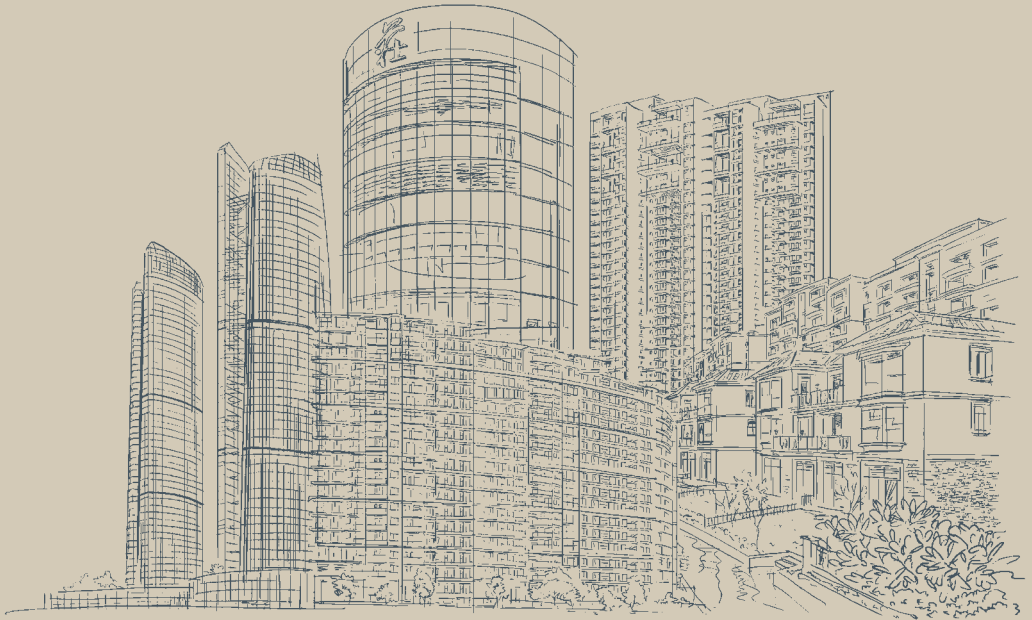




莊士中國投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 298



二零一零年
中期報告

目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	5
其他資料	12
綜合收益表	16
綜合全面收益表	17
綜合資產負債表	18
綜合現金流量表	19
綜合權益變動表	20
中期財務資料附註	21

公司資料

榮譽主席

莊紹綏

董事

石禮謙，銀紫荊星章，太平紳士*(主席)
李世慰(副主席)
李美心(董事總經理)
莊家蕙(首席營運總裁)
彭振傑
莊家彬
黃頌偉
黃鑑*
朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士*
陳普芬，銅紫荊星章，M.B.E.，太平紳士*
* 獨立非執行董事

審核委員會/
提名委員會/
薪酬委員會

黃鑑
朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士
陳普芬，銅紫荊星章，M.B.E.，太平紳士

公司秘書

李慧貞

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
遮打道10號
太子大廈22樓

股份過戶登記處

百慕達：
Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road
Pembroke, HM 08, Bermuda

香港：
卓佳廣進有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司

公司資料(續)

註冊辦事處

Clarendon House, Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

香港主要辦事處

香港中環遮打道18號
歷山大廈25樓
電話：(852) 2522 2013
圖文傳真：(852) 2810 6213
電郵地址：chuangs@chuangs.com.hk
網址：<http://www.chuang-china.com>

香港及中華 人民共和國 〔中國〕 其他辦事處

荃灣辦事處

遠生金屬製品(1988)有限公司
香港新界荃灣
德士古道100號1樓

廣州辦事處

廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司
中國廣東省
廣州市蓮港大道

東莞辦事處

東莞莊士房地產開發有限公司
中國廣東省
東莞市莊士路8號
莊士新都行政中心二樓

惠州辦事處

莊士發展(惠陽)房地產有限公司
中國廣東省
惠州市開城大道
莊士新城莊士花園第十五座一樓

公司資料(續)

香港及中國

其他辦事處(續)

長沙辦事處

湖南漢業房地產開發有限公司

中國湖南省

長沙市暮雲鎮

中意二路145號

比華利山行政中心二樓

成都辦事處

成都莊士投資諮詢服務有限公司

中國四川省

成都市人民南路四段1號

時代數碼大廈

20層B3及B5單位

股份代號

298

管理層有關業績之論述

Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈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報告(包括中期財務資料)。截至二零零九年九月三十日止六個月之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及於二零零九年九月三十日結算之綜合資產負債表連同有關附註載於本報告第16至32頁。

財務回顧

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月錄得收益58,100,000港元(二零零八年：58,700,000港元)，較去年微跌。本集團的收益包括物業發展業務收入35,800,000港元(二零零八年：28,500,000港元)、租金及其相關收入13,000,000港元(二零零八年：11,200,000港元)及製造業務收入9,300,000港元(二零零八年：19,000,000港元)。

於回顧六個月期間，受到製造業務溢利貢獻減少所拖累，毛利下降至20,600,000港元(二零零八年：23,600,000港元)。其他收入攀升至29,900,000港元(二零零八年：5,000,000港元)，主要因出售物業、廠房及設備之收益所致。有關其他收入之詳情載於本報告第27頁之附註6。期內香港寫字樓的樓價回升，使本集團錄得物業重估升值30,000,000港元(二零零八年：50,000,000港元)。

因應本集團致力拓展在中華人民共和國(「中國」)物業發展業務，銷售及推廣支出隨之上漲至11,600,000港元(二零零八年：6,500,000港元)。行政費用亦因整體開支增加而上升至39,200,000港元(二零零八年：37,200,000港元)；但在回顧期內，因匯兌虧損減低以致其他經營支出減至4,100,000港元(二零零八年：6,500,000港元)。由於本集團以較低息率為銀行貸款再融資，融資費用得以減少至3,600,000港元(二零零八年：11,400,000港元)。

綜合上述各項因素，本公司截至二零零九年九月三十日止期間的普通股股東應佔溢利為12,900,000港元(二零零八年：6,100,000港元)，相當於每股盈利港幣0.85仙(二零零八年：港幣0.41仙)。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零零九年九月三十日止六個月的中期股息(二零零八年：無)。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧

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：

廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(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。

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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

湖南省長沙市比華利山(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。

湖南省長沙市莊士·君御皇廷(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。

福建省廈門市廈門佻家濱海(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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

四川省成都市莊士·香榭春天(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。

物業銷售

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團錄得物業銷售額約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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

其他投資

期內，本集團位於香港中環的租賃物業莊士大廈的出租率持續高企。期內的租金及其相關收入達12,300,000港元，較去年同期增長19%。

本集團其他資產包括從事五金製品生產及銷售出口業務的遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)。為配合惠州市廈深鐵路的興建工程，遠生於二零零九年十一月接獲當地機關的征地通知，因此遠生現於惠州市租賃的廠房需拆遷，而遠生的生產業務很可能將因而受到干擾。遠生已正式委託法律顧問，為追討有關倘須遷置遠生業務所造成的損失展開索償及賠償的磋商。此外，本集團其他資產亦包括北海集團有限公司有價證券投資約12.5%權益及富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)25%權益。

其他投資於二零零九年九月三十日的總賬面值超過711,000,000港元。本集團將尋找適當時機出售此等其他投資，為本集團拓展中國物業發展業務締造更多資金。

財務狀況

於二零零九年九月三十日，本集團之現金及銀行結存約為383,100,000港元(二零零九年三月三十一日：446,100,000港元)。於同日，本集團之銀行借貸約為726,400,000港元(二零零九年三月三十一日：757,200,000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)為18.8%(二零零九年三月三十一日：17.5%)。

本集團約60.4%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘39.6%則以人民幣為單位。外幣匯兌風險不大。

管理層有關業績之論述(續)

財務狀況(續)

本集團以港元為單位之銀行借貸約為353,000,000港元(佔48.6%)，而以人民幣為單位之借貸約為373,400,000港元(相等於人民幣329,100,000元)(佔51.4%)。本集團之銀行借貸中，約20.7%須於一年內償還，9.3%須於第二年內償還，而70.0%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。

於二零零九年九月三十日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,830,100,000港元。每股資產淨值為1.20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

在強勁經濟增長和政府增撥資源發展多項基建項目的帶動下，中國物業市場前景一片光明。已落實興建的基建項目包括廣深港高速鐵路及珠三角城際軌道等，將大大提升了方便快捷的交通，令珠三角一小時的生活圈得以實現。為了邁向穩步發展，本集團將繼續擴大土地儲備，主力為廣州及珠三角一帶等。

本集團相信房地產發展業務商機無限及前景向好，遂決定在這方面投放更多資源，並致力壯大開發建設規模，為未來發展打造穩固根基。展望未來，我們對中國物業項目的長遠發展充滿信心。

其他資料

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零零九年九月三十日，本公司各董事及主要行政人員持有本公司及其聯繫公司(定義見證券及期貨條例(「證券期貨條例」)第十五部份)之股份、相關股份及債券權益及淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第7及8節之條文已通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券期貨條例第十五部份第三五二條規定須登記於其所述之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所如下：

董事姓名	股份數目	本公司權益	
		身份	持股百分比
李世慰先生	808,000	實益擁有人	0.05
莊家蕙小姐	1,027,100	實益擁有人	0.07
彭振傑先生	620,000	實益擁有人	0.04
莊家彬先生	500,000	實益擁有人	0.03
黃鑑博士	1,197,139	實益擁有人	0.08
陳普芬博士	4,231	受控制法團權益	0.0003

Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

(「莊士機構」)權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
李世慰先生	176,616,165	附註	11.69
莊家彬先生	1,008,389	實益擁有人	0.07
陳普芬博士	786,325	實益擁有人	0.05

附註：175,892,941股莊士機構股份權益透過其配偶(一項擁有該等股份之全權信託之全權受益人及受託人)之權益而產生。其餘723,224股莊士機構股份權益由有關董事實益擁有。

於回顧期間，本公司董事及主要行政人員以及其配偶或未滿十八歲之子女並未獲授予或行使任何可認購本公司或其任何聯繫公司證券之權利。

其他資料(續)

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉(續)

除本文所披露者外，於二零零九年九月三十日，本公司各董事及主要行政人員概無持有本公司及其任何聯繫公司(定義見證券期貨條例第十五部份)之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第7及8節之條文須通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券期貨條例第十五部份第三五二條規定須登記於其所述之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所。

主要股東

據本公司任何董事或主要行政人員所知，且除上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節所披露者外，於二零零九年九月三十日，下列人士持有本公司之股份及相關股份權益及淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第十五部份第三三六條規定須登記於其所述之登記冊如下：

股東名稱	本公司 股份數目	身份	持股 百分比
Profit Stability Investments Limited(「PSI」)	868,975,218	實益擁有人	57.04
莊士機構	868,975,218	附註1	57.04
Evergain Holdings Limited(「Evergain」)	868,975,218	附註1	57.04
莊紹綏先生(「莊先生」)	871,575,218	附註1	57.22
莊賀碧諭女士	871,575,218	附註2	57.22

其他資料(續)

主要股東(續)

附註1：868,975,218股本公司股份權益因PSI(莊士機構之全資附屬公司)擁有有關股份權益而產生。莊先生透過Evergain(由莊先生實益擁有之公司)在莊士機構之股東大會可行使或控制行使三分之一或以上之投票權。莊家彬先生及莊家蕙小姐均為Evergain之董事。其餘2,600,000股本公司股份由莊先生實益擁有。

附註2：該等權益透過其配偶莊先生之權益而產生。

除上述者外，於二零零九年九月三十日，據本公司有關登記冊所記錄，概無其他人士持有本公司之股份或相關股份權益或淡倉而根據證券期貨條例第十五部份第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第十五部份第三三六條規定須登記於其所述之登記冊。

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之標準守則。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。

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。

其他資料(續)

購股權計劃

於二零零二年八月二十六日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之目的在於認同合資格人士(定義見購股權計劃，其中包括本公司及其附屬公司之任何僱員及董事)(「合資格人士」)為本集團增長所作出之貢獻，並進一步推動合資格人士繼續為本集團長遠之興盛發展作出貢獻。自採納購股權計劃後，概未據此授出任何購股權。

職員

於二零零九年九月三十日，本集團聘有707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。

根據上市規則第13.21條披露資料

1. 本集團與一家銀行就一項款額最高為273,000,000港元之七年定期信貸訂立貸款協議，有關協議於本報告日期仍然生效。根據該貸款協議，莊士機構於有關定期信貸生效期間之任何時候均須實益擁有45%或以上之本公司已發行股本權益。於二零零九年九月三十日，尚未償還之貸款額為259,000,000港元，而最後一期還款須於二零一三年九月三十日償還。
2. 本集團與一家銀行就一項款額最高為100,000,000港元之五年定期信貸訂立貸款協議，有關協議於本報告日期仍然生效。根據該貸款協議，莊士機構於有關定期信貸生效期間之任何時候均須實益擁有45%或以上之本公司已發行股本權益。於二零零九年九月三十日，尚未償還之貸款額為94,000,000港元，而最後一期還款須於二零一三年九月三十日償還。
3. 本集團於二零零九年十一月十一日與一家銀行就一項款額最高為50,000,000港元之定期信貸訂立貸款協議，有關協議於本報告日期仍然生效。根據該貸款協議，莊士機構於有關定期信貸生效期間之任何時候均須實益擁有45%或以上之本公司已發行股本權益。於本報告日期，尚未償還之貸款額為50,000,000港元，而最後一期還款須於二零一三年九月三十日償還。

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，二零零九年十二月三日

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		58,112	58,650
銷售成本		(37,463)	(35,004)
毛利		20,649	23,646
其他收入	6	29,882	4,966
銷售及推廣支出		(11,632)	(6,541)
行政費用支出		(39,232)	(37,232)
其他經營支出		(4,092)	(6,517)
投資物業之公平值變動		30,000	50,000
經營溢利	7	25,575	28,322
融資費用	8	(3,641)	(11,356)
攤佔聯營公司業績		76	227
除稅前溢利		22,010	17,193
稅項	9	(9,364)	(10,419)
本期間溢利		12,646	6,774
應佔：			
普通股股東		12,873	6,099
少數股東權益		(227)	675
		12,646	6,774
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	10	0.85	0.41

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>12,646</u>	<u>6,774</u>
其他全面收入		
匯率變動	16,593	20,057
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	<u>34,246</u>	<u>442</u>
本期間全面收入總額	<u>46,892</u>	<u>7,216</u>
應佔全面收入總額：		
普通股股東	47,112	5,920
少數股東權益	<u>(220)</u>	<u>1,296</u>
	<u>46,892</u>	<u>7,216</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	11	39,550	38,986
投資物業		708,679	678,627
土地使用權		1,755	1,739
聯營公司		3,281	3,199
可供出售之金融資產		39,622	21,969
貸款及應收賬款		11,404	22,727
		<u>804,291</u>	<u>767,247</u>
流動資產			
待售物業	11	1,779,783	1,597,662
存貨		4,065	4,366
應收賬款及預付款項	12	118,302	132,592
現金及銀行結存		383,114	446,056
		<u>2,285,264</u>	<u>2,180,676</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	252,109	140,330
短期借款	14	71,611	85,013
長期借款之即期部份	14	78,735	82,419
應付稅項		63,194	57,478
		<u>465,649</u>	<u>365,240</u>
流動資產淨值		<u>1,819,615</u>	<u>1,815,436</u>
總資產減流動負債		<u>2,623,906</u>	<u>2,582,683</u>
權益			
股本	15	76,166	76,166
儲備		1,753,968	1,706,856
股東資金		1,830,134	1,783,022
少數股東權益		14,180	11,507
權益總額		<u>1,844,314</u>	<u>1,794,529</u>
非流動負債			
長期借款	14	576,095	589,794
遞延稅項負債		193,361	188,224
少數股東貸款		10,136	10,136
		<u>779,592</u>	<u>788,154</u>
		<u>2,623,906</u>	<u>2,582,683</u>

綜合現金流量表(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
經營活動使用現金淨額	(59,552)	(212,311)
投資活動所得/(使用)現金淨額	72,322	(25,585)
融資活動(使用)/所得現金淨額	(31,204)	98,785
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值減少淨額	(18,434)	(139,111)
期初現金及現金等值	319,740	304,561
現金及現金等值之匯兌差額	251	7,346
	<hr/>	<hr/>
期終現金及現金等值	301,557	172,796
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值分析		
現金及銀行結存	383,114	348,659
已抵押銀行存款及存放日期起計 三個月後到期之銀行存款	(81,557)	(175,863)
	<hr/>	<hr/>
	301,557	172,796
	<hr/>	<hr/>

綜合權益變動表(未經審核)

截至二零零九年九月三十日止六個月

	股本 千港元	其他儲備 千港元	累積虧損 千港元	股東資金 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零九年四月一日	76,166	2,104,085	(397,229)	1,783,022	11,507	1,794,529
本期間溢利/(虧損)	—	—	12,873	12,873	(227)	12,646
其他全面收入						
匯率變動	—	16,586	—	16,586	7	16,593
可供出售之金融資產之 公平值變動	—	17,653	—	17,653	—	17,653
本期間全面收入/(支出)總額	—	34,239	12,873	47,112	(220)	46,892
少數股東注資	—	—	—	—	2,893	2,893
於二零零九年九月三十日	76,166	2,138,324	(384,356)	1,830,134	14,180	1,844,314
於二零零八年四月一日	75,027	2,074,011	(259,258)	1,889,780	6,502	1,896,282
本期間溢利	—	—	6,099	6,099	675	6,774
其他全面收入						
匯率變動	—	19,436	—	19,436	621	20,057
可供出售之金融資產之 公平值變動	—	(19,615)	—	(19,615)	—	(19,615)
本期間全面(支出)/收入總額	—	(179)	6,099	5,920	1,296	7,216
二零零八年末期股息	—	—	(15,005)	(15,005)	—	(15,005)
於二零零八年九月三十日	75,027	2,073,832	(268,164)	1,880,695	7,798	1,888,493

中期財務資料附註

1. 一般資料

Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「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, 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。

於二零零九年九月三十日,本公司為Profit Stability Investments Limited擁有57.04%權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立,為Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「莊士機構」)(於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市)之全資附屬公司。董事會視莊士機構為最終控股公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、手錶配件製造及銷售,以及證券投資及買賣。

2. 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。

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。

中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

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。

中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

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。

中期財務資料附註(續)

3. 財務風險管理

有關本集團各方面之財務風險管理目的及政策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披露者一致。

4. 重大會計估算及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信為對未來事件之合理預測)對所採用之估算及判斷持續作出評估。編製中期財務資料時採用之估算及假設與編製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。

5. 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、銷貨及提供服務和其他業務(包括證券買賣)。董事會根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

中期財務資料附註(續)

5. 分部資料(續)

(a) 按業務呈列之分部資料(續)

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	其他及 行政 千港元	總額 千港元
二零零九年				
收益	48,736	9,376	—	58,112
其他收入	1,590	616	27,676	29,882
經營溢利 / (虧損)	15,143	(1,285)	11,717	25,575
融資費用	(3,641)	—	—	(3,641)
攤佔聯營公司業績	—	—	76	76
除稅前溢利 / (虧損)	11,502	(1,285)	11,793	22,010
稅項	(9,362)	—	(2)	(9,364)
本期間溢利 / (虧損)	2,140	(1,285)	11,791	12,646
於二零零九年九月三十日				
分部資產	2,884,315	11,439	190,520	3,086,274
聯營公司	—	—	3,281	3,281
資產總值	2,884,315	11,439	193,801	3,089,555
負債總額	1,237,249	3,219	4,773	1,245,241
二零零九年				
資本支出	170,495	—	584	171,079
折舊	1,432	268	753	2,453
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	8,521	—	—	8,521
其他應收賬款撇銷	934	—	—	934

中期財務資料附註(續)

5. 分部資料(續)

(a) 按業務呈列之分部資料(續)

	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	總額 千港元
二零零八年				
收益	39,640	19,010	—	58,650
其他收入	3,326	907	733	4,966
經營溢利 / (虧損)	45,492	1,164	(18,334)	28,322
融資費用	(11,356)	—	—	(11,356)
攤佔聯營公司業績	—	—	227	227
除稅前溢利 / (虧損)	34,136	1,164	(18,107)	17,193
稅項	(10,415)	—	(4)	(10,419)
本期間溢利 / (虧損)	23,721	1,164	(18,111)	6,774
於二零零九年三月三十一日				
分部資產	2,769,227	12,666	162,831	2,944,724
聯營公司	—	—	3,199	3,199
資產總值	2,769,227	12,666	166,030	2,947,923
負債總額	1,144,666	3,073	5,655	1,153,394
二零零八年				
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
其他應收賬款撤銷	1,277	—	—	1,277

中期財務資料附註(續)

5. 分部資料(續)

(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	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	九月三十日 千港元	三月三十一日 千港元	千港元	千港元
香港	21,010	28,371	861,843	832,023	908	550
中國	36,403	29,294	2,227,097	2,115,540	170,171	184,091
其他國家	699	985	615	360	-	-
	58,112	58,650	3,089,555	2,947,923	171,079	184,641

6. 其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售廢料	614	894
利息收入	862	3,799
出售物業、廠房及設備之收益	27,376	-
雜項	1,030	273
	29,882	4,966

中期財務資料附註(續)

7. 經營溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	395	395
已售物業成本	25,958	15,962
已售存貨成本	9,188	16,858
折舊	2,453	3,077
匯兌虧損	99	3,456
員工成本，包括董事酬金：		
— 工資及薪酬	15,606	16,504
— 退休福利成本	471	537
其他應收賬款撇銷	934	1,277
	<u> </u>	<u> </u>

8. 融資費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內全部償還之銀行借款之 利息支出	17,612	12,964
於待售之發展中物業資本化之數額	(13,971)	(1,608)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>3,641</u>	<u>11,356</u>

一般借入及用於物業發展之資金所採用之資本化比率介乎每年5.40%至8.32%(二零零八年：7.92%至8.32%)。

中期財務資料附註(續)

9. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期		
中國企業所得稅	1,759	2,103
中國土地增值稅	2,469	1,299
遞延	5,136	7,017
	<u>9,364</u>	<u>10,419</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抵免6,000港元(二零零八年：稅項支出57,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。

10. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利12,873,000港元(二零零八年：6,099,000港元)及本期內已發行股份1,523,328,700(二零零八年：1,500,549,612)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。

11. 資本支出

於截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團購入總值1,762,000港元(二零零八年：1,687,000港元)之物業、廠房及設備，以及支銷待售之發展中物業的發展費用169,317,000港元(二零零八年：182,954,000港元)。

中期財務資料附註(續)

12. 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	11,312	3,893
31至60天	1,317	1,508
61至90天	1,422	478
超過90天	2,355	1,895
	<u>16,406</u>	<u>7,774</u>

應收賬款及預付款項包括中國物業發展項目之按金44,762,000港元(二零零九年三月三十一日：75,357,000港元)和購買物業、廠房及設備之按金17,363,000港元(二零零九年三月三十一日：17,363,000港元)。

13. 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	857	553
31至60天	437	731
61至90天	498	496
超過90天	273	143
	<u>2,065</u>	<u>1,923</u>

中期財務資料附註(續)

14. 借款

	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
有抵押銀行貸款		
短期借款	71,611	85,013
長期借款	<u>654,830</u>	<u>672,213</u>
	<u>726,441</u>	<u>757,226</u>

長期借款分析如下：

	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
長期借款		
須於五年內全部償還	654,830	672,213
列入流動負債之即期部份	<u>(78,735)</u>	<u>(82,419)</u>
	<u>576,095</u>	<u>589,794</u>

有抵押銀行貸款須於下列期間償還：

	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
一年內	150,346	167,432
第二年內	67,388	67,340
第三至第五年內	<u>508,707</u>	<u>522,454</u>
	<u>726,441</u>	<u>757,226</u>

中期財務資料附註(續)

15. 股本

	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
法定		
18,000,000,000股每股面值0.05港元 之股份	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>
已發行及繳足		
1,523,328,700股每股面值0.05港元 之股份	<u>76,166</u>	<u>76,166</u>

16. 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。

17. 資本承擔

於二零零九年九月三十日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為375,247,000港元(二零零九年三月三十一日：337,276,000港元)。

18. 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1,118,631,000港元(二零零九年三月三十一日：1,130,726,000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。