

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。



## 融太集團股份有限公司

MAGNUS CONCORDIA GROUP LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:1172)

### 截至二零二一年三月三十一日止年度之全年業績

融太集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬  
公司(統稱「本集團」)截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二  
零二零年三月三十一日止年度之同期比較數字如下：

財務摘要	二零二一年	二零二零年	變動
收入	21.41億港元	3.10億港元	+590%
毛利	1.18億港元	5,500萬港元	+115%
本公司擁有人應佔本年度 溢利／(虧損)	300萬港元	(7,400)萬港元	+104%
每股盈利／(虧損)	0.05港仙	(1.85)港仙	+103%
股東資金	8.99億港元	8.42億港元	+7%
每股資產淨值	0.16港元	0.15港元	+7%

## 業績

### 綜合收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4	2,140,562	310,404
銷售成本		<u>(2,023,055)</u>	<u>(255,852)</u>
毛利		117,507	54,552
其他收入、支出及虧損淨額	5	(4,770)	(30,734)
銷售及推廣支出		(43,315)	(25,884)
行政費用及其他經營支出		(53,163)	(55,946)
投資物業之公平值變動		(3,145)	(78,201)
議價購買物業發展業務之收益淨額		<u>-</u>	<u>60,070</u>
經營溢利／(虧損)	6	13,114	(76,143)
融資費用	7	<u>(2,618)</u>	<u>(8,362)</u>
除稅前溢利／(虧損)		10,496	(84,505)
所得稅抵免／(支出)	8	<u>(7,513)</u>	<u>10,790</u>
本年度溢利／(虧損)		<u><b>2,983</b></u>	<u><b>(73,715)</b></u>
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	10	<u><b>0.05</b></u>	<u><b>(1.85)</b></u>

## 綜合全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利／(虧損)	2,983	(73,715)
其他全面收益／(虧損)：		
其後期間或會重列入損益的其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>53,729</u>	<u>(31,837)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)	<u>53,729</u>	<u>(31,837)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面收益／(虧損)總額	<u><u>56,712</u></u>	<u><u>(105,552)</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		32,000	40,494
投資物業		442,045	434,440
其他非流動資產		29,442	30,258
非流動資產總值		503,487	505,192
流動資產			
存貨		23,735	43,190
開發中物業		1,742,708	2,853,687
已完工待售物業		264,099	59,656
應收賬款	11	51,994	49,866
預付款項、其他應收賬款及其他資產		288,782	161,339
公平值反映於損益之金融資產		42,522	96,037
已抵押現金及現金等值物		–	120,000
受限制銀行結存		29,128	35,897
現金及銀行結存		149,220	265,502
流動資產總值		2,592,188	3,685,174
流動負債			
應付賬款	12	184,830	180,182
應計費用及其他應付賬款		107,074	268,195
合約負債		1,023,828	1,893,374
銀行借款		219,075	373,127
應付稅項		323,544	109,039
租賃負債		2,195	2,058
流動負債總額		1,860,546	2,825,975
流動資產淨值		731,642	859,199
總資產減流動負債		1,235,129	1,364,391

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	333,887	520,660
租賃負債	<u>2,674</u>	<u>1,875</u>
非流動負債總額	<u>336,561</u>	<u>522,535</u>
資產淨值	<u><b>898,568</b></u>	<u><b>841,856</b></u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	577,920	577,920
儲備	<u>320,648</u>	<u>263,936</u>
權益總額	<u><b>898,568</b></u>	<u><b>841,856</b></u>

## 附註

### 1. 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包含所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港《公司條例》的披露規定編製。除投資物業及公平值反映於損益之金融資產以公平值計量外，本財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有指明者外，本財務報表以港元呈列，而所有價值均已約整至最接近的千位（千港元）。

### 2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架及以下修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號修訂本 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則 第7號修訂本	業務的定義 利率基準改革
香港財務報告準則 第16號修訂本	2019冠狀病毒有關租金寬免（提早採納）
香港會計準則第1號及香港 會計準則第8號修訂本	重大的定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架（「概念框架」）載列一套全面的財務報告及準則制定概念，並為財務報表編製人制定一致的會計政策提供指引，協助各方了解及詮釋標準。該概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關終止確認資產及負債的新指引，以及資產及負債的更新定義及確認標準。其亦釐清財務報告中管理、審慎及計量不確定因素的角色。該概念框架並非標準，其中所載概念概無凌駕於任何標準的概念或規定之上。概念框架並無對本集團之財務狀況及表現產生任何重大影響。

- (b) 香港財務報告準則第3號修訂本澄清並為業務的定義提供額外指引。該等修訂澄清，對於視為業務的一組整合活動及資產，須至少包括對創造產出的能力作出重大貢獻的投入及實質性流程。倘並無包括創造產出所需的所有投入及流程，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，轉而關注所獲得的投入及所獲得的實質性流程是否對創造產出的能力作出重大貢獻。該等修訂亦縮小產出的定義，專注於提供予客戶的商品或服務、投資收入或日常經營活動的其他收入。此外，該等修訂提供指引以評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入選擇性公平值集中測試，從而允許對所獲得的一組經營活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已按前瞻性基準將該等修訂應用於二零二零年四月一日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本旨在解決對以另一種無風險利率（「無風險利率」）取代現有利率基準前期間財務申報之影響。該等修訂提供在推出另一無風險利率之前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號修訂本為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就2019冠狀病毒疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動導致租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度生效，允許提早應用，以及將追溯應用。該等修訂並無對本集團財務狀況及表現造成任何影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本為重大提供新的定義。新定義列明，倘合理預期遺漏、失實陳述或隱瞞資料會對一般用途財務報表主要使用者按照該等財務報表作出的決定造成影響，則有關資料屬重大。該等修訂澄清，重大程度將視乎有關資料的性質或重要性或兩者。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。

### 3. 分部資料

#### 按業務呈列之分部資料

本集團經營分部乃根據向本集團主要經營決策者（「**主要經營決策者**」）（本公司執行董事）之內部呈報釐定，目的為評估表現及分配資源。內部呈報專注於策略經營及各業務單位之發展，其中具有類似經濟特徵的業務單位組成一個經營分部，由本集團主要經營決策者評估表現。

本集團經營及可呈報分部如下：

物業發展	– 房地產物業發展、出售及買賣
印刷	– 印刷產品生產及銷售
物業投資	– 房地產物業投資及租賃
庫務	– 債券、權益工具及其他工具投資及買賣
其他及行政	– 其他非可呈報業務活動以及經營分部及並無個別構成可呈報分部的行政，連同公司收入及開支項目及收購相關成本

本集團主要營運決策者基於除利息開支及稅項前的盈利或虧損（「**EBIT**」或「**LBIT**」）及除利息開支、稅項、折舊及攤銷前的盈利或虧損（「**EBITDA**」或「**LBITDA**」）之計量評估經營分部表現。

其他及行政分部資產主要包括以組為基準管理的若干現金及銀行結存、短期存款、物業、廠房及設備以及與其他及其他未配資產有關的資產。

其他及行政分部負債主要包括以組為基準管理的若干銀行借款以及其他未分配負債。

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展 千港元	印刷 千港元	物業投資 千港元	庫務 千港元	其他及行政 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二一年</b>						
<b>三月三十一日止年度</b>						
分部收入						
向外部客戶銷售	1,927,950	194,718	10,773	–	1,975	2,135,416
其他收入	–	–	–	5,146	–	5,146
收入總額	<u>1,927,950</u>	<u>194,718</u>	<u>10,773</u>	<u>5,146</u>	<u>1,975</u>	<u>2,140,562</u>
EBITDA/(LBITDA)	33,559	4,343	4,808	12,606	(32,091)	23,225
折舊	<u>(101)</u>	<u>(7,527)</u>	<u>(159)</u>	<u>–</u>	<u>(2,324)</u>	<u>(10,111)</u>
分部業績–EBIT/(LBIT)	<u>33,458</u>	<u>(3,184)</u>	<u>4,649</u>	<u>12,606</u>	<u>(34,415)</u>	13,114
融資費用						<u>(2,618)</u>
除稅前溢利						10,496
所得稅支出						<u>(7,513)</u>
本年度溢利						<u>2,983</u>
<b>於二零二一年三月三十一日</b>						
資產總值	<u>2,339,252</u>	<u>152,642</u>	<u>475,451</u>	<u>42,636</u>	<u>85,694</u>	<u>3,095,675</u>
負債總額	<u>1,806,585</u>	<u>120,236</u>	<u>52,862</u>	<u>217</u>	<u>217,207</u>	<u>2,197,107</u>

	物業發展 千港元	印刷 千港元	物業投資 千港元	庫務 千港元	其他及行政 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二零年</b>						
<b>三月三十一日止年度</b>						
分部收入						
向外部客戶銷售	87,138	206,761	10,385	–	1,502	305,786
其他收入	–	–	–	4,618	–	4,618
收入總額	<u>87,138</u>	<u>206,761</u>	<u>10,385</u>	<u>4,618</u>	<u>1,502</u>	<u>310,404</u>
EBITDA/(LBITDA)	36,497	11,589	(77,938)	(2,584)	(30,504)	(62,940)
折舊	<u>(45)</u>	<u>(10,938)</u>	<u>(157)</u>	<u>–</u>	<u>(2,063)</u>	<u>(13,203)</u>
分部業績–EBIT/(LBIT)	<u>36,452</u>	<u>651</u>	<u>(78,095)</u>	<u>(2,584)</u>	<u>(32,567)</u>	<u>(76,143)</u>
融資費用						<u>(8,362)</u>
除稅前虧損						<u>(84,505)</u>
所得稅抵免						<u>10,790</u>
本年度虧損						<u><u>(73,715)</u></u>
<b>於二零二零年三月三十一日</b>						
資產總值	<u>3,132,420</u>	<u>152,416</u>	<u>468,416</u>	<u>216,143</u>	<u>220,971</u>	<u>4,190,366</u>
負債總額	<u>2,671,745</u>	<u>117,337</u>	<u>62,256</u>	<u>224,430</u>	<u>272,742</u>	<u>3,348,510</u>

## 地域分部資料

本集團在不同地域經營業務。收入按客戶所在地區呈列。資本支出及非流動資產則按資產所在地區呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收入		資本支出	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中國大陸	<b>1,968,038</b>	123,693	<b>2,083</b>	3,823
香港	<b>25,866</b>	30,243	<b>3,551</b>	142,942
美國	<b>80,825</b>	84,061	-	-
英國	<b>20,043</b>	24,826	-	-
法國	<b>12,762</b>	15,423	-	-
其他地區	<b>33,028</b>	32,158	-	-
	<b><u>2,140,562</u></b>	<b><u>310,404</u></b>	<b><u>5,634</u></b>	<b><u>146,765</u></b>

  

	非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中國大陸	<b>137,762</b>	161,801
香港	<b>365,725</b>	343,391
	<b><u>503,487</u></b>	<b><u>505,192</u></b>

## 主要客戶之資料

於本年度，概無本集團客戶佔本集團總收入10%以上(二零二零年：無)。

#### 4. 收入

收入之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約之收入		
銷售物業	1,927,950	87,138
銷售印刷產品	194,718	206,761
其他	1,975	1,502
	<u>2,124,643</u>	<u>295,401</u>
其他來源之收入		
租金收入	10,773	10,385
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	5,146	4,618
	<u>15,919</u>	<u>15,003</u>
總收入	<u><u>2,140,562</u></u>	<u><u>310,404</u></u>

#### 5. 其他收入、支出及虧損淨額

其他收入、支出及虧損淨額的分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	1,279	1,702
出售廢料	1,418	2,455
出售物業、廠房及設備項目之收益	1,914	124
公平值反映於損益之金融資產之公平值變動	7,491	(6,562)
潛在收購事項所產生的專業費用	(363)	(5,600)
其他非流動資產撇銷	(660)	(7,590)
其他應收賬款之減值	-	(7,565)
預付款項之減值	(1,185)	-
已完工待售物業減值之回撥／(減值)	135	(3,109)
終止福利成本	-	(4,436)
匯兌收益／(虧損)淨額	(7,157)	895
過往年度業務合併有關之或然收購代價 雜項	(7,725)	-
	<u>83</u>	<u>(1,048)</u>
	<u><u>(4,770)</u></u>	<u><u>(30,734)</u></u>

## 6. 經營溢利／(虧損)

本集團經營溢利／(虧損)經扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已售存貨成本	162,420	166,411
已售物業成本	1,859,441	87,396
物業、廠房及設備之折舊	10,111	13,203
減：已資本化及已計入印刷業務已售存貨成本之金額	<u>(5,945)</u>	<u>(9,260)</u>
物業、廠房及設備之折舊(計入銷售及營銷開支 以及行政及其他經營開支)	<u>4,166</u>	<u>3,943</u>
存貨減值／(減值之回撥)	1,158	(526)
政府補助*	<u>(1,987)</u>	<u>-</u>

\* 概無有關該等補助的未達成條件或或有事項。

## 7. 融資費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借款之利息	8,813	15,843
租賃負債之利息	134	205
由收入合約產生之利息	<u>42,296</u>	<u>39,257</u>
利息總額	51,243	55,305
減：開發中物業之資本化利息	<u>(48,625)</u>	<u>(46,943)</u>
	<u>2,618</u>	<u>8,362</u>

## 8. 所得稅

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項—香港		
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(4,300)	3,881
即期稅項—中國大陸		
企業所得稅		
年度支出	144,326	4,445
土地增值稅		
年度支出	88,705	5,084
遞延稅項	<u>(221,218)</u>	<u>(24,200)</u>
期內稅項支出／(抵免)總額	<u>7,513</u>	<u>(10,790)</u>

## 9. 股息

董事會不建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：零)。年內概無宣派中期股息(二零二零年：零)。

## 10. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利(二零二零年：虧損)乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利2,983,000港元(二零二零年：虧損73,715,000港元)及年內已發行普通股之數目5,779,196,660股(二零二零年：普通股之加權平均數3,989,135,615股)計算。

由於該兩個年度內並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄盈利(二零二零年：虧損)乃相等於每股基本盈利(二零二零年：虧損)。

## 11. 應收賬款

本集團給予其印刷業務貿易客戶介乎30天至180天之信貸期。租金收入乃預先收取。銷售物業所得款項乃預先收取或於交付已完工物業至客戶時收取。對於具有長期業務關係的客戶，可授予更長的信貸期。應收賬款不計息。

於報告期末，應收賬款扣除虧損撥備後按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30天內	16,866	14,764
31至60天	6,153	3,021
61至90天	12,926	9,675
超過90天	16,049	22,406
	<u>51,994</u>	<u>49,866</u>

## 12. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按供應商發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30天內	95,289	117,309
31至60天	10,802	4,980
61至90天	16,304	9,836
超過90天	62,435	48,057
	<u>184,830</u>	<u>180,182</u>

## 末期股息

董事會已議決不建議就截至二零二一年三月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年：無)。本年度並無宣派及派發中期股息(二零二零年：無)。

## 股東週年大會

本公司將於二零二一年八月二十六日(星期四)舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會通告將適時刊發並寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二一年八月二十三日(星期一)至二零二一年八月二十六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，未登記股份持有人須確認所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零二一年八月二十日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

## 管理層討論與分析

### 財務表現審視

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得綜合收入約21.41億港元(二零二零年：3.1億港元)，較去年大幅增長590%。收入顯著增長主要由於中國四川省自貢市一項物業發展業務(本集團於二零一九年八月收購)之已完工住宅單位銷量激增所致。

因此，本集團毛利較去年同期增加115%至約1.18億港元（二零二零年：5,500萬港元）。本集團毛利率下跌至綜合收入的5%（二零二零年：18%），此乃由於自貢市已售住宅單位根據業務合併的現行會計處理法，經計及於二零一九年八月收購自貢市物業發展業務後公平值調整對物業成本之影響而錄得較低毛利率。為作說明，剔除物業銷售，本集團毛利率將為約23%（二零二零年：25%），毛利率下降乃主要由於印刷產品採用具競爭力定價策略，以在全球貿易緊張及進口關稅增加導致市場氣氛疲弱的情況下維持擴大市場份額。

本集團之銷售及推廣支出錄得增長，約為4,300萬港元（二零二零年：2,600萬港元），主要由於年內銷售自貢市的住宅物業發展業務增長所致。因本集團採取各項成本節約措施，行政費用及其他經營支出減少至約5,300萬港元（二零二零年：5,600萬港元）。

本集團其他收入、支出及虧損淨額為虧損淨額約500萬港元（二零二零年：3,100萬港元）。該金額主要包括掛牌債券組合按市場價值估值之公平值收益約700萬港元（二零二零年：虧損700萬港元）、與業務合併有關的或然收購代價約800萬港元（二零二零年：無）、匯兌虧損淨額約700萬港元（二零二零年：收益100萬港元）及出售物業、廠房及設備項目之收益約200萬港元（二零二零年：10萬港元）。

重估投資物業之公平值虧損約為300萬港元（二零二零年：7,800萬港元）。儘管從投資物業持續取得相對穩定的租金收入，但該等物業的公平市值在當前經濟氣氛疲弱的情況下繼續下跌。

本集團的融資費用減少至約300萬港元（二零二零年：800萬港元），乃主要由於在全球低息環境下，年內以較低的利率獲取新的銀行融資。

於回顧年度，本集團錄得除稅前溢利約1,000萬港元（二零二零年：虧損8,500萬港元），乃由下列經營分部及因素貢獻：

- (i) 物業發展—溢利約3,300萬港元（二零二零年：溢利3,600萬港元）；
- (ii) 印刷業務—虧損約300萬港元（二零二零年：溢利100萬港元）；
- (iii) 物業投資—溢利約500萬港元（二零二零年：虧損7,800萬港元）；
- (iv) 庫務—溢利約1,200萬港元（二零二零年：虧損300萬港元）；
- (v) 企業支出淨額及其他業務約3,400萬港元（二零二零年：3,300萬港元）；
- (vi) 融資費用約300萬港元（二零二零年：800萬港元）。

本公司擁有人應佔年內溢利約為300萬港元（二零二零年：虧損7,400萬港元），每股盈利為0.05港仙（二零二零年：每股虧損1.85港仙）。溢利增長主要由於(i)若干投資物業之估值虧損減少；(ii)公司債券組合按市場價值估值之公平值收益增加；及(iii)本集團採取各項成本節約措施。

## 財務狀況審視

本集團於二零二一年三月三十一日之財務狀況方面，資產總值減少26%至約30.96億港元(二零二零年：41.90億港元)。於二零二一年三月三十一日，流動資產淨值約為7.32億港元(二零二零年：8.59億港元)，而流動資產與流動負債之流動比率為1.39倍(二零二零年：1.30倍)。

於二零二一年三月三十一日，本公司擁有人應佔股東資金增加7%至約8.99億港元(二零二零年：8.42億港元)，即每股0.16港元(二零二零年：每股0.15港元)。該權益變動乃由於年內純利約300萬港元及於回顧年度換算海外業務而產生的人民幣匯兌收益約5,400萬港元所致。

## 營運及業務發展審視

### 物業發展業務

物業發展業務包括主要於中國內地進行房地產物業發展、銷售及買賣。其於本年度錄得經營溢利約3,300萬港元(二零二零年：3,600萬港元)，主要由於本年度出售中國四川省自貢市一項物業發展業務之已完工住宅單位。去年，經營溢利主要來自完成收購上述業務後取得的議價購買收益(經扣除項目費用)約6,000萬港元。於本年度，該項目貢獻收益約19.28億港元(二零二零年：8,700萬港元)，其產生自本年度交付總樓面面積約258,000平方米(「平方米」)的住宅單位(自二零一九年八月一日收購之日起至二零二零年三月三十一日：14,000平方米)。

為把握中國內地物業市場的快速增長機遇，本集團於二零一九年八月一日收購一項位於中國四川省自貢市高新技術產業開發區高新臥龍湖鹽鹵浴片區，屬於中港桑海森林項目一部分的其中三幅地塊之住宅物業發展業務。合約收購代價為4億港元。而根據收購事項相關買賣協議的條款及條件，自竣工日期至二零二一年三月三十一日，本集團亦同意按溢利目標或交付目標（以較低者為準）的達成比例向賣方支付最多2億港元的一部分有條件代價。於二零二一年三月三十一日，根據收購事項之買賣協議，本集團應計有條件代價為800萬港元。

儘管約190,000平方米的總樓面面積已於收購日期前出售及交付，但該三幅地塊的總剩餘樓面面積約為500,000平方米，於二零一九年八月一日後可作銷售確認。於二零二一年三月三十一日，於該總樓面面積約500,000平方米中，已交付予客戶之已完工住宅單位的總樓面面積約為272,000平方米，已預售但尚未交付的發展中住宅單位的總樓面面積約為165,000平方米。預售住宅單位預計將主要於截至二零二二年至二零二三年三月三十一日止財政年度期間交付並確認物業銷售。於二零二一年三月三十一日，自貢市的已完工待售物業及發展物業的賬面總值約為19.52億港元（二零二零年：28.63億港元）。

於二零二一年三月三十一日，本集團亦持有位於中國湖南省長沙市之聚豪山莊（亦稱比華利山）樓盤18個待售住宅別墅單位，總樓面面積約5,600平方米，賬面值約5,500萬港元（二零二零年：5,000萬港元）。管理層已與待售物業之潛在客戶進行磋商但尚未就有關磋商達成協議。經參考長沙市最新區域城市規劃及發展，管理層對該等高端住宅物業的前景保持樂觀態度，預期將在可為本集團帶來可觀收益的前提下完成銷售磋商。

建基於有關住宅發展項目的專業知識，本集團正從市場中探尋商機，以擴展物業發展業務。

## **印刷業務**

印刷業務包括生產及銷售印刷產品，產品包括藝術圖書、包裝盒及兒童圖書，生產設施位於中國廣東省惠州市。於回顧年度，該項業務錄得經營虧損約300萬港元（二零二零年：溢利100萬港元）。

因新型冠狀病毒疫情影響導致全球經濟放緩，全球圖書印刷及紙包裝市場的消費者需求減少，印刷業務維持較低的毛利率以保持市場份額。於回顧年度，印刷業務錄得收益減少至約1.95億港元（二零二零年：2.07億港元）。儘管如此，印刷業務透過採取若干成本控制措施，並於創新設計、品質管理及生產資源方面加強其競爭優勢，致力提高其利潤率。管理層亦通過制定多項現代化的採購、製造、分銷、物流及市場細分化解決方案，迅速作出反應以盡量緩解市場挑戰。

管理層對全球圖書印刷及紙包裝市場復甦的增長勢頭仍保持審慎樂觀態度，並實施適當風險管理及業務發展策略，以將風險轉為增長機遇。

## **物業投資業務**

物業投資業務包括房地產物業投資及租賃，於回顧年度錄得經營溢利約500萬港元（二零二零年：虧損約7,800萬港元）。業績改善乃主要由於來自位於香港及中國大陸之若干投資物業的未變現重估虧損約300萬港元（二零二零年：7,800萬港元），較去年大幅減少。

於二零二一年三月三十一日，本集團持有下列公平市值約4.42億港元(二零二零年：4.34億港元)之投資物業，該等物業於本年度貢獻租金收入約1,100萬港元(二零二零年：1,000萬港元)：

地點	總樓面面積	用途
<b>香港之投資物業</b>		
九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下B商舖	1,014平方呎	商業
九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下D商舖	1,293平方呎	商業
九龍白加士街101號珀•軒地下3號、4號及5號商舖	2,090平方呎	商業
<b>中國大陸之投資物業</b>		
中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號成都數碼廣場6樓	4,255平方米	商業
中國廣東省廣州市天河區華夏路16號富力盈凱廣場38樓01室、02室、03室、06室及07室	895平方米	寫字樓

經考慮投資物業已悉數租出及產生未變現重估虧損主要由於於報告期末香港及中國大陸實行臨時隔離措施，本集團對物業投資業務的前景持審慎樂觀態度。投資物業組合乃為長期投資目的而收購，以期為本集團提供穩定的收入來源。本集團持續監察該組合的資本收益及租金收益率，並考慮於合適機會出現時重新平衡該投資組合。

## 庫務業務

庫務業務包括債券、權益及其他庫務工具投資及買賣，於年內錄得經營收益約1,300萬港元(二零二零年：虧損約300萬港元)。於年內，高收益公司債券組合產生利息收入約500萬港元(二零二零年：500萬港元)，並錄得公平值收益約700萬港元(二零二零年：虧損700萬港元)。

於二零二一年三月三十一日，本集團持有高收益上市公司債券，按市價進行之估值為約4,300萬港元(二零二零年：9,600萬港元)，相當於本集團總資產的約1%(二零二零年：2%)。本集團於二零二一年三月三十一日持有之公司債券組合包括若干主要於中國大陸從事物業開發相關業務及租賃業務之香港上市公司所發行之債券。

於回顧年度，全球金融市場於新型冠狀病毒疫情所帶來的動盪中回穩。公司債券市場已恢復至正常氛圍，故管理層認為於固定收入市場中的投資將繼續帶來豐厚的投資回報。本集團仍透過採用最佳風險回報平衡投資策略謹慎監察投資組合的潛在價格風險及信貸風險。

為抓住因全球利率下降而可能導致的資產價格膨脹及基金投資需求所帶來的機會，本集團正研究金融及資產管理服務市場的拓展方案。

## 流動資金及資本資源

於二零二一年三月三十一日，本集團的總資產約為30.96億港元(二零二零年：41.90億港元)，由股東資金及多項信貸融資提供資金。本集團仍持有銀行融資以為其營運資金及承諾資本開支提供資金，有關融資按市場利率計息，還款合約年期介乎於一年內至五年。本集團已採納一項庫務政策使權益回報最大化，該項政策透過考慮所有可行選項(包括債務與股權混合的融資)管理新資本項目的資金需求。

本集團產生的收入及成本主要以港元、人民幣及美元計值。於年內，並無使用任何金融工具作對沖用途，亦無外幣投資淨額由外幣借貸或其他對沖工具作對沖。本集團按個別交易基準管理匯率及利率的波動風險。

於二零二一年三月三十一日，本集團有銀行借款約2.19億港元(二零二零年：3.73億港元)，其中約2.19億港元須按要求或於一年內償還(二零二零年：3.73億港元)。銀行借款約2.05億港元(二零二零年：3.61億港元)以港元計值、約1,200萬港元(二零二零年：800萬港元)以人民幣計值及約200萬港元(二零二零年：400萬港元)以美元計值，均按浮動利率計息。本集團的資本負債比率為0.24(二零二零年：0.44)，其為銀行借款總額約2.19億港元(二零二零年：3.73億港元)與股東資金約8.99億港元(二零二零年：8.42億港元)的比率。

於二零二一年三月三十一日，本集團有現金及現金等值物結存約1.78億港元(二零二零年：4.21億港元)，其中包括受限制銀行結存約2,900萬港元(二零二零年：受限制銀行結存約3,600萬港元及已抵押現金及現金等值物約1.20億港元)。本集團有現金及現金等值物約4,200萬港元(二零二零年：2.63億港元)以港元計值、約6,100萬港元(二零二零年：3,500萬港元)以美元計值、約7,300萬港元(二零二零年：1.21億港元)以人民幣計值及約200萬港元(二零二零年：200萬港元)以其他貨幣計值。於二零二一年三月三十一日，本集團債務淨額狀況(即銀行借款扣除無抵押及受限制現金及現金等值物)為約4,100萬港元(二零二零年：7,200萬港元)。

於二零二一年三月三十一日，本公司已悉數動用自於二零二零年二月十三日完成之供股所收取之所得款項淨額約1.94億港元，用於償還銀行借款。

## 展望

全球經濟從新冠肺炎疫情的衝擊中初步恢復，而市場消費意欲日益提升及通貨膨脹加劇，為物業市場及全球貿易活動提供堅實支援。另一方面，資產市場仍然存在機會，全球利率走低和擴張性貨幣政策為經濟復甦提供了持續支持。

通過有效配置資金資源，本集團成功完善了戰略發展，並通過拓展房地產開發業務，把握房地產市場尤其是較少需求側限制的中國大陸非一線城市的機遇，將業務風險及不確定性轉變為增長動力。我們於四川省自貢市的住宅開發項目具備優越自然環境及出色的預售紀錄，有望在未來財政年度進一步改善本集團的財務狀況。

憑藉有效的風險管理及內部控制系統，我們一直對投資組合及印刷業務營運的市值波動尤為警惕。本集團將繼續在不同市場中尋找促進增長的投資機會。

## 或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團就由若干銀行向若干中國物業買方作出的抵押貸款提供財務擔保約18.18億港元（二零二零年：13.87億港元），方式為直接向銀行或向安排銀行抵押之住房公積金管理中心提供。

## 僱員數目及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團（包括其分判加工廠房）聘有450名（二零二零年：655名）職員及工人。本集團為員工提供多種福利，包括績效獎金、退休福利供款、醫療保險及員工培訓。此外，本公司已採納一項購股權計劃，提供更多選擇方案使僱員職業目標與本集團業務策略保持一致。

## 資產質押

於二零二一年三月三十一日，本集團已質押賬面總值約3.20億港元（二零二零年：5.70億港元）的若干資產（包括物業、廠房及設備項下的使用權資產、物業、廠房及設備項下的自有資產、投資物業及應收賬款），以擔保本集團銀行融資。本集團銀行融資亦由本集團若干附屬公司的股權作擔保。

## 承擔

於二零二一年三月三十一日，本集團有關購買一項權益之已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支約為300萬港元（二零二零年：購買物業、廠房及設備約為100萬港元）。

## 附屬公司及聯屬公司之重大收購及出售事項

本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售事項。

## 企業管治

本公司於截至二零二一年三月三十一日止年度已應用香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載的企業管治守則的原則，並已遵守所有守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為本公司董事進行本公司證券交易的行為守則。為回應本公司作出之特別查詢，全體董事確認彼等於截至二零二一年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

## 競爭性權益

於截至二零二一年三月三十一日止年度，概無董事或彼等各自緊密聯繫人士於對本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

## 初步公佈之審閱

本初步業績公佈所載有關本集團截至二零二一年三月三十一日止年度業績的數字已經本集團獨立核數師安永會計師事務所同意與本集團於本年度綜合財務報表所載數字一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據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，故此安永會計師事務所並無就本初步業績公佈作出任何核證。

## 審核委員會

審核委員會乃本公司根據清晰職權範圍建立（「**審核委員會**」）。審核委員會的現有成員為三名獨立非執行董事，即何敏先生（審核委員會主席）、林志雄先生及熊健民先生。

審核委員會的主要職責為於提呈董事會前審閱本集團之財務資料及報告及考慮本集團財務人員或獨立核數師提出之任何重大或不尋常項目；審閱及監察本集團的財務報告程序及其風險管理及內部監控系統，以及檢討與獨立核數師之關係及聘用條款，並向董事會提出相關建議。

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務報表，包括本集團採納的會計原則及慣例。

## 充足的公眾持股量

根據本公司可得之公開資料及就董事所知，於本公佈日期，本公司於截至二零二一年三月三十一日止年度已維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司於聯交所上市及交易之證券（二零二零年：無）。

## 年度業績公佈及年度報告之刊發

本業績公佈刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.mcgroup.hk](http://www.mcgroup.hk))。本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年度報告（載有上市規則規定之所有適用資料）將於適當時寄發予本公司股東並登載於上述網站內。

## 致謝

我們謹藉此機會感謝我們的股東、客戶及合作夥伴對本集團的持續支持及信心，亦感謝我們的執行人員及員工於年內的付出及貢獻。

承董事會命  
融太集團股份有限公司  
董事  
李青

香港，二零二一年六月三十日

於本公佈日期，李青先生及區凱莉女士為本公司之執行董事；而林志雄先生、熊健民先生及何敏先生為本公司之獨立非執行董事。