

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)

截至二零一五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	1,521,709	1,389,053
銷售成本		(950,566)	(873,596)
毛利		571,143	515,457
其他收入及收益淨額	5	103,680	163,084
銷售及推廣支出		(96,926)	(99,536)
行政費用及其他經營支出		(470,814)	(390,858)
投資物業之公平值變動		593,253	450,269
經營溢利	6	700,336	638,416
融資費用	7	(66,769)	(59,042)
攤佔聯營公司業績	8	(1,350)	11,364
攤佔合營企業業績		(44)	(69)
除稅前溢利		632,173	590,669
稅項	9	(105,672)	(98,083)
本年度溢利		526,501	492,586
應佔： 權益持有人		502,952	468,530
非控制性權益		23,549	24,056
		526,501	492,586
股息	10	86,550	85,739
每股盈利 (基本及攤薄)	11	港幣仙 29.17	港幣仙 27.71

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>526,501</u>	<u>492,586</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目		
淨匯兌差額	(39,425)	(16,612)
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	(1,094)	(423)
可供出售之金融資產之公平值變動	35,455	9,961
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	<u>(371)</u>	<u>(171)</u>
本年度其他全面虧損	<u>(5,435)</u>	<u>(7,245)</u>
本年度全面收入總額	<u>521,066</u>	<u>485,341</u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	486,837	458,627
非控制性權益	<u>34,229</u>	<u>26,714</u>
	<u>521,066</u>	<u>485,341</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
非流動資產			
物業、廠房及設備		768,066	263,242
投資物業		5,969,808	6,746,278
租用土地及土地使用權		938,207	32,749
待發展/發展中物業		778,800	740,330
墓園資產		561,692	558,300
聯合營公司		48,782	52,765
應收合營企業之款項		66,215	63,950
可供出售金融資產		243,708	209,155
其他應收款項		12,553	12,550
		9,387,831	8,679,319
流動資產			
物業		2,569,602	2,274,623
待售物業		185,912	128,722
存貨		108,064	110,142
墓園資產		528,267	558,338
應收賬款及預付款項	12	—	339
可退回稅款		85,621	77,898
公積金		55,269	55,440
已抵押及結存之金融資產		1,972,173	2,313,185
		5,504,908	5,518,687
列為所持待售之出售組合的資產	13	—	61,529
		5,504,908	5,580,216
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	505,257	502,899
已收短期銀行借貸款項		213,389	479,850
長期銀行借貸款項		243,466	29,335
可換股票據之即期部份		919,241	505,939
應付稅項		—	59,682
		348,808	297,852
		2,230,161	1,875,557
列為所持待售之出售組合的負債	13	—	3,294
		2,230,161	1,878,851
流動資產淨值		3,274,747	3,701,365
總資產減流動負債		12,662,578	12,380,684
權益			
股本		433,432	430,515
儲備		7,718,680	7,310,950
擬派末期股息		52,012	51,662
股東資金		8,204,124	7,793,127
非控制性權益		1,526,873	1,478,027
權益總額		9,730,997	9,271,154
非流動負債			
長期銀行借貸款項		2,538,079	2,716,983
遞延稅項		361,405	360,550
與非控制性權益之貸款及應付款項		32,097	31,997
		2,931,581	3,109,530
		12,662,578	12,380,684

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 (「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。

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，印刷產品、床上用品、手錶配件及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣，墓園發展及經營，以及資訊科技業務。

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：呈列一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	797,959
租金收入及管理費	164,593	152,735
酒店經營及管理收入	6,185	-
銷售貨品及商品	345,401	387,300
證券買賣	(1,942)	29,207
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	986	1,497
上市投資股息收入	236	10,868
銷售墓園資產	12,472	9,487
	<u>1,521,709</u>	<u>1,389,053</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，酒店經營及管理，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，墓園以及其他業務(包括資訊科技業務)。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	酒店經營 及管理 千港元	貨品及 商品銷售 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	二零一五年 總額 千港元
收益	1,158,371	6,185	345,401	(720)	12,472	-	1,521,709
其他收入及收益/(虧損)淨額	17,380	(4)	41,260	(165)	10,393	34,816	103,680
經營溢利/(虧損)	958,173	(67,648)	(29,119)	(885)	5,466	(165,651)	700,336
融資(費用)/收入	(55,229)	(7,087)	(4,474)	-	21	-	(66,769)
攤佔聯營公司業績	80	(656)	-	-	-	(774)	(1,350)
攤佔合營企業業績	(44)	-	-	-	-	-	(44)
除稅前溢利/(虧損)	902,980	(75,391)	(33,593)	(885)	5,487	(166,425)	632,173
稅項(支出)/抵免	(107,513)	-	(2,797)	-	4,638	-	(105,672)
本年度溢利/(虧損)	795,467	(75,391)	(36,390)	(885)	10,125	(166,425)	526,501
分部資產	10,139,465	1,463,380	422,258	86,356	689,348	1,976,935	14,777,742
聯營公司	153	41,053	-	-	-	7,576	48,782
合營企業	-	-	-	-	-	-	-
應收合營企業款項	66,215	-	-	-	-	-	66,215
資產總值	10,205,833	1,504,433	422,258	86,356	689,348	1,984,511	14,892,739
負債總額	4,046,056	748,647	121,569	-	164,820	80,650	5,161,742
以下為其他分部項目：							
資本支出	960,513	100,754	8,772	-	5,490	4,637	1,080,166
折舊	3,111	12,170	25,760	-	644	13,978	55,663
租用土地及土地使用權攤銷							
—扣除自綜合收益表	32	20,395	1,002	-	74	-	21,503
—於物業資本化	4,000	-	-	-	-	-	4,000
存貨減值撥備	-	-	2,855	-	-	-	2,855
業務應收賬款減值撥備	91	-	697	-	1,066	-	1,854
其他按金減值撥備	29,000	-	-	-	-	-	29,000
業務應收賬款減值撥備 之回撥	-	-	(523)	-	-	-	(523)
費用承諾撥備之回撥	-	-	-	-	(10,224)	-	(10,224)

	物業發展 及投資 千港元	酒店經營 及管理 千港元	貨品及 商品銷售 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	二零一四年 總額 千港元
收益	950,694	-	387,300	41,572	9,487	-	1,389,053
其他收入及收益淨額	<u>128,488</u>	<u>-</u>	<u>14,888</u>	<u>-</u>	<u>64</u>	<u>19,644</u>	<u>163,084</u>
經營溢利/(虧損)	825,521	(9,181)	(46,675)	41,572	(4,850)	(167,971)	638,416
融資費用	(54,123)	-	(4,550)	-	(369)	-	(59,042)
攤佔聯營公司業績	59	10,477	-	-	-	828	11,364
攤佔一間合營企業業績	<u>(69)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(69)</u>
除稅前溢利/(虧損)	771,388	1,296	(51,225)	41,572	(5,219)	(167,143)	590,669
稅項(支出)/抵免	<u>(98,939)</u>	<u>-</u>	<u>(564)</u>	<u>-</u>	<u>1,420</u>	<u>-</u>	<u>(98,083)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>672,449</u>	<u>1,296</u>	<u>(51,789)</u>	<u>41,572</u>	<u>(3,799)</u>	<u>(167,143)</u>	<u>492,586</u>
分部資產	11,119,069	4,037	453,948	85,724	688,734	1,791,308	14,142,820
聯營公司	2,706	41,709	-	-	-	8,350	52,765
合營企業	-	-	-	-	-	-	-
應收一間合營企業款項	<u>63,950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,950</u>
資產總值	<u>11,185,725</u>	<u>45,746</u>	<u>453,948</u>	<u>85,724</u>	<u>688,734</u>	<u>1,799,658</u>	<u>14,259,535</u>
負債總額	<u>4,548,075</u>	<u>486</u>	<u>112,730</u>	<u>-</u>	<u>178,135</u>	<u>148,955</u>	<u>4,988,381</u>
以下為其他分部項目：							
資本支出	855,797	-	11,619	-	10,300	6,789	884,505
折舊	3,505	-	28,499	-	687	12,572	45,263
租用土地及土地使用權攤銷							
-扣除自綜合收益表	32	-	2,183	-	74	-	2,289
-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	-	-	2,423	-	-	-	2,423
業務應收賬款減值撥備	1,266	-	623	-	819	-	2,708
其他按金減值撥備	7,272	-	-	-	-	-	7,272
業務應收賬款減值撥備 之回撥	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(919)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(919)</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	156,801	194,448	706,684	292,772
中華人民共和國(「中國」)	1,019,777	812,673	303,959	506,433
其他國家	345,131	381,932	69,523	85,300
	<u>1,521,709</u>	<u>1,389,053</u>	<u>1,080,166</u>	<u>884,505</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	7,260,475	6,534,791	9,942,201	8,983,771
中國	1,355,657	1,344,472	4,051,567	4,380,030
其他國家	515,438	578,351	898,971	895,734
	<u>9,131,570</u>	<u>8,457,614</u>	<u>14,892,739</u>	<u>14,259,535</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	32,261	24,769
可供出售之金融資產之股息收入	3,784	2,776
出售廢料	3,237	5,325
業務應收賬款減值撥備之回撥	523	919
出售附屬公司之收益(附註a)	17,107	40,491
費用承諾撥備之回撥(附註b)	10,224	—
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
出售一項投資物業之收益	11,252	—
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)淨額	11,948	(60)
出售租用土地及土地使用權之虧損	(333)	—
出售可供出售之金融資產之收益	868	1,894
匯兌(虧損)/收益淨額	(2,794)	159
雜項	11,320	8,596
	<u>103,680</u>	<u>163,084</u>

附註：

- (a) (i) 於二零一三年五月二十七日，本集團之一間附屬公司(「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。
- (ii) 於二零一四年五月十四日，本集團之一間附屬公司與一獨立第三者訂立協議，以代價約78,200,000港元出售其於全資附屬公司之投資。有關代價已於二零一四年五月二十一日全數收訖，而該項交易已於截至二零一五年三月三十一日止年度內完成。有關交易詳情已載於Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)(本集團之上市附屬公司)二零一四年五月十四日刊發之公佈及附註13。
- (b) 費用承諾撥備之回撥乃與勤達集團於二零零七年九月出售若干附屬公司時所作出之承諾及其已於二零一四年九月屆滿有關。

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：		
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	4,188	23,750
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益	<u>-</u>	<u>5,457</u>
並已扣除：		
已售物業成本	605,047	511,531
已售存貨成本	210,478	232,281
折舊	55,663	45,263
租用土地及土地使用權攤銷	21,503	2,289
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損	6,130	-
物業、廠房及設備減值撥備	-	2,321
存貨減值撥備	2,855	2,423
業務應收賬款減值撥備	1,854	2,708
其他按金減值撥備	29,000	7,272
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	235,185	215,497
退休福利成本	<u>8,476</u>	<u>7,777</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	67,095	61,121
須於五年後全部償還之銀行借款	32,960	20,496
須於五年內全部償還之銀行透支	326	166
須於五年內全部償還之可換股票據	2,688	7,750
	<u>103,069</u>	<u>89,533</u>
業務應收賬款之公平值調整	<u>(21)</u>	<u>369</u>
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(5,799)	(1,124)
待發展/發展中物業	(3,632)	(2,561)
待售物業	(24,160)	(19,425)
墓園資產	<u>(2,688)</u>	<u>(7,750)</u>
	<u>(36,279)</u>	<u>(30,860)</u>
	<u>66,769</u>	<u>59,042</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1.59%至7.20% (二零一四年：2.36%至7.38%)，而就墓園資產採用之資本化實際利率為每年14.86% (二零一四年：14.86%)。

8. 攤佔聯營公司業績

於二零一四年，攤佔聯營公司業績包括於截至二零一四年三月三十一日止年度因購入聯營公司而產生之負商譽10,801,000港元。

9. 稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項		
香港利得稅—往年度超額撥備	(75,458)	(7,605)
海外利得稅	79	378
中國企業所得稅	64,544	46,825
中國土地增值稅	118,153	51,177
遞延稅項	<u>(1,646)</u>	<u>7,308</u>
	<u>105,672</u>	<u>98,083</u>

由於本集團承前之稅務虧損足可抵銷本年度之估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一四年：零)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利分別按中國及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。

攤佔截至二零一五年三月三十一日止年度聯營公司之稅項支出99,000港元(二零一四年：170,000港元)乃在綜合收益表內列為攤佔聯營公司業績。合營企業於截至二零一五年三月三十一日止年度並無稅項支出/抵免(二零一四年：零)。

10. 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 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(二零一四年：港幣2.0仙)	34,538	34,077
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3.0仙)	<u>52,012</u>	<u>51,662</u>
	<u>86,550</u>	<u>85,739</u>

於二零一五年六月二十九日，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3.0仙)，總額為52,012,000港元(二零一四年：51,662,000港元)。總額52,012,000港元乃根據於二零一五年六月二十九日已發行之股份1,733,729,517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。

11. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利502,952,000港元(二零一四年：468,530,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,724,432,370(二零一四年：1,690,630,402)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，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。

12. 應收賬款及預付款項

租金收入及管理費乃預先收取，墓園業務之應收款項則按各別合約之條款結付。酒店收入和貨品及商品銷售之信貸期限分別主要為30天至45天和30天至180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	48,637	61,053
31至60天	23,339	10,495
61至90天	11,767	20,559
超過90天	<u>17,132</u>	<u>20,907</u>
	<u>100,875</u>	<u>113,014</u>

應收賬款及預付款項包括香港、中國及越南之物業項目及購買物業和租用土地及土地使用權之按金淨額286,008,000港元(二零一四年：321,515,000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67,272,000港元(二零一四年：38,272,000港元)。

13. 列為所持待售之出售組合的資產及負債

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產		
租用土地及土地使用權	-	46,216
物業、廠房及設備	-	7,219
現金及銀行結存	-	8,094
	<u>-</u>	<u>61,529</u>
負債		
遞延稅項負債	-	(3,294)
	<u>-</u>	<u>58,235</u>

於二零一四年五月十四日，本集團之一間附屬公司與一獨立第三者訂立協議，以代價約78,200,000港元出售其於全資附屬公司之投資。所有相關資產及負債於二零一四年三月三十一日已分別重列為「列為所持待售之出售組合的資產」及「列為所持待售之出售組合的負債」。該項交易已於截至二零一五年三月三十一日止年度內完成，而本集團已將有關出售收益列入「其他收入及收益淨額」(附註5(a)(ii))。

14. 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	32,484	16,397
31至60天	11,287	13,777
超過60天	23,677	21,095
	<u>67,448</u>	<u>51,269</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189,295,000港元(二零一四年：225,361,000港元)。

15. 財務擔保

於二零一五年三月三十一日，本公司已就一間合營企業獲取之銀行信貸融資提供117,000,000港元(二零一四年：117,000,000港元)擔保，而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。

16. 承擔

於二零一五年三月三十一日，本集團就物業項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為428,034,000港元(二零一四年：402,393,000港元)，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)。

17. 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8,259,166,000港元(二零一四年：7,083,739,000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，以便附屬公司取得銀行及財務擔保信貸融資。

18. 報告期後之事項

於二零一五年四月二十一日，Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(本集團之上市附屬公司)及其全資附屬公司與勤達(本公司之上市附屬公司)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。該項交易將於其最後達成之先決條件得以達成後第七個辦公日完成。有關交易詳情已載於本公司二零一五年四月二十一日刊發之公佈。

財務回顧

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之收益約為1,521,700,000港元(二零一四年：1,389,100,000港元)，較去年增長9.5%，主要因為年內本集團確認在中華人民共和國(「中國」)之物業銷售增加。本集團之收益包括物業銷售收益約993,800,000港元(二零一四年：798,000,000港元)、投資物業租金收益及其他收入約164,500,000港元(二零一四年：152,700,000港元)、酒店業務收益約6,200,000港元(二零一四年：零)、貨品及商品銷售收益約345,400,000港元(二零一四年：387,300,000港元)、墓園業務收益約12,500,000港元(二零一四年：9,500,000港元)和證券投資及買賣業務虧損約700,000港元(二零一四年：溢利41,600,000港元)。

由於物業銷售收益增加，年內之毛利上升至約571,100,000港元(二零一四年：515,500,000港元)，較去年增長10.8%。毛利率為37.5%(二零一四年：37.1%)，與去年相若。其他收入及收益淨額減至約103,700,000港元(二零一四年：163,100,000港元)，主要因為將在中國之物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益下跌。其他收入及收益淨額之明細表見本報告第9頁附註5。此外，本集團錄得投資物業重估盈餘約593,300,000港元(二零一四年：450,300,000港元)，反映年內本集團在香港之投資物業價格持續上升。

成本方面，銷售及推廣支出微跌至約96,900,000港元(二零一四年：99,500,000港元)。行政費用及其他經營支出增至約470,800,000港元(二零一四年：390,900,000港元)，主要由於本集團之經營活動增加致整體成本上升、本集團酒店業務之開業前支出及酒店物業之攤銷/折舊總計約49,900,000港元和越南一項物業項目之減值撥備約29,000,000港元。融資費用增至約66,800,000港元(二零一四年：59,000,000港元)，主要由於本集團之銀行借款增加。攤佔聯營公司虧損約為1,400,000港元(二零一四年：溢利11,400,000港元，由於確認購入菲律賓宿霧一間酒店之40%權益所產生之負商譽)。稅項約為105,700,000港元(二零一四年：98,100,000港元)，主要為物業銷售已付或應付之稅項淨額。

綜合上述因素後，本公司權益持有人應佔溢利約為503,000,000港元(二零一四年：468,500,000港元)，較去年增長7.4%。每股盈利為港幣29.17仙(二零一四年：港幣27.71仙)。

股息

由於本集團需預留足夠財政資源以提供營運資金予各項目及業務，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3.0仙）。末期股息如獲批准，將於二零一五年十月三十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0.25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2.0仙（二零一四年：港幣2.0仙）。因此，本年度股息總額將為每股港幣5.0仙（二零一四年：港幣5.0仙），總計為86,600,000港元（二零一四年：85,700,000港元）。

業務回顧

(A) 投資/酒店物業

(i) 香港

(a) 投資物業

本集團在香港擁有優質之投資物業組合，為本集團提供穩健之收入來源。本集團在香港之投資物業包括商舖、寫字樓及高級住宅，總面積共約190,000平方呎。本年度源自香港投資物業之租金及其他收入約為130,200,000港元，較去年上升7.9%。以下為本集團在香港之主要投資物業：

(1) 香港干諾道中30-32號莊士大廈（擁有100%權益）

此物業為一幢商業/寫字樓大廈，位於中環之核心地段，毗鄰港鐵中環站及機場快線香港站出口。本集團現正研究將此物業升級之方案，以進一步提高租金回報。

(2) 九龍尖沙咀彌敦道219號莊士倫敦廣場(擁有100%權益)

此物業位於九龍尖沙咀之中心購物區，毗鄰港鐵站出口，為一幢購物及娛樂廣場。為提升此物業之租金回報以至資本價值，本集團現正研究將此物業翻新及升級之方案及策略，目的為增加地下及1樓商舖之可用面積，並改善地庫商場之入口通道。為此，進一步相關之建築圖則已提交有關當局審批。待通過有關審批後，本集團將評估落實進行翻新及升級工程的最佳時機。

(3) 香港山頂歌賦山道15號(擁有100%權益)

此物業現正重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房，施工進度理想。地盤平整及地基工程現正進行中，預計於二零一五年第三季完成，緊接即展開上蓋建築工程。項目預計將於二零一六年第四季落成。由於同區內此類豪宅物業供應甚少且需求甚殷，預期重建落成後此物業之租金收入以至資本價值均會有所提升。

(4) 香港深水灣香島道37號A屋(擁有100%權益)

此物業座落於深水灣之高尚住宅區，享有極致優美之海景。年內此物業經已租出。

(b) 酒店物業

九龍紅磡蕪湖街83號逸•酒店(擁有100%權益)

逸•酒店已於二零一五年二月中旬開業。酒店座落於紅磡之中心地段，設有388間客房，而地下則設有商舖，並已全部租出。二零一五年二月及三月之酒店業務收益總額約為6,200,000港元，酒店之平均房價約為720港元，而平均入住率約為40%。於二零一五年四月，酒店之入住率已升至約78%，到二零一五年五月更升至約83%。此酒店由「逸」酒店管理有限公司(本集團旗下之酒店管理部)管理。

(ii) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場(擁有100%權益)

中央廣場位於吉隆坡中心商業區及著名購物地段，其商舖、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22,400,000港元，較去年增長5.7%。

(iii) 菲律賓

宿霧宿務太平洋度假村(擁有40%權益)

宿務太平洋度假村於一九九二年落成，位於菲律賓宿霧麥丹島之拉普拉普市，佔地約64,987平方米，設有136間客房及多元化之潛水活動設施。年內，度假村完成了客房及設施之翻新工程，帶動房價及入住率一同提升。此外，本集團現正進行可行性研究，以在度假村內之空置土地(約20,000平方米)上興建酒店/公寓大廈/別墅/商舖，藉以為此項投資增值。此度假村由「逸」酒店管理有限公司管理。

(B) 發展中/所持待售之物業

(i) 香港

(a) 九龍白加士街101號珀•軒(擁有100%權益)

此項目鄰近港鐵佐敦站，將發展為一幢樓高25層之商住大廈，包括114個配備全套傢具之開放式公寓單位連住客會所設施，以及設於基座(地下至2樓)之商舖。上蓋建築工程經已完成，現正進行內部及外部粉飾工程。預計項目將於二零一六財政年度內落成。截至本報告日期止，已預售84個公寓單位及若干商舖，銷售總值約為801,100,000港元，並已收取按金約139,000,000港元。本集團將繼續推售其餘公寓單位及地下商舖。

(b) 香港寶珊道28號屋及30號屋(擁有50%權益)

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。可將此物業發展為兩幢樓面面積合共約40,632平方呎之半獨立高級洋房的建築圖則已獲批准。項目之拆卸工程經已完成，而地盤平整及地基工程圖則已獲批准。

(ii) 台灣

台北市信義區逸•居(擁有100%權益)

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(其中2個為複式單位)。項目已獲有關當局批出入伙紙，並已完成公寓單位之內部裝修工程。截至本報告日期止，已租出2個公寓單位，而出租/銷售公寓單位之推廣活動亦在進行中。

(iii) 越南

(a) 胡志明市守德郡綠景花園(擁有100%權益)

綠景花園佔地20,300平方米，擬建成一個樓面面積合共94,000平方米之商住小區。項目土地經已交吉，而最近已取得建築許可證。在首期發展中，本集團將先興建洋房，然後再興建高層公寓。

(b) 隆安省德和縣

根據本集團與有關合營夥伴訂立之協議(「該協議」)，本集團參與發展此項目之70%權益。如本公司已刊發之多份公佈所披露，在要求有關合營夥伴落實執行該協議之仲裁中，本集團於二零一三年五月獲越南國際仲裁中心裁定得值，並於二零一三年十月獲越南法院維持原判。自此，本集團曾在越南執法辦公室人員同場下與該合營夥伴舉行多次會議，以落實執行有關仲裁裁決。然而，截至本報告日期止，未見有任何重大進展，因該合營夥伴建議實行一套新條款，惟其與該協議之條款並不相符。經考慮法律意見後，本集團認為由於有關仲裁裁決已明確要求依照該協議之條款成立有關合營公司，該合營夥伴實不宜重新商討該協議之條款。再者，在協商過程中，本集團得悉該合營夥伴已抵押該項目之土地使用權而獲取按揭融資，儘管該合營夥伴表示在合營公司成立時其將以不附帶產權負擔之方式投入有關土地使用權。本集團將根據仲裁裁決之條款繼續執行有關裁決，並就任何其他可選擇之行動尋求進一步之法律意見，以加快實現投資回報。本集團於結算日在此項目中計及撥備後之投資成本約為60,000,000港元。

(iv) 蒙古國

(a) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心(擁有100%權益)

此項目佔地約3,272平方米，位於中心商業區，現擬興建一幢商場/寫字樓大廈。有關概念設計已獲批准，而詳盡之建築圖則已提交有關當局審批。地基工程經已完成，待詳盡之建築圖則通過審批後將展開上蓋建築工程。

(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區The Edelweiss Residence (擁有53%權益)

此項目位於使館區內，鄰近市中心，現擬興建兩幢公寓大廈。第一幢總樓面面積約19,000平方米之公寓大廈的上蓋建築工程經已展開，預計將於二零一七年第一季落成。短期內將開始此公寓大廈之推廣活動。

(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)

莊士中國為本集團擁有56.5%權益之上市附屬公司。莊士中國及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)主要從事(其中包括)物業發展及投資。於截至二零一五年三月三十一日止年度，莊士中國集團錄得收益約1,008,600,000港元(二零一四年：804,700,000港元)(包括在中國之物業銷售收益約993,800,000港元(二零一四年：783,000,000港元)、在中國之投資物業租金收益及其他收入約11,700,000港元(二零一四年：10,900,000港元)、貿易業務收益約2,900,000港元(二零一四年：10,800,000港元)和證券投資及買賣業務收益約200,000港元(二零一四年：零))及權益持有人應佔溢利約94,500,000港元(二零一四年：110,300,000港元)。

(i) 投資/酒店物業

(a) 投資物業

莊士中國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) 莊士中國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，莊士中國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，莊士中國集團在中國的投資物業總賬面值約為251,700,000港元。莊士中國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，莊士中國集團訂立協議，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，為莊士中國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莊士中國於二零一四年六月十二日刊發之公佈。

於年結日後，莊士中國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，莊士中國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(莊士中國擁有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。

(ii) 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，莊士中國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，莊士中國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。

(1) 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。

(2) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有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。

(3) 遼寧省鞍山市莊士·中心城(莊士中國擁有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。

(4) 遼寧省鞍山市莊士廣場(莊士中國擁有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。

(5) 香港，新界屯門，屯門市地段514號業旺路(莊士中國擁有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。

(6) 在中國的其他房地產項目

莊士中國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，莊士中國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。

莊士中國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，莊士中國集團一直與當地的合作夥伴商討出售其發展權益。倘出售方案未能推進，莊士中國集團將評估按法律權利和程序以退出本項目。

(7) 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在中國的已簽約銷售總額下跌。於去年同期在中國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，莊士中國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，莊士中國集團計劃在中國加推金額約人民幣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，在中國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)。

(D) Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達」，股份代號：1172)

勤達為本集團擁有60.8%權益之上市附屬公司。勤達及其附屬公司(統稱「勤達集團」)主要從事印刷業務及以在中國發展及經營墓園為重點之物業業務。於截至二零一五年三月三十一日止年度，勤達集團錄得收益約274,600,000港元(二零一四年：309,800,000港元)(包括印刷業務收益約262,100,000港元(二零一四年：300,300,000港元)和物業業務收益約12,500,000港元(二零一四年：9,500,000港元))及權益持有人應佔虧損約16,600,000港元(二零一四年：42,500,000港元)。

(i) 印刷業務

經濟前景尚未明朗，令環球印刷需求備受沖擊，連帶客戶之訂貨意欲亦大受影響，在訂貨及庫存方面均取態審慎。客戶延緩或削減訂單，傾向於較短之交貨期，加上印刷業內競爭激烈，亦拉低訂單價格，令本集團之印刷業務收益受壓。因此於回顧年度，本集團之印刷業務錄得12.7%之銷售跌幅。

成本方面，華南地區之最低工資進一步上調，以致年內本集團之工資成本亦隨之上升。由於印刷市場競爭非常激烈，額外成本未能完全轉嫁予客戶，因而對邊際利潤構成巨大壓力。面對嚴峻之經營環境，本集團透過自動化及精益生產模式，提高生產效率，並繼續搜尋成本較低之物料以紓緩成本壓力。本集團亦嚴控其資本投資，並緊密監察其庫存量及客戶信貸情況。

為改善盈利，本集團將致力提高銷售。為此，本集團將增強銷售團隊，並投放更多資源擴充產品開發及工程部門，以改良產品結構及降低加工成本。加上上述節約成本措施的推行，本集團將可為客戶提供更具競爭力之訂貨價格。再者，本集團亦將專注開發原創設計之文儀用品並在中國開拓有關之產品市場，以爭取穩定收益。

於計及預期之印刷需求後，勤達集團認為現有位於惠州市博羅縣之生產設施足以應付其未來數年之生產所需。因此，勤達集團已採取行動出售其餘兩個廠區，以變現其資本價值。於二零一四年五月，勤達集團將位於東莞市沙田鎮臨海產業園之工業土地出售予獨立第三者。出售事項所得款項淨額約77,400,000港元已撥作勤達集團之一般營運資金。於二零一五年四月，勤達集團訂立協議，以代價人民幣101,600,000元出售位於東莞市長安鎮之廠區。於出售事項完成後，勤達集團之財務狀況將得以進一步增強。

(ii) 物業業務

本集團在廣東省四會市經營墓園—「聚福寶華僑陵園」，目前佔地518畝，其中已發展100畝，包括下述烈士紀念陵園，並保留一幅毗連之4,482畝土地，即合共5,000畝土地。

於回顧年度，當地政府經已批准在聚福寶華僑陵園內設立一個烈士紀念陵園，以供追思先烈。烈士紀念陵園於二零一四年七月開始施工，並已於二零一五年年初完工。本集團相信長遠來說這烈士紀念陵園將有助提高墓園之知名度並提升其銷售。

銷售方面，本集團已投放更多資源開拓廣州地區，其為墓園業務之主要市場。本集團增聘營銷人員以繼續擴大銷售團隊，並委任新代理商以推廣墓園之服務。為擴展市場覆蓋面並招攬更多客戶，年內本集團在廣州增設了兩間銷售辦事處，即共有四間銷售辦事處，而本集團正計劃於短期內在廣州地區增設多兩間銷售門市。

推廣方面，本集團繼續增撥資源在報章或通過殯儀館刊登廣告。本集團之銷售團隊繼續定期探訪護老院，向長者提供全面之善終及殯葬資訊及服務，以提高墓園之知名度。這一切努力均有助建立目標客戶對墓園之認識及提升墓園之銷售，以致於回顧年度內之銷售額較去年增長31.6%。

至於發展方面，本集團已在原有之100畝土地範圍內完成興建8個墓區(M1至M8區)及一座容納壁龕之陵塔。目前已建成之墓地有3,257幅，於結算日其中990幅經已售出，尚餘2,267幅可供出售。本集團現正興建兩個新墓區(M9及M10區)，其包括約830幅墓地，預計短期內將完成施工，並隨即推出市場銷售。為進一步提升墓園之價值，本集團計劃增闢多兩個墓區(M11及M12區)，其包括約1,350幅墓地。有關新墓區之規劃圖則正進行最後定稿，不久便將開始施工。於上述發展工程完成後，在原有之100畝土地範圍內將約有4,447幅墓地可供出售，按目前市價計算，銷售總值約為人民幣250,000,000元。

因預期市場對優質墓地之需求增長，勤達集團現正與當地政府洽談分階段擴展墓園。

(iii) 資訊科技業務

自二零零八年起，勤達集團已成立一間名為勤達系統方案顧問有限公司(「勤達系統」)之附屬公司，按攤分成本方式為集團內之公司提供資訊科技服務。勤達系統擁有資深且具備多種資訊科技技術之軟件開發團隊。多年來，這團隊已為勤達集團之印刷業務成功設立及執行一個企業資源規劃系統，並為勤達集團之墓園業務開發及操作一個資訊管理系統。這等系統令勤達集團內部運作得到最大的完善，且建立了監督及管理功能。此外，過去數年勤達系統亦開發了多種應用程式及為一間網上拍賣公司開發了一個實時競投系統。

由於已從上述業務發展積累經驗，且有見於資訊科技業務巨大之增長潛力，勤達集團未來將投放更多資源，以增強旗下資訊科技部門，並開拓電子出版、電子商貿及電子拍賣業務之投資商機(包括組成策略夥伴)。

(iv) 勤達集團之展望

往後數年印刷業之經營環境依然充滿挑戰。展望未來，本集團會貫徹嚴謹的態度處理資源分配，以提升競爭優勢。再者，本集團將積極擴展原創設計生產業務，並發掘其他途徑以善加運用本集團之生產網絡及資源。同時，本集團將緊密監察市況，在機遇出現時即迅速及果斷地採取行動。

由於墓園之客戶大多來自珠三角地區鄰近墓園之城市，這等地區基建設施之改善對墓園之發展十分重要。為此，本集團留意到多項大型基建發展項目現正施工中，預期未來數年將陸續完工。本集團相信，隨著這等基建發展項目之落成，加上本集團在營銷及推廣方面之不斷努力，長遠來說墓園業務應可帶來可觀回報。

為擴大勤達集團之收入基礎並盡快令勤達集團恢復盈利，除如上文所述在資訊科技範疇內物色新業務商機外，勤達集團將會審視旗下印刷及物業業務之發展策略，這等策略將包括引進新投資者，組成策略夥伴，或出售部份或全部印刷或物業業務以變現其內在價值。

(E) 其他業務

(i) 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的尼龍」)

新的尼龍在新加坡以自家品牌從事床上用品銷售業務，本集團擁有其88.2%權益。於本年度，新的尼龍錄得收益約80,400,000港元，較去年增長5.7%，而溢利約為1,200,000港元。

(ii) 證券投資及買賣

年內，本集團之證券投資及買賣業務錄得虧損約900,000港元，包括出售投資之已變現收益約4,200,000港元、投資之股息及利息收入約1,200,000港元、因於結算日按市值評估投資而產生之公平值虧損約6,100,000港元及匯兌虧損約200,000港元。於二零一五年三月三十一日，本集團持有約85,600,000港元之投資，其中包括在聯交所上市之證券及高收益債券。

財務狀況

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8,204,100,000港元。每股資產淨值為4.73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2,113,100,000港元(二零一四年：2,454,600,000港元，包括已列為所持待售的相關資產)。於同日，銀行借款約為3,700,800,000港元(二零一四年：3,252,300,000港元)。本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存和持作買賣之投資後之銀行借款除以本公司權益持有人應佔資產淨值之百分比)為19.4%(二零一四年：10.2%)。

本集團約61.3%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，38.1%以人民幣為單位，其餘0.6%則以其他貨幣為單位。本集團約87.1%之銀行借款以港元為單位，8.4%以人民幣為單位，其餘4.5%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22.2%之銀行借款須於第一年內償還，17.3%須於第二年內償還，30.6%須於第三至第五年內償還，而其餘29.9%須於第五年後償還。

展望

過去幾年香港特區政府推出了多項調控措施以壓抑樓市之投機活動，但並無跡象顯示短期內有關調控措施會被放寬。另一方面，中央政府最近針對其房地產調控政策作出了調整，已有多項刺激措施出台，確保中國房地產市場長遠的健康發展。本集團將密切留意上述情況，並會把握適當時機逐步增購土地儲備。

隨著佐敦之珀•軒及山頂歌賦山道15號之項目相繼於二零一六及二零一七財政年度落成，本集團相信其價值將得以進一步提升。再者，於未來之財政年度，本集團將繼續致力提升其投資/酒店物業之租金收益及回報以至資本價值，並因應不同市場之情況加快發展及推售其在中港兩地及區內其他地方餘下之物業項目，以釋放此等項目之潛在價值，藉此進一步為股東增值。

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標準有限公司(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標準有限公司(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(不包括莊士中國集團及勤達集團)聘有414名員工，莊士中國集團聘有264名員工，勤達集團則聘有1,259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

兩名獨立非執行董事因其他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守則(「管治守則」)之守則條文第A.6.7條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、方承光先生及邱智明先生(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 Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

董事總經理

高上智

香港，二零一五年六月二十九日

於本公佈日期，莊紹綏先生、高上智先生、莊家彬先生、莊家蕙小姐、莊家豐先生、呂立基先生、黃頌偉先生及陳俊文先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、方承光先生、邱智明先生及朱幼麟先生為本公司之獨立非執行董事。