

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)<sup>#</sup>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

### 截至二零零九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」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合業績及於二零零九年三月三十一日結算之綜合資產負債表如下：

#### 綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	2	107,592	314,525
銷售成本		(65,223)	(213,508)
毛利		42,369	101,017
其他收入	3	8,902	61,043
銷售及推廣支出		(12,634)	(15,246)
行政費用支出		(81,933)	(77,320)
其他經營支出		(39,585)	(8,302)
投資物業之公平值變動		(21,927)	104,435
經營(虧損)/溢利	4	(104,808)	165,627
融資費用		(19,970)	(18,840)
攤佔聯營公司業績		261	234
除稅前(虧損)/溢利		(124,517)	147,021
稅項抵免/(支出)	5	1,302	(28,177)
本年度(虧損)/溢利		(123,215)	118,844
應佔：			
普通股股東		(122,966)	110,244
少數股東權益		(249)	8,600
		(123,215)	118,844
股息	6	—	22,508
		港幣仙	港幣仙
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	7	(8.14)	7.74

<sup>#</sup> 僅供識別

## 綜合資產負債表

二零零九年三月三十一日結算

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		38,986	41,480
投資物業		678,627	699,488
土地使用權		1,739	1,771
聯營公司		3,199	2,938
可供出售之金融資產		21,969	43,153
貸款及應收賬款		22,727	21,793
		<u>767,247</u>	<u>810,623</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,597,662	1,348,333
存貨		4,366	7,260
應收賬款及預付款項	8	132,592	123,751
現金及銀行結存		446,056	453,930
		<u>2,180,676</u>	<u>1,933,274</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	9	140,330	131,503
短期借款		85,013	144,638
長期借款之即期部份		82,419	6,000
應付稅項		57,478	56,663
		<u>365,240</u>	<u>338,804</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,815,436</u>	<u>1,594,470</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,582,683</u>	<u>2,405,093</u>
<b>權益</b>			
股本		76,166	75,027
儲備		1,706,856	1,799,748
擬派末期股息		—	15,005
股東資金		1,783,022	1,889,780
少數股東權益		11,507	6,502
<b>權益總額</b>		<u>1,794,529</u>	<u>1,896,282</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		589,794	305,304
遞延稅項負債		188,224	193,387
少數股東貸款		10,136	10,120
		<u>788,154</u>	<u>508,811</u>
		<u>2,582,683</u>	<u>2,405,093</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。

### 於二零零八年生效之修訂

於截至二零零九年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列對本集團始於二零零八年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之修訂：

香港會計準則第39號及  
香港財務申報準則第7號(修訂)

金融資產之重列

本集團已評估採納此等修訂之影響，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。

## 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，以及其他業務(即提供資訊科技服務及證券買賣)。根據本集團之內部財務申報及經營活動，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、經營(虧損)/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	其他、行政 及對銷 千港元	二零零九年 千港元
收益	75,810	32,104	(322)	107,592
其他收入	<u>702</u>	<u>1,032</u>	<u>7,168</u>	<u>8,902</u>
分部業績	<u>(46,767)</u>	<u>(251)</u>	<u>(57,790)</u>	<u>(104,808)</u>
融資費用				(19,970)
攤佔聯營公司業績	—	—	261	<u>261</u>
除稅前虧損				(124,517)
稅項抵免				<u>1,302</u>
本年度虧損				<u>(123,215)</u>
分部資產	2,440,741	9,453	54	2,450,248
聯營公司	—	—	3,199	3,199
未分配資產				<u>494,476</u>
資產總值				<u>2,947,923</u>
分部負債	141,737	3,073	921	145,731
未分配負債				<u>1,007,663</u>
負債總額				<u>1,153,394</u>
資本支出	259,399	216	335	259,950
折舊	3,251	679	2,090	6,020
土地使用權攤銷				
—扣除自收益表	788	—	—	788
—於待售之發展中物業資本化	<u>16,779</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,779</u>

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	其他、行政 及對銷 千港元	二零零八年 千港元
收益	279,763	32,821	1,941	314,525
其他收入	<u>44,101</u>	<u>2,110</u>	<u>14,832</u>	<u>61,043</u>
分部業績	<u>195,820</u>	<u>(2,152)</u>	<u>(28,041)</u>	165,627
融資費用				(18,840)
攤佔聯營公司業績	—	—	234	<u>234</u>
除稅前溢利				147,021
稅項支出				<u>(28,177)</u>
本年度溢利				<u>118,844</u>
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				<u>525,237</u>
資產總值				<u>2,743,897</u>
分部負債	132,253	6,182	849	139,284
未分配負債				<u>708,331</u>
負債總額				<u>847,615</u>
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	<u>16,476</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,476</u>

## 地域分部

	收益 千港元	資產總值 千港元	資本支出 千港元
<b>二零零九年</b>			
香港	53,350	832,023	652
中國內地	52,829	2,115,540	259,298
其他國家	1,413	360	—
	<b>107,592</b>	<b>2,947,923</b>	<b>259,950</b>
<b>二零零八年</b>			
香港	52,913	1,002,888	6,781
中國內地	259,614	1,739,856	170,480
其他國家	1,998	1,153	—
	<b>314,525</b>	<b>2,743,897</b>	<b>177,261</b>

## 3. 其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
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
出售廢料	1,033	2,110
出售可供出售之金融資產之收益	—	1,147
利息收入	6,898	12,664
雜項	971	3,127
	<b>8,902</b>	<b>61,043</b>

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。於截至二零零八年三月三十一日止財政年度，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. 經營(虧損)/溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營(虧損)/溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	788	1,808
已售物業成本	31,712	177,390
已售存貨成本	28,394	31,702
折舊	6,020	10,958
可供出售之金融資產減值*	25,000	—
匯兌虧損淨額*	3,031	5,499
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	34,867	30,332
退休福利成本	1,028	940
業務及其他應收賬款撇銷	1,393	2,745

\* 列入其他經營支出

## 5. 稅項(抵免)/支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期		
中國企業所得稅	1,948	7,382
中國土地增值稅	1,936	19,660
遞延	(5,186)	1,135
	<u>(1,302)</u>	<u>28,177</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(二零零八年：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57,000港元(二零零八年：203,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。

## 6. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期股息零(二零零八年：每股港幣0.5仙)	—	7,503
末期股息零(二零零八年：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)	—	15,005
	<u>—</u>	<u>22,508</u>

董事會議決不宣派截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息(二零零八年：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)。

## 7. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據普通股股東應佔虧損122,966,000港元(二零零八年：溢利110,244,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,510,597,374(二零零八年：1,424,210,814)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(虧損)/盈利乃相等於每股基本(虧損)/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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
少於30天	3,893	3,151
31至60天	1,508	849
61至90天	478	990
超過90天	1,895	1,813
	<u>7,774</u>	<u>6,803</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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
少於30天	553	1,691
31至60天	731	736
61至90天	496	1,098
超過90天	143	414
	<u>1,923</u>	<u>3,939</u>

## 10. 財務擔保

於二零零九年三月三十一日，附屬公司已給予銀行共約33,400,000港元(二零零八年：69,100,000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。

## 11. 資本承擔

於二零零九年三月三十一日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為337,276,000港元(二零零八年：492,573,000港元)。

## 12. 資產抵押

於二零零九年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面淨值合共1,130,726,000港元(二零零八年：809,816,000港元)之資產(包括銀行存款、投資物業、待售之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。

有關本集團截至二零零九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

於回顧年度內，中華人民共和國(「中國」)之經濟狀況及房地產市場面對環球金融海嘯所帶來嚴峻挑戰。本集團業務受到中港兩地房地產市場低迷之不利影響，致使於本財政年度內錄得虧損。

本集團年內收益為107,600,000港元(二零零八年：314,500,000港元)，較去年減少65.8%，主要原因為物業銷售減少。本集團之收益包括來自物業發展業務之收入51,400,000港元(二零零八年：258,700,000港元)、租金收入24,100,000港元(二零零八年：20,900,000港元)及製造業務收入32,100,000港元(二零零八年：32,800,000港元)。

由於收益下降，故毛利減少58.0%至42,400,000港元(二零零八年：101,000,000港元)。其他收入減至8,900,000港元(二零零八年：61,000,000港元)，主要原因為本集團去年同期錄得若干非經常性賬面溢利，而本年度並無錄得該項溢利，有關詳情載於本報告第6頁附註3。

由於銷售額下跌，故銷售及推廣支出減少17.1%至12,600,000港元(二零零八年：15,200,000港元)，而行政費用支出因整體成本上升而增加6.0%至81,900,000港元(二零零八年：77,300,000港元)。其他經營支出增至39,600,000港元(二零零八年：8,300,000港元)，主要原因為就本集團於北海集團有限公司(「北海」)之投資作出減值虧損撥備25,000,000港元。鑑於香港及中國房地產市場不景，本集團就其投資物業錄得重估虧絀21,900,000港元(二零零八年：重估盈餘104,400,000港元)。由於在中國的銀行借貸增加，融資費用微增6.4%至20,000,000港元(二零零八年：18,800,000港元)。

綜合上述各項，於截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司普通股股東應佔虧損為123,000,000港元(二零零八年：溢利110,200,000港元)。每股虧損為港幣8.14仙(二零零八年：每股盈利港幣7.74仙)。

## 股息

為維持更充裕之資金狀況，以供正在進行之物業發展項目所需，董事會議決不宣派截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息(二零零八年：每股港幣1.0仙)。本公司並無就本財政年度派付任何中期股息(二零零八年：每股港幣0.5仙)。

## 業務回顧

### 物業發展

於本財政年度，鑑於中國物業市場出現調整及收緊信貸政策，為配合環境的改變，本集團減慢其中國物業發展步伐。但自二零零九年三月以來，中國經濟及物業市場已漸見復甦跡象，尤以主要一線城市為甚。物業市場成交量漸見上升趨勢，反映以往在市場氣氛疲弱時，採取觀望態度的購買力逐漸釋放。

本集團目前之物業項目如下：

	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
惠州市莊士新城	230,000
<i>廣東：小計</i>	<i>1,210,000</i>
長沙市比華利山	1,600,000*
長沙市莊士•君御皇廷	640,000
成都市莊士•香榭春天	130,000
廈門市廈門侶家濱海	16,500
<i>華中：小計</i>	<i>2,386,500</i>
總計	<u>3,596,500</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。

本集團發展項目之進度如下：

#### **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，平均土地成本約為每平方米人民幣820元。項目坐落於距離設有往來香港之渡輪服務之蓮花山港一公里以內，並鄰近廣州地鐵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。

莊士•映蝶藍灣現正興建第一期包括60,000平方米住宅樓面面積及10,000平方米商用、停車場及會所樓面面積。第一期將提供11幢住宅樓宇逾350套公寓單位，標準單位面積介乎93平方米至202平方米，而行政樓層複式單位面積為343平方米。

3幢樓面面積為15,000平方米之住宅樓宇之外部裝修工程現已完成，將提供135套面積介乎93平方米至133平方米之公寓單位。餘下8幢樓面面積為45,000平方米，提供豪華公寓面積介乎175平方米至343平方米之樓宇建築工程正在施工中。商用平台之上蓋工程經已完成。而景觀美化、停車場及會所之興建工程現正進行中，將於本年度第三季竣工。第一期將於截至二零一零年三月三十一日止財政年度內交樓。

於二零零九年五月，第一期3幢樓宇共135個單位之市場推廣及預售活動已展開，市場反應理想並已售出超過70%，而平均售價約人民幣5,200元。第一期餘下8幢樓宇之市場推廣活動及示範單位將於短期內展開，並將於年內開始預售。按平均售價人民幣6,500元計算，第一期之銷售總額將約為人民幣390,000,000元。

為把握市場之良好反應及廣州市物業買家之殷切需求，本集團將集中發展莊士•映蝶藍灣。本集團將加快莊士•映蝶藍灣第二期之發展進度，目標為於二零一零年六月底前推出第二期預售樓面面積25,000平方米。

#### **廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)**

環球金融危機爆發，導致來自海外國家之訂單下跌，東莞作為以出口為主導之經濟在製造業務低迷下受到不利影響。此擴散效應進一步打擊疲弱的市場氣氛，因而影響當地物業買家之信心。自去年以來，當地政府已實行一系列刺激措施，加快基礎設施發展、鼓勵新投資以及減低對製造業務之依賴。此等刺激措施有正面的成效，而當地經濟自二零零九年三月起正在逐步改善。

莊士新都之總樓面面積為530,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣650元，距離虎門港約4公里，而虎門港為東莞主要策略性的基礎設施發展項目。此外，莊士新都距離廣深港高速鐵路新虎門站18公里。經由東莞(虎門站)連接廣州與深圳一段鐵路之建築工程，預計於二零一零年底竣工。屆時從虎門站往廣州或深圳之車程將大幅縮短至僅需15分鐘。此外，本集團之發展項目距離正在興建中之新沿江高速公路出口僅3分鐘車程，新沿江高速公路建成後連接廣州至蛇口，從蛇口經深港西部通道可直通香港。除了該等市與市之間之基礎

設施外，東莞地方政府最近已開始興建東莞市軌道，新車站距莊士新都1分鐘車程。上述各項重點交通網絡及基礎配套設施將於未來兩三年投入運作，屆時莊士新都將有所受惠並將大幅提高其發展潛力。

莊士新都第三期濱江豪園提供8幢總樓面面積89,000平方米之住宅大樓，建築工程現正進行。該項目提供逾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，及特式單位提供整層一戶面積達445平方米。3幢大樓之外部裝修工程已完成，而另外5幢大樓之外部裝修工程則將於年底前完成。預期將於二零零九年十二月底前交樓。

濱江豪園之市場推廣及預售活動已於二零零八年底展開，初步推出其中2幢大樓，提供161個標準公寓單位，總樓面面積為18,700平方米。目前該2幢大樓已售出約47%單位，平均售價為每平方米約人民幣4,300元。雖然短期內，銷售進度受制於東莞的經濟面對轉型的挑戰，但本集團相信就中期而言，在經濟刺激措施及改善基礎設施推動下，東莞之樓價及成交量將逐步好轉。按平均售價每平方米人民幣5,000元計算，第三期濱江豪園之銷售總額將為人民幣450,000,000元。

#### **廣東省惠州市莊士新城(擁有100%權益)**

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一幅55,355平方米土地之權益，原定於二零零八年四月底前完成交易。按金約人民幣15,000,000元已經收訖。但受到中國宏觀經濟調控影響，大亞灣經濟技術開發區國有資產管理中心已建議暫緩完成該交易。鑑於交易已擱置超過一年，本公司正就沒收按金尋求法律意見。倘出售未能完成，本集團將發展該片土地，以容積率為4倍計算，樓面面積為230,000平方米。此外，為配合興建廈深鐵路之徵地，政府將收回本集團餘下11,236平方米之土地。預期有關徵地賠償之磋商將於未來數個月展開。

#### **湖南省長沙市比華利山(擁有54%權益)**

該項目第一期樓面面積約70,000平方米，建築工程仍在進行。土地成本約為每平方米人民幣200元。該項目第一期為一個共有172幢別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位之低密度發展項目。排屋及半獨立屋之發展工程已於上個財政年度完成。高層公寓已於二零零八年十二月底前開始交樓。截至本報告日期，該發展項目已售出約59%。本集團將於二零一零年止財政年度推售餘下41%樓面面積，即11幢排屋、36幢半獨立屋、65個高層公寓單位及8幢別墅。估計銷售所得款項總額將為人民幣150,000,000元。

本集團將於第一期興建精品住宅，項目之土地面積約7,800平方米，總樓面面積約10,600平方米。發展項目之上蓋工程已完成，而外部裝修工程及景觀美化工程將於年內完成。

本集團正規劃項目第二期發展，並與地方政府爭取較優惠的條款洽談土地費用。

#### **湖南省長沙市莊士•君御皇廷(擁有100%權益)**

本集團於二零零六年十二月購入該幅可供發展樓面面積合共640,000平方米之土地，平均土地成本為每平方米人民幣230元。本集團已於二零零七年初悉數支付有關地價。然而，當地政府部門延後一年至二零零八年四月始將土地交付予本集團。由於有關延遲，本集團錯過了於二零零七年樓市暢旺之時推出項目。目前，該發展項目之總體規劃圖已獲批准。該發展項目將包括樓面面積約166,000平方米之低密度排屋、半獨立屋及別墅，以及樓面面積為464,000平方米之公寓與樓面面積約10,000平方米之商用設施。該項目第一期樓面面積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)**

該項目面積約為30,000平方米，位於武侯區二環路之黃金地段。該項目之土地成本約為每平方米人民幣1,800元。該發展項目以容積率4倍發展樓面面積約130,000平方米之住宅、商用物業及地庫停車場。土地變更為商住用地之費用約人民幣20,000,000元，當中人民幣10,000,000元已經支付。現正進行總體規劃。該項目將分階段發展，提供住宅、商用及地庫停車場面積。

#### **福建省廈門市廈門佻家濱海(擁有59.5%權益)**

該項目位於廈門思明區，面積約為27,574平方米，土地成本約為每平方米人民幣5,200元。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，本集團將發展約30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。此別墅及度假村之總體規劃工程現正進行中。

### **物業銷售**

於二零零九年止財政年度，已售及已列為本年度收益之物業總額約為51,400,000港元，較去年同期減少80.1%。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。

本集團將於二零一零年止財政年度推廣約178,770平方米之樓面面積，包括位於廣州市、東莞市及長沙市之項目以及廣州市之270個車位及東莞市之255個車位，有關詳情如下：

	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	1,400	—	1,400
東莞市莊士新都濱江豪園	—	89,000	89,000
廣州市莊士•映蝶藍灣第一期	—	60,000	60,000
長沙市比華利山	28,370	—	28,370
	<u>29,770</u>	<u>149,000</u>	<u>178,770</u>

截至本報告日期，本集團就黃金海岸、濱江豪園、莊士•映蝶藍灣及比華利山項目已簽訂合同但尚未列入收益的銷售約157,600,000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，故此致力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

於回顧期間，本集團位於香港中環之租賃物業莊士大廈保持高出租率。年內之租金及其他收入約為22,700,000港元，比去年增長13.5%。

本集團其他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銷售出口業務)、有價證券(北海集團有限公司)約12.5%權益及富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)之25%權益。

物業及其他投資於二零零九年三月三十一日之總賬面值超過666,000,000港元。於回顧年內，本集團擬以合理價錢出售該等投資，並會繼續尋找適當時機出售該等投資，為本集團在中國之物業發展業務帶來額外資金。

## 財務狀況

於二零零九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為446,100,000港元(二零零八年：453,900,000港元)。於同日，本集團之銀行借貸約為757,200,000港元(二零零八年：455,900,000港元)。本集團之銀行借貸中，約22.1%須於一年內償還，8.9%須於第二年內償還，而69.0%須於第三至第五年內償還。

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17.5%(二零零八年：0.1%)。本集團之淨負債與資本比率相較去年增加，主要由於年內本集團就中國之不同發展項目作出資本開支。

本集團約51%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘49%則以人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團以港元為單位之銀行借貸約為361,000,000港元(佔48%)，而以人民幣為單位之借貸約為396,200,000港元(相等於人民幣349,600,000元)(佔52%)。

由於本集團大部份資產均位於國內，未來本集團將採取增加人民幣借貸之政策，以配合在國內之業務發展，而港元借貸將予降低。

於二零零九年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,783,000,000港元。每股資產淨值為1.17港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，未計及其重估價值。

## 展望

截至二零零九年三月三十一日止財政年度為充滿困難和挑戰的一年。環球金融危機導致房地產市場陷於蕭條，因而阻延了本集團之項目發展計劃。然而，在內需強勁之支持下，中國之固有基礎並未受到環球金融危機所動搖。

中國中央政府之首要任務為維持增長。自二零零八年第四季以來，中央政府積極採取財務政策，放寬貨幣政策並實施一系列刺激經濟策略，利好成效已逐漸展現，最重要的是市場已恢復信心。整體而言，中國經濟及房地產市場正逐漸復甦。普羅大眾對提升生活水平之需求不斷提高，加上城市化加速推行，本集團對中國物業項目之長遠發展充滿信心。

於本財政年度，本集團將把握廣州強勁的市場支持及秀麗前景，集中加快於廣州之發展，加上二零一零年亞運會將在廣州舉行，本集團深信交通網絡之改善將進一步帶動區內房地產市場之穩定發展。

## 職員

於二零零九年三月三十一日，本集團聘有304名職員，而旗下之分判加工廠房聘有429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

於二零零八年八月二十八日本公司舉行之股東週年大會(「二零零八年大會」)，本公司主席因私人事務而並無根據香港聯合交易所有限公司(「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(「企管守則」)之守則條文第E.1.2條出席。然而，本公司副主席已出席二零零八年大會並代表回答股東提問。除上述者外，本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度內均有遵守上市規則所載企管守則之守則條文。

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，審閱本集團截至二零零九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。

## 建議修訂本公司之公司細則

由於上市規則最近就(其中包括)已於二零零九年一月一日生效有關使用網頁與股東通訊及股東大會上之表決方法的規定作出修訂，董事會建議在即將舉行之本公司股東週年大會上徵求股東批准修訂本公司之公司細則，以與上市規則相關之經修訂條文符合一致。

一份載有(其中包括)本公司之公司細則建議修訂詳情之通函將盡快寄發予各股東。

## 在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零零九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、莊家蕙小姐及莊家彬先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士為獨立非執行董事。

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，二零零九年六月二十五日