

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)

截至二零一一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」) 截至二零一一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)

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
收益		735,800	142,786
銷售成本		(346,703)	(76,266)
毛利		389,097	66,520
其他收入，淨額	6	185,900	40,704
出售投資物業之收益淨額	15	38,160	134,412
銷售及推廣支出		(44,387)	(19,609)
行政費用及其他經營支出		(142,896)	(99,742)
投資物業之公平值變動		473,461	190,707
經營溢利	7	899,335	312,992
融資費用	8	(26,522)	(22,948)
攤佔聯營公司業績		(4,897)	(14,080)
攤佔一間共同控制實體業績		(31)	(38)
除稅前溢利		867,885	275,926
稅項	9	(50,380)	(1,185)
本期間溢利		817,505	274,741
應佔：			
普通股股東		670,919	270,269
非控制性權益		146,586	4,472
		817,505	274,741
中期股息	10	31,597	28,008
		港幣仙	港幣仙 (經重列)
每股盈利(基本及攤薄)	11	42.55	17.68

綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一一年九月三十日止六個月

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
本期間溢利	<u>817,505</u>	<u>274,741</u>
其他全面收入：		
淨匯兌差額	21,171	32,049
攤佔一間聯營公司之匯兌儲備	(19)	87
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	(27,912)	—
出售一間聯營公司時之匯兌儲備及 其他儲備變現	(13,238)	—
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>(3,542)</u>	<u>1,962</u>
本期間其他全面(虧損)/收入	<u>(23,540)</u>	<u>34,098</u>
本期間全面收入總額	<u><u>793,965</u></u>	<u><u>308,839</u></u>
應佔全面收入總額：		
普通股股東	645,636	294,671
非控制性權益	<u>148,329</u>	<u>14,168</u>
	<u><u>793,965</u></u>	<u><u>308,839</u></u>

綜合資產負債表(未經審核)
二零一一年九月三十日結算

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		345,183	88,309
投資物業		4,757,326	4,265,957
租用土地及土地使用權		88,077	13,748
待發展/發展中物業		519,864	404,402
墓園發展之土地按金		527,521	–
聯營公司		8,939	218,309
共同控制實體		–	–
應收一間共同控制實體款項		57,568	56,287
可供出售之金融資產		83,004	86,627
貸款及應收賬款		12,241	68,865
		<u>6,399,723</u>	<u>5,202,504</u>
流動資產			
待售物業		2,055,246	2,052,848
存貨		127,177	74,682
待售墓園資產		112,113	–
應收賬款及預付款項	12	657,031	962,137
可退回稅款		353	–
公平值反映於損益之金融資產		105,263	127,080
受限制銀行結存	14	–	125,004
現金及銀行結存		2,207,282	1,536,803
		<u>5,264,465</u>	<u>4,878,554</u>
所持待售之投資物業	15	–	17,160
		<u>5,264,465</u>	<u>4,895,714</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	282,350	193,182
已收取售樓按金	14	685,177	657,026
衍生金融工具		120,000	–
短期銀行借款		58,200	–
長期銀行借款之即期部份		277,506	162,063
應付股息		50,460	–
應付稅項		131,773	135,234
		<u>1,605,466</u>	<u>1,147,505</u>
流動資產淨值		<u>3,658,999</u>	<u>3,748,209</u>
總資產減流動負債		<u>10,058,722</u>	<u>8,950,713</u>
權益			
股本		394,218	394,218
儲備		5,599,807	4,950,388
擬派末期股息		–	50,460
股東資金		<u>5,994,025</u>	<u>5,395,066</u>
非控制性權益		1,433,771	952,616
權益總額		<u>7,427,796</u>	<u>6,347,682</u>
非流動負債			
長期銀行借款		2,211,013	2,400,552
可換股票據		43,197	–
衍生金融工具		–	2,566
遞延稅項負債		366,552	189,759
非控制性權益貸款		10,164	10,154
		<u>2,630,926</u>	<u>2,603,031</u>
		<u>10,058,722</u>	<u>8,950,713</u>

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、床上用品及印刷產品產銷，證券投資及買賣，以及發展及經營墓園。

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、衍生金融工具及公平值反映於損益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。中期財務資料應與截至二零一一年三月三十一日止年度之全年財務報告一併閱讀，該財務報告已依據香港財務申報準則編製。

編製中期財務資料時採用之會計政策及計算方法與截至二零一一年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符。

採納經修訂香港財務申報準則

於二零一一年，本集團已採納下列香港財務申報準則之經修訂準則、修訂及詮釋，其對本集團始於二零一一年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士資料之披露
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

香港會計師公會於二零一零年五月頒佈對若干香港財務申報準則之年度完善：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列
香港會計準則第34號(修訂)	中期財務申報
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7號(修訂)	金融工具：披露

本集團已評估採納此等香港財務申報準則之經修訂準則、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中期財務資料之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

尚未生效之準則及現有準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一二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及修訂：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列(自二零一二年七月一日起生效)
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利(自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報告(自二零一三年一月一日起生效)
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 (自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第7號(修訂)	金融工具：披露—金融資產之轉讓 (自二零一一年七月一日起生效)
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)
香港財務申報準則第10號	綜合財務報告(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第11號	合營安排(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第12號	於其他實體所持權益之披露 (自二零一三年一月一日起生效)
香港財務申報準則第13號	公平值計量(自二零一三年一月一日起生效)

本集團將於上述新訂及經修訂準則及修訂開始生效時予以採用，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二零一一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二零一一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，證券投資及買賣，以及墓園。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	基園 千港元	行政 千港元	總額 千港元
二零一一年						
收益	779,409 [#]	130,303	(175,561)	1,649	-	735,800
其他收入，淨額	4,446	3,558	-	-	177,896	185,900
經營溢利/(虧損)	982,450	(8,710)	(175,561)	(3,243)	104,399	899,335
融資費用	(23,452)	(133)	-	-	(2,937)	(26,522)
攤佔聯營公司業績	25	(6,928)	-	-	2,006	(4,897)
攤佔一間共同控制實體業績	(31)	-	-	-	-	(31)
除稅前溢利/(虧損)	958,992	(15,771)	(175,561)	(3,243)	103,468	867,885
稅項(支出)/抵免	(51,147)	-	-	291	476	(50,380)
本期間溢利/(虧損)	907,845	(15,771)	(175,561)	(2,952)	103,944	817,505
於二零一一年九月三十日						
分部資產	8,598,975	540,240	105,263	659,388	1,693,815	11,597,681
聯營公司	2,450	-	-	-	6,489	8,939
共同控制實體	-	-	-	-	-	-
應收一間共同控制實體款項	57,568	-	-	-	-	57,568
資產總值	8,658,993	540,240	105,263	659,388	1,700,304	11,664,188
負債總額	3,585,350	140,360	132,033	40,950	337,699	4,236,392
二零一一年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	362,951	8,565	-	-	78,522	450,038
折舊	2,416	7,235	-	260	3,364	13,275
租用土地及土地使用權攤銷						
—扣除自收益表	97	565	-	22	-	684
—於物業資本化	2,000	-	-	-	-	2,000
業務及其他應收賬款撇銷	15	-	-	-	-	15

[#] 該數額包括在中華人民共和國(「中國」)發展中物業之銷售額約625,400,000港元。

	物業投資 及發展 千港元 (經重列)	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 (經重列)
二零一零年					
收益	105,282	30,760	6,744	-	142,786
其他收入	21,082	19,126	-	496	40,704
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	(1,156)	-	-	(29)	(1,185)
本期間溢利/(虧損)	328,220	(8,482)	6,744	(51,741)	274,741
於二零一一年三月三十一日					
分部資產	8,037,785	135,938	127,080	1,522,819	9,823,622
聯營公司	2,474	209,382	-	6,453	218,309
共同控制實體	-	-	-	-	-
應收一間共同控制實體款項	56,287	-	-	-	56,287
資產總值	8,096,546	345,320	127,080	1,529,272	10,098,218
負債總額	3,718,769	11,948	-	19,819	3,750,536
二零一零年					
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撇銷	1,122	38	-	-	1,160

(b) 地域分部資料

本集團在三個地域經營業務，分別為香港、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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	(100,131)	72,795	223,894	282,391
中國	713,768	37,027	188,380	88,374
其他國家	122,163	32,964	37,764	4,892
	<u>735,800</u>	<u>142,786</u>	<u>450,038</u>	<u>375,657</u>

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
香港	4,808,168	4,363,251	6,889,206	6,644,683
中國	996,437	207,000	4,088,847	2,784,274
其他國家	499,873	476,761	686,135	669,261
	<u>6,304,478</u>	<u>5,047,012</u>	<u>11,664,188</u>	<u>10,098,218</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和貸款及應收賬款以外之非流動資產。

6. 其他收入，淨額

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息收入		
銀行存款	10,570	1,348
貸款及應收賬款	1,379	4,509
可供出售之金融資產之股息收入	1,954	—
因購入一間附屬公司而產生之負商譽	290,570	—
因重新計量先前持有一間聯營公司股本權益 而產生之虧損	(126,045)	—
出售廢料	1,386	313
出售物業、廠房及設備之收益淨額	—	1,441
因政府收回資產所得賠償淨額	—	28,006
雜項	6,086	5,087
	<u>185,900</u>	<u>40,704</u>

7. 經營溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營溢利已計入：		
上市投資股息收入	2,497	15
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	752	-
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	12,527	4,435
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益	-	2,294
	<u> </u>	<u> </u>
並已扣除：		
已售物業成本	219,889	30,092
已售存貨成本	88,131	24,677
折舊	13,275	5,132
租用土地及土地使用權攤銷	684	256
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	363	-
業務及其他應收賬款撇銷	15	1,160
匯兌虧損淨額	2,467	944
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損	71,337	-
衍生金融工具之公平值虧損	120,000	4,199
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	54,552	40,401
退休福利成本	2,164	1,734
	<u> </u>	<u> </u>

8. 融資費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	12,693	15,442
須於五年後全部償還之銀行借款	14,394	10,495
須於五年內全部償還之銀行透支	-	292
須於五年內全部償還之可換股票據	1,515	-
	<u> </u>	<u> </u>
	28,602	26,229
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	(688)	(106)
待售物業	(1,392)	(3,175)
	<u> </u>	<u> </u>
	26,522	22,948
	<u> </u>	<u> </u>

以上分析乃根據貸款協議所載之協定預設還款日期呈列融資費用(包括源自包含按通知還款條文之銀行借款的融資費用)。包含按通知還款條文之銀行借款之利息支出為84,000港元(二零一零年：7,080,000港元)。

就物業發展借入之資金所採用之資本化利率為每年介乎1.40%至5.85%(二零一零年：1.32%至5.40%)。

9. 稅項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
即期		
海外利得稅	(2)	26
中國企業所得稅	50,264	2,269
中國土地增值稅	3,039	2,690
遞延	(2,921)	(3,800)
	<u>50,380</u>	<u>1,185</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(二零一零年：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。

攤佔截至二零一一年九月三十日止六個月聯營公司之稅項抵免40,000港元(二零一零年：212,000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(二零一零年：零)。

10. 中期股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 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2.0仙(二零一零年：港幣1.8仙)	<u>31,597</u>	<u>28,008</u>

於二零一一年十一月二十九日，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2.0仙(二零一零年：港幣1.8仙)，總額為31,597,000港元(二零一零年：28,008,000港元)。中期派息總額31,597,000港元乃根據於二零一一年十一月二十九日已發行之股份1,579,853,059股計算。此項股息並未在中期財務資料內反映為應付股息，惟將於截至二零一二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670,919,000港元(二零一零年：270,269,000港元，經重列)及本期內已發行股份1,576,872,150(二零一零年：1,528,730,106)股計算。

由於兩段有關期間並無潛在攤薄之已發行股份，且一間附屬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。銷貨及墓園業務之信貸期限主要為30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
少於30天	42,966	21,104
31至60天	30,460	3,275
61至90天	18,356	3,069
超過90天	31,113	4,783
	<u>122,895</u>	<u>32,231</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414,280,000港元(二零一一年三月三十一日：416,503,000港元)。

於二零一一年三月三十一日，應收賬款及預付款項亦包括購買物業、廠房及設備之按金68,884,000港元及源自本集團按當時市場利率提供予其香港物業買家之按揭貸款即期部份之應收賬款360,304,000港元。於二零一一年九月三十日，該等應收賬款其中之360,271,000港元已獲結付。

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：

	二零一一年 九月三十日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元
少於30天	36,149	3,088
31至60天	16,523	3,817
超過60天	28,063	1,690
	<u>80,735</u>	<u>8,595</u>

14. 已收取售樓按金

已收取售樓按金為本集團就在香港及中國銷售物業已收取惟並未於期內確認為收益之售樓按金。在已收取之售樓按金中，125,004,000港元因附加若干限制而於二零一一年三月三十一日以受限制銀行結存列入財務報告。於二零一一年九月三十日，此等限制已獲解除，有關之受限制銀行結存已變為本集團之銀行存款，而相應之售樓按金已於期內確認為收益。

15. 所持待售之投資物業

於二零一一年三月九日，本集團之一間全資附屬公司與獨立第三者訂立買賣協議，以出售一項香港投資物業，代價約為56,291,000港元。該項交易已於二零一一年四月十一日完成，所得收益淨額約38,160,000港元已於期內入賬。

16. 財務擔保

於二零一一年九月三十日，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(二零一一年三月三十一日：117,000,000港元)擔保，而附屬公司已給予銀行合共329,144,000港元(二零一一年三月三十一日：193,712,000港元)擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

17. 資本承擔

於二零一一年九月三十日，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596,159,000港元(二零一一年三月三十一日：508,000,000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18,208,000港元(二零一一年三月三十一日：18,521,000港元)。

18. 資產抵押

於二零一一年九月三十日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面總值5,118,972,000港元(二零一一年三月三十一日：4,870,042,000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。本集團亦已就若干上市股本證券之認購承擔分別將若干銀行存款265,421,000港元(二零一一年三月三十一日：零)及公平值反映於損益之金融資產86,306,000港元(二零一一年三月三十一日：零)作為抵押。

財務回顧

本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之收益約為735,800,000港元(二零一零年：142,800,000港元)，較去年同期增長約4.2倍。本集團收益包括物業銷售收入約710,000,000港元(二零一零年：36,200,000港元)、源自投資物業之收入約69,500,000港元(二零一零年：69,100,000港元)、銷貨及提供服務收入約130,300,000港元(二零一零年：30,800,000港元)、墓地及壁龕銷售收入約1,600,000港元(二零一零年：零)和證券投資及買賣業務虧損約175,600,000港元(二零一零年：收益6,700,000港元)。

由於物業銷售收益及溢利增加，本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之毛利增至約389,100,000港元(二零一零年：66,500,000港元)，較去年同期增長約4.9倍。其他收入增至約185,900,000港元(二零一零年：40,700,000港元)，主要由於二零一一年七月收購Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達集團」)成為本集團附屬公司(並扣除當作出售勤達集團為本集團聯營公司之虧損)所產生之負商譽。其他收入之明細表見本報告第8頁附註6。於本期間，錄得投資物業出售收益約38,200,000港元(二零一零年：134,400,000港元)。此外，本集團錄得投資物業重估盈餘約473,500,000港元(二零一零年：190,700,000港元)，反映香港之物業價格(特別是高級住宅)持續上升。

成本方面，銷售及推廣支出增至約44,400,000港元(二零一零年：19,600,000港元)，主要因為物業銷量上升及與勤達集團之有關支出綜合計算。行政費用及其他經營支出增至約142,900,000港元(二零一零年：99,700,000港元)，主要由於整體成本上升及與勤達集團之有關支出綜合計算。融資費用增至約26,500,000港元(二零一零年：22,900,000港元)，主要因為與勤達集團之利息支出綜合計算。攤佔聯營公司業績約為4,900,000港元(二零一零年：14,100,000港元)，主要由於攤佔勤達集團之虧損。稅項約為50,400,000港元(二零一零年：1,200,000港元)，主要為物業銷售稅項。

綜合上述因素後，截至二零一一年九月三十日止六個月本公司普通股股東應佔溢利約為670,900,000港元(二零一零年：270,300,000港元)，較去年同期增長約1.5倍。每股盈利為港幣42.6仙(二零一零年：港幣17.7仙)。

中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣2.0仙(二零一零年：港幣1.8仙)，此項股息將於二零一二年二月二十九日或之前以配發新股份之方式派付予二零一一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二零一一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) 香港物業部

(i) 投資物業

本集團在香港持有之主要投資物業現包括(a)尖沙咀莊士倫敦廣場、(b)中環莊士大廈、(c)紅磡莊士紅磡廣場、(d)深水灣香島道37號A屋及(e)山頂歌賦山道15號(現正重建為一幢獨特之高級洋房)。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350,000平方呎。期內源自香港投資物業之租金及其他收入約為58,600,000港元，較去年同期增長約4.1%(已就二零一一年二月出售莊士企業大廈之影響作出調整)。

於本期間，因應本集團進行業務重組，本公司按估值790,000,000港元完成向Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)(本集團之上市附屬公司)購入中環莊士大廈。此項策略舉措不但可讓本公司綜合其於莊士大廈之權益，從而增強其物業投資組合，亦有助莊士中國藉出售莊士大廈套現大筆資金，從而集中資源擴展其在中華人民共和國(「中國」)之物業投資及發展業務。本集團深信，於重組完成後，本公司及莊士中國在各自之業務營運及財務資源分配方面將有更高效率及效益之表現。

期內，因應出售本集團若干非核心物業，本集團完成出售干諾道西長嘉工業大廈之一個單位，代價約為56,300,000港元，帶來收益約38,200,000港元。

(ii) 發展中物業

(a) 九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居

此物業已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)設有樓面面積共8,422平方呎之商舖。截至目前為止，已預售98個公寓單位及樓面面積共2,809平方呎之商舖，銷售總額約為325,200,000港元。物業入伙紙已於二零一一年十一月二十三日批出。本集團現正準備向買家發出收樓通知，預期交樓時將收到銷售餘額共約270,000,000港元。本集團將繼續推售餘下之三個頂層住宅單位及樓面面積共5,613平方呎之商舖。此發展項目之溢利將於本財政年度下半年入賬。

(b) 九龍佐敦白加士街91-105號Parkes Residence

此項目位於港鐵佐敦站旁，將發展為一幢商住大廈，主要包括樓面面積共約44,000平方呎之開放式公寓單位及商舖。項目之建築圖則已獲有關當局批准，而現正進行拆卸工程。預計項目之推廣活動將於二零一二年年中展開。

(c) 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，以發展此物業。物業位於半山豪宅地段，享有優美海景，將發展為樓面面積約40,200平方呎之住宅物業。項目之經修訂建築圖則短期內將提交有關當局審批。拆卸工程經已完成，待經修訂建築圖則獲得批准後，將隨即展開地盤平整及地基工程。

(B) 國際物業部

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹伊斯邁路中央廣場

位於吉隆坡中心商業區核心地段及著名購物區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。最近，本集團向有關當局尋求批准將一層停車場變更為寫字樓用途之申請已進入最後階段，因此寫字樓面積將增加約10,780平方呎，有助提升此物業未來之租金回報及資本價值。預計待取得批准後，改建工程將隨即展開。期內源自此物業之租金及其他收入約為9,900,000港元，較去年同期增長約12.5%。

(ii) 越南

(a) 胡志明市守德郡綠景花園

本集團擁有此項目之70%權益。綠景花園佔地約20,300平方米，擬建成一個提供公寓、洋房及會所設施之商住小區，樓面面積共約94,000平方米。現已成立項目公司，而項目之總體規劃已獲批准。本集團正安排由項目公司申領有關土地使用權，而建築圖則仍待審批。此幅土地現已交吉，待取得一切有關批准後，項目首期將隨即施工。

(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

台北市信義區莊苑

此為毗鄰台北市市中心之住宅發展項目，包括一幢洋房及7個公寓單位，總建築面積19,700平方呎。上蓋建築工程現正施工中，預計項目於二零一二年上半年落成，而短期內將展開推廣活動。

(iv) 蒙古國

(a) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區The Edelweiss Residence

本集團擁有此項目之53%權益。項目佔地5,600平方米，位於使館區內，鄰近市中心，擬發展兩幢樓面面積共約41,000平方米之公寓大廈。項目之意念設計已獲批准，本集團現正提交建築圖則以待審批。項目首期將發展樓面面積共約20,000平方米。

(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區Chinggis Avenue國際金融中心

此項目由本集團全資擁有，佔地約3,272平方米，位於中心商業區，擬興建一幢樓面面積共約37,675平方米之寫字樓大廈。項目之意念設計已獲批准，本集團現正提交建築圖則以待審批。待建築圖則獲得批准後，將隨即展開地盤平整及地基工程。

(C) 中國物業部

中國物業部之所有業務由莊士中國(本集團擁有57%權益之上市附屬公司)(與其附屬公司統稱「莊士中國集團」)經營。

(i) 物業發展

自二零一零年以來，中國不斷收緊及嚴厲執行多項針對房地產市場調控措施並逐漸產生負面影響。有鑑於此，本集團已預料中國物業發展商之流動資金，最終將受到收緊銀根之政策，如限購令及收緊物業貸款等負面影響。因此莊士中國集團於二零一零年年底銳意進行多項資產出售，以鞏固其現金結餘，及對其於中國發展項目提供強大的財政支柱。

於二零一一年內，莊士中國集團加速出售惠州發展項目之成交時間，並於二零一一年四月完成以790,000,000港元出售位於中環之莊士大廈，再於二零一一年六月完成以人民幣526,000,000元(相等於625,400,000港元)出售星沙物業發展項目。

上述出售完成後，莊士中國集團於二零一一年九月三十日持有逾800,000,000港元充裕之淨現金，並將密切關注土地市場變化，以把握機會於市場調整時再在中國增補土地儲備。

(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，分為三期。該項目第一期工程(A、B及C座)已經完成，當中包括約59,800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，提供包括357個樓面面積介乎93平方米至202平方米的公寓單位及254個停車位。A及C座銷情理想，已售出約87%(225個單位)。由於較大面積單位銷情可能受到限購令影響，因此本集團調整策略延後推售B座共98個面積較大四房單位。本集團持有莊士•映蝶藍灣第一期的商業及會所物業作投資用途，而商業大樓已出租予一家連鎖超級市場。

第二期(D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N及P座)合共樓面面積約為197,200平方米。D、E、F、G及H座的建築工程已平頂，總樓面面積共84,000平方米，包括782個面積介乎60平方米至145平方米之單位。而I、J、K、L、M、N及P座的建築工程現正進行中，總樓面面積約為113,200平方米。D、E、F、G及H座已於二零一一年開始預售，現已售出545個單位，而I座提供116個面積介乎137平方米至150平方米之單位，將於未來數月推售。

上述已簽訂合同但尚未列入收益之銷售額約人民幣519,500,000元，其中約人民幣433,700,000元預期將於截至二零一二年三月三十一日止年度入賬。餘下已簽訂合同之銷售額約人民幣85,800,000元則將於下一個財政年度入賬。

第三期總樓面面積約167,000平方米之總體建築規劃已向中國有關當局提交審批，當中有18幢住宅大樓、14幢別墅及一幢商業物業。本集團將根據市場情況適時展開第三期的發展。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有100%權益)

濱江豪園之總樓面面積為530,000平方米。濱江豪園第一期包括首8幢總樓面面積約89,000平方米的住宅大樓及184個停車位已經完成。該項目提供665個單位面積介乎80平方米至160平方米的公寓單位、280平方米的行政樓層複式單位，以及面積達445平方米的獨特整層一戶單位。現時已售出467個單位。已簽訂合同但尚未列入收益之銷售額約人民幣51,200,000元，預期於已簽訂合同之銷售完成並向買家交付該等單位時在截至二零一二年三月三十一日止年度入賬。

莊士新都(包括黃金海岸及濱江豪園)的商業物業，樓面面積合共17,500平方米。當中約5,800平方米為會所設施，提供康樂設施、雙語幼兒園及銷售家庭用品之「HomeMark」便利店，約4,200平方米則作辦公室用途，餘下7,500平方米之零售舖位則作出租用途。本集團保留該等商業物業作投資，並相信該區的城市化及基建改進工程將對其商業價值起正面作用。

(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，出售本集團於惠州之四幅毗連土地的權益。該等土地之可發展總面積約為190,000平方米。基於二零一一年八月簽訂的補充協議扣除5,500平方米車道面積，出售代價調整至約人民幣186,500,000元。

截至本報告日期，本集團收訖總訂金人民幣141,100,000元。預期將於二零一一年十一月底前支付本集團約人民幣21,600,000元，約人民幣15,800,000元則於二零一二年四月底前支付，餘額人民幣8,000,000元將於二零一二年六月底前支付予本集團。按此計算，出售三幅土地約人民幣159,000,000元預期可於二零一二年三月三十一日止年度完成並入賬列為收益，餘下約人民幣27,500,000元則將於下個財政年度入賬列為收益。

(d) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有54%權益)

該項目已落成的住宅物業約70,000平方米及商業物業約10,200平方米。住宅包括172幢別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位。截至本報告日期，發展項目約72%已出售。未售住宅物業之銷售總值約為人民幣163,000,000元。此外，本集團將展開樓面面積約5,400平方米商業物業之內部裝修工程，以作為酒店式公寓發售，預計銷售總值約人民幣32,000,000元。

(e) 湖南省長沙市莊士•君御皇廷(莊士中國擁有100%權益)

於回顧期間內，莊士中國集團以現金人民幣526,000,000元(相等於625,400,000港元)完成出售持有星沙物業發展項目之全資附屬公司。所得現金款項淨額將用於莊士中國集團之物業發展業務及營運資金。

(f) 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，並成功投得位於遼寧省鞍山市之發展土地。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。

該土地之地價人民幣44,500,000元已全數支付。根據土地拍賣條款，該幅土地應於二零一零年七月三十日前交付予本集團。截至本報告日期，地方政府尚未履行交付該幅土地的責任，本集團最近獲地方政府通知，將於二零一一年十二月底交付該幅土地。本集團正落實該項目的總體發展方案，並將在獲地方政府交付土地後開始進行探土工程。

(g) 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，本集團再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。

本集團已全數支付該土地之地價共人民幣157,800,000元。根據土地拍賣條款，該幅土地應於二零一零年七月三十日前交付予本集團。但截至本報告日期，地方政府尚未履行交付該幅土地的責任。近來數月地方政府正進行場地搬遷及清理工作。本集團將密切跟進地方政府的交付土地情況。本集團已開始制定該項目總體發展方案，並將於地方政府交付土地後開始進行探土工程。

(h) 福建省廈門市廈門侶家濱海(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27,574平方米。該項目將發展為樓面面積約18,000平方米之高級豪華別墅及度假村，包括約30幢地積比率僅為0.3倍之別墅，旨在打造清幽雅緻之生活方式。另外亦會興建一間擁有約84間客房之豪華

精品酒店，環境配套包括瀑布、噴流及開放式泳池等。該項目的總體發展規劃已獲中國有關當局批准，本集團已開始進行地盤平整工程，並計劃於二零一一年十二月啟動興建工程。

(i) 四川省成都市莊士•香榭春天(莊士中國擁有51%權益)

莊士中國集團於位於成都武侯區二環路的黃金地段一幅空置發展土地擁有51%合作開發權益。本集團不斷與當地夥伴磋商加快發展，但進度緩慢。本集團正評估此項投資之不同方案及制訂合適策略。

(ii) 物業銷售

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團錄得中國發展物業銷售約709,300,000港元，包括出售星沙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。

於本報告日期，本集團在中國已簽訂合同但尚未列入收益之銷售額約人民幣757,000,000元，包括上文所述出售惠州項目，以及莊士•映蝶藍灣及濱江豪園物業銷售。於出售完成及向買家交付物業後，本集團預期大部份該等已簽訂合同之銷售額將於截至二零一二年止財政年度列為收益。

於截至二零一二年止財政年度餘下時間，本集團之目標為推售莊士•映蝶藍灣(估計銷售總值為人民幣667,000,000元)、濱江豪園(估計銷售總值為人民幣195,000,000元)及比華利山(估計銷售總值為人民幣163,000,000元)共約117,400平方米之總樓面面積。按現時市價計算，該等物業之銷售總值將約為人民幣1,025,000,000元。

(D) 勤達集團(擁有60.8%權益)

勤達集團在聯交所上市，主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。於二零一一年七月，勤達集團完成供股，集資淨額約107,000,000港元，以發展其正在經營之業務。根據是次供股之條款，本集團已承諾全數認購獲配之供股股份及包銷餘下之供股股份。由於包銷，本集團承接了勤達集團之額外股份，以致本集團所持勤達集團之權益由44.6%增加至60.8%，故勤達集團已成為本集團之附屬公司。

由於美國經濟復甦緩慢及歐元區主權國家出現債務危機，勤達集團業績亦受到沖擊。於截至二零一一年六月三十日止六個月，勤達集團錄得收益約138,300,000港元及普通股股東應佔虧損約31,100,000港元。於截至二零一一年九月三十日止三個月，勤達集團錄得收益約97,600,000港元(其中約96,000,000港元源自印刷業務，其餘約1,600,000港元則源自墓園業務)，並錄得普通股股東應佔虧損約14,200,000港元。

為在艱難之營商環境下減輕所受之影響，及令印刷業務恢復盈利，勤達集團將繼續採取措施以加強銷售推廣、開發新產品以提高邊際利潤及改善成本控制。此外，在中國東莞長安鎮之廠房位於長安鎮中心，周邊為發展及配套完善之優質住宅及商業區。由於此廠房用地具重新發展潛力，勤達集團現正與當地政府磋商將其變更為商住用途，以提升其價值。

至於墓園業務，隨著近期連接廣州市與墓園之新高速公路網落成，基礎建設得到改善，勤達集團將加強市場推廣和擴大銷售及代理網絡，以提升銷售額。

由於二零一一年七月完成了供股，勤達集團之財務狀況已明顯改善。勤達集團於二零一一年九月三十日之現金及銀行結存約為177,100,000港元，而於同日之銀行借款約為99,100,000港元，即持有現金淨額約78,000,000港元。

(E) 其他業務

(i) 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的尼龍」) 遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)

本集團其他業務包括於新的尼龍(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(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，此等業務帶來收益約34,300,000港元(二零一零年：30,800,000港元)，較去年同期增加約11.4%，惟錄得輕微虧損淨額約2,700,000港元。

(ii) 證券投資及買賣

由於美國之長期主權信貸評級遭到下調及歐元區主權國家出現債務危機，環球股市大幅下挫。恒生指數由二零一一年三月三十一日之23,527點下跌至二零一一年九月三十日之17,592點，跌幅約為25%。本集團之證券投資及買賣業務於截至二零一一年九月三十日止六個月亦因按市值評估本集團所持之證券投資而錄得公平值虧損。於二零一一年九月

三十日，本集團持有有價證券投資約105,300,000港元及承擔認購若干於聯交所上市之股份之金融工具(該等相關股份為MSCI中國指數及恒生中國內地100指數之成份股，主要為中國之房地產股)。有關承擔於二零一一年九月三十日之總額約為350,000,000港元，而至本公佈日期已減少至約176,000,000港元，且將於二零一二年二月屆滿。

財務狀況

於二零一一年九月三十日，普通股股東應佔之資產淨值約為5,994,000,000港元。每股資產淨值約為3.80港元，乃按本集團待售物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

於二零一一年九月三十日，本集團之現金及銀行結存與有價投資約為2,312,500,000港元(二零一一年三月三十一日：1,788,900,000港元，包括已於二零一一年四月轉撥為本集團銀行結存之受限制銀行結存)。於同日，銀行借款約為2,546,700,000港元(二零一一年三月三十一日：2,562,600,000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有價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3.9%(二零一一年三月三十一日：14.3%)。

本集團約70.4%之現金及銀行結存與有價投資以港元、美元及馬來西亞元為單位，其餘29.6%則以人民幣為單位。本集團約87.4%之銀行借款以港元為單位，5.1%以人民幣為單位，其餘7.5%則以馬來西亞元為單位。因此外幣匯兌風險不大。

本集團之銀行借款中，約13.2%須於一年內償還，26.6%須於第二年內償還，18.8%須於第三至第五年內償還，而其餘41.4%須於五年後償還。

展望

自二零一一年第三季起，因美國之長期主權信貸評級遭到下調及歐元區主權國家之債務危機惡化，環球金融市場非常波動，有跡象顯示全球經濟增長正在放緩。再者，為使物業市場降溫，香港特區政府及中央政府推出並加緊執行了多項調控措施以壓抑樓市之投機活動。此等因素及措施無疑均對中港兩地之物業市場構成負面影響。然而，短期市況雖不明朗，但由於中國經濟持續增長，城市化快速發展，國民家庭收入提升，且熱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。

展望未來，本集團將繼續致力改善其投資物業之租金回報，並因應市況加快發展及推售其在中港兩地及區內其他地方之多個物業項目，以進一步釋放此等項目之潛在價值。至於新投資方面，本集團將密切關注目前不明朗之環球經濟狀況，並把握機會於市場調整時再增補土地儲備，以進一步為其股東增值。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年十二月十九日(星期一)至二零一一年十二月二十三日(星期五)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，股東須於二零一一年十二月十六日(星期五)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。

員工

於二零一一年九月三十日，本集團聘有2,960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。

企業管治

本公司於截至二零一一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，審閱本集團截至二零一一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

本公司截至二零一一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段規定披露之所有適用資料)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、莊家蕙小姐、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)

董事總經理
高上智

香港，二零一一年十一月二十九日