



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

二零一二年業績報告



集團使命

以心實現
您想的家

目錄

2	主席報告書
54	公司資料
56	董事及高層管理人員之簡歷資料
59	企業管治報告書
66	董事會報告書
77	獨立核數師報告書
79	綜合收益表
80	綜合全面收益表
81	綜合資產負債表
83	資產負債表
84	綜合現金流量表
85	綜合權益變動表
86	財務報告附註
161	主要物業資料
165	財務資料概要
166	股東週年大會通告

主席 報告書

截至二零一二年三月三十一日止年度財務摘要

本集團收益約為2,207,100,000港元，較去年增長4.8倍。

本公司普通股股東應佔純利約為901,300,000港元，較去年增長14.1%。

股東資金增長15.7%至約6,241,700,000港元，相等於每股3.92港元。

淨負債與資本比率從去年之14.3%改善至1.8%。

末期股息每股港幣3.5仙，即本年度每股股息總額為港幣5.5仙，增幅為10.0%。

財務回顧

於回顧年度，隨著旗下在香港及中華人民共和國（「中國」）之多項物業發展項目依時完工及推出銷售，本集團之物業銷售較去年大幅攀升。本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之收益約為2,207,100,000港元（二零一一年：382,800,000港元），較去年增加約4.8倍。本集團收益包括發展物業及土地銷售收入約1,780,500,000港元（二零一一年：156,600,000港元）、投資物業租金收入約143,200,000港元（二零一一年：137,100,000港元）、銷貨及提供服務收入約310,500,000港元（二零一一年：78,100,000港元）、墓地及壁龕銷售收入約6,600,000港元（二零一一年：零）、物業貸款業務收入約200,000港元（二零一一年：7,600,000港元）和證券投資及買賣業務虧損約33,900,000港元（二零一一年：溢利3,400,000港元）。

由於收益及物業銷售溢利增加，本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之毛利增至約1,064,700,000港元（二零一一年：161,000,000港元），較去年增長約5.6倍。其他收入及收益淨額增至約197,000,000港元（二零一一年：49,800,000港元），主要由於二零一一年七月收購Midas International Holdings Limited（勤達集團國際有限公司）（「勤達」）成為本集團附屬公司（並扣除當作出售勤達為本集團聯營公司之虧損）所產生之負商譽。其他收入及收益淨額之明細表見財務報告附註7。因出售之投資物業數目減少，投資物業出售收益下降至約38,200,000港元（二零一一年：503,700,000港元）。此外，本集團錄得投資物業重估盈餘約515,700,000港元（二零一一年：488,200,000港元），反映香港之物業價格持續上升。

成本方面，銷售及推廣支出增至約90,800,000港元(二零一一年：37,500,000港元)，主要因為物業銷量上升及與勤達之有關支出綜合計算。行政費用及其他經營支出增至約390,600,000港元(二零一一年：227,200,000港元)，主要由於本集團業務活動增多令整體成本上升、與勤達之有關支出綜合計算及越南物業項目相關之其他按金減值。融資費用增至約54,600,000港元(二零一一年：46,800,000港元)，主要因為與勤達之利息支出綜合計算。攤佔聯營公司虧損約為3,200,000港元(二零一一年：30,800,000港元)，主要源自攤佔勤達虧損。稅項約為221,600,000港元(二零一一年：64,700,000港元)，主要為物業銷售稅項。

綜合上述因素後，截至二零一二年三月三十一日止年度本公司普通股股東應佔溢利約為901,300,000港元(二零一一年：789,700,000港元)，較去年增長約14.1%。每股盈利為港幣57.07仙(二零一一年：港幣51.20仙)。

股息

董事會(「董事會」)議決在即將舉行之股東週年大會上建議本公司股東批准派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.5仙(二零一一年：港幣3.2

仙)。末期股息如獲批准，將於二零一二年十一月五日或之前以配發新股份之方式派付予二零一二年九月十二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二零一二年九月十二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2.0仙(二零一一年：港幣1.8仙)。因此，本年度股息總額為每股港幣5.5仙(二零一一年：港幣5.0仙)，增幅為10.0%。年度派息總額約為87,300,000港元(二零一一年：78,500,000港元)。

主席報告書 業務回顧

(A) 香港物業部

本集團在香港之所有物業業務由莊土地產發展有限公司(本集團之全資附屬公司)經營。

莊士大廈



(i) 投資物業

於二零一一年四月，因應本集團進行業務重組，本公司按估值790,000,000港元完成向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）購入中環莊士大廈。此項策略舉措不但讓本公司綜合其於莊士大廈之權益，從而增強其物業投資組合，亦有助莊士中國藉出售莊士大廈套現大筆資金，從而集中資源擴展其在中國之物業業務。於重組完成後，本公司及莊士中國在各自之業務營運及財務資源分配方面均有更高效率及效益之表現。

莊士 倫敦 廣場



莊士 紅磡廣場

本集團在香港持有之主要投資物業包括(a)尖沙咀莊士倫敦廣場、(b)中環莊士大廈、(c)紅磡莊士紅磡廣場及(d)深水灣香島道37號A屋。本集團在香港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340,000平方呎。年內本集團繼續進行改善工程以提升旗下投資物業之質素，並重整租戶組合以提高租戶之品位。本集團之努力取得了成果，旗下投資物業之出租率全年維持高企，源自香港投資物業之租金及其他收入約為120,700,000港元，經就二零一一年二月出售莊士企業大廈之影響作出調整後，較去年增長約7.4%。





香島道37號

A屋



歌賦山道

15號

(ii) 發展中/改建中投資物業

(a) 香港山頂歌賦山道 15 號

此物業現正重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房。拆卸工程現正進行中，隨後為地盤平整及地基工程。由於同區內此類豪宅物業供應甚少，預計重建落成後此物業之租金收入以至資本價值均會大幅提升。

(b) 九龍紅磡蕪湖街 83 號莊士紅磡廣場

此物業現為商業/寫字樓大廈。本集團之再分區申請已獲城市規劃委員會批准，因此可將此物業改作酒店用途。本集團已就有關變更進行詳細之可行性研究，認為完成改建後此物業之收入及資本價值將會大幅提升。因此，本集團已向屋宇署提交建築圖則並獲准將此物業改成為一間設有 395 間客房之酒店。最近，本集團提交了經修訂之建築圖則，擬將酒店之客房數目增至 398 間，目前尚待審批。待審批通過後，將隨即展開改建工程。本集團已成立一間酒店管理公司，現擬該酒店將由本集團以「Hotel U Express」之名稱經營。

(iii) 發展中 / 所持待售之物業

(a) 九龍紅磡蕪湖街 111 號蕪湖居

此物業已發展為一幢具時尚建築風格之24層高住宅大廈，提供101個公寓單位(其中98個為開放式公寓單位)，並附有會所設施，而基座(地下及1樓)設有樓面面積共8,422平方呎之商舖。物業入伙紙已於二零一一年十一月二十三日批出。於結算日前已完成銷售92個公寓單位及樓面面積共2,809平方呎之商舖，為本財政年度帶來收益總額約307,600,000港元。預期另外7個公寓單位將於結算日後完成銷售，收益總額約為25,100,000港元。本集團將繼續推售餘下兩個頂層公寓單位及樓面面積共5,613平方呎之商舖。

(b) 九龍佐敦白加士街 91-105 號 Parkes Residence

此項目位於港鐵佐敦站旁，將發展為一幢商住大廈，主要包括樓面面積共約44,000平方呎之開放式公寓單位及商舖。項目之建築圖則已獲有關當局批准，而現正進行拆卸工程。預計項目之推廣活動將於二零一二年第四季展開。

Parkes
Residence



28 號屋 30 號屋

(c) 香港寶珊道 28 號屋及 30 號屋

本集團擁有此項目之 50% 權益，並為此發展物業之項目經理。項目位於半山豪宅地段，享有優美海景，將發展為樓面面積約 40,365 平方呎之住宅物業。經修訂建築圖則已提交有關當局審批。拆卸工程經已完成，待經修訂建築圖則獲得批准後，將隨即展開地盤平整及地基工程。



(B) 國際物業部

本集團在馬來西亞、越南、台灣及蒙古國之所有物業業務由莊土地產國際有限公司(本集團之全資附屬公司)經營。

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場

中央廣場位於吉隆坡中心商業區及著名購物地段，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。最近，本集團已通過審批將一層停車場改作寫字樓用途，因此寫字樓面積將增加約10,907平方呎，有助提升此物業未來之租金回報及資本價值。改建工程將於短期內施工。年內源自此物業之租金及其他收入約為20,200,000港元，較去年增長約12.3%。

中央廣場





(ii) 越南

(a) 胡志明市守德郡綠景花園

本集團擁有此項目之70%權益。綠景花園佔地20,300平方米，擬建成一個商住小區，樓面面積共約94,000平方米。最近，經越南有關當局評估，有關土地變更為商住用途之土地用途變更費約為3,400,000美元，乃高於本集團依據合營條款預估之1,000,000美元。為此，本集團現正與有關合營夥伴進一步商討發展此項目之可行性及額外土地用途變更費之承擔問題。

(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。根據本集團與有關合營夥伴訂立之框架協議，本集團已履行責任投入項目之資本。然而，到目前為止，雖經多番交涉，該合營夥伴仍未能履行其責任將有關土地投入此合營項目，惟已向本集團提出退還本集團所投入之全部資本。本集團將繼續與該合營夥伴商談，且目前正就下一步行動尋求顧問(包括法律顧問)意見。



莊苑

(iii) 台灣

台北市信義區莊苑

此為毗鄰台北市市中心之住宅發展項目，包括一幢洋房及6個公寓單位，總建築面積約19,700平方呎。上蓋建築工程經已完工，目前正進行內部及外部粉飾工程。預計項目於二零一二年第四季落成，而推廣活動將於短期內展開。



(iv) 蒙古國

(a) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區 Chinggis Avenue
國際金融中心

此項目由本集團全資擁有，佔地約3,272平方米，位於中心商業區，擬興建一幢樓面面積共約39,120平方米之寫字樓大廈。項目之意念設計已獲批准，本集團現正提交詳細之建築圖則以待審批。地基工程經已施工，而項目之推廣活動亦已展開。

國際 金融中心

The Edelweiss Residence

(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區 The Edelweiss Residence

本集團擁有此項目之53%權益。項目佔地5,600平方米，位於使館區內，鄰近市中心。本集團原擬將項目發展為公寓大廈，惟現正進行市場研究，探討將項目改為發展寫字樓或寫字樓/公寓綜合大廈會否取得更大效益，以爭取最高回報。



(C) 中國物業部

本集團在中國之所有物業業務由莊士中國(與其附屬公司統稱「莊士中國集團」)(本集團擁有57%權益之上市附屬公司)經營。

(i) 適時調整經營策略

於回顧年度，中國房地產開發商受限購令及限貸令等嚴緊政策的影響，面對流動資金緊絀及市場氣氛轉弱的經營環境。儘管住宅物業銷售放緩，莊士中國集團加快積極出售一系列物業發展項目，以產生額外收益如下：

- 按790,000,000港元出售位於中環之莊士大廈已於二零一一年四月完成。
- 按人民幣526,000,000元(相當於625,400,000港元)出售持有星沙鎮物業發展項目之全資附屬公司已於二零一一年六月完成。
- 按人民幣158,900,000元(相當於193,500,000港元)出售惠州三幅發展土地已於二零一二年三月完成。
- 於年結日後，按人民幣27,500,000元(相當於34,000,000港元)出售惠州餘下一幅土地於二零一二年四月完成。此項出售將於莊士中國集團截至二零一三年三月三十一日止財政年度列為收益。

年內，莊士中國集團亦調整物業發展項目之興建次序及戶型組合，押後興建面積較大之單位，並增加提供給首次置業人士之適中戶型。因應商業物業未有受限購令所影響，各地區之商業物業成交量因而呈現上升趨勢，因此，莊士中國集團改變持有投資物業之策略，推售其位於廣州、東莞及長沙已落成之商業物業。

由於莊士中國集團於年內推行成功的經營策略，其財務業績有所改善，並維持更穩健的資產負債狀況。莊士中國截至二零一二年三月三十一日止年度之普通股股東應佔溢利為448,800,000港元，較去年躍升13倍。於二零一二年三月三十一日，莊士中國集團之現金及銀行結餘為836,800,000港元，而銀行借款則為41,900,000港元，以致淨現金約為794,900,000港元。因此，憑藉此優勢，莊士中國集團可抓緊有利之投資機遇及增加其土地儲備。

主席報告書

業務回顧

(ii) 物業發展

自二零一一年十一月起，為刺激經濟增長，中國政府已調低銀行儲備金率合共1.5%，以及削減利率0.25%。該等措施為市場帶來較寬鬆的流動資金，為中國房地產市場帶來利好環境。儘管限購令政策尚未放寬，市場普遍認為當局將不會實施進一步限制措施。

在此有利環境下，本集團藉著穩健及強勁之財務狀況，將於下個財政年度積極物色機會補充其以廣東省、福建省、江蘇省及浙江省為主的土地儲備。

下表載列莊士中國集團現時之主要項目：

位置	項目	已落成物業 (總樓面面積 平方米)	可發展物業 (總樓面面積 平方米)
華南地區			
廣州	莊士•映蝶藍灣	113,400	313,000
東莞	濱江豪園	95,700	423,000
廈門	渡假村及別墅		18,000
小計		209,100	754,000
華北地區			
鞍山	莊士•中心城		100,000
鞍山	莊士廣場		390,000
小計			490,000
中國中部			
長沙	比華利山	80,200	
總計		289,300	1,244,000



本集團物業發展項目所在之省份



華南地區

助你實現
珠三角一小時生活圈美夢

all within
an hour's
distance



1 hr




LePapillon
莊士·映蝶藍灣

Guangzhou South Station
廣州南站


莊士新都
濱江豪園
Imperial Garden

Humen Station
虎門站

Shenzhen North Station
深圳北站

Futian Station
福田站

West Kowloon Station
西九龍站

 Guangzhou-Shenzhen-Hong Kong Express Rail Link
廣深港高速鐵路



總體規劃圖



(a) 廣東省廣州市
莊士·映蝶藍灣
(莊士中國擁有 100% 權益)



主席報告書 業務回顧

項目總樓面面積逾420,000平方米，具備豪華會所、零售商業及園林景緻等各項生活配套。

第一期包括已完成開發合共113,400平方米之住宅物業(A座至E座)，及總樓面面積3,400平方米之商業物業及會所設施。A座135個住宅單位均已售罄。B座提供98個單位，面積202平方米四房單位，及面積逾400平方米複式單位。受收緊按揭及限購令之影響，本集團已押後推售B座之大戶型。C座提供124個單位，單位面積175平方米，尚有28個待售單位，總樓面面積合共4,900平方米。D座及E座合共432個單位大致上已售罄，總樓面面積為50,200平方米，並已於二零一二年二月交樓。

已落成A至C座





主席報告書 業務回顧

第二期由F、G、H、I、J、K、L、M、N及P座組成，住宅總樓面面積合共約147,300平方米，詳情如下：

座	住宅總樓面面積 (平方米)	單位面積 (平方米)	單位數目
F	7,291	59 – 86	97
G	7,665	59 – 86	102
H	18,945	105 – 145	151
I	16,394	137 – 150	116
J	16,437	105 – 138	136
K	17,446	134 – 157	114
L	16,437	105 – 138	136
M	23,396	57 – 88	321
N	16,325	137 – 150	116
P(別墅)	6,987	318	22
總計	147,323		1,311



本集團順應市場情況而調節其建設工程，並優先興建較迎合需求、介乎70平方米至120平方米之單位。總樓面面積合共50,295平方米之F、G、H及I座現已完成平頂工程，而總樓面面積合共56,270平方米之J、L及M座之上蓋工程亦在進行中。提供較大戶型單位之K座及N座(134平方米至157平方米)及由22幢別墅組成之P座之上蓋工程將於本年度下半年開始施工。

F、G及H座之推廣及預售工作正在進行中，平均售價約為每平方米人民幣9,000元。I、J、L及M座(面積介乎57平方米至150平方米)將於未來數月推出市場預售。



已落成D及E座

項目施工中





K座



H座

主席報告書 業務回顧

第三期總樓面面積合共約 165,700 平方米，包括由 Q 座至 V 座之住宅大樓、W 座之商業大樓（總樓面面積 2,639 平方米）以及 X 座 14 幢別墅所組成。集團正計劃將地積比率由 1.92 倍提升至 2.5 倍，從而增加樓面面積約 45,000 平方米作商業用途。

於二零一三年財政年度，廣州項目之銷售目標約為人民幣 1,850,000,000 元，包括 F、G、H、I 座待售單位、商業物業以及 J、L 及 M 座預售單位，列示如下：

		已簽訂合同但 尚未列入收益之銷售		銷售目標		
		平方米	人民幣	平方米	二零一二/ 一三年 人民幣	二零一三/ 一四年及以後 人民幣
住宅						
已落成物業	A、B、C、D、E 座	4,760	33,084,000	28,654	271,534,000	
第二期	F、G、H、I 座	15,790	143,065,000	34,505	316,197,000	
	J、L、M 座			56,270	506,490,000	
	K、N、P 座			40,758	684,652,000	
第三期	Q、R 座			50,175		602,100,000
	S、T、U、V、X 座			112,879		1,473,324,000
商業						
已落成物業				1,826	54,780,000	
第二期				900	18,500,000	
第三期				2,639		31,668,000
總計		20,550	176,149,000	328,606	1,852,153,000	2,107,092,000

(附註)

附註：此等已簽訂合同之銷售預期將於截至二零一三年三月三十一日止年度，待該等單位交付予買家時列入為本集團收益。





第三期－外觀

濱江豪園







(b) 廣東省東莞市 莊士新都濱江豪園 (莊士中國擁有 100% 權益)

位於珠江河畔，俯瞰沿河景色，莊士新都設備完善，會所、幼兒園、休閒設施及購物商場等一應俱全，滿足生活上之各種配套。項目總樓面面積約 520,000 平方米，包括 95,700 平方米已竣工之物業及 423,000 平方米待發展面積。





已落成第 1 至 8 座

第一期包括 8 幢已落成住宅大樓，總樓面面積合共約 89,000 平方米，以及一幢約 6,666 平方米之商業購物綜合大樓，並設有 184 個停車位。1 至 8 座包括 665 個住宅單位，標準面積介乎 80 平方米至 160 平方米；27 個行政樓層複式單位面積約 280 平方米；及 3 個整層一戶單位面積達 445 平方米。項目至今已售出 511 個單位，平均售價約每平方米人民幣 5,100 元。

第二期包括第 9 至 14 座，提供六幢住宅，總樓面面積達 61,272 平方米，單位面積介乎 56 平方米至 127 平方米。9 至 14 座之地基工程已竣工，並即將展開上蓋工程。同時面積 3,217 平方米之商業綜合大樓之工程亦即將展開。

本集團將因應當地市場氣氛及銷情著手展開第三期 15 至 55 座總樓面面積約 356,000 平方米之興建計劃。

於二零一三年財政年度，東莞項目之銷售目標約為人民幣 662,000,000 元，包括 1 至 8 座之待售單位、商業物業以及 9 至 14 座預售單位，列示如下：



		已簽訂合同但 尚未列入收益之銷售		銷售目標	
		平方米	人民幣	平方米	二零一二/ 一三年 人民幣
住宅					
已落成物業	1至8座	5,134	29,124,000	20,583	142,118,000
第二期	9至14座			61,272	376,376,000
第三期	15至55座			355,842	3,844,663,000
商業					
已落成物業				6,666	100,000,000
第二期				3,217	43,429,500
				2,809	37,921,500
總計		5,134	29,124,000	450,389	661,923,500
					3,882,584,500

(附註)

附註：此等已簽訂合同之銷售預期將於截至二零一三年三月三十一日止年度，待該等單位交付予買家時列入為本集團收益。

主席報告書
業務回顧





外觀

位於廈門之 渡假村及別墅





(c) 福建省廈門市 渡假村及別墅 (莊士中國擁有 59.5% 權益)

項目位置景緻宜人並鄰近天然海灘，為項目提供一個優美環境，成就本集團打造一個高品味之渡假小區。該項目憑藉周邊環境之優勢，尤其適合建設著重優質生活及養生之渡假設施。

該項目佔地約27,574平方米，以僅0.3倍之低密度發展為賣點，總樓面面積為18,000平方米，總體規劃、建築佈局及設計均非常講究。本發展項目有27間私人泳池



別墅(總樓面面積合共約8,400平方米), 將以長租約出租或發售。集團將會經營共80間客房及3間私人泳池別墅之特色渡假酒店(總樓面面積合共9,600平方米)。私人別墅環繞人工湖而建, 配合精緻之園林水色設計, 引入瀑布、噴流及無邊泳池等水流設備。屋內設計提供多款寬敞舒適之選擇, 戶戶均可飽覽迷人水景。



渡假村—外觀





該發展項目之總體規劃已獲中國有關當局批准。興建工程已展開，而上蓋工程將於2013年中旬左右完成。



華北地區



鞍山



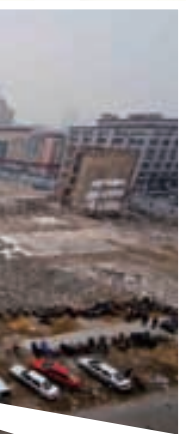
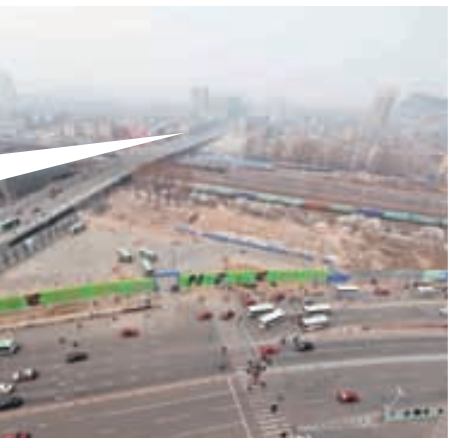


(a) 遼寧省鞍山市 莊士•中心城 (莊士中國擁有 100% 權益)

處於鞍山鐵東區市中心之黃金地段，並於鞍山市火車站側，盡享鄰近繁華之步行街及蓬勃物流等極佳地理優勢。本集團剛於二零一二年四月獲鞍山市政府交付該幅土地，將發展成鞍山一座富地標性之城市綜合體。

該項目現正進行總體規劃。總樓面面積 100,000 平方米，將成為一綜合社區，提供住宅、購物中心、優質業務活動、SOHO 及辦公室。





(b) 遼寧省鞍山市 莊士廣場 (莊士中國擁有 100% 權益)

毗鄰莊士•中心城，為本集團於鐵東區市中心之黃金地段所購入之第二幅土地，坐落於鞍山市繁華之商業購物區，附近有受歡迎之室外步行街，交通網絡極為完善。該項目之可發展樓面面積達 390,000 平方米，將提供具辦公室大樓、零售、餐飲及娛樂設施以及住宅大樓之大型綜合發展。探土工程將在獲地方政府交付土地後隨即展開。

中國中部

(a) 湖南省長沙市 比華利山 (莊士中國擁有 54% 權益)

位於長沙市之比華利山包括已落成的住宅及商業物業約 80,200 平方米，提供 172 幢單層式別墅、排屋及半獨立屋，以及 144 個高層公寓單位，總樓面面積合共 70,000 平方米。總樓面面積合共約 10,200 平方米之商業及 SOHO 物業之建築工程已竣工，並正在進行內部裝修及市場推廣工作。比華利山餘下 67 個未售出住宅單位及商業物業之銷售目標為人民幣 222,000,000 元。

(b) 四川省成都市 莊士·香榭春天 (莊士中國擁有 51% 權益)

本項目位於成都武侯區紅牌樓，本集團持有一幅土地之 51% 共同發展權益。由於有關發展項目涉及遷徙工作，故將需更長時間進行籌劃，本集團現正評估此項目合適之策略。

(iii) 物業銷售

於二零一二年財政年度，本集團在中國之發展物業及土地銷售收益約為 1,472,400,000 港元。於未來之財政年度，本集團將積極於廣州、東莞及長沙市推售各項目。此等項目之銷售總值超過 10,000,000,000 港元。

(D) 勤達(擁有60.8%權益)

勤達在聯交所上市，主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。於二零一一年七月，勤達完成供股，集資淨額約107,000,000港元，以發展其正在經營之業務。根據是次供股之條款，本集團已承諾全數認購獲配之供股股份及包銷餘下之供股股份。由於包銷，本集團承接了勤達之額外股份，以致本集團所持勤達之權益由44.6%增加至60.8%，故勤達已成為本集團之附屬公司。

由於美國經濟復甦緩慢及歐元區主權國家出現債務危機，勤達業績亦受到沖擊。於截至二零一二年三月三十一日止十五個月，勤達錄得收益約369,500,000港元及普通股股東應佔虧損約83,500,000港元。

為在印刷業艱難之營商環境下減輕所受之影響，勤達將繼續採取措施以加強銷售推廣、提高邊際利潤及改善成本控制。

至於墓園業務，勤達將加強市場推廣和擴大銷售及代理網絡，以提升銷售額。再者，因預期市場對優質墓地之需求日增，勤達已開始與當地政府洽談在墓園內增撥新土地以作未來分階段擴展之用。

由於二零一一年七月完成了供股，勤達之財務狀況已明顯改善。勤達集團於二零一二年三月三十一日之現金及銀行結存約為131,100,000港元，而於同日之銀行借款約為50,500,000港元，即持有現金淨額約80,600,000港元。



(E) 其他業務

(i) 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的尼龍」) 遠生鐘錶實業有限公司(「遠生」)

本集團其他業務包括於新的尼龍(該公司在新加坡以自家品牌從事床上用品銷售業務)及遠生(該公司由莊士中國擁有，從事手錶配件產銷出口業務)之投資。年內，此等業務帶來收益約85,900,000港元(二零一一年：78,100,000港元)，惟錄得虧損淨額約6,000,000港元。為令此等業務恢復盈利，本集團已逐步擴展其產品種類及客戶基礎，並實施有效之成本控制。

(ii) 證券投資及買賣

於回顧年度，由於歐元區主權國家出現債務危機，環球股市大幅下挫。恒生指數由二零一一年三月三十一日之23,527點下跌至二零一二年三月三十日之20,555點，跌幅約為12.6%。本集團之證券投資及買賣業務於截至二零一二年三月三十一日止年度亦主要因為按市值評估本集團所持之證券投資而錄得虧損淨額約33,900,000港元。於二零一二年三月三十一日，本集團持有有價證券投資約330,500,000港元及承擔認購若干於聯交所上市之股份之金融工具約51,400,000港元。

財務狀況

於二零一二年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為6,241,700,000港元。每股資產淨值約為3.92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。

於二零一二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存與有價證券投資約為2,220,700,000港元(二零一一年：1,788,900,000港元，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)。於同日，銀行借款約為2,335,700,000港元(二零一一年：2,562,600,000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有價證券投資後之銀行借款除以本公司普通股股東應佔資產淨值之百分比)為1.8%(二零一一年：14.3%)。

本集團約75.8%之現金及銀行結存與有價證券投資以港元為單位，5.4%以美元為單位，18.4%以人民幣為單位，其餘0.4%則以其他貨幣如馬來西亞元及新加坡元為單位。本集團約89.0%之銀行借款以港元為單位，2.5%以人民幣為單位，其餘8.5%則以馬來西亞元為單位。因此，外幣匯兌風險不大。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約18.8%之銀行借款須於一年內償還，16.7%須於第二年內償還，21.9%須於第三至第五年內償還，而其餘42.6%須於五年後償還。

展望

因歐元區主權國家之債務危機惡化，環球金融市場非常波動，有跡象顯示全球經濟增長正在放緩。然而，縱使市況並不明朗，但因中國經濟持續增長，城市化快速發展，國民家庭收入提升，且熱切期望改善住房及生活質素，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。

於過去兩個財政年度，本集團已出售中港兩地之多項物業。此等物業出售不但為本集團帶來可觀之溢利及現金流量，亦為本集團之未來增長奠定堅實之基礎。於未來之財政年度，本集團將繼續致力提升其投資物業之租金回報以至資本價值，並加快發展及推售其在中港兩地及區內其他地方之物業項目，以釋放此等項目之潛在價值。此外，為把握穩健之財務優勢，本集團將在房地產及投資業務方面物色嶄新之商機，以進一步為股東增值。

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。於二零一二年三月三十一日，本集團聘有2,870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，二零一二年六月二十八日

公司資料

董事

莊紹綬(主席)
蕭莊秀純(副主席)
高上智(董事總經理)
莊家彬
莊家蕙
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

企業管治委員會

高上智
莊家彬
莊家蕙

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號金鐘匯中心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.chuangs-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 16 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

蒙古國辦事處

4th Floor, Western Section,
The Landmark Tower,
Chinggis Avenue-13,
Sukhbaatar District-1,
14251 Ulaanbaatar, Mongolia

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，60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」）及Midas International Holdings Limited（勤達集團國際有限公司）（「勤達」）（該兩間公司均為本公司之附屬公司）之榮譽主席，以及CNT Group Limited（北海集團有限公司）（「北海集團」）之替任董事，該三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、閩臺經濟合作促進委員會副主任、湖南省海外聯誼會及福建省國際文化經濟交流基金會名譽會長、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、香港地產建設商會會董、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，以及香港友好協進會董事。彼為蕭莊秀純女士之弟，亦為莊家彬先生及莊家蕙小姐之父。於一九七零年加入本集團。

蕭莊秀純女士，63歲，副主席，於投資業務管理及物業發展與投資方面積逾三十八年經驗。彼為莊紹綬先生之姊，亦為莊家彬先生及莊家蕙小姐之姑母。於一九七一年加入本集團。

高上智先生，56歲，董事總經理，於企業管理方面積逾三十二年經驗。高先生為北海集團之非執行董事。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，32歲，執行董事，於物業業務及企業管理方面積逾八年經驗。彼為莊士中國之副主席及執行董事。彼持有文學士學位，主修經濟。彼為第十一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，亦為蕭莊秀純女士之侄及莊家蕙小姐之兄。於二零零五年加入本集團。

莊家蕙小姐，30歲，執行董事，於企業管理、市場推廣及物業業務方面積累八年經驗。彼為莊士中國及勤達之執行董事及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。莊小姐為莊紹綬先生之女，亦為蕭莊秀純女士之侄女及莊家彬先生之妹。於二零零五年加入本集團。

董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

呂立基先生，56歲，執行董事，於香港及亞太區地產方面積逾三十年經驗。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，43歲，執行董事，於建築、項目管理及合約管理方面積逾二十年經驗。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。

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.)，90歲，於一九九七年獲委任為獨立非執行董事。彼亦為莊士中國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。

石禮謙先生，銀紫荊星章，太平紳士，67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，並為香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員，以及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、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，64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三十四年經驗，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，45歲，助理董事，主管本集團之物業發展、銷售、租賃及管理事務。彼於物業租賃、推廣及管理方面積逾十九年經驗。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，44歲，高級項目經理，於建築及物業發展方面積累十九年經驗。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，33歲，高級項目經理，於物業項目設計、規劃及發展方面積累九年經驗。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，以及英國特許管理學會、英國環保工程師學會、香港環境師學會創立委員會、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。

董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

陳俊文先生，36歲，財務總監，於財務、會計及審計方面積逾十三年經驗。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，51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二十八年經驗。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，66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。

張嘉恒先生，26歲，業務經理，主管本集團之國際物業部。彼於物業發展及投資方面積逾五年經驗。彼持有房地產學士學位，並為香港測量師學會會員。於二零一零年加入本集團。

張智偉先生，46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二十二年經驗。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，33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八年經驗。彼持有房地產學士學位。於二零零七年加入本集團。

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(「聯交所」)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
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*	執行董事
莊家蕙小姐*	執行董事
(於二零一一年八月三十一日獲委任)	
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，並為莊家彬先生及莊家蕙小姐之父。蕭莊秀純女士為莊家彬先生及莊家蕙小姐之姑母。莊家彬先生為莊家蕙小姐之兄。

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

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(ii) 董事之委任、重選及罷免

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

(iii) 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	3/4
蕭莊秀純女士	副主席	4/4
高上智先生	董事總經理	4/4
莊家彬先生	執行董事	4/4
莊家蕙小姐	執行董事	3/4
(於二零一一年八月三十一日獲委任)		
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	4/4
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。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(iv) 提名委員會(續)

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
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。

(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

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三次會議，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
陳普芬博士*	3/3
石禮謙先生	3/3
方承光先生	3/3

* 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	2,750
非審核服務	1,450
	4,200

(D) 董事會之授權

(i) 董事委員會

本公司已於二零零五年成立三個委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。為符合於二零一二年四月一日生效之企業管治守則新規定，本公司亦已於二零一二年三月二十八日成立企業管治委員會。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二零一一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)

企業管治常規報告(續)

(E) 與股東之溝通(續)

(iv) 企業文件於本公司及聯交所之網站內可供查閱

本公司已將本公司之公佈、通函、年報/中期報告、股東大會通告及上市規則規定之其他資料登載於本公司及聯交所之網站內。

(v) 股東查詢

本公司股東可向本公司之股份過戶登記處查詢有關其於本公司之持股情況，亦可向董事會查詢所有其他問題。

結論

本公司於截至二零一二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，二零一二年六月二十八日

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」)截至二零一二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46。

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79頁之綜合收益表內。

董事會議決在即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上建議股東批准派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.5仙(二零一一年：港幣3.2仙)。末期股息如獲批准，將於二零一二年十一月五日或之前以配發新股份之方式派付予二零一二年九月十二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二零一二年九月十二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2.0仙(二零一一年：港幣1.8仙)。因此，本年度股息總額為每股港幣5.5仙(二零一一年：港幣5.0仙)。年度派息總額約為87,300,000港元(二零一一年：78,500,000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46。

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35。

董事會報告書(續)

捐款

本年內本集團之慈善捐款及贊助總額為2,531,000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36。

主要物業資料

本集團於二零一二年三月三十一日所持有主要物業之資料詳載於第161至164頁。

財務概要

本集團截至二零一二年三月三十一日止五個年度之財務資料概要載於第165頁。

董事

本年內及截至本報告日期止，本公司董事名單如下：

莊紹綬先生

蕭莊秀純女士

高上智先生

莊家彬先生

莊家蕙小姐(於二零一一年八月三十一日獲委任)

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86(2)及87(2)條及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之規定，蕭莊秀純女士、莊家蕙小姐、黃頌偉先生及方承光先生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。

董事會報告書(續)

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以及Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司)於二零一一年五月十八日公佈進行之供股外，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

於二零一二年三月三十一日，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
莊紹綬先生(「莊先生」)	841,123,587	附註1	52.81
蕭莊秀純女士	257,013,986	附註2	16.14
莊家彬先生	1,137,823	實益擁有人	0.07
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」)	887,254	實益擁有人	0.06

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655,502,676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185,620,911股本公司股份)之其中一名全權受益人而產生。莊先生、莊家彬先生及莊家蕙小姐均為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71,393,075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185,620,911股本公司股份)之其中一名全權受益人而產生。

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)

(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	868,975,218	附註3及6	57.04
蕭莊秀純女士	2,000,000	實益擁有人	0.13
莊家蕙小姐	1,027,100	實益擁有人	0.07
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」)之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	1,570,869,885	附註4及6	71.17
石禮謙先生	30,000	實益擁有人	0.0014

(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：該等權益由Profit Stability Investments Limited(本公司之全資附屬公司)持有。

附註4：該等權益包括1,341,049,258股勤達普通股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發行之229,820,627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。

除所披露者外，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。

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，於二零一二年三月三十一日，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、莊家彬先生及莊家蕙小姐(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。

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，於二零一二年三月三十一日，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	655,502,676	實益擁有人， 附註1	41.15
莊賀碧諭女士	655,502,676	附註2	41.15
莊秀霞女士(「莊女士」)	186,344,135	附註3	11.70
李世慰先生(「李先生」)	186,344,135	附註4	11.70

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3：185,620,911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4：185,620,911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，於二零一二年三月三十一日，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。

董事會報告書(續)

借款

本集團之銀行借款資料載於財務報告附註37。

資產抵押

於二零一二年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面總值4,930,105,000港元(二零一一年：4,870,042,000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。本集團亦已就若干香港上市證券之認購承擔將若干公平值反映於損益之金融資產57,707,000港元(二零一一年：零)作為抵押。

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40%及64%。

本集團最大客戶及五大客戶之營業額分別佔本年度本集團總營業額約12%及32%。

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

退休金計劃

有關本集團退休金計劃之詳情載於財務報告附註9。

董事會報告書(續)

購股權計劃

(a) 本公司之購股權計劃(「該計劃」)

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 8.34% |
| 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)所報本公司股份之收市價；(ii) 聯交所每日收市價表於緊接批授日期(必須為交易日)前五個交易日所報本公司股份之平均收市價；及(iii) 本公司股份面值 |
| 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 |

該計劃為期十年，將於二零一二年八月二十九日屆滿。董事會建議採納本公司之一項新購股權計劃，惟此須待本公司股東於股東週年大會上批准後方可作實。

董事會報告書(續)

購股權計劃(續)

(b) 莊士中國(本公司之附屬公司)之購股權計劃(「莊士中國計劃」)

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
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

董事會報告書(續)

購股權計劃(續)

(b) 莊士中國(本公司之附屬公司)之購股權計劃(「莊士中國計劃」)(續)

莊士中國計劃為期十年，將於二零一二年八月二十五日屆滿。莊士中國董事建議採納莊士中國之一項新購股權計劃，惟此須待莊士中國股東於即將舉行之莊士中國股東週年大會上批准及本公司股東於股東週年大會上批准後方可作實。

(c) 勤達(本公司之附屬公司)之購股權計劃

於本報告日期，勤達並無任何購股權計劃，亦無根據其任何購股權計劃已授出而仍然有效或尚可行使之購股權。

勤達董事建議採納勤達之一項新購股權計劃，惟此須待勤達股東於即將舉行之勤達股東週年大會上批准及本公司股東於股東週年大會上批准後方可作實。

根據上市規則第 13.51B(1) 條更新之董事資料

於二零一二年四月一日後下列董事之年度酬金已予調整：

董事姓名	經調整年度酬金 [#] 千港元
高上智先生	3,035
莊家蕙小姐	1,235
呂先生	1,697
黃頌偉先生	1,835

[#] 有關年度酬金包括薪酬、退休金計劃供款、其他福利及董事袍金，乃按有關董事之職責及經驗和參考當時之市況釐定。

足夠之公眾持股量

於截至二零一二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。

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 Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

高上智

董事總經理

香港，二零一二年六月二十八日

獨立核數師報告書



羅兵咸永道

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」)已審計列載於第79至160頁Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(以下簡稱「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二零一二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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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 貴集團於二零一二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，二零一二年六月二十八日

綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	5	2,207,128	382,785
銷售成本		(1,142,430)	(221,774)
毛利		1,064,698	161,011
其他收入及收益淨額	7	196,986	49,807
出售投資物業之收益淨額		38,160	503,742
銷售及推廣支出		(90,827)	(37,505)
行政費用及其他經營支出		(390,555)	(227,181)
投資物業之公平值變動	17	515,726	488,181
經營溢利	8	1,334,188	938,055
融資費用	10	(54,631)	(46,772)
攤佔聯營公司業績	22	(3,167)	(30,814)
攤佔一間共同控制實體業績	23(b)	(35)	(214)
除稅前溢利		1,276,355	860,255
稅項	12	(221,570)	(64,662)
本年度溢利		1,054,785	795,593
應佔：			
普通股股東	13	901,313	789,686
非控制性權益		153,472	5,907
		1,054,785	795,593
股息	14	87,347	78,468
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	15	57.07	51.20

第86至160頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利	1,054,785	795,593
其他全面收入：		
淨匯兌差額	39,440	60,417
攤佔一間聯營公司匯兌儲備	(19)	344
出售一間聯營公司時之匯兌儲備變現	(3,723)	–
可供出售之金融資產之公平值變動	2,904	7,604
本年度其他全面收入	38,602	68,365
本年度全面收入總額	1,093,387	863,958
應佔全面收入總額：		
普通股股東	917,432	837,229
非控制性權益	175,955	26,729
	1,093,387	863,958

第86至160頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合資產負債表

二零一二年三月三十一日結算

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	323,420	88,309
投資物業	17	4,830,675	4,265,957
租用土地及土地使用權	18	83,534	13,748
待發展/發展中物業	19, 23(a)	421,502	404,402
基園資產	20	536,209	–
聯營公司	22	10,669	218,309
共同控制實體	23(b)	–	–
應收一間共同控制實體款項	23(c)	58,685	56,287
可供出售之金融資產	24	92,984	86,627
貸款及應收賬款	23(a), 25	14,408	68,865
		6,372,086	5,202,504
流動資產			
待售物業	26	1,849,084	2,052,848
存貨	27	124,713	74,682
待售基園資產	27	112,679	–
應收賬款及預付款項	28	575,670	962,137
可退回稅款		117	–
公平值反映於損益之金融資產	30	330,494	127,080
受限制銀行結存	33	–	125,004
現金及銀行結存	31	1,890,245	1,536,803
		4,883,002	4,878,554
所持待售之投資物業	17	–	17,160
		4,883,002	4,895,714
流動負債			
應付賬款及應計費用	32	341,377	193,182
已收取售樓按金	33	136,282	657,026
衍生金融工具	34	3,500	–
短期銀行借款	37	14,511	–
長期銀行借款之即期部份	37	437,814	162,063
應付稅項		310,142	135,234
		1,243,626	1,147,505
流動資產淨值		3,639,376	3,748,209
總資產減流動負債		10,011,462	8,950,713

綜合資產負債表(續)

二零一二年三月三十一日結算

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
權益			
股本	35	398,211	394,218
儲備	36	5,787,695	4,950,388
擬派末期股息	36	55,750	50,460
股東資金		6,241,656	5,395,066
非控制性權益		1,477,061	952,616
權益總額		7,718,717	6,347,682
非流動負債			
長期銀行借款	37	1,883,409	2,400,552
可換股票據	38	46,343	–
衍生金融工具	34	–	2,566
遞延稅項負債	39	352,824	189,759
非控制性權益貸款	40	10,169	10,154
		2,292,745	2,603,031
		10,011,462	8,950,713

高上智
董事

莊家彬
董事

第86至160頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

資產負債表

二零一二年三月三十一日結算

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	42	86
附屬公司	21	888,708	888,708
給予一間附屬公司貸款	29	56,225	56,225
		944,975	945,019
流動資產			
應收賬款及預付款項	28	1,140	865
給予一間附屬公司貸款	29	–	180,000
應收附屬公司款項	29	549,172	349,729
現金及銀行結存	31	886,319	1,272,851
		1,436,631	1,803,445
流動負債			
應付賬款及應計費用	32	2,465	2,285
應付一間附屬公司款項	29	–	304,494
		2,465	306,779
流動資產淨值		1,434,166	1,496,666
資產淨值		2,379,141	2,441,685
權益			
股本	35	398,211	394,218
儲備	36	1,925,180	1,997,007
擬派末期股息	36	55,750	50,460
權益總額		2,379,141	2,441,685

高上智
董事

莊家彬
董事

第86至160頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營活動所得現金			
經營活動所得/(使用)現金	44(a)	773,079	(780,408)
已付利息		(58,709)	(53,122)
已付海外稅項		(79,941)	(10,265)
經營活動所得/(使用)現金淨額		634,429	(843,795)
投資活動所得現金			
購入物業、廠房及設備		(21,534)	(22,625)
購入投資物業		(51,489)	(110,846)
購買可供出售之金融資產		(3,674)	(5,918)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,807	2,859
出售投資物業所得款項淨額		55,320	1,514,160
出售可供出售之金融資產所得款項淨額		458	2,372
業務合併之現金流入淨額	43	94,698	–
因政府收回資產所得賠償款項淨額		–	41,588
應付一間聯營公司款項增加/(減少)		656	(347)
應收一間共同控制實體款項增加		(2,433)	(4,311)
已抵押銀行存款減少		119	20,079
存放日期起計三個月後到期之銀行存款減少/(增加)		5,194	(5,009)
已收利息收入		29,347	7,941
已收股息收入		3,954	50
投資活動所得現金淨額		112,423	1,439,993
融資活動所得現金			
新借銀行借款		58,988	566,000
償還銀行借款		(384,447)	(553,277)
非控制性權益注資		–	364
已付股東股息		(70,841)	(16,081)
已付非控制性權益股息		(6,544)	–
融資活動使用現金淨額		(402,844)	(2,994)
現金及現金等值增加淨額			
年初現金及現金等值		1,530,004	929,037
現金及現金等值之匯兌差額		14,747	7,763
年終現金及現金等值	44(b)	1,888,759	1,530,004

第86至160頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合權益變動表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	股本	其他儲備	保留溢利	擬派 末期股息	股東資金	非控制性 權益	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一零年四月一日	382,183	1,101,934	3,059,226	30,575	4,573,918	859,379	5,433,297
本年度溢利	-	-	789,686	-	789,686	5,907	795,593
其他全面收入：							
淨匯兌差額	-	41,702	-	-	41,702	18,715	60,417
攤佔聯營公司儲備	-	344	-	-	344	-	344
可供出售之金融資產之公平值變動	-	5,497	-	-	5,497	2,107	7,604
本年度全面收入總額	-	47,543	789,686	-	837,229	26,729	863,958
已付股息	12,035	30,467	(28,008)	(30,575)	(16,081)	-	(16,081)
二零一一年擬派以股代之之末期股息	-	-	(50,460)	50,460	-	-	-
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	66,508	66,508
於二零一一年三月三十一日	394,218	1,179,944	3,770,444	50,460	5,395,066	952,616	6,347,682
本年度溢利	-	-	901,313	-	901,313	153,472	1,054,785
其他全面收入：							
淨匯兌差額	-	19,055	-	-	19,055	20,385	39,440
攤佔一間聯營公司匯兌儲備	-	(11)	-	-	(11)	(8)	(19)
出售一間聯營公司時之儲備變現	-	(13,238)	9,515	-	(3,723)	-	(3,723)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	797	-	-	797	2,107	2,904
本年度全面收入總額	-	6,603	910,828	-	917,431	175,956	1,093,387
已付股息	3,993	7,223	(31,597)	(50,460)	(70,841)	(6,544)	(77,385)
二零一二年擬派以股代之之末期股息	-	-	(55,750)	55,750	-	-	-
購入一間附屬公司	-	-	-	-	-	355,033	355,033
於二零一二年三月三十一日	398,211	1,193,770	4,593,925	55,750	6,241,656	1,477,061	7,718,717

第86至160頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

財務報告附註

截至二零一二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，酒店經營，手錶配件、商品、噴膠棉布料、床上用品及印刷產品產銷，證券投資及買賣，以及基園發展及經營。

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、衍生金融工具及公平值反映於損益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。

採納經修訂香港財務申報準則

於截至二零一二年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列香港財務申報準則之經修訂準則、修訂及詮釋，其對本集團始於二零一一年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第 24 號(經修訂)	關連人士資料之披露
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

香港會計師公會於二零一零年五月頒佈對若干香港財務申報準則之年度完善：

香港會計準則第 1 號(修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第 27 號(修訂)	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第 32 號(修訂)	金融工具：呈列
香港會計準則第 34 號(修訂)	中期財務申報
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 7 號(修訂)	金融工具：披露

本集團已評估採納此等香港財務申報準則之經修訂準則、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方式亦毋須作出任何重大更改。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

尚未生效之準則及現有準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一二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及修訂：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列(自二零一二年七月一日起生效)
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利(自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報告(自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資(自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第32號(修訂)	對銷金融資產及金融負債(自二零一四年一月一日起生效)
香港財務申報準則第7號(修訂)	金融工具：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7號(修訂)	金融工具：披露－對銷金融資產及金融負債 (自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第9號	金融工具(自二零一五年一月一日起生效)
香港財務申報準則第10號	綜合財務報告(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第11號	合營安排(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第12號	於其他實體所持權益之披露(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第13號	公平值計量(自二零一三年一月一日起生效)

本集團將於上述新訂及經修訂準則及修訂開始生效時予以採用，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。

當本集團對某一附屬公司不再擁有控制權時，於該附屬公司之任何保留權益將於失去控制權當日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。有關公平值將作為有關保留權益日後入賬為聯營公司、合營企業或金融資產的初步賬面值。此外，之前在其他全面收入中確認有關該附屬公司的任何數額將當作本集團直接出售有關資產或負債之方式列賬。這可能意味著之前在其他全面收入中確認的數額將重列入損益。

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。

2 主要會計政策概要(續)

(d) 與非控制性權益之交易(續)

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入中確認的數額比例重列入損益(如屬適用)。

(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，而應佔收購後之其他全面收入變動則在其他全面收入內確認。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。

本集團於每個報告日評估於聯營公司之投資有否出現減值之客觀證據。若有，本集團將以有關聯營公司之可收回金額與其賬面值之差額作為減值數額，並在收益表內「攤佔聯營公司業績」項目中予以確認。

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)

共同控制實體

本集團於共同控制實體之投資以權益會計法入賬，初始按成本值確認。本集團於共同控制實體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實體之損益乃在收益表內確認，而應佔收購後之其他全面收入變動則在其他全面收入內確認。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實體之虧損等於或超過其於該共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，除非本集團已代共同控制實體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實體交易產生之未變現收益，按本集團於共同控制實體之權益對銷。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。共同控制實體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、聯營公司及合營企業可識別淨資產公平值之數額，而就增持一間附屬公司權益而言，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。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(g) 商譽(續)

當收到於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資的股息時，若股息超逾附屬公司、聯營公司及合營企業於宣派股息期間之全面收入總額，或若獨立財務報告所列有關投資之賬面值超逾被投資方淨資產(包括商譽)列於綜合財務報告之賬面值，則須就有關投資進行減值測試。

(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%至5%
廠房及機器	6.7%至30%
傢具及裝置	10%至30%
其他資產	10%至30%

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

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

(i) 投資物業

為長期租金收益或資本增值或為此兩個目的持有而非由本集團佔用之物業乃列為投資物業。投資物業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。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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。

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) 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。若土地上之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。列於待售物業中之租用土地及土地使用權不作攤銷。

(k) 墓園資產

墓園資產代表尚未開始發展之墓園之預付土地使用權的溢價，並按成本扣除累積攤銷及任何累積減值虧損列賬。墓園資產按其預算使用年期以直線法攤銷，並在收益表內確認。

在本集團日常業務中開始發展之墓地及骨灰龕位並擬作出售用途時，墓地及骨灰龕位應佔有關墓園資產之賬面值將轉撥入存貨。

2 主要會計政策概要(續)

(l) 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。

(m) 待售物業

待售物業包括發展中物業(附註2(l))、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。

(n) 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、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公平值確認，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。

2 主要會計政策概要(續)

(n) 金融資產(續)

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。

(o) 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金融資產列賬，而其公平值變動會即時在收益表內確認。

(p) 可換股票據

本集團一間附屬公司所發行包含負債及換股期權部份之可換股票據，於初步確認時由該附屬公司根據合約安排內容與金融負債及股本工具之定義分別列入有關項目。以定額現金或另一項金融資產交換該附屬公司固定數目之股本工具之方式結算之換股期權乃列為該附屬公司之股本工具。

2 主要會計政策概要(續)

(p) 可換股票據(續)

於初步確認時，負債部份之公平價值按類似之非可換股負債之現行市場利息釐定。發行可換股票據所得款項毛額與所釐定負債部份公平價值之差額為持有人將有關可換股票據轉換為權益之換股期權，乃列入該附屬公司之權益(可換股票據權益儲備)。

於往後之期間，可換股票據之負債部份將採用實際利息法按攤銷成本列賬。權益部份為將負債部份轉換為該附屬公司普通股之期權，將保留於該附屬公司之可換股票據權益儲備內，直至所隱含之期權予以行使為止，在此情況下列於該附屬公司可換股票據權益儲備之結餘會轉撥入該附屬公司之股份溢價。若有關期權於屆滿日期仍未行使，則列於該附屬公司可換股票據權益儲備之結餘會轉撥入該附屬公司之保留溢利。於有關期權進行換股或屆滿時，將不會在該附屬公司之損益內確認任何收益或虧損。

與發行可換股票據有關之交易成本乃按所得款項毛額之分配比例撥入該附屬公司之負債及權益部份。與權益部份有關之交易成本直接在該附屬公司之權益內扣除。與負債部份有關之交易成本則列入該附屬公司負債部份之賬面值，並於可換股票據年期內採用實際利息法攤銷。

該附屬公司可換股票據之負債部份(或其部份)僅於其獲得抵銷(即合約訂明之責任獲得解除或撤銷或屆滿)時才取消確認。

(q) 存貨及待售墓園資產

存貨主要為手錶配件、商品、印刷產品、噴膠棉布料及床上用品，以及待售墓園資產(主要包括墓地及骨灰龕位)，乃按成本值及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，而待售墓園資產之成本值亦包括墓園資產應佔之成本及支銷之發展費用。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

(r) 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。

2 主要會計政策概要(續)

(r) 業務及其他應收賬款(續)

業務及其他應收賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按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。

(s) 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及使用價值(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。

(t) 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用為日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而應付款項之責任。若應付賬款及應計費用於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運周期內)到期支付，其將列為流動負債。否則，即列為非流動負債。

應付賬款及應計費用初步以公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(u) 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。

撥備採用稅前折扣率按預期須履行有關責任之開支現值計量，有關折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。因著時間過去而增加之撥備將確認為利息開支。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(v) 股本

普通股乃列為權益。

發行新股份或購股權直接應佔之新增費用，於扣稅後在權益內從所得款項中扣除。

若集團內任何公司購買本公司股本，所付代價(包括任何直接應佔之新增費用，於扣除所得稅後)將從本公司擁有人應佔之權益中扣除，直至該等股份已予註銷或重新發行為止。若其後該等普通股重新發行，所收取之任何代價於扣除任何直接應佔之新增交易成本及有關之所得稅後將計入本公司擁有人應佔之權益。

(w) 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。

(x) 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或具體實施之稅法計算。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。遞延所得稅按於結算日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。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(x) 即期及遞延稅項(續)

當具有法定執行效力之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體但有意按淨額結算餘款而徵收之所得稅，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。

(y) 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。

(z) 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重大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) 銷貨收益於貨品擁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) 於簽署具約束力之協議後本集團將墓地及骨灰龕位之使用權轉讓予客戶時，墓地及骨灰龕位使用權之轉讓將予確認為墓地及骨灰龕位之銷售收益。
- (vi) 墓位銷售收益於墓位交付及所有權已轉移時確認。
- (vii) 服務及管理費於提供服務後確認。
- (viii) 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。
- (ix) 股息收入於收取股息之權利確立後確認。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(aa) 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。

(ab) 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。

(ac) 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。

(ad) 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；

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(ad) 外幣換算(續)

- (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。

(ae) 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董事會及管理層。

(af) 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。

(ag) 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及初步已確認數額(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及公平值反映於損益之金融資產除外)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28。

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及財務機構。於二零一二年三月三十一日，本集團之款項存於香港上市銀行和財務機構及中國國有銀行，數額分別約為1,487,000,000港元(二零一一年：1,310,000,000港元)及393,000,000港元(二零一一年：342,000,000港元，包括受限制銀行結存)。

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。至於銷貨交易之客戶，本集團已就若干海外銷售額向出口信用保險局購買信貸保險，以補償未能收回債項之損失。

財務報告附註(續)

截至二零一二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)

(i) 信貸風險(續)

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。因應收賬款涉及眾多廣泛分佈於不同地域之客戶，本集團並無過度集中之信貸風險。

至於其他應收賬款、應收一間共同控制實體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，管理層認為本集團之信貸風險不大(另見附註42)。

(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。

財務報告附註(續)

截至二零一二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及本公司將予償還之金融負債淨額，特別是將包含按通知還款條文之銀行借款列入最早時段之組別內，而不理會有關銀行選擇行使此項權利之機率。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
本集團					
二零一二年					
應付賬款及應計費用	341,377	–	–	–	341,377
已收取售樓按金	136,282	–	–	–	136,282
銀行借款	495,267	417,812	579,135	1,046,965	2,539,179
可換股票據	–	–	47,424	–	47,424
非控制性權益貸款	–	–	–	10,169	10,169
	972,926	417,812	626,559	1,057,134	3,074,431
二零一一年					
應付賬款及應計費用	193,182	–	–	–	193,182
已收取售樓按金	657,026	–	–	–	657,026
銀行借款	202,194	661,421	767,732	1,135,590	2,766,937
非控制性權益貸款	–	–	–	10,154	10,154
	1,052,402	661,421	767,732	1,145,744	3,627,299
本公司					
二零一二年					
應付賬款及應計費用	2,465	–	–	–	2,465
二零一一年					
應付賬款及應計費用	2,285	–	–	–	2,285
應付一間附屬公司款項	304,494	–	–	–	304,494
	306,779	–	–	–	306,779

(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。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 現金流量及公平值利率風險(續)

本集團之利率風險主要源自計息之銀行存款、銀行借款及可換股票據。按浮動利率計息之銀行存款及銀行借款令本集團承受現金流量利率風險，而可換股票據乃為定息票據。本集團並無對沖現金流量利率風險。

於二零一二年三月三十一日，若利率高/低0.5%，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4,391,000港元(二零一一年：5,627,000港元)。

(iv) 匯兌風險

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

本集團主要在香港、中國、新加坡、馬來西亞、越南及蒙古國經營業務。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公平值反映於損益之金融資產。因可供出售之金融資產及公平值反映於損益之金融資產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。為管理證券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證券工具主要乃公開買賣。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投資之市價增加/減少5%之影響：

	對除稅前業績之影響		對投資重估儲備之影響	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
市價之5%變動	16,525	6,354	3,048	2,836

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

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

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

本集團根據資本負債比率監控資本。資本負債比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按銀行借款總額(包括綜合資產負債表所列之短期及長期銀行借款)減現金及銀行結存(包括受限制銀行結存)和公平值反映於損益之金融資產計算。資本總額指綜合資產負債表所列之股東資金。於二零一二年三月三十一日之資本負債比率為1.8%(二零一一年：14.3%)。

(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。

長期銀行借款之公平值評估，乃按市場利率貼現計算預期未來付款。長期銀行借款為浮息借款，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、應付賬款及應計費用、已收取售樓按金，以及短期銀行借款)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)

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團按二零一二年及二零一一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
本集團			
二零一二年			
資產			
可供出售之金融資產			
— 上市證券	74,537	—	74,537
— 非上市投資	—	18,447	18,447
	74,537	18,447	92,984
公平值反映於損益之金融資產			
— 上市證券	330,494	—	330,494
資產總值	405,031	18,447	423,478
負債			
衍生金融工具	—	(3,500)	(3,500)
二零一一年			
資產			
可供出售之金融資產			
— 上市證券	69,633	—	69,633
— 非上市投資	—	16,994	16,994
	69,633	16,994	86,627
公平值反映於損益之金融資產			
— 上市證券	127,080	—	127,080
資產總值	196,713	16,994	213,707
負債			
衍生金融工具	—	(2,566)	(2,566)

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

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，其主要包括列為可供出售之金融資產(上市證券)及公平值反映於損益之金融資產的投資。

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，而盡量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，其主要包括列為可供出售之金融資產(非上市投資)及衍生金融工具的投資。

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

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團第三等級工具於截至二零一二年及二零一一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
本集團				
於二零一零年四月一日	10,249	14,237	24,486	(1,442)
增加	5,918	–	5,918	–
出售	(1,873)	–	(1,873)	–
在收益表內確認之公平值變動	–	(13,700)	(13,700)	–
在其他全面收入內確認之公平值變動	2,700	–	2,700	–
可換股票據轉換股份	–	(3,481)	(3,481)	–
攤佔一間聯營公司之可換股票據權益儲備	–	1,820	1,820	–
重列	–	1,124	1,124	(1,124)
於二零一一年三月三十一日	16,994	–	16,994	(2,566)
購入一間附屬公司時對銷	–	–	–	2,566
增加	3,674	–	3,674	–
出售	(221)	–	(221)	–
在收益表內確認之公平值變動	–	–	–	(3,500)
在其他全面收入內確認之公平值變動	(2,000)	–	(2,000)	–
於二零一二年三月三十一日	18,447	–	18,447	(3,500)

於結算日所持有之工具列入收益表

之本年度虧損總額

二零一二年				
公平值虧損	–	–	–	3,500
二零一一年				
公平值虧損	–	13,700	13,700	–

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(d) 分類呈列之金融工具

本集團

二零一二年

	貸款及 應收賬款 千港元	公平值反映 於損益 之資產 千港元	可供出售 千港元	總額 千港元
列於資產負債表之資產				
應收一間共同控制實體款項	58,685	–	–	58,685
可供出售之金融資產	–	–	92,984	92,984
貸款及應收賬款	14,408	–	–	14,408
應收賬款及預付款項，不包括預付款項	565,393	–	–	565,393
公平值反映於損益之金融資產	–	330,494	–	330,494
現金及銀行結存	1,890,245	–	–	1,890,245
總額	2,528,731	330,494	92,984	2,952,209

	公平值反映 於損益 之負債 千港元	按攤銷成本 列賬之其他 金融負債 千港元	總額 千港元
列於資產負債表之負債			
應付賬款及應計費用，不包括應計開支	–	306,570	306,570
已收取售樓按金	–	136,282	136,282
衍生金融工具	3,500	–	3,500
銀行借款	–	2,335,734	2,335,734
可換股票據	–	46,343	46,343
非控制性權益貸款	–	10,169	10,169
	3,500	2,835,098	2,838,598

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(d) 分類呈列之金融工具(續)

本集團(續)

二零一一年

	公平值反映			總額 千港元
	貸款及 應收賬款 千港元	於損益 之資產 千港元	可供出售 千港元	
列於資產負債表之資產				
應收一間共同控制實體款項	56,287	–	–	56,287
可供出售之金融資產	–	–	86,627	86,627
貸款及應收賬款	68,865	–	–	68,865
應收賬款及預付款項，不包括預付款項	953,317	–	–	953,317
公平值反映於損益之金融資產	–	127,080	–	127,080
受限制銀行結存	125,004	–	–	125,004
現金及銀行結存	1,536,803	–	–	1,536,803
總額	2,740,276	127,080	86,627	2,953,983

	公平值反映		按攤銷成本 列賬之其他 金融負債 千港元	總額 千港元
	於損益 之負債 千港元	於損益 之負債 千港元		
列於資產負債表之負債				
應付賬款及應計費用，不包括應計開支	–	–	178,746	178,746
已收取售樓按金	–	–	657,026	657,026
衍生金融工具	2,566	–	–	2,566
銀行借款	–	–	2,562,615	2,562,615
非控制性權益貸款	–	–	10,154	10,154
		2,566	3,408,541	3,411,107

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(d) 分類呈列之金融工具(續)

本公司

	貸款及應收賬款	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
列於資產負債表之資產		
給予附屬公司貸款	56,225	236,225
應收賬款及預付款項，不包括預付款項	1,084	809
應收附屬公司款項	549,172	349,729
現金及銀行結存	886,319	1,272,851
總額	1,492,800	1,859,614

	按攤銷成本 列賬之金融負債	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
列於資產負債表之負債		
應付賬款及應計費用，不包括應計開支	2,465	2,285
應付一間附屬公司款項	-	304,494
總額	2,465	306,779

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) 投資物業公平值的估算

投資物業之估值主要根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)」及其他國際估值準則進行。合資格估值師於每年審視有關估值時將考慮多方面之資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點之物業在活躍市場之現行價格，經調整以反映該等差別；

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

4 重大會計估計及判斷(續)

(a) 投資物業公平值的估算(續)

- (ii) 同類物業在較不活躍市場之近期價格，經調整以反映該等價格出現之交易日期後經濟狀況之任何變動；
- (iii) 參考任何現有租約及其他合約之條款以及(如有可能)同一地點和狀況之同類物業之現行市值租金等外間數據所得之租金收入，並利用資本化利率反映當時市場對租金收入之金額和時間方面不確定之評估；及
- (iv) 建築中之投資物業估計完工所需之成本，此乃根據過往經驗、已簽訂合約以及或然撥備計量。

如未能取得現行或近期價格之資料，投資物業之公平值主要利用收入資本化估值方法釐定。本集團採用之假設主要以每段報告期末當時之市場情況為根據。

管理層就公平值估計所作之主要假設涉及：合約租金之收取；預期未來之市值租金；維修規定；及適當之折現率。此等估值將定期與實際之市場收益數據以及本集團之實際交易及市場所報之交易資料作出比較。

預期未來之市值租金乃根據同一地點和狀況之同類物業的現行市值租金釐定。

(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34。

4 重大會計估計及判斷(續)

(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)。

(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24。

(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) 墓園資產的減值

本集團根據墓園資產之估計可收回金額評估其賬面值。有關估計可收回金額乃以獨立估值師依據管理層所作之現金流量估算編製之估值報告為根據。若有事件發生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。

(g) 物業、廠房及設備的減值

本集團根據物業、廠房及設備之可收回金額(以可變現淨值及使用價值之較高者為準)評估其賬面值。於釐定使用價值時，管理層評估持續使用有關資產及於其使用年期結束時出售有關資產預計產生之未來現金流量按適用之貼現率計算的現值。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。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

4 重大會計估計及判斷(續)

(h) 應收款項的減值

本集團根據應收款項之可收取程度及賬齡分析以及管理層就各別客戶之信譽及過往付款表現所作出之判斷，評估應收款項之賬面值。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，並據此作出減值撥備。此等應收款項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。

(i) 存貨的減值

本集團於每個結算日審視每項產品之存貨清單及產齡分析，以評估存貨之賬面值，並就陳舊、滯銷之存貨及已不再適用於生產用途之項目作出減值。本集團將參考該等已識別存貨之最新市場價格及現行市場情況作出減值撥備。此項評估須運用判斷及估算。

(j) 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。

(k) 借貸成本和租用土地及土地使用權攤銷之資本化

發展中物業之建築工程直接應佔之借貸成本，以及非出售物業之租用土地及土地使用權的攤銷，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。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

5 收益

本年內確認之收益(即營業額)如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售物業	1,780,436	156,622
租金收入及管理費	143,217	137,110
物業貸款之貸款及應收賬款之利息收入	244	7,578
銷售貨品	310,506	78,074
證券買賣	(37,866)	2,939
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	1,500	447
上市投資股息收入	2,497	15
銷售墓地及骨灰龕位收益	6,321	–
銷售墓位	273	–
	2,207,128	382,785

截至二零一二年三月三十一日止年度之銷售物業包括在中國之發展中物業及待售之土地使用權之銷售額約818,900,000港元(二零一一年：零)。

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、證券投資及買賣、墓園以及其他(包括酒店經營)。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)

截至二零一二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)

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	證券投資 及買賣 千港元	墓園	其他及 行政 千港元	二零一二年 總額 千港元
收益	1,923,897	310,506	(33,869)	6,594	-	2,207,128
其他收入及收益淨額	13,374	10,940	-	18	172,654	196,986
經營溢利/(虧損)	1,424,961	(40,320)	(33,869)	(15,129)	(1,455)	1,334,188
融資費用	(45,740)	(342)	-	-	(8,549)	(54,631)
攤佔聯營公司業績	274	(6,928)	-	-	3,487	(3,167)
攤佔一間共同控制實體業績	(35)	-	-	-	-	(35)
除稅前溢利/(虧損)	1,379,460	(47,590)	(33,869)	(15,129)	(6,517)	1,276,355
稅項(支出)/抵免	(226,542)	2,151	-	2,818	3	(221,570)
本年度溢利/(虧損)	1,152,918	(45,439)	(33,869)	(12,311)	(6,514)	1,054,785
分部資產	8,023,607	496,917	330,494	666,116	1,668,600	11,185,734
聯營公司	2,699	-	-	-	7,970	10,669
共同控制實體	-	-	-	-	-	-
應收一間共同控制實體款項	58,685	-	-	-	-	58,685
資產總值	8,084,991	496,917	330,494	666,116	1,676,570	11,255,088
負債總額	3,119,149	111,733	3,500	22,153	279,836	3,536,371
以下為其他分部項目：						
資本支出	610,897	9,144	-	252	9,613	629,906
折舊	4,444	21,063	-	492	9,833	35,832
租用土地及土地使用權攤銷						
— 扣除自收益表	193	2,775	-	54	-	3,022
— 於物業資本化	4,000	-	-	-	-	4,000
墓園資產攤銷	-	-	-	8,212	-	8,212
業務及其他應收賬款撇銷	967	1,669	-	-	-	2,636
物業、廠房及設備減值	-	2,623	-	-	-	2,623
存貨減值	-	1,119	-	-	-	1,119
其他按金減值	34,955	-	-	-	-	34,955

財務報告附註(續)

截至二零一二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	其他及 行政 千港元	二零一一年 總額 千港元
收益	301,310	78,074	3,401	-	382,785
其他收入及收益淨額	23,050	18,649	-	8,108	49,807
經營溢利/(虧損)	1,054,844	11,097	3,401	(131,287)	938,055
融資費用	(46,259)	(513)	-	-	(46,772)
攤佔聯營公司業績	187	(34,233)	-	3,232	(30,814)
攤佔一間共同控制實體業績	(214)	-	-	-	(214)
除稅前溢利/(虧損)	1,008,558	(23,649)	3,401	(128,055)	860,255
稅項	(62,788)	(1,848)	-	(26)	(64,662)
本年度溢利/(虧損)	945,770	(25,497)	3,401	(128,081)	795,593
分部資產	8,037,785	135,938	127,080	1,522,819	9,823,622
聯營公司	2,474	209,382	-	6,453	218,309
共同控制實體	-	-	-	-	-
應收一間共同控制實體款項	56,287	-	-	-	56,287
資產總值	8,096,546	345,320	127,080	1,529,272	10,098,218
負債總額	3,718,769	11,948	-	19,819	3,750,536
以下為其他分部項目：					
資本支出	710,437	3,667	-	14,374	728,478
折舊	4,865	2,539	-	3,765	11,169
租用土地及土地使用權攤銷					
— 扣除自收益表	190	335	-	-	525
— 於物業資本化	1,666	-	-	-	1,666
業務及其他應收賬款撇銷	814	38	-	-	852
收回已撇銷之業務應收賬款	1,712	-	-	-	1,712

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

6 分部資料(續)

(b) 地域分部資料

本集團在五個地域經營業務，分別為香港、中國、美國、英國及其他國家。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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	425,700	139,805	208,947	402,254
中國	1,484,554	158,163	383,245	316,160
美國	75,585	—	—	—
英國	40,543	—	—	—
其他國家	180,746	84,817	37,714	10,064
	2,207,128	382,785	629,906	728,478

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	4,638,633	4,363,251	6,974,598	6,644,683
中國	1,147,743	207,000	3,596,739	2,784,274
美國	—	—	—	—
英國	—	—	—	—
其他國家	478,318	476,761	683,751	669,261
	6,264,694	5,047,012	11,255,088	10,098,218

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)

截至二零一二年三月三十一日止年度

7 其他收入及收益淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入		
銀行存款	26,308	4,119
貸款及應收賬款	740	5,017
可供出售之金融資產之股息收入	1,954	–
因購入一間附屬公司而產生之負商譽	290,570	–
因重新計量先前持有一間聯營公司股本權益而產生之虧損	(135,560)	–
出售廢料	3,144	413
出售可供出售之金融資產之收益	237	499
延遲取得土地使用權所得賠償	2,923	–
因政府收回資產所得賠償淨額	–	32,390
已沒收售樓按金	1,472	–
收回已撇銷之業務應收賬款	–	1,712
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(161)	2,130
匯兌虧損淨額	(5,043)	(1,233)
雜項	10,402	4,760
	196,986	49,807

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

8 經營溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利已計入：		
投資物業租金收入毛額	126,610	116,717
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	22,825	8,944
並已扣除：		
已售物業成本	844,440	121,805
已售存貨成本	238,281	57,065
折舊	35,832	11,169
租用土地及土地使用權攤銷	3,022	525
墓園資產攤銷	8,212	–
業務及其他應收賬款撇銷	2,636	852
物業、廠房及設備減值	2,623	–
存貨減值	1,119	–
其他按金減值	34,955	–
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損	57,191	6,005
衍生金融工具之公平值虧損	3,500	13,700
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	168,247	85,835
退休福利成本(附註9)	4,862	3,651
土地及樓宇經營租約租金	16,502	14,102
投資物業支出	43,066	39,404
核數師酬金		
審核及審核相關服務	4,767	2,409
非審核服務	2,118	920

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

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、越南及蒙古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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	23,926	29,095
須於五年後全部償還之銀行借款	28,904	23,546
須於五年內全部償還之銀行透支	342	513
須於五年內全部償還之可換股票據	4,660	–
	57,832	53,154
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	(1,414)	(743)
待售物業	(1,787)	(5,639)
	54,631	46,772

以上分析乃根據有關協議所載之協定預設還款日期呈列融資費用，而包含按通知還款條文之銀行借款之融資費用已列入「須於五年內全部償還之銀行借款」組別內，儘管有關銀行可能選擇行使此項權利。

就物業發展借入之資金所採用之資本化利率為每年介乎 1.50% 至 5.85% (二零一一年：1.30% 至 5.85%)。

財務報告附註(續)

截至二零一二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
二零一二年					
莊紹綬先生	30	2,440	2,400	288	5,158
蕭莊秀純女士	20	600	-	45	665
高上智先生	20	2,064	696	12	2,792
莊家彬先生	20	-	-	-	20
莊家蕙小姐 ¹	20	1,200	-	12	1,232
呂立基先生	20	1,500	-	112	1,632
黃頌偉先生	20	1,674	-	12	1,706
陳普芬博士	100	-	-	-	100
石禮謙先生	100	-	-	-	100
方承光先生	100	-	-	-	100
	450	9,478	3,096	481	13,505
二零一一年					
莊紹綬先生	30	1,600	2,400	225	4,255
蕭莊秀純女士	20	600	-	45	665
高上智先生	20	2,099	696	12	2,827
莊家彬先生	20	960	-	12	992
呂立基先生	20	1,620	-	108	1,748
黃頌偉先生	20	1,620	-	12	1,652
陳普芬博士	100	-	-	-	100
石禮謙先生	100	-	-	-	100
方承光先生	100	-	-	-	100
	430	8,499	3,096	414	12,439

¹ 於二零一一年八月三十一日獲委任

支付予獨立非執行董事之酬金為300,000港元(二零一一年：300,000港元)。

財務報告附註(續)

截至二零一二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(二零一一年：四名)董事。向屬於本集團五名最高薪酬僱員其中一名(二零一一年：一名)僱員(並非董事)支付之酬金總額詳列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪酬、花紅及其他福利	1,940	1,944
退休金計劃供款	144	133
	2,084	2,077

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	6,000	55,000
海外利得稅	93	(83)
中國企業所得稅	107,170	(5,493)
中國土地增值稅	129,972	8,198
遞延稅項(附註39)	(21,665)	7,040
	221,570	64,662

香港利得稅根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一一年：16.5%)作出撥備。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。

攤佔截至二零一二年三月三十一日止年度聯營公司之稅項支出282,000港元(二零一一年：422,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。共同控制實體於截至二零一二年三月三十一日止年度並無稅項支出(二零一一年：零)。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

12 稅項(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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利	1,276,355	860,255
攤佔聯營公司業績	3,167	30,814
攤佔一間共同控制實體業績	35	214
	1,279,557	891,283
按稅率 16.5% (二零一一年：16.5%) 計算之稅項支出	211,127	147,062
其他國家不同稅率之影響	(31,656)	(2,269)
毋須課稅之收入	(153,987)	(73,500)
不可扣稅之開支	52,636	12,186
可扣稅之中國土地增值稅	(8,333)	(1,353)
動用以往未確認之稅務虧損	(13,028)	(42,829)
未確認之其他短暫差異及稅務虧損	34,839	21,722
往年度遞延稅項回撥及其他	–	(4,555)
	91,598	56,464
中國土地增值稅	129,972	8,198
稅項	221,570	64,662

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溢利8,297,000港元(二零一一年：8,047,000港元)。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

14 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 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2.0仙(二零一一年：港幣1.8仙)	31,597	28,008
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3.5仙(二零一一年：港幣3.2仙)	55,750	50,460
	87,347	78,468

於二零一二年六月二十八日，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3.5仙(二零一一年：港幣3.2仙)，總額為55,750,000港元(二零一一年：50,460,000港元)。總額55,750,000港元乃根據於二零一二年六月二十八日已發行之股份1,592,844,917股計算。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二零一三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

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利901,313,000港元(二零一一年：789,686,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,579,186,093(二零一一年：1,542,241,876)股計算。

由於本年度及上年度並無潛在攤薄之已發行股份，且一間附屬公司所發行之可換股票據具反攤薄作用，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

16 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	廠房 及機器 千港元	傢具 及裝置 千港元	其他資產 千港元	總額 千港元
成本值					
於二零一零年四月一日	71,321	31,455	48,454	47,996	199,226
匯率變動	5,384	1,553	1,426	805	9,168
增加	1,876	295	4,423	16,031	22,625
撥入待售物業	(11,532)	–	–	–	(11,532)
出售	–	(15,832)	(1,442)	(6,560)	(23,834)
於二零一一年三月三十一日	67,049	17,471	52,861	58,272	195,653
匯率變動	4,643	12	164	320	5,139
增加	–	7,554	2,227	11,753	21,534
撥自應收賬款及預付款項	–	–	–	68,884	68,884
購入一間附屬公司	125,783	344,837	47,314	5,821	523,755
出售	–	(4,110)	(5,318)	(5,363)	(14,791)
減值	–	(4,339)	(3,012)	(1,086)	(8,437)
於二零一二年三月三十一日	197,475	361,425	94,236	138,601	791,737
累積折舊及減值					
於二零一零年四月一日	17,225	30,077	32,651	36,508	116,461
匯率變動	1,661	1,531	855	596	4,643
年度折舊	1,493	414	4,550	4,712	11,169
撥入待售物業	(1,824)	–	–	–	(1,824)
出售	–	(15,700)	(1,389)	(6,016)	(23,105)
於二零一一年三月三十一日	18,555	16,322	36,667	35,800	107,344
匯率變動	86	11	130	214	441
年度折舊	7,078	11,660	6,384	10,710	35,832
購入一間附屬公司	23,575	273,658	41,226	4,878	343,337
出售	–	(3,558)	(4,415)	(4,850)	(12,823)
減值	–	(3,656)	(1,173)	(985)	(5,814)
於二零一二年三月三十一日	49,294	294,437	78,819	45,767	468,317
賬面淨值					
於二零一二年三月三十一日	148,181	66,988	15,417	92,834	323,420
於二零一一年三月三十一日	48,494	1,149	16,194	22,472	88,309

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

16 物業、廠房及設備(續)

本公司

	其他資產	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
成本值		
於年初及年終	532	532
累積折舊		
於年初	446	372
年度折舊	44	74
於年終	490	446
賬面淨值		
於年終	42	86

- (a) 其他資產包括電腦設備、汽車及遊艇。
- (b) 本集團賬面淨值23,264,000港元(二零一一年：零)之樓宇已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註37)。
- (c) 本集團之樓宇位於按下列租約年期持有之土地上：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港以外地區		
長期租約	21,041	20,771
中期租約	127,140	27,723
	148,181	48,494

- (d) 本集團總額15,730,000港元(二零一一年：1,612,000港元)、23,000港元(二零一一年：6,000港元)及20,079,000港元(二零一一年：9,551,000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。
- (e) 因應銷貨及提供服務分部之表現，管理層評估其有關物業、廠房及設備之減值，並將2,623,000港元(二零一一年：零)之減值列賬。可收回金額根據管理層所作之現金流量估算釐定，並已計及各有關物業、廠房及設備之預算使用年期。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

17 投資物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於年初	4,265,957	4,315,360
匯率變動	(2,497)	29,277
增加	51,489	124,668
撥自待售物業	–	10,631
出售	–	(685,000)
公平值變動	515,726	488,181
	4,830,675	4,283,117
重列為所持待售之投資物業(附註d)	–	(17,160)
於年終	4,830,675	4,265,957

(a) 本集團之投資物業按下列租約年期持有：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港		
長期租約	971,690	843,574
中期租約	3,402,680	2,996,260
	4,374,370	3,839,834
香港以外地區		
永久業權	380,445	372,983
長期租約	75,860	70,300
	456,305	443,283
	4,830,675	4,283,117

(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)於二零一二年三月三十一日按公開市值基準重估。

(c) 賬面淨值合共4,703,845,000港元(二零一一年：4,173,643,000港元)之投資物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註37)。

(d) 於二零一一年三月九日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立買賣協議，以代價約56,291,000港元出售一項香港投資物業。該項交易已於二零一一年四月十一日完成，所得收益淨額約38,160,000港元已於本年內入賬。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

18 租用土地及土地使用權

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於年初	13,748	12,979
匯率變動	823	1,316
購入一間附屬公司	74,446	–
撥入待發展/發展中物業	(2,359)	–
攤銷	(3,022)	(525)
出售	(102)	(22)
於年終	83,534	13,748

(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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
長期租約	1,694	4,095
中期租約	81,840	9,653
	83,534	13,748

(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1,694,000港元(二零一一年：零)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37)。

(c) 收益表內220,000港元(二零一一年：149,000港元)及2,802,000港元(二零一一年：376,000港元)之租用土地及土地使用權攤銷已分別計入銷售成本和行政費用及其他經營支出。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

19 待發展/發展中物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於年初	404,402	70,521
匯率變動	3,832	1,433
增加	128,609	352,359
資本化利息支出	1,414	743
撥自租用土地及土地使用權	2,359	–
撥自待售物業	149,903	2,721
撥入待售物業	(269,017)	(23,375)
於年終	421,502	404,402

(a) 本集團之待發展/發展中物業按下列租約年期持有：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港		
長期租約	98,746	241,402
香港以外地區		
永久業權	–	37,551
長期租約	171,376	19,410
中期租約	116,489	106,039
短期租約	34,891	–
	322,756	163,000
	421,502	404,402

(b) 於二零一一年三月三十一日，總額168,687,000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37)。

(c) 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4,000,000港元(二零一一年：1,666,000港元)已於該項目中作資本化。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

20 墓園資產

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
成本值		
於年初	—	—
購入一間附屬公司	567,066	—
匯率變動	17,596	—
於年終	584,662	—
累積攤銷		
於年初	—	—
購入一間附屬公司	39,616	—
年度攤銷	8,212	—
匯率變動	625	—
於年終	48,453	—
賬面淨值		
於年終	536,209	—

- (a) 墓園資產代表尚未開始發展之墓園之預付土地使用權的溢價及中國廣東肇慶市之墓園品牌。於二零一二年三月三十一日，本集團尚未取得有關土地使用權證，惟日後開始發展時將申領土地使用權證。
- (b) 墓園資產攤銷已計入行政費用及其他經營支出。
- (c) 因應墓園分部之表現，管理層就二零一二年三月三十一日之墓園資產作出減值評估。墓園資產之賬面值乃根據其估計可收回金額予以評估。管理層已委聘獨立估值師計量墓園資產之可收回金額，其採用貼現現金流量法評估墓園資產之使用價值。現金流量估算以管理層核准之財務預算為根據，當中須憑判斷作出估算及假設，而有關貼現率乃根據墓園業務之加權平均資金成本釐定。現金流量估算涵蓋十年期間，十年期間後之未來現金流量則視乎產品種類而採用介乎4%至25%之穩定增長率就另一段三十年期間作出推算。根據有關獨立估值師之評值，管理層認為二零一二年三月三十一日之墓園資產並無減值。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

21 附屬公司

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市投資，按成本值	888,708	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46。

22 聯營公司

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應佔資產淨值	10,669	218,309
投資，按成本值，淨額		
香港上市股份	-	205,907
非上市股份	2,479	2,479
	2,479	208,386
香港上市股份市值	-	84,180

應佔聯營公司資產淨值之變動分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於年初	218,309	241,269
攤佔除稅前虧損	(2,885)	(29,203)
攤佔稅項	(282)	(422)
因可換股票據轉換股份而產生之負商譽	-	3,472
當作於一間聯營公司權益之攤薄虧損	-	(4,661)
	(3,167)	(30,814)
因可換股票據轉換股份而增加	-	9,380
攤佔儲備	(19)	344
攤佔一間聯營公司之可換股票據權益儲備	-	(1,820)
當作出售一間聯營公司	(202,454)	-
已收股息收入	(2,000)	(50)
於年終	10,669	218,309

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

22 聯營公司(續)

聯營公司之資料詳載於財務報告附註47。

於二零一一年，收益表所列攤佔聯營公司業績包括Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)(本集團當時之上市聯營公司)之可換股票據轉換股份所產生之負商譽3,472,000港元，以及因勤達向第三者票據持有人發行新股份而當作於勤達權益攤薄之虧損4,661,000港元。因此，於二零一一年三月三十一日本集團於勤達之權益已變為44.6%。

本集團攤佔其聯營公司之年度收益及業績(就勤達而言，截至其已不再為本集團聯營公司之前一日止)以及於二零一二年(不包括勤達，因其已不再為本集團之聯營公司)及二零一一年三月三十一日之資產(包括商譽)及負債總額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	44,064	144,397
本年度虧損	(3,167)	(29,625)
資產	23,967	424,347
負債	(13,298)	(206,038)
資產淨值	10,669	218,309

於二零一一年五月，本集團與勤達就勤達按每持有一股現有股份獲配一股供股股份之基準及認購價為每股供股股份0.1港元之供股(「供股」)而訂立協議。本集團已承諾全數認購根據供股獲配之供股股份及包銷餘下之供股股份。供股已於二零一一年七月二十日完成，而由於有關包銷安排，本集團承接額外之勤達股份，以致本集團於勤達之權益由二零一一年三月三十一日之44.6%增至60.8%，因此勤達已成為本集團之附屬公司(附註43)。

本集團已確認因重新計量先前持有勤達為一間聯營公司之股本權益而產生之虧損淨額126,100,000港元，其中135,600,000港元虧損已列入本集團截至二零一二年三月三十一日止年度收益表之其他收入及收益淨額，而可換股票據權益儲備變現所產生之9,500,000港元收益已直接撥入本集團之保留溢利。所持有勤達(一間上市公司)股本權益之公平值乃按其上市股份於收購日之市價計算。

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新股份(二零一一年：零)。本集團已於年內在該尚未行使可換股票據之到期日按面值全數贖回其剩餘本金額約16,700,000港元。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

22 聯營公司(續)

於二零零九年八月，本集團以本金額60,000,000港元認購另一張勤達二零一四年到期之1厘可換股票據。於二零一一年，本集團將部份該可換股票據轉換為35,000,000股勤達新股份。年內本集團並無行使該可換股票據之換股權以轉換勤達新股份。該尚未行使可換股票據於二零一二年三月三十一日剩餘本金額約51,300,000港元。

於二零一一年三月三十一日及截至勤達已不再為本集團聯營公司之前一日止，上述兩張可換股票據以貸款及應收賬款(附註25)和衍生金融工具(附註34)列賬，而本集團以權益會計法將勤達之儲備變動列賬，其中包括攤佔勤達財務報告中權益內所列該兩張可換股票據之權益部份。因此，本集團已在該兩張可換股票據各別之衍生金融工具價值內撇銷其攤佔相關可換股票據之權益部份。

因勤達已成為本集團之附屬公司，於二零一二年三月三十一日，本集團列賬之二零一四年到期1厘可換股票據之貸款及應收賬款以及衍生金融工具已於綜合勤達之財務報告時與勤達列賬之該可換股票據之相應部份對銷。

23 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。

於截至二零一二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%(二零一一年：51%)。年內莊士中國集團應佔共同控制資產之虧損淨額為72,000港元(二零一一年：52,000港元)，而共同控制資產於二零一二年三月三十一日之資產淨值為149,475,000港元(二零一一年：142,445,000港元)。

於二零一二年三月三十一日，莊士中國集團向合營夥伴提供貸款之總額為12,397,000港元(二零一一年：11,934,000港元)(附註25(b))。莊士中國集團於該等共同控制資產之承擔的比例權益為2,904,000港元(二零一一年：2,889,000港元)。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

23 合營企業(續)

(b) 於一間共同控制實體之投資

於二零一零年，本集團與第三者在香港成立一間共同控制實體。該共同控制實體之資料如下：

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		
			二零一二年	二零一一年	
穎賓有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	50.0	50.0	物業發展及投資

下列數額為本集團應佔共同控制實體50%之收益及業績，以及資產及負債：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	-	-
本年度虧損	(35)	(214)
資產	176,172	173,322
負債	(176,438)	(173,553)
負債淨額	(266)	(231)

於二零一二年三月三十一日，本集團向該共同控制實體提供貸款之總額為58,951,000港元(二零一一年：56,518,000港元)(附註23(c))。年內攤佔該共同控制實體之虧損為35,000港元(二零一一年：214,000港元)，而攤佔之累計虧損已與本集團向其提供之貸款對銷。本集團於該共同控制實體之承擔的比例權益為4,840,000港元(二零一一年：2,834,000港元)。

於二零一二年三月三十一日，本公司就該共同控制實體獲取銀行信貸融資而作出117,000,000港元(二零一一年：117,000,000港元)之擔保(附註42)。

(c) 應收一間共同控制實體款項

應收一間共同控制實體款項為提供予該共同控制實體貸款以作為購入在香港之租用土地及土地使用權和物業發展之融資(附註23(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淨額償還。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

24 可供出售之金融資產

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港上市證券，按市值	74,537	69,633
非上市投資，按公平值	18,447	16,994
	92,984	86,627

(a) 本集團所持可供出售之金融資產變動分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於年初	86,627	74,978
增加	3,674	5,918
出售	(221)	(1,873)
在其他全面收入內確認之公平值變動	2,904	7,604
於年終	92,984	86,627

(b) 香港上市證券以港元為單位，而非上市投資則以美元為單位。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。

25 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按揭貸款(附註a)	2,011	364,006
一間聯營公司之可換股票據(附註22)	–	53,229
向合營夥伴提供貸款(附註b)	12,397	11,934
	14,408	429,169
列入應收賬款及預付款項(附註28)之即期部份		
按揭貸款(附註a)	–	(360,304)
	14,408	68,865

(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及其他在香港之獨立第三者。另請參閱附註28有關二零一一年結餘之其後結付情況。

(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23(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物業之銷售收益淨額償還。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

26 待售物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
落成物業	459,653	506,746
待售之租用土地及土地使用權	4,974	44,141
發展中物業	1,384,457	1,501,961
	1,849,084	2,052,848

(a) 本集團發展中物業之變動分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於年初	1,501,961	1,363,249
匯率變動	25,014	24,813
物業發展費用	423,694	208,124
資本化利息支出	1,787	5,639
出售	(190,463)	–
撥自待發展/發展中物業	269,017	23,375
撥入待發展/發展中物業	(149,903)	(2,721)
撥入落成物業	(496,650)	(109,887)
撥入投資物業	–	(10,631)
於年終	1,384,457	1,501,961

(b) 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港		
長期租約	223,958	–
中期租約	47,501	155,678
	271,459	155,678
香港以外地區		
永久業權	45,059	–
長期租約	1,491,450	1,857,587
中期租約	41,116	39,583
	1,577,625	1,897,170
	1,849,084	2,052,848

(c) 總額200,581,000港元(二零一一年：526,872,000港元)之待售物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註37)。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

27 存貨及待售墓園資產

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
存貨		
原料	30,382	1,416
在製品	13,050	597
製成品及商品	96,038	78,669
	139,470	80,682
減值	(14,757)	(6,000)
	124,713	74,682
待售墓園資產		
墓地及骨灰龕位	112,679	–
總額	237,392	74,682

於二零一二年三月三十一日，存貨中3,555,000港元(二零一一年：零)之製成品及商品乃以可變現淨值列賬，而待售墓園資產中100,338,000港元(二零一一年：零)之墓地及骨灰龕位預期將於結算日起計超過十二個月後才可變現。待售墓園資產乃位於香港以外地區按中期租約持有之土地上。

28 應收賬款及預付款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
業務應收賬款	102,575	32,231	–	–
其他應收賬款及預付款項	47,892	415,173	1,140	865
水電費及其他按金	425,203	514,733	–	–
	575,670	962,137	1,140	865

租金收入及管理費可預先收取，墓園業務之應收款項則按各別合約之條款結付。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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
少於30天	44,948	21,104
31至60天	19,790	3,275
61至90天	13,186	3,069
超過90天	24,651	4,783
	102,575	32,231

於二零一二年三月三十一日，本集團之業務應收賬款72,312,000港元(二零一一年：20,227,000港元)並無逾期未收，亦未減值。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

28 應收賬款及預付款項(續)

於二零一二年三月三十一日，本集團尚有30,263,000港元(二零一一年：12,004,000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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
少於30天	3,794	4,484
31至60天	5,941	75
61至90天	2,592	2,662
超過90天	17,936	4,783
	30,263	12,004

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392,459,000港元(二零一一年：416,503,000港元)，當中已計及34,955,000港元(二零一一年：零)之減值。

於二零一一年三月三十一日，其他按金亦包括購買物業、廠房及設備之按金68,884,000港元，而其他應收賬款包括源自按當時市場利率提供予本集團香港物業買家之按揭貸款即期部份之應收賬款360,304,000港元(附註25(a))。於二零一二年三月三十一日，該等應收賬款已獲結付。

於報告日期最大之信貸風險為上述各類應收款項之賬面值。本集團並未持有任何質押品作為抵押。

應收賬款及預付款項主要以港元、人民幣及美元為單位。

29 應收/應付附屬公司貸款及款項

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貸款	56,225	236,225
列入流動資產	–	(180,000)
	56,225	56,225
應收款項	1,959,408	1,759,965
減值	(1,410,236)	(1,410,236)
	549,172	349,729
應付款項	–	(304,494)

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

29 應收/應付附屬公司貸款及款項(續)

應收貸款並無抵押及按當時之市場利率計算利息。列入非流動資產之應收貸款未可於結算日後十二個月內收取。於二零一一年列入流動資產之應收貸款則可於結算日後十二個月內收取，並已於本年內全數結付。

應收/應付款項並無抵押，不計利息，且可按通知收取或償還。

30 公平值反映於損益之金融資產

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港上市證券，按市值	330,494	127,080

總額57,707,000港元(二零一一年：零)的公平值反映於損益之金融資產已就購買若干香港上市證券之衍生金融工具作為抵押(附註34)。

31 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行存款及現金	340,373	409,919	3,493	178,884
短期存款	1,549,872	1,126,884	882,826	1,093,967
	1,890,245	1,536,803	886,319	1,272,851

短期存款之實際利率介乎每年0.001%至3.10%(二零一一年：0.001%至2.25%)，其平均到期日介乎1至366日(二零一一年：1至365日)。

總額721,000港元(二零一一年：840,000港元)之現金及銀行結存已就本集團獲取財務擔保融資作為抵押(附註42)。

總額10,635,000港元(二零一一年：21,962,000港元)之現金及銀行結存須受限制，僅可用於支付若干待售物業之發展費用，以及償還此等物業之銀行借款。

人民幣結存兌換外幣及將有關外幣現金及銀行結存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。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

31 現金及銀行結存(續)

現金及銀行結存以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	1,352,286	1,324,963	885,437	1,272,788
人民幣	407,727	188,939	-	-
美元	120,025	14,810	802	16
其他	10,207	8,091	80	47
	1,890,245	1,536,803	886,319	1,272,851

32 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
業務應付賬款	54,019	8,595	-	-
其他應付賬款及應計開支	242,720	150,898	2,465	2,285
應付非控制性權益款項	1,782	416	-	-
租約及其他按金	42,856	33,273	-	-
	341,377	193,182	2,465	2,285

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
少於30天	26,876	3,088
31至60天	11,163	3,817
超過60天	15,980	1,690
	54,019	8,595

本集團其他應付賬款及應計開支主要為涉及本集團之物業發展項目建築費用之應付款項及應計費用。

其他應付賬款包括應付一間聯營公司款項4,057,000港元(二零一一年：3,401,000港元)。應付該聯營公司及非控制性權益款項均無抵押，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及人民幣為單位。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

33 已收取售樓按金

已收取售樓按金為本集團就在香港及中國銷售物業已收取惟並未於本年內確認為收益之售樓按金。在已收取之售樓按金中，125,004,000港元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。於二零一二年三月三十一日，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，而相應之售樓按金已於本年內確認為收益。

34 衍生金融工具

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動負債		
購買若干香港上市證券之衍生金融工具，按公平值	3,500	–
非流動負債		
一間聯營公司可換股票據按公平值列賬之衍生金融工具， 撤銷攤佔於二零一一年該聯營公司之可換股票據權益儲備， 並於二零一二年全數對銷(附註22)	–	2,566

於二零一二年三月三十一日，本集團持有承擔購買若干約51,400,000港元之香港上市證券之衍生金融工具。若干總額57,707,000港元的公平值反映於損益之金融資產已就該等衍生金融工具作為抵押(附註30)。

35 股本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
法定股本：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	625,000	625,000
	股份數目	數額 千港元
按每股0.25港元已發行及繳足之股本：		
於二零一零年四月一日	1,528,730,106	382,183
二零一零年以股代息之末期股息及二零一一年以股代息之中期股息 (附註14)	48,142,044	12,035
於二零一一年三月三十一日	1,576,872,150	394,218
二零一一年以股代息之末期股息及二零一二年以股代息之中期股息 (附註14)	15,972,767	3,993
於二零一二年三月三十一日	1,592,844,917	398,211

所有新股份與現有股份享有同等權益。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

35 股本(續)

於二零零二年八月三十日舉行之股東週年大會上，本公司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逾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。因該計劃將於二零一二年八月屆滿，董事會建議採納一項新購股權計劃，惟此須待本公司股東於本公司股東週年大會上批准後方可作實。

36 儲備

本集團

	資本		法定儲備	投資	可換股票據		匯兌儲備	保留溢利	擬派	總額
	股份溢價	贖回儲備			資本儲備	重估儲備				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一零年四月一日	684,478	4,462	419,537	349	24,277	11,247	(42,416)	3,059,226	30,575	4,191,735
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	789,686	-	789,686
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	-	41,702	-	-	41,702
攤估聯營公司儲備	-	-	1,732	-	-	(1,732)	344	-	-	344
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	5,497	-	-	-	-	5,497
已付二零一零年以股代息之末期股息	14,665	-	-	-	-	-	-	-	(30,575)	(15,910)
已付二零一一年以股代息之中期股息	15,802	-	-	-	-	-	-	(28,008)	-	(12,206)
擬派二零一一年以股代息之末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(50,460)	50,460	-
於二零一一年三月三十一日	714,945	4,462	421,269	349	29,774	9,515	(370)	3,770,444	50,460	5,000,848
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	901,313	-	901,313
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	-	19,055	-	-	19,055
攤估一間聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(11)	-	-	(11)
出售一間聯營公司時之儲備變現	-	-	-	-	-	(9,515)	(3,723)	9,515	-	(3,723)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	797	-	-	-	-	797
已付二零一一年以股代息之末期股息	1,175	-	-	-	-	-	-	-	(50,460)	(49,285)
已付二零一二年以股代息之中期股息	6,048	-	-	-	-	-	-	(31,597)	-	(25,549)
擬派二零一二年以股代息之末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(55,750)	55,750	-
於二零一二年三月三十一日	722,168	4,462	421,269	349	30,571	-	14,951	4,593,925	55,750	5,843,445

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)

截至二零一二年三月三十一日止年度

36 儲備(續)

本公司

	股份溢價	資本 贖回儲備	實繳盈餘	保留溢利	擬派 末期股息	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一零年四月一日	684,478	4,462	196,313	1,151,708	30,575	2,067,536
年度溢利	-	-	-	8,047	-	8,047
已付二零一零年以股代息之末期股息	14,665	-	-	-	(30,575)	(15,910)
已付二零一一年以股代息之中期股息	15,802	-	(28,008)	-	-	(12,206)
擬派二零一一年以股代息之末期股息	-	-	(50,460)	-	50,460	-
於二零一一年三月三十一日	714,945	4,462	117,845	1,159,755	50,460	2,047,467
年度溢利	-	-	-	8,297	-	8,297
已付二零一一年以股代息之末期股息	1,175	-	-	-	(50,460)	(49,285)
已付二零一二年以股代息之中期股息	6,048	-	(31,597)	-	-	(25,549)
擬派二零一二年以股代息之末期股息	-	-	(55,750)	-	55,750	-
於二零一二年三月三十一日	722,168	4,462	30,498	1,168,052	55,750	1,980,930

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。本公司於二零一二年三月三十一日之可供分派儲備總額為1,254,300,000港元(二零一一年：1,328,060,000港元)。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

37 借款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	14,511	–
長期銀行借款	26,760	–
	41,271	–
有抵押長期銀行借款	2,294,463	2,562,615
銀行借款總額	2,335,734	2,562,615

長期銀行借款分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
長期銀行借款		
須於五年內全部償還*	961,419	1,153,455
須於五年後全部償還*	1,359,804	1,409,160
	2,321,223	2,562,615
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(424,374)	(162,063)
一年後到期及包含按通知還款條文之部份	(13,440)	–
	(437,814)	(162,063)
	1,883,409	2,400,552

* 不計及任何按通知還款條文之影響

本集團之銀行借款乃以若干附屬公司之股份及賬面總值4,929,384,000港元(二零一一年：4,869,202,000港元)之若干物業、廠房及設備，投資物業，租用土地及土地使用權以及待售物業作為抵押，並由本公司及勤達提供擔保，而銀行借款1,702,804,000港元(二零一一年：1,776,160,000港元)亦以轉讓租金收入作為抵押。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

37 借款(續)

銀行借款須於下列期間償還(有關到期款項乃根據貸款協議所載之協定預設還款日期呈列，且不計及任何按通知還款條文之影響)：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	438,885	162,063
第二年內	388,925	609,432
第三至第五年內	511,159	705,420
五年後	996,765	1,085,700
	2,335,734	2,562,615

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年0.95%至7.11%(二零一一年：0.86%至5.85%)，而其採用借貸利率每年0.95%至7.11%(二零一一年：0.86%至5.85%)將現金流量貼現計算之公平值乃接近其賬面值。

銀行借款以下列貨幣為單位：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	2,077,898	2,205,028
人民幣	59,159	154,376
馬來西亞元	198,677	203,211
	2,335,734	2,562,615

銀行借款承受之利率變動風險及合約重新訂價日期如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
六個月或以下	2,293,795	2,408,239
六至十二個月	41,939	154,376
	2,335,734	2,562,615

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

38 可換股票據

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可換股票據 按賬面值	46,343	–
按本金額	61,750	–

該可換股票據由勤達(本集團之一間上市附屬公司)於二零零七年九月十九日按本金額130,000,000港元發行予其一名股東。該可換股票據以港元為單位，其到期日為二零一四年八月三日，息票利率為每年1%，而換股價為每股0.223港元。其於年內之實際利率為每年14.86%。

該可換股票據賦予持有人選擇權於到期日前五個辦公日之前任何辦公日將本金額全數或部份轉換為勤達之普通股。除非之前已進行換股，該可換股票據將於其到期日按面值予以贖回。

勤達亦已發行另外兩張可換股票據予本集團，其中一張已於年內之到期日按面值全數予以贖回，餘下一張則已於勤達成為本集團附屬公司時在本集團之財務報告內對銷。詳情另請參閱附註22。

39 遞延稅項負債

本集團遞延稅項負債之變動淨額如下：

	千港元
本集團	
於二零一零年四月一日	182,531
匯率變動	188
扣除自收益表(附註12)	7,040
於二零一一年三月三十一日	189,759
購入一間附屬公司	179,577
匯率變動	5,153
計入收益表(附註12)	(21,665)
於二零一二年三月三十一日	352,824

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

39 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	投資物業重估	加速折舊	總額	稅務虧損
			免稅額		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一零年四月一日	180,912	778	19,440	201,130	(18,599)
匯率變動	34	62	92	188	-
扣除自/(計入)收益表	5,394	1,594	4,000	10,988	(3,948)
於二零一一年三月三十一日	186,340	2,434	23,532	212,306	(22,547)
購入一間附屬公司	177,232	-	2,345	179,577	-
匯率變動	5,051	102	-	5,153	-
(計入)/扣除自收益表	(20,085)	579	7,372	(12,134)	(9,531)
於二零一二年三月三十一日	348,538	3,115	33,249	384,902	(32,078)

公平值收益之遞延稅項負債為物業及資產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1,611,000,000港元(二零一一年：1,400,000,000港元)產生之遞延稅項資產265,800,000港元(二零一一年：231,000,000港元)及加速折舊免稅額之短暫差異2,000,000港元(二零一一年：2,300,000港元)產生之遞延稅項資產300,000港元(二零一一年：400,000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。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

40 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。

41 承擔

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業發展費用和物業、廠房及設備	560,027	508,000
可供出售之金融資產	-	18,521
	560,027	526,521

(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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	16,879	14,659
第二至第五年內	16,715	28,627
	33,594	43,286

(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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	85,250	85,213
第二至第五年內	36,934	74,933
五年後	3,299	5,305
	125,483	165,451

本集團按多項於二零一二年至二零二五年(二零一一年：二零一一年至二零二五年)屆滿之協議出租物業。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

42 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就附屬公司之銀行借款而作出擔保(附註37)	-	-	2,243,344	2,041,240
就一間共同控制實體之銀行借款而 作出擔保(附註23(b))	-	-	117,000	117,000
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	351,573	193,712	-	-
	351,573	193,712	2,360,344	2,158,240

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。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，有關財務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721,000港元(二零一一年：840,000港元)已就本集團提供該等財務擔保作為抵押(附註31)。

43 業務合併

於二零一一年五月，本集團與勤達(前為本公司擁有44.6%權益之上市聯營公司)就勤達之供股而訂立協議。本集團全數認購根據供股獲配之供股股份及包銷餘下之供股股份。供股於二零一一年七月二十日完成，而本集團所持勤達之權益已由44.6%增加至60.8%，故勤達已成為本集團之附屬公司。詳情另請參閱附註22。

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

43 業務合併(續)

列於其他收入及收益淨額約290,600,000港元之負商譽主要源自每股0.1港元之供股認購價與勤達每股賬面資產淨值之差額。已確認之負商譽預計將毋須繳納所得稅。下表概列代價、於收購日已確認之購入資產及承擔負債數額、收購相關費用以及業務合併之現金流量分析：

	千港元
代價：	
就供股支付之現金	84,877
持有勤達為一間聯營公司之股本權益之公平值	51,197
	136,074
已按公平值確認之可識別購入資產及承擔負債數額：	
物業、廠房及設備	180,418
租用土地及土地使用權	74,446
墓園資產	527,450
存貨	53,811
待售墓園資產	116,813
應收賬款及預付款項	110,051
可退回稅款	350
現金及銀行結存	179,575
應付賬款及應計費用	(100,901)
應付稅項	(7,215)
銀行借款	(96,161)
可換股票據	(77,383)
遞延稅項負債	(179,577)
可識別資產淨值總額	781,677
非控制性權益	(355,033)
負商譽	(290,570)
	136,074
收購相關費用(已列入本集團截至二零一二年三月三十一日止年度收益表之 行政費用及其他經營支出)	1,000
業務合併之現金流量分析：	
已就供股支付之現金代價	(84,877)
已購入之現金及銀行結存	179,575
業務合併之現金流入淨額	94,698

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

43 業務合併(續)

於收購時並無已識別之任何或然代價安排或任何或然負債。本集團根據非控制性權益應佔勤達之資產淨值比例而予以確認。

於收購日至二零一二年三月三十一日止期間，勤達為本集團貢獻收益231,200,000港元及虧損淨額52,400,000港元。假設收購事項於二零一一年四月一日進行，則於截至二零一二年三月三十一日止年度勤達對本集團之收益貢獻應約為300,400,000港元，而本公司普通股股東應佔之業績則應差別不大。

44 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營活動所得/(使用)現金之對賬

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利	1,334,188	938,055
利息收入	(27,048)	(9,136)
可供出售之金融資產之股息收入	(1,954)	–
折舊	35,832	11,169
租用土地及土地使用權攤銷	3,022	525
墓園資產攤銷	8,212	–
投資物業之公平值變動	(515,726)	(488,181)
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)淨額	161	(2,130)
出售投資物業之收益淨額	(38,160)	(503,742)
出售可供出售之金融資產之收益	(237)	(499)
因購入一間附屬公司而產生之負商譽	(290,570)	–
因重新計量先前持有一間聯營公司股本權益而產生之虧損	135,560	–
因政府收回資產所得賠償淨額	–	(32,390)
業務及其他應收賬款撇銷	2,636	852
物業、廠房及設備減值	2,623	–
存貨減值	1,119	–
其他按金減值	34,955	–
衍生金融工具之公平值虧損	3,500	13,700
營運資金變動前之經營溢利/(虧損)	688,113	(71,777)
貸款及應收賬款減少/(增加)	394,211	(357,629)
租用土地及土地使用權、待發展/ 發展中物業及待售物業減少/(增加)	273,204	(393,633)
存貨及待售墓園資產減少	6,795	4,335
應收賬款及預付款項減少/(增加)	18,596	(257,356)
公平值反映於損益之金融資產增加	(203,414)	(80,392)
受限制銀行結存減少/(增加)	125,004	(125,004)
應付賬款及應計費用減少	(8,686)	(72,043)
已收取售樓按金(減少)/增加	(520,744)	573,091
經營活動所得/(使用)現金	773,079	(780,408)

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

44 綜合現金流量表附註(續)

(b) 現金及現金等值分析

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金及銀行結存	1,890,245	1,536,803
已抵押銀行存款	(721)	(840)
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(765)	(5,959)
	1,888,759	1,530,004

45 財務報告批准

財務報告已於二零一二年六月二十八日獲董事會批准。

46 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
			二零一二年	二零一一年	
# 鞍山莊士置業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	57.0	57.0	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170,000,000元 (二零一一年： 人民幣160,000,000元)	57.0	57.0	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	57.0	57.0	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	57.0	57.0	投資控股
China Policy Limited	英屬處女群島/ 越南	面值1美元股份1股	100.0	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	57.0	57.0	投資控股

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

46 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
			二零一二年	二零一一年	
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	57.0	57.0	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	57.0	57.0	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	57.0	57.0	投資控股
Chuang's China Treasury Limited	開曼群島/香港	面值1美元股份1股	57.0	57.0	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	100.0	100.0	投資控股
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	57.0	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	57.0	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	57.0	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	57.0	投資控股
# Chuang's-Edelweiss LLC	蒙古國	每股面值1美元 股份100,000股	53.0	53.0	物業發展及投資
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

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

46 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
			二零一二年	二零一一年	
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
@ 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
莊士地產發展有限公司	香港	每股面值1港元 股份300,000,000股	100.0	100.0	投資控股
Chuang's Properties Mongolia Limited	英屬處女群島/ 蒙古國	面值1美元股份1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
莊士地產代理有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業代理服務
# 東莞莊士房地產開發 有限公司	中國	人民幣135,420,000元	57.0	57.0	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	57.0	57.0	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	48.5	48.5	投資控股
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	100.0	物業發展及投資

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

46 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
			二零一二年	二零一一年	
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
# 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	物業發展及投資
#△ 聚福寶發展有限公司	香港	每股面值10港元 股份1,000股	53.2	39.0	投資控股
#△ 四會聚福寶華僑陵園 有限公司	中國	36,380,000港元	50.7	37.2	在中國發展及建設 墓園和提供相關 管理服務
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
@ 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
#△ 廣東省博羅縣圓洲勤達印務 有限公司	中國	12,503,119美元	60.8	44.6	印刷製品生產 及銷售
# 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	57.0	物業發展及投資
^# 湖南漢業房地產開發 有限公司	中國	人民幣25,000,000元	30.8	30.8	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	物業發展及投資

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

46 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
			二零一二年	二零一一年	
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
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	100.0	57.0	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
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
*#Δ 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2,207,208,278 (二零一一年: 1,103,604,139)股	60.8	44.6	投資控股
#Δ 勤達印刷(香港)有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.8	44.6	印刷製品銷售
#Δ 勤達印刷國際有限公司	香港	每股面值1港元 股份7,000股	60.8	44.6	印刷製品銷售
# Mongolia Property Development LLC	蒙古國	每股面值100美元 股份1,000股	100.0	100.0	物業發展及投資
安盈投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	57.0	57.0	物業發展及投資

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

46 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
			二零一二年	二零一一年	
Option Success Limited	英屬處女群島/ 蒙古國	面值1美元股份1股	100.0	100.0	投資控股
@ 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
銀昌投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	57.0	57.0	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	57.0	物業發展及投資
# 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
#Δ 成富投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.8	44.6	投資控股
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
#^ 廈門佻家濱海度假村 有限公司	中國	人民幣75,000,000元	33.9	33.9	物業及酒店發展 及投資

財務報告附註(續)

截至二零一二年三月三十一日止年度

46 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
			二零一二年	二零一一年	
遠生金屬製品(1988) 有限公司(後稱 遠生鐘錶實業有限公司)	香港	每股面值1港元 股份1,000,000股	57.0	57.0	製造及銷售手錶 配件
<p>* 在香港上市</p> <p>@ 由本公司直接持有</p> <p># 非由羅兵咸永道會計師事務所審核其財務報告</p> <p>^ 於二零一二年三月三十一日，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%(二零一一年：57.0%)股本權益。因此，此等公司列為本集團之附屬公司。</p> <p>△ 於二零一二年三月三十一日，此等公司為勤達之附屬公司，而於供股完成後本集團持有勤達之60.8%股本權益。於二零一一年三月三十一日，勤達僅為本集團之聯營公司，因本集團當時只持有其44.6%股本權益。</p>					

47 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
			二零一二年	二零一一年	
# 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2,207,208,278 (二零一一年： 1,103,604,139)股	60.8	44.6	投資控股
#^ 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	14.3	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
<p>* 在香港上市</p> <p># 非由羅兵咸永道會計師事務所審核其財務報告</p> <p>^ 於二零一二年三月三十一日，莊士中國持有Treasure Auctioneer International Limited之25%(二零一一年：25%)股本權益。因此，該公司為本集團之聯營公司。</p> <p>△ 於二零一二年三月三十一日，本集團持有勤達之60.8%股本權益，因勤達於供股完成後已成為本集團之附屬公司。於二零一一年三月三十一日，勤達為本集團之聯營公司。</p>					

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二零一二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			
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%
香島道37號 A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	100.0%
馬來西亞			
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 成都數碼廣場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. 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
香港 Parkes Residence 佐敦 白加士街91-105號 九龍內地段1511號、 九龍內地段1510號 A段餘段、D段、E段、 C段第2分段、 C段餘段、B段及餘段	拆卸工程 進行中	二零一四年	住宅/商業	地盤面積— 約5,537平方呎 總樓面面積— 約44,000平方呎	100.0%
寶珊道 28號屋及30號屋 內地段6070號	拆卸工程 已完成	不適用	住宅	地盤面積— 約10,000平方呎 總樓面面積— 約40,365平方呎	50.0%
越南 綠景花園 胡志明市 守德郡	規劃階段	不適用	住宅/商業	地盤面積— 約20,300平方米 總樓面面積— 約94,000平方米	70.0%
台灣 莊苑 台北市 信義區	上蓋建築工程 已完成	二零一二年 第四季	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%
蒙古國 國際金融中心 烏蘭巴托 蘇赫巴托爾區 Chinggis Avenue	地基工程 已展開	二零一五年	商業	地盤面積— 約3,272平方米 總樓面面積— 約39,120平方米	100.0%
The Edelweiss Residence 烏蘭巴托 蘇赫巴托爾區	規劃階段	不適用	住宅/商業	地盤面積— 約5,600平方米 總樓面面積— 約41,000平方米	53.0%

主要物業資料(續)

2. 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					
—A、B、C、D、E座	已完工	已完工	住宅	地盤面積— 約53,519平方米 未出售總樓面面積— 約32,978平方米 (及257個停車位)	57.0%
—第二期	施工中	二零一二至 二零一四年	住宅	地盤面積— 約69,511平方米 總樓面面積— 約147,323平方米	57.0%
			商業	總樓面面積— 約900平方米	57.0%
—第三期	總體規劃 已完成	二零一三年後	物業綜合發展區	地盤面積— 約91,987平方米 總樓面面積— 約163,054平方米	57.0%
			商業	總樓面面積— 約2,639平方米	57.0%
廣東省東莞市 莊士新都					
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1,968平方米 (及254個停車位)	57.0%
濱江豪園					
—第一期	已完工	已完工	住宅	地盤面積— 約23,775平方米 未出售總樓面面積— 約27,683平方米 (及169個停車位)	57.0%
			商業	總樓面面積— 約6,666平方米	57.0%

主要物業資料(續)

2. 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)					
濱江豪園(續)					
— 第二期	施工中	二零一三至 二零一四年	住宅	地盤面積— 約9,500平方米 總樓面面積— 約61,272平方米	57.0%
			商業	總樓面面積— 約6,026平方米	57.0%
— 第三期	規劃階段	不適用	物業綜合發展區	地盤面積— 約158,576平方米 總樓面面積— 約355,842平方米	57.0%
福建省廈門市 渡假村及別墅	施工中	二零一三年 年中	渡假村及別墅	地盤面積— 約27,574平方米 總樓面面積— 約18,000平方米	33.9%
遼寧省鞍山市 莊士•中心城	總體規劃 進行中	不適用	物業綜合發展區	地盤面積— 約11,000平方米 總樓面面積— 約100,000平方米	57.0%
遼寧省鞍山市 莊士廣場	規劃階段	不適用	物業綜合發展區	地盤面積— 約39,500平方米 總樓面面積— 約390,000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19,779平方米	30.8%
	已完工	已完工	住宅/商業	總樓面面積— 約10,200平方米	30.8%
四川省成都市 莊士•香樹春天	規劃階段	不適用	住宅/商業	地盤面積— 約30,000平方米	29.1%

財務資料概要

業績

	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	二零一二年 千港元
收益	472,453	283,456	560,887	382,785	2,207,128
普通股股東應佔溢利/(虧損)	468,889	(273,828)	915,684	789,686	901,313
每股盈利/(虧損)(港幣仙)	31.66	(18.30)	60.45	51.20	57.07
每股股息(港幣仙)					
中期	1.50	1.00	1.00	1.80	2.00
末期	2.00	0.50	2.00	3.20	3.50
總額	3.50	1.50	3.00	5.00	5.50

資產及負債

	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	二零一二年 千港元
非流動資產	4,290,236	4,102,076	4,936,671	5,202,504	6,372,086
流動資產	3,065,879	3,173,402	3,632,098	4,895,714	4,883,002
資產總值	7,356,115	7,275,478	8,568,769	10,098,218	11,255,088
負債總額	(2,755,712)	(2,860,859)	(3,135,472)	(3,750,536)	(3,536,371)
非控制性權益	(865,767)	(816,637)	(859,379)	(952,616)	(1,477,061)
股東資金	3,734,636	3,597,982	4,573,918	5,395,066	6,241,656
每股資產淨值(港元)	2.51	2.38	2.99	3.42	3.92

淨負債與資本比率

	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	二零一二年 百萬港元
現金及銀行結存和有價證券 投資	1,280.1	1,187.6	1,001.5	1,788.9 [@]	2,220.7
銀行借款	1,929.1	2,361.6	2,529.7	2,562.6	2,335.7
淨負債與資本比率(%)	17.4	32.6	33.4	14.3	1.8

[@] 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。

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 Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 謹訂於二零一二年八月三十一日(星期五)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. 省覽截至二零一二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. (a) 重選蕭莊秀純女士為執行董事；
(b) 重選莊家蕙小姐為執行董事；
(c) 重選黃頌偉先生為執行董事；
(d) 重選方承光先生為獨立非執行董事；
(e) 授權董事會釐定董事之酬金。
4. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金。
5. 考慮並酌情通過下列之決議案為本公司之普通決議案(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0.25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

股東週年大會通告(續)

(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。」

(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) 根據本公司任何購股權計劃授出之任何購股權獲得行使；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

股東週年大會通告(續)

(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)。」

股東週年大會通告(續)

(C) 「動議待第5(A)號及第5(B)號決議案通過後，擴大第5(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5(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。」

(D) 「動議：

待聯交所上市委員會批准因行使根據本公司新購股權計劃(見述於本公司於本大會通告同一日期寄發予股東之通函，其註有「A」符號之印本已提呈本大會，並由本大會主席簽署以資鑑別(「新購股權計劃」))授出之任何購股權而將發行之股份上市及買賣後，批准及採納新購股權計劃之規則，並授權本公司董事授出購股權和配發、發行及處理根據新購股權計劃所授任何購股權之行使而須發行之股份，以及採取及辦理一切必要或權宜之步驟及事項以使新購股權計劃生效。」

(E) 「動議：

待聯交所上市委員會批准因行使根據Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)新購股權計劃(見述於本公司於本大會通告同一日期寄發予股東之通函，其註有「B」符號之印本已提呈本大會，並由本大會主席簽署以資鑑別(「新莊中計劃」))授出之任何購股權而將發行莊士中國股本中每股面值0.05港元之普通股(「莊中股份」)上市及買賣後，批准莊士中國採納新莊中計劃之規則，並授權本公司董事批准就新莊中計劃之規則作出聯交所可接納或不反對之任何修訂，以及採取及辦理一切必要或權宜之步驟及事項以使新莊中計劃生效。」

股東週年大會通告(續)

(F) 「動議：

待聯交所上市委員會批准因行使根據Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)新購股權計劃(見述於本公司於本大會通告同一日期寄發予股東之通函，其註有「C」符號之印本已提呈本大會，並由本大會主席簽署以資鑑別(「新勤達計劃」))授出之任何購股權而將發行勤達股本中每股面值0.1港元之普通股(「勤達股份」)上市及買賣後，批准勤達採納新勤達計劃之規則，並授權本公司董事批准就新勤達計劃之規則作出聯交所可接納或不反對之任何修訂，以及採取及辦理一切必要或權宜之步驟及事項以使新勤達計劃生效。」

6. 考慮並酌情通過下列之決議案為本公司之特別決議案(無論有否修訂)：

特別決議案

(A) 「動議：

按以下方式修訂本公司之公司細則(「公司細則」)：

(a) 公司細則第1條

刪除現有「本公司」之釋義，並以下列釋義取代：

「「本公司」 Chuang's Consortium International Limited 莊士機構國際有限公司。」；

(b) 公司細則第44條

刪除現有公司細則第44條第一句，並以下列字句取代：

「除根據公司法或本公司細則股東名冊暫停辦理登記外，股東名冊及股東分冊(按適用情況)必須於每個營業日上午十時正至中午十二時正在辦事處或根據公司法存管股東名冊之其他地點免費供公眾人士查閱。」；

股東週年大會通告(續)

(c) 公司細則第89條

刪除現有公司細則第89條「有權出席就發出有關通告而召開之大會及於會上表決之股東(並非擬選任之人士)」字句，並以下列字句取代：

「一名或多名持有或合共持有本公司面值不少於5%之任何類別已發行股份且有權出席就發出有關通告而召開之大會及於會上表決之股東(並非擬選任之人士)」；及

(d) 公司細則第138條

在現有公司細則第138條起首加入下列字句：

「倘若會令本公司無法償付到期之負債或令其資產之可變現價值變成低於其負債，則」。

(B) 「動議：

待本大會通告所載第6(A)號特別決議案通過後，採納一套新訂之公司細則(其已綜合本大會通告所載第6(A)號決議案載述之所有建議修訂及先前根據本公司股東於股東大會通過之決議案作出之所有修訂，而註有「D」符號之印本已提呈本大會，並由本大會主席簽署以資鑑別)為本公司之新訂公司細則，以替代及取締本公司現有之公司細則，由即時起生效。」

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，二零一二年七月三十日

股東週年大會通告(續)

附註：

1. 凡有權出席本股東週年大會(「股東週年大會」)及投票之股東，均可委派一名或多於一名之代表出席並代其投票。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，必須於股東週年大會(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. 為確定有權出席股東週年大會及投票之股東名單，本公司將於二零一二年八月二十八日(星期二)至二零一二年八月三十一日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及投票，股東須於二零一二年八月二十七日(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。
4. 董事會建議宣派以股代息之末期股息每股港幣3.5仙(附有收取現金之選擇權)。
5. 擬派末期股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。股東收取擬派末期股息之記錄日期為二零一二年九月十二日(星期三)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一二年九月六日(星期四)至二零一二年九月十二日(星期三)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於二零一二年九月五日(星期三)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。
6. 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，另載於本公司二零一二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.chuangs-consortium.com