

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)

截至二零一二年三月三十一日止年度業績公佈、
建議採納新購股權計劃和
建議修訂公司細則及
採納新訂公司細則

截至二零一二年三月三十一日止年度財務摘要

- 本集團收益為1,487,100,000港元，較去年增長6.5倍。
- 本公司普通股股東應佔純利為448,800,000港元，相等於每股盈利港幣29.46仙，較去年增長13倍。
- 股東資金增長23.1%至2,458,900,000港元，相等於每股1.61港元。
- 本集團錄得現金淨額794,900,000港元。
- 末期股息每股港幣2.0仙，即本年度每股股息總額為港幣3.0仙。

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」) 截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益		1,487,102	198,024
銷售成本		(681,887)	(142,337)
毛利		805,215	55,687
其他收入	4	20,445	34,355
銷售及推廣支出		(46,815)	(16,902)
行政費用及其他經營支出		(125,516)	(95,703)
投資物業之公平值變動		1,402	66,375
經營溢利	5	654,731	43,812
融資費用	6	(4,202)	(13,303)
攤佔一間聯營公司業績		3,487	3,232
除稅前溢利		654,016	33,741
稅項	7	(220,254)	(9,693)
本年度溢利		433,762	24,048
應佔：			
普通股股東		448,755	31,909
非控制性權益		(14,993)	(7,861)
		433,762	24,048
股息	8	45,700	—
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	9	29.46	2.09

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利	<u>433,762</u>	<u>24,048</u>
其他全面收入：		
淨匯兌差額	25,314	40,423
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	<u>4,904</u>	<u>4,904</u>
本年度其他全面收入	<u>30,199</u>	<u>45,327</u>
本年度全面收入總額	<u><u>463,961</u></u>	<u><u>69,375</u></u>
應佔全面收入總額：		
普通股股東	476,506	76,211
非控制性權益	<u>(12,545)</u>	<u>(6,836)</u>
	<u><u>463,961</u></u>	<u><u>69,375</u></u>

綜合資產負債表

二零一二年三月三十一日結算

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		99,218	30,940
投資物業		75,860	70,300
土地使用權		1,694	1,718
待發展/發展中物業		266,392	106,039
聯營公司		7,971	6,453
可供出售之金融資產		74,537	69,633
貸款及應收賬款		12,397	11,934
		538,069	297,017
流動資產			
待售物業		1,531,707	1,896,065
存貨		4,209	3,470
應收賬款及預付款項	10	343,542	404,660
受限制銀行結存	12	-	125,004
現金及銀行結存		836,770	226,699
		2,716,228	2,655,898
所持待售之投資物業	13	-	790,000
		2,716,228	3,445,898
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	140,049	79,658
已收取售樓按金	12	134,656	609,760
長期銀行借款之即期部份		41,939	65,313
最終控股公司貸款	14	-	180,000
應付稅項		230,708	69,375
		547,352	1,004,106
所持待售之投資物業之負債	13	-	374,968
		547,352	1,379,074
流動資產淨值		2,168,876	2,066,824
總資產減流動負債		2,706,945	2,363,841
權益			
股本		76,166	76,166
儲備		2,352,313	1,921,507
擬派末期股息		30,467	-
		2,458,946	1,997,673
股東資金			
非控制性權益		65,632	78,177
		2,524,578	2,075,850
非流動負債			
長期銀行借款		-	89,063
遞延稅項負債		172,198	188,774
非控制性權益貸款		10,169	10,154
		182,367	287,991
		2,706,945	2,363,841

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。

於二零一二年三月三十一日，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、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. 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。

採納經修訂香港財務申報準則

於截至二零一二年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列香港財務申報準則之經修訂準則、修訂及詮釋，其對本集團始於二零一一年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士資料之披露
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

香港會計師公會於二零一零年五月頒佈對若干香港財務申報準則之年度完善：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列
香港會計準則第34號(修訂)	中期財務申報
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7號(修訂)	金融工具：披露

本集團已評估採納此等香港財務申報準則之經修訂準則、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方式亦毋須作出任何重大更改。

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二零一二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)	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(經修訂)	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(經修訂)	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(經修訂)	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)	對銷金融資產及金融負債 (自二零一四年一月一日起生效)
香港財務申報準則第7號(修訂)	金融工具：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7號(修訂)	金融工具：披露－對銷金融資產及金融負債 (自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第9號	金融工具(自二零一五年一月一日起生效)
香港財務申報準則第10號	綜合財務報告(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第11號	合營安排(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第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)
香港財務申報準則第13號	公平值計量(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用，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)。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	二零一二年 總額 千港元
收益	1,475,331 [#]	11,771	-	1,487,102
其他收入	<u>14,683</u>	<u>188</u>	<u>5,574</u>	<u>20,445</u>
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	<u>(220,254)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(220,254)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>486,903</u>	<u>(10,324)</u>	<u>(42,817)</u>	<u>433,762</u>
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	<u>2,636,408</u>	<u>3,659</u>	<u>614,230</u>	<u>3,254,297</u>
負債總額	<u>716,966</u>	<u>2,623</u>	<u>10,130</u>	<u>729,719</u>
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

[#] 該數額包括在中華人民共和國(「中國」)發展中物業及待售之土地使用權之銷售額約818,900,000港元。

	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 總額 千港元
收益	184,628	13,396	–	198,024
其他收入	<u>17,569</u>	<u>16,700</u>	<u>86</u>	<u>34,355</u>
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	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,232</u>	<u>3,232</u>
除稅前溢利/(虧損)	57,523	10,040	(33,822)	33,741
稅項	<u>(7,776)</u>	<u>(1,917)</u>	<u>–</u>	<u>(9,693)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>49,747</u>	<u>8,123</u>	<u>(33,822)</u>	<u>24,048</u>
分部資產	3,572,342	6,250	157,870	3,736,462
聯營公司	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,453</u>	<u>6,453</u>
資產總值	<u>3,572,342</u>	<u>6,250</u>	<u>164,323</u>	<u>3,742,915</u>
負債總額	<u>1,657,747</u>	<u>2,824</u>	<u>6,494</u>	<u>1,667,065</u>
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	<u>1,712</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,712</u>

(b) 地域分部資料

本集團在三個地域經營業務，分別為香港、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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	11,091	38,124	9,632	652
中國	1,474,800	158,163	375,300	316,160
其他國家	1,211	1,737	-	-
	<u>1,487,102</u>	<u>198,024</u>	<u>384,932</u>	<u>316,812</u>

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	82,689	8,450	615,487	958,215
中國	368,446	207,000	2,638,632	2,784,274
其他國家	-	-	178	426
	<u>451,135</u>	<u>215,450</u>	<u>3,254,297</u>	<u>3,742,915</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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可供出售之金融資產之股息收入	1,954	-
延遲取得土地使用權所得賠償	2,923	-
因政府收回資產所得賠償淨額	-	28,220
出售廢料	188	413
出售物業、廠房及設備之收益淨額	-	1,383
利息收入		
銀行存款	13,647	1,794
貸款及應收賬款	-	39
收回已撇銷之業務應收賬款	-	1,712
雜項	1,733	794
	<u>20,445</u>	<u>34,355</u>

5. 經營溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	665,098	121,685
已售存貨成本	15,686	16,083
折舊	8,840	5,070
物業、廠房及設備減值	2,623	–
匯兌虧損淨額	2,424	1,387
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	493	–
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	38,723	37,487
退休福利成本	1,090	996
業務及其他應收賬款撇銷	–	841

6. 融資費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	5,906	17,218
須於五年內全部償還之最終控股公司貸款	38	1,668
	5,944	18,886
於待售物業資本化之數額	(1,742)	(5,583)
	4,202	13,303

就物業發展借入之資金所採用之資本化利率為每年5.85% (二零一一年：5.85%)。

7. 稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	106,970	(5,493)
中國土地增值稅	129,972	8,198
遞延稅項	(16,688)	6,988
	220,254	9,693

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(二零一一年：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。

攤佔截至二零一二年三月三十一日止年度一間聯營公司之稅項支出542,000港元(二零一一年：614,000港元)乃在收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。

8. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中期股息每股港幣1.0仙(二零一一年：零)	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(二零一一年：零)	30,467	-
	<u>45,700</u>	<u>-</u>

於二零一二年六月二十五日，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(二零一一年：零)，總額為30,467,000港元(二零一一年：零)。總額30,467,000港元乃根據於二零一二年六月二十五日已發行之股份1,523,328,700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二零一三年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

9. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利448,755,000港元(二零一一年：31,909,000港元)及本年內已發行股份1,523,328,700(二零一一年：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。

10. 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
少於30天	9,932	15,030
31至60天	792	108
61至90天	107	409
超過90天	2,640	3,663
	<u>13,471</u>	<u>19,210</u>

應收賬款及預付款項包括中國之物業發展項目及購買土地使用權之按金273,471,000港元(二零一一年：252,647,000港元)。於二零一一年三月三十一日，應收賬款及預付款項亦包括購買物業、廠房及設備之按金68,884,000港元。

11. 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
少於30天	575	337
31至60天	244	171
61至90天	297	115
超過90天	319	581
	<u>1,435</u>	<u>1,204</u>

12. 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。在已收取之售樓按金中，125,004,000港元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。於二零一二年三月三十一日，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，而相應之售樓按金已於本年內確認為收益。

13. 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。該項交易已於二零一一年四月七日完成。

14. 最終控股公司貸款

於二零一一年三月三十一日之最終控股公司貸款並無抵押，按當時之市場利率計算利息，且須於結算日後十二個月內償還。有關數額已於二零一一年三月三十一日後全部償還。

15. 財務擔保

於二零一二年三月三十一日，附屬公司已給予銀行共約351,573,000港元(二零一一年：193,712,000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。

16. 資本承擔

於二零一二年三月三十一日，本集團就物業發展已簽約惟未撥備之資本開支承擔為454,975,000港元(二零一一年：255,894,000港元)。

17. 資產抵押

於二零一二年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司賬面總值39,241,000港元(二零一一年：1,162,034,000港元，連所持待售之投資物業抵押)之資產(包括物業、廠房及設備，土地使用權，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。

有關本集團截至二零一二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。

適時調整經營策略

於回顧年度，中華人民共和國（「中國」）房地產開發商受限購令及限貸令等嚴緊政策的影響，面對流動資金緊絀及市場氣氛轉弱的經營環境。儘管住宅物業銷售放緩，本集團加快積極出售一系列物業發展項目，以產生額外收益如下：

- 按790,000,000港元出售位於中環之莊士大廈已於二零一一年四月完成。
- 按人民幣526,000,000元（相當於625,400,000港元）出售持有星沙鎮物業發展項目之全資附屬公司已於二零一一年六月完成。
- 按人民幣158,900,000元（相當於193,500,000港元）出售惠州三幅發展土地已於二零一二年三月完成。
- 於年結日後，按人民幣27,500,000元（相當於34,000,000港元）出售惠州餘下一幅土地於二零一二年四月完成。此項出售將於本集團截至二零一三年三月三十一日止財政年度列為收益。

同時，本集團調整物業發展項目之興建次序及戶型組合，押後興建面積較大之單位，並增加提供給首次置業人士之適中戶型。因應商業物業未有受限購令所影響，各地區之商業物業成交量因而呈現上升趨勢，因此，本集團改變持有投資物業之策略，推售其位於廣州、東莞及長沙已落成之商業物業。

財務業績改善及增強資產實力

由於本集團於年內推行成功的經營策略，本集團的財務業績有所改善，並維持更穩健的資產負債狀況。

本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之物業銷售顯著增加至約2,262,400,000港元，當中包括出售於中國之發展物業及土地約1,472,400,000港元（二零一一年：156,500,000港元）及出售位於香港之投資物業790,000,000港元。

本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之普通股股東應佔溢利為448,800,000港元（二零一一年：31,900,000港元），較去年躍升13倍。每股盈利則為港幣29.46仙（二零一一年：港幣2.09仙）。

本集團保持充裕之淨現金狀況。於二零一二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為836,800,000港元(二零一一年：351,700,000港元)，而銀行借款則為41,900,000港元(二零一一年：154,400,000港元)，因此淨現金約為794,900,000港元(二零一一年：197,300,000港元)。於二零一二年三月三十一日，本公司股東應佔資產淨值為2,458,900,000港元。憑藉此優勢，本集團可抓緊有利之投資機遇及增加其土地儲備。

業務回顧

物業發展

自二零一一年十一月起，為刺激經濟增長，中國政府已調低銀行儲備金率合共1.5%，以及削減利率0.25%。該等措施為市場帶來較寬鬆的流動資金，為中國房地產市場帶來利好環境。儘管限購令政策尚未放寬，市場普遍認為當局將不會實施進一步限制措施。

在此有利環境下，本集團藉著穩健及強勁之財務狀況，將於下個財政年度積極物色機會補充其以廣東省、福建省、江蘇省及浙江省為主的土地儲備。

下表載列本集團現時之主要項目：

位置	項目	已落成物業 (總樓面面積 平方米)	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	113,400	313,000
東莞	濱江豪園	95,700	423,000
廈門	Uman Resort and Villa		18,000
小計		<u>209,100</u>	<u>754,000</u>
華北地區			
鞍山	莊士·中心城		100,000
鞍山	莊士廣場		390,000
小計			<u>490,000</u>
中國中部			
長沙	比華利山	80,200	
總計		<u>289,300</u>	<u>1,244,000</u>

華南地區

廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(擁有100%權益)

項目總樓面面積逾420,000平方米，具備豪華會所、零售商業及園林景緻等各項生活配套。

第一期包括已完成開發合共113,400平方米之住宅物業(A座至E座)，及總樓面面積3,400平方米之商業物業及會所設施。A座135個住宅單位均已售罄。B座提供98個單位，面積202平方米四房單位，及面積逾400平方米複式單位。受收緊按揭及限購令之影響，本集團已押後推售B座之大戶型。C座提供124個單位，單位面積175平方米，尚有28個待售單位，總樓面面積合共4,900平方米。D座及E座合共432個單位大致上已售罄，總樓面面積為50,200平方米，並已於二零一二年二月交樓。

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147,300平方米，詳情如下：

座	住宅 總樓面面積 (平方米)	單位面積 (平方米)	單位數目
F	7,291	59 – 86	97
G	7,665	59 – 86	102
H	18,945	105 – 145	151
I	16,394	137 – 150	116
J	16,437	105 – 138	136
K	17,446	134 – 157	114
L	16,437	105 – 138	136
M	23,396	57 – 88	321
N	16,325	137 – 150	116
P(別墅)	6,987	318	22
總計	147,323		1,311

本集團順應市場情況而調節其建設工程，並優先興建較迎合需求、介乎70平方米至120平方米之單位。總樓面面積合共50,295平方米之F、G、H及I座現已完成平頂工程，而總樓面面積合共56,270平方米之J、L及M座之上蓋工程亦在進行中。提供較大戶型單位之K座及N座(134平方米至157平方米)及由22幢別墅組成之P座之上蓋工程將於本年度下半年開始施工。

F、G及H座之推廣及預售工作正在進行中，平均售價約為每平方米人民幣9,000元。I、J、L及M座(面積介乎57平方米至150平方米)將於未來數月推出市場預售。

第三期總樓面面積合共約165,700平方米，包括由Q座至V座之住宅大樓、W座之商業大樓(總樓面面積2,639平方米)以及X座14幢別墅所組成。集團正計劃將地積比率由1.92倍提升至2.5倍，從而增加樓面面積約45,000平方米作商業用途。

於二零一三年財政年度，廣州項目之銷售目標約為人民幣1,850,000,000元，包括F、G、H、I座待售單位、商業物業以及J、L及M座預售單位，列示如下：

		已簽訂合同但 尚未列入收益之銷售		銷售目標		
		平方米	人民幣	平方米	二零一二/ 一三年 人民幣	二零一三/ 一四年及以後 人民幣
住宅						
已落成物業	A、B、C、D、E座	4,760	33,084,000	28,654	271,534,000	
第二期	F、G、H、I座	15,790	143,065,000	34,505	316,197,000	
	J、L、M座			56,270	506,490,000	
	K、N、P座			40,758	684,652,000	
第三期	Q、R座			50,175		602,100,000
	S、T、U、V、X座			112,879		1,473,324,000
商業						
已落成物業				1,826	54,780,000	
第二期				900	18,500,000	
第三期				2,639		31,668,000
總計		20,550	176,149,000	328,606	1,852,153,000	2,107,092,000

(附註)

附註：此等已簽訂合同之銷售預期將於截至二零一三年三月三十一日止年度，待該等單位交付予買家時列入為本集團收益。

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)

位於珠江河畔，俯瞰沿河景色，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平方米待發展面積。

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511個單位，平均售價約每平方米人民幣5,100元。

第二期包括第9至14座，提供六幢住宅，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。9至14座之地基工程已竣工，並即將展開上蓋工程。同時面積3,217平方米之商業綜合大樓之工程亦即將展開。

本集團將因應當地市場氣氛及銷情著手展開第三期15至55座總樓面面積約356,000平方米之興建計劃。

於二零一三年財政年度，東莞項目之銷售目標約為人民幣662,000,000元，包括1至8座之待售單位、商業物業以及9至14座預售單位，列示如下：

	已簽訂合同但 尚未列入收益之銷售		銷售目標		
	平方米	人民幣	平方米	二零一二/ 一三年	二零一三/ 一四年及以後
				人民幣	人民幣
住宅					
已落成物業	1至8座	5,134	29,124,000	20,583	142,118,000
第二期	9至14座			61,272	376,376,000
第三期	15至55座			355,842	3,844,663,000
商業					
已落成物業				6,666	100,000,000
第二期				3,217	43,429,500
				2,809	37,921,500
總計		5,134	29,124,000	450,389	3,882,584,500
			(附註)		

附註：此等已簽訂合同之銷售預期將於截至二零一三年三月三十一日止年度，待該等單位交付予買家時列入為本集團收益。

福建省廈門市Uman Resort and Villa (擁有59.5%權益)

項目位置景緻宜人並鄰近天然海灘，為項目提供一個優美環境，成就本集團打造一個高品味之渡假小區。該項目憑藉周邊環境之優勢，尤其適合建設著重優質生活及養生之渡假設施。

Uman Resort and Villa佔地約27,574平方米，以僅0.3倍之低密度發展為賣點，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。本發展項目有27間私人泳池別墅(總樓面面積合共約8,400平方米)，將以長租約出租或發售。集團將會經營共80間客房及3間私人泳池別墅之特色渡假酒店(總樓面面積合共9,600平方米)。私人別墅環繞人工湖而建，配合精緻之園林水色設計，引入瀑布、噴流及無邊泳池等水流設備。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。

該發展項目之總體規劃已獲中國有關當局批准。興建工程已展開，而上蓋工程將於2013年中旬左右完成。

華北地區

遼寧省鞍山市莊士·中心城(擁有100%權益)

處於鞍山鐵東區市中心之黃金地段，並於鞍山市火車站側，盡享鄰近繁華之步行街及蓬勃物流等極佳地理優勢。本集團剛於二零一二年四月獲鞍山市政府交付該幅土地，將發展成鞍山一座富地標性之城市綜合體。

該項目現正進行總體規劃。總樓面面積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。

遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)

毗鄰莊士·中心城，為本集團於鐵東區市中心之黃金地段所購入之第二幅土地，坐落於鞍山市繁華之商業購物區，附近有受歡迎之室外步行街，交通網絡極為完善。該項目之可發展樓面面積達390,000平方米，將提供具辦公室大樓、零售、餐飲及娛樂設施以及住宅大樓之大型綜合發展。探土工程將在獲地方政府交付土地後隨即展開。

湖南省長沙市比華利山(擁有54%權益)

位於長沙市之比華利山包括已落成的住宅及商業物業約80,200平方米，提供172幢單層式別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位，總樓面面積合共70,000平方米。總樓面面積合共約10,200平方米之商業及SOHO物業之建築工程已竣工，並正在進行內部裝修及市場推廣工作。比華利山餘下67個未售出住宅單位及商業物業之銷售目標為人民幣222,000,000元。

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紅牌樓，本集團持有一幅土地之51%共同發展權益。由於有關發展項目涉及遷徙工作，故將需更長時間進行籌劃，本集團現正評估此項目合適之策略。

其他業務

於二零一二年三月三十一日，本集團其他主要資產之賬面總值約為114,200,000港元。該等資產包括本集團從事鐘錶製品生產業務之全資附屬公司遠生鐘錶實業有限公司、富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited) 25%權益及北海集團有限公司之有價證券投資約10.4%權益。本集團亦持有成都市成都數碼廣場6樓之全層商場，總樓面面積為4,255平方米。該物業訂有十年租約，租期將於二零一二年十月屆滿。鑑於該物業之價值已大幅提升，本集團現正評估出售該物業。此外，本集團將繼續積極投資於香港證券及債券市場，特別是從事中國房地產業務之公司，為本集團增加一項收益來源。

展望

儘管短期內，市場不明朗因素仍然持續，鑑於人均收入日增、城市化步伐加速及對生活環境之要求不斷提升，住宅物業之剛性需求將維持強勁。本集團對中國房地產市場之長遠發展抱十足信心。

於未來之財政年度，本集團將積極於廣州、東莞及長沙市推售各項目。此等項目之銷售總值超過10,000,000,000港元。本集團相信該等發展項目銷售後將大幅提升本集團之價值。

業績及股息

財務回顧

本集團於期內之物業銷售大幅增至約2,262,400,000港元，包括出售香港投資物業所得790,000,000港元及出售中國發展物業及土地所得約1,472,400,000港元(二零一一年：156,500,000港元)。出售中國發展物業及土地已列入本集團之收益。本集團其餘收益包括來自製造業務之收入11,800,000港元(二零一一年：13,400,000港元)及租金及相關收入2,900,000港元(二零一一年：28,100,000港元)。因此，本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之收益總額增至1,487,100,000港元(二零一一年：198,000,000港元)。

回顧年度內之毛利增至805,200,000港元(二零一一年：55,700,000港元)，主要來自物業銷售之溢利。其他收入減至20,400,000港元(二零一一年：34,400,000港元)，此不包括本集團於上年度獲取之單次土地徵收賠償。其他收入之詳細分析載於本報告第9頁之附註4。

成本方面，銷售及推廣支出增至46,800,000港元(二零一一年：16,900,000港元)，乃因年內售出之物業數目增加所致。行政費用及其他經營支出則增至125,500,000港元(二零一一年：95,700,000港元)，乃因本集團於回顧年度內之整體成本上升及業務量增多所致。

由於銀行借款減少，融資費用減至4,200,000港元(二零一一年：13,300,000港元)。攤佔一間聯營公司業績為3,500,000港元(二零一一年：3,200,000港元)，乃因本集團持有富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited) 25%權益產生。稅項增至220,300,000港元(二零一一年：9,700,000港元)，主要由於中國物業銷售增加所致。

綜合上述各項因素，本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之普通股股東應佔溢利為448,800,000港元(二零一一年：31,900,000港元)，較去年同期增加約13倍。每股盈利為港幣29.46仙(二零一一年：港幣2.09仙)。

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二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(二零一一年：零)。末期股息如獲批准，將於二零一二年十一月一日或之前以配發新股份之方式派付予二零一二年九月十二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二零一二年九月十二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(二零一一年：零)。因此，本年度股息總額為每股港幣3.0仙(二零一一年：零)。

財務狀況

年內，本集團之財務狀況顯著改善。於二零一二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為836,800,000港元(二零一一年：351,700,000港元，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)。於同日，本集團之銀行借款約為41,900,000港元(二零一一年：154,400,000港元，不包括所持待售資產之相關銀行借款)。本集團錄得現金淨額約794,900,000港元(二零一一年：197,300,000港元)。因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一一年：不適用)。

本集團約51.8%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘48.2%則以人民幣為單位。本集團全部銀行借款均以人民幣為單位，並須於一年內償還。因此外幣匯兌風險不大。

於二零一二年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為2,458,900,000港元。每股資產淨值為1.61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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於二零一二年八月三十一日(星期五)舉行股東週年大會。為確定有權出席股東週年大會及投票之股東名單，本公司將於二零一二年八月二十八日(星期二)至二零一二年八月三十一日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及投票，股東須於二零一二年八月二十七日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，以辦理登記手續。

擬派末期股息須待本公司股東(「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二零一二年九月十二日(星期三)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一二年九月六日(星期四)至二零一二年九月十二日(星期三)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，股東須於二零一二年九月五日(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。

建議採納新購股權計劃

本公司於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃(「2002計劃」)為期十年，將於二零一二年八月二十五日屆滿。於本公佈日期，本公司並無2002計劃以外之任何購股權計劃，亦無任何根據2002計劃已授出而仍然有效或尚可行使之購股權。因2002計劃將於二零一二年八月屆滿，董事會建議採納本公司之一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。本公司將於股東週年大會上提呈有關決議案，以徵求股東批准採納新購股權計劃。

建議修訂公司細則及採納新訂公司細則

董事會亦擬於股東週年大會上徵求股東批准修訂本公司之公司細則(「公司細則」)並採納一套新訂公司細則，以綜合先前作出之所有更改，保持公司細則緊貼百慕達公司法之更改，並修訂有關於股東大會選舉董事之若干規定。

本公司將盡快向股東寄發一份載有(其中包括)新購股權計劃和建議修訂公司細則及採納新訂公司細則進一步資料之通函。

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。於二零一二年三月三十一日，本集團聘有523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

本公司於截至二零一二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，審閱本集團截至二零一二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

本公司截至二零一二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段規定披露之所有適用資料)將於適當時登載於聯交所之網頁內。

承董事會命
Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)
副主席
莊家彬

香港，二零一二年六月二十五日

於本公佈日期，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。