

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



Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 367)

截至2021年3月31日止年度業績公佈

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2021年3月31日止年度之綜合業績如下：

業務及財務摘要

因著新型冠狀病毒(Covid-19)疫情肆虐及中美關係的不穩定，全球及本地經濟飽受打擊，在如此不利的宏觀環境下，本集團在提高資產價值及加強財務表現和現金狀況方面仍取得下述顯著增長，並成功實現股東應佔溢利轉虧為盈。

業務

1. 就旺角合營企業項目ONE SOHO方面，項目工程正如期進行中，以興建一幢商住大廈，包括322個住宅單位、會所設施、商業裙樓及停車位。地盤平整及地基工程已竣工，上蓋建築工程現正在進行中。該項目於2021年4月已取得322個住宅單位的預售樓宇同意書且已開始預售。目前合共預售148個單位，總預售額約為1,000,000,000港元，並已收取訂金總額約62,400,000港元。

2. 寶珊道合營企業項目之地盤平整及地基工程剛已竣工。兩套分別將此物業發展為(1)兩幢半獨立高級洋房(左/右各一幢)及(2)一幢獨立大宅的建築圖則已獲屋宇署批准。同時本集團亦正研究將此物業發展為兩幢高級洋房(上/下各一幢)的第三套建築圖則之可能性，並已提交技術性/契約修改申請供有關當局審批。與此同時，合營企業夥伴亦在探討其他方案(包括出售)以加快從該投資取得資本回報。該項目已展開市場推廣工作。
3. 就結志街重建項目方面，於2020年7月中旬拍賣結志街16-18號後，最終於2020年8月完成強制收購餘下3個單位。本集團因此而統一了結志街16-20號的業權並成功合併該佔地面積共約3,600平方呎的項目，現擬興建一幢總樓面面積約為35,000平方呎的商住大廈。圍板及拆卸工程經已動工，並將於2021年第三季度竣工。地基工程將緊隨其後展開。鑒於此項目位於中環黃金地段，本集團對此項目之前景感到樂觀。
4. 就越南綠景花園之發展項目方面，為把握越南物業市場日益興旺的機遇及釋放其所蘊藏的價值以產生收入和現金流量，本集團已與一名獨立第三方展開磋商，並於本年度後訂立有條件買賣協議，以代價約25,600,000美元(相等於約198,800,000港元)向其出售綠景花園。該項交易已於2021年5月完成，本集團亦已如期收取相關代價，惟一筆約為1,300,000美元(相等於約10,100,000港元)的款項正存放在一家銀行的託管賬戶內，等待越南稅務機關評估稅務責任。有關盈餘(如有)將於稅務結算後或完成出售后兩年內(以較早者為準)發放予本集團。是項交易將錄得溢利淨額約85,000,000港元(可根據稅務清算的結果予以調整)。此出售事項有助於釋放此項目所蘊藏的價值及進一步加強本集團之財務狀況。
5. 就於2019年收購之鴨脷洲項目方面，該物業於年內已全部交吉。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。圍板及拆卸工程已竣工，地基工程現正在進行中。

6. 就屯門弦海(The Esplanade)方面，在該項目獲發合約完成證明書後，直至本報告日期，所有住宅單位均已出售，而當中365個住宅單位(已出售371個單位)於截至2021年3月31日止年度已交付予買家。這使本集團之財務表現及狀況均有所改善。本集團將繼續推廣餘下未售出的停車位，以及出租商業裙樓內的商舖，為本集團帶來更多收入。
7. 於2020年9月，本集團已成功完成以約93,800,000英鎊(相等於約971,500,000港元)出售英國投資物業。該出售加強了本集團的整體財務狀況。
8. 就位於中華人民共和國的番禺項目方面，於本年度後，本集團已成功以總代價約人民幣1,571,300,000元(相等於約1,872,200,000港元)出售持有此物業項目之附屬公司，及將錄得收益淨額約1,000,000,000港元(未扣除非控股權益約400,000,000港元)。該出售事項為本集團提供了寶貴的機會，可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。

財務

- 收入增加2.5倍至2,106,800,000港元
- 錄得本公司權益持有人應佔溢利37,500,000港元，轉虧為盈
- 本集團現金儲備總額(包括債券及證券投資3,336,700,000港元)增加14%至5,600,000,000港元
- 本集團之淨負債與資本比率由19.2%改善至12.9%
- 建議派付末期股息每股港幣1.5仙

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	2,106,779	598,987
銷售成本		<u>(1,127,572)</u>	<u>(174,679)</u>
毛利		979,207	424,308
其他收入及收益/(虧損)淨額	5	306,295	(151,687)
將物業從待售物業撥入投資物業產生之 公平值收益	6	8,190	217,976
銷售及推廣支出		(115,945)	(37,420)
行政費用及其他經營支出		(388,866)	(445,851)
投資物業之公平值變動		<u>(442,093)</u>	<u>(458,133)</u>
經營溢利/(虧損)	7	346,788	(450,807)
融資費用	8	(147,233)	(263,841)
攤佔聯營公司業績		(2,235)	2,020
攤佔合營企業業績	9	<u>(3,382)</u>	<u>10,962</u>
除稅前溢利/(虧損)		193,938	(701,666)
稅項抵免/(支出)	10	<u>5,673</u>	<u>(77,041)</u>
本年度溢利/(虧損)		<u>199,611</u>	<u>(778,707)</u>
應佔：			
權益持有人		37,452	(705,084)
非控制性權益		<u>162,159</u>	<u>(73,623)</u>
		<u>199,611</u>	<u>(778,707)</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利/(虧損)(基本及攤薄)	12	<u>2.24</u>	<u>(42.16)</u>

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>199,611</u>	<u>(778,707)</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	284,987	(227,098)
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>281,871</u>	<u>(242,636)</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>306,438</u>	<u>(246,814)</u>
本年度全面收益/(虧損)總額	<u>506,049</u>	<u>(1,025,521)</u>
應佔全面收益/(虧損)總額：		
權益持有人	228,940	(860,991)
非控制性權益	<u>277,109</u>	<u>(164,530)</u>
	<u>506,049</u>	<u>(1,025,521)</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		441,307	469,226
投資物業		9,080,726	10,308,325
使用權資產		691,440	701,054
待發展/發展中物業		508,523	1,054,166
墓園資產		285,376	260,624
聯營公司		58,183	60,518
合營企業		785,730	739,005
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		419,879	396,135
遞延稅項資產		24,700	31,254
		12,450,054	14,149,037
流動資產			
待售物業		1,712,522	2,631,037
墓園資產		452,153	419,112
存貨		104,397	103,104
應收賬款及預付款項	13	288,609	242,608
公平值反映於損益之金融資產		3,442,193	2,437,230
現金及銀行結存		2,296,665	2,520,301
		8,296,539	8,353,392
列為所持待售之出售組合的資產	14	770,429	–
		9,066,968	8,353,392
流動負債			
應付賬款及應計費用	15	632,366	407,575
已收取售樓訂金		10,984	1,552,356
短期銀行借款		1,250,948	646,777
長期銀行借款之即期部份		4,781,697	1,481,741
應付稅項		68,414	224,315
		6,744,409	4,312,764
列為所持待售之出售組合的負債	14	69,437	–
		6,813,846	4,312,764
流動資產淨值		2,253,122	4,040,628
總資產減流動負債		14,703,176	18,189,665

	2021年 千港元	2020年 千港元
權益		
股本	418,138	418,138
儲備	10,893,071	10,689,219
	<hr/>	<hr/>
股東資金	11,311,209	11,107,357
非控制性權益	1,761,696	1,498,430
	<hr/>	<hr/>
權益總額	13,072,905	12,605,787
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
長期銀行借款	1,060,051	4,957,204
遞延稅項負債	441,615	519,168
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	80,917	60,034
	<hr/>	<hr/>
	1,630,271	5,583,878
	<hr/>	<hr/>
	14,703,176	18,189,665
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 一般資料

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

本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣以及融資業務。

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1,571,300,000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14)。

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	184,648	235,288
酒店經營及管理收入	17,317	41,015
銷售墓園資產	25,733	21,252
銷售貨品及商品	16,164	83,003
融資業務之利息收入	3,623	6,476
公平值反映於損益之金融資產的債券投資之利息收入	207,480	169,946
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	22	45
公平值反映於損益之金融資產的證券投資 買賣之公平值收益/(虧損)淨額	177	(467)
	<u>2,106,779</u>	<u>598,987</u>

4. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

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

主要決策人從營運角度去考慮業務，包括物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品銷售，證券投資及買賣以及融資業務。主要決策人根據未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利/(虧損)以及分部業績估算去評估經營分部之表現。

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	酒店經營 及管理 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	融資業務 千港元	行政 千港元	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	16,164	-	-	-	1,693,512
—隨時間確認	8,243	17,317	-	-	-	-	-	25,560
源自其他來源之收入	176,405	-	-	-	207,679	3,623	-	387,707
收入	<u>1,836,263</u>	<u>17,317</u>	<u>25,733</u>	<u>16,164</u>	<u>207,679</u>	<u>3,623</u>	<u>-</u>	<u>2,106,779</u>
其他收入及(虧損)/收益淨額	<u>(1,657)</u>	<u>426</u>	<u>87</u>	<u>5,227</u>	<u>281,560</u>	<u>-</u>	<u>20,652</u>	<u>306,295</u>
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前之盈利/(虧損)	<u>147,148</u>	<u>(7,336)</u>	<u>7,656</u>	<u>5,706</u>	<u>488,152</u>	<u>2,967</u>	<u>(200,949)</u>	<u>443,344</u>
經營溢利/(虧損)	146,548	(67,273)	6,928	(16)	488,152	2,967	(230,518)	346,788
融資費用	(121,640)	(13,241)	-	(1,745)	(9,525)	-	(1,082)	(147,233)
攤佔聯營公司業績	103	(2,225)	-	-	-	-	(113)	(2,235)
攤佔合營企業業績	(3,382)	-	-	-	-	-	-	(3,382)
除稅前溢利/(虧損)	21,629	(82,739)	6,928	(1,761)	478,627	2,967	(231,713)	193,938
稅項抵免/(支出)	18,301	(5,000)	(3,434)	-	(4,194)	-	-	5,673
本年度溢利/(虧損)	<u>39,930</u>	<u>(87,739)</u>	<u>3,494</u>	<u>(1,761)</u>	<u>474,433</u>	<u>2,967</u>	<u>(231,713)</u>	<u>199,611</u>
分部資產	11,782,612	1,025,821	773,701	161,661	3,445,476	169,954	2,543,455	19,902,680
聯營公司	136	54,252	-	-	-	-	3,795	58,183
合營企業	785,730	-	-	-	-	-	-	785,730
列為所持待售之 出售組合的資產	770,429	-	-	-	-	-	-	770,429
資產總值	<u>13,338,907</u>	<u>1,080,073</u>	<u>773,701</u>	<u>161,661</u>	<u>3,445,476</u>	<u>169,954</u>	<u>2,547,250</u>	<u>21,517,022</u>
分部負債	6,288,507	628,626	195,262	38,329	1,124,567	971	98,418	8,374,680
列為所持待售之 出售組合的負債	69,437	-	-	-	-	-	-	69,437
負債總額	<u>6,357,944</u>	<u>628,626</u>	<u>195,262</u>	<u>38,329</u>	<u>1,124,567</u>	<u>971</u>	<u>98,418</u>	<u>8,444,117</u>
以下為其他分部項目：								
資本支出	171,270	291	969	5,505	-	-	43,111	221,146
物業、廠房及設備折舊	3,871	23,239	602	1,419	-	-	14,976	44,107
使用權資產折舊	8	38,923	126	4,303	-	-	14,706	58,066
業務應收賬款減值撥備	3,197	-	-	-	-	-	-	3,197
存貨減值撥備之回撥	-	-	-	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
投資物業之公平值虧損	442,093	-	-	-	-	-	-	442,093

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

(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	1,999,363	417,847	172,572	996,013
中國	58,208	91,924	32,158	144,588
英國	14,694	38,135	-	-
其他國家	34,514	51,081	16,416	65,917
	<u>2,106,779</u>	<u>598,987</u>	<u>221,146</u>	<u>1,206,518</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	8,311,869	9,015,088	16,056,930	16,356,769
中國	2,347,805	2,486,413	4,062,678	3,843,801
英國	-	926,400	-	935,983
其他國家	1,191,611	1,165,017	1,397,414	1,365,876
	<u>11,851,285</u>	<u>13,592,918</u>	<u>21,517,022</u>	<u>22,502,429</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	15,565	59,970
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的債券及 其他投資之已變現收益/(虧損)淨額	61,475	(4,012)
公平值反映於損益之金融資產的債券及 其他投資之公平值收益/(虧損)淨額	220,134	(219,111)
已沒收售樓訂金	333	1,751
出售一間附屬公司之虧損(附註)	(10,280)	-
出售投資物業之虧損淨額	(1,315)	(2,127)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(728)	(2,546)
匯兌虧損淨額	(5,591)	(989)
其他	19,233	11,730
	<u>306,295</u>	<u>(151,687)</u>

附註：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，錄得出售一間附屬公司之虧損。

6. 將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益

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(2020年：蒙古國)物業從待售物業按公平值總額175,920,000港元(2020年：584,155,000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(2020年：218,000,000港元)及有關稅項約37,000港元(2020年：49,200,000港元)(附註10)均已分別入賬。

7. 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：		
存貨減值撥備之回撥	2,300	6,500
其他訂金減值撥備之回撥	—	2,813
	<u> </u>	<u> </u>
並已扣除：		
已售物業成本	1,039,852	22,717
已售墓園資產成本	5,389	4,645
已售存貨成本	11,799	66,315
物業、廠房及設備折舊	44,107	52,996
使用權資產折舊	58,066	60,019
業務應收賬款減值撥備	3,197	2,263
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註)	119,115	165,408
退休福利成本	4,738	5,786
	<u> </u>	<u> </u>

附註：數額11,957,000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。

8. 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	144,404	272,478
銀行透支	86	209
租賃負債	2,743	2,020
	<u> </u>	<u> </u>
	147,233	274,707
於發展中物業中資本化之數額	—	(10,866)
	<u> </u>	<u> </u>
	147,233	263,841

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%。

9. 攤佔合營企業業績

綜合收益表所列攤佔合營企業虧損3,382,000港元(2020年：溢利10,962,000港元)包括截至2021年3月31日止年度一間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)。

10. 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	14,487	7,108
中國土地增值稅	12,942	19,396
海外利得稅	1,453	864
於過往年度超額撥備	(41,149)	—
遞延稅項	(26,293)	49,673
	<u>(5,673)</u>	<u>77,041</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：由於本集團承前之稅務虧損足可抵銷該年度之估計應課稅溢利，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(即物業銷售收入減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。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2021年3月31日止年度聯營公司之稅項支出11,000港元(2020年：14,000港元)乃在綜合收益表內計入「攤佔聯營公司業績」。於截至2021年3月31日止年度，由於合營企業承前之稅務虧損足可抵銷其本年度之估計應課稅溢利，或本年度內並無估計應課稅溢利，故其均無稅項支出(2020年：相同)。

11. 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：港幣1.5仙)	25,088	25,088
末期股息每股港幣1.5仙(2020年：零)	25,088	—
	<u>50,176</u>	<u>25,088</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25,088,000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2022年3月31日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

12. 每股盈利/(虧損)

每股盈利/(虧損)乃根據權益持有人應佔溢利37,452,000港元(2020年：權益持有人應佔虧損705,084,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2020年：1,672,553,104)股計算。

由於本年度及上年度並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄盈利/(虧損)乃相等於每股基本盈利/(虧損)。

13. 應收賬款及預付款項

出售物業及墓園資產之應收款項按各別合約之條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。酒店收入和貨品及商品銷售之信貸期限分別主要為30天至45天和30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
少於30天	4,003	7,341
31至60天	3,184	3,522
61至90天	2,349	730
超過90天	7,099	10,197
	<u>16,635</u>	<u>21,790</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22,560,000港元(2020年：8,869,000港元)，當中已計及於2021年3月31日之累計減值撥備125,666,000港元(2020年：125,666,000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。

14. 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，莊士中國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1,571,300,000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日分別獲莊士中國及本公司股東批准，並於2021年5月14日完成。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，並分別刊載於莊士中國及本公司日期為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」。

15. 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	60,945	2,014
31至60天	2,430	433
超過90天	3,528	3,094
	<u>66,903</u>	<u>5,541</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219,245,000港元(2020年：196,964,000港元)。應付賬款及應計費用亦包括就附註14所述之番禺出售事項收取之訂金約118,300,000港元(2020年：零)。

16. 財務擔保

於2021年3月31日，本公司已就合營企業獲取之銀行信貸融資提供419,945,000港元(2020年：399,557,000港元)擔保，而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。

17. 承擔

於2021年3月31日，本集團就物業、物業項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為315,006,000港元(2020年：299,322,000港元)。

18. 資產抵押

於2021年3月31日，本集團已將若干賬面總值10,142,654,000港元(2020年：10,987,959,000港元)之資產(包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、待發展/發展中物業、待售物業和公平值反映於損益之金融資產)作為抵押，以便附屬公司取得銀行信貸融資。

19. 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，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14,985,000港元(2020年：38,930,000港元)、46,147,000港元(2020年：2,043,000港元)及160,014,000港元(2020年：1,165,545,000港元)。

財務回顧

全球商業及經濟仍深受新型冠狀病毒疫情帶來的持續負面影響。加上中美關係持續緊張，以及地緣政治和貿易緊張局勢升溫，於回顧財政年度的經營環境仍然艱難。本集團於相關年度的財務表現難免受到上述因素影響。即使在如此不利的宏觀背景下，本集團仍能夠完成出售英國投資物業，售出屯門弦海所有住宅單位，並於本年度結束前將大部分單位交付予買家，本集團因此可於綜合財務報告確認相關銷售收入及溢利。此外，於本年度後，本集團順利以總代價約人民幣1,571,300,000元(相等於約1,872,200,000港元)完成出售位於中華人民共和國(「中國」)的番禺項目，另與一名獨立第三方達成磋商並以代價約25,600,000美元(相等於約198,800,000港元)完成出售越南發展項目。順利完成這些出售交易均有助本集團鞏固基礎、加強財務狀況，並讓本集團能夠有更好的資源準備以應對即將到來的挑戰及把握未來的機遇。

截至2021年3月31日止年度，本公司權益持有人應佔溢利為37,500,000港元(2020年：虧損705,100,000港元)。每股盈利為港幣2.24仙(2020年：虧損港幣42.16仙)。有關業績回顧載列如下。

本集團截至2021年3月31日止年度之收入為2,106,800,000港元(2020年：599,000,000港元)，較去年同期增加約2.5倍。本集團之收入包括物業銷售收入1,651,600,000港元(2020年：42,400,000港元)、投資物業租金收入及其他收入184,700,000港元(2020年：235,300,000港元)、酒店業務收入17,300,000港元(2020年：41,000,000港元)、墓園業務收入25,700,000港元(2020年：21,200,000港元)、貨品及商品銷售收入16,200,000港元(2020年：83,000,000港元)、融資業務收入3,600,000港元(2020年：6,500,000港元)和證券投資及買賣業務收入207,700,000港元(2020年：169,600,000港元)。

由於收入增加，年內毛利增加至979,200,000港元(2020年：424,300,000港元)。毛利率降至46.5%(2020年：70.8%)，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增加。

其他收入及收益淨額為306,300,000港元(2020年：虧損淨額151,700,000港元)，主要由於回顧年內債券投資錄得之未變現公平值收益。其他收入及收益/(虧損)淨額之明細載於本報告第14頁附註5。將香港物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益為8,200,000港元(2020年：218,000,000港元，其為蒙古國物業)。本集團投資物業公平值變動之虧損為442,100,000港元(2020年：458,100,000港元)，主要由於在當前的營商環境下，本集團投資物業公平值有所下降。

成本方面，銷售及推廣支出增加至115,900,000港元(2020年：37,400,000港元)，主要由於年內確認屯門弦海銷售後攤銷銷售佣金。行政費用及其他經營支出減少至388,900,000港元(2020年：445,900,000港元)，主要由於本集團業務活動減少及推行各項措施降低成本後整體成本下降。融資費用減少至147,200,000港元(2020年：263,800,000港元)，乃由於本集團之銀行借款利率下調。攤佔聯營公司及合營企業虧損為5,600,000港元(2020年：溢利13,000,000港元)。稅項抵免為5,700,000港元(2020年：稅項支出77,000,000港元)，主要由於回撥過往年度中國物業銷售之稅項支出超額撥備，以及年內投資物業之公平值虧損產生遞延稅項抵免。

股息

向股東派付持續和穩定的股息為本集團一貫之派息政策。由於本集團需預留足夠財政資源以提供營運資金予本集團各項目及業務，尤其是正值當前欠缺明朗的營商環境，董事會議決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：港幣1.5仙)。本年度股息總額為每股港幣3.0仙(2020年：港幣1.5仙)。本財政年度的股息總金額將為約50,200,000港元(2020年：25,100,000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48,700,000港元。本集團已向業務受當前市場狀況不利影響的選定租戶提供租金補貼。有關翻新及升級工程亦已竣工，令該物業煥然一新。本集團將密切檢視及關注租戶狀況和租戶組合，以提高該物業的租金收益。

(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34,900,000港元。

政府頒佈之隔離規定及限聚令，以及社交距離之強制措施均導致旅客人數急劇下跌及本地人流減少。從事餐飲經營業務及零售業務的租戶皆飽受嚴重打擊。本集團已向若干租戶提供租金補貼，以期在當前非常艱難的時刻給予即時援助。本集團現正採取多項措施，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疫情的影響。除餐飲分部外，本集團亦將探索及考慮其他業務範疇的租賃商機，以擴大該物業之租戶基礎，從而獲取穩定收入。於本財政年度，一家健身中心已加入成為該物業的租戶，這有助於增加該商場的人流。

(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8,700,000港元。本集團已向若干生意受困的租戶提供租金補貼，以紓緩他們在疫情期間的經營壓力。該物業目前屬商業(地下至3樓及12樓)及工業(4樓至11樓)用途。將該物業重建為一幢總樓面面積約35,280平方呎之商住物業的建築圖則已獲屋宇署批准。本集團將就重建計劃及建築圖則進行詳細研究，以及評估進行上述重建(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。年內，此物業已出租以賺取租金收入。

(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每月1,800,000港元之租賃擔保，擔保期限自2018年11月起為期36個月，截至2021年3月31日止年度收取之租金總額為21,600,000港元。

(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。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而實施國家封鎖，該物業的內部結構工程及外牆裝嵌工程已暫停施工。本集團將繼續留意蒙古國的封鎖狀況及關注其對裝修工程之影響，並將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(擁有100%權益)

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

新型冠狀病毒疫情期間的旅遊禁令及隔離規定持續對香港旅遊業造成嚴重衝擊。旅客及商務出差人士大幅減少，對酒店入住率造成不利影響。於回顧年度內，來自酒店之收入總額約為26,500,000港元(2020年：50,700,000港元)，當中包括客房收入17,300,000港元(2020年：41,000,000港元)以及商舖及餐廳租金收入9,200,000港元(2020年：9,700,000港元)。

期間本集團加強推廣其共居概念，透過多個有效渠道吸引更多大學生及不同用途的長住租戶。透過各項推廣工作及具競爭力的定價，並進一步改善共享空間設施，長住房租賃業務得到大幅拓展。此外，本集團還推出靈活套票選項，為本地留港度假的顧客及長住/月租房租賃業務創造需求。另外，本集團繼續推行多項減少開支的措施，同時維持效率及服務水平，藉以減輕對酒店的影響。

於回顧財政年度下半年，酒店的表現逐漸擺脫新型冠狀病毒疫情的影響。平均入住率由本年度上半年的約13%上升至下半年的約52%，從而使酒店業務(不包括租金收入)於本年度下半年錄得未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利約1,100,000港元，扭轉了上半年虧損約6,200,000港元的局面。

至於商舖及餐廳方面，酒店已向若干受政府社交距離規定及嚴峻營銷環境影響的租戶提供租金補貼。

面對目前的疫情形勢，酒店在不同階段實行有效的預防措施並制定了應對策略，以加強對所有主要持份者之健康與衛生，以維持營運。此外，本集團亦正在與專家探討透過規劃申請或重新規劃，將該酒店一部分轉為寫字樓/住宅用途的可能性/可行性，以增加整體靈活性和收入來源。本集團將繼續密切關注市場狀況，並會採取一切必要措施以保持競爭力。本集團亦在探討其他方案(包括出售)以加快從該投資取得資本回報。

(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。

由於受新型冠狀病毒疫情影響，該度假村自2020年3月中旬至2020年7月31日暫停營業，並於2020年8月1日重新開放營業。由於入住率限制在50%，且當地政府還實施其他限制措施(例如禁止在宿霧進行潛水活動及遊客須配合規定的隔離要求)，該度假村的業務受到嚴重影響。故年內該度假村之收入下跌至約3,100,000港元(2020年：34,900,000港元)及錄得虧損5,500,000港元(2020年：溢利7,800,000港元)。本集團攤佔40%的虧損，約為2,200,000港元(2020年：溢利3,100,000港元)。該度假村目前將其任崗員工人數降至最低，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，乃以服務式公寓模式營運。年內來自該等服務式公寓之租金收入約為2,300,000港元。鑒於本地物業市場的近期氛圍，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2,000,000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疫情自2020年年初起實行全國封鎖，審批進度嚴重受阻。本集團將向有關當局密切跟進有關進度，並將靈活行事以期盡早獲發竣工入伙紙。該項目的租務推廣工作已經展開，已有潛在租戶表示有興趣租用。

(C) 發展物業

(i) 香港中環結志街16-20號(擁有100%權益)

於2020年7月中旬拍賣結志街16-18號後，最終於2020年8月完成強制收購餘下3個單位。本集團因此而統一了結志街16-20號的業權並成功合併該佔地面積共約3,600平方呎的項目，現擬興建一幢總樓面面積約為35,000平方呎的商住大廈。此項目重建計劃及建築圖則之詳細研究已進入最後階段，而圍板及拆卸工程經已動工，並將於2021年第三季度竣工。地基工程將緊隨其後展開。鑒於此項目位於中環黃金地段，本集團對此項目之前景感到樂觀。

(ii) 香港寶珊道28號屋(擁有50%權益)

該項目由本集團及嘉華國際集團有限公司(股份代號：173)之一間全資附屬公司分別擁有50%及50%權益，而本集團為此發展物業之項目經理。該物業土地面積約10,000平方呎，位於半山豪宅地段，享有極致優美之海景。兩套分別將此物業發展為(1)兩幢總樓面面積共約40,662平方呎之半獨立高級洋房(左/右各一幢)，以及(2)一幢總樓面面積共約45,379平方呎之獨立大宅的建築圖則已獲屋宇署批准。本集團正評估該等兩套建築圖則，同時亦正研究將此物業發展為兩幢高級洋房(上/下各一幢)的第三套建築圖則之可能性，並已提交技術性/契約修改申請供有關當局審批。

地盤平整及地基工程剛已竣工。與此同時，合營企業夥伴亦在探討其他方案(包括出售)以加快從該投資取得資本回報。該項目已展開市場推廣工作。

(iii) ONE SOHO，香港九龍旺角新填地街/山東街九龍內地段第11254號(擁有40%權益)

透過與信和置業有限公司(股份代號：83)之全資附屬公司成立之合營企業，本集團於2017年12月獲得市區重建局在此項目之投標。該項目位於旺角區中心地段，鄰近朗豪坊，佔地約14,900平方呎。該項目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，而商業部份於落成後將由市區重建局持有。一幢包括322個住宅單位、會所設施、商業裙樓及停車位的商住大廈現正在發展中。

該項目的建築圖則已獲有關當局批准。地盤平整及地基工程已竣工，上蓋建築工程現正在進行中。該項目已於2021年4月獲得ONE SOHO的322個住宅單位的預售樓宇同意書，並已開始預售。目前合共預售148個單位，總預售額約為1,000,000,000港元，並已收取訂金總額約62,400,000港元。根據當前市場行情，該項目住宅部份總銷售額估算約達2,200,000,000港元，本集團攤佔40%的份額將約為900,000,000港元。

(iv) 越南胡志明市守德郡綠景花園(出售前擁有100%權益)

綠景花園佔地約20,200平方米，可建成一個總樓面面積合共約91,000平方米之商住小區。該項目已取得建築許可證。

為把握越南物業市場日益興旺的機遇及釋放其所蘊藏的價值以產生收入和現金流量，本集團已與一名獨立第三方展開磋商，並於本年度後訂立有條件買賣協議，以代價約25,600,000美元(相等於約198,800,000港元)向其出售綠景花園。該項交易已於2021年5月完成，本集團亦已如期收取相關代價，惟一筆約為1,300,000美元(相等於約10,100,000港元)的款項正存放在一家銀行的託管賬戶內，等待越南稅務機關評估稅務責任。有關盈餘(如有)將於稅務結算後或完成出售後兩年內(以較早者為準)發放予本集團。是項交易將於截至2022年3月31日止財政年度錄得溢利淨額約85,000,000港元(可根據稅務清算的結果予以調整)。此出售事項有助於釋放此項目所蘊藏的價值及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60.7%權益)

莊士中國及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)主要從事(其中包括)物業發展及投資。於截至2021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419,000,000港元(2020年：虧損192,400,000港元)以及收入1,779,700,000港元(2020年：177,500,000港元)(包括物業銷售收入1,651,600,000港元(2020年：42,400,000港元)、租金及管理費收入39,900,000港元(2020年：66,200,000港元)、墓園資產收入25,700,000港元(2020年：21,200,000港元)、銷售及貿易業務收入為零(2020年：2,200,000港元)，以及證券投資及買賣收入62,500,000港元(2020年：45,500,000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。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(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。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(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。莊士中國集團應佔估值約為人民幣266,400,000元(相等於約315,200,000港元)，而莊士中國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，莊士中國集團於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。莊士中國集團將就出租該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。莊士中國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(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，並根據租賃協議向莊士中國集團支付賠償金。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(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，莊士中國集團已完成一項大堂翻新工程。莊士中國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，莊士中國集團將繼續檢討該物業的租戶組合，並考慮對樓宇內部進行進一步升級工程，以進一步提高其租金回報率及租用率。

6. 英國倫敦市Fenchurch Street的寫字樓物業(出售前由莊士中國擁有100%權益)

Fenchurch Street 10號為一幢位於英國倫敦市11層高的永久業權商業樓宇，提供辦公室及零售用途面積共77,652平方呎。誠如於2020年5月3日公佈，莊士中國集團已訂立買賣協議，以將該物業出售予一名獨立第三方。該出售於2020年6月23日已獲莊士中國股東批准，並已於2020年9月1日完成。莊士中國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，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，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。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)

莊士中國集團於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，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1,571,300,000元(相等於約1,872,200,000港元)。莊士中國集團保留一幢別墅和14個停車位。該出售於2021年4月13日已分別獲莊士中國及本公司股東批准，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莊士中國集團帶來收益淨額約1,000,000,000港元。莊士中國及本公司已於2021年2月11日及2021年5月14日公佈該出售的詳情，並於2021年3月19日分別刊載於莊士中國及本公司通函。

4. 廣東省東莞市長安(由莊士中國擁有100%權益)

莊士中國集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。目前，該物業出租予一名獨立第三方，直至2023年為止，期間每年租金收入總額約為人民幣6,800,000元。於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。莊士中國集團將跟進土地變性的相關手續，並按策略適時提出申請。按容積率3.5倍計算，該項目之可開發總樓面面積將約為70,000平方米，並將成為未來發展的主要土地儲備。如有合適機會，莊士中國集團亦會考慮出售該物業。

5. 遼寧省鞍山市莊士廣場(由莊士中國擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為莊士中國集團通過政府土地拍賣購入於鐵東區核心地段的第二幅土地，土地面積約為39,449平方米。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合約1,300平方米之土地業權，故莊士中國集團的土地面積因被當地鐵路公司佔用而有所減少。鑑於鞍山市的經濟前景低迷，莊士中國集團將評估將該土地售回予當地部門之可能性或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)。莊士中國集團已取得法院裁定批准對中國合營公司進行清算。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莊士中國及莊士中國一名執行董事的民事起訴狀方面，誠如莊士中國於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(由莊士中國擁有51%權益)

莊士中國集團持有位於成都市武侯區一個項目51%發展權益。於2021年3月31日，莊士中國集團對該項目作出的總投資成本約為人民幣146,800,000元(相等於約173,700,000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，並將判決款項修改為對莊士中國集團有利。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。為此莊士中國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，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。由法院執行的登記程序正在進行中。莊士中國集團於上述四合院的原投資成本約為人民幣9,700,000元(相等於約11,500,000港元)。

此外，一名經辦代理人近期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86.0%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。

根據莊士中國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623,300,000元(相等於約737,500,000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。

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

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

鑑於北海及中漆於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)，莊士中國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，莊士中國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。

(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16,200,000港元(2020年：30,800,000港元)，而虧損為1,200,000港元(2020年：7,600,000港元)。由於新型冠狀病毒疫情關係，新加坡政府實施多項隔離措施，預期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。在關閉表現不佳的零售店後，目前有4間零售店以將成本減至最低的模式下繼續營運，以維持業務及市場網絡。另外，本集團正在積極檢討新的尼龍的業務及經營規模，亦在探討其他方案(包括出售其貨倉及物業)，以釋放該項投資所蘊藏的價值。

(ii) 證券投資及買賣業務

年內，本集團之證券投資及買賣業務錄得出售投資之已變現收益淨額61,500,000港元、來自投資之股息及利息收入207,500,000港元，以及因於結算日按市值評估投資而產生之未變現公平值收益220,100,000港元。

於2021年3月31日，本集團持有3,442,200,000港元之投資(其中2,120,300,000港元由本集團之全資附屬公司持有，1,321,900,000港元由莊士中國集團持有)，當中3,334,800,000港元之投資為高收益債券，1,900,000港元之投資為在聯交所上市之證券，而餘下105,500,000港元之投資則為若干金融科技公司、創投企業及基金(均未於市場上市)之其他投資。

本集團將根據貨幣環境，同時參照集團本身之財務狀況，密切監控投資組合之表現。

以下為本集團於2021年3月31日所持投資之進一步資料：

(a) 債券投資

股份代號	債券發行人	於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 及其全資附屬公司 (a) 5.8%，2022年到期 (b) 7.5%，2022年到期	2,000 8,000	15,749 64,640	0.4%	- 4,652	243 6,060
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	4,000	32,707	0.2%	1,980	521
846	明發集團(國際)有限公司 (15%，2021年到期) (到期時悉數贖回)	49,000	393,209	1.8%	-	13,322
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	0.2%	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 3,300	20,565 26,924	0.2%	596 825	152 540
1233	時代中國控股有限公司 (a) 5.75%，2022年到期 (b) 6%，2021年到期 (c) 6.75%，2023年到期	4,000 2,000 3,000	32,177 15,964 24,545	0.3%	1,560 465 1,570	2,048 502 3,062
1238	寶龍地產控股有限公司 (a) 4.875%，2021年到期 (b) 6.95%，2021年到期 (c) 6.95%，2023年到期 (d) 7.125%，2022年到期	2,000 4,000 3,400 200	15,660 32,138 27,944 1,667	0.4%	756 2,158 1,833 110	1,592 2,003 525 217
1638	佳兆業集團控股有限公司 (a) 7.875%，2021年到期 (b) 8.5%，2022年到期 (c) 11.25%，2022年到期	2,000 14,400 6,000	15,886 116,352 50,715	0.8%	1,221 4,217 5,233	1,604 9,362 6,698

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
1668	華南城控股有限公司			0.7%		
	(a) 6.75%，2021年到期	1,605	12,051		420	(101)
	(b) 10.75%，2023年到期	2,700	19,426		-	(2,231)
	(c) 10.875%，2022年到期	2,500	18,730		-	(618)
	(d) 11.5%，2021年到期	3,000	23,382		-	(87)
	(e) 11.5%，2022年到期	9,000	68,603		2,229	(1,779)
1777	花樣年控股集團有限公司			0.8%		
	(a) 7.95%，2022年到期	1,000	7,668		-	(126)
	(b) 11.75%，2022年到期	17,000	141,837		-	(576)
	(c) 12.25%，2022年到期	2,000	16,676		-	(251)
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.8%		
	(a) 6%，2022年到期	10,000	79,576		4,651	5,261
	(b) 7.4%，2024年到期	7,000	57,386		4,016	7,688
	(c) 7.875%，2023年到期	5,000	40,302		3,053	3,731
1966	中駿集團控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.95%，2024年到期	3,500	26,945		-	(111)
	(b) 7.25%，2023年到期	6,150	50,656		1,728	663
2007	碧桂園控股有限公司			1.8%		
	(a) 4.75%，2023年到期	10,000	79,512		3,683	5,087
	(b) 5.625%，2026年到期	34,000	299,080		14,820	32,101
2768	佳源國際控股有限公司			0.2%		
	(a) 12.5%，2023年到期	4,000	31,085		-	714
	(b) 13.75%，2023年到期	2,000	16,842		-	296
2777	怡略有限公司(廣州富力地產股份 有限公司之全資附屬公司)			1.9%		
	(a) 5.75%，2022年到期	51,000	391,757		22,734	33,504
	(b) 8.875%，2021年到期	2,000	15,570		1,376	747
3301	融信中國控股有限公司			0.7%		
	(a) 7.35%，2023年到期	10,000	75,289		1,994	(3,157)
	(b) 8.1%，2023年到期	10,000	77,500		-	(1,441)

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
3333	中國恒大集團			1.8%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	73,645		6,246	12,103
	(b) 8.25%，2022年到期	39,200	291,325		25,075	43,752
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	30,143		3,198	3,395
3380	龍光集團有限公司			0.4%		
	(a) 5.75%，2022年到期	5,000	39,974		2,229	2,235
	(b) 6.875%，2021年到期	4,000	32,094		2,132	600
	(c) 7.5%，2022年到期	5,000	40,046		2,907	1,804
3383	雅居樂集團控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.125%，2022年到期	10,000	79,310		3,973	7,901
	(b) 6.7%，2022年到期	1,800	14,436		935	833
6158	正榮地產集團有限公司			0.8%		
	(a) 5.35%，2022年到期	2,000	15,660		-	154
	(b) 5.95%，2021年到期	2,000	15,886		-	382
	(c) 8.3%，2023年到期	4,000	32,073		1,931	1,106
	(d) 8.7%，2022年到期	2,000	16,237		1,350	(173)
	(e) 9.15%，2023年到期	10,000	84,113		-	(318)
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)			0.2%		
	(a) 6.125%，2023年到期	2,950	19,788		700	(2,894)
	(b) 6.75%，2022年到期	2,600	19,161		1,360	(292)
	(c) 6.75%，2023年到期	200	1,313		105	(63)
Z25	仁恒置地集團有限公司			0.3%		
	(a) 6.75%，2023年到期	4,308	35,739		1,127	(369)
	(b) 6.8%，2024年到期	2,500	20,544		1,318	2,689
	年內贖回之債券	-	-	-	63,037	-
		<u>420,770</u>	<u>3,334,845</u>	<u>15.5%</u>	<u>207,480</u>	<u>202,974</u>

(b) 證券投資

股份代號	被投資公司	於2021年 3月31日 所持股份 數目	於2021年 3月31日 之市值 千港元	股份市值 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 股息收入 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
276	蒙古能源有限公司	434,950	487	0.00%	-	296
8439	新百利融資控股有限公司	912,000	1,368	0.01%	22	(119)
			<u>1,855</u>	<u>0.01%</u>	<u>22</u>	<u>177</u>

(c) 於2021年3月31日所持各債券發行人及被投資公司之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
合生創展集團有限公司	房地產開發、商業地產投資、物業管理、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
明發集團(國際)有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
旭輝控股(集團)有限公司	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

公司名稱	主要業務
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
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

公司名稱	主要業務
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
蒙古能源有限公司	能源及相關資源業務
新百利融資控股有限公司	提供企業融資諮詢服務及資產管理服務

(iii) 融資業務

本集團於年內為客戶提供貸款。年內源自此項業務之收入為3,600,000港元(2020年：6,500,000港元)。於2021年3月31日，應收客戶貸款之未償還數額約為169,600,000港元(2020年：178,900,000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供款，僅已結付3,000,000港元，因此本年度並無確認相關未收取之利息收入。本集團正在採取行動追討該等逾期款項，以保障本集團的利益。

財務狀況

資產淨值

於2021年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值為11,311,200,000港元(2020年：11,107,400,000港元)。每股資產淨值為6.76港元(2020年：6.64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2021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5,633,400,000港元(2020年：4,957,500,000港元)。於同日，銀行借款為7,092,700,000港元(2020年：7,085,700,000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)為12.9%(2020年：19.2%)。於本年度後，在完成番禺項目及越南發展項目出售後，本集團之淨負債與資本比率已進一步改善，並達致淨現金狀況。

本集團約98.0%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，1.2%以人民幣為單位，其餘0.8%則以其他貨幣為單位。本集團約98.1%之銀行借款以港元及美元為單位，其餘1.9%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80.6%之銀行借款須於第一年内償還，6.5%須於第二年內償還，10.9%須於第三至第五年內償還，而其餘2.0%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

於本年度結算日後，本集團已成功完成出售位於中國的番禺項目，總代價約為人民幣1,571,300,000元(相等於約1,872,200,000港元)，並將錄得收益淨額約1,000,000,000港元(未扣除非控股權益)。同時，本集團亦已出售越南發展項目，代價約為25,600,000美元(相等於約198,800,000港元)，並將錄得溢利淨額約85,000,000港元。這些交易均有助本集團增加其營運資金，改善其流動資金，同時亦加強其整體財務狀況。

展望未來，隨著新型冠狀病毒疫苗推出，中國、香港乃至全球的經濟前景將逐步好轉。我們將密切留意有關動態，並採取適當措施以把握未來的機遇。於下一財政年度，本集團將密切推進旺角ONE SOHO的預售進度。本集團將繼續緊貼跟進結志街、寶珊道、ONE SOHO及鴨脷洲各項目建築工程之進度，並尋求機遇擴充土地儲備。我們亦將不斷檢討及監察旗下投資物業的租戶狀況並改善租戶組合，藉以增加穩定及經常性租金收入。此外，我們亦將進一步檢討集團架構，以令資源配置更具成效及效率。我們深信，上述策略的實施將改善本集團之財務狀況以及淨負債與資本比率，並為股東創造更多價值。

暫停辦理股份過戶登記手續

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

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

員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於2021年3月31日，本集團(不包括莊士中國集團)聘有219名員工，莊士中國集團聘有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

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聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四－企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第A.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2021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、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。

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 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，2021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。