



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

中期報告 2016

目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	4
其他資料	22
簡明綜合收益表	29
簡明綜合全面收益表	30
簡明綜合資產負債表	31
簡明綜合現金流量表	33
簡明綜合權益變動表	34
簡明綜合中期財務資料附註	35

公司資料

董事

莊紹綏 (主席)
高上智 (董事總經理)
莊家彬 (副董事總經理)
莊家豐 (副董事總經理)
莊家蕙
呂立基
黃頌偉
陳俊文
石禮謙，金紫荊星章，太平紳士*
方承光*
邱智明*
朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士*

* 獨立非執行董事

審核委員會

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士#
方承光
邱智明

提名委員會/ 薪酬委員會

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士#
方承光
朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士

企業管治委員會

高上智#
莊家彬
莊家蕙

有關委員會之主席

公司秘書

李慧貞

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
遮打道10號
太子大廈22樓

股份過戶登記處

百慕達：
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港：
卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

公司資料 (續)

主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 滙豐銀行(中國)有限公司 恒生銀行有限公司 恒生銀行(中國)有限公司 中國銀行(香港)有限公司 聯昌國際銀行
註冊辦事處	Clarendon House, 2 Church Street Hamilton HM 11, Bermuda
香港主要辦事處	香港中環遮打道18號 歷山大廈25樓 電話：(852) 2522 2013 圖文傳真：(852) 2810 6213 電郵地址：chuangs@chuangs.com.hk 網址：www.chuangs-consortium.com
新加坡辦事處	新加坡共和國 新加坡郵區629144 裕廊鎮惹蘭阿末依布拉欣245號
馬來西亞辦事處	馬來西亞 吉隆坡郵區50250蘇丹依斯邁路34號 中央廣場16樓
越南辦事處	Room 704, 7th Floor Capital Place Building 6 Thai Van Lung Street, District 1 Ho Chi Minh City, Vietnam
蒙古國辦事處	3rd Floor, Eastern Section New Century Plaza Chinggis Avenue-15 Sukhbaatar District-1 14251 Ulaanbaatar, Mongolia
股份代號	367

管理層有關業績之論述

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 提呈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中期報告 (包括簡明綜合中期財務資料)。截至二零一五年九月三十日止六個月之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表及簡明綜合權益變動表，以及於二零一五年九月三十日結算之簡明綜合資產負債表連同有關附註載於本報告第29至50頁。

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約為678,700,000港元 (二零一四年：879,800,000港元)，較去年同期下跌22.9%，主要因為回顧期內本集團確認在中華人民共和國 (「中國」) 之物業銷售減少。本集團之收益包括物業銷售收益約363,000,000港元 (二零一四年：596,400,000港元)、投資物業租金收益及其他收入約85,000,000港元 (二零一四年：82,100,000港元)、酒店業務收益約46,700,000港元 (二零一四年：零)、貨品及商品銷售收益約174,400,000港元 (二零一四年：191,200,000港元)、墓園業務收益約10,400,000港元 (二零一四年：5,200,000港元) 和證券投資及買賣業務虧損約800,000港元 (二零一四年：溢利4,900,000港元)。

由於物業銷售收益減少，期內之毛利下降至約263,200,000港元 (二零一四年：340,800,000港元)，較去年同期減少22.8%。毛利率為38.8% (二零一四年：38.7%)，與去年同期相若。其他收入及收益淨額增至106,500,000港元 (二零一四年：67,300,000港元)，主要因為就出售一間附屬公司作出之稅項賠償撥備於有關賠償屆滿後已予回撥而產生收益約58,500,000港元 (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)。其他收入及收益淨額之明細表見本報告第42頁附註7。此外，本集團錄得整體之投資物業重估盈餘約166,600,000港元 (二零一四年：176,800,000港元)，主要反映本集團在中港兩地所持若干投資物業之價格於期內持續上升。

管理層有關業績之論述 (續)

財務回顧 (續)

成本方面，銷售及推廣支出略增至約51,200,000港元(二零一四年：50,400,000港元)。行政費用及其他經營支出增至約231,800,000港元(二零一四年：189,500,000港元)，主要因為整體成本上升及計入期內本集團酒店物業之攤銷/折舊支出約34,000,000港元。融資費用增至約43,500,000港元(二零一四年：31,500,000港元)，主要由於本集團之銀行借款增加及於物業發展項目之利息支出资本化減少。攤佔聯營公司虧損約為300,000港元(二零一四年：400,000港元)。去年同期本集團錄得利得稅超額撥備之回撥，惟期內卻並無有關回撥，致稅項增至約99,500,000港元(二零一四年：26,700,000港元)，其中主要為物業銷售已付或應付之稅項。

綜合上述因素後，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約為94,700,000港元(二零一四年：255,700,000港元)，較去年同期下跌63.0%。每股盈利為港幣5.46仙(二零一四年：港幣14.85仙)。

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各項目及業務，董事會議決於二零一六年二月一日(星期一)或之前向於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派付中期股息每股港幣2.0仙(二零一四年：以股代息(附有收取現金之選擇權)之中期股息每股港幣2.0仙)。

業務回顧

(A) 投資物業

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67,000,000港元，較去年同期上升2.4%。

為進一步提升莊士倫敦廣場之租金回報以至資本價值，本集團現正研究將此物業翻新及升級之方案及策略，目的為增加地下及1樓商舖之可用面積，並改善地庫商舖之入口通道。翻新及升級工程之建築圖則已通過審批，本集團現正評估落實進行有關工程的最佳時機。因應目前市況並根據相關之新建築圖則，本集團將亦考慮其他可行選擇，如於進行上述翻新及升級工程(如有)前或後將此物業部份或全部出售。若有需要，本公司將就有關進展再作公佈。

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已大致完成，緊接即展開上蓋建築工程。項目預計將於二零一六年第四季落成。

在馬來西亞，本集團擁有中央廣場，其位於吉隆坡中心商業區及著名購物地段。此物業之商舖、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10,000,000港元(相等於5,000,000馬來西亞元)(二零一四年：11,400,000港元，相等於4,700,000馬來西亞元)。港幣收入減少主要由於馬來西亞元貶值。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(A) 投資物業 (續)

在台灣，本集團擁有逸•居，其毗鄰台北市市中心。此物業為本集團發展之住宅小區項目，包括一幢獨立洋房及6個公寓單位(其中2個為複式單位)。至目前為止，已租出4個公寓單位(包括1個複式單位)，而獨立洋房之內部裝修工程正在進行中。租出之公寓單位已於期內撥入投資物業，其餘待租之公寓單位及獨立洋房將於租出後從待售物業轉撥入投資物業。

(B) 酒店投資

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，而地下則設有商舖，並已全部租出。期內酒店業務收益總額約為46,700,000港元，酒店之平均房價約為570港元，而平均入住率約為87%。於二零一五年十月，酒店之平均房價已上升至約730港元，而平均入住率亦提升至約98%。此酒店由「逸」酒店管理有限公司(本集團旗下之酒店管理部)管理。

宿務太平洋度假村(本集團擁有其40%權益)於一九九二年落成，設有136間客房及多元化之潛水活動設施。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。客房及設施之翻新工程已於上個財政年度完成，而度假村現正進行別墅之翻新工程。隨著翻新工程之完成，度假村之房價及入住率同見上升。此度假村由「逸」酒店管理有限公司管理。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) 發展中物業

(i) 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，將發展為一幢樓高25層之商住大廈，包括114個配備全套傢具之開放式公寓單位連住客會所設施，以及設於基座(地下至2樓)之商舖。有關入伙紙之申請已提交有關當局，預計售出之單位將於本財政年度下半年交付予買家。截至本報告日期止，已預售90個公寓單位及若干商舖，銷售總值約為837,100,000港元，並已收取按金約149,000,000港元。本集團將繼續推售其餘公寓單位及地下商舖。

(ii) 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合共約40,632平方呎之半獨立高級洋房的建築圖則已獲批准。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。

(iii) 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。在首期發展中，本集團將先興建洋房，然後再興建高層公寓。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) 發展中物業 (續)

(iv) 越南隆安省德和縣

如本公司二零一五年年報所述，本集團現正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。在執行裁決之過程中，本集團已向越南有關當局提報，合營夥伴將項目之土地使用權抵押而獲取按揭融資以供自用，或有誤用合營項目資金之嫌。

(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平方米之商場/寫字樓大廈。詳盡之建築圖則已獲批准。地盤平整及地基工程經已完成，而本集團現正評估上蓋建築工程之投標。

(vi) 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，現擬興建兩幢公寓大廈。第一幢總樓面面積約19,000平方米之公寓大廈的上蓋建築工程正接近完成階段，隨即展開內部及外部粉飾工程。第一幢公寓大廈預計將於二零一七年上半年落成。示範單位已準備就緒，短期內將開始推廣活動。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(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56.5%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。於截至二零一五年九月三十日止六個月，莊士中國集團錄得收益約368,500,000港元(二零一四年：604,200,000港元)(包括在中國之物業銷售收益約358,700,000港元(二零一四年：596,400,000港元)、在中國之投資物業租金收益及其他相關收入約7,500,000港元(二零一四年：5,300,000港元)、貿易業務收益約900,000港元(二零一四年：2,500,000港元)和證券投資及買賣業務收益約1,400,000港元(二零一四年：零))，以及權益持有人應佔溢利約65,400,000港元(二零一四年：77,100,000港元)。

(i) 投資物業/酒店物業

莊士中國集團在中國持有的投資物業組合如下：

- (a) 成都數碼廣場6樓；
- (b) 廣州富力盈凱廣場5個寫字樓單位；
- (c) 莊士中國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；
- (d) 東莞濱江豪園的商業物業；
- (e) 廣州莊士•映蝶藍灣的商業物業；及
- (f) 鞍山莊士•中心城的商業裙樓。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(i) 投資物業/酒店物業(續)

於二零一五年九月三十日，莊士中國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。

莊士中國集團擁有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。

(ii) 發展中物業

(a) 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(莊士中國擁有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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 發展中物業(續)

(a) 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(莊士中國擁有100%權益)(續)

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。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 發展中物業(續)

(c) 遼寧省鞍山市莊士·中心城(莊士中國擁有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。

(d) 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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 發展中物業(續)

(e) 湖南省長沙市比華利山(莊士中國擁有54%權益)

截至二零一五年九月三十日，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。

(f) 於成都共同發展項目之權益(莊士中國擁有51%權益)

鑒於該項目涉及複雜的拆遷問題，莊士中國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。莊士中國集團將評估按法律權利和程序以退出本項目。

(g) 香港，新界屯門屯門市地段514號業旺路(莊士中國擁有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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 發展中物業(續)

- (g) 香港，新界屯門屯門市地段514號業旺路(莊士中國擁有100%權益)(續)

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。

- (h) 中國物業的銷售和收益確認

至目前為止，本集團在中國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，莊士中國集團在中國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。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(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)印刷業務及以在中國發展及經營墓園為重點之物業業務。於截至二零一五年九月三十日止六個月,勤達集團錄得收益約152,000,000港元(二零一四年:161,200,000港元)(包括印刷業務收益約141,500,000港元(二零一四年:156,000,000港元)、物業業務收益約10,400,000港元(二零一四年:5,200,000港元)和證券投資及買賣業務收益約100,000港元(二零一四年:零)),以及權益持有人應佔溢利約94,600,000港元(二零一四年:10,700,000港元)。有關溢利已包含向莊士中國集團出售一間持控物業之附屬公司所產生之收益約108,700,000港元。

(i) 印刷業務

環球經濟復甦放緩,客戶在訂貨方面依然審慎,以致本集團錄得之印刷業務收益低於預期。期內本集團之印刷業務收益約為141,500,000港元,較去年同期減少9.3%。為對應這嚴峻之市況,本集團將繼續致力鞏固現有之客戶基礎並擴闊客源。

成本方面,本集團推行節約成本措施並取得實質進展。為配合精益生產模式,本集團增置自動化設備以提高生產效率,並繼續搜尋成本較低之物料。嚴謹之存貨控制及有效之現金流量管理有助將財務資源適當分配至回報較高之業務分部。所有這等措施皆令本集團之成本效益及邊際利潤有所提升。

於計及預期之印刷需求後,勤達集團認為現有位於惠州市博羅縣之生產設施足以應付未來數年之生產所需。因此,於二零一五年四月,勤達集團訂立協議,以人民幣101,600,000元(相等於約123,400,000港元)將位於東莞市長安鎮之廠區出售予莊士中國集團。有關交易已於二零一五年八月完成。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(E) 勤達(續)

(ii) 物業業務－墓園經營

本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，其中已發展100畝，並保留一幅毗連之4,482畝土地，即合共5,000畝土地。

銷售方面，廣州地區為本集團墓園業務之主要市場，因此本集團已集中資源發展這市場。期內本集團在廣州增設了兩間新銷售辦事處，即共有六間銷售辦事處。為進一步擴展市場覆蓋面，期內本集團亦在廣州籌辦了一次大型之推廣活動。這一切努力均有助提升墓園之銷售，以致銷售額由去年同期約5,200,000港元增長100.0%至本期間約10,400,000港元。此外，本集團於二零一五年十月取得約3,200,000港元之銷售額，比二零一四年十月增長約105.0%。

至於發展方面，本集團已在原有之100畝土地範圍內完成興建10個墓區(M1至M10區)及一座容納壁龕之陵塔。截至本公佈日期止，已建成之墓地有4,165幅，其中1,239幅經已售出，尚餘2,926幅可供出售。本集團現正興建兩個新墓區(M11及M12區)，其將包括1,236幅墓地。預計新墓區將於二零一六年初完工，並隨即推出市場銷售。於上述發展工程完成後，在原有之100畝土地範圍內將約有4,162幅墓地可供出售。

因預期市場對優質墓地之需求增長，本集團現正與當地政府洽談分階段擴展墓園。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(E) 勤達 (續)

(iii) 資訊科技業務

如二零一五年年報所述，憑藉其在資訊科技業務所積累之經驗，且有見於這項業務巨大之增長潛力，勤達集團將繼續開拓電子出版、電子商貿及電子拍賣業務之投資商機，以增闢收益來源。

(iv) 勤達集團之展望

本集團相信往後數年其印刷業務將依然面對嚴峻之營商環境。展望未來，本集團將繼續鞏固其客戶基礎，同時擴大在中國之銷售額。對內，本集團將加強實施成本節約措施以提高成本效益。既深明面前之挑戰，本集團有信心把握其在印刷業之經驗並貫徹承諾為客戶提供優質而全面之方案，以爭取更佳之業績表現。

隨著中國老化人口之迅速增長，對優質墓地及壁龕之需求日趨殷切。加上墓園鄰近地區基建設施之改善，以及本集團在推廣方面之不斷努力，本集團相信未來墓園之銷售將見持續及穩定之增長。

為了未來能保持盈利，除投資於債券市場及物色新業務商機外，勤達集團將繼續審視其現有印刷及物業業務之發展策略。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(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益約32,000,000港元(二零一四年：32,200,000港元)，而虧損約為1,400,000港元(二零一四年：600,000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虧損約800,000港元，包括出售投資之已變現收益約1,900,000港元、投資之利息收入約3,900,000港元及因於結算日按市值評估投資而產生之公平值虧損約6,600,000港元。於二零一五年九月三十日，本集團持有約255,300,000港元之投資，其中約24,300,000港元由莊士中國集團持有，約101,700,000港元則由勤達集團持有，主要包括上市證券及高收益債券。

財務狀況

財務資源

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2,042,300,000港元(二零一五年三月三十一日：2,113,100,000港元)。於同日，銀行借款約為3,895,400,000港元(二零一五年三月三十一日：3,700,800,000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22.6%(二零一五年三月三十一日：19.4%)。

本集團約85.4%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，14.2%以人民幣為單位，其餘0.4%則以其他貨幣為單位。本集團約90.9%之銀行借款以港元為單位，5.4%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。

管理層有關業績之論述(續)

財務狀況(續)

財務資源(續)

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27.0%之銀行借款須於第一年內償還，11.1%須於第二年內償還，43.0%須於第三至第五年內償還，而其餘18.9%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

於二零一五年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為8,186,200,000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。每股資產淨值約為4.72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。

管理層有關業績之論述 (續)

展望

過去幾年香港特區政府推出了多項調控措施以壓抑樓市之投機活動，但並無跡象顯示短期內有關調控措施會被放寬。另一方面，中央政府最近針對其房地產調控政策作出了調整，已有多項刺激措施出台，確保中國房地產市場長遠的健康發展。本集團將密切留意上述情況，並會把握適當時機逐步增購土地儲備。

隨著佐敦之珀·軒及山頂歌賦山道15號之項目相繼於本個及下個財政年度落成，本集團相信其價值將得以進一步提升。再者，於未來之財政年度，本集團將繼續致力提升其投資/酒店物業之租金收益及回報以至資本價值，並因應不同市場之情況加快發展及推售其在中港兩地及區內其他地方之其他物業項目，以釋放此等項目之潛在價值，藉此進一步為股東增值。

其他資料

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一五年九月三十日，本公司各董事及主要行政人員持有本公司及其聯繫公司（定義見證券及期貨條例（「證券期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券權益及淡倉而根據證券期貨條例第XV部第7及8節之條文已通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉），或根據證券期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所如下：

(a) 於本公司之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊紹綏先生（「莊先生」）	955,045,316	附註1及2	55.09
莊家彬先生	1,342,998	實益擁有人， 附註2	0.08
呂立基先生（「呂先生」）	123,588	實益擁有人， 附註2	0.007

附註1：該等權益包括Evergain Holdings Limited（「Evergain」）（由莊先生實益擁有之公司）擁有740,516,975股本公司股份，而其餘權益因莊先生為一全權信託（其受託人持有214,528,341股本公司股份）之其中一名全權受益人而產生。莊先生、莊家彬先生、莊家豐先生及莊家蕙小姐（「莊小姐」）均為Evergain之董事。

附註2：該等權益包括根據本公司以股代息計劃（「該計劃」）獲派之股份權益，該計劃詳情已載於本公司二零一五年九月二十二日刊發之通函。

其他資料 (續)

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉 (續)

(b) 於 **Chuang's China Investments Limited** (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) 之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	967,729,504	附註3、4及7	60.19
莊小姐	1,255,004	實益擁有人， 附註4	0.08
呂先生	13,684	實益擁有人， 附註4	0.001

(c) 於 **Midas International Holdings Limited** (勤達集團國際有限公司) (「勤達」) 之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	2,013,573,887	附註5及7	60.82
石禮謙先生(「石先生」)	30,000	實益擁有人	0.0009

(d) 於 **Treasure Auctioneer International Limited** (「Treasure」) 之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	800,000	附註6及7	80.0

附註3：該等權益由 *Profit Stability Investments Limited* (本公司之全資附屬公司) 持有。

附註4：該等權益包括根據莊士中國以股代息計劃獲派之股份權益，有關詳情已載於莊士中國二零一五年九月二十一日刊發之通函。

附註5：該等權益由 *Gold Throne Finance Limited* (本公司之全資附屬公司) 持有。

附註6：該等權益包括由莊先生實益擁有之法團擁有 550,000 股 *Treasure* 股份及莊士中國之一間全資附屬公司實益擁有 250,000 股 *Treasure* 股份。莊士中國為本公司之附屬公司。

附註7：莊先生在本公司之股東大會可行使或控制行使三分之一或以上之投票權。

其他資料 (續)

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉 (續)

除所披露者外，於回顧期間，本公司董事及主要行政人員以及其配偶或未滿十八歲之子女並未獲授予或行使任何可認購本公司或其任何聯繫公司之任何證券之權利。

除本文所披露者外，於二零一五年九月三十日，本公司各董事及主要行政人員概無持有本公司及其任何聯繫公司(定義見證券期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券期貨條例第XV部第7及8節之條文須通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所。

其他資料 (續)

主要股東

據本公司任何董事或主要行政人員所知，且除上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節所披露者外，於二零一五年九月三十日，下列人士持有本公司之股份及相關股份權益及淡倉而根據證券期貨條例第 XV 部第 2 及 3 節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第 XV 部第 336 條規定須登記於其所述之登記冊如下：

股東名稱	本公司 股份數目	身份	持股 百分比
Evergain	740,516,975	實益擁有人， 附註 1 及 5	42.71
莊賀碧諭女士	740,516,975	附註 2 及 5	42.71
莊秀霞女士 (「莊女士」)	215,298,832	附註 3 及 5	12.42
李世慰先生 (「李先生」)	215,298,832	附註 4 及 5	12.42

附註 1：該等權益已於上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節附註 1 說明。

附註 2：該等權益透過其配偶莊先生 (其權益已於上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節附註 1 說明) 之權益而產生。

附註 3：214,528,341 股本公司股份權益因莊女士為一全權信託 (其擁有該等本公司股份) 之受託人及其中一名全權受益人而產生。其餘 770,491 股本公司股份權益透過其配偶李先生之權益而產生。

附註 4：214,528,341 股本公司股份權益透過其配偶莊女士 (其權益已於上文附註 3 說明) 之權益而產生。其餘 770,491 股本公司股份權益由李先生實益擁有。

附註 5：該等權益包括根據該計劃獲派之股份權益。

除上述者外，於二零一五年九月三十日，據本公司有關登記冊所記錄，概無其他人士持有本公司之股份或相關股份權益或淡倉而根據證券期貨條例第 XV 部第 2 及 3 節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第 XV 部第 336 條規定須登記於其所述之登記冊。

其他資料 (續)

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之標準守則。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。

根據上市規則第13.51B(1)條更新之董事資料

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露有關本公司於二零一五年年報日期後董事資料之變動：

- (i) 莊家豐先生獲委任為莊士中國之副董事總經理，自二零一五年九月二十五日起生效；及
- (ii) 石先生為帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)之獨立非執行董事。帝盛之股份於二零一五年十月十六日交易時段結束後已撤回在聯交所之上市地位。

其他資料 (續)

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。

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。

購股權計劃

根據本公司於二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司一項購股權計劃(「購股權計劃」)已獲採納，而莊士中國於二零一二年八月三十一日採納之購股權計劃(「莊士中國計劃」)及勤達於二零一二年八月二十九日採納之購股權計劃(「勤達計劃」)亦分別獲得批准。

購股權計劃、莊士中國計劃及勤達計劃之目的在於認同合資格人士(定義見各有關計劃，其中包括本公司、莊士中國及勤達及其各自附屬公司之任何董事、僱員或業務顧問)(「合資格人士」)為本集團、莊士中國集團及勤達集團之增長所作出之貢獻，並進一步推動合資格人士繼續為各有關集團長遠之興盛發展作出貢獻。自購股權計劃、莊士中國計劃及勤達計劃獲採納或批准後，概未據此授出任何購股權。

其他資料 (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(不包括莊士中國集團及勤達集團)聘有430名員工，莊士中國集團聘有292名員工，勤達集團聘有1,148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。

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，二零一五年十一月二十七日

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	678,677	879,788
銷售成本		<u>(415,460)</u>	<u>(538,977)</u>
毛利		263,217	340,811
其他收入及收益淨額	7	106,520	67,282
銷售及推廣支出		(51,156)	(50,353)
行政費用及其他經營支出		(231,760)	(189,507)
投資物業之公平值變動		<u>166,633</u>	<u>176,826</u>
經營溢利	8	253,454	345,059
融資費用	9	(43,515)	(31,535)
攤佔聯營公司業績		(292)	(373)
攤佔合營企業業績		<u>(7)</u>	<u>(6)</u>
除稅前溢利		209,640	313,145
稅項	10	<u>(99,502)</u>	<u>(26,713)</u>
本期間溢利		<u>110,138</u>	<u>286,432</u>
應佔：			
權益持有人		94,662	255,748
非控制性權益		<u>15,476</u>	<u>30,684</u>
		<u>110,138</u>	<u>286,432</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	12	<u>5.46</u>	<u>14.85</u>

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>110,138</u>	<u>286,432</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(87,353)	13,339
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	-	(1,094)
可供出售之金融資產之公平值變動	(45,219)	8,027
出售可供出售之金融資產時之投資 重估儲備變現	<u>(133)</u>	<u>(269)</u>
日後或會重列入損益之其他全面(虧損)/ 收入總額	<u>(132,705)</u>	<u>20,003</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	<u>54,188</u>	<u>-</u>
本期間其他全面(虧損)/收入總額	<u>(78,517)</u>	<u>20,003</u>
本期間全面收入總額	<u>31,621</u>	<u>306,435</u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	36,001	265,545
非控制性權益	<u>(4,380)</u>	<u>40,890</u>
	<u>31,621</u>	<u>306,435</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	13	698,478	768,066
投資物業	13	6,349,169	5,969,808
租用土地及土地使用權	13	903,929	938,207
待發展/發展中物業		805,241	778,800
墓園資產		550,951	561,692
聯營公司		58,945	48,782
合營企業		-	-
應收合營企業款項		67,321	66,215
可供出售之金融資產		195,469	243,708
貸款及應收賬款		12,270	12,553
		<u>9,641,773</u>	<u>9,387,831</u>
流動資產			
待售物業		2,421,642	2,569,602
存貨		184,050	185,912
墓園資產		106,842	108,064
應收賬款及預付款項	14	614,343	528,267
公平值反映於損益之金融資產		255,324	85,621
已抵押銀行結存		40,215	55,269
現金及銀行結存		1,746,763	1,972,173
		<u>5,369,179</u>	<u>5,504,908</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

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
流動負債			
應付賬款及應計費用	15	433,527	505,257
已收取售樓按金		202,760	213,389
短期銀行借款	16	253,486	243,466
長期銀行借款之即期部份	16	1,100,309	919,241
應付股息		52,012	—
應付稅項		335,883	348,808
		<u>2,377,977</u>	<u>2,230,161</u>
流動資產淨值		<u>2,991,202</u>	<u>3,274,747</u>
總資產減流動負債		<u>12,632,975</u>	<u>12,662,578</u>
權益			
股本	17	433,432	433,432
儲備		7,752,744	7,718,680
擬派末期股息		—	52,012
		<u>8,186,176</u>	<u>8,204,124</u>
股東資金		8,186,176	8,204,124
非控制性權益		1,503,164	1,526,873
		<u>9,689,340</u>	<u>9,730,997</u>
權益總額		<u>9,689,340</u>	<u>9,730,997</u>
非流動負債			
長期銀行借款	16	2,541,587	2,538,079
遞延稅項負債		369,810	361,405
與非控制性權益之貸款及 應付款項		32,238	32,097
		<u>2,943,635</u>	<u>2,931,581</u>
		<u>12,632,975</u>	<u>12,662,578</u>

簡明綜合現金流量表(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
經營活動(使用)/所得現金淨額	(411,580)	43,763
投資活動所得現金		
購入投資物業	(39,497)	(90,989)
出售附屬公司所得款項， 扣除已出售現金及銀行結存	21	69,304
出售一項投資物業所得款項	-	38,247
存放日期起計三個月後到期 之銀行存款減少	-	37,324
其他，淨額	15,480	20,036
投資活動(使用)/所得現金淨額	(24,017)	73,922
融資活動所得現金		
新借銀行借款	438,168	272,997
償還銀行借款	(210,943)	(191,891)
贖回可換股票據	-	(61,750)
其他，淨額	62	100
融資活動所得現金淨額	227,287	19,456
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(208,310)	137,141
期初現金及現金等值(附註)	1,971,404	2,276,633
現金及現金等值之匯兌差額	(17,100)	3,229
期終現金及現金等值	1,745,994	2,417,003
現金及現金等值分析		
現金及銀行結存	1,746,763	2,424,325
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(769)	(7,322)
現金及現金等值	1,745,994	2,417,003

附註：於二零一四年四月一日之現金及現金等值包括於「列為所持待售之出售組合的資產」列賬之現金及銀行結存8,094,000港元(請亦參閱附註21)。

簡明綜合權益變動表(未經審核)

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				非控制性 權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元		
於二零一五年四月一日	433,432	1,261,388	6,509,304	8,204,124	1,526,873	9,730,997
本期間溢利	-	-	94,662	94,662	15,476	110,138
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	(63,737)	-	(63,737)	(23,616)	(87,353)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	(25,391)	-	(25,391)	(19,828)	(45,219)
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	-	(133)	-	(133)	-	(133)
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	-	30,600	-	30,600	23,588	54,188
本期間全面(虧損)/收入總額	-	(58,661)	94,662	36,001	(4,380)	31,621
撥入法定儲備	-	21,413	(21,413)	-	-	-
與擁有人之交易：						
股息	-	-	(52,012)	(52,012)	-	(52,012)
已付非控制性權益股息	-	-	-	-	(20,995)	(20,995)
增持一間附屬公司之權益	-	-	-	-	(271)	(271)
非控制性權益增持一間附屬公司之權益	-	-	(1,937)	(1,937)	1,937	-
於二零一五年九月三十日	<u>433,432</u>	<u>1,224,140</u>	<u>6,528,604</u>	<u>8,186,176</u>	<u>1,503,164</u>	<u>9,689,340</u>
於二零一四年四月一日	430,515	1,270,060	6,092,552	7,793,127	1,478,027	9,271,154
本期間溢利	-	-	255,748	255,748	30,684	286,432
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	6,163	-	6,163	7,176	13,339
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	-	(664)	-	(664)	(430)	(1,094)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	4,567	-	4,567	3,460	8,027
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	-	(269)	-	(269)	-	(269)
本期間全面收入總額	-	9,797	255,748	265,545	40,890	306,435
與擁有人之交易：						
股息	-	-	(51,662)	(51,662)	-	(51,662)
已付非控制性權益股息	-	-	-	-	(27,510)	(27,510)
於二零一四年九月三十日	<u>430,515</u>	<u>1,279,857</u>	<u>6,296,638</u>	<u>8,007,010</u>	<u>1,491,407</u>	<u>9,498,417</u>

簡明綜合中期財務資料附註

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及投資, 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, 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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

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	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10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	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	規管遞延眼目 (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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	363,032	596,391
租金收入及管理費	85,004	82,119
酒店經營及管理收入	46,695	–
銷售貨品及商品	174,376	191,196
證券買賣	(4,718)	3,887
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	3,860	748
上市投資股息收入	–	236
銷售墓園資產	10,428	5,211
	678,677	879,788

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，酒店經營及管理，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，墓園以及其他業務(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。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

6. 分部資料 (續)

(a) 按業務呈列之分部資料 (續)

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展 及投資 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	基金 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元
二零一五年							
收益	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
於二零一五年九月三十日							
分部資產	10,301,562	1,432,220	373,539	256,924	677,803	1,842,638	14,884,686
聯營公司	189	41,747	10,401	-	-	6,608	58,945
合營企業	-	-	-	-	-	-	-
應收合營企業款項	67,321	-	-	-	-	-	67,321
資產總值	10,369,072	1,473,967	383,940	256,924	677,803	1,849,246	15,010,952
負債總額	4,160,763	740,637	99,250	-	165,560	155,402	5,321,612
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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6. 分部資料(續)

(a) 按業務呈列之分部資料(續)

	物業發展 及投資 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
二零一四年							
收益	678,510	-	191,196	4,871	5,211	-	879,788
其他收入及收益淨額	12,289	-	23,768	-	10,191	21,034	67,282
經營溢利/(虧損)	429,713	(15,490)	(4,437)	4,871	7,239	(76,837)	345,059
融資(費用)/收入	(29,748)	-	(1,964)	-	177	-	(31,535)
攤佔聯營公司業績	31	(675)	-	-	-	271	(373)
攤佔一間合營企業業績	(6)	-	-	-	-	-	(6)
除稅前溢利/(虧損)	399,990	(16,165)	(6,401)	4,871	7,416	(76,566)	313,145
稅項(支出)/抵免	(27,805)	-	(2,995)	-	4,087	-	(26,713)
本期間溢利/(虧損)	372,185	(16,165)	(9,396)	4,871	11,503	(76,566)	286,432
於二零一五年三月三十一日							
分部資產	10,139,465	1,463,380	422,258	86,356	689,348	1,976,935	14,777,742
聯營公司	153	41,053	-	-	-	7,576	48,782
合營企業	-	-	-	-	-	-	-
應收合營企業款項	66,215	-	-	-	-	-	66,215
資產總值	10,205,833	1,504,433	422,258	86,356	689,348	1,984,511	14,892,739
負債總額	4,046,056	748,647	121,569	-	164,820	80,650	5,161,742
二零一四年							
以下為其他分部項目：							
資本支出	356,845	-	5,951	-	3,135	2,695	368,626
折舊	1,600	-	13,138	-	322	6,832	21,892
租用土地及土地使用權 攤銷							
- 扣除自綜合收益表	16	-	506	-	37	-	559
- 於物業資本化	2,000	-	-	-	-	-	2,000
存貨減值撥備	-	-	558	-	-	-	558
業務應收賬款減值撥備	52	-	-	-	528	-	580
費用承諾撥備之回撥	-	-	-	-	(10,224)	-	(10,224)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6. 分部資料(續)

(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	119,154	85,777	74,853	142,585
中華人民共和國(「中國」)	383,172	607,720	155,325	204,553
其他國家	176,351	186,291	18,210	21,488
	678,677	879,788	248,388	368,626
	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	7,375,349	7,260,475	10,608,399	9,942,201
中國	1,537,418	1,355,657	3,534,218	4,051,567
其他國家	521,267	515,438	868,335	898,971
	9,434,034	9,131,570	15,010,952	14,892,739

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	10,753	17,742
可供出售之金融資產之股息收入	3,889	3,784
出售廢料	2,683	1,680
賠償撥備之回撥(附註a(i))	58,546	-
出售附屬公司之收益(附註a(ii))	-	17,107
費用承諾撥備之回撥(附註b)	-	10,224
將物業從待售物業撥入投資物業產生之 公平值收益	18,168	455
待售物業減值撥備之回撥	3,163	-
出售一項投資物業之收益	-	11,241
出售物業、廠房及設備之收益淨額	2,579	2,130
出售租用土地及土地使用權之虧損	-	(333)
出售可供出售之金融資產之收益/(虧損)	818	(164)
匯兌收益/(虧損)淨額	111	(1,703)
雜項	5,810	5,119
	106,520	67,282

附註：

- (a) (i) 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。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。
- (ii) 於二零一四年五月十四日，本集團之一間附屬公司與一獨立第三者訂立協議，以代價約78,200,000港元出售其於全資附屬公司之投資。有關代價已於二零一四年五月二十一日全數收訖，而該項交易已於截至二零一四年九月三十日止六個月期間完成。有關交易詳情已載於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)二零一四年五月十四日刊發之公佈。
- (b) 費用承諾撥備之回撥乃與勤達集團於二零零七年九月出售若干附屬公司時所作出之承諾已於二零一四年九月屆滿有關。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8. 經營溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營溢利已計入：		
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	1,879	3,914
存貨減值撥備之回撥	447	-
並已扣除：		
已售物業成本	217,996	356,068
已售存貨成本	94,731	112,417
折舊	33,458	21,892
租用土地及土地使用權攤銷	20,900	559
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損	6,597	27
存貨減值撥備	-	558
業務應收賬款減值撥備	209	580
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	134,486	119,915
退休福利成本	4,579	3,983

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	40,166	33,162
須於五年後全部償還之銀行借款	11,963	15,697
須於五年內全部償還之銀行透支	252	64
須於五年內全部償還之可換股票據	—	2,688
	<u>52,381</u>	<u>51,611</u>
業務應收賬款之公平值調整	(207)	(177)
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(2,059)	(3,715)
發展中物業	(6,600)	(13,496)
墓園資產	—	(2,688)
	<u>(8,659)</u>	<u>(19,899)</u>
	<u>43,515</u>	<u>31,535</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1.61%至3.16% (二零一四年：1.59%至7.38%)，而二零一四年就墓園資產採用之資本化實際利率為每年14.86%。

10. 稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項		
香港利得稅－往年度超額撥備	—	(75,000)
海外利得稅	160	(11)
中國企業所得稅	44,133	43,667
中國土地增值稅	59,054	75,494
遞延稅項	(3,845)	(17,437)
	<u>99,502</u>	<u>26,713</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10. 稅項(續)

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(二零一四年：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。

攤佔截至二零一五年九月三十日止六個月聯營公司之稅項支出23,000港元(二零一四年：97,000港元)乃在綜合收益表內列為攤佔聯營公司業績。合營企業於本期間並無稅項支出/抵免(二零一四年：零)。

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2.0仙(二零一四年：以股代息 (附有收取現金之選擇權)之中期股息 每股港幣2.0仙)	34,766	34,538

於二零一五年十一月二十七日，董事會宣派中期股息每股港幣2.0仙(二零一四年：以股代息(附有收取現金之選擇權)之中期股息每股港幣2.0仙)，總額為34,766,000港元(二零一四年：34,538,000港元)。中期派息總額34,766,000港元乃根據於二零一五年十一月二十七日已發行之股份1,738,277,104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94,662,000港元(二零一四年：255,748,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,733,729,517(二零一四年：1,722,060,190)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，且一間附屬公司所發行之可換股票據具反攤薄作用，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13. 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) (本集團之上市附屬公司) 及其全資附屬公司與勤達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。該項交易已於二零一五年八月二十一日完成。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。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。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團就物業、廠房及設備和墓園資產以及物業項目和投資物業已分別支銷購買和發展費用6,362,000港元(二零一四年：12,015,000港元)及242,026,000港元(二零一四年：356,611,000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，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	46,185	48,637
31至60天	25,083	23,339
61至90天	20,700	11,767
超過90天	27,302	17,132
	<u>119,270</u>	<u>100,875</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305,554,000港元(二零一五年三月三十一日：286,008,000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67,272,000港元(二零一五年三月三十一日：67,272,000港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	31,555	32,484
31至60天	7,236	11,287
超過60天	15,792	23,677
	<u>54,583</u>	<u>67,448</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172,345,000港元(二零一五年三月三十一日：189,295,000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
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	35,798	4,045
長期銀行借款	470,926	190,245
	<u>506,724</u>	<u>194,290</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	217,688	239,421
長期銀行借款	3,170,970	3,267,075
	<u>3,388,658</u>	<u>3,506,496</u>
銀行借款總額	<u>3,895,382</u>	<u>3,700,786</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16. 借款(續)

銀行借款總額分析如下：

	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
短期銀行借款	253,486	243,466
長期銀行借款	<u>3,641,896</u>	<u>3,457,320</u>
	<u>3,895,382</u>	<u>3,700,786</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
長期銀行借款		
須於五年內全部償還*	2,723,714	1,859,504
須於五年後全部償還*	<u>918,182</u>	<u>1,597,816</u>
	<u>3,641,896</u>	<u>3,457,320</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(799,651)	(579,415)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(300,658)</u>	<u>(339,826)</u>
	<u>(1,100,309)</u>	<u>(919,241)</u>
	<u>2,541,587</u>	<u>2,538,079</u>

* 不計及任何按通知還款條文之影響

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16. 借款(續)

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	1,053,137	822,881
第二年內	433,310	639,087
第三至第五年內	1,676,155	1,133,374
第五年後	732,780	1,105,444
	3,895,382	3,700,786

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：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	625,000	625,000
已發行及繳足股本：		
1,733,729,517股每股面值0.25港元之股份	433,432	433,432

18. 財務擔保

於二零一五年九月三十日，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(二零一五年三月三十一日：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，物業、廠房及設備和墓園資產已簽約惟未撥備之承擔為632,811,000港元(二零一五年三月三十一日：428,034,000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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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8,275,802,000港元(二零一五年三月三十一日：8,259,166,000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，待售物業和銀行存款)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。

21. 出售相關資產及負債列為所持待售之附屬公司

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
代價	-	78,219
減：交易成本	-	(821)
	<hr/>	<hr/>
所得款項淨額	-	77,398
	<hr/>	<hr/>
已出售淨資產	-	
租用土地及土地使用權	-	46,216
物業、廠房及設備	-	7,669
其他按金	-	40
現金及銀行結存	-	8,094
其他應付賬款及應計開支	-	(634)
	<hr/>	<hr/>
已出售淨資產	-	61,385
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	-	(1,094)
	<hr/>	<hr/>
	-	60,291
	<hr/>	<hr/>
除稅前出售附屬公司之收益(附註7(a)(ii))	-	17,107
減：中國預扣企業所得稅	-	(6,300)
加：遞延稅項負債回撥	-	3,294
	<hr/>	<hr/>
除稅後出售附屬公司之收益	-	14,101
	<hr/>	<hr/>
出售附屬公司之現金流量淨額分析如下：		
已收取現金代價淨額	-	77,398
已出售現金及銀行結存	-	(8,094)
	<hr/>	<hr/>
出售附屬公司所得現金淨額	-	69,304
	<hr/>	<hr/>