

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)

- (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；
- (4) 建議採納一間附屬公司之新購股權計劃；和
- (5) 建議修訂現有公司細則及
採納新訂公司細則
之公佈

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

業務

1. 於2022年3月8日，本集團已成功以代價約1,651,200,000港元完成出售持有香港逸•酒店的附屬公司，並於截至2022年3月31日止年度前錄得收益淨額約405,000,000港元。該出售為本集團帶來可觀的收益淨額及現金流入，進一步加強了本集團的現金狀況。
2. 於2021年5月，本集團已成功以總代價約人民幣1,574,900,000元 (相等於約1,896,700,000港元) 出售持有位於中華人民共和國的番禺物業項目之附屬公司，並於年內錄得收益淨額約1,036,900,000港元 (未扣除非控制性權益約407,400,000港元)。根據協議，本集團已於本年度結算日後進一步收取遞延代價約人民幣99,900,000元 (相等於約122,900,000港元)。該出售有助本集團加快從該投資取得資本回報，而且利潤相當可觀，並產生大量現金流入。

3. 本集團亦以代價約25,600,000美元(相等於約198,900,000港元)出售越南項目綠景花園。該項交易已於2021年5月完成，並於年內錄得溢利淨額約84,000,000港元。此出售事項進一步加強本集團之財務狀況。
4. 誠如於2022年6月15日所公佈，本集團已訂立一項協議，以代價21,000,000新加坡元(相等於約118,400,000港元)出售新加坡新的尼龍之土地及工廠大廈，預計完成後將錄得收益淨額15,200,000新加坡元(相等於約85,700,000港元)。此出售事項有助於釋放該物業的潛在價值，並貫徹本集團於非核心資產投資減持的策略。
5. 就旺角合營企業項目ONE SOHO方面，項目工程正如期進行中。上蓋建築工程已接近竣工，其後將展開外部工程及內部工程。計劃於2023年第一季度取得竣工入伙紙。該項目的322個住宅單位於2021年4月已取得預售樓宇同意書且已開始預售。目前合共預售191個單位，總預售額約為1,360,000,000港元。根據當前市場推廣及銷售方案，該項目住宅部份目標總銷售額估算約達2,300,000,000港元。
6. 寶珊道合營企業項目方面，本集團正將此物業發展為一幢建在基座上的八層高垂直住宅。該幢八層高的住宅將包括一個樓層高度為6米的豪華居住及就餐區、一層娛樂樓層及六層住宅套房樓層，樓層高度各至少為3.5米。該住宅的預計總樓面面積約為44,913平方呎，另設有一個面積約為5,200平方呎的花園以及約2,200平方呎的屋頂範圍。上蓋建築工程正如期進行，其中基座工程正在展開。預計整體上蓋建築工程將於2023年年底竣工。該項目已展開市場推廣工作，且已委聘市場營銷顧問就本項目之營銷策略提供建議，並為市場推廣擬備相關營銷資料。
7. 就結志街重建項目方面，本集團已成功合併該佔地面積共約3,600平方呎的項目。該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢總樓面面積約為34,871平方呎的26層高商住大廈，包括住客會所設施及商舖。地基工程正在展開中，預計將於2023年第二季度竣工。鑑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。
8. 就鴨脷洲項目方面，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。地基工程已竣工，上蓋建築工程正在展開中。預售前期工作亦已展開，預計將於2022年第三季度推售。

財務

- 本集團現金儲備總額(包括債券及證券投資)為5,170,000,000港元，其中現金及銀行結存增加82%至4,180,000,000港元。
- 本公司權益持有人應佔資產淨值為10,717,500,000港元。
- 本集團之淨負債與資本比率改善至2.2% (2021年：12.9%)。
- 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6.0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18.0仙，兩者總額為每股港幣20.0仙。因此本年度股息總額較去年增加約8.3倍至每股港幣28.0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 (經重列)
持續經營業務			
收入	3	666,397	2,089,462
銷售成本		(224,499)	(1,112,966)
毛利		441,898	976,496
其他收入及(虧損)/收益淨額	5A	(1,747,875)	324,339
出售附屬公司之收益/(虧損)	5B	1,178,948	(10,280)
銷售及推廣支出		(32,159)	(110,919)
行政費用及其他經營支出		(356,971)	(323,482)
投資物業之公平值變動		36,087	(442,093)
經營(虧損)/溢利	6	(480,072)	414,061
融資費用	7	(104,478)	(133,992)
攤佔聯營公司業績		(9,123)	(2,235)
攤佔合營企業業績	8	(23,063)	(3,382)
除稅前(虧損)/溢利		(616,736)	274,452
稅項(支出)/抵免	9	(133,931)	10,673
本年度來自持續經營業務之(虧損)/溢利		(750,667)	285,125
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之溢利/(虧損)	10	316,159	(85,514)
本年度(虧損)/溢利		(434,508)	199,611
應佔本年度(虧損)/溢利：			
權益持有人			
持續經營業務		(839,308)	122,966
已終止經營業務		316,159	(85,514)
		(523,149)	37,452
非控制性權益			
持續經營業務		88,641	162,159
		(434,508)	199,611
		港幣仙	港幣仙 (經重列)
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)			
持續經營業務	12	(50.18)	7.35
已終止經營業務		18.90	(5.11)
		(31.28)	2.24

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 (經重列)
本年度(虧損)/溢利	<u>(434,508)</u>	<u>199,611</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	110,130	284,987
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>92,878</u>	<u>281,871</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>94,292</u>	<u>306,438</u>
本年度全面(虧損)/收益總額	<u><u>(340,216)</u></u>	<u><u>506,049</u></u>
應佔本年度全面(虧損)/收益總額：		
權益持有人		
持續經營業務	(771,697)	314,454
已終止經營業務	<u>316,159</u>	<u>(85,514)</u>
	<u>(455,538)</u>	228,940
非控制性權益		
持續經營業務	<u>115,322</u>	<u>277,109</u>
	<u><u>(340,216)</u></u>	<u><u>506,049</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		186,815	441,307
投資物業		8,832,092	9,080,726
使用權資產		56,067	691,440
待發展/發展中物業		504,500	508,523
墓園資產		297,847	285,376
聯營公司		48,960	58,183
合營企業		795,733	785,730
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		284,855	419,879
遞延稅項資產		-	24,700
		<u>11,162,127</u>	<u>12,450,054</u>
流動資產			
待售物業		1,635,214	1,712,522
墓園資產		466,302	452,153
存貨		100,782	104,397
應收賬款及預付款項	13	370,607	288,609
公平值反映於損益之金融資產		1,153,158	3,442,193
現金及銀行結存		4,180,020	2,296,665
		<u>7,906,083</u>	<u>8,296,539</u>
列為所持待售之出售組合的資產	5B	-	770,429
		<u>7,906,083</u>	<u>9,066,968</u>

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	582,141	632,366
已收取售樓訂金		381	10,984
短期銀行借款		443,481	1,250,948
長期銀行借款之即期部份		1,429,747	4,781,697
應付稅項		43,510	68,414
		<u>2,499,260</u>	<u>6,744,409</u>
列為所持待售之出售組合的負債	5B	-	69,437
		<u>2,499,260</u>	<u>6,813,846</u>
流動資產淨值		<u>5,406,823</u>	<u>2,253,122</u>
總資產減流動負債		<u>16,568,950</u>	<u>14,703,176</u>
權益			
股本		418,138	418,138
儲備		10,299,365	10,893,071
		<u>10,717,503</u>	<u>11,311,209</u>
股東資金		10,717,503	11,311,209
非控制性權益		1,783,342	1,761,696
		<u>12,500,845</u>	<u>13,072,905</u>
非流動負債			
長期銀行借款		3,531,277	1,060,051
遞延稅項負債		423,748	441,615
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		68,454	80,917
		<u>4,068,105</u>	<u>1,630,271</u>
		<u>16,568,950</u>	<u>14,703,176</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 HM11, 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。年內，於本集團出售香港酒店後，本集團現時並沒有酒店經營業務。因此，酒店經營之業績連同出售事項之相關收益淨額已根據香港財務報告準則第5號「所持待售之非流動資產及已終止經營業務」在本年度綜合收益表內呈列為已終止經營業務 (附註10)。比較數字經已重列，以與本年度之呈列方式一致。

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)
香港會計準則第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 (經重列)
持續經營業務		
銷售物業	271,762	1,651,615
租金收入及管理費	159,233	184,648
銷售墓園資產	40,998	25,733
銷售貨品及商品	16,655	16,164
融資業務之利息收入	1,565	3,623
公平值反映於損益之金融資產的債券投資之利息收入	176,424	207,480
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	34	22
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)/收益淨額	(274)	177
	<u>666,397</u>	<u>2,089,462</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。年內，本集團已出售酒店經營業務，其業績連同出售事項之相關收益淨額已在分部資料內呈列為已終止經營業務。比較數字經已重列，以與本年度之呈列方式一致。

按業務呈列之分部資料如下：

	持續經營業務							已終止 經營業務	2022年 總額
	物業發展、 投資及買賣 千港元	基金 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	總額 千港元	酒店經營 及管理 千港元	千港元
源自客戶合約之收入：									
－於某一時點確認	271,762	40,998	16,655	-	-	-	329,415	-	329,415
－隨時間確認	9,979	-	-	-	-	-	9,979	31,380	41,359
源自其他來源之收入	149,254	-	-	176,184	1,565	-	327,003	-	327,003
收入	430,995	40,998	16,655	176,184	1,565	-	666,397	31,380	697,777
其他收入及收益/(虧損)淨額	143	168	6,019	(1,762,155)	-	7,950	(1,747,875)	-	(1,747,875)
出售附屬公司之收益	1,178,948	-	-	-	-	-	1,178,948	-	1,178,948
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	1,341,908	15,660	4,336	(1,587,157)	1,252	(251,370)	(475,371)	4,513	(470,858)
經營溢利/(虧損)	1,358,189	15,047	(1,136)	(1,587,157)	1,252	(266,267)	(480,072)	(53,318)	(533,390)
融資費用	(90,848)	-	(1,766)	(10,847)	-	(1,017)	(104,478)	(10,780)	(115,258)
攤佔聯營公司業績	103	-	-	-	-	(9,226)	(9,123)	-	(9,123)
攤佔合營企業業績	(23,063)	-	-	-	-	-	(23,063)	-	(23,063)
除稅前溢利/(虧損)	1,244,381	15,047	(2,902)	(1,598,004)	1,252	(276,510)	(616,736)	(64,098)	(680,834)
稅項(支出)/抵免	(129,909)	(4,574)	-	552	-	-	(133,931)	(24,700)	(158,631)
除稅後溢利/(虧損)	1,114,472	10,473	(2,902)	(1,597,452)	1,252	(276,510)	(750,667)	(88,798)	(839,465)
出售已終止經營業務之 附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	404,957	404,957
本年度溢利/(虧損)	1,114,472	10,473	(2,902)	(1,597,452)	1,252	(276,510)	(750,667)	316,159	(434,508)
分部資產	11,692,024	840,501	155,871	1,248,999	158,051	4,128,071	18,223,517	-	18,223,517
聯營公司	138	-	-	-	-	48,822	48,960	-	48,960
合營企業	795,733	-	-	-	-	-	795,733	-	795,733
資產總值	12,487,895	840,501	155,871	1,248,999	158,051	4,176,893	19,068,210	-	19,068,210
負債總額	5,763,354	236,453	35,392	320,368	160	211,638	6,567,365	-	6,567,365
以下為其他分部項目：									
資本支出	69,067	467	1,170	-	-	-	70,704	1,555	72,259
物業、廠房及設備折舊	4,970	506	1,343	-	-	10,411	17,230	21,419	38,649
使用權資產折舊	1,709	107	4,129	-	-	13,712	19,657	36,412	56,069
待發展/發展中物業 減值撥備	9,159	-	-	-	-	-	9,159	-	9,159
待售物業減值撥備	1,355	-	-	-	-	-	1,355	-	1,355
業務應收賬款減值撥備	195	-	-	-	-	-	195	-	195
業務應收賬款減值撥備 之回撥	475	-	-	-	-	-	475	-	475
其他訂金減值撥備之回撥	710	-	-	-	-	-	710	-	710
投資物業之公平值收益	36,087	-	-	-	-	-	36,087	-	36,087

	持續經營業務							已終止 經營業務	2021年 總額 千港元 (經重列)
	物業發展、 投資及買賣 千港元 (經重列)	墓園 千港元 (經重列)	貨品及 商品銷售 千港元 (經重列)	證券投資 及買賣 千港元 (經重列)	融資業務 千港元 (經重列)	行政 千港元 (經重列)	總額 千港元 (經重列)	酒店經營 及管理 千港元 (經重列)	
源自客戶合約之收入：									
－於某一時點確認	1,651,615	25,733	16,164	-	-	-	1,693,512	-	1,693,512
－隨時間確認	8,243	-	-	-	-	-	8,243	17,317	25,560
源自其他來源之收入	176,405	-	-	207,679	3,623	-	387,707	-	387,707
收入	<u>1,836,263</u>	<u>25,733</u>	<u>16,164</u>	<u>207,679</u>	<u>3,623</u>	<u>-</u>	<u>2,089,462</u>	<u>17,317</u>	<u>2,106,779</u>
其他收入及收益淨額	<u>16,813</u>	<u>87</u>	<u>5,227</u>	<u>281,560</u>	<u>-</u>	<u>20,652</u>	<u>324,339</u>	<u>426</u>	<u>324,765</u>
出售一間附屬公司之虧損	<u>(10,280)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,280)</u>	<u>-</u>	<u>(10,280)</u>
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	<u>147,148</u>	<u>7,656</u>	<u>5,706</u>	<u>488,152</u>	<u>2,967</u>	<u>(203,174)</u>	<u>448,455</u>	<u>(5,111)</u>	<u>443,344</u>
經營溢利/(虧損)	146,548	6,928	(16)	488,152	2,967	(230,518)	414,061	(67,273)	346,788
融資費用	(121,640)	-	(1,745)	(9,525)	-	(1,082)	(133,992)	(13,241)	(147,233)
攤佔聯營公司業績	103	-	-	-	-	(2,338)	(2,235)	-	(2,235)
攤佔合營企業業績	(3,382)	-	-	-	-	-	(3,382)	-	(3,382)
除稅前溢利/(虧損)	21,629	6,928	(1,761)	478,627	2,967	(233,938)	274,452	(80,514)	193,938
稅項抵免/(支出)	18,301	(3,434)	-	(4,194)	-	-	10,673	(5,000)	5,673
本年度溢利/(虧損)	<u>39,930</u>	<u>3,494</u>	<u>(1,761)</u>	<u>474,433</u>	<u>2,967</u>	<u>(233,938)</u>	<u>285,125</u>	<u>(85,514)</u>	<u>199,611</u>
分部資產	11,782,612	773,701	161,661	3,445,476	169,954	2,548,241	18,881,645	1,021,035	19,902,680
聯營公司	136	-	-	-	-	58,047	58,183	-	58,183
合營企業	785,730	-	-	-	-	-	785,730	-	785,730
列為所持待售之出售組合 的資產	770,429	-	-	-	-	-	770,429	-	770,429
資產總值	<u>13,338,907</u>	<u>773,701</u>	<u>161,661</u>	<u>3,445,476</u>	<u>169,954</u>	<u>2,606,288</u>	<u>20,495,987</u>	<u>1,021,035</u>	<u>21,517,022</u>
分部負債	6,288,507	195,262	38,329	1,124,567	971	98,418	7,746,054	628,626	8,374,680
列為所持待售之出售組合 的負債	69,437	-	-	-	-	-	69,437	-	69,437
負債總額	<u>6,357,944</u>	<u>195,262</u>	<u>38,329</u>	<u>1,124,567</u>	<u>971</u>	<u>98,418</u>	<u>7,815,491</u>	<u>628,626</u>	<u>8,444,117</u>
以下為其他分部項目：									
資本支出	171,270	969	5,505	-	-	43,111	220,855	291	221,146
物業、廠房及設備折舊	3,871	602	1,419	-	-	14,976	20,868	23,239	44,107
使用權資產折舊	8	126	4,303	-	-	14,706	19,143	38,923	58,066
業務應收賬款減值撥備	3,197	-	-	-	-	-	3,197	-	3,197
存貨減值撥備之回撥	-	-	2,300	-	-	-	2,300	-	2,300
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	-	8,190
投資物業之公平值虧損	442,093	-	-	-	-	-	442,093	-	442,093

(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 (經重列)	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
持續經營業務				
香港	368,063	1,982,046	66,873	172,281
中華人民共和國(「中國」)	66,361	58,208	2,357	32,158
越南	198,914	-	-	-
英國	-	14,694	-	-
其他國家	33,059	34,514	1,474	16,416
	<u>666,397</u>	<u>2,089,462</u>	<u>70,704</u>	<u>220,855</u>
已終止經營業務	<u>31,380</u>	<u>17,317</u>	<u>1,555</u>	<u>291</u>
	<u>697,777</u>	<u>2,106,779</u>	<u>72,259</u>	<u>221,146</u>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
持續經營業務				
香港	7,283,398	7,329,246	14,506,105	15,035,895
中國	2,311,702	2,347,805	3,325,909	4,062,678
其他國家	1,126,914	1,191,611	1,236,196	1,397,414
	<u>10,722,014</u>	<u>10,868,662</u>	<u>19,068,210</u>	<u>20,495,987</u>
已終止經營業務	<u>-</u>	<u>982,623</u>	<u>-</u>	<u>1,021,035</u>
	<u>10,722,014</u>	<u>11,851,285</u>	<u>19,068,210</u>	<u>21,517,022</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

	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
銀行存款之利息收入	5,998	15,565
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的債券及其他投資之 已變現(虧損)/收益淨額	(35,666)	61,475
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)/收益淨額	(1,728,635)	220,134
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淨額	(75)	(1,315)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(194)	(728)
匯兌虧損淨額	(6,545)	(5,591)
其他	9,773	18,807
	<u>(1,747,875)</u>	<u>324,339</u>

附註：截至2021年3月31日止年度，於擬定用途改變後，本集團已將若干香港物業從待售物業按公平值總額175,920,000港元撥入投資物業。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，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)之全資附屬公司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的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日分別獲莊士中國及本公司股東批准。莊士中國及本公司已於2021年2月11日及2021年5月14日公佈番禺出售事項之詳情，並刊載於莊士中國及本公司日期為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，莊士中國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日舉行之莊士中國股東特別大會上獲其股東批准。莊士中國及本公司已於2020年5月3日公佈有關交易詳情，並分別刊載於莊士中國及本公司日期為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(虧損)/溢利

	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
經營(虧損)/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	-
存貨減值撥備之回撥	-	2,300
	<u>1,185</u>	<u>2,300</u>
並已扣除：		
已售物業成本	140,695	1,039,852
已售墓園資產成本	8,316	5,389
已售存貨成本	11,233	11,799
物業、廠房及設備折舊	17,230	20,868
使用權資產折舊	19,657	19,143
待發展/發展中物業減值撥備	9,159	-
待售物業減值撥備	1,355	-
業務應收賬款減值撥備	195	3,197
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註)	109,665	107,325
退休福利成本	4,642	4,235
	<u>140,695</u>	<u>1,039,852</u>

附註：數額74,000港元(2021年：8,717,000港元)之政府補助經已確認並用於抵扣截至2022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 (經重列)
持續經營業務		
下列項目之利息支出		
銀行借款	110,175	131,163
銀行透支	75	86
租賃負債	2,449	2,743
	<u>112,699</u>	<u>133,992</u>
於發展中物業中資本化之數額	(8,221)	—
	<u>104,478</u>	<u>133,992</u>

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. 攤佔合營企業業績

綜合收益表所列攤佔合營企業虧損23,063,000港元(2021年：3,382,000港元)包括攤佔一間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日止年度一間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 (經重列)
持續經營業務		
即期稅項		
香港利得稅	1,498	32,887
中國企業所得稅	7,172	14,487
中國土地增值稅	6,426	12,942
中國預扣企業所得稅(附註5B(a))	142,071	—
海外利得稅	8,493	1,453
於過往年度超額撥備	—	(41,149)
遞延稅項	(31,729)	(31,293)
	<u>133,931</u>	<u>(10,673)</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。

攤佔截至2022年3月31日止年度聯營公司之稅項支出9,000港元(2021年:11,000港元)乃在綜合收益表內計入「攤佔聯營公司業績」。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,或當年並無估計應課稅溢利),已在綜合收益表內計入「攤佔合營企業業績」。

10. 已終止經營業務

於2021年12月20日,本集團與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議,以出售持有香港酒店之附屬公司(「酒店集團」),總代價約為1,651,200,000港元(「酒店出售事項」)。酒店出售事項已於2022年3月4日獲本公司股東批准。本公司已於2021年12月20日公佈酒店出售事項之詳情,並刊載於本公司日期為2022年1月21日之通函。酒店出售事項於2022年3月8日完成,經計及出售淨資產約1,216,400,000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約405,000,000港元。

酒店集團主要從事香港酒店之經營業務。於酒店出售事項完成後,本集團現時並沒有酒店經營業務。根據香港財務報告準則第5號「所持待售之非流動資產及已終止經營業務」,酒店集團之綜合業績已在綜合財務報告內列為已終止經營業務,而綜合收益表與綜合全面收益表內之比較數字及相應附註經已重列,以反映本集團持續經營業務與已終止經營業務之間的相應重整。

(a) 已終止經營業務之業績

	2022年 千港元	2021年 千港元
收入	31,380	17,317
銷售成本	<u>(17,553)</u>	<u>(14,607)</u>
毛利	13,827	2,710
其他收入	-	426
銷售及推廣支出	(5,285)	(5,026)
行政費用及其他經營支出	<u>(61,860)</u>	<u>(65,383)</u>
經營虧損	(53,318)	(67,273)
融資費用	<u>(10,780)</u>	<u>(13,241)</u>
除稅前虧損	(64,098)	(80,514)
稅項	<u>(24,700)</u>	<u>(5,000)</u>
除稅後虧損	(88,798)	(85,514)
出售已終止經營業務之附屬公司之收益	<u>404,957</u>	<u>-</u>
本年度來自已終止經營業務之溢利/(虧損)	<u><u>316,159</u></u>	<u><u>(85,514)</u></u>

(b) 已終止經營業務(使用)/所得現金

	2022年 千港元	2021年 千港元
經營活動使用現金淨額	(6,303)	(13,898)
投資活動使用現金淨額	(1,476)	(291)
融資活動所得現金淨額	2,989	20,734
本年度已終止經營業務(使用)/所得現金淨額	<u>(4,790)</u>	<u>6,545</u>

附註：已終止經營業務部份乃由持續經營業務之公司間貸款出資，有關貸款已在本集團綜合財務報告內註銷。

(c) 出售已終止經營業務之附屬公司之收益

	2022年 千港元
代價	1,651,243
出售淨資產之賬面值(附註)	<u>(1,216,399)</u>
出售之交易成本	<u>434,844</u> (29,887)
出售已終止經營業務之附屬公司之收益	<u>404,957</u>

附註：此項包括酒店集團所擁有香港酒店商業部份的租賃業務的資產及負債，其已計入「物業發展、投資及買賣」業務分部，同時亦包含在酒店出售事項內。

11. 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)	33,451	25,088
特別股息每股港幣6.0仙(2021年：零)	100,353	—
末期股息每股港幣2.0仙(2021年：港幣1.5仙)	33,451	25,088
第二次特別股息每股港幣18.0仙(2021年：零)	301,060	—
	<u>468,315</u>	<u>50,176</u>

於2022年6月29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33,451,000港元(2021年：25,088,000港元)。此總額乃根據於2022年6月29日已發行之股份1,672,553,104股計算。擬派股息並未在綜合財務報告內反映為應付股息，惟於股東批准後將於截至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29日，董事會亦宣派第二次特別股息每股港幣18.0仙(2021年：零)，總額為301,060,000港元(2021年：零)。此總額乃根據於2022年6月29日已發行之股份1,672,553,104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。

12. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據以下權益持有人應佔(虧損)/溢利及本年內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2021年：1,672,553,104)股計算：

	2022年			2021年		
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總額 千港元	持續 經營業務 千港元 (經重列)	已終止 經營業務 千港元 (經重列)	總額 千港元 (經重列)
權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(839,308)</u>	<u>316,159</u>	<u>(523,149)</u>	<u>122,966</u>	<u>(85,514)</u>	<u>37,452</u>

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。貨品及商品銷售之信貸期限主要為30天至90天(2021年：相同，包括酒店收入之信貸期限為30天至45天)。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	6,224	4,003
31至60天	3,054	3,184
61至90天	2,258	2,349
超過90天	<u>11,499</u>	<u>7,099</u>
	<u>23,035</u>	<u>16,635</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5,973,000港元(2021年：22,560,000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(i)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；及(ii)附註10所述酒店出售事項的應收代價約5,119,000港元(2021年：零)(其為已經買方同意的代價調整，並根據買賣協議將於2022年7月從買方收取)。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125,684,000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)。

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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
少於30天	3,792	60,945
31至60天	770	2,430
超過60天	4,853	3,528
	<u>9,415</u>	<u>66,903</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209,853,000港元(2021年：219,245,000港元)，以及本公司之應付特別股息100,353,000港元(2021年：零)，其隨後於2022年4月29日派付。於2021年，有關賬目結餘亦包括附註5B(a)所述就番禺出售事項收取的訂金約118,300,000港元。

15. 財務擔保

於2022年3月31日，本公司就合營企業獲取銀行信貸融資而作出411,131,000港元(2021年：419,945,000港元)之擔保，且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。

16. 承擔

於2022年3月31日，本集團就物業項目、物業及物業、廠房及設備，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438,116,000港元(2021年：315,006,000港元)以及47,569,000港元(2021年：零)。

17. 資產抵押

於2022年3月31日，本集團已將若干賬面總值8,488,796,000港元(2021年：10,142,654,000港元，包括物業、廠房及設備及使用權資產)之資產(包括投資物業、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2,377,000港元(2021年：14,985,000港元)、7,736,000港元(2021年：46,147,000港元)及62,146,000港元(2021年：160,014,000港元)。

19. 報告期後事項

於2022年6月，本公司之間接非全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，以代價21,000,000新加坡元(相等於約118,400,000港元)出售新加坡土地及工廠樓宇。本公司已於2022年6月15日公佈有關出售之詳情，並已收取訂金總額2,100,000新加坡元(相等於約11,800,000港元)。預計將於完成後錄得收益淨額15,200,000新加坡元(相等於約85,700,000港元)。

財務回顧

於本財政年度上半年，本集團已成功完成出售位於中華人民共和國（「中國」）番禺及越南的物業項目，現金代價分別約為人民幣1,574,900,000元及25,600,000美元。儘管本財政年度下半年爆發第五波Omicron疫情，但本集團把握機遇，剛好於本財政年度結算日前以代價約1,651,200,000港元締結及完成香港的酒店出售事項。這些交易均帶來大量已變現收益，有助本集團鞏固基礎及加強財務狀況。然而，高收益債券市場長期欠佳及反覆波動，此種情況幾乎持續整個財政年度，直至本報告日期仍未結束，對本集團債券投資表現造成不利影響，並抵銷了來自出售事項的所有已變現收益，使本集團於本財政年度為淨虧損狀況。儘管如此，憑藉自上述出售交易收取的大量現金款項，本集團的業務營運及財務狀況仍然穩健及健全。

本集團截至2022年3月31日止年度之收入減少至666,400,000港元(2021年：2,089,500,000港元)，主要由於香港屯門弦海確認之已完成銷售額有所減少。本集團之收入包括物業銷售收入(計及越南項目之銷售額)271,800,000港元(2021年：1,651,600,000港元)、投資物業租金收入及其他收入159,200,000港元(2021年：184,700,000港元)、墓園業務收入41,000,000港元(2021年：25,700,000港元)、貨品及商品銷售收入16,700,000港元(2021年：16,200,000港元)、融資業務收入1,600,000港元(2021年：3,600,000港元)和證券投資及買賣業務收入176,100,000港元(2021年：207,700,000港元)。

由於收入減少，年內毛利減少至441,900,000港元(2021年：976,500,000港元)。毛利率上升至66.3%(2021年：46.7%)，主要由於利潤率相對本集團其他收入分部較低之物業銷售分部所產生之收入佔比有所下降。

其他收入及虧損淨額為虧損淨額1,747,900,000港元(2021年：收益淨額324,300,000港元)，主要由於回顧年內債券投資錄得之未變現公平值虧損。其他收入及(虧損)/收益淨額之明細載於本報告第14頁附註5A。來自年內出售附屬公司之收益1,178,900,000港元(2021年：出售持有英國物業的附屬公司之虧損10,300,000港元)為來自出售持有位於中國番禺的物業項目之物業持有附屬公司之收益。本集團投資物業公平值變動之收益為36,100,000港元(2021年：虧損442,100,000港元)，主要由於本集團投資物業公平值有所回升。來自己終止經營業務的利潤為316,200,000港元(2021年：虧損85,500,000港元)，此乃年內出售持有香港酒店之附屬公司之收益405,000,000港元，經計及年內出售前酒店業務營運之虧損淨額88,800,000港元(2021年：85,500,000港元)。

成本方面，銷售及推廣支出減少至32,200,000港元(2021年：110,900,000港元)，主要由於年內確認屯門弦海銷售後攤銷銷售佣金減少。行政費用及其他經營支出增加至357,000,000港元(2021年：323,500,000港元)，主要由於本集團業務活動及一般營運成本增加所致。融資費用減少至104,500,000港元(2021年：134,000,000港元)，乃主要由於利率下調及本集團之銀行借款水平下降。攤佔聯營公司虧損為9,100,000港元(2021年：2,200,000港元)，主要因為新型冠狀病毒(Covid-19)及翻新工程而導致聯營公司虧損有所增加。攤佔合營企業虧損為23,100,000港元(2021年：3,400,000港元)，主要由於投資物業重估虧損以及因物業單位預售開展銷售及推廣活動使合營企業虧損有所增加。稅項支出為133,900,000港元(2021年：稅項抵免10,700,000港元)，主要由於年內出售持有番禺項目之附屬公司之稅項支出。

經計及上述事項，截至2022年3月31日止年度，本公司權益持有人應佔虧損為523,100,000港元(2021年：溢利37,500,000港元)。每股虧損為港幣31.28仙(2021年：每股盈利港幣2.24仙)。

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，經考慮本集團之整體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18.0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)及特別股息每股港幣6.0仙(2021年：零)。本年度股息總額為每股港幣28.0仙(2021年：港幣3.0仙)，增加約8.3倍。本財政年度的股息總金額將為約468,300,000港元(2021年：50,200,000港元)。

業務回顧

(A) 投資物業

(i) 香港干諾道中30-32號莊士大廈(擁有100%權益)

此物業為一幢商業/寫字樓大廈，位於中區核心地段，毗鄰港鐵中環站及機場快線香港站出口。該物業土地面積約3,692平方呎，總樓面面積(「總樓面面積」)約55,367平方呎。年內，來自該物業之租金及其他收入約為45,900,000港元。該物業入口的翻新工程經已進行，升級後令該物業煥然一新。鑑於該物業處於市中心的黃金地段，附近公共交通便利，本集團對此地區市場之前景感到樂觀。

(ii) 九龍尖沙咀彌敦道219號莊士倫敦廣場(擁有100%權益)

此物業位於九龍尖沙咀之中心購物區，毗鄰港鐵站及廣深港高速鐵路香港段出口，為一幢購物及娛樂廣場。該物業土地面積約9,145平方呎，總樓面面積約103,070平方呎。年內，來自該物業之租金及其他收入約為42,300,000港元。本集團繼續與租戶進行租約重組及優化該物業之租戶組合，以減輕新型冠狀病毒(Covid-19)疫情的影響。健身中心及休閒中心的進駐均有助於增加該商場的人流。本集團將靈活選擇租戶，並將探索更多招商方案以推廣和出租該商場，從而提高出租率。

(iii) 九龍深水埗元州街165號步陞工商業大廈(擁有100%權益)

該物業為一幢商業/工業樓宇，位於港鐵長沙灣站(約0.4公里)與深水埗站(約0.5公里)之間，享有便捷的交通網絡。該物業土地面積約3,920平方呎，總樓面面積約47,258平方呎。年內，來自該物業之租金及其他收入約為9,100,000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。鑑於目前的細價住宅物業市場，本集團將評估進行上述重建(如有)之最佳時機。

(iv) 香港深水灣香島道37號A屋(擁有100%權益)

此物業座落於深水灣之高尚住宅區，享有極致優美之海景。該住宅現正進行內部翻新升級工程。其租務推廣工作亦正在進行中。本集團在考慮其他方案(例如出售)時亦將採取靈活策略，以從該投資取得最大回報。

(v) 中國深圳市羅湖區鵬大廈1至3層(擁有100%權益)

該物業位於深圳地鐵7號線洪湖站出口旁邊，為一總樓面面積約5,318平方米之商業物業。該物業由物業賣方提供租賃擔保，擔保期限自2018年11月至2021年11月為期36個月。該擔保項下的所有收入均已收取，當中截至2022年3月31日止年度之租金收入總額為13,700,000港元。為繼續自該物業產生租金收入，本集團已於2022年3月將該物業租予一名獨立第三方作為醫療中心經營，租期為10年，初始月租為人民幣680,000元，之後每兩年遞增5%。

(vi) 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之一。上蓋建築工程經已平頂，但由於自2020年年初以來蒙古國因新型冠狀病毒(Covid-19)而對入境工人/旅客實施嚴格的檢疫措施，該物業的內部結構工程及外牆裝嵌工程已暫停施工。本集團將繼續關注蒙古國的封鎖狀況，並已採取靈活策略與承包商進行協調。其租務推廣工作經已展開。

(B) 酒店及服務式公寓

(i) 香港九龍紅磡蕪湖街83號逸•酒店(出售前擁有100%權益)

逸•酒店座落於紅磡之中心地段，設有388間客房，並於地下及1樓設有商舖及餐廳。本集團剛好於本財政年度結算日前以代價約1,651,200,000港元成功締結及完成出售持有逸•酒店之附屬公司。完成該出售使本財政年度產生收益淨額約405,000,000港元。本公司已於2021年12月20日公佈該出售的詳情，並於2022年1月21日刊載於本公司通函。該出售為本集團帶來可觀的收益淨額及現金流入，進一步加強了本集團的現金狀況。

(ii) 菲律賓宿霧宿務太平洋度假村(擁有40%權益)

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

儘管近期當地政府放寬冠狀病毒國際旅遊政策，以及有關酒店入住的強制規定和餐飲場所的社交距離政策，度假村業務僅正緩慢地恢復。但超級颱風於2021年12月襲擊宿霧後造成嚴重損壞，使度假村因而需要進行若干翻新工程，因此度假村的業務繼續深受影響。年內該度假村之收入處於低水平，並錄得虧損約13,500,000港元(2021年：5,500,000港元)。本集團攤佔40%的虧損，約為5,400,000港元(2021年：2,200,000港元)。該度假村目前將其任職人員數目降至最低，以節省成本。

(iii) 香港九龍白加士街101號珀•軒(擁有100%權益)

此物業鄰近港鐵佐敦站，已由本集團發展為一幢樓高25層之商住大廈，包括114個配備全套傢俱之開放式住宅單位連同住客會所設施，以及設於基座(地下至2樓)之商舖。本集團仍擁有該物業18個住宅單位(以待售物業入賬)並以服務式公寓模式營運產生收入。年內來自該等服務式公寓之租金收入約為2,800,000港元。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。

(iv) 台灣台北市信義區逸•居(擁有100%權益)

本集團在台灣之逸•居毗鄰台北市市中心，為本集團發展之住宅小區項目，包括一幢配備全套傢俱的洋房及6個服務式公寓(其中2個為複式單位)，總樓面面積約20,600平方呎。該等服務式公寓已租出，回顧年度內租金收入約為2,100,000港元。洋房之租務推廣工作正在進行當中。

(v) 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。該幢樓高19層之服務式公寓/寫字樓大廈的總樓面面積約為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。內部裝飾及外牆裝修工程已於年內竣工。該項目已於2020年第一季度提交竣工入伙紙申請供有關當局審批。然而，由於蒙古國因應新型冠狀病毒(Covid-19)疫情在過去兩年長期實施嚴格封鎖措施，因此審批進度嚴重受阻。本集團已委聘當地專業人士跟進正在與有關當局磋商的個案，以期盡快獲發竣工入伙紙。該項目的租務推廣工作已經展開。

(C) 發展物業

(i) 香港中環結志街16-20號(擁有100%權益)

本集團已成功合併該佔地面積共約3,600平方呎的項目。該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢總樓面面積約為34,871平方呎的26層高商住大廈，包括住客會所設施及商舖。地基工程正在展開中，預計將於2023年第二季度竣工。本集團以物業發展達致綠建環評銀級(從綠色樓宇角度)為目標。鑑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。

(ii) 香港寶珊道28號(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。本集團正將此物業發展為一幢建在基座上的八層高垂直住宅，並且以物業發展達致LEED銀級(從綠色樓宇角度)為目標。該幢八層高的住宅將包括一個樓層高度為6米的豪華居住及就餐區、一層娛樂樓層及六層住宅套房樓層，樓層高度各至少為3.5米。該住宅的預計總樓面面積約為44,913平方呎，另設有一個面積約為5,200平方呎的花園以及約2,200平方呎的屋頂範圍。

上蓋建築工程正如期進行，其中基座工程正在展開。預計整體上蓋工程將於2023年年底竣工。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。市場營銷顧問已受委聘就本項目之營銷策略提供建議，並為市場推廣擬備相關營銷資料。

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

透過與信和置業有限公司(股份代號：83)之全資附屬公司成立之合營企業，本集團於2017年12月獲得市區重建局在此項目之投標。該項目位於旺角區中心地段，鄰近朗豪坊，佔地約14,900平方呎。該項目於落成後將提供住宅總樓面面積約112,200平方呎及商業總樓面面積約22,400平方呎，而商業部份將由市區重建局持有。該項目擬興建一幢商住大廈，包括322個住宅單位、住客會所設施、商業裙樓及停車位。

該項目的建築圖則已獲有關當局批准。上蓋建築工程已接近竣工，其後將展開外部工程及內部工程。該項目之開發已分別取得「暫定金級」之綠色建築認證及健康建築標準之「WELL中期認證」。預期於2023年第一季度取得竣工入伙紙。ONE SOHO的322個住宅單位於2021年4月已取得預售樓宇同意書且已開始預售。目前合共預售191個單位，總預售額約為1,360,000,000港元，並已收取訂金總額約400,500,000港元。根據當前市場推廣及銷售方案，該項目住宅部份目標總銷售額估算約達2,300,000,000港元，本集團攤佔40%的份額將約為900,000,000港元。

(iv) 越南胡志明市守德郡綠景花園(出售前擁有100%權益)

本集團已於回顧年內將該項目出售，代價約為25,600,000美元(相等於約198,900,000港元)。該項交易已於2021年5月完成，於本財政年度錄得溢利淨額約84,000,000港元。此出售事項進一步加強本集團之財務狀況。

(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61.15%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2022年3月31日止年度，莊士中國集團錄得權益持有人應佔溢利227,800,000港元(2021年：419,000,000港元)以及收入204,500,000港元(2021年：1,779,700,000港元)(包括物業銷售收入72,800,000港元(2021年：1,651,600,000港元)、租金及管理費收入25,900,000港元(2021年：39,900,000港元)、墓園資產收入41,000,000港元(2021年：25,700,000港元)以及證券投資及買賣收入64,800,000港元(2021年：62,500,000港元))。

(i) 投資物業

莊士中國集團於香港、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(由莊士中國擁有100%權益)

弦坊為由莊士中國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。莊士中國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(由莊士中國擁有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，莊士中國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)。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。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(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。莊士中國集團應佔估值約為人民幣240,400,000元(相等於約295,900,000港元)，而莊士中國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，莊士中國集團訂立修訂協議，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，莊士中國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(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(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)。莊士中國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，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)

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。莊士中國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(由莊士中國擁有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。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，莊士中國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。

莊士中國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。莊士中國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(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，莊士中國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(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。莊士中國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(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，而莊士中國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。莊士中國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，因此其在莊士中國集團綜合財務報告內之綜合淨值已為零。

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。莊士中國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，莊士中國集團已收到法院的終審判決，將判決款項修改為對莊士中國集團有利。莊士中國集團已向法院提出申請執行終審判決。於2021年8月，莊士中國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)。莊士中國集團將繼續探索各種方法以收回投資。

8. 誠如過往所報告，莊士中國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莊士中國集團的指定持有人。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莊士中國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。根據莊士中國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，而莊士中國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(由莊士中國擁有86%權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。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620,800,000元(相等於約764,100,000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。

(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2022年3月31日，莊士中國集團擁有北海約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)，莊士中國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。

(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16,700,000港元(2021年：16,200,000港元)，而虧損為2,500,000港元(2021年：1,200,000港元)。預期新型冠狀病毒(Covid-19)疫情會繼續對新的尼龍的業務產生不利影響。因此，新的尼龍現正調整其業務模式，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，新的尼龍採取多項措施，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。作為有關舉措的一部份，本集團已於2022年6月訂立一項協議，以代價21,000,000新加坡元(相等於約118,400,000港元)出售新的尼龍之土地及工廠大廈。本集團已於2022年6月15日公佈該出售之詳情，預計完成後將錄得收益淨額15,200,000新加坡元(相等於約85,700,000港元)。此出售事項有助於釋放該物業的潛在價值，並貫徹本集團於非核心資產投資減持的策略。本集團正在對新的尼龍於該出售後的業務發展策略及營運模式進行策略性檢討。

(ii) 證券投資及買賣業務

年內，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，本集團之證券投資及買賣業務錄得除稅前虧損淨額(未扣除非控制性權益) 1,588,100,000港元，當中包括來自投資之股息及利息收入176,500,000港元、出售及贖回債券之已變現虧損淨額35,700,000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1,728,900,000港元。

於2022年3月31日，本集團持有1,153,200,000港元之投資(其中564,500,000港元由本集團之全資附屬公司持有，及588,700,000港元由莊士中國集團持有)，當中989,200,000港元之投資為高收益債券，1,600,000港元之投資為在聯交所上市之證券，而餘下162,400,000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。

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506,800,000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427,400,000港元，與該等債券於2022年3月31日之總市值約389,000,000港元相比錄得已變現收益淨額(未扣除非控制性權益)約38,400,000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)。

以下為本集團於2022年3月31日債券投資之進一步資料：

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%，2024年到期)	13,000	74,860	0.4%
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	0.2%
1233	時代中國控股有限公司 (a) 5.3%，2022年到期 (b) 5.55%，2024年到期 (c) 5.75%，2022年到期 (d) 6.6%，2023年到期	2,000 8,000 4,000 5,000 <u>19,000</u>	95,362	0.5%
1638	佳兆業集團控股有限公司 (a) 8.5%，2022年到期# (b) 9.75%，2023年到期# (c) 11.25%，2022年到期	16,400 2,000 6,000 <u>24,400</u>	39,682	0.2%
1668	華南城控股有限公司 (a) 10.75%，2023年到期 (b) 10.875%，2022年到期 (c) 11.5%，2022年到期	2,700 2,500 16,000 <u>21,200</u>	140,884	0.7%

股份 代號	債券發行人	於2022年	於2022年	債券市值
		3月31日 所持債券 面值 千美元	3月31日 之市值 千港元	相對本集團 於2022年 3月31日 資產總值 之百分比
1777	花樣年控股集團有限公司			
	(a) 7.95%，2022年到期#	1,000		
	(b) 11.75%，2022年到期#	17,000		
	(c) 12.25%，2022年到期#	2,000		
	(d) 15%，2021年到期#^	2,000		
		<u>22,000</u>	24,634	0.1%
1813	合景泰富集團控股 有限公司			
	(a) 7.4%，2024年到期	5,000		
	(b) 7.875%，2023年到期	5,000		
		<u>10,000</u>	37,044	0.2%
1918	融創中國控股有限公司 (8.35%，2023年到期)	9,000	23,413	0.1%
1966	中駿集團控股有限公司			
	(a) 5.95%，2024年到期	3,500		
	(b) 7.25%，2023年到期	6,150		
		<u>9,650</u>	56,137	0.3%
1996	弘陽地產集團有限公司			
	(a) 7.3%，2024年到期	5,000		
	(b) 9.7%，2023年到期	2,000		
		<u>7,000</u>	10,811	0.1%
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	3,500	16,819	0.1%

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	於2022年 3月31日 資產總值 之百分比
2768	佳源國際控股有限公司 (a) 11%，2024年到期 (b) 12%，2022年到期 (c) 12.5%，2023年到期	5,000 12,100 4,000 <hr/> 21,100	68,640	0.3%
2772	中梁控股集團有限公司 (8.5%，2022年到期)	10,000	42,323	0.2%
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)	49,188	107,651	0.6%
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 (c) 8.95%，2023年到期	10,000 10,000 2,000 <hr/> 22,000	35,180	0.2%
3333	中國恒大集團 (a) 7.5%，2023年到期# (b) 8.25%，2022年到期# ^a (c) 8.75%，2025年到期#	10,743 39,200 4,714 <hr/> 54,657	57,044	0.3%
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	43,172	0.2%

股份 代號	債券發行人	於2022年		債券市值
		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	相對本集團 於2022年 3月31日 資產總值 之百分比
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 [#]	16,000		
	(c) 7.95%，2023年到期 [#]	6,000		
		<u>25,000</u>	33,850	0.2%
6158	正榮地產集團有限公司			
	(a) 8%，2023年到期	5,000		
	(b) 9.15%，2023年到期	6,000		
		<u>11,000</u>	13,436	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)			
	(a) 6.125%，2023年到期	2,950		
	(b) 6.75%，2022年到期	2,600		
	(c) 6.75%，2023年到期	200		
		<u>5,750</u>	36,390	0.2%
		<u>352,245</u>	<u>989,224</u>	<u>5.2%</u>

[#] 於截至2022年3月31日止年度期間已拖欠總額約40,400,000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322,500,000港元之到期債券本金(其於2022年3月31日以總市值約43,700,000港元列賬)。

於2022年3月31日所持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
弘陽地產集團有限公司	物業開發、商業物業投資與經營以及 酒店經營
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築及其他業務
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

公司名稱	主要業務
中梁控股集團有限公司	物業開發、物業租賃及管理諮詢服務
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

(iii) 融資業務

本集團為客戶提供貸款。年內源自此項業務之收入為1,600,000港元(2021年：3,600,000港元)。於2022年3月31日，應收客戶貸款之未償還數額約為174,800,000港元(2021年：169,600,000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(該貸款以一項香港物業作為抵押，而該物業估值高於未償還貸款數額)，其自2019年12月起未能償還其每月之分期付款，其後僅結付了3,000,000港元，因此其後並無確認相關未收取之利息收入。本集團已採取法律行動追討該等逾期款項，以保障本集團的利益，並於2022年2月底成功以承按人身份取得該抵押物業的管有權。而本集團進一步於2022年4月與一名獨立第三方訂立一項臨時協議以出售該抵押物業，金額為128,000,000港元。正式協議已於2022年5月簽署，並已收取訂金金額12,800,000港元，該出售預計將於2022年7月完成。本集團將保留全部所得款項，用於償還按揭貸款本金及其相關利息。

財務狀況

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為10,717,500,000港元(2021年：11,311,200,000港元)。每股資產淨值為6.41港元(2021年：6.76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2022年3月31日，本集團之現金及銀行結存和債券及證券投資為5,170,800,000港元(2021年：5,633,400,000港元)。於同日，銀行借款為5,404,500,000港元(2021年：7,092,700,000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債券及證券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)僅為2.2%(2021年：12.9%)。

本集團約96.7%之現金及銀行結存和債券及證券投資以港元及美元為單位，2.6%以人民幣為單位，其餘0.7%則以其他貨幣為單位。本集團約97.4%之銀行借款以港元及美元為單位，其餘2.6%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25.5%之銀行借款須於第一年内償還，11.4%須於第二年內償還，60.8%須於第三至第五年內償還，而其餘2.3%須於第五年後償還。

外幣匯兌風險

如本報告「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

隨著逐步放寬社交距離限制措施及恢復免檢疫出國旅遊，預計香港的物業市場及經濟將逐步復甦。我們將密切留意有關動態，並採取適當措施以維持本集團的競爭力及把握未來的機遇。本集團將繼續尋求機遇變現於各項投資物業的投資及於非核心資產的投資進行減持，從而進一步增強及提升本集團的財務資源及能力以擴充在香港的土地儲備，尤其是豪宅及細價住宅市場，以供未來物業發展及買賣之用。我們深信，上述策略的實施將改善本集團之盈利能力及財務狀況，並為股東創造更多價值。

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標準有限公司(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，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(不包括莊士中國集團)聘有168名員工，莊士中國集團聘有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

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

一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C.1.6條之要求出席本公司於2022年3月4日舉行之股東特別大會。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第C.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2022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、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)建議新購股權計劃及建議新莊士中國計劃(定義見下文)之詳情。

建議採納一間附屬公司之新購股權計劃

本公司附屬公司莊士中國於2012年8月31日採納之購股權計劃(「2012年莊士中國計劃」)為期十年，亦將於2022年8月30日屆滿。於本報告日期，莊士中國並無2012年莊士中國計劃以外之任何購股權計劃，亦無任何根據2012年莊士中國計劃已授出而仍然有效或尚可行使之購股權。因2012年莊士中國計劃將於2022年屆滿，莊士中國董事提議於即將舉行之莊士中國股東週年大會上建議莊士中國股東批准採納莊士中國之一項新購股權計劃(「新莊士中國計劃」)。由於本公司為聯交所上市公司莊士中國之控股公司，新莊士中國計劃須根據上市規則規定獲股東批准。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新莊士中國計劃。

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 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，2022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。