

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)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

### 截至二零一五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」) 截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合業績如下：

#### 綜合收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	3	1,008,613	804,719
銷售成本		(614,779)	(527,942)
毛利		393,834	276,777
其他收入及收益淨額	5	39,911	137,901
銷售及推廣支出		(46,896)	(49,604)
行政費用及其他經營支出		(129,035)	(155,714)
投資物業之公平值變動		7,699	1,680
經營溢利	6	265,513	211,040
融資費用	7	(1,727)	(1,084)
攤佔一間聯營公司業績		(774)	828
除稅前溢利		263,012	210,784
稅項	8	(171,867)	(104,384)
本年度溢利		91,145	106,400
應佔：			
權益持有人		94,491	110,268
非控制性權益		(3,346)	(3,868)
		91,145	106,400
股息	9	64,308	79,784
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	10	5.90	7.00

## 綜合全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利	<u>91,145</u>	<u>106,400</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目		
淨匯兌差額	(7,984)	(3,550)
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	-	(423)
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>34,055</u>	<u>9,961</u>
本年度其他全面收入	<u>26,071</u>	<u>5,988</u>
本年度全面收入總額	<u><u>117,216</u></u>	<u><u>112,388</u></u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	120,481	116,244
非控制性權益	<u>(3,265)</u>	<u>(3,856)</u>
	<u><u>117,216</u></u>	<u><u>112,388</u></u>

## 綜合資產負債表

二零一五年三月三十一日結算

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		83,024	92,871
投資物業		251,656	257,690
土地使用權		1,600	1,632
待發展/發展中物業		389,435	352,446
聯營公司		7,576	8,350
可供出售之金融資產		231,114	193,934
貸款及應收賬款		12,553	12,550
		<u>976,958</u>	<u>919,473</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,864,368	1,691,323
存貨		47,900	4,760
應收賬款及預付款項	11	301,887	309,135
公平值反映於損益之金融資產		23,778	–
已抵押銀行結存		40,269	30,440
現金及銀行結存		871,107	1,114,628
		<u>3,149,309</u>	<u>3,150,286</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	12	268,025	277,710
已收取售樓按金		56,419	368,575
短期銀行借款		214,550	–
長期銀行借款之即期部份		389,589	259,508
應付稅項		336,509	211,909
		<u>1,265,092</u>	<u>1,117,702</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,884,217</u>	<u>2,032,584</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,861,175</u>	<u>2,952,057</u>
<b>權益</b>			
股本		80,385	79,784
儲備		2,476,084	2,414,465
擬派末期股息		48,231	63,827
股東資金		2,604,700	2,558,076
非控制性權益		55,242	58,507
<b>權益總額</b>		<u>2,659,942</u>	<u>2,616,583</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款		18,885	145,155
遞延稅項負債		172,073	180,144
與非控制性權益之貸款及應付款項		10,275	10,175
		<u>201,233</u>	<u>335,474</u>
		<u>2,861,175</u>	<u>2,952,057</u>

## 附註：

### 1. 一般資料

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「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(「聯交所」) 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。

於二零一五年三月三十一日，本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 56.5% 權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立，為 Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司) 之全資附屬公司。董事會視莊士機構為最終控股公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 之主要業務為物業發展及投資，酒店經營及管理，貨品及商品(包括手錶配件及藝術品) 製造、銷售及貿易，以及證券投資及買賣。

### 2. 編製基準

綜合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報告準則。

本財政年度及比較期間之綜合財務報告乃依據前公司條例(香港法例第三十二章)之適用規定編製。

編製符合香港財務報告準則之綜合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。

#### 採納準則修訂及詮釋之影響

於截至二零一五年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列準則修訂及詮釋，其對始於二零一四年四月一日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列—對銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值—非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費

本集團已評估採納此等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綜合財務報告之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

## 尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一五年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則及準則修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報告之呈列—披露計劃 (自二零一六年一月一日起生效)
香港會計準則第16號(修訂本)及 香港會計準則第38號(修訂本)	物業、廠房及設備和無形資產—澄清可接納之 折舊及攤銷方法 (自二零一六年一月一日起生效)
香港會計準則第19號(2011)(修訂本)	僱員福利：界定福利計劃—僱員供款 (自二零一四年七月一日起生效)
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報告：獨立財務報告之權益法 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	金融工具(自二零一八年一月一日起生效) 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資(自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第11號(修訂本)	合營安排—收購合營業務權益之會計處理 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第14號 香港財務報告準則第15號	規管遞延賬目(自二零一六年一月一日起生效) 源自客戶合約之收益 (自二零一七年一月一日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零至二零一二年期間香港財務報告準則 之年度完善(自二零一四年七月一日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一一至二零一三年期間香港財務報告準則 之年度完善(自二零一四年七月一日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一二至二零一四年期間香港財務報告準則 之年度完善(自二零一六年一月一日起生效)

本集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納。本集團已開始評估其對本集團之影響，惟目前尚未能確定對本集團之經營業績及財務狀況會否產生任何重大影響。

此外，聯交所證券上市規則參照新香港公司條例(香港法例第六二二章)作出有關披露財務資料之修訂將自本集團截至二零一六年三月三十一日或該日以後止財政年度起首次生效。本集團現正評估有關修訂之預期影響，目前之結論為不大可能會產生重大影響，而只有綜合財務報告之呈列方式及資料披露會受影響。

### 3. 收益

本年內確認之收益(即營業額)如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售物業	993,778	782,998
租金收入及管理費	11,698	10,888
銷售貨品及商品	2,911	10,833
證券買賣	150	–
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	76	–
	<u>1,008,613</u>	<u>804,719</u>

### 4. 分部資料

#### (a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人(「主要決策人」)為執行董事及高層管理人員。主要決策人審視本集團之內部報告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。

主要決策人從營運角度去考慮業務，包括物業發展及投資，貨品及商品銷售，證券投資及買賣和其他業務(包括酒店經營及管理)。主要決策人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：

	物業發展 及投資 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	二零一五年 總額 千港元
收益	1,005,476	2,911	226	-	1,008,613
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>17,181</u>	<u>512</u>	<u>(69)</u>	<u>22,287</u>	<u>39,911</u>
經營溢利/(虧損)	321,956	(1,771)	157	(54,829)	265,513
融資費用	(1,727)	-	-	-	(1,727)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	-	(774)	(774)
除稅前溢利/(虧損)	320,229	(1,771)	157	(55,603)	263,012
稅項	<u>(171,867)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(171,867)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>148,362</u>	<u>(1,771)</u>	<u>157</u>	<u>(55,603)</u>	<u>91,145</u>
分部資產	3,101,749	50,321	24,053	942,568	4,118,691
聯營公司	-	-	-	7,576	7,576
資產總值	<u>3,101,749</u>	<u>50,321</u>	<u>24,053</u>	<u>950,144</u>	<u>4,126,267</u>
負債總額	<u>1,452,675</u>	<u>945</u>	<u>-</u>	<u>12,705</u>	<u>1,466,325</u>
以下為其他分部項目：					
資本支出	765,122	85	-	2,067	767,274
折舊	2,061	26	-	9,939	12,026
土地使用權攤銷					
—扣除自綜合收益表	32	-	-	-	32
—於物業資本化	<u>4,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,000</u>

	物業發展 及投資 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	其他及 行政 千港元	二零一四年 總額 千港元
收益	793,886	10,833	–	804,719
其他收入及收益淨額	<u>128,440</u>	<u>312</u>	<u>9,149</u>	<u>137,901</u>
經營溢利/(虧損)	299,436	(18,514)	(69,882)	211,040
融資費用	(1,084)	–	–	(1,084)
攤佔一間聯營公司業績	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>828</u>	<u>828</u>
除稅前溢利/(虧損)	298,352	(18,514)	(69,054)	210,784
稅項	<u>(104,384)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(104,384)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>193,968</u>	<u>(18,514)</u>	<u>(69,054)</u>	<u>106,400</u>
分部資產	3,425,669	2,383	633,357	4,061,409
聯營公司	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>8,350</u>	<u>8,350</u>
資產總值	<u>3,425,669</u>	<u>2,383</u>	<u>641,707</u>	<u>4,069,759</u>
負債總額	<u>1,438,306</u>	<u>6,023</u>	<u>8,847</u>	<u>1,453,176</u>
以下為其他分部項目：				
資本支出	488,195	581	6,222	494,998
折舊	2,232	322	8,607	11,161
土地使用權攤銷				
– 扣除自綜合收益表	32	–	–	32
– 於物業資本化	4,000	–	–	4,000
物業、廠房及設備減值撥備	–	2,321	–	2,321
存貨減值撥備	–	1,404	–	1,404
業務應收賬款減值撥備	770	–	–	770
其他按金減值撥備	<u>7,272</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>7,272</u>



(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。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國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		資本支出	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	1,675	9,050	434,976	8,783
中華人民共和國(「中國」)	1,005,514	793,886	293,896	486,215
其他國家	1,424	1,783	38,402	—
	<u>1,008,613</u>	<u>804,719</u>	<u>767,274</u>	<u>494,998</u>

  

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	68,959	77,543	912,511	643,222
中國	664,332	635,446	3,176,342	3,425,945
其他國家	—	—	37,414	592
	<u>733,291</u>	<u>712,989</u>	<u>4,126,267</u>	<u>4,069,759</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。

5. 其他收入及收益淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款之利息收入	20,765	16,043
可供出售之金融資產之股息收入	3,784	2,776
出售一項投資物業之收益	11,252	—
出售一間附屬公司之收益(附註)	—	40,491
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	4,283	78,215
出售物業、廠房及設備之收益淨額	419	359
匯兌虧損淨額	(599)	(79)
雜項	7	96
	<u>39,911</u>	<u>137,901</u>

附註：於二零一三年五月二十七日，本集團之一間全資附屬公司(「賣方」)與一獨立第三者(「買方」)訂立協議，以代價1港元出售其於一間全資附屬公司之投資。賣方亦簽署一份以出售事項完成日期(即二零一三年八月十五日)後兩年為期，數額為人民幣48,800,000元(相等於60,900,000港元)之賠償契約予買方。有關交易詳情已載於本公司二零一三年五月二十七日刊發之公佈。

## 6. 經營溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營溢利已(計入)並扣除：		
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益	(150)	-
土地使用權攤銷	32	32
已售物業成本	605,047	502,185
已售存貨成本	2,157	17,215
折舊	12,026	11,161
物業、廠房及設備減值撥備	-	2,321
存貨減值撥備	-	1,404
業務應收賬款減值撥備	-	770
其他按金減值撥備	-	7,272
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	52,300	53,686
退休福利成本	2,961	3,071
	<u>52,300</u>	<u>53,686</u>
	<u>2,961</u>	<u>3,071</u>

## 7. 融資費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	25,978	19,769
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	(3,632)	(2,561)
待售物業	(20,619)	(16,124)
	<u>(24,251)</u>	<u>(18,685)</u>
	<u>1,727</u>	<u>1,084</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。就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎2.08%至7.20% (二零一四年：3.11%至7.38%)。

## 8. 稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	61,796	46,479
中國土地增值稅	118,153	51,177
遞延稅項	(8,082)	6,728
	<u>171,867</u>	<u>104,384</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(二零一四年：零)。中國企業所得稅則根據本年度之估計應課稅溢利按中國之稅率計算。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。

攤佔截至二零一五年三月三十一日止年度一間聯營公司之稅項支出91,000港元(二零一四年：163,000港元)乃在綜合收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。

## 9. 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中期股息每股港幣1.0仙(二零一四年：港幣1.0仙)	16,077	15,957
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3.0仙(二零一四年：港幣4.0仙)	<u>48,231</u>	<u>63,827</u>
	<u><b>64,308</b></u>	<u><b>79,784</b></u>

於二零一五年六月二十六日，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3.0仙(二零一四年：港幣4.0仙)，總額為48,231,000港元(二零一四年：63,827,000港元)。總額48,231,000港元乃根據於二零一五年六月二十六日已發行之股份1,607,694,567股計算。此項擬派股息並未在綜合財務報告內反映為應付股息，惟於股東批准後將於截至二零一六年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

## 10. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利94,491,000港元(二零一四年：110,268,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,600,224,447(二零一四年：1,574,543,099)股計算。

由於本年度及上年度並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

## 11. 應收賬款及預付款項

租金收入及管理費乃預先收取。貨品及商品銷售之信貸期限主要為30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
少於30天	20,614	17,703
31至60天	2	141
61至90天	11	1,036
超過90天	<u>783</u>	<u>2,071</u>
	<u><b>21,410</b></u>	<u><b>20,951</b></u>

應收賬款及預付款項包括物業項目和購買土地使用權之按金淨額221,090,000港元(二零一四年：220,902,000港元)，當中已計及於二零一五年三月三十一日之累計減值撥備11,272,000港元(二零一四年：11,272,000港元)。

## 12. 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
少於30天	232	364
31至60天	2	258
超過60天	66	568
	<u>300</u>	<u>1,190</u>

應付賬款及應計費用包括本集團物業項目建築費用之應付款項及應計費用127,937,000港元(二零一四年：156,340,000港元)。

## 13. 財務擔保

於二零一五年三月三十一日，附屬公司已給予銀行合共795,441,000港元(二零一四年：593,591,000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. 承擔

於二零一五年三月三十一日，本集團就物業項目已簽約惟未撥備之承擔為263,069,000港元(二零一四年：212,471,000港元，包括物業、廠房及設備)，而就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之承擔為49,964,000港元(二零一四年：49,952,000港元)。

## 15. 資產抵押

於二零一五年三月三十一日，本集團已將若干賬面總值561,212,000港元(二零一四年：202,539,000港元，包括投資物業)之資產(包括待售物業及銀行存款)作為抵押，以便附屬公司取得銀行及財務擔保信貸融資。

## 16. 報告期後之事項

於二零一五年四月二十一日，本公司及其全資附屬公司與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司) (「勤達」) (莊士機構之上市附屬公司)及其全資附屬公司訂立買賣協議，以代價人民幣101,600,000元(相等於約127,000,000港元)(可予調整)購入勤達一間中國全資附屬公司(其主要資產為位於中國之一幅土地及該土地上之物業)的全部註冊資本。有關代價將於交易完成時(即交易最後達成之先決條件得以達成後第七個辦公日)以現金全數支付。有關交易詳情已載於本公司二零一五年四月二十一日及二零一五年五月十三日分別刊發之公佈及通函。

## 財務回顧

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度的收益增加25.3%至1,008,600,000港元(二零一四年：804,700,000港元)，主要原因如下：

- 在中華人民共和國(「中國」)的發展物業銷售額上升約26.9%至993,800,000港元(二零一四年：783,000,000港元)；
- 租金及管理費收入上升約7.3%至11,700,000港元(二零一四年：10,900,000港元)；
- 銷售及貿易業務收入因本集團製造手錶配件之業務在二零一四年四月停止運作而下跌至2,900,000港元(二零一四年：10,800,000港元)；及
- 證券投資及買賣收入約為200,000港元(二零一四年：無)，此收入來自投資於一項七年期高收益債券，本金3,000,000美元，孳息率為每年8.375%。

於回顧年度，毛利因在中國的物業銷售額上升而增加42.3%至393,800,000港元(二零一四年：276,800,000港元)。年內的毛利率較上個財政年度的34%增長至約39%，而毛利增長除了由於物業銷售錄得較高的毛利率外，亦因本年度並未出現上個財政年度製造業務毛利虧損的情況。

其他收入及收益淨額為39,900,000港元(二零一四年：137,900,000港元)，當中主要包括銀行利息收入、來自本集團持有的北海集團有限公司17.1%權益的股息收入及於二零一四年六月公佈出售投資物業所得之收益。其他收入及收益淨額下跌主要關乎：(i)年內並無錄得上個財政年度出售一間附屬公司的收益；及(ii)將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益減少。其他收入及收益淨額的明細載於本報告第9頁附註5。於回顧年度，本集團因中國投資物業公平值變動錄得收益7,700,000港元(二零一四年：1,700,000港元)。

在成本方面，銷售及推廣支出下跌5.4%至46,900,000港元(二零一四年：49,600,000港元)。行政費用及其他經營支出減少17.1%至129,000,000港元(二零一四年：155,700,000港元)，反映營運成本控制得宜，加上年內並無錄得過去財政年度就虧損的製造業務所作的撥備。

年內的融資費用因銀行借款增加而微升至1,700,000港元(二零一四年：1,100,000港元)。攤佔一間聯營公司虧損為800,000港元(二零一四年：攤佔溢利為800,000港元)，乃因本集團持有富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited) 25%權益所致。此外，稅項上升64.7%至171,900,000港元(二零一四年：104,400,000港元)，原因是在中國銷售物業的毛利率和銷售量增加，令土地增值稅及企業所得稅撥備上升所致。

計及以上各項後，截至二零一五年三月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔溢利減少至94,500,000港元(二零一四年：110,300,000港元)，減幅約為14.3%。每股盈利為港幣5.90仙(二零一四年：港幣7.00仙)。

## 股息

由於本集團需為各項目及業務發展預留營運資金，董事會議決在即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上建議本公司股東批准派付截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0仙(二零一四年：港幣4.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零一五年十月二十七日或之前以配發新股份之方式派付予二零一五年九月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0.05港元)，或本公司股份於截至及包括二零一五年九月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(二零一四年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣4.0仙(二零一四年：港幣5.0仙)。

## 業務回顧

### 投資/酒店物業

#### A. 投資物業

本集團在中國持有以下投資物業組合，總樓面面積逾50,000平方米，其中25%已落成，而75%仍在施工當中。本年內租金及相關收入為11,700,000港元。

1. 成都市的成都數碼廣場6樓，總樓面面積為4,255平方米，該物業訂有三年租約，租期將於二零一六年屆滿。
2. 東莞市莊士新都兩幢已落成商業物業，總樓面面積約12,436平方米，該等物業中約7,936平方米已訂有多項租約，租期將於二零一五年至二零二五年期間屆滿。該等商業物業中其餘的4,500平方米於二零一五年三月三十一日仍未租出，因此在財務報表中載為「待售物業」。此外，莊士新都仍在施工當中的投資物業總樓面面積約6,026平方米。

3. 廣州市莊士•映蝶藍灣兩幢已落成的商業物業總樓面面積1,181平方米。其中一幢商業物業總樓面面積601平方米，訂有八年租約並將於二零二三年屆滿。另外一幢樓面面積580平方米的商業物業於截至二零一五年三月三十一日仍未租出，因此在財務報表中載為「待售物業」。此外，莊士•映蝶藍灣未施工的投資物業總樓面面積將約為2,639平方米。
4. 鞍山市莊士•中心城位於鞍山市核心地段，該投資物業約為29,616平方米的一幢六層高的商業裙樓，目前仍在施工當中。
5. 本集團持有位於廣州市珠江新城的中央商務區內富力盈凱廣場五個寫字樓單位，總樓面面積896平方米。於本年度，該等物業在財務報表中載為「待售物業」。基於該物業所處的地段具升值潛力，本集團於年度終結日後遂決定出租該等物業。

於二零一五年三月三十一日，本集團在中國的投資物業總賬面值約為251,700,000港元。本集團會繼續加強其投資物業組合作租賃用途，為本集團帶來持續和穩定的現金流入，以應對中國物業發展銷售額的放緩。

於本年度，本集團訂立協議，出售一幢位於廣州市之投資物業，總樓面面積約1,804平方米，代價約為人民幣32,400,000元(約相等於40,500,000港元)。交易已於二零一四年七月完成，為本集團錄得除稅後收益淨額約人民幣3,700,000元(約相等於4,600,000港元)。有關交易之詳情載於本公司於二零一四年六月十二日刊發之公佈。

於年結日後，本集團於二零一五年四月二十一日宣布，以人民幣101,600,000元(約相等於127,000,000港元)的代價收購一項位於東莞長安的工業物業，總樓面面積約39,000平方米。該項工業物業鄰近發展成熟的住宅和商業區，距離深圳只約10公里。該收購完成後，本集團擬將有關物業出租以賺取租金收入，並會因應物業的重建潛力而監察市場狀況，以盡量提高投資回報。

## **B. 酒店物業**

### **福建省廈門市**

#### **逸•水療度假酒店(擁有59.5%權益)**

逸•水療度假酒店位於景緻宜人的思明區南岸，佔地約27,600平方米，步行五分鐘即可到達鄰近的沙灘。

逸•水療度假酒店以低密度發展為賣點，總樓面面積為18,000平方米，建築佈局及園景設計均以和諧為主調。該項目提供30幢總樓面面積約8,300平方米的別墅，而有關別墅將以長期租約方式租出；另外並有一幢提供100個客房的獨立度假酒店，總樓面面積為9,700平方米。預期酒店將於二零一五年年底前開幕試業。

## 物業發展

於回顧年度，中國宏觀經濟的增長有放慢跡象，此下行壓力導致中國房地產市場過往數年持續的高速增長因而放緩和出現調整。置業者採取觀望態度，令主要城市出現價量齊跌的現象。因此，中國的房地產發展商須面對存貨消化速度減慢、利潤率收窄和競爭加劇等多項挑戰。

為催谷房地產市場，中國於最近數月相繼放寬物業限購令、放寬貨幣政策和調低樓按利率。不過，從成交宗數和物業價格看來，仍未有復甦跡象，故中國的房地產市場仍然充滿挑戰。

於本年度，本集團採取了主動策略，把物業發展業務拓展至香港，並積極參與香港多個公開投標。於二零一五年二月，本集團在公開投標中成功以428,800,000港元的投標價投得屯門業旺路一幅地塊。

### 廣東省廣州市

#### 莊士•映蝶藍灣(擁有100%權益)

莊士•映蝶藍灣為一個綜合商住社區，分多期發展。第一及第二期(A至P座)總樓面面積合共260,800平方米，包括34幢高層住宅大廈，共提供2,077個住宅單位及22幢別墅，商場、會所設施，並設有1,497個停車位。

A至I座、K、M及N座已經於過去的財政年度交付予買家並已入伙。於回顧年度，J及L座亦已經交付予買家並可供入伙，意味著第一及第二期的高層住宅大廈已全部落成。P座為22個面積共約7,000平方米的別墅洋房，工程將於短期內完成。別墅示範單位已作好準備，可隨時開始推售。

本集團正基於當地置業者對單位面積的取向和市況，檢討日後發展的產品組合及地積比率。本集團計劃在地盤準備施工，惟須取得廣州有關當局的批准，包括中國有關當局就發展規劃和土地配額批文。鑑於有關批覆需時，本集團保持與有關當局密切聯繫，以及不斷探討加快進程的途徑。



在第一及第二期的售樓進度方面，全部34幢高層住宅大廈(A至N座)均已推售。位於P座的別墅將於未來數月推出市場。至目前為止，該項目內A至P座尚未售出之住宅物業的金額約為人民幣290,000,000元。

### **廣東省東莞市**

#### **莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)**

莊士新都濱江豪園總樓面面積約520,000平方米，分多期發展。第一及第二期(第1至14座)總樓面面積合共約150,300平方米，提供1,239個住宅單位，以及時尚商業購物商場及184個停車位。濱江豪園配套設施完善，設有會所、幼兒園和康健設施。

第1至8座已於過去的財政年度交付予買家並已入伙。於回顧年度，第9至14座已交付予買家並可供入伙。至目前為止，第1至14座的尚未售出之住宅物業的金額約為人民幣130,000,000元。

第三期(第29至31座)的總樓面面積合共約40,000平方米，地基工程經已完成。上蓋工程現已展開，並會開始該三座(單位面積由82平方米至138平方米不等)的市場推廣工作。

本集團將計劃發展第四期(第15至20座)，總樓面面積約為83,000平方米。至於其餘部分的發展規劃，樓面面積約為233,000平方米，本集團會因應當地市場的氣氛和銷售進度而展開發展計劃。

### **遼寧省鞍山市**

#### **莊士·中心城(擁有100%權益)**

莊士·中心城位於鞍山市鐵路站旁，是鐵東區的核心地段，鄰近繁華的步行街。該項目將發展成一個綜合社區，提供住宅、購物中心、主題商場、SOHO及辦公室，總樓面面積約為100,000平方米。

莊士·中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積約為29,600平方米。在該裙樓之上，將會興建兩座分別為27和33層高的雙子大廈(A座和B座)，總樓面面積約為63,000平方米，作住宅和服務式住宅之用。商業裙樓的上蓋工程進度理想，A座的預售即將展開。

**遼寧省鞍山市**  
**莊士廣場(擁有100%權益)**

莊士廣場毗鄰莊士·中心城，為本集團第二幅位於鐵東區核心地段的土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，將成為設有辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目。總體規劃已經提交有關當局以待審批。

**香港，新界屯門**  
**屯門市地段514號業旺路(擁有100%權益)**

該地段位於業旺路，面積約2,428平方米，住宅和商業的可發展樓面面積分別為10,862平方米和2,428平方米。

該地段位於河畔休憩公園旁邊，可盡覽屯門河的景緻。沿該地段前的海濱公園，只需休閒的步行距離便達附近的地標式商場。該地段交通便捷，就近輕鐵站和屯門西鐵站，並：(i)鄰近興建中的屯門至赤鱗角連接路，該路將貫通屯門、港珠澳大橋香港口岸和香港國際機場；及(ii)可透過深港西部通道，與深圳相連。

本集團已於二零一五年三月接管該地段，土地勘查工作亦已完成。本集團已提交建築藍圖以供審批。地盤平整及地基工程將於圖則獲批後隨即開始。

**在中國的其他房地產項目**

本集團持有一項位於長沙的房地產發展項目的54%權益。截至二零一五年三月三十一日，本集團對該項目作出的總投資成本約為80,000,000港元。該項目可供出售之物業(住宅總樓面面積合共19,000平方米及商業總樓面面積合共11,600平方米)的總賬面成本約為121,000,000港元。該中國合資公司的營業執照已於二零一二年屆滿，本集團現正考慮可有序地解散該中國合資公司的方式。

本集團持有另一項位於成都的發展項目的51%權益。鑒於該項目涉及複雜的拆遷問題，本集團一直與當地的合作夥伴商討出售本集團的發展權益。倘出售方案未能推進，本集團將評估按法律權利和程序以退出本項目。

## 中國項目的銷售和收益確認

由於市況疲弱，加上中國其他房地產發展商採取割價競爭的策略，導至本集團截至二零一五年三月三十一日止財政年度的已簽約銷售總額下跌。於去年同期未完成交易的已簽約銷售為約人民幣685,000,000元(約相等於857,000,000港元)，惟至目前為止，該等未完成交易的已簽約銷售僅為約人民幣257,000,000元(約相等於322,000,000港元)，待有關銷售交易完成時，本集團方能把有關的銷售在財務報表內確認為收益。

目前，本集團在廣州和東莞的待售物業包括：(i)金額約人民幣420,000,000元的已落成住宅物業；及(ii)金額約人民幣197,000,000元的停車位。於未來一個財政年度，本集團計劃加推金額約人民幣400,000,000元的住宅物業作預售，其中包括東莞濱江豪園第29至31座和鞍山莊士•中心城A座。因此，全部可供銷售的物業總值約為人民幣1,017,000,000元(約相當於1,273,000,000港元)。

## 財務狀況

於二零一五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)和持作買賣之投資約為935,200,000港元(二零一四年：1,145,100,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為623,000,000港元(二零一四年：404,700,000港元)。本集團錄得現金淨額約312,200,000港元(二零一四年：740,400,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一四年：不適用)。本集團約14.4%之現金及銀行結存和持作買賣之投資以港元及美元為單位，其餘85.6%則以人民幣為單位。本集團約56.7%之銀行借款以港元為單位，其餘43.3%則以人民幣為單位。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51.5%之銀行借款須於第一年內償還，46.1%須於第二年內償還，而其餘2.4%須於第三至第五年內償還。

於二零一五年三月三十一日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為2,604,700,000港元。每股資產淨值為1.62港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，並未計及其重估價值。

## 展望

於二零一五年，中國政府將國內生產總值的增長目標維持於7%的水平，在長遠而言並會改善城市規劃和促進房地產市場有穩定和健康的發展。有關新市鎮發展的城鎮化方針和放寬對首次置業買家施加的限制的政策將會繼續執行。

展望未來，中國的房地產市場將繼續處於由市場主導的調整期，預期增長率將會放緩。由於本集團在中國的房地產銷售可能會受疲弱的市場氣氛影響，本集團將物色商機，以減輕對中國房地產發展業務的依賴。本集團將繼續注視於中國的新投資機會，以及擴展在香港的房地產發展業務。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於二零一五年八月三十一日(星期一)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，本公司將於二零一五年八月二十五日(星期二)至二零一五年八月三十一日(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。為符合資格出席股東週年大會及投票，股東須於二零一五年八月二十四日(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廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以辦理登記手續。

擬派末期股息須待本公司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二零一五年九月十一日(星期五)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一五年九月七日(星期一)至二零一五年九月十一日(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。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於二零一五年九月四日(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廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，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。於二零一五年三月三十一日，本集團聘有264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

一名獨立非執行董事因其他事務而並無依照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第A.6.7條之要求出席本

公司之二零一四年股東週年大會。除此以外，本公司於截至二零一五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報告程序及內部管理，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，審閱本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合業績。現任審核委員會成員為石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生(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。

### 初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一五年三月三十一日止年度業績之本初步公佈所載的數據，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本初步公佈作出任何核證。

### 在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零一五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 China Investments Limited**  
(莊士中國投資有限公司)  
董事總經理  
莊家彬

香港，二零一五年六月二十六日

於本公佈日期，李美心小姐、莊家彬先生、莊家豐先生、彭振傑先生及盧永祥先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生為本公司之獨立非執行董事。