

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

2022 年中期報告



目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	4
其他資料	39
簡明綜合收益表	45
簡明綜合全面收益表	46
簡明綜合資產負債表	47
簡明綜合現金流量表	49
簡明綜合權益變動表	50
簡明綜合中期財務資料附註	51

公司資料

榮譽主席	莊紹綏
董事	莊家彬，太平紳士(主席及董事總經理) 洪定豪(副主席) 莊家豐(副董事總經理) 李美心 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，太平紳士*
審核委員會	* 獨立非執行董事 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 執業會計師及註冊公眾利益實體核數師 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 恒生銀行有限公司 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 交通銀行股份有限公司
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	Suite 1202A, Sunroad Office No. 91 Narnii zam 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2021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2021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2021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45至70頁。

截至2021年9月30日止六個月摘要

業務

1. 於2021年5月，本集團已成功以總代價約人民幣1,574,900,000元 (相等於約1,896,700,000港元) 出售持有位於中華人民共和國的番禺物業項目之附屬公司，並於期內錄得收益淨額約1,040,000,000港元 (未扣除非控股權益約400,000,000港元)。該出售事項為本集團提供了寶貴的機會，可加快從該投資取得資本回報，而且利潤相當可觀，並產生大量現金流入。
2. 此外，本集團亦以代價約25,600,000美元 (相等於約198,900,000港元) 向一名獨立第三方出售越南項目綠景花園。該項交易已於2021年5月完成，並於期內錄得溢利淨額約84,000,000港元。此出售事項進一步加強本集團之財務狀況。
3. 就旺角合營企業項目ONE SOHO方面，項目工程正如期進行中。地盤平整及地基工程已竣工，上蓋建築工程現正在進行中。該項目於2021年4月已取得322個住宅單位的預售樓宇同意書且已開始預售，並取得圓滿成效。目前合共預售184個單位，總預售額約為1,300,000,000港元。根據當前市場推廣及銷售方案，該項目住宅部份目標總銷售額估算約達2,300,000,000港元。

管理層有關業績之論述(續)

截至2021年9月30日止六個月摘要(續)

業務(續)

4. 就鴨脷洲項目方面，該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢27層高的商住大廈，包括住客會所設施，以及設於基座之商舖。地基工程正在展開中，預計將於本財政年度結束時竣工。預售前期工作亦已展開，預計將於2022年上半年推售。
5. 寶珊道合營企業項目之地盤平整及地基工程已竣工。本集團正將此物業發展為一幢建在裙樓上的八層高垂直住宅，建築圖則已獲批准。該幢八層高的住宅將包括一個樓層高度為6米的豪華居住及就餐區、一層娛樂樓層及六層住宅套房樓層，樓層高度各至少為3.5米。該住宅的預計總樓面面積約為44,200平方呎，另設有一個約5,200平方呎的花園以及約2,200平方呎的屋頂及平台範圍。該項目已展開市場推廣工作。
6. 就結志街重建項目方面，本集團已成功合併該佔地面積共約3,600平方呎的項目，現擬興建一幢總樓面面積約為35,000平方呎的商住大廈。於圍板及拆卸工程竣工後，地基工程經已展開。本集團將密切跟進有關進度。鑑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。
7. 就屯門弦海方面，全部371個住宅單位及6個停車位均已售出，總銷售額約為1,715,800,000港元。其中6個住宅單位和3個停車位已於回顧期內交付予買家，銷售額約為68,300,000港元。本集團將繼續推廣餘下未售之停車位及弦坊的商舖，以賺取租金收入。

管理層有關業績之論述 (續)

截至2021年9月30日止六個月摘要 (續)

財務

- 本公司權益持有人應佔溢利增加約4.8倍至287,300,000港元
- 本集團現金儲備總額(包括債券及證券投資2,656,600,000港元)增加16%至6,500,000,000港元
- 本公司權益持有人應佔資產淨值增加至11,604,800,000港元
- 本集團之淨負債與資本比率改善至2.5%(2021年3月31日:12.9%)
- 已宣派中期股息為每股港幣2.0仙

財務回顧

於回顧期內，在香港特別行政區政府推行新型冠狀病毒疫苗接種計劃及電子消費券計劃後，香港市場略有復甦。但全球商業及經濟(尤其是旅遊及酒店行業)仍深受新型冠狀病毒疫情帶來的持續負面影響。加上高收益債券市場欠佳及反覆波動，本期間的經營環境仍然艱難。即使在如此不利的宏觀背景下，本集團仍能夠順利以現金代價分別約人民幣1,570,000,000元及25,600,000美元完成出售位於中華人民共和國(「中國」)番禺及越南的物業項目。順利完成這兩項出售交易均有助本集團鞏固基礎、加強財務狀況，並讓本集團能夠有更好的資源準備以應對即將到來的挑戰及把握未來的機遇。

管理層有關業績之論述(續)

財務回顧(續)

截至2021年9月30日止六個月，本公司權益持有人應佔溢利為287,300,000港元(2020年：49,200,000港元)，較去年同期增加約4.8倍。每股盈利為港幣17.18仙(2020年：港幣2.94仙)。有關業績回顧載列如下。

本集團截至2021年9月30日止六個月之收入減少至496,600,000港元(2020年：1,847,300,000港元)，主要由於香港屯門弦海確認之已完成銷售額有所減少。本集團之收入包括物業銷售收入270,400,000港元(2020年：1,617,400,000港元)、投資物業租金收入及其他收入79,400,000港元(2020年：101,800,000港元)、酒店業務收入15,500,000港元(2020年：4,300,000港元)、墓園業務收入20,800,000港元(2020年：11,300,000港元)、貨品及商品銷售收入7,100,000港元(2020年：4,900,000港元)、融資業務收入800,000港元(2020年：900,000港元)和證券投資及買賣業務收入102,600,000港元(2020年：106,700,000港元)。

由於收入有所減少，期內毛利減少至309,600,000港元(2020年：789,400,000港元)。毛利率上升至62.3%(2020年：42.7%)，主要由於利潤率相對本集團其他收入分部較低之物業銷售分部所產生之收入佔比有所下降。

其他收入及虧損淨額為567,400,000港元(2020年：收益淨額222,400,000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。其他收入及(虧損)/收益淨額之明細載於本報告第61頁附註7A。來自期內出售附屬公司之收益1,178,900,000港元(2020年：出售持有英國物業的附屬公司之虧損10,300,000港元)為來自出售持有位於中國番禺的物業項目之物業持有附屬公司之收益。本集團投資物業公平值變動之收益為93,300,000港元(2020年：虧損436,600,000港元)，主要由於隨著當前營商環境復甦，本集團投資物業公平值有所回升。

管理層有關業績之論述(續)

財務回顧(續)

成本方面，銷售及推廣支出減少至24,700,000港元(2020年：99,700,000港元)，主要由於期內確認屯門弦海銷售後攤銷銷售佣金減少。行政費用及其他經營支出略減至189,800,000港元(2020年：194,600,000港元)，主要由於本集團業務活動減少及整體成本下降。融資費用減少至60,600,000港元(2020年：81,300,000港元)，乃由於利率下調及本集團之銀行借款水平下降。攤佔聯營公司及合營企業業績為500,000港元(2020年：2,400,000港元)。稅項支出為150,100,000港元(2020年：稅項抵免23,400,000港元)，主要由於期內出售持有番禺項目之附屬公司之稅項支出。

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2022年1月19日(星期三)或之前向於2021年12月28日(星期二)名列本公司股東名冊之股東派付中期股息每股港幣2.0仙(2020年：港幣1.5仙)。

業務回顧

(A) 投資物業

(i) 香港干諾道中30-32號莊士大廈(擁有100%權益)

此物業為一幢商業/寫字樓大廈，位於中區核心地段，毗鄰港鐵中環站及機場快線香港站出口。該物業土地面積約3,692平方呎，總樓面面積(「總樓面面積」)約55,367平方呎。期內，來自該物業之租金及其他收入約為23,400,000港元。該物業入口的翻新工程正在進行中，升級後將令該物業煥然一新。鑑於近期政府招標公佈後的中環綜合發展計劃，本集團對此地區市場之前景感到樂觀。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(A) 投資物業(續)

(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17,800,000港元。本集團現正採取多項措施，與租戶進行租約重組及優化該物業之租戶組合，以減輕新型冠狀病毒疫情的影響。健身中心及休閒中心的進駐均有助於增加該商場的人流，從而提高出租率。

(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4,300,000港元。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。與此同時，本集團亦正考慮其他方案(例如出售)以加快從此物業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)

(A) 投資物業(續)

(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。該住宅現正進行內部翻新升級工程。其租務推廣工作亦正在進行中。鑑於豪華別墅/住宅市場的近期氛圍，本集團在考慮其他方案(包括出售)時將採取適當策略，以從該投資取得最大回報。

(v) 中國深圳市羅湖區鵬大廈1至3層(擁有100%權益)

該物業位於深圳地鐵7號線洪湖站出口旁邊，為一總樓面面積約5,318平方米之商業物業。該物業由物業賣方提供每月1,800,000港元之租賃擔保，擔保期限自2018年11月至2021年11月為期36個月，而截至2021年9月30日止六個月應收取之租金收入總額為10,800,000港元，但交易對手自2021年7月起未能結清已到期的租金。儘管租賃擔保所涵蓋的有關期間剛於2021年11月屆滿，但本集團已採取行動，以根據有關協議向交易對手收回未繳付租金。與此同時，該物業之租務推廣工作亦正在進行當中，本集團也在探討其他方案(包括出售)以變現該項投資。

(vi) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心(擁有100%權益)

此項目佔地約3,269平方米，位於中心商業區。該項目擬興建一幢總樓面面積約40,000平方米、樓高26層之商場/辦公大樓，包括辦公室和停車位，以及配備設於基座之商舖。此項目於落成後將成為蒙古國最高的辦公大樓。上蓋建築工程經已平頂，但由於自2020年年初以來蒙古國因新型冠狀病毒而對入境工人/旅客實施嚴格的檢疫措施，該物業的內部結構工程及外牆裝嵌工程已暫停施工。本集團將繼續關注蒙古國的封鎖狀況，並將採取靈活策略與承包商進行協調。其租務推廣工作經已展開。

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

(i) 香港九龍紅磡蕪湖街83號逸•酒店(擁有100%權益)

逸•酒店座落於紅磡之中心地段，毗鄰三個港鐵站，包括黃埔站(約0.3公里)、何文田站(約0.4公里)及紅磡站(約0.6公里)，設有388間客房，並於地下及1樓設有商舖及餐廳。

新型冠狀病毒疫情期間的旅遊禁令及隔離規定持續對香港旅遊業造成嚴重衝擊。旅客及商務出差人士不足，對酒店入住率造成不利影響。於回顧期內，來自酒店之收入總額約為19,800,000港元(2020年：8,900,000港元)，當中包括客房收入15,500,000港元(2020年：4,300,000港元)以及商舖及餐廳租金收入4,300,000港元(2020年：4,600,000港元)。

期間本集團加強推廣其共居概念，透過多個有效渠道吸引更多大學生及不同用途的長住租戶。透過各項推廣工作及具競爭力的定價，並進一步改善共享空間設施，長住房租賃業務得到進一步拓展。此外，本集團還推出靈活套票選項，為本地留港度假的顧客及長住/月租房租賃業務創造需求。另外，本集團繼續推行多項減少開支的措施，同時維持效率及服務水平，藉以減輕對酒店的影響。

於回顧財政年度上半年，酒店的表現逐漸擺脫新型冠狀病毒疫情的影響。平均入住率由上個財政年度下半年的約52%上升至本財政年度上半年的約61%，從而使酒店業務(不包括租金收入)於本財政年度上半年錄得未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利約1,200,000港元，較上個財政年度下半年的約1,100,000港元輕微增加。

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)

面對目前的疫情形勢，酒店在不同階段實行有效的預防措施並制定了應對策略，以加強對所有主要持份者之健康與衛生，以維持營運。本集團將繼續密切關注市場狀況。與此同時，誠如於2021年11月4日所公佈，本集團現正與一獨立第三者進行初步洽談，可能出售持有該酒店及其牌照之附屬公司。截至本報告日期止，尚未就可能進行之出售訂立任何條款或確實之協議。本集團將於適當時進一步作出有關公佈。

(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。

因根據宿霧當地政府的強制規定，度假村的入住率不能超過30%(不超過40間客房)，所以該度假村是現時在宿霧極少數仍在營運的度假村之一。本地度假遊仍然是於週末的主要業務來源。根據當地的社交距離政策，餐飲場所須按每組/每枱10人或以下的限制經營。由於島嶼巡遊尚未放開，因此雖然度假村的潛水中心仍在營運中，但是以最少的在崗人員數目模式運作，並僅可開展近岸之潛水活動，所以度假村的業務深受影響。期內該度假村之收入處於低水平，約為1,400,000港元(2020年：800,000港元)，並錄得虧損約1,800,000港元(2020年：3,100,000港元)。本集團攤佔40%的虧損，約為700,000港元(2020年：1,200,000港元)。該度假村目前將其~~在崗人員數目~~降至最低，以節省成本。

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1,100,000港元。鑑於近期物業市場回暖，本集團將密切留意市場機會，並會採取靈活方式出售上述18個單位，以變現該項投資。

(iv) 台灣台北市信義區逸·居 (擁有100%權益)

本集團在台灣之逸·居毗鄰台北市市中心，為本集團發展之住宅小區項目，包括一幢配備全套傢俱的洋房及6個服務式公寓(其中2個為複式單位)，總樓面面積約20,600平方呎。該等服務式公寓已租出，回顧期內租金收入約為1,100,000港元。洋房之租務推廣工作正在進行當中。

(v) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區sáv Plaza (擁有100%權益)

此項目位於市中心之使館區內，土地面積約3,431平方米。該幢樓高19層之服務式公寓/寫字樓大廈的總樓面面積約為19,000平方米，包括142個單位，配備會所設施連同一個地下商舖，並設有48個停車位。內部裝飾及外牆裝修工程已於期內竣工。該項目已於2020年第一季度提交竣工入伙紙申請供有關當局審批。然而，由於蒙古國因應新型冠狀病毒疫情在過去兩年長期實施嚴格封鎖措施，因此審批進度嚴重受阻。本集團將向有關當局密切跟進相關進度，以期盡早獲發竣工入伙紙。該項目的租務推廣工作已經展開。同時，本集團亦在考慮其他方案(例如出售)以加快從此物業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)

(C) 發展物業

(i) 香港中環結志街16-20號(擁有100%權益)

本集團已成功合併該佔地面積共約3,600平方呎的項目，現擬興建一幢總樓面面積約為35,000平方呎的商住大廈。此項目重建計劃及建築圖則之詳細研究正在進行中。於圍板及拆卸工程竣工後，地基工程經已動工。本集團將密切跟進有關進度，並以物業發展達致綠建環評銀級(從綠色樓宇角度)為目標。鑑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(擁有50%權益)

該項目由本集團及嘉華國際集團有限公司(股份代號：173)之一間全資附屬公司分別擁有50%及50%權益，而本集團為此發展物業之項目經理。該物業土地面積約10,000平方呎，位於半山豪宅地段，享有極致優美之海景。本集團正將此物業發展為一幢建在裙樓上的八層高垂直住宅，建築圖則已獲批准，並且以物業發展達致LEED銀級(從綠色樓宇角度)為目標。該幢八層高的住宅將包括一個樓層高度為6米的豪華居住及就餐區、一層娛樂樓層及六層住宅套房樓層，樓層高度各至少為3.5米。該住宅的預計總樓面面積約為44,200平方呎，另設有一個約5,200平方呎的花園以及約2,200平方呎的屋頂及平台範圍。

該項目的地盤平整及地基工程已竣工。與此同時，合營企業夥伴雙方亦在探討其他方案(包括出售)以加快從該投資取得資本回報。該項目已展開市場推廣工作。

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ONE SOHO九龍內地段第11254號(擁有40%權益)

透過與信和置業有限公司(股份代號:83)之全資附屬公司成立之合營企業,本集團於2017年12月獲得市區重建局在此項目之投標。該項目位於旺角區中心地段,鄰近朗豪坊,佔地約14,900平方呎。該項目於落成後將提供住宅總樓面面積約112,200平方呎及商業總樓面面積約22,400平方呎,而商業部份將由市區重建局持有。該項目擬興建一幢商住大廈,包括322個住宅單位、住客會所設施、商業裙樓及停車位。

該項目的建築圖則已獲有關當局批准。地盤平整及地基工程已竣工,上蓋建築工程現正在進行中。該項目之開發已分別取得「暫定金級」之綠色建築認證及健康建築標準之「WELL中期認證」。該項目於2021年4月已取得ONE SOHO的322個住宅單位的預售樓宇同意書且已開始預售,並取得圓滿成效。目前合共預售184個單位,總預售額約為1,300,000,000港元,並已收取訂金總額約342,600,000港元。根據當前市場推廣及銷售方案,該項目住宅部份目標總銷售額估算約達2,300,000,000港元,本集團攤佔40%的份額將約為900,000,000港元。

(iv) 越南胡志明市守德郡綠景花園(出售前擁有100%權益)

於回顧期內,本集團已訂立有條件買賣協議,將該項目出售予一名獨立第三方,代價約為25,600,000美元(相等於約198,900,000港元)。該項交易已於2021年5月完成,於本財政期間錄得溢利淨額約84,000,000港元。此出售事項進一步加強本集團之財務狀況。

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2021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767,900,000港元(2020年：423,400,000港元)以及收入145,600,000港元(2020年：1,683,300,000港元)(包括物業銷售收入71,500,000港元(2020年：1,617,400,000港元)、租金及管理費收入12,700,000港元(2020年：27,200,000港元)、墓園資產收入20,800,000港元(2020年：11,300,000港元)以及證券投資及買賣收入40,600,000港元(2020年：27,400,000港元))。

(i) 投資物業

莊士中國集團於香港、中國及馬來西亞持有以下投資物業組合，提供穩定及經常性租金收入。

1. 香港新界屯門業旺路弦坊(由莊士中國擁有100%權益)

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

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. 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6層高的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓上建有兩座分別為27及33層高的雙子大廈(AB座及C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。該項目已取得竣工入伙紙。

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

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. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(由莊士中國擁有59.5%權益)

該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由莊士中國集團開發一幢6層高共100間客房的酒店大樓(總面積為9,780平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)。於2021年9月30日，該等物業以估值人民幣447,800,000元(包括酒店估值人民幣185,700,000元及30幢別墅估值人民幣262,100,000元)列賬。莊士中國集團應佔估值約為人民幣266,400,000元(相等於約320,200,000港元)，而莊士中國集團所佔的總投資成本則約為人民幣150,800,000元(相等於約181,300,000港元)。

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

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)

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

5. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(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2021年9月30日，該物業的估值為172,200,000馬來西亞元(相等於約320,300,000港元)，相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均呎價為每平方呎約883馬來西亞元(相等於約1,643港元)。

於回顧期內，因受到新型冠狀病毒疫情封鎖的嚴重影響，租用率降至約55%。租金收入約為5,400,000馬來西亞元(相等於約10,000,000港元)，按估值計算租金回報率約為3.1%。莊士中國集團將繼續檢討該物業的租戶組合，並考慮對樓宇內部進行進一步升級工程，以進一步提高其租金回報率及租用率。

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)

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

(ii) 物業發展

1. 香港新界屯門業旺路弦海 (由莊士中國擁有100%權益)

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

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

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)

2. 香港鴨脷洲平瀾街6-8號及鴨脷洲大街26-32號 (由莊士中國擁有100%權益)

該物業的地盤面積約為4,320平方呎，可發展總樓面面積約為40,000平方呎。該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢27層高的商住大廈，包括住客會所設施，以及設於基座之商舖。

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

3. 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣 (出售前由莊士中國擁有100%權益)

莊士·映蝶藍灣為一個綜合商住社區，並分期進行開發。莊士中國集團已完成第一及第二期的發展，其總樓面面積合共約為260,800平方米，包括34幢高層住宅大廈，合共提供2,077個住宅單位，另有22幢別墅、商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位。全部住宅單位及6幢別墅已於往年售出，另有1幢別墅已於回顧期內售出。該項目的第三期為一幅面積超過92,000平方米的土地，其容積率總樓面面積約為175,011平方米，可售總樓面面積約為162,958.64平方米。

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(出售前由莊士中國擁有100%權益)(續)

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

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

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7,200,000元(相等於約8,700,000港元)。於2021年9月30日，該物業以估值人民幣223,400,000元(相等於約268,500,000港元)列賬。按每年租金收入計算，其按估值計算的租金回報率約為3.2%。

本項目的地塊已規劃為「住宅用途」，而長安已納入粵港澳大灣區的有利位置。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。如有合適機會，莊士中國集團亦會考慮出售該物業。

5. 遼寧省鞍山市莊士廣場(由莊士中國擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為莊士中國集團通過政府土地拍賣購入於鐵東區核心地段的第二幅土地，土地面積約為39,449平方米。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合約1,300平方米之土地業權，故莊士中國集團的土地面積因被當地鐵路公司佔用而有所減少。莊士中國集團現正與當地部門協商並將物色合適機會出售該項目。

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

7. 四川成都(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2021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176,500,000港元)。誠如於2021年2月10日所公佈，莊士中國集團已收到法院的終審判決，將判決款項修改為對莊士中國集團有利。莊士中國集團已向法院提出申請執行終審判決。於2021年8月，莊士中國集團已收到部分判決款項約人民幣12,900,000元(相等於約15,500,000港元)。莊士中國集團現正就進一步適當行動尋求法律意見，以確保終審判決得以執行。

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. 誠如過往所報告，莊士中國集團已獲得北京法院的判決，要求有關四合院登記業主將業權登記予莊士中國集團的指定持有人。由法院執行的登記程序正在進行中。莊士中國集團於上述四合院的原投資成本約為人民幣9,700,000元(相等於約11,700,000港元)。

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

9. 廣東省四會市聚福寶(由莊士中國擁有86%權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。聚福寶華僑陵園按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。

餘下418畝土地將分別為第二期至第五期發展。根據第二期至第五期之現有總規劃，268畝土地將可興建約41,815幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約22,569幅墓地。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約19,246幅墓地。聚福寶將向當地部門跟進有關餘下之土地使用權。

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)

9. 廣東省四會市聚福寶 (由莊士中國擁有 86% 權益) (續)

於取得上述土地使用權後，部分土地的地盤平整工程已經開始動工，但有居民拒絕遷走及交付部份土地而要求當地政府賠償。於2021年7月，聚福寶與四會市自然資源局訂立補充協議，並獲得當地政府批准延期至2022年1月動工。

於2021年9月30日，墓園資產 (包括非控制性權益) 以賬面成本約人民幣621,700,000元 (相等於約747,300,000港元) 列賬。

聚福寶已取得全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。於2021年9月30日，項目約有3,110幅墓地及531個骨灰龕位可供出售。聚福寶將檢討其銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

(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2021年9月30日，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。

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」) (續)

鑑於北海及中漆於2021年9月30日之股份收市價分別為每股0.4港元(2021年3月31日：每股0.38港元)及每股0.45港元(2021年3月31日：每股0.48港元)，莊士中國集團於北海及中漆的投資賬面總值約為151,000,000港元(2021年3月31日：143,800,000港元)。賬面值變動於財務報告內以「儲備」入賬。

誠如本公司於2019年2月12日所公佈，法院已指示對北海若干董事提出之衍生訴訟之實質審訊重訂於2020年11月9日至2020年12月11日進行。有關實質審訊的聆訊已於2020年12月完成，莊士中國集團正在等待法院判決。本公司將於適當時就該衍生訴訟作出進一步公佈。

(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7,100,000港元(2020年：4,900,000港元)，而虧損為1,300,000港元(2020年：1,200,000港元)。預期新型冠狀病毒疫情會繼續對新的尼龍的業務產生不利影響。因此，新的尼龍現正調整業務模式，以減少倚賴顧客在店內購物，並集中更多資源發展線上業務。此外，新的尼龍採取多項措施，大幅降低營運成本、鞏固內部營運，並透過重組零售店組合以進一步評估各零售店的有效性。同時，本集團正在積極檢討新的尼龍的業務及經營規模，亦在探討其他方案(包括出售其貨倉及物業)，以釋放該項投資所蘊藏的價值。

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，本集團債券投資表現有受到高收益債券市場欠佳及反覆波動的不利影響。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12,500,000港元、來自投資之股息及利息收入102,700,000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563,700,000港元。未變現公平值虧損屬會計虧損，對本集團現金流量並無即時影響。

於2021年9月30日，本集團持有2,768,800,000港元之投資(其中1,667,100,000港元由本集團之全資附屬公司持有，1,101,700,000港元由莊士中國集團持有)，當中2,654,900,000港元之投資為高收益債券，1,800,000港元之投資為在聯交所上市之證券，而餘下112,100,000港元之投資則為於若干金融科技公司、創投企業及基金(均未於市場上市)之其他投資。

本集團已逐漸縮減高收益債券投資組合規模，並且正尋求其他投資以分散投資組合。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2021年9月30日債券投資之進一步資料：

股份代號	債券發行人	於2021年 9月30日 所持債券面值 千美元	於2021年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2021年 9月30日 資產總值之 百分比	截至 2021年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至 2021年 9月30日 止期間之 公平值 (虧損)/收益 千港元
754	合生創展集團有限公司 (a) 5.8%，2022年到期 (b) 7%，2024年到期	2,000 13,000	15,651 98,330	0.5%	448 -	(98) (2,443)
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	4,000	32,082	0.1%	991	(625)
1030	新城發展控股有限公司 (a) 6.15%，2023年到期 (b) 6.45%，2022年到期	2,500 3,300	19,771 25,807	0.2%	598 826	(794) (1,117)
1233	時代中國控股有限公司 (a) 5.3%，2022年到期 (b) 5.55%，2024年到期 (c) 5.75%，2022年到期 (d) 6.6%，2023年到期	2,000 8,000 4,000 5,000	15,694 59,102 31,484 38,685	0.7%	- - 894 724	158 (3,193) (692) (1,733)
1238	寶龍地產控股有限公司 (a) 4%，2022年到期 (b) 7.125%，2022年到期	3,000 200	23,234 1,598	0.1%	- 55	3 (69)

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)

股份代號	債券發行人	於2021年 9月30日 所持債券面值 千美元	於2021年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2021年 9月30日 資產總值之 百分比	截至 2021年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至 2021年 9月30日 止期間之 公平值 (虧損)/收益 千港元
1638	佳兆業集團控股有限公司 (a) 8.5%，2022年到期 (b) 9.75%，2023年到期 (c) 11.25%，2022年到期	16,400 2,000 6,000	113,360 12,327 44,570	0.8%	4,143 759 2,624	(18,038) (3,543) (6,145)
1668	華南城控股有限公司 (a) 10.75%，2023年到期 (b) 10.875%，2022年到期 (c) 11.5%，2022年到期	2,700 2,500 16,000	13,666 16,601 101,338	0.6%	264 703 6,859	(5,005) (1,777) (21,888)
1777	花樣年控股集團有限公司 (a) 7.95%，2022年到期 (b) 11.75%，2022年到期 (c) 12.25%，2022年到期 (d) 15%，2021年到期	1,000 17,000 2,000 2,000	3,382 92,243 6,012 11,484	0.5%	163 1,502 95 1,164	(4,141) (43,311) (9,809) (5,522)
1813	合景泰富集團控股有限公司 (a) 6%，2022年到期 (b) 7.4%，2024年到期 (c) 7.875%，2023年到期	10,000 5,000 5,000	78,315 37,878 38,149	0.7%	2,329 1,438 1,533	(1,261) (3,151) (2,152)
1918	融創中國控股有限公司 (8.35%，2023年到期)	9,000	63,578	0.3%	-	(10,637)

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)

股份代號	債券發行人	於2021年 9月30日 所持債券面值 千美元	於2021年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2021年 9月30日 資產總值之 百分比	截至 2021年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至 2021年 9月30日 止期間之 公平值 (虧損)/收益 千港元
1966	中駿集團控股有限公司 (a) 5.95%，2024年到期 (b) 7.25%，2023年到期	3,500 6,150	25,308 48,376	0.4%	806 1,734	(1,621) (2,281)
1996	弘陽地產集團有限公司 (a) 7.3%，2024年到期 (b) 9.7%，2023年到期	5,000 2,000	34,017 14,634	0.2%	- 753	(4,556) (2,152)
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	27,000	220,972	1.0%	5,894	(16,532)
2768	佳源國際控股有限公司 (a) 11%，2024年到期 (b) 12%，2022年到期 (c) 12.5%，2023年到期 (d) 13.75%，2023年到期	5,000 12,100 4,000 2,000	35,761 94,304 30,187 16,939	0.8%	1,069 3,779 1,941 523	(1,753) (4,543) (898) 641
2772	中梁控股集團有限公司 (8.5%，2022年到期)	10,000	69,354	0.3%	-	(7,654)

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)

股份代號	債券發行人	於2021年 9月30日 所持債券面值 千美元	於2021年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2021年 9月30日 資產總值之 百分比	截至 2021年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元	截至 2021年 9月30日 止期間之 公平值 (虧損)/收益 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) (5.75%, 2022年到期)	51,000	363,727	1.7%	11,382	(28,030)
3301	融信中國控股有限公司			0.6%		
	(a) 7.35%, 2023年到期	10,000	60,462		2,876	(14,589)
	(b) 8.1%, 2023年到期	10,000	55,718		1,408	(20,047)
	(c) 8.95%, 2023年到期	2,000	11,851		695	(4,243)
3333	中國恒大集團			0.6%		
	(a) 7.5%, 2023年到期	10,743	22,106		3,127	(51,539)
	(b) 8.25%, 2022年到期	39,200	93,141		-	(198,183)
	(c) 8.75%, 2025年到期	4,714	9,615		1,601	(20,529)
3380	龍光集團有限公司 (5.75%, 2022年到期)	5,000	39,423	0.2%	1,116	(550)
3383	雅居樂集團控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.125%, 2022年到期	10,000	77,292		1,993	(2,018)
	(b) 6.7%, 2022年到期	1,800	13,989		470	(448)
3883	中國奧園集團股份有限公司			0.8%		
	(a) 5.375%, 2022年到期	3,000	21,206		628	(1,804)
	(b) 6.35%, 2024年到期	16,000	107,287		3,945	(20,128)
	(c) 7.95%, 2023年到期	6,000	42,986		1,854	(5,010)

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)

股份代號	債券發行人	於2021年	於2021年	債券市值	截至	截至
		9月30日	9月30日	相對於本集團	2021年	2021年
		所持債券面值	之市值	於2021年	9月30日	9月30日
		千美元	千港元	9月30日	止期間之	止期間之
				資產總值之	利息收入	(虧損)/收益
				百分比	千港元	千港元
6158	正榮地產集團有限公司			0.6%		
	(a) 5.35%，2022年到期	2,000	15,641		415	(20)
	(b) 5.95%，2021年到期	2,000	15,729		462	(157)
	(c) 5.98%，2022年到期	3,000	23,495		-	167
	(d) 8.7%，2022年到期	2,000	15,994		676	(243)
	(e) 9.15%，2023年到期	6,000	47,407		317	(1,342)
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股集團股份有限公司 之全資附屬公司)			0.2%		
	(a) 6.125%，2023年到期	2,950	16,578		701	(3,211)
	(b) 6.75%，2022年到期	2,600	16,052		681	(3,109)
	(c) 6.75%，2023年到期	200	999		53	(314)
	期內出售/贖回之債券	-	-	-	23,660	-
		410,557	2,654,891	12.3%	102,671	(563,679)

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)

於2021年9月30日所持各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
合生創展集團有限公司	房地產開發、商業地產投資、物業管理、基建及投資業務
世茂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理及酒店經營
新城發展控股有限公司	房地產開發、物業投資及商業物業管理
時代中國控股有限公司	房地產開發、市區重建業務及物業租賃
寶龍地產控股有限公司	房地產開發、物業投資、提供商業營運服務及住宅物業管理服務以及其他房地產開發相關業務
佳兆業集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務以及其他業務
華南城控股有限公司	房地產開發、物業投資及管理以及其他業務
花樣年控股集團有限公司	物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務、酒店經營及其他
合景泰富集團控股有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營

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)

公司名稱	主要業務
融創中國控股有限公司	物業開發及投資、文旅城建設及運營、物業管理服務及其他服務
中駿集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理及項目管理
弘陽地產集團有限公司	物業開發、商業物業投資與經營以及酒店經營
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築及其他業務
佳源國際控股有限公司	物業開發、物業投資及提供物業管理服務
中梁控股集團有限公司	物業開發、物業租賃及管理諮詢服務
廣州富力地產股份有限公司	物業發展和銷售、物業投資、酒店經營及其他與物業發展相關的服務
融信中國控股有限公司	房地產開發
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務

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)

公司名稱	主要業務
龍光集團有限公司	房地產開發、物業投資、建築及裝飾及市區重建業務
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業管理、商業管理及環境保護
中國奧園集團股份有限公司	物業發展、物業投資及其他
正榮地產集團有限公司	房地產開發、物業租賃及商業物業管理
綠地控股集團股份有限公司	房地產開發、物業投資、建築及酒店經營

(iii) 融資業務

本集團為客戶提供貸款。期內源自此項業務之收入為800,000港元(2020年:900,000港元)。於2021年9月30日,應收客戶貸款之未償還數額約為178,300,000港元(2021年3月31日:169,600,000港元),主要與按揭貸款有關。在該等按揭貸款中,其中一名借款人有未償還貸款數額約117,500,000港元(該貸款以一項香港物業作為抵押,而該物業估值高於未償還貸款數額),其自2019年12月起未能償還其每月之分期付款,僅已結付3,000,000港元,因此其後並無確認相關未收取之利息收入。本集團正在採取法律行動追討該等逾期款項,以保障本集團的利益。

管理層有關業績之論述(續)

財務狀況

資產淨值

於2021年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為11,604,800,000港元(2021年3月31日：11,311,200,000港元)。每股資產淨值為6.94港元(2021年3月31日：6.76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2021年9月30日，本集團之現金及銀行結存和債券及證券投資為6,543,200,000港元(2021年3月31日：5,633,400,000港元)。於同日，銀行借款為6,837,200,000港元(2021年3月31日：7,092,700,000港元)。本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存和債券及證券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)僅為2.5%(2021年3月31日：12.9%)。

本集團約95.7%之現金及銀行結存和債券及證券投資以港元及美元為單位，1.8%以人民幣為單位，其餘2.5%則以其他貨幣為單位。本集團約98.0%之銀行借款以港元及美元為單位，其餘2.0%則以馬來西亞元為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約79.2%之銀行借款須於第一年内償還，3.3%須於第二年內償還，15.6%須於第三至第五年內償還，而其餘1.9%須於第五年後償還。

管理層有關業績之論述 (續)

財務狀況 (續)

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

預期本財政年度下半年的經營環境仍然艱難。我們將密切留意有關動態，並採取適當措施以減輕對本集團的影響及維持本集團的競爭力。我們將繼續尋求機遇擴充在香港的土地儲備，尤其是豪宅及細價住宅市場。於本財政年度下半年，本集團將繼續緊貼跟進ONE SOHO、鴨脷洲、寶珊道及結志街各項目建築工程之進度，不斷檢討及監察旗下投資物業的租戶狀況和租戶組合。我們將跟進ONE SOHO的預售進度，並推進鴨脷洲的項目工程進度，以盡快啟動預售。此外，我們亦將進一步檢討集團架構，以令資源配置更具成效及效率。我們深信，上述策略的實施將改善本集團之盈利能力及財務狀況，並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2021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」)(包括任何上述本公司董事及主要行政人員根據該等證券及期貨條例條文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
莊家彬先生	1,299,678	實益擁有人	0.08

(b) 於聯繫公司之權益

(i) *Evergain Holdings Limited* (「Evergain」)

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊家彬先生	1	實益擁有人	10.00
羅莊家蕙女士	1	實益擁有人	10.00
莊家豐先生	1	實益擁有人	10.00
莊家淦先生	1	實益擁有人	10.00

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)

(b) 於聯繫公司之權益 (續)

(ii) *Chuang's China Investments Limited* (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」)

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
羅莊家蕙女士	1,255,004	實益擁有人	0.05

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彼等之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2021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或其任何聯繫公司(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條文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2021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	903,357,332	實益擁有人， 附註1	54.01
莊紹綏先生	903,357,332	附註1	54.01
莊賀碧諭女士	903,357,332	附註2	54.01

附註1：該等於本公司之權益由Evergain（該公司由莊紹綏先生實益擁有60%）擁有。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之董事及股東。

附註2：該等權益透過其配偶莊紹綏先生（其權益已於上文附註1說明）之權益而產生。

除上述者外，於2021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

莊家彬先生同時擔任主席及行政總裁職務，為本公司主席及董事總經理。主席及行政總裁職務並無根據企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第A.2.1條由不同人士擔任。然而，董事會認為此結構有助強化和貫徹領導之職能，因而有利於作出及實施有效和一致之決策。

除上文所述者外，本公司於截至2021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2021年9月30日止期間之簡明綜合中期財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。現任審核委員會成員為石禮謙先生、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。

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)條須予披露有關自本公司之2021年業績報告日期起至本報告日期止董事資料之變動：

本公司之獨立非執行董事朱幼麟先生亦為中國航空工業國際控股(香港)有限公司(「中航」)之獨立非執行董事。中航已於2021年7月13日更名為大陸航空科技控股有限公司。

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2021年12月22日(星期三)至2021年12月28日(星期二)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合資格獲派中期股息，股東須於2021年12月21日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳標準有限公司(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)

員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於2021年9月30日，本集團(不包括莊士中國集團)聘有216名員工，莊士中國集團聘有129名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、雙糧、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

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

香港，2021年11月29日

簡明綜合收益表(未經審核)

截至2021年9月30日止六個月

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收入	5	496,613	1,847,298
銷售成本		<u>(186,981)</u>	<u>(1,057,887)</u>
毛利		309,632	789,411
其他收入及(虧損)/收益淨額	7A	(567,433)	222,393
出售附屬公司之收益/(虧損)	7B	1,178,948	(10,280)
銷售及推廣支出		(24,697)	(99,727)
行政費用及其他經營支出		(189,821)	(194,584)
投資物業之公平值變動		<u>93,340</u>	<u>(436,570)</u>
經營溢利	8	799,969	270,643
融資費用	9	(60,640)	(81,265)
攤佔聯營公司業績		(863)	(1,168)
攤佔合營企業業績	10	<u>1,354</u>	<u>3,563</u>
除稅前溢利		739,820	191,773
稅項(支出)/抵免	11	<u>(150,051)</u>	<u>23,435</u>
本期間溢利		<u>589,769</u>	<u>215,208</u>
應佔：			
權益持有人		287,295	49,237
非控制性權益		<u>302,474</u>	<u>165,971</u>
		<u>589,769</u>	<u>215,208</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	13	<u>17.18</u>	<u>2.94</u>

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2021年9月30日止六個月

	2021年 千港元	2020年 千港元
本期間溢利	<u>589,769</u>	<u>215,208</u>
其他全面收益：		
已重列/日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	53,123	164,506
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	4,063	9,886
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	<u>(27,353)</u>	<u>(22,712)</u>
已重列/日後或會重列入損益之 其他全面收益總額	<u>29,833</u>	<u>151,680</u>
日後或不會重列入損益之項目：		
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	<u>7,213</u>	<u>14,969</u>
本期間其他全面收益總額	<u>37,046</u>	<u>166,649</u>
本期間全面收益總額	<u>626,815</u>	<u>381,857</u>
應佔全面收益總額：		
權益持有人	318,645	149,992
非控制性權益	<u>308,170</u>	<u>231,865</u>
	<u>626,815</u>	<u>381,857</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

2021年9月30日結算

	附註	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		419,507	441,307
投資物業		9,140,607	9,080,726
使用權資產		670,227	691,440
待發展/發展中物業		510,362	508,523
墓園資產		290,328	285,376
聯營公司		57,320	58,183
合營企業		795,178	785,730
公平值反映於其他全面收益之 金融資產		161,569	154,190
貸款及應收賬款以及其他訂金		468,884	419,879
遞延稅項資產		24,700	24,700
		12,538,682	12,450,054
流動資產			
待售物業		1,593,933	1,712,522
墓園資產		457,007	452,153
存貨		104,175	104,397
應收賬款及預付款項	15	268,186	288,609
公平值反映於損益之金融資產		2,768,793	3,442,193
現金及銀行結存		3,886,574	2,296,665
		9,078,668	8,296,539
列為所持待售之出售組合的資產	7B	-	770,429
		9,078,668	9,066,968

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

2021年9月30日結算

	附註	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
流動負債			
應付賬款及應計費用	16	481,258	632,366
已收取售樓訂金		372	10,984
短期銀行借款	17	1,101,104	1,250,948
長期銀行借款之即期部份	17	4,611,780	4,781,697
應付稅項		79,444	68,414
		<u>6,273,958</u>	<u>6,744,409</u>
列為所持待售之出售組合的負債	7B	-	69,437
		<u>6,273,958</u>	<u>6,813,846</u>
流動資產淨值		<u>2,804,710</u>	<u>2,253,122</u>
總資產減流動負債		<u>15,343,392</u>	<u>14,703,176</u>
權益			
股本	18	418,138	418,138
儲備		11,186,628	10,893,071
		<u>11,604,766</u>	<u>11,311,209</u>
股東資金		11,604,766	11,311,209
非控制性權益		2,056,023	1,761,696
		<u>13,660,789</u>	<u>13,072,905</u>
非流動負債			
長期銀行借款	17	1,124,324	1,060,051
遞延稅項負債		433,494	441,615
與非控制性權益之貸款及 應付款項		47,572	47,688
其他非流動負債		77,213	80,917
		<u>1,682,603</u>	<u>1,630,271</u>
		<u>15,343,392</u>	<u>14,703,176</u>

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至2021年9月30日止六個月

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
經營活動所得/(使用)現金淨額		190,760	(466,568)
投資活動所得現金			
已收利息收入		2,964	12,101
投資物業增加		(224)	(16,484)
出售投資物業所得款項		59,696	17,463
出售附屬公司所得款項淨額， 扣除已出售現金及銀行結存 於合營企業之投資及應收合營 企業款項變動，淨額	22	1,458,001	962,164
其他，淨額		(3,685)	(10,629)
		4,636	7,154
投資活動所得現金淨額		1,521,388	971,769
融資活動所得現金			
新借銀行借款		457,719	369,979
償還銀行借款	22	(715,610)	(669,266)
租賃付款		(9,784)	(10,210)
與非控制性權益之貸款及 應付款項減少		(16)	(15)
融資活動使用現金淨額		(267,691)	(309,512)
現金及現金等值增加淨額		1,444,457	195,689
期初現金及現金等值		2,294,858	2,518,009
期初計入列為所持待售之 出售組合的資產的現金 及銀行結存		134,650	-
現金及現金等值之匯兌差額		8,012	11,514
期終現金及現金等值		3,881,977	2,725,212
現金及現金等值分析			
現金及銀行結存		3,886,574	2,727,001
存放日期起計三個月後到期之 銀行存款		(4,597)	(1,789)
現金及現金等值		3,881,977	2,725,212

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至2021年9月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔				非控制性	總額 千港元
	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	權益 千港元	
於2021年4月1日	418,138	1,249,166	9,643,905	11,311,209	1,761,696	13,072,905
本期間溢利	-	-	287,295	287,295	302,474	589,769
其他全面收益：						
淨匯兌差額	-	41,480	-	41,480	11,643	53,123
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	2,097	-	2,097	1,966	4,063
出售附屬公司時之匯兌儲備變現 (附註22)	-	(16,606)	-	(16,606)	(10,747)	(27,353)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	4,379	-	4,379	2,834	7,213
本期間全面收益總額	-	31,350	287,295	318,645	308,170	626,815
出售附屬公司時之其他儲備變現 與擁有人之交易：	-	(66,122)	66,122	-	-	-
股息	-	-	(25,088)	(25,088)	-	(25,088)
非控制性權益股息	-	-	-	-	(13,843)	(13,843)
於2021年9月30日	<u>418,138</u>	<u>1,214,394</u>	<u>9,972,234</u>	<u>11,604,766</u>	<u>2,056,023</u>	<u>13,660,789</u>
於2020年4月1日	418,138	1,037,615	9,651,604	11,107,357	1,498,430	12,605,787
本期間溢利	-	-	49,237	49,237	165,971	215,208
其他全面收益：						
淨匯兌差額	-	100,353	-	100,353	64,153	164,506
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	5,102	-	5,102	4,784	9,886
出售一間附屬公司時之匯兌儲備 變現(附註22)	-	(13,788)	-	(13,788)	(8,924)	(22,712)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	9,088	-	9,088	5,881	14,969
本期間全面收益總額	-	100,755	49,237	149,992	231,865	381,857
於2020年9月30日	<u>418,138</u>	<u>1,138,370</u>	<u>9,700,841</u>	<u>11,257,349</u>	<u>1,730,295</u>	<u>12,987,644</u>

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 2021 年 3 月 31 日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀, 該財務報告乃依據所有適用的香港財務報告準則編製。

除下述者外, 編製簡明綜合中期財務資料時採用之會計政策及計算方法與本集團截至 2021 年 3 月 31 日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

(i) 採納準則修訂之影響

於截至 2021 年 9 月 30 日止六個月, 本集團已採納下列準則修訂, 其對始於 2021 年 4 月 1 日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務:

香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	與新型冠狀病毒疫情相關之租金減免
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	2021 年 6 月 30 日後與新型冠狀病毒疫情相關之租金減免
香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 4 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	利率基準改革 - 第二階段

本集團已對採納相關準則修訂的影響進行評估, 並認為有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響, 而本集團之會計政策及簡明綜合中期財務資料之呈列方式亦不會出現任何重大變動。

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、準則修訂及實務報告

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2022年4月1日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則、準則修訂及實務報告：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第1號(修訂本) 及香港財務報告準則 實務報告第2號	會計政策的披露 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計的定義 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第12號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項(自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備－作擬定用途前的 所得款項(自2022年1月1日起生效)
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本 (自2022年1月1日起生效)
香港財務報告準則 第3號(修訂本)	對概念框架之提述 (自2022年1月1日起生效)
香港會計準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資(無強制生效日期)
香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合約 (自2023年1月1日起生效)
香港財務報告準則 (修訂本)	對2018至2020年期間香港財務報告 準則之年度完善(自2022年1月1日起 生效)

本集團將於上述新訂準則、準則修訂及實務報告開始生效時予以採納。本集團已開始初步評估採納上述新訂準則、準則修訂及實務報告可能產生的影響，並預期有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，而本集團之會計政策及簡明綜合中期財務資料之呈列方式亦不會出現任何重大變動。本集團將繼續更詳細地評估有關影響。

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2021年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2021年3月31日止年度後，本集團之財務風險管理政策並無任何重大變動。

(b) 流動資金風險

金融負債之約定未貼現計算的現金流出與截至2021年3月31日止年度相比並無任何重大變動。

(c) 公平值估計

於活躍市場買賣之金融工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定，而其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式(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2021年9月30日止六個月，除列入公平值反映於損益之金融資產之高收益債券投資表現受到債券市場反覆波動的不利影響外，營商或經濟環境並無出現任何會影響本集團金融資產及金融負債公平值之重大變動，且本集團並未就任何金融資產或金融負債作出公平值計量等級之轉移，亦未重列任何金融資產。

就投資物業之公平值估計而言，本集團之估值過程及方法與編製截至2021年3月31日止年度之全年財務報告所採用者相符，均以2021年9月30日存在之經濟、市場及其他情況以及截至該日止管理層可獲得之資料為依據。新型冠狀病毒疫情爆發令香港、中華人民共和國(「中國」)及其他地區的物業市場波動加劇，導致估值過程中採用的假設面臨更多不明朗因素。因此，新型冠狀病毒疫情的持續發展可能導致若干投資物業於2021年9月30日後之未來公平值產生難以預料的波動。

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(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期)，不斷對編製簡明綜合中期財務資料所使用之估計及判斷作出評估。編製簡明綜合中期財務資料時採用之估算及假設與編製本集團截至2021年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符，而作出估計及判斷時亦已考慮新型冠狀病毒疫情之影響。

5. 收入

本期間內確認之收入如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
銷售物業	270,390	1,617,350
租金收入及管理費	79,408	101,833
酒店經營及管理收入	15,506	4,330
銷售墓園資產	20,803	11,319
銷售貨品及商品	7,125	4,878
融資業務之利息收入	776	893
公平值反映於損益之金融資產的債券投資之 利息收入	102,671	106,477
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	34	22
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)/收益淨額	(100)	196
	496,613	1,847,298

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 (附註)	酒店經營 及管理 千港元	集團 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
2021年								
源自客戶合約之收入：								
- 於某一時點確認	270,390	-	20,803	7,125	-	-	-	298,318
- 隨時間確認	5,464	15,506	-	-	-	-	-	20,970
源自其他來源之收入	73,944	-	-	-	102,605	776	-	177,325
收入	<u>349,798</u>	<u>15,506</u>	<u>20,803</u>	<u>7,125</u>	<u>102,605</u>	<u>776</u>	<u>-</u>	<u>496,613</u>
其他收入及(虧損)/收益淨額	<u>(10,817)</u>	<u>-</u>	<u>29</u>	<u>3,126</u>	<u>(576,572)</u>	<u>-</u>	<u>16,801</u>	<u>(567,433)</u>
出售附屬公司之收益	<u>1,178,948</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,178,948</u>
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	<u>1,407,706</u>	<u>461</u>	<u>8,613</u>	<u>2,319</u>	<u>(474,164)</u>	<u>658</u>	<u>(94,607)</u>	<u>850,986</u>
經營溢利/(虧損)	<u>1,403,801</u>	<u>(29,805)</u>	<u>8,328</u>	<u>(577)</u>	<u>(474,164)</u>	<u>658</u>	<u>(108,272)</u>	<u>799,969</u>
融資費用	<u>(45,025)</u>	<u>(5,785)</u>	<u>-</u>	<u>(913)</u>	<u>(7,113)</u>	<u>-</u>	<u>(1,804)</u>	<u>(60,640)</u>
攤估聯營公司業績	<u>43</u>	<u>(712)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(194)</u>	<u>(863)</u>
攤估合營企業業績	<u>1,354</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,354</u>
除稅前溢利/(虧損)	<u>1,360,173</u>	<u>(36,302)</u>	<u>8,328</u>	<u>(1,490)</u>	<u>(481,277)</u>	<u>658</u>	<u>(110,270)</u>	<u>739,820</u>
稅項支出	<u>(147,949)</u>	<u>-</u>	<u>(2,102)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(150,051)</u>
本期間溢利/(虧損)	<u>1,212,224</u>	<u>(36,302)</u>	<u>6,226</u>	<u>(1,490)</u>	<u>(481,277)</u>	<u>658</u>	<u>(110,270)</u>	<u>589,769</u>
於2021年9月30日								
分部資產	11,888,240	993,697	815,769	157,624	3,168,589	159,258	3,581,675	20,764,852
聯營公司	179	53,540	-	-	-	-	3,601	57,320
合營企業	795,178	-	-	-	-	-	-	795,178
資產總值	<u>12,683,597</u>	<u>1,047,237</u>	<u>815,769</u>	<u>157,624</u>	<u>3,168,589</u>	<u>159,258</u>	<u>3,585,276</u>	<u>21,617,350</u>
負債總額	<u>6,005,010</u>	<u>635,559</u>	<u>202,974</u>	<u>36,087</u>	<u>979,158</u>	<u>492</u>	<u>97,281</u>	<u>7,956,561</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 (附註)	酒店經營 及管理 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	融資 業務 千港元	行政 千港元	總額 千港元
2021年								
以下為其他分部項目：								
資本支出	26,350	-	-	913	-	-	-	27,263
物業、廠房及設備折舊	2,477	11,516	258	695	-	-	6,912	21,858
使用權資產折舊	31	19,462	27	2,201	-	-	6,947	28,668
投資物業之公平值收益	93,340	-	-	-	-	-	-	93,340

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 (附註)	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
2020年								
源自客戶合約之收入：								
- 於某一時點確認	1,617,350	-	11,319	4,878	-	-	-	1,633,547
- 隨時間確認	4,206	4,330	-	-	-	-	-	8,536
源自其他來源之收入	97,627	-	-	-	106,695	893	-	205,215
	<u>1,719,183</u>	<u>4,330</u>	<u>11,319</u>	<u>4,878</u>	<u>106,695</u>	<u>893</u>	<u>-</u>	<u>1,847,298</u>
收入	<u>1,719,183</u>	<u>4,330</u>	<u>11,319</u>	<u>4,878</u>	<u>106,695</u>	<u>893</u>	<u>-</u>	<u>1,847,298</u>
其他收入及收益淨額	<u>8,662</u>	<u>400</u>	<u>10</u>	<u>2,381</u>	<u>192,282</u>	<u>-</u>	<u>18,658</u>	<u>222,393</u>
出售一間附屬公司之虧損	<u>(10,280)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,280)</u>
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	<u>124,280</u>	<u>(7,482)</u>	<u>4,483</u>	<u>2,054</u>	<u>298,901</u>	<u>734</u>	<u>(98,968)</u>	<u>324,002</u>
經營溢利/(虧損)	118,868	(37,346)	4,138	(781)	298,901	734	(113,871)	270,643
融資費用	(68,208)	(7,378)	-	(806)	(4,330)	-	(543)	(81,265)
攤佔聯營公司業績	55	(1,264)	-	-	-	-	41	(1,168)
攤佔合營企業業績	3,563	-	-	-	-	-	-	3,563
除稅前溢利/(虧損)	54,278	(45,988)	4,138	(1,587)	294,571	734	(114,373)	191,773
稅項抵免/(支出)	24,533	-	(1,098)	-	-	-	-	23,435
本期間溢利/(虧損)	<u>78,811</u>	<u>(45,988)</u>	<u>3,040</u>	<u>(1,587)</u>	<u>294,571</u>	<u>734</u>	<u>(114,373)</u>	<u>215,208</u>
於2021年3月31日								
分部資產	11,782,612	1,025,821	773,701	161,661	3,445,476	169,954	2,543,455	19,902,680
聯營公司	136	54,252	-	-	-	-	3,795	58,183
合營企業	785,730	-	-	-	-	-	-	785,730
列為所持待售之出售 組合的資產	770,429	-	-	-	-	-	-	770,429
資產總值	<u>13,338,907</u>	<u>1,080,073</u>	<u>773,701</u>	<u>161,661</u>	<u>3,445,476</u>	<u>169,954</u>	<u>2,547,250</u>	<u>21,517,022</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 (附註)	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
於2021年3月31日								
分部負債	6,288,507	628,626	195,262	38,329	1,124,567	971	98,418	8,374,680
列為所持待售之出售 組合的負債	69,437	-	-	-	-	-	-	69,437
負債總額	<u>6,357,944</u>	<u>628,626</u>	<u>195,262</u>	<u>38,329</u>	<u>1,124,567</u>	<u>971</u>	<u>98,418</u>	<u>8,444,117</u>
2020年								
以下為其他分部項目：								
資本支出	283,196	157	873	11	-	-	40,587	324,824
物業、廠房及設備折舊	1,758	11,666	327	714	-	-	7,462	21,927
使用權資產折舊	36	19,462	18	2,121	-	-	7,400	29,037
業務應收賬款減值撥備	1,000	-	-	-	-	-	-	1,000
投資物業之公平值虧損	436,570	-	-	-	-	-	-	436,570
存貨減值撥備之回撥	-	-	-	800	-	-	-	800

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)

附註：本集團香港酒店物業商業部份的租賃業務的財務表現、資產及負債計入上述「物業發展、投資及買賣」分部。有關詳情列示如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元	
源自其他來源之收入	<u>4,351</u>	<u>4,538</u>	
投資物業之公平值收益/(虧損)	<u>7,000</u>	<u>(13,600)</u>	
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	<u>10,914</u>	<u>(10,082)</u>	
經營溢利/(虧損)	<u>10,914</u>	<u>(10,082)</u>	
除稅前溢利/(虧損)	<u>10,914</u>	<u>(10,082)</u>	
稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	
本期間溢利/(虧損)	<u>10,914</u>	<u>(10,082)</u>	
	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元	2020年 9月30日 千港元
分部資產	<u>288,418</u>	<u>281,271</u>	<u>287,550</u>
分部負債	<u>2,308</u>	<u>2,308</u>	<u>2,412</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	
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元
香港	244,146	1,789,220	26,097	279,667
中國	38,224	29,284	-	34,920
越南	198,914	-	-	-
英國	-	14,694	-	-
其他國家	15,329	14,100	1,166	10,237
	496,613	1,847,298	27,263	324,824
	非流動資產(附註)		資產總值	
	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
香港	8,370,971	8,311,869	16,883,260	16,056,930
中國	2,338,275	2,347,805	3,318,236	4,062,678
其他國家	1,174,283	1,191,611	1,415,854	1,397,414
	11,883,529	11,851,285	21,617,350	21,517,022

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，和遞延稅項資產之非流動資產。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7A. 其他收入及(虧損)/收益淨額

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行存款之利息收入	2,879	11,661
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	7,469	7,469
公平值反映於損益之金融資產的債券及其他投資之 已變現(虧損)/收益淨額	(12,514)	1,879
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)/收益淨額	(563,601)	190,546
已沒收售樓訂金	-	333
出售投資物業之虧損淨額	(78)	(1,243)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(18)	(297)
匯兌虧損淨額	(6,728)	(831)
其他	5,158	12,876
	<u>(567,433)</u>	<u>222,393</u>

7B. 出售附屬公司之收益/(虧損)

- (a) 於2021年2月9日，Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) (本集團之上市附屬公司) 之全資附屬公司與獨立第三方訂立有條件買賣協議，以總代價約人民幣1,574,900,000元(相等於約1,896,700,000港元) 出售持有位於中國廣州市番禺的物業項目之物業持有附屬公司(「番禺出售事項」)。番禺出售事項已於2021年4月13日分別獲莊士中國及本公司股東批准。莊士中國及本公司已分別於2021年2月11日及2021年5月14日公佈番禺出售事項之詳情，並刊載於莊士中國及本公司日期為2021年3月19日之通函。該項交易於2021年5月14日完成，經計及出售淨資產約707,200,000港元、於出售時匯兌儲備變現約27,400,000港元及相關交易成本，於2021年錄得出售附屬公司之收益。出售之詳情載於附註22。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7B. 出售附屬公司之收益/(虧損)(續)

(a) (續)

此外，番禺出售事項之所有相關資產及負債已於2021年3月31日分別重列為「列為所持待售之出售組合的資產」及「列為所持待售之出售組合的負債」，有關詳情列示如下：

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

- (b) 於2020年4月30日，莊士中國之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約93,800,000英鎊(相等於約971,500,000港元)出售持有英國投資物業之物業持有公司。該項交易已於2020年6月23日舉行之莊士中國股東特別大會上獲其股東批准。莊士中國及本公司已於2020年5月3日公佈有關交易詳情，並刊載於莊士中國及本公司日期為2020年6月3日之通函。該項交易於2020年9月1日完成，經計及出售淨資產約995,200,000港元、於出售時匯兌儲備變現約22,700,000港元及相關交易成本，於2020年錄得出售一間附屬公司之虧損。出售之詳情載於附註22。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8. 經營溢利

	2021年 千港元	2020年 千港元
經營溢利已計入：		
存貨減值撥備之回撥	—	800
並已扣除：		
已售物業成本	140,007	1,018,164
已售墓園資產成本	4,149	2,181
已售存貨成本	4,845	4,116
物業、廠房及設備折舊	21,858	21,927
使用權資產折舊	28,668	29,037
業務應收賬款減值撥備	—	1,000
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註)	61,937	53,929
退休福利成本	2,657	2,203

附註： 數額 74,000 港元 (2020 年：7,924,000 港元) 之政府補助經已確認並用於抵扣截至 2021 年 9 月 30 日止六個月之工資及薪酬支出。

9. 融資費用

	2021年 千港元	2020年 千港元
利息支出		
銀行借款	62,425	81,655
銀行透支	44	49
租賃負債	1,289	1,300
	63,758	83,004
於發展中物業中資本化之數額	(3,118)	(1,739)
	60,640	81,265

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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1,354,000港元(2020年:3,563,000港元)包括截至2021年9月30日止期間一間合營企業自合營企業夥伴之全資附屬公司收取的租金收入約6,682,000港元(2020年:6,176,000港元)。

11. 稅項支出/(抵免)

	2021年 千港元	2020年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	2,630	38,447
海外利得稅	8,373	1,445
中國企業所得稅	4,383	3,471
中國預扣企業所得稅(附註7B(a))	142,071	-
中國土地增值稅	6,414	8,339
於過往年度超額撥備	-	(38,320)
遞延稅項	(13,820)	(36,817)
	150,051	(23,435)

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%(2020年:16.5%)計提撥備。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本期間之估計應課稅溢利分別按中國及本集團經營業務所在國家之稅率計算。2021年的中國預扣企業所得稅為附註7B(a)所述之番禺出售事項而產生的出售附屬公司的相關稅項。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出,包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。2020年的超額撥備主要與過往年度於中國出售物業之稅項支出(包括中國土地增值稅),在與當地稅局作出清算後有關。

攤佔截至2021年9月30日止六個月聯營公司之稅項支出14,000港元(2020年:稅項抵免3,000港元)乃在簡明綜合收益表中計入「攤佔聯營公司業績」內。於截至2021年9月30日止六個月,由於合營企業承前之稅務虧損足可抵銷其本期間之估計應課稅溢利,或期內並無估計應課稅溢利,故其均無稅項支出(2020年:相同)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12. 中期股息

	2021年 千港元	2020年 千港元
中期股息每股港幣2.0仙(2020年：港幣1.5仙)	33,451	25,088

於2021年11月29日，董事會宣派中期股息每股港幣2.0仙(2020年：港幣1.5仙)，總額為33,451,000港元(2020年：25,088,000港元)。此總額33,451,000港元乃根據於2021年11月29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2022年3月31日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

13. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利287,295,000港元(2020年：49,237,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2020年：1,672,553,104)股計算。

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

14. 資本支出

於截至2021年9月30日止六個月，本集團就物業、廠房及設備，使用權資產以及物業項目、物業、投資物業及墓園資產已分別支銷購買費用和發展費用36,000港元(2020年：875,000港元)、7,747,000港元(2020年：40,587,000港元)及19,480,000港元(2020年：283,362,000港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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：

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
少於30天	4,908	4,003
31至60天	3,046	3,184
61至90天	2,026	2,349
超過90天	7,564	7,099
	<u>17,544</u>	<u>16,635</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11,649,000港元(2021年3月31日：22,560,000港元)，當中已計及於2021年9月30日之累計減值撥備125,666,000港元(2021年3月31日：125,666,000港元)。應收賬款及預付款項亦包括附註7B(a)所述番禺出售事項的遞延代價約120,300,000港元(2021年3月31日：零)，預計將於完成日期起計12個月屆滿後收取。於2021年3月31日，應收賬款及預付款項亦包括(i)銷售佣金之預付款項2,541,000港元(其為獲得物業銷售合約所產生之成本，並已於截至2021年9月30日止期間在確認相關收入時攤銷至損益)；及(ii)印花稅之應收賬款125,684,000港元(其為本集團於過往年度收購香港若干發展物業後所支付之可退還印花稅，並已於截至2021年9月30日止期間悉數退還)。

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：

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
少於30天	4,423	60,945
31至60天	679	2,430
超過60天	4,843	3,528
	<u>9,945</u>	<u>66,903</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225,049,000港元(2021年3月31日：219,245,000港元)，以及本公司應付股息25,088,000港元(2021年3月31日：零)。於2021年3月31日，應付賬款及應計費用亦包括附註7B(a)所述就番禺出售事項收取的訂金約118,300,000港元。

17. 借款

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	-	62,208
長期銀行借款	1,335,835	1,427,066
	<u>1,335,835</u>	<u>1,489,274</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	1,101,104	1,188,740
長期銀行借款	4,400,269	4,414,682
	<u>5,501,373</u>	<u>5,603,422</u>
銀行借款總額	<u>6,837,208</u>	<u>7,092,696</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：

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
短期銀行借款	1,101,104	1,250,948
長期銀行借款	<u>5,736,104</u>	<u>5,841,748</u>
銀行借款總額	<u>6,837,208</u>	<u>7,092,696</u>

長期銀行借款分析如下：

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
長期銀行借款	<u>5,736,104</u>	<u>5,841,748</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(4,311,956)	(4,462,932)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(299,824)</u>	<u>(318,765)</u>
	<u>(4,611,780)</u>	<u>(4,781,697)</u>
	<u>1,124,324</u>	<u>1,060,051</u>

銀行借款根據貸款協議所載之協定預設還款日期須於下列期間償還：

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
第一年內	5,413,060	5,713,880
第二年內	228,282	457,492
第三至第五年內	1,066,613	775,174
第五年後	<u>129,253</u>	<u>146,150</u>
	<u>6,837,208</u>	<u>7,092,696</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18. 股本

	2021年 9月30日 千港元	2021年 3月31日 千港元
法定股本：		
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2021年3月31日及2021年9月30日	1,672,553,104	418,138

19. 財務擔保

於2021年9月30日，本公司就合營企業獲取銀行信貸融資而作出423,631,000港元(2021年3月31日：419,945,000港元)之擔保，且附屬公司已給予銀行合共10,363,000港元(2021年3月31日：15,159,000港元)擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

20. 承擔

於2021年9月30日，本集團就物業項目、物業及物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為294,529,000港元(2021年3月31日：315,006,000港元)。

21. 資產抵押

於2021年9月30日，本集團已將若干賬面總值10,093,140,000港元(2021年3月31日：10,142,654,000港元)之資產(包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、待發展/發展中物業、待售物業和公平值反映於損益之金融資產)作為抵押，以便附屬公司取得銀行信貸融資。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22. 出售附屬公司之收益/(虧損)

	2021年 千港元	2020年 千港元
代價	1,896,712	971,453
減：交易成本及相關費用	<u>(37,913)</u>	<u>(9,289)</u>
所得款項淨額	1,858,799	962,164
於出售日之淨資產詳情：		
投資物業	192,315	999,740
待售物業	449,553	-
應收賬款及預付款項	10,406	12,162
現金及銀行結存	132,099	-
應付賬款及應計費用	(2,406)	(6,928)
應付稅項	(5,040)	(1,529)
遞延稅項負債	<u>(69,723)</u>	<u>(8,289)</u>
出售淨資產	707,204	995,156
出售時之匯兌儲備變現	(27,353)	(22,712)
出售附屬公司之收益/(虧損)(附註7B)	<u>1,178,948</u>	<u>(10,280)</u>
	1,858,799	962,164
出售附屬公司之收益/(虧損)分析：		
出售附屬公司之收益/(虧損)(附註7B)	1,178,948	(10,280)
減：中國預扣企業所得稅(附註11)	<u>(142,071)</u>	<u>-</u>
出售附屬公司之除稅後收益/(虧損)淨額	1,036,877	(10,280)
出售事項之現金流入淨額分析：		
已收取現金代價淨額	1,858,799	962,164
減：應付賬款及應計費用之已收取訂金	(118,320)	-
應收賬款及預付款項之遞延代價	(120,271)	-
貸款及應收賬款以及其他訂金之應收遞延稅項	(30,108)	-
已出售現金及銀行結存	(132,099)	-
償還銀行借款	-	<u>(495,317)</u>
來自出售事項之現金流入淨額	1,458,001	466,847
列入以下項目：		
列入投資活動所得現金之出售附屬公司 所得款項淨額	1,458,001	962,164
列入融資活動所得現金之償還銀行借款	-	<u>(495,317)</u>
	1,458,001	466,847