



CHUANG'S
CONSORTIUM
INTERNATIONAL LIMITED

莊士機構國際有限公司 中期報告2009

(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	16
綜合收益表	21
綜合資產負債表	22
綜合現金流量表	24
綜合權益變動表	25
中期財務資料附註	26

公司資料

董事

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，銀紫荊星章，太平紳士*
方承光*
* 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，銀紫荊星章，太平紳士
方承光

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 Fulcrum Group (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 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
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
越南辦事處	4th Floor, Hoa Rang Building 32-34 Ngo Duc Ke Street, District 1 Ho Chi Minh City, Vietnam
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」)截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告(包括中期財務資料)。截至二零零八年九月三十日止六個月之綜合收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表,以及於二零零八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21至36頁。

財務回顧

本集團於截至二零零八年九月三十日止六個月錄得收益約200,200,000港元(二零零七年:233,700,000港元),較去年同期減少約14.3%。本集團收益包括物業投資及發展業務收入約104,800,000港元(二零零七年:147,500,000港元)、製造及貿易業務收入約47,800,000港元(二零零七年:51,000,000港元)及證券投資及買賣業務收入約48,100,000港元(二零零七年:35,300,000港元)。

期內毛利增長至約119,300,000港元(二零零七年:87,300,000港元),主要由於香港及中華人民共和國(「中國」)之物業租金收入及銷售收益增加。其他收入減少至約21,400,000港元(二零零七年:148,500,000港元),主要原因為去年同期錄得非經常性賬面溢利,而本期內並無錄得該等溢利。期內隨著香港及馬來西亞之寫字樓及商舖物業價格持續上升,本集團錄得物業重估盈餘約123,000,000港元(二零零七年:140,600,000港元)。成本方面,銷售及推廣支出與去年同期相若,約為11,800,000港元(二零零七年:11,400,000港元),行政費用支出微降至約87,100,000港元(二零零七年:88,500,000港元),其他經營支出則增加至約43,100,000港元(二零零七年:16,500,000港元)。融資費用減少至約34,200,000港元(二零零七年:38,500,000港元),而攤佔聯營公司虧損約為4,900,000港元(二零零七年:溢利73,000,000港元,源自一次性回撥約71,600,000港元撥備)。綜合上述因素後,截至二零零八年九月三十日止六個月本公司普通股股東應佔溢利約為65,100,000港元(二零零七年:253,900,000港元)。每股盈利為港幣4.4仙(二零零七年:港幣17.1仙)。

中期股息

董事會宣派中期股息每股港幣1.0仙(二零零七年:港幣1.5仙),此項股息將於二零零九年一月二十一日或之前派付予二零零九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(擁有100%權益)

本集團所有在香港之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。由於出租率上升和新訂及續訂租約時租金調升，期內源自香港投資物業之租金及其他收入較去年同期增長約23%至約50,400,000港元。

(ii) 發展中/待售物業

如去年年報所述，東山台摘星閣尚餘7個待售單位，樓面面積共4,695平方呎。截至本報告日期，已售出6個樓面面積共4,207平方呎之單位，總代價約為26,400,000港元，其中約17,200,000港元已於期內成交，而其餘約9,200,000港元之交易將於本財政年度下半年完成。目前，本集團正在香港發展多個項目，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。此物業已於二零零七年十二月獲批入伙紙。本集團於此項目之應佔權益包括6層樓面面積合共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，除樓面面積8,457平方呎之頂樓及三個停車位外，全部單位均已售出。期內已成交之銷售總額約為53,000,000港元，帶來收益約15,400,000港元。本財政年度下半年待成交之銷售總額約為29,400,000港元，將帶來額外收益約8,800,000港元。本集團現正推售餘下之頂樓及停車位。

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(擁有100%權益)(續)

(ii) 發展中/待售物業(續)

(b) 深水灣香島道37號柏園

重建深水灣柏園為四幢高級洋房之項目進度理想。每幢洋房均設有戶外泳池及寬敞之花園，且面向迷人海景。上蓋建築工程經已完成，而內外部裝修工程現正進行中。此項目料於本財政年度完工及獲批入伙紙。此項目之推廣活動經已展開。

(c) 山頂歌賦山道15號

本集團計劃將此物業重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房，建築面積約19,000平方呎。此重建項目之建築圖則已獲有關當局批准。重建工程將於短期內展開。

(d) 紅磡蕪湖街111號 Wuhu Residence

此物業毗連莊士紅磡廣場。本集團原擬將此物業重建為一幢設有140間客房之酒店。有見於同區對優質開放式公寓之需求，本集團已修改圖則，將此物業重建為一幢具時尚建築風格之住宅大廈，建築面積共約47,000平方呎，提供約100個開放式公寓單位及會所設施。拆卸工程快將展開。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(B) 莊土地產國際有限公司(擁有100%權益)

本集團所有在馬來西亞及越南之物業業務均透過此全資附屬公司經營。

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場

本集團持有位於吉隆坡「黃金三角」地段之中央廣場作投資用途。此物業之商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。由於座落於核心地段及早前剛完成革新裝修工程，此物業之出租率及租金均見大幅上升，期內租金收入約7,400,000港元，較去年同期增加約19%。為進一步增加租金收入，已向有關當局申請批准，將一層樓面面積約14,000平方呎之停車場變更為寫字樓用途。

(ii) 越南

(a) 隆安省德和縣西貢比華利山

本集團投入15,000,000美元以參與發展西貢比華利山項目之70%權益。西貢比華利山佔地273公頃(2,730,000平方米)，位於隆安省德和縣，鄰近胡志明市市中心，相距僅約30公里。此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。整體規劃圖已獲有關當局批准，而本集團現正就在越南成立合營公司及項目應付之土地用途變更費用與越南之合作夥伴及有關當局進行磋商。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(B) 莊土地產國際有限公司(擁有100%權益)(續)

(ii) 越南(續)

(b) 胡志明市守德郡綠景花園

本集團已訂立協議以6,400,000美元購入綠景花園發展項目之70%權益，並已支付其中之1,000,000美元。綠景花園佔地2.03公頃(20,300平方米)，可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。此幅土地現已交吉，待取得一切必要之政府批准後，項目將於短期內開始施工。此發展項目首期將提供樓面面積16,000平方米，包括多幢洋房、一幢設有約80套公寓之住宅大廈以及住客會所。

(c) 胡志明市第十一郡 Bel Air

如去年年報所述，本集團已簽訂備忘錄，參與發展此項目之80%權益。經考慮越南有關當局建議此項目應付之地價後，本集團認為項目並未具備發展之可行性。因此，本集團已決定不繼續進行此項目。

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)(擁有54.4%權益)

本集團所有在中國之物業業務均透過此54.4%上市附屬公司經營。

(i) 物業發展

中國物業市場於二零零八年財政年度暢旺，本集團原本計劃於廣州、東莞、長沙、成都及廈門全面推行所有發展項目。然而，隨著回顧期內實行一系列宏觀經濟調控政策，加上中國物業市場繼續出現調整，本集團已審慎評估各項目之發展計劃，並放緩興建步伐，務求為本集團保留充足流動資金。主要項目之概要如下：

(a) 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(莊士中國擁有100%權益)

該發展項目之總樓面面積達450,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣820元。該項目第一期包括60,000平方米住宅樓面面積及10,000平方米商用及會所樓面面積，現正在發展中。第一期將提供合共11幢住宅樓宇逾400套公寓單位，標準單位面積介乎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。第一期之地基工程經已完成。首3幢住宅大樓之上蓋工程於二零零八年十二月平頂。由於年內鋼材及其他建築材料之價格高昂，該首3幢大樓之建築成本約為每平方米人民幣3,100元。因應目前鋼材及其他建築材料價格回落，本集團正積極將餘下8幢大樓之建築成本降低至約每平方米人民幣2,800元。該項目首3幢之市場推廣活動將於二零零九年初展開。

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)(擁有54.4%權益)(續)

(i) 物業發展(續)

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有100%權益)

莊士新都之總樓面面積為530,000平方米，平均土地成本約為每平方米人民幣650元。濱江豪園項目首8幢總樓面面積約89,000平方米之住宅大樓現正施工。該項目提供逾600個公寓單位，標準單位面積介乎80平方米至160平方米，行政樓層複式單位面積約280平方米，及獨特的整層一戶面積達445平方米。該8幢大樓之上蓋工程已於二零零八年八月平頂，外部裝修工程則正進行中。建築工程預期於二零零九年內完成。該8幢大樓之建築成本約為每平方米人民幣3,500元，建築成本高昂乃由於鋼鐵及建築材料價格於二零零八年上半年均處於高水平所致。濱江豪園已於二零零八年十月開始預售，但在目前之市場氣氛下，預售進度較為緩慢。

(c) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有54%權益)

該項目第一期樓面面積約70,000平方米，建築工程仍在進行。土地成本約為每平方米人民幣200元，而建築成本則約為每平方米人民幣2,000元。該項目第一期為一個共有172幢別墅、排屋及半獨立屋，以及144個高層公寓單位之低密度發展項目。排屋及半獨立屋之發展工程已於上個財政年度完成，預期高層公寓將於二零零八年十二月尾開始交樓。截至本報告日期，該發展項目已售出約54%。本集團現正就該項目第二期進行規劃，並正與當地政府進行磋商，期望可於目前之市場環境下取得理想之地價。

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)(擁有54.4%權益)(續)

(i) 物業發展(續)

(d) 湖南省長沙市莊士•君御皇廷(莊士中國擁有100%權益)

本集團於二零零六年十二月購入該幅可供發展樓面面積合共640,000平方米之土地，平均土地成本為每平方米人民幣230元。根據該土地拍賣之條款，本集團已於二零零七年初悉數支付有關地價。然而，當地政府部門延後一年至二零零八年四月始將土地交付予本集團。由於有關延遲，本集團錯過了於二零零七年樓市暢旺之時推出項目。目前，該發展項目之總體規劃圖已獲批准。該發展項目將包括樓面面積約166,000平方米之低密度之排屋、半獨立屋及別墅，以及樓面面積為464,000平方米之公寓與樓面面積為10,000平方米之商用設施。該項目第一期樓面面積55,000平方米之地盤平整工程已經動工。

(e) 福建省廈門市廈門佻家濱海(莊士中國擁有51%權益)

該項目位於廈門思明區，面積約為27,574平方米，土地成本約為每平方米人民幣5,200元。該項目將發展為樓面面積約16,500平方米之高級別墅及度假村，提供40幢別墅及一所設有100間客房之精品酒店，富熱帶風情之景致及迷人水景盡入眼簾。此別墅及度假村之總體規劃工程現正進行中。

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)(擁有54.4%權益)(續)

(i) 物業發展(續)

(f) 四川省成都市莊士·香樹春天(莊士中國擁有51%權益)

該項目面積約為30,000平方米，位於武侯區二環路之黃金地段。該項目之土地成本約為每平方米人民幣1,800元。該發展項目包括樓面面積約120,000平方米之住宅及商用物業，以及約30,000平方米之停車場，土地變更為商住用地之費用最近訂為約人民幣20,000,000元，當中人民幣10,000,000元已經支付。現正進行總體規劃。該項目將分階段發展，第一期可提供約72,000平方米之住宅及商用及地庫停車場面積。

(g) 廣東省惠州市莊士新城(莊士中國擁有100%權益)

於二零零八年一月，本集團與一間國有企業大亞灣經濟技術開發集團公司訂立一份協議，以約人民幣195,000,000元出售本集團於惠州之一幅55,355平方米土地之權益，原定於二零零八年四月底完成交易。按金約人民幣14,000,000元已經收訖。但受到中國宏觀經濟調控影響，大亞灣經濟技術開發區國有資產管理中心已建議暫緩完成該交易。本集團現正考慮有關建議及就此徵詢法律意見。此外，為配合興建廈深鐵路之征地，政府將收回本集團餘下11,236平方米之土地。預期有關征地賠償之磋商將於二零零九年初展開。

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)(擁有54.4%權益)(續)

(ii) 物業銷售

於截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團在中國錄得物業銷售額28,400,000港元，主要來自銷售東莞市黃金海岸及長沙市比華利山之單位。

本集團將於二零零九年止財政年度推廣約182,000平方米之樓面面積，包括位於廣州市、東莞市及長沙市項目之單位及東莞市項目之257個車位。截至本報告日期，本集團就黃金海岸、濱江豪園及比華利山項目已簽訂合同但尚未列入收益的銷售約79,000,000港元。

(D) **Midas International Holdings Limited**(勤達集團國際有限公司)(「勤達集團」)(股份代號：1172)(擁有48.4%權益)

本集團擁有勤達集團之48.4%權益，該公司在香港上市，主要從事印刷業務及在中國經營墓園業務。

印刷業務之經營環境持續艱難。環球經濟波動，引致印刷需求下降，加上原材料成本及營運成本趨升，令邊際利潤受壓，以致勤達集團截至二零零八年六月三十日止六個月之業績令人大失所望，營業額下降24.6%至約244,300,000港元，並錄得股東應佔虧損淨額約34,800,000港元。為減輕在此營商環境下所面對之困難，及令旗下之印刷業務轉虧為盈，勤達集團已採取積極措施，包括加強銷售推廣、提高邊際利潤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)(擁有48.4%權益)(續)

墓園業務方面，於二零零七年九月接掌其業務管理後，勤達集團已加強其管理團隊，尤其是銷售及市務推廣部門，並在中港兩地設立新辦事處及建立一個龐大之代理網絡。勤達集團已為殯儀業界及公眾人士舉辦了多次墓園觀訪團，以擴展其市場銷售網。本集團相信中國之墓園業務具長遠增長潛力，將可為勤達集團帶來穩定之經常性收入。

於二零零八年四月，勤達集團公佈進行供股，集資約73,000,000港元，以擴展印刷及墓園業務。本集團已全數認購是次供股獲配之股份，保持本集團於勤達集團之持股百分比。於二零零八年十二月，本集團已行使價值12,600,000港元之勤達集團二零一一年到期可換股票據換股權，轉換約31,600,000股勤達集團新股份，致令本集團於勤達集團之持股權由46.6%增至48.4%。於是次換股後，本集團仍持有價值16,650,000港元之勤達集團可換股票據，可轉換約41,700,000股勤達集團新股份。

(E) 其他投資

本集團其他投資包括新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(該公司於新加坡註冊成立，從事床上用品產銷業務)及遠生金屬製品(1988)有限公司(該公司由莊士中國擁有，從事五金製品生產及出口業務)。期內源自製造及貿易業務之總收益約為47,800,000港元(二零零七年：51,000,000港元)。

期內本集團源自證券投資及買賣業務之收益約為48,100,000港元(二零零七年：35,300,000港元)。期內本集團證券投資及買賣業務之溢利貢獻約為15,600,000港元(二零零七年：62,900,000港元)。於中期結算日，本集團持有有價證券投資約72,200,000港元及若干未結算之香港藍籌股衍生金融工具。於本報告日期，所有該等衍生金融工具經已期滿終止，而目前本集團並無持有任何衍生金融工具之投資。

管理層有關業績之論述(續)

財務狀況

於二零零八年九月三十日，普通股股東應佔之資產淨值約為3,743,000,000港元。每股資產淨值約為2.52港元，乃按本集團之待發展/發展中物業及待售物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

於二零零八年九月三十日，本集團之現金及銀行結存與其他投資約為1,116,300,000港元。於同日，銀行借貸約為2,100,700,000港元。本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存與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26.3%。

本集團約94.4%之現金、銀行結存及其他投資以港元或美元為單位，其餘5.6%則以人民幣為單位。本集團約88.2%之銀行借貸以港元為單位，9.1%以人民幣為單位，其餘2.7%則以馬來西亞元及新加坡元為單位。因此，外幣匯兌風險不大。

本集團之銀行借貸中，約16.5%須於一年內償還，15.5%須於一年後但兩年內償還，67.2%須於兩年後但五年內償還，而其餘0.8%須於五年後償還。

展望

隨著源於美國次按危機之環球金融海嘯爆發，美國及歐洲之經濟前景受到信貸危機所沖擊，本年度下半年歐美地區經濟急轉直下之勢日趨明顯。為此，各國政府及其有關金融部門已積極採取連串措施，包括大幅調減息率，目的為恢復環球信貸市場之信心及刺激全球經濟持續增長。預計短期內將有更多此等刺激經濟措施陸續出台。雖然在環球金融海嘯下中港兩地亦難免受到波及，惟因中國經濟持續增長，且最近已採取寬鬆貨幣政策及刺激內需，而香港又為通往中國之門檻，中港兩地很有可能是受影響最微之經濟地區。本集團將密切注視有關發展，並推行適當之策略及調整在香港、中國、越南及馬來西亞之投資規模及步伐，以減輕環球金融危機對本集團可能構成之任何負面影響，並為股東帶來理想回報。

其他資料

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零零八年九月三十日，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
莊紹綏先生（「莊先生」）	774,028,849	附註1	52.11
蕭莊秀純女士	242,900,158	附註2	16.35
呂立基先生（「呂先生」）	119,602	實益擁有人	0.008
莊家彬先生	20,000	實益擁有人	0.001
陳普芬博士（「陳博士」）	779,784	實益擁有人	0.053

附註1：該等權益包括Evergain Holdings Limited（「Evergain」）（由莊先生實益擁有之公司）擁有599,599,243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174,429,606股本公司股份）之其中一名全權受益人而產生。莊先生及莊家彬先生均為Evergain之董事。

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174,429,606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) 於Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	831,877,218	附註3及6	55.44
蕭莊秀純女士	2,000,000	實益擁有人	0.13
呂先生	12,838	實益擁有人	0.001
陳博士	4,231	受控制 法團權益	0.0003

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

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	499,008,270	附註4及6	54.6
石禮謙先生	15,000	實益擁有人	0.002

(d) 於Treasure Auctioneer International Limited之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	800,000	附註5及6	80.0

附註3：該等權益包括Profit Stability Investments Limited(本公司之全資附屬公司)實益擁有829,277,218股莊士中國股份及莊先生實益擁有2,600,000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425,700,000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73,308,270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550,000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，於二零零八年九月三十日，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，於二零零八年九月三十日，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	599,599,243	實益擁有人， 附註1	40.37
莊賀碧諭女士	599,599,243	附註2	40.37
莊秀霞女士(「莊女士」)	175,152,830	附註3	11.79
李世慰先生(「李先生」)	175,152,830	附註4	11.79
Third Avenue Management LLC	105,424,000	投資經理	7.10

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3：174,429,606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4：174,429,606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，於二零零八年九月三十日，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

本公司於截至二零零八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，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，審閱本集團截至二零零八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、石禮謙先生及方承光先生(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

本公司將於二零零九年一月七日(星期三)至二零零九年一月九日(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，股東須於二零零九年一月六日(星期二)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」)亦已獲批准。

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

於二零零八年九月三十日，本集團聘有1,064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，二零零八年十二月十七日

綜合收益表(未經審核)

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	5	200,217	233,669
銷售成本		<u>(80,918)</u>	<u>(146,419)</u>
毛利		119,299	87,250
其他收入		21,350	148,523
銷售及推廣支出		(11,750)	(11,373)
行政費用支出		(87,081)	(88,546)
其他經營支出		(43,079)	(16,474)
投資物業之公平值變動		<u>122,968</u>	<u>140,641</u>
經營溢利	6	121,707	260,021
融資費用	7	(34,163)	(38,455)
攤佔聯營公司業績	8	<u>(4,926)</u>	<u>73,040</u>
除稅前溢利		82,618	294,606
稅項	9	<u>(14,143)</u>	<u>(12,094)</u>
本期間溢利		<u>68,475</u>	<u>282,512</u>
應佔：			
普通股股東		65,119	253,876
少數股東權益		<u>3,356</u>	<u>28,636</u>
		<u>68,475</u>	<u>282,512</u>
中期股息	10	<u>15,106</u>	<u>22,279</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	11	<u>4.38</u>	<u>17.09</u>

綜合資產負債表(未經審核)

二零零八年九月三十日結算

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	90,378	93,228
投資物業		3,183,692	3,085,052
租用土地及土地使用權	12	24,018	25,688
待發展/發展中物業	12	692,312	680,684
聯營公司		298,509	269,982
貸款及應收賬款		69,495	78,017
可供出售之金融資產		38,725	55,220
衍生金融工具		—	1,558
遞延稅項資產		692	807
		<u>4,397,821</u>	<u>4,290,236</u>
流動資產			
待售物業	12	1,544,693	1,367,463
存貨		101,517	94,829
應收賬款及預付款項	13	309,108	323,159
可退回稅款		290	284
其他投資		72,182	16,117
現金及銀行結存		1,044,107	1,264,027
		<u>3,071,897</u>	<u>3,065,879</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	195,038	189,498
衍生金融工具		28,000	134,000
短期借款	15	212,774	197,108
長期借款之即期部份	15	133,253	85,869
應付股息		29,706	—
應付稅項		67,691	67,502
		<u>666,462</u>	<u>673,977</u>
流動資產淨值		<u>2,405,435</u>	<u>2,391,902</u>
總資產減流動負債		<u>6,803,256</u>	<u>6,682,138</u>

綜合資產負債表(未經審核)(續)

二零零八年九月三十日結算

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
權益			
股本	16	371,322	371,322
儲備		3,371,687	3,333,608
擬派末期股息		—	29,706
		<hr/>	<hr/>
股東資金		3,743,009	3,734,636
少數股東權益		862,421	865,767
		<hr/>	<hr/>
權益總額		4,605,430	4,600,403
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
長期借款	15	1,754,700	1,646,103
衍生金融工具		2,022	—
遞延稅項負債		402,533	392,150
少數股東貸款		38,571	43,482
		<hr/>	<hr/>
		2,197,826	2,081,735
		<hr/>	<hr/>
		6,803,256	6,682,138
		<hr/>	<hr/>

綜合現金流量表(未經審核)

截至二零零八年九月三十日止六個月

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營活動使用現金淨額	(396,656)	(133,176)
投資活動使用現金淨額	(26,587)	(183,765)
融資活動所得現金淨額	<u>167,377</u>	<u>725,359</u>
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(255,866)	408,418
期初現金及現金等值	1,112,187	964,766
現金及現金等值之匯兌差額	<u>7,242</u>	<u>7,455</u>
期終現金及現金等值	<u>863,563</u>	<u>1,380,639</u>
現金及現金等值分析		
現金及銀行結存	1,044,107	1,385,010
已抵押銀行存款及存放日期起計 三個月後到期之銀行存款	(175,863)	(4,371)
銀行透支	<u>(4,681)</u>	<u>—</u>
	<u>863,563</u>	<u>1,380,639</u>

綜合權益變動表(未經審核)

截至二零零八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
於二零零八年四月一日	371,322	1,062,633	2,300,681	3,734,636	865,767	4,600,403
匯率變動	-	(14,464)	-	(14,464)	9,289	(5,175)
攤估一間聯營公司儲備 可供出售之金融資產之 公平值變動	-	(2,021)	-	(2,021)	-	(2,021)
	-	(10,555)	-	(10,555)	(9,060)	(19,615)
直接在權益內確認之 (支出)/收入淨額	-	(27,040)	-	(27,040)	229	(26,811)
本期間溢利	-	-	65,119	65,119	3,356	68,475
本期間已確認(支出)/ 收入總額	-	(27,040)	65,119	38,079	3,585	41,664
股息 已付少數股東股息	-	-	(29,706)	(29,706)	-	(29,706)
	-	-	-	-	(6,931)	(6,931)
於二零零八年九月三十日	371,322	1,035,593	2,336,094	3,743,009	862,421	4,605,430
於二零零七年四月一日	369,502	1,005,532	1,867,127	3,242,161	615,952	3,858,113
匯率變動	-	8,087	-	8,087	6,283	14,370
攤估一間聯營公司儲備 可供出售之金融資產之 公平值變動	-	12,636	-	12,636	-	12,636
	-	6,036	-	6,036	5,365	11,401
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
股息 已付少數股東股息	-	-	(14,780)	(14,780)	-	(14,780)
少數股東注資	-	-	-	-	280,922	280,922
增持附屬公司權益	-	-	-	-	(68,233)	(68,233)
於二零零七年九月三十日	369,502	1,032,291	2,106,223	3,508,016	861,766	4,369,782

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產銷，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、可供出售之金融資產、衍生金融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二零零八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)

2. 編製基準(續)

以下為本集團始於二零零九年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團並未採納之已頒佈準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈列 (自二零零九年一月一日起生效)
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本 (自二零零九年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報告 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第2號(修訂)	以股份支付之款項：歸屬條件 及取消 (自二零零九年一月一日起生效)
香港財務申報準則第3號(修訂)	業務合併 (自二零零九年七月一日起生效)
香港財務申報準則第8號	經營分部 (自二零零九年一月一日起生效)
香港(國際財務申報詮釋委員會) 詮釋第15號	房地產建設協議 (自二零零九年一月一日起生效)

本集團並未採納任何上述準則、修訂及詮釋。本集團已評估此等準則、修訂及詮釋之影響，惟預計其對本集團之經營業績及財務狀況將不會有任何重大財務影響。

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二零零八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二零零八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	證券投資 及買賣 千港元	其他、行政 及對銷 千港元	合計 千港元
二零零八年					
收益	104,783	47,764	48,065	(395)	200,217
其他收入	10,730	894	—	9,726	21,350
分部業績	162,468	8	15,607	(56,376)	121,707
融資費用					(34,163)
攤佔聯營公司業績	11,069	(16,222)	—	227	(4,926)
除稅前溢利					82,618
稅項					(14,143)
本期間溢利					68,475
於二零零八年九月三十日					
分部資產	5,787,060	186,892	72,220	31	6,046,203
聯營公司	26,556	268,788	—	3,165	298,509
未分配資產					1,125,006
資產總值					7,469,718
分部負債	196,577	18,887	31,758	967	248,189
未分配負債					2,616,099
負債總額					2,864,288
二零零八年					
以下為其他分部項目：					
資本支出	196,460	400	—	2,575	199,435
折舊	2,642	974	—	2,514	6,130
租用土地及土地使用權 攤銷					
— 扣除自收益表	470	161	—	—	631
— 於物業資本化	14,673	—	—	—	14,673
業務及其他應收賬款撇銷	1,620	—	—	—	1,620

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	證券投資 及買賣 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	196,127	(98)	62,854	1,138	260,021
融資費用 攤佔聯營公司業績	71,580	1,636	—	(176)	(38,455) 73,040
除稅前溢利 稅項					294,606 (12,094)
本期間溢利					282,512
於二零零八年三月三十一日					
分部資產	5,523,122	182,321	19,841	969	5,726,253
聯營公司 未分配資產	15,487	251,556	—	2,939	269,982 1,359,880
資產總值					7,356,115
分部負債 未分配負債	210,308	11,249	134,130	849	356,536 2,399,176
負債總額					2,755,712
二零零七年					
以下為其他分部項目：					
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					
— 扣除自收益表	12,400	146	—	—	12,546
業務及其他應收賬款撇銷	1,408	—	—	—	1,408

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年	二零零八年	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
			九月三十日 千港元	三月三十一日 千港元		
香港	133,667	150,974	4,943,948	5,005,436	14,685	11,928
中國內地	29,294	41,528	1,916,626	1,739,856	184,091	179,992
其他國家	37,256	41,167	609,144	610,823	659	19,449
	200,217	233,669	7,469,718	7,356,115	199,435	211,369

6. 經營溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
--	--------------	--------------

經營溢利已計入：

上市投資股息收入	1,429	3,332
其他投資之已變現收益淨額	46,636	32,954
其他投資之未變現收益淨額*	-	10,972
銀行存款利息收入*	8,849	16,422
貸款及應收賬款利息收入*	1,283	2,214
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
衍生金融工具之公平值收益淨額*	-	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*	-	21,329
	100,000	100,000

中期財務資料附註(續)

6. 經營溢利(續)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
並已扣除：		
已售物業成本	26,213	88,880
已售存貨成本	36,494	40,813
租用土地及土地使用權攤銷	631	12,546
折舊	6,130	8,383
業務及其他應收賬款撇銷	1,620	1,408
匯兌虧損淨額**	3,679	301
其他投資之未變現虧損淨額**	27,390	–
衍生金融工具之公平值虧損淨額**	8,641	–
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	35,975	28,611
退休福利成本	1,504	1,235

* 列入其他收入

** 列入其他經營支出

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。

中期財務資料附註(續)

7. 融資費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	36,071	31,046
須於五年後全部償還之銀行借款	622	8,618
須於五年內全部償還之銀行透支	150	132
	<u>36,843</u>	<u>39,796</u>
於下列項目中資本化之數額		
待發展/發展中物業	(1,072)	(273)
待售物業	(1,608)	(1,068)
	<u>34,163</u>	<u>38,455</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2.87%至8.32%(二零零七年：5.52%至8.75%)。

8. 攤佔聯營公司業績

於二零零七年，攤佔聯營公司業績包括71,600,000港元撥備之回撥。

9. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期		
香港利得稅－往年度撥備不足	6	289
海外利得稅	(54)	52
中國企業所得稅	2,103	27
中國土地增值稅	1,299	3,750
遞延	<u>10,789</u>	<u>7,976</u>
	<u>14,143</u>	<u>12,094</u>

中期財務資料附註(續)

9. 稅項(續)

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(二零零七年：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。

攤佔截至二零零八年九月三十日止六個月聯營公司之稅項2,424,000港元(二零零七年：2,180,000港元)乃在收益表內列為攤佔聯營公司業績。

10. 中期股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期股息每股港幣1.0仙 (二零零七年：港幣1.5仙)	<u>15,106</u>	<u>22,279</u>

中期派息總額15,106,000港元乃根據於二零零八年十二月十七日已發行之股份1,510,589,673股計算。

11. 每股盈利

每股盈利乃根據普通股股東應佔溢利65,119,000港元(二零零七年：253,876,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數1,485,285,977股(二零零七年：1,485,285,977股，經就二零零七年以股代息之末期股息所發行之新股份予以重列)計算。

由於本期內並無潛在攤薄之已發行股份，且一間聯營公司所發行之可換股票據具反攤薄作用，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

12. 資本支出

於截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團購入總值4,500,000港元(二零零七年：6,893,000港元)之物業、廠房及設備，支銷待發展/發展中物業及待售物業之發展費用194,935,000港元(二零零七年：51,736,000港元)，以及出售賬面淨值174,000港元(二零零七年：11,000港元)之物業、廠房及設備。本集團亦於二零零七年購入總值152,740,000港元之租用土地及土地使用權。

中期財務資料附註(續)

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：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
少於30天	14,476	14,702
31至60天	4,579	6,530
61至90天	2,268	2,728
超過90天	2,490	3,131
	<u>23,813</u>	<u>27,091</u>

應收賬款及預付款項包括物業發展項目和購入租用土地及土地使用權之按金207,213,000港元(二零零八年三月三十一日：196,773,000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：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
少於30天	10,366	7,002
31至60天	6,715	1,923
超過60天	5,111	7,551
	<u>22,192</u>	<u>16,476</u>

中期財務資料附註(續)

15. 借款

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行借款		
銀行透支	4,681	2,471
短期銀行貸款	<u>208,093</u>	<u>194,637</u>
短期借款	212,774	197,108
長期借款	<u>1,867,953</u>	<u>1,711,972</u>
	2,080,727	1,909,080
無抵押銀行借款		
長期借款	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
借款總額	<u>2,100,727</u>	<u>1,929,080</u>
長期借款分析如下：		
	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
長期銀行貸款		
須於五年內全部償還	1,840,073	1,411,267
須於五年後全部償還	<u>47,880</u>	<u>320,705</u>
	1,887,953	1,731,972
列入流動負債之即期部份	<u>(133,253)</u>	<u>(85,869)</u>
	<u>1,754,700</u>	<u>1,646,103</u>
借款須於下列期間償還：		
	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
一年內	346,027	282,977
第二年在內	325,408	346,955
第三至第五年在內	1,411,800	1,078,367
五年後	<u>17,492</u>	<u>220,781</u>
	<u>2,100,727</u>	<u>1,929,080</u>

中期財務資料附註(續)

16. 股本

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 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		
1,485,285,977股每股面值0.25港元 之股份	<u>371,322</u>	<u>371,322</u>

17. 財務擔保

於二零零八年九月三十日，本集團給予銀行共約65,100,000港元(二零零八年三月三十一日：69,100,000港元)擔保，以獲該等銀行為其附屬公司所售物業之買家提供按揭貸款。

18. 資本承擔

於二零零八年九月三十日，本集團就物業發展及可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之資本開支承擔分別為500,080,000港元(二零零八年三月三十一日：577,702,000港元)及23,790,000港元(二零零八年三月三十一日：26,910,000港元)。

19. 資產抵押

於二零零八年九月三十日，本集團已將其若干附屬公司之股份及賬面淨值合共3,984,136,000港元(二零零八年三月三十一日：3,817,292,000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，待售物業以及銀行存款)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。本集團亦已將總額分別為26,174,000港元(二零零八年三月三十一日：7,724,000港元)及41,809,000港元(二零零八年三月三十一日：241,659,000港元)之若干其他投資及銀行存款就購買上市股本證券之承擔作為抵押。