

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

### 截至2020年3月31日止年度業績公佈

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至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

- 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)。
- 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。

- 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	177,523	199,816
銷售成本		<u>(44,384)</u>	<u>(60,481)</u>
毛利		133,139	139,335
其他收入及(虧損)/收益淨額	5	(51,058)	4,743
銷售及推廣支出		(27,212)	(37,520)
行政費用及其他經營支出		(125,084)	(163,574)
投資物業之公平值變動		<u>(25,793)</u>	<u>363,780</u>
經營(虧損)/溢利	6	(96,008)	306,764
融資費用	7	(73,957)	(54,279)
攤佔聯營公司業績		(1,139)	(1,999)
攤佔一間合營企業業績	8	<u>11,049</u>	<u>24,019</u>
除稅前(虧損)/溢利		(160,055)	274,505
稅項	9	<u>(29,840)</u>	<u>(106,993)</u>
本年度(虧損)/溢利		<u><u>(189,895)</u></u>	<u><u>167,512</u></u>
應佔：			
權益持有人		(192,355)	167,842
非控制性權益		<u>2,460</u>	<u>(330)</u>
		<u><u>(189,895)</u></u>	<u><u>167,512</u></u>
		港幣仙	港幣仙
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	11	<u><u>(8.19)</u></u>	<u><u>7.15</u></u>

## 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>(189,895)</u>	<u>167,512</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(227,194)	(191,474)
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>(242,732)</u>	<u>(201,517)</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>(246,910)</u>	<u>(241,761)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(436,805)</u></u>	<u><u>(74,249)</u></u>
應佔全面虧損總額：		
權益持有人	(436,242)	(66,901)
非控制性權益	<u>(563)</u>	<u>(7,348)</u>
	<u><u>(436,805)</u></u>	<u><u>(74,249)</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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		59,430	44,681
投資物業		2,608,396	2,733,601
使用權資產		1,865	–
土地使用權		–	1,721
待發展/發展中物業		137,253	146,494
墓園資產		276,396	299,418
聯營公司		3,908	15,723
合營企業		340,911	366,587
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		207,895	207,690
遞延稅項資產		1,554	–
		<u>3,766,338</u>	<u>3,947,485</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		2,162,230	1,287,349
墓園資產		723,987	782,306
存貨		49,795	51,865
應收賬款及預付款項	12	147,120	83,318
公平值反映於損益之金融資產		757,675	679,694
現金及銀行結存		703,794	919,502
		<u>4,544,601</u>	<u>3,804,034</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	13	229,448	210,625
已收取售樓訂金		1,552,356	343,153
短期銀行借款		80,351	216,955
長期銀行借款之即期部份		514,352	878,203
應付稅項		223,657	219,656
		<u>2,600,164</u>	<u>1,868,592</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,944,437</u>	<u>1,935,442</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,710,775</u>	<u>5,882,927</u>

	2020 千港元	2019 千港元
<b>權益</b>		
股本	117,442	117,442
儲備	<u>3,652,212</u>	<u>4,135,431</u>
股東資金	<b>3,769,654</b>	4,252,873
非控制性權益	<u>107,319</u>	<u>114,090</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>3,876,973</b></u>	<u>4,366,963</u>
<b>非流動負債</b>		
長期銀行借款	1,306,272	986,178
遞延稅項負債	445,746	468,181
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>34,312</u>	<u>36,726</u>
	<u><b>1,833,802</b></u>	<u>1,515,964</u>
	<u><b>5,710,775</b></u>	<u><b>5,882,927</b></u>

## 附註：

### 1. 一般資料

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

於2020年3月31日，本公司為Profit Stability Investments Limited擁有60.7%權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立，為Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司) 之全資附屬公司。董事會(「董事會」) 視莊士機構為最終控股公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品(包括藝術品) 銷售，以及證券投資及買賣。

### 2. 編製基準

綜合財務報告採用歷史成本法編製，並根據投資物業、公平值反映於其他全面收益之金融資產及公平值反映於損益之金融資產按公平值重估而作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。除另有說明外，編製綜合財務報告所採用之主要會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。

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

#### (i) 採納新訂準則、準則修訂及新訂詮釋之影響

於截至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及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	-	5,566	5,566
土地使用權	1,721	(1,721)	-
其他非流動負債	36,726	326	37,052
應付賬款及應計費用	210,625	3,519	214,144

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為4,460,000港元，經調整貼現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3,845,000港元，並於2019年4月1日確認。該金額分別分為即期部份3,519,000港元及非即期部份326,000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，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5,566,000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	66,187	71,087
銷售墓園資產	21,252	14,383
銷售貨品及商品	2,170	-
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	45,485	42,877
	<u>177,523</u>	<u>199,816</u>



## 4. 分部資料

### (a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人(「主要決策人」)為執行董事及高層管理人員。主要決策人審視本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層根據此等報告釐定經營分部。

主要決策人從營運角度去考慮業務，包括物業發展、投資及買賣，墓園發展及經營，貨品及商品銷售，證券投資及買賣和其他業務(包括酒店經營及管理)。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	貨品及商品 銷售 千港元	證券投資及 買賣 千港元	其他及 行政 千港元	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	2,170	-	-	65,851
源自其他來源之收入	66,187	-	-	45,485	-	111,672
收入	108,616	21,252	2,170	45,485	-	177,523
其他收入及收益/(虧損)淨額	1,729	65	-	(68,165)	15,313	(51,058)
經營(虧損)/溢利	(5,650)	3,513	21	(23,216)	(70,676)	(96,008)
融資費用	(72,068)	-	-	(1,889)	-	(73,957)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	-	(1,139)	(1,139)
攤佔一間合營企業業績	11,049	-	-	-	-	11,049
除稅前(虧損)/溢利	(66,669)	3,513	21	(25,105)	(71,815)	(160,055)
稅項(支出)/抵免	(30,825)	1,406	-	(421)	-	(29,840)
本年度(虧損)/溢利	(97,494)	4,919	21	(25,526)	(71,815)	(189,895)
分部資產	5,533,103	1,043,104	50,252	758,206	581,455	7,966,120
聯營公司	-	-	-	-	3,908	3,908
合營企業	340,911	-	-	-	-	340,911
資產總值	5,874,014	1,043,104	50,252	758,206	585,363	8,310,939
負債總額	4,074,058	255,096	10	81,020	23,782	4,433,966
以下為其他分部項目：						
資本支出	1,022,404	1,666	-	-	35,965	1,060,035
物業、廠房及設備折舊	9,895	656	105	-	11,118	21,774
使用權資產折舊	3,465	87	-	-	-	3,552
業務應收賬款減值撥備	462	-	-	-	-	462
投資物業之公平值虧損	25,793	-	-	-	-	25,793
其他訂金減值撥備之回撥	2,813	-	-	-	-	2,813

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	貨品及商品 銷售 千港元	證券投資及 買賣 千港元	其他及 行政 千港元	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	－	－	－	85,852
源自其他來源之收入	71,087	－	－	42,877	－	113,964
收入	142,556	14,383	－	42,877	－	199,816
其他收入及收益/(虧損)淨額	6,944	155	120	(12,904)	10,428	4,743
經營溢利/(虧損)	397,548	(3,275)	(246)	29,099	(116,362)	306,764
融資費用	(54,274)	－	－	(5)	－	(54,279)
攤佔聯營公司業績	－	－	－	－	(1,999)	(1,999)
攤佔一間合營企業業績	24,019	－	－	－	－	24,019
除稅前溢利/(虧損)	367,293	(3,275)	(246)	29,094	(118,361)	274,505
稅項(支出)/抵免	(107,986)	1,102	－	(109)	－	(106,993)
本年度溢利/(虧損)	259,307	(2,173)	(246)	28,985	(118,361)	167,512
分部資產	4,823,700	1,117,226	52,476	679,987	695,820	7,369,209
聯營公司	－	－	－	－	15,723	15,723
合營企業	366,587	－	－	－	－	366,587
資產總值	5,190,287	1,117,226	52,476	679,987	711,543	7,751,519
負債總額	3,072,899	276,235	50	17,134	18,238	3,384,556
以下為其他分部項目：						
資本支出	273,911	16,689	－	－	－	290,600
物業、廠房及設備折舊	4,450	801	105	－	10,153	15,509
土地使用權攤銷	－	59	－	－	－	59
待售物業減值撥備之回撥	997	－	－	－	－	997
業務應收賬款減值撥備之回撥	－	1,885	－	－	－	1,885
將物業從待售物業撥入投資						
物業產生之公平值收益	6,349	－	－	－	－	6,349
投資物業之公平值收益	363,780	－	－	－	－	363,780

(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	48,951	42,877	916,971	223,926
中華人民共和國(「中國」)	72,201	95,767	142,343	65,346
英國	38,135	42,710	-	-
馬來西亞	18,236	18,462	721	1,328
	<u>177,523</u>	<u>199,816</u>	<u>1,060,035</u>	<u>290,600</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	51,446	46,820	3,253,552	2,428,642
中國	2,116,939	2,155,425	3,748,515	3,868,095
英國	926,400	1,063,920	935,983	1,075,077
馬來西亞	333,374	342,060	339,151	345,173
其他國家	-	-	33,738	34,532
	<u>3,428,159</u>	<u>3,608,225</u>	<u>8,310,939</u>	<u>7,751,519</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。

5. 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	10,984	6,449
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之已變現虧損淨額	(487)	(2,980)
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損淨額	(68,576)	(10,488)
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益(附註)	-	6,349
已沒收售樓訂金	1,751	-
出售投資物業之虧損淨額	(2,127)	-
出售物業、廠房及設備之收益淨額	78	3
匯兌收益/(虧損)淨額	139	(477)
其他	3,533	963
	<u>(51,058)</u>	<u>4,743</u>

附註：截至2019年3月31日止年度，於擬定用途改變後，本集團已將若干中國物業從待售物業按公平值總額人民幣22,700,000元(相等於約26,500,000港元)撥入投資物業。轉撥該等物業產生之公平值收益6,300,000港元及有關遞延稅項1,600,000港元(附註9)均已分別入賬。

## 6. 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：		
其他訂金減值撥備之回撥	2,813	-
待售物業減值撥備之回撥	-	997
業務應收賬款減值撥備之回撥	-	1,885
	<u>          </u>	<u>          </u>
並已扣除：		
土地使用權攤銷	-	59
已售物業成本	22,717	43,686
已售墓園資產成本	8,466	6,169
已售存貨成本	2,070	-
物業、廠房及設備折舊	21,774	15,509
使用權資產折舊	3,552	-
業務應收賬款減值撥備	462	-
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	50,342	51,669
退休福利成本	2,497	3,154
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 7. 融資費用

	2020年 千港元	2019年 千港元
利息支出		
銀行借款	84,752	68,430
租賃負債	71	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>84,823</b>	68,430
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>
	<b>(10,866)</b>	(14,151)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>73,957</b>	54,279

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%)。

## 8. 攤佔一間合營企業業績

綜合收益表所列攤佔一間合營企業業績11,049,000港元(2019年：24,019,000港元)包括了截至2020年3月31日止年度攤佔該合營企業之業績(2019年：相同，並且包括攤佔該合營企業之投資物業的公平值收益(扣除相關之遞延稅項)7,953,000港元)。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「攤佔一間合營企業業績」內。

## 9. 稅項

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	4,475	5,546
中國土地增值稅	19,396	19,974
海外利得稅	856	503
遞延稅項	5,113	80,970
	<u>29,840</u>	<u>106,993</u>

由於本年度本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2019年：零)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利分別按中國及本集團經營業務所在國家之稅率計算。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

聯營公司於截至2020年3月31日止年度並無稅項支出/抵免(2019年：零)。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內列為「攤佔一間合營企業業績」。

## 10. 股息

於2020年6月24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2.0仙，總額為46,977,000港元)。截至2020年3月31日止年度並無宣派中期股息(2019年：每股港幣1.5仙，總額為35,233,000港元)。

## 11. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據權益持有人應佔虧損192,355,000港元(2019年：權益持有人應佔溢利167,842,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數2,348,835,316(2019年：2,348,835,316)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。

## 12. 應收賬款及預付款項

出售物業、墓園資產和貨品及商品之應收款項按各合約條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。

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

	2020年 千港元	2019年 千港元
少於30天	2,826	2,863
31至60天	-	121
61至90天	298	143
超過90天	8,410	9,014
	<u>11,534</u>	<u>12,141</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：亦包括土地使用權)之訂金淨額5,158,000港元(2019年：10,181,000港元)，當中已計及於2020年3月31日之累計減值撥備8,459,000港元(2019年：11,272,000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。

## 13. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
少於30天	343	854
31至60天	-	48
超過60天	275	52
	<u>618</u>	<u>954</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138,264,000港元(2019年：110,455,000港元)。

## 14. 財務擔保

於2020年3月31日，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。

## 15. 承擔

於2020年3月31日，本集團就物業項目及物業已簽約惟未撥備之承擔為101,790,000港元(2019年：480,019,000港元)。

## 16. 資產抵押

於2020年3月31日，本集團已將若干賬面總值1,927,224,000港元(2019年：2,239,845,000港元)之資產(包括投資物業、待售物業及公平值反映於損益之金融資產)作為抵押，以便附屬公司取得銀行借貸融資。

## 17. 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，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37,511,000港元(2019年：13,542,000港元)及1,022,524,000港元(2019年：277,058,000港元)。

## 18. 關聯方交易

於2018年5月7日，本公司之全資附屬公司與莊士機構之全資附屬公司訂立一項租賃協議，租用其於香港之投資物業之一層地下低層，租期由2018年5月7日起至2020年5月6日止為期兩年。租期屆滿後，雙方按同等條款訂立一項短期租賃協議，租期由2020年5月7日起至2020年8月6日止為期3個月。租賃物業用作本集團物業項目之銷售中心及示範單位。本公司已於2018年5月7日公佈有關交易詳情。於截至2020年3月31日止年度之租金、管理費及特許費總額約為4,804,000港元(2019年：4,065,000港元)。

## 19. 報告期後之事項

於2020年4月30日，本集團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，並由本集團律師(作為權益持有人)持有。該項交易已於2020年6月23日舉行之本公司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。本公司已於2020年5月3日公佈有關交易詳情，並刊載於本公司日期為2020年6月3日之通函。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

截至本公佈日期，本集團於香港錄得尚未確認為收入的物業發展之合同銷售額約為1,641,500,000港元。此外，於截至2020年3月31日止年度，受宏觀經濟下行影響，本集團收入減少11.2%至177,500,000港元(2019年：199,800,000港元)，包括如下：

- 租金及管理費收入減少6.9%至約66,200,000港元(2019年：71,100,000港元)，主要由於英國投資物業錄得的租金收入較去年同期有所下降；
- 發展物業銷售額減少40.6%至約42,400,000港元(2019年：71,400,000港元)，主要由於中華人民共和國(「中國」)廣州的銷售額減少所致；
- 來自證券投資及買賣之收入增加6.1%至約45,500,000港元(2019年：42,900,000港元)，此乃由於本集團持有的債券投資組合較去年同期有所增加；
- 於中國的墓園資產銷售額增加47.2%至約21,200,000港元(2019年：14,400,000港元)，主要由於年內出售的墓地數量增加；及
- 來自銷售及買賣業務之收入增至約2,200,000港元(2019年：零)。

於回顧年度，毛利輕微減少4.5%至133,100,000港元(2019年：139,300,000港元)，主要由於收益下降所致。總毛利率由70%上升至75%，主要由於發展物業銷售額及墓園資產業務產生較高的毛利率所致。各收益分部的毛利率如下：

	<u>2020年3月</u>	<u>2019年3月</u>
租金及管理費收入	<b>83%</b>	84%
於中國的發展物業銷售額	<b>46%</b>	40%
來自證券投資及買賣之收入	<b>100%</b>	100%
銷售墓園資產	<b>60%</b>	57%



本年度其他收入及虧損淨額錄得虧損約51,100,000港元(2019年：收益淨額4,700,000港元)，主要包括利息收入、股息收入及債券投資之公平值虧損。年內減少乃主要由於債券投資之未變現公平值虧損較去年同期大幅增加。其他收入及虧損淨額的明細載於本公佈第11頁附註5內。

本集團投資物業公平值變動錄得虧損25,800,000港元(2019年：收益363,800,000港元)，主要由於年內位於英國及廣州的投資物業之市場價格下跌，導致該等投資物業錄得公平值虧損。攤佔一間合營企業的業績為11,000,000港元(2019年：24,000,000港元)，有關下跌主要由於未有錄得去年同期之公平值收益所致。

在成本方面，銷售及推廣支出減少27.5%至約27,200,000港元(2019年：37,500,000港元)，主要由於香港屯門項目「弦海」(The Esplanade)的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23.5%至約125,100,000港元(2019年：163,600,000港元)，因應本集團於本年度減低整體成本及減少活動所致。

年內因銀行借款增加及利率提高，導致融資費用增加至74,000,000港元(2019年：54,300,000港元)。攤佔聯營公司虧損約為1,100,000港元(2019年：2,000,000港元)。稅項減至約29,800,000港元(2019年：107,000,000港元)，主要由於投資物業公平值變動而產生之遞延稅項減少所致。

基於上文所述，本公司截至2020年3月31日止年度之權益持有人應佔虧損為192,400,000港元(2019年：溢利167,800,000港元)。每股虧損為港幣8.19仙(2019年：每股盈利為港幣7.15仙)。

## 股息

因應目前欠缺明朗的營商環境而需要保持穩健之現金狀況，董事會(「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2.0仙)。本公司並無就本財政年度派付任何中期股息(2019年：每股港幣1.5仙)。

## 業務回顧

於回顧年度，自爆發新型冠狀病毒(Covid-19)以來，宏觀經濟前景及投資活動陷入停滯，導致物業投資市場的市值下跌，對本集團業務造成不利影響。有鑑於此宏觀背景，本集團抓緊出售位於英國的投資物業的機會，並預期於2020年8月底前後完成後將提升本集團的現金狀況。

本集團在香港的物業發展項目預售亦取得理想業績。儘管證券及債券市場相當波動不穩，但本集團的證券及債券投資繼續提供穩定及經常性收入。以下為本集團主要業務之進展。

### A. 投資物業

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

#### 1. 遼寧省鞍山市莊士·中心城(擁有100%權益)

莊士·中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓上建有兩座分別為27及33層高的雙子大廈(AB座及C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。該項目的建築工程已通過竣工驗收及可安排入伙。

本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本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。根據本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，本集團正在等待上訴開庭。最近，該租戶向本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。本集團將採取適當措施保障其合法權益。此外，本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(擁有59.5%權益)

該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由本集團開發一幢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。本集團應佔估值約為人民幣266,400,000元(相等於約290,500,000港元)，而本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。本集團已接獲租戶(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，本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(擁有100%權益)

於本集團在廣州的物業發展項目中，本集團持有總樓面面積約為6,987平方米的22幢別墅。年內，本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。本集團的策略是變現該項投資。因此本集團將採取靈活方式出售/或出租餘下別墅。

此外，本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(擁有100%權益)

本集團於東莞沙田擁有一幢4層高的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積合共約4,167平方米。於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(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，本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日已獲本公司股東批准。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本集團的淨現金狀況。

#### 6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(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，本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，本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，本集團將物色合適機會擴大投資物業組合，以增加本集團的經常性及穩定收入。

## B. 物業發展

### 1. 香港新界屯門業旺路弦海(擁有100%權益)

弦海的地盤面積約26,135平方呎，住宅和商業的可發展總樓面面積分別為117,089平方呎和25,813平方呎。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。本集團於2020年1月已取得竣工入伙紙。本集團現正全力爭取合約完成證明書。取得該證明書後，本集團預計將於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本集團財務報告中確認為收入。截至本報告日期，本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(擁有100%權益)

於回顧年度，本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。本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(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。本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。本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。本集團已獲得約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。

本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。當地政府將在本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。這將成為有利於本集團第三期發展的推動力。本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(擁有100%權益)

本集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。目前，該物業出租予一名獨立第三方，直至2023年為止，期間每年租金收入總額約為人民幣6,800,000元。於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可利位置。本集團將跟進土地變性的相關手續，並按策略適時提出申請。按容積率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，本集團亦會考慮出售該物業。

5. 遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本集團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，故本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，本集團將評估將該土地售回予當地部門之可能性或本集團可接納的其他補救方案。

6. 湖南長沙(擁有69%權益)

本集團擁有位於長沙市的物業發展項目69%實際權益。而於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)。本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。誠如於2019年12月30日公佈，中國合營公司小股東起訴本公司及本公司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，本公司有較為充足的理據為本案訴訟進行強烈抗辯。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

7. 四川成都(擁有51%權益)

本集團持有位於成都市武侯區一個項目51%發展權益。於2020年3月31日，本集團對該項目作出的總投資成本約為人民幣146,800,000元(相等於約160,100,000港元)。本集團自2016年5月起展開法律訴訟，以尋求法庭裁決解除有關的合作開發協議。誠如於2019年12月12日公佈，本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，本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，本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本集團名下，本集團已於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本集團的指定持有人。登記業主已就法院判決提出上訴，上訴聆訊已在進行中。本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(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917,300,000元(相等於約1,000,400,000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。

## C. 證券投資

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

於本報告日期，本集團擁有北海約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)，本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。

## 2. 投資於高收益債券

本集團於2020年3月31日持有以下高收益債券組合，年化平均收益率約為7%：

### (a) 債券投資

股份代號	債券發行人	於2020年3月31日		債券市值 相對 本集團 於2020年 3月31日 資產總值 之百分比	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
		所持債券 面值 千美元	於2020年 3月31日 之市值 千港元			
754	合生創展集團有限公司 (7.5%，2022年到期)	5,000	36,613	0.4%	881	625
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	2,000	16,092	0.2%	-	1,021
884	旭輝控股(集團)有限公司			0.3%		
	(a) 6%，2025年到期	1,500	10,513		-	(1,170)
	(b) 6.875%，2021年到期	2,000	15,745		-	706
1233	時代中國控股有限公司 (5.75%，2022年到期)	2,000	14,724	0.2%	451	(720)
1238	寶龍地產控股有限公司			0.2%		
	(a) 6.95%，2021年到期	2,000	15,067		-	584
	(b) 7.125%，2022年到期	200	1,450		-	(110)
1638	佳兆業集團控股有限公司			1.2%		
	(a) 7.25%，2020年到期	4,000	31,044		2,272	(808)
	(b) 7.875%，2021年到期	2,000	14,282		1,234	(1,237)
	(c) 8.5%，2022年到期	4,400	29,028		2,930	(3,747)
	(d) 11.25%，2022年到期	3,000	22,008		1,324	(2,460)

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	本集團 於2020年 3月31日 資產總值 之百分比		
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.6%		
	(a) 6%，2022年到期	5,000	37,157		2,346	(2,422)
	(b) 7.4%，2024年到期	2,000	14,199		694	(1,271)
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	14,000	109,932	1.3%	6,170	(1,164)
2777	怡略有限公司 (廣州富力地產股份 有限公司之全資附屬公司) (5.75%，2022年到期)	1,000	7,025	0.1%	450	(744)
3333	中國恒大集團			1.9%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	61,541		6,312	(19,762)
	(b) 8.25%，2022年到期	11,600	73,261		7,484	(16,390)
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	26,748		3,231	(9,097)
3380	龍光集團有限公司			0.6%		
	(a) 6.875%，2021年到期	4,000	31,494		2,157	(1,277)
	(b) 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 (5.125%，2022年到期)	10,000	71,410	0.9%	4,003	(5,984)
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	31,835	0.4%	1,763	(1,800)
	年內出售之債券	-	-	-	411	-
		<u>97,457</u>	<u>686,949</u>	<u>8.3%</u>	<u>45,485</u>	<u>(68,273)</u>

(b) 各債券發行人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
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
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

公司名稱	主要業務
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

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。該等因素已抵銷年內所產生的高額利息收入。本集團錄得未變現公平值虧損，主要由於債券價格在2020年3月31日較2019年3月31日大幅下跌，且於2020年3月31日幾乎本集團所持的所有債券成交價均低於其面值。若本集團繼續持有該等債券，並於到期日按面值贖回，則基本上可全數收回未變現公平值虧損。本集團將根據貨幣環境密切監控債券組合之表現。

## 財務回顧

### 資產淨值

於2020年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達3,769,700,000港元。每股資產淨值為1.60港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。於回顧年度，除本公司權益持有人應佔虧損192,400,000港元外，資產淨值亦受到人民幣及英鎊貶值的不利影響，導致匯兌儲備減少約239,700,000港元。

### 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1,461,500,000港元(2019年3月31日：1,599,200,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為1,901,000,000港元(2019年3月31日：2,081,300,000港元)。因此，本集團之淨負債變為約439,500,000港元(2019年3月31日：482,100,000港元)，淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存和持作買賣之投資後之銀行借款除以本公司權益持有人應佔資產淨值之百分比)輕微上升至11.7%(2019年3月31日：11.3%)。

本集團約83.5%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，13.0%以人民幣為單位，其餘3.5%則以其他貨幣為單位。本集團約68.9%之銀行借款以港元及美元為單位，24.3%以英鎊為單位及其餘6.8%以馬來西亞元為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約10.6%之銀行借款須於第一年內償還，52.6%須於第二年內償還，而其餘36.8%須於第三至第五年內償還。

## 外幣匯兌風險

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

## 展望

全球政治及經濟不明朗因素，加上新型冠狀病毒疫情的影響，繼續影響業務發展前景和打擊投資者信心。雖然中國、香港及全球面臨諸多影響經濟的不明朗因素，但我們相信中國還會繼續推動經濟結構轉型，並維持穩定的增長。展望將來，鑑於中國巨大的市場潛力，隨著人民的生活水平穩步提高及城市化的持續推進，核心一線及二線城市繼續受惠於較好的經濟基本面，帶動人口淨流入及居民購買力有所改善，當地對住房的需求因而龐大。

粵港澳大灣區及「一帶一路」倡議將成為中國的增長動力，並為香港創造商機。此外，於2020年8月完成出售位於倫敦的物業後，本集團的財務狀況將得到極大改善。展望未來，本集團將探索新的發展項目及投資物業，以在適當時機擴大業務範疇及投資組合，從而擴闊收入基礎。

## 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廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

## 員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於2020年3月31日，本集團聘有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

兩名現任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。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、范駿華先生及李秀恒博士(均為本公司獨立非執行董事)。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認表示彼等均有遵守標準守則所訂之標準。

## 初步公佈之審閱

有關本集團截至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 China Investments Limited**  
(莊士中國投資有限公司)  
主席  
莊家彬

香港，2020年6月24日

於本公佈日期，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生、彭振傑先生、莊家淦先生及羅博文先生為本公司之執行董事，黎慶超先生為本公司之非執行董事，而石禮謙先生、范駿華先生、李秀恒博士及吳傑莊博士為本公司之獨立非執行董事。