

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 China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

## 截至2023年9月30日止六個月中期業績

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

- 本公司權益持有人應佔虧損為209,000,000港元。
- 本集團於截至2023年9月30日錄得現金淨額359,800,000港元。本集團現金儲備總額 (包括債券投資32,600,000港元) 為1,090,700,000港元，銀行借款為730,900,000港元。
- 每股資產淨值為1.47港元。
- 每股虧損為港幣8.91仙。

## 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	70,601	38,808
銷售成本		<u>(117,855)</u>	<u>(11,018)</u>
(毛利虧損)/毛利		(47,254)	27,790
其他收入及虧損淨額	7A	(55,249)	(91,121)
出售附屬公司之虧損	7B	-	(45,739)
銷售及推廣支出		(10,797)	(5,493)
行政費用及其他經營支出		(38,849)	(43,253)
投資物業之公平值變動		<u>(74,059)</u>	<u>385</u>
經營虧損	8	(226,208)	(157,431)
融資費用	9	(4,009)	(20,464)
攤佔一間合營企業業績	10	<u>7,337</u>	<u>(6,588)</u>
除稅前虧損		(222,880)	(184,483)
稅項抵免/(支出)	11	<u>13,406</u>	<u>(4,636)</u>
本期間虧損		<u><u>(209,474)</u></u>	<u><u>(189,119)</u></u>
應佔：			
權益持有人		(209,010)	(187,284)
非控制性權益		<u>(464)</u>	<u>(1,835)</u>
		<u><u>(209,474)</u></u>	<u><u>(189,119)</u></u>
		港幣仙	港幣仙
每股虧損(基本及攤薄)	13	<u><u>(8.91)</u></u>	<u><u>(7.98)</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>(209,474)</u>	<u>(189,119)</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	(126,959)	(262,714)
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>                    </u>	<u>                    </u>
已重列/日後或會重列入損益之 其他全面虧損總額	<u>(141,112)</u>	<u>(282,365)</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>                    </u>	<u>                    </u>
本期間其他全面虧損總額	<u>(167,147)</u>	<u>(286,367)</u>
本期間全面虧損總額	<u><u>(376,621)</u></u>	<u><u>(475,486)</u></u>
應佔全面虧損總額：		
權益持有人	(367,131)	(452,153)
非控制性權益	(9,490)	(23,333)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u><u>(376,621)</u></u>	<u><u>(475,486)</u></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		26,515	31,152
投資物業		1,075,327	1,210,926
使用權資產		1,375	3,243
待發展/發展中物業		135,186	143,442
墓園資產		272,106	291,099
合營企業		314,564	321,678
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		219,100	233,633
		<u>2,161,095</u>	<u>2,378,190</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		649,031	672,257
墓園資產		708,947	752,954
存貨		49,795	49,795
應收賬款及預付款項	15	48,787	52,299
公平值反映於損益之金融資產		162,501	234,418
現金及銀行結存		1,058,057	1,239,494
		<u>2,677,118</u>	<u>3,001,217</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	16	216,117	244,015
長期銀行借款之即期部份	17	612,787	482,941
應付稅項		32,484	36,008
		<u>861,388</u>	<u>762,964</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,815,730</u>	<u>2,238,253</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,976,825</u>	<u>4,616,443</u>

	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	18	117,352	117,352
儲備		<u>3,325,060</u>	<u>3,692,191</u>
股東資金		<u>3,442,412</u>	<u>3,809,543</u>
非控制性權益		<u>85,953</u>	<u>95,443</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>3,528,365</u></u>	<u><u>3,904,986</u></u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	17	118,088	343,299
遞延稅項負債		251,559	287,270
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>33,793</u>	<u>35,976</u>
		<u>448,460</u>	<u>711,457</u>
		<u><u>3,976,825</u></u>	<u><u>4,616,443</u></u>

## 附註：

### 1. 一般資料

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

於2023年9月30日，本公司為Profit Stability Investments Limited擁有61.15%權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立，為Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司) 之全資附屬公司。董事會(「董事會」) 視莊士機構為最終控股公司。

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(包括藝術品) 銷售，以及證券投資及買賣。

### 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基於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，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	49,763	1,350
租金收入及管理費	9,902	13,493
銷售墓園資產	9,060	9,280
公平值反映於損益之金融資產之利息及其他收入	1,876	14,685
	<u>70,601</u>	<u>38,808</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，證券投資及買賣和其他業務(包括酒店經營及管理 and 貨品及商品銷售)。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	證券投資及 買賣 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	49,763	9,060	-	-	58,823
—隨時間確認	888	-	-	-	888
源自其他來源之收入	9,014	-	1,876	-	10,890
收入	<u>59,665</u>	<u>9,060</u>	<u>1,876</u>	<u>-</u>	<u>70,601</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>1,525</u>	<u>252</u>	<u>(66,427)</u>	<u>9,401</u>	<u>(55,249)</u>
經營虧損	(147,151)	(110)	(65,047)	(13,900)	(226,208)
融資費用	(4,009)	-	-	-	(4,009)
攤佔一間合營企業業績	<u>7,337</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,337</u>
除稅前虧損	(143,823)	(110)	(65,047)	(13,900)	(222,880)
稅項抵免/(支出)	<u>13,867</u>	<u>(218)</u>	<u>(243)</u>	<u>-</u>	<u>13,406</u>
本期間虧損	<u>(129,956)</u>	<u>(328)</u>	<u>(65,290)</u>	<u>(13,900)</u>	<u>(209,474)</u>
<b>於2023年9月30日</b>					
分部資產	2,191,577	1,030,010	162,504	1,139,558	4,523,649
合營企業	<u>314,564</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>314,564</u>
資產總值	<u>2,506,141</u>	<u>1,030,010</u>	<u>162,504</u>	<u>1,139,558</u>	<u>4,838,213</u>
負債總額	<u>1,023,472</u>	<u>253,373</u>	<u>262</u>	<u>32,741</u>	<u>1,309,848</u>
<b>2023年</b>					
以下為其他分部項目：					
資本支出	88,747	3,932	-	-	92,679
物業、廠房及設備折舊	276	230	-	2,861	3,367
使用權資產折舊	1,709	48	-	-	1,757
待售物業減值撥備	74,731	-	-	-	74,731
業務應收賬款減值撥備	143	-	-	-	143
投資物業之公平值虧損	<u>74,059</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>74,059</u>

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	證券投資及 買賣 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	—	—	10,630
— 隨時間確認	548	—	—	—	548
源自其他來源之收入	12,945	—	14,685	—	27,630
收入	<u>14,843</u>	<u>9,280</u>	<u>14,685</u>	<u>—</u>	<u>38,808</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>690</u>	<u>336</u>	<u>(87,643)</u>	<u>(4,504)</u>	<u>(91,121)</u>
出售附屬公司之虧損	<u>(45,739)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(45,739)</u>
經營(虧損)/溢利	(49,048)	47	(73,469)	(34,961)	(157,431)
融資費用	(20,439)	—	(25)	—	(20,464)
攤佔一間合營企業業績	<u>(6,588)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6,588)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(76,075)	47	(73,494)	(34,961)	(184,483)
稅項	<u>(4,398)</u>	<u>(238)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,636)</u>
本期間虧損	<u>(80,473)</u>	<u>(191)</u>	<u>(73,494)</u>	<u>(34,961)</u>	<u>(189,119)</u>
於2023年3月31日					
分部資產	2,374,186	1,099,858	235,069	1,348,616	5,057,729
合營企業	<u>321,678</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>321,678</u>
資產總值	<u>2,695,864</u>	<u>1,099,858</u>	<u>235,069</u>	<u>1,348,616</u>	<u>5,379,407</u>
負債總額	<u>1,153,932</u>	<u>271,511</u>	<u>24</u>	<u>48,954</u>	<u>1,474,421</u>
2022年					
以下為其他分部項目：					
資本支出	18,492	9,357	—	1,720	29,569
物業、廠房及設備折舊	247	235	—	2,947	3,429
使用權資產折舊	1,709	46	—	—	1,755
業務應收賬款減值撥備	304	—	—	—	304
投資物業之公平值虧損	<u>385</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>385</u>

(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收入按客戶所在之國家呈列。非流動資產、資產總值及資本支出則按資產所在之國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收入		資本支出	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
香港	5,979	18,144	88,731	19,765
中華人民共和國(「中國」)	9,995	13,516	3,943	9,357
馬來西亞	6,164	7,148	5	447
法國	48,463	—	—	—
	<u>70,601</u>	<u>38,808</u>	<u>92,679</u>	<u>29,569</u>

  

	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	193,711	198,858	2,085,519	2,343,034
中國	1,364,227	1,511,684	2,475,438	2,707,823
馬來西亞	267,135	290,998	277,256	296,216
其他國家	—	—	—	32,334
	<u>1,825,073</u>	<u>2,001,540</u>	<u>4,838,213</u>	<u>5,379,407</u>

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

## 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	19,970	7,713
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之虧損淨額(附註)	(66,425)	(87,672)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	95	187
匯兌虧損淨額	(16,598)	(19,146)
其他	343	431
	<u>(55,249)</u>	<u>(91,121)</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400,000港元(2022年：22,700,000港元)及公平值虧損淨額66,800,000港元(2022年：110,400,000港元)。

## 7B. 出售附屬公司之虧損

於2022年8月5日，本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公司(「長安出售事項」)。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189,100,000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約45,700,000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	32,136	678
已售墓園資產成本	3,688	3,763
物業、廠房及設備折舊	3,367	3,429
使用權資產折舊	1,757	1,755
待售物業減值撥備(附註a)	74,731	-
業務應收賬款減值撥備	143	304
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註b)	15,514	16,459
退休福利成本	1,056	1,162
	<u>15,514</u>	<u>16,459</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382,000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	22,273	22,547
租賃負債	6	31
	<u>22,279</u>	<u>22,578</u>
於發展中物業中資本化之數額	<u>(18,270)</u>	<u>(2,114)</u>
	<u>4,009</u>	<u>20,464</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. 攤佔一間合營企業業績

簡明綜合收益表所列攤佔一間合營企業溢利7,337,000港元(2022年：虧損6,588,000港元)包括攤佔一間合營企業業績(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日止期間該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)/支出

	2023年 千港元	2022年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	806	1,720
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>(17,996)</u>	<u>(620)</u>
	<u>(13,406)</u>	<u>4,636</u>

鑒於本集團於本期間並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(2022年：無)。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為附註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。

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：無，因其承前之稅務虧損足可抵銷其當期之估計應課稅溢利；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「攤佔一間合營企業業績」。

## 12. 中期股息

於2023年11月28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209,010,000港元(2022年：187,284,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數2,347,035,316(2022年：2,347,035,316)股計算。

由於兩段有關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，物業項目及墓園資產以及2022年之使用權資產已分別支銷購買費用和發展費用5,000港元(2022年：2,403,000港元)、92,674,000港元(2022年：27,055,000港元)及111,000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。

本集團之業務應收賬款主要為出售物業及墓園資產以及投資物業之租金收入及管理費之應收款項。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	336	541
31至60天	207	358
61至90天	388	119
超過90天	3,891	4,062
	<u>4,822</u>	<u>5,080</u>

## 16. 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	1,944	1,514
31至60天	-	2
超過60天	52	9
	<u>1,996</u>	<u>1,525</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133,513,000港元(2023年3月31日：139,830,000港元)。

## 17. 借款

	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
無抵押長期銀行借款	369,461	474,052
有抵押長期銀行借款	361,414	352,188
銀行借款總額	<u>730,875</u>	<u>826,240</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
長期銀行借款	<u>730,875</u>	<u>826,240</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>730,875</u>	<u>826,240</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(612,787)	(402,230)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	-	(80,711)
	<u>(612,787)</u>	<u>(482,941)</u>
	<u>118,088</u>	<u>343,299</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	612,787	402,230
第二年內	8,334	314,592
第三至第五年內	<u>109,754</u>	<u>109,418</u>
	<u><u>730,875</u></u>	<u><u>826,240</u></u>

於2023年9月30日，本集團已將若干賬面總值821,855,000港元之資產(包括投資物業及待售物業)(2023年3月31日：831,426,000港元)作為抵押，以便附屬公司取得銀行信貸融資。於2023年9月30日，銀行借款分別有361,414,000港元(2023年3月31日：352,188,000港元)由本公司擔保，80,711,000港元(2023年3月31日：115,302,000港元)由莊士機構擔保，以及288,750,000港元(2023年3月31日：358,750,000港元)由本公司及莊士機構共同擔保。

## 18. 股本

	2023年 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
法定股本：		
18,000,000,000股每股面值0.05港元之股份	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>
	股份數目	數額 千港元
按每股0.05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>2,347,035,316</u>	<u>117,352</u>

## 19. 財務擔保

於2023年9月30日，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。

## 20. 承擔

於2023年9月30日，本集團就物業項目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121,064,000港元(2023年3月31日：196,783,000港元)及38,806,000港元(2023年3月31日：43,938,000港元)。



## 管理層討論及分析

### 業績回顧

於回顧期內，本集團收入為約70,600,000港元(2022年：38,800,000港元)，包括如下：

- 於回顧期內完成的物業銷售額為約49,800,000港元(2022年：1,400,000港元)；
- 租金及管理費收入為約9,900,000港元(2022年：13,500,000港元)，當中位於中華人民共和國(「中國」)東莞市長安鎮之物業於2022年9月5日出售後，於回顧期內並無租金收入；
- 來自證券投資及買賣之收入為約1,900,000港元(2022年：14,600,000港元)，其為來自債券投資的利息收入；及
- 墓園資產銷售額為約9,000,000港元(2022年：9,300,000港元)。

於回顧期內，主要由於因應物業市場的現況而錄得香港鴨脷洲待售物業之減值撥備，故錄得毛利虧損47,300,000港元(2022年：毛利27,800,000港元)。

其他收入及虧損淨額為約55,200,000港元(2022年：91,100,000港元)，主要由於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公佈第12頁附註7A內。於2022年9月5日出售持有位於中國東莞市長安鎮物業之附屬公司完成後，於去年同期錄得出售附屬公司之虧損約45,700,000港元。

本集團主要因中國遼寧省鞍山及馬來西亞之投資物業所產生(2022年：主要因香港之投資物業所產生)之投資物業之公平值變動錄得虧損74,100,000港元(2022年：收益400,000港元)。

在成本方面，主要由於位於鴨脷洲的弦岸物業發展項目於回顧期內銷售及推廣支出增加，銷售及推廣支出增加約96.4%至約10,800,000港元(2022年：5,500,000港元)。行政費用及其他經營支出減少10.4%至約38,800,000港元(2022年：43,300,000港元)，此乃由於回顧期內業務活動減少以及一般營運成本節省所致。融資費用減少80.5%至約4,000,000港元(2022年：20,500,000港元)，此乃由於回顧期內發展中物業之利息支出资本化增加所致。計及攤佔一間合營企業於去年同期擁有之投資物業產生之重估虧損後，攤佔該合營企業溢利為約7,300,000港元(2022年：虧損6,600,000港元)。稅項抵免為約13,400,000港元(2022年：稅項支出為4,600,000港元)，主要由於回顧期內投資物業之公平值虧損產生遞延稅項之回撥(2022年：主要由於出售持有長安物業項目之附屬公司相關之稅項支出)。

總括上述事項而言，截至2023年9月30日止期間，本公司權益持有人應佔虧損為209,000,000港元(2022年：187,300,000港元)。每股虧損為港幣8.91仙(2022年：港幣7.98仙)。

## 中期股息

面對目前欠缺明朗的營商環境，需保持穩健之現金狀況，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

於回顧期內，本集團的物業投資及發展業務受物業市況下跌及利率上升的影響，導致物業價值有所減少。此外，本集團於上市公司債券的投資表現持續受到中國房地產行業市況欠佳的不利影響。

### A. 投資物業

本集團於香港、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(擁有100%權益)

弦海之總樓面面積(「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。本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。本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(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，本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)。本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(擁有59.5%權益)

該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由本集團開發一幢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。本集團應佔估值約為人民幣228,000,000元(相等於約244,700,000港元)，而本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，本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，本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(擁有100%權益)

本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。本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(擁有100%權益)

本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(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)。本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，本集團將物色合適機會擴大其投資物業組合，以增加本集團的經常性及穩定收入。

## B. 物業發展

1. 香港鴨脷洲平瀾街8號弦岸(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)。本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(擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本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，故本集團的土地面積因被當地鐵路公司佔用而有所減少。本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(擁有69%權益)

本集團擁有位於長沙市的物業發展項目69%實際權益，而本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，因此其在本集團綜合財務報告內之綜合淨值已為零。

## 4. 四川成都(擁有51%權益)

本集團持有位於成都市武侯區一個項目51%發展權益。本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)，當中已計及本集團於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)。本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，本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本集團的指定持有人。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。

## C. 廣東省四會市聚福寶(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914,100,000元(相等於約981,100,000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。

## D. 證券投資

### 1. 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。

## 2. 投資於上市公司債券及其他投資

於2023年9月30日，本集團持有162,500,000港元之投資，當中32,600,000港元之投資為上市公司債券，而餘下129,900,000港元為其他投資。

於回顧期內，本集團上市公司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，本集團投資錄得除稅前虧損淨額64,500,000港元，當中包括來自債券投資之利息及其他收入1,900,000港元、贖回投資之收益淨額400,000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66,800,000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。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。

本集團的其他投資(其中約39,400,000港元以人民幣為單位，及約90,500,000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，本集團行使權利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。

## 財務回顧

### 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3,442,400,000港元。每股資產淨值為1.47港元。

### 財務資源

於2023年9月30日，本集團之現金及銀行結存為1,058,100,000港元(2023年3月31日：1,239,500,000港元)，所持債券投資為32,600,000港元(2023年3月31日：98,000,000港元)，合共1,090,700,000港元(2023年3月31日：1,337,500,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為730,900,000港元(2023年3月31日：826,200,000港元)。按此基準，本集團錄得現金淨額359,800,000港元(2023年3月31日：511,300,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(2023年3月31日：相同)。

本集團約69.3%之現金及銀行結存和債券投資以港元及美元為單位，26.2%以人民幣為單位，其餘4.5%則以其他貨幣為單位。本集團約82.7%之銀行借款以港元為單位，及其餘17.3%以馬來西亞元為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約83.8%之銀行借款須於第一年内償還，1.2%須於第二年內償還，其餘15.0%須於第三至第五年內償還。

## 外幣匯兌風險

如本公佈「業務回顧」一節所述，除香港外，本集團在中國及馬來西亞也有經營業務，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

展望未來，本集團對全球經濟前景持謹慎態度。中國方面，本集團認為經濟增長將有所放緩，同時房地產開發行業的資金流動性危機仍待解決。香港方面，我們正面臨房地產行業下行及利率攀升的雙重挑戰。在此環境下，本集團在不斷優化業務之餘，亦將繼續物色機會，旨在增加收入，並為股東帶來最大回報。

## 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

本公司於截至2023年9月30日止六個月內均有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四—企業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、范駿華先生及李秀恒博士(均為本公司獨立非執行董事)。

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」)。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。

承董事會命  
**Chuang's China Investments Limited**  
(莊士中國投資有限公司)  
主席  
莊家彬

香港，2023年11月28日

於本公佈日期，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生及莊家淦先生為本公司之執行董事，黎慶超先生為本公司之非執行董事，而石禮謙先生、范駿華先生、李秀恒博士及吳傑莊博士為本公司之獨立非執行董事。