



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

2024/2025
中期報告

目 錄

公司資料	2
管理層有關業績之論述	4
其他資料	26
簡明綜合收益表	31
簡明綜合全面收益表	32
簡明綜合資產負債表	33
簡明綜合現金流量表	35
簡明綜合權益變動表	36
簡明綜合中期財務資料附註	37

公司資料

榮譽主席	莊紹綏
董事	莊家彬，太平紳士(主席及董事總經理) 洪定豪(副主席) 莊家豐(副董事總經理) 李美心 羅莊家蕙 莊家淦 陳俊文 石禮謙，金紫荊星章，太平紳士* 方承光* 邱智明* 朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士* 謝偉銓，銅紫荊星章，太平紳士*
審核委員會	* 獨立非執行董事 石禮謙，金紫荊星章，太平紳士# 方承光 邱智明
提名委員會/ 薪酬委員會	石禮謙，金紫荊星章，太平紳士# 方承光 朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士
企業管治委員會	莊家彬，太平紳士# 莊家豐 羅莊家蕙 陳俊文
公司秘書	李慧貞
獨立核數師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師及註冊公眾利益實體核數師 香港中環 遮打道10號 太子大廈22樓
股份過戶登記處	百慕達： MUFG Fund Services (Bermuda) Limited 4th floor North Cedar House 41 Cedar Avenue Hamilton, HM 12 Bermuda 香港： 卓佳標準有限公司 香港 夏愨道16號 遠東金融中心17樓

有關委員會之主席

公司資料 (續)

主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 恒生銀行有限公司 中國銀行(香港)有限公司 中國建設銀行(亞洲)股份有限公司 南洋商業銀行有限公司 交通銀行股份有限公司
註冊辦事處	Clarendon House, 2 Church Street Hamilton, HM 11, Bermuda
香港主要辦事處	香港中環遮打道18號 歷山大廈25樓 電話：(852) 2522 2013 圖文傳真：(852) 2810 6213 電郵地址：chuangs@chuangs.com.hk 網址：www.chuang-consortium.com
新加坡辦事處	新加坡共和國 新加坡郵區629144 裕廊鎮惹蘭阿末依布拉欣245號
越南辦事處	Room 204A, 2nd Floor Capital Place Building 6 Thai Van Lung Street, District 1 Ho Chi Minh City, Vietnam
蒙古國辦事處	Room 201, sáv Plaza No. 32/2 Chagdarjav.G Street 1st Khoroo, Sukhbaatar District Ulaanbaatar 14210 Mongolia
股份代號	367

管理層有關業績之論述

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 提呈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2024年9月30日止六個月之中期報告 (包括簡明綜合中期財務資料)。截至2024年9月30日止六個月之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表及簡明綜合權益變動表，以及於2024年9月30日結算之簡明綜合資產負債表連同有關附註載於本報告第31至52頁。

截至2024年9月30日止六個月要點

業務

1. 誠如2024年5月9日所公佈，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價約33,000,000美元 (相等於約256,700,000港元) 出售位於蒙古國之國際金融中心辦公大樓。該出售已於2024年6月19日完成。已收取現金所得款項淨額約254,000,000港元，並加強了本集團的財務狀況。回顧期內錄得出售收益淨額約25,800,000港元。
2. 就鴨脷洲項目弦岸方面，已發展為一幢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。建築工程已完成，且已於2024年6月13日取得竣工入伙紙。預售已於2024年4月展開，合共有33個住宅單位推出市場銷售。截至本報告日期止，已售出10個單位，總銷售額約為43,700,000港元，而其中4個單位已於截至2024年9月30日止期間後交付予買家。本集團將密切留意香港物業市況，以適時推廣及銷售餘下住宅單位。同時，本集團亦正準備於短期內出租若干住宅單位，以賺取租金收入，並提升弦岸的使用率。

管理層有關業績之論述(續)

截至2024年9月30日止六個月要點(續)

業務(續)

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。截至本報告日期止，所有322個住宅單位已全部售罄，總代價約為2,200,000,000港元，其中213個單位已於上個財政年度交付予買家，總代價約為1,500,000,000港元。另有101個單位已於回顧期內交付，總代價約為600,000,000港元。此外，有9個停車位已於本期間售出並交付，總代價約為13,800,000港元。該合資公司將繼續銷售該項目剩餘之3個停車位。
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44,431平方呎，另設有一個面積約為5,400平方呎的花園以及約3,477平方呎的屋頂範圍。上蓋建築工程已於2024年7月竣工，且剛於2024年9月30日取得竣工入伙紙。該物業的外牆裝修、陽台石材鋪設工程及園景建築工程正在進行中，並將於2025年第一季度竣工。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。地基工程已進入最後階段，並將於2025年第一季度竣工。

管理層有關業績之論述 (續)

截至2024年9月30日止六個月要點 (續)

財務

- 本集團現金儲備總額(包括債券及證券投資)為2,000,000,000港元，其中現金及銀行結存合共約1,900,000,000港元。
- 本公司權益持有人應佔資產淨值為8,000,100,000港元。
- 本集團之淨負債與資本比率為15.1%。
- 本公司權益持有人應佔虧損為292,800,000港元，虧損減少約39.6%。

財務回顧

本集團截至2024年9月30日止六個月之收入減少至92,500,000港元(2023年：215,700,000港元)，主要由於未有錄得去年同期之物業銷售121,900,000港元。本集團之收入包括投資物業租金收入及其他收入74,100,000港元(2023年：64,500,000港元)、墓園業務收入10,300,000港元(2023年：9,100,000港元)、貨品及商品銷售收入5,200,000港元(2023年：5,400,000港元)、融資業務收入500,000港元(2023年：600,000港元)和證券投資及買賣業務收入2,400,000港元(2023年：14,200,000港元)。

於回顧期內，錄得毛利19,000,000港元(2023年：毛利虧損20,300,000港元，因錄得待售物業之減值撥備)。毛利率為20.6%(2023年：不適用)。

管理層有關業績之論述 (續)

財務回顧 (續)

其他收入及虧損淨額為收入淨額44,200,000港元(2023年：虧損淨額176,200,000港元)，主要由於回顧期內錄得債券及證券投資之虧損淨額減少所致。其他收入及虧損淨額的明細載於本報告第44頁附註7A內。來自期內出售一間附屬公司之收益25,800,000港元(2023年：無)為來自出售一間持有蒙古國投資物業的附屬公司之收益，本公司已於2024年5月9日公佈有關事項。本集團投資物業之公平值變動之虧損為244,500,000港元(2023年：206,300,000港元)，主要由於本集團的投資物業公平值在當前物業市場下有所減少。

在成本方面，銷售及推廣支出增加至14,100,000港元(2023年：12,700,000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為145,100,000港元(2023年：117,300,000港元)，當中包括就位於中華人民共和國(「中國」)之發展項目錄得減值撥備約35,700,000港元(2023年：無)。若不計及該撥備，行政費用及其他經營支出約為109,400,000港元(2023年：117,300,000港元)，較去年同期減少約6.7%。融資費用減少至73,800,000港元(2023年：78,800,000港元)，主要由於期內銀行借款水平下降。攤佔聯營公司虧損為1,100,000港元(2023年：1,100,000港元)。攤佔合營企業溢利減少至3,800,000港元(2023年：30,600,000港元)，主要由於期內一間合營企業確認之已完成物業銷售額有所減少。稅項抵免為23,700,000港元(2023年：15,500,000港元)，主要由於期內錄得投資物業之公平值虧損產生遞延稅項之回撥。

總括上述事項而言，截至2024年9月30日止六個月，本公司權益持有人應佔虧損為292,800,000港元(2023年：484,800,000港元)，虧損減少約39.6%。每股虧損為港幣17.51仙(2023年：港幣28.99仙)。

管理層有關業績之論述 (續)

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2024年9月30日止六個月之中期股息(2023年：無)。

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」)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18,000,000港元。鑒於此地區有較多的新建物業落成，預期相應的租賃供應將會有所增加，租賃活動的競爭更趨激烈。本集團將更靈活地選擇租戶及租期，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，本集團改善租戶行業組合，令廣場更受歡迎，並大大提升其人流。因此，來自該物業之租金及其他收入增加至約27,200,000港元。本集團將繼續探索更多租賃招商方案以進一步提高該物業之收益率。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(A) 投資物業(續)

(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5,100,000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。新裝修的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經營醫療中心，租期為10年，目前月租為人民幣714,000元，並可於每兩年遞增5%。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(A) 投資物業 (續)

(vi) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心 (出售前擁有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。上蓋建築工程經已平頂，由於新型冠狀病毒(Covid-19)，內部結構工程及外牆裝嵌工程因而暫停施工。

於2024年5月9日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價約33,000,000美元(相等於約256,700,000港元)出售持有該物業之附屬公司。該出售已於2024年6月19日完成。已收取現金所得款項淨額約254,000,000港元，並加強了本集團的財務狀況。期內錄得出售收益淨額約25,800,000港元。本公司已於2024年5月9日公佈該出售之詳情，並刊載於本公司日期為2024年6月17日之通函。

(B) 酒店及服務式公寓

(i) 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。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(B) 酒店及服務式公寓 (續)

(ii) 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。該項目已分別於2022年10月及2023年1月取得竣工入伙紙及不動產權證。若干樓層已進行了傢具及裝置裝修工程。期內，來自該物業之租金及其他收入約為3,800,000港元。近年來，蒙古國的經濟及市況逐漸好轉，吸引不少遊客，旅遊業表現良好。截至本報告日期止，103個單位及32個停車位已在使用及租出，本集團並已出租一個地下商舖作餐飲用途。月租收入總額已達至約900,000港元。本集團將繼續探索更多招商方案以推廣和出租此項目。本集團亦將物色合適機會出售該物業，以加快從該投資取得資本回報。

(C) 發展物業

(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。地基工程已進入最後階段，並將於2025年第一季度竣工。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。受物業市況下跌的影響，於回顧期內，本項目錄得減值撥備約32,200,000港元(2023年：40,400,000港元)。本集團將密切跟進本項目的開發進度。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) 發展物業 (續)

(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44,431平方呎，另設有一個面積約為5,400平方呎的花園以及約3,477平方呎的屋頂範圍。

上蓋建築工程已於2024年7月竣工，且剛於2024年9月30日取得竣工入伙紙。該物業的外牆裝修工程、陽台石材鋪設工程及園景建築工程正在進行中，並將於2025年第一季度竣工。與此同時，合營企業夥伴雙方正在探討各種方案 (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。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(C) 發展物業 (續)

(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12個停車位，當中商業部份由市區重建局持有。

該項目已分別於2023年3月及2023年7月取得竣工入伙紙及完工證。截至本報告日期止，所有322個住宅單位已全部售罄，總代價約為2,200,000,000港元，其中213個單位已於上個財政年度交付予買家，總代價約為1,500,000,000港元。另有101個單位已於回顧期內交付，總代價約為600,000,000港元。此外，有9個停車位已於本期間售出並交付，總代價約為13,800,000港元。該合資公司將繼續銷售該項目剩餘之3個停車位。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(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2024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176,200,000港元(2023年：209,000,000港元)以及收入20,900,000港元(2023年：70,600,000港元)(包括租金及管理費收入10,300,000港元(2023年：9,900,000港元)、墓園資產收入10,300,000港元(2023年：9,100,000港元)、證券投資及買賣收入300,000港元(2023年：1,900,000港元)以及於2023年之物業銷售收入49,700,000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)**

弦坊之總樓面面積約為24,375平方呎，為一幢兩層高的商業裙樓，設有16個商舖及12個商業停車位，其中12個商舖及若干停車位已分別出租予獨立第三方，每年租金收入合共約3,000,000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2024年9月30日，該物業以估值約170,500,000港元列賬。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) 莊士中國 (續)

(i) 投資物業 (續)

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。

鞍山經濟仍然疲弱，其中商業和租賃活動進展緩慢。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500,000元(相等於約600,000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的住宅單位。鑒於鞍山經濟及樓市持續疲弱，該物業於2024年9月30日的估值進一步降至人民幣380,000,000元(相等於約423,300,000港元)，其中商業裙樓為人民幣129,000,000元，雙子大廈為人民幣251,000,000元。鑒於鞍山經濟及樓市疲弱，莊士中國集團將物色合適機會出售該項目。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(i) 投資物業(續)

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2024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254,000,000港元)，而莊士中國集團所佔的總投資成本則約為人民幣132,600,000元(相等於約147,700,000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。於本報告日期，另有5幢別墅出租予獨立第三方，且莊士中國集團正積極推廣餘下2幢目前空置的別墅，以賺取更多租金收入。該酒店及度假村別墅的每年租金收入合共約人民幣18,500,000元(相等於約20,600,000港元)。

4. 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣之一幢別墅(出售前由莊士中國擁有100%權益)

於2024年3月30日，莊士中國集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價人民幣10,000,000元(相等於約10,800,000港元)出售該別墅。該出售已於2024年5月完成。莊士中國集團已收取現金所得款項淨額約人民幣8,800,000元(相等於約9,500,000港元)。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) 莊士中國 (續)

(i) 投資物業 (續)

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2024年9月30日，該物業的估值為人民幣34,200,000元（相等於約38,100,000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，租約已於2024年6月30日到期。另有一層及地面層已分別出租予獨立第三方作健身房及零售用途。每年租金收入總額約為人民幣700,000元（相等於約800,000港元）。莊士中國集團將繼續進行招商，以出租該物業的空置單位。

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2024年9月30日，該物業的估值為158,800,000馬來西亞元（相等於約300,000,000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814馬來西亞元（相等於約1,538港元）。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) 莊士中國 (續)

(i) 投資物業 (續)

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) (續)

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為 57%，每年租金收入約為 5,400,000 馬來西亞元 (相等於約 10,200,000 港元)。莊士中國集團將尋求適當策略以加快此項投資之回報。

莊士中國集團將物色合適機會出售其投資物業，以加強莊士中國集團的現金儲備及財務狀況。

(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。該物業已發展為一幢 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。建築工程已完成，且已於 2024 年 6 月 13 日取得竣工入伙紙。預售已於 2024 年 4 月展開，合共有 33 個住宅單位推出市場銷售。截至本報告日期止，已售出 10 個單位，總銷售額約為 43,700,000 港元，而其中 4 個單位已於截至 2024 年 9 月 30 日止期間後交付予買家。莊士中國集團將密切留意香港物業市況，以適時推廣及銷售餘下住宅單位。同時，莊士中國集團亦正準備於短期內出租若干住宅單位，以賺取租金收入，並提升弦岸的使用率。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) 莊士中國 (續)

(ii) 物業發展 (續)

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，故莊士中國集團一直與當地部門就有關土地面積減少進行協商。莊士中國集團亦繼續物色機會出售該項目。鑒於鞍山經濟疲弱及當地政府部門在政策及執行方面的不確定，於回顧期內就該發展項目計提減值撥備約35,700,000港元(2023年：無)。

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24,000,000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處於淨負債狀況，因此其在莊士中國集團綜合財務報告內之綜合淨值並不重大。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(ii) 物業發展(續)

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123,800,000元(相等於約137,900,000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14,400,000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。一間四合院已於過往年度完成登記，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。

管理層有關業績之論述(續)

業務回顧(續)

(D) 莊士中國(續)

(iii) 廣東省四會市聚福寶(由莊士中國擁有86%權益)(續)

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。於回顧期內，第二期及第三期之道路已開始施工。而其他土地部份的地盤平整及建造工程亦正在進行中。

於2024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642,900,000元(相等於約716,100,000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2024年9月30日，項目約有2,582幅墓地及524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。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(D) 莊士中國 (續)

(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2024年9月30日，莊士中國集團擁有北海約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2024年9月30日之股份收市價分別為每股0.295港元 (2024年3月31日：每股0.33港元) 及每股0.245港元 (2024年3月31日：每股0.26港元)，莊士中國集團於北海及中漆的投資賬面總值約為110,200,000港元 (2024年3月31日：123,200,000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5,200,000港元 (2023年：5,400,000港元)，而虧損為1,600,000港元 (2023年：4,700,000港元)。經考慮自2015年以來持續虧損的新的尼龍的現有業務及經營表現，本集團正採取措施縮減新的尼龍業務規模，以期在最大程度上減低營運成本及虧損。同時，本集團亦正評估處理其土地及工廠大廈的各種方案 (例如出售)，以變現於該非核心資產的投資。

管理層有關業績之論述 (續)

業務回顧 (續)

(E) 其他業務 (續)

(ii) 證券投資及買賣業務

自上個財政年度以來，本集團已贖回/出售及接納若干上市公司債券投資的重組對換。期內，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)100,000港元，當中包括來自投資之利息及其他收入2,400,000港元、出售投資之收益淨額200,000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2,700,000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造成直接影響。

於2024年9月30日，本集團持有203,500,000港元之投資(其中39,300,000港元由本集團之全資附屬公司持有，及164,200,000港元由莊士中國集團持有)，當中59,000,000港元為上市公司債券投資，2,100,000港元為在聯交所上市之證券投資，而餘下142,400,000港元為其他投資(其中約57,900,000港元以人民幣為單位，及約84,500,000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，本集團繼續贖回一項本金額為人民幣30,000,000元的投資，除於上年度收回金額為人民幣6,000,000元的部份款項外，於本期間另再收回人民幣2,000,000元。本集團將繼續不時監控其相關投資組合之表現。

管理層有關業績之論述 (續)

財務狀況

資產淨值

於2024年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達8,000,100,000港元(2024年3月31日：8,239,300,000港元)。每股資產淨值為4.78港元(2024年3月31日：4.93港元)。

財務資源

於2024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2,031,000,000港元(2024年3月31日：2,302,400,000港元)。於同日，銀行借款為3,239,900,000港元(2024年3月31日：3,814,100,000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%(2024年3月31日：18.3%)。

本集團約87.2%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，11.2%以人民幣為單位，其餘1.6%則以其他貨幣為單位。本集團約96.2%之銀行借款以港元為單位，及其餘3.8%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50.5%之銀行借款須於第一年內償還，26.4%須於第二年內償還，19.7%須於第三至第五年內償還，而其餘3.4%須於第五年後償還。就於一年內到期之銀行借款而言，截至本報告日期止，本集團在適切情況下正與銀行磋商訂立安排以透過長期借款為該等借款進行再融資，或已/將向銀行還款。

管理層有關業績之論述 (續)

財務狀況 (續)

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

在香港政府於年初為針對住宅物業實施了放寬印花稅等若干措施，加上期內利率下調，令買家信心逐步提升，住宅物業市場亦逐漸復甦。此外，香港政府實施的輸入內地人才計劃及優秀人才入境計劃分別刺激住宅物業及商用物業的需求，有助穩定物業價格。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。

未來數年，本集團將繼續緊貼跟進香港結志街項目建築工程之進度。本集團亦會採取適當策略以跟進鴨脷洲弦岸的銷售進度。此外，本集團將繼續尋求機遇變現於各項投資物業的投資及減持於非核心資產的投資，從而進一步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現金儲備及財務狀況，並為股東創造更多價值。

其他資料

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於2024年9月30日，本公司各董事及主要行政人員持有本公司及其聯繫公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券權益及淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8節之條文已通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括任何上述本公司董事及主要行政人員根據該等證券及期貨條例條文被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所如下：

(a) 於本公司之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊家彬先生	1,299,678	實益擁有人	0.08

(b) 於聯繫公司之權益

(i) *Evergain Holdings Limited* (「Evergain」)

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊家彬先生	1	實益擁有人	10.00
羅莊家蕙女士	1	實益擁有人	10.00
莊家豐先生	1	實益擁有人	10.00
莊家淦先生	1	實益擁有人	10.00

其他資料 (續)

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉 (續)

(b) 於聯繫公司之權益 (續)

(ii) *Chuang's China Investments Limited* (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」)

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
羅莊家蕙女士	1,255,004	實益擁有人	0.05

除所披露者外，於回顧期間，本公司董事及主要行政人員以及彼等之配偶或未滿十八歲之子女並未獲授或行使任何可認購本公司、其指明企業或其任何聯繫公司任何證券之權利。

除本文所披露者外，於2024年9月30日，本公司各董事及主要行政人員概無持有本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8節之條文須通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券及期貨條例條文被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所。

其他資料 (續)

主要股東

據本公司任何董事或主要行政人員所知，以及除上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節所披露者外，於2024年9月30日，下列人士持有本公司之股份及相關股份權益及淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第XV部第336條規定須登記於其所述之登記冊如下：

股東名稱	本公司 股份數目	身份	持股百分比
Evergain	949,581,644	實益擁有人， 附註1	56.77
莊紹綏先生	949,581,644	附註1	56.77
莊賀碧諭女士	949,581,644	附註2	56.77

附註1：該等於本公司之權益由Evergain（該公司由莊紹綏先生實益擁有60%）擁有。莊家彬先生、莊家豐先生、羅莊家蕙女士及莊家淦先生均為Evergain之董事及股東。

附註2：該等權益透過其配偶莊紹綏先生（其權益已於上文附註1說明）之權益而產生。

除上述者外，於2024年9月30日，據本公司有關登記冊所記錄，概無其他人士持有本公司之股份或相關股份權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第XV部第336條規定須登記於其所述之登記冊。

其他資料 (續)

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。除上文所述者外，本公司於截至2024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2024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C3所載之標準守則。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。

其他資料 (續)

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。

購股權計劃

本公司一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)已獲採納，而莊士中國於2022年9月2日採納之新購股權計劃(「新莊士中國計劃」)亦已獲得批准。新購股權計劃及新莊士中國計劃均為期十年，將於2032年9月1日屆滿。

新購股權計劃及新莊士中國計劃之目的在於認同合資格人士(定義見各有關計劃，其中包括本公司及莊士中國以及其各自附屬公司之任何董事或僱員)(「合資格人士」)為本集團及莊士中國集團之增長所作出之貢獻，並進一步推動合資格人士繼續為各有關集團長遠之興盛發展作出貢獻。自新購股權計劃及新莊士中國計劃獲採納或批准後，概未據此授出任何購股權。

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2024年9月30日，本集團(不包括莊士中國集團)聘有131名員工，莊士中國集團聘有79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。

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，2024年11月28日

簡明綜合收益表(未經審核)

截至2024年9月30日止六個月

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
收入	5	92,462	215,706
銷售成本		<u>(73,451)</u>	<u>(236,032)</u>
毛利/(毛利虧損)		19,011	(20,326)
其他收入及虧損淨額	7A	44,154	(176,163)
出售一間附屬公司之收益	7B	25,842	-
銷售及推廣支出		(14,076)	(12,714)
行政費用及其他經營支出		(145,053)	(117,300)
投資物業之公平值變動		<u>(244,455)</u>	<u>(206,256)</u>
經營虧損	8	(314,577)	(532,759)
融資費用	9	(73,838)	(78,809)
攤佔聯營公司業績		(1,074)	(1,067)
攤佔合營企業業績	10	<u>3,783</u>	<u>30,559</u>
除稅前虧損		(385,706)	(582,076)
稅項抵免	11	<u>23,733</u>	<u>15,508</u>
本期間虧損		<u>(361,973)</u>	<u>(566,568)</u>
應佔：			
權益持有人		(292,782)	(484,845)
非控制性權益		<u>(69,191)</u>	<u>(81,723)</u>
		<u>(361,973)</u>	<u>(566,568)</u>
		港幣仙	港幣仙
每股虧損(基本及攤薄)	13	<u>(17.51)</u>	<u>(28.99)</u>

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2024年9月30日止六個月

	2024年 千港元	2023年 千港元
本期間虧損	<u>(361,973)</u>	<u>(566,568)</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	79,285	(137,545)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	8,941	(14,153)
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	<u>6,193</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>94,419</u>	<u>(151,698)</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>(12,986)</u>	<u>(26,035)</u>
本期間其他全面收益/(虧損)總額	<u>81,433</u>	<u>(177,733)</u>
本期間全面虧損總額	<u>(280,540)</u>	<u>(744,301)</u>
應佔全面虧損總額：		
權益持有人	(239,110)	(598,891)
非控制性權益	<u>(41,430)</u>	<u>(145,410)</u>
	<u>(280,540)</u>	<u>(744,301)</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

2024年9月30日結算

	附註	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		137,457	147,734
投資物業		7,095,660	7,522,302
使用權資產		50,913	56,531
待發展/發展中物業		393,503	400,842
墓園資產		266,835	257,441
聯營公司		43,458	44,533
合營企業		683,058	834,290
公平值反映於其他全面收益之金融資產		110,241	123,226
貸款及應收賬款和其他訂金		165,899	227,725
		8,947,024	9,614,624
流動資產			
待售物業		1,509,939	1,465,767
墓園資產		449,232	432,847
存貨		99,976	101,009
應收賬款及預付款項	15	100,855	88,057
公平值反映於損益之金融資產		203,492	200,106
現金及銀行結存		1,969,829	2,243,568
		4,333,323	4,531,354
所持待售之投資物業	16	-	10,780
		4,333,323	4,542,134

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

2024年9月30日結算

		2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
	附註		
流動負債			
應付賬款及應計費用	17	415,853	419,899
已收取售樓訂金		12,477	-
短期銀行借款	18	84,340	84,146
長期銀行借款之即期部份	18	1,698,727	2,581,652
應付稅項		35,702	33,466
		<u>2,247,099</u>	<u>3,119,163</u>
所持待售之負債	16	-	1,860
		<u>2,247,099</u>	<u>3,121,023</u>
流動資產淨值		<u>2,086,224</u>	<u>1,421,111</u>
總資產減流動負債		<u>11,033,248</u>	<u>11,035,735</u>
權益			
股本	19	418,138	418,138
儲備		7,582,011	7,821,121
		<u>8,000,149</u>	<u>8,239,259</u>
股東資金		8,000,149	8,239,259
非控制性權益		1,250,518	1,291,948
		<u>9,250,667</u>	<u>9,531,207</u>
權益總額		<u>9,250,667</u>	<u>9,531,207</u>
非流動負債			
長期銀行借款	18	1,456,796	1,148,343
遞延稅項負債		216,211	237,798
與非控制性權益之貸款及應付款項		40,756	45,141
其他非流動負債		68,818	73,246
		<u>1,782,581</u>	<u>1,504,528</u>
		<u>11,033,248</u>	<u>11,035,735</u>

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至2024年9月30日止六個月

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
經營活動使用現金淨額		<u>(154,091)</u>	<u>(181,950)</u>
投資活動所得現金			
已收利息收入		45,450	49,020
出售一個投資物業所得款項		9,878	33,800
出售一間附屬公司所得款項淨額， 扣除已出售現金及銀行結存	23	254,449	-
向合營企業投資及有關款項變動，淨額 存放日期起計三個月後到期之銀行存款 (增加)/減少		161,522	(7,580)
其他，淨額		(151,354)	50,757
		<u>(315)</u>	<u>6,702</u>
投資活動所得現金淨額		<u>319,630</u>	<u>132,699</u>
融資活動所得現金			
新借銀行借款		70,056	107,024
償還銀行借款		(660,203)	(372,255)
租賃付款		(7,725)	(11,629)
與非控制性權益之貸款及應付款項 (減少)/增加		(4,308)	65
融資活動使用現金淨額		<u>(602,180)</u>	<u>(276,795)</u>
現金及現金等值減少淨額		<u>(436,641)</u>	<u>(326,046)</u>
期初現金及現金等值		1,949,362	2,792,535
現金及現金等值之匯兌差額		11,548	(2,466)
期終現金及現金等值		<u>1,524,269</u>	<u>2,464,023</u>
現金及現金等值分析			
現金及銀行結存		1,969,829	2,543,715
存放日期起計三個月後到期之銀行存款		(445,560)	(79,692)
現金及現金等值		<u>1,524,269</u>	<u>2,464,023</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至2024年9月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔				非控制性 權益	總額
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元		
於2024年4月1日	418,138	932,956	6,888,165	8,239,259	1,291,948	9,531,207
本期間虧損	-	-	(292,782)	(292,782)	(69,191)	(361,973)
其他全面收益：						
淨匯兌差額	-	50,773	-	50,773	28,512	79,285
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	4,647	-	4,647	4,294	8,941
出售一間附屬公司時之 匯兌儲備變現	-	6,193	-	6,193	-	6,193
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	(7,941)	-	(7,941)	(5,045)	(12,986)
本期間全面收益/(虧損)總額	-	53,672	(292,782)	(239,110)	(41,430)	(280,540)
於2024年9月30日	<u>418,138</u>	<u>986,628</u>	<u>6,595,383</u>	<u>8,000,149</u>	<u>1,250,518</u>	<u>9,250,667</u>
於2023年4月1日	418,138	1,033,846	7,820,214	9,272,198	1,477,240	10,749,438
本期間虧損	-	-	(484,845)	(484,845)	(81,723)	(566,568)
其他全面收益：						
淨匯兌差額	-	(90,770)	-	(90,770)	(46,775)	(137,545)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	(7,356)	-	(7,356)	(6,797)	(14,153)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	(15,920)	-	(15,920)	(10,115)	(26,035)
本期間全面虧損總額	-	(114,046)	(484,845)	(598,891)	(145,410)	(744,301)
於2023年9月30日	<u>418,138</u>	<u>919,800</u>	<u>7,335,369</u>	<u>8,673,307</u>	<u>1,331,830</u>	<u>10,005,137</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 2024 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(「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 2024 年 3 月 31 日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

(i) 採納準則及詮釋修訂之影響

於截至 2024 年 9 月 30 日止六個月, 本集團已採納下列準則及詮釋修訂, 其對始於 2024 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 (修訂本)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債
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
香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	售後租回之租賃負債
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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

(i) 採納準則及詮釋修訂之影響(續)

本集團已對採納上述準則及詮釋修訂的影響進行評估，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) 尚未生效之新訂準則、準則及詮釋修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2025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、準則及詮釋修訂：

香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1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9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量 (自2026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 資產銷售或貢獻 (無強制生效日期)
香港財務報告準則第18號	財務報告之呈列及披露 (自2027年1月1日起生效)
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 (自2027年1月1日起生效)
香港詮釋第5號(修訂本)	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2027年1月1日起生效)

本集團將於上述新訂準則、準則及詮釋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、準則及詮釋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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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2024年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2024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2024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。並非於活躍市場買賣的非上市投資基金投資之公平值，是根據個別基金報告或來自各基金經理的經審核報告得出的資料進行估值，並於視為有必要時就其他相關因素作出調整；而非上市投資的其他投資之公平值則採用估值方法釐定，當中包括利用近期的公平交易、參照其他大致相同的工具及貼現現金流量分析，充分利用市場數據及盡可能少依賴公司之具體數據。

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2024年9月30日止六個月，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，本集團之估值過程及方法與編製截至2024年3月31日止年度之全年財務報告所採用者相符，均以2024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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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2024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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
銷售物業	-	121,924
租金收入及管理費	74,096	64,534
銷售墓園資產	10,255	9,060
銷售貨品及商品	5,157	5,373
融資業務之利息收入	594	574
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	2,360	14,241
	92,462	215,706

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。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

6. 分部資料 (續)

(a) 按業務呈列之分部資料 (續)

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	集團 千港元	銷售貨品 及商品 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
2024年							
源自客戶合約之收入：							
— 於某一時點確認	-	10,255	5,157	-	-	-	15,412
— 隨時間確認	7,658	-	-	-	-	-	7,658
源自其他來源之收入	66,438	-	-	2,360	594	-	69,392
收入	<u>74,096</u>	<u>10,255</u>	<u>5,157</u>	<u>2,360</u>	<u>594</u>	<u>-</u>	<u>92,462</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>12,040</u>	<u>215</u>	<u>3,763</u>	<u>(3,456)</u>	<u>-</u>	<u>31,592</u>	<u>44,154</u>
經營(虧損)/溢利	(262,261)	2,890	(1,072)	(1,012)	455	(53,577)	(314,577)
融資費用	(73,068)	-	(770)	-	-	-	(73,838)
攤佔聯營公司業績	30	-	-	-	-	(1,104)	(1,074)
攤佔合營企業業績	3,783	-	-	-	-	-	3,783
除稅前(虧損)/溢利	(331,516)	2,890	(1,842)	(1,012)	455	(54,681)	(385,706)
稅項抵免/(支出)	24,513	(1,097)	-	317	-	-	23,733
本期間(虧損)/溢利	<u>(307,003)</u>	<u>1,793</u>	<u>(1,842)</u>	<u>(695)</u>	<u>455</u>	<u>(54,681)</u>	<u>(361,973)</u>
於2024年9月30日							
分部資產	9,760,165	758,792	146,148	235,035	22,913	1,630,778	12,553,831
聯營公司	150	-	-	-	-	43,308	43,458
合營企業	683,058	-	-	-	-	-	683,058
資產總值	<u>10,443,373</u>	<u>758,792</u>	<u>146,148</u>	<u>235,035</u>	<u>22,913</u>	<u>1,674,086</u>	<u>13,280,347</u>
負債總額	<u>3,687,128</u>	<u>185,229</u>	<u>35,811</u>	<u>35,811</u>	<u>101</u>	<u>85,600</u>	<u>4,029,680</u>
2024年							
以下為其他分部項目：							
資本支出	81,555	3,041	-	-	-	-	84,596
物業、廠房及設備折舊	1,476	228	535	-	-	9,237	11,476
使用權資產折舊	-	48	662	-	-	6,301	7,011
待發展/發展中物業減值撥備	9,502	-	-	-	-	-	9,502
待售物業減值撥備	32,201	-	-	-	-	-	32,201
業務應收賬款減值撥備	3,163	-	-	-	-	-	3,163
其他訂金減值撥備	35,721	-	-	-	-	-	35,721
投資物業之公平值虧損	244,455	-	-	-	-	-	244,455

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6. 分部資料(續)

(a) 按業務呈列之分部資料(續)

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	銷售貨品 及商品 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
2023年							
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>
於2024年3月31日							
分部資產	10,294,132	730,845	146,586	233,990	27,834	1,833,768	13,267,155
聯營公司	121	—	—	—	—	44,412	44,533
合營企業	834,290	—	—	—	—	—	834,290
所持待售之投資物業	10,780	—	—	—	—	—	10,780
資產總值	<u>11,139,323</u>	<u>730,845</u>	<u>146,586</u>	<u>233,990</u>	<u>27,834</u>	<u>1,878,180</u>	<u>14,156,758</u>
分部負債	4,281,911	178,527	34,977	35,200	101	92,975	4,623,691
所持待售之負債	1,860	—	—	—	—	—	1,860
負債總額	<u>4,283,771</u>	<u>178,527</u>	<u>34,977</u>	<u>35,200</u>	<u>101</u>	<u>92,975</u>	<u>4,625,551</u>
2023年							
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

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

6. 分部資料 (續)

(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	
	2024年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2023年 千港元
香港	59,985	141,208	73,759	148,606
中華人民共和國 (「中國」)	15,822	13,096	3,041	3,943
法國	–	48,463	–	–
其他國家	16,655	12,939	7,796	278
	92,462	215,706	84,596	152,827
	非流動資產 (附註)		資產總值	
	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
香港	6,481,893	6,720,799	10,086,795	10,670,989
中國	1,510,212	1,664,546	2,468,502	2,563,249
其他國家	678,779	878,328	725,050	922,520
	8,670,884	9,263,673	13,280,347	14,156,758

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、貸款及應收賬款和其他訂金以外之非流動資產。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7A. 其他收入及虧損淨額

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行存款之利息收入	41,380	50,269
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	-	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)	(2,531)	(238,424)
出售投資物業之虧損淨額(附註16)	(447)	(676)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	3	95
匯兌收益/(虧損)淨額	849	(16,701)
應付建築成本超額撥備之回撥	-	20,908
其他	4,900	1,000
	<u>44,154</u>	<u>(176,163)</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200,000港元(2023年：800,000港元)及公平值虧損淨額2,700,000港元(2023年：239,300,000港元)。

7B. 出售一間附屬公司之收益

於2024年5月9日，本公司之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，以代價約33,000,000美元(相等於約256,700,000港元)出售由一間全資附屬公司持有的位於蒙古國的一個發展中投資物業(「蒙古國出售事項」)。本公司已於2024年5月9日公佈蒙古國出售事項之詳情，並刊載於本公司日期為2024年6月17日之通函。蒙古國出售事項於2024年6月19日完成，經計及出售淨資產約222,600,000港元、於出售時負匯兌儲備變現約6,200,000港元及相關交易成本，於截至2024年9月30日止期間錄得出售一間附屬公司之除稅前收益約25,800,000港元。蒙古國出售事項之詳情載於附註23。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8. 經營虧損

	2024年 千港元	2023年 千港元
經營虧損已扣除：		
已售物業成本	-	89,963
已售墓園資產成本	2,145	2,098
已售存貨成本	4,063	4,080
物業、廠房及設備折舊	11,476	11,641
使用權資產折舊	7,011	9,774
待發展/發展中物業減值撥備(附註)	9,502	-
待售物業減值撥備(附註)	32,201	115,169
業務應收賬款減值撥備	3,163	143
其他訂金減值撥備	35,721	-
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	52,287	54,121
退休福利成本	1,924	2,171
	52,287	54,121
	1,924	2,171

附註：該等金額於截至2024年及2023年9月30日止六個月在銷售成本入賬。

9. 融資費用

	2024年 千港元	2023年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	97,952	112,021
銀行透支	68	64
租賃負債	1,230	1,269
	99,250	113,354
於發展中物業中資本化之數額	(25,412)	(34,545)
	73,838	78,809

就物業發展借入之資金採用之資本化利率介乎每年5.17%至6.65% (2023年：7.13%至7.23%)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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3,783,000港元(2023年:30,559,000港元)包括截至2024年9月30日止期間來自合營企業夥伴之全資附屬公司的租金收入約7,766,000港元(2023年:8,954,000港元)。

11. 稅項抵免

	2024年 千港元	2023年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	13	3,132
中國企業所得稅	1,482	730
中國土地增值稅	888	-
海外利得稅	67	3,784
海外預扣稅(附註7B)	2,967	-
遞延稅項	(29,150)	(23,154)
	<u>(23,733)</u>	<u>(15,508)</u>

香港利得稅已根據本期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備(2023年:相同)。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。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出,包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。海外預扣稅包括附註7B所述之蒙古國出售事項而產生的出售附屬公司的相關稅項。

截至2024年9月30日止六個月,攤佔聯營公司之稅項支出11,000港元(2023年:12,000港元)已於簡明綜合收益表列為「攤佔聯營公司業績」。截至2024年9月30日止六個月,攤佔合營企業之即期稅項支出為734,000港元(2023年:462,000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2024年11月28日,董事會議決不宜派截至2024年9月30日止六個月之中期股息(2023年:無)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13. 每股虧損

每股虧損乃根據權益持有人應佔虧損292,782,000港元(2023年: 484,845,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2023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2024年9月30日止六個月, 本集團就物業、廠房及設備, 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78,000港元(2023年: 91,000港元)及84,518,000港元(2023年: 114,921,000港元), 以及於2023年就使用權資產為37,815,000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:

	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
少於30天	3,916	3,529
31至60天	1,441	1,285
61至90天	1,244	885
超過90天	2,664	1,465
	<u>9,265</u>	<u>7,164</u>

於2024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3,154,000港元(2024年3月31日: 7,983,000港元), 當中已計及累計減值撥備。

根據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)及本公司於2021年2月11日及2021年5月14日所公佈出售位於中國番禺區的物業項目之買賣協議, 其中有一項遞延代價, 其為上限金額人民幣25,000,000元(相等於約27,800,000港元)之應收遞延稅項, 應由買方於2025年5月14日或之前向本集團支付。因此, 於截至2024年9月30日止期間, 該應收款項由非流動資產項下之貸款及應收賬款重列為流動資產項下之應收賬款及預付款項。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16. 所持待售之投資物業及負債

於2024年3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，以代價人民幣10,000,000元(相等於約10,800,000港元)出售位於中國番禺區的一個住宅投資物業。於2024年3月31日前已收按金人民幣500,000元(相等於約539,000港元)。因此，於2024年3月31日，該投資物業及其相關遞延稅項負債已分別重列為「所持待售之投資物業」及「所持待售之負債」。該項交易已於2024年5月完成，並於本期間錄得出售虧損淨額400,000港元。

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：

	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
少於30天	4,134	2,870
31至60天	1,208	1,993
超過60天	5,937	5,046
	<u>11,279</u>	<u>9,909</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159,796,000港元(2024年3月31日：162,186,000港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18. 借款

	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
無抵押銀行借款		
長期銀行借款	-	230,711
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	84,340	84,146
長期銀行借款	3,155,523	3,499,284
	3,239,863	3,583,430
銀行借款總額	3,239,863	3,814,141

銀行借款總額分析如下：

	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
短期銀行借款	84,340	84,146
長期銀行借款	3,155,523	3,729,995
銀行借款總額	3,239,863	3,814,141

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

18. 借款 (續)

長期銀行借款分析如下：

	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
長期銀行借款	<u>3,155,523</u>	<u>3,729,995</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	<u>(1,551,650)</u>	(2,430,459)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(147,077)</u>	(151,193)
	<u>(1,698,727)</u>	(2,581,652)
	<u>1,456,796</u>	<u>1,148,343</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：

	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
第一年內	1,635,990	2,514,605
第二年內	854,641	871,525
第三至第五年內	638,646	311,090
第五年後	<u>110,586</u>	<u>116,921</u>
	<u>3,239,863</u>	<u>3,814,141</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19. 股本

	2024年 9月30日 千港元	2024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	625,000	625,000
	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2024年3月31日及2024年9月30日	1,672,553,104	418,138

20. 財務擔保

於2024年9月30日，本公司就一間合營企業獲取銀行信貸融資而作出262,922,000港元(2024年3月31日：237,013,000港元)之擔保，且若干附屬公司已給予銀行合共4,366,000港元(2024年3月31日：4,396,000港元)擔保，以獲該等銀行為該等附屬公司在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

21. 承擔

於2024年9月30日，本集團就物業項目、物業和物業、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40,947,000港元(2024年3月31日：161,936,000港元)及32,735,000港元(2024年3月31日：37,091,000港元)。

22. 資產抵押

於2024年9月30日，本集團已將若干賬面總值6,996,704,000港元(2024年3月31日：7,923,608,000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/發展中物業及待售物業)作為抵押，以便附屬公司取得銀行信貸融資。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

23. 出售一間附屬公司之收益

	蒙古國 出售事項 2024年 千港元
代價	256,723
減：交易成本及相關費用	<u>(2,100)</u>
所得款項淨額	<u>254,623</u>
於出售日之淨資產詳情：	
投資物業	226,383
應收賬款及預付款項	9
現金及銀行結存	174
應付賬款及應計費用	(1,068)
遞延稅項負債	<u>(2,910)</u>
出售淨資產	222,588
出售時之匯兌儲備變現	6,193
出售一間附屬公司之收益 (附註 7B)	<u>25,842</u>
	<u>254,623</u>
出售一間附屬公司之收益分析：	
出售一間附屬公司之收益 (附註 7B)	25,842
減：海外預扣稅 (附註 11)	<u>(2,967)</u>
出售一間附屬公司之除稅後收益淨額	<u>22,875</u>
出售事項之現金流入淨額分析：	
已收取現金代價淨額	254,623
減：已出售現金及銀行結存	<u>(174)</u>
來自出售事項之現金流入淨額	<u>254,449</u>
列入以下項目：	
列入投資活動所得現金之出售一間附屬公司所得款項淨額	<u>254,449</u>