



莊士

莊士機構
國際有限公司

2015

中 期 報 告

(於 百 慕 達 註 冊 成 立 之 有 限 公 司)
股 份 代 號 : 367

目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	4
其他資料	21
簡明綜合收益表	27
簡明綜合全面收益表	28
簡明綜合資產負債表	29
簡明綜合現金流量表	31
簡明綜合權益變動表	32
簡明綜合中期財務資料附註	33

公司資料

董事

莊紹綏 (主席)
蕭莊秀純 (副主席)
高上智 (董事總經理)
莊家彬
莊家蕙
莊家豐
呂立基
黃頌偉
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 中國建設銀行股份有限公司 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.chuang-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」) 截至二零一四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)。截至二零一四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，以及於二零一四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27至50頁。

財務回顧

本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之收益約為879,800,000港元 (二零一三年：632,700,000港元)，較去年同期增長39.1%，主要因為回顧期內本集團確認在中華人民共和國 (「中國」) 之物業銷售增加。本集團之收益包括物業銷售收益約596,400,000港元 (二零一三年：333,600,000港元)、投資物業租金收益約82,100,000港元 (二零一三年：71,800,000港元)、貨品及商品銷售收益約191,200,000港元 (二零一三年：213,800,000港元)、墓園業務收益約5,200,000港元 (二零一三年：5,500,000港元) 和證券投資及買賣業務收益約4,900,000港元 (二零一三年：8,000,000港元)。

由於物業銷售增加，期內本集團錄得毛利約340,800,000港元 (二零一三年：225,600,000港元)，較去年同期增長51.1%。其他收入及收益淨額約為67,300,000港元 (二零一三年：63,100,000港元)，有關明細表見本報告第40頁附註7。此外，本集團錄得投資物業重估盈餘約176,800,000港元 (二零一三年：297,200,000港元)，反映回顧期內香港之物業價格持續上升。

管理層有關業績之論述(續)

財務回顧(續)

成本方面，因推售在香港之物業項目所支出之費用大部份已於去年同期支銷，銷售及推廣支出減至約50,400,000港元(二零一三年：61,300,000港元)。行政費用及其他經營支出增至約189,500,000港元(二零一三年：181,200,000港元)，主要因為本集團之經營活動增加及整體成本上升。由於本集團增加銀行借款以供發展物業項目所需，融資費用增至約31,500,000港元(二零一三年：24,700,000港元)。攤佔聯營公司及一間合營企業之虧損淨額約為400,000港元(二零一三年：溢利淨額800,000港元)。稅項約為26,700,000港元(二零一三年：14,200,000港元)，主要為物業銷售已付或應付之稅項淨額。

綜合上述因素後，截至二零一四年九月三十日止六個月本公司權益持有人應佔溢利約為255,700,000港元(二零一三年：286,900,000港元)。每股盈利為港幣14.85仙(二零一三年：港幣17.07仙)。

中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣2.0仙(二零一三年：港幣2.0仙)，此項股息將於二零一五年二月二十七日(星期五)或之前以配發新股份之方式派付予二零一四年十二月三十日(星期二)名列本公司股東名冊之股東，惟股東有權選擇收取現金股息。

待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據以股代息計劃將會發行之新股份上市及買賣後，新股份配額將參照本公司股份面值(即0.25港元)，或本公司股份於截至及包括二零一四年十二月三十日(星期二)止連續五個交易日在聯交所之平均收市價(兩項以較高者為準)計算。本公司將盡快向股東寄發一份載有以股代息計劃詳情之通函及一份選擇表格。

業務回顧

(A) 香港物業部

(i) 投資物業

本集團在香港持有之主要投資物業包括(a)尖沙咀莊士倫敦廣場、(b)中環莊士大廈、(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組合包括商舖、寫字樓、高級住宅及停車場，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65,400,000港元，較去年同期上升約16.2%。

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，並改善地庫商場之入口通道。為此，相關之建築圖則已提交有關當局審批。待通過一切有關審批後，本集團將評估落實進行翻新及升級工程的最佳時機。

山頂歌賦山道15號現正重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房，施工進度理想。地盤平整及地基工程現正進行中，預計於二零一五年第四季完成，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。由於同區內此類豪宅物業供應甚少，預期重建落成後此物業之租金收入以至資本價值均會大幅提升。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(A) 香港物業部 (續)

(ii) 發展中/所持待售之物業

(a) 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。上蓋建築工程正在施工中，現已建至18樓，預計項目將於二零一五年第三季落成。項目已開始預售活動，截至本報告日期止，已預售75個公寓單位及若干商舖，銷售總值約為748,600,000港元，並已收取按金約124,000,000港元。本集團將繼續推售其餘公寓單位及設於地下之商舖。

(b) 香港寶珊道28號屋及30號屋(擁有50%權益)

本集團擁有此項目之50%權益，並為此發展物業之項目經理。項目位於半山豪宅地段，享有優美海景。拆卸工程經已完成，而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審批。然而，為在中短期內增加房屋土地供應，香港特區政府已表示會積極考慮放寬或解除現時適用於半山區限制修訂地契之延期履行權。有鑑於此，本集團已委聘顧問並聯繫有關當局，以就此項目制定最佳的發展策略，盡量發揮其發展潛力。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(A) 香港物業部 (續)

(iii) 酒店經營

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，設有388間客房，而地下及1樓設有商舖。現已辦理手續申領酒店牌照，預計酒店將於二零一四年年底前開始營運。此酒店將由「逸」酒店管理有限公司(本集團旗下之酒店管理部)管理。

(B) 國際物業部

(i) 馬來西亞

吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場(擁有100%權益)

中央廣場位於吉隆坡中心商業區及著名購物地段，其商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。期內源自此物業之租金及其他收入約為11,400,000港元，較去年同期增長8.6%。本集團正就將此物業升級或改作酒店/公寓用途進行可行性研究，以進一步提高其回報以至資本價值。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(B) 國際物業部 (續)

(ii) 越南

(a) 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，本集團現仍在研究此項目之發展策略。

(b) 隆安省德和縣

根據本集團與有關合營夥伴訂立之協議，本集團參與發展此項目之70%權益。如本公司已刊發之多份公佈所披露，本集團在要求有關合營夥伴落實執行協議之仲裁中獲判得值。本集團現正依據當地之法例及規例採取行動以執行有關仲裁裁決。

(iii) 台灣

台北市信義區逸•居 (擁有 100% 權益)

此為毗鄰台北市市中心之住宅發展項目，包括一幢洋房及6個公寓單位(其中2個為複式單位)。項目已獲有關當局批出入伙紙，並已完成公寓單位之內部裝修工程，而現正進行公寓單位之出租推廣活動。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(B) 國際物業部(續)

(iv) 蒙古國

(a) 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，現擬興建一幢商場/寫字樓大廈。有關概念設計已獲批准，而詳盡之建築圖則已提交有關當局審批。地基工程經已完成，待詳盡之建築圖則通過審批後將提交上蓋建築工程之施工申請。

(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區The Edelweiss Residence(擁有53%權益)

此項目佔地約5,600平方米，位於使館區內，鄰近市中心，現擬興建兩幢公寓大廈。第一幢總樓面面積約19,800平方米之公寓大廈的詳盡建築圖則已獲有關當局批准。挖土工程經已完成，短期內將批出第一幢公寓大廈之地基及上蓋建築工程合約。

(v) 菲律賓

宿霧宿務太平洋度假村(擁有40%權益)

宿務太平洋度假村於一九九二年落成，位於菲律賓宿霧麥丹島之拉普拉普市，佔地約64,987平方米，設有136間客房及多元化之潛水活動設施。最近，度假村已完成客房及設施之翻新及升級工程。此外，本集團現正進行可行性研究，以在度假村內之空置土地(約20,000平方米)上興建酒店/公寓大廈/別墅/商舖，藉此為項目增值。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) 中國物業部

本集團在中國之所有物業業務由Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」,本集團擁有57%權益之上市附屬公司,與其附屬公司統稱「莊士中國集團」)經營。於截至二零一四年九月三十日止六個月,莊士中國錄得收益約604,200,000港元(二零一三年:330,100,000港元)(包括在中國之物業銷售收益約596,400,000港元(二零一三年:318,800,000港元)、在中國之投資物業租金及管理費收益約5,300,000港元(二零一三年:5,000,000港元)和貿易及製造業務收益約2,500,000港元(二零一三年:6,300,000港元))及權益持有人應佔溢利約77,100,000港元(二零一三年:66,200,000港元)。

(i) 發展物業

中國的房地產市場充滿挑戰,雖然部分城市已放寬限購令使樓市得以調整,但放寬措施未得廣泛採用,例如在廣州只放寬對按揭的限制。莊士中國集團在中國的主要物業項目進展如下:

(a) 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(莊士中國擁有100%權益)

項目總樓面面積逾420,000平方米,分多期發展。第一及第二期(A至P座)總樓面面積260,800平方米,共提供2,077個住宅單位及22幢別墅,以及總樓面面積8,780平方米之商業物業及會所設施,並設有1,497個停車位。A至I座、K、M及N座已經於過去財政年度交樓。回顧期內,J及L座亦已經交樓。P座為22幢面積約7,000平方米的別墅,其上蓋工程經已竣工,周邊環境配套設施的工程亦已順利展開。別墅示範單位的裝修工程將於短期內完成。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(C) 中國物業部(續)

(i) 發展物業(續)

(a) 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(莊士中國擁有100%權益)(續)

第三期(Q至X座)的總樓面面積合共約166,000平方米。Q及R座的總樓面面積合共約50,000平方米，地基工程正在進行中。本集團將對本項目餘下之發展進行檢討，包括地積比率及產品組合，並將按照當地市況落實開發時間表。

第一及第二期的售樓進度方面，全部高層住宅均已推售。P座(22幢別墅)將於示範單位竣工後開始推售。至今可供出售之物業(包括P座、商業物業及停車位)的價值約為人民幣640,000,000元。該項目尚未完成的總銷售額約為人民幣227,000,000元(相等於約284,000,000港元)，收益將待相關買賣交易完成及交樓後入賬。

(b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園(莊士中國擁有100%權益)

濱江豪園總樓面面積520,000平方米，分多期發展。第一期包括第1至8座經已落成，提供665個住宅單位，總樓面面積合共約89,000平方米，以及一幢約6,666平方米的現代商業購物綜合大樓，並設有184個停車位。

第二期包括第9至14座，總樓面面積合共61,272平方米，提供574個住宅單位，單位面積介乎56平方米至127平方米。回顧期內，第9至11座已交樓。第12至14座的戶外園景工程將於短期內竣工。第三期第29至31座的總樓面面積合共約40,000平方米，地基工程經已展開。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) 中國物業部 (續)

(i) 發展物業 (續)

- (b) 廣東省東莞市莊士新都濱江豪園 (莊士中國擁有 100% 權益)
(續)

至今可供出售之住宅物業 (第 1 至 14 座) 的價值約為人民幣 211,000,000 元，而可供出售之商業物業價值約為人民幣 117,000,000 元。該項目尚未完成的總銷售額約為人民幣 126,000,000 元 (相等於約 158,000,000 港元)，收益將待相關買賣交易完成及交樓後入賬。

- (c) 福建省廈門市逸·水療度假酒店 (莊士中國擁有 59.5% 權益)

該豪華度假酒店項目佔地約 27,574 平方米，以低密度發展為賣點，總樓面面積為 18,000 平方米，總體規劃、建築佈局及園景設計均非常考究。該項目包括一幢 7 層高的精品酒店，提供 100 間客房及 30 幢別墅。項目的上蓋工程已經竣工，室內及裝潢工程正在進行中。預期酒店將於二零一五年中開幕試業。

- (d) 遼寧省鞍山市莊士·中心城 (莊士中國擁有 100% 權益)

項目總樓面面積約 100,000 平方米，將發展成一個綜合社區，提供住宅、購物中心、主題商場、SOHO 及辦公室。項目的總體規劃已獲中國有關當局批准。地基工程經已進行，而上蓋工程亦將緊接展開。該項目已開始進行推廣。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(C) 中國物業部(續)

(i) 發展物業(續)

(e) 遼寧省鞍山市莊士廣場(莊士中國擁有100%權益)

毗鄰莊士•中心城，為本集團的第二幅土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，將提供具辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目，現正進行總體規劃。

(f) 其他

莊士中國集團持有一項位於長沙的物業發展項目的54%權益。於二零一四年九月三十日，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121,000,000港元。該中國合資公司的營業執照已於二零一二年屆滿，莊士中國集團將採取適當行動，以有序地解散該中國合資公司。

莊士中國集團自二零零七年起擁有另一項位於成都的項目之51%發展權益。鑒於該項目涉及複雜的重置問題，需要長時間方能解決，本集團已評估不同方法以加速收回是項投資的回報。莊士中國集團現正繼續與該項目合作夥伴磋商讓其償還莊士中國集團已投入該項目之總投資額，有關磋商未知會否落實。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(C) 中國物業部(續)

(ii) 投資物業

莊士中國集團於廣州、東莞、成都及鞍山持有總樓面面積合共約50,000平方米的商業物業作投資用途。於二零一四年九月三十日，該等投資物業的總賬面值約為236,000,000港元。於二零一四年六月，莊士中國集團訂立協議出售一項位於廣州之投資物業，總樓面面積約1,804平方米，代價約為人民幣32,400,000元(相等於約40,500,000港元)。該項交易已於二零一四年七月完成，為莊士中國集團錄得除稅後收益淨額約人民幣3,700,000元(相等於約4,600,000港元)。有關交易之詳情載於莊士中國於二零一四年六月十二日刊發之公佈。

(D) Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達」)

勤達為本集團擁有60.8%權益之上市附屬公司，主要從事印刷業務及以在中國發展及經營墓園為重點之物業業務。於截至二零一四年九月三十日止六個月，勤達錄得收益約161,200,000港元(二零一三年：186,000,000港元)(包括印刷業務收益約156,000,000港元(二零一三年：180,500,000港元)和墓園業務收益約5,200,000港元(二零一三年：5,500,000港元))及權益持有人應佔溢利約10,700,000港元(二零一三年：虧損14,300,000港元)。

於二零一四年十一月，勤達完成了供股，集資約107,400,000港元(經扣除開支)以撥作印刷業務之營運資金及用以償還銀行借款。為支持勤達之未來發展，本集團已全數認購其根據是次供股獲配之供股股份。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) 勤達 (續)

(i) 印刷業務

環球經濟氣候未轉明朗，令跨國出版商之印刷需求續受沖擊，連帶客戶之訂貨意欲亦受影響，部份客戶訂單轉而傾向於較少之貨量及較短之交貨期。訂貨取向變化不定，加上市場競爭激烈，令本集團之印刷業務收益備受壓力。因此於回顧期間，勤達之印刷業務錄得 13.6% 之銷售跌幅。

成本方面，華南地區之勞工及營運成本持續上漲。為減輕成本壓力，勤達繼續搜尋成本較低之物料，並加強推行精益生產制度以精簡生產流程。

因有最近完成供股所得充裕之營運資金支持，勤達可保持較高水平之訂購紙張庫存量，以配合客戶緊迫之交貨期。再者，透過大批量採購訂購紙張，勤達還可向紙張供應商取得額外折扣。因著現金資源之增加，勤達將亦可以較低價格向新供應商採購替用之生產物料。勤達相信所有此等措施之推行將有助進一步提升其價格競爭力，讓其有較大機會取得更多訂單。

於計及預期之印刷需求後，勤達認為現有位於惠州市博羅縣之生產設施足以應付其未來數年之生產所需。為實現最大之回報，勤達已於二零一四年五月以代價約 78,200,000 港元出售持有位於東莞市沙田鎮臨海產業園之工業土地的附屬公司。出售事項所得款項淨額已撥作勤達集團之一般營運資金。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 勤達(續)

(i) 印刷業務(續)

勤達之另一廠區毗鄰東莞市長安鎮中心，周邊為發展及配套完善之優質住宅及商業區。鑑於該周邊地區優越之地理位置，當地政府現正考慮將其重新規劃及發展成一個綜合商住區。於當地政府落實有關重新規劃之最後決定後，勤達會探討該產業之其他用途方案，包括將其重新發展或出售。同時，勤達已將該土地擁有人之經營範圍擴大至包括倉庫業務，並會考慮將該產業全部或部份作短期出租，以增加收入。該位於長安鎮之土地的面積約為19,000平方米，而廠區大樓之總樓面面積約為39,000平方米。於二零一四年九月三十日，該產業於勤達集團之賬面淨值約為13,800,000港元。

(ii) 物業業務－墓園經營

勤達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。

於回顧期間，當地政府經已批准在已發展之100畝土地內設立一個烈士紀念陵園。烈士紀念陵園已於二零一四年七月開始施工，預計將於二零一五年年初完工。勤達相信長遠來說這烈士紀念陵園將有助提高墓園之知名度並提升其銷售。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 勤達(續)

(ii) 物業業務－墓園經營(續)

發展方面，在原有鄰近墓園入口之100畝土地範圍內，勤達已完成1,042幅墓地之增闢工程，並正在另闢711幅墓地。為提升墓園之價值，勤達繼續研究不同方案以在這土地範圍內增加可供出售之墓地數目。此外，因應預期之墓地需求增長，勤達現正與當地政府洽談分階段擴展墓園。

由於墓園之客戶大多來自珠三角地區鄰近墓園之城市，此等地區基建設施之改善對墓園之發展十分重要。為此，本集團留意到廣佛肇城際軌道系統、港珠澳大橋及廣深港客運鐵路等若干大型基建發展項目現正施工中，預期未來數年將陸續完工。本集團相信，隨著該等基建發展項目之落成，墓園之交通配套及市場銷售長遠來說將見提升。

(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。期內新的尼龍之收益約為32,700,000港元(二零一三年：27,000,000港元)，並錄得輕微虧損淨額約600,000港元(二零一三年：100,000港元)。

(ii) 證券投資及買賣

期內，本集團之證券投資及買賣業務錄得溢利約4,900,000港元，包括出售投資之已變現收益約3,900,000港元，以及投資之股息及利息收入約1,000,000港元。於二零一四年九月三十日，本集團持有約6,500,000港元之投資，為在聯交所上市之證券。

管理層有關業績之論述(續)

財務狀況

於二零一四年九月三十日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為8,007,000,000港元。每股資產淨值約為4.65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。

於二零一四年九月三十日，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2,476,100,000港元(二零一四年三月三十一日：2,454,600,000港元，包括已列為所持待售的相關資產)。於同日，銀行借款約為3,335,000,000港元(二零一四年三月三十一日：3,252,300,000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10.7%(二零一四年三月三十一日：10.2%)。

本集團約62.5%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，37.1%以人民幣為單位，其餘0.4%則以其他貨幣為單位。本集團約84.6%之銀行借款以港元為單位，9.7%以人民幣為單位，其餘5.7%則以馬來西亞元為單位。因此，外幣匯兌風險不大。

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10.5%之銀行借款須於第一年內償還，22.4%須於第二年內償還，42.1%須於第三至第五年內償還，而其餘25.0%須於第五年後償還。

管理層有關業績之論述(續)

展望

由於香港特區政府及中央政府推出了多項調控措施以壓抑樓市之投機活動，中港兩地之物業市場已見調整。本集團將繼續密切留意市況之發展，並會把握適當時機逐步增購土地儲備。

隨著紅磡之逸•酒店即將開業，以及佐敦之珀•軒及山頂歌賦山道15號之項目相繼於二零一五及一六年落成，本集團相信其價值將得以進一步提升。再者，本集團將繼續致力提升其投資物業之租金回報以至資本價值，並加快發展及推售其餘在中港兩地及區內其他地方之多個物業項目，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

於二零一四年九月三十日，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」）	924,237,404	附註1	53.67
蕭莊秀純女士	283,611,089	附註2	16.47
莊家彬先生	1,272,599	實益擁有人	0.07
呂立基先生（「呂先生」）	119,602	實益擁有人	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716,629,332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207,608,072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、莊家蕙小姐及莊家豐先生均為Evergain之董事。

附註2：該等權益包括Hilltop Assets Limited（由蕭莊秀純女士實益擁有之公司）擁有76,003,017股本公司股份，而其餘權益因蕭莊秀純女士為一全權信託（其受託人持有207,608,072股本公司股份）之其中一名全權受益人而產生。

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	907,869,949	附註3及6	56.90
蕭莊秀純女士	2,000,000	實益擁有人	0.13
莊家蕙小姐	1,092,366	實益擁有人	0.07
呂先生	12,838	實益擁有人	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	2,011,573,887	附註4及6	91.14
石禮謙先生	30,000	實益擁有人	0.0014

(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5及6	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 *Gold Throne Finance Limited* (「Gold Throne」) 持有之 1,341,049,258 股勤達普通股及 *Gold Throne* 根據其就勤達於二零一四年九月二日公佈進行之供股所簽署之不可撤回承諾認購之 670,524,629 股供股股份。*Gold Throne* 為本公司之全資附屬公司。

附註5：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6：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)

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，於二零一四年九月三十日，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，於二零一四年九月三十日，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	716,629,332	實益擁有人， 附註 1	41.61
莊賀碧諭女士	716,629,332	附註 2	41.61
莊秀霞女士（「莊女士」）	208,331,296	附註 3	12.10
李世慰先生（「李先生」）	208,331,296	附註 4	12.10

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 3：207,608,072 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 723,224 股本公司股份權益透過其配偶李先生之權益而產生。

附註 4：207,608,072 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 723,224 股本公司股份權益由李先生實益擁有。

除上述者外，於二零一四年九月三十日，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二零一四年股東週年大會。除此以外，本公司於截至二零一四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。本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。現任審核委員會成員為石禮謙先生、方承光先生及邱智明先生(均為本公司獨立非執行董事)。

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則。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。

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

本公司將於二零一四年十二月二十二日(星期一)至二零一四年十二月三十日(星期二)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，股東須於二零一四年十二月十九日(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。

其他資料 (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（「該計劃」）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。

該計劃、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。自該計劃、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。

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。於二零一四年九月三十日，本集團（不包括莊士中國、勤達及其各自之附屬公司）聘有335名員工，莊士中國集團聘有283名員工，勤達集團聘有1,575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)
董事總經理
高上智

香港，二零一四年十一月二十七日

簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	5	879,788	632,665
銷售成本		(538,977)	(407,107)
毛利		340,811	225,558
其他收入及收益淨額	7	67,282	63,076
銷售及推廣支出		(50,353)	(61,276)
行政費用及其他經營支出		(189,507)	(181,196)
投資物業之公平值變動		176,826	297,214
經營溢利	8	345,059	343,376
融資費用	9	(31,535)	(24,706)
攤佔聯營公司業績		(373)	879
攤佔一間合營企業業績		(6)	(35)
除稅前溢利		313,145	319,514
稅項	10	(26,713)	(14,160)
本期間溢利		286,432	305,354
應佔：			
權益持有人		255,748	286,942
非控制性權益		30,684	18,412
		286,432	305,354
中期股息	11	34,538	34,077
每股盈利(基本及攤薄)	12	14.85	17.07

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一四年九月三十日止六個月

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期間溢利	<u>286,432</u>	<u>305,354</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目		
淨匯兌差額	13,339	11,131
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	(1,094)	(423)
可供出售之金融資產之公平值變動	8,027	(4,216)
出售可供出售之金融資產時之投資 重估儲備變現	<u>(269)</u>	<u>-</u>
本期間其他全面收入	<u>20,003</u>	<u>6,492</u>
本期間全面收入總額	<u>306,435</u>	<u>311,846</u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	265,545	284,433
非控制性權益	<u>40,890</u>	<u>27,413</u>
	<u>306,435</u>	<u>311,846</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

二零一四年九月三十日結算

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		766,952	263,242
投資物業		5,547,260	6,746,278
租用土地及土地使用權		959,793	32,749
待發展/發展中物業		806,077	740,330
墓園資產		565,595	558,300
聯營公司		52,392	52,765
合營企業		-	-
應收一間合營企業款項		65,222	63,950
可供出售之金融資產		217,841	209,155
貸款及應收賬款		12,638	12,550
		<u>8,993,770</u>	<u>8,679,319</u>
流動資產			
待售物業		2,165,564	2,274,623
存貨		172,503	128,722
墓園資產		108,164	110,142
應收賬款及預付款項	14	600,406	558,338
可退回稅款		339	339
公平值反映於損益之金融資產		6,483	77,898
已抵押銀行結存		45,319	55,440
現金及銀行結存		2,424,325	2,313,185
		<u>5,523,103</u>	<u>5,518,687</u>
列為所持待售之出售組合的資產	15	-	61,529
		<u>5,523,103</u>	<u>5,580,216</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

二零一四年九月三十日結算

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
流動負債			
應付賬款及應計費用	16	603,268	502,899
已收取售樓按金		342,520	479,850
短期銀行借款	17	41,983	29,335
長期銀行借款之即期部份	17	706,444	505,939
可換股票據		–	59,682
應付股息		51,662	–
應付稅項		306,079	297,852
		<u>2,051,956</u>	<u>1,875,557</u>
列為所持待售之出售組合的負債	15	–	3,294
		<u>2,051,956</u>	<u>1,878,851</u>
流動資產淨值		<u>3,471,147</u>	<u>3,701,365</u>
總資產減流動負債		<u>12,464,917</u>	<u>12,380,684</u>
權益			
股本	18	430,515	430,515
儲備		7,576,495	7,310,950
擬派末期股息		–	51,662
		<u>8,007,010</u>	<u>7,793,127</u>
股東資金		8,007,010	7,793,127
非控制性權益		1,491,407	1,478,027
		<u>9,498,417</u>	<u>9,271,154</u>
權益總額			
非流動負債			
長期銀行借款	17	2,586,545	2,716,983
遞延稅項負債		347,855	360,550
與非控制性權益之貸款及 應付款項		32,100	31,997
		<u>2,966,500</u>	<u>3,109,530</u>
		<u>12,464,917</u>	<u>12,380,684</u>

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動所得現金淨額		<u>43,763</u>	<u>31,352</u>
投資活動所得現金			
出售附屬公司所得款項，			
扣除已出售現金及銀行結存	22	69,304	–
出售一項投資物業所得款項		38,247	–
購入投資物業		(90,989)	(17,336)
購買可供出售之金融資產		(3,778)	(25,807)
存放日期起計三個月後到期			
之銀行存款減少/(增加)		37,324	(6,899)
其他，淨額		<u>23,814</u>	<u>5,429</u>
投資活動所得/(使用)現金淨額		<u>73,922</u>	<u>(44,613)</u>
融資活動所得現金			
新借銀行借款		272,997	457,380
償還銀行借款		(191,891)	(115,147)
償還可換股票據		(61,750)	–
其他		<u>100</u>	<u>–</u>
融資活動所得現金淨額		<u>19,456</u>	<u>342,233</u>
現金及現金等值增加淨額		137,141	328,972
期初現金及現金等值(附註)		2,276,633	1,787,097
現金及現金等值之匯兌差額		<u>3,229</u>	<u>4,395</u>
期終現金及現金等值		<u>2,417,003</u>	<u>2,120,464</u>
現金及現金等值分析			
現金及銀行結存		2,424,325	2,143,353
存放日期起計三個月後到期之銀行存款		<u>(7,322)</u>	<u>(22,889)</u>
現金及現金等值		<u>2,417,003</u>	<u>2,120,464</u>

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15)。

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一四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	撥派 末期股息 千港元	股東資金 千港元		
於二零一四年四月一日	430,515	1,270,060	6,040,890	51,662	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>-</u>	<u>8,007,010</u>	<u>1,491,407</u>	<u>9,498,417</u>
於二零一三年四月一日	420,138	1,249,436	5,658,099	50,417	7,378,090	1,465,272	8,843,362
本期間溢利	-	-	286,942	-	286,942	18,412	305,354
其他全面收入：							
淨匯兌差額	-	132	-	-	132	10,999	11,131
出售一間附屬公司時之 匯兌儲備變現	-	(241)	-	-	(241)	(182)	(423)
可供出售之金融資產之 公平值變動	-	(2,400)	-	-	(2,400)	(1,816)	(4,216)
本期間全面(虧損)/收入總額	-	(2,509)	286,942	-	284,433	27,413	311,846
與擁有人之交易：							
股息	-	-	-	(50,417)	(50,417)	-	(50,417)
已付非控制性權益股息	-	-	-	-	-	(13,820)	(13,820)
於二零一三年九月三十日	<u>420,138</u>	<u>1,246,927</u>	<u>5,945,041</u>	<u>-</u>	<u>7,612,106</u>	<u>1,478,865</u>	<u>9,090,971</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、手錶配件及商品之製造、銷售及貿易, 證券投資及買賣, 以及墓園發展及經營。

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二零一四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二零一四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。

採納準則修訂及詮釋之影響

截至二零一四年九月三十日止六個月, 本集團已採納下列準則修訂及詮釋, 其對始於二零一四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32號(修訂本)	金融工具: 呈列一對銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值—非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續
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27號(修訂本)	投資實體
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

採納準則修訂及詮釋之影響(續)

本集團已評估採納此等準則修訂及詮釋之影響，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二零一五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16號(修訂本)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19號(修訂本)	界定福利計劃－僱員供款 (自二零一四年七月一日起生效)
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具：披露－強制生效日期及過渡披露 (自二零一五年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(有待確定)
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	受規管遞延賬目 (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 (自二零一七年一月一日起生效)
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 (自二零一四年七月一日起生效)
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 (自二零一四年七月一日起生效)

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，故應與本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至二零一四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

與截至二零一四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。

於二零一四年九月三十日，本集團已將一項投資物業按公平值 1,445,000,000 港元轉撥入酒店物業，因此 517,000,000 港元及 928,000,000 港元已分別入賬列為物業、廠房及設備和租用土地及土地使用權。

於截至二零一四年九月三十日止六個月，除已說明者外，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二零一四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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售物業	596,391	333,619
租金收入及管理費	82,119	71,782
銷售貨品及商品	191,196	213,751
證券買賣	3,887	7,117
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	748	748
上市投資股息收入	236	119
銷售墓園資產	5,211	5,529
	879,788	632,665

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。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	集團	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
於二零一四年九月三十日							
分部資產	9,430,253	1,626,435	415,846	6,483	693,859	2,226,383	14,399,259
聯營公司	2,737	41,034	-	-	-	8,621	52,392
合營企業	-	-	-	-	-	-	-
應收一間合營企業款項	65,222	-	-	-	-	-	65,222
資產總值	9,498,212	1,667,469	415,846	6,483	693,859	2,235,004	14,516,873
負債總額	3,977,290	568,143	130,516	-	165,622	176,885	5,018,456
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)

(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
二零一三年							
收益	405,401	-	213,751	7,984	5,529	-	632,665
其他收入及收益/(虧損)淨額	42,902	-	8,144	-	(29)	12,059	63,076
經營溢利/(虧損)	433,865	-	(13,598)	7,984	(1,788)	(83,087)	343,376
融資費用	(21,871)	-	(2,463)	-	(220)	(152)	(24,706)
攤佔聯營公司業績	25	-	-	-	-	854	879
攤佔一間合營企業業績	(35)	-	-	-	-	-	(35)
除稅前溢利/(虧損)	411,984	-	(16,061)	7,984	(2,008)	(82,385)	319,514
稅項(支出)/抵免	(14,377)	-	(166)	-	383	-	(14,160)
本期間溢利/(虧損)	397,607	-	(16,227)	7,984	(1,625)	(82,385)	305,354
於二零一四年三月三十一日							
分部資產	11,119,069	4,037	453,948	85,724	688,734	1,791,308	14,142,820
聯營公司	2,706	41,709	-	-	-	8,350	52,765
合營企業	-	-	-	-	-	-	-
應收一間合營企業款項	63,950	-	-	-	-	-	63,950
資產總值	11,185,725	45,746	453,948	85,724	688,734	1,799,658	14,259,535
負債總額	4,548,075	486	112,730	-	178,135	148,955	4,988,381
二零一三年							
以下為其他分部項目：							
資本支出	324,646	-	6,448	-	3,723	1,097	335,914
折舊	1,996	-	14,591	-	346	6,114	23,047
租用土地及土地使用權攤銷							
— 扣除自綜合收益表	16	-	1,217	-	37	-	1,270
— 於物業資本化	2,000	-	-	-	-	-	2,000
業務應收賬款減值撥備	-	-	158	-	-	-	158
業務應收賬款減值撥備之回撥	-	-	919	-	-	-	919

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	85,777	84,743	142,585	115,150
中華人民共和國 (「中國」)	607,720	337,939	204,553	197,999
其他國家	186,291	209,983	21,488	22,765
	879,788	632,665	368,626	335,914
	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
香港	6,819,695	6,534,791	9,280,229	8,983,771
中國	1,348,185	1,344,472	4,310,974	4,380,030
其他國家	595,411	578,351	925,670	895,734
	8,763,291	8,457,614	14,516,873	14,259,535

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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款之利息收入	17,742	9,612
可供出售之金融資產之股息收入	3,784	2,776
出售廢料	1,680	2,752
業務應收賬款減值撥備之回撥	-	919
出售附屬公司之收益(附註a)	17,107	40,491
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	455	673
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/(虧損)淨額	2,130	(5)
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(虧損)/收益	(164)	1,092
匯兌虧損淨額	(1,703)	(365)
雜項	5,119	5,131
	67,282	63,076

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61,300,000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。
- (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內完成。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和附註15及附註22。
- (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及其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

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	3,914	1,268
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益	-	5,849
並已扣除：		
已售物業成本	356,068	210,206
已售存貨成本	112,417	124,716
折舊	21,892	23,047
租用土地及土地使用權攤銷	559	1,270
存貨減值撥備	558	-
業務應收賬款減值撥備	580	158
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損	27	-
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	119,915	112,243
退休福利成本	3,983	2,708

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

9. 融資費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	33,162	25,914
須於五年後全部償還之銀行借款	15,697	9,347
須於五年內全部償還之銀行透支	64	56
須於五年內全部償還之可換股票據	2,688	3,721
	<u>51,611</u>	<u>39,038</u>
業務應收賬款之公平值調整	(177)	220
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(3,715)	(61)
待發展/發展中物業	(1,594)	(1,272)
待售物業	(11,902)	(9,498)
墓園資產	(2,688)	(3,721)
	<u>(19,899)</u>	<u>(14,552)</u>
	<u>31,535</u>	<u>24,706</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1.59%至7.38% (二零一三年：2.36%至6.15%)，而就墓園資產採用之資本化實際利率為每年14.86% (二零一三年：14.86%)。

10. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項		
香港利得稅－往年度超額撥備	(75,000)	(160)
海外利得稅	(11)	(19)
中國企業所得稅	43,667	18,211
中國土地增值稅	75,494	1,570
遞延稅項	(17,437)	(5,442)
	<u>26,713</u>	<u>14,160</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(二零一三年：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。

攤佔截至二零一四年九月三十日止六個月聯營公司之稅項支出97,000港元(二零一三年：178,000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(二零一三年：零)。

11. 中期股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
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(二零一三年：港幣2.0仙)	34,538	34,077

於二零一四年十一月二十七日，董事會宣派以股代息(附有收取現金之選擇權)之中期股息每股港幣2.0仙(二零一三年：港幣2.0仙)，總額為34,538,000港元(二零一三年：34,077,000港元)。中期派息總額34,538,000港元乃根據於二零一四年十一月二十七日已發行之股份1,726,887,907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，惟將於截至二零一五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255,748,000港元(二零一三年：286,942,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,722,060,190(二零一三年：1,680,550,531)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。

13. 資本支出

截至二零一四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已支銷購買和發展費用12,015,000港元(二零一三年：12,772,000港元)，而就物業項目已支銷購買和發展費用356,611,000港元(二零一三年：323,142,000港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。貨品及商品銷售之信貸期限主要為30天至180天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
少於30天	65,811	61,053
31至60天	28,430	10,495
61至90天	19,809	20,559
超過90天	23,565	20,907
	137,615	113,014

應收賬款及預付款項包括香港、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316,437,000港元(二零一四年三月三十一日：321,515,000港元)，當中已計及於二零一四年九月三十日之累計減值撥備38,272,000港元(二零一四年三月三十一日：38,272,000港元)。

15. 列為所持待售之出售組合的資產及負債

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
資產		
租用土地及土地使用權	—	46,216
物業、廠房及設備	—	7,219
現金及銀行結存	—	8,094
	—	61,529
負債		
遞延稅項負債	—	(3,294)
	—	58,235

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15. 列為所持待售之出售組合的資產及負債(續)

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。所有相關資產及負債於二零一四年三月三十一日已分別重列為「列為所持待售之出售組合的資產」及「列為所持待售之出售組合的負債」。該項交易已於截至二零一四年九月三十日止六個月期間內完成，而本集團已將有關出售收益列入「其他收入及收益淨額」(附註7(a)(ii)及附註22)。

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：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
少於30天	25,585	16,397
31至60天	14,316	13,777
超過60天	29,900	21,095
	69,801	51,269

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274,353,000港元(二零一四年三月三十一日：225,361,000港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17. 借款

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	23,486	16,676
長期銀行借款	195,585	189,536
	<u>219,071</u>	<u>206,212</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	18,497	12,659
長期銀行借款	3,097,404	3,033,386
	<u>3,115,901</u>	<u>3,046,045</u>
銀行借款總額	<u>3,334,972</u>	<u>3,252,257</u>

銀行借款總額分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
短期銀行借款	41,983	29,335
長期銀行借款	3,292,989	3,222,922
	<u>3,334,972</u>	<u>3,252,257</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17. 借款(續)

長期銀行借款分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
長期銀行借款		
須於五年內全部償還*	1,853,869	1,851,532
須於五年後全部償還*	<u>1,439,120</u>	<u>1,371,390</u>
	<u>3,292,989</u>	<u>3,222,922</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(307,385)	(122,997)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(399,059)</u>	<u>(382,942)</u>
	<u>(706,444)</u>	<u>(505,939)</u>
	<u>2,586,545</u>	<u>2,716,983</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：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
第一年內	349,368	152,332
第二年內	746,056	888,589
第三至第五年內	1,402,642	1,400,209
第五年後	<u>836,906</u>	<u>811,127</u>
	<u>3,334,972</u>	<u>3,252,257</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18. 股本

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 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：		
1,722,060,190股每股面值0.25港元之股份	430,515	430,515

19. 財務擔保

於二零一四年九月三十日，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(二零一四年三月三十一日：117,000,000港元)擔保，而附屬公司已給予銀行合共744,376,000港元(二零一四年三月三十一日：593,591,000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

於二零一四年九月三十日，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228,502,000港元(二零一四年三月三十一日：402,393,000港元)，而就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之承擔為50,300,000港元(二零一四年三月三十一日：49,952,000港元)。

21. 資產抵押

於二零一四年九月三十日，本集團已將若干賬面總值7,354,021,000港元(二零一四年三月三十一日：7,083,739,000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，以便附屬公司取得銀行及財務擔保信貸融資。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22. 出售相關資產及負債列為所持待售之附屬公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
代價	78,219	-
減：交易成本	(821)	-
	<u>77,398</u>	<u>-</u>
所得款項淨額		
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)	-
	<u>61,385</u>	<u>-</u>
已出售淨資產		
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	(1,094)	-
	<u>60,291</u>	<u>-</u>
除稅前出售附屬公司之收益(附註7(a)(ii))	17,107	-
減：中國企業所得稅	(6,300)	-
加：遞延稅項回撥	3,294	-
	<u>14,101</u>	<u>-</u>
除稅後出售附屬公司之收益		
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	-
減：已出售現金及銀行結存	(8,094)	-
	<u>69,304</u>	<u>-</u>
出售附屬公司所得現金淨額		

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23. 報告期間後之事項

於二零一四年九月二日，本公司之一間全資附屬公司就勤達建議按每持有兩股現有普通股獲發一股供股股份之基準及認購價每股0.10港元進行供股以集資淨額約107,400,000港元(「供股」)而與勤達訂立一項不可撤回之承諾(「不可撤回承諾」)。根據不可撤回承諾，本集團已承諾全數認購其根據供股獲配之供股股份，金額約為67,100,000港元。供股已於截至二零一四年九月三十日止六個月期間後完成，而勤達仍為本集團擁有60.8%權益之附屬公司。有關交易詳情已分別載於勤達二零一四年九月二日及二零一四年十一月四日刊發之公佈和二零一四年十月十四日刊發之通函。