



莊士

莊士中國
投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

業績報告 2015



目錄

主席報告書	2
公司資料	30
榮譽主席、董事及高層管理人員 之簡歷資料	34
企業管治報告書	40
董事會報告書	58
獨立核數師報告書	69
綜合收益表	71
綜合全面收益表	72
綜合資產負債表	73
資產負債表	74
綜合現金流量表	75
綜合權益變動表	76
綜合財務報告附註	77
主要物業資料	145
財務資料概要	148
股東週年大會通告	149

主席 報告書

財務回顧

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度的收益增加25.3%至1,008,600,000港元(二零一四年：804,700,000港元)，主要原因如下：

- 在中華人民共和國(「中國」)的發展物業銷售額上升約26.9%至993,800,000港元(二零一四年：783,000,000港元)；
- 租金及管理費收入上升約7.3%至11,700,000港元(二零一四年：10,900,000港元)；
- 銷售及貿易業務收入因本集團製造手錶配件之業務在二零一四年四月停止運作而下跌至2,900,000港元(二零一四年：10,800,000港元)；及
- 證券投資及買賣收入約為200,000港元(二零一四年：無)，此收入來自投資於一項七年期高收益債券，本金3,000,000美元，孳息率為每年8.375%。

於回顧年度，毛利因在中國的物業銷售額上升而增加42.3%至393,800,000港元(二零一四年：276,800,000港元)。年內的毛利率較上個財政年度的34%增長至約39%，而毛利增長除了由於物業銷售錄得較高的毛利率外，亦因本年度並未出現上個財政年度製造業務毛利虧損的情況。

其他收入及收益淨額為39,900,000港元(二零一四年：137,900,000港元)，當中主要包括銀行利息收入、來自本集團持有的北海集團有限公司17.1%權益的股息收入及於二零一四年六月公佈出售投資物業所得之收益。其他收入及收益淨額下跌主要關乎：(i)年內並無錄得上個財政年度出售一間附屬公司的收益；及(ii)將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益減少。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。於回顧年度，本集團因中國投資物業公平值變動錄得收益7,700,000港元(二零一四年：1,700,000港元)。

在成本方面，銷售及推廣支出下跌5.4%至46,900,000港元(二零一四年：49,600,000港元)。行政費用及其他經營支出減少17.1%至129,000,000港元(二零一四年：155,700,000港元)，反映營運成本控制得宜，加上年內並無錄得過去財政年度就虧損的製造業務所作的撥備。



年內的融資費用因銀行借款增加而微升至1,700,000港元(二零一四年：1,100,000港元)。攤佔一間聯營公司虧損為800,000港元(二零一四年：攤佔溢利為800,000港元)，乃因本集團持有富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited) 25%權益所致。此外，稅項上升64.7%至171,900,000港元(二零一四年：104,400,000港元)，原因是在中國銷售物業的毛利率和銷售量增加，令土地增值稅及企業所得稅撥備上升所致。

計及以上各項後，截至二零一五年三月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔溢利減少至94,500,000港元(二零一四年：110,300,000港元)，減幅約為14.3%。每股盈利為港幣5.90仙(二零一四年：港幣7.00仙)。

股息

由於本集團需為各項目及業務發展預留營運資金，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二零一五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0仙(二零一四年：港幣4.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零一五年十月二十七日或之前以配發新股份之方式派付予二零一五年九月十一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二零一五年九月十一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(二零一四年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣4.0仙(二零一四年：港幣5.0仙)。



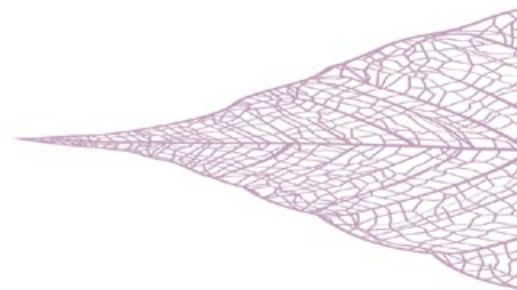
業務 回顧

投資 / 酒店物業

A. 投資物業

本集團在中國持有以下投資物業組合，總樓面面積逾50,000平方米，其中25%已落成，而75%仍在施工當中。本年內租金及相關收入為11,700,000港元。

1. 成都市的成都數碼廣場6樓，總樓面面積為4,255平方米，該物業訂有三年租約，租期將於二零一六年屆滿。
2. 東莞市莊士新都兩幢已落成商業物業，總樓面面積約12,436平方米，該等物業中約7,936平方米已訂有多項租約，租期將於二零一五年至二零二五年期間屆滿。該等商業物業中其餘的4,500平方米於二零一五年三月三十一日仍未租出，因此在財務報表中載為「待售物業」。此外，莊士新都仍在施工當中的投資物業總樓面面積約6,026平方米。
3. 廣州市莊士•映蝶藍灣兩幢已落成的商業物業總樓面面積1,181平方米。其中一幢商業物業總樓面面積601平方米，訂有八年租約並將於二零二三年屆滿。另外一幢樓面面積580平方米的商業物業於截至二零一五年三月三十一日仍未租出，因此在財務報表中載為「待售物業」。此外，莊士•映蝶藍灣未施工的投資物業總樓面面積將約為2,639平方米。
4. 鞍山市莊士•中心城位於鞍山市核心地段，該投資物業約為29,616平方米的一幢六層高的商業裙樓，目前仍在施工當中。
5. 本集團持有位於廣州市珠江新城的中央商務區內富力盈凱廣場五個寫字樓單位，總樓面面積896平方米。於本年度，該等物業在財務報表中載為「待售物業」。基於該物業所處的地段具升值潛力，本集團於年度終結日後遂決定出租該等物業。



於二零一五年三月三十一日，本集團在中國的投資物業總賬面值約為251,700,000港元。本集團會繼續加強其投資物業組合作租賃用途，為本集團帶來持續和穩定的現金流入，以應對中國物業發展銷售額的放緩。

於本年度，本集團訂立協議，出售一幢位於廣州市之投資物業，總樓面面積約1,804平方米，代價約為人民幣32,400,000元(約相等於40,500,000港元)。交易已於二零一四年七月完成，為本集團錄得除稅後收益淨額約人民幣3,700,000元(約相等於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。

於年結日後，本集團於二零一五年四月二十一日宣布，以人民幣101,600,000元(約相等於127,000,000港元)的代價收購一項位於東莞長安的工業物業，總樓面面積約39,000平方米。該項工業物業鄰近發展成熟的住宅和商業區，距離深圳只約10公里。該收購完成後，本集團擬將有關物業出租以賺取租金收入，並會因應物業的重建潛力而監察市場狀況，以盡量提高投資回報。



B. 酒店物業

逸·水療度假酒店

福建省廈門市

擁有 59.5% 權益







逸•水療度假酒店位於景緻宜人的思明區南岸，佔地約27,600平方米，步行五分鐘即可到達鄰近的沙灘。

逸•水療度假酒店以低密度發展為賣點，總樓面面積為18,000平方米，建築佈局及園景設計均以和諧為主調。該項目提供30幢總樓面面積約8,300平方米的別墅，而有關別墅將以長期租約方式租出；另外並有一幢提供100個客房的獨立度假酒店，總樓面面積為9,700平方米。預期酒店將於二零一五年年底開幕試業。





物業發展

於回顧年度，中國宏觀經濟的增長有放慢跡象，此下行壓力導致中國房地產市場過往數年持續的高速增長因而放緩和出現調整。置業者採取觀望態度，令主要城市出現價量齊跌的現象。因此，中國的房地產發展商須面對存貨消化速度減慢、利潤率收窄和競爭加劇等多項挑戰。

為催谷房地產市場，中國於最近數月相繼放寬物業限購令、放寬貨幣政策和調低樓按利率。不過，從成交宗數和物業價格看來，仍未有復甦跡象，故中國的房地產市場仍然充滿挑戰。

於本年度，本集團採取了主動策略，把物業發展業務拓展至香港，並積極參與香港多個公開投標。於二零一五年二月，本集團在公開投標中成功以428,800,000港元的投標價投得屯門業旺路一幅地塊。



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，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，包括34幢高層住宅大廈，共提供2,077個住宅單位及22幢別墅，商場、會所設施，並設有1,497個停車位。

A至I座、K、M及N座已經於過去的財政年度交付予買家並已入伙。於回顧年度，J及L座亦已經交付予買家並可供入伙，意味著第一及第二期的高層住宅大廈已全部落成。P座為22個面積共約7,000平方米的別墅洋房，工程將於短期內完成。別墅示範單位已作好準備，可隨時開始推售。





莊士• 映蝶藍灣

H
座

F
座

I
座

J
座

K
座





本集團正基於當地置業者對單位面積的取向和市況，檢討日後發展的產品組合及地積比率。本集團計劃在地盤準備施工，惟須取得廣州有關當局的批准，包括中國有關當局就發展規劃和土地配額批文。鑑於有關批覆需時，本集團保持與有關當局密切聯繫，以及不斷探討加快進程的途徑。

在第一及第二期的售樓進度方面，全部34幢高層住宅大廈(A至N座)均已推售。位於P座的別墅將於未來數月推出市場。至目前為止，該項目內A至P座尚未售出之住宅物業的金額約為人民幣290,000,000元。



廣東省東莞市 濱江豪園

莊士新都
擁有100%權益





項目施工中

第29至31座



14
座

9
座



莊士新都濱江豪園總樓面面積約520,000平方米，分多期發展。第一及第二期(第1至14座)總樓面面積合共約150,300平方米，提供1,239個住宅單位，以及時尚商業購物商場及184個停車位。濱江豪園配套設施完善，設有會所、幼兒園和康健設施。

第1至8座已於過去的財政年度交付予買家並已入伙。於回顧年度，第9至14座已交付予買家並可供入伙。至目前為止，第1至14座的尚未售出之住宅物業的金額約為人民幣130,000,000元。

第三期(第29至31座)的總樓面面積合共約40,000平方米，地基工程經已完成。上蓋工程現已展開，已建至第12層，並會開始該三座(單位面積由82平方米至138平方米不等)的市場推廣工作。





本集團將計劃發展第四期(第15至20座)·總樓面面積約為83,000平方米。至於其餘部分的發展規劃·樓面面積約為233,000平方米·本集團會因應當地市場的氣氛和銷售進度而展開發展計劃。





遼寧省鞍山市

莊士•

中心城

擁有 100% 權益





莊士•中心城位於鞍山市鐵路站旁，是鐵東區的核心地段，鄰近繁華的步行街。該項目將發展成一個綜合社區，提供住宅、購物中心、主題商場、SOHO及辦公室，總樓面面積約為100,000平方米。

莊士•中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積約為29,600平方米。在該裙樓之上，將會興建兩座分別為27和33層高的雙子大廈(A座和B座)，總樓面面積約為63,000平方米，作住宅和服務式住宅之用。商業裙樓的上蓋工程進度理想，現已平頂。A座的預售即將展開。



莊士 廣場


擁有 100% 權益





莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本集團第二幅位於鐵東區核心地段的土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，將成為設有辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目。總體規劃已經提交有關當局以待審批。





香港，
新界屯門

屯門市地段514號 業旺路 (擁有100%權益)

該地段位於業旺路，面積約2,428平方米，住宅和商業的可發展樓面面積分別為10,862平方米和2,428平方米。

該地段位於河畔休憩公園旁邊，可盡覽屯門河的景緻。沿該地段前的海濱公園，只需休閒的步行距離便達附近的地標式商場。該地段交通便捷，就近輕鐵站和屯門西鐵站，並：(i) 鄰近興建中的屯門至赤鱸角連接路，該路將貫通屯門、港珠澳大橋香港口岸和香港國際機場；及(ii) 可透過深港西部通道，與深圳相連。

本集團已於二零一五年三月接管該地段，土地勘查工作亦已完成。本集團已提交建築藍圖以供審批。地盤平整及地基工程將於圖則獲批後隨即開始。



在中國的其他房地產項目

本集團持有一項位於長沙的房地產發展項目的54%權益。截至二零一五年三月三十一日，本集團對該項目作出的總投資成本約為80,000,000港元。該項目可供出售之物業(住宅總樓面面積合共19,000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121,000,000港元。該中國合資公司的營業執照已於二零一二年屆滿，本集團現正考慮可有序地解散該中國合資公司的方式。

本集團持有另一項位於成都的發展項目的51%權益。鑒於該項目涉及複雜的拆遷問題，本集團一直與當地的合作夥伴商討出售本集團的發展權益。倘出售方案未能推進，本集團將評估按法律權利和程序以退出本項目。

中國項目的銷售和收益確認

由於市況疲弱，加上中國其他房地產發展商採取割價競爭的策略，導至本集團截至二零一五年三月三十一日止財政年度的已簽約銷售總額下跌。於去年同期未完成交易的已簽約銷售為約人民幣685,000,000元(約相等於857,000,000港元)，惟至目前為止，該等未完成交易的已簽約銷售僅為約人民幣257,000,000元(約相等於322,000,000港元)，待有關銷售交易完成時，本集團方能把有關的銷售在財務報表內確認為收益。

目前，本集團在廣州和東莞的待售物業包括：(i)金額約人民幣420,000,000元的已落成住宅物業；及(ii)金額約人民幣197,000,000元的停車位。於未來一個財政年度，本集團計劃加推金額約人民幣400,000,000元的住宅物業作預售，其中包括東莞濱江豪園第29至31座和鞍山莊士•中心城A座。因此，全部可供銷售的物業總值約為人民幣1,017,000,000元(約相當於1,273,000,000港元)。

主席報告書(續)

財務狀況

於二零一五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)和持作買賣之投資約為935,200,000港元(二零一四年：1,145,100,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為623,000,000港元(二零一四年：404,700,000港元)。本集團錄得現金淨額約312,200,000港元(二零一四年：740,400,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一四年：不適用)。本集團約14.4%之現金及銀行結存和持作買賣之投資以港元及美元為單位，其餘85.6%則以人民幣為單位。本集團約56.7%之銀行借款以港元為單位，其餘43.3%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51.5%之銀行借款須於第一年內償還，46.1%須於第二年內償還，而其餘2.4%須於第三至第五年內償還。

於二零一五年三月三十一日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為2,604,700,000港元。每股資產淨值為1.62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

於二零一五年，中國政府將國內生產總值的增長目標維持於7%的水平，在長遠而言並會改善城市規劃和促進房地產市場有穩定和健康的發展。有關新市鎮發展的城鎮化方針和放寬對首次置業買家施加的限制的政策將會繼續執行。

展望未來，中國的房地產市場將繼續處於由市場主導的調整期，預期增長率將會放緩。由於本集團在中國的房地產銷售可能會受疲弱的市場氣氛影響，本集團將物色商機，以減輕對中國房地產發展業務的依賴。本集團將繼續注視於中國的新投資機會，以及擴展在香港的房地產發展業務。

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。於二零一五年三月三十一日，本集團聘有264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，二零一五年六月二十六日



料資公司

榮譽主席

莊紹綬

董事

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士* (主席)

李美心 (副主席)

莊家彬 (董事總經理)

莊家豐

彭振傑

盧永祥

朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士*

范駿華*

* 獨立非執行董事

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

李美心#

莊家彬

莊家豐

有關委員會之主席

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

The Belvedere Building,

69 Pitts Bay Road,

Pembroke HM08,

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

公司資料(續)

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

中華人民共和國(「中國」) 其他辦事處

北京辦事處

莊士(北京)投資諮詢服務有限公司
中國北京市
建國門北大街8號
華潤大廈6樓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

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
成都市碧雲路1號
碧雲天13棟2座
10樓A室

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、董事及高層管理人員之簡歷資料

榮譽主席

莊紹綬先生，63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」，本公司之控股股東）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。

榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

董事

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士，70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，以及香港強制性公積金計劃管理局非執行董事。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、四海國際集團有限公司及錦恆汽車安全技術控股有限公司(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。

李美心小姐，54歲，副主席，於金融財務、投資銀行業務及企業管理方面積逾二十九年經驗。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。

莊家彬先生，35歲，董事總經理，於物業業務及企業管理方面積逾十一年經驗。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。莊先生為莊紹綬先生之子，亦為莊家豐先生之兄。彼於二零零八年加入本集團。

莊家豐先生，30歲，執行董事，於建築、室內設計及企業管理方面積逾五年經驗。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。彼為香港中華總商會會董、香港長沙商會會董、香港惠安同鄉總會青年委員會副主席、湖南省青年聯合會委員、香港菁英會會員、中國綠色建築與節能(香港)委員會會員及滬港青年交流促進會會員。莊先生為莊紹綬先生之子，亦為莊家彬先生之弟。彼於二零一二年加入本集團。

董事(續)

彭振傑先生，57歲，執行董事，於建築及房地產發展業務積逾三十七年經驗。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。

盧永祥先生，44歲，執行董事，於香港及中國物業銷售及市場營銷方面積逾二十年經驗。彼持有市場營銷榮譽文憑，並為香港市務學會會員。彼於二零零八年加入本集團。

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士，71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。

范駿華先生，36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，積逾九年經驗。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。彼為勒泰商業地產有限公司、米蘭站控股有限公司、盛諾集團有限公司、富臨集團控股有限公司及文化傳信集團有限公司(該等公司均在聯交所上市)之獨立非執行董事。彼亦為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、浙江省青年聯合會副主席及香港青年聯會主席。

榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

高層管理人員

黃世釗先生，59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四十一年經驗。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。

陳峰先生，33歲，本集團在中國番禺發展項目之總經理，於建築工程管理方面積逾八年經驗。彼持有工程管理碩士學位。彼於二零零七年加入本集團。

郭財宏先生，45歲，本集團在中國鞍山發展項目之總經理，於項目規劃、設計及管理方面積累二十三年經驗。彼於一九九二年加入本集團。

陶軍先生，51歲，本集團在中國番禺及鞍山發展項目之副總經理，於建築工程管理方面積逾二十九年經驗。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。

莊學農先生，41歲，本集團在中國廣東項目之副總經理，於房地產項目管理、工程、行政、營銷及財務等方面積逾二十年經驗。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，42歲，本集團在中國廈門酒店發展及管理項目之副總經理，於建築工程積逾十八年經驗。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，41歲，本集團在中國東莞發展項目之副總經理，於建築工程及施工管理方面積逾二十二年經驗。彼於二零零三年加入本集團。


劉劍先生，28歲，高級物業主任，持有工程管理學士學位及房地產碩士學位，並為中國註冊房地產估價師及英國皇家特許測量師協會會員。彼於二零一二年加入本集團。

高層管理人員(續)

翁妙專小姐，34歲，高級會計經理，於會計及審計方面積逾十年經驗。彼持有會計學士學位，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。彼於二零一二年加入本集團。

楊文勇先生，44歲，本集團手錶及創新產品部總經理，於製造業管理及商貿經營方面積累二十二年經驗。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，54歲，公司秘書，於企業服務及行政管理方面積逾三十一年經驗。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，董事會成員包括八位董事。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
李美心小姐	副主席
莊家彬先生*	董事總經理
莊家豐先生*	執行董事
彭振傑先生	執行董事
盧永祥先生	執行董事
(於二零一五年六月八日獲委任)	
朱幼麟先生	獨立非執行董事
范駿華先生	獨立非執行董事

* 莊家彬先生為莊家豐先生之兄。

** 李世慰先生於二零一四年十一月三日退休，並終止擔任本公司之副主席及執行董事。黃頌偉先生於二零一四年十二月三十一日請辭本公司執行董事之職。

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。

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(ii) 董事之委任、重選及罷免

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

(iii) 提名委員會

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	0/1

* 提名委員會主席

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(iv) 董事會會議

本年內董事會曾舉行四次會議。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	4/4
李美心小姐	副主席	4/4
莊家彬先生	董事總經理	4/4
莊家豐先生	執行董事	4/4
彭振傑先生	執行董事	4/4
盧永祥先生 (於二零一五年六月八日獲委任)	執行董事	不適用
朱幼麟先生	獨立非執行董事	4/4
范駿華先生	獨立非執行董事	4/4
李世慰先生 (於二零一四年十一月三日退休)	副主席	3/4
黃頌偉先生 (於二零一四年十二月三十一日請辭)	執行董事	4/4

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(v) 主席及行政總裁

主席及行政總裁為獨立之職務。目前，石禮謙先生為主席，而於二零一五年六月八日獲重新任命為董事總經理之莊家彬先生為行政總裁。

(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。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(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	✓	✓	✓
李美心小姐	✓	✓	✓
莊家彬先生	✓	✓	✓
莊家豐先生	✓	✓	✓
彭振傑先生	✓	✓	✓
盧永祥先生(於二零一五年六月八日獲委任)	不適用	不適用	不適用
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69至70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。

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(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二零一五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	3/4

* 審核委員會主席

(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	1,240
非審核服務	450
	1,690

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(D) 董事會之授權

(i) 董事委員會

本公司已成立四個委員會，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。除朱幼麟先生因其他事務而缺席二零一四年九月十九日舉行之本公司二零一四年股東週年大會(「2014股東週年大會」)外，所有董事(包括董事會主席及各董事委員會之主席)均有出席2014股東週年大會，以回答股東之提問。

每位董事出席2014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
李美心小姐	副主席	有
莊家彬先生	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
盧永祥先生	執行董事	不適用
(於二零一五年六月八日獲委任)		
朱幼麟先生	獨立非執行董事	沒有
范駿華先生	獨立非執行董事	有
李世慰先生	副主席	有
(於二零一四年十一月三日退休)		
黃頌偉先生	執行董事	有
(於二零一四年十二月三十一日請辭)		

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(F) 與股東之溝通(續)

(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。

(G) 股東權利

(i) 召開股東特別大會

根據本公司之公司細則第57條，任何於提出開會要求當日持有附帶本公司股東大會表決權之本公司實繳股本不少於十分之一之股東，於所有時候均有權向董事會或本公司秘書發出提請書，要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會」)，處理有關要求中註明之任何事務；該大會須於提出要求後兩個月內舉行。倘於提出要求後二十一(21)日內，董事會未能召開有關大會，提出要求之人士或代表彼等多於一半總表決權之任何人士可自行召開大會，惟如此召開之任何大會須不遲於上述日期起計三個月後舉行。有關提請書須註明召開大會之目的，並由有關股東簽署，亦可包含一式多份之文件，各由一名或多於一名有關股東簽署。

若提請書符合規定，本公司秘書將請董事會依照法例規定向所有股東發出充份之通知以召開股東特別大會。反之，若提請書並未符合規定，有關股東將獲通知此結果，而本公司亦不會應其要求召開股東特別大會。

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(續)

(a) (續)

- 有關通知期最短須為七(7)日，而通知之送遞須不早於擬定選舉董事之股東大會的通告寄發後翌日及不遲於該股東大會指定舉行日期前七(7)日。若於該股東大會前少於十五(15)個辦公日收到該通知，本公司將須考慮後延股東大會以(i)評估有關提名候選人是否適合膺選；及(ii)於股東大會前至少十四(14)整日及不少於十(10)個辦公日就提呈股東之動議刊發公佈或寄發一份補充通函予股東。

(b) 除有關董事選舉之動議須循上文(a)節所述之程序提呈外，股東可循百慕達一九八一年公司法(「公司法」)第79及80條所載之規定及程序於股東大會上提呈動議。具體而言，該等股東必須：

- 合共持有本公司全體股東所持不少於二十分之一的總表決權(於提出動議要求當日附帶可於要求提呈有關動議之大會上行使的表決權)，或合共不少於100名股東。
- 呈交提請書，註明擬於股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈之決議案，或呈交陳述書，以不多於1,000字說明擬於該股東大會上提呈動議之事項或處理之事務。
- 提請書/陳述書須由有關股東簽署，或再多兩份合共包含所有該等股東簽署之複本，並送達本公司之註冊辦事處(地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda)及本公司在香港之主要辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓)，註明收件人為公司秘書：
 - 若須因應提請書發出有關決議案之通告，則於大會前不少於六個星期送達；及
 - 若為任何其他提請書，則於大會前不少於一個星期送達，惟若於提請書送達本公司之註冊辦事處並須就此發出決議案通告後，本公司召開之股東週年大會訂於該提請書送達後六個星期或更短之日期舉行，則雖然該提請書並未於公司法第80條規定之時間內送達，就其目的而言，該提請書仍將被視為經已正式送達。

結論

除上文所述者外，本公司於截至二零一五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)

莊家彬

董事總經理

香港，二零一五年六月二十六日



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」)截至二零一五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71頁之綜合收益表內。

由於本集團需為各項目及業務發展預留營運資金，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二零一五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0仙(二零一四年：港幣4.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零一五年十月二十七日或之前以配發新股份之方式派付予二零一五年九月十一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二零一五年九月十一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(二零一四年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣4.0仙(二零一四年：港幣5.0仙)。

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。

董事會報告書(續)

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2,720,000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。本公司於二零一五年三月三十一日之可供分派儲備總額約為526,736,000港元。

主要物業資料

本集團於二零一五年三月三十一日所持有主要物業之資料詳載於第145至147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148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
李美心小姐
莊家彬先生
莊家豐先生
彭振傑先生
盧永祥先生(於二零一五年六月八日獲委任)
朱幼麟先生
范駿華先生
李世慰先生(於二零一四年十一月三日退休)
黃頌偉先生(於二零一四年十二月三十一日請辭)

根據本公司之公司細則第85(2)、86(2)及86(3)條和聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之規定，李美心小姐、莊家彬先生及盧永祥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、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」)採納之購股權計劃以及勤達於二零一四年九月二日公佈進行之供股外，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

於二零一五年三月三十一日，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	本公司權益		
	股份數目	身份	持股百分比
彭振傑先生	620,000	實益擁有人	0.04

董事姓名	莊士機構權益		
	股份數目	身份	持股百分比
莊家彬先生	1,299,676	實益擁有人	0.07

董事姓名	勤達權益		
	股份數目	身份	持股百分比
石禮謙先生	30,000	實益擁有人	0.0009

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。

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，於二零一五年三月三十一日，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。

董事於合約中之利益

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，莊家彬先生及莊家豐先生(均為本公司執行董事)亦於莊士機構及若干私人公司(「私人公司」)(皆有在香港從事物業發展及投資業務)擔任董事。由於莊士機構及私人公司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，本集團乃以獨立於莊士機構及私人公司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，於二零一五年三月三十一日，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	56.47
莊士機構	907,869,949	附註1	56.47
Evergain Holdings Limited (「Evergain」)	907,869,949	附註1	56.47
莊紹綏先生(「莊先生」)	907,869,949	附註1	56.47
莊賀碧諭女士	907,869,949	附註2	56.47

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，於二零一五年三月三十一日，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。

控權股東於合約中之利益

除下文「關連交易」一節所披露之交易外，於結算日或本年內任何時間及截至本報告日期止，本公司或其任何附屬公司概無與控權股東或其任何附屬公司訂立任何其他重大合約。

借款

本集團之銀行借款資料載於綜合財務報告附註34。

資產抵押

於二零一五年三月三十一日，本集團已將若干賬面總值561,212,000港元(二零一四年：202,539,000港元，包括投資物業)之資產(包括待售物業及銀行存款)作為抵押，以便附屬公司取得銀行及財務擔保信貸融資。

買賣或贖回本公司之上市證券

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

主要供應商及客戶

本集團最大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53%及90%。

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。

董事會報告書(續)

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9.48%
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： 有效年期直至二零二二年八月三十日止，惟若根據該計劃條款予以終止則除外

根據上市規則第 13.51B(1) 條更新之董事資料

除本年報其他部份所披露外，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其他變動：

下列董事之年度酬金自二零一五年四月一日起已予調整：

董事姓名	經調整年度酬金 [#] 千港元
莊家彬先生	1,718

[#] 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。

關連交易

以下為本集團於本年內及截至本報告日期止進行之關連交易，本公司確認已遵守上市規則第十四A章訂明之披露規定：

於二零一五年四月二十一日，本公司及其全資附屬公司與勤達(莊士機構之上市附屬公司)及其全資附屬公司訂立買賣協議，以代價人民幣 101,600,000 元(相等於約 127,000,000 港元)(可予調整)購入勤達在中華人民共和國(「中國」)之一間全資附屬公司(其主要資產為位於中國之一幅土地及該土地上之物業)的全部註冊資本。有關交易已獲本公司獨立股東於二零一五年五月二十九日舉行之本公司股東特別大會上批准。有關代價將於交易完成時(即交易最後達成之先決條件得以達成後第七個辦公日)以現金全數支付。有關交易詳情已載於本公司二零一五年四月二十一日及二零一五年五月十三日分別刊發之公佈及通函。

足夠之公眾持股量

於截至二零一五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)

莊家彬

董事總經理

香港，二零一五年六月二十六日



財務
資料



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71至144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二零一五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前香港《公司條例》(香港法例第三十二章)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。

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)

核數師的責任(續)

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。

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 貴集團於二零一五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，並已按照前香港《公司條例》(香港法例第三十二章)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，二零一五年六月二十六日

綜合收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	5	1,008,613	804,719
銷售成本		(614,779)	(527,942)
毛利		393,834	276,777
其他收入及收益淨額	7	39,911	137,901
銷售及推廣支出		(46,896)	(49,604)
行政費用及其他經營支出		(129,035)	(155,714)
投資物業之公平值變動	17	7,699	1,680
經營溢利	8	265,513	211,040
融資費用	10	(1,727)	(1,084)
攤佔一間聯營公司業績	21	(774)	828
除稅前溢利		263,012	210,784
稅項	12	(171,867)	(104,384)
本年度溢利		91,145	106,400
應佔：			
權益持有人	13	94,491	110,268
非控制性權益		(3,346)	(3,868)
		91,145	106,400
股息	14	64,308	79,784
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	15	5.90	7.00

第77至144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

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利	91,145	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	(7,984)	(3,550)
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	34,055	9,961
本年度其他全面收入	26,071	5,988
本年度全面收入總額	117,216	112,388
應佔全面收入總額：		
權益持有人	120,481	116,244
非控制性權益	(3,265)	(3,856)
	117,216	112,388

第77至144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

二零一五年三月三十一日結算

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	83,024	92,871
投資物業	17	251,656	257,690
土地使用權	18	1,600	1,632
待發展/發展中物業	19	389,435	352,446
聯營公司	21	7,576	8,350
可供出售之金融資產	22	231,114	193,934
貸款及應收賬款	23	12,553	12,550
		976,958	919,473
流動資產			
待售物業	24	1,864,368	1,691,323
存貨	25	47,900	4,760
應收賬款及預付款項	26	301,887	309,135
公平值反映於損益之金融資產	27	23,778	-
已抵押銀行結存	29	40,269	30,440
現金及銀行結存	29	871,107	1,114,628
		3,149,309	3,150,286
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	268,025	277,710
已收取售樓按金	31	56,419	368,575
短期銀行借款	34	214,550	-
長期銀行借款之即期部份	34	389,589	259,508
應付稅項		336,509	211,909
		1,265,092	1,117,702
流動資產淨值		1,884,217	2,032,584
總資產減流動負債		2,861,175	2,952,057
權益			
股本	32	80,385	79,784
儲備	33	2,476,084	2,414,465
擬派末期股息	33	48,231	63,827
股東資金		2,604,700	2,558,076
非控制性權益		55,242	58,507
權益總額		2,659,942	2,616,583
非流動負債			
長期銀行借款	34	18,885	145,155
遞延稅項負債	35	172,073	180,144
與非控制性權益之貸款及應付款項	36	10,275	10,175
		201,233	335,474
		2,861,175	2,952,057

李美心
董事

莊家彬
董事

第77至144頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

資產負債表

二零一五年三月三十一日結算

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
附屬公司	20	65,036	65,036
應收一間附屬公司貸款	28	214,617	–
		279,653	65,036
流動資產			
應收賬款及預付款項	26	962	588
應收附屬公司款項	28	2,143,176	2,166,824
已抵押銀行結存	29	40,000	30,000
現金及銀行結存	29	135,187	406,183
		2,319,325	2,603,595
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	300	383
		300	383
流動資產淨值		2,319,025	2,603,212
資產淨值		2,598,678	2,668,248
權益			
股本	32	80,385	79,784
儲備	33	2,470,062	2,524,637
擬派末期股息	33	48,231	63,827
權益總額		2,598,678	2,668,248

李美心
董事

莊家彬
董事

第77至144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
截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營活動所得現金			
經營活動(使用)/所得現金	39(a)	(343,482)	237,684
已付利息		(25,768)	(19,460)
已付稅項		(55,161)	(55,422)
經營活動(使用)/所得現金淨額		(424,411)	162,802
投資活動所得現金			
已收利息收入		20,520	16,823
可供出售之金融資產之股息收入		3,784	2,776
購入物業、廠房及設備		(2,349)	(8,861)
購入投資物業		(4,453)	(5,859)
購入可供出售之金融資產		(3,107)	(90,913)
出售物業、廠房及設備所得款項		599	638
出售一項投資物業所得款項		38,284	-
已抵押銀行結存(增加)/減少		(9,829)	76
存放日期起計三個月後到期之銀行存款減少		6,437	8,787
投資活動所得/(使用)現金淨額		49,886	(76,533)
融資活動所得現金			
新借銀行借款		283,273	209,760
償還銀行借款		(65,098)	(121,642)
已付股東股息		(73,857)	(31,274)
非控制性權益注資		100	-
融資活動所得現金淨額		144,418	56,844
現金及現金等值(減少)/增加淨額		(230,107)	143,113
年初現金及現金等值		1,108,191	965,777
現金及現金等值之匯兌差額		(6,977)	(699)
年終現金及現金等值	39(b)	871,107	1,108,191

第77至144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

截至二零一五年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔				非控制性	總額 千港元
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	
於二零一三年四月一日	78,092	2,257,703	137,311	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：						
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)
於二零一四年三月三十一日	79,784	2,277,907	200,385	2,558,076	58,507	2,616,583
本年度溢利/(虧損)	-	-	94,491	94,491	(3,346)	91,145
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	(8,065)	-	(8,065)	81	(7,984)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	34,055	-	34,055	-	34,055
本年度全面收入/(虧損)總額	-	25,990	94,491	120,481	(3,265)	117,216
與擁有人之交易：						
已付二零一四年以股代之末期股息	601	5,446	(63,827)	(57,780)	-	(57,780)
已付二零一五年中期股息	-	-	(16,077)	(16,077)	-	(16,077)
於二零一五年三月三十一日	80,385	2,309,343	214,972	2,604,700	55,242	2,659,942

第77至144頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

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。

於二零一五年三月三十一日，本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 56.5% 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」) 之主要業務為物業發展及投資，酒店經營及管理，貨品及商品 (包括手錶配件及藝術品) 製造、銷售及貿易，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、可供出售之金融資產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報告準則。

本財政年度及比較期間之綜合財務報告乃依據前公司條例 (香港法例第三十二章) 之適用規定編製。

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。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

採納準則修訂及詮釋之影響

於截至二零一五年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列準則修訂及詮釋，其對始於二零一四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32號(修訂本)	金融工具：呈列一對銷金融資產及金融負債
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
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量－衍生工具之更替及對沖會計之延續
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費

本集團已評估採納此等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綜合財務報告之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一五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及準則修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報告之呈列－披露計劃 (自二零一六年一月一日起生效)
香港會計準則第16號(修訂本)及 香港會計準則第38號(修訂本)	物業、廠房及設備和無形資產－澄清可接納之 折舊及攤銷方法 (自二零一六年一月一日起生效)
香港會計準則第19號(2011)(修訂本)	僱員福利：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27號(修訂本)	獨立財務報告：獨立財務報告之權益法 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 (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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第11號(修訂本)	合營安排－收購合營業務權益之會計處理 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第14號	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15號	源自客戶合約之收益 (自二零一七年一月一日起生效)
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)
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一二至二零一四年期間香港財務報告準則之年度完善 (自二零一六年一月一日起生效)

本集團將於上述新訂準則及準則修訂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。

此外，聯交所證券上市規則參照新香港公司條例(香港法例第六二二章)作出有關披露財務資料之修訂將自本集團截至二零一六年三月三十一日或該日以後止財政年度起首次生效。本集團現正評估有關修訂之預期影響，目前之結論為不大可能會產生重大影響，而只有綜合財務報告之呈列方式及資料披露會受影響。

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。

2 主要會計政策概要(續)

(c) 附屬公司(續)

(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所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生之負債及本集團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確認被收購方之任何非控制性權益。被購買方之非控制性權益為現有擁有權權益，賦予其持有人權利於清盤時按比例應佔有關實體之淨資產，乃按公平值或按現有擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額比例計量。非控制性權益所有其他組成部份則按收購日期之公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

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。

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。

2 主要會計政策概要(續)

(c) 附屬公司(續)

(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一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。

(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)。

2 主要會計政策概要(續)

(e) 聯營公司(續)

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。

(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。

合營業務

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。

2 主要會計政策概要(續)

(f) 合營安排(續)

合營企業

根據權益會計法，於合營企業之權益初步按成本值確認，其後作出調整以確認本集團應佔之收購後損益及其他全面收入變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時識別之商譽。於收購合營企業之擁有權權益時，收購成本與本集團應佔合營企業可識別資產及負債之公平淨值的差額乃以商譽入賬。若本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其於合營企業之權益(包括任何長期權益，其實質上乃本集團於合營企業投資淨額之組成部份)，除非本集團已代合營企業承擔責任或支付款項，否則本集團將不會確認進一步虧損。

本集團與其合營企業交易產生之未變現收益，按本集團於合營企業之權益對銷。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。合營企業之會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團所採用之會計政策一致。

(g) 商譽

商譽乃指收購成本超逾本集團於有效收購日期應佔所購入附屬公司、聯營公司或合營企業可識別淨資產公平值之數額，而就增持附屬公司權益而言，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。

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、廠房及設備按歷史成本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。被取代部份之賬面值將予終止確認。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。

(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。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

投資物業初步按成本值(包括有關交易成本)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

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。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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。

(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。

2 主要會計政策概要(續)

(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。管理層於初始確認時按金融資產之收購目的將其分類。

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，交易成本在綜合收益表內列為開支，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。

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)

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綜合收益表。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。

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、商品及藝術品，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。

2 主要會計政策概要(續)

(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。

(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，且很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。重組撥備包括終止租約之罰款及終止聘用僱員之付款。並無就未來經營虧損確認撥備。

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支出。

2 主要會計政策概要(續)

(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。

設立貸款融資支付的費用，於可能提取部份或全部融資時確認為貸款之交易成本。在此情況下，有關費用將遞延至提取融資為止。倘若並無任何證據顯示將會提取部份或全部融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資的相關期間攤銷。

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。

(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。

2 主要會計政策概要(續)

(u) 即期及遞延稅項(續)

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。

遞延稅項負債按於附屬公司之投資所產生之應課稅短暫差異作出撥備，惟本集團可控制短暫差異之回撥時間，且短暫差異可能不會於可預見之將來回撥的遞延稅項負債則除外。

只有在短暫差異將來很有可能回撥，且有足夠應課稅溢利可抵銷短暫差異時，才就於附屬公司之投資所產生之可扣稅短暫差異確認遞延稅項資產。

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。

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。

2 主要會計政策概要(續)

(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。

(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。所產生之匯兌差額將於其他全面收入確認。

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。

2 主要會計政策概要(續)

(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。

(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董事會(如屬適用)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26。

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

本集團透過監察有關銀行及財務機構之信貸評級以管理其銀行及財務機構存款，且只會將款項存入並無違約紀錄之銀行及財務機構。於二零一五年三月三十一日，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181,000,000港元(二零一四年：440,000,000港元)及728,000,000港元(二零一四年：704,000,000港元)。

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。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

至於其他應收賬款和貸款及應收賬款，本集團緊密監察結餘之可收回情況，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，於二零一五年三月三十一日，備用銀行信貸總額約34,000,000港元(二零一四年：50,000,000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。

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五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，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。

	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					
二零一五年					
應付賬款及應計費用	268,025	-	-	-	268,025
銀行借款	628,042	5,014	16,203	-	649,259
與非控制性權益之貸款及 應付款項	-	-	-	10,275	10,275
	896,067	5,014	16,203	10,275	927,559
財務擔保(附註38)	-	-	-	795,441	795,441
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
與非控制性權益之貸款及 應付款項	-	-	-	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
本公司					
二零一五年					
應付賬款及應計費用	300	-	-	-	300
財務擔保(附註38)	565,441	5,014	16,203	-	586,658
二零一四年					
應付賬款及應計費用	383	-	-	-	383
財務擔保(附註38)	277,163	4,058	21,409	-	302,630

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。

於二零一五年三月三十一日，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5,083,000港元(二零一四年：5,389,000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其他全面收入及綜合收益表內確認。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。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 價格風險(續)

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
市價之5%變動	1,189	–	7,808	5,951

(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)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。於二零一五年三月三十一日，因本集團錄得現金淨額，資本負債比率並不適用(二零一四年：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。

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

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)

下表呈列本集團於二零一五年及二零一四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			
二零一五年			
資產			
可供出售之金融資產			
– 上市證券	156,168	–	156,168
– 非上市投資	–	74,946	74,946
	156,168	74,946	231,114
公平值反映於損益之金融資產			
– 上市投資	23,778	–	23,778
資產總值	179,946	74,946	254,892
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

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)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

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二零一五年及二零一四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	
於二零一三年四月一日	-
增加	76,020
匯率變動	(1,092)
於二零一四年三月三十一日	74,928
匯率變動	18
於二零一五年三月三十一日	74,946

(d) 分類呈列之金融工具

本集團

二零一五年

	貸款及 應收賬款 千港元	公平值反映 於損益之 金融資產 千港元	可供出售之 金融資產 千港元	總額 千港元
列於綜合資產負債表之資產				
可供出售之金融資產	-	-	231,114	231,114
貸款及應收賬款	12,553	-	-	12,553
應收賬款及預付款項，不包括預付款項	301,007	-	-	301,007
公平值反映於損益之金融資產	-	23,778	-	23,778
已抵押銀行結存	40,269	-	-	40,269
現金及銀行結存	871,107	-	-	871,107
總額	1,224,936	23,778	231,114	1,479,828

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五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)

二零一五年(續)

	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負債	
應付賬款及應計費用，不包括應計開支	255,039
銀行借款	623,024
與非控制性權益之貸款及應付款項	10,275
總額	888,338

二零一四年

	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
列於綜合資產負債表之資產			
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
總額	1,465,913	193,934	1,659,847

	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負債	
應付賬款及應計費用，不包括應計開支	263,230
銀行借款	404,663
與非控制性權益之貸款及應付款項	10,175
總額	678,068

3 財務風險管理(續)

(d) 分類呈列之金融工具(續)

本公司

	資產		負債	
	貸款及應收賬款		按攤銷成本列賬之金融負債	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
列於資產負債表之結餘				
應收一間附屬公司貸款	214,617	—	—	—
應收賬款及預付款項，不包括預付款項	504	132	—	—
應收附屬公司款項	2,143,176	2,166,824	—	—
已抵押銀行結存	40,000	30,000	—	—
現金及銀行結存	135,187	406,183	—	—
應付賬款及應計費用，不包括應計開支	—	—	300	383
總額	2,533,484	2,603,139	300	383

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；

4 重大會計估計及判斷(續)

(a) 投資物業公平值的估算(續)

(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)。

(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。

4 重大會計估計及判斷(續)

(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情況及現金流量之最終結果將影響需要減值之數額。

(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。

4 重大會計估計及判斷(續)

(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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售物業	993,778	782,998
租金收入及管理費	11,698	10,888
銷售貨品及商品	2,911	10,833
證券買賣	150	—
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	76	—
	1,008,613	804,719

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，包括物業發展及投資，貨品及商品銷售，證券投資及買賣和其他業務(包括酒店經營及管理)。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

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：

	物業發展 及投資 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	二零一五年 總額 千港元
收益	1,005,476	2,911	226	-	1,008,613
其他收入及收益/(虧損)淨額	17,181	512	(69)	22,287	39,911
經營溢利/(虧損)	321,956	(1,771)	157	(54,829)	265,513
融資費用	(1,727)	-	-	-	(1,727)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	-	(774)	(774)
除稅前溢利/(虧損)	320,229	(1,771)	157	(55,603)	263,012
稅項	(171,867)	-	-	-	(171,867)
本年度溢利/(虧損)	148,362	(1,771)	157	(55,603)	91,145
分部資產	3,101,749	50,321	24,053	942,568	4,118,691
聯營公司	-	-	-	7,576	7,576
資產總值	3,101,749	50,321	24,053	950,144	4,126,267
負債總額	1,452,675	945	-	12,705	1,466,325
以下為其他分部項目：					
資本支出	765,122	85	-	2,067	767,274
折舊	2,061	26	-	9,939	12,026
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

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五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)

	物業發展 及投資 千港元	貨品及 商品銷售 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

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	1,675	9,050	434,976	8,783
中國	1,005,514	793,886	293,896	486,215
其他國家	1,424	1,783	38,402	–
	1,008,613	804,719	767,274	494,998

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	68,959	77,543	912,511	643,222
中國	664,332	635,446	3,176,342	3,425,945
其他國家	–	–	37,414	592
	733,291	712,989	4,126,267	4,069,759

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)
截至二零一五年三月三十一日止年度

7 其他收入及收益淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款之利息收入	20,765	16,043
可供出售之金融資產之股息收入	3,784	2,776
出售一項投資物業之收益	11,252	–
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	4,283	78,215
出售物業、廠房及設備之收益淨額	419	359
匯兌虧損淨額	(599)	(79)
雜項	7	96
	39,911	137,901

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營溢利已計入：		
投資物業租金收入毛額	4,247	4,365
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益	150	—
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	1,538	1,451
非審核服務	450	450
已售物業成本	605,047	502,185
已售存貨成本	2,157	17,215
折舊	12,026	11,161
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
土地及樓宇經營租約租金	7,838	7,778
投資物業支出	674	602
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	52,300	53,686
退休福利成本(附註9)	2,961	3,071

綜合財務報告附註(續)

截至二零一五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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	25,978	19,769
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	(3,632)	(2,561)
待售物業	(20,619)	(16,124)
	(24,251)	(18,685)
	1,727	1,084

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2.08%至7.20%(二零一四年：3.11%至7.38%)。

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
二零一五年					
石禮謙先生 ²	300	-	-	-	300
李美心小姐	20	1,802	478	171	2,471
莊家彬先生 ¹	20	1,440	-	18	1,478
李世慰先生 ³	13	583	124	53	773
莊家豐先生	20	-	-	-	20
彭振傑先生	20	1,320	-	99	1,439
黃頌偉先生 ⁴	15	-	-	-	15
盧永祥先生 ⁵	-	-	-	-	-
朱幼麟先生 ²	100	-	-	-	100
范駿華先生 ²	100	-	-	-	100
	608	5,145	602	341	6,696
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

¹ 行政總裁/董事總經理。莊家彬先生獲重新任命為本公司行政總裁/董事總經理，而李美心小姐獲重新任命為本公司副主席，自二零一五年六月八日起生效。

² 獨立非執行董事

³ 於二零一四年十一月三日退休

⁴ 於二零一四年十二月三十一日請辭

⁵ 於二零一五年六月八日獲委任

支付予獨立非執行董事之酬金為500,000港元(二零一四年：500,000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

於二零一五年三月三十一日，本集團五名最高薪酬僱員包括三名(二零一四年：四名)董事。向屬於本集團五名最高薪酬僱員其中兩名(二零一四年：一名)僱員(於二零一五年三月三十一日並非董事)支付之酬金詳列如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪酬、花紅及其他福利	2,198	1,868
退休金計劃供款	128	564
	2,326	2,432

該等僱員之酬金介乎下列幅度：

酬金幅度	僱員人數	
	二零一五年	二零一四年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	—
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	1
	2	1

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。

於截至二零一五年及二零一四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。於截至二零一五年及二零一四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。

11 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金(續)

(c) 高層管理人員酬金

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	
	二零一五年	二零一四年
1,000,000 港元或以下	10	8
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	2
	11	10

12 稅項

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	61,796	46,479
中國土地增值稅	118,153	51,177
遞延稅項(附註35)	(8,082)	6,728
	171,867	104,384

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(二零一四年：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。

攤佔截至二零一五年三月三十一日止年度一間聯營公司之稅項支出91,000港元(二零一四年：163,000港元)乃在綜合收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	263,012	210,784
攤佔一間聯營公司業績	774	(828)
	263,786	209,956
按稅率16.5%(二零一四年：16.5%)計算之稅項支出	43,525	34,643
其他國家不同稅率之影響	1,750	17,301
毋須課稅之收入	(1,798)	(8,749)
不可扣稅之開支	2,752	4,744
可扣稅之中國土地增值稅	(19,495)	(12,089)
股息收入預扣稅	10,000	–
未確認之其他短暫差異及稅務虧損	16,980	17,357
	53,714	53,207
中國土地增值稅	118,153	51,177
稅項	171,867	104,384

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4,287,000港元(二零一四年：1,461,000港元)。

14 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中期股息每股港幣 1.0 仙(二零一四年：港幣 1.0 仙)	16,077	15,957
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 3.0 仙 (二零一四年：港幣 4.0 仙)	48,231	63,827
	64,308	79,784

於二零一五年六月二十六日，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 3.0 仙(二零一四年：港幣 4.0 仙)，總額為 48,231,000 港元(二零一四年：63,827,000 港元)。總額 48,231,000 港元乃根據於二零一五年六月二十六日已發行之股份 1,607,694,567 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二零一六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 94,491,000 港元(二零一四年：110,268,000 港元)及本年內已發行股份之加權平均數 1,600,224,447(二零一四年：1,574,543,099)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)
截至二零一五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					
於二零一三年四月一日	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
匯率變動	6	–	2	4	12
增加	–	20	64	2,265	2,349
出售	–	–	(553)	(2,154)	(2,707)
於二零一五年三月三十一日	24,053	256	6,185	107,827	138,321
累積折舊及減值撥備					
於二零一三年四月一日	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
匯率變動	–	–	–	2	2
年度折舊	543	26	490	10,967	12,026
出售	–	–	(492)	(2,035)	(2,527)
於二零一五年三月三十一日	4,372	95	5,498	45,332	55,297
賬面淨值					
於二零一五年三月三十一日	19,681	161	687	62,495	83,024
於二零一四年三月三十一日	20,218	167	1,172	71,314	92,871

16 物業、廠房及設備(續)

- (a) 其他資產包括電腦設備、汽車及遊艇。樓宇位於按下列租約年期持有之土地上：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
在中國：		
長期租約	8,844	20,218
中期租約	10,837	—
	19,681	20,218

- (b) 總額24,000港元(二零一四年：290,000港元)、6,000港元(二零一四年：零)及11,996,000港元(二零一四年：10,871,000港元)之折舊已分別計入銷售成本、銷售及推廣支出和行政費用及其他經營支出。
- (c) 因應貨品及商品銷售分部之表現，管理層已就有關物業、廠房及設備進行減值評估，認為其於二零一五年三月三十一日並無出現減值。可收回金額乃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。

於二零一四年，因應貨品及商品銷售分部下手錶配件業務製造部之重組，管理層於評估後已就有關物業、廠房及設備作出全數2,321,000港元之減值撥備。

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五年三月三十一日止年度

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
於二零一三年四月一日	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24)	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
匯率變動	7	76	83
增加	4,453	–	4,453
出售	–	(27,032)	(27,032)
撥自待售物業(附註24)	–	4,480	4,480
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)	–	4,283	4,283
公平值變動	7,687	12	7,699
於二零一五年三月三十一日	143,271	108,385	251,656

- (a) 本集團之投資物業乃在中國按中期租約持作商業用途，並已由戴德梁行有限公司(獨立專業物業估值師)於二零一五年三月三十一日按公開市值基準重估。
- (b) 於二零一四年，總額26,974,000港元之投資物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。
- (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二零一五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。

17 投資物業(續)

(c) 本集團之估值過程(續)

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值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。於二零一五年三月三十一日，就中國落成物業採用收入資本化法之資本化利率介乎4.0%至6.5%(二零一四年：5.0%至6.5%)。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一五年三月三十一日止年度

17 投資物業(續)

(e) 用以釐定公平值之重大而未可觀察的數據(續)

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二零一五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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
土地使用權，按成本值，淨額	1,600	1,632

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中期租約持有。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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於年初	352,446	301,734
匯率變動	18	(749)
增加	33,339	48,900
資本化利息支出	3,632	2,561
於年終	389,435	352,446

19 待發展/發展中物業(續)

(a) 本集團之待發展/發展中物業按下列租約年期持有：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
在中國：		
長期租約	151,778	151,742
中期租約	237,657	200,704
	389,435	352,446

(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(二零一四年：4,000,000港元)已於該項目中作資本化。

20 附屬公司

	本公司	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非上市投資，按成本值	150,036	150,036
減值撥備	(85,000)	(85,000)
	65,036	65,036

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

21 聯營公司

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應佔資產淨值	7,576	8,350
非上市投資，按成本值，淨額	2,425	2,425

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五年三月三十一日止年度

21 聯營公司(續)

應佔該聯營公司資產淨值之變動分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於年初	8,350	7,522
攤佔除稅前(虧損)/溢利	(683)	991
攤佔稅項支出	(91)	(163)
攤佔業績	(774)	828
於年終	7,576	8,350

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
			二零一五年	二零一四年	
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

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	3,321	6,647
本年度(虧損)/溢利	(774)	828
資產	7,849	8,823
負債	(273)	(473)
資產淨值	7,576	8,350

22 可供出售之金融資產

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港上市證券，按市值	156,168	119,006
非上市投資，按公平值	74,946	74,928
	231,114	193,934

(a) 本集團可供出售之金融資產之變動分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於年初	193,934	94,152
匯率變動	18	(1,092)
增加	3,107	90,913
在其他全面收入內確認之公平值變動	34,055	9,961
於年終	231,114	193,934

(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。

23 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
向合營企業夥伴提供貸款	12,553	12,550

向合營企業夥伴提供貸款乃作為中國物業項目之融資，並按中國人民銀行當時所報之貸款利率計息。有關貸款及其應計利息將從該合營企業夥伴應佔物業之銷售收益淨額償還。

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五年三月三十一日止年度

24 待售物業

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
落成物業	607,100	565,510
發展中物業	1,257,268	1,125,813
	1,864,368	1,691,323

(a) 本集團發展中物業之變動分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於年初	1,125,813	1,359,243
匯率變動	570	1,547
物業發展費用	664,480	365,046
資本化利息支出	20,619	16,124
撥入投資物業(附註17)	-	(18,758)
撥入落成物業	(554,214)	(597,389)
於年終	1,257,268	1,125,813

(b) 本集團之待售物業按下列租約年期持有：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港：		
中期租約	429,192	-
香港以外之地區：		
永久業權	36,558	-
長期租約	610,138	1,597,809
中期租約	788,480	93,514
	1,435,176	1,691,323
	1,864,368	1,691,323

(c) 總額520,943,000港元(二零一四年：145,125,000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4,480,000港元(二零一四年：2,972,000港元)之落成物業已於年內撥入投資物業(附註17)。於二零一四年，列於應收賬款及預付款項之按金總額5,000,000港元(附註26)已撥入落成物業。

25 存貨

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
原料	55	—
在製品	259	—
製成品及商品	47,586	4,760
	47,900	4,760

26 應收賬款及預付款項

	本集團		本公司	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
業務應收賬款	21,410	20,951	—	—
其他應收賬款及預付款項	28,410	37,174	962	588
水電費及其他按金	252,067	251,010	—	—
	301,887	309,135	962	588

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
少於30天	20,614	17,703
31至60天	2	141
61至90天	11	1,036
超過90天	783	2,071
	21,410	20,951

於二零一五年三月三十一日，本集團之業務應收賬款20,627,000港元(二零一四年：18,880,000港元)並無逾期未收，亦未減值。

於二零一五年三月三十一日，本集團尚有783,000港元(二零一四年：2,071,000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二零一五年及二零一四年三月三十一日之賬齡均超過90天。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一五年三月三十一日止年度

26 應收賬款及預付款項(續)

本集團之其他按金包括物業項目和購買土地使用權之按金淨額221,090,000港元(二零一四年:220,902,000港元)，當中已計及於二零一五年三月三十一日之累計減值撥備11,272,000港元(二零一四年:11,272,000港元)。於二零一四年，總額5,000,000港元之按金已撥入待售物業(附註24)。

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。

27 公平值反映於損益之金融資產

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港上市債券，按市值	23,778	—

28 應收附屬公司貸款及款項

	本公司	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收貸款	214,617	—
應收款項	2,673,626	2,684,274
減值撥備	(530,450)	(517,450)
	2,143,176	2,166,824

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

應收附屬公司款項並無抵押、不計利息，且按通知收取。

29 已抵押銀行結存和現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已抵押銀行結存	40,269	30,440	40,000	30,000
現金及銀行結存				
銀行存款及現金	726,755	712,572	4,587	4,127
短期存款	144,352	402,056	130,600	402,056
	871,107	1,114,628	135,187	406,183
	911,376	1,145,068	175,187	436,183

短期存款之實際利率介乎每年0.001%至4.10%(二零一四年：0.001%至2.50%)，其平均到期日介乎1至90日(二零一四年：1至180日)。

總額40,000,000港元(二零一四年：30,000,000港元)及269,000港元(二零一四年：440,000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。

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
港元	110,711	233,927	105,636	229,945
人民幣	800,291	768,247	69,381	63,533
美元	232	141,669	131	141,572
其他	142	1,225	39	1,133
	911,376	1,145,068	175,187	436,183

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五年三月三十一日止年度

30 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
業務應付賬款(附註a)	300	1,190	—	—
其他應付賬款及應計開支(附註b)	205,059	213,776	300	383
賠償撥備(附註c)	60,901	60,886	—	—
應付非控制性權益款項(附註d)	459	459	—	—
租約及其他按金	1,306	1,399	—	—
	268,025	277,710	300	383

(a) 本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
少於30天	232	364
31至60天	2	258
超過60天	66	568
	300	1,190

(b) 本集團其他應付賬款及應計開支包括本集團物業項目建築費用之應付款項及應計費用127,937,000港元(二零一四年：156,340,000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。此撥備為本集團於二零一五年三月三十一日在此項賠償契約下之估計負債。

(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

	二零一五年 千港元	二零一四年 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：		
於二零一三年四月一日	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
二零一四年以股代息之末期股息(附註 14)	12,011,427	601
於二零一五年三月三十一日	1,607,694,567	80,385

所有新股份與現有股份享有同等權益。

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。

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五年三月三十一日止年度

33 儲備

本集團

	股份溢價 千港元	綜合產生之 資本儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一三年四月一日	1,514,091	97,703	457,792	73	39,771	148,273	137,311	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)
於二零一四年三月三十一日	1,528,319	97,703	457,792	73	49,732	144,288	200,385	2,478,292
年度溢利	-	-	-	-	-	-	94,491	94,491
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	(8,065)	-	(8,065)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	34,055	-	-	34,055
已付二零一四年以股代息之末期股息	5,446	-	-	-	-	-	(63,827)	(58,381)
已付二零一五年中期股息	-	-	-	-	-	-	(16,077)	(16,077)
於二零一五年三月三十一日	1,533,765	97,703	457,792	73	83,787	136,223	214,972	2,524,315

法定儲備乃指附屬公司根據中國有關法律及規則而設立之企業擴展基金及一般儲備金。

本公司

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一三年四月一日	1,514,091	457,792	648,086	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)
於二零一四年三月三十一日	1,528,319	457,792	602,353	2,588,464
年度溢利	-	-	4,287	4,287
已付二零一四年以股代息之 末期股息	5,446	-	(63,827)	(58,381)
已付二零一五年中期股息	-	-	(16,077)	(16,077)
於二零一五年三月三十一日	1,533,765	457,792	526,736	2,518,293

本公司於二零一五年三月三十一日之可供分派儲備總額為526,736,000港元(二零一四年：602,353,000港元)。

34 借款

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
無抵押銀行借款		
長期銀行借款	187,365	178,616
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	214,550	–
長期銀行借款	221,109	226,047
	435,659	226,047
銀行借款總額	623,024	404,663

長期銀行借款分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須於五年內全部償還之長期銀行借款*	408,474	404,663
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(106,031)	(14,952)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(283,558)	(244,556)
	(389,589)	(259,508)
	18,885	145,155

* 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賬面總值 560,943,000 港元(二零一四年：202,099,000 港元，包括投資物業)之若干資產(包括待售物業及銀行存款)作為抵押。借款 561,818,000 港元(二零一四年：281,031,000 港元)亦要本公司及一間附屬公司提供擔保。

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五年三月三十一日止年度

34 借款(續)

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
第一年內	320,581	14,952
第二年內	287,334	223,183
第三至第五年內	15,109	166,528
	623,024	404,663

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年2.08%至7.20%(二零一四年：3.11%至7.38%)，而其採用借貸利率每年2.08%至7.20%(二零一四年：3.11%至7.38%)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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
港元	353,050	78,500
人民幣	269,974	326,163
	623,024	404,663

銀行借款承受之利率變動風險及合約重新訂價日期如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
六個月或以下	540,415	257,116
七至十二個月	82,609	147,547
	623,024	404,663

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	
於二零一三年四月一日	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
匯率變動	11
扣除自綜合收益表(附註12)	(8,082)
於二零一五年三月三十一日	172,073

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 折舊免稅額	股息收入 預扣稅	總額	稅務虧損
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年四月一日	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)
匯率變動	-	11	-	-	11	-
(計入)/扣除自綜合收益表	(17,170)	(912)	(962)	10,000	(9,044)	962
於二零一五年三月三十一日	130,669	31,404	7,509	10,000	179,582	(7,509)

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。

綜合財務報告附註(續)

截至二零一五年三月三十一日止年度

35 遞延稅項負債(續)

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。

未動用稅務虧損823,900,000港元(二零一四年：675,200,000港元)產生之遞延稅項資產140,800,000港元(二零一四年：111,400,000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900,000港元(二零一四年：37,700,000港元)。

36 與非控制性權益之貸款及應付款項

本集團與非控制性權益之貸款及應付款項並無抵押、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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業項目和物業、廠房及設備	263,069	212,471
可供出售之金融資產	49,964	49,952
	313,033	262,423

37 承擔(續)

(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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
第一年內	2,981	1,975
第二至第五年內	824	2,018
	3,805	3,993

(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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
第一年內	4,401	4,497
第二至第五年內	4,324	8,436
第五年後	2,275	2,140
	11,000	15,073

本集團按多項於二零一五年至二零二五年(二零一四年：二零一四年至二零二五年)屆滿之協議出租物業。

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五年三月三十一日止年度

38 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 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)	-	-	561,818	281,031
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)	795,441	593,591	-	-
	795,441	593,591	561,818	281,031

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269,000港元(二零一四年：440,000港元)已就本集團提供該等財務擔保作為抵押(附註29)。

39 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營活動(使用)/所得現金之對賬

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營溢利	265,513	211,040
利息收入	(20,765)	(16,043)
可供出售之金融資產之股息收入	(3,784)	(2,776)
出售一項投資物業之收益	(11,252)	-
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	(4,283)	(78,215)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(419)	(359)
投資物業之公平值變動	(7,699)	(1,680)
土地使用權攤銷	32	32
折舊	12,026	11,161
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
營運資金變動前之經營溢利	229,369	94,436
待發展/發展中物業及待售物業(增加)/減少	(220,171)	74,014
存貨增加	(43,140)	(1,528)
應收賬款及預付款項減少	7,494	19,997
公平值反映於損益之金融資產增加	(23,778)	-
應付賬款及應計費用增加	18,900	12,527
已收取售樓按金(減少)/增加	(312,156)	38,238
經營活動(使用)/所得現金	(343,482)	237,684

(b) 現金及現金等值分析

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
現金及銀行結存	871,107	1,114,628
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	-	(6,437)
現金及現金等值	871,107	1,108,191

綜合財務報告附註(續)

截至二零一五年三月三十一日止年度

40 報告期後之事項

於二零一五年四月二十一日，本公司及其全資附屬公司與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)(莊士機構之上市附屬公司)及其全資附屬公司訂立買賣協議，以代價人民幣101,600,000元(相等於約127,000,000港元)(可予調整)購入勤達一間中國全資附屬公司(其主要資產為位於中國之一幅土地及該土地上之物業)的全部註冊資本。有關代價將於交易完成時(即交易最後達成之先決條件得以達成後第七個辦公日)以現金全數支付。有關交易詳情已載於本公司二零一五年四月二十一日及二零一五年五月十三日分別刊發之公佈及通函。

41 綜合財務報告批准

綜合財務報告已於二零一五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
			二零一五年	二零一四年	
鞍山莊士置業有限公司	中國	人民幣170,000,000元 (二零一四年： 人民幣130,000,000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	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
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%	物業發展及投資
@ 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

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
			二零一五年	二零一四年	
@ 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(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
莊士創科實業有限公司 (前稱 Uman Hotels & Resorts Limited)	香港	10 港元，共 10 股股份	70.0%	100.0%	開發、製造及銷售 創新產品
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
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%	投資控股及物業投資

綜合財務報告附註(續)
截至二零一五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
			二零一五年	二零一四年	
廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司	中國	人民幣60,000,000元	100.0%	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
MD Limited	香港	1,000,000港元， 共1,000,000股股份	100.0%	100.0%	證券投資及買賣
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
偉至有限公司	香港	1港元，1股股份	100.0%	100.0%	證券投資及買賣
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
廈門佻家濱海度假村有限公司	中國	人民幣140,000,000元 (二零一四年： 人民幣75,000,000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

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二零一五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			
—第二期：商業物業	中期租約	商業	100.0%
—其餘：商業物業	中期租約	商業，規劃階段	100.0%
廣東省東莞市莊士新都			
—黃金海岸：會所	中期租約	商業	100.0%
—濱江豪園第一期：商業物業	中期租約	商業	100.0%
—濱江豪園第三期：商業物業	中期租約	商業，興建中	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			
—	中期租約	商業	100.0%
遼寧省鞍山市莊士•中心城商業物業			
—	中期租約	商業，興建中	100.0%

主要物業資料(續)

2. 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
中國						
廣東省廣州市 莊士•映蝶藍灣						
—第一及二期： A至N座	已完工	已完工	住宅/商業	119,721	27,697 (及1,114個 停車位)	100.0%
P座	上蓋建築工程 已完成	二零一五年 下半年	住宅	3,309	6,987	100.0%
—其餘：	策略性規劃階段	不適用	物業綜合發展區	93,476	不適用	100.0%
廣東省東莞市 莊士新都 濱江豪園						
—第一及二期： 第1至14座	已完工	已完工	住宅	33,275	26,905 (及113個 停車位)	100.0%
—第三期： 第29至31座	上蓋建築工程 進行中	二零一六至 二零一七年	住宅/商業	6,610	40,341	100.0%
—第四期： 第15至20座	規劃階段	不適用	住宅	22,763	83,000	100.0%
—其餘： 第21至55座 (不包括第29至31座)	規劃階段	不適用	物業綜合發展區	129,203	232,501	100.0%

2. 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
中國(續)						
福建省廈門市 逸•水療度假酒店	裝潢工程進行中	二零一五年 下半年	度假酒店及別墅	27,574	18,000	59.5%
遼寧省鞍山市 莊士•中心城	上蓋建築工程 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	19,000	54.0%
	上蓋建築工程 已完成	不適用	商業		11,600	54.0%
香港						
新界 屯門 屯門市地段514號 業旺路	土地勘探工程 已完成	二零一九年	住宅	2,428	10,862	100.0%
			商業		2,428	

財務資料概要

業績

	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	二零一五年 千港元
收益	198,024	1,487,102	509,502	804,719	1,008,613
權益持有人應佔溢利	31,909	448,755	40,390	110,268	94,491
每股盈利(港幣仙)	2.09	29.46	2.62	7.00	5.90
每股股息(港幣仙)					
中期	–	1.00	1.00	1.00	1.00
末期	–	2.00	2.00	4.00	3.00
總額	–	3.00	3.00	5.00	4.00

資產及負債

	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	二零一五年 千港元
非流動資產	297,017	538,069	667,140	919,473	976,958
流動資產	3,445,898	2,716,228	3,088,051	3,150,286	3,149,309
資產總值	3,742,915	3,254,297	3,755,191	4,069,759	4,126,267
負債總額	(1,667,065)	(729,719)	(1,219,722)	(1,453,176)	(1,466,325)
非控制性權益	(78,177)	(65,632)	(62,363)	(58,507)	(55,242)
股東資金	1,997,673	2,458,946	2,473,106	2,558,076	2,604,700

淨負債與資本比率

	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	二零一五年 百萬港元
現金及銀行結存和 持作買賣之投資	351.7 [@]	836.8	1,011.5 [^]	1,145.1 [^]	935.2[^]
銀行借款	154.4 [#]	41.9	317.8	404.7	623.0
淨負債與資本比率(%)	不適用	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

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」) 謹訂於二零一五年八月三十一日 (星期一) 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. 省覽截至二零一五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) 重選李美心小姐為執行董事。
 - (b) 重選莊家彬先生為執行董事。
 - (c) 重選盧永祥先生為執行董事。
 - (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(定義見下文)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)節之批准購回之本公司股份總數，不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股份數目之10%，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(定義見下文)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)之股份總數，惟不包括因下列事項而配發或發行之股本：

- (i) 供股(定義見下文)；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份數目之20%，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)購回之本公司股份數目，惟購回之股份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份數目之10%。」

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，二零一五年七月二十八日

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)，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，本公司將於二零一五年八月二十五日(星期二)至二零一五年八月三十一日(星期一)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及投票，股東須於二零一五年八月二十四日(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3.0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二零一五年九月十一日(星期五)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一五年九月七日(星期一)至二零一五年九月十一日(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。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於二零一五年九月四日(星期五)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，另載於本公司二零一五年年報隨附之文件內。



香港中環遮打道18號
歷山大廈25樓

www.chuang-s-china.com

股份代號: 298