



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

二零一四年中期報告

目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	5
其他資料	10
簡明綜合收益表	15
簡明綜合全面收益表	16
簡明綜合資產負債表	17
簡明綜合現金流量表	19
簡明綜合權益變動表	20
簡明中期財務資料附註	21

公司資料

榮譽主席	莊紹綏
董事	石禮謙，金紫荊星章，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) 莊家豐 彭振傑 黃頌偉 朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士* 范駿華*
	* 獨立非執行董事
審核委員會/ 提名委員會/ 薪酬委員會	石禮謙，金紫荊星章，太平紳士# 朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士 范駿華
企業管治委員會	莊家彬 李美心# 莊家豐 # 有關委員會之主席
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： MUFG Fund Services (Bermuda) Limited 26 Burnaby Street Hamilton HM 11, 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

公司資料 (續)

主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 恒生銀行有限公司 恒生銀行(中國)有限公司 中國銀行(香港)有限公司 中國銀行有限公司 中國建設銀行股份有限公司
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 遠生鐘錶實業有限公司 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2樓

公司資料 (續)

香港及中國

其他辦事處 (續)

鞍山辦事處

鞍山莊土置業有限公司
鞍山莊土房地產開發有限公司
中國遼寧省
鞍山市鐵東區
建國大道738號3樓

廈門辦事處

廈門佻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

成都莊土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」) 截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告 (包括簡明中期財務資料)。截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表及簡明綜合權益變動表，以及於二零一三年九月三十日結算之簡明綜合資產負債表連同有關附註載於本報告第 15 至 32 頁。

財務回顧

本集團期內收益增加至約 330,100,000 港元 (二零一二年：178,700,000 港元)，包括中華人民共和國 (「中國」) 物業銷售收入增加至約 318,800,000 港元 (二零一二年：167,900,000 港元)、來自製造業務的收入 6,300,000 港元 (二零一二年：7,300,000 港元) 以及租金及相關收入 5,000,000 港元 (二零一二年：3,500,000 港元)。

回顧六個月內的毛利增加至 116,200,000 港元 (二零一二年：69,400,000 港元)，主要由於中國物業銷售收入增加所致。其他收入及收益淨額增至 51,300,000 港元 (二零一二年：25,600,000 港元)，主要由於二零一三年五月二十七日公佈出售一間附屬公司的收益所致。其他收入及收益淨額的明細載於本報告第 27 頁附註 6 內。於回顧期內，本集團因中國投資物業公平值變動帶來微利 300,000 港元 (二零一二年：26,300,000 港元)。

成本方面，銷售及推廣支出增加至 21,600,000 港元 (二零一二年：10,100,000 港元)，乃因期內物業銷售增加所致。行政費用及其他經營支出則增至 68,600,000 港元 (二零一二年：60,200,000 港元)，主要由於回顧期內整體成本上升及本集團業務活動增加所致。

由於期內中國發展中物業的利息支出资本化增加，融資費用減至 200,000 港元 (二零一二年：800,000 港元)。攤佔一間聯營公司業績為 900,000 港元 (二零一二年：虧損 300,000 港元)，乃因本集團持有富得拍賣行 (Treasure Auctioneer International Limited) 25% 權益產生。稅項減少至 14,400,000 港元 (二零一二年：24,700,000 港元)，主要由於中國物業的遞延稅項減少所致。

綜合上述各項因素，本公司截至二零一三年九月三十日止六個月的權益持有人應佔溢利增加至 66,200,000 港元 (二零一二年：27,700,000 港元)。每股盈利為港幣 4.24 仙 (二零一二年：港幣 1.82 仙)。

管理層有關業績之論述(續)

中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣1.0仙(二零一二年：港幣1.0仙)，此項股息將於二零一四年一月十三日(星期一)或之前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。

業務回顧

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。

本集團保持逾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。

廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(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。

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。

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

福建省廈門市逸•水療度假酒店(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。

遼寧省鞍山市莊士•中心城(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。

遼寧省鞍山市莊士廣場(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。

湖南省長沙市比華利山(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，本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。

其他業務

於二零一三年九月三十日，本集團其他業務的賬面淨值共約102,200,000港元。該等其他業務包括：(a)本集團從事鐘錶部件生產及銷售業務的全資附屬公司遠生鐘錶實業有限公司；(b)富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited) 25%權益；及(c)北海集團有限公司的有價證券投資14.88%權益。

管理層有關業績之論述(續)

財務狀況

於回顧期間，本集團維持強健的財務狀況。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)約為1,152,100,000港元(二零一三年三月三十一日：1,011,500,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為323,500,000港元(二零一三年三月三十一日：317,800,000港元)。扣除銀行借款後，本集團錄得現金淨額約828,600,000港元(二零一三年三月三十一日：693,700,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一三年三月三十一日：不適用)。

本集團約40.3%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘59.7%則以人民幣為單位。本集團約24.0%之銀行借款以港元為單位，其餘76.0%則以人民幣為單位。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0.8%之銀行借款須於第一年内償還，72.8%須於第二年內償還，而其餘26.4%須於第三至第五年內償還。

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2,523,800,000港元。每股資產淨值為1.62港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，並未計及其重估價值。

展望

中央政府推出打壓措施主要是為了壓抑炒風，保持樓價穩定，因此距離放寬有關措施的日子尚遠。中長線而言，中央政府將繼續推進城鎮化的進程，因此住房需求仍將成為房地產市場增長的動力。然而，市場亦有憂慮房地產市場可能由於中國將實施開徵物業房產稅等新措施，以及地方政府加快保障性住房供應，因而受到影響。本集團對中國房地產市場的未來發展持審慎樂觀態度，並將繼續致力為股東增值及創造回報。

其他資料

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一三年九月三十日，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XV部）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XV部第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XV部第352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：

(a) 於本公司之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
李世慰先生（「李先生」）	808,000	實益擁有人	0.05
彭振傑先生	620,000	實益擁有人	0.04

(b) 於Chuang's Consortium International Limited（莊士機構國際有限公司）（「莊士機構」）之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
李先生	198,329,917	附註	11.80
莊家彬先生	1,211,293	實益擁有人	0.07

附註：197,606,693股莊士機構股份權益透過李先生之配偶（一項擁有該等股份之全權信託之全權受益人及受託人）的權益而產生。其餘723,224股莊士機構股份權益由李先生實益擁有。

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)

(c) 於 **Midas International Holdings Limited** (勤達集團國際有限公司) 之權益

董事姓名	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，於二零一三年九月三十日，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XV部)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XV部第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XV部第352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，於二零一三年九月三十日，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 XV 部第 2 及 3 節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第 XV 部第 336 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」)	889,069,949	實益擁有人	56.92
莊士機構	889,069,949	附註 1	56.92
Evergain Holdings Limited (「Evergain」)	889,069,949	附註 1	56.92
莊紹綏先生 (「莊先生」)	889,069,949	附註 1	56.92
莊賀碧諭女士	889,069,949	附註 2	56.92

附註 1：889,069,949 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。莊家彬先生及莊家豐先生均為莊士機構及 Evergain 之董事，而莊家彬先生亦為 PSI 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，於二零一三年九月三十日，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 XV 部第 2 及 3 節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第 XV 部第 336 條規定須登記於其所述之登記冊。

其他資料 (續)

企業管治

本公司於截至二零一三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」)所載企業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、朱幼麟先生及范駿華先生(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。

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。

其他資料 (續)

購股權計劃

於二零一二年八月三十一日，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，其中包括本集團之任何董事、僱員或業務顧問）（「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

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於二零一三年九月三十日，本集團聘有511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)
副主席
莊家彬

香港，二零一三年十一月二十七日

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		330,090	178,683
銷售成本		(213,940)	(109,316)
毛利		116,150	69,367
其他收入及收益淨額	6	51,324	25,601
銷售及推廣支出		(21,573)	(10,133)
行政費用及其他經營支出		(68,643)	(60,165)
投資物業之公平值變動		258	26,297
經營溢利	7	77,516	50,967
融資費用	8	(152)	(798)
攤佔一間聯營公司業績		854	(302)
除稅前溢利		78,218	49,867
稅項	9	(14,376)	(24,731)
本期間溢利		63,842	25,136
應佔：			
權益持有人		66,200	27,667
非控制性權益		(2,358)	(2,531)
		63,842	25,136
中期股息	10	15,957	15,618
每股盈利(基本及攤薄)	11	4.24	1.82

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>63,842</u>	<u>25,136</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目		
淨匯兌差額	21,619	(3,128)
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>(2,942)</u>
本期間其他全面收入/(虧損)	<u>16,980</u>	<u>(6,070)</u>
本期間全面收入總額	<u>80,822</u>	<u>19,066</u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	81,963	21,748
非控制性權益	<u>(1,141)</u>	<u>(2,682)</u>
	<u>80,822</u>	<u>19,066</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		94,414	97,762
投資物業		157,880	151,754
土地使用權		1,651	1,664
待發展/發展中物業		337,862	301,734
聯營公司		8,376	7,522
可供出售之金融資產		115,278	94,152
貸款及應收賬款		12,734	12,552
		<u>728,195</u>	<u>667,140</u>
流動資產			
待售物業		1,712,773	1,726,447
存貨		4,730	4,636
應收賬款及預付款項	13	367,570	345,451
已抵押銀行結存		30,478	30,516
現金及銀行結存		1,121,635	981,001
		<u>3,237,186</u>	<u>3,088,051</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	222,715	129,532
已收取售樓按金		470,041	330,337
長期銀行借款之即期部份	15	80,054	75,500
應付股息		31,237	-
應付稅項		153,793	258,166
		<u>957,840</u>	<u>793,535</u>
流動資產淨值		<u>2,279,346</u>	<u>2,294,516</u>
總資產減流動負債		<u>3,007,541</u>	<u>2,961,656</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

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
權益			
股本	16	78,092	78,092
儲備		2,445,740	2,363,777
擬派末期股息		—	31,237
		<u>2,523,832</u>	<u>2,473,106</u>
股東資金		2,523,832	2,473,106
非控制性權益		61,222	62,363
		<u>2,585,054</u>	<u>2,535,469</u>
非流動負債			
長期銀行借款	15	243,464	242,306
遞延稅項負債		168,842	173,706
非控制性權益貸款		10,181	10,175
		<u>422,487</u>	<u>426,187</u>
		<u>3,007,541</u>	<u>2,961,656</u>

簡明綜合現金流量表(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
經營活動所得現金淨額	151,276	2,059
投資活動使用現金淨額	(25,115)	(32,329)
融資活動所得現金淨額	<u>2,200</u>	<u>78,140</u>
現金及現金等值增加淨額	128,361	47,870
期初現金及現金等值	965,777	836,049
現金及現金等值之匯兌差額	<u>5,375</u>	<u>(650)</u>
期終現金及現金等值	<u>1,099,513</u>	<u>883,269</u>
現金及現金等值分析		
現金及銀行結存	1,121,635	889,390
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	<u>(22,122)</u>	<u>(6,121)</u>
	<u>1,099,513</u>	<u>883,269</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

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					非控制性 權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	撥派 末期股息 千港元	股東資金 千港元		
於二零一三年四月一日	78,092	2,257,703	106,074	31,237	2,473,106	62,363	2,535,469
本期間溢利/(虧損)	-	-	66,200	-	66,200	(2,358)	63,842
其他全面收入：							
日後或會重列入損益之項目							
淨匯兌差額	-	20,402	-	-	20,402	1,217	21,619
出售一間附屬公司時之匯兌 儲備變現	-	(423)	-	-	(423)	-	(423)
可供出售之金融資產之 公平值變動	-	(4,216)	-	-	(4,216)	-	(4,216)
本期間全面收入/(虧損)總額	-	15,763	66,200	-	81,963	(1,141)	80,822
與擁有人之交易：							
股息	-	-	-	(31,237)	(31,237)	-	(31,237)
於二零一三年九月三十日	<u>78,092</u>	<u>2,273,466</u>	<u>172,274</u>	<u>-</u>	<u>2,523,832</u>	<u>61,222</u>	<u>2,585,054</u>
於二零一二年四月一日	76,166	2,239,774	112,539	30,467	2,458,946	65,632	2,524,578
本期間溢利/(虧損)	-	-	27,667	-	27,667	(2,531)	25,136
其他全面收入：							
日後或會重列入損益之項目							
淨匯兌差額	-	(2,977)	-	-	(2,977)	(151)	(3,128)
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)	27,667	-	21,748	(2,682)	19,066
與擁有人之交易：							
股息	-	-	-	(30,467)	(30,467)	-	(30,467)
於二零一二年九月三十日	<u>76,166</u>	<u>2,233,855</u>	<u>140,206</u>	<u>-</u>	<u>2,450,227</u>	<u>62,950</u>	<u>2,513,177</u>

簡明中期財務資料附註

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。

於二零一三年九月三十日, 本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 56.92% 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、酒店經營、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

簡明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

簡明中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

採納經修訂香港財務報告準則(續)

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	金融工具(自二零一五年一月一日起生效)
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)	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。

簡明中期財務資料附註(續)

3. 財務風險管理(續)

(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，以及其他業務(包括酒店經營和證券投資及買賣)。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

簡明中期財務資料附註 (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
二零一三年				
收益	323,806	6,284	-	330,090
其他收入及收益淨額	42,884	91	8,349	51,324
	<u>323,806</u>	<u>6,284</u>	<u>8,349</u>	<u>330,090</u>
經營溢利/(虧損)	113,471	(4,638)	(31,317)	77,516
融資費用	-	-	(152)	(152)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	854	854
	<u>113,471</u>	<u>(4,638)</u>	<u>(30,615)</u>	<u>78,218</u>
除稅前溢利/(虧損)	113,471	(4,638)	(30,615)	78,218
稅項	(14,376)	-	-	(14,376)
	<u>113,471</u>	<u>(4,638)</u>	<u>(30,615)</u>	<u>78,218</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>99,095</u>	<u>(4,638)</u>	<u>(30,615)</u>	<u>63,842</u>
於二零一三年九月三十日				
分部資產	3,060,602	10,751	885,652	3,957,005
聯營公司	-	-	8,376	8,376
	<u>3,060,602</u>	<u>10,751</u>	<u>885,652</u>	<u>3,957,005</u>
資產總值	<u>3,060,602</u>	<u>10,751</u>	<u>894,028</u>	<u>3,965,381</u>
負債總額	<u>1,311,136</u>	<u>3,433</u>	<u>65,758</u>	<u>1,380,327</u>
二零一三年				
以下為其他分部項目：				
資本支出	189,288	433	531	190,252
折舊	1,154	158	4,281	5,593
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>189,288</u>	<u>433</u>	<u>531</u>	<u>190,252</u>

簡明中期財務資料附註 (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
二零一二年				
收益	171,364*	7,319	-	178,683
其他收入及收益淨額	21,543	-	4,058	25,601
	<u>171,364</u>	<u>7,319</u>	<u>4,058</u>	<u>178,683</u>
經營溢利/(虧損)	84,006	(4,989)	(28,050)	50,967
融資費用	(798)	-	-	(798)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	(302)	(302)
	<u>84,006</u>	<u>(4,989)</u>	<u>(28,050)</u>	<u>50,967</u>
除稅前溢利/(虧損)	83,208	(4,989)	(28,352)	49,867
稅項	(24,731)	-	-	(24,731)
	<u>83,208</u>	<u>(4,989)</u>	<u>(28,352)</u>	<u>49,867</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>58,477</u>	<u>(4,989)</u>	<u>(28,352)</u>	<u>25,136</u>
於二零一三年三月三十一日				
分部資產	2,961,624	7,568	778,477	3,747,669
聯營公司	-	-	7,522	7,522
	<u>2,961,624</u>	<u>7,568</u>	<u>778,477</u>	<u>3,747,669</u>
資產總值	<u>2,961,624</u>	<u>7,568</u>	<u>785,999</u>	<u>3,755,191</u>
負債總額	<u>1,205,491</u>	<u>3,683</u>	<u>10,548</u>	<u>1,219,722</u>
二零一二年				
以下為其他分部項目：				
資本支出	255,944	1,696	8	257,648
折舊	1,507	-	4,153	5,660
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>257,967</u>	<u>1,696</u>	<u>4,161</u>	<u>263,824</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。

簡明中期財務資料附註 (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	5,523	6,377	1,802	1,726
中國	323,806	171,828	188,450	255,922
其他國家	761	478	-	-
	330,090	178,683	190,252	257,648
	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	76,203	79,913	690,995	785,853
中國	523,980	480,523	3,273,759	2,968,935
其他國家	-	-	627	403
	600,183	560,436	3,965,381	3,755,191

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。

簡明中期財務資料附註 (續)

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	6,925	5,587
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
出售物業、廠房及設備之收益 / (虧損) 淨額	86	(9)
匯兌虧損淨額	(155)	(232)
雜項	528	494
	51,324	25,601

附註：於二零一三年五月二十七日，本集團之一間全資附屬公司（「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
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	16	16
已售物業成本	200,956	95,546
已售存貨成本	9,139	10,015
折舊	5,593	5,660
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	24,956	21,866
退休福利成本	575	478
	240,225	133,561

簡明中期財務資料附註 (續)

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	9,318	1,034
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	(1,272)	-
待售物業	(7,894)	(236)
	(9,166)	(236)
	152	798

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3.11%至6.15% (二零一二年：6.15%)。

9. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	17,865	11,659
中國土地增值稅	1,570	4,728
遞延稅項	(5,059)	8,344
	14,376	24,731

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)。中國企業所得稅則根據本期間之估計應課稅溢利按中國之稅率計算。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一間聯營公司之稅項支出172,000港元(二零一二年：稅項抵免50,000港元)乃在收益表內列為攤佔一間聯營公司業績。

簡明中期財務資料附註(續)

10. 中期股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期股息每股港幣1.0仙(二零一二年：港幣1.0仙)	15,957	15,618

於二零一三年十一月二十七日，董事會宣派中期股息每股港幣1.0仙(二零一二年：港幣1.0仙)，總額為15,957,000港元(二零一二年：15,618,000港元)。中期派息總額15,957,000港元乃根據於二零一三年十一月二十七日已發行之股份1,595,683,140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66,200,000港元(二零一二年：27,667,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數1,561,840,530(二零一二年：1,523,328,700)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，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2,178,000港元(二零一二年：2,571,000港元)之物業、廠房及設備，並支銷物業發展費用188,074,000港元(二零一二年：255,077,000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。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	4,566	35,003
31至60天	1,183	261
61至90天	1,166	1,097
超過90天	3,389	2,880
	10,304	39,241

應收賬款及預付款項包括中國之物業發展項目和購買物業及土地使用權之按金淨額282,064,000港元(二零一三年三月三十一日：232,768,000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4,000,000港元(二零一三年三月三十一日：4,000,000港元)。

簡明中期財務資料附註 (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	997	853
31至60天	275	561
超過60天	455	756
	<u>1,727</u>	<u>2,170</u>

應付賬款及應計費用包括本集團之中國物業發展項目建築費用之應付款項及應計費用114,797,000港元(二零一三年三月三十一日：66,555,000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
有抵押長期銀行借款	<u>323,518</u>	<u>317,806</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
須於五年內全部償還之長期銀行借款*	<u>323,518</u>	<u>317,806</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(2,554)	—
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(77,500)</u>	<u>(75,500)</u>
	<u>(80,054)</u>	<u>(75,500)</u>
	<u>243,464</u>	<u>242,306</u>

* 不計及任何按通知還款條文之影響

簡明中期財務資料附註(續)

15. 借款(續)

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	2,554	—
第二年內	235,430	12,080
第三至第五年內	85,534	305,726
	323,518	317,806

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：		
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：		
1,561,840,530股每股面值0.05港元之股份	78,092	78,092

17. 財務擔保

於二零一三年九月三十日，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330,808,000港元(二零一三年三月三十一日：316,686,000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)。

簡明中期財務資料附註 (續)

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 223,530,000 港元 (二零一三年三月三十一日：528,264,000 港元) 之資產 (包括投資物業、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。