

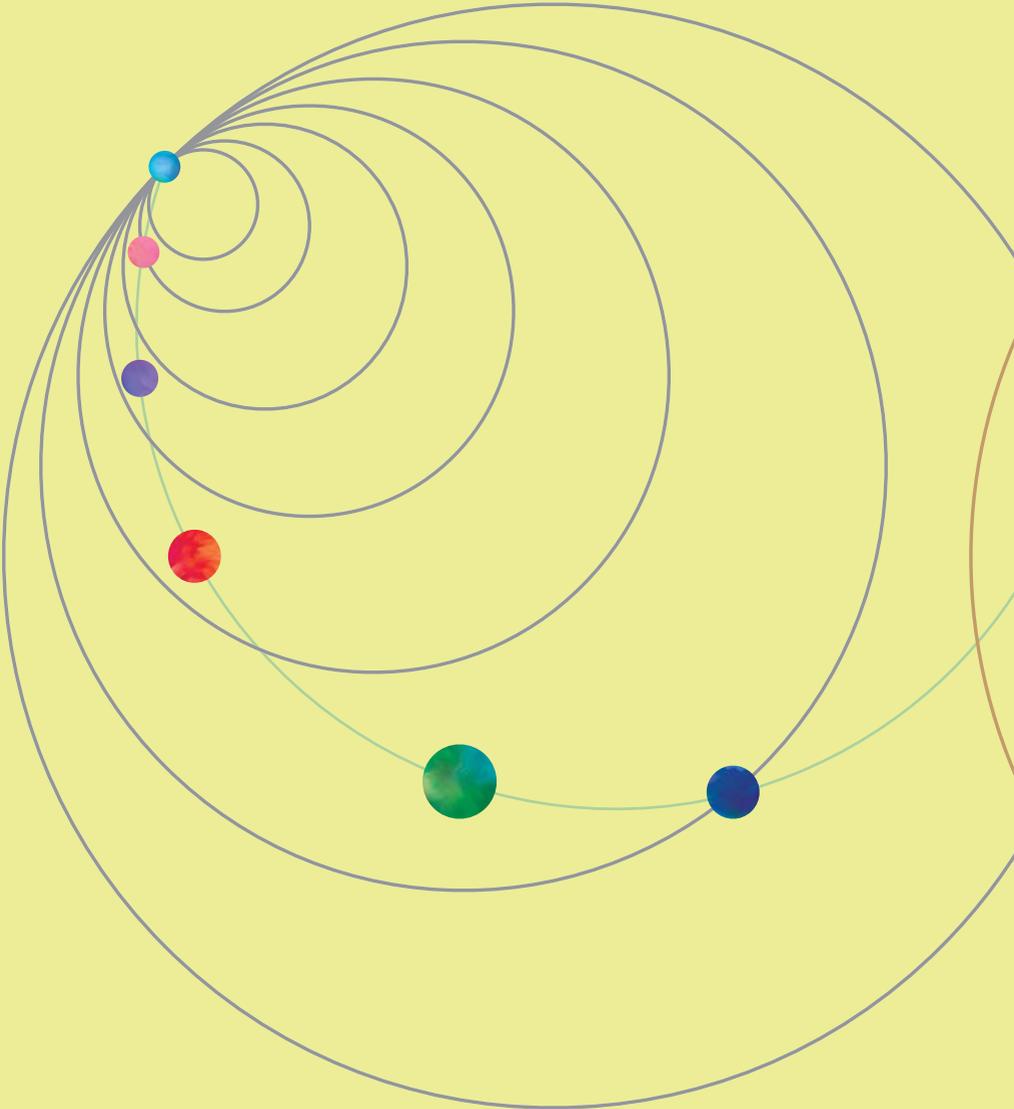


# 莊士中國投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 298

## 2019 中期報告



# 目 錄

公司資料	2
管理層討論及分析	6
其他資料	21
簡明綜合收益表	26
簡明綜合全面收益表	27
簡明綜合資產負債表	28
簡明綜合現金流量表	30
簡明綜合權益變動表	31
簡明綜合中期財務資料附註	32

## 公司資料

榮譽主席	莊紹綏
董事	石禮謙，金紫荊星章，太平紳士* (主席) 李美心 (副主席) 莊家彬 (董事總經理) 莊家豐 (副董事總經理) 彭振傑 莊家淦 黎慶超 <sup>@</sup> 朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士* 范駿華，太平紳士* 李秀恒，金紫荊星章，太平紳士*
	<sup>@</sup> 非執行董事 * 獨立非執行董事
審核委員會/ 提名委員會/ 薪酬委員會	石禮謙，金紫荊星章，太平紳士# 朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士 范駿華，太平紳士
企業管治委員會	李美心# 莊家彬 莊家豐
公司秘書	李慧貞
獨立核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環 遮打道10號 太子大廈22樓
股份過戶登記處	百慕達： MUFG Fund Services (Bermuda) Limited The Belvedere Building 69 Pitts Bay Road Pembroke HM08 Bermuda  香港： 卓佳廣進有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心22樓

# 有關委員會之主席

## 公司資料 (續)

主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 滙豐銀行(中國)有限公司 恒生銀行有限公司 恒生銀行(中國)有限公司 中國銀行(香港)有限公司 南洋商業銀行有限公司
註冊辦事處	Clarendon House, 2 Church Street Hamilton HM 11, Bermuda
香港主要辦事處	香港中環遮打道 18 號 歷山大廈 25 樓 電話：(852) 2522 2013 圖文傳真：(852) 2810 6213 電郵地址：chuangs@chuangs.com.hk 網址：www.chuang-china.com
中華人民共和國 (「中國」) 辦事處	<b>北京辦事處</b> 莊士(北京)投資諮詢服務有限公司 中國北京市 建國門北大街 8 號 華潤大廈 6 樓 608B 單位  <b>深圳辦事處</b> 中國深圳市 福田區 福中三路 1006 號 諾德金融中心 23 樓 F 室  <b>廣州辦事處</b> 廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司 中國廣東省 廣州市蓮港大道  <b>東莞辦事處</b> 東莞市莊士投資諮詢有限公司 中國廣東省 東莞市莊士路 8 號 莊士新都行政中心 1 樓

## 公司資料 (續)

### 中國辦事處 (續)

#### 鞍山辦事處

鞍山莊士置業有限公司  
鞍山莊士房地產開發有限公司  
中國遼寧省  
鞍山市鐵東區  
建國大道738號

#### 成都辦事處

成都莊士投資諮詢服務有限公司  
中國四川省  
成都市武侯區  
碧雲路1號  
碧雲天13棟2座  
10樓A室

#### 長沙辦事處

中國湖南省  
長沙市雨花區  
勞動西路528號  
大華賓館寫字樓2205室

#### 廈門辦事處

廈門佑家濱海度假村有限公司  
中國福建省  
廈門市思明區  
龍虎山路382號

#### 四會辦事處

四會聚福寶華僑陵園有限公司  
中國廣東省  
四會市江谷鎮

### 馬來西亞辦事處

馬來西亞吉隆坡郵區50250  
蘇丹依斯邁路34號  
中央廣場16樓16.05室

公司資料 (續)

香港銷售中心

弦海銷售中心

香港  
尖沙咀  
彌敦道 219 號  
莊士倫敦廣場  
地下低層

中國銷售中心

莊士·映蝶藍灣銷售中心

中國廣東省  
廣州市蓮港大道

莊士·中心城銷售中心

中國遼寧省  
鞍山市鐵東區  
建國大道 738 號

聚福寶銷售中心

中國廣東省  
四會市江谷鎮

股份代號

298

## 管理層討論及分析

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 提呈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2018年9月30日止六個月之中期報告 (包括簡明綜合中期財務資料)。截至2018年9月30日止六個月之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表及簡明綜合權益變動表，以及於2018年9月30日結算之簡明綜合資產負債表連同有關附註載於本報告第26至50頁。

### 業績回顧

本公司截至2018年9月30日止六個月之權益持有人應佔溢利為94,300,000港元 (2017年：96,400,000港元)。每股盈利為港幣4.01仙 (2017年：港幣4.09仙)。有關業績回顧載列如下。

本集團截至2018年9月30日止六個月之收入較去年同期增加約53.1%至約126,900,000港元 (2017年：82,900,000港元)，乃由於物業銷售額及租金收入增加。期內，收入包括中華人民共和國 (「中國」) 的物業銷售60,900,000港元 (2017年：28,000,000港元)、租金及管理費收入36,300,000港元 (2017年：23,100,000港元)、墓園資產收入8,400,000港元 (2017年：8,100,000港元) 以及證券投資及買賣收入21,300,000港元 (2017年：21,500,000港元)。

於回顧期內，毛利增加26.2%至75,700,000港元 (2017年：60,000,000港元)，主要因為收入增加。其他收入及虧損淨額錄得虧損34,100,000港元 (2017年：收益15,200,000港元)，乃主要歸因於期內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43頁附註7內。於回顧期內，本集團因投資物業公平值變動錄得收益234,900,000港元 (2017年：122,400,000港元)，主要來自鞍山、長安及英國投資物業。

## 管理層討論及分析(續)

### 業績回顧(續)

於回顧期內，本集團著力推廣香港屯門項目 — 弦海(The Esplanade)，以致銷售及推廣支出增至10,600,000港元(2017年：4,400,000港元)。行政費用及其他經營支出上升21.5%至96,100,000港元(2017年：79,100,000港元)，因應整體成本上升及本集團活動增加所致。期內因銀行借款增加及利率普遍提高，導致期內融資費用上升至20,900,000港元(2017年：14,400,000港元)。

攤佔聯營公司虧損為1,100,000港元(2017年：800,000港元)。攤佔一間合營企業的業績為11,600,000港元(2017年：2,900,000港元)，主要由於合營企業溢利增加及其投資物業公平值變動所致。稅項增至65,200,000港元(2017年：4,900,000港元)，主要由於本集團於期內增加中國物業銷售及因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項。

### 中期股息

董事會議決派付中期股息每股港幣1.5仙(2017年：港幣1.5仙)，此項股息將於2019年1月17日(星期四)或之前派付予於2018年12月28日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

### 業務回顧

#### A. 投資物業

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

##### 1. 遼寧省鞍山市莊士·中心城(擁有100%權益)

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

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### A. 投資物業(續)

##### 1. 遼寧省鞍山市莊士·中心城(擁有100%權益)(續)

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

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

##### 2. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(擁有59.5%權益)

本集團於廈門市思明區的一幢6層高共100間客房的酒店大樓(總面積為9,780平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)已落成。於2018年9月30日，該等物業以估值人民幣437,100,000元(包括酒店為人民幣179,100,000元及30幢別墅為人民幣258,000,000元)於財務報告列賬。本集團應佔估值約為人民幣260,100,000元(相等於約296,200,000港元)，而本集團所佔的總投資成本則約為189,000,000港元。

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

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### A. 投資物業(續)

3. 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣之22幢別墅及商業物業(擁有100%權益)

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

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。本集團正展開招商工作，藉出租該物業以收取經常性租金收入。於2018年9月30日，該物業的估值為人民幣26,400,000元(相等於約30,100,000港元)。

5. 英國倫敦市Fenchurch Street的寫字樓物業(擁有100%權益)

Fenchurch Street 10號為一幢位於英國倫敦市11層高的永久業權商業樓宇，提供辦公室及零售用途面積共77,652平方呎。於2018年9月30日，該物業估值增至104,000,000英鎊(相等於約1,061,300,000港元)，較本集團購入成本價增長約31.6%。

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

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### A. 投資物業(續)

##### 6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場(擁有100%權益)

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

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

除上述投資物業外，本集團將進一步物色機會增加投資物業，以擴大穩定租金收入。

#### B. 物業發展

##### 1. 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，並分階段進行發展。本集團已完成第一及第二期的發展，其總樓面面積合共約260,800平方米已竣工，包括34幢高層住宅大廈，合共提供2,077個住宅單位，另有22幢別墅、商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### B. 物業發展(續)

##### 1. 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(擁有100%權益)(續)

莊士·映蝶藍灣第一及第二期的住宅單位已大部份售罄。於回顧期間，共出售4個複式住宅單位及237個停車位。目前，該物業餘下2個複式單位(價值約為人民幣10,000,000元(相等於約11,000,000港元))及602個停車位(價值約為人民幣75,000,000元(相等於約85,000,000港元))可供出售。

該項目的第三期處於本集團所擁有的一幅面積超過92,000平方米的土地，其總樓面面積約166,000平方米。本集團已獲得約114,300平方米的土地配額作發展用途。本集團將不斷向相關中國部門密切跟進餘下51,700平方米的土地配額。本集團將準備開發的籌備工作，亦將探討其他方案(包括出售)以加快從該項目的投資取得資本回報。

##### 2. 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6,600,000元。本項目的地塊已規劃為「住宅用途」，而長安已納入粵港澳大灣區的有利位置。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。按地積比率3.5倍計算，該項目之可開發總樓面面積將約為70,000平方米，並將成為未來發展的主要土地儲備。

##### 3. 遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士·中心城，為本集團於鐵東區核心地段的第二幅土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，廣場將成為設有辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目。本集團將探討其他可行方案(包括出售)以加快獲取於該物業之投資回報。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### B. 物業發展(續)

##### 4. 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116,898平方呎和25,090平方呎，並設有47個停車位。弦海位處河畔休憩公園旁邊，可盡覽屯門河的景緻。沿該地段前方的海濱長廊，迅步即可抵達鄰近的地標式商場。地基工程已竣工，而上蓋工程正建至第11層。該項目預計將於2020年第三季度落成。



\* 該照片攝於2018年11月21日，並已使用電腦影像技術進行編輯及處理。

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### B. 物業發展 (續)

##### 4. 香港新界屯門業旺路弦海 (擁有100%權益) (續)

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

##### 5. 在中國的其他房地產項目

本集團於長沙市的物業發展項目中擁有69%實際權益，而於2018年9月30日的總投資成本約為24,600,000港元(包括股東貸款約3,500,000港元)。中國合營公司的營業執照已自2012年起屆滿，因此已暫停正常營運。本集團已作出多方努力以恢復其營業執照，但遭到合營公司小股東反對。本集團已提起訴訟，尋求法院批准將合營公司清算，藉此保障本集團於該項目中的投資。誠如2018年11月9日所公佈，本公司接獲合營公司小股東起訴本公司及本公司一名執行董事的正式民事起訴狀(「民事起訴狀」)。根據法律意見，民事起訴狀的事實和法律依據不足。預期民事起訴狀將於2019年1月在湖南省高級人民法院進行聆訊。根據本公司法律顧問意見，本公司有較為充足的理據為本案訴訟進行強烈抗辯，建議本公司可考慮就合營公司小股東依據虛假文件進行訴訟等行為對本公司造成的損失提起反訴。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### B. 物業發展(續)

##### 5. 在中國的其他房地產項目(續)

本集團於成都市武侯區一個項目中持有51%發展權益。於2018年9月30日，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167,200,000港元)。誠如2018年6月1日所公佈，本集團訴諸法律訴訟的申索已增至約人民幣559,000,000元(相等於約636,500,000港元)。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

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

##### 6. 廣東省四會市聚福寶(擁有86.0%權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。於2018年9月30日，該項目之賬面成本(包括非控制性權益)約為人民幣927,600,000元(相等於約1,056,300,000港元)，而2018年3月31日之市場估值約為人民幣944,300,000元(相等於約1,075,300,000港元)。

於本報告日期，已取得約248.2畝土地之土地使用權。聚福寶將就餘下269.8畝土地之土地補償與當地部門進行洽商。土地補償涉及的區域中，約150畝將規劃為出入道路及綠化帶。至於餘下119.8畝，聚福寶將向當地部門緊密跟進，務求獲分配批出土地使用權的土地配額。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### B. 物業發展(續)

##### 6. 廣東省四會市聚福寶(擁有86.0%權益)(續)

在銷售方面，聚福寶已取得全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。於2018年9月30日，項目約有3,694幅基地及538個骨灰龕位可供出售。聚福寶將檢討其銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

#### 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」)

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

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

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

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### C. 證券投資(續)

##### 2. 投資於高收益債券

本集團於2018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%：

股份代號	債券發行人	於2018年9月30日所持債券面值 千美元	於2018年9月30日之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2018年 9月30日 資產總值 之百分比	截至2018年9月30日止期間之利息收入 千港元	截至2018年9月30日止期間之公平值(虧損)/收益 千港元
813	世茂房地產控股有限公司 (8.375%，2022年到期)	5,200	43,327	0.6%	1,883	(1,048)
1638	佳兆業集團控股有限公司 (8.5%，2022年到期)	4,400	29,161	0.4%	1,468	(4,197)
1813	合景泰富集團控股有限公司 (6%，2022年到期)	5,000	36,710	0.5%	1,177	(2,302)
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	14,000	107,319	1.5%	3,090	(5,765)
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	7,225	0.1%	-	53
3333	中國恒大集團			2.8%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	78,930		3,162	(5,489)
	(b) 8.25%，2022年到期	11,600	90,309		3,738	(3,583)
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	34,075		1,618	(3,845)

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### C. 證券投資 (續)

##### 2. 投資於高收益債券 (續)

股份 代號	債券發行人	於 2018年 9月30日 所持債券 面值 千美元	於 2018年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2018年 9月30日 資產總值 之百分比	截至 2018年 9月30日止 期間之 利息收入 千港元	截至 2018年 9月30日止 期間之 公平值 (虧損)/收益 千港元
3380	龍光地產控股有限公司 (6.875%，2021年到期)	4,000	31,688	0.4%	-	420
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	72,803	1.0%	2,011	(5,472)
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股股份有限公司 之全資附屬公司) (5.25%，2021年到期)	4,300	32,145	0.4%	886	(1,467)
不適用	廣西金融投資集團有限公司 (5.75%，2021年到期)	8,000	55,959	0.8%	1,775	(6,462)
	期內出售之債券	-	-	-	452	-
		<u>82,957</u>	<u>619,651</u>	<u>8.5%</u>	<u>21,260</u>	<u>(39,157)</u>

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### C. 證券投資(續)

##### 2. 投資於高收益債券(續)

各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
世茂房地產控股有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
佳兆業集團控股有限公司	物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務
合景泰富集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業管理
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築、物業投資、物業管理及酒店經營
廣州富力地產股份有限公司	物業發展和銷售、物業投資、酒店經營及其他與物業發展相關的服務
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店經營、金融業務、互聯網業務及保健業務
龍光地產控股有限公司	房地產開發、物業投資及物業建築
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業管理
綠地控股股份有限公司	房地產開發、物業投資、建築及酒店經營
廣西金融投資集團有限公司	提供小額貸款、信用擔保、財產保險、融資租賃及其他

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### C. 證券投資(續)

##### 2. 投資於高收益債券(續)

本集團錄得未變現公平值虧損，主要由於債券價格在2018年9月30日較2018年3月31日下跌，並於2018年9月30日本集團所持的債券價格均低於其面值。若本集團繼續持有該等債券，並於到期日按面值被贖回，將不會錄得未變現公平值虧損。於最近幾個月，中國房地產行業的調整及預期利率上升，對本集團所持債券的價格構成下跌壓力。因此，該等因素已抵銷期內所產生的高利息收入。本集團將根據貨幣環境密切監控債券組合之表現。

### 財務回顧

#### 資產淨值

於2018年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達4,163,800,000港元。每股資產淨值為1.77港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。於回顧期內，資產淨值受到以下不利影響：(i) 人民幣貶值導致匯兌儲備減少約268,900,000港元；及(ii) 公平值反映於其他全面收益之金融資產之公平值虧損約16,600,000港元。

#### 財務資源

於2018年9月30日，本集團之現金及銀行結存和持作買賣之投資為1,541,900,000港元(2018年3月31日：1,210,100,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為2,105,700,000港元(2018年3月31日：1,632,500,000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13.5%(2018年3月31日：9.6%)。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 財務資源(續)

本集團約84.2%之現金及銀行結存和持作買賣之投資以港元及美元為單位，14.3%以人民幣為單位，其餘1.5%則以其他貨幣為單位。本集團約66.6%之銀行借款以港元為單位，24.3%以英鎊為單位、6.7%以馬來西亞元為單位及其餘2.4%則以人民幣為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約26.7%之銀行借款須於第一年內償還，20.7%須於第二年內償還，而其餘52.6%須於第三至第五年內償還。

#### 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

展望未來，本集團對中國房地產市場持謹慎樂觀態度。於疲軟的市場氛圍之下，本集團或會放緩為旗下中國項目物色出售的計劃，待合適時機再積極推進。儘管未來充滿挑戰，但本集團相信支撐中國房地產市場的相關基本面依然穩健。本集團將繼續關注新的投資機遇，並進一步在中國及海外發展其他收入穩定的多元化業務。

本公司欣獲摩根士丹利資本國際納入成為MSCI香港微型股指數成份股。本集團將繼續物色投資機遇，進一步擴大本集團之收入來源，提升本集團之盈利能力，並為股東爭取最高的回報。

## 其他資料

### 董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於2018年9月30日，本公司各董事及主要行政人員持有本公司及其聯繫公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券權益及淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8節之條文已通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括彼等根據該等證券及期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所如下：

#### (a) 於本公司之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
彭振傑先生	930,000	實益擁有人	0.04

#### (b) 於Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「莊士機構」)之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊家彬先生	1,299,678	實益擁有人	0.08

除所披露者外，於回顧期間，本公司董事及主要行政人員以及其配偶或未滿十八歲之子女並未獲授或行使任何可認購本公司、其指明企業或其任何聯繫公司任何證券之權利。

除本文所披露者外，於2018年9月30日，本公司各董事及主要行政人員概無持有本公司及其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8節之條文須通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券及期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所。

## 其他資料 (續)

### 主要股東

據本公司任何董事或主要行政人員所知，以及除上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節所披露者外，於2018年9月30日，下列人士持有本公司之股份及相關股份權益及淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第XV部第336條規定須登記於其所述之登記冊如下：

股東名稱	本公司 股份數目	身份	持股百分比
Profit Stability Investments Limited (「PSI」)	1,426,074,923	實益擁有人	60.71
莊士機構	1,426,074,923	附註1	60.71
Evergain Holdings Limited (「Evergain」)	1,426,074,923	附註1	60.71
莊紹綏先生	1,426,074,923	附註1	60.71
莊賀碧諭女士	1,426,074,923	附註2	60.71

附註1：1,426,074,923股本公司股份權益因PSI(莊士機構之全資附屬公司)擁有有關股份權益而產生。莊紹綏先生透過Evergain(莊紹綏先生實益擁有之公司)可在莊士機構之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之表決權。莊家彬先生、莊家豐先生及莊家滄先生均為莊士機構及Evergain之董事，而莊家彬先生亦為PSI之董事。

附註2：該等權益透過其配偶莊紹綏先生之權益而產生。

除上述者外，於2018年9月30日，據本公司有關登記冊所記錄，概無其他人士持有本公司之股份或相關股份權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第XV部第336條規定須登記於其所述之登記冊。

## 其他資料 (續)

### 企業管治

一名非執行董事及一名獨立非執行董事因其他事務而並無依照聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第A.6.7條之要求出席本公司之2018年股東週年大會。除此以外，本公司於截至2018年9月30日止六個月內均有遵守管治守則之守則條文。

本公司已成立審核委員會以審視及監督本公司之財務報告程序、風險管理及內部控制，並檢討與核數師之關係。審核委員會已依照有關要求召開會議。本集團截至2018年9月30日止期間之簡明綜合中期財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。現任審核委員會成員為石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生(均為本公司獨立非執行董事)。

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認均有遵守標準守則所訂之標準。

### 根據上市規則第13.51B(1)條更新之董事資料

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露有關本公司於2018年年報日期後及截至本報告日期止董事資料之變動：

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

## 其他資料 (續)

### 持續關連交易

以下為本集團於本期間內及截至本報告日期止期間進行之持續關連交易：

- (i) 於2018年4月30日，本集團之合營公司(「廈門合營公司」)(以業主身份)與廈門侂家鷺江酒店有限公司(為廈門合營公司合營夥伴之非全資附屬公司)(「侂家鷺江酒店」)(以租戶身份)就租賃毗鄰該酒店(已租予侂家鷺江酒店)的另外3幢別墅訂立另一份租賃協議，租期近8.7年，自2018年5月1日起至2027年1月19日止(與該酒店之租賃協議一致)，第一至第五年租金為每月人民幣159,348元，而第六年起租金為每月人民幣175,282.8元。有關交易詳情載於本公司於2018年4月30日刊發之公佈。
- (ii) 於2018年5月7日，本公司之一間全資附屬公司(以租戶身份)就租賃莊士機構之一間全資附屬公司(以業主身份)於香港的投資物業之一層地下低層而與該附屬公司訂立租賃協議，租期為兩年，自2018年5月7日起至2020年5月6日止，月租為290,000港元。有關交易詳情載於本公司於2018年5月7日刊發之公佈。

### 買賣本公司之證券

於截至2018年9月30日止六個月及截至本報告日期止，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

### 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2018年12月21日(星期五)至2018年12月28日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，股東須於2018年12月20日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

## 其他資料 (續)

### 購股權計劃

於2012年8月31日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃之目的在於認同合資格人士（定義見購股權計劃，其中包括本集團之任何董事、僱員或業務顧問）（「合資格人士」）為本集團增長所作出之貢獻，並進一步推動合資格人士繼續為本集團長遠之興盛發展作出貢獻。自採納購股權計劃後，概未據此授出任何購股權。

### 員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於2018年9月30日，本集團聘有175名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

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

香港，2018年11月27日

## 簡明綜合收益表(未經審核)

截至2018年9月30日止六個月

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
收入	5	126,864	82,948
銷售成本		<u>(51,134)</u>	<u>(22,983)</u>
毛利		75,730	59,965
其他收入及(虧損)/收益淨額	7	(34,129)	15,169
銷售及推廣支出		(10,636)	(4,419)
行政費用及其他經營支出		(96,128)	(79,069)
投資物業之公平值變動		<u>234,858</u>	<u>122,439</u>
經營溢利	8	169,695	114,085
融資費用	9	(20,863)	(14,395)
攤佔聯營公司業績		(1,075)	(842)
攤佔一間合營企業業績	10	<u>11,555</u>	<u>2,862</u>
除稅前溢利		159,312	101,710
稅項	11	<u>(65,247)</u>	<u>(4,932)</u>
本期間溢利		<u>94,065</u>	<u>96,778</u>
應佔：			
權益持有人		94,266	96,425
非控制性權益		<u>(201)</u>	<u>353</u>
		<u>94,065</u>	<u>96,778</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	13	<u>4.01</u>	<u>4.09</u>

## 簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2018年9月30日止六個月

	2018年 千港元	2017年 千港元
本期間溢利	<u>94,065</u>	<u>96,778</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(262,609)	99,902
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	(17,918)	2,122
可供出售之金融資產之公平值變動	-	(67,530)
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	<u>-</u>	<u>(100)</u>
日後或會重列入損益之其他全面 (虧損)/收入總額	<u>(280,527)</u>	<u>34,394</u>
日後或不會重列入損益之項目：		
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	<u>(16,603)</u>	<u>-</u>
本期間其他全面(虧損)/收入總額	<u>(297,130)</u>	<u>34,394</u>
本期間全面(虧損)/收入總額	<u>(203,065)</u>	<u>131,172</u>
應佔全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(191,203)	125,689
非控制性權益	(11,862)	5,483
	<u>(203,065)</u>	<u>131,172</u>

# 簡明綜合資產負債表(未經審核)

2018年9月30日結算

	附註	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		40,572	47,561
投資物業		2,527,888	2,460,046
土地使用權		1,699	1,909
待發展/發展中物業		143,045	155,038
墓園資產		487,337	577,671
聯營公司		16,519	17,594
合營企業		344,962	355,798
公平值反映於其他全面收益之 金融資產		154,925	-
可供出售之金融資產		-	234,659
貸款及應收賬款		11,444	12,447
		<u>3,728,391</u>	<u>3,862,723</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,151,346	1,139,136
墓園資產		568,969	557,770
存貨		51,865	51,865
應收賬款及預付款項	15	262,311	280,495
公平值反映於損益之金融資產		677,084	686,897
現金及銀行結存		864,859	523,248
		<u>3,576,434</u>	<u>3,239,411</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	16	224,019	185,628
短期銀行借款	17	325,000	121,000
長期銀行借款之即期部份	17	537,278	345,176
應付稅項		212,576	259,344
		<u>1,298,873</u>	<u>911,148</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,277,561</u>	<u>2,328,263</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,005,952</u>	<u>6,190,986</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

2018年9月30日結算

	附註	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
<b>權益</b>			
股本	18	117,442	117,442
儲備		<u>4,046,362</u>	<u>4,284,853</u>
股東資金		<b>4,163,804</b>	4,402,295
非控制性權益		<b>109,576</b>	<u>121,127</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>4,273,380</u></b>	<u>4,523,422</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	17	1,243,386	1,166,282
遞延稅項負債		421,297	407,100
與非控制性權益之貸款及應付款項		32,067	29,905
其他非流動負債		<u>35,822</u>	<u>64,277</u>
		<b><u>1,732,572</u></b>	<u>1,667,564</u>
		<b><u>6,005,952</u></b>	<u>6,190,986</u>

## 簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至2018年9月30日止六個月

	2018年 千港元	2017年 千港元
經營活動使用現金淨額	<b>(153,386)</b>	(158,116)
<b>投資活動所得現金</b>		
投資物業增加	<b>(28,154)</b>	(14,316)
購買可供出售之金融資產	-	(9,332)
向一間聯營公司提供之貸款增加	-	(1,233)
於一間合營企業之投資增加	-	(1,875)
已收利息收入	<b>1,590</b>	4,567
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之股息收入	<b>4,941</b>	-
可供出售之金融資產之股息收入	-	5,022
存放日期起計三個月後到期之銀行存款減少	<b>1,951</b>	-
其他，淨額	<b>(58)</b>	73
投資活動使用現金淨額	<b>(19,730)</b>	(17,094)
<b>融資活動所得現金</b>		
新借銀行借款	<b>786,300</b>	19,800
償還銀行借款	<b>(255,277)</b>	(15,072)
購回股份	-	(10,858)
非控制性權益提供貸款	<b>2,195</b>	1,577
融資活動所得/(使用)現金淨額	<b>533,218</b>	(4,553)
<b>現金及現金等值增加/(減少)淨額</b>	<b>360,102</b>	(179,763)
期初現金及現金等值	<b>520,803</b>	1,244,846
現金及現金等值之匯兌差額	<b>(16,540)</b>	9,313
<b>期終現金及現金等值</b>	<b>864,365</b>	1,074,396
<b>現金及現金等值分析</b>		
現金及銀行結存	<b>864,859</b>	1,074,396
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	<b>(494)</b>	-
<b>現金及現金等值</b>	<b>864,365</b>	1,074,396

# 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至2018年9月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔				非控制性 權益	總額
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元		
於2018年4月1日	117,442	2,579,850	1,705,003	4,402,295	121,127	4,523,422
本期間溢利/(虧損)	-	-	94,266	94,266	(201)	94,065
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	(253,636)	-	(253,636)	(8,973)	(262,609)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	(15,230)	-	(15,230)	(2,688)	(17,918)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	(16,603)	-	(16,603)	-	(16,603)
本期間全面(虧損)/收入總額	-	(285,469)	94,266	(191,203)	(11,862)	(203,065)
與擁有人之交易：						
股息	-	-	(46,977)	(46,977)	-	(46,977)
增持一間附屬公司權益	-	-	(311)	(311)	311	-
於2018年9月30日	<u>117,442</u>	<u>2,294,381</u>	<u>1,751,981</u>	<u>4,163,804</u>	<u>109,576</u>	<u>4,273,380</u>
於2017年4月1日	118,357	2,397,166	1,555,556	4,071,079	105,110	4,176,189
本期間溢利	-	-	96,425	96,425	353	96,778
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	95,090	-	95,090	4,812	99,902
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	1,804	-	1,804	318	2,122
可供出售之金融資產之公平值變動	-	(67,530)	-	(67,530)	-	(67,530)
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	-	(100)	-	(100)	-	(100)
本期間全面收入總額	-	29,264	96,425	125,689	5,483	131,172
與擁有人之交易：						
購回股份	(915)	(9,943)	-	(10,858)	-	(10,858)
股息	-	-	(94,285)	(94,285)	-	(94,285)
於2017年9月30日	<u>117,442</u>	<u>2,416,487</u>	<u>1,557,696</u>	<u>4,091,625</u>	<u>110,593</u>	<u>4,202,218</u>

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 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 2018 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 2018 年 3 月 31 日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀, 該財務報告乃依據所有適用的香港財務報告準則編製。

除下述者外, 編製簡明綜合中期財務資料時採用之會計政策及計算方法與本集團截至 2018 年 3 月 31 日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 2. 編製基準(續)

#### (i) 採納新訂準則、準則修訂及新訂詮釋之影響

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

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	源自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清
香港財務報告準則(修訂本)	對2014至2016年期間香港財務報告準則 之年度完善
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22條	外幣交易及預付代價

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響於下文附註2(iii)披露。其他準則修訂及新訂詮釋對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響，而本集團之會計政策及簡明綜合中期財務資料之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

#### (ii) 尚未生效之新訂準則、準則修訂及新訂詮釋

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

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利—計劃修訂、縮減或清償 (自2019年1月1日起生效)
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之投資 (自2019年1月1日起生效)
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之提前還款特性 (自2019年1月1日起生效)
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資 (無強制生效日期)
香港財務報告準則第16號	租賃(自2019年1月1日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對2015至2017年期間香港財務 報告準則之年度完善 (自2019年1月1日起生效)
香港(國際財務報告詮釋 委員會)— 詮釋第23條	所得稅處理之不確定性 (自2019年1月1日起生效)

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 2. 編製基準(續)

#### (ii) 尚未生效之新訂準則、準則修訂及新訂詮釋(續)

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

#### **香港財務報告準則第16號「租賃」**

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

出租人的會計處理將不會出現重大改變。

該準則將主要影響本集團的經營租賃之會計處理。

於2018年9月30日，本集團的經營租賃承擔約為6,600,000港元。於採納香港財務報告準則第16號後，大部份經營租賃承擔將於綜合資產負債表內確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債其後將按攤銷成本計量，而使用權資產將於租期內以直線法計提折舊。

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

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

除以上所述外，根據本集團的初步評估，其他新訂準則、準則修訂及新訂詮釋對本集團之經營業績及財務狀況並無任何重大影響，或本集團之會計政策及簡明綜合中期財務資料之呈列方式亦無出現任何重大變動。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 2. 編製基準(續)

#### (iii) 會計政策變動

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

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

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

#### **香港財務報告準則第9號「金融工具」**

##### 金融資產分類、計量及終止確認

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

根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字並未作重列。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 2. 編製基準 (續)

#### (iii) 會計政策變動 (續)

##### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

##### 金融資產分類、計量及終止確認 (續)

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

	可供出售之 金融資產 千港元	公平值反映 於其他全面 收益之 金融資產 千港元	公平值反映 於損益之 金融資產 千港元
期初結餘－香港會計準則 第39號	234,659	–	686,897
重新分類	(234,659)	172,525	62,134
期初結餘－香港財務報告準則 第9號	–	172,525	749,031

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

	於2018年9月30日		
	無採納香港 財務報告 準則第9號 千港元	採納香港 財務報告 準則第9號 之影響 千港元	所呈報 千港元
可供出售之金融資產	212,358	(212,358)	–
公平值反映於其他全面收益之 金融資產	–	154,925	154,925
公平值反映於損益之金融資產	619,651	57,433	677,084

由於經重新分類之投資於2018年4月1日並無任何投資重估儲備，故採納香港財務報告準則第9號對簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表均無影響，亦對簡明綜合現金流量表無任何影響。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 2. 編製基準(續)

#### (iii) 會計政策變動(續)

##### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

##### 金融資產減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信用損失進行評估。於2018年4月1日採納新減值模式的結果對本集團金融資產之賬面值並無造成重大影響。

##### 香港財務報告準則第15號「源自客戶合約之收入」

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

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

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

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

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

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

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 2. 編製基準 (續)

#### (iii) 會計政策變動 (續)

##### 香港財務報告準則第15號「源自客戶合約之收入」(續)

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

### 3. 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險、匯兌風險及價格風險。簡明綜合中期財務資料並未包括綜合全年財務報告必須載列之所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2018年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2018年3月31日止年度後，本集團之財務風險管理政策並無任何重大變動。

#### (b) 流動資金風險

與截至2018年3月31日止年度相比，金融負債之約定未貼現計算的現金流出並無任何重大變動。

#### (c) 公平值估計

於活躍市場買賣之金融工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定，而其他金融資產及金融負債之公平值乃根據基於貼現現金流量分析之公認定價模式釐定。

董事認為，按攤銷成本列入簡明綜合中期財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

於截至2018年9月30日止六個月，營商或經濟環境並無出現任何會影響本集團金融資產及金融負債公平值之重大變動，且本集團並未就任何金融資產或金融負債作出公平值計量等級之轉移，亦未重列任何金融資產，惟上文附註2(iii)所披露有關採納香港財務報告準則第9號者除外。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 4. 重大會計估計及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信為對未來事件之合理預測)對編製簡明綜合中期財務資料時採用之估算及判斷持續作出評估。編製簡明綜合中期財務資料時採用之估算及假設與編製本集團截至2018年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。此外,採納香港財務報告準則第15號要求於確認物業銷售時作出重大判斷,而採納香港財務報告準則第9號則要求於應用業務模式測試進行分類及計量時作出重大判斷,或於將前瞻性資料納入預期信用損失計算時作出假設。

### 5. 收入

本期間內確認之收入如下:

	2018年 千港元	2017年 千港元
銷售物業	60,961	27,938
租金收入及管理費	36,288	23,138
銷售墓園資產	8,355	8,114
銷售貨品及商品	—	2,210
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	21,260	21,548
	<b>126,864</b>	<b>82,948</b>

比較數字已重新分類以符合本期間之呈列方式:公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額及公平值收益淨額6,869,000港元及1,868,000港元分別由「收入及收益淨額」重新分類至「其他收入及收益淨額」(附註7),以反映本集團管理層對該等各別投資的表現之現時評估。

### 6. 分部資料

#### (a) 按業務呈列之分部資料

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

主要決策人從營運角度去考慮業務,包括物業發展、投資及買賣,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。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 6. 分部資料 (續)

#### (a) 按業務呈列之分部資料 (續)

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及 買賣 千港元	基金 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元 (附註5)	其他及 行政 千港元	總額 千港元
<b>2018年</b>						
收入	97,249	8,355	-	21,260	-	126,864
其他收入及收益/(虧損)						
淨額	<u>167</u>	<u>53</u>	<u>60</u>	<u>(40,713)</u>	<u>6,304</u>	<u>(34,129)</u>
經營溢利/(虧損)	259,937	(1,901)	85	(19,471)	(68,955)	169,695
融資費用	(20,863)	-	-	-	-	(20,863)
攤估聯營公司業績	-	-	-	-	(1,075)	(1,075)
攤估一間合營企業業績	<u>11,555</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,555</u>
除稅前溢利/(虧損)	250,629	(1,901)	85	(19,471)	(70,030)	159,312
稅項(支出)/抵免	<u>(65,909)</u>	<u>662</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(65,247)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>184,720</u>	<u>(1,239)</u>	<u>85</u>	<u>(19,471)</u>	<u>(70,030)</u>	<u>94,065</u>
<b>於2018年9月30日</b>						
分部資產	4,196,439	1,092,650	52,239	688,908	913,108	6,943,344
聯營公司	-	-	-	-	16,519	16,519
合營企業	<u>344,962</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>344,962</u>
資產總值	<u>4,541,401</u>	<u>1,092,650</u>	<u>52,239</u>	<u>688,908</u>	<u>929,627</u>	<u>7,304,825</u>
負債總額	<u>2,691,996</u>	<u>272,864</u>	<u>100</u>	<u>85</u>	<u>66,400</u>	<u>3,031,445</u>
<b>2018年</b>						
以下為其他分部項目：						
資本支出	100,116	16,904	-	-	-	117,020
折舊	234	406	52	-	5,105	5,797
土地使用權攤銷	-	30	-	-	-	30
投資物業之公平值變動	<u>(234,858)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(234,858)</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 6. 分部資料(續)

#### (a) 按業務呈列之分部資料(續)

	物業發展、 投資及 買賣 千港元	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 (附註5)	其他及 行政 千港元	總額 千港元
2017年						
收入	51,076	8,114	2,210	21,548	-	82,948
其他收入及收益/(虧損)						
淨額	<u>1,506</u>	<u>(4,090)</u>	<u>60</u>	<u>8,737</u>	<u>8,956</u>	<u>15,169</u>
經營溢利/(虧損)	138,732	(6,424)	53	30,269	(48,545)	114,085
融資費用	(13,222)	(1,173)	-	-	-	(14,395)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	-	(842)	(842)
攤佔一間合營企業業績	<u>2,862</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,862</u>
除稅前溢利/(虧損)	128,372	(7,597)	53	30,269	(49,387)	101,710
稅項(支出)/抵免	<u>(6,054)</u>	<u>1,122</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,932)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>122,318</u>	<u>(6,475)</u>	<u>53</u>	<u>30,269</u>	<u>(49,387)</u>	<u>96,778</u>
於2018年3月31日						
分部資產	4,130,961	1,184,871	52,584	687,526	672,800	6,728,742
聯營公司	-	-	-	-	17,594	17,594
合營企業	<u>355,798</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>355,798</u>
資產總值	<u>4,486,759</u>	<u>1,184,871</u>	<u>52,584</u>	<u>687,526</u>	<u>690,394</u>	<u>7,102,134</u>
負債總額	<u>2,233,591</u>	<u>323,846</u>	<u>100</u>	<u>85</u>	<u>21,090</u>	<u>2,578,712</u>
2017年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	75,253	28	-	-	635	75,916
折舊	403	396	60	-	5,114	5,973
土地使用權攤銷	16	29	-	-	-	45
投資物業之公平值變動	<u>(122,439)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(122,439)</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 6. 分部資料 (續)

#### (b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收入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	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
香港	21,260	22,948	69,292	24,636
中華人民共和國(「中國」)	74,388	40,276	47,632	51,280
英國	22,347	18,913	-	-
馬來西亞	8,869	-	96	-
其他國家	-	811	-	-
	<b>126,864</b>	<b>82,948</b>	<b>117,020</b>	<b>75,916</b>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
香港	43,702	49,932	2,210,579	1,892,361
中國	2,125,603	2,127,292	3,651,406	3,714,095
英國	1,061,320	1,082,655	1,073,717	1,097,221
馬來西亞	331,397	355,738	335,005	362,190
其他國家	-	-	34,118	36,267
	<b>3,562,022</b>	<b>3,615,617</b>	<b>7,304,825</b>	<b>7,102,134</b>

附註：列於地域分部之非流動資產為除公平值反映於其他全面收益之金融資產(2018年3月31日：可供出售之金融資產)和貸款及應收賬款以外之非流動資產。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 7. 其他收入及(虧損)/收益淨額

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行存款之利息收入	1,562	4,844
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	4,941	-
可供出售之金融資產之股息收入	-	5,022
出售可供出售之金融資產之收益	-	166
公平值反映於損益之金融資產之 已變現(虧損)/收益淨額(附註5)	(1,556)	6,869
公平值反映於損益之金融資產之 公平值(虧損)/收益淨額(附註5)	(39,157)	1,868
出售物業、廠房及設備之收益淨額	3	-
匯兌虧損淨額	(18)	(3,660)
雜項	96	60
	<u>(34,129)</u>	<u>15,169</u>

### 8. 經營溢利

	2018年 千港元	2017年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	30	45
已售物業成本	41,284	16,962
已售墓園資產成本	3,868	3,665
已售存貨成本	-	1,559
折舊	5,797	5,973
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	30,295	26,341
退休福利成本	1,629	1,504
	<u>1,629</u>	<u>1,504</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 9. 融資費用

	2018年 千港元	2017年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	<b>28,619</b>	19,591
遞延代價	<u>—</u>	<u>1,173</u>
	<b>28,619</b>	20,764
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	<b>(2,410)</b>	(843)
發展中物業	<b>(5,346)</b>	(5,526)
	<u>(7,756)</u>	<u>(6,369)</u>
	<b>20,863</b>	14,395

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎4.70%至8.08%(2017年：2.17%至8.08%)。

### 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11,555,000港元(2017年：2,862,000港元)為攤佔該合營企業截至2018年9月30日止期間之業績，亦包括了攤佔該合營企業之投資物業的公平值收益(扣除相關之遞延稅項)3,880,000港元(2017年：27,000港元)。截至2018年9月30日止期間，該合營企業自合營企業夥伴之非全資附屬公司收取的租金收入約為6,345,000港元(2017年：5,312,000港元)，並已計入簡明綜合收益表中「攤佔一間合營企業業績」內。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 11. 稅項

	2018年 千港元	2017年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	4,178	645
中國土地增值稅	16,621	4,821
海外利得稅	200	—
遞延稅項	44,248	(534)
	<u>65,247</u>	<u>4,932</u>

由於本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(2017年：零)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本期間之估計應課稅溢利分別按中國及本集團經營業務所在國家之稅率計算。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收入減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

聯營公司於截至2018年9月30日止六個月並無稅項支出/抵免(2017年：零)。攤估截至2018年9月30日止六個月合營企業之遞延稅項支出1,293,000港元(2017年：9,000港元)乃在簡明綜合收益表中計入「攤估一間合營企業業績」內。

### 12. 中期股息

	2018年 千港元	2017年 千港元
中期股息每股港幣1.5仙(2017年：港幣1.5仙)	<u>35,233</u>	<u>35,233</u>

於2018年11月27日，董事會宣派中期股息每股港幣1.5仙(2017年：港幣1.5仙)，總額為35,233,000港元(2017年：35,233,000港元)。此總額35,233,000港元乃根據於2018年11月27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2019年3月31日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 13. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利94,266,000港元(2017年:96,425,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數2,348,835,316(2017年:2,357,367,393)股計算。

由於兩段有關期間並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

### 14. 資本支出

於截至2018年9月30日止六個月，本集團就物業、廠房及設備，以及物業項目、物業、投資物業及墓園資產已分別支銷購買費用和發展費用61,000港元(2017年:661,000港元)及116,959,000港元(2017年:75,255,000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合約條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。貨品及商品銷售之信貸期限主要為30天至90天。

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：

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
少於30天	3,403	3,322
31至60天	828	168
61至90天	9	73
超過90天	5,957	9,182
	<u>10,197</u>	<u>12,745</u>

應收賬款及預付款項包括物業項目和購買土地使用權之按金淨額199,844,000港元(2018年3月31日:214,844,000港元)，當中已計及於2018年9月30日之累計減值撥備11,272,000港元(2018年3月31日:11,272,000港元)。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 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：

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
少於30天	1,402	506
31至60天	96	64
超過60天	40	488
	<u>1,538</u>	<u>1,058</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92,212,000港元(2018年3月31日：89,143,000港元)，就出售本集團物業向客戶收取之預收款項而產生之合約負債5,764,000港元(2018年3月31日：4,490,000港元)，以及本公司應付股息46,977,000港元(2018年3月31日：零)。

### 17. 借款

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
短期銀行借款	325,000	121,000
長期銀行借款	1,780,664	1,511,458
銀行借款總額	<u>2,105,664</u>	<u>1,632,458</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 17. 借款(續)

銀行借款總額分析如下：

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	200,000	—
長期銀行借款	601,000	188,000
	<u>801,000</u>	<u>188,000</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	125,000	121,000
長期銀行借款	1,179,664	1,323,458
	<u>1,304,664</u>	<u>1,444,458</u>
銀行借款總額	<u>2,105,664</u>	<u>1,632,458</u>

長期銀行借款分析如下：

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
長期銀行借款	1,780,664	1,511,458
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(237,278)	(226,176)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(300,000)	(119,000)
	<u>(537,278)</u>	<u>(345,176)</u>
	<u>1,243,386</u>	<u>1,166,282</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 17. 借款(續)

銀行借款根據貸款協議所載之協定預設還款日期須於下列期間償還：

	2018年 9月30日 千港元	2018年 3月31日 千港元
第一年內	562,278	347,176
第二年內	436,520	468,354
第三至第五年內	1,106,866	816,928
	<b>2,105,664</b>	<b>1,632,458</b>

於2018年9月30日，本集團已將若干賬面總值2,568,988,000港元(2018年3月31日：2,734,224,000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2018年9月30日，銀行借款1,480,664,000港元(2018年3月31日：1,478,933,000港元)及500,000,000港元(2018年3月31日：153,525,000港元)分別由本公司及莊士機構擔保。

### 18. 股本

	2018年 9月30日 千港元	2018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	<b>900,000</b>	900,000
	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2018年3月31日及2018年9月30日	<b>2,348,835,316</b>	<b>117,442</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 19. 財務擔保

於2018年9月30日，附屬公司已給予銀行合共154,926,000港元(2018年3月31日：315,827,000港元)擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

### 20. 承擔

於2018年9月30日，本集團就物業項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為606,259,000港元(2018年3月31日：668,771,000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。租賃物業將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2018年9月30日止期間之租金及管理費總額約為1,709,000港元(2017年：不適用)。