

莊士

**Building
on our Vision**

Interim Report 中期報告

2008

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**

目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	5
其他資料	10
綜合損益賬	15
綜合資產負債表	16
綜合現金流量表	17
綜合權益變動表	18
中期財務資料附註	19

公司資料

董事會

高上智 (主席)
李世慰 (副主席)
李美心 (董事總經理)
彭振傑
莊家蕙
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*
陳維端*
* 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

合資格會計師

黎蘊嫻

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

股票過戶登記處

百慕達：
Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke
HM 08, 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

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
建設銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行

公司資料 (續)

註冊辦事處

Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11
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：<http://www.chuang-s-china.com>

香港及中華 人民共和國 （「中國」） 其他辦事處

九龍辦事處

遠生金屬製品(1988)有限公司
香港九龍觀塘
鴻圖道74號明順大廈5樓

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
莊士新都行政中心二樓

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

長沙辦事處

長沙莊士置業有限公司
中國湖南省長沙市
星沙鎮商業樂園
A棟109、110號二樓

公司資料 (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

成都辦事處

莊士發展(皇城)有限公司
中國四川省
成都市人民南路四段1號
時代數碼大廈
20層B3及B5單位

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」) 截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告 (包括中期財務資料)。截至二零零七年九月三十日止六個月之綜合損益賬、綜合現金流量表及綜合權益變動表；以及於二零零七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15至28頁。

財務回顧

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月的收益為75,500,000港元 (二零零六年: 64,300,000港元)，較上年增長17.4%。收益的增長主要由本集團於中華人民共和國 (「中國」) 的物業銷售所帶動，此銷售額為41,100,000港元，佔本集團總收益逾54%。

隨著收益增加，六個月的毛利增長48.8%至25,600,000港元 (二零零六年: 17,200,000港元)，毛利率約為34%。期間的其他收入增至46,100,000港元。為配合本集團擴展中國物業發展以致分銷成本及行政費用增加。期間本集團重估投資物業，以反映其價值增加50,000,000港元。因此，本集團截至二零零七年九月三十日止六個月錄得經營溢利71,900,000港元 (二零零六年: 虧損9,200,000港元)，而本公司普通股股東應佔溢利則為61,200,000港元 (二零零六年: 虧損7,700,000港元)。

中期股息

董事會宣派中期股息每股港幣0.5仙 (二零零六年: 零)，此項股息將於二零零八年一月十四日或之前派付予二零零八年一月四日名列本公司股東名冊之股東。

業務回顧

新購土地及土地儲備

二零零七年為本集團業務繁忙的一年。本集團於二零零七年九月完成收購擁有廣州市莊士·映蝶藍灣之附屬公司的15%少數股東權益，該公司現由本集團全資擁有。此外，本集團亦於二零零七年九月收購兩項總代價超過人民幣200,000,000元的發展項目，其中一項位於成都，另一項則位於廈門，發展總樓面面積 (「樓面面積」) 約為146,500平方米。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

新購土地及土地儲備 (續)

完成上述收購後，本集團可發展項目的總樓面面積增至約3,426,500平方米，足以應付未來三至五年的持續發展。本集團的項目詳情如下：

	可開發樓面面積 (平方米)
廣州市莊士•映蝶藍灣	450,000
東莞市莊士新都濱江豪園	530,000
惠州市莊士新城	200,000
長沙市比華利山	1,600,000*
長沙市莊士•君御皇廷	500,000
成都市莊士•香榭春天	130,000
廈門市廈門佻家濱海	16,500
總計	<u>3,426,500</u>

* 將發展的樓面面積包括有待取得土地使用權的面積1,530,000平方米

發展進度

本集團的物業項目採分期發展策略。現時於國內廣州、東莞、長沙、成都及廈門均正在發展的樓面面積約為830,000平方米。各項目發展進度概述如下：

廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣 (擁有100%權益)

第一期樓面面積約70,000平方米的工程現正發展，將提供11幢逾400個公寓單位的住宅大樓，普通單位面積介乎90平方米至185平方米，而行政樓層複式單位面積為343平方米並提供商用和會所設施，預計將於二零零九年財政年度落成。第二期發展項目樓面面積為200,000平方米，將於短期內動工。根據現時市況，預期該區的平均售價約為每平方米人民幣8,500元至人民幣10,000元，將為本集團提供可觀收益及溢利。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

發展進度 (續)

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園 (擁有100%權益)

8幢總樓面面積約86,000平方米的住宅大樓現正施工,提供逾600個公寓單位,普通單位面積介乎80平方米至160平方米,行政樓層複式單位面積約280平方米,及獨特的全層面積445平方米的單位。打樁工程經已竣工。地下結構工程及上蓋工程亦會緊接進行。首期8幢樓宇建築工程預計將於下一個財政年度落成。此外,再進一步提供樓面面積176,000平方米的建築工程亦已展開,其中地基工程經已施工。

湖南省長沙市比華利山 (擁有54%權益)

長沙市比華利山項目第一期樓面面積約77,000平方米的建築工程進度理想,預計於二零零八年財政年度將不少於55,000平方米的樓面面積可供入伙,包括低密度發展項目共有171幢別墅、排屋及半獨立屋和54個高層公寓單位。另外樓面面積22,000平方米的建築工程提供一幢逾1,000平方米並附有私人泳池的高級別墅、90個高層公寓單位及106個服務式公寓單位,預期將於下一個財政年度可供交樓。面積480畝的第二期發展項目現正處於規劃階段。

湖南省長沙市莊士•君御皇廷 (擁有100%權益)

該地盤由當地政府於二零零七年十二月移交予本集團,而總體規劃經已完成。地盤平整工程將於短期內動工。第一期發展項目共有逾300幢別墅、排屋及半獨立屋,樓面面積77,000平方米,預計建築工程將於下一個財政年度完成。預計平均售價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元。

廣東省惠州市莊士新城 (擁有100%權益)

鑑於來自惠州當地及深圳的物業買家需求不斷增加,本集團近期修改該項目的發展規劃,將樓面面積增加30%至約200,000平方米。總規劃一經落實,本集團將檢討該發展項目的發展策略。

四川省成都市莊士•香榭春天 (擁有51%權益)

該地盤面積約為30,000平方米,位於武侯區二環路的黃金地段。該發展項目包括樓面面積約130,000平方米的住宅及商用物業。本集團的樓面地價約每平方米人民幣1,700元,預計住宅及商用物業平均售價分別約為每平方米人民幣9,000元及人民幣15,000元。總規劃將於短期內完成,而建築工程將於二零零八年初動工。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

發展進度 (續)

廈門市廈門佻家濱海 (擁有51%權益)

該地盤面積約為27,574平方米，位於廈門思明區。該項目將發展為樓面面積約16,545平方米的高級別墅及度假村，設計富有熱帶風情及迷人水景並提供全套酒店服務及設施。該項目的土地及發展總成本估計為每平方米人民幣12,000元，與同區現時售價超過每平方米人民幣40,000元的別墅相比，具可觀增值潛力。本集團將於短期內開始總規劃工程。

物業銷售

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團的物業銷售額為41,100,000港元，較去年同期的銷售額增加45%，主要來自東莞黃金海岸的已落成物業。

除上述外，已簽合同但尚未列入收益的銷售達262,000,000港元，主要是黃金海岸及比華利山項目。該等物業於本財政年度交樓予買家後，本集團預計該等銷售額將於本財政年度下半年入賬列為收益，並將為本集團的收益帶來可觀增長。

此外，本集團於黃金海岸尚餘2,403平方米的物業及334個車位可供銷售，而比華利山有46,700平方米的樓面面積可供出售。就上述資料，本集團致力於二零零八年財政年度達到500,000,000港元的銷售目標。

其他投資

於本期間，本集團位於香港中環之租賃物業莊士大廈保持100%之出租率。期內之租金及其他收入約為9,200,000港元，比去年同期增長30%。

本集團之其他資產包括遠生金屬製品(1988)有限公司 (該公司從事五金製品生產及出口) 以及擁有有價證券 (北海集團有限公司) 約12%權益。

該等其他投資於二零零七年九月三十日之總賬面值超過665,000,000港元。本集團將於適合機會時考慮出售該等投資。

管理層有關業績之論述 (續)

財務狀況

於本年八月，本集團按每股1.45港元之價格向獨立投資者配售220,000,000股新股份，籌得款項淨額約310,000,000港元。是次配售進一步鞏固了本集團之財務實力，有利其物業發展業務。

於二零零七年九月三十日，本集團之現金及銀行結存約為559,800,000港元（二零零七年三月三十一日：354,200,000港元）。於同日，本集團之銀行借貸約為328,200,000港元（二零零七年三月三十一日：337,500,000港元）。

因本集團之現金結存超逾銀行借貸約231,600,000港元（二零零七年三月三十一日：16,700,000港元），故此淨負債與資本比率為零。

本集團約85.2%之現金及銀行結存以港元或美元為單位，其餘14.8%則以人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團約82.6%之銀行借貸以港元為單位，其餘17.4%則以人民幣為單位。本集團之銀行借貸中，約8.5%須於一年內償還，12.6%須於第二年內償還，14.6%須於第三至第五年內償還，而其餘64.3%須於五年後償還。

於二零零七年九月三十日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為1,848,600,000港元。每股資產淨值為1.23港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，所以未計及其重估價值。

前景

隨著中國經濟不斷增長，住房需求持續增長而帶動物業市場穩健發展。本集團將積極加快發展速度，在未來數年興建及銷售旗下各物業項目，貫徹執行可持續發展的策略。

展望未來，對本集團在中國各地的項目前景十分樂觀，並將繼續發展售價相宜的高端住宅項目。亦因該等項目土地成本相對較低，本集團營業額及溢利的增長空間相當龐大。

其他資料

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零零七年九月三十日，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：

董事姓名	股份數目	本公司權益	
		身份	持股百分比
黃鑑博士	1,137,139	實益擁有人	0.08
李世慰先生	808,000	實益擁有人	0.05
彭振傑先生	620,000	實益擁有人	0.04
莊家蕙小姐	1,000,000	實益擁有人	0.07
陳普芬博士	4,120	受控制 法團權益	0.0003

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	169,898,927	附註	11.50
陳普芬博士	756,297	實益擁有人	0.05

附註：169,175,703股莊士機構股份權益透過有關董事配偶（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。

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)

除本文所披露者外，於二零零七年九月三十日，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，於二零零七年九月三十日，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」)	794,351,556	實益擁有人	52.94%
莊士機構	794,351,556	附註1	52.94%
Evergain Holdings Limited	794,351,556	附註1	52.94%
莊紹綏先生(「莊先生」)	796,951,556	附註1	53.11%
莊賀碧諭女士	796,951,556	附註2	53.11%
Capital Research and Management Limited	90,527,000	投資經理	6.03%

其他資料 (續)

主要股東 (續)

附註1：794,351,556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。莊先生可透過Evergain Holdings Limited (由莊先生實益擁有之公司) 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2,600,000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，於二零零七年九月三十日，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。

企業管治

本公司於截至二零零七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，審閱截至二零零七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。

其他資料 (續)

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

本公司將於二零零八年一月二日(星期三)至二零零八年一月四日(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，股東須於二零零七年十二月三十一日(星期一)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

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

於二零零七年九月三十日，本集團聘有225名職員，而旗下之加工廠約聘有600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。

其他資料 (續)

根據上市規則第13.21條披露資料

本集團與一家銀行就一項款額最高為273,000,000港元之七年定期信貸訂立貸款協議，有關協議於本報告日期仍然生效。根據該貸款協議，莊士機構於有關定期信貸生效期間之任何時候均須實益擁有45%或以上之本公司已發行股本權益。於二零零七年九月三十日，尚未償還之貸款額為271,000,000港元，而最後一期還款須於二零一三年九月二十九日償還。

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，二零零七年十二月十日

綜合損益賬（未經審核）

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	5	75,520	64,312
銷售成本		<u>(49,895)</u>	<u>(47,086)</u>
毛利		25,625	17,226
其他收入		46,144	1,759
分銷成本		(5,784)	(3,335)
行政費用支出		(42,924)	(35,218)
其他經營支出		(1,207)	(9,631)
投資物業之公平值變動		<u>50,000</u>	<u>20,000</u>
經營溢利／（虧損）	6	71,854	(9,199)
融資費用	7	(8,073)	(7,781)
攤佔聯營公司業績		<u>(176)</u>	<u>4,334</u>
除稅前溢利／（虧損）		63,605	(12,646)
稅項	8	<u>(4,263)</u>	<u>(5)</u>
本期間溢利／（虧損）		<u><u>59,342</u></u>	<u><u>(12,651)</u></u>
應佔：			
普通股股東		61,227	(7,714)
少數股東權益		<u>(1,885)</u>	<u>(4,937)</u>
		<u><u>59,342</u></u>	<u><u>(12,651)</u></u>
中期股息	9	<u>7,503</u>	<u>—</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利／（虧損）	10	<u><u>4.54</u></u>	<u><u>(0.61)</u></u>

綜合資產負債表（未經審核）

二零零七年九月三十日結算

	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	26,511	28,636
投資物業		618,628	567,800
土地使用權		1,029,600	882,319
待發展／發展中物業		50,403	23,284
聯營公司		2,494	2,651
可供出售之融資資產		58,845	46,920
		<u>1,786,481</u>	<u>1,551,610</u>
流動資產			
待售物業		176,445	176,858
存貨		8,311	7,902
應收賬款及預付款項	12	88,540	156,615
現金及銀行結存		559,813	354,161
		<u>833,109</u>	<u>695,536</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	196,319	110,920
長期借款之即期部份	15	27,950	2,000
稅項		38,554	35,010
		<u>262,823</u>	<u>147,930</u>
流動資產淨值		<u>570,286</u>	<u>547,606</u>
總資產減流動負債		<u>2,356,767</u>	<u>2,099,216</u>
權益			
股本	14	75,027	64,027
儲備		1,773,576	1,392,166
擬派末期股息		—	12,805
股東資金		1,848,603	1,468,998
少數股東權益		5,820	65,495
權益總額		<u>1,854,423</u>	<u>1,534,493</u>
非流動負債			
長期借款	15	300,250	335,508
遞延稅項負債		191,989	191,503
其他非流動負債	16	10,105	37,712
		<u>502,344</u>	<u>564,723</u>
		<u>2,356,767</u>	<u>2,099,216</u>

綜合現金流量表（未經審核）

截至二零零七年九月三十日止六個月

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動（使用）／所得現金淨額	(76,867)	1,677
投資活動所得現金淨額	3,534	352
融資活動所得現金淨額	277,837	144,324
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目增加淨額	204,504	146,353
期初現金及現金等值項目	350,938	129,327
	<hr/>	<hr/>
期終現金及現金等值項目	<u>555,442</u>	<u>275,680</u>
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結存	559,813	281,991
存放日期起計三個月後到期之 銀行存款	(4,371)	(6,311)
	<hr/>	<hr/>
	<u>555,442</u>	<u>275,680</u>

綜合權益變動表（未經審核）

截至二零零七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
於二零零七年三月三十一日	<u>64,027</u>	<u>1,755,169</u>	<u>(350,198)</u>	<u>1,468,998</u>	<u>65,495</u>	<u>1,534,493</u>
匯率變動	-	11,332	-	11,332	908	12,240
可供出售融資產之 公平值變動	-	11,401	-	11,401	-	11,401
直接在權益內確認之 收入淨額	-	22,733	-	22,733	908	23,641
本期間溢利／（虧損）	-	-	61,227	61,227	(1,885)	59,342
本期間已確認收入／ （支出）總額	-	22,733	61,227	83,960	(977)	82,983
配售新股份	11,000	308,000	-	319,000	-	319,000
配售費用	-	(8,350)	-	(8,350)	-	(8,350)
二零零七年末期股息	-	-	(15,005)	(15,005)	-	(15,005)
少數股東減持權益	-	-	-	-	(58,698)	(58,698)
於二零零七年九月三十日	<u>75,027</u>	<u>2,077,552</u>	<u>(303,976)</u>	<u>1,848,603</u>	<u>5,820</u>	<u>1,854,423</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>51,222</u>	<u>1,638,358</u>	<u>(275,444)</u>	<u>1,414,136</u>	<u>72,693</u>	<u>1,486,829</u>
匯率變動	-	862	-	862	383	1,245
可供出售融資產之 公平值變動	-	7,429	-	7,429	-	7,429
直接在權益內確認之 收入淨額	-	8,291	-	8,291	383	8,674
本期間虧損	-	-	(7,714)	(7,714)	(4,937)	(12,651)
本期間已確認收入／ （支出）總額	-	8,291	(7,714)	577	(4,554)	(3,977)
新股份供股	12,805	89,638	-	102,443	-	102,443
供股費用	-	(1,819)	-	(1,819)	-	(1,819)
二零零六年末期股息	-	-	(12,805)	(12,805)	-	(12,805)
於二零零六年九月三十日	<u>64,027</u>	<u>1,734,468</u>	<u>(295,963)</u>	<u>1,502,532</u>	<u>68,139</u>	<u>1,570,671</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, 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。

於二零零七年九月三十日, 本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 52.94% 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) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市) 之全資附屬公司。董事會視 Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) 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、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。

2. 編製基準

中期財務資料採用歷史成本法編製, 並根據投資物業及可供出售之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二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符。

於二零零七年, 本集團採納下列對始於二零零七年一月一日之會計期間生效及適用於本集團業務之新準則、修訂及詮釋:

香港財務申報準則第7號	融資工具: 披露
香港會計準則第1號 (修訂)	財務報告之呈列 – 資本披露
香港 (國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第8號	香港財務申報準則第2號之範圍
香港 (國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第9號	重估隱含之衍生工具
香港 (國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第10號	中期財務申報及減值
香港 (國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第11號	香港財務申報準則第2號 – 集團及庫存股份交易

中期財務資料附註 (續)

2. 編製基準 (續)

採納上述準則、修訂及詮釋對本集團之會計政策並無任何重大影響。

以下為經已頒佈而始於二零零八年一月一日或該日以後之會計期間或較後期間必須採納，惟本集團並未提早採納之準則、有關現有準則之修訂及詮釋：

香港財務申報準則第8號	經營分部
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務申報詮釋委員會)詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定利益資產之限額、最低資本規定及其相互關係

本集團現正評估採納此等準則、修訂及詮釋之影響，惟尚未能說明其對本集團之經營業績及財務狀況是否會有重大影響。

3. 財務風險管理

有關本集團各方面之財務風險管理目的及政策與截至二零零七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。編製中期財務資料時採用之估算及假設與編製截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相符。

中期財務資料附註 (續)

5. 分部資料

根據本集團之內部財務申報及經營活動，主要申報分部為業務分部，而次要申報分部為地域分部。按業務分部及地域分部呈列之收益及經營溢利／（虧損）分析如下：

業務分部

	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	本集團 千港元
二零零七年				
收益	50,709	17,075	7,736	75,520
其他收入	42,709	1,302	2,133	46,144
分部業績	<u>83,126</u>	<u>(406)</u>	<u>(10,866)</u>	71,854
融資費用				(8,073)
攤佔聯營公司業績	—	—	(176)	(176)
除稅前溢利				63,605
稅項				(4,263)
本期間溢利				<u>59,342</u>
於二零零七年九月三十日				
分部資產	1,968,768	17,102	31	1,985,901
聯營公司	—	—	2,494	2,494
未分配資產				631,195
資產總值				<u>2,619,590</u>
分部負債	526,125	6,250	706	533,081
未分配負債				232,086
負債總額				<u>765,167</u>
資本支出	180,454	12	2,901	183,367
折舊	1,143	350	4,253	5,746
土地使用權攤銷	8,359	—	—	8,359
投資物業之公平值增加	50,000	—	—	50,000
其他應收賬款減值	1,065	—	938	2,003

中期財務資料附註 (續)

5. 分部資料 (續)

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	其他 及行政 千港元	本集團 千港元
二零零六年				
收益	35,882	23,631	4,799	64,312
其他收入	<u>468</u>	<u>1,140</u>	<u>151</u>	<u>1,759</u>
分部業績	<u>1,674</u>	<u>1,580</u>	<u>(12,453)</u>	(9,199)
融資費用				(7,781)
攤佔聯營公司業績	—	2,760	1,574	<u>4,334</u>
除稅前虧損				(12,646)
稅項				<u>(5)</u>
本期間虧損				<u>(12,651)</u>
於二零零七年三月三十一日				
分部資產	1,816,432	13,089	850	1,830,371
聯營公司	—	—	2,651	2,651
未分配資產				<u>414,124</u>
資產總值				<u>2,247,146</u>
分部負債	478,705	4,199	605	483,509
未分配負債				<u>229,144</u>
負債總額				<u>712,653</u>
資本支出	1,991	410	2,360	4,761
折舊	865	369	4,265	5,499
土地使用權攤銷	8,405	—	—	8,405
投資物業之公平值增加	<u>20,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>

中期財務資料附註 (續)

5. 分部資料 (續)

地域分部

	收益		資產總值		資本支出	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	九月三十日 千港元	三月三十一日 千港元	千港元	千港元
香港	32,604	34,077	1,123,340	885,355	3,375	1,970
中國內地	41,859	29,031	1,495,919	1,361,462	179,992	2,791
其他國家	1,057	1,204	331	329	—	—
	<u>75,520</u>	<u>64,312</u>	<u>2,619,590</u>	<u>2,247,146</u>	<u>183,367</u>	<u>4,761</u>

6. 經營溢利／(虧損)

二零零七年
千港元

二零零六年
千港元

經營溢利／(虧損) 已計入：

購入一間附屬公司少數股東權益之

淨資產公平值超逾收購成本	21,329	—
稅項負債承擔撥備回撥 (附註17)	21,019	—

並已扣除：

土地使用權攤銷	8,359	8,405
已售物業及存貨成本	48,084	45,818
折舊	5,746	5,499
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	13,144	11,063
退休福利成本	464	424

中期財務資料附註 (續)

7. 融資費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息開支		
須於五年內全部償還之銀行貸款	2,047	1,522
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	6,962	6,428
須於五年內全部償還之透支	132	—
	<u>9,141</u>	<u>7,950</u>
化作待售之發展中物業資本之數額	<u>(1,068)</u>	<u>(169)</u>
	<u>8,073</u>	<u>7,781</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7.92% (二零零六年: 6.93%)。

8. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期 (海外)	3,777	5
遞延	486	—
	<u>4,263</u>	<u>5</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 (二零零六年: 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。

攤佔聯營公司截至二零零七年九月三十日止六個月之稅項117,000港元 (二零零六年: 1,052,000港元) 乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

中期財務資料附註 (續)

9. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中期股息每股港幣0.5仙 (二零零六年:零)	<u>7,503</u>	<u>—</u>

10. 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61,227,000港元(二零零六年:虧損7,714,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數1,347,872,017股(二零零六年:1,267,221,820股)計算。

由於本期內並無潛在攤薄之已發行股份,故每股攤薄盈利／(虧損)乃相等於每股基本盈利／(虧損)。

11. 物業、廠房及設備

於截至二零零七年九月三十日止六個月,本集團購入總值3,581,000港元(二零零六年:2,951,000港元)之物業、廠房及設備,並出售賬面淨值為零(二零零六年:134,000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:

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
少於30天	3,833	2,946
31至60天	1,448	759
61至90天	1,720	486
超過90天	1,441	1,010
	<u>8,442</u>	<u>5,201</u>

應收賬款及預付款項包括擬定進行物業發展項目及收購土地使用權之按金共44,792,000港元(二零零七年三月三十一日:125,710,000港元)。

中期財務資料附註 (續)

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：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
少於30天	1,959	1,874
31至60天	1,476	331
61至90天	1,249	518
超過90天	342	—
	<u>5,026</u>	<u>2,723</u>

14. 股本

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 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	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>
已發行及繳足		
1,500,549,612 (二零零七年三月 三十一日: 1,280,549,612) 股 每股面值0.05港元之股份	<u>75,027</u>	<u>64,027</u>

於二零零七年八月，本公司按每股1.45港元之價格向獨立投資者配售220,000,000股每股面值0.05港元之新股份。此等新股份與當時已發行之股份享有同等權益。

中期財務資料附註 (續)

15. 長期借款

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 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	57,200	65,508
毋須於五年內全部償還	271,000	272,000
	<u>328,200</u>	<u>337,508</u>
列入流動負債之即期部份	(27,950)	(2,000)
	<u>300,250</u>	<u>335,508</u>

上述有抵押銀行貸款須於下列期限還款：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
一年內	27,950	2,000
第二年內	41,250	41,508
第三至第五年內	48,000	75,000
五年後	211,000	219,000
	<u>328,200</u>	<u>337,508</u>

16. 其他非流動負債

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
撥備 (附註17)	—	21,019
應付少數股東權益之貸款	10,105	16,693
	<u>10,105</u>	<u>37,712</u>

應付附屬公司少數股東權益之貸款並無抵押、不計利息，且無固定還款期。

中期財務資料附註 (續)

17. 撥備

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
於期／年初	21,019	21,019
回撥 (附註6)	(21,019)	—
於期／年終	—	21,019

於二零零一年十二月，本集團出售若干物業，並向買方勤達集團國際有限公司（前聯營公司）作出承諾，承擔該等物業之稅項負債。於二零零七年，買方將該等物業出售予第三者，本集團因而回撥有關承擔撥備。

18. 財務擔保

於二零零七年九月三十日，兩間附屬公司給予銀行約100,600,000港元（二零零七年三月三十一日：69,400,000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。

19. 資本承擔

於二零零七年九月三十日，本集團已訂約惟未撥備之資本開支承擔為301,277,000港元（二零零七年三月三十一日：34,640,000港元）。

20. 資產抵押

於二零零七年九月三十日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面總值為817,190,000港元（二零零七年三月三十一日：751,646,000港元）之資產（包括銀行存款、投資物業、土地使用權、待發展／發展中物業及待售物業）作為抵押，以便有關附屬公司取得一般銀行及財務擔保信貸融資。