

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)

### 截至二零一零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」) 截至二零一零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)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		142,786	143,449
銷售成本		(76,266)	(74,572)
毛利		66,520	68,877
其他收入	6	175,116	66,892
銷售及推廣支出		(19,609)	(18,152)
行政費用支出		(90,034)	(82,585)
其他經營支出		(9,708)	(8,241)
投資物業之公平值變動		190,707	463,398
經營溢利	7	312,992	490,189
融資費用		(22,948)	(17,282)
攤佔聯營公司業績	8	(14,080)	(13,737)
攤佔一間共同控制實體業績		(38)	—
除稅前溢利		275,926	459,170
稅項	9	(19,527)	(38,839)
本期間溢利		256,399	420,331
應佔：			
普通股股東		253,775	415,032
非控制性權益		2,624	5,299
		256,399	420,331
中期股息	10	28,008	15,183
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	11	16.60	27.47

## 綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期間溢利	<u>256,399</u>	<u>420,331</u>
其他全面收入：		
匯率變動	32,049	28,356
攤佔一間聯營公司儲備	87	-
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>1,962</u>	<u>17,653</u>
本期間其他全面收入	<u>34,098</u>	<u>46,009</u>
本期間全面收入總額	<u>290,497</u>	<u>466,340</u>
應佔全面收入總額：		
普通股股東	278,177	445,812
非控制性權益	<u>12,320</u>	<u>20,528</u>
	<u>290,497</u>	<u>466,340</u>

綜合資產負債表(未經審核)  
二零一零年九月三十日結算

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		84,667	82,765
投資物業		4,623,424	4,315,360
租用土地及土地使用權		13,465	12,979
待發展/發展中物業		253,842	70,521
聯營公司		234,836	241,269
共同控制實體		-	-
應收一間共同控制實體款項		55,105	52,190
可供出售之金融資產		78,404	74,978
貸款及應收賬款		68,660	72,372
衍生金融工具		8,378	14,237
遞延稅項資產		870	1,092
		<b>5,421,651</b>	<b>4,937,763</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,965,618	1,882,619
存貨		78,514	79,017
應收賬款及預付款項	12	945,682	348,742
可退回稅款		-	260
其他投資		29,302	46,688
現金及銀行結存		1,005,213	954,772
		<b>4,024,329</b>	<b>3,312,098</b>
所持待售之投資物業		-	320,000
		<b>4,024,329</b>	<b>3,632,098</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	13	463,153	326,668
短期銀行借款		43,163	22,133
長期銀行借款之即期部份		192,144	198,383
應付股息		30,575	-
應付稅項		88,858	85,010
		<b>817,893</b>	<b>632,194</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,206,436</b>	<b>2,999,904</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,628,087</b>	<b>7,937,667</b>
<b>權益</b>			
股本		382,183	382,183
儲備		4,146,174	3,867,997
擬派末期股息		-	30,575
股東資金		4,528,357	4,280,755
非控制性權益		862,582	850,262
<b>權益總額</b>		<b>5,390,939</b>	<b>5,131,017</b>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款		2,725,022	2,309,167
衍生金融工具		1,442	1,442
遞延稅項負債		500,538	485,903
非控制性權益貸款		10,146	10,138
		<b>3,237,148</b>	<b>2,806,650</b>
		<b>8,628,087</b>	<b>7,937,667</b>

## 中期財務資料附註

### 1. 一般資料

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「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主板上市之有限責任公司。其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 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。

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、商品、噴膠棉布料及床上用品產銷, 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、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二零一零年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符。

於二零一零年, 本集團已採納下列對本集團始於二零一零年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之經修訂準則、修訂及詮釋:

香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂)	租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值
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
香港財務申報準則(修訂)	香港財務申報準則第5號之修訂, 屬於二零零八年對香港財務申報準則之完善
香港財務申報準則(修訂)	於二零零九年對香港財務申報準則之完善
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
香港財務申報準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免
香港財務申報準則第2號(修訂)	集團現金結算以股份為基礎付款之交易
香港財務申報準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務申報準則第8號(修訂)	經營分部
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

本集團已評估採納此等經修訂準則、修訂及詮釋之影響, 認為除香港會計準則第17號(修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務申報準則第3號(經修訂)外, 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亦毋須作出任何重大更改。

根據香港會計準則第17號(修訂)之規定, 本集團須重新評估租用土地應歸類為融資抑或經營租約。本集團已根據起租時具備之資料重新評估於二零一零年四月一日租期尚未屆滿之租用土地之分類, 認為毋須重新分類。

此外，在重新評估之過程中，本集團已更改其租用土地及土地使用權以待發展 / 發展中物業及待售物業列賬之會計政策。此等租用土地及土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」下存貨之定義及香港會計準則第17號(修訂)下租用土地之定義。過往，此等租用土地及土地使用權列作預付經營租約款項，並根據香港會計準則第17號之規定按租約年期以直線法攤銷。發展期內之攤銷乃資本化為有關物業之部份發展費用。於物業發展前及落成後所作之攤銷乃在收益表內確認。

於上述會計政策更改後，租用土地及土地使用權乃根據香港會計準則第2號之規定列作存貨，並按成本值及可變現淨值兩者之較低者計量。管理層相信將租用土地及土地使用權重列作存貨有助本集團就本期間之財務狀況及表現作出更恰當之呈報。經修訂之會計處理方法反映管理層對租用土地及土地使用權用途之意向，並確立與行業慣例一致之呈報方式。

由於發展工程幾乎是在取得租用土地及土地使用權後隨即展開，而大部份落成物業均在其各別落成之同期銷售，所有攤銷大致上都已於過往年度作資本化。因此，有關會計政策更改對本集團於本期間或比較期間之收益表均無任何重大影響。再者，由於過往年度租用土地及土地使用權已以待發展 / 發展中物業及待售物業列賬，有關會計政策更改對資產負債表並無影響。

香港會計準則第27號(經修訂)規定，所有不導致控制權改變之非控制性權益交易，須作為股權交易處理，該等交易將不再產生商譽或損益。若失去控制權，任何剩餘之實體權益，按公平值再次計量，而公平值與賬面值之間的差額在收益表內確認。

香港財務申報準則第3號(經修訂)繼續對業務合併應用收購法，但有若干重大變動，例如，所有收購相關成本須予以支銷。收購成本包括於收購日按公平值計算之或有購買代價。在分階段之業務合併，過往所持被收購方之股權權益按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在收益表內確認。對於所持被收購方之非控制性權益，可按每項收購基準以公平值或非控制性權益攤佔被收購方之淨資產比例計量。

採納香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務申報準則第3號(經修訂)對本集團於本期間之業績及於本期末之財務狀況均無任何影響。

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一一年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未採納之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士資料之披露 (自二零一一年一月一日起生效)
香港財務申報準則(修訂)	於二零一零年對香港財務申報準則之完善 (自二零一零年七月一日及二零一一年一月一日起生效，按適用而定)
香港財務申報準則第1號(修訂)	首次採納者按香港財務申報準則第7號 披露比較資料之有限豁免 (自二零一零年七月一日起生效)
香港財務申報準則第9號	金融工具(自二零一三年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第14號(修訂)	預付最低資金要求 (自二零一一年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 (自二零一零年七月一日起生效)

本集團將於上述新訂及經修訂準則、修訂及詮釋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。

### **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二零一零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二零一零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。

董事會從營運之角度去考慮業務，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
<b>二零二零年</b>					
收益	105,282	30,760	6,744	-	142,786
其他收入	155,494	19,126	-	496	175,116
經營溢利 / (虧損)	351,909	8,085	6,744	(53,746)	312,992
融資費用	(22,656)	(292)	-	-	(22,948)
攤佔聯營公司業績	161	(16,275)	-	2,034	(14,080)
攤佔一間共同控制實體業績	(38)	-	-	-	(38)
除稅前溢利 / (虧損)	329,376	(8,482)	6,744	(51,712)	275,926
稅項	(19,498)	-	-	(29)	(19,527)
本期間溢利 / (虧損)	309,878	(8,482)	6,744	(51,741)	256,399
<b>於二零二零年九月三十日</b>					
分部資產	7,905,989	191,839	29,302	1,028,909	9,156,039
聯營公司	2,498	227,083	-	5,255	234,836
共同控制實體	-	-	-	-	-
應收一間共同控制實體款項	55,105	-	-	-	55,105
資產總值	7,963,592	418,922	29,302	1,034,164	9,445,980
負債總額	3,992,955	15,760	2,869	43,457	4,055,041
<b>二零二零年</b>					
以下為其他分部項目：					
資本支出	373,058	2,459	-	140	375,657
折舊	2,573	1,041	-	1,518	5,132
租用土地及土地使用權攤銷	94	162	-	-	256
業務及其他應收賬款撤銷	1,122	38	-	-	1,160

	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>
於二零一零年三月三十一日					
分部資產	7,142,745	205,237	46,688	881,732	8,276,402
聯營公司	2,338	235,710	–	3,221	241,269
共同控制實體	–	–	–	–	–
應收一間共同控制實體款項	<u>52,190</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>52,190</u>
資產總值	<u>7,197,273</u>	<u>440,947</u>	<u>46,688</u>	<u>884,953</u>	<u>8,569,861</u>
負債總額	<u>3,407,261</u>	<u>17,305</u>	<u>–</u>	<u>14,278</u>	<u>3,438,844</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	86	152	–	–	238
業務及其他應收賬款撇銷	<u>939</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>939</u>



(b) 按地域分部呈列之其他資料

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。收益按客戶所在之國家呈列。非流動資產、資產總值及資本支出則按資產所在之地域呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		資本支出	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	72,795	72,864	282,391	102,760
中國	37,027	36,403	88,374	170,171
其他國家	32,964	34,182	4,892	462
	<u>142,786</u>	<u>143,449</u>	<u>375,657</u>	<u>273,393</u>

  

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
香港	4,710,706	4,262,874	6,410,017	5,818,843
中國	90,459	87,380	2,397,882	2,150,047
其他國家	464,174	424,830	638,081	600,971
	<u>5,265,339</u>	<u>4,775,084</u>	<u>9,445,980</u>	<u>8,569,861</u>

附註：列於地域分部之非流動資產為除可供出售之金融資產、貸款及應收賬款、衍生金融工具和遞延稅項資產以外之非流動資產。

6. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息收入		
銀行存款	1,348	2,763
貸款及應收賬款	4,509	1,486
因增持一間附屬公司權益而產生之負商譽	-	31,137
出售廢料	313	614
出售物業、廠房及設備之收益淨額	1,441	27,312
出售投資物業之收益淨額	134,412	-
因政府收回資產所得賠償淨額	28,006	-
雜項	5,087	3,580
	<u>175,116</u>	<u>66,892</u>

## 7. 經營溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營溢利已計入：		
上市投資股息收入	15	-
其他投資之已變現收益淨額	4,435	5,617
其他投資之未變現收益	2,294	-
	<u>2,294</u>	<u>-</u>
並已扣除：		
已售物業成本	30,092	29,001
已售存貨成本	24,677	29,328
折舊	5,132	5,129
租用土地及土地使用權攤銷	256	238
可供出售之金融資產減值*	-	2,000
業務及其他應收賬款撇銷	1,160	939
匯兌虧損淨額*	944	20
衍生金融工具之公平值虧損淨額*	4,199	2,037
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	40,401	33,990
退休福利成本	1,734	1,378
	<u>40,401</u>	<u>33,990</u>
	<u>1,734</u>	<u>1,378</u>

\* 列入其他經營支出

## 8. 攤佔聯營公司業績

攤佔聯營公司業績包括當作於一間聯營公司權益攤薄之虧損4,661,000港元(二零零九年：14,438,000港元)及因聯營公司之可換股票據轉換股份而產生之負商譽3,472,000港元(二零零九年：零)。

## 9. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期		
海外利得稅	26	-
中國企業所得稅	2,269	1,759
中國土地增值稅	2,690	2,469
遞延	14,542	34,611
	<u>19,527</u>	<u>38,839</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(二零零九年：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。

攤佔截至二零一零年九月三十日止六個月聯營公司之稅項抵免212,000港元(二零零九年：稅項支出950,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。共同控制實體於本期間並無稅項支出/抵免(二零零九年：不適用)。

#### 10. 中期股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 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1.8仙(二零零九年：港幣1.0仙)	<u>28,008</u>	<u>15,183</u>

於二零一零年十一月二十六日，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1.8仙(二零零九年：港幣1.0仙)，總額為28,008,000港元(二零零九年：15,183,000港元)。中期派息總額28,008,000港元乃根據於二零一零年十一月二十六日已發行之股份1,556,026,873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。

#### 11. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利253,775,000港元(二零零九年：415,032,000港元)及本期內已發行股份1,528,730,106(二零零九年：1,510,589,673)股計算。

由於兩段有關期間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。

#### 12. 應收賬款及預付款項

租金收入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：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
少於30天	12,063	36,848
31至60天	2,526	6,190
61至90天	1,155	3,464
超過90天	<u>4,885</u>	<u>3,018</u>
	<u>20,629</u>	<u>49,520</u>

應收賬款及預付款項包括香港、中國、越南及蒙古國之物業發展項目及購買租用土地及土地使用權之按金429,495,000港元(二零一零年三月三十一日：204,181,000港元)、購買物業、廠房及設備之按金54,079,000港元(二零一零年三月三十一日：40,429,000港元)和源自本集團按當前市場利率提供予其香港物業買家之按揭貸款之應收賬款360,384,000港元(二零一零年三月三十一日：372,000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：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
少於30天	6,305	2,869
31至60天	1,956	1,197
超過60天	5,593	7,527
	<u>13,854</u>	<u>11,593</u>

應付賬款及應計費用包括本集團就銷售香港及中國物業已收取惟並未於期內確認為收益之售樓按金231,899,000港元(二零一零年三月三十一日：83,935,000港元)。

### 14. 財務擔保

於二零一零年九月三十日，本公司已就一間共同控制實體獲取之銀行信貸融資提供117,000,000港元(二零一零年三月三十一日：117,000,000港元)擔保，而附屬公司已給予銀行合共191,688,000港元(二零一零年三月三十一日：110,505,000港元)擔保，以獲該等銀行為其所售中國物業之買家提供按揭貸款。

### 15. 資本承擔

於二零一零年九月三十日，本集團就物業發展和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之資本開支承擔為464,453,000港元(二零一零年三月三十一日：420,947,000港元)，就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之資本開支承擔則為21,190,000港元(二零一零年三月三十一日：23,725,000港元)。

### 16. 資產抵押

於二零一零年九月三十日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面總值5,267,704,000港元(二零一零年三月三十一日：5,134,644,000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。

### 17. 結算日後之事項

於二零一零年十一月十五日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立協議，以代價208,000,000港元出售位於香港之投資物業。於同日已收取首筆按金9,040,000港元。有關出售事項預計於二零一一年二月二十八日完成，而當出售事項完成時本集團於本財政年度下半年將有約58,800,000港元溢利進賬(參考有關物業於二零一零年九月三十日之賬面值147,000,000港元計算)。有關交易詳情已載於本公司於二零一零年十一月十五日刊發之公佈。

## 財務回顧

本集團於截至二零一零年九月三十日止六個月之收益約為142,800,000港元(二零零九年：143,400,000港元)。本集團收益包括物業投資業務收入約69,100,000港元(二零零九年：62,500,000港元)、物業發展業務收入約36,200,000港元(二零零九年：40,100,000港元)、製造及貿易業務收入約30,800,000港元(二零零九年：35,200,000港元)和證券投資及買賣業務收入約6,700,000港元(二零零九年：5,600,000港元)。

由於收益略為減少，期內毛利微跌3.5%至約66,500,000港元(二零零九年：68,900,000港元)。其他收入增加至約175,100,000港元(二零零九年：66,900,000港元)，主要由於出售香港深水灣香島道37號D屋所得收益約134,400,000港元於期內入賬。有關其他收入之詳盡分析見本報告第9頁附註6。於回顧期間，本集團錄得投資物業重估盈餘約190,700,000港元(二零零九年：463,400,000港元)，反映香港及馬來西亞之寫字樓、商舖及高級住宅物業價格持續上升。

成本方面，因在香港及中華人民共和國(「中國」)推售新樓盤項目，銷售及推廣支出增加7.7%至約19,600,000港元(二零零九年：18,200,000港元)。行政費用支出因整體成本上升而增加9.0%至約90,000,000港元(二零零九年：82,600,000港元)，其他經營支出亦增加18.3%至約9,700,000港元(二零零九年：8,200,000港元)，主要原因為Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達集團」)可換股票據之公平值虧損增加。由於發展中物業之利息支出资本化減少，融資費用增加32.4%至約22,900,000港元(二零零九年：17,300,000港元)。攤佔聯營公司虧損約為14,100,000港元(二零零九年：13,700,000港元)，主要源自攤佔勤達集團之虧損。稅項約為19,500,000港元(二零零九年：38,800,000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，截至二零一零年九月三十日止六個月本公司普通股股東應佔溢利約為253,800,000港元(二零零九年：415,000,000港元)。每股盈利為港幣16.6仙(二零零九年：港幣27.5仙)。

## 中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣1.8仙(二零零九年：港幣1.0仙)，此項股息將於二零一一年二月二十八日或之前以配發新股份之方式派付予二零一零年十二月二十三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十二月二十三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投資物業主要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A、B及C屋、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)。本集團在香港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。隨著新訂及續訂若干租約時租金之調升，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約9.6%至約59,500,000港元。

於二零一零年八月六日，本集團完成出售深水灣香島道37號D屋，代價為462,800,000港元。與此物業於二零一零年三月三十一日賬面值比較，有關出售事項帶來約134,400,000港元之盈餘(已扣除出售事項之費用)，而本集團已於截至二零一零年九月三十日止六個月期間將有關收益以其他收入列賬。

於二零一零年十一月十五日，本集團訂立協議以代價208,000,000港元出售灣仔莊士企業大廈5樓、15至23樓及頂樓。經已收取按金9,040,000港元，並將於二零一零年十二月六日收取另一筆按金11,760,000港元。有關出售事項預計於二零一一年二月二十八日完成，而當出售事項完成時本集團於本財政年度下半年將有約58,800,000港元溢利進賬(參考有關物業於二零一零年九月三十日之賬面值147,000,000港元計算)。

於本期間，本集團已就山頂歌賦山道15號地契作出若干修訂以放寬建築高度限制及獲批准增建連接主路之通道等補付地價。本集團相信有關改動有助提升物業之價值。此物業現正出租，而本集團正考慮將其重建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

本集團現有物業項目及新購項目之發展進度概述如下：

(a) 九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居

此物業毗連莊士紅磡廣場，正發展為一幢具時尚建築風格之24層高住宅大廈，提供101個公寓單位(其中98個為開放式公寓單位)，並附有會所設施，而基座(地下及1樓)將設有商舖。上蓋建築正在施工中，工程已進行至3樓。預計項目將於二零一一年第四季落成，而預售活動已於二零一零年第一季展開。由於同區內開放式公寓單位供應甚少，此項目銷情理想。截至本報告日期止，已預售98個單位，銷售總額約為273,000,000港元，並已收取售樓按金約35,800,000港元。

(b) 香港寶珊道30號

本集團與嘉華國際集團有限公司按50%對50%之股權比例組成合營企業，以重建此物業。物業位於半山豪宅地段，享有優美海景，地盤面積約10,000平方呎。自二零一零年三月完成收購此項目後，本集團已成功申請將項目之核准樓面面積由36,000平方呎增加至約40,200平方呎，因此樓面地價可由每平方呎約9,000港元下調至約8,100港元。本集團現正聯同合營夥伴及顧問就不同之發展建議進行可行性研究，以期進一步提升此項目之價值。

(c) 九龍佐敦白加士街93-105號Parkes Residence

於二零一零年八月三十一日，本集團完成收購此物業，代價為158,000,000港元。此項目鄰近港鐵佐敦站及莊士倫敦廣場，地盤面積為4,620平方呎，擬重建為一幢商住大廈，其中住宅部份主要為開放式公寓單位。重建項目之建築圖則已獲有關當局批准，預計拆卸工程將於二零一零年十二月展開。

**(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、台灣及蒙古國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

位於吉隆坡中心商業區核心地段之中央廣場由本集團持有作投資用途。此物業之商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。期內此物業之租金及其他收入約為8,800,000港元，較去年同期增長約14.3%。

*(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、洋房及會所設施之高級商住小區。本集團已向越南有關當局申請成立項目公司之投資執照，並提交意念設計方案，目前尚待批准。此幅土地現已交吉，待取得一切政府批准後，項目首期便開始施工。

*(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，而目前仍就成立項目公司及批授土地使用權與有關政府當局及合營夥伴進行磋商。

*(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，總建築面積約19,700平方呎。地盤平整及地基工程正在進行中，預計項目將於二零一二年第一季落成。



(iv) 蒙古國

(a) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區The Edelweiss

於二零一零年十一月，本集團與當地夥伴訂立協議，參與發展此住宅項目之53%權益。根據協議條款，本集團將分階段向項目公司投入5,000,000美元作為建築融資，而當地夥伴則向項目公司投入有關土地之擁有權。項目位於使館區內，鄰近市中心，佔地約5,600平方米，擬發展兩幢樓面面積共約23,800平方米之公寓大廈。樓面面積約15,000平方米之首期發展將於短期內施工。

(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區Chinggis Avenue，Chuang's Tower

於二零一零年九月，本集團訂立協議以3,800,000美元購入一幅位於烏蘭巴托中心商業區之土地。有關協議須受若干條件規限，而本集團擬於二零一一年第二季完成收購此物業。項目佔地約3,272平方米，擬興建一幢樓面面積不少於16,360平方米之寫字樓大廈。

**(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。

(i) 物業發展

於回顧期間內，中國政府進一步推出連串宏觀調控政策，包括收緊按揭政策及限制每家庭購房一戶。受該等因素影響，本集團已適時調整其項目發展策略，以應對審慎的市場氣氛。此外，本集團計劃重新整合其中國物業項目，並集中於主要城市，包括廣州、成都、廈門及長江三角洲地區。以下為本集團主要項目概要：

(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，正分三期發展。該項目第一期工程已經完成，當中包括60,000平方米的住宅樓面面積及3,400平方米的商用及會所設施樓面面積。第一期包括11幢住宅大樓，提供逾350個公寓單位，第1幢至第3幢之公寓單位的樓面面

積約15,000平方米，大致已全部售出，平均售價約為每平方米人民幣5,200元。本集團持有商業及會所物業作投資用途，而大部份商業大樓已出租予一名超級市場營運商。

第8幢至第11幢的總樓面面積約為22,000平方米，提供面積175平方米的公寓單位。第8幢至第11幢之預售正在進行中。迄今，共124個公寓單位中約40%已售出，平均售價約為每平方米人民幣7,100元。已售單位計劃於二零一零年十二月底前交付予買家，銷售將列為本集團於截至二零一一年三月三十一日止財政年度之收益。第4幢至第7幢的總樓面面積約為23,000平方米，提供202平方米之4房式公寓單位及逾400平方米的複式公寓單位。該4幢樓宇的市場推廣將於二零一零年十二月底前開始，而專為第4幢至第7幢而設的尊貴VIP會所亦於同期揭幕。

莊士·映蝶藍灣第二期及第三期經修訂的總體發展方案已通過審批，可發展總樓面面積約為386,600平方米。第二期的興建工程經已動工，第12幢至第17幢大樓的樓面面積約為50,000平方米，上蓋建築工程正在進行，提供90平方米至120平方米之單位，預期市場對該等單位的反應相當熱烈。該6幢大樓預計銷售總價約人民幣370,000,000元的單位將於二零一零年第四季開始預售。

第二期另外的146,600平方米的建築工程將於截至二零一一年三月三十一日止財政年度結束前展開。此外，本集團將密切監察當地市況，並開展第三期可發展樓面面積190,000平方米。本集團預期莊士·映蝶藍灣的餘下這兩期將於三年內完成，並預計產生銷售總價約人民幣4,300,000,000元。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有100%權益)

莊士新都第三期濱江豪園之總樓面面積為530,000平方米。濱江豪園提供8幢樓面面積約88,000平方米的住宅大樓，建築工程經已完成。該項目提供逾600個公寓單位，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280平方米，以及獨特的整層一戶單位面積達445平方米。此8幢總樓面面積約88,000平方米的住宅大樓已推出銷售，其中46%經已售出，平均售價為每平方米人民幣4,740元。除住宅發展之外，本集團持有樓面面積合共約12,400平方米的濱江豪園及莊士新都第二期黃金海岸的商業部分，作投資用途。

廣深港高速鐵路及東莞市軌道等興建中的基建項目預計能促進交通網絡沿線的發展及樓房買賣。本集團認為當連接廣州、深圳途經東莞之高速鐵路於二零一一年年中投入服務，並於二零一五年連接香港西九龍時，按濱江豪園鄰近東莞虎門站之優勢，濱江豪園將吸引深圳和香港的物業買家，並令其發展潛力大大提升，而本集團將相應啟動餘下各期的物業發展。

(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，出售本集團於一幅土地的權益。該土地之可發展總面積約為190,000平方米，出售代價約為人民幣192,000,000元。截至本報告日期，本集團已收訖合共人民幣136,000,000元之按金。預計於交付土地時再支付予本集團人民幣40,000,000元，預期交易將會於二零一一年三月三十一日財政年度完成，餘額人民幣16,000,000元將於交地後一週年時支付予本集團。

於二零一零年五月，本集團同意惠州當局徵收本集團於惠州之餘下土地，以配合興建廈深鐵路。由於土地被徵收，本集團已收到現金賠償淨額人民幣18,500,000元，並於回顧期間錄得收益淨額約人民幣10,500,000元，入賬列為其他收入。

(d) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有54%權益)

比華利山第一期以地積比率0.8倍計算的總樓面面積為80,600平方米。該項目的第一期包括172間獨立屋、半獨立屋及洋房，以及144個高層公寓單位。所有住宅單位已竣工，其中71%經已售出。附設的會所及精品酒店總樓面面積約為10,600平方米，現正進行裝修工程，將於二零一零年第四季竣工。

本集團正計劃發展項目第二期，並正與地方政府就批地進行洽談。

(e) 湖南省長沙市莊士•君御皇廷(莊士中國擁有100%權益)

莊士•君御皇廷以地積比率1.8倍可發展總樓面面積535,000平方米，總體發展方案經已通過審批，該項目包括樓面面積135,000平方米的低層別墅、樓面面積390,000平方米的高層住宅大樓及約10,000平方米的商用設施。

本集團正與獨立第三方初步商討可能出售此項目之權益。

(f) 福建省廈門市廈門佻家濱海(莊士中國擁有59.5%權益)

該項目位於思明區沿岸，毗鄰知名的風景徑環島路，土地面積27,562平方米。於二零一零年十一月，本集團已取得該土地的土地使用權證。

該發展項目的總樓面面積為18,000平方米，地積比率為0.65倍。該項目包括30幢擁有私人泳池的別墅及一幢擁有約90間客房的尊貴精品酒店，為廈門提供優質的酒店服務。於完成後，本集團計劃持有該物業作投資用途。該度假村將由一間國際享負盛名的度假村/溫泉酒店管理營運專業公司管理。該發展項目具優雅的建築設計和熱帶風光，提供國際級的豪華享受。

現正提交總體發展方案進行審批及詳細規劃樓層平面圖。

(g) 遼寧省鞍山市莊士•中心城(莊士中國擁有100%權益)

於二零一零年四月，本集團參與政府土地拍賣，並已成功投得位於遼寧省鞍山市之一幅發展土地。莊士•中心城位於鞍山鐵東區市中心之黃金地段，並於鞍山市火車站側，鄰近繁華之步行街。該項目將按10倍地積比率發展成商住綜合項目，其中住宅樓面面積為90,000平方米，而商業樓面面積為20,000平方米。

該土地之地價總額人民幣44,500,000元已全數支付。根據土地拍賣之條款，該幅土地須於二零一零年七月三十日前交付予本集團。然而，截至本報告日期，地方政府尚未履行交付該幅土地的責任。本集團正在落實該項目的總體發展方案，並將在獲地方政府交付此土地後開始進行探土工程。

(h) 遼寧省鞍山市莊士廣場(莊士中國擁有100%權益)

於二零一零年四月之政府土地拍賣中，本集團已成功競投位於鞍山市第二幅發展土地。本集團所購入之第二幅土地位於鐵東區市中心之黃金地段，與第一幅土地相距不到1公里，步行可達鞍山市火車站及當地繁華之市集以及地方政府辦公區。該項目將按10倍地積比率發展成商住綜合項目，其可發展樓面面積達390,000平方米。

該土地之地價總額人民幣157,800,000元已全數支付。根據土地拍賣之條款，該幅土地須於二零一零年七月三十日前交付予本集團。然而，截至本報告日期，地方政府尚未履行交付該幅土地的責任。本集團已開始就該項目制定總體發展方案，並將在獲地方政府交付此土地後開始進行探土工程。

(i) 四川省成都市莊士•香榭春天(莊士中國擁有51%權益)

該30,000平方米的土地位於成都武侯區二環路的黃金地段。為擴大發展規模，本集團正與當地政府磋商舊城改造計劃。在取得重建的批准後，總體發展方案的地積比率將會由目前的4倍修訂至6倍。

(ii) 物業銷售

截至二零一零年九月三十日止六個月，已列為本集團在中國所得收益之物業銷售約為36,200,000港元，主要來自東莞市濱江豪園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之銷售約328,100,000港元，包括本報告上文所述之出售惠州市土地，以及廣州市莊士•映蝶藍灣、東莞市濱江豪園及長沙市比華利山之物業銷售，預期該等物業將於二零一一年財政年度下半年交樓。

於截至二零一一年止財政年度，本集團以推售共約153,100平方米之總樓面面積為目標，包括廣州市莊士•映蝶藍灣第一期及第二期86,600平方米、東莞市濱江豪園47,500平方米及長沙市比華利山19,000平方米。按估計現時市價計算，該等物業之總銷售價值將約為人民幣1,100,000,000元(相等於1,280,000,000港元)。

#### (D) 勤達集團(股份代號：1172；擁有44.6%權益)

勤達集團主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。於二零一零年上半年發生之歐洲金融危機令勤達集團業務亦受影響。雖然營業額增長5.7%至約138,300,000港元，勤達集團普通股股東於截至二零一零年六月三十日止六個月應佔虧損淨額約33,600,000港元。

由於環球經濟尚未明朗，印刷業務之營商環境依然艱難。原材料價格上漲、勞工短缺及人民幣升值無疑會對勤達集團構成壓力。為減輕在此營商環境下所面對之困難，勤達集團將繼續採取措施以加強銷售推廣、提高邊際利潤及改善成本控制。

至於墓園業務，勤達集團將繼續強化其銷售及推廣部門，並透過舉辦連串推廣活動以提升墓園之知名度。連接廣州市與賀州市及繞經四會市之新高速公路網已接近落成，預計此項基礎建設將有助改善連接墓園之交通及增加對墓地之需求，尤其是來自廣州地區之需求。本集團相信，隨著快速之人口老化，長遠來說中國之墓園業務具備增長潛力，而憑著過去多年勤達集團所建立之銷售網絡及墓園之知名度，預期未來有關投資將可為勤達集團帶來穩定之貢獻。

於二零一零年六月，本集團將勤達集團二零一四年到期可換股票據之其中8,750,000港元轉換為35,000,000股勤達集團新股份，而期內勤達集團亦因第三者票據持有人就所持之可換股票據轉換股份向其發行新股份，因此本集團於勤達集團之持股權益由二零一零年三月三十一日之44.2%稍微增加至二零一零年九月三十日之44.6%。

#### (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(「遠生」)(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。於本期間，消費需求疲弱，連帶本集團之製造及貿易業務亦受影響，期內收益下跌12.5%至約30,800,000港元。然而，計及遠生因徵地遷廠而已收到中國地方政府當局之賠償人民幣14,500,000元後，期內製造及貿易業務之經營溢利貢獻約為8,100,000港元。

於本期間，本集團之證券投資及買賣業務錄得收益約6,700,000港元。於二零一零年九月三十日，本集團持有有價證券投資約29,300,000港元，惟並無持有任何衍生金融工具之投資。

## 財務狀況

於二零一零年九月三十日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為4,528,400,000港元。每股資產淨值約為2.96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。

於二零一零年九月三十日，本集團之現金及銀行結存與其他投資約為1,034,500,000港元。於同日，銀行借款約為2,960,300,000港元。本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存與其他投資後之銀行借款除以本公司普通股股東應佔資產淨值之百分比)為42.5%。

本集團約92.6%之現金及銀行結存與其他投資以港元、美元及馬來西亞元為單位，其餘7.4%則以人民幣為單位。本集團約85.3%之銀行借款以港元為單位，7.8%以人民幣為單位，6.8%以馬來西亞元為單位，其餘0.1%則以新加坡元為單位。

本集團之銀行借款中，約7.9%須於一年內償還，29.1%須於第二年內償還，24.8%須於第三至第五年內償還，而其餘38.2%須於五年後償還。

於二零一零年八月六日，本集團向Rise Swank Investments Limited(深水灣香島道37號D屋之買家)提供360,000,000港元貸款。有關貸款按一個月港元拆息加3厘之年利率計息，付款方式為按月支付上個月之利息。貸款須於二零一一年五月六日全數償還。本集團擁有該物業之無限額第一法定抵押，作為有關貸款之抵押。有關交易詳情已載於二零一零年八月二十四日致股東之通函。

為協助莊士中國購入位於中國鞍山市之發展土地，本公司按當前之市場利率向莊士中國提供無抵押短期信貸融資。於二零一零年九月三十日，該等信貸融資之尚未償還數額為120,000,000港元。

本集團相信，待獲償還上述貸款和收到出售灣仔莊士企業大廈及紅磡蕪湖居單位之樓款後，本集團之財務狀況可得以大幅改善。

## 展望

中國經濟持續增長，城市化快速發展，國民家庭收入提升，且殷切期望改善住房及生活質素，而香港既為通往中國之門檻，又為國際金融貿易中心，故本集團對長遠之中港物業市場前景充滿信心。

未來數年，本集團將繼續致力提升其投資物業之租金回報，並加快發展及推售本集團在香港、中國及區內其他地方之主要物業項目。此外，本集團亦將在其營運業務之多個地區繼續物色房地產業務商機，以增補其土地儲備。

## 員工

於二零一零年九月三十日，本集團聘有831名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

## 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

本公司將於二零一零年十二月十七日(星期五)至二零一零年十二月二十三日(星期四)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，股東須於二零一零年十二月十六日(星期四)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

於二零一零年八月三十日本公司舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)，本公司主席因私人事務而並無根據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(「管治守則」)之守則條文第E.1.2.條出席。然而，本公司董事總經理已出席股東週年大會並代表回答股東提問。除上述者外，本公司於截至二零一零年九月三十日止六個月內均有遵守上市規則所載管治守則之守則條文。

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，審閱本集團截至二零一零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

本公司截至二零一零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，二零一零年十一月二十六日