

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)

截至二零一一年三月三十一日止年度業績公佈

截至二零一一年三月三十一日止年度財務摘要

- 物業銷售約為1,702,600,000港元，包括投資物業及落成發展物業之銷售。
- 在香港及中華人民共和國已簽訂合同但未列入收益之發展物業/項目銷售分別約為296,000,000港元及人民幣1,175,000,000元。
- 本公司普通股股東應佔純利約為789,700,000港元，相等於每股盈利港幣51.2仙。
- 股東資金增長18%至約5,395,100,000港元，相等於每股3.42港元。
- 淨負債與資本比率從去年之33.4%改善至14.3%。
- 本年度每股股息總額增加66.7%至港幣5仙。

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」) 截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
收益		382,785	560,887
銷售成本		(221,774)	(378,887)
毛利		161,011	182,000
其他收入	4	49,807	74,889
出售投資物業之收益淨額		503,742	–
銷售及推廣支出		(37,505)	(52,750)
行政費用及其他經營支出		(227,181)	(205,863)
投資物業之公平值變動		488,181	1,026,695
經營溢利	5	938,055	1,024,971
融資費用		(46,772)	(36,859)
攤佔聯營公司業績	6	(30,814)	(24,443)
攤佔一間共同控制實體業績		(214)	(17)
除稅前溢利		860,255	963,652
稅項	7	(64,662)	(14,672)
本年度溢利		795,593	948,980
應佔：			
普通股股東		789,686	915,684
非控制性權益		5,907	33,296
		795,593	948,980
股息	8	78,468	45,758
		港幣仙	港幣仙 (經重列)
每股盈利(基本及攤薄)	9	51.20	60.45

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
本年度溢利	<u>795,593</u>	<u>948,980</u>
其他全面收入：		
匯率變動	60,417	45,306
攤佔一間聯營公司儲備	344	10,397
可供出售之金融資產之公平值變動	7,604	40,760
可供出售之金融資產減值	<u>-</u>	<u>2,000</u>
本年度其他全面收入	<u>68,365</u>	<u>98,463</u>
本年度全面收入總額	<u>863,958</u>	<u>1,047,443</u>
應佔全面收入總額：		
普通股股東	837,229	985,907
非控制性權益	<u>26,729</u>	<u>61,536</u>
	<u>863,958</u>	<u>1,047,443</u>

綜合資產負債表

二零一一年三月三十一日結算

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		88,309	82,765	84,659
投資物業		4,265,957	4,315,360	3,084,207
租用土地及土地使用權		13,748	12,979	18,622
待發展/發展中物業		404,402	70,521	547,790
聯營公司		218,309	241,269	278,835
共同控制實體		-	-	-
應收一間共同控制實體款項		56,287	52,190	-
可供出售之金融資產		86,627	74,978	31,892
貸款及應收賬款		68,865	72,372	56,071
衍生金融工具		-	14,237	-
		5,202,504	4,936,671	4,102,076
流動資產				
待售物業		2,052,848	1,882,619	1,601,837
存貨		74,682	79,017	96,422
應收賬款及預付款項	10	962,137	348,742	287,281
可退回稅款		-	260	298
公平值反映於損益之金融資產		127,080	46,688	6,279
受限制銀行結存	11	125,004	-	-
現金及銀行結存		1,536,803	954,772	1,181,285
		4,878,554	3,312,098	3,173,402
所持待售之投資物業	12	17,160	320,000	-
		4,895,714	3,632,098	3,173,402
流動負債				
應付賬款及應計費用	11	850,208	326,668	209,214
短期銀行借款		-	22,133	87,011
長期銀行借款之即期部份		162,063	1,171,663	1,209,831
應付稅項		135,234	85,010	67,734
		1,147,505	1,605,474	1,573,790
流動資產淨值		3,748,209	2,026,624	1,599,612
總資產減流動負債		8,950,713	6,963,295	5,701,688
權益				
股本		394,218	382,183	377,647
儲備		4,950,388	4,161,160	3,212,782
擬派末期股息		50,460	30,575	7,553
		5,395,066	4,573,918	3,597,982
股東資金		952,616	859,379	816,637
非控制性權益		-	-	-
權益總額		6,347,682	5,433,297	4,414,619
非流動負債				
長期銀行借款		2,400,552	1,335,887	1,064,711
衍生金融工具		2,566	1,442	1,442
遞延稅項負債		189,759	182,531	184,732
非控制性權益貸款		10,154	10,138	36,184
		2,603,031	1,529,998	1,287,069
		8,950,713	6,963,295	5,701,688

附註：

1. 一般資料

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 為於百慕達註冊成立及在香港聯合交易所有限公司主板上市之有限責任公司。其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda, 而在香港之主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展, 手錶配件、商品、噴膠棉布料及床上用品產銷, 以及證券投資及買賣。

2. 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、衍生金融工具及公平值反映於損益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。

於截至二零一一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二零一零年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之經修訂準則、修訂及詮釋:

香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂)	租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具: 確認及計量—合資格對沖項目
香港財務申報準則(修訂)	香港財務申報準則第5號之修訂, 屬於二零零八年對香港財務申報準則之完善
香港財務申報準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務申報準則
香港財務申報準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免
香港財務申報準則第2號(修訂)	集團現金結算以股份為基礎付款之交易
香港財務申報準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務申報準則第8號(修訂)	經營分部
香港詮釋第5號	財務報告之呈列—借款人對包含按通知還款條文之定期貸款之分類
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

此外, 於截至二零一一年三月三十一日止財政年度, 本集團已提早採納香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項: 收回相關資產」, 該準則本應在本集團始於二零一二年四月一日之會計期間生效。

本集團已評估採納此等經修訂準則、修訂及詮釋之影響，認為除香港會計準則第17號(修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、香港財務申報準則第3號(經修訂)、香港詮釋第5號及提早採納香港會計準則第12號(修訂)外，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。

香港會計準則第17號(修訂) 租賃

根據香港會計準則第17號(修訂)之規定，本集團須重新評估租用土地應歸類為融資抑或經營租約。本集團已根據起租時具備之資料重新評估於二零二零年四月一日租期尚未屆滿之租用土地之分類，認為毋須重新分類。

此外，在重新評估之過程中，本集團已更改其租用土地及土地使用權以待發展/發展中物業及待售物業列賬之會計政策。此等租用土地及土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」下存貨之定義及香港會計準則第17號(修訂)下租用土地之定義。過往，此等租用土地及土地使用權列作預付經營租約款項，並根據香港會計準則第17號之規定按租約年期以直線法攤銷。發展期內之攤銷乃資本化為有關物業之部份發展費用。於物業發展前及落成後所作之攤銷乃在收益表內確認。

於上述會計政策更改後，租用土地及土地使用權乃根據香港會計準則第2號之規定列作存貨，並按成本值及可變現淨值兩者之較低者計量。管理層相信將租用土地及土地使用權重列作存貨有助本集團就本期間之財務狀況及表現作出更恰當之呈報。經修訂之會計處理方法反映管理層對租用土地及土地使用權用途之意向，並確立與行業慣例一致之呈報方式。

由於發展工程幾乎是在取得租用土地及土地使用權後隨即展開，而大部份落成物業均在其各別落成之同期銷售，所有攤銷大致上都已於過往年度作資本化。因此，有關會計政策更改對本集團於本年度或比較期間之收益表均無任何重大影響。再者，由於過往年度租用土地及土地使用權已以待發展/發展中物業及待售物業列賬，有關會計政策更改對資產負債表並無影響。

香港會計準則第27號(經修訂) 綜合及獨立財務報告

香港財務申報準則第3號(經修訂) 業務合併

香港會計準則第27號(經修訂)規定，所有不導致控制權改變之非控制性權益交易，須作為股權交易處理，該等交易將不再產生商譽或損益。若失去控制權，任何剩餘之實體權益，按公平值再次計量，而公平值與賬面值之間的差額在收益表內確認。

香港財務申報準則第3號(經修訂)繼續對業務合併應用收購法，但有若干重大變動，例如，所有收購相關成本須予以支銷。收購成本包括於收購日按公平值計算之或有購買代價。在分階段之業務合併，過往所持被收購方之股權權益按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在收益表內確認。對於所持被收購方之非控制性權益，可按每項收購基準以公平值或非控制性權益攤佔被收購方之淨資產比例計量。

採納香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務申報準則第3號(經修訂)對本集團於本年度之業績及於本年終之財務狀況均無任何影響。

香港詮釋第5號**財務報告之呈列—借款人對包含按通知還款條文之定期貸款
之分類**

香港詮釋第5號澄清借款人應將包含賦予貸款人隨時要求還款之無條件權利條文(「按通知還款條文」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須予追溯應用。

於採納香港詮釋第5號後，本集團已更改有關包含按通知還款條文之銀行借款分類的會計政策。過往，相關銀行借款之分類乃根據載於貸款/信貸融資協議所載之協定預設還款日期決定。根據香港詮釋第5號，包含按通知還款條文之銀行借款乃分類為流動負債。有關會計政策更改對本集團於本年度及過往年度之財務狀況之影響載於下文。

香港會計準則第12號(修訂)**遞延稅項：收回相關資產**

根據香港會計準則第12號(修訂)之可推翻假設，採用公平值模式計量之投資物業賬面值將透過出售方式收回。因此，除非管理層推翻此項假設，且認為有關投資物業乃以旨在隨時間過去而耗用投資物業大部份經濟利益之業務模式持有，而非透過出售收回其賬面值，遞延稅項資產或負債之計量將反映透過出售全數收回投資物業賬面值之稅務結果。香港會計準則第12號(修訂)規定追溯應用。有關會計政策更改對本集團於本年度及過往年度之業績及財務狀況之影響載於下文。

綜合收益表

	二零一一年 香港會計準則 第12號(修訂) 千港元	二零一零年 香港會計準則 第12號(修訂) 千港元
所擁有投資物業之稅項支出減少	41,374	123,177
本年內已出售投資物業之稅項回撥	<u>(47,964)</u>	<u>-</u>
本年度溢利(減少)/增加	<u><u>(6,590)</u></u>	<u><u>123,177</u></u>
應佔：		
普通股股東	(10,934)	115,956
非控制性權益	<u>4,344</u>	<u>7,221</u>
	<u><u>(6,590)</u></u>	<u><u>123,177</u></u>
	港幣仙	港幣仙
每股盈利(減少)/增加—基本	<u><u>(0.71)</u></u>	<u><u>7.65</u></u>

綜合資產負債表

	二零一一年三月三十一日			二零一零年三月三十一日			二零零九年四月一日		
	香港會計 準則第12號 (修訂) 千港元	香港詮釋 第5號 千港元	總額 千港元	香港會計 準則第12號 (修訂) 千港元	香港詮釋 第5號 千港元	總額 千港元	香港會計 準則第12號 (修訂) 千港元	香港詮釋 第5號 千港元	總額 千港元
增加/(減少)：									
非流動資產									
遞延稅項資產	(113)	-	(113)	(1,092)	-	(1,092)	(1,469)	-	(1,469)
流動負債									
長期銀行借款之即期部份	-	-	-	-	973,280	973,280	-	1,038,000	1,038,000
非流動負債									
長期銀行借款	-	-	-	-	(973,280)	(973,280)	-	(1,038,000)	(1,038,000)
遞延稅項負債	(296,070)	-	(296,070)	(303,372)	-	(303,372)	(180,160)	-	(180,160)
	(296,070)	-	(296,070)	(303,372)	(973,280)	(1,276,652)	(180,160)	(1,038,000)	(1,218,160)
資產淨值	295,957	-	295,957	302,280	-	302,280	178,691	-	178,691
保留盈利	282,283	-	282,283	293,217	-	293,217	177,261	-	177,261
匯兌儲備	213	-	213	(54)	-	(54)	(466)	-	(466)
非控制性權益	13,461	-	13,461	9,117	-	9,117	1,896	-	1,896
權益總額	295,957	-	295,957	302,280	-	302,280	178,691	-	178,691

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一一年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未採納之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士資料之披露(自二零一一年一月一日起生效)
香港財務申報準則(修訂)	於二零一零年對香港財務申報準則之完善 (自二零一零年七月一日及二零一一年一月一日起生效，按適用而定)
香港財務申報準則第1號(修訂)	首次採納者按香港財務申報準則第7號 披露比較資料之有限豁免 (自二零一零年七月一日起生效)
香港財務申報準則第7號(修訂)	披露—金融資產之轉讓 (自二零一一年七月一日起生效)
香港財務申報準則第9號	金融工具(自二零一三年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第14號(修訂)	預付最低資金要求 (自二零一一年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 (自二零一零年七月一日起生效)

本集團將於上述新訂及經修訂準則、修訂及詮釋開始生效時予以採用。本集團已開始評估其對本集團之有關影響，惟目前尚未能確定本集團之經營業績及財務狀況會否因此而產生任何重大變動。

3. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人為董事會。董事會審視本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層根據此等報告釐定經營分部。

董事會從營運角度去考慮業務，包括物業投資及發展、銷貨及提供服務，以及證券投資及買賣。董事會根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

按業務呈列之分部資料如下：

	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	行政 千港元	二零一一年 三月三十一日 總額 千港元
收益	301,310	78,074	3,401	-	382,785
其他收入	23,050	18,649	-	8,108	49,807
經營溢利/(虧損)	1,054,844	11,097	3,401	(131,287)	938,055
融資費用	(46,259)	(513)	-	-	(46,772)
攤佔聯營公司業績	187	(34,233)	-	3,232	(30,814)
攤佔一間共同控制 實體業績	(214)	-	-	-	(214)
除稅前溢利/(虧損)	1,008,558	(23,649)	3,401	(128,055)	860,255
稅項	(62,788)	(1,848)	-	(26)	(64,662)
本年度溢利/(虧損)	945,770	(25,497)	3,401	(128,081)	795,593
分部資產	8,037,785	135,938	127,080	1,522,819	9,823,622
聯營公司	2,474	209,382	-	6,453	218,309
共同控制實體	-	-	-	-	-
應收一間共同控制 實體款項	56,287	-	-	-	56,287
資產總值	8,096,546	345,320	127,080	1,529,272	10,098,218
負債總額	3,718,769	11,948	-	19,819	3,750,536
以下為其他分部項目：					
資本支出	710,437	3,667	-	14,374	728,478
折舊	4,865	2,539	-	3,765	11,169
租用土地及 土地使用權攤銷					
—扣除自收益表	190	335	-	-	525
—於物業資本化	1,666	-	-	-	1,666
業務及其他應收賬款 撇銷	814	38	-	-	852
收回已撇銷之業務 應收賬款	1,712	-	-	-	1,712

	物業投資 及發展 千港元 (經重列)	銷貨及 提供服務 千港元 (經重列)	證券投資 及買賣 千港元	行政 千港元 (經重列)	二零一零年 三月三十一日 總額 千港元 (經重列)
收益	468,486	86,136	6,265	-	560,887
其他收入	4,306	1,563	-	69,020	74,889
經營溢利/(虧損)	1,071,825	(13,256)	6,265	(39,863)	1,024,971
融資費用	(36,238)	(614)	-	(7)	(36,859)
攤佔聯營公司業績	6,265	(30,725)	-	17	(24,443)
攤佔一間共同控制 實體業績	(17)	-	-	-	(17)
除稅前溢利/(虧損)	1,041,835	(44,595)	6,265	(39,853)	963,652
稅項	(14,528)	(129)	-	(15)	(14,672)
本年度溢利/(虧損)	1,027,307	(44,724)	6,265	(39,868)	948,980
分部資產	7,141,653	136,107	46,688	950,862	8,275,310
聯營公司	2,338	235,710	-	3,221	241,269
共同控制實體	-	-	-	-	-
應收一間共同控制 實體款項	52,190	-	-	-	52,190
資產總值	7,196,181	371,817	46,688	954,083	8,568,769
負債總額	3,103,889	15,863	-	15,720	3,135,472
以下為其他分部項目：					
資本支出	499,742	224	-	641	500,607
折舊	5,144	2,016	-	3,160	10,320
租用土地及 土地使用權攤銷	175	310	-	-	485
業務及其他應收賬款 撇銷	3,741	-	-	-	3,741
可供出售之金融資產 減值	-	-	-	2,000	2,000

	物業投資 及發展 千港元 (經重列)	銷貨及 提供服務 千港元 (經重列)	證券投資 及買賣 千港元	行政 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 總額 千港元 (經重列)
分部資產	5,912,382	152,030	6,279	925,952	6,996,643
聯營公司	<u>31,950</u>	<u>243,686</u>	<u>-</u>	<u>3,199</u>	<u>278,835</u>
資產總值	<u>5,944,332</u>	<u>395,716</u>	<u>6,279</u>	<u>929,151</u>	<u>7,275,478</u>
負債總額	<u>2,830,494</u>	<u>16,562</u>	<u>-</u>	<u>13,803</u>	<u>2,860,859</u>

(b) 按地域分部呈列之其他資料

本集團在三個地域經營業務，分別為香港、中華人民共和國(「中國」)及其他國家。收益按客戶所在之國家呈列。非流動資產、資產總值及資本支出則按資產所在地域呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		資本支出	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	139,805	142,764	402,254	117,524
中國	158,163	338,964	316,160	379,859
其他國家	84,817	79,159	10,064	3,224
	<u>382,785</u>	<u>560,887</u>	<u>728,478</u>	<u>500,607</u>

	非流動資產(附註)			資產總值		
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
香港	4,363,251	4,262,874	3,540,707	6,644,683	5,817,751	4,599,881
中國	207,000	87,380	83,474	2,784,274	2,150,047	2,115,540
其他國家	476,761	424,830	389,932	669,261	600,971	560,057
	<u>5,047,012</u>	<u>4,775,084</u>	<u>4,014,113</u>	<u>10,098,218</u>	<u>8,568,769</u>	<u>7,275,478</u>

附註：列於地域分部之非流動資產為除可供出售之金融資產、貸款及應收賬款和衍生金融工具以外之非流動資產。

4. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息收入		
銀行存款	4,119	3,998
貸款及應收賬款	5,017	3,845
因增持一間附屬公司權益而產生之負商譽	-	31,137
出售廢料	413	965
出售物業、廠房及設備之收益淨額	2,130	27,286
出售可供出售之金融資產之收益	499	-
衍生金融工具之公平值收益淨額	-	3,814
因政府收回資產所得賠償淨額	32,390	-
收回已撇銷之業務應收賬款	1,712	-
雜項	3,527	3,844
	<u>49,807</u>	<u>74,889</u>

5. 經營溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營溢利已計入：		
上市投資股息收入	15	-
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	447	-
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	8,944	6,883
並已扣除：		
已售物業成本	121,805	275,878
已售存貨成本	57,065	67,517
折舊	11,169	10,320
租用土地及土地使用權攤銷	525	485
減值：		
- 租用土地及土地使用權	-	7,000
- 可供出售之金融資產	-	2,000
- 存貨	-	5,000
業務及其他應收賬款撇銷	852	3,741
匯兌虧損淨額	1,233	49
公平值反映於損益之金融資產之未變現虧損淨額	6,005	618
衍生金融工具之公平值虧損淨額	13,700	-
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	85,835	73,270
退休福利成本	3,651	3,110

6. 攤佔聯營公司業績

攤佔聯營公司業績包括當作於一間聯營公司權益攤薄之虧損4,661,000港元(二零一零年：11,304,000港元)及因該聯營公司之可換股票據轉換股份而產生之負商譽3,472,000港元(二零一零年：零)。

7. 稅項支出/(抵免)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
即期		
香港利得稅	55,000	—
海外利得稅	(83)	35
中國企業所得稅	(5,493)	7,714
中國土地增值稅	8,198	9,194
遞延	7,040	(2,271)
	<u>64,662</u>	<u>14,672</u>

香港利得稅根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一零年：零)作出撥備。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。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

攤佔截至二零一一年三月三十一日止年度聯營公司之稅項支出422,000港元(二零一零年：349,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。共同控制實體於截至二零一一年三月三十一日止年度並無稅項支出(二零一零年：零)。

8. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
以股代息(附有收取現金之選擇權)之中期股息 每股港幣1.8仙(二零一零年：港幣1.0仙)	28,008	15,183
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3.2仙(二零一零年：港幣2.0仙)	50,460	30,575
	<u>78,468</u>	<u>45,758</u>

於二零一一年六月二十八日，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3.2仙(二零一零年：港幣2.0仙)，總額為50,460,000港元(二零一零年：30,575,000港元)。總額50,460,000港元乃根據於二零一一年六月二十八日已發行之股份1,576,872,150股計算。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二零一二年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

9. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利789,686,000港元(二零一零年：915,684,000港元，經重列)及本年內已發行股份之加權平均數1,542,241,876(二零一零年：1,514,662,718)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，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

10. 應收賬款及預付款項

租金收入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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
少於30天	21,104	36,848
31至60天	3,275	6,190
61至90天	3,069	3,464
超過90天	4,783	3,018
	<u>32,231</u>	<u>49,520</u>

應收賬款及預付款項包括香港、中國、越南及蒙古國之物業發展項目及購買租用土地及土地使用權之按金416,503,000港元(二零一零年：204,181,000港元)、購買物業、廠房及設備之按金68,884,000港元(二零一零年：40,429,000港元)和源自本集團按當前市場利率提供予其香港物業買家之按揭貸款之應收賬款360,304,000港元(二零一零年：372,000港元)。於結算日後，源自按揭貸款之應收賬款360,246,000港元已獲結付。

11. 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
少於30天	3,088	2,869
31至60天	3,817	1,197
超過60天	1,690	7,527
	<u>8,595</u>	<u>11,593</u>

應付賬款及應計費用包括本集團就銷售香港及中國物業已收取惟並未於年內確認為收益之售樓按金657,026,000港元(二零一零年：83,935,000港元)。在已收取之售樓按金中，125,004,000港元(二零一零年：零)因附加若干限制而於二零一一年三月三十一日以受限制銀行結存列入財務報告。於結算日後，此等限制已獲解除，有關之受限制銀行結存已變為本集團之銀行存款。

12. 所持待售之投資物業

於二零一一年三月九日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立買賣協議，以代價約56,291,000港元出售一項香港投資物業。於同日已收取首筆按金約5,629,000港元，有關交易已於二零一一年四月十一日完成。該項投資物業於二零一一年三月三十一日之公平值為17,160,000港元。

13. 財務擔保

於二零一一年三月三十一日，本公司已就一間共同控制實體獲取之銀行信貸融資提供117,000,000港元(二零一零年：117,000,000港元)擔保，而附屬公司已給予銀行合共193,712,000港元(二零一零年：110,505,000港元)擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

14. 資本承擔

於二零一一年三月三十一日，本集團就物業發展和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之資本開支承擔為508,000,000港元(二零一零年：420,947,000港元)，就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之資本開支承擔則為18,521,000港元(二零一零年：23,725,000港元)。

15. 資產抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面總值4,870,042,000港元(二零一零年：5,134,644,000港元)之資產(包括投資物業、待發展/發展中物業、待售物業及銀行存款)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。

16. 結算日後之事項

於二零一一年五月十六日，本公司與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達集團」)(本公司擁有44.61%權益之上市聯營公司)就勤達集團建議按每持有一股現有股份獲配一股供股股份之基準及認購價為每股供股股份0.1港元以集資淨額約107,000,000港元之供股(「供股」)而訂立包銷協議。本集團已承諾全數認購根據供股獲配之供股股份及包銷未獲勤達集團少數股東認購之供股股份。視乎勤達集團之少數股東在供股中之認購情況，勤達集團於二零一一年七月底供股完成時將可能成為本集團之附屬公司。有關交易詳情已分別載於二零一一年五月十八日之聯合公佈及二零一一年六月八日之本公司通函。

有關本集團截至二零一一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，本集團業務繼續受惠於香港暢旺之物業市場。年內本集團之物業銷售約為1,702,600,000港元，包括香港投資物業之銷售約1,546,000,000港元及落成發展物業之銷售約156,600,000港元(二零一零年：341,800,000港元)。落成發展物業之銷售已入賬列為本集團之收益。本集團其餘收益包括物業投資業務收入約137,100,000港元(二零一零年：126,700,000港元)、物業貸款業務收入約7,600,000港元(二零一零年：零)、製造及貿易業務收入約78,100,000港元(二零一零年：86,100,000港元)和證券投資及買賣業務收入約3,400,000港元(二零一零年：6,300,000港元)。因此，年內本集團之收益總額約為382,800,000港元(二零一零年：560,900,000港元)。

由於收益減少，年內本集團之毛利下跌11.5%至約161,000,000港元(二零一零年：182,000,000港元)。其他收入減少至約49,800,000港元(二零一零年：74,900,000港元)，有關其他收入之詳盡分析見本報告附註4。年內本集團出售多項香港投資物業，錄得出售投資物業之收益約503,700,000港元(二零一零年：零)。此外，本集團就其投資物業錄得重估盈餘約488,200,000港元(二零一零年：1,026,700,000港元)，反映香港之寫字樓、商舖及高級住宅物業價格持續上升。

成本方面，因上個財政年度已相繼支付大部份樓盤項目之推廣費用，本年度之銷售及推廣支出減少至約37,500,000港元(二零一零年：52,800,000港元)。行政費用及其他經營支出增加至約227,200,000港元(二零一零年：205,900,000港元)，主要因為整體成本普遍上升及Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達集團」)可換股票據之公平值虧損增加。由於發展中物業之利息支出減少資本化，融資費用增加至約46,800,000港元(二零一零年：36,900,000港元)。攤佔聯營公司業績約為30,800,000港元(二零一零年：24,400,000港元)，主要源自攤佔勤達集團虧損。稅項約為64,700,000港元(二零一零年：14,700,000港元)，主要源自出售物業之稅項撥備。

綜合上述因素後，截至二零一一年三月三十一日止年度本公司普通股股東應佔溢利約為789,700,000港元(二零一零年：915,700,000港元)。每股盈利為港幣51.2仙(二零一零年：港幣60.5仙)。

股息

董事會議決在即將舉行之股東週年大會(「2011股東週年大會」)上建議股東批准派付截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.2仙(二零一零年：港幣2.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零一一年十一月三日或之前以配發新股份之方式派付予二零一一年九月九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二零一一年九月九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1.8仙(二零一零年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額為每股港幣5.0仙(二零一零年：港幣3.0仙)，增幅為66.7%。年度派息總額約為78,500,000港元(二零一零年：45,800,000港元)。

業務回顧

本集團之物業業務由三個部門經營，分別為香港物業部、國際物業部及中華人民共和國(「中國」)物業部。

(A) 香港物業部

香港物業部之所有業務由莊土地產發展有限公司(本集團之全資附屬公司)經營。以下為本年度香港物業部之主要業務概要。

(i) 投資物業

年內，本集團以總代價1,338,000,000港元售出深水灣香島道37號之B屋、C屋及D屋，又以代價208,000,000港元售出灣仔莊士企業大廈之十一層寫字樓單位。此等物業出售為本集團帶來龐大之現金流量，錄得溢利總額約503,700,000港元。於結算日後，本集團亦完成出售干諾道西長嘉工業大廈之一個單位，代價為56,300,000港元。

於二零一一年四月七日，因應本集團進行重組，本公司按估值790,000,000港元完成向Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) (本集團之上市附屬公司) 購入中環莊士大廈。此項策略舉措不但可讓本公司綜合其於莊士大廈之權益，從而增強其物業投資業務組合，亦有助莊士中國藉出售莊士大廈套現大筆資金，從而集中資源擴展其在中國之物業投資及發展業務。本集團相信，於重組完成後，本公司及莊士中國在各自之業務營運及財務資源分配方面將有更高效率及效益之表現。

本集團在香港持有之主要投資物業現包括(a)尖沙咀莊士倫敦廣場、(b)中環莊士大廈、(c)紅磡莊士紅磡廣場、(d)深水灣香島道37號A屋及(e)山頂歌賦山道15號(快將進行重建)。本集團在香港之投資物業組合包括商舖、寫字樓、高級住宅及停車場樓面面積共約350,000平方呎。年內本集團源自香港投資物業之租金及其他收入約為117,600,000港元，較去年增長約7.6%。

(ii) 發展中物業

(a) 香港山頂歌賦山道15號

年內，本集團已就此物業獲准放寬建築高度限制及增建連接主路之通道補地價，本集團相信物業之價值已因此等改動而有所提升。最近，本集團已向有關租戶發出搬遷通知，以便可開始重建此物業為一幢具獨特建築風格之高級洋房。由於同區內此類豪宅物業供應甚少，預計重建落成後此物業之租金收入以至資本價值均可大幅提升。重建項目之建築圖則已獲有關當局批准，預計拆卸工程將於短期內施工。

(b) 九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居

此物業毗連莊士紅磡廣場，正發展為一幢具時尚建築風格之24層高住宅大廈，提供101個公寓單位(其中98個為開放式公寓單位)，並附有會所設施，而基座(地下及1樓)將設有商舖。上蓋建築經已完工，現正進行內部及外牆粉飾工程。項目將於二零一一年第四季落成，預計其銷售收益將於二零一二年財政年度下半年入賬。預售活動已於二零一零年二月展開。截至本報告日期止，已預售98個單位及樓面面積共1,602平方呎之商舖，銷售總額約為296,000,000港元，並已收取售樓按金約48,000,000港元。本集團現正推售餘下三個公寓單位及樓面面積共6,820平方呎之商舖。

(c) 九龍佐敦白加士街91-105號Parkes Residence

年內，本集團完成收購白加士街93-105號。於結算日後，本集團訂立協議購入白加士街91號。經過上述收購後，此物業之地盤面積已增至約5,536平方呎，現擬重建此項目為一幢商住大廈，主要包括開放式公寓單位及商舖。項目位於港鐵佐敦站旁，鄰近莊士倫敦廣場。重建項目之經修訂建築圖則已提交有關當局審批，而拆卸工程正在進行中。

(d) 香港寶珊道30號

本集團與嘉華國際集團有限公司按50%對50%之股權比例組成合營企業，以重建此物業。物業位於半山豪宅地段，享有優美海景，地盤面積約10,000平方呎。自完成收購此項目後，本集團已成功申請將項目之核准樓面面積由36,000平方呎增加至40,200平方呎。本集團現正聯同合營夥伴及顧問就不同之發展建議進行可行性研究，以期進一步提升此項目之價值。項目之拆卸工程剛已完成。

(B) 國際物業部

國際物業部之所有業務由莊土地產國際有限公司(本集團之全資附屬公司)經營。目前，此部門之收益僅源自一項馬來西亞投資物業之租金收入。然而，本集團擬盡快推售越南、蒙古國及台灣之項目，以在往後之財政年度為此部門建立可持續之經常收益來源。以下為本年度國際物業部之主要業務概要。

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場

中央廣場位於吉隆坡中心商業區及著名購物地段，由本集團持有作投資用途。此物業之商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。年內源自此物業之租金及其他收入約為17,900,000港元，較去年增長約13.3%。

(ii) 越南

(a) 胡志明市守德郡綠景花園

本集團已訂立協議購入此項目之70%權益。此項目佔地20,300平方米，擬建成一個提供公寓單位、洋房及會所設施之高級商住小區，樓面面積共約94,000平方米。本集團已取得成立項目公司之投資執照，且項目之總體規劃已獲批准。本集團正安排由項目公司申領有關土地使用權，而詳盡之項目設計方案仍待審批。此幅土地現已交吉，待取得上述批准後，項目首期將隨即施工。

(b) 隆安省德和縣西貢比華利山

本集團參與發展此項目之70%權益，目前仍就成立項目公司及批授土地使用權與有關政府當局進行磋商。

(iii) 台灣

台北市信義區

此為毗鄰台北市市中心之住宅發展項目，包括一幢洋房及多個公寓單位，總建築面積約19,700平方呎。上蓋建築工程現正施工中，預計項目於二零一二年第一季落成，而推廣活動將於短期內展開。

(iv) 蒙古國

(a) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區The Edelweiss Residence

年內，本集團與當地夥伴組成合營企業，參與發展此項目之53%權益。項目位於使館區內，鄰近市中心，佔地約5,600平方米，擬發展兩幢樓面面積共約41,000平方米之公寓大廈。項目之意念設計已獲有關當局批准，本集團現正提交建築圖則以待審批。樓面面積共約20,000平方米之首期發展將於短期內施工。

(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區Chinggis Avenue, Chuang's Tower

年內，本集團訂立協議購入一幅位於烏蘭巴托中心商業區之土地。有關協議已於結算日後完成。項目佔地約3,272平方米，擬興建一幢樓面面積共37,675平方米之寫字樓大廈。項目之意念設計已獲有關當局批准，本集團現正提交建築圖則以待審批。

(C) 中國物業部

中國物業部之所有業務由莊士中國(本集團擁有57%權益之上市附屬公司)(與其附屬公司統稱「莊士中國集團」)經營。以下為本年度中國物業部之主要業務概要。

(i) 物業發展

為確保房地產市場健康發展，中國政府繼續實施連串措施，包括「限購」政策、收緊流動資金及收緊購房者之按揭政策。市場受到該等因素影響導致物業成交量減少。雖然受到該等負面影響，但這暫時性調整將不會影響中國房地產市場之長期增長趨勢。本集團將根據各地區不同市況而調節發展及銷售項目的步伐。

為加強莊士中國集團財務資源，莊士中國集團於近期訂立兩項出售協議。於二零一零年十二月，莊士中國集團同意以現金人民幣526,000,000元，出售持有星沙鎮物業發展項目之全資附屬公司。有關出售事項剛已完成。於二零一一年四月，莊士中國集團已按估值790,000,000港元完成出售位於中環之莊士大廈，所得現金淨額將主要用於中國物業發展業務。上述兩項出售完成後，莊士中國集團穩踞非常有利的財務狀況，並可把握於市場調整時再增補土地儲備，此外，莊士中國集團會加緊興建在中國的發展項目及加快項目落成。

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，包括第一期已竣工之63,200平方米及386,800平方米待發展面積。該項目之平均土地成本約為每平方米人民幣820元。項目1公里以內為提供往來香港渡輪服務之蓮花山港，5公里以內則為廣州地鐵4號線站。此外，項目距離23公里之廣州南站，提供往來廣州至武漢之高速鐵路服務。於今年年底前，武廣高速鐵路服務將從廣州伸延至深圳，往返廣深車程將會降至只需20分鐘。連接香港西九龍之廣深港高速鐵路竣工後，廣州至香港之車程估計為50分鐘以內。

以下為莊士·映蝶藍灣銷售計劃概要：

	總住宅樓面面積		已簽訂合同		可供銷售	
	平方米	平方米	人民幣	平方米	二零一一年 —二年 人民幣	二零一二年 —三年 人民幣
第一期 (A、B、C座)	59,800	28,159	176,900,000	31,641	293,700,000	
第二期 (D、E座)	197,500	46,467	374,700,000	2,133	21,000,000	
(F、G、H、I、M、N座)				88,900	954,000,000	
(J、K、L、P座)				60,000		900,000,000
總計	257,300	74,626	551,600,000	182,674	1,268,700,000	900,000,000

(附註)

附註：已簽訂合同之銷售但尚未列入收益約人民幣413,684,000元，預期於截至二零一二年三月三十一日止年度將該等已售單位交付予買家時將列入為本集團收益。

莊士·映蝶藍灣之第一期(A座至C座)工程已經完成，包括住宅樓面面積約59,800平方米及商用及會所設施約3,400平方米以及約254個停車位。該項目提供逾350個公寓單位，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則為343平方米。第一期銷售進展良好，現已售出208個單位。即使收緊購房者之按揭及「限購」政策影響四房大型單位之銷情，但市場對中型單位仍需求甚殷。

莊士·映蝶藍灣第二期其中D座及E座的總樓面面積為48,600平方米，包括432個面積介乎90平方米至125平方米之單位，工程進度理想並已平頂。D座及E座於二零一零年十二月推出預售，市場反應非常熱烈。現時，所有單位大致上已售罄，平均售價超過每平方米人民幣8,000元。

第二期F、G、H、I、M及N座的建築工程已展開，其中F、G、H及I座的地基工程已完成，上蓋工程現正進行中，而M及N座的地基工程已展開。本集團亦正加快興建進度，目標於二零一一年七月開始推出F、G、H、I、M及N座預售，總樓面面積達88,900平方米。J座的地基工程已動工，而K、L及P座(22幢別墅)的地基工程將開始施工。總樓面面積達60,000平方米的J、K、L及P座則計劃於二零一二年第一季預售。

第三期總樓面面積約158,300平方米之總體建築規劃已向中國有關當局提交審批，當中的Q座至W座全為公寓單位，而X座則為14幢別墅。

本集團將於通過審批後立即展開興建工程。按現時市價估計第三期(Q座至X座)之銷售總值約為人民幣2,000,000,000元。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有100%權益)

濱江豪園之總樓面面積為530,000平方米，包括已竣工之96,500平方米及待發展面積433,500平方米。該項目之平均土地成本約為每平方米人民幣660元。該項目距廣深港高速鐵路新虎門站18公里。連接深圳與廣州之高速鐵路從虎門站至廣州或深圳只需10分鐘。此外，莊士新都距正在興建之沿江高速公路(連接廣州與蛇口，並經由深港西部通道連接香港)出口僅3分鐘。東莞市軌道之建設亦正在進行中，而最鄰近之車站僅距莊士新都約1分鐘車程。

以下為濱江豪園銷售計劃概要：

	總住宅樓面面積		已簽訂合同		可供銷售	
	平方米	平方米	人民幣	平方米	二零一一年 - 二年 人民幣	二零一二年 - 三年 人民幣
第一期 (1至8座)	89,000	51,100	251,635,000	37,900	244,100,000	
第二期 (9至14座)	60,000			60,000		451,000,000
總計	149,000	51,100	251,635,000	97,900	244,100,000	451,000,000

(附註)

附註：已簽訂合同之銷售但尚未列入收益約人民幣43,369,000元，預期於截至二零一二年三月三十一日止年度將該等已售單位交付予買家時將列入為本集團收益。

濱江豪園第一期有8幢住宅大樓，樓面面積約89,000平方米，而商用面積約7,500平方米，另有184個停車位。第一期包括665個公寓單位，標準單位面積介乎80平方米至160平方米；27個行政樓層複式單位面積則約280平方米；3個整層一戶單位面積達445平方米。現時本項目已售出396個單位，平均售價約每平方米人民幣5,000元。本集團將於二零一二年財政年度內加快銷售濱江豪園餘下所有269個住宅單位。

本集團將約於二零一一年七月啟動第二期(9至14座)樓面面積達60,000平方米的住宅之興建工程，並計劃於二零一二年第一季推出預售。

濱江豪園第三期(15至55座)(樓面面積約360,000平方米)之總體建築規劃已獲批准，按現時市價估計其銷售總值約為人民幣3,800,000,000元。

莊士新都(包括黃金海岸及濱江豪園)的商業物業，樓面面積合共17,500平方米。當中約5,800平方米為會所設施，提供康樂設施、雙語幼兒園及銷售家庭用品之「HomeMark」便利店，約4,200平方米則作辦公室用途，餘下7,500平方米之零售舖位則作出租用途。本集團保留該等商業物業作投資，並相信該區的城市化及基建改進工程將對其商業價值有正面作用。

(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，本集團與大亞灣經濟技術開發集團公司(一間國有企業)訂立協議，出售本集團於惠州之發展土地。該等土地之可發展面積估計為190,000平方米，按每平方米人民幣1,000元計算，出售代價約為人民幣192,000,000元。

截至本報告日期，本集團收訖總訂金人民幣136,000,000元。本集團正與買方洽談完成時間表及核實出售土地面積，而實際出售代價可能因調整土地面積而減低，但預期該調整幅度有限。本集團將盡可能於截至二零一二年三月三十一日止財政年度完成該出售。

於二零一零年五月，本集團同意惠州當局徵收本集團於惠州之餘下土地，以配合興建廈深鐵路。由於土地被徵收，莊士中國集團已於回顧年度錄得現金賠償淨額約人民幣10,500,000元。

(d) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有54%權益)

該項目已落成的住宅及商業物業約80,200平方米。土地成本約為每平方米人民幣200元。住宅包括172幢別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位，樓面面積合共70,000平方米。截至本報告日期，該住宅發展部份已售出約72%。

本集團將推售餘下19,300平方米，銷售總值約人民幣164,000,000元。此外，總樓面面積約10,200平方米之商業及公寓式住宅的建築工程已完成，本集團將展開內部裝修工程及安排推出樓面面積約5,400平方米的酒店式公寓以供發售，預計銷售總值約人民幣32,000,000元。

(e) 湖南省長沙市莊士•君御皇廷(莊士中國擁有100%權益)

莊士中國集團於二零一零年十二月同意以現金代價人民幣526,000,000元出售持有星沙鎮物業發展項目之全資附屬公司。有關出售事項剛已完成。所得現金款項淨額將用於莊士中國集團之物業發展業務及營運資金。預期完成出售事項為莊士中國集團帶來盈利淨額約人民幣340,000,000元，將可於截至二零一二年三月三十一日止財政年度上半年度入賬。

(f) 遼寧省鞍山市莊士•中心城(莊士中國擁有100%權益)

於二零一零年四月，本集團參與政府土地拍賣，並成功投得位於遼寧省鞍山市之發展土地。莊士•中心城位於鞍山鐵東區市中心之黃金地段，並於鞍山市火車站側，鄰近繁華之步行街。該項目將按10倍地積比率發展成商住綜合項目，其中住宅樓面面積為90,000平方米，而商業樓面面積為20,000平方米。該幅土地可發展總面積110,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣400元。

本集團已全數支付該土地之地價。根據土地拍賣條款，該幅土地應於二零一零年七月三十日前交付予本集團。但截至本報告日期，地方政府尚未履行交付該幅土地的責任，本集團正與地方政府密切跟進交付土地情況。本集團已落實該項目的總體發展方案，並將在獲地方政府交付土地後開始進行探土工程。

(g) 遼寧省鞍山市莊士廣場(莊士中國擁有100%權益)

於二零一零年四月之政府土地拍賣中，本集團再成功競投位於鞍山市第二幅發展土地。本集團所購入之第二幅土地位於鐵東區市中心之黃金地段，與第一幅土地相距不到1公里，步行可達鞍山市火車站及當地繁華之市集以及地方政府辦公區。該項目將按10倍地積比率發展成商住綜合項目，其可發展樓面面積達390,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣400元。

本集團已全數支付該土地之地價。根據土地拍賣條款，該幅土地應於二零一零年七月三十日前交付予本集團。但截至本報告日期，地方政府尚未履行交付該幅土地的責任，本集團正與地方政府密切跟進交付土地情況。本集團已開始就該項目制定總體發展方案，並將在獲地方政府交付土地後開始進行探土工程。

(h) 福建省廈門市廈門侶家濱海(莊士中國擁有59.5%權益)

該項目位於廈門思明區，佔地面積約為27,574平方米，土地成本約為每平方米人民幣4,800元。該項目將發展為樓面面積約18,000平方米之高級豪華別墅及度假村，並將發展約30幢地積比率僅為0.3倍之別墅，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約84間客房之豪華精品酒店，環境配套包括瀑布、噴流及開放式泳池等。該項目的總體發展規劃已獲中國有關當局批准，本集團已開始進行工程招標，並將於短期內啟動興建工程。

(i) 四川省成都市莊士·香榭春天(莊士中國擁有51%權益)

本項目位於成都武侯區二環路的黃金地段，土地面積約30,000平方米，現正在規劃階段。為擴大發展規模，本集團正與當地政府磋商舊城改造計劃。在取得重建的批准後，總體發展方案的地積比率將會由目前的4倍修訂至6倍。

(ii) 物業銷售

於二零一一年財政年度，已列為本集團在中國所得收益之物業銷售約為156,500,000港元，主要來自廣州市莊士·映蝶藍灣第一期C座、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山。由於售出物業須交付買家後才可將物業銷售列入收益，所以興建中物業或已售但未交付買家之物業銷售均未有列入回顧年度收益，導致本回顧年度列入收益之物業銷售較低。

本集團於二零一二年財政年度在中國的銷售將取得重大突破，目標銷售約人民幣2,850,000,000元。於本報告日期，本集團在中國已簽訂銷售合同約人民幣1,175,000,000元，包括本報告上文所述分別以人民幣526,000,000元及人民幣192,000,000元出售星沙項目及惠州項目，以及廣州市莊士·映蝶藍灣及東莞市濱江豪園之物業銷售。本集團預期於二零一二年財政年度向買家交樓後將該等已簽訂合同之物業銷售列入收益。

由現時至二零一二年三月三十一日止期間，本集團之目標為推售合共約180,000平方米之總樓面面積，包括廣州市莊士•映蝶藍灣、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山。按現時售價估計，該等物業之總銷售價值將約為人民幣1,675,000,000元。

(D) 其他業務

(i) *Midas International Holdings Limited* (勤達集團國際有限公司) (「勤達集團」) (擁有44.6%權益)

勤達集團在聯交所上市，主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。於二零一零年發生之歐洲金融危機令勤達集團之印刷業務亦受影響，以致截至二零一零年十二月三十一日止年度之收益減少2%至約293,600,000港元，並錄得股東應佔虧損約73,900,000港元。

印刷業務方面，為在利淡之營商環境下減輕所受之影響，勤達集團將繼續採取措施以加強銷售推廣、開發新產品以提高邊際利潤及改善成本控制。

至於墓園業務，連接廣州市與賀州市及繞經墓園所在的四會市之新高速公路網剛已落成。此項基礎建設改善了連接墓園之交通，連帶墓地之需求亦見增加，尤其是來自廣州地區之需求。本集團相信，隨著中國快速之人口老化，對優質殯葬服務之需求增加，長遠來說中國之墓園業務具備增長潛力。

於二零一一年五月，勤達集團公佈按一供一之基準進行供股，集資淨額約107,000,000港元，以推行其印刷及墓園業務之擴展計劃。本集團已承諾認購根據是次供股獲配之供股股份及包銷餘下之供股股份。視乎勤達集團之少數股東在供股中之認購情況，勤達集團於二零一一年七月底供股完成時將可能成為本集團之附屬公司。有關交易詳情已載於二零一一年六月八日致本公司股東之通函。

(ii) 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的尼龍」) 遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)

本集團其他業務亦包括於新的尼龍(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(該公司由莊士中國擁有，從事五金製品生產及銷售出口業務)之投資。年內，消費需求疲弱，連帶此等業務亦受影響，收益下跌約9.3%至約78,100,000港元。然而，計及遠生因徵地遷廠而已收到中國地方政府當局之賠償人民幣14,500,000元後，年內本集團製造及貿易業務之經營溢利貢獻約為11,100,000港元。

(iii) 證券投資及買賣

年內，本集團之證券投資及買賣業務錄得收益約3,400,000港元。於結算日，本集團持有有價證券投資約127,100,000港元。

財務狀況

於二零一一年三月三十一日，普通股股東應佔之資產淨值約為5,395,100,000港元。每股資產淨值約為3.42港元，乃按本集團待售物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

於二零一一年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存(包括已於二零一一年四月轉撥為本集團銀行結存之受限制銀行結存)與有價證券投資約為1,788,900,000港元(二零一零年：1,001,500,000港元)。於同日，銀行借款約為2,562,600,000港元(二零一零年：2,529,700,000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有價證券投資後之銀行借款除以本公司普通股股東應佔資產淨值之百分比)為14.3%(二零一零年：33.4%)，較去年顯著改善。

本集團約82.5%之現金及銀行結存與有價證券投資以港元、美元及馬來西亞元為單位，其餘17.5%則以人民幣為單位。本集團約86.1%之銀行借款以港元為單位，6.0%以人民幣為單位，其餘7.9%則以馬來西亞元為單位。因此，外幣匯兌風險不大。

本集團之銀行借款中，約6.3%須於一年內償還，23.8%須於第二年內償還，27.5%須於第三至第五年內償還，而其餘42.4%須於五年後償還。

展望

中國經濟持續增長，城市化快速發展，國民家庭收入提升，且熱切期望改善住房及生活質素，而香港既為通往中國之門檻，又為國際金融貿易中心，故本集團對長遠之中港物業市場前景充滿信心。

於本財政年度，本集團已逐步釋放旗下中港兩地多項物業之潛在價值。此等物業出售不但為本集團帶來可觀之現金流量及溢利，亦為本集團之持續增長奠定堅實之基礎。未來數年，本集團將繼續致力提升其投資物業之租金回報，並加快發展及推售其在香港、中國、越南、蒙古國及台灣之主要物業項目，以進一步釋放此等物業之潛在價值。此外，藉著銷售旗下落成項目之資金回籠，本集團亦將在其營運業務之多個地區繼續物色新的房地產業務商機，以增補其土地儲備，並進一步為股東增值。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於二零一一年八月三十日(星期二)舉行2011股東週年大會。為確定有權出席2011股東週年大會及投票之股東名單，本公司將於二零一一年八月二十五日(星期四)至二零一一年八月三十日(星期二)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席2011股東週年大會及投票，股東須於二零一一年八月二十四日(星期三)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。

擬派末期股息須待股東於2011股東週年大會上批准後，方可作實。股東收取擬派末期股息之記錄日期為二零一一年九月九日。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一一年九月五日(星期一)至二零一一年九月九日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於二零一一年九月二日(星期五)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，以辦理登記手續。

員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於二零一一年三月三十一日，本集團聘有822名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

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

於二零一零年八月三十日本公司舉行之股東週年大會(「2010股東週年大會」)，本公司主席因其個人事務而並無根據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(「管治守則」)之守則條文第E.1.2.條出席。然而，本公司董事總經理已出席2010股東週年大會並代表回答股東提問。除上述者外，本公司於截至二零一一年三月三十一日止年度內均有遵守管治守則之守則條文。

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

截至二零一一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。

在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零一一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，二零一一年六月二十八日