

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 Consortium International Limited

(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)

### 截至2018年3月31日止年度業績公佈

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然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：

#### 年度摘要

#### 業務

繼上一個表現出色的財政年度之後，本財政年度乃是本集團另一個重要並取得豐碩成果的一年。我們錄得本公司權益持有人應佔溢利淨額1,297,100,000港元。我們亦完成了多項策略性行動以擴充土地儲備並優化了集團架構，旨在進一步精簡我們的營運、擴展業務及為股東創造價值：

- 於年內成功收購物業及物業權益以提升及加強土地儲備並為本集團的未來昌盛鋪設成功之路
  - (a) 本集團完成收購深水埗的步陞工商業大廈。該物業之土地面積約3,920平方呎，總樓面面積 (「總樓面面積」) 約47,258平方呎。
  - (b) 本集團已分別成功收購結志街20號全部擁有權、結志街16號約83%及18號約81%之擁有權。本集團正採取行動收購結志街16號及18號餘下單位。該項目佔地共約3,600平方呎，現擬興建一幢總樓面面積約36,000平方呎之商住大廈。
  - (c) 本集團透過一間合營企業參與旺角新填地街的一個發展項目。該項目佔地約14,900平方呎，於落成後將提供住宅總樓面面積約112,200平方呎。

- 出售於 *Midas International Holdings Limited* (勤達集團國際有限公司) (「勤達」) 的權益

為精簡集團架構，本集團已於2017年12月成功出售其所持勤達全部60.8%之權益，代價約為789,000,000港元，為本集團帶來收益淨額約363,000,000港元。而本集團於2017年8月轉讓予勤達於珀•軒之三個商舖亦連隨一併出售，因而變現了此物業約236,800,000港元之升值。

- 就馬來西亞吉隆坡的投資物業完成業務架構重整

本集團於2018年2月完成業務架構重整，據此，位於馬來西亞吉隆坡的投資物業已轉讓予 *Chuang's China Investments Limited* (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」)，以讓莊士中國可實行其「一帶一路」倡議的既定政策。本集團相信此舉可更好地調配資源。

- 回購股份

為了替股東提升價值，本公司於過去三個財政年度於香港聯合交易所有限公司回購共約66,000,000股股份，涉資約77,000,000港元，相等於約每股1.17港元。

## 財務

我們於截至2018年3月31日止年度錄得穩健的財務業績，而本集團之關鍵財務指標載列如下：

- 本公司權益持有人應佔溢利為1,297,100,000港元
- 每股盈利為港幣77.39仙
- 本集團資產總值增加7%至20,700,000,000港元
- 本公司權益持有人應佔資產淨值增加14%至11,200,000,000港元
- 每股資產淨值增加14%至6.67港元
- 本集團現金資源總額(包括持作買賣之投資)為3,900,000,000港元
- 本年度每股末期股息將為每股港幣5.0仙，而本年度股息總額將為每股港幣8.0仙

## 展望未來

展望未來，我們將積極加快山頂歌賦山道15號的工程進度，以完成其出售事項及收取餘下銷售款項。我們亦將繼續透過不斷檢討其物業之組合及物業市價之回報，以進一步優化及提升其投資/酒店物業之租金收益及回報率以至其資本價值。與此同時，我們將加快位於香港寶珊道、結志街、旺角及屯門，中華人民共和國鞍山的莊士•中心城，以及蒙古國的國際金融中心及sáv Residence之項目發展，以釋放其潛在價值。此外，我們將繼續物色新業務機遇，包括收購土地及物業投資。我們深信，於上述策略實行後將可進一步為股東增值。

## 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
收入及收益淨額	3	<b>730,818</b>	1,137,910
收入		<b>729,145</b>	1,066,225
公平值反映於損益之金融資產之收益淨額		<b>1,673</b>	71,685
銷售成本		<b>(299,938)</b>	(585,055)
毛利		<b>430,880</b>	552,855
其他收入及收益淨額	5A	<b>65,767</b>	34,326
將物業從待售物業撥入投資物業 產生之公平值收益	5B	<b>481,779</b>	18,829
出售附屬公司之收益	6	<b>363,156</b>	1,340,681
銷售及推廣支出		<b>(44,365)</b>	(73,765)
行政費用及其他經營支出		<b>(473,744)</b>	(557,730)
投資物業之公平值變動		<b>822,925</b>	751,336
經營溢利	7	<b>1,646,398</b>	2,066,532
融資費用	8	<b>(124,911)</b>	(90,308)
攤佔聯營公司業績		<b>1,319</b>	(210)
攤佔合營企業業績	9	<b>10,256</b>	25,905
除稅前溢利		<b>1,533,062</b>	2,001,919
稅項	10	<b>(124,011)</b>	(226,754)
本年度溢利		<b>1,409,051</b>	1,775,165
應佔：			
權益持有人		<b>1,297,145</b>	1,264,279
非控制性權益		<b>111,906</b>	510,886
		<b>1,409,051</b>	1,775,165
每股盈利(基本及攤薄)	12	<b>港幣仙 77.39</b>	港幣仙 75.19

## 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>1,409,051</u>	<u>1,775,165</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	270,793	(111,992)
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	(4,794)	616
可供出售之金融資產之公平值變動	(63,606)	95,895
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	<u>(615)</u>	<u>(549)</u>
日後或會重列入損益之其他全面 收入/(虧損)總額	<u>212,334</u>	<u>(22,592)</u>
日後或不會重列入損益之項目：		
將物業從物業、廠房及設備和租用土地 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>18,931</u>	<u>34,710</u>
本年度其他全面收入總額	<u>231,265</u>	<u>12,118</u>
本年度全面收入總額	<u><u>1,640,316</u></u>	<u><u>1,787,283</u></u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	1,443,528	1,283,792
非控制性權益	<u>196,788</u>	<u>503,491</u>
	<u><u>1,640,316</u></u>	<u><u>1,787,283</u></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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		520,124	617,968
投資物業	13	10,290,698	8,333,540
租用土地及土地使用權		749,279	813,487
待發展/發展中物業		1,061,141	593,071
墓園資產	14	544,625	495,550
聯營公司		66,673	67,610
合營企業	9	710,463	401,475
可供出售之金融資產		240,251	235,907
貸款及應收賬款		148,129	156,290
		<u>14,331,383</u>	<u>11,714,898</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,649,057	1,882,939
墓園資產	14	219,256	201,463
存貨		141,054	172,029
應收賬款及預付款項	15	388,235	459,237
公平值反映於損益之金融資產		1,944,414	1,657,389
現金及銀行結存		1,988,353	3,140,744
		<u>6,330,369</u>	<u>7,513,801</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	16	636,359	632,469
短期銀行借款		195,917	158,377
長期銀行借款之即期部份		1,037,882	803,324
應付稅項		259,344	277,543
		<u>2,129,502</u>	<u>1,871,713</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,200,867</u>	<u>5,642,088</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>18,532,250</u>	<u>17,356,986</u>

	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>權益</b>		
股本	<b>418,138</b>	419,298
儲備	<b>10,733,979</b>	9,369,133
	<hr/>	<hr/>
股東資金	<b>11,152,117</b>	9,788,431
非控制性權益	<b>1,746,944</b>	1,955,529
	<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>	<b>12,899,061</b>	11,743,960
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
長期銀行借款	<b>5,187,380</b>	5,222,864
遞延稅項負債	<b>351,627</b>	284,136
與非控制性權益之貸款及應付款項	<b>29,905</b>	47,484
其他非流動負債	<b>64,277</b>	58,542
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,633,189</b>	5,613,026
	<hr/>	<hr/>
	<b>18,532,250</b>	17,356,986
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 附註：

### 1. 一般資料

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

本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣以及融資業務。

### 2. 編製基準

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 香港財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具(自2018年1月1日起生效) 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 香港財務報告準則第15號(修訂本)	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號之澄清 (自2018年1月1日起生效)
香港財務報告準則第16號 香港財務報告準則(修訂本)	租賃(自2019年1月1日起生效) 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證券及債券，有關上市證券及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34,000,000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. 收入及收益淨額

本年內確認之收入及收益淨額如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
收入		
銷售物業	78,172	453,306
租金收入及管理費	211,465	194,882
酒店經營及管理收入	87,325	90,052
銷售墓園資產	16,038	17,574
銷售貨品及商品	217,128	251,248
融資業務之利息收入	7,835	7,837
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	108,454	50,116
上市投資股息收入	2,728	1,210
	<u>729,145</u>	<u>1,066,225</u>
收益淨額		
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	32,605	9,098
公平值反映於損益之金融資產之公平值(虧損)/收益淨額	<u>(30,932)</u>	<u>62,587</u>
	<u>1,673</u>	<u>71,685</u>
收入及收益淨額	<u><u>730,818</u></u>	<u><u>1,137,910</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，酒店經營及管理，墓園，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	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	2018年 總額 千港元
收入及收益淨額	289,637	87,325	16,038	217,128	112,855	7,835	-	730,818
其他收入及收益/(虧損)淨額	24,151	-	(1,819)	9,134	(303)	-	34,604	65,767
將物業從待售物業撥入投資物業 產生之公平值收益	481,779	-	-	-	-	-	-	481,779
經營溢利/(虧損)	1,438,054	(35,514)	(1,501)	(2,167)	111,292	5,642	130,592	1,646,398
融資費用	(108,376)	(14,728)	(534)	(1,273)	-	-	-	(124,911)
攤佔聯營公司業績	73	3,445	-	-	-	-	(2,199)	1,319
攤佔合營企業業績	10,256	-	-	-	-	-	-	10,256
除稅前溢利/(虧損)	1,340,007	(46,797)	(2,035)	(3,440)	111,292	5,642	128,393	1,533,062
稅項(支出)/抵免	(124,793)	(103)	885	-	-	-	-	(124,011)
本年度溢利/(虧損)	1,215,214	(46,900)	(1,150)	(3,440)	111,292	5,642	128,393	1,409,051
分部資產	13,453,669	1,201,779	813,311	180,435	1,945,069	156,271	2,134,082	19,884,616
聯營公司	173	48,906	-	-	-	-	17,594	66,673
合營企業	710,463	-	-	-	-	-	-	710,463
資產總值	14,164,305	1,250,685	813,311	180,435	1,945,069	156,271	2,151,676	20,661,752
負債總額	6,795,113	680,062	230,865	11,370	5,053	-	40,228	7,762,691
以下為其他分部項目：								
資本支出	1,091,561	313	288	7,512	-	-	870	1,100,544
折舊	2,605	27,988	813	11,841	-	-	11,559	54,806
租用土地及土地使用權攤銷	16	39,536	60	476	-	-	-	40,088
業務應收賬款減值撥備	163	-	-	-	-	-	-	163
待售物業減值撥備之回撥	(7,955)	-	-	-	-	-	-	(7,955)
存貨減值撥備之回撥	-	-	-	(192)	-	-	-	(192)
結付遞延代價之收益(附註5A(b))	(17,197)	-	-	-	-	-	-	(17,197)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	(363,156)	(363,156)
投資物業之公平值變動	(822,925)	-	-	-	-	-	-	(822,925)

	物業發展、 投資及買賣 千港元	酒店經營 及管理 千港元	墓園 千港元 (附註)	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	2017年 總額 千港元
收入及收益淨額	648,188	90,052	17,574	251,248	123,011	7,837	-	1,137,910
其他收入及(虧損)/收益淨額	(2,832)	74	564	7,364	3,343	-	25,813	34,326
將物業從待售物業撥入投資物業 產生之公平值收益	18,829	-	-	-	-	-	-	18,829
經營溢利/(虧損)	2,234,895	(58,646)	(2,297)	(13,759)	125,048	5,408	(224,117)	2,066,532
融資(費用)/收入	(73,858)	(14,661)	127	(1,672)	(244)	-	-	(90,308)
攤佔聯營公司業績	68	2,625	-	-	-	-	(2,903)	(210)
攤佔合營企業業績	25,905	-	-	-	-	-	-	25,905
除稅前溢利/(虧損)	2,187,010	(70,682)	(2,170)	(15,431)	124,804	5,408	(227,020)	2,001,919
稅項(支出)/抵免	(189,963)	-	(36,954)	163	-	-	-	(226,754)
本年度溢利/(虧損)	1,997,047	(70,682)	(39,124)	(15,268)	124,804	5,408	(227,020)	1,775,165
分部資產	11,291,402	1,293,231	722,590	311,499	1,659,319	158,143	3,323,430	18,759,614
聯營公司	199	45,461	-	-	-	-	21,950	67,610
合營企業	401,475	-	-	-	-	-	-	401,475
資產總值	11,693,076	1,338,692	722,590	311,499	1,659,319	158,143	3,345,380	19,228,699
負債總額	6,356,723	701,399	256,756	84,013	136	-	85,712	7,484,739
以下為其他分部項目：								
資本支出	1,179,497	5,933	13,418	12,449	-	-	2,679	1,213,976
折舊	1,553	29,756	714	16,242	-	-	11,879	60,144
租用土地及土地使用權攤銷	32	40,316	59	520	-	-	-	40,927
待售物業減值撥備	3,054	-	-	-	-	-	-	3,054
業務應收賬款減值撥備	2,693	-	-	-	-	-	-	2,693
其他按金減值撥備	54,707	-	-	-	-	-	-	54,707
存貨減值撥備之回撥	-	-	-	(1,420)	-	-	-	(1,420)
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	(751,336)	-	-	-	-	-	-	(751,336)

附註：就附註14所述之重組事項，墓園業務相關的稅項已納入「墓園」分部。

## (b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收入及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	378,637	418,080	944,686	98,808
中華人民共和國(「中國」)	93,944	447,632	111,633	265,851
英國	53,785	41,493	–	802,278
其他國家	204,452	230,705	44,225	47,039
	<u>730,818</u>	<u>1,137,910</u>	<u>1,100,544</u>	<u>1,213,976</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	10,071,004	8,433,868	15,196,149	14,513,635
中國	2,094,461	1,518,262	3,345,618	3,013,761
英國	1,082,655	804,685	1,097,221	812,321
其他國家	694,883	565,886	1,022,764	888,982
	<u>13,943,003</u>	<u>11,322,701</u>	<u>20,661,752</u>	<u>19,228,699</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以及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	20,404	14,674
可供出售之金融資產之股息收入	5,058	3,243
出售廢料	1,604	2,977
收購物業業務之負商譽，扣除交易成本(附註a)	(3,413)	(4,640)
待售物業減值撥備之回撥	7,955	–
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	3,124	3,867
出售可供出售之金融資產之收益	2,612	19,313
出售/清盤附屬公司時之匯兌儲備變現	–	(16,904)
匯兌收益淨額	4,225	3,129
雜項	7,001	8,667
	<u>65,767</u>	<u>34,326</u>



附註：

- (a) (i) 於2016年11月4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)。
- (ii) 於2017年4月，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三方訂立買賣協議，以代價301,200,000港元收購香港的一幢物業(作工商業用途)。本公司已於2017年4月12日公佈該項交易，並於2017年7月31日完成交易。該物業已列為投資物業，並經扣除交易成本28,800,000港元後，並無於交易完成時確認收購該物業業務之負商譽。
- (iii) 於2017年4月，本集團在當時的一間非全資附屬公司與一獨立第三方訂立買賣協議，以代價40,000,000港元收購香港的一項物業(作商業用途)。該項交易已於2017年5月17日完成，而該物業已列為投資物業。鑒於代價與物業業務之公平值相等，故於交易完成時並未錄得收購該物業業務之商譽(交易成本3,400,000港元除外)。
- (b) 根據莊士中國與Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達」) (在被出售前為本集團之上市附屬公司)就附註14所述業務架構重整而訂立的買賣協議之條款及條件，於2018年3月8日(如附註6(b)所載於出售勤達後)，莊士中國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」)。莊士中國已於2018年3月8日公佈長沙出售事項。莊士中國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)，本集團已將若干香港、中國及台灣物業從待售物業按公平值總額914,500,000港元(2017年：40,000,000港元)撥入投資物業。轉撥該等物業產生之公平值收益481,800,000港元(2017年：18,800,000港元)及有關遞延稅項100,000,000港元(2017年：無)(附註10)均已分別入賬。

## 6. 出售附屬公司之收益

- (a) 於2016年8月25日，莊士中國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」)。莊士中國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、廠房及設備以及租用土地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)。
- (b) 於2017年12月15日，本公司及其全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，以代價約789,300,000港元出售其所持勤達全部60.8%之權益(包括如附註5A(b)所載之遞延代價)(「勤達出售事項」)。本公司已於2017年12月15日公佈勤達出售事項，並載於2018年1月5日刊發之通函。該項交易已於2017年12月19日完成，而出售勤達出售事項之附屬公司的收益已載列於本附註。

## 7. 經營溢利

	2018年 千港元	2017年 千港元
經營溢利已計入：		
存貨減值撥備之回撥	<u>192</u>	<u>1,420</u>
並已扣除：		
已售物業成本	49,584	295,120
已售墓園資產成本	4,108	4,673
已售存貨成本	127,335	127,282
折舊	54,806	60,144
租用土地及土地使用權攤銷	40,088	40,927
待售物業減值撥備	-	3,054
業務應收賬款減值撥備	163	2,693
其他按金減值撥備	-	54,707
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	189,084	224,363
退休福利成本	<u>8,082</u>	<u>8,515</u>



## 8. 融資費用

	2018年 千港元	2017年 千港元
利息支出		
銀行借款	138,025	106,234
銀行透支	651	575
重組事項之遞延代價(附註14)	534	—
	<u>139,210</u>	<u>106,809</u>
業務應收賬款之公平值調整	<u>—</u>	<u>(127)</u>
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(2,773)	(6,685)
發展中物業	(11,526)	(9,689)
	<u>(14,299)</u>	<u>(16,374)</u>
	<u>124,911</u>	<u>90,308</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎1.60%至8.08%(2017年：1.57%至8.08%)。

## 9. 攤佔合營企業業績

綜合收益表所列攤佔合營企業業績10,256,000港元(2017年：25,905,000港元)為攤佔合營企業截至2018年3月31日止年度之業績，主要包括攤佔一間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「攤佔合營企業業績」內。

於2018年3月31日止年度，本集團於香港與一獨立第三方成立一間合營企業。該合營企業之主要業務為於香港進行物業發展及投資。本集團已按比例向該合營企業貸款約326,600,000港元，以作為其於香港收購租用土地及土地使用權以及有關物業項目之融資。該貸款並無抵押，不計利息，且未可於結算日後12個月內收回。

## 10. 稅項

	2018年 千港元	2017年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	43	—
海外利得稅	820	—
中國企業所得稅	3,480	46,257
中國預扣企業所得稅(附註5A(b)、6(a)及14)	1,883	151,176
中國土地增值稅	10,263	32,703
其他(附註5A(b))	8,426	—
過往年度超額撥備	(2,898)	(272)
遞延稅項	101,994	(3,110)
	<u>124,011</u>	<u>226,754</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備(2017年：由於本集團承前之稅務虧損足可抵銷該年度之估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備)。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(b)、6(a)及14所述的長沙出售事項、東莞出售事項及重組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。

攤佔截至2018年3月31日止年度聯營公司之稅項支出22,000港元(2017年：2,000港元)乃在綜合收益表內列為攤佔聯營公司業績。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)則在綜合收益表內列為攤佔合營企業業績。

## 11. 股息

	2018年 千港元	2017年 千港元
中期股息每股港幣3.0仙(2017年：港幣3.0仙)	50,316	50,316
擬派末期股息每股港幣5.0仙(2017年：港幣3.0仙)	83,628	50,316
2017年特別股息每股港幣2.0仙	—	33,544
	<u>133,944</u>	<u>134,176</u>

於2018年6月28日，董事會建議宣派末期股息每股港幣5.0仙(2017年：港幣3.0仙)，總額為83,628,000港元(2017年：50,316,000港元)。此總額乃根據於2018年6月28日已發行之股份1,672,553,104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1,297,145,000港元(2017年：1,264,279,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,676,071,263(2017年：1,681,341,323)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。

### 13. 投資物業

於2016年6月9日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立有條件協議，以代價2,100,000,000港元(可予調整)出售持有香港一項在建中投資物業之全資附屬公司(「香港出售事項」)。有關代價約80%將以現金支付，約20%則以轉讓一項中國物業予本集團之方式支付。本公司已於2016年6月15日公佈香港出售事項，並載於2016年7月20日刊發之通函。於2018年3月31日，已收取按金315,000,000港元(2017年：315,000,000港元)並已列入「應付賬款及應計費用」(參閱附註16)。根據最新進展，該交易預期將於截止2020年財政年度當建築及內部裝修工程完工並經買方檢驗後完成。因此，於2018年3月31日，因根據香港財務報告準則第5號「所持待售之非流動資產及已終止業務」有關物業並不符合條件列為「所持待售之出售組合的資產」，故已以數額1,305,000,000港元(2017年：1,180,000,000港元)繼續列賬於投資物業。

### 14. 墓園資產

於2017年3月31日，本集團完成集團重組，墓園業務由勤達歸納於莊士中國旗下(「重組事項」)。由於該重組事項，本集團在2017年3月31日於墓園業務的實際權益由52.0%輕微變動至49.2%，但並未失去控制權，而有關影響已於權益內確認。本公司已於2017年1月22日公佈該重組事項，並載於莊士中國及勤達於2017年3月8日刊發之通函。該重組事項之相關中國預扣企業所得稅已列入「稅項」(附註10)。

根據重組事項的買賣協議之條款及條件，莊士中國於2017年3月31日完成重組事項後須向勤達支付遞延代價(通過出售莊士中國集團相關附屬公司的全部股本權益從而交換其待售物業)人民幣100,000,000元(相等於約124,000,000港元)，並按年利率2%計息。如附註6(b)所載於出售勤達後，有關遞延代價其後已由莊士中國於2018年3月8日悉數結付予勤達(請參閱附註5A(b)之長沙出售事項)。

### 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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
少於30天	12,746	27,490
31至60天	1,164	8,941
61至90天	215	7,111
超過90天	9,641	21,027
	<u>23,766</u>	<u>64,569</u>

應收賬款及預付款項包括香港、中國及越南之物業項目及購買物業和租用土地及土地使用權之按金淨額232,608,000港元(2017年：264,275,000港元)，當中已計及於2018年3月31日之累計減值撥備128,479,000港元(2017年：128,479,000港元)。

## 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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
少於30天	7,799	18,809
31至60天	3,167	5,793
超過60天	3,691	9,991
	<u>14,657</u>	<u>34,593</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102,808,000港元(2017年：115,565,000港元)。當中亦包括附註13所述香港出售事項所收取的按金315,000,000港元(2017年：315,000,000港元)，以及一項金額為37,658,000港元(2017年：零)的稅項彌償保證撥備。此撥備為本集團將就勤達(如附註6(b)所載於出售勤達後)於將來出售其於2017年8月24日從本集團收購的香港投資物業所產生之任何香港利得稅負債向勤達彌償之最高金額。

## 17. 財務擔保

於2018年3月31日，本公司已就合營企業獲取之銀行信貸融資提供共382,563,000港元(2017年：117,000,000港元)擔保，而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。

## 18. 承擔

於2018年3月31日，本集團就物業項目以及物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為914,475,000港元(2017年：275,655,000港元)。

## 19. 資產抵押

於2018年3月31日，本集團已將若干賬面總值11,082,275,000港元(2017年：10,361,641,000港元，包括業務應收賬款)之資產(包括物業、廠房及設備，投資物業，租用土地及土地使用權，待發展/發展中物業，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。

## 財務回顧

本公司截至2018年3月31日止年度之權益持有人應佔溢利為1,297,100,000港元(2017年：1,264,300,000港元)。每股盈利為港幣77.39仙(2017年：港幣75.19仙)。業績回顧載述如下。

本集團截至2018年3月31日止年度之收入及收益淨額為730,800,000港元(2017年：1,137,900,000港元)，較去年同期減少35.8%，主要由於本集團因可供出售物業發展項目減少而使年內所確認之物業銷售額減少。本集團之收入及收益淨額包括物業銷售收入78,200,000港元(2017年：453,300,000港元)、投資物業租金收入及其他收入211,500,000港元(2017年：194,900,000港元)、酒店業務收入87,300,000港元(2017年：90,100,000港元)、墓園業務收入16,000,000港元(2017年：17,600,000港元)、貨品及商品銷售收入217,100,000港元(2017年：251,200,000港元)、融資業務收入7,800,000港元(2017年：7,800,000港元)和證券投資及買賣業務收入112,900,000港元(2017年：123,000,000港元)。

由於收入及收益淨額減少，年內之毛利為430,900,000港元(2017年：552,900,000港元)，較去年同期減少22.1%。然而，毛利率卻上升至59.0%(2017年：48.6%)，主要由於毛利率較高的證券投資及買賣業務產生的收入比例增加所致。

其他收入及收益淨額為65,800,000港元(2017年：34,300,000港元)，主要包括利息收入、股息收入及Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)於2018年3月8日所公佈其透過出售附屬公司以結付遞延代價之一次性收益。其他收入及收益淨額之明細載於本報告第14頁附註5A。

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481,800,000港元(2017年：18,800,000港元)，其為與轉讓香港、中華人民共和國(「中國」)及台灣之物業有關之轉撥產生之公平值收益，相關數額分別為236,800,000港元、232,700,000港元及12,300,000港元。於該等投資物業中，本集團其後透過出售Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)已把香港之物業出售。

本財政年度出售附屬公司之收益為363,200,000港元，其與出售勤達有關；而上一財政年度之金額為1,340,700,000港元，其與出售持有中國東莞一個物業發展項目之附屬公司有關。

本集團投資物業公平值變動之收益為822,900,000港元(2017年：751,300,000港元)，主要反映本集團於本年度所持投資物業之價格持續上升，其中74,400,000港元乃與山頂歌賦山道15號有關。

攤佔聯營公司及合營企業之業績為11,600,000港元(2017年：25,700,000港元)，主要因為攤佔一間合營企業所持之投資物業產生之重估收益。

成本方面，銷售及推廣支出因物業銷售減少而下降至44,400,000港元(2017年：73,800,000港元)。行政費用及其他經營支出減少至473,700,000港元(2017年：557,700,000港元)，主要由於去年錄得越南物業項目減值撥備，以及於2017年12月完成出售勤達後自其綜合入賬的支出因而減少。融資費用增加至124,900,000港元(2017年：90,300,000港元)，主要由於本集團銀行借款水平上升。稅項降至124,000,000港元(2017年：226,800,000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。

## 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，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5.0仙(2017年：港幣3.0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3.0仙(2017年：港幣3.0仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣8.0仙(2017年：港幣8.0仙，包括特別股息每股港幣2.0仙)。本財政年度已支付及將支付的股息總額將為133,900,000港元(2017年：134,200,000港元)。

## 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。於本年度，來自該物業之租金及其他收入約為45,500,000港元。本集團已於年內在該物業安裝新電梯從而提升整體電梯系統，而本集團正計劃翻新大堂及該物業之其他部份以進一步優化其外觀。基於中環優質寫字樓供應有限，本集團將密切監察市場，並將採取合適措施以進一步提高該物業之租金回報以至資本價值。



*(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。於本年度，來自該物業之租金及其他收入約為55,500,000港元。為進一步提升資本價值，本集團正研究計劃及策略以翻新及優化該物業，甚或將整幢物業重建為尖沙咀的新商業地標。經考慮現有租賃狀況及現行市況後，本集團將評估進行上述翻新或重建(如有)之最佳時機。

*(iii) 九龍深水埗元州街165號步陞工商業大廈(擁有100%權益)*

本集團於2017年7月以現金代價301,200,000港元完成收購步陞工商業大廈。該物業位於港鐵長沙灣站(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。該物業自其於2017年7月31日被收購後起計於本年度之租金及其他收入約為4,400,000港元。該物業屬商業(地下至3樓及12樓)及工業(4樓至11樓)用途，而有關將其工業用途部份改為辦公室用途的申請已獲城市規劃委員會批准。有關用途轉變之其他技術方面的進一步研究正在進行。與此同時，本集團亦正評估將該物業重建為一項總樓面面積約35,280平方呎之商業/住宅物業之好處及可行性。經考慮現有租賃狀況及現行市況後，本集團將評估進行上述用途轉變或重建(如有)之最佳時機。

*(iv) 香港深水灣香島道37號A屋(擁有100%權益)*

此物業座落於深水灣之高尚住宅區，享有極致優美之海景。此物業於本年度內已出租，現時月租為1,000,000港元。

## (B) 酒店及服務式公寓

### (i) 香港九龍紅磡蕪湖街83號逸•酒店(擁有100%權益)

逸•酒店座落於紅磡之中心地段，位於港鐵何文田站(約0.4公里)與黃埔站(約0.3公里)之間，設有388間客房，地下為商舖，並於1樓設有兩間餐廳。年內來自酒店之收入總額為93,700,000港元(2017年：96,300,000港元)，當中包括客房收入83,700,000港元(2017年：80,200,000港元)、餐飲收入3,200,000港元(2017年：9,400,000港元)以及商舖及餐廳租金收入6,800,000港元(2017年：6,700,000港元)。

就住房收入方面，隨着港鐵何文田站及黃埔站投入服務，本集團已改變營運策略，積極向高利潤客戶群推廣，以提升酒店房價，鞏固酒店品牌。因此，年內酒店之平均房價較去年同期上升約12%至約760港元，而平均入住率則由去年同期86%下降至本年度約80%。儘管入住率下降，本集團在維持效率及服務水平的同時，已採取多項降低成本措施以緩和此影響。

由於餐飲業務未能帶來盈利，故本集團於年內已逐步結束兩間餐廳之營運，以降低營運成本，並將有關場地出租以帶來更多收入。

藉着此等措施，本集團酒店業務之表現(不包括租金收入)已大為改善，於本年度之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利為約31,600,000港元(2017年：11,000,000港元)，較去年同期增加約1.9倍。藉着上述策略及隨着旅遊業復甦，本集團相信中長期來說酒店之經營業績將進一步改善。

### (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。年內，隨着酒店客房、別墅及設施(尤其是沙灘及游泳池)之升級翻新工程完成，以及一家新餐廳剛開業，度假村之平均房價較去年同期上升約8%至約65美元，而平均入住率仍能維持約74%，與去年同期相若。年內度假村之溢利約為8,600,000港元，而本集團攤佔其中40%即約3,400,000港元，較去年同期增長約31%。



(iii) 香港九龍白加士街101號珀•軒(擁有100%權益)

此項目鄰近港鐵佐敦站，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住客會所設施，以及設於基座(地下至2樓)之商舖。年內，銷售淨值共19,000,000港元之三個住宅單位已完成出售。本集團仍擁有該物業18個住宅單位，以服務式公寓模式營運，並已於年內租出。本年度來自該等服務式公寓之租金收入約為3,500,000港元。本集團相信，於廣深港高速鐵路香港段在今年下半年竣工後，該等服務式公寓的租金收益及資本價值將會進一步提升。

於2017年8月，本集團完成向勤達出售持有此物業餘下三個商舖之附屬公司，並於完成後收取現金淨額(經扣除銀行借款及其他淨負債約95,400,000港元)約158,100,000港元。有關此交易之詳情已載於本公司日期為2017年7月6日之公佈。

(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。幾乎全部服務式公寓已於年內租出，而洋房之租務推廣工作正在進行當中。年內源自該等服務式公寓之租金收入約為1,800,000港元。

(v) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區sáv Residence(擁有100%權益)

此項目位於市中心之使館區內，土地面積約3,600平方米。現擬興建一幢總樓面面積約19,000平方米之服務式公寓大廈，約有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。年內，本集團已完成以代價3,800,000美元自合營夥伴收購其於此項目所持之47%權益，因此該項目現為本集團全資擁有。上蓋建築工程經已平頂，現正進行內部裝飾及外牆裝修工程。項目預計將於2019年之財政年度內落成。短期內將就該項目開始推廣活動。

## (C) 發展物業

### (i) 香港山頂歌賦山道15號(擁有100%權益)

山頂歌賦山道15號現正重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房。上蓋建築工程已平頂，而石材外牆裝嵌工程則剛已完工。預期將於2018年年底前取得入伙紙，而內部裝修工程將隨即展開。

於2016年6月9日，本集團與一獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，以代價2,100,000,000港元(可予調整)出售持有此物業之物業持控附屬公司。有關代價約80%將以現金支付，約20%則以轉讓一項位於中國深圳羅湖區之商業物業予本集團的方式支付。有關出售事項之詳情已載於本公司日期為2016年7月20日之通函。

本集團已於簽署買賣協議時收到現金按金及首期付款315,000,000港元。而於2018年6月當完成石材外牆裝嵌工程後，根據買賣協議之條款，本集團已致函買方要求支付第二期付款315,000,000港元，該筆款項將於2018年7月中旬前到期及收取。

第三期付款包括現金420,000,000港元及轉讓深圳物業(數額為物業的估值420,000,000港元)予本集團之安排預計將於取得入伙紙(預期將於2018年年底前批出)後即時收取。

根據現時進度，預期出售事項將於內部裝修工程完工後於截止2020年之財政年度完成，屆時本集團將收取最後一期現金餘款630,000,000港元。出售事項於完成後預計將進一步為本集團帶來收益淨額約600,000,000港元。

### (ii) 香港中環結志街16-20號(擁有81%至100%權益)

本集團已分別成功收購結志街20號全部擁有權、結志街16號約83%及18號約81%之擁有權。本集團現正採取行動，以私人協約或強制收購方式收購結志街16號及18號餘下單位。此項目佔地共約3,600平方呎，現擬興建一幢總樓面面積約36,000平方呎之商住大廈。同時，由於鄰近地區對辦公室用途物業之需求強勁，故本集團亦正評估將此物業發展為一幢寫字樓大廈之好處及可能性。鑒於此項目位於中環黃金地段，加上鄰近區域近期錄得高價交易，本集團對此項目之前景感到樂觀。

*(iii) 香港寶珊道28號屋及30號屋(擁有50%權益)*

該項目由本集團及嘉華國際集團有限公司(股份代號：173)之一間全資附屬公司分別擁有50%及50%權益，而本集團為此發展物業之項目經理。該物業土地面積約10,000平方呎，位於半山豪宅地段，享有優美海景。將此物業發展為兩幢總樓面面積共約40,662平方呎之半獨立高級洋房(左/右各一幢)的建築圖則已獲批准。與此同時，將此物業發展為一幢獨立大宅的建築圖則亦已獲屋宇署批准。本集團正評估該等兩套建築圖則，同時亦正研究將此物業發展為兩幢半獨立高級洋房(上/下各一幢)之好處及可行性。然而，地盤平整及地基工程經已展開以加快整個項目之發展，並預期將於2019年年底竣工。

*(iv) 香港九龍旺角新填地街/山東街九龍內地段第11254號(擁有40%權益)*

透過與信和置業有限公司(股份代號：83)之全資附屬公司成立之合營企業，本集團於2017年12月獲得市區重建局在此項目之投標。該項目位於旺角區中心地段，鄰近朗豪坊，佔地約14,900平方呎。該項目於落成後將提供住宅總樓面面積約112,200平方呎及商業總樓面面積約22,400平方呎，而商業部份將由市區重建局持有。該地盤已交付予合營企業，並已完成土地勘測。建築圖則以及地盤平整及地基工程圖則已提交有關當局審批。

*(v) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心(擁有100%權益)*

此項目佔地約3,272平方米，位於中心商業區，現擬興建一幢總樓面面積約40,000平方米，樓高26層之商場/寫字樓大廈。詳盡之建築圖則已獲批准。上蓋建築工程已完成至第10層。預期上蓋建築工程將於截止2019年之財政年度內完成，其後將進行內部及外部裝修工程。

**(D) 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2018年3月31日止年度，莊士中國集團錄得權益持有人應佔溢利279,900,000港元(2017年：1,452,000,000港元)，以及收入及收益淨額168,800,000港元(2017年：491,300,000港元)(包括在中國之物業銷售收入59,200,000港元(2017年：408,300,000港元)、投資物業租金收入及其他收入52,100,000港元(2017年：30,800,000港元)、墓園業務收入16,000,000港元(2017年：零)、銷售及貿易業務收入2,200,000港元(2017年：900,000港元)和證券投資及買賣業務收入39,300,000港元(2017年：51,300,000港元))。

**(i) 投資物業**

莊士中國集團於中國、英國(「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(莊士中國擁有100%權益)**

莊士•中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓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。

莊士中國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，莊士中國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。

莊士中國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(莊士中國擁有59.5%權益)

莊士中國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。莊士中國集團應佔估值約為人民幣255,200,000元(相等於316,100,000港元),而莊士中國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。誠如莊士中國於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(莊士中國擁有100%權益)

於莊士中國集團在廣州的物業發展項目中,莊士中國集團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(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。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(莊士中國擁有100%權益)

Fenchurch Street 10號為一幢位於英國倫敦市11層高的永久業權商業樓宇，提供辦公室及零售用途面積共77,652平方呎。於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)，較莊士中國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%。莊士中國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(莊士中國擁有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%。莊士中國集團將繼續檢討該物業的租戶組合，以進一步提高其租金回報率及租用率。

除上述投資物業外，莊士中國集團將進一步物色機會增加投資物業，以擴大穩定租金收入。



## (ii) 發展物業

### 1. 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(莊士中國擁有100%權益)

莊士•映蝶藍灣為一個綜合商住社區，並分階段進行發展。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)，莊士中國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。莊士中國集團已獲得約114,300平方米的土地配額作發展用途。莊士中國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。莊士中國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(莊士中國擁有100%權益)

莊士中國集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。目前，該物業出租予一名獨立第三方，直至2023年為止，期間每年租金收入總額約為人民幣6,400,000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。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(莊士中國擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為莊士中國集團於鐵東區核心地段的第二幅土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，廣場將成為設有辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目。莊士中國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(莊士中國擁有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。誠如莊士中國於2018年5月7日所公佈，莊士中國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。莊士中國集團已於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，莊士中國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，而莊士中國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，莊士中國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。莊士中國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。莊士中國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)，藉此保障莊士中國集團於該項目中的投資。



莊士中國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，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181,800,000港元)。莊士中國集團已於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，莊士中國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(莊士中國擁有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，本集團於該項目之賬面成本(包括非控制性權益)約為人民幣616,800,000元(相等於約763,900,000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，莊士中國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。

#### (iii) 證券投資

於本報告日期，莊士中國集團(a)於北海集團有限公司(「北海」)擁有364,689,655股股份，約佔北海權益19.2%；及(b)於中漆集團有限公司(「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，莊士中國集團於北海及中漆的投資賬面總值降至160,100,000港元。莊士中國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，莊士中國集團全資附屬公司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。

#### **(E) 勤達(股份代號：1172)**

勤達及其附屬公司主要從事(其中包括)印刷業務及物業業務。為精簡集團架構，本集團於2017年12月19日完成出售其所持勤達全部60.8%之權益予一名獨立第三方，代價約為789,000,000港元。本集團於本財政年度錄得出售事項之收益淨額約363,000,000港元。於出售事項後，本集團不再持有勤達任何權益，而勤達集團亦不再為本集團之附屬公司。交易事項之詳情分別載於本公司日期為2017年12月15日及2017年12月19日之公佈，以及本公司日期為2018年1月5日之通函。

#### **(F) 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。年內，新的尼龍錄得收入65,200,000港元(2017年：64,400,000港元)，而虧損為3,200,000港元(2017年：2,400,000港元)。為使業務重拾盈利，新的尼龍已採取措施通過網絡銷售以擴大客戶群，並實施有效的成本控制。

(ii) 證券投資及買賣業務

年內，本集團之證券投資及買賣業務錄得收入及收益淨額112,900,000港元，包括出售投資之已變現收益淨額32,600,000港元、投資之股息及利息收入111,200,000港元，以及因於結算日按市值評估投資而產生之公平值虧損淨額30,900,000港元。本集團的債券投資錄得公平值虧損，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。

於2018年3月31日，本集團持有1,944,400,000港元之投資(其中1,257,500,000港元由本集團之全資附屬公司持有，686,900,000港元由莊士中國集團持有)，而當中1,929,500,000港元之投資為高收益債券，14,900,000港元則為在聯交所上市之證券。本集團將根據貨幣環境密切監控投資組合之表現。

以下為本集團於2018年3月31日所持投資之進一步資料：

(a) 債券投資

股份代號	債券發行人	於2018年3月31日所持債券面值 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)	26,000	221,838	1.1%	(6,514)	17,006
846	明發集團(國際)有限公司 (11%，2019年到期)	40,000	325,248	1.5%	12,173	-
1813	合景泰富地產控股有限公司 (6%，2022年到期)	10,000	78,031	0.4%	(3,112)	4,684
2007	碧桂園控股有限公司			1.7%		
	(a) 4.75%，2023年到期	10,000	76,619		171	3,718
	(b) 5.625%，2026年到期	34,000	274,632		(3,796)	14,911
	(c) 7.5%，2023年到期	-	已出售		-	6,660

股份 代號	債券發行人	於2018年 3月31日 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
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)	50,000	382,780	1.8%	(20,020)	22,444
3333	中國恒大集團			1.8%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	84,420		579	3,148
	(b) 8.25%，2022年到期	31,200	252,565		(7,343)	20,145
	(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		–	446
	(e) 12%，2020年到期	–	已出售		–	5,368
3383	雅居樂集團控股 有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	78,275	0.4%	(842)	1,970
不適用	廣西金融投資集團 有限公司 (5.75%，2021年到期)	13,000	101,502	0.5%	(53)	–
不適用	青海省投資集團 有限公司 (6.3%，2018年到期)	2,000	15,705	0.1%	86	494
	年內透過出售 附屬公司出售之債券	–	–	–	(2,920)	5,848
		<u>241,657</u>	<u>1,929,534</u>	<u>9.3%</u>	<u>(30,461)</u>	<u>108,454</u>

(b) 證券投資

股份 代號	被投資公司	於2018年 3月31日 所持股份 數目	於2018年 3月31日 之市值 千港元	股份 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 股息收入 千港元
16	新鴻基地產發展 有限公司	100,000	12,400	0.06%	(114)	1
276	蒙古能源有限公司	4,349,500	765	0.01%	(366)	-
8439	新百利融資控股 有限公司	912,000	1,715	0.01%	9	-
	年內出售之證券	-	-	-	-	2,727
			<u>14,880</u>	<u>0.08%</u>	<u>(471)</u>	<u>2,728</u>

(c) 於2018年3月31日所持各債券發行人及被投資公司之主要業務概要：

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
明發集團(國際)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
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

公司名稱	主要業務
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)
新鴻基地產發展有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營、電訊、運輸基建及物流以及其他
蒙古能源有限公司	能源及相關資源業務
新百利融資控股有限公司	提供企業融資諮詢服務

### (iii) 融資業務

於本年度，莊士金融有限公司(持有放債人牌照之本集團全資附屬公司)為客戶提供貸款。年內源自此項業務之收入為7,800,000港元(2017年：7,800,000港元)。於2018年3月31日，應收客戶貸款之未償還數額為155,600,000港元，主要與按揭貸款有關。

## 財務狀況

### 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為11,152,100,000港元(2017年：9,788,400,000港元)。每股資產淨值為6.67港元(2017年：5.84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3,932,800,000港元(2017年：4,798,100,000港元)。於同日，銀行借款為6,421,200,000港元(2017年：6,184,600,000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22.3%(2017年：14.2%)。

本集團約95.9%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，3.3%以人民幣為單位，其餘0.8%則以其他貨幣為單位。本集團約87.9%之銀行借款以港元為單位，1.0%以人民幣為單位，8.7%以英鎊為單位，其餘2.4%則以馬來西亞元及其他貨幣為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約14.5%之銀行借款須於第一年内償還，10.3%須於第二年內償還，72.9%須於第三至第五年內償還，而其餘2.3%須於第五年後償還。

### 外幣匯兌風險

如本公佈「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

於本財政年度，本集團已出售其於勤達之全部權益以精簡集團架構，並藉着收購深水埗步陞工商業大廈及中環結志街16-20號大部份單位作地盤合併，以及透過合營企業收購位於旺角新填地街的地盤，從而擴充其土地儲備。本集團亦已完成業務架構重整，將馬來西亞的投資物業轉讓予莊士中國，令本集團內的資源得以更好地調配。展望未來，本集團將積極加快完成出售山頂歌賦山道15號及收取餘下銷售款項。此外，本集團將繼續致力(i)透過不斷檢討其物業之組合及物業市價之回報，以進一步優化及提升其投資/酒店物業之租金收益及回報率以至其資本價值；(ii)因應當地市場之情況加快發展及推售其物業發展項目以釋放其潛在價值；(iii)物色新業務機遇，包括收購土地(透過參與土地拍賣、地盤合併或企業合作)及物業投資；及(iv)積極地進一步檢討本集團之架構，以致能更有效及適切地運用資源。本集團希望藉著執行此等策略繼續為股東增值。

## 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標準有限公司(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標準有限公司(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(不包括莊士中國集團)聘有309名員工，莊士中國集團聘有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日止年度及截至本公佈日期止，本公司以現金總代價約8,782,640港元(不包括開支)在聯交所購回總數4,640,000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	
2018年1月	<u>4,640,000</u>	1.97	1.81	<u>8,782,640</u>
總計	<u>4,640,000</u>			<u>8,782,640</u>

除上文所述者外，於截至2018年3月31日止年度及截至本公佈日期止，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根據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條出席本公司之2017年股東週年大會。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、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 Consortium International Limited**

(莊士機構國際有限公司)

副主席

莊家彬

香港，2018年6月28日

於本公佈日期，莊紹綏先生、莊家彬先生、莊家豐先生、洪定豪先生、羅莊家蕙女士、莊家淦先生及陳俊文先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、方承光先生、邱智明先生、朱幼麟先生及謝偉銓先生為本公司之獨立非執行董事。