



# 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

二零一三年中期報告



# 目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	5
其他資料	11
綜合收益表	16
綜合全面收益表	17
綜合資產負債表	18
綜合現金流量表	20
綜合權益變動表	21
中期財務資料附註	22

## 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) 莊家豐 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
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： Butterfield Fulcrum Group (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 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 中國工商銀行股份有限公司
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	<b>荃灣辦事處</b> 遠生鐘錶實業有限公司 香港新界荃灣 德士古道 100 號 1 樓  <b>北京辦事處</b> 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  <b>廣州辦事處</b> 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  <b>東莞辦事處</b> 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

## 公司資料 (續)

### 香港及中國

#### 其他辦事處 (續)

#### 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

#### 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」) 截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告 (包括中期財務資料)。截至二零一二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，以及於二零一二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 16 至 32 頁。

### 財務回顧

本集團期內收益減少至約 178,700,000 港元 (二零一一年：717,700,000 港元)，包括出售位於中華人民共和國 (「中國」) 的物業所得約 167,900,000 港元 (二零一一年：709,300,000 港元)、來自製造業務的收入 7,300,000 港元 (二零一一年：6,800,000 港元) 以及租金及相關收入 3,500,000 港元 (二零一一年：1,600,000 港元)。中國物業的銷售額減少主要由於去年同期出售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。

回顧六個月內的毛利減少至 69,400,000 港元 (二零一一年：489,100,000 港元)，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 / (虧損) 淨額增至 25,600,000 港元 (二零一一年：4,200,000 港元)，主要由於回顧期內將物業由待售物業轉撥至投資物業產生之收益。其他收入及收益 / (虧損) 淨額的明細載於本報告第 28 頁附註 6 內。於回顧期內，本集團錄得中國投資物業公平值變動收益 26,300,000 港元 (二零一一年：零)。

成本方面，銷售及推廣支出降至 10,100,000 港元 (二零一一年：29,400,000 港元)，乃因期內收益減少所致。行政費用及其他經營支出則增至 60,200,000 港元 (二零一一年：52,700,000 港元)，主要由於回顧期內整體成本上升所致。

由於期內銀行借款減少，融資費用減至 800,000 港元 (二零一一年：2,400,000 港元)。攤佔一間聯營公司虧損為 300,000 港元 (二零一一年：溢利 2,000,000 港元)，乃因本集團持有富得拍賣行 (Treasure Auctioneer International Limited) 25% 權益產生。稅項為 24,700,000 港元 (二零一一年：51,100,000 港元)，主要為於中國銷售物業的稅項。

## 管理層有關業績之論述 (續)

### 財務回顧 (續)

綜合上述各項因素，本公司截至二零一二年九月三十日止六個月的權益持有人應佔溢利減少至27,700,000港元(二零一一年：361,600,000港元)。每股盈利為港幣1.82仙(二零一一年：港幣23.74仙)。

### 中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣1.0仙(二零一一年：港幣1.0仙)，此項股息將於二零一三年一月十四日或之前派付予二零一三年一月二日名列本公司股東名冊之股東。

### 業務回顧

#### 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。

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，重點於深圳、廣州、廈門、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。



## 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)

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。

##### 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。

## 管理層有關業績之論述 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 物業發展 (續)

##### 福建省廈門市廈門佺家濱海 (擁有 59.5% 權益)

廈門佺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)。

##### 遼寧省鞍山市莊士·中心城 (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。

##### 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。

## 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)

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，本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。

##### 四川省成都市莊士·香樹春天 (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。

#### 其他業務

於二零一二年九月三十日，本集團其他主要業務的賬面淨值合共約為121,400,000港元。該等其他主要業務包括：(a)本集團從事鐘錶製品生產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；(c)北海集團有限公司的有價證券投資10.39%權益，有關權益於回顧期後進一步增至14.88%；及(d)成都市成都數碼廣場6樓的全層商場，總樓面面積為4,255平方米。鑑於是項成都物業的價值已提升，本集團現正就出售該項投資與第三方進行洽談。

## 管理層有關業績之論述 (續)

### 財務狀況

於回顧期間，本集團維持良好的財務狀況。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約31,200,000港元)約為920,600,000港元(二零一二年三月三十一日：836,800,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為120,200,000港元(二零一二年三月三十一日：41,900,000港元)。扣除銀行借款後，本集團錄得現金淨額約800,400,000港元(二零一二年三月三十一日：794,900,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一二年三月三十一日：不適用)。

本集團約72.2%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘27.8%則以人民幣為單位。本集團約32.5%之銀行借款以港元為單位，其餘67.5%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，本集團全部銀行借款須於第三至第五年內償還。

於二零一二年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為2,450,200,000港元。每股資產淨值為1.61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

預期中央政府短期內雖然不會取消限購令及限貸令等打壓樓市措施，但已承諾透過支持首次置業人士而穩定住房的需求，加上按揭融資額度增加及銀行提供的優惠按揭利率，本集團相信樓價及成交量(尤其是龐大的用家市場)將會靠穩。

展望未來，本集團將積極推售其於廣州、東莞及鞍山市位置優越、交通便利及設施齊全的項目。此等項目的銷售總值超過10,000,000,000港元。本集團相信於該等發展項目銷售後將大幅提升本集團的價值。

## 其他資料

### 董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一二年九月三十日，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：

#### (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	846,752	實益擁有人	0.056
彭振傑先生	649,736	實益擁有人	0.043
黃鑑博士	1,254,555	實益擁有人	0.082
陳普芬博士	4,433	受控制法團權益	0.0003

#### (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
李世慰先生	194,456,130	附註	12.21
莊家彬先生	1,187,355	實益擁有人	0.075
陳普芬博士	925,878	實益擁有人	0.058

附註：193,701,423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754,707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)

#### (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，於二零一二年九月三十日，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，於二零一二年九月三十日，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」)	910,652,683	實益擁有人	59.78
莊士機構	910,652,683	附註1	59.78
Evergain Holdings Limited (「Evergain」)	910,652,683	附註1	59.78
莊紹綏先生(「莊先生」)	910,652,683	附註1	59.78
莊賀碧諭女士	910,652,683	附註2	59.78

附註1：910,652,683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Evergain之董事。莊家彬先生亦為PSI及莊士機構之董事。

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，於二零一二年九月三十日，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

本公司於截至二零一二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。

### 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二零一二年年報日期後董事資料之變動：

石禮謙先生(本公司之獨立非執行董事)亦為麗悅酒店集團有限公司(「麗悅」)之獨立非執行董事。麗悅已易名為帝盛酒店集團有限公司，自二零一二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

本公司將於二零一二年十二月二十八日(星期五)至二零一三年一月二日(星期三)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

本公司於二零零二年八月二十六日採納為期十年之購股權計劃已於二零一二年八月二十五日屆滿。本公司已於二零一二年八月三十一日採納一項新購股權計劃(「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董事或僱員)(「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

於二零一二年九月三十日，本集團聘有553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，二零一二年十一月二十六日

## 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		<b>178,683</b>	717,713
銷售成本		<b>(109,316)</b>	(228,633)
毛利		<b>69,367</b>	489,080
其他收入及收益/(虧損)淨額	6	<b>25,601</b>	4,156
銷售及推廣支出		<b>(10,133)</b>	(29,385)
行政費用及其他經營支出		<b>(60,165)</b>	(52,726)
投資物業之公平值變動		<b>26,297</b>	—
經營溢利	7	<b>50,967</b>	411,125
融資費用	8	<b>(798)</b>	(2,416)
攤佔一間聯營公司業績		<b>(302)</b>	2,006
除稅前溢利		<b>49,867</b>	410,715
稅項	9	<b>(24,731)</b>	(51,147)
本期間溢利		<b>25,136</b>	359,568
應佔：			
權益持有人		<b>27,667</b>	361,576
非控制性權益		<b>(2,531)</b>	(2,008)
		<b>25,136</b>	359,568
中期股息	10	<b>15,618</b>	15,233
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	11	<b>1.82</b>	23.74

## 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>25,136</u>	<u>359,568</u>
其他全面收入：		
淨匯兌差額	(3,128)	(1,259)
攤佔一間聯營公司之匯兌儲備	-	(19)
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>(2,942)</u>	<u>(2,942)</u>
本期間其他全面虧損	<u>(6,070)</u>	<u>(4,220)</u>
本期間全面收入總額	<u><b>19,066</b></u>	<u><b>355,348</b></u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	21,748	355,657
非控制性權益	<u>(2,682)</u>	<u>(309)</u>
	<u><b>19,066</b></u>	<u><b>355,348</b></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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		96,011	99,218
投資物業		143,910	75,860
土地使用權		1,677	1,694
待發展/發展中物業		268,547	266,392
聯營公司		7,669	7,971
可供出售之金融資產		71,595	74,537
貸款及應收賬款		12,362	12,397
		<u>601,771</u>	<u>538,069</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,675,061	1,531,707
存貨		4,830	4,209
應收賬款及預付款項	13	347,984	343,542
已抵押銀行結存		31,171	–
現金及銀行結存		889,390	836,770
		<u>2,948,436</u>	<u>2,716,228</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	14	278,115	140,049
已收取售樓按金		190,319	134,656
長期銀行借款之即期部份	15	39,000	41,939
應付股息		30,467	–
應付稅項		227,182	230,708
		<u>765,083</u>	<u>547,352</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,183,353</u>	<u>2,168,876</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,785,124</u>	<u>2,706,945</u>

## 綜合資產負債表(未經審核)(續)

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
<b>權益</b>			
股本	16	76,166	76,166
儲備		2,374,061	2,352,313
擬派末期股息		—	30,467
		<u>2,450,227</u>	<u>2,458,946</u>
股東資金		2,450,227	2,458,946
非控制性權益		62,950	65,632
		<u>2,513,177</u>	<u>2,524,578</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	15	81,180	—
遞延稅項負債		180,598	172,198
非控制性權益貸款		10,169	10,169
		<u>271,947</u>	<u>182,367</u>
		<u>2,785,124</u>	<u>2,706,945</u>

## 綜合現金流量表(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
經營活動所得現金淨額	2,059	493,734
投資活動(使用)/所得現金淨額	(32,329)	418,364
融資活動所得/(使用)現金淨額	78,140	(247,665)
現金及現金等值增加淨額	47,870	664,433
期初現金及現金等值	836,049	220,660
現金及現金等值之匯兌差額	(650)	7,577
期終現金及現金等值	883,269	892,670
<b>現金及現金等值分析</b>		
現金及銀行結存總額	920,561	893,378
已抵押銀行結存	(31,171)	(708)
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(6,121)	—
	883,269	892,670

## 綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一二年九月三十日止六個月

	股本 千港元	儲備 千港元	擬派 末期股息 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
於二零一二年四月一日	76,166	2,352,313	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：						
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 收入/(虧損)總額	-	21,748	-	21,748	(2,682)	19,066
股息	-	-	(30,467)	(30,467)	-	(30,467)
於二零一二年九月三十日	<u>76,166</u>	<u>2,374,061</u>	<u>-</u>	<u>2,450,227</u>	<u>62,950</u>	<u>2,513,177</u>
於二零一一年四月一日	76,166	1,921,507	-	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	-	(2,958)	-	(2,958)	1,699	(1,259)
攤佔一間聯營公司之 匯兌儲備	-	(19)	-	(19)	-	(19)
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 收入/(虧損)總額	-	355,657	-	355,657	(309)	355,348
於二零一一年九月三十日	<u>76,166</u>	<u>2,277,164</u>	<u>-</u>	<u>2,353,330</u>	<u>77,868</u>	<u>2,431,198</u>

# 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。

於二零一二年九月三十日，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、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。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。



## 中期財務資料附註(續)

### 2. 編製基準(續)

#### 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 (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。

## 中期財務資料附註(續)

### 3. 財務風險管理(續)

#### (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。

### 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，以及其他業務(包括酒店經營和證券投資及買賣)。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>二零一二年</b>				
收益	171,364 <sup>#</sup>	7,319	-	178,683
其他收入及收益淨額	21,543	-	4,058	25,601
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)
除稅前溢利/(虧損)	83,208	(4,989)	(28,352)	49,867
稅項	(24,731)	-	-	(24,731)
本期間溢利/(虧損)	58,477	(4,989)	(28,352)	25,136
<b>於二零一二年九月三十日</b>				
分部資產	2,711,074	6,438	825,026	3,542,538
聯營公司	-	-	7,669	7,669
資產總值	2,711,074	6,438	832,695	3,550,207
負債總額	993,119	3,638	40,273	1,037,030
<b>二零一二年</b>				
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

## 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
二零一一年				
收益	710,867 <sup>#</sup>	6,846	–	717,713
其他收入及虧損淨額	<u>1,562</u>	<u>121</u>	<u>2,473</u>	<u>4,156</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	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,006</u>	<u>2,006</u>
除稅前溢利/(虧損)	436,928	(3,264)	(22,949)	410,715
稅項	<u>(51,147)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(51,147)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>385,781</u>	<u>(3,264)</u>	<u>(22,949)</u>	<u>359,568</u>
於二零一二年三月三十一日				
分部資產	2,636,408	3,659	606,259	3,246,326
聯營公司	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>7,971</u>	<u>7,971</u>
資產總值	<u>2,636,408</u>	<u>3,659</u>	<u>614,230</u>	<u>3,254,297</u>
負債總額	<u>716,966</u>	<u>2,623</u>	<u>10,130</u>	<u>729,719</u>
二零一一年				
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	<u>2,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,000</u>

<sup>#</sup> 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)。

## 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	6,377	6,545	1,726	78,505
中國	171,828	710,335	255,922	180,641
其他國家	478	833	-	-
	<b>178,683</b>	<b>717,713</b>	<b>257,648</b>	<b>259,146</b>
	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	79,925	82,689	835,354	615,487
中國	437,889	368,446	2,714,480	2,638,632
其他國家	-	-	373	178
	<b>517,814</b>	<b>451,135</b>	<b>3,550,207</b>	<b>3,254,297</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. 其他收入及收益/(虧損)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	5,587	4,443
貸款及應收賬款	550	-
可供出售之金融資產之股息收入	977	1,954
出售廢料	-	121
將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益	18,234	-
出售物業、廠房及設備之虧損	(9)	(493)
匯兌虧損淨額	(232)	(2,612)
雜項	494	743
	<b>25,601</b>	<b>4,156</b>

### 7. 經營溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	16	16
已售物業成本	95,546	219,700
已售存貨成本	10,015	8,334
折舊	5,660	2,891
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	21,866	20,200
退休福利成本	478	557
	<b>133,571</b>	<b>251,788</b>

## 中期財務資料附註 (續)

### 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	1,034	3,740
須於五年內全部償還之最終控股公司貸款	—	38
	<u>1,034</u>	<u>3,778</u>
於待售物業資本化之數額	<u>(236)</u>	<u>(1,362)</u>
	<u>798</u>	<u>2,416</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6.15% (二零一一年：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		
中國企業所得稅	11,659	50,264
中國土地增值稅	4,728	3,039
遞延稅項	<u>8,344</u>	<u>(2,156)</u>
	<u>24,731</u>	<u>51,147</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)。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。

攤佔截至二零一二年九月三十日止六個月一間聯營公司之稅項抵免50,000港元(二零一一年：稅項支出273,000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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中期股息每股港幣1.0仙(二零一一年：港幣1.0仙)	<b>15,618</b>	15,233

於二零一二年十一月二十六日，董事會宣派中期股息每股港幣1.0仙(二零一一年：港幣1.0仙)，總額為15,618,000港元(二零一一年：15,233,000港元)。中期派息總額15,618,000港元乃根據於二零一二年十一月二十六日已發行之股份1,561,840,530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27,667,000港元(二零一一年：361,576,000港元)及本期內已發行股份1,523,328,700(二零一一年：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

於截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團購入總值2,571,000港元(二零一一年：79,526,000港元)之物業、廠房及設備，以及支銷物業發展費用255,077,000港元(二零一一年：179,620,000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。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	<b>5,544</b>	9,932
31至60天	<b>1,315</b>	792
61至90天	<b>682</b>	107
超過90天	<b>3,212</b>	2,640
	<b>10,753</b>	13,471

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277,949,000港元(二零一二年三月三十一日：273,471,000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	1,046	575
31至60天	497	244
61至90天	434	297
超過90天	225	319
	<u>2,202</u>	<u>1,435</u>

其他應付賬款及應計費用主要為涉及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223,169,000港元(二零一二年三月三十一日：91,500,000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
有抵押長期銀行借款	<u>120,180</u>	<u>41,939</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
須於五年內全部償還之長期銀行借款*	120,180	41,939
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	-	(41,939)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(39,000)</u>	<u>-</u>
	<u>(39,000)</u>	<u>(41,939)</u>
	<u>81,180</u>	<u>-</u>

\* 不計及任何按通知還款條文之影響

## 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	-	41,939
第三至第五年內	<b>120,180</b>	-
	<b>120,180</b>	<b>41,939</b>

### 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：		
18,000,000,000股每股面值0.05港元之股份	<b>900,000</b>	900,000
已發行及繳足：		
1,523,328,700股每股面值0.05港元之股份	<b>76,166</b>	76,166

### 17. 財務擔保

於二零一二年九月三十日，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，本集團就物業發展已簽約惟未撥備之承擔為449,259,000港元(二零一二年三月三十一日：454,975,000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70,321,000港元(二零一二年三月三十一日：39,241,000港元，連物業、廠房及設備之抵押)之資產(包括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。

### 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。