

二零一一年中期報告

以心實現
您想的家



莊士

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

目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	5
其他資料	13
綜合收益表	18
綜合全面收益表	19
綜合資產負債表	20
綜合現金流量表	21
綜合權益變動表	22
中期財務資料附註	23

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)
莊家彬
彭振傑
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
中國銀行(香港)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, 2 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：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

北京辦事處

莊士發展(北京)有限公司
中國北京市建國門北大街8號
華潤大廈6層608B單位

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

鞍山辦事處

鞍山莊士置業有限公司
鞍山莊士房地產開發有限公司
中國遼寧省
鞍山市鐵東區青年街40號
財富中心C座11樓187室

成都辦事處

成都莊士投資諮詢服務有限公司
中國四川省
成都市航空路1號
國航世紀中心B棟1204號

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」)截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告(包括中期財務資料)。截至二零一零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,以及於二零一零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18至32頁。

財務回顧

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月收益為57,700,000港元(二零零九年:58,100,000港元),較去年微跌。本集團之收益包括物業發展業務收入36,200,000港元(二零零九年:35,800,000港元)、租金及其相關收入14,300,000港元(二零零九年:13,000,000港元)及製造業務收入7,200,000港元(二零零九年:9,300,000港元)。

於回顧六個月期間,主要由於物業銷售利潤率減少,毛利下降至16,800,000港元(二零零九年:20,600,000港元)。其他收入為31,200,000港元(二零零九年:29,900,000港元),主要為本集團土地被惠州政府徵收作興建鐵路所收的賠償淨額。有關其他收入之詳情載於本報告第28頁附註6。期內香港寫字樓的樓價回升,使本集團錄得投資物業重估升值26,000,000港元(二零零九年:30,000,000港元)。

成本方面,因期內進行的推廣活動減少,銷售及推廣支出隨之減少至7,900,000港元(二零零九年:11,600,000港元)。行政費用因整體開支增加而上升至41,600,000港元(二零零九年:39,200,000港元);回顧期內的匯兌虧損增加以致其他經營支出亦上升至4,800,000港元(二零零九年:4,100,000港元)。由於中華人民共和國(「中國」)的發展中物業之利息支出资本化減少,融資費用增加至7,200,000港元(二零零九年:3,600,000港元)。攤佔一間聯營公司業績增加至2,000,000港元(二零零九年:100,000港元)主要為本集團於富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)擁有25%權益。因回撥在中國的遞延稅項撥備,稅項開支減少至5,500,000港元(二零零九年:9,400,000港元)。

綜合上述各項因素,本公司截至二零一零年九月三十日止期間之普通股股東應佔溢利為10,900,000港元(二零零九年:12,900,000港元),相當於每股盈利港幣0.72仙(二零零九年:港幣0.85仙)。

管理層有關業績之論述(續)

中期股息

董事會議決不宣派截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：零)。

業務回顧

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：

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(「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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(擁有100%權益)(續)

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。

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

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，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止財政年度完成，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。

湖南省長沙市比華利山(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。

湖南省長沙市莊士·君御皇廷(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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

福建省廈門市廈門佻家濱海(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。

遼寧省鞍山市莊士·中心城(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。

遼寧省鞍山市莊士廣場(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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)(續)

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。

四川省成都市莊士·香樹春天(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。

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)。

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之租賃物業莊士大廈保持高出租率。期內之租金及其相關收入為13,400,000港元，比去年同期增長9%。

本集團其他資產包括從事五金製品生產及銷售出口業務之遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)。為配合惠州市廈深鐵路之興建工程，本集團於二零一零年五月與地方政府就遠生遷出其租賃的廠房達成共識。本集團已就此收到補償淨額人民幣14,500,000元。於二零一零年六月底，遠生之製造業務已遷移至惠州市一幢新租賃之廠房，該廠房面積約為4,000平方米。計及搬遷費用，本集團於回顧期間內錄得收益淨額約人民幣13,900,000元。

其他投資於二零一零年九月三十日之總賬面值超過833,100,000港元。本集團將尋找適當時機出售該等投資，藉以為本集團在中國之物業發展業務帶來額外資金。

財務狀況

於二零一零年九月三十日，本集團之現金及銀行結存約為114,700,000港元(二零一零年三月三十一日：293,900,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為609,700,000港元(二零一零年三月三十一日：711,800,000港元)。本集團之銀行借款中，約18.3%須於一年內償還，27.4%須於第二年內償還，而54.3%須於第三至第五年內償還。

本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存後之計息借款除以本公司普通股股東應佔資產淨值總額之百分比)為31.8%(二零一零年三月三十一日：22.0%)。期內因為本集團就中國之不同發展項目作出資本開支，本集團之淨負債與資本比率較二零一零年三月三十一日增加。

本集團約33.6%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘66.4%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款約為379,000,000港元(佔62.2%)，而以人民幣為單位之借款約為230,700,000港元(相等於人民幣198,000,000元)(佔37.8%)。

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款之政策，以配合在國內之業務發展，而港元借款將予降低。

於回顧期間，本集團從其最終控股公司Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)，取得無抵押短期信貸融資，以購入位於中國鞍山市之兩幅發展土地。該等信貸融資按當前之市場利率計算利息，於二零一零年九月三十日之數額約為120,000,000港元。

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1,931,700,000港元。每股資產淨值為1.27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

在中國連串出台宏觀調控政策，包括收緊按揭政策、遏制投資及投機需求，以及限制每家庭購房一戶的影響下，中國房地產市場的成交量及價格將無可避免受到影響，並預期於短期內持續疲弱。然而，中長期而言，由於中國正進行城市化，對住房的殷切需求將維持不變，成為中國房地產市場可持續發展的推動力。

展望未來，本集團看好其業務所在城市之項目前景。本集團將繼續著重提升現有發展項目品質，以市場可負擔之平均售價推售時尚之住宅物業。鑑於該等項目相對低廉之土地成本，本集團未來之收益及溢利將有可觀的增長空間。

其他資料

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一零年九月三十日，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
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	183,087,628	附註	11.98
莊家彬先生	1,045,489	實益擁有人	0.07
陳普芬博士	815,254	實益擁有人	0.05

附註：182,364,404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，於二零一零年九月三十日，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，於二零一零年九月三十日，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，於二零一零年九月三十日，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

本公司於截至二零一零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。

其他資料(續)

根據上市規則第13.51B(1)條更新之董事資料

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露有關本公司於二零一零年年報日期後董事資料之變動：

- (a) 莊家蕙小姐(本公司之執行董事及首席營運總裁)獲委任為Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)之執行董事，自二零一零年十月六日起生效。
- (b) 石禮謙先生(本公司之主席及獨立非執行董事)獲委任為德祥地產集團有限公司及麗悅酒店集團有限公司(「麗悅」)之獨立非執行董事，分別自二零一零年九月三十日及二零一零年九月十日起生效。麗悅自二零一零年十月十一日起在聯交所上市。

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。

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。

員工

於二零一零年九月三十日，本集團聘有583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。

其他資料(續)

根據上市規則第13.21條披露資料

1. 本集團於二零零六年九月二十九日與一家銀行就一項款額最高為273,000,000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243,000,000港元，而最後一期還款須於二零一三年九月三十日償還。
2. 本集團於二零零八年六月二十七日與一家銀行就一項款額最高為100,000,000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88,000,000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48,000,000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，二零一零年十一月二十三日

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		57,683	58,112
銷售成本		<u>(40,870)</u>	<u>(37,463)</u>
毛利		16,813	20,649
其他收入	6	31,212	29,882
銷售及推廣支出		(7,871)	(11,632)
行政費用支出		(41,596)	(39,232)
其他經營支出		(4,792)	(4,092)
投資物業之公平值變動		<u>26,000</u>	<u>30,000</u>
經營溢利	7	19,766	25,575
融資費用	8	(7,194)	(3,641)
攤佔一間聯營公司業績		<u>2,034</u>	<u>76</u>
除稅前溢利		14,606	22,010
稅項	9	<u>(5,459)</u>	<u>(9,364)</u>
本期間溢利		<u>9,147</u>	<u>12,646</u>
應佔：			
普通股股東		10,897	12,873
非控制性權益		<u>(1,750)</u>	<u>(227)</u>
		<u>9,147</u>	<u>12,646</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	10	<u>0.72</u>	<u>0.85</u>

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>9,147</u>	<u>12,646</u>
其他全面收入：		
匯率變動	18,925	16,593
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>20,887</u>	<u>34,246</u>
本期間全面收入總額	<u>30,034</u>	<u>46,892</u>
應佔全面收入總額：		
普通股股東	31,254	47,112
非控制性權益	<u>(1,220)</u>	<u>(220)</u>
	<u>30,034</u>	<u>46,892</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
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	39,735	38,367
投資物業		807,972	780,920
土地使用權		1,727	1,740
聯營公司		5,255	3,221
可供出售之金融資產		66,691	64,729
貸款及應收賬款		11,711	11,474
		933,091	900,451
流動資產			
待售物業	11	1,846,563	1,771,148
存貨		3,861	3,920
應收賬款及預付款項	12	407,082	159,396
現金及銀行結存		114,728	293,917
		2,372,234	2,228,381
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	334,799	210,453
短期銀行借款	14	—	18,267
長期銀行借款之即期部份	14	111,397	102,778
應付稅項		78,062	74,402
		524,258	405,900
流動資產淨值		1,847,976	1,822,481
總資產減流動負債		2,781,067	2,722,932
權益			
股本	15	76,166	76,166
儲備		1,855,580	1,824,326
股東資金		1,931,746	1,900,492
非控制性權益		17,649	18,869
權益總額		1,949,395	1,919,361
非流動負債			
長期銀行借款	14	498,332	590,773
遞延稅項負債		203,194	202,660
最終控股公司貸款	16	120,000	—
非控制性權益貸款		10,146	10,138
		831,672	803,571
		2,781,067	2,722,932

綜合現金流量表(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
經營活動使用現金淨額	(193,255)	(59,552)
投資活動所得現金淨額	19,040	72,322
融資活動所得/(使用)現金淨額	12,533	(31,204)
現金及現金等值減少淨額	(161,682)	(18,434)
期初現金及現金等值	272,811	319,740
現金及現金等值之匯兌差額	2,538	251
期終現金及現金等值	113,667	301,557
現金及現金等值分析		
現金及銀行結存	114,728	383,114
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	(1,061)	(81,557)
	113,667	301,557

綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	股本	其他儲備	累積虧損	股東資金	非控制性 權益	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一零年四月一日	76,166	2,167,721	(343,395)	1,900,492	18,869	1,919,361
本期間溢利/(虧損)	—	—	10,897	10,897	(1,750)	9,147
其他全面收入：						
匯率變動	—	18,395	—	18,395	530	18,925
可供出售之金融資產之 公平值變動	—	1,962	—	1,962	—	1,962
本期間全面收入/(虧損)總額	—	20,357	10,897	31,254	(1,220)	30,034
於二零一零年九月三十日	<u>76,166</u>	<u>2,188,078</u>	<u>(332,498)</u>	<u>1,931,746</u>	<u>17,649</u>	<u>1,949,395</u>
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/(虧損)總額	—	34,239	12,873	47,112	(220)	46,892
非控制性權益注資	—	—	—	—	2,893	2,893
於二零零九年九月三十日	<u>76,166</u>	<u>2,138,324</u>	<u>(384,356)</u>	<u>1,830,134</u>	<u>14,180</u>	<u>1,844,314</u>

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, 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。

於二零一零年九月三十日, 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、手錶配件及商品製造及銷售, 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

中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

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，本集團須重新評估土地使用權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土地使用權之分類，認為毋須重新分類。

此外，在重新評估之過程中，本集團已更改其土地使用權以待售物業列賬之會計政策。此等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，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，由於過往年度土地使用權已以待售物業列賬，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。

中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

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。

中期財務資料附註(續)

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。

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
二零一零年				
收益	50,476	7,207	—	57,683
其他收入	14,621	16,576	15	31,212
經營溢利/(虧損)	21,421	13,355	(15,010)	19,766
融資費用	(7,194)	—	—	(7,194)
攤佔一間聯營公司業績	—	—	2,034	2,034
除稅前溢利/(虧損)	14,227	13,355	(12,976)	14,606
稅項	(5,456)	—	(3)	(5,459)
本期間溢利/(虧損)	8,771	13,355	(12,979)	9,147
於二零一零年九月三十日				
分部資產	3,148,695	8,853	142,522	3,300,070
聯營公司	—	—	5,255	5,255
資產總值	3,148,695	8,853	147,777	3,305,325
負債總額	1,346,379	3,738	5,813	1,355,930
二零一零年				
以下為其他分部項目：				
資本支出	86,228	2,451	58	88,737
折舊	1,469	309	641	2,419
土地使用權攤銷	16	—	—	16
業務及其他應收賬款撇銷	1,111	38	—	1,149

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)
攤佔一間聯營公司業績	—	—	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
於二零一零年三月三十一日				
分部資產	2,877,771	8,448	239,392	3,125,611
聯營公司	—	—	3,221	3,221
資產總值	2,877,771	8,448	242,613	3,128,832
負債總額	1,201,193	1,947	6,331	1,209,471
二零零九年				
以下為其他分部項目：				
資本支出	170,495	—	584	171,079
折舊	1,432	268	753	2,453
土地使用權攤銷	16	—	—	16
業務及其他應收賬款撇銷	934	—	—	934

中期財務資料附註(續)

5. 分部資料(續)

(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	20,199	21,010	363	908
中國	37,027	36,403	88,374	170,171
其他國家	457	699	—	—
	57,683	58,112	88,737	171,079
	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	二零零九年 三月三十一日 千港元
香港	764,230	736,868	907,221	978,393
中國	90,459	87,380	2,397,882	2,150,047
其他國家	—	—	222	392
	854,689	824,248	3,305,325	3,128,832

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和貸款及應收賬款以外之非流動資產。

6. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售廢料	313	614
利息收入	943	862
出售物業、廠房及設備之收益淨額	1,451	27,376
因政府收回資產所得賠償淨額	28,006	—
雜項	499	1,030
	31,212	29,882

中期財務資料附註(續)

7. 經營溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	16	16
已售物業成本	30,092	25,958
已售存貨成本	8,396	9,188
折舊	2,419	2,453
匯兌虧損	980	99
員工成本，包括董事酬金：		
— 工資及薪酬	18,540	15,606
— 退休福利成本	532	471
業務及其他應收賬款撇銷	1,149	934

8. 融資費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	9,634	17,612
須於五年內全部償還之最終控股公司貸款	711	—
	10,345	17,612
於待售之發展中物業資本化之數額	(3,151)	(13,971)
	7,194	3,641

就物業發展借入之資金所採用之資本化利率為每年5.40%(二零零九年：5.40%至8.32%)。

9. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期		
中國企業所得稅	2,269	1,759
中國土地增值稅	2,690	2,469
遞延	500	5,136
	5,459	9,364

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。

中期財務資料附註(續)

9. 稅項(續)

攤佔截至二零一零年九月三十日止六個月一間聯營公司之稅項支出304,000港元(二零零九年：稅項抵免6,000港元)乃在收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。

10. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利10,897,000港元(二零零九年：12,873,000港元)及本期內已發行股份1,523,328,700(二零零九年：1,523,328,700)股計算。

由於兩段有關期間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

於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團購入總值3,266,000港元(二零零九年：1,762,000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85,471,000港元(二零零九年：169,317,000港元)。

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	4,536	30,521
31至60天	1,070	577
61至90天	349	950
超過90天	4,124	1,755
	<u>10,079</u>	<u>33,803</u>

應收賬款及預付款項包括中國之物業發展項目及購買土地使用權之按金279,102,000港元(二零一零年三月三十一日：44,792,000港元)和購買物業、廠房及設備之按金53,216,000港元(二零一零年三月三十一日：39,616,000港元)。

中期財務資料附註(續)

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	652	428
31至60天	763	267
61至90天	322	243
超過90天	509	214
	<u>2,246</u>	<u>1,152</u>

應付賬款及應計費用包括本集團就銷售中國物業已收取惟並未於期內確認為收益之售樓按金201,971,000港元(二零一零年三月三十一日：52,938,000港元)。

14. 銀行借款

	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
有抵押銀行借款		
短期銀行貸款	—	18,267
長期銀行貸款	609,729	693,551
	<u>609,729</u>	<u>711,818</u>

長期銀行貸款分析如下：

	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
須於五年內全部償還之長期銀行貸款	609,729	693,551
列入流動負債之即期部份	(111,397)	(102,778)
	<u>498,332</u>	<u>590,773</u>

中期財務資料附註(續)

14. 銀行借款(續)

銀行借款須於下列期間償還：

	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
一年內	111,397	121,045
第二年內	167,332	138,170
第三至第五年內	331,000	452,603
	609,729	711,818

15. 股本

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

16. 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款並無抵押，按當前之市場利率計算利息，且毋須於結算日後十二個月內償還。

17. 財務擔保

於二零一零年九月三十日，附屬公司已給予銀行共約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。

18. 資本承擔

於二零一零年九月三十日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為290,675,000港元(二零一零年三月三十一日：228,961,000港元)。

19. 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1,133,780,000港元(二零一零年三月三十一日：1,128,103,000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。