

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2019年9月30日止六個月中期業績

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2019年9月30日止六個月之未經審核中期業績如下：

簡明綜合收益表(未經審核)

截至2019年9月30日止六個月

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	5	81,269	126,864
銷售成本		(18,303)	(51,134)
毛利		62,966	75,730
其他收入及虧損淨額	7	(8,540)	(34,129)
銷售及推廣支出		(13,561)	(10,636)
行政費用及其他經營支出		(58,418)	(96,128)
投資物業之公平值變動		96,277	234,858
經營溢利	8	78,724	169,695
融資費用	9	(38,456)	(20,863)
攤佔聯營公司業績		(1,134)	(1,075)
攤佔一間合營企業業績	10	8,386	11,555
除稅前溢利		47,520	159,312
稅項	11	(25,868)	(65,247)
本期間溢利		21,652	94,065
應佔：			
權益持有人		21,320	94,266
非控制性權益		332	(201)
		21,652	94,065
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	13	0.91	4.01

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2019年9月30日止六個月

	2019年 千港元	2018年 千港元
本期間溢利	<u>21,652</u>	<u>94,065</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(202,334)	(262,609)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	<u>(14,041)</u>	<u>(17,918)</u>
日後或會重列入損益之其他全面虧損總額	<u>(216,375)</u>	<u>(280,527)</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>25,291</u>	<u>(16,603)</u>
本期間其他全面虧損總額	<u>(191,084)</u>	<u>(297,130)</u>
本期間全面虧損總額	<u><u>(169,432)</u></u>	<u><u>(203,065)</u></u>
應佔全面虧損總額：		
權益持有人	(167,788)	(191,203)
非控制性權益	<u>(1,644)</u>	<u>(11,862)</u>
	<u><u>(169,432)</u></u>	<u><u>(203,065)</u></u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

2019年9月30日結算

	附註	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		36,426	44,681
投資物業		2,705,757	2,733,601
使用權資產		3,659	–
土地使用權		–	1,721
待發展/發展中物業		138,250	146,494
墓園資產		280,399	299,418
聯營公司		14,635	15,723
合營企業		341,704	366,587
公平值反映於其他全面收益之金融資產		158,287	131,570
貸款及應收賬款以及其他訂金		203,195	207,690
遞延稅項資產		1,554	–
		<u>3,883,866</u>	<u>3,947,485</u>
流動資產			
待售物業		1,981,246	1,287,349
墓園資產		730,044	782,306
存貨		49,795	51,865
應收賬款及預付款項	15	233,588	83,318
公平值反映於損益之金融資產		736,213	679,694
現金及銀行結存		1,092,082	919,502
		<u>4,822,968</u>	<u>3,804,034</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	16	271,166	210,625
已收取售樓訂金		1,468,785	343,153
短期銀行借款	17	180,786	216,955
長期銀行借款之即期部份	17	398,525	878,203
應付稅項		208,430	219,656
		<u>2,527,692</u>	<u>1,868,592</u>
流動資產淨值		<u>2,295,276</u>	<u>1,935,442</u>
總資產減流動負債		<u>6,179,142</u>	<u>5,882,927</u>

	附註	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
權益			
股本	18	117,442	117,442
儲備		<u>3,920,666</u>	<u>4,135,431</u>
股東資金		4,038,108	4,252,873
非控制性權益		<u>112,446</u>	<u>114,090</u>
權益總額		<u>4,150,554</u>	<u>4,366,963</u>
非流動負債			
長期銀行借款	17	1,486,854	986,178
遞延稅項負債		464,370	468,181
與非控制性權益之貸款及應付款項		42,771	24,879
其他非流動負債		<u>34,593</u>	<u>36,726</u>
		<u>2,028,588</u>	<u>1,515,964</u>
		<u>6,179,142</u>	<u>5,882,927</u>

附註：

1. 一般資料

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

於2019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2019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2019年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

(i) 採納新訂準則、準則修訂及新訂詮釋之影響

於截至2019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2019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19號(修訂本)	僱員福利—計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之投資
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
香港財務報告準則第16號	租賃
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
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

採納香港財務報告準則第16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無出現任何重大變動。

(ii) 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2020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號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義 (自2020年1月1日起生效)
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義(自2020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	保險合約(自2021年1月1日起生效)
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架 (自2020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。

(iii) 會計政策變動

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其中承租人會計處理中的經營及融資租賃之間的區分已被刪除，並由承租人須就所有租賃於資產負債表中確認使用權資產及相應負債之模式取代。該準則對出租人的會計處理並無重大改變。

本集團自2019年4月1日起採納香港財務報告準則第16號，但按該準則的特定過渡條文所允許，並無就過往年度重列比較數字。因此，新租賃規則引起的重新分類及調整，於2019年4月1日的期初簡明綜合資產負債表中確認，並概述如下：

	於2019年4月1日		
	如過往呈列 千港元	採納之影響 千港元	經重列 千港元
使用權資產	-	5,566	5,566
土地使用權	1,721	(1,721)	-
其他非流動負債	36,726	326	37,052
應付賬款及應計費用	210,625	3,519	214,144

自2019年4月1日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按剩餘租賃付款的現值計量，及使用承租人於2019年4月1日的新增借款利率貼現，並已計入「其他非流動負債」及「應付賬款及應計費用」。

租賃付款包括固定付款減任何應收租賃優惠。每筆租賃付款均在負債與融資費用之間分攤。融資費用於租期內計入簡明綜合收益表，以使各期負債餘下結餘產生的利率保持一致。

因此，於2019年3月31日披露的經營租賃承擔責任總額為4,460,000港元，經調整貼現和剔除短期租賃及低價值資產租賃的影響後，相當於租賃負債3,845,000港元，並於2019年4月1日確認。該金額分別分為即期部份3,519,000港元及非即期部份326,000港元。

相關使用權資產採用租賃負債的初步計量金額按現值計算，並按2019年3月31日在綜合資產負債表確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。此外，土地使用權已重新分類至使用權資產。連同該重新分類，於2019年4月1日在簡明綜合資產負債表內確認的使用權資產為5,566,000港元。使用權資產在資產可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法計提折舊。

短期租賃及低價值資產租賃的相關付款以直線法在簡明綜合收益表中確認為租賃開支。

租賃負債的現金償還款項根據香港財務報告準則第16號在簡明綜合現金流量表內由經營活動重新分類至融資活動。於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團按該準則允許採用的實務簡易處理方法，將截至2019年4月1日剩餘租期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理。

採納此新訂會計準則對本集團的損益並無造成重大影響。

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2019年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2019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2019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2019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。

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2019年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

5. 收入

本期間內確認之收入如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
銷售物業	14,810	60,961
租金收入及管理費	32,419	36,288
銷售墓園資產	10,456	8,355
銷售貨品及商品	2,170	—
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	21,414	21,260
	<u>81,269</u>	<u>126,864</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	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	其他及 行政 千港元	總額 千港元
2019年						
源自客戶合約之收入：						
- 於某一時點確認	14,810	10,456	2,170	-	-	27,436
源自其他來源之收入	32,419	-	-	21,414	-	53,833
收入	47,229	10,456	2,170	21,414	-	81,269
其他收入及收益/(虧損)淨額	3,930	25	-	(20,815)	8,320	(8,540)
經營溢利/(虧損)	108,018	3,836	(84)	577	(33,623)	78,724
融資費用	(37,716)	-	-	(740)	-	(38,456)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	-	(1,134)	(1,134)
攤佔一間合營企業業績	8,386	-	-	-	-	8,386
除稅前溢利/(虧損)	78,688	3,836	(84)	(163)	(34,757)	47,520
稅項(支出)/抵免	(26,580)	712	-	-	-	(25,868)
本期間溢利/(虧損)	52,108	4,548	(84)	(163)	(34,757)	21,652
於2019年9月30日						
分部資產	5,570,587	1,051,604	50,332	740,565	937,407	8,350,495
聯營公司	-	-	-	-	14,635	14,635
合營企業	341,704	-	-	-	-	341,704
資產總值	5,912,291	1,051,604	50,332	740,565	952,042	8,706,834
負債總額	4,155,608	257,560	50	81,030	62,032	4,556,280
2019年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	750,523	49	-	-	1,468	752,040
物業、廠房及設備折舊	4,674	386	52	-	4,566	9,678
使用權資產折舊	1,733	47	-	-	-	1,780
業務應收賬款減值撥備	610	-	-	-	-	610
投資物業之公平值變動	(96,277)	-	-	-	-	(96,277)
其他訂金減值撥備之回撥	(2,813)	-	-	-	-	(2,813)

	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
2018年						
源自客戶合約之收入：						
- 於某一時點確認	60,961	8,355	-	-	-	69,316
源自其他來源之收入	36,288	-	-	21,260	-	57,548
收入	97,249	8,355	-	21,260	-	126,864
其他收入及收益/(虧損)淨額	167	53	60	(40,713)	6,304	(34,129)
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)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	-	(1,075)	(1,075)
攤佔一間合營企業業績	11,555	-	-	-	-	11,555
除稅前溢利/(虧損)	250,629	(1,901)	85	(19,471)	(70,030)	159,312
稅項(支出)/抵免	(65,909)	662	-	-	-	(65,247)
本期間溢利/(虧損)	184,720	(1,239)	85	(19,471)	(70,030)	94,065
於2019年3月31日						
分部資產	4,823,700	1,117,226	52,476	679,987	695,820	7,369,209
聯營公司	-	-	-	-	15,723	15,723
合營企業	366,587	-	-	-	-	366,587
資產總值	5,190,287	1,117,226	52,476	679,987	711,543	7,751,519
負債總額	3,072,899	276,235	50	17,134	18,238	3,384,556
2018年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	100,116	16,904	-	-	-	117,020
物業、廠房及設備折舊	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	(234,858)	-	-	-	-	(234,858)

(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	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
香港	24,520	21,260	688,784	69,292
中華人民共和國(「中國」)	29,607	74,388	62,622	47,632
英國	18,075	22,347	–	–
馬來西亞	9,067	8,869	634	96
	<u>81,269</u>	<u>126,864</u>	<u>752,040</u>	<u>117,020</u>

	非流動資產(附註)		資產總值	
	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
香港	40,341	46,820	3,541,380	2,428,642
中國	2,129,627	2,155,425	3,768,191	3,868,095
英國	1,002,560	1,063,920	1,012,342	1,075,077
馬來西亞	348,302	342,060	351,253	345,173
其他國家	–	–	33,668	34,532
	<u>3,520,830</u>	<u>3,608,225</u>	<u>8,706,834</u>	<u>7,751,519</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。

7. 其他收入及虧損淨額

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行存款之利息收入	4,895	1,562
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	3,647	4,941
公平值反映於損益之金融資產之已變現虧損淨額	(487)	(1,556)
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損淨額	(20,605)	(39,157)
已沒收售樓訂金	1,266	–
出售投資物業之收益	1,309	–
出售物業、廠房及設備之收益淨額	78	3
匯兌收益/(虧損)淨額	329	(18)
雜項	1,028	96
	<u>8,540</u>	<u>(34,129)</u>

8. 經營溢利

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營溢利已計入：		
其他訂金減值撥備之回撥	<u>2,813</u>	<u>–</u>
並已扣除：		
土地使用權攤銷	–	30
已售物業成本	6,659	41,284
已售墓園資產成本	4,182	3,868
已售存貨成本	2,070	–
物業、廠房及設備折舊	9,678	5,797
使用權資產折舊	1,780	–
業務應收賬款減值撥備	610	–
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	23,995	30,295
退休福利成本	<u>1,293</u>	<u>1,629</u>

9. 融資費用

	2019年 千港元	2018年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	45,625	28,619
租賃負債	51	—
	<u>45,676</u>	<u>28,619</u>
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	—	(2,410)
發展中物業	(7,220)	(5,346)
	<u>(7,220)</u>	<u>(7,756)</u>
	<u><u>38,456</u></u>	<u><u>20,863</u></u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年2.38% (2018年：介乎4.70%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8,386,000港元(2018年：11,555,000港元)包括攤佔該合營企業截至2019年9月30日止期間之業績(2018年：相同，亦包括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)。截至2019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6,264,000港元(2018年：6,345,000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。

11. 稅項

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	1,044	4,178
中國土地增值稅	4,307	16,621
海外利得稅	193	200
遞延稅項	<u>20,324</u>	<u>44,248</u>
	<u><u>25,868</u></u>	<u><u>65,247</u></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(2018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2019年9月30日止六個月並無稅項支出/抵免(2018年：零)。於2018年，攤佔截至2018年9月30日止六個月合營企業之遞延稅項支出1,293,000港元在簡明綜合收益表中計入「攤佔一間合營企業業績」內。

12. 中期股息

	2019年 千港元	2018年 千港元
2018年中期股息每股港幣1.5仙	-	35,233

董事會決議不就截至2019年9月30日止六個月宣派中期股息(2018年：每股港幣1.5仙，總額為35,233,000港元)。

13. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利21,320,000港元(2018年：94,266,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數2,348,835,316(2018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2019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2,274,000港元(2018年：61,000港元)及749,766,000港元(2018年：116,959,000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：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
少於30天	3,081	2,863
31至60天	115	121
61至90天	107	143
超過90天	8,473	9,014
	<u>11,776</u>	<u>12,141</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93,974,000港元(2019年3月31日：10,181,000港元)，當中已計及於2019年9月30日之累計減值撥備8,459,000港元(2019年3月31日：11,272,000港元)。應收賬款及預付款項亦包括銷售佣金82,136,000港元(2019年3月31日：15,697,000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，且將在確認有關收入時攤銷。

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：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
少於30天	991	854
31至60天	253	48
超過60天	260	52
	<u>1,504</u>	<u>954</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116,299,000港元(2019年3月31日：110,455,000港元)，以及本公司應付股息46,977,000港元(2019年3月31日：零)。

17. 借款

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	100,000	200,000
長期銀行借款	1,100,000	700,000
	<u>1,200,000</u>	<u>900,000</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	80,786	16,955
長期銀行借款	785,379	1,164,381
	<u>866,165</u>	<u>1,181,336</u>
銀行借款總額	<u>2,066,165</u>	<u>2,081,336</u>

銀行借款總額分析如下：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
短期銀行借款	180,786	216,955
長期銀行借款	1,885,379	1,864,381
銀行借款總額	<u>2,066,165</u>	<u>2,081,336</u>

長期銀行借款分析如下：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
長期銀行借款	<u>1,885,379</u>	<u>1,864,381</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(122,525)	(590,203)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(276,000)</u>	<u>(288,000)</u>
	<u>(398,525)</u>	<u>(878,203)</u>
	<u><u>1,486,854</u></u>	<u><u>986,178</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：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
第一年內	303,311	807,158
第二年內	321,764	129,029
第三至第五年內	<u>1,441,090</u>	<u>1,145,149</u>
	<u><u>2,066,165</u></u>	<u><u>2,081,336</u></u>

於2019年9月30日，本集團已將若干賬面總值1,923,897,000港元(2019年3月31日：2,239,845,000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2019年9月30日，銀行借款分別有866,165,000港元(2019年3月31日：1,181,336,000港元)由本公司擔保，400,000,000港元(2019年3月31日：500,000,000港元)由莊士機構擔保，以及800,000,000港元(2019年3月31日：400,000,000港元)由本公司及莊士機構共同擔保。

18. 股本

	2019年 9月30日 千港元	2019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2019年3月31日及2019年9月30日	<u>2,348,835,316</u>	<u>117,442</u>

19. 財務擔保

於2019年9月30日，附屬公司已給予銀行合共39,834,000港元(2019年3月31日：71,626,000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2019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239,293,000港元(2019年3月31日：480,019,000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2019年9月30日止期間之租金、管理費及特許費總額約為2,402,000港元(2018年：1,709,000港元)。

管理層討論及分析

業績回顧

截至本公佈日期，本集團錄得尚未確認為收入的香港物業發展之合同銷售額約為1,617,500,000港元。

截至2019年9月30日止六個月，本集團收入約為81,300,000港元(2018年：126,900,000港元)，較去年同期減少約35.9%，乃由於中華人民共和國(「中國」)之物業銷售額有所減少所致。期內，收入包括物業銷售額14,800,000港元(2018年：60,900,000港元)、租金及管理費收入32,400,000港元(2018年：36,300,000港元)、墓園資產銷售額10,500,000港元(2018年：8,400,000港元)、來自銷售及買賣業務之收入2,200,000港元(2018年：零)，以及來自證券投資及買賣之收入21,400,000港元(2018年：21,300,000港元)。

於回顧期內，毛利減少16.8%至63,000,000港元(2018年：75,700,000港元)，主要由於收入減少所致。整體毛利率由60%上升至77%，主要由於發展物業銷售業務之利潤率增加，以及利潤率較高的證券投資及買賣業務所產生之收入佔比有所上升。各收入分部的毛利率如下：

	2019年9月	2018年9月
於中國的發展物業銷售額	55%	32%
租金及管理費收入	83%	84%
墓園資產收入	60%	54%
來自證券投資及買賣之收入	100%	100%

其他收入及虧損淨額約為8,500,000港元(2018年：34,100,000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。期內減少乃主要由於債券投資之未變現公平值虧損較去年同期有所減少。其他收入及虧損淨額的明細載於本公佈第12頁附註7內。

本集團因投資物業公平值變動錄得收益96,300,000港元(2018年：234,900,000港元)，主要反映鞍山投資物業(2018年：鞍山、長安及英國投資物業)之在建進度。

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13,600,000港元(2018年：10,600,000港元)。行政費用及其他經營支出減少39.2%至58,400,000港元(2018年：96,100,000港元)，因應本集團整體成本下降及本期間所產生之訴訟費用減少所致。期內因銀行借款增加及利率提高，導致融資費用增至38,500,000港元(2018年：20,900,000港元)。

攤佔聯營公司虧損為1,100,000港元(2018年：1,100,000港元)。攤佔一間合營企業的業績為8,400,000港元(2018年：11,600,000港元)，其中包括攤佔該合營企業的溢利，而上期業績亦包括其投資物業公平值變動。稅項減至25,900,000港元(2018年：65,200,000港元)，主要由於本集團確認之中國物業銷售額減少，以及因投資物業公平值變動而產生之遞延稅項負債減少所致。

本公司截至2019年9月30日止六個月之權益持有人應佔溢利為21,300,000港元(2018年：94,300,000港元)。每股盈利為港幣0.91仙(2018年：港幣4.01仙)。

中期股息

面對目前欠缺明朗的營商環境，需保持穩健之現金狀況，董事會議決不宣派截至2019年9月30日止六個月之中期股息(2018年：港幣1.5仙)。

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組合，提供穩定及經常性租金收入。

1. 遼寧省鞍山市莊士·中心城(擁有100%權益)

莊士·中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓上建有兩座分別為27及33層高的雙子大廈(AB座及C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。該項目的建築工程已通過竣工驗收及可安排入伙。本集團將提交文件予相關部門以作備案批准。

本集團早前曾訂立協議將整幢商業裙樓預租予傢俱及家居連鎖集團，為期15年。然而，該租戶最近單方面終止該租賃協議。該租戶及其承包商向本集團提起法律訴訟，要求退還預付租金人民幣1,000,000元，並賠償承包商產生之裝修費用人民幣1,140,000元，連帶相關利息。根據本集團中國法律顧問之意見，該租賃協議具有法定執行效力，而該租戶單方面終止屬違反協議。本集團將採取適當措施保障其合法權益。此外，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。

於2019年9月30日，該項目以估值約758,600,000港元於本集團的財務報表列賬。於全面落成後，該物業的市值約為人民幣763,300,000元(相等於約838,700,000港元)，其中商業裙樓為人民幣294,800,000元，雙子大廈為人民幣468,500,000元。若每年租金收入總額達人民幣25,000,000元，則租金回報率(按市值計)將為3.3%。

2. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(擁有59.5%權益)

該酒店綜合項目由本集團開發，包括位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)。於2019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292,800,000港元)，而本集團所佔的總投資成本則約為169,000,000港元。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5.8%。

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。受廈門旅遊業因台灣旅客減少所拖累，加上酒店開業初期經營現金流較緊張，該21幢別墅的租戶最近向本集團請求適度調低租金，以助其減輕經營資金困難。本集團現正評估廈門的旅遊業環境，並與租戶保持開放溝通。

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，本集團持有總樓面面積約為6,987平方米的22幢別墅。於2019年9月30日，該等22幢別墅以估值人民幣244,500,000元(相等於約268,700,000港元)列賬。本集團的策略是變現該項投資，並已於期內透過招標出售一幢別墅，並將採取靈活方式出售/或出租該等別墅。

此外，本集團在廣州亦持有總樓面面積約為1,630平方米的兩幢商業物業，其中一幢物業(總樓面面積約為809平方米)已經出租予一名獨立第三方並帶來穩定租金收入，按估值人民幣7,700,000元(相等於約8,500,000港元)計算，租金回報率約為4.3%。另一幢商業物業(總樓面面積約為821平方米)於2019年9月30日錄得估值人民幣10,300,000元(相等於約11,300,000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。於2019年9月30日，該物業的估值為人民幣36,400,000元(相等於約40,000,000港元)。於回顧期內，一整層單位已出租予一名獨立第三方。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(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2019年9月30日，該物業以估值104,000,000英鎊(相等於約1,002,600,000港元)列賬，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為4,100,000英鎊(相等於約39,300,000港元)，按估值計算租金回報率約為4%。即使在英國脫歐的影響下，仍有不少投資者在英國尋求機會收購核心地段物業。本集團將採取適當策略以考慮出售該物業。

6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(擁有100%權益)

莊士大廈位於市中心核心地段，毗鄰坐落在吉隆坡中心商業區樞紐及著名購物地段的地標購物中心Pavilion KL。莊士大廈建於一幅永久業權地塊之上，為一幢29層高辦公大樓，其商舖及寫字樓面積約為254,000平方呎(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎)，並設有298個停車位。於2019年9月30日，該物業的估值為185,300,000馬來西亞元(相等於約347,000,000港元)，相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均價值為每平方呎約950馬來西亞元(相等於約1,780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7,000,000馬來西亞元(相等於約13,600,000港元)，按估值計算租金回報率約為3.8%。於回顧期內，本集團已進行一項大堂翻新工程及若干樓宇維修工程，旨在改善租戶設施。此外，本集團將繼續檢討該物業的租戶組合，以進一步提高其租金回報率及租用率。

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

B. 物業發展

1. 香港新界屯門業旺路弦海(擁有100%權益)

弦海的地盤面積約26,135平方呎，住宅和商業的可發展總樓面面積分別為117,089平方呎和25,813平方呎，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。上蓋工程已基本竣工，而內部工程亦已動工。本集團最近已遞交竣工入伙紙申請，預期於未來兩個月內即可取得竣工入伙紙。其後，本集團將於2020年第一季度申請完工證，隨後於2020年7月前後交付予買家。

弦海包括一幢兩層高商業裙樓、並設有會所及一幢20層高的住宅大廈，合共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。住宅物業的估計總售額達約1,714,300,000港元。

弦海的住宅物業的預售進展理想，目前合共已預售361個單位，總預售額約為1,617,500,000港元。有關合同銷售將於該等物業交付予買家後在本集團財務報告中確認為收入。截至本公佈日期，本集團已收取訂金總額1,504,000,000港元，並預計將於2020年3月底前收取額外訂金29,500,000港元，以及將於2020年4月後至完成銷售期間收取餘款84,000,000港元。弦海的商業裙樓總樓面面積為25,813平方呎，本集團擬作長線投資用途。

2. 香港物業發展地盤(擁有100%權益)

於回顧期內，本集團完成收購位於香港仔的一項物業權益，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39,767平方呎。本集團現正就該物業交吉與各租戶進行磋商，並在準備樓宇拆卸方案以待短期內提交予相關部門審批。

3. 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(擁有100%權益)

莊士•映蝶藍灣為一個綜合商住社區，並分階段進行發展。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大部份出售。於回顧期內，共出售2個複式住宅單位及73個停車位，並於2019年9月30日後又再出售51個停車位。目前，該物業尚餘448個停車位(價值約為人民幣50,000,000元(相等於約55,000,000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，其容積率總樓面面積約為175,011平方米。本集團已獲得約119,648平方米的土地配額作發展用途。本集團將向相關中國部門密切跟進餘下55,363平方米的土地配額。本集團將展開開發的籌備工作，同時亦將探討其他方案(包括出售)以加快從該項目的投資取得資本回報。

4. 廣東省東莞市長安(擁有100%權益)

本集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。目前，該物業出租予一名獨立第三方，直至2023年為止，期間每年租金收入總額約為人民幣6,800,000元。於2019年9月30日，該物業以估值人民幣223,400,000元(相等於約245,500,000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3.0%。

本項目的地塊已規劃為「住宅用途」，而長安已納入粵港澳大灣區的有利位置。本集團將跟進土地變性的相關手續，並按策略適時提出申請。按容積率3.5倍計算，該項目之可開發總樓面面積將約為70,000平方米，並將成為未來發展的主要土地儲備。一旦有合適機會，本集團亦會考慮出售該物業。

5. 遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本集團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，廣場將成為集辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓於一體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)以加快從該物業獲取投資回報。

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2019年9月30日的總投資成本約為23,700,000港元(包括股東貸款約3,400,000港元)。該中國合營公司的營業執照已自2012年起屆滿，因此其正常營運已暫停。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。法庭隨後裁定批准本集團對中國合營公司進行清算。合營公司小股東已就此提出上訴，而法庭已就此進行聆訊。至於中國合營公司小股東起訴本公司及本公司一名執行董事的民事起訴狀，該案已於2019年6月被法院駁回，最高人民法院已於2019年9月對合營公司小股東提出的上訴進行聆訊。根據法律意見，民事起訴狀的事實和法律依據不足，本公司有較為充足的理據為本案訴訟進行強烈抗辯。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

7. 四川成都(擁有51%權益)

本集團持有位於成都市武侯區一個項目51%發展權益。於2019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161,300,000港元)。本集團自2016年5月起展開法律訴訟，以尋求法庭裁決將該合營公司清算。法院已進行了多次聆訊，預期不久將作出裁定。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

8. 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2019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920,000,000元(相等於約1,010,400,000港元)。

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

在銷售方面，聚福寶已取得全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。於2019年9月30日，項目約有3,556幅墓地及537個骨灰龕位可供出售。聚福寶將檢討其銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

C. 證券投資

1. 投資於北海集團有限公司(「北海」)及中漆集團有限公司(「中漆」)

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

鑑於北海及中漆於2019年9月30日之股份收市價分別為每股0.39港元(2019年3月31日：每股0.32港元)及每股0.455港元(2019年3月31日：每股0.50港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值增至約147,300,000港元(2019年3月31日：119,900,000港元)。賬面值收益於財務報告內以「儲備」入賬。

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

2. 投資於高收益債券

本集團於2019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2019年9月30日所持債券面值 千美元	於2019年9月30日之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2019年 9月30日 資產總值 之百分比	截至 2019年 9月30日止 期間之 利息收入 千港元	截至 2019年 9月30日止 期間之 收益/(虧損) 千港元
754	合生創展集團有限公司 (7.5%，2022年到期)	3,000	23,989	0.3%	-	236
1233	時代中國控股有限公司 (5.75%，2022年到期)	2,000	15,823	0.2%	-	379
1638	佳兆業集團控股有限公司			1.2%		
	(a) 7.25%，2020年到期	4,000	31,518		1,136	(334)
	(b) 7.875%，2021年到期	2,000	15,357		617	(162)
	(c) 8.5%，2022年到期	4,400	32,134		1,465	(641)
	(d) 11.25%，2022年到期	3,000	24,345		-	(123)

股份代號	債券發行人	於2019年 9月30日 所持債券 面值 千美元	於2019年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2019年 9月30日 資產總值 之百分比	截至 2019年 9月30日止 期間之 利息收入 千港元	截至 2019年 9月30日止 期間之 收益/(虧損) 千港元
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.6%		
	(a) 6%，2022年到期	5,000	39,430		1,175	(149)
	(b) 7.4%，2024年到期	2,000	15,283		116	(187)
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	14,000	113,619	1.3%	3,088	2,523
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	7,562	0.1%	225	(207)
3333	中國恒大集團			2.1%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	71,574		3,156	(9,729)
	(b) 8.25%，2022年到期	11,600	81,724		3,753	(7,927)
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	30,717		1,616	(5,128)
3380	龍光地產控股有限公司			0.5%		
	(a) 6.875%，2021年到期	4,000	33,015		1,079	244
	(b) 8.75%，2020年到期	2,000	16,761		686	(66)
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	77,928	0.9%	2,007	534
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	33,905	0.4%	884	270
	期內出售之債券	—	—	—	411	—
		<u>87,757</u>	<u>664,684</u>	<u>7.6%</u>	<u>21,414</u>	<u>(20,467)</u>

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、物業管理及基建業務
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
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
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
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務
龍光地產控股有限公司	房地產開發、物業投資、建築及裝飾及一級土地開發
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
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

本集團錄得未變現公平值虧損，主要由於期內貿易戰緊張局勢觸發避險情緒，影響高收益及長期債券的價格，導致債券價格在2019年9月30日較2019年3月31日有所下跌。若本集團繼續持有該等債券，並於到期日按面值贖回，將不會錄得未變現公平值虧損。於最近幾個月，政治及經濟形勢不明朗，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2019年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達4,038,100,000港元。每股資產淨值為1.72港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。於回顧期內，資產淨值受到人民幣及英鎊貶值的不利影響，導致匯兌儲備減少約214,400,000港元。

財務資源

於2019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1,828,300,000港元(2019年3月31日：1,599,200,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為2,066,200,000港元(2019年3月31日：2,081,300,000港元)。因此，本集團之淨負債減少至約237,900,000港元(2019年3月31日：482,100,000港元)，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)減少至5.9%(2019年3月31日：11.3%)。

本集團約88.4%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，9.7%以人民幣為單位，其餘1.9%則以其他貨幣為單位。本集團約70.8%之銀行借款以港元及美元為單位，22.7%以英鎊為單位及其餘6.5%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14.7%之銀行借款須於第一年内償還，15.6%須於第二年内償還，而其餘69.7%須於第三至第五年内償還。

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、馬來西亞及英國也有經營業務，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

全球政治及經濟不明朗因素繼續影響業務發展前景和打擊投資者信心。中國經濟正面臨保持增長的挑戰，而香港也正面對前所未有的內部挑戰，所有這些因素在短期內導致本集團的多項業務計劃有所放緩。但本集團相信，支持中國經濟長期健康增長之基本因素將維持不變。展望未來，粵港澳大灣區及「一帶一路」倡議將成為中國的增長動力，並為香港創造商機。為抵禦此挑戰，本集團將秉持「現金為王」原則，嚴格控制財務狀況，同時密切留意該策略下的商機。

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2019年9月30日，本集團聘有157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。

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

三名獨立非執行董事因其他事務而並無依照聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載企業管治守則（「管治守則」）之守則條文第A.6.7條之要求出席本公司之2019年股東週年大會。除此以外，本公司於截至2019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2019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、范駿華先生及李秀恒博士（均為本公司獨立非執行董事）。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認表示彼等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2019年9月30日止六個月之中期報告(載有上市規則附錄十六第46段規定披露之所有適用資料)將於適當時登載於聯交所之網頁。

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

香港，2019年11月26日

於本公佈日期，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生、彭振傑先生、莊家淦先生及羅博文先生為本公司之執行董事，黎慶超先生為本公司之非執行董事，而石禮謙先生、朱幼麟先生、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。