

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)

截至二零零九年九月三十日止六個月中期業績

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」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零九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)

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益		143,449	167,766
銷售成本		(74,572)	(80,918)
毛利		68,877	86,848
其他收入	3	66,892	17,034
銷售及推廣支出		(18,152)	(11,750)
行政費用支出		(82,585)	(87,081)
其他經營支出		(8,241)	(10,628)
投資物業之公平值變動		463,398	122,968
經營溢利	4	490,189	117,391
融資費用		(17,282)	(34,163)
攤佔聯營公司業績		(13,737)	(610)
除稅前溢利		459,170	82,618
稅項	5	(38,839)	(14,143)
本期間溢利		420,331	68,475
應佔：			
普通股股東		415,032	65,119
少數股東權益		5,299	3,356
		420,331	68,475
中期股息	6	15,183	15,106
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	7	27.47	4.38

僅供識別

綜合全面收益表(未經審核)

截至二零零九年九月三十日止六個月

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期間溢利	<u>420,331</u>	<u>68,475</u>
其他全面收入		
匯率變動	28,356	(5,175)
攤佔一間聯營公司儲備	—	(2,021)
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>17,653</u>	<u>(19,615)</u>
本期間其他全面收入/(支出)	<u>46,009</u>	<u>(26,811)</u>
本期間全面收入總額	<u>466,340</u>	<u>41,664</u>
應佔全面收入總額：		
普通股股東	445,812	38,079
少數股東權益	<u>20,528</u>	<u>3,585</u>
	<u>466,340</u>	<u>41,664</u>

綜合資產負債表(未經審核)
二零零九年九月三十日結算

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		85,032	84,659
投資物業		4,038,739	3,084,207
租用土地及土地使用權		19,458	18,622
待發展/發展中物業		173,879	547,790
聯營公司		275,859	278,835
可供出售之金融資產		49,483	31,892
貸款及應收賬款		75,846	56,071
衍生金融工具		10,121	—
遞延稅項資產		1,134	1,469
		4,729,551	4,103,545
流動資產			
待售物業		1,781,062	1,601,837
存貨		96,226	96,422
應收賬款及預付款項	8	271,566	287,281
可退回稅款		239	298
其他投資		—	6,279
現金及銀行結存		1,077,829	1,181,285
		3,226,922	3,173,402
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	414,236	209,214
短期借款		125,283	87,011
長期借款之即期部份		178,404	171,831
應付股息		7,553	—
應付稅項		73,591	67,734
		799,067	535,790
流動資產淨值		2,427,855	2,637,612
總資產減流動負債		7,157,406	6,741,157
權益			
股本		377,647	377,647
儲備		3,481,799	3,035,987
擬派末期股息		—	7,553
股東資金		3,859,446	3,421,187
少數股東權益		790,579	814,741
權益總額		4,650,025	4,235,928
非流動負債			
長期借款		2,073,113	2,102,711
衍生金融工具		—	1,442
遞延稅項負債		399,348	364,892
少數股東貸款		34,920	36,184
		2,507,381	2,505,229
		7,157,406	6,741,157

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、可供出售之金融資產、衍生金融工具及其他投資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。

除下述者外，編製中期財務資料時採用之會計政策及計算方法與截至二零零九年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符。

於二零零九年，本集團已採納下列對本集團始於二零零九年四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：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第40號(修訂)	投資物業
香港財務申報準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本
香港財務申報準則第7號(修訂)	改善金融工具資料之披露
香港財務申報準則第8號	經營分部
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第16號	於海外業務投資淨額之對沖

本集團已評估採納此等新準則、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財務報告之呈列亦毋須作出任何重大更改，惟須根據香港會計準則第1號(經修訂)編製綜合全面收益表以呈列非擁有人之綜合權益變動及根據香港財務申報準則第8號編製分部資料。

以下為適用於本集團業務且本集團始於二零一零年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團並未提早採納之已頒佈修訂：

香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表(自二零一零年一月一日起生效)
香港會計準則第17號(修訂)	租賃(自二零一零年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告 (自二零零九年七月一日起生效)
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值(自二零一零年一月一日起生效)
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量—合資格對沖項目 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務申報準則 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第3號(經修訂)	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(修訂)	經營分部(自二零一零年一月一日起生效)

本集團將於上述修訂開始生效時予以採用。本集團已開始評估其對本集團之有關影響，惟目前尚未能確定本集團之經營業績及財務狀況會否因此而產生任何重大變動。

2. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人為董事會。董事會審視本集團之內部申報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。

董事會從營運角度去考慮業務，包括物業投資及發展、銷貨及提供服務，以及證券投資及買賣。董事會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：

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券投資 及買賣 千港元	行政 千港元	總額 千港元
二零零九年					
收益	102,657	35,175	5,617	—	143,449
其他收入	<u>4,375</u>	<u>1,851</u>	<u>—</u>	<u>60,666</u>	<u>66,892</u>
經營溢利/(虧損)	482,208	(6,084)	5,617	8,448	490,189
融資費用	(16,973)	(305)	—	(4)	(17,282)
攤佔聯營公司業績	<u>4,938</u>	<u>(18,751)</u>	<u>—</u>	<u>76</u>	<u>(13,737)</u>
除稅前溢利/(虧損)	470,173	(25,140)	5,617	8,520	459,170
稅項	<u>(38,824)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15)</u>	<u>(38,839)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>431,349</u>	<u>(25,140)</u>	<u>5,617</u>	<u>8,505</u>	<u>420,331</u>
於二零零九年九月三十日					
分部資產	6,571,044	212,457	—	897,113	7,680,614
聯營公司	<u>36,889</u>	<u>235,689</u>	<u>—</u>	<u>3,281</u>	<u>275,859</u>
資產總值	<u>6,607,933</u>	<u>448,146</u>	<u>—</u>	<u>900,394</u>	<u>7,956,473</u>
負債總額	<u>3,271,668</u>	<u>17,028</u>	<u>—</u>	<u>17,752</u>	<u>3,306,448</u>
二零零九年					
以下為其他分部項目：					
資本支出	272,646	160	—	587	273,393
折舊	2,528	987	—	1,614	5,129
租用土地及土地使用權攤銷					
—扣除自收益表	465	152	—	—	617
—於物業資本化	10,812	—	—	—	10,812
業務及其他應收賬款撇銷	<u>939</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>939</u>

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券投資 及買賣 千港元	行政 千港元	總額 千港元
二零零八年					
收益	104,388	47,764	15,614	—	167,766
其他收入	<u>9,503</u>	<u>1,767</u>	<u>—</u>	<u>5,764</u>	<u>17,034</u>
經營溢利/(虧損)	157,820	(2,699)	15,607	(53,337)	117,391
融資費用	(33,737)	(150)	—	(276)	(34,163)
攤佔聯營公司業績	<u>15,385</u>	<u>(16,222)</u>	<u>—</u>	<u>227</u>	<u>(610)</u>
除稅前溢利/(虧損)	139,468	(19,071)	15,607	(53,386)	82,618
稅項(支出)/抵免	<u>(14,167)</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>(6)</u>	<u>(14,143)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>125,301</u>	<u>(19,041)</u>	<u>15,607</u>	<u>(53,392)</u>	<u>68,475</u>
於二零零九年三月三十一日					
分部資產	5,913,851	166,530	6,279	911,452	6,998,112
聯營公司	<u>31,950</u>	<u>243,686</u>	<u>—</u>	<u>3,199</u>	<u>278,835</u>
資產總值	<u>5,945,801</u>	<u>410,216</u>	<u>6,279</u>	<u>914,651</u>	<u>7,276,947</u>
負債總額	<u>3,010,654</u>	<u>18,004</u>	<u>—</u>	<u>12,361</u>	<u>3,041,019</u>
二零零八年					
以下為其他分部項目：					
資本支出	196,460	400	—	2,575	199,435
折舊	2,642	974	—	2,514	6,130
租用土地及土地使用權攤銷					
—扣除自收益表	470	161	—	—	631
—於物業資本化	14,673	—	—	—	14,673
業務及其他應收賬款撇銷	<u>1,620</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,620</u>

(b) 按地域呈列之其他資料

本集團在三個地域經營業務，分別為香港、中華人民共和國(「中國」)及其他國家。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		資產總值		資本支出	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	72,864	101,216	5,154,107	4,601,350	102,760	14,685
中國	36,403	29,294	2,227,097	2,115,540	170,171	184,091
其他國家	<u>34,182</u>	<u>37,256</u>	<u>575,269</u>	<u>560,057</u>	<u>462</u>	<u>659</u>
	<u>143,449</u>	<u>167,766</u>	<u>7,956,473</u>	<u>7,276,947</u>	<u>273,393</u>	<u>199,435</u>

3. 其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入		
銀行存款	2,763	8,849
貸款及應收賬款	1,486	1,283
逾期未收之應收賬款	84	85
因增持一間附屬公司權益而產生之負商譽	31,137	—
出售廢料	614	894
出售物業、廠房及設備之收益淨額	27,312	—
雜項	3,496	5,923
	<u>66,892</u>	<u>17,034</u>

4. 經營溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營溢利已計入：		
上市投資股息收入	—	1,429
其他投資之已變現收益淨額	5,617	46,636
	<u>5,617</u>	<u>46,636</u>
並已扣除：		
已售物業成本	29,001	26,213
已售存貨成本	29,328	36,494
折舊	5,129	6,130
租用土地及土地使用權攤銷	617	631
可供出售之金融資產減值	2,000	—
業務及其他應收賬款撇銷	939	1,620
匯兌虧損淨額	20	3,679
其他投資之未變現虧損淨額	—	27,390
衍生金融工具之公平值虧損淨額	2,037	8,641
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	33,198	35,975
退休福利成本	1,303	1,504
	<u>34,501</u>	<u>37,479</u>

5. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期		
香港利得稅—往年度撥備不足	—	6
海外利得稅	—	(54)
中國企業所得稅	1,759	2,103
中國土地增值稅	2,469	1,299
遞延	34,611	10,789
	<u>38,839</u>	<u>14,143</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(二零零八年：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。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。

攤佔截至二零零九年九月三十日止六個月聯營公司之稅項950,000港元(二零零八年：2,424,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。

6. 中期股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 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1.0仙(二零零八年：現金股息港幣1.0仙)	<u>15,183</u>	<u>15,106</u>

於二零零九年十二月七日，董事會宣派以股代息(附有收取現金之選擇權)之中期股息每股港幣1.0仙(二零零八年：現金股息港幣1.0仙)，總額為15,183,000港元(二零零八年：15,106,000港元)。中期派息總額15,183,000港元乃根據於二零零九年十二月七日已發行之股份1,518,319,753股計算。此項股息並未在中期財務資料內反映為應付股息，惟將於截至二零一零年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

7. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利415,032,000港元(二零零八年：65,119,000港元)及本期內已發行股份1,510,589,673(二零零八年：1,485,285,977)股計算。

由於本期內並無潛在攤薄之已發行股份，且一間聯營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。

8. 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：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
少於30天	20,245	11,512
31至60天	2,034	3,774
61至90天	1,698	1,898
超過90天	3,644	3,205
	<u>27,621</u>	<u>20,389</u>

應收賬款及預付款項包括中國及越南之物業發展項目和購買租用土地及土地使用權之按金170,651,000港元(二零零九年三月三十一日：200,807,000港元)。

9. 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：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
少於30天	3,746	3,914
31至60天	3,833	2,400
超過60天	4,915	6,717
	<u>12,494</u>	<u>13,031</u>

10. 財務擔保

於二零零九年九月三十日，附屬公司已給予銀行合共107,888,000港元(二零零九年三月三十一日：33,447,000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。

11. 資本承擔

於二零零九年九月三十日，本集團就物業發展及可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之資本開支承擔分別為432,827,000港元(二零零九年三月三十一日：433,263,000港元)及24,115,000港元(二零零九年三月三十一日：26,065,000港元)。

12. 資產抵押

於二零零九年九月三十日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面淨值合共4,604,786,000港元(二零零九年三月三十一日：4,064,966,000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，待發展/發展中物業，待售物業以及銀行存款)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

於回顧期間，本集團業務受惠於香港及中華人民共和國（「中國」）物業市場在環球金融海嘯後之反彈，截至二零零九年九月三十日止六個月錄得大幅度之溢利增長。

本集團期內之收益約為143,400,000港元（二零零八年：167,800,000港元），較去年同期下跌14.5%。本集團收益包括物業投資業務收入約62,500,000港元（二零零八年：58,700,000港元）、物業發展業務收入約40,100,000港元（二零零八年：45,700,000港元）、製造及貿易業務收入約35,200,000港元（二零零八年：47,800,000港元）和證券投資及買賣業務收入約5,600,000港元（二零零八年：15,600,000港元）。

由於本集團製造及貿易業務和證券投資及買賣業務之收入減少，期內毛利下跌20.6%至約68,900,000港元（二零零八年：86,800,000港元）。其他收入增加至約66,900,000港元（二零零八年：17,000,000港元），主要由於增持Chuang's China Investments Limited（莊士中國投資有限公司）權益所產生之負商譽及出售物業、廠房及設備所得收益淨額。有關其他收入之詳盡分析見本報告第7頁附註3。隨著於回顧期間香港寫字樓、商舖及住宅物業價格回升，特別是本集團位於香港深水灣香島道37號之物業項目經已落成，本集團錄得投資物業重估盈餘約463,400,000港元（二零零八年：123,000,000港元）。

成本方面，因本集團加強推廣在中國之物業項目，銷售及推廣支出增加54.2%至約18,200,000港元（二零零八年：11,800,000港元）。隨著推行有效之成本控制，行政費用支出減少5.2%至約82,600,000港元（二零零八年：87,100,000港元），其他經營支出亦減少22.6%至約8,200,000港元（二零零八年：10,600,000港元），主要原因為匯兌虧損減少。融資費用因期內息率下調而減少49.4%至約17,300,000港元（二零零八年：34,200,000港元）。攤佔聯營公司虧損約為13,800,000港元（二零零八年：600,000港元），主要源自攤佔Midas International Holdings Limited（勤達集團國際有限公司）（「勤達集團」）虧損及當作於勤達集團權益攤薄之虧損。稅項約為38,800,000港元（二零零八年：14,100,000港元），主要源自本集團投資物業重估盈餘所產生之遞延稅項。

綜合上述因素後，截至二零零九年九月三十日止六個月本公司普通股股東應佔溢利約為415,000,000港元（二零零八年：65,100,000港元），增長約5.4倍。每股盈利為港幣27.47仙（二零零八年：港幣4.38仙）。

中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣1.0仙(二零零八年：港幣1.0仙)，此項股息將於二零一零年三月八日或之前以配發新股份之方式派付予二零一零年一月五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二零一零年一月五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。

業務回顧

(A) 莊土地產發展有限公司(擁有100%權益)

本集團所有在香港之物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 投資物業

本集團在香港持有之主要投資物業包括尖沙咀莊士倫敦廣場、紅磡莊士紅磡廣場、灣仔莊士企業大廈部份、深水灣香島道37號、山頂歌賦山道15號及中環莊士大廈(透過Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)持有)。本集團之投資物業組合包括商舖、寫字樓、高級住宅及停車場樓面面積共約400,000平方呎。隨著出租率上升及於若干新訂及續訂租約時租金之調升，期內源自香港投資物業之租金及其他收入較去年同期增長7.7%至約54,300,000港元。

重建深水灣香島道37號為四幢高級洋房之項目經已完工，每幢洋房均設有戶外泳池及寬敞之花園，且面向迷人海景。項目已於二零零九年四月二十日獲批入伙紙，因此已從本集團發展中物業轉列入投資物業。戶外園藝工程及內部裝修工程現正進行中，預計短期內便會完工，隨即展開正式之推廣活動。由於同區內此類豪宅物業供應甚少，需求強勁，本集團相信此項目將受市場追捧。

至於山頂歌賦山道15號，本集團現正就地契之若干改動與有關當局磋商補地價。待磋商取得結果後，本集團將開始重建此物業為一幢具獨特建築風格之高級洋房。重建項目之建築圖則已獲有關當局批准。

(ii) 發展中/待售物業

本期內，本集團在香港之物業銷售額約為30,500,000港元，其中約26,200,000港元之銷售經由一間聯營公司進行。物業銷售額主要源自銷售東山台摘星閣及新蒲崗勤達中心之剩餘單位。本集團目前在香港進行發展項目之進度如下：

(a) 紅磡蕪湖街111號Wuhu Residence

此物業毗連莊士紅磡廣場，將重建為一幢具時尚建築風格之22層高住宅大廈，建築面積共約47,000平方呎，提供約100個開放式公寓單位，並附有會所設施，而基座(地下至1樓)將設有商舖。拆卸工程經已完成，現正進行地基工程。預計項目將於二零一一年第一季落成，而推廣活動將於短期內展開。

(b) 新蒲崗大有街1號勤達中心

本集團參與發展此項目之30%權益。本集團於此項目之應佔權益包括6層樓面面積合共59,813平方呎之工業/寫字樓單位、一間樓面面積2,924平方呎之商舖及6個停車位。截至本報告日期止，全部單位及停車位均已售出。期內已成交之銷售總額約為26,200,000港元，帶來收益約4,900,000港元，已以攤佔聯營公司業績入賬。本財政年度下半年待成交之銷售總額約為1,900,000港元。

(B) 莊土地產國際有限公司(擁有100%權益)

本集團所有在馬來西亞、越南及台灣之物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場

本集團持有位於吉隆坡「黃金三角」地段之中央廣場作投資用途。此物業之商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。隨著本集團最近完成裝修及質素提升工程，此物業之租金上升，期內租金收入較去年同期增長4.1%至約7,700,000港元。為進一步增加租金回報，已向有關當局申請將一層樓面面積約14,000平方呎之停車場變更為寫字樓用途。

(ii) 越南

(a) 胡志明市守德郡綠景花園

本集團已訂立協議購入此項目之70%權益。綠景花園佔地約20,300平方米，擬建成一個提供公寓單位、洋房及會所設施之高級住宅小區，樓面面積共約120,000平方米。本集團即將向有關政府當局申請成立合營公司。此幅土地現已交吉，待取得一切必要之政府批准後，項目首期將開始施工。

(b) 隆安省德和縣西貢比華利山

本集團參與發展此項目之70%權益。西貢比華利山佔地約2,730,000平方米，擬建成一個具時尚建築風格之瑰麗區鎮。本集團現正與有關政府當局及合營夥伴磋商此項目應付之土地用途變更費，以便獲取有關土地使用權及成立項目公司。

(iii) 台灣

台北市信義區

此為毗鄰台北市市中心之住宅發展項目，包括一幢洋房及多個公寓單位，樓面面積共約18,000平方呎。建築圖則已獲有關當局批准，拆卸及地盤平整工程將於短期內施工。

(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；擁有57.0%權益)

本集團所有在中國之物業業務均透過此上市附屬公司經營。期內，本集團透過以平均價每股約0.41港元在市場增持39,698,000股莊士中國股份，將其於莊士中國之權益由二零零九年三月三十一日之54.4%增加至二零零九年九月三十日之57.0%。

(i) 物業發展

自本年初以來，隨著一系列經濟振興方案及支持置業人士的貨幣政策陸續出台，對中國的物業市場起了正面作用。有鑑於此，國內的物業市場自二零零九年三月起漸見回暖，而物業市場的樓價及成交量均錄得令人鼓舞的增長。以下為本集團於期內的主要項目概要：

(a) 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(莊士中國擁有100%權益)

該發展項目的總樓面面積達450,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣820元。該項目第一期工程現正施工中，當中包括60,000平方米的住宅樓面面積及10,000平方米的商用及會所設施樓面面積。共提供11幢、逾350個的住宅單位，標準單位面積介乎93平方米至202平方米，而行政樓層複式單位面積則為343平方米。

首3幢總樓面面積達15,000平方米的住宅大樓，建築工程經已竣工，並已於二零零九年五月推出預售，市場反應相當熱烈。迄今，該3幢全部單位接近售罄，平均售價為每平方米人民幣5,200元。預期該3幢可於二零一零年三月底前交樓。綠化工程及會所工程正在進行中，並將於本財政年度內完工。

至於另外8幢總樓面面積達45,000平方米的住宅物業，上蓋建築工程已於二零零九年十一月平頂。該8幢的公寓單位提供4至5房，面積以175平方米至202平方米為主。隨著市場的理想反應，本集團將於二零一零年首季續步推售該8幢的住宅單位。

映蝶藍灣第二期的總樓面面積達200,000平方米，其總體發展方案申請經已遞交。本集團將在短期內著手展開地盤平整工程，並計劃於二零一零年第二季推出預售。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有100%權益)

莊士新都的總樓面面積為530,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣650元。濱江豪園提供8幢總樓面面積約89,000平方米的住宅大樓，建築工程正在進行中。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，以及獨特的整層一戶單位面積達445平方米。該8幢大樓的外部裝修工程經已完成，綠化工程及公用設施工程現正進行中，預期可於二零零九年十二月底前交樓。

濱江豪園的預售已展開，至今已推出5幢大樓共372個標準公寓單位，總樓面面積為46,780平方米，其中62%已預售，而平均售價為每平方米人民幣4,650元。本集團相信，興建中的大型基礎設施包括廣深港高速鐵路及東莞市軌道等，將對濱江豪園於未來的樓價及成交量起帶動作用。

本集團將啟動濱江豪園第二期的發展工程，提供約50,000平方米的總樓面面積，並計劃於二零一零年第三季開始預售。

(c) 廣東省惠州市莊士新城(莊士中國擁有100%權益)

於二零零八年一月，本集團與大亞灣經濟技術開發集團公司(一間國有企業)訂立協議，以約人民幣195,000,000元出售本集團於惠州一幅55,355平方米土地的權益，原定於二零零八年四月底前完成。本集團經已收訖約人民幣15,000,000元的按金，期後鑑於中國推行宏觀經濟調控措施，大亞灣經濟技術開發區國有資產管理中心建議暫緩完成該交易。由於最近國內物業市場呈現回暖跡象，本集團已就完成該交易的安排再次與大亞灣經濟技術開發集團公司展開初步洽談。

另外本集團於二零零九年十一月收到正式通知，關於廈深鐵路的興建工程所影響，當局將收回本集團於惠州的餘下地皮。本集團已正式委託法律顧問，就被收回的地皮展開索償及賠償的磋商。

(d) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有54%權益)

該項目第一期提供樓面面積約為70,000平方米。土地成本約為每平方米人民幣200元。該項目第一期住宅發展項目包括172幢別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位。住宅部份的發展工程經已竣工。截至本報告日期，該發展項目已售出約66%；而本集團將推售餘下11幢排屋、31幢半獨立屋、38個高層公寓單位及8幢別墅。在第一期發展工程中，本集團亦將會興建一間佔地面積約7,800平方米及總樓面面積約10,600平方米的精品酒店，並將於二零一零年第一季度完成精品酒店外部裝修工程及綠化工程。

本集團正規劃該項目第二期的發展工程，並正與當地政府進行磋商，冀望能於目前的市場環境下取得理想的地價。

(e) 湖南省長沙市莊士•君御皇廷(莊士中國擁有100%權益)

本集團購入一幅可開發總樓面面積640,000平方米的土地，平均土地成本為每平方米人民幣230元。目前，該發展項目的總體發展方案經已通過審批。該發展項目包括總樓面面積約166,000平方米的低密度排屋、半獨立屋及別墅；樓面面積464,000平方米的公寓；以及樓面面積10,000平方米的商用設施。該項目第一期覆蓋55,000平方米的樓面面積，地盤平整工程已經動工。

(f) 福建省廈門市廈門名家濱海(莊士中國擁有59.5%權益)

該項目位於廈門思明區，佔地面積約為27,574平方米。土地成本約為每平方米人民幣5,200元，將發展為樓面面積約16,500平方米的高級別墅及尊貴特式度假村，提供33幢地積比率僅為0.3倍的別墅，亦會發展一所為別墅住客提供專用設施的豪華精品酒店。該發展項目環繞如畫的熱帶風光，環抱迷人的水天一色。關於別墅及度假村的總體規劃工程現正進行中。

(g) 四川省成都市莊士•香榭春天(莊士中國擁有51%權益)

該項目位於武侯區二環路的黃金地段，佔地面積約30,000平方米。變更土地為商住用途已獲批准。土地成本約為每平方米人民幣1,800元。以地積比率4倍計算，該項目可發展樓面面積約130,000平方米的住宅、商用物業及停車場。總體規劃現正進行中。

(ii) 物業銷售

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團在中國錄得物業銷售額約35,800,000港元，主要源自東莞市黃金海岸及長沙市比華利山的銷售。

於本報告日期，本集團在中國已簽訂合同但尚未列入收益的銷售約263,000,000港元，主要關於廣州市莊士•映蝶藍灣、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山項目，預期該等物業將於本財政年度下半年交樓。

於二零一零年財政年度餘下期間，本集團將繼續推售合共約128,000平方米的樓面面積，包括廣州市、東莞市及長沙市項目的單位，以及廣州市項目的270個車位及東莞市項目的255個車位。於截至二零一一年止財政年度，本集團擬於廣州市及東莞市項目加推約250,000平方米的樓面面積，使截至二零一一年止兩個財政年度將推售的總樓面面積約達378,000平方米。按現時市價，該等物業總銷售價值預期將逾2,100,000,000港元。

(D) Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達集團」)
(股份代號：1172；擁有44.2%權益)

勤達集團主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。期內，由於勤達集團在一張現有可換股票據之若干條款予以修訂後向有關之第三者票據持有人發行新股份，本集團於勤達集團之權益由二零零九年三月三十一日之48.4%攤薄至二零零九年九月三十日之44.2%。於二零零九年上半年，環球消費市場仍未完全走出金融海嘯之陰霾，致勤達集團截至二零零九年六月三十日止六個月之經營業績依然強差人意，營業額下降46.4%至約130,900,000港元，並錄得股東應佔虧損淨額約9,200,000港元。

印刷業務方面，二零零九年下半年之經營環境將持續艱難。為減輕在此營商環境下所面對之困難，及令印刷業務恢復盈利，勤達集團已採取連串積極措施，包括加強銷售推廣、提高邊際利潤及收緊成本控制。

至於墓園業務，勤達集團將繼續強化其市務推廣部門，尤其在中港兩地及區內其他地方設立新銷售辦事處及建立新代理網絡。此外，一條連接廣州市與賀州市及繞經四會市之新高速公路預計將於二零一零年年初落成，此後將可縮短從廣州市市中心前往位於四會市之墓園的車程至約一小時。本集團相信交通上之改善將有助增加廣州地區對墓地之需求。由於預計需求增長，勤達集團已開始洽購新增250畝土地以作墓園之進一步擴展。

於二零零九年八月，本集團完成認購一張本金額為60,000,000港元之勤達集團二零一四年到期的新可換股票據，該票據倘若全數進行換股，可轉換為240,000,000股勤達集團新股份。此外，於二零零九年八月，勤達集團修訂現有於二零零七年九月十九日向第三者發行之可換股票據之若干條款。上述本集團認購新可換股票據及勤達集團修訂現有可換股票據條款之事項，已大大增強勤達集團之營運資金狀況以發展其正在經營之業務，而此乃有利於勤達集團之長遠發展。

(E) 其他業務

本集團其他業務包括於新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(該公司於新加坡註冊成立，以自家品牌從事床上用品產銷業務)及遠生金屬製品(1988)有限公司(該公司由莊士中國擁有，從事五金製品生產及銷售出口業務)之投資。期內，環球經濟之不明朗形勢令消費需求轉弱，連帶本集團之製造及貿易業務亦大受影響，期內收益下跌26.4%至約35,200,000港元，而經營虧損約為5,300,000港元。為使該等業務恢復盈利，本集團已採取措施以擴大產品種類及客戶基礎，並實行具效益之成本控制。

由於回顧期間內香港股市反彈，本集團之證券投資及買賣業務錄得收益約5,600,000港元。於中期結算日，本集團並無持有任何有價證券及衍生金融工具之投資。

財務狀況

於二零零九年九月三十日，普通股股東應佔之資產淨值約為3,859,400,000港元。每股資產淨值約為2.55港元，乃按本集團待發展／發展中物業及待售物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

於二零零九年九月三十日，本集團之現金及銀行結存約為1,077,800,000港元。於同日，銀行借貸約為2,376,800,000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)約為33.7%。

本集團約85.9%之現金及銀行結存以港元、美元及馬來西亞元為單位，其餘14.1%則以人民幣為單位。本集團約76.6%之銀行借貸以港元為單位，15.7%以人民幣為單位，7.5%以馬來西亞元為單位，其餘0.2%則以新加坡元為單位。因此，外幣匯兌風險不大。

本集團之銀行借貸中，約12.8%須於一年內償還，7.5%須於第二年內償還，73.2%須於第三至第五年內償還，而其餘6.5%須於五年後償還。

展望

自二零零八年下半年環球金融海嘯爆發以來，國際社會(包括各國政府及財金部門)已積極推行一系列刺激經濟方案，以恢復全球經濟增長。隨著此等措施出台，歐美地區之經濟情況已穩定下來，而由於中國政府及時採取寬鬆貨幣政策及刺激內需，內地經濟已見復甦，並繼續展現穩健及持續之增長。至於香港，既為通往中國之門檻，必將受惠於中國經濟之持續增長。

期內，本集團繼續提升投資物業之租金回報，並已完成發展位於深水灣香島道37號之項目。於本財政年度下半年及未來數年，本集團將繼續積極發展旗下之核心物業項目，如紅磡Wuhu Residence、山頂歌賦山道15號、廣州市莊士•映蝶藍灣及東莞市濱江豪園。隨著本集團此等及其他項目陸續落成後，本集團相信其價值將可進一步提升。

本集團之強項在於能夠物色座落於優越地段之高質素發展項目，規劃及興建配合用家品味之優質物業，而最重要是更能從推售該等物業中獲利。藉著銷售旗下落成項目之資金回籠，本集團將在香港、中國、越南、馬來西亞、台灣及區內其他地方積極物色房地產業務商機，以進一步為股東增值。

職員

於二零零九年九月三十日，本集團聘有936名職員。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

本公司將於二零零九年十二月二十九日(星期二)至二零一零年一月五日(星期二)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，股東須於二零零九年十二月二十八日(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

本公司於截至二零零九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，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，審閱本集團截至二零零九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陳普芬博士、石禮謙先生及方承光先生(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。

在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零零九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，莊紹綏先生、蕭莊秀純女士、高上智先生、莊家彬先生、呂立基先生及黃頌偉先生為本公司之執行董事，而陳普芬博士、石禮謙先生及方承光先生為獨立非執行董事。

承董事會命
Chuang's Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)

主席
莊紹綏

香港，二零零九年十二月七日