

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)

截至二零一五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」) 截至二零一五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)

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	5	368,478	604,248
銷售成本		(219,579)	(361,250)
毛利		148,899	242,998
其他收入及收益淨額	7	72,504	25,973
銷售及推廣支出		(20,260)	(26,067)
行政費用及其他經營支出		(66,830)	(64,443)
投資物業之公平值變動		32,425	638
經營溢利	8	166,738	179,099
融資費用	9	(7,821)	(885)
攤佔聯營公司業績		(1,022)	271
除稅前溢利		157,895	178,485
稅項	10	(96,186)	(102,805)
本期間溢利		61,709	75,680
應佔：			
權益持有人		65,386	77,099
非控制性權益		(3,677)	(1,419)
		61,709	75,680
每股盈利(基本及攤薄)	12	港幣仙 4.07	港幣仙 4.83

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零一五年九月三十日止六個月

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期間溢利	<u>61,709</u>	<u>75,680</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(38,290)	11,356
可供出售之金融資產之公平值變動	<u>(45,549)</u>	<u>8,027</u>
本期間其他全面(虧損)/收入	<u>(83,839)</u>	<u>19,383</u>
本期間全面(虧損)/收入總額	<u>(22,130)</u>	<u>95,063</u>
應佔全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(16,148)	95,774
非控制性權益	<u>(5,982)</u>	<u>(711)</u>
	<u>(22,130)</u>	<u>95,063</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

二零一五年九月三十日結算

	附註	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		77,510	83,024
投資物業	13	484,293	251,656
土地使用權		1,581	1,600
待發展/發展中物業		412,551	389,435
聯營公司		17,009	7,576
可供出售之金融資產		183,873	231,114
貸款及應收賬款		12,270	12,553
		<u>1,189,087</u>	<u>976,958</u>
流動資產			
待售物業		1,698,596	1,864,368
存貨		48,073	47,900
應收賬款及預付款項	14	287,301	301,887
公平值反映於損益之金融資產		24,265	23,778
已抵押銀行結存		40,215	40,269
現金及銀行結存		666,072	871,107
		<u>2,764,522</u>	<u>3,149,309</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	15	217,653	268,025
已收取售樓按金		28,471	56,419
短期銀行借款	16	214,550	214,550
長期銀行借款之即期部份	16	339,387	389,589
應付股息		48,231	–
應付稅項		323,911	336,509
		<u>1,172,203</u>	<u>1,265,092</u>
流動資產淨值		<u>1,592,319</u>	<u>1,884,217</u>
總資產減流動負債		<u>2,781,406</u>	<u>2,861,175</u>
權益			
股本	17	80,385	80,385
儲備		2,459,936	2,476,084
擬派末期股息		–	48,231
股東資金		2,540,321	2,604,700
非控制性權益		49,260	55,242
權益總額		<u>2,589,581</u>	<u>2,659,942</u>
非流動負債			
長期銀行借款	16	17,228	18,885
遞延稅項負債		164,182	172,073
與非控制性權益之貸款及應付款項		10,415	10,275
		<u>191,825</u>	<u>201,233</u>
		<u>2,781,406</u>	<u>2,861,175</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。

於二零一五年九月三十日, 本公司為Profit Stability Investments Limited擁有56.5%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及投資, 酒店經營及管理, 貨品及商品(包括手錶配件及藝術品) 製造、銷售及經銷, 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二零一五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。

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二零一五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

於截至二零一五年九月三十日止六個月, 本集團已採納下列準則修訂, 其對始於二零一五年四月一日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務:

香港會計準則第19號(2011)(修訂本)	僱員福利: 界定福利計劃—僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零至二零一二年期間香港財務報告準則之年度完善
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一一至二零一三年期間香港財務報告準則之年度完善

本集團已評估採納此等準則修訂之影響, 認為對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響, 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。

尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一六年四月一日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則及準則修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報告之呈列—披露計劃 (自二零一六年一月一日起生效)
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	物業、廠房及設備和無形資產—澄清可接納 之折舊及攤銷方法 (自二零一六年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報告：獨立財務報告之權益法 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	金融工具(自二零一八年一月一日起生效) 投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 (自二零一六年一月一日起生效)
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 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第11號(修訂本)	合營安排—收購合營業務權益之會計處理 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第15號	源自客戶合約之收益 (自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則(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 (自二零一六年一月一日起生效)

本集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採用。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，故應與本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至二零一五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

與截至二零一五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。

於截至二零一五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二零一五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. 收益

本期間內確認之收益(即營業額)如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售物業	358,663	596,391
租金收入及管理費	7,455	5,313
銷售貨品及商品	923	2,544
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益	463	-
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	974	-
	<u>368,478</u>	<u>604,248</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，包括物業發展及投資，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 及投資 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					
收益	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>
於二零一五年九月三十日					
分部資產	3,111,904	51,136	24,541	749,019	3,936,600
聯營公司	<u>-</u>	<u>10,401</u>	<u>-</u>	<u>6,608</u>	<u>17,009</u>
資產總值	<u>3,111,904</u>	<u>61,537</u>	<u>24,541</u>	<u>755,627</u>	<u>3,953,609</u>
負債總額	<u>1,300,726</u>	<u>932</u>	<u>-</u>	<u>62,370</u>	<u>1,364,028</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>

	物業發展 及投資 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
二零一四年					
收益	601,704	2,544	-	-	604,248
其他收入及收益淨額	<u>12,199</u>	<u>226</u>	<u>-</u>	<u>13,548</u>	<u>25,973</u>
經營溢利/(虧損)	206,914	(477)	-	(27,338)	179,099
融資費用	(885)	-	-	-	(885)
攤佔一間聯營公司業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>271</u>	<u>271</u>
除稅前溢利/(虧損)	206,029	(477)	-	(27,067)	178,485
稅項	<u>(102,805)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(102,805)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>103,224</u>	<u>(477)</u>	<u>-</u>	<u>(27,067)</u>	<u>75,680</u>
於二零一五年三月三十一日					
分部資產	3,101,749	50,321	24,053	942,568	4,118,691
聯營公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,576</u>	<u>7,576</u>
資產總值	<u>3,101,749</u>	<u>50,321</u>	<u>24,053</u>	<u>950,144</u>	<u>4,126,267</u>
負債總額	<u>1,452,675</u>	<u>945</u>	<u>-</u>	<u>12,705</u>	<u>1,466,325</u>
二零一四年					
以下為其他分部項目：					
資本支出	200,450	4	-	2,067	202,521
折舊	1,054	1	-	4,895	5,950
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。收益按客戶所在之國家呈列。非流動資產、資產總值及資本支出則按資產所在之國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收益		資本支出	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	1,462	2,112	6,941	3,665
中華人民共和國(「中國」)	366,118	601,704	278,522	198,856
其他國家	898	432	-	-
	<u>368,478</u>	<u>604,248</u>	<u>285,463</u>	<u>202,521</u>

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
香港	73,914	68,959	1,164,945	912,511
中國	919,030	664,332	2,750,343	3,176,342
其他國家	-	-	38,321	37,414
	<u>992,944</u>	<u>733,291</u>	<u>3,953,609</u>	<u>4,126,267</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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款之利息收入	7,340	10,338
可供出售之金融資產之股息收入	3,889	3,784
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	455
出售一項投資物業之收益	-	11,241
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(5)	454
匯兌虧損淨額	(47)	(305)
雜項	-	6
	<u>72,504</u>	<u>25,973</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。有關交易詳情已載於本公司二零一三年五月二十七日刊發之公佈。賠償撥備之回撥乃與此有關，因該項賠償已於截至二零一五年九月三十日止六個月期間屆滿。

8. 經營溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 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	215,118	356,068
已售存貨成本	580	1,545
折舊	5,956	5,950
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	28,688	25,974
退休福利成本	1,557	1,468
	<u>1,557</u>	<u>1,468</u>

9. 融資費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	12,616	12,631
於發展中物業資本化之數額	(4,795)	(11,746)
	<u>7,821</u>	<u>885</u>

以上分析乃根據有關協議所載之協定預設還款日期呈列融資費用。就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎2.10%至3.16%（二零一四年：3.15%至7.38%）。

10. 稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	44,133	40,920
中國土地增值稅	59,054	75,494
遞延稅項	(7,001)	(13,609)
	<u>96,186</u>	<u>102,805</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（二零一四年：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。

聯營公司於截至二零一五年九月三十日止六個月並無稅項支出（二零一四年：91,000港元）。

11. 中期股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中期股息每股港幣1.0仙(二零一四年：港幣1.0仙)	<u>16,211</u>	<u>16,077</u>

於二零一五年十一月二十六日，董事會宣派中期股息每股港幣1.0仙(二零一四年：港幣1.0仙)，總額為16,211,000港元(二零一四年：16,077,000港元)。中期派息總額16,211,000港元乃根據於二零一五年十一月二十六日已發行之股份1,621,143,544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，惟將於截至二零一六年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

12. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利65,386,000港元(二零一四年：77,099,000港元)及本期內已發行股份之加權平均數1,607,694,567(二零一四年：1,595,683,140)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。

13. 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。本集團於交易完成時及二零一五年九月三十日將已購入之有關土地及物業列為投資物業。有關交易詳情已分別載於本公司二零一五年四月二十一日及二零一五年八月二十一日刊發之公佈及本公司二零一五年五月十三日刊發之通函。

於截至二零一五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及投資物業(包括上述投資物業)已分別支銷購買費用和發展費用929,000港元(二零一四年：2,208,000港元)及284,534,000港元(二零一四年：200,313,000港元)。

14. 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：

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
少於30天	18,032	20,614
31至60天	24	2
61至90天	6	11
超過90天	3,884	783
	<u>21,946</u>	<u>21,410</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216,161,000港元(二零一五年三月三十一日：221,090,000港元)，當中已計及於二零一五年九月三十日之累計減值撥備11,272,000港元(二零一五年三月三十一日：11,272,000港元)。

15. 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：

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
少於30天	9	232
31至60天	-	2
超過60天	189	66
	<u>198</u>	<u>300</u>

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137,458,000港元(二零一五年三月三十一日：127,937,000港元)。

16. 借款

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
無抵押長期銀行借款		
長期銀行借款	<u>170,926</u>	<u>187,365</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	214,550	214,550
長期銀行借款	<u>185,689</u>	<u>221,109</u>
	<u>400,239</u>	<u>435,659</u>
銀行借款總額	<u>571,165</u>	<u>623,024</u>

長期銀行借款分析如下：

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
須於五年內全部償還之長期銀行借款*	<u>356,615</u>	<u>408,474</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(91,137)	(106,031)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(248,250)</u>	<u>(283,558)</u>
	<u>(339,387)</u>	<u>(389,589)</u>
	<u>17,228</u>	<u>18,885</u>

* 不計及任何按通知還款條文之影響

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：

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
第一年內	305,687	320,581
第二年內	253,172	287,334
第三至第五年內	<u>12,306</u>	<u>15,109</u>
	<u>571,165</u>	<u>623,024</u>

17. 股本

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 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>
已發行及繳足股本：		
1,607,694,567股每股面值0.05港元之股份	<u>80,385</u>	<u>80,385</u>

18. 財務擔保

於二零一五年九月三十日，附屬公司已給予銀行合共885,852,000港元(二零一五年三月三十一日：795,441,000港元)擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

19. 承擔

於二零一五年九月三十日，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312,844,000港元(二零一五年三月三十一日：263,069,000港元)，而就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之承擔為48,836,000港元(二零一五年三月三十一日：49,964,000港元)。

20. 資產抵押

於二零一五年九月三十日，本集團已將若干賬面總值526,817,000港元(二零一五年三月三十一日：561,212,000港元)之資產(包括投資物業、待售物業及銀行存款)作為抵押，以便附屬公司取得一般銀行及財務擔保信貸融資。

財務回顧

本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之收益與過去同期相比，減少約39.0%至368,500,000港元(二零一四年：604,200,000港元)，當中包括中華人民共和國(「中國」)的物業銷售額358,700,000港元(二零一四年：596,400,000港元)、租金及管理費收入7,500,000港元(二零一四年：5,300,000港元)、銷售及貿易業務收入900,000港元(二零一四年：2,500,000港元)以及證券投資及買賣收入1,400,000港元(二零一四年：無)。

回顧期內的毛利減少38.7%至148,900,000港元(二零一四年：243,000,000港元)，主要由於國內物業銷售減少所致。其他收入及收益淨額增至72,500,000港元(二零一四年：26,000,000港元)，主要由於二零一三年五月所公佈出售一間附屬公司之稅務保證回撥之收益。其他收入及收益淨額的明細載於本報告第9頁附註7內。於回顧期內，本集團因國內投資物業公平值變動帶來收益32,400,000港元(二零一四年：600,000港元)。

成本方面，銷售及推廣支出減少至20,300,000港元(二零一四年：26,100,000港元)，乃因期內收益下跌所致。由於業務活動增加令國內營運成本上升，行政費用及其他經營支出微增至66,800,000港元(二零一四年：64,400,000港元)。

期內融資費用增加至7,800,000港元(二零一四年：900,000港元)，主要由於有關物業發展項目已完成，因此借款利息不再按資本化入賬。攤佔聯營公司虧損為1,000,000港元(二零一四年：溢利300,000港元)，乃主要因本集團持有富得拍賣行(Treasure Auctioneer International Limited)25%權益產生。稅項減少6.4%至96,200,000港元(二零一四年：102,800,000港元)，主要由於中國物業銷售減少所致。

綜合上述各項因素，截至二零一五年九月三十日止六個月本公司權益持有人應佔溢利減少15.2%至65,400,000港元(二零一四年：77,100,000港元)。每股盈利為港幣4.07仙(二零一四年：港幣4.83仙)。

中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣1.0仙(二零一四年：港幣1.0仙)，此項股息將於二零一六年一月二十五日(星期一)或之前派付予二零一五年十二月二十八日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

業務回顧

投資物業／酒店物業

本集團在中國持有的投資物業組合如下：

(i) 成都數碼廣場6樓；(ii) 廣州富力盈凱廣場5個寫字樓單位；(iii) 本集團於回顧期內以人民幣101,600,000元(約相等於123,400,000港元)的代價購入位於東莞長安的工業物業，總樓面面積約39,000平方米。於二零一五年九月，該物業已訂立為期八年的租約，每年租金約為人民幣6,400,000元；(iv) 東莞濱江豪園的商業物業；(v) 廣州莊士·映蝶藍灣的商業物業；及(vi) 鞍山莊士·中心城的商業裙樓。

於二零一五年九月三十日，本集團於中國持有的投資物業總樓面面積約88,410平方米，其中60%已落成，而40%仍在施工當中。期內的租金及相關收入為3,800,000港元。

本集團擁有59.5%權益的福建省廈門市逸·水療度假酒店為豪華度假酒店項目，佔地約27,574平方米，總樓面面積為18,000平方米。該項目包括30幢別墅，總樓面面積約8,300平方米，將以長期租約出租。另外設有一幢提供100間客房的獨立度假酒店及出租式公寓，總樓面面積為9,700平方米。別墅及公寓已開始招租。預期該發展項目將於二零一六年第一季落成。

發展中物業

廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(擁有100%權益)

該項目為一個綜合社區，第一及第二期(A至P座)總樓面面積260,800平方米已落成，包括34幢高層住宅大廈，共提供2,077個住宅單位及22幢別墅，以及總樓面面積8,780平方米之商場及會所設施，並設有1,497個停車位。

第一及第二期全部高層住宅大廈均已推售，而P座(22幢別墅)亦已開始前期推售工作。至目前為止，該項目尚未售出之住宅物業(包括P座)的金額約為人民幣248,000,000元。

第三期初步將包括兩幢高層住宅大廈及14幢別墅，總樓面面積約54,000平方米。有關土地配額分配的申請已呈交予有關當局，工程前期工作已展開，待申請獲有關當局批出後，將可立刻啟動第三期上蓋工程。

至於項目餘下的業務計劃，本集團仍需有關當局分配土地配額，因此第三期餘下將採取中長期的規劃方針。就此而言，本集團將保持與廣州有關當局密切聯繫以加快進程。

廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(擁有100%權益)

莊士新都濱江豪園總樓面面積約520,000平方米，分多期發展。第一及第二期(第1至14座)總樓面面積合共約150,300平方米經已落成，提供1,239個住宅單位，以及時尚商業購物商場及184個停車位。至目前為止，濱江豪園可供銷售的已落成住宅物業(第1至14座)涉及金額約人民幣61,000,000元。

第三期(第29至31座)的總樓面面積約為40,000平方米。上蓋工程進度理想，並已於二零一五年十月平頂，而有關工程將於二零一六年第二季前完工。第29至31座的預售已於二零一五年十月展開，成績令人鼓舞。超過95%單位已預售，平均售價約每平方米人民幣7,300元，餘下可供出售單位涉及金額約人民幣13,000,000元。

第四期(第15至20座)的總樓面面積約為83,000平方米。該項目的總體規劃已獲批准。地盤平整工程已完成及地基工程已於近期動工。

至於其餘部分的發展規劃，樓面面積約為233,000平方米，本集團會因應當地市場的氣氛和銷售進度而展開發展計劃。

遼寧省鞍山市莊士•中心城(擁有100%權益)

莊士•中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積約為29,600平方米。在該裙樓之上，提供兩座分別為27和33層高的雙子大廈(AB座和C座)，總樓面面積約為63,000平方米，作住宅和服務式住宅之用。

商業裙樓及雙子大廈的上蓋工程進度理想，並已於二零一五年十一月平頂。鞍山市的住宅房地產市場相對疲弱，當地有些發展商採用割喉式定價。然而，莊士•中心城座落於市中心鐵路站旁的黃金地段，本集團將會強調品牌建立、建築質素良好及市場優越定位作為項目的主要賣點。A座將會於未來數月展開前期推售。

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。本集團現正進行總體規劃，並將為該項目作出長線規劃。

湖南省長沙市比華利山(擁有54%權益)

截至二零一五年九月三十日，本集團對該項目作出的總投資成本約為80,000,000港元。該項目可供出售之物業(住宅總樓面面積合共19,000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118,000,000港元。該中國合資公司的營業執照已於二零一二年屆滿，本集團計劃為該中國合資公司重新申領營業執照，有需要時將為重新申領此執照而採取必要的法律行動。

於成都共同發展項目之權益(擁有51%權益)

鑒於該項目涉及複雜的拆遷問題，本集團已與當地的合作夥伴商討出售該項發展權益。然而，有關磋商未能落實。本集團將評估按法律權利和程序以退出本項目。

香港，新界屯門屯門市地段514號業旺路(擁有100%權益)

該地段位於業旺路，面積約2,428平方米，住宅和商業的可發展樓面面積分別為10,862平方米和2,428平方米。

該地段位於河畔休憩公園旁邊，可盡覽屯門河的景緻。沿該地段前的海濱公園，只需休閒的步行距離便達附近的地標式商場。該地段交通便捷，就近輕鐵站和屯門西鐵站，並：(i)鄰近興建中的屯門至赤鱗角連接路，該路將貫通屯門、港珠澳大橋香港口岸和香港國際機場；及(ii)可透過深港西部通道，與深圳相連。

發展項目的建築藍圖已獲審批。地盤平整及地基工程即將展開。

發展中物業的銷售和收益確認

至目前為止，本集團未完成交易的已簽約銷售為約人民幣355,000,000元(約相等於433,000,000港元)，其中與已落成物業有關的已簽約銷售為約人民幣72,000,000元(約相等於88,000,000港元)，而在興建中物業有關的已簽約預售為約人民幣283,000,000元(約相等於345,000,000港元)，全部均與東莞濱江豪園第29至31座有關。已簽約銷售將只會於其完成並交樓後方確認為本集團收益。

在餘下的下半財政年度，本集團可供出售之物業為約人民幣578,000,000元(約相等於706,000,000港元)，包括：(i)金額約人民幣309,000,000元位於廣州及東莞的已落成住宅物業；(ii)金額約人民幣186,000,000元位於廣州及東莞的停車位；(iii)金額約人民幣13,000,000元位於東莞的興建中住宅物業；及(iv)銷售價值超過人民幣70,000,000元將推出預售的鞍山項目A座。

財務狀況

財務資源

於回顧期間，本集團維持強健的財務狀況。於二零一五年九月三十日，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730,600,000港元(二零一五年三月三十一日：935,200,000港元)。於同日，本集團之銀行借款約為571,200,000港元(二零一五年三月三十一日：623,000,000港元)。本集團錄得現金淨額約159,400,000港元(二零一五年三月三十一日：312,200,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(二零一五年三月三十一日：不適用)。本集團約62.1%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37.9%則以人民幣為單位。本集團約66.6%之銀行借款以港元為單位，其餘33.4%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53.5%之銀行借款須於第一年內償還，44.3%須於第二年內償還，而其餘2.2%須於第三至第五年內償還。

外幣匯兌風險

本集團在中國經營物業業務，收入及主要成本項目均以人民幣為單位。因此，預計人民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人民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

於二零一五年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為2,540,300,000港元。於回顧期間，經計及匯率變動及可供出售之金融資產之公平值變動後，有關資產淨值略為減少。每股資產淨值為1.58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。

展望

過去數月，中國政府已推出多項政策促進房地產市場的穩定與健康發展。加上存款準備金率及利率下調，限購令與貸款限制放寬，物業買家開始再度活躍於市場。然而，房地產市場的競爭將依舊激烈，尤其是在二三線城市。

除了現有的物業發展業務，本集團將尋求機會在中國擴展至與房地產開發性質近似的其他業務。同時，本集團將審視現有物業投資組合，物色適當商機，藉此提升物業投資業務的質量與價值。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一五年十二月二十一日(星期一)至二零一五年十二月二十八日(星期一)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，股東須於二零一五年十二月十八日(星期五)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。於二零一五年九月三十日，本集團聘有292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

於本期間，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司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香港聯合交易所有限公司(「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二零一五年股東週年大會。除此以外，本公司於截至二零一五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及內部管理，並檢討與核數師之關係。審核委員會已依照有關要求召開會議。本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之簡明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

本公司截至二零一五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，二零一五年十一月二十六日

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。