

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)

### 截至二零一四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」) 截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合業績如下：

#### 綜合收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	3	<b>804,719</b>	509,502
銷售成本		<b>(527,942)</b>	(326,167)
毛利		<b>276,777</b>	183,335
其他收入及收益淨額	5	<b>137,901</b>	31,721
銷售及推廣支出		<b>(49,604)</b>	(30,143)
行政費用及其他經營支出		<b>(155,714)</b>	(125,266)
投資物業之公平值變動		<b>1,680</b>	32,084
經營溢利	6	<b>211,040</b>	91,731
融資費用	7	<b>(1,084)</b>	(683)
攤佔一間聯營公司業績		<b>828</b>	(449)
除稅前溢利		<b>210,784</b>	90,599
稅項	8	<b>(104,384)</b>	(54,437)
本年度溢利		<b>106,400</b>	36,162
應佔：			
權益持有人		<b>110,268</b>	40,390
非控制性權益		<b>(3,868)</b>	(4,228)
		<b>106,400</b>	36,162
股息	9	<b>79,784</b>	46,855
每股盈利 (基本及攤薄)	10	<b>港幣仙 7.00</b>	港幣仙 2.62

## 綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利	<u>106,400</u>	<u>36,162</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目		
淨匯兌差額	(3,550)	17,388
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	(423)	–
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>9,961</u>	<u>(12,591)</u>
本年度其他全面收入	<u>5,988</u>	<u>4,797</u>
本年度全面收入總額	<u><u>112,388</u></u>	<u><u>40,959</u></u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	116,244	44,228
非控制性權益	<u>(3,856)</u>	<u>(3,269)</u>
	<u><u>112,388</u></u>	<u><u>40,959</u></u>

## 綜合資產負債表

二零一四年三月三十一日結算

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		92,871	97,762
投資物業		257,690	151,754
土地使用權		1,632	1,664
待發展/發展中物業		352,446	301,734
聯營公司		8,350	7,522
可供出售之金融資產		193,934	94,152
貸款及應收賬款		12,550	12,552
		<u>919,473</u>	<u>667,140</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,691,323	1,726,447
存貨		4,760	4,636
應收賬款及預付款項	11	309,135	345,451
已抵押銀行結存		30,440	30,516
現金及銀行結存		1,114,628	981,001
		<u>3,150,286</u>	<u>3,088,051</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	12	277,710	129,532
已收取售樓按金		368,575	330,337
長期銀行借款之即期部份		259,508	75,500
應付稅項		211,909	258,166
		<u>1,117,702</u>	<u>793,535</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,032,584</u>	<u>2,294,516</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,952,057</u>	<u>2,961,656</u>
<b>權益</b>			
股本		79,784	78,092
儲備		2,414,465	2,363,777
擬派末期股息		63,827	31,237
		<u>2,558,076</u>	<u>2,473,106</u>
股東資金		2,558,076	2,473,106
非控制性權益		58,507	62,363
		<u>2,616,583</u>	<u>2,535,469</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款		145,155	242,306
遞延稅項負債		180,144	173,706
非控制性權益貸款		10,175	10,175
		<u>335,474</u>	<u>426,187</u>
		<u>2,952,057</u>	<u>2,961,656</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。

於二零一四年三月三十一日，本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 56.9% 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、酒店經營及管理、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

綜合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綜合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。

#### 採納新訂準則及準則修訂之影響

於截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列新訂準則及準則修訂，其對始於二零一三年四月一日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報告之呈列
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報告
香港會計準則第28號(2011)	於聯營公司及合營企業之投資
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體所持權益之披露
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
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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

本集團已評估採納此等新訂準則及準則修訂之影響，認為除香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第13號之採納會影響本集團綜合財務報告之呈列方式及要求增加資料披露外，其他均對本集團之業績及財務狀況並無任何其他重大影響，而本集團之會計政策及綜合財務報告之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

### 尚未生效之新訂準則、準則修訂及詮釋

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一四年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則、準則修訂及詮釋：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃—僱員供款 (自二零一四年七月一日起生效)
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)
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值—非金融資產可收回金額之披露 (自二零一四年一月一日起生效)
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續 (自二零一四年一月一日起生效)
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具：披露—強制生效日期及過渡披露 (自二零一五年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(有待確定)
香港財務報告準則第14號	受規管遞延賬目(自二零一六年一月一日起生效)
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(修訂本)	投資實體 (自二零一四年一月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費 (自二零一四年一月一日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零至二零一二年期間香港財務報告準則 之年度完善(自二零一四年七月一日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一一至二零一三年期間香港財務報告準則 之年度完善(自二零一四年七月一日起生效)

本集團將於上述新訂準則、準則修訂及詮釋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. 收益

本年內確認之收益(即營業額)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售物業	782,998	485,546
租金收入及管理費	10,888	8,735
銷售貨品及商品	10,833	15,221
	<u>804,719</u>	<u>509,502</u>

於截至二零一三年三月三十一日止年度，銷售物業包括在中華人民共和國(「中國」)之土地使用權之銷售額34,000,000港元。

#### 4. 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、銷售貨品及商品和提供服務、以及其他業務(包括酒店經營及管理 and 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	銷售貨品及 商品和 提供服務 千港元	其他及 行政 千港元	二零一四年 總額 千港元
收益	793,886	10,833	-	804,719
其他收入及收益淨額	<u>128,440</u>	<u>312</u>	<u>9,149</u>	<u>137,901</u>
經營溢利/(虧損)	299,436	(18,514)	(69,882)	211,040
融資費用	(1,084)	-	-	(1,084)
攤佔一間聯營公司業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>828</u>	<u>828</u>
除稅前溢利/(虧損)	298,352	(18,514)	(69,054)	210,784
稅項	<u>(104,384)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(104,384)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>193,968</u>	<u>(18,514)</u>	<u>(69,054)</u>	<u>106,400</u>
分部資產	3,425,669	2,383	633,357	4,061,409
聯營公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,350</u>	<u>8,350</u>
資產總值	<u>3,425,669</u>	<u>2,383</u>	<u>641,707</u>	<u>4,069,759</u>
負債總額	<u>1,438,306</u>	<u>6,023</u>	<u>8,847</u>	<u>1,453,176</u>
以下為其他分部項目：				
資本支出	488,195	581	6,222	494,998
折舊	2,232	322	8,607	11,161
土地使用權攤銷				
—扣除自綜合收益表	32	-	-	32
—於物業資本化	4,000	-	-	4,000
物業、廠房及設備減值撥備	-	2,321	-	2,321
存貨減值撥備	-	1,404	-	1,404
業務應收賬款減值撥備	770	-	-	770
其他按金減值撥備	<u>7,272</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,272</u>

	物業投資 及發展 千港元	銷售貨品及 商品和 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	-	-	(449)	(449)
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	-	-	7,522	7,522
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				
— 扣除自綜合收益表	32	-	-	32
— 於物業資本化	4,000	-	-	4,000
其他按金減值撥備	<u>4,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,000</u>

(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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	9,050	14,086	8,783	5,557
中國	793,886	494,281	486,215	443,116
其他國家	1,783	1,135	-	-
	<u>804,719</u>	<u>509,502</u>	<u>494,998</u>	<u>448,673</u>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	77,543	79,913	643,222	785,853
中國	635,446	480,523	3,425,945	2,968,935
其他國家	-	-	592	403
	<u>712,989</u>	<u>560,436</u>	<u>4,069,759</u>	<u>3,755,191</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。

5. 其他收入及收益淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入		
銀行存款	16,043	10,550
貸款及應收賬款	-	557
可供出售之金融資產之股息收入	2,776	977
出售一間附屬公司之收益(附註)	40,491	-
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	78,215	18,413
出售物業、廠房及設備之收益淨額	359	19
匯兌(虧損)/收益淨額	(79)	29
雜項	96	1,176
	<u>137,901</u>	<u>31,721</u>

附註：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。賣方亦簽署一份以出售事項完成日期(即二零一三年八月十五日)後兩年為期，數額為人民幣48,800,000元(相等於60,900,000港元)之賠償契約予買方。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。

## 6. 經營溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	502,185	297,690
已售存貨成本	17,215	20,211
折舊	11,161	11,314
物業、廠房及設備減值撥備	2,321	–
存貨減值撥備	1,404	–
業務應收賬款減值撥備	770	–
其他按金減值撥備	7,272	4,000
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	53,686	43,406
退休福利成本	3,071	1,134
	<u>3,071</u>	<u>1,134</u>

## 7. 融資費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	19,769	7,134
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	(2,561)	(1,208)
待售物業	(16,124)	(5,243)
	<u>(18,685)</u>	<u>(6,451)</u>
	<u>1,084</u>	<u>683</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3.11%至7.38%（二零一三年：3.10%至6.15%）。

## 8. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	46,479	23,611
中國土地增值稅	51,177	29,482
遞延稅項	6,728	1,344
	<u>104,384</u>	<u>54,437</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(二零一三年：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。

攤佔截至二零一四年三月三十一日止年度一間聯營公司之稅項支出163,000港元(二零一三年：稅項抵免70,000港元)乃在綜合收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。

## 9. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中期股息每股港幣1.0仙(二零一三年：港幣1.0仙)	15,957	15,618
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4.0仙(二零一三年：港幣2.0仙)	63,827	31,237
	<u>79,784</u>	<u>46,855</u>

於二零一四年六月二十六日，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4.0仙(二零一三年：港幣2.0仙)，總額為63,827,000港元(二零一三年：31,237,000港元)。總額63,827,000港元乃根據於二零一四年六月二十六日已發行之股份1,595,683,140股計算。此項擬派股息並未在綜合財務報告內反映為應付股息，惟於股東批准後將於截至二零一五年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

## 10. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利110,268,000港元(二零一三年：40,390,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,574,543,099(二零一三年：1,539,260,991)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。

## 11. 應收賬款及預付款項

租金收入及管理費乃預先收取。銷售貨品及商品之信貸期限主要為30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
少於30天	17,703	35,003
31至60天	141	261
61至90天	1,036	1,097
超過90天	2,071	2,880
	<u>20,951</u>	<u>39,241</u>

應收賬款及預付款項包括中國之物業發展項目和購買土地使用權之按金淨額220,902,000港元(二零一三年：232,768,000港元)，當中已計及於二零一四年三月三十一日之累計減值撥備11,272,000港元(二零一三年：4,000,000港元)。

## 12. 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
少於30天	364	853
31至60天	258	561
超過60天	568	756
	<u>1,190</u>	<u>2,170</u>

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156,340,000港元(二零一三年：66,555,000港元)。

## 13. 財務擔保

於二零一四年三月三十一日，附屬公司已給予銀行合共593,591,000港元(二零一三年：443,160,000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。

#### 14. 承擔

於二零一四年三月三十一日，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212,471,000港元(二零一三年：316,686,000港元)，而就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之承擔為49,952,000港元(二零一三年：零)。

#### 15. 資產抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團已將若干賬面總值202,539,000港元(二零一三年：528,264,000港元)之資產(包括投資物業、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。

#### 16. 結算日後之事項

於二零一四年六月十二日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立臨時買賣協議，以代價約人民幣32,400,000元(相等於約40,300,000港元)出售在中國之一項投資物業。有關交易將於買方付訖全數代價時(預計為二零一四年十月十日)完成。預期本集團可藉有關交易錄得收益淨額(包括未來之公平值收益，如有)約人民幣3,700,000元(相等於約4,600,000港元)。有關交易詳情已載於本公司二零一四年六月十二日刊發之公佈。

有關本集團截至二零一四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

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的收益增加58.0%至804,700,000港元(二零一三年：509,500,000港元)，其中中華人民共和國(「中國」)物業銷售額約783,000,000港元(二零一三年：485,600,000港元)、租金及管理費收入10,900,000港元(二零一三年：8,700,000港元)以及來自製造業務的收入10,800,000港元(二零一三年：15,200,000港元)。

回顧年度內的毛利增加51.0%至276,800,000港元(二零一三年：183,300,000港元)，主要由於中國物業銷售增加所致。其他收入及收益淨額增至137,900,000港元(二零一三年：31,700,000港元)，主要由於二零一三年五月二十七日公佈出售一間附屬公司的收益，以及將物業從待售物業轉撥至投資物業產生之公平值收益。其他收入及收益淨額的明細載於本報告附註5內。於回顧年度，本集團因中國投資物業公平值變動帶來微利1,700,000港元(二零一三年：32,100,000港元)。

成本方面，銷售及推廣支出增加64.8%至49,600,000港元(二零一三年：30,100,000港元)，主要由於物業銷售增加及推出新項目的推廣支出所致。由於年內整體成本上升及本集團業務活動增加，以及就重組本集團製造業務而作出若干一次性之撥備，行政費用及其他經營支出增加24.3%至155,700,000港元(二零一三年：125,300,000港元)。

由於年內於中國之銀行借款增加，融資費用增至1,100,000港元(二零一三年：700,000港元)。攤佔一間聯營公司溢利為800,000港元(二零一三年：虧損500,000港元)，乃因本集團持有富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)(「富得拍賣行」)25%權益產生。稅項上升至104,400,000港元(二零一三年：54,400,000港元)，主要由於中國物業銷售額增加而產生的土地增值稅及企業所得稅撥備所致。

綜合上述各項因素，截至二零一四年三月三十一日止年度本公司權益持有人應佔溢利增加約173.0%至110,300,000港元(二零一三年：40,400,000港元)。每股盈利為港幣7.00仙(二零一三年：港幣2.62仙)。

## 股息

由於本集團需為各項目及業務和收購合適之投資預留營運資金，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二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4.0仙(二零一三年：港幣2.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零一四年十一月十四日或之前以配發新股份之方式派付予二零一四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二零一四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(二零一三年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣5.0仙(二零一三年：港幣3.0仙)，增幅為66.7%。

## 業務回顧

### 物業發展

中央政府繼續收緊規管措施，重點支持最終用家需求及壓抑投機，中國房地產市場仍然未能擺脫陰霾。現時，本集團之主要發展項目如下：

位置	項目	可發展物業 (總樓面面積) (平方米)
<b>華南地區</b>		
廣州	莊士•映蝶藍灣(J、L、P及Q至X座)	206,000
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		647,000
<b>華北地區</b>		
鞍山	莊士•中心城	100,000
鞍山	莊士廣場	390,000
小計		490,000
<b>總計</b>		<b>1,137,000</b>

### **廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(擁有100%權益)**

莊士·映蝶藍灣為一個綜合商住社區，總樓面面積逾420,000平方米，分多期發展。第一及第二期(A至P座)總樓面面積合共260,800平方米，共提供2,077個住宅單位及22幢別墅，以及總樓面面積合共8,780平方米之商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位。

A至H座已於過往財政年度交樓。回顧年度內，I、K、M及N座已經交樓。J及L座的建築工程將於二零一五年財政年度內竣工。P座(22幢別墅)面積約7,000平方米的上蓋工程經已竣工，室外工程亦正在進行中。

第三期(Q至X座)的總樓面面積合共約166,000平方米。本集團正基於現行市況檢討開發時間表。與此同時，本集團將對產品組合及發展項目之地積比率進行檢討，使本集團可於當地社區越趨成熟時獲得更高回報。

第一及第二期的售樓進度方面，全部高層住宅(A至N座)均已推售。鑒於一手樓限價令所影響，P座(22幢別墅)的預售將會押後。自二零一四年財政年度初至本報告日期止，該項目的銷售額已超逾人民幣573,000,000元。至今可供出售之物業(不包括P座)的價值約為人民幣349,000,000元。該項目已售但尚未完成交易的總銷售額約為人民幣460,000,000元(相等於約572,000,000港元)，收益將待相關買賣交易完成及交樓後入賬。

### **廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)**

莊士新都總樓面面積合共約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。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，滿足住客對全新生活品味之追求。

第一期(第1至8座)經已落成，提供665個總樓面面積合共約89,000平方米的住宅單位、及一幢約6,666平方米的現代商業購物綜合大樓，以及184個停車位。

第二期(第9至14座)的總樓面面積合共61,272平方米，提供574個住宅單位，單位面積介乎56平方米至127平方米。第9至14座的上蓋工程經已竣工，室外及園景工程進展理想。

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平方米的興建計劃。

第9至14座已於年內推出預售。自二零一四年財政年度初至本報告日期止，該項目的銷售額已超逾人民幣233,000,000元。至今可供出售之物業(第1至14座)的價值約為人民幣244,000,000元。該項目已售但尚未完成交易的總銷售額約為人民幣225,000,000元(相等於約280,000,000港元)，收益將待相關買賣交易完成及交樓後入賬。

#### **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。上蓋工程已經竣工，室內及裝潢工程正進行當中。該項目以低密度發展為賣點，總樓面面積為18,000平方米，總體規劃、建築佈局及園景設計均非常考究。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；及另有一所擁有共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)。

#### **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，將發展成一綜合社區，提供住宅、購物中心、主題商場、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經已完成。地基工程經已展開，而商場的上蓋工程亦將於地基工程完成後緊接展開。該項目已開始進行推廣。

#### **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黃金地段所購入的第二幅土地。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。項目的總體規劃已向中國有關當局提交申請。

#### **其他**

本集團持有一項位於長沙的物業發展項目的54%權益。於二零一四年三月三十一日，本集團對該項目作出的總投資成本約為84,000,000港元。該項目可供出售之物業(住宅總樓面面積合共19,800平方米及商業總樓面面積合共11,600平方米)的總賬面成本約為124,000,000港元。該中國合資公司的營業執照已於二零一二年屆滿，本集團將採取適當行動，以有序地解散該中國合資公司。

本集團自二零零七年起擁有另一項位於成都的項目之51%發展權益。鑒於該項目涉及複雜的重置問題，需要長時間方能解決，本集團已評估不同方法以加速收回是項投資的回報。本集團現正與該項目合作夥伴磋商讓其償還本集團已投入該項目之總投資額，有關磋商未知會否落實。

## 物業投資

本集團於廣州、東莞、成都及鞍山持有總樓面面積合共超過50,000平方米的商業物業作投資用途。於二零一四年三月三十一日，投資物業的總賬面值約為257,700,000港元。於二零一四年六月十二日，本集團出售一項位於廣州之投資物業，總樓面面積約1,804平方米，代價約為人民幣32,400,000元(相等於約40,300,000港元)。該項交易預期將於二零一四年十月十日完成，預計將為本集團錄得收益淨額(包括未來之公平值收益，如有)約人民幣3,700,000元(相等於約4,600,000港元)。有關交易之詳情載於本公司於二零一四年六月十二日刊發之公佈。

## 其他業務

於二零一四年三月三十一日，本集團其他業務的賬面淨值共約198,600,000港元。該等其他業務包括：(a)富得拍賣行25%權益；(b)北海集團有限公司的有價證券投資16.81%權益；(c)深圳市同心投資基金股份公司的3.62%權益；及(d)本集團從事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(「遠生」)。年內，遠生重組其業務，將重點投放於銷售及買賣高利潤的鐘錶部件，並關閉位於中國盈利表現不佳的生產廠房，因此已就物業、廠房及設備、存貨以及遣散費用作出若干合共約9,000,000港元的一次性撥備。

## 財務狀況

於二零一四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)約為1,145,100,000港元(二零一三年：1,011,500,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為404,700,000港元(二零一三年：317,800,000港元)。本集團錄得現金淨額約740,400,000港元(二零一三年：693,700,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一三年：不適用)。

本集團約32.8%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，67.1%以人民幣為單位，其餘0.1%則以其他貨幣為單位。本集團約19.4%之銀行借款以港元為單位，其餘80.6%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3.7%之銀行借款須於第一年內償還，55.2%須於第二年內償還，而其餘41.1%須於第三至第五年內償還。

於二零一四年三月三十一日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為2,558,100,000港元。每股資產淨值為1.60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

按揭息率上升，流動資金收緊，導致房地產銷情疲弱，本集團對中國房地產市場持審慎態度，並預期房地產市場將繼續出現調整。本集團將繼續採納靈活審慎的手法應對市場及政策變動，包括根據目前市況對未來發展計劃、產品組合、銷售及推廣策略作出相應之調整。

本集團財政狀況穩健，擁有逾740,000,000港元的充裕淨現金狀況。除積極推售於中國的房地產發展項目外，本集團將物色合適的新項目或在中國以外地點的投資機會，為股東帶來更佳回報。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於二零一四年九月十九日(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，本公司將於二零一四年九月十六日(星期二)至二零一四年九月十九日(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，股東須於二零一四年九月十五日(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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22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二零一四年十月三日(星期五)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一四年九月二十五日(星期四)至二零一四年十月三日(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。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於二零一四年九月二十四日(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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。於二零一四年三月三十一日，本集團聘有351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

本公司於截至二零一四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，審閱本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合業績。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

本公司截至二零一四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，二零一四年六月二十六日

於本公佈日期，李世慰先生、莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生、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、朱幼麟先生及范駿華先生為本公司之獨立非執行董事。