



士

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



中 期 報 告
2020

目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	4
其他資料	35
簡明綜合收益表	41
簡明綜合全面收益表	42
簡明綜合資產負債表	43
簡明綜合現金流量表	45
簡明綜合權益變動表	46
簡明綜合中期財務資料附註	47

公司資料

榮譽主席	莊紹綬
董事	莊家彬，太平紳士 (主席兼董事總經理) 洪定豪 (副主席) 莊家豐 (副董事總經理) 羅莊家蕙 莊家淦 陳俊文 石禮謙，金紫荊星章，太平紳士* 方承光* 邱智明* 朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士* 謝偉銓，銅紫荊星章*
	* 獨立非執行董事
審核委員會	石禮謙，金紫荊星章，太平紳士# 方承光 邱智明
提名委員會/ 薪酬委員會	石禮謙，金紫荊星章，太平紳士# 方承光 朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士
企業管治委員會	莊家彬，太平紳士# 莊家豐 羅莊家蕙 陳俊文
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 4th floor North Cedar House 41 Cedar Avenue Hamilton HM 12 Bermuda 香港： 卓佳標準有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54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 中國建設銀行(亞洲)股份有限公司 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.chuangs-consortium.com
新加坡辦事處	新加坡共和國 新加坡郵區629144 裕廊鎮惹蘭阿末依布拉欣245號
越南辦事處	Room 204A, 2nd Floor Capital Place Building 6 Thai Van Lung Street, District 1 Ho Chi Minh City, Vietnam
蒙古國辦事處	2nd Floor, sáv Plaza No. 32/2 Embassy Street 1st Khoroo, Sukhbaatar District Ulaanbaatar 14210 Mongolia
股份代號	367

管理層有關業績之論述

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「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2019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2019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2019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41至62頁。

截至2019年9月30日止期間業務摘要

- 香港屯門弦海 (The Esplanade) 已於2018年10月開始預售，並取得圓滿成效，所有住宅單位大部分已預售。截至本報告日期止，合共371個住宅單位中，已預售361個單位，僅餘10個單位。該等已預售的住宅單位之總銷售金額約為1,617,500,000港元，每平方呎平均售價接近17,000港元。截至本報告日期，已收取售樓訂金約1,504,000,000港元，餘款預期由現在起至2020年7月目標完成銷售期間內收取。

弦海之施工正如期進行，進度理想。本集團於2019年11月剛遞交竣工入伙紙申請，預期於未來兩個月內即可取得，及後本集團將隨即申請完工證。有關單位現計劃於2020年7月交付予買家。

- 本集團於2019年7月以代價約455,000,000港元完成收購一個香港物業地盤，以增加土地儲備。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。本集團現正與租戶商議交吉地盤。本集團正著手準備樓宇拆卸方案以待短期內提交予有關部門審批。
- 旺角合營企業項目之工程正如期進行中。建築圖則已提交有關當局審批。地盤平整及地基工程現正在進行中，並預期將於2020年上半年竣工。待有關當局批出預售樓宇同意書後，該項目預期將於2020年下半年展開預售。

管理層有關業績之論述 (續)

截至2019年9月30日止期間業務摘要 (續)

- 蒙古國兩個項目的相關工程仍在進行，進度理想：
 - 就 sáv Plaza 方面，其上蓋建築工程經已平頂，內部裝飾及外牆裝修工程已接近竣工。本集團剛向有關當局提交竣工入伙紙申請。該項目的租務推廣工作進展理想，已有潛在租戶表示有興趣租用。
 - 就國際金融中心方面，其上蓋建築工程經已平頂，內部結構工程及外牆裝嵌工程正在進行中。本集團將於冬季期間繼續跟進其內部裝飾及外牆裝修工程之進度。該物業於落成後將成為蒙古國最高的辦公大樓，其租務推廣工作亦已於期內展開。

財務回顧

中美貿易戰持續及近期社會動盪已對香港造成負面影響，特別是本地消費及旅遊業，進而波及香港的物業市場、零售業務及酒店行業，導致物業交投量下跌、物業成交呎價和租金呎價皆有所下降，以及酒店入住率顯著下跌。

本集團於相關期間的財務表現因受上述因素影響，以致本集團的業績不甚理想。截至2019年9月30日止六個月，本公司權益持有人應佔溢利為32,000,000港元(2018年：507,500,000港元)。每股盈利為港幣1.91仙(2018年：港幣30.34仙)。

管理層有關業績之論述(續)

財務回顧(續)

截至本報告日期，本集團於香港屯門之物業發展項目錄得尚未確認為收入的合同銷售額達約1,617,500,000港元。此外，本集團截至2019年9月30日止六個月之收入為286,000,000港元(2018年：318,000,000港元)，較去年同期減少10.1%。本集團之收入包括物業銷售收入14,800,000港元(2018年：60,900,000港元)、投資物業租金收入及其他收入118,300,000港元(2018年：111,500,000港元)、酒店業務收入30,000,000港元(2018年：43,500,000港元)、墓園業務收入10,500,000港元(2018年：8,400,000港元)、貨品及商品銷售收入22,100,000港元(2018年：24,000,000港元)、融資業務收入4,100,000港元(2018年：3,600,000港元)和證券投資及買賣業務收入86,200,000港元(2018年：66,100,000港元)。

儘管收入減少，但期內毛利仍維持於216,400,000港元(2018年：216,600,000港元)。毛利率提升至75.7%(2018年：68.1%)，主要由於毛利率較高的證券投資及買賣業務之收入佔比增加所致。

其他收入及虧損淨額減少至9,200,000港元(2018年：72,600,000港元)，主要由於回顧期內債券投資錄得之未變現公平值虧損減少。其他收入及虧損淨額之明細載於本報告第56頁附註7A。

本期間將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益為218,000,000港元(2018年：零)，其為位於蒙古國之物業產生之公平值收益。本集團投資物業公平值變動之收益下跌至56,900,000港元(2018年：801,600,000港元)，主要由於中華人民共和國(「中國」)及馬來西亞投資物業公平值的上升被香港投資物業公平值的下降所抵銷。

成本方面，銷售及推廣支出維持在20,300,000港元(2018年：20,800,000港元)。行政費用及其他經營支出減至220,500,000港元(2018年：243,100,000港元)，主要由於本集團整體成本下降所致。融資費用增加至134,300,000港元(2018年：84,400,000港元)，乃由於利率上調及本集團銀行借款增加所致。攤佔聯營公司及合營企業之業績為9,200,000港元(2018年：12,900,000港元)。稅項增加至76,100,000港元(2018年：65,700,000港元)，主要由於期內將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益產生的遞延稅項負債所致。

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2020年1月17日(星期五)或之前向於2019年12月27日(星期五)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(2018年：港幣3.5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25,200,000港元，於2019年9月30日之出租率約為96%。該物業已於去年安裝新電梯從而提升整體電梯系統，而大堂之翻新工程亦已於期內竣工，令該物業煥然一新。

(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26,400,000港元，於2019年9月30日之出租率約為80%。鑒於當前的市場狀況，本集團已向受社會動盪影響的若干租戶提供租金補貼，共渡時艱。本集團將繼續檢討及優化該物業之租戶組合，以進一步提升租金。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(A) 投資物業(續)

(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4,000,000港元，於2019年9月30日之出租率約為87%。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及大堂之計劃和方案，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。此物業已於期內完成內部裝修工程，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租賃擔保，擔保期限自2018年11月起為期36個月，金額為每月1,800,000港元。期內，本集團已從賣方收取10,800,000港元租金。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(A) 投資物業(續)

(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3,272平方米，位於中心商業區。該項目現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，內部結構工程及外牆裝嵌工程正在進行中。本集團將於冬季期間繼續跟進其內部裝飾及外牆裝修工程之進度。其租務推廣工作亦已於期內展開。

(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，位於港鐵何文田站(約0.4公里)與黃埔站(約0.3公里)之間，設有388間客房，並於地下及1樓設有商舖及餐廳。

期內，來自酒店之收入總額約為34,800,000港元(2018年：47,900,000港元)，當中包括客房收入30,000,000港元(2018年：43,300,000港元)以及商舖及餐廳租金收入4,800,000港元(2018年：4,600,000港元)。期內酒店之平均房價較去年同期輕微下跌約7%至約686港元，而平均入住率則下跌22%至約60%。酒店業務(不包括租金收入)於本期間錄得未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利為約5,600,000港元(2018年：14,600,000港元)。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(B) 酒店及服務式公寓(續)

(i) 香港九龍紅磡蕪湖街83號逸·酒店(擁有100%權益)(續)

鑒於貿易戰的負面影響，加上政治和經濟環境不明朗，本集團已採取多項市場推廣及產品策略，如推行全新的共居(Co-Living)服務，以及提供共享空間服務，以增加對長期住宿客戶的吸引力。本集團相信，拓闊客戶基礎將有助穩定酒店的收入來源。此外，本集團亦已推行各項措施，在維持效率及服務水平的同時，降低整體營運成本，藉以減輕所受到的影響。至於商舖及餐廳方面，酒店已向受社會動盪影響的若干租戶提供租金補貼，共渡時艱。本集團將密切關注市場狀況，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。

於回顧期內，該度假村對其營運策略作出輕微調整，加強向高利潤客戶群推廣，以提升度假村房價。因此，度假村之平均房價上升約13%至約3,622菲律賓披索，而平均入住率則於本期間輕微下降7%至約74%。期內來自度假村之收入總額約為18,800,000港元(2018年：17,800,000港元)，當中包括客房收入12,200,000港元(2018年：11,600,000港元)及餐飲收入6,600,000港元(2018年：6,200,000港元)。雖然度假村收入有所增加，但由於菲律賓對勞工工資政策作出調整，導致營運成本及勞工成本上漲，使期內度假村之溢利減少至約4,800,000港元(2018年：6,100,000港元)，而本集團攤佔其中40%，即約1,900,000港元(2018年：2,400,000港元)。然而，由於新機場已於近期開通，飛往宿霧的國際航班增多，再加上由曼達維市通往麥丹島的第三座大橋將於未來數年竣工，本集團對該投資仍持積極態度，並計劃將客房數目進一步增加至200間。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(B) 酒店及服務式公寓(續)

(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2,000,000港元。

(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之洋房及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。目前所有服務式公寓已租出，而洋房之租務推廣工作正在進行當中。期內源自該等服務式公寓之租金收入約為1,000,000港元。

(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。該項目擬興建一幢樓高19層之服務式公寓/寫字樓大廈，總樓面面積約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。上蓋建築工程經已平頂，內部裝飾及外牆裝修工程已接近竣工。本集團剛向有關當局提交竣工入伙紙申請。該項目的租務推廣工作進展理想，已有潛在租戶表示有興趣租用。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) 發展物業

(i) 香港中環結志街16-20號(擁有87.5%至100%權益)

目前，本集團已分別收購結志街20號全部擁有權、結志街16號約88.9%及18號約87.5%之擁有權。本集團已於2019年3月提交強制收購申請。為加快整個土地收購進度，在進行強制收購的同時，本集團將繼續採取行動，以私人協約方式收購餘下單位，預計此舉在當前市況下能更有效地取得成效。

此項目佔地共約3,600平方呎，現擬興建一幢總樓面面積約36,000平方呎之商住大廈。同時，由於鄰近地區對辦公室用途物業之需求強勁，故本集團亦正評估將此物業發展為一幢寫字樓大廈之好處及可能性。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，享有優美海景。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半獨立高級洋房(上/下各一幢)的第三套建築圖則之可能性。然而，地盤平整及地基工程現正在進行中，並預期將於2020年上半年竣工。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。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) 發展物業 (續)

(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。建築圖則已提交有關當局審批。地盤平整及地基工程現正在進行中，並預期將於2020年上半年竣工。待有關當局批出預售樓宇同意書後，該項目預期將於2020年下半年展開預售。

(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。期內，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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(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2019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21,300,000港元(2018年：94,300,000港元)，以及收入81,300,000港元(2018年：126,900,000港元)(包括在中國之物業銷售收入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)、墓園資產收入10,500,000港元(2018年：8,400,000港元)、銷售及貿易業務收入2,200,000港元(2018年：零)，以及證券投資及買賣收入21,400,000港元(2018年：21,300,000港元))。

(i) 投資物業

莊士中國集團於中國、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(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。該項目的建築工程已通過竣工驗收及可安排入伙。莊士中國集團將提交文件予相關部門以作備案批准。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(i) 投資物業(續)

1. 遼寧省鞍山市莊士•中心城(由莊士中國擁有100%權益)(續)

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，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莊士中國集團提起法律訴訟，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。根據莊士中國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。莊士中國集團將採取適當措施保障其合法權益。此外，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。

於2019年9月30日，該項目以估值約758,600,000港元於莊士中國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%。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(i) 投資物業(續)

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)

該酒店綜合項目由莊士中國集團開發，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。莊士中國集團應佔估值約為人民幣266,400,000元(相等於約292,800,000港元)，而莊士中國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莊士中國集團請求適度調低租金，以助其減輕經營資金困難。莊士中國集團現正評估廈門的旅遊業環境，並與租戶保持開放溝通。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(i) 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(由莊士中國擁有100%權益)

於莊士中國集團在廣州的物業發展項目中，莊士中國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。莊士中國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，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8,500,000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(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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(i) 投資物業(續)

5. 英國倫敦市Fenchurch Street的寫字樓物業(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。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，較莊士中國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。莊士中國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(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)。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) 莊士中國 (續)

(i) 投資物業 (續)

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) (續)

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，莊士中國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，莊士中國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，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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(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)



▲ 該照片攝於2019年11月3日，並已使用電腦影像技術進行編輯及處理。

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。莊士中國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，莊士中國集團將於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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展(續)

1. 香港新界屯門業旺路弦海(由莊士中國擁有100%權益)(續)

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莊士中國集團財務報告中確認為收入。截至本報告日期，莊士中國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，莊士中國集團擬作長線投資用途。

2. 香港物業發展地盤(由莊士中國擁有100%權益)

於回顧期內，莊士中國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。莊士中國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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展(續)

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，並分階段進行發展。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莊士中國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。莊士中國集團已獲得約119,648平方米的土地配額作發展用途。莊士中國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。莊士中國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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展(續)

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。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。莊士中國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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展(續)

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。莊士中國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。法庭隨後裁定批准莊士中國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莊士中國及莊士中國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,莊士中國有較為充足的理據為本案訴訟進行強烈抗辯。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2019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161,300,000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。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) 莊士中國 (續)

(ii) 物業發展 (續)

8. 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。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 623,800,000 元 (相等於約 685,500,000 港元)。

於本報告日期，莊士中國集團已取得約 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。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) 莊士中國 (續)

(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」)

於本報告日期，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)，莊士中國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。

(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19,900,000港元(2018年：24,000,000港元)，而虧損為7,500,000港元(2018年：2,600,000港元)。為增加收入及使業務重拾盈利，新的尼龍已採取措施重塑品牌形象以擴大客戶群，亦已透過升級存貨及成本系統，從而嚴格控制成本，並會透過重組零售店組合以進一步評估各零售店的有效性。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(E) 其他業務 (續)

(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虧損淨額700,000港元、來自投資之股息及利息收入86,200,000港元，以及因於結算日按市值評估投資而產生之未變現公平值虧損47,300,000港元。未變現公平值虧損數額幾乎全數與債券投資有關，主要由於債券價格在2019年9月30日較2019年3月31日下跌，並於2019年9月30日本集團所持的部分債券之價格低於其面值。若本集團繼續持有該等債券，並於到期日按面值贖回，則基本上不會錄得未變現公平值虧損。

於2019年9月30日，本集團持有2,417,200,000港元之投資(其中1,681,000,000港元由本集團之全資附屬公司持有，736,200,000港元由莊士中國集團持有)，而當中2,338,400,000港元之投資為高收益債券，2,100,000港元之投資為在聯交所上市之證券，以及餘下76,700,000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。

近期不確定的政治及經濟環境對本集團所持債券的價格造成下行壓力，並可能抵銷其所產生的高額利息收入。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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(E) 其他業務(續)

(ii) 證券投資及買賣業務(續)

以下為本集團於2019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 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)	5,000	39,981	0.2%	-	602
846	明發集團(國際)有限公司 (15%，2020年到期)	40,000	323,441	1.4%	23,512	(371)
1233	時代中國控股有限公司			0.2%		
	(a) 5.75%，2022年到期	3,000	23,734		-	583
	(b) 6.25%，2021年到期	1,000	7,993		245	(68)
	(c) 6.75%，2023年到期	3,000	23,503		-	25
1638	佳兆業集團控股有限公司			0.9%		
	(a) 7.25%，2020年到期	10,000	78,794		2,842	(1,520)
	(b) 7.875%，2021年到期	2,000	15,357		617	(162)
	(c) 8.5%，2022年到期	6,400	46,741		2,131	(1,415)
	(d) 11.25%，2022年到期	6,000	48,689		-	(208)
	(e) 11.75%，2021年到期	4,000	32,346		1,841	(68)
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.7%		
	(a) 6%，2022年到期	10,000	78,859		2,349	(298)
	(b) 7.4%，2024年到期	7,000	53,491		406	(1,049)
	(c) 7.875%，2023年到期	5,000	39,439		1,545	(861)
2007	碧桂園控股有限公司			1.5%		
	(a) 4.75%，2023年到期	10,000	77,403		1,863	2,332
	(b) 5.625%，2026年到期	34,000	275,932		7,500	6,127

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(E) 其他業務 (續)

(ii) 證券投資及買賣業務 (續)

(a) 債券投資 (續)

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 公平值 收益/(虧損) 千港元
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)			1.7%		
	(a) 5.75%，2022年到期	51,000	385,642		11,479	(10,556)
	(b) 8.875%，2021年到期	2,000	16,058		696	(472)
3333	中國恒大集團			2.0%		
	(a) 7%，2020年到期	12,000	92,749		3,294	(1,083)
	(b) 7.5%，2023年到期	10,743	71,574		3,156	(9,729)
	(c) 8.25%，2022年到期	39,200	276,171		12,682	(26,787)
	(d) 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) 5.75%，2022年到期	5,000	39,676		1,128	(56)
	(b) 6.875%，2021年到期	4,000	33,015		1,079	244
	(c) 7.5%，2022年到期	5,000	40,923		1,468	97
	(d) 8.75%，2020年到期	2,000	16,761		686	(66)
3383	雅居樂集團控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.125%，2022年到期	10,000	77,928		2,007	534
	(b) 6.7%，2022年到期	1,800	14,496		473	32
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)			0.2%		
	(a) 5.25%，2021年到期	4,300	33,905		884	270
	(b) 6.75%，2022年到期	2,600	21,178		-	894
	(c) 6.75%，2023年到期	200	1,566		-	3

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(E) 其他業務 (續)

(ii) 證券投資及買賣業務 (續)

(a) 債券投資 (續)

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 公平值 收益/(虧損) 千港元
Z25	仁恒置地集團有限公司 (6.8%·2024年到期)	2,500	20,320	0.1%	-	718
	期內出售之債券	-	-	-	725	-
		<u>303,457</u>	<u>2,338,382</u>	<u>9.8%</u>	<u>86,224</u>	<u>(47,436)</u>

(b) 證券投資

股份代號	被投資公司	於2019年 9月30日 所持 股份數目	於2019年 9月30日 之市值 千港元	股份市值 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 股息收入 千港元	截至2019年 9月30日 止期間之 公平值 (虧損)/收益 千港元
276	蒙古能源有限公司	4,349,500	439	0.00%	-	(183)
8439	新百利融資控股有限公司	912,000	1,678	0.01%	45	155
			<u>2,117</u>	<u>0.01%</u>	<u>45</u>	<u>(28)</u>

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(E) 其他業務(續)

(ii) 證券投資及買賣業務(續)

(c) 於2019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、物業管理及基建業務
明發集團(國際)有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
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

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(E) 其他業務 (續)

(ii) 證券投資及買賣業務 (續)

- (c) 於2019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：(續)

公司名稱	主要業務
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
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4,100,000港元(2018年：3,600,000港元)。於2019年9月30日，應收客戶貸款之未償還數額為176,400,000港元，主要與按揭貸款有關。

管理層有關業績之論述(續)

財務狀況

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為11,908,100,000港元(2019年3月31日：12,102,200,000港元)。每股資產淨值為7.12港元(2019年3月31日：7.24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5,973,500,000港元(2019年3月31日：5,638,400,000港元)。於同日，銀行借款為7,582,800,000港元(2019年3月31日：7,307,500,000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%(2019年3月31日：13.8%)。

本集團約96.1%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，3.3%以人民幣為單位，其餘0.6%則以其他貨幣為單位。本集團約92.0%之銀行借款以港元及美元為單位，6.2%以英鎊為單位，其餘1.8%則以馬來西亞元及其他貨幣為單位。

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20.7%之銀行借款須於第一年內償還，16.0%須於第二年內償還，60.6%須於第三至第五年內償還，而其餘2.7%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。

管理層有關業績之論述(續)

展望

因著中美貿易戰持續及近期社會動盪，為市場增添了不明朗因素，亦導致香港經濟下滑。此等不明朗因素預料在本財政年度的下半年仍會持續。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。儘管存在上述短期不明朗因素，然而長期而言，本集團對香港仍有信心，我們仍會以香港作為未來業務擴張的重點地區，憑藉著本集團的穩健財務狀況，我們將適時地把握機會作出審慎投資。

於本財政年度的下半年，我們將加快完成位於香港之弦海及旺角合營企業項目、中國鞍山的莊士•中心城及蒙古國的sáv Plaza項目的施工工程，以期可將有關物業分別出售/交付予買家及租戶以帶來收入及現金流。我們將繼續採取措施，不斷檢討租戶組合及提升物業質素，以進一步優化及提升其投資/酒店物業之租金收益及回報率以至其資本價值。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，上述策略的實施可為股東創造更多價值。

其他資料

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於2019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
莊紹綏先生	974,981,404	附註1	58.29
莊家彬先生	1,299,678	實益擁有人	0.08

附註1：該等權益包括Evergain Holdings Limited(「Evergain」)(由莊紹綏先生實益擁有之公司)擁有837,373,332股本公司股份，而其餘權益因莊紹綏先生為一全權信託(其受託人持有137,608,072股本公司股份)之其中一名全權受益人而產生。莊紹綏先生、莊家彬先生、莊家豐先生、羅莊家蕙女士及莊家淦先生均為Evergain之董事。

(b) 於Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊紹綏先生	1,426,074,923	附註2及4	60.71
羅莊家蕙女士	1,255,004	實益擁有人	0.05

其他資料 (續)

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉 (續)

(c) 於 Treasure Auctioneer International Limited (「Treasure」) 之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊紹綏先生	800,000	附註3及4	80.0

附註2：該等權益由 Profit Stability Investments Limited (本公司之全資附屬公司) 持有。

附註3：該等權益包括由莊紹綏先生實益擁有之法團所擁有 550,000 股 Treasure 股份及莊士中國之一間全資附屬公司實益擁有 250,000 股 Treasure 股份。莊士中國為本公司之附屬公司。

附註4：莊紹綏先生在本公司之股東大會可行使或控制行使三分之一或以上之表決權。

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2019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2019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
Evergain	837,373,332	實益擁有人， 附註1	50.07
莊賀碧諭女士	837,373,332	附註2	50.07
莊秀霞女士(「莊女士」)	138,353,709	附註3	8.27
李世慰先生(「李先生」)	138,353,709	附註4	8.27

附註1：該等權益已於上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節附註1說明。

附註2：該等權益透過其配偶莊紹綏先生(其權益已於上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節附註1說明)之權益而產生。

附註3：137,608,072股本公司股份權益因莊女士為一全權信託(其擁有該等本公司股份)之受託人及其中一名全權受益人而產生。其餘745,637股本公司股份權益透過其配偶李先生之權益而產生。

附註4：137,608,072股本公司股份權益透過其配偶莊女士(其權益已於上文附註3說明)之權益而產生。其餘745,637股本公司股份權益由李先生實益擁有。

除上述者外，於2019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

兩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。自2019年10月15日起，莊家彬先生已獲委任為本公司主席兼董事總經理，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。

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、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。

其他資料 (續)

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。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定獲派中期股息之股東名單，本公司將於2019年12月20日(星期五)至2019年12月27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，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2019年12月19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。

購股權計劃

根據本公司於2012年8月31日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司一項購股權計劃(「購股權計劃」)已獲採納，而莊士中國於2012年8月31日採納之購股權計劃(「莊士中國計劃」)亦已獲得批准。

購股權計劃及莊士中國計劃之目的在於認同合資格人士(定義見各有關計劃，其中包括本公司及莊士中國以及其各自附屬公司之任何董事、僱員或業務顧問)(「合資格人士」)為本集團及莊士中國集團之增長所作出之貢獻，並進一步推動合資格人士繼續為各有關集團長遠之興盛發展作出貢獻。自購股權計劃及莊士中國計劃獲採納或批准後，概未據此授出任何購股權。

其他資料 (續)

致意

由於莊紹綏先生希望投入更多時間於個人生活，彼已於2019年10月15日辭任本公司主席職位，且不再擔任本公司執行董事。彼續留任本公司榮譽主席，繼續為本集團作出貢獻，就重大事項提供意見。莊紹綏先生於過往26年擔任本公司主席期間，為本集團作出了寶貴貢獻，董事會謹此致以衷心感謝。莊紹綏先生以其卓越的領導能力帶領本集團踏上穩步發展之路，不但幫助本集團實現了內部增長，更為本集團的未來奠定了堅實的基礎。

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(不包括莊士中國集團)聘有273名員工，莊士中國集團聘有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。

承董事會命
Chuang's Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)
主席兼董事總經理
莊家彬

香港，2019年11月28日

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	285,976	317,960
銷售成本		(69,528)	(101,356)
毛利		216,448	216,604
其他收入及虧損淨額	7A	(9,213)	(72,579)
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		(20,334)	(20,812)
行政費用及其他經營支出		(220,456)	(243,065)
投資物業之公平值變動		56,913	801,604
經營溢利	8	241,334	681,752
融資費用	9	(134,317)	(84,355)
攤佔聯營公司業績		827	1,380
攤佔合營企業業績	10	8,347	11,529
除稅前溢利		116,191	610,306
稅項	11	(76,097)	(65,726)
本期間溢利		40,094	544,580
應佔：			
權益持有人		31,982	507,489
非控制性權益		8,112	37,091
		40,094	544,580
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	13	1.91	30.34

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>40,094</u>	<u>544,580</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(197,603)	(249,563)
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>(211,644)</u>	<u>(267,481)</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>(186,353)</u>	<u>(284,084)</u>
本期間全面(虧損)/收入總額	<u>(146,259)</u>	<u>260,496</u>
應佔全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(85,312)	338,784
非控制性權益	<u>(60,947)</u>	<u>(78,288)</u>
	<u>(146,259)</u>	<u>260,496</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		461,244	488,223
投資物業		10,788,413	10,281,404
使用權資產		733,627	–
租用土地及土地使用權		–	709,627
待發展/發展中物業		1,043,787	979,295
墓園資產		264,507	282,534
聯營公司		70,146	69,274
合營企業		724,846	739,328
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		381,560	386,735
遞延稅項資產		31,254	29,700
		<u>14,657,671</u>	<u>14,097,690</u>
流動資產			
待售物業		2,450,055	2,082,749
墓園資產		420,972	451,943
存貨		137,662	139,294
應收賬款及預付款項	15	326,661	179,340
公平值反映於損益之金融資產		2,417,172	2,146,099
現金及銀行結存		3,556,303	3,492,271
		<u>9,308,825</u>	<u>8,491,696</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	16	541,153	372,714
已收取售樓訂金		1,468,785	343,153
短期銀行借款	17	953,148	607,555
長期銀行借款之即期部份	17	1,139,061	1,350,290
應付稅項		209,698	219,728
		<u>4,311,845</u>	<u>2,893,440</u>
流動資產淨值		<u>4,996,980</u>	<u>5,598,256</u>
總資產減流動負債		<u>19,654,651</u>	<u>19,695,946</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

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
權益			
股本	18	418,138	418,138
儲備		11,489,986	11,684,014
股東資金		11,908,124	12,102,152
非控制性權益		1,608,221	1,687,625
權益總額		13,516,345	13,789,777
非流動負債			
長期銀行借款	17	5,490,590	5,349,668
遞延稅項負債		542,518	494,896
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		62,427	36,726
		6,138,306	5,906,169
		19,654,651	19,695,946

簡明綜合現金流量表(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
經營活動使用現金淨額	<u>(243,742)</u>	<u>(16,793)</u>
投資活動所得現金		
已收利息收入	30,304	10,134
投資物業增加	(30,322)	(50,608)
應收合營企業款項減少/(增加), 淨額	5,713	(9,175)
其他, 淨額	<u>1,556</u>	<u>4,206</u>
投資活動所得/(使用)現金淨額	<u>7,251</u>	<u>(45,443)</u>
融資活動所得現金		
新借銀行借款	1,259,272	1,257,723
償還銀行借款	(951,258)	(678,870)
租賃付款之本金部份	(10,369)	-
非控制性權益提供貸款	<u>17,892</u>	<u>2,195</u>
融資活動所得現金淨額	<u>315,537</u>	<u>581,048</u>
現金及現金等值增加淨額	79,046	518,812
期初現金及現金等值	3,489,988	1,984,130
現金及現金等值之匯兌差額	<u>(15,001)</u>	<u>(17,633)</u>
期終現金及現金等值	<u>3,554,033</u>	<u>2,485,309</u>
現金及現金等值分析		
現金及銀行結存	3,556,303	2,487,581
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	<u>(2,270)</u>	<u>(2,272)</u>
現金及現金等值	<u>3,554,033</u>	<u>2,485,309</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至2019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2019年4月1日	418,138	1,192,952	10,491,062	12,102,152	1,687,625	13,789,777
本期間溢利	-	-	31,982	31,982	8,112	40,094
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	(125,402)	-	(125,402)	(72,201)	(197,603)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備 公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	(7,246)	-	(7,246)	(6,795)	(14,041)
	-	15,354	-	15,354	9,937	25,291
本期間全面(虧損)/收入總額 與擁有人之交易：	-	(117,294)	31,982	(85,312)	(60,947)	(146,259)
股息	-	-	(108,716)	(108,716)	-	(108,716)
非控制性權益股息	-	-	-	-	(18,457)	(18,457)
於2019年9月30日	418,138	1,075,658	10,414,328	11,908,124	1,608,221	13,516,345
於2018年4月1日	418,138	1,329,947	9,404,032	11,152,117	1,746,944	12,899,061
就採納香港財務報告準則 第9號所作之調整	-	(2,743)	2,743	-	-	-
於2018年4月1日重列	418,138	1,327,204	9,406,775	11,152,117	1,746,944	12,899,061
本期間溢利	-	-	507,489	507,489	37,091	544,580
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	(149,379)	-	(149,379)	(100,184)	(249,563)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備 公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	(9,246)	-	(9,246)	(8,672)	(17,918)
	-	(10,080)	-	(10,080)	(6,523)	(16,603)
本期間全面(虧損)/收入總額 與擁有人之交易：	-	(168,705)	507,489	338,784	(78,288)	260,496
股息	-	-	(83,628)	(83,628)	-	(83,628)
非控制性權益股息	-	-	-	-	(18,457)	(18,457)
增持一間附屬公司權益	-	-	(189)	(189)	189	-
於2018年9月30日	418,138	1,158,499	9,830,447	11,407,084	1,650,388	13,057,472

簡明綜合中期財務資料附註

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 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。

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 2018年財務報告概念框架	保險合約(自2021年1月1日起生效) 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與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	-	762,359	762,359
租用土地及土地使用權	709,627	(709,627)	-
其他非流動負債	36,726	30,558	67,284
應付賬款及應計費用	372,714	22,174	394,888

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)

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27,312,000港元，經調整貼現、重估為租賃的其他承擔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52,732,000港元，並於2019年4月1日確認。該金額分別為即期部份22,174,000港元及非即期部份30,558,000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，租用土地及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762,359,000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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	118,303	111,495
酒店經營及管理收入	29,978	43,477
銷售墓園資產	10,456	8,355
銷售貨品及商品	22,144	23,957
融資業務之利息收入	4,044	3,664
公平值反映於損益之金融資產的債券投資 之利息收入	86,224	67,004
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	45	75
公平值反映於損益之金融資產的證券投資買賣之 已變現收益淨額	-	1,493
公平值反映於損益之金融資產的證券投資買賣之 公平值虧損淨額	(28)	(2,521)
	285,976	317,960

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。

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	酒店經營 及管理 千港元	基團 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	133,113	29,978	10,456	22,144	86,241	4,044	-	285,976
其他收入及收益/(虧損)淨額	4,160	(1)	25	42	(47,777)	-	34,338	(9,213)
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	350,184	7,466	6,194	(4,663)	38,436	3,983	(94,815)	306,785
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	(77,083)	13	231	742	-	-	-	(76,097)
本期間溢利/(虧損)	157,131	(37,205)	5,992	(8,854)	27,116	3,983	(108,069)	40,094
於2019年9月30日								
分部資產	15,091,267	1,123,190	726,640	200,174	2,421,551	177,410	3,431,272	23,171,504
聯營公司	193	55,318	-	-	-	-	14,635	70,146
合營企業	724,846	-	-	-	-	-	-	724,846
資產總值	15,816,306	1,178,508	726,640	200,174	2,421,551	177,410	3,445,907	23,966,496
負債總額	8,713,604	643,486	176,238	38,554	706,029	90	172,150	10,450,151

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	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
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)
投資物業之公平值變動	(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)

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	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
2018年								
源自客戶合約之收入：								
— 於某一時點確認	60,961	—	8,355	23,957	—	—	—	93,273
— 隨時間確認	5,374	43,477	—	—	—	—	—	48,851
源自其他來源之收入	106,121	—	—	—	66,051	3,664	—	175,836
收入	172,456	43,477	8,355	23,957	66,051	3,664	—	317,960
其他收入及收益/(虧損)淨額	1,900	—	53	2,611	(95,397)	—	18,254	(72,579)
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	886,882	17,203	304	(1,294)	(29,367)	3,187	(140,063)	736,852
經營溢利/(虧損)	873,985	(18,290)	(132)	(2,965)	(29,367)	3,187	(144,666)	681,752
融資費用	(74,673)	(9,426)	—	(256)	—	—	—	(84,355)
攤估聯營公司業績	34	2,421	—	—	—	—	(1,075)	1,380
攤估合營企業業績	11,529	—	—	—	—	—	—	11,529
除稅前溢利/(虧損)	810,875	(25,295)	(132)	(3,221)	(29,367)	3,187	(145,741)	610,306
稅項(支出)/抵免	(65,909)	(37)	220	—	—	—	—	(65,726)
本期間溢利/(虧損)	744,966	(25,332)	88	(3,221)	(29,367)	3,187	(145,741)	544,580
於2019年3月31日								
分部資產	14,205,673	1,161,493	769,980	175,192	2,146,420	173,772	3,148,254	21,780,784
聯營公司	152	53,399	—	—	—	—	15,723	69,274
合營企業	739,328	—	—	—	—	—	—	739,328
資產總值	14,945,153	1,214,892	769,980	175,192	2,146,420	173,772	3,163,977	22,589,386
負債總額	7,621,331	656,443	189,337	13,495	282,584	460	35,959	8,799,609
2018年								
以下為其他分部項目：								
資本支出	216,532	1,436	16,904	862	—	—	1,344	237,078
物業、廠房及設備折舊	1,334	13,610	406	1,506	—	—	5,678	22,534
租用土地及土地使用權攤銷	—	19,462	30	165	—	—	—	19,657
投資物業之公平值變動	(801,604)	—	—	—	—	—	—	(801,604)

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	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
香港	198,541	187,284	755,494	155,287
中華人民共和國 (「中國」)	39,473	74,388	64,833	47,640
英國	18,075	22,347	-	-
其他國家	29,887	33,941	47,165	34,151
	285,976	317,960	867,492	237,078
	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	9,389,804	9,386,579	17,706,380	16,473,816
中國	2,524,531	2,558,678	3,878,857	3,958,204
英國	1,002,560	1,063,920	1,012,342	1,075,077
其他國家	1,169,675	540,508	1,368,917	1,082,289
	14,086,570	13,549,685	23,966,496	22,589,386

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7A. 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	31,260	13,738
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的債券及其他投資 之已變現虧損淨額	(721)	(1,191)
公平值反映於損益之金融資產的債券及其他投資 之公平值虧損淨額	(47,290)	(94,228)
已沒收售楼訂金	1,266	–
出售投資物業之收益	1,309	–
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(2,555)	104
匯兌虧損淨額	(128)	(296)
雜項	3,999	4,353
	(9,213)	(72,579)

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(2018年：零)撥入投資物業。轉撥該等物業產生之公平值收益約218,000,000港元(2018年：零)及有關遞延稅項49,200,000港元(2018年：零)(附註11)均已分別入賬。

8. 經營溢利

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營溢利已計入：		
存貨減值撥備之回撥	1,800	–
其他訂金減值撥備之回撥	2,813	–
並已扣除：		
已售物業成本	6,659	41,284
已售墓園資產成本	2,257	2,099
已售存貨成本	22,164	15,320
物業、廠房及設備折舊	25,798	22,534
使用權資產折舊	30,479	–
租用土地及土地使用權攤銷	–	19,657
業務應收賬款減值撥備	920	–
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	81,354	79,964
退休福利成本	3,657	3,836

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

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	140,232	91,855
銀行透支	138	256
租賃負債	1,167	-
	<u>141,537</u>	<u>92,111</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>134,317</u>	<u>84,355</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. 攤佔合營企業業績

簡明綜合收益表所列攤佔合營企業業績8,347,000港元 (2018年：11,529,000港元) 包括攤佔該等合營企業截至2019年9月30日止期間之業績 (2018年：相同，亦包括攤佔一間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「攤佔合營企業業績」內。

11. 稅項

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期稅項		
海外利得稅	180	237
中國企業所得稅	2,344	4,178
中國土地增值稅	4,307	16,621
遞延稅項	69,266	44,690
	<u>76,097</u>	<u>65,726</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11. 稅項(續)

由於本集團承前之稅務虧損足可抵銷本期間之估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2018年：無)。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。

攤佔截至2019年9月30日止六個月聯營公司之稅項支出11,000港元(2018年：15,000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港元乃在簡明綜合收益表中計入「攤佔合營企業業績」內。

12. 中期股息

	2019年 千港元	2018年 千港元
中期股息每股港幣1.5仙(2018年：港幣3.5仙)	25,088	58,539

於2019年11月28日，董事會宣派中期股息每股港幣1.5仙(2018年：港幣3.5仙)，總額為25,088,000港元(2018年：58,539,000港元)。此總額25,088,000港元乃根據於2019年11月28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2020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31,982,000港元(2018年：507,489,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2018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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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，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2,796,000港元(2018年：3,706,000港元)、2,007,000港元(2018年：零)及862,689,000港元(2018年：233,372,000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：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
少於30天	7,106	12,480
31至60天	1,864	611
61至90天	1,442	476
超過90天	9,702	9,854
	20,114	23,421

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97,985,000港元(2019年3月31日：15,173,000港元)，當中已計及於2019年9月30日之累計減值撥備125,666,000港元(2019年3月31日：128,479,000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。

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：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
少於30天	3,216	3,473
31至60天	970	425
超過60天	<u>2,161</u>	<u>6,469</u>
	<u>6,347</u>	<u>10,367</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168,527,000港元(2019年3月31日：144,830,000港元)，以及本公司應付股息108,716,000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	<u>1,499,500</u>	<u>1,244,500</u>
	<u>1,599,500</u>	<u>1,444,500</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	853,148	407,555
長期銀行借款	<u>5,130,151</u>	<u>5,455,458</u>
	<u>5,983,299</u>	<u>5,863,013</u>
銀行借款總額	<u>7,582,799</u>	<u>7,307,513</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：

	2019年 9月30日 千港元	2019年 3月31日 千港元
短期銀行借款	953,148	607,555
長期銀行借款	<u>6,629,651</u>	<u>6,699,958</u>
銀行借款總額	<u>7,582,799</u>	<u>7,307,513</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>6,629,651</u>	<u>6,699,958</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(613,101)	(837,298)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(525,960)</u>	<u>(512,992)</u>
	<u>(1,139,061)</u>	<u>(1,350,290)</u>
	<u>5,490,590</u>	<u>5,349,668</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	1,566,249	1,444,853
第二年內	1,211,316	850,745
第三至第五年內	4,601,207	4,827,511
第五年後	<u>204,027</u>	<u>184,404</u>
	<u>7,582,799</u>	<u>7,307,513</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	625,000	625,000
	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2019年3月31日及2019年9月30日	1,672,553,104	418,138

19. 財務擔保

於2019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394,472,000港元(2019年3月31日：391,443,000港元)擔保，而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、物業項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為464,292,000港元(2019年3月31日：984,587,000港元)。

21. 資產抵押

於2019年9月30日，本集團已將若干賬面總值11,619,608,000港元(2019年3月31日：11,548,540,000港元；包括租用土地及土地使用權)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。