

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)

### 截至二零一七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」) 截至二零一七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)

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入及收益淨額	5	91,685	432,200
收入		82,948	423,897
公平值反映於損益之金融資產之收益淨額		8,737	8,303
銷售成本		(22,983)	(253,392)
毛利		68,702	178,808
其他收入及收益淨額	7	6,432	5,125
銷售及推廣支出		(4,419)	(18,412)
行政費用及其他經營支出		(79,069)	(62,715)
投資物業之公平值變動		122,439	25,239
經營溢利	8	114,085	128,045
融資費用	9	(14,395)	(6,638)
攤佔聯營公司業績		(842)	(705)
攤佔一間合營企業業績	10	2,862	28,151
除稅前溢利		101,710	148,853
稅項	11	(4,932)	(59,522)
本期間溢利		96,778	89,331
應佔：			
權益持有人		96,425	87,654
非控制性權益		353	1,677
		96,778	89,331
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	13	4.09	3.73

簡明綜合全面收益表(未經審核)  
截至二零一七年九月三十日止六個月

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本期間溢利	<u>96,778</u>	<u>89,331</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	100,841	(40,286)
攤佔一間聯營公司之匯兌儲備	(939)	–
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	2,122	–
可供出售之金融資產之公平值變動	(67,530)	153,193
出售可供出售之金融資產時之投資重估 儲備變現	<u>(100)</u>	<u>–</u>
本期間其他全面收入	<u>34,394</u>	<u>112,907</u>
本期間全面收入總額	<u><u>131,172</u></u>	<u><u>202,238</u></u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	125,689	200,680
非控制性權益	<u>5,483</u>	<u>1,558</u>
	<u><u>131,172</u></u>	<u><u>202,238</u></u>

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

二零一七年九月三十日結算

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		61,710	66,656
投資物業		1,339,259	1,122,668
土地使用權		3,375	3,266
待發展/發展中物業		146,782	141,759
墓園資產		545,127	525,648
聯營公司		21,402	21,950
合營企業		336,812	329,953
可供出售之金融資產		168,435	226,394
貸款及應收賬款		11,756	11,336
		<u>2,634,658</u>	<u>2,449,630</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,413,699	1,340,982
墓園資產		528,963	512,883
存貨		51,865	50,756
應收賬款及預付款項	15	258,276	256,675
公平值反映於損益之金融資產		704,703	604,948
現金及銀行結存		1,074,396	1,244,846
		<u>4,031,902</u>	<u>4,011,090</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	16	256,057	150,917
已收取售樓按金		3,056	2,851
短期銀行借款	17	121,000	121,000
長期銀行借款之即期部份	17	304,126	297,500
應付稅項		235,999	224,796
		<u>920,238</u>	<u>797,064</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,111,664</u>	<u>3,214,026</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,746,322</u>	<u>5,663,656</u>

		二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
	附註		
<b>權益</b>			
股本	18	117,442	118,357
儲備		<u>3,974,183</u>	<u>3,952,722</u>
股東資金		<u>4,091,625</u>	<u>4,071,079</u>
非控制性權益		<u>110,593</u>	<u>105,110</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>4,202,218</u></u>	<u><u>4,176,189</u></u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	17	1,027,764	987,736
遞延稅項負債		311,396	302,647
應付一間聯屬公司之款項		116,980	112,880
與非控制性權益之貸款及應付款項		27,253	25,662
其他非流動負債		<u>60,711</u>	<u>58,542</u>
		<u>1,544,104</u>	<u>1,487,467</u>
		<u><u>5,746,322</u></u>	<u><u>5,663,656</u></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。

於二零一七年九月三十日, 本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有 60.7% 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, 墓園發展及經營, 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二零一七年三月三十一日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀, 該財務報告乃依據所有適用的香港財務報告準則編製。

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二零一七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。

### 採納準則修訂之影響

於截至二零一七年九月三十日止六個月, 本集團已採納下列準則修訂, 其對始於二零一七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7號(修訂本)	現金流量表—披露計劃
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
香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體之權益披露

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。

## 尚未生效但獲提早採納之準則修訂

以下準則修訂獲本集團於二零一七年四月一日起提早採納：

香港會計準則第40號(修訂本) 投資物業—投資物業轉讓

香港會計準則第40號(修訂本)釐清，當投資物業轉入或轉出時，物業用途須有所改變。用途改變將涉及(a)該物業是否符合投資物業定義的評估；及(b)物業用途已更改的支持憑證。該修訂亦將準則列明的一系列情況重新歸類為一非詳盡的例子列表。本集團認為此準則修訂更好地反映本集團物業之擬定用途，並已提早採用此準則修訂。本集團於本期間提早採用此準則修訂，並無對本集團造成任何重大影響。

## 尚未生效之新訂準則、準則修訂及新訂詮釋

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一八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、準則修訂及新訂詮釋：

香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之投資 (自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 (自二零一八年一月一日起生效)
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15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清 (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(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第22條	外幣交易及預付代價 (自二零一八年一月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第23條	所得稅處理之不確定性 (自二零一九年一月一日起生效)

對本集團會計政策及簡明綜合中期財務資料的呈列可能產生影響的該等新訂準則、準則修訂及新訂詮釋之主要發展載述如下：

香港財務報告準則第15號將取代涵蓋貨品及服務合約之香港會計準則第18號及涵蓋建築合約之香港會計準則第11號。根據香港財務報告準則第15號，收入於貨品或服務之控制權轉移至客戶時確認。管理層正在評估採納香港財務報告準則第15號對本集團簡明綜合中期財務資料之影響，並預計若干物業銷售的收入確認之時間可能受到影響。在現階段，本集團尚未能估計採納香港財務報告準則第15號對本集團簡明綜合中期財務資料構成之影響。本集團將於下半個財政年度期間詳細評估其影響。

本集團將於上述新訂準則、準則修訂及新訂詮釋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，故應與本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至二零一七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

與截至二零一七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。

於截至二零一七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二零一七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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入		
銷售物業	27,938	391,791
租金收入及管理費	23,138	10,468
銷售墓園資產	8,114	–
銷售貨品及商品	2,210	860
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	21,548	20,778
	<u>82,948</u>	<u>423,897</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	6,869	47
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益淨額	1,868	8,256
	<u>8,737</u>	<u>8,303</u>
收入及收益淨額	<u>91,685</u>	<u>432,200</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，墓園發展及經營，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	基園 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
<b>二零一七年</b>						
收入及收益淨額	51,076	8,114	2,210	30,285	-	91,685
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>1,506</u>	<u>(4,090)</u>	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>8,956</u>	<u>6,432</u>
經營溢利/(虧損)	138,732	(6,424)	53	30,269	(48,545)	114,085
融資費用	(13,222)	(1,173)	-	-	-	(14,395)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	-	(842)	(842)
攤佔一間合營企業業績	<u>2,862</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,862</u>
除稅前溢利/(虧損)	128,372	(7,597)	53	30,269	(49,387)	101,710
稅項(支出)/抵免	<u>(6,054)</u>	<u>1,122</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,932)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>122,318</u>	<u>(6,475)</u>	<u>53</u>	<u>30,269</u>	<u>(49,387)</u>	<u>96,778</u>
<b>於二零一七年九月三十日</b>						
分部資產	3,251,878	1,100,933	52,542	705,234	1,197,759	6,308,346
聯營公司	-	-	-	-	21,402	21,402
合營企業	<u>336,812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>336,812</u>
資產總值	<u>3,588,690</u>	<u>1,100,933</u>	<u>52,542</u>	<u>705,234</u>	<u>1,219,161</u>	<u>6,666,560</u>
負債總額	<u>1,933,634</u>	<u>430,801</u>	<u>531</u>	<u>102</u>	<u>99,274</u>	<u>2,464,342</u>
<b>二零一七年</b>						
以下為其他分部項目：						
資本支出	75,253	28	-	-	635	75,916
折舊	403	396	60	-	5,114	5,973
土地使用權攤銷	<u>16</u>	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45</u>

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元 (附註)	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	<u>294</u>	<u>-</u>	<u>(11)</u>	<u>34</u>	<u>4,808</u>	<u>5,125</u>
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	<u>28,151</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,151</u>
除稅前溢利/(虧損)	165,589	-	(2,008)	28,984	(43,712)	148,853
稅項	<u>(59,522)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(59,522)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>106,067</u>	<u>-</u>	<u>(2,008)</u>	<u>28,984</u>	<u>(43,712)</u>	<u>89,331</u>
於二零一七年三月三十一日						
分部資產	2,960,472	1,064,108	52,774	605,033	1,426,430	6,108,817
聯營公司	-	-	-	-	21,950	21,950
合營企業	<u>329,953</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>329,953</u>
資產總值	<u>3,290,425</u>	<u>1,064,108</u>	<u>52,774</u>	<u>605,033</u>	<u>1,448,380</u>	<u>6,460,720</u>
負債總額	<u>1,852,658</u>	<u>417,264</u>	<u>1,552</u>	<u>102</u>	<u>12,955</u>	<u>2,284,531</u>
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	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16</u>

附註：本集團於二零一七年三月三十一日收購其墓園業務，因此並無呈列截至二零一六年九月三十日止六個月墓園業務之分部業績。

(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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	31,685	29,084	24,636	17,784
中華人民共和國(「中國」)	40,276	402,259	51,280	103,823
英國	18,913	-	-	-
其他國家	811	857	-	-
	<u>91,685</u>	<u>432,200</u>	<u>75,916</u>	<u>121,607</u>

  

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
香港	58,900	64,383	2,419,220	2,512,554
中國	1,401,867	1,342,832	3,207,458	3,104,688
英國	993,700	804,685	1,005,224	812,321
其他國家	-	-	34,658	31,157
	<u>2,454,467</u>	<u>2,211,900</u>	<u>6,666,560</u>	<u>6,460,720</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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款之利息收入	4,844	1,906
可供出售之金融資產之股息收入	5,022	3,243
出售可供出售之金融資產之收益	166	-
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	-	(5)
匯兌虧損淨額	(3,660)	(197)
雜項	60	178
	<u>6,432</u>	<u>5,125</u>

## 8. 經營溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	45	16
已售物業成本	16,962	248,541
已售墓園資產成本	3,665	—
已售存貨成本	1,559	203
折舊	5,973	5,570
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	26,341	24,663
退休福利成本	1,504	1,318

## 9. 融資費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息支出		
銀行借款	19,591	12,135
應付一間聯屬公司之款項	1,173	—
	<u>20,764</u>	<u>12,135</u>
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(843)	(819)
發展中物業	(5,526)	(4,678)
	<u>(6,369)</u>	<u>(5,497)</u>
	<u>14,395</u>	<u>6,638</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎2.17%至8.08%（二零一六年：2.00%至8.08%）。

## 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2,862,000港元（二零一六年：28,151,000港元）為攤佔截至二零一七年九月三十日止六個月之該合營企業業績。於二零一六年，該攤佔業績主要包括攤佔該合營企業投資物業之公平值收益（扣除相關之遞延稅項）30,000,000港元。截至二零一七年九月三十日止期間，合營企業自合營企業夥伴之非全資附屬公司收取的租金收入約為5,312,000港元（二零一六年：零），並已計入簡明綜合收益表「攤佔一間合營企業業績」內。

## 11. 稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	645	26,902
中國土地增值稅	4,821	35,594
遞延稅項	(534)	(2,974)
	<u>4,932</u>	<u>59,522</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(二零一六年：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。

聯營公司於截至二零一七年九月三十日止六個月並無稅項支出/抵免(二零一六年：零)。攤佔截至二零一七年九月三十日止六個月一間合營企業之遞延稅項支出9,000港元(二零一六年：10,142,000港元)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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中期股息每股港幣1.5仙(二零一六年：港幣1.5仙)	<u>35,233</u>	<u>35,584</u>

於二零一七年十一月二十七日，董事會宣派中期股息每股港幣1.5仙(二零一六年：港幣1.5仙)，總額為35,233,000港元(二零一六年：35,584,000港元)。中期派息總額35,233,000港元乃根據於二零一七年十一月二十七日已發行之股份2,348,835,316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，惟將於截至二零一八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96,425,000港元(二零一六年：87,654,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數2,357,367,393(二零一六年：2,347,002,999)股計算。計算二零一六年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完成後供股之紅利部份作出調整。

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

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團就物業、廠房及設備，以及物業項目、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661,000港元(二零一六年：619,000港元)及75,255,000港元(二零一六年：120,988,000港元)。

## 15. 應收賬款及預付款項

出售物業及墓園資產之應收款項按各合約條款結付。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：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
少於30天	12,727	7,120
31至60天	-	359
61至90天	318	-
超過90天	8,558	7,269
	<u>21,603</u>	<u>14,748</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207,000,000港元(二零一七年三月三十一日：199,563,000港元)，當中已計及於二零一七年九月三十日之累計減值撥備11,272,000港元(二零一七年三月三十一日：11,272,000港元)。

## 16. 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：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
超過60天	<u>1,106</u>	<u>1,066</u>

應付賬款及應計費用包括本集團之物業及墓園項目建築費用之應付款項及應計費用103,535,000港元(二零一七年三月三十一日：86,837,000港元)以及應付股息94,286,000港元(二零一七年三月三十一日：零)。

## 17. 借款

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
無抵押銀行借款		
長期銀行借款	<u>196,000</u>	<u>200,000</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	121,000	121,000
長期銀行借款	<u>1,135,890</u>	<u>1,085,236</u>
	<u>1,256,890</u>	<u>1,206,236</u>
銀行借款總額	<u>1,452,890</u>	<u>1,406,236</u>

銀行借款總額分析如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
短期銀行借款	121,000	121,000
長期銀行借款	<u>1,331,890</u>	<u>1,285,236</u>
	<u><b>1,452,890</b></u>	<u><b>1,406,236</b></u>

長期銀行借款分析如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
長期銀行借款	<u>1,331,890</u>	<u>1,285,236</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(74,126)	(49,500)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(230,000)</u>	<u>(248,000)</u>
	<u><b>(304,126)</b></u>	<u><b>(297,500)</b></u>
	<u><b>1,027,764</b></u>	<u><b>987,736</b></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：

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
第一年內	195,126	170,500
第二年內	316,239	119,003
第三至第五年內	<u>941,525</u>	<u>1,116,733</u>
	<u><b>1,452,890</b></u>	<u><b>1,406,236</b></u>

## 18. 股本

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 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：		
於二零一七年四月一日	2,367,145,316	118,357
購回股份(附註)	<u>(18,310,000)</u>	<u>(915)</u>
於二零一七年九月三十日	<u>2,348,835,316</u>	<u>117,442</u>

附註：於截至二零一七年九月三十日止期間，本公司以總額約10,858,000港元在聯交所購回總數18,310,000股股份。該等股份於購回後亦已被註銷。

## 19. 財務擔保

於二零一七年九月三十日，附屬公司已給予銀行合共376,621,000港元(二零一七年三月三十一日：421,079,000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。

## 20. 承擔

於二零一七年九月三十日，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133,465,000港元(二零一七年三月三十一日：197,396,000港元)。

## 21. 資產抵押

於二零一七年九月三十日，本集團已將若干賬面總值1,982,806,000港元(二零一七年三月三十一日：1,737,016,000港元)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，以便附屬公司取得借貸融資。



## 管理層討論與分析

### 業績回顧

本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之權益持有人應佔溢利增加10%至96,400,000港元(二零一六年：87,700,000港元)。每股盈利為港幣4.09仙(二零一六年：港幣3.73仙)。有關業績回顧載列如下。

本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之收入及收益淨額較去年同期減少約78.8%至約91,700,000港元(二零一六年：432,200,000港元)，乃由於可供出售之物業銷售量因新發展項目未落成而受影響。期內，收入及收益淨額包括中華人民共和國(「中國」)的物業銷售額28,000,000港元(二零一六年：391,800,000港元)、證券投資及買賣收入30,300,000港元(二零一六年：29,100,000港元)、租金及管理費收入23,100,000港元(二零一六年：10,500,000港元)、銷售及貿易業務收入2,200,000港元(二零一六年：800,000港元)及墓園資產收入8,100,000港元(二零一六年：零)。

於回顧期內，毛利減少61.6%至68,700,000港元(二零一六年：178,800,000港元)，主要由於收入下降所致。其他收入及收益淨額增至6,400,000港元(二零一六年：5,100,000港元)，乃歸因於利息收入及股息收入增加。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，本集團因投資物業公平值變動錄得收益122,400,000港元(二零一六年：25,200,000港元)，主要來自英國投資物業。

鑑於中國物業銷售下降，本集團於回顧期內之銷售及推廣支出減至4,400,000港元(二零一六年：18,400,000港元)。行政費用及其他經營支出為79,100,000港元(二零一六年：62,700,000港元)，乃因整體成本上升及本集團活動增加所致。期內，銀行借款增加導致融資費用上升至14,400,000港元(二零一六年：6,600,000港元)。

攤佔聯營公司虧損為800,000港元(二零一六年：700,000港元)。攤佔一間合資公司的業績為2,900,000港元(二零一六年：28,200,000港元)，減少主要與合資公司擁有的投資物業並無公平值變動有關。稅項減至4,900,000港元(二零一六年：59,500,000港元)，主要由於本集團於期內確認的中國物業銷售額下降。

### 中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣1.5仙(二零一六年：港幣1.5仙)，此項股息將於二零一八年一月十八日(星期四)或之前派付予於二零一七年十二月二十九日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

## 業務回顧

### A. 投資物業及酒店物業

本集團於中國及英國持有以下投資物業及酒店物業組合，帶來穩定的經常性租金收入。

#### 1. 投資物業

##### (i) 遼寧省鞍山市莊士·中心城(擁有100%權益)

莊士·中心城設有一幢樓高六層的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓之上建有兩座分別樓高27及33層的雙子大廈(AB座及C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。外部裝修工程已順利竣工，而內部裝修工程進度亦理想。預期將於截至二零一八年三月三十一日止財政年度取得竣工入伙紙。在招商方面，本集團正與連鎖餐廳及公寓營運商洽談，並已委任跨國地產中介公司作為租賃代理，進行市場推廣。若項目全部租出，估計每年租金收入將約為人民幣25,000,000元。

##### (ii) 東莞沙田之商業物業(擁有100%權益)

本集團於東莞沙田擁有一幢樓高四層的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積約4,167平方米。該物業由本集團興建用作東莞開發項目的行政及銷售辦事處。於二零一六年東莞開發項目出售後，本集團保留該物業。本集團擬出租該物業以獲取經常性租金收入。

##### (iii) 英國倫敦市Fenchurch Street的寫字樓物業(擁有100%權益)

Fenchurch Street 10號為一幢位於英國倫敦市樓高11層的永久業權商業樓宇，提供辦公室及零售用途面積共77,652平方呎。該物業已全部出租予多個租戶，每年租金收入約為3,900,000英鎊(相等於約40,600,000港元)。待現有租約進行租金檢討後，租金收入將進一步增加。於二零一七年九月三十日，該物業估值增至95,000,000英鎊(相等於約993,700,000港元)，較本集團購入成本價增長約20.3%。本集團將評估相關市場狀況並擬訂合適的出售策略。

除上述投資物業外，本集團將進一步物色機會增加投資物業，以擴大穩定租金收入。

## 2. 酒店物業

本集團擁有廈門佻家59.5%的權益。廈門佻家持有一幢樓高六層共100間客房的酒店大樓(總面積為9,780平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)。該酒店大樓已出租予廈門鷺江賓館,初步租金為每年人民幣9,000,000元,並命名為廈門鷺江·佻家酒店。此外,其中七幢別墅已出租予獨立第三方,年期各為10年,每年租金收入為人民幣5,500,000元。另外21幢別墅之出租事宜正在洽談。按30幢別墅全數租出計算,每年租金收入總額約為人民幣19,000,000元。

本集團正積極物色投資項目以擴大於酒店及渡假村之發展。於二零一七年十一月,本集團參加酒店項目拍賣,酒店位於泉州市泉港區,可開發總樓面面積約50,000平方米。由於競拍價超出本集團所定上限,故本集團並未競拍成功,而最後拍賣價以高於起拍價90%成交。此外,本集團於長沙之非全資附屬公司擁有總樓面面積超過10,000平方米的商業物業,本集團將研究把該等物業開發為酒店及酒店式公寓。

## B. 物業發展

### 1. 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,並分階段進行發展。第一及第二期(A至P座)總樓面面積合共約260,800平方米已峻工,包括34幢高層住宅大廈,合共提供2,077個住宅單位,另有22幢別墅、商業物業及會所設施,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。目前,該物業尚未出售之商住物業共有10個,價值約人民幣48,000,000元(相等於約56,800,000港元),而尚未出售的停車位價值約為人民幣119,800,000元(相等於約141,700,000港元)。本集團計劃將總樓面面積約為6,987平方米的22幢別墅(P座)出租以受惠於日後資產升值。就出租22幢別墅之招商尚在進行中。

至於發展項目的餘下部份(第三期),本集團擁有一幅面積超過92,000平方米的土地,其總樓面面積約166,000平方米。本集團已獲得約114,300平方米的土地指標作發展用途。本集團將向相關中國部門密切跟進餘下51,700平方米的土地指標。本集團將準備開發的籌備工作,亦將探討其他方案(包括出售)以加快從該項目的投資取得資本回報。

## 2. 廣東省東莞市長安(擁有100%權益)

本集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。目前，該物業出租予一名獨立第三方，直至二零二三年為止，期間每年總租金收入約為人民幣6,400,000元。隨著該地塊已新規劃為「住宅用途」，本集團將密切跟進土地變性的相關手續，並訂定策略適時提出申請。按地積比率3.5倍計算，該項目之可開發總樓面面積將約為70,000平方米，並將成為未來發展的主要土地儲備。

## 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，為本集團於鐵東區核心地段的第二幅土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，廣場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。為把握土地價值不斷上升所帶來的機遇，本集團將探討其他可行方案(包括出售)以加快獲取於該物業之投資回報。

## 4. 香港新界屯門業旺路(擁有100%權益)

該地段面積約26,135平方呎，住宅和商業的可發展總樓面面積分別為116,897平方呎和25,102平方呎，並設有47個停車位。該地段位處河畔休憩公園旁邊，可盡覽屯門河的景緻。沿該地段前方的海濱長廊，信步即可抵達鄰近的地標式商場。

發展項目的建築藍圖已獲批准。地基工程已竣工，而上蓋工程亦已動工。前期市場推廣將於近期展開，並計劃於二零一八年第一季度開始預售。

## 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69%實際權益。於二零一七年九月三十日，本集團的總投資成本約為64,900,000港元(包括股東貸款約43,300,000港元)。於回顧期內，經法院頒令批准而進行數次公開拍賣，有序地拍賣中國項目公司尚未出售之物業，以償還結欠本集團之股東貸款。於二零一七年十一月，公開拍賣再次成功舉行以償還股東貸款。待完成法院程序及收回拍賣款後，本集團於該項目的投資成本將減少至25,200,000港元，其中包括股東貸款約3,600,000港元。本集團將採取一切適當行動(包括對小股東興訟及申請將中國項目公司清盤)，藉此保障本集團於該項目中的投資。

本集團於成都市武侯區一個項目中持有51%發展權益。於二零一七年九月三十日，本集團對該項目作出的總投資成本約為人民幣146,800,000元(相等於約171,700,000港元)。本集團已於二零一六年五月訴諸法律訴訟，以收回該項目的投資。本集團追討的總金額約為人民幣435,000,000元(相等於約508,900,000港元)。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

#### 6. 廣東省四會市聚福寶(擁有85.5%權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，已獲當地政府部門同意批出面積約518畝之土地。目前，已取得約146.8畝土地之土地使用權證。當地政府近期確認分配約23.4畝之土地配額至聚福寶，未來數月將進行有關批出土地之相關程序。此外，聚福寶將就餘下347.8畝土地之土地補償與當地部門進行洽商。土地補償涉及的區域中，約150畝將規劃為出入道路及綠化帶。至於餘下197.8畝，聚福寶將向當地部門緊密跟進，務求獲分配批出土地使用權的土地配額。

在銷售方面，聚福寶已取得全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。於二零一七年九月三十日，項目約有3,840幅墓地及538個骨灰龕位可供出售。聚福寶將檢討其銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

## C. 證券投資

### 1. 投資於北海集團有限公司(「北海」)及中漆集團有限公司(「中漆」)

於本報告日期，本集團(a)於北海擁有364,689,655股股份，約佔北海權益19.2%；及(b)於中漆擁有6,392,203股股份，約佔中漆權益0.6%，該等公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。北海及其附屬公司主要從事房地產業務，並透過其擁有75%權益的附屬公司中漆則主要從事以自家品牌製造及銷售油漆產品，並放眼於中國市場。

鑑於北海及中漆於二零一七年九月三十日之股份收市價分別為每股0.42港元(二零一七年三月三十一日：0.6港元)及每股0.58港元(二零一七年三月三十一日：無)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值降至156,700,000港元(二零一七年三月三十一日：215,100,000港元)。賬面值虧損於財務報表內以「儲備」入賬。

於二零一七年六月二十二日，本公司宣佈，本集團全資附屬公司Chinaculture.com Limited(「Chinaculture」)向北海及Prime Surplus Limited發出呈請書(「呈請書」)。儘管已發出呈請書，但分拆已完成而中漆之股份已於二零一七年七月十日起開始在聯交所買賣。於二零一七年十一月二十二日，本公司宣佈Chinaculture申請暫緩處理呈請書，以待Chinaculture於二零一七年十一月十五日提呈之原訴傳票之裁決結果，該傳票之內容是有關代表北海對若干北海董事展開及繼續衍生訴訟(「擬提出衍生訴訟」)。本公司將於適當時就有關呈請書及/或擬提出衍生訴訟作出進一步公佈。本集團將採取必要行動，保障本集團在該項投資的股東價值。

## 2. 投資於高收益債券

本集團於二零一七年九月三十日持有以下高收益債券組合，年化平均收益率為7%：

股份 代號	債券發行人	所持債券 面值 千美元	於 二零一七年 九月三十日 之市值 千港元	債券市值	截至	
				相對本集團 於 二零一七年 九月三十日 資產總值 之百分比	二零一七年 九月三十日 止期間之 公平值收益 /(虧損) 千港元	二零一七年 九月三十日 止期間 之利息收入 千港元
3333	中國恒大集團			3.3%		
	(a) 7.5%	10,743	85,146		1,305	-
	(b) 8.25%	11,600	94,197		(3,956)	3,736
	(c) 8.75% (二零二五年到期)	4,714	38,207		1,418	-
	(d) 8.75% (二零一八年到期)	-	已售出		-	227
	(e) 12%	-	已售出		-	4,806
2007	碧桂園控股有限公司			2.8%		
	(a) 5.625%	14,000	116,917		2,270	3,064
	(b) 7.5%	8,000	66,541		(629)	2,338
813	世茂房地產控股有限公司 (8.375%)	19,000	166,020	2.5%	(880)	6,208
1813	合景泰富地產控股有限公司 (6%)	5,000	40,724	0.6%	156	1,169
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%)	10,000	81,119	1.2%	1,971	-
不適用	青海省投資集團有限公司 (6.3%)	2,000	15,832	0.2%	213	-
		<b>85,057</b>	<b>704,703</b>	<b>10.6%</b>	<b>1,868</b>	<b>21,548</b>

各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
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、互聯網業務及保健業務
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
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
合景泰富地產控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業管理
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業管理
青海省投資集團有限公司	生產鋁、發電、開採及銷售煤炭、及其他配套業務(包括房地產發展及物業管理)

本集團錄得輕微公平值收益，主要由於債券價格在二零一七年九月三十日較二零一七年三月三十一日上升。一般而言，債券價格及利率會呈反比例關係，即倘利率上升，債券價格通常下跌。而且，本集團持有的一隻債券於截至二零一八年三月三十一日止財政年度的下半年可由債券發行人按低於二零一七年九月三十日之價格贖回。倘發生上述所有情況，高利息收入將被利率上升及提前贖回的影響所抵銷。本集團擬繼續投資於高收益債券，此乃產生穩定收入來源的一大工具，並將不時監察債券組合之表現。



## 財務回顧

### 財務資源

於回顧期間，本集團維持穩健的財務狀況。於二零一七年九月三十日，本集團之現金及銀行結存和持作買賣之投資為1,779,100,000港元(二零一七年三月三十一日：1,849,800,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為1,452,900,000港元(二零一七年三月三十一日：1,406,200,000港元)。由於本集團持有之現金淨額逾326,200,000港元(二零一七年三月三十一日：443,600,000港元)，計算負債比率並不適用。本集團約91.2%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，8.5%以人民幣為單位，其餘0.3%則以其他貨幣為單位。本集團約58.7%之銀行借款以港元為單位，37.0%以英鎊為單位，其餘4.3%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13.4%之銀行借款須於第一年內償還，21.8%須於第二年內償還，而其餘64.8%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

於二零一七年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值增至4,091,600,000港元。於本期間，本公司於市場以10,800,000港元購回18,310,000股股份。考慮上述因素，則每股資產淨值為1.74港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。

## 展望

從「一帶一路」的倡議以至「粵港澳大灣區」的啟動，有關政策帶來的宏觀經濟動力令本集團大感鼓舞。本集團將積極緊隨中國政府的國策，沿相關政策所倡議的地區擴展業務領域。

本集團將堅守其策略，集中一線城市的房地產開發，並進一步分散至其他收入穩定的業務或物業。從地理上而言，本集團將不限於在香港、中國及英國尋找機遇，亦會將業務擴展至其他成熟國家。本集團將不懈尋覓投資機遇，進一步擴大本集團的收益來源，藉以提升本集團的盈利能力，為其股東帶來最大回報。

## 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，本公司將於二零一七年十二月二十二日(星期五)至二零一七年十二月二十九日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，股東須於二零一七年十二月二十一日(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。於二零一七年九月三十日，本集團聘有194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

於截至二零一七年九月三十日止六個月及截至本報告日期止，本公司以現金總代價約10,823,100港元(不包括開支)在聯交所購回總數18,310,000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相應減少。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	
二零一七年四月	9,990,000	0.55	0.53	5,388,000
二零一七年九月	<u>8,320,000</u>	0.67	0.63	<u>5,435,100</u>
總計	<u>18,310,000</u>			<u>10,823,100</u>

除上文所述者外，於截至二零一七年九月三十日止六個月及截至本報告日期止，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二零一七年股東週年大會。除此以外，本公司於截至二零一七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。本集團截至二零一七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

本公司截至二零一七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)  
董事總經理  
莊家彬

香港，二零一七年十一月二十七日

於本公佈日期，李美心小姐、莊家彬先生、莊家豐先生及彭振傑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。