

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 Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)#

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 367)

截至二零一零年三月三十一日止年度業績公佈

業績

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「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		560,887	283,456
銷售成本		(378,887)	(155,125)
毛利		182,000	128,331
其他收入	3	74,889	32,833
銷售及推廣支出		(52,750)	(24,726)
行政費用支出		(182,830)	(183,404)
其他經營支出		(23,033)	(52,512)
投資物業之公平值變動		1,026,695	(130,486)
經營溢利/(虧損)	4	1,024,971	(229,964)
融資費用		(36,859)	(64,835)
攤佔聯營公司業績	5	(24,443)	(33,453)
攤佔一間共同控制公司業績		(17)	-
除稅前溢利/(虧損)		963,652	(328,252)
稅項(支出)/抵免	6	(137,849)	23,569
本年度溢利/(虧損)		825,803	(304,683)
應佔：			
普通股股東		799,728	(248,844)
少數股東權益		26,075	(55,839)
		825,803	(304,683)
股息	7	45,758	22,659
		港幣仙	港幣仙
每股盈利/(虧損)(基本及攤薄)	8	52.80	(16.63)

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>825,803</u>	<u>(304,683)</u>
其他全面收入：		
匯率變動	44,894	(25,457)
攤佔一間聯營公司儲備	10,397	(3,248)
可供出售之金融資產之公平值變動	40,760	(24,184)
可供出售之金融資產減值	<u>2,000</u>	<u>28,000</u>
本年度其他全面收入/(虧損)	<u>98,051</u>	<u>(24,889)</u>
本年度全面收入/(虧損)總額	<u>923,854</u>	<u>(329,572)</u>
應佔全面收入/(虧損)總額：		
普通股股東	869,539	(284,361)
少數股東權益	<u>54,315</u>	<u>(45,211)</u>
	<u>923,854</u>	<u>(329,572)</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
非流動資產			
物業、廠房及設備		82,765	84,659
投資物業		4,315,360	3,084,207
租用土地及土地使用權		12,979	18,622
待發展/發展中物業		70,521	547,790
聯營公司		241,269	278,835
共同控制公司		-	-
應收一間共同控制公司款項		52,190	-
可供出售之金融資產		74,978	31,892
可貸出及應收賬款		72,372	56,071
衍生金融工具		14,237	-
遞延稅項資產		1,092	1,469
		4,937,763	4,103,545
流動資產			
待售物業		1,882,619	1,601,837
存貨		79,017	96,422
應收賬款及預付款項	9	348,742	287,281
可退回稅款		260	298
其他投資		46,688	6,279
現金及銀行結存		954,772	1,181,285
		3,312,098	3,173,402
所持待售之投資物業	11	320,000	-
		3,632,098	3,173,402
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	326,668	209,214
短期借款		22,133	87,011
長期借款之即期部份		198,383	171,831
應付稅項		85,010	67,734
		632,194	535,790
流動資產淨值		2,999,904	2,637,612
總資產減流動負債		7,937,667	6,741,157
權益			
股本		382,183	377,647
儲備		3,867,997	3,035,987
擬派末期股息		30,575	7,553
股東資金		4,280,755	3,421,187
少數股東權益		850,262	814,741
權益總額		5,131,017	4,235,928
非流動負債			
長期借款		2,309,167	2,102,711
衍生金融工具		1,442	1,442
遞延稅項負債		485,903	364,892
少數股東貸款		10,138	36,184
		2,806,650	2,505,229
		7,937,667	6,741,157

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、可供出售之金融資產、衍生金融工具及其他投資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32及1號(修訂)	認沽金融工具及清盤時產生之責任
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2號(修訂)	以股份為基礎付款：歸屬條件及註銷
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9號及香港會計準則 第39號(修訂)	嵌入式之衍生工具
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，以及證券投資及買賣。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	證券投資 及買賣 千港元	行政 千港元	二零一零年 總額 千港元
收益	468,486	86,136	6,265	-	560,887
其他收入	<u>4,306</u>	<u>9,192</u>	<u>-</u>	<u>61,391</u>	<u>74,889</u>
經營溢利/(虧損)	1,071,825	(5,627)	6,265	(47,492)	1,024,971
融資費用	(36,238)	(614)	-	(7)	(36,859)
攤佔聯營公司業績	6,265	(30,725)	-	17	(24,443)
攤佔一間共同控制公司業績	<u>(17)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17)</u>
除稅前溢利/(虧損)	1,041,835	(36,966)	6,265	(47,482)	963,652
稅項支出	<u>(137,705)</u>	<u>(129)</u>	<u>-</u>	<u>(15)</u>	<u>(137,849)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>904,130</u>	<u>(37,095)</u>	<u>6,265</u>	<u>(47,497)</u>	<u>825,803</u>
分部資產	7,142,745	205,237	46,688	881,732	8,276,402
聯營公司	2,338	235,710	-	3,221	241,269
共同控制公司	-	-	-	-	-
應收一間共同控制公司款項	<u>52,190</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,190</u>
資產總值	<u>7,197,273</u>	<u>440,947</u>	<u>46,688</u>	<u>884,953</u>	<u>8,569,861</u>
負債總額	<u>3,407,261</u>	<u>17,305</u>	<u>-</u>	<u>14,278</u>	<u>3,438,844</u>
以下為其他分部項目：					
資本支出	499,742	224	-	641	500,607
折舊	5,144	2,016	-	3,160	10,320
租用土地及土地使用權攤銷					
- 扣除自收益表	931	310	-	-	1,241
- 於物業資本化	21,352	-	-	-	21,352
業務及其他應收賬款撇銷	3,741	-	-	-	3,741
可供出售之金融資產減值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券投資 及買賣 千港元	行政 千港元	二零零九年 總額 千港元
收益	196,562	96,883	(9,989)	-	283,456
其他收入	<u>13,105</u>	<u>4,201</u>	<u>-</u>	<u>15,527</u>	<u>32,833</u>
經營虧損	(93,339)	(3,334)	(10,127)	(123,164)	(229,964)
融資費用	(63,903)	(431)	-	(501)	(64,835)
攤佔聯營公司業績	<u>16,513</u>	<u>(50,227)</u>	<u>-</u>	<u>261</u>	<u>(33,453)</u>
除稅前虧損	(140,729)	(53,992)	(10,127)	(123,404)	(328,252)
稅項抵免/(支出)	<u>23,629</u>	<u>(29)</u>	<u>-</u>	<u>(31)</u>	<u>23,569</u>
本年度虧損	<u>(117,100)</u>	<u>(54,021)</u>	<u>(10,127)</u>	<u>(123,435)</u>	<u>(304,683)</u>
分部資產	5,913,851	166,530	6,279	911,452	6,998,112
聯營公司	<u>31,950</u>	<u>243,686</u>	<u>-</u>	<u>3,199</u>	<u>278,835</u>
資產總值	<u>5,945,801</u>	<u>410,216</u>	<u>6,279</u>	<u>914,651</u>	<u>7,276,947</u>
負債總額	<u>3,010,654</u>	<u>18,004</u>	<u>-</u>	<u>12,361</u>	<u>3,041,019</u>
以下為其他分部項目：					
資本支出	302,151	1,229	-	2,695	306,075
折舊	5,263	2,202	-	4,700	12,165
租用土地及土地使用權攤銷					
– 扣除自收益表	932	308	-	-	1,240
– 於物業資本化	29,299	-	-	-	29,299
業務及其他應收賬款撇銷	1,706	-	-	-	1,706
可供出售之金融資產減值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,000</u>	<u>28,000</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	142,764	149,325	4,414,079	3,607,412	5,818,843	4,601,350	117,524	43,968
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>79,159</u>	<u>81,302</u>	<u>424,830</u>	<u>389,932</u>	<u>600,971</u>	<u>560,057</u>	<u>3,224</u>	<u>2,809</u>
	<u>560,887</u>	<u>283,456</u>	<u>4,937,763</u>	<u>4,103,545</u>	<u>8,569,861</u>	<u>7,276,947</u>	<u>500,607</u>	<u>306,075</u>

3. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息收入		
銀行存款	3,998	16,291
貸款及應收賬款	3,845	2,400
因增持一間附屬公司權益而產生之負商譽	31,137	3,861
出售廢料	965	1,033
出售物業、廠房及設備之收益淨額	27,286	-
出售可供出售之金融資產之收益	-	985
衍生金融工具之公平值收益淨額	3,814	-
雜項	3,844	8,263
	<u>74,889</u>	<u>32,833</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)已計入：		
上市投資股息收入	-	2,036
其他投資之已變現收益淨額	6,883	-
並已扣除：		
已售物業成本	275,878	47,029
已售存貨成本	67,517	70,089
折舊	10,320	12,165
租用土地及土地使用權攤銷	1,241	1,240
減值：		
- 物業、廠房及設備*	-	273
- 租用土地及土地使用權*	7,000	4,070
- 可供出售之金融資產*	2,000	28,000
- 存貨*	5,000	-
業務及其他應收賬款撇銷	3,741	1,706
匯兌虧損淨額*	49	3,662
其他投資之已變現虧損淨額	-	10,648
其他投資之未變現虧損淨額	618	1,377
衍生金融工具之公平值虧損淨額*	-	4,165
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	73,270	76,756
退休福利成本	3,110	3,343
	<u>73,270</u>	<u>76,756</u>
	<u>3,110</u>	<u>3,343</u>

* 列入其他經營支出

5. 攤佔聯營公司業績

攤佔聯營公司業績包括當作於一間聯營公司權益攤薄之虧損11,304,000港元(二零零九年：零)。

6. 稅項支出/(抵免)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期		
香港利得稅—往年度撥備不足	-	6
海外利得稅	35	(51)
中國企業所得稅	7,714	1,948
中國土地增值稅	9,194	1,936
遞延		
本年度	120,906	(15,810)
稅率變動之影響	-	(11,598)
	<u>137,849</u>	<u>(23,569)</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聯營公司之稅項支出349,000港元(二零零九年：3,122,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。共同控制公司於截至二零一零年三月三十一日止年度並無稅項支出(二零零九年：不適用)。

7. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
以股代息(附有收取現金之選擇權)之中期股息		
每股港幣1.0仙(二零零九年：現金股息港幣1.0仙)	15,183	15,106
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(二零零九年：港幣0.5仙)	30,575	7,553
	<u>45,758</u>	<u>22,659</u>

於二零一零年七月十四日，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(二零零九年：港幣0.5仙)，按於二零一零年七月十四日已發行之股份1,528,730,106股計算，總額為30,575,000港元(二零零九年：7,553,000港元)。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二零一一年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

8. 每股盈利/(虧損)

每股盈利/(虧損)乃根據普通股股東應佔溢利799,728,000港元(二零零九年：虧損248,844,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,514,662,718(二零零九年：1,496,447,333)股計算。

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

9. 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	36,848	11,512
31至60天	6,190	3,774
61至90天	3,464	1,898
超過90天	3,018	3,205
	<u>49,520</u>	<u>20,389</u>

應收賬款及預付款項包括香港、中國及越南之物業發展項目及購買租用土地及土地使用權之按金204,181,000港元(二零零九年：200,807,000港元)和購買物業、廠房及設備之按金40,429,000港元(二零零九年：17,363,000港元)。

10. 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	2,869	3,914
31至60天	1,197	2,400
超過60天	7,527	6,717
	<u>11,593</u>	<u>13,031</u>

11. 所持待售之投資物業

於二零一零年三月三十一日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立協議，以代價462,800,000港元出售位於香港之一項投資物業。於同日已收取首筆按金20,000,000港元。有關交易將於二零一零年八月六日完成，預計可為本集團下個財政年度帶來收益淨額。有關交易詳情已載於本公司於二零一零年三月三十一日刊發之公佈。

12. 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。

13. 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420,947,000港元(二零零九年：433,263,000港元)，就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之資本開支承擔則為23,725,000港元(二零零九年：26,065,000港元)。

14. 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5,134,644,000港元(二零零九年：4,064,966,000港元)之資產(包括物業、廠房及設備，投資物業，租用土地及土地使用權，待發展/發展中物業，待售物業以及銀行存款)作為抵押，以便有關附屬公司取得一般銀行及財務擔保信貸融資。

15. 結算日後之事項

於二零一零年四月，本集團之上市附屬公司Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)(與其附屬公司統稱「莊士中國集團」)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(相等於約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莊士中國集團。

本公司已向莊士中國提供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。

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

於回顧年度，受惠於香港及中華人民共和國（「中國」）物業市場在環球金融海嘯後出現反彈，本集團業務錄得溢利，相對去年則錄得虧損。

本集團年內之收益約為560,900,000港元（二零零九年：283,500,000港元），較去年增長97.8%，主要由於在中國之物業銷售增加。本集團收益包括物業投資業務收入約126,700,000港元（二零零九年：119,900,000港元）、物業發展業務收入約341,800,000港元（二零零九年：76,700,000港元）、製造及貿易業務收入約86,100,000港元（二零零九年：96,900,000港元）和證券投資及買賣業務收入約6,300,000港元（二零零九年：虧損10,000,000港元）。

因本集團物業銷售和證券投資及買賣業務之收入增加，年內毛利增長41.9%至約182,000,000港元（二零零九年：128,300,000港元）。其他收入增加至約74,900,000港元（二零零九年：32,800,000港元），主要由於增持Chuang's China Investments Limited（莊士中國投資有限公司）（「莊士中國」）權益所產生之負商譽及出售物業、廠房及設備所得收益淨額。有關其他收入之詳盡分析見本報告第8頁附註3。回顧年度內本集團就其投資物業錄得物業重估盈餘約1,026,700,000港元（二零零九年：重估虧絀130,500,000港元），反映香港寫字樓、商舖及高級住宅物業價格飆升，特別是本集團位於深水灣香島道37號之落成物業。在此項重估盈餘中，約180,500,000港元源自深水灣香島道37號D屋，此物業正待出售，而有關交易將於二零一零年八月六日完成。

成本方面，因在中港兩地加強推廣樓盤項目及推售新樓盤，銷售及推廣支出增加至約52,800,000港元（二零零九年：24,700,000港元）。行政費用支出變幅不大，約為182,800,000港元（二零零九年：183,400,000港元），其他經營支出則減少至約23,000,000港元（二零零九年：52,500,000港元），主要由於集團資產之減值虧損因市況好轉而收窄以及匯兌虧損減少。融資費用因年內息率下調而減少至約36,900,000港元（二零零九年：64,800,000港元）。攤佔聯營公司虧損約為24,400,000港元（二零零九年：33,500,000港元），主要源自攤佔Midas International Holdings Limited（勤達集團國際有限公司）（「勤達集團」）虧損及當作於勤達集團權益攤薄之虧損。稅項約為137,800,000港元（二零零九年：稅項抵免23,600,000港元），主要源自本集團投資物業重估盈餘所產生之遞延稅項。

綜合上述因素後，截至二零一零年三月三十一日止年度本公司普通股股東應佔溢利約為799,700,000港元（二零零九年：虧損248,800,000港元）。每股盈利為港幣52.8仙（二零零九年：每股虧損港幣16.6仙）。

股息

董事會議決在即將舉行之股東週年大會上建議股東批准派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(二零零九年：港幣0.5仙)。末期股息如獲批准，將於二零一零年十月二十五日或之前以配發新股份之方式派付予二零一零年八月三十日名列本公司股東名冊之股東，惟股東有權選擇收取現金股息。

待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據以股代息計劃將會發行之新股份上市及買賣後，新股份配額將參照本公司股份面值(即0.25港元)，或本公司股份於截至及包括二零一零年八月三十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(二零零九年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額為每股港幣3.0仙(二零零九年：港幣1.5仙)，增幅為100%。年度派息總額約為45,800,000港元(二零零九年：22,700,000港元)。

業務回顧

(A) 莊土地產發展有限公司(擁有100%權益)

本集團所有在香港之物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 投資物業

本集團在香港持有之主要投資物業包括尖沙咀莊士倫敦廣場、紅磡莊士紅磡廣場、灣仔莊士企業大廈部份、深水灣香島道37號之四幢高級洋房、山頂歌賦山道15號及中環莊士大廈(透過莊士中國持有)。本集團之投資物業組合包括商舖、寫字樓、高級住宅及停車場樓面面積共約410,000平方呎。隨著出租率上升和若干新訂及續訂租約之租金調升，年內源自香港投資物業之租金及其他收入較去年增長約5.7%至約109,300,000港元。

重建深水灣香島道37號為四幢高級洋房(A、B、C及D屋)之項目經已完工，每幢洋房均設有專用之戶外泳池及寬敞之花園，面向迷人海景。

項目已於二零零九年四月二十日獲批入伙紙，因此已於同日將該項目從本集團發展中物業轉列入投資物業。於二零一零年三月三十一日，本集團訂立協議以代價462,800,000港元出售D屋。於本報告日期，已收取按金46,280,000港元，預計出售交易將於二零一零年八月六日完成。預計上述出售交易完成後將為本集團下個財政年度之上半年帶來收益淨額。由於同區內此類豪宅物業供應甚少，需求強勁，本集團將繼續推廣及出租其餘洋房，相信此項目將受市場追捧。

位於山頂歌賦山道15號之物業現正出租。最近，本集團已就地契作出若干修訂以放寬建築高度限制及增建連接主路之通道與有關當局達成補地價，本集團相信有關改動將有助提升物業之價值。待有關地契修訂之法律程序完成後，本集團將考慮開始重建此物業為一幢具獨特建築風格之高級洋房。重建項目之建築圖則已獲有關當局批准。

(ii) 發展中/待售物業

本年內，本集團在香港之物業銷售額約為32,300,000港元，其中約28,000,000港元之銷售透過一間聯營公司進行。物業銷售額主要源自銷售東山台摘星閣及新蒲崗勤達中心之剩餘單位。

於二零一零年二月，本集團已開始預售紅磡蕪湖居之單位。銷情理想，截至本報告日期止，預售總額約為150,800,000港元。年內，本集團亦透過購入兩項發展項目之權益，增加在香港之土地儲備。

本集團現有物業項目及新購項目之發展進度概述如下：

(a) 九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居

此物業毗連莊士紅磡廣場，正重建為一幢具時尚建築風格之22層高住宅大廈，總建築面積約47,000平方呎，提供約100個公寓單位(其中97個為開放式公寓單位)，並附有會所設施，而基座(地下至1樓)將設有商舖。地基工程快將完成，而上蓋建築隨即便會施工。預計重建項目將於二零一一年第三季落成，而預售活動已於

二零一零年二月展開。由於同區內開放式公寓單位供應甚少，此項目銷情理想，截至本報告日期止，已預售57個單位，銷售總額約為150,800,000港元。本集團預計銷售整個項目可得之收益總額將約為345,000,000港元。

(b) 九龍新蒲崗大有街1號勤達中心

本集團參與發展此項目之30%權益。本集團於此項目之應佔權益包括6層樓面面積合共59,813平方呎之工業/寫字樓單位、一間樓面面積2,924平方呎之商舖及6個停車位。全部單位及停車位均已售出，總額約28,000,000港元之最後交易亦已於年內完成，帶來收益約6,200,000港元，已以攤佔聯營公司業績入賬。

(c) 香港寶珊道30號

於二零零九年十二月，本集團與嘉華國際集團有限公司按50%對50%之股權比例組成合營企業，以代價325,000,000港元購入此物業作重建發展。此項目之樓面地價約為每平方呎9,000港元，而收購交易已於二零一零年三月完成。項目位於半山豪宅地段，享有優美海景，地盤面積約10,000平方呎，將重建為樓面面積約36,000平方呎之住宅物業，有關建築圖則已獲批准。本集團現正聯同合營夥伴及顧問就不同之發展建議進行可行性研究，以期提升此項目之價值。

(d) 九龍佐敦白加士街93-105號

於二零一零年二月，本集團訂立協議以代價158,000,000港元購入此物業作重建發展。本集團已支付按金15,800,000港元，收購交易將於二零一零年八月三十一日完成。此項目位於港鐵佐敦站旁，地盤面積約4,620平方呎，擬重建為一幢商住大廈。重建項目之建築圖則已提交有關當局審批。

(B) 莊土地產國際有限公司(擁有100%權益)

本集團所有在馬來西亞、越南、台灣及蒙古國之物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場

位於吉隆坡「黃金三角」地段之中央廣場由本集團持有作投資用途。此物業之商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。由於本集團最近完成裝修及質素提升工程，此物業之租金亦因此而上升，年內租金及其他收入較去年增長約5.7%至約15,800,000港元。

(ii) 越南

(a) 胡志明市守德郡綠景花園

本集團已訂立協議購入此項目之70%權益。此項目佔地約20,300平方米，樓面地價約為每平方米76美元。綠景花園將建成一個提供公寓單位、洋房及會所設施之高級住宅小區，樓面面積合共120,000平方米。本集團已取得發展此項目之原則性批准，並已向有關當局申請成立項目公司，預計短期內可獲批准。目前，本集團正在提交詳盡之項目設計方案，以便取得施工許可證。此幅土地現已交吉，待取得一切政府批准後，項目首期將開始施工。

(b) 隆安省德和縣西貢比華利山

本集團參與發展此項目之70%權益。西貢比華利山佔地約273公頃，擬建成一個具時尚建築風格之瑰麗區鎮。本集團現仍就成立項目公司及批授土地使用權與有關政府當局及合營夥伴進行磋商。

(iii) 台灣

台北市信義區

此為毗鄰台北市市中心之住宅發展項目，包括一幢洋房及多個公寓單位，總建築面積約19,700平方呎。重建項目之建築圖則已獲批准。拆卸工程經已完成，而地基工程將於短期內動工。預計項目將於二零一一年年底前落成。

(iv) 蒙古國

在亞洲，蒙古國為未開發礦產資源蘊藏量最大及種類最多的地區之一。由於豐富之礦產資源，本集團相信未來數年於蒙古國採礦業之業務活動及外資投資將有所增加，因而帶動當地對優質寫字樓及公寓之強勁需求，特別是在蒙古國首府烏蘭巴托，優質寫字樓及公寓之供應甚為短缺。基於以上所述，本集團於結算日後已落實下列項目之投資：

(a) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區The Edelweiss

於二零一零年六月，本集團與當地夥伴訂立諒解備忘錄，參與發展一項位於烏蘭巴托蘇赫巴托爾區之住宅項目的53%權益。根據諒解備忘錄之條款，本集團將分階段向項目公司投入5,000,000美元作為建築融資，而當地夥伴則向項目公司投入有關土地之擁有權。此項目之樓面地價約為每平方米190美元。項目位於使館區內，鄰近市中心，佔地約5,600平方米，擬發展兩幢樓面面積共約23,800平方米之公寓大廈。預計短期內將簽訂具體之合營協議，而樓面面積約15,000平方米之首期發展隨即便會施工。

(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區Chinggis Avenue

於二零一零年七月，本集團訂立諒解備忘錄以3,800,000美元購入一幅位於烏蘭巴托核心商業區之土地。此項目之樓面地價約為每平方米230美元。項目佔地3,272平方米，擬興建一幢樓面面積不少於16,360平方米之寫字樓/住宅大廈。預計有關收購交易將於二零一零年第四季完成。

(C) 莊士中國(股份代號：298；擁有57.0%權益)

本集團所有在中國之物業業務均透過此上市附屬公司經營。年內，本集團透過以平均價每股約0.41港元在市場增持39,698,000股莊士中國股份，將其於莊士中國之權益由二零零九年三月三十一日之54.4%增加至二零一零年三月三十一日之57.0%。

(i) 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。

(ii) 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。

莊士中國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：

(a) 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(莊士中國擁有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。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有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。

(c) 廣東省惠州市莊士新城(莊士中國擁有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。莊士中國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，預計莊士中國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。

(d) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有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。

(e) 湖南省長沙市莊士•君御皇廷(莊士中國擁有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。

(f) 遼寧省鞍山市鞍山數碼廣場(莊士中國擁有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(相等於約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。

(g) 遼寧省鞍山市莊士廣場(莊士中國擁有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(相等於約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。

(h) 福建省廈門市廈門佻家濱海(莊士中國擁有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。

(i) 四川省成都市莊士·香榭春天(莊士中國擁有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。

(iii) 物業銷售

於二零一零年財政年度，已列為本集團在中國所得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)。

(D) 勤達集團(股份代號：1172；擁有44.2%權益)

勤達集團主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。年內，由於勤達集團向第三者票據持有人發行新股份，本集團於勤達集團之權益由二零零九年三月三十一日之48.4%被攤薄至二零一零年三月三十一日之44.2%。金融海嘯令印刷需求萎縮，情況於二零零九年並未完全復原，致勤達集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經營業績依然強差人意，營業額下降41.3%至約299,600,000港元，並錄得普通股股東應佔虧損淨額約43,400,000港元。

印刷業務方面，二零一零年之經營環境將持續艱難。為減輕在此營商環境下所面對之困難，及令印刷業務盡早恢復盈利，勤達集團已採取多項積極措施，包括加強銷售推廣、提高邊際利潤及收緊成本控制。

至於墓園業務，勤達集團將繼續致力加強市務推廣，尤其是在中港兩地設立新銷售辦事處，舉辦連串宣傳活動以推廣墓園之知名度，並與中國多家殯儀館及殯儀服務承辦商進行聯合推廣活動。再者，預計連接廣州市與賀州市及繞經四會市之新高速公路網可於二零一零年下半年開通，屆時將可大大縮短從廣州市前往四會市墓園的交通時間。本集團相信交通配套之改善將有助增加廣州地區對墓地之需求。由於預計需求增長，在中國之優質墓園供應又不多，勤達集團已開始與當地政府洽談新增250畝土地以作墓園之進一步擴展。此外，勤達集團擬委聘顧問研究整幅5,000畝土地之總體規劃發展及制定設計方案，期望將聚福寶華僑陵園打造成華南地區其中最優越及最負盛名之墓園。

於二零零九年八月，本集團完成認購一張本金額為60,000,000港元之勤達集團二零一四年到期的新可換股票據，票據年息為1厘，倘若全數進行換股，可轉換為240,000,000股勤達集團新股份。上述認購事項已增強勤達集團之營運資金狀況以發展其正在經營之業務，而此乃有利於勤達集團之長遠發展。於結算日後，本集團已將勤達集團二零一四年到期可換股票據之本金額其中8,750,000港元轉換為35,000,000股勤達集團新股份，因而將本集團於勤達集團之持股權益由二零一零年三月三十一日之44.2%增加至本報告日期之46.0%。

(E) 其他業務

本集團其他業務包括於新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(該公司於新加坡註冊成立，以自家品牌從事床上用品產銷業務)及遠生金屬製品(1988)有限公司(該公司由莊士中國擁有，從事五金製品生產及銷售出口業務)之投資。年內，環球經濟之不明朗形勢令消費需求轉弱，連帶本集團之製造及貿易業務亦受影響，年度收益下跌11.1%至約86,100,000港元，而經營虧損約為5,600,000港元。為使該等業務恢復盈利，本集團已採取措施以擴大產品種類及客戶基礎，並實行具效益之成本控制。

由於年內香港股市反彈，本集團之證券投資及買賣業務錄得收益約6,300,000港元。於二零一零年三月三十一日，本集團持有有價證券投資約46,700,000港元，惟並無持有任何衍生金融工具之投資。

財務狀況

於二零一零年三月三十一日，普通股股東應佔之資產淨值約為4,280,800,000港元。每股資產淨值約為2.80港元，乃按本集團待售物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

於二零一零年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存與其他投資約為1,001,500,000港元(二零零九年：1,187,600,000港元)。於同日，銀行借貸約為2,529,700,000港元(二零零九年：2,361,600,000港元)。本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存與其他投資後之銀行借貸除以本公司普通股股東應佔資產淨值之百分比)為35.7%(二零零九年：34.3%)。預計於二零一零年八月完成出售深水灣香島道37號D屋後，淨負債與資本比率將見改善。

本集團約87.5%之現金及銀行結存與其他投資以港元、美元及馬來西亞元為單位，其餘12.5%則以人民幣為單位。本集團約79.6%之銀行借貸以港元為單位，12.7%以人民幣為單位，7.5%以馬來西亞元為單位，其餘0.2%則以新加坡元為單位。因此，外幣匯兌風險不大。

本集團之借貸中，約8.7%須於一年內償還，17.6%須於第二年內償還，66.9%須於第三至第五年內償還，而其餘6.8%須於五年後償還。

於結算日後，為協助莊士中國購入位於中國鞍山市之發展土地，本公司按當前之市場利率向莊士中國提供無抵押短期信貸融資。於本報告日期，該等短期信貸融資之尚未償還數額為100,000,000港元。

展望

隨著若干歐洲國家出現債務危機，中國政府實施多項壓抑房產投機活動之緊縮政策，而香港政府又推出措施以提高物業買賣之透明度及公平度，中港兩地之物業市場已進入一段鞏固期。然而，因中國經濟持續增長，國民家庭收入提升，且期望改善生活質素，而香港既為通往中國之門檻，又為國際金融貿易中心，故本集團對長遠之中港物業市場前景充滿信心。

儘管面對上述情況，年內本集團仍能繼續提升其投資物業之租金回報，完成發展深水灣香島道37號之項目，開始預售紅磡蕪湖居及廣州市莊士·映蝶藍灣第一期之單位，及在中港兩地增購土地儲備。未來數年，本集團將繼續專注發展旗下之核心物業項目，如香港山頂歌賦山道15號、寶珊道30號和白加士街93-105號，以及中國廣州市莊士·映蝶藍灣、東莞市濱江豪園、長沙市莊士·君御皇廷，及鞍山市鞍山數碼廣場和莊士廣場。隨著集團上述及其他項目相繼落成，本集團相信其價值將可提升。此外，藉著銷售旗下落成項目之資金回籠，本集團將在香港、中國、越南、馬來西亞、台灣及區內其他地方繼續物色房地產業務商機，以進一步為股東增值。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年八月二十四日(星期二)至二零一零年八月三十日(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。為符合資格獲派末期股息，股東須於二零一零年八月二十三日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，以辦理登記手續。

員工

於二零一零年三月三十一日，本集團聘有897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陳普芬博士、石禮謙先生及方承光先生(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「莊士機構國際有限公司」(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，莊紹綏先生、蕭莊秀純女士、高上智先生、莊家彬先生、呂立基先生及黃頌偉先生為本公司之執行董事，而陳普芬博士、石禮謙先生及方承光先生為獨立非執行董事。

承董事會命
Chuang's Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)
主席
莊紹綏

香港，二零一零年七月十四日