



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

截至二零零六年
九月三十日止六個月
中期報告

業績

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 董事會提呈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告 (包括中期財務資料)。本集團截至二零零六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, 以及於二零零六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13頁。

綜合損益賬 (未經審核)

截至二零零六年九月三十日止六個月

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	5	388,783	233,268
銷售成本		(323,803)	(179,377)
毛利		64,980	53,891
其他收入		28,081	37,258
分銷成本		(8,379)	(4,525)
行政費用支出		(66,198)	(55,441)
其他經營支出		(14,129)	(3,301)
投資物業之公平值變動		106,000	28,010
經營溢利	6	110,355	55,892
融資費用	7	(33,689)	(25,697)
攤佔聯營公司業績		4,309	12,432
除稅前溢利		80,975	42,627
稅項	8	(5,312)	(4,075)
本期間溢利		75,663	38,552
應佔：			
本公司普通股股東		83,739	36,514
少數股東權益		(8,076)	2,038
		75,663	38,552
股息	9	18,475	7,390
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	10	5.67	2.47

綜合資產負債表(未經審核)
二零零六年九月三十日結算

	附註	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業·廠房及設備	11	85,448	87,696
投資物業		2,982,275	2,875,225
租用土地及土地使用權		912,114	968,793
待發展／發展中物業	11	37,918	35,832
聯營公司		209,102	212,665
可供出售之融資資產		29,325	21,896
貸款及應收賬款		31,473	35,430
遞延稅項資產		857	6,164
		<u>4,288,512</u>	<u>4,243,701</u>
流動資產			
待售物業		313,710	280,233
存貨		18,815	17,079
應收賬款及預付款項	12	116,260	100,457
可退回稅款		255	223
其他投資		87,389	63,663
現金及銀行結存		850,527	783,859
		<u>1,386,956</u>	<u>1,245,514</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	183,550	115,084
長期借款之即期部份	15	64,983	62,244
稅項		25,928	25,909
		<u>274,461</u>	<u>203,237</u>
流動資產淨值		<u>1,112,495</u>	<u>1,042,277</u>
總資產減流動負債		<u>5,401,007</u>	<u>5,285,978</u>
權益			
股本	14	369,502	369,502
儲備		2,721,133	2,637,780
擬派股息		—	14,780
股東資金		3,090,635	3,022,062
少數股東權益		640,565	623,443
權益總額		<u>3,731,200</u>	<u>3,645,505</u>
非流動負債			
長期借款	15	1,200,941	1,174,158
其他非流動負債		468,866	466,315
		<u>1,669,807</u>	<u>1,640,473</u>
		<u>5,401,007</u>	<u>5,285,978</u>

綜合現金流動表(未經審核)

截至二零零六年九月三十日止六個月

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營活動所得／(使用)現金淨額	9,512	(54,481)
投資活動(使用)／所得現金淨額	(29,758)	12,207
融資活動所得現金淨額	43,339	288,095
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目增加淨額	23,093	245,821
期初現金及現金等值項目	765,494	396,439
	<hr/>	<hr/>
期終現金及現金等值項目	788,587	642,260
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結存	850,527	667,741
存放日期起計三個月後到期之 銀行存款	(6,311)	(25,481)
受限制之銀行結存	(55,629)	—
	<hr/>	<hr/>
	788,587	642,260
	<hr/>	<hr/>

綜合權益變動表（未經審核）

截至二零零六年九月三十日止六個月

	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零六年三月三十一日	369,502	967,044	1,685,516	3,022,062	623,443	3,645,505
匯率變動	—	2,475	—	2,475	891	3,366
可供出售融資資產之 公平值變動	—	4,529	—	4,529	2,900	7,429
直接在權益內確認之 收入淨額	—	7,004	—	7,004	3,791	10,795
本期間溢利	—	—	83,739	83,739	(8,076)	75,663
本期間已確認收入／ (支出)總額	—	7,004	83,739	90,743	(4,285)	86,458
少數股東注資	—	—	—	—	40,148	40,148
增持一間附屬公司權益	—	—	—	—	(13,163)	(13,163)
已付少數股東股息	—	—	—	—	(5,578)	(5,578)
二零零六年末期股息	—	—	(14,780)	(14,780)	—	(14,780)
二零零七年特別中期股息	—	—	(7,390)	(7,390)	—	(7,390)
於二零零六年九月三十日	369,502	974,048	1,747,085	3,090,635	640,565	3,731,200

綜合權益變動表（未經審核）

截至二零零六年九月三十日止六個月

	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零五年四月一日	369,502	967,872	1,509,114	2,846,488	616,213	3,462,701
匯率變動	—	207	—	207	1,095	1,302
可供出售融資資產之 公平值變動	—	(5,170)	—	(5,170)	(3,432)	(8,602)
直接在權益內確認之 支出淨額	—	(4,963)	—	(4,963)	(2,337)	(7,300)
本期間溢利	—	—	36,514	36,514	2,038	38,552
本期間已確認（支出）／ 收入總額	—	(4,963)	36,514	31,551	(299)	31,252
少數股東注資	—	—	—	—	1,419	1,419
已付少數股東股息	—	—	—	—	(4,087)	(4,087)
二零零五年末期股息	—	—	(14,780)	(14,780)	—	(14,780)
於二零零五年九月三十日	369,502	962,909	1,530,848	2,863,259	613,246	3,476,505

中期財務資料附註：

1. 一般資料

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, 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。

本集團之主要業務為物業投資及發展、手錶配件製造及銷售、噴膠棉布料及床上用品生產及銷售、證券投資及買賣，以及提供資訊科技服務。

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、可供出售之融資資產及其他投資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「中期財務申報」之規定。

編製中期財務資料時採用之會計政策及計算方法與截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符。

於截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團採納香港會計師公會頒佈而對始於二零零六年一月一日或該日以後之會計期間生效之新訂準則、修訂及詮釋。然而，採納此等新訂準則、修訂及詮釋對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無任何重大影響。

3. 財務風險管理

有關本集團之財務風險管理目的及政策與截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財務報告所披露者一致。

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。所得之會計估算按其定義將不常與有關之實際結果相同。編製中期財務資料時採用之估算及假設與編製截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符。

5. 營業額及分部資料

(a) 業務分部

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券買賣 千港元	資訊科技 千港元	行政 及對銷 千港元	合計 千港元
二零零六年						
營業額	96,949	50,239	241,643	48	(96)	388,783
其他收入	<u>3,060</u>	<u>1,141</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,880</u>	<u>28,081</u>
分部業績	<u>115,655</u>	<u>681</u>	<u>10,953</u>	<u>(366)</u>	<u>(16,568)</u>	<u>110,355</u>
融資費用						(33,689)
攤佔聯營公司業績	(25)	2,760	—	1,574	—	<u>4,309</u>
除稅前溢利						80,975
稅項						<u>(5,312)</u>
本期間溢利						<u>75,663</u>
於二零零六年 九月三十日						
分部資產	4,372,284	80,029	92,451	715	—	4,545,479
聯營公司	(738)	207,433	—	2,407	—	209,102
未分配資產						<u>920,887</u>
資產總值						<u>5,675,468</u>
分部負債	1,481,320	11,154	18,547	544	—	1,511,565
未分配負債						<u>432,703</u>
負債總額						<u>1,944,268</u>
二零零六年						
資本支出	5,767	504	—	—	2,372	8,643
折舊	1,931	1,016	—	35	5,332	8,314
租用土地及土地 使用權攤銷	8,472	140	—	—	—	8,612
投資物業之公平值 增加	<u>106,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>106,000</u>

5. 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	證券買賣 千港元	資訊科技 千港元	行政 及對銷 千港元	合計 千港元
二零零五年						
營業額	109,674	41,338	82,213	137	(94)	233,268
其他收入	23,693	1,040	2,316	—	10,209	37,258
分部業績	<u>73,868</u>	<u>138</u>	<u>6,212</u>	<u>(427)</u>	<u>(23,899)</u>	55,892
融資費用 攤佔聯營公司業績	(16)	12,646	—	(198)	—	(25,697) 12,432
除稅前溢利 稅項						42,627 (4,075)
本期間溢利						<u>38,552</u>
於二零零六年 三月三十一日						
分部資產	4,249,948	73,622	63,666	611	—	4,387,847
聯營公司 未分配資產	(713)	212,553	—	825	—	212,665 888,703
資產總值						<u>5,489,215</u>
分部負債 未分配負債	1,403,918	8,399	5	515	—	1,412,837 430,873
負債總額						<u>1,843,710</u>
二零零五年						
資本支出	2,317	341	—	—	1,969	4,627
折舊	1,465	970	—	36	5,249	7,720
租用土地及土地 使用權攤銷	8,860	—	—	—	—	8,860
投資物業之公平值 增加	28,010	—	—	—	—	28,010

(b) 地域分部

	營業額		資產總值		資本支出	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年 九月三十日	二零零六年 三月三十一日	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	325,858	204,061	4,112,989	3,916,286	4,469	2,852
中國內地	28,785	769	1,233,258	1,243,148	2,791	1,708
其他國家	34,140	28,438	329,221	329,781	1,383	67
	<u>388,783</u>	<u>233,268</u>	<u>5,675,468</u>	<u>5,489,215</u>	<u>8,643</u>	<u>4,627</u>

6. 經營溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營溢利已計入：		
上市投資股息	1,204	600
貸款及應收賬款利息	853	462
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)	—	12,395
出售物業、廠房及設備之收益	75	262
其他投資之已變現及未變現收益淨額	<u>9,753</u>	<u>5,615</u>
並已扣除：		
已售物業及存貨成本	83,745	88,833
租用土地及土地使用權攤銷	8,612	8,860
折舊	8,314	7,720
員工成本：包括董事酬金：		
工資及薪酬	24,953	23,566
退休福利成本	<u>1,114</u>	<u>1,018</u>

附註：於二零零一年十二月，一間附屬公司Chuang's China Investments Limited（莊士中國投資有限公司）（「莊士中國」）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，莊士中國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。於二零零五年，該聯營公司將若干該等物業出售予第三者，莊士中國因而確認有關遞延收益及回撥有關承擔撥備。

7. 融資費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息開支		
須於五年內全部償還之銀行貸款	23,920	23,101
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	10,178	3,320
須於五年內全部支付之融資租約承擔	—	3
	<u>34,098</u>	<u>26,424</u>
於待發展／發展中物業中資本化之數額	(240)	(727)
於待售物業中資本化之數額	<u>(169)</u>	<u>—</u>
	<u>33,689</u>	<u>25,697</u>

一般借入及用於物業發展之資金所採用之資本化比率介乎每年6.93%至8.75%（二零零五年：5.76%至8.50%）。

8. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期 (海外)	5	(163)
遞延	5,307	4,238
	<u>5,312</u>	<u>4,075</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（二零零五年：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。

攤佔聯營公司截至二零零六年九月三十日止六個月之稅項1,057,000港元（二零零五年：4,446,000港元）乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

9. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中期股息每股港幣0.75仙 (二零零五年：港幣0.5仙)	11,085	7,390
特別中期股息每股港幣0.5仙 (二零零五年：零)	7,390	—
	<u>18,475</u>	<u>7,390</u>

董事會宣派二零零六年中期股息每股港幣0.75仙（二零零五年：港幣0.5仙），總額為11,085,000港元（二零零五年：7,390,000港元）。此項股息將於截至二零零七年三月三十一日止年度以分配儲備之方式列賬。一項二零零六年特別中期股息每股港幣0.5仙（二零零五年：零）已予宣派及於二零零六年十月九日派付予股東。因此，中期股息總額為每股港幣1.25仙（二零零五年：港幣0.5仙）。

10. 每股盈利

每股盈利乃根據本公司普通股股東應佔溢利83,739,000港元（二零零五年：36,514,000港元）及本期內已發行股份1,478,006,155（二零零五年：1,478,006,155）股計算。

由於並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故兩段有關期間均無每股攤薄盈利。

11. 資本支出

於截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團購入總值5,549,000港元（二零零五年：3,799,000港元）之物業、廠房及設備，支出合共3,094,000港元（二零零五年：828,000港元）有關待發展／發展中物業之發展成本，並出售賬面淨值合共136,000港元（二零零五年：988,000港元）之物業、廠房及設備。

12. 應收賬款及預付款項

租金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：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
少於30天	11,746	8,054
31至60天	5,315	4,167
61至90天	3,287	3,339
超過90天	6,325	6,119
	<u>26,673</u>	<u>21,679</u>

13. 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：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
少於30天	3,998	4,224
31至60天	3,202	1,377
超過60天	12,603	11,495
	<u>19,803</u>	<u>17,096</u>

14. 股本

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 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	625,000	625,000
已發行及繳足 1,478,006,155 股每股面值0.25港元之股份	369,502	369,502

15. 長期借款

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款		
須於五年內全部償還	883,829	1,122,992
毋須於五年內全部償還	382,095	113,410
	1,265,924	1,236,402
列入流動負債之即期部份	(64,983)	(62,244)
	1,200,941	1,174,158

銀行貸款及未動用之銀行信貸乃以若干附屬公司之股份及賬面總值3,195,982,000港元(二零零六年三月三十一日:3,074,938,000港元)之投資物業、物業、廠房及設備、租用土地及土地使用權、待發展/發展中物業及待售物業作為抵押,並由本公司及莊士中國提供擔保,而貸款1,180,878,000港元(二零零六年三月三十一日:1,164,939,000港元)亦以轉讓租金收入作為抵押。銀行貸款須於下列期間償還:

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
一年內	64,983	62,244
第二年內	112,998	292,672
第三至第五年內	809,300	823,561
五年後	278,643	57,925
	1,265,924	1,236,402

16. 或然債務

於二零零六年九月三十日，本公司就一間聯營公司獲取銀行信貸提供約54,000,000港元（二零零六年三月三十一日：54,000,000港元）擔保，而一間附屬公司給予銀行約26,100,000港元（二零零六年三月三十一日：12,600,000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。

於二零零六年三月三十一日，本公司就莊士中國之一項投資物業之按揭銀行貸款提供總額233,000,000港元之擔保。為此，莊士中國已就本公司因該項擔保而可能承受之一切損失及債務向本公司作出反彌償保證。

17. 資本承擔

於二零零六年九月三十日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為28,401,000港元（二零零六年三月三十一日：28,079,000港元）。

18. 資產抵押

除於附註15中所披露之資產抵押外，於二零零六年九月三十日，本集團亦已就若干證券買賣而將總額分別為60,645,000港元（二零零六年三月三十一日：零）及55,629,000港元（二零零六年三月三十一日：零）之若干其他投資及銀行存款作為抵押。

19. 結算日以後之事項

於二零零六年十一月十日，本集團以代價282,000,000港元將一項投資物業出售予獨立第三者。該物業於二零零六年九月三十日之公平值約為250,000,000港元。

中期股息

董事會已宣派中期股息每股港幣0.75仙（二零零五年：港幣0.5仙），此項股息將於二零零七年一月十九日或之前派付予二零零七年一月五日名列本公司股東名冊之股東。一項特別中期股息每股港幣0.5仙（二零零五年：零）已於二零零六年十月九日派付予股東。因此，中期股息總額為每股港幣1.25仙（二零零五年：港幣0.5仙）。

管理層業績分析

本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之營業額約為388,800,000港元（二零零五年：233,300,000港元），較去年同期增加約66.7%。源自物業投資及發展之營業額約為96,900,000港元（二零零五年：109,700,000港元），較去年同期下跌11.7%，主要由於本期內物業銷售減少。製造及貿易業務錄得營業額約50,200,000港元（二零零五年：41,300,000港元），較去年同期增加21.5%。由於本期內市場氣氛好轉，本集團增加旗下證券投資業務，因此源自證券買賣業務之營業額大幅上升至約241,600,000港元（二零零五年：82,200,000港元）。

毛利增長20.6%至約65,000,000港元（二零零五年：53,900,000港元），主要由於證券買賣業務之收益增加。經營溢利增長97.5%至約110,400,000港元（二零零五年：55,900,000港元），主要由於毛利增長及投資物業之公平值增加。因本期內利率上升，融資費用增加約8,000,000港元。此外，攤佔聯營公司溢利減少65.3%至約4,300,000港元（二零零五年：12,400,000港元）。綜合上述因素後，本公司普通股股東應佔溢利增長129.3%至約83,700,000港元（二零零五年：36,500,000港元）。

業務回顧

1. 莊土地產發展有限公司

(a) 投資物業

本集團擁有優質之商業、寫字樓及住宅投資物業組合，為本集團穩健之經常性收入來源。於本財政年度上半年，源自本集團投資物業之租金及其他收入約為50,200,000港元。本集團之主要投資物業包括香港尖沙咀莊士倫敦廣場、紅磡莊士紅磡廣場、灣仔莊士城市大廈、灣仔莊士企業大廈部份、深水灣柏園及中環莊士大廈，以及馬來西亞吉隆坡中央廣場。

為把握本港寫字樓及商業物業興旺之市道，本集團已訂立協議，以282,000,000港元出售位於香港灣仔摩利臣山道39號之莊士城市大廈，交易已於二零零六年十一月完成。出售所得收益將於本財政年度入賬。此外，本集團已將莊士紅磡廣場招標出售。

同時，本集團積極研究及實施有關提升旗下投資物業價值之計劃，並策動以下工作：

- (i) 本集團已委聘專業顧問，就莊士倫敦廣場進行全面革新裝修工程提供建議。裝修工程之目的為提升此廣場之形象，擴大零售商舖之樓面及增加此廣場之人流，從而提高其租金回報。

- (ii) 為把握豪宅市場之強勁需求，本集團現正將位於深水灣之住宅物業柏園重建為四幢別墅。拆卸工程已於二零零六年九月施工，預計此項目將於二零零八年底落成，屆時此物業之租金回報將大幅提升。

(b) 待發展物業

於本期內，本集團之物業銷售收益約為46,700,000港元。本集團物業發展項目之進展如下：

(i) 香港山頂歌賦山道15號 (擁有100%權益)

為增新發展土地儲備，本集團已訂立協議，以166,000,000港元購入此物業，交易將於二零零七年一月完成。此物業之地盤面積為18,469平方呎，可興建樓面面積共約9,235平方呎之別墅。本集團正研究有關重建此物業之方案。

(ii) 九龍新蒲崗大有街1號 (擁有30%權益)

此物業將重建為一幢22層高之高級工業／寫字樓大廈，樓面面積共約190,000平方呎。地基工程經已完成，而上蓋建築工程已建至6樓。預計此項目將於二零零七年底落成。

(iii) 馬來西亞芙蓉區栢林花園 (2148號地段) (擁有100%權益)

此項目之地盤面積約為1,300,000平方呎，屬低密度綜合發展項目，包括244幢單層及雙層洋房、406套公寓及多間購物商舖（樓面面積共約690,000平方呎）。此項目第一期包括66幢單層洋房及45套公寓（樓面面積合共93,800平方呎），經已落成及售罄。此項目第二期正處於規劃階段。

2. 莊士實業(集團)有限公司

新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的」)(擁有88.2%權益)

新的於新加坡註冊成立，並於一九七零年中開業。新的為主要之床上用品製造商及零售商，產品品牌包括「Sintex」、「Monzo」、「Shecando」及「Merican」。除在新加坡之大型百貨公司設有銷售點外，新的還經營四家「Homestyle」專賣店。隨着零售銷售額在積極之市場推廣下有所改善，期內新的之營業額比去年同期錄得18.2%增長，經營業績亦見改善。

3. CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」)

莊士中國(本集團擁有約61%權益之附屬公司，其在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及投資，以及製造業務。

(a) 物業部

莊士中國集團在中國持有物業權益，土地儲備遍佈廣東省之廣州、東莞及惠州、湖南省之長沙及四川省之成都。以下概述莊士中國集團在中國之重大物業發展項目之進展：

(i) 廣東省

(1) 東莞市莊士新都(莊士中國擁有100%權益)

莊士新都之地積比率為2.2，可供未來發展之樓面面積共逾600,000平方米。

黃金海岸為莊士新都之第二期工程，提供374套住宅單位（可供出售樓面面積合共57,056平方米）及370個停車位（樓面面積合共19,433平方米）。其住客會所之樓面面積合共5,770平方米，設施包括室內及戶外泳池、精緻園林、噴泉及寬敞之河畔長廊。本集團已取得黃金海岸之入伙許可證。黃金海岸之銷情理想，截至本報告日期止，284套標準公寓（樓面面積介乎96平方米至145平方米）其中211套經已售出，而22套附設私人花園之公寓中，亦已售出16套。此外，於內部認購時已以平均價格每平方米約人民幣5,000元售出7套複式公寓，樓面面積介乎217平方米至320平方米。其餘61套複式公寓及停車位將於短期內推售。黃金海岸之售樓收入中約58,000,000港元，預計將於本財政年度下半年完成交易時確認為營業額入賬。

此項目第三期莊士濱江豪園之規劃工作經已完成，發展工程將分階段進行，首先啟動工程包括10幢住宅樓宇，樓面面積合共122,000平方米，共有逾1,280套公寓，樓面面積介乎60平方米至130平方米，並提供寬闊之園林水景景緻。本集團現正進行地盤勘測，而平整工程將於今年底施工。

(2) 廣州市莊士•廣州大都會（莊士中國擁有85%權益）

莊士•廣州大都會之地積比率為2.2，可供未來發展之樓面面積共逾470,000平方米。此項目鄰近二零一零年亞運會運動村。此項目設有寬廣之園林景緻，高水準之設計，同時提供舒適及綠化之空間，務求成為廣州其中最優秀都市規劃之社區。此項目第一期之樓面面積共約60,000平方米，將興建11幢住宅樓宇，提供約550個單位，包括樓面面積57平方米

之單臥室公寓至約280平方米之複式公寓，並附設樓面面積共約1,000平方米之住客會所、戶外泳池及樓面面積約6,300平方米之商用樓面。地盤勘測工程經已完成，而建築工程將於短期內施工。

(3) 惠州市莊士新城（莊士中國擁有100%權益）

於回顧期間，莊士中國集團已訂立協議，以約人民幣86,000,000元向一獨立第三者出售此項目之部份物業，預計將帶來超逾其二零零六年九月三十日賬面成本之稅前收益約36,000,000港元。有關出售事項預計於本財政年度下半年完成，屆時此項目尚有共約130,000平方米之樓面面積可供未來發展，地積比率為2.2。由於惠州市鄰近深圳，當地之經濟發展將隨著深圳持續增長而得益。此外，地盤毗鄰深圳至廈門高速鐵路沿線車站，本集團將修改此項目總體規劃成為商業及住宅配套完善的社區。

(ii) 湖南省

(1) 長沙市比華利山（莊士中國擁有54%權益）

本集團擁有長沙市中心毗鄰一幅土地之發展權，上址之地積比率為1.8，即可供發展樓面面積合共1,700,000平方米。

比華利山之第一期工程屬低密度住宅，樓面面積共約66,800平方米，提供315套住宅單位，包括171套別墅、半獨立屋及排屋，以及144套公寓。比華利山亦將提供娛樂及消閒設備齊全之住客會所、泳池及零售商場。地盤平整及上蓋建築工程正在進行中。預計比華利山第一期將於二零零七年第三

季落成。於回顧期間，比華利山之推廣活動經已展開，市場反應熱烈。本集團將於二零零六年十二月全面開展半獨立屋及排屋之預售活動。

此項目之第二期工程之可供發展樓面面積共約380,000平方米，現正處於規劃階段。

(2) 長沙市莊士•白金漢宮（莊士中國擁有100%權益）

莊士中國集團最近購入長沙市中心毗鄰一幅面積約420市畝土地，地積比率為1.8，即可供發展之樓面面積共逾500,000平方米。此項目將發展為低密度住宅區，總體規劃將盡快展開，建築工程則預計於二零零七年中施工。

(iii) 廣西省

於回顧期間，莊士中國集團已就位於南寧市中心之一個地盤面積約60,000平方米之重建項目訂立意向書。有關方面正就此項目之發展進行磋商。

(b) 製造部

(i) 勤達集團國際有限公司（「勤達集團」）（莊士中國擁有44.7%權益）

勤達集團在聯交所上市，其附屬公司從事書版印刷、紙品印刷及物業投資。於截至二零零六年六月三十日止六個月，勤達集團錄得營業額約299,000,000港元，較去年同期下跌15%。股東應佔溢利下跌67%至約6,000,000港元。

- (ii) 遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)(莊士中國擁有100%權益)

遠生主要從事製造及銷售錶殼、錶帶、錶帶扣及手鏈，產品以出口歐洲及美國為主。於回顧期間，遠生之營業額增長21.6%，溢利貢獻與去年同期相比則依然穩定。為進一步改善營運表現，遠生正繼續擴大其銷售部門、開發新產品組合及開拓新市場。

- (iii) 北海集團有限公司(「北海」)(莊士中國擁有12.8%權益)

北海在聯交所上市，其附屬公司之主要業務為物業投資及發展，以及製造及銷售「菊花牌」、「長頸鹿牌」、「玩具牌」及「丹尼斯牌」等自設品牌油漆產品，以香港及中國為其重點市場。近期北海繼續出售非核心資產，以便可專注發展核心之製漆業務。於截至二零零六年六月三十日止六個月，北海旗下製漆業務之收益及經營溢利皆續見改善。本集團擬將其於北海之權益持作一項長期之策略投資。

資產淨值

於二零零六年九月三十日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為3,090,600,000港元，相等於每股約2.09港元。

財務狀況

於二零零六年九月三十日，本集團之銀行結存、現金及其他投資約為937,900,000港元。於同日，本集團之銀行借貸約為1,265,900,000港元。本集團之淨負債與資本比率(即扣除銀行結存、現金及其他投資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10.6%。

本集團約95.4%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位，其餘約4.6%則以人民幣為單位。

本集團約90.2%之銀行借貸以港元為單位，其餘約9.8%則以馬來西亞元及人民幣為單位。本集團之銀行借貸中，約5.1%須於一年內償還，9.0%須於一年後但兩年內償還，63.9%須於兩年後但五年內償還，而其餘約22.0%則須於五年後償還。

展望

在中國經濟之持續增長及全球經濟環境之穩定發展下，本港經濟續見增長。隨着利率轉趨穩定，家庭收入上升，失業率下降，市場回復輕微通脹，本港市場對優質私營房屋之需求長遠來說應保持旺盛。本集團將繼續積極尋求機會，增新土地儲備。本集團之物業投資方面，在新訂及續訂租約之租金調升帶動下，出租物業組合應續有不俗之表現。為增加收益，本集團將繼續提升旗下投資物業之質素及採取進取而具有效益之租務策略，以進一步提高該等物業之租金及出租率。

中國經濟穩步增長及生活水平提升，將繼續帶動內地房地產市場蓬勃發展。本集團將因應內地市場需求，繼續專注發展提供基本用家需求而較少投機活動之大型住宅市場。本集團於中國超過3,400,000平方米之可發展樓面面積之土地成本相對較低（平均每平方米約400港元），可受惠於持續增長之中國房地產市場。於截至二零零七年三月三十一日止財政年度，本集團將全力推售旗下黃金海岸及比華利山之物業項目，樓面面積共逾100,000平方米。與此同時，本集團將開展莊士濱江豪園及莊士•廣州大都會之建築工程，樓面面積共約200,000平方米，並計劃於下財政年度推售有關項目。此外，本集團將積極補充在中國之發展土地儲備，把握房地產市場之每個機會，藉此為股東爭取理想回報。

由於香港及中國維持經濟增長，兩地市場湧現無限商機，前景樂觀。本集團將把握兩地市場之龐大潛力，在地產、製造及投資業界內物色合適之投資機會。

職員

於二零零六年九月三十日，本集團聘有1,203名職員。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。

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零零六年九月三十日，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) 本公司權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊紹綏先生（「莊先生」）	683,234,630	附註1	46.227
蕭莊秀純女士	236,040,538	附註2	15.970
呂立基先生（「呂先生」）	116,000	實益擁有人	0.008
陳普芬博士（「陳博士」）	751,187	實益擁有人	0.051

附註1：該等權益包括Evergain Holdings Limited及Chuang's Cutlery Holdings Limited (均由莊先生實益擁有之公司) 擁有之515,202,006股本公司股份，而其餘權益乃因莊先生為一全權信託 (其受託人持有168,032,624股本公司股份) 之其中一名全權受益人而產生。

附註2：該等權益包括Hilltop Assets Limited (由蕭莊秀純女士實益擁有之公司) 擁有之68,007,914股本公司股份，而其餘權益乃因蕭莊秀純女士為一全權信託 (其受託人持有168,032,624股本公司股份) 之其中一名全權受益人而產生。

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

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	789,216,556	附註3及6	61.631
蕭莊秀純女士	2,000,000	實益擁有人	0.156
呂先生	12,500	實益擁有人	0.001
陳博士	4,120	受控制 法團權益	0.0003

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

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	238,800,000	附註4及6	44.695
石禮謙先生	10,000	實益擁有人	0.002

(d) Treasure Auctioneer International Limited 權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	350,000	附註5及6	35.0

附註3：該等權益包括莊先生實益擁有之8,500,000股莊士中國股份及Profit Stability Investments Limited（本公司之全資附屬公司）實益擁有之780,716,556股莊士中國股份。

附註4：該等權益因Gold Throne Finance Limited（莊士中國之全資附屬公司）擁有有關股份權益而產生。莊士中國為本公司之附屬公司。

附註5：該等權益包括由莊先生實益擁有之法團擁有之100,000股股份及中國數碼世界有限公司（莊士中國之全資附屬公司）實益擁有之250,000股股份。莊士中國為本公司之附屬公司。

附註6：莊先生在本公司之股東大會可行使或控制行使三分之一或以上之投票權。

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，於二零零六年九月三十日，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。

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，於二零零六年九月三十日，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
Evergain Holdings Limited	435,734,006	實益擁有人， 附註1	29.481
Chuang's Cutlery Holdings Limited	79,468,000	實益擁有人， 附註1	5.377
莊秀霞女士（「莊女士」）	168,755,848	附註2	11.418
李世慰先生（「李先生」）	168,755,848	附註3	11.418
莊賀碧諭女士	515,202,006	附註4	34.858

附註1：該等權益已於上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節附註1提及。

附註2：168,032,624股本公司股份權益因莊女士為一全權信託（其擁有該等本公司股份）之受託人及其中一名全權受益人而產生。其餘723,224股本公司股份權益透過其配偶李先生之權益而產生。

附註3：168,032,624股本公司股份權益透過其配偶莊女士（其權益已於上文附註2提及）之權益而產生。其餘723,224股本公司股份權益由李先生實益擁有。

附註4：該等權益透過其配偶莊先生（其權益已於上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節附註1提及）之權益而產生。

除上述者外，於二零零六年九月三十日，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。

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

本公司將於二零零七年一月三日（星期三）至二零零七年一月五日（星期五）期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零七年一月二日（星期二）下午四時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標準證券登記有限公司（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

根據於二零零二年八月三十日舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案，本公司一項購股權計劃（「該計劃」）已獲採納，而莊士中國於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃（「莊士中國計劃」）已獲批准。

該計劃及莊士中國計劃之目的在於認同合資格人士（定義見各有關計劃，其中包括本公司及莊士中國及其各自附屬公司之任何僱員及董事）為本集團及莊士中國集團之增長所作出之貢獻，並進一步推動該等合資格人士繼續為本集團及莊士中國集團長遠之興盛發展作出貢獻。自該計劃及莊士中國計劃獲採納或批准後，概未據此授出任何購股權。

企業管治

本公司於截至二零零六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，審閱截至二零零六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陳普芬博士、石禮謙先生及陳維端先生（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。

一般事項

於本報告刊發日期，莊紹綏先生、蕭莊秀純女士、高上智先生、呂立基先生、蘇瑾瑤小姐及陳頌珊小姐為本公司之執行董事，而陳普芬博士、石禮謙先生及陳維端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，二零零六年十二月十三日