

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)

- (1) 截至2022年3月31日止年度全年業績；**
- (2) 派付第二次特別股息；**
- (3) 建議採納新購股權計劃；和**
- (4) 建議修訂現有公司細則及
採納新訂公司細則
之公佈**

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2022年3月31日止年度之綜合全年業績如下：

截至2022年3月31日止年度要點

- 本集團於2021年5月14日完成出售位於中華人民共和國 (「中國」) 廣州市番禺的物業項目。於繳付與該出售相關之稅項後，本集團之淨現金狀況增加約1,400,000,000港元。該出售大幅加強本集團的財務狀況。
- 本公司權益持有人應佔溢利為227,800,000港元。
- 本集團於截至2022年3月31日錄得現金淨額698,100,000港元。本集團現金儲備總額 (包括債券投資428,200,000港元) 為1,953,100,000港元，銀行借款為1,255,000,000港元。
- 每股資產淨值為1.94港元。
- 每股盈利為港幣9.70仙。
- 除於年內派付之中期股息每股港幣2.0仙及特別股息每股港幣4.0仙之外，董事會亦建議派付末期股息每股港幣2.0仙，並且亦宣派第二次特別股息每股港幣8.0仙，兩者總額為每股港幣10.0仙。因此本年度股息總額較去年增加約4.3倍至每股港幣16.0仙 (2021年：港幣3.0仙)。

綜合收益表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收入	3	204,540	1,779,654
銷售成本		<u>(70,315)</u>	<u>(1,060,895)</u>
毛利		134,225	718,759
其他收入及(虧損)/收益淨額	5A	(675,901)	120,948
出售附屬公司之收益/(虧損)	5B	1,181,548	(9,280)
銷售及推廣支出		(21,534)	(109,047)
行政費用及其他經營支出		(141,099)	(138,383)
投資物業之公平值變動		<u>(63,915)</u>	<u>(135,955)</u>
經營溢利	6	413,324	447,042
融資費用	7	(32,211)	(48,209)
攤佔一間聯營公司業績		(3,795)	(113)
攤佔一間合營企業業績	8	<u>(15,599)</u>	<u>2,281</u>
除稅前溢利		361,719	401,001
稅項(支出)/抵免	9	<u>(138,532)</u>	<u>14,398</u>
本年度溢利		<u>223,187</u>	<u>415,399</u>
應佔：			
權益持有人		227,757	419,039
非控制性權益		<u>(4,570)</u>	<u>(3,640)</u>
		<u>223,187</u>	<u>415,399</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	11	<u>9.70</u>	<u>17.84</u>

綜合全面收益表

截至2022年3月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
本年度溢利	<u>223,187</u>	<u>415,399</u>
其他全面收益：		
已重列/日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	102,583	264,734
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	10,101	19,596
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	<u>(27,353)</u>	<u>(22,712)</u>
已重列/日後或會重列入損益之其他全面收益總額	<u>85,331</u>	<u>261,618</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>1,414</u>	<u>24,567</u>
本年度其他全面收益總額	<u>86,745</u>	<u>286,185</u>
本年度全面收益總額	<u><u>309,932</u></u>	<u><u>701,584</u></u>
應佔全面收益總額：		
權益持有人	317,567	685,332
非控制性權益	<u>(7,635)</u>	<u>16,252</u>
	<u><u>309,932</u></u>	<u><u>701,584</u></u>

綜合資產負債表
2022年3月31日結算

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		35,660	45,560
投資物業		1,601,355	1,635,636
使用權資產		6,773	1,674
待發展/發展中物業		154,113	148,393
墓園資產		315,649	302,489
聯營公司		–	3,795
合營企業		340,314	362,498
公平值反映於其他全面收益之金融資產		155,258	154,190
貸款及應收賬款以及其他訂金		251,336	217,108
		<u>2,860,458</u>	<u>2,871,343</u>
流動資產			
待售物業		680,273	677,837
墓園資產		798,604	778,286
存貨		49,795	49,795
應收賬款及預付款項	12	173,339	156,754
公平值反映於損益之金融資產		588,732	1,321,870
現金及銀行結存		1,524,929	679,001
		<u>3,815,672</u>	<u>3,663,543</u>
列為所持待售之出售組合的資產	5B	–	770,429
		<u>3,815,672</u>	<u>4,433,972</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	255,722	346,509
已收取售樓訂金		381	10,984
短期銀行借款		22,152	411,052
長期銀行借款之即期部份		512,905	700,557
應付稅項		39,867	66,620
		<u>831,027</u>	<u>1,535,722</u>
列為所持待售之出售組合的負債	5B	–	69,437
		<u>831,027</u>	<u>1,605,159</u>
流動資產淨值		<u>2,984,645</u>	<u>2,828,813</u>
總資產減流動負債		<u>5,845,103</u>	<u>5,700,156</u>

	2022年 千港元	2021年 千港元
權益		
股本	117,352	117,442
儲備	4,443,182	4,302,311
	<hr/>	<hr/>
股東資金	4,560,534	4,419,753
非控制性權益	115,936	123,571
	<hr/>	<hr/>
權益總額	4,676,470	4,543,324
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
長期銀行借款	719,918	704,733
遞延稅項負債	363,573	367,188
與非控制性權益之貸款及應付款項	44,626	47,688
其他非流動負債	40,516	37,223
	<hr/>	<hr/>
	1,168,633	1,156,832
	<hr/>	<hr/>
	5,845,103	5,700,156
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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2022年3月31日，本公司為Profit Stability Investments Limited 擁有61.15%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」)。

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。除下述者外，編製綜合財務報告所採納之主要會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。

(i) 採納準則修訂之影響

於截至2022年3月31日止年度，本集團已採納下列準則修訂，其對始於2021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16號(修訂本)	與新型冠狀病毒(Covid-19)疫情相關之租金減免
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後與新型冠狀病毒(Covid-19)疫情相關之租金減免
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段

本集團已對採納相關準則修訂的影響進行評估，並認為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。

(ii) 尚未生效之新訂準則、準則修訂、實務報告、經修訂會計指引及詮釋

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2022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、實務報告、經修訂會計指引及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第1號(修訂本) 及香港財務報告準則 實務報告第2號	會計政策的披露 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項(自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的 所得款項(自2022年1月1日起生效)
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 (自2022年1月1日起生效)
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 (自2022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17號及 香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 (自2023年1月1日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對2018至2020年期間香港財務報告準則之 年度完善(自2022年1月1日起生效)
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法 (自2022年1月1日起生效)
香港詮釋第5號(2020年)	財務報告之呈列—借款人對包含按通知還款 條文之定期貸款之分類 (自2023年1月1日起生效)

本集團將於上述新訂準則、準則修訂、實務報告、經修訂會計指引及詮釋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、準則修訂、實務報告、經修訂會計指引及詮釋可能產生的影響，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。

3. 收入

本年內確認之收入如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
銷售物業	72,848	1,651,615
租金收入及管理費	25,914	39,864
銷售墓園資產	40,998	25,733
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	64,780	62,442
	<u>204,540</u>	<u>1,779,654</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	2022年 總額 千港元
源自客戶合約之收入：						
－ 於某一時點確認	72,848	40,998	-	-	-	113,846
－ 隨時間確認	852	-	-	-	-	852
源自其他來源之收入	25,062	-	-	64,780	-	89,842
收入	<u>98,762</u>	<u>40,998</u>	<u>-</u>	<u>64,780</u>	<u>-</u>	<u>204,540</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>569</u>	<u>168</u>	<u>-</u>	<u>(685,740)</u>	<u>9,102</u>	<u>(675,901)</u>
出售附屬公司之收益	<u>1,181,548</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,181,548</u>
經營溢利/(虧損)	1,119,774	8,184	(80)	(621,768)	(92,786)	413,324
融資費用	(29,608)	-	-	(2,603)	-	(32,211)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	(3,795)	(3,795)
攤佔一間合營企業業績	(15,599)	-	-	-	-	(15,599)
除稅前溢利/(虧損)	1,074,567	8,184	(80)	(624,371)	(96,581)	361,719
稅項(支出)/抵免	(136,226)	(2,858)	-	552	-	(138,532)
本年度溢利/(虧損)	<u>938,341</u>	<u>5,326</u>	<u>(80)</u>	<u>(623,819)</u>	<u>(96,581)</u>	<u>223,187</u>
分部資產	2,883,254	1,190,603	49,979	615,019	1,596,961	6,335,816
合營企業	<u>340,314</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>340,314</u>
資產總值	<u>3,223,568</u>	<u>1,190,603</u>	<u>49,979</u>	<u>615,019</u>	<u>1,596,961</u>	<u>6,676,130</u>
負債總額	<u>1,628,117</u>	<u>295,758</u>	<u>10</u>	<u>26,758</u>	<u>49,017</u>	<u>1,999,660</u>
以下為其他分部項目：						
資本支出	48,377	467	-	-	-	48,844
物業、廠房及設備折舊	519	506	52	-	9,331	10,408
使用權資產折舊	1,709	107	-	-	-	1,816
待售物業減值撥備	1,355	-	-	-	-	1,355
業務應收賬款減值撥備之回撥	475	-	-	-	-	475
其他訂金減值撥備之回撥	710	-	-	-	-	710
投資物業之公平值虧損	<u>63,915</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,915</u>

	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	2021年 總額 千港元
源自客戶合約之收入：						
－ 於某一時點確認	1,651,615	25,733	-	-	-	1,677,348
－ 隨時間確認	65	-	-	-	-	65
源自其他來源之收入	39,799	-	-	62,442	-	102,241
收入	<u>1,691,479</u>	<u>25,733</u>	<u>-</u>	<u>62,442</u>	<u>-</u>	<u>1,779,654</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>17,013</u>	<u>87</u>	<u>-</u>	<u>93,846</u>	<u>10,002</u>	<u>120,948</u>
出售一間附屬公司之虧損	<u>(9,280)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9,280)</u>
經營溢利/(虧損)	376,229	2,412	(82)	155,520	(87,037)	447,042
融資費用	(46,101)	-	-	(2,108)	-	(48,209)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	(113)	(113)
攤佔一間合營企業業績	2,281	-	-	-	-	2,281
除稅前溢利/(虧損)	332,409	2,412	(82)	153,412	(87,150)	401,001
稅項抵免/(支出)	20,897	(2,305)	-	(4,194)	-	14,398
本年度溢利/(虧損)	<u>353,306</u>	<u>107</u>	<u>(82)</u>	<u>149,218</u>	<u>(87,150)</u>	<u>415,399</u>
分部資產	2,837,204	1,116,947	50,023	1,325,125	839,294	6,168,593
聯營公司	-	-	-	-	3,795	3,795
合營企業	362,498	-	-	-	-	362,498
列為所持待售之出售組合的資產	770,429	-	-	-	-	770,429
資產總值	<u>3,970,131</u>	<u>1,116,947</u>	<u>50,023</u>	<u>1,325,125</u>	<u>843,089</u>	<u>7,305,315</u>
分部負債	2,036,745	281,161	10	353,858	20,780	2,692,554
列為所持待售之出售組合的負債	69,437	-	-	-	-	69,437
負債總額	<u>2,106,182</u>	<u>281,161</u>	<u>10</u>	<u>353,858</u>	<u>20,780</u>	<u>2,761,991</u>
以下為其他分部項目：						
資本支出	143,044	969	-	-	288	144,301
物業、廠房及設備折舊	944	602	105	-	13,944	15,595
使用權資產折舊	293	126	-	-	-	419
業務應收賬款減值撥備	744	-	-	-	-	744
將物業從待售物業撥入						
投資物業產生之公平值收益	8,190	-	-	-	-	8,190
投資物業之公平值虧損	135,955	-	-	-	-	135,955

(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	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
香港	137,458	1,710,361	46,407	110,792
中華人民共和國(「中國」)	52,812	38,209	2,357	32,158
英國	-	14,694	-	-
馬來西亞	14,270	16,390	80	1,351
	<u>204,540</u>	<u>1,779,654</u>	<u>48,844</u>	<u>144,301</u>

	非流動資產(附註)		資產總值	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
香港	204,729	212,782	3,093,293	2,981,489
中國	1,935,539	1,948,096	3,225,449	3,941,989
馬來西亞	313,596	339,167	324,376	346,061
其他國家	-	-	33,012	35,776
	<u>2,453,864</u>	<u>2,500,045</u>	<u>6,676,130</u>	<u>7,305,315</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以外之非流動資產。

5A. 其他收入及(虧損)/收益淨額

	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行存款之利息收入	3,402	4,089
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	7,469	7,469
公平值反映於損益之金融資產之已變現(虧損)/收益淨額	(14,807)	3,892
公平值反映於損益之金融資產之公平值(虧損)/收益淨額	(670,515)	89,350
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益(附註)	-	8,190
已沒收售樓訂金	-	333
出售投資物業之虧損	(313)	(1,315)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(18)	(302)
匯兌虧損淨額	(2,841)	(1,360)
其他	1,722	10,602
	<u>(675,901)</u>	<u>120,948</u>

附註：截至2021年3月31日止年度，於擬定用途變更後，本集團已將若干位於香港之商業物業按公平值175,920,000港元從待售物業撥入投資物業。轉撥該等物業產生之公平值收益約8,200,000港元及有關稅項約37,000港元均已分別入賬。

5B. 出售附屬公司之收益/(虧損)

- (a) 於2021年2月9日，本集團與獨立第三方訂立有條件買賣協議，以總代價約人民幣1,574,900,000元(相等於約1,896,700,000港元)出售持有位於中國廣州市番禺之物業項目之物業持有附屬公司(「番禺出售事項」)。番禺出售事項已於2021年4月13日獲本公司股東批准。本公司已於2021年2月11日及2021年5月14日公佈番禺出售事項之詳情，並刊載於本公司日期為2021年3月19日之通函。該項交易於2021年5月14日完成，經計及出售淨資產約707,200,000港元、於出售時匯兌儲備變現約27,400,000港元及相關交易成本，於截至2022年3月31日止年度錄得出售附屬公司之收益。

此外，番禺出售事項之所有相關資產及負債已於2021年3月31日分別重列為「列為所持待售之出售組合的資產」及「列為所持待售之出售組合的負債」，有關詳情列示如下：

	2021年 千港元
資產	
投資物業	188,945
待售物業	443,995
應收賬款及預付款項	2,839
現金及銀行結存	134,650
	<u>770,429</u>
負債	
應付賬款及應計費用	224
遞延稅項負債	69,213
	<u>69,437</u>

- (b) 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93,800,000英鎊(相等於約971,500,000港元)出售持有英國投資物業之物業持有公司。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。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。該項交易於2020年9月1日完成，經計及出售淨資產約995,200,000港元、於出售時匯兌儲備變現約22,700,000港元及相關交易成本，於2021年錄得出售一間附屬公司之虧損。

6. 經營溢利

	2022年 千港元	2021年 千港元
經營溢利已計入：		
業務應收賬款減值撥備之回撥	475	-
其他訂金減值撥備之回撥	710	-
	<u> </u>	<u> </u>
並已扣除：		
已售物業成本	39,788	1,039,852
已售墓園資產成本	15,179	9,905
物業、廠房及設備折舊	10,408	15,595
使用權資產折舊	1,816	419
待售物業減值撥備	1,355	-
業務應收賬款減值撥備	-	744
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註)	42,888	44,825
退休福利成本	2,518	1,876
	<u> </u>	<u> </u>

附註：數額1,729,000港元之政府補助經已確認並用於抵扣截至2021年3月31日止年度之工資及薪酬支出。

7. 融資費用

	2022年 千港元	2021年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	38,637	48,206
租賃負債	35	3
	<u> </u>	<u> </u>
	38,672	48,209
於發展中物業中資本化之數額	(6,461)	-
	<u> </u>	<u> </u>
	32,211	48,209

就物業發展借入之資金採用之資本化利率介乎每年1.36%至2.56% (2021年：不適用)。

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虧損15,599,000港元(2021年：溢利2,281,000港元)包括攤佔合營企業之投資物業公平值虧損(經扣除相關遞延稅項)27,939,000港元(2021年：零)，以及截至2022年3月31日止年度該合營企業自合營企業夥伴之全資附屬公司收取的租金收入約15,162,000港元(2021年：12,683,000港元)。

9. 稅項支出/(抵免)

	2022年 千港元	2021年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	1,498	32,887
中國企業所得稅	5,827	12,152
中國預扣企業所得稅(附註5B(a))	142,071	—
中國土地增值稅	6,426	12,942
海外利得稅	497	1,453
於過往年度超額撥備	—	(41,149)
遞延稅項	(17,787)	(32,683)
	<u>138,532</u>	<u>(14,398)</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(2021年: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。2022年的中國預扣企業所得稅為附註5B(a)所述之番禺出售事項而產生的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。2021年的超額撥備主要與過往年度於中國出售物業之稅項支出(包括中國土地增值稅),在與當地稅局作出清算後有關。

聯營公司於截至2022年3月31日止年度並無稅項支出/抵免(2021年:零)。截至2022年3月31日止年度攤佔合營企業之投資物業公平值虧損產生之遞延稅項抵免為9,313,000港元(2021年:零,因合營企業承前之稅務虧損足可抵銷其當年之估計應課稅溢利),已於綜合收益表列為「攤佔一間合營企業業績」。

10. 股息

	2022年 千港元	2021年 千港元
中期股息每股港幣2.0仙(2021年:港幣1.5仙)	46,977	35,233
特別股息每股港幣4.0仙(2021年:零)	93,881	—
末期股息每股港幣2.0仙(2021年:港幣1.5仙)	46,941	35,233
第二次特別股息每股港幣8.0仙(2021年:零)	187,763	—
	<u>375,562</u>	<u>70,466</u>

於2022年6月27日,董事會建議宣派末期股息每股港幣2.0仙(2021年:港幣1.5仙),總額為46,941,000港元(2021年:35,233,000港元)。此總額乃根據於2022年6月27日已發行之股份2,347,035,316股計算。擬派股息並未在綜合財務報告內反映為應付股息,惟於股東批准後將於截至2023年3月31日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

此外,於2022年6月27日,董事會亦宣派第二次特別股息每股港幣8.0仙(2021年:零),總額為187,763,000港元(2021年:零)。此總額乃根據於2022年6月27日已發行之股份2,347,035,316股計算。該第二次特別股息並未在綜合財務報告內反映為應付股息,惟將於截至2023年3月31日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

11. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利227,757,000港元(2021年：419,039,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數2,348,388,467(2021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，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

12. 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。

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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
少於30天	632	353
31至60天	141	267
61至90天	216	273
超過90天	<u>7,452</u>	<u>6,926</u>
	<u>8,441</u>	<u>7,819</u>

應收賬款及預付款項包括收購物業項目、物業和使用權資產之按金淨額3,000,000港元(2021年：19,587,000港元)，當中已計及於2022年3月31日之累計減值撥備。於2022年，有關賬目結餘亦包括附註5B(a)所述番禺出售事項的遞延代價約122,900,000港元(2021年：零)，該代價已於2022年5月(即完成日期起計12個月屆滿後)收取。於2021年，其亦包括(i)銷售佣金之預付款項2,541,000港元(其為獲得物業銷售合約所產生之成本，並已於截至2022年3月31日止年度在確認相關收入時攤銷至損益)；及(ii)印花稅之應收賬款88,777,000港元(其為本集團於過往年度收購香港若干發展物業後所支付之可退還印花稅，並已於截至2022年3月31日止年度悉數退還)。

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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
少於30天	1,632	1,128
31至60天	2	-
超過60天	11	13
	<u>1,645</u>	<u>1,141</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144,138,000港元(2021年：154,268,000港元)。於2021年，應付賬款及應計費用亦包括附註5B(a)所述就番禺出售事項收取的訂金約118,300,000港元。

14. 財務擔保

於2022年3月31日，若干附屬公司已給予銀行合共9,409,000港元(2021年：15,159,000港元)擔保，以獲該等銀行為本集團在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

15. 承擔

於2022年3月31日，本集團就物業項目和物業以及公平值反映於損益之金融資產已簽約惟未撥備之承擔分別為26,724,000港元(2021年：46,356,000港元)以及47,569,000港元(2021年：零)。

16. 資產抵押

於2022年3月31日，本集團已將若干賬面總值878,967,000港元(2021年：1,191,355,000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2022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79,000港元(2021年：1,011,000港元)、6,834,000港元(2021年：零)及41,931,000港元(2021年：143,290,000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，雙方已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。租賃物業已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2021年3月31日止年度之租金、管理費及特許費總額約為1,714,000港元。

管理層討論及分析

業績回顧

截至2022年3月31日止年度，本公司權益持有人應佔溢利為227,800,000港元(2021年：419,000,000港元)。每股盈利為港幣9.70仙(2021年：港幣17.84仙)。

於回顧年度，本集團收入為約204,500,000港元(2021年：1,779,700,000港元)，包括如下：

- 發展物業銷售額減少約1,578,800,000元至約72,800,000港元(2021年：1,651,600,000港元)，主要由於香港屯門弦海的落成物業大部份已於去年同期交付予買家，因而確認之已完成銷售額有所減少；
- 租金及管理費收入減少35.1%至約25,900,000港元(2021年：39,900,000港元)，主要由於去年同期有錄得英國投資物業租金收入，而該物業已於2020年9月1日出售；
- 來自證券投資及買賣之收入輕微增加3.7%至約64,800,000港元(2021年：62,500,000港元)；及
- 於中國的墓園資產銷售額增加59.5%至約41,000,000港元(2021年：25,700,000港元)，主要由於回顧年度出售的墓位數目有所增加。

於回顧年度，毛利減少約81.3%至約134,200,000港元(2021年：718,800,000港元)，主要由於收入有所減少。整體毛利率由40%上升至66%，主要由於利潤率相對本集團其他收入分部較低之發展物業銷售佔比有所下降。各收入分部的毛利率如下：

	<u>2022年3月</u>	<u>2021年3月</u>
發展物業銷售額	45%	37%
租金及管理費收入	41%	72%
來自證券投資及買賣之收入	100%	100%
墓園資產銷售額	63%	62%

其他收入及虧損淨額錄得約675,900,000港元(2021年：收益淨額120,900,000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。於回顧年度錄得虧損淨額主要由於錄得債券投資之未變現公平值虧損。其他收入及虧損淨額的明細載於本公佈第11頁附註5A內。於2021年5月宣佈完成出售持有位於中國廣州市番禺物業項目之附屬公司後，回顧年度錄得出售附屬公司之收益約1,180,000,000港元(2021年：出售持有英國物業的附屬公司之虧損9,300,000港元)。

本集團因於中國及馬來西亞之投資物業所產生之投資物業之公平值變動錄得虧損63,900,000港元(2021年：136,000,000港元)。

在成本方面，由於屯門弦海攤銷銷售佣金較去年同期有所減少，銷售及推廣支出減少約80.3%至約21,500,000港元(2021年：109,000,000港元)。行政費用及其他經營支出輕微增加2.0%至約141,100,000港元(2021年：138,400,000港元)。融資費用減少33.2%至32,200,000港元(2021年：48,200,000港元)，乃主要由於年內銀行借款減少及利率下降。攤佔一間聯營公司虧損約3,800,000港元(2021年：100,000港元)乃為攤佔一間聯營公司之業績。攤佔一間合營企業虧損為15,600,000港元(2021年：溢利2,300,000港元)，主要由於攤佔合營企業擁有之投資物業產生之重估虧損。稅項支出為約138,500,000港元(2021年：稅項抵免14,400,000港元)，主要由於回顧年度與上文所述出售持有位於中國廣州市番禺項目之附屬公司相關之稅項支出142,100,000港元。

股息

董事會(「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2022年3月31日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(2021年：港幣1.5仙)。末期股息如獲批准，將於2022年9月27日(星期二)或之前派付予於2022年9月14日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

此外，經考慮本集團之財務表現及營運資金需求，董事會今日亦議決於2022年9月27日(星期二)或之前向於2022年9月14日(星期三)名列本公司股東名冊之股東派付第二次特別股息每股港幣8.0仙(2021年：零)。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣2.0仙(2021年：港幣1.5仙)及特別股息港幣4.0仙(2021年：零)。因此，本年度股息總額將為每股港幣16.0仙(2021年：港幣3.0仙)，增加約4.3倍。本財政年度的股息總金額將為約375,600,000港元(2021年：70,500,000港元)。

業務回顧

於回顧年度，本集團已成功完成出售位於中國的廣州市番禺發展項目，該出售加強了本集團的財務狀況。然而，於回顧年度，本集團於高收益債券的投資表現有受到高收益債券市場欠佳及反覆波動的不利影響。

A. 投資物業

本集團於香港、中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. 香港新界屯門業旺路弦坊(擁有100%權益)

弦坊為由本集團於屯門開發之總樓面面積合共約25,813平方呎之兩層高商業裙樓，其設有約16個商舖及12個商業停車位，其中10個商舖出租予獨立第三方，每年租金收入合共約2,600,000港元。本集團將繼續推廣餘下舖位及停車位，以賺取租金收入。於2022年3月31日，該物業以估值約175,900,000港元列賬。

2. 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6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。該項目已取得竣工入伙紙。

由於鞍山經濟疲弱，加上受到新型冠狀病毒(Covid-19)疫情的不利影響，因此商業活動和租賃進展緩慢。於回顧年度，本集團已將若干住宅單位出租予多個租戶，租金收入總額約為人民幣400,000元(相等於約500,000港元)。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。該物業於2022年3月31日的估值約為人民幣666,600,000元(相等於約820,500,000港元)，其中商業裙樓為人民幣261,300,000元，雙子大廈為人民幣405,300,000元。

3. 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2022年3月31日，該等物業以估值人民幣404,000,000元(包括酒店估值人民幣190,000,000元及30幢別墅估值人民幣214,000,000元)列賬。本集團應佔估值約為人民幣240,400,000元(相等於約295,900,000港元)，而本集團所佔的總投資成本則約為人民幣155,200,000元(相等於約191,000,000港元)。

於回顧年度，酒店大樓及3幢別墅出租予廈門佻家鷺江酒店，以「鷺江•佻家酒店」經營業務。誠如於2021年10月15日公佈，鑑於廈門佻家鷺江酒店因廈門商業環境欠佳而經營困難，本集團訂立修訂協議，以降低酒店大樓及3幢別墅直至2024年1月期間的租金。此外，誠如於2021年10月15日及2022年1月26日公佈，本集團訂立兩項額外的租賃協議，將另外16幢別墅及4幢別墅分別出租予廈門佻家鷺江酒店，租期約10年，以增加經常性收入。餘下7幢別墅已出租予獨立第三方。該酒店及度假村別墅的每年租金收入合共約人民幣18,800,000元(相等於約23,100,000港元)。

4. 廣東省東莞沙田之商業物業(擁有100%權益)

本集團於東莞沙田擁有一幢4層高的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積合共約4,167平方米。於2022年3月31日，該物業的估值為人民幣36,400,000元(相等於約44,800,000港元)。該物業其中一層已於多年前出租予中國人壽東莞分公司作辦公室用途，而於本年度結算日後，地面層已於2022年6月出租予一名獨立人士作零售用途。每年總租金收入約為人民幣800,000元(相等於約1,000,000港元)。就出租該物業餘下單位之招商正在進行中。

5. 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2022年3月31日，該物業的估值為167,700,000馬來西亞元(相等於約312,300,000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860馬來西亞元(相等於約1,602港元)。

於回顧年度，因受到新型冠狀病毒(Covid-19)疫情封鎖的嚴重影響，租用率降至約54%，租金亦有所下降。租金收入約為5,500,000馬來西亞元(相等於約10,200,000港元)。本集團將尋求合適機會出售該物業，以加快此項投資之回報。

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)

該物業項目用於住宅和商業用途的總樓面面積分別約為117,089平方呎和25,813平方呎，前者名為弦海，後者名為弦坊。弦海共有371個住宅單位及30個住宅停車位。弦坊為一幢兩層高用作租賃的商業裙樓，並設有12個商業停車位。

目前全部371個住宅單位及8個停車位均已售出，總銷售額約為1,718,500,000港元。其中，365個住宅單位及3個停車位的銷售額約為1,647,500,000港元，已於上個財政年度交付予買家。於回顧年度，餘下6個住宅單位和4個停車位銷售額約為69,700,000港元，亦已完成交付。餘下1個已售停車位銷售額約為1,300,000港元，已於本年度結算日後完成交付。本集團將繼續推廣餘下未售之停車位。

2. 香港鴨脷洲平瀾街6-8號及鴨脷洲大街26-32號(擁有100%權益)

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40,000平方呎。該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢27層高的商住大廈，包括住客會所設施，以及設於基座之商舖。

地基工程已經完成。上蓋建築工程現正進行中。預售前期工作亦已展開，預計將於2022年第三季度推售。

3. 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣(出售前擁有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。全部住宅單位及6幢別墅已於往年售出，另有1幢別墅已於回顧年度售出。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，可售總樓面面積約為162,958.64平方米。

於2021年2月9日，本集團與獨立第三方訂立有條件買賣協議，以出售持有第三期地塊的物業持有附屬公司，連同15幢別墅、2個會所設施及369個停車位，總代價約為人民幣1,574,900,000元(相等於約1,896,700,000港元)。該出售已於2021年5月14日完成，並於回顧年度確認收益淨額約1,040,000,000港元(經扣除相關稅項支出142,100,000港元)。代價約人民幣1,350,100,000元(相等於約1,628,000,000港元)已於完成時收取。根據買賣協議，餘下所得款項中之遞延代價為於完成日期起計12個月屆滿後收取，而有關金額人民幣99,900,000元(相等於約122,900,000港元)已於2022年5月收取。此外，遞延稅項金額之上限金額人民幣25,000,000元(相等於約30,100,000港元)應由買方在動用相關稅務虧損時結清，而遞延稅項金額的任何未付部份應在完成日期起計四年內結清。本公司已分別於2021年2月11日及2021年5月14日公佈該出售的詳情，並於2021年3月19日刊載於本公司通函。

本集團於上述出售事項中保留一幢別墅和14個停車位，並已於年內出售其中10個停車位。該別墅於2022年3月31日以估值人民幣8,200,000元(相等於約10,100,000港元)列賬。本集團將採取靈活方法出租/出售該幢別墅。

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7,200,000元(相等於約8,900,000港元)。於2022年3月31日，該物業以估值人民幣189,800,000元(相等於約233,600,000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3.8%。

本項目的地塊已規劃為「住宅用途」。根據該區的現有規定，該地塊佔地20,000平方米，由於面積不夠大而未達到單獨申請土地變性所需的面積要求，因此需與相鄰地塊併合，以進行合併重建。鑑於土地變性存在不確定性且耗時較長，本集團將尋求合適機會出售該物業。

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。本集團現正與當地部門協商並將物色合適機會出售該項目。

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，而本集團於中國合營公司作出的歷年投資成本總額約為26,600,000港元。本集團已取得法院終審裁定批准對中國合營公司進行清算。目前自願清算正在進行中。根據清算組對中國合營公司資產及負債的初步評估，在長沙市道疲弱的不利影響下，中國合營公司股東可獲得的分配數額可能不多，但實際結果仍將視乎清算程序的最終結果而定。因估計該中國合營公司已為淨負債，因此其在本集團綜合財務報告內之綜合淨值已為零。

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。本集團對該項目作出的歷年投資成本總額約為人民幣146,800,000元(相等於約180,700,000港元)。誠如於2021年2月10日所公佈，本集團已收到法院的終審判決，將判決款項修改為對本集團有利。本集團已向法院提出申請執行終審判決。於2021年8月，本集團已收到部份判決款項約人民幣12,900,000元(相等於約15,500,000港元)。本集團將繼續探索各種方法以收回投資。

8. 誠如過往所報告，本集團已獲得北京法院的判決，要求有關四合院登記業主將業權登記予本集團的指定持有人。原投資成本約為700,000港元的一間四合院已於回顧年度完成登記，而由法院執行的另一間四合院(原投資成本約為7,800,000港元)的登記程序正在進行中。

此外，一名經辦代理人早前對本集團的指定持有人對上述四合院所委託該經辦代理人提起法律訴訟。根據本集團獲得的法律意見，該申索並無足夠事實及/或法律依據支持，而本集團具有充足理據就該申索進行抗辯。

9. 廣東省四會市聚福寶(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。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，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。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約22,569幅墓地。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約19,246幅墓地。至於150畝的道路及綠化帶規劃，聚福寶將按當地部門的要求確定有關安排。

於取得上述土地使用權後，部份土地的地盤平整工程已經開始動工，但有居民拒絕遷走及交付部份土地而要求當地政府賠償。於2021年7月，聚福寶與四會市自然資源局訂立補充協議，並獲得當地政府批准延期到2022年1月才開始動工，而聚福寶現已展開工程。

於2022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905,300,000元(相等於約1,114,300,000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2022年3月31日，項目約有2,972幅墓地及531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2022年3月31日，本集團擁有北海約19.35%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2022年3月31日之股份收市價分別為每股0.39港元(2021年3月31日：每股0.38港元)及每股0.40港元(2021年3月31日：每股0.48港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值約為146,200,000港元(2021年3月31日：143,800,000港元)。賬面值變動於財務報告內以「儲備」入賬。

2. 投資於高收益債券及其他證券

於2022年3月31日，本集團持有市值588,700,000港元之投資，當中428,200,000港元之投資為高收益債券，而餘下160,500,000港元之投資則為於若干金融科技公司、創投企業及基金(未於及/或剛於市場上市)之其他投資。

本集團於2022年3月31日持有以下高收益債券組合：

(a) 債券投資

股份代號	債券發行人	於2022年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2022年 3月31日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2022年 3月31日 資產總值 之百分比
754	合生創展集團有限公司 (7.0%，2024年到期)	3,000	17,275	0.3%
1030	新城發展控股有限公司 (a) 6.15%，2023年到期 (b) 6.45%，2022年到期	2,500 2,300 <u>4,800</u>	31,892	0.5%
1233	時代中國控股有限公司 (a) 5.55%，2024年到期 (b) 5.75%，2022年到期 (c) 6.6%，2023年到期	5,000 3,000 4,000 <u>12,000</u>	57,581	0.9%
1638	佳兆業集團控股有限公司 (a) 8.5%，2022年到期# (b) 11.25%，2022年到期	8,400 3,000 <u>11,400</u>	18,659	0.3%
1668	華南城控股有限公司 (a) 10.875%，2022年到期 (b) 11.5%，2022年到期	2,500 11,000 <u>13,500</u>	90,190	1.3%

股份代號	債券發行人	債券市值 相對本集團 於2022年 3月31日 資產總值 之百分比		
		於2022年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2022年 3月31日 之市值 千港元	
1777	花樣年控股集團有限公司 (a) 11.75%，2022年到期# (b) 12.25%，2022年到期#	10,000 2,000 <hr/> 12,000	13,536	0.2%
1813	合景泰富集團控股有限公司 (7.4%，2024年到期)	5,000	17,031	0.2%
1918	融創中國控股有限公司 (8.35%，2023年到期)	5,000	13,007	0.2%
1966	中駿集團控股有限公司 (7.25%，2023年到期)	4,150	26,878	0.4%
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	3,500	16,819	0.3%
2768	佳源國際控股有限公司 (a) 12%，2022年到期 (b) 12.5%，2023年到期	1,000 2,000 <hr/> 3,000	9,663	0.1%
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)	965	2,112	0.1%
3301	融信中國控股有限公司 (a) 7.35%，2023年到期 (b) 8.1%，2023年到期	5,000 5,000 <hr/> 10,000	16,167	0.2%

股份代號	債券發行人	債券市值 相對本集團 於2022年 3月31日 資產總值 之百分比		
		於2022年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2022年 3月31日 之市值 千港元	
3333	中國恒大集團			
	(a) 7.5%，2023年到期 [#]	10,743		
	(b) 8.25%，2022年到期 [^]	11,600		
	(c) 8.75%，2025年到期 [#]	4,714		
		<u>27,057</u>	27,792	0.4%
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	43,172	0.6%
3883	中國奧園集團股份有限公司			
	(a) 5.375%，2022年到期 [#]	3,000		
	(b) 6.35%，2024年到期 [#]	8,000		
		<u>11,000</u>	14,929	0.2%
6158	正榮地產集團有限公司			
	(a) 8.0%，2022年到期	2,000		
	(b) 9.15%，2023年到期	3,000		
		<u>5,000</u>	6,134	0.1%
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股集團股份 有限公司之全資附屬公司) (6.125%，2023年到期)	1,000	5,335	0.1%
		<u>142,372</u>	<u>428,172</u>	<u>6.4%</u>

[#] 於截至2022年3月31日止年度期間已拖欠總額約19,500,000港元之債券利息。

[^] 於截至2022年3月31日止年度期間已拖欠總面值約90,800,000港元之到期債券本金(其於2022年3月31日以總市值約12,300,000港元列賬)。

(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、 基建及投資業務
新城發展控股有限公司	房地產開發、物業投資及商業物業管理
時代中國控股有限公司	房地產開發、市區重建業務及物業租賃
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
華南城控股有限公司	房地產開發、物業投資及管理以及 其他業務
花樣年控股集團有限公司	物業開發、物業投資、物業代理服務、 物業經營服務、酒店經營及其他
合景泰富集團控股 有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
融創中國控股有限公司	物業開發及投資、文旅城建設及運營、 物業管理服務及其他服務
中駿集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理及 項目管理
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築及其他業務

公司名稱	主要業務
佳源國際控股有限公司	物業開發、物業投資及提供物業管理服務
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
融信中國控股有限公司	房地產開發
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業管理及其他
中國奧園集團股份有限公司	物業發展、物業投資及其他
正榮地產集團有限公司	房地產開發、物業租賃及商業物業管理
綠地控股集團股份有限公司	房地產開發、物業投資、建築及酒店經營

於回顧年度，本集團債券投資表現持續受到高收益債券市場欠佳及反覆波動的不利影響。因此，本集團投資錄得除稅前虧損淨額620,500,000港元，當中包括來自債券投資之利息收入64,800,000港元、出售及贖回債券之已變現虧損淨額14,800,000港元，以及主要因於結算日按市值評估債券投資而產生之未變現公平值虧損670,500,000港元。僅供參考而言，於本年度結算日後及截至本報告日期止，本集團已把面值約301,000,000港元之債券投資在其到期後按面值贖回或於公開市場上出售，總代價約253,100,000港元，與該等債券於2022年3月31日之總市值約226,500,000港元相比錄得已變現收益淨額約26,600,000港元。

於年內及於本年度結算日後，本集團持續縮減高收益債券投資組合規模，亦將繼續監控其相關投資組合之表現，並不時對其作出調整（關於所持投資類別及/或金額）。

財務回顧

資產淨值

於2022年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達4,560,500,000港元。每股資產淨值為1.94港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。

財務資源

於2022年3月31日，本集團之現金及銀行結存為1,524,900,000港元(2021年：679,000,000港元)，所持債券投資為428,200,000港元(2021年：1,220,000,000港元)，合共1,953,100,000港元(2021年：1,899,000,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為1,255,000,000港元(2021年：1,816,300,000港元)。按此基準，本集團錄得現金淨額698,100,000港元(2021年：82,700,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(2021年：相同)。

本集團約95.1%之現金及銀行結存和債券投資以港元及美元為單位，4.4%以人民幣為單位，其餘0.5%則以其他貨幣為單位。本集團約88.9%之銀行借款以港元及美元為單位，其餘11.1%則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33.5%之銀行借款須於第一年內償還，14.5%須於第二年內償還，其餘52.0%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，本集團在中國及馬來西亞也有經營業務，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

展望未來，本集團將專注於香港及中國的物業項目，除尋求新機遇擴充土地儲備以供物業發展外，亦將繼續物色合適的投資項目，以擴大本集團的投資物業組合，藉以增加穩定及經常性租金收入。本集團將在香港物色機遇，同時亦會重點關注粵港澳大灣區和「一帶一路」倡議沿線城市。本集團將繼續採取行動以擴大收益來源，提升盈利能力，為股東帶來最大回報。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會訂於2022年9月2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2022年8月30日(星期二)至2022年9月2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2022年8月29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，而其將於2022年8月15日起更改為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

股東收取擬派末期股息(須待本公司股東(「股東」)於股東週年大會上批准後方可作實)及第二次特別股息之記錄日期為2022年9月14日(星期三)。為確定有權收取擬派末期股息及第二次特別股息之股東名單，本公司將於2022年9月8日(星期四)至2022年9月14日(星期三)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息及第二次特別股息，股東須於2022年9月7日(星期三)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，而其將於2022年8月15日起更改為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17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2022年3月31日，本集團聘有112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

於截至2022年3月31日止年度及截至本報告日期，本公司以總現金代價約692,850港元(不包括開支)於聯交所購回合共1,800,000股股份。所有購回之股份其後已予註銷，本公司之已發行股份數目相應減少。購回之詳情如下：

購回期間	所購回之 股份總數	已付每股價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2021年12月	800,000	0.385	0.380	307,850
2022年1月	1,000,000	0.385	0.385	385,000
總計	1,800,000			692,850

除上述者外，於截至2022年3月31日止年度及截至本報告日期，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

本公司於截至2022年3月31日止年度內均有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四－企業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2022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)。

本公司亦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均有遵守標準守則所訂之標準。

建議採納新購股權計劃

本公司於2012年8月31日採納之購股權計劃(「2012年計劃」)為期十年，將於2022年8月30日屆滿。於本報告日期，本公司並無2012年計劃以外之任何購股權計劃，亦無任何根據2012年計劃已授出而仍然有效或尚可行使之購股權。因2012年計劃將於2022年8月屆滿，董事會建議採納本公司之一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。本公司將於股東週年大會上提呈有關決議案，以徵求股東批准採納本公司之一項新購股權計劃。本公司將於切實可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)建議新購股權計劃之詳情。

建議修訂現有公司細則及採納新訂公司細則

於2022年1月1日，上市規則經已修訂，其中包括採納上市規則附錄三所載針對發行人的一套統一的14項核心股東保障標準。董事會建議對本公司之現有公司細則（「現有公司細則」）作出若干修訂，以符合上述核心股東保障標準，以及允許本公司股東大會以混合會議或電子會議形式舉行，讓股東除親身出席實體會議外，亦可以電子方式出席會議。該等修訂亦明確列明董事會及股東大會主席之其他相關權力，包括安排出席有關股東大會及確保有關股東大會安全有序地進行。對現有公司細則亦作出其他修訂以納入相應及內務管理變更。此外，亦對現有公司細則作出有關修訂，以反映有關百慕達適用法律及上市規則之若干更新。董事會亦建議採納當中納入對現有公司細則之修訂的本公司新訂公司細則（「新訂公司細則」），以替代及廢除現有公司細則。

建議修訂現有公司細則及建議採納新訂公司細則須待股東於股東週年大會上通過特別決議案後方可作實。本公司將於切實可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）有關因採納新訂公司細則而對現有公司細則作出的建議修訂之詳情，以及召開股東週年大會之通告。

初步公佈之審閱

有關本集團截至2022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2022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，2022年6月27日

於本公佈日期，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生、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。