

莊士

**Building
on our Strength**

Interim Report 中期報告

2008

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**

目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	4
其他資料	18
綜合損益賬	23
綜合資產負債表	24
綜合現金流量表	25
綜合權益變動表	26
中期財務資料附註	27

公司資料

董事會

莊紹綏 (主席)
蕭莊秀純 (副主席)
高上智 (董事總經理)
呂立基
莊家彬
黃頌偉
陳普芬, 銅紫荊星章, M.B.E., 太平紳士*
石禮謙, 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

陳普芬, 銅紫荊星章, M.B.E., 太平紳士
石禮謙, 太平紳士
陳維端

合資格會計師

陳俊文

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：
卓佳標準有限公司
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 中國建設銀行股份有限公司 中國工商銀行 新加坡發展銀行有限公司
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-consortium.com
新加坡辦事處	新加坡共和國 新加坡郵區629144裕廊鎮 惹蘭阿末依布拉欣245號
越南辦事處	5th Floor, Hoa Rang Building 32-34 Ngo Duc Ke Street, District 1 Ho Chi Minh City, Vietnam
馬來西亞辦事處	馬來西亞 吉隆坡郵區50250蘇丹依斯邁路34號 中央廣場29樓
股份代號	367

管理層有關業績之論述

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「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23至36頁。

財務回顧

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之收益約為233,700,000港元 (二零零六年: 162,300,000港元)，較去年同期增長44.0%。源自物業投資及發展業務之收益約為147,500,000港元 (二零零六年: 96,900,000港元)，較去年同期增長52.2%，主要由於本期內在香​​港及中華人民共和國 (「中國」) 之物業銷售增加。製造及貿易業務錄得收益約51,000,000港元 (二零零六年: 50,200,000港元)，微升1.6%。由於回顧期間股市暢旺，源自證券買賣業務之收益上升1.3倍至約35,300,000港元 (二零零六年: 15,100,000港元)。

毛利增長34.3%至約87,300,000港元 (二零零六年: 65,000,000港元)，主要由於物業銷售及出售有價證券之收益增加。其他收入增加4.3倍至約148,500,000港元。期內隨著香港及馬來西亞之寫字樓及商舖物業市道轉旺，本集團錄得物業重估增值約140,600,000港元。成本方面，分銷成本及行政費用支出因業務增長而分別增加約3,000,000港元及約22,300,000港元。因銀行借貸增加，融資費用亦增加14.2%至約38,500,000港元。攤佔聯營公司溢利增長16.0倍至約73,000,000港元。綜合上述因素後，截至二零零七年九月三十日止六個月普通股股東應佔溢利增長2.0倍至約253,900,000港元 (二零零六年: 83,700,000港元)。每股盈利為港幣17.18仙 (二零零六年: 港幣5.67仙)。

中期股息

董事會宣派中期股息每股港幣1.5仙 (二零零六年: 港幣0.75仙)，此項股息將於二零零八年一月二十一日或之前派付予二零零八年一月九日名列本公司股東名冊之股東。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧

(A) 莊土地產發展有限公司

本集團在香港之所有物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 投資物業

本集團持有尖沙咀莊士倫敦廣場、紅磡莊士紅磡廣場、灣仔莊士企業大廈部份及中環莊士大廈(透過Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司))作投資用途,商舖、寫字樓及停車場樓面面積共約374,000平方呎。此等物業之出租率維持高企,期內源自香港投資物業之租金及其他收入約達41,000,000港元,較去年同期增加約4.3%。

本集團把握香港樓市之升勢,已逐步出售或正在出售下列非核心投資物業,以為集團帶來收益及提供額外資金作增購土地之用:

- (a) 本集團已完成出售北角莊士維港軒及筲箕灣莊士軒之若干商舖,總代價為25,900,000港元,其中10,500,000港元之交易於本中期結算日後完成。
- (b) 本集團已取得有關當局批准,將淺水灣道43號雙溪17樓及18樓之兩個單位合併為一個樓面面積逾5,400平方呎之複式單位。由於市場對同區優質海景複式單位之需求強勁,本集團已於二零零七年十二月成功出售此物業,代價為105,000,000港元,交易將於二零零八年二月完成,並會為本財政年度下半年帶來約40,000,000港元收益。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(A) 莊土地產發展有限公司 (續)

(i) 投資物業 (續)

- (c) 本集團持有香港干諾道西180號長嘉工業大廈之半層樓面。最近，本集團聯同此幢大廈之其他業主將大廈之90%業權招標出售。預計是次招標將於二零零八年上半年完成。

(ii) 發展中物業

於本期內，本集團在香港之物業銷售額約為43,300,000港元，主要來自銷售中半山莊士明德軒之住宅單位。於本中期結算日後，本集團已售出莊士明德軒其餘全部樓面面積共2,230平方呎之單位，並會繼續推售東山台摘星閣其餘樓面面積共5,846平方呎之單位。目前，本集團正在香港進行多項發展項目，概述如下：

(a) 新蒲崗大有街1號勤達中心

本集團參與重建此物業為一幢22層高之高級工業/寫字樓大廈，擁有其30%權益。預計此項目將於二零零八年初獲批入伙紙。本集團於此項目之應佔權益包括6層（包括2層頂樓）樓面面積合共59,813平方呎之工業/寫字樓單位、一間樓面面積2,924平方呎之商舖及6個停車位。截至本報告日期止，已售出4層（不包括該2層頂樓）樓面面積合共42,899平方呎之工業/寫字樓單位及一個停車位，總成交價為123,300,000港元。此等出售交易預計於入伙紙批出後兩個星期內完成，屆時將會確認約26,000,000港元收益。至於上述商舖，擬於入伙紙批出後推售，而2層頂樓及其餘停車位則將保留作本集團自用。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(A) 莊土地產發展有限公司 (續)

(ii) 發展中物業 (續)

(b) 深水灣香島道37號柏園

重建深水灣柏園為四幢別墅之項目正如期進行，進度理想。地基及地下結構工程經已完成，而上蓋建築工程現正進行中，料於二零零九年財政年度內完工。由於豪宅市場需求強勁，本集團預計落成後此物業之資本價值將大幅提升。

(c) 山頂歌賦山道15號

本集團計劃將此物業重建為一幢樓面面積9,235平方呎之高級洋房。重建項目之建築圖則已獲批准，並已施工。

(d) 紅磡蕪湖街105-113號

於二零零七年十一月，本集團訂立協議，以118,000,000港元購入此物業，交易將於二零零八年一月完成。樓面地價約為每平方呎3,300港元。此物業毗連莊士紅磡廣場，地盤面積約4,000平方呎。本集團現擬將此物業重建為一幢樓面面積約36,000平方呎之高級服務式住宅大廈。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(B) 莊士國際有限公司

本集團在越南及馬來西亞之所有物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 越南

(a) 隆安省德和縣西貢比華利山

於二零零七年六月，本集團訂立協議，以15,000,000美元參與越南一項物業發展項目之70%權益。此項目名為西貢比華利山，佔地273公頃(2,730,000平方米)，位於越南隆安省德和縣，鄰近胡志明市市中心，相距僅約30公里。項目可供商住發展用途，擬建成一個設計時尚瑰麗之區鎮，總樓面面積共約3,300,000平方米。整體規劃圖已提交有關政府機關，尚待批准。目前正進行掃雷及地盤勘察工程，預計於二零零七年底完成。第一期發展將興建共約100,000平方米之樓面，工程將於二零零八年首季開展。

毗連上述項目為一幅面積220公頃(2,200,000平方米)之土地，本集團現正進行購入此幅土地之手續，以便擴大項目之發展規模。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(B) 莊士國際有限公司 (續)

(i) 越南 (續)

(b) 胡志明市守德郡綠景花園

於二零零七年十一月，本集團訂立協議，以6,400,000美元參與越南胡志明市守德郡一項物業發展項目之70%權益。樓面地價約為每平方米76美元。此項目名為綠景花園，佔地2.03公頃(20,300平方米)，將發展為一個提供公寓、洋房及會所設施之高級住宅小區，樓面面積合共120,000平方米。此土地現已交吉，而項目將於二零零八年初施工。

(c) 胡志明市之其他項目

本集團已簽訂諒解備忘錄，參與胡志明市第十一郡兩項佔地共約7.6公頃(76,000平方米)之發展項目，並正就胡志明市第二、第七及第十郡之若干項目進行可行性研究。若落實進行任何此等投資，本公司將作出適當公佈。

(ii) 馬來西亞

(a) 吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場

本集團持有位於馬來西亞吉隆坡「黃金三角」地段之中央廣場作投資用途，其鄰近吉隆坡市中心一項新落成之地標建築「Pavilion」。此項目之商舖、寫字樓及停車場樓面面積共約380,000平方呎。為提高租金回報，本集團進行革新裝修工程，以提升此大廈之質素。期內之租金收入約為6,200,000港元，較去年同期增加約13%。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(B) 莊士國際有限公司 (續)

(ii) 馬來西亞 (續)

(b) 芙蓉區栢林花園

本集團亦正在發展馬來西亞芙蓉區栢林花園，其為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）。項目第一期共66幢單層洋房及45套公寓（樓面面積合共94,000平方呎）經已售罄，而其餘596,000平方呎之樓面經已施工。

(C) **Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)** (「莊士中國」) (股份代號：298)

本集團在中國之所有物業業務均透過此其擁有53.8%權益之上市附屬公司經營。

(i) 新購土地及土地儲備

莊士中國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，該公司現由莊士中國全資擁有。此外，莊士中國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，發展總樓面面積約為146,500平方米。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) **Chuang's China Investments Limited** (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) (股份代號:298) (續)

(i) **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	<u>16,500</u>
總計	<u><u>3,426,500</u></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

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) **Chuang's China Investments Limited** (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) (股份代號: 298) (續)

(ii) 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。各項發展進度概述如下：

廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣 (莊士中國擁有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。

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園 (莊士中國擁有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。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) **Chuang's China Investments Limited** (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) (股份代號: 298) (續)

(ii) **發展進度** (續)

湖南省長沙市比華利山 (莊士中國擁有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 (莊士中國擁有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。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) **Chuang's China Investments Limited** (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) (股份代號: 298) (續)

(ii) **發展進度** (續)

廣東省惠州市莊士新城 (莊士中國擁有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 (莊士中國擁有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。

廈門市廈門佻家濱海 (莊士中國擁有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。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) **Chuang's China Investments Limited** (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) (股份代號: 298) (續)

(iii) 物業銷售

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團於中國的物業銷售額為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。

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於中國達到500,000,000港元的銷售目標。

(D) **Midas International Holdings Limited** (勤達集團國際有限公司) (「勤達集團」) (股份代號: 1172)

本集團擁有勤達集團約46.6%權益，該公司為香港之上市公司。勤達集團印刷業務之營商環境競爭依然非常激烈。主要原材料成本及營運成本趨升，影響勤達集團之邊際利潤。因此，截至二零零七年六月三十日止六個月，勤達集團錄得營業額約323,900,000港元，而股東應佔溢利約為3,600,000港元，較去年同期下跌約41%。為減輕在此營商環境下所面對之困難，勤達集團已採取積極措施，包括開發較高邊際利潤產品、擴大客戶基礎及實行有效之成本控制。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達集團」) (股份代號：1172) (續)

為擴闊收入來源，於二零零七年九月，勤達集團透過購入一間在中國廣東肇慶擁有墓園（稱為四會聚福寶華僑陵園）業務之公司之80.5%權益，將業務擴展至中國之墓園業務。該墓園之營辦者已購入一幅518畝之土地及保留一幅毗連之4,482畝土地作墓園發展之用。根據墓園之發展藍圖，於開發工程完成後，兩幅土地將提供184,000幅墓地及2,168,000個壁龕作出租殮葬權之用，其中佔地100畝並提供1,783幅墓地及3,294個壁龕之第一期發展經已完成。本集團相信中國之墓園業務具備長遠增長潛力，將可為勤達集團帶來穩定之經常性收入。再者，勤達集團將利用發展現有墓園之經驗，在中國其他地方物色類似之項目。

財務狀況

於二零零七年九月三十日，普通股股東應佔之資產淨值約為3,508,000,000港元。每股資產淨值約為2.37港元，乃按本集團在香港及中國之租用土地及土地使用權和待發展／發展中物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

於二零零七年九月三十日，本集團之現金及銀行結存與其他投資約為1,452,200,000港元。於同日，本集團之銀行借貸約為1,794,700,000港元。本集團之淨負債與資本比率（即本集團扣除現金及銀行結存與其他投資後之銀行借貸除以普通股股東應佔資產淨值總額之百分比）約為9.8%。

管理層有關業績之論述 (續)

財務狀況 (續)

本集團約94.3%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位，其餘5.7%則以人民幣為單位。本集團約93.7%之銀行借貸以港元或美元為單位，其餘6.3%則以馬來西亞元及人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團之銀行借貸中，約10.1%須於一年內償還，9.5%須於一年後但兩年內償還，68.2%須於兩年後但五年內償還，而其餘12.2%須於五年後償還。

展望

隨著全球及中國經濟增長，本港經濟繼續穩健發展。本集團預計寫字樓及商舖租金持續堅挺，物業市場持續暢旺，對優質單位（尤其是豪宅）之需求應保持強勁。隨著旗下投資物業之租金調升，以及深水灣、山頂和紅磡項目之落成，預計本集團物業組合之價值將會大幅提升。

在越南，本集團已以相對較低之成本購入大量土地儲備。以開發越南物業市場及成為當地其中一間主要發展商為目標，且因越南於加入世貿後持續之經濟增長，本集團相信其越南物業業務之發展潛力極大。

在中國，隨著經濟不斷增長，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。因該等項目土地成本相對較低，本集團中國物業業務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：

(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」）	750,714,728	附註1	50.79
蕭莊秀純女士	237,646,255	附註2	16.08
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」）	756,297	實益擁有人	0.051

附註1：該等權益包括Evergain Holdings Limited（由莊先生實益擁有之公司）擁有581,539,025股本公司股份，而其餘權益因莊先生為一全權信託（其受託人持有169,175,703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68,470,552股本公司股份，而其餘權益因蕭莊秀純女士為一全權信託（其受託人持有169,175,703股本公司股份）之其中一名全權受益人而產生。

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)

(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	796,951,556	附註3及6	53.11
蕭莊秀純女士	2,000,000	實益擁有人	0.13
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) (「勤達集團」) 權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	348,800,000	附註4及6	61.81
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2,600,000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794,351,556股莊士中國股份。

附註4：該等權益包括*Gold Throne Finance Limited* (本公司之全資附屬公司) 持有253,800,000股勤達集團普通股及其因行使二零一一年到期1.5厘可換股票據所附換股權而將獲發行之95,000,000股勤達集團普通股。

附註5：該等權益包括由莊先生實益擁有之法團擁有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。

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)

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之任何證券之權利。

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
Evergain Holdings Limited	581,539,025	實益擁有人， 附註1	39.35
莊賀碧諭女士	581,539,025	附註2	39.35
莊秀霞女士（「莊女士」）	169,898,927	附註3	11.50
李世慰先生（「李先生」）	169,898,927	附註4	11.50
Third Avenue Management LLC	75,004,000	投資經理	5.07

其他資料 (續)

主要股東 (續)

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說明。

附註2：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說明) 之權益而產生。

附註3：169,175,703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4：169,175,703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3說明) 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。

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。

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七日(星期一)至二零零八年一月九日(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，股東須於二零零八年一月四日(星期五)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。

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。

職員

於二零零七年九月三十日，本集團聘有1,036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。

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，二零零七年十二月十七日

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	233,669	162,262
銷售成本		<u>(146,419)</u>	<u>(97,282)</u>
毛利		87,250	64,980
其他收入		148,523	28,081
分銷成本		(11,373)	(8,379)
行政費用支出		(88,546)	(66,198)
其他經營支出		(16,474)	(14,129)
投資物業之公平值變動		<u>140,641</u>	<u>106,000</u>
經營溢利	6	260,021	110,355
融資費用	7	(38,455)	(33,689)
攤佔聯營公司業績	8	<u>73,040</u>	<u>4,309</u>
除稅前溢利		294,606	80,975
稅項	9	<u>(12,094)</u>	<u>(5,312)</u>
本期間溢利		<u><u>282,512</u></u>	<u><u>75,663</u></u>
應佔：			
普通股股東		253,876	83,739
少數股東權益		<u>28,636</u>	<u>(8,076)</u>
		<u><u>282,512</u></u>	<u><u>75,663</u></u>
股息	10	<u>22,279</u>	<u>18,475</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	11	<u>17.18</u>	<u>5.67</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	12	72,537	82,494
投資物業		2,680,549	2,552,428
租用土地及土地使用權	12	1,220,223	1,076,888
待發展／發展中物業	12	424,026	362,882
聯營公司		255,027	213,867
應收貸款		52,691	32,799
可供出售之融資資產		63,920	48,092
衍生融資工具		31,759	—
遞延稅項資產		837	837
		4,801,569	4,370,287
流動資產			
待售物業		212,884	243,022
存貨		113,541	84,625
應收賬款及預付款項	13	314,310	224,539
可退回稅款		327	296
其他投資		67,155	71,896
現金及銀行結存		1,385,010	967,989
		2,093,227	1,592,367
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	246,959	250,572
衍生融資工具		9,400	25,000
長期借款之即期部份	16	180,290	61,820
應付股息		14,780	—
應付稅項		49,103	45,499
		500,532	382,891
流動資產淨值		1,592,695	1,209,476
總資產減流動負債		6,394,264	5,579,763
權益			
股本	15	369,502	369,502
儲備		3,138,514	2,857,879
擬派末期股息		—	14,780
股東資金		3,508,016	3,242,161
少數股東權益		861,766	615,952
權益總額		4,369,782	3,858,113
非流動負債			
長期借款	16	1,614,455	1,291,983
遞延稅項負債		363,818	355,805
其他非流動負債		46,209	73,862
		2,024,482	1,721,650
		6,394,264	5,579,763

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	(125,721)	9,512
投資活動（使用）／所得現金淨額	(183,765)	25,871
融資活動所得現金淨額	<u>725,359</u>	<u>43,339</u>
現金及現金等值項目增加淨額	415,873	78,722
期初現金及現金等值項目	<u>964,766</u>	<u>765,494</u>
期終現金及現金等值項目	<u><u>1,380,639</u></u>	<u><u>844,216</u></u>
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結存	1,385,010	850,527
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	<u>(4,371)</u>	<u>(6,311)</u>
	<u><u>1,380,639</u></u>	<u><u>844,216</u></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	保留溢利 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>369,502</u>	<u>1,005,532</u>	<u>1,867,127</u>	<u>3,242,161</u>	<u>615,952</u>	<u>3,858,113</u>
匯率變動	—	8,087	—	8,087	6,283	14,370
可供出售融資資產之 公平值變動	—	6,036	—	6,036	5,365	11,401
攤佔一間聯營公司儲備	—	12,636	—	12,636	—	12,636
直接在權益內確認之 收入淨額	—	26,759	—	26,759	11,648	38,407
本期間溢利	—	—	253,876	253,876	28,636	282,512
本期間已確認收入總額	—	26,759	253,876	280,635	40,284	320,919
少數股東注資	—	—	—	—	280,922	280,922
增持附屬公司權益	—	—	—	—	(68,233)	(68,233)
已付少數股東股息	—	—	—	—	(7,159)	(7,159)
二零零七年末期股息	—	—	(14,780)	(14,780)	—	(14,780)
於二零零七年九月三十日	<u>369,502</u>	<u>1,032,291</u>	<u>2,106,223</u>	<u>3,508,016</u>	<u>861,766</u>	<u>4,369,782</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>369,502</u>	<u>967,044</u>	<u>1,685,516</u>	<u>3,022,062</u>	<u>623,443</u>	<u>3,645,505</u>
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	<u>369,502</u>	<u>974,048</u>	<u>1,747,085</u>	<u>3,090,635</u>	<u>640,565</u>	<u>3,731,200</u>

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, 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，手錶配件、商品、噴膠棉布料及床上用品製造及銷售，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、可供出售之融資資產、衍生融資工具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

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。

中期財務資料附註 (續)

2. 編製基準 (續)

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

本集團將就其始於二零零八年四月一日或該日以後之財政期間應用上述準則、修訂及詮釋，惟預計此對本集團之業績或財務狀況將不會有重大影響。

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、業績、資產、負債、資本支出、折舊及攤銷分析如下：

(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	其他、行政 及對銷 千港元	合計 千港元
二零零七年					
收益	147,503	50,952	35,285	(71)	233,669
其他收入	50,374	1,313	27,573	69,263	148,523
分部業績	<u>196,127</u>	<u>(98)</u>	<u>62,854</u>	<u>1,138</u>	<u>260,021</u>
融資費用					(38,455)
攤佔聯營公司業績	71,580	1,636	-	(176)	73,040
除稅前溢利					294,606
稅項					(12,094)
本期間溢利					<u>282,512</u>
於二零零七年九月三十日					
分部資產	4,878,995	132,799	72,112	31	5,083,937
聯營公司	(823)	253,357	-	2,494	255,028
未分配資產					1,555,831
資產總值					<u>6,894,796</u>
分部負債	2,068,452	11,254	11,499	706	2,091,911
未分配負債					433,103
負債總額					<u>2,525,014</u>
二零零七年					
資本支出	208,155	313	-	2,901	211,369
折舊	2,046	1,028	-	5,309	8,383
租用土地及土地 使用權攤銷	<u>12,400</u>	<u>146</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,546</u>

中期財務資料附註 (續)

5. 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	其他、行政 及對銷 千港元	合計 千港元
二零零六年					
收益	96,949	50,239	15,122	(48)	162,262
其他收入	<u>3,060</u>	<u>1,141</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>(16,934)</u>	110,355
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>
於二零零七年三月三十一日					
分部資產	4,479,768	81,636	71,899	850	4,634,153
聯營公司	(803)	212,019	—	2,651	213,867
未分配資產					<u>1,114,634</u>
資產總值					<u>5,962,654</u>
分部負債	1,571,469	9,462	113,182	605	1,694,718
未分配負債					<u>409,823</u>
負債總額					<u>2,104,541</u>
二零零六年					
資本支出	5,767	504	—	2,372	8,643
折舊	1,931	1,016	—	5,367	8,314
租用土地及土地 使用權攤銷	<u>8,472</u>	<u>140</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,612</u>

中期財務資料附註 (續)

5. 分部資料 (續)

(b) 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	三月三十一日	千港元	千港元
香港	150,974	99,337	4,919,751	4,245,498	11,928	4,469
中國內地	41,528	28,785	1,495,919	1,361,462	179,992	2,791
其他國家	41,167	34,140	479,126	355,694	19,449	1,383
	<u>233,669</u>	<u>162,262</u>	<u>6,894,796</u>	<u>5,962,654</u>	<u>211,369</u>	<u>8,643</u>

6. 經營溢利

二零零七年
千港元

二零零六年
千港元

經營溢利已計入：

上市投資股息	3,332	1,204
其他投資之已變現收益淨額	32,954	13,918
其他投資之未變現收益淨額*	10,972	—
應收貸款利息*	2,214	853
出售物業之已變現遞延收益* (附註)	4,566	—
稅項負債承擔撥備回撥* (附註)	21,019	—
衍生融資工具收益淨額*	31,374	—
當作出售一間附屬公司部份權益之收益*	29,728	—
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*	<u>21,329</u>	<u>—</u>

並已扣除：

已售物業及存貨成本	129,693	83,745
租用土地及土地使用權攤銷	12,546	8,612
折舊	8,383	8,314
其他投資之未變現虧損淨額	—	1,167
衍生融資工具虧損淨額	—	2,998
出售一間附屬公司部份權益之虧損淨額	12,840	—
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	28,611	24,953
退休福利成本	<u>1,235</u>	<u>1,114</u>

* 列入其他收入

中期財務資料附註 (續)

6. 經營溢利 (續)

附註：於二零零一年十二月，本集團之上市附屬公司Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) 將若干物業出售予其當時之聯營公司，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，承擔該等物業之稅項負債。於二零零七年，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	31,178	23,920
須於五年後全部償還之銀行貸款	8,618	10,178
	<u>39,796</u>	<u>34,098</u>
於待發展／發展中物業中資本化之數額	(273)	(240)
於待售物業中資本化之數額	(1,068)	(169)
	<u>38,455</u>	<u>33,689</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5.52%至8.75% (二零零六年：6.93%至8.75%)。

8. 攤佔聯營公司業績

攤佔聯營公司業績包括撥備回撥71,600,000港元 (二零零六年：零)。

中期財務資料附註 (續)

9. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期		
香港	289	—
海外	3,829	5
遞延	7,976	5,307
	<u>12,094</u>	<u>5,312</u>

香港利得稅根據本期間之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零六年: 17.5%) 作出撥備。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2,180,000港元 (二零零六年: 1,057,000港元) 乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

10. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已付特別中期股息 (二零零六年: 每股港幣0.5仙)	—	7,390
中期股息每股港幣1.5仙 (二零零六年: 港幣0.75仙)	22,279	11,085
	<u>22,279</u>	<u>18,475</u>

11. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利253,876,000港元 (二零零六年: 83,739,000港元) 及本期內已發行股份1,478,006,155 (二零零六年: 1,478,006,155) 股計算。

由於本期內並無潛在攤薄之已發行股份, 故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

中期財務資料附註 (續)

12. 資本支出

於截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團購入總值6,893,000港元(二零零六年:5,549,000港元)之物業、廠房及設備和總值152,740,000港元(二零零六年:零)之租用土地及土地使用權；支出合共51,736,000港元(二零零六年:3,094,000港元)有關待發展／發展中物業之發展成本，並出售賬面淨值為11,000港元(二零零六年:136,000港元)之物業、廠房及設備。

13. 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	16,142	10,098
31至60天	2,441	7,889
61至90天	2,982	1,691
超過90天	4,421	2,102
	<u>25,986</u>	<u>21,780</u>

應收賬款及預付款項包括擬定進行物業發展項目和收購租用土地及土地使用權之按金132,865,000港元(二零零七年三月三十一日:125,710,000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	7,184	3,573
31至60天	4,153	729
超過60天	8,888	11,419
	<u>20,225</u>	<u>15,721</u>

中期財務資料附註 (續)

15. 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 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 1,478,006,155股每股面值0.25港元 之股份	<u>369,502</u>	<u>369,502</u>

16. 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	1,439,879	1,045,776
須於五年後全部償還	<u>354,866</u>	<u>308,027</u>
	1,794,745	1,353,803
列入流動負債之即期部份	<u>(180,290)</u>	<u>(61,820)</u>
	<u>1,614,455</u>	<u>1,291,983</u>

銀行貸款須於下列期間償還：

	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	180,290	61,820
第二年內	170,595	102,502
第三至第五年內	1,223,957	958,898
五年後	<u>219,903</u>	<u>230,583</u>
	<u>1,794,745</u>	<u>1,353,803</u>

中期財務資料附註 (續)

17. 財務擔保

於二零零七年九月三十日，本公司就一間聯營公司獲取一項銀行信貸融資提供擔保約54,000,000港元(二零零七年三月三十一日：54,000,000港元)，而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。

18. 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343,900,000港元(二零零七年三月三十一日：47,688,000港元)。

19. 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淨值合共3,347,407,000港元(二零零七年三月三十一日：3,207,580,000港元)之資產(包括投資物業、租用土地及土地使用權、待發展／發展中物業、待售物業和銀行存款)作為抵押，以便有關附屬公司取得銀行及財務擔保信貸融資。本集團亦已將總額分別為33,280,000港元(二零零七年三月三十一日：71,896,000港元)及83,408,000港元(二零零七年三月三十一日：212,127,000港元)之若干其他投資及銀行存款就購買上市證券之承擔作為抵押。