

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Chuang's China Investments Limited

(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)

### 截至二零一零年三月三十一日止年度業績公佈

#### 業績

Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合業績及於二零一零年三月三十一日結算之綜合資產負債表如下：

#### 綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		<b>381,951</b>	107,592
銷售成本		<b>(294,403)</b>	(65,223)
毛利		<b>87,548</b>	42,369
其他收入	3	<b>30,974</b>	8,902
銷售及推廣支出		<b>(33,871)</b>	(12,634)
行政費用支出		<b>(81,612)</b>	(81,933)
其他經營支出		<b>(7,737)</b>	(39,585)
投資物業之公平值變動		<b>101,941</b>	(21,927)
經營溢利/(虧損)	4	<b>97,243</b>	(104,808)
融資費用		<b>(8,878)</b>	(19,970)
攤佔一間聯營公司業績		<b>17</b>	261
除稅前溢利/(虧損)		<b>88,382</b>	(124,517)
稅項(支出)/抵免	5	<b>(31,340)</b>	1,302
本年度溢利/(虧損)		<b>57,042</b>	(123,215)
應佔：			
普通股股東		<b>53,834</b>	(122,966)
少數股東權益		<b>3,208</b>	(249)
		<b>57,042</b>	(123,215)
		港幣仙	港幣仙
每股盈利/(虧損)(基本及攤薄)	6	<b>3.53</b>	(8.14)

# 僅供識別

## 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利/(虧損)	<u>57,042</u>	<u>(123,215)</u>
其他全面收入：		
匯率變動	21,024	19,599
可供出售之金融資產之公平值變動	42,760	(21,184)
可供出售之金融資產減值	<u>—</u>	<u>25,000</u>
本年度其他全面收入	<u>63,784</u>	<u>23,415</u>
本年度全面收入/(虧損)總額	<u>120,826</u>	<u>(99,800)</u>
應佔全面收入/(虧損)總額：		
普通股股東	117,470	(100,158)
少數股東權益	<u>3,356</u>	<u>358</u>
	<u>120,826</u>	<u>(99,800)</u>

## 綜合資產負債表

二零一零年三月三十一日結算

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		38,367	38,986
投資物業		780,920	678,627
土地使用權		1,740	1,739
聯營公司		3,221	3,199
可供出售之金融資產		64,729	21,969
貸款及應收賬款		11,474	22,727
		<u>900,451</u>	<u>767,247</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,771,148	1,597,662
存貨		3,920	4,366
應收賬款及預付款項	7	159,396	132,592
現金及銀行結存		293,917	446,056
		<u>2,228,381</u>	<u>2,180,676</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	8	210,453	140,330
短期借款		18,267	85,013
長期借款之即期部份		102,778	82,419
應付稅項		74,402	57,478
		<u>405,900</u>	<u>365,240</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,822,481</u>	<u>1,815,436</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,722,932</u>	<u>2,582,683</u>
<b>權益</b>			
股本		76,166	76,166
儲備		1,824,326	1,706,856
股東資金		1,900,492	1,783,022
少數股東權益		18,869	11,507
<b>權益總額</b>		<u>1,919,361</u>	<u>1,794,529</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		590,773	589,794
遞延稅項負債		202,660	188,224
少數股東貸款		10,138	10,136
		<u>803,571</u>	<u>788,154</u>
		<u>2,722,932</u>	<u>2,582,683</u>

附註：

## 1. 編製基準

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

編製符合香港財務申報準則之財務報告須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策之過程中作出判斷。

於截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列對本集團始於二零零九年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業
香港財務申報準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司之投資成本
香港財務申報準則第7號(修訂)	改善金融工具資料之披露
香港財務申報準則第8號	經營分部
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第16號	於海外業務投資淨額之對沖
香港財務申報準則(修訂)	於二零零八年頒佈對香港財務申報準則之完善 (香港財務申報準則第5號之修訂除外，該修訂對始 於二零零九年七月一日或該日以後之年度期間生效)
香港財務申報準則(修訂)	於二零零九年頒佈對香港財務申報準則之完善 (與香港會計準則第39號第80段之修訂有關)

本集團已評估採納此等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響，而本集團之會計政策及財務報告之呈列亦毋須作出任何重大更改，惟須根據香港會計準則第1號(經修訂)編製綜合全面收益表以呈列非擁有人之綜合權益變動及根據香港財務申報準則第8號編製分部資料。

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一零年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未採納之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表(自二零一零年一月一日起生效)
香港會計準則第17號(修訂)	租賃(自二零一零年一月一日起生效)
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士資料之披露(自二零一一年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告(自二零零九年七月一日起生效)
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類(自二零一零年二月一日起生效)
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值(自二零一零年一月一日起生效)
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量—合資格對沖項目 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則(修訂)	香港財務申報準則第5號之修訂，屬於二零零八年對香港財務申報準則之完善 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則(修訂)	於二零零九年對香港財務申報準則之完善 (自二零零九年七月一日及二零一零年一月一日起生效，按適用而定)
香港財務申報準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務申報準則 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免 (自二零一零年一月一日起生效)
香港財務申報準則第1號(修訂)	首次採納者按香港財務申報準則第7號披露比較資料之有限豁免 (自二零一零年七月一日起生效)
香港財務申報準則第2號(修訂)	集團現金結算以股份為基礎付款之交易 (自二零一零年一月一日起生效)
香港財務申報準則第3號(經修訂)	業務合併(自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第8號(修訂)	經營分部(自二零一零年一月一日起生效)
香港財務申報準則第9號	金融工具(自二零一三年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第14號(修訂)	預付最低資金要求(自二零一一年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 (自二零一零年七月一日起生效)

本集團將於上述新訂及經修訂準則、修訂及詮釋開始生效時予以採用。本集團已開始評估其對本集團之有關影響，惟目前尚未能確定本集團之經營業績及財務狀況會否因此而產生任何重大變動。

## 2. 分部資料

### (a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人為董事會。董事會審視本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層根據此等報告釐定經營分部。

董事會從營運角度去考慮業務，包括物業投資及發展、銷貨及提供服務和其他業務(包括證券買賣)。董事會根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

按業務呈列之分部資料如下：

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	其他及 行政 千港元	二零一零年 總額 千港元
收益	364,628	17,323	—	381,951
其他收入	<u>2,243</u>	<u>1,006</u>	<u>27,725</u>	<u>30,974</u>
經營溢利/(虧損)	103,319	(2,985)	(3,091)	97,243
融資費用	(8,878)	—	—	(8,878)
攤佔一間聯營公司業績	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17</u>	<u>17</u>
除稅前溢利/(虧損)	94,441	(2,985)	(3,074)	88,382
稅項支出	<u>(31,337)</u>	<u>—</u>	<u>(3)</u>	<u>(31,340)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>63,104</u>	<u>(2,985)</u>	<u>(3,077)</u>	<u>57,042</u>
分部資產	2,877,771	8,448	239,392	3,125,611
聯營公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,221</u>	<u>3,221</u>
資產總值	<u>2,877,771</u>	<u>8,448</u>	<u>242,613</u>	<u>3,128,832</u>
負債總額	<u>1,201,193</u>	<u>1,947</u>	<u>6,331</u>	<u>1,209,471</u>
以下為其他分部項目：				
資本支出	380,144	43	592	380,779
折舊	3,009	544	1,434	4,987
土地使用權攤銷				
—扣除自收益表	788	—	—	788
—於待售之發展中物業 資本化	16,770	—	—	16,770
業務及其他應收賬款撤銷	<u>3,682</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,682</u>

	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	二零零九年 總額 千港元
收益	75,488	32,104	—	107,592
其他收入	<u>5,020</u>	<u>2,690</u>	<u>1,192</u>	<u>8,902</u>
經營(虧損)/溢利	(45,374)	1,406	(60,840)	(104,808)
融資費用	(19,970)	—	—	(19,970)
攤佔一間聯營公司業績	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>261</u>	<u>261</u>
除稅前(虧損)/溢利	(65,344)	1,406	(60,579)	(124,517)
稅項抵免/(支出)	<u>1,306</u>	<u>—</u>	<u>(4)</u>	<u>1,302</u>
本年度(虧損)/溢利	<u>(64,038)</u>	<u>1,406</u>	<u>(60,583)</u>	<u>(123,215)</u>
分部資產	2,769,227	12,666	162,831	2,944,724
聯營公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,199</u>	<u>3,199</u>
資產總值	<u>2,769,227</u>	<u>12,666</u>	<u>166,030</u>	<u>2,947,923</u>
負債總額	<u>1,144,666</u>	<u>3,073</u>	<u>5,655</u>	<u>1,153,394</u>
以下為其他分部項目：				
資本支出	259,399	216	335	259,950
折舊	3,251	679	2,090	6,020
土地使用權攤銷				
—扣除自收益表	788	—	—	788
—於待售之發展中物業 資本化	16,779	—	—	16,779
業務及其他應收賬款撇銷	1,393	—	—	1,393
可供出售之金融資產減值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>

(b) 按地域分部呈列之其他資料

本集團在三個地域經營業務，分別為香港、中華人民共和國(「中國」)及其他國家。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		非流動資產		資產總值		資本支出	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	41,851	53,350	801,597	661,046	978,393	832,023	920	652
中國	338,964	52,829	98,854	106,201	2,150,047	2,115,540	379,859	259,298
其他國家	<u>1,136</u>	<u>1,413</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>392</u>	<u>360</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>381,951</u>	<u>107,592</u>	<u>900,451</u>	<u>767,247</u>	<u>3,128,832</u>	<u>2,947,923</u>	<u>380,779</u>	<u>259,950</u>

### 3. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售廢料	965	1,033
出售物業、廠房及設備之收益淨額	27,283	—
利息收入		
銀行存款	1,351	5,142
貸款及應收賬款	5	1,742
逾期未收之應收賬款	12	14
雜項	1,358	971
	<u>30,974</u>	<u>8,902</u>

### 4. 經營溢利/(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營溢利/(虧損)已扣除：		
土地使用權攤銷	788	788
已售物業成本	272,705	31,712
已售存貨成本	17,277	28,394
折舊	4,987	6,020
可供出售之金融資產減值*	—	25,000
物業、廠房及設備減值*	—	273
出售物業、廠房及設備之虧損*	—	668
匯兌虧損淨額*	307	3,031
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	32,077	34,867
退休福利成本	945	1,028
業務及其他應收賬款撇銷	3,682	1,393

\* 列入其他經營支出



## 5. 稅項支出/(抵免)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期		
中國企業所得稅	7,714	1,948
中國土地增值稅	9,194	1,936
遞延	<u>14,432</u>	<u>(5,186)</u>
	<u>31,340</u>	<u>(1,302)</u>

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(二零零九年：零)。海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之稅率計算。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

攤佔截至二零一零年三月三十一日止年度一間聯營公司之稅項支出80,000港元(二零零九年：57,000港元)乃在收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。

## 6. 每股盈利/(虧損)

每股盈利/(虧損)乃根據普通股股東應佔溢利53,834,000港元(二零零九年：虧損122,966,000港元)及已發行股份之加權平均數1,523,328,700(二零零九年：1,510,597,374)股計算。

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

## 7. 應收賬款及預付款項

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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
少於30天	30,521	3,893
31至60天	577	1,508
61至90天	950	478
超過90天	1,755	1,895
	<u>33,803</u>	<u>7,774</u>

應收賬款及預付款項包括中國物業發展項目及購買土地使用權之按金44,792,000港元(二零零九年：75,357,000港元)和購買物業、廠房及設備之按金39,616,000港元(二零零九年：17,363,000港元)。

## 8. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
少於30天	428	553
31至60天	267	731
61至90天	243	496
超過90天	214	143
	<u>1,152</u>	<u>1,923</u>

## 9. 財務擔保

於二零一零年三月三十一日，附屬公司已給予銀行共約110,505,000港元(二零零九年：33,447,000港元)擔保，以獲該等銀行為其所售物業之買家提供按揭貸款。

## 10. 資本承擔

於二零一零年三月三十一日，本集團就物業發展和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之資本開支承擔為228,961,000港元(二零零九年：337,276,000港元)。

## 11. 資產抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面淨值合共1,128,103,000港元(二零零九年：1,130,726,000港元)之資產(包括銀行存款、投資物業及待售物業)作為抵押，以便有關附屬公司取得一般銀行及財務擔保信貸融資。

## 12. 結算日後之事項

- (a) 於二零一零年四月，本集團參與政府土地拍賣，並已成功投得位於中國遼寧省鞍山市之兩幅發展土地，其可發展總面積為500,000平方米，總地價為人民幣202,000,000元(相等於231,000,000港元)。有關款額已於二零一零年五月全數支付，而根據土地拍賣之條款，該兩幅土地將於二零一零年七月三十日前交付予本集團。

本集團從其最終控股公司Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)取得無抵押短期信貸融資，以購入上述土地。該等信貸融資按當前之市場利率計算利息，其於本報告日期之數額約為100,000,000港元。

- (b) 為配合廈深鐵路在中國惠州市之興建工程，本集團於二零一零年五月與地方政府就徵收本集團在惠州市之土地及其租賃廠房大樓之搬遷達成共識。本集團就此收到相關補償淨額人民幣18,500,000元及人民幣14,500,000元。預計於截至二零一一年三月三十一日止財政年度將錄得收益淨額(扣除有關開支及費用後)約人民幣10,500,000元及人民幣13,900,000元，並以其他收入列賬。

有關本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之初步業績公佈的數據，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意與本集團本年度之綜合財務報告初稿所列之數額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就初步公佈作出任何核證。

## 財務回顧

本集團本年度收益為381,900,000港元(二零零九年：107,600,000港元)，較去年增長255%，主要原因為於中華人民共和國(「中國」)之物業銷售增加。本集團之收益包括物業發展業務收入337,400,000港元(二零零九年：51,400,000港元)、租金收入27,200,000港元(二零零九年：24,100,000港元)及製造業務收入17,300,000港元(二零零九年：32,100,000港元)。

由於收益上升，毛利增加106.4%至87,500,000港元(二零零九年：42,400,000港元)。其他收入攀升至31,000,000港元(二零零九年：8,900,000港元)，主要因出售物業、廠房及設備之收益所致。有關其他收入之詳情載於本報告第8頁之附註3。回顧年度內香港及中國物業市價回升，使本集團錄得投資物業重估升值101,900,000港元(二零零九年：重估虧絀21,900,000港元)。

成本方面，因應本集團致力拓展在中國之房地產開發業務，銷售及推廣支出隨之上漲至33,900,000港元(二零零九年：12,600,000港元)。行政費用微降至81,600,000港元(二零零九年：81,900,000港元)；其他經營支出亦減至7,700,000港元(二零零九年：39,600,000港元)，主要原因為本集團於北海集團有限公司(「北海」)之投資並沒有錄得去年同期之減值虧損。由於本集團以較低息率為銀行貸款再融資，融資費用得以減少至8,900,000港元(二零零九年：20,000,000港元)。因在中國出售物業之稅項撥備增加及就香港投資物業之重估升值計提遞延稅項撥備，稅項開支增至31,300,000港元(二零零九年：稅項抵免1,300,000港元)。

綜合上述各項因素，本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之普通股股東應佔溢利為53,800,000港元(二零零九年：虧損123,000,000港元)，相當於每股盈利3.53港仙(二零零九年：每股虧損8.14港仙)。

## 股息

為維持更充裕之資金狀況，以供正在進行之物業發展項目所需，董事會議決不宣派截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：零)。本公司並無就本財政年度派付任何中期股息(二零零九年：零)。

## 業務回顧

### 增購土地

隨著中國城市化進程推動經濟加速增長，本集團積極發掘收購土地之機會。過去一年，本集團積極於廣州、北京、成都、長沙、鞍山及煙台等地考察合適機會。

本集團採用靈活策略，繼續以低成本擴大土地儲備，緊貼城市化發展趨勢，並在有潛力地區特別是二、三線城市物色機會。本集團除同意以代價人民幣192,000,000元(相等於每平方米可發展面積約人民幣1,000元)出售位於惠州之發展土地外，於二零一零年四月，本集團以代價人民幣202,000,000元(相等於每平方米可發展面積約人民幣400元)於鞍山購入兩幅優質可發展土地。

### 物業發展

中國房地產市場自二零零九年初強勁反彈，物業成交活躍，價格攀升。此輪復甦是由於流動資金充裕及被壓抑之需求於二零零九年釋放所致。然而，此次大幅反彈及部份城市土地公開拍賣價屢創新高令市場擔憂房地產市場或已過熱。為確保房地產市場健康發展，中國政府自二零一零年初起出台連串宏觀調控政策，包括收緊流動資金及針對購房者之按揭政策。受該等因素影響，物業成交量短期內將會放緩，但此次暫時調整將不會影響房地產市場之長期增長趨勢。

本集團目前之主要竣工物業項目及可發展項目載列如下：

主要竣工物業項目	類型	總樓面面積 (平方米)
廣州市莊士·映蝶藍灣	住宅／商業	63,400
東莞市莊士新都濱江豪園	住宅／商業	96,000
長沙市比華利山	住宅／商業	70,000
總計		<u>229,400</u>

可發展物業項目	可發展總樓面面積 (平方米)
廣州市莊士•映蝶藍灣	386,600
東莞市莊士新都濱江豪園	434,000
廣東：小計	<u>820,600</u>
長沙市莊士•君御皇廷	535,000
長沙市比華利山	10,600
鞍山市鞍山數碼廣場	110,000
鞍山市莊士廣場	390,000
成都市莊士•香榭春天	120,000
廈門市廈門佻家濱海	18,000
其他地區：小計	<u>1,183,600</u>
總計	<u>2,004,200</u>

本集團發展項目之進度如下：

**廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(擁有100%權益)**

莊士•映蝶藍灣之總樓面面積逾450,000平方米，包括第一期竣工物業63,400平方米及386,600平方米待發展面積。該項目之平均土地成本約為每平方米人民幣820元。項目一公里以內為提供往來香港渡輪服務之蓮花山港，五公里以內則為廣州地鐵4號線站。此外，項目距離23公里之廣州高速鐵路站，目前提供廣州至武漢之高速鐵路服務。於今年年底前，該高速鐵路服務將從廣州伸延至深圳，車程將會降至只需20分鐘。連接香港西九龍之廣深港高速鐵路竣工後，廣州至香港之車程估計為50分鐘以內。

莊士•映蝶藍灣之第一期工程已經完成，包括住宅樓面面積約60,000平方米以及商用及會所設施約3,400平方米及約254個車位。該項目包括11幢住宅大樓，提供逾350個公寓單位，標準單位面積介乎93平方米至202平方米，而行政樓層複式單位面積則為343平方米。

第1幢至3幢之公寓單位面積介乎93平方米至120平方米，已全部售出，平均售價約為每平方米人民幣5,200元。已售單位已於二零一零年三月交付予買家，銷售已列為本集團於回顧財政年度之收益。

於二零一零年一月，第8幢至11幢已開始預售，提供面積為175平方米之4房公寓。迄今為止，共124個公寓單位中約32%已售出，平均售價約為每平方米人民幣7,000元。已售單位計劃於二零一零年九月初交付予買家，銷售將列為本集團於截至二零一一年三月三十一日止財政年度之收益。

在中國政府最近收緊每個家庭第二套住房之按揭下，主要提供較大公寓面積之第8至11幢之銷售進度受到不利影響。然而，本集團相信廣州物業市場之基本需求仍然強勁，面積介乎90至120平方米之單位廣受歡迎。為補充該等單位之供應，本集團已開始興建莊士·映蝶藍灣第二期，該項目包括6幢大樓，樓面面積為50,000平方米，提供90平方米至120平方米之單位。地基工程經已完成，上蓋工程現正在進行中。預計該6幢大樓將於二零一零年九月底前開始預售。

### **廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)**

濱江豪園之總樓面面積為530,000平方米，包括竣工物業96,000平方米及待發展面積434,000平方米。該項目之平均土地成本為每平方米人民幣660元。項目距廣深港高速鐵路新虎門站18公里。連接深圳與廣州之高速鐵路將於二零一零年底前開通，屆時車程將大大縮短，從虎門站至廣州或深圳只需10分鐘。此外，莊士新都距正在興建之沿江高速公路(連接廣州與蛇口，並經由深港西部通道連接香港)出口僅3分鐘。東莞市軌道之建設亦正在進行中，而最鄰近之車站僅距莊士新都約1分鐘車程。

濱江豪園之興建工程經已完成，該項目包括住宅樓面面積約89,000平方米，商用建築約7,000平方米及184個停車位。該項目提供8幢住宅大樓，逾600個公寓單位，標準單位面積介乎80平方米至160平方米；行政樓層複式單位面積約280平方米，以及獨特的整層一戶單位面積達445平方米。

濱江豪園仍在進行銷售，至今已推出5幢大樓共372個標準公寓單位，總樓面面積為46,780平方米，其中78%經已售出，平均售價為每平方米人民幣4,700元。本集團將於短期內推售其他3幢大樓，公寓單位面積介乎96平方米至161平方米。已售單位已於二零零九年十二月開始向購房者交房，約90%之此等銷售收入已於回顧財政年度完成交易並入賬列為本集團之收益。

### **廣東省惠州市莊士新城(擁有100%權益)**

於二零零八年一月，本集團與大亞灣經濟技術開發集團公司(一間國有企業)訂立協議，出售本集團於惠州之發展土地。該等土地之可發展總面積約為190,000平方米，出售代價約為人民幣192,000,000元，即每平方米可發展樓面面積約為

人民幣1,000元。本集團已於簽訂協議時收訖約人民幣15,000,000元之按金，交易原定於二零零八年四月完成。於簽訂協議後，鑑於中國於二零零八年推行宏觀調控措施，大亞灣經濟技術開發區國有資產管理中心要求暫緩完成該交易。

於二零一零年二月，本集團與大亞灣經濟技術開發集團公司成功洽談，並訂立補充協議，和再收到人民幣20,000,000元之按金。於二零一零年四月至本報告日期期間，本集團已進一步收訖按金人民幣90,000,000元。預期人民幣51,000,000元之款項將於交付土地時支付予本集團，而交易將會於截至二零一一年三月三十一日止財政年度完成，餘額人民幣16,000,000元將於交付土地後滿一週年時支付予本集團。

此外，於二零一零年五月，本集團同意與惠州當局對本集團於惠州之餘下土地的徵地，以配合廈深鐵路之興建工程。本集團已就此收到現金賠償淨額約人民幣18,500,000元。由於土地被徵收，預計本集團將於截至二零一一年三月三十一日止財政年度上半年錄得收益淨額約人民幣10,500,000元，並以其他收入列賬。

#### **湖南省長沙市比華利山(擁有54%權益)**

該項目第一期包括已落成物業約70,000平方米及興建中物業約10,600平方米。土地成本約為每平方米人民幣200元。

第一期70,000平方米住宅部份之發展工程經已竣工，包括172幢別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位。截至本報告日期，該發展項目已售出約71%。本集團將於二零一一財政年度推售餘下12幢排屋、31幢半獨立屋、20個高層公寓單位及7幢別墅。本集團亦正興建一間佔地面積約7,800平方米及總樓面面積約10,600平方米之精品住宅。發展項目之上蓋工程已完成。外部裝修工程及綠化工程之餘下部分將於二零一零年內完成。

本集團正計劃該項目未來的發展，並將與地方政府洽談總土地面積900,000平方米以內的供地及爭取較優惠的土地作價。

#### **湖南省長沙市莊士·君御皇廷(擁有100%權益)**

本集團以平均土地成本每平方米人民幣270元購入該幅可發展總樓面面積為535,000平方米之土地。目前，該發展項目之總體發展方案經已通過審批。該發展項目將包括約135,000平方米之低密度排屋、半獨立屋及別墅，約390,000平方米之中高層公寓及約10,000平方米之商用設施。該項目第一期包括約50,000平方米之排屋及半獨立屋，地盤平整工程已經動工。



### **遼寧省鞍山市鞍山數碼廣場(擁有100%權益)**

於二零一零年四月，本集團參與政府土地拍賣，並已成功投得位於遼寧省鞍山市之發展土地。鞍山是中國重要的鋼鐵生產基地，及素有「鋼都」之美譽。總人口有360萬。該土地之地價為人民幣44,500,000元(相等於51,000,000港元)，已於二零一零年五月全數支付。該幅土地可發展總面積110,000平方米，平均土地成本為每平方米人民幣400元。根據土地拍賣之條款，該幅土地將於二零一零年七月三十日前交付予本集團。

該幅土地暫名為鞍山數碼廣場，位於鞍山鐵東區市中心之黃金地段，並於鞍山市火車站側，鄰近繁華之步行街。該項目將按10倍地積比率發展成商住綜合項目，其中住宅樓面面積為90,000平方米，而商業樓面面積為20,000平方米。本集團已開始就這項目制定總體發展方案，並在獲地方政府交付此土地後開始進行探土工程。

### **遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)**

於二零一零年四月之政府土地拍賣中，本集團已成功競投位於遼寧省鞍山市第二幅發展土地。該幅土地之地價為人民幣157,500,000元(相等於180,000,000港元)，已於二零一零年五月全數支付。該幅土地可發展總面積390,000平方米，平均土地成本為每平方米人民幣400元。根據土地拍賣之條款，該幅土地將於二零一零年七月三十日前交付予本集團。

本集團所購入之第二幅土地暫名為莊士廣場，位於鐵東區市中心之黃金地段，與鞍山數碼廣場相距不到1公里，步行可達鞍山市火車站及當地繁華之市集以及地方政府辦公區。該項目將按10倍地積比率發展成商住綜合項目，其可發展樓面面積達390,000平方米。本集團已開始就這項目制定總體發展方案，並在獲地方政府交付此土地後開始進行探土工程。

### **福建省廈門市廈門佻家濱海(擁有59.5%權益)**

該項目位於廈門思明區，佔地面積約為27,574平方米，土地成本約為每平方米人民幣4,800元。該項目將發展為樓面面積約18,000平方米之高級豪華別墅及度假村，並將發展約30幢地積比率僅為0.3倍之別墅，旨在打造著重私密性及優雅之生活方式。另外亦會興建一間擁有約100間客房之豪華精品酒店，環境配套包括瀑布、噴流及開放式泳池等。總體規劃工程現正進行中。

## 四川省成都市莊士·香榭春天(擁有51%權益)

該項目位於武侯區二環路之黃金地段，佔地面積約30,000平方米。變更土地為商住用途已獲批准。以地積比率4倍計算，該樓面面積約120,000平方米之發展項目將包括住宅、商用物業及車位。總體規劃工程現正進行中。

## 物業銷售

於二零一零年財政年度，已列為本集團收益之物業銷售約為337,400,000港元，較去年同期增加557%。該等銷售主要來自廣州市莊士·映蝶藍灣第一期、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山。

於本報告日期，本集團已簽訂合同但尚未列入收益之銷售約307,000,000港元，包括本報告上文所述之出售惠州市土地，以及廣州市莊士·映蝶藍灣第一期、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山之物業銷售，預期該等物業將於二零一一年財政年度交樓。

於二零一一年財政年度餘下期間，本集團之目標為推售合共約159,000平方米之總樓面面積，包括廣州市莊士·映蝶藍灣第一期及第二期88,000平方米、東莞市濱江豪園51,000平方米及長沙市比華利山20,000平方米。按估計現時市價計算，該等物業之總銷售價值將約為人民幣1,100,000,000元(相等於1,250,000,000港元)。

## 其他投資

年內，本集團位於香港中環之租賃物業莊士大廈保持高出租率。年內之租金及其他收入為25,700,000港元，比去年增長13%。

本集團其他資產包括從事五金製品生產及銷售出口業務之遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)。為配合惠州市廈深鐵路之興建工程，本集團於二零一零年五月與地方政府就遠生之租賃廠房大樓之搬遷達成共識。本集團已就此收到補償淨額人民幣14,500,000元。於二零一零年六月底，遠生之製造業務遷移至惠州市一幢新租賃之廠房，該廠房面積約為4,000平方米。計及搬遷費用，預計遠生將於截至二零一一年三月三十一日止財政年度上半年錄得收益淨額約人民幣13,900,000元，並以其他收入列賬。

此外，本集團其他資產亦包括北海之有價證券投資約10.4%權益及富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited) 25%權益。其他投資於二零一零年三月三十一日之總賬面值超過804,000,000港元。於回顧年內，本集團擬以合理價格出售該等其他投資，並會繼續尋找適當時機出售該等投資，藉以為本集團在中國之物業發展業務帶來額外資金。

## 財務狀況

於二零一零年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為293,900,000港元(二零零九年：446,100,000港元)。於同日，本集團之銀行借貸約為711,800,000港元(二零零九年：757,200,000港元)。本集團之銀行借貸中，約17%須於一年內償還，19%須於第二年內償還，而64%須於第三至第五年內償還。

本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存後之銀行借貸除以本公司普通股股東應佔資產淨值總額之百分比)為22.0%(二零零九年：17.5%)。本集團之淨負債與資本比率相較去年增加，主要由於年內本集團就中國之不同發展項目作出資本開支。

本集團約57%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘43%則以人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團以港元為單位之銀行借貸約為391,000,000港元(佔55%)，而以人民幣為單位之借貸約為320,800,000港元(相等於人民幣281,000,000元)(佔45%)。

由於本集團大部份資產均位於國內，未來本集團將採取增加人民幣借貸之政策，以配合在國內之業務發展，而港元借貸將予降低。

於結算日後，本集團從其最終控股公司Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)取得無抵押短期信貸融資，以購入位於中國鞍山市之兩幅發展土地。該等信貸融資按當前之市場利率計算利息，其於本報告日期之數額約為100,000,000港元。

於二零一零年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,900,500,000港元。每股資產淨值為1.25港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，未計及其重估價值。

## 展望

在中國對房地產宏觀調控政策影響下，信貸市場及流動資金將會收緊，這無可避免會在短期內影響市場情緒。然而，此等措施之目的在於維持中國房地產市場穩定及健康發展，而並非打壓房地產市場發展。中國迅速之城市化進程將持續成為房地產市場增長之強勁推動力。居民對提高住房及生活標準之強大需求是不可阻擋的發展趨勢，而隨著家庭收入增加，被抑制之物業需求將會在未來數年釋放。

展望未來，本集團看好其業務所在城市之項目前景。本集團將繼續著重提升現有發展項目品質，以市場可負擔之平均售價推售時尚之住宅物業。鑑於該等項目相對低廉之土地成本，本集團未來之收益及溢利將有可觀的增長空間。

## 員工

於二零一零年三月三十一日，本集團聘有654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。

## 買賣本公司之證券

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概無買賣本公司之任何上市股份。

## 企業管治

本公司於截至二零一零年三月三十一日止年度內均有遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文。

本公司已成立審核委員會以審視及監督本公司之財務申報程序及內部管理，並檢討與核數師之關係。審核委員會已依照有關要求召開會議，審閱本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之業績。現任審核委員會成員為黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士(均為本公司獨立非執行董事)。

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。

## 建議正式採納中文名稱為本公司之第二名稱

董事會建議正式採納中文名稱「莊士中國投資有限公司」(之前採納以資識別)為本公司之第二名稱，有關建議須待(i)本公司股東在即將舉行之股東週年大會上通過一項特別決議案批准；及(ii)百慕達公司註冊處批准。

本公司將盡快向股東寄發一份其中載有建議採納中文名稱為本公司第二名稱之詳情的通函及本公司即將舉行股東週年大會之通告。

## 在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報(載有上市規則附錄十六第45段規定披露之所有資料)將於適當時登載於聯交所之網頁內。

## 一般事項

於本公佈刊發日期，李世慰先生、李美心小姐、莊家蕙小姐、彭振傑先生、莊家彬先生及黃頌偉先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士為獨立非執行董事。

承董事會命  
**Chuang's China Investments Limited**  
(莊士中國投資有限公司)  
董事總經理  
李美心

香港，二零一零年七月十二日