

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)

### 截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績

#### 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	427,514	763,209
收入		394,881	739,591
公平值反映於損益之金融資產之 收益淨額		32,633	23,618
銷售成本		(174,739)	(427,729)
毛利		252,775	335,480
其他收入及收益淨額	7	253,194	36,995
銷售及推廣支出		(24,774)	(47,859)
行政費用及其他經營支出		(240,400)	(235,004)
投資物業之公平值變動		389,815	425,192
經營溢利	8	630,610	514,804
融資費用	9	(57,432)	(41,256)
攤佔聯營公司業績		765	355
攤佔合營企業業績	10	2,825	28,139
除稅前溢利		576,768	502,042
稅項	11	(38,790)	(58,210)
本期間溢利		537,978	443,832
應佔：			
權益持有人		496,443	402,515
非控制性權益		41,535	41,317
		537,978	443,832
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	13	29.60	23.88

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>537,978</u>	<u>443,832</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	107,932	(64,448)
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	–
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	(67,190)	152,393
出售可供出售之金融資產時之投資重估 儲備變現	<u>(330)</u>	<u>(60)</u>
本期間其他全面收入	<u>41,595</u>	<u>97,212</u>
本期間全面收入總額	<u>579,573</u>	<u>541,044</u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	522,808	458,491
非控制性權益	<u>56,765</u>	<u>82,553</u>
	<u>579,573</u>	<u>541,044</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		560,911	617,968
投資物業	15	8,990,911	8,333,540
租用土地及土地使用權		788,032	813,487
待發展/發展中物業		964,337	593,071
墓園資產		513,913	495,550
聯營公司		68,670	67,610
合營企業		362,180	401,475
可供出售之金融資產		175,232	235,907
貸款及應收賬款		161,638	156,290
		<u>12,585,824</u>	<u>11,714,898</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,940,673	1,882,939
墓園資產		207,740	201,463
存貨		146,011	172,029
應收賬款及預付款項	16	392,538	459,237
公平值反映於損益之金融資產		1,704,436	1,657,389
現金及銀行結存		2,132,732	3,140,744
		<u>6,524,130</u>	<u>7,513,801</u>
列為所持待售之出售組合的資產	17	<u>789,137</u>	–
		<u>7,313,267</u>	<u>7,513,801</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	18	696,838	628,766
已收取售樓按金		3,056	3,703
短期銀行借款	19	127,148	158,377
長期銀行借款之即期部份	19	913,636	803,324
應付稅項		236,402	277,543
		<u>1,977,080</u>	<u>1,871,713</u>
列為所持待售之出售組合的負債	17	<u>324,411</u>	–
		<u>2,301,491</u>	<u>1,871,713</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,011,776</u>	<u>5,642,088</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>17,597,600</u>	<u>17,356,986</u>

	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>權益</b>			
股本	20	419,298	419,298
儲備		9,883,338	9,369,133
		<u>10,302,636</u>	<u>9,788,431</u>
股東資金		10,302,636	9,788,431
非控制性權益		1,833,658	1,955,529
		<u>12,136,294</u>	<u>11,743,960</u>
<b>權益總額</b>		<b>12,136,294</b>	<b>11,743,960</b>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	19	5,087,712	5,222,864
遞延稅項負債		263,807	284,136
與非控制性權益之貸款及應付款項		49,076	47,484
其他非流動負債		60,711	58,542
		<u>5,461,306</u>	<u>5,613,026</u>
		<u>17,597,600</u>	<u>17,356,986</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，墓園發展及經營，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，融資業務以及資訊科技業務。

於截至二零一七年九月三十日止六個月期間，本集團與一獨立第三方訂立諒解備忘錄，內容是有關本集團可能出售其所持勤達集團國際有限公司 (「勤達」) (本集團一間上市附屬公司) 全部60.8%之權益 (參閱附註17)。因此，勤達的所有相關資產及負債於二零一七年九月三十日已根據所持待售之出售組合之會計政策列為所持待售。

## 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，收入於產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	46,940	418,847
租金收入及管理費	103,113	91,320
酒店經營及管理收入	35,876	41,846
銷售墓園資產	8,114	9,505
銷售貨品及商品	138,984	142,999
融資業務之利息收入	3,921	3,908
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	55,206	29,956
上市投資股息收入	2,727	1,210
	<u>394,881</u>	<u>739,591</u>
收益淨額		
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益/(虧損)淨額	23,270	(84)
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益淨額	<u>9,363</u>	<u>23,702</u>
	<u>32,633</u>	<u>23,618</u>
收入及收益淨額	<u><u>427,514</u></u>	<u><u>763,209</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，墓園，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，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	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	融資業務 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	150,053	35,876	8,114	138,984	90,566	3,921	-	427,514
其他收入及收益淨額	234,559	-	10	4,222	12	-	14,391	253,194
經營溢利/(虧損)	681,814	(24,795)	(611)	(1,317)	90,523	3,692	(118,696)	630,610
融資費用	(49,614)	(6,978)	-	(840)	-	-	-	(57,432)
攤佔聯營公司業績	31	1,576	-	-	-	-	(842)	765
攤佔合營企業業績	2,825	-	-	-	-	-	-	2,825
除稅前溢利/(虧損)	635,056	(30,197)	(611)	(2,157)	90,523	3,692	(119,538)	576,768
稅項(支出)/抵免	(39,484)	-	694	-	-	-	-	(38,790)
本期間溢利/(虧損)	595,572	(30,197)	83	(2,157)	90,523	3,692	(119,538)	537,978
<b>於二零一七年 九月三十日</b>								
分部資產	12,375,103	1,259,333	748,495	184,308	1,704,966	163,942	2,242,957	18,679,104
聯營公司	231	47,037	-	-	-	-	21,402	68,670
合營企業	362,180	-	-	-	-	-	-	362,180
列為所持待售之 出售組合的資產	502,178	-	-	155,002	110,905	-	21,052	789,137
資產總值	13,239,692	1,306,370	748,495	339,310	1,815,871	163,942	2,285,411	19,899,091
分部負債	6,365,868	692,990	225,625	15,704	152	-	138,047	7,438,386
列為所持待售之 出售組合的負債	194,376	-	-	81,434	12	-	48,589	324,411
負債總額	6,560,244	692,990	225,625	97,138	164	-	186,636	7,762,797
<b>二零一七年</b>								
以下為其他分部項目：								
資本支出	861,297	33	28	6,813	-	-	762	868,933
折舊	1,257	14,075	396	7,838	-	-	5,856	29,422
租用土地及土地 使用權攤銷	16	19,921	29	263	-	-	-	20,229
存貨減值撥備之回撥	-	-	-	(345)	-	-	-	(345)

	物業發展、 投資及買賣 千港元	酒店經營 及管理 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 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	9,505	142,999	54,784	3,908	-	763,209
其他收入及收益/ (虧損)淨額	<u>19,421</u>	<u>-</u>	<u>(13)</u>	<u>9,169</u>	<u>198</u>	<u>-</u>	<u>8,220</u>	<u>36,995</u>
經營溢利/(虧損)	613,517	(34,428)	(701)	162	54,927	3,678	(122,351)	514,804
融資(費用)/收入	(33,311)	(7,031)	64	(847)	(131)	-	-	(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)	(637)	(685)	54,796	3,678	(123,056)	502,042
稅項(支出)/抵免	<u>(58,986)</u>	<u>-</u>	<u>609</u>	<u>167</u>	<u>-</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>(28)</u>	<u>(518)</u>	<u>54,796</u>	<u>3,678</u>	<u>(123,056)</u>	<u>443,832</u>
於二零一七年								
三月三十一日								
分部資產	11,291,402	1,293,231	722,590	311,499	1,659,319	158,143	3,323,430	18,759,614
聯營公司	199	45,461	-	-	-	-	21,950	67,610
合營企業	<u>401,475</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>401,475</u>
資產總值	<u>11,693,076</u>	<u>1,338,692</u>	<u>722,590</u>	<u>311,499</u>	<u>1,659,319</u>	<u>158,143</u>	<u>3,345,380</u>	<u>19,228,699</u>
負債總額	<u>6,356,723</u>	<u>701,399</u>	<u>256,756</u>	<u>84,013</u>	<u>136</u>	<u>-</u>	<u>85,712</u>	<u>7,484,739</u>
二零一六年								
以下為其他分部項目：								
資本支出	152,350	2,124	3,843	6,532	-	-	619	165,468
折舊	871	13,880	424	8,149	-	-	5,907	29,231
租用土地及土地 使用權攤銷	16	20,396	30	263	-	-	-	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>-</u>	<u>(937)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(937)</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	226,565	199,926	778,435	30,403
中華人民共和國(「中國」)	50,742	413,866	57,131	112,064
英國	32,745	19,574	-	-
美國	47,628	45,378	-	-
其他國家	69,834	84,465	33,367	23,001
	<u>427,514</u>	<u>763,209</u>	<u>868,933</u>	<u>165,468</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	9,282,403	8,433,868	14,794,970	14,513,635
中國	1,370,777	1,518,262	3,119,625	3,013,761
英國	993,700	804,685	1,005,224	812,321
其他國家	602,074	565,886	979,272	888,982
	<u>12,248,954</u>	<u>11,322,701</u>	<u>19,899,091</u>	<u>19,228,699</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	9,442	4,720
可供出售之金融資產之股息收入	5,022	3,243
出售廢料	1,236	1,844
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益(附註a)	236,750	18,829
收購物業業務之負商譽，扣除交易成本(附註b)	(3,413)	-
出售物業、廠房及設備之收益淨額	722	2,494
出售可供出售之金融資產之收益	993	969
匯兌虧損淨額	(1,019)	(183)
雜項	3,461	5,079
	<u>253,194</u>	<u>36,995</u>

附註：

- (a) 截至二零一七年九月三十日止期間，於擬定用途改變後，本集團已將若干香港落成物業從待售物業按公平值260,000,000港元撥入投資物業。轉撥該等物業產生之公平值收益為236,750,000港元，而有關遞延稅項為38,730,000港元，均已分別載列於本附註及「稅項」(附註11)。
- (b) (i) 於二零一七年四月，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三方訂立買賣協議，以代價301,200,000港元收購香港的一項物業(作工商業用途)。本公司已於二零一七年四月十二日公佈該項交易，並於二零一七年七月三十一日把交易完成。該物業已列為投資物業，並於交易完成時錄得收購物業業務之負商譽28,800,000港元(未計及交易成本)。
- (ii) 於二零一七年四月，本集團一間非全資附屬公司與一獨立第三方訂立買賣協議，以代價40,000,000港元收購香港的一項物業(作商業用途)。該項交易已於二零一七年五月十七日完成，而該物業已列為投資物業。鑒於代價與物業業務之公平值相等，故於收購完成後並未錄得商譽(交易成本除外)。

## 8. 經營溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營溢利已計入：		
存貨減值撥備之回撥	<u>345</u>	<u>937</u>
並已扣除：		
已售物業成本	30,892	267,559
已售存貨成本	77,912	75,029
折舊	29,422	29,231
租用土地及土地使用權攤銷	20,229	20,705
業務應收賬款減值撥備	-	797
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	101,753	116,070
退休福利成本	<u>4,220</u>	<u>4,382</u>

## 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	64,611	49,115
銀行透支	332	313
	<u>64,943</u>	<u>49,428</u>
業務應收賬款之公平值調整	-	(64)
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(1,985)	(2,611)
發展中物業	(5,526)	(5,497)
	<u>(7,511)</u>	<u>(8,108)</u>
	<u>57,432</u>	<u>41,256</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%(二零一六年：1.60%至8.08%)。

## 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2,825,000港元(二零一六年：28,139,000港元)為攤佔合營企業截至二零一七年九月三十日止六個月之業績。於二零一六年，該攤佔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)30,000,000港元。截至二零一七年九月三十日止期間，一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		
海外利得稅	405	-
中國企業所得稅	645	26,902
中國土地增值稅	4,821	35,594
過往年度超額撥備	(2,811)	(275)
遞延稅項	<u>35,730</u>	<u>(4,011)</u>
	<u>38,790</u>	<u>58,210</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(二零一六年：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。

攤佔截至二零一七年九月三十日止六個月聯營公司之稅項支出6,000港元(二零一六年：6,000港元)乃在簡明綜合收益表內列為攤佔聯營公司業績。攤佔截至二零一七年九月三十日止六個月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3.0仙(二零一六年：港幣3.0仙)	<u>50,316</u>	<u>50,316</u>

於二零一七年十一月二十九日，董事會宣派中期股息每股港幣3.0仙(二零一六年：港幣3.0仙)，總額為50,316,000港元(二零一六年：50,316,000港元)。中期派息總額50,316,000港元乃根據於二零一七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496,443,000港元(二零一六年：402,515,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,677,193,104(二零一六年：1,685,466,874)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17,934,000港元(二零一六年：10,544,000港元)及850,999,000港元(二零一六年：154,924,000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方訂立有條件協議，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(「香港出售事項」)。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香港出售事項，並載於二零一六年七月二十日刊發之通函。根據最新情況，該交易預期將於二零一八年第四季當建築及內部裝修工程完工並經買方檢驗後完成。於二零一七年九月三十日，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)。於二零一七年九月三十日，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1,240,000,000港元(二零一七年三月三十一日：1,180,000,000港元)繼續列賬於投資物業。

## 16. 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別合約之條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。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	19,602	27,490
31至60天	1,828	8,941
61至90天	877	7,111
超過90天	9,504	21,027
	<u>31,811</u>	<u>64,569</u>

應收賬款及預付款項包括在香港、中國、蒙古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271,236,000港元(二零一七年三月三十一日：264,275,000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128,479,000港元(二零一七年三月三十一日：128,479,000港元)。

## 17. 列為所持待售之出售組合的資產及負債

	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
資產		
物業、廠房及設備	46,505	—
投資物業	501,678	—
租用土地及土地使用權	5,616	—
存貨	29,809	—
應收賬款及預付款項	73,572	—
公平值反映於損益之金融資產	110,905	—
現金及銀行結存	21,052	—
	<u>789,137</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	92,036	—
短期銀行借款	21,582	—
長期銀行借款	95,969	—
應付稅項	54,932	—
遞延稅項負債	59,892	—
	<u>324,411</u>	<u>—</u>
列為所持待售之出售組合的負債		

於二零一七年九月一日，本集團與一獨立第三方訂立諒解備忘錄，內容是有關本集團可能出售其所持勤達全部60.8%之權益(「可能交易」)。於二零一七年十一月一日，訂約雙方進一步訂立補充諒解備忘錄，以將排他期限延長至二零一七年十二月三十一日，而誠意金亦增至80,000,000港元，由本集團之法律顧問以託管方式持有。本公司已分別於二零一七年九月一日、二零一七年十月三日及二零一七年十一月一日公佈有關可能交易之詳情。因此，勤達的所有有關資產及負債(於集團內公司間項目對銷及公平值調整後)於二零一七年九月三十日分別重列為「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」。

## 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	7,027	18,809
31至60天	2,453	5,793
超過60天	1,813	9,991
	<u>11,293</u>	<u>34,593</u>

應付賬款及應計費用包括本集團物業及墓園項目建築費用之應付款項及應計費用121,113,000港元(二零一七年三月三十一日：115,565,000港元)，其亦包括附註15所述香港出售事項已收取之按金315,000,000港元(二零一七年三月三十一日：315,000,000港元)，以及本公司之應付股息83,860,000港元(二零一七年三月三十一日：零)。

## 19. 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		
短期銀行借款	-	13,004
長期銀行借款	681,000	695,000
	<u>681,000</u>	<u>708,004</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	127,148	145,373
長期銀行借款	5,320,348	5,331,188
	<u>5,447,496</u>	<u>5,476,561</u>
銀行借款總額	<u>6,128,496</u>	<u>6,184,565</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	127,148	158,377
長期銀行借款	<u>6,001,348</u>	<u>6,026,188</u>
	<u><b>6,128,496</b></u>	<u><b>6,184,565</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>6,001,348</u>	<u>6,026,188</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(543,349)	(404,531)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(370,287)</u>	<u>(398,793)</u>
	<u>(913,636)</u>	<u>(803,324)</u>
	<u><b>5,087,712</b></u>	<u><b>5,222,864</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	670,497	562,908
第二年內	467,998	607,489
第三至第五年內	4,873,395	4,781,931
第五年後	<u>116,606</u>	<u>232,237</u>
	<u><b>6,128,496</b></u>	<u><b>6,184,565</b></u>

## 20. 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：		
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：		
於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日	<u>1,677,193,104</u>	<u>419,298</u>

附註：

- (a) 於截至二零一七年九月三十日止期間，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) 以總額約10,858,000港元在聯交所購回總數18,310,000股股份。該等股份於購回後已被註銷。
- (b) 於截至二零一七年九月三十日止期間，本集團以總額約41,897,000港元在聯交所購買莊士中國64,270,000股股份。連同附註(a)所述莊士中國所購回的股份，本集團於二零一七年九月三十日在莊士中國之實質權益因此由57.5%增加至60.7%，且相應影響已於權益內確認，而本公司股權持有人應佔權益亦因而有淨增加。

## 21. 財務擔保

於二零一七年九月三十日，本公司已就一間合營企業獲取之銀行信貸融資提供165,550,000港元(二零一七年三月三十一日：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。

## 22. 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394,557,000港元(二零一七年三月三十一日：275,655,000港元)。

## 23. 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10,318,696,000港元(二零一七年三月三十一日：10,361,641,000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，待發展/發展中物業，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，以便附屬公司取得借貸融資。

## 財務回顧

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為496,400,000港元(二零一六年：402,500,000港元)，較去年同期增加約23.3%。每股盈利為港幣29.60仙(二零一六年：港幣23.88仙)。業績回顧載述如下。

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為427,500,000港元(二零一六年：763,200,000港元)，較去年同期減少44.0%，主要由於期內本集團可供出售之物業銷售量因新發展項目未落成而受影響。本集團之收入及收益淨額包括物業銷售收入46,900,000港元(二零一六年：418,900,000港元)、投資物業租金收入及其他收入103,100,000港元(二零一六年：91,300,000港元)、酒店業務收入35,900,000港元(二零一六年：41,800,000港元)、墓園業務收入8,100,000港元(二零一六年：9,500,000港元)、貨品及商品銷售收入139,000,000港元(二零一六年：143,000,000港元)、融資業務收入3,900,000港元(二零一六年：3,900,000港元)和證券投資及買賣業務收入及收益淨額90,600,000港元(二零一六年：54,800,000港元)。

由於收入及收益淨額減少，期內之毛利亦下降至252,800,000港元(二零一六年：335,500,000港元)，較去年同期減少24.6%。然而，毛利率卻上升至59.1%(二零一六年：44.0%)，主要由於酒店業務表現提升、於二零一六年十一月購入之英國投資物業帶來之增長及證券投資及買賣業務收入及收益淨額增加所致。其他收入及收益淨額增加至253,200,000港元(二零一六年：37,000,000港元)，主要由於將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益增加，而有關詳情已載於本公司日期為二零一七年七月六日之公佈。其他收入及收益淨額之明細載於本公佈第11頁附註7。此外，本集團錄得整體之投資物業重估盈餘389,800,000港元(二零一六年：425,200,000港元)，主要反映本集團所持投資物業組合之價格持續上升，其中37,500,000港元乃與山頂歌賦山道15號有關。

成本方面，銷售及推廣支出減少至24,800,000港元(二零一六年：47,900,000港元)，原因是物業銷售減少。行政費用及其他經營支出略增至240,400,000港元(二零一六年：235,000,000港元)，主要由於整體成本上升及本集團活動增加所致。融資費用增加至57,400,000港元(二零一六年：41,300,000港元)，原因是本集團銀行借款水平上升。攤佔聯營公司及合營企業之業績減少至3,600,000港元(二零一六年：28,500,000港元)，主要因為一間合營企業所持投資物業並無公平值變動。稅項降至38,800,000港元(二零一六年：58,200,000港元)，主要由於期內本集團已確認的物業銷售有所下跌。

## 中期股息

向股東派付持續且穩定的股息為本集團一貫的派息政策。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，董事會議決於二零一八年一月十九日(星期五)或之前向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派付中期股息每股港幣3.0仙(二零一六年：港幣3.0仙)。

## 業務回顧

### (A) 商業物業之投資

#### (i) 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，位於中區核心地段，毗鄰港鐵中環站及機場快線香港站出口。該物業土地面積約3,692平方呎，總樓面面積(「總樓面面積」)約55,367平方呎。於本期間，來自該物業之租金及其他收入約為22,500,000港元。該物業已安裝新電梯以改善其電梯系統，而大堂及該物業其他部分的進一步翻新工程亦將展開以優化該物業之外觀。

#### (ii) 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。該物業土地面積約9,145平方呎，總樓面面積約103,070平方呎。於本期間，來自該物業之租金及其他收入約為29,300,000港元。本集團正研究翻新及優化該物業之計劃及策略，藉以進一步提升租金回報以至其資本價值。根據當前市況及前述商業計劃，本集團亦會考慮其他可行方案，比如於翻新或優化工程(如有)之前或之後出售整幢物業之可能性。

#### (iii) 九龍深水埗元州街165號步陞工商業大廈(擁有100%權益)

於回顧期內，本集團以現金代價301,200,000港元完成收購步陞工商業大廈。該物業位於港鐵長沙灣站(約0.4公里)與深水埗站(約0.5公里)之間，享有便捷的交通網絡。該物業屬商業(地下至3樓及12樓)及工業(4樓至11樓)用途，總樓面面積約47,258平方呎。該物業月租共約為510,000港元，而於回顧期內自二零一七年七月三十一日購入後來自該物業的租金及其他收入總額約為1,100,000港元。有關物業工業用途部分改為辦公

室用途的申請已提呈城市規劃委員會，並確認辦公室用途已獲批准。有關用途轉變之其他技術方面的進一步研究正在進行。本集團認為於用途改變後，該物業之租金收入及資本價值均將進一步提升。

**(iv) 馬來西亞吉隆坡蘇丹伊斯邁路中央廣場(擁有100%權益)**

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、寫字樓及停車場總樓面面積合共約382,000平方呎。期內源自此物業之租金及其他收入為9,400,000港元。本集團將持續檢討此物業之租戶組合，藉以進一步提高其租金收益及出租率。

**(v) 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，樓高26層之商場/寫字樓大廈。詳盡之建築圖則已獲批准。上蓋建築工程已完成至第6層，預期有關工程將於下年內完成。

**(B) 住宅物業、服務式公寓及酒店之投資**

**(i) 香港山頂歌賦山道15號(擁有100%權益)**

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。上蓋建築工程已平頂，而石材外牆裝嵌工程則仍在進行。預期將於二零一八年第一季取得入伙紙，內部裝修工程將隨即展開。

於二零一六年六月九日，本集團與一獨立第三方訂立買賣協議，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華人民共和國(「中國」)深圳羅湖區之商業物業的方式支付。本集團已收到現金按金及部份付款315,000,000港元。根據當前工程進度，本集團預計將於二零一八年財政年度完結前再收取部份付款現金735,000,000港元，以及轉讓該深圳物業到本集團，且預期出售事項將於二零一九年財政年度完成，屆時本集團將收取最後一期現金餘款630,000,000港元。出售事項於完成後預計將進一步為本集團帶來收益淨額約660,000,000港元。有關出售事項之詳情已載於本公司日期為二零一六年七月二十日之通函。

**(ii) 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。為抓住高尚住宅區升勢的機會，本集團將探討其他可行方案(包括出售)以加快投資於該物業之資本回報。

**(iii) 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。項目土地面積約10,000平方呎，位於半山豪宅地段，享有優美海景。可將此物業發展為兩幢總樓面面積共約40,662平方呎之半獨立高級洋房的建築圖則已獲批准。同時，本集團仍正研究將此物業發展為一幢獨立大宅之可行性。地盤平整及地基工程經已展開，預期將於二零一八年年底竣工。

**(iv) 香港中環結志街16-20號**

本集團已分別成功收購結志街20號全部擁有權、結志街16號約83%及18號約81%之擁有權。本集團將採取行動，以私人協約或強制收購方式收購結志街16號及18號餘下單位。此項目佔地共約3,600平方呎，現擬興建一幢總樓面面積約36,000平方呎之商住大廈。鑒於此項目位於中環黃金地段，加上附近地區近期錄得高價交易，本集團對此項目之前景感到樂觀。

**(v) 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個配備全套傢俱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)之商舖。於回顧期內，銷售淨值共19,000,000港元之三個住宅單位已完成出售。本集團已將餘下18個住宅單位作為服務式公寓營運，並將大部份單位租出，以帶來額外收入。本期間來自該服務式公寓之租金收入約為1,800,000港元。

於二零一七年八月，本集團完成向勤達集團國際有限公司(「勤達」)出售持有此物業三個商舖之附屬公司，並於完成後收取現金淨額(經扣除銀行借款及其他淨負債)約158,100,000港元。有關此交易之詳情已載於本公司日期為二零一七年七月六日之公佈。

**(vi) 台灣台北市信義區逸•居(擁有100%權益)**

在台灣，本集團擁有之逸•居毗鄰台北市市中心，為本集團發展之住宅小區項目，包括一幢配備全套傢俱的洋房及6個服務式公寓(其中2個為複式單位)，總樓面面積約20,600平方呎。期內源自該服務式公寓之租金收入約為1,000,000港元。鑒於洋房之內部裝修工程剛完成，租務推廣工作亦正展開，本集團相信於租出洋房後，此物業之租金收入將進一步增加。

**(vii) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區sáv Residence (將擁有100%權益)**

此項目位於市中心之使館區內，土地面積約3,600平方米。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，約有158個單位，配備會所設施連同一個地下商舖，並附設48個停車位。上蓋建築工程經已平頂，而現正進行內部裝飾及外牆裝修工程。項目預計將於二零一八年落成。短期內將開始推廣活動。

於回顧期內，本集團已與此項目之合營夥伴訂立協議，以代價3,800,000美元收購其於此項目所持之47%權益。收購事項預計將於二零一七年底完成。於完成後，該項目將由本集團全資擁有。

**(viii) 越南胡志明市守德郡綠景花園(擁有100%權益)**

綠景花園佔地約20,300平方米，擬建成一個總樓面面積合共約94,000平方米之商住小區。項目土地經已交吉，亦已取得建築許可證。本集團現正考慮出售此項目，以加快取得投資回報。

**(ix) 香港九龍紅磡蕪湖街83號逸•酒店(擁有100%權益)**

逸•酒店座落於紅磡之中心地段，位於港鐵何文田站(約0.4公里)與黃埔站(約0.3公里)之間，設有388間客房，而地下則設有商舖。期內酒店業務收入總額為35,900,000港元(二零一六年：41,800,000港元)，比去年同期下跌14%。酒店業務收入總額包括住房收入34,600,000港元(二零一六年：35,000,000港元)及餐飲收入1,300,000港元(二零一六年：6,800,000港元)。收入減少主要由於餐飲業務收入減少，此部份業務亦一直未能帶來盈利。因此，本集團已於二零一六年十月結束位於1樓兩間餐廳之

其中一間之營運，並將有關場地租予第三方以帶來額外收入。回顧期後，本集團亦已結束餘下一間餐廳之營運，並訂立協議以將有關場地租予第三方。於本期間，位於地下及1樓商舖之租金收入約為3,400,000港元。

住房收入方面，隨着港鐵何文田站及黃埔站投入服務，本集團已改變營運策略，積極向高利潤客戶群推廣，以提升酒店房價，鞏固酒店品牌。因此，期內酒店之平均房價較去年同期上升約20%至約684港元，而平均入住率則由去年同期87%下降至本期約73%。儘管入住率下降，本集團在維持效率及服務水平的同時，已採取多項降低成本措施以緩和此影響。藉着此等措施，本集團酒店業務之業績已得到改善，於本期間之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利為約9,200,000港元，而去年同期之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之虧損則約為200,000港元。藉着上述策略及隨着旅遊業復甦，本集團相信中長期來說酒店之經營業績將進一步改善。

**(X) 菲律賓宿霧宿務太平洋度假村(擁有40%權益)**

宿務太平洋度假村由本集團擁有40%權益，於一九九二年落成，設有136間客房及多元化潛水活動設施。度假村位於菲律賓宿霧麥丹島之拉普拉普市，佔地約64,987平方米。於回顧期內，隨着別墅、客房及設施之升級翻新工程完成，度假村之平均房價較去年同期上升約10%至約65美元，而平均入住率則約為70%，與去年同期相若。

**(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)(擁有60.7%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。於截至二零一七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96,400,000港元(二零一六年：87,700,000港元)，以及收入及收益淨額91,700,000港元(二零一六年：432,200,000港元)(包括在中國之物業銷售收入28,000,000港元(二零一六年：391,800,000港元)、投資物業租金收入及其他收入23,100,000港元(二零一六年：10,500,000港元)、墓園業務收入8,100,000港元(二零一六年：零)、銷售及貿易業務收入2,200,000港元(二零一六年：800,000港元)和證券投資及買賣業務收入及收益淨額30,300,000港元(二零一六年：29,100,000港元))。



**(i) 投資物業及酒店物業**

莊士中國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。

**(a) 投資物業**

**(1) 遼寧省鞍山市莊士•中心城(由莊士中國擁有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，莊士中國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。

**(2) 東莞沙田之商業物業(由莊士中國擁有100%權益)**

莊士中國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。該物業由莊士中國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，莊士中國集團保留該物業。莊士中國集團擬出租該物業以獲取經常性租金收入。

**(3) 英國倫敦市Fenchurch Street的寫字樓物業(由莊士中國擁有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)，較莊士中國集團購入成本價增長約20.3%。莊士中國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，莊士中國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。

**(b) 酒店物業**

莊士中國集團擁有廈門佻家59.5%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。

莊士中國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，莊士中國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。由於競拍價超出莊士中國集團所定上限，故莊士中國集團並未競拍成功，而最後拍賣價以高於起拍價90%成交。此外，莊士中國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，莊士中國集團將研究把該等物業開發為酒店及服務式公寓。

**(ii) 物業發展**

**(a) 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(由莊士中國擁有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平方米已竣工，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)。莊士中國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)，莊士中國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。莊士中國集團已獲得約114,300平方米的土地指標作發展用途。莊士中國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。莊士中國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。

(b) 廣東省東莞市長安(由莊士中國擁有100%權益)

莊士中國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」，莊士中國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，並將成未來發展的主要土地儲備。

(c) 遼寧省鞍山市莊士廣場(由莊士中國擁有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，莊士中國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。

(d) 香港新界屯門業旺路(由莊士中國擁有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。

(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69%實際權益。於二零一七年九月三十日，莊士中國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，以償還結欠莊士中國集團之股東貸款。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，莊士中國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。莊士中國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)，藉此保障莊士中國集團於該項目中的投資。

莊士中國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，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(相等於約171,700,000港元)。莊士中國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。莊士中國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。

(f) 廣東省四會市聚福寶(由莊士中國擁有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。

### (iii) 投資

於本報告日期，莊士中國集團(a)於北海集團有限公司(「北海」)擁有364,689,655股股份，約佔北海權益19.2%；及(b)於中漆集團有限公司(「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)，莊士中國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，莊士中國集團全資附屬公司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。莊士中國集團將採取必要行動，保障莊士中國集團在該項投資的股東價值。

### (D) 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。於截至二零一七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3,200,000港元(二零一六年：9,500,000港元)，以及收入及收益淨額116,500,000港元(二零一六年：122,500,000港元)(包括印刷業務收入109,600,000港元(二零一六年：113,800,000港元)、投資物業業務租金收入4,000,000港元(二零一六年：500,000港元)和證券投資及買賣業務收入及收益淨額2,900,000港元(二零一六年：8,200,000港元))。

於二零一七年九月一日，本集團與獨立第三方(「潛在買方」)就可能出售本集團於勤達60.8%之全部權益(「可能出售事項」)訂立諒解備忘錄(其後於二零一七年十一月一日經補充諒解備忘錄修訂及補充)。根據諒解備忘錄，

潛在買方已支付誠意金80,000,000港元，以得到截至二零一七年十二月三十一日止之排他期，於該期間本集團僅與潛在買方磋商可能出售事項。倘於二零一七年十二月三十一日當日或之前未能就可能出售事項訂立最終協議(而並非因發生對勤達構成重大不利影響之事件或由於本集團單方面終止可能出售事項所致)，根據諒解備忘錄所載條款，誠意金80,000,000港元將悉數由本集團沒收並歸其所有。有關諒解備忘錄之條款詳情已分別載於本公司日期為二零一七年九月一日、二零一七年十月三日及二零一七年十一月一日之公佈。本公司將於適當時就可能出售事項作出進一步公佈。

### **(i) 印刷業務**

於回顧期內，印刷業務收入為109,600,000港元(二零一六年：113,800,000港元)，較去年同期微跌3.7%。為提高收入，勤達集團將繼續致力在多個印刷領域發掘商機，並加強與主要客戶之合作關係，藉以提高市場份額。勤達集團將透過其設計團隊擴闊產品種類，從而招攬新業務。

成本方面，勤達集團期內已優化企業資源規劃系統，以進一步整合生產、採購及財務管理系統。隨着科技及自動化設備改良，勤達集團已進一步精簡營運流程，並減低對勞動力的依賴，藉以緩和工資上漲的影響。此外，勤達集團妥善監控庫存及資本開支，以監察資源是否獲有效利用。上述所有措施均有助提高效率及降低生產成本，因此，印刷業務於期內為勤達集團錄得約700,000港元溢利。

### **(ii) 物業業務**

勤達集團於香港及中國投資於物業作為長期投資。為配合此業務策略，勤達集團繼續進一步收購投資物業，旨在增強物業組合，以進一步提升經常性收入。勤達集團目前持有以下投資物業組合作租賃用途，為勤達集團帶來穩定的收入及現金流：

#### **(a) 香港投資物業：**

- (1) 九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下D商舖之商舖，總樓面面積1,588平方呎。該物業租約將於二零一八年八月屆滿。

- (2) 九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下B商舖之商舖，總樓面面積1,247平方呎。該物業租約將於二零一九年二月屆滿。
- (3) 九龍白加士街101號珀•軒地下3及4號商舖，總樓面面積1,516平方呎。該物業租約將於二零一九年二月屆滿。
- (4) 九龍白加士街101號珀•軒地下5號商舖，總樓面面積574平方呎。該物業於回顧期內並未有租出。惟該物業有租賃保證，從二零一七年八月二十四日起18個月期間，保證金額不少於2,160,000港元。勤達集團將於保證期屆滿後14天內收訖實際已收租金與擔保租金之間之任何差額。

**(b) 中國投資物業：**

- (1) 位於中國成都的成都數碼廣場6樓，總樓面面積為4,255平方米。該物業租約將於二零一九年九月屆滿。
- (2) 位於中國廣州富力盈凱廣場五個辦公室單位，總樓面面積為895平方米。該物業租約將於二零一八年五月屆滿。

於二零一七年九月三十日，勤達集團投資物業賬面總額約為501,700,000港元，期內租金收入為4,000,000港元(二零一六年：500,000港元)。現時預期該物業組合全年總租金收入約為12,300,000港元。

**(iii) 資訊科技業務**

憑藉勤達集團在資訊科技業務所累積之經驗以及該業務的龐大增長潛力，勤達集團將繼續物色投資機遇，尤其專注於開拓電子商貿、電子出版及電子拍賣業務，為勤達集團拓闊收入來源。

**(iv) 勤達集團之展望**

勤達集團預期印刷業務營運環境樂觀。勤達集團強大的銷售及營銷團隊能夠鞏固與主要客戶的關係，並於未來進一步擴闊客戶基礎。自動化及生產效率提升將推動核心生產線增長。憑藉雄厚的客戶基礎，以及持續投資於基礎設施，勤達集團相信印刷市場前景亮麗。

勤達集團投資於多元物業及債券投資組合，擁有強勁的經常性收入基礎。勤達集團將繼續物色新投資機遇，以進一步擴闊勤達集團收入來源，為股東爭取最佳回報。

## **(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。期內，新的尼龍錄得收入27,200,000港元(二零一六年：28,400,000港元)，而虧損為1,800,000港元(二零一六年：1,300,000港元)。為使業務重拾盈利，新的尼龍已採取措施通過網絡銷售以擴大客戶群，並實施有效的成本控制。

### **(ii) 證券投資及買賣業務**

期內，本集團之證券投資及買賣業務錄得收入及收益淨額90,600,000港元，包括出售投資之變現收益淨額23,300,000港元、投資之股息及利息收入57,900,000港元，以及因於結算日按市值評估投資而產生之公平值收益淨額9,400,000港元。於二零一七年九月三十日，本集團持有1,815,300,000港元之投資(其中999,700,000港元由本集團之全資附屬公司持有，704,700,000港元由莊士中國集團持有，110,900,000港元則由勤達集團持有並計入「列為所持待售之出售組合的資產」)，而當中1,764,100,000港元之投資為高收益債券，51,200,000港元則為在聯交所上市之證券。



以下為本集團於二零一七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	於二零一七年 九月三十日 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	債券市值相對 本集團 於二零一七年 九月三十日 資產總值之 百分比	截至 二零一七年 九月三十日 止期間之 公平值 (虧損)/收益 千港元	截至 二零一七年 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 (8.375%)	34,000	296,689	1.5%	(1,946)	11,195
1813	合景泰富地產控股 有限公司 (6%)	10,000	81,457	0.4%	313	2,338
2007	碧桂園控股有限公司 (a) 4.75% (b) 5.625% (c) 7.5%	10,000 34,000 18,000	79,137 283,942 149,490	2.6%	2,689 5,514 (1,629)	1,855 7,442 5,310
2777	怡略有限公司 (廣州富力地產股份 有限公司之全資 附屬公司) (5.75%)	50,000	399,612	2.0%	(3,188)	11,204
3333	中國恒大集團 (a) 7.5% (b) 8.25% (c) 8.75% (二零二五年 到期) (d) 8.75% (二零一八年 到期) (e) 12%	10,743 31,200 4,714 - -	85,146 253,516 38,207 已售出 已售出	1.9%	1,305 (6,392) 1,418 - -	- 10,048 - 446 5,368
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%)	10,000	81,119	0.4%	1,971	-
不適用	青海省投資集團有限公司 (6.3%)	2,000	15,832	0.1%	213	-
		<b>214,657</b>	<b>1,764,147</b>	<b>8.9%</b>	<b>268</b>	<b>55,206</b>

(b) 證券投資

股份代號	被投資公司	於二零一七年九月三十日所持股份數目	於二零一七年九月三十日之市值 千港元	股份市值相對於本集團於二零一七年九月三十日資產總值之百分比	截至二零一七年九月三十日止期間之公平值(虧損)/收益 千港元	截至二零一七年九月三十日止期間之股息收入 千港元
276	蒙古能源有限公司	4,349,500	983	0.01%	(148)	-
1113	長江實業集團有限公司	750,000	48,487	0.24%	9,225	2,599
8439	新百利融資控股有限公司	912,000	1,724	0.01%	18	-
	期內出售證券	-	-	-	-	128
			<u>51,194</u>	<u>0.26%</u>	<u>9,095</u>	<u>2,727</u>

(c) 於二零一七年九月三十日所持各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
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
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
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
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
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

公司名稱	主要業務
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(包括房地產開發及物業管理)
蒙古能源有限公司	能源及相關資源業務
長江實業集團有限公司	物業發展及投資、酒店及服務套房經營、物業及項目管理、飛機租賃、及能源和基建資產
新百利融資控股有限公司	提供企業融資諮詢服務

本集團的債券投資錄得輕微公平值收益，主要由於在二零一七年九月三十日，債券價格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將於二零一八年一月可由債券發行人按低於其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。

### (iii) 融資業務

於本期間，莊士金融有限公司(持有放債人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為3,900,000港元。於二零一七年九月三十日，應收客戶貸款之未償還數額為163,700,000港元，主要與按揭貸款有關。

## 財務狀況

### 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為10,302,600,000港元(於二零一七年三月三十一日：9,788,400,000港元)。每股資產淨值為6.14港元(於二零一七年三月三十一日：5.84港元)，乃按本集團待售物業之賬面成本值計算，並未計及其升值。

## 財務資源

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3,837,200,000港元(二零一七年三月三十一日：4,798,100,000港元)。於同日，銀行借款為6,128,500,000港元(二零一七年三月三十一日：6,184,600,000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22.2%(二零一七年三月三十一日：14.2%)。

本集團約95.6%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，4.0%以人民幣為單位，其餘0.4%則以其他貨幣為單位。本集團約87.8%之銀行借款以港元為單位，1.0%以人民幣為單位，8.8%以英鎊為單位，其餘2.4%則以馬來西亞元及其他貨幣為單位。

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10.9%之銀行借款須於第一年內償還，7.6%須於第二年內償還，79.6%須於第三至第五年內償還，而其餘1.9%須於第五年後償還。

## 外幣匯兌風險

如本公佈「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

於回顧期間，本集團藉收購深水埗步陞工商業大廈及中環結志街16-20號大部分單位作地盤合併，從而擴充土地儲備。展望未來，本集團將繼續致力(i)透過不斷檢討其物業之組合及物業市值之回報，以進一步優化及提升其投資/酒店物業之租金收益及回報率以至其資本價值；(ii)因應當地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；(iii)物色新業務機遇，包括收購土地(透過參與土地拍賣或地盤合併)及物業投資；及(iv)積極地進一步檢討本集團之架構，以致能更有效及適切地運用資源。本集團希望藉著執行此等策略繼續為股東增值。

## 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。於二零一七年九月三十日，本集團(不包括莊士中國集團及勤達集團)聘有327名員工，莊士中國集團聘有194名員工，勤達集團則聘有599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

本公司於期內概無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於期內概無買賣本公司之任何上市股份。

## 企業管治

一名獨立非執行董事因其他事務而並無依照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期間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 Consortium International Limited**  
(莊士機構國際有限公司)

主席

莊紹綬

香港，二零一七年十一月二十九日

於本公佈日期，莊紹綬先生、莊家彬先生、莊家豐先生、洪定豪先生、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、朱幼麟先生及謝偉銓先生為本公司之獨立非執行董事。