

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)

截至二零一二年三月三十一日止年度業績公佈、
建議採納新購股權計劃、
建議批准採納附屬公司之新購股權計劃和
建議修訂公司細則及
採納新訂公司細則

截至二零一二年三月三十一日止年度財務摘要

- 本集團收益約為2,207,100,000港元，較去年增長4.8倍。
- 本公司普通股股東應佔純利約為901,300,000港元，較去年增長14.1%。
- 股東資金增長15.7%至約6,241,700,000港元，相等於每股3.92港元。
- 淨負債與資本比率從去年之14.3%改善至1.8%。
- 末期股息每股港幣3.5仙，即本年度每股股息總額為港幣5.5仙，增幅為10.0%。

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」) 截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益		2,207,128	382,785
銷售成本		(1,142,430)	(221,774)
毛利		1,064,698	161,011
其他收入及收益淨額	4	196,986	49,807
出售投資物業之收益淨額	13	38,160	503,742
銷售及推廣支出		(90,827)	(37,505)
行政費用及其他經營支出		(390,555)	(227,181)
投資物業之公平值變動		515,726	488,181
經營溢利	5	1,334,188	938,055
融資費用	6	(54,631)	(46,772)
攤佔聯營公司業績		(3,167)	(30,814)
攤佔一間共同控制實體業績		(35)	(214)
除稅前溢利		1,276,355	860,255
稅項	7	(221,570)	(64,662)
本年度溢利		1,054,785	795,593
應佔：			
普通股股東		901,313	789,686
非控制性權益		153,472	5,907
		1,054,785	795,593
股息	8	87,347	78,468
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	9	57.07	51.20

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度溢利	<u>1,054,785</u>	<u>795,593</u>
其他全面收入：		
淨匯兌差額	39,440	60,417
攤佔一間聯營公司匯兌儲備	(19)	344
出售一間聯營公司時之匯兌儲備變現	(3,723)	-
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>2,904</u>	<u>7,604</u>
本年度其他全面收入	<u>38,602</u>	<u>68,365</u>
本年度全面收入總額	<u>1,093,387</u>	<u>863,958</u>
應佔全面收入總額：		
普通股股東	917,432	837,229
非控制性權益	<u>175,955</u>	<u>26,729</u>
	<u>1,093,387</u>	<u>863,958</u>

綜合資產負債表

二零一二年三月三十一日結算

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		323,420	88,309
投資物業		4,830,675	4,265,957
租用土地及土地使用權		83,534	13,748
待發展/發展中物業		421,502	404,402
墓園資產		536,209	–
聯營公司		10,669	218,309
共同控制實體		–	–
應收一間共同控制實體款項		58,685	56,287
可供出售之金融資產		92,984	86,627
貸款及應收賬款		14,408	68,865
		<u>6,372,086</u>	<u>5,202,504</u>
流動資產			
待售物業		1,849,084	2,052,848
存貨		124,713	74,682
待售墓園資產		112,679	–
應收賬款及預付款項	10	575,670	962,137
可退回稅款		117	–
公平值反映於損益之金融資產		330,494	127,080
受限制銀行結存	12	–	125,004
現金及銀行結存		1,890,245	1,536,803
		<u>4,883,002</u>	<u>4,878,554</u>
所持待售之投資物業	13	–	17,160
		<u>4,883,002</u>	<u>4,895,714</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	341,377	193,182
已收取售樓按金	12	136,282	657,026
衍生金融工具		3,500	–
短期銀行借款		14,511	–
長期銀行借款之即期部份		437,814	162,063
應付稅項		310,142	135,234
		<u>1,243,626</u>	<u>1,147,505</u>
流動資產淨值		<u>3,639,376</u>	<u>3,748,209</u>
總資產減流動負債		<u>10,011,462</u>	<u>8,950,713</u>

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
權益		
股本	398,211	394,218
儲備	5,787,695	4,950,388
擬派末期股息	55,750	50,460
	<hr/>	<hr/>
股東資金	6,241,656	5,395,066
非控制性權益	1,477,061	952,616
	<hr/>	<hr/>
權益總額	7,718,717	6,347,682
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
長期銀行借款	1,883,409	2,400,552
可換股票據	46,343	–
衍生金融工具	–	2,566
遞延稅項負債	352,824	189,759
非控制性權益貸款	10,169	10,154
	<hr/>	<hr/>
	2,292,745	2,603,031
	<hr/>	<hr/>
	10,011,462	8,950,713
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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，酒店經營，手錶配件、商品、噴膠棉布料、床上用品及印刷產品產銷，證券投資及買賣，以及墓園發展及經營。

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。

採納經修訂香港財務申報準則

於截至二零一二年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列香港財務申報準則之經修訂準則、修訂及詮釋，其對本集團始於二零一一年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士資料之披露
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

香港會計師公會於二零一零年五月頒佈對若干香港財務申報準則之年度完善：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列
香港會計準則第34號(修訂)	中期財務申報
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7號(修訂)	金融工具：披露

本集團已評估採納此等香港財務申報準則之經修訂準則、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及財務報告之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

尚未生效之準則及現有準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一二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及修訂：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列(自二零一二年七月一日起生效)
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利(自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報告(自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 (自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第32號(修訂)	對銷金融資產及金融負債 (自二零一四年一月一日起生效)
香港財務申報準則第7號(修訂)	金融工具：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7號(修訂)	金融工具：披露－對銷金融資產及金融負債 (自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第9號	金融工具(自二零一五年一月一日起生效)
香港財務申報準則第10號	綜合財務報告(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第11號	合營安排(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第12號	於其他實體所持權益之披露 (自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第13號	公平值計量(自二零一三年一月一日起生效)

本集團將於上述新訂及經修訂準則及修訂開始生效時予以採用，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，證券投資及買賣，墓園以及其他(包括酒店經營)。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	墓園 千港元	其他及 行政 千港元	二零一二年 總額 千港元
收益	1,923,897 [#]	310,506	(33,869)	6,594	-	2,207,128
其他收入及收益淨額	<u>13,374</u>	<u>10,940</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>172,654</u>	<u>196,986</u>
經營溢利/(虧損)	1,424,961	(40,320)	(33,869)	(15,129)	(1,455)	1,334,188
融資費用	(45,740)	(342)	-	-	(8,549)	(54,631)
攤佔聯營公司業績	274	(6,928)	-	-	3,487	(3,167)
攤佔一間共同控制實體業績	(35)	-	-	-	-	(35)
除稅前溢利/(虧損)	1,379,460	(47,590)	(33,869)	(15,129)	(6,517)	1,276,355
稅項(支出)/抵免	<u>(226,542)</u>	<u>2,151</u>	<u>-</u>	<u>2,818</u>	<u>3</u>	<u>(221,570)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>1,152,918</u>	<u>(45,439)</u>	<u>(33,869)</u>	<u>(12,311)</u>	<u>(6,514)</u>	<u>1,054,785</u>
分部資產	8,023,607	496,917	330,494	666,116	1,668,600	11,185,734
聯營公司	2,699	-	-	-	7,970	10,669
共同控制實體	-	-	-	-	-	-
應收一間共同控制實體款項	<u>58,685</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,685</u>
資產總值	<u>8,084,991</u>	<u>496,917</u>	<u>330,494</u>	<u>666,116</u>	<u>1,676,570</u>	<u>11,255,088</u>
負債總額	<u>3,119,149</u>	<u>111,733</u>	<u>3,500</u>	<u>22,153</u>	<u>279,836</u>	<u>3,536,371</u>
以下為其他分部項目：						
資本支出	610,897	9,144	-	252	9,613	629,906
折舊	4,444	21,063	-	492	9,833	35,832
租用土地及土地使用權攤銷						
— 扣除自收益表	193	2,775	-	54	-	3,022
— 於物業資本化	4,000	-	-	-	-	4,000
墓園資產攤銷	-	-	-	8,212	-	8,212
業務及其他應收賬款撇銷	967	1,669	-	-	-	2,636
物業、廠房及設備減值	-	2,623	-	-	-	2,623
存貨減值	-	1,119	-	-	-	1,119
其他按金減值	<u>34,955</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,955</u>

[#] 該數額包括在中華人民共和國(「中國」)發展中物業及待售之土地使用權之銷售額約818,900,000港元。

	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	其他及 行政 千港元	二零一一年 總額 千港元
收益	301,310	78,074	3,401	-	382,785
其他收入及收益淨額	<u>23,050</u>	<u>18,649</u>	<u>-</u>	<u>8,108</u>	<u>49,807</u>
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	<u>(214)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(214)</u>
除稅前溢利/(虧損)	1,008,558	(23,649)	3,401	(128,055)	860,255
稅項	<u>(62,788)</u>	<u>(1,848)</u>	<u>-</u>	<u>(26)</u>	<u>(64,662)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>945,770</u>	<u>(25,497)</u>	<u>3,401</u>	<u>(128,081)</u>	<u>795,593</u>
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	<u>56,287</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,287</u>
資產總值	<u>8,096,546</u>	<u>345,320</u>	<u>127,080</u>	<u>1,529,272</u>	<u>10,098,218</u>
負債總額	<u>3,718,769</u>	<u>11,948</u>	<u>-</u>	<u>19,819</u>	<u>3,750,536</u>
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	<u>1,712</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,712</u>

(b) 地域分部資料

本集團在五個地域經營業務，分別為香港、中國、美國、英國及其他國家。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之地域呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		資本支出	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	425,700	139,805	208,947	402,254
中國	1,484,554	158,163	383,245	316,160
美國	75,585	-	-	-
英國	40,543	-	-	-
其他國家	180,746	84,817	37,714	10,064
	<u>2,207,128</u>	<u>382,785</u>	<u>629,906</u>	<u>728,478</u>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	4,638,633	4,363,251	6,974,598	6,644,683
中國	1,147,743	207,000	3,596,739	2,784,274
美國	-	-	-	-
英國	-	-	-	-
其他國家	478,318	476,761	683,751	669,261
	<u>6,264,694</u>	<u>5,047,012</u>	<u>11,255,088</u>	<u>10,098,218</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和貸款及應收賬款以外之非流動資產。

4. 其他收入及收益淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入		
銀行存款	26,308	4,119
貸款及應收賬款	740	5,017
可供出售之金融資產之股息收入	1,954	-
因購入一間附屬公司而產生之負商譽	290,570	-
因重新計量先前持有一間聯營公司股本權益而產生之虧損	(135,560)	-
出售廢料	3,144	413
出售可供出售之金融資產之收益	237	499
延遲取得土地使用權所得賠償	2,923	-
因政府收回資產所得賠償淨額	-	32,390
已沒收售樓按金	1,472	-
收回已撤銷之業務應收賬款	-	1,712
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(161)	2,130
匯兌虧損淨額	(5,043)	(1,233)
雜項	10,402	4,760
	<u>196,986</u>	<u>49,807</u>

5. 經營溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利已計入：		
上市投資股息收入	2,497	15
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	1,500	447
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	<u>22,825</u>	<u>8,944</u>
並已扣除：		
已售物業成本	844,440	121,805
已售存貨成本	238,281	57,065
折舊	35,832	11,169
租用土地及土地使用權攤銷	3,022	525
墓園資產攤銷	8,212	—
業務及其他應收賬款撇銷	2,636	852
物業、廠房及設備減值	2,623	—
存貨減值	1,119	—
其他按金減值	34,955	—
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損	57,191	6,005
衍生金融工具之公平值虧損	3,500	13,700
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	168,247	85,835
退休福利成本	<u>4,862</u>	<u>3,651</u>

6. 融資費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	23,926	29,095
須於五年後全部償還之銀行借款	28,904	23,546
須於五年內全部償還之銀行透支	342	513
須於五年內全部償還之可換股票據	<u>4,660</u>	<u>—</u>
	57,832	53,154
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	(1,414)	(743)
待售物業	<u>(1,787)</u>	<u>(5,639)</u>
	<u>54,631</u>	<u>46,772</u>

以上分析乃根據有關協議所載之協定預設還款日期呈列融資費用，而包含按通知還款條文之銀行借款之融資費用已列入「須於五年內全部償還之銀行借款」組別內，儘管有關銀行可能選擇行使此項權利。

就物業發展借入之資金所採用之資本化利率為每年介乎1.50%至5.85%(二零一一年：1.30%至5.85%)。

7. 稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	6,000	55,000
海外利得稅	93	(83)
中國企業所得稅	107,170	(5,493)
中國土地增值稅	129,972	8,198
遞延稅項	(21,665)	7,040
	<u>221,570</u>	<u>64,662</u>

香港利得稅根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一一年：16.5%) 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。

攤佔截至二零一二年三月三十一日止年度聯營公司之稅項支出282,000港元(二零一一年：422,000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二零一二年三月三十一日止年度並無稅項支出(二零一一年：零)。

8. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 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2.0仙(二零一一年：港幣1.8仙)	31,597	28,008
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3.5仙(二零一一年：港幣3.2仙)	55,750	50,460
	<u>87,347</u>	<u>78,468</u>

於二零一二年六月二十八日，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3.5仙(二零一一年：港幣3.2仙)，總額為55,750,000港元(二零一一年：50,460,000港元)。總額55,750,000港元乃根據於二零一二年六月二十八日已發行之股份1,592,844,917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二零一三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901,313,000港元(二零一一年：789,686,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,579,186,093 (二零一一年：1,542,241,876)股計算。

由於本年度及上年度並無潛在攤薄之已發行股份，且一間附屬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，墓園業務之應收款項則按各別合約之條款結付。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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
少於30天	44,948	21,104
31至60天	19,790	3,275
61至90天	13,186	3,069
超過90天	24,651	4,783
	<u>102,575</u>	<u>32,231</u>

應收賬款及預付款項包括香港、中國及越南之物業發展項目及購買租用土地及土地使用權之按金392,459,000港元(二零一一年：416,503,000港元)，當中已計及34,955,000港元(二零一一年：零)之減值。

於二零一一年三月三十一日，應收賬款及預付款項亦包括購買物業、廠房及設備之按金68,884,000港元及源自按當時市場利率提供予本集團香港物業買家之按揭貸款即期部份之應收賬款360,304,000港元。於二零一二年三月三十一日，該等應收賬款已獲結付。

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
少於30天	26,876	3,088
31至60天	11,163	3,817
超過60天	15,980	1,690
	<u>54,019</u>	<u>8,595</u>

12. 已收取售樓按金

已收取售樓按金為本集團就在香港及中國銷售物業已收取惟並未於本年內確認為收益之售樓按金。在已收取之售樓按金中，125,004,000港元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。於二零一二年三月三十一日，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，而相應之售樓按金已於本年內確認為收益。

13. 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。該項交易已於二零一一年四月十一日完成，所得收益淨額約38,160,000港元已於本年內入賬。

14. 財務擔保

於二零一二年三月三十一日，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(二零一一年：117,000,000港元)擔保，而附屬公司已給予銀行合共351,573,000港元(二零一一年：193,712,000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。

15. 資本承擔

於二零一二年三月三十一日，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560,027,000港元(二零一一年：508,000,000港元)。於二零一一年三月三十一日，本集團亦有就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之承擔18,521,000港元。

16. 資產抵押

於二零一二年三月三十一日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面總值4,930,105,000港元(二零一一年：4,870,042,000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。本集團亦已就若干香港上市證券之認購承擔將若干公平值反映於損益之金融資產57,707,000港元(二零一一年：零)作為抵押。

有關本集團截至二零一二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，隨著旗下在香港及中華人民共和國（「中國」）之多項物業發展項目依時完工及推出銷售，本集團之物業銷售較去年大幅攀升。本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之收益約為2,207,100,000港元（二零一一年：382,800,000港元），較去年增加約4.8倍。本集團收益包括發展物業及土地銷售收入約1,780,500,000港元（二零一一年：156,600,000港元）、投資物業租金收入約143,200,000港元（二零一一年：137,100,000港元）、銷貨及提供服務收入約310,500,000港元（二零一一年：78,100,000港元）、墓地及壁龕銷售收入約6,600,000港元（二零一一年：零）、物業貸款業務收入約200,000港元（二零一一年：7,600,000港元）和證券投資及買賣業務虧損約33,900,000港元（二零一一年：溢利3,400,000港元）。

由於收益及物業銷售溢利增加，本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之毛利增至約1,064,700,000港元（二零一一年：161,000,000港元），較去年增長約5.6倍。其他收入及收益淨額增至約197,000,000港元（二零一一年：49,800,000港元），主要由於二零一一年七月收購Midas International Holdings Limited（勤達集團國際有限公司）（「勤達」）成為本集團附屬公司（並扣除當作出售勤達為本集團聯營公司之虧損）所產生之負商譽。其他收入及收益淨額之明細表見本報告第10頁附註4。因出售之投資物業數目減少，投資物業出售收益下降至約38,200,000港元（二零一一年：503,700,000港元）。此外，本集團錄得投資物業重估盈餘約515,700,000港元（二零一一年：488,200,000港元），反映香港之物業價格持續上升。

成本方面，銷售及推廣支出增至約90,800,000港元（二零一一年：37,500,000港元），主要因為物業銷量上升及與勤達之有關支出綜合計算。行政費用及其他經營支出增至約390,600,000港元（二零一一年：227,200,000港元），主要由於本集團業務活動增多令整體成本上升、與勤達之有關支出綜合計算及越南物業項目相關之其他按金減值。融資費用增至約54,600,000港元（二零一一年：46,800,000港元），主要因為與勤達之利息支出綜合計算。攤佔聯營公司虧損約為3,200,000港元（二零一一年：30,800,000港元），主要源自攤佔勤達虧損。稅項約為221,600,000港元（二零一一年：64,700,000港元），主要為物業銷售稅項。

綜合上述因素後，截至二零一二年三月三十一日止年度本公司普通股股東應佔溢利約為901,300,000港元（二零一一年：789,700,000港元），較去年增長約14.1%。每股盈利為港幣57.07仙（二零一一年：港幣51.20仙）。

股息

董事會議決在即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上建議本公司股東批准派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.5仙(二零一一年：港幣3.2仙)。末期股息如獲批准，將於二零一二年十一月五日或之前以配發新股份之方式派付予二零一二年九月十二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二零一二年九月十二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2.0仙(二零一一年：港幣1.8仙)。因此，本年度股息總額為每股港幣5.5仙(二零一一年：港幣5.0仙)，增幅為10.0%。年度派息總額約為87,300,000港元(二零一一年：78,500,000港元)。

業務回顧

(A) 香港物業部

本集團在香港之所有物業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。

(i) 投資物業

於二零一一年四月，因應本集團進行業務重組，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。此項策略舉措不但讓本公司綜合其於莊士大廈之權益，從而增強其物業投資組合，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業務。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均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)紅磡莊士紅磡廣場及(d)深水灣香島道37號A屋。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340,000平方呎。年內本集團繼續進行改善工程以提升旗下投資物業之質素，並重整租戶組合以提高租戶之品位。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，源自香港投資物業之租金及其他收入約為120,700,000港元，經就二零一一年二月出售莊士企業大廈之影響作出調整後，較去年增長約7.4%。

(ii) 發展中/改建中投資物業

(a) 香港山頂歌賦山道15號

此物業現正重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房。拆卸工程現正進行中，隨後為地盤平整及地基工程。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會大幅提升。

(b) 九龍紅磡蕪湖街83號莊士紅磡廣場

此物業現為商業/寫字樓大廈。本集團之再分區申請已獲城市規劃委員會批准，因此可將此物業改作酒店用途。本集團已就有關變更進行詳細之可行性研究，認為完成改建後此物業之收入及資本價值將會大幅提升。因此，本集團已向屋宇署提交建築圖則並獲准將此物業改成為一間設有395間客房之酒店。最近，本集團提交了經修訂之建築圖則，擬將酒店之客房數目增至398間，目前尚待審批。待審批通過後，將隨即展開改建工程。本集團已成立一間酒店管理公司，現擬該酒店將由本集團以「Hotel U Express」之名稱經營。

(iii) 發展中/所持待售之物業

(a) 九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居

此物業已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)設有樓面面積共8,422平方呎之商舖。物業入伙紙已於二零一一年十一月二十三日批出。於結算日前已完成銷售92個公寓單位及樓面面積共2,809平方呎之商舖，為本財政年度帶來收益總額約307,600,000港元。預期另外7個公寓單位將於結算日後完成銷售，收益總額約為25,100,000港元。本集團將繼續推售餘下兩個頂層公寓單位及樓面面積共5,613平方呎之商舖。

(b) 九龍佐敦白加士街91-105號Parkes Residence

此項目位於港鐵佐敦站旁，將發展為一幢商住大廈，主要包括樓面面積共約44,000平方呎之開放式公寓單位及商舖。項目之建築圖則已獲有關當局批准，而現正進行拆卸工程。預計項目之推廣活動將於二零一二年第四季展開。

(c) 香港寶珊道28號屋及30號屋

本集團擁有此項目之50%權益，並為此發展物業之項目經理。項目位於半山豪宅地段，享有優美海景，將發展為樓面面積約40,365平方呎之住宅物業。經修訂建築圖則已提交有關當局審批。拆卸工程經已完成，待經修訂建築圖則獲得批准後，將隨即展開地盤平整及地基工程。

(B) 國際物業部

本集團在馬來西亞、越南、台灣及蒙古國之所有物業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。

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹伊斯邁路中央廣場

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。最近，本集團已通過審批將一層停車場改作寫字樓用途，因此寫字樓面積將增加約10,907平方呎，有助提升此物業未來之租金回報及資本價值。改建工程將於短期內施工。年內源自此物業之租金及其他收入約為20,200,000港元，較去年增長約12.3%。

(ii) 越南

(a) 胡志明市守德郡綠景花園

本集團擁有此項目之70%權益。綠景花園佔地20,300平方米，擬建成一個商住小區，樓面面積共約94,000平方米。最近，經越南有關當局評估，有關土地變更為商住用途之土地用途變更費約為3,400,000

美元，乃高於本集團依據合營條款預估之1,000,000美元。為此，本集團現正與有關合營夥伴進一步商討發展此項目之可行性及額外土地用途變更費之承擔問題。

(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。根據本集團與有關合營夥伴訂立之框架協議，本集團已履行責任投入項目之資本。然而，到目前為止，雖經多番交涉，該合營夥伴仍未能履行其責任將有關土地投入此合營項目，惟已向本集團提出退還本集團所投入之全部資本。本集團將繼續與該合營夥伴商談，且目前正就下一步行動尋求顧問(包括法律顧問)意見。

(iii) 台灣

台北市信義區莊苑

此為毗鄰台北市市中心之住宅發展項目，包括一幢洋房及6個公寓單位，總建築面積約19,700平方呎。上蓋建築工程經已完工，目前正進行內部及外部粉飾工程。預計項目於二零一二年第四季落成，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Chinggis Avenue國際金融中心

此項目由本集團全資擁有，佔地約3,272平方米，位於中心商業區，擬興建一幢樓面面積共約39,120平方米之寫字樓大廈。項目之意念設計已獲批准，本集團現正提交詳細之建築圖則以待審批。地基工程經已施工，而項目之推廣活動亦已展開。

(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區The Edelweiss Residence

本集團擁有此項目之53%權益。項目佔地5,600平方米，位於使館區內，鄰近市中心。本集團原擬將項目發展為公寓大廈，惟現正進行市場研究，探討將項目改為發展寫字樓或寫字樓/公寓綜合大廈會否取得更大效益，以爭取最高回報。

(C) 中國物業部

本集團在中國之所有物業業務由莊士中國(與其附屬公司統稱「莊士中國集團」)(本集團擁有57%權益之上市附屬公司)經營。

(i) 適時調整經營策略

於回顧年度，中國房地產開發商受限購令及限貸令等嚴緊政策的影響，面對流動資金緊絀及市場氣氛轉弱的經營環境。儘管住宅物業銷售放緩，莊士中國集團加快積極出售一系列物業發展項目，以產生額外收益如下：

- 按790,000,000港元出售位於中環之莊士大廈已於二零一一年四月完成。
- 按人民幣526,000,000元(相當於625,400,000港元)出售持有星沙鎮物業發展項目之全資附屬公司已於二零一一年六月完成。
- 按人民幣158,900,000元(相當於193,500,000港元)出售惠州三幅發展土地已於二零一二年三月完成。
- 於年結日後，按人民幣27,500,000元(相當於34,000,000港元)出售惠州餘下一幅土地於二零一二年四月完成。此項出售將於莊士中國集團截至二零一三年三月三十一日止財政年度列為收益。

年內，莊士中國集團亦調整物業發展項目之興建次序及戶型組合，押後興建面積較大之單位，並增加提供給首次置業人士之適中戶型。因應商業物業未有受限購令所影響，各地區之商業物業成交量因而呈現上升趨勢，因此，莊士中國集團改變持有投資物業之策略，推售其位於廣州、東莞及長沙已落成之商業物業。

由於莊士中國集團於年內推行成功的經營策略，其財務業績有所改善，並維持更穩健的資產負債狀況。莊士中國截至二零一二年三月三十一日止年度之普通股股東應佔溢利為448,800,000港元，較去年躍升13倍。於二零一二年三月三十一日，莊士中國集團之現金及銀行結餘為836,800,000港元，而銀行借款則為41,900,000港元，以致淨現金約為794,900,000港元。因此，憑藉此優勢，莊士中國集團可抓緊有利之投資機遇及增加其土地儲備。

(ii) 物業發展

自二零一一年十一月起，為刺激經濟增長，中國政府已調低銀行儲備金率合共1.5%，以及削減利率0.25%。該等措施為市場帶來較寬鬆的流動資金，為中國房地產市場帶來利好環境。儘管限購令政策尚未放寬，市場普遍認為當局將不會實施進一步限制措施。

在此有利環境下，本集團藉著穩健及強勁之財務狀況，將於下個財政年度積極物色機會補充其以廣東省、福建省、江蘇省及浙江省為主的土地儲備。

下表載列莊士中國集團現時之主要項目：

位置	項目	已落成物業 (總樓面面積 平方米)	可發展物業 (總樓面面積 平方米)
華南地區			
廣州	莊士•映蝶藍灣	113,400	313,000
東莞	濱江豪園	95,700	423,000
廈門	Uman Resort and Villa		18,000
小計		209,100	754,000
華北地區			
鞍山	莊士•中心城		100,000
鞍山	莊士廣場		390,000
小計			490,000
中國中部			
長沙	比華利山	80,200	
總計		289,300	1,244,000

華南地區

(a) 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(莊士中國擁有100%權益)

項目總樓面面積逾420,000平方米，具備豪華會所、零售商業及園林景緻等各項生活配套。

第一期包括已完成開發合共113,400平方米之住宅物業(A座至E座)，及總樓面面積3,400平方米之商業物業及會所設施。A座135個住宅單位均已售罄。B座提供98個單位，面積202平方米四房單位，及面積逾400平方米複式單位。受收緊按揭及限購令之影響，本集團已押後推售B座之大戶型。C座提供124個單位，單位面積175平方米，尚有28個待售單位，總樓面面積合共4,900平方米。D座及E座合共432個單位大致上已售罄，總樓面面積為50,200平方米，並已於二零一二年二月交樓。

第二期由F、G、H、I、J、K、L、M、N及P座組成，住宅總樓面面積合共約147,300平方米，詳情如下：

座	住宅 總樓面面積 (平方米)	單位面積 (平方米)	單位數目
F	7,291	59 – 86	97
G	7,665	59 – 86	102
H	18,945	105 – 145	151
I	16,394	137 – 150	116
J	16,437	105 – 138	136
K	17,446	134 – 157	114
L	16,437	105 – 138	136
M	23,396	57 – 88	321
N	16,325	137 – 150	116
P(別墅)	6,987	318	22
總計	147,323		1,311

本集團順應市場情況而調節其建設工程，並優先興建較迎合需求、介乎70平方米至120平方米之單位。總樓面面積合共50,295平方米之F、G、H及I座現已完成平頂工程，而總樓面面積合共56,270平方米之J、L及M座之上蓋工程亦在進行中。提供較大戶型單位之K座及N座(134平方米至157平方米)及由22幢別墅組成之P座之上蓋工程將於本年度下半年開始施工。

F、G及H座之推廣及預售工作正在進行中，平均售價約為每平方米人民幣9,000元。I、J、L及M座(面積介乎57平方米至150平方米)將於未來數月推出市場預售。

第三期總樓面面積合共約165,700平方米，包括由Q座至V座之住宅大樓、W座之商業大樓(總樓面面積2,639平方米)以及X座14幢別墅所組成。集團正計劃將地積比率由1.92倍提升至2.5倍，從而增加樓面面積約45,000平方米作商業用途。

於二零一三年財政年度，廣州項目之銷售目標約為人民幣1,850,000,000元，包括F、G、H、I座待售單位、商業物業以及J、L及M座預售單位，列示如下：

		已簽訂合同但 尚未列入收益之銷售		銷售目標		
		平方米	人民幣	平方米	二零一二/ 一三年 人民幣	二零一三/ 一四年及以後 人民幣
住宅						
已落成物業	A、B、C、 D、E座	4,760	33,084,000	28,654	271,534,000	
第二期	F、G、H、I座	15,790	143,065,000	34,505	316,197,000	
	J、L、M座			56,270	506,490,000	
	K、N、P座			40,758	684,652,000	
第三期	Q、R座			50,175		602,100,000
	S、T、U、 V、X座			112,879		1,473,324,000
商業						
已落成物業				1,826	54,780,000	
第二期				900	18,500,000	
第三期				2,639		31,668,000
總計		20,550	176,149,000	328,606	1,852,153,000	2,107,092,000

(附註)

附註：此等已簽訂合同之銷售預期將於截至二零一三年三月三十一日止年度，待該等單位交付予買家時列入為本集團收益。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有100%權益)

位於珠江河畔，俯瞰沿河景色，莊士新都設備完善，會所、幼兒園、休閒設施及購物商場等一應俱全，滿足生活上之各種配套。項目總樓面面積約520,000平方米，包括95,700平方米已竣工之物業及423,000平方米待發展面積。

第一期包括8幢已落成住宅大樓，總樓面面積合共約89,000平方米，以及一幢約6,666平方米之商業購物綜合大樓，並設有184個停車位。1至8座包括665個住宅單位，標準面積介乎80平方米至160平方米；27個行政樓層複式單位面積約280平方米；及3個整層一戶單位面積達445平方米。項目至今已售出511個單位，平均售價約每平方米人民幣5,100元。

第二期包括第9至14座，提供六幢住宅，總樓面面積達61,272平方米，單位面積介乎56平方米至127平方米。9至14座之地基工程已竣工，並即將展開上蓋工程。同時面積3,217平方米之商業綜合大樓之工程亦即將展開。

本集團將因應當地市場氣氛及銷情著手展開第三期15至55座總樓面面積約356,000平方米之興建計劃。

於二零一三年財政年度，東莞項目之銷售目標約為人民幣662,000,000元，包括1至8座之待售單位、商業物業以及9至14座預售單位，列示如下：

		已簽訂合同但 尚未列入收益之銷售		銷售目標		
		平方米	人民幣	平方米	二零一二/ 一三年	二零一三/ 一四年及以後
					人民幣	人民幣
住宅						
已落成物業	1至8座	5,134	29,124,000	20,583	142,118,000	
第二期	9至14座			61,272	376,376,000	
第三期	15至55座			355,842	3,844,663,000	
商業						
已落成物業				6,666	100,000,000	
第二期				3,217	43,429,500	
				2,809	37,921,500	
總計		<u>5,134</u>	<u>29,124,000</u>	<u>450,389</u>	<u>661,923,500</u>	
			(附註)		<u>3,882,584,500</u>	

附註：此等已簽訂合同之銷售預期將於截至二零一三年三月三十一日止年度，待該等單位交付予買家時列入為本集團收益。

(c) 福建省廈門市Uman Resort and Villa (莊士中國擁有59.5%權益)

項目位置景緻宜人並鄰近天然海灘，為項目提供一個優美環境，成就本集團打造一個高品味之渡假小區。該項目憑藉周邊環境之優勢，尤其適合建設著重優質生活及養生之渡假設施。

Uman Resort and Villa 佔地約27,574平方米，以僅0.3倍之低密度發展為賣點，總樓面面積為18,000平方米，總體規劃、建築佈局及設計均非常講究。本發展項目有27間私人泳池別墅(總樓面面積合共約8,400平方米)，將以長租約出租或發售。集團將會經營共80間客房及3間私人泳池別墅之特色渡假酒店(總樓面面積合共9,600平方米)。私人別墅環繞人工湖而建，配合精緻之園林水色設計，引入瀑布、噴流及無邊泳池等水流設備。屋內設計提供多款寬敞舒適之選擇，戶戶均可飽覽迷人水景。

該發展項目之總體規劃已獲中國有關當局批准。興建工程已展開，而上蓋工程將於2013年中旬左右完成。

華北地區

(a) 遼寧省鞍山市莊士·中心城(莊士中國擁有100%權益)

處於鞍山鐵東區市中心之黃金地段，並於鞍山市火車站側，盡享鄰近繁華之步行街及蓬勃物流等極佳地理優勢。本集團剛於二零一二年四月獲鞍山市政府交付該幅土地，將發展成鞍山一座富地標性之城市綜合體。

該項目現正進行總體規劃。總樓面面積100,000平方米，將成為一綜合社區，提供住宅、購物中心、優質業務活動、SOHO及辦公室。

(b) 遼寧省鞍山市莊士廣場(莊士中國擁有100%權益)

毗鄰莊士·中心城，為本集團於鐵東區市中心之黃金地段所購入之第二幅土地，坐落於鞍山市繁華之商業購物區，附近有受歡迎之室外步行街，交通網絡極為完善。該項目之可發展樓面面積達390,000平方米，將提供具辦公室大樓、零售、餐飲及娛樂設施以及住宅大樓之大型綜合發展。探土工程將在獲地方政府交付土地後隨即展開。

中國中部

(a) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有54%權益)

位於長沙市之比華利山包括已落成的住宅及商業物業約80,200平方米，提供172幢單層式別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位，總樓面面積合共70,000平方米。總樓面面積合共約10,200平方米之商業及SOHO物業之建築工程已竣工，並正在進行內部裝修及市場推廣工作。比華利山餘下67個未售出住宅單位及商業物業之銷售目標為人民幣222,000,000元。

(b) 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紅牌樓，本集團持有一幅土地之51%共同發展權益。由於有關發展項目涉及遷徙工作，故將需更長時間進行籌劃，本集團現正評估此項目合適之策略。

(iii) 物業銷售

於二零一二年財政年度，本集團在中國之發展物業及土地銷售收益約為1,472,400,000港元。於未來之財政年度，本集團將積極於廣州、東莞及長沙市推售各項目。此等項目之銷售總值超過10,000,000,000港元。

(D) 勤達(擁有60.8%權益)

勤達在聯交所上市，主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。於二零一一年七月，勤達完成供股，集資淨額約107,000,000港元，以發展其正在經營之業務。根據是次供股之條款，本集團已承諾全數認購獲配之供股股份及包銷餘下之供股股份。由於包銷，本集團承接了勤達之額外股份，以致本集團所持勤達之權益由44.6%增加至60.8%，故勤達已成為本集團之附屬公司。

由於美國經濟復甦緩慢及歐元區主權國家出現債務危機，勤達業績亦受到沖擊。於截至二零一二年三月三十一日止十五個月，勤達錄得收益約369,500,000港元及普通股股東應佔虧損約83,500,000港元。

為在印刷業艱難之營商環境下減輕所受之影響，勤達將繼續採取措施以加強銷售推廣、提高邊際利潤及改善成本控制。

至於墓園業務，勤達將加強市場推廣和擴大銷售及代理網絡，以提升銷售額。再者，因預期市場對優質墓地之需求日增，勤達已開始與當地政府洽談在墓園內增撥新土地以作未來分階段擴展之用。

由於二零一一年七月完成了供股，勤達之財務狀況已明顯改善。勤達集團於二零一二年三月三十一日之現金及銀行結存約為131,100,000港元，而於同日之銀行借款約為50,500,000港元，即持有現金淨額約80,600,000港元。

(E) 其他業務

(i) 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的尼龍」) 遠生鐘錶實業有限公司(「遠生」)

本集團其他業務包括於新的尼龍(該公司在新加坡以自家品牌從事床上用品銷售業務)及遠生(該公司由莊士中國擁有，從事手錶配件產銷出口業務)之投資。年內，此等業務帶來收益約85,900,000港元(二零一一年：78,100,000港元)，惟錄得虧損淨額約6,000,000港元。為令此等業務恢復盈利，本集團已逐步擴展其產品種類及客戶基礎，並實施有效之成本控制。

(ii) 證券投資及買賣

於回顧年度，由於歐元區主權國家出現債務危機，環球股市大幅下挫。恒生指數由二零一一年三月三十一日之23,527點下跌至二零一二年三月三十日之20,555點，跌幅約為12.6%。本集團之證券投資及買賣業務於截至二零一二年三月三十一日止年度亦主要因為按市值評估本集團所持之證券投資而錄得虧損淨額約33,900,000港元。於二零一二年三月三十一日，本集團持有有價證券投資約330,500,000港元及承擔認購若干於聯交所上市之股份之金融工具約51,400,000港元。

財務狀況

於二零一二年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為6,241,700,000港元。每股資產淨值約為3.92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。

於二零一二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存與有價證券投資約為2,220,700,000港元(二零一一年：1,788,900,000港元，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)。於同日，銀行借款約為2,335,700,000港元(二零一一年：2,562,600,000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1.8%(二零一一年：14.3%)。

本集團約75.8%之現金及銀行結存與有價證券投資以港元為單位，5.4%以美元為單位，18.4%以人民幣為單位，其餘0.4%則以其他貨幣如馬來西亞元及新加坡元為單位。本集團約89.0%之銀行借款以港元為單位，2.5%以人民幣為單位，其餘8.5%則以馬來西亞元為單位。因此，外幣匯兌風險不大。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約18.8%之銀行借款須於一年內償還，16.7%須於第二年內償還，21.9%須於第三至第五年內償還，而其餘42.6%須於五年後償還。

展望

因歐元區主權國家之債務危機惡化，環球金融市場非常波動，有跡象顯示全球經濟增長正在放緩。然而，縱使市況並不明朗，但因中國經濟持續增長，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。

於過去兩個財政年度，本集團已出售中港兩地之多項物業。此等物業出售不但為本集團帶來可觀之溢利及現金流量，亦為本集團之未來增長奠定堅實之基礎。於未來之財政年度，本集團將繼續致力提升其投資物業之租金回報以至資本價值，並加快發展及推售其在中港兩地及區內其他地方之物業項目，以釋放此等項目之潛在價值。此外，為把握穩健之財務優勢，本集團將在房地產及投資業務方面物色嶄新之商機，以進一步為股東增值。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於二零一二年八月三十一日(星期五)舉行股東週年大會。為確定有權出席股東週年大會及投票之股東名單，本公司將於二零一二年八月二十八日(星期二)至二零一二年八月三十一日(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。為符合資格出席股東週年大會及投票，股東須於二零一二年八月二十七日(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。

擬派末期股息須待本公司股東(「股東」)於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二零一二年九月十二日(星期三)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一二年九月六日(星期四)至二零一二年九月十二日(星期三)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，股東須於二零一二年九月五日(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。

建議採納新購股權計劃

本公司於二零零二年八月三十日採納之購股權計劃(「2002計劃」)為期十年，將於二零一二年八月二十九日屆滿。於本公佈日期，本公司並無2002計劃以外之任何購股權計劃，亦無任何根據2002計劃已授出而仍然有效或尚可行使之購股權。因2002計劃將於二零一二年八月屆滿，董事會建議採納本公司之一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。本公司將於股東週年大會上提呈有關決議案，以徵求股東批准採納新購股權計劃。

建議批准採納附屬公司之新購股權計劃

莊士中國(本公司之附屬公司)於二零零二年八月二十六日採納為期十年之現有購股權計劃(「2002莊中計劃」)將於二零一二年八月二十五日屆滿。於本公佈日期，莊士中國並無2002莊中計劃以外之任何購股權計劃，亦無任何根據2002莊中計劃已授出而仍然有效或尚可行使之購股權。

勤達(本公司之附屬公司)於二零零一年十二月十三日採納為期十年之購股權計劃(「2001勤達計劃」)已於二零一一年十二月十二日屆滿。於本公佈日期，勤達並無任何購股權計劃，亦無任何根據2001勤達計劃已授出而仍然有效或尚可行使之購股權。

莊士中國董事擬於應屆莊士中國股東週年大會上建議莊士中國股東批准採納莊士中國之新購股權計劃(「新莊中計劃」)。勤達董事擬於應屆勤達股東週年大會上建議勤達股東批准採納勤達之新購股權計劃(「新勤達計劃」)。由於本公司為莊士中國及勤達(其股份均在聯交所上市)之控股公司，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)新莊中計劃及新勤達計劃均須經由本公司股東批准。本公司將於股東週年大會上提呈有關決議案，以徵求股東批准新莊中計劃及新勤達計劃。

建議修訂公司細則及採納新訂公司細則

董事會亦擬於股東週年大會上徵求股東批准修訂本公司之公司細則(「公司細則」)並採納一套新訂公司細則，以綜合先前作出之所有更改，保持公司細則緊貼百慕達公司法之更改，並修訂有關於股東大會選舉董事之若干規定。

本公司將盡快向股東寄發一份載有(其中包括)新購股權計劃、新莊中計劃、新勤達計劃和建議修訂公司細則及採納新訂公司細則進一步資料之通函。

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。於二零一二年三月三十一日，本集團聘有2,870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

本公司於截至二零一二年三月三十一日止年度內均有遵守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，審閱本集團截至二零一二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

本公司截至二零一二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段規定披露之所有適用資料)將於適當時登載於聯交所之網頁內。

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，二零一二年六月二十八日

於本公佈日期，莊紹綏先生、蕭莊秀純女士、高上智先生、莊家彬先生、莊家蕙小姐、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。