

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 Consortium International Limited

(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)

截至2020年9月30日止六個月之中期業績

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「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

業務

1. 就結志街重建項目方面，於2020年7月中旬拍賣結志街16-18號後，最終於2020年8月完成強制收購餘下3個單位。本集團因此而統一了結志街16-20號的業權並成功合併該佔地共約3,600平方呎的項目，現擬興建一幢總樓面面積約為36,000平方呎的商住大廈。圍板及拆卸工程經已動工，並將於2021年的上半年竣工。地基工程將緊隨其後展開。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。
2. 寶珊道合營企業項目之地盤平整及地基工程已進入最後階段，並將於本財政年度結束前竣工。兩套分別將此物業發展為(1)兩幢半獨立高級洋房(左/右各一幢)及(2)一幢獨立大宅的建築圖則已獲屋宇署批准，同時本集團亦正研究將此物業發展為兩幢高級洋房(上/下各一幢)的第三套建築圖則之可能性，並已提交技術性修改申請供有關當局審批。與此同時，合營企業夥伴雙方亦在探討其他方案(包括出售)以加快從該投資取得資本回報。該項目已展開市場推廣工作。

3. 就旺角合營企業項目方面，該項目擬興建一幢商住大廈，包括322個住宅單位、會所設施、商業裙樓及停車位。該發展項目之施工現正如期進行中。地盤平整及地基工程現正在進行中，預期將於本財政年度結束前竣工，上蓋建築工程將緊隨其後展開。本集團已向有關當局提交申請批准322個住宅單位的預售樓宇同意書。待批出預售樓宇同意書後，該項目預期將於2021年第一季度展開預售。該項目即將展開市場推廣工作。
4. 於2020年9月，本集團已成功完成以約93,800,000英鎊(相等於約971,500,000港元)出售英國投資物業。該出售大幅地加強了本集團的整體財務狀況。
5. 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。這使本集團之財務表現及狀況均有所改善。本集團將繼續推廣餘下未售出的5個住宅單位及停車位，以及商業裙樓內的商舖，為本集團帶來更多收入。
6. 就於2019年收購之鴨脷洲項目方面，該物業於期內已全部交吉。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。圍板及拆卸工程經已動工，預計將於截至2021年止財政年度內竣工。地基工程將緊隨其後展開。

財務

- 收入增加5.5倍至1,847,300,000港元
- 本公司權益持有人應佔溢利增加53.8%至49,200,000港元
- 本集團現金儲備總額(包括持作買賣之投資)增加13%至5,600,000,000港元
- 本集團之淨負債與資本比率由19.2%改善至10.8%
- 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	1,847,298	285,976
銷售成本		<u>(1,057,887)</u>	<u>(69,528)</u>
毛利		789,411	216,448
其他收入及收益/(虧損)淨額	7A	212,113	(9,213)
將物業從待售物業撥入投資物業產生 之公平值收益	7B	-	217,976
銷售及推廣支出		(99,727)	(20,334)
行政費用及其他經營支出		(194,584)	(220,456)
投資物業之公平值變動		<u>(436,570)</u>	<u>56,913</u>
經營溢利	8	270,643	241,334
融資費用	9	(81,265)	(134,317)
攤佔聯營公司業績		(1,168)	827
攤佔合營企業業績	10	<u>3,563</u>	<u>8,347</u>
除稅前溢利		191,773	116,191
稅項抵免/(支出)	11	<u>23,435</u>	<u>(76,097)</u>
本期間溢利		<u><u>215,208</u></u>	<u><u>40,094</u></u>
應佔：			
權益持有人		49,237	31,982
非控制性權益		<u>165,971</u>	<u>8,112</u>
		<u><u>215,208</u></u>	<u><u>40,094</u></u>
每股盈利(基本及攤薄)	13	港幣仙 <u>2.94</u>	港幣仙 <u>1.91</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>215,208</u>	<u>40,094</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	164,506	(197,603)
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>151,680</u>	<u>(211,644)</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>166,649</u>	<u>(186,353)</u>
本期間全面收益/(虧損)總額	<u><u>381,857</u></u>	<u><u>(146,259)</u></u>
應佔全面收益/(虧損)總額：		
權益持有人	149,992	(85,312)
非控制性權益	<u>231,865</u>	<u>(60,947)</u>
	<u><u>381,857</u></u>	<u><u>(146,259)</u></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
非流動資產			
物業、廠房及設備		449,150	469,226
投資物業		9,031,066	10,308,325
使用權資產		714,077	701,054
待發展/發展中物業		502,295	1,054,166
墓園資產		273,220	260,624
聯營公司		59,350	60,518
合營企業		764,150	739,005
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 遞延稅項資產		394,543	396,135
		29,700	31,254
		<u>12,361,721</u>	<u>14,149,037</u>
流動資產			
待售物業		2,455,031	2,631,037
墓園資產		436,132	419,112
存貨		101,816	103,104
應收賬款及預付款項	15	148,397	242,608
公平值反映於損益之金融資產		2,893,164	2,437,230
現金及銀行結存		2,727,001	2,520,301
		<u>8,761,541</u>	<u>8,353,392</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	16	504,975	407,575
已收取售樓訂金		28,711	1,552,356
短期銀行借款	17	876,737	646,777
長期銀行借款之即期部份	17	2,185,137	1,481,741
應付稅項		150,039	224,315
		<u>3,745,599</u>	<u>4,312,764</u>
流動資產淨值		<u>5,015,942</u>	<u>4,040,628</u>
總資產減流動負債		<u>17,377,663</u>	<u>18,189,665</u>

	附註	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
權益			
股本	18	418,138	418,138
儲備		<u>10,839,211</u>	<u>10,689,219</u>
股東資金		<u>11,257,349</u>	<u>11,107,357</u>
非控制性權益		<u>1,730,295</u>	<u>1,498,430</u>
權益總額		<u>12,987,644</u>	<u>12,605,787</u>
非流動負債			
長期銀行借款	17	3,770,460	4,957,204
遞延稅項負債		488,847	519,168
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>82,890</u>	<u>60,034</u>
		<u>4,390,019</u>	<u>5,583,878</u>
		<u>17,377,663</u>	<u>18,189,665</u>

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7A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	101,833	118,303
酒店經營及管理收入	4,330	29,978
銷售墓園資產	11,319	10,456
銷售貨品及商品	4,878	22,144
融資業務之利息收入	893	4,044
公平值反映於損益之金融資產的債券投資之利息收入	106,477	86,224
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	22	45
公平值反映於損益之金融資產的證券投資買賣之 公平值收益/(虧損)淨額	196	(28)
	<u>1,847,298</u>	<u>285,976</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，酒店經營及管理，墓園發展及經營，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)以及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	酒店經營 及管理 千港元	基園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	融資業務 千港元	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	4,878	-	-	-	1,633,547
- 隨時間確認	4,206	4,330	-	-	-	-	-	8,536
源自其他來源之收入	97,627	-	-	-	106,695	893	-	205,215
收入	<u>1,719,183</u>	<u>4,330</u>	<u>11,319</u>	<u>4,878</u>	<u>106,695</u>	<u>893</u>	<u>-</u>	<u>1,847,298</u>
其他收入及(虧損)/收益淨額	<u>(1,618)</u>	<u>400</u>	<u>10</u>	<u>2,381</u>	<u>192,282</u>	<u>-</u>	<u>18,658</u>	<u>212,113</u>
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	<u>124,280</u>	<u>(7,482)</u>	<u>4,483</u>	<u>2,054</u>	<u>298,901</u>	<u>734</u>	<u>(98,968)</u>	<u>324,002</u>
經營溢利/(虧損)	118,868	(37,346)	4,138	(781)	298,901	734	(113,871)	270,643
融資費用	(68,208)	(7,378)	-	(806)	(4,330)	-	(543)	(81,265)
攤佔聯營公司業績	55	(1,264)	-	-	-	-	41	(1,168)
攤佔合營企業業績	3,563	-	-	-	-	-	-	3,563
除稅前溢利/(虧損)	54,278	(45,988)	4,138	(1,587)	294,571	734	(114,373)	191,773
稅項抵免/(支出)	24,533	-	(1,098)	-	-	-	-	23,435
本期間溢利/(虧損)	<u>78,811</u>	<u>(45,988)</u>	<u>3,040</u>	<u>(1,587)</u>	<u>294,571</u>	<u>734</u>	<u>(114,373)</u>	<u>215,208</u>
於2020年9月30日								
分部資產	12,375,850	1,057,443	756,918	155,690	2,894,459	176,801	2,882,601	20,299,762
聯營公司	187	55,214	-	-	-	-	3,949	59,350
合營企業	764,150	-	-	-	-	-	-	764,150
資產總值	<u>13,140,187</u>	<u>1,112,657</u>	<u>756,918</u>	<u>155,690</u>	<u>2,894,459</u>	<u>176,801</u>	<u>2,886,550</u>	<u>21,123,262</u>
負債總額	<u>6,448,542</u>	<u>628,545</u>	<u>212,988</u>	<u>32,442</u>	<u>731,816</u>	<u>461</u>	<u>80,824</u>	<u>8,135,618</u>
2020年								
以下為其他分部項目：								
資本支出	283,196	157	873	11	-	-	40,587	324,824
物業、廠房及設備折舊	1,758	11,666	327	714	-	-	7,462	21,927
使用權資產折舊	36	19,462	18	2,121	-	-	7,400	29,037
業務應收賬款減值撥備	1,000	-	-	-	-	-	-	1,000
投資物業之公平值虧損	436,570	-	-	-	-	-	-	436,570
存貨減值撥備之回撥	-	-	-	800	-	-	-	800

	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	證券投資 及買賣 千港元	融資業務 千港元	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	22,144	-	-	-	47,410
- 隨時間確認	5,502	29,978	-	-	-	-	-	35,480
源自其他來源之收入	112,801	-	-	-	86,241	4,044	-	203,086
收入	<u>133,113</u>	<u>29,978</u>	<u>10,456</u>	<u>22,144</u>	<u>86,241</u>	<u>4,044</u>	<u>-</u>	<u>285,976</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>4,160</u>	<u>(1)</u>	<u>25</u>	<u>42</u>	<u>(47,777)</u>	<u>-</u>	<u>34,338</u>	<u>(9,213)</u>
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	<u>350,184</u>	<u>7,466</u>	<u>6,194</u>	<u>(4,663)</u>	<u>38,436</u>	<u>3,983</u>	<u>(94,815)</u>	<u>306,785</u>
經營溢利/(虧損)	335,995	(27,613)	5,761	(8,508)	38,436	3,983	(106,720)	241,334
融資費用	(110,170)	(11,524)	-	(1,088)	(11,320)	-	(215)	(134,317)
攤佔聯營公司業績	42	1,919	-	-	-	-	(1,134)	827
攤佔合營企業業績	8,347	-	-	-	-	-	-	8,347
除稅前溢利/(虧損)	234,214	(37,218)	5,761	(9,596)	27,116	3,983	(108,069)	116,191
稅項(支出)/抵免	<u>(77,083)</u>	<u>13</u>	<u>231</u>	<u>742</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(76,097)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>157,131</u>	<u>(37,205)</u>	<u>5,992</u>	<u>(8,854)</u>	<u>27,116</u>	<u>3,983</u>	<u>(108,069)</u>	<u>40,094</u>
於2020年3月31日								
分部資產	14,725,348	1,056,952	722,456	158,071	2,437,787	179,389	2,422,903	21,702,906
聯營公司	133	56,477	-	-	-	-	3,908	60,518
合營企業	739,005	-	-	-	-	-	-	739,005
資產總值	<u>15,464,486</u>	<u>1,113,429</u>	<u>722,456</u>	<u>158,071</u>	<u>2,437,787</u>	<u>179,389</u>	<u>2,426,811</u>	<u>22,502,429</u>
負債總額	<u>8,516,710</u>	<u>624,772</u>	<u>174,853</u>	<u>34,383</u>	<u>499,697</u>	<u>468</u>	<u>45,759</u>	<u>9,896,642</u>
2019年								
以下為其他分部項目：								
資本支出	863,454	301	49	8	-	-	3,680	867,492
物業、廠房及設備折舊	5,777	13,698	386	688	-	-	5,249	25,798
使用權資產折舊	23	19,462	47	3,157	-	-	7,790	30,479
業務應收賬款減值撥備	920	-	-	-	-	-	-	920
將物業從待售物業撥入投資								
物業產生之公平值收益	217,976	-	-	-	-	-	-	217,976
投資物業之公平值收益	56,913	-	-	-	-	-	-	56,913
存貨減值撥備之回撥	-	-	-	1,800	-	-	-	1,800
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	1,789,220	198,541	279,667	755,494
中國	29,284	39,473	34,920	64,833
英國	14,694	18,075	-	-
其他國家	14,100	29,887	10,237	47,165
	<u>1,847,298</u>	<u>285,976</u>	<u>324,824</u>	<u>867,492</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	8,173,139	9,015,088	15,955,805	16,356,769
中國	2,437,510	2,486,413	3,784,013	3,843,801
英國	-	926,400	-	935,983
其他國家	1,182,659	1,165,017	1,383,444	1,365,876
	<u>11,793,308</u>	<u>13,592,918</u>	<u>21,123,262</u>	<u>22,502,429</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，及遞延稅項資產以外之非流動資產。

7A. 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	11,661	31,260
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的債券及其他投資 之已變現收益/(虧損)淨額	1,879	(721)
公平值反映於損益之金融資產的債券及其他投資 之公平值收益/(虧損)淨額	190,546	(47,290)
已沒收售樓訂金	333	1,266
出售一間附屬公司之虧損(附註)	(10,280)	-
出售投資物業之(虧損)/收益	(1,243)	1,309
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(297)	(2,555)
匯兌虧損淨額	(831)	(128)
其他	12,876	3,999
	<u>212,113</u>	<u>(9,213)</u>

附註：於2020年4月30日，Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) (本集團之上市附屬公司)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日舉行之莊士中國股東特別大會上獲其股東批准。本公司及莊士中國已於2020年5月3日公佈有關交易詳情，並分別刊載於本公司及莊士中國日期為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。

7B. 將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益

截至2019年9月30日止期間，於擬定用途改變後，本集團已將若干蒙古國物業從待售物業按公平值總額584,155,000港元撥入投資物業。轉撥該等物業產生之公平值收益218,000,000港元及有關遞延稅項49,200,000港元(附註11)均已分別入賬。

8. 經營溢利

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營溢利已計入：		
存貨減值撥備之回撥	800	1,800
其他訂金減值撥備之回撥	-	2,813
	<u> </u>	<u> </u>
並已扣除：		
已售物業成本	1,018,164	6,659
已售墓園資產成本	2,181	2,257
已售存貨成本	4,116	22,164
物業、廠房及設備折舊	21,927	25,798
使用權資產折舊	29,037	30,479
業務應收賬款減值撥備	1,000	920
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註)	53,929	81,354
退休福利成本	2,203	3,657
	<u> </u>	<u> </u>

附註：數額7,924,000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
下列項目之利息支出		
銀行借款	81,655	140,232
銀行透支	49	138
租賃負債	1,300	1,167
	<u> </u>	<u> </u>
	83,004	141,537
於發展中物業中資本化之數額	(1,739)	(7,220)
	<u> </u>	<u> </u>
	81,265	134,317

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. 攤佔合營企業業績

簡明綜合收益表所列攤佔合營企業業績3,563,000港元(2019年：8,347,000港元)包括截至2020年9月30日止期間一間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	-
海外利得稅	1,445	180
中國企業所得稅	3,471	2,344
中國土地增值稅	8,339	4,307
於過往年度超額撥備	(38,320)	-
遞延稅項	(36,817)	69,266
	<u>(23,435)</u>	<u>76,097</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：由於本集團承前之稅務虧損足可抵銷該期間之估計應課稅溢利，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。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。

攤佔截至2020年9月30日止六個月聯營公司之稅項抵免3,000港元(2019年：稅項支出11,000港元)乃在簡明綜合收益表中計入「攤佔聯營公司業績」內。於截至2020年9月30日止六個月，由於合營企業承前之稅務虧損足可抵銷其本期間之估計應課稅溢利，或期內並無估計應課稅溢利，故其均無稅項支出(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：港幣1.5仙)	<u>25,088</u>	<u>25,088</u>

於2020年11月27日，董事會宣派中期股息每股港幣1.5仙(2019年：港幣1.5仙)，總額為25,088,000港元(2019年：25,088,000港元)。此總額25,088,000港元乃根據於2020年11月27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49,237,000港元(2019年：31,982,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2019年：1,672,553,104)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，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875,000港元(2019年：2,796,000港元)、40,587,000港元(2019年：2,007,000港元)及283,362,000港元(2019年：862,689,000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。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：

	2020年 9月30日 千港元	2020年 3月31日 千港元
少於30天	5,751	7,341
31至60天	1,532	3,522
61至90天	1,016	730
超過90天	10,001	10,197
	<u>18,300</u>	<u>21,790</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8,429,000港元(2020年3月31日：8,869,000港元)，當中已計及於2020年9月30日之累計減值撥備125,666,000港元(2020年3月31日：125,666,000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	3,398	2,014
31至60天	1,740	433
超過60天	1,317	3,094
	<u>6,455</u>	<u>5,541</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291,155,000港元(2020年3月31日：196,964,000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>1,492,500</u>	<u>1,418,500</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	876,737	646,777
長期銀行借款	<u>4,463,097</u>	<u>5,020,445</u>
	<u>5,339,834</u>	<u>5,667,222</u>
銀行借款總額	<u>6,832,334</u>	<u>7,085,722</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	876,737	646,777
長期銀行借款	<u>5,955,597</u>	<u>6,438,945</u>
	<u>6,832,334</u>	<u>7,085,722</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>5,955,597</u>	<u>6,438,945</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(1,727,188)	(844,578)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(457,949)</u>	<u>(637,163)</u>
	<u>(2,185,137)</u>	<u>(1,481,741)</u>
	<u><u>3,770,460</u></u>	<u><u>4,957,204</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	2,603,925	1,491,355
第二年內	3,215,484	4,340,962
第三至第五年內	753,698	1,056,705
第五年後	<u>259,227</u>	<u>196,700</u>
	<u><u>6,832,334</u></u>	<u><u>7,085,722</u></u>

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：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	<u>625,000</u>	<u>625,000</u>
	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2020年3月31日及2020年9月30日	<u><u>1,672,553,104</u></u>	<u><u>418,138</u></u>

19. 財務擔保

於2020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417,646,000港元(2020年3月31日：399,557,000港元)擔保，而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、物業項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為213,105,000港元(2020年3月31日：299,322,000港元)。

21. 資產抵押

於2020年9月30日，本集團已將若干賬面總值10,009,224,000港元(2020年3月31日：10,987,959,000港元)之資產(包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、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。

財務回顧

新型冠狀病毒疫情反覆，繼續對全球商業及經濟構成前所未有的挑戰及不利影響。加上中美關係持續緊張，以及地緣政治和貿易緊張局勢升溫，預期本財政年度的經營環境仍然艱難。本集團於相關期間的財務表現難免受到上述因素影響。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大致完成銷售位於屯門的發展物業。在目前的艱難時期，順利完成這些出售交易均有助本集團減輕壓力，並讓本集團能夠有更好的資源準備以應對即將到來的挑戰及把握未來的機遇。

截至2020年9月30日止六個月，本公司權益持有人應佔溢利為49,200,000港元(2019年：32,000,000港元)，較去年同期增加約53.8%。每股盈利為港幣2.94仙(2019年：港幣1.91仙)。有關業績回顧載列如下。

本集團截至2020年9月30日止六個月之收入為1,847,300,000港元(2019年：286,000,000港元)，較去年同期增加約5.5倍。本集團之收入包括物業銷售收入1,617,400,000港元(2019年：14,800,000港元)、投資物業租金收入及其他收入101,800,000港元(2019年：118,300,000港元)、酒店業務收入4,300,000港元(2019年：30,000,000港元)、墓園業務收入11,300,000港元(2019年：10,500,000港元)、貨品及商品銷售收入4,900,000港元(2019年：22,100,000港元)、融資業務收入900,000港元(2019年：4,100,000港元)和證券投資及買賣業務收入106,700,000港元(2019年：86,200,000港元)。

由於收入增加，期內毛利增加至789,400,000港元(2019年：216,400,000港元)。毛利率降至42.7%(2019年：75.7%)，主要由於利潤率相對本集團其他收入分部較低之物業銷售分部所產生之收入佔比增加。

其他收入及收益淨額為212,100,000港元(2019年：虧損淨額9,200,000港元)，主要由於回顧期內債券投資錄得之未變現公平值收益。其他收入及收益/(虧損)淨額之明細載於本報告第14頁附註7A。本集團投資物業公平值變動之虧損為436,600,000港元(2019年：收益56,900,000港元)，主要由於在當前低迷的營商環境下，本集團投資物業公平值有所下降。

成本方面，銷售及推廣支出增加至99,700,000港元(2019年：20,300,000港元)，主要由於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減少至194,600,000港元(2019年：220,500,000港元)，主要由於本集團業務活動減少及推行各項措施降低成本後整體成本下降。融資費用減少至81,300,000港元(2019年：134,300,000港元)，乃由於利率下調及本集團之銀行借款水平下降。攤佔聯營

公司及合營企業之業績減少至2,400,000港元(2019年：9,200,000港元)，主要由於攤佔該等合營企業的溢利較去年同期減少。稅項抵免為23,400,000港元(2019年：稅項支出76,100,000港元)，主要由於回撥過往年度中華人民共和國(「中國」)物業銷售之稅項支出超額撥備，以及期內投資物業之公平值虧損產生遞延稅項抵免。

中期股息

向股東派付持續和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政資源以提供營運資金予本集團各項目及業務，尤其是正值當前欠缺明朗的營商環境，董事會議決於2021年1月19日(星期二)或之前向於2020年12月28日(星期一)名列本公司股東名冊之股東派付中期股息每股港幣1.5仙(2019年：港幣1.5仙)。

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。期內，來自該物業之租金及其他收入約為24,600,000港元。本集團已向若干業務受當前市場狀況不利影響的租戶提供租金補貼。本集團將密切檢視及關注租戶狀況，以提高該物業的租金收益。

(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。期內，來自該物業之租金及其他收入約為18,700,000港元。本集團已向若干租戶提供租金補貼，以期在當前非常艱難的時刻給予即時援助。本集團現正採取多項措施，與租戶進行租約重組及優化該物業之租戶組合，以減輕新型冠狀病毒疫情的影響。除餐飲分部外，本集團亦將探索及考慮其他業務分部的租賃商機，以擴大該物業之租戶基礎，從而獲取穩定收入。

(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。期內，來自該物業之租金及其他收入約為4,500,000港元。本集團已向若干生意受困的租戶提供租金補貼，以紓緩他們在疫情期間的經營壓力。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平方呎之商住物業的建築圖則已獲屋宇署批准。本集團將評估進行上述重建(如有)之最佳時機。此外，本集團正在探討翻新該物業大門入口、大堂及外觀之計劃和方案，以進一步優化其外觀，從而獲取更高的租金收益。

(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。此物業目前正出租以賺取租金收入。

(v) 中國深圳市羅湖區鵬大廈1至3層(擁有100%權益)

該物業位於深圳地鐵7號線洪湖站出口旁邊，為一總樓面面積約5,318平方米之商業物業。該物業由物業賣方提供每月1,800,000港元之租賃擔保，擔保期限自2018年11月起為期36個月，截至2020年9月30日止六個月收取之租金總額為10,800,000港元。

(vi) 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3,269平方米，位於中心商業區。該項目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，以及配備設於基座之商舖。此項目於落成後將成為蒙古國最高的辦公大樓。上蓋建築工程經已平頂，但由於自2020年年初以來蒙古國因新型冠狀病毒而實施國家封鎖，該物業的內部結構工程及外牆裝嵌工程已暫停施工。本集團將繼續留意蒙古國的封鎖狀況及關注其對裝修工程之影響，並將採取靈活策略與承包商進行協調。其租務推廣工作經已展開。

(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，毗鄰三個港鐵站，包括黃埔站(約0.3公里)、何文田站(約0.4公里)及紅磡站(約0.6公里)，設有388間客房，並於地下及1樓設有商舖及餐廳。

新型冠狀病毒疫情期間的旅遊禁令及隔離規定持續對香港旅遊業造成嚴重衝擊。於回顧期內，來自酒店之收入總額約為8,900,000港元(2019年：34,800,000港元)，當中包括客房收入4,300,000港元(2019年：30,000,000港元)以及商舖及餐廳租金收入4,600,000港元(2019年：4,800,000港元)。期內酒店之平均房價下降至約448港元(2019年：686港元)，而平均入住率則下跌至約13%(2019年：60%)。酒店業務(不包括租金收入)於回顧期內錄得虧損(未計利息、稅項、折舊及攤銷前)約6,200,000港元(2019年：盈利5,600,000港元)。

面對上述不利因素，本集團更專注於其共居概念。期間本集團與一間教育機構訂立協議為大學生提供公寓住宿，並與不同代理簽訂合約以吸引不同目的的長住房租賃業務。透過有效的推廣工作及具競爭力的定價，並提供更多的共享空間設施，長住房租賃業務持續得到拓展。此外，本集團還推出靈活套票選項，為本地留港度假的顧客及長住/月租房租業務創造需求。至於商舖及餐廳方面，酒店已向若干受當前市場環境影響的租戶提供租金補貼。另外，本集團亦已推行多項減少開支的措施，同時維持效率及服務水平，藉以減輕有關影響。

面對目前的疫情形勢，酒店在不同階段實行有效的預防措施並制定了應對策略，以加強對所有主要持份者之健康與衛生，以維持營運。本集團將繼續密切關注市場狀況，並會採取一切必要措施以保持競爭力。

(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。

由於受新型冠狀病毒疫情影響，該度假村自2020年3月中旬至2020年7月31日暫停營業，並於2020年8月1日才重新開放營業，且按當地隔離規定限制入住率在30%。同時，當地政府還實施其他限制措施，例如禁止在宿霧進行潛水活動及遊客須配合規定的隔離要求。由於上述限制措施，期內該度假村之收入下跌至約800,000港元(2019年：18,800,000港元)及錄得虧損3,100,000港元(2019年：溢利4,800,000港元)。本集團攤佔40%的虧損，約為1,200,000港元(2019年：溢利1,900,000港元)。該度假村之平均房價於本期間維持約3,763菲律賓披索，而平均入住率則於2020年8月重新開放營業後下降至約8%。該度假村目前將其任崗員工人數降至最低，以節省成本。

(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1,000,000港元。鑒於近期物業市場稍微回暖，本集團將密切留意市場機會，並會採取靈活方式出售上述18個單位，以變現該項投資。

(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。該等服務式公寓已租出，回顧期內租金收入約為1,000,000港元。洋房之租務推廣工作正在進行當中。

(v) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區sáv Plaza(擁有100%權益)

此項目位於市中心之使館區內，土地面積約3,431平方米。該幢樓高19層之服務式公寓/寫字樓大廈的總樓面面積約為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48個停車位。內部裝飾及外牆裝修工程已於期內竣工。該項目已於2020年第一季度提交竣工入伙紙申請供有關當局審批。然而，由於蒙古國因應新型冠狀病毒疫情在2020年全國封鎖近一整年，審批進度嚴重受阻。本集團將向有關當局密切跟進有關進度，以期盡早獲發竣工入伙紙。該項目的租務推廣工作已經展開，已有潛在租戶表示有興趣租用。

(C) 發展物業

(i) 香港中環結志街16-20號(擁有100%權益)

於2020年7月中旬拍賣結志街16-18號後，最終於2020年8月完成強制收購餘下3個單位。本集團因此而統一了結志街16-20號的業權並成功合併該佔地共約3,600平方呎的項目，現擬興建一幢總樓面面積約為36,000平方呎的商住大廈。此項目重建計劃及建築圖則之詳細研究已進入最後階段，而圍板及拆卸工程經已動工，並將於2021年的上半年竣工。地基工程將緊隨其後展開。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。

(ii) 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，享有極致優美之海景。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45,379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高級洋房(上/下各一幢)的第三套建築圖則之可能性，並已提交技術性修改申請供有關當局審批。

該項目的地盤平整及地基工程已進入最後階段，並將於本財政年度結束前竣工。與此同時，合營企業夥伴雙方亦在探討其他方案(包括出售)以加快從該投資取得資本回報。該項目已展開市場推廣工作。

(iii) 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。該項目擬興建一幢商住大廈，包括322個住宅單位、住客會所設施、商業裙樓及停車位。

該項目的建築圖則已獲有關當局批准。地盤平整及地基工程現正在進行中，並預期將於本財政年度結束前竣工。上蓋建築工程將緊隨其後展開。該項目已向有關當局提交申請批准322個住宅單位的預售樓宇同意書。待批出預售樓宇同意書後，該項目預期將於2021年第一季度展開預售。該項目即將展開市場推廣工作。根據當前市場行情，該項目住宅部份總銷售額估算約達2,200,000,000港元，本集團攤佔40%的份額將約為900,000,000港元。

(iv) 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。該項目已取得建築許可證。有關該項目第一期以興建一幢總樓面面積約17,340平方米之商住大廈的地盤平整工程經已完成。為把握越南物業市場日益興旺的機遇，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2020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423,400,000港元(2019年：21,300,000港元)以及收入1,683,300,000港元(2019年：81,300,000港元)(包括物業銷售收入1,617,400,000港元(2019年：14,800,000港元)、租金及管理費收入27,200,000港元(2019年：32,400,000港元)、墓園資產收入11,300,000港元(2019年：10,500,000港元)、銷售及貿易業務收入為零(2019年：2,200,000港元)，以及證券投資及買賣收入27,400,000港元(2019年：21,400,000港元))。

(i) 投資物業

莊士中國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(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。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。

莊士中國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，莊士中國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，該租戶向莊士中國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。莊士中國集團已採取適當措施，就其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。莊士中國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(由莊士中國擁有59.5%權益)

該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由莊士中國集團開發一幢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。莊士中國集團應佔估值約為人民幣266,400,000元(相等於約302,800,000港元)，而莊士中國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，莊士中國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，莊士中國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(由莊士中國擁有100%權益)

於回顧期內，莊士中國集團已完成出售兩幢別墅。於2020年9月30日，莊士中國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。莊士中國集團的策略是變現該項投資。因此莊士中國集團將採取靈活方式出售/或出租餘下別墅。

此外，莊士中國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(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。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，並根據租賃協議向莊士中國集團支付賠償金。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。誠如於2020年5月3日公佈，莊士中國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日已獲莊士中國股東批准，並已於2020年9月1日完成。該出售大幅地加強了本集團的整體財務狀況。

6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(由莊士中國擁有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，莊士中國集團已完成一項大堂翻新工程。莊士中國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，莊士中國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，莊士中國集團將物色合適機會擴大投資物業組合，以增加莊士中國集團的經常性及穩定收入。

(ii) 物業發展

1. 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。莊士中國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。莊士中國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(由莊士中國擁有100%權益)

於2019年，莊士中國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(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，並分期進行開發。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。莊士中國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。莊士中國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。

莊士中國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。當地政府將在莊士中國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。這將成為有利於莊士中國集團第三期發展的推動力。莊士中國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，莊士中國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(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6,800,000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。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，莊士中國集團亦會考慮出售該物業。

5. 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，故莊士中國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，莊士中國集團將評估將該土地售回予當地部門之可能性或莊士中國集團可接納的其他補救方案。

6. 湖南長沙(由莊士中國擁有69%權益)

莊士中國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)。莊士中國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。莊士中國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莊士中國及莊士中國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。莊士中國將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

7. 四川成都(由莊士中國擁有51%權益)

莊士中國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，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166,900,000港元)。莊士中國集團自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，莊士中國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，莊士中國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，莊士中國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莊士中國集團的指定持有人。由法院執行的登記程序正在進行中。莊士中國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(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。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。根據莊士中國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624,000,000元(相等於約709,400,000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。

(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」)

於本公佈日期，莊士中國集團擁有北海約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)，莊士中國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。

(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4,900,000港元(2019年：19,900,000港元)，而虧損為1,200,000港元(2019年：7,500,000港元)。由於新型冠狀病毒疫情關係，新加坡於年內短暫封鎖全國，以及政府實施多項隔離措施，預期此等均會繼續對新的尼龍的業務產生不利影響。因此，新的尼龍現正調整業務模式，以減少倚賴顧客在店內購物，並集中更多資源發展線上業務。此外，新的尼龍採取多項措施，大幅降低營運成本、鞏固內部營運，並透過重組零售店組合以進一步評估各零售店的有效性。在關閉表現不佳的零售店後，目前有4間零售店以將成本減至最低的模式下繼續營運，以維持業務及市場網絡。

(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出售投資之已變現收益淨額1,900,000港元、來自投資之股息及利息收入106,500,000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收益190,700,000港元。

於2020年9月30日，本集團持有2,893,200,000港元之投資(其中1,827,300,000港元由本集團之全資附屬公司持有，1,065,900,000港元由莊士中國集團持有)，而當中2,811,000,000港元之投資為高收益債券，1,900,000港元之投資為在聯交所上市之證券，以及餘下80,300,000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。

以下為本集團於2020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
754	合生創展集團有限公司 (7.5%，2022年到期)	8,000	63,276	0.3%	2,326	4,696
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	4,000	32,996	0.2%	992	811
846	明發集團(國際)有限公司 (15%，2021年到期)	60,000	476,177	2.3%	34,885	51,168
884	旭輝控股(集團)有限公司			0.2%		
	(a) 5.5%，2023年到期	1,000	7,931		-	(90)
	(b) 6%，2025年到期	1,500	11,881		349	1,368
	(c) 6.875%，2021年到期	2,000	16,150		533	405
	(d) 7.625%，2021年到期	1,000	7,900		296	105
1030	新城發展控股有限公司			0.2%		
	(a) 6.15%，2023年到期	2,500	19,982		-	(431)
	(b) 6.45%，2022年到期	3,300	26,377		-	(8)

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
1233	時代中國控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.75%，2022年到期	4,000	31,831		669	1,701
	(b) 6%，2021年到期	2,000	15,909		-	447
	(c) 6.25%，2021年到期	1,000	7,867		242	160
	(d) 6.75%，2023年到期	3,000	24,128		785	2,645
1238	寶龍地產控股有限公司			0.4%		
	(a) 4.875%，2021年到期	2,000	15,446		378	1,378
	(b) 6.95%，2021年到期	4,000	32,206		1,082	2,071
	(c) 6.95%，2023年到期	3,400	27,329		916	(90)
	(d) 7.125%，2022年到期	200	1,646		55	196
1638	佳兆業集團控股有限公司			0.7%		
	(a) 7.875%，2021年到期	2,000	15,805		610	1,523
	(b) 8.5%，2022年到期	6,400	49,789		2,109	7,567
	(c) 11.25%，2022年到期	6,000	50,172		2,618	6,155
	(d) 11.75%，2021年到期	4,000	31,839		1,822	1,641
1668	華南城控股有限公司			0.2%		
	(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	10,000	79,119		2,326	4,804
	(b) 7.4%，2024年到期	7,000	56,111		2,007	6,413
	(c) 7.875%，2023年到期	5,000	40,217		1,526	3,647
1966	中駿集團控股有限公司 (7.25%，2023年到期)	6,150	50,082	0.2%	-	89
2007	碧桂園控股有限公司			1.8%		
	(a) 4.75%，2023年到期	10,000	79,328		1,841	4,903
	(b) 5.625%，2026年到期	34,000	296,015		7,411	29,036
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	366,491		11,367	8,238
	(b) 8.875%，2021年到期	2,000	14,974		688	151

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
3301	融信中國控股有限公司 (7.35%，2023年到期)	7,000	54,229	0.3%	-	(387)
3333	中國恒大集團			1.7%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	68,198		3,123	6,657
	(b) 8.25%，2022年到期	39,200	270,863		12,533	23,290
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	29,472		1,599	2,724
3380	龍光集團有限公司			0.6%		
	(a) 5.75%，2022年到期	5,000	39,606		1,114	1,867
	(b) 6.875%，2021年到期	4,000	32,384		1,066	890
	(c) 7.5%，2022年到期	5,000	40,242		1,453	2,000
	(d) 8.75%，2020年到期	2,000	16,087		678	306
3383	雅居樂集團控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.125%，2022年到期	10,000	78,469		1,986	7,059
	(b) 6.7%，2022年到期	1,800	14,378		467	774
6158	正榮地產集團有限公司			0.2%		
	(a) 8.3%，2023年到期	4,000	32,176		-	1,209
	(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)			0.4%		
	(a) 5.25%，2021年到期	4,300	33,500		875	1,665
	(b) 6.125%，2023年到期	2,950	22,493		-	(189)
	(c) 6.75%，2022年到期	2,600	20,566		680	1,114
	(d) 6.75%，2023年到期	200	1,522		52	147
Z25	仁恒置地集團有限公司			0.2%		
	(a) 6.75%，2023年到期	4,308	35,638		-	(470)
	(b) 6.8%，2024年到期	2,500	20,574		659	2,719
	期內贖回之債券	-	-	-	1,684	-
		<u>363,370</u>	<u>2,810,988</u>	<u>13.3%</u>	<u>106,477</u>	<u>191,233</u>

(b) 證券投資

股份代號	被投資公司	於2020年 9月30日 所持股份 數目	於2020年 9月30日 之市值 千港元	股份市值 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 股息收入 千港元	截至 2020年 9月30日 止期間之 公平值 收益 千港元
276	蒙古能源有限公司	434,950	387	0.00%	-	196
8439	新百利融資控股有限公司	912,000	1,487	0.01%	22	-
			<u>1,874</u>	<u>0.01%</u>	<u>22</u>	<u>196</u>

(c) 於2020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
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

公司名稱	主要業務
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

公司名稱	主要業務
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
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及資產管理服務

(iii) 融資業務

本集團於期內為客戶提供貸款。期內源自此項業務之收入為900,000港元(2019年：4,100,000港元)。於2020年9月30日，應收客戶貸款之未償還數額約為176,300,000港元(2020年3月31日：178,900,000港元)，主要與按揭貸款有關。在該等按揭貸款中，其中一名借款人有未償還貸款數額約117,500,000港元(該貸款以一項香港物業作為抵押，而該物業估值高於未償還貸款數額)，其自2019年12月起未能償還其每月之分期供款，僅於2020年10月償還1,000,000港元，因此本期間並無確認相關利息收入。本集團正在採取法律行動追討該等逾期款項，以保障本集團的利益。

財務狀況

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為11,257,300,000港元(2020年3月31日：11,107,400,000港元)。每股資產淨值為6.73港元(2020年3月31日：6.64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5,620,200,000港元(2020年3月31日：4,957,500,000港元)。於同日，銀行借款為6,832,300,000港元(2020年3月31日：7,085,700,000港元)。本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存和持作買賣之投資後之銀行借款除以本公司權益持有人應佔資產淨值之百分比)為10.8%(2020年3月31日：19.2%)。

本集團約97.3%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，2.5%以人民幣為單位，其餘0.2%則以其他貨幣為單位。本集團約98.0%之銀行借款以港元及美元為單位，及其餘2.0%則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38.1%之銀行借款須於第一年內償還，47.1%須於第二年內償還，11.0%須於第三至第五年內償還，而其餘3.8%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。

展望

於回顧期內，本集團成功完成出售英國物業，並收取銷售所得現金款項。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。此外，本集團亦成功如期取得屯門弦海的合約完成證明書，並於截至2020年9月30日止期間將大部分單位交付予買家，本集團因此可於綜合財務報告確認相關銷售收入及溢利，這使本集團之財務表現及狀況得到改善。

因著中美關係持續緊張及新型冠狀病毒疫情反覆，香港經濟受到不利影響。預期本財政年度下半年的經營環境仍然艱難。我們將密切留意有關動態，並採取適當措施以減輕對本集團的影響及維持本集團的競爭力。於本財政年度下半年，本集團將繼續跟進結志街、寶珊道、旺角及鴨脷洲各項目建築工程之進度，不斷檢討及監察旗下投資物業的租戶狀況和租戶組合，以及推動旺角合營企業項目的預售。此外，我們亦將進一步檢討集團架構，以令資源配置更具成效及效率。我們深信，上述策略的實施將改善本集團之財務狀況以及淨負債與資本比率，並為股東創造更多價值。

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標準有限公司，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(不包括莊士中國集團)聘有224名員工，莊士中國集團聘有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

自2019年10月15日起，莊家彬先生已獲委任為本公司主席及董事總經理，並同時擔任主席及行政總裁職務。主席及行政總裁職務並無根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第A.2.1條由不同人士擔任。然而，董事會認為此結構有助強化和貫徹領導之職能，因而有利於作出及實施有效和一致之決策。除此以外，本公司於截至2020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、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內。

承董事會命

Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

主席及董事總經理

莊家彬

香港，2020年11月27日

於本公佈日期，莊家彬先生、洪定豪先生、莊家豐先生、李美心小姐、羅莊家蕙女士、莊家淦先生及陳俊文先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、方承光先生、邱智明先生、朱幼麟先生及謝偉銓先生為本公司之獨立非執行董事。