



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

截至二零零六年九月三十日止六個月
中期業績

業績

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零六年九月三十日止六個月之中期財務資料如下：

綜合損益賬 (未經審核)

截至二零零六年九月三十日止六個月

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	2	64,312	31,558
銷售成本		(47,086)	(17,871)
毛利		17,226	13,687
其他收入		1,759	19,876
分銷成本		(3,335)	(290)
行政費用支出		(35,218)	(30,542)
其他經營支出		(9,631)	(1,817)
投資物業之公平值變動		20,000	—
經營 (虧損) / 溢利	3	(9,199)	914
融資費用		(7,781)	(5,466)
攤佔聯營公司業績		4,334	12,448
除稅前 (虧損) / 溢利		(12,646)	7,896
稅項	4	(5)	(6)
本期間 (虧損) / 溢利		(12,651)	7,890
應佔：			
本公司普通股股東		(7,714)	8,832
少數股東權益		(4,937)	(942)
		(12,651)	7,890
中期股息		—	—
		港幣仙	經重列 港幣仙
每股 (虧損) / 盈利	5	(0.61)	0.82

綜合資產負債表(未經審核)
二零零六年九月三十日結算

	附註	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		32,107	34,785
投資物業		522,400	502,400
土地使用權		890,715	947,377
待發展／發展中物業		22,175	20,365
聯營公司		209,840	213,378
可供出售之融資資產		29,325	21,896
		<u>1,706,562</u>	<u>1,740,201</u>
流動資產			
待售物業		235,258	190,102
存貨		5,191	5,736
應收賬款及預付款項	6	48,017	31,558
現金及銀行結存		281,991	147,692
		<u>570,457</u>	<u>375,088</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	78,862	59,133
長期借款之即期部份		2,000	8,000
稅項		15,678	15,674
		<u>96,540</u>	<u>82,807</u>
流動資產淨值		<u>473,917</u>	<u>292,281</u>
總資產減流動負債		<u>2,180,479</u>	<u>2,032,482</u>
權益			
股本		64,027	51,222
儲備		1,438,505	1,350,109
擬派股息		—	12,805
股東資金		1,502,532	1,414,136
少數股東權益		68,139	72,693
權益總額		<u>1,570,671</u>	<u>1,486,829</u>
非流動負債			
長期借款		334,819	273,345
其他非流動負債		274,989	272,308
		<u>609,808</u>	<u>545,653</u>
		<u>2,180,479</u>	<u>2,032,482</u>

中期財務資料附註：

1. 編製基準

中期財務資料採用歷史成本法編製，並根據投資物業及可供出售之融資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會計準則第34號「中期財務申報」之規定。

編製中期財務資料時採用之會計政策與截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符。

於截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團亦採納香港會計師公會頒佈而對始於二零零六年一月一日或該日以後之會計期間生效之新訂準則、修訂及詮釋。然而，採納此等新訂準則對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無任何重大影響。

2. 營業額及分部資料

本集團主要從事物業投資及發展、手錶配件製造及銷售、證券投資及買賣，以及提供資訊科技服務。按業務分部及地域分部呈列之營業額及經營（虧損）／溢利分析如下：

業務分部

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	資訊科技 千港元	行政 及對銷 千港元	本集團 千港元
二零零六年					
營業額	35,882	23,631	52	4,747	64,312
其他收入	468	1,140	—	151	1,759
分部業績	1,674	1,580	(345)	(12,108)	(9,199)
融資費用					(7,781)
攤佔聯營公司業績	—	2,760	1,574	—	4,334
除稅前虧損					(12,646)
稅項					(5)
本期間虧損					(12,651)
於二零零六年九月三十日					
分部資產	1,718,208	20,994	715	—	1,739,917
聯營公司	—	207,433	2,407	—	209,840
未分配資產					327,262
資產總值					2,277,019
分部負債	444,509	8,112	544	—	453,165
未分配負債					253,183
負債總額					706,348
二零零五年					
營業額	9,889	19,441	137	2,091	31,558
其他收入	18,643	980	—	253	19,876
分部業績	12,307	1,864	(411)	(12,846)	914
融資費用					(5,466)
攤佔聯營公司業績	—	12,646	(198)	—	12,448
除稅前溢利					7,896
稅項					(6)
本期間溢利					7,890
於二零零六年三月三十一日					
分部資產	1,697,167	17,137	611	—	1,714,915
聯營公司	—	212,553	825	—	213,378
未分配資產					186,996
資產總值					2,115,289
分部負債	368,231	6,156	515	—	374,902
未分配負債					253,558
負債總額					628,460

地域分部

	營業額		資產總值	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
香港	34,077	27,022	1,043,562	871,787
中國內地	29,031	3,602	1,233,258	1,243,148
其他國家	1,204	934	199	354
	64,312	31,558	2,277,019	2,115,289

3. 經營（虧損）／溢利

經營（虧損）／溢利已計入：

出售物業之遞延收益變現（附註）

建築成本及稅項負債承擔撥備回撥（附註）

二零零六年
千港元

二零零五年
千港元

並已扣除：

已售物業及存貨成本

土地使用權攤銷

折舊

員工成本，包括董事酬金：

— 工資及薪酬

— 退休福利成本

45,818
8,405
5,499
11,063
424

16,500
8,728
5,277
10,333
331

附註：於二零零一年十二月，本集團將若干物業出售予一間聯營公司，部份出售收益予以遞延。此外，本集團曾向該聯營公司作出承諾，承擔該等物業之建築成本及稅項負債。於二零零五年，該聯營公司將若干該等物業出售予第三者，本集團因而確認有關遞延收益及回撥有關承擔撥備。

4. 稅項

即期（海外）

二零零六年
千港元

二零零五年
千港元

由於本期間本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零零五年：零）。海外利得稅則根據本期間之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之稅率計算。

攤佔聯營公司截至二零零六年九月三十日止六個月之稅項1,052,000港元（二零零五年：4,440,000港元）乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

5. 每股(虧損)/盈利
每股(虧損)/盈利乃根據本公司普通股股東應佔虧損7,714,000港元(二零零五年:溢利8,832,000港元)及本內已發行股份之加權平均數1,267,221,820股(二零零五年:經重列為1,077,300,778股)計算。每股盈利之比較數字已予調整,以反映於二零零六年四月完成之供股之影響。

6. 應收賬款及預付款項
租金及管理費可預先收取。銷貨之信貸期限主要為30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下:

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
少於30天	4,350	3,254
31至60天	3,933	1,542
61至90天	2,660	1,607
超過90天	4,326	4,637
	15,269	11,040

7. 應付賬款及應計費用
本集團業務應付賬款之賬齡分析如下:

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
少於30天	1,378	2,612
31至60天	1,918	849
61至90天	1,696	698
超過90天	825	77
	5,817	4,236

8. 或然債務
於二零零六年九月三十日,一間附屬公司給予銀行約26,100,000港元(二零零六年三月三十一日:12,600,000港元)擔保,以獲該等銀行為其所售物業之買家提供按揭貸款。

9. 資本承擔
於二零零六年九月三十日,本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為22,694,000港元(二零零六年三月三十一日:25,087,000港元)。

10. 資產抵押
於二零零六年九月三十日,本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面淨值合共714,391,000港元(二零零六年三月三十一日:681,667,000港元)之資產(包括投資物業、土地使用權及待發展/發展中物業)作為抵押,以便有關附屬公司取得一般銀行信貸融資。

中期股息

董事會不宣派截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息(二零零五年:零)。

管理層業績分析

本集團於截至二零零六年九月三十日止六個月錄得營業額約64,300,000港元(二零零五年:31,600,000港元),較去年同期增長約103.5%,主要由於在中華人民共和國(「中國」)之物業銷售增加。本六個月期間之毛利增長25.5%至約17,200,000港元(二零零五年:13,700,000港元),主要由於物業業務之營業額增加。

於本期間,本集團之經營業績受到兩項單一次之因素所影響,包括其他收入減少約18,100,000港元及其他經營支出增加約7,800,000港元。其他收入減少,乃由於本期間並無去年同期本集團就出售成都莊士中心而作出之一次過收入列賬,至於其他經營支出增加,則由於本集團就過往年度銷售之物業而作出之一次過撥備。經營成本方面,因配合本集團在中國之物業業務擴展,行政費用支出增加15.3%至約35,200,000港元,而由於利率上升,融資費用增加約2,300,000港元。因本集團聯營公司勤達集團國際有限公司(「勤達集團」)之溢利下降,致攤佔聯營公司之業績減少約8,100,000港元。隨着香港寫字樓物業市道好轉,期內本集團錄得重估盈餘約20,000,000港元。綜合上述所有因素後,本集團錄得本公司普通股股東應佔虧損約7,700,000港元。

業務回顧

1. 物業業務

(a) 在中國之物業權益

本集團在中國持有物業權益,土地儲備遍佈廣東省之廣州、東莞及惠州、湖南省之長沙及四川省之成都。以下概述本集團在中國之重大物業發展項目之進展:

- (i) 廣東省東莞市莊士新都(擁有100%權益)
莊士新都之地積比率為2.2,可供未來發展之樓面面積共逾600,000平方米。
黃金海岸為莊士新都之第二期工程,提供374套住宅單位(可供出售樓面面積合共57,056平方米)及370個停車位(樓面面積合共19,433平方米)。其住客會所之樓面面積合共5,770平方米,設施包括室內及戶外泳池、精緻園林、噴泉及寬敞之河畔長廊。本集團已取得黃金海岸之入伙許可證。黃金海岸之銷情理想,截至本公佈日期止,284套標準公寓(樓面面積介乎96平方米至145平方米)其中208套經已售出,而22套附設私人花園之公寓中,亦已售出16套。此外,於內部認購時已售出4套複式公寓,樓面面積介乎217平方米至320平方米。其餘64套複式公寓及停車位將於短期內推售。黃金海岸之售樓收入中約53,000,000港元,預計將於本財政年度下半年完成交易時確認為營業額入賬。此項目第三期莊士濱江豪園之規劃工作經已完成,發展工程將分階段進行,首先啟動工程包括10幢住宅樓宇,樓面面積合共122,000平方米,共有逾1,280套公寓,樓面面積介乎60平方米至130平方米,並提供寬闊之園林水景景緻。本集團現正進行地盤勘測,而平整工程將於今年底施工。
- (ii) 湖南省長沙市比華利山(擁有54%權益)
本集團擁有長沙市中心毗鄰一幅土地之發展權,上址之地積比率為1.8,即可供發展樓面面積合共1,700,000平方米。比華利山為此項目之第一期工程,屬低密度住宅,樓面面積共約66,800平方米,提供315套住宅單位,包括171套別墅、半獨立屋及排屋,以及144套公寓。比華利山亦將提供娛樂及消閒設備齊全之住客會所、泳池及零售商場。地盤平整及上蓋建築工程正在進行中。預計比華利山第一期將於二零零七年第三季落成。於回顧期間,比華利山之推廣活動經已展開,市場反應熱烈。本集團將於二零零六年十二月全面開展半獨立屋及排屋之預售活動。
此項目之第二期工程之可供發展樓面面積共約380,000平方米,現正處於規劃階段。
- (iii) 湖南省長沙市莊士·白金漢宮(擁有100%權益)
本集團最近購入長沙市中心毗鄰一幅面積約420市畝土地,地積比率為1.8,即可供發展之樓面面積共逾500,000平方米。此項目將發展為低密度住宅區,總體規劃將盡快展開。
- (iv) 廣東省廣州市莊士·廣州大都會(擁有85%權益)
莊士·廣州大都會之地積比率為2.2,可供未來發展之樓面面積共逾470,000平方米。此項目鄰近二零一零年亞運會運動村。此項目設有寬廣之園林景緻,高水準之設計,同時提供舒適及綠化之空間,務求成為廣州其中最優秀都市規劃之社區。此項目第一期之樓面面積共約60,000平方米,將興建11幢住宅樓宇,提供約550個單位,包括樓面面積57平方米之單臥室公寓至約280平方米之複式公寓,並附設樓面面積共約1,000平方米之住客會所、戶外泳池及樓面面積約6,300平方米之商用樓面。地盤勘測工程經已完成,而建築工程將於短期內施工。

- (v) 廣東省惠州市莊士新城（擁有100%權益）
於回顧期間，本集團已訂立協議，以約人民幣86,000,000元向一獨立第三者出售此項目之部份物業，預計將帶來超過其二零零六年九月三十日賬面成本之稅前收益約36,000,000港元。有關出售事項預計於本財政年度下半年完成，屆時此項目尚有共約130,000平方米之樓面面積可供未來發展，地積比率為2.2。由於惠州市鄰近深圳，當地之經濟發展將隨著深圳持續增長而得益。此外，地盤毗鄰深圳至廈門高速鐵路沿線車站，本集團將修改此項目總體規劃成為商業及住宅配套完善的社區。
- (vi) 廣西省南寧市
於回顧期間，本集團已就位於南寧市中心之一個地盤面積約60,000平方米之重建項目訂立意向書。有關方面正就此項目之發展進行磋商。

(b) 在香港之物業權益

本集團擁有莊士大廈之全部權益。莊士大廈位於香港中環之中心地段，提供面積合共60,587平方呎之商業及寫字樓樓面。香港寫字樓及商業物業之租務市道繼續轉強，而莊士大廈於回顧期間之租金及其他收入達7,100,000港元，為本集團提供穩定之收入來源。

2. 製造業務

(a) 勤達集團（擁有44.7%權益）

勤達集團在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，其附屬公司從事書版印刷、紙品印刷及物業投資。於截至二零零六年六月三十日止六個月，勤達集團錄得營業額299,000,000港元，較去年同期下跌15%。股東應佔溢利下跌67%至約6,000,000港元。

(b) 遠生金屬製品(1988)有限公司（「遠生」）（擁有100%權益）

遠生主要從事製造及銷售錶殼、錶帶及錶帶扣，產品以出口歐洲及美國為主。於回顧期間，遠生之營業額增長21.6%至約23,600,000港元，而溢利貢獻約為1,600,000港元。為進一步改善營運表現，遠生正繼續擴大其銷售部門、開發新產品組合及開拓新市場。

(c) 北海集團有限公司（「北海」）（擁有12.8%權益）

北海在聯交所上市，其附屬公司之主要業務為物業投資及發展，以及製造及銷售「菊花牌」、「長頸鹿牌」、「玩具牌」及「丹尼斯牌」等自設品牌油漆產品，以香港及中國為其重點市場。近期北海繼續出售非核心資產，以便可專注發展核心之製漆業務。於截至二零零六年六月三十日止六個月，北海旗下製漆業務之收益及經營溢利皆續見改善。本集團擬將其於北海之權益持作一項長期之策略投資。

資產淨值

於二零零六年九月三十日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,502,500,000港元。每股資產淨值為1.17港元。

財務狀況

於二零零六年四月，本公司成功完成四供一之供股，籌得現金款項淨額約100,000,000港元，其中約80,000,000港元投放於物業發展，其餘約20,000,000港元則撥作一般營運資金。於二零零六年九月三十日，本集團之現金及銀行結存約為282,000,000港元（二零零六年三月三十一日：147,700,000港元）。於同日，本集團之銀行借貸約為336,800,000港元（二零零六年三月三十一日：281,300,000港元）。本集團之淨負債與資本比率（即扣除現金及銀行結存後之銀行借貸除以本公司普通股股東應佔資產淨值之百分比）為3.6%（二零零六年三月三十一日：9.5%）。

本集團約84.8%之現金及銀行結存以港元或美元為單位，其餘15.2%則以人民幣為單位。本集團約81.1%之銀行借貸以港元為單位，其餘18.9%則以人民幣為單位。滙兌風險不大。

本集團之銀行借貸中，約0.6%須於一年內償還，13.8%須於第二年內償還，18.2%須於第三至第五年內償還，而其餘67.4%須於五年後償還。

展望

中國經濟穩步增長及生活水平提升，將繼續帶動內地房地產市場蓬勃發展。本集團將因應內地市場需求，繼續專注發展提供基本家用需求而較少投機活動之大型住宅市場。本集團於中國超過3,400,000平方米之可發展樓面面積之土地成本相對較低（平均每平方米約400港元），可受惠於持續增長之中國房地產市場。

於截至二零零七年三月三十一日止財政年度，本集團將全力推售旗下黃金海岸及比華利山之物業項目，樓面面積共逾100,000平方米。與此同時，本集團將開展莊士濱江豪園及莊士·廣州大都會之建築工程，樓面面積共約200,000平方米，並計劃於下財政年度推售有關項目。此外，本集團將積極補充在中國之發展土地儲備，把握房地產市場之每個機會，藉此為股東爭取理想回報。

由於中國維持高速之經濟增長，內地市場湧現無限商機，前景樂觀。本集團將把握內地市場之龐大潛力，積極在以中國為營運基地之製造業內物色投資項目。

職員

於二零零六年九月三十日，本集團聘有227名職員，而旗下之加工廠約聘有774名工人。本集團為其職員提供其他福利，包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供職員培訓計劃。

買賣本公司之證券

於本期間，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司概無買賣本公司之任何上市股份。

企業管治

本公司於截至二零零六年九月三十日止六個月內均有遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文。

本公司已成立審核委員會以審視及監督本公司之財務申報程序及內部管理。審核委員會已依照有關要求召開會議，審閱截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告。現任審核委員會成員為黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士（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

本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告（載有上市規則附錄十六第46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，李世慰先生、李美心小姐、鄧永倫先生、彭振傑先生及蘇瑾瑤小姐為本公司之執行董事，而黃鑑博士、朱幼麟先生、陳普芬博士及陳維端先生為獨立非執行董事。

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
李美心

香港，二零零六年十二月五日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」