

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)

**截至二零二三年九月三十日止六個月
 中期業績**

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」)截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同同期比較數字如下：

財務摘要	截至以下日期止六個月		變動
	二零二三年 九月三十日	二零二二年 九月三十日	
收入	1.76億港元	1.44億港元	22%
毛利	3,100萬港元	2,000萬港元	55%
本公司擁有人應佔虧損	(5,400)萬港元	(1.73)億港元	-69%
每股虧損	(0.94)港仙	(2.99)港仙	-69%
	於		
	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日	變動
股東資金	2.08億港元	2.65億港元	-22%
每股資產淨值	0.04港元	0.05港元	-20%

業績

簡明綜合收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收入	4	175,981	143,680
銷售成本		<u>(145,341)</u>	<u>(123,351)</u>
毛利		30,640	20,329
其他收入、支出及收益／虧損淨額	4	(2,793)	1,524
銷售及推廣支出		(8,958)	(12,164)
行政費用及其他經營支出		(21,937)	(26,246)
物業存貨減值	5	(38,401)	(153,489)
應收賬款減值		(651)	(612)
投資物業之公平值變動		(8,639)	(7,083)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值變動		<u>(497)</u>	<u>(654)</u>
經營虧損	6	(51,236)	(178,395)
財務成本	7	<u>(5,117)</u>	<u>(964)</u>
除稅前虧損		(56,353)	(179,359)
所得稅抵免	8	<u>1,921</u>	<u>6,632</u>
期內虧損		<u>(54,432)</u>	<u>(172,727)</u>
		港仙	港仙
每股基本及攤薄虧損	9	<u>(0.94)</u>	<u>(2.99)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(54,432)	(172,727)
其他全面虧損		
其後期間可能重新分類至損益 之其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(3,326)</u>	<u>(39,503)</u>
本公司擁有人應佔期內全面虧損總額	<u>(57,758)</u>	<u>(212,230)</u>

簡明綜合財務狀況表
二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		15,089	17,415
投資物業		383,227	398,771
其他非流動資產		22,347	24,162
非流動資產總值		<u>420,663</u>	<u>440,348</u>
流動資產			
存貨		7,270	11,219
已完工待售物業		292,458	410,186
應收賬款	11	59,641	41,897
預付款項、其他應收賬款 及其他資產		44,602	60,950
按公平值計入損益之金融資產		791	1,288
受限制銀行結存		8	883
現金及銀行結存		42,081	37,002
流動資產總值		<u>446,851</u>	<u>563,425</u>
流動負債			
應付賬款	12	105,741	130,896
應計費用及其他應付賬款		44,564	50,148
合約負債		11,624	19,028
銀行及其他借款		146,148	165,862
應付稅項		294,109	309,777
租賃負債		487	1,100
流動負債總額		<u>602,673</u>	<u>676,811</u>
流動負債淨值		<u>(155,822)</u>	<u>(113,386)</u>
資產總值減流動負債		<u>264,841</u>	<u>326,962</u>

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
銀行及其他借款	26,275	22,980
遞延稅項負債	31,003	38,661
	<u>57,278</u>	<u>61,641</u>
非流動負債總額		
	<u>57,278</u>	<u>61,641</u>
資產淨值	<u>207,563</u>	<u>265,321</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	577,920	577,920
虧絀	(370,357)	(312,599)
	<u>207,563</u>	<u>265,321</u>
權益總額	<u>207,563</u>	<u>265,321</u>

附註

1. 編製基準

截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定而編製。未經審核中期簡明綜合財務資料並未包括年度綜合財務報表所需之所有資料及披露，並須與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製該等未經審核中期簡明綜合財務資料時採納之會計政策及編製基準與截至二零二三年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟附註2披露之會計政策及披露之採納除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何其他新訂及修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

持續經營基準

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額54,432,000港元。此外，本集團於二零二三年九月三十日有附帶按要求還款條款之銀行貸款金額合共146,148,000港元，包括上述銀行貸款中若干截至二零二三年九月三十日止六個月期間違反財務契諾之銀行貸款135,418,000港元。該等狀況顯示，本集團持續經營之能力存在重大疑慮之重大不確定性。

儘管於二零二三年九月三十日及其後截至簡明綜合財務報表獲授權刊發當日出現上述情況，簡明綜合財務報表仍假設本集團將繼續以持續經營基準營運而編製。為改善本集團之財務狀況、可即時動用之流動資金及現金流，以及讓本集團繼續以持續經營基準營運，本公司董事已採納若干措施，連同於簡明綜合財務報表獲授權刊發當日正在進行的其他措施，包括但不限於以下各項：

- (i) 就於截至二零二三年九月三十日止六個月違反財務契諾之借款(分類為流動負債)而言，本集團正積極與銀行磋商，以對銀行貸款135,418,000港元之違反財務契諾進行補救或取得豁免；
- (ii) 本集團已積極進行推廣活動以吸引更多客戶購買已完工物業，以在未來十二個月透過銷售增加銷售所得款項。因此，本公司董事認為，物業發展分部將能夠在未來十二個月內為本集團產生經營現金流入；

(iii) 本集團亦將繼續尋求其他替代融資及銀行借款，以撥付清還現有財務責任及未來營運及資本開支；及

(iv) 本集團亦將繼續尋求其他替代方案以增加其營運資金，例如在需要時出售本集團的投資物業。

基於上述措施能於可見未來成功實施，在對本集團目前及預測現金狀況進行評估後，本公司董事有信心，本集團將有能力悉數履行本集團於二零二三年九月三十日起計十二個月內到期的財務責任。因此，本集團之簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

倘本集團未能繼續按持續經營基準經營業務，則需要作出調整以將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額，並就任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於該等簡明綜合財務報表內反映。

2. 會計政策及披露之採納

除若干物業及金融工具按重估金額或公平值計量(如適用)外，未經審核中期簡明綜合財務資料乃按歷史成本法編製。

除應用香港財務報告準則的修訂所引致的新增會計政策及於本期間適用的會計政策外，截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料所用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年度財務報表所採納者相同。

應用修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已就編製本集團簡明綜合財務報表首次採納以下於二零二三年四月一日開始之年度期間強制生效由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月香港財務報告準則第17號修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號修訂本	會計政策之披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅務改革—第二支柱範本規則

除下文所述外，於本中期期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及業績及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

應用香港會計準則第12號修訂本—與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項之影響

香港會計準則第12號修訂本縮小了香港會計準則第12號第15段和第24段中遞延稅項負債和遞延稅務資產的確認豁免範圍，使其不再適用於初始確認時產生同等應稅和可扣稅暫時性的交易差異，例如租賃和棄置負債。因此，實體需要就這些交易產生的暫時性差異確認遞延所得稅資產(前提是有足夠的應課稅溢利)和遞延所得稅負債。修訂應適用於與所列最早比較期期初的租賃和棄置義務相關的交易，任何累積影響均應確認為對該日適當的留存利潤或權益其他組成部分的期初餘額的調整。此外，修訂應前瞻性地適用於租賃和棄置義務以外的交易。

該修訂並無對本集團的簡明合併中期財務資料造成重大影響。

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其表現。

本集團之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、權益及其他工具投資及買賣以及資產管理

本集團主要經營決策者基於息稅前盈利或虧損(「**EBIT**」或「**LBIT**」)(即分部業績)及扣除利息、稅項、折舊及攤銷後盈利或虧損(「**EBITDA**」或「**LBITDA**」)之計量評估經營分部表現。

未分配資產主要包括以組別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。

未分配負債主要包括以組別為基準管理的若干銀行及其他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	總計 千港元
截至二零二三年九月三十日止六個月 (未經審核)					
分部收入(附註4)					
向外部客戶銷售	<u>88,887</u>	<u>83,628</u>	<u>3,466</u>	<u>-</u>	<u>175,981</u>
收入總額	<u>88,887</u>	<u>83,628</u>	<u>3,466</u>	<u>-</u>	<u>175,981</u>
(LBITDA)/EBITDA	(41,292)	8,001	(8,288)	(827)	(42,406)
折舊	<u>-</u>	<u>(1,761)</u>	<u>(79)</u>	<u>-</u>	<u>(1,840)</u>
分部業績－(LBIT)/EBIT	<u>(41,292)</u>	<u>6,240</u>	<u>(8,367)</u>	<u>(827)</u>	<u>(44,246)</u>
未分配支出淨額					(6,990)
財務成本					<u>(5,117)</u>
除稅前虧損					(56,353)
所得稅抵免					<u>1,921</u>
期內虧損					<u>(54,432)</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	總計 千港元
截至二零二二年九月三十日止六個月					
(未經審核)					
分部收入(附註4)					
向外部客戶銷售	35,314	105,630	2,736	–	143,680
收入總額	<u>35,314</u>	<u>105,630</u>	<u>2,736</u>	<u>–</u>	<u>143,680</u>
(LBITDA)/EBITDA	(162,165)	5,755	(6,162)	(1,248)	(163,820)
折舊	(30)	(2,529)	(80)	–	(2,639)
分部業績 – (LBIT)/EBIT	<u>(162,195)</u>	<u>3,226</u>	<u>(6,242)</u>	<u>(1,248)</u>	<u>(166,459)</u>
未分配支出淨額					(11,936)
財務成本					(964)
除稅前虧損					(179,359)
所得稅抵免					6,632
期內虧損					<u>(172,727)</u>
於二零二三年九月三十日(未經審核)					
可呈報分部資產	<u>345,100</u>	<u>95,529</u>	<u>409,056</u>	<u>1,028</u>	<u>850,713</u>
未分配資產					<u>16,801</u>
綜合資產總值					<u>867,514</u>
可呈報分部負債	<u>421,923</u>	<u>82,326</u>	<u>37,305</u>	<u>71</u>	<u>541,625</u>
未分配負債					<u>118,326</u>
綜合負債總值					<u>659,951</u>
於二零二三年三月三十一日(經審核)					
可呈報分部資產	<u>470,226</u>	<u>88,474</u>	<u>427,833</u>	<u>1,586</u>	<u>988,119</u>
未分配資產					<u>15,654</u>
綜合資產總值					<u>1,003,773</u>
可呈報分部負債	<u>491,003</u>	<u>81,717</u>	<u>39,354</u>	<u>88</u>	<u>612,162</u>
未分配負債					<u>126,290</u>
綜合負債總值					<u>738,452</u>

地域分部資料

本集團在不同地域經營業務。收入按客戶所在之地區呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
客戶合約之收入		
中國大陸	91,354	48,695
香港	1,650	4,068
美國	45,522	46,317
英國	16,381	19,370
法國	7,095	6,259
日本	3,507	5,222
其他地區	7,006	11,013
	<u>172,515</u>	<u>140,944</u>
其他來源之收入		
中國大陸	1,301	673
香港	2,165	2,063
	<u>3,466</u>	<u>2,736</u>
收入總額	<u><u>175,981</u></u>	<u><u>143,680</u></u>

4. 收入、其他收入、支出及收益淨額

收入之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約之收入		
銷售物業	88,887	35,314
銷售印刷產品	83,628	105,630
	<u>172,515</u>	<u>140,944</u>
其他來源之收入		
租金收入	3,466	2,736
	<u>3,466</u>	<u>2,736</u>
收入總額	<u>175,981</u>	<u>143,680</u>

銷售貨品收入於貨品轉讓及控制權已轉交予客戶時按時間點確認，其乃由於本集團僅於當時擁有可強制執行權利就所交付的貨品付款。

物業銷售收入於物業已完工並交付予買方的時間點確認。

本集團的物業銷售收入包括本集團開發的物業銷售收入52,278,000港元(二零二二年：35,314,000港元)。

截至二零二二年九月三十日止六個月，位於中華人民共和國(「中國」)之投資物業之若干租戶未有經濟能力支付租金。由於此情況，截至二零二二年九月三十日止六個月，並無確認有關之租金1,961,000港元為租金收入。

其他收入、支出及收益／虧損淨額之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	295	49
出售廢料	23	124
出售物業、廠房及設備項目之收益	1,477	80
匯兌收益淨額	843	2,123
其他非流動資產之撇減	(1,815)	(1,320)
雜項	(3,616)	468
	<u>(2,793)</u>	<u>1,524</u>

5. 物業存貨減值

物業存貨減值之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
開發中物業減值	-	64,682
已完工待售物業減值	<u>38,401</u>	<u>88,807</u>
	<u>38,401</u>	<u>153,489</u>

6. 經營虧損

本集團經營虧損乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備折舊	2,448	3,328
減：已計入印刷業務已售存貨成本之金額	<u>(812)</u>	<u>(1,236)</u>
物業、廠房及設備折舊(計入銷售及推廣支出 以及行政費用及其他經營支出)	<u>1,636</u>	<u>2,092</u>
已售存貨成本	64,577	85,522
已售物業成本	80,420	37,480
政府補助*	<u>-</u>	<u>259</u>

* 概無有關該等補助的未達成條件或或有事項。

7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行借款之利息	5,107	2,554
租賃負債之利息	10	27
由收入合約產生之利息	—	1,365
利息總額	5,117	3,946
減：開發中物業之資本化利息	—	(2,982)
財務成本總額	<u>5,117</u>	<u>964</u>

8. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
即期稅項—中國大陸		
企業所得稅	4,544	95
土地增值稅	471	—
過往年度超額撥備	—	(5,747)
遞延稅項	(6,936)	(980)
期內稅項抵免	<u>(1,921)</u>	<u>(6,632)</u>

9. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔期內虧損54,432,000港元(二零二二年：172,727,000港元)及期內已發行普通股5,779,196,660股(二零二二年：5,779,196,660股)計算。

由於該兩個期間內均無潛在股份，故每股攤薄虧損乃相等於每股基本虧損。

10. 股息

董事會不建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息(二零二二年：無)。

11. 應收賬款

本集團給予其印刷業務貿易客戶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予客戶時收取。對於具有長期業務關係的客戶，可授予更長的信貸期。應收賬款為不計息。

於報告期末，應收賬款(主要來自印刷業務)扣除虧損撥備後按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	9,994	11,841
31至60天	15,608	10,171
61至90天	15,051	5,208
超過90天	18,988	14,677
	<u>59,641</u>	<u>41,897</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：

	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	45,786	72,194
31至60天	14,833	15,973
61至90天	10,077	6,482
超過90天	35,045	36,247
	<u>105,741</u>	<u>130,896</u>

13. 報告期後事項

就本集團於年內違反財務契諾之銀行借款112,000,000港元而言，本集團已於二零二三年十一月二十四日獲得銀行就上述銀行借款在整個存續期內的財務契諾作出一次性豁免。在該融資期間，本集團同意並向銀行承諾，其綜合有形淨值在任何時候都不得低於一定水平，及其綜合總借款於任何時間不得超過某一定水平的綜合有形淨值。這項一次性豁免僅適用於本集團公佈的截至二零二三年九月三十日止六個月未經審計的中期報告。借款之還款時間表和按要求償還條款保持不變。

股息

董事會已議決不建議派付截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息(二零二二年：無)。

管理層討論與分析

財務表現審視

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得綜合收入約1.76億港元(二零二二年：1.44億港元)，較去年同期增加22%。期內，印刷業務的收入減少至約8,400萬港元(二零二二年：1.06億港元)，此乃由於期內歐洲及美國高通脹下經濟增長勢頭放緩導致印刷產品需求疲軟。然而，銷售中華人民共和國(「中國」)四川省自貢市物業開發項目的已竣工住宅單位及銷售位於中國湖南省長沙市之聚豪山莊(亦稱比華利山)住宅別墅單位之所得收入較去年同期收入約3,500萬港元增加至約8,900萬港元。

因此，本集團毛利較去年同期增加55%至約3,100萬港元(二零二二年：2,000萬港元)。本集團綜合收入的毛利率上升至17%(二零二二年：14%)，此乃由於長沙市已售住宅別墅單位貢獻的毛利率上升。另外，積極降低生產成本後，印刷業務能夠增加其毛利率至23%(二零二二年：19%)。

期內，自貢市物業發展項目計提的物業存貨減值撥備約3,800萬港元(二零二二年：1.53億港元)於綜合收益表內扣除。於本中期期間，眾多物業開發商繼續出現流動資金問題，以及市場降溫監管措施導致中國大陸房地產市場規模縮小，住宅物業銷售合約同比下降。非一線城市物業開發商通過降價刺激房屋銷售以回籠資金。因此，本集團在自貢市的高端住宅別墅及停車場的估計毛利率首當其衝，導致物業賬面值超過其可收回金額。因此，根據本公司有關會計政策，於二零二三年九月三十日作出物業存貨減值撥備。

集團的銷售及推廣支出以及行政費用及其他經營支出分別降至約900萬港元(二零二二年：1,200萬港元)及約2,200萬港元(二零二二年：2,600萬港元)，乃由各項成本控制措施所致。

本集團其他收入、支出及收益／虧損淨額，應收賬款減值以及按公平值計入損益之金融資產公平值變動約為400萬港元(二零二二年：30萬港元)。該金額主要包括出售物業、廠房及設備之收益約150萬港元(二零二二年：10萬港元)、掛牌債券按市場價值估值之公平值下跌約50萬港元(二零二二年：70萬港元)、其他非流動資產之撇減約180萬港元(二零二二年：130萬港元)、應收賬款減值約70萬港元(二零二二年：60萬港元)及匯兌收益淨額約80萬港元(二零二二年：200萬港元)。

於二零二三年九月三十日，重估投資物業之公平值虧損約為900萬港元(二零二二年：700萬港元)。儘管該等物業繼續產生穩定的租金收入流，惟於二零二三年九月三十日，若干投資物業的市值受經濟復甦緩慢引致市場氣氛疲弱所影響。

本集團錄得財務成本約500萬港元(二零二二年：100萬港元)，主要與期內為本集團一般營運資金撥資的銀行借款收取之利息有關。財務成本增加主要由於香港銀行同業拆息上升及發展中物業沒有利息資本化所致。

期內，本集團錄得除稅前虧損約5,600萬港元(二零二二年：1.79億港元)，乃由下列經營分部及因素導致：

- (i) 物業發展一虧損約4,100萬港元(二零二二年：1.62億港元)；
- (ii) 印刷一溢利約600萬港元(二零二二年：300萬港元)；
- (iii) 物業投資一虧損約800萬港元(二零二二年：600萬港元)；
- (iv) 庫務一虧損約100萬港元(二零二二年：100萬港元)；
- (v) 未分配支出淨額約700萬港元(二零二二年：1,200萬港元)；及
- (vi) 財務成本約500萬港元(二零二二年：100萬港元)。

本公司擁有人應佔期內虧損約為5,400萬港元(二零二二年：1.73億港元)，而每股虧損為0.94港仙(二零二二年：2.99港仙)。本集團虧損減少主要受物業發展業務因二零二三年九月三十日就自貢市物業發展項目作出物業存貨減值撥備減少而導致的除稅後虧損淨額減少至約4,200萬港元(二零二二年：除稅後虧損淨額約1.58億港元)所致。

財務狀況審視

就本集團於二零二三年九月三十日之財務狀況而言，資產總值減少14%至約8.68億港元(二零二三年三月三十一日：10.04億港元)。於二零二三年九月三十日，流動負債淨值約為1.56億港元(二零二三年三月三十一日：1.13億港元)，而流動資產與流動負債之流動比率為0.74倍(二零二三年三月三十一日：0.83倍)。該變動乃受二零二三年九月三十日就自貢市的住宅物業發展項目作出物業存貨減值撥備所影響。

經營活動產生現金流入淨額約2,300萬港元(二零二二年：現金流出淨額約2,000萬港元)及投資活動產生現金流入淨額約200萬港元(二零二二年：600萬港元)。計及融資活動產生現金流出淨額約2,000萬港元(二零二二年：900萬港元)，本集團錄得現金及現金等值物增加淨額約500萬港元(二零二二年：現金及現金等值物減少淨額約2,300萬港元)。於回顧期內，將現金及現金等值物之匯兌虧損約20萬港元入賬後，於二零二三年九月三十日現金及現金等值物結存約為4,200萬港元(二零二三年三月三十一日：3,700萬港元)。

於二零二三年九月三十日，本公司擁有人應佔股東資金減少22%至約2.08億港元(二零二三年三月三十一日：2.65億港元)，即每股0.04港元(二零二三年三月三十一日：每股0.05港元)。該權益變動乃由於期內虧損淨額約5,400萬港元及回顧期內換算海外業務產生之人民幣匯兌虧損約300萬港元所致。

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大陸進行房地產物業發展、銷售及買賣。期內錄得經營虧損約4,100萬港元(二零二二年：1.62億港元)。經營虧損主要由於就自貢市的物業發展項目作出有關高檔住宅別墅及停車場的物業存貨減值撥備約3,800萬港元(二零二二年：1.53億港元)，乃受眾多物業發展商面臨流動資金風險而降價回款所影響。項目為本集團貢獻收入約5,200萬港元(二零二二年：3,500萬港元)，其產生自期內交付住宅單位總樓面面積約4,300平方米(「平方米」)(二零二二年：2,200平方米)。

於二零一九年八月一日，本集團收購一項位於中國四川省自貢市高新技術產業開發區臥龍湖鹽鹵浴片區，屬於中港·樂海森林項目一部分的其中三幅地塊之住宅物業發展業務。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。於二零二三年九月三十日，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479,000平方米。於二零二三年九月三十日，自貢市的已完工待售物業及開發中物業經扣除減值撥備後的賬面總值約為2.82億港元(二零二三年三月三十一日：3.66億港元)。

於二零二三年九月三十日，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4個待售住宅別墅單位，總樓面面積約1,200平方米，賬面值約1,100萬港元(二零二三年三月三十一日：4,400萬港元)。年內已售出11個總建築面積約3,500平方米的住宅別墅單位，為集團貢獻收入約3,700萬港元(二零二二年：無)。管理層已與待售物業之潛在客戶進行磋商，而部份磋商快將達成協議。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，預期將在未來財政年度為本集團帶來可觀收益。

受益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。於回顧期內，該項業務錄得經營溢利約600萬港元(二零二二年：300萬港元)。

受歐洲及美國高通脹環境下經濟增長勢頭放緩導致印刷產品需求疲軟的影響，印刷業務於回顧期內錄得收益減少至約8,400萬港元(二零二二年：1.06億港元)。然而，透過採取多項成本控制措施，並於創新設計、品質管理及生產資源方面加強其競爭優勢，與上一財政年度相比，毛利率有所提高。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，於回顧期內錄得經營虧損約800萬港元(二零二二年：600萬港元)。經營虧損主要來自位於香港及中國大陸之投資物業未變現重估虧損約900萬港元(二零二二年：700萬港元)，其於二零二三年九月三十日的市值受經濟復甦緩慢引致市場氣氛疲弱所影響。

於二零二三年九月三十日，本集團持有下列公平市值約3.83億港元(二零二三年三月三十一日：3.99億港元)之投資物業：

地點	總樓面面積	用途
香港之投資物業		
九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下B商舖	1,014平方呎 (「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
中國大陸之投資物業		
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

本集團對物業投資業務的前景保持審慎樂觀態度。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。本集團持續監察投資物業組合的資本變動及租金收益率，並考慮於良機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，以及在香港進行的受規管活動，即根據香港法例第571章證券及期貨條例就證券提供意見(第4類)及提供資產管理(第9類)。於回顧期內錄得經營虧損約100萬港元(二零二二年：100萬港元)。經營虧損主要來自金融資產之公平值虧損約50萬港元(二零二二年：70萬港元)。

於二零二三年九月三十日，本集團持有高收益上市公司債券，按市價計算之估值為約80萬港元(二零二三年三月三十一日：100萬港元)，相當於本集團資產總值約0.1%(二零二三年三月三十一日：0.1%)。本集團於二零二三年九月三十日持有之公司債券為一間香港上市物業開發商所發行於一年內到期之債券。

本集團透過採用最佳風險回報平衡投資策略，繼續謹慎監察投資組合的潛在價格風險及信貸風險。香港作為大灣區內全球領先的金融中心，為把握香港資產管理市場的機遇，本集團正在開拓金融及資產管理服務市場。

流動資金及資本資源

於二零二三年九月三十日，本集團的資產總值約為8.68億港元(二零二三年三月三十一日：10.04億港元)，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四年。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得期權(包括債務與股權融資混合的期權)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。於期內，並無使用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。

於二零二三年九月三十日，本集團有銀行及其他借款約1.72億港元(二零二三年三月三十一日：1.89億港元)，其中銀行借款約1.46億港元(二零二三年三月三十一日：1.61億港元)，並須按要求或於一年內償還。銀行借款按浮動利率計息，其中約1.35億港元(二零二三年三月三十一日：1.57億港元)以港元計值、約1,100萬港元(二零二三年三月三十一日：300萬港元)以人民幣計值及約40萬港元(二零二三年三月三十一日：100萬港元)以美元計值。本集團的資本負債比率為0.83(二零二三年三月三十一日：0.71)，乃按銀行借款總額約1.72億港元(二零二三年三月三十一日：1.89億港元)與股東資金約2.08億港元(二零二三年三月三十一日：2.65億港元)的比率計算。

於二零二三年九月三十日，本集團有現金及現金等值物和受限制銀行結存分別為約4,200萬港元(二零二三年三月三十一日：3,700萬港元)和約1萬港元(二零二三年三月三十一日：100萬港元)。本集團有現金及現金等值物和受限制銀行結存約1,800萬港元(二零二三年三月三十一日：2,000萬港元)以港元計值、約200萬港元(二零二三年三月三十一日：300萬港元)以美元計值、約2,200萬港元(二零二三年三月三十一日：1,500萬港元)以人民幣計值及約60萬港元(二零二三年三月三十一日：20萬港元)以其他貨幣計值。於二零二三年九月三十日，本集團債務淨額狀況(即銀行及其他借款扣除現金及現金等值物和受限制銀行結存)為約1.30億港元(二零二三年三月三十一日：1.51億港元)。

展望

展望二零二四年，預計通脹將持續保持在高水平，利率也將保持相對較高的狀態。全球經濟增長預計將繼續放緩，一些主要經濟體可能面臨衰退的風險。儘管中國政府已採取了一系列支持經濟和房地產穩健發展的措施，但消費住房市場的重振和對經濟復甦的信心尚需時間恢復，所以對中國大陸的經濟增長帶來一定的挑戰。

經過疫情後，本集團相信投資者將維持審慎及保守的原則，並只考慮優質具影響力的投資及抓緊市場上具有鞏固根基的其他機會以達致風險分散。投資意慾改變亦導致評估房地產投資及固定收入投資回報方面出現波動。

本集團透過專業資源及得天獨厚的天然環境的房地產項目競爭優勢所帶來的經濟利益保持樂觀。憑藉有效的風險管理及內部控制系統，本集團一直對投資組合的市值波動尤為警惕。依託印刷業務數十年的卓越運營，本集團將繼續在不同行業中尋找促進增長的投資機會，謀求進一步發展業務。

或然負債

於二零二三年九月三十日，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總額約7.70億港元(二零二三年三月三十一日：10.61億港元)，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

於二零二三年九月三十日，本集團聘有128名(二零二三年三月三十一日：157名)職員及工人。本集團為僱員提供多種福利，包括績效薪酬、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，以提供可替代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

於二零二三年九月三十日，本集團已質押賬面總值約2.88億港元(二零二三年三月三十一日：2.97億港元)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

於二零二三年九月三十日，本集團並無已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支(二零二三年三月三十一日：無)。

附屬公司及關聯公司之重大收購及出售事項

本集團於截至二零二三年九月三十日止六個月並無重大的附屬公司、聯營公司及合營企業收購及出售事項。

報告期後事項

就本集團於年內違反財務契諾之銀行借款112,000,000港元而言，本集團已於二零二三年十一月二十四日獲得銀行就上述銀行借款在整個存續期內的財務契諾作出一次性豁免。在該融資期間，本集團同意並向銀行承諾，其綜合有形淨值在任何時候都不得低於一定水平，及其綜合總借款於任何時間不得超過某一定水平的綜合有形淨值。這項一次性豁免僅適用於本集團公佈的截至二零二三年九月三十日止六個月未經審計的中期報告。借款之還款時間表和按要求償還條款保持不變。

企業管治

本公司於截至二零二三年九月三十日止六個月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及遵守其中的所有守則條文。

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」)作為董事進行本公司證券交易的行為守則。就本公司作出之特別查詢，全體董事確認彼等於截至二零二三年九月三十日止六個月一直遵守標準守則所載規定標準。

賬目審閱

董事會轄下之審核委員會已與管理層及本公司之獨立核數師審閱本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料、中期報告、本集團所採納之會計原則及慣例，並已就風險管理、內部監控及財務申報事宜作出討論。

充足之公眾持股量

根據於本公佈日期本公司公開可得之資訊及就董事所知，本公司於二零二三年九月三十日止六個月期間已一直維持上市規則規定的充足之公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司於聯交所上市及買賣的證券(二零二二年：無)。

登載中期業績公佈及中期報告

本業績公佈登載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.mcgroup.hk)之網站。本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告(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及登載於上述網站內。

致謝

吾等謹藉此機會感謝股東、客戶及業務夥伴一直以來對本集團之持續支持及信心。同時亦衷心感謝我們的管理層及全體員工期內的不懈努力及貢獻。

承董事會命
融太集團股份有限公司
執行董事
牟莉

香港，二零二三年十一月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為牟莉女士及梁繁先生；而本公司之獨立非執行董事為徐健鋒先生、王政君先生及廖英順先生。