

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2024年9月30日止六個月之中期業績

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2024年9月30日止六個月之未經審核中期業績如下：

### 截至2024年9月30日止六個月要點

- 本公司權益持有人應佔虧損為176,200,000港元。
- 本集團於截至2024年9月30日錄得現金淨額288,000,000港元。本集團現金儲備總額 (包括債券及證券投資22,300,000港元) 為541,000,000港元，銀行借款為253,000,000港元。
- 每股資產淨值為1.38港元。
- 每股虧損為港幣7.51仙。

## 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	20,940	70,601
銷售成本		<u>(10,025)</u>	<u>(117,855)</u>
毛利/(毛利虧損)		10,915	(47,254)
其他收入及收益/(虧損)淨額	7	14,417	(55,249)
銷售及推廣支出		(11,975)	(10,797)
行政費用及其他經營支出		(65,697)	(38,849)
投資物業之公平值變動		<u>(154,186)</u>	<u>(74,059)</u>
經營虧損	8	(206,526)	(226,208)
融資費用	9	(5,814)	(4,009)
攤佔一間合營企業業績	10	<u>7,620</u>	<u>7,337</u>
除稅前虧損		(204,720)	(222,880)
稅項抵免	11	<u>27,390</u>	<u>13,406</u>
本期間虧損		<u>(177,330)</u>	<u>(209,474)</u>
應佔：			
權益持有人		(176,184)	(209,010)
非控制性權益		<u>(1,146)</u>	<u>(464)</u>
		<u>(177,330)</u>	<u>(209,474)</u>
		港幣仙	港幣仙
每股虧損(基本及攤薄)	13	<u>(7.51)</u>	<u>(8.91)</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>(177,330)</u>	<u>(209,474)</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	76,702	(126,959)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	<u>8,941</u>	<u>(14,153)</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>85,643</u>	<u>(141,112)</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>72,657</u>	<u>(167,147)</u>
本期間全面虧損總額	<u><u>(104,673)</u></u>	<u><u>(376,621)</u></u>
應佔全面虧損總額：		
權益持有人	(108,457)	(367,131)
非控制性權益	<u>3,784</u>	<u>(9,490)</u>
	<u><u>(104,673)</u></u>	<u><u>(376,621)</u></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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		20,580	23,337
投資物業		935,715	1,062,744
使用權資產		1,342	1,335
待發展/發展中物業		137,914	135,750
墓園資產		282,946	273,033
合營企業		304,923	319,645
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		162,220	219,910
		<u>1,955,881</u>	<u>2,158,980</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		701,458	652,354
墓園資產		740,916	716,846
存貨		49,795	49,795
應收賬款及預付款項	15	43,281	26,830
公平值反映於損益之金融資產		164,222	159,261
現金及銀行結存		518,693	920,141
		<u>2,218,365</u>	<u>2,525,227</u>
所持待售之投資物業	16	-	10,780
		<u>2,218,365</u>	<u>2,536,007</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	17	239,338	246,642
已收取售樓訂金		12,477	-
長期銀行借款之即期部份	18	18,947	494,473
應付稅項		34,763	33,294
		<u>305,525</u>	<u>774,409</u>
所持待售之負債	16	-	1,860
		<u>305,525</u>	<u>776,269</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,912,840</u>	<u>1,759,738</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,868,721</u>	<u>3,918,718</u>

	附註	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
<b>權益</b>			
股本	19	117,352	117,352
儲備		<u>3,118,411</u>	<u>3,226,868</u>
股東資金		<u>3,235,763</u>	<u>3,344,220</u>
非控制性權益		<u>88,520</u>	<u>84,736</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>3,324,283</b></u>	<u><b>3,428,956</b></u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	18	234,074	157,788
遞延稅項負債		234,566	252,911
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		<u>35,042</u>	<u>33,922</u>
		<u>544,438</u>	<u>489,762</u>
		<u><b>3,868,721</b></u>	<u><b>3,918,718</b></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2024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

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。

## 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。

#### 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	-	49,763
租金收入及管理費	10,388	9,902
銷售墓園資產	10,255	9,060
公平值反映於損益之金融資產之利息及其他收入	297	1,876
	<u>20,940</u>	<u>70,601</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>2024年</b>					
源自客戶合約之收入：					
—於某一時點確認	-	10,255	-	-	10,255
—隨時間確認	859	-	-	-	859
源自其他來源之收入	9,529	-	297	-	9,826
收入	<u>10,388</u>	<u>10,255</u>	<u>297</u>	<u>-</u>	<u>20,940</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>3,686</u>	<u>215</u>	<u>(1,700)</u>	<u>12,216</u>	<u>14,417</u>
經營(虧損)/溢利	(197,797)	1,160	(1,302)	(8,587)	(206,526)
融資費用	(5,814)	-	-	-	(5,814)
攤佔一間合營企業業績	7,620	-	-	-	7,620
除稅前(虧損)/溢利	(195,991)	1,160	(1,302)	(8,587)	(204,720)
稅項抵免/(支出)	27,737	(664)	317	-	27,390
本期間(虧損)/溢利	<u>(168,254)</u>	<u>496</u>	<u>(985)</u>	<u>(8,587)</u>	<u>(177,330)</u>
<b>於2024年9月30日</b>					
分部資產	2,084,813	1,066,587	195,736	522,187	3,869,323
合營企業	304,923	-	-	-	304,923
資產總值	<u>2,389,736</u>	<u>1,066,587</u>	<u>195,736</u>	<u>522,187</u>	<u>4,174,246</u>
負債總額	<u>518,657</u>	<u>262,260</u>	<u>35,721</u>	<u>33,325</u>	<u>849,963</u>
<b>2024年</b>					
以下為其他分部項目：					
資本支出	46,829	3,041	-	-	49,870
物業、廠房及設備折舊	274	228	-	2,756	3,258
使用權資產折舊	-	48	-	-	48
業務應收賬款減值撥備	352	-	-	-	352
其他訂金減值撥備	35,721	-	-	-	35,721
投資物業之公平值虧損	154,186	-	-	-	154,186

	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
2023年					
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	7,337	—	—	—	7,337
除稅前虧損	(143,823)	(110)	(65,047)	(13,900)	(222,880)
稅項抵免/(支出)	13,867	(218)	(243)	—	13,406
本期間虧損	<u>(129,956)</u>	<u>(328)</u>	<u>(65,290)</u>	<u>(13,900)</u>	<u>(209,474)</u>
於2024年3月31日					
分部資產	2,283,415	1,030,435	193,118	857,594	4,364,562
合營企業	319,645	—	—	—	319,645
所持待售之投資物業	10,780	—	—	—	10,780
資產總值	<u>2,613,840</u>	<u>1,030,435</u>	<u>193,118</u>	<u>857,594</u>	<u>4,694,987</u>
分部負債	941,109	253,504	35,109	34,449	1,264,171
所持待售之負債	1,860	—	—	—	1,860
負債總額	<u>942,969</u>	<u>253,504</u>	<u>35,109</u>	<u>34,449</u>	<u>1,266,031</u>
2023年					
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	74,059	—	—	—	74,059

(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	3,295	5,979	46,559	88,731
中華人民共和國(「中國」)	11,235	9,995	3,041	3,943
馬來西亞	6,410	6,164	270	5
法國	-	48,463	-	-
	<u>20,940</u>	<u>70,601</u>	<u>49,870</u>	<u>92,679</u>

  

	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	181,614	187,370	1,460,611	1,935,273
中國	1,200,631	1,364,866	2,388,333	2,491,514
馬來西亞	301,175	263,608	325,302	268,200
	<u>1,683,420</u>	<u>1,815,844</u>	<u>4,174,246</u>	<u>4,694,987</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、貸款及應收賬款和其他訂金以外之非流動資產。

## 7. 其他收入及收益/(虧損)淨額

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行存款之利息收入	11,820	19,970
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之虧損淨額(附註)	(775)	(66,425)
出售一個投資物業之虧損淨額(附註16)	(447)	-
出售物業、廠房及設備之收益淨額	3	95
匯兌收益/(虧損)淨額	2,312	(16,598)
其他	1,504	343
	<u>14,417</u>	<u>(55,249)</u>

附註：該金額包括公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損淨額800,000港元(2023年：66,800,000港元，及出售收益淨額400,000港元)。

## 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	-	32,136
已售墓園資產成本	3,875	3,688
物業、廠房及設備折舊	3,258	3,367
使用權資產折舊	48	1,757
待售物業減值撥備(附註)	-	74,731
業務應收賬款減值撥備	352	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	14,327	15,514
退休福利成本	884	1,056
	<u>14,327</u>	<u>15,514</u>
	<u>884</u>	<u>1,056</u>

附註：該金額於2023年在銷售成本入賬。

## 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	12,318	22,273
租賃負債	1	6
	<u>12,319</u>	<u>22,279</u>
於發展中物業中資本化之數額	<u>(6,505)</u>	<u>(18,270)</u>
	<u>5,814</u>	<u>4,009</u>

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5.74%(2023年：7.13%至7.23%)。

## 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7,620,000港元(2023年：7,337,000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		
中國企業所得稅	1,304	806
中國土地增值稅	888	-
海外利得稅	-	3,784
遞延稅項	<u>(29,582)</u>	<u>(17,996)</u>
	<u>(27,390)</u>	<u>(13,406)</u>

鑒於本集團承前之稅務虧損足可抵銷其本期間之估計應課稅溢利，或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(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。

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442,000港元(2023年：462,000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2024年11月27日，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)。

## 13. 每股虧損

每股虧損乃根據權益持有人應佔虧損176,184,000港元(2023年：209,010,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數2,347,035,316(2023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2024年9月30日止六個月，本集團就物業、廠房及設備，以及物業項目及墓園資產已分別支銷購買費用和發展費用61,000港元(2023年：5,000港元)及49,809,000港元(2023年：92,674,000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：

	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
少於30天	81	50
31至60天	47	54
61至90天	20	-
超過90天	47	4
	<u>195</u>	<u>108</u>

根據本公司於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。

## 16. 所持待售之投資物業及負債

於2024年3月30日，本公司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	1,975	1,254
31至60天	-	38
超過60天	69	-
	<u>2,044</u>	<u>1,292</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124,831,000港元(2024年3月31日：131,152,000港元)。

## 18. 借款

	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
無抵押長期銀行借款	-	230,711
有抵押長期銀行借款	253,021	421,550
銀行借款總額	<u>253,021</u>	<u>652,261</u>

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	253,021	652,261
列入流動負債之即期部份 一年內到期之部份	<u>(18,947)</u>	<u>(494,473)</u>
	<u>234,074</u>	<u>157,788</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	18,947	494,473
第二年內	120,024	100,588
第三至第五年內	114,050	57,200
	<u>253,021</u>	<u>652,261</u>

於2024年9月30日，本集團已將若干賬面總值470,551,000港元之投資物業(2024年3月31日：994,995,000港元，包括待售物業)作為抵押，以便附屬公司取得銀行信貸融資。於2024年9月30日，銀行借款分別有119,971,000港元(2024年3月31日：356,550,000港元)由本公司擔保，133,050,000港元(2024年3月31日：215,000,000港元)由本公司及莊士機構共同擔保，以及80,711,000港元於2024年3月31日由莊士機構擔保。

## 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：		
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2024年3月31日及2024年9月30日	<u>2,347,035,316</u>	<u>117,352</u>

## 20. 財務擔保

於2024年9月30日，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，本集團就物業項目及物業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7,551,000港元(2024年3月31日：49,122,000港元)及32,735,000港元(2024年3月31日：37,091,000港元)。



## 管理層討論及分析

### 業績回顧

於回顧期內，本集團收入下跌70.4%至約20,900,000港元(2023年：70,600,000港元)，主要由於未有錄得去年同期之物業銷售額49,800,000港元，有關收入包括如下：

- 租金及管理費收入為約10,300,000港元(2023年：9,900,000港元)；
- 來自證券投資及買賣之收入為約300,000港元(2023年：1,900,000港元)，其為來自債券投資之利息及其他收入；及
- 於中華人民共和國(「中國」)的墓園資產銷售額增加14.4%至約10,300,000港元(2023年：9,000,000港元)，主要由於期內墓位銷售額有所上升。

期內，主要由於並無去年同期錄得之香港鴨脷洲待售物業弦岸之減值撥備，故錄得毛利10,900,000港元(2023年：毛利虧損47,300,000港元)。毛利率為52.1%(2023年：不適用)。

其他收入及收益淨額錄得收入淨額約14,400,000港元(2023年：虧損淨額55,200,000港元)，包括銀行利息收入11,800,000港元(2023年：20,000,000港元)及因於結算日按市值評估而產生之債券及其他投資虧損淨額800,000港元(2023年：66,400,000港元)。其他收入及收益/(虧損)淨額的明細載於本報告第12頁附註7內。

投資物業公平值變動錄得虧損154,200,000港元(2023年：74,100,000港元)，主要源自本集團中國遼寧省鞍山市之投資物業(2023年：相同)。

在成本方面，主要由於位於鴨脷洲的弦岸於回顧期內銷售及推廣支出增加，銷售及推廣支出增加約11.1%至約12,000,000港元(2023年：10,800,000港元)。行政費用及其他經營支出約為65,700,000港元(2023年：38,800,000港元)，當中包括就位於中國鞍山市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30,000,000港元(2023年：38,800,000港元)，較去年同期減少約22.7%。融資費用增加約5,800,000港元(2023年：4,000,000港元)，主要由於回顧期內弦岸竣工後利息資本化減少。攤佔一間合營企業溢利為約7,600,000港元(2023年：7,300,000港元)。稅項抵免為約27,400,000港元(2023年：13,400,000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(2023年：相同)。

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176,200,000港元(2023年：209,000,000港元)，虧損減少約15.7%。每股虧損為港幣7.51仙(2023年：港幣8.91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

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)

弦坊之總樓面面積(「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。本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。

#### 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。

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，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500,000元(相等於約600,000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，本集團將物色合適機會出售該項目。

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。本集團應佔估值約為人民幣228,000,000元(相等於約254,000,000港元)，而本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，且本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(出售前擁有100%權益)

於2024年3月30日，本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。本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)。

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)。本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(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)。

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)。本集團將尋求適當策略以加快此項投資之回報。

本集團將物色合適機會出售其投資物業，以加強本集團的現金儲備及財務狀況。

### 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。

## 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，故本集團一直與當地部門就有關土地面積減少進行協商。本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(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，因此其在本集團綜合財務報告內之綜合淨值並不重大。

## 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123,800,000元(相等於約137,900,000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14,400,000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。

## 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。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919,200,000元(相等於約1,023,900,000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。

## 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2024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)，本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。

## 2. 投資於上市公司債券及其他投資

於2024年9月30日，本集團持有164,200,000港元之投資，當中21,600,000港元為上市公司債券投資，700,000港元為在聯交所上市之證券投資，而餘下141,900,000港元為其他投資。

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。於回顧期內，本集團投資錄得除稅前虧損淨額500,000港元，當中包括來自債券投資之利息及其他收入300,000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。

本集團的其他投資(其中約57,900,000港元以人民幣為單位，及約84,000,000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原本金額為人民幣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。

## 財務回顧

### 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3,235,800,000港元。每股資產淨值為1.38港元。

### 財務資源

於2024年9月30日，本集團之現金及銀行結存為518,700,000港元(2024年3月31日：920,100,000港元)，所持債券及證券投資為22,300,000港元(2024年3月31日：18,700,000港元)，合共541,000,000港元(2024年3月31日：938,800,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為253,000,000港元(2024年3月31日：652,300,000港元)。按此基準，本集團錄得現金淨額288,000,000港元(2024年3月31日：286,500,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(2024年3月31日：相同)。

本集團約63.4%之現金、銀行結存、債券及證券投資以港元及美元為單位，32.2%以人民幣為單位，其餘4.4%則以其他貨幣為單位。本集團約52.6%之銀行借款以港元為單位，及其餘47.4%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7.5%之銀行借款須於第一年內償還，47.4%須於第二年內償還，其餘45.1%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

本集團繼續對全球經濟前景持謹慎態度。中國方面，本集團認為房地產開發行業的資金流動性危機仍未完全解決。香港方面，隨著香港政府實施多項人才入境計劃及放寬按揭貸款限制等新措施，加上利率下調，預計房地產市場將逐步復甦。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，旨在增加現金儲備，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2024年9月30日，本集團聘有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。

## 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2024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C1-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、范駿華先生及吳傑莊博士(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2024年9月30日止六個月之中期報告(載有上市規則附錄D2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 China Investments Limited**

(莊士中國投資有限公司)

主席

莊家彬

香港，2024年11月27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、范駿華先生及吳傑莊博士為本公司之獨立非執行董事。