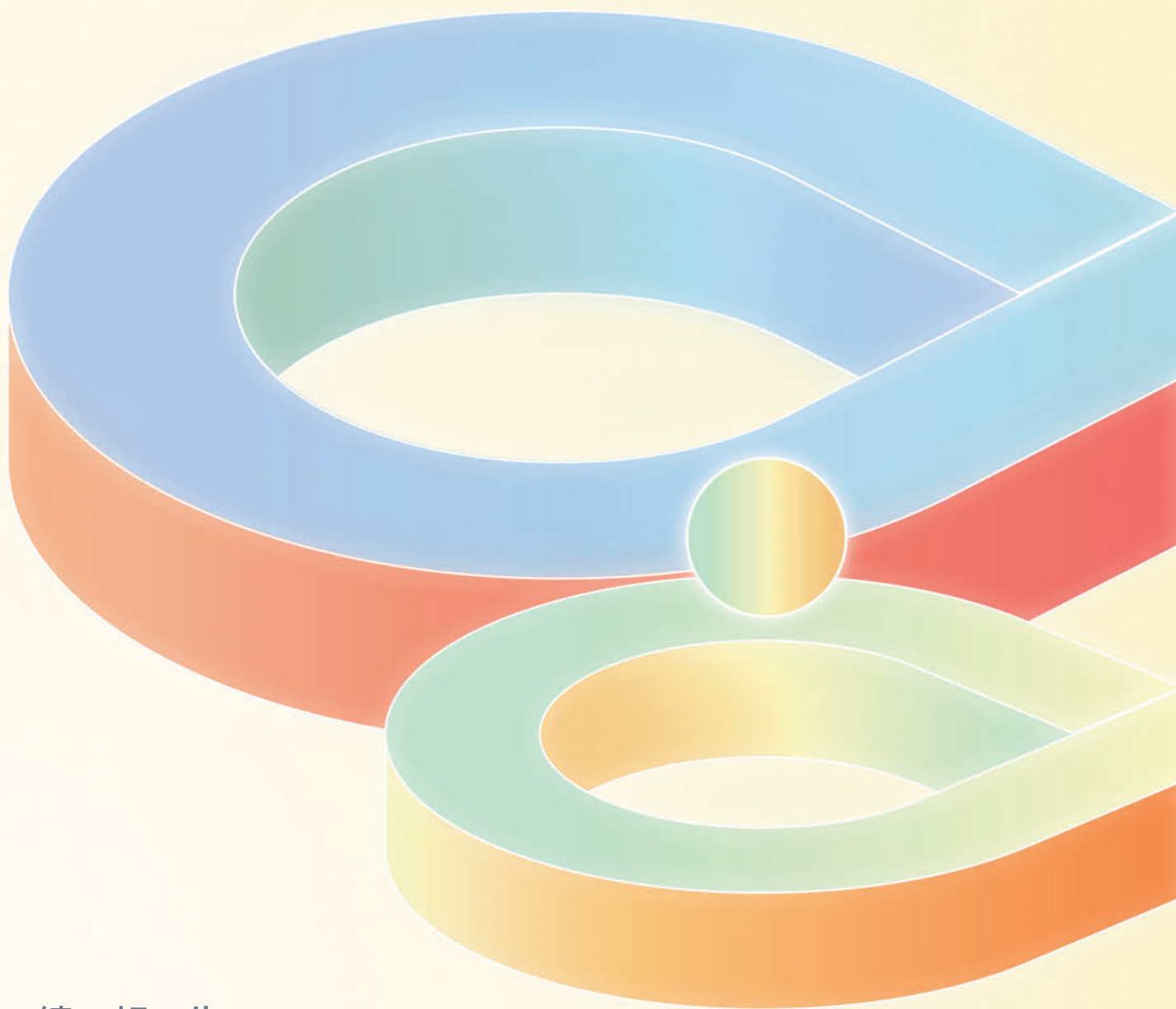
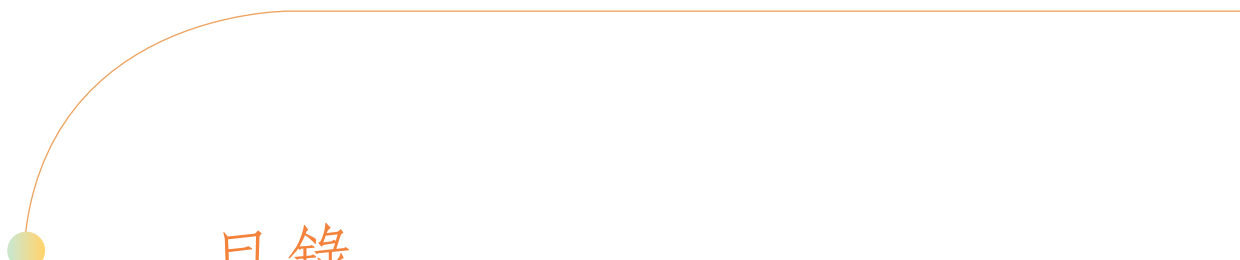




莊士中國
投資有限公司

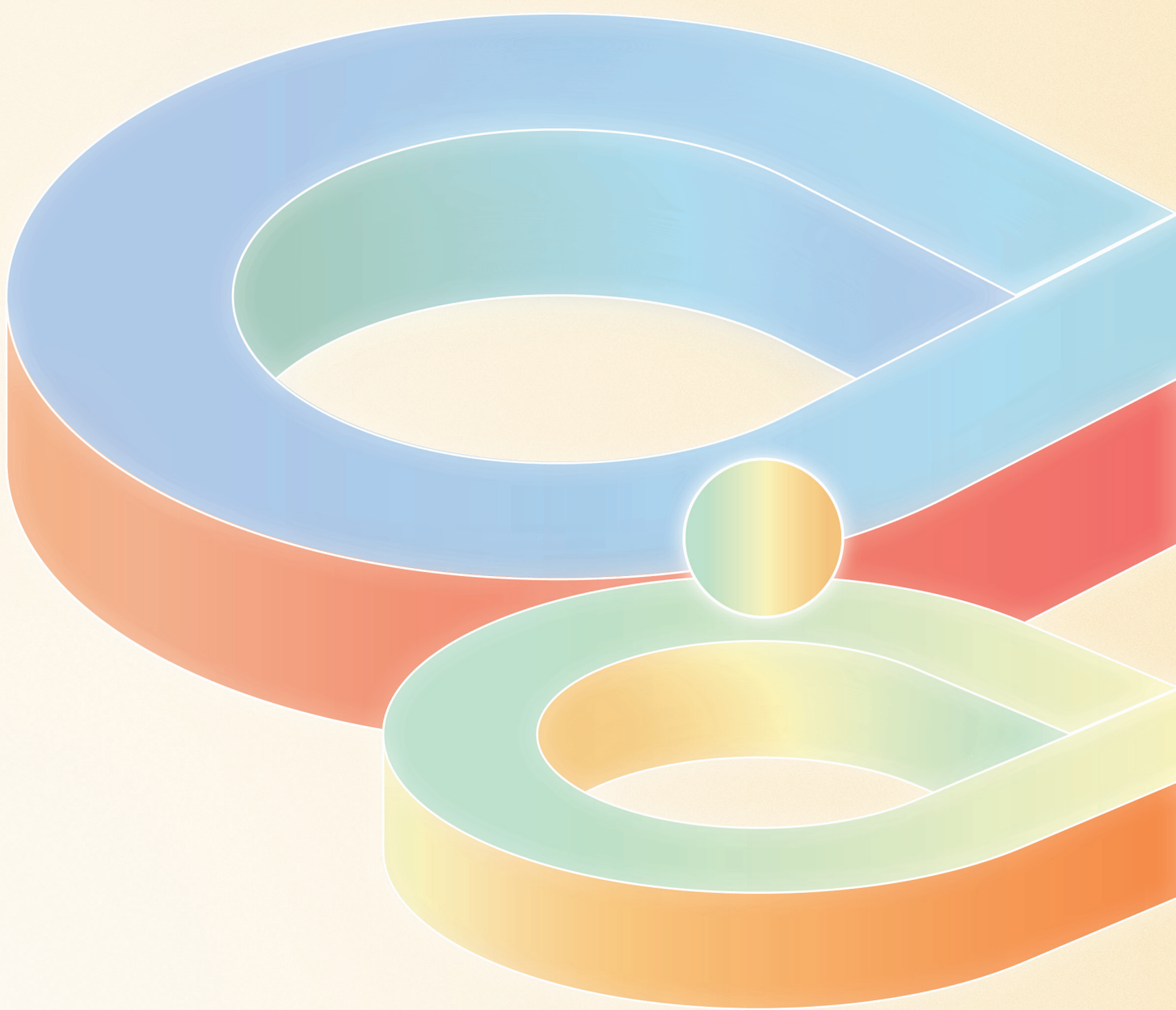


業績報告
2024/2025



目錄

2	主席報告書
21	公司資料
26	董事及高層管理人員之簡歷資料
31	企業管治報告書
52	環境、社會及管治報告書
80	董事會報告書
93	獨立核數師報告
100	綜合收益表
101	綜合全面收益表
102	綜合資產負債表
104	綜合現金流量表
105	綜合權益變動表
106	綜合財務報告附註
187	主要物業資料
189	上市公司債券資料
192	財務資料概要
193	股東週年大會通告



主席 報告書

要點

截至2025年3月31日止年度

- 本公司權益持有人應佔虧損為394,900,000港元。
- 本集團於截至2025年3月31日錄得現金淨額263,500,000港元。本集團現金儲備總額(包括債券及證券投資26,800,000港元)為394,600,000港元，銀行借款為131,100,000港元。
- 每股資產淨值為1.24港元。
- 每股虧損為港幣16.83仙。

業績回顧

於回顧年度，本集團收入為約86,000,000港元(2024年：90,600,000港元)，包括如下：

- 於本年度的物業銷售額為約44,100,000港元(2024年：49,700,000港元)，其主要為香港鴨脷洲弦岸已售物業完成交付之金額；
- 租金及管理費收入為約20,000,000港元(2024年：19,600,000港元)；
- 來自證券投資及買賣之收入為約600,000港元(2024年：3,000,000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」)的墓園資產銷售額為約21,300,000港元(2024年：18,300,000港元)。

主席報告書(續)

於回顧年度，主要因應物業市場的現況而錄得待售物業弦岸之減值撥備，故錄得毛利虧損48,500,000港元(2024年：117,000,000港元)。

其他收入及虧損淨額錄得收入淨額約18,900,000港元(2024年：虧損淨額37,400,000港元)，包括銀行利息收入18,400,000港元(2024年：38,500,000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8,500,000港元(2024年：71,300,000港元)。其他收入及虧損淨額的明細載於本報告第147頁附註7內。

投資物業公平值變動錄得虧損234,300,000港元(2024年：76,100,000港元)，主要源自本集團中國遼寧省鞍山市之投資物業(2024年：相同)。

在成本方面，銷售及推廣支出約為20,500,000港元(2024年：25,300,000港元)，主要為弦岸於回顧年度的銷售及推廣支出。行政費用及其他經營支出約為142,000,000港元(2024年：82,700,000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78,600,000港元(2024年：無)。若不計及該撥備，行政費用及其他經營支出約為63,400,000港元(2024年：82,700,000港元)，較去年同期減少約23.3%。融資費用增加至約10,600,000港元(2024年：6,200,000港元)，主要由於回顧年度弦岸竣工後利息資本化減少。攤佔一間合營企業溢利為約12,600,000港元(2024年：11,600,000港元)。稅項抵免為約27,700,000港元(2024年：10,000,000港元)，主要由於年內錄得投資物業之公平值虧損產生遞延稅項負債之回撥(2024年：相同)。

總括上述事項而言，截至2025年3月31日止年度，本公司權益持有人應佔虧損為394,900,000港元(2024年：320,700,000港元)。每股虧損為港幣16.83仙(2024年：港幣13.67仙)。

股息

面對目前欠缺明朗的營商環境，為保持穩健之現金狀況，董事會議決不建議派付截至2025年3月31日止年度之末期股息(2024年：無)。本年度並未派付中期股息(2024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。

弦坊

香港新界屯門業旺路
(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9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2,900,000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2025年3月31日，該物業以估值約168,000,000港元列賬。

A. 投資物業

莊士•中心城

遼寧省鞍山市 (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。於回顧年度，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600,000元(相等於約700,000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。

鞍山市正面臨嚴重的人口流失。根據政府統計數據，鞍山市持續錄得人口淨流出，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。鑒於市道疲弱，配備基本裝修的可資比較住宅單位售價約為每平方米人民幣3,000元至人民幣3,500元。即使以上述售價出售，成交宗數仍不甚理想。由於莊士•中心城的大部分住宅單位為毛坯房，未配備基本裝修，故應採用每平方米人民幣800元至人民幣1,000元的折扣。零售/商業市場方面，鞍山市核心零售區內有多個購物中心或酒店大廈閒置或荒廢，反映零售市場疲弱。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。因此，該物業於2025年3月31日的估值進一步降至人民幣



307,800,000元(相等於約329,400,000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，使回顧年度內錄得投資物業公平值虧損淨額人民幣208,400,000元(相等於約225,000,000港元)。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。

酒店及度假村別墅

福建省廈門市
(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2025年3月31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244,000,000港元)，而本集團所佔的總投資成本則約為人民幣128,500,000元(相等於約137,500,000港元)。

A. 投資物業

酒店及度假村別墅

福建省廈門市
(擁有59.5%權益)

於回顧年度，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19,600,000元（相等於約21,000,000港元）。





A. 投資物業

莊士•映蝶藍灣之一幢別墅

廣東省廣州市 (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)。

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為人民幣25,000,000元(相等於約26,800,000港元)，已由買方於2025年5月時向本集團支付。

商業物業

廣東省東莞沙田 (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2025年3月31日，該物業的估值為人民幣34,200,000元(相等於約36,600,000港元)。於回顧年度，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。





莊士大廈

馬來西亞吉隆坡
蘇丹依斯邁路
(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2025年3月31日，該物業的估值為158,100,000馬來西亞元（相等於約277,100,000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1,421港元）。

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為63%，每年租金收入約為5,500,000馬來西亞元（相等於約9,600,000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

弦岸

香港鴨脷洲平瀾街8號 (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43個住宅單位推出市場銷售。截至本報告日期止，已售出29個單位，總銷售額約為143,500,000港元。於回顧年度，已完成出售之10個住宅單位已交付予買家，相關銷售額為43,700,000港元，並已在本集團財務報告中確認為收入。餘下19個住宅單位銷售額為99,800,000港元，預計將於截至2026年3月31日止財政年度完成交付。此外，截至本報告日期止，本集團已將12個住宅單位出租，每年租金收入合共為2,600,000港元，以從該項目賺取更多收入。



● 已竣工樓宇

該照片攝於2025年6月19日，並已使用電腦影像技術進行編輯及處理。

受物業市況下跌的影響，於回顧年度，本項目錄得進一步減值撥備約59,900,000港元(2024年：154,800,000港元)。

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及商舖。



● 以上所有圖片為室內設計效果圖。

B. 物業發展

莊士廣場

遼寧省鞍山市 (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。該地塊按歷史成本約人民幣167,000,000元(相等於約178,700,000港元)在本集團財務報告中列為「訂金」。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，故本集團一直與當地部門就有關土地面積減少進行協商。誠如上文莊士•中心城之討論所詳述，鑒於鞍山經濟及市道疲弱，以及當地政府部門在政策及執行方面的不確定，於回顧年度就該發展項目計提減值撥備約78,600,000港元(2024年：無)。本集團將繼續物色機會出售該項目。



長沙

湖南

(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 23,800,000 港元。中國合營公司的自願清算已接近最後階段。根據清算組對中國合營公司資產及負債的評估，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。

成都

四川

(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。本集團於該項目的歷史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 13,800,000 港元）。鑒於收回判決款項的進展緩慢，本年度錄得撥備約為 12,700,000 港元（2024 年：7,900,000 港元）。本集團將繼續探索各種方法以收回投資。

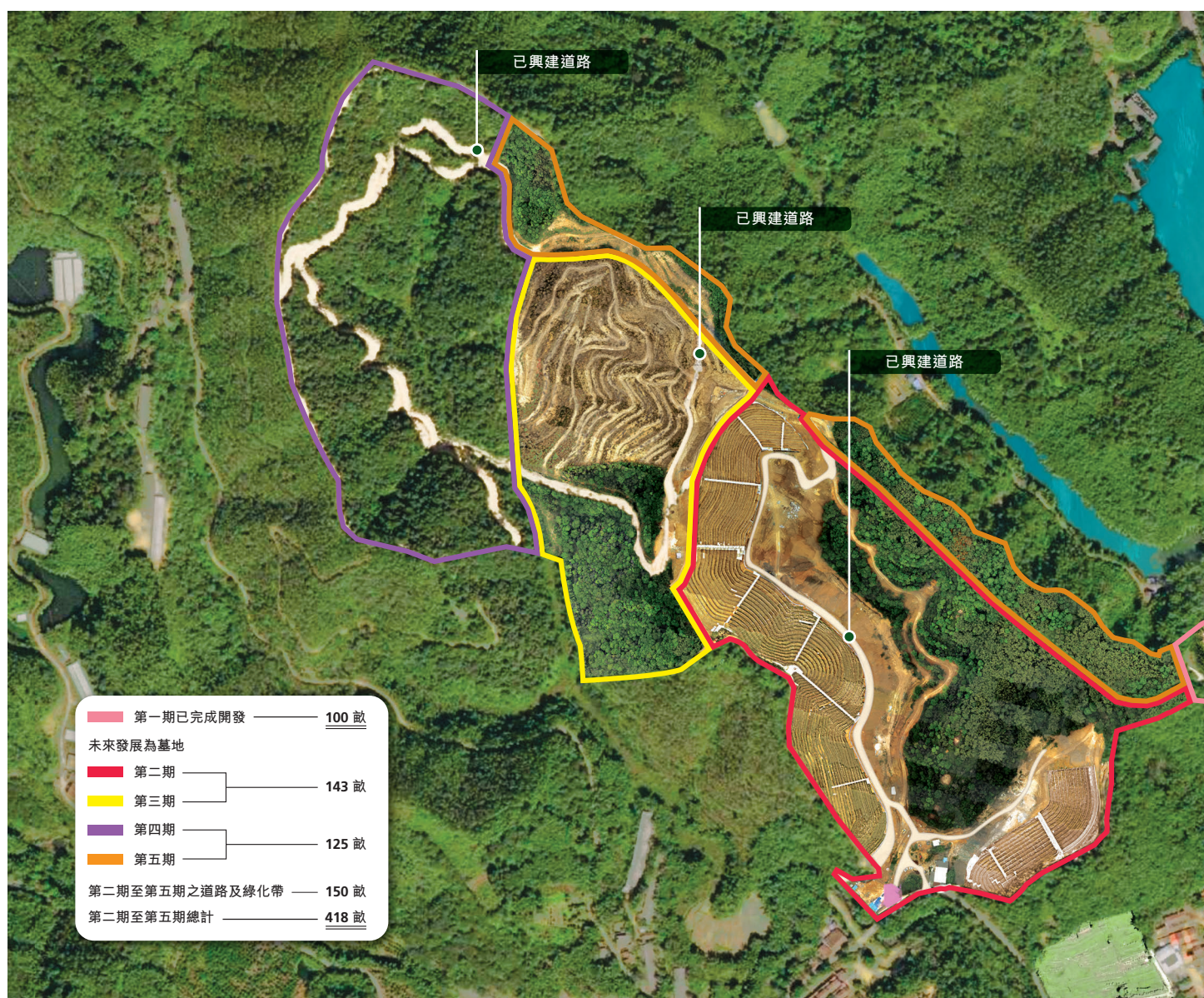
其他

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。本集團將持續監察並跟進相關進展。

C. 聚福寶

廣東省四會市 (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。於回顧年度，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2025年3月31日，墓園資產(包括非控制性權益)以賬面成本約人民幣920,000,000元(相等於約984,600,000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3月31日，項目約有2,532幅墓地及521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2025年3月31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2025年3月31日之股份收市價分別為每股0.225港元(2024年：每股0.33港元)及每股0.213港元(2024年：每股0.26港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值約為84,200,000港元(2024年：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2025年3月31日，本集團持有124,000,000港元之投資，當中26,600,000港元為上市公司債券投資，200,000港元為在聯交所上市之證券投資，而餘下97,200,000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。於回顧年度，本集團投資錄得除稅前虧損淨額7,900,000港元，當中包括來自債券投資之利息及其他收入600,000港元、出售投資之收益淨額700,000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9,200,000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。截至本年度期後，本集團繼續尋求及把握機會精簡債券組合，並已將綠地全球投資有限公司的所有債券在市場出售，並錄得收益。

本集團的其他投資(其中約19,400,000港元以人民幣為單位，及約77,800,000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)。除了於上年度已收回金額為人民幣6,000,000元的款項外，於回顧年度，本集團更已悉數贖回原始本金為人民幣30,000,000元的投資。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2025年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達2,905,600,000港元。每股資產淨值為1.24港元。

財務資源

於2025年3月31日，本集團之現金及銀行結存為367,800,000港元(2024年：920,100,000港元)，所持債券及證券投資為26,800,000港元(2024年：18,700,000港元)，合共394,600,000港元(2024年：938,800,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為131,100,000港元(2024年：652,300,000港元)。按此基準，本集團錄得現金淨額263,500,000港元(2024年：286,500,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(2024年：相同)。

本集團約85.4%之現金、銀行結存、債券及證券投資以港元及美元為單位，12.7%以人民幣為單位，其餘1.9%則以其他貨幣為單位。本集團所有銀行借款均以港元為單位。

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7.3%之銀行借款須於第一年內償還，7.3%須於第二年內償還，其餘85.4%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。在中國方面，隨著中央政府實施多項支持政策，包括降低首期付款和按揭利率，以及放寬購房限制，房地產市場已逐步穩定並呈現穩步復甦跡象。在香港方面，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，本集團將不斷優化業務之餘，亦繼續物色機會，旨在增加現金儲備，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2025年3月31日，本集團聘有72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。

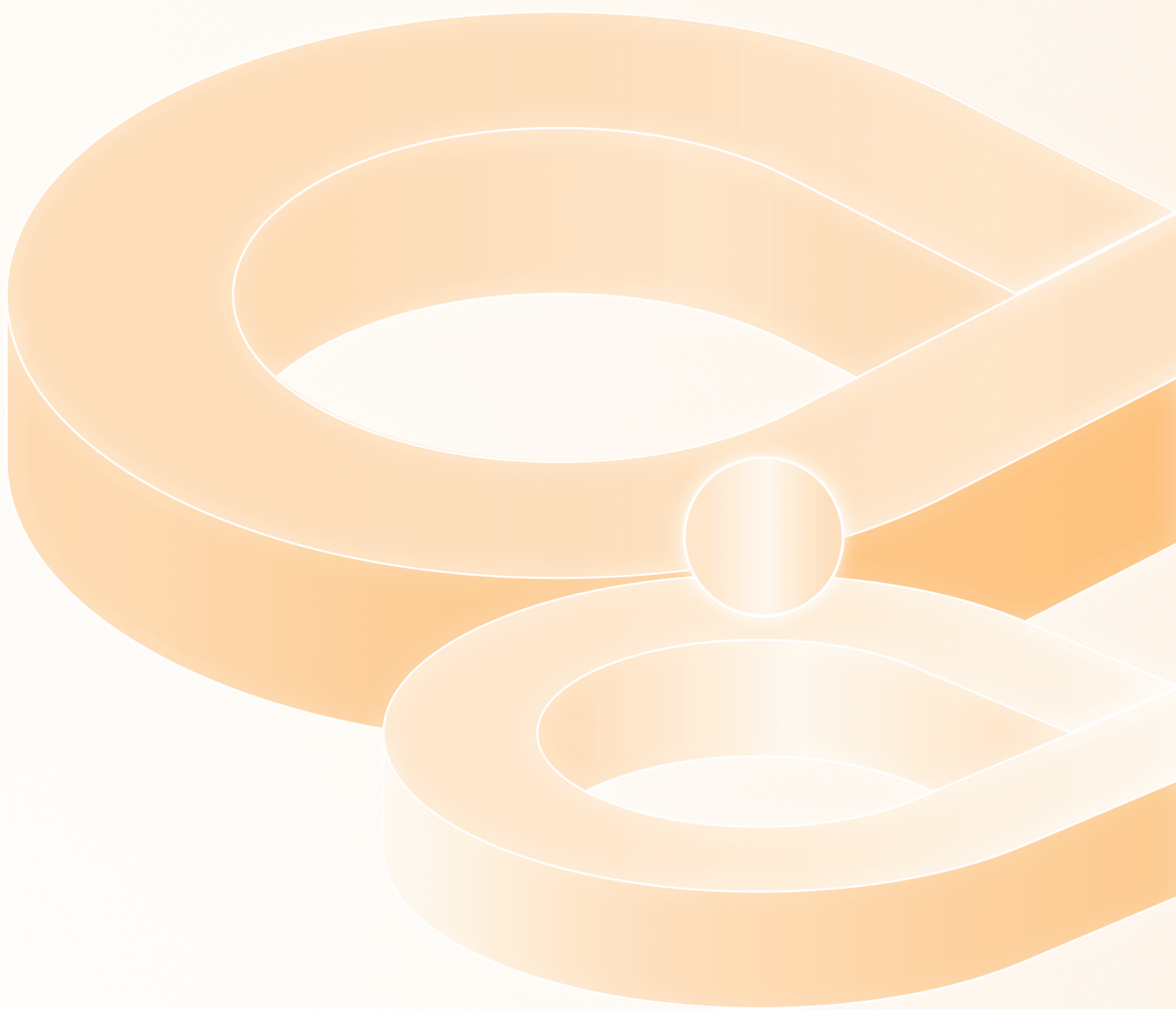
致意

本人謹代表董事會向各董事同寅及集團全體員工致意，感謝其於年內盡忠職守及竭誠作出貢獻。

莊家彬

主席

香港，2025年6月26日



公司
資料

公司資料

榮譽主席

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士

董事

莊家彬，銅紫荊星章，太平紳士(主席)

李美心(副主席)

莊家豐(董事總經理)

莊家淦

黎慶超[®]

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士*

范駿華，太平紳士*

吳傑莊，榮譽勳章，太平紳士*

[®] 非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士[#]

范駿華，太平紳士

吳傑莊，榮譽勳章，太平紳士

提名委員會

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士[#]

范駿華，太平紳士

吳傑莊，榮譽勳章，太平紳士

李美心

薪酬委員會

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士[#]

范駿華，太平紳士

吳傑莊，榮譽勳章，太平紳士

[#] 有關委員會之主席

企業管治委員會

莊家彬，銅紫荊星章，太平紳士[#]

李美心

莊家豐

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：

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港：

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

[#] 有關委員會之主席

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)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-s-china.com

中華人民共和國(「中國」)區域辦事處

廣東區域辦事處
中國廣東省
東莞市莊士路8號
莊士新都行政中心2樓

馬來西亞辦事處

馬來西亞
吉隆坡郵區50250
蘇丹依斯邁路34號
莊士大廈16樓16.05室

香港銷售中心

弦岸銷售中心

香港鴨脷洲

平瀾街8號

弦岸1樓5室

中國銷售/租賃中心

莊士•中心城銷售/租賃中心

中國遼寧省

鞍山市鐵東區

建國大道690號

廈門租賃中心

廈門侶家濱海度假村有限公司

中國福建省

廈門市思明區

龍虎山路382號

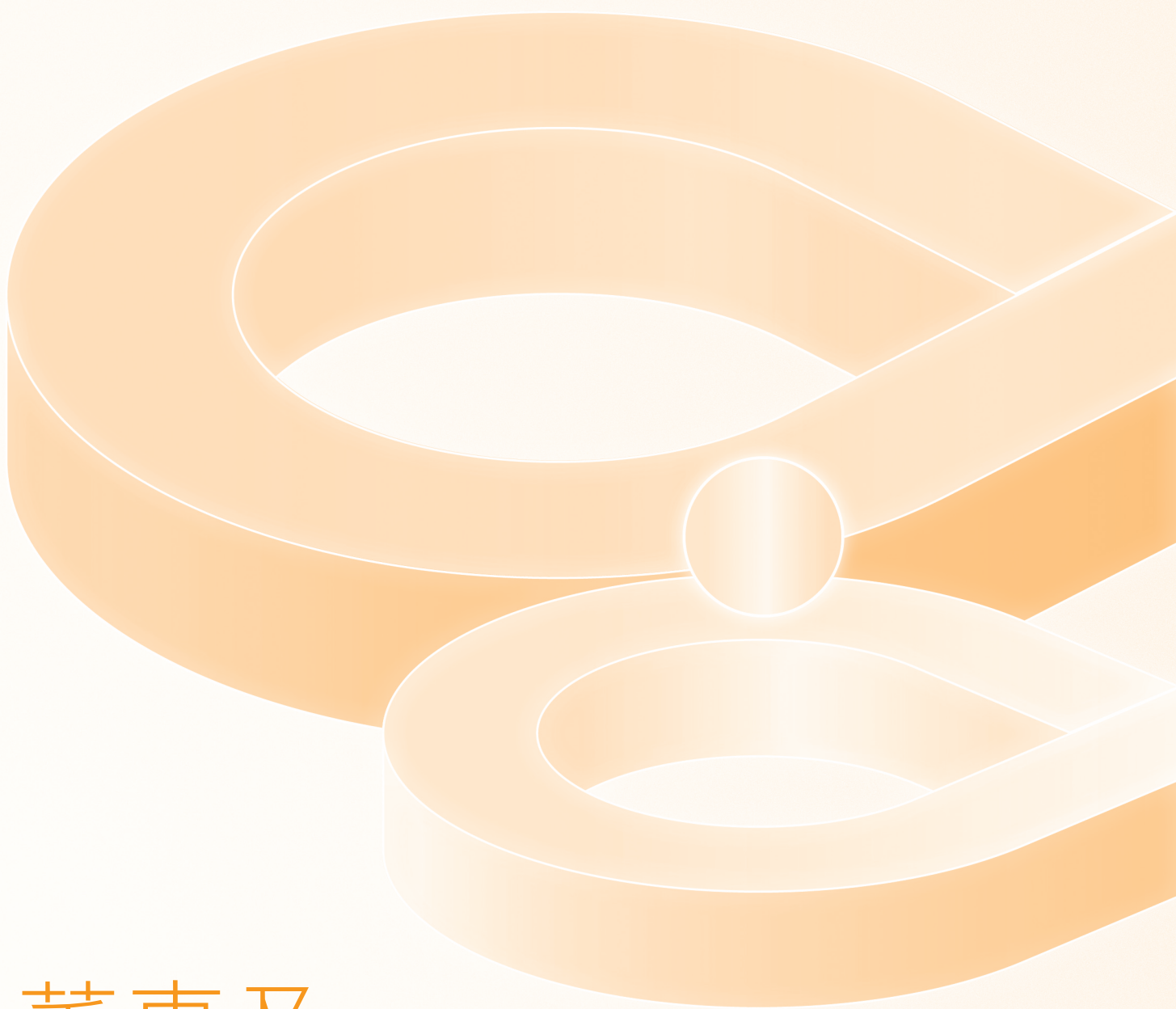
聚福寶銷售中心

中國廣東省

四會市江谷鎮

股份代號

298



董事及 高層管理人員 之簡歷資料

董事及高層管理人員之簡歷資料

執行董事

莊家彬先生，銅紫荊星章，太平紳士，45歲，主席，於物業業務及企業管理方面積逾21年經驗。彼為本公司企業管治委員會主席。彼亦為Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(股份代號：367)(「莊士機構」，本公司之控股股東)之主席及董事總經理，該公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。彼持有文學士學位，主修經濟。彼為香港特別行政區政府選舉委員會委員、香港中華廠商聯合會副會長、中華全國青年聯合會副主席及中國人民政治協商會議天津市委員會委員。莊家彬先生為莊紹綏先生(莊士機構之控股股東)之子，亦為莊家豐先生、羅莊家蕙女士(莊士機構之執行董事)及莊家淦先生之兄。彼於2008年加入本集團。

李美心小姐，64歲，副主席，於金融財務、企業融資及企業管理方面積逾39年經驗。彼為本公司提名委員會及企業管治委員會成員。彼亦為莊士機構之執行董事。彼持有工商管理碩士學位，並為英國特許管理會計師公會資深會員。彼於1999年加入本集團。

莊家豐先生¹，40歲，董事總經理，於建築、室內設計及企業管理方面積逾15年經驗。彼為本公司企業管治委員會成員。彼亦為莊士機構之副董事總經理。彼持有建築設計藝術學士學位，修讀建築；室內設計；及城市規劃。彼為中國人民政治協商會議第十三屆河南省委員會委員、河南省海外聯誼會理事、香港泉州市社團聯合總會(「香港泉州市社團聯合總會」)名譽會長、香港泉州市社團聯合總會青年委員會名譽主任、香港泉州泉港聯誼總會會長。彼亦為香港中華總商會(「中華總商會」)會董及中華總商會大灣區委員會副主席、香港長沙商會會董、香港惠安同鄉總會副主席、湖南省青年聯合會副秘書長及香港菁英會副秘書長。彼為莊紹綏先生之子，亦為莊家彬先生、羅莊家蕙女士之弟及莊家淦先生之兄。彼於2012年加入本集團。

莊家淦先生，37歲，執行董事，於財務及企業管理方面積累16年經驗。彼亦為莊士機構之執行董事。彼持有文學士學位，主修經濟。莊家淦先生為莊紹綏先生之子。彼亦為莊家彬先生、羅莊家蕙女士及莊家豐先生之弟。彼於2017年12月加入董事會。

¹ 英文前稱 Chong Ka Fung

非執行董事

黎慶超先生²，78歲，於2017年12月獲委任為非執行董事。彼為香港執業律師，並為英格蘭和威爾斯、新加坡及澳洲新南威爾斯和維多利亞省之認可律師。黎先生現時為東方企控集團有限公司(股份代號：18)(在聯交所上市之公司)之非執行董事。

獨立非執行董事

石禮謙先生³，金紫荊星章，太平紳士，80歲，於2008年4月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於退任主席職位後自2019年4月29日起擔任本公司之榮譽主席。石先生為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席。彼於2000年至2021年曾任香港特別行政區立法會議員。彼現為香港科技大學顧問委員會榮譽成員以及香港城市大學顧問委員會成員及香港都會大學諮議會成員。彼持有文學士學位及法律博士學位。彼為莊士機構、百利保控股有限公司(股份代號：617)、周大福創建有限公司(股份代號：659)、德祥地產集團有限公司(股份代號：199)、華潤建材科技控股有限公司(股份代號：1313)、麗豐控股有限公司(股份代號：1125)、四海國際集團有限公司(股份代號：120)、光大永年有限公司(股份代號：3699)、資本策略地產有限公司(股份代號：497)、遠東發展有限公司(股份代號：35)、神話世界有限公司(股份代號：582)、昊天國際建設投資集團有限公司(股份代號：1341)及友聯國際教育租賃控股有限公司(股份代號：1563)之獨立非執行董事及景業名邦集團控股有限公司(股份代號：2231)之非執行董事，該等公司均在聯交所上市。石先生亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託(股份代號：2778)之經理人)及富豪資產管理有限公司(富豪產業信託(股份代號：1881)之經理人)(兩項信託均在聯交所上市)之獨立非執行董事。

² 亦稱黎榮

³ 亦稱Abraham Razack

獨立非執行董事(續)

范駿華先生，太平紳士，46歲，於2013年1月獲委任為獨立非執行董事。范先生為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。彼為香港執業會計師，積逾19年經驗。彼持有香港大學工商管理(會計及財務)學士學位及倫敦大學法律學士學位。范先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦為第十四屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、中國人民政治協商會議浙江省第十至第十二屆委員會委員、中國人民政治協商會議第四及第五屆廣東省深圳市委員會委員及浙江省青年聯合會第十屆至第十二屆副主席。

范先生現時為南旋控股有限公司(股份代號：1982)、星島新聞集團有限公司(股份代號：1105)、中國飛機租賃集團控股有限公司(股份代號：1848)、中國海外宏洋集團有限公司(股份代號：81)及中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司(股份代號：762)(該等公司均在聯交所主板上市)之獨立非執行董事。范先生曾於2017年12月至2022年8月為恆宇集團控股有限公司(股份代號：2448)之獨立非執行董事及於2015年4月至2024年5月為文化傳信集團有限公司(股份代號：343)之獨立非執行董事(該等公司之股份於聯交所主板上市)。

吳傑莊博士，榮譽勳章，太平紳士，50歲，於2019年5月獲委任為獨立非執行董事。吳博士為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。彼於資訊科技領域積逾26年經驗。彼持有香港理工大學哲學博士及製造工程學學士學位及清華大學博士後研究生學位。吳博士為高鋒集團創始人兼主席，該公司從事科技、媒體通訊、教育及創意產業。彼為現任香港特別行政區立法會議員，並為藝術發展諮詢委員會及香港浸會大學校董會成員。彼為香港理工大學兼任教授、香港青年學生動力基金召集人、青年專業聯盟創會召集人以及全國政協委員。吳博士於2000年榮獲「香港十大傑出數碼青年」，於2003年榮獲由香港科技園贊助之「香港創意創業大賞」，並於2013年榮獲「世界廣府人十大傑出青年」。彼現時為中國聯合網絡通信股份有限公司(股份代號：600050)(在上海證券交易所上市)之獨立董事。

高層管理人員

黃世釗先生，69歲，主管本集團中國廣東省業務之總經理，於法律專業、機電工程、物業發展、建築工程、行政及管理方面積逾51年經驗。彼大學畢業、具法學專業學歷及中國國家二級建造師資格，並為東莞市沙田外商投資企業協會會長及廣東省泉港經濟文化促進會監事長。彼於1993年加入本集團。

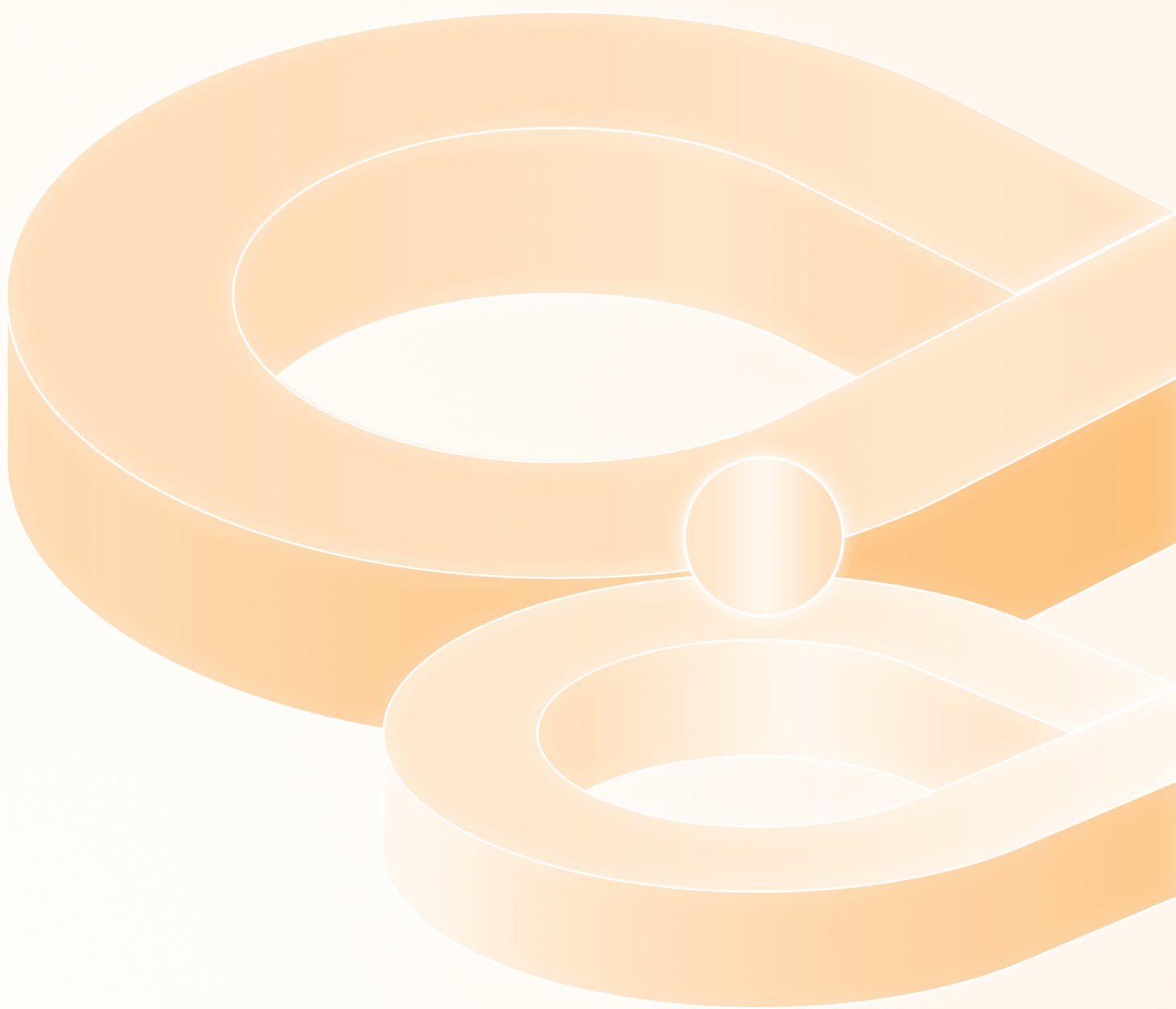
郭財宏先生，55歲，本集團在中國鞍山發展項目之總經理，於項目規劃、設計及管理方面積累33年經驗。彼於1992年加入本集團。

莊學農先生，51歲，本集團在中國廣東基園項目之總經理，於房地產項目管理、工程、行政、營銷及財務等方面積逾30年經驗。彼持有經濟管理深造證書。彼於2003年加入本集團。

陳慶光先生，49歲，物業發展及銷售部助理總經理，於物業銷售、租賃、市場營銷及物業管理方面積逾26年經驗。彼持有科學學士學位及房屋管理碩士學位。彼為英國特許房屋經理學會特許會員及物業管理人(第1級)牌照持有人。彼於2008年加入本集團。

何家健先生，42歲，財務總監，於財務、會計及審計方面積逾20年經驗。彼持有會計學士學位，並為香港會計師公會資深會員與英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。彼於2009年加入本集團。

李慧貞女士，64歲，公司秘書，於企業服務及行政管理方面積逾41年經驗。彼持有工商管理碩士學位及法律碩士學位，並為英國特許公司治理公會與香港公司治理公會資深會員。彼於1998年加入本集團。



企業管治

報告書

企業管治報告書

緒言

本公司致力達到高水平之企業管治，以妥善維護及提升其股東之權益。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「管治守則」）之守則條文。

企業管治常規報告

(A) 董事會

董事會（「董事會」）負責監督本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之業務及策略，旨在為其股東增值。

董事會已批准一項董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）及一項提名政策（「提名政策」），自2019年1月1日起生效。

以下為董事會多元化政策之概要：

本公司不斷致力提高其董事會之效能，並保持高水平的企業管治，且明白及認同董事會多元化之好處。本公司明白及認同董事會多元化對提升公司的表現質素裨益良多。

本公司竭力確保其董事會在才能、經驗和多元化觀點方面保持適當之平衡，以支持其業務策略的執行，令公司業務得以持續及均衡發展。在制定董事會成員組合時，本公司會從多個方面考慮董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及才能。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會甄選人選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及才能。最終將按人選的長處及可為董事會帶來的貢獻而決定。

提名委員會將每年於《企業管治報告書》內匯報董事會成員在多元化層面的組成，並監察此董事會多元化政策的執行，以確保制定完善的聘選制度，充分考慮人選的多元化範疇。

提名委員會將在適當時候檢討此董事會多元化政策，以確保此董事會多元化政策行之有效。提名委員會將會討論任何所需修訂，並向董事會提出修訂建議，以供審批。

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

以下為提名委員會所採納並載列於提名政策之推選標準及提名程序之概要：

推選標準

提名委員會於評估提名候選人是否適合膺選時會參考下列因素。

- 誠信聲譽
- 本集團經營所在行業之成就及經驗
- 可投入時間及對相關事務關注之承諾
- 董事會各方面之多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、專業經驗及才能

該等因素僅供參考，並非旨在盡列所有因素，亦不具決定性作用。提名委員會可酌情決定提名任何其認為適當之人士。

提名程序

提名委員會秘書於接獲本公司管理層之候選人提名後須召開提名委員會會議，以供提名委員會透過會議或透過提名委員會全體成員之書面決議案予以考慮。

- 為填補董事會臨時空缺及/或出任董事會新增成員，提名委員會須作出推薦以供董事會考慮及批准。就提名候選人於股東大會上參選而言，提名委員會須向董事會提名以供其考慮及推薦。
- 在發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會提名於股東大會上參選。
- 為提供獲董事會提名於股東大會上參選的候選人之資料，本公司將會向股東發出通函。根據上市規則及適用的法律、規則和法規之規定，提名候選人之姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及任何其他資料將載入向股東發出之通函。

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

提名程序(續)

- 根據本公司之公司細則第88條，股東可於遞交通知期限內向公司秘書發送通知，表達其有意在非由董事會推薦或由提名委員會提名之情況下提呈決議案，以推選除股東通函所載列有關候選人外之一名特定人士為董事。以此方式獲提名之候選人之詳情將在必要情況下透過向全體股東寄發補充通函之方式供其參考。
- 候選人可於股東大會舉行前任何時間透過向公司秘書寄送書面通知的方式放棄其候選資格。
- 董事會就其推薦候選人於任何股東大會上參選之所有事宜擁有最終決定權。

提名委員會將監察及檢討提名政策(如適用)，以確保提名政策繼續切合本公司需要，同時反映現時監管規定及良好企業管治常規。

(i) 董事會成員組合

於本報告日期，董事會成員包括8位董事。董事會成員如下：

姓名	職銜
莊家彬先生*	主席
李美心小姐	副主席
莊家豐先生*	董事總經理
莊家淦先生*	執行董事
黎慶超先生	非執行董事
石禮謙先生	獨立非執行董事
范駿華先生	獨立非執行董事
吳傑莊博士	獨立非執行董事

* 莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生為兄弟。

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(i) 董事會成員組合(續)

董事會之成員組合均衡，每位董事都具備與本集團業務相關之豐富知識、經驗及/或專才。董事會因應本公司之業務及策略定期審視董事會之成員組合和擔任執行、非執行及獨立非執行董事所要求之才能及經驗。各董事之簡歷資料見載於本年報「董事及高層管理人員之簡歷資料」一節。

(ii) 董事之委任、重選及罷免

本公司就董事之委任及罷免訂有正式、經審慎考慮及具透明度之程序。所有為填補臨時空缺而新獲委任之董事均須在其獲委任後於本公司之第一個股東大會上接受股東選舉。每位董事每三年須至少於股東週年大會上輪值告退及重選。

(iii) 提名委員會

本公司已成立提名委員會及訂定其明確之職權範圍。於本報告日期，提名委員會成員包括三位獨立非執行董事石禮謙先生、范駿華先生及吳傑莊博士。本年內提名委員會曾召開一次會議，以檢討董事會之結構、規模及組合，並評估每位獨立非執行董事之獨立性。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生*	1/1
范駿華先生	1/1
吳傑莊博士	1/1

* 提名委員會主席

根據於2025年7月1日生效之管治守則之守則條文第B.3.5條，李美心小姐獲委任為提名委員會成員，自2025年7月1日起生效。屆時提名委員會成員包括石禮謙先生、范駿華先生、吳傑莊博士及李美心小姐。

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(iv) 董事會會議

本年內董事會曾舉行四次定期董事會會議。於定期會議舉行前本公司均作好安排，確保每位董事獲發充份之通知及資料。主席連同副主席及董事總經理擬定會議之議程，並邀請其他董事建議其他議程。會議紀錄保存詳盡資料，以反映有關會議所作出之決定。

每位現任董事出席董事會會議之紀錄如下：

姓名	職銜	出席/舉行 會議次數
莊家彬先生	主席	4/4
李美心小姐	副主席	4/4
莊家豐先生	董事總經理	4/4
莊家淦先生	執行董事	3/4
黎慶超先生	非執行董事	4/4
石禮謙先生	獨立非執行董事	4/4
范駿華先生	獨立非執行董事	4/4
吳傑莊博士	獨立非執行董事	4/4

(v) 主席及行政總裁

主席及行政總裁為獨立之職務。目前，莊家彬先生為主席，董事總經理莊家豐先生為行政總裁。

(vi) 董事之責任

本公司每位董事均須充份了解其作為本公司董事之責任，並會按時收到有關本集團之適當資料，以便其在知情之情況下作出決定和履行作為本公司董事之職責及責任。新獲委任之董事將透過全面之簡介得知本集團之業務。

(vii) 董事進行證券交易

本公司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。

(viii) 獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條按年發出之獨立確認書。本公司視其所有獨立非執行董事為獨立人士。

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(ix) 董事之培訓

根據管治守則之守則條文第C.1.4條之規定，所有董事均須參與一項持續專業發展計劃，以發展及更新其知識及才能，確保其在服務董事會時能掌握充份及相關之資訊。本公司須負責安排及資助培訓，並對本公司董事之角色、職能及職責予以適當之重視。

年內，本公司因應董事之職責及職務為彼等安排研討會及提供閱讀資料。以下為本公司接到有關每位現任董事之培訓紀錄概要：

姓名	閱讀有關規管 董事職責及職務之 更新資料或與本集團 或其業務相關之資料	閱讀有關經濟、環境 及社會課題或有關 董事職責及職務之 報章、期刊及更新資料	參加集團內部研討會或 外界專業機構舉辦之 研討會或參加與董事 職責及職務相關之會議 或閱讀有關研討會或 會議之資料
莊家彬先生	✓	✓	✓
李美心小姐	✓	✓	✓
莊家豐先生	✓	✓	✓
莊家淦先生	✓	✓	✓
黎慶超先生	✓	✓	✓
石禮謙先生	✓	✓	✓
范駿華先生	✓	✓	✓
吳傑莊博士	✓	✓	✓

企業管治常規報告(續)

(B) 董事及高層管理人員之薪酬

(i) 執行董事及高層管理人員之薪酬政策

本集團之薪酬政策尋求給予公平之市值薪酬，以招攬、挽留及激勵優秀之員工。本集團所釐定之薪酬水平將確保可與聘用相若才能人才之公司作出比較及競爭。

(ii) 支付予非執行董事之袍金

前任主席獲委任為榮譽主席(亦為獨立非執行董事)，每年獲付袍金430,000港元。本公司其餘每位非執行董事每年獲付袍金200,000港元。於釐定該項袍金時，董事會已考慮當下之市場情況。股東在股東週年大會上授權董事會釐定董事之薪酬。

(iii) 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會及訂定其明確之職權範圍，此委員會負責就本公司全體董事及高層管理人員之薪酬政策和結構以及本公司確立正式及具透明度之薪酬政策制定程序向董事會作出建議。

薪酬委員會成員包括三位獨立非執行董事石禮謙先生、范駿華先生及吳傑莊博士。本年內薪酬委員會曾召開一次會議，以依據董事會所訂之企業目標及宗旨審視本集團之薪酬政策及管理層之薪酬建議。薪酬委員會擔當董事會顧問之角色，董事會保留核准董事及高層管理人員薪酬組合之最終權力，當中已採納管治守則之守則條文第E.1.2條所訂之第(c)(ii)項標準。薪酬委員會根據管治守則之守則條文第E.1.2(i)條的規定，負責審閱及/或批准有關購股權計劃之事宜(如有)。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生*	1/1
范駿華先生	1/1
吳傑莊博士	1/1

* 薪酬委員會主席

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核

(i) 財務報告

董事會確認其須負責編製本集團中期報告及年報內之綜合財務報告，並就本集團之業績表現、財務狀況及前景提呈一份公正、清晰及全面之評估報告。

本公司核數師就本集團綜合財務報告承擔之報告責任見載於本年報第 93 至 99 頁之「獨立核數師報告」。

(ii) 風險管理及內部監控

(a) 董事會及管理層職責

董事會知悉其負責維持本集團適當且有效的風險管理及內部監控系統，審核系統的有效性以保障本集團資產及股東利益。該等風險管理及內部監控系統僅可合理但不可絕對確保消除重大錯誤陳述、重大損失、錯誤或欺詐，且其旨在管理，而非消除本集團運作系統失敗的風險，以達致業務目標。

本公司管理層負責風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察；以及通過完成本集團關鍵業務流程的監控自我測評後向審核委員會確認系統的有效性。

(b) 風險管理

為提供健全有效的風險管理，董事會已制訂企業風險管理系統，當中包括下列主要特點：

○ 風險管治架構

本集團的風險管治架構包括日常營運管理及監控、風險及合規監督以及獨立保證。本集團已制訂一項風險管理政策，當中設定本集團管理風險的準則及流程，亦明確界定各架構層（包括董事會、審核委員會、部門主管、各營運層員工及內部審計部）的職責，以實現本集團的策略及營運目標及宗旨。

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(ii) 風險管理及內部監控(續)

(b) 風險管理(續)

○ 風險管理流程

本集團已建立穩健的風險管理流程以識別、評估及管理重大風險。風險管理流程包括以下內容：

- 風險識別 – 識別本集團面臨的風險。
- 風險評估及優次排序 – 自兩個角度分析已識別風險：潛在影響及發生的可能性；對主要風險進行優次排序及確認最高風險。
- 風險處理 – 就已識別的主要風險選取合適風險處理方法及制訂相關風險管理策略。
- 監控活動 – 必須對已識別的風險制訂、評估及實施監控。
- 風險監察 – 進行持續及定期風險監察，確保風險管理策略有效運作。
- 風險呈報 – 綜合風險評估結果；制訂詳盡行動計劃；向管理層及審核委員會及時匯報。

本集團存有風險登記冊，包含主要企業層面風險，其潛在結果、可能性、影響及整體風險評級資料。根據董事會承受風險的能力，風險責任人將執行降低風險行動，並回應其於風險登記冊上所負責的風險。風險登記冊的風險將每年進行重新評估，並會計及潛在新型風險或正在發展的風險。此外，取決於情況及外部環境的變化，風險承受及風險應變能力均會作相應調整。

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(ii) 風險管理及內部監控(續)

(c) 內部監控

本集團乃根據COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)建立的內部監控綜合框架實行內部監控系統，該框架包括了內部監控的五大元素及主要組成部份：監控環境、風險評估、監控活動、資訊及通訊，以及監察活動。

本集團設立內部審計部門，該部門使用以風險為本之方式，得出內部審計計劃，該計劃每年由審核委員會批准，評估內部監控流程對本集團的財務、營運及合規活動的準確性、有效性、效率及可靠性。獨立審核結果與建議補救行動以內部審計報告的形式定期遞交予審核委員會及管理層。跟進審核會進行以確保所有識別的問題得到滿意的解決。

內部審計部門負責人直接向審核委員會報告。於年內，內部審計部門已進行審核，並就監控的不足之處報告實施跟進行動的情況。內部審計部門報告的相關建議將由管理層實施，以改進本集團的內部監控政策、流程及措施，並及時解決重大內部監控缺陷。

本集團亦就處理及傳播內幕消息制定內幕消息披露政策及內部監控，以確保披露的一致性及及時性，以及履行本集團的披露責任。本集團亦制定並實施流程，指導員工如何報告、上報及處理內幕消息，以及嚴令禁止未經授權利用內幕消息。

董事會亦制定有關僱員及與本公司有業務往來人士的舉報政策及制度，以及促進和支持反貪污法律法規的行為守則。

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(ii) 風險管理及內部監控(續)

(d) 審核系統的有效性

董事會已透過審核委員會，審閱了截至2025年3月31日止年度內部審計部展開的工作以及管理層就關鍵業務流程進行的監控自我測評，並藉此就風險管理及內部監控系統的成效及充足性進行了年度審閱。該審閱涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控，以及風險管理職能。持續監察風險及內部監控系統的範疇及質素已獲評估。本集團面臨的重大風險之性質及程度變動以及回應計劃經已評估。董事會認為，風險管理及內部監控系統有效充足地運作。

於審閱時，董事會亦評估及信納本集團的會計、財務報告及內部審計職能的資源、員工資格及經驗、培訓計劃及預算之充足性。本集團擁有符合資格的員工持續維持及監督該等內部監控流程。

董事會信納本集團於截至2025年3月31日止年度已全面遵守上市規則附錄C1載列的管治守則有關風險管理及內部監控的守則條文第D.2條。

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(iii) 審核委員會

本公司已成立審核委員會及訂定其明確之職權範圍，以審視及監督本集團之財務報告程序和風險管理及內部監控。審核委員會成員包括三位獨立非執行董事石禮謙先生、范駿華先生及吳傑莊博士。本年內審核委員會曾召開四次會議，以討論與外聘核數師之關係、審閱本集團截至2024年9月30日止六個月之綜合中期財務資料及截至2025年3月31日止年度之綜合年度財務報告，並評估本集團之風險管理及內部監控系統。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生*	4/4
范駿華先生	4/4
吳傑莊博士	4/4

* 審核委員會主席

(iv) 核數師之酬金

於本年度，已付或應付予主要核數師羅兵咸永道會計師事務所之酬金如下：

所提供服務	千港元
審核及審核相關服務	1,700

(D) 董事會之授權

(i) 董事委員會

本公司已成立四個委員會，分別為審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會(「管治委員會」)。此等委員會之成立均訂有明確之書面職權範圍，其清楚界定委員會之權力及職責。

企業管治常規報告(續)

(D) 董事會之授權(續)

(ii) 管理職能

董事會已界定留待董事會全權批准之事項及交由執行管理層處理之事項。所有執行管理層人員已予界定明確之職權範圍，特別是在何種情況下應向董事會匯報及事先取得批准。所有給予執行管理層之授權均定期予以檢討，確保授權仍屬恰當。

(E) 企業管治

董事會已將企業管治之職能交由管治委員會執行，此委員會之成立訂有明確之職權範圍，其負責制定及審視本公司之企業管治政策及常規。管治委員會亦獲授權負責審視本集團任何潛在之內幕消息，並向董事會作出遵守披露規定或採取所需行動之建議。

管治委員會成員包括三位執行董事，分別為莊家彬先生、李美心小姐及莊家豐先生。本年內管治委員會曾召開兩次會議，以審視本公司之企業管治事項，確保本公司已遵守管治守則之原則及其適用之守則條文。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
莊家彬先生*	2/2
李美心小姐	2/2
莊家豐先生	2/2

* 管治委員會主席

企業管治常規報告(續)

(F) 與股東之溝通

本公司已訂有與股東溝通之政策，其宗旨為讓股東以知情之方式行使權利，並讓股東及投資者與本公司積極溝通。董事會有責任定期審視有關政策以確保其效能。以下為有關政策概要：

(i) 股東大會

董事會將股東週年大會視為與本公司股東會面之主要渠道。全體董事均有親身或透過電訊設施出席本公司2024年股東週年大會（「2024年股東週年大會」），以回答股東之提問。

每位現任董事出席2024年股東週年大會之紀錄如下：

		出席
		於2024年
		9月9日
		舉行之2024年
		股東週年大會
姓名	職銜	
莊家彬先生	主席	有
李美心小姐	副主席	有
莊家豐先生	董事總經理	有
莊家淦先生	執行董事	有
黎慶超先生	非執行董事	有
石禮謙先生	獨立非執行董事	有
范駿華先生	獨立非執行董事	有
吳傑莊博士	獨立非執行董事	有

(ii) 重要事項

本公司已確保股東大會處理之任何重要事項均會以獨立之決議案提呈。

企業管治常規報告(續)

(F) 與股東之溝通(續)

(iii) 以按股數投票之方式表決

根據上市規則第 13.39(4) 條之規定，於本公司所有股東大會上股東之表決已以按股數投票之方式進行，而投票結果已依照上市規則第 13.39(5) 條訂明之程序作出公佈。

(iv) 企業文件於本公司及聯交所之網站內可供查閱

本公司已將本公司之公佈、通函、年報/中期報告、股東大會通告及上市規則規定之其他資料登載於本公司及聯交所之網站內。

(v) 股東查詢

本公司股東可向本公司之股份過戶登記處查詢有關其於本公司之持股情況，亦可向董事會查詢所有其他問題。

(G) 股東權利

(i) 召開股東特別大會

根據本公司之公司細則第 57 條，任何於提出開會要求當日持有附帶本公司股東大會表決權之本公司實繳股本不少於十分之一之股東，於所有時候均有權向董事會或本公司秘書發出提請書，要求董事會召開股東特別大會（「股東特別大會」），處理有關要求中註明之任何事務並將決議案加入大會議程；將根據股東要求召開之該大會僅應以實體會議方式舉行，並須於提出要求後兩(2)個月內舉行。倘於提出要求後二十一(21)日內，董事會未能召開有關大會，提出要求之人士或代表彼等多於一半總表決權之任何人士可自行召開實體大會，惟如此召開之任何大會須不遲於上述日期起計三個月後舉行。有關提請書須註明召開股東大會之目的，並由有關股東簽署，亦可包含一式多份之文件，各由一名或多於一名有關股東簽署。

若提請書符合規定，本公司秘書將請董事會依照法例規定向所有股東發出充份之通知以召開股東特別大會。反之，若提請書並未符合規定，有關股東將獲通知此結果，而本公司亦不會應其要求召開股東特別大會。

企業管治常規報告(續)

(G) 股東權利(續)

(ii) 向董事會之查詢

本公司股東將有機會於股東大會上向董事會作出提問。彼等亦可酌情決定向董事會作出查詢。有關查詢可通過下列其中一項途徑以書面傳達至「莊士中國投資有限公司之董事會」：

- 郵寄至 : 香港中環遮打道18號歷山大廈25樓
- 電郵至 : china-board@chuangs.com.hk
- 圖文傳真至 : (852) 2810 6213

董事會將即時回應股東之正式查詢。

(iii) 於股東大會上提呈動議

(a) 股東可循下列程序於股東大會上提呈有關董事選舉之動議：

- 根據本公司之公司細則第88條，正式合資格出席本公司大會並於會上表決之股東（並非擬選任之人士）可提名任何人士於本公司任何股東大會上膺選董事，方法為向本公司秘書發出書面通知：
- 表明擬提名某位人士膺選；及
 - 經由被提名人士簽署，表明其願意膺選。

企業管治常規報告(續)

(G) 股東權利(續)

(iii) 於股東大會上提呈動議(續)

(a) (續)

- 任何提名膺選董事之通知均須載明上市規則第 13.51(2) 條或本公司所須依從任何其他適用之法律、規則及規例不時規定(倘若被提名人士當選董事)披露有關該位人士之資料。目前，須載明之資料如下：
 - 全名及年齡；
 - 在本公司及本集團其他成員公司擔任之職位(如有)；
 - 經驗，包括(i)過去三年在上市公司(其證券在香港或海外任何證券市場上市)擔任之其他董事職位，及(ii)其他主要任命及專業資格；
 - 服務本公司之年期或建議服務年期；
 - 與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控權股東之關係；
 - 其於本公司股份之權益(定義見證券及期貨條例(香港法例第五七一章)第XV部)；
 - 該位董事、監事或主要行政人員之酬金數額及釐定有關酬金之基準及服務合約涵蓋有關酬金數額之比例；及
 - 被提名人士發出之聲明，表明其目前及過去均毋須受上市規則第 13.51(2)(h)至(w)條訂明之任何情況所規限，或若任何一項或多於一項該等條文適用於該位人士，則提供有關之詳盡資料。

企業管治常規報告(續)

(G) 股東權利(續)

(iii) 於股東大會上提呈動議(續)

(a) (續)

- 就此發出之通知可通過下列其中一項途徑傳達至「莊士中國投資有限公司之公司秘書」：
 - 郵寄至 ： 香港中環遮打道18號歷山大廈25樓
 - 電郵至 ： chuangs@chuangs.com.hk
 - 圖文傳真至 ： (852) 2810 6213
 - 任何該等股東均須為有權出席與所發通知有關之大會並於會上投票之股東。
 - 有關通知期最短須為七(7)日，而通知之送遞須不早於擬定選舉董事之股東大會的通告寄發後翌日及不遲於該股東大會指定舉行日期前七(7)日。若於該股東大會前少於十五(15)個辦公日收到該通知，本公司將須考慮後延股東大會以(i)評估有關提名候選人是否適合膺選；及(ii)於股東大會前至少十四(14)個整日就提呈股東之動議刊發公佈或寄發一份補充通函。
- 除有關董事選舉之動議須循上文(a)節所述之程序提呈外，股東可循百慕達1981年公司法(「公司法」)第79及80條所載之規定及程序於股東大會上提呈動議。具體而言，該等股東必須：
- 合共持有本公司全體股東所持不少於二十分之一的總表決權(於提出動議要求當日附帶可於要求提呈有關動議之大會上行使的表決權)，或合共不少於100名股東。
 - 呈交提請書，註明擬於股東週年大會上提呈之決議案，或呈交陳述書，以不多於1,000字說明擬於該股東大會上提呈動議之事項或處理之事務。

企業管治常規報告(續)

(G) 股東權利(續)

(iii) 於股東大會上提呈動議(續)

(b) (續)

- 提請書/陳述書須由有關股東簽署，或再多兩份合共包含所有該等股東簽署之複本，並送達本公司之註冊辦事處(地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda)及本公司在香港之主要辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓)，註明收件人為公司秘書：
 - 若須因應提請書發出有關決議案之通告，則於大會前不少於六個星期送達；及
 - 若為任何其他提請書，則於大會前不少於一個星期送達，惟若於提請書送達本公司之註冊辦事處並須就此發出決議案通告後，本公司召開之股東週年大會訂於該提請書送達後六個星期或更短之日期舉行，則雖然該提請書並未於公司法第80條規定之時間內送達，就其目的而言，該提請書仍將被視為經已正式送達。
- 若提請書符合規定，公司秘書將請董事會(i)把有關決議案列入股東週年大會之議程；或(ii)發送該股東大會之陳述書，惟有關股東須已繳付董事會合理釐定之款項，以支付本公司依照法例規定向所有登記股東發出決議案通告及/或發送有關股東陳述書所需費用。反之，若提請書並未符合規定或有關股東未能繳足款項以支付本公司就上述事項所需之費用，有關股東將獲通知此結果，而所擬提呈之決議案將不會被列入股東週年大會之議程；或股東陳述書將不會就該股東大會發送予股東。
- 就有關於股東大會上提呈動議之問題而言，股東可通過下列其中一項途徑以書面傳達至「莊士中國投資有限公司之董事會」：
 - 郵寄至 : 香港中環遮打道18號歷山大廈25樓
 - 電郵至 : china-board@chuangs.com.hk
 - 圖文傳真至 : (852) 2810 6213

企業管治常規報告(續)

(H) 本公司組織章程文件之修訂

於截至2025年3月31日止年度，本公司之組織章程文件並無作出任何修訂。

結論

除上文所述者外，本公司於截至2025年3月31日止年度均有遵守管治守則之守則條文。

代表董事會

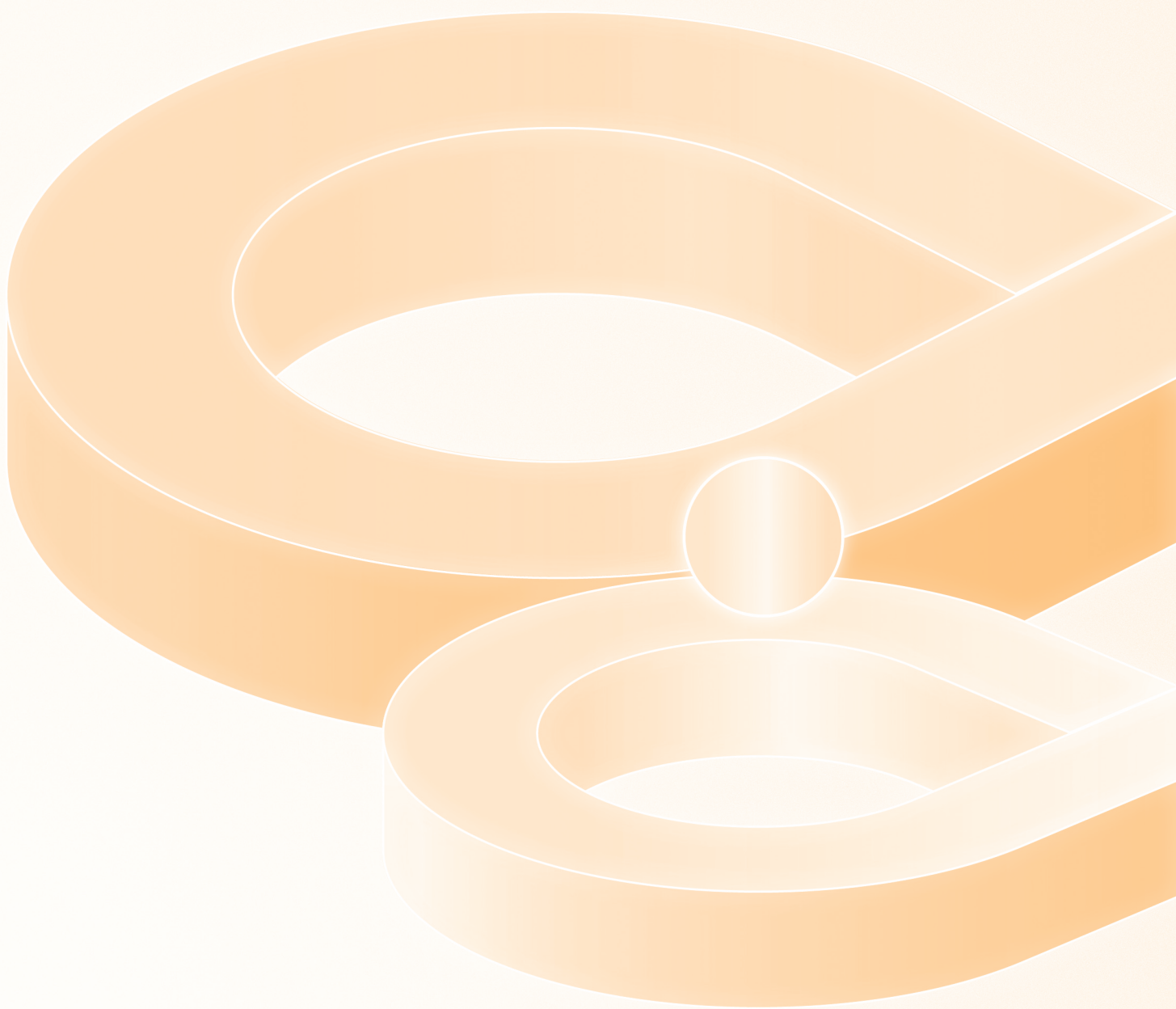
Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

莊家豐

董事總經理

香港，2025年6月26日



環境、社會 及管治 報告書

關於本報告

本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告書的範圍涵蓋本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。本集團主要從事物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，基園發展及經營，貨品及商品銷售，以及證券投資及買賣。

本集團致力於其業務的長期可持續發展，此乃本集團發展及增長策略的關鍵因素之一。本集團堅持提倡主動積極舉措，以為持份者及其所營運及服務的社區帶來價值及正面影響。本報告著重強調本集團主要經營業務(即於香港、中華人民共和國(「中國」)及馬來西亞之物業發展及投資業務(涵蓋具有主要業務及營運之關鍵物業)以及本集團於中國之基園業務)於截至2025年3月31日止財政年度取得關於環境、社會及管治方面的成就及面臨的挑戰和採取的措施。中國長沙及成都的經營業務於本報告年度並無運作，因此已從報告範圍中剔除。

本環境、社會及管治報告書乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所發佈主板上市規則(「上市規則」)附錄C2項下《環境、社會及管治報告守則》(前稱《環境、社會及管治報告指引》)編製。

本環境、社會及管治報告書採用《環境、社會及管治報告守則》中所載以下四個匯報原則編製：

重要性	高層管理人員審視環境、社會及管治議題的重要性，以識別對本集團經營業務及持份者視為重要之環境、社會及管治事宜。
量化	收集及定期監察各項量化指標，以檢視本集團各項環境、社會及管治舉措之進度及評估其效能。
平衡	強調環境、社會及管治成果之餘，亦關注有改善空間的地方，以客觀角度了解本集團的環境、社會及管治表現。
一致性	採用統一的報告方法，令本集團的環境、社會及管治表現亦能隨著時間推移作出有意義的比較。數據編製與數據範圍的任何變動均會予以披露。

可持續發展方針

我們在提供高質量的產品及服務之餘，亦竭力為主要持份者創造長遠價值，與他們保持密切溝通，並採用可持續發展及負責任之方式經營業務。我們相信可持續發展是本集團發展及增長策略的關鍵因素之一，同時亦致力在業務營運中制定各項可為持份者帶來價值及正面影響的相關舉措。我們透過執行環境、社會及管治的各項管理系統及措施，將可持續發展的各項考慮融入至業務成長及發展過程中。本集團明白，穩健的管治架構對本集團旗下各項經營業務之高效管理而言甚為重要，亦有助確保遵守適用的法律及法規。為此，本集團採納由上而下之方針，動員本集團各級人員共同參與，以實現其可持續發展願景。

董事會聲明

董事會(「董事會」)負責監督本集團之業務及策略，評估其中的環境、社會及管治相關風險，亦會每年對環境、社會及管治的重大議題(包括環境、社會及管治風險)進行檢討，以確保各項重大事宜均按其優先級別得到處理。此外，本集團之環境、社會及管治目標由董事會檢討及批准。日常業務運作由相應經營場地及部門按本集團所制定之政策及管理方針進行管理。高層管理人員檢討及監察本集團的環境、社會及管治之持續表現，檢討本集團於本報告年度訂立的環境、社會及管治目標的達成情況，並向董事會報告，以確保有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統已妥為設立。

可持續發展方針(續)

持份者參與

本集團致力為持份者創造長遠價值，故保持與持份者溝通對於了解持份者之期望及意見回應有舉足輕重的作用，同時亦有助識別持續改善的機會。為與持份者維持有效溝通，將其回應意見納入本集團決策程序，我們會透過適當的溝通渠道定期舉辦不同持份者群組的參與活動。

持份者群組	參與方式
僱員	• 電郵 • 內部備忘錄 • 會議 • 調查
股東及投資者	• 定期公告 • 股東週年大會
客戶	• 服務熱線 • 電郵 • 會議
供應商/承包商	• 電郵 • 現場溝通 • 會議 • 調查
業界聯會	• 電郵 • 會議
媒體	• 新聞稿 • 股東週年大會 • 電郵

可持續發展方針(續)

環境、社會及管治的重大議題

為有效應對各項環境、社會及管治議題及確定適當的管理方式，本集團透過持份者的持續參與程序，分析各項對持份者及經營業務最重要之環境、社會及管治議題。本集團於過往年度以問卷形式展開一項重要性評估，邀請內部及外部持份者參與調查，藉此識別環境、社會及管治的重大議題。隨後，高層管理人員及董事會於本報告年度檢討及批准環境、社會及管治的重大議題，確保其對本集團之關聯性及重要性。相關重大議題清單已根據評估結果予以檢討並概述如下。此外，本集團一直在採取措施不斷完善收集資源消耗數據的程序，以便能夠提供更全面了解本集團的環境、社會及管治報告。

環境、社會及管治的重大議題	應對舉措
環境	
氣候變化、能源消耗及碳排放	物業樓宇耗用城市大量電力。本集團透過優化資源效率、就氣候變化採取行動及利用創新解決方案，致力於建設可持續發展的城市及社區。
綠色樓宇及綠色金融	本集團支持綠色樓宇發展及綠色貸款融資，並將其作為策略的一環。為加強我們的綠色樓宇及綠色貸款承諾，本集團已就旗下項目取得或計劃取得綠色建築認證，並計劃獲取綠色貸款及存入綠色存款。有關更多詳情，請參閱下文「綠色樓宇計劃」及「綠色金融」章節。
社會	
僱員福利與待遇	採納公平合法的勞工常規，是吸引及挽留優秀人才、保障僱員權利及利益的關鍵所在。
職業健康與安全	員工的職業健康與安全對本集團業務營運相當重要，尤其對物業發展項目。本集團重視職業健康與安全，積極降低有關風險，為僱員及承包商創造更安全的工作環境。這不僅有助預防事故及傷害，同時在本集團內倡導關懷及責任感的文化。
企業管治	本集團完善的企業管治策略及政策是我們可持續發展的基礎，能夠保護我們的物業發展及投資業務免受貪污風險。我們將遵守反貪污法律以應對相關風險視為業務營運的重要一環。

環境

本集團注重減少對環境的影響及對天然資源的使用。我們已樹立包括節能減排在內的環境保護政策，以實現這一目標。本集團亦已制定程序，以確保我們能夠及時掌握我們經營業務所在國家的各環保局制定的環境保護法規。

本集團恪守香港、中國及馬來西亞所有相關環保法律及法規，包括《廢物處置條例》(香港法例第三五四章)、《空氣污染管制條例》(香港法例第三一一章)、《水污染管制條例》(香港法例第三五八章)、《噪音管制條例》(香港法例第四零零章)、《中華人民共和國環境保護法》，以及馬來西亞的《2007年固體廢物和公共清潔管理法》(第六七二號法令)，有關法律及法規規管物業發展及施工階段廢氣、水土污染的管理。於本報告年度，本集團並無知悉有任何不遵守環保法律及法規的重大情況。

綠色策略

綠色樓宇計劃

為落實減碳，本集團實施綠色樓宇計劃，建造經認證的綠色樓宇並優化現有樓宇的能源表現。我們的發展物業已在綠色認證方面取得顯著成功。例如，位於香港屯門的弦海及位於香港鴨脷洲的弦岸已分別取得綠建環評新建建築的「最終銀級」及「暫定銀級」。

綠色金融

本集團致力將可持續發展的各項考慮納入我們的融資機制。於本報告年度，我們參與由交通銀行(香港)有限公司推出的「全方位綠色存款計劃」。有關存款將用於資助環境項目，包括可再生能源、綠色樓宇及水資源和廢棄物管理。本集團計劃於日後為旗下項目和物業進一步推動綠色金融發展，從而提升各項綠色及可持續發展舉措。

環境(續)

排放

廢氣及溫室氣體(「溫室氣體」)排放

本集團致力於推動綠色環境及減少溫室氣體排放。本集團實施嚴格的政策及流程以履行承諾，包括：

- 發展及推動對環境負責任的公司文化；
- 確保通過分配充足及合適的資源以實現環保之目的和目標；及
- 教育、培訓及鼓勵僱員參與環保行動，培養企業社會責任的精神。

在本集團物業發展項目的項目規劃、設計及建造階段，於可行情況下本集團一貫遵循行業最佳做法建造綠色樓宇。本集團根據地區及客戶要求對不同的項目採取不同的可持續發展考量，例如考慮能源消耗及溫室氣體排放。舉例說，我們的項目已納入以下措施：

- 考慮季候風風向，並應用於住房設計，以改善自然通風；
- 玻璃幕牆為雙層有色及/或可隔熱，並裝有低輻射玻璃，以增加清晰度及控制自然光，從而節約能源及/或減少太陽熱力照射；
- 使用表面的氧化層以降低玻璃的反射率；及
- 在旗下樓宇內安裝自然、節能及自動控制照明系統，以減少照明所需能源，降低整體營運成本。

環境(續)

排放(續)

廢氣及溫室氣體排放(續)

此外，在規劃及設計階段，本集團將確保我們的物業可與周邊環境無縫連接。本集團將我們對環境負責任的承諾融入其日常業務活動中。以採購流程為例，本集團優先選擇更加綠色或環保的材料及產品，以盡量減少碳足跡。其中所考慮的若干因素包括：

- 使用重複使用率高及可回收物料比例高的材料及產品；
- 通過減少廢物及降低對環境的負面影響，達致可持續利用地球資源的商業行為；及
- 使用「更加綠色」的方式，採用或投資於節能舉措及科技。

本集團亦鼓勵僱員參與環保行動。例如，本集團通過採用節能技術，以及關閉在下班後無需使用之辦公室電燈、電腦及影印機，以減少能源使用及溫室氣體排放。於非繁忙時段，大廈戶外燈、樓梯燈、樓層走廊燈將會關閉，部分升降機及停車場亦會停用。為提高我們的環境表現，我們計劃在我們的商業大廈及辦公大樓使用節能照明設備替換現有照明設備，以減少電力消耗及溫室氣體排放。我們將持續跟進目標進度。另一方面，未來我們將考慮及探索訂立可量化的目標。

本集團積極識別及量化範圍3排放物。我們正著手確定自身範圍3排放物清單，並計劃於未來年度的報告中披露該等排放物。

廢棄物管理

就有害廢棄物而言，我們明白減少廢棄物及降低對環境產生負面影響的重要性，並認識到此舉可帶來的裨益。因此，我們在整個採購過程中皆會考慮環境責任，並已指定供應商收集及回收用完的碳粉盒和電腦硬件等電子廢物。廢紙及其他辦公用品為主要無害廢棄物來源，本集團香港主要辦事處所在樓宇之管理辦公室每日都會收集廢紙。我們已實施使用雙面打印、在辦公室內使用電子備忘錄以及收集及回收已用盡的墨盒等相關減廢措施。

環境(續)

資源利用

本集團努力通過有效及高效利用資源(包括能源、水及其他原材料)來驅動可持續業務增長。我們的管理層及員工均意識到這一目標，並已實施多項「綠色辦公舉措」。

本集團管理的主要物業組合正引入環保措施。該等措施包括但不限於減少紙張的使用。以減少使用紙張為例，我們密切監督每名僱員打印紙張的總數，強制利用再生紙，以及在辦公室內使用電子備忘錄。此外，位於馬來西亞的莊士大廈已在該物業內所有洗手間的洗手盆上安裝智能裝置，並於停車場採用無票卡進出系統，以分別減少過度用水及紙張的使用。

為進一步減低我們的業務對環境造成的負面影響，我們的基園經營正在採取措施減少廢物產生。我們積極鼓勵客戶在紀念和緬懷先人的同時，盡量減少所帶祭品等廢物處置。

氣候變化

氣候變化在全球被公認為可能會影響所有企業及社區的新興風險。作為負責任的企業組織，我們意識到自身業務帶來的環境影響，並致力識別及紓緩與我們業務有關的重大氣候相關事宜。本集團於去年聘請第三方顧問識別旗下香港、中國及馬來西亞的主要物業的重大氣候相關風險，包括實體及轉型風險。

最初，我們透過審視行業趨勢、同業披露及學術研究，識別出相關涉及氣候的事宜。隨後，我們進一步聚焦分析，旨在識別在特定資產層面對自身營運構成潛在影響的氣候相關風險及機遇。我們根據初步風險評估結果，運用兩種氣候情境開展詳盡分析，分別評估自身資產在短期(2030年)及中期(2050年)所面臨的風險。是項評估涵蓋洪災、颱風及酷熱三大氣候災害。評估對象涉及六項現有資產，分別位於香港、廈門、鞍山、東莞、四會及吉隆坡。

環境(續)

氣候變化(續)

我們的分析切實融合了轉型路徑，以及由央行綠色金融網絡(「NGFS」)和聯合國政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)推薦的氣候情境。該等情境由領先國際機構制定，是我們穩健開展評估工作的基礎所在。

情境	所參考公開可用的情境
攝氏2度以下	- IPCC RCP 2.6 - NGFS 攝氏2度以下
正常情境	- IPCC RCP 8.5 - NGFS 現行政策

實體風險

下表說明主要實體風險及其各自的潛在影響。

風險類別	主要實體風險	潛在影響
急性(短期/中期)	洪災/極端降雨	- 由於洪災損壞設施及設備，導致營運中斷 - 物業保費上升 - 為防止洪災造成重大損失而增加維護的營運成本 - 洪災風險較高地區物業的資產價值下跌
急性(短期/中期)	颱風	- 由於颱風損壞設施及設備，導致營運中斷 - 危及客戶與員工的人身安全 - 物業保費上升 - 為防止颱風造成重大損失而增加維護的營運成本 - 颱風風險較高地區物業的資產價值下跌
慢性(中期/長期)	酷熱	- 員工所面臨高溫相關的職業健康風險攀升，繼而導致勞工成本及開支增加 - 高溫引發空調使用需求及設備更換，導致營運成本增加 - 員工產能下降，繼而導致業務中斷及項目延誤

環境(續)

氣候變化(續)

實體風險(續)

下文表格說明我們資產所在城市面臨的氣候災害風險程度，並按不同情境及時間跨度列明預測分析。

指標				
極低	低	中	高	極高
1	2	3	4	5

洪災/極端降雨		
地點	RCP 2.6 (2030年及2050年)	RCP 8.5 (2030年及2050年)
香港弦坊	4	4
鞍山	4	4
東莞	3	3
四會	1	1
廈門	1	1
吉隆坡	1	1

颱風		
地點	嚴重程度 (2030年及2050年)	可能性 (2030年及2050年)
香港弦坊	5	5
鞍山	1	1
東莞	4	5
四會	2	3
廈門	4	5
吉隆坡	1	1

酷熱				
地點	RCP 2.6		RCP 8.5	
	2030年	2050年	2030年	2050年
香港弦坊	2	2	2	4
鞍山	5	5	5	5
東莞	4	5	4	5
四會	4	4	4	5
廈門	4	4	4	4
吉隆坡	4	4	4	4

環境(續)

氣候變化(續)

實體風險(續)

經考慮可能性及影響，在相關急性及慢性氣候災害中，我們將極端風災(例如颱風)識別為我們的業務營運面臨的最重大實體風險，尤其是對我們於香港及中國廈門的物業而言。極端風災可能會影響僱員及租戶的通勤安全，並會對我們的物業造成損壞，從而導致營運中斷及財務損失。

本集團已相應制定多項適應及緩解方案。

為應對颱風風險，我們採取以下措施：

- 因應惡劣或極端天氣狀況採取彈性工作安排及執行相關預案。
- 購買財產損失及損壞保險。
- 要求我們的承包商嚴格遵守政府指引，同時遵循建築師有關於颱風季期間落實各項預防與防護措施的指示。
- 透過同時運用先進的電腦分析、風荷載測試及創新工程技術，引入抗風樓宇設計，藉此確保樓宇的安全性及舒適度。

為應對洪災/極端降雨風險，我們採取以下措施：

- 在現場佈置污水泵、水擋板及沙包等防洪設施，藉此降低水害風險。地下室安裝有污水泵，並定期開展維護及檢查，保障其正常運作。水擋板與沙包則備置於樓宇內部，以減低強降雨可能造成的損害。

為應對酷熱風險，我們採取以下措施：

- 在我們的樓宇結構中採用隔熱材料，有效調節室溫。精確計算玻璃窗面積，同時設計並在我們的建築物外殼安裝有反射塗層的雙層玻璃板作為隔熱，藉此減少來自建築外牆的熱能吸收。
- 提供教育資源及指南來預防中暑，同時鼓勵現場作業人員實施高溫安全實務。

環境(續)

氣候變化(續)

轉型風險

下表說明主要轉型風險及機遇以及其各自的潛在影響。

風險類別	主要轉型風險及機遇	潛在影響
市場及聲譽	對可持續產品、服務及樓宇(包括兼具氣候韌性及環保特色建築)的市場需求及消費偏好持續上升	- 可持續設計與改造的投資成本上升 - 為充分回應消費者對可持續產品及環境事宜的關切，導致培訓成本增加 - 因市場對綠色樓宇等需求增長而帶動收入提升
政策及法律	碳定價機制及規例的實施	- 合規成本及業務不確定性因碳定價規例而增加 - 非可再生能源的運營成本增加，例如電費上升
政策及法律	嚴苛的樓宇規例及合規標準	- 低碳產品及能源效率升級引致投資成本上升 - 符合綠色樓宇規定所需的培訓成本上升 - 違規導致的訴訟風險及罰款增加
技術	綠色樓宇實務及可再生能源的普及程度不斷提高	- 可再生能源投資成本上升 - 透過採用節能技術而降低營運成本

香港政府及馬來西亞政府承諾到2050年實現碳中和，中國亦承諾於2060年實現碳中和，根據有關目標，本集團預計向低碳經濟轉型會引致監管、技術及市場出現變動。碳中和願景或會導致對國家政策及上市規則作出修訂，並推出環境相關稅項，可能會產生額外合規成本。為應對政策及法律風險，本集團持續監督法律法規及全球氣候變化趨勢的任何變動，以避免成本增加、違規罰款或聲譽風險。此外，本集團已實施全面的環保措施，包括旨在減少溫室氣體排放的措施，以達致所訂立的相關目標。

於本報告年度，本集團已分析自身與《環境、社會及管治報告守則》D部分項下最新發佈氣候相關披露之間的差距。我們致力於未來年度持續完善財務影響評估等氣候相關披露內容。

社會

僱傭及勞工常規

本集團為平等機會僱主，給予所有求職者及僱員平等的僱傭及晉升機會，亦在招聘、賠償及解僱、晉升、工作時長、休息期、平等機會、多元化及反歧視方面執行公平及一致的人力資源政策及方案。我們恪守所有適用勞工法律及法規，包括《僱傭條例》(香港法例第五十七章)及香港的反對歧視的法例、《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，以及馬來西亞相關的僱傭法例¹。本集團根據相關法律及法規辭退僱員並給予補償，包括《僱員補償條例》(香港法例第二八二章)及《最低工資條例》(香港法例第六零八章)、《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，以及馬來西亞的《最低工資法》。

截至2025年3月31日，本集團在報告範圍內共聘有72名僱員，包括香港14名、中國49名及其他地區9名。本集團認為人力資源是業務發展及成功的推動力，因此是最寶貴的資產。為實現留住人才及為人才賦能的目標，本集團採取的其中一項措施是提供安全及健康的工作環境。此項承諾是對員工滿意度的認可，並有助集團取得全面成功。

作為建立開放及和諧的工作場所的核心策略的一部份，本集團努力為僱員提供最具競爭力的報酬及福利，包括：

- 可享有法律規定之外的帶薪假，如婚假、生日假及恩恤假等；
- 提供外部培訓的財務資助，以及賦予合資格僱員培訓假的權利，以促進其學習與發展；及
- 為更好地平衡工作與生活，僱員可申請提前離開工作場所，處理家庭事務。

¹ 馬來西亞的主要僱傭條例包括《1955年僱傭法令》、《最低工資法》、《1966年兒童與青少年僱傭法》、《2010年僱傭條例》、《1967年勞資關係法令》、《1991年僱員公積金法》、《1969年僱員社會保障法》及《2017年就業保險制度》。

社會(續)

僱傭及勞工常規(續)

為維持強大而多元化的工作場所，本集團通過挽留人才政策培育僱員：

- 卓越文化：本集團在僱員間提倡公開及信任的工作關係。
- 具競爭力的薪酬待遇：本集團為全職僱員提供的待遇包括酌情花紅、雙糧、公積金供款、購股權及僱員和其家庭成員之醫療保險。
- 情感關懷：本集團深明家庭價值及文化的重要性，因此特別鼓勵慶祝國內外節日及活動，如農曆新年、端午節、中秋節及聖誕節，通過為僱員提供禮物、聚餐及提早下班以慶祝該等節日。
- 員工引薦計劃：本集團使用多種招聘渠道以吸引並挽留人才。通過開展一項員工引薦計劃，鼓勵僱員向本集團引薦人才，以維護其文化，並將對成功的案例提供員工引薦獎勵。

此外，本集團強調建立僱員歸屬感，努力豐富其工作及個人生活。本集團定期籌辦電影晚會、瑜伽課程及麵包醬製作課程等各種活動，讓僱員消遣、放鬆及推動團隊之建立及聯繫。

勞工準則

本集團反對並禁止僱用童工及強制勞工，並恪守適用的法律及法規。我們的人力資源部須在面試過程中遵循標準規程，審查所有求職者的身份證明文件，確保他們符合合法招聘條件。在香港，新員工入職時須提供香港身份證正本供複印存檔。萬一發現童工及強制勞工，本集團將立即採取行動終止僱傭、尋求法律意見，並在必要時向有關當局舉報。此外，我們亦會展開徹底調查，以排查任何漏洞，並採取更嚴格的措施，防止日後發生類似事件。於本報告年度，本集團並無知悉有發生任何童工或強制勞工事件。

社會(續)

健康與安全

本集團致力於為其整個業務流程的僱員、承包商及場地員工提供安全健康的工作場所。由於其核心業務為物業發展，工地的安全乃重中之重。我們恪守所有適用的法律及法規，包括《職業安全及健康條例》(香港法例第五零九章)、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》，以及馬來西亞《1994年職業安全與健康法》，以及行業最佳做法，以維持安全及健康的工作環境。於過去三個報告年度，概無發生因工亡故個案。

為實現該目標，本集團已採納多項健康與安全舉措及要求，包括：

- 履行所有相關及適用的法律責任；
- 識別及審核安全責任的系統框架；
- 管理來自工作的健康及安全風險；
- 與僱員及其他持份者(如適用)溝通相關政策及流程；
- 具備足夠的工作所需個人保護設備及工具；
- 對團隊成員進行充分培訓及激勵，使其遵循工作場所的健康及安全防範措施；
- 與僱員及承包商溝通適用的健康及安全要求；
- 定期舉行消防演習及緊急疏散演習，讓僱員能夠迅速、有序地應對真正的緊急情況；
- 為僱員提供免費的企業流感疫苗接種計劃，有效降低群體感染風險，確保工作場所的安全與健康；及
- 不斷改進企業政策、流程、方案及工作績效。

社會(續)

發展及培訓

本集團認為僱員的發展及其技能及知識的提高將有助於業務的發展及成功。因此，本集團致力於為其員工開發及實施多項綜合培訓計劃。該等計劃旨在根據已識別之發展領域，提升僱員的專業能力，同時確保其技能符合當前業務需求。本集團在該方面的努力體現在下列計劃中：

- 入職計劃－該計劃旨在使僱員，尤其是新僱員工，能學習並了解本集團的目標、願景、價值觀及服務文化；
- 合規計劃－該計劃為所有員工而設，例如反貪污培訓，以預防賄賂、敲詐勒索及詐騙等違法行為；
- 營運及工作技能計劃－該計劃旨在協助僱員發展其工作所需的核心技能及能力。除參加在職培訓計劃外，本集團亦鼓勵僱員參加外部研討會及工作坊，以了解行業最新的發展趨勢和資訊；及
- 管理及領導計劃－該計劃包括加速發展方案及領導方案，以協助僱員建立個人管理計劃，推動職業發展並提升責任感。就本集團董事而言，會為其提供持續發展的多項計劃，以不斷提高其領導本集團的技能及知識。計劃以加深董事對其職能、作用及責任的理解為重點，以確保其在具備全面資訊及切合所需的情況下對本集團作出貢獻。

於本報告年度，本集團與一間律師事務所合作舉辦了一場針對董事及管理層的培訓研討會。該培訓關注企業管治守則的主要修訂內容、擴大無紙化上市機制、合規個案研究及編製年報的指引。透過該等計劃，本集團確保所有僱員在本集團的發展及進步均獲得全力支持。該等措施使本集團脫穎而出，能吸引、挽留並預備工作團隊，以獲得個人及組織上更大的成功，並同時令僱員滿意。

社會(續)

供應鏈管理

本集團擁有多元化的供應鏈關係。本集團認識到供應鏈管理在高效的業務營運中扮演重要的作用，並根據最高道德、社會及環境準則提供高質量服務。本集團致力於成為負責任的企業，對供應商進行良好的管理，以對交付予客戶的產品維持高標準。

本集團堅持制定舉措，管理供應鏈的環境及社會風險。這包括實行嚴格的標準及政策篩選並提供服務，堅持並超越(如可行)所有相關法律義務及操守準則，盡可能確保：

- 將對環境的負面影響降至微乎其微；及
- 防止污染、減少廢物產生及有效利用資源。

在供應商篩選過程中，本集團考慮下列幾個關鍵領域：

- 供應商的環境價值觀及承諾；
- 供應商的環境證書及會員資格；
- 供應商遵守國際環保法律及法規；及
- 供應商達到本集團環境規定的承諾。

本集團的政策亦鼓勵承包商使用當地製造的材料以降低運輸產生的環境影響。尤其是對於木材資源，本集團已為承包商制定關於使用認證木材的明確指引，以避免使用原始森林產品及熱帶硬木。

本集團會繼續與供應商保持緊密聯繫，監督其表現，以確保與其承諾一致。

社會(續)

產品責任

作為本集團營運舉措的一部份，我們在全集團應用質量保證流程，以保障僱員、承包商及客戶的健康及安全之同時，亦能提供高質量的產品及服務。

該等措施已在本集團所有業務營運部門、僱員及第三方中嚴格執行。例如，為確保能提供高質量的服務及表現，所有新僱員工必須進行：

- 入職培訓，以了解本集團的目標及願景；
- 產品知識及客戶服務水平的培訓；
- 夥伴培訓，以了解團隊新成員有待改進的領域；及
- 持續進修及額外培訓，以改善有待改進的地方。

本集團承諾向客戶提供優質產品及服務。本集團與客戶保持良好關係，並維持彼此之間有效的溝通機制，以確保本集團可適時得知所有客戶之要求或意見回饋，並為客戶提供優質服務。

本集團認為，就其產品及服務提供準確及完整的資料，對客戶作出知情決定而言至關重要。為確保遵守《一手住宅物業銷售條例》(香港法例第六二一章)、《中華人民共和國消費者權益保護法》及《1996年馬來西亞標準法令》(第五四九號法令)，產品須審慎標示及宣傳以保障客戶利益。

本集團高度重視私隱，保護客戶、員工及應聘者的資料。所有職位申請人已同意個人資料收集聲明，而本集團向所有僱員收集的資料未經僱員事先同意，將不會向任何第三方發放。所有客戶及僱員的資料受《個人資料(私隱)條例》(香港法例第四八六章)的保護，而於其他國家，本集團亦有遵守當地及國家之所有相關法規。本集團已制定完善的流程及培訓計劃，就如何處理客戶的個人資料為僱員提供指引。

社會(續)

反貪污

本集團根據其商業行為守則採納並實行規則、法規及流程，確保其業務行為完全遵循所有適用的法律及法規，包括《防止賄賂條例》(香港法例第二零一章)、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國刑法》，以及馬來西亞的《2001年反洗黑錢、反恐怖主義融資及非法活動收益法令》及《2018年馬來西亞反貪污委員會法案(修訂案)》。認識到反貪污的重要性，我們執行載有嚴格的標準及政策的「行為守則」，以預防賄賂、敲詐勒索及詐騙等違法行為。我們寄望所有僱員、已訂約獨立第三方以及本集團業務夥伴能夠遵守該等標準及舉措，同時亦持續向董事及高級管理層提供相關法律及法規的培訓。

本集團設有舉報制度，舉報人可通過機密舉報渠道就任何不當行為、失職或不正常現象披露信息。所有舉報的案例將通過本公司審核委員會以公平合理的方式進行調查。審核委員會根據性質對舉報的案例進行分類，並定期直接上報董事會。於過往年度，本集團之董事及管理層已參與由本集團舉辦之反貪污培訓，包括但不限於反洗黑錢及反恐怖主義融資要求等議題。

社區

社區投資

本集團堅持「取之於民，用之於民」的理念。本集團不斷將該理念融入至業務策略的一部份，以滿足社會所需。

我們鼓勵員工積極參與本集團或其他組織舉行的慈善活動。本集團致力於培養志願者精神，作為回饋社區的企業文化的一部份。於本報告年度，本集團向各界組織捐款合共約1,584,000港元，包括為有需要的人士提供幫助的慈善及非牟利機構。

於本報告年度，本集團亦參與各種慈善活動，如2025年3月舉行的公益行善「折」食日活動，為社區中有需要的人士提供支援。

績效數據概要

環境績效 ²	單位	2025 年	2024 年
廢氣排放量 ³			
氮氧化物排放量	千克	11.70	13.70
硫氧化物排放量	千克	0.21	0.26
顆粒物排放量	千克	0.71	0.90
溫室氣體排放量 ⁴			
直接溫室氣體排放量(範圍1)	公噸二氧化碳當量	45⁵	146
間接溫室氣體排放量(範圍2)	公噸二氧化碳當量	1,456	1,419
溫室氣體總排放量(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量	1,501	1,565
總樓面面積每平方米溫室氣體總排放量	千克二氧化碳當量/平方米	11.06	11.54
能源耗量			
已購電力	兆瓦時	2,664	2,208
汽車的無鉛汽油耗量 ⁶	兆瓦時	137	107
能源總耗量	兆瓦時	2,800	2,315
總樓面面積每平方米能源總耗量	兆瓦時/平方米	0.02	0.02
資源耗量			
總耗紙量	千克	400	519
總耗水量	立方米	41,183	44,614
總樓面面積每平方米總耗水量	立方米/平方米	0.30	0.33

² 報告範圍涵蓋我們於香港、中國廈門、鞍山、東莞及聚福寶華僑陵園，以及馬來西亞莊士大廈的辦公室(2024年：相同，且包括長沙及成都)與環境相關的活動。

³ 其為參考聯交所發佈的《如何編製環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標報告指引》計算得出的汽車廢氣排放量。於本報告年度，已根據機電工程署的能源消耗指標採用新的汽車行駛公里估算方法。

⁴ 直接溫室氣體排放量(範圍1)指汽車燃燒無鉛汽油所產生的排放量。間接溫室氣體排放量(範圍2)指已購電力產生的排放量。範圍1溫室氣體排放量的計算方法及排放因子乃參考《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》，而範圍2溫室氣體排放量的計算方法及排放因子乃參考中華電力有限公司及香港電燈有限公司和中國生態環境部於2022年發佈的中國國家排放因子。

⁵ 弦坊已於去年重新注入製冷劑，本年度製冷劑的消耗總量因而大幅減少。

⁶ 無鉛汽油的轉換率：0.0095兆瓦時/公升。

績效數據概要(續)

社會績效 ⁷	單位	2025 年	2024 年
僱員概況 (截至 2025 年 /2024 年 3 月 31 日)			
僱員總數	人數	72	89
按僱傭類型劃分的僱員總數			
全職	人數	72	89
兼職	人數	0	0
按僱員類別劃分的僱員總數			
高級管理層	人數	4	5
中級管理層	人數	18	23
一般員工	人數	50	61
按性別劃分的僱員總數			
男性	人數	45	56
女性	人數	27	33
按年齡組別劃分的僱員總數			
30 歲或以下	人數	6	6
31 歲－50 歲	人數	40	50
51 歲以上	人數	26	33
按地區劃分的僱員總數			
香港	人數	14	15
中國	人數	49	61
馬來西亞	人數	9	13
按性別劃分的僱員流失比率			
男性	百分比	36%	27%
女性	百分比	22%	45%
按年齡組別劃分的僱員流失比率			
30 歲或以下	百分比	0%	33%
31 歲－50 歲	百分比	28%	26%
51 歲以上	百分比	42%	45%
按地區劃分的僱員流失比率			
香港	百分比	29%	7%
中國	百分比	29%	41%
馬來西亞	百分比	44%	31%

⁷ 報告範圍涵蓋本集團直接聘用的員工，惟限於在香港、中國及馬來西亞從事物業發展、投資及管理業務以及集團經營業務的員工。

績效數據概要(續)

社會績效 ⁷	單位	2025 年	2024 年
職業健康與安全			
因工亡故的總人數	人數	0	0
工傷個案	宗數	0	0
因工傷損失工作日數	天數	0	0
發展及培訓			
平均受訓時數			
總受訓時數	小時	171	27
平均受訓時數	小時	2.4	0.3
按性別劃分的每名僱員平均受訓時數			
男性	小時	1.6	0.1
女性	小時	3.6	0.7
按僱員類別劃分的每名僱員平均受訓時數			
高級管理層	小時	0.3	0.2
中級管理層	小時	6.8	1.1
一般員工	小時	1	0
按性別劃分的受訓僱員百分比			
男性	百分比	50%	20%
女性	百分比	50%	80%
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比			
高級管理層	百分比	12%	20%
中級管理層	百分比	63%	80%
一般員工	百分比	25%	0%
供應鏈管理			
按地區劃分的供應商數目(前五大供應商名單)			
香港	數目	4	2
中國	數目	1	3
社區投資			
現金捐款及贊助總額	港元	1,584,000	959,000

聯交所《環境、社會及管治報告守則》的指標

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標

參考章節/備註

A. 環境

層面A1 排放物

一般披露

環境
排放
綠色策略

關鍵績效指標 A1.1 排放物種類及相關排放數據。

績效數據概要

關鍵績效指標 A1.2 直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度。

績效數據概要

關鍵績效指標 A1.3 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。

於本報告年度,報告範圍內業務產生少量有害廢棄物。

關鍵績效指標 A1.4 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。

於本報告年度,報告範圍內業務產生少量的無害廢棄物。本集團的耗紙量已於績效數據概要披露。

關鍵績效指標 A1.5 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。

排放

關鍵績效指標 A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法,及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。

排放
資源利用
由於廢棄物管理並未識別為本集團重大議題,故廢棄物處置目標被視為並不適用。

層面A2 資源使用

一般披露

環境
資源利用

關鍵績效指標 A2.1 按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量(以千個千瓦時計算)及密度。

績效數據概要

關鍵績效指標 A2.2 總耗水量及密度。

績效數據概要

關鍵績效指標 A2.3 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。

排放
資源利用

關鍵績效指標 A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題,以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。

本集團業務營運中並無遇到求取水源問題。由於水資源並未識別為業務的一項重大議題,故用水效益目標被視為並不適用。

關鍵績效指標 A2.5 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。

無披露。報告範圍內業務並無製成品使用的包裝材料。

聯交所《環境、社會及管治報告守則》的指標(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標

參考章節/備註

A. 環境(續)		
<i>層面A3環境及天然資源</i>		
一般披露		環境 排放
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境
<i>層面A4氣候變化</i>		
一般披露		氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	氣候變化
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
<i>層面B1僱傭</i>		
一般披露		僱傭及勞工常規
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	績效數據概要
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	績效數據概要
<i>層面B2健康與安全</i>		
一般披露		健康與安全
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括報告年度)每年因工亡故的人數及比率。	健康與安全 績效數據概要
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	績效數據概要
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	健康與安全

聯交所《環境、社會及管治報告守則》的指標(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標

參考章節/備註

B. 社會(續)

僱傭及勞工常規(續)

層面B3發展及培訓

一般披露

發展及培訓

關鍵績效指標 B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。

績效數據概要

關鍵績效指標 B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。

績效數據概要

層面B4勞工準則

一般披露

僱傭及勞工常規、勞工準則

關鍵績效指標 B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。

僱傭及勞工常規、勞工準則

關鍵績效指標 B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。

僱傭及勞工常規、勞工準則

營運慣例

層面B5供應鏈管理

一般披露

供應鏈管理

關鍵績效指標 B5.1 按地區劃分的供應商數目。

績效數據概要

關鍵績效指標 B5.2 描述有關聘用供應商的慣例、向其執行有關慣例的供應商數目，以及有關慣例的執行及監察方法。

供應鏈管理

關鍵績效指標 B5.3 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。

供應鏈管理

關鍵績效指標 B5.4 描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。

供應鏈管理

聯交所《環境、社會及管治報告守則》的指標(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標

參考章節/備註

B. 社會(續)		
營運慣例(續)		
層面 B6 產品責任		
一般披露		產品責任
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	本指標不適用於報告範圍內業務。報告業務分部並不生產實物貨品。
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	本報告年度並無接獲任何關於產品及服務的重大投訴。
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	對報告範圍內業務而言，知識產權並不被視為重大議題。
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	產品責任
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	產品責任
層面 B7 反貪污		
一般披露		反貪污
關鍵績效指標 B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	本報告年度並無對本集團提訴關於貪污行為的案件。
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	反貪污
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	反貪污

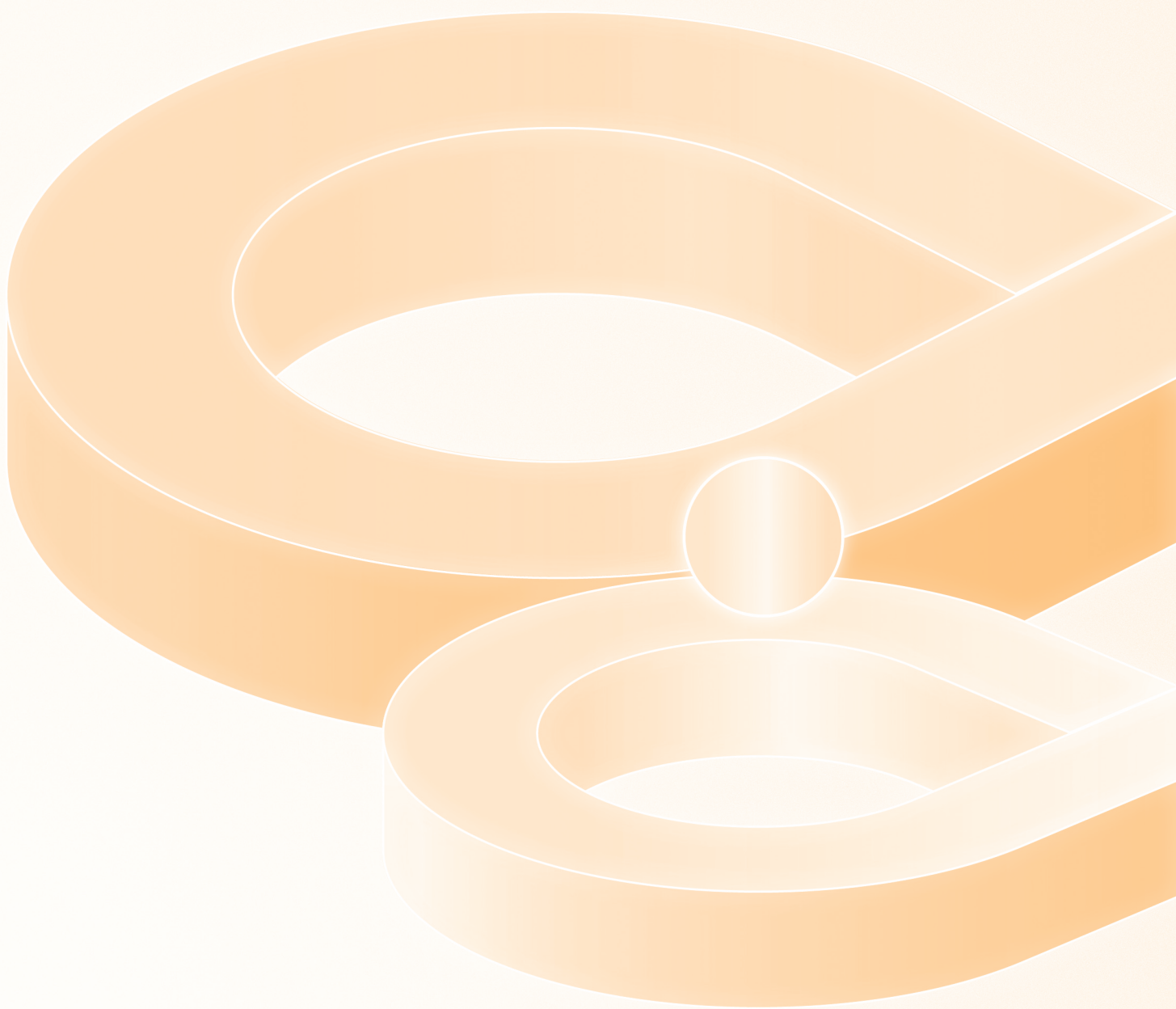
聯交所《環境、社會及管治報告守則》的指標(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		參考章節/備註
B. 社會(續)		
社區		
層面 B8 社區投資		
一般披露		社區投資
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇。	社區投資
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源。	績效數據概要

代表董事會
Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)

莊家豐
董事總經理

香港，2025 年 6 月 26 日



董事會

報告書

董事會（「董事會」）謹此提呈董事會報告書連同本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2025年3月31日止年度之經審核綜合財務報告。

業務回顧

本集團本年內之業務回顧（包括論述本集團面對之主要風險及不明朗因素、詳述自截至2025年3月31日止年度期間及期後發生而影響本集團之重要事項，以及預示本集團業務未來可能發展之跡象）載於本報告第2至20頁之主席報告書。本集團之財務風險載於綜合財務報告附註3。本集團主要之財務及業務表現指標包括收入、毛利/毛利虧損、本公司權益持有人應佔溢利/虧損、股東資金、淨負債與資本比率及分部資料。此等指標之詳情分別載於本報告第2至20頁之主席報告書和第192頁之財務資料概要及綜合財務報告附註6。

此外，有關本集團環境政策及表現以及本集團與僱員、客戶、供應商及其他對本集團有重大影響的人士之主要關係的討論載於本報告第52至79頁之環境、社會及管治報告書。

主要業務及營運之地域分析

本公司主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報告附註42。

本集團本年內之表現按業務及地域分部之分析載於綜合財務報告附註6。

業績及分派

本集團於本年度之綜合業績載於第100頁之綜合收益表內。

面對目前欠缺明朗的營商環境，為保持穩健之現金狀況，董事會議決不建議派付截至2025年3月31日止年度之末期股息（2024年：無）。本年度並未派付中期股息（2024年：無）。

股息政策

本公司致力為本公司股東(「股東」)創造穩定回報。本公司之政策為於考慮派息時讓股東分享本公司之利潤，同時保留充足儲備以供本集團日後發展之用。

派息比率由董事會於計及(其中包括)下列因素後全權酌情釐定：

- 本集團之財務表現；
- 本公司及本集團各附屬公司之保留溢利及可供分派儲備；
- 本集團之營運資金需求、資本支出需求及未來擴展計劃；
- 本集團之流動資金狀況；
- 整體經濟環境；及
- 董事會視為相關之其他因素。

本公司派息亦須受限於適用的法律和法規(包括百慕達1981年公司法(經不時修訂)以及本公司組織章程大綱及公司細則)項下之任何限制。

捐款

本集團本年內之慈善捐款及贊助總額約為1,584,000港元。

優先購買權

本公司於百慕達註冊成立，該司法權區之法例並無有關優先購買權之規定。

儲備

本集團及本公司儲備本年內之變動分別載於綜合財務報告附註33及附註41(a)。本公司於2025年3月31日之可供分派儲備總額約為1,935,085,000港元。

主要物業資料

本集團於2025年3月31日所持有主要物業之資料詳載於第187至188頁。

財務資料概要

本集團最近五個財政年度之財務資料概要載於第192頁。

董事

本年內及截至本報告日期止，本公司之董事名單如下：

莊家彬先生
李美心小姐
莊家豐先生
莊家淦先生
黎慶超先生
石禮謙先生
范駿華先生
吳傑莊博士

根據本公司之公司細則第86(1)及86(2)條，莊家豐先生及吳傑莊博士將於本公司應屆股東週年大會上從董事會輪值退任，惟彼等均符合資格及願意於股東週年大會上膺選連任。范駿華先生亦將於股東週年大會上告退，但無意膺選連任。

董事及高層管理人員之簡歷資料

董事及高層管理人員於本報告日期之簡歷資料載於本報告第26至30頁。

董事購買股份或債券之權利

除下文「購股權計劃」一節所披露本公司採納之購股權計劃，以及Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」)採納之購股權計劃外，本公司、其任何控股公司、其附屬公司及聯屬公司或其他聯繫公司於本年內任何時間概無參與任何安排，使本公司之董事可透過購買本公司、其指明企業或其任何聯繫公司之股份或債券而獲得利益。

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於2025年3月31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：

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
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

(ii) 莊士機構

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

除所披露者外，於回顧年度，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。

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉(續)

除本文所披露者外，於2025年3月31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。

董事之服務合約

本公司或其任何附屬公司並無與董事簽訂任何於一年內若由僱用公司終止合約則須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於與本集團業務有重大關連之交易、安排及合約之重大權益

除所披露者外，本公司任何董事及其關連人士概無於本公司、其任何控股公司或其附屬公司及聯屬公司參與訂立與本集團業務有關連而於本年終或本年內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之利益

本公司依照聯交所證券上市規則(「上市規則」)第8.10條之規定作出披露，於截至2025年3月31日止年度，莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生均於莊士機構擔任董事，並於若干私人公司持有股本權益及擔任董事。李美心小姐亦為莊士機構之董事。莊士機構之主要業務包括於香港之物業發展及投資和證券投資及買賣，而該等私人公司之主要業務包括證券投資及買賣。由於莊士機構所擁有之物業就類型及/或所處地點而言均有別於本集團之物業，且莊士機構及該等私人公司各別董事會成員組合均與本集團不同，本集團乃以獨立於莊士機構及該等私人公司業務之方式及按公平原則經營業務。

管理合約

本年內並無訂立或存在任何有關管理及執行本公司全部或任何主要部份業務之合約。

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2025年3月31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
Profit Stability Investments Limited (「PSI」)	1,435,314,923	實益擁有人	61.15
莊士機構	1,435,314,923	附註 1	61.15
Evergain	1,435,314,923	附註 1	61.15
莊紹綏先生	1,435,314,923	附註 1	61.15
莊賀碧諭女士	1,435,314,923	附註 2	61.15

附註 1：1,435,314,923 股股份權益由 PSI 擁有。PSI 為莊士機構之全資附屬公司。莊紹綏先生透過 Evergain (莊紹綏先生實益擁有 60%) 可在莊士機構之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之表決權。莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生均為莊士機構之董事及 Evergain 之董事兼股東，而莊家彬先生亦為 PSI 之董事。李美心小姐亦為莊士機構之董事。

附註 2：該等權益透過其配偶莊紹綏先生之權益而產生。

除上述者外，於2025年3月31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。

控權股東於合約之權益

本公司或其任何附屬公司概無與控權股東或其任何附屬公司訂立任何於結算日或本年內任何時間及截至本報告日期止之重大合約。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於年內概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內概無買賣本公司之任何上市股份。

主要供應商及客戶

本集團最大供應商及五大供應商應佔之採購額分別相當於本年度本集團總採購額約 13% 及 48%。

本集團最大客戶及五大客戶應佔之收入分別相當於本年度本集團總收入約 11% 及 32%。

董事、彼等之聯繫人士或任何股東(均為據董事會所知擁有本公司股本逾 5% 者)概無於本集團五大供應商及五大客戶中擁有任何權益。

與供應商及客戶之關係

本集團與業內信譽良好之供應商建立長期合作關係。本集團實施一系列之採購管理制度及監控程序，以循審慎之方式甄選供應商。

本集團與客戶保持良好關係，並維持彼此之間有效的溝通機制，以確保本集團可適時得知所有客戶之要求或意見回饋，並為客戶提供優質服務。

遵守有關法例及規則

於回顧年度，本集團已遵守所有對本集團業務及營運有重大影響之相關法例及規則。據董事會及管理層所知，本集團並無嚴重違反或不遵守適用之法例及規則，致令本集團之業務及營運受到重大影響。

退休金計劃

有關本集團退休金計劃之詳情載於綜合財務報告附註 9。

允許彌償條文

根據本公司之公司細則第166(1)條，當時就本公司任何事務行事之董事，將就彼等或其中任何一人或其承繼人、遺囑執行人或遺產管理人因或有關履行其於相關職位或信託之職責或假定職責所進行任何行動、協同或遺漏行動而產生或蒙受或可能產生或蒙受之一切法律行動、成本、費用、損失、損害及開支，獲以本公司資產及溢利提供彌償保證及免受損害，惟此項彌償保證不得伸展至涉及上述任何人士蓄意疏忽、蓄意失責、欺詐或不誠實行為之任何事宜。於回顧年度，本公司已就董事之責任設立及維持一項保險。

購股權計劃

根據本公司於2022年9月2日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，一項購股權計劃(「該計劃」)已獲採納。

以下為該計劃之概要：

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. 目的： | 給予本集團之董事及僱員和該計劃批准之任何其他人士獎勵 |
| 2. 參與者： | 包括本集團之董事及僱員 |
| 3. 根據該計劃可發行之股份總數及其於本年報日期所佔之已發行股本百分比： | 根據該計劃可予發行234,703,531股股份，相當於本報告日期已發行股本約10% |
| 4. 每名參與者可獲授之購股權上限： | 根據該計劃於十二個月內可發行之股份總數上限之1% |
| 5. 根據購股權接納股份之期限： | 不適用。自該計劃於2022年9月2日獲採納後，概未授出任何購股權 |
| 6. 接納購股權時應付之款項及付款期限： | 購股權須於其批授日期(「批授日期」)(必須為交易日)後28天內接納，而接納時應付予本公司1.00港元 |
| 7. 行使價釐定基準： | 不低於下列三項之最高數額：(i)聯交所每日收市價表於批授日期(必須為交易日)所報股份之收市價；(ii)聯交所每日收市價表於緊接批授日期(必須為交易日)前五(5)個交易日所報股份之平均收市價；及(iii)股份面值 |
| 8. 該計劃尚餘年期： | 有效年期直至2032年9月1日止，惟若根據該計劃條款予以終止則除外 |

本公司於2022年9月2日採納之該計劃為期十年，將於2032年9月1日屆滿。於本報告日期，本公司並無該計劃以外之任何購股權計劃，亦無任何根據該計劃已授出而仍然有效或尚可行使之購股權。

根據上市規則第13.51B(1)條更新之董事資料

除本年報其他部份所披露外，以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露有關本年內及截至本報告日期止董事資料之其他變動：

石禮謙先生獲委任為景業名邦集團控股有限公司之非執行董事，自2025年6月6日起生效。彼為新創建集團有限公司(「新創建」)之獨立非執行董事。新創建已更改其名稱為周大福創建有限公司，自2024年11月22日起生效。該兩間公司之股份均於聯交所上市。

持續關連交易

- (a) 於2017年1月19日，本集團之合營公司(「廈門合營公司」)(以業主身份)與鷺江賓館(為廈門合營公司合營夥伴當時之非全資附屬公司)(以租戶身份)就租賃一間酒店訂立租賃協議，租期近十年，自2017年3月24日起至2027年1月19日止，第一至第五年租金為每年人民幣9,000,000元，而第六至第十年租金為每年人民幣10,000,000元。本公司已於2017年1月19日公佈有關持續關連交易詳情。鷺江賓館其後將租賃協議轉讓予其全資附屬公司廈門名家鷺江酒店有限公司(「名家鷺江酒店」)。

於2018年4月30日，廈門合營公司(以業主身份)與名家鷺江酒店(以租戶身份)就租賃毗鄰該酒店的另外3幢別墅訂立另一份租賃協議，租期近8.7年，自2018年5月1日起至2027年1月19日止(與該酒店之租賃協議一致)，第一至第五年租金為每月人民幣159,348元，而第六年起租金為每月人民幣175,282.8元。本公司已於2018年4月30日公佈有關交易詳情。

- (b) 於2021年10月15日，廈門合營公司(以業主身份)(i)與名家鷺江酒店(以租戶身份)就租賃另外16幢別墅訂立另一份租賃協議，租期十年，自2021年10月15日起至2031年10月14日止，第一至第三年租金為每月人民幣380,900元，第四至第六年租金為每月人民幣399,945元，第七至第九年租金為每月人民幣419,942元，而第十年租金為每月人民幣440,933元；及(ii)就修訂有關該酒店及毗鄰該酒店的3幢別墅之現有租賃的租賃協議之若干條款訂立修訂協議，內容如下：(1)該酒店之月租於2021年10月20日至2022年1月19日期間由人民幣750,000元降低至人民幣480,000元；及於2022年3月20日至2023年12月19日期間由約人民幣833,333元降至約人民幣533,333元；及(2)該3幢別墅之月租於2021年11月1日至2023年4月30日期間由約人民幣159,348元降低至約人民幣101,983元；及於2023年5月1日至2024年1月31日期間由約人民幣175,283元降至約人民幣112,181元。此後截至2027年1月19日止餘下期間，該酒店及3幢別墅之月租將恢復至原訂水平。本公司已分別於2021年10月15日及2021年10月20日公佈有關交易詳情。

持續關連交易(續)

- (c) 於2022年1月26日，廈門合營公司(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)就租賃另外4幢別墅訂立另一份租賃協議，租期十年，自2022年2月1日起至2032年1月31日止，第一至第三年租金為每月人民幣128,000元，第四至第六年租金為每月人民幣134,400元，第七至第九年租金為每月人民幣141,120元，而第十年租金為每月人民幣148,176元。本公司已於2022年1月26日公佈有關交易詳情。
- (d) 於2023年6月26日，廈門合營公司(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)訂立第二份修訂協議，以修訂有關該酒店及毗鄰該酒店的3幢別墅之現有租賃的租賃協議之若干條款，內容如下：(i)該酒店之月租於2023年12月20日(即緊隨第一份修訂協議項下相關減租期結束當日後翌日)起至有關當局開通道路連接當月(先前預期為2025年2月)止期間，由約人民幣833,333元降至約人民幣691,667元；(ii)該3幢別墅之月租於2024年2月1日(即緊隨第一份修訂協議項下相關減租期結束當日後翌日)起至有關當局開通道路連接當月(先前預期為2025年2月)止期間，由約人民幣175,283元降至約人民幣145,485元；(iii)此後由減租期結束當日起直至2027年1月止餘下期間，該酒店及3幢別墅之月租將恢復至原訂水平；及(iv)於上文(i)及(ii)項所述減租期間，佻家鷺江酒店將向廈門合營公司支付其全年經審核純利(如有)17%作為租金收入，而有關金額不得超出有關減租期間內的減租總金額。本公司已於2023年6月26日公佈有關交易詳情。截至本報告日期，有關當局仍未開通上述道路連接，故減租期尚未結束。

截至2025年3月31日止年度上述交易之年度上限總額為人民幣16,348,000元。根據廈門合營公司之賬冊及記錄，截至2025年3月31日止年度之總額為人民幣15,613,000元。

獨立非執行董事已審閱及確認上述持續關連交易乃於本集團的日常及一般業務過程中，根據一般商業條款及按規管該等交易之有關協議的公平合理條款而訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

持續關連交易(續)

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號(經修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。核數師已就本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論，確認(i)該核數師並不知悉任何事宜令其認為所披露之持續關連交易未經董事會批准；(ii)就涉及本集團提供貨品或服務之交易而言，該核數師並不知悉任何事宜令其認為有關交易於所有重大方面均未按本集團之定價政策予以訂立；(iii)該核數師並不知悉任何事宜令其認為有關交易於所有重大方面均未按規管該等交易之有關協議之條款予以訂立；及(iv)就所披露之持續關連交易之總額而言，該核數師並不知悉任何事宜令其認為有關金額已超出日期為2023年6月26日之公佈所披露之年度上限。

足夠之公眾持股量

根據本公司可得之公開資料並就董事會所知，於截至2025年3月31日止整個年度及截至本報告日期止，本公司一直保持本公司證券具有上市規則所規定足夠之公眾持股量。

核數師

綜合財務報告已由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟符合資格並願意膺聘續任。

代表董事會

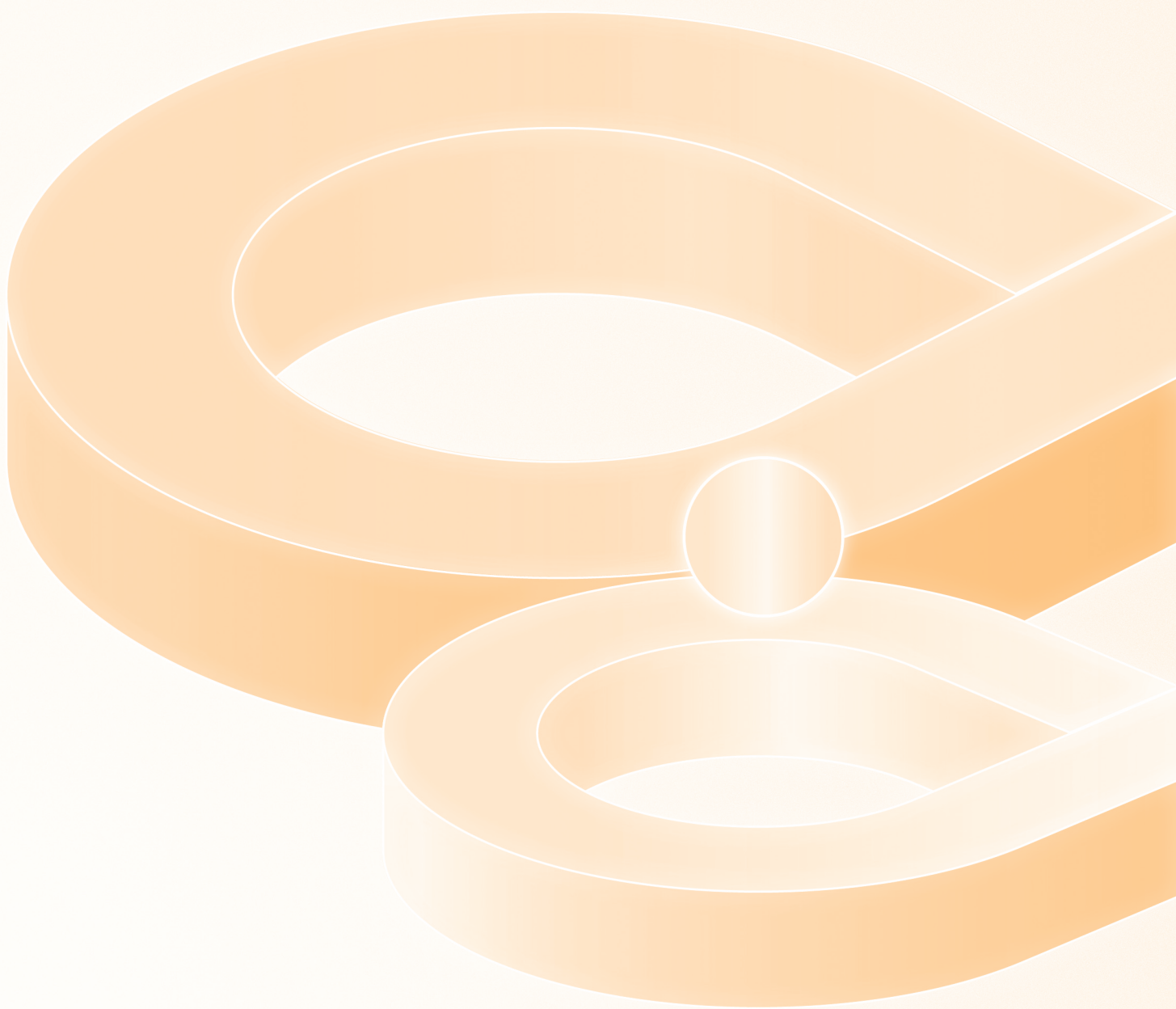
Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

莊家豐

董事總經理

香港，2025年6月26日



財務

資料



羅兵咸永道

致 **Chuang's China Investments Limited** (莊士中國投資有限公司) 股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 100 至 186 頁的綜合財務報告，包括：

- 於 2025 年 3 月 31 日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；及
- 綜合財務報告附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於 2025 年 3 月 31 日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔的責任」部份中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報告的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報告及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值；及
- 待發展/發展中物業及待售物業的可收回性。

關鍵審計事項	我們的審計如何應對關鍵審計事項
投資物業的估值 請參閱綜合財務報告附註4(a)、16及21 於2025年3月31日，貴集團之附屬公司所持投資物業按815,000,000港元之公平值列賬，而貴集團於一間合營企業之權益中按比例應佔投資物業之公平值為244,000,000港元。於截至2025年3月31日止年度之綜合收益表中，附屬公司所持投資物業之公平值變動淨額為虧損234,000,000港元。貴集團之投資物業組合包括位於香港、中華人民共和國及馬來西亞的商住物業。 管理層已聘任獨立估值師釐定由貴集團的附屬公司及一間合營企業於2025年3月31日所持的貴集團投資物業的估值。	就管理層對貴集團的附屬公司及一間合營企業所持的投資物業估值所使用的關鍵假設，相關的程序包括： • 了解管理層用於確定投資物業估值的控制及程序，並通過考慮估算不確定性的程度以及在確定適用假設時所涉及的判斷，評估了重大錯報的內在風險。 • 評估獨立估值師的資質、能力及客觀性。 • 獲取估值報告並與獨立估值師會面討論所採用的估值方法及關鍵假設。 • 通過抽樣方式，從包括現有租約產生的租金及租期對比獨立估值師於物業估值中所用輸入資料與和租戶所訂立相關協議及管理層的記錄來檢查有關所用輸入資料的準確性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何應對關鍵審計事項
投資物業的估值(續) 採用收入資本化法進行估值，估值時考量該等物業的現有租約產生的資本化收入，以及租約期滿後之復歸潛力(包括資本化利率和當時市值租金)，以及在適當時採用直接比較法參考可資比較物業之近期交易價格的市場憑據資料。 鑒於 貴集團的附屬公司及一間合營企業所持投資物業的估值假設所涉及之重大判斷及估計存在固有估算不確定性，我們認為此事項為關鍵審計事項。	• 評估在物業估值中所用的關鍵假設是否合適，通過將該等假設與當時市場收益率與資本化利率、可資比較物業及標的物業租賃交易的當時市值租金以及可資比較物業的近期市場價格(如適用)比較予以評估。 • 安排我們的內部估值專家評估選定投資物業的估值及關鍵假設。 • 評估在綜合財務報告中作出的相關披露是否合適。 根據已執行的程序，我們發現，管理層對投資物業估值所使用的關鍵假設是有據可依。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何應對關鍵審計事項
待發展/發展中物業及待售物業的可收回性 請參閱綜合財務報告附註4(c)、18及24 貴集團於2025年3月31日分別擁有120,000,000港元的待發展/發展中物業及596,000,000港元的待售物業。 管理層根據對相關物業可變現淨值的估計，評估待發展/發展中物業及待售物業的可收回性。其涉及對(待發展/發展中物業)按照現有計劃完成將發生的竣工成本，相關的可變銷售費用，以及根據現行市況(如條件及位置可資比較物業的當前市場價格)對未來銷售價格進行預測或參考獨立估值師的估值報告(如適用)。 倘由於市況變動及/或開發成本預算重大波動，相關物業庫存的實際可變現淨值與其估值存在重大偏差，將可能產生重大可變現淨值回撥或撥備。 鑒於可變現淨值及管理層判斷存在固有估算不確定性，我們認為此事項為關鍵審計事項。	就管理層對待發展/發展中物業及待售物業(「該等物業」)的可收回性的評估，相關的程序包括： • 了解管理層用於確定該等物業可變現淨值的控制及程序，並通過考慮估算不確定性的程度以及在確定適用的關鍵假設時所涉及的判斷，評估了重大錯報的內在風險。 • 測試該等物業建築週期中的關鍵控制，尤其集中於(但不僅限於)對成本預算及其定期檢查、可變現淨值評估數據來源以及計算撥備的控制。 • 評估獨立估值師的資質、能力及客觀性(如適用)。 • 獲取估值報告並與獨立估值師會面討論該等物業的估值(如適用)。 • 以抽樣方式選定物業，評估管理層的評估所採納的關鍵假設及估計的合理性，包括： – 就未來銷售價格的估算，我們與相關物業的合同銷售價格或可資比較物業的當前市場價格進行對比(如適用)； – 就竣工成本的估算，我們與總建築成本的最新批准預算進行對比，並與證明文件(如測量師報告及已簽訂合約)進行核對(如適用)。 • 評估在綜合財務報告中作出的相關披露是否合適。 根據已執行的程序，我們發現，管理層對該等物業的可收回性的評估所使用的關鍵假設是有據可依。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報告的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報告的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報告或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報告，並對其認為為使綜合財務報告的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報告時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報告整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達《1981年公司法》第90條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報告使用者依賴綜合財務報告所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報告的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報告是否中肯反映相關交易和事項。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任(續)

- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報告的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曾雅君(執業證書編號：P05155)。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2025年6月26日

(本獨立核數師報告的中英文文本如有任何歧義，概以英文文本為準。)

綜合收益表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025 年 千港元	2024 年 千港元 (經重列)
收入	5	86,044	90,607
銷售成本		(134,519)	(207,558)
毛利虧損		(48,475)	(116,951)
其他收入及虧損淨額	7	18,941	(37,437)
銷售及推廣支出		(20,461)	(25,344)
行政費用及其他經營支出		(141,964)	(82,677)
投資物業之公平值變動	16	(234,294)	(76,084)
經營虧損	8	(426,253)	(338,493)
融資費用	10	(10,582)	(6,170)
攤佔一間合營企業業績	21	12,624	11,609
除稅前虧損		(424,211)	(333,054)
稅項抵免	12	27,745	10,011
本年度虧損		(396,466)	(323,043)
應佔：			
權益持有人		(394,944)	(320,738)
非控制性權益		(1,522)	(2,305)
		(396,466)	(323,043)
每股虧損(基本及攤薄)	14	港幣仙 (16.83)	港幣仙 (13.67)

第106至186頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合全面收益表

截至 2025 年 3 月 31 日止年度

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
本年度虧損	(396,466)	(323,043)
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	(3,944)	(120,065)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	(1,809)	(13,178)
已重列/日後或會重列入損益之其他全面虧損總額	(5,753)	(133,243)
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	(38,926)	(19,744)
本年度其他全面虧損總額	(44,679)	(152,987)
本年度全面虧損總額	(441,145)	(476,030)
應佔全面虧損總額：		
權益持有人	(438,571)	(465,323)
非控制性權益	(2,574)	(10,707)
	(441,145)	(476,030)

第 106 至 186 頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合資產負債表

2025年3月31日結算

	附註	2025 年 千港元	2024 年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	16,964	23,337
投資物業	16	814,795	1,062,744
使用權資產	17(a)	1,229	1,335
待發展/發展中物業	18	120,000	135,750
基園資產	19	270,879	273,033
合營企業	21	296,232	319,645
公平值反映於其他全面收益之金融資產	22	84,300	123,226
貸款及應收賬款以及其他訂金	23	119,354	219,910
		1,723,753	2,158,980
流動資產			
待售物業	24	596,435	652,354
基園資產	19	713,693	716,846
存貨	25	49,795	49,795
應收賬款及預付款項	26	42,211	26,830
公平值反映於損益之金融資產	27	124,021	159,261
現金及銀行結存	28	367,783	920,141
		1,893,938	2,525,227
所持待售之投資物業	29	–	10,780
		1,893,938	2,536,007
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	167,827	246,642
已收取售樓訂金	31	1,040	–
長期銀行借款之即期部份	34	9,500	494,473
應付稅項		33,283	33,294
		211,650	774,409
所持待售之負債	29	–	1,860
		211,650	776,269
流動資產淨值		1,682,288	1,759,738
總資產減流動負債		3,406,041	3,918,718

綜合資產負債表(續)

2025年3月31日結算

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
權益			
股本	32	117,352	117,352
儲備	33	2,788,297	3,226,868
股東資金		2,905,649	3,344,220
非控制性權益		82,162	84,736
權益總額		2,987,811	3,428,956
非流動負債			
長期銀行借款	34	121,600	157,788
遞延稅項負債	35	222,885	252,911
與非控制性權益之貸款及應付款項	36	40,078	45,141
其他非流動負債		33,667	33,922
		418,230	489,762
		3,406,041	3,918,718

莊家彬
董事李美心
董事

第106至186頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合現金流量表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025 年 千港元	2024 年 千港元
經營活動所得現金			
經營活動使用現金	39(a)	(64,433)	(149,405)
已付利息		(18,126)	(41,764)
已付稅項		(3,012)	(6,423)
經營活動使用現金淨額		(85,571)	(197,592)
投資活動所得現金			
已收利息收入		21,395	38,147
已收從公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入		—	7,366
購入物業、廠房及設備		(87)	(137)
投資物業增加		(278)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		1,002	673
出售一個投資物業所得款項		9,888	—
於一間合營企業之投資增加及往來款項變動		34,380	352
存放日期起計三個月後到期之銀行存款減少/(增加)		27,236	(68,040)
投資活動所得/(使用)現金淨額		93,536	(21,639)
融資活動所得現金			
新借銀行借款	39(b)	70,000	86,766
償還銀行借款	39(b)	(597,538)	(251,745)
與非控制性權益之貸款及應付款項變動，淨額	39(b)	(5,071)	65
租賃付款	39(b)	(41)	(1,847)
融資活動使用現金淨額		(532,650)	(166,761)
現金及現金等值減少淨額			
年初現金及現金等值		801,246	1,188,639
現金及現金等值之匯兌差額		(437)	(1,401)
年終現金及現金等值	39(c)	276,124	801,246

第106至186頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合權益變動表

截至2025年3月31日止年度

	本公司權益持有人應佔				非控制性	總額
	股本	其他儲備	保留溢利	股東資金	權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2023年4月1日	117,352	2,179,433	1,512,758	3,809,543	95,443	3,904,986
本年度虧損	–	–	(320,738)	(320,738)	(2,305)	(323,043)
其他全面收益：						
淨匯兌差額	–	(113,640)	–	(113,640)	(6,425)	(120,065)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	–	(11,201)	–	(11,201)	(1,977)	(13,178)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	–	(19,744)	–	(19,744)	–	(19,744)
本年度全面虧損總額	–	(144,585)	(320,738)	(465,323)	(10,707)	(476,030)
於2024年3月31日	117,352	2,034,848	1,192,020	3,344,220	84,736	3,428,956
本年度虧損	–	–	(394,944)	(394,944)	(1,522)	(396,466)
其他全面收益：						
淨匯兌差額	–	(3,163)	–	(3,163)	(781)	(3,944)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	–	(1,538)	–	(1,538)	(271)	(1,809)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	–	(38,926)	–	(38,926)	–	(38,926)
本年度全面虧損總額	–	(43,627)	(394,944)	(438,571)	(2,574)	(441,145)
轉撥至法定儲備	–	265	(265)	–	–	–
於2025年3月31日	117,352	1,991,486	796,811	2,905,649	82,162	2,987,811

第106至186頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合財務報告附註

截至2025年3月31日止年度

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2025年3月31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，基園發展及經營，貨品及商品(包括藝術品) 銷售，以及證券投資及買賣。

2. 重大會計政策概要

以下為編製綜合財務報告所採納之重大會計政策，除另有說明外，該等會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。若干上年度的數字已重列以與本年度呈列一致。

(a) 編製基準

綜合財務報告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所有適用的香港財務報告會計準則(「香港財務報告準則」)。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報告須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對綜合財務報告有重大影響之假設及估計之範疇載於附註4。

2. 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 採納準則及詮釋修訂之影響

於截至2025年3月31日止年度，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綜合財務報告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、準則及詮釋修訂及改進

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、準則及詮釋修訂及改進：

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

2. 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 尚未生效之新訂準則、準則及詮釋修訂及改進(續)

本集團將於上述新訂準則、準則及詮釋修訂及改進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、準則及詮釋修訂及改進可能產生的影響，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綜合財務報告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有關影響。

(b) 綜合列賬

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司截至3月31日止之財務報告，並包括本集團應佔聯營公司及合營企業之收購後業績及儲備。

本財政期間內購入或出售之附屬公司、聯營公司及合營企業之業績，乃分別自收購日期起計算或計算至出售日期止(如適用)，並列入綜合收益表。

出售附屬公司、聯營公司或合營企業之收益或虧損乃參考於出售日期應佔之淨資產(包括應佔尚未撇銷之商譽數額)計算。

(c) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團因在該實體之參與而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體之權力影響有關回報時，則本集團對該實體擁有控制權。

附屬公司於其控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，而於控制權終止當日起不再綜合入賬。

集團內公司間之交易、結餘及交易產生之未變現收益予以對銷。除非有關交易顯示所轉讓之資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦會予以對銷。附屬公司所匯報之數額已按需要作出調整，以與本集團之會計政策一致。

2. 重大會計政策概要(續)

(c) 附屬公司(續)

(i) 業務合併

本集團採用收購會計法為業務合併列賬。就收購附屬公司轉讓之代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生之負債及本集團發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關之成本於產生時支銷。在業務合併中所收購之可識別資產以及所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量。本集團根據個別收購基準確認被收購方之任何非控制性權益。被收購方之非控制性權益為現有擁有權權益，賦予其持有人權利於清盤時按比例應佔有關實體之淨資產，乃按公平值或按現有擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額之比例計量。非控制性權益所有其他組成部份則按收購日期之公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前所持有被收購方之股本權益於收購日期之賬面值將按其於收購日期之公平值重新計量；重新計量所產生之任何收益或虧損將在綜合收益表內確認。

本集團將轉讓之任何或然代價按其於收購日期之公平值確認。當作資產或負債之或然代價日後公平值之變動，將根據香港財務報告準則第9號在綜合收益表內確認或以其他全面收益之變動列賬。列為權益之或然代價不予重新計量，其日後之結付將於權益內處理。

轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益及在被收購方先前之任何股本權益於收購日期之公平值超逾所收購可識別淨資產公平值之數額，列為商譽。就議價收購而言，倘轉讓代價、已確認非控制性權益及先前所持有權益之計量總額低於所收購附屬公司淨資產之公平值，則該差額(負商譽)將直接在綜合收益表內確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(c) 附屬公司(續)

(ii) 出售附屬公司

當本集團對某一附屬公司不再擁有控制權時，於該附屬公司之任何保留權益將於失去控制權當日重新計量至其公平值，而其與賬面值之變動將在綜合收益表內確認。有關公平值將作為有關保留權益日後入賬為聯營公司、合營企業或金融資產的初步賬面值。此外，之前在其他全面收益中確認有關該附屬公司的任何數額將當作本集團直接出售有關資產或負債之方式列賬。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額將重列入綜合收益表或轉撥至適用香港財務報告準則所指定/准許之其他權益類別。

(iii) 獨立財務報告

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值扣除減值虧損列賬。本公司根據已收及應收股息將附屬公司業績列賬。

當收到於附屬公司之投資的股息時，若股息超逾附屬公司於宣派股息期間之全面收益總額，或若獨立財務報告所列有關投資之賬面值超逾被投資方淨資產(包括商譽)列於綜合財務報告之賬面值，則須就有關投資進行減值測試。

(d) 並無改變控制權之附屬公司擁有權權益變動

與非控制性權益進行而並無導致失去控制權之交易入賬列為權益交易—即與附屬公司擁有人(以其擁有人身份)進行之交易。所支付任何代價之公平值與應佔所收購附屬公司有關淨資產賬面值的差額將列入權益。向非控制性權益出售權益所產生之收益或虧損亦列入權益。

2. 重大會計政策概要(續)

(e) 聯營公司

聯營公司指本集團對其具有重大影響力但並非控制權，且通常持有其20%至50%表決權之實體。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，有關投資初始按成本值確認，而賬面值將予增加或減少，以確認投資方於收購日期後應佔被投資方之溢利或虧損。本集團於聯營公司之投資包括收購產生之商譽。於收購聯營公司之擁有權權益時，聯營公司之成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債之公平淨值的差額乃以商譽入賬。

如於聯營公司之擁有權權益減少但仍保留重大影響力，則只將應佔之前在其他全面收益中確認的數額比例重列入綜合收益表(如屬適用)。

本集團應佔收購後聯營公司之損益乃在綜合收益表內確認，而應佔收購後之其他全面收益變動則在其他全面收益內確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動作出調整。若本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益(包括任何長期權益，其實質上乃本集團於聯營公司投資淨額之組成部份)，除非本集團已代聯營公司承擔法定或推定責任或支付款項，否則本集團將不會確認進一步虧損。

本集團於每個結算日評估於聯營公司之投資有否出現減值之客觀證據。若有，本集團將以有關聯營公司之可收回金額與其賬面值之差額作為減值數額，並在綜合收益表內「攤佔聯營公司業績」項目中予以確認。

本集團與其聯營公司交易產生之未變現收益，按本集團於聯營公司之權益對銷。除非有關交易顯示所轉讓之資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團所採納之會計政策一致。於聯營公司之投資所產生之攤薄收益及虧損在綜合收益表內確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(f) 合營安排

於合營安排之投資根據各投資方之合約權利及責任而非合營安排之法定結構列為合營業務或合營企業。本集團已評估其合營安排之性質，並就此應用香港財務報告準則第11號編製綜合財務報告。

合營業務

若合營安排不涉及成立另一獨立實體，惟涉及本集團與其他參與方共同控制及擁有注入合營安排或為合營安排購入之資產，則將以合營業務列賬。本集團應佔之合營業務及與其他合營業務夥伴共同承擔之任何負債將按有關項目之性質確認及分類。若有關交易之經濟利益有可能流入本集團，銷售或使用本集團應佔合營業務之出產所得之收入將予確認，而本集團應佔合營業務之支出則在支銷時確認。

合營企業

根據權益會計法，於合營企業之權益初步按成本值確認，其後作出調整以確認本集團應佔之收購後損益及其他全面收益變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時識別之商譽。於收購合營企業之擁有權權益時，合營企業之成本與本集團應佔合營企業可識別資產及負債之公平淨值的差額乃以商譽入賬。若本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其於合營企業之權益(包括任何長期權益，其實質上乃本集團於合營企業投資淨額之組成部份)，除非本集團已代合營企業承擔責任或支付款項，否則本集團將不會確認進一步虧損。

本集團與其合營企業交易產生之未變現收益，按本集團於合營企業之權益對銷。除非有關交易顯示所轉讓之資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業之會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團所採納之會計政策一致。

2. 重大會計政策概要(續)

(g) 商譽

商譽乃指收購成本超逾本集團於有效收購日期應佔所購入附屬公司、聯營公司或合營企業可識別淨資產公平值之數額，而就增持附屬公司權益而言，將被視為與非控制性權益之交易。收購成本按於交易當日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔之負債之公平值計算。

因收購附屬公司產生之商譽列入無形資產內，因收購聯營公司或合營企業產生之商譽則分別列入於聯營公司或合營企業之投資內。若收購成本少於所購入淨資產之公平值，有關差額將直接在綜合收益表內確認。

本集團至少每年及每當出現減值跡象時就商譽進行減值測試，並按成本值扣除累積減值虧損將有關商譽列賬。商譽減值虧損不會回撥。商譽將分配至現金產生單位以作減值測試，且為分配至預期可從產生商譽(已按經營分部予以識別)之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位組別。

當收到於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資的股息時，若股息超逾附屬公司、聯營公司及合營企業於宣派股息期間之全面收益總額，或若獨立財務報告所列有關投資之賬面值超逾被投資方淨資產(包括商譽)列於綜合財務報告之賬面值，則須就有關投資進行減值測試。

2. 重大會計政策概要(續)

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除累積折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括購入資產直接應佔之開支。若有關資產之未來經濟利益有可能流入本集團，並能可靠計量資產成本，其後開支才會計入資產之賬面值或以另列資產確認。被取代部份之賬面值將予終止確認。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間在綜合收益表內支銷。

物業、廠房及設備之折舊乃採用直線法計算，於預算使用年期內按下列年率將成本值平均撇銷至剩餘價值：

樓宇	2%至5%
傢具及裝置	10%至30%
其他資產	10%至30%

本集團於每個結算日審閱及調整(如屬適當)資產之剩餘價值及使用年期。若其估計可收回金額已降至低於其賬面值，則將資產賬面值撇減至其估計可收回金額。

出售收益或虧損乃指有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在綜合收益表內確認。

(i) 投資物業

為長期租金收益或資本增值或為此兩個目的持有而非由本集團佔用之物業乃列為投資物業。投資物業亦包括正在興建或發展以作未來投資物業用途之物業。

符合投資物業定義之所有租賃均列為投資物業並按公平值計量。

投資物業初步按成本值(包括有關交易成本及借貸成本)計算。就收購、興建或建設合資格投資物業而支銷之借貸成本將資本化為該物業之部份成本。於收購或興建正在積極進行時，借貸成本將作資本化，當有關資產已大致完成建設時即終止資本化，或若暫停有關資產之發展，即暫停資本化。

2. 重大會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

透過租賃獲得的投資物業初步按就於開始日期或之前支付的任何租賃款項(扣除任何已收租賃優惠)作出調整的租賃負債金額及本集團產生的任何初步直接成本計算。

於初步確認後，投資物業將按公平值列賬。公平值將以持有認可及相關專業資格並具備近期評估與投資物業同地區及同類別之物業之經驗的專業估值師進行之估值為根據。有關估值將作為列於綜合財務報告之賬面值的根據。重新發展以續作投資物業用途或其市場經已放緩之投資物業，將繼續按公平值計量。

當認為能夠可靠計量在建物業之公平值時，才對有關物業採用公平值計量。

有時或會難以可靠釐定在建投資物業之公平值。為評估能否可靠釐定在建投資物業之公平值，管理層會考慮(其中包括)下列因素：

- 建築合約之條文
- 工程完成階段
- 有關項目/物業是否屬於標準(為市場典型者)或非標準類型
- 落成後現金流入之可靠程度
- 有關物業所涉特別之發展風險
- 過往有關同類建築之經驗
- 建築許可證之狀況

投資物業之公平值反映(其中包括)源自現行租約之租金收入及根據現行市況對源自未來租約租金收入之假設。按類似的基準計算，有關公平值亦反映物業預計之任何現金流出。部份現金流出確認為負債，包括列為投資物業之使用權資產的租賃負債；其他(包括或然租金付款)則不會在綜合財務報告內確認。投資物業之公平值亦反映近期交易的可資比較物業之市值，且就任何可能影響價格之質量差異(例如樓宇位置、樓面面積、質素及竣工情況以及其他相關因素)作出調整。

2. 重大會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

當有關物業之未來經濟利益有可能流入本集團，且能夠可靠計量其成本時，日後之開支才會於物業之賬面值資本化。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間在綜合收益表內支銷。

投資物業之公平值變動將在綜合收益表內確認。當已出售或永久棄用投資物業，且預計其出售並無任何之未來經濟利益流入，即終止確認投資物業。

在建投資物業已於結算日予以估值。所有公平值收益或虧損在綜合收益表內確認為公平值收益或虧損。

若某項投資物業變為由業主自用，其將重新列入物業、廠房及設備。其於重新分類日期之公平值將變為其日後之會計成本。

若某項投資物業更改用途，即如開始發展以作出售用途，則將其撥入存貨。有關物業於更改用途日期之公平值將被視為其日後列於存貨之會計成本。

若某項由業主自用之物業因更改用途而變為投資物業，有關物業於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差異將在其他全面收益內確認為物業、廠房及設備之重估儲備。然而，若有關公平值引致先前減值之回撥，則有關數額將在綜合收益表內確認。此項重估儲備將予保留並於有關物業出售時撥入保留溢利。

若某項待發展/發展中物業或待售物業因更改用途而變為投資物業，有關物業於更改用途日期之公平值與其先前賬面值之任何差異將在綜合收益表內確認。

投資物業列於非流動資產之下，惟若預計於一年內出售則列於流動資產之下。當投資物業的賬面值主要透過出售交易收回且出售被視為極可能進行時，則投資物業重列為所持待售之出售組合的資產。

2. 重大會計政策概要(續)

(j) 墓園資產

墓園資產之成本值包括使用權資產和墓地及骨灰龕位之發展費用。除非有關墓地或骨灰龕位之建築期預計於正常之營運周期後才完結，否則墓園資產列為流動資產。

墓地及骨灰龕位按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值為墓園資產之估計銷售價扣除所有估計竣工成本及相關的可變銷售費用。

(k) 待發展/發展中物業

待發展/發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值包括發展項目應佔之使用權資產、已支銷之發展及建築費用，以及任何資本化借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除相關的可變銷售費用及竣工成本釐定。

待發展/發展中物業乃於流動資產下列為待售物業，惟若有關發展項目之建築期預計於正常之營運周期後才完結則除外。

(l) 待售物業

待售物業包括發展中物業(附註2(k))及落成物業，乃列入流動資產，並包括發展項目應佔之使用權資產、發展及建築費用、任何資本化借貸成本及其他直接成本。待售物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除相關的可變銷售費用及竣工成本釐定。

2. 重大會計政策概要(續)

(m) 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為兩個計量類別，即日後將按公平值計量(反映於其他全面收益或反映於損益)之類別及將按攤銷成本計量之類別。

有關分類視乎本集團管理金融資產之業務模式以及現金流量之合約條款而定。

對於按公平值計量之資產，其收益及虧損將計入其他全面收益或損益。對於非持作買賣之股本工具投資，分類將視乎本集團在初始確認時是否作出不可撤回選擇按公平值反映於其他全面收益對股權投資進行會計處理。

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團才會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規之金融資產收購及出售，均於交易日(即本集團承諾收購或出售有關資產當日)確認。當本集團從金融資產接受現金流入之權利經已屆滿或已予轉讓，而本集團已大致上將擁有權之所有風險和回報轉移，則終止確認金融資產。

(iii) 計量

於初始確認時，本集團按金融資產之公平值另加(倘屬並非按公平值反映於損益之金融資產)購入金融資產直接應佔之交易成本計量金融資產。按公平值反映於損益列賬之金融資產之交易成本於綜合收益表支銷。

在確定附帶嵌入式衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，會從金融資產之整體作考慮。

2. 重大會計政策概要(續)

(m) 金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

債務工具之後續計量視乎本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量而該等現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入綜合收益表。因終止確認而產生之任何收益或虧損直接於綜合收益表內確認，並與匯兌收益及虧損於其他收入及收益/虧損淨額呈列。減值虧損(如屬重大)，則在綜合收益表內呈列為獨立項目。
- 公平值反映於其他全面收益：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有且資產之現金流量僅為支付本金及利息之資產，按公平值反映於其他全面收益計量。賬面值變動透過其他全面收益處理，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損則在綜合收益表內確認。當金融資產終止確認時，早前於其他全面收益確認之累積收益或虧損由權益重新分類至損益，並於其他收入及收益/虧損淨額確認。該等金融資產之利息收入使用實際利率法計入其他收入及收益/虧損淨額。匯兌收益及虧損於其他收入及收益/虧損淨額呈列。減值虧損(如屬重大)，則在綜合收益表內呈列為獨立項目。
- 公平值反映於損益：不符合攤銷成本或公平值反映於其他全面收益準則之資產按公平值反映於損益計量。日後按公平值反映於損益計量之債務投資之收益或虧損在綜合收益表內確認。

股本工具

本集團隨後將所有股權投資按公平值計量。倘本集團管理層已選擇將股權投資之公平值收益及虧損於其他全面收益呈列，則於終止確認該投資後，不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。來自該等投資的股息在本集團收取款項之權利確立時繼續在綜合收益表內確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(n) 金融資產減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本及公平值反映於其他全面收益列賬的債務工具相關的預期信用損失(「預期信用損失」)進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就業務應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化方法，其中規定預期全期損失須自首次確認應收賬款起確認。

本集團按攤銷成本列賬的其他金融資產包括貸款及應收賬款、其他應收賬款以及應收一間合營企業款項。按攤銷成本列賬的其他金融資產之減值虧損根據十二個月的預期信用損失計量。十二個月的預期信用損失是指於報告日期後十二個月內就一項金融工具有可能發生的違約事件導致的全期預期信用損失的其中一部份。然而，當信貸風險由初始評估後大幅提升，會根據全期預期信用損失作出撥備。

(o) 抵銷金融工具

當具有法定執行效力之權利可將已確認數額抵銷，且有意按淨額結算或同時變現有關資產及結算有關負債，則將金融資產與負債抵銷，並將所得淨額列入資產負債表。具有法定執行效力之權利必須不取決於未來事件，且必須可在一般業務過程中及在有關公司或交易對手違約、無力償債或破產之情況下執行。

(p) 存貨

存貨主要包括商品及藝術品，乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按具體識別法計算。存貨之成本包括購入資產直接應佔之開支。可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價扣除相關的可變銷售費用。

2. 重大會計政策概要(續)

(q) 業務及其他應收賬款

業務及其他應收賬款為日常業務過程中銷售物業和貨品及商品或提供服務而應收客戶之款項。若預計於一年或以內(或就較長時間而言,在正常之業務營運周期內)可收取業務及其他應收賬款,其將列為流動資產,否則,即列為非流動資產。

由於本集團持有業務及其他應收賬款之目的為收取合約現金流量,且該等現金流量僅為支付本金及利息,故業務及其他應收賬款初步按無條件代價數額確認,其後以實際利率法按攤銷成本及扣除任何減值撥備計算。本集團之減值政策載於附註2(n)。業務及其他應收賬款之賬面值透過使用撥備賬削減,而有關撥備數額則在綜合收益表內之行政費用及其他經營支出中確認。如有應收賬款無法收回,此款項會作為業務及其他應收賬款在撥備賬內撇銷。先前已撇銷之款項如其後收回,將計入綜合收益表內。

(r) 非金融資產減值

若有事件發生或情況變動顯示可能不可收回資產之賬面值,即須對資產進行減值檢討。資產賬面值高出其可收回金額之差額確認為減值虧損,可收回金額指資產之公平值扣除出售費用或使用價值(以較高者為準)。於評估減值時,資產按可獨立識別現金流量的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值之資產(商譽除外)將於每個結算日檢討是否可能回撥減值。

(s) 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用為日常業務過程中向供應商購買貨品或商品或服務而應付款項之責任。若應付賬款及應計費用須於一年或以內(或就較長時間而言,在正常之業務營運周期內)到期支付,其將列為流動負債。否則,即列為非流動負債。

應付賬款及應計費用初步以公平值確認,其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2. 重大會計政策概要(續)

(t) 撥備

若本集團目前因以往事項而須承擔法定或推定責任，且很可能須以撥出資源來解除責任，則在可對責任數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。若預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。重組撥備包括終止租約之罰款及終止聘用僱員之付款。並無就未來經營虧損確認撥備。

若有多項同類之責任，則將對該類責任作出整體考慮，以決定解除責任所需現金流出之可能性。即使同類責任中任何一個項目之現金流出可能性不大，惟仍會確認撥備。

撥備採用稅前貼現率按預期須履行有關責任之開支現值計量，有關貼現率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。因隨著時間過去而增加之撥備將確認為利息支出。

(u) 股本

普通股乃列為權益。

發行新股份或購股權直接應佔之新增費用，於扣稅後在權益內從所得款項中扣除。

若集團內任何公司購買本公司股本，所付代價(包括任何直接應佔之新增費用，於扣除所得稅後)將從本公司擁有人應佔之權益中扣除。若其後該等普通股重新發行，所收取之任何代價於扣除任何直接應佔之新增交易成本及有關之所得稅影響後將計入本公司擁有人應佔之權益。

2. 重大會計政策概要(續)

(v) 借款

借款初步以公平值確認，扣除支銷之交易成本。交易成本為收購、發行或出售金融負債直接應佔之新增成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管機構及證券交易所徵費，以及轉讓稅項及徵稅。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項扣除交易成本後與贖回價值之任何差額於借款期內採用實際利息法在綜合收益表內確認。

設立貸款融資支付的費用，於可能提取部份或全部融資時確認為貸款之交易成本。在此情況下，有關費用將遞延至提取融資為止。倘若並無任何證據顯示將會提取部份或全部融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資的相關期間攤銷。

除非本集團有權無條件延遲償還負債直至結算日後至少十二個月，否則借款列為流動負債。

(w) 即期及遞延稅項

年度稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在綜合收益表內確認，惟與在其他全面收益或直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益內確認。

即期所得稅支出乃根據本集團、其聯營公司及合營企業經營業務及賺取應課稅收入所在國家於結算日經已實施或具體實施之稅法計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期將向稅務機關應付之稅款設定撥備。

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於綜合財務報告之賬面值之短暫差異確認。然而，因初步確認商譽而產生之遞延稅項負債不予確認，因初步確認業務合併以外交易的資產或負債（於交易時並不影響會計或應課稅損益）而產生之遞延稅項將不會列賬。遞延稅項按於結算日經已實施或具體實施並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

2. 重大會計政策概要(續)

(w) 即期及遞延稅項(續)

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

遞延稅項負債按於附屬公司、聯營公司及合營安排之投資所產生之應課稅短暫差異作出撥備，惟本集團可控制短暫差異之回撥時間，且短暫差異可能不會於可預見之將來回撥的遞延稅項負債則除外。

只有在短暫差異將來很有可能回撥，且有足夠應課稅溢利可抵銷短暫差異時，才就於附屬公司、聯營公司及合營安排之投資所產生之可扣稅短暫差異確認遞延稅項資產。

當具有法定執行效力之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體但有意按淨額結算餘款而徵收之所得稅，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。

(x) 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

租賃產生的資產及負債初步按現值計算。租賃負債包括固定付款(包括實質固定付款)的淨現值減任何應收租賃優惠。

租賃付款使用承租人的新增借款利率貼現。

租賃付款在本金與融資費用之間分攤。融資費用於租期內計入綜合收益表，以使各期負債餘下結餘產生的利率保持一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；及
- 於開始日期或之前支付的任何租賃款項減任何已收租賃優惠。

2. 重大會計政策概要(續)

(x) 租賃(續)

使用權資產一般在資產可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法計提折舊。

根據本集團的會計政策，倘使用權資產符合投資物業的定義，則於投資物業呈列，並初步按成本計量，其後按公平值計量。

本集團亦擁有用於其業務運營的土地使用權權益。本集團已提前作出一次性付款，以向該等土地的前登記業主或土地所在司法權區的政府收購有關土地權益。根據土地租賃的條款，毋須作出持續付款，惟並非重大的續租費用或按相關政府機構設定的應課差餉租值支付的款項除外。該等款項按成本列賬並於租期(倘租賃可由本集團續期且無產生重大費用，則包括續期)內攤銷。

與短期租賃相關的付款以直線法於綜合收益表確認為開支。短期租賃為租期十二個月或以下的租賃。

租賃負債列為非流動負債，惟於報告期末後十二個月內支付的款項除外。

本集團作為出租人之經營租賃的租金收入於租期內按直線法確認為收入(附註2(y))。於獲取經營租賃時產生的初步直接費用計入相關資產之賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認為開支。各租賃資產根據其性質列入綜合資產負債表。

2. 重大會計政策概要(續)

(y) 收入及收益確認

收入包括就所供應貨品已收取或應收取代價之公平值，並於扣除增值稅、退貨、回扣及折扣、信貸撥備以及其他削減收入因素後列賬。

當未來經濟利益有可能流入本集團，且已符合本集團各項活動之特定準則(如下文所述)，本集團即確認收入。本集團乃根據往績並考慮客戶類別、交易類別和每項安排之具體情況作出估計。

- (i) 出售物業所得之收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。若物業於履約過程中對本集團並無其他用途，而本集團擁有可強制執行權利就至今已完成之履約部份向客戶收取款項，且本集團於整個合約期間履行履約責任，則按照計量進度之投入法隨時間確認收入。否則，收入會在客戶取得落成物業的控制權時在某一時點確認。

就物業之控制權於某一時點轉移之物業發展及銷售合約而言，收入會在客戶取得落成物業之實際擁有權或法定所有權且本集團有收取款項之現有權利及可能收回代價時確認。

於釐定交易價格時，倘融資部份重大，本集團會根據融資部份調整承諾代價數額。

為取得合約而產生之合約獲取成本以資本化計入，並在確認相關收入時攤銷。

- (ii) 租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。
- (iii) 墓園資產銷售收入於資產控制權轉移至客戶時(即在客戶取得相關墓園資產之實際擁有權或法定所有權且本集團有收取款項之現有權利及可能收回代價時)確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(y) 收入及收益確認(續)

- (iv) 貨品及商品銷售收入於資產控制權轉移至客戶時(即通常為貨品及商品付運予客戶及其法定所有權轉移時)確認。
- (v) 證券投資及買賣之損益於交易日期簽訂有關買賣合同後確認。
- (vi) 服務及管理費於提供服務後確認。
- (vii) 利息收入按時間比例採用實際利息法根據未償還之本金額及適用之利率確認。
- (viii) 股息收入於收取股息之權利確立後確認。

(z) 借貸成本

凡建造或收購一項需要一段頗長時間完成及作特定或出售用途之資產應佔之借貸利息及有關成本，均資本化為該資產之部份成本。所有其他借貸成本均於支銷之財政期間在綜合收益表內扣除。

凡合資格資產的特定借款，在其開支之前用作臨時投資所賺取的投資收入，均可從合資格資本化的借貸成本中扣除。

2. 重大會計政策概要(續)

(aa) 僱員福利

支付予界定供款退休金計劃(如香港之強制性公積金計劃及中華人民共和國(「中國」)以及其他國家各別政府之僱員退休福利計劃)之供款乃於有關供款之財政期間在綜合收益表內扣除。本集團於支付供款後即再無付款責任。倘有現金退款或可扣減未來供款時，預付供款將確認為資產。

僱員應得之年假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年假之估計負債撥備將計算至結算日。僱員應得之病假及產假不予確認，直至取假為止。

若本集團目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任，且可對有關責任作出可靠估計，即就該等花紅確認撥備。該等花紅須自結算日起十二個月內支付。

(ab) 現金及現金等值

現金及現金等值包括現金及銀行結存和存放日期起計三個月內到期之銀行及財務機構存款。

(ac) 外幣換算

本集團各成員公司在財務報告內所列交易乃按相關公司業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報告以本公司之功能及呈列貨幣港元編列。

外幣交易按交易日匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易及按結算日匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益在綜合收益表內確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(ac) 外幣換算(續)

倘本集團所有成員公司之功能貨幣與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況將按下文所述換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份資產負債表之資產及負債將按結算日之匯率換算；
- (ii) 每份收益表之收支以平均匯率換算，惟若此平均匯率並非接近交易日匯率累計影響之合理數值，則收支將於交易日換算；及
- (iii) 所有因而產生的匯兌差額將在其他全面收益內確認。

收購海外公司產生之商譽及公平值調整將當作海外公司之資產及負債，並按結算日之匯率換算。所產生之匯兌差額將於其他全面收益確認。

於出售一項海外業務(即有關出售涉及本集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去一間經營該海外業務之附屬公司的控制權)時，本公司權益持有人就該項業務應佔列於權益內之所有累計匯兌差額將重列入綜合收益表。

若為出售部份權益而不會令致本集團失去經營該海外業務之附屬公司的控制權，則按比例應佔之累計匯兌差額將重撥入非控制性權益，而不會確認入綜合收益表。

(ad) 分部報告

經營分部之呈報方式與向主要營運決策人(「主要決策人」)進行內部報告之方式一致。主要決策人負責分配資源及評估經營分部之表現，乃識別為執行董事及高層管理人員。

2. 重大會計政策概要(續)

(ae) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派乃於本公司股東或董事會(如屬適用)批准有關股息之財政期間在綜合財務報告內確認為負債。

(af) 財務擔保負債

本集團給予銀行財務擔保，以獲該等銀行為本集團在中國所售物業之若干買家提供按揭貸款。

財務擔保於擔保發出時確認為金融負債。負債初步以公平值計量，其後按(1)根據香港財務報告準則第9號規定之預期信用損失模式釐定之數額或(2)初步確認之數額減(如適用)按照香港財務報告準則第15號之原則確認之累計收入數額(以較高者為準)計量。

財務擔保之公平值乃根據債務工具項下應付之合約款項與在並無擔保情況下應付之款項或就履行責任應付第三方之估計金額之現金流量差額之現值釐定。

倘與聯營公司或合營企業之貸款或其他應付款項有關之擔保乃無償提供，公平值會入賬為出資，並確認為投資成本之一部份。

(ag) 政府補助

若能合理保證本集團將收到政府補助並符合所有附帶條件，則有關補助按公平值確認。

與成本相關之政府補助遞延入賬，並於將有關補助與成本匹配(意在補償及抵銷相關支出)所需之期間於綜合收益表中確認。

2. 重大會計政策概要(續)

(ah) 所持待售之非流動資產(或出售組合)

倘非流動資產(或出售組合)的賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用而收回，且有關銷售被認為極有可能發生，則列為所持待售。其乃按賬面值與公平值減銷售成本兩者中的較低者計量，惟本規定明確豁免的遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、按公平值列賬的投資物業除外。

減值虧損按資產(或出售組合)初步或其後撇減至公平值減銷售成本確認。收益按公平值減資產(或出售組合)的銷售成本的其後增加確認，惟不超過先前確認的任何累計減值虧損。於非流動資產(或出售組合)的銷售日期以前尚未確認的收益或虧損會於終止確認日期確認。

非流動資產(包括屬出售組合部分者)於列為所持待售時不予折舊或攤銷。列為所持待售之出售組合的負債應佔利息及其他開支將繼續確認。

列為所持待售的非流動資產，以及列為所持待售之出售組合的資產於資產負債表內與其他資產分開呈列。列為所持待售之出售組合的負債於資產負債表內與其他負債分開呈列。

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。本集團之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之書面政策。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險

最大之信貸風險為綜合資產負債表所列每項金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。本集團所承受源自應收賬款之信貸風險載於附註26。就本集團提供之財務擔保而言，於各合約項下擔保的最大金額披露於附註38。

本集團之信貸風險主要與銀行及財務機構存款和非流動貸款及應收賬款有關，亦與客戶及其他債務人之信貸風險有關。本集團訂有信貸政策，並持續監察此等信貸風險。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用損失，就全部業務應收賬款計提全期預期損失撥備。

為計量預期信用損失，業務應收賬款根據共同信貸風險特徵及逾期日數劃分。預期損失率基於過往付款情況及相應的過往信用損失釐定。過往損失率會作出調整以反映影響債務人清償未結清餘額能力之宏觀因素及行業趨勢之當前及前瞻性資料。

管理層認為貸款及應收賬款及其他應收賬款之信貸風險為低，因為交易對手實力雄厚，能夠在短期內償付合約現金流債務，惟與不回應收款行動的款項有關的其他應收賬款除外，有關款項會個別評估其減值撥備，並考慮抵押(如有)之預期可收回款項。本集團已就此等貸款及應收賬款和其他應收賬款根據十二個月的預期損失方法評估預期信用損失為零(2024年：7,898,000港元)，且並無確認撥備(2024年：撥備7,898,000港元)。

本集團透過監察有關銀行及財務機構之信貸評級以管理其銀行及財務機構存款，且只會將款項存入信貸評級至少為投資級別之銀行及財務機構。於2025年3月31日，存於香港、中國及其他國家之銀行及財務機構的款項分別約為311,000,000港元(2024年：839,000,000港元)、50,000,000港元(2024年：77,000,000港元)及7,000,000港元(2024年：4,000,000港元)。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

至於與客戶有關之信貸風險，本集團在物業或貨品或商品銷售交易完成前通常都向客戶收取訂金或進度款。本集團會按客戶之財務狀況、信貸紀錄及其他因素，對個別客戶之信貸質素作出評核及評級。投資物業之租戶會按租務協議預先支付租金。本集團訂有政策確保要求租戶於起租前支付租約訂金。貸款及應收賬款通常有相關資產作為擔保。

此外，本集團訂有其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。本集團定期審視個別債務人之可收回款項，確保會就不可收回款項作出充份之減值撥備。因應收賬款涉及眾多客戶，本集團並無過度集中之信貸風險。

至於其他應收賬款和貸款及應收賬款，本集團緊密監察結餘之可收回情況，確保已就估計不可收回金額作出充份之減值撥備。

本集團就其在中國所售物業之若干買家獲若干銀行提供按揭貸款而作出擔保。由於本集團可沒收買家之訂金及出售其物業以收回本集團已付予銀行之任何款項，管理層認為本集團之信貸風險不大(另見附註38)。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指本集團未能履行現有到期之付款責任之風險。本集團在整體資產、負債、貸款及承擔之流動資金結構方面維持審慎之比率，以計量及監控其流動資金狀況。本集團已訂有政策，獲取長期銀行信貸以配合其在香港、中國及其他國家之長期投資。此外，本集團將流動資產維持於保守水平，確保在日常業務中隨時備有充裕之現金以應付任何非預期之重大現金需求。再者，於2025年3月31日，備用銀行信貸總額約200,000,000港元(2024年：357,000,000港元)亦為本集團提供應急之流動資金支援。有關銀行借款之詳情載於附註34。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 流動資金風險(續)

下表按結算日計至合約到期日之剩餘償還期限組別分析本集團將予償還之金融負債，特別是將包含按通知還款條文之銀行借款列入最早時段之組別內，而不理會有關銀行選擇行使此權利之機率。下表所列之款項為合約未貼現計算之現金流量並已包括利息支出。

	第一年內或 按通知 千港元	第二年內 千港元	第三至 第五年內 千港元	第五年後 千港元	總額 千港元
2025年					
應付賬款及應計費用 (不包括租賃負債)	167,820	—	—	—	167,820
租賃負債	7	—	—	—	7
銀行借款	15,803	15,323	122,516	—	153,642
與非控制性權益之貸款及 應付款項	—	—	—	40,078	40,078
其他非流動負債	—	—	—	33,667	33,667
	183,630	15,323	122,516	73,745	395,214
財務擔保	3,696	—	—	—	3,696
	187,326	15,323	122,516	73,745	398,910
2024年					
應付賬款及應計費用 (不包括租賃負債)	246,603	—	—	—	246,603
租賃負債	41	9	—	—	50
銀行借款	510,180	106,201	65,841	—	682,222
與非控制性權益之貸款及 應付款項	—	—	—	45,141	45,141
其他非流動負債 (不包括租賃負債)	—	—	—	33,913	33,913
	756,824	106,210	65,841	79,054	1,007,929
財務擔保	4,396	—	—	—	4,396
	761,220	106,210	65,841	79,054	1,012,325

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 現金流量及公平值利率風險

利率風險乃指本集團之財務狀況可能會因市場利率變動而受到不利影響之風險。本集團之政策涉及緊密監察利率走勢，把握有利之訂價時機轉換及洽商新銀行信貸。

本集團之利率風險主要源自計息之貸款及應收賬款、銀行存款、銀行借款及列於公平值反映於損益之金融資產項下的債券投資。按浮動利率計息之貸款及應收賬款、銀行存款及銀行借款令本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行之債券投資令本集團承受公平值利率風險。本集團目前並無就利率風險制定任何利率對沖政策。董事會持續監察本集團之風險，在有需要時將考慮對沖利率風險。

於2025年3月31日，就現金流量利率風險而言，若利率上升/下降0.5%(2024年：0.5%)，而所有其他變數維持不變，則本集團之除稅前業績應已增加/減少約2,673,000港元(2024年：4,851,000港元)。

(iv) 外幣匯兌風險

匯兌風險源自以非功能貨幣為單位之貨幣資產及負債；因將財務報告數額換算為本集團呈列貨幣而產生之差額則不予考慮。

本集團主要在香港、中國及馬來西亞經營業務。因甚少進行各別成員公司之功能貨幣以外之外幣交易，本集團承受之外幣匯兌風險不大。

於2025年3月31日，若港幣兌人民幣匯率上升/下降5%(2024年：5%)，而所有其他變數維持不變，則本集團之除稅前業績應已減少/增加約1,300,000港元(2024年：11,600,000港元)，主要因現金及銀行結存所產生之匯兌虧損/收益。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 價格風險

本集團須承受股權及債券投資價格風險，因其所持有之投資分類為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。因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之公平值變動而產生之未變現損益分別在其他全面收益及綜合收益表內確認。為管理股權投資及債券投資所產生之價格風險，本集團分散其投資組合。分散投資組合乃根據本集團所定之規限進行。

下表概列在所有其他變數維持不變之情況下本集團所持公開買賣投資之市價增加/減少5% (2024年：5%)之影響：

	對除稅前業績之影響		對投資重估儲備之影響	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
市價之5%變動	1,343	934	4,211	6,160

(b) 資本風險管理

本集團管理資本之目的為保障本集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及為其他持份者帶來收益，及保持理想之資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東之股息金額、發行新股份或出售資產以減少負債。

本集團根據淨負債與資本比率監控資本。此比率按淨負債除以資本總額計算。淨負債乃計算為銀行借款總額(包括綜合資產負債表所列之短期及長期銀行借款)減現金及銀行結存以及列於公平值反映於損益之金融資產項下的上市債券及上市股權投資。資本總額指綜合資產負債表所列之股東資金。於2025年3月31日，本集團錄得現金淨額263,500,000港元(2024年：286,500,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用。

3. 財務風險管理(續)

(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。本集團所持金融資產採用之市場報價為在買賣差價當中的現行價格，此乃現行情況下最能代表公平值之價格。

長期貸款及應收賬款以及銀行借款之公平值評估，乃按市場利率貼現計算預期未來付款。長期貸款及應收賬款以及銀行借款均為浮息貸款及應收賬款以及借款，故其賬面值接近其公平值。

一年內到期之金融資產及負債(包括應收賬款及預付款項、現金及銀行結存、應付賬款及應計費用和即期銀行借款)的賬面值扣除任何估計信貸調整後乃接近其公平值。

本集團採納香港財務報告準則第7號有關資產負債表內按公平值計量之金融工具的修訂，其規定按下列公平值計量等級披露公平值之計量資料：

- 於活躍市場有關同類資產或負債之報價(未經調整)(第一等級)
- 可直接(即如價格)或間接(即從價格推敲)觀察有關資產或負債之數據(納入第一等級之報價除外)(第二等級)
- 有關資產或負債而並非以可觀察市場資訊為根據之數據(即未可觀察之數據)(第三等級)

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團於2025年及2024年3月31日按公平值計量之金融資產。投資物業已按公平值計量並於附註16披露。

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	總額 千港元
2025年				
資產				
公平值反映於其他全面收益之金融資產				
— 上市股權投資	84,225	—	—	84,225
— 非上市股權投資	—	—	75	75
	84,225	—	75	84,300
公平值反映於損益之金融資產				
— 上市股權投資	281	—	—	281
— 上市債務投資—債券	—	26,577	—	26,577
— 非上市投資	—	—	97,163	97,163
	281	26,577	97,163	124,021
資產總值	84,506	26,577	97,238	208,321
2024年				
資產				
公平值反映於其他全面收益之金融資產				
— 上市股權投資	123,194	—	—	123,194
— 非上市股權投資	—	—	32	32
	123,194	—	32	123,226
公平值反映於損益之金融資產				
— 上市股權投資	360	—	—	360
— 上市債務投資—債券	—	18,317	—	18,317
— 非上市投資	—	—	140,584	140,584
	360	18,317	140,584	159,261
資產總值	123,554	18,317	140,616	282,487

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

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。若可隨時及定時從交易所、交易商、經紀、行業業界、定價機構或監管機構取得報價，而該等報價反映按公平原則進行之真實及常規市場交易，則有關市場可被視為活躍市場。本集團所持此等金融資產(為上市股權投資)採用之市場報價為於股票市場在買賣差價當中的現行價格。此等工具乃納入第一等級，其主要包括分別列為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的上市股權投資。

並非於活躍市場買賣之金融工具(如場外交易之衍生工具)的公平值則採用估值方法釐定。此等估值方法盡量採用可觀察之市場資訊，而盡可能少依賴公司之具體估計。若用以釐定某項工具公平值之所有重大數據均可觀察，有關工具將納入第二等級，其主要包括列為公平值反映於損益之金融資產的上市債務投資。

若一項或以上之重大數據並非以可觀察之市場資訊為根據，有關工具乃納入第三等級，其主要包括分別列為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的非上市投資。

用以評估金融工具之具體估值方法包括：

- 大致相同工具之市場報價或交易商報價
- 其他方法(如市場法及貼現現金流量分析)用以釐定其餘金融工具之公平值

並非於活躍市場買賣的非上市投資基金的投資，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。就非上市投資的其他投資而言，本集團採用估值方法設定其公平值，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。

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

在估值模式中所採用的關鍵假設包括市場倍數及貼現率，皆是以可資比較公司的歷史模式及行業趨勢為基礎。若有關的估值模式採用的相關假設出現重大變化，則這些第三等級的工具的公平值可能會有重大差異。就非上市投資估值，本集團使用的主要第三等級數據涉及利用近期的公平交易、指數化及市銷率倍數以及參照其他大致相同的上市工具。

除公平值反映於損益之金融資產項下的上市債務投資因年內缺乏活躍市場交易而於截至2024年3月31日止年度由第一等級轉移至第二等級，於截至2025年及2024年3月31日止年度，本集團並未就任何金融資產作出不同公平值計量等級之間的其他轉移。

下表呈列本集團第三等級工具於截至2025年及2024年3月31日止年度之變動。

	公平值反映 於其他全面收益 之金融資產 千港元	公平值反映 於損益 之金融資產 千港元
於2023年4月1日	994	136,371
增加	—	6,199
出售	—	(7,035)
在其他全面收益內確認之公平值變動	(915)	—
在綜合收益表內確認之公平值變動	—	8,553
匯率變動	(47)	(3,504)
於2024年3月31日	32	140,584
增加	—	6,695
出售及贖回	—	(32,564)
在其他全面收益內確認之公平值變動	43	—
在綜合收益表內確認之公平值變動	—	(16,981)
匯率變動	—	(571)
於2025年3月31日	75	97,163

於2025年3月31日，倘估值方法中採用的重大而未可觀察的數據(例如指數化及市銷率倍數)增加，則非上市投資的公平值亦會有所增加。

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)，不斷對編製綜合財務報告所使用之估計及判斷作出評估。本集團對未來作出估計及假設。以下為對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設之論述：

(a) 投資物業公平值的估算

投資物業之估值主要根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2024年版」及其他現行國際估值準則進行。判斷及假設詳情已於附註16披露。

(b) 投資物業的分類

於作出判斷確定某項物業是否合資格以投資物業列賬時，本集團將考慮有關物業(土地或樓宇)是否為賺取租金或資本增值而持有，而非用作生產或供應貨品及服務或作為出售用途，且本集團具備將有關物業持作長期策略性投資的融資能力。

將一項物業撥入投資物業，其用途須有所變更。為了確定一項物業之用途是否已經改變，管理層會評估該物業是否符合上述投資物業之定義，且有關用途變更必須有證據予以支持。

此外，於作出判斷確定落成投資物業是否合資格以所持待售之出售組合的資產列賬時，本集團已考慮該出售交易是否極有可能進行(即出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售)。

本集團乃獨立考慮個別物業以作出判斷。

4. 重大會計估計及判斷(續)

(c) 待發展/發展中物業及待售物業的可收回性

本集團根據待發展/發展中物業及待售物業之估計可收回金額或可變現淨值評估其賬面值，而有關可變現淨值乃根據本集團對此等物業之變現能力進行的評估釐定，並計及根據過往經驗估算之完工成本及相關的可變銷售費用，以及根據當時市況估算之銷售淨值。若有事件或情況變動顯示有關賬面值或許未能變現時，會作出減值撥備。此項評估須運用判斷及估算。

就可收回性評估而言，若干待發展/發展中物業及待售物業之估值主要根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2024年版」及其他現行國際估值準則進行。

(d) 所得稅、土地使用稅、土地增值稅及遞延稅項

本集團主要須繳付香港、中國及其他國家之所得稅、土地使用稅、土地增值稅及遞延稅項。本集團各成員公司之稅項撥備之釐定涉及重大判斷，惟在日常事務中若干交易及計算卻未能作出最終之稅項釐定。若此等估計之最終稅務結果有異於原初列賬之數額，有關差額將影響釐定稅項撥備之財政期間的即期及遞延稅項。

本集團推翻有關將透過出售其按公平值計量並位於中國之投資物業，全數收回其賬面值之假設。該等投資物業乃按目標為隨著時間消耗其經濟利益之商業模式持有。

有關稅務虧損之遞延稅項資產乃於管理層認為未來可能有應課稅溢利能與稅務虧損抵銷時才會確認。其實際抵銷結果或會存在差異。

4. 重大會計估計及判斷(續)

(e) 非上市投資的公平值

對於列為公平值反映於損益之金融資產的非上市投資，採用估值方法釐定其公平值。本集團運用判斷選擇多種方法，並主要基於近期交易價格、資產淨值並計及對被投資方之財務趨勢分析及業績、風險概況、前景、行業趨勢及其他因素釐定公平值。估值所採納之關鍵假設披露於附註3(c)。

5. 收入

本年內確認之收入如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
銷售物業	44,077	49,723
租金收入及管理費	20,089	19,579
銷售基園資產	21,288	18,307
公平值反映於損益之金融資產之利息及其他收入	590	2,998
	86,044	90,607

6. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

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，基園發展及經營，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。

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	基園 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及行政 千港元	2025年 總額 千港元
源自客戶合約之收入：					
—於某一時點確認	44,077	21,288	—	—	65,365
—隨時間確認	1,581	—	—	—	1,581
源自其他來源之收入	18,508	—	590	—	19,098
收入	64,166	21,288	590	—	86,044
其他收入及收益/(虧損)淨額	8,622	381	(7,429)	17,367	18,941
經營(虧損)/溢利	(398,111)	2,232	(6,933)	(23,441)	(426,253)
融資費用	(10,582)	—	—	—	(10,582)
攤佔一間合營企業業績	12,624	—	—	—	12,624
除稅前(虧損)/溢利	(396,069)	2,232	(6,933)	(23,441)	(424,211)
稅項抵免/(支出)	27,465	(1,071)	1,351	—	27,745
本年度(虧損)/溢利	(368,604)	1,161	(5,582)	(23,441)	(396,466)
分部資產	1,709,913	1,023,337	156,454	431,755	3,321,459
合營企業	296,232	—	—	—	296,232
資產總值	2,006,145	1,023,337	156,454	431,755	3,617,691
負債總額	355,116	250,955	1,253	22,556	629,880
以下為其他分部項目：					
資本支出	47,047	7,932	—	—	54,979
物業、廠房及設備折舊	550	473	—	5,450	6,473
使用權資產折舊	—	95	—	—	95
待發展/發展中物業減值撥備	12,747	—	—	—	12,747
待售物業減值撥備	59,867	—	—	—	59,867
業務應收賬款減值撥備	352	—	—	—	352
其他訂金減值撥備	78,649	—	—	—	78,649
投資物業之公平值虧損	234,294	—	—	—	234,294

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	基園 千港元	證券投資 及買賣 千港元 (經重列)	其他及行政 千港元	2024年 總額 千港元 (經重列)
源自客戶合約之收入：					
— 於某一時點確認	49,723	18,307	—	—	68,030
— 隨時間確認	1,763	—	—	—	1,763
源自其他來源之收入	17,816	—	2,998	—	20,814
收入	69,302	18,307	2,998	—	90,607
其他收入及收益/(虧損)淨額	3,856	423	(70,142)	28,426	(37,437)
經營虧損	(252,848)	(3,568)	(68,104)	(13,973)	(338,493)
融資費用	(6,170)	—	—	—	(6,170)
攤佔一間合營企業業績	11,609	—	—	—	11,609
除稅前虧損	(247,409)	(3,568)	(68,104)	(13,973)	(333,054)
稅項抵免/(支出)	13,413	(828)	(2,574)	—	10,011
本年度虧損	(233,996)	(4,396)	(70,678)	(13,973)	(323,043)
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	2,613,840	1,030,435	193,118	857,594	4,694,987
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	942,969	253,504	35,109	34,449	1,266,031
以下為其他分部項目：					
資本支出	171,825	11,000	—	—	182,825
物業、廠房及設備折舊	540	458	—	5,702	6,700
使用權資產折舊	1,709	95	—	—	1,804
待售物業減值撥備	154,756	—	—	—	154,756
業務應收賬款減值撥備	365	3,940	—	—	4,305
其他應收款項減值撥備	7,898	—	—	—	7,898
投資物業之公平值虧損	76,084	—	—	—	76,084

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	
	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	49,579	10,258	46,682	171,756
中國	23,190	19,836	7,932	11,000
馬來西亞	13,275	12,090	365	69
法國	—	48,423	—	—
	86,044	90,607	54,979	182,825

	非流動資產(附註)		資產總值	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	176,421	187,370	1,297,987	1,935,273
中國	1,065,668	1,364,866	2,033,520	2,491,514
馬來西亞	278,010	263,608	286,184	268,200
	1,520,099	1,815,844	3,617,691	4,694,987

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。

7. 其他收入及虧損淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元 (經重列)
銀行存款之利息收入	18,360	38,539
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)	(8,516)	(71,267)
出售一個投資物業之虧損淨額(附註29)	(437)	–
出售物業、廠房及設備之收益淨額	1,002	89
匯兌收益/(虧損)淨額	2,240	(13,446)
已沒收售樓訂金	635	–
應付建築成本超額撥備之回撥	3,297	–
其他	2,360	1,282
	18,941	(37,437)

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700,000港元(2024年：76,000,000港元)及公平值虧損淨額9,200,000港元(2024年：147,300,000港元)。

8. 經營虧損

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
經營虧損已計入：		
物業租金收入毛額	18,508	17,816
並已扣除：		
本公司核數師之酬金－審核及審核相關服務	1,700	2,226
本集團附屬公司其他核數師之酬金	118	102
	1,818	2,328
已售物業成本	42,194	32,110
已售基園資產成本	7,945	7,369
物業、廠房及設備折舊	6,473	6,700
使用權資產折舊	95	1,804
短期租賃開支	1,545	1,572
物業支出	11,765	13,323
待發展／發展中物業減值撥備(附註a及18)	12,747	—
待售物業減值撥備(附註a及24(e))	59,867	154,756
業務應收賬款減值撥備	352	4,305
其他訂金減值撥備	78,649	—
其他應收款項減值撥備	—	7,898
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	29,735	32,092
退休福利成本(附註9)	2,003	2,182

附註：

(a) 該等金額於截至2025年及2024年3月31日止年度在銷售成本入賬。

(b) 若干企業成本(包括員工成本及一般行政開支)已於本年度及上年度由本公司之控股公司按成本分配入本集團，因與控股公司集團共享及得到其提供予本集團之一般服務。

9. 僱員退休福利

本集團在香港為全體合資格之僱員參與多項界定供款退休金計劃。支付予該等計劃之供款按適用薪酬成本之特定百分比或預先釐定之固定款額計算。該等計劃之資產由獨立管理之基金以獨立於本集團資產之方式持有。於該等計劃中，其中一項計劃允許僱員於供款全數成為其既得利益前退出該計劃，所沒收之供款可用以減少應付予該計劃之供款。

本集團根據有關規例參與中國及馬來西亞各有關政府退休福利計劃，據此本集團須向該等計劃支付供款，以為合資格之僱員提供退休福利。支付予該等計劃之供款按中國及馬來西亞規定之適用薪酬成本之特定百分比或固定款額計算。各國政府負責支付應付予退休僱員之全數退休福利。除按時向有關計劃支付供款外，本集團並無其他責任。

退休福利成本指本集團對上述計劃之供款。本集團於本年內在香港並無動用已沒收供款(2024年：零)，而已沒收供款於2025年3月31日之結餘為零(2024年：零)。

10. 融資費用

	2025年 千港元	2024年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	17,086	41,937
租賃負債	1	7
	17,087	41,944
於發展中物業中資本化之數額	(6,505)	(35,774)
	10,582	6,170

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%(2024年：5.89%至6.31%)。

11. 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金

(a) 董事酬金

董事姓名	(附註 i)	(附註 ii)			總額 千港元
	袍金	薪酬	其他福利	退休金	
	千港元	千港元	千港元	計劃供款 千港元	
2025 年					
莊家彬先生	40	—	—	—	40
李美心小姐	30	1,974	600	178	2,782
莊家豐先生	30	—	—	—	30
莊家淦先生	30	—	—	—	30
黎慶超先生 ²	200	—	—	—	200
石禮謙先生 ¹	430	—	—	—	430
范駿華先生 ¹	200	—	—	—	200
吳傑莊博士 ¹	200	—	—	—	200
	1,160	1,974	600	178	3,912
2024 年					
莊家彬先生	40	—	—	—	40
李美心小姐	30	1,974	600	178	2,782
莊家豐先生	30	—	—	—	30
莊家淦先生	30	—	—	—	30
黎慶超先生 ²	200	—	—	—	200
石禮謙先生 ¹	430	—	—	—	430
范駿華先生 ¹	200	—	—	—	200
李秀恒博士 ^{1、3}	200	—	—	—	200
吳傑莊博士 ¹	200	—	—	—	200
	1,360	1,974	600	178	4,112

¹ 獨立非執行董事

² 非執行董事

³ 於2024年3月25日逝世

11. 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

- (i) 有關金額乃就個人以董事身份服務本公司或其附屬公司已支付或其應收取之酬金。
- (ii) 有關金額乃就董事在管理本公司或其附屬公司事務方面之其他服務已支付或其應收取之酬金。
- (iii) 於截至2025年及2024年3月31日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。
- (iv) 於本年內，並無就董事終止服務而已向董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利，亦無任何有關之應付款項(2024年：零)。概無就任何第三者提供董事服務而給予或其應收取任何代價(2024年：零)。
- (v) 概無向董事、其控制法團及關連公司提供任何貸款或準貸款或與其進行其他交易(2024年：無)。
- (vi) 董事為本公司之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控本集團業務之權力及責任。
- (vii) 支付予獨立非執行董事及非執行董事之酬金分別為830,000港元(2024年：1,030,000港元)及200,000港元(2024年：200,000港元)。
- (viii) 除上文所披露之董事薪酬外，若干執行董事並非由本公司直接支付酬金，而是從本公司之控股公司收取薪酬，因其對控股公司集團提供服務，當中包括本公司及其附屬公司。董事認為，按該等董事對本公司及其附屬公司及控股公司集團提供之服務而對其酬金進行分配並不可行，因此本年度及上年度並未對該等酬金作出分配。

11. 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金(續)

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

本公司任何董事概無於本公司參與訂立與本集團業務有關連而於本年終或本年內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益(2024年：無)。

(c) 五名最高薪酬僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員包括一名(2024年：一名)於2025年3月31日止年度期間之董事。向屬於本集團五名最高薪酬僱員其中四名(2024年：四名)僱員(於2025年3月31日並非董事)支付之酬金詳列如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
薪酬及其他福利	4,380	4,432
退休金計劃供款	54	54
	4,434	4,486

此等僱員之酬金介乎下列幅度：

酬金幅度	僱員人數	
	2025年	2024年
1,000,001港元至1,500,000港元	4	4

(d) 高層管理人員酬金

簡歷見載於本報告「董事及高層管理人員之簡歷資料」一節的高層管理人員之酬金介乎下列幅度：

酬金幅度	僱員人數	
	2025年	2024年
1,000,000港元或以下	5	5
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	6	6

12. 稅項抵免

	2025年 千港元	2024年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	2,391	1,986
中國土地增值稅	882	—
海外利得稅	—	3,782
遞延稅項(附註35)	(31,018)	(15,779)
	(27,745)	(10,011)

鑒於本集團承前之稅務虧損足可抵銷其本年度之估計應課稅溢利，或於本年度並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(2024年：相同)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本年度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2025年3月31日止年度，攤佔合營企業之即期稅項支出為893,000港元(2024年：731,000港元)已於綜合收益表列為「攤佔一間合營企業業績」。

12. 稅項抵免(續)

本集團除稅前虧損之稅項抵免與採用香港稅率計算之理論數額相差如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
除稅前虧損	(424,211)	(333,054)
攤佔一間合營企業業績	(12,624)	(11,609)
	(436,835)	(344,663)
按稅率16.5%(2024年：16.5%)計算之稅項抵免	(72,078)	(56,869)
其他國家不同稅率之影響	(22,335)	(4,519)
毋須課稅之收入	(4,371)	(11,902)
不可扣稅之開支	50,059	19,796
動用以往未確認之稅務虧損	(660)	(904)
未確認之稅務虧損及其他	21,640	44,387
稅項抵免	(27,745)	(10,011)

13. 股息

於2025年6月26日，董事會議決不建議派付截至2025年3月31日止年度之末期股息(2024年：無)。截至2025年3月31日止年度並未派付中期股息(2024年：無)。

14. 每股虧損

每股虧損乃根據權益持有人應佔虧損394,944,000港元(2024年：320,738,000港元)及本年度內已發行股份之加權平均數2,347,035,316(2024年：2,347,035,316)股計算。

由於本年度及上年度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. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	傢具及裝置 千港元	其他資產 千港元	總額 千港元
成本值				
於2023年4月1日	13,863	22,274	136,303	172,440
匯率變動	(777)	(508)	(333)	(1,618)
增加	–	69	68	137
出售	–	–	(1,289)	(1,289)
於2024年3月31日	13,086	21,835	134,749	169,670
匯率變動	(95)	122	–	27
增加	–	87	–	87
出售	–	(507)	(8,660)	(9,167)
於2025年3月31日	12,991	21,537	126,089	160,617
累積折舊及減值撥備				
於2023年4月1日	5,606	19,896	115,786	141,288
匯率變動	(281)	(359)	(310)	(950)
年度折舊	577	358	5,765	6,700
出售	–	–	(705)	(705)
於2024年3月31日	5,902	19,895	120,536	146,333
匯率變動	(42)	64	(8)	14
年度折舊	582	369	5,522	6,473
出售	–	(507)	(8,660)	(9,167)
於2025年3月31日	6,442	19,821	117,390	143,653
賬面淨值				
於2025年3月31日	6,549	1,716	8,699	16,964
於2024年3月31日	7,184	1,940	14,213	23,337

(a) 樓宇位於中國之土地上。其他資產包括電腦設備、汽車及遊艇。

(b) 折舊已計入行政費用及其他經營支出(2024年：相同)。

16. 投資物業

	落成物業 千港元
於2023年4月1日	1,210,926
匯率變動	(61,318)
重列為所持待售之投資物業(附註29)	(10,780)
公平值變動	(76,084)
於2024年3月31日	1,062,744
增加	278
成本回撥	(27,464)
匯率變動	13,531
公平值變動	(234,294)
於2025年3月31日	814,795

(a) 本集團之投資物業位於：

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	168,030	173,530
香港以外地區	646,765	889,214
	814,795	1,062,744

16. 投資物業(續)

(b) 香港、中國及馬來西亞之投資物業已分別由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)、戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)及JS Valuers Property Consultants Sdn. Bhd. (均為獨立專業物業估值師)於2025年3月31日按公開市值基準重估。

(c) 總額168,030,000港元(2024年：435,995,000港元)之投資物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。

(d) 本集團之估值過程

本集團之投資物業已由持有相關認許專業資格及對估值投資物業之所在地點及類型具備近期評估經驗之獨立專業估值師於2025年3月31日進行重估。就所有投資物業而言，其現有用途等同於最高及最佳用途。

本集團之財務部及物業部為執行財務報告工作而審視獨立估值師作出之估值，並直接向本集團之高層管理人員報告。管理層至少每六個月一次與估值師討論估值過程及結果，與本集團之中期及年度報告程序一致。財務部及物業部會：

- 核實獨立估值報告之所有主要數據；
- 與過往期間之估值報告作出比較，評估物業估值之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

16. 投資物業(續)

(e) 估值方法

香港、中國及馬來西亞的落成物業之公平值通常採用收入資本化法或直接比較法(如適用)釐定及進行相互檢查。收入資本化法乃採用合適的資本化利率將收入淨額及租約期滿後之復歸潛力資本化，而合適的資本化利率乃以出售交易之分析及估值師對投資者當時之要求或期望的詮釋為根據。估值所採用之當時市值租金乃以相關物業及其他可資比較物業之近期租賃為參考。直接比較法乃基於將估值的物業與其他可資比較而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的性質各異，通常須作出適當的調整以計入任何可能影響所考慮物業價格的質量差異。

估值方法於本年度及上年度並無任何變動。

本集團之政策為於導致轉撥之事件發生或情況改變當日確認撥入及撥出公平值等級。本集團所有投資物業之公平值計量均歸類為公平值之第三等級。年內概無撥入或撥出第三等級。

(f) 用以釐定公平值之重大而未可觀察的數據

估值師根據其對相關物業及其他可資比較物業之近期租賃數據分析估計當時市值租金。租金越低，公平值亦越低。資本化利率由估值師根據估值投資物業之風險概況作出估計。資本化利率越高，公平值就越低。

就各別地點的落成商業物業採用收入資本化法估值時採用之租值及資本化利率如下：

	香港	中國	馬來西亞
2025年			
租值(港元/平方米/月)	193	43	109-189
資本化利率	3.3%	4.5%	4.5%
2024年			
租值(港元/平方米/月)	196	43	103-178
資本化利率	3.3%	4.5%	4.5%

17. 使用權資產及租賃負債

(a) 使用權資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
土地使用權	1,222	1,289
寫字樓物業	7	46
	1,229	1,335

- (i) 本集團之土地使用權乃按中期租約持有。本集團租賃多類寫字樓物業(2024年：亦包括示範單位)，所訂立的租賃合約通常為2至3年固定租期。租期乃按個別基準磋商並載有不同條款及條件。
- (ii) 本集團之使用權資產位於香港以外地區。
- (iii) 截至2025年3月31日止年度，就使用權資產的寫字樓物業而言，租賃並無增加(2024年：無)，而租賃現金流出總額為41,000港元(2024年：1,847,000港元，包括示範單位)(附註39(b))。
- (iv) 土地使用權和寫字樓物業(2024年：亦包括示範單位)的使用權資產折舊分別為55,000港元(2024年：55,000港元)及40,000港元(2024年：1,749,000港元)。總額55,000港元(2024年：1,709,000港元)及40,000港元(2024年：95,000港元)之折舊已分別計入銷售及推廣支出和行政費用及其他經營支出。

17. 使用權資產及租賃負債(續)

(b) 租賃負債

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
租賃負債：		
列入應付賬款及應計費用之即期部份(附註30)	7	39
列入其他非流動負債之非即期部份	—	9
	7	48

18. 待發展/發展中物業

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
於年初	135,750	143,442
匯率變動	(3,003)	(7,692)
減值撥備(附註b)	(12,747)	—
於年終	120,000	135,750

(a) 本集團之待發展/發展中物業為收購在中國之使用權資產而支付之預付款項。

(b) 鑒於預付款項之收回情況進展緩慢，管理層對待發展/發展中物業進行減值評估，並於截至2025年3月31日止年度就待發展/發展中物業錄得減值撥備12,747,000港元(2024年：零)。可收回金額乃根據管理層之評估而釐定。

19. 基園資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
基園資產總額	984,572	989,879
列入流動資產之即期部份	(713,693)	(716,846)
	270,879	273,033

於2025年3月31日，列為流動資產的基園資產約707,811,000港元(2024年：711,688,000港元)預計將於結算日起計超過十二個月後才可變現。

20. 聯營公司

自截至2022年3月31日止年度起，由於本集團攤佔聯營公司虧損已與其於聯營公司之權益相等，本集團此後將不會確認聯營公司之進一步虧損，原因在於本集團並未產生法定或推定責任，亦未代聯營公司支付款項。於2025年3月31日，本集團尚未確認的累計虧損為167,000港元(2024年：182,000港元)。

該聯營公司之資料如下：

名稱	註冊成立/經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團所持實質權益		主要業務
			2025年	2024年	
Treasure Auctioneer International Limited	英屬處女群島/香港	1,000,000美元， 共1,000,000股股份	25.0%	25.0%	拍賣服務

該聯營公司於兩個年度對本集團而言均並不重大。

21. 合營企業

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
應佔資產淨值	366,173	318,047
(應付)/應收一間合營企業款項	(69,941)	1,598
	296,232	319,645

合營企業賬面值之變動分析如下：

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
於年初	319,645	321,678
向一間合營企業注資	37,311	—
與一間合營企業往來款項變動	(71,691)	(352)
與一間合營企業往來款項之匯率變動	152	(112)
攤佔業績	12,624	11,609
攤佔匯兌儲備	(1,809)	(13,178)
於年終	296,232	319,645

該合營企業之資料如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本	本集團所持權益		主要業務
			2025 年	2024 年	
廈門佖家濱海度假村有限公司 (「廈門佖家」)*	中國	人民幣 184,830,000 元	70.0%	70.0%	物業及酒店發展及投資
			(2025 年及 2024 年本集團 所持實質權益均為 59.5%)		

* 中外合作經營企業

綜合收益表所列攤佔一間合營企業溢利 12,624,000 港元 (2024 年：11,609,000 港元) 為攤佔一間合營企業業績。

21. 合營企業(續)

於2025年3月31日，合營企業所持之投資物業按人民幣383,200,000元(相等於約410,101,000港元)(2024年：人民幣383,200,000元，相等於約413,090,000港元)之公平值列賬，而本集團按比例實質應佔該等投資物業之公平值約為244,010,000港元(2024年：245,789,000港元)。採用收入資本化法就該等投資物業於2025年3月31日估值時所採用的租值(每平方米每月)及資本化利率分別為介乎約74港元至143港元(2024年：75港元至144港元)及5.5%(2024年：5.5%)。估值過程及方法詳情載於附註16。

於2024年應收一間合營企業款項並無抵押，不計利息，且未可自結算日起十二個月內收回。應付一間合營企業款項並無抵押，利率為每年1%，且不需自結算日起十二個月內償付。

本集團應佔其合營企業之年度收入及業績以及相關資產及負債如下(不包括與本集團之結餘)：

	2025年 千港元	2024年 千港元
收入	12,569	14,892
本年度溢利	12,624	11,609
資產	410,422	375,562
負債	(44,249)	(57,515)
	366,173	318,047

於2017年1月19日，廈門佻家(以業主身份)與鷺江賓館(為合營夥伴當時之非全資附屬公司及本集團之關連人士)(以租戶身份)訂立租賃協議，租賃廈門佻家所持酒店，租期近十年，自2017年3月24日起至2027年1月19日止，第一至第五年租金為每年人民幣9,000,000元，而第六至第十年租金為每年人民幣10,000,000元。本公司已於2017年1月19日公佈有關交易詳情。鷺江賓館其後將租賃協議轉讓予其全資附屬公司廈門佻家鷺江酒店有限公司(「佻家鷺江酒店」)。

於2018年4月30日，毗鄰該酒店的另外3幢別墅亦已租予佻家鷺江酒店，租期近8.7年，自2018年5月1日起至2027年1月19日止(與該酒店之租賃協議一致)，第一至第五年租金為每月人民幣159,348元，而第六年起租金為每月人民幣175,282.8元。本公司已於2018年4月30日公佈有關交易詳情。

21. 合營企業(續)

於2021年10月15日，另外16幢別墅已租予佻家鷺江酒店，租期十年，自2021年10月15日起至2031年10月14日止，第一至第三年租金為每月人民幣380,900元，第四至第六年租金為每月人民幣399,945元，第七至第九年租金為每月人民幣419,942元，而第十年租金為每月人民幣440,933元。此外，有關該酒店及毗鄰該酒店的3幢別墅之租賃的租賃協議之若干條款修訂如下：(i)該酒店之月租於2021年10月20日至2022年1月19日期間由人民幣750,000元降低至人民幣480,000元；及於2022年3月20日至2023年12月19日期間由約人民幣833,333元降至約人民幣533,333元(其中2022年1月20日至2022年3月19日期間仍為免租期)；及(ii)該3幢別墅之月租於2021年11月1日至2023年4月30日期間由約人民幣159,348元降低至約人民幣101,983元(其中2022年5月1日至2022年7月31日期間仍為免租期)；及於2023年5月1日至2024年1月31日期間由約人民幣175,283元降至約人民幣112,181元。此後截至2027年1月19日止餘下期間，該酒店及3幢別墅之月租將恢復至原訂水平。本公司已分別於2021年10月15日及2021年10月20日公佈該等交易詳情。

於2022年1月26日，另外4幢別墅已租予佻家鷺江酒店，租期十年，自2022年2月1日起至2032年1月31日止，第一至第三年租金為每月人民幣128,000元，第四至第六年租金為每月人民幣134,400元，第七至第九年租金為每月人民幣141,120元，而第十年租金為每月人民幣148,176元。本公司已於2022年1月26日公佈有關交易詳情。

於2023年6月26日，有關該酒店及毗鄰該酒店的3幢別墅之租賃的租賃協議之若干條款進一步修訂如下：(i)該酒店之月租於2023年12月20日(即緊隨第一份修訂協議項下相關減租期結束當日後翌日)起至有關當局開通道路連接當月(先前預期為2025年2月)止期間，由約人民幣833,333元降至約人民幣691,667元；(ii)該3幢別墅之月租於2024年2月1日(即緊隨第一份修訂協議項下相關減租期結束當日後翌日)起至有關當局開通道路連接當月(先前預期為2025年2月)止期間，由約人民幣175,283元降至約人民幣145,485元；(iii)此後由減租期結束當日起直至2027年1月止餘下期間，該酒店及3幢別墅之月租將恢復至原訂水平；及(iv)於上文(i)及(ii)項所述減租期間，佻家鷺江酒店將向廈門佻家支付其全年經審核純利(如有)17%作為租金收入，而有關金額不得超出有關減租期間內的減租總金額。本公司已於2023年6月26日公佈有關交易詳情。截至本報告日期，有關當局仍未開通上述道路連接，故減租期尚未結束。

因此，截至2025年3月31日止年度，廈門佻家從佻家鷺江酒店收取的租金收入總額約為16,854,000港元(2024年：17,317,000港元)，並已於綜合收益表內列為「攤佔一間合營企業業績」。

22. 公平值反映於其他全面收益之金融資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港上市股權投資	84,225	123,194
非上市股權投資	75	32
	84,300	123,226

(a) 本集團公平值反映於其他全面收益之金融資產之變動分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於年初	123,226	143,017
匯率變動	—	(47)
於其他全面收益確認之公平值變動	(38,926)	(19,744)
於年終	84,300	123,226

(b) 香港上市股權投資以港元為單位，而非上市股權投資以人民幣為單位。香港上市股權投資為本集團於香港上市公司所持之權益。非上市股權投資為本集團於一間在中國投資多類長期項目而成立之中國公司所持之權益。上市及非上市股權投資均指定按公平值反映於其他全面收益。

23. 貸款及應收賬款以及其他訂金

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收貸款(附註a)	20,038	14,559
其他訂金(附註b)	99,529	178,791
來自出售番禺項目之遞延代價(附註26(c))	—	26,950
	119,567	220,300
列入應收賬款及預付款項之應收貸款的即期部份(附註a及附註26(b))	(213)	(390)
貸款及應收賬款以及其他訂金	119,354	219,910

- (a) 應收貸款為提供予獨立第三方購買本集團於香港之物業之按揭貸款，並按當時利率安排。按揭貸款由前述物業作為抵押。
- (b) 其他訂金為就收購位於中國的使用權資產所支付之訂金。鑒於各相關市況，管理層對該等訂金進行減值評估，並於截至2025年3月31日止年度就該等訂金錄得減值撥備78,649,000港元(2024年：零)。可收回金額乃參考獨立專業物業估值師戴德梁行所作估值釐定。

24. 待售物業

	2025年 千港元	2024年 千港元
落成物業(附註e)	559,835	56,632
待發展/發展中物業(附註a、d及e)	36,600	595,722
	596,435	652,354

(a) 本集團待發展/發展中物業之變動分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於年初	595,722	581,056
匯率變動	(122)	(2,334)
物業發展費用	40,177	135,982
資本化利息支出(附註10)	6,505	35,774
減值撥備(附註e)	—	(154,756)
撥入落成物業	(605,682)	—
於年終	36,600	595,722

(b) 本集團之待售物業位於：

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	517,965	573,228
香港以外地區	78,470	79,126
	596,435	652,354

(c) 於2024年3月31日，總額559,000,000港元之待售物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。

(d) 於2025年3月31日，總額約36,600,000港元(2024年：36,722,000港元)之待發展/發展中物業預計將於結算日起計超過十二個月後落成。

(e) 鑑於各相關市況，管理層對待售物業進行減值評估，並於截至2025年3月31日止年度就落成物業錄得減值撥備59,867,000港元(2024年：就發展中物業為154,756,000港元)。可收回金額乃參考獨立專業物業估值師高力(2024年：高力)所作估值釐定。

25. 存貨

	2025年 千港元	2024年 千港元
製成品及商品	49,795	49,795

26. 應收賬款及預付款項

	2025年 千港元	2024年 千港元
業務應收賬款(附註a)	258	108
其他應收賬款及預付款項(附註b)	12,551	23,201
水電費及其他訂金	2,647	3,521
來自出售番禺項目之遞延代價(附註c及附註23)	26,755	—
	42,211	26,830

(a) 出售物業及基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基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根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
少於30天	136	50
31至60天	12	54
61至90天	1	—
超過90天	109	4
	258	108

26. 應收賬款及預付款項(續)

(a) (續)

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法以計量預期信用損失，對所有業務應收賬款採用全期預期損失作出撥備。本集團組合信貸風險特徵類似的業務應收賬款，考慮當前經濟環境，對其收回賬款的可能性進行集體評估，從而確定預期信用損失撥備。對於與長期拖欠重大金額或已知無力償債或不回應收款行動的金額有關的業務應收賬款，則會個別評估其減值撥備。於截至2025年3月31日止年度，業務應收賬款7,871,000港元(2024年：393,000港元)已從減值撥備中予以撤銷。於2025年3月31日，總額為660,000港元(2024年：8,179,000港元)之業務應收賬款出現減值但尚未撤銷。

(b) 本集團之其他應收賬款包括按當時利率安排向本集團香港物業之買家提供按揭貸款(附註23(a))的即期部份之應收賬款213,000港元(2024年：390,000港元)。

(c) 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，金額為人民幣25,000,000元(相等於約26,800,000港元(2024年：27,000,000港元，列為非流動資產項下之貸款及應收賬款))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2025年3月31日，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，本集團已於上述日期收到該筆款項。

26. 應收賬款及預付款項(續)

(d) 於結算日最大之信貸風險為上述各類應收款項之賬面值。

應收賬款及預付款項主要以港元、人民幣及馬來西亞元(「馬來西亞元」)為單位。應收賬款及預付款項之賬面值乃接近其公平值。

27. 公平值反映於損益之金融資產

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
上市股權投資	281	360
上市債務投資－債券	26,577	18,317
上市投資	26,858	18,677
非上市股權投資	77,011	122,721
非上市投資基金	20,152	17,863
非上市投資	97,163	140,584
	124,021	159,261

(a) 上市股權投資以港元為單位，上市債務投資以美元為單位，而非上市股權投資及投資基金以人民幣及美元為單位。

(b) 非上市股權投資及投資基金為本集團於持有多類長期項目投資的各個公司及基金所持之權益。

28. 現金及銀行結存

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行存款及現金	70,637	128,476
銀行定期存款	297,146	791,665
	367,783	920,141

銀行定期存款之實際利率介乎每年2.30%至3.92%(2024年:2.00%至5.31%)，該等定期存款之到期日介乎7至184日(2024年:7至185日)。

現金及銀行結存以下列貨幣為單位：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	277,855	597,978
人民幣	50,206	282,771
美元	32,344	35,158
馬來西亞元	7,077	3,581
其他	301	653
	367,783	920,141

總額約50,000,000港元(2024年:77,000,000港元)的現金及銀行結存現存放於中國，並受制於當地匯兌控制條例。該等當地匯兌控制條例限制資本匯出國外，惟透過一般股息發放者除外。

29. 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，並於本年度之綜合收益表分別錄得出售虧損淨額400,000港元及遞延稅項負債之回撥1,856,000港元。

30. 應付賬款及應計費用

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
業務應付賬款(附註a)	1,226	1,292
其他應付賬款及應計支出(附註b)	148,871	228,096
應付非控制性權益款項(附註c)	10,480	10,484
租賃負債－即期部份(附註17(b))	7	39
租約及其他訂金	7,243	6,731
	167,827	246,642

(a) 本集團業務應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
少於30天	1,226	1,254
31至60天	—	38
	1,226	1,292

(b) 本集團其他應付賬款及應計支出包括本集團物業及基園項目建築費用之應付款項及應計費用102,932,000港元(2024年：131,152,000港元)。

(c) 應付非控制性權益款項並無抵押，不計利息，且須按通知償還。

(d) 應付賬款及應計費用主要以港元、人民幣及馬來西亞元為單位。應付賬款及應計費用之賬面值乃接近其公平值。

31. 已收取售樓訂金

本集團根據合約中確立之付款時間表向客戶收取款項。有關款項通常於履行合約前收取。

物業銷售合約中原預期期限為一年而未履行履約責任之交易價格總額為20,807,000港元(2024年：零)。

32. 股本

	2025年 千港元	2024年 千港元
法定股本：		
18,000,000,000股每股面值0.05港元之股份	900,000	900,000

	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4月1日和2024年及2025年3月31日	2,347,035,316	117,352

- (a) 所有新股份與現有股份享有同等權益。
- (b) 於2022年9月2日，本公司已按於同日舉行之本公司股東週年大會採納之購股權計劃為期十年，將於2032年9月1日屆滿(「購股權計劃」)。根據購股權計劃，董事可向合資格人士(定義見購股權計劃)授出購股權，以讓其根據該計劃所訂明之條款及條件認購本公司之股份。根據購股權計劃可授出之購股權所涉及之最高股份數目以不超過本公司於採納日期(即2022年9月2日)已發行股本之10%為限。自採納購股權計劃後，概未據此授出任何購股權。

33. 儲備

	股份溢價 千港元	綜合產生之 資本儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	物業、廠房 及設備 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2023年4月1日	1,679,086	97,703	403,446	2,898	25,281	11,876	(40,857)	1,512,758	3,692,191
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(320,738)	(320,738)
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(113,640)	-	(113,640)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(11,201)	-	(11,201)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	-	-	-	(19,744)	-	-	-	(19,744)
於2024年3月31日	1,679,086	97,703	403,446	2,898	5,537	11,876	(165,698)	1,192,020	3,226,868
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(394,944)	(394,944)
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(3,163)	-	(3,163)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(1,538)	-	(1,538)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	-	-	-	-	(38,926)	-	-	-	(38,926)
轉撥至法定儲備	-	-	-	265	-	-	-	(265)	-
於2025年3月31日	1,679,086	97,703	403,446	3,163	(33,389)	11,876	(170,399)	796,811	2,788,297

法定儲備乃指附屬公司根據中國有關法律及規則而設立之企業擴展基金及一般儲備金。

34. 借款

	2025年 千港元	2024年 千港元
無抵押長期銀行借款	–	230,711
有抵押長期銀行借款	131,100	421,550
銀行借款總額	131,100	652,261

長期銀行借款分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
長期銀行借款	131,100	652,261
列入流動負債之即期部份：		
一年內到期之部份	(9,500)	(494,473)
	121,600	157,788

本集團之銀行借款乃以賬面總值168,030,000港元(2024年：994,995,000港元，亦包括待售物業)之若干資產(包括投資物業)作為抵押。銀行借款131,100,000港元(2024年：421,550,000港元)亦以轉讓本集團投資物業及其他物業之租金收入作為抵押。於2025年3月31日，銀行借款有131,100,000港元(2024年：215,000,000港元)由本公司及莊士機構共同擔保。於2024年，銀行借款分別有356,550,000港元由本公司擔保及80,711,000港元由莊士機構擔保。

34. 借款(續)

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 千港元	2024年 千港元
第一年內	9,500	494,473
第二年內	9,500	100,588
第三至第五年內	112,100	57,200
	131,100	652,261

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年4.95%至5.11%(2024年：4.54%至6.31%)，而其採用借貸利率每年4.95%至5.11%(2024年：4.54%至6.31%)將現金流量貼現計算之公平值乃接近其賬面值，且乃納入公平值之第二等級。銀行借款承受利率變動之風險及合約重新訂價日期為六個月或以下。

銀行借款以下列貨幣為單位：

	2025年 千港元	2024年 千港元
港元	131,100	530,703
馬來西亞元	—	121,558
	131,100	652,261

35. 遞延稅項

本集團遞延稅項負債之變動淨額如下：

	千港元
於2023年4月1日	287,270
匯率變動	(16,720)
計入綜合收益表(附註12)	(15,779)
重列為所持待售之負債(附註29)	(1,860)
於2024年3月31日	252,911
匯率變動	(864)
計入綜合收益表(附註12及29)	(29,162)
於2025年3月31日	222,885

年內本集團遞延稅項資產及負債之變動(於抵銷同一稅務司法權區之結餘前)如下：

	遞延稅項負債				遞延稅項 資產
	公平值收益	投資 物業重估	公平值反映 於損益之 金融資產重估	加速 折舊免稅額	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2023年4月1日	219,328	67,942	–	2,758	290,028
匯率變動	(12,868)	(3,830)	(22)	–	(16,720)
(計入)/扣除自綜合收益表	(1,159)	(17,194)	2,574	(971)	(16,750)
重列為所持待售之負債 (附註29)	–	(1,860)	–	–	(1,860)
於2024年3月31日	205,301	45,058	2,552	1,787	254,698
匯率變動	(1,550)	692	(6)	–	(864)
(計入)/扣除自綜合收益表	(1,320)	(26,490)	(1,352)	(641)	(29,803)
於2025年3月31日	202,431	19,260	1,194	1,146	224,031
					(1,146)

35. 遞延稅項(續)

公平值收益之遞延稅項負債為物業及其他資產列於綜合財務報告之賬面值與其列於有關附屬公司財務報告之賬面值兩者差額所產生之遞延稅項。有關數額以本集團收購有關附屬公司之日期為根據。

遞延稅項負債已採用負債法按本集團經營所在國家之適用稅率就短暫差異作出全數撥備，並預期將於結算日起計超過十二個月後繳付。

未動用稅務虧損1,835,100,000港元(2024年：1,627,000,000港元)產生之遞延稅項資產305,400,000港元(2024年：270,900,000港元)尚未在綜合財務報告內確認。此等稅務虧損並無屆滿期限，或若有關稅務虧損乃源自中國，則將於五年內屆滿。

36. 與非控制性權益之貸款及應付款項

本集團與非控制性權益之貸款及應付款項並無抵押、不計利息，且毋須自結算日起十二個月內償還。有關結餘乃以港元、人民幣及歐元為單位。

37. 承擔

(a) 資本承擔

	2025年 千港元	2024年 千港元
就以下各項已簽約惟未撥備：		
物業項目及物業	2,868	49,122
公平值反映於損益之金融資產	30,199	37,091
	33,067	86,213

37. 承擔(續)

(b) 應收經營租賃租金

日後根據不可撤銷經營租賃就物業應收取之最低租金收入總額可於下列期間收取：

	2025年 千港元	2024年 千港元
第一年內	13,772	11,586
第二年內	7,528	5,070
第三年內	2,678	1,506
第四年內	947	565
第五年內	867	581
第五年後	2,212	2,177
	28,004	21,485

本集團按多項於2025年至2032年(2024年：2024年至2032年)屆滿之協議出租物業。

38. 財務擔保

	2025年 千港元	2024年 千港元
就本集團在中國所售物業之買家獲提供按揭貸款而作出擔保(附註)	3,696	4,396

附註：本集團提供之財務擔保為本集團就其在中國所售物業之若干買家獲若干銀行提供按揭貸款而作出之擔保。根據擔保條款，若有關買家未能償還按揭付款，本集團須向有關銀行償還違約買家負欠之本金連同應計利息及罰款，而本集團將可接收有關物業之法定所有權及擁有權。該等擔保將於(i)物業所有權證發出(通常於買家接收有關物業後六個月至一年內發出)；或(ii)物業買家償還按揭貸款(以較早者為準)時終止。由於本集團可沒收買家之訂金及出售其物業以收回本集團已付予銀行之任何款項，估計本集團須償付之款項淨額及有關財務擔保之公平值並不重大，故並未在綜合財務報告內確認。

39. 綜合現金流量表附註

(a) 經營虧損與經營活動使用現金之對賬

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
經營虧損	(426,253)	(338,493)
銀行存款之利息收入	(18,360)	(38,539)
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	8,516	91,159
出售投資物業之虧損淨額	437	—
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(1,002)	(89)
應付建築成本超額撥備之回撥	(3,297)	—
投資物業之公平值變動	234,294	76,084
物業、廠房及設備折舊	6,473	6,700
使用權資產折舊	95	1,804
待發展/發展中物業減值撥備	12,747	—
待售物業減值撥備	59,867	154,756
業務應收賬款減值撥備	352	4,305
其他訂金減值撥備	78,649	—
其他應收款項減值撥備	—	7,898
營運資金變動前之經營虧損	(47,482)	(41,781)
貸款及應收賬款以及其他訂金(增加)/減少	(5,657)	1,411
待發展/發展中物業及待售物業減少/(增加)	2,005	(103,872)
基園資產增加	(2,051)	(5,774)
應收賬款及預付款項減少	7,962	10,686
公平值反映於損益之金融資產增加	(6,232)	(19,506)
應付賬款及應計費用(減少)/增加	(14,018)	9,431
已收取售樓訂金增加	1,040	—
經營活動使用現金	(64,433)	(149,405)

39. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 來自融資活動之負債對賬

	銀行借款		與非控制性權益之 貸款及應付款項		租賃負債	總額
	非即期 千港元	即期 千港元	非即期 千港元	即期 千港元	千港元	千港元
於2023年4月1日	343,299	482,941	44,912	10,514	1,893	883,559
現金流入	76,766	10,000	65	—	—	86,831
現金流出	—	(251,745)	—	—	(1,847)	(253,592)
非現金變動：						
匯兌差額	(8,094)	(906)	164	(30)	(5)	(8,871)
租賃負債之利息支出 (附註10)	—	—	—	—	7	7
重新分類	(254,183)	254,183	—	—	—	—
於2024年3月31日	157,788	494,473	45,141	10,484	48	707,934
現金流入	70,000	—	30	—	—	70,030
現金流出	(101,760)	(495,778)	(5,101)	—	(41)	(602,680)
非現金變動：						
匯兌差額	5,072	1,305	8	(4)	(1)	6,380
租賃負債之利息支出 (附註10)	—	—	—	—	1	1
重新分類	(9,500)	9,500	—	—	—	—
於2025年3月31日	121,600	9,500	40,078	10,480	7	181,665

(c) 現金及現金等值分析

	2025年 千港元	2024年 千港元
現金及銀行結存	367,783	920,141
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(91,659)	(118,895)
現金及現金等值	276,124	801,246

40. 綜合財務報告批准

綜合財務報告已於2025年6月26日獲董事會批准。

41. 本公司之資產負債表及儲備變動

本公司之資產負債表

2025年3月31日結算

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產			
附屬公司		65,036	65,036
應收附屬公司貸款		160,527	194,882
		225,563	259,918
流動資產			
應收賬款及預付款項		449	1,548
應收附屬公司款項		3,867,517	3,778,698
現金及銀行結存		97,038	546,970
		3,965,004	4,327,216
流動負債			
應付賬款及應計費用		1,252	1,564
長期銀行借款之即期部份		–	80,711
應付一間附屬公司款項		–	2,475
		1,252	84,750
流動資產淨值		3,963,752	4,242,466
資產淨值		4,189,315	4,502,384
權益			
股本	32	117,352	117,352
儲備	a	4,071,963	4,385,032
權益總額		4,189,315	4,502,384

本公司之資產負債表已於2025年6月26日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

莊家彬
董事

李美心
董事

41. 本公司之資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2023年4月1日	1,679,086	457,792	2,501,972	4,638,850
本年度虧損	—	—	(253,818)	(253,818)
於2024年3月31日	1,679,086	457,792	2,248,154	4,385,032
本年度虧損	—	—	(313,069)	(313,069)
於2025年3月31日	1,679,086	457,792	1,935,085	4,071,963

本公司於2025年3月31日之可供分派儲備總額為1,935,085,000港元(2024年：2,248,154,000港元)。

42. 主要附屬公司

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/已發行股本	本集團所持實質權益		主要業務
			2025年	2024年	
鞍山莊士置業有限公司(附註ii)	中國	人民幣290,300,000元 (2024年：人民幣 470,000,000元)	100.0%	100.0%	物業發展及投資
鞍山莊士房地產開發有限公司 (附註ii)	中國	人民幣210,000,000元	100.0%	100.0%	物業發展及投資
成都莊士投資諮詢服務有限公司 (附註ii)	中國	80,000,000港元	100.0%	100.0%	物業發展及投資
中國藝術品交易所有限公司	香港	1,000,000港元， 共10,000,000股股份	100.0%	100.0%	商品買賣
中國數碼世界有限公司(附註i)	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	物業發展及投資
Chinaculture.com Limited(附註i)	英屬處女群島/香港	1美元，1股股份	100.0%	100.0%	投資控股
莊士中國資本有限公司	香港	1港元，1股股份	100.0%	100.0%	投資控股，證券投資及買賣
莊士中國意大利村開發有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	投資控股及融資
莊士中國地產有限公司(附註i)	百慕達/香港	100,000港元， 共2,000,000股股份	100.0%	100.0%	投資控股

42. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/已發行股本	本集團所持實質權益		主要業務
			2025年	2024年	
莊士中國科技有限公司(附註i)	香港	117,622,779港元， 共458,310,965股股份	100.0%	100.0%	投資控股，證券投資及買賣
Chuang's China Treasury Limited (附註i)	開曼群島/香港	1美元，1股股份	100.0%	100.0%	投資控股
Chuang's Properties (Central Plaza) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000馬來西亞元， 共5,000,000股股份	100.0%	100.0%	物業投資
龍富投資有限公司	香港	100港元，共100股股份	85.0%	85.0%	投資控股
四會聚福寶華僑陵園有限公司 (附註iii)	中國	183,760,000港元	86.0%	86.0%	墓園發展及建築，並於中國 提供相關管理服務
金豐寶有限公司	香港	1港元，1股股份	100.0%	100.0%	物業投資
廣州恒陽投資諮詢服務有限公司 (附註ii)	中國	人民幣40,000,000元	100.0%	100.0%	投資控股

42. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/已發行股本	本集團所持實質權益		主要業務
			2025年	2024年	
湖南漢業房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣25,000,000元	69.2%	69.2%	物業發展及投資
Mark Pro Group Limited	英屬處女群島/香港	171美元，共171股股份	85.4%	—	投資控股
MD Limited	香港	1,000,000港元， 共1,000,000股股份	100.0%	100.0%	證券投資及買賣
新時代投資有限公司	香港	6,750,000港元， 共2,000,000股股份	76.9%	76.9%	投資控股
偉至有限公司	香港	1港元，1股股份	100.0%	100.0%	證券投資及買賣
星樺投資有限公司	香港	1港元，1股股份	100.0%	100.0%	物業發展及投資
Versilcraft Holdings Limited	英屬處女群島/香港	300美元，共300股股份	66.7%	66.7%	製造遊艇
Versilcraft International Limited	香港	1港元，1股股份	66.7%	66.7%	製造遊艇

附註：

- (i) 由本公司直接持有
- (ii) 外商獨資企業
- (iii) 中外合作經營企業
- (iv) 中外合資經營企業

主要物業資料

董事會認為詳列所有物業之資料會令篇幅過於冗長，故以下只列出本集團於2025年3月31日持有並對本集團而言乃屬重要之物業。

1. 投資物業

地點	租約期限	用途	集團 擁有權益
中華人民共和國(「中國」)			
遼寧省鞍山市			
莊士•中心城			
一商業裙樓	中期租約	商業	100.0%
一雙子大廈(AB座及C座)	長期租約	住宅/服務式公寓/ 寫字樓	100.0%
福建省廈門市之酒店及度假村別墅	中期租約	度假村及別墅	59.5%
廣東省東莞沙田之商業物業	中期租約	商業	100.0%
香港			
新界	中期租約	商業/停車位	100.0%
屯門			
屯門市地段514號			
業旺路			
弦坊			
馬來西亞			
吉隆坡郵區50250	永久業權	商業/寫字樓/停車位	100.0%
蘇丹依斯邁路34號			
聯邦區吉隆坡57段1262號地段			
莊士大廈			

2. 物業項目

地點	工程完成階段	估計完工日期	用途	地盤面積	樓面面積	集團 擁有權益
香港				(平方呎)		
鴨脷洲內地段第46號	已完工	已完工	住宅/商業	4,320	可售面積：	100.0%
鴨脷洲					29,884	
平瀾街8號						
弦岸						
中國				(平方米)		
遼寧省鞍山市	總體規劃進行中	不適用	物業綜合發展區	39,449	待定	100.0%
莊士廣場						
湖南省長沙市	已完工	已完工	住宅	95,948	5,800	69.2%
比華利山(又稱聚豪山莊)	上蓋建築工程 已完成	不適用	商業/酒店		11,500	69.2%

上市公司債券資料

本集團於2025年3月31日持有以下上市公司債券組合：

		債券市值相對		
		本集團於		
		2025年		
		3月31日		
		資產總值		
		之百分比		
股份代號	債券發行人	於2025年 3月31日 所持債券面值 千美元	於2025年 3月31日 之市值 千港元	
已完成重組工作：				
1918	融創中國控股有限公司			
	(a) 按5%以現金支付/按6%實物付款， 2025年到期	488		
	(b) 按5.25%以現金支付/按6.25%實物付款， 2026年到期	489		
	(c) 按5.5%以現金支付/按6.5%實物付款， 2027年到期	980		
	(d) 按5.75%以現金支付/按6.75%實物付款， 2028年到期	1,474		
	(e) 按6%以現金支付/按7%實物付款， 2029年到期	1,477		
	(f) 按6.25%以現金支付/按7.25%實物付款， 2030年到期	696		
	(g) 可換股債券，按1%實物付款， 2032年到期	574		
		6,178	5,520	0.153%
3883	Add Hero Holdings Limited (中國奧園集團股份有限公司之全資附屬公司)			
	(a) 按7.5%以現金支付/按8.5%實物付款， 2029年到期	1,916		
	(b) 按8%以現金支付/按9%實物付款， 2030年到期	1,485		
	(c) 按8.8%以現金支付/按9.8%實物付款， 2031年到期	1,952		
	中國奧園集團股份有限公司			
	(d) 按5.5%實物付款，2031年到期	729		
	(e) 永續債券，首8年為0%	2,688		
	(f) 強制性可換股債券，0%，2028年到期	240		
		9,010	2,164	0.060%

上市公司債券資料(續)

		債券市值相對		
		本集團於		
		2025年		
		3月31日		
股份代號	債券發行人	於2025年 3月31日 所持債券面值 千美元	於2025年 3月31日 之市值 千港元	資產總值 之百分比
其他於本報告日期已違約：				
1233	時代中國控股有限公司			
	(a) 5.55%，2024年到期	5,000		
	(b) 6.6%，2023年到期	4,000		
		9,000	2,435	0.067%
1638	佳兆業集團控股有限公司			
	(a) 8.5%，2022年到期	8,400		
	(b) 11.25%，2022年到期	3,000		
		11,400	3,750	0.104%
1777	花樣年控股集團有限公司			
	(a) 11.75%，2022年到期	10,000		
	(b) 12.25%，2022年到期	2,000		
		12,000	2,365	0.065%
1813	合景泰富集團控股有限公司 (7.4%，2024年到期)	5,000	2,790	0.077%
2768	佳源國際控股有限公司			
	(a) 12%，2022年到期	1,000		
	(b) 12.5%，2023年到期	2,000		
		3,000	189	0.005%
2777	怡略有限公司(廣州富力地產股份有限公司之 全資附屬公司) (按6.5%以現金支付/按7.5% 實物付款，2025年到期)	1,108	262	0.007%

股份代號	債券發行人	債券市值相對 本集團於 2025年 3月31日 資產總值 之百分比		
		於2025年 3月31日 所持債券面值 千美元	於2025年 3月31日 之市值 千港元	
3301	融信中國控股有限公司			
	(a) 7.35%，2023年到期	5,000		
	(b) 8.1%，2023年到期	5,000		
		10,000	1,149	0.032%
3333	中國恒大集團			
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743		
	(b) 8.25%，2022年到期	11,600		
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714		
		27,057	3,568	0.099%
6158	正榮地產集團有限公司			
	(a) 8%，2023年到期	2,000		
	(b) 9.15%，2023年到期	3,000		
		5,000	166	0.005%
於2025年3月31日後之出售：				
600606	綠地全球投資有限公司(綠地控股集團股份有限公司之全資附屬公司)	1,055	2,219	0.061%
	(6.125%，2029年到期)			
		99,808	26,577	0.735%

附註：債券發行人之主要業務載於各債券發行人之最新年報。

財務資料概要

業績

	2021 年 千港元	2022 年 千港元	2023 年 千港元	2024 年 千港元	2025 年 千港元
收入(附註)	1,779,654	204,540	63,010	90,607	86,044
權益持有人應佔溢利/(虧損)	419,039	227,757	(328,687)	(320,738)	(394,944)
每股盈利/(虧損)(港幣仙)	17.84	9.70	(14.00)	(13.67)	(16.83)
每股股息(港幣仙)					
中期	1.50	2.00	—	—	—
末期	1.50	2.00	—	—	—
特別	—	4.00	—	—	—
第二次特別	—	8.00	—	—	—
總額	3.00	16.00	—	—	—

資產及負債

	2021 年 千港元	2022 年 千港元	2023 年 千港元	2024 年 千港元	2025 年 千港元
非流動資產	2,871,343	2,860,458	2,378,190	2,158,980	1,723,753
流動資產	4,433,972	3,815,672	3,001,217	2,536,007	1,893,938
資產總值	7,305,315	6,676,130	5,379,407	4,694,987	3,617,691
負債總額	(2,761,991)	(1,999,660)	(1,474,421)	(1,266,031)	(629,880)
非控制性權益	(123,571)	(115,936)	(95,443)	(84,736)	(82,162)
股東資金	4,419,753	4,560,534	3,809,543	3,344,220	2,905,649
每股資產淨值(港元)	1.88	1.94	1.62	1.42	1.24

淨負債與資本比率

	2021 年 百萬港元	2022 年 百萬港元	2023 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	2025 年 百萬港元
現金及銀行結存和持作買賣之投資	1,899.0	1,953.1	1,337.5	938.8	394.6
銀行借款	1,816.3	1,255.0	826.2	652.3	131.1
淨負債與資本比率(%)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：2024 年的數字經已重列以與 2025 年呈列一致。

股東週年大會通告

茲通告 Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)(「本公司」)謹訂於2025年9月15日(星期一)下午三時正以線上網絡會議(<https://evoting.vistra.com/#/298>)方式召開股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽截至2025年3月31日止年度之經審核綜合財務報告暨董事會及核數師報告書。
2.
 - (a) 重選莊家豐先生為執行董事。
 - (b) 重選吳傑莊博士為獨立非執行董事。
 - (c) 選舉邱智明先生為獨立非執行董事。
 - (d) 授權董事會釐定董事之酬金。
3. 續聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師，並授權董事會釐定其酬金。
4. 考慮並酌情通過下列之決議案為本公司之普通決議案(無論有否修訂)：

普通決議案

(A) 「動議」：

- (a) 在下文(b)節之限制下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，遵照所有適用法例及不時修訂之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之規定，於聯交所購回本公司股本中每股面值0.05港元之股份(「股份」)；
- (b) 本公司根據上文(a)節之批准購回之本公司股份總數，不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股份數目之10%，而上述批准亦應以此數額為限；及

(c) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司根據本公司之公司細則或百慕達1981年公司法或任何其他適用之百慕達法例而須舉行之下屆股東週年大會期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東(「股東」)於股東大會上以普通決議案撤銷、更改或延續本決議案授予本公司董事會之權力之日。」

(B) 「動議：

- (a) 在下文(c)節之限制下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，配發、發行及處理本公司股本中之未發行股份，並作出或授予可能須行使此等權力之售股建議、協議、購股權及其他權利，或發行認股權證及其他證券；
- (b) 上文(a)節之批准亦授權本公司董事會於有關期間作出或授予可能須於有關期間結束後行使上述權力之售股建議、協議、購股權及其他權利，或發行認股權證及其他證券；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)節之批准配發或將予配發或同意有條件或無條件配發或發行(不論是否依據購股權或以其他方式而配發或發行者)之股份總數，惟不包括因下列事項而配發或發行之股份：
 - (i) 供股(定義見下文)；或
 - (ii) 根據本公司任何購股權計劃授出之任何購股權獲得行使；或
 - (iii) 附於本公司任何認股權證或根據其條款賦予之認購權或換股權獲得行使；或
 - (iv) 根據本公司之公司細則作出之以股代息或類似安排；或
 - (v) 股東於股東大會上授予特定權力，

合共不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股份數目之20%，而上述批准亦應以此數額為限；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司根據本公司之公司細則或百慕達 1981 年公司法或任何其他適用之百慕達法例而須舉行之下屆股東週年大會期限屆滿之日；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷、更改或延續本決議案授予本公司董事會之權力之日；而

「供股」指於本公司董事訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人（如屬適用，及應獲提呈有關建議之本公司其他證券持有人），按其當時所持之股份（如屬適用，或其他證券）比例提呈發售本公司股份或發售認股權證、購股權或其他賦予權利可認購股份之證券（惟在所有情況下本公司董事均有權就零碎配額，或考慮香港以外任何地區之法律或任何認可監管機構或證券交易所規定之任何限制或責任，而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。」

- (C) 「動議待第 4(A) 號及第 4(B) 號決議案通過後，擴大第 4(B) 號決議案所述之一般授權，在本公司董事會依據該項授權可配發、發行及處理本公司股本中之未發行股份上，另加本公司依據購回股份之一般授權（如本大會通告所載第 4(A) 號決議案所述者）購回之本公司股份數目，惟購回之股份數額不得超過本公司於批准上述購回股份之一般授權之普通決議案通過之日已發行股份數目之 10%。」

承董事會命

Chuang's China Investments Limited

（莊士中國投資有限公司）

李慧貞

公司秘書

香港，2025 年 7 月 25 日

股東週年大會通告(續)

附註：

1. 凡有權出席本公司股東週年大會(「股東週年大會」)及投票之股東，均可委派其他人士為其代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委派代表書連同簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經證明之授權書或授權文件副本，必須於股東週年大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
3. 就確定有權出席股東週年大會及投票之股東名單之記錄日期為2025年9月15日(星期一)，本公司將於2025年9月10日(星期三)至2025年9月15日(星期一)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合資格出席股東週年大會及投票，股東須於2025年9月9日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。
4. 就上文第2及4號決議案而言，遵照上市規則為方便股東對有關決議案作出投票決定而刊發之資料，另載於本公司2025年年報隨附之文件內。
5. 股東週年大會將以線上網絡會議方式進行。股東可使用電腦、平板裝置或智能手機瀏覽網站(<https://evoting.vistra.com/#/298>)以透過電子投票系統(「電子投票系統」)出席股東週年大會。股東以電子投票系統出席股東週年大會將被視為已出席大會，並將計入大會法定人數。

已登記股東可透過電子投票系統於網上出席股東週年大會、投票、發言，以及向我們及其他股東提出問題或提供意見。每位已登記股東的個人用戶名稱及密碼將於股東週年大會舉行前一週左右以個別副本寄發予有關人士。如屬任何股份的聯名登記持有人，將僅向聯名登記持有人提供一份用戶名稱及密碼。任何一名聯名登記持有人均可就有關股份出席大會或投票，猶如彼為唯一有權投票的人士。

透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司於中央結算系統持有股份的未登記股東亦可透過電子投票系統於網上出席股東週年大會、投票、發言，以及向我們及其他股東提出問題或提供意見。就此，彼等應直接諮詢其銀行、經紀或託管商(視情況而定)，以作出必要安排。

就於股東週年大會上進行網上投票，股東可參考我們將個別寄發的函件及網上股東大會操作指引(透過瀏覽超連結或掃描當中所載的二維碼)了解詳情。如對上述內容有任何疑問，請於星期一至星期五上午九時正至下午六時正(香港公眾假期除外)聯絡本公司在香港之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，熱線電話為(852) 2980 1333。

有意出席股東週年大會並行使其投票權的股東可透過以下其中一個方式投票：

- (i) 透過可進行現場直播及問答互動平台的電子投票系統出席股東週年大會，並在網上投票；或
- (ii) 委任股東週年大會主席或其他人士作為代表代為投票。

各已登記股東均須提供其受委代表(委任「大會主席」為受委代表除外)的有效電郵地址，以便接收用戶名稱及密碼，從而觀看股東週年大會的網絡直播，並透過電子投票系統於網上投票、發言以及提出問題或提供意見。如已登記股東透過電子投票系統出席股東週年大會及投票，則向其受委代表作出的授權及指示將被撤銷。

6. 倘八號或以上颱風信號、超強颱風引起的「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號於股東週年大會當日上午十一時零一分至中午十二時正期間任何時間取消，股東週年大會之舉行時間將順延至同日下午四時正。然而，倘上述八號或以上颱風信號、超強颱風引起的「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號於股東週年大會當日任何時間生效，且於中午十二時後仍然生效，大會將延遲至其他日期。本公司將在切實可行情況下盡快於本公司及聯交所各自網站刊載公佈，通知股東重新安排大會之日期及時間。

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

香港中環遮打道18號
歷山大廈25樓

www.chuang-s-china.com