



莊士中國 投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 298

二零一三年業績報告

目錄



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

致各股東



集團使命

以心
實現
您想
的家

主席 報告書

財務回顧

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度的收益減少至509,500,000港元(二零一二年：1,487,100,000港元)，其中中華人民共和國(「中國」)物業銷售額約485,600,000港元(二零一二年：1,472,400,000港元)、來自製造業務的收入15,200,000港元(二零一二年：11,800,000港元)以及租金及相關收入8,700,000港元(二零一二年：2,900,000港元)。中國物業的銷售額減少主要由於去年同期出售星沙鎮的物業發展項目(「星沙鎮項目」)，惟本年度並未錄得同類出售。

回顧年度內的毛利減少至183,300,000港元(二零一二年：805,200,000港元)，主要由於並無錄得因出售星沙鎮項目而取得的溢利。其他收入及收益/(虧損)淨額增至31,700,000港元(二零一二年：17,500,000港元)，主要由於回顧年度內將待售物業轉撥至投資物業產生之收益。其他收入及收益/(虧損)淨額的明細載於財務報告附註7內。於回顧年度，本集團錄得中國投資物業公平值變動收益32,100,000港元(二零一二年：1,400,000港元)。

成本方面，銷售及推廣支出降至30,100,000港元(二零一二年：46,800,000港元)，乃因年內物業發展收益減少所致。行政費用及其他經營支出為125,300,000港元(二零一二年：122,600,000港元)，整體與去年同期相若。

由於年內中國發展中物業的利息支出资本化增加，融資費用減至700,000港元(二零一二年：4,200,000港元)。攤佔一間聯營公司虧損為500,000港元(二零一二年：溢利3,500,000港元)，乃因本集團持有富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited) 25%權益產生。稅項為54,400,000港元(二零一二年：220,300,000港元)，主要為於中國銷售物業的稅項。

綜合上述各項因素，本公司截至二零一三年三月三十一日止年度的權益持有人應佔溢利減少至40,400,000港元(二零一二年：448,800,000港元)。每股盈利為港幣2.62仙(二零一二年：港幣29.46仙)。

創新生活風格， 樂趣與品味昇華

股息

由於本集團需預留足夠財政資源以增購土地儲備及提供營運資金予各項目及業務，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二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙（二零一二年：港幣2.0仙）。末期股息如獲批准，將於二零一三年十一月十五日或之前以配發新股份之方式派付予二零一三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二零一三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（二零一二年：港幣1.0仙）。因此，本年度股息總額將為每股港幣3.0仙（二零一二年：港幣3.0仙）。



總計

可發展物業

1,210,000

(總樓面面積)

(平方米)

遼寧

湖南

福建

廣東

本集團物業發展項目所在之省份

物業發展

本集團持有充裕的淨現金約700,000,000港元，並將密切關注增加土地儲備之機會，特別是在深圳、廣州、廈門、北京及上海等城市之土地市場。

下表載列本集團現時之主要項目：

位置	項目	可發展物業 (總樓面面積) (平方米)
華北地區		
鞍山	莊士•中心城	100,000
鞍山	莊士廣場	390,000
小計		490,000

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(I至X座)	279,000
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		720,000

助你實現
珠三角

1小時生活圈
美夢



Guangzhou South Station
廣州南站



Humen Station
虎門站



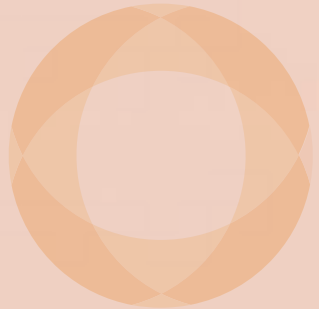
Shenzhen North Station
深圳北站

Futian Station
福田站

West Kowloon Station
西九龍站

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

... Under Construction
興建中



廣東省廣州市

莊士 •

映蝶藍灣

擁有 100% 權益







莊士·映蝶藍灣鄰近廣州4號地鐵站，集便捷交通及日常生活消閒、豪華會所、園林景緻、公共空間的綜合社區，總樓面面積逾420,000平方米。由於廣州市國土資源局頒佈新規例，當地政府向番禺區內地積比率超過1.8倍的物業發展項目徵收額外土地出讓金。由於本集團區內發展項目獲准的地積比率為2.13倍，本集團已於回顧年度支付約人民幣119,000,000元之額外土地出讓金。計及有關徵收後，項目的土地平均成本約為每平方米人民幣1,200元。

第一期包括已落成的A至E座合共113,400平方米，共提供789個住宅單位，以及總樓面面積3,400平方米之商業物業及會所設施，並設有255個停車位。





H
座

G
座


F
座



第二期由F、G、H、I、J、K、L、M、N及P座組成，住宅總樓面面積合共約147,400平方米，共提供1,288個單位及22幢別墅，以及總樓面面積5,380平方米之商業物業及會所設施，並設有1,242個停車位。於本回顧年度，已落成的F、G及H座總樓面面積合共33,900平方米，並已交樓。I、J、K、L、M及N座（總樓面面積合共約106,500平方米）的建築工程將於二零一四年之財政年度竣工，而P座（由22幢別墅組成，約7,000平方米）地基工程正在進行。







第三期由Q、R、S、T、U、V及X座組成，住宅總樓面面積合共約163,000平方米，而總樓面面積2,639平方米的W座將作商業用途。Q及R座總樓面面積50,154平方米的地基工程經已展開。

就第一及第二期的銷售進度而言，A、C、D、E、F、G、H、I及M座大致上已售罄，整體平均售價約為每平方米人民幣8,000元。由98個較大戶型單位（面積介乎202平方米至400平方米）組成的B座已於二零一三年四月推出銷售。J及K座的預售亦同時在進行中，而L及N座將於未來數月推出市場預售。

第三期外貌

項目施工中





項目至今尚未確認為收益的銷售額約人民幣 589,170,000 元（相等於約 745,094,000 港元），其中銷售額約人民幣 437,281,000 元（相等於約 553,007,000 港元）預期於截至二零一四年三月三十一日止年度待相關買賣交易完成時確認為收益，而餘下人民幣 151,889,000 元（相等於約 192,087,000 港元）則預期將於截至二零一五年三月三十一日止年度確認為收益。





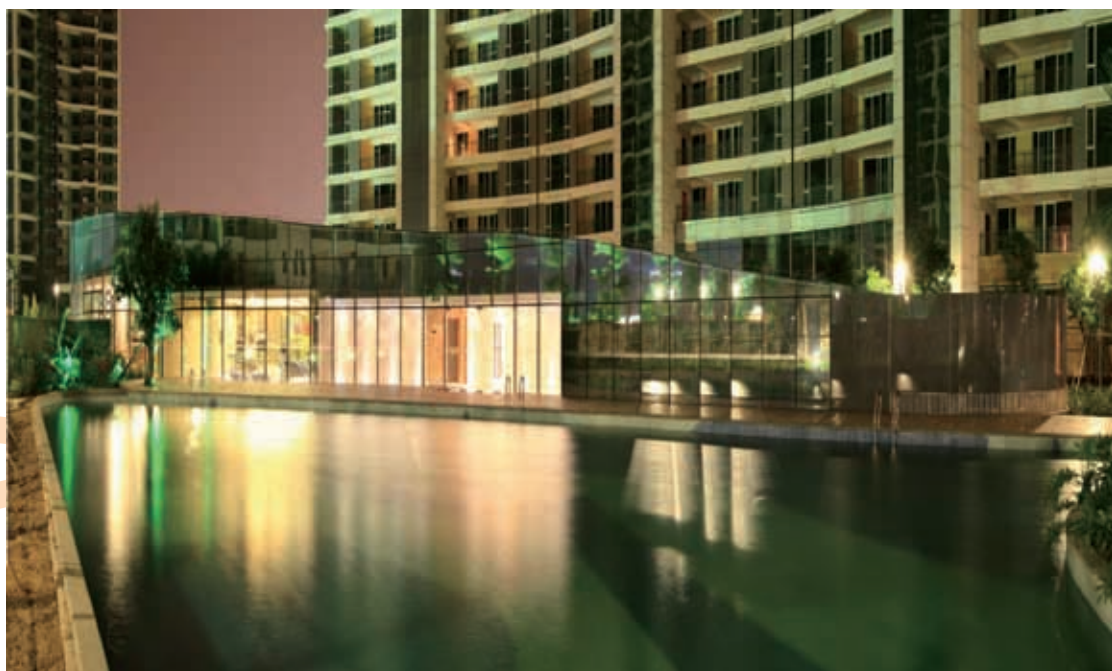
座

莊士·
映蝶藍灣



於二零一四年財政年度，莊士·映蝶藍灣待售住宅單位之銷售目標約為人民幣944,000,000元，列示如下：

			銷售目標	
			二零一三/ 一四年	二零一四/ 一五年及以後
			人民幣	人民幣
			平方米	
第一期	A、B、C、D、E座	22,294	180,837,000	
第二期	F、G、H、I、J、K、L、M、N、P座	60,728	763,462,000	
第三期	Q、R、S、T、U、V、X座	163,000		1,514,695,000
總計		246,022	944,299,000	1,514,695,000



廣東省東莞市

濱江豪園





濱江豪園

莊士新都
擁有100%權益









莊士新都設備完善，會所、幼兒園、休閒設施及購物商場等一應俱全，滿足生活上之各種配套。項目總樓面面積約520,000平方米，包括95,700平方米已竣工之物業及423,000平方米待發展物業。項目的土地平均成本約每平方米人民幣660元。





第一期包括8幢已落成住宅大樓，總樓面面積合共約89,000平方米，以及一幢約6,666平方米之商業購物綜合大樓，並設有184個停車位。1至8座包括665個住宅單位，標準面積介乎80平方米至160平方米；27個行政樓層複式單位面積約280平方米；及3個整層一戶單位面積達445平方米。項目至今已售出614個單位，平均售價約每平方米人民幣5,300元。



已落成第 1 至 8 座

第二期包括第9至14座，提供6幢住宅，總樓面面積達61,272平方米，單位面積介乎56平方米至127平方米。第9至14座之地基工程已竣工，而第9至11座之上蓋工程亦已展開，並將於本年度第三季開始推廣及進行預售。

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平方米之興建計劃。

項目至今尚未確認為收益的銷售額約人民幣27,273,000元(相等於約34,491,000港元)，並預期於截至二零一四年三月三十一日止年度待相關買賣交易完成時確認為收益。





於二零一四年財政年度，濱江豪園待售住宅單位之銷售目標約為人民幣276,000,000元，列示如下：

		銷售目標		
		平方米	二零一三/ 一四年 人民幣	二零一四/ 一五年及以後 人民幣
第一期	第1至8座	10,734	90,288,000	
第二期	第9至14座	61,272	186,000,000	186,000,000
第三期	第15至55座	356,000		3,844,663,000
總計		428,006	276,288,000	4,030,663,000

濱江 豪園

莊 士 新 都





外貌

逸•水療 度假酒店

福建省廈門市
擁有 59.5% 權益







該豪華度假酒店項目佔地約27,574平方米，以低密度發展為賣點，總樓面面積為18,000平方米，總體規劃、建築佈局及設計均非常講究。

上蓋工程預計將於二零一三年七月竣工，室內及裝飾工程將隨即展開。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。而集團將會經營擁有共80間客房及3幢私人泳池別墅的特色度假酒店



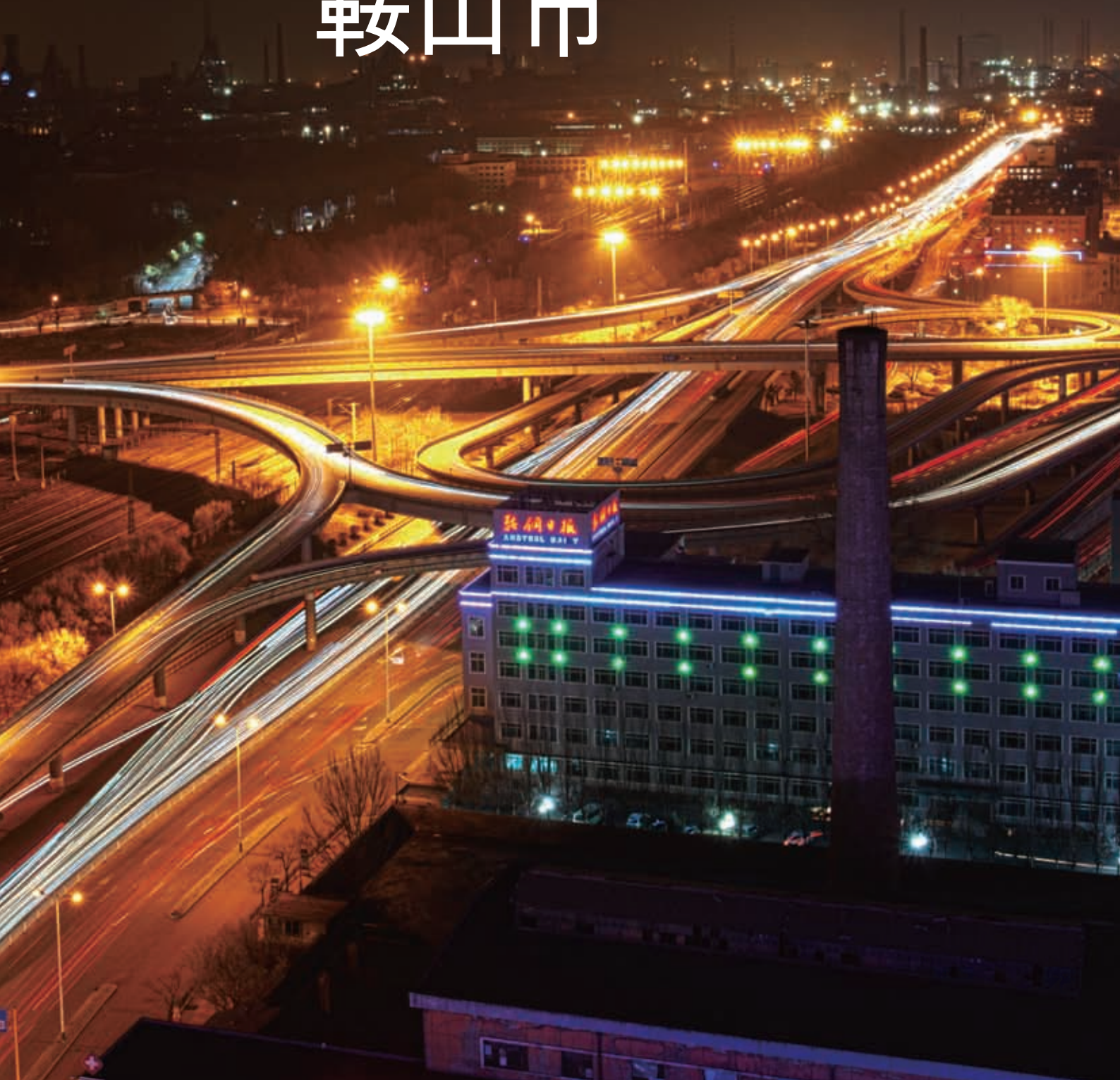


(總樓面面積合共9,600平方米)。私人別墅環繞綠色園林、湖光水色而建，巧妙地運用水流佈局，配以瀑布、噴流及無邊泳池，襯托風光如畫的園景及山景。屋內設計提供多款寬敞舒適之選擇，戶戶均可飽覽迷人水景。





遼寧省 鞍山市



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，將成為一綜合社區，提供住宅、購物中心、優質業務活動、SOHO及辦公室。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已完成，而地基工程亦已展開。項目將於二零一三年七月開始進行銷售推廣。



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的黃金地段所購入的第二幅土地。土地已獲地方政府交付。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，現正進行總體規劃。



比華利山

湖南省長沙市

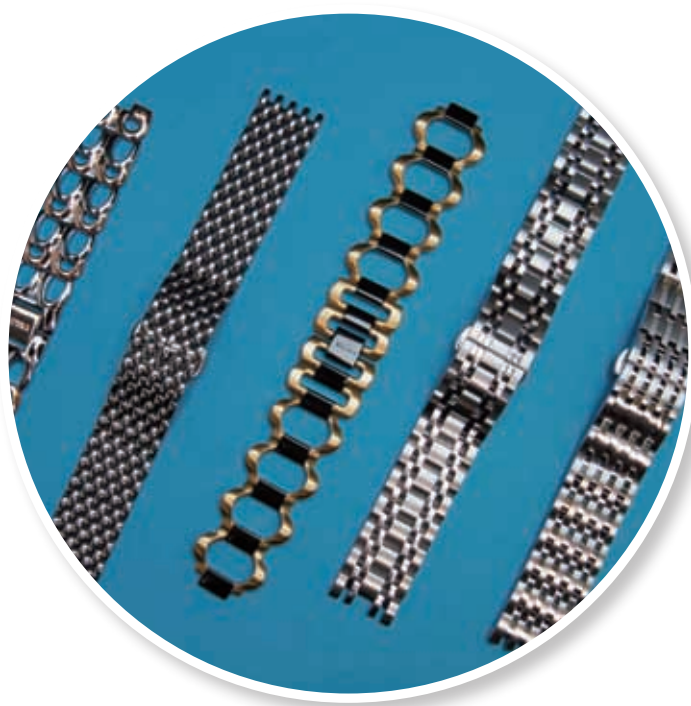
擁有 54% 權益

比華利山總樓面面積約80,200平方米，提供172幢低密度別墅及144個高層公寓單位，總樓面面積合共70,000平方米；商業及SOHO物業總樓面面積合共約10,200平方米。部份物業經已出售，至今餘下可供出售的物業的總賬面成本約為124,000,000港元。於二零

一三年三月三十一日，本集團對本項目作出的總投資成本約為79,000,000港元。由於該中國合資公司的十年期營業執照經已屆滿，本集團現正就下一步行動（包括解散該合資公司）尋求顧問（包括法律顧問）意見。

其他業務

於二零一三年三月三十一日，本集團其他業務的賬面淨值合共約為153,400,000港元。該等其他業務包括：(a)本集團從事出口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；(b)富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited) 25% 權益；(c)北海集團有限公司的有價證券投資14.88% 權益；及(d)成都市成都數碼廣場6樓的全層商場，此乃作出租之用，總樓面面積為4,255平方米。



展望

展望未來，預期中央政府會就中國地產市場繼續推行監控措施，令市場回復平穩，達致長遠合理狀態。故此，最終用家對具升值潛力房屋的需求依然強勁穩實。長遠而言，本集團對國內房地產市場仍然樂觀，並會積極抓緊市場機遇，調整營銷與定價策略及產品組合。

於未來財政年度，本集團將積極推售其於廣州、東莞、廈門及鞍山市位置優越、交通便利及設施齊全的項目。此等項目的銷售總值超過10,000,000,000港元。本集團相信，於該等發展項目銷售後將大幅提升本集團的價值。

財務狀況

於二零一三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)約為1,011,500,000港元(二零一二年：836,800,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為317,800,000港元(二零一二年：41,900,000港元)。本集團錄得現金淨額約693,700,000港元(二零一二年：794,900,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一二年：不適用)。

本集團約57.4%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘42.6%則以人民幣為單位。本集團約23.8%之銀行借款以港元為單位，其餘76.2%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3.8%之銀行借款須於第二年內償還，而其餘96.2%須於第三至第五年內償還。

於二零一三年三月三十一日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為2,473,100,000港元。每股資產淨值為1.58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。

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。於二零一三年三月三十一日，本集團聘有516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，二零一三年六月二十四日

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*

* 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

莊家彬

李美心#

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：

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street,

Hamilton HM 11,

Bermuda

香港：

卓佳廣進有限公司

香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

公司資料(續)

主要往來銀行

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

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-s-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
莊士新都行政中心二樓

香港及中國 其他辦事處(續)

鞍山辦事處

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

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層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
莊士新都行政中心一樓

莊士·中心城銷售中心

中國遼寧省鞍山市
鐵東區
建國路

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，61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、中華海外聯誼會理事、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，68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、泰山石化集團有限公司、德祥企業集團有限公司、碧桂園控股有限公司、合興集團控股有限公司、香港鐵路有限公司、新昌營造集團有限公司、澳門博彩控股有限公司、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及麗豐控股有限公司（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。

李世慰先生，76歲，副主席，於製造業及地產業積逾二十八年經驗。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，

董事(續)

以及成都海外聯誼會及湖南省歸國華僑聯合會顧問，亦為香港－四川聯誼會有限公司副會長及香港廠主聯合會常務理事。彼為莊紹綏先生(莊士機構之控權股東及執行董事)之姐夫，亦為莊家彬先生及莊家豐先生之姑父。彼於一九九二年加入本集團。

莊家彬先生，33歲，副主席，於物業業務及企業管理方面積逾九年經驗。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，52歲，董事總經理，於金融財務及投資銀行業務積逾二十七年經驗。彼持有工商管理碩士學位，並為香港會計師公會資深會員及英國特許管理會計師公會會員。彼於一九九九年加入本集團。

莊家豐先生，28歲，執行董事，於建築、室內設計及企業管理方面積逾三年經驗。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。彼為香港建築師學會會員、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、互聯網專業協會會員、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，55歲，執行董事，於建築及房地產發展業務積逾三十五年經驗。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，44歲，執行董事，於建築、項目管理及合約管理方面積逾二十一年經驗。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，69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。

榮譽主席、董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

董事(續)

范駿華先生，34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，積逾七年經驗。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、米蘭站控股有限公司(該等公司均在聯交所主板上市)及中國基建港口有限公司(該公司在聯交所創業板上市)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，57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三十九年經驗。彼大學畢業、具法學專業學歷及中國國家二級建造師資格，並為東莞市外商投資企業協會副會長、東莞市沙田外商投資企業協會常務副會長及廣東省泉港經濟文化促進會監事長。彼於一九九三年加入本集團。

黃澤民先生，49歲，本集團在中國鞍山業務及發展項目之總經理，於房地產發展及管理方面積逾二十五年經驗。彼持有文學士學位。彼於二零一二年加入本集團。

王慶武先生，43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二十二年經驗，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。

雷子宜先生，34歲，高級項目經理，於物業項目設計、規劃及發展方面積累十年經驗。彼持有建築學學士學位及深造文憑，並為英國皇家建築師學會特許會員、英國特許環境師，以及英國環保工程師學會、香港環境師學會創立委員會及英國特許管理學會會員。彼於二零零八年加入本集團。

梁楚穎女士，33歲，高級項目經理，於建築及項目管理方面積逾九年經驗。彼持有建築學文學士學位及建築學碩士學位，並為註冊建築師、香港建築師學會會員，以及香港綠色建築議會認證之綠色建築專業人士。彼於二零一二年加入本集團。

陶軍先生，49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二十七年經驗。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，31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六年經驗。彼持有工程管理碩士學位。彼於二零零七年加入本集團。

高層管理人員(續)

莊學農先生，39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十八年經驗。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，40歲，本集團在中國廈門酒店發展及管理項目之副總經理，於建築工程積逾十六年經驗。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，39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年經驗。彼於二零零三年加入本集團。

郭財宏先生，43歲，本集團在中國成都業務之副總經理，於項目規劃、設計及管理方面積累二十一年經驗。彼於一九九二年加入本集團。

楊文勇先生，42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，52歲，公司秘書，於企業服務及行政管理方面積逾二十九年經驗。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，以適當維護及提升其股東之權益。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「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。

(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*(於二零一二年九月二十五日獲委任)	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(於二零一三年一月十五日獲委任)	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。

** 莊家蕙小姐於二零一二年九月二十五日請辭本公司執行董事之職。黃鑑博士及陳普芬博士均於二零一三年三月二十六日退休並終止擔任本公司獨立非執行董事之職。

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(i) 董事會成員組合(續)

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。

(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。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。此外，提名委員會以書面決議案批准獲推薦之人選成為董事會成員。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生(於二零一三年三月二十六日獲委任為主席)	0/1
朱幼麟先生	1/1
范駿華先生(於二零一三年三月二十六日獲委任為成員)	0/1
黃鑑博士(於二零一三年三月二十六日退休)	1/1
陳普芬博士(於二零一三年三月二十六日退休)	0/1

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
李世慰先生	副主席	4/4
莊家彬先生	副主席	4/4
李美心小姐	董事總經理	4/4
莊家豐先生(於二零一二年九月二十五日獲委任)	執行董事	2/4
彭振傑先生	執行董事	4/4
黃頌偉先生	執行董事	4/4
朱幼麟先生	獨立非執行董事	4/4
范駿華先生(於二零一三年一月十五日獲委任)	獨立非執行董事	1/4
莊家蕙小姐(於二零一二年九月二十五日請辭)	執行董事	1/4
黃鑑博士(於二零一三年三月二十六日退休)	獨立非執行董事	4/4
陳普芬博士(於二零一三年三月二十六日退休)	獨立非執行董事	3/4

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，而董事總經理李美心小姐為行政總裁。

(vi) 董事之責任

本公司每位董事均須充份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(於二零一三年三月二十六日獲委任為主席)	0/1
朱幼麟先生	1/1
范駿華先生(於二零一三年三月二十六日獲委任為成員)	0/1
黃鑑博士(於二零一三年三月二十六日退休)	1/1
陳普芬博士(於二零一三年三月二十六日退休)	0/1

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財務報告承擔之報告責任見載於本年報第77至78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三次會議，以討論與外聘核數師之關係、審閱本集團之中期財務資料及年度財務報告，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二零一三年三月三十一日止年度之業績及本年報。

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(iii) 審核委員會(續)

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生(於二零一三年三月二十六日獲委任為主席)	0/3
朱幼麟先生	3/3
范駿華先生(於二零一三年三月二十六日獲委任為成員)	0/3
黃鑑博士(於二零一三年三月二十六日退休)	3/3
陳普芬博士(於二零一三年三月二十六日退休)	3/3

(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	1,170
非審核服務	400
	1,570

(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。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(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(於二零一二年九月二十五日獲委任)	2/2
莊家蕙小姐(於二零一二年九月二十五日請辭)	0/2

* 管治委員會主席

(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。除彭振傑先生缺席二零一二年八月三十一日舉行之本公司二零一二年股東週年大會(「2012股東週年大會」)外，所有董事(包括各董事委員會之主席及成員)均有出席2012股東週年大會，以回答股東之提問。

企業管治常規報告(續)

(F) 與股東之溝通(續)

(i) 股東週年大會(續)

每位董事出席2012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(於二零一二年九月二十五日獲委任)	執行董事	不適用
彭振傑先生	執行董事	沒有
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(於二零一三年一月十五日獲委任)	獨立非執行董事	不適用
莊家蕙小姐(於二零一二年九月二十五日請辭)	執行董事	有
黃鑑博士(於二零一三年三月二十六日退休)	獨立非執行董事	有
陳普芬博士(於二零一三年三月二十六日退休)	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。

企業管治常規報告(續)

(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。

(ii) 向董事會之查詢

本公司股東將有機會於股東大會上向董事會作出提問。彼等亦可酌情決定向董事會作出查詢。有關查詢可通過下列其中一項途徑以書面傳達至「莊士中國投資有限公司之董事會」：

- 郵寄至 ： 香港中環遮打道 18號歷山大廈 25樓
- 電郵至 ： china-board@chuangs.com.hk
- 圖文傳真至 ： (852) 2810 6213

董事會將即時回應股東之正式查詢。

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；
 - 服務本公司之年期或建議服務年期；
 - 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；

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)

- 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。
- 就此發出之通知可通過下列其中一項途徑傳達至「莊士中國投資有限公司之公司秘書」：
- 郵寄至 ： 香港中環遮打道18號歷山大廈25樓
 - 電郵至 ： chuangs@chuangs.com.hk
 - 圖文傳真至 ： (852) 2810 6213
- 任何該等股東均須為有權出席與所發通知有關之大會並於會上投票之股東。
- 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。

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)

(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。
- 若提請書符合規定，公司秘書將請董事會(i)把有關決議案列入股東週年大會之議程；或(ii)發送該股東大會之陳述書，惟有關股東須已繳付董事會合理釐定之款項，以支付本公司依照法例規定向所有登記股東發出決議案通告及/或發送有關股東陳述書所需費用。反之，若提請書並未符合規定或有關股東未能繳足款項以支付本公司就上述事項所需之費用，有關股東將獲通知此結果，而所擬提呈之決議案將不會被列入股東週年大會之議程；或股東陳述書將不會就該股東大會發送予股東。

結論

除上文所述者外，本公司於截至二零一三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，二零一三年六月二十四日

董事會報告書

董事會現謹將本公司及各附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核財務報告提呈各股東省覽。

主要業務及地域分部

本公司主要業務為投資控股，各主要附屬公司之主要業務載於財務報告附註42。

本集團於本年度之表現按業務及地域分部之分析載於財務報告附註6。

業績及股息

本集團於本年度之業績載於第79頁之綜合收益表內。

由於本集團需預留足夠財政資源以增購土地儲備及提供營運資金予各項目及業務，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二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(二零一二年：港幣2.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零一三年十一月十五日或之前以配發新股份之方式派付予二零一三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二零一三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(二零一二年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣3.0仙(二零一二年：港幣3.0仙)。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於財務報告附註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財務報告附註16。

股本

本公司股本本年內之變動載於財務報告附註32。

捐款

本集團本年內之慈善捐款及贊助總額約為3,425,000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財務報告附註33。本公司於二零一三年三月三十一日之可供分派儲備總額約為648,086,000港元。

主要物業資料

本集團於二零一三年三月三十一日所持有主要物業之資料詳載於第142至143頁。

財務概要

本集團以往五個財政年度之財務資料概要載於第144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	(於二零一二年九月二十五日獲委任)
彭振傑先生	
黃頌偉先生	
朱幼麟先生	
范駿華先生	(於二零一三年一月十五日獲委任)
莊家蕙小姐	(於二零一二年九月二十五日請辭)
黃鑑博士	(於二零一三年三月二十六日退休)
陳普芬博士	(於二零一三年三月二十六日退休)

根據本公司之公司細則第85(2)、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，黃頌偉先生、莊家豐先生、朱幼麟先生及范駿華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

於二零一三年三月三十一日，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	198,329,917	附註	11.80
莊家彬先生	1,211,293	實益擁有人	0.07

附註：197,606,693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。

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，於二零一三年三月三十一日，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，於二零一三年三月三十一日，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」)	889,069,949	實益擁有人	56.92
莊士機構	889,069,949	附註1	56.92
Evergain Holdings Limited (「Evergain」)	889,069,949	附註1	56.92
莊紹綬先生(「莊先生」)	889,069,949	附註1	56.92
莊賀碧諭女士	889,069,949	附註2	56.92

附註1：889,069,949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。

董事會報告書(續)

主要股東(續)

除上述者外，於二零一三年三月三十一日，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財務報告附註34。

資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團已將若干賬面總值528,264,000港元(二零一二年：39,241,000港元)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34%及68%。

本集團五大客戶之銷售額佔本年度本集團總營業額少於30%。

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

退休金計劃

有關本集團退休金計劃之詳情載於財務報告附註9。

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9.75%
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

董事會報告書(續)

足夠之公眾持股量

於截至二零一三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

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，二零一三年六月二十四日



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79至141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二零一三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。

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告書(續)

意見

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三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，二零一三年六月二十四日

綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	5	509,502	1,487,102
銷售成本		(326,167)	(681,887)
毛利		183,335	805,215
其他收入及收益/(虧損)淨額	7	31,721	17,528
銷售及推廣支出		(30,143)	(46,815)
行政費用及其他經營支出		(125,266)	(122,599)
投資物業之公平值變動	17	32,084	1,402
經營溢利	8	91,731	654,731
融資費用	10	(683)	(4,202)
攤佔一間聯營公司業績	21	(449)	3,487
除稅前溢利		90,599	654,016
稅項	12	(54,437)	(220,254)
本年度溢利		36,162	433,762
應佔：			
權益持有人	13	40,390	448,755
非控制性權益		(4,228)	(14,993)
		36,162	433,762
股息	14	46,855	45,700
每股盈利(基本及攤薄)	15	港幣仙 2.62	港幣仙 29.46

第85至141頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利	36,162	433,762
其他全面收入：		
淨匯兌差額	17,388	25,314
攤佔一間聯營公司之匯兌儲備	–	(19)
可供出售之金融資產之公平值變動	(12,591)	4,904
本年度其他全面收入	4,797	30,199
本年度全面收入總額	40,959	463,961
應佔全面收入總額：		
權益持有人	44,228	476,506
非控制性權益	(3,269)	(12,545)
	40,959	463,961

第85至141頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合資產負債表

二零一三年三月三十一日結算

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	97,762	99,218
投資物業	17	151,754	75,860
土地使用權	18	1,664	1,694
待發展/發展中物業	19, 22	301,734	266,392
聯營公司	21	7,522	7,971
可供出售之金融資產	23	94,152	74,537
貸款及應收賬款	22, 24	12,552	12,397
		667,140	538,069
流動資產			
待售物業	25	1,726,447	1,531,707
存貨	26	4,636	4,209
應收賬款及預付款項	27	345,451	343,542
已抵押銀行結存	29	30,516	–
現金及銀行結存	29	981,001	836,770
		3,088,051	2,716,228
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	129,532	140,049
已收取售樓按金	31	330,337	134,656
長期銀行借款之即期部份	34	75,500	41,939
應付稅項		258,166	230,708
		793,535	547,352
流動資產淨值		2,294,516	2,168,876
總資產減流動負債		2,961,656	2,706,945
權益			
股本	32	78,092	76,166
儲備	33	2,363,777	2,352,313
擬派末期股息	33	31,237	30,467
股東資金		2,473,106	2,458,946
非控制性權益		62,363	65,632
權益總額		2,535,469	2,524,578
非流動負債			
長期銀行借款	34	242,306	–
遞延稅項負債	35	173,706	172,198
非控制性權益貸款	36	10,175	10,169
		426,187	182,367
		2,961,656	2,706,945

李世慰
董事

莊家彬
董事

第85至141頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

資產負債表

二零一三年三月三十一日結算

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
附屬公司	20	66,030	65,036
流動資產			
應收賬款及預付款項	27	2,690	1,904
應收附屬公司款項	28	2,034,771	2,214,161
已抵押銀行結存	29	30,000	–
現金及銀行結存	29	566,236	446,463
		2,633,697	2,662,528
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	780	1,644
應付一間附屬公司款項	28	886	–
		1,666	1,644
流動資產淨值		2,632,031	2,660,884
資產淨值		2,698,061	2,725,920
權益			
股本	32	78,092	76,166
儲備	33	2,588,732	2,619,287
擬派末期股息	33	31,237	30,467
權益總額		2,698,061	2,725,920

李世慰
董事

莊家彬
董事

第85至141頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動所得現金			
經營活動(使用)/所得現金	39(a)	(3,513)	572,404
已付利息		(7,096)	(6,126)
已付海外稅項		(31,718)	(80,259)
經營活動(使用)/所得現金淨額		(42,327)	486,019
投資活動所得現金			
已收利息收入		10,625	13,217
已收一間聯營公司之股息收入		–	1,950
可供出售之金融資產之股息收入		977	1,954
購入物業、廠房及設備		(9,577)	(10,830)
購入投資物業		–	(1,399)
購入可供出售之金融資產		(32,206)	–
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		33	451
出售附屬公司之現金流入淨額	39(c)	–	415,032
已抵押銀行結存(增加)/減少		(29,795)	119
存放日期起計三個月後到期之銀行存款(增加)/減少		(15,224)	5,199
投資活動(使用)/所得現金淨額		(75,167)	425,693
融資活動所得現金			
償還最終控股公司貸款		–	(180,000)
新借銀行借款		316,130	–
償還銀行借款		(43,190)	(116,928)
已付股東股息		(30,068)	(15,233)
融資活動所得/(使用)現金淨額		242,872	(312,161)
現金及現金等值增加淨額			
年初現金及現金等值		836,049	220,660
現金及現金等值之匯兌差額		4,350	15,838
年終現金及現金等值	39(b)	965,777	836,049

第85至141頁所載之附註為本財務報告之組成部份。

綜合權益變動表

截至二零一三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	(累積虧損)/ 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
於二零一一年四月一日	76,166	2,212,023	(290,516)	-	1,997,673	78,177	2,075,850
本年度溢利/(虧損)	-	-	448,755	-	448,755	(14,993)	433,762
其他全面收入：							
淨匯兌差額	-	22,866	-	-	22,866	2,448	25,314
攤佔一間聯營公司之 匯兌儲備	-	(19)	-	-	(19)	-	(19)
可供出售之金融資產之 公平值變動	-	4,904	-	-	4,904	-	4,904
本年度全面收入/(虧損)總額	-	27,751	448,755	-	476,506	(12,545)	463,961
與擁有人之交易：							
已付二零一二年中期股息	-	-	(15,233)	-	(15,233)	-	(15,233)
擬派二零一二年以股代息之 末期股息	-	-	(30,467)	30,467	-	-	-
於二零一二年三月三十一日	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：							
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

第85至141頁所載之附註為本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。

於二零一三年三月三十一日，本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 56.92% 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、手錶配件及商品製造及銷售、以及證券投資及買賣。

2 主要會計政策概要

以下為編製本財務報告所採用及已貫徹應用於所呈列之各個年度之主要會計政策：

(a) 編製基準

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

編製符合香港財務報告準則之財務報告須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對財務報告有重大影響之假設及估計之範疇載於附註 4。

採納經修訂香港財務報告準則

於截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列修訂，其對本集團始於二零一二年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)

金融工具：披露 – 金融資產之轉讓

本集團已評估採納此項修訂之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響，而本集團之會計政策及財務報告之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

本集團已提早於二零一零年四月一日之財政年度起採納香港會計準則第 12 號 (修訂本) 「遞延稅項：收回相關資產」。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

尚未生效之準則及現有準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一三年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未採納之新訂及經修訂準則及修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報告之呈列(自二零一二年七月一日起生效)
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利(自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報告(自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第28號(2011)	於聯營公司及合營企業之投資 (自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列一對銷金融資產及金融負債 (自二零一四年一月一日起生效)
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露一對銷金融資產及金融負債 (自二零一三年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(自二零一五年一月一日起生效)
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務報告準則第11號	合營安排(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務報告準則第12號	於其他實體所持權益之披露(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務報告準則第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(自二零一三年一月一日起生效)
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(2011)(修訂本)	投資實體 (自二零一四年一月一日起生效)
香港財務報告準則第13號	公平值計量(自二零一三年一月一日起生效)
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(自二零一三年一月一日起生效)

本集團將於上述新訂及經修訂準則及修訂開始生效時予以採納。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

附屬公司乃指本集團有權控制其財務及營運政策規管，並通常直接或間接持有佔一半以上投票權之股權或持有一半以上已發行股本之公司。於評估本集團是否控制另一實體時，將考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司於其控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，而於控制權終止當日起不再綜合入賬。

本集團採用收購會計法為業務合併列賬。就收購附屬公司轉讓之代價為本集團轉讓資產、產生負債及發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本於產生時支銷。在業務合併中所收購之可識別資產以及所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量。本集團根據個別收購基準，按公平值或非控制性權益分佔被收購方資產淨值之比例確認被收購方之任何非控制性權益。

當本集團對某一附屬公司不再擁有控制權時，於該附屬公司之任何保留權益將於失去控制權當日重新計量至其公平值，而其與賬面值之變動將在收益表內確認。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收益表。

2 主要會計政策概要(續)

(c) 附屬公司(續)

集團內公司間之交易、結餘及交易產生之未變現收益於綜合時予以對銷。未變現虧損亦予以抵銷，惟會當作所轉讓資產出現減值跡象處理。附屬公司之會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團所採用之會計政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值扣除減值虧損列賬。本公司根據股息收入計算附屬公司業績。

(d) 與非控制性權益之交易

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

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收益表(如屬適用)。

(e) 聯營公司

聯營公司乃指本集團長期持有其股本權益及對其管理行使重大影響力，並通常持有20%至50%投票權之公司(並非附屬公司或合營企業)。

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

本集團應佔收購後聯營公司之損益乃在收益表內確認，而應佔收購後之其他全面收入變動則在其他全面收入內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動作出調整。若本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，除非本集團已代聯營公司承擔責任或支付款項，否則本集團將不會確認進一步虧損。

本集團於每個報告日評估於聯營公司之投資有否出現減值之客觀證據。若有，本集團將以有關聯營公司之可收回金額與其賬面值之差額作為減值數額，並在收益表內「攤佔一間聯營公司業績」項目中予以確認。

2 主要會計政策概要(續)

(e) 聯營公司(續)

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收益表內確認。

(f) 合營企業

若合營企業不涉及成立另一獨立實體，惟涉及本集團與其他參與方共同控制及擁有注入合營企業或為合營企業購入之資產，則將以共同控制資產列賬。本集團應佔之共同控制資產及與其他合營夥伴共同承擔之任何負債將按有關項目之性質確認及分類。若有關交易之經濟利益有可能流入本集團，銷售或使用本集團應佔共同控制資產之出產所得之收入將予確認，而本集團應佔共同控制資產之支出則在支銷時確認。

(g) 商譽

商譽乃指收購成本超逾本集團於有效收購日期應佔所購入附屬公司、聯營公司及合營企業可識別淨資產公平值之數額，而就增持附屬公司權益而言，將被視為與非控制性權益之交易。收購成本按於交易當日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔之負債之公平值，另加有關收購直接應佔之成本計算。

因收購附屬公司產生之商譽列入無形資產內，因收購聯營公司或合營企業產生之商譽則分別列入於聯營公司或合營企業之投資內。若收購成本少於所購入淨資產之公平值，有關差額將直接在收益表內確認。

本集團至少每年及每當出現減值跡象時就商譽進行減值測試，並按成本值扣除累積減值虧損將有關商譽列賬。商譽減值虧損不會回撥。商譽將分配至現金產生單位以作減值測試，且為分配至預期可從產生商譽(已按經營分部予以識別)之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位組別。

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

2 主要會計政策概要(續)

(h) 物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

(i) 投資物業

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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

當認為能夠可靠計量在建物業之公平值時，才對有關物業採用公平值計量。

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

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

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

當有關物業之未來經濟利益有可能流入本集團，且能夠可靠計量其成本時，日後之開支才會於物業之賬面值資本化。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間在收益表內支銷。

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

在建投資物業已於報告日予以估值。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))在收益表內確認為公平值收益或虧損。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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

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

投資物業列於非流動資產之下，惟預計於一年內出售之物業將列於流動資產之下。

(j) 土地使用權

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

(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，以及利息及其他直接成本。

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

(l) 待售物業

待售物業包括發展中物業(附註2(k))、落成物業及待售土地使用權，乃列入流動資產，並包括發展項目應佔之土地成本、發展及建築費用、任何利息及其他直接成本，扣除可預見之虧損撥備。待售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。

2 主要會計政策概要(續)

(m) 金融資產

本集團將金融資產劃分為多個類別，即貸款及應收賬款，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。

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收益表內確認之任何減值虧損)將從權益中扣除，並在收益表內確認。在收益表內確認之可供出售之金融資產減值虧損將不會透過收益表回撥。

(n) 存貨

存貨主要為手錶配件及商品，乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按加權平均法計算，包括原料成本、直接勞工成本及應佔適當比例之生產支出。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

2 主要會計政策概要(續)

(o) 業務及其他應收賬款

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

業務及其他應收賬款初步按公平值確認,其後以實際利率法按攤銷成本及扣除任何減值撥備計算,有關撥備於出現客觀證據顯示本集團無法按應收賬款之原有條款收回所有金額時確認。欠款人嚴重之財務困難,欠款人可能破產或進行財務重組,以及無力或拖延還款,均被視為應收賬款已出現減值。撥備金額在收益表內確認。

(p) 非金融資產減值

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

2 主要會計政策概要(續)

(r) 撥備

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

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

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，直至該等股份已予註銷或重新發行為止。若其後該等普通股重新發行，所收取之任何代價於扣除任何直接應佔之新增交易成本及有關之所得稅後將計入本公司擁有人應佔之權益。

(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收益表內扣除。

2 主要會計政策概要(續)

(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。
- (ii) 租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。
- (iii) 銷貨收益於貨品擁有權之風險及回報轉移後(即通常為貨品付運予客戶及其法定所有權轉移時)確認。
- (iv) 證券買賣之損益於交易日期簽訂買賣合同後確認。
- (v) 服務及管理費於提供服務後確認。
- (vi) 利息收入按時間比例採用實際利息法根據未償還之本金額及適用之利率確認。
- (vii) 股息收入於收取股息之權利確立後確認。

2 主要會計政策概要(續)

(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收益表內扣除。

僱員應得之年假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年假之估計負債撥備將計算至結算日。僱員應得之病假及產假不予確認，直至取假為止。

若本集團目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任，且可對有關責任作出可靠估計，即就該等花紅確認撥備。該等花紅須於結算日後十二個月內支付。

(z) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行結存和存放日期起計三個月內到期之銀行及財務機構存款，扣除須於貸款日期起計三個月內償還之銀行透支和銀行及財務機構貸款。

(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。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盈虧在收益表內確認。

2 主要會計政策概要(續)

(aa) 外幣換算(續)

倘本集團任何成員公司之功能貨幣與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況將按下文所述換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於資產負債表之資產及負債將按結算日之匯率換算；
- (ii) 收益表之收支以平均匯率換算，惟若此平均匯率並非接近交易日匯率累計影響之合理數值，則收支將於交易日換算；及
- (iii) 所有匯兌差額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。

(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財務報告內確認為負債。

2 主要會計政策概要(續)

(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(以較高者為準)扣除累積攤銷計量。

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

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險、匯兌風險及價格風險。本集團之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

(i) 信貸風險

最大之信貸風險為資產負債表所列每項金融資產(可供出售之金融資產除外)扣除任何減值撥備後之賬面值。本集團所承受源自應收賬款及預付款項之信貸風險載於附註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。於二零一三年三月三十一日，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600,000,000港元(二零一二年：449,000,000港元)及411,000,000港元(二零一二年：388,000,000港元)。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

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

此外，本集團訂有其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。本集團定期審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虧損撥備。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，確保已就估計之不可收回金額作出充份減值。

本集團就其在中國所售物業之若干買家獲若干銀行提供按揭貸款而作出擔保。由於本集團可沒收買家之按金及出售其物業以收回本集團已付予銀行之任何款項，管理層認為本集團之信貸風險不大(另見附註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，於二零一三年三月三十一日，備用銀行信貸總額約45,000,000港元(二零一二年：零)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。

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 流動資金風險(續)

下表按結算日計至合約到期日之剩餘償還期限組別分析本集團將予償還之金融負債淨額，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。

	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					
二零一三年					
應付賬款及應計費用	129,532	–	–	–	129,532
已收取售樓按金	330,337	–	–	–	330,337
銀行借款	92,949	15,109	249,053	–	357,111
非控制性權益貸款	–	–	–	10,175	10,175
	552,818	15,109	249,053	10,175	827,155
財務擔保(附註38)	–	–	–	443,160	443,160
二零一二年					
應付賬款及應計費用	140,049	–	–	–	140,049
已收取售樓按金	134,656	–	–	–	134,656
銀行借款	43,100	–	–	–	43,100
非控制性權益貸款	–	–	–	10,169	10,169
	317,805	–	–	10,169	327,974
財務擔保(附註38)	–	–	–	351,573	351,573
本公司					
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
二零一二年					
應付賬款及應計費用	1,644	–	–	–	1,644

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借款。按浮動利率計息之銀行存款及借款令本集團承受現金流量利率風險。本集團並無對沖現金流量利率風險。

於二零一三年三月三十一日，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4,573,000港元(二零一二年：1,333,000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收益表內確認為虧損。為管理證券投資所產生之價格風險，本集團分散其投資組合。分散投資組合乃根據本集團所定之規限進行。

本集團之可供出售之金融資產乃公開買賣。於二零一三年三月三十一日，若可供出售之金融資產的市價高/低5%，而所有其他變數維持不變，本集團之投資重估儲備應已因可供出售之金融資產之公平值變動而增加/減少約4,700,000港元(二零一二年：3,700,000港元)。

(b) 資本風險管理

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

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理(續)

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。於二零一三年三月三十一日，因本集團錄得現金淨額，資本負債比率並不適用(二零一二年：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/應付附屬公司款項、應付賬款及應計費用、已收取售樓按金以及即期銀行借款)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)

本集團於二零一三年及二零一二年三月三十一日按公平值計量之金融工具均列為可供出售之金融資產並按第一等級計量。

於活躍市場買賣之金融工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定。若可隨時及定時從交易所、交易商、經紀、行業業界、定價機構或監管機構取得報價，而該等報價反映按公平原則進行之真實及常規市場交易，則有關市場可被視為活躍市場。本集團所持金融資產(全為香港上市證券)採用之市場報價為於股票市場的收市價。

3 財務風險管理(續)

(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)
已收取售樓按金	—	—	—	(330,337)
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	(776,290)
二零一二年				
可供出售之金融資產	—	74,537	74,537	—
貸款及應收賬款	12,397	—	12,397	—
應收賬款及預付款項， 不包括預付款項	341,335	—	341,335	—
現金及銀行結存	836,770	—	836,770	—
應付賬款及應計費用， 不包括應計開支	—	—	—	(130,348)
已收取售樓按金	—	—	—	(134,656)
銀行借款	—	—	—	(41,939)
非控制性權益貸款	—	—	—	(10,169)
總額	1,190,502	74,537	1,265,039	(317,112)

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(d) 分類呈列之金融工具(續)

本公司

	資產		負債	
	貸款及應收賬款		按攤銷成本列賬之 金融負債	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 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	2,290	1,898	—	—
應收附屬公司款項	2,034,771	2,214,161	—	—
已抵押銀行結存	30,000	—	—	—
現金及銀行結存	566,236	446,463	—	—
應付賬款及應計費用， 不包括應計開支	—	—	(780)	(1,644)
應付一間附屬公司款項	—	—	(886)	—
總額	2,633,297	2,662,522	(1,666)	(1,644)

4 重大會計估計及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期)，不斷對編製財務報告所使用之估計及判斷作出評估。本集團對未來作出估計及假設。以下論述對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設：

(a) 投資物業公平值的估算

投資物業之估值主要根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會物業估值準則(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：

- 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；
- 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) 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。

(c) 待發展/發展中物業及待售物業的減值

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

4 重大會計估計及判斷(續)

(d) 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。

(e) 所得稅、土地使用稅、土地增值稅及遞延稅項

本集團主要須繳付香港及中國之所得稅、土地使用稅、土地增值稅及遞延稅項。本集團各成員公司之稅項撥備之釐定涉及重大判斷，惟在日常業務中若干交易及計算卻未能作出最終之稅項釐定。本集團就是否有額外稅項將到期繳付作出估計以確認潛在之稅項負債。若此等估計之最終稅務結果有異於原初列賬之數額，有關差額將影響釐定稅項撥備之財政期間的即期及遞延稅項。

(f) 借貸成本及土地使用權攤銷之資本化

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

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

5 收益

本年內確認之收益(即營業額)如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售物業	485,546	1,472,439
銷售貨品	15,221	11,771
租金收入及管理費	8,735	2,892
	509,502	1,487,102

銷售物業包括在中國之發展中物業及待售土地使用權之銷售額約34,000,000港元(二零一二年：818,900,000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、銷貨及提供服務、以及其他業務(包括酒店經營和證券投資及買賣)。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

6 分部資料(續)

(a) 按業務呈列之分部資料(續)

按業務呈列之分部資料如下：

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	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				
– 扣除自收益表	32	–	–	32
– 於物業資本化	4,000	–	–	4,000
其他按金減值	4,000	–	–	4,000

6 分部資料(續)

(a) 按業務呈列之分部資料(續)

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	其他及 行政 千港元	二零一二年 總額 千港元
收益	1,475,331	11,771	–	1,487,102
其他收入及虧損淨額	12,098	188	5,242	17,528
經營溢利/(虧損)	711,359	(10,324)	(46,304)	654,731
融資費用	(4,202)	–	–	(4,202)
攤佔一間聯營公司業績	–	–	3,487	3,487
除稅前溢利/(虧損)	707,157	(10,324)	(42,817)	654,016
稅項	(220,254)	–	–	(220,254)
本年度溢利/(虧損)	486,903	(10,324)	(42,817)	433,762
分部資產	2,636,408	3,659	606,259	3,246,326
聯營公司	–	–	7,971	7,971
資產總值	2,636,408	3,659	614,230	3,254,297
負債總額	716,966	2,623	10,130	729,719
以下為其他分部項目：				
資本支出	374,993	326	9,613	384,932
折舊	2,451	945	5,444	8,840
土地使用權攤銷				
– 扣除自收益表	32	–	–	32
– 於物業資本化	4,000	–	–	4,000
物業、廠房及設備減值	–	2,623	–	2,623

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

6 分部資料(續)

(b) 地域分部資料

本集團在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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	14,086	11,091	5,557	9,632
中國	494,281	1,474,800	443,116	375,300
其他國家	1,135	1,211	–	–
	509,502	1,487,102	448,673	384,932

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	79,913	82,689	785,853	615,487
中國	480,523	368,446	2,968,935	2,638,632
其他國家	–	–	403	178
	560,436	451,135	3,755,191	3,254,297

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。

7 其他收入及收益/(虧損)淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息收入		
銀行存款	10,550	13,647
貸款及應收賬款	557	–
可供出售之金融資產之股息收入	977	1,954
延遲取得土地使用權所得賠償	–	2,923
出售廢料	–	188
將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益	18,413	–
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)	19	(493)
匯兌收益/(虧損)淨額	29	(2,424)
雜項	1,176	1,733
	31,721	17,528

8 經營溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營溢利已計入：		
投資物業租金收入毛額	2,952	2,139
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	1,290	1,484
非審核服務	400	700
已售物業成本	297,690	665,098
已售存貨成本	20,211	15,686
折舊	11,314	8,840
物業、廠房及設備減值	–	2,623
其他按金減值	4,000	–
土地及樓宇經營租約租金	7,146	7,005
投資物業支出	385	328
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	43,406	38,723
退休福利成本(附註9)	1,134	1,090

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	7,134	5,906
須於五年內全部償還之最終控股公司貸款	–	38
	7,134	5,944
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	(1,208)	–
待售物業	(5,243)	(1,742)
	(6,451)	(1,742)
	683	4,202

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3.10%至6.15% (二零一二年：5.85%)。

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
二零一三年					
石禮謙先生	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	20	1,644	456	158	2,278
莊家豐先生 ¹	12	—	—	—	12
彭振傑先生	20	1,200	—	90	1,310
黃頌偉先生	20	—	—	—	20
黃鑑博士 ²	100	—	—	—	100
朱幼麟先生	100	—	—	—	100
陳普芬博士 ²	100	—	—	—	100
范駿華先生 ³	25	—	—	—	25
	737	5,274	666	353	7,030
二零一二年					
石禮謙先生	300	—	—	—	300
李世慰先生	20	990	210	90	1,310
莊家彬先生	20	1,440	—	12	1,472
李美心小姐	20	1,524	396	144	2,084
莊家蕙小姐 ⁴	20	—	—	—	20
彭振傑先生	20	1,200	—	90	1,310
黃頌偉先生	20	—	—	—	20
黃鑑博士	100	—	—	—	100
朱幼麟先生	100	—	—	—	100
陳普芬博士	100	—	—	—	100
	720	5,154	606	336	6,816

¹ 於二零一二年九月二十五日獲委任

² 於二零一三年三月二十六日退休

³ 於二零一三年一月十五日獲委任

⁴ 於二零一二年九月二十五日請辭

支付予獨立非執行董事之酬金為625,000港元(二零一二年：600,000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(二零一二年：四名)董事。向屬於本集團五名最高薪酬僱員其中一名(二零一二年：一名)僱員(並非董事)支付之酬金詳列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪酬、花紅及其他福利	698	1,209
退休金計劃供款	273	12
	971	1,221

董事為本公司之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控本集團業務之權力及責任。

本年內，本集團並無向董事或五名最高薪酬僱員支付酬金，作為促使加入或於加入本集團時之獎金或作為離職賠償。本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(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	
	二零一三年	二零一二年
1,000,000 港元或以下	13	10

12 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	23,611	106,970
中國土地增值稅	29,482	129,972
遞延稅項(附註35)	1,344	(16,688)
	54,437	220,254

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(二零一二年：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。

攤佔截至二零一三年三月三十一日止年度一間聯營公司之稅項抵免70,000港元(二零一二年：稅項支出542,000港元)乃在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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	90,599	654,016
攤佔一間聯營公司業績	449	(3,487)
	91,048	650,529
按稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算之稅項支出	15,023	107,337
其他國家不同稅率之影響	2,340	(27,534)
毋須課稅之收入	(1,934)	(3,333)
不可扣稅之開支	2,807	10,032
可扣稅之中國土地增值稅	(5,797)	(8,333)
未確認之其他短暫差異及稅務虧損	12,516	12,113
	24,955	90,282
中國土地增值稅	29,482	129,972
稅項	54,437	220,254

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

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2,209,000港元(二零一二年：623,953,000港元)。

14 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期股息每股港幣1.0仙(二零一二年：港幣1.0仙)	15,618	15,233
擬派以股代息(附有收取現金之選擇權)之末期股息 每股港幣2.0仙(二零一二年：港幣2.0仙)	31,237	30,467
	46,855	45,700

於二零一三年六月二十四日，董事會建議宣派以股代息(附有收取現金之選擇權)之末期股息每股港幣2.0仙(二零一二年：港幣2.0仙)，總額為31,237,000港元(二零一二年：30,467,000港元)。總額31,237,000港元乃根據於二零一三年六月二十四日已發行之股份1,561,840,530股計算。此項擬派股息並未在財務報告內反映為應付股息，惟於股東批准後將於截至二零一四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40,390,000港元(二零一二年：448,755,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,539,260,991(二零一二年：1,523,328,700)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。

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					
於二零一一年四月一日	22,867	4,565	18,128	22,661	68,221
匯率變動	886	–	200	338	1,424
增加	–	74	405	10,351	10,830
撥自應收賬款及預付款項	–	–	–	68,884	68,884
出售	–	(300)	(9,643)	(3,142)	(13,085)
減值	–	(4,339)	(3,012)	(1,086)	(8,437)
於二零一二年三月三十一日	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
累積折舊及減值					
於二零一一年四月一日	2,096	3,685	13,596	17,904	37,281
匯率變動	88	–	142	223	453
年度折舊	528	271	1,331	6,710	8,840
出售	–	(300)	(9,195)	(2,646)	(12,141)
減值	–	(3,656)	(1,173)	(985)	(5,814)
於二零一二年三月三十一日	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
賬面淨值					
於二零一三年三月三十一日	20,763	1,738	1,649	73,612	97,762
於二零一二年三月三十一日	21,041	–	1,377	76,800	99,218

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

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) 於二零一二年三月三十一日，賬面淨值 11,507,000 港元之樓宇已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註 34)。
- (c) 總額 603,000 港元(二零一二年：917,000 港元)及 10,711,000 港元(二零一二年：7,923,000 港元)之折舊已分別計入銷售成本以及行政費用及其他經營支出。
- (d) 因應銷貨及提供服務分部之表現，管理層就有關物業、廠房及設備進行減值評估，認為其於二零一三年三月三十一日並無出現減值(二零一二年：2,623,000 港元之減值已列賬)。可收回金額根據管理層所作之現金流量估算釐定，並已計及各有關物業、廠房及設備之預算使用年期。

17 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	75,860	70,300
匯率變動	1,923	2,759
增加	-	1,399
撥自待售物業	23,474	-
撥自待售物業產生之收益(附註 7)	18,413	-
公平值變動	32,084	1,402
於年終	151,754	75,860

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)於二零一三年三月三十一日按公開市值基準重估。

18 土地使用權

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	1,694	1,718
匯率變動	2	8
攤銷	(32)	(32)
於年終	1,664	1,694

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

於二零一二年三月三十一日，該項土地使用權已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。

19 待發展/發展中物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	266,392	106,039
匯率變動	3,661	4,104
增加	30,473	6,346
資本化利息支出	1,208	—
撥自待售物業	—	149,903
於年終	301,734	266,392

本集團之待發展/發展中物業按下列租約年期持有：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
在中國：		
長期租約	151,766	149,903
中期租約	149,968	116,489
	301,734	266,392

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(二零一二年：4,000,000港元)已於該項目中作資本化。

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

20 附屬公司

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市投資，按成本值	151,030	150,036
減值	(85,000)	(85,000)
	66,030	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)之資料詳載於財務報告附註42。

21 聯營公司

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	7,522	7,971
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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	7,971	6,453
攤佔除稅前(虧損)/溢利	(519)	4,029
攤佔稅項抵免/(支出)	70	(542)
攤佔業績	(449)	3,487
攤佔匯兌儲備	-	(19)
已收股息收入	-	(1,950)
於年終	7,522	7,971

21 聯營公司(續)

該聯營公司之資料如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團所持 實質權益		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
Treasure Auctioneer International Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份1,000,000股	25%	25%	拍賣服務

本集團攤佔其聯營公司之收益及業績和資產及負債總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	5,419	13,131
本年度(虧損)/溢利	(449)	3,487
資產	9,125	19,692
負債	(1,603)	(11,721)
資產淨值	7,522	7,971

22 於共同控制資產之投資

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

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團於該等共同控制資產之權益為51%(二零一二年：51%)。年內本集團應佔共同控制資產之虧損淨額為4,000港元(二零一二年：72,000港元)，而共同控制資產於二零一三年三月三十一日之資產淨值為151,329,000港元(二零一二年：149,475,000港元)。

於二零一三年三月三十一日，本集團向合營夥伴提供貸款之總額為12,552,000港元(二零一二年：12,397,000港元)(附註24)。本集團於該等共同控制資產承擔之比例權益為2,909,000港元(二零一二年：2,904,000港元)。

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

23 可供出售之金融資產

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港上市證券，按市值	94,152	74,537

本集團可供出售之金融資產之變動分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	74,537	69,633
增加	32,206	–
在其他全面收入內確認之公平值變動	(12,591)	4,904
於年終	94,152	74,537

可供出售之金融資產以港元為單位。

24 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
向合營夥伴提供貸款	12,552	12,397

向合營夥伴提供貸款乃作為中國成都物業發展項目之融資(附註22)，並按中國人民銀行當時所報之貸款利率計息。根據有關協議，該項貸款及其應計利息將從該合營夥伴應佔物業之銷售收益淨額償還。

25 待售物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
落成物業	367,204	411,293
待售土地使用權	–	4,974
發展中物業	1,359,243	1,115,440
	1,726,447	1,531,707

(a) 本集團發展中物業之變動分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	1,115,440	1,346,282
匯率變動	9,024	25,014
物業發展費用	400,074	352,932
資本化利息支出	5,243	1,742
出售	–	(190,463)
撥自列於應收賬款及預付款項之其他按金	68,114	–
撥入投資物業	(13,475)	–
撥入待發展/發展中物業	–	(149,903)
撥入落成物業	(225,177)	(270,164)
於年終	1,359,243	1,115,440

(b) 本集團以賬面淨值呈列之待售物業權益按下列租約年期持有：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
在中國：		
長期租約	1,684,814	1,490,591
中期租約	41,633	41,116
	1,726,447	1,531,707

(c) 總額497,748,000港元(二零一二年：25,319,000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9,999,000港元(二零一二年：零)之落成物業已於年內撥入投資物業(附註17)。

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

26 存貨

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
原料	290	276
在製品	888	456
製成品及商品	3,458	3,477
	4,636	4,209

27 應收賬款及預付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
業務應收賬款	39,241	13,471	–	–
其他應收賬款及預付款項	35,979	36,944	2,690	1,904
水電費及其他按金	270,231	293,127	–	–
	345,451	343,542	2,690	1,904

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

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
少於30天	35,003	9,932
31至60天	261	792
61至90天	1,097	107
超過90天	2,880	2,640
	39,241	13,471

於二零一三年三月三十一日，本集團之業務應收賬款36,361,000港元(二零一二年：10,832,000港元)並無逾期未收，亦未減值。

於二零一三年三月三十一日，本集團尚有2,880,000港元(二零一二年：2,639,000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二零一三年及二零一二年三月三十一日之賬齡均超過90天。

27 應收賬款及預付款項(續)

本集團之其他按金包括中國之物業發展項目和購買物業及土地使用權之按金淨額232,768,000港元(二零一二年：273,471,000港元)，當中已計及本年度之減值撥備4,000,000港元(二零一二年：零)。總額68,114,000港元(二零一二年：零)之按金已於年內撥入待售物業(附註25(a))。

於報告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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收款項	2,538,221	2,697,611
減值	(503,450)	(483,450)
	2,034,771	2,214,161
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。

財務報告附註(續)

截至二零一三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

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已抵押銀行結存	30,516	-	30,000	-
現金及銀行結存				
銀行存款及現金	288,886	172,261	1,351	1,999
短期存款	692,115	664,509	564,885	444,464
	981,001	836,770	566,236	446,463
	1,011,517	836,770	596,236	446,463

短期存款之實際利率介乎每年0.001%至3.08%(二零一二年:0.01%至3.10%)，其平均到期日介乎1至180日(二零一二年:1至90日)。

總額30,000,000港元(二零一二年:零)及516,000港元(二零一二年:721,000港元，列於銀行存款及現金)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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	359,757	320,166	342,883	307,799
人民幣	431,387	403,032	32,980	25,092
美元	220,373	113,572	220,373	113,572
	1,011,517	836,770	596,236	446,463

30 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
業務應付賬款	2,170	1,435	-	-
其他應付賬款及應計開支	125,207	137,373	780	1,644
應付非控制性權益款項	416	416	-	-
租約及其他按金	1,739	825	-	-
	129,532	140,049	780	1,644

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
少於30天	853	575
31至60天	561	244
61至90天	390	297
超過90天	366	319
	2,170	1,435

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66,555,000港元(二零一二年：91,500,000港元)。

應付非控制性權益款項並無抵押、不計利息，且須按通知償還。

應付賬款及應計費用主要以港元及人民幣為單位。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。

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

32 股本

	二零一三年 千港元	二零一二年 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：		
於二零一一年及二零一二年三月三十一日	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

所有新股份與現有股份享有同等權益。

本公司為期十年之舊購股權計劃已於二零一二年八月二十五日屆滿，而自該計劃獲採納後，概未據此授出任何購股權。

年內，本公司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新購股權計劃(「該計劃」)，其有效年期為自採納日期起計十年。根據該計劃，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

	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	(累積虧損) / 保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總額 千港元
於二零一一年四月一日	1,500,000	97,703	457,792	73	47,458	108,997	(290,516)	-	1,921,507
年度溢利	-	-	-	-	-	-	448,755	-	448,755
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	22,866	-	-	22,866
攤估一間聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	(19)	-	-	(19)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	4,904	-	-	-	4,904
已付二零一二年中期股息	-	-	-	-	-	-	(15,233)	-	(15,233)
擬派二零一二年以股代之末期股息	-	-	-	-	-	-	(30,467)	30,467	-
於二零一二年三月三十一日	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

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

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

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
於二零一一年四月一日	1,500,000	457,792	83,242	–	2,041,034
年度溢利	–	–	623,953	–	623,953
已付二零一二年中期股息	–	–	(15,233)	–	(15,233)
擬派二零一二年以股代息 之末期股息	–	–	(30,467)	30,467	–
於二零一二年三月三十一日	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

本公司於二零一三年三月三十一日之可供分派儲備總額為648,086,000港元(二零一二年：691,962,000港元)。

34 借款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有抵押長期銀行借款	317,806	41,939

長期銀行借款分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內全部償還之長期銀行借款*	317,806	41,939
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	–	(41,939)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(75,500)	–
	242,306	–

* 不計及任何按通知還款條文之影響

34 借款(續)

本集團之銀行借款乃以賬面總值527,748,000港元(二零一二年：38,520,000港元，以若干物業、廠房及設備，土地使用權及待售物業作為抵押)之若干待售物業及銀行存款作為抵押。借款75,500,000港元(二零一二年：零)亦要本公司提供擔保。

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
第一年內	–	41,939
第二年內	12,080	–
第三至第五年內	305,726	–
	317,806	41,939

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年3.10%至6.15%(二零一二年：6.65%)，而其採用借貸利率每年3.10%至6.15%(二零一二年：6.65%)將現金流量貼現計算之公平值乃接近其賬面值。

銀行借款以下列貨幣為單位：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	75,500	–
人民幣	242,306	41,939
	317,806	41,939

銀行借款承受之利率變動風險及合約重新訂價日期如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
六個月或以下	75,500	–
六至十二個月	242,306	41,939
	317,806	41,939

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

35 遞延稅項負債

本集團遞延稅項負債之變動淨額如下：

本集團

	千港元
於二零一一年四月一日	188,774
匯率變動	112
計入收益表(附註12)	(16,688)
於二零一二年三月三十一日	172,198
匯率變動	164
扣除自收益表(附註12)	1,344
於二零一三年三月三十一日	173,706

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
於二零一一年四月一日	186,340	2,434	4,247	193,021	(4,247)
匯率變動	10	102	-	112	-
(計入)/扣除自收益表	(17,267)	579	3,569	(13,119)	(3,569)
於二零一二年三月三十一日	169,083	3,115	7,816	180,014	(7,816)
匯率變動	-	164	-	164	-
(計入)/扣除自收益表	(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)

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。

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570,000,000港元(二零一二年：467,000,000港元)產生之遞延稅項資產94,000,000港元(二零一二年：77,000,000港元)尚未在財務報告內確認。此等稅務虧損並無屆滿期限，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22,000,000港元(二零一二年：12,000,000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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就物業發展項目和物業、廠房及設備已訂約但未撥備	316,686	454,975

(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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
第一年內	931	1,531
第二至第五年內	295	201
	1,226	1,732

財務報告附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
第一年內	832	1,432
第二至第五年內	2,480	2,635
第五年後	2,696	3,246
	6,008	7,313

本集團按多項於二零一三年至二零二五年(二零一二年：二零一二年至二零二五年)屆滿之協議出租物業。

38 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就一間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)	-	-	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	443,160	351,573	-	-
	443,160	351,573	83,606	-

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，故並未在財務報告內確認。銀行存款516,000港元(二零一二年：721,000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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營溢利	91,731	654,731
利息收入	(11,107)	(13,647)
土地使用權攤銷	32	32
折舊	11,314	8,840
可供出售之金融資產之股息收入	(977)	(1,954)
投資物業之公平值變動	(32,084)	(1,402)
將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益	(18,413)	-
物業、廠房及設備減值	-	2,623
其他按金減值	4,000	-
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(19)	493
營運資金變動前之經營溢利	44,477	649,716
待發展/發展中物業及待售物業(增加)/減少	(186,994)	277,044
存貨增加	(427)	(739)
應收賬款及預付款項增加	(71,104)	(8,502)
受限制銀行結存減少	-	125,004
應付賬款及應計費用增加	14,854	4,985
已收取售樓按金增加/(減少)	195,681	(475,104)
經營活動(使用)/所得現金	(3,513)	572,404

(b) 現金及現金等值分析

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及銀行結存	981,001	836,770
已抵押銀行結存	-	(721)
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(15,224)	-
	965,777	836,049

39 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售附屬公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已出售資產淨值：		
所持待售之投資物業	—	790,000
已收取租戶按金	—	(7,968)
銀行借款	—	(367,000)
所持待售之投資物業之負債	—	(374,968)
出售附屬公司之現金流入淨額	—	415,032

40 結算日後之事項

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。賣方亦將簽署一份稅項賠償契約予買方(「該賠償」)，以出售事項完成日期(將為二零一三年八月三十一日或之前)後兩年為期，賠償上限約為人民幣48,800,000元(相等於約61,800,000港元)。預計本集團因出售事項之完成可取得估算收益淨額約人民幣31,700,000元(相等於約40,100,000港元)。若最終賣方毋須作出該賠償，則預計本集團最多可取得額外收益約人民幣48,800,000元(相等於約61,800,000港元)。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。

41 財務報告批准

財務報告已於二零一三年六月二十四日獲董事會批准。

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		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
# 鞍山莊士置業有限公司	中國	人民幣90,000,000元 (二零一二年: 人民幣 50,000,000元)	100%	100%	物業發展及投資
# 鞍山莊士房地產開發 有限公司	中國	人民幣170,000,000元	100%	100%	物業發展及投資
# 成都莊士投資諮詢服務 有限公司	中國	80,000,000港元	100%	100%	物業發展及投資
# 成都莊士房地產開發 有限公司	中國	人民幣2,000,000元	51%	51%	物業發展及投資
中國藝術品交易所 有限公司	香港	每股面值0.1港元股份 10,000,000股	100%	100%	商品買賣
@ 中國數碼世界有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100%	100%	投資控股
@ Chinaculture.com Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	100%	100%	投資控股
@ 莊士中國企業有限公司	香港	每股面值0.2港元股份 458,310,965股	100%	100%	投資控股
莊士中國意大利村開發 有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100%	100%	投資控股
@ 莊士中國地產有限公司	百慕達/香港	每股面值0.05港元股份 2,000,000股	100%	100%	投資控股
@ Chuang's China Treasury Limited	開曼群島/ 香港	面值1美元股份1股	100%	100%	投資控股
莊士發展(鞍山)有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100%	100%	投資控股
莊士發展(北京)有限公司	香港	每股面值1港元股份 100股	100%	100%	投資控股

財務報告附註(續)

截至二零一三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		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
莊士發展(成都)有限公司	香港	每股面值10港元股份 2股 每股面值10港元 無投票權遞延股份 100,000股	100%	100%	物業投資
莊士發展(中國)有限公司 (附註40)	香港	每股面值10港元股份 2股	100%	100%	物業發展及投資
莊士發展(東莞)有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100%	100%	投資控股
莊士發展(湖南)有限公司	香港	每股面值100港元股份 2股	100%	100%	投資控股
# 莊士發展(惠陽)房地產 有限公司	中國	50,000,000港元	100%	100%	投資控股
莊士發展(遼寧)有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100%	100%	投資控股
莊士發展(四川)有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100%	100%	投資控股
莊士資訊科技有限公司	香港	每股面值1港元股份 100股	100%	100%	投資控股
Distinguished Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元股份1股	100%	100%	投資控股
# 東莞莊士房地產開發 有限公司	中國	人民幣135,420,000元	100%	100%	物業發展及投資
厚富有限公司	香港	每股面值1港元股份 160股	100%	100%	投資控股
龍富投資有限公司	香港	每股面值1港元股份 100股	85%	85%	投資控股
Gold Capital Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元股份 100股	75%	75%	投資控股

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		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
# 廣州莊士投資諮詢服務有限公司	中國	人民幣22,500,000元	100%	-	物業投資
# 廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司	中國	人民幣60,000,000元	100%	100%	物業發展及投資
# 惠州市遠生金屬製品有限公司	中國	10,000,000港元	100%	100%	製造及銷售手錶配件
# 湖南莊士意大利村發展有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	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%	54%	物業發展及投資
新時代投資有限公司	香港	每股面值1港元股份1,000,000股	60%	60%	投資控股
香港安盈投資有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100%	100%	物業發展及投資
香港銀昌投資有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100%	100%	物業發展及投資
香港銀龍投資有限公司	香港	每股面值1港元股份2股	100%	100%	物業發展及投資
先悅有限公司	香港	面值1港元股份1股	100%	-	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	59.5%	59.5%	物業及酒店發展及投資
遠生鐘錶實業有限公司 (前稱遠生金屬製品(1988)有限公司)	香港	每股面值1港元股份1,000,000股	100%	100%	製造及銷售手錶配件

@ 由本公司直接持有

非由羅兵咸永道會計師事務所審核其財務報告

主要物業資料

董事會認為詳列所有物業之資料會令篇幅過於冗長，故以下只列出本集團於二零一三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
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%
廣東省東莞市 莊士新都第二期 黃金海岸會所	長期租約	商業	100%

2. 在中國之物業項目

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	26,116 (及221個 停車位)	100%
—第二期： F、G、H座	已完工	已完工	住宅	15,995	9,465	100%
I、J、K、L、M、N、P座	施工中	二零一三至 二零一四年	住宅	53,516	113,543 (及1,242個 停車位)	100%
—第三期： Q、R、S、T、U、V、X座	總體規劃已完成， 並已展開地基工程	二零一四年後	物業綜合發展區	91,987	163,051	100%

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	15,039 (及162個 停車位)	100%
—第二期： 第9至14座	施工中	二零一三至 二零一四年	住宅	9,500	61,272	100%
—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%
福建省廈門市 逸•水療度假酒店	上蓋建築工程已完成	二零一三至 二零一四年	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	二零一五至 二零一六年	物業綜合發展區	11,000	100,000	100%
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%
湖南省長沙市 比華利山第一期	已完工	已完工	住宅	95,948	19,779	54%
	已完工	已完工	住宅/商業		10,200	54%

財務資料概要

業績

	二零零九年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
收益	107,592	381,951	198,024	1,487,102	509,502
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(127,883)	70,642	31,909	448,755	40,390
每股(虧損)/盈利(港幣仙)	(8.47)	4.64	2.09	29.46	2.62

資產及負債

	二零零九年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產	767,247	900,451	297,017	538,069	667,140
流動資產	2,180,676	2,228,381	3,445,898	2,716,228	3,088,051
資產總值	2,947,923	3,128,832	3,742,915	3,254,297	3,755,191
負債總額	(1,149,232)	(1,188,501)	(1,667,065)	(729,719)	(1,219,722)
非控制性權益	(11,507)	(18,869)	(78,177)	(65,632)	(62,363)
股東資金	1,787,184	1,921,462	1,997,673	2,458,946	2,473,106

淨負債與資本比率

	二零零九年 百萬港元 (經重列)	二零一零年 百萬港元 (經重列)	二零一一年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
現金及銀行結存	446.1	293.9	351.7 [@]	836.8	1,011.5[^]
銀行借款	757.2	711.8	154.4 [#]	41.9	317.8
淨負債與資本比率(%)	17.41	21.75	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」) 謹訂於二零一三年九月十九日(星期四)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. 省覽截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核財務報告暨董事會及核數師報告書。
2. 宣派末期股息。
3. (a) 重選黃頌偉先生為執行董事。
(b) 重選莊家豐先生為執行董事。
(c) 重選朱幼麟先生為獨立非執行董事。
(d) 重選范駿華先生為獨立非執行董事。
(e) 授權董事會釐定董事之酬金。
4. 續聘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，二零一三年七月二十四日

附註：

1. 凡有權出席股東週年大會(「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。

股東週年大會通告(續)

3. 為確定有權出席股東週年大會及投票之股東名單，本公司將於二零一三年九月十六日(星期一)至二零一三年九月十九日(星期四)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，股東須於二零一三年九月十三日(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(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，以辦理登記手續。
4. 董事會建議宣派以股代息之末期股息每股港幣2.0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二零一三年十月三日(星期四)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一三年九月二十六日(星期四)至二零一三年十月三日(星期四)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，股東須於二零一三年九月二十五日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，以辦理登記手續。
6. 就上文第3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，另載於本公司二零一三年年報隨附之文件內。

莊士中國
投資有限公司

香港中環遮打道18號歷山大廈25樓

www.chuang-china.com