



# Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)<sup>#</sup>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

## 截至二零零七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 (「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零七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)

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	2	75,520	64,312
銷售成本		(49,895)	(47,086)
毛利		25,625	17,226
其他收入		46,144	1,759
分銷成本		(5,784)	(3,335)
行政費用支出		(42,924)	(35,218)
其他經營支出		(1,207)	(9,631)
投資物業之公平值變動		50,000	20,000
經營溢利 / (虧損)	3	71,854	(9,199)
融資費用		(8,073)	(7,781)
攤佔聯營公司業績		(176)	4,334
除稅前溢利 / (虧損)		63,605	(12,646)
稅項	4	(4,263)	(5)
本期間溢利 / (虧損)		59,342	(12,651)
應佔:			
普通股股東		61,227	(7,714)
少數股東權益		(1,885)	(4,937)
		59,342	(12,651)
中期股息		7,503	—
		港幣仙	港幣仙
每股盈利 / (虧損)	5	4.54	(0.61)

# 僅供識別

綜合資產負債表（未經審核）  
二零零七年九月三十日結算

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		26,511	28,636
投資物業		618,628	567,800
土地使用權		1,029,600	882,319
待發展／發展中物業		50,403	23,284
聯營公司		2,494	2,651
可供出售之融資資產		58,845	46,920
		<b>1,786,481</b>	<b>1,551,610</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業		176,445	176,858
存貨		8,311	7,902
應收賬款及預付款項	6	88,540	156,615
現金及銀行結存		559,813	354,161
		<b>833,109</b>	<b>695,536</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	7	196,319	110,920
長期借款之即期部份		27,950	2,000
稅項		38,554	35,010
		<b>262,823</b>	<b>147,930</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>570,286</b>	<b>547,606</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,356,767</b>	<b>2,099,216</b>
<b>權益</b>			
股本		75,027	64,027
儲備		1,773,576	1,392,166
擬派末期股息		—	12,805
股東資金		1,848,603	1,468,998
少數股東權益		5,820	65,495
<b>權益總額</b>		<b>1,854,423</b>	<b>1,534,493</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		300,250	335,508
遞延稅項負債		191,989	191,503
其他非流動負債		10,105	37,712
		<b>502,344</b>	<b>564,723</b>
		<b>2,356,767</b>	<b>2,099,216</b>

## 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及計算方法與截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符。

於二零零七年，本集團採納下列對始於二零零七年一月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之新準則、修訂及詮釋：

香港財務申報準則第7號	融資工具：披露
香港會計準則第1號（修訂）	財務報告之呈列－資本披露
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第8號	香港財務申報準則第2號之範圍
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第9號	重估隱含之衍生工具
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第10號	中期財務申報及減值
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第11號	香港財務申報準則第2號－集團及庫存股份交易

採納上述準則、修訂及詮釋對本集團之會計政策並無任何重大影響。

以下為經已頒佈而始於二零零八年一月一日或該日以後之會計期間或較後期間必須採納，惟本集團並未提早採納之準則、有關現有準則之修訂及詮釋：

香港財務申報準則第8號	經營分部
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務申報詮釋委員會） 詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之限額、最低資本 規定及其相互關係

本集團現正評估採納此等準則、修訂及詮釋之影響，惟尚未能說明其對本集團之經營業績及財務狀況是否會有重大影響。

## 2. 收益及分部資料

本集團主要從事物業投資及發展、銷貨及提供服務，以及其他業務（即資訊科技服務和證券投資及買賣）。根據本集團之內部財務申報及經營活動，主要申報分部為業務分部，而次要申報分部為地域分部。按業務分部及地域分部呈列之收益及經營溢利／（虧損）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	其他 及行政 千港元	本集團 千港元
<b>二零零七年</b>				
收益	50,709	17,075	7,736	75,520
其他收入	42,709	1,302	2,133	46,144
分部業績	83,126	(406)	(10,866)	71,854
融資費用				(8,073)
攤佔聯營公司業績	—	—	(176)	(176)
除稅前溢利				63,605
稅項				(4,263)
本期間溢利				59,342
<b>於二零零七年九月三十日</b>				
分部資產	1,968,768	17,102	31	1,985,901
聯營公司	—	—	2,494	2,494
未分配資產				631,195
資產總值				2,619,590
分部負債	526,125	6,250	706	533,081
未分配負債				232,086
負債總額				765,167
資本支出	180,454	12	2,901	183,367
折舊	1,143	350	4,253	5,746
土地使用權攤銷	8,359	—	—	8,359

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	其他 及行政 千港元	本集團 千港元
二零零六年				
收益	35,882	23,631	4,799	64,312
其他收入	468	1,140	151	1,759
	<u>1,674</u>	<u>1,580</u>	<u>(12,453)</u>	<u>(9,199)</u>
分部業績				
融資費用				(7,781)
攤佔聯營公司業績	—	2,760	1,574	4,334
				<u>(12,646)</u>
除稅前虧損				(12,646)
稅項				(5)
				<u>(12,651)</u>
本期間虧損				<u>(12,651)</u>
於二零零七年三月三十一日				
分部資產	1,816,432	13,089	850	1,830,371
聯營公司	—	—	2,651	2,651
未分配資產				414,124
				<u>2,247,146</u>
資產總值				
分部負債	478,705	4,199	605	483,509
未分配負債				229,144
				<u>712,653</u>
負債總額				
資本支出	1,991	410	2,360	4,761
折舊	865	369	4,265	5,499
土地使用權攤銷	8,405	—	—	8,405
	<u>8,405</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,405</u>

## 地域分部

	收益		資產總值		資本支出	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	32,604	34,077	1,123,340	885,355	3,375	1,970
中國內地	41,859	29,031	1,495,919	1,361,462	179,992	2,791
其他國家	1,057	1,204	331	329	—	—
	<u>75,520</u>	<u>64,312</u>	<u>2,619,590</u>	<u>2,247,146</u>	<u>183,367</u>	<u>4,761</u>

### 3. 經營溢利／（虧損）

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營溢利／（虧損）已計入：		
購入一間附屬公司少數股東權益之淨資產 公平值超逾收購成本	21,329	—
稅項負債承擔撥備回撥（附註）	<u>21,019</u>	<u>—</u>
並已扣除：		
土地使用權攤銷	8,359	8,405
已售物業及存貨成本	48,084	45,818
折舊	5,746	5,499
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	13,144	11,063
退休福利成本	<u>464</u>	<u>424</u>

附註：於二零零一年十二月，本集團出售若干物業，並向買方勤達集團國際有限公司（前聯營公司）作出承諾，承擔該等物業之稅項負債。於二零零七年，買方將該等物業出售予第三者，本集團因而回撥有關承擔撥備。

### 4. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期（海外）	3,777	5
遞延	<u>486</u>	<u>—</u>
	<u>4,263</u>	<u>5</u>

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（二零零六年：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。

攤佔聯營公司截至二零零七年九月三十日止六個月之稅項117,000港元（二零零六年：1,052,000港元）乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

## 5. 每股盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃根據本公司普通股股東應佔溢利61,227,000港元（二零零六年：虧損7,714,000港元）及本期內已發行股份之加權平均數1,347,872,017股（二零零六年：1,267,221,820股）計算。

由於本期內並無潛在攤薄之已發行股份，故每股攤薄盈利／（虧損）乃相等於每股基本盈利／（虧損）。

## 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：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
少於30天	3,833	2,946
31至60天	1,448	759
61至90天	1,720	486
超過90天	1,441	1,010
	<u>8,442</u>	<u>5,201</u>

## 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：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
少於30天	1,959	1,874
31至60天	1,476	331
61至90天	1,249	518
超過90天	342	—
	<u>5,026</u>	<u>2,723</u>

## 8. 財務擔保

於二零零七年九月三十日，兩間附屬公司給予銀行約100,600,000港元（二零零七年三月三十一日：69,400,000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

於二零零七年九月三十日，本集團已訂約惟未撥備之資本開支承擔為301,277,000港元（二零零七年三月三十一日：34,640,000港元）。

## 10. 資產抵押

於二零零七年九月三十日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面總值為817,190,000港元（二零零七年三月三十一日：751,646,000港元）之資產（包括銀行存款、投資物業、土地使用權、待發展／發展中物業及待售物業）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。

## 財務回顧

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月的收益為75,500,000港元（二零零六年：64,300,000港元），較上年增長17.4%。收益的增長主要由本集團於中華人民共和國（「中國」）的物業銷售所帶動，此銷售額為41,100,000港元，佔本集團總收益逾54%。

隨著收益增加，六個月的毛利增長48.8%至25,600,000港元（二零零六年：17,200,000港元），毛利率約為34%。期間的其他收入增至46,100,000港元。為配合本集團擴展中國物業發展以致分銷成本及行政費用增加。期間本集團重估投資物業，以反映其價值增加50,000,000港元。因此，本集團截至二零零七年九月三十日止六個月錄得經營溢利71,900,000港元（二零零六年：虧損9,200,000港元），而本公司普通股股東應佔溢利則為61,200,000港元（二零零六年：虧損7,700,000港元）。

## 中期股息

董事會宣派中期股息每股港幣0.5仙（二零零六年：零），此項股息將於二零零八年一月十四日或之前派付予二零零八年一月四日名列本公司股東名冊之股東。

## 業務回顧

### 新購土地及土地儲備

二零零七年為本集團業務繁忙的一年。本集團於二零零七年九月完成收購擁有廣州市莊士·映蝶藍灣之附屬公司的15%少數股東權益，該公司現由本集團全資擁有。此外，本集團亦於二零零七年九月收購兩項總代價超過人民幣200,000,000元的發展項目，其中一項位於成都，另一項則位於廈門，發展總樓面面積（「樓面面積」）約為146,500平方米。

完成上述收購後，本集團可發展項目的總樓面面積增至約3,426,500平方米，足以應付未來三至五年的持續發展。本集團的項目詳情如下：

	可開發樓面面積 (平方米)
廣州市莊士•映蝶藍灣	450,000
東莞市莊士新都濱江豪園	530,000
惠州市莊士新城	200,000
長沙市比華利山	1,600,000*
長沙市莊士•君御皇廷	500,000
成都市莊士•香榭春天	130,000
廈門市廈門佻家濱海	<u>16,500</u>
總計	<u>3,426,500</u>

\* 將發展的樓面面積包括有待取得土地使用權的面積1,530,000平方米

## 發展進度

本集團的物業項目採分期發展策略。現時於國內廣州、東莞、長沙、成都及廈門均正在發展的樓面面積約為830,000平方米。各項目發展進度概述如下：

### 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣 (擁有100%權益)

第一期樓面面積約70,000平方米的工程現正發展，將提供11幢逾400個公寓單位的住宅大樓，普通單位面積介乎90平方米至185平方米，而行政樓層複式單位面積為343平方米並提供商用和會所設施，預計將於二零零九年財政年度落成。第二期發展項目樓面面積為200,000平方米，將於短期內動工。根據現時市況，預期該區的平均售價約為每平方米人民幣8,500元至人民幣10,000元，將為本集團提供可觀收益及溢利。

#### 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園 (擁有100%權益)

8幢總樓面面積約86,000平方米的住宅大樓現正施工，提供逾600個公寓單位，普通單位面積介乎80平方米至160平方米，行政樓層複式單位面積約280平方米，及獨特的全層面積445平方米的單位。打樁工程經已竣工。地下結構工程及上蓋工程亦會緊接進行。首期8幢樓宇建築工程預計將於下一個財政年度落成。此外，再進一步提供樓面面積176,000平方米的建築工程亦已展開，其中地基工程經已施工。

#### 湖南省長沙市比華利山 (擁有54%權益)

長沙市比華利山項目第一期樓面面積約77,000平方米的建築工程進度理想，預計於二零零八年財政年度將不少於55,000平方米的樓面面積可供入伙，包括低密度發展項目共有171幢別墅、排屋及半獨立屋和54個高層公寓單位。另外樓面面積22,000平方米的建築工程提供一幢逾1,000平方米並附有私人泳池的高級別墅、90個高層公寓單位及106個服務式公寓單位，預期將於下一個財政年度可供交樓。面積480畝的第二期發展項目現正處於規劃階段。

#### 湖南省長沙市莊士•君御皇廷 (擁有100%權益)

該地盤由當地政府於二零零七年十二月移交予本集團，而總體規劃經已完成。地盤平整工程將於短期內動工。第一期發展項目共有逾300幢別墅、排屋及半獨立屋，樓面面積77,000平方米，預計建築工程將於下一個財政年度完成。預計平均售價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元。

#### 廣東省惠州市莊士新城 (擁有100%權益)

鑑於來自惠州當地及深圳的物業買家需求不斷增加，本集團近期修改該項目的發展規劃，將樓面面積增加30%至約200,000平方米。總規劃一經落實，本集團將檢討該發展項目的發展策略。

#### 四川省成都市莊士•香榭春天 (擁有51%權益)

該地盤面積約為30,000平方米，位於武侯區二環路的黃金地段。該發展項目包括樓面面積約130,000平方米的住宅及商用物業。本集團的樓面地價約每平方米人民幣1,700元，預計住宅及商用物業平均售價分別約為每平方米人民幣9,000元及人民幣15,000元。總規劃將於短期內完成，而建築工程將於二零零八年初動工。

### 廈門市廈門佻家濱海（擁有51%權益）

該地盤面積約為27,574平方米，位於廈門思明區。該項目將發展為樓面面積約16,545平方米的高級別墅及度假村，設計富有熱帶風情及迷人水景並提供全套酒店服務及設施。該項目的土地及發展總成本估計為每平方米人民幣12,000元，與同區現時售價超過每平方米人民幣40,000元的別墅相比，具可觀增值潛力。本集團將於短期內開始總規劃工程。

### 物業銷售

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團的物業銷售額為41,100,000港元，較去年同期的銷售額增加45%，主要來自東莞黃金海岸的已落成物業。

除上述外，已簽合同但尚未列入收益的銷售達262,000,000港元，主要是黃金海岸及比華利山項目。該等物業於本財政年度交樓予買家後，本集團預計該等銷售額將於本財政年度下半年入賬列為收益，並將為本集團的收益帶來可觀增長。

此外，本集團於黃金海岸尚餘2,403平方米的物業及334個車位可供銷售，而比華利山有46,700平方米的樓面面積可供出售。就上述資料，本集團致力於二零零八年財政年度達到500,000,000港元的銷售目標。

### 其他投資

於本期間，本集團位於香港中環之租賃物業莊士大廈保持100%之出租率。期內之租金及其他收入約為9,200,000港元，比去年同期增長30%。

本集團之其他資產包括遠生金屬製品(1988)有限公司（該公司從事五金製品生產及出口）以及擁有有價證券（北海集團有限公司）約12%權益。

該等其他投資於二零零七年九月三十日之總賬面值超過665,000,000港元。本集團將於適合機會時考慮出售該等投資。

### 財務狀況

於本年八月，本集團按每股1.45港元之價格向獨立投資者配售220,000,000股新股份，籌得款項淨額約310,000,000港元。是次配售進一步鞏固了本集團之財務實力，有利其物業發展業務。

於二零零七年九月三十日，本集團之現金及銀行結存約為559,800,000港元（二零零七年三月三十一日：354,200,000港元）。於同日，本集團之銀行借貸約為328,200,000港元（二零零七年三月三十一日：337,500,000港元）。

因本集團之現金結存超逾銀行借貸約231,600,000港元（二零零七年三月三十一日：16,700,000港元），故此淨負債與資本比率為零。

本集團約85.2%之現金及銀行結存以港元或美元為單位，其餘14.8%則以人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團約82.6%之銀行借貸以港元為單位，其餘17.4%則以人民幣為單位。本集團之銀行借貸中，約8.5%須於一年內償還，12.6%須於第二年內償還，14.6%須於第三至第五年內償還，而其餘64.3%須於五年後償還。

於二零零七年九月三十日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,848,600,000港元。每股資產淨值為1.23港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，所以未計及其重估價值。

## 前景

隨著中國經濟不斷增長，住房需求持續增長而帶動物業市場穩健發展。本集團將積極加快發展速度，在未來數年興建及銷售旗下各物業項目，貫徹執行可持續發展的策略。

展望未來，對本集團在中國各地的項目前景十分樂觀，並將繼續發展售價相宜的高端住宅項目。亦因該等項目土地成本相對較低，本集團營業額及溢利的增長空間相當龐大。

## 職員

於二零零七年九月三十日，本集團聘有225名職員，而旗下之加工廠聘有600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。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年一月二日（星期三）至二零零八年一月四日（星期五）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，股東須於二零零七年十二月三十一日（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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

## 企業管治

本公司於截至二零零七年九月三十日止六個月內均有遵守香港聯合交易所有限公司（「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，審閱截至二零零七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

本公司截至二零零七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，高上智先生、李世慰先生、李美心小姐、彭振傑先生及莊家蕙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，二零零七年十二月十日