

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2021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」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2021年9月30日止六個月之未經審核中期業績如下：

### 截至2021年9月30日止六個月業務摘要

- 本集團於2021年5月14日完成出售位於中華人民共和國 (「中國」) 廣州市番禺的物業項目。於繳付與該出售相關之稅項後，本集團之淨現金狀況增加約1,400,000,000港元。該出售大幅加強本集團的財務狀況。
- 本公司權益持有人應佔溢利為767,900,000港元。
- 本集團於截至2021年9月30日錄得現金淨額1,427,000,000港元。本集團現金儲備總額 (包括債券投資992,700,000港元) 為3,019,100,000港元，銀行借款為1,592,100,000港元。
- 每股資產淨值為2.21港元。
- 每股盈利為港幣32.69仙。
- 已宣派中期股息為每股港幣2.0仙。

簡明綜合收益表(未經審核)  
截至2021年9月30日止六個月

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收入	5	145,642	1,683,261
銷售成本		<u>(52,899)</u>	<u>(1,027,293)</u>
毛利		92,743	655,968
其他收入及(虧損)/收益淨額	7A	(255,486)	77,169
出售附屬公司之收益/(虧損)	7B	1,181,548	(9,280)
銷售及推廣支出		(13,345)	(97,994)
行政費用及其他經營支出		(60,350)	(68,624)
投資物業之公平值變動		<u>(14,953)</u>	<u>(137,886)</u>
經營溢利	8	930,157	419,353
融資費用	9	(19,146)	(25,132)
攤佔一間聯營公司業績		(194)	41
攤佔一間合營企業業績	10	<u>5,970</u>	<u>6,078</u>
除稅前溢利		916,787	400,340
稅項(支出)/抵免	11	<u>(149,216)</u>	<u>22,319</u>
本期間溢利		<u><u>767,571</u></u>	<u><u>422,659</u></u>
應佔：			
權益持有人		767,921	423,417
非控制性權益		<u>(350)</u>	<u>(758)</u>
		<u><u>767,571</u></u>	<u><u>422,659</u></u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	13	<u><u>32.69</u></u>	<u><u>18.03</u></u>

## 簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2021年9月30日止六個月

	2021年 千港元	2020年 千港元
本期間溢利	<u>767,571</u>	<u>422,659</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	46,605	155,897
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	4,063	9,886
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	<u>(27,353)</u>	<u>(22,712)</u>
已重列/日後或會重列入損益之 其他全面收益總額	<u>23,315</u>	<u>143,071</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>7,213</u>	<u>14,969</u>
本期間其他全面收益總額	<u>30,528</u>	<u>158,040</u>
本期間全面收益總額	<u>798,099</u>	<u>580,699</u>
應佔全面收益/(虧損)總額：		
權益持有人	805,310	567,366
非控制性權益	<u>(7,211)</u>	<u>13,333</u>
	<u>798,099</u>	<u>580,699</u>

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

2021年9月30日結算

	附註	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		38,872	45,560
投資物業		1,623,593	1,635,636
使用權資產		8,492	1,674
待發展/發展中物業		150,664	148,393
墓園資產		307,714	302,489
聯營公司		3,601	3,795
合營企業		372,761	362,498
公平值反映於其他全面收益之金融資產		161,569	154,190
貸款及應收賬款以及其他訂金		248,116	217,108
		<u>2,915,382</u>	<u>2,871,343</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		654,101	677,837
墓園資產		784,802	778,286
存貨		49,795	49,795
應收賬款及預付款項	15	167,813	156,754
公平值反映於損益之金融資產		1,101,711	1,321,870
現金及銀行結存		2,026,364	679,001
		<u>4,784,586</u>	<u>3,663,543</u>
列為所持待售之出售組合的資產	7B	-	770,429
		<u>4,784,586</u>	<u>4,433,972</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	16	268,966	346,509
已收取售樓訂金		372	10,984
短期銀行借款	17	260,614	411,052
長期銀行借款之即期部份	17	502,752	700,557
應付稅項		75,571	66,620
		<u>1,108,275</u>	<u>1,535,722</u>
列為所持待售之出售組合的負債	7B	-	69,437
		<u>1,108,275</u>	<u>1,605,159</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,676,311</u>	<u>2,828,813</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,591,693</u>	<u>5,700,156</u>

	附註	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
<b>權益</b>			
股本	18	117,442	117,442
儲備		<u>5,072,388</u>	<u>4,302,311</u>
股東資金		<b>5,189,830</b>	4,419,753
非控制性權益		<u>116,360</u>	<u>123,571</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>5,306,190</u></b>	<u>4,543,324</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	17	828,724	704,733
遞延稅項負債		367,840	367,188
與非控制性權益之貸款及應付款項		47,572	47,688
其他非流動負債		<u>41,367</u>	<u>37,223</u>
		<b><u>1,285,503</u></b>	<u>1,156,832</u>
		<b><u>6,591,693</u></b>	<b><u>5,700,156</u></b>

## 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2021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2021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2021年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

#### (i) 採納準則修訂之影響

於截至2021年9月30日止六個月，本集團已採納下列準則修訂，其對始於2021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16號(修訂本)	與新型冠狀病毒疫情相關之租金減免
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後與新型冠狀病毒疫情相關之租金減免
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、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 - 第二階段

本集團已對採納相關準則修訂的影響進行評估，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。

## (ii) 尚未生效之新訂準則、準則修訂及實務報告

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2022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、準則修訂及實務報告：

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1號(修訂本) 及香港財務報告準則 實務報告第2號	會計政策的披露 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計的定義 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第12號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 (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17號及 香港財務報告準則第17號 (修訂本)	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、準則修訂及實務報告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、準則修訂及實務報告可能產生的影響，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2021年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2021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

金融負債之約定未貼現計算的現金流出與截至2021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基於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2021年9月30日止六個月，除列入公平值反映於損益之金融資產之高收益債券投資表現受到債券市場反覆波動的不利影響外，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。

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2021年3月31日止年度之全年財務報告所採用者相符，均以2021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2021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2021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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
銷售物業	71,477	1,617,350
租金收入及管理費	12,775	27,152
銷售墓園資產	20,803	11,319
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	40,587	27,440
	<u>145,642</u>	<u>1,683,261</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>2021年</b>						
源自客戶合約之收入：						
– 於某一時點確認	71,477	20,803	-	-	-	92,280
– 隨時間確認	309	-	-	-	-	309
源自其他來源之收入	12,466	-	-	40,587	-	53,053
收入	<u>84,252</u>	<u>20,803</u>	<u>-</u>	<u>40,587</u>	<u>-</u>	<u>145,642</u>
其他收入及收益/ (虧損)淨額	<u>-</u>	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>(261,190)</u>	<u>5,675</u>	<u>(255,486)</u>
出售附屬公司之收益	<u>1,181,548</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,181,548</u>
經營溢利/(虧損)	1,183,934	4,772	(186)	(220,717)	(37,646)	930,157
融資費用	(17,167)	-	-	(1,979)	-	(19,146)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	(194)	(194)
攤佔一間合營企業業績	5,970	-	-	-	-	5,970
除稅前溢利/(虧損)	1,172,737	4,772	(186)	(222,696)	(37,840)	916,787
稅項支出	(148,003)	(1,213)	-	-	-	(149,216)
本期間溢利/(虧損)	<u>1,024,734</u>	<u>3,559</u>	<u>(186)</u>	<u>(222,696)</u>	<u>(37,840)</u>	<u>767,571</u>
<b>於2021年9月30日</b>						
分部資產	2,865,718	1,160,949	49,979	1,167,568	2,079,392	7,323,606
聯營公司	-	-	-	-	3,601	3,601
合營企業	372,761	-	-	-	-	372,761
資產總值	<u>3,238,479</u>	<u>1,160,949</u>	<u>49,979</u>	<u>1,167,568</u>	<u>2,082,993</u>	<u>7,699,968</u>
負債總額	<u>1,786,620</u>	<u>289,358</u>	<u>10</u>	<u>265,728</u>	<u>52,062</u>	<u>2,393,778</u>
<b>2021年</b>						
以下為其他分部項目：						
資本支出	21,221	-	-	-	-	21,221
物業、廠房及設備折舊	259	258	52	-	6,321	6,890
使用權資產折舊	31	27	-	-	-	58
投資物業之公平值虧損	14,953	-	-	-	-	14,953

	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
2020年						
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>
其他收入及收益淨額	<u>8,537</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>58,439</u>	<u>10,183</u>	<u>77,169</u>
出售一間附屬公司之虧損	<u>(9,280)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9,280)</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>
於2021年3月31日						
分部資產	2,837,204	1,116,947	50,023	1,325,125	839,294	6,168,593
聯營公司	-	-	-	-	3,795	3,795
合營企業	362,498	-	-	-	-	362,498
列為所持待售之出售 組合的資產	<u>770,429</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>770,429</u>
資產總值	<u>3,970,131</u>	<u>1,116,947</u>	<u>50,023</u>	<u>1,325,125</u>	<u>843,089</u>	<u>7,305,315</u>
分部負債	2,036,745	281,161	10	353,858	20,780	2,692,554
列為所持待售之出售 組合的負債	<u>69,437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,437</u>
負債總額	<u>2,106,182</u>	<u>281,161</u>	<u>10</u>	<u>353,858</u>	<u>20,780</u>	<u>2,761,991</u>
2020年						
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>

(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	
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元
香港	110,048	1,640,974	21,193	199,173
中國	28,451	19,343	-	34,920
英國	-	14,694	-	-
馬來西亞	7,143	8,250	28	707
	<u>145,642</u>	<u>1,683,261</u>	<u>21,221</u>	<u>234,800</u>

  

	非流動資產(附註)		資產總值	
	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
香港	213,057	212,782	4,109,281	2,981,489
中國	1,970,858	1,948,096	3,224,357	3,941,989
馬來西亞	321,782	339,167	330,878	346,061
其他國家	-	-	35,452	35,776
	<u>2,505,697</u>	<u>2,500,045</u>	<u>7,699,968</u>	<u>7,305,315</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，和貸款及應收賬款以及其他訂金之非流動資產。

7A. 其他收入及(虧損)/收益淨額

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行存款之利息收入	1,544	3,024
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	7,469	7,469
公平值反映於損益之金融資產之已變現(虧損)/收益淨額	(4,918)	522
公平值反映於損益之金融資產之公平值(虧損)/收益淨額	(255,876)	58,084
已沒收售樓訂金	-	333
出售投資物業之虧損	(313)	(1,243)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(18)	(98)
匯兌虧損淨額	(3,908)	(625)
其他	534	9,703
	<u>(255,486)</u>	<u>77,169</u>

## 7B. 出售附屬公司之收益/(虧損)

- (a) 於2021年2月9日，本集團與獨立第三方訂立有條件買賣協議，以總代價約人民幣1,574,900,000元(相等於約1,896,700,000港元)出售持有位於中國廣州市番禺之物業項目之物業持有附屬公司(「番禺出售事項」)。番禺出售事項已於2021年4月13日獲本公司股東批准。本公司已分別於2021年2月11日及2021年5月14日公佈番禺出售事項之詳情，並刊載於本公司日期為2021年3月19日之通函。該項交易於2021年5月14日完成，經計及出售淨資產約707,200,000港元、於出售時匯兌儲備變現約27,400,000港元及相關交易成本，於2021年錄得出售附屬公司之收益。

此外，番禺出售事項之所有相關資產及負債已於2021年3月31日分別重列為「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」，有關詳情列示如下：

	2021年 3月31日 千港元
資產	
投資物業	188,945
待售物業	443,995
應收賬款及預付款項	2,839
現金及銀行結存	134,650
	<u>770,429</u>
負債	
應付賬款及應計費用	224
遞延稅項負債	69,213
	<u>69,437</u>

- (b) 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)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，經計及出售淨資產約995,200,000港元、於出售時匯兌儲備變現約22,700,000港元及相關交易成本，於2020年錄得出售一間附屬公司之虧損。

## 8. 經營溢利

	2021年 千港元	2020年 千港元
經營溢利已扣除：		
已售物業成本	39,100	1,018,164
已售墓園資產成本	7,706	3,932
物業、廠房及設備折舊	6,890	8,021
使用權資產折舊	58	339
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註)	19,896	20,467
退休福利成本	1,263	801

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

	2021年 千港元	2020年 千港元
利息支出		
銀行借款	21,171	26,870
租賃負債	1	1
	<u>21,172</u>	<u>26,871</u>
於發展中物業中資本化之數額	<u>(2,026)</u>	<u>(1,739)</u>
	<u>19,146</u>	<u>25,132</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年1.24% (2020年：1.52%)。

## 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5,970,000港元(2020年：6,078,000港元)包括截至2021年9月30日止期間該合營企業自合營企業夥伴之全資附屬公司收取的租金收入約6,682,000港元(2020年：6,176,000港元)。

## 11. 稅項支出/(抵免)

	2021年 千港元	2020年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	2,630	38,447
中國企業所得稅	2,738	2,484
中國預扣企業所得稅(附註7B(a))	142,071	-
中國土地增值稅	6,414	8,339
海外利得稅	375	1,445
於過往年度超額撥備	-	(38,320)
遞延稅項	(5,012)	(34,714)
	<u>149,216</u>	<u>(22,319)</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%(2020年:16.5%)計提撥備。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。2021年的中國預扣企業所得稅為附註7B(a)所述之番禺出售事項而產生的出售附屬公司的相關稅項。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。2020年的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2021年9月30日止六個月並無稅項支出/抵免(2020年:零)。於截至2021年9月30日止六個月,由於合營企業承前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(2020年:相同)。

## 12. 中期股息

	2021年 千港元	2020年 千港元
中期股息每股港幣2.0仙(2020年:港幣1.5仙)	<u>46,977</u>	<u>35,233</u>

於2021年11月25日,董事會宣派中期股息每股港幣2.0仙(2020年:港幣1.5仙),總額為46,977,000港元(2020年:35,233,000港元)。此總額46,977,000港元乃根據於2021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2022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767,921,000港元(2020年:423,417,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數2,348,835,316(2020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2021年9月30日止六個月，本集團就物業、廠房及設備，使用權資產以及物業項目、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28,000港元(2020年：707,000港元)、6,843,000港元(2020年：零)及14,350,000港元(2020年：234,093,000港元)。

## 15. 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。

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：

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
少於30天	341	353
31至60天	367	267
61至90天	285	273
超過90天	7,409	6,926
	<u>8,402</u>	<u>7,819</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8,676,000港元(2021年3月31日：19,587,000港元)，當中已計及於2021年9月30日之累計減值撥備8,459,000港元(2021年3月31日：8,459,000港元)。應收賬款及預付款項亦包括附註7B(a)所述番禺出售事項的遞延代價約120,300,000港元(2021年3月31日：零)，預計將於完成日期起計12個月屆滿後收取。於2021年3月31日，應收賬款及預付款項亦包括(i)銷售佣金之預付款項2,541,000港元(其為獲得物業銷售合約所產生之成本，並已於截至2021年9月30日止期間在確認相關收入時攤銷至損益)；及(ii)印花稅之應收賬款88,777,000港元(其為本集團於過往年度收購香港若干發展物業後所支付之可退還印花稅，並已於截至2021年9月30日止期間悉數退還)。

## 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：

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
少於30天	2,535	1,128
31至60天	5	-
超過60天	11	13
	<u>2,551</u>	<u>1,141</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159,816,000港元(2021年3月31日：154,268,000港元)，以及本公司應付股息35,233,000港元(2021年3月31日：零)。於2021年3月31日，應付賬款及應計費用亦包括附註7B(a)所述就番禺出售事項收取的訂金約118,300,000港元。

## 17. 借款

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	-	62,208
長期銀行借款	<u>1,012,752</u>	<u>1,088,565</u>
	<u>1,012,752</u>	<u>1,150,773</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	260,614	348,844
長期銀行借款	<u>318,724</u>	<u>316,725</u>
	<u>579,338</u>	<u>665,569</u>
銀行借款總額	<u><u>1,592,090</u></u>	<u><u>1,816,342</u></u>

銀行借款總額分析如下：

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
短期銀行借款	260,614	411,052
長期銀行借款	<u>1,331,476</u>	<u>1,405,290</u>
	<u><u>1,592,090</u></u>	<u><u>1,816,342</u></u>

長期銀行借款分析如下：

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
長期銀行借款	<u>1,331,476</u>	<u>1,405,290</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(388,514)	(572,196)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(114,238)</u>	<u>(128,361)</u>
	<u>(502,752)</u>	<u>(700,557)</u>
	<u><u>828,724</u></u>	<u><u>704,733</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：

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
第一年內	649,128	983,248
第二年內	202,141	153,629
第三至第五年內	740,821	679,465
	<u>1,592,090</u>	<u>1,816,342</u>

於2021年9月30日，本集團已將若干賬面總值1,100,251,000港元(2021年3月31日：1,191,355,000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2021年9月30日，銀行借款分別有579,338,000港元(2021年3月31日：665,569,000港元)由本公司擔保，387,752,000港元(2021年3月31日：475,773,000港元)由莊士機構擔保，以及625,000,000港元(2021年3月31日：675,000,000港元)由本公司及莊士機構共同擔保。

## 18. 股本

	2021年 9月30日 千港元	2021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>900,000</u>	<u>900,000</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2021年3月31日及2021年9月30日	<u>2,348,835,316</u>	<u>117,442</u>

## 19. 財務擔保

於2021年9月30日，附屬公司已給予銀行合共10,363,000港元(2021年3月31日：15,159,000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2021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34,796,000港元(2021年3月31日：46,356,000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。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

截至2021年9月30日止期間，本公司權益持有人應佔溢利為767,900,000港元(2020年：423,400,000港元)。每股盈利為港幣32.69仙(2020年：港幣18.03仙)。

於回顧期內，本集團收入為約145,600,000港元(2020年：1,683,300,000港元)，包括如下：

- 發展物業銷售額減少約1,545,900,000港元至約71,500,000港元(2020年：1,617,400,000港元)，主要由於香港屯門弦海的落成物業大部分已於去年同期交付予買家，因而確認之已完成銷售額有所減少；
- 租金及管理費收入減少53.3%至約12,700,000港元(2020年：27,200,000港元)，主要由於去年同期有錄得英國投資物業租金收入，而該物業已於2020年9月1日出售；
- 來自證券投資及買賣之收入增加48.2%至約40,600,000港元(2020年：27,400,000港元)，此乃由於本期間內本集團持有的債券投資較去年同期有所增加；及
- 於中國的墓園資產銷售額增加84.1%至約20,800,000港元(2020年：11,300,000港元)，主要由於回顧期內出售的墓位數目有所增加。

於回顧期內，毛利減少約85.9%至約92,700,000港元(2020年：656,000,000港元)，主要由於收入有所減少。整體毛利率由39%上升至64%，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下降。各收入分部的毛利率如下：

	<u>2021年9月</u>	<u>2020年9月</u>
發展物業銷售額	<b>45%</b>	37%
租金及管理費收入	<b>52%</b>	81%
來自證券投資及買賣之收入	<b>100%</b>	100%
墓園資產銷售額	<b>63%</b>	65%

其他收入及虧損淨額錄得約255,500,000港元(2020年：收益淨額77,200,000港元)，主要包括利息收入、股息收入及債券投資之公平值虧損。於回顧期內錄得虧損淨額主要由於錄得債券投資之未變現公平值虧損。其他收入及虧損淨額的明細載於本報告第11頁附註7A內。於2021年5月宣佈完成出售持有位於中國廣州市番禺物業項目之附屬公司後，回顧期內錄得出售附屬公司之收益約1,180,000,000港元(2020年：出售持有英國物業的附屬公司之虧損9,300,000港元)。

本集團因於馬來西亞之投資物業所產生之投資物業之公平值變動錄得虧損15,000,000港元(2020年：137,900,000港元，來自馬來西亞及中國)。

在成本方面，由於屯門弦海攤銷銷售佣金較去年同期有所減少，銷售及推廣支出減少約86.4%至約13,300,000港元(2020年：98,000,000港元)。行政費用及其他經營支出減少12.0%至約60,400,000港元(2020年：68,600,000港元)，主要由於回顧期內整體成本下降所致。

融資費用減少23.9%至19,100,000港元(2020年：25,100,000港元)，乃由於期內銀行借款減少及利率下降。攤佔一間聯營公司虧損為約200,000港元(2020年：溢利100,000港元)，而攤佔一間合營企業溢利為6,000,000港元(2020年：6,100,000港元)。稅項支出為約149,200,000港元(2020年：稅項抵免22,300,000港元)，主要由於回顧期內與上文所述出售持有位於中國廣州市番禺項目之附屬公司相關之稅項支出142,100,000港元。

## 中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣2.0仙(2020年：港幣1.5仙)，此項股息將於2022年1月19日(星期三)或之前派付予於2021年12月28日(星期二)名列本公司股東名冊之股東。

## 業務回顧

於回顧期內，本集團已成功完成出售位於中國的廣州市番禺發展項目，該出售加強了本集團的財務狀況。然而，於回顧期內，本集團於高收益債券的投資表現有受到高收益債券市場欠佳及反覆波動的不利影響。

### A. 投資物業

本集團於香港、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. 香港新界屯門業旺路弦坊(擁有100%權益)

弦坊為由本集團於屯門開發之總樓面面積合共約25,813平方呎之兩層高商業裙樓，其設有約16個商舖及12個商業停車位，其中8個商舖出租予獨立第三方，每年租金收入合共約2,300,000港元。本集團將繼續推廣餘下舖位及停車位，以賺取租金收入。於2021年9月30日，該物業以估值約175,900,000港元列賬。

#### 2. 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6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。

由於鞍山經濟疲弱，加上受到新型冠狀病毒疫情的不利影響，因此商業活動和租賃進展緩慢。於回顧期內，本集團已將若干住宅單位出租予多個租戶，租金收入總額約為人民幣200,000元(相等於約300,000港元)。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。該物業於2021年9月30日的估值約為人民幣666,600,000元(相等於約801,300,000港元)，其中商業裙樓為人民幣261,300,000元，雙子大廈為人民幣405,300,000元。

3. 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2021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320,200,000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181,300,000港元)。

於回顧期內，酒店大樓及3幢別墅出租予廈門佻家鷺江酒店，以「鷺江•佻家酒店」經營業務。誠如於2021年10月15日公佈，鑑於廈門佻家鷺江酒店因廈門商業環境欠佳而經營困難，本集團訂立修訂協議，以降低酒店大樓及3幢別墅直至2024年1月期間的租金。此外，本集團訂立額外的租賃協議，將另外16幢別墅出租予廈門佻家鷺江酒店，租期約10年，以增加經常性收入。餘下7幢別墅已出租予獨立第三方。該酒店及度假村別墅的每年租金收入合共約人民幣17,300,000元(相等於約20,800,000港元)。本集團將繼續進行招租以出租餘下4幢精裝別墅。

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2021年9月30日，該物業的估值為人民幣36,400,000元(相等於約43,800,000港元)。該物業其中一層已出租予中國人壽東莞分公司作辦公室用途，每年租金收入約為人民幣300,000元(相等於約400,000港元)。就出租該物業餘下單位之招商正在進行中。

5. 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2021年9月30日，該物業的估值為172,200,000馬來西亞元(相等於約320,300,000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883馬來西亞元(相等於約1,643港元)。

於回顧期內，因受到新型冠狀病毒疫情封鎖的嚴重影響，租用率降至約55%。租金收入約為5,400,000馬來西亞元(相等於約10,000,000港元)，按估值計算租金回報率約為3.1%。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)*

該物業項目用於住宅和商業用途的總樓面面積分別約為117,089平方呎和25,813平方呎，前者名為弦海，後者名為弦坊。弦海共有371個住宅單位及30個住宅停車位。弦坊為一幢兩層高用作租賃的商業裙樓，並設有12個商業停車位。

目前全部371個住宅單位及6個停車位均已售出，總銷售額約為1,715,800,000港元。其中，365個住宅單位及3個停車位的銷售額約為1,647,500,000港元，已於上個財政年度交付予買家。於回顧期內，餘下6個住宅單位和3個停車位銷售額約為68,300,000港元，亦已完成交付。本集團將繼續推廣餘下未售之停車位。

### *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)*

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。

地基工程正在展開中，預計將於本財政年度結束時竣工。預售前期工作亦已展開，預計將於2022年上半年推售。

### 3. 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(出售前擁有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。全部住宅單位及6幢別墅已於往年售出，另有1幢別墅已於回顧期內售出。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，可售總樓面面積約為162,958.64平方米。

於2021年2月9日，本集團與獨立第三方訂立有條件買賣協議，以出售持有第三期地塊的物業持有附屬公司，連同15幢別墅、2個會所設施及369個停車位，總代價約為人民幣1,574,900,000元(相等於約1,896,700,000港元)。本集團保留一幢別墅和14個停車位，並已於期內出售其中10個停車位。該出售已於2021年5月14日完成，並於回顧期內確認收益淨額約1,040,000,000港元(經扣除相關稅項支出142,100,000港元)。代價約人民幣1,350,100,000元(相等於約1,628,000,000港元)已於完成時收取。根據買賣協議，餘下所得款項之遞延代價預計將於完成日期起計12個月屆滿後收取，而遞延稅項金額之上限金額人民幣25,000,000元(相等於約30,100,000港元)應由買方在動用相關稅務虧損時結清，而遞延稅項金額的任何未付部分應在完成日期起計四年內結清。本公司已分別於2021年2月11日及2021年5月14日公佈該出售的詳情，並於2021年3月19日刊載於本公司通函。

本集團保留的別墅於2021年9月30日以估值人民幣8,000,000元(相等於約9,600,000港元)列賬。本集團將採取靈活方法出租/出售該幢別墅。

### 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7,200,000元(相等於約8,700,000港元)。於2021年9月30日，該物業以估值人民幣223,400,000元(相等於約268,500,000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3.2%。

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。如有合適機會，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。本集團現正與當地部門協商並將物色合適機會出售該項目。

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2021年9月30日的總投資成本約為25,900,000港元(包括股東貸款約3,700,000港元)。本集團已取得法院終審裁定批准對中國合營公司進行清算。目前自願清算正在進行中。

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2021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176,500,000港元)。誠如於2021年2月10日所公佈，本集團已收到法院的終審判決，將判決款項修改為對本集團有利。本集團已向法院提出申請執行終審判決。於2021年8月，本集團已收到部分判決款項約人民幣12,900,000元(相等於約15,500,000港元)。本集團現正就進一步適當行動尋求法律意見，以確保終審判決得以執行。

8. 誠如過往所報告，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11,700,000港元)。



此外，一名經辦代理人早前對本集團的指定持有人對上述四合院所委託該經辦代理人提起法律訴訟。根據本集團獲得的法律意見，該申索並無足夠事實及/或法律依據支持，而本集團具有充足理據就該申索進行抗辯。

#### 9. 廣東省四會市聚福寶(擁有86%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。根據第二期至第五期之現有總規劃，268畝土地將可興建約41,815幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約22,569幅墓地。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約19,246幅墓地。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。於2021年7月，聚福寶與四會市自然資源局訂立補充協議，並獲得當地政府批准延期至2022年1月動工。

於2021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908,800,000元(相等於約1,092,500,000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2021年9月30日，項目約有3,110幅墓地及531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2021年9月30日，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2021年9月30日之股份收市價分別為每股0.4港元(2021年3月31日：每股0.38港元)及每股0.45港元(2021年3月31日：每股0.48港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值約為151,000,000港元(2021年3月31日：143,800,000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。有關實質審訊的聆訊已於2020年12月完成，本集團正在等待法院判決。本公司將於適當時就該衍生訴訟作出進一步公佈。

### 2. 投資於高收益債券及其他證券

於2021年9月30日，本集團持有市值1,101,700,000港元之投資，當中992,700,000港元之投資為高收益債券，而餘下109,000,000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。

本集團於2021年9月30日持有以下高收益債券組合：

(a) 債券投資

股份代號	債券發行人	於2021年 9月30日所持 債券面值 千美元	於2021年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2021年 9月30日 資產總值之 百分比	截至2021年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至2021年 9月30日 止期間之 公平值虧損 千港元
754	合生創展集團有限公司 (7.0%，2024年到期)	3,000	22,691	0.3%	-	(523)
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	2,000	16,041	0.2%	496	(312)
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	19,771 17,987	0.5%	598 576	(794) (779)
1233	時代中國控股有限公司 (a) 5.55%，2024年到期 (b) 5.75%，2022年到期 (c) 6.6%，2023年到期	5,000 3,000 4,000	36,939 23,613 30,948	1.1%	- 671 467	(2,018) (519) (1,337)
1238	寶龍地產控股有限公司 (7.125%，2022年到期)	200	1,598	0.1%	55	(69)
1638	佳兆業集團控股有限公司 (a) 8.5%，2022年到期 (b) 11.25%，2022年到期	8,400 3,000	58,063 22,285	1.0%	2,141 1,312	(9,182) (3,072)
1668	華南城控股有限公司 (a) 10.875%，2022年到期 (b) 11.5%，2022年到期	2,500 11,000	16,601 69,670	1.1%	703 4,734	(1,777) (15,336)
1777	花樣年控股集團有限公司 (a) 11.75%，2022年到期 (b) 12.25%，2022年到期	10,000 2,000	54,260 6,012	0.8%	886 95	(25,500) (9,809)
1813	合景泰富集團控股有限公司 (a) 6%，2022年到期 (b) 7.4%，2024年到期	5,000 5,000	39,157 37,878	1.0%	1,164 1,438	(631) (3,151)
1918	融創中國控股有限公司 (8.35%，2023年到期)	5,000	35,321	0.5%	-	(5,920)
1966	中駿集團控股有限公司 (7.25%，2023年到期)	4,150	32,644	0.4%	1,170	(1,539)

股份代號	債券發行人	於2021年 9月30日所持 債券面值 千美元	於2021年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2021年 9月30日 資產總值之 百分比	截至2021年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至2021年 9月30日 止期間之 公平值虧損 千港元
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	13,000	106,394	1.3%	2,838	(7,960)
2768	佳源國際控股有限公司 (a) 12%，2022年到期 (b) 12.5%，2023年到期	1,000 2,000	7,794 15,094	0.3%	467 970	(534) (449)
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	7,132	0.1%	223	(550)
3301	融信中國控股有限公司 (a) 7.35%，2023年到期 (b) 8.1%，2023年到期	5,000 5,000	30,231 27,859	0.8%	1,426 763	(7,413) (10,083)
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 11,600 4,714	22,106 27,562 9,615	0.8%	3,127 - 1,601	(51,539) (58,646) (20,529)
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	77,292	1.0%	1,993	(2,018)
3883	中國奧園集團股份有限公司 (a) 5.375%，2022年到期 (b) 6.35%，2024年到期	3,000 8,000	21,206 53,644	1.0%	628 1,972	(1,804) (10,074)
6158	正榮地產集團有限公司 (a) 8.7%，2022年到期 (b) 9.15%，2023年到期	2,000 3,000	15,994 23,704	0.5%	676 227	(243) (678)
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) (6.125%，2023年到期)	1,000	5,619	0.1%	238	(1,088)
	期內出售/贖回之債券	-	-	-	6,932	-
		<u>159,107</u>	<u>992,725</u>	<u>12.9%</u>	<u>40,587</u>	<u>(255,876)</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、基建及投資業務
世茂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理及酒店經營
新城發展控股有限公司	房地產開發、物業投資及商業物業管理
時代中國控股有限公司	房地產開發、市區重建業務及物業租賃
寶龍地產控股有限公司	房地產開發、物業投資、提供商業營運服務及住宅物業管理服務以及其他房地產開發相關業務
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
華南城控股有限公司	房地產開發、物業投資及管理以及其他業務
花樣年控股集團有限公司	物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務、酒店經營及其他
合景泰富集團控股有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
融創中國控股有限公司	物業開發及投資、文旅城建設及運營、物業管理服務及其他服務
中駿集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理及項目管理
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築及其他業務

公司名稱	主要業務
佳源國際控股有限公司	物業開發、物業投資及提供物業管理服務
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
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業管理、商業管理及環境保護
中國奧園集團股份有限公司	物業發展、物業投資及其他
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

於回顧期內，本集團債券投資表現受到高收益債券市場欠佳及反覆波動的不利影響。期內，本集團已出售部分債券投資，以減少債券投資總額及風險。因此，本集團錄得出售投資之已變現虧損淨額4,900,000港元、來自債券投資之利息收入40,600,000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255,900,000港元。未變現公平值虧損屬會計虧損，對本集團現金流量並無即時影響。本集團將密切監控債券市場，並於合適機會出現時出售債券投資。

## 財務回顧

### 資產淨值

於2021年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達5,189,800,000港元。每股資產淨值為2.21港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。

### 財務資源

於2021年9月30日，本集團之現金及銀行結存為2,026,400,000港元(2021年3月31日：679,000,000港元)，所持債券投資為992,700,000港元(2021年3月31日：1,220,000,000港元)，合共3,019,100,000港元(2021年3月31日：1,899,000,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為1,592,100,000港元(2021年3月31日：1,816,300,000港元)。按此基準，本集團錄得現金淨額1,427,000,000港元(2021年3月31日：82,700,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(2021年3月31日：相同)。

本集團約97.5%之現金及銀行結存和債券投資以港元及美元為單位，2.2%以人民幣為單位，其餘0.3%則以其他貨幣為單位。本集團約91.4%之銀行借款以港元及美元為單位，及其餘8.6%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40.8%之銀行借款須於第一年內償還，12.7%須於第二年內償還，其餘46.5%須於第三至第五年內償還。

### 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

展望未來，本集團將專注於香港及中國的物業項目，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2021年12月22日(星期三)至2021年12月28日(星期二)期間(首尾兩日包括在內)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2021年12月21日(星期二)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2021年9月30日，本集團聘有129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2021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2021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)。

本公司亦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2021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內。

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，2021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、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。