



莊士中國
投資有限公司

2014
業 績 報 告



莊士 • 映蝶藍灣



濱江豪園



莊士 • 中心城

目錄

主席報告書	2
公司資料	38
榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料	41
企業管治報告書	45
董事會報告書	58
獨立核數師報告書	65
綜合收益表	67
綜合全面收益表	68
綜合資產負債表	69
資產負債表	70
綜合現金流量表	71
綜合權益變動表	72
綜合財務報告附註	73
主要物業資料	130
財務資料概要	132
股東週年大會通告	133

主席 報告書

財務回顧

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的收益增加58.0%至804,700,000港元(二零一三年：509,500,000港元)，其中中華人民共和國(「中國」)物業銷售額約783,000,000港元(二零一三年：485,600,000港元)、租金及管理費收入10,900,000港元(二零一三年：8,700,000港元)以及來自製造業務的收入10,800,000港元(二零一三年：15,200,000港元)。

回顧年度內的毛利增加51.0%至276,800,000港元(二零一三年：183,300,000港元)，主要由於中國物業銷售增加所致。其他收入及收益淨額增至137,900,000港元(二零一三年：31,700,000港元)，主要由於二零一三年五月二十七日公佈出售一間附屬公司的收益，以及將物業從待售物業轉撥至投資物業產生之公平值收益。其他收入及收益淨額的明細載於本報告之綜合財務報告附註7內。於回顧年度，本集團因中國投資物業公平值變動帶來微利1,700,000港元(二零一三年：32,100,000港元)。

成本方面，銷售及推廣支出增加64.8%至49,600,000港元(二零一三年：30,100,000港元)，主要由於物業銷售增加及推出新項目的推廣支出所致。由於年內整體成本上升及本集團業務活動增加，以及就重組本集團製造業務而作出若干一次性之撥備，行政費用及其他經營支出增加24.3%至155,700,000港元(二零一三年：125,300,000港元)。

由於年內於中國之銀行借款增加，融資費用增至1,100,000港元(二零一三年：700,000港元)。攤佔一間聯營公司溢利為800,000港元(二零一三年：虧損500,000港元)，乃因本集團持有富得拍賣行(Treasure Auctioneer

以心實現

您想的家

International Limited)(「富得拍賣行」)25%權益產生。稅項上升至104,400,000港元(二零一三年：54,400,000港元)，主要由於中國物業銷售額增加而產生的土地增值稅及企業所得稅撥備所致。

綜合上述各項因素，截至二零一四年三月三十一日止年度本公司權益持有人應佔溢利增加約173.0%至110,300,000港元(二零一三年：40,400,000港元)。每股盈利為港幣7.00仙(二零一三年：港幣2.62仙)。

股息

由於本集團需為各項目及業務和收購合適之投資預留營運資金，董事會議決在即將舉行之本公司股東週年大會上建議本公司股東批准派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4.0仙(二零一三年：港幣2.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零一四年十一月十四日或之前以配發新股份之方式派付予二零一四年十月三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0.05港元)，或本公司股份於截至及包括二零一四年十月三日止連續五個交易日在聯交所之平均收市價(兩項以較高者為準)計算。本公司將盡快向股東寄發一份載有以股代息計劃詳情之通函及一份選擇表格。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣 1.0 仙(二零一三年：港幣 1.0 仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣 5.0 仙(二零一三年：港幣 3.0 仙)，增幅為 66.7%。

業務回顧

總計

可發展物業

1,137,000

(總樓面面積)(平方米)

物業發展

中央政府繼續收緊規管措施，重點支持最終用家需求及壓抑投機，中國房地產市場仍然未能擺脫陰霾。現時，本集團之主要發展項目如下：



廣東



福建



遼寧

位置	項目	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 (J、L、P及Q至X座)	206,000
東莞	濱江豪園 (第9至55座)	423,000

廈門	逸•水療度假酒店	18,000
----	----------	--------

小計		647,000
----	--	---------

華北地區

鞍山	莊士•中心城	100,000
	莊士廣場	390,000

小計		490,000
----	--	---------

廣東省廣州市





莊士 •

映蝶藍灣

擁有 100% 權益





莊士•映蝶藍灣為一個綜合商住社區，總樓面面積逾420,000平方米，分多期發展。第一及第二期（A至P座）總樓面面積合共260,800平方米，共提供2,077個住宅單位及22幢別墅，以及總樓面面積合共8,780平方米之商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位。





F
座

G
座

G

F

8465 6886

6886



H
座

A至H座已於過往財政年度交樓。回顧年度內，I、K、M及N座已經交樓。J及L座的建築工程將於二零一五年財政年度內竣工。P座（22幢別墅）面積約7,000平方米的上蓋工程經已竣工，室外工程亦正在進行中。

L
座

N
座

已落成高層住宅





興建中之別墅





第三期地盤



第三期(Q至X座)的總樓面面積合共約166,000平方米。本集團正基於現行市況檢討開發時間表。與此同時，本集團將對產品組合及發展項目之地積比率進行檢討，使本集團可於當地社區越趨成熟時獲得更高回報。

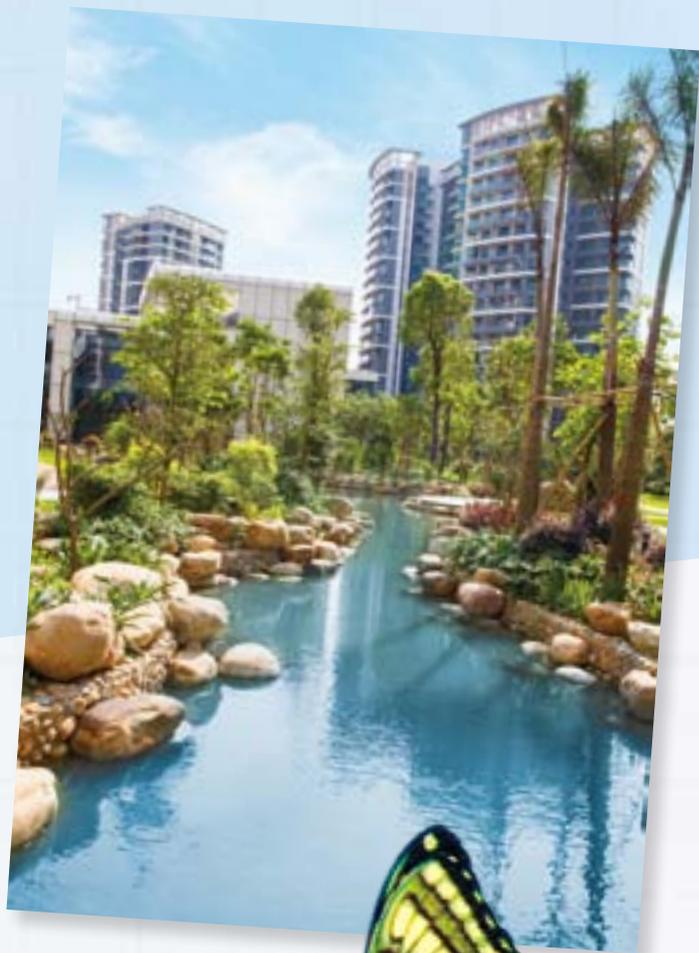


第三期外貌



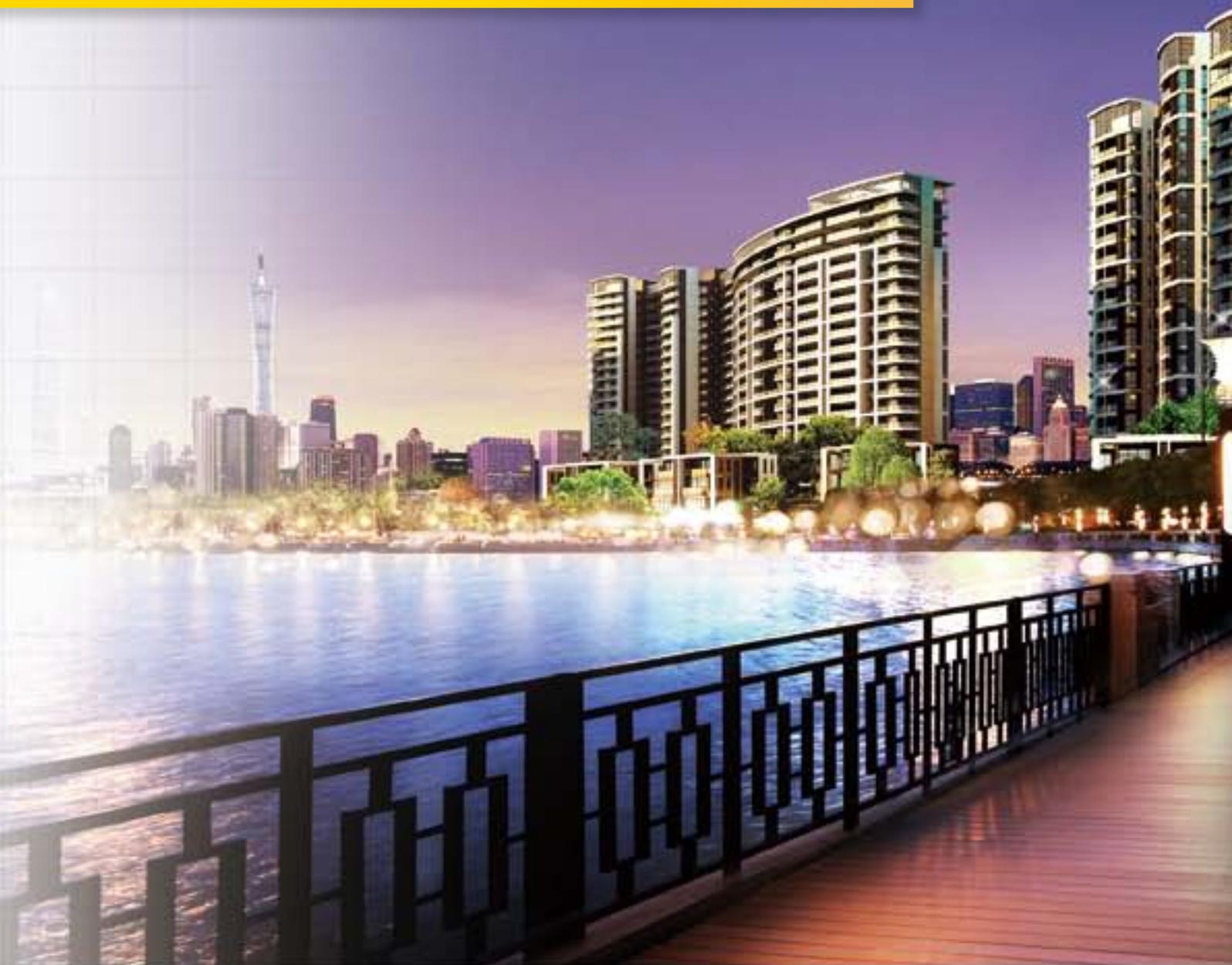
綠化環境





莊士 •

映蝶藍灣



第一及第二期的售樓進度方面，全部高層住宅(A至N座)均已推售。鑒於一手樓限價令所影響，P座(22幢別墅)的預售將會押後。自二零一四年財政年度初至本報告日期止，該項目的銷售額已超逾人民幣573,000,000元。至今可供出售之物業(不包括P座)的價值約為人民幣349,000,000元。該項目已售但尚未完成交易的總銷售額約為人民幣460,000,000元(相等於約572,000,000港元)，收益將待相關買賣交易完成及交樓後入賬。



廣東省東莞市





濱江豪園

莊士新都 擁有 100% 權益



莊士新都總樓面積合共約520,000平方米，包括95,700平方米已竣工之物業及423,000平方米待發展物業。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，滿足住客對全新生活品味之追求。

第一期(第1至8座)經已落成，提供665個總樓面積合共約89,000平方米的住宅單位、及一幢約6,666平方米的現代商業購物綜合大樓，以及184個停車位。

8
座





1
座



第二期(第9至14座)的總樓面面積合共61,272平方米，提供574個住宅單位，單位面積介乎56平方米至127平方米。第9至14座的上蓋工程經已竣工，室外及園景工程進展理想。



項目施工中



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





第9至14座已於年內推出預售。自二零一四年財政年度初至本報告日期止，該項目的銷售額已超逾人民幣233,000,000元。至今可供出售之物業(第1至14座)的價值約為人民幣244,000,000元。該項目已售但尚未完成交易的總銷售額約為人民幣225,000,000元(相等於約280,000,000港元)，收益將待相關買賣交易完成及交樓後入賬。





31
座

30
座

29
座

外貌

福建省廈門市





逸 • 水療度假酒店

擁有 59.5% 權益



該豪華度假酒店項目佔地約27,574平方米。上蓋工程已經竣工，室內及裝潢工程正進行當中。該項目以低密度發展為賣點，總樓面面積為18,000平方米，總體規劃、建築佈局及園景設計均非常考究。本發展項目設有27幢別墅（總樓面面積合共約8,400平方米），將以長約方式出租；及另有一所擁有共80間客房及3幢私人泳池別墅的特色度假酒店（總樓面面積合共9,600平方米）。





遼寧省

莊士· 中心城



莊士·
中心城

莊士廣場

鞍山火車站

鞍山客運站
(長途車站)

金融大廈

英國TESCO項目

新市場
(新址)

鞍山田園酒店

紫荊花酒店

鞍山民生小學

寰球大酒店

鐵東二道街

青年街

人民路

千山西路

虹橋

建國西路

鞍山田園酒店

紫荊花酒店

新市場
(新址)

英國TESCO項目

鞍山客運站
(長途車站)

金融大廈

鞍山火車站

莊士·
中心城

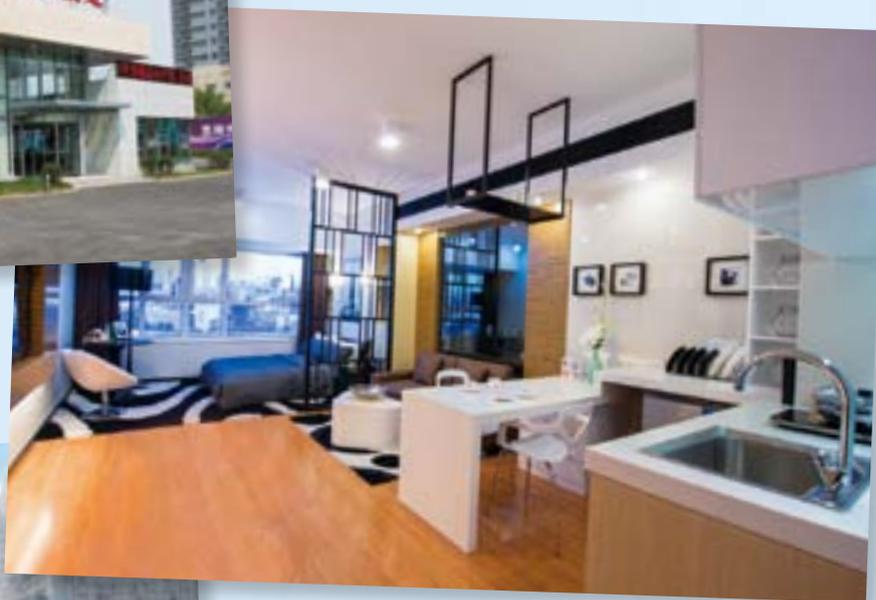
莊士廣場

鞍山市

莊士廣場



莊士 • 中心城 (擁有 100% 權益)



本物業處於鞍山鐵東區市中心之黃金地段，座落鞍山市火車站側。項目總樓面面積約 100,000 平方米，將發展成一綜合社區，提供住宅、購物中心、主題商場、SOHO 及辦公室。項目的總體規劃已獲中國有關當局批准。開挖及地下承托工程經已完成。地基工程經已展開，而商場的上蓋工程亦將於地基工程完成後緊接展開。該項目已開始進行推廣。



莊士廣場(擁有 100% 權益)

毗鄰莊士•中心城，為本集團於鐵東區市中心黃金地段所購入的第二幅土地。項目的可發展總樓面面積達390,000平方米，將提供具辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目。項目的總體規劃已向中國有關當局提交申請。



主席報告書 (續)

物業發展 (續)

其他

本集團持有一項位於長沙的物業發展項目的54%權益。於二零一四年三月三十一日，本集團對該項目作出的總投資成本約為84,000,000港元。該項目可供出售之物業(住宅總樓面面積合共19,800平方米及商業總樓面面積合共11,600平方米)的總賬面成本約為124,000,000港元。該中國合資公司的營業執照已於二零一二年屆滿，本集團將採取適當行動，以有序地解散該中國合資公司。

本集團自二零零七年起擁有另一項位於成都的項目之51%發展權益。鑒於該項目涉及複雜的重置問題，需要長時間方能解決，本集團已評估不同方法以加速收回是項投資的回報。本集團現正與該項目合作夥伴磋商讓其償還本集團已投入該項目之總投資額，有關磋商未知會否落實。

物業投資

本集團於廣州、東莞、成都及鞍山持有總樓面面積合共超過50,000平方米的商業物業作投資用途。於二零一四年三月三十一日，投資物業的總賬面值約為257,700,000港元。於二零一四年六月十二日，本集團出售一項位於廣州之投資物業，總樓面面積約1,804平方米，代價約為人民幣32,400,000元(相等於約40,300,000港元)。該項交易預期將於二零一四年十月十日完成，預計將為本集團錄得收益淨額(包括未來之公平值收益，如有)約人民幣3,700,000元(相等於約4,600,000港元)。有關交易之詳情載於本公司於二零一四年六月十二日刊發之公佈。

其他業務

於二零一四年三月三十一日，本集團其他業務的賬面淨值共約198,600,000港元。該等其他業務包括：(a)富得拍賣行25%權益；(b)北海集團有限公司的有價證券投資16.81%權益；(c)深圳市同心投資基金股份公司的3.62%權益；及(d)本集團從事鐘錶部件生產及銷售業務的全資附屬公司遠生鐘錶實業有限公司(「遠生」)。年內，遠生重組其業務，將重點投放於銷售及買賣高利潤的鐘錶部件，並關閉位於中國盈利表現不佳的生產廠房，因此已就物業、廠房及設備、存貨以及遣散費用作出若干合共約9,000,000港元的一次性撥備。

財務狀況

於二零一四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)約為1,145,100,000港元(二零一三年：1,011,500,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為404,700,000港元(二零一三年：317,800,000港元)。本集團錄得現金淨額約740,400,000港元(二零一三年：693,700,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一三年：不適用)。

本集團約32.8%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，67.1%以人民幣為單位，其餘0.1%則以其他貨幣為單位。本集團約19.4%之銀行借款以港元為單位，其餘80.6%則以人民幣為單位。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3.7%之銀行借款須於第一年內償還，55.2%須於第二年內償還，而其餘41.1%須於第三至第五年內償還。

於二零一四年三月三十一日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為2,558,100,000港元。每股資產淨值為1.60港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，並未計及其重估價值。

展望

按揭息率上升，流動資金收緊，導致房地產銷情疲弱，本集團對中國房地產市場持審慎態度，並預期房地產市場將繼續出現調整。本集團將繼續採納靈活審慎的手法應對市場及政策變動，包括根據目前市況對未來發展計劃、產品組合、銷售及推廣策略作出相應之調整。

本集團財政狀況穩健，擁有逾740,000,000港元的充裕淨現金狀況。除積極推售於中國的房地產發展項目外，本集團將物色合適的新項目或在中國以外地點的投資機會，為股東帶來更佳回報。

員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於二零一四年三月三十一日，本集團聘有351名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

致意

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

石禮謙

主席

香港，二零一四年六月二十六日

公司資料

榮譽主席	莊紹綏
董事	石禮謙，金紫荊星章，太平紳士* (主席) 李世慰 (副主席) 莊家彬 (副主席) 李美心 (董事總經理) 莊家豐 彭振傑 黃頌偉 朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士* 范駿華*
審核委員會 / 提名委員會 / 薪酬委員會	石禮謙，金紫荊星章，太平紳士# 朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士 范駿華
企業管治委員會	莊家彬 李美心# 莊家豐
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： MUFG Fund Services (Bermuda) Limited 26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda 香港： 卓佳廣進有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心22樓

主要往來銀行

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

註冊辦事處

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

香港主要辦事處

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

香港及中華人民 共和國(「中國」) 其他辦事處

荃灣辦事處

遠生鐘錶實業有限公司
香港新界荃灣
德士古道100號1樓

北京辦事處

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

廣州辦事處

廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司
中國廣東省
廣州市蓮港大道

東莞辦事處

東莞莊士房地產開發有限公司
中國廣東省
東莞市莊士路8號
莊士新都行政中心2樓

公司資料(續)

香港及中國 其他辦事處(續)

鞍山辦事處

鞍山莊士置業有限公司
鞍山莊士房地產開發有限公司
中國遼寧省
鞍山市鐵東區
建國大道 738 號

廈門辦事處

廈門名家濱海度假村有限公司
中國福建省
廈門市鷺江道 8 號
國際銀行大廈
24 樓 F 室

成都辦事處

成都莊士投資諮詢服務有限公司
中國四川省
成都市航空路 1 號
國航世紀中心
B 棟 1204 號

中國銷售中心

莊士•映蝶藍灣銷售中心

中國廣東省
廣州市蓮港大道

濱江豪園銷售中心

中國廣東省
東莞市莊士路 8 號
莊士新都行政中心 1 樓

莊士•中心城銷售中心

中國遼寧省
鞍山市鐵東區
建國大道 738 號

股份代號

298

榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料

榮譽主席

莊紹綬先生，62歲，本公司之榮譽主席，亦為Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」，本公司之控權股東) 之主席及Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達」) 之榮譽主席，該兩間公司均在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市。莊先生於香港、中華人民共和國 (「中國」) 及東南亞之業務發展及投資累積豐富經驗，憑藉廣泛之業務聯繫，一直積極參與香港、中國及東南亞投資發展與管理。彼曾為港事顧問及香港特別行政區政府推選委員會委員，現為中國人民政治協商會議全國委員會委員、中華全國歸國華僑聯合會常務委員、世界華商聯合促進會榮譽會長、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、香港僑界社團聯合會名譽會長、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。

董事

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士，69歲，於二零零八年四月獲委任為本公司之主席及獨立非執行董事。石先生現任香港特別行政區立法會議員，並為香港科技大學顧問委員會成員、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。彼亦為莊士機構、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、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、澳門博彩控股有限公司、帝盛酒店集團有限公司、德祥地產集團有限公司、華潤水泥控股有限公司、麗豐控股有限公司及四海國際集團有限公司 (該等公司均在聯交所上市) 之獨立非執行董事及香港按揭證券有限公司之董事。石先生亦為鷹君資產管理 (冠君) 有限公司 (冠君產業信託之經理人) 及富豪資產管理有限公司 (富豪產業信託之經理人) (兩項信託均在聯交所上市) 之獨立非執行董事。

李世慰先生，77歲，副主席，於製造業及地產業積逾二十九年經驗。李先生畢業於上海復旦大學。李先生曾任第七及第八屆中國人民政治協商會議四川省委員會委員，現為四川海外聯誼會、湖南省海外聯誼會、廣州市番禺海外聯誼會及四川省海外交流協會常務理事，四川華商會、成都海外交流協會及長沙海外聯誼會副會長，以及成都海外聯誼會及湖南省歸國華僑聯合會顧問，亦

榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

董事(續)

為香港一四川聯誼會有限公司副會長及香港廠主聯合會常務理事。彼為莊紹綏先生(莊士機構之控權股東及執行董事)之姐夫，亦為莊家彬先生及莊家豐先生之姑父。彼於一九九二年加入本集團。

莊家彬先生，34歲，副主席，於物業業務及企業管理方面積逾十年經驗。彼亦為莊士機構之執行董事。彼持有文學士學位，主修經濟。彼為中國人民政治協商會議天津市港區委員及第十一屆中華全國青年聯合會港區特邀委員。莊先生為莊紹綏先生之子，亦為李世慰先生之侄及莊家豐先生之兄。彼於二零零八年加入本集團。

李美心小姐，53歲，董事總經理，於會計、金融財務、投資銀行業務及企業管理方面積逾二十八年經驗。彼持有工商管理碩士學位，並為英國特許管理會計師公會會員。彼於一九九九年加入本集團。

莊家豐先生，29歲，執行董事，於建築、室內設計及企業管理方面積逾四年經驗。彼亦為莊士機構之執行董事。彼持有建築設計藝術學士學位，修讀建築；室內設計；及城市規劃。彼為香港菁英會會員、香港中華總商會會員、香港惠安同鄉會理事、中國綠色建築與節能(香港)委員會會員、滬港青年交流促進會會員、香港長沙商會會董及湖南省青年聯合會委員。莊先生為莊紹綏先生之子，亦為李世慰先生之侄及莊家彬先生之弟。彼於二零一二年加入本集團。

彭振傑先生，56歲，執行董事，於建築及房地產發展業務積逾三十六年經驗。彼持有英國建築工程管理理碩士學位，並為英國特許建築學會、英國建築師測量師學會及香港工程師學會會員。彼於一九九二年加入本集團。

黃頌偉先生，45歲，執行董事，於建築、項目管理及合約管理方面積逾二十二年經驗。彼亦為莊士機構之執行董事。彼持有建築工藝及管理學理學士學位，並為香港測量師學會及英國皇家測量師學會會員。彼於二零零九年加入本集團。

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士，70歲，於一九九七年獲委任為獨立非執行董事。朱先生於金融財務、銀行業務及物業投資方面具廣泛經驗。彼持有美國東北大學頒授之理學學士及理學碩士學位，以及哈佛大學頒授之工商管理碩士學位，並獲美國東北大學頒發公共服務榮譽博士學位。彼亦為莊士機構、中國航空工業國際控股(香港)有限公司及珠海控股投資集團有限公司(該等公司均在聯交所上市)之獨立非執行董事。朱先生曾獲選為中國第十屆全國人民大會之香港特別行政區代表。

董事(續)

范駿華先生，35歲，於二零一三年獲委任為獨立非執行董事。范先生為香港執業會計師，積逾八年經驗。彼持有工商管理(會計及財務)學士學位及法律學士學位。范先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。彼為勒泰控股有限公司及米蘭站控股有限公司(該等公司均在聯交所上市)之獨立非執行董事。彼亦為中國人民政治協商會議浙江省第十及第十一屆委員會委員、中國人民政治協商會議第四及第五屆廣東省深圳市委員會委員，以及浙江省青年聯合會副主席。

高層管理人員

黃世釗先生，58歲，主管本集團中國廣東省業務之總經理，於法律專業、機電工程、物業發展、建築工程、行政及管理方面積逾四十年經驗。彼大學畢業、具法學專業學歷及中國國家二級建造師資格，並為東莞市外商投資企業協會副會長及東莞市沙田外商投資企業協會常務副會長。彼於一九九三年加入本集團。

王慶武先生，44歲，本集團中國房地產部之助理董事。彼於土地收購、業務發展、項目管理及企業管理方面積累二十三年經驗，持有土木建築工程系工學學士學位。彼於二零零六年加入本集團。

陶軍先生，50歲，本集團在中國番禺發展項目之常務副總經理，於建築工程管理方面積逾二十八年經驗。彼大學畢業，修讀工業與民用建築，並持有中國湖北省高級工程師資格。彼於二零零四年加入本集團。

陳峰先生，32歲，本集團在中國番禺發展項目之副總經理，於建築工程管理方面積逾七年經驗。彼持有工程管理碩士學位。彼於二零零七年加入本集團。

莊學農先生，40歲，本集團在中國湖南長沙項目之總經理，於房地產項目管理、工程、行政、營銷及財務等方面積逾十九年經驗。彼持有經濟管理深造證書。彼於二零零三年加入本集團。

莊學禹先生，41歲，本集團在中國廈門酒店發展及管理項目之副總經理，於建築工程積逾十七年經驗。彼持有建築學學士學位及中國一級註冊建築師資格。彼於二零一一年加入本集團。

劉華先生，40歲，本集團在中國東莞項目之副總經理，於建築工程及施工管理方面積逾二十一年經驗。彼於二零零三年加入本集團。

郭財宏先生，44歲，本集團在中國成都及鞍山業務之副總經理，於項目規劃、設計及管理方面積累二十二年經驗。彼於一九九二年加入本集團。

榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

高層管理人員(續)

楊文勇先生，43歲，本集團製造部總經理，於製造業管理及商貿經營方面積累二十一年經驗。彼持有電機工程理學士學位及工商管理碩士學位。彼於二零一一年加入本集團。

李慧貞女士，53歲，公司秘書，於企業服務及行政管理方面積逾三十年經驗。彼持有工商管理碩士學位及法律碩士學位，並為英國特許秘書及行政人員公會與香港特許秘書公會資深會員。彼於一九九八年加入本集團。

企業管治報告書

緒言

本公司致力達到高水平之企業管治，以妥善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守則(「管治守則」)之守則條文。

企業管治常規報告

(A) 董事會

董事會負責監督本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之業務及策略，旨在為其股東增值。

董事會已批准一項董事會多元化政策，自二零一三年九月一日起生效。以下為董事會多元化政策之概要：

本公司不斷致力提高其董事會之效能，並保持高水平的企業管治，且明白及認同董事會多元化之好處。本公司認為多元化為一個廣泛之概念，並相信觀點之多元化可通過對多項因素之考慮而達致，其包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，以及專業經驗及才能。就達致多元化之觀點而言，本公司亦會根據其當時之業務模式和特定需要考慮有關因素。

本公司竭力確保其董事會在才能、經驗和多元化觀點方面保持適當之平衡，以支持其業務策略的執行，令公司業務得以持續及均衡發展。

於物色適當人選成為董事會成員時，本公司將以人選的優點及長處為甄選基礎，並按客觀準則考慮有關人選，同時會著重董事會多元化之效益。董事會相信上述甄選基礎最有助於本公司維護其股東及其他持份者之整體利益。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(i) 董事會成員組合

於本報告日期，董事會成員包括九位董事。董事會成員如下：

姓名	職銜
石禮謙先生	主席及獨立非執行董事
李世慰先生*	副主席
莊家彬先生*	副主席
李美心小姐	董事總經理
莊家豐先生*	執行董事
彭振傑先生	執行董事
黃頌偉先生	執行董事
朱幼麟先生	獨立非執行董事
范駿華先生	獨立非執行董事

* 李世慰先生為莊家彬先生及莊家豐先生之姑父。莊家彬先生為莊家豐先生之兄。

董事會之成員組合均衡，每位董事都具備與本集團業務相關之豐富知識、經驗及/或專才。董事會因應本公司之業務及策略定期審視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。各董事之簡歷資料見載於本年報「榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料」一節。

(ii) 董事之委任、重選及罷免

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

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(iii) 提名委員會

本公司已成立提名委員會及訂定其明確之職權範圍，以審視董事會之成員組合。本公司之提名委員會將每年檢討董事會多元化政策，並就擬對董事會作出之變動提出建議，以待批准。提名委員會成員包括三位獨立非執行董事石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生。本年內提名委員會曾召開一次會議，以檢討董事會之結構、規模及組合，並評估每位獨立非執行董事之獨立性。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生*	1/1
朱幼麟先生	1/1
范駿華先生	1/1

* 提名委員會主席

(iv) 董事會會議

本年內董事會曾舉行五次會議。於董事會會議舉行前本公司均作好安排，確保每位董事獲發充份之通知及資料。主席連同董事總經理擬定每次董事會會議之議程，並邀請其他董事建議其他議程。董事會會議紀錄保存詳盡資料，以反映有關會議所作出之決定。

每位董事出席董事會會議之紀錄如下：

姓名	職銜	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生	主席及獨立非執行董事	5/5
李世慰先生	副主席	5/5
莊家彬先生	副主席	4/5
李美心小姐	董事總經理	5/5
莊家豐先生	執行董事	3/5
彭振傑先生	執行董事	4/5
黃頌偉先生	執行董事	5/5
朱幼麟先生	獨立非執行董事	5/5
范駿華先生	獨立非執行董事	5/5

(v) 主席及行政總裁

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

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(vi) 董事之責任

本公司每位董事均須充份瞭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條按年發出之獨立確認書。本公司視其所有獨立非執行董事為獨立人士。

(ix) 董事之培訓

根據管治守則之守則條文第A.6.5條之規定，所有董事均須參與一項持續專業發展計劃，以發展及更新其知識及職能，確保其在服務董事會時能掌握充份及相關之資訊。本公司須負責安排及資助培訓，並對本公司董事之角色、職能及職責予以適當之重視。

年內，本公司因應董事之職責及職務為彼等安排研討會及提供閱讀資料。以下為本公司接到有關每位董事之培訓紀錄概要：

姓名	閱讀有關規管董事職責及職務之更新資料或與本集團或其業務相關之資料	閱讀有關經濟、環境及社會課題或有關董事職責及職務之報章、期刊及更新資料	參加集團內部研討會或外界專業機構舉辦之研討會或參加與董事職責及職務相關之會議
石禮謙先生	✓	✓	✓
李世慰先生	✓	✓	✓
莊家彬先生	✓	✓	✓
李美心小姐	✓	✓	✓
莊家豐先生	✓	✓	✓
彭振傑先生	✓	✓	✓
黃頌偉先生	✓	✓	✓
朱幼麟先生	✓	✓	✓
范駿華先生	✓	✓	✓

企業管治常規報告(續)

(B) 董事及高層管理人員之薪酬

(i) 執行董事及高層管理人員之薪酬政策

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

(ii) 支付予獨立非執行董事之袍金

主席(亦為獨立非執行董事)每年獲付袍金300,000港元。本公司其餘每位獨立非執行董事每年獲付袍金100,000港元。於釐定該項袍金時，董事會已考慮當下之市場情況。有關袍金亦須待股東在股東週年大會上批准。

(iii) 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會及訂定其明確之職權範圍，此委員會負責就本公司全體董事及高層管理人員之薪酬政策和結構以及本公司確立正式及具透明度之薪酬政策制定程序向董事會作出建議。

薪酬委員會成員包括三位獨立非執行董事石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生。本年內薪酬委員會曾召開一次會議，以依據董事會所訂之企業目標及宗旨審視本集團之薪酬政策及管理層之薪酬建議。薪酬委員會擔當董事會顧問之角色，董事會保留核准董事及高層管理人員薪酬組合之最終權力，當中已採納管治守則之守則條文第B.1.2.條所訂之第(c)(ii)項標準。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生*	1/1
朱幼麟先生	1/1
范駿華先生	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) 財務報告

董事會確認其須負責編製本集團中期報告及年報內之綜合財務報告，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。

本公司核數師就本集團綜合財務報告承擔之報告責任見載於本年報第65至66頁之「獨立核數師報告書」。

(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。經本年內審視本集團內部管理系統之效能，並據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

本公司已成立審核委員會及訂定其明確之職權範圍，以審視及監督本集團之財務報告程序及內部管理。審核委員會成員包括三位獨立非執行董事石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生。本年內審核委員會曾召開四次會議，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綜合財務報告，並評估本集團之內部管理系統。此委員會已審閱本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合業績及本年報。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生*	4/4
朱幼麟先生	3/4
范駿華先生	4/4

* 審核委員會主席

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(iv) 核數師之酬金

於本年度，已付或應付予主要核數師羅兵咸永道會計師事務所之酬金如下：

所提供服務	千港元
審核及審核相關服務	1,200
非審核服務	450
	1,650

(D) 董事會之授權

(i) 董事委員會

本公司已成立四個委員會，分別為審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會(「管治委員會」)。此等委員會之成立均訂有明確之職權範圍，其清楚界定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已予界定明確之職權範圍，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) 企業管治

董事會已將企業管治之職務交由管治委員會執行，此委員會之成立訂有明確之職權範圍，其負責制定及審視本公司之企業管治政策及常規。管治委員會亦獲授權負責審視本集團任何潛在之內幕消息，並向董事會作出遵守披露規定或採取所需行動之建議。

管治委員會成員包括三位執行董事，分別為李美心小姐、莊家彬先生及莊家豐先生。本年內管治委員會曾召開兩次會議，以審視本公司之企業管治事項，確保本公司已遵守管治守則之原則及其適用之守則條文。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
李美心小姐*	2/2
莊家彬先生	2/2
莊家豐先生	2/2

* 管治委員會主席

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(F) 與股東之溝通

本公司已訂有與股東溝通之政策，其宗旨為讓股東以知情之方式行使權利，並讓股東及投資者與本公司積極溝通。董事會有責任定期審視有關政策以確保其效能。以下為有關政策概要：

(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。所有董事(包括各董事委員會之主席及成員)均有出席二零一三年九月十九日舉行之本公司二零一三年股東週年大會(「2013股東週年大會」)，以回答股東之提問。

每位董事出席2013股東週年大會之紀錄如下：

姓名	職銜	出席
石禮謙先生	主席及獨立非執行董事	有
李世慰先生	副主席	有
莊家彬先生	副主席	有
李美心小姐	董事總經理	有
莊家豐先生	執行董事	有
彭振傑先生	執行董事	有
黃頌偉先生	執行董事	有
朱幼麟先生	獨立非執行董事	有
范駿華先生	獨立非執行董事	有

(ii) 重要事項

本公司已確保股東大會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布。

(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。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(G) 股東權利(續)

(iii) 於股東大會上提呈動議

(a) 股東可循下列程序於股東大會上提呈有關董事選舉之動議：

- 根據本公司之公司細則第88條，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之股東(並非擬選任之人士)可提名任何人士於本公司任何股東大會上膺選董事，方法為向本公司秘書發出書面通知：
 - 表明擬提名某位人士膺選；及
 - 經由被提名人士簽署，表明其願意膺選。
- 任何提名膺選董事之通知均須載明上市規則第13.51(2)條或本公司所須依從任何其他適用之法律、規則及規例不時規定(倘若被提名人士當選董事)披露有關該位人士之資料。目前，須載明之資料如下：
 - 全名及年齡；
 - 在本公司及本集團其他成員公司擔任之職位(如有)；
 - 經驗，包括(i)過去三年在上市公司(其證券在香港或海外任何證券市場上市)擔任之其他董事職位，及(ii)其他主要任命及專業資格；
 - 服務本公司之年數或建議服務年期；
 - 與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控權股東之關係；
 - 其於本公司股份之權益(定義見證券及期貨條例(香港法例第五七一章)第XV部)；
 - 該位董事或監事之酬金數額及釐定有關酬金之基準及服務合約涵蓋有關酬金數額之比例；及
 - 被提名人士發出之聲明，表明其目前及過去均毋須受上市規則第13.51(2)(h)至(w)條訂明之任何情況所規限，或若任何一項或多於一項該等條文適用於該位人士，則提供有關之詳盡資料。

結論

除上文所述者外，本公司於截至二零一四年三月三十一日止年度均有遵守管治守則之守則條文。

代表董事會

Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

李美心

董事總經理

香港，二零一四年六月二十六日

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」)截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合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綜合財務報告附註42。

本集團於本年度之表現按業務及地域分部之分析載於綜合財務報告附註6。

業績及股息

本集團於本年度之綜合業績載於第67頁之綜合收益表內。

由於本集團需為各項目及業務和收購合適之投資預留營運資金，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」)上建議本公司股東批准派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4.0仙(二零一三年：港幣2.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零一四年十一月十四日或之前以配發新股份之方式派付予二零一四年十月三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0.05港元)，或本公司股份於截至及包括二零一四年十月三日止連續五個交易日在聯交所之平均收市價(兩項以較高者為準)計算。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣1.0仙(二零一三年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣5.0仙(二零一三年：港幣3.0仙)，增幅為66.7%。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於綜合財務報告附註42。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備本年內之變動載於綜合財務報告附註16。

股本

本公司股本本年內之變動載於綜合財務報告附註32。

捐款

本集團本年內之慈善捐款及贊助總額約為4,881,000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

本公司及本集團儲備本年內之變動載於綜合財務報告附註33。本公司於二零一四年三月三十一日之可供分派儲備總額約為602,353,000港元。

主要物業資料

本集團於二零一四年三月三十一日所持有主要物業之資料詳載於第130至131頁。

財務概要

本集團最近五個財政年度之財務資料概要載於第132頁。

董事

本年內及截至本報告日期止，本公司董事名單如下：

石禮謙先生
李世慰先生
莊家彬先生
李美心小姐
莊家豐先生
彭振傑先生
黃頌偉先生
朱幼麟先生
范駿華先生

根據本公司之公司細則第86(2)及86(3)條與聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之規定，李世慰先生、彭振傑先生及石禮謙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。

董事購買股份或債券之權利

除下文「購股權計劃」一節所述本公司採納之購股權計劃，以及Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「莊士機構」)和Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)採納之購股權計劃外，本公司、其任何控股公司或附屬公司或同系附屬公司於本年內任何時間概無參與任何安排，使本公司之董事可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事會報告書(續)

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，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XV部)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XV部第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XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所如下：

董事姓名	股份數目	本公司權益	
		身份	持股百分比
李世慰先生	808,000	實益擁有人	0.05
彭振傑先生	620,000	實益擁有人	0.04

董事姓名	股份數目	莊士機構權益	
		身份	持股百分比
李世慰先生	208,331,296	附註	12.10
莊家彬先生	1,272,599	實益擁有人	0.07

附註：207,608,072股莊士機構股份權益透過其配偶(一項擁有該等股份之全權信託之全權受益人及受託人)之權益而產生。其餘723,224股莊士機構股份權益由有關董事實益擁有。

董事姓名	股份數目	勤達權益	
		身份	持股百分比
石禮謙先生	30,000	實益擁有人	0.0014

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

除本文所披露者外，於二零一四年三月三十一日，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XV部)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XV部第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XV部第352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。

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，於二零一四年三月三十一日，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XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第XV部第336條規定須登記於其所述之登記冊如下：

股東	本公司股份數目	身份	持股百分比
Profit Stability Investments Limited (「PSI」)	907,869,949	實益擁有人	56.90
莊士機構	907,869,949	附註1	56.90
Evergain Holdings Limited (「Evergain」)	907,869,949	附註1	56.90
莊紹綏先生(「莊先生」)	907,869,949	附註1	56.90
莊賀碧諭女士	907,869,949	附註2	56.90

附註1：907,869,949股本公司股份權益因PSI(莊士機構之全資附屬公司)擁有有關股份權益而產生。莊先生透過Evergain(由莊先生實益擁有之公司)在莊士機構之股東大會可行使或控制行使三分之一或以上之投票權。莊家彬先生及莊家豐先生均為莊士機構及Evergain之董事，而莊家彬先生亦為PSI之董事。

附註2：該等權益透過其配偶莊先生之權益而產生。

除上述者外，於二零一四年三月三十一日，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XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第XV部第336條規定須登記於其所述之登記冊。

控權股東於合約上之利益

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

借款

本集團之銀行借款資料載於綜合財務報告附註34。

董事會報告書(續)

資產抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團已將若干賬面總值202,539,000港元(二零一三年：528,264,000港元)之資產(包括投資物業、待售物業及銀行存款)作為抵押，以便附屬公司取得一般銀行及財務擔保信貸融資。

買賣或贖回本公司之上市證券

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

主要供應商及客戶

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本年度本集團總採購額約49%及71%。

本集團五大客戶之銷售額佔本年度本集團總營業額少於30%。

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

退休金計劃

有關本集團退休金計劃之詳情載於綜合財務報告附註9。

購股權計劃

根據本公司於二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，一項購股權計劃(「該計劃」)已獲採納。

以下為該計劃之概要：

1. 目的： 給予本集團之董事、僱員及業務顧問和該計劃批准之任何其他人士獎勵
2. 參與者： 包括本集團之董事、僱員及業務顧問
3. 根據該計劃可發行之股份總數及其於本年報日期所佔之已發行股本百分比： 根據該計劃可予發行152,332,870股股份，相當於本報告日期已發行股本約9.55%
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。自該計劃於二零一二年八月三十一日獲採納後，概未授出任何購股權
6. 接納購股權時應付之款項及付款期限： 購股權須於其批授日期(「批授日期」)(必須為交易日)後28天內接納，而接納時應付予本公司1.00港元
7. 行使價釐定基準： 不低於下列三項之最高數額：(i)聯交所每日收市價表於批授日期(必須為交易日)所報股份之收市價；(ii)聯交所每日收市價表於緊接批授日期(必須為交易日)前五(5)個交易日所報股份之平均收市價；及(iii)股份面值
8. 該計劃尚餘年期： 有效年期直至二零一二年八月三十日止，惟若根據該計劃條款予以終止則除外

董事會報告書(續)

根據上市規則第 13.51B(1) 條更新之董事資料

以下為根據上市規則第 13.51B(1)條須予披露有關本年內及截至本報告日期止董事資料之變動：

- (a) 李美心小姐(本公司之董事總經理)已非香港會計師公會資深會員，自二零一四年二月二十四日起生效。
- (b) 石禮謙先生(本公司之獨立非執行董事)獲委任為四海國際集團有限公司之獨立非執行董事，自二零一三年十二月十八日起生效。彼請辭泰山石化集團有限公司及新昌營造集團有限公司獨立非執行董事之職，分別自二零一四年二月二十七日及二零一四年五月十二日起生效。
- (c) 范駿華先生(本公司之獨立非執行董事)請辭中國基建港口有限公司獨立非執行董事之職，自二零一四年四月一日起生效。
- (d) 下列董事之年度酬金自二零一四年四月一日起已予調整：

董事姓名	經調整年度酬金 [#] 千港元
李美心小姐	2,471
莊家彬先生	1,478

[#] 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

於截至二零一四年三月三十一日止整個年度及截至本報告日期止，本公司一直保持本公司證券具有上市規則所規定足夠之公眾持股量。

核數師

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

代表董事會

Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)

李美心
董事總經理

香港，二零一四年六月二十六日

獨立核數師報告書



羅兵咸永道

致 **CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED** (莊士中國投資有限公司) 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67至129頁 Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)(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二零一四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報告準則及香港《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，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報告是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報告以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報告的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四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，二零一四年六月二十六日

綜合收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	5	804,719	509,502
銷售成本		(527,942)	(326,167)
毛利		276,777	183,335
其他收入及收益淨額	7	137,901	31,721
銷售及推廣支出		(49,604)	(30,143)
行政費用及其他經營支出		(155,714)	(125,266)
投資物業之公平值變動	17	1,680	32,084
經營溢利	8	211,040	91,731
融資費用	10	(1,084)	(683)
攤佔一間聯營公司業績	21	828	(449)
除稅前溢利		210,784	90,599
稅項	12	(104,384)	(54,437)
本年度溢利		106,400	36,162
應佔：			
權益持有人	13	110,268	40,390
非控制性權益		(3,868)	(4,228)
		106,400	36,162
股息	14	79,784	46,855
每股盈利(基本及攤薄)	15	港幣仙 7.00	港幣仙 2.62

第73至129頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利	106,400	36,162
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目		
淨匯兌差額	(3,550)	17,388
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	(423)	–
可供出售之金融資產之公平值變動	9,961	(12,591)
本年度其他全面收入	5,988	4,797
本年度全面收入總額	112,388	40,959
應佔全面收入總額：		
權益持有人	116,244	44,228
非控制性權益	(3,856)	(3,269)
	112,388	40,959

第73至129頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合資產負債表

二零一四年三月三十一日結算

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	92,871	97,762
投資物業	17	257,690	151,754
土地使用權	18	1,632	1,664
待發展/發展中物業	19, 22	352,446	301,734
聯營公司	21	8,350	7,522
可供出售之金融資產	23	193,934	94,152
貸款及應收賬款	22, 24	12,550	12,552
		919,473	667,140
流動資產			
待售物業	25	1,691,323	1,726,447
存貨	26	4,760	4,636
應收賬款及預付款項	27	309,135	345,451
已抵押銀行結存	29	30,440	30,516
現金及銀行結存	29	1,114,628	981,001
		3,150,286	3,088,051
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	277,710	129,532
已收取售樓按金	31	368,575	330,337
長期銀行借款之即期部份	34	259,508	75,500
應付稅項		211,909	258,166
		1,117,702	793,535
流動資產淨值		2,032,584	2,294,516
總資產減流動負債		2,952,057	2,961,656
權益			
股本	32	79,784	78,092
儲備	33	2,414,465	2,363,777
擬派末期股息	33	63,827	31,237
股東資金		2,558,076	2,473,106
非控制性權益		58,507	62,363
權益總額		2,616,583	2,535,469
非流動負債			
長期銀行借款	34	145,155	242,306
遞延稅項負債	35	180,144	173,706
非控制性權益貸款	36	10,175	10,175
		335,474	426,187
		2,952,057	2,961,656

李世慰
董事

莊家彬
董事

第73至129頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

資產負債表

二零一四年三月三十一日結算

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
附屬公司	20	65,036	66,030
流動資產			
應收賬款及預付款項	27	588	2,690
應收附屬公司款項	28	2,166,824	2,034,771
已抵押銀行結存	29	30,000	30,000
現金及銀行結存	29	406,183	566,236
		2,603,595	2,633,697
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	383	780
應付一間附屬公司款項	28	–	886
		383	1,666
流動資產淨值		2,603,212	2,632,031
資產淨值		2,668,248	2,698,061
權益			
股本	32	79,784	78,092
儲備	33	2,524,637	2,588,732
擬派末期股息	33	63,827	31,237
權益總額		2,668,248	2,698,061

李世慰
董事

莊家彬
董事

第73至129頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動所得現金			
經營活動所得/(使用)現金	39(a)	237,684	(3,513)
已付利息		(19,460)	(7,096)
已付稅項		(55,422)	(31,718)
經營活動所得/(使用)現金淨額		162,802	(42,327)
投資活動所得現金			
已收利息收入		16,823	10,625
可供出售之金融資產之股息收入		2,776	977
購入物業、廠房及設備		(8,861)	(9,577)
購入投資物業		(5,859)	-
購入可供出售之金融資產		(90,913)	(32,206)
出售物業、廠房及設備所得款項		638	33
已抵押銀行結存減少/(增加)		76	(29,795)
存放日期起計三個月後到期之銀行存款減少/(增加)		8,787	(15,224)
投資活動使用現金淨額		(76,533)	(75,167)
融資活動所得現金			
新借銀行借款		209,760	316,130
償還銀行借款		(121,642)	(43,190)
已付股東股息		(31,274)	(30,068)
融資活動所得現金淨額		56,844	242,872
現金及現金等值增加淨額			
年初現金及現金等值		965,777	836,049
現金及現金等值之匯兌差額		(699)	4,350
年終現金及現金等值	39(b)	1,108,191	965,777

第73至129頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔

	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	股東資金 千港元	非控制性 權益 千港元	總額 千港元
於二零一二年四月一日	76,166	2,239,774	112,539	30,467	2,458,946	65,632	2,524,578
本年度溢利/(虧損)	-	-	40,390	-	40,390	(4,228)	36,162
其他全面收入：							
日後或會重列入損益之項目							
淨匯兌差額	-	16,429	-	-	16,429	959	17,388
可供出售之金融資產之公平值變動	-	(12,591)	-	-	(12,591)	-	(12,591)
本年度全面收入/(虧損)總額	-	3,838	40,390	-	44,228	(3,269)	40,959
與擁有人之交易：							
已付二零一二年以股代息之末期股息	1,926	14,091	-	(30,467)	(14,450)	-	(14,450)
已付二零一三年中期股息	-	-	(15,618)	-	(15,618)	-	(15,618)
擬派二零一三年以股代息之末期股息	-	-	(31,237)	31,237	-	-	-
於二零一三年三月三十一日	78,092	2,257,703	106,074	31,237	2,473,106	62,363	2,535,469
本年度溢利/(虧損)	-	-	110,268	-	110,268	(3,868)	106,400
其他全面收入：							
日後或會重列入損益之項目							
淨匯兌差額	-	(3,562)	-	-	(3,562)	12	(3,550)
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	-	(423)	-	-	(423)	-	(423)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	9,961	-	-	9,961	-	9,961
本年度全面收入/(虧損)總額	-	5,976	110,268	-	116,244	(3,856)	112,388
與擁有人之交易：							
已付二零一三年以股代息之末期股息	1,692	14,228	-	(31,237)	(15,317)	-	(15,317)
已付二零一四年中期股息	-	-	(15,957)	-	(15,957)	-	(15,957)
擬派二零一四年以股代息之末期股息	-	-	(63,827)	63,827	-	-	-
於二零一四年三月三十一日	79,784	2,277,907	136,558	63,827	2,558,076	58,507	2,616,583

第73至129頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合財務報告附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

1 一般資料

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 為於百慕達註冊成立及在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 主板上市之有限責任公司。其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而在香港之主要營業地點為香港中環遮打道 18 號歷山大廈 25 樓。

於二零一四年三月三十一日，本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 56.9% 權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立，為 Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司) 之全資附屬公司。董事會視莊士機構為最終控股公司。

本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 之主要業務為物業投資及發展、酒店經營及管理、手錶配件及商品製造及銷售、以及證券投資及買賣。

2 主要會計政策概要

以下為編製綜合財務報告所採用之主要會計政策，而除另有說明外，該等會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。

(a) 編製基準

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

編製符合香港財務報告準則之綜合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綜合財務報告有重大影響之假設及估計之範疇載於附註 4。

採納新訂準則及準則修訂之影響

於截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列新訂準則及準則修訂，其對始於二零一三年四月一日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第 1 號 (修訂本)	財務報告之呈列
香港會計準則第 19 號 (2011)	僱員福利
香港會計準則第 27 號 (2011)	獨立財務報告
香港會計準則第 28 號 (2011)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	金融工具：披露一對銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報告
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體所持權益之披露
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號 (修訂本)	綜合財務報告、合營安排及於其他實體所持權益 之披露：過渡指引
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港財務報告準則 (修訂本)	對二零零九至二零一一年期間香港財務報告準則 之年度完善

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四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)

採納新訂準則及準則修訂之影響(續)

本集團已評估採納此等新訂準則及準則修訂之影響，認為除香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第13號之採納會影響本集團綜合財務報告之呈列方式及要求增加資料披露外，其他均對本集團之業績及財務狀況並無任何其他重大影響，而本集團之會計政策及綜合財務報告之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

尚未生效之新訂準則、準則修訂及詮釋

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一四年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則、準則修訂及詮釋：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃—僱員供款 (自二零一四年七月一日起生效)
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列—對銷金融資產及金融負債 (自二零一四年一月一日起生效)
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值—非金融資產可收回金額之披露 (自二零一四年一月一日起生效)
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續 (自二零一四年一月一日起生效)
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具：披露—強制生效日期及過渡披露 (自二零一五年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(有待確定)
香港財務報告準則第14號	受規管遞延賬目(自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 (自二零一四年一月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費 (自二零一四年一月一日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零至二零一二年期間香港財務報告準則 之年度完善(自二零一四年七月一日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一一至二零一三年期間香港財務報告準則 之年度完善(自二零一四年七月一日起生效)

本集團將於上述新訂準則、準則修訂及詮釋開始生效時予以採納。本集團已開始評估其對本集團之影響，惟目前尚未能確定對本集團之經營業績及財務狀況會否產生任何重大影響。

2 主要會計政策概要(續)

(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。

(c) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團因在該實體之參與而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體之權力影響有關回報時，則本集團對該實體擁有控制權。

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。

(i) 業務合併

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。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前所持有被收購方之股本權益於收購日期之賬面值將按其於收購日期之公平值重新計量；重新計量所產生之任何損益將在綜合收益表內確認。

本集團將轉讓之任何或然代價按其於收購日期之公平值確認。當作資產或負債之或然代價的公平值日後之變動將根據香港會計準則第39號在綜合收益表內確認或以其他全面收入之變動列賬。列為權益之或然代價不予重新計量，其日後之結付將撥入權益內處理。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(c) 附屬公司(續)

(i) 業務合併(續)

轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益及被收購方先前之任何股本權益於收購日期之公平值超過所收購可識別淨資產公平值之數額，列為商譽。就議價收購而言，倘轉讓代價、已確認非控制性權益及先前所持有權益之計量總額低於所收購附屬公司淨資產之公平值，則該差額(負商譽)將直接在綜合收益表內確認。

集團內公司間之交易、結餘及交易產生之未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司報告之數額已按需要作出調整，以與本集團所採用之會計政策一致。

(ii) 出售附屬公司

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綜合收益表內確認。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綜合收益表。

(iii) 獨立財務報告

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。本公司根據已收及應收股息將附屬公司業績列賬。

(d) 並無改變控制權之附屬公司擁有權權益變動

與非控制性權益進行而並無導致失去控制權之交易入賬列為權益交易—即與附屬公司擁有人(以其擁有人身份)進行之交易。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損益亦列入權益。

2 主要會計政策概要(續)

(e) 聯營公司

聯營公司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。

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綜合收益表(如屬適用)。

本集團應佔收購後聯營公司之損益乃在綜合收益表內確認，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。

本集團於每個結算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，並在綜合收益表內「攤佔一間聯營公司業績」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。於聯營公司之投資所產生之攤薄收益及虧損在綜合收益表內確認。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(f) 合營安排

於合營安排之投資根據各投資方之合約權益及責任而非合營安排之法定結構列為合營業務或合營企業。本集團已評估其合營安排之性質，並就此應用香港財務報告準則第11號編製綜合財務報告。

若合營安排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安排或為合營安排購入之資產，則將以合營業務列賬。本集團應佔之合營業務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合營業務之出產所得之收入將予確認，而本集團應佔合營業務之支出則在支銷時確認。

(g) 商譽

商譽乃指收購成本超逾本集團於有效收購日期應佔所購入附屬公司、聯營公司或合營企業可識別淨資產公平值之數額，而就增持附屬公司權益而言，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，有關差額將直接在綜合收益表內確認。

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。

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)列於財務報告之賬面值，則須就有關投資進行減值測試。

2 主要會計政策概要(續)

(h) 物業、廠房及設備

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

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

樓宇	2%
廠房及機器	10%至20%
傢具及裝置	10%至20%
其他資產	10%至30%

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

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

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業

為長期租金收益或資本增值或為此兩個目的持有而非由本集團佔用之物業乃列為投資物業。投資物業亦包括正在興建或發展以作未來投資物業用途之物業。

投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租約持有之土地將以投資物業分類及列賬。經營租約將以融資租約之相同方式列賬。

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

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

當認為能夠可靠計量在建物業之公平值時，才對有關物業採用公平值計量。

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

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

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

投資物業之公平值反映(其中包括)源自現行租約之租金收入及根據現行市況對源自未來租約租金收入之假設。按類似的基準計算,有關公平值亦反映物業預計之任何現金流出。部份現金流出確認為負債,包括列為投資物業之租用土地的融資租約負債;其他(包括或然租金付款)則不會在綜合財務報告內確認。

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綜合收益表內支銷。

投資物業之公平值變動將在綜合收益表內確認。當已出售或永久棄用投資物業,且預計其出售並無任何之未來經濟利益流入,即終止確認投資物業。

在建投資物業已於結算日予以估值。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))在綜合收益表內確認為公平值收益或虧損。

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

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

投資物業列於非流動資產之下,惟預計於一年內出售之物業將列於流動資產之下。

(j) 土地使用權

土地使用權指土地租約之不可退還租金付款。就土地使用權撥支之預付款項按租約年期以直線法攤銷,或若出現減值,則有關減值將在綜合收益表內支銷。若土地上之物業正在進行建築工程,土地使用權之攤銷將在有關資產下作資本化。在所有其他情況下,將在綜合收益表內確認攤銷。列於待售物業中之土地使用權不作攤銷撥備。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(k) 待發展/發展中物業

待發展/發展中物業按成本值扣除減值虧損列賬。成本值包括發展項目應佔之土地成本、土地使用權攤銷、已支銷之發展及建築費用，以及任何資本化借貸成本及其他直接成本。

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

(l) 待售物業

待售物業包括發展中物業(附註2(k))、落成物業及待售土地使用權，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、任何資本化借貸成本及其他直接成本，扣除可預見之虧損撥備。待售落成物業則按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

(m) 金融資產

本集團將金融資產劃分為多個類別，即貸款及應收賬款，以及可供出售之金融資產。管理層於初始確認時按金融資產之收購目的將其分類。

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

可供出售之金融資產為列入此類別或並未列入任何其他類別之非衍生工具。除非管理層計劃於結算日起計十二個月內出售有關投資，否則可供出售之金融資產將列入非流動資產。可供出售之金融資產初步按公平值加交易成本確認，其後則按公平值列賬。可供出售之金融資產之公平值變動所產生之未變現損益則在其他全面收入內確認。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綜合收益表內確認為收益或虧損。

常規之投資收購及出售，均於交易日(即本集團承諾收購或出售有關資產當日)確認。當本集團從該等投資接受現金流入之權利經已屆滿或已予轉讓，而本集團已大致上將擁有權之所有風險和回報轉移，則終止確認該等投資。

2 主要會計政策概要(續)

(m) 金融資產(續)

本集團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綜合收益表內確認之任何減值虧損)將從權益中扣除，並在綜合收益表內確認。在綜合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綜合收益表回撥。

(n) 存貨

存貨主要為手錶配件及商品，乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按先進先出法、加權平均法或具體識別法計算。製成品及在製品之成本包括原料、直接勞工、其他直接成本及相關生產支出(以正常之營運量為根據)，而剔除借貸成本。可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價扣除適用之可變動銷售開支。

(o) 業務及其他應收賬款

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

業務及其他應收賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法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。撥備金額在綜合收益表內確認。

(p) 非金融資產減值

若有事件發生或情況變動顯示可能不可收回資產之賬面值，即須對資產進行減值檢討。資產賬面值高出其可收回金額之差額確認為減值虧損，可收回金額指資產之公平值扣除出售費用及使用價值(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。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(q) 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商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。

(r) 撥備

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

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

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。

(s) 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。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。

(t) 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綜合收益表內確認。

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。

2 主要會計政策概要(續)

(u) 即期及遞延稅項

年度稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在綜合收益表內確認，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經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綜合財務報告之賬面值之短暫差異作出全數撥備。遞延稅項按於結算日經已實施或具體實施並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

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。

(v) 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綜合收益表內扣除。

(w) 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。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(w) 收益及收入確認(續)

- (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) 銷售貨品及商品和出售廢料收益於有關擁有權之風險及回報轉移後(即通常為貨品及商品和廢料付運予客戶及其法定所有權轉移時)確認。
- (iv) 證券買賣之損益於交易日期簽訂買賣合同後確認。
- (v) 服務及管理費於提供服務後確認。
- (vi) 利息收入按時間比例採用實際利息法根據未償還之本金額及適用之利率確認。
- (vii) 股息收入於收取股息之權利確立後確認。

(x) 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綜合收益表內扣除。

(y) 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綜合收益表內扣除。本集團於支付供款後即再無付款責任。倘有現金退款或可扣減未來供款時，預付供款將確認為資產。

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。

(z) 現金及現金等值

現金及現金等值包括現金及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。

2 主要會計政策概要(續)

(aa) 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。綜合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。因結算有關交易及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損益在綜合收益表內確認。

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) 呈列於每份資產負債表之資產及負債將按結算日之匯率換算；
- (ii) 每份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) 所有匯兌差額將在權益內確認為獨立項目。

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。

於出售一項海外業務(即有關出售涉及本集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去一間經營該海外業務之附屬公司的控制權)時，本公司權益持有人就該項業務應佔列於權益內之所有累計匯兌差額將重列入綜合收益表。

若為出售部份權益而不會令致本集團失去經營該海外業務之附屬公司的控制權，則按比例應佔之累計匯兌差額將重撥入非控制性權益，而不會確認入綜合收益表。

(ab) 分部報告

經營分部之呈報方式與向主要營運決策人(「主要決策人」)進行內部報告之方式一致。主要決策人負責分配資源及評估經營分部之表現，乃識別為執行董事及高層管理人員。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

(ac) 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綜合財務報告內確認為負債。

(ad) 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扣除累積攤銷(以較高者為準)計量。

只有在擔保訂明之責任獲解除或撤銷或屆滿時，才從綜合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

最大之信貸風險為綜合資產負債表所列每項金融資產(可供出售之金融資產除外)扣除任何減值撥備後之賬面值。本集團所承受源自應收賬款及預付款項之信貸風險載於附註27。

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

本集團透過監察有關銀行及財務機構之信貸評級以管理其銀行及財務機構存款，且只會將款項存入並無違約紀錄之銀行及財務機構。於二零一四年三月三十一日，存於香港及中國之銀行及財務機構的款項(包括已抵押銀行結存)分別約為440,000,000港元(二零一三年：600,000,000港元)及704,000,000港元(二零一三年：411,000,000港元)。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

至於與客戶有關之信貸風險，本集團在物業或貨品或商品銷售交易完成前通常都向客戶收取按金或進度款。本集團會按客戶之財務狀況、信貸紀錄及其他因素，對個別客戶之信貸質素作出評核及評級。投資物業之租戶會按租務協議預先支付租金。本集團訂有政策確保要求租戶於起租前支付租約按金。貸款及應收賬款通常有相關資產作為擔保。

此外，本集團訂有其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。本集團定期審視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撥備。因應收賬款涉及眾多客戶，本集團並無過度集中之信貸風險。

至於其他應收賬款以及貸款及應收賬款，本集團緊密監察結餘之回收，確保已就估計不可收回金額作出充份之減值撥備。

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38)。

(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。本集團已訂有政策，獲取長期銀行信貸以配合其在香港及中國之長期投資。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，於二零一四年三月三十一日，備用銀行信貸總額約50,000,000港元(二零一三年：45,000,000港元)亦為本集團提供應急之流動資金支援。有關銀行借款之詳情載於附註34。

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並已包括利息支出。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四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)

	第一年內 千港元	第二年內 千港元	第三至 第五年內 千港元	第五年後 千港元	總額 千港元
本集團					
二零一四年					
應付賬款及應計費用	277,710	-	-	-	277,710
銀行借款	284,872	131,132	21,409	-	437,413
非控制性權益貸款	-	-	-	10,175	10,175
	562,582	131,132	21,409	10,175	725,298
財務擔保(附註38)	-	-	-	593,591	593,591
二零一三年					
應付賬款及應計費用	129,532	-	-	-	129,532
銀行借款	92,949	15,109	249,053	-	357,111
非控制性權益貸款	-	-	-	10,175	10,175
	222,481	15,109	249,053	10,175	496,818
財務擔保(附註38)	-	-	-	443,160	443,160
本公司					
二零一四年					
應付賬款及應計費用	383	-	-	-	383
財務擔保(附註38)					
銀行借款	277,163	4,058	21,409	-	302,630
二零一三年					
應付賬款及應計費用	780	-	-	-	780
應付一間附屬公司款項	886	-	-	-	886
	1,666	-	-	-	1,666
財務擔保(附註38)					
銀行借款	77,841	-	-	-	77,841
銀行保函	8,106	-	-	-	8,106
	85,947	-	-	-	85,947

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

利率風險乃指本集團之財務狀況可能會因市場利率變動而受到不利影響。本集團之政策涉及緊密監察利率走勢，把握有利之訂價時機轉換及洽商新銀行信貸。

本集團之利率風險源自計息之銀行存款及銀行借款。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。本集團並無對沖現金流量利率風險。本集團並無按固定利率計息之銀行借款，故毋須承受公平值利率風險。

於二零一四年三月三十一日，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增加/減少約5,389,000港元(二零一三年：4,573,000港元)。

(iv) 匯兌風險

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

本集團主要在香港及中國經營業務。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。因可供出售之金融資產之公平值變動而產生之未變現損益在其他全面收入內確認。於可供出售之金融資產出現減值時，累計公平值調整將在綜合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。

於二零一四年三月三十一日，若該等公開買賣的可供出售之金融資產的市價高/低5%，而所有其他變數維持不變，本集團之投資重估儲備應已因該等可供出售之金融資產之公平值變動而增加/減少約6,000,000港元(二零一三年：4,700,000港元)。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四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(包括已抵押銀行結存)計算。資本總額指綜合資產負債表所列之股東資金。於二零一四年三月三十一日，因本集團錄得現金淨額，資本負債比率並不適用(二零一三年：不適用)。

(c) 公平值估計

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

長期借款之公平值評估，乃按市場利率貼現計算預期未來付款。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、以及即期銀行借款)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報告準則第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)

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團於二零一四年及二零一三年三月三十一日按公平值計量之金融資產。投資物業已按公平值計量並載於附註17。

	第一等級 千港元	第三等級 千港元	總額 千港元
本集團			
二零一四年			
資產			
可供出售之金融資產			
— 上市證券	119,006	—	119,006
— 非上市投資	—	74,928	74,928
資產總值	119,006	74,928	193,934
二零一三年			
資產			
可供出售之金融資產			
— 上市證券	94,152	—	94,152

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。本集團所持此等金融資產(為香港上市證券)採用之市場報價為於股票市場的收市價。此等工具乃納於第一等級，其主要包括列為可供出售之金融資產(上市證券)的投資。

並非於活躍市場買賣之金融工具(如場外交易之衍生工具)的公平值則採用估值方法釐定。此等估值方法盡量採用可觀察之市場資訊，而盡可能少依賴公司之具體估計。若用以釐定某項工具公平值之所有重大數據均可觀察，有關工具將納入第二等級。

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)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

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四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二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度之變動。

	資產
	可供出售之 金融資產
	千港元
本集團	
於二零一二年四月一日及二零一三年三月三十一日	-
增加	76,020
匯率變動	(1,092)
於二零一四年三月三十一日	74,928

(d) 分類呈列之金融工具

本集團

	資產			負債
	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售之 金融資產 千港元	總額 千港元	按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
列於綜合資產負債表之結餘				
二零一四年				
可供出售之金融資產	-	193,934	193,934	-
貸款及應收賬款	12,550	-	12,550	-
應收賬款及預付款項， 不包括預付款項	308,295	-	308,295	-
已抵押銀行結存	30,440	-	30,440	-
現金及銀行結存	1,114,628	-	1,114,628	-
應付賬款及應計費用， 不包括應計開支	-	-	-	(263,230)
銀行借款	-	-	-	(404,663)
非控制性權益貸款	-	-	-	(10,175)
總額	1,465,913	193,934	1,659,847	(678,068)

3 財務風險管理(續)

(d) 分類呈列之金融工具(續) 本集團(續)

	資產			負債
	貸款及 應收賬款 千港元	可供出售之 金融資產 千港元	總額 千港元	按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
列於綜合資產負債表之結餘 二零一三年				
可供出售之金融資產	-	94,152	94,152	-
貸款及應收賬款	12,552	-	12,552	-
應收賬款及預付款項， 不包括預付款項	343,549	-	343,549	-
已抵押銀行結存	30,516	-	30,516	-
現金及銀行結存	981,001	-	981,001	-
應付賬款及應計費用， 不包括應計開支	-	-	-	(117,972)
銀行借款	-	-	-	(317,806)
非控制性權益貸款	-	-	-	(10,175)
總額	1,367,618	94,152	1,461,770	(445,953)

本公司

	資產		負債	
	貸款及應收賬款 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	按攤銷成本列賬之金融負債 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
列於資產負債表之結餘				
應收賬款及預付款項， 不包括預付款項	132	2,290	-	-
應收附屬公司款項	2,166,824	2,034,771	-	-
已抵押銀行結存	30,000	30,000	-	-
現金及銀行結存	406,183	566,236	-	-
應付賬款及應計費用， 不包括應計開支	-	-	(383)	(780)
應付一間附屬公司款項	-	-	-	(886)
總額	2,603,139	2,633,297	(383)	(1,666)

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

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)，不斷對編製綜合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「香港測量師學會估值準則2012年版」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；
- (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處於相同地點及狀況下同類物業目前之市值租金釐定。

(b) 金融資產之公平值

掛牌投資之公平值以股票市場之收市價為根據。倘某項金融資產之市場並不活躍(及就非上市投資而言)，本集團會採用估值方法釐定公平值，包括採用近期按公平原則進行之交易、參考其他大致相同之工具、貼現現金流量分析，以及經改良以反映發行人具體情況之期權定價模式。金融資產的賬面值詳載於附註3(c)。

4 重大會計估計及判斷(續)

(c) 於聯營公司之投資的分類

投資方擁有重大影響力之實體(其並非附屬公司，亦非於合營安排之權益)乃列為聯營公司。重大影響力為參與被投資方於財務及營運政策之權力，惟並非對該等政策之控制權或共同控制權。管理層須判斷是否存在重大之影響力，而於達致適當之結論前會考慮所有事實及情況。更改管理層所選擇之分類可對有關被投資方之會計處理及計量產生重大影響，因而亦影響本集團之經營業績及財務狀況。

(d) 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，管理層根據現金流量估算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並按適用之貼現率計算其現值。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。

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

(f) 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。

(g) 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。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

4 重大會計估計及判斷(續)

(h) 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。

(i) 借貸成本及土地使用權攤銷之資本化

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

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

5 收益

本年內確認之收益(即營業額)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售物業	782,998	485,546
租金收入及管理費	10,888	8,735
銷售貨品及商品	10,833	15,221
	804,719	509,502

於截至二零一三年三月三十一日止年度，銷售物業包括在中國之土地使用權之銷售額34,000,000港元。

6 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

主要決策人為執行董事及高層管理人員。主要決策人審視本集團之內部報告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。

主要決策人從營運角度去考慮業務，包括物業投資及發展、銷售貨品及商品和提供服務、以及其他業務（包括酒店經營及管理 and 證券投資及買賣）。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

按業務呈列之分部資料如下：

	物業投資 及發展 千港元	銷售貨品及 商品和 提供服務 千港元	其他 及行政 千港元	二零一四年 總額 千港元
收益	793,886	10,833	–	804,719
其他收入及收益淨額	128,440	312	9,149	137,901
經營溢利/(虧損)	299,436	(18,514)	(69,882)	211,040
融資費用	(1,084)	–	–	(1,084)
攤佔一間聯營公司業績	–	–	828	828
除稅前溢利/(虧損)	298,352	(18,514)	(69,054)	210,784
稅項	(104,384)	–	–	(104,384)
本年度溢利/(虧損)	193,968	(18,514)	(69,054)	106,400
分部資產	3,425,669	2,383	633,357	4,061,409
聯營公司	–	–	8,350	8,350
資產總值	3,425,669	2,383	641,707	4,069,759
負債總額	1,438,306	6,023	8,847	1,453,176
以下為其他分部項目：				
資本支出	488,195	581	6,222	494,998
折舊	2,232	322	8,607	11,161
土地使用權攤銷				
– 扣除自綜合收益表	32	–	–	32
– 於物業資本化	4,000	–	–	4,000
物業、廠房及設備減值撥備	–	2,321	–	2,321
存貨減值撥備	–	1,404	–	1,404
業務應收賬款減值撥備	770	–	–	770
其他按金減值撥備	7,272	–	–	7,272

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四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	銷售貨品及 商品和 提供服務 千港元	其他 及行政 千港元	二零一三年 總額 千港元
收益	494,281	15,221	–	509,502
其他收入及收益/(虧損)淨額	23,625	(123)	8,219	31,721
經營溢利/(虧損)	162,529	(11,718)	(59,080)	91,731
融資費用	(683)	–	–	(683)
攤佔一間聯營公司業績	–	–	(449)	(449)
除稅前溢利/(虧損)	161,846	(11,718)	(59,529)	90,599
稅項	(54,437)	–	–	(54,437)
本年度溢利/(虧損)	107,409	(11,718)	(59,529)	36,162
分部資產	2,961,624	7,568	778,477	3,747,669
聯營公司	–	–	7,522	7,522
資產總值	2,961,624	7,568	785,999	3,755,191
負債總額	1,205,491	3,683	10,548	1,219,722
以下為其他分部項目：				
資本支出	440,793	2,323	5,557	448,673
折舊	2,707	261	8,346	11,314
土地使用權攤銷				
– 扣除自綜合收益表	32	–	–	32
– 於物業資本化	4,000	–	–	4,000
其他按金減值撥備	4,000	–	–	4,000

6 分部資料(續)

(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。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國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		資本支出	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	9,050	14,086	8,783	5,557
中國	793,886	494,281	486,215	443,116
其他國家	1,783	1,135	–	–
	804,719	509,502	494,998	448,673

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	77,543	79,913	643,222	785,853
中國	635,446	480,523	3,425,945	2,968,935
其他國家	–	–	592	403
	712,989	560,436	4,069,759	3,755,191

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。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

7 其他收入及收益淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入		
銀行存款	16,043	10,550
貸款及應收賬款	–	557
可供出售之金融資產之股息收入	2,776	977
出售一間附屬公司之收益(附註)	40,491	–
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	78,215	18,413
出售物業、廠房及設備之收益淨額	359	19
匯兌(虧損)/收益淨額	(79)	29
雜項	96	1,176
	137,901	31,721

附註：於二零一三年五月二十七日，本集團之一間全資附屬公司(「賣方」)與一獨立第三者(「買方」)訂立協議，以代價1港元出售其於一間全資附屬公司之投資。賣方亦簽署一份以出售事項完成日期(即二零一三年八月十五日)後兩年為期，數額為人民幣48,800,000元(相等於60,900,000港元)之賠償契約予買方(附註30(c))。有關交易詳情已載於本公司二零一三年五月二十七日刊發之公佈。

8 經營溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營溢利已計入：		
投資物業租金收入毛額	4,365	2,952
並已扣除：		
土地使用權攤銷	32	32
核數師酬金		
審核及審核相關服務	1,451	1,290
非審核服務	450	400
已售物業成本	502,185	297,690
已售存貨成本	17,215	20,211
折舊	11,161	11,314
物業、廠房及設備減值撥備	2,321	–
存貨減值撥備	1,404	–
業務應收賬款減值撥備	770	–
其他按金減值撥備	7,272	4,000
土地及樓宇經營租約租金	7,778	7,146
投資物業支出	602	385
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	53,686	43,406
退休福利成本(附註9)	3,071	1,134

9 僱員退休福利

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

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

退休福利成本指本集團對上述計劃之供款。

10 融資費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	19,769	7,134
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	(2,561)	(1,208)
待售物業	(16,124)	(5,243)
	(18,685)	(6,451)
	1,084	683

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。就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎3.11%至7.38%（二零一三年：3.10%至6.15%）。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

11 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金

(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
二零一四年					
石禮謙先生 ²	300	–	–	–	300
李世慰先生	20	990	210	90	1,310
莊家彬先生	20	1,440	–	15	1,475
李美心小姐 ¹	20	1,644	456	158	2,278
莊家豐先生	20	–	–	–	20
彭振傑先生	20	1,200	–	90	1,310
黃頌偉先生	20	–	–	–	20
朱幼麟先生 ²	100	–	–	–	100
范駿華先生 ²	100	–	–	–	100
	620	5,274	666	353	6,913
二零一三年					
石禮謙先生 ²	300	–	–	–	300
李世慰先生	20	990	210	90	1,310
莊家彬先生	20	1,440	–	15	1,475
李美心小姐 ¹	20	1,644	456	158	2,278
莊家豐先生	12	–	–	–	12
彭振傑先生	20	1,200	–	90	1,310
黃頌偉先生	20	–	–	–	20
朱幼麟先生 ²	100	–	–	–	100
范駿華先生 ²	25	–	–	–	25
黃鑑博士 ^{2,3}	100	–	–	–	100
陳普芬博士 ^{2,3}	100	–	–	–	100
	737	5,274	666	353	7,030

¹ 行政總裁

² 獨立非執行董事

³ 於二零一三年三月二十六日退休

支付予獨立非執行董事之酬金為500,000港元(二零一三年：625,000港元)。

11 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金(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(二零一三年：四名)董事。向屬於本集團五名最高薪酬僱員其中一名(二零一三年：一名)僱員(並非董事)支付之酬金詳列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪酬、花紅及其他福利	1,868	698
退休金計劃供款	564	273
	2,432	971

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。

於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，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。於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 高層管理人員酬金

除附註11(a)所列之董事酬金外，簡歷見載於本報告「榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料」一節的高層管理人員之酬金介乎下列幅度：

酬金幅度	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
1,000,000港元或以下	8	13
1,000,001港元至1,500,000港元	2	–
	10	13

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

12 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	46,479	23,611
中國土地增值稅	51,177	29,482
遞延稅項(附註35)	6,728	1,344
	104,384	54,437

由於本年度本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一三年：零)。中國企業所得稅則根據本年度之估計應課稅溢利按中國之稅率計算。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。

攤佔截至二零一四年三月三十一日止年度一間聯營公司之稅項支出163,000港元(二零一三年：稅項抵免70,000港元)乃在綜合收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	210,784	90,599
攤佔一間聯營公司業績	(828)	449
	209,956	91,048
按稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計算之稅項支出	34,643	15,023
其他國家不同稅率之影響	17,301	2,340
毋須課稅之收入	(8,749)	(1,934)
不可扣稅之開支	4,744	2,807
可扣稅之中國土地增值稅	(12,089)	(5,797)
未確認之其他短暫差異及稅務虧損	17,357	12,516
	53,207	24,955
中國土地增值稅	51,177	29,482
稅項	104,384	54,437

13 權益持有人應佔溢利

權益持有人應佔溢利包括撥入本公司財務報告處理之溢利1,461,000港元(二零一三年：2,209,000港元)。

14 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中期股息每股港幣 1.0 仙(二零一三年：港幣 1.0 仙)	15,957	15,618
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 4.0 仙(二零一三年：港幣 2.0 仙)	63,827	31,237
	79,784	46,855

於二零一四年六月二十六日，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4.0仙(二零一三年：港幣2.0仙)，總額為63,827,000港元(二零一三年：31,237,000港元)。總額63,827,000港元乃根據於二零一四年六月二十六日已發行之股份1,595,683,140股計算。此項擬派股息並未在綜合財務報告內反映為應付股息，惟於股東批准後將於截至二零一五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

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利110,268,000港元(二零一三年：40,390,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,574,543,099(二零一三年：1,539,260,991)股計算。

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

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四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					
於二零一二年四月一日	23,753	–	6,078	98,006	127,837
匯率變動	298	3	71	97	469
增加	–	1,957	1,146	6,474	9,577
出售	–	–	(324)	(738)	(1,062)
於二零一三年三月三十一日	24,051	1,960	6,971	103,839	136,821
匯率變動	(4)	(1)	(1)	(17)	(23)
增加	–	536	236	8,089	8,861
出售	–	–	(387)	(3,701)	(4,088)
減值撥備	–	(2,259)	(147)	(498)	(2,904)
於二零一四年三月三十一日	24,047	236	6,672	107,712	138,667
累積折舊及減值撥備					
於二零一二年四月一日	2,712	–	4,701	21,206	28,619
匯率變動	41	1	53	79	174
年度折舊	535	221	892	9,666	11,314
出售	–	–	(324)	(724)	(1,048)
於二零一三年三月三十一日	3,288	222	5,322	30,227	39,059
匯率變動	(8)	(1)	(5)	(18)	(32)
年度折舊	549	246	597	9,769	11,161
出售	–	–	(387)	(3,422)	(3,809)
減值撥備	–	(398)	(27)	(158)	(583)
於二零一四年三月三十一日	3,829	69	5,500	36,398	45,796
賬面淨值					
於二零一四年三月三十一日	20,218	167	1,172	71,314	92,871
於二零一三年三月三十一日	20,763	1,738	1,649	73,612	97,762

16 物業、廠房及設備(續)

- (a) 樓宇位於中國及根據長期租約持有。其他資產包括電腦設備、汽車及遊艇。
- (b) 總額290,000港元(二零一三年：603,000港元)及10,871,000港元(二零一三年：10,711,000港元)之折舊已分別計入銷售成本和行政費用及其他經營支出。
- (c) 因應銷售貨品及商品和提供服務分部下製造部之重組，管理層已就有關物業、廠房及設備作出全數2,321,000港元(二零一三年：零)之減值撥備。

17 投資物業

本集團

	發展中物業 千港元	落成物業 千港元	總額 千港元
於二零一二年四月一日	–	75,860	75,860
匯率變動	415	1,508	1,923
撥自待售物業(附註25)	13,475	9,999	23,474
將物業從待售物業撥入投資物業產生之 公平值收益(附註7)	15,337	3,076	18,413
公平值變動	–	32,084	32,084
於二零一三年三月三十一日	29,227	122,527	151,754
匯率變動	(1,490)	(58)	(1,548)
增加	5,859	–	5,859
撥自待售物業(附註25)	18,758	2,972	21,730
將物業從待售物業撥入投資物業產生之 公平值收益(附註7)	77,534	681	78,215
公平值變動	1,236	444	1,680
於二零一四年三月三十一日	131,124	126,566	257,690

- (a) 在中國按長期租約持有之投資物業已由戴德梁行有限公司(獨立專業物業估值師)於二零一四年三月三十一日按公開市值基準重估。請亦參閱附註40「結算日後之事項」有關本集團於二零一四年三月三十一日後可能出售一項落成投資物業之詳情。
- (b) 總額26,974,000港元(二零一三年：零)之投資物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

17 投資物業(續)

(c) 本集團之估值過程

本集團之投資物業已由持有相關認許專業資格及對估值投資物業之所在地點及類型具備相關評估經驗之獨立專業估值師於二零一四年三月三十一日進行重估。就所有投資物業而言，其現有用途等同於最高及最佳用途。

本集團之財務部及物業部為執行財務報告工作而審視獨立估值師作出之估值，並直接向本集團之高層管理人員報告。管理層至少每六個月一次與估值師討論估值過程及結果，與本集團之中期及年度報告程序一致。財務部及物業部會：

- 核實獨立估值報告之所有主要數據；
- 與過往期間之估值報告作出比較，評估物業估值之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

(d) 估值方法

落成物業之公平值一般採用收入資本化法及直接比較法(如屬適用)釐定。收入資本化法乃採用合適的資本化利率將收入淨額及租約期滿後之潛在收入資本化，而合適的資本化利率乃以出售交易之分析及估值師對投資者當時之要求或期望的詮釋為根據。估值所採用之當時市值租金乃以相關物業及其他可資比較物業之近期租賃為參考。直接比較法則將估值物業與其他近期進行交易之可資比較物業直接作出比較。然而，由於房地產物業之性質各有不同，通常須就任何或會影響估物業可能取得之價格的質量差異作出適當調整。

發展中物業之公平值一般採用剩餘法釐定。此估值法基本上參考落成物業之發展潛力進行估值，當中會扣除落成物業所需之發展成本及發展商從假設已於估值日落成之擬定發展物業的估計資本值所得之溢利及承擔之風險。

於本年內，估值方法並無任何變動。

本集團之政策為於事件發生或導致轉撥之情況改變當日確認撥入及撥出公平值等級。

(e) 用以釐定公平值之重大而未可觀察的數據

資本化利率由估值師根據估值投資物業之風險概況作出估計。資本化利率越高，公平值就越低。於二零一四年三月三十一日，就中國落成物業採用收入資本化法之資本化利率介乎5.0%至6.5%。

估值師根據其對相關物業及其他可資比較物業之近期租賃數據分析估計當時市值租金。租金越低，公平值亦越低。

預計落成物業所需之成本和發展商要求之利潤及風險比率，乃由估值師根據發展中投資物業於二零一四年三月三十一日之市況作出估計。有關估計大致與本集團根據管理層之經驗及對市況之認識而內部擬定之預算相符。落成物業所需之成本和利潤及風險比率越高，公平值就越低。

18 土地使用權

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
土地使用權，按成本值，淨額	1,632	1,664

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

19 待發展/發展中物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初	301,734	266,392
匯率變動	(749)	3,661
增加	48,900	30,473
資本化利息支出	2,561	1,208
於年終	352,446	301,734

(a) 本集團之待發展/發展中物業按下列租約年期持有：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
在中國：		
長期租約	151,742	151,766
中期租約	200,704	149,968
	352,446	301,734

(b) 年內，列於待發展/發展中物業之土地使用權攤銷4,000,000港元(二零一三年：4,000,000港元)已於該項目中作資本化。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

20 附屬公司

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市投資，按成本值	150,036	151,030
減值撥備	(85,000)	(85,000)
	65,036	66,030

各主要附屬公司(董事會認為對本集團業績或資產淨值具有重大影響者)之資料詳載於綜合財務報告附註42。

21 聯營公司

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨值	8,350	7,522
非上市投資，按成本值，淨額	2,425	2,425

應佔該聯營公司資產淨值之變動分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初	7,522	7,971
攤佔除稅前溢利/(虧損)	991	(519)
攤佔稅項(支出)/抵免	(163)	70
攤佔業績	828	(449)
於年終	8,350	7,522

該聯營公司之資料如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團所持 實質權益百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
Treasure Auctioneer International Limited	英屬處女群島/香港	1,000,000美元， 共1,000,000股股份	25.0%	25.0%	拍賣服務

21 聯營公司(續)

本集團攤佔其聯營公司之收益及業績和資產及負債總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	6,647	5,419
本年度溢利/(虧損)	828	(449)
資產	8,823	9,125
負債	(473)	(1,603)
資產淨值	8,350	7,522

22 於合營業務之投資

本集團若干附屬公司與成都西部汽車城股份有限公司(第三者)訂立一項合營業務安排，據此集團公司及成都西部汽車城股份有限公司各注入土地及其他資產，以在中國成都發展物業。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團於該合營業務之權益為51%(二零一三年：51%)。本年度本集團應佔該合營業務之虧損淨額為1,000港元(二零一三年：4,000港元)，而於二零一四年三月三十一日應佔該合營業務之資產淨值為151,305,000港元(二零一三年：151,329,000港元)。

於二零一四年三月三十一日，本集團向該合營業務夥伴提供貸款之總額為12,550,000港元(二零一三年：12,552,000港元)(附註24)。本集團於該合營業務之承擔的比例權益為2,909,000港元(二零一三年：2,909,000港元)。

23 可供出售之金融資產

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港上市證券，按市值	119,006	94,152
非上市投資，按公平值	74,928	—
	193,934	94,152

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

23 可供出售之金融資產(續)

(a) 本集團可供出售之金融資產之變動分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初	94,152	74,537
匯率變動	(1,092)	—
增加	90,913	32,206
在其他全面收入內確認之公平值變動	9,961	(12,591)
於年終	193,934	94,152

(b) 香港上市證券以港元為單位，而非上市投資以人民幣為單位。香港上市證券為本集團於一間香港上市公司所持之權益。非上市投資為本集團於一間在中國投資多類長期項目而成立之中國公司所持之權益。

24 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
向合營業務夥伴提供貸款	12,550	12,552

向合營業務夥伴提供貸款乃作為中國成都物業發展項目之融資(附註22)，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業務夥伴應佔物業之銷售收益淨額償還。

25 待售物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
落成物業	565,510	367,204
發展中物業	1,125,813	1,359,243
	1,691,323	1,726,447

25 待售物業(續)

(a) 本集團發展中物業之變動分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初	1,359,243	1,115,440
匯率變動	1,547	9,024
物業發展費用	365,046	400,074
資本化利息支出	16,124	5,243
撥自列於應收賬款及預付款項之其他按金(附註27)	–	68,114
撥入投資物業(附註17)	(18,758)	(13,475)
撥入落成物業	(597,389)	(225,177)
於年終	1,125,813	1,359,243

(b) 本集團之待售物業按下列租約年期持有：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
在中國：		
長期租約	1,597,809	1,684,814
中期租約	93,514	41,633
	1,691,323	1,726,447

(c) 總額145,125,000港元(二零一三年：497,748,000港元)之待售物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。

(d) 總額2,972,000港元(二零一三年：9,999,000港元)之落成物業已於年內撥入投資物業(附註17)，而列於應收賬款及預付款項之按金總額5,000,000港元(二零一三年：零)(附註27)已撥入落成物業。

26 存貨

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
原料	–	290
在製品	–	888
製成品及商品	4,760	3,458
	4,760	4,636

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

27 應收賬款及預付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
業務應收賬款	20,951	39,241	-	-
其他應收賬款及預付款項	37,174	35,979	588	2,690
水電費及其他按金	251,010	270,231	-	-
	309,135	345,451	588	2,690

租金收入及管理費乃預先收取。銷售貨品及商品之信貸期限主要為30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
少於30天	17,703	35,003
31至60天	141	261
61至90天	1,036	1,097
超過90天	2,071	2,880
	20,951	39,241

於二零一四年三月三十一日，本集團之業務應收賬款18,880,000港元(二零一三年：36,361,000港元)並無逾期未收，亦未減值。

於二零一四年三月三十一日，本集團尚有2,071,000港元(二零一三年：2,880,000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。此等業務應收賬款於二零一四年及二零一三年三月三十一日之賬齡均超過90天。

本集團之其他按金包括中國之物業發展項目和購買土地使用權之按金淨額220,902,000港元(二零一三年：232,768,000港元)，當中已計及於二零一四年三月三十一日之累計減值撥備11,272,000港元(二零一三年：4,000,000港元)。總額5,000,000港元(二零一三年：68,114,000港元)之按金已於年內撥入待售物業(附註25)。

於結算日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及人民幣為單位。應收賬款及預付款項之賬面值乃接近其公平值。

28 應收/應付附屬公司款項

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收款項	2,684,274	2,538,221
減值撥備	(517,450)	(503,450)
	2,166,824	2,034,771
應付款項	-	(886)

應收/應付附屬公司款項並無抵押、不計利息，且按通知收取或償還。

29 已抵押銀行結存和現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已抵押銀行結存	30,440	30,516	30,000	30,000
現金及銀行結存				
銀行存款及現金	712,572	288,886	4,127	1,351
短期存款	402,056	692,115	402,056	564,885
	1,114,628	981,001	406,183	566,236
	1,145,068	1,011,517	436,183	596,236

短期存款之實際利率介乎每年0.001%至2.50%（二零一三年：0.001%至3.08%），其平均到期日介乎1至180日（二零一三年：1至180日）。

總額30,000,000港元（二零一三年：30,000,000港元）及440,000港元（二零一三年：516,000港元）之已抵押銀行結存已分別就本集團獲取借貸融資（附註34）及財務擔保融資（附註38）作為抵押。

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。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

29 已抵押銀行結存和現金及銀行結存(續)

現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	233,927	359,757	229,945	342,883
人民幣	768,247	431,387	63,533	32,980
美元	141,669	220,373	141,572	220,373
其他	1,225	–	1,133	–
	1,145,068	1,011,517	436,183	596,236

30 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
業務應付賬款(附註a)	1,190	2,170	–	–
其他應付賬款及應計開支(附註b)	213,776	125,207	383	780
賠償撥備(附註c)	60,886	–	–	–
應付非控制性權益款項(附註d)	459	416	–	–
租約及其他按金	1,399	1,739	–	–
	277,710	129,532	383	780

(a) 本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
少於30天	364	853
31至60天	258	561
超過60天	568	756
	1,190	2,170

30 應付賬款及應計費用(續)

- (b) 本集團其他應付賬款及應計開支包括本集團之中國物業發展項目建築費用之應付款項及應計費用156,340,000港元(二零一三年:66,555,000港元)。
- (c) 於二零一三年五月二十七日,賣方與買方訂立協議,以代價1港元出售其於一間全資附屬公司之投資。賣方亦簽署一份以出售事項完成日期(即二零一三年八月十五日)後兩年為期,數額約為人民幣48,800,000元之賠償契約予買方。此撥備為本集團於二零一四年三月三十一日在此項賠償契約下之估計負債。請亦參閱附註7「其他收入及收益淨額」有關年內已確認出售一間附屬公司之收益。
- (d) 應付非控制性權益款項並無抵押、不計利息,且須按通知償還。
- (e) 應付賬款及應計費用主要以港元及人民幣為單位。應付賬款及應計費用之賬面值乃接近其公平值。

31 已收取售樓按金

已收取售樓按金為本集團就在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。

32 股本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定股本:		
18,000,000,000股每股面值0.05港元之股份	900,000	900,000
	股份數目	數額 千港元
按每股0.05港元已發行及繳足之股本:		
於二零一二年四月一日	1,523,328,700	76,166
二零一二年以股代息之末期股息(附註14)	38,511,830	1,926
於二零一三年三月三十一日	1,561,840,530	78,092
二零一三年以股代息之末期股息(附註14)	33,842,610	1,692
於二零一四年三月三十一日	1,595,683,140	79,784

所有新股份與現有股份享有同等權益。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

32 股本(續)

本公司已於二零一二年八月三十一日舉行之本公司股東週年大會上採納一項購股權計劃(「該計劃」)，其有效期年期為自採納日期起計十年。根據該計劃，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董事、僱員及業務顧問)授出購股權，以讓其根據該計劃所訂之條款及細則認購本公司之股份。根據該計劃可授出之購股權所涉及之股份數目以不超過本公司於採納日期(即二零一二年八月三十一日)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。

33 儲備

本集團

	綜合產生之		資本儲備	法定儲備	投資		保留溢利	擬派 末期股息	總額
	股份溢價	資本儲備			重估儲備	匯兌儲備			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一二年四月一日	1,500,000	97,703	457,792	73	52,362	131,844	112,539	30,467	2,382,780
年度溢利	-	-	-	-	-	-	40,390	-	40,390
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	16,429	-	-	16,429
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	(12,591)	-	-	-	(12,591)
已付二零一二年以股代之末期股息	14,091	-	-	-	-	-	-	(30,467)	(16,376)
已付二零一三年中期股息	-	-	-	-	-	-	(15,618)	-	(15,618)
擬派二零一三年以股代之末期股息	-	-	-	-	-	-	(31,237)	31,237	-
於二零一三年三月三十一日	1,514,091	97,703	457,792	73	39,771	148,273	106,074	31,237	2,395,014
年度溢利	-	-	-	-	-	-	110,268	-	110,268
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	(3,562)	-	-	(3,562)
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	-	-	-	-	-	(423)	-	-	(423)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	9,961	-	-	-	9,961
已付二零一三年以股代之末期股息	14,228	-	-	-	-	-	-	(31,237)	(17,009)
已付二零一四年中期股息	-	-	-	-	-	-	(15,957)	-	(15,957)
擬派二零一四年以股代之末期股息	-	-	-	-	-	-	(63,827)	63,827	-
於二零一四年三月三十一日	1,528,319	97,703	457,792	73	49,732	144,288	136,558	63,827	2,478,292

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。

33 儲備(續)

本公司

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總額 千港元
於二零一二年四月一日	1,500,000	457,792	661,495	30,467	2,649,754
年度溢利	-	-	2,209	-	2,209
已付二零一二年以股代息之末期股息	14,091	-	-	(30,467)	(16,376)
已付二零一三年中期股息	-	-	(15,618)	-	(15,618)
擬派二零一三年以股代息之末期股息	-	-	(31,237)	31,237	-
於二零一三年三月三十一日	1,514,091	457,792	616,849	31,237	2,619,969
年度溢利	-	-	1,461	-	1,461
已付二零一三年以股代息之末期股息	14,228	-	-	(31,237)	(17,009)
已付二零一四年中期股息	-	-	(15,957)	-	(15,957)
擬派二零一四年以股代息之末期股息	-	-	(63,827)	63,827	-
於二零一四年三月三十一日	1,528,319	457,792	538,526	63,827	2,588,464

本公司於二零一四年三月三十一日之可供分派儲備總額為602,353,000港元(二零一三年：648,086,000港元)。

34 借款

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
無抵押長期銀行借款	178,616	-
有抵押長期銀行借款	226,047	317,806
銀行借款總額	404,663	317,806

長期銀行借款分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內全部償還之長期銀行借款*	404,663	317,806
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(14,952)	-
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(244,556)	(75,500)
	(259,508)	(75,500)
	145,155	242,306

* 不計及任何按通知還款條文之影響

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

34 借款(續)

本集團之銀行借款乃以賬面總值202,099,000港元(二零一三年：527,748,000港元)之若干資產(包括投資物業、待售物業及銀行存款)作為抵押。借款281,031,000港元(二零一三年：75,500,000港元)亦要本公司及一間附屬公司提供擔保。

銀行借款根據貸款協議所載之協定預設還款日期須於下列期間償還：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
第一年內	14,952	—
第二年內	223,183	12,080
第三至第五年內	166,528	305,726
	404,663	317,806

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年3.11%至7.38%(二零一三年：3.10%至6.15%)，而其採用借貸利率每年3.11%至7.38%(二零一三年：3.10%至6.15%)將現金流量貼現計算之公平值乃接近其賬面值，且乃納入公平值之第二等級。

銀行借款以下列貨幣為單位：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	78,500	75,500
人民幣	326,163	242,306
	404,663	317,806

銀行借款承受之利率變動風險及合約重新訂價日期如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
六個月或以下	257,116	75,500
七至十二個月	147,547	242,306
	404,663	317,806

35 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	
於二零一二年四月一日	172,198
匯率變動	164
扣除自綜合收益表(附註12)	1,344
於二零一三年三月三十一日	173,706
匯率變動	(290)
扣除自綜合收益表(附註12)	6,728
於二零一四年三月三十一日	180,144

年內本集團遞延稅項資產及負債之變動(於抵銷同一稅務司法權區之結餘前)如下：

	遞延稅項負債			遞延稅項資產	
	公平值收益 千港元	投資 物業重估 千港元	加速 折舊免稅額 千港元	總額 千港元	稅務虧損 千港元
於二零一二年四月一日	169,083	3,115	7,816	180,014	(7,816)
匯率變動	-	164	-	164	-
(計入)/扣除自綜合收益表	(7,999)	9,343	956	2,300	(956)
於二零一三年三月三十一日	161,084	12,622	8,772	182,478	(8,772)
匯率變動	-	(290)	-	(290)	-
(計入)/扣除自綜合收益表	(13,245)	19,973	(301)	6,427	301
於二零一四年三月三十一日	147,839	32,305	8,471	188,615	(8,471)

公平值收益之遞延稅項負債為物業列於綜合財務報告之賬面值與其列於有關附屬公司財務報告之賬面值兩者差額所產生之遞延稅項。有關數額以本集團收購有關附屬公司之日期為根據。

預期將於結算日起計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。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

35 遞延稅項負債(續)

未動用稅務虧損675,200,000港元(二零一三年：567,400,000港元)產生之遞延稅項資產111,400,000港元(二零一三年：93,600,000港元)尚未在綜合財務報告內確認。此等稅務虧損並無屆滿期限，或若有關稅務虧損乃源自中國，則將於五年內屆滿。

因若干中國附屬公司未匯出境外之盈利預期將再用以投資，故並未在綜合財務報告內確認此等盈利之預扣稅所產生的遞延稅項負債37,700,000港元(二零一三年：21,700,000港元)。

36 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。

37 承擔

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業發展項目和物業、廠房及設備	212,471	316,686
可供出售之金融資產	49,952	—
	262,423	316,686

(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約付款總額須於下列期間支付：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
第一年內	1,975	931
第二至第五年內	2,018	295
	3,993	1,226

37 承擔(續)

(c) 應收經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
第一年內	4,497	832
第二至第五年內	8,436	2,480
第五年後	2,140	2,696
	15,073	6,008

本集團按多項於二零一四年至二零二五年(二零一三年：二零一三年至二零二五年)屆滿之協議出租物業。

38 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就附屬公司於結算日尚未償還之 銀行借款而作出擔保(附註34)	–	–	281,031	75,500
就一間附屬公司之建築合約銀行保函 而作出擔保	–	–	–	8,106
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(附註)	593,591	443,160	–	–
	593,591	443,160	281,031	83,606

附註：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，估計本集團須償付之款項淨額及有關財務擔保之公平值並不重大，故並未在綜合財務報告內確認。銀行存款440,000港元(二零一三年：516,000港元)已就本集團提供該等財務擔保作為抵押(附註29)。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

39 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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營溢利	211,040	91,731
利息收入	(16,043)	(11,107)
土地使用權攤銷	32	32
折舊	11,161	11,314
可供出售之金融資產之股息收入	(2,776)	(977)
出售一間附屬公司之收益	(40,491)	–
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	(78,215)	(18,413)
投資物業之公平值變動	(1,680)	(32,084)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(359)	(19)
物業、廠房及設備減值撥備	2,321	–
存貨減值撥備	1,404	–
業務應收賬款減值撥備	770	–
其他按金減值撥備	7,272	4,000
營運資金變動前之經營溢利	94,436	44,477
待發展/發展中物業及待售物業減少/(增加)	74,014	(186,994)
存貨增加	(1,528)	(427)
應收賬款及預付款項減少/(增加)	19,997	(71,104)
應付賬款及應計費用增加	12,527	14,854
已收取售樓按金增加	38,238	195,681
經營活動所得/(使用)現金	237,684	(3,513)

(b) 現金及現金等值分析

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結存	1,114,628	981,001
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(6,437)	(15,224)
現金及現金等值	1,108,191	965,777

40 結算日後之事項

於二零一四年六月十二日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立臨時買賣協議，以代價約人民幣32,400,000元(相等於約40,300,000港元)出售在中國之一項投資物業。有關交易將於買方付訖全數代價時(預計為二零一四年十月十日)完成。預期本集團可藉有關交易錄得收益淨額(包括未來之公平值收益，如有)約人民幣3,700,000元(相等於約4,600,000港元)。有關交易詳情已載於本公司二零一四年六月十二日刊發之公佈。

41 綜合財務報告批准

綜合財務報告已於二零一四年六月二十六日獲董事會批准。

42 主要附屬公司

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團所持 實質權益百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
鞍山莊士置業有限公司	中國	人民幣130,000,000元 (二零一三年： 人民幣90,000,000元)	100.0%	100.0%	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210,000,000元 (二零一三年： 人民幣170,000,000元)	100.0%	100.0%	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	100.0%	100.0%	物業發展及投資
成都莊士房地產開發 有限公司	中國	人民幣2,000,000元	51.0%	51.0%	物業發展及投資
中國藝術品交易所有限公司	香港	1,000,000港元， 共10,000,000股股份	100.0%	100.0%	商品買賣
@ 中國數碼世界有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	投資控股
@ Chinaculture.com Limited	英屬處女群島/香港	1美元，1股股份	100.0%	100.0%	投資控股
@ 莊士中國企業有限公司	香港	117,622,779港元， 共458,310,965股股份	100.0%	100.0%	投資控股
莊士中國意大利村開發 有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	投資控股

綜合財務報告附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

42 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團所持 實質權益百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
@ 莊士中國地產有限公司	百慕達/香港	100,000 港元， 共 2,000,000 股股份	100.0%	100.0%	投資控股
@ Chuang's China Treasury Limited	開曼群島/香港	1 美元，1 股股份	100.0%	100.0%	投資控股
莊士發展(鞍山)有限公司	香港	2 港元，共 2 股股份	100.0%	100.0%	投資控股
莊士發展(北京)有限公司	香港	100 港元，共 100 股股份	100.0%	100.0%	投資控股
莊士發展(成都)有限公司	香港	20 港元，共 2 股股份 1,000,000 港元， 共 100,000 股 無投票權遞延股份	100.0%	100.0%	物業投資
莊士發展(東莞)有限公司	香港	2 港元，共 2 股股份	100.0%	100.0%	投資控股
莊士發展(遼寧)有限公司	香港	2 港元，共 2 股股份	100.0%	100.0%	投資控股
莊士發展(四川)有限公司	香港	2 港元，共 2 股股份	100.0%	100.0%	投資控股
莊士資訊科技有限公司	香港	100 港元，共 100 股股份	100.0%	100.0%	投資控股
Distinguished Properties Limited	英屬處女群島/香港	1 美元，1 股股份	100.0%	100.0%	投資控股
東莞莊士房地產開發有限公司	中國	人民幣 135,420,000 元	100.0%	100.0%	物業發展及投資
厚富有限公司	香港	160 港元，共 160 股股份	100.0%	100.0%	投資控股
龍富投資有限公司	香港	100 港元，共 100 股股份	85.0%	85.0%	投資控股

42 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團所持 實質權益百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
Gold Capital Profits Limited	英屬處女群島/香港	100美元，共100股股份	75.0%	75.0%	投資控股
廣州莊士投資諮詢服務有限公司	中國	人民幣22,500,000元	100.0%	100.0%	投資控股
廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司(附註40)	中國	人民幣60,000,000元	100.0%	100.0%	物業發展及投資
湖南莊士意大利村發展有限公司	中國	人民幣5,000,000元 (二零一三年： 人民幣10,000,000元)	100.0%	100.0%	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	54.0%	54.0%	物業發展及投資
新時代投資有限公司	香港	1,000,000港元， 共1,000,000股股份	60.0%	60.0%	投資控股
香港安盈投資有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	物業發展及投資
香港銀昌投資有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	物業發展及投資
香港銀龍投資有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	物業發展及投資
先悅有限公司	香港	1港元，1股股份	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 (其後增至 人民幣100,000,000元)	59.5%	59.5%	物業及酒店發展 及投資
遠生鐘錶實業有限公司	香港	1,168,407港元， 共1,000,000股股份	100.0%	100.0%	製造及銷售手錶 配件

@ 由本公司直接持有

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二零一四年三月三十一日持有並對本集團而言乃屬重要之物業。

1. 在中華人民共和國(「中國」)之投資物業

地點	租約期限	用途	集團 擁有權益
廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣			
—第一期：商業物業	長期租約	商業	100.0%
—第三期：商業物業	長期租約	商業，規劃階段	100.0%
廣東省東莞市莊士新都			
—黃金海岸：會所	長期租約	商業	100.0%
—濱江豪園第一期：商業物業	長期租約	商業	100.0%
—濱江豪園第三期：商業物業	長期租約	商業，規劃階段	100.0%
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	100.0%
遼寧省鞍山市莊士•中心城商業物業	長期租約	商業，規劃階段	100.0%

2. 在中國之物業項目

地點	工程完成階段	估計完工日期	用途	地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	集團 擁有權益
廣東省廣州市 莊士•映蝶藍灣						
—第一期： A、B、C、D、E座	已完工	已完工	住宅	53,519	18,395 (及208個 停車位)	100.0%
—第二期： F、G、H、I、K、 M、N座	已完工	已完工	住宅/商業	50,585	24,235	100.0%
J、L、P座	上蓋建築工程 已完成	二零一四至 二零一五年	住宅	18,926	40,155 (及1,242個 停車位)	100.0%

2. 在中國之物業項目(續)

地點	工程完成階段	估計完工日期	用途	地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	集團 擁有權益
廣東省廣州市 莊士•映蝶藍灣(續)						
—第三期： Q、R、S、T、U、 V、W、X座	總體規劃已完成， 策略性規劃階段	不適用	物業綜合發展區	93,476	165,690	100.0%
廣東省東莞市 莊士新都 濱江豪園						
—第一期： 第1至8座	已完工	已完工	住宅	23,775	11,098 (及133個 停車位)	100.0%
—第二期： 第9至14座	上蓋建築工程 已完成	二零一四至 二零一五年	住宅	9,500	61,272	100.0%
—第三期： 第15至55座	規劃階段	不適用	物業綜合發展區	158,576	355,842	100.0%
福建省廈門市 逸•水療度假酒店	室內及裝潢工程 進行中	二零一四至 二零一五年	度假酒店及別墅	27,574	18,000	59.5%
遼寧省鞍山市 莊士•中心城	地基工程進行中	二零一六至 二零一七年	物業綜合發展區	11,000	100,000	100.0%
遼寧省鞍山市 莊士廣場	總體規劃進行中	不適用	物業綜合發展區	39,500	390,000	100.0%
湖南省長沙市 比華利山第一期	已完工	已完工	住宅	95,948	19,800	54.0%
	上蓋建築工程 已完成	不適用	商業		11,600	54.0%

財務資料概要

業績

	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	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
收益	381,951	198,024	1,487,102	509,502	804,719
權益持有人應佔溢利	70,642	31,909	448,755	40,390	110,268
每股盈利(港幣仙)	4.64	2.09	29.46	2.62	7.00
每股股息(港幣仙)					
中期	—	—	1.00	1.00	1.00
末期	—	—	2.00	2.00	4.00
總額	—	—	3.00	3.00	5.00

資產及負債

	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	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產	900,451	297,017	538,069	667,140	919,473
流動資產	2,228,381	3,445,898	2,716,228	3,088,051	3,150,286
資產總值	3,128,832	3,742,915	3,254,297	3,755,191	4,069,759
負債總額	(1,188,501)	(1,667,065)	(729,719)	(1,219,722)	(1,453,176)
非控制性權益	(18,869)	(78,177)	(65,632)	(62,363)	(58,507)
股東資金	1,921,462	1,997,673	2,458,946	2,473,106	2,558,076

淨負債與資本比率

	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	二零一三年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
現金及銀行結存	293.9	351.7 [@]	836.8	1,011.5 [^]	1,145.1[^]
銀行借款	711.8	154.4 [#]	41.9	317.8	404.7
淨負債與資本比率(%)	21.75	不適用	不適用	不適用	不適用

[@] 包括已於二零一一年四月轉撥為本集團銀行結存之受限制銀行結存

[#] 不包括所持待售之投資物業之相關銀行借款

[^] 包括已抵押銀行結存

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(修訂本)而作出更改，而過往年度之數字已予重列以反映有關更改。

股東週年大會通告

茲通告 Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 謹訂於二零一四年九月十九日(星期五)上午十時正假座香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店二樓遮打廳召開股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報告暨董事會及核數師報告書。
2. 宣派末期股息。
3. (a) 重選李世慰先生為執行董事。
(b) 重選彭振傑先生為執行董事。
(c) 重選石禮謙先生為獨立非執行董事。
(d) 授權董事會釐定董事之酬金。
4. 續聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師，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0.05港元之股份(「股份」)；
- (b) 本公司根據上文(a)節之批准購回本公司股份之面值總額，不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額百分之十，而上述批准亦應以此數額為限；及

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
 - (v) 本公司股東於股東大會上授予特定權力，

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

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：

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

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

- (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。」

6. 討論任何其他事項。

承董事會命
Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)
李慧貞
公司秘書

香港，二零一四年七月二十四日

股東週年大會通告(續)

附註：

1. 凡有權出席本公司股東週年大會(「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代其出席及投票。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，本公司將於二零一四年九月十六日(星期二)至二零一四年九月十九日(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，股東須於二零一四年九月十五日(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廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22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4.0仙(附有收取現金之選擇權)。
5. 擬派末期股息須待本公司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二零一四年十月三日(星期五)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一四年九月二十五日(星期四)至二零一四年十月三日(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。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於二零一四年九月二十四日(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廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以辦理登記手續。
6. 就上文第3及5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，另載於本公司二零一四年年報隨附之文件內。

莊士中國
投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：298