

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3月31日止年度業績公佈

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3月31日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至2019年3月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	3	199,816	174,284
銷售成本		(60,481)	(48,103)
毛利		139,335	126,181
其他收入及(虧損)/收益淨額	5A	(1,606)	27,516
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	5B	6,349	232,664
銷售及推廣支出		(37,520)	(8,568)
行政費用及其他經營支出		(163,574)	(158,986)
投資物業之公平值變動		363,780	170,830
經營溢利	6	306,764	389,637
融資費用	7	(54,279)	(31,421)
攤佔聯營公司業績		(1,999)	(2,199)
攤佔一間合營企業業績	8	24,019	10,335
除稅前溢利		274,505	366,352
稅項	9	(106,993)	(87,914)
本年度溢利		167,512	278,438
應佔： 權益持有人		167,842	279,882
非控制性權益		(330)	(1,444)
		167,512	278,438
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	11	7.15	11.89

綜合全面收益表

截至2019年3月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
本年度溢利	<u>167,512</u>	<u>278,438</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(191,474)	254,685
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	(10,043)	10,556
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	-	(4,183)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	(64,126)
出售可供出售之金融資產時之投資 重估儲備變現	-	(100)
	<u>(201,517)</u>	<u>196,832</u>
日後或會重列入損益之其他全面 (虧損)/收入總額	<u>(201,517)</u>	<u>196,832</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	(40,244)	-
將物業從物業、廠房及設備以及土地使用權 撥入投資物業產生之公平值收益，扣除 遞延稅項	-	11,876
	<u>(40,244)</u>	<u>11,876</u>
日後或不會重列入損益之其他全面 (虧損)/收入總額	<u>(40,244)</u>	<u>11,876</u>
本年度其他全面(虧損)/收入總額	<u>(241,761)</u>	<u>208,708</u>
本年度全面(虧損)/收入總額	<u>(74,249)</u>	<u>487,146</u>
應佔全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(66,901)	472,509
非控制性權益	(7,348)	14,637
	<u>(74,249)</u>	<u>487,146</u>

綜合資產負債表
2019年3月31日結算

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		44,681	47,561
投資物業		2,733,601	2,460,046
土地使用權		1,721	1,909
待發展/發展中物業		146,494	155,038
墓園資產		299,418	577,671
聯營公司		15,723	17,594
合營企業		366,587	355,798
公平值反映於其他全面收益之金融資產		131,570	–
可供出售之金融資產		–	234,659
貸款及應收賬款以及其他訂金		207,690	12,447
		3,947,485	3,862,723
流動資產			
待售物業		1,287,349	1,139,136
墓園資產		782,306	557,770
存貨		51,865	51,865
應收賬款及預付款項	12	83,318	280,495
公平值反映於損益之金融資產		679,694	686,897
現金及銀行結存		919,502	523,248
		3,804,034	3,239,411
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	210,625	181,138
已收取售樓訂金		343,153	4,490
短期銀行借款		216,955	121,000
長期銀行借款之即期部份		878,203	345,176
應付稅項		219,656	259,344
		1,868,592	911,148
流動資產淨值		1,935,442	2,328,263
總資產減流動負債		5,882,927	6,190,986
權益			
股本		117,442	117,442
儲備		4,135,431	4,284,853
股東資金		4,252,873	4,402,295
非控制性權益		114,090	121,127
權益總額		4,366,963	4,523,422
非流動負債			
長期銀行借款		986,178	1,166,282
遞延稅項負債		468,181	407,100
與非控制性權益之貸款及應付款項		24,879	29,905
其他非流動負債		36,726	64,277
		1,515,964	1,667,564
		5,882,927	6,190,986

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3月31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

綜合財務報告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所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。除另有說明外，編製綜合財務報告所採用之主要會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報告須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策之過程中作出判斷。

(i) 採納新訂準則、準則修訂及新訂詮釋之影響

於截至2019年3月31日止財政年度，本集團已採納下列新訂準則、準則修訂及新訂詮釋，其對始於2018年4月1日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務：

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

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

(ii) 尚未生效之新訂準則、準則修訂及新訂詮釋

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

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 – 計劃修訂、縮減或清償 (自2019年1月1日起生效)
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之投資 (自2019年1月1日起生效)
香港財務報告準則第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9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性 (自2019年1月1日起生效)
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資(無強制生效日期)
香港財務報告準則第16號	租賃(自2019年1月1日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對2015至2017年期間香港財務報告準則之 年度完善(自2019年1月1日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23條	所得稅處理之不確定性 (自2019年1月1日起生效)
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、準則修訂及新訂詮釋開始生效時予以採納。本集團已開始評估採納上述新訂準則、準則修訂及新訂詮釋可能產生的影響，其中對香港財務報告準則第16號的初步評估詳情載於下文。本集團將繼續更詳細地評估有關影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

出租人的會計處理將不會出現重大改變。

該準則將主要影響本集團的經營租賃之會計處理。

於2019年3月31日，本集團的經營租賃承擔約為4,500,000港元。於採納香港財務報告準則第16號後，大部份經營租賃承擔將於綜合資產負債表內確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債其後將按攤銷成本計量，而使用權資產將於租期內以直線法計提折舊。

本集團已進行初步評估，並估計採納香港財務報告準則第16號將導致確認使用權資產及租賃負債，且對本集團之業績及財務狀況之影響並不重大。本集團將繼續更詳細地評估有關影響。

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

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

(iii) 會計政策變動

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

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

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

香港財務報告準則第9號「金融工具」

金融資產分類、計量及終止確認

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

根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字並未作重列。

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

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

該重新分類對本集團於2019年3月31日之綜合資產負債表之主要影響如下：

	於2019年3月31日		
	無採納香港 財務報告 準則第9號 千港元	採納香港財務 報告準則 第9號之影響 千港元	所呈報 千港元
可供出售之金融資產	191,202	(191,202)	-
公平值反映於其他全面收益之金融資產	-	131,570	131,570
公平值反映於損益之金融資產	620,062	59,632	679,694

採納香港財務報告準則第9號對綜合收益表及綜合全面收益表均無重大影響，亦對綜合現金流量表無任何影響。

金融資產減值

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

香港財務報告準則第15號「源自客戶合約之收入」

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

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

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

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

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

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

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

3. 收入

本年內確認之收入如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
銷售物業	71,469	59,170
租金收入及管理費	71,087	52,111
銷售墓園資產	14,383	16,038
銷售貨品及商品	-	2,211
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	42,877	44,754
	<u>199,816</u>	<u>174,284</u>

比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式：公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額及公平值虧損淨額5,758,000港元及11,215,000港元分別由「收入及(虧損)/收益淨額」重新分類至「其他收入及(虧損)/收益淨額」(附註5A)，以反映本集團管理層對該等各別投資的表現之現時評估。

4. 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 (附註3)	其他及 行政 千港元	2019年 總額 千港元
收入	142,556	14,383	-	42,877	-	199,816
其他收入及收益/(虧損) 淨額	<u>595</u>	<u>155</u>	<u>120</u>	<u>(12,904)</u>	<u>10,428</u>	<u>(1,606)</u>
經營溢利/(虧損)	397,548	(3,275)	(246)	29,099	(116,362)	306,764
融資費用	(54,274)	-	-	(5)	-	(54,279)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	-	(1,999)	(1,999)
攤佔一間合營企業業績	<u>24,019</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,019</u>
除稅前溢利/(虧損)	367,293	(3,275)	(246)	29,094	(118,361)	274,505
稅項(支出)/抵免	<u>(107,986)</u>	<u>1,102</u>	<u>-</u>	<u>(109)</u>	<u>-</u>	<u>(106,993)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>259,307</u>	<u>(2,173)</u>	<u>(246)</u>	<u>28,985</u>	<u>(118,361)</u>	<u>167,512</u>
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	<u>366,587</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>366,587</u>
資產總值	<u>5,190,287</u>	<u>1,117,226</u>	<u>52,476</u>	<u>679,987</u>	<u>711,543</u>	<u>7,751,519</u>
負債總額	<u>3,072,899</u>	<u>276,235</u>	<u>50</u>	<u>17,134</u>	<u>18,238</u>	<u>3,384,556</u>
以下為其他分部項目：						
資本支出	273,911	16,689	-	-	-	290,600
折舊	4,450	801	105	-	10,153	15,509
土地使用權攤銷	-	59	-	-	-	59
待售物業減值撥備之回撥	(997)	-	-	-	-	(997)
業務應收賬款減值撥備之 回撥	-	(1,885)	-	-	-	(1,885)
將物業從待售物業撥入投資						
物業產生之公平值收益	(6,349)	-	-	-	-	(6,349)
投資物業之公平值變動	<u>(363,780)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(363,780)</u>

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元 (附註3)	其他及 行政 千港元	2018年 總額 千港元
收入	111,281	16,038	2,211	44,754	-	174,284
其他收入及收益/(虧損) 淨額	<u>18,442</u>	<u>(1,819)</u>	<u>120</u>	<u>(6,183)</u>	<u>16,956</u>	<u>27,516</u>
經營溢利/(虧損)	453,596	(4,765)	(128)	38,072	(97,138)	389,637
融資費用	(29,175)	(2,246)	-	-	-	(31,421)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	-	(2,199)	(2,199)
攤佔一間合營企業業績	<u>10,335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,335</u>
除稅前溢利/(虧損)	434,756	(7,011)	(128)	38,072	(99,337)	366,352
稅項(支出)/抵免	<u>(89,615)</u>	<u>1,701</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(87,914)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>345,141</u>	<u>(5,310)</u>	<u>(128)</u>	<u>38,072</u>	<u>(99,337)</u>	<u>278,438</u>
分部資產	4,130,961	1,184,871	52,584	687,526	672,800	6,728,742
聯營公司	-	-	-	-	17,594	17,594
合營企業	<u>355,798</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>355,798</u>
資產總值	<u>4,486,759</u>	<u>1,184,871</u>	<u>52,584</u>	<u>687,526</u>	<u>690,394</u>	<u>7,102,134</u>
負債總額	<u>2,233,591</u>	<u>323,846</u>	<u>100</u>	<u>85</u>	<u>21,090</u>	<u>2,578,712</u>
以下為其他分部項目：						
資本支出	524,986	288	-	-	635	525,909
折舊	618	813	113	-	10,224	11,768
土地使用權攤銷	16	60	-	-	-	76
結付遞延代價之收益 (附註5A(b))	<u>(17,197)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,197)</u>
將物業從待售物業撥入投資						
物業產生之公平值收益	(232,664)	-	-	-	-	(232,664)
投資物業之公平值變動	<u>(170,830)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(170,830)</u>

(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	42,877	46,154	223,926	69,233
中華人民共和國(「中國」)	95,767	85,356	65,346	105,470
英國	42,710	39,031	–	–
馬來西亞	18,462	2,932	1,328	351,206
其他國家	–	811	–	–
	<u>199,816</u>	<u>174,284</u>	<u>290,600</u>	<u>525,909</u>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
香港	46,820	49,932	2,428,642	1,892,361
中國	2,155,425	2,127,292	3,868,095	3,714,095
英國	1,063,920	1,082,655	1,075,077	1,097,221
馬來西亞	342,060	355,738	345,173	362,190
其他國家	–	–	34,532	36,267
	<u>3,608,225</u>	<u>3,615,617</u>	<u>7,751,519</u>	<u>7,102,134</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(2018年：可供出售之金融資產)和貸款及應收賬款以及其他訂金以外之非流動資產。

5A. 其他收入及(虧損)/收益淨額

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行存款之利息收入	6,449	8,939
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	4,924	–
可供出售之金融資產之股息收入	–	5,058
出售可供出售之金融資產之收益	–	166
公平值反映於損益之金融資產之已變現(虧損)/收益 淨額(附註3)	(2,980)	5,758
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損淨額(附註3)	(10,488)	(11,215)
收購附屬公司之負商譽，扣除交易成本(附註a)	–	875
結付遞延代價之收益(附註b)	–	17,197
出售物業、廠房及設備之收益淨額	3	–
匯兌(虧損)/收益淨額	(477)	530
雜項	963	208
	<u>(1,606)</u>	<u>27,516</u>

附註：

- (a) 於2017年12月7日，本公司與莊士機構訂立買賣協議，以代價淨額約92,000,000馬來西亞元(相等於約185,000,000港元)收購於馬來西亞持有一項投資物業的公司之全部股本權益(「馬來西亞收購事項」)。本公司已於2017年12月7日公佈馬來西亞收購事項，並載於2018年1月11日刊發之通函。該項交易於2018年2月5日完成。負商譽900,000港元(經扣除交易成本3,000,000港元)已於該交易完成時確認。
- (b) 於2017年1月21日，本公司與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(現已更名為融太集團股份有限公司)(「勤達」)(莊士機構當時之上市附屬公司)訂立買賣協議，以代價人民幣398,000,000元(相等於約449,000,000港元)購入持有並經營位於中國四會市之一個墓園的公司其擁有的股本權益(「墓園收購事項」)。本公司已於2017年1月22日公佈墓園收購事項，並載於2017年3月8日刊發之通函。

根據墓園收購事項的買賣協議之條款及條件，於2018年3月8日，本集團已透過出售其全資附屬公司(其持有於中國長沙的18個待售物業住宅單位(市值為人民幣46,100,000元(相等於約57,200,000港元)、現金及銀行結存人民幣54,000,000元(相等於約66,900,000港元)及流動負債人民幣100,000元(相等於約100,000港元))予勤達，以結付遞延代價人民幣100,000,000元(相等於約124,000,000港元)(「長沙出售事項」)。本公司已於2018年3月8日公佈長沙出售事項。本集團須就勤達其後於2018年3月8日完成長沙出售事項當日起計三年期間出售該等物業所產生之若干中國稅項負債，向勤達彌償最高金額人民幣6,800,000元(相等於約7,900,000港元)。結付遞延代價之收益連同稅項彌償保證及長沙出售事項產生之相關中國預扣企業所得稅均已分別載列於本附註及「稅項」(附註9)。

5B. 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3月31日止年度，於擬定用途改變後及因於2018年提早採納香港會計準則第40號(修訂本)，本集團已將若干中國物業從待售物業按公平值總額人民幣22,700,000元(相等於約26,500,000港元)(2018年：人民幣489,700,000元，相等於約595,800,000港元)撥入投資物業。轉撥該等物業產生之公平值收益6,300,000港元(2018年：232,700,000港元)及有關遞延稅項1,600,000港元(2018年：58,200,000港元)(附註9)均已分別入賬。

6. 經營溢利

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營溢利已計入：		
待售物業減值撥備之回撥	997	—
業務應收賬款減值撥備之回撥	<u>1,885</u>	<u>—</u>
並已扣除：		
土地使用權攤銷	59	76
已售物業成本	43,686	35,654
已售墓園資產成本	6,169	7,373
已售存貨成本	—	1,688
折舊	15,509	11,768
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	51,669	49,739
退休福利成本	<u>3,154</u>	<u>2,972</u>

7. 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	68,430	42,331
墓園收購事項之遞延代價	<u>—</u>	<u>2,247</u>
	<u>68,430</u>	<u>44,578</u>
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(2,604)	(1,631)
發展中物業	<u>(11,547)</u>	<u>(11,526)</u>
	<u>(14,151)</u>	<u>(13,157)</u>
	<u>54,279</u>	<u>31,421</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎3.63%至8.08%(2018年：2.67%至8.08%)。

8. 攤佔一間合營企業業績

綜合收益表所列攤佔一間合營企業業績24,019,000港元(2018年：10,335,000港元)包括了攤佔該合營企業之投資物業的公平值收益(扣除相關之遞延稅項)7,953,000港元(2018年：5,873,000港元)。截至2019年3月31日止年度，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12,213,000港元(2018年：10,870,000港元)，並已計入綜合收益表「攤佔一間合營企業業績」內。

9. 稅項

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	5,546	3,480
中國預扣企業所得稅(附註5A(b))	—	1,883
中國土地增值稅	19,974	10,263
其他(附註5A(b))	—	8,426
海外利得稅	503	112
遞延稅項	80,970	63,750
	<u>106,993</u>	<u>87,914</u>

由於本年度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年度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。中國預扣企業所得稅包括於附註5A(b)所述的長沙出售事項而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。

聯營公司於截至2019年3月31日止年度並無稅項支出/抵免(2018年：零)。攤佔截至2019年3月31日止年度合營企業之遞延稅項支出2,651,000港元(2018年：1,958,000港元)乃在綜合收益表內列為「攤佔一間合營企業業績」。

10. 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1.5仙)	35,233	35,233
擬派末期股息每股港幣2.0仙(2018年：港幣2.0仙)	46,977	46,977
	<u>82,210</u>	<u>82,210</u>

於2019年6月25日，董事會建議宣派末期股息每股港幣2.0仙(2018年：港幣2.0仙)，總額為46,977,000港元(2018年：46,977,000港元)。此總額乃根據於2019年6月25日已發行之股份2,348,835,316股計算。擬派股息並未在綜合財務報告內反映為應付股息，惟於股東批准後將於截至2020年3月31日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

11. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利167,842,000港元(2018年：279,882,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數2,348,835,316(2018年：2,353,113,042)股計算。

由於本年度及上年度並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

12. 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 千港元	2018年 千港元
少於30天	2,863	3,322
31至60天	121	168
61至90天	143	73
超過90天	9,014	9,182
	<u>12,141</u>	<u>12,745</u>

應收賬款及預付款項包括收購物業項目、物業及土地使用權之訂金淨額10,181,000港元(2018年：214,844,000港元)，當中已計及於2019年3月31日之累計減值撥備11,272,000港元(2018年：11,272,000港元)。

13. 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 千港元	2018年 千港元
少於30天	854	506
31至60天	48	64
超過60天	52	488
	<u>954</u>	<u>1,058</u>

應付賬款及應計費用包括本集團物業及墓園項目建築費用之應付款項及應計費用110,455,000港元(2018年：89,143,000港元)。

14. 財務擔保

於2019年3月31日，附屬公司已給予銀行合共71,626,000港元(2018年：315,827,000港元)擔保，以獲該等銀行為其中國附屬公司所售物業之買家提供按揭貸款。

15. 承擔

於2019年3月31日，本集團就物業項目及物業已簽約惟未撥備之承擔為480,019,000港元(2018年：668,771,000港元)。

16. 資產抵押

於2019年3月31日，本集團已將若干賬面總值2,239,845,000港元(2018年：2,734,224,000港元)之資產(包括投資物業、待售物業及公平值反映於損益之金融資產)作為抵押，以便附屬公司取得銀行借貸融資。

17. 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3月31日止年度之租金、管理費及特許費總額約為4,065,000港元(2018年：不適用)。

管理層討論及分析

業績回顧

截至本公佈日期，本集團於香港錄得尚未確認為收入的物業發展之合同銷售額約為1,571,100,000港元。此外，本集團截至2019年3月31日止年度之收入增加14.6%至199,800,000港元(2018年：174,300,000港元)，有關增加歸因於以下因素：

- 租金及管理費收入增加約36.5%至71,100,000港元(2018年：52,100,000港元)，主要由於本集團採取策略增強物業投資組合，馬來西亞及英國的投資物業因此錄得租金收入增加；
- 發展物業銷售額增加20.6%至約71,400,000港元(2018年：59,200,000港元)，此乃由於中華人民共和國(「中國」)廣州的項目增加銷售停車位所致；
- 來自證券投資及買賣之收入輕微減少至約42,900,000港元(2018年：44,800,000港元)，此乃由於本集團持有的債券投資組合較去年同期有所減少；及
- 於中國的墓園資產銷售額減少10.0%至約14,400,000港元(2018年：16,000,000港元)，主要由於年內出售的墓地數量減少。

本公司截至2019年3月31日止年度之權益持有人應佔溢利為167,800,000港元(2018年：279,900,000港元)。每股盈利為港幣7.15仙(2018年：港幣11.89仙)。

於回顧年度，毛利因收益上升而增加10.4%至139,300,000港元(2018年：126,200,000港元)。總毛利率由72%輕微下跌至70%，主要由於利潤率較高的證券投資及買賣業務所產生之收入比例有所下降。各收益分部的毛利率如下：

	<u>2019年3月</u>	<u>2018年3月</u>
租金及管理費收入	84%	93%
於中國的發展物業銷售額	40%	40%
來自證券投資及買賣之收入	100%	100%
墓園資產收入	57%	54%

本年度其他收入及虧損淨額約為1,600,000港元(2018年：收益淨額27,500,000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。年內減少乃主要由於出售債券投資錄得已變現公平值虧損，以及再無去年透過出售全資附屬公司以結付遞延代價之一次性收益(如2018年3月8日所公佈)。其他收入及虧損淨額的明細載於本報告綜合財務報告附註5A內。

本年度將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益為6,300,000港元(2018年：232,700,000港元)，指分別位於東莞及廣州的若干商住物業(2018年：位於廣州的22幢別墅及位於鞍山的住宅雙子大廈)重新分類所得之公平值收益。

本集團因投資物業公平值變動錄得收益363,800,000港元(2018年：170,800,000港元)，主要反映年內鞍山投資物業之在建進度及本集團位於中國及英國的投資物業之市場價格升值。攤佔一間合營企業的業績為24,000,000港元(2018年：10,300,000港元)，主要由於其盈利增加及位於廈門的投資物業的公平值變動所致。

在成本方面，本集團著力推廣香港屯門項目「弦海」(The Esplanade)之預售，以致銷售及推廣支出增至37,500,000港元(2018年：8,600,000港元)。行政費用及其他經營支出輕微增加2.9%至163,600,000港元(2018年：159,000,000港元)，因應整體成本上升及本集團活動增加所致。

由於銀行借款增加及利率上調，年內融資費用增至54,300,000港元(2018年：31,400,000港元)。稅項增至107,000,000港元(2018年：87,900,000港元)，主要由於本集團於年內確認的物業銷售額增加，以及因馬來西亞之稅率有所提升和本集團的投資物業之公平值變動而產生之遞延稅項撥備所致。

股息

經計及本集團項目及業務發展的營運資金需求後，董事會議決在即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上建議股東批准派付截至2019年3月31日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(2018年：港幣2.0仙)。末期股息如獲批准，將於2019年10月31日或之前派付予2019年10月11日名列本公司股東名冊之股東。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣1.5仙(2018年：港幣1.5仙)。本年度股息總額將為每股港幣3.5仙(2018年：港幣3.5仙)。本年度支付股息總額將為82,200,000港元(2018年：82,200,000港元)。

業務回顧

於回顧年度，全球政治經濟形勢複雜不明朗。有鑑於此宏觀背景，本集團將繼續物色出售英國及廣州的投資項目的機會。隨著香港房地產市場於2019年第一季度反彈，本集團在香港的物業發展項目預售成績相當理想。儘管證券及債券市場相當波動不穩，但本集團的物業投資業務和證券及債券投資分部繼續提供穩定及經常性收入。以下為本集團主要業務之進展。

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。本集團最近已遞交竣工入伙紙申請，預期於未來數月即可取得竣工入伙紙。

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

於2019年3月31日，該項目以估值約690,300,000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722,000,000元(相等於約843,000,000港元)，其中商業裙樓為人民幣287,000,000元，雙子大廈為人民幣435,000,000元。若按預算年租金收入約人民幣25,000,000元計算，莊士•中心城的租金回報率(按市值計)將為3.5%。

2. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(擁有59.5%權益)

本集團於廈門市思明區已建成一幢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3月31日，該等物業以估值人民幣447,800,000元(包括酒店為人民幣185,700,000元及30幢別墅為人民幣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311,000,000港元)，而本集團所佔的總投資成本則約為194,000,000港元。

該酒店大樓及30幢別墅已全部出租。酒店大樓及3幢別墅出租予廈門佻家鷺江酒店，用作「鷺江•佻家酒店」經營業務。其餘27幢別墅已出租予獨立第三方，其中21幢別墅用作「亞朵S酒店」經營業務。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%。

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幢別墅作出租用途。於2019年3月31日，該等22幢別墅以估值人民幣246,400,000元(相等於約287,600,000港元)列賬。就出租22幢別墅之招商正在進行中。

此外，本集團在廣州亦持有總樓面面積約為809平方米的一幢商業物業，該物業於年內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8,900,000元(相等於約10,400,000港元)計算，租金回報率約為3.7%。

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3月31日，該物業的估值為人民幣36,400,000元(相等於約42,500,000港元)。就出租該物業之招商正在進行中，以收取經常性租金收入。

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3月31日，該物業以估值104,000,000英鎊(相等於約1,063,900,000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41,800,000港元)，按估值計算租金回報率約為4%。雖然在英國脫歐的影響下，投資者採取觀望態度，但本集團相信，Fenchurch Street 10號位於核心地段，定會受到有意投資者的青睞，本集團將採取適當策略出售該投資。

6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(前稱中央廣場)(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3月31日，該物業的估值為177,500,000馬來西亞元(相等於約341,300,000港元)，相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均價值每平方呎約910馬來西亞元(相等於約1,750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6,800,000馬來西亞元(相等於約13,000,000港元)，按估值計算租金回報率約為3.8%。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。外部工程及內部工程正在進行中。預計將於2019年第四季度取得竣工入伙紙，並於2020年7月或之前交付予買家。

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1,714,600,000港元。

弦海的住宅物業的預售進展理想，目前合共已預售352個單位，總預售額約為1,571,100,000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461,400,000港元，並預計將於2019年9月底前收取額外訂金990,800,000港元，以及將於2019年10月後至完成銷售期間收取餘款118,900,000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)

於結算日後，本集團以代價約455,000,000港元收購一個物業地盤。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。本集團預期將於2019年7月完成收購。

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260,800平方米已竣工，包括34幢高層住宅大廈，合共提供2,077個住宅單位，另有22幢別墅、商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位。

莊士•映蝶藍灣第一及第二期的住宅單位已大部份售罄。於回顧年度，共出售4個複式住宅單位及269個停車位。目前，該物業餘下2個複式單位(價值約為人民幣10,000,000元(相等於約11,000,000港元))及572個停車位(價值約為人民幣72,000,000元(相等於約84,000,000港元))可供出售。

該項目的第三期處於本集團所擁有的一幅面積超過92,000平方米的土地，其總樓面面積約166,000平方米。本集團已獲得約114,300平方米的土地配額作發展用途。本集團將不斷向相關中國部門密切跟進餘下51,700平方米的土地配額。本集團將準備開發的籌備工作，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3月31日，該物業以估值人民幣223,400,000元(相等於約260,800,000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。按地積比率3.5倍計算，該項目之可開發總樓面面積將約為70,000平方米，並將成為未來發展的主要土地儲備。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，廣場將成為設有辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目。本集團將探討其他可行方案(包括出售)以加快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3月31日的總投資成本約為25,200,000港元(包括股東貸款約3,600,000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。於回顧年度，本集團取得原訟法庭裁決同意將中國合營公司清算。然而，合營公司小股東卻就上述裁決提出上訴，目前有待上訴法庭訂定聆訊日期。誠如2018年11月9日所公佈，本公司接獲合營公司小股東起訴本公司及本公司一名執行董事的正式民事起訴狀(「民事起訴狀」)。民事起訴狀於2019年1月在湖南省高級人民法院進行聆訊並有待法院再訂聆訊日期。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。本公司法律顧問進一步建議本公司可考慮就合營公司小股東依據虛假文件進行訴訟等行為對本公司造成的損失提起反訴。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

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3月31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171,400,000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。法庭已就該案進行多次聆訊，目前尚待法院作出判決。誠如2018年6月1日所公佈，本集團訴諸法律訴訟的申索已增至約人民幣559,000,000元(相等於約653,000,000港元)。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

8. 廣東省四會市聚福寶(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。於2019年3月31日，該項目之賬面成本(包括非控制性權益)約為人民幣926,600,000元(相等於約1,081,700,000港元)，而2019年3月31日之市場估值約為人民幣941,300,000元(相等於約1,098,900,000港元)。

於本報告日期，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3月31日，項目約有3,643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19.2%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3月31日之股份收市價分別為每股0.32港元(2018年3月31日：每股0.43港元)及每股0.5港元(2018年3月31日：每股0.52港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值降至約119,900,000港元(2018年3月31日：160,100,000港元)。賬面值虧損於財務報告內以「儲備」入賬。

誠如本公司於2019年2月12日所公佈，法院已指示對北海之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3月31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 3月31日 所持債券 面值 千美元	於 2019年 3月31日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2019年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2019年 3月31日止 年度之 利息收入 千港元	截至 2019年 3月31日止 年度之 公平值 (虧損)/收益 千港元
1638	佳兆業集團控股有限公司 (8.5%，2022年到期)	4,400	32,775	0.4%	2,932	(583)
1813	合景泰富集團控股有限公司 (6%，2022年到期)	5,000	39,579	0.5%	2,353	567
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	14,000	111,096	1.4%	6,170	(1,987)
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	7,769	0.1%	225	597
3333	中國恒大集團			2.7%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	81,303		6,316	(3,117)
	(b) 8.25%，2022年到期	11,600	89,651		7,493	(4,241)
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	35,845		3,233	(2,074)
3380	龍光地產控股有限公司			0.7%		
	(a) 6.875%，2021年到期	4,000	32,771		1,077	1,503
	(b) 8.75%，2020年到期	2,000	16,827		-	(127)
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	77,394	1.0%	4,021	(881)
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	33,635	0.4%	1,771	22
不適用	廣西金融投資集團有限公司 (5.75%，2021年到期)	8,000	61,417	0.8%	3,578	(1,005)
	年內贖回/出售之債券	-	-	-	3,708	-
		79,757	620,062	8.0%	42,877	(11,326)

各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
佳兆業集團控股有限公司	物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務
合景泰富集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業管理
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築、物業投資、物業管理及酒店經營
廣州富力地產股份有限公司	物業發展和銷售、物業投資、酒店經營及其他與物業發展相關的服務
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理、酒店經營、金融業務、互聯網業務及保健業務
龍光地產控股有限公司	房地產開發、物業投資、建築及裝飾以及一級土地開發
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
廣西金融投資集團有限公司	提供小額貸款、信用擔保、財產保險、融資租賃及其他

本集團錄得未變現公平值虧損，主要由於債券價格在2019年3月31日較2018年3月31日下跌，且於2019年3月31日幾乎本集團所持的所有債券成交價均低於其面值。若本集團繼續持有該等債券，並於到期日按面值被贖回，將不會錄得未變現公平值虧損。於最近幾個月，中國房地產行業為再融資而發行新債券，加上貿易戰持續發酵，導致市場氣氛轉差，對本集團所持債券的價格構成下跌壓力。因此，該等因素已抵銷年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3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達4,252,900,000港元。每股資產淨值為1.81港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。於回顧年度，資產淨值受到以下不利影響：(i)人民幣及其他貨幣貶值導致匯兌儲備減少約194,500,000港元；及(ii)公平值反映於其他全面收益之金融資產之公平值虧損約40,200,000港元。

財務資源

於2019年3月31日，本集團之現金及銀行結存和持作買賣之投資為1,599,200,000港元(2018年：1,210,100,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為2,081,300,000港元(2018年：1,632,500,000港元)。因此，本集團之淨負債約為482,100,000港元(2018年：422,400,000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)為11.3%(2018年：9.6%)。

本集團約85.9%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，11.7%以人民幣為單位，其餘2.4%則以其他貨幣為單位。本集團約69.0%之銀行借款以港元為單位，24.3%以英鎊為單位及其餘6.7%以馬來西亞元為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約38.8%之銀行借款須於第一年內償還，6.2%須於第二年內償還，而其餘55.0%須於第三至第五年內償還。

外幣匯兌風險

如本報告「業務回顧」一節所述，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

本集團除尋求新機遇擴充土地儲備以供物業發展外，亦將物色合適的投資項目，以擴大本集團的投資物業組合，藉以增加穩定及經常性租金收入。就業務所覆蓋的地域範圍而言，本集團將在香港及以粵港澳大灣區為重點的中國城市物色機遇，並將業務積極擴展至「一帶一路」沿線倡議的海外國家。本集團將擴展至其他收入穩定的業務，擴大本集團的收益來源，提升本集團的盈利能力，為股東帶來最大回報。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於2019年9月27日(星期五)舉行股東週年大會。為確定有權出席股東週年大會及於會上投票之股東名單，本公司將於2019年9月24日(星期二)至2019年9月27日(星期五)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。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，股東須於2019年9月23日(星期一)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

擬派末期股息須待本公司股東於股東週年大會上批准後方可作實。股東收取擬派末期股息之記錄日期為2019年10月11日(星期五)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於2019年10月8日(星期二)至2019年10月11日(星期五)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。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於2019年10月4日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於2019年3月31日，本集團聘有170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

本公司於年內概無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣本公司之任何上市股份。

企業管治

一名非執行董事及一名獨立非執行董事因其他事務而並無依照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四—企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第A.6.7條之要求出席本公司之2018年股東週年大會。除此以外，本公司於截至2019年3月31日止年度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、風險管理及內部監控，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，審閱本集團截至2019年3月31日止年度之綜合業績。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。

初步公佈之審閱

有關本集團截至2019年3月31日止年度業績之本初步公佈所載的數據，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意與本集團本年度之綜合財務報告初稿所列之數額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證。

在聯交所網頁內登載業績

本公司截至2019年3月31日止年度之年報(載有上市規則附錄十六第45段規定披露之所有適用資料)將於適當時登載於聯交所之網頁內。

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

香港，2019年6月25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。