

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2023年9月30日止六個月之中期業績

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2023年9月30日止六個月之未經審核中期業績如下：

### 截至2023年9月30日止六個月要點

#### 業務

1. 於回顧期內，本集團已成功出售以下物業，該等出售貫徹本集團於非核心資產投資減持的策略。其銷售收益已進一步加強本集團的財務狀況。
  - (a) 於2023年2月1日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以現金代價70,300,000港元出售香港九龍珀•軒之18個住宅單位。該出售已於2023年5月3日完成，並已於本期內確認收入。
  - (b) 於2023年2月18日，本集團另與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以現金代價33,800,000港元出售香港九龍蕪湖居之一間商舖。該出售已於2023年6月8日完成，並已於本期內入賬。
  - (c) 誠如於2023年8月29日所公佈，本集團已訂立一項協議，以代價18,000,000新加坡元(相等於約103,700,000港元)出售新加坡新的尼龍之土地及工廠大廈，預計該出售將於2024年內完成。

2. 就鴨脷洲項目弦岸方面，將興建一幢27層高的商住大廈，包括105個住宅單位連同住客會所設施，以及設於基座之商舖。上蓋建築工程已完工。內部裝飾及外牆裝修工程正在進行中。預計該項目將於2024年上半年取得竣工入伙紙。
3. 就旺角合營企業項目ONE SOHO方面，已分別於2023年3月及2023年7月取得竣工入伙紙及完工證。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，當中183個單位已於回顧期內售出，總代價約為1,300,000,000港元，且已交付予買家。該合資公司繼續推銷及銷售剩餘之139個未售住宅單位，以變現該項目投資的現金流量。於報告期後，已進一步售出17個單位，總代價約為114,600,000港元。
4. 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44,537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。上蓋建築工程中之混凝土結構工序正如期進行，其中基座及塔樓經已完成，而混凝土工程集中於戶外花園及泳池。預計整體上蓋建築工程將於2024年第一季度竣工，並將於2024年第二季度取得竣工入伙紙。該項目的市場推廣工作正在進行中。
5. 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34,675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2024年第三季度竣工。

## 財務

- 本集團現金儲備總額(包括債券及證券投資)為2,600,000,000港元，其中現金及銀行結存合共約2,500,000,000港元。
- 本公司權益持有人應佔資產淨值為8,673,300,000港元。
- 本集團之淨負債與資本比率為15.1%。

## 簡明綜合收益表(未經審核)

截至2023年9月30日止六個月

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
收入	5	215,706	148,675
銷售成本		<u>(236,032)</u>	<u>(38,350)</u>
(毛利虧損)/毛利		(20,326)	110,325
其他收入及虧損淨額	7A	(176,163)	(278,308)
出售附屬公司之虧損	7B	-	(13,166)
銷售及推廣支出		(12,714)	(7,285)
行政費用及其他經營支出		(117,300)	(148,570)
投資物業之公平值變動		<u>(206,256)</u>	<u>(112,787)</u>
經營虧損	8	(532,759)	(449,791)
融資費用	9	(78,809)	(65,331)
攤佔聯營公司業績		(1,067)	(1,056)
攤佔合營企業業績	10	<u>30,559</u>	<u>(7,186)</u>
除稅前虧損		(582,076)	(523,364)
稅項抵免	11	<u>15,508</u>	<u>19,863</u>
本期間虧損		<u><u>(566,568)</u></u>	<u><u>(503,501)</u></u>
應佔：			
權益持有人		(484,845)	(429,379)
非控制性權益		<u>(81,723)</u>	<u>(74,122)</u>
		<u><u>(566,568)</u></u>	<u><u>(503,501)</u></u>
		港幣仙	港幣仙
每股虧損(基本及攤薄)	13	<u><u>(28.99)</u></u>	<u><u>(25.67)</u></u>

## 簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2023年9月30日止六個月

	2023年 千港元	2022年 千港元
本期間虧損	<u>(566,568)</u>	<u>(503,501)</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	(137,545)	(287,462)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	(14,153)	(25,653)
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	-	6,002
	<u>(151,698)</u>	<u>(307,113)</u>
已重列/日後或會重列入損益之 其他全面虧損總額		
	<u>(151,698)</u>	<u>(307,113)</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	(26,035)	(4,002)
	<u>(26,035)</u>	<u>(4,002)</u>
本期間其他全面虧損總額	<u>(177,733)</u>	<u>(311,115)</u>
本期間全面虧損總額	<u>(744,301)</u>	<u>(814,616)</u>
應佔全面虧損總額：		
權益持有人	(598,891)	(628,911)
非控制性權益	(145,410)	(185,705)
	<u>(744,301)</u>	<u>(814,616)</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)  
2023年9月30日結算

	附註	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		144,257	172,556
投資物業		7,640,265	7,934,939
使用權資產		33,938	37,109
待發展/發展中物業		432,752	441,008
墓園資產		256,583	274,582
聯營公司		45,747	46,793
合營企業		863,397	839,708
公平值反映於其他全面收益之金融資產		116,922	143,017
貸款及應收賬款以及其他訂金		227,623	242,364
		<b>9,761,484</b>	<b>10,132,076</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,513,334	1,611,808
墓園資產		424,661	448,808
存貨		100,952	102,119
應收賬款及預付款項	15	114,468	114,541
公平值反映於損益之金融資產		233,673	466,279
現金及銀行結存		2,543,715	2,922,984
		<b>4,930,803</b>	<b>5,666,539</b>
所持待售之資產	16	43,582	33,800
		<b>4,974,385</b>	<b>5,700,339</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	17	376,960	424,839
已收取售樓訂金		2,000	9,161
短期銀行借款	18	54,526	147,669
長期銀行借款之即期部份	18	1,309,988	892,909
應付稅項		32,753	36,374
		<b>1,776,227</b>	<b>1,510,952</b>
所持待售之負債	16	26,719	-
		<b>1,802,946</b>	<b>1,510,952</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,171,439</b>	<b>4,189,387</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,932,923</b>	<b>14,321,463</b>

	附註	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
<b>權益</b>			
股本	19	418,138	418,138
儲備		<u>8,255,169</u>	<u>8,854,060</u>
股東資金		<b>8,673,307</b>	9,272,198
非控制性權益		<u>1,331,830</u>	<u>1,477,240</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>10,005,137</b></u>	<u>10,749,438</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	18	2,589,537	3,187,137
遞延稅項負債		238,834	278,658
與非控制性權益之貸款及應付款項		45,020	44,912
其他非流動負債		<u>54,395</u>	<u>61,318</u>
		<u><b>2,927,786</b></u>	<u>3,572,025</u>
		<u><b>12,932,923</b></u>	<u><b>14,321,463</b></u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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。

### 2. 編製基準

簡明綜合中期財務資料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香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定。簡明綜合中期財務資料應與本集團截至2023年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀，該財務報告乃依據所有適用的香港財務報告準則編製。

除下述者外，編製簡明綜合中期財務資料時採用之會計政策及計算方法與本集團截至2023年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

#### (i) 採納新訂準則、準則修訂及實務報告之影響

於截至2023年9月30日止六個月，本集團已採納下列新訂準則、準則修訂及實務報告，其對始於2023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 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本) 香港會計準則第12號(修訂本)	會計估計的定義 與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本) 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)	國際稅務改革—支柱二規則範本 保險合約

本集團已對採納上述新訂準則、準則修訂及實務報告的影響進行評估，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簡明綜合中期財務資料之呈列方式亦不會出現任何重大變動。

## (ii) 尚未生效之準則修訂及詮釋

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2024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準則修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 (自2024年1月1日起生效)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 (自2024年1月1日起生效)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 (自2024年1月1日起生效)
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 (自2025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)	售後租回之租賃負債 (自2024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2024年1月1日起生效)

本集團將於上述準則修訂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準則修訂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簡明綜合中期財務資料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。

## 3. 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

本集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險、匯兌風險及價格風險。簡明綜合中期財務資料並未包括綜合全年財務報告必須載列之所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2023年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2023年3月31日止年度後，本集團之財務風險管理政策並無任何重大變動。

### (b) 流動資金風險

金融負債之約定未貼現計算的現金流出與截至2023年3月31日止年度相比並無任何重大變動。

### (c) 公平值估計

於活躍市場買賣之金融工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定，而其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式(例如市場法及貼現現金流量分析)釐定。



董事認為，按攤銷成本列入簡明綜合中期財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

於截至2023年9月30日止六個月，除列入公平值反映於損益之金融資產之上市公司債券投資表現受到債券市場反覆波動的不利影響外，營商或經濟環境並無出現任何會影響本集團金融資產及金融負債公平值之重大變動，且本集團並未就任何金融資產或金融負債作出公平值計量等級之轉移，亦未重列任何金融資產。

就投資物業之公平值估計而言，除了一個在香港已落成之投資物業的估值方法由剩餘法轉為直接比較法及收入資本化法兩者之平均值以反映該物業之最高及最佳用途外，本集團之估值過程及方法與編製截至2023年3月31日止年度之全年財務報告所採用者相符，均以2023年9月30日存在之經濟、市場及其他情況以及截至該日止管理層可獲得之資料為依據。

#### 4. 重大會計估計及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期)，不斷對編製簡明綜合中期財務資料所使用之估計及判斷作出評估。編製簡明綜合中期財務資料時採用之估算及假設與編製本集團截至2023年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

#### 5. 收入

本期間內確認之收入如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
銷售物業	121,924	1,350
租金收入及管理費	64,534	74,326
銷售墓園資產	9,060	9,280
銷售貨品及商品	5,373	5,821
融資業務之利息收入	574	7,943
公平值反映於損益之金融資產的債券投資之利息及 其他收入	14,241	49,800
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	-	23
公平值反映於損益之金融資產的證券投資買賣之公平值 收益淨額	-	132
	<u>215,706</u>	<u>148,675</u>

#### 6. 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	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	其他及行政 千港元	總額 千港元
<b>2023年</b>							
源自客戶合約之收入：							
－於某一時點確認	121,924	9,060	5,373	-	-	-	136,357
－隨時間確認	7,628	-	-	-	-	-	7,628
源自其他來源之收入	56,906	-	-	14,241	574	-	71,721
收入	<u>186,458</u>	<u>9,060</u>	<u>5,373</u>	<u>14,241</u>	<u>574</u>	<u>-</u>	<u>215,706</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>22,484</u>	<u>252</u>	<u>935</u>	<u>(238,427)</u>	<u>-</u>	<u>38,593</u>	<u>(176,163)</u>
經營(虧損)/溢利	(252,868)	1,480	(4,658)	(224,686)	423	(52,450)	(532,759)
融資費用	(77,737)	-	(666)	(406)	-	-	(78,809)
攤佔聯營公司業績	31	-	-	-	-	(1,098)	(1,067)
攤佔合營企業業績	30,559	-	-	-	-	-	30,559
除稅前(虧損)/溢利	(300,015)	1,480	(5,324)	(225,092)	423	(53,548)	(582,076)
稅項抵免/(支出)	16,366	(615)	-	(243)	-	-	15,508
本期間(虧損)/溢利	<u>(283,649)</u>	<u>865</u>	<u>(5,324)</u>	<u>(225,335)</u>	<u>423</u>	<u>(53,548)</u>	<u>(566,568)</u>
<b>於2023年9月30日</b>							
分部資產	10,065,483	730,200	103,605	234,197	28,772	2,620,886	13,783,143
聯營公司	179	-	-	-	-	45,568	45,747
合營企業	863,397	-	-	-	-	-	863,397
所持待售之資產	-	-	43,582	-	-	-	43,582
資產總值	<u>10,929,059</u>	<u>730,200</u>	<u>147,187</u>	<u>234,197</u>	<u>28,772</u>	<u>2,666,454</u>	<u>14,735,869</u>
分部負債	4,424,359	178,341	7,462	495	250	93,106	4,704,013
所持待售之負債	-	-	26,719	-	-	-	26,719
負債總額	<u>4,424,359</u>	<u>178,341</u>	<u>34,181</u>	<u>495</u>	<u>250</u>	<u>93,106</u>	<u>4,730,732</u>
<b>2023年</b>							
以下為其他分部項目：							
資本支出	111,080	3,932	-	-	-	37,815	152,827
物業、廠房及設備折舊	1,473	230	460	-	-	9,478	11,641
使用權資產折舊	1,709	48	1,638	-	-	6,379	9,774
待售物業減值撥備	115,169	-	-	-	-	-	115,169
業務應收賬款減值撥備	143	-	-	-	-	-	143
投資物業之公平值虧損	206,256	-	-	-	-	-	206,256

	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	融資業務 千港元	其他及行政 千港元	總額 千港元
2022年							
源自客戶合約之收入：							
－於某一時點確認	1,350	9,280	5,821	-	-	-	16,451
－隨時間確認	7,473	-	-	-	-	-	7,473
源自其他來源之收入	66,853	-	-	49,955	7,943	-	124,751
收入	<u>75,676</u>	<u>9,280</u>	<u>5,821</u>	<u>49,955</u>	<u>7,943</u>	<u>-</u>	<u>148,675</u>
其他收入及(虧損)/收益淨額	<u>(1,159)</u>	<u>336</u>	<u>3,022</u>	<u>(287,013)</u>	<u>-</u>	<u>6,506</u>	<u>(278,308)</u>
出售附屬公司之虧損	<u>(13,166)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,166)</u>
經營(虧損)/溢利	(105,296)	1,669	(272)	(237,577)	8,092	(116,407)	(449,791)
融資費用	(61,618)	-	(641)	(3,072)	-	-	(65,331)
攤估聯營公司業績	42	-	-	-	-	(1,098)	(1,056)
攤估合營企業業績	(7,186)	-	-	-	-	-	(7,186)
除稅前(虧損)/溢利	(174,058)	1,669	(913)	(240,649)	8,092	(117,505)	(523,364)
稅項抵免/(支出)	20,507	(644)	-	-	-	-	19,863
本期間(虧損)/溢利	<u>(153,551)</u>	<u>1,025</u>	<u>(913)</u>	<u>(240,649)</u>	<u>8,092</u>	<u>(117,505)</u>	<u>(503,501)</u>
於2023年3月31日							
分部資產	10,539,966	779,195	153,489	466,962	30,544	2,941,959	14,912,115
聯營公司	148	-	-	-	-	46,644	46,792
合營企業	839,708	-	-	-	-	-	839,708
所持待售之資產	33,800	-	-	-	-	-	33,800
資產總值	<u>11,413,622</u>	<u>779,195</u>	<u>153,489</u>	<u>466,962</u>	<u>30,544</u>	<u>2,988,603</u>	<u>15,832,415</u>
負債總額	<u>4,693,115</u>	<u>191,261</u>	<u>34,626</u>	<u>86,604</u>	<u>274</u>	<u>77,097</u>	<u>5,082,977</u>
2022年							
以下為其他分部項目：							
資本支出	33,594	9,357	-	-	-	1,720	44,671
物業、廠房及設備折舊	2,002	235	265	-	-	4,438	6,940
使用權資產折舊	1,709	46	1,392	-	-	6,764	9,911
業務應收賬款減值撥備	1,602	-	-	-	-	-	1,602
投資物業之公平值虧損	112,787	-	-	-	-	-	112,787

(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	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
香港	<b>141,208</b>	116,636	<b>148,606</b>	34,867
中華人民共和國(「中國」)	<b>13,096</b>	17,911	<b>3,943</b>	9,357
法國	<b>48,463</b>	–	–	–
其他國家	<b>12,939</b>	14,128	<b>278</b>	447
	<b>215,706</b>	148,675	<b>152,827</b>	44,671

  

	非流動資產(附註)		資產總值	
	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
香港	<b>6,923,027</b>	6,982,301	<b>11,261,973</b>	12,034,124
中國	<b>1,662,117</b>	1,835,532	<b>2,540,273</b>	2,780,370
其他國家	<b>831,795</b>	928,862	<b>933,623</b>	1,017,921
	<b>9,416,939</b>	9,746,695	<b>14,735,869</b>	15,832,415

附註：列於地域分部之非流動資產為除公平值反映於其他全面收益之金融資產、貸款及應收賬款以及其他訂金以外之非流動資產。

## 7A. 其他收入及虧損淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元
銀行存款之利息收入	50,269	17,019
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	7,366	7,366
公平值反映於損益之金融資產的債券及其他投資之虧損淨額(附註)	(238,424)	(287,043)
出售投資物業之虧損淨額	(676)	-
出售物業、廠房及設備之收益淨額	95	151
匯兌虧損淨額	(16,701)	(20,040)
應付建築成本超額撥備之回撥	20,908	-
其他	1,000	4,239
	<u>(176,163)</u>	<u>(278,308)</u>

附註：該金額包括公平值反映於損益之金融資產之出售收益淨額800,000港元(2022年：收益淨額299,200,000港元)及公平值虧損淨額239,300,000港元(2022年：586,300,000港元)。

## 7B. 出售附屬公司之虧損

於2022年8月5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)之直接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約人民幣132,100,000元(相等於約149,700,000港元)出售持有位於中國東莞市長安鎮之物業之物業持有附屬公司(「長安出售事項」)。莊士中國及本公司已於2022年8月5日公佈長安出售事項之詳情。該項交易於2022年9月5日完成，經計及出售淨資產約156,500,000港元、於出售時負匯兌儲備變現約6,000,000港元及相關交易成本，於截至2022年9月30日止期間錄得出售附屬公司之虧損(未計及非控制性權益)約13,200,000港元。

## 8. 經營虧損

	2023年 千港元	2022年 千港元
經營虧損已扣除：		
已售物業成本	89,963	678
已售墓園資產成本	2,098	2,142
已售存貨成本	4,080	4,416
物業、廠房及設備折舊	11,641	6,940
使用權資產折舊	9,774	9,911
待售物業減值撥備(附註a)	115,169	-
業務應收賬款減值撥備	143	1,602
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註b)	54,121	54,677
退休福利成本	2,171	2,414
	<u>54,121</u>	<u>54,677</u>

附註：

(a) 該金額於截至2023年9月30日止六個月在銷售成本入賬。

(b) 數額2,373,000港元之政府補助經已確認並用於抵扣截至2022年9月30日止六個月之工資及薪酬支出。

## 9. 融資費用

	2023年 千港元	2022年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	112,021	69,096
銀行透支	64	46
租賃負債	1,269	814
	<u>113,354</u>	<u>69,956</u>
於發展中物業中資本化之數額	<u>(34,545)</u>	<u>(4,625)</u>
	<u>78,809</u>	<u>65,331</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率介乎每年7.13%至7.23%(2022年：3.44%至3.54%)。

## 10. 攤佔合營企業業績

簡明綜合收益表所列攤佔合營企業溢利30,559,000港元(2022年：虧損7,186,000港元)包括攤佔合營企業業績(2022年：包括攤佔投資物業公平值虧損(經扣除相關遞延稅項)13,936,000港元)，以及截至2023年9月30日止期間一間合營企業自合營企業夥伴之全資附屬公司錄得的租金收入約8,954,000港元(2022年：9,433,000港元)。

## 11. 稅項抵免

	2023年 千港元	2022年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	3,132	-
中國企業所得稅	730	952
中國預扣企業所得稅(附註7B)	-	3,441
海外利得稅	3,784	95
遞延稅項	<u>(23,154)</u>	<u>(24,351)</u>
	<u>(15,508)</u>	<u>(19,863)</u>

香港利得稅已根據截至2023年9月30日止六個月之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備(2022年：鑒於本集團承前之稅務虧損足可抵銷其當期之估計應課稅溢利，或其當期並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本期間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。中國預扣企業所得稅包括附註7B所述之長安出售事項而產生的出售附屬公司的相關稅項。

攤佔截至2023年9月30日止六個月聯營公司之稅項支出12,000港元(2022年：13,000港元)已於簡明綜合收益表列為「攤佔聯營公司業績」。截至2023年9月30日止六個月，攤佔合營企業之即期稅項支出為462,000港元(2022年：零，因合營企業承前之稅務虧損足可抵銷其當期之估計應課稅溢利，或其當期並無估計應課稅溢利；然而有攤佔投資物業公平值虧損產生之遞延稅項抵免4,645,000港元)已於簡明綜合收益表列為「攤佔合營企業業績」。

## 12. 中期股息

於2023年11月29日，董事會議決不宣派截至2023年9月30日止六個月之中期股息(2022年：無)。

## 13. 每股虧損

每股虧損乃根據權益持有人應佔虧損484,845,000港元(2022年：429,379,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2022年：1,672,553,104)股計算。

由於本期間並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

## 14. 資本支出

於截至2023年9月30日止六個月，本集團就物業、廠房及設備，使用權資產以及物業項目、投資物業及墓園資產已分別支銷購買費用和發展費用91,000港元(2022年：2,403,000港元)、37,815,000港元(2022年：111,000港元)及114,921,000港元(2022年：42,157,000港元)。

## 15. 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。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
少於30天	2,986	3,581
31至60天	1,407	1,051
61至90天	1,043	418
超過90天	4,682	5,407
	<u>10,118</u>	<u>10,457</u>

於2023年9月30日，應收賬款及預付款項包括收購物業項目和使用權資產之訂金淨額7,983,000港元(2023年3月31日：1,523,000港元)，當中已計及累計減值撥備。

## 16. 所持待售之資產及負債

	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
資產		
物業、廠房及設備(附註a)	14,215	-
使用權資產(附註a)	29,367	-
投資物業(附註b)	-	33,800
	<u>43,582</u>	<u>33,800</u>
負債		
應付賬款及應計費用(附註a)	2,331	-
其他非流動負債(附註a)	24,388	-
	<u>26,719</u>	<u>-</u>

附註：

- (a) 於2023年8月29日，本公司之間接非全資附屬公司與一名獨立第三方訂立一項協議，以代價18,000,000新加坡元(相等於約103,700,000港元)出售新加坡之土地及工廠大廈。本公司已於2023年8月29日公佈該出售之詳情，預計該項交易將於2024年完成。因此，於2023年9月30日，已入賬列為「物業、廠房及設備」及「使用權資產」之土地及工廠大廈之賬面淨值已重列為「所持待售之資產」，而已入賬列為「應付賬款及應計費用」及「其他非流動負債」之相關租賃負債之即期及非即期部份已重列為「所持待售之負債」。
- (b) 於2023年2月，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以代價33,800,000港元出售於香港之一個商業投資物業。該項交易於2023年6月8日完成。因此，於2023年3月31日，該投資物業已重列為「所持待售之資產」。

## 17. 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：

	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
少於30天	3,724	2,720
31至60天	1,000	553
超過60天	4,181	4,931
	<u>8,905</u>	<u>8,204</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163,099,000港元(2023年3月31日：191,412,000港元)。



## 18. 借款

	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
無抵押銀行借款		
長期銀行借款	<u>369,461</u>	<u>474,052</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	54,526	147,669
長期銀行借款	<u>3,530,064</u>	<u>3,605,994</u>
	<u>3,584,590</u>	<u>3,753,663</u>
銀行借款總額	<u><u>3,954,051</u></u>	<u><u>4,227,715</u></u>

銀行借款總額分析如下：

	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
短期銀行借款	54,526	147,669
長期銀行借款	<u>3,899,525</u>	<u>4,080,046</u>
銀行借款總額	<u><u>3,954,051</u></u>	<u><u>4,227,715</u></u>

長期銀行借款分析如下：

	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
長期銀行借款	<u>3,899,525</u>	<u>4,080,046</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(1,154,467)	(640,890)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(155,521)</u>	<u>(252,019)</u>
	<u>(1,309,988)</u>	<u>(892,909)</u>
	<u><u>2,589,537</u></u>	<u><u>3,187,137</u></u>

銀行借款根據貸款協議所載之協定預設還款日期須於下列期間償還：

	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
第一年內	1,208,993	788,559
第二年內	1,538,690	2,189,727
第三至第五年內	1,084,052	1,126,977
第五年後	122,316	122,452
	<u>3,954,051</u>	<u>4,227,715</u>

## 19. 股本

	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
法定股本：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	<u>625,000</u>	<u>625,000</u>
	股份數目	數額 千港元
按每股0.25港元已發行及繳足之股本：		
於2023年3月31日及2023年9月30日	<u>1,672,553,104</u>	<u>418,138</u>

## 20. 財務擔保

於2023年9月30日，本公司就合營企業獲取銀行信貸融資而作出222,688,000港元(2023年3月31日：409,223,000港元)之擔保，且若干附屬公司已給予銀行合共5,386,000港元(2023年3月31日：6,116,000港元)擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

## 21. 承擔

於2023年9月30日，本集團就物業項目和物業、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277,712,000港元(2023年3月31日：414,991,000港元)及38,806,000港元(2023年3月31日：43,938,000港元)。

## 22. 資產抵押

於2023年9月30日，本集團已將若干賬面總值7,900,885,000港元(2023年3月31日：8,068,769,000港元)之資產(包括投資物業、待發展/發展中物業、待售物業及所持待售之資產中的資產)作為抵押，以便附屬公司取得銀行信貸融資。

## 財務回顧

本集團截至2023年9月30日止六個月之收入增加至215,700,000港元(2022年：148,700,000港元)，主要由於物業銷售增加。本集團之收入包括物業銷售收入121,900,000港元(2022年：1,400,000港元)、投資物業租金收入及其他收入64,500,000港元(2022年：74,300,000港元)、墓園業務收入9,100,000港元(2022年：9,300,000港元)、貨品及商品銷售收入5,400,000港元(2022年：5,800,000港元)、融資業務收入600,000港元(2022年：7,900,000港元)和證券投資及買賣業務收入14,200,000港元(2022年：50,000,000港元)。

於回顧期內，由於因應物業市場的現況而使本集團物業錄得待售物業之減值撥備，故錄得毛利虧損20,300,000港元(2022年：毛利110,300,000港元)。

其他收入及虧損淨額為176,200,000港元(2022年：278,300,000港元)，主要由於回顧期內錄得債券投資之虧損淨額。其他收入及虧損淨額的明細載於本報告第13頁附註7A內。本集團投資物業之公平值變動之虧損為206,300,000港元(2022年：112,800,000港元)，主要由於在當前物業市場下，本集團的投資物業公平值有所減少。

在成本方面，銷售及推廣支出增加至12,700,000港元(2022年：7,300,000港元)，主要由於期內銷售活動增加。行政費用及其他經營支出減少至117,300,000港元(2022年：148,600,000港元)，主要由於本集團業務活動減少以及一般營運成本節省所致。融資費用增加至78,800,000港元(2022年：65,300,000港元)，乃主要由於期內利率增加所致。攤佔聯營公司虧損為1,100,000港元(2022年：1,100,000港元)。攤佔合營企業利潤為30,600,000港元(2022年：虧損7,200,000港元)，主要由於期內將已竣工住宅單位交付予買家後，於確認收入時攤佔一間合營企業業績。稅項抵免為15,500,000港元(2022年：19,900,000港元)，乃主要由於回顧期內投資物業之公平值虧損產生的遞延稅項所致。

總括上述事項而言，截至2023年9月30日止六個月，本公司權益持有人應佔虧損為484,800,000港元(2022年：429,400,000港元)。每股虧損為港幣28.99仙(2022年：港幣25.67仙)。

## 中期股息

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，董事會議決不宣派截至2023年9月30日止六個月之中期股息(2022年：無)。

## 業務回顧

### (A) 投資物業

除於本報告其他部分所披露外，於回顧期內，本集團已完成以現金代價33,800,000港元向獨立第三方出售香港九龍蕪湖居之一間商舖(以投資物業入賬)。該出售貫徹本集團於非核心資產投資減持的策略，並且該銷售收益已進一步加強本集團的財務狀況。

#### (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」)合共約55,367平方呎。期內，來自該物業之租金及其他收入約為18,400,000港元。鑒於此地區有較多的新竣工物業落成，預期相應的租賃供應將會有所增加，因此預計該物業的租賃工作將面臨更大挑戰。本集團將更加靈活選擇租戶以及租期，以保持其競爭力。

#### (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，總樓面面積合共約103,070平方呎。期內，來自該物業之租金及其他收入約為21,900,000港元。隨著訪港旅客數量逐步增加以及本地消費及需求復甦，本集團對此地區之物業感到樂觀。本集團繼續探索更多租賃招商方案以進一步提高該物業之出租率。

#### (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，總樓面面積合共約47,258平方呎。期內，來自該物業之租金及其他收入約為5,300,000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合共約35,280平方呎之商住物業的建築圖則已獲屋宇署批准。鑒於目前的細價住宅物業市場下行，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。該住宅內部翻新升級工程已完成。物業推廣工作亦正在進行中。本集團在考慮各種方案(例如出售)時將採取靈活策略，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，為一總樓面面積合共約5,318平方米之商業物業。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層之商舖/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，由於新型冠狀病毒(Covid-19)，該物業的內部結構工程及外牆裝嵌工程已暫停施工。本集團正在評估蒙古國最新市況，以考慮參照與承包商商討工程計劃而預估開展完善裝修工程的最佳時間，或尋求適當機會出售該物業以變現此項投資。該物業的推廣工作經已展開。

**(B) 酒店及服務式公寓**

*(i) 香港九龍白加士街101號珀•軒(出售前擁有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。

於2023年2月1日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以現金代價70,300,000港元出售該18個住宅單位。該出售已於2023年5月3日完成，並已於本期間確認收入。該出售貫徹本集團於非核心資產投資減持的策略，並且該銷售收益可進一步加強本集團的財務狀況。

(ii) 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)，總樓面面積合共約20,600平方呎。該等服務式公寓已租出，回顧期內租金收入約為1,200,000港元。洋房之租務推廣工作正在進行當中。

(iii) 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，為一幢樓高19層之大廈，總樓面面積合共約為19,000平方米，包括142個單位連同地下商舖，並設有48個停車位。內部裝飾及外牆裝修工程已竣工。該項目已於2022年10月取得竣工入伙紙，並於2023年1月取得不動產權證。若干樓層的傢具及裝置裝修工程經已進行。自2023年8月起在可供使用及出租的100個單位中，截至本報告日期止，68個單位已在使用及出租予多個租戶，租期介乎一個月至一年。本集團將探索更多招商方案以推廣和出租此項目。

## (C) 發展物業

除於本報告其他部分所披露外，於上個財政年度，本集團有已訂約之物業銷售約12,000,000馬來西亞元(相等於約20,000,000港元)，預計將於本財政年度下半年完成，屆時有關銷售額將確認為本集團之收入。

(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合共約為34,675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2024年第三季度竣工。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。受物業市況下跌及利率上升的影響，於回顧期內，本項目錄得減值撥備約40,400,000港元(2022年：零)。

(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44,537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。

上蓋建築工程中之混凝土結構工序正如期進行，其中基座及塔樓經已完成，而混凝土工程集中於戶外花園及泳池。預計整體上蓋建築工程將於2024年第一季度竣工，並將於2024年第二季度取得竣工入伙紙。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。該項目的市場推廣工作正在進行中。

(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。該項目已開發住宅總樓面面積約112,200平方呎及商業總樓面面積約22,400平方呎，而商業部份則由市區重建局持有。該項目為一幢商住大廈，包括322個住宅單位、住客會所設施、商業裙樓及停車位。

該項目之開發已分別取得綠建環評新建建築的「暫定金級」及健康建築標準的「WELL預認證」。本集團已分別於2023年3月及2023年7月取得竣工入伙紙及完工證。ONE SOHO的322個住宅單位於2021年4月已取得預售樓宇同意書，當中183個單位已於回顧期內售出，總代價約為1,300,000,000港元，且已交付予買家。該合資公司繼續推銷及銷售剩餘之139個未售住宅單位，以變現該項目投資的現金流量。於報告期後，已進一步售出17個單位，總代價約為114,600,000港元。

**(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、投資及買賣。於截至2023年9月30日止六個月，莊士中國集團錄得權益持有人應佔虧損209,000,000港元(2022年：187,300,000港元)以及收入70,600,000港元(2022年：38,800,000港元)(包括物業銷售收入49,700,000港元(2022年：1,400,000港元)、租金及管理費收入9,900,000港元(2022年：13,500,000港元)、墓園資產收入9,100,000港元(2022年：9,300,000港元)以及證券投資及買賣收入1,900,000港元(2022年：14,600,000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(莊士中國擁有100%權益)**

弦海之總樓面面積約為117,089平方呎，共有371個住宅單位及30個住宅停車位，其中所有住宅單位已於過往年度售罄。於回顧期內，一個銷售額約為1,300,000港元之停車位亦已完成交付。莊士中國集團將繼續推廣餘下未售的21個停車位。

弦坊為一幢兩層高的商業裙樓，設有約16個商舖及12個商業停車位，其中12個商舖已分別出租予獨立第三方，每年租金收入合共約3,900,000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2023年9月30日，該物業以估值約177,000,000港元列賬。

**2. 遼寧省鞍山市莊士•中心城(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。



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。於回顧期內，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2023年9月30日的估值降至約人民幣541,700,000元(相等於約581,400,000港元)，其中商業裙樓為人民幣216,300,000元，雙子大廈為人民幣325,400,000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(總樓面面積為8,838平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)。於2023年9月30日，該等物業以估值人民幣383,200,000元(包括酒店估值人民幣171,200,000元及30幢別墅估值人民幣212,000,000元)列賬。莊士中國集團應佔估值約為人民幣228,000,000元(相等於約244,700,000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166,600,000港元)。

於回顧期內，酒店大樓及23幢別墅已出租予廈門佻家鷺江酒店，以「鷺江•佻家酒店」經營業務。餘下7幢別墅亦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19,400,000元(相等於約20,800,000港元)。自2022年第四季度起，該酒店及度假村別墅所處主幹道龍虎山路封閉，以便建設思明區的地鐵。此舉不僅對該酒店及度假村別墅的交通造成不便，亦對租戶的業務需求造成不利影響。有鑒於此，莊士中國集團已向該酒店及度假村別墅的租戶於一段合理的時間內提供若干減免，直至道路恢復通行。誠如於2023年6月26日所公佈，莊士中國集團與廈門佻家鷺江酒店訂立第二份修訂協議，以降低酒店大樓及3幢別墅的租金，期限為2023年12月起至有關當局開通道路連接當月(目前預期為2025年2月)止期間。

4. 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣之一幢別墅(由莊士中國擁有100%權益)

莊士中國集團於廣州擁有一幢別墅及4個停車位作為投資用途，總樓面面積約為318平方米。該別墅於2023年9月30日以估值人民幣7,900,000元(相等於約8,500,000港元)列賬。莊士中國集團將保留該別墅以備日後升值。

5. 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2023年9月30日，該物業的估值為人民幣36,300,000元(相等於約39,000,000港元)。於回顧期內，該物業其中一層已出租予中國人壽東莞分公司作辦公室用途，地面層已出租予一名獨立第三方作零售用途。每年總租金收入約為人民幣800,000元(相等於約900,000港元)。就出租該物業餘下單位之招商正在進行中。

6. 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2023年9月30日，該物業的估值降至159,500,000馬來西亞元(相等於約265,900,000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818馬來西亞元(相等於約1,363港元)。

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為54%，每年租金收入約為5,200,000馬來西亞元(相等於約8,700,000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其投資物業組合，以增加莊士中國集團的經常性及穩定收入。

(ii) 物業發展

1. 香港鴨脷洲平瀾街8號弦岸(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。該物業將發展為一幢27層高的商住大廈，共105個住宅單位，包括住客會所設施，以及設於基座之商舖。

上蓋建築工程已完成。內部裝飾及外牆裝修工程現正進行中。預期該項目將於2024年上半年取得竣工入伙紙。受物業市況下跌及高利率的影響，於回顧期內，本項目錄得進一步減值撥備約74,700,000港元(2022年：零)。莊士中國集團將密切留意香港物業市況，以展開預售。

2. 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。

3. 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23,100,000港元。中國合營公司目前的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。

4. 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。莊士中國集團於該項目的賬面成本約為人民幣132,900,000元(相等於約142,600,000港元)，當中已計及莊士中國集團於2021年8月透過法院執行收到的部份判決款項約人民幣12,900,000元(相等於約13,800,000港元)。莊士中國集團將繼續探索各種方法以收回投資。

## 5. 其他

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。一間四合院已於截至2022年3月31日止年度完成登記，而另一間四合院的登記程序正在進行中。

### (iii) 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經修訂總規劃，268畝土地將可興建約36,726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22,212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14,514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。部份土地的地盤平整及建造工程正在進行中。

於2023年9月30日，墓園資產(包括非控制性權益)以賬面成本約人民幣634,700,000元(相等於約681,200,000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2023年9月30日，項目約有2,716幅墓地及526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。

### (iv) 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2023年9月30日，本集團擁有北海約19.35%權益及中漆約0.6%權益，該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。北海及其附屬公司主要從事房地產業務，並透過其擁有75%權益的附屬公司中漆則主要從事以自家品牌製造及銷售油漆產品，並放眼於中國市場。

鑒於北海及中漆於2023年9月30日之股份收市價分別為每股0.31港元(2023年3月31日：每股0.38港元)及每股0.285港元(2023年3月31日：每股0.325港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值約為116,000,000港元(2023年3月31日：142,000,000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。期內，新的尼龍錄得收入5,400,000港元(2022年：5,800,000港元)，而虧損為4,700,000港元(2022年：800,000港元)。於2023年8月，本集團訂立一項協議，以代價18,000,000新加坡元(相等於約103,700,000港元)出售新的尼龍之土地及工廠大廈。本集團已於2023年8月29日公佈有關出售之詳情。雙方現正與政府機關溝通以取得各項批准，預計該出售將於2024年內完成。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

期內，本集團債券投資表現持續受到中國房地產債券行業市況欠佳的不利影響，本集團持有的若干上市公司債券因而出現違約情況。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)224,300,000港元，當中包括來自投資之股息、利息及其他收入14,200,000港元、出售及贖回投資之收益淨額800,000港元，以及主要因於結算日按市值評估所持投資而產生之投資未變現公平值虧損239,300,000港元。未變現公平值虧損屬會計虧損，對本集團現金流量並無即時影響。本集團大部分上市公司債券投資正考慮進行債務重組。本集團已於期內考慮若干上市公司債券投資的重組對換。誠如於2023年11月21日所公佈，融創中國控股有限公司的重組工作已成功完成，而本集團持有的違約舊債券已對換為各類新債券。

於2023年9月30日，本集團持有233,700,000港元之投資(其中71,200,000港元由本集團之全資附屬公司持有，及162,500,000港元由莊士中國集團持有)，當中102,300,000港元為上市公司債券投資，800,000港元為在聯交所上市之證券投資，而餘下130,600,000港元為其他投資(其中約39,400,000港元以人民幣為單位，及約91,200,000港元以美元為單位)，包括金融科技公司、創投平台、高科技公司及投資基金(未於或剛於市場上市)。於回顧期內，本集團行使權力逐步贖回其中一項本金額為人民

幣30,000,000元的投資，截至2023年9月30日已合共收回人民幣6,000,000元，且預計將於本財政年度末收回餘下部份。本集團將繼續不時監控其相關投資組合之表現。

## 財務狀況

### 資產淨值

於2023年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達8,673,300,000港元(2023年3月31日：9,272,200,000港元)。每股資產淨值為5.19港元(2023年3月31日：5.54港元)。

### 財務資源

於2023年9月30日，本集團之現金及銀行結存和債券及證券投資為2,646,800,000港元(2023年3月31日：3,252,500,000港元)。於同日，銀行借款為3,954,100,000港元(2023年3月31日：4,227,700,000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15.1%(2023年3月31日：10.5%)。

本集團約85.2%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，12.5%以人民幣為單位，其餘2.3%則以其他貨幣為單位。本集團約96.7%之銀行借款以港元及美元為單位，及其餘3.3%以馬來西亞元及其他貨幣為單位。

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30.6%之銀行借款須於第一年內償還，38.9%須於第二年內償還，27.4%須於第三至第五年內償還，而其餘3.1%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，並且本集團持有若干以外幣為單位之貨幣資產及負債，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

鑒於目前全球經濟及政治形勢，以及現行利率環境整體高企，全球市場一直非常動盪。期內，利率持續上升，難免對各行各業造成影響，尤其是物業市場。物業價格及成交量雙雙下跌，導致香港物業市場呈現下行趨勢。不過，由於預期利率不久將見頂，加上香港政府推出多項具吸引力的新措施，本集團對香港的物業市場及整體經濟仍持樂觀態度，亦充滿信心。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。

## 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2023年9月30日，本集團(不包括莊士中國集團)聘有142名員工，莊士中國集團聘有105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

本公司於期內概無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於期內概無買賣本公司之任何上市股份。

## 企業管治

莊家彬先生同時擔任主席及行政總裁職務，為本公司主席及董事總經理。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」)企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第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2023年9月30日止六個月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、風險管理及內部控制，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。本集團截至2023年9月30日止期間之簡明綜合中期財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。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。

### 在聯交所網頁內登載中期業績

本公司截至2023年9月30日止六個月之中期報告(載有上市規則附錄十六第46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，2023年11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。