

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2020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2020年3月31日止年度之綜合業績如下：

截至2020年3月31日止年度業務摘要

1. 就結志街重建項目方面，本集團於截至2020年3月31日止年度後成功收購位於結志街16號的另一個單位。目前本集團已分別獲得結志街20號全部擁有權、結志街16號約94.4%及18號約87.5%之擁有權，並將收購餘下3個單位。本集團已於2019年3月申請強制收購結志街16-18號，並於2020年5月獲批准，以及將於2020年7月中旬進行拍賣。整個強制收購過程預期將於截至2021年3月31日止財政年度內完成。本集團將積極監控有關進度，以便於來年合併整個地盤作重建之用。
2. 寶珊道合營企業項目之地盤平整及地基工程已進入最後階段，並將於今年年底前竣工。兩套分別將此物業發展為(1)兩幢半獨立高級洋房(左/右各一幢)及(2)一幢獨立大宅的建築圖則已獲屋宇署批准，同時本集團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)的第三套建築圖則之可能性。與此同時，合營企業夥伴雙方亦在探討其他方案(包括出售)以加快從該投資取得資本回報。該項目已展開市場推廣工作。

3. 旺角合營企業項目之工程正如期進行中。建築圖則已提交有關當局審批。地盤平整及地基工程現正在進行中，預期將於2020年年底前竣工，上蓋建築工程將緊隨其後展開。待有關當局批出預售樓宇同意書後，該項目預期將於今年第四季度展開預售。
4. 蒙古國 *sáv Plaza* 之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。該項目已提交竣工入伙紙申請供有關當局審批。鑒於近期蒙古國因新型冠狀病毒而封城，導致審批進度有所延誤，本集團將密切跟進有關進度，以期盡早獲發竣工入伙紙。該項目的租務推廣工作進展理想，已有潛在租戶表示有興趣租用。
5. 本集團已成功與一名獨立第三方訂立一份協議，以約94,200,000英鎊(相等於約909,200,000港元)出售持有英國投資物業之物業持有公司。是項交易預期將於2020年8月底前後完成，屆時將可收取之現金所得款項淨額約為45,600,000英鎊(相等於約440,000,000港元)。
6. 香港屯門弦海(The Esplanade)已開始預售，並取得圓滿成效，大部分住宅單位已經預售。截至本報告日期，合共371個住宅單位中，已預售364個單位，僅餘7個單位。該等已預售的住宅單位及3個停車位之總銷售金額約為1,641,500,000港元。截至本報告日期，已收取售樓訂金約1,552,500,000港元，餘款預期於完成銷售時或之前收取。

弦海之施工已完成。本集團已於2020年1月取得竣工入伙紙，並正在辦理相關手續以取得合約完成證明書。有關單位現計劃於2020年第三季度交付予買家，屆時本集團將可於財務報告中確認此銷售額為收入。

7. 本集團於2019年7月以代價約455,000,000港元完成收購一個香港物業地盤，以增加土地儲備。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。本集團現正就該物業交吉與數名租戶進行磋商，並已將圍板及拆卸方案提交予相關部門審批。

綜合收益表

截至2020年3月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收入	3	598,987	619,238
銷售成本		(174,679)	(176,294)
毛利		424,308	442,944
其他收入及(虧損)/收益淨額	5A	(151,687)	44,374
將物業從待售物業撥入投資物業產生 之公平值收益	5B	217,976	6,349
出售附屬公司之收益	6	-	461,208
銷售及推廣支出		(37,420)	(56,840)
行政費用及其他經營支出		(445,851)	(476,077)
投資物業之公平值變動		(458,133)	1,108,170
經營(虧損)/溢利	7	(450,807)	1,530,128
融資費用	8	(263,841)	(184,765)
攤佔聯營公司業績		2,020	2,573
攤佔合營企業業績	9	10,962	23,944
除稅前(虧損)/溢利		(701,666)	1,371,880
稅項	10	(77,041)	(79,212)
本年度(虧損)/溢利		(778,707)	1,292,668
應佔：			
權益持有人		(705,084)	1,226,643
非控制性權益		(73,623)	66,025
		(778,707)	1,292,668
		港幣仙	港幣仙
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	12	(42.16)	73.34

綜合全面收益表

截至2020年3月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
本年度(虧損)/溢利	<u>(778,707)</u>	<u>1,292,668</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(227,098)	(177,198)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	<u>(15,538)</u>	<u>(10,043)</u>
日後或會重列入損益之其他全面虧損總額	<u>(242,636)</u>	<u>(187,241)</u>
日後或不會重列入損益之項目：		
公平值反映於其他全面收益之金融資產 之公平值變動	<u>(4,178)</u>	<u>(40,244)</u>
本年度其他全面虧損總額	<u>(246,814)</u>	<u>(227,485)</u>
本年度全面(虧損)/收入總額	<u><u>(1,025,521)</u></u>	<u><u>1,065,183</u></u>
應佔全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(860,991)	1,092,391
非控制性權益	<u>(164,530)</u>	<u>(27,208)</u>
	<u><u>(1,025,521)</u></u>	<u><u>1,065,183</u></u>

綜合資產負債表
2020年3月31日結算

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		469,226	488,223
投資物業		10,308,325	10,281,404
使用權資產		701,054	–
租用土地及土地使用權		–	709,627
待發展/發展中物業		1,054,166	979,295
墓園資產		260,624	282,534
聯營公司		60,518	69,274
合營企業		739,005	739,328
公平值反映於其他全面收益之 金融資產		128,730	131,570
貸款及應收賬款以及其他訂金		396,135	386,735
遞延稅項資產		31,254	29,700
		<u>14,149,037</u>	<u>14,097,690</u>
流動資產			
待售物業		2,631,037	2,082,749
墓園資產		419,112	451,943
存貨		103,104	139,294
應收賬款及預付款項	13	242,608	179,340
公平值反映於損益之金融資產		2,437,230	2,146,099
現金及銀行結存		2,520,301	3,492,271
		<u>8,353,392</u>	<u>8,491,696</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	407,575	372,714
已收取售樓訂金		1,552,356	343,153
短期銀行借款		646,777	607,555
長期銀行借款之即期部份		1,481,741	1,350,290
應付稅項		224,315	219,728
		<u>4,312,764</u>	<u>2,893,440</u>
流動資產淨值		<u>4,040,628</u>	<u>5,598,256</u>
總資產減流動負債		<u>18,189,665</u>	<u>19,695,946</u>

	2020年 千港元	2019年 千港元
權益		
股本	418,138	418,138
儲備	<u>10,689,219</u>	<u>11,684,014</u>
股東資金	11,107,357	12,102,152
非控制性權益	<u>1,498,430</u>	<u>1,687,625</u>
權益總額	<u>12,605,787</u>	<u>13,789,777</u>
非流動負債		
長期銀行借款	4,957,204	5,349,668
遞延稅項負債	519,168	494,896
與非控制性權益之貸款及應付款項	47,472	24,879
其他非流動負債	<u>60,034</u>	<u>36,726</u>
	<u>5,583,878</u>	<u>5,906,169</u>
	<u>18,189,665</u>	<u>19,695,946</u>

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2020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2019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19號(修訂本)	僱員福利—計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之投資
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
香港財務報告準則第16號	租賃
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
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

採納香港財務報告準則第16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無出現任何重大變動。

(ii) 尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2020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及準則修訂：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義 (自2020年1月1日起生效)
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	對沖會計 (自2020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(修訂本)	新型冠狀病毒相關之租金減免 (自2020年6月1日起生效)
香港財務報告準則第17號	保險合約(自2021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及準則修訂開始生效時予以採納。本集團已開始初步評估採納上述新訂準則及準則修訂可能產生的影響，並預期有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，而本集團之會計政策及綜合財務報告之呈列方式亦不會出現任何重大變動。本集團將繼續更詳細地評估有關影響。

(iii) 會計政策變動

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其中承租人會計處理中的經營與融資租賃之間的區分已被刪除，並由承租人須就所有租賃於資產負債表中確認使用權資產及相應負債之模式取代。該準則對出租人的會計處理並無重大改變。

本集團自2019年4月1日起採納香港財務報告準則第16號，但按該準則的特定過渡條文所允許，並無就過往年度重列比較數字。因此，新租賃規則引起的重新分類及調整，於2019年4月1日的期初綜合資產負債表中確認，並概述如下：

	於2019年4月1日		
	如過往呈列 千港元	採納之影響 千港元	經重列 千港元
使用權資產	-	762,359	762,359
租用土地及土地使用權	709,627	(709,627)	-
其他非流動負債	36,726	30,558	67,284
應付賬款及應計費用	372,714	22,174	394,888

自2019年4月1日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按剩餘租賃付款的現值計量，及使用承租人於2019年4月1日的新增借款利率貼現，並已計入「其他非流動負債」及「應付賬款及應計費用」。

租賃付款包括固定付款減任何應收租賃優惠。每筆租賃付款均在負債與融資費用之間分攤。融資費用於租期內計入綜合收益表，以使各期負債餘下結餘產生的利率保持一致。

因此，於2019年3月31日披露的經營租賃承擔責任總額27,312,000港元，經調整貼現、重估為租賃的其他承擔和剔除短期租賃及低價值資產租賃的影響後，相當於租賃負債52,732,000港元，並於2019年4月1日確認。該金額分別分為即期部份22,174,000港元及非即期部份30,558,000港元。

相關使用權資產採用租賃負債的初步計量金額按現值計算，並按2019年3月31日在綜合資產負債表確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。此外，租用土地及土地使用權已重新分類至使用權資產。連同該重新分類，於2019年4月1日在綜合資產負債表內確認的使用權資產為762,359,000港元。使用權資產在資產可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法計提折舊。

短期租賃及低價值資產租賃的相關付款以直線法在綜合收益表中確認為租賃開支。

租賃負債的現金償還款項根據香港財務報告準則第16號在綜合現金流量表內由經營活動重新分類至融資活動。於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團按該準則允許採用的實務簡易處理方法，將截至2019年4月1日剩餘租期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理。

採納此新訂會計準則對本集團的損益並無造成重大影響。

3. 收入

本年內確認之收入如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
銷售物業	42,429	71,469
租金收入及管理費	235,288	230,143
酒店經營及管理收入	41,015	99,244
銷售墓園資產	21,252	14,383
銷售貨品及商品	83,003	59,802
融資業務之利息收入	6,476	7,774
公平值反映於損益之金融資產的債券投資之利息收入	169,946	133,227
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	45	1,108
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
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	(467)	(335)
	<u>598,987</u>	<u>619,238</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	證券投資 及買賣 千港元	融資業務 千港元	行政 千港元	2020年 總額 千港元
源自客戶合約之收入：								
- 於某一時點確認	42,429	-	21,252	83,003	-	-	-	146,684
- 隨時間確認	10,418	41,015	-	-	-	-	-	51,433
源自其他來源之收入	224,870	-	-	-	169,524	6,476	-	400,870
收入	<u>277,717</u>	<u>41,015</u>	<u>21,252</u>	<u>83,003</u>	<u>169,524</u>	<u>6,476</u>	<u>-</u>	<u>598,987</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>3,018</u>	<u>(1)</u>	<u>65</u>	<u>2,720</u>	<u>(222,319)</u>	<u>(2)</u>	<u>64,832</u>	<u>(151,687)</u>
未計利息、稅項、折舊及攤銷前 之(虧損)/盈利	<u>(108,921)</u>	<u>5,153</u>	<u>8,077</u>	<u>12,286</u>	<u>(53,613)</u>	<u>6,003</u>	<u>(193,795)</u>	<u>(324,810)</u>
經營(虧損)/溢利	(132,100)	(63,270)	7,334	5,730	(53,613)	6,003	(220,891)	(450,807)
融資費用	(217,976)	(23,283)	-	(1,908)	(20,355)	-	(319)	(263,841)
攤佔聯營公司業績	81	3,078	-	-	-	-	(1,139)	2,020
攤佔合營企業業績	10,962	-	-	-	-	-	-	10,962
除稅前(虧損)/溢利	(339,033)	(83,475)	7,334	3,822	(73,968)	6,003	(222,349)	(701,666)
稅項(支出)/抵免	(77,803)	(7)	451	739	(421)	-	-	(77,041)
本年度(虧損)/溢利	<u>(416,836)</u>	<u>(83,482)</u>	<u>7,785</u>	<u>4,561</u>	<u>(74,389)</u>	<u>6,003</u>	<u>(222,349)</u>	<u>(778,707)</u>
分部資產	14,725,348	1,056,952	722,456	158,071	2,437,787	179,389	2,422,903	21,702,906
聯營公司	133	56,477	-	-	-	-	3,908	60,518
合營企業	739,005	-	-	-	-	-	-	739,005
資產總值	<u>15,464,486</u>	<u>1,113,429</u>	<u>722,456</u>	<u>158,071</u>	<u>2,437,787</u>	<u>179,389</u>	<u>2,426,811</u>	<u>22,502,429</u>
負債總額	<u>8,516,710</u>	<u>624,772</u>	<u>174,853</u>	<u>34,383</u>	<u>499,697</u>	<u>468</u>	<u>45,759</u>	<u>9,896,642</u>
以下為其他分部項目：								
資本支出	1,165,736	445	1,666	461	-	-	38,210	1,206,518
物業、廠房及設備折舊	12,089	26,422	656	1,523	-	-	12,306	52,996
使用權資產折舊	47	38,923	87	5,033	-	-	15,929	60,019
業務應收賬款減值撥備	2,263	-	-	-	-	-	-	2,263
其他訂金減值撥備之回撥	2,813	-	-	-	-	-	-	2,813
存貨減值撥備之回撥	-	-	-	6,500	-	-	-	6,500
將物業從待售物業撥入投資 物業產生之公平值收益	217,976	-	-	-	-	-	-	217,976
投資物業之公平值虧損	458,133	-	-	-	-	-	-	458,133

	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	2019年 總額 千港元
源自客戶合約之收入：								
- 於某一時點確認	71,469	-	14,383	59,802	-	-	-	145,654
- 隨時間確認	10,887	99,244	-	-	-	-	-	110,131
源自其他來源之收入	219,256	-	-	-	136,423	7,774	-	363,453
收入	<u>301,612</u>	<u>99,244</u>	<u>14,383</u>	<u>59,802</u>	<u>136,423</u>	<u>7,774</u>	<u>-</u>	<u>619,238</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>11,937</u>	<u>-</u>	<u>155</u>	<u>5,365</u>	<u>(9,985)</u>	<u>-</u>	<u>36,902</u>	<u>44,374</u>
未計利息、稅項、折舊及攤銷前 之盈利/(虧損)	<u>1,740,036</u>	<u>44,799</u>	<u>563</u>	<u>(2,591)</u>	<u>124,603</u>	<u>5,117</u>	<u>(267,941)</u>	<u>1,644,586</u>
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)	<u>1,459,717</u>	<u>(10,612)</u>	<u>60</u>	<u>(5,987)</u>	<u>123,623</u>	<u>5,117</u>	<u>(279,250)</u>	<u>1,292,668</u>
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	<u>14,945,153</u>	<u>1,214,892</u>	<u>769,980</u>	<u>175,192</u>	<u>2,146,420</u>	<u>173,772</u>	<u>3,163,977</u>	<u>22,589,386</u>
負債總額	<u>7,621,331</u>	<u>656,443</u>	<u>189,337</u>	<u>13,495</u>	<u>282,584</u>	<u>460</u>	<u>35,959</u>	<u>8,799,609</u>
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
物業、廠房及設備折舊	6,727	27,288	801	2,505	-	-	11,309	48,630
租用地及土地使用權攤銷	-	38,923	59	329	-	-	-	39,311
業務應收賬款減值撥備	473	-	-	-	-	-	-	473
業務應收賬款減值撥備之回撥	-	-	1,885	-	-	-	-	1,885
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
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
投資物業之公平值收益	1,108,170	-	-	-	-	-	-	1,108,170

(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收入按客戶所在之國家呈列。非流動資產、資產總值及資本支出則按資產所在之國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收入		資本支出	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	417,847	393,417	996,013	417,281
中華人民共和國(「中國」)	91,924	102,950	144,588	485,356
英國	38,135	42,710	-	-
其他國家	51,081	80,161	65,917	68,662
	<u>598,987</u>	<u>619,238</u>	<u>1,206,518</u>	<u>971,299</u>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
香港	9,015,088	9,386,579	16,356,769	16,473,816
中國	2,486,413	2,558,678	3,843,801	3,958,204
英國	926,400	1,063,920	935,983	1,075,077
其他國家	1,165,017	540,508	1,365,876	1,082,289
	<u>13,592,918</u>	<u>13,549,685</u>	<u>22,502,429</u>	<u>22,589,386</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、貸款及應收賬款以及其他訂金，和遞延稅項資產以外之非流動資產。

5A. 其他收入及(虧損)/收益淨額

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行存款之利息收入	59,970	33,192
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	3,647	4,924
公平值反映於損益之金融資產的債券及其他投資之 已變現虧損淨額	(4,012)	(7,617)
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	(219,111)	(3,440)
已沒收售樓訂金	1,751	-
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
出售投資物業之虧損淨額	(2,127)	-
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(2,546)	39
匯兌虧損淨額	(989)	(820)
其他	11,730	8,460
	<u>(151,687)</u>	<u>44,374</u>

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2020年3月31日止年度，於擬定用途改變後，本集團已將若干蒙古國(2019年：中國)物業從待售物業按公平值總額584,155,000港元(2019年：26,461,000港元)撥入投資物業。轉撥該等物業產生之公平值收益約218,000,000港元(2019年：6,300,000港元)及有關遞延稅項49,200,000港元(2019年：1,600,000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，而截至2019年3月31日止年度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(虧損)/溢利

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營(虧損)/溢利已計入：		
存貨減值撥備之回撥	6,500	-
其他訂金減值撥備之回撥	2,813	-
業務應收賬款減值撥備之回撥	-	1,885
	<u> </u>	<u> </u>
並已扣除：		
已售物業成本	22,717	43,686
已售墓園資產成本	4,645	3,192
已售存貨成本	66,315	41,523
物業、廠房及設備折舊	52,996	48,630
使用權資產折舊	60,019	-
租用土地及土地使用權攤銷	-	39,311
業務應收賬款減值撥備	2,263	473
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	165,408	158,063
退休福利成本	5,786	7,860
	<u> </u>	<u> </u>

8. 融資費用

	2020年 千港元	2019年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	272,478	198,354
銀行透支	209	562
租賃負債	2,020	-
	<u> </u>	<u> </u>
	274,707	198,916
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	-	(2,604)
發展中物業	(10,866)	(11,547)
	<u> </u>	<u> </u>
	(10,866)	(14,151)
	<u> </u>	<u> </u>
	263,841	184,765

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年3.30% (2019年：介乎3.63%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10,962,000港元(2019年：23,944,000港元)包括攤佔該等合營企業截至2020年3月31日止年度之業績(2019年：相同，亦包括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)。截至2020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12,463,000港元(2019年：12,213,000港元)，並已計入綜合收益表中「攤佔合營企業業績」內。

10. 稅項

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期稅項		
海外利得稅	864	670
中國企業所得稅	7,108	5,546
中國土地增值稅	19,396	19,974
遞延稅項	49,673	53,022
	<u>77,041</u>	<u>79,212</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(2019年：無)。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。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收入減去可扣除支出，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2020年3月31日止年度聯營公司之稅項支出14,000港元(2019年：12,000港元)乃在綜合收益表中計入「攤佔聯營公司業績」內。於2019年，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港元乃在綜合收益表中計入「攤佔合營企業業績」內。

11. 股息

	2020年 千港元	2019年 千港元
中期股息每股港幣1.5仙(2019年：港幣3.5仙)	25,088	58,539
2019年末期股息每股港幣6.5仙	—	108,716
	<u>25,088</u>	<u>167,255</u>

於2020年6月29日，董事會議決不建議派付截至2020年3月31日止年度之末期股息(2019年：每股港幣6.5仙，總額為108,716,000港元)。

12. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據權益持有人應佔虧損705,084,000港元(2019年：權益持有人應佔溢利1,226,643,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2019年：1,672,553,104)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(虧損)/盈利乃相等於每股基本(虧損)/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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
少於30天	7,341	12,480
31至60天	3,522	611
61至90天	730	476
超過90天	10,197	9,854
	<u>21,790</u>	<u>23,421</u>

應收賬款及預付款項包括收購物業項目、物業及使用權資產(2019年：亦包括租用土地及土地使用權)之訂金淨額8,869,000港元(2019年：15,173,000港元)，當中已計及於2020年3月31日之累計減值撥備125,666,000港元(2019年：128,479,000港元)。應收賬款及預付款項亦包括銷售佣金85,756,000港元(2019年：15,697,000港元)，其為獲得物業銷售合約所產生之成本。本集團已將有關款項資本化，且將在確認有關收入時攤銷。

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
少於30天	2,014	3,473
31至60天	433	425
超過60天	3,094	6,469
	<u>5,541</u>	<u>10,367</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196,964,000港元(2019年：144,830,000港元)。

15. 財務擔保

於2020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399,557,000港元(2019年：391,443,000港元)擔保，而附屬公司已給予銀行合共32,428,000港元(2019年：71,626,000港元)擔保，以獲該等銀行為其中國附屬公司所售物業之買家提供按揭貸款。

16. 承擔

於2020年3月31日，本集團就物業、物業項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為299,322,000港元(2019年：984,587,000港元)。

17. 資產抵押

於2020年3月31日，本集團已將若干賬面總值10,987,959,000港元(2019年：11,548,540,000港元，包括租用土地及土地使用權)之資產(包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、待發展/發展中物業、待售物業和公平值反映於損益之金融資產)作為抵押，以便附屬公司取得銀行信貸融資。

18. 資本支出

於截至2020年3月31日止年度，本集團就物業、廠房及設備，使用權資產，以及物業項目、物業、投資物業及墓園資產已分別支銷購買費用和發展費用38,930,000港元(2019年：18,518,000港元)、2,043,000港元(2019年：零)及1,165,545,000港元(2019年：952,781,000港元)。

19. 報告期後之事項

於2020年4月30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)之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約94,200,000英鎊(相等於約909,200,000港元)(可予調整)出售持有英國投資物業之物業持有公司。訂金約9,400,000英鎊(相等於約90,900,000港元)已由買方以現金支付，並由莊士中國律師(作為權益持有人)持有。該項交易已於2020年6月23日舉行之莊士中國股東特別大會上獲其股東批准，而該項交易預期將於2020年8月底前完成。本公司及莊士中國已於2020年5月3日公佈有關交易詳情，並刊載於本公司及莊士中國日期為2020年6月3日之通函。

財務回顧

自2019年以來中美貿易戰持續及香港社會動盪不安，加上新型冠狀病毒(Covid-19)疫情，全球確診個案不斷上升，宏觀經濟前景變得暗淡且充斥不明朗因素，令投資活動所面對憂慮日益增加。此等因素均對香港造成了負面影響，特別是本地消費及旅遊業，進而波及物業市場、零售業務及酒店行業，導致物業交投量減少、物業成交呎價和租金呎價皆有所下降，以及酒店入住率和房價均顯著下跌。

本集團於相關年度的財務表現因受上述不利因素影響，以致本集團的業績不甚理想。截至2020年3月31日止年度，本公司權益持有人應佔虧損為705,100,000港元(2019年：溢利1,226,600,000港元)。每股虧損為港幣42.16仙(2019年：盈利港幣73.34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合同銷售額達約1,641,500,000港元。有關合同銷售額將於該等物業於下個財政年度交付予買家後在本集團財務報告中確認為收入。本集團截至2020年3月31日止年度之收入為599,000,000港元(2019年：619,200,000港元)，當中包括物業銷售收入42,400,000港元(2019年：71,500,000港元)、投資物業租金收入及其他收入235,300,000港元(2019年：230,100,000港元)、酒店業務收入41,000,000港元(2019年：99,200,000港元)、墓園業務收入21,200,000港元(2019年：14,400,000港元)、貨品及商品銷售收入83,000,000港元(2019年：59,800,000港元)、融資業務收入6,500,000港元(2019年：7,800,000港元)和證券投資及買賣業務收入169,600,000港元(2019年：136,400,000港元)。

儘管收入輕微減少，但本年度之毛利率仍維持於70.8%(2019年：71.5%)，毛利達424,300,000港元(2019年：442,900,000港元)。其他收入及虧損淨額錄得虧損淨額151,700,000港元(2019年：收益淨額44,400,000港元)，主要由於回顧年度內就債券投資確認未變現公平值虧損。其他收入及虧損淨額之明細載於本報告第14頁附註5A。

本年度錄得將位於蒙古國之物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益218,000,000港元(2019年：6,300,000港元，物業位於中華人民共和國)。本集團投資物業公平值變動之虧損為458,100,000港元(2019年：收益1,108,200,000港元)，主要由於在當前營商環境下，本集團投資物業公平值有所下降。

成本方面，銷售及推廣支出減少34.2%至37,400,000港元(2019年：56,800,000港元)，主要由於香港弦海之預售推廣活動較去年同期有所減少。行政費用及其他經營支出減少至445,900,000港元(2019年：476,100,000港元)，主要由於本集團整體成本下降所致。融資費用增加至263,800,000港元(2019年：184,800,000港元)，乃由於利率上調及本集團之銀行借款於回顧年度內有所增加所致。攤佔聯營公司及合營企業之業績為13,000,000港元(2019年：26,500,000港元)。稅項為77,000,000港元(2019年：79,200,000港元)，主要與本集團於年內確認之物業銷售，以及於年內將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益而衍生的遞延稅項負債有關。

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，尤其是正值當前欠缺明朗的營商環境，董事會議決不建議派付截至2020年3月31日止年度之末期股息(2019年：每股港幣6.5仙)。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣1.5仙(2019年：港幣3.5仙)。本年度股息總額為每股港幣1.5仙(2019年：港幣10.0仙)。本財政年度已支付的股息總額為25,100,000港元(2019年：167,300,000港元)。

業務回顧

於回顧年度內，社會動盪及中美貿易戰持續令香港的經營環境蒙上陰影，而新型冠狀病毒的爆發更進一步窒礙了營商氣氛。許多國家均實施旅遊禁令及限制，包括社區封閉，因此旅遊、酒店及零售等行業均無可避免地受到影響。

由於宏觀經濟前景變得暗淡及投資活動陷入停滯，本集團的物業投資業務受到不利影響，租金回報和市場價值下跌。儘管面對如此嚴峻的環境，本集團亦有向若干租戶(尤其是餐飲業租戶)提供短期租金補貼，以支持他們渡過此困難時期。與此同時，本集團的酒店營運亦承受巨大壓力，甚至曾短期暫停營業。為求保持酒店的競爭力，本集團正開拓新的收入來源，並大幅降低成本，以減輕負面影響。

儘管面對全球不明朗因素，本集團的香港發展項目弦海仍取得令人滿意的表現。大部分住宅單位已經預售，平均呎價更接近17,000港元。弦海之施工已完成，並於2020年1月取得竣工入伙紙，目前正接近獲取合約完成證明書的最後階段，以便將有關單位交付予買家以完成交易。此外，本集團已成功訂立一份出售協議以變現位於英國的投資物業，從而使本集團能夠在競爭如此激烈的市場中進一步增強其財務狀況，以作好準備應對可能出現的長期艱難環境。

本集團今年主要業務之最新情況概述如下。

(A) 投資物業

1. 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51,800,000港元。鑒於當前的市場狀況，本集團已向若干租戶提供租金補貼。該物業已於去年安裝新電梯從而提升整體電梯系統，而大堂之翻新工程亦已於本財政年度上半年內竣工，令該物業煥然一新。

2. 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49,700,000港元。鑒於當前的市場狀況，本集團已向受社會動盪及新型冠狀病毒疫情影響的若干租戶提供租金補貼，共渡時艱。本集團將繼續檢討及優化該物業之租戶組合，以進一步提升租金收益。

3. 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8,200,000港元。該物業目前屬商業(地下至3樓及12樓)及工業(4樓至11樓)用途。將該物業重建為一幢總樓面面積約35,280平方呎之商住物業的建築圖則已獲屋宇署批准。本集團將評估進行上述重建(如有)之最佳時機。此外，本集團正在探討翻新該物業大門入口及大堂之計劃和方案，以進一步優化其外觀，從而獲取更高的租金收益。

4. 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。此物業已於本財政年度上半年內完成內部裝修工程，目前正出租以賺取租金收入。

5. 中華人民共和國(「中國」)深圳市羅湖區鵬大廈1至3層(擁有100%權益)

該物業位於深圳地鐵7號線洪湖站出口旁邊，為一總樓面面積約5,318平方米之商業物業。該物業由物業賣方提供每月1,800,000港元之租賃擔保，擔保期限自2018年11月起為期36個月，截至2020年3月31日止年度之總金額為21,600,000港元。

6. 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心(擁有100%權益)

此項目佔地約3,269平方米，位於中心商業區。該項目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，但由於近期蒙古國因新型冠狀病毒而封城，內部結構工程及外牆裝嵌工程已暫停施工。本集團將於當前市場狀況下繼續跟進其內部裝飾及外牆裝修工程之進度，並將採取靈活策略與承包商進行協調。其租務推廣工作已於年內展開。

(B) 酒店及服務式公寓

1. 香港九龍紅磡蕪湖街83號逸•酒店(擁有100%權益)

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

除了持續發酵的中美貿易戰及長達數月的香港社會動盪外，新型冠狀病毒疫情亦對香港旅遊業構成前所未有的挑戰，全球旅遊因旅遊禁令及隔離措施而陷入停滯。不單旅客的需求銳減，嚴重的經濟下滑亦導致商務旅程幾乎完全停頓。此等因素導致酒店的入住率和平均房價大幅下跌。與此同時，旅遊業萎縮，加上社交距離措施加強，對本集團一些商舖及餐廳租戶造成嚴重的業務影響。因此，本集團已向這些租戶提供租金補貼，以減輕他們的壓力。

這些不利的情況沉重打擊了酒店的全年表現。於回顧年度內，來自酒店之收入總額約為50,700,000港元(2019年：109,200,000港元)，當中包括客房收入41,000,000港元(2019年：98,900,000港元)以及商舖及餐廳租金收入9,700,000港元(2019年：10,300,000港元)。年內酒店之平均房價下降至約600港元(2019年：800港元)，而平均入住率則下跌至約43%(2019年：86%)。酒店業務(不包括租金收入)於回顧年度內錄得盈利(未計利息、稅項、折舊及攤銷前)約2,100,000港元(2019年：39,900,000港元)。

面對疫情，酒店在不同階段制定了各種預防措施及應對策略，以加強對主要持份者之健康與衛生，以維持營運和業務。隨著海外旅客銳減，該酒店轉移更專注於本地市場的留港度假、長住/月租房租賃業務及學生住宿需求。該酒店以有效的推廣工作推出新創的共居概念，並提供更多的共享空間設施和服務，旨在此關鍵時期擴大客戶群以穩定收入來源。同時，本集團亦已推行多項減少開支的措施，在維持效率及服務水平的同時，大幅降低成本，藉以減輕不利影響。此外，本集團亦正在與專家探討將該酒店一部分轉為寫字樓用途的可能性，以增加彈性和收入來源。本集團將繼續密切關注市場狀況，並會採取一切必要措施以保持競爭力。

2. 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。

於回顧年度內，該度假村對其營運策略作出輕微調整，加強向高利潤客戶群推廣，以提升度假村之平均房價。因此，度假村之平均房價上升約8.5%至約3,560菲律賓披索，而平均入住率則於本年度下降8%至約72%。年內來自度假村之收入總額約為34,900,000港元(2019年：35,300,000港元)，當中包括客房收入22,900,000港元(2019年：23,200,000港元)及餐飲收入12,000,000港元(2019年：12,100,000港元)。由於自2020年年初以來受新型冠狀病毒疫情的影響，收入輕微下降，加上自2019年下半年起菲律賓對勞工工資政策作出調整，導致營運成本及勞工成本上漲，年內度假村之溢利減少至約7,800,000港元(2019年：11,200,000港元)。本集團攤佔40%的利潤，約為3,100,000港元(2019年：4,500,000港元)。

由於受疫情影響，該度假村已自2020年3月17日起暫停營業，待情況好轉將會重新開放營業。然而，由於新機場已於2018年開通，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2021年竣工，本集團對該投資仍持積極態度，並計劃將客房數目進一步增加至200間。

3. 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3,300,000港元。鑒於近期物業市場輕微回暖，本集團將密切留意市場機會，並會採取靈活方式出售上述18個單位，以變現該項投資。

4. 台灣台北市信義區逸•居(擁有100%權益)

本集團在台灣之逸•居毗鄰台北市市中心，為本集團發展之住宅小區項目，包括一幢配備全套傢俱的洋房及6個服務式公寓(其中2個為複式單位)，總樓面面積約20,600平方呎。該等服務式公寓已租出，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2,000,000港元。

5. 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區 *sáv Plaza* (擁有100%權益)

此項目位於市中心之使館區內，土地面積約3,431平方米。該項目將興建一幢樓高19層之服務式公寓/寫字樓大廈，總樓面面積約19,000平方米，包括142個單位，配備會所設施連同一個地下商舖，並設有48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。該項目已提交竣工入伙紙申請供有關當局審批。鑒於近期蒙古國因新型冠狀病毒而封城，導致審批進度有所延誤，本集團將密切跟進有關進度，以期盡早獲發竣工入伙紙。該項目的租務推廣工作進展理想，已有潛在租戶表示有興趣租用。

(C) 發展物業

1. 香港中環結志街16-20號(擁有87.5%至100%權益)

連同本集團於截至2020年3月31日止年度後透過私人協約方式收購的另一個單位，目前本集團已分別獲得結志街20號全部擁有權、結志街16號約94.4%及18號約87.5%之擁有權，並將收購餘下3個單位。本集團已於2019年3月申請強制收購結志街16-18號，並於2020年5月獲批准，以及將於2020年7月中旬進行拍賣。整個強制收購過程預期將於截至2021年3月31日止財政年度內完成。本集團將積極監控有關進度，以便於來年合併整個地盤作重建之用。

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。此項目重建計劃及建築圖則之詳細研究已進入最後階段。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。

2. 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，享有極致優美之海景。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45,379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)的第三套建築圖則之可能性。然而，地盤平整及地基工程已進入最後階段，並將於今年年底前竣工。與此同時，合營企業夥伴雙方亦在探討其他方案(包括出售)以加快從該投資取得資本回報。該項目已展開市場推廣工作。

3. 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。建築圖則已提交有關當局審批。地盤平整及地基工程現正在進行中，並預期將於今年年底前竣工，而上蓋建築工程將緊隨其後展開。待有關當局批出預售樓宇同意書後，該項目預期將於今年第四季度展開預售。根據當前市場行情，該項目住宅部份總銷售額估算約達2,200,000,000港元，本集團攤佔40%的份額將約為900,000,000港元。

4. 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。該項目已取得建築許可證。年內，有關該項目第一期以興建一幢總樓面面積約17,340平方米之商住大廈的地盤平整工程經已完成。為把握越南物業市場日益興旺的機遇，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) Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」，股份代號：298)(擁有60.7%權益)

莊士中國及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)主要從事(其中包括)物業發展及投資。於截至2020年3月31日止年度，莊士中國集團錄得權益持有人應佔虧損192,400,000港元(2019年：溢利167,800,000港元)以及收入177,500,000港元(2019年：199,800,000港元)(包括在中國之物業銷售收入42,400,000港元(2019年：71,400,000港元)、租金及管理費收入66,200,000港元(2019年：71,100,000港元)、墓園資產收入21,200,000港元(2019年：14,400,000港元)、銷售及貿易業務收入2,200,000港元(2019年：零)，以及證券投資及買賣收入45,500,000港元(2019年：42,900,000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。該項目的建築工程已通過竣工驗收及可安排入伙。

莊士中國集團早前曾訂立協議將整幢商業裙樓預租予傢俱及家居連鎖集團，為期15年。然而，該租戶已單方面終止該租賃協議。該租戶及其承包商向莊士中國集團之全資附屬公司提起法律訴訟，要求退還預付租金人民幣1,000,000元，並賠償承包商產生之裝修費用人民幣1,140,000元，連帶相關利息。根據莊士中國集團中國法律顧問之意見，該租賃協議具有法定執行效力，而該租戶單方面終止屬違反協議。有關法律訴訟已於2019年12月被法院駁回，但該租戶隨後就法院判決提出上訴，莊士中國集團正在等待上訴開庭。最近，該租戶向莊士中國集團之全資附屬公司提出另一項法律訴訟以解除該租賃協議。莊士中國集團將採取適當措施保障其合法權益。此外，莊士中國集團將探索更多招商方案以推廣和出租商業裙樓及雙子大廈單位。

於落成後，該物業的估值約為人民幣763,300,000元(相等於約832,400,000港元)，其中商業裙樓為人民幣294,800,000元，雙子大廈為人民幣468,500,000元。若每年租金收入總額達人民幣25,000,000元，則租金回報率(按估值計)將為3.3%。

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)

該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由莊士中國集團開發一幢6層高共100間客房的酒店大樓(總面積為9,780平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)。於2020年3月31日，該等物業以估值人民幣447,800,000元(包括酒店估值人民幣185,700,000元及30幢別墅估值人民幣262,100,000元)列賬。莊士中國集團應佔估值約為人民幣266,400,000元(相等於約290,500,000港元)，而莊士中國集團所佔的

總投資成本則約為164,000,000港元。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%。

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。受廈門旅客大幅減少所拖累，加上新型冠狀病毒爆發，該21幢別墅的租戶遭遇經營資金困難，自2019年第四季以來一直拖欠租金。莊士中國集團已接獲租戶(包括鷺江·佻家酒店及亞朵S酒店)有關租金減免的請求。鑒於廈門旅遊業的艱難經營環境，莊士中國集團正在考慮該等租戶有關租金減免的請求。

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。年內，莊士中國集團已完成出售兩幢別墅予獨立第三方。於2020年3月31日，餘下20幢別墅以估值約人民幣181,500,000元(相等於約197,900,000港元)列賬，而其中4幢別墅已訂立買賣協議出售，預計將於截至2021年3月31日止財政年度完成。莊士中國集團的策略是變現該項投資。因此，莊士中國集團將採取靈活方式出售/或出租餘下別墅。

此外，莊士中國集團在廣州亦持有總樓面面積約為1,630平方米的兩幢商業物業，其中一幢物業(總樓面面積約為809平方米)已經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7,700,000元(相等於約8,400,000港元)計算，租金回報率約為4.3%。另一幢商業物業(總樓面面積約為821平方米)於2020年3月31日以估值人民幣10,300,000元(相等於約11,200,000港元)列賬。

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2020年3月31日，該物業的估值為人民幣36,400,000元(相等於約39,700,000港元)。該物業其中兩層已出租予中國人壽東莞分公司作辦公室用途。就出租該物業餘下單位之招商正在進行中。

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2020年3月31日，該物業以估值96,500,000英鎊(相等於約926,400,000港元)列賬。

誠如於2020年5月3日公佈，莊士中國集團已訂立買賣協議，以將該投資物業出售予一名獨立第三方，代價約為94,200,000英鎊(相等於約909,200,000港元)(可予調整)。該出售於2020年6月23日已獲莊士中國股東批准。該出售預計將於2020年8月底前後完成。該出售將改善及加強莊士中國集團的淨現金狀況。

6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(由莊士中國擁有100%權益)

莊士大廈位於市中心核心地段，毗鄰坐落在吉隆坡中心商業區樞紐及著名購物地段的地標購物中心Pavilion KL。莊士大廈建於一幅永久業權地塊之上，為一幢29層高辦公大樓，其商舖及寫字樓面積約為254,000平方呎(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎)，並設有298個停車位。於2020年3月31日，該物業的估值為185,400,000馬來西亞元(相等於約332,200,000港元)，相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均呎價為每平方呎約951馬來西亞元(相等於約1,704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7,100,000馬來西亞元(相等於約13,200,000港元)，按估值計算租金回報率約為3.8%。於回顧年度，莊士中國集團已進行一項大堂翻新工程及若干樓宇維修工程，旨在改善租戶設施。此外，莊士中國集團將繼續檢討該物業的租戶組合，並考慮對樓宇內部進行進一步升級工程，以進一步提高其租金回報率及租用率。

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。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。建築工程已竣工。莊士中國集團於2020年1月已取得竣工入伙紙。莊士中國集團現正全力爭取合約完成證明書。取得該證明書後，莊士中國集團預計將於2020年第三季安排交付單位予買家。

弦海為一幢20層高的住宅大廈，設有兩層高商業裙樓、會所及47個停車位。弦海共有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。住宅物業的總銷售額估算達1,714,300,000港元。

弦海的住宅物業預售取得理想的成績，目前合共已預售364個住宅單位及3個停車位，總預售額約為1,641,500,000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。截至本報告日期，莊士中國集團已收取銷售款項總額1,552,500,000港元，並預計將於完成銷售時或之前收取餘款89,000,000港元。兩層高商業物業(總樓面面積為25,813平方呎)的推廣工作進展理想。

2. 香港物業發展地盤(由莊士中國擁有100%權益)

於回顧年度，莊士中國集團完成收購位於香港仔的一項物業權益，代價約為455,000,000港元。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。莊士中國集團現正就該物業交吉與數名餘下租戶進行磋商。圍板及拆卸方案已提交予相關部門審批。

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，並分期進行開發。莊士中國集團已完成第一及第二期的發展，其總樓面面積合共約為260,800平方米，包括34幢高層住宅大廈，合共提供2,077個住宅單位，另有22幢別墅、商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位。

莊士•映蝶藍灣第一及第二期的住宅單位已全部售罄。於回顧年度，餘下2個複式住宅單位及156個停車位已出售。莊士中國集團將繼續推廣餘下未售的398個停車位(價值約為人民幣44,000,000元(相等於約48,000,000港元))。

該項目的第三期為一幅面積超過92,000平方米的土地，其容積率總樓面面積約為175,011平方米。莊士中國集團已獲得約123,362平方米的土地配額作發展用途，並預計將快取得餘下51,649平方米的土地配額。

莊士中國集團已分階段開展第三期項目。第一階段包括6幢住宅大廈，共有總樓面面積50,190平方米，及5,775平方米的幼兒園及公共設施。6幢住宅大廈的地基工程已竣工，而幼兒園及公共設施的地基工程現正進行中。第二階段包括3幢住宅大廈及14幢低密度疊式別墅，共有總樓面面積29,623平方米。第二階段地基工程以及地庫工程已完成。第三階段將興建多幢住宅大廈並設有商業物業，共有總樓面面積89,423平方米。

第三期地塊具可觀的發展前景。當地政府將在莊士中國集團第三期地塊的對面沿岸推出大型商業發展項目，總規劃土地面積非常龐大，其發展將集旅遊、娛樂、展覽、文化及餐飲於一體。這將成為有利於莊士中國集團第三期發展的推動力。莊士中國集團現正根據最新市場需求檢示項目的戶型並且進行設計優化。

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2020年3月31日，該物業以估值人民幣223,400,000元(相等於約243,600,000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。按容積率3.5倍計算，該項目之可開發總樓面面積將約為70,000平方米，並將成為未來發展的主要土地儲備。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，為莊士中國集團通過政府土地拍賣購入於鐵東區核心地段的第二幅土地，土地面積約為39,449平方米。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合約1,300平方米之土地業權，故莊士中國集團的土地面積因被當地鐵路公司佔用而有所減少。鑑於鞍山市的經濟前景低迷，莊士中國集團將評估將該土地售回予當地部門之可能性或莊士中國集團可接納的其他補救方案。

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2020年3月31日的總投資成本約為23,500,000港元(包括股東貸款約3,400,000港元)。莊士中國集團已取得法院裁定批准對中國合營公司進行清算。清算程序將遵照中國法律進行。誠如莊士中國於2019年12月30日公佈，中國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民事起訴狀將在湖南由法院進行聆訊。根據法律意見，民事起訴狀的事實和法律依據不足，莊士中國有較為充足的理據為本案訴訟進行強烈抗辯。莊士中國將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

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2020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160,100,000港元)。莊士中國集團自2016年5月起展開法律訴訟，以尋求法庭裁決解除有關的合作開發協議。誠如於2019年12月12日公佈，莊士中國集團獲得法院支持並裁決解除與中方合作夥伴就該成都合營公司訂立的多項協議。另外，誠如於2019年12月31日公佈，莊士中國集團已就增加判決款項提出上訴。預期上訴法庭將快訂定聆訊日期。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

8. 誠如過往財務報告中所述，莊士中國集團於北京購入的四合院，由於經辦代理人未有將有關物業業權正式登記到莊士中國集團名下，莊士中國集團已於2019年12月透過法律訴訟獲得法院判決，要求有關登記業主將業權登記予莊士中國集團的指定持有人。登記業主已就法院判決提出上訴，上訴聆訊已在進行中。莊士中國集團於上述四合院的原投資成本約為人民幣9,700,000元(相等於約10,600,000港元)。

9. 廣東省四會市聚福寶(由莊士中國擁有86.0%權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。聚福寶華僑陵園按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。餘下418畝土地將分別為第二期至第五期發展。

根據第二期至第五期之現有總規劃，約268畝土地將可興建約41,815幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。其中第二期及第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共22,569幅墓地。而第四期及第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共19,246幅墓地。

聚福寶將向當地部門跟進有關餘下119.8畝之土地使用權。於2020年3月31日，墓園資產(包括非控制性權益)以賬面成本約人民幣623,300,000元(相等於約679,700,000港元)列賬。

聚福寶已取得全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。於2020年3月31日，項目約有3,465幅墓地及535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」)

於本報告日期，莊士中國集團擁有北海約19.45%權益及中漆約0.6%權益，該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。北海及其附屬公司主要從事房地產業務，並透過其擁有75%權益的附屬公司中漆則主要從事以自家品牌製造及銷售油漆產品，並放眼於中國市場。

鑑於北海及中漆於2020年3月31日之股份收市價分別為每股0.31港元(2019年3月31日：每股0.32港元)及每股0.45港元(2019年3月31日：每股0.50港元)，莊士中國集團於北海及中漆的投資賬面總值約為117,600,000港元(2019年3月31日：119,900,000港元)。賬面值變動於財務報告內以「儲備」入賬。

誠如本公司於2019年2月12日所公佈，法院已指示對北海若干董事提出之衍生訴訟之實質審訊重訂於2020年11月9日至2020年12月11日進行。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30,800,000港元(2019年：59,800,000港元)，而虧損約為7,600,000港元(2019年：4,900,000港元)。預期近來爆發的新型冠狀病毒將會對新的尼龍未來一年的業務產生重大影響。因此，新的尼龍現正採取措施調整業務模式，以減少倚賴顧客在店內購物，並集中更多資源發展線上業務。此外，新的尼龍將採取行動，大幅降低營運成本、鞏固內部營運，並透過重組零售店組合以進一步評估各零售店的有效性，從而增加收入及使業務重拾盈利。

(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出售投資之已變現虧損淨額4,000,000港元、來自投資之股息及利息收入170,000,000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219,600,000港元。未變現公平值虧損數額幾乎全數與債券投資有關，主要由於債券價格在2020年3月31日較2019年3月31日下跌，並於2020年3月31日幾乎所有本集團所持的債券之價格低於其面值。若本集團繼續持有該等債券，並於各到期日按面值贖回，則基本上不會錄得未變現公平值虧損。

於2020年3月31日，本集團持有2,437,200,000港元之投資(其中1,679,500,000港元由本集團之全資附屬公司持有，757,700,000港元由莊士中國集團持有)，而當中2,360,300,000港元之投資為高收益債券，1,700,000港元之投資為在聯交所上市之證券，以及餘下75,200,000港元之投資則為於若干金融科技公司、創投企業及基金(均未於市場上市)之其他投資。

近期不確定的政治及經濟環境，加上新型冠狀病毒疫情，對本集團所持債券的價格造成下行壓力，並已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2020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2020年		債券市值	截至2020年	
		3月31日	於2020年	於2020年	3月31日止	3月31日止
		所持	3月31日	3月31日	年度之	年度之公平
		債券面值	之市值	資產總值	利息收入	值收益/
		千美元	千港元	之百分比	千港元	(虧損)
						千港元
754	合生創展集團有限公司 (7.5%，2022年到期)	8,000	58,580	0.3%	1,469	667
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	4,000	32,185	0.1%	-	1,250

股份代號	債券發行人	債券市值		截至2020年 3月31日止 年度之 利息收入 千港元	截至2020年 3月31日止 年度之公平 值收益/ (虧損) 千港元
		於2020年 3月31日 所持 債券面值 千美元	於2020年 3月31日 之市值 千港元		
846	明發集團(國際)有限公司				
	(a) 15%，2021年到期	60,000	425,009	-	(41,201)
	(b) 15%，2020年到期	-	-	37,000	-
884	旭輝控股(集團)有限公司				
	(a) 6%，2025年到期	1,500	10,513	-	(1,170)
	(b) 6.875%，2021年到期	2,000	15,745	-	706
	(c) 7.625%，2021年到期	1,000	7,795	-	411
1233	時代中國控股有限公司				
	(a) 5.75%，2022年到期	3,000	22,086	676	(1,065)
	(b) 6.25%，2021年到期	1,000	7,707	489	(354)
	(c) 6.75%，2023年到期	3,000	21,483	791	(1,995)
1238	寶龍地產控股有限公司				
	(a) 4.875%，2021年到期	2,000	14,068	-	(285)
	(b) 5.95%，2020年到期	2,000	15,460	-	249
	(c) 6.95%，2021年到期	4,000	30,135	-	60
	(d) 7.125%，2022年到期	200	1,450	-	(110)
1638	佳兆業集團控股有限公司				
	(a) 7.25%，2020年到期	10,000	77,609	5,682	(2,705)
	(b) 7.875%，2021年到期	2,000	14,282	1,234	(1,237)
	(c) 8.5%，2022年到期	6,400	42,222	4,262	(5,934)
	(d) 11.25%，2022年到期	6,000	44,017	2,648	(4,880)
	(e) 11.75%，2021年到期	4,000	30,198	3,670	(2,216)
1813	合景泰富集團控股有限公司				
	(a) 6%，2022年到期	10,000	74,315	4,692	(4,842)
	(b) 7.4%，2024年到期	7,000	49,698	2,427	(4,842)
	(c) 7.875%，2023年到期	5,000	36,570	3,081	(3,730)
2007	碧桂園控股有限公司				
	(a) 4.75%，2023年到期	10,000	74,425	3,714	(646)
	(b) 5.625%，2026年到期	34,000	266,979	14,989	(2,826)

股份代號	債券發行人	債券市值			截至2020年 3月31日止 年度之公平 值收益/ (虧損) 千港元
		於2020年 3月31日 所持 債券面值 千美元	於2020年 3月31日 之市值 千港元	相對本集團 於2020年 3月31日 資產總值 之百分比	
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)			1.7%	
	(a) 5.75%，2022年到期	51,000	358,253		22,932 (37,945)
	(b) 8.875%，2021年到期	2,000	14,823		1,388 (1,707)
3333	中國恒大集團			1.5%	
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	61,541		6,312 (19,762)
	(b) 8.25%，2022年到期	39,200	247,573		25,292 (55,385)
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	26,748		3,231 (9,097)
	(d) 7%，2020年到期	-	-		6,423 -
3380	龍光集團有限公司			0.5%	
	(a) 5.75%，2022年到期	5,000	37,739		2,251 (1,993)
	(b) 6.875%，2021年到期	4,000	31,494		2,157 (1,277)
	(c) 7.5%，2022年到期	5,000	38,242		2,928 (2,584)
	(d) 8.75%，2020年到期	2,000	15,781		1,372 (1,046)
3383	雅居樂集團控股有限公司			0.4%	
	(a) 5.125%，2022年到期	10,000	71,410		4,003 (5,984)
	(b) 6.7%，2022年到期	1,800	13,604		943 (860)
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)			0.2%	
	(a) 5.25%，2021年到期	4,300	31,835		1,763 (1,800)
	(b) 6.75%，2022年到期	2,600	19,452		688 (832)
	(c) 6.75%，2023年到期	200	1,375		53 (188)
Z25	仁恒置地集團有限公司 (6.8%，2024年到期)	2,500	17,855	0.1%	661 (1,747)
	年內出售之債券	-	-	-	725 -
		<u>331,157</u>	<u>2,360,256</u>	<u>10.5%</u>	<u>169,946</u> <u>(218,902)</u>

(b) 證券投資

股份代號	被投資公司	於2020年	股份市值 相對本集團		截至2020年	截至2020年
		3月31日 所持股份 數目	於2020年 3月31日 之市值 千港元	於2020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	434,950	191	0.00%	-	(431)
8439	新百利融資控股有限公司	912,000	<u>1,487</u>	<u>0.01%</u>	<u>45</u>	<u>(36)</u>
			<u>1,678</u>	<u>0.01%</u>	<u>45</u>	<u>(467)</u>

(c) 於2020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如下：

公司名稱	主要業務
合生創展集團有限公司	房地產開發、商業地產投資、物業管理及基建業務
世茂集團控股有限公司	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
旭輝控股(集團)有限公司	房地產開發、物業投資及項目管理及其他與物業相關的服務
時代中國控股有限公司	房地產開發、市區重建業務、物業租賃及物業管理
寶龍地產控股有限公司	房地產開發、物業投資及提供商業營運服務及其他業務
佳兆業集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務以及其他業務

公司名稱	主要業務
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	房地產開發及建築
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、物業管理及其他業務
龍光集團有限公司	房地產開發、物業投資、建築及裝飾及一級土地開發
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
仁恒置地集團有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
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及資產管理服務

(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6,500,000港元(2019年：7,800,000港元)。於2020年3月31日，應收客戶貸款之未償還數額約為178,900,000港元(2019年：174,500,000港元)，主要與按揭貸款有關。在該等按揭貸款中，其中一名借款人有未償還貸款數額約117,500,000港元，其在當前環境欠佳的情況下遭遇財務困難，並自2019年12月起未能償還其每月之分期付款。本集團正在採取法律行動追討該等逾期款項，以保障本集團的利益。

財務狀況

資產淨值

於2020年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為11,107,400,000港元(2019年：12,102,200,000港元)。每股資產淨值為6.64港元(2019年：7.24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2020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4,957,500,000港元(2019年：5,638,400,000港元)。於同日，銀行借款為7,085,700,000港元(2019年：7,307,500,000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19.2%(2019年：13.8%)。於英國物業完成出售、弦海住宅單位交付予買家以及旺角合營企業項目開始預售並取得圓滿成效後，該淨負債與資本比率將會有所改善。

本集團約94.5%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，4.3%以人民幣為單位，其餘1.2%則以其他貨幣為單位。本集團約91.7%之銀行借款以港元及美元為單位，6.5%以英鎊為單位，其餘1.8%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21.0%之銀行借款須於第一年內償還，61.4%須於第二年內償還，14.8%須於第三至第五年內償還，而其餘2.8%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

因著中美貿易戰持續、香港社會動盪以及新型冠狀病毒疫情，為市場增添了不明朗因素，亦導致香港經濟下滑。此等不明朗因素預料在短期內仍會持續，且有關負面影響將會擴散至各個行業。我們將密切留意有關情況，並採取適當措施以減輕對本集團的影響。儘管存在上述短期不明朗因素，然而長期而言，本集團對香港仍有信心，我們仍會以香港作為未來業務擴張的重點地區，憑藉著本集團的穩健財務狀況，我們將適時地把握機會作出審慎投資。

於下一財政年度，本集團將密切跟進完成出售英國投資物業的進度，並收回餘下銷售所得款項。與此同時，我們將積極與有關當局跟進有關發出弦海之合約完成證明書的事宜，從而將有關單位交付予買家以完成交易。我們將繼續監控有關強制收購及拍賣結志街16-18號餘下3個單位的進度，以便於來年合併整個地盤作重建之用。我們亦將繼續監控各項目建築工程之進度，不斷檢討及監察本集團投資物業的租戶狀況和租戶組合，以及推動旺角合營企業項目的預售，尤其是在當前營商環境下，以維持本集團的競爭力。此外，我們將進一步檢討集團架構，以令資源配置更具成效及效率。我們深信，上述策略的實施將改善本集團之財務狀況以及淨負債與資本比率，並為股東創造更多價值。

暫停辦理股份過戶登記手續

即將舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）訂於2020年9月18日（星期五）舉行。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2020年9月15日（星期二）至2020年9月18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2020年9月14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。

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2020年3月31日，本集團（不包括莊士中國集團）聘有249名員工，莊士中國集團聘有151名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、雙糧、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

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

兩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2019年股東週年大會。自2019年10月15日起，莊家彬先生已獲委任為本公司主席及董事總經理，並同時擔任主席及行政總裁職務。主席及行政總裁職務並無根據管治守則之守則條文第A.2.1條由不同人士擔任。然而，董事會認為此結構有助強化和貫徹領導之職能，因而有利於作出及實施有效和一致之決策。除此以外，本公司於截至2020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、風險管理及內部控制，並檢討與核數師之關係。審核委員會已依照有關要求召開會議，審閱本集團截至2020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2020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2020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)

主席及董事總經理

莊家彬

香港，2020年6月29日

於本公佈日期，莊家彬先生、洪定豪先生、莊家豐先生、李美心小姐、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。