



Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零五年
九月三十日止六個月
中期報告

業績

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告(包括中期財務資料)。本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之綜合損益賬、綜合現金流動表及綜合權益變動表,以及於二零零五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1至16頁。

綜合損益賬(未經審核)

截至二零零五年九月三十日止六個月

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
營業額	3	31,558	28,308
銷售成本		(17,871)	(19,720)
毛利		13,687	8,588
其他收益		19,876	965
分銷成本		(290)	(264)
行政費用支出		(30,542)	(26,053)
其他經營支出		(1,817)	(488)
經營溢利／(虧損)	4	914	(17,252)
融資費用		(5,466)	(2,161)
攤佔聯營公司業績		12,448	16,761
除稅前溢利／(虧損)		7,896	(2,652)
稅項	5	(6)	(16)
本期間溢利／(虧損)		7,890	(2,668)
應佔：			
本公司普通股股東		8,832	(2,033)
少數股東權益		(942)	(635)
		7,890	(2,668)
中期股息		—	—
		港幣仙	港幣仙
每股盈利／(虧損)	6	0.86	(0.20)

綜合資產負債表(未經審核)
二零零五年九月三十日結算

	附註	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	38,596	42,799
投資物業		452,400	452,400
租用土地及土地使用權		953,708	961,129
待發展／發展中物業		9,951	9,697
聯營公司		209,921	150,582
投資證券		—	70,315
可供出售之融資資產		24,437	—
貸款及應收賬款		23,648	—
		<u>1,712,661</u>	<u>1,686,922</u>
流動資產			
待售物業		173,884	129,735
存貨		4,110	4,108
應收賬款及預付款項	8	31,156	25,601
現金及銀行結存		135,543	157,900
		<u>344,693</u>	<u>317,344</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	43,340	35,766
長期借款之即期部份	11	8,000	6,000
稅項		15,664	15,668
撥備		—	2,420
		<u>67,004</u>	<u>59,854</u>
流動資產淨值		<u>277,689</u>	<u>257,490</u>
		<u>1,990,350</u>	<u>1,944,412</u>

	附註	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元 (經重列)
權益			
股本	10	51,222	51,222
儲備		1,329,864	1,293,412
擬派末期股息		—	10,244
		<u>1,381,086</u>	<u>1,354,878</u>
股東資金		1,381,086	1,354,878
少數股東權益		73,623	72,536
		<u>1,454,709</u>	<u>1,427,414</u>
權益總額			
		<u>1,454,709</u>	<u>1,427,414</u>
非流動負債			
長期借款	11	262,917	233,000
其他非流動負債	12	272,724	283,998
		<u>535,641</u>	<u>516,998</u>
		<u>1,990,350</u>	<u>1,944,412</u>

綜合現金流動表（未經審核）

截至二零零五年九月三十日止六個月

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營活動使用現金淨額	(18,981)	(7,515)
投資活動（使用）／所得現金淨額	(25,435)	45,509
融資活動所得／（使用）現金淨額	21,673	(17,992)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目（減少）／增加淨額	(22,743)	20,002
期初現金及現金等值項目	132,805	159,361
	<hr/>	<hr/>
期終現金及現金等值項目	110,062	179,363
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結存	135,543	204,457
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(25,481)	(25,094)
	<hr/>	<hr/>
	110,062	179,363
	<hr/>	<hr/>

綜合權益變動表（未經審核）

截至二零零五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 千港元	股東資金 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零五年三月三十一日， 以往呈列	51,222	1,661,305	(180,824)	1,531,703	80,682	1,612,385
往年度調整						
租用土地及土地使用權攤銷 （香港會計準則第17號）	—	—	(176,825)	(176,825)	(8,146)	(184,971)
經重列，未作出期初調整前	51,222	1,661,305	(357,649)	1,354,878	72,536	1,427,414
期初調整						
撤消確認負商譽（香港財務 申報準則第3號）	—	—	48,022	48,022	—	48,022
可供出售融資資產之 公平值變動（香港會計 準則第32號）	—	(13,613)	—	(13,613)	—	(13,613)
於二零零五年四月一日， 經重列	51,222	1,647,692	(309,627)	1,389,287	72,536	1,461,823
匯率變動	—	1,813	—	1,813	610	2,423
少數股東注資	—	—	—	—	1,419	1,419
可供出售融資資產之 公平值變動	—	(8,602)	—	(8,602)	—	(8,602)
本期間溢利	—	—	8,832	8,832	(942)	7,890
已付二零零五年末期股息	—	—	(10,244)	(10,244)	—	(10,244)
於二零零五年九月三十日	<u>51,222</u>	<u>1,640,903</u>	<u>(311,039)</u>	<u>1,381,086</u>	<u>73,623</u>	<u>1,454,709</u>

	股本 千港元	其他儲備 千港元	累積虧損 千港元	股東資金 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零四年三月三十一日， 以往呈列	51,222	1,659,296	(198,088)	1,512,430	79,110	1,591,540
往年度調整						
租用土地及土地使用權攤銷 (香港會計準則第17號)	—	—	(160,462)	(160,462)	(7,132)	(167,594)
於二零零四年三月三十一日， 經重列	51,222	1,659,296	(358,550)	1,351,968	71,978	1,423,946
匯率變動	—	750	—	750	203	953
收購附屬公司	—	—	—	—	1,143	1,143
本期間虧損	—	—	(2,033)	(2,033)	(635)	(2,668)
已付二零零四年末期股息	—	—	(10,244)	(10,244)	—	(10,244)
於二零零四年九月三十日	<u>51,222</u>	<u>1,660,046</u>	<u>(370,827)</u>	<u>1,340,441</u>	<u>72,689</u>	<u>1,413,130</u>

中期財務資料附註：

1. 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融資產之重估作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則。中期財務資料乃根據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」編製。

編製中期財務資料時採用之會計政策與截至二零零五年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符，惟本集團於採納新訂及經修訂之香港財務申報準則及香港會計準則（「新訂財務申報準則」）（其對始於二零零五年一月一日或該日以後之會計期間生效）後已更改其若干會計政策。本集團會計政策之更改及採納此等新政策之影響載於下文附註2。

於採納新訂財務申報準則後，中期財務資料所列若干比較數字已予重列或重新分類，以配合本期間之呈列方式。以下為呈列方式之主要更改：

於二零零五年全年 財務報告之呈列方式	新呈列方式
(a) 應收聯營公司賬款列於聯營公司	按還款期列於流動資產
(b) 應付少數股東貸款列於少數股東權益	按還款期列於非流動負債
(c) 攤佔聯營公司稅項列於稅項	攤佔聯營公司溢利減虧損於扣除攤佔稅項後呈列
(d) 非上市優先股之股息收入	貸款及應收賬款之利息收入

2. 會計政策之更改

2.1 商譽

商譽乃指收購成本超逾本集團於有效收購日期應佔所購入附屬公司及聯營公司可識別淨資產公平值之數額，而就增持附屬公司權益而言，則指收購成本超逾所購入少數股東權益比例之賬面值之數額。收購成本按於交換日期獲給予資產、獲發行股本工具及所引致或承擔之負債之公平值，另加有關收購應佔之直接成本計算。

2. 會計政策之更改(續)

2.1 商譽(續)

若收購成本少於所購入淨資產之公平值或所購入少數股東權益比例之賬面值，有關差額將直接在損益賬內確認。因收購附屬公司產生之商譽列入無形資產內，因收購聯營公司產生之商譽則列入於聯營公司之投資內。本集團每年或於情況顯示出現減值時就商譽進行減值測試，並按成本值扣除累積減值虧損將有關商譽列賬。出售實體之損益包括有關所出售實體之商譽之賬面值。

於過往年度，因收購產生之商譽乃在資產負債表內另列為資產，並採用直線法按其預算使用年期以不超過二十年攤銷。本集團每年審閱商譽之賬面值，並於本公司董事（「董事」）認為已出現非短暫性質之減值時作出撥備。若有關淨資產公平值超逾收購代價，有關差額會於所購入非貨幣資產之收購年度或按其加權平均使用年期在損益賬內確認。此項會計政策已作出更改，以符合香港財務申報準則第3號「業務合併」之規定。由於此項更改，本集團已採納有關過渡規定，將48,022,000港元之負商譽在二零零五年四月一日之期初累積虧損內撇消確認，惟二零零五年三月三十一日之比較數額則並未予重列。

2.2 投資物業

為長期租金收益或資本增值或為此兩個目的持有而非由本集團佔用之物業乃列為投資物業。投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租約持有之土地將以投資物業分類及列賬。經營租約將以融資租約之相同方式列賬。

投資物業初步按成本值（包括有關交易成本）計算。於初步確認後，投資物業將按公平值列賬，而其估值將由外聘估值師每年進行檢討。公平值變動將在損益賬內確認。

若投資物業變為業主自用之物業，其將重列為物業、廠房及設備，而其於重列日期之公平值就會計而言將變為成本值。

若物業、廠房及設備下之某個項目因用途有所更改而變為投資物業，於轉撥日期此項目之賬面值與公平值兩者之任何差額將根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」在權益內確認為物業、廠房及設備重估。然而，若公平值收益轉回過往之減值虧損，有關收益將在損益賬內確認。

2. 會計政策之更改(續)

2.2 投資物業(續)

正在興建或發展以供日後作為投資物業用途之物業乃以發展中物業分類，並按成本值列賬，直至完成興建或發展為止，屆時有關物業將重新分類，而其後將以投資物業列賬。

於過往年度，估值虧絀將在損益賬內扣除；估值盈餘則首先按以往扣除之估值虧絀數額撥入損益賬，然後撥入投資物業重估儲備。出售投資物業時，所變現之任何有關重估盈餘將轉撥入損益賬。

此項會計政策已作出更改，以符合香港會計準則第40號「投資物業」之規定。於二零零五年三月三十一日，投資物業之估值少於其原始成本，故重估虧絀已在過往年度之損益賬內扣除，且並無投資物業重估儲備。因此，累積虧損及投資物業重估儲備並無作出前期調整。

2.3 租約

於採納香港會計準則第17號「租約」後，本集團將物業、廠房及設備之預付租約保證金與待發展／發展中物業重新分類入租用土地及土地使用權。就租用土地及土地使用權撥支之預付款項按租約年期以直線法攤銷，或若出現減值，則有關減值將在損益賬內支銷。若租用土地上之物業正在進行建築工程，租用土地及土地使用權之攤銷將在有關資產下作資本化。

於過往年度，租用土地及土地使用權按相關物業之擬定用途列入物業、廠房及設備與待發展／發展中物業。列入物業、廠房及設備之租用土地及樓宇乃按成本值扣除累積折舊及非短暫性質之減值撥備列賬，而待發展／發展中物業則按成本值(包括發展項目應佔之土地成本、已支銷之發展及建築費用，以及任何利息及其他直接成本)扣除撥備列賬。

由於此項會計政策作出上述更改，於二零零五年三月三十一日，租用土地及土地使用權之賬面淨值已予增加961,129,000港元，物業、廠房及設備已予減少1,785,000港元，待發展／發展中物業已予減少1,139,546,000港元，待售物業已予減少4,769,000港元，累積虧損已予增加176,825,000港元，而少數股東權益已予減少8,146,000港元。

2. 會計政策之更改(續)

2.4 物業、廠房及設備

本集團於每個結算日審閱及調整(如屬適當)資產之殘值及使用年期,以符合香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」,而此項會計政策之更改對本集團並無任何重大影響。

2.5 投資

於採納香港會計準則第32號「融資工具:披露及呈列」及香港會計準則第39號「融資工具:確認及計算」後,本集團已將資產負債表內之投資重新分類。貸款及應收賬款採用實際利息法按已攤銷成本值列賬。貸款及應收賬款列入流動資產,惟由結算日起計超過十二個月後到期之貸款及應收賬款將列為非流動資產。可供出售之融資資產為非持作買賣用途或預計將於結算日後十二個月內變現之非衍生工具。除非管理層擬於結算日後十二個月內將有關投資出售,可供出售之融資資產乃按公平值列入非流動資產。因可供出售融資資產之公平值變動而產生之未變現損益乃在權益內確認。於融資資產出售或出現減值時,其累積之公平值調整將撥入損益賬。

於過往年度,本集團將其擬作無限期持有或因策略理由持有之投資均列入資產負債表在非流動資產下之投資證券,並按成本值扣除任何撥備列賬。個別投資之賬面值將於每個結算日進行審閱,以評估其公平值是否已降至低於賬面值。若出現非短暫性質之降值,該等投資之賬面值將削減至其公平值。有關減值虧損將在損益賬內確認為開支,而倘若引致撇減之情況或事項不再存在,且有具信服力之證據顯示新情況或事項於可見未來將會持續,則有關減值虧損將撥回損益賬。

香港會計準則第39號並不容許根據此項準則以追溯方式確認、撇銷確認及計算融資資產及負債。本集團就證券投資引用過往之會計實務準則第24號「證券投資之會計」。由於此項會計政策作出上述更改,於二零零五年四月一日之投資已予重列,而本集團之期初其他儲備已予減少13,613,000港元。於二零零五年三月三十一日之比較數額則並未予重列。

2. 會計政策之更改(續)

上述會計政策更改對二零零五年四月一日之儲備、截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月之溢利／(虧損)及每股盈利／(虧損)之總計影響概列如下：

	於二零零五年		截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	四月一日之儲備		六個月之溢利／(虧損)		六個月之	
	期初調整	往年度調整	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	港幣仙	港幣仙
商譽	48,022	—	249	—	0.02	—
投資	(13,613)	—	—	—	—	—
租約	—	(176,825)	(8,220)	(8,207)	(0.80)	(0.80)
	<u>34,409</u>	<u>(176,825)</u>	<u>(7,971)</u>	<u>(8,207)</u>	<u>(0.78)</u>	<u>(0.80)</u>

3. 營業額及分部資料

本集團主要從事物業投資及發展、手錶配件製造及銷售、證券投資及買賣，以及提供資訊科技服務。按業務分部及地域分部呈列之營業額及經營溢利／(虧損)分析如下：

(a) 業務分部

	物業投資 及發展	銷貨及 提供服務	資訊科技	行政 及對銷	本集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零五年					
營業額	9,889	19,441	137	2,091	31,558
其他收益	<u>18,643</u>	<u>980</u>	<u>—</u>	<u>253</u>	<u>19,876</u>
分部業績	<u>12,307</u>	<u>1,864</u>	<u>(411)</u>	<u>(12,846)</u>	914
融資費用					(5,466)
攤佔聯營公司業績	—	12,646	(198)	—	<u>12,448</u>
除稅前溢利					7,896
稅項					<u>(6)</u>
本期間溢利					<u>7,890</u>

3. 營業額及分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	資訊科技 千港元	行政 及對銷 千港元	本集團 千港元
二零零四年(經重列)					
營業額	6,166	19,953	62	2,127	28,308
其他收益	<u>285</u>	<u>662</u>	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>965</u>
分部業績	<u>(7,797)</u>	<u>(387)</u>	<u>(364)</u>	<u>(8,704)</u>	(17,252)
融資費用					(2,161)
攤佔聯營公司業績	—	16,972	(211)	—	<u>16,761</u>
除稅前虧損					(2,652)
稅項					<u>(16)</u>
本期間虧損					<u>(2,668)</u>

(b) 地域分部

	營業額		經營溢利/(虧損)	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
香港	27,022	26,750	10,765	(7,012)
中國內地	3,602	538	(10,000)	(10,317)
其他國家	934	1,020	149	77
	<u>31,558</u>	<u>28,308</u>	<u>914</u>	<u>(17,252)</u>

4. 經營溢利／（虧損）

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
經營溢利／（虧損）已計入：		
出售物業之遞延收益變現（附註）	6,025	—
建築成本及稅項負債承擔撥備回撥（附註13）	12,395	—
貸款及應收賬款之利息收入	295	1,228
	<u>18,715</u>	<u>1,228</u>
並已扣除：		
已售物業及存貨成本	16,500	18,699
租用土地及土地使用權攤銷	8,728	8,715
折舊	5,277	5,110
員工成本：包括董事酬金：		
工資及薪酬	10,333	7,789
退休福利成本	331	399
	<u>16,941</u>	<u>13,587</u>

附註：於二零零一年十二月，本集團將若干物業出售予一間聯營公司，部份出售收益予以遞延。此外，本集團曾向該聯營公司作出承諾，承擔該等物業之建築成本及稅項負債。於本期間，該聯營公司將部份該等物業出售予第三者，本集團因而確認有關遞延收益及回撥有關承擔撥備。

5. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
本公司及附屬公司		
即期（海外）	6	16
	<u>6</u>	<u>16</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（二零零四年：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。

攤佔聯營公司截至二零零五年九月三十日止六個月之稅項4,440,000港元（二零零四年：1,811,000港元）乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

6. 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃根據本公司普通股股東應佔溢利8,832,000港元(二零零四年:經重列為虧損2,033,000港元)及本期內已發行股份1,024,439,690股計算。

由於並無潛在具攤薄作用之已發行股份,故對每股盈利／(虧損)並無攤薄影響。

7. 物業、廠房及設備

於截至二零零五年九月三十日止六個月,本集團購入總值2,024,000港元(二零零四年:299,000港元)之物業、廠房及設備,並出售賬面淨值合共953,000港元(二零零四年:40,000港元)之物業、廠房及設備。

8. 應收賬款及預付款項

租金及管理費可預先收取。本集團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:

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
少於30天	4,394	2,974
31至60天	2,712	1,431
61至90天	3,112	1,992
超過90天	5,683	8,715
	<u>15,901</u>	<u>15,112</u>

9. 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:

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
少於30天	2,211	1,999
31至60天	1,497	837
61至90天	1,026	907
超過90天	678	1,056
	<u>5,412</u>	<u>4,799</u>

10. 股本

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 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		
1,024,439,690股每股面值 0.05港元之股份	51,222	51,222

11. 長期借款

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
須於五年內全部償還之有抵押銀行貸款 列入流動負債之即期部份	270,917 (8,000)	239,000 (6,000)
	262,917	233,000

上述有抵押銀行貸款須於下列期限還款：

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
一年內	8,000	6,000
第二年內	225,000	8,000
第三至第五年內	37,917	225,000
	270,917	239,000

12. 其他非流動負債

	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零五年 三月三十一日 千港元
撥備 (附註13)	21,019	30,994
遞延稅項	235,366	235,366
應付少數股東權益之貸款	16,339	17,638
	272,724	283,998

13. 撥備

	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 千港元
於期／年初 回撥 (附註4)	33,414 (12,395)	33,414 —
於期／年終 列入流動負債之即期部份	21,019 —	33,414 (2,420)
	<u>21,019</u>	<u>30,994</u>

上述撥備為本集團就已於二零零一年十二月出售予一間聯營公司之物業作出有關建築成本及稅項負債之承擔。

14. 或然債務

於二零零五年九月三十日，一間附屬公司給予銀行4,000,000港元（二零零五年三月三十一日：3,100,000港元）擔保，以獲該等銀行為其所售物業之買家提供按揭貸款。

15. 資本承擔

於二零零五年九月三十日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為42,527,000港元（二零零五年三月三十一日：44,193,000港元）。

16. 資產抵押

於二零零五年九月三十日，本集團已將其附屬公司賬面淨值合共588,255,000港元（二零零五年三月三十一日：經重列為589,438,000港元）之股份及資產（包括投資物業、租用土地及土地使用權，以及待發展／發展中物業）作為抵押，以便有關附屬公司取得一般銀行信貸融資。

17. 結算日以後之事項

於二零零五年十一月二日，本集團成立一家合營企業，以在中國成都從事物業發展。本集團攤佔該合營企業之投資總額約38,500,000港元（其中包括註冊資本約3,800,000港元）。

中期股息

董事會不宣派截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息（二零零四年：零）。

管理層業績分析

本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之營業額約為31,600,000港元（二零零四年：28,300,000港元），較去年同期增長約11.7%。營業額主要包括在中華人民共和國（「中國」）之物業銷售、香港投資物業之租金收入、源自製造業務之收入，以及股息和利息收入。

因物業部及製造部之業績均有改善，本六個月期間之毛利增加59.3%至約13,700,000港元（二零零四年：8,600,000港元）。於本期間，主要由於遞延收益之變現及有關本集團於二零零一年出售之物業之建築成本及稅項負債承擔撥備之回撥，其他收益增至約19,900,000港元。然而，本集團之行政費用支出增加17.2%至約30,500,000港元，而其他經營支出亦增至約1,800,000港元。計及此等因素後，本期間本集團錄得經營溢利約900,000港元，去年同期則錄得經營虧損約17,300,000港元。因利率上升，融資費用增至約5,500,000港元。再者，攤佔聯營公司業績減少25.7%至約12,400,000港元。整體來說，本集團錄得本公司普通股股東應佔溢利約8,800,000港元，相比去年同期虧損約2,000,000港元。

業務回顧

1. 物業部

(a) 中國之物業權益

本集團在中國持有物業權益，其發展土地儲備位於廣東省之廣州、東莞及惠州、湖南省之長沙及四川省之成都。以下概述本集團在中國之物業發展項目之進展情況：

(i) 廣東省東莞市沙田鎮莊士新都（擁有100%權益）

莊士新都為配套設備完善之新市鎮發展項目，提供物流、住宅、商業、寫字樓、酒店物業及其他配套設施。此物業項目工程之進展情況如下：

(1) 莊士新都－黃金海岸

本期間黃金海岸之發展工程進展理想。黃金海岸包括11幢住宅大樓，提供374個住宅單位（樓面面積合共610,000平方呎）及370個停車位。其住客會所（樓面面積合共62,000平方呎）設有一個戶外泳池和一個室內泳池。上蓋建築工程經已完成。黃金海岸預計約於二零零六年一月獲批入伙紙，而其推廣活動經已展開。

(2) 其餘各期

本集團已委聘Palmer & Turner Architects and Engineers Limited為顧問，檢討東莞莊士新都其餘各期之總體發展規劃。待有關檢討完成後，本集團將立即開展此項目之第三期發展。

(ii) 廣東省廣州市莊士大都會（擁有85%權益）

莊士大都會為配套設備完善之新市鎮發展項目，提供住宅、商業、寫字樓、酒店物業及其他配套設施。此地盤鄰近興建中且料於二零零六年年底前通車之地下鐵路4號線，故其與廣州市中心之往來交通將大為改善。

Terry Farrell & Partners已完成此物業項目之總體發展規劃。本集團已進一步委託該工程顧問公司負責此項目第一期發展（包括10幢住宅大廈，預計樓面面積共約713,000平方呎）之詳盡設計規劃。待有關設計完成及取得有關機關批准後，本集團將立即施工。

(iii) 湖南省長沙市比華利山（擁有54%權益）

本集團擁有位於長沙、面積約10,800,000平方呎之一幅土地之發展權。整幅土地之發展將分階段進行。

比華利山第一期（地盤面積約1,000,000平方呎）將發展為設置優雅園林之低密度住宅，提供約190幢別墅、半獨立屋及排屋、5幢低層公寓以及零售商場（樓面面積共約693,000平方呎）。比華利

山將亦提供娛樂及消閒設備齊全之會所(樓面面積約18,000平方呎)及泳池。此發展項目之建築總圖已獲有關機關批准。地盤平整工程正在進行中,而上蓋建築工程正在招標。推廣活動料將於二零零六年第一季展開。

(iv) 四川省成都市(擁有50%權益)

本集團於二零零五年十一月成立合營企業,以開發一幅位於成都市中心府河西岸、眺望江樓公園、毗鄰四川大學並座落於九三公路、郭家橋北街與郭家橋南街交界之土地。該土地之面積共約71,800平方呎。現擬將該土地開發成多幢高級商業/住宅大廈(樓面總面積約323,000平方呎)。本集團將於不久之後開展此項目之總體發展規劃。

(b) 香港之物業權益

本集團擁有莊士大廈之全部權益。莊士大廈位於香港中環之中心地段,提供面積合共60,587平方呎之商業及寫字樓樓面。本期內香港之物業租務市場已見改善。莊士大廈於期內之出租率為98%,並錄得約6,500,000港元之租金收入,為本集團穩定之收入來源。

2. 製造部

(a) 勤達集團國際有限公司(「勤達集團」)(擁有44.7%權益)

勤達集團(在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)及其附屬公司從事書版印刷、紙品印刷及物業投資。於截至二零零五年六月三十日止六個月,勤達集團之營業額約為351,900,000港元,較去年同期增長14%。普通股股東應佔溢利下跌10%至約18,700,000港元。

(b) 遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)(擁有100%權益)

遠生主要從事製造及銷售錶殼、錶帶及錶帶扣,產品以出口歐洲及美國為主。於回顧期間,遠生之營業額下跌2.6%至約19,400,000港元。然

而，由於遠生擴充產品組合以包括利潤率較高之產品，故帶來溢利貢獻約1,900,000港元，相對去年同期則錄得輕微虧損。為進一步改善營運表現，遠生正繼續開發新產品組合及新市場界別。

(c) 北海集團有限公司（「北海」）（擁有12.8%權益）

本集團繼續將其於北海之12.8%權益持作一項長期之策略投資。北海在聯交所上市。北海及其附屬公司之主要業務為物業投資及發展和以「菊花牌」、「長頸鹿牌」、「玩具牌」及「丹尼斯牌」等自設品牌產製及銷售油漆產品，而香港及中國為其重點市場。

資產淨值

於二零零五年九月三十日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,381,100,000港元，相等於每股約1.35港元。

財務狀況

於二零零五年九月三十日，本集團之現金及銀行結存約為135,500,000港元。於同日，本集團之銀行借貸約為270,900,000港元。本集團於二零零五年九月三十日之負債與資本比率（即本集團扣除現金及銀行結存後之銀行借貸除以本公司普通股股東應佔資產淨值總額之百分比）約為9.8%。再者，本集團持有面值23,500,000港元之勤達集團優先股，其可由勤達集團於二零零六年十二月十四日或之前隨時以現金贖回。該等優先股附有按累積基準計算每年2.5%之優先股息。該等優先股之贖回將為本集團提供額外之營運資金。

本集團約70.3%之現金及銀行結存以港元或美元為單位，其餘29.7%則以人民幣為單位。滙兌風險不大。

本集團約86%之銀行借貸以港元為單位，其餘14%則以人民幣為單位。本集團之銀行借貸中，約3%須於一年內償還，83%須於第二年內償還，餘額14%則須於第三至第五年內償還。

展望

在中國，房地產市場將繼續受惠於持續之經濟增長及家庭人均收入之提升。內地對改善居住環境之基本需求依然強勁，故對住屋存在龐大之需求。本集團將專注在中國發展優質房屋，而憑藉在內地所持有充足之土地儲備，本集團對進一步之業務增長及前景表示樂觀。

至於製造業務投資方面，中國作為世界工廠之角色日趨明顯。本集團將繼續尋求擴展現有在製造業務之投資，並以中國市場為重點物色新投資。

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零零五年九月三十日，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節已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
黃鑑博士	523,923	實益擁有人	0.05
李世慰先生	1,600,000	實益擁有人	0.16
彭振傑先生	500,000	實益擁有人	0.05

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	163,055,848	附註	11.03
陳普芬博士	751,187	實益擁有人	0.05

附註：162,332,624股莊士機構股份權益因有關董事透過其配偶（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723,224股莊士機構股份權益乃由有關董事實益擁有。

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相聯法團證券之權利。

除本文所披露者外，於二零零五年九月三十日，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。

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，於二零零五年九月三十日，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」)	615,695,645	實益擁有人	60.10
莊士機構	615,695,645	受控制 法團權益	60.10
莊紹綏先生（「莊先生」）	622,495,645	附註1	60.76
莊賀碧諭女士	622,495,645	附註2	60.76

附註1： 615,695,645股本公司股份因PSI（莊士機構之全資附屬公司）擁有有關股份權益而產生。莊先生可在莊士機構之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。其餘6,800,000股本公司股份由莊先生實益擁有。

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，於二零零五年九月三十日，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須登記於其所述之登記冊。

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。

職員

於二零零五年九月三十日，本集團聘有157名職員，而旗下之加工廠約聘有830名工人。本集團為其職員提供其他福利，包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供職員培訓計劃。

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

為符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載自二零零五年一月一日起生效之企業管治常規守則（「管治守則」）A4.1及A4.2條之守則條文，董事會已於二零零五年三月批准每位獨立非執行董事之任期均由二零零五年四月一日起計三年，並須每三年至少輪值告退一次。於二零零五年八月舉

行之本公司股東週年大會上，本公司亦已批准其公司細則作出若干修訂，使其符合管治守則A4.1及A4.2條之守則條文。除上述者外，本公司於截至二零零五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申報程序及內部管理。審核委員會已依照有關要求召開會議，審閱截至二零零五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。

一般事項

於本報告刊發日期，李世慰先生、李美心小姐、鄧永倫先生及彭振傑先生為本公司之執行董事，而黃鑑博士、朱幼麟先生、陳普芬博士及陳維端先生為獨立非執行董事。

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，二零零五年十二月一日