

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)

截至二零一六年九月三十日止六個月中期業績

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」) 截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期業績如下：

簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		423,897	368,015
公平值反映於損益之金融資產之收益淨額		8,303	463
收入及收益淨額	5	432,200	368,478
銷售成本		(253,392)	(219,579)
毛利		178,808	148,899
其他收入及收益淨額	7	5,125	72,504
銷售及推廣支出		(18,412)	(20,260)
行政費用及其他經營支出		(62,715)	(66,830)
投資物業之公平值變動		25,239	32,425
經營溢利	8	128,045	166,738
融資費用	9	(6,638)	(7,821)
攤佔聯營公司業績		(705)	(1,022)
攤佔一間合營企業業績	10	28,151	—
除稅前溢利		148,853	157,895
稅項	11	(59,522)	(96,186)
本期間溢利		89,331	61,709
應佔：			
權益持有人		87,654	65,386
非控制性權益		1,677	(3,677)
		89,331	61,709
		港幣仙	港幣仙 (經重列)
每股盈利(基本及攤薄)	13	3.73	3.75

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零一六年九月三十日止六個月

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期間溢利	<u>89,331</u>	<u>61,709</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(40,286)	(38,290)
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>153,193</u>	<u>(45,549)</u>
本期間其他全面收入/(虧損)	<u>112,907</u>	<u>(83,839)</u>
本期間全面收入/(虧損)總額	<u><u>202,238</u></u>	<u><u>(22,130)</u></u>
應佔全面收入/(虧損)總額：		
權益持有人	200,680	(16,148)
非控制性權益	<u>1,558</u>	<u>(5,982)</u>
	<u><u>202,238</u></u>	<u><u>(22,130)</u></u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

二零一六年九月三十日結算

	附註	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		64,278	69,981
投資物業		458,612	539,103
土地使用權		1,541	1,562
待發展/發展中物業		141,877	145,769
聯營公司		21,561	21,721
合營企業		340,283	282,554
可供出售之金融資產		336,590	167,924
貸款及應收賬款		11,692	12,051
		<u>1,376,434</u>	<u>1,240,665</u>
流動資產			
待售物業		1,249,941	1,779,398
存貨		47,586	47,586
應收賬款及預付款項	15	247,637	276,478
公平值反映於損益之金融資產		503,280	226,253
已抵押銀行結存		–	40,173
現金及銀行結存		886,343	565,494
		<u>2,934,787</u>	<u>2,935,382</u>
列為所持待售之出售組合的資產	16	<u>499,157</u>	<u>–</u>
		<u>3,433,944</u>	<u>2,935,382</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	17	507,297	144,413
已收取售樓按金		11,657	363,709
短期銀行借款	18	143,000	–
長期銀行借款之即期部份	18	279,507	406,671
應付稅項		238,251	276,131
		<u>1,179,712</u>	<u>1,190,924</u>
列為所持待售之出售組合的負債	16	<u>181,793</u>	<u>–</u>
		<u>1,361,505</u>	<u>1,190,924</u>
流動資產淨值		<u>2,072,439</u>	<u>1,744,458</u>
總資產減流動負債		<u>3,448,873</u>	<u>2,985,123</u>

	附註	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
權益			
股本	19	118,750	81,057
儲備		<u>2,733,745</u>	<u>2,428,425</u>
股東資金		2,852,495	2,509,482
非控制性權益		<u>944</u>	<u>(614)</u>
權益總額		<u>2,853,439</u>	<u>2,508,868</u>
非流動負債			
長期銀行借款	18	495,700	302,002
遞延稅項負債		87,102	161,729
與非控制性權益之貸款及應付款項		<u>12,632</u>	<u>12,524</u>
		<u>595,434</u>	<u>476,255</u>
		<u>3,448,873</u>	<u>2,985,123</u>

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。

於二零一六年九月三十日，本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 57.3% 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

簡明綜合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會計準則第34號「中期財務報告」之規定。簡明綜合中期財務資料應與本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀，該財務報告乃依據香港財務報告準則編製。

於截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團與獨立第三者訂立買賣協議，以出售其全資附屬公司(參閱附註16)。因此，出售組合的所有相關資產及負債於二零一六年九月三十日已根據下述會計政策列為所持待售。除下述者外，編製簡明綜合中期財務資料時採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

(a) 所持待售之出售組合之會計政策

當出售組合之賬面值主要透過出售交易收回，且極有可能達成交易，則其資產及負債將列為所持待售。出售組合的資產及負債按賬面值及公平值扣除出售費用(以較低者為準)列賬(惟下文闡釋之若干資產及負債除外)。列為所持待售之投資物業、金融資產及遞延稅項負債將繼續根據本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合全年財務報告附註2所載之會計政策計量。

(b) 採納新訂準則及準則修訂之影響

於截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團已採納下列新訂準則及準則修訂，其對始於二零一六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1號(修訂本)	財務報告之呈列—披露計劃
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
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
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
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
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目
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

本集團已評估採納此等新訂準則及準則修訂之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響，而本集團之會計政策及簡明綜合中期財務資料之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

(c) 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二零一七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15號	源自客戶合約之收入 (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)

本集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採用。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。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險、匯兌風險及價格風險。簡明綜合中期財務資料並未包括綜合全年財務報告必須載列之所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至二零一六年三月三十一日止年度後，本集團之財務風險管理政策並無任何重大變動。

(b) 流動資金風險

與截至二零一六年三月三十一日止年度相比，金融負債之約定未貼現計算的現金流出並無任何重大變動。

(c) 公平值估算

於活躍市場買賣之金融工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定，而其他金融資產及金融負債之公平值乃根據基於貼現現金流量分析之公認定價模式釐定。

董事認為，按攤銷成本列入簡明綜合中期財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

於截至二零一六年九月三十日止六個月，營商或經濟環境並無出現任何會影響本集團金融資產及金融負債公平值之重大變動，且本集團並未就任何金融資產或金融負債作出公平值計量等級之轉移，亦未重列任何金融資產。

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)對編製簡明綜合中期財務資料時採用之估算及判斷持續作出評估。編製簡明綜合中期財務資料時採用之估算及假設與編製本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

5. 收入及收益淨額

本期間內確認之收入及收益淨額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
銷售物業	391,791	358,663
租金收入及管理費	10,468	7,455
銷售貨品及商品	860	923
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	20,778	974
	<u>423,897</u>	<u>368,015</u>
收益淨額		
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	47	–
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益淨額	8,256	463
	<u>8,303</u>	<u>463</u>
收入及收益淨額	<u>432,200</u>	<u>368,478</u>

6. 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	總額 千港元
二零一六年					
收入及收益淨額	402,259	860	29,081	-	432,200
其他收入及收益/(虧損)淨額	294	(11)	34	4,808	5,125
經營溢利/(虧損)	143,945	(2,008)	29,115	(43,007)	128,045
融資費用	(6,507)	-	(131)	-	(6,638)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	(705)	(705)
攤佔一間合營企業業績	28,151	-	-	-	28,151
除稅前溢利/(虧損)	165,589	(2,008)	28,984	(43,712)	148,853
稅項	(59,522)	-	-	-	(59,522)
本期間溢利/(虧損)	106,067	(2,008)	28,984	(43,712)	89,331
於二零一六年九月三十日					
分部資產	3,069,502	49,696	503,280	826,056	4,448,534
聯營公司	-	-	-	21,561	21,561
合營企業	340,283	-	-	-	340,283
資產總值	3,409,785	49,696	503,280	847,617	4,810,378
負債總額	1,871,931	1,105	22,000	61,903	1,956,939
二零一六年					
以下為其他分部項目：					
資本支出	120,988	-	-	619	121,607
折舊	451	12	-	5,107	5,570
土地使用權攤銷	16	-	-	-	16

附註：於二零一六年九月三十日，列為所持待售之出售組合的資產及負債乃在物業發展、投資及買賣分部下呈報。

	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	總額 千港元
二零一五年					
收入及收益淨額	366,118	923	1,437	–	368,478
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>64,185</u>	<u>(7)</u>	<u>31</u>	<u>8,295</u>	<u>72,504</u>
經營溢利/(虧損)	193,362	(487)	1,468	(27,605)	166,738
融資費用	(7,821)	–	–	–	(7,821)
攤佔聯營公司業績	<u>–</u>	<u>(54)</u>	<u>–</u>	<u>(968)</u>	<u>(1,022)</u>
除稅前溢利/(虧損)	185,541	(541)	1,468	(28,573)	157,895
稅項	<u>(96,186)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(96,186)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>89,355</u>	<u>(541)</u>	<u>1,468</u>	<u>(28,573)</u>	<u>61,709</u>
於二零一六年三月三十一日					
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>
二零一五年					
以下為其他分部項目：					
資本支出	284,845	–	–	618	285,463
折舊	859	13	–	5,084	5,956
土地使用權攤銷					
– 扣除自綜合收益表	16	–	–	–	16
– 於物業資本化	<u>2,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,000</u>

(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收入及收益淨額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：

	收入及收益淨額		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	29,084	1,462	17,784	6,941
中華人民共和國(「中國」)	402,259	366,118	103,823	278,522
其他國家	857	898	-	-
	<u>432,200</u>	<u>368,478</u>	<u>121,607</u>	<u>285,463</u>

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
香港	68,645	73,510	2,152,630	1,160,548
中國	959,507	987,180	2,621,971	2,979,366
其他國家	-	-	35,777	36,133
	<u>1,028,152</u>	<u>1,060,690</u>	<u>4,810,378</u>	<u>4,176,047</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。

7. 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	1,906	7,340
可供出售之金融資產之股息收入	3,243	3,889
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	-	2,781
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(5)	(5)
匯兌虧損淨額	(197)	(47)
雜項	178	-
	<u>5,125</u>	<u>72,504</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(相等於約58,500,000港元)之賠償契約予買方。本公司已於二零一三年五月二十七日公佈有關交易。於二零一五年賠償撥備之回撥乃與此有關，因該項賠償已於截至二零一五年九月三十日止六個月期間屆滿。

8. 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	16	16
已售物業成本	248,541	215,118
已售存貨成本	203	580
折舊	5,570	5,956
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	24,663	28,688
退休福利成本	1,318	1,557

9. 融資費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行借款之利息支出	12,135	12,616
於發展中物業資本化之數額	(5,497)	(4,795)

	<u>6,638</u>	<u>7,821</u>
--	--------------	--------------

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：2.10%至3.16%)。

10. 攤佔一間合營企業業績

簡明綜合收益表所列攤佔一間合營企業業績28,151,000港元(二零一五年：零)為攤佔截至二零一六年九月三十日止六個月之該合營企業業績，主要包括攤佔其投資物業之公平值收益(扣除相關之遞延稅項)30,426,000港元。

11. 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	26,902	44,133
中國土地增值稅	35,594	59,054
遞延稅項	(2,974)	(7,001)

	<u>59,522</u>	<u>96,186</u>
--	---------------	---------------

由於本期間本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一五年：零)。中國企業所得稅則根據本期間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九月三十日止六個月並無稅項支出/抵免(二零一五年：零)。攤佔截至二零一六年九月三十日止六個月一間合營企業之遞延稅項支出10,142,000港元(二零一五年：零)乃在簡明綜合收益表內列為攤佔一間合營企業業績。

12. 中期股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期股息每股港幣1.5仙(二零一五年：港幣1.0仙)	<u>35,584</u>	<u>16,211</u>

於二零一六年十一月二十三日，董事會宣派中期股息每股港幣1.5仙(二零一五年：港幣1.0仙)，總額為35,584,000港元(二零一五年：16,211,000港元)。中期派息總額35,584,000港元乃根據於二零一六年十一月二十三日已發行之股份2,372,295,316股計算。此項股息並未在簡明綜合中期財務資料內反映為應付股息，惟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。

13. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利87,654,000港元(二零一五年：65,386,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數2,347,002,999(二零一五年：1,743,656,867，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(參閱附註19(a))完成後供股之紅利部份作出調整，而去年同期之比較數字亦已就有關影響予以重列。

由於兩段有關期間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。

14. 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落成物業)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已將購入之有關土地及物業列為投資物業。本公司已分別於二零一五年四月二十一日及二零一五年八月二十一日公佈有關交易，並載於本公司二零一五年五月十三日刊發之通函。

於截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團就物業、廠房及設備和物業項目，物業及投資物業(二零一五年已包括上述之投資物業)已分別支銷購買費用和發展費用619,000港元(二零一五年：929,000港元)及120,988,000港元(二零一五年：284,534,000港元)。

15. 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 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
少於30天	3,873	7,193
31至60天	21	21
61至90天	17	-
超過90天	1,233	1,230
	<u>5,144</u>	<u>8,444</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206,084,000港元(二零一六年三月三十一日：212,356,000港元)，當中已計及於二零一六年九月三十日之累計減值撥備11,272,000港元(二零一六年三月三十一日：11,272,000港元)。

16. 列為所持待售之出售組合的資產及負債

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
資產		
投資物業	104,089	-
待售物業	382,940	-
應收賬款及預付款項	2,565	-
已抵押銀行結存	155	-
現金及銀行結存	9,408	-
列為所持待售之出售組合的資產	<u>499,157</u>	<u>-</u>
負債		
應付賬款及應計費用	32,625	-
應付稅項	78,908	-
遞延稅項負債	70,260	-
列為所持待售之出售組合的負債	<u>181,793</u>	<u>-</u>

於二零一六年八月二十五日，本公司及其一間全資附屬公司與獨立第三者訂立買賣協議，以代價約人民幣1,330,400,000元(相等於約1,545,900,000港元)(可予調整)出售持有中國東莞一個物業發展項目之全資附屬公司(「東莞出售事項」)。本集團於交易完成後將保留行政大樓及若干落成物業。本公司已於二零一六年八月二十八日公佈東莞出售事項，並載於二零一六年九月二十六日刊發之通函。於二零一六年九月三十日，已收取訂金人民幣300,000,000元(相等於約348,200,000港元)並已列入「應付賬款及應計費用」(參閱附註17)。出售組合的所有相關資產及負債於二零一六年九月三十日已分別重列為「列為所持待售之出售組合的資產」及「列為所持待售之出售組合的負債」。有關交易已於二零一六年十月二十七日完成(參閱附註23(a))。

17. 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 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
超過60天	-	138

應付賬款及應計費用包括本集團之物業項目建築費用之應付款項及應計費用60,456,000港元(二零一六年三月三十一日：74,687,000港元)和東莞出售事項收取之訂金約348,200,000港元(二零一六年三月三十一日：零)(參閱附註16)。

18. 借款

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
無抵押銀行借款		
長期銀行借款	200,000	149,887
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	143,000	-
長期銀行借款	575,207	558,786
	718,207	558,786
銀行借款總額	918,207	708,673

銀行借款總額分析如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
短期銀行借款	143,000	-
長期銀行借款	775,207	708,673
	918,207	708,673

長期銀行借款分析如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
長期銀行借款	<u>775,207</u>	<u>708,673</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(14,507)	(311,671)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(265,000)</u>	<u>(95,000)</u>
	<u>(279,507)</u>	<u>(406,671)</u>
	<u>495,700</u>	<u>302,002</u>

銀行借款根據貸款協議所載之協定預設還款日期須於下列期間償還：

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
第一年內	157,507	311,671
第二年內	72,196	16,854
第三至第五年內	<u>688,504</u>	<u>380,148</u>
	<u>918,207</u>	<u>708,673</u>

19. 股本

	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
18,000,000,000股每股面值0.05港元之股份	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>
	股份數目	數額 千港元
按每股0.05港元已發行及繳足之股本：		
於二零一六年四月一日	1,621,143,544	81,057
發行股份(附註a)	810,571,772	40,529
購回股份(附註b)	<u>(56,720,000)</u>	<u>(2,836)</u>
於二零一六年九月三十日	<u>2,374,995,316</u>	<u>118,750</u>

附註：

(a) 發行股份

於二零一六年五月三日，本公司完成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港元進行之供股，發行總數810,571,772股供股股份，所得款項淨額約為222,951,000港元。新股份與現有股份享有同等權益。

(b) 購回股份

於截至二零一六年九月三十日止六個月，本公司以總額約31,984,000港元在聯交所購回總數59,220,000股股份。該等購回股份已於二零一六年九月三十日前被註銷，除了其中總額約1,334,000港元之2,500,000股股份於二零一六年九月三十日後才被註銷。於二零一六年九月三十日後，本公司再以約102,000港元購回200,000股股份，該等股份於購回後亦已被註銷。

20. 財務擔保

於二零一六年九月三十日，附屬公司已給予銀行合共961,615,000港元(二零一六年三月三十一日：1,079,858,000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。

21. 承擔

於二零一六年九月三十日，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272,132,000港元(二零一六年三月三十一日：262,343,000港元)，而就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之承擔為46,536,000港元(二零一六年三月三十一日：47,964,000港元)。

22. 資產抵押

於二零一六年九月三十日，本集團已將若干賬面總值986,756,000港元(二零一六年三月三十一日：849,154,000港元，包括銀行存款)之資產(包括投資物業、待售物業及公平值反映於損益之金融資產)作為抵押，以便附屬公司取得銀行及財務擔保信貸融資。

23. 報告期間後之事項

- (a) 附註16所述之東莞出售事項於二零一六年十月十三日舉行之本公司股東特別大會上已獲股東批准。該項交易其後於二零一六年十月二十七日根據有關買賣協議之條款及條件完成，而有關代價已於交易完成時全數收訖。預期有關交易將帶來估計收益淨額約1,200,000,000港元，並將於本財政年度下半年入賬。
- (b) 於二零一六年十一月四日，本公司之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立買賣協議，以代價淨額約79,000,000英鎊(相等於約764,000,000港元)收購英國倫敦之一幢寫字樓物業。本公司已於二零一六年十一月六日公佈有關交易。本集團擬將該物業持作投資用途。8,000,000英鎊(相等於約77,000,000港元)之訂金已於買賣協議簽署時支付，而該項交易將於二零一六年十一月二十四日完成。

財務回顧

本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之權益持有人應佔溢利增加34.1%至87,700,000港元(二零一五年：65,400,000港元)。每股盈利為港幣3.73仙(二零一五年：港幣3.75仙，經重列)。

本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之收入及收益淨額與過去同期相比，增加約17.3%至432,200,000港元(二零一五年：368,500,000港元)，當中包括中華人民共和國(「中國」)的物業銷售額391,800,000港元(二零一五年：358,700,000港元)、證券投資及買賣收入29,100,000港元(二零一五年：1,400,000港元)、租金及管理費收入10,500,000港元(二零一五年：7,500,000港元)及銷售及貿易業務收入800,000港元(二零一五年：900,000港元)。

回顧期內的毛利增加20.1%至178,800,000港元(二零一五年：148,900,000港元)，主要由於證券投資及買賣收入的利潤較高。其他收入及收益淨額減至5,100,000港元(二零一五年：72,500,000港元)，主要由於並無過去同期所錄得出售一間附屬公司的稅務保證回撥。其他收入及收益淨額的明細載於本報告第11頁附註7內。於回顧期內，本集團因中國投資物業公平值變動錄得收益25,200,000港元(二零一五年：32,400,000港元)。

於回顧期內，本集團的營運成本大致與過去同期一致。銷售及推廣支出為18,400,000港元(二零一五年：20,300,000港元)。行政費用及其他經營支出為62,700,000港元(二零一五年：66,800,000港元)。融資費用為6,600,000港元(二零一五年：7,800,000港元)。

攤佔聯營公司虧損為700,000港元(二零一五年：1,000,000港元)。攤佔一間合資公司的業績28,200,000港元(二零一五年：零)主要涉及攤佔該合資公司擁有的投資物業的公平值變動。稅項減少38.1%至59,500,000港元(二零一五年：96,200,000港元)，主要由於本集團於期內確認的中國物業銷售毛利率下降。

中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣1.5仙(二零一五年：港幣1.0仙)，此項股息將於二零一七年一月十八日(星期三)或之前派付予二零一六年十二月三十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

業務回顧

於回顧期內，本集團作出若干重大的策略性安排。本集團把握市場趨升的機遇，於二零一六年八月出售位於中國東莞的物業發展項目。緊隨其後於二零一六年十一月，本集團成功於英國倫敦購入一項永久業權的優質物業，進一步加強投資物業組合。

本集團業務的最新進展如下：

A. 投資物業

本集團持有以下佔總樓面面積約170,000平方米的投資物業組合。

1. 位於東莞長安的工業物業，總樓面面積約39,081平方米，已整幢租出而租約將於二零二三年屆滿。
2. 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，租約將於二零一九年屆滿。
3. 位於廣州市珠江新城的中央商務區內富力盈凱廣場的五個寫字樓單位，總樓面面積合共896平方米，租約將於二零一八年屆滿。
4. 座落於鞍山市中心鐵東區的莊士•中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積合共約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)，總樓面面積合共約63,000平方米，作辦公室、住宅和服務式住宅之用。商業裙樓及雙子大廈的上蓋工程經已平頂。內部及外部之裝修設置工程進度理想。本集團已委任一間跨國地產中介公司作為租賃代理，進行本項目的市場推廣。
5. 廣州市莊士•映蝶藍灣已落成的商業物業，總樓面面積合共1,181平方米。其中商業物業總樓面面積約867平方米已出租，而最長的租期將於二零二三年屆滿。其餘樓面面積約314平方米的商業物業有待出租。
6. 東莞市莊士新都的商業物業約7,935平方米，並已訂有多項租約，租期將於二零一六年至二零二五年期間屆滿。此外，莊士新都仍在施工當中的投資物業總樓面面積合共約5,173平方米。於二零一六年八月二十八日，本集團宣佈出售東莞物業發展項目連同所有該等投資物業的全部權益。有關出售於二零一六年十月二十七日完成。

7. 本集團的策略為擴大物業投資組合，藉此帶來穩定之經常性收入。於二零一六年十一月六日，本集團宣佈收購一幢位於英國倫敦市核心地段Fenchurch Street 6-12號的寫字樓物業(總樓面面積為77,652平方呎)的永久業權。該收購代價淨額約79,000,000英鎊(相等於約764,000,000港元)，按每平方呎約1,017英鎊(相等於約9,845港元)。該收購將於二零一六年十一月二十四日完成。該物業大致上已全租予不同租戶，於二零一六年全年租金收入約3,400,000英鎊(相等於約32,900,000港元)，收益率約為4.3%。本集團相信，有關租金收益將於收購完成後六個月內檢討現有租約的租金後進一步增加。
8. 廈門佻家酒店包括30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)及六層高的酒店大樓共100間客房(總面積為9,780平方米)。本集團計劃將酒店大樓及30幢別墅出租，以進一步提高經常性收入。有關與準租戶就租賃酒店大樓之磋商已取得進展，而30幢別墅的招租進度亦十分理想。本集團擁有該合營項目59.5%之實際權益。

B. 物業發展

1. 廣東省東莞市莊士新都(擁有100%權益)

莊士新都以分期開發建設。本集團已完成第一期(沙田花園)、第二期(黃金海岸)及第三期(濱江豪園(包括第1至14座及第29至31座))，總樓面面積合共超過280,000平方米。該發展項目包括44幢住宅樓宇，提供合共2,589個住宅單位，商業購物商場及649個停車位。莊士新都配套設施完善，設有會所、幼兒園和康健設施。於回顧期間，濱江豪園第29至31座已交付予買家並已入伙，故已簽約銷售額已入賬為本集團收益。

本項目中合共有323,492.86平方米的總樓面面積可供未來發展。於二零一六年八月二十八日，本集團宣佈以現金代價人民幣約1,330,400,000元(相等於約1,545,900,000港元)出售本項目的全部權益。有關出售事項已於二零一六年十月二十七日完成，而估計收益淨額約1,200,000,000港元將於本財政年度下半年入賬。

2. 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)總樓面面積合共約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，另有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的住宅物業已大部份售罄。該項目現時的已簽銷售為約人民幣14,000,000元(約相等於16,000,000港元)，待該等銷售完成時才可確認為本集團的收益。此外，可供出售住宅物業約人民幣41,000,000元(約相等於46,000,000港元)及可供出售停車位約人民幣136,000,000元(約相等於153,000,000港元)。本集團有意將總樓面面積約為6,987平方米的22幢別墅(P座)出租以受惠於長期資產升值。

至於發展項目的餘下部分(第三期)，本集團擁有一幅面積超過92,000平方米的土地。本集團目前正研究增加該土地開發地積比率的可行性，希望藉此提升本項目的價值。本集團亦將探討各可行方案以致本項目的潛在價值得以盡快釋出。

3. 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。

4. 香港新界屯門業旺路(擁有100%權益)

該地段面積約2,428平方米，住宅和商業的可發展總樓面面積分別為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通過審批，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動工，預期有關地基工程將於二零一七年第三季度竣工。

5. 在中國的其他房地產項目

本集團於長沙市的物業發展項目中擁有54%實際權益。於二零一六年九月三十日，本集團的總投資成本約為78,000,000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113,000,000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。

本集團於成都武侯區一個項目中持有51%發展權益。截至二零一六年九月三十日，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170,800,000港元)。本集團已於二零一六年五月提出法律訴訟以收回對該項目的投資。本集團追討的總金額約為人民幣435,000,000元(約相等於488,000,000港元)。本公司將於適當時作出有關法律訴訟的進一步公佈。

C. 投資

於回顧期內，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57,600,000美元之高收益債券組合，而此等債券於二零一六年九月三十日之市值約為503,300,000港元。

於回顧期內，本集團進一步在市場上購入CNT Group Limited(北海集團有限公司)(「北海」)(在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司)之股份並已持有超過18%的股份權益。鑑於北海股份於二零一六年九月三十日之收市價每股0.76港元較其二零一六年三月三十一日之0.295港元高，本集團於此項投資的賬面值已增至約266,800,000港元(二零一六年三月三十一日：96,000,000港元)。

財務狀況

財務資源

於回顧期間，本集團維持穩健的財務狀況。於二零一六年九月三十日，本集團之現金及銀行結存和持作買賣之投資約為1,389,600,000港元(二零一六年三月三十一日：831,900,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為918,200,000港元(二零一六年三月三十一日：708,700,000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32.2%(二零一六年三月三十一日：28.2%)。本集團約93.6%之現金及銀行結存和持作買賣之投資以港元及美元為單位，其餘6.4%則以人民幣為單位。本集團約90.7%之銀行借款以港元為單位，其餘9.3%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17.1%之銀行借款須於第一年內償還，7.9%須於第二年內償還，而其餘75.0%須於第三至第五年內償還。

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。

資產淨值

於二零一六年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值增至約2,852,500,000港元。每股資產淨值為1.20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及出售東莞項目之估計收益淨額(將於本財政年度下半年入賬)。

展望

本集團將繼續集中於一線城市發展物業的策略，同時進一步分散至其他可提供穩定收入的業務。本集團將繼續尋找投資機會、進一步擴大本集團的收益來源、提升本集團的盈利能力，並為股東帶來最大的回報。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成熟國家。此外，本集團將積極尋求業務創新以達致長遠持續發展，並將集中留意需要運用同類土地收購、土地規劃及土地運用技能的機遇。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定獲派中期股息之股東名單，本公司將於二零一六年十二月二十三日(星期五)至二零一六年十二月三十日(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，股東須於二零一六年十二月二十二日(星期四)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。於二零一六年九月三十日，本集團聘有261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

於截至二零一六年九月三十日止六個月及截至本公佈日期止，本公司以現金總代價約31,984,900港元(不包括開支)在聯交所購回總數59,420,000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	
二零一六年九月	59,220,000	0.55	0.51	31,883,000
二零一六年十月	<u>200,000</u>	0.51	0.50	<u>101,900</u>
總計	<u><u>59,420,000</u></u>			<u><u>31,984,900</u></u>

除上文所述者外，於截至二零一六年九月三十日止六個月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。

企業管治

一名獨立非執行董事因其他事務而並無依照聯交所證券上市規則(「上市規則」)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二零一六年股東週年大會。除此以外，本公司於截至二零一六年九月三十日止六個月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、風險管理及內部控制，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。本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。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。

在聯交所網頁內登載中期業績

本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告(載有上市規則附錄十六第46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)

副主席

李美心

香港，二零一六年十一月二十三日

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。