餘之實體權益，按公平值再次計量，而公平值與賬面值之間的差額在收益表內確認。

香港財務申報準則第3號(經修訂)繼續對業務合併應用收購法，但有若干重大變動，例如，所有收購相關成本須予以支銷。收購成本包括於收購日按公平值計算之或有購買代價。在分階段之業務合併，過往所持被收購方之股權權益按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在收益表內確認。對於所持被收購方之非控制性權益，可按每項收購基準以公平值或非控制性權益攤佔被收購方之淨資產比例計量。

採納香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務申報準則第3號(經修訂)對本集團於本年度之業績及於本年終之財務狀況均無任何影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

香港會計準則第12號(修訂)

遞延稅項：收回相關資產

根據香港會計準則第12號(修訂)之可推翻假設，採用公平值模式計量之投資物業賬面值將透過出售方式收回。因此，除非管理層推翻此項假設，且認為有關投資物業乃以旨在隨時間過去而耗用投資物業大部份經濟利益之業務模式持有，而非透過出售收回其賬面值，遞延稅項資產或負債之計量將反映透過出售全數收回投資物業賬面值之稅務結果。香港會計準則第12號(修訂)規定追溯應用。有關會計政策更改對本集團於本年度及過往年度之業績及財務狀況之影響載於下文。

#### 綜合收益表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅項支出減少及本年度溢利增加	10,112	16,808
普通股股東應佔	10,112	16,808
	港幣仙	港幣仙
每股盈利增加－基本	0.66	1.11

#### 綜合資產負債表

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
增加/(減少)：			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	(31,082)	(20,970)	(4,162)
<b>資產淨值</b>	31,082	20,970	4,162
累計虧損	(31,082)	(20,970)	(4,162)
<b>權益總額</b>	31,082	20,970	4,162



## 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二零一一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)
香港財務申報準則(修訂)	於二零一零年對香港財務申報準則之完善 (自二零一零年七月一日及二零一一年一月一日起生效，按適用而定)
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7號(修訂)	披露－金融資產之轉讓 (自二零一一年七月一日起生效)
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。

### (b) 綜合列賬

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(包括應佔尚未撇銷之商譽數額)計算。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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業務合併列賬。就收購附屬公司轉讓之代價為本集團轉讓資產、產生負債及發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本於產生時支銷。在業務合併中所收購之可識別資產以及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。本集團根據個別收購基準，按公平值或非控制性權益分佔被收購方資產淨值之比例確認被收購方之任何非控制性權益。

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。

### (d) 與非控制性權益之交易

本集團將其與非控制性權益進行之交易視為與本集團權益擁有人進行之交易。來自非控制性權益之收購，所支付之任何代價與應佔所收購附屬公司有關淨資產賬面值的差額將列入權益。向非控制性權益出售權益所產生之盈虧亦列入權益。

當本集團對某一實體不再擁有控制權或重大影響力時，於該實體之任何保留權益將重新計量至其公平值，而其與賬面值之變動將在損益中確認。有關公平值將作為聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益日後入賬的初步賬面值。此外，之前在其他全面收益中確認有關該實體的任何數額將以本集團已直接出售有關資產或負債之方式列賬。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額將重列入損益。

如於聯營公司之擁有權權益減少但仍保留重大影響力，則只將應佔之前在其他全面收益中確認的數額比例重列入損益(如屬適用)。

### 2 主要會計政策概要(續)

#### (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。



## 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、聯營公司及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，將被視為與非控制性權益之交易。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。若收購成本少於所購入淨資產之公平值，有關差額將直接在收益表內確認。

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。商譽將分配至現金產生單位以作減值測試，且為分配至預期可從產生商譽(已按經營分部予以識別)之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位組別。

### (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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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。

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業(續)

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,即終止確認投資物業。

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))在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) 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。列於待售物業中之土地使用權不作攤銷。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (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))、落成物業及待售之土地使用權，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及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。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。

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。

## 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之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，乃按成本值及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。

### (p) 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)

#### (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) 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)

### (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以已收取售樓按金列入流動負債。
- (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。



### 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(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。

#### (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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (y) 外幣換算(續)

倘本集團任何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。

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

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。

### (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(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。

### (ab) 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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (ab) 財務擔保負債(續)

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。

#### (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)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26。

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。於二零一一年三月三十一日，本集團之款項(包括受限制銀行結存)存於香港上市銀行及中國國有銀行，數額分別約為10,000,000港元(二零一零年：128,000,000港元)及342,000,000港元(二零一零年：166,000,000港元)。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (i) 信貸風險(續)

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、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36)。

##### (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。



## 財務報告附註(續)

截至二零一一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)

##### (ii) 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	總額
	千港元	千港元	第五年內 千港元	千港元	千港元
<b>二零一一年</b>					
銀行借款	66,985	95,887	—	—	162,872
應付賬款及應計費用	689,418	—	—	—	689,418
最終控股公司貸款	180,000	—	—	—	180,000
所持待售之投資物業之負債	374,968	—	—	—	374,968
非控制性權益貸款	—	—	—	10,154	10,154
<b>二零一零年</b>					
銀行借款	139,636	154,886	465,747	—	760,269
應付賬款及應計費用	210,453	—	—	—	210,453
非控制性權益貸款	—	—	—	10,138	10,138

於二零一一年及二零一零年三月三十一日，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。

於二零一一年三月三十一日，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945,000港元(二零一零年：207,000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。

本集團主要在香港及中國經營業務。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。因可供出售之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。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。

本集團之可供出售之金融資產乃公開買賣。於二零一一年三月三十一日，若可供出售之金融資產的市價高/低5%，而所有其他變數維持不變，本集團之投資重估儲備應已因可供出售之金融資產之公平值變動而增加/減少約3,500,000港元(二零一零年：3,200,000港元)。

#### (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)減現金及銀行結存計算。資本總額指綜合資產負債表所列之股東資金。於二零一一年三月三十一日，因本集團錄得現金淨額(包括受限制銀行結存，但不包括所持待售之投資物業的銀行借款)，資本負債比率並不適用(二零一零年：21.7%)。

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 公平值估計

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/應付附屬公司款項、最終控股公司貸款、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。

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)

本集團於二零一一年及二零一零年三月三十一日按公平值計量之所有金融資產均按第一等級計量。

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的投資。

### 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利率。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16。

若資本化利率或市場利率增加/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27,000,000港元或29,000,000港元(二零一零年：21,000,000港元或20,000,000港元)。

#### (b) 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22。

#### (c) 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之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。

#### (d) 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。



## 4 重大會計估計及判斷(續)

### (d) 其他資產的減值(續)

本集團評估某項投資是否出現減值時，會考慮該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。其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。

### (e) 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。

### (f) 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的借貸成本及非出售物業之土地使用權的攤銷，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。

## 5 收益

本年內確認之收益(即營業額)如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售物業	156,537	337,415
銷售貨品	13,396	17,323
租金收入及管理費	28,091	27,213
	198,024	381,951

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 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，以及其他業務(包括證券投資及買賣)。董事會根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

按業務呈列之分部資料如下：

	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	二零一一年 三月三十一日 總額 千港元
收益	184,628	13,396	–	198,024
其他收入	17,569	16,700	86	34,355
經營溢利/(虧損)	70,826	10,040	(37,054)	43,812
融資費用	(13,303)	–	–	(13,303)
攤佔一間聯營公司業績	–	–	3,232	3,232
除稅前溢利/(虧損)	57,523	10,040	(33,822)	33,741
稅項	(7,776)	(1,917)	–	(9,693)
本年度溢利/(虧損)	49,747	8,123	(33,822)	24,048
分部資產	3,572,342	6,250	157,870	3,736,462
聯營公司	–	–	6,453	6,453
資產總值	3,572,342	6,250	164,323	3,742,915
負債總額	1,657,747	2,824	6,494	1,667,065
以下為其他分部項目：				
資本支出	313,111	3,054	647	316,812
折舊	2,883	962	1,225	5,070
土地使用權攤銷				
– 扣除自收益表	32	–	–	32
– 於物業資本化	1,666	–	–	1,666
業務及其他應收賬款撇銷	803	38	–	841
收回已撇銷之業務應收賬款	1,712	–	–	1,712

## 財務報告附註(續)

截至二零一一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 (經重列)	銷貨及 提供服務 千港元	其他及 行政 千港元	二零一零年 三月三十一日 總額 千港元 (經重列)
收益	364,628	17,323	–	381,951
其他收入	2,243	1,006	27,725	30,974
經營溢利/(虧損)	103,319	(2,985)	(3,091)	97,243
融資費用	(8,878)	–	–	(8,878)
攤佔一間聯營公司業績	–	–	17	17
除稅前溢利/(虧損)	94,441	(2,985)	(3,074)	88,382
稅項	(14,529)	–	(3)	(14,532)
本年度溢利/(虧損)	79,912	(2,985)	(3,077)	73,850
分部資產	2,877,771	8,448	239,392	3,125,611
聯營公司	–	–	3,221	3,221
資產總值	2,877,771	8,448	242,613	3,128,832
負債總額	1,180,223	1,947	6,331	1,188,501
以下為其他分部項目：				
資本支出	380,144	43	592	380,779
折舊	3,009	544	1,434	4,987
土地使用權攤銷	32	–	–	32
業務及其他應收賬款撇銷	3,682	–	–	3,682

## 財務報告附註(續)

截至二零一一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 (經重列)	銷貨及 提供服務 千港元	其他及 行政 千港元	二零零九年 四月一日 總額 千港元 (經重列)
分部資產	2,769,227	12,666	162,831	2,944,724
聯營公司	-	-	3,199	3,199
資產總值	2,769,227	12,666	166,030	2,947,923
負債總額	1,140,504	3,073	5,655	1,149,232

#### (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		資本支出	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	38,124	41,851	652	920
中國	158,163	338,964	316,160	379,859
其他國家	1,737	1,136	-	-
	198,024	381,951	316,812	380,779

	非流動資產(附註)			資產總值		
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
香港	8,450	736,868	639,077	958,215	978,393	832,023
中國	207,000	87,380	83,474	2,784,274	2,150,047	2,115,540
其他國家	-	-	-	426	392	360
	215,450	824,248	722,551	3,742,915	3,128,832	2,947,923

附註：列於地域分部之非流動資產為除可供出售之金融資產和貸款及應收賬款以外之非流動資產。



## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 7 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
因政府收回資產所得賠償淨額	28,220	—
出售廢料	413	965
出售物業、廠房及設備之收益淨額	1,383	27,283
利息收入		
銀行存款	1,794	1,351
貸款及應收賬款	39	17
收回已撇銷之業務應收賬款	1,712	—
雜項	794	1,358
	<b>34,355</b>	30,974

### 8 經營溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營溢利已計入：		
投資物業租金收入毛額	24,010	23,314
並已扣除：		
土地使用權攤銷	32	32
核數師酬金	1,389	1,312
已售物業成本	121,685	272,705
已售存貨成本	16,083	17,277
折舊	5,070	4,987
匯兌虧損淨額	1,387	307
土地及樓宇經營租約租金	7,873	6,829
投資物業支出	3,805	3,657
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	37,487	32,077
退休福利成本(附註9)	996	945
業務及其他應收賬款撇銷	841	3,682

### 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規定之適用薪酬成本之特定百分比或固定款額計算。中國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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	17,218	30,142
須於五年內全部償還之最終控股公司貸款	1,668	—
	18,886	30,142
於待售物業資本化之數額	(5,583)	(21,264)
	13,303	8,878

就物業發展借入之資金所採用之資本化利率為每年5.85% (二零一零年：5.40%至5.94%)。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一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>二零一一年</b>					
石禮謙先生	300	-	-	-	300
李世慰先生	20	915	210	81	1,226
莊家彬先生	20	-	-	-	20
李美心小姐	20	1,528	396	133	2,077
莊家蕙小姐	20	960	-	12	992
彭振傑先生	20	1,200	-	90	1,310
黃頌偉先生	20	-	-	-	20
黃鑑博士	100	-	-	-	100
朱幼麟先生	100	-	-	-	100
陳普芬博士	100	-	-	-	100
	<b>720</b>	<b>4,603</b>	<b>606</b>	<b>316</b>	<b>6,245</b>
<b>二零一零年</b>					
石禮謙先生	300	-	-	-	300
李世慰先生	20	970	210	81	1,281
莊家彬先生	20	-	-	-	20
李美心小姐	20	1,380	396	133	1,929
莊家蕙小姐	20	960	-	12	992
彭振傑先生	20	1,300	-	90	1,410
黃頌偉先生	20	-	-	-	20
黃鑑博士	100	-	-	-	100
朱幼麟先生	100	-	-	-	100
陳普芬博士	100	-	-	-	100
	720	4,610	606	316	6,252

支付予獨立非執行董事之酬金為600,000港元(二零一零年：600,000港元)。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 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(二零一零年：四名)董事。向屬於本集團最高薪酬僱員其中一名(二零一零年：一名)僱員(並非董事)支付之酬金總額詳列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪酬、花紅及其他福利	1,218	631
退休金計劃供款	12	8
	1,230	639

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離職賠償。本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

### 12 稅項支出/(抵免)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
即期		
中國企業所得稅	(5,493)	7,714
中國土地增值稅	8,198	9,194
遞延(附註33)	6,988	(2,376)
	9,693	14,532

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(二零一零年：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。

攤佔截至二零一一年三月三十一日止年度一間聯營公司之稅項支出614,000港元(二零一零年：80,000港元)乃在收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。



## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 12 稅項支出/(抵免)(續)

本集團除稅前溢利之稅項與採用香港稅率計算之理論數額相差如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	33,741	88,382
攤佔一間聯營公司業績	(3,232)	(17)
	<b>30,509</b>	88,365
按稅率 16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項支出	5,034	14,580
其他國家不同稅率之影響	(2,833)	877
毋須課稅之收入	(12,518)	(21,138)
不可扣稅之開支	9,149	9,069
可扣稅之中國土地增值稅	(1,353)	(1,517)
動用以往未確認之稅務虧損	(16)	(308)
未確認之其他短暫差異及稅務虧損	8,505	6,422
往年度遞延稅項回撥及其他	(4,473)	(2,647)
	<b>1,495</b>	5,338
中國土地增值稅	8,198	9,194
稅項支出	<b>9,693</b>	14,532

### 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 13,525,000 港元 (二零一零年：虧損 1,003,000 港元)。

### 14 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利 31,909,000 港元 (二零一零年：70,642,000 港元，經重列) 及本年內已發行股份 1,523,328,700 (二零一零年：1,523,328,700) 股計算。

由於本年度及上年度並無潛在攤薄之已發行股份，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 15 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>					
於二零零九年四月一日	28,167	19,160	17,079	54,231	118,637
匯率變動	3,283	397	448	451	4,579
增加	–	–	418	2,486	2,904
出售	–	–	(2,455)	(35,676)	(38,131)
於二零一零年三月三十一日	31,450	19,557	15,490	21,492	87,989
匯率變動	1,073	267	206	361	1,907
增加	1,876	191	3,287	1,364	6,718
撥入待售物業	(11,532)	–	–	–	(11,532)
出售	–	(15,450)	(855)	(556)	(16,861)
於二零一一年三月三十一日	<b>22,867</b>	<b>4,565</b>	<b>18,128</b>	<b>22,661</b>	<b>68,221</b>
<b>累積折舊及減值</b>					
於二零零九年四月一日	1,505	17,537	12,761	47,848	79,651
匯率變動	1,166	373	317	370	2,226
年度折舊	605	488	1,403	2,491	4,987
出售	–	–	(1,861)	(35,381)	(37,242)
於二零一零年三月三十一日	3,276	18,398	12,620	15,328	49,622
匯率變動	106	265	136	226	733
年度折舊	538	350	1,647	2,535	5,070
撥入待售物業	(1,824)	–	–	–	(1,824)
出售	–	(15,328)	(807)	(185)	(16,320)
於二零一一年三月三十一日	<b>2,096</b>	<b>3,685</b>	<b>13,596</b>	<b>17,904</b>	<b>37,281</b>
<b>賬面淨值</b>					
於二零一一年三月三十一日	<b>20,771</b>	<b>880</b>	<b>4,532</b>	<b>4,757</b>	<b>30,940</b>
於二零一零年三月三十一日	28,174	1,159	2,870	6,164	38,367

樓宇位於中國及根據長期租約持有。其他資產包括電腦設備、汽車及遊艇。

總額945,000港元(二零一零年：524,000港元)、6,000港元(二零一零年：6,000港元)及4,119,000港元(二零一零年：4,457,000港元)之折舊已分別計入銷售成本、銷售及推廣支出，以及行政費用及其他經營支出。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 16 投資物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	780,920	678,627
匯率變動	2,374	352
撥自待售物業	10,631	—
公平值變動	66,375	101,941
	860,300	780,920
重列為所持待售之投資物業(附註a)	(790,000)	—
於年終	70,300	780,920

- (a) 在香港按長期租約持有總值790,000,000港元(二零一零年:730,000,000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)於二零一一年三月三十一日按公開市值基準重估。

於二零一一年三月一日,本公司與莊士機構訂立買賣協議,以出售一間全資附屬公司(其主要資產為此項香港投資物業)連欠本公司之股東貸款,代價為790,000,000港元減於交易完成日期之銀行借款及已收取租戶按金。有關交易詳情已分別載於二零一一年三月二日及二零一一年三月二十一日刊發之本公司公佈及通函。該等銀行借款及已收取租戶按金於二零一一年三月三十一日之數額分別為367,000,000港元及約7,968,000港元。該項交易已於二零一一年四月七日完成。

此項投資物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註32)。

- (b) 在中國按長期租約持有總值70,300,000港元(二零一零年:50,920,000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)於二零一一年三月三十一日按公開市值基準重估。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 17 土地使用權

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	1,740	1,739
匯率變動	10	33
攤銷	(32)	(32)
於年終	1,718	1,740

於土地使用權之權益為預付經營租約款項。土地使用權乃在中國按長期租約持有。收益表內土地使用權之攤銷已計入行政費用及其他經營支出。

### 18 待發展/發展中物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	-	-
增加	103,318	-
撥自待售物業	2,721	-
於年終	106,039	-

待發展/發展中物業乃在中國按中期租約持有。年內，列於待發展/發展中物業之土地使用權攤銷1,666,000港元(二零一零年：零)已於該項目中作資本化。

### 19 附屬公司

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市投資，按成本值	150,036	150,036
減值	(85,000)	(85,000)
	65,036	65,036

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39。



## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 20 聯營公司

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔資產淨值	6,453	3,221

應佔該聯營公司資產淨值之變動分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	3,221	3,199
匯率變動	-	5
攤佔除稅前溢利	3,846	97
攤佔稅項	(614)	(80)
於年終	6,453	3,221

本集團持有之聯營公司為非上市公司。該聯營公司之資料如下：

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		
			二零一一年	二零一零年	
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

本集團攤佔其聯營公司之業績和資產及負債總額如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	13,349	3,614
本年度溢利	3,232	17
資產	7,842	3,838
負債	(1,389)	(617)
資產淨值	6,453	3,221

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 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(第三者)訂立一項共同控制資產安排，據此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。

於截至二零一一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%(二零一零年：51%)。年內本集團應佔共同控制資產之虧損淨額為52,000港元(二零一零年：414,000港元)，而共同控制資產於二零一一年三月三十一日之資產淨值為142,445,000港元(二零一零年：137,183,000港元)。

於二零一一年三月三十一日，本集團向合營夥伴提供貸款之總額為11,934,000港元(二零一零年：11,474,000港元)(附註23)。本集團於該等共同控制資產承擔之比例權益為2,889,000港元(二零一零年：2,874,000港元)。

### 22 可供出售之金融資產

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港上市股本證券，按市值	69,633	64,729

本集團可供出售之金融資產之變動分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	64,729	21,969
公平值變動	4,904	42,760
於年終	69,633	64,729

### 23 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
向合營夥伴提供貸款	11,934	11,474

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物業之銷售收益淨額償還。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 24 待售物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
落成物業	505,642	475,124
待售之土地使用權	44,141	42,971
發展中物業	1,346,282	1,253,053
	<b>1,896,065</b>	1,771,148

本集團發展中物業之變動分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於年初	1,253,053	1,454,965
匯率變動	24,813	20,390
物業發展費用	186,072	377,875
資本化利息支出	5,583	21,264
撥入落成物業	(109,887)	(621,441)
撥入投資物業	(10,631)	–
撥入待發展/發展中物業	(2,721)	–
於年終	<b>1,346,282</b>	1,253,053

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
在中國按下列租約持有：		
長期租約	1,856,482	1,731,722
中期租約	39,583	39,426
	<b>1,896,065</b>	1,771,148

總額371,194,000港元(二零一零年：377,184,000港元)之待售物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註32)。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 25 存貨

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
原料	447	715
在製品	597	769
製成品及商品	2,426	2,436
	<b>3,470</b>	3,920

### 26 應收賬款及預付款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
業務應收賬款	19,210	33,803	–	–
其他應收賬款及預付款項	49,439	26,119	1,611	314
水電費及其他按金	336,011	99,474	–	–
	<b>404,660</b>	159,396	<b>1,611</b>	314

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：

	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
少於30天	15,030	30,521
31至60天	108	577
61至90天	409	950
超過90天	3,663	1,755
	<b>19,210</b>	33,803

於二零一一年三月三十一日，本集團之業務應收賬款14,013,000港元(二零一零年：25,781,000港元)並無逾期未收，亦未減值。



## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 26 應收賬款及預付款項(續)

於二零一一年三月三十一日，本集團尚有5,197,000港元(二零一零年：8,022,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
少於30天	1,523	6,205
31至60天	10	62
61至90天	1	-
超過90天	3,663	1,755
	5,197	8,022

其他按金包括中國物業發展項目及購買土地使用權之按金252,647,000港元(二零一零年：44,792,000港元)和購買物業、廠房及設備之按金68,884,000港元(二零一零年：39,616,000港元)。

應收賬款及預付款項主要以港元及人民幣為單位。

### 27 最終控股公司貸款及與附屬公司往來結餘

#### 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款並無抵押，按當時之市場利率計算利息，且須於結算日後十二個月內償還。有關款項已於結算日後全數償還。

#### 與附屬公司往來結餘

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收款項	2,546,089	2,258,611
減值	(322,550)	(339,550)
	2,223,539	1,919,061
應付款項	-	4,040

該等應收及應付款項並無抵押、不計利息，且可按通知收取或償還。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 28 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行存款及現金	<b>194,425</b>	150,517	<b>790</b>	1,090
短期銀行存款	<b>32,274</b>	143,400	<b>7,577</b>	123,212
	<b>226,699</b>	293,917	<b>8,367</b>	124,302

短期銀行存款之實際利率介乎每年0.001%至2.25%(二零一零年:0.001%至2.25%)，其平均到期日介乎1至365日(二零一零年:1至365日)。

總額840,000港元(二零一零年:919,000港元)之現金及銀行結存已就本集團獲取若干財務擔保融資(附註36)作為抵押。於二零一零年三月三十一日，總額20,000,000港元之現金及銀行結存已就本集團獲取若干借貸融資(附註32)作為抵押。

人民幣結存兌換外幣及將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、美元及人民幣為單位。

### 29 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
業務應付賬款	<b>1,204</b>	1,152	-	-
其他應付賬款	<b>68,765</b>	140,382	<b>1,353</b>	998
應付非控制性權益款項	<b>416</b>	416	-	-
租約及其他按金	<b>611,102</b>	62,279	-	-
應計開支	<b>7,931</b>	6,224	-	-
	<b>689,418</b>	210,453	<b>1,353</b>	998

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 29 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
少於30天	337	428
31至60天	171	267
61至90天	115	243
超過90天	581	214
	<b>1,204</b>	1,152

其他按金包括本集團就在中國銷售物業已收取惟並未於年內確認為收益之售樓按金609,760,000港元(二零一零年：52,938,000港元)。在已收取之售樓按金中，125,004,000港元(二零一零年：零)因附加若干限制而於二零一一年三月三十一日以受限制銀行結存列入財務報告。於結算日後，此等限制已獲解除，有關之受限制銀行結存已變為本集團之銀行存款。

應付非控制性權益款項並無抵押、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及人民幣為單位。

### 30 股本

	二零一一年 千港元	二零一零年 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
	股份數目	數額 千港元
已發行及繳足股本：		
於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日	1,523,328,700	76,166

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

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 31 儲備 本集團

	綜合產生之			法定儲備	投資		累積虧損	總額
	股份溢價	資本儲備	資本儲備		重估儲備	匯兌儲備		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年四月一日								
以往呈列	1,500,000	97,703	457,792	73	(206)	48,723	(397,229)	1,706,856
往年度調整(附註2(a))	-	-	-	-	-	-	4,162	4,162
經重列	1,500,000	97,703	457,792	73	(206)	48,723	(393,067)	1,711,018
年度溢利·經重列	-	-	-	-	-	-	70,642	70,642
匯率變動	-	-	-	-	-	20,876	-	20,876
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	42,760	-	-	42,760
於二零一零年三月三十一日· 經重列	1,500,000	97,703	457,792	73	42,554	69,599	(322,425)	1,845,296
於二零一零年四月一日								
以往呈列	1,500,000	97,703	457,792	73	42,554	69,599	(343,395)	1,824,326
往年度調整(附註2(a))	-	-	-	-	-	-	20,970	20,970
經重列	1,500,000	97,703	457,792	73	42,554	69,599	(322,425)	1,845,296
年度溢利	-	-	-	-	-	-	31,909	31,909
匯率變動	-	-	-	-	-	39,398	-	39,398
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	4,904	-	-	4,904
於二零一一年三月三十一日	<b>1,500,000</b>	<b>97,703</b>	<b>457,792</b>	<b>73</b>	<b>47,458</b>	<b>108,997</b>	<b>(290,516)</b>	<b>1,921,507</b>

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。

#### 本公司

	股份溢價	資本儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年四月一日	1,500,000	457,792	70,720	2,028,512
年度虧損	-	-	(1,003)	(1,003)
於二零一零年三月三十一日	1,500,000	457,792	69,717	2,027,509
年度溢利	-	-	13,525	13,525
於二零一一年三月三十一日	<b>1,500,000</b>	<b>457,792</b>	<b>83,242</b>	<b>2,041,034</b>

本公司於二零一一年三月三十一日之可供分派儲備總額為83,242,000港元(二零一零年:69,717,000港元)。



## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 32 借款

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	–	18,267
長期銀行借款	<b>521,376</b>	693,551
	<b>521,376</b>	711,818
重列為所持待售之投資物業之負債	<b>(367,000)</b>	–
	<b>154,376</b>	711,818

長期銀行借款分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
長期銀行借款		
須於五年內全部償還	<b>521,376</b>	693,551
列入流動負債之即期部份	<b>(65,313)</b>	(102,778)
重列為所持待售之投資物業之負債	<b>(367,000)</b>	–
	<b>89,063</b>	590,773

銀行借款乃以賬面總值1,161,194,000港元(二零一零年：1,127,184,000港元，連已抵押銀行存款)的所持待售之投資物業及待售物業以及一間附屬公司之股份作為抵押，並由本公司提供擔保。借款367,000,000港元(二零一零年：391,000,000港元)亦以轉讓租金收入作為抵押，而莊士機構(最終控股公司)於有關借款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。

銀行借款(不包括重列為流動負債的所持待售之投資物業之負債)須於下列期間償還：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	<b>65,313</b>	121,045
第二年內	<b>89,063</b>	138,170
第三至第五年內	–	452,603
	<b>154,376</b>	711,818

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 32 借款(續)

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年0.86%至5.85%(二零一零年:0.75%至5.94%)，而其採用借貸利率每年0.86%至5.85%(二零一零年:0.75%至5.94%)將現金流量貼現計算之借款公平值乃接近其賬面值。

銀行借款以下列貨幣為單位：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	367,000	391,000
人民幣	154,376	320,818
	521,376	711,818

銀行借款承受之利率變動風險及合約重新訂價日期如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
六個月或以下	367,000	430,960
六至十二個月	154,376	280,858
	521,376	711,818

### 33 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：

#### 本集團

	千港元
於二零零九年四月一日	
以往呈列	188,224
往年度調整(附註2(a))	(4,162)
經重列	184,062
匯率變動	4
計入收益表(附註12)	(2,376)
於二零一零年三月三十一日，經重列	181,690
於二零一零年四月一日	
以往呈列	202,660
往年度調整(附註2(a))	(20,970)
經重列	181,690
匯率變動	96
扣除自收益表(附註12)	6,988
於二零一一年三月三十一日	188,774

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 33 遞延稅項負債(續)

年內本集團遞延稅項資產及負債之變動(於抵銷同一稅務司法權區之結餘前)如下：

	遞延稅項負債			遞延稅項資產	
	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	稅務虧損 千港元
於二零零九年四月一日					
以往呈列	183,559	25,253	3,392	212,204	(23,980)
往年度調整(附註2(a))	–	(24,750)	–	(24,750)	20,588
經重列	183,559	503	3,392	187,454	(3,392)
匯率變動	–	4	–	4	–
(計入)/扣除自收益表	(2,647)	271	532	(1,844)	(532)
於二零一零年三月三十一日，經重列	180,912	778	3,924	185,614	(3,924)
於二零一零年四月一日					
以往呈列	180,912	42,028	3,924	226,864	(24,204)
往年度調整(附註2(a))	–	(41,250)	–	(41,250)	20,280
經重列	180,912	778	3,924	185,614	(3,924)
匯率變動	34	62	–	96	–
扣除自/(計入)收益表	5,394	1,594	323	7,311	(323)
於二零一一年三月三十一日	<b>186,340</b>	<b>2,434</b>	<b>4,247</b>	<b>193,021</b>	<b>(4,247)</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。

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588,000,000港元(二零一零年：539,000,000港元)產生之遞延稅項資產97,000,000港元(二零一零年：89,000,000港元)尚未在財務報告內確認。此等稅務虧損並無屆滿期限。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 34 非控制性權益貸款

本集團之非控制性權益貸款並無抵押、不計利息，且毋須於結算日後十二個月內償還。

### 35 承擔

#### (a) 資本承擔

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約但未撥備之物業發展費用和物業、廠房及設備	255,894	228,961

#### (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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	1,789	246
第二至第五年內	1,703	–
	3,492	246

#### (c) 應收經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	1,562	21,563
第二至第五年內	3,381	21,919
五年後	3,678	2,297
	8,621	45,779

本集團按多項於二零一一年至二零二五年(二零一零年：二零一零年至二零二五年)屆滿之協議出租物業。



## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 36 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就一間附屬公司之銀行借款而作出擔保	–	–	<b>367,000</b>	391,000
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>193,712</b>	110,505	–	–
	<b>193,712</b>	110,505	<b>367,000</b>	391,000

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840,000港元(二零一零年：919,000港元)已就本集團提供該等財務擔保作為抵押(附註28)。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 37 綜合現金流量表附註

#### (a) 經營溢利與經營活動使用現金之對賬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營溢利	43,812	97,243
利息收入	(1,833)	(1,368)
土地使用權攤銷	32	32
折舊	5,070	4,987
投資物業之公平值變動	(66,375)	(101,941)
因政府收回資產所得賠償淨額	(28,220)	–
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(1,383)	(27,283)
營運資金變動前之經營虧損	(48,897)	(28,330)
待發展/發展中物業及待售物業增加	(135,576)	(10,145)
存貨減少	450	446
應收賬款及預付款項增加	(244,817)	(76,471)
受限制銀行結存增加	(125,004)	–
應付賬款及應計費用增加	492,657	18,285
經營活動使用現金	(61,187)	(96,215)

#### (b) 現金及現金等值分析

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結存	226,699	293,917
已抵押銀行存款	(840)	(20,919)
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(5,199)	(187)
	220,660	272,811

### 38 財務報告批准

財務報告已於二零一一年六月二十四日獲董事會批准。

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 39 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
			二零一一年	二零一零年	
# 鞍山莊士置業有限公司	中國	人民幣 50,000,000 元	100	–	物業發展及投資
# 鞍山莊士房地產開發 有限公司	中國	人民幣 160,000,000 元	100	–	物業發展及投資
# 長沙莊士置業有限公司	中國	20,000,000 美元	100	100	物業發展及投資
# 成都莊士投資諮詢服務 有限公司	中國	80,000,000 港元	100	100	物業發展及投資
# 成都莊士房地產開發 有限公司	中國	人民幣 10,000,000 元	100	100	物業發展及投資
中國藝術品交易所有限公司	香港	每股面值 0.1 港元 股份 10,000,000 股	100	100	商品買賣
@ 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
@ 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
@ 莊士中國地產有限公司	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

## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 39 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
			二零一一年	二零一零年	
@ 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(鞍山)有限公司 (前稱莊士發展(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
莊士發展(北京)有限公司	香港	每股面值1港元 股份100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	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(惠陽)房地產 有限公司	中國	50,000,000港元	100	100	投資控股
莊士發展(遼寧)有限公司 (前稱莊士發展(烟台) 有限公司)	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	投資控股



## 財務報告附註(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 39 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
			二零一一年	二零一零年	
莊士發展(四川)有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	投資控股
莊士資訊科技有限公司	香港	每股面值1港元 股份100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
# 東莞莊士房地產開發 有限公司	中國	人民幣135,420,000元	100	100	物業發展及投資
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
龍富投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份100股	85	85	投資控股
Gold Capital Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份100股	75	75	投資控股
# 廣州市番禺區莊士房地產 開發有限公司	中國	人民幣60,000,000元	100	100	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	100	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	人民幣25,000,000元	54	54	物業發展及投資
@ In House Holdings 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)

截至二零一一年三月三十一日止年度

### 39 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
			二零一一年	二零一零年	
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
能達環球發展有限公司 (後稱莊士中國意大利村 開發有限公司)	香港	每股面值1港元 股份2股	100	100	投資控股
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
# 廈門名家濱海度假村 有限公司	中國	人民幣75,000,000元	59.5	59.5	物業發展及投資
遠生金屬製品(1988) 有限公司	香港	每股面值1港元 股份1,000,000股	100	100	製造及銷售手錶 配件

@ 由本公司直接持有

# 非由羅兵咸永道會計師事務所審核其財務報告

# 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二零一一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/寫字樓	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. 在中國之樓宇

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

## 主要物業資料(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)	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	已完工	已完工	物業綜合發展區	29,860	36,658 (及254個 停車位)	100%
—第二期	施工中	二零一一至 二零一三年	物業綜合發展區	93,170	197,500	100%
—第三期	總體規劃已完成	二零一三年後	物業綜合發展區	91,987	158,300	100%
廣東省東莞市						
莊士新都						
黃金海岸	已完工	已完工	住宅	30,242	2,535 (及256個 停車位)	100%
濱江豪園						
—第一期	已完工	已完工	物業綜合發展區	23,775	44,410 (及175個 停車位)	100%
—第二期	地基工程已完成	二零一三至 二零一四年	物業綜合發展區	9,500	60,000	100%
—第三期	規劃階段	不適用	物業綜合發展區	158,576	360,000	100%



## 主要物業資料(續)

### 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)	樓面面積	集團 擁有權益
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	479	100%
—其餘各期	規劃階段	不適用	物業綜合發展區	54,408	190,000	100%
湖南省長沙市						
比華利山						
—第一期	已完工	已完工	住宅	95,948	20,286	54%
	已完工	已完工	住宅/商業		10,200	54%
湖南省長沙市 莊士·君御皇廷	總體規劃進行中	不適用	物業綜合發展區	280,000	535,000	100%
遼寧省鞍山市 莊士·中心城	規劃階段	不適用	住宅/商業	11,000	110,000	100%
遼寧省鞍山市 莊士廣場	規劃階段	不適用	住宅/商業	39,500	390,000	100%
福建省廈門市 廈門名家濱海	地基工程快將展開	二零一三至 二零一四年	別墅/酒店	27,574	18,000	59.5%
四川省成都市 莊士·香榭春天	規劃階段	不適用	住宅/商業	30,000	不適用	51%

# 財務資料概要

## 業績

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元
收益	230,292	314,525	107,592	381,951	<b>198,024</b>
普通股股東應佔溢利/(虧損)	31,625*	110,244	(127,883)	70,642	<b>31,909</b>
每股盈利/(虧損)(港幣仙)	2.48*	7.74	(8.47)	4.64	<b>2.09</b>

\* 未計源自出售一間聯營公司之一筆過會計虧損 93,600,000 港元

## 資產及負債

	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元
非流動資產	1,551,610	810,623	767,247	900,451	<b>297,017</b>
流動資產	695,536	1,933,274	2,180,676	2,228,381	<b>3,445,898</b>
資產總值	2,247,146	2,743,897	2,947,923	3,128,832	<b>3,742,915</b>
負債總額	(712,653)	(847,615)	(1,149,232)	(1,188,501)	<b>(1,667,065)</b>
非控制性權益	(65,495)	(6,502)	(11,507)	(18,869)	<b>(78,177)</b>
股東資金	1,468,998	1,889,780	1,787,184	1,921,462	<b>1,997,673</b>

## 淨負債與資本比率

	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 (經重列)	二零一零年 百萬港元 (經重列)	二零一一年 百萬港元
現金及銀行結存	354.2	453.9	446.1	293.9	<b>351.7<sup>@</sup></b>
銀行借款	337.5	455.9	757.2	711.8	<b>154.4<sup>#</sup></b>
淨負債與資本比率(%)	不適用	0.11	17.41	21.75	<b>不適用</b>

@ 包括已於二零一一年四月轉撥為本集團銀行結存之受限制銀行結存

# 不包括所持待售之投資物業之相關銀行借款

附註：會計政策於二零一一年已因採納香港會計準則第 12 號(修訂)而作出更改，惟並未重列二零零九年以前之數字以反映有關更改。

# 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」) 謹訂於二零一一年八月三十日(星期二)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一樓康樂廳召開股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽截至二零一一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. 重選退任董事為本公司董事，並授權董事會釐定董事酬金。
3. 續聘核數師，並授權董事會釐定其酬金。
4. 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

### (A) 「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。」

## 股東週年大會通告(續)

(B) 「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)。」

(C) 「**動議**待第4(A)號及第4(B)號決議案通過後，擴大第4(B)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4(A)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。」

5. 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，二零一一年七月二十一日

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. 就上文第2及4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，另載於本公司二零一一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

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