

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 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)

截至二零零九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 | 283,456 | 472,453 |
| 銷售成本 | | (155,125) | (380,213) |
| 毛利 | | 128,331 | 92,240 |
| 其他收入 | 3 | 32,833 | 174,901 |
| 銷售及推廣支出 | | (24,726) | (26,792) |
| 行政費用支出 | | (183,404) | (167,706) |
| 其他經營支出 | | (52,512) | (23,740) |
| 投資物業之公平值變動 | | (130,486) | 554,837 |
| 經營(虧損)/溢利 | 4 | (229,964) | 603,740 |
| 融資費用 | | (64,835) | (85,295) |
| 攤佔聯營公司業績 | 5 | (33,453) | 75,064 |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (328,252) | 593,509 |
| 稅項抵免/(支出) | 6 | 23,569 | (62,909) |
| 本年度(虧損)/溢利 | | (304,683) | 530,600 |
| 應佔： | | | |
| 普通股股東 | | (248,844) | 468,889 |
| 少數股東權益 | | (55,839) | 61,711 |
| | | (304,683) | 530,600 |
| 股息 | 7 | 22,659 | 51,985 |
| | | 港幣仙 | 港幣仙 |
| 每股(虧損)/盈利(基本及攤薄) | 8 | (16.63) | 31.66 |

[#] 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 |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 84,659 | 93,228 |
| 投資物業 | | 3,084,207 | 3,085,052 |
| 租用土地及土地使用權 | | 18,622 | 25,688 |
| 待發展/發展中物業 | | 547,790 | 680,684 |
| 聯營公司 | | 278,835 | 269,982 |
| 可供出售之金融資產 | | 31,892 | 55,220 |
| 貸款及應收賬款 | | 56,071 | 78,017 |
| 衍生金融工具 | | — | 1,558 |
| 遞延稅項資產 | | 1,469 | 807 |
| | | 4,103,545 | 4,290,236 |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | 1,601,837 | 1,367,463 |
| 存貨 | | 96,422 | 94,829 |
| 應收賬款及預付款項 | 9 | 287,281 | 323,159 |
| 可退回稅款 | | 298 | 284 |
| 其他投資 | | 6,279 | 16,117 |
| 現金及銀行結存 | | 1,181,285 | 1,264,027 |
| | | 3,173,402 | 3,065,879 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 10 | 209,214 | 189,498 |
| 衍生金融工具 | | — | 134,000 |
| 短期借款 | | 87,011 | 197,108 |
| 長期借款之即期部份 | | 171,831 | 85,869 |
| 應付稅項 | | 67,734 | 67,502 |
| | | 535,790 | 673,977 |
| 流動資產淨值 | | 2,637,612 | 2,391,902 |
| 總資產減流動負債 | | 6,741,157 | 6,682,138 |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 377,647 | 371,322 |
| 儲備 | | 3,035,987 | 3,333,608 |
| 擬派末期股息 | | 7,553 | 29,706 |
| 股東資金 | | 3,421,187 | 3,734,636 |
| 少數股東權益 | | 814,741 | 865,767 |
| 權益總額 | | 4,235,928 | 4,600,403 |
| 非流動負債 | | | |
| 長期借款 | | 2,102,711 | 1,646,103 |
| 衍生金融工具 | | 1,442 | — |
| 遞延稅項負債 | | 364,892 | 392,150 |
| 少數股東貸款 | | 36,184 | 43,482 |
| | | 2,505,229 | 2,081,735 |
| | | 6,741,157 | 6,682,138 |

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。

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，以及證券投資及買賣。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、業績、資產、負債及其他分部項目分析如下：

(a) 業務分部

| | 物業投資 及發展 千港元 | 銷貨及 提供服務 千港元 | 證券投資 及買賣 千港元 | 其他、行政 及對銷 千港元 | 二零零九年 合計 千港元 |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 收益 | 198,076 | 96,883 | (9,989) | (1,514) | 283,456 |
| 其他收入 | <u>8,713</u> | <u>1,042</u> | <u>—</u> | <u>23,078</u> | <u>32,833</u> |
| 分部業績 | <u>(94,806)</u> | <u>(2,329)</u> | <u>(10,127)</u> | <u>(122,702)</u> | (229,964) |
| 融資費用 | | | | | (64,835) |
| 攤佔聯營公司業績 | 16,513 | (54,191) | — | 4,225 | <u>(33,453)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | (328,252) |
| 稅項抵免 | | | | | <u>23,569</u> |
| 本年度虧損 | | | | | <u>(304,683)</u> |
| 分部資產 | 5,574,646 | 163,228 | 6,279 | 94 | 5,744,247 |
| 聯營公司 | 31,950 | 243,686 | — | 3,199 | 278,835 |
| 未分配資產 | | | | | <u>1,253,865</u> |
| 資產總值 | | | | | <u>7,276,947</u> |
| 分部負債 | 219,143 | 15,410 | — | 921 | 235,474 |
| 未分配負債 | | | | | <u>2,805,545</u> |
| 負債總額 | | | | | <u>3,041,019</u> |
| 以下為其他分部項目： | | | | | |
| 資本支出 | 302,151 | 1,229 | — | 2,695 | 306,075 |
| 折舊 | 5,263 | 2,202 | — | 4,700 | 12,165 |
| 租用土地及 土地使用權攤銷 | | | | | |
| —扣除自收益表 | 932 | 308 | — | — | 1,240 |
| —於物業資本化 | <u>29,299</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>29,299</u> |

| | 物業投資 及發展 千港元 | 銷貨及 提供服務 千港元 | 證券投資 及買賣 千港元 | 其他、行政 及對銷 千港元 | 二零零八年 合計 千港元 |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 收益 | 432,689 | 126,139 | (86,105) | (270) | 472,453 |
| 其他收入 | <u>93,616</u> | <u>2,151</u> | <u>—</u> | <u>79,134</u> | <u>174,901</u> |
| 分部業績 | <u>737,822</u> | <u>(502)</u> | <u>(86,618)</u> | <u>(46,962)</u> | 603,740 |
| 融資費用 | | | | | (85,295) |
| 攤佔聯營公司業績 | 87,941 | (13,111) | — | 234 | <u>75,064</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | 593,509 |
| 稅項支出 | | | | | <u>(62,909)</u> |
| 本年度溢利 | | | | | <u>530,600</u> |
| 分部資產 | 5,523,122 | 182,321 | 19,841 | 969 | 5,726,253 |
| 聯營公司 | 15,487 | 251,556 | — | 2,939 | 269,982 |
| 未分配資產 | | | | | <u>1,359,880</u> |
| 資產總值 | | | | | <u>7,356,115</u> |
| 分部負債 | 210,308 | 11,249 | 134,130 | 849 | 356,536 |
| 未分配負債 | | | | | <u>2,399,176</u> |
| 負債總額 | | | | | <u>2,755,712</u> |
| 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 | <u>25,559</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>25,559</u> |

(b) 地域分部

| | 收益 | | 資產總值 | | 資本支出 | |
|------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 香港 | 149,325 | 122,861 | 4,601,350 | 5,005,436 | 43,968 | 165,631 |
| 中國內地 | 52,829 | 259,614 | 2,115,540 | 1,739,856 | 259,298 | 197,953 |
| 其他國家 | 81,302 | 89,978 | 560,057 | 610,823 | 2,809 | 23,965 |
| | <u>283,456</u> | <u>472,453</u> | <u>7,276,947</u> | <u>7,356,115</u> | <u>306,075</u> | <u>387,549</u> |

3. 其他收入

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|--------------------|---------------|----------------|
| 利息收入 | | |
| 銀行存款 | 16,291 | 33,179 |
| 貸款及應收賬款 | 2,400 | 2,820 |
| 逾期未收之應收賬款 | 148 | 315 |
| 因增持一間附屬公司權益而產生之負商譽 | 3,861 | — |
| 出售廢料 | 1,033 | 2,110 |
| 當作出售一間附屬公司部份權益之收益 | — | 29,650 |
| 稅項負債承擔撥備回撥(附註) | — | 21,019 |
| 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 |
| 出售物業之已變現遞延收益(附註) | — | 4,566 |
| 出售可供出售之金融資產之收益 | 985 | 1,147 |
| 出售投資物業之收益淨額 | — | 38,421 |
| 衍生金融工具之公平值收益 | — | 11,969 |
| 雜項 | 8,115 | 8,729 |
| | <u>32,833</u> | <u>174,901</u> |

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。於截至二零零八年三月三十一日止財政年度，該聯營公司將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. 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)/溢利已計入： | | |
| 上市投資股息收入 | 2,036 | 3,582 |
| 其他投資之已變現收益淨額 | — | 23,232 |
| 並已扣除： | | |
| 已售物業成本 | 47,029 | 243,366 |
| 已售存貨成本 | 70,089 | 101,437 |
| 折舊 | 12,165 | 16,298 |
| 租用土地及土地使用權攤銷 | 1,240 | 2,258 |
| 減值： | | |
| —物業、廠房及設備* | 273 | — |
| —租用土地及土地使用權* | 4,070 | — |
| —可供出售之金融資產* | 28,000 | — |
| 業務及其他應收賬款撇銷 | 1,706 | 4,835 |
| 匯兌虧損淨額* | 3,662 | 5,745 |
| 其他投資之已變現虧損淨額 | 10,648 | — |
| 其他投資之未變現虧損淨額 | 1,377 | 3,919 |
| 衍生金融工具之公平值虧損淨額 | 4,165 | 109,000 |
| 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 | 76,756 | 69,806 |
| 退休福利成本 | 3,343 | 2,624 |

* 列入其他經營支出

5. 攤佔聯營公司業績

於二零零九年，攤佔聯營公司業績包括因一間聯營公司之可換股票據轉換股份而產生之負商譽3,964,000港元(二零零八年：零)。於二零零八年，其包括71,600,000港元撥備之回撥。

6. 稅項(抵免)/支出

| | 二 零 零 九 年 千 港 元 | 二 零 零 八 年 千 港 元 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 即期 | | |
| 香港利得稅—往年度撥備不足 | 6 | 289 |
| 海外利得稅 | (51) | 244 |
| 中國企業所得稅 | 1,948 | 7,382 |
| 中國土地增值稅 | 1,936 | 19,660 |
| 遞延 | | |
| 本年度 | (15,810) | 35,334 |
| 稅率變動之影響 | (11,598) | — |
| | <u>(23,569)</u> | <u>62,909</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。

攤佔截至二零零九年三月三十一日止年度聯營公司之稅項支出3,122,000港元(二零零八年：2,016,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。

7. 股息

| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
|---|---------------|---------------|
| 已付中期現金股息每股港幣1.0仙 (二零零八年：港幣1.5仙) | 15,106 | 22,279 |
| 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0.5仙(二零零八年：港幣2.0仙) | 7,553 | 29,706 |
| | <u>22,659</u> | <u>51,985</u> |

於二零零九年七月八日，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0.5仙(二零零八年：港幣2.0仙)，總額為7,553,000港元(二零零八年：29,706,000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二零一零年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

8. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據普通股股東應佔虧損248,844,000港元(二零零八年：溢利468,889,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,496,447,333(二零零八年：1,481,228,371)股計算。

由於本年度及上年度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(虧損)/盈利乃相等於每股基本(虧損)/盈利。

9. 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 | 11,512 | 14,702 |
| 31至60天 | 3,774 | 6,530 |
| 61至90天 | 1,898 | 2,728 |
| 超過90天 | 3,205 | 3,131 |
| | <u>20,389</u> | <u>27,091</u> |

10. 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 | 3,914 | 7,002 |
| 31至60天 | 2,400 | 1,923 |
| 超過60天 | 6,717 | 7,551 |
| | <u>13,031</u> | <u>16,476</u> |

11. 財務擔保

於二零零九年三月三十一日，本集團已給予銀行共約33,400,000港元(二零零八年：69,100,000港元)擔保，以獲該等銀行為其附屬公司所售物業之買家提供按揭貸款。

12. 資本承擔

於二零零九年三月三十一日，本集團就物業發展及可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之資本開支承擔分別為433,263,000港元(二零零八年：577,702,000港元)及26,065,000港元(二零零八年：26,910,000港元)。

13. 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4,064,966,000港元(二零零八年：3,817,292,000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。於二零零八年三月三十一日，本集團亦已將總額分別為7,724,000港元及241,659,000港元之若干其他投資及銀行存款就購買上市股本證券之承擔作為抵押。

14. 結算日後之事項

- (a) 於二零零九年六月二十三日，本公司與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達集團」)(本集團之上市聯營公司)聯合公佈，本公司有條件同意認購一張本金額為60,000,000港元之勤達集團二零一四年到期的新可換股票據，初步換股價為每股0.25港元。此項建議尚待取得有關批准。有關認購事項之詳情載於二零零九年六月二十三日刊發之本公司公佈。
- (b) 於二零零九年七月三日，本公司與莊士中國聯合公佈，將成立一間合營公司(「合營公司」)以專注執行一項位於成都之項目(「該項目」)的發展。該項目於二零零九年三月三十一日為共同控制資產之投資。為此，莊士中國之若干全資附屬公司與有關合營夥伴於二零零九年七月一日訂立合營合同(「合營合同」)。

再者，於二零零九年七月三日本公司刊發公佈日期，莊士中國之一間全資附屬公司向該合營夥伴提供人民幣20,100,000元(相等於約22,700,000港元)貸款。根據合營合同，此筆貸款中之人民幣10,000,000元(相等於約11,300,000港元)因與已用作該項目之發展經費有關，故已轉移予合營公司，而此數額將由合營公司償還予莊士中國之有關全資附屬公司。貸款中餘下之人民幣10,100,000元(相等於約11,400,000港元)將仍由該合營夥伴償還予莊士中國之有關全資附屬公司。

有關安排之詳情載於二零零九年七月三日刊發之本公司公佈。

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，環球爆發金融海嘯，本集團之物業業務因香港及中華人民共和國（「中國」）之物業市道下滑而備受沖擊，繼連續五年之溢利增長後，本財政年度錄得虧損。

本集團年內之收益約為283,500,000港元（二零零八年：472,500,000港元），較去年下跌40.0%，主要由於物業銷售減少。本集團收益包括物業投資業務收入約119,900,000港元（二零零八年：102,700,000港元）、物業發展業務收入約76,700,000港元（二零零八年：329,700,000港元）、製造及貿易業務收入約96,900,000港元（二零零八年：126,100,000港元）和證券投資及買賣業務虧損約10,000,000港元（二零零八年：虧損86,100,000港元）。

雖然物業銷售之溢利貢獻減少，年內毛利增長39.2%至約128,300,000港元（二零零八年：92,200,000港元），主要由於本集團證券投資及買賣業務之虧損減少。其他收入減少至約32,800,000港元（二零零八年：174,900,000港元），主要原因為去年本集團錄得若干非經常性賬面收益及投資物業出售收益，而本年內並無錄得該等收益，有關詳情見本公佈第6頁附註3。

銷售及推廣支出因銷售收益下降而減少7.8%至約24,700,000港元（二零零八年：26,800,000港元），行政費用支出則因整體成本上升而增加9.4%至約183,400,000港元（二零零八年：167,700,000港元）。其他經營支出增加至約52,500,000港元（二零零八年：23,700,000港元），主要原因為本集團就其於北海集團有限公司之投資作出約25,000,000港元減值撥備。隨著環球金融海嘯下，香港、中國及馬來西亞之物業市況轉壞，本集團就其投資物業錄得重估虧絀約130,500,000港元（二零零八年：重估盈餘554,800,000港元）。融資費用因年內息率下調而減少24.0%至約64,800,000港元（二零零八年：85,300,000港元）。攤佔聯營公司虧損約為33,500,000港元（二零零八年：溢利75,100,000港元，源自一次性回撥約71,600,000港元撥備），主要源自攤佔Midas International Holdings Limited（勤達集團國際有限公司）之虧損。

綜合上述因素後，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約為248,800,000港元（二零零八年：溢利468,900,000港元）。每股虧損為港幣16.63仙（二零零八年：每股盈利港幣31.66仙）。

股息

董事會議決在即將舉行之股東週年大會上建議股東批准派付截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.5仙(二零零八年：港幣2.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零零九年十月二十三日或之前以配發新股份之方式派付予二零零九年八月三十一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，新股份配額將參照本公司股份面值(即0.25港元)，或本公司股份於截至及包括二零零九年八月三十一日止連續五個交易日在聯交所之平均收市價(兩項以較高者為準)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1.0仙(二零零八年：港幣1.5仙)。因此，本年度股息總額為每股港幣1.5仙(二零零八年：港幣3.5仙)，總數約為22,700,000港元(二零零八年：52,000,000港元)。

業務回顧

(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。本年內，本集團繼續提升旗下投資物業之質素；增加可出租樓面及大型廣告牌，以提高租金回報；重整租戶組合，以吸引更優質之租戶；並提升管理服務質素。本集團之努力取得了成果，旗下投資物業之出租率全年維持高企，儘管面對環球金融危機，於新訂及續訂租約時仍可保持原有租金水平，甚至在若干情況下更可調升租金。因此，年內源自香港投資物業之租金及其他收入較去年增長16.3%至約103,500,000港元。

為增加租金收入，本集團已於結算日後將山頂歌賦山道15號之物業租出，為期兩年。另一方面，本集團保留彈性，若本集團落實重建此物

業，可預早六個月通知租戶遷離物業。本集團計劃將此物業重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房，其建築圖則已獲有關當局批准。

(ii) 發展中/待售物業

本年內，本集團在香港之物業銷售額約為107,600,000港元，其中約82,400,000港元之銷售透過一間聯營公司進行。物業銷售額主要源自銷售東山台摘星閣及新蒲崗勤達中心之剩餘單位。目前，本集團正在香港進行不同之發展項目，概述如下：

(a) 深水灣香島道37號

年內，重建此物業為四幢高級洋房之項目進度理想，每幢洋房均設有戶外泳池及寬敞之花園，且面向迷人海景。項目已於結算日後二零零九年四月二十日獲批入伙紙。戶外園藝工程及內部裝修工程現正進行中，不久便可入住。由於同區內此類豪宅物業供應甚少，需求強勁，本集團相信落成後此物業之租金回報及資本價值經已大幅提升。本集團已委託一家國際物業代理為獨家推廣代理，而項目之推廣活動經已展開。

(b) 紅磡蕪湖街111號 Wuhu Residence

此物業毗連莊士紅磡廣場，將重建為一幢具時尚建築風格之22層高住宅大廈，建築面積共約47,000平方呎，提供約100個開放式公寓單位，並附有會所設施，而基座(地下至1樓)將設有商舖。拆卸工程現正進行中，預計項目將於二零一一年第一季落成。項目之推廣活動將於二零零九年第四季展開。

(c) 新蒲崗大有街1號勤達中心

本集團參與發展勤達中心(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，除2個停車位外，全部單位均已售出。年內已成交之銷售總額約為82,400,000港元，帶來收益約23,400,000港元，已以攤佔聯營公司業績入賬。下個財政年度上半年待成交之銷售總額約為26,200,000港元。本集團現正推售餘下之2個停車位。

(B) 莊土地產國際有限公司(擁有100%權益)

本集團所有在馬來西亞、越南及台灣之物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹伊斯邁路中央廣場

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。此物業之商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。由於座落於核心地段，且最近完成裝修工程提升質素，此物業之出租率及租金均見上升，年內租金收入約為14,900,000港元，較去年增長16.4%。為進一步增加租金收入，已向有關當局申請將一層樓面面積約14,000平方呎之停車場變更為寫字樓用途。

(ii) 越南

(a) 隆安省德和縣西貢比華利山

本集團投入15,000,000美元以參與發展此項目之70%權益。西貢比華利山佔地約2,730,000平方米，位於隆安省德和縣，距離胡志明市市中心僅約30公里。此項目可供商住發展用途，擬建成一個具時尚建築風格之瑰麗區鎮，樓面面積共約3,300,000平方米。本集團現正與有關政府當局及合營夥伴磋商項目應付之土地用途變更費用，以便獲取有關土地使用權及成立合營公司。

(b) 胡志明市守德郡綠景花園

本集團已訂立協議以6,400,000美元購入此項目之70%權益，並已支付其中之1,000,000美元。綠景花園佔地約20,300平方米，將發展為一個提供公寓、洋房及會所設施之高級住宅小區，樓面面積共約120,000平方米。本集團將於適當時向有關當局申請成立合營公司。此幅土地現已交吉，待取得一切必要之政府批准後，項目首期將開始施工。

(iii) 台灣

台北市信義區

此項目毗鄰台北市市中心，為本集團全資擁有之一個住宅發展項目，包括一幢洋房及多個公寓單位，樓面面積共約18,000平方呎。此項目之建築圖則預計快將獲得批准，拆卸及地盤平整工程將於短期內施工。

(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54.4%權益)

本集團所有在中國之物業業務均透過此上市附屬公司經營。於二零零九年三月三十一日，本集團擁有莊士中國之54.4%權益。

(i) 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 |
| | <hr/> |
| 廣東：小計 | 1,210,000 |
| | <hr/> |
| 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 |
| 廈門市廈門佻家濱海 | 16,500 |
| | <hr/> |
| 華中：小計 | 2,386,500 |
| | <hr/> |
| 總計 | 3,596,500 |
| | <hr/> |

* 可開發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：

(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，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約80%，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。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有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58%單位，平均售價為每平方米約人民幣4,500元。最近此樓盤已加推另一幢大樓共75個公寓單位，總樓面面積為9,600平方米。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。

(c) 廣東省惠州市莊士新城(莊士中國擁有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。

(d) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有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、63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。

(e) 湖南省長沙市莊士•君御皇廷(莊士中國擁有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。

(f) 四川省成都市莊士•香榭春天(莊士中國擁有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。

(g) 福建省廈門市廈門佻家濱海(莊士中國擁有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。

(ii) 物業銷售

於二零零九年止財政年度，在中國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182,800,000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48.4%權益)

本集團擁有勤達集團之48.4%權益，該公司在香港上市，主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。金融海嘯下環球消費市場(特別是歐美地區)持續轉差，嚴重打擊勤達集團二零零八年之經營業績。截至二零零八年十二月三十一日止年度，勤達集團之業績令人大失所望，營業額下降27.6%至約510,500,000港元，並錄得股東應佔虧損淨額約115,800,000港元。

印刷業務之經營環境於二零零九年將持續艱難。為減輕在此營商環境下所面對之困難，及令印刷業務轉虧為盈，勤達集團已採取連串積極措施，包括加強銷售推廣、開發較高邊際利潤之產品、收緊成本控制及提升營運效率。

至於墓園業務，勤達集團已強化其市務推廣部門，並在中港兩地設立新銷售辦事處及建立新代理網絡。勤達集團已為殯儀業界及公眾人士舉辦了多次墓園參觀活動，以擴展其市場銷售網。再者，一條連接廣州市與賀州市及繞經四會市之新高速公路預計將於二零零九年年底前落成，此後將可縮短從廣州市前往位於四會市之墓園的車程。此項基礎建設將有助改

善通往墓園之交通及增加對墓地之需求，尤其是來自廣州地區之需求。本集團相信中國之墓園業務具備長遠增長潛力，將可為勤達集團帶來穩定之經常性收入。

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。於二零零八年十二月，本集團已行使價值12,600,000港元之勤達集團二零一一年到期可換股票據換股權，轉換約31,600,000股勤達集團新股份，致令本集團於勤達集團之持股權由46.6%增至48.4%。於是次換股後，本集團仍持有價值16,650,000港元之勤達集團二零一一年到期可換股票據，可轉換約41,700,000股勤達集團新股份。

於二零零九年六月二十三日，本公司與勤達集團聯合公佈，本公司有條件同意認購一張本金額為60,000,000港元之勤達集團二零一四年到期的新可換股票據，初步換股價為每股0.25港元。於同日，勤達集團亦公佈建議修訂勤達集團於二零零七年九月十九日發行之可換股票據的條款。此等建議尚待取得有關批准，其目的為加強勤達集團之營運資金狀況以發展持續經營業務，而此舉將有利勤達集團之長遠發展。

(E) 其他業務

本集團其他業務包括於新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(該公司於新加坡註冊成立，以自家品牌從事床上用品產銷業務)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業務)之投資。年內，金融海嘯令環球消費市場轉差，以致嚴重打擊集團之製造及貿易業務，其年度收益下跌23.2%至約96,900,000港元，而虧損約為2,300,000港元。

由於回顧年度內股市逆轉，本集團之證券投資及買賣業務錄得虧損約10,000,000港元。於結算日，本集團持有有價證券投資約6,300,000港元。於結算日及本報告日期，本集團並無持有任何衍生金融工具之投資。

財務狀況

於二零零九年三月三十一日，普通股股東應佔之資產淨值約為3,421,200,000港元。每股資產淨值約為2.26港元，乃按本集團待發展/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。

於二零零九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存與其他投資約為1,187,600,000港元(二零零八年：1,280,100,000港元)。於同日，銀行借貸約為2,361,600,000港元(二零零八年：1,929,100,000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之百分比)為34.3%(二零零八年：17.4%)。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港兩地不同發展項目作出之資本開支。隨著下個財政年度此等項目落成，預計淨負債與資本比率將會下降。

本集團約81.8%之現金、銀行結存及其他投資以港元或美元為單位，其餘18.2%則以人民幣為單位。本集團約75.9%之銀行借貸以港元為單位，16.8%以人民幣為單位，7.2%以馬來西亞元為單位，其餘0.1%則以新加坡元為單位。因此，外幣匯兌風險不大。

本集團之銀行借貸中，約10.9%須於一年內償還，9.4%須於第二年內償還，73.1%須於第三至第五年內償還，而其餘6.6%須於五年後償還。

展望

自二零零八年源於美國次按危機之環球金融海嘯爆發以來，國際社會(包括各國政府及財金部門)已積極採取連串措施，主要包括推出刺激經濟方案及大幅調減息率，目的為恢復環球信貸市場之信心及刺激全球經濟持續增長。隨著此等措施出台，歐美地區之經濟情況明顯已穩定下來。雖然在環球金融海嘯下中港兩地亦難免受到波及，惟因中國經濟持續增長，且中國政府已及時採取寬鬆貨幣政策及刺激內需，而香港又為通往中國之門檻，最終中港兩地之經濟受影響最微。

儘管面對環球金融危機，本集團年內卻可提升投資物業之租金收入，並積極發展旗下之核心物業項目，如深水灣香島道37號、紅磡Wuhu Residence、東莞市濱江豪園及廣州市莊士•映蝶藍灣。隨著未來數年本集團此等及其他項目陸續落成後，本集團相信其價值將可進一步提升。雖然市場普遍認為環球金融危機之最壞情況經已過去，本集團將繼續密切注視有關發展，並適當調整在香港、中國、馬來西亞、越南及台灣之投資規模、步伐及組合，以為股東帶來理想回報。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年八月二十五日(星期二)至二零零九年八月三十一日(星期一)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，股東須於二零零九年八月二十四日(星期一)下午四時三十分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

於二零零九年三月三十一日，本集團聘有961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

本公司於截至二零零九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，審閱本集團截至二零零九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、石禮謙先生及方承光先生(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。

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，莊紹綏先生、蕭莊秀純女士、高上智先生、莊家彬先生、呂立基先生及黃頌偉先生為本公司之執行董事，而陳普芬博士、石禮謙先生及方承光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，二零零九年七月八日