

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)

截至二零一二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」) 截至二零一二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)

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益		463,933	735,800
銷售成本		(290,744)	(346,703)
毛利		173,189	389,097
其他收入及收益淨額	6	45,621	211,715
銷售及推廣支出		(30,469)	(44,387)
行政費用及其他經營支出		(173,402)	(130,551)
投資物業之公平值變動		328,906	473,461
經營溢利	7	343,845	899,335
融資費用	8	(27,256)	(26,522)
攤佔聯營公司業績		(294)	(4,897)
攤佔一間共同控制實體業績		(13)	(31)
除稅前溢利		316,282	867,885
稅項	9	(24,383)	(50,380)
本期間溢利		291,899	817,505
應佔： 權益持有人		293,143	670,919
非控制性權益		(1,244)	146,586
		291,899	817,505
中期股息	10	33,050	31,597
每股盈利(基本及攤薄)	11	港幣仙 18.40	港幣仙 42.55

綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一二年九月三十日止六個月

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期間溢利	<u>291,899</u>	<u>817,505</u>
其他全面收入：		
淨匯兌差額	(4,468)	(34,680)
攤佔一間聯營公司之匯兌儲備	-	(19)
出售一間聯營公司時之儲備變現	-	(3,723)
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>(2,142)</u>	<u>(3,542)</u>
本期間其他全面虧損	<u>(6,610)</u>	<u>(41,964)</u>
本期間全面收入總額	<u>285,289</u>	<u>775,541</u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	290,406	649,419
非控制性權益	<u>(5,117)</u>	<u>126,122</u>
	<u>285,289</u>	<u>775,541</u>

綜合資產負債表(未經審核)
二零一二年九月三十日結算

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		309,040	323,420
投資物業		5,185,829	4,830,675
租用土地及土地使用權		85,207	83,534
待發展/發展中物業		431,204	421,502
墓園資產		532,213	536,209
聯營公司		10,375	10,669
共同控制實體		-	-
應收一間共同控制實體款項		59,887	58,685
可供出售之金融資產		91,697	92,984
貸款及應收賬		14,359	14,408
		6,719,811	6,372,086
流動資產			
待售物業		2,047,716	1,849,084
存貨		128,304	124,713
待售墓園資產		112,664	112,679
應收賬款及預付款項	13	628,748	575,670
可退回稅款		117	117
公平值反映於損益之金融資產		197,504	330,494
已抵押銀行結存		31,171	-
現金及銀行結存		1,984,543	1,890,245
		5,130,767	4,883,002
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	483,966	341,377
已收取售樓按金		215,991	136,282
衍生金融工具		33,367	3,500
短期銀行借款	15	42,857	14,511
長期銀行借款之即期部份	15	459,294	437,814
應付股息		55,750	-
應付稅項		306,547	310,142
		1,597,772	1,243,626
流動資產淨值		3,532,995	3,639,376
總資產減流動負債		10,252,806	10,011,462
權益			
股本	16	398,211	398,211
儲備		6,078,101	5,787,695
擬派末期股息		-	55,750
股東資金		6,476,312	6,241,656
非控制性權益		1,458,856	1,477,061
權益總額		7,935,168	7,718,717
非流動負債			
長期銀行借款	15	1,898,814	1,883,409
可換股票據		49,002	46,343
遞延稅項負債		359,653	352,824
非控制性權益貸款		10,169	10,169
		2,317,638	2,292,745
		10,252,806	10,011,462

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, 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

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「中期財務報告」之規定。中期財務資料應與截至二零一二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二零一二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

於截至二零一二年九月三十日止六個月, 本集團已採納下列修訂, 其對本集團始於二零一二年四月一日之會計期間生效及適用於本集團業務:

香港財務報告準則第7號(修訂本) 金融工具: 披露—金融資產之轉讓

本集團已評估採納此項修訂之影響, 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二零一三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(修訂本)	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)
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具: 呈列—對銷金融資產及金融負債 (自二零一四年一月一日起生效)
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具: 披露—對銷金融資產及金融負債 (自二零一三年一月一日起生效)
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	綜合財務報告(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務報告準則第11號	合營安排(自二零一三年一月一日起生效)
香港財務報告準則第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)
香港財務報告準則第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納，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

(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。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，故應與截至二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報告一併閱讀。自截至二零一二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

與截至二零一二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量並無任何重大變動。

(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。

於截至二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符，惟就本集團之墓園業務現金產生單位(「墓園現金產生單位」)進行減值評估而以使用價值計算法釐定其可收回金額時，所使用的現金流量估算當中的若干參數已因應最新情況而稍作更改。有關現金流量估算乃根據管理層核准為期十年之財務預算並以20.89%之折算率而制定，十年期間後之現金流量則視乎產品種類而採用介乎4%至30%之穩定增長率就另一段三十年期間作出推算。管理層認為於二零一二年九月三十日墓園現金產生單位並無出現減值。

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。

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，墓園以及其他(包括酒店經營)。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	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 ^a	188,586	(13,621)	3,670	-	463,933
其他收入及收益淨額	21,825	13,199	-	3	10,594	45,621
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	(13)	-	-	-	-	(13)
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	(24,731)	(121)	-	401	68	(24,383)
本期間溢利/(虧損)	411,409	(19,973)	(13,621)	(2,999)	(82,917)	291,899
於二零一二年九月三十日						
分部資產	8,467,998	514,022	197,504	661,628	1,939,164	11,780,316
聯營公司	2,706	-	-	-	7,669	10,375
共同控制實體	-	-	-	-	-	-
應收一間共同控制實體款項	59,887	-	-	-	-	59,887
資產總值	8,530,591	514,022	197,504	661,628	1,946,833	11,850,578
負債總額	3,378,001	111,772	37,414	175,761	212,462	3,915,410
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	-	1,436	-	-	-	1,436

	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
二零一一年						
收益	779,409 [#]	130,303	(175,561)	1,649	-	735,800
其他收入及收益淨額	40,216	3,748	-	-	167,751	211,715
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
於二零一二年三月三十一日						
分部資產	8,023,607	496,917	330,494	666,116	1,668,600	11,185,734
聯營公司	2,699	-	-	-	7,970	10,669
共同控制實體	-	-	-	-	-	-
應收一間共同控制實體款項	58,685	-	-	-	-	58,685
資產總值	8,084,991	496,917	330,494	666,116	1,676,570	11,255,088
負債總額	3,119,149	119,167	3,500	175,975	118,580	3,536,371
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
業務應收賬款撇銷	15	-	-	-	-	15

[#] 該等數額包括在中華人民共和國(「中國」)發展中物業及待售土地使用權之銷售額約33,700,000港元(二零一一年：625,400,000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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	89,909	(100,131)	51,027	223,894
中國	193,768	713,768	260,184	188,380
美國	56,457	27,517	-	-
其他國家	123,799	94,646	16,926	37,764
	<u>463,933</u>	<u>735,800</u>	<u>328,137</u>	<u>450,038</u>

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
香港	4,941,324	4,638,633	7,465,643	6,974,598
中國	1,205,614	1,147,743	3,681,290	3,596,739
其他國家	466,817	478,318	703,645	683,751
	<u>6,613,755</u>	<u>6,264,694</u>	<u>11,850,578</u>	<u>11,255,088</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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入		
銀行存款	11,477	10,570
貸款及應收賬款	550	1,379
可供出售之金融資產之股息收入	977	1,954
出售廢料	2,375	1,386
收回已撇銷之業務應收賬款	1,436	-
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	-	(135,560)
將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益	18,234	-
出售投資物業之(虧損)/收益	(41)	38,160
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)淨額	4,141	(363)
出售可供出售之金融資產之收益	685	204
匯兌收益/(虧損)淨額	83	(2,467)
雜項	5,704	5,882
	<u>45,621</u>	<u>211,715</u>

7. 經營溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利已計入：		
上市投資股息收入	3,024	2,497
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	748	752
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	67,124	12,527
並已扣除：		
已售物業成本	109,413	219,889
已售存貨成本	121,953	88,131
折舊	23,616	13,275
租用土地及土地使用權攤銷	1,389	684
業務應收賬款撇銷	2,021	15
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損	54,650	71,337
衍生金融工具之公平值虧損	29,867	120,000
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	92,694	73,980
退休福利成本	2,300	2,235
	<u>92,694</u>	<u>73,980</u>
	<u>2,300</u>	<u>2,235</u>

8. 融資費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	9,151	12,693
須於五年後全部償還之銀行借款	15,106	14,394
須於五年內全部償還之可換股票據	4,030	1,515
	<u>28,287</u>	<u>28,602</u>
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	-	(688)
待售物業	(1,031)	(1,392)
	<u>(1,031)</u>	<u>(1,392)</u>
	<u>27,256</u>	<u>26,522</u>

以上分析乃根據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所採用之資本化利率為每年介乎1.64%至6.15% (二零一一年：1.40%至5.85%)。

9. 稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項		
海外利得稅	12	(2)
中國企業所得稅	11,768	50,264
中國土地增值稅	4,728	3,039
遞延稅項	7,875	(2,921)
	<u>24,383</u>	<u>50,380</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(二零一一年：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。

攤佔截至二零一二年九月三十日止六個月聯營公司之稅項抵免46,000港元(二零一一年：40,000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(二零一一年：零)。

10. 中期股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 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(二零一一年：港幣2.0仙)	<u>33,050</u>	<u>31,597</u>

於二零一二年十一月二十九日，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(二零一一年：港幣2.0仙)，總額為33,050,000港元(二零一一年：31,597,000港元)。中期派息總額33,050,000港元乃根據於二零一二年十一月二十九日已發行之股份1,652,476,935股計算。此項股息並未在中期財務資料內反映為應付股息，惟將於截至二零一三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293,143,000港元(二零一一年：670,919,000港元)及本期內已發行股份1,592,844,917(二零一一年：1,576,872,150)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. 資本支出

於截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團購入總值8,775,000港元(二零一一年：88,245,000港元)之物業、廠房及設備，以及支銷物業購買和發展費用319,362,000港元(二零一一年：361,793,000港元)。

13. 應收賬款及預付款項

租金收入及管理費可預先收取，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90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
少於30天	41,525	44,948
31至60天	29,586	19,790
61至90天	19,115	13,186
超過90天	29,367	24,651
	<u>119,593</u>	<u>102,575</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以及購買物業和租用土地及土地使用權之按金淨額422,286,000港元(二零一二年三月三十一日：392,459,000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：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
少於30天	20,973	26,876
31至60天	15,306	11,163
超過60天	14,001	15,980
	<u>50,280</u>	<u>54,019</u>

其他應付賬款及應計費用主要為涉及本集團物業發展項目建築費用之應付款項及應計費用253,291,000港元(二零一二年三月三十一日：127,409,000港元)。

15. 借款

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	42,857	14,511
長期銀行借款	22,800	26,760
	<u>65,657</u>	<u>41,271</u>
有抵押長期銀行借款	2,335,308	2,294,463
銀行借款總額	<u>2,400,965</u>	<u>2,335,734</u>

長期銀行借款分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
長期銀行借款		
須於五年內全部償還*	1,020,120	961,419
須於五年後全部償還*	1,337,988	1,359,804
	<u>2,358,108</u>	<u>2,321,223</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(409,494)	(424,374)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(49,800)	(13,440)
	<u>(459,294)</u>	<u>(437,814)</u>
	<u>1,898,814</u>	<u>1,883,409</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：

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元
第一年內	452,351	438,885
第二年內	79,900	388,925
第三至第五年內	936,138	511,159
第五年後	932,576	996,765
	<u>2,400,965</u>	<u>2,335,734</u>

16. 股本

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 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 1,592,844,917股每股面值0.25港元之股份	<u>398,211</u>	<u>398,211</u>

17. 財務擔保

於二零一二年九月三十日，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(二零一二年三月三十一日：117,000,000港元)擔保，而附屬公司已給予銀行合共381,618,000港元(二零一二年三月三十一日：351,573,000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

於二零一二年九月三十日，本集團就物業發展和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為689,863,000港元(二零一二年三月三十一日：560,027,000港元)。

19. 資產抵押

於二零一二年九月三十日，本集團已將若干賬面總值5,345,037,000港元(二零一二年三月三十一日：4,930,105,000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。本集團亦已就若干香港上市證券之認購承擔將若干公平值反映於損益之金融資產97,157,000港元(二零一二年三月三十一日：57,707,000港元)作為抵押。

20. 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本期間之呈列方式。

財務回顧

本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之收益約為463,900,000港元(二零一一年：735,800,000港元)，較去年同期減少37.0%。本集團之收益包括物業銷售收入約209,600,000港元(二零一一年：710,000,000港元)、投資物業租金收入約75,600,000港元(二零一一年：69,500,000港元)、銷貨及提供服務收入約188,600,000港元(二零一一年：130,300,000港元)、墓地及壁龕銷售收入約3,700,000港元(二零一一年：1,600,000港元)和證券投資及買賣業務虧損淨額約13,600,000港元(二零一一年：虧損淨額175,600,000港元)。本集團物業之銷售額減少主要由於去年同期出售中華人民共和國星沙鎮的物業發展項目(「星沙鎮項目」)，惟本期間並未錄得同類出售。

本集團於期內之毛利約為173,200,000港元(二零一一年：389,100,000港元)，較去年同期減少55.5%，主要由於去年同期因出售星沙鎮項目而取得溢利，惟本期間並未錄得同類溢利。其他收入及收益淨額減至約45,600,000港元(二零一一年：211,700,000港元)，主要由於去年同期因收購Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)成為本集團附屬公司(並扣除當作出售勤達為本集團聯營公司之虧損)而錄得負商譽，惟本期間並未錄得相關之一次性非經常收益淨額。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328,900,000港元(二零一一年：473,500,000港元)，反映香港之物業價格持續上升。

成本方面，銷售及推廣支出減至約30,500,000港元(二零一一年：44,400,000港元)，主要因為收益下降。行政費用及其他經營支出增至約173,400,000港元(二零一一年：130,600,000港元)，主要由於整體成本上升及綜合計算勤達全期之有關支出，惟去年同期僅計算勤達三個月之有關支出。融資費用略增至約27,300,000港元(二零一一年：26,500,000港元)。攤佔聯營公司及一間共同控制實體之虧損約為300,000港元(二零一一年：4,900,000港元)。稅項約為24,400,000港元(二零一一年：50,400,000港元)，主要為物業銷售稅項。

綜合上述因素後，截至二零一二年九月三十日止六個月本公司權益持有人應佔溢利約為293,100,000港元(二零一一年：670,900,000港元)。每股盈利為港幣18.40仙(二零一一年：港幣42.55仙)。

中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣2.0仙(二零一一年：港幣2.0仙)，此項股息將於二零一三年二月二十七日或之前以配發新股份之方式派付予二零一三年一月四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二零一三年一月四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)紅磡莊士紅磡廣場及(d)深水灣香島道37號A屋。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340,000平方呎。期內，本集團投資物業之出租率維持高企，源自香港投資物業之租金及其他收入約為61,900,000港元，較去年同期增長約5.6%。

(ii) 發展中/改建中投資物業

(a) 香港山頂歌賦山道15號

此物業現正重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房。拆卸工程已接近完成，隨後為地盤平整及地基工程。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。

(b) 九龍紅磡蕪湖街83號莊士紅磡廣場

此物業現為商業/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，因此可將此物業改作酒店用途。本集團已就有關變更進行詳細之可行性研究，認為完成改建後此物業之收入以至資本價值將會大幅提升。因此，本集團已向屋宇署提交建築圖則並獲准將此物業改成為一間設有399間客房之酒店。為進行改建，本集團已通知物業之有關租戶遷出此大廈。待物業交吉後，改建工程將隨即展開，並預計於二零一四年第一季完成。

(iii) 發展中/所持待售之物業

於回顧期間，本集團在香港之物業銷售約為25,100,000港元，主要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) 九龍佐敦白加士街91-103號Parkes Residence

此項目位於港鐵佐敦站旁，將重建為一幢商住大廈，包括114個開放式公寓單位連住客會所設施及商舖，樓面面積共約44,000平方呎。拆卸工程已接近完成，接續為地盤平整及地基工程。項目之推廣活動將於短期內展開。

(b) 香港寶珊道28號屋及30號屋

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，將發展為樓面面積約40,365平方呎之住宅物業。經修訂建築圖則已提交有關當局，尚待審批。拆卸工程經已完成。

(B) 國際物業部

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場

中央廣場位於吉隆坡中心商業區及著名購物地段，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。為提高此物業之租金回報及資本價值，本集團已獲有關當局批准將一層停車場改作寫字樓用途，因此寫字樓面積將增加約10,907平方呎。改建工程經已施工，預計於二零一二年年底前完成。期內源自此物業之租金及其他收入約為10,200,000港元，較去年同期增長約3.0%。

(ii) 越南

(a) 胡志明市守德郡綠景花園

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。期內，本集團與有關合營夥伴訂立有條件協議，以代價約1,000,000美元購入其於此項目之30%權益，讓本集團成為此項目之全資擁有人。本集團現正就增持項目權益及詳盡之建築圖則向有關當局提出審批申請。待通過一切審批後，項目首期將隨即施工。

(b) 隆安省德和縣西貢比華利山

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。如本公司於二零一二年十月八日刊發之公佈所述，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責任將有關土地使用權投入此合營項目。因此，本集團已根據該協議之條款向越南國際仲裁中心提出申請，要求合營夥伴及擔保人落實執行該協議。然而，由於若干擔保人並未確認收到有關仲裁通知，本集團或會決定轉至越南法院就該等擔保人提出落實執行該協議之申請。

(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6個公寓單位，總建築面積約19,700平方呎。上蓋建築工程經已完工，現正進行外部粉飾工程。項目將於二零一三年第一季落成，而推廣活動經已展開。

(iv) 蒙古國

(a) 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39,120平方米之寫字樓大廈。項目之地基工程經已施工，而推廣活動亦已展開。

(b) 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。項目佔地約5,600平方米，位於使館區內，鄰近市中心。本集團仍在進行市場研究，以便決定將項目發展為住宅、寫字樓抑或寫字樓/公寓綜合大廈，從而爭取最高回報。

(C) 中華人民共和國(「中國」)物業部

中國物業部之所有業務由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。

(i) 物業發展

中央政府打壓樓市的措施似有放緩的跡象，包括政府放寬銀行向首次置業人士提供的優惠按揭利率、兩度調低銀行存款準備金率及首次兩度調低貸款利率等。上述微調措施利好整體樓市氣氛，對成交量具正面刺激作用。

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，重點於深圳、廣州、廈門、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，分為三期發展。第一期(A座至E座)包括已完成開發合共113,400平方米的住宅物業，共提供789個單位、商場及會所設施。A、C、D及E座大致上已售罄。B座提供98個單位，包括面積202平方米四房單位，及面積逾400平方米複式單位。B座的推廣工作經已展開。

第二期由F、G、H、I、J、K、L、M、N及P座組成，總樓面面積合共約147,300平方米。F座經已落成，共提供97個單位，其中95%經已售出並於二零一二年九月交樓。G及H座共提供253個單位，總樓面面積26,610平方米，其中66%已經售出，預期將於二零一三年二月交樓。

I、J、K、L、M及N座總樓面面積約106,500平方米，現正進行外牆粉飾及室內的裝潢工作。I及M座共提供436個單位，於二零一二年七月已開始預售，其中94%經已售出，成績令人鼓舞。J、K、L及N座即將開始預售。

第三期由Q、R、S、T、U、V及X座組成，住宅總樓面面積合共約163,000平方米，而總樓面面積2,639平方米的W座將作商業用途。Q及R座總樓面面積50,154平方米的地基工程經已展開。

根據廣州市國土資源局頒佈有關番禺區內物業發展項目的新規例，當地政府向地積比率超過1.8倍的物業發展項目徵收額外土地出讓金。由於本集團區內發展項目獲准的地積比率為2.13倍，本集團需要支付約人民幣119,000,000元之額外土地出讓金，並已於回顧期後全數支付。計及有關徵收後，項目的土地成本約為每平方米人民幣1,200元。

項目至今已簽訂合同但尚未列入收益的銷售為人民幣514,930,000元，其中約人民幣217,908,000元預期將於截至二零一三年三月三十一日止年度確認為收益，餘下人民幣297,022,000元預期將於截至二零一四年三月三十一日止年度確認為收益。

(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8幢住宅大樓，總樓面面積合共約89,000平方米，以及一幢約6,666平方米的商業購物綜合大樓，並設有184個停車位。1至8座包括665個住宅單位，標準面積介乎80平方米至160平方米；行政樓層複式單位面積約280平方米；及整層一戶單位面積達445平方米。項目至今已售出554個單位。

第二期包括第9至14座，提供六幢住宅大樓，總樓面面積達61,272平方米，單位面積介乎56平方米至127平方米。項目已經動工，並正進行地基工程。

項目至今已簽訂合同但尚未列入收益的銷售為人民幣29,636,000元，預期將於截至二零一三年三月三十一日止年度確認為收益。

(c) 福建省廈門市廈門佻家濱海(莊士中國擁有59.5%權益)

廈門佻家濱海為集團旗下的豪華度假村項目，佔地約27,574平方米，以僅0.3倍的低密度發展為賣點，總樓面面積為18,000平方米，總體規劃、建築佈局及設計均非常講究。

項目的地基工程已大致完成，上蓋工程將會隨即展開，預期將於二零一三年第二季完成。本發展項目有27間私人泳池別墅(總樓面面積合共約8,400平方米)，將以長租約出租或發售。而集團將會經營擁有共80間客房及3間私人泳池別墅的特色渡假酒店(總樓面面積合共9,600平方米)。

(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100,000平方米，將成為一綜合體，提供住宅、購物中心、優質業務活動、SOHO及辦公室，現正進行總體規劃。

地方政府進行的地下公用設施管道搬遷工程快將完工。挖掘及地下承托工程正在進行當中，將於二零一二年十一月底完工。項目的地基工程正在進行招標，並將於短期內確定承包商。

(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，為本集團於鐵東區市中心的黃金地段所購入的第二幅土地，項目的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。探土工程將在獲地方政府交付土地後隨即展開。

(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120,000,000港元。於二零一二年九月三十日，莊士中國集團對本項目作出的總投資成本約為69,000,000港元。由於該中國合資公司的十年期營業執照經已屆滿，本集團現正就下一步行動(包括解散該合資公司)尋求顧問(包括法律顧問)意見。

(g) 四川省成都市莊士•香榭春天(莊士中國擁有51%權益)

本項目位於成都武侯區二環路的黃金地段，本集團持有紅牌樓一幅土地的51%共同發展權益。由於有關發展項目涉及遷徙工作，故將需更長時間進行籌劃，本集團現正評估此項目合適的策略。

(ii) 物業銷售

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團錄得中國物業銷售約167,900,000港元。未來數年，本集團將積極推售其於廣州、東莞及鞍山市之發展項目。此等項目的銷售總值超過10,000,000,000港元。

(D) 勤達

勤達在聯交所上市，本集團擁有其60.8%權益。勤達及其附屬公司主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。由於全球經濟放緩，消費信心疲弱，勤達業績亦備受沖擊。於截至二零一二年九月三十日止六個月，勤達錄得收益約157,400,000港元(其中約153,700,000港元源自印刷業務，約3,700,000港元則源自墓園業務)，並錄得權益持有人應佔虧損約22,000,000港元。

為在印刷業艱難之營商環境下減輕所受之影響，勤達將繼續採取措施以加強銷售、提高邊際利潤及改善成本控制。至於墓園業務，勤達將加強市場推廣和擴大銷售及代理網絡，以提升銷售額。

於二零一二年九月三十日，勤達之現金及銀行結存約為113,500,000港元，而於同日之銀行借款約為73,600,000港元，即持有現金淨額約39,900,000港元。勤達於二零一二年九月三十日之股東資金約為524,400,000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」)

本集團其他業務包括於新的尼龍(本集團擁有88.2%權益之附屬公司)之投資，該公司在新加坡以自家品牌從事床上用品銷售業務。於本期間，新的尼龍帶來收益約27,600,000港元(二零一一年：27,500,000港元)，惟錄得輕微淨虧損約200,000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虧損淨額約13,600,000港元，主要由於按市值評估本集團所持之證券投資。於二零一二年九月三十日，本集團持有有價證券投資市值約197,500,000港元。於同日，本集團亦持有承擔認購若干於聯交所上市之股份之金融工具約153,000,000港元，而有關承擔於本報告日期已減少至約27,000,000港元，且將於二零一二年十二月屆滿。

財務狀況

於二零一二年九月三十日，權益持有人應佔之資產淨值約為6,476,300,000港元。每股資產淨值約為4.07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。

於二零一二年九月三十日，本集團之現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)與有價投資約為2,213,200,000港元(二零一二年三月三十一日：2,220,700,000港元)。於同日，銀行借款約為2,401,000,000港元(二零一二年三月三十一日：2,335,700,000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權益持有人應佔資產淨值之百分比)約為2.9%(二零一二年三月三十一日：1.8%)。

本集團約87.7%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12.3%則以人民幣為單位。本集團約87.9%之銀行借款以港元為單位，4.0%以人民幣為單位，其餘8.1%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，本集團約18.8%之銀行借款須於第一年內償還，3.3%須於第二年內償還，39.0%須於第三至第五年內償還，而其餘38.9%須於第五年後償還。

展望

自去年第三季起，隨著歐元區主權國家之債務危機惡化，全球經濟增長正在放緩之勢頭日趨明顯。再者，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。無疑此等因素及措施均對中港兩地物業市場構成短期之負面影響。面對所有此等不明朗因素，本集團將密切留意市況之發展，並會審慎挑選新投資機遇。

展望未來，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

本公司將於二零一二年十二月二十八日(星期五)至二零一三年一月四日(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，股東須於二零一二年十二月二十七日(星期四)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

於二零一二年九月三十日，本集團(不包括莊士中國、勤達及其各自之附屬公司)聘有260名員工，莊士中國集團聘有553名員工，勤達集團則聘有1,781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

一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」)所載企業管治常規守則(「管治守則」)之守則條文第A.6.7條出席本公司之二零一二年股東週年大會。除此以外，本公司於截至二零一二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。本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之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

本公司截至二零一二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、方承光先生及邱智明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)

主席

莊紹綏

香港，二零一二年十一月二十九日