

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2018年3月31日止年度業績公佈

年度摘要

業務

本集團於2018年3月31日止財政年度繼續其既定策略以擴大其投資物業，並致力鞏固其業務進程及組合。主要業務進展概述如下：

- 拓展業務至馬來西亞並購入投資物業

於2017年12月，本集團收購位於馬來西亞吉隆坡核心地段的寫字樓物業中央廣場，現金代價約為184,700,000港元(連同未償還銀行貸款約75,800,000馬來西亞元(相等於約152,000,000港元))。

- 廈門的酒店及別墅悉數出租

本集團於廈門的酒店及度假村發展項目包括一幢6層高的酒店大樓共100間客房(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)。該酒店大樓及30幢別墅均已全部出租，租期介乎10至12年，每年租金總額約為人民幣25,900,000元(相等於約31,100,000港元)。

於下一財政年度，本集團將專注展開銷售位於香港屯門的物業發展項目的業務計劃。此外，本集團將繼續推進其業務策略，以物色機會將英國的投資項目及中華人民共和國(「中國」)番禺的物業發展項目的升值變現。

財務

截至2018年3月31日止年度的財務業績摘要如下：

- 本公司權益持有人應佔溢利：279,900,000港元(2017年：1,452,000,000港元)。本年度溢利減少乃由於本集團於去年同期錄得出售中國東莞物業發展項目之可觀溢利所致。
- 本公司權益持有人應佔資產淨值：4,402,300,000港元
- 現金及銀行結存和持作買賣之投資合共超過1,210,100,000港元，而銀行借款為1,632,500,000港元。本集團之淨負債與資本比率為9.6%。

股東價值

- 每股盈利為港幣11.89仙(2017年：港幣61.57仙)
- 每股資產淨值增加至1.87港元
- 每股股息總額為港幣3.5仙
- 在市場上回購了18,310,000股已發行股份(約佔0.8%)，實現股東價值的增長

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2018年3月31日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至2018年3月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
收入及(虧損)/收益淨額	3	168,827	491,338
收入		174,284	470,691
公平值反映於損益之金融資產之 (虧損)/收益淨額		(5,457)	20,647
銷售成本		(48,103)	(275,680)
毛利		120,724	215,658
其他收入及收益淨額	5A	32,973	217,230
將物業從待售物業撥入投資物業產生 之公平值收益	5B	232,664	-
出售附屬公司之收益	6	-	1,340,681
銷售及推廣支出		(8,568)	(19,884)
行政費用及其他經營支出		(158,986)	(160,089)
投資物業之公平值變動		170,830	38,833
經營溢利	7	389,637	1,632,429
融資費用	8	(31,421)	(15,511)
攤佔聯營公司業績		(2,199)	(2,903)
攤佔一間合營企業業績	9	10,335	25,970
除稅前溢利		366,352	1,639,985
稅項	10	(87,914)	(191,676)
本年度溢利		278,438	1,448,309
應佔：			
權益持有人		279,882	1,451,977
非控制性權益		(1,444)	(3,668)
		278,438	1,448,309
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	12	11.89	61.57

綜合全面收益表

截至2018年3月31日止年度

	2018年 千港元	2017年 千港元
本年度溢利	<u>278,438</u>	<u>1,448,309</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	254,685	(71,594)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	10,556	(6,562)
出售/清盤附屬公司時之匯兌儲備變現	(4,183)	(3,668)
可供出售之金融資產之公平值變動	(64,126)	96,535
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	<u>(100)</u>	<u>(418)</u>
日後或會重列入損益之其他全面收入總額	<u>196,832</u>	<u>14,293</u>
日後或不會重列入損益之項目：		
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	<u>11,876</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收入總額	<u>208,708</u>	<u>14,293</u>
本年度全面收入總額	<u>487,146</u>	<u>1,462,602</u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	472,509	1,467,813
非控制性權益	<u>14,637</u>	<u>(5,211)</u>
	<u>487,146</u>	<u>1,462,602</u>

綜合資產負債表
2018年3月31日結算

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		47,561	66,656
投資物業		2,460,046	1,122,668
土地使用權		1,909	3,266
待發展/發展中物業		155,038	141,759
墓園資產		577,671	525,648
聯營公司		17,594	21,950
合營企業		355,798	329,953
可供出售之金融資產		234,659	226,394
貸款及應收賬款		12,447	11,336
		3,862,723	2,449,630
流動資產			
待售物業		1,139,136	1,340,982
墓園資產		557,770	512,883
存貨		51,865	50,756
應收賬款及預付款項	13	280,495	256,675
現金及應付賬款之金融資產		686,897	604,948
應收平值及銀行結存		523,248	1,244,846
		3,239,411	4,011,090
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	185,628	153,768
短期銀行借款		121,000	121,000
長期銀行借款之即期部份		345,176	297,500
應付稅項		259,344	224,796
		911,148	797,064
流動資產淨值		2,328,263	3,214,026
總資產減流動負債		6,190,986	5,663,656
權益			
股本		117,442	118,357
儲備		4,284,853	3,952,722
股東資金		4,402,295	4,071,079
非控制性權益		121,127	105,110
權益總額		4,523,422	4,176,189
非流動負債			
長期遞延稅項負債		1,166,282	987,736
應付一間聯屬公司之款項		407,100	302,647
應付非控制性權益之貸款及應付款項		-	112,880
其他非流動負債		29,905	25,662
		64,277	58,542
		1,667,564	1,487,467
		6,190,986	5,663,656

附註：

1. 一般資料

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

於2018年3月31日，本公司為 Profit Stability Investments Limited 擁有60.7% (2017年：57.5%) 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、可供出售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(「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。

採納準則修訂之影響

於截至2018年3月31日止財政年度，本集團已採納下列準則修訂，其對始於2017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7號(修訂本)	現金流量表—披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅—確認未變現虧損之遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體之權益披露

本集團已評估採納此等準則修訂之影響，認為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。

尚未生效但獲提早採納之準則修訂

以下準則修訂獲本集團於2017年4月1日起提早採納：

香港會計準則第40號(修訂本) 投資物業—投資物業轉讓

香港會計準則第40號(修訂本)釐清，當投資物業轉入或轉出時，物業用途須有所改變。用途改變將涉及(a)該物業是否符合投資物業定義的評估；及(b)物業用途已更改的支持憑證。該修訂亦將準則列明的一系列情況重新歸類為一非詳盡的例子列表。本集團認為此準則修訂更好地反映本集團物業之擬定用途，並已提早採用此準則修訂。其對本集團之影響已於綜合財務報告中反映，有關詳情載於附註5B。

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2018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2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 (自2018年1月1日起生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(自2018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15號	源自客戶合約之收入(自2018年1月1日起生效)
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 (自2018年1月1日起生效)
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2014至2016年期間香港財務報告準則之 年度完善(自2018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22條	外幣交易及預付代價 (自2018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)

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9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號的初步評估詳情載於下文。本集團將於未來十二個月期間繼續更詳細地評估有關影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

新訂準則處理並引入有關金融工具分類、計量及終止確認的新規定、對沖會計法以及金融資產的新減值模式。

目前分類為可供出售之金融資產且並非持作買賣之股權投資可選擇分類為公平值反映於其他全面收益(「公平值反映於其他全面收益」)之金融資產，因此該等資產的會計處理並無改變。然而，就出售公平值反映於其他全面收益之金融資產已變現之收益或虧損將不再於出售時轉撥至損益，而是自公平值反映於其他全面收益儲備調撥至保留溢利。此外，根據初步評估，目前分類為可供出售之金融資產的若干投資或未必符合標準獲分類為公平值反映於其他全面收益，因此可能需要重新分類至公平值反映於損益之金融資產。本集團持有的其他金融資產包括目前按公平值計量且其變動計入損益的上市債券，有關上市債券將繼續根據香港財務報告準則第9號以相同基準計量。因此，除所披露者外，本集團預期新指引不會對其金融資產的分類及計量產生任何重大影響。

由於本集團並無任何對沖，故本集團預期新對沖會計規則對其並無任何重大影響。

本集團亦按前瞻性原則，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。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。減值撥備乃按12個月預期信用損失釐定，對本集團而言並不重大。

新訂準則亦引入新增的披露規定及呈列方式變動。該等規定及變動預期將對本集團有關其金融工具披露的性質及範圍有所改變，尤其是於採納新訂準則的年度。

新訂準則必須於2018年4月1日或之後開始之財政年度應用。本集團將自2018年4月1日起以該項準則項下所容許之可行權宜處理方法追溯應用新規則。2018年之比較數字將不作重列。

香港財務報告準則第15號「源自客戶合約之收入」

香港會計師公會已為確認收入頒佈新訂準則。該準則將取代香港會計準則第18號(涵蓋貨品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建造合約及相關的解釋)。新訂準則的原則乃基於收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。此準則容許採納全面追溯方式或經修訂追溯方式。

管理層已評估應用新訂準則對本集團綜合財務報告的影響並已識別出以下將受影響的範圍：

- 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，目前是基於物業擁有權之重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業合法及/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。

- 本集團擬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收入金額。

本集團擬採用經修訂追溯法，對於2018年4月1日所有未完成合約採納該準則，即表示採納之累計影響將於2018年4月1日之保留溢利中確認，而比較數字將不作重列。

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

出租人的會計處理將不會出現重大改變。

該準則將主要影響本集團的經營租賃之會計處理。

於2018年3月31日，本集團的經營租賃承擔約為1,700,000港元。於採納香港財務報告準則第16號後，大部份經營租賃承擔將於綜合資產負債表內確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債其後將按攤銷成本計量，而使用權資產將於租期內以直線法計提折舊。

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

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

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

3. 收入及(虧損)/收益淨額

本年內確認之收入及(虧損)/收益淨額如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
收入		
銷售物業	59,170	408,329
租金收入及管理費	52,111	30,803
銷售墓園資產	16,038	-
銷售貨品及商品	2,211	860
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	44,754	30,699
	<u>174,284</u>	<u>470,691</u>
(虧損)/收益淨額		
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益/(虧損)淨額	5,758	(566)
公平值反映於損益之金融資產之公平值(虧損)/收益淨額	<u>(11,215)</u>	<u>21,213</u>
	<u>(5,457)</u>	<u>20,647</u>
收入及(虧損)/收益淨額	<u><u>168,827</u></u>	<u><u>491,338</u></u>

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	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	2018年 總額 千港元
收入及收益淨額	111,281	16,038	2,211	39,297	-	168,827
其他收入及收益/(虧損)淨額	18,442	(1,819)	120	(726)	16,956	32,973
將物業從待售物業撥入投資 物業產生之公平值收益	<u>232,664</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>232,664</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	524,662	288	-	-	635	525,585
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(c))	(17,197)	-	-	-	-	(17,197)
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>

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元 (附註)	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	2017年 總額 千港元
收入及收益淨額	439,132	-	860	51,346	-	491,338
其他收入及(虧損)/收益淨額	(8,346)	206,523	(7,453)	1,799	24,707	217,230
經營溢利/(虧損)	1,456,336	206,523	(11,217)	52,424	(71,637)	1,632,429
融資費用	(15,267)	-	-	(244)	-	(15,511)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	-	(2,903)	(2,903)
攤佔一間合營企業業績	25,970	-	-	-	-	25,970
除稅前溢利/(虧損)	1,467,039	206,523	(11,217)	52,180	(74,540)	1,639,985
稅項	(191,676)	-	-	-	-	(191,676)
本年度溢利/(虧損)	1,275,363	206,523	(11,217)	52,180	(74,540)	1,448,309
分部資產	2,960,472	1,064,108	52,774	605,033	1,426,430	6,108,817
聯營公司	-	-	-	-	21,950	21,950
合營企業	329,953	-	-	-	-	329,953
資產總值	3,290,425	1,064,108	52,774	605,033	1,448,380	6,460,720
負債總額	1,852,658	417,264	1,552	102	12,955	2,284,531
以下為其他分部項目：						
資本支出	1,098,964	-	525	-	618	1,100,107
折舊	831	-	76	-	10,219	11,126
土地使用權攤銷	32	-	-	-	-	32
待售物業減值撥備	3,054	-	-	-	-	3,054
業務應收賬款減值撥備	1,804	-	-	-	-	1,804
出售附屬公司之收益	(1,340,681)	-	-	-	-	(1,340,681)
投資物業之公平值變動	(38,833)	-	-	-	-	(38,833)

附註：本集團於2017年3月31日收購墓園業務，故此墓園業務之業績主要指因收購產生之負商譽(附註5A(a)(i))。與收購事項相關的資本支出約為1,047,933,000港元。

(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收入及(虧損)/收益淨額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：

	收入及(虧損)/收益淨額		資本支出	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
香港	40,697	51,349	69,233	54,810
中華人民共和國(「中國」)	85,356	426,208	105,146	243,019
英國	39,031	12,924	–	802,278
馬來西亞	2,932	–	351,206	–
其他國家	811	857	–	–
	<u>168,827</u>	<u>491,338</u>	<u>525,585</u>	<u>1,100,107</u>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
香港	49,932	64,383	1,892,361	2,512,554
中國	2,127,292	1,342,832	3,714,095	3,104,688
英國	1,082,655	804,685	1,097,221	812,321
馬來西亞	355,738	–	362,190	–
其他國家	–	–	36,267	31,157
	<u>3,615,617</u>	<u>2,211,900</u>	<u>7,102,134</u>	<u>6,460,720</u>

附註：列於地域分部之非流動資產為除可供出售之金融資產和貸款及應收賬款以外之非流動資產。

5A. 其他收入及收益淨額

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行存款之利息收入	8,939	5,890
可供出售之金融資產之股息收入	5,058	3,243
出售可供出售之金融資產之收益	166	17,122
收購附屬公司之負商譽，扣除交易成本(附註a)	875	206,523
收購一項物業業務之負商譽，扣除交易成本(附註b)	–	(4,640)
結付遞延代價之收益(附註c)	17,197	–
出售/清盤附屬公司時之匯兌儲備變現	–	(12,620)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	–	(5)
匯兌收益淨額	530	872
雜項	208	845
	<u>32,973</u>	<u>217,230</u>

附註：

- (a) (i) 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) (「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。該交易於2017年3月31日完成，代價部份以現金人民幣174,000,000元(相等於約196,000,000港元)結付，部份以交換投資物業人民幣124,000,000元(相等於約140,000,000港元)(通過出售本集團相關附屬公司的全部股本權益)結付，部份則以遞延代價人民幣100,000,000元(相等於約113,000,000港元)(於2017年綜合資產負債表內列為「應付一間聯屬公司之款項」)(通過出售本集團相關附屬公司的全部股本權益從而交換其待售物業)結付。有關遞延代價人民幣100,000,000元其後已於2018年3月8日結付(詳情請參閱附註5A(c))。負商譽206,500,000港元(經扣除交易成本4,000,000港元)已於截至2017年3月31日止年度該交易完成時確認。
- (ii) 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2016年11月4日，本公司之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立買賣協議，以代價淨額約79,000,000英鎊(相等於約764,000,000港元)收購英國倫敦之一幢寫字樓物業(「英國收購事項」)。本公司已於2016年11月6日公佈英國收購事項，並載於2016年12月9日刊發之通函。該項交易於2016年11月24日完成。該物業已列為投資物業，並於截至2017年3月31日止年度交易完成時錄得收購該物業業務之負商譽(4,600,000港元)(經扣除交易成本43,600,000港元)。
- (c) 根據附註5A(a)(i)所述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8,400,000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10)。

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2018年3月31日止年度，於擬定用途改變後及因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489,700,000元(相等於約606,500,000港元)撥入投資物業。轉撥該等物業產生之公平值收益232,700,000港元及有關遞延稅項58,200,000港元(附註10)均已分別入賬。

6. 出售附屬公司之收益

於2016年8月25日，本公司及其一間全資附屬公司與獨立第三者訂立買賣協議，以代價淨額約人民幣1,300,000,000元(相等於約1,500,000,000港元)出售其持有於中國東莞一個物業發展項目之全資附屬公司(「東莞出售事項」)。本集團於交易完成後保留行政大樓及若干落成物業，其中行政大樓已於截至2018年3月31日止年度在其擬定用途改變後，由物業、廠房及設備以及土地使用權重新分類至投資物業。本公司已於2016年8月28日公佈東莞出售事項，並載於2016年9月26日刊發之通函。有關交易已於2016年10月27日完成。出售東莞出售事項之附屬公司的收益及相關中國預扣企業所得稅均已於截至2017年3月31日止年度分別載列於本附註及「稅項」(附註10)。

7. 經營溢利

	2018年 千港元	2017年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	76	32
已售物業成本	35,654	266,297
已售墓園資產成本	7,373	-
已售存貨成本	1,688	203
折舊	11,768	11,126
待售物業減值撥備	-	3,054
業務應收賬款減值撥備	-	1,804
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	49,739	53,535
退休福利成本	2,972	2,547

8. 融資費用

	2018年 千港元	2017年 千港元
利息支出		
銀行借款	42,331	26,808
墓園收購事項之遞延代價	2,247	—
	<u>44,578</u>	<u>26,808</u>
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(1,631)	(1,608)
發展中物業	(11,526)	(9,689)
	<u>(13,157)</u>	<u>(11,297)</u>
	<u>31,421</u>	<u>15,511</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎2.67%至8.08%(2017年：1.98%至8.08%)。

9. 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10,335,000港元(2017年：25,970,000港元)為攤佔該合營企業截至2018年3月31日止年度之業績，主要包括攤佔該合營企業投資物業之公平值收益(扣除相關之遞延稅項)6,000,000港元(2017年：30,000,000港元)。截至2018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10,870,000港元(2017年：231,000港元)，並已計入綜合收益表「攤佔一間合營企業業績」內。

10. 稅項

	2018年 千港元	2017年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	3,480	46,257
中國預扣企業所得稅(附註5A(a)(i)、5A(c)及6)	1,883	113,340
中國土地增值稅	10,263	32,703
其他(附註5A(c))	8,426	—
海外利得稅	112	—
遞延稅項	63,750	(624)
	<u>87,914</u>	<u>191,676</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(2017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分別於附註5A(a)(i)、5A(c)及6所述的墓園收購事項、長沙出售事項及東莞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2018年3月31日止年度並無稅項支出/抵免(2017年：零)。攤佔截至2018年3月31日止年度合營企業之遞延稅項支出1,958,000港元(2017年：9,994,000港元)乃在綜合收益表內列為攤佔一間合營企業業績。

11. 股息

	2018年 千港元	2017年 千港元
中期股息每股港幣1.5仙(2017年：港幣1.5仙)	35,233	35,507
擬派末期股息每股港幣2.0仙(2017年：港幣2.0仙)	46,977	47,143
2017年特別股息每股港幣2.0仙	—	47,143
	<u>82,210</u>	<u>129,793</u>

於2018年6月26日，董事會建議宣派末期股息每股港幣2.0仙(2017年：港幣2.0仙)，總額為46,977,000港元(2017年：47,143,000港元)。此總額乃根據於2018年6月26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2019年3月31日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

12. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利279,882,000港元(2017年：1,451,977,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數2,353,113,042(2017年：2,358,108,483)股計算。計算2017年每股盈利所用之股份加權平均數已就2016年5月3日供股完成後供股之紅利部份作出調整。

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。

13. 應收賬款及預付款項

出售物業及墓園資產之應收款項按各合約條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。貨品及商品銷售之信貸期限主要為30天至90天。

本集團之業務應收賬款主要為出售物業及墓園資產以及投資物業之租金收入及管理費之應收款項。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
少於30天	3,322	7,120
31至60天	168	359
61至90天	73	-
超過90天	9,182	7,269
	<u>12,745</u>	<u>14,748</u>

應收賬款及預付款項包括物業項目和購買土地使用權之按金淨額214,844,000港元(2017年：199,563,000港元)，當中已計及於2018年3月31日之累計減值撥備11,272,000港元(2017年：11,272,000港元)。

14. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
少於30天	506	-
31至60天	64	-
超過60天	488	1,066
	<u>1,058</u>	<u>1,066</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89,143,000港元(2017年：86,837,000港元)。

15. 財務擔保

於2018年3月31日，附屬公司已給予銀行合共315,827,000港元(2017年：421,079,000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。

16. 承擔

於2018年3月31日，本集團就物業項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為668,771,000港元(2017年：197,396,000港元)。

17. 資產抵押

於2018年3月31日，本集團已將若干賬面總值2,734,224,000港元(2017年：1,731,016,000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。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團截至2018年3月31日止年度的收入及收益淨額為168,800,000港元(2017年：491,300,000港元)，減少65.6%，有關減少歸因於以下因素：

- 租金及管理費收入上升約69.2%至52,100,000港元(2017年：30,800,000港元)，此乃本集團增加其物業投資組合的策略所致，有關增加主要來自英國及馬來西亞的投資物業；
- 發展物業銷售額下跌85.5%至約59,200,000港元(2017年：408,300,000港元)，原因是可供出售物業發展項目減少所致；
- 證券投資及買賣收入下降至約39,300,000港元(2017年：51,300,000港元)，主要由於年內債券價格下降及利率上調而使本年度錄得公平值虧損11,200,000港元，而去年同期則錄得公平值收益21,200,000港元；
- 源自本集團於2017年3月收購中國墓園業務的墓園資產銷售額約為16,000,000港元(2017年：零)；及
- 銷售及貿易業務收入增至約2,200,000港元(2017年：900,000港元)。

於回顧年度，毛利因收益下降而減少44.0%至120,700,000港元(2017年：215,700,000港元)。然而，總毛利率由44%上升至72%，此乃由於租金及管理費收入以及證券投資及買賣收入分別產生相對較高的毛利率所致。各收益分部的毛利率如下：

	<u>2018年3月</u>	<u>2017年3月</u>
租金及管理費收入	93%	80%
於中國的發展物業銷售額	40%	34%
證券投資及買賣收入	100%	100%
墓園資產收入	54%	不適用

本年度其他收入及收益淨額為33,000,000港元，主要包括利息收入、股息收入及2018年3月8日所公佈透過出售全資附屬公司以結付遞延代價之一次性收益，而去年同期則為217,200,000港元，主要包括2017年1月所公佈收購墓園業務附屬公司產生之負商譽(扣除開支)。其他收入及收益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232,700,000港元(2017年：零)指將：(i)位於廣州的22幢別墅；及(ii)位於鞍山的住宅雙子大樓由「待售物業」重新分類為「投資物業」所得之公平值收益。2017年出售附屬公司之收益1,340,700,000港元乃與出售持有中國東莞一個物業發展項目之全資附屬公司有關。

本集團因投資物業公平值變動錄得收益170,800,000港元(2017年：38,800,000港元)，收益增加主要由於位於英國Fenchurch Street 10號的寫字樓物業升值所致。攤佔一間合營企業的業績10,300,000港元(2017年：26,000,000港元)主要來自攤佔於廈門的投資物業的公平值變動。

在成本方面，鑑於中國的物業銷售減少，令銷售及推廣支出減至8,600,000港元(2017年：19,900,000港元)。行政費用及其他經營支出為159,000,000港元(2017年：160,100,000港元)。

本年度的融資費用因銀行借款增加而增至31,400,000港元(2017年：15,500,000港元)。稅項減少至87,900,000港元(2017年：191,700,000港元)，主要由於去年同期因出售東莞附屬公司而錄得中國所得稅109,500,000港元。

經計及上述事項，截至2018年3月31日止年度之本公司權益持有人應佔溢利約為279,900,000港元(2017年：1,452,000,000港元)。每股盈利為港幣11.89仙(2017年：港幣61.57仙)。

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2018年3月31日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(2017年：港幣2.0仙)。末期股息如獲批准，將於2018年10月31日或之前派付予2018年10月10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(2017年：港幣1.5仙)。本年度股息總額將為每股港幣3.5仙(2017年：港幣5.5仙，包括特別股息港幣2.0仙)。本年度支付股息總額將為82,200,000港元(2017年：129,800,000港元)。

業務回顧

A. 投資物業

本集團於中國、英國及馬來西亞持有以下投資物業組合，帶來穩定的經常性租金收入。

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。在該裙樓之上建有兩座分別為27及33層高的雙子大樓(AB座及C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。外部裝修工程已順利竣工。內部裝修工程已全面展開，以應對冬季施工作業停工的情況。預期將於截至2019年3月31日止財政年度取得竣工入伙紙。

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。租賃預計將於取得所需的消防安全合格證書後於本年度第三季度開始。至於雙子大樓方面，本集團已委任跨國地產中介公司作為租賃代理，以酒店式公寓及寫字樓作為定位進行市場推廣。

本集團於該項目落成時的總投資估計為487,000,000港元。於2018年3月31日，該等物業於落成後的總市值約為人民幣641,000,000元(相等於約794,000,000港元)，其中商業裙樓為人民幣235,000,000元，雙子大樓為人民幣406,000,000元。若按預算年租金收入約人民幣25,000,000元，莊士•中心城的租金回報率(按市值計)將為4%。

2. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(擁有59.5%權益)

本集團已於廈門市思明區落成一幢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2018年3月31日，該等物業以估值人民幣428,900,000元(包括酒店為人民幣176,400,000元及30幢別墅為人民幣252,500,000元)於財務報告列賬。本集團應佔估值約為人民幣255,200,000元(相等於316,100,000港元)，而本集團的總投資成本則約為205,000,000港元。

該酒店大樓及30幢別墅已全部出租。酒店大樓出租予廈門佻家鷺江酒店，並已自2017年夏季開始以鷺江•佻家酒店營運。誠如2018年4月30日所公佈，另有三幢毗鄰該酒店大樓的別墅出租予廈門佻家鷺江酒店，以配合鷺江•佻家酒店之營運。此外，其餘27幢別墅已出租予獨立第三方，租期介乎10至12年。按每年租金收入總額約人民幣25,900,000元計算，其按估值計算的租金回報率約為6%。

3. 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣之22幢別墅(擁有100%權益)

於本集團在廣州的物業發展項目中，本集團擬將總樓面面積約為6,987平方米的22幢別墅持作長期投資。就出租22幢別墅之招商正在進行中。於2018年3月31日，該等22幢別墅的估值為人民幣246,400,000元(相等於約305,200,000港元)。

4. 廣東省東莞沙田之商業物業(擁有100%權益)

本集團於東莞沙田擁有一幢4層高的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積合共約4,167平方米。出租該物業以收取經常性租金收入的招商工作正在進行中。於2018年3月31日，該物業的估值為人民幣26,400,000元(相等於約32,700,000港元)。

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

Fenchurch Street 10號為一幢位於英國倫敦市11層高的永久業權商業樓宇，提供辦公室及零售用途面積共77,652平方呎。於2018年3月31日，該物業估值增至98,000,000英鎊(相等於約1,082,700,000港元)，較本集團購入成本價增長約24.1%。

該物業已全部出租予多個租戶，每年賺取的租金收入約4,100,000英鎊(相等於約42,700,000港元)，按估值計算租金回報率約為4.2%。本集團將評估市況及物色機遇，以出售此項投資及將升值變現。

6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場(擁有100%權益)

中央廣場位於市中心核心地段，毗鄰坐落在吉隆坡中心商業區樞紐及著名購物地段的地標購物中心Pavilion KL。中央廣場建於一幅永久業權地塊之上，為一幢29層高辦公大樓，其商舖及寫字樓面積約為254,000平方呎(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎)，並設有298個

停車位。於2018年3月31日，該物業的估值為175,000,000馬來西亞元(相等於約355,400,000港元)，相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均價值每平方呎約897馬來西亞元(相等於約1,822港元)。

中央廣場已出租予多個租戶，租用率約為71%。其每年租金收入約為10,200,000馬來西亞元(相等於約19,100,000港元)，按估值計算租金回報率約為6%。本集團將繼續檢討該物業的租戶組合，以進一步提高其租金回報率及租用率。

除上述投資物業外，本集團將進一步物色機會增加投資物業，以擴大穩定租金收入。

B. 物業發展

1. 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(擁有100%權益)

莊士·映蝶藍灣為一個綜合商住社區，並分階段進行發展。第一及第二期總樓面面積合共約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。目前，該物業尚未出售之商住物業共有7個，價值約人民幣42,500,000元(相等於約51,000,000港元)，而尚未出售的停車位價值約為人民幣116,700,000元(相等於約139,900,000港元)。

至於發展項目的餘下部份(第三期)，本集團擁有一幅面積超過92,000平方米的土地，其總樓面面積約166,000平方米。本集團已獲得約114,300平方米的土地配額作發展用途。本集團將不斷向相關中國部門密切跟進餘下51,700平方米的土地配額。本集團將準備開發的籌備工作，亦將探討其他方案(包括出售)以加快從該項目的投資取得資本回報。

2. 廣東省東莞市長安(擁有100%權益)

本集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。目前，該物業出租予一名獨立第三方，直至2023年為止，期間每年租金收入總額約為人民幣6,400,000元。該地塊位於長安已規劃為「住宅用途」，並受惠於粵港澳大灣區規劃中的有利位置。本集團將跟進土地變性的相關手續，並按策略適時提出申請。按地積比率3.5倍計算，該項目之可開發總樓面面積將約為70,000平方米，並將成為未來發展的主要土地儲備。

3. 遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)

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

4. 香港新界屯門業旺路(擁有100%權益)

該地段面積約26,135平方呎，住宅和商業的可發展總樓面面積分別為116,898平方呎和25,090平方呎，並設有47個停車位。該地段位處河畔休憩公園旁邊，可盡覽屯門河的景緻。沿該地段前方的海濱長廊，迅步即可抵達鄰近的地標式商場。

地基工程已竣工，而上蓋工程正建至第3層。該項目預計將於2020年第一季度落成。誠如2018年5月7日所公佈，本集團已在莊士倫敦廣場租用一層面積為8,746平方呎的地下低層作為該項目的銷售中心及示範單位。本集團已於2018年1月遞交預售樓宇同意書申請。市場推廣及預售將於批出預售樓宇同意書後開展(預計將於2018年第三季度批出)。

5. 在中國的其他房地產項目

於2018年3月，本集團完成出售於中國長沙擁有18幢住宅別墅(總市值約為人民幣46,100,000元(相等於約57,200,000港元))的全資附屬公司。出售事項錄得收益17,200,000港元，而本集團亦已透過該出售事項悉數結付了於2017年1月22日所公佈收購墓園業務的遞延代價。此外，本集團於長沙市的物業發展項目中擁有69%實際權益，而於2018年3月31日的總投資成本約為26,700,000港元(包括股東貸款約3,800,000港元)。由於中國項目公司的營業執照已自2012年起屆滿，故有關物業銷售營運已暫停。本集團已作出多方努力以恢復營業執照，但因小股東拒絕而並未能續期營業執照。本集團將考慮一切合法行動(包括對小股東興訟及申請將中國項目公司清盤)，藉此保障本集團於該項目中的投資。

本集團於成都市武侯區一個項目中持有51%發展權益。於2018年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181,800,000港元)。本集團已於2016年5月訴諸法律訴訟，以收回該項目的投資。誠如2018年6月1日所公佈，本集團已進一步將申索增至約人民幣559,000,000元(相等於約688,000,000港元)。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

6. 廣東省四會市聚福寶(擁有85.5%權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。於2018年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916,800,000元(相等於約1,135,400,000港元)，而市場估值約為人民幣944,300,000元(相等於約1,169,500,000港元)。

於2018年3月31日，已取得約146.8畝土地之土地使用權。於2018年6月，聚福寶參與土地拍賣並已成功競得約23.4畝新地塊，據此將總土地使用權增至170.2畝。再且，本集團正積極與當地政府洽商，務求能加快推出新增78畝土地。此外，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2018年3月31日，項目約有3,773幅墓地及538個骨灰龕位可供出售。聚福寶將檢討其銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

C. 證券投資

1. 投資於北海集團有限公司(「北海」)及中漆集團有限公司(「中漆」)

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

鑑於北海及中漆於2018年3月31日之股份收市價分別為每股0.43港元及每股0.52港元，本集團於北海及中漆的投資賬面總值降至160,100,000港元。本集團於北海及中漆各自的賬面值虧損分別約為61,900,000港元及2,200,000港元。賬面值虧損於財務報表內以「儲備」入賬。

於2017年6月22日，本公司公佈，本集團全資附屬公司Chinaculture.com Limited(「Chinaculture」)已向北海及Prime Surplus Limited發出呈請書(「呈請書」)。儘管已發出呈請書，但分拆已完成而中漆之股份已於2017年7月10日起開始在聯交所買賣。於2017年12月13日，本公司公佈，法院已向Chinaculture作出指示，指示其代表北海對北海的若干董事加快展開及

繼續提出衍生訴訟(「衍生訴訟」)。於2018年4月25日，本公司公佈，法院已指示將訴訟之實質審訊重訂於2019年5月14日至2019年6月6日進行。本公司將於適當時就有關衍生訴訟作出進一步公佈。

2. 投資於高收益債券

本集團於2018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	所持債券 面值 千美元	於2018年 3月31日 之市值 千港元	債券市值		
				相對本集團 於2018年 3月31日 資產總值之 百分比	截至2018年 3月31日 止年度之 公平值 (虧損)/收益 千港元	截至2018年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元
813	世茂房地產控股有限公司 (8.375%，2022年到期)	19,000	162,138	2.3%	(4,761)	12,428
1813	合景泰富地產控股有限公司 (6%，2022年到期)	5,000	39,012	0.6%	(1,556)	2,342
2007	碧桂園控股有限公司			1.6%		
	(a) 5.625%，2026年到期	14,000	113,084		(1,562)	6,140
	(b) 7.5%，2023年到期	-	已出售		-	4,097
3333	中國恒大集團			3.0%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	84,420		579	3,148
	(b) 8.25%，2022年到期	11,600	93,893		(4,260)	7,490
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	37,919		1,130	1,612
	(d) 8.75%，2018年到期	-	已出售		-	227
	(e) 12%，2020年到期	-	已出售		-	4,806
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	78,275	1.1%	(842)	1,970
不適用	廣西金融投資集團有限公司 (5.75%，2021年到期)	8,000	62,451	0.9%	(29)	-
不適用	青海省投資集團有限公司 (6.3%，2018年到期)	2,000	15,705	0.2%	86	494
		85,057	686,897	9.7%	(11,215)	44,754

各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
世茂房地產控股有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
合景泰富地產控股有限公司	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
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店經營、金融業務、互聯網業務及保健業務
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業管理
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
青海省投資集團有限公司	生產鋁、發電、開採及銷售煤炭、及其他配套業務(包括房地產開發及物業管理)

本集團錄得公平值虧損，主要由於債券價格在2018年3月31日較2017年3月31日下跌。於最近幾個月，利率上升對債券價格構成下跌壓力，原因是債券價格與利率會呈反比例關係。而且，本集團持有的一隻債券於回顧年度的下半年按低於2017年3月31日之價格被贖回，因而產生已變現虧損。因此，該等兩項因素已抵銷所產生的高利息收入。本集團將根據貨幣環境密切監控債券組合之表現。

財務回顧

資產淨值

於2018年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值增至4,402,300,000港元。於本年度，本公司於市場以10,800,000港元購回18,310,000股股份。考慮上述因素，則每股資產淨值為1.87港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算，並未計及其重估價值。

財務資源

於2018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1,210,100,000港元(2017年：1,849,800,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為1,632,500,000港元(2017年：1,406,200,000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9.6%(2017年：不適用，因淨現金為443,600,000港元)。

本集團約87.1%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，10.7%以人民幣為單位，其餘2.2%則以其他貨幣為單位。本集團約52.5%之銀行借款以港元為單位，34.3%以英鎊為單位，9.4%以馬來西亞元為單位及其餘3.8%則以人民幣為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約21.3%之銀行借款須於第一年内償還，28.7%須於第二年内償還，而其餘50.0%須於第三至第五年内償還。

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

對於中國政府推行的兩項重大策略，即粵港澳大灣區規劃及「一帶一路」的倡議，本集團深感振奮。上述兩項政策不僅會為該等大灣區城市帶來新一輪的巨大商機，而且亦將擴大所倡議的「一帶一路」沿線國家之間的經濟合作。該等政策將成為中國可持續發展及經濟增長的長期推動力。

本集團將堅守其策略，集中上述兩項國家策略之沿線城市的房地產開發，並進一步擴大至其他收入穩定的業務。本集團將不懈尋覓投資機遇，進一步擴大本集團的收益來源，藉以提升本集團的盈利能力，為其股東帶來最大回報。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於2018年9月27日(星期四)舉行股東週年大會。為確定有權出席股東週年大會及投票之股東名單，本公司將於2018年9月21日(星期五)至2018年9月27日(星期四)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及投票，股東須於2018年9月20日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以辦理登記手續。

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2018年10月10日(星期三)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於2018年10月5日(星期五)至2018年10月10日(星期三)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於2018年10月4日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以辦理登記手續。

員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於2018年3月31日，本集團聘有189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

於截至2018年3月31日止年度及截至本報告日期止，本公司以現金總代價約10,823,100港元(不包括開支)在聯交所購回總數18,310,000股股份。所有購回股份隨即被註銷，而本公司之已發行股份數目亦已作出相應之削減。以下為購回股份之詳情：

購回期間	購回股份 總數	每股支付價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2017年4月	9,990,000	0.55	0.53	5,388,000
2017年9月	<u>8,320,000</u>	0.67	0.63	<u>5,435,100</u>
總計	<u>18,310,000</u>			<u>10,823,100</u>

除上文所述者外，於截至2018年3月31日止年度及截至本報告日期止，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

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2017年股東週年大會，而一名獨立非執行董事亦因其他事務而並無依照有關要求出席本公司股東特別大會。除此以外，本公司於截至2018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、風險管理及內部管理，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2018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、朱幼麟先生及范駿華先生(均為本公司獨立非執行董事)。

本公司已採納上市規則附錄十所載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2018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2018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)
董事總經理
莊家彬

香港，2018年6月26日

於本公佈日期，李美心小姐、莊家彬先生、莊家豐先生、彭振傑先生及莊家淦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、范駿華先生及李秀恒博士為本公司之獨立非執行董事。