

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 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)

### 截至二零一六年三月三十一日止年度業績公佈

#### 業績

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「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	1,869,172	1,521,709
銷售成本		(995,589)	(950,566)
毛利		873,583	571,143
其他收入及收益淨額	5	126,876	103,680
銷售及推廣支出		(141,558)	(96,926)
行政費用及其他經營支出		(496,402)	(470,814)
投資物業之公平值變動		446,143	593,253
經營溢利	6	808,642	700,336
融資費用	7	(86,999)	(66,769)
攤佔聯營公司業績		42	(1,350)
攤佔合營企業業績	8	64,265	(44)
除稅前溢利		785,950	632,173
稅項	9	(158,836)	(105,672)
本年度溢利		627,114	526,501
應佔：			
權益持有人		597,759	502,952
非控制性權益		29,355	23,549
		627,114	526,501
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	11	34.51	29.17

## 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>627,114</u>	<u>526,501</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(96,333)	(39,425)
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	-	(1,094)
可供出售之金融資產之公平值變動	(58,840)	35,455
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	<u>(199)</u>	<u>(371)</u>
日後或會重列入損益之其他全面虧損總額	<u>(155,372)</u>	<u>(5,435)</u>
日後或不重列入損益之項目：		
將資產從物業、廠房及設備和租用土地 及土地使用權撥入投資物業產生之 公平值收益，扣除遞延稅項	<u>54,188</u>	<u>-</u>
本年度其他全面虧損總額	<u>(101,184)</u>	<u>(5,435)</u>
本年度全面收入總額	<u>525,930</u>	<u>521,066</u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	539,939	486,837
非控制性權益	<u>(14,009)</u>	<u>34,229</u>
	<u>525,930</u>	<u>521,066</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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		676,503	768,066
投資物業		6,777,007	5,969,808
租用土地及土地使用權		883,580	938,207
待發展/發展中物業		588,828	778,800
墓園資產		545,870	561,692
聯營公司		64,738	48,782
合營企業		351,465	66,215
可供出售之金融資產		179,736	243,708
貸款及應收賬款		159,007	12,553
		<u>10,226,734</u>	<u>9,387,831</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		2,321,074	2,569,602
存貨		176,827	185,912
墓園資產		103,265	108,064
應收賬款及預付款項	13	461,068	528,267
公平值反映於損益之金融資產		506,943	85,621
已抵押銀行結存		40,173	55,269
現金及銀行結存		1,627,886	1,972,173
		<u>5,237,236</u>	<u>5,504,908</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	14	360,095	505,257
已收取售樓按金		364,830	213,389
短期銀行借款		15,098	243,466
長期銀行借款之即期部份		842,847	919,241
應付稅項		313,232	348,808
		<u>1,896,102</u>	<u>2,230,161</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,341,134</u>	<u>3,274,747</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>13,567,868</u>	<u>12,662,578</u>

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>權益</b>		
股本	423,479	433,432
儲備	<u>8,191,233</u>	<u>7,770,692</u>
股東資金	<b>8,614,712</b>	8,204,124
非控制性權益	<u>1,437,706</u>	<u>1,526,873</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>10,052,418</b></u>	<u>9,730,997</u>
<b>非流動負債</b>		
長期銀行借款	3,113,127	2,538,079
遞延稅項負債	367,977	361,405
與非控制性權益之貸款及應付款項	<u>34,346</u>	<u>32,097</u>
	<u><b>3,515,450</b></u>	<u>2,931,581</u>
	<u><b>13,567,868</b></u>	<u>12,662,578</u>

## 綜合現金流量表

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
經營活動所得現金			
經營活動使用現金	18(a)	(72,077)	(501,982)
已付利息		(102,948)	(100,964)
已付稅項		(172,940)	(55,051)
經營活動使用現金淨額		<u>(347,965)</u>	<u>(657,997)</u>
投資活動所得現金			
購入物業、廠房及設備		(14,926)	(47,518)
投資物業增加		(143,501)	(134,985)
購入一間聯營公司		(1)	–
購買可供出售之金融資產		(560)	(4,099)
出售物業、廠房及設備所得款項		6,642	13,316
出售一項投資物業所得款項淨額		–	38,284
出售可供出售之金融資產所得款項淨額		2,778	5,516
出售附屬公司所得款項， 扣除已出售現金及銀行結存	18(c)	–	69,304
應收聯營公司款項淨額增加		(15,326)	(3,233)
應收合營企業款項增加		(2,750)	(2,309)
已抵押銀行結存減少		15,096	171
存放日期起計三個月後到期之 銀行存款(增加)/減少		(130,108)	43,877
已收利息收入		16,436	31,664
已收股息收入		8,690	4,217
投資活動(使用)/所得現金淨額		<u>(257,530)</u>	<u>14,205</u>
融資活動所得現金			
新借銀行借款		798,148	796,627
償還銀行借款		(506,963)	(325,376)
贖回可換股票據		–	(61,750)
已付股東股息		(83,114)	(75,840)
已付非控制性權益股息		(22,008)	(28,691)
非控制性權益注資		–	43,408
非控制性權益提供貸款		2,266	–
購入一間附屬公司權益		(271)	–
購回股份		(44,300)	–
融資活動所得現金淨額		<u>143,758</u>	<u>348,378</u>
現金及現金等值減少淨額		(461,737)	(295,414)
年初現金及現金等值		1,971,404	2,276,633
現金及現金等值之匯兌差額		(12,658)	(9,815)
年終現金及現金等值	18(b)	<u>1,497,009</u>	<u>1,971,404</u>

## 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 (「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。

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，印刷產品、床上用品、手錶配件及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣，墓園發展及經營，以及資訊科技業務。

### 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。除另有說明外，編製綜合財務報告所採用之主要會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。

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 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)	金融工具(自二零一八年一月一日起生效) 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 香港財務報告準則(修訂本)	租約(自二零一九年一月一日起生效) 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	1,251,755	993,778
租金收入及管理費	175,893	164,593
酒店經營及管理收入	98,779	6,185
銷售貨品及商品	303,048	345,401
證券買賣	5,135	(1,942)
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	11,970	986
上市投資股息收入	292	236
銷售墓園資產	22,300	12,472
	<u>1,869,172</u>	<u>1,521,709</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，酒店經營及管理，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，墓園以及其他業務(包括資訊科技業務)。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	酒店經營 及管理 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	墓園 千港元	其他及 行政 千港元	二零一六年 總額 千港元
收益	1,427,648	98,779	303,048	17,397	22,300	-	1,869,172
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>92,204</u>	<u>-</u>	<u>20,510</u>	<u>(986)</u>	<u>40</u>	<u>15,108</u>	<u>126,876</u>
經營溢利/(虧損)	1,094,993	(66,030)	(24,807)	16,411	(5,558)	(206,367)	808,642
融資(費用)/收入	(69,151)	(14,749)	(3,513)	-	414	-	(86,999)
攤佔聯營公司業績	77	1,783	-	-	-	(1,818)	42
攤佔合營企業業績	<u>64,265</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,265</u>
除稅前溢利/(虧損)	1,090,184	(78,996)	(28,320)	16,411	(5,144)	(208,185)	785,950
稅項(支出)/抵免	<u>(160,261)</u>	<u>-</u>	<u>(158)</u>	<u>-</u>	<u>1,583</u>	<u>-</u>	<u>(158,836)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>929,923</u>	<u>(78,996)</u>	<u>(28,478)</u>	<u>16,411</u>	<u>(3,561)</u>	<u>(208,185)</u>	<u>627,114</u>
分部資產	10,609,275	1,403,524	330,477	506,943	670,095	1,527,453	15,047,767
聯營公司	180	42,837	-	-	-	21,721	64,738
合營企業	<u>351,465</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>351,465</u>
資產總值	<u>10,960,920</u>	<u>1,446,361</u>	<u>330,477</u>	<u>506,943</u>	<u>670,095</u>	<u>1,549,174</u>	<u>15,463,970</u>
負債總額	<u>4,390,479</u>	<u>728,486</u>	<u>90,965</u>	<u>-</u>	<u>161,046</u>	<u>40,576</u>	<u>5,411,552</u>
以下為其他分部項目：							
資本支出	760,597	3,530	8,087	-	3,881	618	776,713
折舊	2,300	27,427	19,069	-	775	13,621	63,192
租用土地及土地使用權攤銷							
— 扣除自綜合收益表	32	40,791	711	-	72	-	41,606
— 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	-	-	5,521	-	-	-	5,521
業務應收賬款減值撥備	481	-	235	-	209	-	925
其他按金減值撥備	6,500	-	-	-	-	-	6,500
待售物業減值撥備之回撥	(2,392)	-	-	-	-	-	(2,392)
存貨減值撥備之回撥	-	-	(1,644)	-	-	-	(1,644)
業務應收賬款減值撥備之回撥	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(269)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(269)</u>

	物業發展、 投資及買賣 千港元	酒店經營 及管理 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	墓園 千港元	其他及 行政 千港元	二零一五年 總額 千港元
收益	1,158,371	6,185	345,401	(720)	12,472	-	1,521,709
其他收入及收益/(虧損)淨額	17,380	(4)	41,260	(165)	10,393	34,816	103,680
經營溢利/(虧損)	958,173	(67,648)	(29,119)	(885)	5,466	(165,651)	700,336
融資(費用)/收入	(55,229)	(7,087)	(4,474)	-	21	-	(66,769)
攤佔聯營公司業績	80	(656)	-	-	-	(774)	(1,350)
攤佔合營企業業績	(44)	-	-	-	-	-	(44)
除稅前溢利/(虧損)	902,980	(75,391)	(33,593)	(885)	5,487	(166,425)	632,173
稅項(支出)/抵免	(107,513)	-	(2,797)	-	4,638	-	(105,672)
本年度溢利/(虧損)	795,467	(75,391)	(36,390)	(885)	10,125	(166,425)	526,501
分部資產	10,139,465	1,463,380	422,258	86,356	689,348	1,976,935	14,777,742
聯營公司	153	41,053	-	-	-	7,576	48,782
合營企業	66,215	-	-	-	-	-	66,215
資產總值	10,205,833	1,504,433	422,258	86,356	689,348	1,984,511	14,892,739
負債總額	4,046,056	748,647	121,569	-	164,820	80,650	5,161,742
以下為其他分部項目：							
資本支出	960,513	100,754	8,772	-	5,490	4,637	1,080,166
折舊	3,111	12,170	25,760	-	644	13,978	55,663
租用土地及土地使用權攤銷							
-扣除自綜合收益表	32	20,395	1,002	-	74	-	21,503
-於物業資本化	4,000	-	-	-	-	-	4,000
存貨減值撥備	-	-	2,855	-	-	-	2,855
業務應收賬款減值撥備	91	-	697	-	1,066	-	1,854
其他按金減值撥備	29,000	-	-	-	-	-	29,000
業務應收賬款減值撥備之 回撥	-	-	(523)	-	-	-	(523)
費用承諾撥備之回撥	-	-	-	-	(10,224)	-	(10,224)

## (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	1,069,553	156,801	377,978	706,684
中華人民共和國(「中國」)	485,607	1,019,777	354,908	303,959
其他國家	314,012	345,131	43,827	69,523
	<u>1,869,172</u>	<u>1,521,709</u>	<u>776,713</u>	<u>1,080,166</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	7,700,657	7,260,475	10,763,925	9,942,201
中國	1,598,538	1,355,657	3,754,742	4,051,567
其他國家	588,796	515,438	945,303	898,971
	<u>9,887,991</u>	<u>9,131,570</u>	<u>15,463,970</u>	<u>14,892,739</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	15,641	32,261
可供出售之金融資產之股息收入	8,640	3,784
出售廢料	4,171	3,237
賠償撥備之回撥(附註a(i))	58,546	—
出售附屬公司之收益(附註a(ii))	—	17,107
費用承諾撥備之回撥(附註b)	—	10,224
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	21,187	4,283
待售物業減值撥備之回撥	2,392	—
業務應收賬款減值撥備之回撥	269	523
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	4,718	11,948
出售租用土地及土地使用權之虧損	—	(333)
出售可供出售之金融資產之收益	285	868
匯兌虧損淨額	(1,539)	(2,794)
雜項	12,566	11,320
	<u>126,876</u>	<u>103,680</u>

附註：

- (a) (i) 於二零一三年五月二十七日，本集團之一間附屬公司(「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。
- (ii) 於二零一四年五月十四日，本集團之一間附屬公司與一獨立第三者訂立協議，以代價約78,200,000港元出售其於全資附屬公司之投資。有關代價已於二零一四年五月二十一日全數收訖，而該項交易已於截至二零一五年三月三十一日止年度內完成。有關交易詳情已載於Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)(本集團之上市附屬公司)二零一四年五月十四日刊發之公佈。
- (b) 費用承諾撥備之回撥乃與勤達集團於二零零七年九月出售若干附屬公司時所作出之承諾及其已於二零一四年九月屆滿有關。

## 6. 經營溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營溢利已計入：		
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	3,653	4,188
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益	1,482	—
存貨減值撥備之回撥	1,644	—
並已扣除：		
已售物業成本	632,466	605,047
已售存貨成本	177,139	210,478
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損	—	6,130
折舊	63,192	55,663
租用土地及土地使用權攤銷	41,606	21,503
待售物業減值撥備	2,263	—
存貨減值撥備	5,521	2,855
業務應收賬款減值撥備	925	1,854
其他按金減值撥備	6,500	29,000
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	256,429	235,185
退休福利成本	9,490	8,476

## 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	80,772	67,095
須於五年後全部償還之銀行借款	22,906	32,960
須於五年內全部償還之銀行透支	689	326
須於五年內全部償還之可換股票據	-	2,688
	<u>104,367</u>	<u>103,069</u>
業務應收賬款之公平值調整	<u>(414)</u>	<u>(21)</u>
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(4,183)	(5,799)
發展中物業	(12,771)	(27,792)
墓園資產	-	(2,688)
	<u>(16,954)</u>	<u>(36,279)</u>
	<u>86,999</u>	<u>66,769</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1.58%至8.08%（二零一五年：1.59%至7.20%），而二零一五年就墓園資產採用之資本化實際利率為每年14.86%。

## 8. 攤佔合營企業業績

攤佔合營企業業績包括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)64,320,000港元(二零一五年：零)。

## 9. 稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	24,500	(75,458)
海外利得稅	158	79
中國企業所得稅	44,781	64,544
中國土地增值稅	80,437	118,153
遞延稅項	<u>8,960</u>	<u>(1,646)</u>
	<u>158,836</u>	<u>105,672</u>

香港利得稅根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一五年：零)計算(二零一五年：由於本集團承前之稅務虧損足可抵銷該年度之估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利分別按中國及本集團經營業務所在國家之稅率計算。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。

攤佔截至二零一六年三月三十一日止年度聯營公司之稅項支出4,000港元(二零一五年：99,000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合營企業之稅項支出21,440,000港元(二零一五年：零)則在綜合收益表內列為攤佔合營企業業績。

## 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2.0仙(二零一五年：以股代息 (附有收取現金之選擇權)之中期股息每股港幣2.0仙)	34,766	34,538
擬派末期股息每股港幣3.0仙(二零一五年：以股代息 (附有收取現金之選擇權)之末期股息每股港幣3.0仙)	<u>50,663</u>	<u>52,012</u>
	<u><u>85,429</u></u>	<u><u>86,550</u></u>

於二零一六年六月二十九日，董事會建議宣派末期股息每股港幣3.0仙(二零一五年：以股代息(附有收取現金之選擇權)之末期股息每股港幣3.0仙)，總額為50,663,000港元(二零一五年：52,012,000港元)。總額50,663,000港元乃根據於二零一六年六月二十九日已發行之股份1,688,777,104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597,759,000港元(二零一五年：502,952,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,732,275,529(二零一五年：1,724,432,370)股計算。

由於本年度及上年度並無潛在具攤薄作用之已發行股份，且一間附屬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

於二零一五年四月二十一日，Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)(本集團之上市附屬公司)及其全資附屬公司與勤達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。該項交易已於二零一五年八月二十一日完成。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。於交易完成後，有關資產已於截至二零一五年九月三十日止期間結束前租出，因此本集團已將有關資產從物業、廠房及設備和租用土地及土地使用權撥入投資物業。

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、投資物業及墓園資產已分別支銷購買和發展費用14,926,000港元(二零一五年：47,068,000港元)及761,787,000港元(二零一五年：1,033,098,000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，墓園業務之應收款項則按各別合約之條款結付。酒店收入和貨品及商品銷售之信貸期限分別主要為30天至45天和30天至180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	31,034	48,637
31至60天	12,267	23,339
61至90天	9,492	11,767
超過90天	24,071	17,132
	<u>76,864</u>	<u>100,875</u>

應收賬款及預付款項包括香港、中國及越南之物業項目及購買物業和租用土地及土地使用權之按金淨額270,774,000港元(二零一五年：286,008,000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73,772,000港元(二零一五年：67,272,000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	24,814	32,484
31至60天	4,421	11,287
超過60天	16,375	23,677
	<u>45,610</u>	<u>67,448</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121,563,000港元(二零一五年：189,295,000港元)。

## 15. 財務擔保

於二零一六年三月三十一日，本公司已就一間合營企業獲取之銀行信貸融資提供117,000,000港元(二零一五年：117,000,000港元)擔保，而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364,000,000港元(二零一五年：428,034,000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8,458,371,000港元(二零一五年：8,259,166,000港元)之資產(包括物業、廠房及設備，投資物業，租用土地及土地使用權，待售物業、業務應收賬款及銀行存款)作為抵押，以便附屬公司取得銀行及財務擔保信貸融資。

## 18. 綜合現金流量表附註

### (a) 經營溢利與經營活動使用現金之對賬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營溢利	808,642	700,336
銀行存款之利息收入	(15,641)	(32,261)
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	(58,546)	-
出售附屬公司之收益	-	(17,107)
費用承諾撥備之回撥	-	(10,224)
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	(21,187)	(4,283)
待售物業減值撥備之回撥	(2,392)	-
業務應收賬款減值撥備之回撥	(269)	(523)
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	(4,718)	(11,948)
出售租用土地及土地使用權之虧損	-	333
出售可供出售之金融資產之收益	(285)	(868)
投資物業之公平值變動	(446,143)	(593,253)
存貨減值撥備之回撥	(1,644)	-
折舊	63,192	55,663
租用土地及土地使用權攤銷	41,606	21,503
待售物業減值撥備	2,263	-
存貨減值撥備	5,521	2,855
業務應收賬款減值撥備	925	1,854
其他按金減值撥備	6,500	29,000
	<u>369,184</u>	<u>126,041</u>
營運資金變動前之經營溢利	369,184	126,041
貸款及應收賬款增加	(157,000)	-
待發展/發展中物業及待售物業增加	(62,431)	(350,644)
存貨減少/(增加)	5,208	(60,045)
墓園資產(增加)/減少	(1,593)	1,853
應收賬款及預付款項減少	57,694	3,120
公平值反映於損益之金融資產增加	(421,322)	(7,723)
應付賬款及應計費用(減少)/增加	(13,258)	51,877
已收取售樓按金增加/(減少)	151,441	(266,461)
	<u>151,441</u>	<u>(266,461)</u>
經營活動使用現金	<u>(72,077)</u>	<u>(501,982)</u>

### (b) 現金及現金等值分析

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現金及銀行結存	1,627,886	1,972,173
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(130,877)	(769)
	<u>1,497,009</u>	<u>1,971,404</u>
現金及現金等值	<u>1,497,009</u>	<u>1,971,404</u>

(c) 出售相關資產及負債列為所持待售之附屬公司

	二零一五年 千港元
代價	78,219
減：交易成本	<u>(821)</u>
所得款項淨額	<u>77,398</u>
已出售淨資產	
租用土地及土地使用權	46,216
物業、廠房及設備	7,669
其他按金	40
現金及銀行結存	8,094
其他應付賬款及應計開支	<u>(634)</u>
已出售淨資產	61,385
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	<u>(1,094)</u>
	<u>60,291</u>
除稅前出售附屬公司之收益(附註5(a)(ii))	17,107
減：中國預扣企業所得稅	(6,300)
加：遞延稅項負債回撥	<u>3,294</u>
除稅後出售附屬公司之收益	<u><u>14,101</u></u>
出售附屬公司之現金流量淨額分析如下：	
已收取現金代價淨額	77,398
減：已出售現金及銀行結存	<u>(8,094)</u>
出售附屬公司所得現金淨額	<u><u>69,304</u></u>

## 19. 報告期後之事項

- (a) 於二零一六年三月十七日，本公司之一間全資附屬公司就莊士中國建議按每持有兩股現有普通股獲發一股供股股份之基準及認購價每股0.28港元進行供股以集資(未扣除開支)約227,000,000港元(「供股」)而與莊士中國訂立一項不可撤回之承諾(「不可撤回承諾」)。根據不可撤回承諾，本集團已承諾全數認購其根據供股獲配之供股股份，金額約為127,100,000港元。供股已於二零一六年五月三日完成，而莊士中國仍為本集團擁有56.0%權益之附屬公司。有關供股之詳情已載於本公司二零一六年三月十七日刊發之公佈。
  
- (b) 於二零一六年六月九日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立有條件協議，以代價2,100,000,000港元(可予調整)出售其持有香港一項在建中投資物業之全資附屬公司。有關代價約80%將以現金支付，約20%則以轉讓一項中國物業予本集團之方式支付。擬定出售事項須待本公司股東批准方可作實，而倘獲批准，預期將於二零一八年第三季完成。有關出售事項之詳情已載於本公司二零一六年六月十五日刊發之公佈，而載有出售事項更多資料之通函預期將於二零一六年七月二十日或之前寄發予本公司股東。

## 財務回顧

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之收益約為1,869,200,000港元(二零一五年：1,521,700,000港元)，較去年增長22.8%，主要由於珀·軒落成後本集團確認在香港之物業銷售增加，且香港之酒店業務收益亦見增加，因年內旗下酒店全年營運，相對去年僅營運少於兩個月。本集團之收益包括物業銷售收益約1,251,800,000港元(二零一五年：993,800,000港元)、投資物業租金收益及其他收入約175,900,000港元(二零一五年：164,500,000港元)、酒店業務收益約98,800,000港元(二零一五年：6,200,000港元)、貨品及商品銷售收益約303,000,000港元(二零一五年：345,400,000港元)、墓園業務收益約22,300,000港元(二零一五年：12,500,000港元)和證券投資及買賣業務收益約17,400,000港元(二零一五年：虧損700,000港元)。

由於物業銷售及酒店業務收益增加，年內之毛利上升至約873,600,000港元(二零一五年：571,100,000港元)，較去年增長53.0%。毛利率上升至46.7%(二零一五年：37.5%)，主要因為香港物業銷售之邊際利潤增升。其他收入及收益淨額增至約126,900,000港元(二零一五年：103,700,000港元)。其他收入及收益淨額之明細表見本報告第11頁附註5。此外，本集團錄得投資物業重估盈餘約446,100,000港元(二零一五年：593,300,000港元)，主要反映年內本集團在香港及中華人民共和國(「中國」)之投資物業價格持續上升。

成本方面，銷售及推廣支出增至約141,600,000港元(二零一五年：96,900,000港元)，主要因為珀·軒落成後支銷之銷售支出。行政費用及其他經營支出增至約496,400,000港元(二零一五年：470,800,000港元)，主要由於整體成本上升，以及計入本集團酒店物業全年之攤銷/折舊支出總計約68,200,000港元，相對去年有關支出僅為六個月之數額。融資費用增至約87,000,000港元(二零一五年：66,800,000港元)，主要由於本集團之銀行借款增加及於物業發展項目之利息支出資本化減少。攤佔聯營公司及合營企業業績約為64,300,000港元(二零一五年：虧損1,400,000港元)，主要因為一間合營企業所持物業產生之重估收益。稅項約為158,800,000港元(二零一五年：105,700,000港元)，主要為物業銷售已付或應付之稅項淨額。

綜合上述因素後，本公司權益持有人應佔溢利約為597,800,000港元(二零一五年：503,000,000港元)，較去年增長18.8%。每股盈利為港幣34.51仙(二零一五年：港幣29.17仙)。

## 股息

由於本集團需預留足夠財政資源以提供營運資金予各項目及業務，董事會（「董事會」）議決在即將舉行之本公司股東週年大會（「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3.0仙（二零一五年：以股代息（附有收取現金之選擇權）之末期股息每股港幣3.0仙）。末期股息如獲批准，將於二零一六年十月二十一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2.0仙（二零一五年：以股代息（附有收取現金之選擇權）之中期股息每股港幣2.0仙）。因此，本年度股息總額將為每股港幣5.0仙（二零一五年：港幣5.0仙），總計約為85,400,000港元（二零一五年：約86,600,000港元）。

## 業務回顧

### (A) 投資/酒店物業

#### (i) 香港

##### (a) 投資物業

本集團在香港擁有優質之投資物業組合，為本集團提供穩健之經常性收入來源。本集團在香港之投資物業包括商舖、寫字樓及高級住宅，總面積共約190,000平方呎。本年度源自香港投資物業之租金及其他收入約為135,400,000港元，較去年上升約4%。以下為本集團在香港之主要投資物業：

##### (1) 香港干諾道中30-32號莊士大廈（擁有100%權益）

此物業為一幢商業/寫字樓大廈，位於中環之核心地段，毗鄰港鐵中環站及機場快線香港站出口。本集團現正研究將此物業升級之方案，以進一步提高租金回報。

(2) 九龍尖沙咀彌敦道219號莊士倫敦廣場(擁有100%權益)

此物業位於九龍尖沙咀之中心購物區，毗鄰港鐵站出口，為一幢購物及娛樂廣場。為提升此物業之租金回報以至資本價值，本集團現正研究將此物業翻新及升級之方案及策略，目的為增加地下及1樓商舖之可用面積，並改善地庫商場之入口通道。翻新及升級工程之建築圖則已獲批准，本集團仍在評估進行有關工程的最佳時機。

(3) 香港山頂歌賦山道15號(擁有100%權益)

此物業現正重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房，施工進度理想。地盤平整及地基工程現正進行中，緊接即展開上蓋建築工程。於二零一六年六月九日，本集團與一獨立第三者訂立有條件協議，以代價2,100,000,000港元(可予調整)出售持有此物業之物業持控附屬公司。有關代價約80%將以現金支付，約20%則以轉讓一項位於中國深圳之物業予本集團之方式支付。擬定出售事項須待本公司股東批准方可作實，且預期將於二零一八年第三季完成。有關出售事項於完成後預計將為本集團帶來收益淨額(包括此物業其後之重估收益，如有)約1,070,000,000港元。有關出售事項之詳情已載於本公司二零一六年六月十五日刊發之公佈，而載有出售事項更多資料之通函預期將於二零一六年七月二十日或之前寄發予本公司股東。

(4) 香港深水灣香島道37號A屋(擁有100%權益)

此物業座落於深水灣之高尚住宅區，享有極致優美之海景。此物業現已租出。

(b) 酒店物業

九龍紅磡蕪湖街83號逸•酒店(擁有100%權益)

逸•酒店已於二零一五年二月中旬開業。酒店座落於紅磡之中心地段，設有388間客房，而地下則設有商舖，並已全部租出。年內之酒店業務收益總額約為98,400,000港元，酒店之平均房價約為620港元，而平均入住率約為88%。此酒店由「逸」酒店管理有限公司(本集團旗下之酒店管理部)管理。

(ii) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場(擁有100%權益)

中央廣場位於吉隆坡中心商業區及著名購物地段，其商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。年內源自此物業之租金及其他收入約為20,300,000港元(相等於約10,500,000馬來西亞元)(二零一五年：22,400,000港元，相等於約9,700,000馬來西亞元)。港幣收入減少主要由於馬來西亞元貶值。

(iii) 台灣

台北市信義區逸•居(擁有100%權益)

此物業為本集團發展之住宅小區項目，毗鄰台北市市中心。項目包括一幢洋房及6個公寓單位(其中2個為複式單位)，總樓面面積約為20,600平方呎。年內已租出5個公寓單位(包括1個複式單位)，而獨立洋房之內部裝修工程剛已完成。租出之公寓單位已於年內撥入投資物業，餘下待租之公寓單位及獨立洋房將於租出後從待售物業轉撥入投資物業。年內源自此物業之租金收入約為1,100,000港元。

(iv) 菲律賓

宿霧宿務太平洋度假村(擁有40%權益)

宿務太平洋度假村於一九九二年落成，位於菲律賓宿霧麥丹島之拉普拉普市，佔地約64,987平方米，設有136間客房及多元化之潛水活動設施。年內，度假村完成了別墅、客房及設施之翻新工程，帶動平均房價及平均入住率分別提升至約60美元及約72%。

## (B) 發展中/所持待售之物業

### (i) 香港

#### (a) 九龍白加士街101號珀•軒(擁有100%權益)

此項目鄰近港鐵佐敦站，已發展為一幢樓高25層之商住大廈，包括114個配備全套傢具之開放式公寓單位連住客會所設施，以及設於基座(地下至2樓)之商舖。項目已於二零一五年十二月獲發入伙紙，而售出之單位已由二零一六年一月起逐步交付予買家。年內，此項目帶來收益淨額約806,200,000港元，即已售出88個公寓單位和地下、1樓及2樓之若干商舖。於結算日後，另有一個公寓單位售出，接著本集團將繼續推售餘下25個公寓單位及三個地下商舖。若干未售之公寓單位及地下商舖已予租出，以為本集團帶來額外收入。

#### (b) 香港寶珊道28號屋及30號屋(擁有50%權益)

本集團擁有此項目之50%權益，並為此發展物業之項目經理。項目位於半山豪宅地段，享有優美海景。可將此物業發展為兩幢樓面面積共約40,662平方呎之半獨立高級洋房的建築圖則已獲批准。項目之拆卸工程經已完成，而地盤平整及地基工程圖則已獲批准，本集團現正評估有關工程之投標。

### (ii) 越南

#### (a) 胡志明市守德郡綠景花園(擁有100%權益)

綠景花園佔地20,300平方米，擬建成一個樓面面積合共94,000平方米之商住小區。項目土地經已交吉，並已取得建築許可證。本集團現正與一第三者進行洽商，可能按50:50之持股比例就此項目組成合營企業。

(b) 隆安省德和縣

根據本集團與有關合營夥伴訂立之協議，本集團參與發展此項目之70%權益。如本公司已刊發之多份公佈所披露，在要求有關合營夥伴落實執行該協議之仲裁中，本集團於二零一三年五月獲越南國際仲裁中心裁定得值，並於二零一三年十月獲越南法院維持原判。本集團目前仍在根據仲裁裁決之條款執行有關裁決，並會就任何其他可選擇之行動尋求進一步之法律意見，以加快實現投資回報。在執行裁決之過程中，本集團已向越南有關當局提報，合營夥伴將項目之土地使用權抵押而獲取按揭融資以供自用，或有誤用合營項目資金之嫌。本集團於結算日在此項目中計及撥備後之投資成本約為55,000,000港元。

(iii) 蒙古國

(a) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心(擁有100%權益)

此項目佔地約3,272平方米，位於中心商業區，現擬興建一幢總樓面面積約40,000平方米之商場/寫字樓大廈。詳盡之建築圖則已獲批准。地盤平整及地基工程經已完成，而本集團現正評估上蓋建築工程之投標。

(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區The Edelweiss Residence (擁有53%權益)

此項目位於市中心之使館區內，現擬興建兩幢公寓大廈。第一幢總樓面面積約19,000平方米之公寓大廈的上蓋建築工程經已平頂，而現正進行內部及外部粉飾工程。第一幢公寓大廈預計將於二零一七年第一季完成施工，短期內將開始推廣活動。

**(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)**

莊士中國為本集團擁有56.0%權益之上市附屬公司。莊士中國及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)主要從事(其中包括)物業發展及投資。於截至二零一六年三月三十一日止年度，莊士中國集團錄得收益約470,000,000港元(二零一五年：1,008,600,000港元)(包括在中國之物業銷售收益約440,500,000港元(二零一五年：993,800,000港元)、在中國之投資物業租金收益及其他收入約19,100,000港元(二零一五年：11,700,000港元)、貿易業務收益約1,000,000港元(二零一五年：2,900,000港元)和證券投資及買賣業務收益約9,400,000港元(二零一五年：200,000港元))，以及權益持有人應佔溢利約85,000,000港元(二零一五年：94,500,000港元)。

*(i) 投資物業/酒店物業*

*(a) 投資物業*

莊士中國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) 莊士中國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) 莊士中國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。

莊士中國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) 廈門佻家酒店由莊士中國集團開發，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，莊士中國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(莊士中國集團擁有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) 莊士中國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，莊士中國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。

## (ii) 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。莊士中國集團積極於深圳、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：

### (1) 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(莊士中國擁有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。

### (2) 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。

(3) 遼寧省鞍山市莊士·中心城(莊士中國擁有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。

(4) 遼寧省鞍山市莊士廣場(莊士中國擁有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。

(5) 香港，新界屯門屯門市地段514號業旺路(莊士中國擁有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。

(6) 在中國的其他房地產項目

莊士中國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，莊士中國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，莊士中國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，莊士中國集團收到四川省高級人民法院通知，已接納莊士中國集團提出的申索。莊士中國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)相等於莊士中國集團攤佔該項目市值51%的款項；(ii)相等於莊士中國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)莊士中國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。

## (7) 中國項目的銷售和收益確認

本集團在中國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，莊士中國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，莊士中國集團將決定東莞項目的策略，如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) Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達」，股份代號：1172)

勤達為本集團擁有60.8%權益之上市附屬公司。勤達及其附屬公司(統稱「勤達集團」)主要從事印刷業務及物業業務。於截至二零一六年三月三十一日止年度，勤達集團錄得收益約256,000,000港元(二零一五年：274,600,000港元)(包括印刷業務收益約225,200,000港元(二零一五年：262,100,000港元)、墓園業務收益約22,300,000港元(二零一五年：12,500,000港元)、物業投資業務收益約35,000港元(二零一五年：零)和證券投資及買賣業務收益約8,500,000港元(二零一五年：零))，以及權益持有人應佔溢利約93,100,000港元(二零一五年：虧損16,600,000港元)。有關溢利已包含向莊士中國集團出售一間持控物業之附屬公司所產生之收益約108,700,000港元。

### (i) 印刷業務

環球經濟復甦放緩，客戶在訂貨方面依然審慎，以致本集團錄得之印刷業務收益低於預期。年內本集團之印刷業務收益約為225,200,000港元，較去年減少14.1%。為對應這嚴峻之市況，本集團將積極向客戶推廣具創意之產品設計，繼續致力鞏固現有之客戶基礎並擴闊客源。

成本方面，本集團推行多項節約成本措施以提高盈利。有見於勞工成本持續上升，本集團繼續增置自動化設備以減低對勞動力之依賴，惟同時保持生產效率。嚴謹之存貨控制及有效之現金流量管理有助將財務資源適當分配至回報較高之業務分部。所有這等措施均令本集團在生產成本及行政費用節約方面取得成果，而儘管收益減少，印刷業務之邊際利潤卻見增加。

於計及預期之印刷需求後，勤達集團認為現有位於惠州市博羅縣之生產設施足以應付未來數年之生產所需。因此，於二零一五年四月，勤達集團訂立協議，以人民幣101,600,000元(相等於約123,400,000港元)將位於東莞市長安鎮之廠區出售予莊士中國集團。該項交易已於二零一五年八月二十一日完成。

## (ii) 物業銷售—墓園經營

本集團在廣東省四會市經營墓園—「聚福寶華僑陵園」，目前佔地518畝，其中100畝土地已大致完成發展，餘下418畝土地則已開始規劃工作，並保留一幅毗連之4,482畝土地，即合共5,000畝土地。

銷售方面，廣州地區為本集團墓園業務之主要市場，因此本集團已集中資源發展這市場。年內本集團在廣州增設了兩間新銷售辦事處，即共有六間銷售辦事處。為進一步擴展市場覆蓋面，年內本集團亦在廣州籌辦了一次大型之推廣活動。這一切努力均有助提升墓園之銷售，以致銷售額由去年約12,500,000港元增長78.4%至本年度約22,300,000港元。

至於發展方面，本集團已在原有之100畝土地範圍內完成興建12個墓區(M1至M12區)及一座容納壁龕之陵塔。截至本公佈日期止，已建成之墓地有5,430幅，其中1,430幅經已售出，尚餘4,000幅可供出售。

因預期市場對優質墓地之需求增長，勤達集團現正與當地政府進行末段磋商，以在上述418畝土地範圍內分階段擴展墓園。

(iii) 物業投資

為擴闊收入基礎並增闢穩定之經常性收益入來源，勤達集團於年內購入了一項位於九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下D商舖之物業。該物業屬商業用途，總面積約為1,588平方呎。該物業現正租予第三者，租約將於二零一八年八月屆滿。該物業每年租金約為1,000,000港元。有關收購事項之詳情已載於勤達二零一六年二月二日刊發之公佈。未來勤達集團或會購入更多投資物業，以帶來額外之經常性收入。

(iv) 資訊科技業務

如二零一五年年報所述，憑藉其在資訊科技業務所積累之經驗，且有見於這項業務巨大之增長潛力，勤達集團將繼續開拓電子商貿、電子出版及電子拍賣業務之投資商機，以增闢收益來源。

(v) 勤達集團之展望

本集團相信其印刷業務將依然面對不明朗之經濟氣候及嚴峻之營商環境。展望未來，本集團將繼續鞏固其客戶基礎，強化與主要客戶之合作夥伴關係，同時擴大在中國之銷售額。對內，本集團將加強實施成本節約措施以提高成本效益。既深明面前之挑戰，本集團有信心把握其專業服務團隊及高效生產架構的優勢，為其印刷業務爭取最佳的業績表現。

隨著中國老化人口之迅速增長，對優質墓地及壁龕之需求日趨殷切。加上墓園鄰近地區基建設施之改善，以及本集團在推廣方面之不斷努力，本集團相信這項投資將帶來長遠穩健之貢獻。

為增闢勤達集團之收益來源，除投資於債券市場並在物業投資及資訊科技方面物色新業務商機外，勤達集團將繼續審視其印刷及墓園業務之發展策略，這等策略或會包括引進新投資者，組成策略夥伴，或部份或全部出售這等業務以變現其內在價值。

## (E) 其他業務

### (i) 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的尼龍」)

新的尼龍在新加坡以自家品牌從事床上用品銷售業務，本集團擁有其88.2%權益。於本年度，新的尼龍錄得收益約76,900,000港元(二零一五年：80,400,000港元)及輕微虧損約500,000港元。

### (ii) 證券投資及買賣

年內，本集團之證券投資及買賣業務錄得溢利約16,400,000港元，包括出售投資之已變現收益約3,600,000港元、投資之股息及利息收入約12,300,000港元、因於結算日按市值評估投資而產生之公平值收益約1,500,000港元及匯兌虧損約1,000,000港元。於二零一六年三月三十一日，本集團持有約506,900,000港元之投資，其中約226,300,000港元由莊士中國集團持有，約109,500,000港元則由勤達集團持有，主要包括高收益債券及上市證券。

## 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8,614,700,000港元。每股資產淨值為5.09港元，乃按本集團待售物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

### 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)和持作買賣之投資約為2,175,000,000港元(二零一五年：2,113,100,000港元)。於同日，銀行借款約為3,971,100,000港元(二零一五年：3,700,800,000港元)。本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存和持作買賣之投資後之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20.8%(二零一五年：19.4%)。

本集團約63.1%之現金及銀行結存和持作買賣之投資以港元為單位，20.5%以美元為單位，15.9%以人民幣為單位，其餘0.5%則以其他貨幣為單位。本集團約89.9%之銀行借款以港元為單位，6.0%以人民幣為單位，其餘4.1%則以馬來西亞元及新加坡元為單位。

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17.9%之銀行借款須於第一年內償還，5.5%須於第二年內償還，58.5%須於第三至第五年內償還，而其餘18.1%須於第五年後償還。

## 外幣匯兌風險

如本報告「業務回顧」一節所述，本集團在香港以外地區也有經營業務，在該等地區之收入及主要成本項目均以當地貨幣為單位。因此，預計該等貨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該等外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

過去幾年香港特區政府推出了多項調控措施以壓抑樓市之投機活動，但並無跡象顯示短期內有關調控措施會被放寬。另一方面，中央政府最近針對其房地產調控政策作出了調整，已有多項刺激措施出台，確保中國房地產市場長遠的健康發展。本集團將密切留意上述情況，並會把握適當時機逐步增購土地儲備。

於本財政年度，本集團已完成發展珀·軒並將售出之單位交付予買家。於二零一六年六月，本集團訂立有條件協議，以出售持有位於山頂歌賦山道15號物業之物業持控公司。有關物業出售不但已/將為本集團帶來可觀之現金流及收益，亦為本集團之持續增長奠定了堅實的基礎。於未來之財政年度，本集團將繼續致力進一步提升其投資/酒店物業之租金收益及回報以至資本價值，因應不同市場之情況加快發展及推售其在中港兩地及區內其他地方之其他物業項目以釋放此等項目之潛在價值，並為本集團物色業務發展機遇，其中包括收購土地及物業投資，藉此進一步為股東增值。

## 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標準有限公司(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標準有限公司(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(不包括莊士中國集團及勤達集團)聘有407名員工，莊士中國集團聘有287名員工，勤達集團則聘有1,208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。

## 企業管治

兩名獨立非執行董事因其他事務而並無根據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、方承光先生及邱智明先生(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。

### **企業管治委員會成員組合及授權代表之變更**

董事會並公佈，陳俊文先生(本公司執行董事)已獲委任為本公司企業管治委員會成員及作為本公司與香港聯合交易所有限公司主要溝通渠道之授權代表(「授權代表」)，自二零一六年六月二十九日起生效。莊家豐先生終止擔任授權代表一職，自二零一六年六月二十九日起生效。

### **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。

## 買賣本公司之證券

於截至二零一六年三月三十一日止年度及截至本公佈日期止，本公司以現金總代價約49,466,600港元(不包括開支)在聯交所購回總數49,500,000股股份。所有購回股份隨即被註銷，而本公司之已發行股份數目亦已作出相應之削減。以下為購回股份之詳情：

購回期間	購回股份總數	每股支付價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一六年一月	10,088,000	0.88	0.85	8,680,360
二零一六年二月	15,136,000	1.03	0.88	14,396,400
二零一六年三月	19,136,000	1.14	1.02	21,070,640
二零一六年四月	5,140,000	1.05	1.03	5,319,200
總計	<u>49,500,000</u>			<u>49,466,600</u>

除上文所述者外，於截至二零一六年三月三十一日止年度及截至本公佈日期止，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

## 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 Consortium International Limited**  
(莊士機構國際有限公司)  
聯席董事總經理  
莊家彬

香港，二零一六年六月二十九日

於本公佈日期，莊紹綏先生、莊家彬先生、莊家豐先生、羅莊家蕙女士、黃頌偉先生及陳俊文先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、方承光先生、邱智明先生及朱幼麟先生為本公司之獨立非執行董事。