



# 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



二零一二年中期報告



# 目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	5
其他資料	13
綜合收益表	19
綜合全面收益表	20
綜合資產負債表	21
綜合現金流量表	23
綜合權益變動表	24
中期財務資料附註	25

## 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) 莊家彬 (副主席) 李美心 (董事總經理) 莊家蕙 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	香港上海滙豐銀行有限公司 滙豐銀行(中國)有限公司 恒生銀行有限公司 中國銀行(香港)有限公司 中國銀行有限公司 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 HM11, 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-s-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  
鞍山市鐵東區鐵東六道街  
大商·尚城國際  
C座13層1303-1308室

### 廈門辦事處

廈門佑家濱海度假村有限公司  
中國福建省  
廈門市鷺江道8號  
國際銀行大廈24樓F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」) 截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告 (包括中期財務資料)。截至二零一一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，以及於二零一一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 19 至 36 頁。

### 財務回顧

本集團於期內之物業銷售大幅增加至約 1,499,300,000 港元，包括按 790,000,000 港元出售位於香港之投資物業莊士大廈及於中華人民共和國 (「中國」) 發展物業之銷售約 709,300,000 港元 (二零一零年：36,200,000 港元)。中國發展物業之銷售已入賬列為本集團之收益。本集團其餘收益包括製造業務收入 6,800,000 港元 (二零一零年：7,200,000 港元) 以及租金及其相關收入 1,600,000 港元 (二零一零年：14,300,000 港元)。因此，於截至二零一一年九月三十日止六個月本集團之收益總額約為 717,700,000 港元 (二零一零年：57,700,000 港元)。

於回顧六個月期間，主要由於中國發展物業之銷售收益及溢利增加，毛利上升至 489,100,000 港元 (二零一零年：16,800,000 港元)。由於去年同期本集團錄得徵地賠償但今年並未有，因此期內其他收入減少至 15,100,000 港元 (二零一零年：31,200,000 港元)。有關其他收入之明細載於本報告第 31 頁附註 6。

成本方面，因期內物業銷售增加，銷售及推廣支出隨之增加至 29,400,000 港元 (二零一零年：7,900,000 港元)。由於整體營運開支及本集團於回顧期內業務均有所增加，行政費用及其他經營支出上升至 63,700,000 港元 (二零一零年：46,400,000 港元)。

因應銀行借貸減少，融資費用減少至 2,400,000 港元 (二零一零年：7,200,000 港元)。本集團擁有 25% 權益之富得拍賣行 (Treasure Auctioneer International Limited) 提供業績約 2,000,000 港元 (二零一零年：2,000,000 港元)，已列入攤佔一間聯營公司業績。由於中國物業銷售增加，稅項開支增加至 51,100,000 港元 (二零一零年：1,200,000 港元)。

## 管理層有關業績之論述 (續)

### 財務回顧 (續)

綜合上述各項因素，本公司截至二零一一年九月三十日止六個月之普通股股東應佔溢利增加22.8倍至361,600,000港元(二零一零年：15,200,000港元)，相當於每股盈利港幣23.74仙(二零一零年：港幣1.00仙)。

### 中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣1.0仙(二零一零年：零)，此項股息將於二零一二年一月三日或之前派付予二零一一年十二月十六日名列本公司股東名冊之股東。

### 業務回顧

#### 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。因此本集團於二零一零年年底銳意進行多項資產出售，以鞏固本集團現金結餘，及對本集團於中國發展項目提供強大的財政支柱。

於二零一一年內，本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，本集團持有逾800,000,000港元充裕之淨現金。本集團將密切關注土地市場變化，把握機會於市場調整時再增補土地儲備。



## 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)

該發展項目的總樓面面積(「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。

## 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)

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。

##### 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。

## 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。

##### 湖南省長沙市莊士·君御皇廷 (擁有 100% 權益)

於回顧期間內，本集團以現金人民幣 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本集團之物業發展業務及營運資金。

##### 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。

## 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)

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。

##### 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 27,574 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。

##### 四川省成都市莊士·香榭春天 (擁有 51% 權益)

本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。

## 管理層有關業績之論述 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 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。

#### 其他投資

於二零一一年九月三十日，本集團其他資產包括從事五金製品及銷售出口業務之遠生金屬製品(1988)有限公司。此外，本集團於富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)持有25%權益及於北海集團有限公司之有價證券持有約10.4%權益。此等其他投資之賬面總值約為77,000,000港元。

#### 財務狀況

於回顧期間，本集團之財務狀況顯著改善。於二零一一年九月三十日，本集團之現金及銀行結存約為893,400,000港元(二零一一年三月三十一日：351,700,000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，本集團之銀行借款約為90,100,000港元(二零一一年三月三十一日：154,400,000港元，不包括所持待售資產之相關銀行借款)。本集團錄得現金淨額約803,300,000港元(二零一一年三月三十一日：197,300,000港元)。因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一一年三月三十一日：不適用)。

## 管理層有關業績之論述 (續)

### 財務狀況 (續)

本集團約23.9%之現金及銀行結存以港元為單位，其餘76.1%則以人民幣為單位。本集團全部銀行借款均以人民幣為單位，並須於一年內償還。因此外幣匯兌風險不大。

於二零一一年九月三十日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為2,353,300,000港元。每股資產淨值為1.54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

毫無疑問，收緊中國房地產市場之政策將於短期內對本集團業務表現帶來一定負面影響，然而該等措施實有利於房地產市場的長遠健康發展。

於本財政年度下半年，本集團將密切留意市場趨勢及政策變化，因應該等變化作出積極及迅速之調整。本集團具備鞏固之財務實力，將根據市場情況加快現有項目的發展及銷售進度，並把握具吸引力之收購機會，增補其土地儲備。

## 其他資料

### 董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一一年九月三十日，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	193,873,190	附註	12.29
莊家彬先生	1,107,154	實益擁有人	0.07
陳普芬博士	863,339	實益擁有人	0.05

附註：193,120,745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752,445股莊士機構股份權益由有關董事實益擁有。

## 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)

董事姓名	Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司)權益		
	股份數目	身份	持股百分比
石禮謙先生	30,000	實益擁有人	0.0014

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。

除本文所披露者外，於二零一一年九月三十日，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。



## 其他資料(續)

### 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，於二零一一年九月三十日，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」)	868,975,218	附註1	57.04
莊賀碧諭女士	868,975,218	附註2	57.04

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。

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，於二零一一年九月三十日，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。

## 其他資料 (續)

### 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二零一一年年報日期後董事資料之變動：

(a) 期內，下列董事之年度酬金已予調整：

董事姓名	經調整年度酬金 (港元) <sup>#</sup>
李世慰先生	1,310,000
莊家彬先生	1,472,000
李美心小姐	2,084,000
莊家蕙小姐	20,000

<sup>#</sup> 有關年度酬金包括薪酬、退休金計劃供款、其他福利及董事袍金，乃按有關董事之職責及經驗和參考當時之市況釐定。

(b) 莊家蕙小姐 (本公司之執行董事) 獲委任為莊士機構之執行董事，自二零一一年八月三十一日起生效。

### 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)

### 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十四日(星期三)至二零一一年十二月十六日(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十三日(星期二)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廣進有限公司，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。

### 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

於二零一一年九月三十日，本集團聘有531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。

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，二零一一年十一月二十五日

## 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		717,713	57,683
銷售成本		<u>(228,633)</u>	<u>(40,870)</u>
毛利		489,080	16,813
其他收入	6	15,094	31,212
銷售及推廣支出		(29,385)	(7,871)
行政費用及其他經營支出		(63,664)	(46,388)
投資物業之公平值變動		<u>-</u>	<u>26,000</u>
經營溢利	7	411,125	19,766
融資費用	8	(2,416)	(7,194)
攤佔一間聯營公司業績		<u>2,006</u>	<u>2,034</u>
除稅前溢利		410,715	14,606
稅項	9	<u>(51,147)</u>	<u>(1,159)</u>
本期間溢利		<u>359,568</u>	<u>13,447</u>
應佔：			
普通股股東		361,576	15,197
非控制性權益		<u>(2,008)</u>	<u>(1,750)</u>
		<u>359,568</u>	<u>13,447</u>
中期股息	10	<u>15,233</u>	-
		港幣仙	港幣仙 (經重列)
每股盈利(基本及攤薄)	11	<u>23.74</u>	<u>1.00</u>

## 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>359,568</u>	<u>13,447</u>
其他全面收入：		
淨匯兌差額	35,653	18,925
攤佔一間聯營公司之匯兌儲備	(19)	—
出售附屬公司時之匯兌儲備及綜合產生之 資本儲備變現	(36,912)	—
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>(2,942)</u>	<u>1,962</u>
本期間其他全面(虧損)/收入	<u>(4,220)</u>	<u>20,887</u>
本期間全面收入總額	<u>355,348</u>	<u>34,334</u>
應佔全面收入總額：		
普通股股東	355,657	35,554
非控制性權益	<u>(309)</u>	<u>(1,220)</u>
	<u>355,348</u>	<u>34,334</u>

# 綜合資產負債表(未經審核)

二零一一年九月三十日結算

		二零一一年 九月三十日	二零一一年 三月三十一日
	附註	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		107,308	30,940
投資物業		72,106	70,300
土地使用權		1,707	1,718
待發展/發展中物業		110,124	106,039
聯營公司		6,489	6,453
可供出售之金融資產		66,691	69,633
貸款及應收賬款		12,241	11,934
		<u>376,666</u>	<u>297,017</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,862,722	1,896,065
存貨		4,530	3,470
應收賬款及預付款項	13	347,955	404,660
受限制銀行結存	15	–	125,004
現金及銀行結存		893,378	226,699
		<u>3,108,585</u>	<u>2,655,898</u>
所持待售之投資物業	16	–	790,000
		<u>3,108,585</u>	<u>3,445,898</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	14	74,535	79,658
已收取售樓按金	15	633,999	609,760
長期銀行借款之即期部份	17	90,132	65,313
最終控股公司貸款	18	–	180,000
應付稅項		58,531	69,375
		<u>857,197</u>	<u>1,004,106</u>
所持待售之投資物業之負債	16	–	374,968
		<u>857,197</u>	<u>1,379,074</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,251,388</u>	<u>2,066,824</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,628,054</u>	<u>2,363,841</u>

## 綜合資產負債表(未經審核)(續)

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
<b>權益</b>			
股本	19	76,166	76,166
儲備		<u>2,277,164</u>	<u>1,921,507</u>
股東資金		<u>2,353,330</u>	<u>1,997,673</u>
非控制性權益		<u>77,868</u>	<u>78,177</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>2,431,198</u></u>	<u><u>2,075,850</u></u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	17	-	89,063
遞延稅項負債		<u>186,692</u>	<u>188,774</u>
非控制性權益貸款		<u>10,164</u>	<u>10,154</u>
		<u><u>196,856</u></u>	<u><u>287,991</u></u>
		<u><u>2,628,054</u></u>	<u><u>2,363,841</u></u>



## 綜合現金流量表(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
經營活動所得/(使用)現金淨額	493,734	(193,255)
投資活動所得現金淨額	238,364	19,040
融資活動(使用)/所得現金淨額	<u>(67,665)</u>	<u>12,533</u>
現金及現金等值增加/(減少)淨額	664,433	(161,682)
期初現金及現金等值	220,660	272,811
現金及現金等值之匯兌差額	<u>7,577</u>	<u>2,538</u>
期終現金及現金等值	<u>892,670</u>	<u>113,667</u>
現金及現金等值分析		
現金及銀行結存	893,378	114,728
已抵押銀行存款	(708)	(866)
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	<u>-</u>	<u>(195)</u>
	<u>892,670</u>	<u>113,667</u>

## 綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一一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)/ 保留溢利 千港元	股東資金 千港元	非控制性 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一一年四月一日	76,166	2,212,023	(290,516)	1,997,673	78,177	2,075,850
本期間溢利/(虧損)	-	-	361,576	361,576	(2,008)	359,568
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	33,954	-	33,954	1,699	35,653
攤佔一間聯營公司之匯兌儲備	-	(19)	-	(19)	-	(19)
出售附屬公司時之匯兌儲備						
及綜合產生之資本儲備變現	-	(36,912)	-	(36,912)	-	(36,912)
可供出售之金融資產之 公平值變動	-	(2,942)	-	(2,942)	-	(2,942)
本期間全面(虧損)/收入總額	-	(5,919)	361,576	355,657	(309)	355,348
於二零一一年九月三十日	<b>76,166</b>	<b>2,206,104</b>	<b>71,060</b>	<b>2,353,330</b>	<b>77,868</b>	<b>2,431,198</b>
於二零一零年四月一日						
以往呈列	76,166	2,167,721	(343,395)	1,900,492	18,869	1,919,361
往年度調整	-	-	20,970	20,970	-	20,970
經重列	76,166	2,167,721	(322,425)	1,921,462	18,869	1,940,331
本期間溢利/(虧損)，經重列	-	-	15,197	15,197	(1,750)	13,447
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	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	15,197	35,554	(1,220)	34,334
於二零一零年九月三十日， 經重列	<b>76,166</b>	<b>2,188,078</b>	<b>(307,228)</b>	<b>1,957,016</b>	<b>17,649</b>	<b>1,974,665</b>

# 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。

於二零一一年九月三十日, 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有限責任公司) 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。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:

## 中期財務資料附註(續)

### 2. 編製基準(續)

#### 採納經修訂香港財務申報準則(續)

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。

## 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，以及其他業務(包括證券投資及買賣)。董事會根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

## 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
<b>二零一一年</b>				
收益	710,867 <sup>#</sup>	6,846	-	717,713
其他收入	11,890	121	3,083	15,094
	<u>710,867</u>	<u>6,846</u>	<u>3,083</u>	<u>717,713</u>
經營溢利/(虧損)	439,344	(3,264)	(24,955)	411,125
融資費用	(2,416)	-	-	(2,416)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	2,006	2,006
	<u>436,928</u>	<u>(3,264)</u>	<u>(22,949)</u>	<u>410,715</u>
除稅前溢利/(虧損)	436,928	(3,264)	(22,949)	410,715
稅項	(51,147)	-	-	(51,147)
	<u>385,781</u>	<u>(3,264)</u>	<u>(22,949)</u>	<u>359,568</u>
<b>於二零一一年九月三十日</b>				
分部資產	3,113,702	8,020	357,040	3,478,762
聯營公司	-	-	6,489	6,489
	<u>3,113,702</u>	<u>8,020</u>	<u>363,529</u>	<u>3,485,251</u>
資產總值	3,113,702	8,020	363,529	3,485,251
	<u>3,113,702</u>	<u>8,020</u>	<u>363,529</u>	<u>3,485,251</u>
負債總額	1,038,517	4,161	11,375	1,054,053
	<u>1,038,517</u>	<u>4,161</u>	<u>11,375</u>	<u>1,054,053</u>
<b>二零一一年</b>				
以下為其他分部項目：				
資本支出	180,369	280	78,497	259,146
折舊	1,321	447	1,123	2,891
土地使用權攤銷				
— 扣除自收益表	16	-	-	16
— 於物業資本化	2,000	-	-	2,000
	<u>182,386</u>	<u>727</u>	<u>78,497</u>	<u>261,610</u>

<sup>#</sup> 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。

## 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 (經重列)	銷貨及 提供服務 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元 (經重列)
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	(1,156)	–	(3)	(1,159)
本期間溢利/(虧損)	13,071	13,355	(12,979)	13,447
於二零一一年三月三十一日				
分部資產	3,572,342	6,250	157,870	3,736,462
聯營公司	–	–	6,453	6,453
資產總值	3,572,342	6,250	164,323	3,742,915
負債總額	1,657,747	2,824	6,494	1,667,065
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)

#### (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	6,545	20,199	78,505	363
中國	710,335	37,027	180,641	88,374
其他國家	833	457	-	-
	<b>717,713</b>	<b>57,683</b>	<b>259,146</b>	<b>88,737</b>
	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	85,444	8,450	369,763	958,215
中國	212,290	207,000	3,115,488	2,784,274
其他國家	-	-	-	426
	<b>297,734</b>	<b>215,450</b>	<b>3,485,251</b>	<b>3,742,915</b>

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。



## 中期財務資料附註 (續)

### 6. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可供出售之金融資產之股息收入	1,954	–
出售附屬公司之收益淨額	7,833	–
出售廢料	121	313
利息收入	4,443	943
出售物業、廠房及設備之收益淨額	–	1,451
因政府收回資產所得賠償淨額	–	28,006
雜項	743	499
	<b>15,094</b>	<b>31,212</b>

### 7. 經營溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	16	16
已售物業成本	219,700	30,092
已售存貨成本	8,334	8,396
折舊	2,891	2,419
匯兌虧損淨額	2,612	980
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	493	–
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	20,200	18,540
退休福利成本	557	532
業務及其他應收賬款撇銷	–	1,149
	<b>–</b>	<b>1,149</b>

## 中期財務資料附註 (續)

### 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	3,740	9,634
須於五年內全部償還之最終控股公司貸款	38	711
	<u>3,778</u>	<u>10,345</u>
於待售物業資本化之數額	<u>(1,362)</u>	<u>(3,151)</u>
	<u>2,416</u>	<u>7,194</u>

就物業發展借入之資金所採用之資本化利率為每年5.85% (二零一零年：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		
中國企業所得稅	50,264	2,269
中國土地增值稅	3,039	2,690
遞延	<u>(2,156)</u>	<u>(3,800)</u>
	<u>51,147</u>	<u>1,159</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一間聯營公司之稅項支出273,000港元(二零一零年：304,000港元)乃在收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。

## 中期財務資料附註(續)

### 10. 中期股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中期股息每股港幣 1.0 仙(二零一零年：零)	<u>15,233</u>	<u>-</u>

於二零一一年十一月二十五日，董事會宣派中期股息每股港幣 1.0 仙(二零一零年：零)，總額為 15,233,000 港元(二零一零年：零)。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 361,576,000 港元(二零一零年：15,197,000 港元，經重列)及本期內已發行股份 1,523,328,700(二零一零年：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。

### 12. 資本支出

於截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團購入總值 79,526,000 港元(二零一零年：3,266,000 港元)之物業、廠房及設備，以及支銷物業發展費用 179,620,000 港元(二零一零年：85,471,000 港元)。

### 13. 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	2,893	15,030
31 至 60 天	1,197	108
61 至 90 天	864	409
超過 90 天	<u>2,788</u>	<u>3,663</u>
	<u>7,742</u>	<u>19,210</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 256,211,000 港元(二零一一年三月三十一日：252,647,000 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。

## 中期財務資料附註(續)

### 14. 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	320	337
31至60天	462	171
61至90天	357	115
超過90天	1,417	581
	<u>2,556</u>	<u>1,204</u>

### 15. 已收取售樓按金

已收取售樓按金為本集團就在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。

### 16. 所持待售之投資物業及其負債

於二零一一年三月一日，本公司與莊士機構訂立買賣協議，以出售一間全資附屬公司(其主要資產為一項香港投資物業)連欠負本公司之股東貸款，代價為790,000,000港元減於交易完成日期之銀行借款及已收取租戶按金。有關交易詳情已分別載於二零一一年三月二日及二零一一年三月二十一日刊發之本公司公佈及通函。該項交易已於二零一一年四月七日完成。

## 中期財務資料附註 (續)

### 17. 借款

	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
有抵押銀行借款		
長期銀行借款	90,132	521,376
重列為所持待售之投資物業之負債	—	(367,000)
	<u>90,132</u>	<u>154,376</u>

長期銀行借款分析如下：

	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
長期銀行借款		
須於五年內全部償還	90,132	521,376
列入流動負債之即期部份	(90,132)	(65,313)
重列為所持待售之投資物業之負債	—	(367,000)
	<u>—</u>	<u>89,063</u>

銀行借款(不包括重列為流動負債之所持待售之投資物業之負債)須於下列期間償還：

	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
一年內	90,132	65,313
第二年内	—	89,063
	<u>90,132</u>	<u>154,376</u>

## 中期財務資料附註 (續)

### 18. 最終控股公司貸款

於二零一一年三月三十一日之最終控股公司貸款並無抵押，按當時之市場利率計算利息，且須於結算日後十二個月內償還。

### 19. 股本

	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
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>

### 20. 財務擔保

於二零一一年九月三十日，附屬公司已給予銀行共約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。

### 21. 資本承擔

於二零一一年九月三十日，本集團就物業發展已簽約惟未撥備之資本開支承擔為451,321,000港元(二零一一年三月三十一日：255,894,000港元)。

### 22. 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賬面總值97,157,000港元(二零一一年三月三十一日：1,162,034,000港元，連所持待售之投資物業抵押)之資產(包括物業、廠房及設備，土地使用權，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。