



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)

截至二零零六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」) 截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績及於二零零六年三月三十一日結算之綜合資產負債表如下：

綜合損益賬

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	經重列 二零零五年 千港元
營業額	2	77,228	54,857
銷售成本		(50,592)	(37,141)
毛利		26,636	17,716
其他收入		20,431	1,953
分銷成本		(5,640)	(991)
行政費用支出		(61,389)	(57,452)
其他經營支出		(2,987)	(977)
投資物業之公平值變動		50,000	25,000
經營溢利／(虧損)	3	27,051	(14,751)
融資費用		(11,653)	(4,537)
攤佔聯營公司業績		18,771	30,343
除稅前溢利		34,169	11,055
稅項	4	(16)	(30)
本年度溢利		34,153	11,025
應佔：			
本公司普通股股東		36,023	11,818
少數股東權益		(1,870)	(793)
		34,153	11,025
股息		12,805	10,244
撥入法定儲備		—	(11)
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	5	3.52	1.16

僅供識別

綜合資產負債表
二零零六年三月三十一日結算

	附註	二零零六年 千港元	經重列 二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		34,785	42,799
投資物業		502,400	452,400
租用土地及土地使用權		947,377	962,814
待發展／發展中物業		20,365	9,697
聯營公司		213,378	150,582
可供出售之融資資產		21,896	—
投資證券		—	70,315
		1,740,201	1,688,607
流動資產			
待售物業		190,102	136,454
存貨		5,736	4,108
應收賬款及預付款項	6	31,558	25,601
現金及銀行結存		147,692	157,900
		375,088	324,063
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	59,133	38,186
長期借款之即期部份		8,000	6,000
稅項		15,674	15,668
		82,807	59,854
流動資產淨值			
		292,281	264,209
		2,032,482	1,952,816
權益			
股本		51,222	51,222
儲備		1,350,109	1,301,816
擬派末期股息		12,805	10,244
股東資金		1,414,136	1,363,282
少數股東權益		72,693	72,536
權益總額			
		1,486,829	1,435,818
非流動負債			
長期借款		273,345	233,000
其他非流動負債		272,308	283,998
		545,653	516,998
		2,032,482	1,952,816

附註：

1. 編製基準

綜合財務報告採用歷史成本法編製，並根據按公平值列賬之投資物業及可供出售融資資產之重估作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）。

(a) 會計政策之更改

於截至二零零六年三月三十一日止財政年度，本集團採納下列新訂或經修訂之香港財務申報準則及香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「香港會計準則－詮釋」）（其對始於二零零五年一月一日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團之業務）：

香港會計準則第1號	財務報告之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變動及誤差
香港會計準則第10號	結算日以後之事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部呈列
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士之披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第28號	聯營公司之投資
香港會計準則第32號	融資工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然債務及或然資產

香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	融資工具：確認及計量
香港會計準則第39號(修訂)	融資資產及融資債務之過渡及初步確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則—詮釋第12號(修訂)	綜合—特定目的實體
香港會計準則—詮釋第15號	經營租約—獎勵
香港會計準則—詮釋第21號	所得稅—經重估非折舊資產之回收
香港財務申報準則第3號	業務合併

採納新訂或經修訂之香港會計準則第1、2、7、8、10、12、14、16、18、19、21、23、24、27、28、33及37號與香港會計準則—詮釋第12號(修訂)、第15及21號，對本集團之會計政策並不會有任何重大影響。有關會計政策之主要更改概述如下：

- (i) 由於採納經修訂之香港會計準則第17號，有關將物業、廠房及設備與待發展／發展中物業之預付租約保證金重新分類入租用地及土地使用權之會計政策已作出更改。就租用地及土地使用權撥支之預付款項按租約年期以直線法攤銷，而倘若出現減值，則有關減值將在損益賬內支銷。若租用地之物業正在進行建築工程，租用地及土地使用權之攤銷將在有關資產下作資本化。
- 於過往年度，租用地及土地使用權列入物業、廠房及設備與待發展／發展中物業。列入物業、廠房及設備之租用地及樓宇乃按成本值扣除累積折舊及非短暫性質之減值撥備列賬，而列入待發展／發展中物業者則按成本值(包括發展項目應佔之土地成本、已支銷之發展及建築費用，以及任何利息及其他直接成本)扣除撥備列賬。
- 由於此項會計政策作出上述更改，於二零零五年三月三十一日，租用地及土地使用權之賬面淨值已予增加962,814,000港元，物業、廠房及設備已予減少1,785,000港元，待發展／發展中物業已予減少1,139,546,000港元，待售物業已予增加1,950,000港元，累積虧損已予增加168,421,000港元，而少數股東權益已予減少8,146,000港元。
- (ii) 由於採納香港會計準則第32號、第39號及第39號(修訂)，有關可供出售融資資產分類與貸款及應收賬款確認之會計政策已作出更改。貸款及應收賬款採用實際利息法按已攤銷成本值列賬。貸款及應收賬款列入流動資產，惟由結算日起計超過十二個月後到期之貸款及應收賬款將列為非流動資產。可供出售之融資資產為非持作買賣用途之非衍生工具。除非管理層擬於結算日後十二個月內將有關投資出售，可供出售之融資資產乃按公平值列入非流動資產。因可供出售融資資產之公平值變動而產生之未變現損益乃在權益內確認。於融資資產出售或出現減值時，其累積之公平值調整將撥入損益賬。
- 於過往年度，擬作長期持有或因策略理由持有之投資均列入資產負債表在非流動資產下之投資證券，並按成本值扣除任何撥備列賬。個別投資之賬面值將於每個結算日進行審閱，以評估其公平值是否已降至低於賬面值。若出現非短暫性質之降值，該等投資之賬面值將削減至其公平值。有關減值虧損將在損益賬內確認為開支，而倘若引致撤減之情況或事項不再存在，且有具信服力之證據顯示新情況或事項於可見未來將會持續，則有關減值虧損將撥回損益賬。
- 香港會計準則第39號並不容許根據此項準則以追溯方式確認、撤銷確認及計算融資資產及負債。本集團就投資證券引用過往之會計實務準則第24號「證券投資之會計」。由於此項會計政策作出上述更改，於二零零五年四月一日之投資已予重列，而本集團之期初其他儲備已予減少13,613,000港元。於二零零五年三月三十一日之比較數額則並未予重列。
- (iii) 由於採納經修訂之香港會計準則第40號，有關會計政策已作出更改，據此投資物業之公平值變動將在損益賬內確認。
- 於過往年度，估值虧蝕乃在損益賬內扣除；估值盈餘則首先按以往扣除之估值虧蝕數額撥入損益賬，然後撥入投資物業重估儲備。出售投資物業時，所變現之任何有關重估盈餘乃轉撥入損益賬。
- 於二零零五年三月三十一日，投資物業之估值少於其原始成本。重估虧蝕已在過往年度之損益賬內扣除，且並無投資物業重估儲備。因此，累積虧損及投資物業重估儲備並無作出往年度調整。
- (iv) 由於採納香港財務申報準則第3號與香港會計準則第36及38號，有關商譽之會計政策已作出更改。本集團每年或於情況顯示出現減值時就商譽進行減值測試，並按成本值扣除累積減值虧損將有關商譽列賬。所購入可識別淨資產超逾負債之公平值及業務合併成本之差額將即時在損益賬內確認。
- 於過往年度，因收購產生之商譽乃在資產負債表內另列為資產，並採用直線法按其預算使用年期以不超過二十年攤銷。本集團每年審閱商譽之賬面值，並於公司董事認為已出現非短暫性質之減值時作出撥備。若有關淨資產公平值超逾收購代價，有關差額會於所購入非貨幣資產之收購年度或按其加權平均使用年期在損益賬內確認。由於此項更改，本集團已採納有關過渡規定，將48,022,000港元之負商譽在二零零五年四月一日之期初累積虧損內撤銷確認，惟二零零五年三月三十一日之比較數額則並未予重列。

會計政策之所有更改乃根據有關準則訂明之過渡規定作出，而除香港會計準則第39號及香港財務申報準則第3號以外，有關更改均須追溯應用。因此，二零零五年之比較數字亦已根據有關規定予以重列或修訂。有關所有會計政策更改之影響概述於下文附註(b)及(c)。

(b) 對二零零六年財務報告之影響

以下載列採納新訂或經修訂之香港財務申報準則後對截至二零零六年三月三十一日止年度綜合損益賬及於二零零六年三月三十一日結算之綜合資產負債表內有關項目作出之調整：

(i) 綜合損益賬	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港財務申報 準則第3號 千港元	總額 千港元
其他收入				249	249
行政費用支出		(16,743)			(16,743)
投資物業之公平值變動			20,000		20,000
攤估聯營公司業績	(4,968)			(5,938)	(10,906)
除稅前溢利					(7,400)
稅項	4,968				4,968
本年度溢利	—	(16,743)	20,000	(5,689)	(2,432)
應佔：					
本公司普通股股東	—	(15,728)	20,000	(5,689)	(1,417)
少數股東權益	—	(1,015)	—	—	(1,015)
	—	(16,743)	20,000	(5,689)	(2,432)
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股盈利	—	(1.53)	1.95	(0.56)	(0.14)

(ii) 綜合資產負債表

	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計準則 第32及39號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港財務申報 準則第3號 千港元	總額 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備		(1,785)				(1,785)
租用土地及土地使用權		947,377				947,377
待發展／發展中物業		(1,140,852)				(1,140,852)
聯營公司					42,333	42,333
可供出售之融資資產			21,896			21,896
投資證券			(46,652)			(46,652)
流動資產						
待售物業		1,950				1,950
流動負債						
應付賬款及應計費用	(416)					(416)
	<u>(416)</u>	<u>(193,310)</u>	<u>(24,756)</u>	<u>—</u>	<u>42,333</u>	<u>(176,149)</u>
權益						
投資重估儲備			(24,756)			(24,756)
投資物業重估儲備				(20,000)		(20,000)
累積虧損		(184,149)		20,000	42,333	(121,816)
少數股東權益	(16,339)	(9,161)				(25,500)
權益總額						<u>(192,072)</u>
非流動負債						
其他非流動負債	15,923					15,923
	<u>(416)</u>	<u>(193,310)</u>	<u>(24,756)</u>	<u>—</u>	<u>42,333</u>	<u>(176,149)</u>

(c) 對二零零五年財務報告之影響

以下載列根據上述有關新訂或經修訂之香港財務申報準則之過渡規定對以往財務報告所列截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合損益賬及於二零零五年三月三十一日結算之綜合資產負債表內有關項目作出之調整：

(i) 綜合損益賬

	以往呈列 千港元	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	經重列 千港元
營業額	54,857			54,857
銷售成本	(37,141)			(37,141)
毛利	17,716			17,716
其他收入	1,953			1,953
分銷成本	(991)			(991)
行政費用支出	(40,737)		(16,715)	(57,452)
其他經營支出	(977)			(977)
投資物業之公平值變動	25,000			25,000
經營溢利／(虧損)	1,964			(14,751)
融資費用	(4,537)			(4,537)
攤佔聯營公司業績	34,217	(3,874)		30,343
除稅前溢利	31,644			11,055
稅項	(3,904)	3,874		(30)
本年度溢利	<u>27,740</u>	<u>—</u>	<u>(16,715)</u>	<u>11,025</u>
應佔：				
本公司普通股股東	27,519	—	(15,701)	11,818
少數股東權益	221	—	(1,014)	(793)
	<u>27,740</u>	<u>—</u>	<u>(16,715)</u>	<u>11,025</u>
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股盈利	<u>2.69</u>	<u>—</u>	<u>(1.53)</u>	<u>1.16</u>

(ii) 綜合資產負債表

	以往呈列 千港元	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	經重列 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	44,584		(1,785)	42,799
投資物業	452,400			452,400
租用土地及土地使用權	—		962,814	962,814
待發展／發展中物業	1,149,243		(1,139,546)	9,697
聯營公司	150,582			150,582
投資證券	70,315			70,315
	<u>1,867,124</u>			<u>1,688,607</u>
流動資產				
待售物業	134,504		1,950	136,454
存貨	4,108			4,108
應收賬款及預付款項	25,601			25,601
現金及銀行結存	157,900			157,900
	<u>322,113</u>			<u>324,063</u>
流動負債				
應付賬款及應計費用	38,186			38,186
長期借款之即期部份	6,000			6,000
稅項	15,668			15,668
	<u>59,854</u>			<u>59,854</u>
流動資產淨值	<u>262,259</u>			<u>264,209</u>
	<u>2,129,383</u>	<u>—</u>	<u>(176,567)</u>	<u>1,952,816</u>
權益				
股本	51,222			51,222
其他儲備	1,661,305			1,661,305
累積虧損	(180,824)		(168,421)	(349,245)
股東資金	1,531,703			1,363,282
少數股東權益	98,320	(17,638)	(8,146)	72,536
權益總額	<u>1,630,023</u>			<u>1,435,818</u>
非流動負債				
長期借款	233,000			233,000
其他非流動負債	266,360	17,638		283,998
	<u>499,360</u>			<u>516,998</u>
	<u>2,129,383</u>	<u>—</u>	<u>(176,567)</u>	<u>1,952,816</u>

2. 營業額及分部資料

本集團主要從事物業投資及發展、手錶配件製造及銷售、證券投資及買賣，以及提供資訊科技服務。營業額、經營溢利／（虧損）、資產及負債按業務及地域分部分析如下：

業務分部

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	資訊科技 千港元	行政 及對銷 千港元	本集團 千港元
二零零六年					
營業額	34,286	38,194	178	4,570	77,228
其他收入	18,708	1,468	—	255	20,431
分部業績	<u>49,562</u>	<u>2,930</u>	<u>(982)</u>	<u>(24,459)</u>	<u>27,051</u>
融資費用					(11,653)
攤佔聯營公司業績	—	19,179	(408)	—	18,771
除稅前溢利					34,169
稅項					(16)
本年度溢利					<u>34,153</u>
分部資產	1,697,167	17,137	611	—	1,714,915
聯營公司	—	212,553	825	—	213,378
未分配資產					186,996
					<u>2,115,289</u>
分部負債	368,231	6,156	515	—	374,902
未分配負債					253,558
					<u>628,460</u>

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	資訊科技 千港元	行政 及對銷 千港元	本集團 千港元
二零零五年(經重列)					
營業額	13,120	37,404	179	4,154	54,857
其他收入	591	1,337	—	25	1,953
分部業績	5,545	(669)	(722)	(18,905)	(14,751)
融資費用					(4,537)
攤佔聯營公司業績	—	30,761	(418)	—	30,343
除稅前溢利					11,055
稅項					(30)
本年度溢利					11,025
分部資產	1,591,702	16,926	222	—	1,608,850
聯營公司	—	149,373	1,209	—	150,582
未分配資產					253,238
					2,012,670
分部負債	317,608	6,291	110	—	324,009
未分配負債					252,843
					576,852

地域分部	營業額 千港元	資產總值 千港元
二零零六年		
香港	54,348	871,787
中國內地	21,287	1,243,148
其他國家	1,593	354
	77,228	2,115,289
二零零五年(經重列)		
香港	50,611	836,950
中國內地	1,541	1,175,372
其他國家	2,705	348
	54,857	2,012,670

3. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已計入：

建築成本及稅項負債承擔		
撥備回撥(附註)	12,395	—
出售物業之遞延收益變現(附註)	6,025	—
並已扣除：		
租用土地及土地使用權攤銷	16,743	16,720
已售物業及存貨成本	48,558	35,061
折舊	10,599	10,325
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	19,112	16,257
退休福利成本	701	802

附註：於二零零一年十二月，本集團將若干物業出售予一間聯營公司，部份出售收益予以遞延。此外，本集團曾向該聯營公司作出承諾，承擔該等物業之建築成本及稅項負債。於本年度，該聯營公司將部份該等物業出售予第三者，本集團因而確認有關遞延收益及回撥有關承擔撥備。

4. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本公司及附屬公司 即期(海外)	16	30

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(二零零五年：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。

攤佔本年度聯營公司之稅項4,968,000港元(二零零五年：3,874,000港元)乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

5. 每股盈利

每股盈利乃根據本公司普通股股東應佔溢利36,023,000港元(二零零五年：經重列為11,818,000港元)及本年內已發行股份1,024,439,690股(二零零五年：1,024,439,690股)計算。

由於並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故兩個有關年度均無每股攤薄盈利。

6. 應收賬款及預付款項

租金及管理費可預先收取。本集團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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
少於30天	3,254	2,974
31至60天	1,542	1,431
61至90天	1,607	1,992
超過90天	4,637	8,715
	<u>11,040</u>	<u>15,112</u>

7. 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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
少於30天	2,612	1,999
31至60天	849	837
61至90天	698	907
超過90天	77	1,056
	<u>4,236</u>	<u>4,799</u>

8. 或然債務

於二零零六年三月三十一日，一間附屬公司給予銀行共約12,600,000港元（二零零五年：3,100,000港元）之擔保，以獲銀行為其所售物業之買家提供按揭貸款。

9. 資本承擔

於二零零六年三月三十一日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為25,087,000港元（二零零五年：44,193,000港元）。

10. 資產抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團已將其附屬公司賬面淨值合共681,667,000港元（二零零五年：經重列為684,801,000港元）之股份及資產（包括投資物業、租用土地及土地使用權，以及待發展／發展中物業）作為抵押，以便有關附屬公司取得一般銀行信貸融資。

11. 結算日以後之事項

於二零零六年四月，本公司完成四供一之供股，據此按現金每股0.40港元之價格配發及發行256,109,922股每股面值0.05港元之新股份，集資約100,000,000港元（已扣除開支）。有關供股詳情載於二零零六年三月二十九日本公司致股東之通函內。

業績分析

本集團於回顧財政年度錄得營業額約77,200,000港元（二零零五年：54,900,000港元），增幅為40.6%，主要由於在中華人民共和國（「中國」）東莞黃金海岸之物業銷售收益。此外，在香港投資物業之租金收入、製造業務之銷售額，以及股息和利息收入各方面，集團亦取得增長。

因物業部及製造部之業績均有改善，本年度毛利增長50.3%至約26,600,000港元。年內本集團錄得其他收入約20,400,000港元，主要由於本集團於二零零一年出售之物業之遞延收益變現以及其建築成本及稅項負債承擔撥備回撥。再者，隨著香港寫字樓物業市道好轉，年內本集團錄得重估盈餘約50,000,000港元。成本方面，行政費用支出增加6.8%至約61,400,000港元，而由於利率上升，融資費用增至約11,700,000港元。綜合上述因素後，除稅前溢利由去年約11,100,000港元增至本年約34,200,000港元，而本公司普通股股東應佔溢利增長超過兩倍至約36,000,000港元，相當於每股盈利港幣3.52仙。

股息

董事會建議宣派末期股息每股港幣1.0仙（二零零五年：每股港幣1.0仙），此項股息將於二零零六年九月十一日或之前派付予二零零六年八月十八日名列本公司股東名冊之股東。本財政年度並無派發中期股息（二零零五年：零）。本年度股息總額為每股港幣1.0仙（二零零五年：每股港幣1.0仙）。

業務回顧

在中國之物業發展

本集團專注在中國從事物業發展，受惠於中國經濟之強勁增長，因其二零零五年之國內生產總值繼續增長約9%。隨著國內年度平均可用收入之增加，人民致力改善居住環境，加上預期在人民幣升值下人民幣資產之吸引力將會提升，中國之房地產發展令人鼓舞。

土地儲備

本集團正專注發展其現有之土地儲備。本集團在中國持有龐大之土地儲備組合，足可供應未來五至七年之發展所需，其發展土地儲備位於廣州、東莞、惠州、長沙及成都，可供發展樓面面積共逾2,500,000平方米。集團之目標為發展具現代建築設計、卓越建築水平及提供優質物業管理服務之物業，並以市場足以承擔之價格推售予國內買家。

土地儲備增新方面，本集團繼續通過不同渠道在多個省市或直轄市購入土地，尤其集中在長沙、成都及北京等。

物業組合

廣東省東莞市莊士新都（擁有100%權益）

莊士新都位於東莞，可供未來發展之樓面面積共逾600,000平方米。隨著毗鄰莊士新都之政府新辦公廳最近落成啟用，道路擴建工程正在集團物業發展地盤附近一帶展開。有關基建改善工程將於二零零六年年底前完成，屆時莊士新都之交通網絡及受歡迎程度將進一步提升。

黃金海岸為此項目之第二期發展。黃金海岸提供374套住宅單位（可供出售樓面面積合共57,056平方米）及370個停車位。其住客會所（樓面面積合共5,770平方米）設有室內及戶外泳池、林藝花園、水池噴泉及沿河畔而建之寬闊長廊。本集團已於二零零六年三月中取得有關批文，可將物業交付予買家。306套單位（樓面面積介乎96平方米至145平方米）之推廣活動已於本年內開展，而截至本公佈日期止，經已售出149套單位。此項目之68套複式公寓（樓面面積介乎217平方米至320平方米）之推廣活動將於短期內開展。

此項目之第三期發展（樓面面積共約100,000平方米）將於短期內開始施工。

廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣（擁有85%權益）

莊士•映蝶藍灣距離往來香港之蓮花山碼頭僅1公里，距離蓮花山高爾夫球渡假村2.5公里，可供未來發展之樓面面積共逾450,000平方米。此項目與興建中連接廣州市中心之地下鐵路4號線車站相距約3公里。在此地下鐵路車站啟用後，莊士•映蝶藍灣與廣州市中心之往來交通將更加方便。

此項目之第一期發展（預計樓面面積共約60,000平方米）將提供11幢住宅大廈（共約530套單位，包括樓面面積53平方米之單臥室公寓、90平方米之雙臥室公寓、約130平方米之三臥室公寓及約260平方米之複式公寓），並包括住客會所設施、泳池及零售商場。地盤勘察經已完成，而建築工程將於短期內展開。

湖南省長沙市比華利山（擁有54%權益）

本集團擁有毗鄰長沙市中心之一幅土地（可供發展樓面面積合共1,200,000平方米）之發展權。此地盤亦鄰近中信深圳（集團）公司已公佈將投資約人民幣56億元興建一個頂級中心商業發展項目之地盤。

本集團之物業開發項目將分階段發展。第一期為比華利山（樓面面積共約64,000平方米），將發展為低密度住宅社區，提供367套住宅單位，包括135套別墅、半獨立屋及排屋、52套疊加別墅及180套公寓。比華利山亦將提供娛樂及消閒設備齊全之住客會所、泳池及零售商場。地盤平整及上蓋建築工程正在進行中。比華利山之初步推廣活動得到市場之熱烈反應。比華利山將於二零零六年九月推出預售。此項目之第二期發展（可供發展樓面面積共約380,000平方米）正在規劃階段。

廣東省惠州市莊士新城（擁有100%權益）

莊士新城位於惠陽，為配套設備完善之新市鎮發展項目，提供住宅、商業、寫字樓、酒店物業及其他非住宅之配套設施。莊士新城第一期（樓面面積共約102,000平方米）經已落成及售罄。在此項目中，本集團尚有共逾340,000平方米之樓面面積可供未來發展。由於惠陽鄰近深圳，其經濟發展將受惠於深圳之持續增長。本集團現正密切評估區內之最新發展情況，包括其經濟及基建規劃進展，並將據此檢討發展策略。

四川省成都市（擁有50%權益）

本集團正成立合營企業，以開發一幅位於成都市中心府河西岸、眺望江樓公園、毗鄰四川大學並座落於九三公路、郭家橋北街與郭家橋南街交界之土地（地盤面積約6,700平方米）。現擬將該土地開發成多幢高級商業／住宅大廈（樓面面積共約30,000平方米）。待有關合營企業成立後，本集團將開展此項目之總體發展規劃。

物業管理及服務

本集團為旗下開發之物業項目之住客提供售後物業管理及服務。有關服務包括保安全管理、維修保養、住客會所營運、花園及林藝管理，以及其他客戶服務。為提升服務水平，本集團延聘國際物業管理公司為顧問。

除提供優質之售後服務以外，本集團將成立至尊會，其為一項尊貴會籍，旨在提供予集團旗下物業項目之業主及住客特別優惠及多項額外獎賞及回贈。

在香港之物業投資

莊士大廈位於香港中環之中心地段，毗鄰地鐵中環站及機場鐵路快線香港站之出口，提供面積合共60,587平方呎之商業及寫字樓樓面。莊士大廈目前之出租率為91%，本年度錄得約13,600,000港元之租金及其他收入，為本集團提供穩定之收入來源。隨著香港寫字樓物業市道轉強，本集團將於適當時候評估出售莊士大廈之好處。

製造業務

勤達集團國際有限公司（「勤達集團」）（擁有44.7%權益）

勤達集團在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，其附屬公司從事書版印刷、紙品印刷及物業投資。其總辦事處（樓面面積約32,000平方呎）設於香港，而生產廠房（樓面面積共逾1,000,000平方呎）設於中國惠州及東莞。勤達集團聘有約3,000名職員及工人。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，勤達集團之營業額增至約758,300,000港元，而去年約為736,900,000港元。截至二零零五年十二月三十一日止年度普通股股東應佔溢利下跌26%至約43,000,000港元，相較去年約為58,300,000港元。

遠生金屬製品(1988)有限公司（「遠生」）（擁有100%權益）

遠生主要從事製造及銷售錶殼、錶帶及錶帶扣，產品以出口歐洲及美國為主。其總辦事處設於香港，而生產廠房（樓面面積共約88,100平方呎）設於中國惠州。連同其加工廠之工人，遠生聘有約823名員工。

遠生之營業額由去年約37,400,000港元增至本年約38,200,000港元，而遠生亦轉虧為盈，錄得經營溢利約2,900,000港元。遠生將致力加強市場推廣及發掘具有協同效益之業務，以為日後開闢新收入來源。

北海集團有限公司（「北海」）（擁有12.8%權益）

北海在聯交所上市，其附屬公司之主要業務為物業投資及發展和以「菊花牌」、「長頸鹿牌」、「玩具牌」及「丹尼斯牌」等自設品牌產製及銷售油漆產品，而香港及中國為其重點市場。尤以中國市場之潛力而言，本集團認為化工產業長遠之前景樂觀。近年來，北海繼續結束虧損業務及出售非核心資產，致其可集中於核心之製漆業務。因此，北海之經營業績已有所改善。本集團擬將其於北海之權益持作一項長期之策略投資。

資產淨值

於二零零六年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,414,100,000港元。每股資產淨值為1.38港元。於二零零六年四月，本公司成功完成四供一之供股，籌得現金款項淨額約100,000,000港元，其中約80,000,000港元將用於物業發展，其餘約20,000,000港元則撥作一般營運資金。計及是次供股後，本公司之資產淨值增至約1,514,100,000港元，相等於每股1.18港元。

財務狀況

於二零零六年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為147,700,000港元（二零零五年：157,900,000港元）。於同日，本集團之銀行借貸約為281,300,000港元（二零零五年：239,000,000港元）。

本集團之淨負債與資本比率（即本集團扣除現金及銀行結存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9.5%（二零零五年：5.95%）。計及上述供股所得之款項後，本集團之淨負債與資本比率已下降至約2.2%。

本集團約70.1%之現金及銀行結存以港元或美元為單位，其餘29.9%則以人民幣為單位。本集團約82.8%之銀行借貸以港元為單位，其餘17.2%則以人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團之銀行借貸中，約2.8%須於一年內償還，80.0%須於第二年內償還，而其餘17.2%須於第三至第五年內償還。

展望

最近中國政府公佈多項調控措施，旨在壓抑部份房產過熱之城市之樓房炒賣活動，惟同時保持關顧及支持普羅大眾對住屋日趨殷切之實際需求。此等措施旨在進一步規範內地房地產市場，使其可平穩地健康發展。

隨著經濟之持續增長及都市化比率之提升，中國市場對住宅物業之需求依然強勁。本集團將繼續專注發展存在基本用家需求而較少投機活動之住宅市場。於二零零七財政年度，本集團將全力推售旗下位於東莞及長沙之物業項目（樓面面積共逾100,000平方米）。憑藉充足之土地儲備及資本資源，本集團將因應市況轉變實施靈活之業務策略，並會加快旗下物業項目之發展步伐。

由於中國維持高速之經濟增長，內地蓬勃之市場實在商機處處，前景樂觀。本集團將在製造業內物色以中國為營運基地之投資項目，以把握內地市場之龐大潛力爭取盈利。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年八月十六日(星期三)至二零零六年八月十八日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零六年八月十五日(星期二)下午四時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廣進證券登記有限公司,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。

職員

於二零零六年三月三十一日,本集團聘有193名職員。此外,本集團之加工廠聘有約823名職工。本集團為其職員提供其他福利,包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時,本集團亦會提供職員培訓計劃。

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

為符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載自二零零五年一月一日起生效之企業管治常規守則(「管治守則」)A4.1及A4.2條之守則條文,董事會已於二零零五年三月批准每位獨立非執行董事之任期均由二零零五年四月一日起計三年,並須每三年至少輪值告退一次。於二零零五年八月舉行之本公司股東週年大會上,本公司亦已批准其公司細則作出若干修訂,使其符合管治守則A4.1及A4.2條之守則條文。除上述者外,本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度內均有遵守管治守則之守則條文。

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。

審核委員會

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。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,審閱本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之業績。本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零零六年三月三十一日止年度初步業績公佈所載之數字與本集團本年度綜合財務報告所載之數額核對一致。就此而言,羅兵咸永道會計師事務所之工作並未構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則及香港保證委聘準則進行之核證委聘。

在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零零六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。

一般事項

於本公佈刊發日期,李世慰先生、李美心小姐、鄧永倫先生、彭振傑先生及蘇瑾瑤小姐為本公司之執行董事,而黃鑑博士、朱幼麟先生、陳普芬博士及陳維端先生為獨立非執行董事。

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,二零零六年七月三日

[請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。]