

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2021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」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2021年3月31日止年度之綜合業績如下：

截至2021年3月31日止年度業務摘要

- 香港屯門弦海 (The Esplanade) 已預售371個單位，其中365個住宅單位已於回顧年度交付予買家。
- 於2020年9月，本集團已完成出售英國物業，並收取現金代價淨額45,800,000英鎊 (相等於約475,000,000港元)。
- 於回顧年度錄得收入1,779,700,000港元。
- 本公司權益持有人應佔溢利為419,000,000港元。
- 本集團於截至2021年3月31日錄得現金淨額82,700,000港元。本集團現金儲備總額 (包括債券投資1,220,000,000港元) 為1,899,000,000港元，銀行借款為1,816,300,000港元。
- 每股資產淨值為1.88港元。
- 每股盈利為港幣17.84仙。
- 建議派付末期股息每股港幣1.5仙。
- 於本年度結算日後，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。繳付與該出售相關之稅項後，本集團之淨現金狀況增加約1,471,900,000港元。該出售大幅加強本集團的財務狀況。

綜合收益表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收入	3	1,779,654	177,523
銷售成本		(1,060,895)	(44,384)
毛利		718,759	133,139
其他收入及收益/(虧損)淨額	5	111,668	(51,058)
銷售及推廣支出		(109,047)	(27,212)
行政費用及其他經營支出		(138,383)	(125,084)
投資物業之公平值變動		(135,955)	(25,793)
經營溢利/(虧損)	6	447,042	(96,008)
融資費用	7	(48,209)	(73,957)
攤佔聯營公司業績		(113)	(1,139)
攤佔一間合營企業業績	8	2,281	11,049
除稅前溢利/(虧損)		401,001	(160,055)
稅項抵免/(支出)	9	14,398	(29,840)
本年度溢利/(虧損)		415,399	(189,895)
應佔：			
權益持有人		419,039	(192,355)
非控制性權益		(3,640)	2,460
		415,399	(189,895)
		港幣仙	港幣仙
每股盈利/(虧損)(基本及攤薄)	11	17.84	(8.19)

綜合全面收益表

截至2021年3月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
本年度溢利/(虧損)	<u>415,399</u>	<u>(189,895)</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	264,734	(227,194)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	19,596	(15,538)
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	<u>(22,712)</u>	<u>-</u>
已重列/日後或會重列入損益之其他全面收益/ (虧損)總額	<u>261,618</u>	<u>(242,732)</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>24,567</u>	<u>(4,178)</u>
本年度其他全面收益/(虧損)總額	<u>286,185</u>	<u>(246,910)</u>
本年度全面收益/(虧損)總額	<u>701,584</u>	<u>(436,805)</u>
應佔全面收益/(虧損)總額：		
權益持有人	685,332	(436,242)
非控制性權益	<u>16,252</u>	<u>(563)</u>
	<u>701,584</u>	<u>(436,805)</u>

綜合資產負債表
2021年3月31日結算

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		45,560	59,430
投資物業		1,635,636	2,608,396
使用權資產		1,674	1,865
待發展/發展中物業		148,393	137,253
墓園資產		302,489	276,396
聯營公司		3,795	3,908
合營企業		362,498	340,911
公平值反映於其他全面收益之金融資產		154,190	128,730
貸款及應收賬款以及其他訂金		217,108	207,895
遞延稅項資產		-	1,554
		<u>2,871,343</u>	<u>3,766,338</u>
流動資產			
待售物業		677,837	2,162,230
墓園資產		778,286	723,987
存貨		49,795	49,795
應收賬款及預付款項	12	156,754	147,120
公平值反映於損益之金融資產		1,321,870	757,675
現金及銀行結存		679,001	703,794
		<u>3,663,543</u>	<u>4,544,601</u>
列為所持待售之出售組合的資產	13	<u>770,429</u>	-
		<u>4,433,972</u>	<u>4,544,601</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	346,509	229,448
已收取售樓訂金		10,984	1,552,356
短期銀行借款		411,052	80,351
長期銀行借款之即期部份		700,557	514,352
應付稅項		66,620	223,657
		<u>1,535,722</u>	<u>2,600,164</u>
列為所持待售之出售組合的負債	13	<u>69,437</u>	-
		<u>1,605,159</u>	<u>2,600,164</u>
流動資產淨值		<u>2,828,813</u>	<u>1,944,437</u>
總資產減流動負債		<u>5,700,156</u>	<u>5,710,775</u>

	2021年 千港元	2020年 千港元
權益		
股本	117,442	117,442
儲備	4,302,311	3,652,212
	<u>4,419,753</u>	<u>3,769,654</u>
股東資金	4,419,753	3,769,654
非控制性權益	123,571	107,319
	<u>4,543,324</u>	<u>3,876,973</u>
權益總額	4,543,324	3,876,973
非流動負債		
長期銀行借款	704,733	1,306,272
遞延稅項負債	367,188	445,746
與非控制性權益之貸款及應付款項	47,688	47,472
其他非流動負債	37,223	34,312
	<u>1,156,832</u>	<u>1,833,802</u>
	<u>5,700,156</u>	<u>5,710,775</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2021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。

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1,571,300,000元(相等於約1,872,200,000港元)(可予調整) 出售持有位於中華人民共和國(「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」)。因此，根據所持待售之出售組合的會計政策，番禺出售事項之所有相關資產及負債已於2021年3月31日列為所持待售(見附註13)。

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」)。

編製綜合財務報告時已考慮全球新型冠狀病毒疫情帶來的現有及潛在影響。本集團基於編製綜合財務報告時可獲知之情況及條件作出假設及估計。鑒於宏觀條件欠缺明朗，實際結果可能與該等假設及估計有重大差異。新型冠狀病毒疫情的持續發展可能為全球金融市場及經濟帶來進一步的動盪及不明朗因素，本集團將對此保持警惕及謹慎，並採取必要措施應對由此產生的影響。

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) 「政府補助」之會計政策

截至2021年3月31日止年度，本集團已應用下列「政府補助」之會計政策：

若能合理保證本集團將收到政府補助並符合所有附帶條件，則有關補助按公平值確認。

與成本相關之政府補助遞延入賬，並於將有關補助與成本匹配(意在補償及抵銷相關支出) 所需之期間於綜合收益表中確認。

(ii) 採納準則修訂及框架之影響

於截至2021年3月31日止年度，本集團已採納下列準則修訂及框架，其對始於2020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1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

本集團已對採納相關準則修訂及框架的影響進行評估，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。

(iii) 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2021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(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號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革－第二階段 (自2021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16號(修訂本)	與新型冠狀病毒疫情相關之租金減免 (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)

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。

3. 收入

本年內確認之收入如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
銷售物業	1,651,615	42,429
租金收入及管理費	39,864	66,187
銷售墓園資產	25,733	21,252
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	62,442	45,485
	<u>1,779,654</u>	<u>177,523</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	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>7,733</u>	<u>87</u>	<u>-</u>	<u>93,846</u>	<u>10,002</u>	<u>111,668</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
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	<u>135,955</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>135,955</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	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	<u>108,616</u>	<u>21,252</u>	<u>2,170</u>	<u>45,485</u>	<u>–</u>	<u>177,523</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>1,729</u>	<u>65</u>	<u>–</u>	<u>(68,165)</u>	<u>15,313</u>	<u>(51,058)</u>
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	<u>(97,494)</u>	<u>4,919</u>	<u>21</u>	<u>(25,526)</u>	<u>(71,815)</u>	<u>(189,895)</u>
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	<u>5,874,014</u>	<u>1,043,104</u>	<u>50,252</u>	<u>758,206</u>	<u>585,363</u>	<u>8,310,939</u>
負債總額	<u>4,074,058</u>	<u>255,096</u>	<u>10</u>	<u>81,020</u>	<u>23,782</u>	<u>4,433,966</u>
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

(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	
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元
香港	1,710,361	48,951	110,792	916,971
中國	38,209	72,201	32,158	142,343
英國	14,694	38,135	-	-
馬來西亞	16,390	18,236	1,351	721
	<u>1,779,654</u>	<u>177,523</u>	<u>144,301</u>	<u>1,060,035</u>

	非流動資產(附註)		資產總值	
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元
香港	212,782	51,446	2,981,489	3,253,552
中國	1,948,096	2,116,939	3,941,989	3,748,515
英國	-	926,400	-	935,983
馬來西亞	339,167	333,374	346,061	339,151
其他國家	-	-	35,776	33,738
	<u>2,500,045</u>	<u>3,428,159</u>	<u>7,305,315</u>	<u>8,310,939</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. 其他收入及收益/(虧損)淨額

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行存款之利息收入	4,089	10,984
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	7,469	3,647
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益/(虧損)淨額	3,892	(487)
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益/(虧損)淨額	89,350	(68,576)
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益(附註a)	8,190	-
出售一間附屬公司之虧損(附註b)	(9,280)	-
已沒收售樓訂金	333	1,751
出售投資物業之虧損淨額	(1,315)	(2,127)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(302)	78
匯兌(虧損)/收益淨額	(1,360)	139
其他	10,602	3,533
	<u>111,668</u>	<u>(51,058)</u>

附註：

- (a) 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(2020年：零)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(2020年：零)及有關稅項約37,000港元(2020年：零)(附註9)均已分別入賬。
- (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，錄得出售一間附屬公司之虧損。

6. 經營溢利/(虧損)

	2021年 千港元	2020年 千港元
經營溢利/(虧損)已計入：		
其他訂金減值撥備之回撥	<u>-</u>	<u>2,813</u>
並已扣除：		
已售物業成本	1,039,852	22,717
已售墓園資產成本	9,905	8,466
已售存貨成本	-	2,070
物業、廠房及設備折舊	15,595	21,774
使用權資產折舊	419	3,552
業務應收賬款減值撥備	744	462
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註)	44,825	50,342
退休福利成本	<u>1,876</u>	<u>2,497</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

	2021年 千港元	2020年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	48,206	84,752
租賃負債	3	71
	<u>48,209</u>	<u>84,823</u>
於發展中物業中資本化之數額	<u>-</u>	<u>(10,866)</u>
	<u>48,209</u>	<u>73,957</u>

2020年就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年3.30%。

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2,281,000港元(2020年：11,049,000港元)包括截至2021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12,683,000港元(2020年：12,463,000港元)。

9. 稅項(抵免)/支出

	2021年 千港元	2020年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	32,887	-
中國企業所得稅	12,152	4,475
中國土地增值稅	12,942	19,396
海外利得稅	1,453	856
於過往年度超額撥備	(41,149)	-
遞延稅項	<u>(32,683)</u>	<u>5,113</u>
	<u>(14,398)</u>	<u>29,840</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%計提撥備(2020年：由於該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)。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。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2021年3月31日止年度並無稅項支出/抵免(2020年：零)。於截至2021年3月31日止年度，由於合營企業承前之稅項虧損足可抵銷其本年度之估計應課稅溢利，故其並無稅項支出(2020年：相同)。

10. 股息

	2021年 千港元	2020年 千港元
中期股息每股港幣1.5仙(2020年：零)	35,233	—
末期股息每股港幣1.5仙(2020年：零)	35,233	—
	<u>70,466</u>	<u>—</u>

於2021年6月29日，董事會建議宣派末期股息每股港幣1.5仙(2020年：零)，總額為35,233,000港元(2020年：零)。此總額乃根據於2021年6月29日已發行之股份2,348,835,316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2022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/(虧損)

每股盈利/(虧損)乃根據權益持有人應佔溢利419,039,000港元(2020年：權益持有人應佔虧損192,355,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數2,348,835,316(2020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/(虧損)乃相等於每股基本盈利/(虧損)。

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
少於30天	353	2,826
31至60天	267	—
61至90天	273	298
超過90天	6,926	8,410
	<u>7,819</u>	<u>11,534</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19,587,000港元(2020年：5,158,000港元)，當中已計及於2021年3月31日之累計減值撥備8,459,000港元(2020年：8,459,000港元)。應收賬款及預付款項亦包括銷售佣金之預付款項2,541,000港元(2020年：85,756,000港元)，其為獲得物業銷售合約所產生之成本。

13. 列為所持待售之出售組合的資產及負債

	2021年 千港元	2020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>	<u>—</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>	<u>—</u>

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1,571,300,000元(相等於約1,872,200,000港元)(可予調整)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。番禺出售事項已於2021年4月13日獲本公司股東批准，並於2021年5月14日完成。本公司已分別於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。因此，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」。

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
少於30天	1,128	343
31至60天	—	—
超過90天	13	275
	<u>1,141</u>	<u>618</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154,268,000港元(2020年：138,264,000港元)。應付賬款及應計費用亦包括就附註13所述之番禺出售事項收取之訂金約118,300,000港元(2020年：零)。

15. 財務擔保

於2021年3月31日，若干附屬公司已給予銀行合共15,159,000港元(2020年：32,428,000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2021年3月31日，本集團就物業項目和物業已簽約惟未撥備之承擔為46,356,000港元(2020年：101,790,000港元)。

17. 資產抵押

於2021年3月31日，本集團已將若干賬面總值1,191,355,000港元(2020年：1,927,224,000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。

18. 資本支出

於截至2021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1,011,000港元(2020年：37,511,000港元)及143,290,000港元(2020年：1,022,524,000港元)。

19. 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(2020年：4,804,000港元)。

管理層討論及分析

業績回顧

截至2021年3月31日止年度，本公司權益持有人應佔溢利為419,000,000港元(2020年：虧損192,400,000港元)。每股盈利為港幣17.84仙(2020年：每股虧損為港幣8.19仙)。

於回顧年內，本集團收入顯著增加約9倍至1,779,700,000港元(2020年：177,500,000港元)，包括如下：

- 發展物業銷售額顯著增加約38倍至約1,651,600,000港元(2020年：42,400,000港元)，主要由於香港屯門弦海在物業落成後交付予買家而確認之已完成銷售額；
- 租金及管理費收入減少39.7%至約39,900,000港元(2020年：66,200,000港元)，主要由於於2020年9月1日完成出售英國投資物業令錄得的租金收入減少；
- 來自證券投資及買賣之收入增加37.4%至約62,500,000港元(2020年：45,500,000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；及
- 於中國的墓園資產銷售額增加21.2%至約25,700,000港元(2020年：21,200,000港元)，主要由於銷量整體上升。

於回顧年內，毛利顯著增加至718,800,000港元(2020年：133,100,000港元)，主要由於收入增加。整體毛利率由75%下降至40%，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增加。各收入分部的毛利率如下：

	<u>2021年3月</u>	<u>2020年3月</u>
發展物業銷售額	37%	46%
租金及管理費收入	72%	83%
來自證券投資及買賣之收入	100%	100%
墓園資產銷售額	62%	60%

其他收入及收益淨額錄得約111,700,000港元(2020年：虧損淨額51,100,000港元)，主要包括利息收入、股息收入及債券投資之公平值收益。年內錄得收益淨額主要由於錄得債券投資之未變現公平值收益。其他收入及收益淨額的明細載於本公佈第11頁附註5內。

本集團因投資物業公平值變動錄得虧損136,000,000港元(2020年：25,800,000港元)，主要由於位於中國廣州及鞍山以及馬來西亞的投資物業錄得公平值虧損所致。

在成本方面，鑒於回顧年內確認屯門弦海銷售後攤銷銷售佣金，銷售及推廣支出增加約3倍至約109,000,000港元(2020年：27,200,000港元)。行政費用及其他經營支出增加10.6%至約138,400,000港元(2020年：125,100,000港元)，主要由於本集團業務產生的專業費用增加。

融資費用減少34.9%至48,200,000港元(2020年：74,000,000港元)，乃由於年內銀行借款減少及利率下降。攤佔聯營公司虧損約為100,000港元(2020年：1,100,000港元)。攤佔一間合營企業的業績為2,300,000港元(2020年：11,000,000港元)，主要由於年內該合營企業錄得之租金收入減少所致。稅項抵免約為14,400,000港元(2020年：稅項支出29,800,000港元)，主要由於回撥過往年度中國發展物業銷售之稅項支出超額撥備，以及本年度投資物業之公平值虧損產生遞延稅項抵免。

股息

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2021年3月31日止年度之末期股息每股港幣1.5仙(2020年：零)。末期股息如獲批准，將於2021年10月5日(星期二)或之前派付予於2021年9月27日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣1.5仙(2020年：零)。因此，本年度股息總額將為每股港幣3.0仙(2020年：零)。本財政年度的股息總金額將為約70,500,000港元(2020年：零)。

業務回顧

於回顧年內，在新型冠狀病毒(Covid-19)疫情下，全球商業環境遭受到嚴重影響。即使在如此不利的宏觀背景下，本集團仍能夠順利如期完成銷售位於屯門的發展物業以及出售位於英國的物業。於本年度結算日後，本集團亦順利完成出售位於中國的廣州市番禺發展項目。

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7個商舖出租予獨立第三方，每年租金收入合共約1,800,000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2021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。

由於鞍山經濟疲弱進一步受到新型冠狀病毒疫情的不利影響，因此商業活動和租賃進展緩慢。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2021年3月31日的估值已下降約12%至約為人民幣666,600,000元(相等於約788,700,000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2021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315,200,000港元)，而本集團所佔的總投資成本則約為人民幣150,800,000元(相等於約178,400,000港元)。

於回顧年內，廈門旅遊業受到了新型冠狀病毒疫情的影響。該21幢別墅的一名租戶自2019年第四季以來一直拖欠租金。由於持續欠租，本集團於2021年3月終止有關租約，並從租戶收回該21幢精裝別墅作為調解之安排。本集團將就出租該21幢精裝別墅進行招租。此外，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。本集團現正與廈門佻家鷺江酒店就其因旅遊業遭受重創而提出減少餘下租期租金的要求進行磋商。

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2021年3月31日，該物業的估值為人民幣36,400,000元(相等於約43,100,000港元)。誠如過往所報告，該物業其中兩層已出租予中國人壽東莞分公司(「中國人壽」)作辦公室用途。於截至2021年3月31日止年度，中國人壽提前終止租用其中一層，並根據租賃協議向本集團支付賠償金。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2021年3月31日，該物業的估值為180,200,000馬來西亞元(相等於約337,600,000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924馬來西亞元(相等於約1,731港元)。

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為60%，每年租金收入約為6,300,000馬來西亞元(相等於約11,700,000港元)，按估值計算租金回報率約為3.5%。於回顧年內，本集團已完成一項大堂翻新工程。本集團現正計劃進行若干樓宇維修工程(包括洗手間設施)，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。

6. 英國倫敦市Fenchurch Street的寫字樓物業(出售前擁有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。誠如於2020年5月3日公佈，本集團已訂立買賣協議，以將該物業出售予一名獨立第三方。該出售於2020年6月23日已獲本公司股東批准，並已於2020年9月1日完成。本集團收取的現金代價淨額45,800,000英鎊已於完成項目出售後轉換為約475,000,000港元。

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，包括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、一個會所設施以及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5個停車位均已售出，總銷售額約為1,714,500,000港元。於回顧年內，已完成出售之365個住宅單位及3個停車位於2020年7月31日獲發合約完成證明書後已交付予買家，相關銷售額為1,647,500,000港元，並已在本集團財務報告中確認為收入。已確認之相關銷售的毛利達609,100,000港元，毛利率約為37%。餘下6個已售住宅單位和2個停車位銷售額為67,000,000港元，預計將於截至2022年3月31日止財政年度完成交付。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)

本集團於2019年收購位於鴨脷洲的物業權益，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。

該物業於年內已全部交吉。圍板及拆卸工程已於2021年3月竣工。地基工程正在展開中，預計將於截至2022年3月31日止財政年度結束時竣工。

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3幢別墅已於往年售出，另有3幢別墅已於年內售出。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1,571,300,000元(相等於約1,872,200,000港元)。本集團保留一幢別墅和14個停車位。該出售於2021年4月13日已獲本公司股東批准，並已於2021年5月14日完成。代價約人民幣1,346,400,000元(相等於約1,615,700,000港元)已於完成時收取。根據買賣協議，遞延代價約為人民幣99,900,000元(相等於約119,800,000港元)，預計將於完成日期起計12個月屆滿後收取，而遞延稅項金額之上限金額人民幣25,000,000元(相等於約30,000,000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分應在完成日期起計四年內結清。該出售預計將於截至2022年3月31日止財政年度上半年為本集團帶來收益淨額約1,000,000,000港元。本公司已於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。

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2021年3月31日，該物業以估值人民幣223,400,000元(相等於約264,300,000港元)列賬。按每年租金收入計算，其按估值計算的租金回報率約為3.0%。

本項目的地塊已規劃為「住宅用途」，而長安已納入粵港澳大灣區的有利位置。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。如有合適機會，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。而於2021年3月31日的總投資成本約為24,500,000港元(包括股東貸款約3,500,000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。於2021年6月，湖南省長沙市中級人民法院已作出裁定並接納有關清算，目前正在等待上述法院選擇清算人進行清算。此外，關於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方面，誠如於2021年6月24日所公佈，湖南省高級人民法院已收到該小股東撤回向有關各方提起訴訟的民事起訴狀，該法院亦已批准有關撤回。

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2021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173,700,000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，並將判決款項修改為對本集團有利。中方合作夥伴應於收到終審判決後30日內支付經修訂的判決款項，但彼等未能於此30日期間內作出該等支付。為此本集團已向法院提出申請執行終審判決。法院已於2021年3月接受有關執行申請，目前執行工作正在進行中。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

8. 年內，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。由法院執行的登記程序正在進行中。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11,500,000港元)。

此外，一名經辦代理人近期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86.0%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，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。聚福寶將向當地部門跟進有關餘下之土地使用權。

於取得上述土地使用權後，部分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。年內，聚福寶已收到四會市自然資源局發出的通知，就閒置土地調查程序作出查詢，聚福寶已回覆有關部門。於2021年5月，四會市自然資源局向聚福寶發出進一步通知，確認因延誤工程動工造成土地閒置乃由當地政府所致。有關部門將跟進有關事宜的補救措施。

根據本集團取得的法律意見，倘因當地政府的原因導致工程動工延誤，根據中國相關法律，聚福寶須向有關部門提出申請，以處理與閒置土地有關的事宜，包括申請延期動工。聚福寶目前正在與有關部門保持緊密聯絡，並監控閒置土地的狀況。

於2021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913,400,000元(相等於約1,080,800,000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2021年3月31日，項目約有3,260幅墓地及533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2021年3月31日之股份收市價分別為每股0.38港元(2020年3月31日：每股0.31港元)及每股0.48港元(2020年3月31日：每股0.45港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值約為143,800,000港元(2020年3月31日：117,600,000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。有關實質審訊的聆訊已於2020年12月完成，本集團正在等待法院判決。本公司將於適當時就該衍生訴訟作出進一步公佈。

2. 投資於高收益債券及其他證券

於2021年3月31日，本集團持有1,321,900,000港元之投資，當中1,220,000,000港元之投資為高收益債券，而餘下101,900,000港元之投資則為於若干金融科技公司、創投企業及基金(均未於市場上市)之其他投資。

本集團於2021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2021年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2021年 3月31日 之市值 千港元	債券 市值相對 本集團 於2021年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2021年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元	截至 2021年 3月31日 止年度之 公平值 收益/(虧損) 千港元
754	合生創展集團有限公司 (7.5%，2022年到期)	5,000	40,400	0.6%	2,907	3,788
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	2,000	16,353	0.2%	989	262
884	旭輝控股(集團)有限公司 (a) 5.5%，2023年到期 (b) 6%，2025年到期 (c) 6.875%，2021年到期	1,000 1,500 2,000	8,069 12,514 16,060	0.5%	213 698 1,066	48 2,001 315
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	20,565 18,765	0.5%	596 575	152 133
1233	時代中國控股有限公司 (5.75%，2022年到期)	3,000	24,133	0.3%	1,114	1,365
1238	寶龍地產控股有限公司 (a) 6.95%，2021年到期 (b) 6.95%，2023年到期 (c) 7.125%，2022年到期	2,000 3,400 200	16,069 27,944 1,667	0.6%	1,078 1,833 110	1,002 525 217

股份代號	債券發行人	債券		截至 2021年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元	截至 2021年 3月31日 止年度之 公平值 收益/(虧損) 千港元
		於2021年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2021年 3月31日 之市值 千港元		
1638	佳兆業集團控股有限公司			1.5%	
	(a) 7.875%，2021年到期	2,000	15,886		1,221
	(b) 8.5%，2022年到期	8,400	67,871		2,899
	(c) 11.25%，2022年到期	3,000	25,357		2,617
1668	華南城控股有限公司			0.9%	
	(a) 6.75%，2021年到期	1,605	12,051		420
	(b) 10.875%，2022年到期	2,500	18,730		-
	(c) 11.5%，2022年到期	5,000	38,113		1,337
1777	花樣年控股集團有限公司			1.4%	
	(a) 11.75%，2022年到期	10,000	83,433		-
	(b) 12.25%，2022年到期	2,000	16,676		-
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.8%	
	(a) 6%，2022年到期	5,000	39,788		2,326
	(b) 7.4%，2024年到期	2,000	16,396		1,148
1966	中駿集團控股有限公司 (7.25%，2023年到期)	4,150	34,183	0.5%	1,166
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	14,000	123,151	1.7%	6,099
2768	佳源國際控股有限公司 (12.5%，2023年到期)	2,000	15,543	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)	1,000	7,681	0.1%	446

股份代號	債券發行人	債券		截至 2021年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元	截至 2021年 3月31日 止年度之 公平值 收益/(虧損) 千港元
		於2021年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2021年 3月31日 之市值 千港元		
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	37,644 38,750	1,424 -	(1,454) (846)
3333	中國恒大集團 (a) 7.5%，2023年到期 (b) 8.25%，2022年到期 (c) 8.75%，2025年到期	10,743 11,600 4,714	73,645 86,208 30,143	6,246 7,420 3,198	12,103 12,947 3,395
3380	龍光集團有限公司 (6.875%，2021年到期)	4,000	32,094	2,132	600
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	79,310	3,973	7,901
6158	正榮地產集團有限公司 (a) 8.3%，2023年到期 (b) 8.7%，2022年到期 (c) 9.15%，2023年到期	3,000 2,000 5,000	24,055 16,237 42,032	1,449 1,350 -	841 (173) (288)
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	6,708	237	(981)
Z25	仁恒置地集團有限公司 (6.75%，2023年到期)	4,308	35,739	1,127	(369)
	年內贖回之債券	-	-	3,028	-
		<u>153,920</u>	<u>1,219,963</u>	<u>62,442</u>	<u>71,942</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、 基建及投資業務
世茂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理及 酒店經營
旭輝控股(集團)有限公司	物業銷售及其他物業相關服務、物業投資、 物業管理及其他相關服務
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
寶龍地產控股有限公司	房地產開發、物業投資、提供商業營運 服務及住宅物業管理服務以及其他房地 產開發相關業務
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
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

公司名稱	主要業務
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
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
龍光集團有限公司	房地產開發、物業投資、建築及裝飾及市區重建業務
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業管理、商業管理及環境保護
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
仁恒置地集團有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營及物業管理

於回顧年內，本集團就債券投資錄得未變現公平值收益約71,900,000港元，主要由於債券價格在2021年3月31日較2020年3月31日有所上升。本集團將根據貨幣環境，同時參照集團本身之財務狀況，密切監控債券組合之表現。

財務回顧

資產淨值

於2021年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達4,419,800,000港元。每股資產淨值為1.88港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。於本年度結算日後，資產淨值在完成出售番禺項目後已進一步增加約1,000,000,000港元。

財務資源

於2021年3月31日，本集團之現金及銀行結存和債券投資為1,899,000,000港元(2020年：1,461,500,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為1,816,300,000港元(2020年：1,901,000,000港元)。本集團錄得現金淨額82,700,000港元(2020年：淨負債439,500,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(2020年：11.7%，為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)。於2021年3月31日後，本集團之淨現金狀況在完成出售番禺項目及繳付相關稅項後已進一步大幅改善，增加約1,471,900,000港元。

本集團約98.2%之現金及銀行結存和債券投資以港元及美元為單位，1.5%以人民幣為單位，其餘0.3%則以其他貨幣為單位。本集團約92.6%之銀行借款以港元及美元為單位，及其餘7.4%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54.1%之銀行借款須於第一年内償還，8.5%須於第二年內償還，其餘37.4%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

隨著新型冠狀病毒疫苗的推出，預計中國及香港的經濟前景將持續改善。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2021年9月10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2021年9月7日(星期二)至2021年9月10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2021年9月6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。

擬派末期股息須待本公司股東於股東週年大會上批准後方可作實。股東收取擬派末期股息之記錄日期為2021年9月27日(星期一)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於2021年9月23日(星期四)至2021年9月27日(星期一)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於2021年9月21日(星期二)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2021年3月31日，本集團聘有143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

本公司於截至2021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2021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。

初步公佈之審閱

有關本集團截至2021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2021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，2021年6月29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。