



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)

截至二零零八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」)截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合業績及於二零零八年三月三十一日結算之綜合資產負債表如下:

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	2	327,189	230,292
銷售成本		(213,508)	(153,649)
毛利		113,681	76,643
其他收入		48,379	9,517
銷售及推廣支出		(15,246)	(15,674)
行政費用支出		(77,320)	(85,093)
其他經營支出		(8,302)	(12,980)
出售一間聯營公司之虧損		-	(93,574)
投資物業之公平值變動		104,435	47,487
經營溢利/(虧損)	3	165,627	(73,674)
融資費用		(18,840)	(15,604)
攤佔聯營公司業績		234	8,393
除稅前溢利/(虧損)		147,021	(80,885)
稅項(支出)/抵免	4	(28,177)	10,474
本年度溢利/(虧損)		118,844	(70,411)
應佔：			
普通股股東		110,244	(61,949)
少數股東權益		8,600	(8,462)
		118,844	(70,411)
股息	5	22,508	12,805
		港幣仙	港幣仙
每股盈利/(虧損)(基本及攤薄)	6	7.74	(4.86)

[#] 僅供識別

綜合資產負債表

二零零八年三月三十一日結算

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		41,480	28,636
投資物業		699,488	567,800
土地使用權		1,771	882,319
待發展／發展中物業		-	23,284
聯營公司		2,938	2,651
可供出售之金融資產		43,153	46,920
貸款及應收賬款		21,793	-
		810,623	1,551,610
流動資產			
待售物業		1,348,333	176,858
存貨		7,260	7,902
應收賬款及預付款項	7	123,751	156,615
現金及銀行結存		453,930	354,161
		1,933,274	695,536
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	131,503	110,920
短期借款		144,638	-
長期借款之即期部份		6,000	2,000
稅項		56,663	35,010
		338,804	147,930
流動資產淨值		1,594,470	547,606
總資產減流動負債		2,405,093	2,099,216
權益			
股本		75,027	64,027
儲備		1,799,748	1,392,166
擬派末期股息		15,005	12,805
股東資金		1,889,780	1,468,998
少數股東權益		6,502	65,495
權益總額		1,896,282	1,534,493
非流動負債			
長期借款		305,304	335,508
遞延稅項負債		193,387	191,503
其他非流動負債		10,120	37,712
		508,811	564,723
		2,405,093	2,099,216

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。

(a) 於二零零七年生效之準則、修訂及詮釋

於二零零七年，本集團已採納下列對始於二零零七年一月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之新準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列—資本披露
香港財務申報準則第7號	金融工具：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

本集團已評估採納此等新準則、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亦毋須作出任何重大更改。採納香港會計準則第1號(修訂)及香港財務申報準則第7號涉及披露有關金融工具及資本之資料，惟此對本集團金融工具之分類及估值並無任何影響。

(b) 尚未生效及本集團並未提早採納之準則及修訂

以下為始於二零零八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已頒佈準則及修訂：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列(自二零零九年一月一日起生效)
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本(自二零零九年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報告(自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第2號(修訂)	以股份支付之款項：歸屬條件及取消(自二零零九年一月一日起生效)
香港財務申報準則第3號(修訂)	業務合併(自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第8號	經營分部(自二零零九年一月一日起生效)

本集團並未採納任何上述準則及修訂。管理層現正評估其影響，惟尚未能說明其對本集團之經營業績及財務狀況會有何影響。

(c) 尚未生效及並不適用於本集團業務之現有準則之詮釋

以下為始於二零零八年一月一日或該日以後之會計期間或較後期間必須採納，惟並不適用於本集團業務之已頒佈現有準則之詮釋：

香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第12號	服務經營權安排(自二零零八年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第13號	客戶忠誠計劃(自二零零八年七月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定利益資產之限額、最低資本規定及其相互關係(自二零零八年一月一日起生效)

2. 收益及分部資料

本集團主要從事物業投資及發展、銷貨及提供服務，以及其他業務(即提供資訊科技服務及證券買賣)。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收益(即營業額)、經營溢利/(虧損)、資產、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	其他 及行政 千港元	二零零八年 千港元
收益	279,763	32,821	14,605	327,189
其他收入	44,101	2,110	2,168	48,379
分部業績	195,820	(2,152)	(28,041)	165,627
融資費用				(18,840)
攤佔聯營公司業績	-	-	234	234
除稅前溢利				147,021
稅項支出				(28,177)
本年度溢利				118,844
分部資產	2,201,714	13,039	969	2,215,722
聯營公司	-	-	2,938	2,938
未分配資產				525,237
資產總值				2,743,897
分部負債	132,253	6,182	849	139,284
未分配負債				708,331
負債總額				847,615
資本支出	172,706	12	4,543	177,261
折舊	2,525	695	7,738	10,958
土地使用權攤銷				
—扣除自收益表	1,808	-	-	1,808
—於待售之發展中物業資本化	16,476	-	-	16,476

	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	二零零七年 千港元
收益	182,112	38,546	9,634	230,292
其他收入	840	3,154	5,523	9,517
分部業績	<u>40,915</u>	<u>1,336</u>	<u>(115,925)</u>	(73,674)
融資費用 攤佔聯營公司業績	-	6,600	1,793	(15,604) 8,393
除稅前虧損				(80,885)
稅項抵免				10,474
本年度虧損				<u>(70,411)</u>
分部資產	1,816,432	13,089	850	1,830,371
聯營公司	-	-	2,651	2,651
未分配資產				414,124
資產總值				<u>2,247,146</u>
分部負債	141,197	4,199	605	146,001
未分配負債				566,652
負債總額				<u>712,653</u>
資本支出	20,012	432	2,909	23,353
折舊	2,094	733	8,294	11,121
土地使用權攤銷				
—扣除自收益表	<u>16,765</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,765</u>
地域分部				
		收益 千港元	資產總值 千港元	資本支出 千港元
二零零八年				
香港		63,301	1,002,888	6,781
中國內地		261,890	1,739,856	170,480
其他國家		1,998	1,153	-
		<u>327,189</u>	<u>2,743,897</u>	<u>177,261</u>
二零零七年				
香港		61,293	885,355	3,260
中國內地		167,309	1,361,462	20,093
其他國家		1,690	329	-
		<u>230,292</u>	<u>2,247,146</u>	<u>23,353</u>

3. 經營溢利／(虧損)

	二 零 零 八 年 千 港 元	二 零 零 七 年 千 港 元
經營溢利／(虧損)已計入：		
購入一間附屬公司少數股東權益之淨資產 公平值超逾收購成本*	20,976	-
稅項負債承擔撥備回撥*(附註)	21,019	-
出售一間聯營公司之已變現遞延收益	-	4,566
	<u> </u>	<u> </u>
並已扣除：		
土地使用權攤銷	1,808	16,765
已售物業成本	177,390	115,199
已售存貨成本	31,702	34,623
折舊	10,958	11,121
匯兌虧損	5,499	2,573
業務及其他應收賬款撇銷	2,745	3,232
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	29,252	24,263
退休福利成本	940	790
	<u> </u>	<u> </u>

* 列入其他收入

附註：於二零零一年十二月，本集團出售若干物業，並向買方勤達集團國際有限公司(前聯營公司)作出承諾，承擔該等物業之稅項負債。於二零零七年，買方將該等物業出售予第三者，本集團因而回撥有關承擔撥備。

4. 稅項(支出)／抵免

	二 零 零 八 年 千 港 元	二 零 零 七 年 千 港 元
即期		
中國企業所得稅	(7,382)	(12,580)
中國土地增值稅	(19,660)	(20,809)
遞延	(1,135)	43,863
	<u> </u>	<u> </u>
	(28,177)	10,474

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(二零零七年：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203,000港元(二零零七年：2,804,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。

5. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已付中期股息每股港幣0.5仙(二零零七年：零)	7,503	—
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1.0仙(二零零七年：現金股息港幣1.0仙)	15,005	12,805
	<u>22,508</u>	<u>12,805</u>

於二零零七年七月四日，董事會建議宣派末期股息每股港幣1.0仙，總額為12,805,000港元。於二零零七年八月之配售中發行220,000,000股新股份後，已派付此項末期股息總額15,005,000港元。

於二零零八年七月三日，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(二零零七年：現金股息港幣1.0仙)，總額為15,005,000港元(二零零七年：12,805,000港元)。此項股息將於截至二零零九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／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃根據本公司普通股股東應佔溢利110,244,000港元(二零零七年：虧損61,949,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,424,210,814股(二零零七年：1,273,867,459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／(虧損)乃相等於每股基本盈利／(虧損)。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於30天	3,151	2,946
31至60天	849	759
61至90天	990	486
超過90天	1,813	2,493
	<u>6,803</u>	<u>6,684</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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於30天	1,691	1,874
31至60天	736	331
61至90天	1,098	518
超過90天	414	—
	<u>3,939</u>	<u>2,723</u>

9. 財務擔保

於二零零八年三月三十一日，附屬公司給予銀行共約69,100,000港元(二零零七年：69,400,000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。

10. 資本承擔

於二零零八年三月三十一日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為492,573,000港元(二零零七年：34,640,000港元)。

11. 資產抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面淨值合共809,816,000港元(二零零七年：751,646,000港元)之資產(包括銀行存款、投資物業、土地使用權、待發展／發展中物業及待售物業)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。

財務回顧

本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度錄得收益327,200,000港元(二零零七年：230,300,000港元)，較上年增長42.1%。收益之增長主要由本集團於中華人民共和國(「中國」)之物業銷售所帶動，此銷售額佔本集團總收益80%。

隨著收益增加，本年度毛利增長48.4%至113,700,000港元(二零零七年：76,600,000港元)，毛利率約為34.7%。其他收入增長至48,400,000港元。由於香港寫字樓市場表現強勁，本集團之投資物業在重估後的公平值增加104,400,000港元。成本方面，銷售及推廣支出維持在去年水平，而行政費用支出減少9.1%及其他經營支出減少36.0%。因此，本集團於本年度錄得經營溢利165,600,000港元(二零零七年：虧損73,700,000港元)。由於用於本集團中國物業發展之借貸增加，故融資費用增長20.7%至18,800,000港元。綜合上述各項，本公司普通股股東應佔溢利為110,200,000港元(二零零七年：虧損61,900,000港元)。每股盈利為港幣7.74仙(二零零七年：每股虧損港幣4.86仙)。

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二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.0仙(二零零七年：港幣1.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零零八年十月二十二日或之前以配發新股份之方式派付予二零零八年八月二十八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，新股份配額將按照本公司股份於截至及包括二零零八年八月二十八日止連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。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0.5仙(二零零七年：零)。本年度股息總額為每股港幣1.5仙(二零零七年：港幣1.0仙)，增幅為50%。

業務回顧

土地購置及出售

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團完成收購擁有廣州市莊士•映蝶藍灣之附屬公司15%少數股東權益，該公司現由本集團全資擁有。此外，本集團並投資兩個新項目，一個位於成都，另一個位於廈門。上述收購項目之總代價為約人民幣277,000,000元。

於二零零八年一月，本集團與一間國有企業大亞灣經濟技術開發集團公司訂立一份協議，以約人民幣195,000,000元出售本集團於惠州之一個55,355平方米地盤之權益，原定於二零零八年四月底前完成交易。按金約人民幣14,000,000元已經收訖。但受到中國宏觀經濟調控影響，大亞灣國資委已建議暫緩完成該交易。本集團現正考慮有關建議。

本集團之項目概要如下：

	可開發樓面面積 (平方米)
廣州市莊士•映蝶藍灣	450,000
東莞市莊士新都濱江豪園	530,000
長沙市比華利山	1,600,000*
長沙市莊士•君御皇廷	500,000
成都市莊士•香榭春天	130,000
廈門市廈門佻家濱海	16,500
總計	<u>3,226,500</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。

物業發展

由於中國實施一系列宏觀經濟調控政策，物業市場因流動資金收緊而受到一定影響，因此，本集團對發展項目作出審慎評估後安排如下：

廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(擁有100%權益)

莊士•映蝶藍灣之總樓面面積逾450,000平方米，鄰近廣州地鐵4號線站。為籌備於二零一零年在廣州舉行之亞運會，城市規劃及基礎設施之主要改善措施現正展開，而亞運會場館及選手村將位於莊士•映蝶藍灣僅3公里距離的地方。此外，正在興建中之廣深港高速鐵路將縮短由廣州至香港西九龍之車程至50分鐘內，預料將帶動及刺激物業買家之需求，並將增強當地物業市場之持續增長。

莊士•映蝶藍灣第一期包括60,000平方米住宅樓面面積及10,000平方米商用及會所樓面面積，現正在發展中。莊士•映蝶藍灣將提供11幢住宅樓宇逾400套公寓單位，標準單位面積介乎90平方米至185平方米，而行政樓層複式單位面積為343平方米。市場推廣活動即將展開，並將於二零零八年第三季度開始預售。

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)

莊士新都樓面面積為530,000平方米，距現正興建中之廣深港高速鐵路新虎門站僅18公里。此外，該樓盤距正在興建中之新沿江高速公路出口僅三分鐘車程，沿江高速公路連接廣州至蛇口，從蛇口經深港西部通道可通往香港。莊士新都位處於多項重點交通網絡及基礎配套設施，往來廣州、深圳或香港將不超過40分鐘。為抓緊新基礎設施帶動之加快經濟，本集團現正檢討莊士新都之總體規劃，並將加入興建具地標性建築物，提供豪華酒店／服務式公寓及時尚商業購物中心。

莊士新都第三期濱江豪園之工程經已展開，其中總樓面面積146,000平方米之地基工程經已完工。8幢總樓面面積89,000平方米之住宅大樓上蓋工程已全面動工，並將於截至二零零九年止財政年度竣工，提供逾600個公寓單位，標準單位面積介乎80平方米至160平方米，行政樓層複式單位面積約280平方米，及獨特的整層一戶面積達445平方米。此外，另外6幢樓面面積為57,000平方米之住宅大樓之上蓋工程將準備施工。第三期之市場推廣活動已經展開，並將於二零零八年第三季度預售。

湖南省長沙市比華利山(擁有54%權益)

長沙市比華利山樓面面積70,000平方米之建築工程進度理想。於截至二零零八年止財政年度，約46,000平方米樓面面積已經竣工，包括共有164幢排屋及半獨立屋之低密度發展項目。而144個高層公寓單位(共樓面面積19,800平方米)及8幢別墅(共樓面面積4,200平方米)亦將於未來數月內竣工。面積480畝之第二期發展項目現正處於規劃階段。銷售方面，約90%之排屋及42%之半獨立屋已經售出。高層公寓單位之預售已經開始，並已售出26%。預計於截至二零零九年止財政年度，本集團將推廣餘下之11幢排屋、38幢半獨立屋、106個高層公寓單位及8幢別墅。

為提升樓盤之價值，本集團於長沙之項目在建一所精品酒店及住宅，提供約180間客房可供出售。佔地面積約7,800平方米，總樓面面積約10,600平方米。酒店項目之上蓋工程約於七月中旬竣工。本集團將就該酒店之營運與一家國際酒店管理集團訂立管理協議，以提升本集團酒店管理服務之質素及培訓人才。為提升住宅項目的質素，比華利山的住戶均可享用該酒店之禮賓服務及所有會所設施。

湖南省長沙市莊士•君御皇廷(擁有100%權益)

莊士•君御皇廷之地盤於二零零七年四月移交予本集團，樓面面積500,000平方米之總體規劃工程快將完成。該發展項目將包括低密度之半獨立屋、排屋、別墅以及公寓與商用設施。第一期樓面面積55,000平方米之地盤平整工程已經動工。

四川省成都市莊士·香榭春天(擁有51%權益)

該地盤面積約為30,000平方米，位於武侯區二環路之黃金地段。該發展項目包括樓面面積約130,000平方米之住宅及商用物業，以及約80,000平方米之地庫。總體規劃現正進行，銳意打造一個結合寬闊休憩空間及具環保意識之住宅及商用社區。

福建省廈門市廈門佻家濱海(擁有51%權益)

該地盤面積約為27,574平方米，位於廈門思明區，就近海灘區域。該項目將發展為樓面面積約16,500平方米之高級別墅及度假村，設計著重園林佈局並提供全面酒店服務及設施。該別墅及度假村之總體規劃現正進行。本集團將發展40幢容積率僅為0.3之別墅，旨在打造著重私密性及優雅之生活方式。另外亦會興建一間擁有100間客房的豪華精品酒店，環境配套包括瀑布、噴流及開放式泳池等。本集團就該酒店之管理及營運正與一家國際酒店管理集團進行磋商。

物業銷售

截至二零零八年止財政年度，已售及已列為本年度收益之物業總額約為258,700,000港元，較去年同期增加56%。該等銷售主要來自東莞市黃金海岸及長沙市比華利山之已落成物業。

截至二零零九年止財政年度，本集團將推廣約241,600平方米之樓面面積，包括位於東莞市、廣州市及長沙市之項目及東莞市的261個車位：

	已落成物業 平方米	發展中物業 平方米	總樓面面積 平方米
東莞市莊士新都黃金海岸	1,950	—	1,950
東莞市莊士新都濱江豪園	—	146,000	146,000
廣州市莊士·映蝶藍灣	—	60,000	60,000
長沙市比華利山	33,650	—	33,650
	<u>35,600</u>	<u>206,000</u>	<u>241,600</u>

截至本報告日期，本集團就黃金海岸及比華利山項目已簽合同但待截至二零零九年止財政年度交樓後才列入收益的銷售約86,000,000港元。

物業管理

本集團認為良好之物業管理服務乃提升居住環境質素之重要元素，故此十分注重提供全面之物業管理服務以滿足客戶之需求。本集團相信，憑藉本集團一貫秉持之質素及不斷提升之服務，將不斷取得用戶之支持。

本公司致力為業主提供優質物業管理服務。本集團物業發展項目之住戶將自動成為本集團至尊會會員，可專享本集團在國內所有物業發展項目之會所設施。

其他投資

本集團持有位於香港中環之莊士大廈，其商業及寫字樓樓面面積合共60,587平方呎。在中環寫字樓及商業樓面殷切之需求帶動下，莊士大廈保持100%之出租率，且租金持續提升。年內之租金及其他收入約為20,000,000港元，較去年增長31.6%。由於中國樓市正處調整期，本集團認為可把握機會擴充於中國之土地儲備。為此本集團將把握強勁之香港寫字樓物業市道出售莊士大廈，並已委託一家大型國際物業代理標售莊士大廈。

本集團之其他非核心資產包括遠生金屬製品(1988)有限公司(該公司從事五金製品生產及出口)、有價證券(北海集團有限公司)之12.5%權益及富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)之25%權益。

該等其他投資於二零零八年三月三十一日之總賬面值超過701,000,000港元。除上文所述標售莊士大廈外，本集團亦將於適當時機考慮出售該等非核心資產，預計有關資產出售將可帶來可觀收益，及提供額外營運資金。

財務狀況

於二零零七年八月，本集團向獨立投資者配售220,000,000股新股份，籌得款項淨額約310,000,000港元。是次配售進一步鞏固了本集團在物業發展方面之財務實力，而有關款項淨額已撥作中國物業發展項目融資。

於二零零八年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為453,900,000港元(二零零七年：354,200,000港元)。於同日，本集團之銀行借貸約為455,900,000港元(二零零七年：337,500,000港元)。

本集團之淨負債與資本比率(即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總額之百分比)為0.1%(二零零七年：不適用)。

本集團約78.5%之現金及銀行結存以港元或美元為單位，其餘21.5%則以人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團約59.2%之銀行借貸以港元為單位，其餘40.8%則以人民幣為單位。本集團之銀行借貸中，約33.0%須於一年內償還，11.9%須於第二年內償還，11.2%須於第三至第五年內償還，而其餘43.9%須於五年後償還。

於二零零八年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,889,800,000港元。每股資產淨值為1.26港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，所以未計及其重估價值。

前景

展望未來，本集團對中國物業市場保持審慎樂觀之態度。儘管將有不少挑戰，但本集團相信，隨著中國經濟不斷增長、居民儲蓄增加、人民幣升值及城市化步伐加快，中國物業市場將因最終用家及投資者之強勁需求而受到支持。經過短期過渡性調整後，中國房地產業將重拾穩步發展勢頭，而本集團對該行業之長期前景表示樂觀。

本集團繼續專注於發展高質素住宅物業及結合商用、時尚配套設施及服務。由於本集團項目之土地成本相對較低，預計物業發展業務將可為股東帶來豐厚回報。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年八月二十二日(星期五)至二零零八年八月二十八日(星期四)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派末期股息，股東須於二零零八年八月二十一日(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。

職員

於二零零八年三月三十一日，本集團聘有336名職員，而旗下之分判加工廠聘有591名工人。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

本公司於截至二零零八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，審閱截至二零零八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

本公司截至二零零八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，李世慰先生、李美心小姐、彭振傑先生及莊家蕙小姐為本公司之執行董事，而石禮謙先生、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，二零零八年七月三日