



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)

截至二零零八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」)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	716,272	719,873
銷售成本		<u>(472,627)</u>	<u>(516,697)</u>
毛利		243,645	203,176
其他收入		124,446	96,004
銷售及推廣支出		(26,792)	(26,729)
行政費用支出		(167,706)	(159,869)
其他經營支出		(124,690)	(38,425)
投資物業之公平值變動		<u>554,837</u>	<u>200,710</u>
經營溢利	3	603,740	274,867
融資費用		(85,295)	(66,475)
攤佔聯營公司業績	4	<u>75,064</u>	<u>9,633</u>
除稅前溢利		593,509	218,025
稅項	5	<u>(62,909)</u>	<u>(1,256)</u>
本年度溢利		<u>530,600</u>	<u>216,769</u>
應佔：			
普通股股東		468,889	214,866
少數股東權益		<u>61,711</u>	<u>1,903</u>
		<u>530,600</u>	<u>216,769</u>
股息	6	<u>51,985</u>	<u>33,255</u>
		港幣仙	經重列 港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	7	<u>31.57</u>	<u>14.47</u>

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		93,228	82,494
投資物業		3,085,052	2,552,428
租用土地及土地使用權		25,688	1,076,888
待發展/發展中物業		680,684	362,882
聯營公司		269,982	213,867
貸款及應收賬款		78,017	32,799
可供出售之金融資產		55,220	48,092
衍生金融工具		1,558	-
遞延稅項資產		807	837
		<u>4,290,236</u>	<u>4,370,287</u>
流動資產			
待售物業		1,367,463	243,022
存貨		94,829	84,625
應收賬款及預付款項	8	323,159	224,539
可退回稅款		284	296
其他投資		16,117	71,896
現金及銀行結存		1,264,027	967,989
		<u>3,065,879</u>	<u>1,592,367</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	189,498	250,572
衍生金融工具		134,000	25,000
短期借款		197,108	-
長期借款之即期部份		85,869	61,820
應付稅項		67,502	45,499
		<u>673,977</u>	<u>382,891</u>
流動資產淨值		<u>2,391,902</u>	<u>1,209,476</u>
總資產減流動負債		<u>6,682,138</u>	<u>5,579,763</u>
權益			
股本		371,322	369,502
儲備		3,333,608	2,857,879
擬派末期股息		29,706	14,780
		<u>3,734,636</u>	<u>3,242,161</u>
股東資金		865,767	615,952
少數股東權益			
權益總額		<u>4,600,403</u>	<u>3,858,113</u>
非流動負債			
長期借款		1,646,103	1,291,983
遞延稅項負債		392,150	355,805
其他非流動負債		43,482	73,862
		<u>2,081,735</u>	<u>1,721,650</u>
		<u>6,682,138</u>	<u>5,579,763</u>

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、可供出售之金融資產、衍生金融工具及其他投資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

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團已採納下列對本集團始於二零零七年四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號涉及披露有關資本及金融工具之資料，惟此對本集團金融工具之分類及估值並無任何重大影響。

(b) 尚未生效及本集團並未提早採納之準則及修訂

以下為本集團始於二零零八年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團並未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。本集團已評估此等準則及修訂之影響，惟預計其對本集團之經營業績及財務狀況將不會有任何重大財務影響。

(c) 尚未生效及並不適用於本集團業務之現有準則之詮釋

以下為本集團始於二零零八年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，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. 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收益、分部業績、資產、負債及其他分部項目分析如下：

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	二零零八年 千港元
收益	563,589	126,139	26,814	(270)	716,272
其他收入	55,130	2,151	-	67,165	124,446
分部業績	737,822	(502)	(86,618)	(46,962)	603,740
融資費用 攤佔聯營公司業績	87,941	(13,111)	-	234	(85,295) 75,064
除稅前溢利 稅項					593,509 (62,909)
本年度溢利					530,600
分部資產 聯營公司 未分配資產	5,523,122 15,487	182,321 251,556	19,841 -	969 2,939	5,726,253 269,982 1,359,880
資產總值					7,356,115
分部負債 未分配負債	210,308	11,249	134,130	849	356,536 2,399,176
負債總額					2,755,712
以下為其他分部項目：					
資本支出	377,685	872	-	8,992	387,549
折舊	4,408	2,157	-	9,733	16,298
租用土地及土地使用權攤銷					
—扣除自收益表	1,956	302	-	-	2,258
—於物業資本化	25,559	-	-	-	25,559

	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
收益	582,989	104,132	32,866	(114)	719,873
其他收入	<u>6,687</u>	<u>3,193</u>	<u>1,212</u>	<u>84,912</u>	<u>96,004</u>
分部業績	<u>268,552</u>	<u>825</u>	<u>9,069</u>	<u>(3,579)</u>	274,867
融資費用 攤佔聯營公司業績	(40)	7,880	–	1,793	<u>(66,475)</u> 9,633
除稅前溢利					218,025
稅項					<u>(1,256)</u>
本年度溢利					<u>216,769</u>
分部資產	4,479,768	81,636	71,899	850	4,634,153
聯營公司	(803)	212,019	–	2,651	213,867
未分配資產					<u>1,114,634</u>
資產總值					<u>5,962,654</u>
分部負債	217,666	9,462	113,182	605	340,915
未分配負債					<u>1,763,626</u>
負債總額					<u>2,104,541</u>
以下為其他分部項目：					
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					
– 扣除自收益表	<u>18,887</u>	<u>284</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>19,171</u>

地域分部

	收益		資產總值		資本支出	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	366,680	473,432	5,005,436	4,245,498	165,631	195,789
中國內地	259,614	166,875	1,739,856	1,361,462	197,953	20,093
其他國家	89,978	79,566	610,823	355,694	23,965	2,252
	<u>716,272</u>	<u>719,873</u>	<u>7,356,115</u>	<u>5,962,654</u>	<u>387,549</u>	<u>218,134</u>

3. 經營溢利

二零零八年
千港元

二零零七年
千港元

經營溢利已計入：

上市投資股息	3,582	1,714
貸款及應收賬款利息*	2,820	2,489
出售物業之已變現遞延收益*(附註)	4,566	-
稅項負債承擔撥備回撥*(附註)	21,019	-
其他投資之已變現收益淨額	23,232	31,152
其他投資之未變現收益淨額*	-	1,212
當作出售一間附屬公司部份權益之收益*	29,650	-
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	-

並已扣除：

已售物業成本	335,780	405,953
已售存貨成本	101,437	81,563
租用土地及土地使用權攤銷	2,258	19,171
折舊	16,298	16,660
匯兌虧損淨額**	5,745	1,121
其他投資之未變現虧損淨額**	3,919	-
衍生金融工具之公平值虧損淨額**	97,031	25,000
出售一間附屬公司部份權益之虧損淨額**	12,672	-
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	65,603	54,843
退休福利成本	2,624	2,280

* 列入其他收入

** 列入其他經營支出

附註：於二零零一年十二月，本集團之上市附屬公司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，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，承擔該等物業之稅項負債。於二零零七年，該聯營公司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. 攤佔聯營公司業績

攤佔聯營公司業績包括71,600,000港元撥備之回撥(二零零七年：零)。

5. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期		
香港利得稅—往年度撥備不足	289	—
海外利得稅	7,626	12,621
中國土地增值稅	19,660	20,809
遞延	35,334	(32,174)
	<u>62,909</u>	<u>1,256</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。

攤佔截至二零零八年三月三十一日止年度聯營公司之稅項2,016,000港元(二零零七年：3,359,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。

6. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已付特別中期現金股息(二零零七年：每股港幣0.5仙)	—	7,390
已付中期現金股息每股港幣1.5仙(二零零七年：港幣0.75仙)	22,279	11,085
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(二零零七年：以股代息 (附有收取現金之選擇權)港幣1.0仙)	29,706	14,780
	<u>51,985</u>	<u>33,255</u>

於二零零八年七月十四日，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(二零零七年：以股代息(附有收取現金之選擇權)港幣1.0仙)，總額為29,706,000港元(二零零七年：14,780,000港元)。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二零零九年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

7. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利468,889,000港元(二零零七年：214,866,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,485,285,977股(二零零七年：1,485,285,977股，經就二零零七年以股代息之末期股息所發行之新股份予以重列)計算。

由於本年內並無潛在攤薄之已發行股份，且一間聯營公司所發行之可換股票據具反攤薄作用，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

8. 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	14,702	10,098
31至60天	6,530	7,889
61至90天	2,728	1,691
超過90天	3,131	2,102
	<u>27,091</u>	<u>21,780</u>

9. 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	7,002	3,573
31至60天	1,923	729
超過60天	7,551	11,419
	<u>16,476</u>	<u>15,721</u>

10. 財務擔保

於二零零八年三月三十一日，本集團給予銀行共約69,100,000港元(二零零七年：69,400,000港元)擔保，以獲該等銀行為其附屬公司所售物業之買家提供按揭貸款。

於二零零七年三月三十一日，本公司就一間聯營公司獲取一項銀行信貸融資提供擔保約54,000,000港元。

11. 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604,612,000港元(二零零七年：47,688,000港元)。

12. 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3,817,292,000港元(二零零七年：3,207,580,000港元)之資產(包括物業、廠房及設備，投資物業，租用土地及土地使用權，待發展/發展中物業，待售物業以及銀行存款)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。本集團亦已將總額分別為7,724,000港元(二零零七年：71,896,000港元)及241,659,000港元(二零零七年：212,127,000港元)之若干其他投資及銀行存款就購買上市證券之承擔作為抵押。

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。

本集團年內之收益約為716,300,000港元（二零零七年：719,900,000港元），略遜於去年。本集團收益包括物業投資及發展業務收入約563,600,000港元（二零零七年：583,000,000港元）、製造及貿易業務收入約126,100,000港元（二零零七年：104,100,000港元）及證券買賣業務收入約26,800,000港元（二零零七年：32,900,000港元）。

毛利增長至約243,600,000港元（二零零七年：203,200,000港元），主要由於香港及中國之物業銷售收益增加。其他收入增加至約124,400,000港元（二零零七年：96,000,000港元）。年內隨著香港及馬來西亞之寫字樓及商舖物業價格大幅攀升，本集團錄得物業重估盈餘約554,800,000港元（二零零七年：200,700,000港元）。成本方面，銷售及推廣支出與去年相若，約為26,800,000港元（二零零七年：26,700,000港元），行政費用支出增加至約167,700,000港元（二零零七年：159,900,000港元），其他經營支出則增加至約124,700,000港元（二零零七年：38,400,000港元）。融資費用增加至約85,300,000港元（二零零七年：66,500,000港元），而攤佔聯營公司溢利增長至約75,100,000港元（二零零七年：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1.2倍至約468,900,000港元（二零零七年：214,900,000港元）。每股盈利為港幣31.57仙（二零零七年：港幣14.47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2.0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1.5仙（二零零七年：港幣1.25仙）。因此，本年度股息總額為每股港幣3.5仙（二零零七年：港幣2.25仙），增幅約為55.6%。本年度派息總額約為52,000,000港元（二零零七年：33,300,000港元）。

業務回顧

本集團透過旗下之附屬公司及聯營公司主要在亞洲從事物業投資及發展(以香港、中國、越南、馬來西亞及台灣為業務據點)，在中國經營墓園，以及從事製造業務和證券投資。

(A) 莊土地產發展有限公司(擁有100%權益)

本集團所有在香港之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Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司))作投資用途，商舖、寫字樓及停車場樓面面積共約374,000平方呎。如去年年報所述，本集團於年內進行革新裝修工程，以提升旗下投資物業之質素；重整租戶組合，以吸引更多優質之租戶；提升管理服務質素，令租戶享受更親切之服務；並在旗下投資物業增設大型廣告牌，以提高租金回報。在集團之努力下，旗下投資物業之出租率全年維持高企，年內源自香港投資物業之租金及其他收入較去年增長約11.4%至約89,000,000港元。

最近，本集團向有關當局取得批准，可將紅磡莊士紅磡廣場及中環莊士大廈之用途由寫字樓改為酒店。本集團相信有關批准讓本集團享有靈活性，有助提升該等物業之價值。

本年內，本集團已出售下列非核心投資物業，為本集團帶來收益及提供額外資金作未來土地投資之用：

- (a) 本集團已出售北角莊士維港軒及筲箕灣莊士軒之全部商舖，總代價為25,900,000港元。
- (b) 本集團已向有關當局取得批准，將淺水灣道43號雙溪17樓及18樓之兩個單位合併為一個樓面面積逾5,400平方呎之複式單位。由於市場對同區優質海景單位之需求殷切，本集團已以105,000,000港元(相等於每平方呎約19,500港元)成功出售此物業，獲得收益約42,500,000港元。

(ii) 發展中物業

本年內，本集團在香港之物業銷售額約達71,000,000港元，主要來自銷售半山莊士明德軒及東山台摘星閣之住宅單位。本集團已於年內售出莊士明德軒所有剩餘單位，並將於下個財政年度推售摘星閣其餘樓面面積共4,695平方呎之七個單位。目前，本集團正在香港發展多個項目，概述如下：

(a) 新蒲崗大有街1號勤達中心

本集團參與重建此物業為一幢22層高之高級工業/寫字樓大廈，擁有其30%權益。此物業已於二零零七年十二月獲批入伙紙。本集團於此項目之應佔權益包括6層(包括2層頂樓)樓面面積合共59,813平方呎之工業/寫字樓單位、一間樓面面積2,924平方呎之商舖及6個停車位。截至本報告日期止，已售出4層(不包括該2層頂樓)樓面面積合共42,899平方呎之工業/寫字樓單位、商舖及一個停車位，總成交價為143,800,000港元，帶來收益淨額約31,700,000港元，其中約16,300,000港元已於本財政年度入賬，而餘額約15,400,000港元將於下個財政年度入賬。在推售餘下2層頂樓及停車位時，本集團已採取漸進式提價策略。

(b) 深水灣香島道37號柏園

重建深水灣柏園為四幢別墅之項目進度理想。上蓋建築工程現正進行中，料於二零零九年財政年度完工及獲批入伙紙。由於同區豪宅市場之需求強勁，本集團相信此物業於落成後之租金回報及資本價值將大幅提升。此項目之推廣活動經已展開。

(c) 山頂歌賦山道15號

本集團計劃將此物業重建為一幢建築面積約19,000平方呎之高級洋房。重建項目之建築圖則已獲批准，並已開展地盤勘察工程。此物業位於頂級豪宅地段，且樓面地價偏低，本集團相信此物業於落成後之資本價值將大幅提升。

(d) 紅磡蕪湖街111號

年內本集團以118,000,000港元購入此物業。此物業毗連莊士紅磡廣場，已獲准重建為一幢設有118間客房之酒店/高級服務式住宅大廈(建築面積共約47,000平方呎)。最近，本集團已向有關當局提交經修改之建築圖則，將客房數目增加至140間。此項目之拆卸工程快將展開。

(B) 莊土地產國際有限公司(擁有100%權益)

本集團所有在越南、馬來西亞及台灣之物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 越南

最近，越南通脹高企，市場揣測越南盾可能貶值，越南之經濟增長亦可能放緩。本集團卻相信此情況正好提供機會，讓集團在越南以較低之成本增購土地儲備，因本集團對越南物業市場之長遠潛力充滿信心。截至目前為止，集團投放於越南物業市場之資金總額約達21,000,000美元，並預計在此市場之投資總額不會超過50,000,000美元。本集團在越南之發展項目概述如下：

(a) 隆安省德和縣西貢比華利山

本集團投入15,000,000美元以參與發展西貢比華利山項目之70%權益。西貢比華利山佔地273公頃(2,730,000平方米)，位於隆安省德和縣，鄰近胡志明市市中心，相距僅約30公里。此項目可供商住發展用途，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。掃雷工程經已完成，目前正進行地盤勘察工程。整體規劃圖最近已獲有關當局批准，而本集團現正進行詳盡之規劃設計工作，期望盡快開展第一期發展工程。

毗連上述項目為一幅面積220公頃(2,200,000平方米)之土地，本集團現正辦理手續購入此幅土地，以便擴大項目之發展規模。

(b) 胡志明市守德郡綠景花園

本集團以6,400,000美元購入綠景花園項目之70%權益。此項目之樓面地價約為每平方米76美元。綠景花園佔地2.03公頃(20,300平方米)，可發展為一個提供公寓、洋房及會所設施之高級住宅小區，樓面面積合共120,000平方米。此幅土地現已交吉，而項目將於短期內施工。

(c) 胡志明市第十一郡Bel Air

本集團已簽訂備忘錄，參與發展胡志明市第十一郡Bel Air項目之80%權益。Bel Air佔地1.63公頃(16,300平方米)，可發展為一個樓面面積合共130,000平方米之商住小區。越南有關當局現正評估項目應付之地價。待地價評估完成後，本集團將考慮屆時越南之市況及此項目之可行性，以決定是否落實進行此項目。

(ii) 馬來西亞

(a) 吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場

本集團持有位於吉隆坡「黃金三角」地段之中央廣場作投資用途，其鄰近吉隆坡市中心一項新落成之地標建築「Pavilion」。此項目之商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。為提高租金回報，本集團已進行革新裝修工程，以提升此大廈之質素。隨著工程完成，加上此物業位於核心地段，出租率因而攀升至94%，年內之租金收入亦較去年增加9.8%至約12,800,000港元。

(b) 芙蓉區栢林花園

本集團亦正在發展芙蓉區栢林花園，其為低密度綜合發展項目，包括244幢單層及複式洋房、406套公寓及多間購物商舖(樓面面積共約690,000平方呎)。項目第一期共66幢單層洋房及45套公寓(樓面面積合共94,000平方呎)經已落成及售罄。

(iii) 台灣

本集團現正在台灣台北市進行一項物業發展項目。此住宅項目鄰近台北市中心，包括一幢洋房及多套公寓(樓面面積共約17,000平方呎)。本集團現正提交建築圖則以待批准，於取得批准後，立刻展開工程。由於台灣近期在經濟方面之進展及與中國之關係日益改善，本集團對台灣物業市場之前景保持樂觀。

(C) Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)(股份代號：298)(擁有53.8%權益)

本集團所有在中國之物業業務均透過此53.8%上市附屬公司經營。

(i) 土地購置及出售

年內，莊士中國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，該公司現由莊士中國全資擁有。此外，莊士中國並投資兩個新項目，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，莊士中國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
廈門市廈門侶家濱海	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。

(ii) 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：

(a) 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(莊士中國擁有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。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有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。

(c) 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二零零八年七月中旬竣工。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。

(d) 湖南省長沙市莊士•君御皇廷(莊士中國擁有100%權益)

莊士•君御皇廷之地盤於二零零八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。

(e) 四川省成都市莊士•香榭春天(莊士中國擁有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。

(f) 福建省廈門市廈門佻家濱海(莊士中國擁有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、噴流及水天一色的無邊泳池。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。

(iii) 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中國物業總額約為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。

(D) Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達集團」) (股份代號：1172) (擁有46.6%權益)

本集團擁有勤達集團之46.6%股本權益，該公司在香港上市。勤達集團印刷業務之經營環境持續艱難，主要之原材料成本及營運成本趨升，令邊際利潤下降，以致勤達集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績令人大失所望，營業額下降4.4%至約705,400,000港元，並錄得股東應佔虧損淨額約28,300,000港元。為減輕在此營商環境下所面對之困難，勤達集團已採取積極措施，包括擴大客戶基礎、開發較高邊際利潤之產品及實行有效之成本控制。

為擴闊收入基礎及進行多元之業務發展，勤達集團已於二零零七年九月購入一項設於中國廣東肇慶之墓園業務(墓園名為四會聚福寶華僑陵園)之80.5%權益。墓園營辦者已購入一幅518畝之土地，並保留毗連一幅4,482畝土地作墓園發展之用。第一期發展之100畝地已完成發展，勤達集團現正展開餘下418畝地之發展工程，預計將於三至五年內完成。於完成發展518畝土地後，將共有18,000幅墓地及214,000個壁龕可供出租殮葬權之用。於接掌墓園之業務管理後，勤達集團已加強其管理團隊，尤其是銷售及市務推廣部門，並在中港兩地設立新辦事處及建立一個龐大之代理網絡。勤達集團已為殯儀業界及公眾人士舉辦了多次墓園觀訪團，以擴展市場銷售網。本集團相信中國之墓園業務具長遠增長潛力，將可為勤達集團帶來穩定之經常性收入。再者，勤達集團擬利用發展現有墓園之經驗，在中國其他地方物色類似之項目。

於二零零七年六月，本集團以49,500,000港元認購勤達集團二零一一年到期可換股票據。年內，本集團已行使價值20,250,000港元之換股權轉換45,000,000股勤達集團新股份。於二零零八年四月，勤達集團公佈進行供股，集資約73,000,000港元，以擴展印刷及墓園業務。本集團已全數認購是次供股獲配之股份，保持本集團於勤達集團之持股百分比。

(E) 其他投資

本集團其他投資包括新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(該公司於新加坡註冊成立，從事床上用品產銷)及遠生金屬製品(1988)有限公司(該公司由莊士中國擁有，從事五金製品生產及出口)。年內源自製造及貿易業務之總收益約為126,100,000港元。

年內本集團源自證券買賣業務之收益約為26,800,000港元。於結算日，本集團之有價證券投資約為16,100,000港元。年內本集團投資於若干香港藍籌股之衍生金融工具，其中最遲之到期日為二零零八年十一月。由於結算日之股市低迷，已按結算日對此等投資市價之估值計算公平值虧損。然而，於二零零八年四月至六月期間，股市已見反彈，本集團預計於二零零九年財政年度此項公平值虧損將有部份可予回撥。

財務狀況

於二零零八年三月三十一日，普通股股東應佔之資產淨值約為3,734,600,000港元。每股資產淨值約為2.51港元，乃按本集團在香港及中國之待發展/發展中物業及待售物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

於二零零八年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存與其他投資約為1,280,100,000港元(二零零七年：1,039,900,000港元)。於同日，銀行借貸約為1,929,100,000港元(二零零七年：1,353,800,000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17.4%(二零零七年：9.7%)。

本集團約92.4%之現金、銀行結存及其他投資以港元或美元為單位，其餘7.6%則以人民幣為單位。本集團約87.2%之銀行借貸以港元為單位，9.6%以人民幣為單位，其餘3.2%則以馬來西亞元及新加坡元為單位。因此，匯兌風險不大。

本集團之銀行借貸中，約14.7%(二零零七年：4.6%)須於一年內償還，18.0%(二零零七年：7.6%)須於一年後但兩年內償還，55.9%(二零零七年：70.8%)須於兩年後但五年內償還，而其餘11.4%(二零零七年：17.0%)須於五年後償還。

展望

過去多年，本集團在香港、中國及越南以相對低廉之成本購入土地儲備。未來數年，本集團將採取適當之策略，全力加速發展及推售在香港、中國及越南之物業，務求將此等物業之潛在價值變現，為股東帶來可觀回報。

本集團之強項在於能夠物色座落於優越位置之高質素發展項目，規劃及興建配合用家品味之優質物業，而最重要是更能從該等物業銷售中變現收益。本集團將以積極進取之態度在香港、中國、越南、馬來西亞及台灣尋求房地產業務商機，以為股東增值。

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(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。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標準有限公司(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1,170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，審閱本集團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，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)

主席

莊紹綏

香港，二零零八年七月十四日