

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)

截至二零一三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」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核中期業績如下：

簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益		632,665	463,933
銷售成本		(407,107)	(290,744)
毛利		225,558	173,189
其他收入及收益淨額	6	63,076	45,621
銷售及推廣支出		(61,276)	(30,469)
行政費用及其他經營支出		(181,196)	(173,402)
投資物業之公平值變動		297,214	328,906
經營溢利	7	343,376	343,845
融資費用	8	(24,706)	(27,256)
攤佔聯營公司業績		879	(294)
攤佔一間共同控制實體業績		(35)	(13)
除稅前溢利		319,514	316,282
稅項	9	(14,160)	(24,383)
本期間溢利		305,354	291,899
應佔：			
權益持有人		286,942	293,143
非控制性權益		18,412	(1,244)
		305,354	291,899
中期股息	10	34,077	33,050
每股盈利(基本及攤薄)	11	港幣仙 17.07	港幣仙 18.40

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零一三年九月三十日止六個月

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期間溢利	<u>305,354</u>	<u>291,899</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目		
淨匯兌差額	11,131	(4,468)
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	(423)	-
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>(4,216)</u>	<u>(2,142)</u>
本期間其他全面收入/(虧損)	<u>6,492</u>	<u>(6,610)</u>
本期間全面收入總額	<u><u>311,846</u></u>	<u><u>285,289</u></u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	284,433	290,406
非控制性權益	<u>27,413</u>	<u>(5,117)</u>
	<u><u>311,846</u></u>	<u><u>285,289</u></u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)
二零一三年九月三十日結算

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		284,526	298,872
投資物業		6,359,709	6,060,410
租用土地及土地使用權		82,525	83,893
待發展/發展中物業		657,913	530,120
墓園資產		558,747	551,029
聯營公司		11,098	10,219
共同控制實體		-	-
應收一間共同控制實體之款項		62,297	61,138
可供出售之金融資產		131,194	111,050
貸款及應收賬款		13,003	12,836
		8,161,012	7,719,567
流動資產			
待售物業		2,277,594	2,190,179
存貨		134,443	132,704
待售墓園資產		111,519	111,290
應收賬款及預付款項	13	618,550	623,054
可退回稅款		339	-
公平值反映於損益之金融資產		242,639	247,745
已抵押及銀行結存		30,478	30,516
現金		2,143,353	1,803,087
		5,558,915	5,138,575
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	445,394	309,146
已收銷售樓按金		573,157	366,266
短期銀行借貸款項	15	45,630	26,577
長期銀行借貸款項之即期部份	15	245,116	521,572
可換股票據		55,652	-
應付股息		50,417	-
應付稅項		246,939	361,842
		1,662,305	1,585,403
流動資產淨值		3,896,610	3,553,172
總資產減流動負債		12,057,622	11,272,739
權益			
股本	16	420,138	420,138
儲備		7,191,968	6,907,535
擬派末期股息		-	50,417
股東資金		7,612,106	7,378,090
非控制性權益		1,478,865	1,465,272
權益總額		9,090,971	8,843,362
非流動負債			
長期銀行借貸款項	15	2,603,636	2,009,681
可換股票據		-	52,549
遞延稅項負債		352,834	356,972
非控制性權益貸款		10,181	10,175
		2,966,651	2,429,377
		12,057,622	11,272,739

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, 酒店經營, 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, 以及墓園發展及經營。

2. 編製基準

簡明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「中期財務報告」之規定。簡明中期財務資料應與本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報告一併閱讀, 該財務報告依據香港財務報告準則編製。

除下述者外, 編製簡明中期財務資料時採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一三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報告準則

於截至二零一三年九月三十日止六個月, 本集團已採納下列新訂準則及準則修訂, 其對本集團始於二零一三年四月一日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務:

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報告之呈列
香港會計準則第19號(2011)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報告
香港會計準則第28號(2011)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具: 披露一對銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體所持權益之披露
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報告、合營安排及於其他實體所持權益之 披露: 過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則(修訂本)	對二零零九至二零一一年期間香港財務報告準則 之年度完善

本集團已評估採納此等新訂準則及準則修訂之影響, 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簡明中期財務資料之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

尚未生效之新訂準則、準則修訂及詮釋

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一四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準則、準則修訂及詮釋：

香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列一對銷金融資產及金融負債 (自二零一四年一月一日起生效)
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值—非金融資產可收回金額之披露 (自二零一四年一月一日起生效)
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具：披露—強制生效日期及過渡披露 (自二零一五年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011)(修訂本)	金融工具(自二零一五年一月一日起生效) 投資實體 (自二零一四年一月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費(自二零一四年一月一日起生效)

本集團將於上述新訂準則、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影響，惟目前尚未能確定對本集團之經營業績及財務狀況會否產生任何重大影響。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險、匯兌風險及價格風險。簡明中期財務資料並未包括全年財務報告必須載列之所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報告一併閱讀。自截至二零一三年三月三十一日止年度後，本集團之財務風險管理政策並無任何重大變動。

(b) 流動資金風險

與截至二零一三年三月三十一日止年度相比，金融負債之約定未貼現計算的現金流出並無任何重大變動。

(c) 公平值估算

於活躍市場買賣之金融工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定，而其他金融資產及金融負債之公平值乃根據基於貼現現金流量分析之公認定價模式釐定。

董事認為，按攤銷成本列入簡明中期財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

於截至二零一三年九月三十日止六個月，約25,300,000港元新增之非上市金融工具乃列入公平值計量之第三等級，其以可供出售之金融資產列賬並於二零一三年九月三十日按公平值計量。由於該等金融工具之賬面值與其公平值相若，故於截至二零一三年九月三十日止六個月並無已確認之公平值變動。

於截至二零一三年九月三十日止六個月，營商或經濟環境並無出現任何會影響本集團金融資產及金融負債公平值之重大變動，且本集團並未就任何金融資產或金融負債作出公平值計量等級之轉移，亦未重列任何金融資產。

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)對編製簡明中期財務資料時採用之估算及判斷持續作出評估。編製簡明中期財務資料時採用之估算及假設與編製本集團截至二零一三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(「主要決策人」)為執行董事及高層管理人員。主要決策人審視本集團之內部報告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。

主要決策人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，墓園以及其他業務(包括酒店經營)。主要決策人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	墓園 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元
二零一三年						
收益	405,401	213,751	7,984	5,529	-	632,665
其他收入及收益/(虧損)淨額	42,902	8,144	-	(29)	12,059	63,076
經營溢利/(虧損)	433,865	(13,598)	7,984	(1,788)	(83,087)	343,376
融資費用	(21,871)	(2,463)	-	(220)	(152)	(24,706)
攤佔聯營公司業績	25	-	-	-	854	879
攤佔一間共同控制實體業績	(35)	-	-	-	-	(35)
除稅前溢利/(虧損)	411,984	(16,061)	7,984	(2,008)	(82,385)	319,514
稅項(支出)/抵免	(14,377)	(166)	-	383	-	(14,160)
本期間溢利/(虧損)	397,607	(16,227)	7,984	(1,625)	(82,385)	305,354
於二零一三年九月三十日						
分部資產	10,363,838	502,584	242,639	691,090	1,846,381	13,646,532
聯營公司	2,722	-	-	-	8,376	11,098
共同控制實體	-	-	-	-	-	-
應收一間共同控制實體款項	62,297	-	-	-	-	62,297
資產總值	10,428,857	502,584	242,639	691,090	1,854,757	13,719,927
負債總額	4,065,646	127,284	-	181,884	254,142	4,628,956
二零一三年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	324,646	6,448	-	3,723	1,097	335,914
折舊	1,996	14,591	-	346	6,114	23,047
租用土地及土地使用權攤銷						
—扣除自收益表	16	1,217	-	37	-	1,270
—於物業資本化	2,000	-	-	-	-	2,000
業務應收賬款撇銷	-	158	-	-	-	158
收回已撇銷之業務應收賬款	-	919	-	-	-	919

	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	墓園 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元
二零一二年						
收益	285,298 [#]	188,586	(13,621)	3,670	-	463,933
其他收入及收益淨額	<u>21,825</u>	<u>13,199</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>10,594</u>	<u>45,621</u>
經營溢利/(虧損)	457,800	(18,281)	(13,621)	(3,400)	(78,653)	343,845
融資費用	(21,655)	(1,571)	-	-	(4,030)	(27,256)
攤佔聯營公司業績	8	-	-	-	(302)	(294)
攤佔一間共同控制實體業績	<u>(13)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13)</u>
除稅前溢利/(虧損)	436,140	(19,852)	(13,621)	(3,400)	(82,985)	316,282
稅項(支出)/抵免	<u>(24,731)</u>	<u>(121)</u>	<u>-</u>	<u>401</u>	<u>68</u>	<u>(24,383)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>411,409</u>	<u>(19,973)</u>	<u>(13,621)</u>	<u>(2,999)</u>	<u>(82,917)</u>	<u>291,899</u>
於二零一三年三月三十一日						
分部資產	9,767,869	481,499	247,745	680,507	1,609,165	12,786,785
聯營公司	2,697	-	-	-	7,522	10,219
共同控制實體	-	-	-	-	-	-
應收一間共同控制實體款項	<u>61,138</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61,138</u>
資產總值	<u>9,831,704</u>	<u>481,499</u>	<u>247,745</u>	<u>680,507</u>	<u>1,616,687</u>	<u>12,858,142</u>
負債總額	<u>3,577,760</u>	<u>111,247</u>	<u>-</u>	<u>177,342</u>	<u>148,431</u>	<u>4,014,780</u>
二零一二年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	320,251	7,621	-	8	257	328,137
折舊	2,546	14,480	-	372	6,218	23,616
租用土地及土地使用權攤銷						
- 扣除自收益表	16	1,336	-	37	-	1,389
- 於物業資本化	2,000	-	-	-	-	2,000
業務應收賬款撇銷	21	2,000	-	-	-	2,021
收回已撇銷之業務應收賬款	<u>-</u>	<u>1,436</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,436</u>

[#] 於截至二零一二年九月三十日止六個月，有關數額包括在中華人民共和國(「中國」)待售土地使用權之銷售額約33,700,000港元。

(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。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國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		資本支出	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	84,743	89,909	115,150	51,027
中國	337,939	193,768	197,999	260,184
美國	65,475	56,457	-	-
其他國家	144,508	123,799	22,765	16,926
	<u>632,665</u>	<u>463,933</u>	<u>335,914</u>	<u>328,137</u>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
香港	6,221,955	5,854,493	8,671,214	8,121,382
中國	1,298,920	1,255,540	4,239,747	3,957,915
其他國家	495,940	485,648	808,966	778,845
	<u>8,016,815</u>	<u>7,595,681</u>	<u>13,719,927</u>	<u>12,858,142</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. 其他收入及收益淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息收入		
銀行存款	9,612	11,477
貸款及應收賬款	-	550
可供出售之金融資產之股息收入	2,776	977
出售廢料	2,752	2,375
收回已撤銷之業務應收賬款	919	1,436
出售一間附屬公司之收益(附註)	40,491	-
將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益	673	18,234
出售一項投資物業之虧損	-	(41)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(5)	4,141
出售可供出售之金融資產之收益	1,092	685
匯兌(虧損)/收益淨額	(365)	83
雜項	5,131	5,704
	<u>63,076</u>	<u>45,621</u>

附註：於二零一三年五月二十七日，本集團之一間附屬公司(「賣方」)與一獨立第三者(「買方」)訂立協議，以代價1港元出售其於一間全資附屬公司之投資。賣方亦簽署一份以出售事項完成日期(即二零一三年八月十五日)後兩年為期，數額約為人民幣48,800,000元(相等於61,800,000港元)之賠償契約予買方。有關交易詳情已載於本公司二零一三年五月二十七日刊發之公佈。

7. 經營溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營溢利已計入：		
上市投資股息收入	119	3,024
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	748	748
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	1,268	67,124
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益	5,849	-
並已扣除：		
已售物業成本	210,206	109,413
已售存貨成本	124,716	121,953
折舊	23,047	23,616
租用土地及土地使用權攤銷	1,270	1,389
業務應收賬款撇銷	158	2,021
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損	-	54,650
衍生金融工具之公平值虧損	-	29,867
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	112,243	92,694
退休福利成本	2,708	2,300

8. 融資費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	25,914	9,151
須於五年後全部償還之銀行借款	9,347	15,106
須於五年內全部償還之銀行透支	56	-
須於五年內全部償還之可換股票據	3,721	4,030
	39,038	28,287
業務應收賬款之公平值調整	220	-
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(61)	-
待發展/發展中物業	(1,272)	-
待售物業	(9,498)	(1,031)
墓園資產	(3,721)	-
	(14,552)	(1,031)
	24,706	27,256

以上分析乃根據有關協議所載之協定預設還款日期呈列融資費用。就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎2.36%至6.15%（二零一二年：1.64%至6.15%），而就墓園資產採用之資本化實際利率為每年14.86%（二零一二年：不適用）。

9. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	(160)	-
海外利得稅	(19)	12
中國企業所得稅	18,211	11,768
中國土地增值稅	1,570	4,728
遞延稅項	(5,442)	7,875
	<u>14,160</u>	<u>24,383</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（二零一二年：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。

攤佔截至二零一三年九月三十日止六個月聯營公司之稅項支出178,000港元（二零一二年：稅項抵免46,000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（二零一二年：零）。

10. 中期股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 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（二零一二年：港幣2.0仙）	<u>34,077</u>	<u>33,050</u>

於二零一三年十一月二十八日，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（二零一二年：港幣2.0仙），總額為34,077,000港元（二零一二年：33,050,000港元）。中期派息總額34,077,000港元乃根據於二零一三年十一月二十八日已發行之股份1,703,826,214股計算。此項股息並未在簡明中期財務資料內反映為應付股息，惟將於截至二零一四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

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利286,942,000港元（二零一二年：293,143,000港元）及本期內已發行股份之加權平均數1,680,550,531（二零一二年：1,592,844,917）股計算。

由於兩段有關期間並無潛在具攤薄作用之已發行股份，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. 資本支出

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團購入總值9,051,000港元(二零一二年：8,775,000港元)之物業、廠房及設備，並就物業及墓園資產支銷購買和發展費用326,863,000港元(二零一二年：319,362,000港元)。

13. 應收賬款及預付款項

租金收入及管理費乃預先收取，墓園業務之應收款項則按各別合約之條款結付。銷貨之信貸期限主要為30天至180天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
少於30天	43,321	63,215
31至60天	29,198	20,322
61至90天	26,470	12,184
超過90天	27,951	26,622
	<u>126,940</u>	<u>122,343</u>

應收賬款及預付款項包括香港、中國及越南之物業發展項目及購買物業和租用土地及土地使用權之按金淨額378,802,000港元(二零一三年三月三十一日：394,583,000港元)，當中已計及於二零一三年九月三十日之累計減值虧損31,000,000港元(二零一三年三月三十一日：38,955,000港元)。

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：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
少於30天	43,985	33,872
31至60天	9,509	7,549
超過60天	12,368	10,331
	<u>65,862</u>	<u>51,752</u>

應付賬款及應計費用包括本集團物業發展項目建築費用之應付款項及應計費用137,961,000港元(二零一三年三月三十一日：92,537,000港元)。

15. 借款

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	34,981	26,577
長期銀行借款	14,880	18,840
	<u>49,861</u>	<u>45,417</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	10,649	–
長期銀行借款	2,833,872	2,512,413
	<u>2,844,521</u>	<u>2,512,413</u>
銀行借款總額	<u><u>2,894,382</u></u>	<u><u>2,557,830</u></u>

長期銀行借款分析如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
長期銀行借款		
須於五年內全部償還*	1,704,796	1,369,556
須於五年後全部償還*	1,143,956	1,161,697
	<u>2,848,752</u>	<u>2,531,253</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(109,797)	(388,691)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(135,319)	(132,881)
	<u>(245,116)</u>	<u>(521,572)</u>
	<u><u>2,603,636</u></u>	<u><u>2,009,681</u></u>

* 不計及任何按通知還款條文之影響

銀行借款根據貸款協議所載之協定預設還款日期須於下列期間償還：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
第一年內	155,427	415,268
第二年內	528,945	105,396
第三至第五年內	1,513,514	1,280,883
第五年後	696,496	756,283
	<u>2,894,382</u>	<u>2,557,830</u>

16. 股本

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
法定 2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	<u>625,000</u>	<u>625,000</u>
已發行及繳足 1,680,550,531股每股面值0.25港元之股份	<u>420,138</u>	<u>420,138</u>

17. 財務擔保

於二零一三年九月三十日，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(二零一三年三月三十一日：117,000,000港元)擔保，而附屬公司已給予銀行合共579,120,000港元(二零一三年三月三十一日：443,160,000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。

18. 承擔

於二零一三年九月三十日，本集團就物業發展項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為627,937,000港元(二零一三年三月三十一日：421,266,000港元)，而就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之承擔為101,368,000港元(二零一三年三月三十一日：零)。

19. 資產抵押

於二零一三年九月三十日，本集團已將若干賬面總值6,787,922,000港元(二零一三年三月三十一日：6,758,028,000港元)之資產(包括物業、廠房及設備，投資物業，待售物業及銀行存款)作為抵押，以便附屬公司取得一般銀行及財務擔保信貸融資。

財務回顧

本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之收益約為632,700,000港元(二零一二年：463,900,000港元)，較去年同期增長36.4%，主要因為本集團於回顧期間確認之物業銷售增加。本集團之收益包括物業銷售收入約333,600,000港元(二零一二年：209,600,000港元)、投資物業租金收入約71,800,000港元(二零一二年：75,600,000港元)、銷貨及提供服務收入約213,800,000港元(二零一二年：188,600,000港元)、墓園業務收入約5,500,000港元(二零一二年：3,700,000港元)和證券投資及買賣業務收入約8,000,000港元(二零一二年：虧損13,600,000港元)。

由於物業銷售增加和證券投資及買賣業務錄得溢利，本集團於期內之毛利約為225,600,000港元(二零一二年：173,200,000港元)，較去年同期增長30.3%。其他收入及收益淨額增至約63,100,000港元(二零一二年：45,600,000港元)，主要因為出售一間附屬公司取得收益所致(已於二零一三年五月二十七日公佈)。其他收入及收益淨額之明細表見本報告第9頁附註6。此外，本集團錄得投資物業重估盈餘約297,200,000港元(二零一二年：328,900,000港元)，反映期內香港之物業價格持續上升。

成本方面，因推售在香港及中華人民共和國(「中國」)之新物業項目，銷售及推廣支出增至約61,300,000港元(二零一二年：30,500,000港元)。行政費用及其他經營支出增至約181,200,000港元(二零一二年：173,400,000港元)，主要因為本集團之經營活動增加及整體成本上升。由於利息支出資本化增加，融資費用減至約24,700,000港元(二零一二年：27,300,000港元)。攤佔聯營公司及一間共同控制實體之溢利淨額約為800,000港元(二零一二年：虧損300,000港元)。稅項約為14,200,000港元(二零一二年：24,400,000港元)，主要為物業銷售稅項。

綜合上述因素後，截至二零一三年九月三十日止六個月本公司權益持有人應佔溢利約為286,900,000港元(二零一二年：293,100,000港元)。每股盈利為港幣17.07仙(二零一二年：港幣18.40仙)。

中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣2.0仙(二零一二年：港幣2.0仙)，此項股息將於二零一四年二月二十七日(星期四)或之前以配發新股份之方式派付予二零一四年一月三日(星期五)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二零一四年一月三日(星期五)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(現正改建為一幢酒店)、(d)深水灣香島道37號A屋及(e)山頂歌賦山道15號(現正進行重建)。本集團在香港之投資物業組合包括商舖、寫字樓、酒店、高級住宅及停車場，總面積共約340,000平方呎。

期內源自香港投資物業之租金及其他收入約為56,300,000港元，較去年同期下跌9.1%，主要因為自二零一二年第四季起莊士紅磡廣場需騰空有關單位以便進行酒店改建工程。若剔除莊士紅磡廣場之租金，本期間源自香港其餘投資物業之租金及其他收入實比去年同期增加24.2%。

為進一步提升莊士倫敦廣場之租金回報以至資本價值，本集團現正研究將此物業翻新及升級之方案及策略，目的為增加地下及1樓商場之空間，並改善地庫商場之通道。因應目前市況，本集團亦將考慮其他可行方案，如於進行上述翻新或升級工程(如有)前或後出售此物業較上樓層(3樓至13樓)之部份或全部單位。在有需要時，本公司將就有關進展作出進一步之公佈。

(ii) 改建中/發展中投資物業

(a) 九龍紅磡蕪湖街83號莊士紅磡廣場(擁有100%權益)

此物業原為商業/寫字樓大廈。本集團之再分區申請已獲城市規劃委員會批准，可將此物業改作酒店用途，而為此本集團已取得屋宇署批准，將此物業改成一幢設有388間客房之酒店，地下及1樓設有商舖。改建工程現正進行中，預計於二零一四年第二季完成。最近本集團接到多方人士查詢，表示對此物業感到興趣。為此，本集團或會因應目前市況考慮以招標方式在市場上推售此物業。

(b) 香港山頂歌賦山道15號(擁有100%權益)

此物業現正重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房。拆卸工程經已完成，而地盤平整及地基工程即將展開。由於同區內此類豪宅物業供應甚少，預計重建落成後此物業之租金收入以至資本價值均會大幅提升。

(iii) 發展中/所持待售之物業

於本期間，本集團確認為收益之香港物業銷售約為7,100,000港元，乃源自銷售紅磡蕪湖居餘下之住宅單位。以下為其他主要發展項目之進度：

(a) 九龍白加士街101號珀•軒(擁有100%權益)

此項目鄰近港鐵佐敦站，將發展為一幢商住大廈，包括114個配備全套傢俬之公寓單位連住客會所設施，以及設於基座(地下至2樓)之商舖。地盤平整及地基工程正在施工中，預計項目將於二零一五年第三季落成。項目已於二零一三年三月展開預售活動。截至本報告日期止，已預售56個公寓單位和設於1樓及2樓之商舖，銷售總值約為533,800,000港元，並已收取按金約82,000,000港元。

(b) 香港寶珊道28號屋及30號屋(擁有50%權益)

本集團擁有此項目之50%權益，並為此發展物業之項目經理。項目位於半山豪宅地段，享有優美海景。可將此物業發展為兩幢樓面面積合共約40,365平方呎之半獨立高級洋房的建築圖則已獲審批。然而，於二零一三年之施政報告中，行政長官表示，為在短中期內增加房屋土地供應，政府將積極考慮放寬或解除現時適用於半山區限制修訂地契之延期履行權。鑑於此項新消息，本集團已委聘顧問評估有關發展策略，以盡量發揮此項目之發展潛力。

(B) 國際物業部

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場(擁有100%權益)

中央廣場位於吉隆坡中心商業區及著名購物地段，其商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。期內源自此物業之租金及其他收入約為10,500,000港元，較去年同期增長2.9%。

(ii) 越南

(a) 胡志明市守德郡綠景花園(擁有100%權益)

綠景花園佔地20,300平方米，擬建成一個樓面面積共約94,000平方米之商住小區。項目土地經已交吉，本集團現正著手研究此項目之發展策略。

(b) 隆安省德和縣

根據本集團與有關合營夥伴訂立之協議，本集團參與發展此項目之70%權益。本集團已履行責任投入項目之資本，惟雖經多番交涉及要求，該合營夥伴仍未能履行其在有關協議下之責任。因此，本集團根據有關協議條款向越南國際仲裁中心提出申請，要求落實執行有關協議。於二零一三年五月二日，本集團接到越南國際仲裁中心通知，本集團在對合營夥伴之仲裁裁決中獲判得值。有關仲裁裁決將可讓本集團採取行動，要求合營夥伴就合營公司之註冊成立辦理所有必要之牌照申領手續，申領合營公司之投資執照以進行該物業發展項目，及向合營公司投入登記於合營夥伴名下項目土地之土地使用權。該合營夥伴已就有關仲裁裁決向越南法院提出上訴，惟該項上訴已被駁回。本集團現正依據當地之法例及規例採取行動以對該合營夥伴執行有關仲裁裁決。

(iii) 台灣

台北市信義區逸•居(擁有100%權益)

此為毗鄰台北市市中心之住宅發展項目，包括一幢洋房及6個公寓單位(其中2個為複式單位)。項目已獲有關當局批出入伙紙，且即將開始內部裝修工程。此項目已展開推售活動。

(iv) 蒙古國

(a) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心(擁有100%權益)

此項目佔地約3,272平方米，位於中心商業區，現擬興建一幢商場/寫字樓大廈。有關概念設計已獲批准，而詳盡之建築圖則已提交有關當局審批。地基工程經已完成，而待詳盡之建築圖則獲審批後才會提交上蓋建築工程之施工申請。

(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區The Edelweiss Residence(擁有53%權益)

此項目佔地約5,600平方米，位於使館區內，鄰近市中心，現擬興建兩幢公寓大廈。有關概念設計已獲批准，而詳盡之建築圖則將提交有關當局審批。項目首期發展將包括一幢公寓大廈。

(v) 菲律賓

宿霧宿務太平洋度假村(擁有40%權益)

於二零一三年十月，本集團訂立協議以代價約4,000,000美元購入宿務太平洋度假村之40%權益，預計協議將於二零一三年年底前完成。宿務太平洋度假村位於菲律賓宿霧麥丹島之拉普拉普市，佔地約64,987平方米，設有136間客房及多元化之潛水活動設施。該度假村於一九九二年落成，目前正在全面營運中。現擬於收購完成後展開度假村之翻新工程以闢建別墅，並進行可行性研究以在度假村內之空置土地(約20,000平方米)上興建可供出售之公寓大廈/別墅/商舖。該度假村將由「逸」酒店管理有限公司(本集團旗下之酒店管理部)管理。

(C) 中國物業部

本集團在中國之所有物業業務由Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「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。於截至二零一三年九月三十日止六個月，莊士中國錄得收益約330,100,000港元(二零一二年：178,700,000港元)及權益持有人應佔溢利約66,200,000港元(二零一二年：27,700,000港元)。

(i) 物業發展

雖然中央政府尚未放寬限購令及限貸令等打擊房地產市場措施，但鑒於剛性需求強勁，住房價量齊升，中國房地產市場似有回暖跡象。

莊士中國集團保持逾800,000,000港元的充裕淨現金狀況，並將密切注視土地市場狀況，重點於廣東省、福建省、北京及上海等城市增加土地儲備。

(a) 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(莊士中國擁有100%權益)

項目總樓面面積逾420,000平方米，分多期發展。第一期及第二期(A座至P座)總樓面面積260,800平方米，共提供2,077個住宅單位及22幢別墅，以及總樓面面積8,780平方米之商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位。A座至H座已於以往財政年度交樓。回顧期內，I座已經交樓。

第二期的J、K、L、M及N座總樓面面積合共約90,100平方米，其上蓋工程已經竣工，周邊環境配套設施的工程亦已順利展開。P座包括22幢約7,000平方米的別墅的地基工程亦正在進行中。

第三期由Q至X座組成，總樓面面積合共約166,000平方米。Q及R座的總樓面面積約50,000平方米，地基工程經已展開。本集團將檢討餘下第三期商住總樓面面積合共約116,000平方米的合適開發時間及總體規劃，使集團可於當地社區越趨成熟時獲得更高回報。

第一及第二期的售樓進度方面，除L座將於本財政年度餘下時間推售外，全部高層住宅均已推售。鑒於一手樓限價令所影響，P座(22幢別墅)的預售將會押後。因此，本集團已將該項目的二零一四年財政年度銷售目標修訂為人民幣678,000,000元，當中包括A至N座的未售單位。

現時項目已落實的銷售目標為人民幣328,000,000元。綜合而言，該項目尚未完成的總銷售額為人民幣695,000,000元(相等於約881,000,000港元)，收益將待相關買賣交易完成及交樓後入賬。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有100%權益)

濱江豪園總樓面面積520,000平方米。第一期包括第1至8座經已落成，提供665個住宅單位，總樓面面積合共約89,000平方米，以及一幢約6,666平方米的現代商業購物綜合大樓，並設有184個停車位。

第二期包括第9至14座，總樓面面積合共61,272平方米，提供574個住宅單位，單位面積介乎56平方米至127平方米。第9至11座的上蓋工程經已展開，而第12至14座的地基工程已經竣工。本集團將因應當地市場氣氛及銷情著手展開第三期第15至55座總樓面面積約356,000平方米的興建計劃。

售樓進度方面，第一期已售出611個住宅單位，第二期第9至11座已於二零一三年十月開始預售，並已售出185個住宅單位。

該項目的二零一四年財政年度銷售目標為人民幣276,000,000元，包括第1至11座的未售單位。現時項目已落實的銷售目標為人民幣115,000,000元。綜合而言，東莞項目尚未完成的銷售額為人民幣119,000,000元(相等於約151,000,000港元)，收益將待相關買賣交易完成及交樓後入賬。

(c) 福建省廈門市逸•水療度假酒店(莊士中國擁有59.5%權益)

該豪華度假酒店項目佔地約27,574平方米，以低密度發展為賣點，總樓面面積為18,000平方米，總體規劃、建築佈局及園景設計均非常考究。項目的上蓋工程已經竣工，室內及裝潢工程快將展開。

(d) 遼寧省鞍山市莊士•中心城(莊士中國擁有100%權益)

項目總樓面面積約100,000平方米，將發展成一個綜合社區，提供住宅、購物中心、主題商場、SOHO及辦公室。項目的總體規劃已獲中國有關當局批准。開挖及地下承托工程經已完成，而地基工程亦已展開。

(e) 遼寧省鞍山市莊士廣場(莊士中國擁有100%權益)

毗鄰莊士•中心城，為本集團的第二幅土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，將提供具辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目，現正進行總體規劃。

(f) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有54%權益)

比華利山總樓面面積約80,200平方米，提供172幢低密度別墅及144個高層公寓單位，總樓面面積合共70,000平方米；商業及SOHO物業總樓面面積合共約10,200平方米。部份物業經已出售，至今餘下可供出售的物業的總賬面成本約為125,000,000港元。於二零一三年九月三十日，莊士中國集團對本項目作出的總投資成本約為80,000,000港元。由於該中國合資公司的十年期營業執照經已屆滿，本集團現正準備解散該合資公司。

(ii) 物業銷售

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團已確認為收益之中國物業銷售約為318,800,000港元(二零一二年：167,900,000港元)，較去年同期增長89.9%。

(D) Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達」)

勤達為本集團擁有60.8%權益之上市附屬公司，主要從事印刷業務及以在中國發展及經營墓園為重點之物業業務。於截至二零一三年九月三十日止六個月，勤達錄得收益約186,000,000港元(二零一二年：157,400,000港元)及權益持有人應佔虧損約14,300,000港元(二零一二年：22,000,000港元)。期內收益包括印刷業務收益約180,500,000港元(二零一二年：153,700,000港元)及墓園業務收益約5,500,000港元(二零一二年：3,700,000港元)。

(i) 印刷業務

數碼出版迅速發展，環球經濟又一直未轉明朗，特別是在美國及歐洲，均對各地市場之印刷需求持續造成沖擊，以致小型印刷服務供應商漸受淘汰，但這卻加速了印刷業之整固。憑藉久已確立之信譽及與客戶超卓之交易往績，勤達正好受惠於這趨勢，把握機會爭取更大之市場比率。因此，於回顧期間，勤達之印刷業務在銷售方面取得17.4%之溫和增長。

成本方面，勤達利用企業資源規劃系統已成功精簡了生產工序及收緊了成本控制，因而得以提高營運效率並改善邊際利潤。勤達將繼續優化企業資源規劃系統之監察功能，相信於未來數年印刷業務之邊際利潤將可進一步提升。

勤達位於東莞沙田鎮臨海產業園之工業土地的面積約為78,000平方米。於全面發展時，該土地可供發展成樓面面積共120,000平方米之廠區。地基工程經已完成，而一幢宿舍亦已接近完工。為盡量善用這項資產，勤達已將土地擁有人之經營範圍擴大至包括倉庫業務，並會繼續探討其他用途方案，包括將該土地整幅或部份出租或出售予第三者，以為股東帶來最大回報。

勤達之另一廠區毗鄰東莞長安鎮中心，周邊為發展及配套完善之優質住宅及商業區。鑑於該周邊地區龐大之發展潛力，當地政府現正考慮將其重新規劃及發展成一個綜合商住區。勤達已大幅縮減長安鎮廠房之生產作業，並正等候當地政府有關重新規劃之最後決定。一旦當地政府落實有關決定，勤達將展開該土地之規劃設計，以全面發揮其重新發展之潛力。

(ii) 物業業務－墓園經營

勤達在廣東四會市經營墓園－「聚福寶華僑陵園」，目前佔地518畝，其中已發展100畝，並保留一幅毗連之4,482畝土地，即合共5,000畝土地。

於回顧期間，勤達繼續擴展其銷售代理網絡，並與內地之風水師傅磋商進行聯合推廣，以提高墓園之知名度及招攬更多客戶。此外，當地政府已批准在聚福寶華僑陵園內設立一個烈士紀念陵園，以吸引人們前來悼念及追思先烈。本集團相信長遠來說這烈士陵園有助提高墓園之知名度及增加其銷售額。

為進一步提升墓園之價值，勤達繼續檢討墓園之發展規劃。勤達已計劃在現有之100畝土地範圍內增闢2,414幅墓地，其中1,042幅正在施工中。長遠發展方面，勤達已開始與當地政府洽談批准在另外之418畝土地內作分階段擴展。同時，勤達已修訂該418畝土地之總體規劃圖，並將提交當地政府審批。該418畝土地內現正興建一條新路，以為日後其進一步之擴展工程做好準備。

(E) 其他業務

(i) 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的尼龍」)

新的尼龍在新加坡以自家品牌從事床上用品銷售業務，本集團擁有其88.2%權益。於本期間，新的尼龍帶來收益約27,000,000港元(二零一二年：27,600,000港元)，錄得輕微虧損淨額約100,000港元。

(ii) 證券投資及買賣

期內，本集團之證券投資及買賣業務錄得溢利約8,000,000港元，包括出售投資之已變現收益約1,300,000港元、投資之股息及利息收入約900,000港元以及因於結算日按市值評估投資而產生之公平值收益約5,800,000港元。於二零一三年九月三十日，本集團持有市值約242,600,000港元之有價證券投資，主要包括在聯交所上市之證券。

財務狀況

於二零一三年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為7,612,100,000港元。每股資產淨值約為4.53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。

於二零一三年九月三十日，本集團之現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)與有價證券投資約為2,416,500,000港元(二零一三年三月三十一日：2,081,300,000港元)。於同日，銀行借款約為2,894,400,000港元(二零一三年三月三十一日：2,557,800,000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證券投資後之銀行借款除以本公司權益持有人應佔資產淨值之百分比)為6.3%(二零一三年三月三十一日：6.5%)。

本集團約71.1%之現金及銀行結存與有價證券投資以港元及美元為單位，28.7%以人民幣為單位，其餘0.2%則以其他貨幣為單位。本集團約84.4%之銀行借款以港元為單位，9.6%以人民幣為單位，其餘6.0%則以馬來西亞元為單位。因此，外幣匯兌風險不大。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約5.4%之銀行借款須於第一年內償還，18.3%須於第二年內償還，52.2%須於第三至第五年內償還，而其餘24.1%須於第五年後償還。

展望

為使物業市場降溫，香港特區政府及中央政府都推出了多項調控措施以壓抑樓市之投機活動。無疑此等措施均對中港兩地物業市場構成短期之負面影響。面對此等不明朗因素，本集團將密切留意市況之發展，並會審慎挑選新投資機遇。

於未來之財政年度，本集團將繼續致力進一步提升其投資物業之租金回報以至資本價值，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，以釋放此等項目之潛在價值，藉此進一步為股東增值。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年十二月二十七日(星期五)至二零一四年一月三日(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，股東須於二零一三年十二月二十四日(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

於二零一三年九月三十日，本集團(不包括莊士中國、勤達及其各自之附屬公司)聘有258名員工，莊士中國集團聘有511名員工，勤達集團聘有1,640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

兩名獨立非執行董事因其他事務而並無根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第A.6.7條出席本公司之二零一三年股東週年大會。除此以外，本公司於截至二零一三年九月三十日止六個月內均有遵守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報告程序及內部管理，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。本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明中期財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。現任審核委員會成員為石禮謙先生、方承光先生及邱智明先生(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中期業績

本公司截至二零一三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。

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，二零一三年十一月二十八日

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、莊家豐先生、呂立基先生及黃頌偉先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、方承光先生、邱智明先生及朱幼麟先生為本公司之獨立非執行董事。