

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)

**截至二零一一年三月三十一日止年度業績公佈**

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合業績如下：

**綜合收益表**

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
收益		<b>198,024</b>	381,951
銷售成本		<b>(142,337)</b>	(294,403)
毛利		<b>55,687</b>	87,548
其他收入	4	<b>34,355</b>	30,974
銷售及推廣支出		<b>(16,902)</b>	(33,871)
行政費用及其他經營支出		<b>(95,703)</b>	(89,349)
投資物業之公平值變動		<b>66,375</b>	101,941
經營溢利	5	<b>43,812</b>	97,243
融資費用		<b>(13,303)</b>	(8,878)
攤佔一間聯營公司業績		<b>3,232</b>	17
除稅前溢利		<b>33,741</b>	88,382
稅項	6	<b>(9,693)</b>	(14,532)
本年度溢利		<b>24,048</b>	73,850
應佔：			
普通股股東		<b>31,909</b>	70,642
非控制性權益		<b>(7,861)</b>	3,208
		<b>24,048</b>	73,850
		港幣仙	港幣仙 (經重列)
每股盈利(基本及攤薄)	7	<b>2.09</b>	4.64

## 綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
本年度溢利	<u>24,048</u>	<u>73,850</u>
其他全面收入：		
匯率變動	40,423	21,024
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>4,904</u>	<u>42,760</u>
本年度其他全面收入	<u>45,327</u>	<u>63,784</u>
本年度全面收入總額	<u><u>69,375</u></u>	<u><u>137,634</u></u>
應佔全面收入總額：		
普通股股東	76,211	134,278
非控制性權益	<u>(6,836)</u>	<u>3,356</u>
	<u><u>69,375</u></u>	<u><u>137,634</u></u>

## 綜合資產負債表

二零一一年三月三十一日結算

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		30,940	38,367	38,986
投資物業		70,300	780,920	678,627
土地使用權		1,718	1,740	1,739
待發展/發展中物業		106,039	–	–
聯營公司		6,453	3,221	3,199
可供出售之金融資產		69,633	64,729	21,969
貸款及應收賬款		11,934	11,474	22,727
		<u>297,017</u>	<u>900,451</u>	<u>767,247</u>
<b>流動資產</b>				
待售物業		1,896,065	1,771,148	1,597,662
存貨		3,470	3,920	4,366
應收賬款及預付款項	8	404,660	159,396	132,592
受限銀行結存	9	125,004	–	–
現金及銀行結存		226,699	293,917	446,056
		<u>2,655,898</u>	<u>2,228,381</u>	<u>2,180,676</u>
所持待售之投資物業	10	790,000	–	–
		<u>3,445,898</u>	<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	9	689,418	210,453	140,330
短期銀行借款		–	18,267	85,013
長期銀行借款之即期部份		65,313	102,778	82,419
最終控股公司貸款		180,000	–	–
應付稅項		69,375	74,402	57,478
		<u>1,004,106</u>	<u>405,900</u>	<u>365,240</u>
所持待售之投資物業之負債	10	374,968	–	–
		<u>1,379,074</u>	<u>405,900</u>	<u>365,240</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,066,824</u>	<u>1,822,481</u>	<u>1,815,436</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,363,841</u>	<u>2,722,932</u>	<u>2,582,683</u>
<b>權益</b>				
股本		76,166	76,166	76,166
儲備		1,921,507	1,845,296	1,711,018
股東資金		1,997,673	1,921,462	1,787,184
非控制性權益		78,177	18,869	11,507
<b>權益總額</b>		<u>2,075,850</u>	<u>1,940,331</u>	<u>1,798,691</u>
<b>非流動負債</b>				
長期銀行借款		89,063	590,773	589,794
遞延稅項負債		188,774	181,690	184,062
非控制性權益貸款		10,154	10,138	10,136
		<u>287,991</u>	<u>782,601</u>	<u>783,992</u>
		<u>2,363,841</u>	<u>2,722,932</u>	<u>2,582,683</u>

附註：

## 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。

於二零一一年三月三十一日, 本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 57.04% 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、手錶配件及商品製造及銷售, 以及證券投資及買賣。

## 2. 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。

於截至二零一一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二零一零年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之經修訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂)	租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值
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
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
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
香港財務申報準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免
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
香港財務申報準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務申報準則第8號(修訂)	經營分部
香港詮釋第5號	財務報告之呈列—借款人對包含按通知還款條文之定期貸款之分類
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

此外, 於截至二零一一年三月三十一日止財政年度, 本集團已提早採納香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：收回相關資產」, 該準則本應在本集團始於二零一二年四月一日之會計期間生效。

本集團已評估採納此等經修訂準則、修訂及詮釋之影響，認為除香港會計準則第17號(修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、香港財務申報準則第3號(經修訂)及提早採納香港會計準則第12號(修訂)外，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亦毋須作出任何重大更改。

#### **香港會計準則第17號(修訂) 租賃**

根據香港會計準則第17號(修訂)之規定，本集團須重新評估租用土地應歸類為融資抑或經營租約。本集團已根據起租時具備之資料重新評估於二零二零年四月一日租期尚未屆滿之租用土地之分類，認為毋須重新分類。

此外，在重新評估之過程中，本集團已更改其土地使用權以待售物業列賬之會計政策。此等土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」下存貨之定義及香港會計準則第17號(修訂)下租用土地之定義。過往，此等土地使用權列作預付經營租約款項，並根據香港會計準則第17號之規定按租約年期以直線法攤銷。發展期內之攤銷乃資本化為有關物業之部份發展費用。於物業發展前及落成後所作之攤銷乃在收益表內確認。

於上述會計政策更改後，土地使用權乃根據香港會計準則第2號之規定列作存貨，並按成本值及可變現淨值兩者之較低者計量。管理層相信將土地使用權重列作存貨有助本集團就本期間之財務狀況及表現作出更恰當之呈報。經修訂之會計處理方法反映管理層對土地使用權用途之意向，並確立與行業慣例一致之呈報方式。

由於發展工程幾乎是在取得土地使用權後隨即展開，而大部份落成物業均在其各別落成之同期銷售，所有攤銷大致上都已於過往年度作資本化。因此，有關會計政策更改對本集團於本年度或比較期間之收益表均無任何重大影響。再者，由於過往年度土地使用權已以待售物業列賬，有關會計政策更改對資產負債表並無影響。

#### **香港會計準則第27號(經修訂) 綜合及獨立財務報告**

##### **香港財務申報準則第3號(經修訂) 業務合併**

香港會計準則第27號(經修訂)規定，所有不導致控制權改變之非控制性權益交易，須作為股權交易處理，該等交易將不再產生商譽或損益。若失去控制權，任何剩餘之實體權益，按公平值再次計量，而公平值與賬面值之間的差額在收益表內確認。

香港財務申報準則第3號(經修訂)繼續對業務合併應用收購法，但有若干重大變動，例如，所有收購相關成本須予以支銷。收購成本包括於收購日按公平值計算之或有購買代價。在分階段之業務合併，過往所持被收購方之股權權益按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在收益表內確認。對於所持被收購方之非控制性權益，可按每項收購基準以公平值或非控制性權益攤佔被收購方之淨資產比例計量。

採納香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務申報準則第3號(經修訂)對本集團於本年度之業績及於本年終之財務狀況均無任何影響。

**香港會計準則第12號(修訂)****遞延稅項：收回相關資產**

根據香港會計準則第12號(修訂)之可推翻假設，採用公平值模式計量之投資物業賬面值將透過出售方式收回。因此，除非管理層推翻此項假設，且認為有關投資物業乃以旨在隨時間過去而耗用投資物業大部份經濟利益之業務模式持有，而非透過出售收回其賬面值，遞延稅項資產或負債之計量將反映透過出售全數收回投資物業賬面值之稅務結果。香港會計準則第12號(修訂)規定追溯應用。有關會計政策更改對本集團於本年度及過往年度之業績及財務狀況之影響載於下文：

**綜合收益表**

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅項支出減少及本年度溢利增加	<u>10,112</u>	<u>16,808</u>
普通股股東應佔	<u>10,112</u>	<u>16,808</u>
	港幣仙	港幣仙
每股盈利增加—基本	<u>0.66</u>	<u>1.11</u>

**綜合資產負債表**

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
增加/(減少)：			
非流動負債			
遞延稅項負債	<u>(31,082)</u>	<u>(20,970)</u>	<u>(4,162)</u>
資產淨值	<u>31,082</u>	<u>20,970</u>	<u>4,162</u>
累計虧損	<u>(31,082)</u>	<u>(20,970)</u>	<u>(4,162)</u>
權益總額	<u>31,082</u>	<u>20,970</u>	<u>4,162</u>

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一一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)
香港財務申報準則(修訂)	於二零一零年對香港財務申報準則之完善 (自二零一零年七月一日及二零一一年一月一日起生效，按適用而定)
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7號(修訂)	披露—金融資產之轉讓 (自二零一一年七月一日起生效)
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。

### 3. 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。

董事會從營運之角度去考慮業務，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	其他及 行政 千港元	二零一一年 三月三十一日 總額 千港元
收益	184,628	13,396	-	198,024
其他收入	17,569	16,700	86	34,355
經營溢利/(虧損)	70,826	10,040	(37,054)	43,812
融資費用	(13,303)	-	-	(13,303)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	3,232	3,232
除稅前溢利/(虧損)	57,523	10,040	(33,822)	33,741
稅項	(7,776)	(1,917)	-	(9,693)
本年度溢利/(虧損)	49,747	8,123	(33,822)	24,048
分部資產	3,572,342	6,250	157,870	3,736,462
聯營公司	-	-	6,453	6,453
資產總值	3,572,342	6,250	164,323	3,742,915
負債總額	1,657,747	2,824	6,494	1,667,065
以下為其他分部項目：				
資本支出	313,111	3,054	647	316,812
折舊	2,883	962	1,225	5,070
土地使用權攤銷				
—扣除自收益表	32	-	-	32
—於物業資本化	1,666	-	-	1,666
業務及其他應收賬款撇銷	803	38	-	841
收回已撇銷之業務應收賬款	1,712	-	-	1,712



	物業投資 及發展 千港元 (經重列)	銷貨及 提供服務 千港元	其他及 行政 千港元	二零一零年 三月三十一日 總額 千港元 (經重列)
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	<u>(14,529)</u>	<u>–</u>	<u>(3)</u>	<u>(14,532)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>79,912</u>	<u>(2,985)</u>	<u>(3,077)</u>	<u>73,850</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>1,180,223</u>	<u>1,947</u>	<u>6,331</u>	<u>1,188,501</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	32	–	–	32
業務及其他應收賬款撇銷	<u>3,682</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,682</u>
	物業投資 及發展 千港元 (經重列)	銷貨及 提供服務 千港元	其他及 行政 千港元	二零零九年 四月一日 總額 千港元 (經重列)
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>1,140,504</u>	<u>3,073</u>	<u>5,655</u>	<u>1,149,232</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。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地域呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		資本支出	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	38,124	41,851	652	920
中國	158,163	338,964	316,160	379,859
其他國家	1,737	1,136	-	-
	<u>198,024</u>	<u>381,951</u>	<u>316,812</u>	<u>380,779</u>

	非流動資產(附註)			資產總值		
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
香港	8,450	736,868	639,077	958,215	978,393	832,023
中國	207,000	87,380	83,474	2,784,274	2,150,047	2,115,540
其他國家	-	-	-	426	392	360
	<u>215,450</u>	<u>824,248</u>	<u>722,551</u>	<u>3,742,915</u>	<u>3,128,832</u>	<u>2,947,923</u>

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。

4. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
因政府收回資產所得賠償淨額	28,220	-
出售廢料	413	965
出售物業、廠房及設備之收益淨額	1,383	27,283
利息收入		
銀行存款	1,794	1,351
貸款及應收賬款	39	17
收回已撤銷之業務應收賬款	1,712	-
雜項	794	1,358
	<u>34,355</u>	<u>30,974</u>

## 5. 經營溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	32	32
已售物業成本	121,685	272,705
已售存貨成本	16,083	17,277
折舊	5,070	4,987
匯兌虧損淨額	1,387	307
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	37,487	32,077
退休福利成本	996	945
業務及其他應收賬款撇銷	841	3,682

## 6. 稅項支出/(抵免)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
即期		
中國企業所得稅	(5,493)	7,714
中國土地增值稅	8,198	9,194
遞延	6,988	(2,376)

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(二零一零年：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。

攤佔截至二零一一年三月三十一日止年度一間聯營公司之稅項支出614,000港元(二零一零年：80,000港元)乃在收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。

## 7. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利31,909,000港元(二零一零年：70,642,000港元，經重列)及本年內已發行股份1,523,328,700(二零一零年：1,523,328,700)股計算。

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

## 8. 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
少於30天	15,030	30,521
31至60天	108	577
61至90天	409	950
超過90天	3,663	1,755
	<u>19,210</u>	<u>33,803</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252,647,000港元(二零一零年：44,792,000港元)和購買物業、廠房及設備之按金68,884,000港元(二零一零年：39,616,000港元)。

## 9. 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
少於30天	337	428
31至60天	171	267
61至90天	115	243
超過90天	581	214
	<u>1,204</u>	<u>1,152</u>

應付賬款及應計費用包括本集團就在中國銷售物業已收取惟並未於年內確認為收益之售樓按金609,760,000港元(二零一零年：52,938,000港元)。在已收取之售樓按金中，125,004,000港元(二零一零年：零)因附加若干限制而於二零一一年三月三十一日以受限制銀行結存列入財務報告。於結算日後，此等限制已獲解除，有關之受限制銀行結存已變為本集團之銀行存款。

## 10. 所持待售之投資物業及其負債

於二零一一年三月一日，本公司與莊士機構訂立買賣協議，以出售一間全資附屬公司(其主要資產為一項香港投資物業)連欠負本公司之股東貸款，代價為790,000,000港元減於交易完成日期之銀行借款及已收取租戶按金。有關交易詳情已分別載於二零一一年三月二日及二零一一年三月二十一日刊發之本公司公佈及通函。該項投資物業於二零一一年三月三十一日之公平值為790,000,000港元，而該等銀行借款及已收取租戶按金於同日分別為367,000,000港元及約7,968,000港元。該項交易已於二零一一年四月七日完成。

## 11. 財務擔保

於二零一一年三月三十一日，附屬公司已給予銀行共約193,712,000港元(二零一零年：110,505,000港元)擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

## 12. 資本承擔

於二零一一年三月三十一日，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255,894,000港元(二零一零年：228,961,000港元)。

## 13. 資產抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面總值1,162,034,000港元(二零一零年：1,128,103,000港元)之資產(包括所持待售之投資物業、待售物業及銀行存款)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。

有關本集團截至二零一一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

本集團於回顧年度收益減少至198,000,000港元(二零一零年：381,900,000港元)，主要原因為於中華人民共和國(「中國」)售出物業交樓的數量減少。本集團之收益包括物業發展業務收入156,500,000港元(二零一零年：337,400,000港元)、租金收入28,100,000港元(二零一零年：27,200,000港元)及製造業務收入13,400,000港元(二零一零年：17,300,000港元)。

於回顧年度，由於收益減少，毛利下降至55,700,000港元(二零一零年：87,500,000港元)。其他收入增加至34,400,000港元(二零一零年：31,000,000港元)，主要乃本集團獲得由惠州政府興建鐵路之賠償淨額。有關其他收入之詳情載於本報告附註4。回顧年度內，香港及中國物業市價上升，使本集團錄得投資物業重估升值66,400,000港元(二零一零年：101,900,000港元)。

成本方面，因應銷售及推廣活動開支已於去年財政年度相繼支付，故有關支出於本年度減少至16,900,000港元(二零一零年：33,900,000港元)。行政及其他經營支出增加至約95,700,000港元(二零一零年：89,300,000港元)，主要為整體成本上升及本集團業務量增加所致。融資費用增至13,300,000港元(二零一零年：8,900,000港元)，因為本集團於中國的物業發展利息費用減少資本化。攤佔聯營公司業績增加至3,200,000港元(二零一零年：20,000港元)是由本集團擁有25%權益之富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)所產生。稅項減少至9,700,000港元(二零一零年：14,500,000港元)，主要因為撥回過往年度稅項撥備。

綜合上述各項因素，本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之普通股股東應佔溢利為31,900,000港元(二零一零年：70,600,000港元)，相當於每股盈利港幣2.09仙(二零一零年：港幣4.64仙)。

## 股息

因應現時中國房地產市場整體銀根趨於緊絀，為維持充裕之資金狀況供本集團於中國進行之物業發展項目所需，董事會議決不宣派截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：零)。本公司並無就本財政年度派付任何中期股息(二零一零年：零)。

## 業務回顧

### 物業發展

為確保房地產市場健康發展，中國政府繼續實施連串措施，包括「限購」政策、收緊流動資金及收緊購房者之按揭政策。市場受到該等因素影響導致物業成交量減少。雖然受到該等負面影響，但這暫時性調整將不會影響房地產市場之長期增長趨勢。本集團將根據各地區不同市況而調節發展及銷售項目的步伐。

為加強本集團財務資源，本集團於近期訂立兩項出售協議。於二零一零年十二月，本集團同意以現金人民幣526,000,000元，出售持有星沙鎮物業發展項目之全資附屬公司。有關出售預計於短期內將可完成。於二零一一年四月，本集團已按估值790,000,000港元完成出售位於中環之莊士大廈，所得現金淨額將主要用於中國物業發展業務。上述兩項出售完成後，本集團穩踞非常有利的財務狀況，並可把握於市場調整時再增補土地儲備，此外，本集團會加緊興建在中國的發展項目及加快項目落成。

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，包括第一期已竣工之63,200平方米及386,800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1公里以內為提供往來香港渡輪服務之蓮花山港，5公里以內則為廣州地鐵4號線站。此外，項目距離23公里之廣州南站，提供往來廣州至武漢之高速鐵路服務。於今年年底前，武廣高速鐵路服務將從廣州伸延至深圳，往返廣深車程將會降至只需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。

以下為莊士·映蝶藍灣銷售計劃概要：

	總住宅樓面面積	已簽訂合同		可供銷售		
		平方米	平方米	人民幣	平方米	二零一一年/一二年 人民幣
第一期	59,800 (A、B、C座)	28,159	176,900,000	31,641	293,700,000	
第二期	197,500 (D、E座) (F、G、H、I、M、N座) (J、K、L、P座)	46,467	374,700,000	2,133 88,900 60,000	21,000,000 954,000,000	900,000,000
<b>總計</b>	<b>257,300</b>	<b>74,626</b>	<b>551,600,000</b>	<b>182,674</b>	<b>1,268,700,000</b>	<b>900,000,000</b>

(附註)

附註：已簽訂合同之銷售但尚未列入收益約人民幣413,684,000元，預期於截至二零一二年三月三十一日止年度將該等已售單位交付予買家時將列入為本集團收益。

莊士·映蝶藍灣之第一期(A座至C座)工程已經完成，包括住宅樓面面積約59,800平方米及商用及會所設施約3,400平方米以及約254個停車位。該項目提供逾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。第一期銷售進展良好，現已售出208個單位。即使收緊購房者之按揭及「限購」政策影響四房大型單位之銷情，但市場對中型單位仍需求甚殷。

莊士·映蝶藍灣第二期其中D座及E座的總樓面面積為48,600平方米，包括432個面積介乎90平方米至125平方米之單位，工程進度理想並已平頂。D座及E座於二零一零年十二月推出預售，市場反應非常熱烈。現時，所有單位大致上已售罄，平均售價超過每平方米人民幣8,000元。

第二期F、G、H、I、M及N座的建築工程已展開，其中F、G、H及I座的地基工程已完成，上蓋工程現正進行中，而M及N座的地基工程已展開。本集團亦正加快興建進度，目標於二零一一年七月開始推出F、G、H、I、M及N座預售，總樓面面積達88,900平方米。J座的地基工程已動工，而K、L及P座(22幢別墅)的地基工程將開始施工。總樓面面積達60,000平方米的J、K、L及P座則計劃於二零一二年第一季預售。

第三期總樓面面積約158,300平方米之總體建築規劃已向中國有關當局提交審批，當中的Q座至W座全為公寓單位，而X座則為14幢別墅。本集團將於通過審批後立即展開興建工程。按現時市價估計第三期(Q座至X座)之銷售總值約為人民幣2,000,000,000元。



## 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，包括已竣工之96,500平方米及待發展面積433,500平方米。該項目之平均土地成本約為每平方米人民幣660元。該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。

以下為濱江豪園銷售計劃概要：

	總住宅樓面面積 平方米	已簽訂合同		可供銷售	
		平方米	人民幣	二零一一年 — 二年 人民幣	二零一二年 — 三年 人民幣
第一期	89,000 (1至8座)	51,100	251,635,000	37,900	244,100,000
第二期	60,000 (9至14座)			60,000	451,000,000
<b>總計</b>	<b>149,000</b>	<b>51,100</b>	<b>251,635,000</b>	<b>97,900</b>	<b>244,100,000</b>

(附註)

附註：已簽訂合同之銷售但尚未列入收益約人民幣43,369,000元，預期於截至二零一二年三月三十一日止年度將該等已售單位交付予買家時將列入為本集團收益。

濱江豪園第一期有8幢住宅大樓，樓面面積約89,000平方米，而商用面積約7,500平方米，另有184個停車位。第一期包括665個公寓單位，標準單位面積介乎80平方米至160平方米；27個行政樓層複式單位面積則約280平方米；3個整層一戶單位面積達445平方米。現時本項目已售出396個單位，平均售價約每平方米人民幣5,000元。本集團將於二零一二年財政年度內加快銷售濱江豪園餘下所有269個住宅單位。

本集團將約於二零一一年七月啟動第二期(9至14座)樓面面積達60,000平方米的住宅之興建工程，並計劃於二零一二年第一季推出預售。

濱江豪園第三期(15至55座)(樓面面積約360,000平方米)之總體建築規劃已獲批准，按現時市價估計其銷售總值約為人民幣3,800,000,000元。

莊士新都(包括黃金海岸及濱江豪園)的商業物業，樓面面積合共17,500平方米。當中約5,800平方米為會所設施，提供康樂設施、雙語幼兒園及銷售家庭用品之「HomeMark」便利店，約4,200平方米則作辦公室用途，餘下7,500平方米之零售舖位則作出租用途。本集團保留該等商業物業作投資，並相信該區的城市化及基建改進工程將對其商業價值有正面作用。

#### **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。該等土地之可發展面積估計為190,000平方米，按每平方米人民幣1,000元計算，出售代價約為人民幣192,000,000元。

截至本報告日期，本集團收訖總訂金人民幣136,000,000元。本集團正與買方洽談完成時間表及核實出售土地面積，而實際出售代價可能因調整土地面積而減低，但預期該調整幅度有限。本集團將盡可能於截至二零一二年三月三十一日止財政年度完成該出售。

於二零一零年五月，本集團同意惠州當局徵收本集團於惠州之餘下土地，以配合興建厦深鐵路。由於土地被徵收，本集團已於回顧年度錄得現金賠償淨額約人民幣10,500,000元。

#### **湖南省長沙市比華利山(擁有54%權益)**

該項目已落成的住宅及商業物業約80,200平方米。土地成本約為每平方米人民幣200元。住宅包括172幢別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位，樓面面積合共70,000平方米。截至本報告日期，該住宅發展部份已售出約72%。

本集團將推售餘下19,300平方米，銷售總值約人民幣164,000,000元。此外，總樓面面積約10,200平方米之商業及公寓式住宅的建築工程已完成，本集團將展開內部裝修工程及安排推出樓面面積約5,400平方米的酒店式公寓以供發售，預計銷售總值約人民幣32,000,000元。

#### **湖南省長沙市莊士·君御皇廷(擁有100%權益)**

本集團於二零一零年十二月同意以現金代價人民幣526,000,000元出售持有星沙鎮物業發展項目之全資附屬公司。截至本報告日期，本集團已收取總訂金人民幣368,200,000元，餘額人民幣157,800,000元將於出售完成時收取。所得現

金款項淨額將用於本集團之物業發展業務及營運資金。預期完成出售事項為本集團帶來盈利淨額約人民幣340,000,000元，料可於截至二零一二年三月三十一日止財政年度上半年度入賬。

#### **遼寧省鞍山市莊士·中心城(擁有100%權益)**

於二零一零年四月，本集團參與政府土地拍賣，並成功投得位於遼寧省鞍山市之發展土地。莊士·中心城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。該幅土地可發展總面積110,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣400元。

本集團已全數支付該土地之地價。根據土地拍賣條款，該幅土地應於二零一零年七月三十日前交付予本集團。但截至本報告日期，地方政府尚未履行交付該幅土地的責任，本集團正與地方政府密切跟進交付土地情況。本集團已落實該項目的總體發展方案，並將在獲地方政府交付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，本集團再成功競投位於鞍山市第二幅發展土地。本集團所購入之第二幅土地位於鐵東區市中心之黃金地段，與第一幅土地相距不到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，平均土地成本約為每平方米人民幣400元。

本集團已全數支付該土地之地價。根據土地拍賣條款，該幅土地應於二零一零年七月三十日前交付予本集團。但截至本報告日期，地方政府尚未履行交付該幅土地的責任，本集團正與地方政府密切跟進交付土地情況。本集團已開始就該項目制定總體發展方案，並將在獲地方政府交付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84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。該項目的總體發展規劃已獲中國有關當局批准，本集團已開始進行工程招標，並將於短期內啟動興建工程。

## 四川省成都市莊士·香榭春天(擁有51%權益)

本項目位於成都武侯區二環路的黃金地段，土地面積約30,000平方米，現正在規劃階段。為擴大發展規模，本集團正與當地政府磋商舊城改造計劃。在取得重建的批准後，總體發展方案的地積比率將會由目前的4倍修訂至6倍。

### 物業銷售

於二零一一年財政年度，已列為本集團收益之物業銷售約為156,500,000港元，主要來自廣州市莊士·映蝶藍灣第一期C座、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山。由於售出物業須交付買家後才可將物業銷售列入收益，所以興建中物業或已售但未交付買家之物業銷售均未有列入回顧年度收益，導致本回顧年度列入收益之物業銷售較低。

本集團於二零一二年財政年度的銷售將取得重大突破，目標銷售約人民幣2,850,000,000元。於本報告日期，本集團已簽訂銷售合同約人民幣1,175,000,000元，包括本報告上文所述分別以人民幣526,000,000元及人民幣192,000,000元出售星沙項目及惠州項目，以及廣州市莊士·映蝶藍灣及東莞市濱江豪園之物業銷售。本集團預期於二零一二年財政年度向買家交樓後將該等已簽訂合同之物業銷售列入收益。

由現時至二零一二年三月三十一日止期間，本集團之目標為推售合共約180,000平方米之總樓面面積，包括廣州市莊士·映蝶藍灣、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山。按現時售價估計，該等物業之總銷售價值將約為人民幣1,675,000,000元。

### 其他投資

回顧年度內，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26,500,000港元，比去年增長3.1%。二零一一年四月，本集團完成按估值790,000,000港元以現金出售莊士大廈。該交易錄得款項用於償還香港相關銀行借貸及結欠其最終控股公司莊士機構國際有限公司(「莊士機構」)之無抵押信貸融資180,000,000港元後，現金淨額約235,000,000港元將主要用於中國之物業發展業務。

本集團其他資產包括從事五金製品及銷售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新租賃之廠房，該廠房面積約為4,000平方米。計及搬遷費用，本集團於回顧年度錄得現金賠償淨額約人民幣13,900,000元。

此外，本集團其他資產亦包括北海集團有限公司之有價證券投資約10.4%權益及富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)25%權益。

## 財務狀況

年內，本集團之財務狀況已顯著改善。於二零一一年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存(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)約為351,700,000港元(二零一零年：293,900,000港元)。於同日，本集團之銀行借款(不包括所持待售資產之相關銀行借款)約為154,400,000港元(二零一零年：711,800,000港元)。按此計算，本集團錄得現金淨額約197,300,000港元。因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一零年：本集團之淨負債與資本比率為21.7%)。

本集團約10.7%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘89.3%則以人民幣為單位。本集團所有銀行借款均以人民幣為單位，其中約42.3%須於一年內償還，餘下57.7%則須於第二年內償還，外幣匯兌風險不大。

於回顧年度，本集團獲莊士機構提供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，並按當時之市場利率計算利息。於二零一一年三月三十一日之信貸融資數額約為180,000,000港元。於結算日後，本集團已全數償還該項無抵押之信貸融資。

於二零一一年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,997,700,000港元。每股資產淨值為1.31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

展望未來，本集團對其業務所在城市之項目前景表示樂觀。本集團將繼續按市場可負擔之平均售價發展融合商業及現代設施服務的優質住宅物業，亦將加緊進行現有發展項目之興建工程，以期取得較高收益增長。

本集團將擴展商業物業及酒店業務，以提升發展項目的價值，並藉此帶來穩定收入。鑑於本集團所持項目相對低廉之土地成本，相信能於未來數年為股東帶來可觀回報。



## 員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於二零一一年三月三十一日，本集團聘有568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

本公司於截至二零一一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，審閱本集團截至二零一一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。

## 在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零一一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、莊家彬先生、李美心小姐、莊家蕙小姐、彭振傑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，二零一一年六月二十四日