

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)

截至二零一三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」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合業績如下：

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		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	4	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		32,084	1,402
經營溢利	5	91,731	654,731
融資費用	6	(683)	(4,202)
攤佔一間聯營公司業績		(449)	3,487
除稅前溢利		90,599	654,016
稅項	7	(54,437)	(220,254)
本年度溢利		36,162	433,762
應佔：			
權益持有人		40,390	448,755
非控制性權益		(4,228)	(14,993)
		36,162	433,762
股息	8	46,855	45,700
每股盈利(基本及攤薄)	9	2.62	29.46

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	<u>36,162</u>	<u>433,762</u>
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	<u>(12,591)</u>	<u>4,904</u>
本年度其他全面收入	<u>4,797</u>	<u>30,199</u>
本年度全面收入總額	<u><u>40,959</u></u>	<u><u>463,961</u></u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	44,228	476,506
非控制性權益	<u>(3,269)</u>	<u>(12,545)</u>
	<u><u>40,959</u></u>	<u><u>463,961</u></u>

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		97,762	99,218
投資物業		151,754	75,860
土地使用權		1,664	1,694
待發展/發展中物業		301,734	266,392
聯營公司		7,522	7,971
可供出售之金融資產		94,152	74,537
貸款及應收賬款		12,552	12,397
		<u>667,140</u>	<u>538,069</u>
流動資產			
待售物業		1,726,447	1,531,707
存貨		4,636	4,209
應收賬款及預付款項	10	345,451	343,542
已抵押銀行結存		30,516	–
現金及銀行結存		981,001	836,770
		<u>3,088,051</u>	<u>2,716,228</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	129,532	140,049
已收取售樓按金		330,337	134,656
長期銀行借款之即期部份		75,500	41,939
應付稅項		258,166	230,708
		<u>793,535</u>	<u>547,352</u>
流動資產淨值		<u>2,294,516</u>	<u>2,168,876</u>
總資產減流動負債		<u>2,961,656</u>	<u>2,706,945</u>
權益			
股本		78,092	76,166
儲備		2,363,777	2,352,313
擬派末期股息		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		<u>2,535,469</u>	<u>2,524,578</u>
非流動負債			
長期銀行借款		242,306	–
遞延稅項負債		173,706	172,198
非控制性權益貸款		10,175	10,169
		<u>426,187</u>	<u>182,367</u>
		<u>2,961,656</u>	<u>2,706,945</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. 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。

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 金融工具：披露—金融資產之轉讓
(修訂本)

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」。

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—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—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。

3. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人(「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。

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	<u>23,625</u>	<u>(123)</u>	<u>8,219</u>	<u>31,721</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(449)</u>	<u>(449)</u>
除稅前溢利/(虧損)	161,846	(11,718)	(59,529)	90,599
稅項	<u>(54,437)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(54,437)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>107,409</u>	<u>(11,718)</u>	<u>(59,529)</u>	<u>36,162</u>
分部資產	2,961,624	7,568	778,477	3,747,669
聯營公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,522</u>	<u>7,522</u>
資產總值	<u>2,961,624</u>	<u>7,568</u>	<u>785,999</u>	<u>3,755,191</u>
負債總額	<u>1,205,491</u>	<u>3,683</u>	<u>10,548</u>	<u>1,219,722</u>
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	<u>4,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,000</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	<u>12,098</u>	<u>188</u>	<u>5,242</u>	<u>17,528</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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,487</u>	<u>3,487</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,971</u>	<u>7,971</u>
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	<u>-</u>	<u>2,623</u>	<u>-</u>	<u>2,623</u>

[#] 有關數額包括在中華人民共和國(「中國」)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)。

(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	-	-
	<u>509,502</u>	<u>1,487,102</u>	<u>448,673</u>	<u>384,932</u>

	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
	<u>560,436</u>	<u>451,135</u>	<u>3,755,191</u>	<u>3,254,297</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
	<u>31,721</u>	<u>17,528</u>

5. 經營溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	32	32
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	-
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	1,134	1,090
	<u>1,134</u>	<u>1,090</u>

6. 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
	<u>7,134</u>	<u>5,944</u>
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)
	<u>(6,451)</u>	<u>(1,742)</u>
	<u>683</u>	<u>4,202</u>

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%)。

7. 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	1,344	(16,688)
	<u>54,437</u>	<u>220,254</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。

8. 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)	<u>31,237</u>	<u>30,467</u>
	<u>46,855</u>	<u>45,700</u>

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。

9. 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。

10. 應收賬款及預付款項

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：

	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	<u>2,880</u>	<u>2,640</u>
	<u>39,241</u>	<u>13,471</u>

應收賬款及預付款項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)。

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
	<u>2,170</u>	<u>1,435</u>

其他應付賬款及應計費用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)。

12. 財務擔保

於二零一三年三月三十一日，附屬公司已給予銀行合共443,160,000港元(二零一二年：351,573,000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。

13. 承擔

於二零一三年三月三十一日，本集團就物業發展項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為316,686,000港元(二零一二年：454,975,000港元)。

14. 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。

15. 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。

有關本集團截至二零一三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)淨額的明細載於本報告第8頁附註4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)。

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(「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)。

業務回顧

物業發展

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
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
總計		1,210,000

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。

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。

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。

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。

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		
		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	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

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(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。

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

福建省廈門市逸·水療度假酒店(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。

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。

湖南省長沙市比華利山(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。

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。

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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於二零一三年九月十九日(星期四)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。

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。

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。

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

本公司於截至二零一三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報告程序及內部管理，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，審閱本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之業績。現任審核委員會成員為石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生(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。

在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零一三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，二零一三年六月二十四日

於本公佈日期，李世慰先生、莊家彬先生、李美心小姐、彭振傑先生、黃頌偉先生及莊家豐先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生為本公司之獨立非執行董事。