

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2019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」) 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：

年度摘要

業務

- 出售香港山頂歌賦山道15號投資物業及屯門項目 — 「弦海」(The Esplanade) 之預售取得圓滿成效
 - 本集團於截至2019年3月31日止財政年度內已成功完成出售香港山頂歌賦山道15號，並已收取餘下銷售款項現金約980,000,000港元，及於本財政年度錄得進一步之收益淨額約461,200,000港元。
 - 香港屯門弦海已於2018年10月開始預售，並取得圓滿成效。截至本報告日期止，合共371個住宅單位中，已預售352個住宅單位，總銷售金額約為1,571,100,000港元，並已收取之售樓訂金約為461,400,000港元。預期將於2019年9月底前收取額外訂金約990,800,000港元，並將於2019年10月至2020年7月完成銷售期間內收取餘款約118,900,000港元。弦海之施工進度理想，現正進行外部工程及內部工程，預期將於2020年7月或之前交付予買家。

- 收購物業及物業發展地盤以加快重建及加強土地儲備
 - 本集團已於2019年3月提交申請強制收購結志街16號及18號。與此同時，本集團在提交申請後已以私人協約方式成功收購若干其他單位，因此，截至本報告日期止，本集團現時分別擁有結志街16號88.9%及18號87.5%之擁有權。為加快整個土地收購進度，本集團將繼續採取行動，在進行強制收購的同時亦以私人協約方式收購餘下單位。連同結志街20號，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。
 - 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，以增加其在香港之土地儲備。該物業的地盤面積約為4,320平方呎，可發展總樓面面積約為39,767平方呎。本集團預期將於2019年7月完成收購。
- 海外項目之最新進展

蒙古國烏蘭巴托的兩個項目，其相關工程仍在進行，進度理想：

- 就sáv Plaza方面，其上蓋建築工程經已平頂，內部裝飾及外牆裝修工程已接近竣工。該項目近期已向有關當局提交竣工入伙紙申請。其租務推廣工作已經展開。
- 就國際金融中心方面，其上蓋建築工程經已平頂，本集團將繼續跟進其內部裝飾及外牆裝修工程之進度。該物業於落成後將成為蒙古國最高的辦公大樓。其租務推廣工作已經展開。

鑒於菲律賓度假村之理想表現，本集團正積極物色機遇以增加於此等地區之投資：

- 本集團已收購巴拉望公主港市烏盧甘灣東南側一項物業權益，其鄰近公主港地下河國家公園。該永久業權地塊位於海旁，土地面積約71,464平方米。本集團擬在該地塊上興建一個可持續發展的度假村，配備酒店及別墅，以及私人沙灘、游泳池及多元化潛水活動設施。
- 本集團與一獨立第三方訂立諒解備忘錄，擬就另一個巴拉望項目成立一間合營企業，初步投資承諾約為7,700,000美元。該項目位於巴拉望科隆省馬里卡班海岸線上，為永久業權地塊，土地面積約95,775平方米，連同鄰近將被保留約42,900平方米的地塊，總面積約為138,675平方米。該地塊目前計劃發展成一個包括酒店、平房、水上別墅及遊艇會的大型度假村項目，並將分五期開發。

財務

- 本公司權益持有人應佔溢利為1,226,600,000港元(2018年：1,297,100,000港元)
- 每股盈利為港幣73.34仙(2018年：港幣77.39仙)
- 本集團資產總值增加9%至22,600,000,000港元(2018年：20,700,000,000港元)
- 本公司權益持有人應佔資產淨值增加8%至12,100,000,000港元(2018年：11,200,000,000港元)
- 每股資產淨值增加8%至7.24港元(2018年：6.67港元)
- 本集團現金儲備總額(包括持作買賣之投資)增加44%至5,600,000,000港元(2018年：3,900,000,000港元)
- 本集團之淨負債與資本比率由22.3%改善至13.8%
- 本年度每股末期股息將為每股港幣6.5仙(2018年：港幣5.0仙)，而本年度股息總額將為每股港幣10.0仙(2018年：港幣8.0仙)，較去年增加25%

展望未來

展望未來，我們將加快收購結志街之餘下單位，以及完成收購香港和菲律賓的物業權益，以便啟動重建工程。莊士大廈、步陞工商業大廈及其他投資物業正在進行裝修及升級工程，以進一步優化及提升租金收益和回報率，從而改善其資本價值。我們將加快位於香港之弦海、中華人民共和國鞍山的莊士•中心城及蒙古國的sáv Plaza各項目的施工進度，以期於未來數月取得竣工入伙紙，好讓有關物業能夠分別交付予買家及租戶以帶來收入。

與此同時，我們將於未來數年密切跟進位於香港寶珊道及旺角之項目，以及蒙古國的國際金融中心之發展，以釋放其潛在價值。此外，我們將繼續物色新業務機遇，包括土地收購及物業投資，以擴充土地儲備。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2019年3月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入及收益淨額	3	619,238	755,163
收入		617,150	729,145
公平值反映於損益之金融資產之收益淨額		2,088	26,018
銷售成本		(176,294)	(299,938)
毛利		442,944	455,225
其他收入及收益淨額	5A	44,374	41,422
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	481,779
出售附屬公司之收益	6	461,208	363,156
銷售及推廣支出		(56,840)	(44,365)
行政費用及其他經營支出		(476,077)	(473,744)
投資物業之公平值變動		1,108,170	822,925
經營溢利	7	1,530,128	1,646,398
融資費用	8	(184,765)	(124,911)
攤佔聯營公司業績		2,573	1,319
攤佔合營企業業績	9	23,944	10,256
除稅前溢利		1,371,880	1,533,062
稅項	10	(79,212)	(124,011)
本年度溢利		1,292,668	1,409,051
應佔：			
權益持有人		1,226,643	1,297,145
非控制性權益		66,025	111,906
		1,292,668	1,409,051
每股盈利(基本及攤薄)	12	港幣仙 73.34	港幣仙 77.39

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>1,292,668</u>	<u>1,409,051</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(177,198)	270,793
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	-	(4,794)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	(63,606)
出售可供出售之金融資產時之投資重估儲備變現	-	(615)
	<u>-</u>	<u>(615)</u>
日後或會重列入損益之其他全面(虧損)/收入總額	<u>(187,241)</u>	<u>212,334</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	-	18,931
	<u>-</u>	<u>18,931</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>18,931</u>
本年度其他全面(虧損)/收入總額	<u>(227,485)</u>	<u>231,265</u>
本年度全面收入總額	<u><u>1,065,183</u></u>	<u><u>1,640,316</u></u>
應佔全面收入總額：		
權益持有人	1,092,391	1,443,528
非控制性權益	(27,208)	196,788
	<u><u>1,065,183</u></u>	<u><u>1,640,316</u></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		488,223	520,124
投資物業	6(b)	10,281,404	10,290,698
租用土地及土地使用權		709,627	749,279
待發展/發展中物業		979,295	1,061,141
墓園資產		282,534	544,625
聯營公司		69,274	66,673
合營企業		739,328	710,463
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		–	240,251
貸款及應收賬款以及其他訂金		386,735	148,129
遞延稅項資產		29,700	–
		<u>14,097,690</u>	<u>14,331,383</u>
流動資產			
待售物業		2,082,749	1,649,057
墓園資產		451,943	219,256
存貨		139,294	141,054
應收賬款及預付款項	13	179,340	388,235
公平值反映於損益之金融資產		2,146,099	1,944,414
現金及銀行結存		3,492,271	1,988,353
		<u>8,491,696</u>	<u>6,330,369</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	372,714	631,869
已收取售樓訂金		343,153	4,490
短期銀行借款		607,555	195,917
長期銀行借款之即期部份		1,350,290	1,037,882
應付稅項		219,728	259,344
		<u>2,893,440</u>	<u>2,129,502</u>
流動資產淨值		<u>5,598,256</u>	<u>4,200,867</u>
總資產減流動負債		<u>19,695,946</u>	<u>18,532,250</u>

	2019年 千港元	2018年 千港元
權益		
股本	418,138	418,138
儲備	11,684,014	10,733,979
	<hr/>	<hr/>
股東資金	12,102,152	11,152,117
非控制性權益	1,687,625	1,746,944
	<hr/>	<hr/>
權益總額	13,789,777	12,899,061
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
長期銀行借款	5,349,668	5,187,380
遞延稅項負債	494,896	351,627
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
	<hr/>	<hr/>
	5,906,169	5,633,189
	<hr/>	<hr/>
	19,695,946	18,532,250
	<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、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27,300,000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，根據本集團之初步評估，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	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元
期初結餘—香港會計準則 第39號	240,251	-	1,944,414	32,947	9,404,032
重新分類	(240,251)	172,525	67,726	(2,743)	2,743
期初結餘—香港財務報告準則 第9號	-	172,525	2,012,140	30,204	9,406,775

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	196,046	(196,046)	-
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	2,081,623	64,476	2,146,099
投資重估儲備	8,515	(2,743)	5,772
保留溢利	10,488,319	2,743	10,491,062

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. 收入及收益淨額

本年內確認之收入及收益淨額如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
收入		
銷售物業	71,469	78,172
租金收入及管理費	230,143	211,465
酒店經營及管理收入	99,244	87,325
銷售墓園資產	14,383	16,038
銷售貨品及商品	59,802	217,128
融資業務之利息收入	7,774	7,835
公平值反映於損益之金融資產的債券投資之利息收入	133,227	108,454
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	1,108	2,728
	<u>617,150</u>	<u>729,145</u>
收益淨額		
公平值反映於損益之金融資產的證券投資 買賣之已變現收益淨額	2,423	26,489
公平值反映於損益之金融資產的證券投資 買賣之公平值虧損淨額	(335)	(471)
	<u>2,088</u>	<u>26,018</u>
收入及收益淨額	<u><u>619,238</u></u>	<u><u>755,163</u></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的債券投資之已變現收益淨額及公平值虧損淨額6,116,000港元及30,461,000港元分別由「收入及收益淨額」重新分類至「其他收入及收益淨額」（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，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。

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 (附註)	證券投資 及買賣 千港元 (附註3)	融資業務 千港元	行政 千港元	2019年 總額 千港元
收入及收益淨額	301,612	99,244	14,383	59,802	136,423	7,774	-	619,238
其他收入及收益/(虧損)淨額	11,937	-	155	5,365	(9,985)	-	36,902	44,374
未計利息、稅項、折舊及攤銷前 之盈利/(虧損)	1,740,036	44,799	563	(2,591)	124,603	5,117	(267,941)	1,644,586
經營溢利/(虧損)	1,709,286	(25,905)	(297)	(5,425)	124,603	5,117	(277,251)	1,530,128
融資費用	(164,598)	(18,734)	-	(562)	(871)	-	-	(184,765)
攤佔聯營公司業績	79	4,493	-	-	-	-	(1,999)	2,573
攤佔合營企業業績	23,944	-	-	-	-	-	-	23,944
除稅前溢利/(虧損)	1,568,711	(40,146)	(297)	(5,987)	123,732	5,117	(279,250)	1,371,880
稅項(支出)/抵免	(108,994)	29,534	357	-	(109)	-	-	(79,212)
本年度溢利/(虧損)	1,459,717	(10,612)	60	(5,987)	123,623	5,117	(279,250)	1,292,668
分部資產	14,205,673	1,161,493	769,980	175,192	2,146,420	173,772	3,148,254	21,780,784
聯營公司	152	53,399	-	-	-	-	15,723	69,274
合營企業	739,328	-	-	-	-	-	-	739,328
資產總值	14,945,153	1,214,892	769,980	175,192	2,146,420	173,772	3,163,977	22,589,386
負債總額	7,621,331	656,443	189,337	13,495	282,584	460	35,959	8,799,609
以下為其他分部項目：								
資本支出	949,647	1,604	16,689	1,337	-	-	2,022	971,299
折舊	6,727	27,288	801	2,505	-	-	11,309	48,630
租用土地及土地使用權攤銷	-	38,923	59	329	-	-	-	39,311
待發展/發展中物業減值撥備之 回撥	(759)	-	-	-	-	-	-	(759)
待售物業減值撥備之回撥	(8,877)	-	-	-	-	-	-	(8,877)
業務應收賬款減值撥備之回撥	-	-	(1,885)	-	-	-	-	(1,885)
業務應收賬款減值撥備	473	-	-	-	-	-	-	473
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)
出售附屬公司之收益	(461,208)	-	-	-	-	-	-	(461,208)
投資物業之公平值變動	(1,108,170)	-	-	-	-	-	-	(1,108,170)

	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 (附註)	證券投資 及買賣 千港元 (附註3)	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	137,200	7,835	-	755,163
其他收入及收益/(虧損)淨額	24,151	-	(1,819)	9,134	(24,648)	-	34,604	41,422
未計利息、稅項、折舊及攤銷前 之盈利/(虧損)	1,451,004	35,455	(628)	10,150	111,292	5,642	139,952	1,752,867
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)
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)
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)

附註：截至2018年3月31日止年度之收入及收益淨額包括本集團於2017年12月19日已出售之Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達」) (於出售前為本集團之上市附屬公司，其後更名為融太集團股份有限公司)的貨品及商品銷售。

(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	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
香港	393,417	402,982	417,281	944,686
中華人民共和國(「中國」)	102,950	93,944	485,356	111,633
英國	42,710	53,785	–	–
其他國家	80,161	204,452	68,662	44,225
	<u>619,238</u>	<u>755,163</u>	<u>971,299</u>	<u>1,100,544</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	9,386,579	10,071,004	16,473,816	15,196,149
中國	2,558,678	2,094,461	3,958,204	3,345,618
英國	1,063,920	1,082,655	1,075,077	1,097,221
其他國家	540,508	694,883	1,082,289	1,022,764
	<u>13,549,685</u>	<u>13,943,003</u>	<u>22,589,386</u>	<u>20,661,752</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)、貸款及應收賬款以及其他訂金、及遞延稅項資產以外之非流動資產。

5A. 其他收入及收益淨額

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行存款之利息收入	33,192	20,404
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	-	2,612
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(附註3)	(7,617)	6,116
公平值反映於損益之金融資產的債券及 其他投資之公平值虧損淨額(附註3)	(3,440)	(30,461)
收購物業業務之負商譽，扣除交易成本(附註a)	-	(3,413)
結付遞延代價之收益(附註b)	-	17,197
待發展/發展中物業減值撥備之回撥	759	-
待售物業減值撥備之回撥	8,877	7,955
出售物業、廠房及設備之收益淨額	39	3,124
出售廢料	-	1,604
匯兌(虧損)/收益淨額	(820)	4,225
雜項	8,460	7,001
	<u>44,374</u>	<u>41,422</u>

附註：

- (a) (i) 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。
- (ii) 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)與勤達就墓園業務之集團重組(墓園業務由勤達歸納於莊士中國旗下)(「重組事項」，已由本公司於2017年1月22日公佈，並載於莊士中國及勤達於2017年3月8日刊發之通函)而訂立的買賣協議之條款及條件，於2018年3月8日(於出售勤達後，如附註6(a)所載)，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(2018年：香港、中國及台灣)物業從待售物業按公平值總額26,500,000港元(2018年：901,100,000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：481,800,000港元)及有關遞延稅項1,600,000港元(2018年：100,000,000港元)(附註10)均已分別入賬。

6. 出售附屬公司之收益

- (a) 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。
- (b) 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方(「買方」)訂立有條件協議，以代價2,100,000,000港元(可予調整)出售持有香港一項當時仍為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%以現金支付，約20%則以轉讓一項中國物業(「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11月，該項中國物業已轉讓予本集團，而本公司已於2018年11月20日公佈該項轉讓之詳情。

於2018年11月26日，本集團與買方訂立一項補充協議(「補充協議」)，以修訂原協議之若干條款。根據補充協議之條款，本集團於取得該項目竣工入伙紙後無須進行任何內部裝修工程，故此，香港出售事項代價相應減少70,000,000港元。本公司已於2018年11月26日公佈補充協議之詳情。

於2019年2月28日，本集團已向買方收取代價餘額約980,000,000港元，並已於當日完成香港出售事項。本公司已於2019年2月28日公佈完成之詳情，而出售香港出售事項之附屬公司的收益已載列於本附註。

7. 經營溢利

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營溢利已計入：		
業務應收賬款減值撥備之回撥	1,885	–
存貨減值撥備之回撥	–	192
	<u> </u>	<u> </u>
並已扣除：		
已售物業成本	43,686	49,584
已售墓園資產成本	3,192	4,108
已售存貨成本	41,523	127,335
折舊	48,630	54,806
租用土地及土地使用權攤銷	39,311	40,088
業務應收賬款減值撥備	473	163
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	158,063	189,084
退休福利成本	7,860	8,082
	<u> </u>	<u> </u>

8. 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	198,354	138,025
銀行透支	562	651
重組事項之遞延代價	–	534
	<u> </u>	<u> </u>
	198,916	139,210
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(2,604)	(2,773)
發展中物業	(11,547)	(11,526)
	<u> </u>	<u> </u>
	(14,151)	(14,299)
	<u> </u>	<u> </u>
	184,765	124,911

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：1.60%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23,944,000港元(2018年：10,256,000港元)包括了攤佔一間合營企業之投資物業的公平值收益(扣除相關之遞延稅項)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中「攤佔合營企業業績」內。

10. 稅項

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	-	43
海外利得稅	670	820
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
過往年度超額撥備	-	(2,898)
遞延稅項	53,022	101,994
	<u>79,212</u>	<u>124,011</u>

由於本集團承前之稅務虧損足可抵銷本年度之估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2018年：香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備)。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。

攤佔截至2019年3月31日止年度聯營公司之稅項支出12,000港元(2018年：22,000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)則在綜合收益表內列為「攤佔合營企業業績」。

11. 股息

	2019年 千港元	2018年 千港元
中期股息每股港幣3.5仙(2018年：港幣3.0仙)	58,539	50,316
擬派末期股息每股港幣6.5仙(2018年：港幣5.0仙)	<u>108,716</u>	<u>83,628</u>
	<u>167,255</u>	<u>133,944</u>

於2019年6月27日，董事會建議宣派末期股息每股港幣6.5仙(2018年：港幣5.0仙)，總額為108,716,000港元(2018年：83,628,000港元)。此總額乃根據於2019年6月27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2020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1,226,643,000港元(2018年：1,297,145,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2018年：1,676,071,263)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. 應收賬款及預付款項

出售物業及墓園資產之應收款項按各別合約之條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。酒店收入和貨品及商品銷售之信貸期限分別主要為30天至45天和30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
少於30天	12,480	12,746
31至60天	611	1,164
61至90天	476	215
超過90天	<u>9,854</u>	<u>9,641</u>
	<u>23,421</u>	<u>23,766</u>

應收賬款及預付款項包括收購物業項目、物業和租用土地及土地使用權之訂金淨額15,173,000港元(2018年：232,608,000港元)，當中已計及於2019年3月31日之累計減值撥備128,479,000港元(2018年：128,479,000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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
少於30天	3,473	7,799
31至60天	425	3,167
超過60天	6,469	3,691
	<u>10,367</u>	<u>14,657</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144,830,000港元(2018年：102,808,000港元)。於2018年3月31日，該結餘亦包括香港出售事項所收取的訂金315,000,000港元(附註6(b))。

15. 財務擔保

於2019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391,443,000港元(2018年：382,563,000港元)擔保，而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，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

16. 承擔

於2019年3月31日，本集團就物業、物業項目以及物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為984,587,000港元(2018年：914,475,000港元)。

17. 資產抵押

於2019年3月31日，本集團已將若干賬面總值11,548,540,000港元(2018年：11,082,275,000港元)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2019年3月31日止年度之權益持有人應佔溢利為1,226,600,000港元(2018年：1,297,100,000港元)。每股盈利為港幣73.34仙(2018年：港幣77.39仙)。

截至本報告日期，本集團於香港屯門之物業發展項目錄得尚未確認為收入的合同銷售額達約1,571,100,000港元。此外，本集團截至2019年3月31日止年度之收入及收益淨額為619,200,000港元(2018年：755,200,000港元)，較去年同期減少18.0%，主要由於2017年12月完成出售Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(現更名為Magnus Concordia Group Limited(融太集團股份有限公司))([「勤達」])後沒有該公司的收入綜合入賬。本集團之收入及收益淨額包括物業銷售收入71,500,000港元(2018年：78,200,000港元)、投資物業租金收入及其他收入230,100,000港元(2018年：211,500,000港元)、酒店業務收入99,200,000港元(2018年：87,300,000港元)、墓園業務收入14,400,000港元(2018年：16,000,000港元)、貨品及商品銷售收入59,800,000港元(2018年：217,100,000港元)、融資業務收入7,800,000港元(2018年：7,800,000港元)和證券投資及買賣業務收入136,400,000港元(2018年：137,300,000港元)。

儘管收入及收益淨額減少，但年內之毛利僅輕微下降2.7%至442,900,000港元(2018年：455,200,000港元)。毛利率提升至71.5%(2018年：60.3%)，主要由於毛利率較高的證券投資及買賣業務產生的收入及收益淨額比例增加所致。

其他收入及收益淨額輕微增加至44,400,000港元(2018年：41,400,000港元)，有關明細載於本報告第16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6,300,000港元(2018年：481,800,000港元)，其為轉撥位於中華人民共和國([「中國」])之物業(2018年：位於香港、中國及台灣之物業)產生之公平值收益。

本財政年度出售附屬公司之收益為461,200,000港元，其與本公司於2019年2月28日公佈出售持有位於香港山頂歌賦山道15號之一項物業的附屬公司有關；而上一財政年度之金額為363,200,000港元，其與出售勤達有關。

本集團投資物業公平值變動之收益為1,108,200,000港元(2018年：822,900,000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140,500,000港元乃與被本集團於年內出售之山頂歌賦山道15號有關。

成本方面，主要由於Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)對香港屯門項目「弦海」(The Esplanade)進行預售推廣，以致銷售及推廣支出增加至56,800,000港元(2018年：44,400,000港元)。行政費用及其他經營支出輕微增加至476,100,000港元(2018年：473,700,000港元)，主要由於整體成本上升及本集團業務活動增加。融資費用增加至184,800,000港元(2018年：124,900,000港元)，乃由於本集團銀行借款增加及利率上調。攤佔聯營公司及合營企業之業績為26,500,000港元(2018年：11,600,000港元)，主要由於一間合營企業之經營溢利增加及其投資物業產生之重估收益。稅項為79,200,000港元(2018年：124,000,000港元)，主要與本集團於年內確認之物業銷售及遞延稅項(主要有關投資物業之公平值變動)相關。

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2019年3月31日止年度之末期股息每股港幣6.5仙(2018年：港幣5.0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3.5仙(2018年：港幣3.0仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣10.0仙(2018年：港幣8.0仙)，較去年增加25%。本財政年度已支付及將支付的股息總額將為167,300,000港元(2018年：133,900,000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49,600,000港元。該物業已於年內安裝新電梯從而提升整體電梯系統，而大堂之進一步翻新工程亦已於2019年5月展開，並將於數月內完成。與此同時，本集團正在探討計劃對該物業之其他部份展開進一步翻新工程，以優化其外觀。

(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56,100,000港元。繼廣深港高速鐵路香港段開通後，本集團將繼續檢討及優化該物業之租戶組合，務求把握該市場機遇，並在必要時展開進一步裝修及升級工程。

(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。於本年度，來自該物業之租金及其他收入約為7,500,000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。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重建(如有)之最佳時機。此外，本集團正在探討研究翻新該物業之大門入口及大堂，以進一步優化其外觀，從而獲取更高的租金收益。

(iv) 香港深水灣香島道37號A屋(擁有100%權益)

此物業座落於深水灣之高尚住宅區，享有極致優美之海景。於本年度，來自該物業之租金及其他收入約為10,000,000港元。此物業目前正在進行內部裝修工程，以作進一步升級。

(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。該物業現具有物業賣方提供之租賃擔保，擔保期限自2018年11月起為期36個月，金額為每月1,800,000港元。截至結算日止，本集團已從賣方收取約7,900,000港元。同時，本集團亦正在探討其他方案(包括出售)以變現該項投資之潛在價值。

(B) 酒店及服務式公寓

(i) 香港九龍紅磡蕪湖街83號逸•酒店(擁有100%權益)

逸•酒店座落於紅磡之中心地段，位於港鐵何文田站(約0.4公里)與黃埔站(約0.3公里)之間，設有388間客房，並於地下及1樓設有商舖及餐廳。年內來自酒店之收入總額約為109,200,000港元(2018年：90,500,000港元，不包括餐飲收入)，當中包括客房收入98,900,000港元(2018年：83,700,000港元)以及商舖及餐廳租金收入10,300,000港元(2018年：6,800,000港元)。

於回顧年度內，本集團繼續推行其營運策略，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5%至約800港元，而平均入住率則上升6%至本年度約86%。酒店業務(不包括租金收入)之表現已大為改善，於本年度之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利為約39,900,000港元(2018年：31,600,000港元)，較去年同期增加約26%。鑒於貿易戰方興未艾的負面影響及現時不明朗的經濟環境，本集團將更加專注於推行各項措施以降低營運成本，同時維持效率及服務水平，藉以保持競爭力。

(ii) 菲律賓宿霧宿務太平洋度假村(擁有40%權益)

宿務太平洋度假村由本集團擁有40%權益，於1992年落成，設有134間客房(包括114間酒店客房及20幢別墅)及多元化潛水活動設施。度假村位於菲律賓宿霧麥丹島之拉普拉普市，佔地約64,987平方米。

於回顧年度，隨著酒店客房、別墅及設施之升級翻新工程完成，以及一家新餐廳開業及一個新游泳池開放，度假村之平均房價上升約4%至約3,280菲律賓披索，而平均入住率於本年度增加6%至約80%。年內來自度假村之收入總額約為35,300,000港元(2018年：30,900,000港元)，當中包括客房收入23,200,000港元(2018年：21,300,000港元)及餐飲收入12,100,000港元(2018年：9,600,000港元)。年內度假村之溢利約為11,200,000港元(2018年：8,600,000港元)，而本集團攤佔其中40%即約4,500,000港元(2018年：3,400,000港元)，較去年同期增長約32%。由於新機場已於近期開通，飛往宿霧的國際航班增多，再加上由曼達維市通往麥丹島的第三座大橋將於未來數年竣工，本集團擬於該度假村增設更多客房，令客房總數達至200間。

(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。年內來自該等服務式公寓之租金收入約為3,800,000港元。本集團相信，隨著廣深港高速鐵路香港段開通後，該等服務式公寓的租金收益及資本價值將會進一步提升。

(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。大部份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1,600,000港元。

(v) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區sáv Plaza(前稱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。該項目擬興建一幢樓高19層之服務式公寓大廈，總樓面面積約19,000平方米，包括142個單位，配備會所設施連同位於地下的零售商舖，並設有47個停車位。上蓋建築工程經已平頂，內部裝飾及外牆裝修工程已接近竣工。該項目近期已向有關當局提交竣工入伙紙申請。其租務推廣工作已經展開。

(vi) 菲律賓巴拉望公主港市烏盧甘灣Barangay Buenavista

本集團已於年內收購巴拉望公主港市烏盧甘灣東南側一項物業權益，其鄰近為「新七大自然奇觀」之一的公主港地下河國家公園。該永久業權地塊位於海旁，土地面積約71,464平方米。本集團擬在該地塊上興建一個可持續發展的度假村，配備酒店及別墅，以及私人沙灘、游泳池及多元化潛水活動設施。本集團目前正在對該地塊的發展計劃展開詳細研究，並著手編製總綱發展藍圖。

(vii) 菲律賓巴拉望科隆聖何塞布桑加 *Island One*

於回顧年度內，本集團與一獨立第三方訂立諒解備忘錄，擬就另一個巴拉望項目成立一間合營企業，初步投資承諾約為7,700,000美元。該項目位於巴拉望科隆省馬里卡班海岸線上，為永久業權地塊，土地面積約95,775平方米，連同鄰近將被保留約42,900平方米的地塊，總面積約為138,675平方米。該地塊目前計劃發展成一個包括酒店、平房、水上別墅及遊艇會的大型度假村項目，並將分五期開發。

(C) 發展物業

(i) 香港山頂歌賦山道15號

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(「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%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(即上文所述之「鵬大廈」)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。

於2018年11月26日，本集團與買方訂立一項補充協議(「補充協議」)，以修訂買賣協議之若干條款。根據補充協議之條款，本集團於取得該項目竣工入伙紙後無須進行任何裝置及粉飾工程，故此，代價相應減少70,000,000港元。有關補充協議之詳情已載於本公司日期為2018年11月26日之公佈。

山頂歌賦山道15號已於年內完成重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房，並已於2019年1月30日獲發竣工入伙紙。

於2019年2月28日，本集團已向買方收取代價之全部餘額約980,000,000港元，並完成出售持有此物業之附屬公司。本集團於本財政年度錄得出售事項之收益淨額約461,200,000港元。

(ii) 香港中環結志街16-20號(擁有87.5%至100%權益)

於2019年3月提交強制收購申請前，本集團已分別收購結志街20號全部擁有權、結志街16號約83%及18號約81%之擁有權。與此同時，本集團在提交申請後已以私人協約方式成功收購若干其他單位，因此，截至本報告日期止，本集團現時分別擁有結志街16號88.9%及18號87.5%之擁有權。為加快整個土地收購進度，本集團將繼續採取行動，在進行強制收購的同時亦以私人協約方式收購餘下單位。

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。本集團目前正在研究此項目之總綱發展藍圖及建築設計。同時，由於鄰近地區對辦公室用途物業之需求強勁，故本集團亦正評估將此物業發展為一幢寫字樓大廈之好處及可能性。鑒於此項目位於中環黃金地段，本集團對此項目之前景感到樂觀。

(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。兩套分別將此物業發展為(1)兩幢總樓面面積共約40,662平方呎之半獨立高級洋房(左/右各一幢)及(2)一幢總樓面面積共約47,871平方呎之獨立大宅的建築圖則已獲屋宇署批准。本集團正評估該等兩套建築圖則，同時亦正研究將此物業發展為兩幢半獨立高級洋房(上/下各一幢)之好處及可行性。然而，地盤平整及地基工程現正在進行中，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。建築圖則已獲有關當局批准。地盤平整及地基工程已經展開，並預期將於2020年上半年竣工。待有關當局批出預售樓宇同意書後，該項目預期將於2020年6月展開預售。

(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。該項目現擬興建一幢總樓面面積約40,000平方米，樓高26層之商場/辦公大樓，包括辦公室和停車位，以及配備設於基座之商舖。此項目於落成後將成為蒙古國最高的辦公大樓。上蓋建築工程經已平頂，本集團將繼續跟進其內部及外部裝修工程之進度。其租務推廣工作已經展開。

(vi) 越南胡志明市守德郡綠景花園(擁有100%權益)

綠景花園佔地約20,200平方米，擬建成一個總樓面面積合共約91,000平方米之商住小區。本集團已開始地盤平整工程，以將該項目第一期興建為一幢總樓面面積約17,340平方米之商住大廈。同時，本集團亦正探討其他方案(包括出售)以加快從該項目的投資取得資本回報。

(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2019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167,800,000港元(2018年：279,900,000港元)及收入199,800,000港元(2018年：174,300,000港元)(包括在中國之物業銷售收入71,400,000港元(2018年：59,200,000港元)、租金及管理費收入71,100,000港元(2018年：52,100,000港元)、墓園資產收入14,400,000港元(2018年：16,000,000港元)，以及證券投資及買賣收入42,900,000港元(2018年：44,800,000港元))。

(i) 投資物業

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

1. 遼寧省鞍山市莊士•中心城(由莊士中國擁有100%權益)

莊士•中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓上建有兩座分別為27及33層高的雙子大廈(AB座及C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。莊士中國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。

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2019年下半年開始。莊士中國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港元於莊士中國集團的財務報表列賬。於全面落成後，該物業的市值約為人民幣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(由莊士中國擁有59.5%權益)

莊士中國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。莊士中國集團應佔估值約為人民幣266,400,000元(相等於約311,000,000港元)，而莊士中國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(由莊士中國擁有100%權益)

於莊士中國集團在廣州的物業發展項目中，莊士中國集團持有總樓面面積約為6,987平方米的22幢別墅作出租用途。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，莊士中國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(由莊士中國擁有100%權益)

莊士中國集團於東莞沙田擁有一幢4層高的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積合共約4,167平方米。於2019年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(由莊士中國擁有100%權益)

Fenchurch Street 10號為一幢位於英國倫敦市11層高的永久業權商業樓宇，提供辦公室及零售用途面積共77,652平方呎。於2019年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，較莊士中國集團購入成本價增長約31.6%。

該物業已全部出租予多個租戶，每年賺取的租金收入約為4,100,000英鎊(相等於約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，但莊士中國集團相信，Fenchurch Street 10號位於核心地段，定會受到有意投資者的青睞，莊士中國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)(由莊士中國擁有100%權益)

莊士大廈位於市中心核心地段，毗鄰坐落在吉隆坡中心商業區樞紐及著名購物地段的地標購物中心Pavilion KL。莊士大廈建於一幅永久業權地塊之上，為一幢29層高辦公大樓，其商舖及寫字樓面積約為254,000平方呎(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎)，並設有298個停車位。於2019年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%。莊士中國集團將繼續檢討該物業的租戶組合，以進一步提高其租金回報率及租用率。

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

(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)

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

2. 香港物業發展地盤(由莊士中國擁有100%權益)

於結算日後，莊士中國集團以代價約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。莊士中國集團預期將於2019年7月完成收購。

3. 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(由莊士中國擁有100%權益)

莊士•映蝶藍灣為一個綜合商住社區，並分階段進行發展。莊士中國集團已完成第一及第二期的發展，其總樓面面積合共約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莊士中國集團所擁有的一幅面積超過92,000平方米的土地，其總樓面面積約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，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(由莊士中國擁有100%權益)

莊士中國集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。目前，該物業出租予一名獨立第三方，直至2023年為止，期間每年租金收入總額約為人民幣6,800,000元。於2019年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。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。一旦有合適機會，莊士中國集團亦會考慮出售該物業。

5. 遼寧省鞍山市莊士廣場(由莊士中國擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為莊士中國集團於鐵東區核心地段的第二幅土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，廣場將成為設有辦公室大樓、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)以加快從該物業獲取投資回報。

6. 湖南長沙(由莊士中國擁有69%權益)

莊士中國集團擁有位於長沙市的物業發展項目69%實際權益。而於2019年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。莊士中國集團已作出多方努力以恢復其營業執照，但遭到合營公司小股東反對。於回顧年度，莊士中國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。莊士中國將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

誠如莊士中國於2018年11月9日所公佈，莊士中國接獲合營公司小股東起訴莊士中國及莊士中國一名執行董事的正式民事起訴狀(「民事起訴狀」)。誠如莊士中國再於2019年6月26日所公佈，民事起訴狀已由湖南省高級人民法院聆訊，並已被駁回起訴。

7. 四川成都(由莊士中國擁有51%權益)

莊士中國集團持有位於成都市武侯區一個項目51%發展權益。於2019年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171,400,000港元)。莊士中國集團自2016年5月起展開法律訴訟，以尋求法庭裁決將該合營公司清算。法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，莊士中國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(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。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629,200,000元(相等於約734,500,000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，莊士中國集團已取得約248.2畝土地之土地使用權。聚福寶將就餘下269.8畝土地之土地補償與當地部門進行洽商。土地補償涉及的區域中，約150畝將規劃為出入道路及綠化帶。至於餘下119.8畝，聚福寶將向當地部門緊密跟進，務求獲分配批出土地使用權的土地配額。

在銷售方面，聚福寶已取得全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。於2019年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。

(iii) 投資於北海集團有限公司(「北海」)及中漆集團有限公司(「中漆」)

於本公佈日期，莊士中國集團擁有北海約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)，莊士中國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。

(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。年內，新的尼龍錄得收入59,800,000港元(2018年：65,200,000港元)，而虧損為4,900,000港元(2018年：3,200,000港元)。為增加收入及使業務重拾盈利，新的尼龍已採取措施通過網絡銷售以擴大客戶群，重塑品牌形象，並透過重組零售店組合以進一步評估其零售店的有效性。

(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投資之股息及利息收入134,300,000港元、出售投資之已變現虧損淨額5,200,000港元，以及因於結算日按市值評估投資而產生之未變現公平值虧損3,800,000港元。

於2019年3月31日，本集團持有2,146,100,000港元之投資(其中1,466,400,000港元由本集團之全資附屬公司持有，679,700,000港元由莊士中國集團持有)，而當中2,079,500,000港元之投資為高收益債券，2,100,000港元為在聯交所上市之證券，以及餘下64,500,000港元之投資則為於若干金融科技公司、創投企業及基金(均沒有於市場上市)之其他投資。近期不確定的政治及經濟環境對本集團所持債券的價格造成下行壓力，並抵銷其所產生的高額利息收入。本集團將根據貨幣環境，同時參照集團本身之財務狀況，密切監控投資組合之表現。

以下為本集團於2019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2019年	於2019年	債券市值 相對本集團 於2019年	截至2019年	截至2019年
		3月31日 所持債券 面值 千美元	3月31日 之市值 千港元	3月31日 資產總值 之百分比	3月31日 止年度之 利息收入 千港元	3月31日 止年度之 公平值 收益/(虧損) 千港元
846	明發集團(國際)有限公司 (15%，2020年到期)	40,000	323,812	1.4%	-	10,053
1638	佳兆業集團控股有限公司			0.2%		
	(a) 8.5%，2022年到期	4,400	32,775		2,932	(583)
	(b) 11.75%，2021年到期	2,000	16,173		-	466
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.5%		
	(a) 6%，2022年到期	10,000	79,157		4,706	1,127
	(b) 7.875%，2023年到期	5,000	40,300		-	15
2007	碧桂園控股有限公司			1.5%		
	(a) 4.75%，2023年到期	10,000	75,071		3,724	(1,548)
	(b) 5.625%，2026年到期	34,000	269,805		14,985	(4,826)
2777	怡略有限公司(廣州富力地產股份 有限公司之全資附屬公司)			1.8%		
	(a) 5.75%，2022年到期	51,000	396,198		22,773	6,246
	(b) 8.875%，2021年到期	2,000	16,530		697	927
3333	中國恒大集團			2.3%		
	(a) 7%，2020年到期	12,000	93,832		3,296	(1,309)
	(b) 7.5%，2023年到期	10,743	81,303		6,316	(3,117)
	(c) 8.25%，2022年到期	39,200	302,958		22,744	(10,437)
	(d) 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			0.4%		
	(a) 6.875%，2021年到期	4,000	32,771		1,077	1,503
	(b) 7.5%，2022年到期	5,000	40,826		-	1,468
	(c) 8.75%，2020年到期	2,000	16,827		-	(127)

股份 代號	債券發行人	於2019年	債券市值		截至2019年	截至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	相對本集團 於2019年 3月31日 資產總值 之百分比	3月31日 止年度之 利息收入 千港元	3月31日 止年度之 公平值 收益/(虧損) 千港元
3383	雅居樂集團控股有限公司 (a) 5.125%，2022年到期 (b) 6.7%，2022年到期	10,000 1,800	77,394 14,464	0.4%	4,021 -	(881) 327
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	0.2%	1,771	22
不適用	廣西金融投資集團有限公司 (5.75%，2021年到期)	13,000	99,802	0.5%	5,832	(1,670)
	年內贖回/出售之債券	-	-	-	35,120	-
		<u>265,157</u>	<u>2,079,478</u>	<u>9.2%</u>	<u>133,227</u>	<u>(4,418)</u>

(b) 證券投資

股份 代號	被投資公司	於2019年	股份		截至2019年	截至2019年
		3月31日 所持股份 數目	於2019年 3月31日 之市值 千港元	市值相對 本集團 於2019年 3月31日 資產總值 之百分比	3月31日 止年度之 股息收入 千港元	3月31日 止年度之 公平值 虧損 千港元
276	蒙古能源有限公司	4,349,500	622	0.01%	-	(144)
8439	新百利融資控股有限公司	912,000	1,523	0.01%	31	(191)
	年內出售之證券	-	-	-	1,077	-
			<u>2,145</u>	<u>0.02%</u>	<u>1,108</u>	<u>(335)</u>

(c) 於2019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
明發集團(國際)有限公司	房地產開發、物業投資、物業建築及酒店經營
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
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
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

本集團於年內為客戶提供貸款。年內源自此項業務之收入為7,800,000港元(2018年：7,800,000港元)。於2019年3月31日，應收客戶貸款之未償還數額為174,500,000港元，主要與按揭貸款有關。

財務狀況

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為12,102,200,000港元(2018年：11,152,100,000港元)。每股資產淨值為7.24港元(2018年：6.67港元)，乃按本集團待售物業之賬面成本值計算，並未計及其升值。

財務資源

於2019年3月31日，本集團之現金及銀行結存和持作買賣之投資為5,638,400,000港元(2018年：3,932,800,000港元)。於同日，銀行借款為7,307,500,000港元(2018年：6,421,200,000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13.8%(2018年：22.3%)。

本集團約95.7%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，3.5%以人民幣為單位，其餘0.8%則以其他貨幣為單位。本集團約91.1%之銀行借款以港元為單位，6.9%以英鎊為單位，其餘2.0%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19.8%之銀行借款須於第一年內償還，11.6%須於第二年內償還，66.1%須於第三至第五年內償還，而其餘2.5%須於第五年後償還。

外幣匯兌風險

如本報告「業務回顧」一節所述，本集團在香港以外地區也有經營業務，在該等地區之收入及主要成本項目均以當地貨幣為單位。因此，預計該等貨幣匯率之任何波動對本集團之營運均不會有重大影響。然而，由於本集團之綜合財務報告乃以港元呈列，本集團之財務狀況將受該等外幣之匯兌風險所影響。本集團將不時密切留意有關之匯兌風險。

展望

年內，本集團於截至2019年3月31日止財政年度內已成功完成出售香港山頂歌賦山道15號，並已收取餘下銷售款項現金約980,000,000港元。該等現金款項將有助本集團增加其營運資金，改善其流動資金，同時亦加強其整體財務狀況，並可提升其未來發展及投資能力。雖然當前經濟環境動盪，致令本集團或需更多時間以實踐其投資物業變現之策略，然而在此環境下卻又可為本集團提供良機，使其可透過收購或地盤合併以增加其土地儲備。同時，本集團將繼續專注及提升其主要業務及營運表現，藉以保持其競爭力及鞏固盈利基礎。

展望未來，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值之回報，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。

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。

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(不包括莊士中國集團)聘有307名員工，莊士中國集團聘有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

三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、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 Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

副主席

莊家彬

香港，2019年6月27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。