

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)

### 截至二零一六年九月三十日止六個月中期業績

#### 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		739,591	683,395
公平值反映於損益之金融資產之 收益/(虧損)淨額		23,618	(4,718)
收入及收益/(虧損)淨額	5	763,209	678,677
銷售成本		(427,729)	(415,460)
毛利		335,480	263,217
其他收入及收益淨額	7	36,995	106,520
銷售及推廣支出		(47,859)	(51,156)
行政費用及其他經營支出		(235,004)	(231,760)
投資物業之公平值變動		425,192	166,633
經營溢利	8	514,804	253,454
融資費用	9	(41,256)	(43,515)
攤佔聯營公司業績		355	(292)
攤佔合營企業業績	10	28,139	(7)
除稅前溢利		502,042	209,640
稅項	11	(58,210)	(99,502)
本期間溢利		443,832	110,138
應佔：			
權益持有人		402,515	94,662
非控制性權益		41,317	15,476
		443,832	110,138
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	13	23.88	5.46

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>443,832</u>	<u>110,138</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(64,448)	(87,353)
一間附屬公司清盤時之匯兌儲備變現	9,327	-
可供出售之金融資產之公平值變動	152,393	(45,219)
出售可供出售之金融資產時之投資重估 儲備變現	<u>(60)</u>	<u>(133)</u>
日後或會重列入損益之其他全面 收入/(虧損)總額	<u>97,212</u>	<u>(132,705)</u>
日後或不會重列入損益之項目：		
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	-	54,188
本期間其他全面收入/(虧損)總額	<u>97,212</u>	<u>(78,517)</u>
本期間全面收入總額	<u>541,044</u>	<u>31,621</u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	458,491	36,001
非控制性權益	<u>82,553</u>	<u>(4,380)</u>
	<u>541,044</u>	<u>31,621</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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		655,702	676,503
投資物業	15	7,124,709	6,777,007
租用土地及土地使用權		862,719	883,580
待發展/發展中物業		579,912	588,828
墓園資產		530,638	545,870
聯營公司		65,638	64,738
合營企業		410,296	351,465
可供出售之金融資產		346,862	179,736
貸款及應收賬款		162,207	159,007
		<u>10,738,683</u>	<u>10,226,734</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,781,881	2,321,074
存貨		164,060	176,827
墓園資產		100,480	103,265
應收賬款及預付款項	16	449,913	461,068
公平值反映於損益之金融資產		904,021	506,943
已抵押銀行結存		-	40,173
現金及銀行結存		1,941,110	1,627,886
		<u>5,341,465</u>	<u>5,237,236</u>
列為所持待售之出售組合的資產	17	<u>499,157</u>	-
		<u>5,840,622</u>	<u>5,237,236</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	18	1,039,331	360,095
已收取售樓按金		13,612	364,830
短期銀行借款	19	164,740	15,098
長期銀行借款之即期部份	19	808,507	842,847
應付稅項		274,744	313,232
		<u>2,300,934</u>	<u>1,896,102</u>
列為所持待售之出售組合的負債	17	<u>181,793</u>	-
		<u>2,482,727</u>	<u>1,896,102</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,357,895</u>	<u>3,341,134</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,096,578</u>	<u>13,567,868</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
<b>權益</b>			
股本	20	419,298	423,479
儲備		<u>8,603,941</u>	<u>8,191,233</u>
股東資金		<b>9,023,239</b>	8,614,712
非控制性權益		<u>1,542,613</u>	<u>1,437,706</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>10,565,852</u></b>	<u>10,052,418</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	19	3,208,629	3,113,127
遞延稅項負債		287,642	367,977
與非控制性權益之貸款及應付款項		<u>34,455</u>	<u>34,346</u>
		<b><u>3,530,726</u></b>	<u>3,515,450</u>
		<b><u>14,096,578</u></b>	<u>13,567,868</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、手錶配件及商品製造、銷售及貿易，證券投資及買賣，墓園發展及經營，融資業務以及資訊科技業務。

### 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，以出售其附屬公司(參閱附註17)。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/(虧損)淨額

本期間內確認之收入及收益/(虧損)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	418,847	363,032
租金收入及管理費	91,320	85,004
酒店經營及管理收入	41,846	46,695
銷售貨品及商品	142,999	174,376
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	29,956	3,860
上市投資股息收入	1,210	–
銷售墓園資產	9,505	10,428
融資業務利息收入	3,908	–
	<u>739,591</u>	<u>683,395</u>
收益/(虧損)淨額		
公平值反映於損益之金融資產之已變現(虧損)/收益淨額	(84)	1,879
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益/(虧損)淨額	<u>23,702</u>	<u>(6,597)</u>
	<u>23,618</u>	<u>(4,718)</u>
收入及收益/(虧損)淨額	<u><u>763,209</u></u>	<u><u>678,677</u></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，酒店經營及管理，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，墓園，融資業務以及其他業務(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	基園 千港元	融資業務 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	510,167	41,846	142,999	54,784	9,505	3,908	-	763,209
其他收入及收益/ (虧損)淨額	<u>19,421</u>	<u>-</u>	<u>9,169</u>	<u>198</u>	<u>(13)</u>	<u>-</u>	<u>8,220</u>	<u>36,995</u>
經營溢利/(虧損)	613,517	(34,428)	162	54,927	(701)	3,678	(122,351)	514,804
融資(費用)/收入	(33,311)	(7,031)	(847)	(131)	64	-	-	(41,256)
攤佔聯營公司業績	29	1,031	-	-	-	-	(705)	355
攤佔合營企業業績	<u>28,139</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,139</u>
除稅前溢利/(虧損)	608,374	(40,428)	(685)	54,796	(637)	3,678	(123,056)	502,042
稅項(支出)/抵免	<u>(58,986)</u>	<u>-</u>	<u>167</u>	<u>-</u>	<u>609</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(58,210)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>549,388</u>	<u>(40,428)</u>	<u>(518)</u>	<u>54,796</u>	<u>(28)</u>	<u>3,678</u>	<u>(123,056)</u>	<u>443,832</u>
於二零一六年 九月三十日								
分部資產	10,816,448	1,365,251	323,906	904,021	650,879	162,205	1,880,661	16,103,371
聯營公司	210	43,867	-	-	-	-	21,561	65,638
合營企業	<u>410,296</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>410,296</u>
資產總值	<u>11,226,954</u>	<u>1,409,118</u>	<u>323,906</u>	<u>904,021</u>	<u>650,879</u>	<u>162,205</u>	<u>1,902,222</u>	<u>16,579,305</u>
負債總額	<u>4,876,505</u>	<u>719,980</u>	<u>93,499</u>	<u>22,000</u>	<u>156,375</u>	<u>-</u>	<u>145,094</u>	<u>6,013,453</u>
二零一六年 以下為其他分部 項目：								
資本支出	152,350	2,124	6,532	-	3,843	-	619	165,468
折舊	871	13,880	8,149	-	424	-	5,907	29,231
租用土地及土地 使用權攤銷	16	20,396	263	-	30	-	-	20,705
業務應收賬款減值 撥備	797	-	-	-	-	-	-	797
存貨減值撥備之 回撥	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(937)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(937)</u>

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	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	總額 千港元
二零一五年							
收入及虧損淨額	448,036	46,695	174,376	(858)	10,428	-	678,677
其他收入及收益淨額	82,821	-	11,189	68	2	12,440	106,520
經營溢利/(虧損)	391,111	(36,762)	(15,052)	(790)	(3,328)	(81,725)	253,454
融資(費用)/收入	(34,216)	(7,378)	(2,128)	-	207	-	(43,515)
攤佔聯營公司業績	36	694	(54)	-	-	(968)	(292)
攤佔合營企業業績	(7)	-	-	-	-	-	(7)
除稅前溢利/(虧損)	356,924	(43,446)	(17,234)	(790)	(3,121)	(82,693)	209,640
稅項(支出)/抵免	(100,211)	-	(159)	-	868	-	(99,502)
本期間溢利/(虧損)	256,713	(43,446)	(17,393)	(790)	(2,253)	(82,693)	110,138
於二零一六年三月三十一日							
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	351,465	-	-	-	-	-	351,465
資產總值	10,960,920	1,446,361	330,477	506,943	670,095	1,549,174	15,463,970
負債總額	4,390,479	728,486	90,965	-	161,046	40,576	5,411,552
二零一五年							
以下為其他分部項目：							
資本支出	242,377	2,191	2,802	-	400	618	248,388
折舊	1,336	13,619	10,989	-	341	7,173	33,458
租用土地及土地使用權攤銷							
— 扣除自綜合收益表	16	20,396	452	-	36	-	20,900
— 於物業資本化	2,000	-	-	-	-	-	2,000
業務應收賬款減值撥備	-	-	-	-	209	-	209
存貨減值撥備之回撥	-	-	(447)	-	-	-	(447)

(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/(虧損)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/(虧損)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	199,926	119,154	30,403	74,853
中華人民共和國(「中國」)	413,866	383,172	112,064	155,325
其他國家	149,417	176,351	23,001	18,210
	<u>763,209</u>	<u>678,677</u>	<u>165,468</u>	<u>248,388</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	8,101,664	7,700,657	12,270,680	10,763,925
中國	1,553,868	1,598,538	3,364,060	3,754,742
其他國家	574,082	588,796	944,565	945,303
	<u>10,229,614</u>	<u>9,887,991</u>	<u>16,579,305</u>	<u>15,463,970</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	4,720	10,753
可供出售之金融資產之股息收入	3,243	3,889
出售廢料	1,844	2,683
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	18,829	18,168
待售物業減值撥備之回撥	–	3,163
出售物業、廠房及設備之收益淨額	2,494	2,579
出售可供出售之金融資產之收益	969	818
匯兌(虧損)/收益淨額	(183)	111
雜項	5,079	5,810
	<u>36,995</u>	<u>106,520</u>

附註：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
經營溢利已計入：		
存貨減值撥備之回撥	<u>937</u>	<u>447</u>
並已扣除：		
已售物業成本	267,559	217,996
已售存貨成本	75,029	94,731
折舊	29,231	33,458
租用土地及土地使用權攤銷	20,705	20,900
業務應收賬款減值撥備	797	209
一間附屬公司清盤時之匯兌儲備變現	9,327	–
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	116,070	134,486
退休福利成本	<u>4,382</u>	<u>4,579</u>

## 9. 融資費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息支出		
銀行借款	49,115	52,129
銀行透支	313	252
	<u>49,428</u>	<u>52,381</u>
業務應收賬款之公平值調整	<u>(64)</u>	<u>(207)</u>
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(2,611)	(2,059)
發展中物業	(5,497)	(6,600)
	<u>(8,108)</u>	<u>(8,659)</u>
	<u>41,256</u>	<u>43,515</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎1.60%至8.08%(二零一五年：1.61%至3.16%)。

## 10. 攤佔合營企業業績

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

## 11. 稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項		
海外利得稅	-	160
中國企業所得稅	26,902	44,133
中國土地增值稅	35,594	59,054
往年度超額撥備	(275)	-
遞延稅項	<u>(4,011)</u>	<u>(3,845)</u>
	<u>58,210</u>	<u>99,502</u>

由於本集團承前之稅務虧損足可抵銷本期間之估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一五年：零)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本期間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九月三十日止六個月聯營公司之稅項支出6,000港元(二零一五年：23,000港元)乃在簡明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九月三十日止六個月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3.0仙(二零一五年：港幣2.0仙)	<u>50,316</u>	<u>34,766</u>

於二零一六年十一月二十九日，董事會宣派中期股息每股港幣3.0仙(二零一五年：港幣2.0仙)，總額為50,316,000港元(二零一五年：34,766,000港元)。中期派息總額50,316,000港元乃根據於二零一六年十一月二十九日已發行之股份1,677,193,104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402,515,000港元(二零一五年：94,662,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,685,466,874(二零一五年：1,733,729,517)股計算。

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，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)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。該項交易已於二零一五年八月二十一日完成。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。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，投資物業及墓園資產已分別支銷購買費用和發展費用10,544,000港元(二零一五年：5,962,000港元)及154,924,000港元(二零一五年：242,426,000港元)。

## 15. 投資物業

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。本公司已於二零一六年六月十五日公佈有關交易，並載於二零一六年七月二十日刊發之通函。出售事項於二零一六年八月八日舉行之本公司股東特別大會上已獲股東批准，而預期將於二零一八年第三季當建築及內部裝修工程完工並經買方檢驗後完成。於二零一六年九月三十日，已收取按金315,000,000港元並已列入「應付賬款及應計費用」(參閱附註18)。於二零一六年九月三十日，因根據香港財務報告準則第5號「所持待售之非流動資產及已終止業務」有關物業並不符合條件列為「所持待售之出售組合的資產」，故已以數額1,110,000,000港元(二零一六年三月三十一日：828,000,000港元)繼續列賬於投資物業。

## 16. 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 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	35,035	31,034
31至60天	16,214	12,267
61至90天	11,299	9,492
超過90天	17,530	24,071
	<u>80,078</u>	<u>76,864</u>

應收賬款及預付款項包括在香港、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268,846,000港元(二零一六年三月三十一日：270,774,000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73,772,000港元(二零一六年三月三十一日：73,772,000港元)。

## 17. 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	—
	<u>499,157</u>	<u>—</u>
列為所持待售之出售組合的資產		
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	—
	<u>181,793</u>	<u>—</u>
列為所持待售之出售組合的負債		

於二零一六年八月二十五日，莊士中國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」)。莊士中國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，莊士中國集團已收取訂金人民幣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18)。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24(a))。

## 18. 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
少於30天	18,145	24,814
31至60天	11,691	4,421
超過60天	14,537	16,375
	<u>44,373</u>	<u>45,610</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94,881,000港元(二零一六年三月三十一日：121,563,000港元)，亦包括附註15所述出售事項已收取之按金315,000,000港元(二零一六年三月三十一日：零)及東莞出售事項已收取之訂金約348,200,000港元(二零一六年三月三十一日：零)(參閱附註17)。



## 19. 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		
短期銀行借款	11,908	6,297
長期銀行借款	500,000	449,887
	<u>511,908</u>	<u>456,184</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	152,832	8,801
長期銀行借款	3,517,136	3,506,087
	<u>3,669,968</u>	<u>3,514,888</u>
銀行借款總額	<u><u>4,181,876</u></u>	<u><u>3,971,072</u></u>

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	164,740	15,098
長期銀行借款	4,017,136	3,955,974
	<u><u>4,181,876</u></u>	<u><u>3,971,072</u></u>

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	4,017,136	3,955,974
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(439,185)	(695,588)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(369,322)	(147,259)
	<u>(808,507)</u>	<u>(842,847)</u>
	<u><u>3,208,629</u></u>	<u><u>3,113,127</u></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	603,925	710,686
第二年內	1,139,187	219,956
第三至第五年內	1,718,977	2,323,502
第五年後	719,787	716,928
	<u>4,181,876</u>	<u>3,971,072</u>

## 20. 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：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	<u>625,000</u>	<u>625,000</u>
	股份數目	數額 千港元
按每股0.25港元已發行及繳足之股本：		
於二零一六年四月一日	1,693,917,104	423,479
購回股份(附註a)	<u>(16,724,000)</u>	<u>(4,181)</u>
於二零一六年九月三十日	<u>1,677,193,104</u>	<u>419,298</u>

附註：

### (a) 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23,616,000港元在聯交所購回總數16,724,000股股份。該等股份於購回後已被註銷。

- (b) 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供股股份0.28港元進行供股以集資淨額約223,000,000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。

## 21. 財務擔保

於二零一六年九月三十日，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(二零一六年三月三十一日：117,000,000港元)擔保，而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。

## 22. 承擔

於二零一六年九月三十日，本集團就物業項目，物業、廠房及設備和墓園資產已簽約惟未撥備之承擔為373,081,000港元(二零一六年三月三十一日：364,000,000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)。

## 23. 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9,058,253,000港元(二零一六年三月三十一日：8,458,371,000港元，包括銀行存款)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，業務應收賬款和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。

## 24. 報告期間後之事項

- (a) 附註17所述之東莞出售事項於二零一六年十月十三日舉行之莊士中國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，而有關代價已由莊士中國集團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(未扣除非控制性權益)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，莊士中國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。莊士中國集團擬將該物業持作投資用途，而該項交易已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約為402,500,000港元(二零一五年：94,700,000港元)，較去年同期增加約3.3倍。每股盈利為港幣23.88仙(二零一五年：港幣5.46仙)。

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約為763,200,000港元(二零一五年：678,700,000港元)，較去年同期增長12.5%，主要因為本集團確認之物業銷售增加和證券投資及買賣業務之收入及收益淨額上升。本集團之收入及收益淨額包括物業銷售收入約418,900,000港元(二零一五年：363,000,000港元)、投資物業租金收入及其他收入約91,300,000港元(二零一五年：85,000,000港元)、酒店業務收入約41,800,000港元(二零一五年：46,700,000港元)、貨品及商品銷售收入約143,000,000港元(二零一五年：174,400,000港元)、墓園業務收入約9,500,000港元(二零一五年：10,400,000港元)、融資業務收入約3,900,000港元(二零一五年：零)和證券投資及買賣業務收入及收益淨額約54,800,000港元(二零一五年：虧損800,000港元)。

由於物業銷售和證券投資及買賣業務之收入及收益淨額增加，期內之毛利上升至約335,500,000港元(二零一五年：263,200,000港元)，較去年同期增加27.5%。其他收入及收益淨額減少至37,000,000港元(二零一五年：106,500,000港元)，主要由於並無去年同期所錄得出售一間附屬公司作出之稅項賠償撥備之回撥。其他收入及收益淨額之明細表見本報告第12頁附註7。此外，本集團錄得整體之投資物業重估盈餘約425,200,000港元(二零一五年：166,600,000港元)，主要反映本集團在香港及中華人民共和國(「中國」)所持若干投資物業之價格於期內持續上升，其中約277,200,000港元乃與山頂歌賦山道15號有關。

於回顧期間，本集團之經營成本大致與去年同期相若，當中銷售及推廣支出減少6.4%至約47,900,000港元(二零一五年：51,200,000港元)，行政費用及其他經營支出微增1.4%至約235,000,000港元(二零一五年：231,800,000港元)，而融資費用減少5.1%至約41,300,000港元(二零一五年：43,500,000港元)。攤佔聯營公司及合營企業之溢利約為28,500,000港元(二零一五年：虧損300,000港元)，主要因為攤佔一間合營企業所持物業產生之重估收益。稅項(主要為物業銷售已付或應付之稅項)減少至約58,200,000港元(二零一五年：99,500,000港元)，主要由於本集團確認在中國之物業銷售的邊際利潤下跌。

## 中期股息

由於本集團需預留足夠財政資源以提供營運資金予本集團各項目及業務，董事會（「董事會」）議決於二零一七年一月十九日（星期四）或之前向於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派付中期股息每股港幣3.0仙（二零一五年：港幣2.0仙）。

## 業務回顧

### (A) 投資物業

#### (i) 香港

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。本集團在香港之主要投資物業包括(a)中環莊士大廈、(b)尖沙咀莊士倫敦廣場、(c)深水灣香島道37號A屋及(d)山頂歌賦山道15號（現正進行重建）。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。期內源自香港投資物業之租金及其他收入約為69,100,000港元，較去年同期上升約3.1%。

山頂歌賦山道15號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買賣協議，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羅湖區之商業物業的方式支付。截至目前為止，本集團已收到現金按金及部份付款315,000,000港元。有關出售事項已於二零一六年八月八日獲本公司股東批准，且預期將於二零一八年第三季完成。於交易完成時，除了在回顧期內已錄得此物業之重估收益外，預計出售事項將進一步為本集團帶來收益淨額約790,000,000港元。有關出售事項詳情已載於本公司二零一六年七月二十日刊發之通函。

#### (ii) 馬來西亞

在馬來西亞，本集團旗下之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。期內源自此物業之租金及其他收入約為10,700,000港元，比去年同期增加約7.0%。

### **(iii) 台灣**

在台灣，本集團擁有逸•居。此物業毗鄰台北市市中心，為本集團發展之住宅小區項目，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20,600平方呎。期內源自此物業之租金收入約為1,000,000港元。

## **(B) 酒店投資**

### **(i) 香港**

逸•酒店已於二零一五年二月中旬開業。酒店座落於九龍紅磡之中心地段，設有388間客房，而地下則設有商鋪。期內之酒店業務收入總額約為41,800,000港元，比去年同期下跌10.5%，主要由於餐飲業務之收入減少。期內酒店之平均房價約為570港元，而平均入住率約為87%。

因酒店之餐飲業務未能帶來盈利，本集團已於二零一六年十月結束位於1樓之餐廳，並將有關場地租予第三者以帶來額外收入。再者，由於酒店已營運超過一年，並因屢獲獎項而在業內贏得口碑，故自二零一六年十月起本集團已逐步調升酒店之房價。藉著此等措施，加上港鐵觀塘線延線之何文田站及黃埔站最近已投入服務，本集團相信中長期來說酒店之經營業績將見改善。

### **(ii) 菲律賓**

宿務太平洋度假村由本集團擁有40%權益，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。期內度假村之平均房價及平均入住率分別約為60美元及73%。本集團現正進行可行性研究，以增加約80間客房擴大度假村規模至216間客房，並在度假村內之空置土地(約20,000平方米)上興建酒店/公寓大廈/別墅/商鋪，藉以為此項投資增值。

## (C) 發展中物業

### (i) 香港

#### (a) 香港九龍白加士街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住宅單位連住客會所設施，以及設於基座(地下至2樓)之商鋪。項目已於二零一五年十二月獲發入伙紙。於回顧期間，銷售淨值共約16,000,000港元之三個住宅單位已完成出售，另外銷售總值約13,400,000港元之兩個住宅單位則預計於本財政年度下半年完成出售。本集團已將餘下之21個住宅單位及地下三個商鋪出租，以帶來額外收入。

#### (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。目前，本集團正就此物業發展為一幢獨立大宅評估其好處及可行性。項目之拆卸工程經已完成，而地盤平整及地基工程圖則亦已獲批准，本集團現正評估有關工程之投標。

### (ii) 蒙古國

#### (a) 蒙古國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。地庫工程已完成至地下，而本集團現正評估上蓋建築工程之投標，預期有關工程將於二零一七年第二季開展。

#### (b) 蒙古國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，現擬興建一幢總樓面面積約19,000平方米之服務式公寓大廈(附設48個停車位)。此項目之總發展成本(包括土地成本)預計約為22,000,000美元。上蓋建築工程經已平頂，而現正進行外牆裝修及內部裝飾工程。項目預計將於二零一七年第三季落成。短期內將開始推廣活動。

**(iii) 越南**

**(a) 越南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，而目前亦已取得建築許可證。與一第三者就可能組成此項目合營企業之磋商經已終止。本集團現正考慮以招標方式向第三者出售此項目，並已就此委聘一間跨國地產中介公司為出售代理。

**(b) 越南隆安省德和縣**

如本公司二零一六年年報所述，本集團目前仍在根據仲裁裁決之條款執行有關裁決，並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。

**(D) 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57.4%權益)**

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。於截至二零一六年九月三十日止六個月，莊士中國集團錄得權益持有人應佔溢利約87,700,000港元(二零一五年：65,400,000港元)，以及收入及收益淨額約432,200,000港元(二零一五年：368,500,000港元)(包括在中國之物業銷售收入約391,800,000港元(二零一五年：358,700,000港元)、在中國之投資物業租金收入及其他相關收入約10,500,000港元(二零一五年：7,500,000港元)、銷售及貿易業務收入約800,000港元(二零一五年：900,000港元)和證券投資及買賣業務收入及收益淨額約29,100,000港元(二零一五年：1,400,000港元))。

於回顧期內，莊士中國集團作出若干重大的策略性安排。莊士中國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，莊士中國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。



莊士中國集團業務的最新進展如下：

**(i) 投資物業**

莊士中國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。

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。莊士中國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。
- (e) 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。
- (f) 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，莊士中國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。

- (g) 於二零一六年十一月六日，莊士中國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)。該收購已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。
- (h) 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)。莊士中國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。莊士中國集團擁有該合營項目59.5%之實際權益。

## (ii) 物業發展

### (a) 廣東省東莞市莊士新都(莊士中國擁有100%權益)

莊士新都以分期開發建設。莊士中國集團已完成第一期(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，莊士中國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(除了莊士中國集團仍將保留之行政大樓(樓面面積為4,166平方米)及若干落成物業)。有關出售事項已於二零一六年十月二十七日完成，而莊士中國集團所得的估計收益淨額約1,200,000,000港元將於本財政年度下半年入賬。

*(b) 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)。莊士中國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。莊士中國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(包括出售)以致本項目的潛在價值得以盡快釋出。

*(c) 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，為莊士中國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。

*(d) 香港新界屯門業旺路(莊士中國擁有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。

*(e) 在中國的其他房地產項目*

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。於二零一六年九月三十日，莊士中國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。

莊士中國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，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170,800,000港元)。莊士中國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。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。

**(iii) 投資**

於回顧期內，莊士中國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，莊士中國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)。

**(E) Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達」，股份代號：1172)(擁有60.8%權益)**

勤達及其附屬公司(統稱「勤達集團」)主要從事(其中包括)印刷業務及物業業務。於截至二零一六年九月三十日止六個月，勤達集團錄得權益持有人應佔溢利約9,500,000港元(二零一五年：94,600,000港元)，以及收入及收益淨額約132,000,000港元(二零一五年：152,000,000港元)(包括印刷業務收入約113,800,000港元(二零一五年：141,500,000港元)、墓園業務收入約9,500,000港元(二零一五年：10,400,000港元)、物業投資業務租金收入約500,000港元(二零一五年：零)和證券投資及買賣業務收入及收益淨額約8,200,000港元(二零一五年：100,000港元))。

**(i) 印刷業務**

面對不明朗之經濟前景，客戶在訂貨方面依然審慎，致印刷業務期內之收入約為113,800,000港元，較去年同期下跌19.6%。為改善收入，勤達集團加強其營銷團隊，並新增設計部以為客戶提供設計服務。勤達集團將透過積極推廣具創意之產品設計，吸引更多客戶及訂單，以進一步擴大其客戶基礎，特別是精美包裝部，藉以提高邊際利潤。

成本方面，勤達集團精簡生產流程並增置自動化設備以減低對勞動力的依賴，同時提高成本效益。勤達集團亦持續改進企業資源規劃系統，確保資源得到妥善及更佳之分配。因此，勤達集團整體已削減18%之人手，大幅節省了生產成本及行政費用，以致其印刷業務在本期內得以錄得溢利。

**(ii) 物業銷售－墓園經營**

勤達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畝已大致完成發展，餘下418畝則已開始規劃工作，並已保留一幅毗連之4,482畝土地，即合共5,000畝土地。

銷售方面，廣州地區向為勤達集團墓園業務之主要市場，因此其已集中資源發展這市場。目前勤達集團在華南地區共設有六間銷售辦事處，並將繼續加強其營銷團隊，以進一步提升墓園之銷售。

至於發展方面，勤達集團已在原有之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。截至目前為止，已建成之墓地有5,485幅，其中1,516幅經已售出，尚餘3,969幅可供出售。

最近勤達集團獲當地政府批准在上述418畝土地範圍內發展另外之46.8畝地。勤達集團將會取得這46.8畝地之土地使用權證，並計劃在這幅地上興建4,300幅墓地。因預期市場對優質墓地之需求增長，勤達集團將繼續與當地政府洽談允許(包括批授土地配額)在該418畝土地範圍內分階段發展餘下之土地。

### **(iii) 物業投資**

勤達集團已購入一項位於九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下D商舖之商業物業，總面積約為1,588平方呎。該物業現正租予第三者，並帶來穩定之租金收入。未來勤達集團或會購入更多投資物業，以增闢經常性收入。

### **(iv) 資訊科技業務**

憑藉在資訊科技業務所積累之經驗，勤達集團專注於開拓電子商貿業務之投資商機。勤達集團繼續加強其技術團隊及基礎設施，以擴大系統開發及資訊科技諮詢服務方面之能力。除拓展客戶主導之業務外，勤達集團亦正在積極開拓將來能夠吸納龐大用戶群的資訊科技項目及平台之投資商機。

### **(v) 勤達集團之展望**

於回顧期間，由於推行精益生產模式及有效之成本控制措施而得以節約成本，勤達集團之印刷業務因而恢復盈利。展望未來，勤達集團將繼續拓闊其客戶基礎，並擴大在中國之銷售。管理層深明面前之挑戰，故將謹慎經營，憑藉專業服務團隊及高效生產架構的優勢取得增長。

因珠三角地區之墓地及相關建設供應不多，市場對優質墓地及壁龕之需求維持殷切。勤達集團相信墓園業務長遠來說具備增長潛力，故對其長遠前景感到樂觀。

為增闢收入來源，勤達集團已投資於債券市場，並繼續在物業投資及資訊科技方面物色新業務商機。再者，勤達集團將繼續評估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，或出售部份或全部這等業務以變現其內在價值。

## (F) 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。期內新的尼龍錄得收入約28,400,000港元(二零一五年：32,000,000港元)，而虧損約為1,300,000港元(二零一五年：1,400,000港元)。

### (ii) 證券投資及買賣

期內，本集團之證券投資及買賣業務錄得溢利約54,800,000港元，主要包括投資之利息及股息收入約31,100,000港元和因於結算日按市值評估投資而產生之公平值收益約23,700,000港元。於二零一六年九月三十日，本集團持有約904,000,000港元之投資，其中約503,300,000港元由莊士中國集團持有，約113,800,000港元則由勤達集團持有；而當中837,500,000港元之投資為高收益債券，66,500,000港元則為在聯交所上市之證券。

以下為本集團於二零一六年九月三十日所持投資之進一步資料：

#### (a) 債券投資

股份代號	債券發行人	所持債券 面值 千美元	於二零一六年 九月三十日 之市值 千港元	債券市值	截至	截至
				相對本集團 於二零一六年 九月三十日 資產淨值之 百分比	二零一六年 九月三十日 止期間之 公平值收益 千港元	二零一六年 九月三十日 止期間之 利息收入 千港元
813	世茂房地產控股有限公司	34,000	303,859	3.37%	7,636	11,046
3333	中國恒大集團	29,150	255,768	2.83%	3,678	12,084
2007	碧桂園控股有限公司	28,000	227,851	2.53%	5,565	5,237
1038	長江基建集團有限公司	4,000	33,388	0.37%	660	911
2777	彩富控股有限公司 (廣州富力地產股份有限公司之全資 附屬公司)	2,000	16,624	0.18%	16	678
			<u>837,490</u>	<u>9.28%</u>	<u>17,555</u>	<u>29,956</u>

(b) 證券投資

股份代號	被投資公司	所持股份 數目	股份市值 相對本集團			
			於二零一六年 九月三十日 之市值 千港元	於二零一六年 九月三十日 資產淨值之 百分比	截至 二零一六年 九月三十日 止期間之 公平值收益 千港元	截至 二零一六年 九月三十日 止期間之 股息收入 千港元
1113	長江實業地產有限公司	850,000	48,110	0.54%	5,695	1,210
1638	佳兆業集團控股有限公司	11,000,000	17,160	0.19%	-	-
276	蒙古能源有限公司	4,349,500	1,261	0.01%	452	-
			<u>66,531</u>	<u>0.74%</u>	<u>6,147</u>	<u>1,210</u>

(c) 上列債券發行人及被投資公司之主要業務概要

公司名稱	主要業務
世茂房地產控股有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店經營、金融業務、互聯網業務、保健業務及快速消費品業務
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業投資、物業管理及酒店經營
長江基建集團有限公司	發展、投資及經營基建業務
廣州富力地產股份有限公司	物業發展和銷售、物業投資、酒店經營及其他與物業發展相關的服務



公司名稱	主要業務
長江實業地產有限公司	物業發展及投資、酒店及服務套房經營和物業及項目管理
佳兆業集團控股有限公司	物業發展、物業投資、物業管理和酒店及餐飲經營
蒙古能源有限公司	能源及相關資源業務

### (iii) 融資業務

於本期間，莊士金融有限公司(持有貸款牌照之本集團全資附屬公司)為客戶提供貸款。期內源自此項業務之收入約為3,900,000港元。於二零一六年九月三十日，應收客戶貸款之未償還數額約為162,200,000港元，主要與按揭貸款有關。

## 財務狀況

### 財務資源

於二零一六年九月三十日，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2,845,100,000港元(二零一六年三月三十一日：2,175,000,000港元)。於同日，銀行借款約為4,181,900,000港元(二零一六年三月三十一日：3,971,100,000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14.8%(二零一六年三月三十一日：20.8%)。

本集團約96.2%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，3.3%以人民幣為單位，其餘0.5%則以其他貨幣為單位。本集團約94.3%之銀行借款以港元為單位，2.0%以人民幣為單位，其餘3.7%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14.5%之銀行借款須於第一年内償還，27.2%須於第二年內償還，41.1%須於第三至第五年內償還，而其餘17.2%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。

## 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約為9,023,200,000港元。每股資產淨值為5.38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

於上個財政年度，本集團已完成發展珀·軒並將售出之單位交付予買家。於回顧期間，本集團已訂立協議出售持有位於山頂歌賦山道15號物業及中國東莞市項目之物業持控公司。有關出售事項不但已/將為本集團帶來可觀的現金流及收益，亦為本集團之持續增長奠下了堅實的基礎。

展望未來，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物業發展項目以釋放其潛在價值，物色新業務機遇，包括收購土地及物業投資，並積極檢討本集團之架構，以致能更有效及適切運用其資源，藉此進一步為股東增值。

## 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。於二零一六年九月三十日，本集團(不包括莊士中國集團及勤達集團)聘有384名員工，莊士中國集團聘有261名員工，勤達集團則聘有870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23,540,520港元(不包括開支)在聯交所購回總數16,724,000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	
二零一六年四月	5,140,000	1.05	1.03	5,319,200
二零一六年六月	4,812,000	1.45	1.38	6,829,680
二零一六年七月	1,084,000	1.50	1.49	1,625,920
二零一六年九月	<u>5,688,000</u>	1.80	1.65	<u>9,765,720</u>
總計	<u><u>16,724,000</u></u>			<u><u>23,540,520</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

兩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、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。

### 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 Consortium International Limited**

(莊士機構國際有限公司)

主席

莊紹綏

香港，二零一六年十一月二十九日

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、洪定豪先生、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、朱幼麟先生及謝偉銓先生為本公司之獨立非執行董事。