

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

## 截至2020年9月30日止六個月中期業績

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2020年9月30日止六個月之未經審核中期業績如下：

### 截至2020年9月30日止六個月摘要

- 於2020年9月，本集團以約93,800,000英鎊 (相等於約971,500,000港元) 成功完成出售英國投資物業。該出售大幅地加強了本集團的財務狀況。
- 香港屯門弦海 (The Esplanade) 已預售366個單位，而當中358個住宅單位在該項目獲發合約完成證明書後於截至2020年9月30日止期間已交付予買家。
- 期內收入為1,683,300,000港元。
- 本公司權益持有人應佔溢利為423,400,000港元。
- 本集團於截至2020年9月30日錄得現金淨額391,800,000港元。本集團現金儲備總額 (包括持作買賣之投資) 為2,057,700,000港元，而銀行借款為1,665,900,000港元。
- 每股資產淨值為1.85港元。
- 每股盈利為港幣18.03仙。
- 已宣派中期股息為每股港幣1.5仙。

## 簡明綜合收益表(未經審核)

截至2020年9月30日止六個月

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收入	5	1,683,261	81,269
銷售成本		<u>(1,027,293)</u>	<u>(18,303)</u>
毛利		655,968	62,966
其他收入及收益/(虧損)淨額	7	67,889	(8,540)
銷售及推廣支出		(97,994)	(13,561)
行政費用及其他經營支出		(68,624)	(58,418)
投資物業之公平值變動		<u>(137,886)</u>	<u>96,277</u>
經營溢利	8	419,353	78,724
融資費用	9	(25,132)	(38,456)
攤佔聯營公司業績		41	(1,134)
攤佔一間合營企業業績	10	<u>6,078</u>	<u>8,386</u>
除稅前溢利		400,340	47,520
稅項抵免/(支出)	11	<u>22,319</u>	<u>(25,868)</u>
本期間溢利		<u><u>422,659</u></u>	<u><u>21,652</u></u>
應佔：			
權益持有人		423,417	21,320
非控制性權益		<u>(758)</u>	<u>332</u>
		<u><u>422,659</u></u>	<u><u>21,652</u></u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	13	<u><u>18.03</u></u>	<u><u>0.91</u></u>

## 簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2020年9月30日止六個月

	2020年 千港元	2019年 千港元
本期間溢利	<u>422,659</u>	<u>21,652</u>
其他全面收益：		
已重列/日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	155,897	(202,334)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	9,886	(14,041)
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	<u>(22,712)</u>	<u>-</u>
已重列/日後或會重列入損益之其他全面收益/ (虧損)總額	<u>143,071</u>	<u>(216,375)</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>14,969</u>	<u>25,291</u>
本期間其他全面收益/(虧損)總額	<u>158,040</u>	<u>(191,084)</u>
本期間全面收益/(虧損)總額	<u>580,699</u>	<u>(169,432)</u>
應佔全面收益/(虧損)總額：		
權益持有人	567,366	(167,788)
非控制性權益	<u>13,333</u>	<u>(1,644)</u>
	<u>580,699</u>	<u>(169,432)</u>

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

2020年9月30日結算

	附註	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		52,564	59,430
投資物業		1,599,899	2,608,396
使用權資產		1,607	1,865
待發展/發展中物業		142,817	137,253
墓園資產		289,661	276,396
聯營公司		3,949	3,908
合營企業		355,671	340,911
公平值反映於其他全面收益之金融資產		144,170	128,730
貸款及應收賬款以及其他訂金		215,187	207,895
遞延稅項資產		—	1,554
		<u>2,805,525</u>	<u>3,766,338</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,387,901	2,162,230
墓園資產		752,155	723,987
存貨		49,795	49,795
應收賬款及預付款項	15	50,727	147,120
公平值反映於損益之金融資產		1,065,935	757,675
現金及銀行結存		991,763	703,794
		<u>4,298,276</u>	<u>4,544,601</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	16	301,820	229,448
已收取售樓訂金		28,711	1,552,356
短期銀行借款	17	211,660	80,351
長期銀行借款之即期部份	17	829,222	514,352
應付稅項		148,333	223,657
		<u>1,519,746</u>	<u>2,600,164</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,778,530</u>	<u>1,944,437</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,584,055</u>	<u>5,710,775</u>

	附註	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
<b>權益</b>			
股本	18	117,442	117,442
儲備		<u>4,219,578</u>	<u>3,652,212</u>
股東資金		<u>4,337,020</u>	<u>3,769,654</u>
非控制性權益		<u>120,652</u>	<u>107,319</u>
<b>權益總額</b>		<u>4,457,672</u>	<u>3,876,973</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	17	625,000	1,306,272
遞延稅項負債		417,798	445,746
與非控制性權益之貸款及應付款項		47,822	47,472
其他非流動負債		<u>35,763</u>	<u>34,312</u>
		<u>1,126,383</u>	<u>1,833,802</u>
		<u>5,584,055</u>	<u>5,710,775</u>

附註：

## 1. 一般資料

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 為於百慕達註冊成立及在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 主板上市之有限責任公司。其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而在香港之主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。

於2020年9月30日，本公司為Profit Stability Investments Limited擁有60.7%權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立，為Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司) 之全資附屬公司。董事會 (「董事會」) 視莊士機構為最終控股公司。

本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品 (包括藝術品) 銷售，以及證券投資及買賣。

## 2. 編製基準

簡明綜合中期財務資料採用歷史成本法編製，並根據投資物業、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2020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。

編製簡明綜合中期財務資料時已考慮全球新型冠狀病毒疫情帶來的現有及潛在影響。本集團基於編製簡明綜合中期財務資料時可獲知之情況及條件作出假設及估計。鑒於宏觀條件欠缺明朗，實際結果可能與該等假設及估計有重大差異。新型冠狀病毒疫情的持續發展可能為全球金融市場及經濟帶來進一步的動盪及不明朗因素，本集團將對此保持警惕及謹慎，並採取必要措施應對由此產生的影響。

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2020年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

### (i) 「政府補助」之會計政策

截至2020年9月30日止期間，本集團已應用下列「政府補助」之會計政策：

若能合理保證本集團將收到政府補助並符合所有附帶條件，則有關補助按公平值確認。

與成本相關之政府補助遞延入賬，並於將有關補助與成本匹配 (意在補償及抵銷相關支出) 所需之期間於簡明綜合收益表中確認。

## (ii) 採納準則修訂及框架之影響

於截至2020年9月30日止六個月，本集團已採納下列準則修訂及框架，其對始於2020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：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

本集團已對採納相關準則修訂及框架的影響進行評估，並認為有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，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不會出現任何重大變動。

## (iii) 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2021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及準則修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 – 作擬定用途前的所得款項 (自2022年1月1日起生效)
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 – 履行合約之成本 (自2022年1月1日起生效)
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 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)	利率基準改革 – 第二階段 (自2021年1月1日起生效)
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述(自2022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(修訂本)	與新型冠狀病毒疫情相關之租金減免 (自2020年6月1日起生效)
香港財務報告準則第17號	保險合約(自2023年1月1日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對2018至2020年期間香港財務報告準則之年度 完善(自2022年1月1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納。本集團已開始初步評估採納上述新訂準則及準則修訂可能產生的影響，並預期有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，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不會出現任何重大變動。本集團將繼續更詳細地評估有關影響。

## 3. 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

本集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險、匯兌風險及價格風險。簡明綜合中期財務資料並未包括綜合全年財務報告必須載列之所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2020年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2020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

除下文附註7所述代價約971,500,000港元之出售交易而導致一次性償還銀行借款約495,300,000港元以外，金融負債之約定未貼現計算的現金流出與截至2020年3月31日止年度相比並無任何重大變動。

## (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公認定價模式(例如市場法及貼現現金流量分析)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2020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。

就投資物業之公平值估計而言，本集團之估值過程及方法與編製截至2020年3月31日止年度之全年財務報告所採用者相符，均以2020年9月30日存在之經濟、市場及其他情況以及截至該日止管理層可獲得之資料為依據。新型冠狀病毒疫情爆發令香港、中華人民共和國(「中國」)及其他地區的物業市場波動加劇，導致估值過程中採用的假設面臨更多不明朗因素。因此，新型冠狀病毒疫情的持續發展可能導致若干投資物業於2020年9月30日後之未來公平值產生難以預料的波動。

## 4. 重大會計估計及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期)，不斷對編製簡明綜合中期財務資料所使用之估計及判斷作出評估。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2020年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符，而作出估計及判斷時亦已考慮新型冠狀病毒疫情之影響。

## 5. 收入

本期間內確認之收入如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
銷售物業	1,617,350	14,810
租金收入及管理費	27,152	32,419
銷售墓園資產	11,319	10,456
銷售貨品及商品	-	2,170
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	27,440	21,414
	<u>1,683,261</u>	<u>81,269</u>



## 6. 分部資料

### (a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人(「主要決策人」)為執行董事及高層管理人員。主要決策人審視本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層根據此等報告釐定經營分部。

主要決策人從營運角度去考慮業務，包括物業發展、投資及買賣，墓園發展及經營，貨品及商品銷售，證券投資及買賣和其他業務(包括酒店經營及管理)。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元
<b>2020年</b>						
源自客戶合約之收入：						
– 於某一時點確認	1,617,350	11,319	-	-	-	1,628,669
源自其他來源之收入	27,152	-	-	27,440	-	54,592
收入	<u>1,644,502</u>	<u>11,319</u>	<u>-</u>	<u>27,440</u>	<u>-</u>	<u>1,683,261</u>
其他收入及(虧損)/收益淨額	<u>(743)</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>58,439</u>	<u>10,183</u>	<u>67,889</u>
經營溢利/(虧損)	376,647	2,387	(164)	85,866	(45,383)	419,353
融資費用	(24,432)	-	-	(700)	-	(25,132)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	41	41
攤佔一間合營企業業績	6,078	-	-	-	-	6,078
除稅前溢利/(虧損)	358,293	2,387	(164)	85,166	(45,342)	400,340
稅項抵免/(支出)	22,979	(660)	-	-	-	22,319
本期間溢利/(虧損)	<u>381,272</u>	<u>1,727</u>	<u>(164)</u>	<u>85,166</u>	<u>(45,342)</u>	<u>422,659</u>
<b>於2020年9月30日</b>						
分部資產	3,451,455	1,089,383	50,189	1,067,201	1,085,953	6,744,181
聯營公司	-	-	-	-	3,949	3,949
合營企業	355,671	-	-	-	-	355,671
資產總值	<u>3,807,126</u>	<u>1,089,383</u>	<u>50,189</u>	<u>1,067,201</u>	<u>1,089,902</u>	<u>7,103,801</u>
負債總額	<u>2,142,571</u>	<u>267,876</u>	<u>10</u>	<u>212,391</u>	<u>23,281</u>	<u>2,646,129</u>
<b>2020年</b>						
以下為其他分部項目：						
資本支出	233,927	873	-	-	-	234,800
物業、廠房及設備折舊	674	327	52	-	6,968	8,021
使用權資產折舊	321	18	-	-	-	339
投資物業之公平值虧損	<u>137,886</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>137,886</u>

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元
2019年						
源自客戶合約之收入：						
– 於某一時點確認	14,810	10,456	2,170	–	–	27,436
源自其他來源之收入	32,419	–	–	21,414	–	53,833
收入	<u>47,229</u>	<u>10,456</u>	<u>2,170</u>	<u>21,414</u>	<u>–</u>	<u>81,269</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>3,930</u>	<u>25</u>	<u>–</u>	<u>(20,815)</u>	<u>8,320</u>	<u>(8,540)</u>
經營溢利/(虧損)	108,018	3,836	(84)	577	(33,623)	78,724
融資費用	(37,716)	–	–	(740)	–	(38,456)
攤佔聯營公司業績	–	–	–	–	(1,134)	(1,134)
攤佔一間合營企業業績	8,386	–	–	–	–	8,386
除稅前溢利/(虧損)	78,688	3,836	(84)	(163)	(34,757)	47,520
稅項(支出)/抵免	(26,580)	712	–	–	–	(25,868)
本期間溢利/(虧損)	<u>52,108</u>	<u>4,548</u>	<u>(84)</u>	<u>(163)</u>	<u>(34,757)</u>	<u>21,652</u>
於2020年3月31日						
分部資產	5,533,103	1,043,104	50,252	758,206	581,455	7,966,120
聯營公司	–	–	–	–	3,908	3,908
合營企業	340,911	–	–	–	–	340,911
資產總值	<u>5,874,014</u>	<u>1,043,104</u>	<u>50,252</u>	<u>758,206</u>	<u>585,363</u>	<u>8,310,939</u>
負債總額	<u>4,074,058</u>	<u>255,096</u>	<u>10</u>	<u>81,020</u>	<u>23,782</u>	<u>4,433,966</u>
2019年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	750,523	49	–	–	1,468	752,040
物業、廠房及設備折舊	4,674	386	52	–	4,566	9,678
使用權資產折舊	1,733	47	–	–	–	1,780
業務應收賬款減值撥備	610	–	–	–	–	610
投資物業之公平值收益	96,277	–	–	–	–	96,277
其他訂金減值撥備之回撥	2,813	–	–	–	–	2,813

(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收入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		資本支出	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	1,640,974	24,520	199,173	688,784
中國	19,343	29,607	34,920	62,622
英國	14,694	18,075	–	–
馬來西亞	8,250	9,067	707	634
	<u>1,683,261</u>	<u>81,269</u>	<u>234,800</u>	<u>752,040</u>

  

	非流動資產(附註)		資產總值	
	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
香港	43,755	51,446	3,035,860	3,253,552
中國	2,064,291	2,116,939	3,687,000	3,748,515
英國	–	926,400	–	935,983
馬來西亞	338,122	333,374	345,208	339,151
其他國家	–	–	35,733	33,738
	<u>2,446,168</u>	<u>3,428,159</u>	<u>7,103,801</u>	<u>8,310,939</u>

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、貸款及應收賬款以及其他訂金，和遞延稅項資產以外之非流動資產。

## 7. 其他收入及收益/(虧損)淨額

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行存款之利息收入	3,024	4,895
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	7,469	3,647
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益/(虧損)淨額	522	(487)
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益/(虧損)淨額	58,084	(20,605)
出售一間附屬公司之虧損(附註)	(9,280)	-
已沒收售樓訂金	333	1,266
出售投資物業之(虧損)/收益	(1,243)	1,309
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(98)	78
匯兌(虧損)/收益淨額	(625)	329
其他	9,703	1,028
	<u>67,889</u>	<u>(8,540)</u>

附註：於2020年4月30日，本集團之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約93,800,000英鎊(相等於約971,500,000港元)(可予調整)出售持有英國投資物業之物業持有公司。該項交易已於2020年6月23日舉行之本公司股東特別大會上獲其股東批准。本公司已於2020年5月3日公佈有關交易詳情，並刊載於本公司日期為2020年6月3日之通函。該項交易於2020年9月1日完成，並錄得出售一間附屬公司之虧損。

## 8. 經營溢利

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營溢利已計入：		
其他訂金減值撥備之回撥	-	2,813
並已扣除：		
已售物業成本	1,018,164	6,659
已售墓園資產成本	3,932	4,182
已售存貨成本	-	2,070
物業、廠房及設備折舊	8,021	9,678
使用權資產折舊	339	1,780
業務應收賬款減值撥備	-	610
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註)	20,467	23,995
退休福利成本	801	1,293
	<u>20,467</u>	<u>23,995</u>

附註：數額861,000港元之政府補助經已確認並用於抵扣截至2020年9月30日止六個月之工資及薪酬支出。

## 9. 融資費用

	2020年 千港元	2019年 千港元
利息支出		
銀行借款	26,870	45,625
租賃負債	1	51
	<u>26,871</u>	<u>45,676</u>
於發展中物業中資本化之數額	<u>(1,739)</u>	<u>(7,220)</u>
	<u>25,132</u>	<u>38,456</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年1.52% (2019年：2.38%)。

## 10. 攤佔一間合營企業業績

簡明綜合收益表所列攤佔一間合營企業業績6,078,000港元(2019年：8,386,000港元)包括截至2020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6,176,000港元(2019年：6,264,000港元)。

## 11. 稅項(抵免)/支出

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	38,447	–
中國企業所得稅	2,484	1,044
中國土地增值稅	8,339	4,307
海外利得稅	1,445	193
於過往年度超額撥備	(38,320)	–
遞延稅項	<u>(34,714)</u>	<u>20,324</u>
	<u>(22,319)</u>	<u>25,868</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備(2019年：由於該期間本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備)。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。超額撥備主要與過往年度於中國出售物業之稅項支出(包括中國土地增值稅)，在與當地稅局作出清算後有關。

聯營公司於截至2020年9月30日止六個月並無稅項支出/抵免(2019年：零)。於截至2020年9月30日止六個月，由於合營企業之稅項虧損足可抵銷其本期間之估計應課稅溢利，故其並無稅項支出(2019年：相同)。

## 12. 中期股息

	2020年 千港元	2019年 千港元
中期股息每股港幣1.5仙(2019年：零)	<u>35,233</u>	<u>-</u>

於2020年11月25日，董事會宣派中期股息每股港幣1.5仙(2019年：零)，總額為35,233,000港元(2019年：零)。此總額35,233,000港元乃根據於2020年11月25日已發行之股份2,348,835,316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2021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423,417,000港元(2019年：21,320,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數2,348,835,316(2019年：2,348,835,316)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，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 14. 資本支出

於截至2020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、投資物業及墓園資產已分別支銷購買費用和發展費用707,000港元(2019年：2,274,000港元)及234,093,000港元(2019年：749,766,000港元)。

## 15. 應收賬款及預付款項

出售物業、墓園資產和貨品及商品之應收款項按各合約條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。

本集團之業務應收賬款主要為出售物業及墓園資產以及投資物業之租金收入及管理費之應收款項。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
少於30天	327	2,826
31至60天	162	-
61至90天	84	298
超過90天	<u>8,417</u>	<u>8,410</u>
	<u>8,990</u>	<u>11,534</u>

應收賬款及預付款項包括收購物業項目、物業和使用權資產之按金淨額5,368,000港元(2020年3月31日：5,158,000港元)，當中已計及於2020年9月30日之累計減值撥備8,459,000港元(2020年3月31日：8,459,000港元)。應收賬款及預付款項亦包括銷售佣金1,939,000港元(2020年3月31日：85,756,000港元)，其為獲得物業銷售合約所產生之成本。本集團已將有關款項資本化，且在確認有關收入時攤銷。截至2020年9月30日止期間，於損益確認之預付金額為88,711,000港元(2019年：零)，且概無與資本化成本相關之減值虧損。

## 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：

	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
少於30天	1,826	343
31至60天	23	-
超過60天	41	275
	<u>1,890</u>	<u>618</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224,462,000港元(2020年3月31日：138,264,000港元)。

## 17. 借款

	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
無抵押銀行借款		
長期銀行借款	<u>1,138,000</u>	<u>1,048,000</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	211,660	80,351
長期銀行借款	<u>316,222</u>	<u>772,624</u>
	<u>527,882</u>	<u>852,975</u>
銀行借款總額	<u>1,665,882</u>	<u>1,900,975</u>

銀行借款總額分析如下：

	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
短期銀行借款	211,660	80,351
長期銀行借款	<u>1,454,222</u>	<u>1,820,624</u>
	<u>1,665,882</u>	<u>1,900,975</u>

長期銀行借款分析如下：

	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
長期銀行借款	<u>1,454,222</u>	<u>1,820,624</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(567,192)	(121,480)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(262,030)</u>	<u>(392,872)</u>
	<u>(829,222)</u>	<u>(514,352)</u>
	<u><u>625,000</u></u>	<u><u>1,306,272</u></u>

銀行借款根據貸款協議所載之協定預設還款日期須於下列期間償還：

	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
第一年內	778,852	201,831
第二年內	129,200	1,000,272
第三至第五年內	651,595	698,872
第五年後	<u>106,235</u>	<u>-</u>
	<u><u>1,665,882</u></u>	<u><u>1,900,975</u></u>

於2020年9月30日，本集團已將若干賬面總值1,141,617,000港元(2020年3月31日：1,927,224,000港元)之資產(包括投資物業、待售物業及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借貸融資。於2020年9月30日，銀行借款分別有527,882,000港元(2020年3月31日：852,975,000港元)由本公司擔保，418,000,000港元(2020年3月31日：288,000,000港元)由莊士機構擔保，以及720,000,000港元(2020年3月31日：760,000,000港元)由本公司及莊士機構共同擔保。

## 18. 股本

	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
法定股本：		
18,000,000,000股每股面值0.05港元之股份	<u><u>900,000</u></u>	<u><u>900,000</u></u>
	股份數目	數額 千港元
按每股0.05港元已發行及繳足之股本：		
於2020年3月31日及2020年9月30日	<u><u>2,348,835,316</u></u>	<u><u>117,442</u></u>



## 19. 財務擔保

於2020年9月30日，附屬公司已給予銀行合共17,111,000港元(2020年3月31日：32,428,000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2020年9月30日，本集團就物業項目和物業已簽約惟未撥備之承擔為43,824,000港元(2020年3月31日：101,790,000港元)。

## 21. 關聯方交易

於2018年5月7日，本公司之全資附屬公司與莊士機構之全資附屬公司訂立一項租賃協議，租用其於香港之投資物業之一層地下低層，租期由2018年5月7日起至2020年5月6日止為期兩年。租期屆滿後，雙方已按同等條款訂立一項短期租賃協議，租期由2020年5月7日起至2020年8月6日止為期3個月。租賃物業已用作本集團物業項目之銷售中心及示範單位。本公司已於2018年5月7日公佈有關交易詳情。於截至2020年9月30日止期間之租金、管理費及特許費總額約為1,714,000港元(2019年：2,402,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本公司截至2020年9月30日止期間之權益持有人應佔溢利為423,400,000港元(2019年：21,300,000港元)，較去年同期增加約19倍。每股盈利為港幣18.03仙(2019年：港幣0.91仙)。

於回顧期內，本集團收入顯著增加約20倍至1,683,300,000港元(2019年：81,300,000港元)，包括如下：

- 發展物業銷售額顯著增加約108倍至約1,617,400,000港元(2019年：14,800,000港元)，主要由於香港屯門弦海在物業落成後交付予買家而確認之已完成銷售額；
- 租金及管理費收入減少16.0%至約27,200,000港元(2019年：32,400,000港元)，主要由於於2020年9月1日完成出售英國投資物業令錄得的租金收入減少；
- 來自證券投資及買賣之收入增加28.0%至約27,400,000港元(2019年：21,400,000港元)，此乃由於本集團持有的債券投資組合較去年同期有所增加；及
- 於中華人民共和國(「中國」)的墓園資產銷售額增加7.6%至約11,300,000港元(2019年：10,500,000港元)，主要由於銷量整體上升。

於回顧期內，毛利顯著增加至656,000,000港元(2019年：63,000,000港元)，主要由於收入增加。整體毛利率由77%下降至39%，主要由於利潤率相對本集團其他收入分部較低之發展物業銷售佔比有所增加。各收入分部的毛利率如下：

	<u>2020年9月</u>	<u>2019年9月</u>
發展物業銷售額	<b>37%</b>	55%
租金及管理費收入	<b>81%</b>	83%
來自證券投資及買賣之收入	<b>100%</b>	100%
墓園資產銷售額	<b>65%</b>	60%

其他收入及收益淨額增加至約67,900,000港元(2019年：虧損淨額8,500,000港元)，主要包括利息收入、股息收入及債券投資之公平值收益。期內，有關增加主要由於錄得債券投資之未變現公平值收益。其他收入及收益淨額的明細載於本公佈第12頁附註7內。

本集團因投資物業公平值變動錄得虧損137,900,000港元(2019年：收益96,300,000港元)，主要由於位於中國廣州及鞍山以及馬來西亞的投資物業錄得公平值虧損所致。攤佔一間合營企業的業績為6,100,000港元(2019年：8,400,000港元)，有關下跌主要由於攤佔該合營企業的溢利較去年同期減少。

在成本方面，銷售及推廣支出顯著增加約6.3倍至約98,000,000港元(2019年：13,500,000港元)，主要由於回顧期內確認屯門弦海銷售後攤銷銷售佣金。行政費用及其他經營支出增加17.5%至約68,600,000港元(2019年：58,400,000港元)，主要由於本集團業務產生的專業費用增加。

融資費用減少34.8%至25,100,000港元(2019年：38,500,000港元)，乃由於期內銀行借款減少及利率下降。攤佔聯營公司溢利約為100,000港元(2019年：虧損1,100,000港元)。稅項抵免約為22,300,000港元(2019年：稅項支出25,900,000港元)，主要由於回撥過往年度中國發展物業銷售之稅項支出超額撥備，以及本期內投資物業之公平值虧損產生遞延稅項抵免。

## 中期股息

經計及本集團項目及業務發展的營運資金需求後，尤其是正值當前欠缺明朗的營商環境，董事會(「董事會」)議決派付中期股息每股港幣1.5仙(2019年：無)，此項股息將於2021年1月18日(星期一)或之前派付予於2020年12月28日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

## 業務回顧

於回顧期內，在新型冠狀病毒(Covid-19)疫情下，不但業務活動水平大幅下降，而且物業投資市場的市值下跌，亦對本集團業務造成不利影響。即使在如此不利的宏觀背景下，本集團仍能夠順利如期完成出售位於英國的投資物業及完成銷售位於屯門的發展物業。

於完成出售位於英國的投資物業後，本集團已增加債券投資約145,000,000港元，以提供穩定及經常性收入。以下為本集團主要業務之進展。

## A. 投資物業

本集團於中國及馬來西亞持有以下投資物業組合，提供穩定及經常性租金收入。

### 1. 遼寧省鞍山市莊士•中心城(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。該項目已取得竣工入伙紙。

由於受到鞍山經濟疲弱的影響，該物業於2020年9月30日的估值已下降約13%至約為人民幣666,700,000元(相等於約757,900,000港元)，其中商業裙樓為人民幣253,400,000元，雙子大廈為人民幣413,300,000元。

本集團早前曾訂立協議將整幢商業裙樓預租予傢俱及家居連鎖集團。然而，該租戶已單方面終止該租賃協議。於2019年12月，本集團獲得法院支持並裁決該租賃協議具有法定執行效力。於2020年4月，該租戶向本集團之全資附屬公司提出一項新的法律訴訟以解除該租賃協議並要求賠償。本集團已採取適當措施，就本集團的租金損失及物業損壞提出反索償。該案已於2020年7月由法院進行聆訊，目前正等待判決。

新型冠狀病毒疫情令鞍山疲弱的經濟雪上加霜，業務活動及租賃因此進展緩慢。本集團將探索更多招商方案以推廣和出租商業裙樓及雙子大廈單位。

### 2. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(擁有59.5%權益)

該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由本集團開發一幢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)。於2020年9月30日，該等物業以估值人民幣447,800,000元(包括酒店估值人民幣185,700,000元及30幢別墅估值人民幣262,100,000元)列賬。本集團應佔估值約為人民幣266,400,000元(相等於約302,800,000港元)，而本集團所佔的總投資成本則約為人民幣150,800,000元(相等於約171,000,000港元)。

該酒店大樓及30幢別墅已全部出租。酒店大樓及3幢別墅出租予廈門佻家鷺江酒店，用作「鷺江•佻家酒店」經營業務。其餘27幢別墅已出租予獨立第三方，其中21幢別墅用作「亞朵S酒店」經營業務。2020年2月至2020年4月期間，新型冠狀病毒疫情導致廈門旅遊業經營環境非常艱難，本集團給予多名租戶若干租金減免。此外，該21幢別墅的租戶一直拖欠租金，並請求將這兩年的租金大幅縮減及根據其時市場租金釐定餘下8年的租金。鑒於該租戶持續拖欠租金，本集團正在考慮終止租約，並將評估多個行動方案，包括採取法律行動，以追討欠付租金。

### 3. 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣之18幢別墅及商業物業(擁有100%權益)

於回顧期內，本集團已完成出售兩幢別墅。於2020年9月30日，本集團餘下總樓面面積約為5,717平方米的18幢別墅以估值約人民幣145,400,000元(相等於約165,300,000港元)列賬，而其中2幢別墅已訂立買賣協議出售，預計將於2021年完成。本集團的策略是變現該項投資。因此本集團將採取靈活方式出售/或出租餘下別墅。

此外，本集團在廣州亦持有總樓面面積約為1,630平方米的兩幢商業物業，其中一幢物業(總樓面面積約為809平方米)已經出租予一名獨立第三方並帶來穩定租金收入，按估值人民幣7,700,000元(相等於約8,800,000港元)計算，租金回報率約為4.3%。另一幢持作租賃的商業物業(總樓面面積約為821平方米)於2020年9月30日以估值人民幣10,300,000元(相等於約11,700,000港元)列賬。

### 4. 廣東省東莞沙田之商業物業(擁有100%權益)

本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。於2020年9月30日，該物業的估值為人民幣36,400,000元(相等於約41,400,000港元)。誠如過往所報告，該物業其中兩層已出租予中國人壽東莞分公司(「中國人壽」)作辦公室用途。於截至2020年9月30日止期間，中國人壽提前終止租用其中一層，並根據租賃協議向本集團支付賠償金。就出租該物業餘下單位之招商正在進行中。

5. 英國倫敦市Fenchurch Street的寫字樓物業(出售前擁有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。誠如於2020年5月3日公佈，本集團已訂立買賣協議，以將持有該投資物業之物業持有公司出售予一名獨立第三方，代價約為93,800,000英鎊(相等於約971,500,000港元)(可予調整)。該出售於2020年6月23日已獲本公司股東批准，並已於2020年9月1日完成。該出售大幅地加強了本集團的財務狀況。

6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(擁有100%權益)

莊士大廈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。莊士大廈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2020年9月30日，該物業的估值為180,200,000馬來西亞元(相等於約336,300,000港元)，相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均呎價為每平方呎約924馬來西亞元(相等於約1,724港元)。

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為70%，每年租金收入約為7,100,000馬來西亞元(相等於約13,300,000港元)，按估值計算租金回報率約為3.9%。於回顧期內，本集團已完成一項大堂翻新工程。本集團現正計劃進行若干樓宇維修工程(包括洗手間設施)，旨在改善租戶設施。此外，本集團將繼續檢討該物業的租戶組合，並考慮對樓宇內部進行進一步升級工程，以進一步提高其租金回報率及租用率。

除上述投資物業外，本集團將物色合適機會擴大投資物業組合，以增加本集團的經常性及穩定收入。

## B. 物業發展

### 1. 香港新界屯門業旺路弦海(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117,089平方呎和25,813平方呎。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。

弦海為一幢20層高的住宅大廈，設有兩層高商業裙樓、會所及47個停車位。弦海共有371個住宅單位，提供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。

目前合共已出售366個住宅單位及3個停車位，總銷售額約為1,653,100,000港元。於回顧期內，已完成出售358個住宅單位及3個停車位，銷售額為1,613,400,000港元，相關單位於2020年7月31日獲發合約完成證明書後已交付予買家，因此有關銷售款項已在本集團財務報告中確認為收入。餘下8個已售單位價值為39,700,000港元，預計將於截至2021年3月31日止財政年度下半年完成交付。本集團將繼續推廣餘下5個未售住宅單位及未售停車位。

至於總樓面面積合共約25,813平方呎之兩層高商業裙樓，其設有約16個商舖，推廣工作進度理想。目前已與獨立第三方訂立4個商舖的租賃協議，每年總租金收入約為800,000港元。本集團將繼續推廣餘下舖位，以賺取更多收入。

### 2. 香港鴨脷洲平瀾街6-8號及鴨脷洲大街26-32號(擁有100%權益)

於2019年，本集團收購位於鴨脷洲的物業權益，代價約為455,000,000港元。該物業的地盤面積約為4,320平方呎，可發展總樓面面積約為40,000平方呎。該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢27層高的商住大廈，包括住客會所設施，以及設於基座之商舖。

該物業於期內已全部交吉。圍板及拆卸工程已動工，預計將於截至2021年3月31日止財政年度內竣工。地基工程將緊隨其後展開。

### 3. 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(擁有100%權益)

莊士·映蝶藍灣為一個綜合商住社區，並分期進行開發。本集團已完成第一及第二期的發展，其總樓面面積合共約為260,800平方米，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全部售罄。截至本報告日期，32個停車位已出售。本集團將繼續推廣餘下未售的383個停車位(價值約為人民幣42,100,000元(相等於約47,900,000港元))。

該項目的第三期為一幅面積超過92,000平方米的土地，其容積率總樓面面積約為175,011平方米。本集團已於過往年度獲得約123,362平方米的土地配額作發展用途，並已於期內獲得餘下51,649平方米的土地配額。

本集團已分階段開展第三期項目。第一階段包括6幢住宅大廈，共有總樓面面積50,190平方米，及5,775平方米的幼兒園及公共設施。第一階段的地基工程已竣工。幼兒園的上蓋建築工程已完成，外牆裝修及內部裝飾工程即將展開，而6幢住宅大廈及公共設施的上蓋建築工程現正進行中。第二階段包括3幢住宅大廈及14幢低密度疊式別墅，共有總樓面面積29,623平方米。第二階段地基工程以及地庫工程已完成。第三階段將興建多幢住宅大廈並設有商業物業，共有總樓面面積89,423平方米。

第三期地塊具可觀的發展前景。當地政府將在本集團第三期地塊的對面沿岸推出大型商業發展項目，總規劃土地面積非常龐大，其發展將集旅遊、娛樂、展覽、文化及餐飲於一體。這將成為有利於本集團第三期發展的推動力。本集團現正根據最新市場需求檢示項目的戶型並且進行設計優化。然而，本集團亦將探討其他方案(包括出售)以加快從該項目的投資取得資本回報。

### 4. 廣東省東莞市長安(擁有100%權益)

本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6,800,000元。於2020年9月30日，該物業以估值人民幣223,400,000元(相等於約254,000,000港元)列賬。按每年租金收入計算，其按估值計算的租金回報率約為3.0%。



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有利位置。本集團將跟進土地變性的相關手續，並按策略適時提出申請。按容積率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。一旦有合適機會，本集團亦會考慮出售該物業。

5. 遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本集團通過政府土地拍賣購入於鐵東區核心地段的第二幅土地，土地面積約為39,449平方米。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合約1,300平方米之土地業權，故本集團的土地面積因被當地鐵路公司佔用而有所減少。鑑於鞍山市的經濟前景低迷，本集團將評估將該土地售回予當地部門之可能性或本集團可接納的其他補救方案。

6. 湖南長沙(擁有69%權益)

本集團擁有位於長沙市的物業發展項目69%實際權益。而於2020年9月30日的總投資成本約為24,500,000港元(包括股東貸款約3,500,000港元)。本集團已取得法院裁定批准對中國合營公司進行清算。近期長沙法院執行庭裁定，對中國合營公司的清算應由其股東而非他們進行。本集團已對該裁定提出上訴，理由是由於中國合營公司小股東並不同意進行自願清算，並經湖南法院批准清算。長沙法院執行庭的裁定並不切實可行。中國合營公司小股東起訴本公司及本公司一名執行董事的民事起訴狀於2020年7月及2020年8月在湖南由法院進行聆訊。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

7. 四川成都(擁有51%權益)

本集團持有位於成都市武侯區一個項目51%發展權益。於2020年9月30日，本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166,900,000港元)。本集團自2016年5月起展開法律訴訟，以尋求法庭裁決解除有關的合作開發協議。誠如於2019年12月12日公佈，本集團獲得法院支持並裁決解除與中方合作夥伴就該成都合營項目訂立的多項協議。另外，誠如於2019年12月31日公佈，本集團已就增加判決款項提出上訴。於2020年7月，上訴法庭已就該上訴進行了聆訊。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

8. 期內，本集團已獲得北京法院的判決，要求有關四合院登記業主將業權登記予本集團的指定持有人。由法院執行的登記程序正在進行中。本集團於上述四合院的原投資成本約為人民幣9,700,000元(相等於約11,000,000港元)。

9. 廣東省四會市聚福寶(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。聚福寶華僑陵園按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。

餘下418畝土地將分別為第二期至第五期發展。根據現有總規劃，第二期至第五期中的268畝土地將用以興建墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。目前已取得共約148.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額。聚福寶將向當地部門跟進有關餘下之土地使用權。

於取得上述土地使用權後，部分土地的地盤平整工程已經開始動工，但有居民拒絕遷走及交付部份土地而要求當地政府賠償。聚福寶近期收到四會市自然資源局發出通知，就閒置土地調查程序作出查詢。根據本集團取得的法律意見，倘因政府的原因導致工程動工延誤，根據中國相關法律，有關工程可獲批延期動工且不會被視為閒置土地。聚福寶將與有關部門保持緊密聯絡，以匯報最新發展狀況。

於2020年9月30日，墓園資產(包括非控制性權益)以賬面成本約人民幣916,400,000元(相等於約1,041,800,000港元)列賬。

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2020年9月30日，項目約有3,377幅墓地及533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。

## C. 證券投資

1. 投資於北海集團有限公司(「北海」)及中漆集團有限公司(「中漆」)

於本公佈日期，本集團擁有北海約19.45%權益及中漆約0.6%權益，該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。北海及其附屬公司主要從事房地產業務，並透過其擁有75%權益的附屬公司中漆則主要從事以自家品牌製造及銷售油漆產品，並放眼於中國市場。

鑑於北海及中漆於2020年9月30日之股份收市價分別為每股0.35港元(2020年3月31日：每股0.31港元)及每股0.475港元(2020年3月31日：每股0.45港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值約為132,600,000港元(2020年3月31日：117,600,000港元)。賬面值變動於財務報告內以「儲備」入賬。

誠如本公司於2019年2月12日所公佈，法院已指示對北海若干董事提出之衍生訴訟之實質審訊重訂於2020年11月9日至2020年12月11日進行。本公司將於適當時就該衍生訴訟作出進一步公佈。

## 2. 投資於高收益債券

本集團於2020年9月30日持有以下高收益債券組合，年化平均收益率約為7%：

### (a) 債券投資

股份代號	債券發行人	於2020年 9月30日 所持債券面值 千美元	於2020年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對 本集團 於2020年 9月30日 資產總值 之百分比	截至 2020年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至 2020年 9月30日 止期間之 收益/(虧損) 千港元
754	合生創展集團有限公司 (7.5%，2022年到期)	5,000	39,548	0.6%	1,454	2,935
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	2,000	16,498	0.2%	495	406
884	旭輝控股(集團)有限公司 (a) 5.5%，2023年到期 (b) 6%，2025年到期 (c) 6.875%，2021年到期	1,000 1,500 2,000	7,931 11,881 16,150	0.5%	- 349 533	(90) 1,368 405
1030	新城發展控股有限公司 (a) 6.15%，2023年到期 (b) 6.45%，2022年到期	2,500 2,300	19,982 18,384	0.5%	- -	(431) (249)
1233	時代中國控股有限公司 (5.75%，2022年到期)	3,000	23,873	0.3%	446	1,105
1238	寶龍地產控股有限公司 (a) 6.95%，2021年到期 (b) 6.95%，2023年到期 (c) 7.125%，2022年到期	2,000 3,400 200	16,103 27,329 1,646	0.6%	540 916 55	1,036 (90) 196
1638	佳兆業集團控股有限公司 (a) 7.875%，2021年到期 (b) 8.5%，2022年到期 (c) 11.25%，2022年到期	2,000 4,400 3,000	15,805 34,230 25,086	1.1%	610 1,450 1,309	1,523 5,202 3,078

股份代號	債券發行人	於2020年 9月30日 所持債券面值 千美元	於2020年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對 本集團 於2020年 9月30日 資產總值 之百分比	截至 2020年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至 2020年 9月30日 止期間之 公平值 收益/(虧損) 千港元
1668	華南城控股有限公司			0.5%		
	(a) 6.75%，2021年到期	1,605	12,051		-	(101)
	(b) 11.5%，2022年到期	3,000	23,512		-	(383)
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.8%		
	(a) 6%，2022年到期	5,000	39,559		1,163	2,402
	(b) 7.4%，2024年到期	2,000	16,032		574	1,833
1966	中駿集團控股有限公司 (7.25%，2023年到期)	4,150	33,795	0.5%	-	(199)
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	14,000	121,888	1.7%	3,050	11,956
2777	怡略有限公司 (廣州富力地產股份有限公司 之全資附屬公司) (5.75%，2022年到期)	1,000	7,186	0.1%	223	161
3301	融信中國控股有限公司 (7.35%，2023年到期)	5,000	38,735	0.5%	-	(363)
3333	中國恒大集團			2.5%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	68,198		3,123	6,657
	(b) 8.25%，2022年到期	11,600	80,153		3,709	6,892
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	29,472		1,599	2,724
3380	龍光集團有限公司			0.7%		
	(a) 6.875%，2021年到期	4,000	32,384		1,066	890
	(b) 8.75%，2020年到期	2,000	16,087		678	306
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	78,469	1.1%	1,986	7,059
6158	正榮地產集團有限公司			0.6%		
	(a) 8.3%，2023年到期	3,000	24,132		-	918
	(b) 8.7%，2022年到期	2,000	16,054		675	(357)
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股集團股份有限公司 之全資附屬公司)			0.6%		
	(a) 5.25%，2021年到期	4,300	33,500		875	1,665
	(b) 6.125%，2023年到期	1,000	7,625		-	(64)

股份代號	債券發行人	於2020年 9月30日 所持債券面值 千美元	於2020年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對 本集團 於2020年 9月30日 資產總值 之百分比	截至 2020年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至 2020年 9月30日 止期間之 公平值 收益/(虧損) 千港元
Z25	仁恒置地集團有限公司 (6.75%，2023年到期)	4,308	35,638	0.5%	-	(470)
	期內贖回之債券	-	-	-	562	-
		<u>127,720</u>	<u>988,916</u>	<u>13.9%</u>	<u>27,440</u>	<u>57,920</u>

(b) 各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
合生創展集團有限公司	房地產開發、商業地產投資、物業管理、基建及股權投資業務
世茂集團控股有限公司	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、物業管理及項目管理及其他與物業相關的服務
新城發展控股有限公司	房地產開發及物業投資
時代中國控股有限公司	房地產開發、市區重建業務、物業租賃及物業管理
寶龍地產控股有限公司	房地產開發、物業投資及提供商業營運服務及其他業務
佳兆業集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務以及其他業務

公司名稱	主要業務
華南城控股有限公司	房地產開發、物業投資及物業管理以及其他業務
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
中駿集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理、土地開發及項目管理
碧桂園控股有限公司	房地產開發及建築
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
融信中國控股有限公司	房地產開發
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務
龍光集團有限公司	房地產開發、物業投資、建築及裝飾及市區重建業務
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營、物業管理及環境保護
正榮地產集團有限公司	房地產開發、物業租賃及商業物業管理
綠地控股集團股份有限公司	房地產開發、物業投資、建築及酒店經營
仁恒置地集團有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營

於回顧期內，本集團錄得未變現公平值收益約57,900,000港元，主要由於債券價格在2020年9月30日較2020年3月31日有所上升。本集團將根據貨幣環境，同時參照集團本身之財務狀況，密切監控債券組合之表現。

## 財務回顧

### 資產淨值

於2020年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達4,337,000,000港元。每股資產淨值為1.85港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。

### 財務資源

於2020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2,057,700,000港元(2020年3月31日：1,461,500,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為1,665,900,000港元(2020年3月31日：1,901,000,000港元)。本集團錄得現金淨額391,800,000港元(2020年3月31日：淨負債439,500,000港元)，因此淨負債與資本比率(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)之計算並不適用(2020年3月31日：11.7%)。

本集團約94.6%之現金及銀行結存和持作買賣之投資以港元及美元為單位，5.1%以人民幣為單位，其餘0.3%則以其他貨幣為單位。本集團約91.9%之銀行借款以港元及美元為單位，及其餘8.1%以馬來西亞元為單位。

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46.8%之銀行借款須於第一年內償還，7.7%須於第二年內償還，39.1%須於第三至第五年內償還，其餘6.4%須於第五年後償還。

### 外幣匯兌風險

如本公佈「業務回顧」一節所述，除香港外，本集團在中國及馬來西亞也有經營業務，在該等地區之收入及主要成本項目均以當地貨幣為單位。因此，預計該等貨幣匯率之任何波動對本集團之營運均不會有重大影響。然而，由於本集團之綜合財務報告乃以港元呈列，本集團之財務狀況將受該等外幣之匯兌風險所影響。本集團將不時密切留意有關之匯兌風險。

## 展望

於回顧期內，新型冠狀病毒疫情持續對業務發展前景造成不利影響和打擊投資者信心。然而，隨著中國的新型冠狀病毒疫情逐步得到控制，預計中國的經濟增長將持續回升。本集團將密切監控形勢，評估風險並採取適當的應對措施。

展望未來，本集團除尋求新機遇擴充土地儲備以供物業發展外，亦將繼續物色合適的投資項目，以擴大本集團的投資物業組合，藉以增加穩定及經常性租金收入。本集團將在香港物色機遇，同時亦會重點關注粵港澳大灣區和「一帶一路」倡議沿線城市。本集團將繼續採取行動以擴大收益來源，提升盈利能力，為股東帶來最大回報。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權獲派中期股息之股東名單，本公司將於2020年12月22日(星期二)至2020年12月28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，期間將不會進行股份過戶。為符合資格獲派中期股息，股東須於2020年12月21日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

## 員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於2020年9月30日，本集團聘有150名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、雙糧、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

## 買賣本公司之證券

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



## 企業管治

本公司於截至2020年9月30日止六個月內均有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四—企業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2020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、范駿華先生及李秀恒博士(均為本公司獨立非執行董事)。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認均有遵守標準守則所訂之標準。

## 在聯交所網頁內登載中期業績

本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告(載有上市規則附錄十六第46段規定披露之所有適用資料)將於適當時登載於聯交所之網頁。

承董事會命  
**Chuang's China Investments Limited**  
(莊士中國投資有限公司)  
主席  
莊家彬

香港，2020年11月25日

於本公佈日期，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生、彭振傑先生、莊家淦先生及羅博文先生為本公司之執行董事，黎慶超先生為本公司之非執行董事，而石禮謙先生、范駿華先生、李秀恒博士及吳傑莊博士為本公司之獨立非執行董事。