



Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)#

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：367)

截至二零零七年三月三十一日止年度業績公佈

業績

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「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」) 截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合業績及於二零零七年三月三十一日結算之綜合資產負債表如下：

綜合損益賬

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	1,544,566	798,314
銷售成本		(1,341,390)	(627,380)
毛利		203,176	170,934
其他收入		94,792	56,065
分銷成本		(26,729)	(14,926)
行政費用支出		(159,869)	(119,084)
其他經營支出		(37,213)	(8,165)
投資物業之公平值變動		200,710	194,936
經營溢利	3	274,867	279,760
融資費用		(66,475)	(59,068)
攤佔聯營公司業績		9,633	18,740
除稅前溢利		218,025	239,432
稅項	4	(1,256)	(28,741)
本年度溢利		216,769	210,691
應佔：			
普通股股東		214,866	198,572
少數股東權益		1,903	12,119
		216,769	210,691
股息	5	33,255	22,170
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6	14.54	13.44

僅供識別

綜合資產負債表

二零零七年三月三十一日結算

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		82,494	87,696
投資物業		2,552,428	2,875,225
租用土地及土地使用權		1,076,888	968,793
待發展／發展中物業		362,882	35,832
聯營公司		213,867	212,665
可供出售之融資資產		48,092	21,896
貸款及應收賬款		32,799	35,430
遞延稅項資產		837	6,164
		4,370,287	4,243,701
流動資產			
待售物業		243,022	280,233
存貨		84,625	17,079
應收賬款及預付款項	7	224,539	100,457
可退回稅款		296	223
其他投資		71,896	63,663
現金及現金等值		967,989	783,859
		1,592,367	1,245,514
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	250,572	115,084
衍生融資工具		25,000	—
長期借款之即期部份		61,820	62,244
稅項		45,499	25,909
		382,891	203,237
流動資產淨值		1,209,476	1,042,277
總資產減流動負債		5,579,763	5,285,978
權益			
股本		369,502	369,502
儲備		2,857,879	2,637,780
擬派末期股息		14,780	14,780
股東資金		3,242,161	3,022,062
少數股東權益		615,952	623,443
權益總額		3,858,113	3,645,505
非流動負債			
長期借款		1,291,983	1,174,158
遞延稅項負債		355,805	393,022
其他非流動負債		73,862	73,293
		1,721,650	1,640,473
		5,579,763	5,285,978

附註：

1. 編製基準

財務報告採用歷史成本法編製，並根據投資物業、可供出售之融資資產、其他投資及衍生融資工具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。

於二零零六年，本集團採納下列對始於二零零六年一月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之新修訂及詮釋：

香港會計準則第39號（修訂）	公平價值期權
香港會計準則第39號及 香港財務申報準則第4號（修訂）	融資工具：確認及計量與保險合約－財務擔保合約
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第4號	釐定某項安排是否包含租約

採納上述修訂及詮釋對本集團之會計政策並無任何重大影響。

以下為經已頒佈而始於二零零七年一月一日或該日以後之會計期間或較後期間必須採納惟本集團並未提早採納之準則、有關現有準則之修訂及詮釋：

香港財務申報準則第7號	融資工具：披露
香港財務申報準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號（修訂）	財務報告之呈列－資本披露
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第8號	香港財務申報準則第2號之範圍
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第9號	重估隱含之衍生工具
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第10號	中期財務申報及減值
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第11號	香港財務申報準則第2號－集團及庫存股份交易

本集團將就其始於二零零七年四月一日或該日以後之財政期間應用上述準則、修訂及詮釋，惟預計此對本集團之財務狀況將不會有重大影響。

2. 營業額及分部資料

本集團主要從事物業投資及發展、銷貨及提供服務，以及證券投資及買賣。根據香港財務申報準則及本集團之經營活動，主要申報分部為業務分部，而次要申報分部為地域分部。按業務分部及地域分部呈列之營業額、經營溢利、資產、負債、資本支出、折舊及攤銷分析如下：

業務分部

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券買賣 千港元	其他、行政 及對銷 千港元	二零零七年 千港元
營業額	582,989	104,132	857,559	(114)	1,544,566
其他收入	6,687	3,193	—	84,912	94,792
分部業績	268,552	825	9,069	(3,579)	274,867
融資費用					(66,475)
攤佔聯營公司業績	(40)	7,880	—	1,793	9,633
除稅前溢利					218,025
稅項					(1,256)
本年度溢利					216,769
分部資產	4,479,768	81,636	71,899	850	4,634,153
聯營公司 未分配資產	(803)	212,019	—	2,651	213,867
資產總值					1,114,634
資產總值					5,962,654
分部負債	1,571,469	9,462	113,182	605	1,694,718
未分配負債					409,823
負債總額					2,104,541
資本支出	212,269	1,003	—	4,862	218,134
折舊	4,009	2,092	—	10,559	16,660
租用土地及土地 使用權攤銷	18,887	284	—	—	19,171

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券買賣 千港元	其他、行政 及對銷 千港元	二零零六年 千港元
營業額	464,430	92,170	241,712	2	798,314
其他收入	26,895	1,650	—	27,520	56,065
分部業績	<u>313,755</u>	<u>1,344</u>	<u>10,340</u>	<u>(45,679)</u>	<u>279,760</u>
融資費用 攤佔聯營公司業績	(31)	19,179	—	(408)	(59,068) 18,740
除稅前溢利					239,432
稅項					(28,741)
本年度溢利					<u>210,691</u>
分部資產	4,249,948	73,622	63,666	611	4,387,847
聯營公司 未分配資產	(713)	212,553	—	825	212,665 888,703
資產總值					<u>5,489,215</u>
分部負債	1,403,918	8,399	5	515	1,412,837
未分配負債					430,873
負債總額					<u>1,843,710</u>
資本支出	15,684	715	—	2,485	18,884
折舊	3,158	1,993	—	10,547	15,698
租用土地及土地 使用權攤銷	16,744	266	—	—	17,010
地域分部					
			營業額 千港元	資產總值 千港元	資本支出 千港元
二零零七年					
香港			1,298,125	4,245,498	195,789
中國內地			166,875	1,361,462	20,093
其他國家			79,566	355,694	2,252
			<u>1,544,566</u>	<u>5,962,654</u>	<u>218,134</u>
二零零六年					
香港			712,950	3,916,286	5,202
中國內地			18,084	1,243,148	13,021
其他國家			67,280	329,781	661
			<u>798,314</u>	<u>5,489,215</u>	<u>18,884</u>

3. 經營溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營溢利已計入：		
上市投資股息收入	1,714	1,085
貸款及應收賬款利息	2,489	1,429
出售物業之已變現遞延收益(附註)	—	6,025
建築成本及稅項負債承擔撥備回撥(附註)	—	12,395
出售物業、廠房及設備之收益	—	354
出售投資物業之收益	27,372	1,688
其他投資之已變現及未變現收益淨額	<u>32,364</u>	<u>9,263</u>
並已扣除：		
已售物業及存貨成本	489,659	374,916
租用土地及土地使用權攤銷	19,171	17,010
折舊	16,660	15,698
出售物業、廠房及設備之虧損	399	—
衍生融資工具之虧損	25,000	—
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	54,843	47,061
退休福利成本	<u>2,280</u>	<u>2,063</u>

附註：於二零零一年十二月，一間附屬公司 Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) 將若干物業出售予其當時之聯營公司 Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達集團」)，部份出售收益予以遞延。此外，莊士中國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。該聯營公司於二零零五年將若干該等物業出售予第三者，莊士中國因而確認有關遞延收益及回撥有關承擔撥備。

4. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期		
香港	—	7,483
海外	33,430	(151)
遞延	<u>(32,174)</u>	<u>21,409</u>
	<u>1,256</u>	<u>28,741</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(二零零六年：17.5%)。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。

攤佔截至二零零七年三月三十一日止年度聯營公司之稅項3,359,000港元(二零零六年：4,981,000港元)乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

5. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已付特別中期股息每股港幣0.5仙(二零零六年:零)	7,390	—
已付中期股息每股港幣0.75仙(二零零六年:港幣0.5仙)	11,085	7,390
擬派以股代息(附有收取現金股息之選擇權)之 末期股息每股港幣1.0仙(二零零六年:現金股息港幣1.0仙)	14,780	14,780
	<u>33,255</u>	<u>22,170</u>

董事會建議宣派以股代息(附有收取現金股息之選擇權)之末期股息每股港幣1.0仙(二零零六年:現金股息港幣1.0仙),總額為14,780,000港元(二零零六年:14,780,000港元)。此項股息將於截至二零零八年三月三十一日止年度以分配儲備之方式列賬。

6. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利214,866,000港元(二零零六年:198,572,000港元)及本年內已發行股份1,478,006,155(二零零六年:1,478,006,155)股計算。

由於本年內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。

7. 應收賬款及預付款項

租金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:

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
少於30天	10,098	8,054
31至60天	7,889	4,167
61至90天	1,691	3,339
超過90天	2,102	6,119
	<u>21,780</u>	<u>21,679</u>

8. 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:

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
少於30天	3,573	4,224
31至60天	729	1,377
超過60天	11,419	11,495
	<u>15,721</u>	<u>17,096</u>

9. 財務擔保

於二零零七年三月三十一日，本公司就一間聯營公司獲取銀行信貸提供54,000,000港元（二零零六年：54,000,000港元）擔保，而兩間附屬公司給予銀行69,400,000港元（二零零六年：12,600,000港元）擔保，以獲該等銀行為其所售物業之買家提供按揭貸款。

於二零零六年三月三十一日，本公司就莊士中國之一項投資物業之按揭銀行貸款提供總額233,000,000港元之擔保。為此，莊士中國已就本公司因該項擔保而可能承受之一切損失及債務向本公司作出反彌償保證。

10. 資本承擔

於二零零七年三月三十一日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為47,688,000港元（二零零六年：28,079,000港元）。

11. 資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面淨值合共3,240,206,000港元（二零零六年：3,074,938,000港元）之資產（包括投資物業，物業、廠房及設備，租用土地及土地使用權，待發展／發展中物業以及待售物業）作為抵押，以便有關附屬公司取得銀行信貸融資。

於同日，本集團已就若干證券買賣而將總額分別為71,896,000港元（二零零六年：零）及212,127,000港元（二零零六年：零）之若干其他投資和現金及現金等值作為抵押。

12. 結算日以後之事項

於二零零七年五月十一日，本公司與其擁有44.7%權益之聯營公司勤達集團訂立認購協議，以認購由勤達集團發行本金額49,500,000港元之可換股票據。有關認購事項已於二零零七年六月完成。有關認購事項之詳情載於二零零七年六月四日致本公司股東之通函。

於二零零七年六月一日，本公司之一間全資附屬公司China Policy Limited（「China Policy」）與第三者訂立協議，以便成立新公司，在越南進行一項物業發展項目。China Policy將投入15,000,000美元（約117,000,000港元），相當於新公司已發行股本70%。有關該協議之詳情載於二零零七年六月二十一日致本公司股東之通函。

股息

董事會已決議在即將舉行之股東週年大會上建議股東批准派付截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.0仙（二零零六年：港幣1.0仙）。末期股息如獲批准，將於二零零七年十月二十二日或之前以配發新股份之方式派付予二零零七年八月三十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，新股份之配額將按照本公司股份於截至及包括二零零七年八月三十日止連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。一份載有以股代息計劃全部詳情之通函及一份選擇表格，將會盡快寄發予股東。

本公司已就本財政年度派付一項特別中期股息每股港幣0.5仙（二零零六年：零）及一項中期股息每股港幣0.75仙（二零零六年：港幣0.5仙）。因此，本年度股息總額為每股港幣2.25仙（二零零六年：每股港幣1.5仙），增幅為50%。

財務回顧

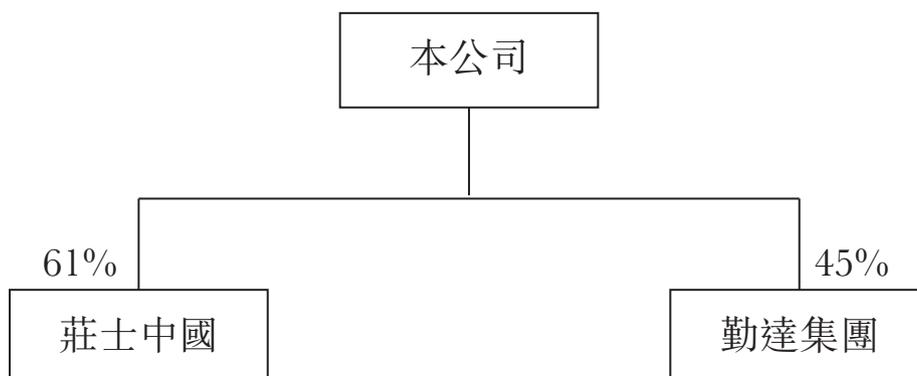
於回顧年度，本集團業務受惠於香港及中華人民共和國（「中國」）持續之經濟增長。

本集團之營業額由去年約798,300,000港元增至本年約1,544,600,000港元，增幅為93.5%。源自物業投資及發展之營業額約為583,000,000港元（二零零六年：464,400,000港元），較去年增長25.5%，主要由於在中國之物業銷售增加。製造及貿易業務錄得營業額約104,100,000港元（二零零六年：92,200,000港元），較去年增長12.9%。由於本年內市場氣氛轉盛，本集團增加旗下證券投資業務，因此源自證券買賣業務之營業額大幅上升至約857,600,000港元（二零零六年：241,700,000港元）。

毛利增長18.9%至約203,200,000港元（二零零六年：170,900,000港元），主要由於物業銷售及有價證券買賣業務之收益增加。其他收入增加69.0%至約94,800,000港元。年內隨著香港之寫字樓及商舖物業市道轉旺，本集團錄得物業重估增值約200,700,000港元。成本方面，分銷成本及行政費用支出因業務增長而分別增加約11,800,000港元及約40,800,000港元。融資費用增加12.5%至約66,500,000港元，而攤佔聯營公司溢利減少48.7%至約9,600,000港元。綜合上述因素後，本公司普通股股東應佔溢利增長8.2%至約214,900,000港元（二零零六年：198,600,000港元）。

集團新架構

本年內，本集團完成集團架構整合計劃，據此本公司向Chuang's China Investments Limited（莊士中國投資有限公司）（「莊士中國」）購入其於Midas International Holdings Limited（勤達集團國際有限公司）（「勤達集團」）之全部約45%權益，因此直接持有勤達集團之權益，而莊士中國不再擁有勤達集團任何權益。集團新架構（見下表）將有助本公司及莊士中國各自之股東及投資者更清晰地評估其於各別公司之投資，亦為莊士中國提供額外資源以便投放於及更專注發展中國之房地產市場。本集團相信此新架構將有助本集團更有效地營運業務。



業務回顧

本集團之主要業務包括在香港、馬來西亞、越南及中國之物業發展及投資、製造業務以及投資。

過去多年，本集團物業業務之投資主要投放於香港市場。展望未來，香港仍為本集團之一個主要市場，尤其於豪宅發展業務方面，因本集團具備相當經驗及專業知識。於未來數年，本集團將會投放更多資源開發中國及新興之房地產市場，特別是越南，因本集團相信在此等市場物色之發展項目同樣可帶來可觀之回報。

(A) 莊土地產發展有限公司

本集團在香港之所有物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 投資物業

本集團持有香港尖沙咀莊士倫敦廣場、紅磡莊士紅磡廣場、灣仔莊士企業大廈部份及中環莊士大廈（透過莊士中國）作投資用途，商舖、寫字樓及停車場樓面面積（「樓面面積」）共約374,000平方呎。此等物業之出租率維持高企，年內源自香港投資物業之租金及其他收入約達85,600,000港元。

不斷提高旗下投資物業之回報以使其資本價值提升，為本集團之一向目標。年內本集團在此方面策動之工作包括下列各項：

- (a) 進行革新裝修工程，以提升旗下物業之質素；
- (b) 重整租戶組合，以吸引更優質及樂意支付較高租金之租戶；
- (c) 提升旗下管理服務之質素，令租戶享受更親切及高效率之服務；及
- (d) 在旗下物業設置更多大型廣告牌，增加額外租金收入。

此外，本集團已取得有關當局批准，將中環莊士大廈由寫字樓用途改為酒店用途。本集團認為，是項批准可增加物業用途的靈活性及有助該物業增值，而本集團正對有關用途改變方案進行可行性研究。本集團亦已取得有關當局批准，將淺水灣道43號雙溪17樓及18樓之兩個單位合併為一個複式單位（樓面面積逾5,400平方呎）。由於市場對同區優質海景單位之需求強勁，此物業之市場承接力及資本價值將大幅提升。

如去年年報所述，本集團將把握樓價之升勢，出售若干投資物業。在此方面，本集團以282,000,000港元成功出售灣仔莊士城市大廈，於截至二零零七年三月三十一日止年度取得收益約60,000,000港元。於結算日後，本集團亦以15,400,000港元售出北角莊士維港軒之若干商舖。此等出售事項所得收益經已及將會用於增購土地儲備。

(ii) 發展中物業

本集團於年內之物業銷售額約達36,000,000港元，主要來自銷售中半山莊士明德軒之剩餘單位。目前，本集團正在香港進行多項發展項目。

本集團現正將深水灣柏園重建為四幢別墅，樓面面積共約26,000平方呎。地盤平整及地基工程正在進行中，預計二零零八年底完工。由於豪宅市場需求強勁，本集團預計落成後此物業之租金及其資本價值將大幅提升。

於二零零七年一月，本集團以166,000,000港元完成收購山頂歌賦山道15號。此物業之可發展樓面面積為9,235平方呎。本集團會將此物業重建為高級洋房。

本集團參與重建九龍新蒲崗大有街1號勤達廣場之項目，擁有其30%權益。此項目將重建為一幢22層高之高級工業／寫字樓大廈，樓面面積共約190,000平方呎。上蓋建築工程經已完成，而內外部粉飾工程正在進行中，預計二零零七年底完工。本集團目前正與此項目之夥伴磋商保留應佔之30%樓面作本集團自用。

(B) 莊士國際有限公司

本集團在馬來西亞及新興市場之所有物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 馬來西亞

位於馬來西亞吉隆坡「黃金三角」地段之中央廣場由本集團持作投資用途。此項目之商舖、寫字樓及停車場樓面面積共約380,000平方呎，年內之租金收入約為11,600,000港元。

本集團亦正在發展馬來西亞芙蓉區柏林花園，其為低密度綜合發展項目，包括244幢單層及雙層洋房、406套公寓及多間購物商舖（樓面面積共約690,000平方呎）。項目第一期合共94,000平方呎之樓面面積經已售罄，而其餘596,000平方呎之樓面面積快將施工。

最近，馬來西亞政府宣佈取消房地產收益稅，及推行旨在簡化及加速地產項目若干審批程序之政策。本集團相信，此等均屬當地政府合理之行動，目的為推動及鼓勵地產市場之投資，為此本集團將在馬來西亞物色新投資商機。

(ii) 越南

近年來，越南經濟起飛，過去五年國內生產總值之年增長率均超過7%。隨著二零零七年年初加入世界貿易組織後，越南之經濟料將持續增長。因越南之總人口超逾8,500萬，而過半數人口之年齡均在35歲以下，其地產市場實可提供無限商機。胡志明市及河內乃越南之兩個主要城市，其經濟為越南之國內生產總值作出重大貢獻。因此，過去數年間，外資直接進軍越南（特別是胡志明市及河內）之趨勢持續攀升。本集團把握此商機，坐言起行，策動以下物業發展項目。

(a) 西貢比華利山

於二零零七年六月一日，本集團訂立協議，以15,000,000美元參與越南一項物業發展項目之70%權益。此項目名為西貢比華利山，佔地273公頃（2,730,000平方米），位於越南隆安省德和縣，鄰近胡志明市市中心，相距約30公里。項目可供商住發展用途，現擬建成一個設計時尚瑰麗之區鎮，總樓面面積共約3,300,000平方米。此項目正處於整體規劃階段，預計第一期發展將於二零零七年底施工。

毗連上述項目為一幅面積220公頃（2,200,000平方米）之土地，本集團現正在購入此毗連土地，以便擴大項目之發展規模。

(b) 中央花園

最近本集團與第三者簽訂諒解備忘錄，以成立一家合營公司（本集團將佔其73%權益），在越南胡志明市市中心進行一項商住物業發展項目。此項目佔地18公頃（180,000平方米），可發展樓面面積共約840,000平方米。預計有關進行此項目之正式協議快將落實。

(c) 河內項目

本集團正就越南河內之一項物業發展項目進行可行性研究，預計快將簽訂有關此項目之諒解備忘錄。

(C) 莊士中國

本集團在中國之所有物業業務均透過此其擁有約61%權益之上市附屬公司經營。

(i) 發展策略

本集團多年前於中國購入用作發展之土地儲備，但對開發的速度按伺機待發的策略，因本集團一直相信隨當地經濟發展及基礎設施網絡之改善，樓價可受惠上升而令本集團之土地儲備價值有可觀增長。近年中國經濟不斷起飛，國內省市基建不斷完善，樓價全面穩步上升，而本集團之待開發土地儲備之價值已見大幅增長。

從宏觀角度來看，中國過去十年基本因素持續改善。中國經濟近年蓬勃發展，推動人民平均收入穩步上升，因而出現大量有意改善生活水平之新興中產階級。本集團項目所在地點配套基本設施相繼落成，帶來了巨大的發展動力。本集團認為應把握機遇，改變在中國的物業發展策略轉為採取更積極進取之態度，爭取業務增長並充分開發在中國的土地儲備以實現其潛在價值。

(ii) 土地儲備

中國房地產市場龐大，而且發展迅速，為籌劃未來於國內之發展，本集團不斷積極發掘增購土地機會。年內，本集團成功投得長沙市一幅可發展樓面面積約500,000平方米之土地。目前，本集團正積極發展位於廣東省廣州市、東莞市及惠州市之物業項目及兩個位於湖南省長沙市之項目，詳情如下：

	二零零七年 財政年度 供銷售 之已竣工 樓面面積 (平方米)	二零零八年 財政年度 在建樓面 面積 (平方米)	二零零八年 後發展樓面 面積 (平方米)	總計 (平方米)
廣東省東莞市莊士新都 第二期黃金海岸	57,381			
廣東省東莞市莊士新都 第三期濱江豪園		143,000	387,000	530,000
廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣		70,000	380,000	450,000
廣東省惠州市莊士新城			144,000	144,000
湖南省長沙市比華利山		70,000	1,530,000*	1,600,000
湖南省長沙市星沙比華利山		150,000	350,000	500,000
總計		<u>433,000</u>	<u>2,791,000</u>	<u>3,224,000</u>

* 將發展樓面面積包括有待取得土地使用權之面積1,530,000平方米。

(iii) 物業發展

廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣（莊士中國擁有85%權益）

莊士•映蝶藍灣鄰近已於二零零六年底投入服務之廣州地鐵4號線站，令往返莊士•映蝶藍灣與廣州市中心更為便利。隨著新地鐵線路之啟用，該區之物業價格不斷攀升。此外，二零一零年度亞運會將在廣州舉行，而亞運運動村位於莊士•映蝶藍灣僅3公里距離。為迎接此國際性盛會，當地政府將對城市規劃及基礎設施進行大型改善工程。預期有關改善工程將對該區帶來強大發展動力，並且拉動當地物業市場之需求，物業價格亦可節節上升。本集團正在加緊建設莊士•映蝶藍灣，其總樓面面積逾450,000平方米。第一期工程正在建設中，樓面面積約70,000平方米，提供11幢住宅樓宇逾500套住宅單位，預計將於二零零九年財政年度落成。

廣東省東莞市莊士新都（莊士中國擁有100%權益）

位於東莞河岸之莊士新都見證了當地政府於鄰近本項目進行之大規模基礎設施發展，包括前造船廠遷址、填土、拓展通往市中心之便捷路線，及開建供休憩用途而景色怡人之沿江長廊。此外，莊士新都毗鄰在興建中之沿海高速公路，連接廣州至蛇口，並從蛇口經深港西部通道通往香港。隨著基礎設施日漸完備，本集團即加快發展速度，啟動第三期濱江豪園，提供530,000平方米的住宅面積以配合殷切需求。8幢住宅大樓提供逾700套單位（樓面面積為90,000平方米）之工程正在展開，預計於二零零九年財政年度落成。此外，另佔樓面面積53,000平方米之地盤平整工程將於短期內動工。

廣東省惠州市莊士新城（莊士中國擁有100%權益）

年內，本集團出售惠州市一幅面積為98,600平方米之土地，所得現金近92,000,000港元已用於拓展本集團物業發展業務。出售該幅土地後，莊士新城尚有144,000平方米之樓面面積可供發展，現正處於規劃階段。

湖南省長沙市比華利山（莊士中國擁有54%權益）

長沙市比華利山為樓面面積逾70,000平方米之低密度建築，建設工程將於短期內竣工。該低密度開發項目包括排屋、半獨立屋、別墅及服務式公寓。本集團在開發此項目時一直維持高品質標準，並預計於二零零八年財政年度竣工交樓。面積為480畝之第二期發展正處於規劃階段，預期有關審批可於二零零八年財政年度落實。

湖南省長沙市星沙比華利山（莊士中國擁有100%權益）

本集團於二零零六年購入位於長沙市星沙一幅土地，已全數支付地價。該低密度開發項目包括別墅、排屋及半獨立屋，樓面面積為500,000平方米，有關綜合規劃已經完成。第一期（樓面面積為150,000平方米）之平整工程即將展開，預計第一期之工程於二零零九年財政年度完成。

發展總結

總括而言，就本集團之發展中物業項目，於二零零八年財政年度在建工程涉及總樓面面積將為433,000平方米，而於二零零九年財政年度將增至逾600,000平方米。

(iv) 物業銷售

於二零零七年財政年度，本集團於東莞市莊士新都之黃金海岸經已落成，可供出售面積為57,381平方米。銷售方面，黃金海岸之反應非常理想，普通單位已全部售罄，而年內推出之複式單位亦反應熱烈，複式示範單位之售價更創新紀錄達每平方米人民幣11,000元。二零零七年財政年度之總物業銷售收入為165,900,000港元，較去年同期增長八倍。

長沙市比華利山之排屋及半獨立屋已展開市場推廣及預售，68%排屋及29%半獨立屋已獲預售，成績令人滿意。於本報告日期已出售但並未入賬列作營業額之物業（包括長沙比華利山之預售）達人民幣197,500,000元，預期將於二零零八年財政年度入賬列作營業額。此外，東莞黃金海岸之370個車位及在上述廣州市、東莞市及長沙市發展中樓面面積約433,000平方米將於二零零八年財政年度進行銷售及預售，按現時市價，上述物業總銷售價值預期將逾2,200,000,000港元。

(D) 勤達集團

本集團直接擁有勤達集團約45%權益，該公司為香港之上市公司，主要從事書刊及紙品印刷業務。截至二零零六年十二月三十一日止年度，勤達集團錄得營業額約737,900,000港元及股東應佔溢利約17,600,000港元。

由於印刷業務之營商環境競爭激烈，勤達集團將專注及擴大生產原設計產品、附設電子配件產品及立體圖書等較高邊際利潤之產品。有關擴展計劃需要增設人手裝配生產線及新廠房配合。為此，勤達集團最近已購入東莞臨海產業區一幅面積約77,900平方米之土地，以興建新廠房。為向勤達集團提供其進行擴展計劃所需之資

金，本集團已於二零零七年六月以49,500,000港元認購由勤達集團發行之四年期可換股票據。倘若全面行使有關可換股票據，本集團於勤達集團之權益將由約45%增至約54%。

除上述擴展計劃外，勤達集團將物色新商機，以擴闊收入來源。

財務狀況

於二零零七年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為3,242,200,000港元。每股資產淨值約為2.19港元，乃按本集團在香港及中國之租用土地及土地使用權和待發展／發展中物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

於二零零七年三月三十一日，本集團之現金及現金等值與其他投資約為1,039,900,000港元（二零零六年：847,500,000港元）。於同日，本集團之銀行借貸約為1,353,800,000港元（二零零六年：1,236,400,000港元）。本集團之淨負債與資本比率（即本集團扣除現金及現金等值與其他投資後之銀行借貸除以本公司普通股股東應佔資產淨值總額之百分比）約為9.7%（二零零六年：12.9%）。

本集團約91.6%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位，其餘8.4%則以人民幣為單位。本集團約90.6%之銀行借貸以港元為單位，其餘9.4%則以馬來西亞元及人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團之銀行借貸中，約4.6%（二零零六年：5.0%）須於一年內償還，7.6%（二零零六年：23.7%）須於一年後但兩年內償還，70.8%（二零零六年：66.6%）須於兩年後但五年內償還，而其餘17.0%（二零零六年：4.7%）須於五年後償還。

展望

隨著全球及中國經濟增長，本港經濟繼續穩健增長。寫字樓及商舖租金預計持續攀升，而物業市場（尤其是豪宅市場）對優質房屋之需求應保持強勁。隨著旗下投資物業之租金調升，以及深水灣和山頂項目之落成，預計本集團於香港之物業組合之資本價值將會大幅提升。

中國業務方面，本集團將於未來四至五年加快發展現有土儲，開發樓面面積共3,224,000平方米之物業，以把握中國市場之龐大潛力。本集團相信，按物業現時市場價格及本集團多年前所購入土地儲備相對低廉之成本，中國物業發展業務將可為本集團帶來可觀利潤。除此之外，本集團於物業銷售之資金回籠，將投放於新項目以對股東帶來更大回報。

本集團重整業務策略，增撥資源以開發越南之物業市場，務求成為當地其中一間主要物業發展商，相信將為本集團日後之增長開拓嶄新領域。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零七年八月二十四日（星期五）至二零零七年八月三十日（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。為符合資格獲派末期股息，股東須於二零零七年八月二十三日（星期四）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標準證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓），以辦理登記手續。

職員

於二零零七年三月三十一日，本集團聘有1,054名職員。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

本公司於截至二零零七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，審閱截至二零零七年三月三十一日止年度之業績。現任審核委員會成員為陳普芬博士、石禮謙先生及陳維端先生（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

本公司截至二零零七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，莊紹綏先生、蕭莊秀純女士、高上智先生、呂立基先生、莊家彬先生及黃頌偉先生為本公司之執行董事，而陳普芬博士、石禮謙先生及陳維端先生為獨立非執行董事。

承董事會命

Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

董事總經理

高上智

香港，二零零七年七月十三日