

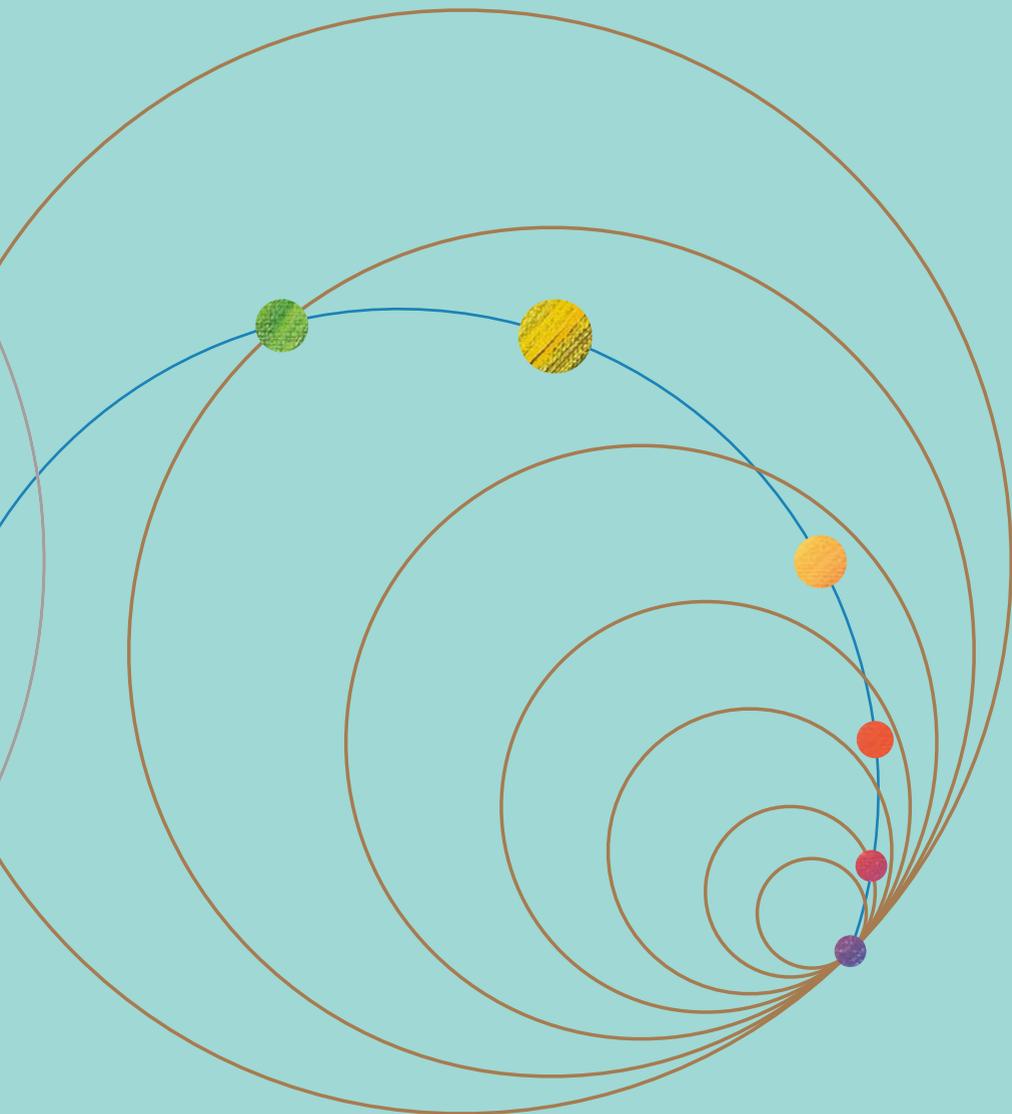


莊士機構國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 367

2019 中期報告



目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	4
其他資料	37
簡明綜合收益表	43
簡明綜合全面收益表	44
簡明綜合資產負債表	45
簡明綜合現金流量表	47
簡明綜合權益變動表	48
簡明綜合中期財務資料附註	49

公司資料

董事

莊紹綏 (主席)
莊家彬 (副主席)
莊家豐 (聯席董事總經理)
洪定豪 (聯席董事總經理)
羅莊家蕙
莊家淦
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*
謝偉銓，銅紫荊星章*

* 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

莊家彬#
莊家豐
羅莊家蕙
陳俊文

公司秘書

李慧貞

獨立核數師

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

有關委員會之主席

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(亞洲)股份有限公司 南洋商業銀行有限公司
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
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	8th Floor, Eastern Section Landmark Tower, Chinggis Avenue-13 1st Khoroo, Sukhbaatar District Ulaanbaatar 14251 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2018年9月30日止六個月之中期報告 (包括簡明綜合中期財務資料)。截至2018年9月30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2018年9月30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43至74頁。

截至2018年9月30止期間摘要

業務

- 山頂歌賦山道15號之重建正在進行。該項目之入伙紙申請已於2018年11月26日提交有關當局。本集團已於上一個結算日後收取進一步分期付款現金315,000,000港元及透過轉讓一項位於中華人民共和國之物業的形式所支付之420,000,000港元。於2018年11月26日，本集團與買方訂立一項補充協議，以修訂原協議之若干條款。根據補充協議，本集團預期將於截至2019年3月31日止財政年度前完成出售事項及收取餘下款項現金約980,000,000港元，同時預計將於完成後進一步為本集團帶來收益淨額約460,000,000港元。
- 兩個蒙古國項目的工程正全速推進，進度理想：
 - 就sáv Residence方面，其上蓋建築工程經已平頂，內部裝飾及外牆裝修工程已接近竣工。該項目將適時提交入伙紙申請。其租務推廣工作已經展開。
 - 就國際金融中心方面，其上蓋建築工程已接近平頂，而本集團將跟進內部裝飾及外牆裝修工程於冬季時之進度。該物業於落成後將成為蒙古國最高的辦公大樓。
- 香港屯門弦海已於2018年10月開始預售，並已推共236個單位供出售。截至本報告日期止，已預售89個住宅單位，總銷售金額約為372,200,000港元。

管理層有關業績之論述 (續)

截至2018年9月30止期間摘要 (續)

財務

- 本公司權益持有人應佔溢利為507,500,000港元(2017年：496,400,000港元)
- 每股盈利為港幣30.34仙(2017年：港幣29.60仙)
- 本集團資產總值增加5%至21,700,000,000港元(2018年3月31日：20,700,000,000港元)
- 本公司權益持有人應佔資產淨值增加2%至11,400,000,000港元(2018年3月31日：11,200,000,000港元)
- 每股資產淨值增加2%至6.82港元(2018年3月31日：6.67港元)
- 本集團現金資源總額(包括持作買賣之投資)為4,400,000,000港元(2018年3月31日：3,900,000,000港元)
- 中期股息為每股港幣3.5仙(2017年：港幣3.0仙)，較去年同期增加17%

展望未來

展望未來，我們將積極加快完成出售山頂歌賦山道15號，以趕及於截至2019年3月31日止財政年度前收取餘下銷售款項。該出售事項不僅將加強本集團之財務狀況，亦將為本集團之持續增長打下堅實的基礎。我們將根據現行市況持續跟進香港弦海之預售進度。我們亦將繼續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。

與此同時，我們將加快位於香港寶珊道、結志街、旺角之項目及弦海，以及中華人民共和國鞍山的莊士•中心城，蒙古國的sáv Residence和國際金融中心之項目發展，以釋放其潛在價值。此外，我們將繼續物色新業務機遇，包括收購土地及物業投資。我們深信，於上述策略實行後將可進一步為股東增值。

管理層有關業績之論述(續)

財務回顧

本公司截至2018年9月30日止六個月之權益持有人應佔溢利為507,500,000港元(2017年:496,400,000港元)。每股盈利為港幣30.34仙(2017年:港幣29.60仙)。業績回顧載述如下。

本集團截至2018年9月30日止六個月之收入及收益淨額為318,000,000港元(2017年:419,300,000港元)，較去年同期減少24.2%，主要由於2017年12月完成出售Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)後沒有該公司的收入綜合入賬。本集團之收入及收益淨額包括物業銷售收入60,900,000港元(2017年:46,900,000港元)、投資物業租金收入及其他收入111,500,000港元(2017年:103,100,000港元)、酒店業務收入43,500,000港元(2017年:35,900,000港元)、墓園業務收入8,400,000港元(2017年:8,100,000港元)、貨品及商品銷售收入24,000,000港元(2017年:139,000,000港元)、融資業務收入3,600,000港元(2017年:3,900,000港元)和證券投資及買賣業務收入66,100,000港元(2017年:82,400,000港元)。

由於收入及收益淨額減少，期內之毛利為216,600,000港元(2017年:244,600,000港元)，較去年同期減少11.4%。毛利率提升至68.1%(2017年:58.3%)。

其他收入及(虧損)/收益淨額錄得虧損72,600,000港元(2017年:收益261,400,000港元)，主要由於回顧期內債券投資錄得未變現公平值虧損，而同時去年同期又錄得將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益。其他收入及(虧損)/收益淨額之明細載於本報告第62頁附註7。

本集團投資物業公平值變動之收益為801,600,000港元(2017年:389,800,000港元)，主要反映本集團於本期間所持投資物業之價格持續上升，其中140,500,000港元乃與山頂歌賦山道15號有關。

管理層有關業績之論述(續)

財務回顧(續)

成本方面，銷售及推廣支出下降至20,800,000港元(2017年：24,800,000港元)。行政費用及其他經營支出輕微增加至243,100,000港元(2017年：240,400,000港元)，主要由於整體成本上升及本集團業務活動增加。融資費用增加至84,400,000港元(2017年：57,400,000港元)，主要由於利率上調及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為12,900,000港元(2017年：3,600,000港元)，主要由於一間合營企業之溢利增加及該合營企業所持之投資物業產生之重估收益。稅項增至65,700,000港元(2017年：38,800,000港元)，主要由於本集團於期內確認之物業銷售增加及投資物業公平值變動所產生之遞延稅項。

中期股息

向股東派付持續且穩定的股息為本集團一貫之派息政策。由於本集團需預留足夠財務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2019年1月18日(星期五)或之前向於2018年12月28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3.5仙(2017年：港幣3.0仙)，較去年同期增加17%。

業務回顧

(A) 投資物業

(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24,000,000港元。隨於2018年上半年安裝新電梯從而提升該物業整體電梯系統後，本集團正研究進一步翻新大堂、外牆及屋頂廣告牌，以優化該物業外觀。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(A) 投資物業(續)

(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，毗鄰港鐵站及廣深港高速鐵路香港段出口，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25,900,000港元。近期廣深港高速鐵路香港段全線開通後，本集團將優化該物業之租戶組合，務求把握該市場機遇，旨在進一步提升租金收益及此物業的資本價值。

(iii) 九龍深水埗元州街165號步陞工商業大廈(擁有100%權益)

該物業為一幢商業/工業樓宇，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。該物業土地面積約3,920平方呎，總樓面面積約47,258平方呎。於本期間，來自該物業之租金及其他收入約為3,600,000港元。該物業目前屬商業(地下至3樓及12樓)及工業(4樓至11樓)用途。將該物業重建為一幢總樓面面積約35,280平方呎之商業/住宅物業的建築圖則已獲屋宇署批准。此外，香港特區政府近期公佈改建工廈為過渡性住房，本集團將於更多詳細資訊發佈後積極研究相關改建。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(A) 投資物業 (續)

(iv) 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。於本期間，來自該物業之租金及其他收入約為6,000,000港元。

(B) 酒店及服務式公寓

(i) 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，並於地下及1樓設有商舖及餐廳。期內來自酒店之收入總額約為47,900,000港元(2017年：38,000,000港元，不包括餐飲收入)，當中包括客房收入43,300,000港元(2017年：34,600,000港元)以及商舖及餐廳租金收入4,600,000港元(2017年：3,400,000港元)。

於回顧期內，本集團繼續推行其營運策略，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8%至約740港元，而平均入住率則由去年同期之73%上升9%至本期間約82%。酒店業務(不包括租金收入)之表現已大為改善，於本期間之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利為約14,600,000港元(2017年：9,000,000港元)，較去年同期增加約62%。儘管如此，本集團正評估將若干酒店客房以服務式公寓模式營運的策略，以拓闊客戶基礎，穩定收入來源。鑒於旅遊業復甦，本集團有信心酒店之經營業績將不斷改善，進而提升酒店的資本價值。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(B) 酒店及服務式公寓(續)

(ii) 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1992年落成，設有134間客房(包括114間酒店客房及20幢別墅)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。

於回顧期間，隨著酒店客房、別墅及設施之升級翻新工程完成，以及一家新餐廳開業及一個新游泳池開放，度假村之平均房價上升約7%至約3,217菲律賓披索(2017年：3,000菲律賓披索)，而平均入住率於期內增加11%至約81%(2017年：70%)。期內來自度假村之收入總額約為17,800,000港元(2017年：14,900,000港元)，當中包括客房收入11,600,000港元(2017年：10,000,000港元)及餐飲收入6,200,000港元(2017年：4,900,000港元)。期內度假村之溢利約為6,100,000港元，而本集團攤佔其中40%即約2,400,000港元，較去年同期增長約50%。因應該度假村之表現，本集團正積極物色機遇以增加於此等地區與酒店及度假村有關之投資。

(iii) 香港九龍白加士街101號珀·軒(擁有100%權益)

此物業鄰近港鐵佐敦站，已由本集團發展為一幢樓高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同住客會所設施，以及設於基座(地下至2樓)之商舖。本集團仍擁有該物業18個住宅單位，乃以服務式公寓模式營運。期內來自該等服務式公寓之租金收入約為2,000,000港元。本集團相信，隨著廣深港高速鐵路香港段近期開通後，該等服務式公寓的租金收益及資本價值將會進一步提升。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(B) 酒店及服務式公寓 (續)

(iv) 台灣台北市信義區逸•居 (擁有100%權益)

本集團在台灣之逸•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。幾乎全部服務式公寓已於期內租出，而洋房之租務推廣工作正在進行當中。期內源自該等服務式公寓之租金收入約為1,000,000港元。

(v) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區sáv Residence (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。該項目擬興建一幢樓高19層之服務式公寓大廈，總樓面面積約19,000平方米，包括142個單位，配備會所設施連同一個地下商舖，並設有47個停車位。上蓋建築工程經已平頂，內部裝飾及外牆裝修工程已接近竣工。該項目將適時提交入伙紙申請。租務推廣工作已經展開。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) 發展物業

(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。該項目之上蓋建築工程及石材外牆裝嵌工程已完工。該項目之入伙紙申請已於2018年11月26日提交有關當局。

於2016年6月9日，本集團與一獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(「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(「中國物業」)予本集團的方式支付。有關出售事項之詳情已載於本公司日期為2016年7月20日之通函。

截至本報告日期止，根據買賣協議之條款，(i)本集團已於2016年6月簽署買賣協議時收到按金及首期付款現金315,000,000港元；(ii)本集團於完成該項目石材外牆裝嵌工程後於2018年7月收到第二期付款現金315,000,000港元；及(iii)本集團已於2018年11月收到部分第三期付款(即轉讓中國物業之420,000,000港元)，有關詳情已載於本公司日期為2018年11月20日之公佈。因此，截至本報告日期止，本集團已就出售事項收到合共1,050,000,000港元。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(C) 發展物業(續)

(i) 香港山頂歌賦山道15號(擁有100%權益)(續)



* 該照片攝於2018年11月22日，並已使用電腦影像技術進行編輯及處理。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(C) 發展物業(續)

(i) 香港山頂歌賦山道15號(擁有100%權益)(續)

於2018年11月26日，本集團與買方訂立一項補充協議(「補充協議」)，以修訂買賣協議之若干條款。根據補充協議之條款，本集團於取得該項目入伙紙後無須進行任何裝置及粉飾工程，故此，代價相應減少70,000,000港元。代價之經修訂結餘總額約980,000,000港元將由買方於其接獲通知該項目已取得入伙紙後30日內，或買方要求之較後日期(但不超過30日)內以現金支付予本集團。有關補充協議之詳情已載於本公司日期為2018年11月26日之公佈。根據當前進度及補充協議，本集團預期將於截至2019年3月31日止財政年度前完成出售事項及自買方收取餘下款項現金約980,000,000港元，同時預計將於完成後進一步為本集團帶來收益淨額約460,000,000港元。

(ii) 香港中環結志街16-20號(擁有81%至100%權益)

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。本集團現正採取行動，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。強制收購程序預期將於2019年3月開始。

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。同時，由於鄰近地區對辦公室用途物業之需求強勁，故本集團亦正評估將此物業發展為一幢寫字樓大廈之好處及可能性。鑒於此項目位於中環黃金地段，本集團對此項目之前景感到樂觀。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(C) 發展物業(續)

(iii) 香港寶珊道28號屋及30號屋(擁有50%權益)

該項目由本集團及嘉華國際集團有限公司(股份代號：173)之一間全資附屬公司分別擁有50%及50%權益，而本集團為此發展物業之項目經理。該物業土地面積約10,000平方呎，位於半山豪宅地段，享有優美海景。兩套分別將此物業發展為(1)兩幢總樓面面積共約40,662平方呎之半獨立高級洋房(左/右各一幢)及(2)一幢總樓面面積共約47,871平方呎之獨立大宅的建築圖則已獲屋宇署批准。本集團正評估該等兩套建築圖則，同時亦正研究將此物業發展為兩幢總樓面面積共約41,329平方呎之半獨立高級洋房(上/下各一幢)的第三套建築圖則之可能性。然而，地盤平整及地基工程現正在進行中，並預期將於2019年年底前竣工。

(iv) 香港九龍旺角新填地街/山東街九龍內地段第11254號(擁有40%權益)

透過與信和置業有限公司(股份代號：83)之全資附屬公司成立之合營企業，本集團於2017年12月獲得市區重建局在此項目之投標。該項目位於旺角區中心地段，鄰近朗豪坊，佔地約14,900平方呎。該項目於落成後將提供住宅總樓面面積約112,200平方呎及商業總樓面面積約22,400平方呎，而商業部份將由市區重建局持有。建築圖則已提交有關當局審批。而地盤平整及地基工程將於2018年12月展開，並預期將於2020年上半年竣工。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(C) 發展物業(續)

(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。該項目現擬興建一幢總樓面面積約40,000平方米，樓高26層之商場/辦公大樓，包括辦公室和停車位，及配備設於基座之商舖。此項目於落成後將為蒙古國最高的辦公大樓。上蓋建築工程已接近平頂，而本集團將跟進內部及外部裝修工程於冬季時之進度。該項目預期將於截至2020年之財政年度前竣工。



* 該照片攝於2018年11月15日，並已使用電腦影像技術進行編輯及處理。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(C) 發展物業(續)

(vi) 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20,200平方米，擬建成一個總樓面面積合共約91,000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。本集團已開始準備該項目第一期擬興建一幢樓面面積約17,340平方米之商住大廈的籌備工作。同時，本集團亦正探討其他方案(包括出售)以加快從該項目的投資取得資本回報。

(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2018年9月30日止六個月，莊士中國集團錄得權益持有人應佔溢利94,300,000港元(2017年：96,400,000港元)，以及收入126,900,000港元(2017年：82,900,000港元)(包括在中國之物業銷售收入60,900,000港元(2017年：28,000,000港元)、租金及管理費收入36,300,000港元(2017年：23,100,000港元)、墓園資產收入8,400,000港元(2017年：8,100,000港元)，以及證券投資及買賣收入21,300,000港元(2017年：21,500,000港元))。

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

莊士中國集團於中國、英國(「英國」)及馬來西亞持有以下投資物業及酒店物業組合，提供穩定及經常性租金收入。

1. 遼寧省鞍山市莊士·中心城(由莊士中國擁有100%權益)

莊士·中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓上建有兩座分別為27及33層高的雙子大廈(AB座及C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。本項目的外部工程已順利竣工。內部裝修工程正在進行當中。預期將於截至2019年3月31日止財政年度取得竣工入伙紙。

莊士中國集團已訂立協議將整幢商業裙樓出租予傢俱及家居連鎖集團，為期15年。租賃預計將於2019年開始。莊士中國集團已委任跨國地產中介公司為雙子大廈的租賃代理，以酒店式公寓及寫字樓作為定位進行市場推廣。

莊士中國集團預計該項目落成時的總投資約為448,000,000港元。於2018年9月30日，該物業於落成後的總市值約為人民幣648,000,000元(相等於約738,000,000港元)，其中商業裙樓為人民幣242,000,000元，雙子大廈為人民幣406,000,000元。若按預算年租金收入約人民幣25,000,000元，莊士·中心城的租金回報率(按市值計)將為4%。

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(續)

2. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(由莊士中國擁有59.5%權益)

莊士中國集團於廈門市思明區的一幢6層高共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)已落成。於2018年9月30日,該等物業以估值人民幣437,100,000元(包括酒店為人民幣179,100,000元及30幢別墅為人民幣258,000,000元)於財務報告列賬。莊士中國集團應佔估值約為人民幣260,100,000元(相等於約296,200,000港元),而莊士中國集團所佔的總投資成本則約為189,000,000港元。

該酒店大樓及30幢別墅已全部出租。酒店大樓及3幢別墅出租予廈門名家鷺江酒店,用作「鷺江·佻家酒店」。此外,其餘27幢別墅已出租予獨立第三方。按每年租金收入總額約人民幣25,900,000元計算,其按估值計算的租金回報率約為6%。

3. 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣之22幢別墅及商業物業(由莊士中國擁有100%權益)

於莊士中國集團在廣州的物業發展項目中,莊士中國集團將總樓面面積約為6,987平方米的22幢別墅及總樓面面積約為809平方米的一幢商業物業留作長期投資。就出租22幢別墅之招商正在進行中。於2018年9月30日,該等22幢別墅的估值為人民幣246,400,000元(相等於約280,600,000港元),而該幢商業物業的估值為人民幣8,000,000元(相等於約9,100,000港元)。

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 (續)

4. 廣東省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4層高的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積合共約4,167平方米。莊士中國集團正展開招商工作，藉出租該物業以收取經常性租金收入。於2018年9月30日，該物業的估值為人民幣26,400,000元(相等於約30,100,000港元)。

5. 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11層高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。於2018年9月30日，該物業估值增至104,000,000英鎊(相等於約1,061,300,000港元)，較莊士中國集團購入成本價增長約31.6%。

該物業已全部出租予多個租戶，每年賺取的租金收入約4,100,000英鎊(相等於約41,600,000港元)，按估值計算租金回報率約為4%。莊士中國集團將評估市況及物色機遇，以出售此項投資及將升值變現。

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(續)

6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場(由莊士中國擁有100%權益)

中央廣場位於市中心核心地段，毗鄰坐落在吉隆坡中心商業區樞紐及著名購物地段的地標購物中心 Pavilion KL。中央廣場建於一幅永久業權地塊之上，為一幢29層高辦公大樓，其商舖及寫字樓面積約為254,000平方呎(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎)，並設有298個停車位。於2018年9月30日，該物業的估值為175,000,000馬來西亞元(相等於約331,100,000港元)，相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均價值每平方呎約897馬來西亞元(相等於約1,697港元)。

中央廣場已出租予多個租戶，租用率約為72%。其每年租金收入約為10,000,000馬來西亞元(相等於約18,800,000港元)，按估值計算租金回報率約為6%。莊士中國集團將繼續檢討該物業的租戶組合，以進一步提高其租金回報率及租用率。

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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展

1. 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。莊士中國集團已完成第一及第二期的發展，其總樓面面積合共約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單位已大部份售罄。於回顧期間，共出售4個複式住宅單位及237個停車位。目前，該物業餘下2個複式單位(價值約為人民幣10,000,000元(相等於約11,000,000港元))及602個停車位(價值約為人民幣75,000,000元(相等於約85,000,000港元))可供出售。

該項目的第三期處於莊士中國集團所擁有的一幅面積超過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平方米的土地配額作發展用途。莊士中國集團將不斷向相關中國部門密切跟進餘下51,700平方米的土地配額。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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展(續)

2. 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2023年為止，期間每年租金收入總額約為人民幣6,600,000元。本項目的地塊已規劃為「住宅用途」，而長安已納入粵港澳大灣區的可利位置。莊士中國集團將跟進土地變性的相關手續，並按策略適時提出申請。按地積比率3.5倍計算，該項目之可開發總樓面面積將約為70,000平方米，並將成為未來發展的主要土地儲備。

3. 遼寧省鞍山市莊士廣場(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。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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展(續)

4. 香港新界屯門業旺路弦海(由莊士中國擁有100%權益)

弦海的地盤面積約26,135平方呎，住宅和商業的可發展總樓面面積分別為116,898平方呎和25,090平方呎，並設有47個停車位。弦海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，迅步即可抵達鄰近的地標式商場。地基工程已竣工，而上蓋工程正建至第11層。該項目預計將於2020年第三季度落成。



* 該照片攝於2018年11月21日，並已使用電腦影像技術進行編輯及處理。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展(續)

4. 香港新界屯門業旺路弦海(由莊士中國擁有100%權益)(續)

弦海提供兩層高商業設施、一層高會所及20層高的住宅大廈，合共371個住宅單位，包括233個開放式單位、97個一房單位、39個兩房單位及2個三房單位。按現行售價計算，預計出售所得款項總額達約1,650,000,000港元。預售已於2018年10月開始，並已推共236個單位供出售。目前已預售89個單位，總銷售金額約為372,200,000港元。

5. 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，而於2018年9月30日的總投資成本約為24,600,000港元(包括股東貸款約3,500,000港元)。中國合營公司的營業執照已自2012年起屆滿，因此已暫停正常營運。莊士中國集團已作出多方努力以恢復其營業執照，但遭到合營公司小股東反對。莊士中國集團已提起訴訟，尋求法院批准將合營公司清算，藉此保障莊士中國集團於該項目中的投資。誠如莊士中國於2018年11月9日所公佈，莊士中國接獲合營公司小股東起訴莊士中國及莊士中國一名執行董事的正式民事起訴狀(「民事起訴狀」)。根據法律意見，民事起訴狀的事實和法律依據不足。預期民事起訴狀將於2019年1月在湖南省高級人民法院進行聆訊。根據莊士中國法律顧問意見，莊士中國有較為充足的理據為本案訴訟進行強烈抗辯，建議莊士中國可考慮就合營公司小股東依據虛假文件進行訴訟等行為對莊士中國造成的損失提起反訴。莊士中國將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展(續)

5. 在中國的其他房地產項目(續)

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2018年9月30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167,200,000港元)。誠如2018年6月1日所公佈，莊士中國集團訴諸法律訴訟的申索已增至約人民幣559,000,000元(相等於約636,500,000港元)。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

過去幾年間，莊士中國集團以總金額約人民幣12,000,000元(相等於約14,000,000港元)於北京購入三座四合院。儘管莊士中國集團已多次催促，經辦代理人仍未能將有關物業業權正式登記到莊士中國集團名下。莊士中國集團為保護自身利益而提起的法律訴訟已於近期完成，目前正等待法院判決。

6. 廣東省四會市聚福寶(由莊士中國擁有86.0%權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。於2018年9月30日，該項目之賬面成本(包括非控制性權益)約為人民幣629,100,000元(相等於約716,400,000港元)，而2018年3月31日之市場估值約為人民幣944,300,000元(相等於約1,075,300,000港元)。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展(續)

6. 廣東省四會市聚福寶(由莊士中國擁有86.0%權益)(續)

於本報告日期，已取得約248.2畝土地之土地使用權。聚福寶將就餘下269.8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119.8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2018年9月30日，項目約有3,694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) 投資於北海集團有限公司(「北海」)及中漆集團有限公司(「中漆」)

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

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) 莊士中國 (續)

(iii) 投資於北海及中漆 (續)

鑑於北海及中漆於2018年9月30日之股份收市價分別為每股0.385港元(2018年3月31日：每股0.43港元)及每股0.49港元(2018年3月31日：每股0.52港元)，莊士中國集團於北海及中漆的投資賬面總值降至約143,500,000港元(2018年3月31日：160,100,000港元)。賬面值虧損於財務報表內以「儲備」入賬。

誠如本公司於2018年4月25日所公佈，法院已指示對北海之若干董事提出之衍生訴訟之實質審訊重訂於2019年5月14日至2019年6月6日進行。本公司將於適當時就該衍生訴訟作出進一步公佈。

(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24,000,000港元(2017年：27,200,000港元)，而虧損為2,600,000港元(2017年：1,800,000港元)。為提高收入及使業務重拾盈利，新的尼龍已採取措施通過網絡銷售以擴大客戶群、根據增加的網絡銷售客戶檢討其產品組合，同時實施成本控制措施，如參照零售店舖之數目及地點評估其績效。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(E) 其他業務(續)

(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總虧損淨額約29,300,000港元，包括出售投資之已變現收益淨額300,000港元、投資之股息及利息收入67,100,000港元，以及因於結算日按市值評估投資而產生之未變現公平值虧損96,700,000港元。於96,700,000港元之未變現公平值虧損數額中，約94,400,000港元是與債券投資有關，主要由於債券價格在2018年9月30日較2018年3月31日下跌，並於2018年9月30日本集團所持的債券之價格幾乎所有均低於其面值。若本集團繼續持有該等債券，並於到期日按面值被贖回，則差不多不會錄有未變現公平值虧損。

於2018年9月30日，本集團持有1,959,200,000港元之投資(其中1,282,100,000港元由本集團之全資附屬公司持有，677,100,000港元由莊士中國集團持有)，而當中1,862,200,000港元之投資為高收益債券，34,200,000港元之投資為在聯交所上市之證券，以及餘下62,800,000港元之投資則為於若干金融科技公司、創投企業及基金(均未於市場上市)之其他投資。

於最近幾個月，中國房地產行業按預期調整及利率上升均對本集團所持債券的價格構成下跌壓力。本集團將根據貨幣環境，同時參照集團本身之財務狀況，密切監控投資組合之表現。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(E) 其他業務(續)

(ii) 證券投資及買賣業務(續)

以下為本集團於2018年9月30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2018年 9月30日 所持債券 面值 千美元	於2018年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2018年 9月30日 資產總值 之百分比	截至2018年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至2018年 9月30日 止期間之 公平值 (虧損)/ 收益 千港元
813	世茂房地產控股有限公司 (8.375%，2022年到期)	12,200	101,651	0.5%	4,184	(2,424)
846	明發集團(國際)有限公司 (11%，2019年到期)	40,000	319,680	1.5%	17,266	(5,567)
884	旭輝控股(集團)有限公司 (0%，2019年到期， 可換股)	2,555	19,857	0.1%	-	7
1638	佳兆業集團控股有限公司 (8.5%，2022年到期)	4,400	29,161	0.1%	1,468	(4,197)
1813	合景泰富集團控股 有限公司 (6%，2022年到期)	10,000	73,420	0.3%	2,354	(4,611)
2007	碧桂園控股有限公司			1.7%		
	(a) 4.75%，2023年到期	10,000	70,176		1,859	(6,442)
	(b) 5.625%，2026年到期	34,000	260,632		7,505	(13,999)
	(c) 0%，2019年到期， 可換股	2,555	19,812		-	109
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)			1.8%		
	(a) 5.75%，2022年到期	51,000	368,458		11,281	(21,494)
	(b) 8.875%，2021年到期	2,000	15,851		-	267

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(E) 其他業務(續)

(ii) 證券投資及買賣業務(續)

(a) 債券投資(續)

股份 代號	債券發行人	於2018年 9月30日 所持債券 面值 千美元	於2018年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2018年 9月30日 資產總值 之百分比	截至2018年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至2018年 9月30日 止期間之 公平值 (虧損)/ 收益 千港元
3333	中國恒大集團 (a) 7.5%，2023年到期 (b) 8.25%，2022年到期 (c) 8.75%，2025年到期	10,743 31,200 4,714	78,930 242,901 34,075	1.7%	3,162 10,055 1,618	(5,489) (9,665) (3,845)
3380	龍光地產控股有限公司 (6.875%，2021年到期)	4,000	31,688	0.1%	-	420
3383	雅居樂集團控股 有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	72,803	0.3%	2,011	(5,472)
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股股份有限 公司之全資附屬公司) (5.25%，2021年到期)	4,300	32,145	0.1%	886	(1,467)
不適用	廣西金融投資集團 有限公司 (5.75%，2021年到期)	13,000	90,934	0.4%	2,903	(10,539)
	期內出售之債券	-	-	-	452	-
		<u>246,667</u>	<u>1,862,174</u>	<u>8.6%</u>	<u>67,004</u>	<u>(94,408)</u>

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(E) 其他業務 (續)

(ii) 證券投資及買賣業務 (續)

(b) 證券投資

股份代號	被投資公司	於2018年 9月30日 所持股份 數目	於2018年 9月30日 之市值 千港元	股份 市值相對 本集團 於2018年 9月30日 資產總值 之百分比	截至 2018年 9月30日 止期間之 股息收入 千港元	截至 2018年 9月30日 止期間之 公平值 虧損 千港元
12	恒基兆業地產有限公司	90,000	3,542	0.01%	45	(360)
16	新鴻基地產發展有限公司	250,000	28,500	0.13%	-	(1,818)
276	蒙古能源有限公司	4,349,500	596	0.01%	-	(170)
8439	新百利融資控股有限公司	912,000	1,541	0.01%	30	(173)
			<u>34,179</u>	<u>0.16%</u>	<u>75</u>	<u>(2,521)</u>

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(E) 其他業務 (續)

(ii) 證券投資及買賣業務 (續)

- (c) 於2018年9月30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
明發集團(國際)有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
旭輝控股(集團)有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理及其他相關服務
佳兆業集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務
合景泰富集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業管理
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築、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
龍光地產控股有限公司	房地產開發、物業投資及物業建造
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

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(E) 其他業務 (續)

(ii) 證券投資及買賣業務 (續)

- (c) 於2018年9月30日所持各債券發行人及被投資公司之主要業務概要：(續)

公司名稱	主要業務
綠地控股股份有限公司	房地產開發、物業投資、建築及酒店經營
廣西金融投資集團有限公司	提供小額貸款、信用擔保、財產保險、融資租賃及其他
恒基兆業地產有限公司	房地產開發、物業投資、公用事業及能源以及其他
新鴻基地產發展有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營、電訊、運輸基建及物流以及其他
蒙古能源有限公司	能源及相關資源業務
新百利融資控股有限公司	提供企業融資諮詢服務

(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3,600,000港元(2017年：3,900,000港元)。於2018年9月30日，應收客戶貸款之未償還數額為149,200,000港元，主要與按揭貸款有關。

管理層有關業績之論述(續)

財務狀況

資產淨值

於2018年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為11,407,100,000港元(2018年3月31日：11,152,100,000港元)。每股資產淨值為6.82港元(2018年3月31日：6.67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2018年9月30日，本集團之現金及銀行結存和持作買賣之投資為4,446,800,000港元(2018年3月31日：3,932,800,000港元)。於同日，銀行借款為6,942,200,000港元(2018年3月31日：6,421,200,000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21.9%(2018年3月31日：22.3%)。

本集團約94.2%之現金及銀行結存和持作買賣之投資以港元及美元為單位，5.2%以人民幣為單位，其餘0.6%則以其他貨幣為單位。本集團約89.8%之銀行借款以港元為單位，0.7%以人民幣為單位，7.4%以英鎊為單位，其餘2.1%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12.1%之銀行借款須於第一年內償還，13.1%須於第二年內償還，72.6%須於第三至第五年內償還，而其餘2.2%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。

管理層有關業績之論述(續)

展望

於回顧期間，本集團密切跟進山頂歌賦山道15號的工程進度，務求加快該項目之重建。經訂立補充協議以落實提早完成出售該項目後，本集團目標於截至2019年3月31日止財政年度前以現金全數收取餘下銷售款項約980,000,000港元。該等現金款項將有助本集團增加其營運資金，改善其流動資金，同時亦加強其整體財務狀況，並可提升其未來發展及投資能力。與此同時，本集團亦將根據現行市況跟進香港弦海的預售進度，並加快完成兩個蒙古國項目的重建工程，以獲取該等投資的回報。

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、地盤合併或企業合作)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。

其他資料

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於2018年9月30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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券權益及淡倉而根據證券及期貨條例第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及期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第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	972,865,404	附註1	58.17
莊家彬先生	1,299,678	實益擁有人	0.08

附註1：該等權益包括Evergain Holdings Limited(「Evergain」)(由莊紹綏先生實益擁有之公司)擁有765,257,332股本公司股份，而其餘權益因莊紹綏先生為一全權信託(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。莊紹綏先生、莊家彬先生、莊家豐先生、羅莊家蕙女士及莊家淦先生均為Evergain之董事。

(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
莊紹綏先生	1,426,074,923	附註2及4	60.71
羅莊家蕙女士	1,255,004	實益擁有人	0.05

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)

(c) 於 Treasure Auctioneer International Limited (「Treasure」) 之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊紹綏先生	800,000	附註3及4	80.0

附註2：該等權益由 Profit Stability Investments Limited (本公司之全資附屬公司) 持有。

附註3：該等權益包括由莊紹綏先生實益擁有之法團所擁有 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4：莊紹綏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表決權。

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或行使任何可認購本公司、其指明企業或其任何聯繫公司任何證券之權利。

除本文所披露者外，於2018年9月30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(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券及期貨條例第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及期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第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，以及除上文「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2018年9月30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及期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第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	765,257,332	實益擁有人， 附註1	45.75
莊賀碧諭女士	765,257,332	附註2	45.75
莊秀霞女士(「莊女士」)	208,353,709	附註3	12.46
李世慰先生(「李先生」)	208,353,709	附註4	12.46

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紹綏先生(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745,637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745,637股本公司股份權益由李先生實益擁有。

除上述者外，於2018年9月30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及期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第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

三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2018年股東週年大會。除此以外，本公司於截至2018年9月30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2018年9月30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)。

本公司亦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)條須予披露有關自本公司之2018年業績報告日期起至本報告日期止董事資料之變動：

- 一 石禮謙先生獲委任為資本策略地產有限公司(其股份於聯交所上市)獨立非執行董事，自2018年7月20日起生效。

其他資料 (續)

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。

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2018年12月21日(星期五)至2018年12月28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2018年12月20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。

購股權計劃

根據本公司於2012年8月31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2012年8月31日採納之購股權計劃(「莊士中國計劃」)亦已獲得批准。

購股權計劃及莊士中國計劃之目的在於認同合資格人士(定義見各有關計劃，其中包括本公司及莊士中國以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」)為本集團及莊士中國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。自購股權計劃及莊士中國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2018年9月30日，本集團(不包括莊士中國集團)聘有295名員工，莊士中國集團聘有175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，2018年11月29日

簡明綜合收益表(未經審核)

截至2018年9月30日止六個月

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
收入及(虧損)/收益淨額	5	317,960	419,307
收入		318,988	394,881
公平值反映於損益之金融資產之(虧損)/ 收益淨額		(1,028)	24,426
銷售成本		(101,356)	(174,739)
毛利		216,604	244,568
其他收入及(虧損)/收益淨額	7	(72,579)	261,401
銷售及推廣支出		(20,812)	(24,774)
行政費用及其他經營支出		(243,065)	(240,400)
投資物業之公平值變動		801,604	389,815
經營溢利	8	681,752	630,610
融資費用	9	(84,355)	(57,432)
攤佔聯營公司業績		1,380	765
攤佔合營企業業績	10	11,529	2,825
除稅前溢利		610,306	576,768
稅項	11	(65,726)	(38,790)
本期間溢利		544,580	537,978
應佔：			
權益持有人		507,489	496,443
非控制性權益		37,091	41,535
		544,580	537,978
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	13	30.34	29.60

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2018年9月30日止六個月

	2018年 千港元	2017年 千港元
本期間溢利	<u>544,580</u>	<u>537,978</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(249,563)	106,993
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	(17,918)	2,122
可供出售之金融資產之公平值變動	-	(67,190)
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	-	(330)
日後或會重列入損益之其他全面(虧損)/ 收入總額	<u>(267,481)</u>	<u>41,595</u>
日後或不會重列入損益之項目：		
公平值反映於其他全面收益之金融資產之 公平值變動	<u>(16,603)</u>	<u>-</u>
本期間其他全面(虧損)/收入總額	<u>(284,084)</u>	<u>41,595</u>
本期間全面收入總額	<u>260,496</u>	<u>579,573</u>
應佔全面收入/(虧損)總額：		
權益持有人	338,784	522,808
非控制性權益	<u>(78,288)</u>	<u>56,765</u>
	<u>260,496</u>	<u>579,573</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

2018年9月30日結算

	附註	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		498,840	520,124
投資物業	15	10,941,740	10,290,698
租用土地及土地使用權		729,129	749,279
待發展/發展中物業		975,087	1,061,141
墓園資產		460,168	544,625
聯營公司		68,053	66,673
合營企業		708,775	710,463
公平值反映於其他全面收益之金融資產		154,925	–
可供出售之金融資產		–	240,251
貸款及應收賬款		141,135	148,129
		14,677,852	14,331,383
流動資產			
待售物業		1,828,133	1,649,057
墓園資產		256,226	219,256
存貨		140,389	141,054
應收賬款及預付款項	16	348,955	388,235
公平值反映於損益之金融資產		1,959,245	1,944,414
現金及銀行結存		2,487,581	1,988,353
		7,020,529	6,330,369
流動負債			
應付賬款及應計費用	17	1,044,881	636,359
短期銀行借款	18	402,140	195,917
長期銀行借款之即期部份	18	925,644	1,037,882
應付稅項		212,576	259,344
		2,585,241	2,129,502
流動資產淨值		4,435,288	4,200,867
總資產減流動負債		19,113,140	18,532,250

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

2018年9月30日結算

	附註	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
權益			
股本	19	418,138	418,138
儲備		10,988,946	10,733,979
股東資金		11,407,084	11,152,117
非控制性權益		1,650,388	1,746,944
權益總額		13,057,472	12,899,061
非流動負債			
長期銀行借款	18	5,614,430	5,187,380
遞延稅項負債		373,349	351,627
與非控制性權益之貸款及應付款項		32,067	29,905
其他非流動負債		35,822	64,277
		6,055,668	5,633,189
		19,113,140	18,532,250

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至2018年9月30日止六個月

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
經營活動使用現金淨額		(16,793)	(540,939)
投資活動所得現金			
已收銀行存款之利息收入		10,134	9,724
收購物業業務	24	-	(372,105)
投資物業增加		(50,608)	(36,229)
購買可供出售之金融資產		-	(9,392)
向合營企業投資及應收款項 (增加)/減少		(9,175)	44,242
其他，淨額		4,206	(6,761)
投資活動使用現金淨額		(45,443)	(370,521)
融資活動所得現金			
新借銀行借款		1,257,723	380,038
償還銀行借款		(678,870)	(367,737)
購入一間附屬公司額外權益 已付按金		-	(29,676)
增持一間附屬公司權益		-	(52,755)
已付非控制性權益股息		-	(12,972)
其他，淨額		2,195	1,577
融資活動所得/(使用)現金淨額		581,048	(81,525)
現金及現金等值增加/(減少)淨額		518,812	(992,985)
期初現金及現金等值		1,984,130	3,136,224
現金及現金等值之匯兌差額		(17,633)	7,771
期終現金及現金等值		2,485,309	2,151,010
現金及現金等值分析			
現金及銀行結存		2,487,581	2,132,732
存放日期起計三個月後到期之 銀行存款		(2,272)	(2,774)
計入列為所持待售之出售組合的 資產之現金及銀行結存		-	21,052
現金及現金等值		2,485,309	2,151,010

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至2018年9月30日止六個月

本公司權益持有人應佔

	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	非控制性權益 千港元	總額 千港元
於2018年4月1日	418,138	1,329,947	9,404,032	11,152,117	1,746,944	12,899,061
就採納香港財務報告準則第9號 所作之調整(附註2(iii))	-	(2,743)	2,743	-	-	-
於2018年4月1日重列	418,138	1,327,204	9,406,775	11,152,117	1,746,944	12,899,061
本期間溢利	-	-	507,489	507,489	37,091	544,580
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	(149,379)	-	(149,379)	(100,184)	(249,563)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	(9,246)	-	(9,246)	(8,672)	(17,918)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	(10,080)	-	(10,080)	(6,523)	(16,603)
本期間全面(虧損)/收入總額 與擁有人之交易：	-	(168,705)	507,489	338,784	(78,288)	260,496
股息	-	-	(83,628)	(83,628)	-	(83,628)
已付非控制性權益股息	-	-	-	-	(18,457)	(18,457)
增持一間附屬公司權益	-	-	(189)	(189)	189	-
於2018年9月30日	418,138	1,158,499	9,830,447	11,407,084	1,650,388	13,057,472
於2017年4月1日	419,298	1,194,797	8,174,336	9,788,431	1,955,529	11,743,960
本期間溢利	-	-	496,443	496,443	41,535	537,978
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	66,217	-	66,217	40,776	106,993
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	1,095	-	1,095	1,027	2,122
可供出售之金融資產之公平值變動	-	(40,657)	-	(40,657)	(26,533)	(67,190)
出售可供出售之金融資產時之投資 重估儲備變現	-	(290)	-	(290)	(40)	(330)
本期間全面收入總額 與擁有人之交易：	-	26,365	496,443	522,808	56,765	579,573
股息	-	-	(83,860)	(83,860)	-	(83,860)
已付非控制性權益股息	-	-	-	-	(50,624)	(50,624)
增持一間附屬公司權益	-	-	75,257	75,257	(128,012)	(52,755)
於2017年9月30日	419,298	1,221,162	8,662,176	10,302,636	1,833,658	12,136,294

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、投資及買賣, 酒店經營及管理, 墓園發展及經營, 貨品及商品之製造、銷售及貿易, 證券投資及買賣以及融資業務。

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、公平值反映於其他全面收益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 2018 年 3 月 31 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 2018 年 3 月 31 日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

(i) 採納新訂準則、準則修訂及新訂詮釋之影響

於截至 2018 年 9 月 30 日止六個月, 本集團已採納下列新訂準則、準則修訂及新訂詮釋, 其對始於 2018 年 4 月 1 日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務:

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
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	源自客戶合約之收入
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
香港財務報告準則 (修訂本)	對 2014 至 2016 年期間香港財務報告 準則之年度完善
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

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2. 編製基準 (續)

(i) 採納新訂準則、準則修訂及新訂詮釋之影響 (續)

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響於下文附註2(iii)披露。其他準則修訂及新訂詮釋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。

(ii) 尚未生效之新訂準則、準則修訂及新訂詮釋

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2019年4月1日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則、準則修訂及新訂詮釋：

香港會計準則第19號 (修訂本)	僱員福利－計劃修訂、縮減或清償 (自2019年1月1日起生效)
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2019年1月1日起生效)
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之提前還款特性 (自2019年1月1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 (無強制生效日期)
香港財務報告準則第16號 香港財務報告準則 (修訂本)	租賃(自2019年1月1日起生效) 對2015至2017年期間香港財務報告 準則之年度完善 (自2019年1月1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2019年1月1日起生效)

本集團將於上述新訂準則、準則修訂及新訂詮釋開始生效時予以採納。本集團已開始評估採納上述新訂準則、準則修訂及新訂詮釋可能產生的影響，其中對香港財務報告準則第16號的初步評估詳情載於下文。本集團將繼續更詳細地評估有關影響。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

(ii) 尚未生效之新訂準則、準則修訂及新訂詮釋(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

由於經營及融資租賃的區分被剔除，故該新訂準則將導致絕大部份租賃於資產負債表內確認。根據新訂準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金的金融負債均需予以確認。豁免僅適用於短期及低價值的租賃。

出租人的會計處理將不會出現重大改變。

該準則將主要影響本集團的經營租賃之會計處理。

於2018年9月30日，本集團的經營租賃承擔約為42,000,000港元。於採納香港財務報告準則第16號後，大部份經營租賃承擔將於綜合資產負債表內確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債其後將按攤銷成本計量，而使用權資產將於租期內以直線法計提折舊。

本集團已進行初步評估，並估計採納香港財務報告準則第16號將導致確認使用權資產及租賃負債。本集團將繼續更詳細地評估有關影響。

新訂準則必須於2019年4月1日或之後開始的財政年度強制生效。現階段本集團不擬於其強制生效日期前採納該準則。本集團擬採用簡化過渡方法，並將不會重列首次採納時以前年度的比較金額。

除以上所述外，根據本集團的初步評估，其他新訂準則、準則修訂及新訂詮釋對本集團之經營業績及財務狀況並無任何重大影響，或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無出現任何重大變動。

2. 編製基準(續)

(iii) 會計政策變動

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具」有關金融資產及金融負債之確認、分類及計量；金融工具之終止確認；金融資產減值及對沖會計處理之條文。香港財務報告準則第9號亦對香港財務報告準則第7號「金融工具—披露」等涉及金融工具之其他準則作出重大修訂。

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合約」之條文及有關收入與成本之確認、分類及計量的相關詮釋。

於採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「源自客戶合約之收入」後之會計政策變動載列如下：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

金融資產分類、計量及終止確認

管理層已於香港財務報告準則第9號首次應用日期(2018年4月1日)評估本集團持有之金融資產所適用之業務模式及現金流量合約條款，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號中適當的類別，即日後將按公平值計量(反映於其他全面收益或反映於損益)之類別及將按攤銷成本計量之類別。

根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字並未作重列。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

(iii) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

金融資產分類、計量及終止確認(續)

該重新分類對本集團於2018年4月1日應用香港財務報告準則第9號後之簡明綜合資產負債表產生之主要影響如下：

	可供出售之 金融資產 千港元	公平值反映 於其他全面 收益之 金融資產 千港元	公平值反映 於損益之 金融資產 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元
期初結餘－香港會計準則 第39號	240,251	–	1,944,414	32,947	9,404,032
重新分類	(240,251)	172,525	67,726	(2,743)	2,743
期初結餘－香港財務報告 準則第9號	–	172,525	2,012,140	30,204	9,406,775

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

(iii) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

金融資產分類、計量及終止確認(續)

該重新分類對本集團於2018年9月30日之簡明綜合資產負債表之主要影響如下：

	於2018年9月30日		
	無採納香港 財務報告準則 第9號 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號之影響 千港元	所呈報 千港元
可供出售之金融資產	217,817	(217,817)	-
公平值反映於其他全面收益 之金融資產	-	154,925	154,925
公平值反映於損益之 金融資產	1,896,353	62,892	1,959,245
投資重估儲備	22,867	(2,743)	20,124
保留溢利	9,827,704	2,743	9,830,447

採納香港財務報告準則第9號對簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表均無重大影響，亦對簡明綜合現金流量表無任何影響。

金融資產減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信用損失進行評估。於2018年4月1日經採納新減值模式之業績並未對本集團金融資產之賬面值產生重大影響。

2. 編製基準(續)

(iii) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第15號「源自客戶合約之收入」

於過往報告期間，出售物業所得之收入於物業擁有權之重大風險及回報已轉移予客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，預售發展中物業所得之收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。若物業於履約過程中對本集團並無其他用途，而本集團擁有可強制執行權利就至今已完成之履約部份向客戶收取款項，且本集團於整個合約期間履行履約責任，則可參考履行履約責任之完成進度於整個合約期間隨時間確認收入。否則，收入會在當客戶取得已落成物業的控制權時在某一時點確認。

履行履約責任之完成進度乃根據已產生的物業發展成本佔已就完成進度分配至合約的總估計成本之百分比計量。

若干發展物業之收入確認時間，先前是基於物業擁有權之重大風險及回報是否轉移而確認，而往後將於相關物業於控制權轉移模式下合法及/或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。若干預售物業交易之收入可能於施工期內提早確認。

本集團目前向客戶提供不同之付款計劃，而當合約存在重大融資部份時，將會因此而調整銷售物業之交易價格及收入金額。

與向客戶收取之預收款項有關之已收取售樓按金為香港財務報告準則第15號項下之合約負債。

本集團已選擇對於2018年4月1日所有未完成合約採用經修訂追溯法，即採納之累計影響確認為對於2018年4月1日之保留溢利之調整，而比較數字不作重列。採納香港財務報告準則第15號對於2018年4月1日之保留溢利並無重大影響，因此並無作出任何調整。

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2018年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2018年3月31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2018年3月31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) 公平值估計

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2018年9月30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，惟上文附註2(iii)所披露有關採納香港財務報告準則第9號者除外。

4. 重大會計估計及判斷

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2018年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。此外，採納香港財務報告準則第15號要求於確認物業銷售時作出重大判斷，而採納香港財務報告準則第9號則要求於應用業務模式測試進行分類及計量時作出重大判斷，或於將前瞻性資料納入預期信用損失計算時作出假設。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5. 收入及(虧損)/收益淨額

本期間內確認之收入及(虧損)/收益淨額如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
收入		
銷售物業	60,961	46,940
租金收入及管理費	111,495	103,113
酒店經營及管理收入	43,477	35,876
銷售墓園資產	8,355	8,114
銷售貨品及商品	23,957	138,984
融資業務之利息收入	3,664	3,921
公平值反映於損益之金融資產的債券投資 之利息收入	67,004	55,206
公平值反映於損益之金融資產的證券投資 買賣之股息收入	75	2,727
	318,988	394,881
(虧損)/收益淨額		
公平值反映於損益之金融資產的證券投資 買賣之已變現收益淨額	1,493	15,331
公平值反映於損益之金融資產的證券投資 買賣之公平值(虧損)/收益淨額	(2,521)	9,095
	(1,028)	24,426
收入及(虧損)/收益淨額	317,960	419,307

比較數字已重新分類以符合本期間之呈列方式：公平值反映於損益之金融資產的債券投資之已變現收益淨額及公平值收益淨額7,939,000港元及268,000港元分別由「收入及收益淨額」重新分類至「其他收入及收益淨額」(附註7)，以反映本集團管理層對該等各別投資的表現之現時評估。

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，證券投資及買賣以及融資業務。主要決策人根據未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利/(虧損)及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、 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 (附註)	證券投資 及買賣 千港元 (附註5)	融資業務 千港元	行政 千港元	總額 千港元
2018年								
收入及虧損淨額	172,456	43,477	8,355	23,957	66,051	3,664	-	317,960
其他收入及收益/(虧損) 淨額	1,900	-	53	2,611	(95,397)	-	18,254	(72,579)
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	886,882	17,203	304	(1,294)	(29,367)	3,187	(140,063)	736,852
經營溢利/(虧損)	873,985	(18,290)	(132)	(2,965)	(29,367)	3,187	(144,666)	681,752
融資費用	(74,673)	(9,426)	-	(256)	-	-	-	(84,355)
攤佔聯營公司業績	34	2,421	-	-	-	-	(1,075)	1,380
攤佔合營企業業績	11,529	-	-	-	-	-	-	11,529
除稅前溢利/(虧損)	810,875	(25,295)	(132)	(3,221)	(29,367)	3,187	(145,741)	610,206
稅項(支出)/抵免	(65,909)	(37)	220	-	-	-	-	(65,726)
本期間溢利/(虧損)	744,966	(25,332)	88	(3,221)	(29,367)	3,187	(145,741)	544,580
於2018年9月30日								
分部資產	14,179,414	1,163,126	752,737	176,711	1,972,955	150,244	2,526,366	20,921,553
聯營公司	207	51,327	-	-	-	-	16,519	68,053
合營企業	708,775	-	-	-	-	-	-	708,775
資產總值	14,888,396	1,214,453	752,737	176,711	1,972,955	150,244	2,542,885	21,698,381
負債總額	7,630,048	670,923	187,802	13,630	85	-	138,421	8,640,909
2018年								
以下為其他分部項目：								
資本支出	216,532	1,436	16,904	862	-	-	1,344	237,078
折舊	1,334	13,610	406	1,506	-	-	5,678	22,534
租用土地及土地使用權攤銷	-	19,462	30	165	-	-	-	19,657
投資物業之公平值變動	(801,604)	-	-	-	-	-	-	(801,604)

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、 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 (附註)	證券投資 及買賣 千港元 (附註5)	融資業務 千港元	行政 千港元	總額 千港元
2017年								
收入及收益淨額	150,053	35,876	8,114	138,984	82,359	3,921	-	419,307
其他收入及收益淨額	234,559	-	10	4,222	8,219	-	14,391	261,401
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之溢利/(虧損)	685,943	10,777	(186)	6,784	90,523	3,692	(113,682)	683,851
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
於2018年3月31日								
分部資產	13,453,669	1,201,779	813,311	180,435	1,945,069	156,271	2,134,082	19,884,616
聯營公司	173	48,906	-	-	-	-	17,594	66,673
合營企業	710,463	-	-	-	-	-	-	710,463
資產總值	14,164,305	1,250,685	813,311	180,435	1,945,069	156,271	2,151,676	20,661,752
負債總額	6,795,113	680,062	230,865	11,370	5,053	-	40,228	7,762,691
2017年								
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)
將物業從待售物業撥入投資 物業產生之公平值收益	(236,750)	-	-	-	-	-	-	(236,750)
投資物業之公平值變動	(389,815)	-	-	-	-	-	-	(389,815)

附註：截至2017年9月30日止期間之收入及收益淨額包括本集團於2017年12月19日已出售之Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(其出售前曾為本集團之上市附屬公司，其後更名為Magnus Concordia Group Limited(融太集團股份有限公司))的貨品及商品銷售。

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。收入及(虧損)/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(虧損)/收益淨額		資本支出	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
香港	187,284	218,358	155,287	778,435
中華人民共和國(「中國」)	74,388	50,742	47,640	57,131
英國	22,347	32,745	-	-
美國(附註6(a))	-	47,628	-	-
其他國家	33,941	69,834	34,151	33,367
	317,960	419,307	237,078	868,933
	非流動資產(附註)		資產總值	
	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
香港	10,692,010	10,071,004	16,289,040	15,196,149
中國	2,098,601	2,094,461	3,315,818	3,345,618
英國	1,061,320	1,082,655	1,073,717	1,097,221
其他國家	529,861	694,883	1,019,806	1,022,764
	14,381,792	13,943,003	21,698,381	20,661,752

附註：列於地域分部之非流動資產為除公平值反映於其他全面收益之金融資產(2018年3月31日：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(虧損)/收益淨額

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行存款之利息收入	13,738	9,442
公平值反映於其他全面收益之金融資產之 股息收入	4,941	-
可供出售之金融資產之股息收入	-	5,022
出售可供出售之金融資產之收益	-	993
公平值反映於損益之金融資產的債券及 其他投資之已變現(虧損)/收益淨額(附註5)	(1,191)	7,939
公平值反映於損益之金融資產的債券及其他 投資之公平值(虧損)/收益淨額(附註5)	(94,228)	268
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
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	104	722
出售廢料	-	1,236
匯兌虧損淨額	(296)	(1,019)
雜項	4,353	3,461
	(72,579)	261,401

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7. 其他收入及(虧損)/收益淨額(續)

附註：

- (a) 截至2017年9月30日止期間，於擬定用途改變後及因提早採納香港會計準則第40號(修訂本)，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236,750,000港元及有關遞延稅項38,730,000港元(附註11)均已分別入賬。
- (b) (i) 於2017年4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港元收購香港的一幢物業(作工商業用途)(「大廈收購事項」)。本公司已於2017年4月12日公佈該項交易，並於2017年7月31日完成交易。該物業已列為投資物業，並經扣除交易成本28,800,000港元後，並無於交易完成時確認收購該物業業務之負商譽。有關大廈收購事項之詳情已載於附註24(a)。
- (ii) 於2017年4月，本集團在當時的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)(「商舖收購事項」)。該項交易已於2017年5月17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，故於交易完成時並未錄得收購該物業業務之商譽(交易成本3,400,000港元除外)。有關商舖收購事項之詳情已載於附註24(b)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8. 經營溢利

	2018年 千港元	2017年 千港元
經營溢利已計入：		
存貨減值撥備之回撥	—	345
並已扣除：		
已售物業成本	41,284	30,892
已售墓園資產成本	2,099	1,951
已售存貨成本	15,320	75,961
折舊	22,534	29,422
租用土地及土地使用權攤銷	19,657	20,229
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	79,964	101,753
退休福利成本	3,836	4,220

9. 融資費用

	2018年 千港元	2017年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	91,855	64,611
銀行透支	256	332
	<u>92,111</u>	<u>64,943</u>
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(2,410)	(1,985)
發展中物業	(5,346)	(5,526)
	<u>(7,756)</u>	<u>(7,511)</u>
	<u>84,355</u>	<u>57,432</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎4.70%至8.08% (2017年：1.60%至8.08%)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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11,529,000港元(2017年:2,825,000港元)為攤佔合營企業截至2018年9月30日止期間之業績,亦包括了攤佔一間合營企業之投資物業的公平值收益(扣除相關之遞延稅項)3,880,000港元(2017年:27,000港元)。截至2018年9月30日止期間,該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6,345,000港元(2017年:5,312,000港元),並已計入簡明綜合收益表中「攤佔合營企業業績」內。

11. 稅項

	2018年 千港元	2017年 千港元
即期稅項		
海外利得稅	237	405
中國企業所得稅	4,178	645
中國土地增值稅	16,621	4,821
過往年度超額撥備	-	(2,811)
遞延稅項	44,690	35,730
	65,726	38,790

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(2017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(即物業銷售收入減去可扣除支出,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2018年9月30日止六個月聯營公司之稅項支出15,000港元(2017年:6,000港元)乃在簡明綜合收益表中計入「攤佔聯營公司業績」內。攤佔截至2018年9月30日止六個月合營企業之遞延稅項支出1,293,000港元(2017年:9,000港元)乃在簡明綜合收益表中計入「攤佔合營企業業績」內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12. 中期股息

	2018年 千港元	2017年 千港元
中期股息每股港幣3.5仙 (2017年：港幣3.0仙)	58,539	50,316

於2018年11月29日，董事會宣派中期股息每股港幣3.5仙(2017年：港幣3.0仙)，總額為58,539,000港元(2017年：50,316,000港元)。此總額58,539,000港元乃根據於2018年11月29日已發行之股份1,672,553,104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2019年3月31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507,489,000港元(2017年：496,443,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2017年：1,677,193,104)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2018年9月30日止六個月，本集團就物業、廠房及設備，以及物業項目、物業、投資物業及基園資產已分別支銷購買費用和發展費用3,706,000港元(2017年：17,934,000港元)及233,372,000港元(2017年：850,999,000港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15. 投資物業

於2016年6月9日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三方(「買方」)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(「中國物業」)予本集團之方式支付。本公司已於2016年6月15日公佈香港出售事項，並載於2016年7月20日刊發之通函。

於2018年9月30日，已收取按金630,000,000港元(2018年3月31日：315,000,000港元)並已列入「應付賬款及應計費用」(參閱附註17)。根據截至2018年9月30日該日止之進展，該交易預期將於建築及內部裝修工程完工並經買方檢驗後才完成。因此，於2018年9月30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」，故其已以數額1,463,000,000港元(2018年3月31日：1,305,000,000港元)繼續列賬於投資物業。有關香港出售事項於截至2018年9月30日止期間後之最新進展，請參閱附註23「報告期後事項」。

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90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
少於30天	11,766	12,746
31至60天	2,212	1,164
61至90天	405	215
超過90天	6,991	9,641
	<u>21,374</u>	<u>23,766</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203,856,000港元(2018年3月31日：232,608,000港元)，當中已計及於2018年9月30日之累計減值撥備128,479,000港元(2018年3月31日：128,479,000港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17. 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：

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
少於30天	4,415	7,799
31至60天	3,239	3,167
超過60天	2,690	3,691
	<u>10,344</u>	<u>14,657</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104,840,000港元(2018年3月31日：102,808,000港元)，以及就出售本集團物業向客戶收取之預收款項而產生之合約負債5,764,000港元(2018年3月31日：4,490,000港元)。其亦包括附註15所述香港出售事項已收取之按金630,000,000港元(2018年3月31日：315,000,000港元)，以及本公司之應付股息83,628,000港元(2018年3月31日：零)。

18. 借款

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
短期銀行借款	402,140	195,917
長期銀行借款	6,540,074	6,225,262
銀行借款總額	<u>6,942,214</u>	<u>6,421,179</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18. 借款(續)

銀行借款總額分析如下：

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	200,000	—
長期銀行借款	<u>1,050,500</u>	<u>659,000</u>
	<u>1,250,500</u>	<u>659,000</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	202,140	195,917
長期銀行借款	<u>5,489,574</u>	<u>5,566,262</u>
	<u>5,691,714</u>	<u>5,762,179</u>
銀行借款總額	<u>6,942,214</u>	<u>6,421,179</u>

長期銀行借款分析如下：

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
長期銀行借款	<u>6,540,074</u>	<u>6,225,262</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(436,561)	(735,440)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(489,083)</u>	<u>(302,442)</u>
	<u>(925,644)</u>	<u>(1,037,882)</u>
	<u>5,614,430</u>	<u>5,187,380</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18. 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：

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
第一年內	838,701	931,357
第二年內	910,204	663,091
第三至第五年內	5,037,968	4,677,889
第五年後	155,341	148,842
	6,942,214	6,421,179

19. 股本

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31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
	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2018年3月31日及2018年9月30日	1,672,553,104	418,138

20. 財務擔保

於2018年9月30日，本公司已就合營企業獲取之銀行信貸融資提供385,313,000港元(2018年3月31日：382,563,000港元)擔保，而本公司之附屬公司已給予銀行合共154,926,000港元(2018年3月31日：315,827,000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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21. 承擔

於2018年9月30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795,387,000港元(2018年3月31日：914,475,000港元)。

22. 資產抵押

於2018年9月30日，本集團已將若干賬面總值11,341,381,000港元(2018年3月31日：11,082,275,000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，以便附屬公司取得銀行信貸融資。

23. 報告期後事項

就附註15所述香港出售事項而言，於2018年11月20日，買方已以轉讓中國物業之方式向本集團進一步支付部分按金(即420,000,000港元)。本公司已於2018年11月20日公佈該項轉讓之詳情。

此外，於2018年11月26日，本集團與買方訂立一項補充協議(「補充協議」)，以修訂原協議之若干條款。根據補充協議之條款，本集團於取得該項目入伙紙後無須進行任何內部裝修工程，故此，香港出售事項代價相應減少70,000,000港元。代價之經修訂結餘總額約980,000,000港元將由買方於其接獲通知該項目已取得入伙紙後30日內，或買方要求之較後日期(但不超過30日)內以現金支付予本集團。本公司已於2018年11月26日公佈補充協議之詳情。根據當前進度及補充協議，本集團預期將於截至2019年3月31日止財政年度前完成香港出售事項及自買方收取餘下款項約980,000,000港元，同時預計將於完成後進一步為本集團帶來收益淨額約460,000,000港元。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24. 業務合併

(a) 收購一項物業業務 – 大廈收購事項

	2017年 千港元
已付現金代價淨額：	
投資物業	301,200
應付賬款及應計費用	<u>(1,046)</u>
	<u>300,154</u>
於收購日可識別購入資產及承擔負債 按公平值確認之數額：	
投資物業	330,000
應付賬款及應計費用	<u>(1,046)</u>
可識別資產淨值總額	328,954
收購之負商譽	<u>(28,800)</u>
	<u>300,154</u>
大廈收購事項之虧損淨額分析：	
收購之負商譽	28,800
減：交易成本	<u>(28,813)</u>
收購之虧損淨額	<u>(13)</u>
大廈收購事項之現金流出淨額分析：	
已付現金代價淨額	(300,154)
已付交易成本	<u>(28,813)</u>
	<u>(328,967)</u>

24. 業務合併(續)

(a) 收購一項物業業務 – 大廈收購事項(續)

負商譽28,800,000港元(未扣除交易成本)已於截至2017年9月30日止期間列入「其他收入及收益淨額」。本集團經參考高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)執行的直接比較法於收購日進行的估值計量已購入資產淨值的公平值,其現有用途為最高及最佳用途。高力乃獨立專業估值師,持有相關認許專業資格,並對所評估資產物業之所在地點及類型具備近期評估經驗。於收購時並無識別有或然代價安排或或然負債。

自收購日起至2017年9月30日期間,所收購業務分別為本集團帶來收入及本公司權益持有人應佔溢利約1,090,000港元及100,000港元。假設收購物業業務於2017年4月1日進行,截至2017年9月30日止期間之綜合收入及收益淨額及本公司權益持有人應佔溢利將分別約為421,487,000港元及496,643,000港元。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

24. 業務合併 (續)

(b) 收購一項物業業務 – 商舖收購事項

	2017年 千港元
已付現金代價淨額：	
投資物業	40,000
應付賬款及應計費用	<u>(262)</u>
	<u>39,738</u>
於收購日可識別購入資產及承擔負債 按公平值確認之數額：	
投資物業	40,000
應付賬款及應計費用	<u>(262)</u>
	<u>39,738</u>
商舖收購事項之其他應計成本分析：	
交易成本	<u>(3,400)</u>
商舖收購事項現金流出淨額分析：	
已付現金代價淨額	(39,738)
已付交易成本	<u>(3,400)</u>
	<u>(43,138)</u>

本集團經參考高力執行的直接比較法於收購日進行的估值計量已購入資產淨值的公平值，其現有用途為最高及最佳用途。於收購時並無識別有或然代價安排或或然負債。

自收購日起至2017年9月30日，所收購業務分別為本集團帶來收入及本公司權益持有人應佔溢利約389,000港元及128,000港元。假設收購物業業務於2017年4月1日進行，截至2017年9月30日止期間之綜合收入及收益淨額及本公司權益持有人應佔溢利將不會有重大差異。