



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)

截至二零零八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」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零八年九月三十日止六個月之中期財務資料如下：

綜合收益表(未經審核)

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	2	62,449	75,520
銷售成本		(35,004)	(49,895)
毛利		27,445	25,625
其他收入		1,167	46,144
銷售及推廣支出		(6,541)	(5,784)
行政費用支出		(37,232)	(42,924)
其他經營支出		(6,517)	(1,207)
投資物業之公平值變動		50,000	50,000
經營溢利	3	28,322	71,854
融資費用		(11,356)	(8,073)
攤佔聯營公司業績		227	(176)
除稅前溢利		17,193	63,605
稅項	4	(10,419)	(4,263)
本期間溢利		6,774	59,342
應佔：			
普通股股東		6,099	61,227
少數股東權益		675	(1,885)
		6,774	59,342
中期股息		—	7,503
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	5	0.41	4.54

[#] 僅供識別

綜合資產負債表(未經審核)

二零零八年九月三十日結算

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		40,449	41,480
投資物業		750,581	699,488
土地使用權		1,755	1,771
聯營公司		3,165	2,938
可供出售之金融資產		23,538	43,153
貸款及應收賬款		22,739	21,793
		<u>842,227</u>	<u>810,623</u>
流動資產			
待售物業		1,535,560	1,348,333
存貨		6,214	7,260
應收賬款及預付款項	6	134,488	123,751
現金及銀行結存		348,659	453,930
		<u>2,024,921</u>	<u>1,933,274</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	134,987	131,503
短期借款		158,094	144,638
長期借款之即期部份		49,807	6,000
應付股息		15,005	—
應付稅項		57,197	56,663
		<u>415,090</u>	<u>338,804</u>
流動資產淨值		<u>1,609,831</u>	<u>1,594,470</u>
總資產減流動負債		<u>2,452,058</u>	<u>2,405,093</u>
權益			
股本		75,027	75,027
儲備		1,805,668	1,799,748
擬派末期股息		—	15,005
股東資金		1,880,695	1,889,780
少數股東權益		7,798	6,502
權益總額		<u>1,888,493</u>	<u>1,896,282</u>
非流動負債			
長期借款		353,000	305,304
遞延稅項負債		200,429	193,387
其他非流動負債		10,136	10,120
		<u>563,565</u>	<u>508,811</u>
		<u>2,452,058</u>	<u>2,405,093</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二零零八年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符。

以下為本集團始於二零零九年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團並未採納之已頒佈準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列(自二零零九年一月一日起生效)
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本(自二零零九年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報告(自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第2號(修訂)	以股份支付之款項：歸屬條件及取消(自二零零九年一月一日起生效)
香港財務申報準則第3號(修訂)	業務合併(自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第8號	經營分部(自二零零九年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第15號	房地產建設協議(自二零零九年一月一日起生效)

本集團並未採納任何上述準則、修訂及詮釋。管理層現正評估此等準則、修訂及詮釋之影響，惟預計其對本集團之經營業績及財務狀況將不會有任何重大影響。

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(即提供資訊科技服務及證券買賣)。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(即營業額)、經營溢利、資產、資本支出、折舊及攤銷分析如下：

(a) 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	合計 千港元
二零零八年				
收益	39,801	19,010	3,638	62,449
其他收入	256	894	17	1,167
分部業績	45,844	1,151	(18,673)	28,322
融資費用				(11,356)
攤佔聯營公司業績	-	-	227	227
除稅前溢利				17,193
稅項				(10,419)
本期間溢利				6,774
於二零零八年九月三十日				
分部資產	2,449,894	14,688	31	2,464,613
聯營公司	-	-	3,165	3,165
未分配資產				399,370
資產總值				2,867,148
分部負債	135,277	6,393	967	142,637
未分配負債				836,018
負債總額				978,655
二零零八年				
以下為其他分部項目：				
資本支出	184,204	204	233	184,641
折舊	1,643	256	1,178	3,077
土地使用權攤銷				
—扣除自收益表	395	-	-	395
—於待售之發展中物業 資本化	8,413	-	-	8,413

	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	合計 千港元
二零零七年				
收益	50,709	17,075	7,736	75,520
其他收入	<u>42,709</u>	<u>1,302</u>	<u>2,133</u>	<u>46,144</u>
分部業績	<u>83,126</u>	<u>(406)</u>	<u>(10,866)</u>	71,854
融資費用				(8,073)
攤佔聯營公司業績	-	-	(176)	<u>(176)</u>
除稅前溢利				63,605
稅項				<u>(4,263)</u>
本期間溢利				<u>59,342</u>
於二零零八年三月三十一日				
分部資產	2,201,714	13,039	969	2,215,722
聯營公司	-	-	2,938	2,938
未分配資產				<u>525,237</u>
資產總值				<u>2,743,897</u>
分部負債	132,253	6,182	849	139,284
未分配負債				<u>708,331</u>
負債總額				<u>847,615</u>
二零零七年				
以下為其他分部項目：				
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				
—扣除自收益表	<u>8,359</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,359</u>

(b) 地域分部

	收益		資產總值		資本支出	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 九月 三十日 千港元	二零零八年 三月 三十一日 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	29,956	32,604	945,015	1,002,888	550	3,375
中國內地	31,508	41,859	1,916,626	1,739,856	184,091	179,992
其他國家	985	1,057	5,507	1,153	-	-
	<u>62,449</u>	<u>75,520</u>	<u>2,867,148</u>	<u>2,743,897</u>	<u>184,641</u>	<u>183,367</u>

3. 經營溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營溢利已計入：		
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)	-	21,019
並已扣除：		
土地使用權攤銷	395	8,359
已售物業及存貨成本	32,820	48,084
折舊	3,077	5,746
匯兌虧損淨額	3,456	-
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	16,504	13,144
退休福利成本	537	464

* 列入其他收入

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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期		
中國企業所得稅	2,103	27
中國土地增值稅	1,299	3,750
遞延	7,017	486
	<u>10,419</u>	<u>4,263</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(二零零七年：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。

攤佔截至二零零八年九月三十日止六個月聯營公司之稅項57,000港元(二零零七年：117,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。

5. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利6,099,000港元(二零零七年：61,227,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數1,500,549,612股(二零零七年：1,347,872,017股)計算。

由於本期內並無潛在攤薄之已發行股份，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

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：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
少於30天	2,695	3,151
31至60天	3,181	849
61至90天	2,027	990
超過90天	1,368	1,813
	<u>9,271</u>	<u>6,803</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：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
少於30天	446	1,691
31至60天	1,269	736
61至90天	1,307	1,098
超過90天	1,510	414
	<u>4,532</u>	<u>3,939</u>

8. 財務擔保

於二零零八年九月三十日，附屬公司給予銀行約65,100,000港元(二零零八年三月三十一日：69,100,000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

於二零零八年九月三十日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為383,214,000港元(二零零八年三月三十一日：492,573,000港元)。

10. 資產抵押

於二零零八年九月三十日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面淨值合共876,236,000港元(二零零八年三月三十一日：809,816,000港元)之資產(包括銀行存款、投資物業及待售物業)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

本集團於截至二零零八年九月三十日止六個月錄得收益62,400,000港元(二零零七年：75,500,000港元)，較去年同期減少17.4%。期內，於中華人民共和國(「中國」)之物業成交量及價格持續減少。由於市場氣氛疲弱，故本集團於中國之物業銷售有所放緩。

於回顧六個月期間，毛利增長至27,400,000港元(二零零七年：25,600,000港元)。其他收入與去年同期比較減少至1,200,000港元，原因為去年同期錄得非經常性賬面溢利，而本年度並無錄得該項溢利。本集團錄得物業重估升值50,000,000港元(二零零七年：50,000,000港元)，反映香港寫字樓價格於回顧期內上升。成本方面，為配合本集團於中國之物業發展業務，銷售及推廣支出增加至6,500,000港元(二零零七年：5,800,000港元)。行政費用支出減少至37,200,000港元(二零零七年：42,900,000港元)，而其他經營支出則增至6,500,000港元(二零零七年：1,200,000港元)。綜合上述各項因素，本集團於截至二零零八年九月三十日止六個月錄得經營溢利28,300,000港元(二零零七年：71,900,000港元)。

因應本集團發展項目之銀行借貸增加，故融資費用增加至11,400,000港元。於截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司普通股股東應佔溢利為6,100,000港元(二零零七年：61,200,000港元)。每股盈利為港幣0.41仙(二零零七年：港幣4.54仙)。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：每股港幣0.5仙)。

業務回顧

物業發展

中國物業市場於二零零八年財政年度暢旺，本集團原本計劃於廣州、東莞、長沙、成都及廈門全面推行所有發展項目。然而，隨著回顧期內實行一系列宏觀經濟調控政策，加上中國物業市場繼續出現調整，本集團已審慎評估各項目之發展計劃，並放緩興建步伐，務求為本集團保留充足流動資金。主要項目之概要如下：

廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(擁有100%權益)

該發展項目之總樓面面積達450,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣820元。該項目第一期包括60,000平方米住宅樓面面積及10,000平方米商用及會所樓面面積，現正在發展中。莊士·映蝶藍灣將提供合共11幢住宅樓宇逾400套公寓單位，標準單位面積介乎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。第一期之地基工程經已完成。首3幢住宅大樓之上蓋工程於二零零八年十二月平頂。由於年內鋼材及其他建築材料之價格高昂，該首3幢大樓之建築成本約為每平方米人民幣3,100元。因應目前鋼材及其他建築材料價格回落，本集團正積極將餘下8幢大樓之建築成本降低至約每平方米人民幣2,800元。該項目首3幢之市場推廣活動將於二零零九年初展開。

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)

莊士新都之總樓面面積為530,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣650元。濱江豪園項目首8幢總樓面面積約89,000平方米之住宅大樓現正施工。該項目提供逾600個公寓單位，標準單位面積介乎80平方米至160平方米，行政樓層複式單位面積約280平方米，及獨特的整層一戶面積達445平方米。該8幢大樓之上蓋工程已於二零零八年八月平頂，外部裝修工程則正進行中。建築工程預期於二零零九年內完成。該8幢大樓之建築成本約為每平方米人民幣3,500元，建築成本高昂乃由於鋼鐵及建築材料價格於二零零八年上半年均處於高水平所致。濱江豪園已於二零零八年十月開始預售，但在目前之市場氣氛下，預售進度較為緩慢。

湖南省長沙市比華利山(擁有54%權益)

該項目第一期樓面面積約70,000平方米，建築工程仍在進行。土地成本約為每平方米人民幣200元，而建築成本則約為每平方米人民幣2,000元。該項目第一期為一個共有172幢別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位之低密度發展項目。排屋及半獨立屋之發展工程已於上個財政年度完成，預期高層公寓將於二零零八年十二月尾開始交樓。截至本報告日期，該發展項目已售出約54%。本集團現正就該項目第二期進行規劃，並正與當地政府進行磋商，期望可於目前之市場環境下取得理想之地價。

湖南省長沙市莊士•君御皇廷(擁有100%權益)

本集團於二零零六年十二月購入該幅可供發展樓面面積合共640,000平方米之土地，平均土地成本為每平方米人民幣230元。根據該土地拍賣之條款，本集團已於二零零七年初悉數支付有關地價。然而，當地政府部門延後一年至二零零八年四月始將土地交付予本集團。由於有關延遲，本集團錯過了於二零零七年樓市暢旺之時推出項目。目前，該發展項目之總體規劃圖已獲批准。該發展項目將包括樓面面積約166,000平方米之低密度之排屋、半獨立屋及別墅，以及樓面面積為464,000平方米之公寓與樓面面積為10,000平方米之商用設施。該項目第一期樓面面積55,000平方米之地盤平整工程已經動工。

廈門市廈門佻家濱海(擁有51%權益)

該項目位於廈門思明區，面積約為27,574平方米，土地成本約為每平方米人民幣5,200元。該項目將發展為樓面面積約16,500平方米之高級別墅及度假村，提供40幢別墅及一所設有100間客房之精品酒店，富熱帶風情之景致及迷人水景盡入眼簾。此別墅及度假村之總體規劃工程現正進行中。

四川省成都市莊士•香榭春天(擁有51%權益)

該項目面積約為30,000平方米，位於武侯區二環路之黃金地段。該項目之土地成本約為每平方米人民幣1,800元。該發展項目包括樓面面積約120,000平方米之住宅及商用物業，以及約30,000平方米之停車場，土地變更為商住用地之費用最近訂為約人民幣20,000,000元，當中人民幣10,000,000元已經支付。現正進行總體規劃。該項目將分階段發展，第一期可提供約72,000平方米之住宅及商用及地庫停車場面積。

廣東省惠州市莊士新城(擁有100%權益)

於二零零八年一月，本集團與一間國有企業大亞灣經濟技術開發集團公司訂立一份協議，以約人民幣195,000,000元出售本集團於惠州之一幅55,355平方米土地之權益，原定於二零零八年四月底前完成交易。按金約人民幣14,000,000元已經收訖。但受到中國宏觀經濟調控影響，大亞灣經濟技術開發區國有資產管理中心已建議暫緩完成該交易。本集團現正考慮有關建議及就此徵詢法律意見。此外，為配合興建厦深鐵路之征地，政府將收回本集團餘下11,236平方米之土地。預期有關征地賠償之磋商將於二零零九年初展開。

物業銷售

於截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團錄得物業銷售額28,400,000港元，主要來自銷售東莞市黃金海岸及長沙市比華利山之單位。

本集團將於二零零九年止財政年度推廣約182,000平方米之樓面面積，包括位於廣州市、東莞市及長沙市項目之單位及東莞市項目之257個車位。截至本報告日期，本集團就黃金海岸、濱江豪園及比華利山項目已簽訂合同但尚未列入收益的銷售約79,000,000港元。

其他投資

於回顧期間，本集團位於香港中環之租賃物業莊士大廈保持高出租率。期內之租金及其他收入約為10,300,000港元，比去年同期增長13%。

本集團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業務)、有價證券(北海集團有限公司)約12.5%權益及富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)之25%權益。

其他投資於二零零八年九月三十日之總賬面值超過737,000,000港元。期內，本集團擬以合理價錢出售該等投資，並會繼續尋找適當時機出售該等投資，為本集團在中國之物業發展業務帶來額外資金。

財務狀況

於二零零八年九月三十日，本集團之現金及銀行結存約為348,700,000港元(二零零八年三月三十一日：453,900,000港元)。於同日，本集團之銀行借貸約為560,900,000港元(二零零八年三月三十一日：455,900,000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總額之百分比)約為11.3%(二零零八年三月三十一日：0.1%)。

本集團約82%之現金及銀行結存以港元或美元為單位，其餘18%則以人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團以港元為單位之銀行借貸約為369,000,000港元(佔65.8%)，而以人民幣為單位之借貸約為191,900,000港元(相等於人民幣169,200,000元)(佔34.2%)。本集團之銀行借貸中，約37.1%須於一年內償還，3.9%須於第二年內償還，而59.0%須於第三至第五年內償還。由於本集團大部份資產均位於國內，未來本集團將採取增加人民幣借貸之政策，以配合在國內之業務發展，而港元借貸將予降低。

於二零零八年九月三十日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,880,700,000港元。每股資產淨值為1.25港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，未計及其重估價值。

展望

近期環球金融市場動盪，導致經營環境進一步惡化，且無可避免地將對經濟增長構成負面影響。中國物業價格及成交量於過去數月出現急劇下調。然而，本集團相信，支持中國房地產業穩健增長之基本因素維持不變。在持續城市化及人們需求改善生活質素日增下，長遠而言市場需求將維持殷切。

隨著近期中國政府推出多項措施，尤其是採取寬鬆貨幣政策及刺激內需的帶動，中國房地產買家對市場將逐步恢復信心。為抵禦現時艱巨環境下面對之波動，本集團將嚴格監控其財務狀況，加緊控制發展項目之成本，務求保持價格競爭力。本集團對中國房地產市場前景表示樂觀。

職員

於二零零八年九月三十日，本集團聘有338名職員，而旗下之分判加工廠房聘有489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

於二零零八年八月二十八日本公司舉行之股東週年大會(「大會」)，本公司主席因私人事務而並無根據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(「企管守則」)之守則條文第E.1.2條出席。然而，本公司副主席已出席大會並代表回答股東提問。除上述者外，本公司於截至二零零八年九月三十日止六個月內均有遵守上市規則所載企管守則之守則條文。

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，審閱本集團截至二零零八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

本公司截至二零零八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、彭振傑先生、莊家蕙小姐及莊家彬先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士為獨立非執行董事。

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，二零零八年十二月十一日