

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

(股份代號: 298)

截至二零一六年三月三十一日止年度業績公佈

業績

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	3	470,018	1,008,613
銷售成本		(278,659)	(614,779)
毛利		191,359	393,834
其他收入及收益淨額	5	77,956	39,911
銷售及推廣支出		(28,990)	(46,896)
行政費用及其他經營支出		(141,972)	(129,035)
投資物業之公平值變動		72,062	7,699
經營溢利	6	170,415	265,513
融資費用	7	(15,712)	(1,727)
攤佔聯營公司業績		(1,818)	(774)
攤佔一間合營企業業績	8	64,320	-
除稅前溢利		217,205	263,012
稅項	9	(129,126)	(171,867)
本年度溢利		88,079	91,145
應佔：			
權益持有人		85,006	94,491
非控制性權益		3,073	(3,346)
		88,079	91,145
		港幣仙	港幣仙 (經重列)
每股盈利(基本及攤薄)	11	4.91	5.50

綜合全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利	<u>88,079</u>	<u>91,145</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(65,724)	(7,984)
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>(60,190)</u>	<u>34,055</u>
本年度其他全面(虧損)/收入	<u>(125,914)</u>	<u>26,071</u>
本年度全面(虧損)/收入總額	<u>(37,835)</u>	<u>117,216</u>
應佔全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(36,796)	120,481
非控制性權益	<u>(1,039)</u>	<u>(3,265)</u>
	<u>(37,835)</u>	<u>117,216</u>

綜合資產負債表

二零一六年三月三十一日結算

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		69,981	83,024
投資物業		539,103	251,656
土地使用權		1,562	1,600
待發展/發展中物業		145,769	389,435
聯營公司		21,721	7,576
合營企業		282,554	—
可供出售之金融資產		167,924	231,114
貸款及應收賬款		12,051	12,553
		1,240,665	976,958
流動資產			
待售物業		1,779,398	1,864,368
存貨		47,586	47,900
應收賬款及預付款項	13	276,478	301,887
公平值反映於損益之金融資產		226,253	23,778
已抵押及銀行結存		40,173	40,269
現金		565,494	871,107
		2,935,382	3,149,309
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	144,413	268,025
已收取售樓按金		363,709	56,419
短期銀行借款		—	214,550
長期銀行借款之即期部份		406,671	389,589
應付稅項		276,131	336,509
		1,190,924	1,265,092
流動資產淨值		1,744,458	1,884,217
總資產減流動負債		2,985,123	2,861,175
權益			
股本		81,057	80,385
儲備		2,428,425	2,524,315
股東資金		2,509,482	2,604,700
非控制性權益		(614)	55,242
權益總額		2,508,868	2,659,942
非流動負債			
長期銀行借款		302,002	18,885
遞延稅項負債		161,729	172,073
與非控制性權益之貸款及應付款項		12,524	10,275
		476,255	201,233
		2,985,123	2,861,175

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, 2 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。

於二零一六年三月三十一日，本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 56.0% 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) (「莊士機構」) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司) 之全資附屬公司。董事會(「董事會」) 視莊士機構為最終控股公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，貨品及商品(包括手錶配件及藝術品) 製造、銷售及貿易，以及證券投資及買賣。

2. 編製基準

綜合財務報告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及公平值反映於損益之金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財務報告準則。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報告須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策之過程中作出判斷。

採納準則修訂之影響

於截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列準則修訂，其對始於二零一五年四月一日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第19號(2011) (修訂本)	僱員福利：界定福利計劃－僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零至二零一二年期間香港財務報告準則之年度完善
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一一至二零一三年期間香港財務報告準則之年度完善

本集團已評估採納此等準則修訂之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無任何其他重大影響，而本集團之會計政策及綜合財務報告之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

本集團自二零一五年四月一日起已提早採納下列準則修訂：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資
----------------------------------	------------------------------

提早採納香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)對本集團於過往年度並無影響，因本集團並無任何重要之聯營公司或合營企業。於截至二零一六年三月三十一日止年度，一間附屬公司變更為本集團之合營企業。有關變動本身涉及資產的會計轉撥而不構成一項業務合併。由於該公司之實體及股本權益均無變更，本集團並未確認任何收益或虧損；而當中並不涉及代價。

尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一六年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則及準則修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報告之呈列—披露計劃 (自二零一六年一月一日起生效)
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表—披露計劃 (自二零一七年一月一日起生效)
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅—確認未變現虧損之遞延稅項資產 (自二零一七年一月一日起生效)
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	物業、廠房及設備和無形資產—澄清可接納之 折舊及攤銷方法 (自二零一六年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報告：獨立財務報告之權益法 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第11號(修訂本)	合營安排—收購合營業務權益之會計處理 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第15號	源自客戶合約之收益 (自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則第16號	租約(自二零一九年一月一日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一二至二零一四年期間香港財務報告準則 之年度完善 (自二零一六年一月一日起生效)

本集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納。本集團已開始評估其對本集團之影響，惟目前尚未能確定對本集團之經營業績及財務狀況會否產生任何重大影響。

此外，新香港公司條例(香港法例第六二二章)第9部份「賬目及審核」之規定已於截至二零一六年三月三十一日止財政年度生效，因此，綜合財務報告之呈列方式及若干資料披露已作出更改。

3. 收益

本年內確認之收益如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售物業	440,543	993,778
租金收入及管理費	19,120	11,698
銷售貨品及商品	932	2,911
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益	7,426	150
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	1,997	76
	<u>470,018</u>	<u>1,008,613</u>

4. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人(「主要決策人」)為執行董事及高層管理人員。主要決策人審視本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層根據此等報告釐定經營分部。

主要決策人從營運角度去考慮業務，包括物業發展、投資及買賣，貨品及商品銷售，證券投資及買賣和其他業務(包括酒店經營及管理)。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	二零一六年 總額 千港元
收益	459,663	932	9,423	-	470,018
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>69,675</u>	<u>(15)</u>	<u>(691)</u>	<u>8,987</u>	<u>77,956</u>
經營溢利/(虧損)	237,320	(1,663)	8,732	(73,974)	170,415
融資費用	(15,712)	-	-	-	(15,712)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	(1,818)	(1,818)
攤佔一間合營企業業績	<u>64,320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,320</u>
除稅前溢利/(虧損)	285,928	(1,663)	8,732	(75,792)	217,205
稅項	<u>(129,126)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(129,126)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>156,802</u>	<u>(1,663)</u>	<u>8,732</u>	<u>(75,792)</u>	<u>88,079</u>
分部資產	3,127,218	51,089	226,253	467,212	3,871,772
聯營公司	-	-	-	21,721	21,721
合營企業	<u>282,554</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>282,554</u>
資產總值	<u>3,409,772</u>	<u>51,089</u>	<u>226,253</u>	<u>488,933</u>	<u>4,176,047</u>
負債總額	<u>1,651,421</u>	<u>569</u>	<u>-</u>	<u>15,189</u>	<u>1,667,179</u>
以下為其他分部項目：					
資本支出	482,102	-	-	618	482,720
折舊	1,367	25	-	10,189	11,581
土地使用權攤銷					
—扣除自綜合收益表	32	-	-	-	32
—於物業資本化	4,000	-	-	-	4,000
待售物業減值撥備	2,263	-	-	-	2,263
存貨減值撥備	-	521	-	-	521
業務應收賬款減值撥備	<u>-</u>	<u>235</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>235</u>

	物業發展、 投資及買賣 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	二零一五年 總額 千港元
收益	1,005,476	2,911	226	-	1,008,613
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>17,181</u>	<u>512</u>	<u>(69)</u>	<u>22,287</u>	<u>39,911</u>
經營溢利/(虧損)	321,956	(1,771)	157	(54,829)	265,513
融資費用	(1,727)	-	-	-	(1,727)
攤佔一間聯營公司業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(774)</u>	<u>(774)</u>
除稅前溢利/(虧損)	320,229	(1,771)	157	(55,603)	263,012
稅項	<u>(171,867)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(171,867)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>148,362</u>	<u>(1,771)</u>	<u>157</u>	<u>(55,603)</u>	<u>91,145</u>
分部資產	3,101,749	50,321	24,053	942,568	4,118,691
聯營公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,576</u>	<u>7,576</u>
資產總值	<u>3,101,749</u>	<u>50,321</u>	<u>24,053</u>	<u>950,144</u>	<u>4,126,267</u>
負債總額	<u>1,452,675</u>	<u>945</u>	<u>-</u>	<u>12,705</u>	<u>1,466,325</u>
以下為其他分部項目：					
資本支出	765,122	85	-	2,067	767,274
折舊	2,061	26	-	9,939	12,026
土地使用權攤銷					
- 扣除自綜合收益表	32	-	-	-	32
- 於物業資本化	<u>4,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,000</u>

(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收益按客戶所在之國家呈列。非流動資產、資產總值及資本支出則按資產所在之國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		資本支出	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	9,426	1,675	12,278	434,976
中華人民共和國(「中國」)	459,663	1,005,514	470,442	293,896
其他國家	929	1,424	-	38,402
	<u>470,018</u>	<u>1,008,613</u>	<u>482,720</u>	<u>767,274</u>

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	73,510	68,959	1,160,548	912,511
中國	987,180	664,332	2,979,366	3,176,342
其他國家	-	-	36,133	37,414
	<u>1,060,690</u>	<u>733,291</u>	<u>4,176,047</u>	<u>4,126,267</u>

附註：列於地域分部之非流動資產為除可供出售之金融資產和貸款及應收賬款以外之非流動資產。

5. 其他收入及收益淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行存款之利息收入	9,535	20,765
可供出售之金融資產之股息收入	8,640	3,784
賠償撥備之回撥(附註)	58,546	-
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	2,741	4,283
出售一項投資物業之收益	-	11,252
出售物業、廠房及設備之收益淨額	484	419
匯兌虧損淨額	(2,190)	(599)
雜項	200	7
	<u>77,956</u>	<u>39,911</u>

附註：於二零一三年五月二十七日，本集團之一間全資附屬公司(「賣方」)與一獨立第三者(「買方」)訂立協議，以代價1港元出售其於一間全資附屬公司之投資。賣方亦簽署一份以出售事項完成日期(即二零一三年八月十五日)後兩年為期，數額為人民幣48,800,000元(相等於58,500,000港元)之賠償契約予買方。有關交易詳情已載於本公司二零一三年五月二十七日刊發之公佈。賠償撥備之回撥乃與此有關，因該項賠償已於截至二零一六年三月三十一日止年度屆滿。

6. 經營溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	32	32
已售物業成本	265,820	605,047
已售存貨成本	633	2,157
折舊	11,581	12,026
待售物業減值撥備	2,263	—
存貨減值撥備	521	—
業務應收賬款減值撥備	235	—
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	56,582	52,300
退休福利成本	3,124	2,961

7. 融資費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	25,604	25,978
於發展中物業資本化之數額	(9,892)	(24,251)

	<u>15,712</u>	<u>1,727</u>
--	---------------	--------------

以上分析乃根據有關協議所載之協定預設還款日期呈列融資費用。就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎2.00%至8.08%（二零一五年：2.08%至7.20%）。

8. 攤佔一間合營企業業績

攤佔一間合營企業業績64,320,000港元（二零一五年：零）為攤佔截至二零一六年三月三十一日止年度將物業從發展中物業撥入投資物業產生之公平值收益（扣除相關之遞延稅項）。

9. 稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	44,781	61,796
中國土地增值稅	80,437	118,153
遞延稅項	3,908	(8,082)

	<u>129,126</u>	<u>171,867</u>
--	----------------	----------------

由於本年度本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一五年：零)。中國企業所得稅則根據本年度之估計應課稅溢利按中國之稅率計算。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

聯營公司於截至二零一六年三月三十一日止年度並無稅項支出/抵免(二零一五年：稅項支出91,000港元乃在綜合收益表內列為攤佔聯營公司業績)。攤佔截至二零一六年三月三十一日止年度一間合營企業之稅項支出21,440,000港元(二零一五年：零)乃在綜合收益表內列為攤佔一間合營企業業績。

10. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期股息每股港幣1.0仙(二零一五年：港幣1.0仙)	16,211	16,077
擬派末期股息每股港幣2.0仙(二零一五年：以股代息 (附有收取現金之選擇權)之末期股息港幣3.0仙)	48,634	48,231
	<u>64,845</u>	<u>64,308</u>

於二零一六年六月二十七日，董事會建議宣派末期股息每股港幣2.0仙(二零一五年：以股代息(附有收取現金之選擇權)之末期股息港幣3.0仙)，總額為48,634,000港元(二零一五年：48,231,000港元)。總額48,634,000港元乃根據於二零一六年六月二十七日已發行之股份2,431,715,316股計算。此項擬派股息並未在綜合財務報告內反映為應付股息，惟於股東批准後將於截至二零一七年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

11. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利85,006,000港元(二零一五年：94,491,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,732,100,698(二零一五年：1,718,861,481，經重列)股計算。計算每股盈利所用之股份加權平均數已就二零一六年五月三日供股(附註18)完成後供股之紅利部份作出調整，而上年度之比較數字亦已就有關影響予以重列。

由於本年度及上年度並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

12. 資本支出

於二零一五年四月二十一日，本公司及其全資附屬公司與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)(莊士機構之上市附屬公司)及其全資附屬公司訂立買賣協議，以代價人民幣101,600,000元(相等於約123,400,000港元)購入勤達一間中國全資附屬公司(其主要資產為位於中國之一幅土地及該土地上之物業)的全部註冊資本。有關交易已於二零一五年八月二十一日完成，而代價已於交易完成時以現金全數支付。本集團自交易完成後將已購入之有關土地及物業列為投資物業。有關交易詳情已分別載於本公司二零一五年四月二十一日及二零一五年八月二十一日刊發之公佈及本公司二零一五年五月十三日刊發之通函。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團就物業、廠房及設備和物業項目、物業及投資物業(包括上述投資物業)已分別支銷購買費用和發展費用1,213,000港元(二零一五年：2,349,000港元)及481,507,000港元(二零一五年：764,925,000港元)。

13. 應收賬款及預付款項

租金收入及管理費乃預先收取。貨品及商品銷售之信貸期限主要為30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
少於30天	7,193	20,614
31至60天	21	2
61至90天	-	11
超過90天	1,230	783
	<u>8,444</u>	<u>21,410</u>

應收賬款及預付款項包括物業項目和購買土地使用權之按金淨額212,356,000港元(二零一五年：221,090,000港元)，當中已計及於二零一六年三月三十一日之累計減值撥備11,272,000港元(二零一五年：11,272,000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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
少於30天	-	232
31至60天	-	2
超過60天	138	66
	<u>138</u>	<u>300</u>

應付賬款及應計費用包括本集團物業項目建築費用之應付款項及應計費用74,687,000港元(二零一五年：127,937,000港元)。

15. 財務擔保

於二零一六年三月三十一日，附屬公司已給予銀行合共1,079,858,000港元(二零一五年：795,441,000港元)擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

16. 承擔

於二零一六年三月三十一日，本集團就物業項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為262,343,000港元(二零一五年：263,069,000港元)，而就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之承擔為47,964,000港元(二零一五年：49,964,000港元)。

17. 資產抵押

於二零一六年三月三十一日，本集團已將若干賬面總值849,154,000港元(二零一五年：561,212,000港元)之資產(包括投資物業、待售物業及銀行存款)作為抵押，以便附屬公司取得銀行及財務擔保信貸融資。

18. 報告期後之事項

於二零一六年三月十七日，本公司公佈建議按每持有兩股普通股獲發一股供股股份之比例及認購價每股供股股份0.28港元進行供股，發行總數810,571,772股供股股份，以集資約227,000,000港元(未扣除開支)。供股其後於二零一六年五月三日完成。有關供股詳情已分別載於本公司二零一六年三月十七日及二零一六年四月二十八日刊發之公佈及本公司二零一六年四月七日刊發之供股章程。

財務回顧

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的收益減少53%至470,000,000港元(二零一五年：1,008,600,000港元)，主要原因如下：

- 主要在中華人民共和國(「中國」)的發展物業銷售額下跌約56%至440,500,000港元(二零一五年：993,800,000港元)
- 於回顧年度因廣州寫字樓單位及長安廠房的新租約產生貢獻，令租金及管理費收入上升約58%至19,100,000港元(二零一五年：11,700,000港元)
- 證券投資及買賣收入增至約9,400,000港元(二零一五年：200,000港元)，此收入來自27,000,000美元(票面值)的高收益債券
- 銷售及貿易收入下跌至1,000,000港元(二零一五年：2,900,000港元)

於回顧年度，毛利下跌51%至191,400,000港元(二零一五年：393,800,000港元)，總體上與中國物業銷售減少一致。年內的毛利率較上個財政年度的39%上升至約41%，而毛利率增長乃因租金收入及證券買賣收入的毛利率較高所致。

其他收入及收益淨額為78,000,000港元(二零一五年：39,900,000港元)，主要因二零一三年五月所公佈出售一間附屬公司之稅務保證回撥之收益所致。其他收入及收益淨額的明細載於本報告第8頁附註5。

於回顧年度，本集團因中國投資物業公平值變動錄得收益72,100,000港元(二零一五年：7,700,000港元)，當中包括於東莞市、廣州市、成都市的已落成投資物業，以及於鞍山市的興建中物業。此外，攤佔一間合資公司的業績64,300,000港元(二零一五年：無)主要涉及合資公司擁有的投資物業的公平值變動。

在成本方面，銷售及推廣支出因銷售減少而下跌38%至29,000,000港元(二零一五年：46,900,000港元)，但由於業務活動增加以及營運成本上升，行政費用及其他經營支出增加10.1%至142,000,000港元(二零一五年：129,000,000港元)。

融資費用增加至15,700,000港元(二零一五年：1,700,000港元)，原因為涉及有關物業發展項目已完成，因此借款利息不再按資本化入賬。攤佔聯營公司虧損為1,800,000港元(二零一五年：800,000港元)。此外，稅項減少25%至129,100,000港元(二零一五年：171,900,000港元)，主要由於中國物業銷售減少所致。

計及以上各項後，截至二零一六年三月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔溢利減少約10%至85,000,000港元(二零一五年：94,500,000港元)。每股盈利為港幣4.91仙(二零一五年：港幣5.50仙)。

股息

由於本集團需為各項目及業務發展預留營運資金，董事會議決在即將舉行之本公司股東週年大會上建議本公司股東批准派付截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(二零一五年：港幣3.0仙)。末期股息如獲批准，將於二零一六年十月十四日或之前派付予二零一六年九月十三日名列本公司股東名冊之股東。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣1.0仙(二零一五年：港幣1.0仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣3.0仙(二零一五年：港幣4.0仙)。本年度支付股息總額為港幣64,800,000元(二零一五年：港幣64,300,000元)。

業務回顧

投資物業/酒店物業

A. 投資物業

本集團在中國持有總樓面面積約87,557平方米投資物業組合，其中約60%已落成，而約40%仍在施工當中。該等投資物業於二零一六年三月三十一日的賬面值約為539,000,000港元。本年內租金及相關收入為11,000,000港元。投資物業組合如下：

1. 成都市武侯區的成都數碼廣場6樓，總樓面面積為4,255平方米，該物業訂有新租約，租期將於二零一九年屆滿。
2. 東莞市莊士新都兩幢已落成商業物業，總樓面面積約12,435平方米，該等物業中約7,935平方米已訂有多項租約，租期將於二零一六年至二零二五年期間屆滿。該等商業物業中其餘的4,500平方米於二零一六年三月三十一日仍未租出，因此在財務報表中載為「待售物業」。此外，莊士新都仍在施工當中的投資物業總樓面面積約5,173平方米。
3. 本集團於回顧年度以人民幣101,600,000元(約相等於123,400,000港元)的代價購入位於東莞長安的工業物業，總樓面面積約39,081平方米。該物業已訂立為期八年的租約，每年租金約為人民幣6,400,000元。

4. 廣州市莊士·映蝶藍灣兩幢已落成的商業物業總樓面面積1,181平方米。其中一幢商業物業總樓面面積601平方米，訂有八年租約並將於二零二三年屆滿。另外一幢樓面面積580平方米的商業物業於截至二零一六年三月三十一日仍未租出，因此在財務報表中載為「待售物業」。
5. 本集團持有位於廣州市珠江新城的中央商務區內富力盈凱廣場五個寫字樓單位，總樓面面積896平方米，並且已訂有新租約，租期將於二零一八年屆滿。
6. 座落於鞍山市中心鐵東區的莊士·中心城興建中的投資物業面積達29,616平方米，設有一幢六層高的商業裙樓。該商業裙樓的前期招租活動經已展開。

本集團會繼續加強以租賃用途的投資物業組合，為本集團帶來持續和穩定的現金收益，以應對中國物業發展項目之總樓面面積下降而導致物業銷售放緩的局面。

B. 酒店物業

1. 廈門佻家酒店由本集團開發，位於思明區景色怡人的南部海邊，佔地約27,600平方米，與鄰近的沙灘只相隔五分鐘路程。該項目提供30幢別墅，總樓面面積約8,300平方米，及六層高的酒店大樓共100間客房(總樓面面積為9,700平方米)。

由於該酒店的建築工程和室內裝修工程均已完成，現已進入營運階段。鑒於該項目的國內合夥人為廈門旅遊局之聯營公司，本集團決定與國內合夥人共同控制該項目以發揮該合夥人對本項目在廈門市的優勢。此外，管理層已決定將30幢別墅及酒店出租，以收取經常性收入。租務推廣工作現正進行。

該合營項目(本集團擁有59.5%實際權益)於二零一六年三月三十一日的賬面值約達283,000,000港元。

2. 本集團於長沙市的物業發展項目中擁有54%實際權益。於二零一六年三月三十一日，本集團的總投資成本約為80,000,000港元。該項目未出售之物業(住宅總樓面面積合共18,400平方米及商業總樓面面積合共11,600平方米)的總賬面成本約為114,000,000港元。在商業用途方面，本集團擬興建一間設有117間客房的酒店。本集團將與當地政府機構洽談為該合資公司已於二零一二年屆滿的營業執照續期。

C. 物業發展

中國物業發展市場得到支持政策所推動，當中包括連續多次減息、提倡城鎮化及樓市去庫存等措施。本集團積極於深圳、廣州和廈門等一線城市及香港探討商機拓展業務。至於現有發展項目的進展則載於下文：

廣東省廣州市

莊士·映蝶藍灣(擁有100%權益)

莊士·映蝶藍灣為一個綜合商住社區，分多期發展。第一及第二期(A至P座)總樓面面積合共260,800平方米，包括34幢高層住宅大廈，共提供2,077個住宅單位及22幢別墅、商場、會所設施，並設有1,497個停車位。

莊士·映蝶藍灣第一及第二期全部高層住宅大廈已大部份沽清，並且已向買家交樓，而22幢別墅(P座)亦在展開招租推廣。至目前為止，該項目內除P座以外尚未出售之住宅物業的金額約為人民幣26,000,000元。

本集團擬啟動莊士·映蝶藍灣第三期總樓面面積約54,000平方米的工程。然而，有關當局的審批過程冗長且進展緩慢。工程前期工作已展開，待申請獲有關當局批出後，將可立刻展開第三期上蓋工程。至於未來計劃，因應需待有關當局分配土地配額，本集團將對餘下發展項目採取中長期的規劃方針。

廣東省東莞市

莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)

莊士新都濱江豪園總樓面面積約520,000平方米，分多期發展。濱江豪園第一及第二期(第1至14座)總樓面面積合共約150,300平方米，提供1,239個住宅單位，以及時尚商業購物商場及184個停車位。濱江豪園配套設施完善，設有會所、幼兒園和康健設施。第一及第二期已於過去的財政年度交付予買家並已入伙。至目前為止，濱江豪園(第一及第二期)尚未售出之住宅物業的金額約為人民幣48,000,000元。

濱江豪園第三期(第29至31座)的總樓面面積約為40,000平方米，已全部預售，金額約為人民幣298,000,000元(約相等於352,000,000港元)。於回顧年度，由於該等物業尚未可向買家交付，故該等銷售額未可入賬為收益。預計第29至31座將於二零一六年十二月底前交付予買家。

濱江豪園第四期(包括第15至20座)的總樓面面積約為83,000平方米。第四期的地基工程已完成，本集團將考慮合適的時間進行上蓋工程，並可能於二零一七年上半年預售有關物業。莊士新都其餘部分的發展規劃的總樓面面積約為234,000平方米，將於未來數年分階段進行。

在目前的市況下，本集團將考慮其他可行方案，例如可能按現況出售整個項目共有總樓面面積約317,000平方米的全部權益。按此方案可令該項目的潛在價值得以釋出，並令本集團提早取得投資回報。

遼寧省鞍山市

莊士·中心城(擁有100%權益)

莊士·中心城位於鞍山市鐵路站旁，是鐵東區的核心地段，鄰近繁華的步行街。該項目將發展成一個綜合社區，提供住宅、購物中心、主題商場、SOHO及辦公室，總樓面面積約為100,000平方米。

莊士·中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積約為29,616平方米。在該裙樓之上，將會興建兩座分別為27和33層高的雙子大廈(AB座和C座)，總樓面面積約為63,000平方米，作住宅和服務式住宅之用。商業裙樓及雙子大廈的上蓋工程已於二零一五年十一月平頂。內部及外部之裝修設置工程進度理想。

鞍山市的住宅房地產市場相對疲弱，故此物業售價及銷售步伐將未如本集團於廣東省的兩個項目般理想。然而，莊士·中心城座落於市中心鐵路站旁的黃金地段，本集團將會強調品牌建立、建築質素良好及市場優越定位作為項目的主要賣點。現正就A座全幢放租進行洽商，而商業裙樓及C座亦已開始招租。

遼寧省鞍山市

莊士廣場(擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士·中心城，為本集團第二幅位於鐵東區核心地段的土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，將成為設有辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目。總體規劃正在制訂中，而本集團將就本項目作較長遠的規劃。

香港
新界屯門
屯門市地段514號業旺路(擁有100%權益)

該地段位於業旺路，面積約2,428平方米，住宅和商業的可發展樓面面積分別為10,862平方米和2,428平方米。該地段位於河畔休憩公園旁邊，可盡覽屯門河的景緻。沿該地段前的海濱公園，只需休閒的步行距離便達附近的地標式商場。

發展項目的建築藍圖已獲審批，開挖及支撐以及地基工程合約已訂立，有關開挖及支撐工程已於近期動工，預期有關地基工程將於二零一七年第三季度竣工。

在中國的其他房地產項目

本集團於成都武侯區持有一項51%發展權益。截至二零一六年三月三十一日，本集團對該項目作出的總投資成本約為人民幣146,800,000元(約相等於173,200,000港元)。自二零零七年至今，該項目面對尚未解決的問題阻礙發展，本集團決定提出法律訴訟作為退出該項目的策略。於二零一六年五月三十一日，本集團收到四川省高級人民法院通知，已接納本集團提出的申索。本集團追討的總金額約為人民幣435,000,000元(約相等於513,000,000港元)，當中包括：(i)相等於本集團攤佔該項目市值51%的款項；(ii)相等於本集團攤佔該項目截至二零一六年五月三十一日的租金收入51%的款項，連同其應計利息；及(iii)本集團就該項目的貸款，連同其截至二零一六年五月三十一日的應計利息。本公司將於適當時作出有關法律訴訟的進一步公佈。

中國項目的銷售和收益確認

本集團的已簽約銷售為約人民幣340,000,000元(約相等於401,000,000港元)，其中與已落成物業有關的已簽約銷售為約人民幣42,000,000元(約相等於49,000,000港元)。而與興建中物業有關的已簽約銷售為約人民幣298,000,000元(約相等於352,000,000港元)，全部均與東莞濱江豪園第29至31座有關。已簽約銷售將只會於其完成並交樓後方確認為本集團收益。

目前，本集團在廣州和東莞的待售物業包括金額約人民幣74,000,000元(約相當於87,000,000港元)的已落成住宅物業，以及金額約人民幣175,000,000元(約相當於207,000,000港元)的停車位。於截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團將決定東莞項目的策略，如本集團進行濱江豪園第四期開發工程，將於二零一七年上半年開始預售該項目第15至20座，其銷售價值約為人民幣993,000,000元(約相當於1,172,000,000港元)。

D. 證券投資及買賣

於回顧年度，本集團從事證券投資及買賣，以拓闊收入來源。有關投資擴大至面值約27,000,000美元之高收益債券組合，而此等債券於二零一六年三月三十一日之市值約為226,300,000港元。

財務狀況

資產淨值

於二零一六年三月三十一日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為2,509,500,000港元。每股資產淨值為1.55港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，並未計及其重估價值。經計及年內匯率變動及可供出售之金融資產之公平值變動後，於二零一六年三月三十一日之資產淨值乃低於去年同期。

財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)約為605,700,000港元(二零一五年：911,400,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為708,700,000港元(二零一五年：623,000,000港元)。負債與資本比率(即銀行借款除以本公司權益持有人應佔資產淨值之百分比)為28.2%(二零一五年：23.9%)。

本集團約44.3%之現金及銀行結存以港元及美元為單位，其餘55.7%則以人民幣為單位。本集團約66.1%之銀行借款以港元為單位，其餘33.9%則以人民幣為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約44.0%之銀行借款須於第一年内償還，2.4%須於第二年内償還，而其餘53.6%須於第三至第五年内償還。

於結算日後二零一六年五月三日，本集團完成按每持有兩股股份獲發一股供股股份之比例進行供股。供股集資所得淨額(經扣除開支)約為222,500,000港元，擬於是次供股完成後十八個月內將(i)約170,000,000港元用於進一步擴展本集團之業務；及(ii)餘下約52,500,000港元撥作本集團之一般營運資金。

外幣匯兌風險

本集團在中國經營物業業務，收入及主要成本項目均以人民幣為單位。因此，預計人民幣匯率之任何波動對本集團之營運均不會有重大影響。然而，由於本集團之綜合財務報告乃以港元呈列，本集團之財務狀況將受人民幣之匯兌風險所影響。本集團將不時密切留意有關之匯兌風險。

展望

儘管中國經濟放緩，惟城鎮化及兩孩政策等扶持措施應可令中國房地產業長遠受惠。惟中國房地產市場發展將愈趨兩極化，並主要以一線城市的發展將保持繁榮興旺。

本集團將整合其發展策略，集中於一線城市的物業發展，同時進一步分散至可提供穩定收入的其他業務。具體而言，本集團將擴大其投資物業組合，將現有的廈門市酒店項目及鞍山市項目出租。至於未來的擴充計劃，本集團將物色位處優良地段，並將帶來持續穩定收入的投資物業進行收購。就地域分佈而言，本集團將不限於在香港及中國尋找機會，亦會拓展至其他發展國家。此外，本集團將積極尋求業務創新以達致長遠持續發展，並物色能發揮本集團對土地收購、土地規劃及運用等同類技能的機遇。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於二零一六年八月三十一日(星期三)舉行股東週年大會。為確定有權出席股東週年大會及投票之股東名單，本公司將於二零一六年八月二十五日(星期四)至二零一六年八月三十一日(星期三)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及投票，股東須於二零一六年八月二十四日(星期三)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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以辦理登記手續。

擬派末期股息須待本公司股東於股東週年大會上批准後方可作實。股東收取擬派末期股息之記錄日期為二零一六年九月十三日(星期二)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一六年九月七日(星期三)至二零一六年九月十三日(星期二)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於二零一六年九月六日(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廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以辦理登記手續。

員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於二零一六年三月三十一日，本集團聘有287名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

買賣本公司之證券

於本年度，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

一名獨立非執行董事因其他事務而並無依照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第A.6.7條之要求出席本公司之二零一五年股東週年大會。除此以外，本公司於截至二零一六年三月三十一日止年度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報告程序及內部管理，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，審閱本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合業績。現任審核委員會成員為石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生(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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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。

初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一六年三月三十一日止年度業績之本初步公佈所載的數據，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意與本集團本年度之綜合財務報告初稿所列之數額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證。

在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(載有上市規則附錄十六第45段規定披露之所有適用資料)將於適當時登載於聯交所之網頁內。

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
莊家彬

香港，二零一六年六月二十七日

於本公佈日期，李美心小姐、莊家彬先生、莊家豐先生、彭振傑先生及盧永祥先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生為本公司之獨立非執行董事。