

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2025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2025年9月30日止六個月之未經審核中期業績如下：

截至2025年9月30日止六個月要點

業務

1. 本集團已於2025年9月成功完成出售持有香港深水灣香島道37號A屋的附屬公司，代價為約538,200,000港元，本集團已收取現金款項淨額524,000,000港元，其已大幅加強本集團的財務狀況。
2. 如2025年7月30日所公佈，本集團與獨立第三方訂立協議，以代價約人民幣95,000,000元(相等於約103,700,000港元)轉讓在中華人民共和國四川省成都市項目的判決款項之相關債權。該債權轉讓已完成，且已於截至2025年9月30日止六個月前收取了現金款項淨額約103,000,000港元。

3. 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，以及設於基座及地面層之商舖。截至本報告日期止，已售出42個單位，總銷售額約為215,000,000港元，而其中10個單位已於上一財政年度交付並確認為收入，金額為約43,700,000港元。於期內，另有16個單位已交付並確認為收入，銷售額為83,100,000港元。預計餘下16個單位將於本財政年度下半年完成，銷售額為88,200,000港元。同時，本集團已出租14個住宅單位，以從該項目賺取更多收入。

財務

- 本集團現金儲備總額(包括債券及證券投資)為1,900,000,000港元，其中現金及銀行結存合共約1,800,000,000港元。
- 本公司權益持有人應佔資產淨值為7,412,000,000港元。
- 本集團之淨負債與資本比率改善至7.6%。
- 本公司權益持有人應佔虧損為231,900,000港元(2024年：292,800,000港元)。

簡明綜合收益表(未經審核)
截至2025年9月30日止六個月

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	175,118	87,305
銷售成本		(102,745)	(67,955)
毛利		72,373	19,350
其他收入及收益/(虧損)淨額	7A	25,494	40,391
出售一間附屬公司之(虧損)/收益	7B	(141,991)	25,842
銷售及推廣支出		(16,110)	(11,975)
行政費用及其他經營支出		(129,706)	(142,658)
投資物業之公平值變動		(10,007)	(244,455)
經營虧損	8	(199,947)	(313,505)
融資費用	9	(40,648)	(73,068)
攤佔聯營公司業績		(1,525)	(1,074)
攤佔合營企業業績	10	(19,570)	3,783
除稅前虧損		(261,690)	(383,864)
稅項(支出)/抵免	11	(11)	23,733
本期間來自持續經營業務之虧損		(261,701)	(360,131)
已終止經營業務			
本期間來自已終止經營業務之虧損	12	-	(1,842)
本期間虧損		(261,701)	(361,973)
應佔：			
權益持有人			
持續經營業務		(231,879)	(291,156)
已終止經營業務		-	(1,626)
		(231,879)	(292,782)
非控制性權益			
持續經營業務		(29,822)	(68,975)
已終止經營業務		-	(216)
		(29,822)	(69,191)
		(261,701)	(361,973)
		港幣仙	港幣仙
			(經重列)
每股虧損(基本及攤薄)	14		
持續經營業務		(13.86)	(17.41)
已終止經營業務		-	(0.10)
		(13.86)	(17.51)

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至2025年9月30日止六個月

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
本期間虧損	<u>(261,701)</u>	<u>(361,973)</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	51,524	79,285
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	5,328	8,941
清盤/出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	(6,267)	6,193
已重列/日後或會重列入損益之 其他全面收益總額	50,585	<u>94,419</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	(7,070)	<u>(12,986)</u>
本期間其他全面收益總額	43,515	<u>81,433</u>
本期間全面虧損總額	<u>(218,186)</u>	<u>(280,540)</u>
本期間應佔全面虧損總額：		
權益持有人		
持續經營業務	(200,652)	(238,019)
已終止經營業務	-	(1,091)
	<u>(200,652)</u>	<u>(239,110)</u>
非控制性權益		
持續經營業務	(17,534)	(41,286)
已終止經營業務	-	(144)
	<u>(17,534)</u>	<u>(41,430)</u>
本期間全面虧損總額	<u>(218,186)</u>	<u>(280,540)</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)
2025年9月30日結算

	附註	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		96,978	111,835
投資物業		6,199,489	6,838,599
使用權資產		8,579	14,885
待發展/發展中物業		239,074	359,934
墓園資產		261,026	255,400
聯營公司		40,196	41,722
合營企業		591,739	618,609
公平值反映於其他全面收益之金融資產		77,230	84,300
貸款及應收賬款和其他訂金		124,664	122,915
		7,638,975	8,448,199
流動資產			
待售物業		1,311,086	1,405,329
墓園資產		443,420	435,289
存貨		99,311	99,311
應收賬款及預付款項	16	75,990	96,265
公平值反映於損益之金融資產		160,630	172,196
現金及銀行結存		1,849,717	1,580,430
		3,940,154	3,788,820
流動負債			
應付賬款及應計費用	17	285,968	334,207
已收取售樓訂金		3,330	1,040
短期銀行借款	18	116,252	116,252
長期銀行借款之即期部份	18	897,777	989,436
應付稅項		1,888	34,572
		1,305,215	1,475,507
流動資產淨值		2,634,939	2,313,313
總資產減流動負債		10,273,914	10,761,512

	附註	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
權益			
股本	19	418,138	418,138
儲備		6,993,884	<u>7,194,536</u>
股東資金		7,412,022	7,612,674
非控制性權益		1,114,172	<u>1,119,351</u>
權益總額		8,526,194	<u>8,732,025</u>
非流動負債			
長期銀行借款	18	1,463,227	1,750,088
遞延稅項負債		209,618	205,654
與非控制性權益之貸款及應付款項		40,531	40,078
其他非流動負債		34,344	<u>33,667</u>
		1,747,720	<u>2,029,487</u>
		10,273,914	<u>10,761,512</u>

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，貨品及商品之銷售，證券投資及買賣以及融資業務。

於 2025 年 9 月 30 日，本公司由 Evergain Holdings Limited (「Evergain」) (一間於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司) 擁有 56.77% 權益。本公司董事會 (「董事會」) 視 Evergain 為本公司的直接控股公司及最終控股公司。Evergain 並沒有編製可供公眾使用的財務報告。

於截至 2025 年 3 月 31 日止年度，本集團出售位於新加坡之土地及工廠大廈之後，本集團目前並沒有其他貨品及商品銷售業務。因此，貨品及商品銷售業務之業績已根據香港財務報告準則第 5 號「所持待售之非流動資產及已終止經營業務」在截至 2025 年 3 月 31 日止年度之綜合收益表內呈列為已終止經營業務。因此，截至 2025 年 9 月 30 日止六個月之簡明綜合中期財務資料的比較數字經已重列以相應反映本集團持續經營業務及已終止經營業務之重新分類 (附註 12)。

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 2025 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會計準則 (「香港財務報告準則」) 編製。香港財務報告準則包含以下文獻：香港會計師公會制定之香港財務報告會計準則、香港會計準則及詮釋。

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 2025 年 3 月 31 日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

(i) 採納準則修訂之影響

於截至 2025 年 9 月 30 日止六個月，本集團已採納下列準則修訂，其對始於 2025 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 21 號及香港財務
報告準則第 1 號 (修訂本)

缺乏可交換性

本集團已對採納上述準則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2026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7號、香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第10號
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)
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)
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)

香港財務報告準則第18號

香港財務報告準則第19號

香港詮釋第5號(修訂本)

香港財務報告準則會計準則之年度改進-第11卷
(自2026年1月1日起生效)

金融工具分類及計量
(自2026年1月1日起生效)

涉及依賴自然電力之合約
(自2026年1月1日起生效)

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)

財務報告之呈列及披露
(自2027年1月1日起生效)

非公共受託責任附屬公司：披露
(自2027年1月1日起生效)

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2025年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2025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2025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2025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2025年3月31日止年度之全年財務報告所採用者相符，均以2025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2025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：

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
銷售物業	98,567	—
租金收入及管理費	67,801	74,096
銷售墓園資產	6,178	10,255
融資業務之利息收入	691	594
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	1,881	2,360
	<hr/>	<hr/>
	175,118	87,305
	<hr/>	<hr/>

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。比較數字已經重列，以反映附註1所述出售新加坡之土地及工廠大廈後之本集團持續經營業務及已終止經營業務的重新分類。

按業務呈列之分部資料如下：

持續經營業務						
物業發展、 投資及買賣	墓園	證券投資 及買賣	融資業務	其他 及行政		總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
2025年						
源自客戶合約之收入：						
- 於某一時點確認	98,567	6,178	-	-	-	104,745
- 隨時間確認	6,264	-	-	-	-	6,264
源自其他來源之收入	61,537	-	1,881	691	-	64,109
收入	<u>166,368</u>	<u>6,178</u>	<u>1,881</u>	<u>691</u>	<u>-</u>	<u>175,118</u>
其他收入及收益淨額	<u>5,736</u>	<u>215</u>	<u>124</u>	<u>-</u>	<u>19,419</u>	<u>25,494</u>
經營(虧損)/溢利	(141,132)	(2,574)	1,959	674	(58,874)	(199,947)
融資費用	(40,648)	-	-	-	-	(40,648)
攤佔聯營公司業績	30	-	-	-	(1,555)	(1,525)
攤佔合營企業業績	(19,570)	-	-	-	-	(19,570)
除稅前(虧損)/溢利	(201,320)	(2,574)	1,959	674	(60,429)	(261,690)
稅項抵免/(支出)	595	(775)	169	-	-	(11)
本期間(虧損)/溢利	<u>(200,725)</u>	<u>(3,349)</u>	<u>2,128</u>	<u>674</u>	<u>(60,429)</u>	<u>(261,701)</u>
於2025年9月30日						
分部資產	8,294,398	743,630	161,523	28,362	1,719,281	10,947,194
聯營公司	160	-	-	-	40,036	40,196
合營企業	591,739	-	-	-	-	591,739
資產總值	<u>8,886,297</u>	<u>743,630</u>	<u>161,523</u>	<u>28,362</u>	<u>1,759,317</u>	<u>11,579,129</u>
負債總額	<u>2,806,183</u>	<u>184,332</u>	<u>1,036</u>	<u>50</u>	<u>61,334</u>	<u>3,052,935</u>
2025年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	25,387	48	-	-	-	25,435
物業、廠房及設備折舊	1,444	246	-	-	9,277	10,967
使用權資產折舊	-	34	-	-	6,303	6,337
待發展/發展中物業減值撥備	860	-	-	-	-	860
業務應收賬款減值撥備	6,151	-	-	-	-	6,151
其他訂金減值撥備	19,554	-	-	-	-	19,554
一間附屬公司清盤之虧損	4,741	-	-	-	-	4,741
投資物業之公平值虧損	<u>10,007</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,007</u>

	持續經營業務					已終止經營業務		
	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	融資業務 千港元	其他 及行政 千港元	總額 千港元 (經重列)	銷售貨品 及商品 千港元 (經重列)	總額 千港元 (經重列)
2024年								
源自客戶合約之收入：								
-於某一時點確認	-	10,255	-	-	-	10,255	5,157	15,412
-隨時間確認	7,658	-	-	-	-	7,658	-	7,658
源自其他來源之收入	66,438	-	2,360	594	-	69,392	-	69,392
收入	74,096	10,255	2,360	594	-	87,305	5,157	92,462
其他收入及收益/(虧損)淨額	12,040	215	(3,456)	-	31,592	40,391	3,763	44,154
經營(虧損)/溢利	(262,261)	2,890	(1,012)	455	(53,577)	(313,505)	(1,072)	(314,577)
融資費用	(73,068)	-	-	-	-	(73,068)	(770)	(73,838)
攤佔聯營公司業績	30	-	-	-	(1,104)	(1,074)	-	(1,074)
攤佔合營企業業績	3,783	-	-	-	-	3,783	-	3,783
除稅前(虧損)/溢利	(331,516)	2,890	(1,012)	455	(54,681)	(383,864)	(1,842)	(385,706)
稅項抵免/(支出)	24,513	(1,097)	317	-	-	23,733	-	23,733
本期間(虧損)/溢利	(307,003)	1,793	(695)	455	(54,681)	(360,131)	(1,842)	(361,973)
於2025年3月31日								
分部資產	9,149,618	729,455	204,659	28,528	1,464,428	11,576,688	-	11,576,688
聯營公司	130	-	-	-	41,592	41,722	-	41,722
合營企業	618,609	-	-	-	-	618,609	-	618,609
資產總值	9,768,357	729,455	204,659	28,528	1,506,020	12,237,019	-	12,237,019
負債總額	3,256,819	177,405	1,283	51	69,436	3,504,994	-	3,504,994
2024年								
以下為其他分部項目：								
資本支出	81,555	3,041	-	-	-	84,596	-	84,596
物業、廠房及設備折舊	1,476	228	-	-	9,237	10,941	535	11,476
使用權資產折舊	-	48	-	-	6,301	6,349	662	7,011
待發展/發展中物業減值撥備	9,502	-	-	-	-	9,502	-	9,502
待售物業減值撥備	32,201	-	-	-	-	32,201	-	32,201
業務應收賬款減值撥備	3,163	-	-	-	-	3,163	-	3,163
其他訂金減值撥備	35,721	-	-	-	-	35,721	-	35,721
投資物業之公平值虧損	244,455	-	-	-	-	244,455	-	244,455

(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	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
(經重列)				
持續經營業務				
香港	150,233	59,985	25,009	73,759
中華人民共和國(「中國」)	10,871	15,822	48	3,041
其他國家	14,014	11,498	378	7,796
	175,118	87,305	25,435	84,596
已終止經營業務	—	5,157	—	—
	175,118	92,462	25,435	84,596
非流動資產(附註)				
	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
持續經營業務				
香港	5,562,486	6,269,083	8,883,995	9,499,639
中國	1,242,866	1,363,060	2,033,594	2,099,532
其他國家	631,729	608,841	661,540	637,848
	7,437,081	8,240,984	11,579,129	12,237,019

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、以及貸款及應收賬款和其他訂金以外之非流動資產。

7A. 其他收入及收益/(虧損)淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
銀行存款之利息收入	22,003	41,380
公平值反映於損益之金融資產的債券及 其他投資之收益/(虧損)淨額(附註)	267	(2,531)
出售投資物業之收益/(虧損)淨額	105	(447)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	185	3
匯兌收益淨額	1,991	849
其他	943	1,137
	<hr/>	<hr/>
	25,494	40,391
	<hr/>	<hr/>

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189,100,000港元(2024年：200,000港元)及公平值虧損淨額188,800,000港元(2024年：2,700,000港元)。

7B. 出售一間附屬公司之(虧損)/收益

- (a) 於2025年6月19日，本公司一間直接全資附屬公司與獨立第三方訂立有條件協議，出售一間持有香港深水灣香島道37號投資物業之全資附屬公司，代價約為538,200,000港元(「香島道出售事項」)。本公司已分別於2025年6月19日及2025年9月17日公佈香島道出售事項詳情，並刊載於2025年8月14日之本公司通函。香島道出售事項已於2025年9月17日完成，經計及已出售之資產淨值約666,000,000港元及相關交易成本，截至2025年9月30日止期間錄得出售一間附屬公司之虧損約142,000,000港元。
- (b) 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)出售由一間持有位於蒙古國的一個發展中投資物業的全資附屬公司(「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。

8. 經營虧損

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
經營虧損已扣除：		
已售物業成本	77,640	—
已售墓園資產成本	1,425	2,145
物業、廠房及設備折舊	10,967	10,941
使用權資產折舊	6,337	6,349
待發展/發展中物業減值撥備(附註a)	860	9,502
待售物業減值撥備(附註a)	—	32,201
業務應收賬款減值撥備	6,151	3,163
其他訂金減值撥備(附註b)	19,554	35,721
一間附屬公司清盤之虧損(附註c)	4,741	—
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	44,654	50,137
退休福利成本	1,648	1,722

附註：(a) 該等金額於截至2025年及2024年9月30日止六個月在銷售成本入賬。

(b) 於2025年7月30日，莊士中國投資有限公司(「莊士中國」)(本集團之上市附屬公司)之若干間接全資附屬公司(作為轉讓人)與獨立第三方(作為承讓人及擔保人)訂立協議，轉讓就收購位於中國四川省成都市的使用權資產所支付之預付款項的相關債權，代價為約人民幣95,000,000元(相當於約103,700,000港元)(「債權轉讓」)。莊士中國及本公司已於2025年7月30日公佈有關債權轉讓之詳情，並於2025年9月10日刊載於莊士中國之通函。該債權轉讓已完成，且代價已於截至2025年9月30日止期間之前已收取，經計及預付款項賬面值約122,600,000港元及相關交易成本，於截至2025年9月30日止期間錄得其他訂金減值撥備約19,600,000港元。

截至2024年9月30日止期間，經管理層評估相關市況後，就收購中國另一項使用權資產所支付之訂金作出其他訂金減值撥備35,700,000港元。

(c) 鑑於莊士中國位於中國長沙的一間間接非全資中國合營公司於截至2025年9月30日止期間之清盤情況，本集團於2025年9月30日不再將該中國合營公司的資產及負債合併於本集團的綜合財務報告中。截至2025年9月30日止期間，經計及已獲轉讓資產的收益約2,400,000港元、扣除不入賬的淨資產虧損約1,100,000港元、已變現的匯兌儲備收入約6,300,000港元及非控制性權益部分虧損約12,300,000港元，本集團因此而錄得一間附屬公司清盤之虧損約4,700,000港元。

9. 融資費用

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
下列項目之利息支出		
銀行借款	55,157	97,952
租賃負債	239	528
	<hr/>	<hr/>
於發展中物業中資本化之數額	55,396	98,480
	<hr/>	<hr/>
	(14,748)	(25,412)
	<hr/>	<hr/>
	40,648	73,068
	<hr/>	<hr/>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年4.63% (2024年：介乎5.17%至6.65%)。

10. 攤佔合營企業業績

簡明綜合收益表所列攤佔合營企業虧損19,570,000港元 (2024年：3,783,000港元) 包括截至2025年9月30日止期間攤佔一間合營企業之投資物業公平值虧損(扣除相關遞延稅項)22,954,000港元 (2024年：無)，以及來自合營企業夥伴之全資附屬公司的租金收入約8,811,000港元 (2024年：7,766,000港元)。

11. 稅項支出/(抵免)

	2025年 千港元	2024年 千港元
持續經營業務		
即期稅項		
香港利得稅	-	13
中國企業所得稅	371	1,482
中國土地增值稅	155	888
海外利得稅	692	67
海外預扣稅(附註7B(b))	-	2,967
遞延稅項	(1,207)	(29,150)
	<hr/>	<hr/>
	11	(23,733)
	<hr/>	<hr/>

鑑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 (2024年：香港利得稅根據該期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%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。2024年之海外預扣稅包括附註7B(b)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2025年9月30日止六個月，攤佔聯營公司之稅項支出11,000港元(2024年：11,000港元)已於簡明綜合收益表列為「攤佔聯營公司業績」。截至2025年9月30日止六個月，攤佔合營企業之即期稅項支出為423,000港元(2024年：734,000港元)，及攤佔合營企業之投資物業公平值虧損產生之遞延稅項抵免7,651,000港元(2024年：無)，皆已於簡明綜合收益表列為「攤佔合營企業業績」。

12. 已終止經營業務

於2024年12月13日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價約12,600,000新加坡元(相等於約71,300,000港元)出售持有新加坡土地及工廠大廈的附屬公司(「新的尼龍集團」)(「新的尼龍出售事項」)。本公司已於2024年12月13日公佈新的尼龍出售事項之詳情。新的尼龍出售事項已於2024年12月27日完成。

新的尼龍集團主要於新加坡從事貨品及商品銷售業務。於新的尼龍出售事項後，本集團目前並沒有貨品及商品銷售業務。根據香港財務報告準則第5號「所持待售之非流動資產及已終止經營業務」，新的尼龍集團截至2025年3月31日止年度之綜合業績已於綜合財務報告中呈列為已終止經營業務。因此，截至2025年9月30日止六個月之簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表的比較數字及相關附註經已重列，以反映本集團持續經營業務及已終止經營業務之間的重新分類。

截至2024年9月30日止期間已終止經營業務之業績載列如下：

	2024年 千港元
收入	5,157
銷售成本	<u>(5,496)</u>
毛利虧損	(339)
其他收入	3,763
銷售及推廣支出	<u>(2,101)</u>
行政費用及其他經營支出	<u>(2,395)</u>
經營虧損	(1,072)
融資費用	<u>(770)</u>
該期間來自已終止經營業務之虧損	<u>(1,842)</u>
應佔：	
權益持有人	(1,626)
非控制性權益	<u>(216)</u>
	<u>(1,842)</u>

13. 中期股息

於2025年11月27日，董事會議決不宣派截至2025年9月30日止六個月之中期股息(2024年：無)。

14. 每股虧損

每股虧損乃根據權益持有人應佔下列虧損及本期間內已發行股份之加權平均數1,672,553,104 (2024年：1,672,553,104)股計算。

	2025年			2024年		
	持續經營 業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續經營 業務 千港元 (經重列)	已終止 經營業務 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
權益持有人應佔虧損		(231,879)	-	(231,879)	(291,156)	(1,626)
						(292,782)

由於該等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。

15. 資本支出

於截至2025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、投資物業及墓園資產，已分別支銷購買費用和發展費用712,000港元(2024年：78,000港元)及24,723,000港元(2024年：84,518,000港元)。

16. 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根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
少於30天	3,510	3,592
31至60天	2,689	1,957
61至90天	2,677	1,134
超過90天	7,169	4,311
	16,045	10,994

於2025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1,382,000港元(2025年3月31日：1,382,000港元)，當中已計及累計減值撥備。

根據莊士中國及本公司於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，金額為人民幣25,000,000元(相等於約26,800,000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。本集團已於上述日期收取該筆款項。

17. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
少於30天	2,469	2,754
31至60天	221	585
超過60天	2,265	2,854
	<hr/>	<hr/>
	4,955	6,193
	<hr/>	<hr/>

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90,667,000港元(2025年3月31日：138,732,000港元)。

18. 借款

	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	116,252	116,252
長期銀行借款	2,361,004	2,739,524
	<hr/>	<hr/>
銀行借款總額	2,477,256	2,855,776
	<hr/>	<hr/>

長期銀行借款分析如下：

	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
長期銀行借款	2,361,004	2,739,524
	<hr/>	<hr/>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(809,021)	(847,040)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(88,756)	(142,396)
	<hr/>	<hr/>
	(897,777)	(989,436)
	<hr/>	<hr/>
	1,463,227	1,750,088
	<hr/>	<hr/>

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：

	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
第一年內	925,273	963,292
第二年內	549,878	89,859
第三至第五年內	939,080	1,699,418
第五年後	63,025	103,207
	<hr/> <u>2,477,256</u>	<hr/> <u>2,855,776</u>

19. 股本

	2025年 9月30日 千港元	2025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	<hr/> <u>625,000</u>	<hr/> <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2025年3月31日及2025年9月30日	<hr/> <u>1,672,553,104</u>	<hr/> <u>418,138</u>

20. 財務擔保

於2025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231,804,000港元(2025年3月31日：246,600,000港元)之擔保，且若干附屬公司已給予銀行合共3,644,000港元(2025年3月31日：3,696,000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2025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17,624,000港元(2025年3月31日：27,960,000港元)及21,123,000港元(2025年3月31日：30,199,000港元)。

22. 資產抵押

於2025年9月30日，本集團已將若干賬面總值5,744,882,000港元(2025年3月31日：6,531,719,000港元)之資產(包括投資物業、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。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團截至2025年9月30日止六個月之收入增加至175,100,000港元(2024年：87,300,000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98,600,000港元(2024年：無)、投資物業租金及其他收入67,800,000港元(2024年：74,100,000港元)、墓園業務收入6,200,000港元(2024年：10,300,000港元)、融資業務收入600,000港元(2024年：500,000港元)和證券投資及買賣業務收入1,900,000港元(2024年：2,400,000港元)。

於回顧期內，由於收入增長，以及與去年同期相比本集團待售物業錄得的減值撥備減少，毛利增加至72,400,000港元(2024年：19,400,000港元)。整體毛利率也因此而增加至41.3%(2024年：22.2%)。

其他收入及收益淨額為25,500,000港元(2024年：40,400,000港元)，包括銀行利息收入22,000,000港元(2024年：41,400,000港元)以及債券及其他投資收益淨額300,000港元(2024年：虧損淨額2,500,000港元)。其他收入及收益/(虧損)淨額的明細載於本報告第13頁附註7A內。於期內出售一間附屬公司之虧損142,000,000港元為出售持有香港深水灣香島道37號投資物業的一間附屬公司，本公司已於2025年6月19日公佈有關事項；而去年同期之收益25,800,000港元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10,000,000港元(2024年：244,500,000港元)，主要由於香港的投資物業所致(2024年：相同，亦包括中華人民共和國(「中國」)遼寧省鞍山市的投資物業)。

在成本方面，銷售及推廣支出增加至16,100,000港元(2024年：12,000,000港元)，主要由於期內進行銷售確認時錄得弦岸銷售佣金。行政費用及其他經營支出為129,700,000港元(2024年：142,700,000港元)，當中包括轉讓中國成都市之項目相關債權產生的減值撥備約19,600,000港元(2024年：位於中國鞍山市發展項目之減值撥備35,700,000港元)，以及因位於中國的一間附屬公司清盤而錄得一間附屬公司清盤之虧損約4,700,000港元(2024年：無)。若不計及兩個期間的該等個別項目，行政費用及其他經營支出約為105,400,000港元(2024年：107,000,000港元)。融資費用下降至40,600,000港元(2024年：73,100,000港元)，主要由於回顧期內利率及銀行借款水平減少。攤佔聯營公司虧損為1,500,000港元(2024年：1,100,000港元)及攤佔合營企業虧損為19,600,000港元(2024年：溢利3,800,000港元)，主要由於本期間攤佔該合營企業擁有的投資物業產生之重估虧損所致。稅項支出為11,000港元(2024年：稅項抵免23,700,000港元)，主要由於沒有去年同期錄得鞍山投資物業公平值虧損所產生之遞延稅項負債回撥。

總括上述事項而言，截至2025年9月30日止六個月，本公司權益持有人應虧損為231,900,000港元(2024年：292,800,000港元)。每股虧損為港幣13.86仙(2024年：港幣17.51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2025年9月30日止六個月之中期股息(2024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14,200,000港元。鑑於市場上商業物業租賃供應充沛且承租需求趨緩，租賃活動的競爭非常激烈。本集團將更靈活地選擇租戶及租期，以保持其競爭力及提升出租率。

(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23,000,000港元。儘管部分租戶於租約期滿後搬離，本集團已尋獲從事電子競技行業的新租戶，從而填補了部分空置率。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租金收益率。

(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4,600,000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。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(於出售前擁有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。於2025年6月19日，本集團與獨立第三方訂立有條件協議，以代價約538,200,000港元出售持有該物業的附屬公司。該出售已於2025年9月17日完成。本集團已收取現金款項淨額約524,000,000港元且已大幅加強本集團的財務狀況。本公司已分別於2025年6月19日及2025年9月17日公佈該出售之詳情，並刊載於本公司日期為2025年8月14日之通函。

(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，為一幢樓面面積合共約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，為期十年。期內，租戶因面臨營運困難及整體市場環境而提出減租要求。本集團與租戶於2025年10月訂立一份補充協議，自2025年7月1日起為期三年，每月租金為人民幣530,000元。於減租期屆滿後，每月租金將恢復至原來租金水平約人民幣787,000元。

(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。

(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2個地下商舖，並設有48個停車位。期內，來自該物業之租金及其他收入約為5,300,000港元。截至本報告日期止，96個單位、43個停車位及一個作為茶館之地下商舖已在使用及租出。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。地基打樁工程已竣工，而樁帽工程已大致竣工。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。本集團將密切跟進本項目的開發進度及將在其發展策略方面探索更多良策。

(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。該物業已發展為一幢建在基座上的八層高垂直住宅，並且以達致LEED銀級(從綠色樓宇角度)為目標。該幢八層高的住宅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。

該項目已於2024年9月30日取得竣工入伙紙。該物業的外牆裝修工程及提升工程已剛完工。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。

(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，商業部份由市區重建局持有。

截至本報告日期止，幾乎所有住宅單位及停車位均已全部售罄，總代價約為2,200,000,000港元，另有2個單位已於回顧期內交付，總代價約為12,900,000港元。該合資公司將繼續推售該項目剩餘之1個住宅單位及3個停車位。

(iv) 越南隆安省德和縣(擁有70%權益)

根據本集團與合營企業夥伴於2007年6月訂立之協議，本集團持有該項目70%權益。誠如本公司於過往年度之公佈及年度報告所披露，本集團至今尚未能成功執行仲裁裁決條款以收回投資成本，因此本集團已於過往年度就該項目之投資成本約15,000,000美元(相等於約117,200,000港元)全數計提撥備。於上一個財政年度，合營企業夥伴通知本集團其擬終止協議，並提出和解條款及應向本集團支付之賠償。本集團將繼續跟進有關進度，以收回該項目投資成本及取得回報。

(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2025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62,300,000港元(2024年：176,200,000港元)以及收入101,100,000港元(2024年：20,900,000港元)(包括物業銷售收入83,100,000港元(2024年：無)、租金收入及管理費收入11,300,000港元(2024年：10,300,000港元)、墓園資產收入6,200,000港元(2024年：10,300,000港元)以及證券投資及買賣收入500,000港元(2024年：300,000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。於2025年9月30日，該物業以估值約162,700,000港元列賬。於期內，其中7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2,400,000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。

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。

誠如過往所報告，鞍山市正面臨嚴重的人口流失，突顯當地物業市況下滑及前景黯淡。住宅及零售市場均持續低迷，存貨滯銷，買家興趣有限，令出售或出租單位及商業裙樓的難度日益增加。消費能力偏低，加上網絡購物過度發展，導致眾多商場出現凋敝狀況。無論從人口下跌或商品房銷售量減少的角度來看，供需兩面均釋出負面訊號。該物業於2025年9月30日的估值為人民幣307,800,000元(相等於約336,000,000港元)，其中商業裙樓為人民幣94,000,000元，雙子大廈為人民幣213,800,000元。鑑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。

3. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(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2025年9月30日，該等物業的估值下降至人民幣343,000,000元(包括酒店估值人民幣154,000,000元及30幢別墅估值人民幣189,000,000元)。莊士中國集團應佔估值約為人民幣204,100,000元(相等於約222,800,000港元)，而莊士中國集團所佔的總投資成本則約為人民幣182,600,000元(相等於約199,300,000港元)。

於期內，酒店大樓及23幢別墅已出租予廈門俠家鷺江酒店，並以「鷺江•俠家酒店」經營業務，而另有3幢別墅出租予獨立第三方。於2025年9月30日之後，再有一幢別墅出租予一名獨立第三方。該酒店及度假村別墅的每年租金收入合共約人民幣18,300,000元(相等於約20,000,000港元)。莊士中國集團正積極推廣餘下3幢別墅，以賺取更多租金收入。

4. 廣東省東莞沙田之商業物業(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2025年9月30日，該物業的估值為人民幣34,200,000元(相等於約37,300,000港元)。於期內，其中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。

5. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(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294個停車位。於2025年9月30日，該物業的估值為158,100,000馬來西亞元(相等於約292,000,000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811馬來西亞元(相等於約1,498港元)。

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為66%，每年租金收入約為5,600,000馬來西亞元(相等於約10,300,000港元)。莊士中國集團將尋求適當策略(包括出售)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(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，以及設於基座及地面層之商舖。截至本報告日期止，合共有52個住宅單位推出市場銷售，其中已售出42個單位，總銷售額約為215,000,000港元。於上一財政年度，已完成出售10個單位，總銷售額為43,700,000港元，並已確認為收入。於期內，有16個單位已經交付及確認為收入，金額為83,100,000港元。餘下16個單位的銷售額為88,200,000港元，預計將於本財政年度下半年完成。此外，截至本報告日期止，莊士中國集團已將14個住宅單位出租(包括剛出售的一個單位，其銷售將於本財政年度下半年完成)，每年租金收入合共約為3,000,000港元，以從該項目賺取更多收入。鑑於當前的銷售進度，已剛加推18個單位出市場，並將很快可以銷售。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及商舖。

2. 遼寧省鞍山市莊士廣場(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。該地塊於莊士中國集團財務報告中列為「訂金」，淨賬面值約為人民幣93,000,000元(相等於約101,500,000港元)。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合約1,193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。鑑於上文莊士•中心城一節所詳述的鞍山經濟疲弱市況，加上當地政府部門在政策及執行方面的不確定，莊士中國集團將繼續物色機會出售該項目。

3. 其他

四川成都

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，投資成本淨額約為人民幣112,100,000元(相等於約122,600,000港元)。於2025年7月30日，莊士中國集團與獨立第三方(作為承讓人及擔保人)訂立協議，將該項目相關之債權轉讓予承讓人，代價約為人民幣95,000,000元(相等於約103,700,000港元)。該債權轉讓之詳情已由莊士中國及本公司於2025年7月30日刊發公佈，並於2025年9月10日刊載於莊士中國之通函。該債權轉讓已告完成，於截至2025年9月30日止期間之前已收取款項淨額約103,000,000港元。

湖南長沙

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23,600,000港元。於期內，中國合營公司之自願清盤程序正在執行中。於2025年9月30日之後，莊士中國集團已獲轉讓三個住宅單位，總估計金額約為人民幣6,600,000元(相等於約7,200,000港元)，已作為莊士中國集團出資款之部分還款。莊士中國集團將採取措施出售該等單位，預計中國合營公司之清盤程序的執行仍將持續一段時間。鑑於中國合營公司處於清盤狀態，本集團於2025年9月30日不再將該中國合營公司的資產及負債合併於本集團的綜合財務報告中。莊士中國集團將持續關注該清盤進展。

北京四合院

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。莊士中國集團將持續留意並跟進相關狀況，並尋求機會出售該等物業。

4. 廣東省四會市聚福寶(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37,798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20,224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17,574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。於期內，第二期及第三期之道路，以及其他土地部份的地盤平整及建造工程，均正在進行施工。

於2025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645,200,000元(相等於約704,400,000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2025年9月30日，項目約有2,490幅墓地及520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。

(iii) 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2025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。

鑑於北海及中漆於2025年9月30日之股份收市價分別為每股0.207港元(2025年3月31日：每股0.225港元)及每股0.144港元(2025年3月31日：每股0.213港元)，莊士中國集團於北海及中漆的投資賬面總值約為77,200,000港元(2025年3月31日：84,200,000港元)。賬面值變動於財務報告內以「儲備」入賬。

(E) 證券投資及買賣業務

自過往財政年度以來，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溢利淨額(未扣除非控制性權益)2,200,000港元，當中包括來自投資之利息及其他收入1,900,000港元、出售投資之收益淨額189,100,000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淨額188,800,000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。

於2025年9月30日，本集團持有160,600,000港元之投資(其中40,400,000港元由本集團之全資附屬公司持有，及120,200,000港元由莊士中國集團持有)，當中61,400,000港元為上市公司債券投資，1,500,000港元為在聯交所上市之證券投資，而餘下97,700,000港元為其他投資(其中約12,800,000港元以人民幣為單位，及約84,900,000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(均未於或剛於市場上市)。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2025年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達7,412,000,000港元(2025年3月31日：7,612,700,000港元)。每股資產淨值為4.43港元(2025年3月31日：4.55港元)。

財務資源

於2025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1,912,600,000港元(2025年3月31日：1,655,200,000港元)。於同日，銀行借款為2,477,300,000港元(2025年3月31日：2,855,800,000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7.6%(2025年3月31日：15.8%)。

本集團約89.9%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，9.3%以人民幣為單位，其餘0.8%則以其他貨幣為單位。本集團之所有銀行借款以港元為單位。

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37.4%之銀行借款須於第一年內償還，22.2%須於第二年內償還，37.9%須於第三至第五年內償還，而其餘2.5%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

在香港，隨著期內利率持續下調，買家信心逐步提升，住宅物業市場亦逐漸復甦。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之重建進度。本集團亦會採取適當策略以跟進鴨脷洲弦岸的銷售進度及寶珊道物業的市場推廣工作。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。

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2025年9月30日，本集團(不包括莊士中國集團)聘有110名員工，莊士中國集團聘有69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2025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2025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、方承光先生及范駿華先生(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2025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 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，2025年11月27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、謝偉銓先生及范駿華先生為本公司之獨立非執行董事。