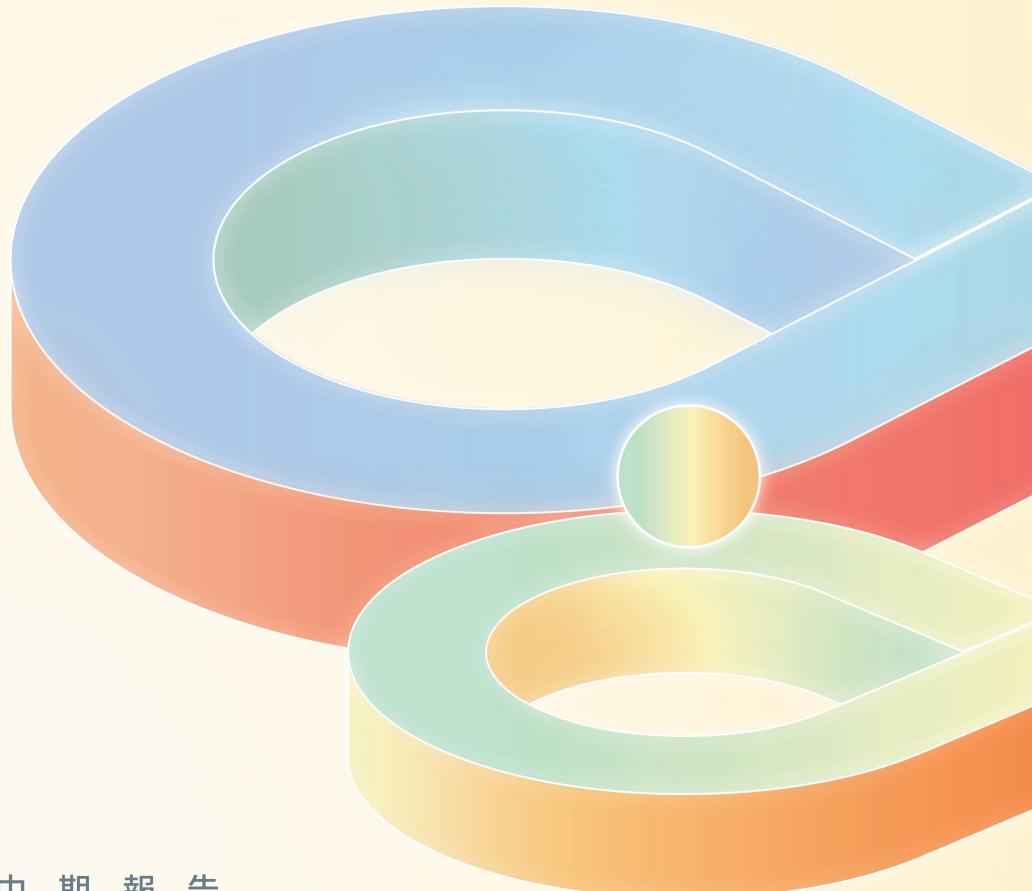


莊士

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



中期報告
2025/2026

目 錄

公司資料	2
管理層討論及分析	5
其他資料	17
簡明綜合收益表	21
簡明綜合全面收益表	22
簡明綜合資產負債表	23
簡明綜合現金流量表	25
簡明綜合權益變動表	26
簡明綜合中期財務資料附註	27

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* 吳傑莊，榮譽勳章，太平紳士* 邱智明*
	[@] 非執行董事 [*] 獨立非執行董事
審核委員會/ 薪酬委員會	石禮謙，金紫荊星章，太平紳士 [#] 吳傑莊，榮譽勳章，太平紳士 邱智明
提名委員會	石禮謙，金紫荊星章，太平紳士 [#] 吳傑莊，榮譽勳章，太平紳士 邱智明 李美心
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

[#] 有關委員會之主席

公司資料(續)

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

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.chuangs-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

公司資料(續)

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
廈門俠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

管理層討論及分析

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) ('本公司') 董事會 ('董事會') 提呈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至 2025 年 9 月 30 日止六個月之中期報告 (包括簡明綜合中期財務資料)。截至 2025 年 9 月 30 日止六個月之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表及簡明綜合權益變動表，以及於 2025 年 9 月 30 日結算之簡明綜合資產負債表連同有關附註載於本報告第 21 至 42 頁。

截至 2025 年 9 月 30 日止六個月要點

- 如 2025 年 7 月 30 日所公佈，本集團與獨立第三方訂立協議，以代價約人民幣 95,000,000 元 (相等於約 103,700,000 港元) 轉讓在中華人民共和國 ('中國') 四川省成都市項目的判決款項之相關債權。該債權轉讓已完成，且已於截至 2025 年 9 月 30 日止六個月前收取了現金款項淨額約 103,000,000 港元，加強了本集團的財務狀況。
- 本公司權益持有人應佔虧損下降至 62,300,000 港元。
- 本集團於截至 2025 年 9 月 30 日錄得現金淨額 431,000,000 港元。本集團現金儲備總額 (包括債券及證券投資 22,700,000 港元) 為 490,200,000 港元，銀行借款為 59,200,000 港元。於截至 2025 年 9 月 30 日止期間之後，該等銀行借款已悉數償還，截至本報告日期本集團並無任何銀行借款。
- 每股資產淨值為 1.22 港元。
- 每股虧損為港幣 2.65 仙。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

於回顧期內，本集團收入增長約4倍至101,100,000港元(2024年：20,900,000港元)，有關收入包括如下：

- 本期物業銷售額為約83,100,000港元(2024年：無)，其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11,300,000港元(2024年：10,300,000港元)；
- 來自證券投資及買賣之收入為約500,000港元(2024年：300,000港元)，其為來自債券投資之利息及其他收入；及
- 於中國的墓園資產銷售額為約6,200,000港元(2024年：10,300,000港元)。

於回顧期內，由於收入增長，毛利增加78.9%至19,500,000港元(2024年：10,900,000港元)。整體毛利率由52.1%下降至19.3%，主要由於確認物業銷售之利潤率低於本集團其他收入分部。

其他收入及收益淨額為約9,800,000港元(2024年：14,400,000港元)，包括銀行利息收入4,800,000港元(2024年：11,800,000港元)及債券及其他投資收益淨額2,500,000港元(2024年：虧損淨額800,000港元)。其他收入及收益淨額的明細載於本報告第35頁附註7內。

投資物業公平值變動錄得虧損5,600,000港元(2024年：154,200,000港元)，主要源自本集團香港屯門之投資物業(2024年：主要源自本集團中國遼寧省鞍山市之投資物業)。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

在成本方面，銷售及推廣支出增加約34.2%至約16,100,000港元(2024年：12,000,000港元)，主要由於在回顧期內於銷售確認時錄得弦岸銷售佣金。行政費用及其他經營支出約為55,900,000港元(2024年：65,700,000港元)，當中包括本公司於2025年7月30日公佈的轉讓中國成都市之項目相關債權產生的減值撥備約19,600,000港元(2024年：包括就位於中國鞍山市之發展項目錄得減值撥備約35,700,000港元)，以及因位於中國的一間附屬公司清盤而錄得一間附屬公司清盤之虧損約4,700,000港元(2024年：無)。若不計及兩段期間的該等個別項目，行政費用及其他經營支出約為31,600,000港元(2024年：30,000,000港元)。融資費用下降至約2,600,000港元(2024年：5,800,000港元)，主要由於回顧期內現行利率及銀行借款水平減少。攤佔一間合營企業虧損為約17,400,000港元(2024年：溢利7,600,000港元)，主要由於攤佔該合營企業擁有的投資物業產生之重估虧損所致。稅項抵免為約100,000港元(2024年：27,400,000港元)，主要由於沒有去年同期錄得鞍山投資物業公平值虧損所產生之遞延稅項負債回撥。

總括上述事項而言，截至2025年9月30日止六個月，本公司權益持有人應佔虧損為62,300,000港元(2024年：176,200,000港元)，虧損減少約64.6%。每股虧損為港幣2.65仙(2024年：港幣7.51仙)。

中期股息

面對目前欠缺明朗的營商環境，為保持穩健之現金狀況，董事會議決不宣派截至2025年9月30日止六個月之中期股息(2024年：無)。

業務回顧

A. 投資物業

本集團於香港、中國及馬來西亞持有以下投資物業組合，提供穩定及經常性租金收入。

1. 香港新界屯門業旺路弦坊(擁有 100% 權益)

弦坊之總樓面面積(「總樓面面積」)約為 24,375 平方呎，為一幢兩層高的商業裙樓，設有 16 個商舖及 12 個商業停車位。於 2025 年 9 月 30 日，該物業以估值約 162,700,000 港元列賬。於期內，其中 7 個商舖及若干停車位已分別出租予獨立第三方，每年租金收入合共約 2,400,000 港元。本集團將繼續推廣餘下舖位及停車位，以賺取租金收入。

2. 遼寧省鞍山市莊士•中心城(擁有 100% 權益)

莊士•中心城設有一幢 6 層高的商業裙樓，總樓面面積合共約 29,600 平方米。在該裙樓上建有兩座分別為 27 及 33 層高的雙子大廈 (AB 座及 C 座)，總樓面面積合共約 62,700 平方米。

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

業務回顧 (續)

A. 投資物業 (續)

3. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅 (擁有 59.5% 權益)

該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由本集團開發一幢 6 層高共 100 間客房的酒店大樓 (總樓面面積為 8,838 平方米) 及 30 塔別墅 (總樓面面積合共約 9,376 平方米)。於 2025 年 9 月 30 日，該等物業的估值下降至人民幣 343,000,000 元 (包括酒店估值人民幣 154,000,000 元及 30 塔別墅估值人民幣 189,000,000 元)。本集團應佔估值約為人民幣 204,100,000 元 (相等於約 222,800,000 港元)，而本集團所佔的總投資成本則約為人民幣 182,600,000 元 (相等於約 199,300,000 港元)。

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

4. 廣東省東莞沙田之商業物業 (擁有 100% 權益)

本集團於東莞沙田擁有一幢 4 層高的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積合共約 4,167 平方米。於 2025 年 9 月 30 日，該物業的估值為人民幣 34,200,000 元 (相等於約 37,300,000 港元)。於期內，其中一層及地面層已分別出租予獨立第三方作健身房及零售用途。每年租金收入總額約為人民幣 700,000 元 (相等於約 800,000 港元)。本集團將繼續進行招商，以出租該物業的空置單位。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

A. 投資物業 (續)

5. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈 (擁有 100% 權益)

莊士大廈位於市中心核心地段，毗鄰坐落在吉隆坡中心商業區樞紐及著名購物地段的地標購物中心 Pavilion KL。莊士大廈建於一幅永久業權地塊之上，為一幢 29 層高辦公大樓，其商舖及寫字樓面積約為 254,000 平方呎 (其可出租淨面積總數約為 195,000 平方呎)，並設有 294 個停車位。於 2025 年 9 月 30 日，該物業的估值為 158,100,000 馬來西亞元 (相等於約 292,000,000 港元)，相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均呎價為每平方呎約 811 馬來西亞元 (相等於約 1,498 港元)。

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為 66%，每年租金收入約為 5,600,000 馬來西亞元 (相等於約 10,300,000 港元)。本集團將尋求適當策略 (包括出售) 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。

業務回顧 (續)

B. 物業發展

1. 香港鴨脷洲平瀾街8號弦岸 (擁有100% 權益)

該物業的地盤面積約為4,320平方呎，可發展總樓面面積約為40,000平方呎。該物業已發展為一幢27層高的商住大廈，共105個住宅單位，包括住客會所設施，以及設於基座及地面層之商舖。截至本報告日期止，合共有52個住宅單位推出市場銷售，其中已售出42個單位，總銷售額約為215,000,000港元。於上一財政年度，已完成出售10個單位，總銷售額為43,700,000港元，並已確認為收入。於期內，有16個單位已經交付及確認為收入，金額為83,100,000港元。餘下16個單位的銷售額為88,200,000港元，預計將於本財政年度下半年完成。此外，截至本報告日期止，本集團已將14個住宅單位出租(包括剛出售的一個單位，其銷售將於本財政年度下半年完成)，每年租金收入合共約為3,000,000港元，以從該項目賺取更多收入。鑑於當前的銷售進度，已剛加推18個單位出市場，並將很快可以銷售。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。

2. 遼寧省鞍山市莊士廣場 (擁有100% 權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本集團通過政府土地拍賣購入於鐵東區核心地段的第二幅土地，土地面積約為39,449平方米。該地塊於本集團財務報告中列為「訂金」，淨賬面值約為人民幣93,000,000元(相等於約101,500,000港元)。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合約1,193平方米之土地業權，故本集團一直與當地部門就有關土地面積減少進行協商。鑑於上文莊士•中心城一節所詳述的鞍山經濟疲弱市況，加上當地政府部門在政策及執行方面的不確定，本集團將繼續物色機會出售該項目。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

B. 物業發展(續)

3. 其他

四川成都

本集團持有位於成都市武侯區一個項目51%發展權益，投資成本淨額約為人民幣112,100,000元(相等於約122,600,000港元)。於2025年7月30日，本集團與獨立第三方(作為承讓人及擔保人)訂立協議，將該項目相關之債權轉讓予承讓人，代價約為人民幣95,000,000元(相等於約103,700,000港元)。該債權轉讓之詳情已由本公司於2025年7月30日刊發公佈，並於2025年9月10日刊載於本公司之通函。該債權轉讓已告完成，於截至2025年9月30日止期間之前已收取款項淨額約103,000,000港元。

湖南長沙

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

業務回顧(續)

B. 物業發展(續)

3. 其他(續)

北京四合院

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。本集團將持續留意並跟進相關狀況，並尋求機會出售該等物業。

C. 廣東省四會市聚福寶(擁有86% 權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。聚福寶華僑陵園按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。

餘下418畝土地將分別為第二期至第五期發展。根據第二期至第五期之經修訂總規劃，268畝土地將可興建約37,798幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約20,224幅墓地。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約17,574幅墓地。至於150畝的道路及綠化帶規劃，聚福寶將按當地部門的要求確定有關安排。於期內，第二期及第三期之道路，以及其他土地部份的地盤平整及建造工程，均正在進行施工。

於2025年9月30日，墓園資產(包括非控制性權益)以賬面成本約人民幣918,900,000元(相等於約1,003,200,000港元)列賬。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

C. 廣東省四會市聚福寶(擁有86%權益)(續)

聚福寶已取得全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。於2025年9月30日，項目約有2,490幅墓地及520個骨灰龕位可供出售。聚福寶將檢討其銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

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9月30日，本集團擁有北海約19.35%權益及中漆約0.6%權益，該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。北海及其附屬公司主要從事房地產業務，並透過其擁有75%權益的附屬公司中漆則主要從事以自家品牌製造及銷售油漆產品，並放眼於中國市場。

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

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

D. 證券投資(續)

2. 投資於上市公司債券及其他投資

於2025年9月30日，本集團持有120,200,000港元之投資，當中22,200,000港元為上市公司債券投資，500,000港元為在聯交所上市之證券投資，而餘下97,500,000港元為其他投資。

自過往財政年度以來，本集團已贖回/出售及接納若干上市公司債券投資的重組對換。於期內，本集團投資錄得除稅前收益淨額3,000,000港元，當中包括來自債券投資之利息及其他收入500,000港元，出售投資之已變現淨收益90,300,000港元，以及主要因於結算日按市值評估所持投資而產生之投資未變現公平值虧損淨額87,800,000港元。未變現公平值虧損屬會計虧損，對本集團現金流量並無造成直接影響。

本集團的其他投資(其中約12,800,000港元以人民幣為單位，及約84,700,000港元以美元為單位)包括金融科技公司、創投平台、高科技公司及投資基金(均未於或剛於市場上市)。本集團將繼續不時監控其相關投資組合之表現。

財務狀況

資產淨值

於2025年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達2,872,800,000港元(2025年3月31日：2,905,600,000港元)。每股資產淨值為1.22港元(2025年3月31日：1.24港元)。

管理層討論及分析 (續)

財務狀況 (續)

財務資源

於2025年9月30日，本集團之現金及銀行結存為467,500,000港元(2025年3月31日：367,800,000港元)，所持債券及證券投資為22,700,000港元(2025年3月31日：26,800,000港元)，合共490,200,000港元(2025年3月31日：394,600,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為59,200,000港元(2025年3月31日：131,100,000港元)。本集團錄得現金淨額431,000,000港元(2025年3月31日：263,500,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(2025年3月31日：相同)。上述銀行借款已於2025年9月30日止期間後由本集團全數償還，截至本報告日期，本集團並無任何銀行借款。

本集團約70.4%之現金、銀行結存、債券及證券投資以港元及美元為單位，28.0%以人民幣為單位，其餘1.6%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。

外幣匯兌風險

如本報告「業務回顧」一節所述，除香港外，本集團在中國及馬來西亞也有經營業務，在該等地區之收入及主要成本項目均以當地貨幣為單位。因此，預計該等貨幣匯率之任何波動對本集團之營運均不會有重大影響。然而，由於本集團之綜合財務報告乃以港元呈列，並且本集團持有若干以外幣為單位之貨幣資產及負債，本集團之財務狀況將受該等外幣之匯兌風險所影響。本集團將不時密切留意有關之匯兌風險。

展望

本集團繼續對全球經濟前景持謹慎態度。中國方面，在中央政府實施下調首付款比例、房貸利率及放寬購房限制等多項支持政策下，物業市場已逐步趨穩並呈現穩步復甦跡象。香港方面，隨著回顧期內利率下調，住宅物業市場亦逐步回暖，交易量呈現增長趨勢。在此環境下，本集團在不斷優化業務之餘，亦將繼續物色機會，旨在增加現金儲備，並為股東帶來最大回報。

其他資料

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於2025年9月30日，本公司各董事及主要行政人員持有本公司及其聯繫公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券權益及淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8節之條文已通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括任何上述本公司董事及主要行政人員根據該等證券及期貨條例條文被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所如下：

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) *Chuang's Consortium International Limited* (莊士機構國際有限公司) (「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，於回顧期間，本公司董事及主要行政人員以及彼等之配偶或未滿十八歲之子女並未獲授或行使任何可認購本公司、其指明企業或其任何聯繫公司任何證券之權利。

其他資料(續)

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉(續)

除本文所披露者外，於2025年9月30日，本公司各董事及主要行政人員概無持有本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8節之條文須通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券及期貨條例條文被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所。

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9月30日，下列人士持有本公司之股份及相關股份權益及淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第XV部第336條規定須登記於其所述之登記冊如下：

股東名稱	本公司 股份數目	身份	持股百分比
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

其他資料(續)

主要股東(續)

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

企業管治

本公司於截至2025年9月30日止六個月內均有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1-企業管治守則之守則條文。

本公司已成立審核委員會以審視及監督本公司之財務報告程序、風險管理及內部控制，並檢討與核數師之關係。審核委員會已依照有關要求召開會議。本集團截至2025年9月30日止期間之簡明綜合中期財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。現任審核委員會成員為石禮謙先生、吳傑莊博士及邱智明先生(均為本公司獨立非執行董事)。

本公司亦已採納上市規則附錄C3所載之標準守則。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認均有遵守標準守則所訂之標準。

其他資料(續)

根據上市規則第 13.51B(1) 條更新之董事資料

以下為根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露有關本公司 2025 年年報日期至本報告日期董事資料之變動：

石禮謙先生辭任華潤建材科技控股有限公司之獨立非執行董事，自 2025 年 10 月 24 日起生效。該公司之股份於聯交所上市。

買賣本公司之證券

於截至 2025 年 9 月 30 日止六個月及截至本報告日期止，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

購股權計劃

於 2022 年 9 月 2 日，本公司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」)。購股權計劃之目的在於認同合資格人士(定義見購股權計劃，其中包括本集團之任何董事或僱員)(「合資格人士」)為本集團增長所作出之貢獻，並進一步推動合資格人士繼續為本集團長遠之興盛發展作出貢獻。自採納購股權計劃後，概未據此授出任何購股權。

員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於 2025 年 9 月 30 日，本集團聘有 69 名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、雙糧、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

承董事會命

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

主席
莊家彬

香港，2025 年 11 月 26 日

簡明綜合收益表(未經審核)

截至2025年9月30日止六個月

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收入	5	101,072	20,940
銷售成本		(81,574)	(10,025)
毛利		19,498	10,915
其他收入及收益淨額	7	9,785	14,417
銷售及推廣支出		(16,110)	(11,975)
行政費用及其他經營支出		(55,908)	(65,697)
投資物業之公平值變動		(5,627)	(154,186)
經營虧損	8	(48,362)	(206,526)
融資費用	9	(2,610)	(5,814)
攤佔一間合營企業業績	10	(17,446)	7,620
除稅前虧損		(68,418)	(204,720)
稅項抵免	11	138	27,390
本期間虧損		(68,280)	(177,330)
應佔：			
權益持有人		(62,296)	(176,184)
非控制性權益		(5,984)	(1,146)
		(68,280)	(177,330)
		港幣仙	港幣仙
每股虧損(基本及攤薄)	13	(2.65)	(7.51)

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2025年9月30日止六個月

	2025年 千港元	2024年 千港元
本期間虧損	(68,280)	(177,330)
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	40,438	76,702
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	5,328	8,941
於一間附屬公司清盤時之匯兌儲備變現	<u>(6,267)</u>	—
已重列/日後或會重列入損益之		
其他全面收益總額	39,499	85,643
日後或不會重列入損益之項目：		
公平值反映於其他全面收益之		
金融資產之公平值變動	<u>(7,070)</u>	(12,986)
本期間其他全面收益總額	32,429	72,657
本期間全面虧損總額	(35,851)	(104,673)
應佔全面虧損總額：		
權益持有人	(32,808)	(108,457)
非控制性權益	(3,043)	3,784
(35,851)	(104,673)	

簡明綜合資產負債表(未經審核)

2025年9月30日結算

	附註	2025年 9月30日	2025年 3月31日
		千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,224	16,964
投資物業		831,127	814,795
使用權資產		1,226	1,229
待發展/發展中物業		—	120,000
墓園資產		276,815	270,879
合營企業		282,361	296,232
公平值反映於其他全面收益之金融資產		77,230	84,300
貸款及應收賬款和其他訂金		121,244	119,354
		1,599,227	1,723,753
流動資產			
待售物業		483,518	596,435
墓園資產		726,395	713,693
存貨		49,795	49,795
應收賬款及預付款項	15	16,679	42,211
公平值反映於損益之金融資產		120,226	124,021
現金及銀行結存		467,477	367,783
		1,864,090	1,893,938
流動負債			
應付賬款及應計費用	16	134,090	167,827
已收取售樓訂金		3,330	1,040
長期銀行借款之即期部份	17	3,900	9,500
應付稅項		1,045	33,283
		142,365	211,650
流動資產淨值		1,721,725	1,682,288
總資產減流動負債		3,320,952	3,406,041

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

2025年9月30日結算

	2025年 9月30日 附註	2025年 3月31日 千港元
權益		
股本	18	117,352
儲備		<u>2,755,489</u>
		<u>117,352</u>
股東資金		2,872,841
非控制性權益		<u>91,474</u>
		<u>2,905,649</u>
		<u>82,162</u>
權益總額		<u>2,964,315</u>
		<u>2,987,811</u>
非流動負債		
長期銀行借款	17	55,250
遞延稅項負債		<u>226,512</u>
與非控制性權益之貸款及應付款項		<u>40,531</u>
其他非流動負債		<u>34,344</u>
		<u>121,600</u>
		<u>222,885</u>
		<u>40,078</u>
		<u>33,667</u>
		<u>356,637</u>
		<u>418,230</u>
3,320,952		<u>3,406,041</u>

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至2025年9月30日止六個月

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
經營活動所得/(使用)現金淨額		165,075	(45,695)
投資活動所得現金			
已收利息收入		4,869	15,066
出售一個投資物業所得款項		758	9,878
於一間合營企業之投資增加及有關款項變動，淨額		347	28,849
存放日期起計三個月後到期之銀行存款(增加)/減少		(40,371)	78,895
於一間附屬公司清盤時扣除之現金及銀行結存	21	(1,348)	-
其他，淨額		(378)	(267)
投資活動(使用)/所得現金淨額		(36,123)	132,421
融資活動所得現金			
新借銀行借款		-	70,000
償還銀行借款		(71,950)	(484,972)
與非控制性權益之貸款及應付款項增加/(減少)		12	(4,308)
租賃付款		(7)	(21)
融資活動使用現金淨額		(71,945)	(419,301)
現金及現金等值增加/(減少)淨額			
期初現金及現金等值		57,007	(332,575)
現金及現金等值之匯兌差額		276,124	801,246
		2,316	10,022
期終現金及現金等值		335,447	478,693
現金及現金等值分析			
現金及銀行結存		467,477	518,693
存放日期起計三個月後到期之銀行存款		(132,030)	(40,000)
現金及現金等值		335,447	478,693

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至2025年9月30日止六個月

本公司權益持有人應佔					
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元	非控制性 權益 千港元
於2025年4月1日	117,352	1,991,486	796,811	2,905,649	82,162
本期間虧損	-	-	(62,296)	(62,296)	(5,984)
其他全面收益：					
淨匯兌差額	-	38,296	-	38,296	2,142
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	4,529	-	4,529	799
於一間附屬公司清盤時之匯兌儲備變現	-	(6,267)	-	(6,267)	-
公平值反映於其他全面收益之金融資產之公平值變動	-	(7,070)	-	(7,070)	-
本期間全面收益/(虧損)總額	-	29,488	(62,296)	(32,808)	(3,043)
一間附屬公司清盤	-	-	-	-	12,355
	<u>117,352</u>	<u>2,020,974</u>	<u>734,515</u>	<u>2,872,841</u>	<u>91,474</u>
於2025年9月30日					<u>2,964,315</u>
於2024年4月1日	117,352	2,034,848	1,192,020	3,344,220	84,736
本期間虧損	-	-	(176,184)	(176,184)	(1,146)
其他全面收益：					
淨匯兌差額	-	73,113	-	73,113	3,589
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	7,600	-	7,600	1,341
公平值反映於其他全面收益之金融資產之公平值變動	-	(12,986)	-	(12,986)	-
本期間全面收益/(虧損)總額	-	67,727	(176,184)	(108,457)	3,784
	<u>117,352</u>	<u>2,102,575</u>	<u>1,015,836</u>	<u>3,235,763</u>	<u>88,520</u>
於2024年9月30日					<u>3,324,283</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 一般資料

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 為於百慕達註冊成立及在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 主板上市之有限責任公司。其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而在香港之主要營業地點為香港中環遮打道 18 號歷山大廈 25 樓。

本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品銷售，以及證券投資及買賣。

於 2025 年 9 月 30 日，本公司為 Profit Stability Investments Limited (「PSI」) 擁有 61.15% 權益之附屬公司。該公司為於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，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。莊士機構有編製供公眾使用之綜合財務報告 (包括本集團之財務報告)。PSI 並沒有編製供公眾使用之財務報告。本公司董事會 (「董事會」) 視 PSI 及莊士機構分別為本公司之直接控股公司及最終控股公司。

2. 編製基準

簡明綜合中期財務資料採用歷史成本法編製，並根據投資物業、公平值反映於其他全面收益之金融資產及公平值反映於損益之金融資產按公平值重估而作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」之規定。簡明綜合中期財務資料應與本集團截至 2025 年 3 月 31 日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀，該財務報告乃依據所有適用的香港會計準則 (「香港財務報告準則」) 編製。香港財務報告準則包含以下文獻：香港會計師公會制定之香港財務報告會計準則、香港會計準則及詮釋。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

2. 編製基準(續)

除下述者外，編製簡明綜合中期財務資料時採用之會計政策及計算方法與本集團截至2025年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

(i) 採納準則修訂之影響

於截至2025年9月30日止六個月，本集團已採納下列準則修訂，其對始於2025年4月1日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第21號及香港財務 報告準則第1號(修訂本)	缺乏可交換性
---------------------------------	--------

本集團已對採納上述準則修訂的影響進行評估，並認為有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，而本集團之會計政策及簡明綜合中期財務資料之呈列方式亦不會出現任何重大變動。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

2. 編製基準 (續)

(ii) 尚未生效之新訂準則、準則及詮釋修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於 2026 年 4 月 1 日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則、準則及詮釋修訂：

香港會計準則第 7 號、香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 10 號	香港財務報告準則會計準則之年度改進-第 11 卷 (自 2026 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 9 號及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	涉及依賴自然電力之合約 (自 2026 年 1 月 1 日起生效)
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或貢獻 (無強制生效日期)
香港財務報告準則第 18 號	財務報告之呈列及披露 (自 2027 年 1 月 1 日起生效)
香港財務報告準則第 19 號	非公共受託責任附屬公司：披露 (自 2027 年 1 月 1 日起生效)
香港詮釋第 5 號 (修訂本)	財務報告之呈列—借款人對包含按通知還款條文之定期貸款之分類 (自 2027 年 1 月 1 日起生效)

本集團將於上述新訂準則、準則及詮釋修訂開始生效時予以採納。本集團已開始初步評估採納上述新訂準則、準則及詮釋修訂可能產生的影響，並預期有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，而本集團之會計政策及簡明綜合中期財務資料之呈列方式亦不會出現任何重大變動。本集團將繼續更詳細地評估。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險、匯兌風險及價格風險。簡明綜合中期財務資料並未包括綜合全年財務報告必須載列之所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至 2025 年 3 月 31 日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至 2025 年 3 月 31 日止年度後，本集團之財務風險管理政策並無任何重大變動。

(b) 流動資金風險

金融負債之約定未貼現計算的現金流出與截至 2025 年 3 月 31 日止年度相比並無任何重大變動。

(c) 公平值估計

於活躍市場買賣之金融工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定。並非於活躍市場買賣的非上市投資基金投資之公平值，是根據個別基金報告或來自各基金經理的經審核報告得出的資料進行估值，並於視為有必要時就其他相關因素作出調整；而非上市投資的其他投資之公平值則採用估值方法釐定，當中包括利用近期的公平交易、參照其他大致相同的工具及貼現現金流量分析，充分利用市場數據及盡可能少依賴公司之具體數據。

董事認為，按攤銷成本列入簡明綜合中期財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

於截至 2025 年 9 月 30 日止六個月，營商或經濟環境並無出現任何會影響本集團金融資產及金融負債公平值之重大變動，且本集團並未就任何金融資產或金融負債作出公平值計量等級之轉移，亦未重列任何金融資產。

就投資物業之公平值估計而言，本集團之估值過程及方法與編製截至 2025 年 3 月 31 日止年度之全年財務報告所採用者相符，均以 2025 年 9 月 30 日存在之經濟、市場及其他情況以及截至該日止管理層可獲得之資料為依據。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

4. 重大會計估計及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期)，不斷對編製簡明綜合中期財務資料所使用之估計及判斷作出評估。編製簡明綜合中期財務資料時採用之估算及假設與編製本集團截至2025年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

5. 收入

本期間內確認之收入如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
銷售物業	83,067	-
租金收入及管理費	11,296	10,388
銷售墓園資產	6,178	10,255
公平值反映於損益之金融資產的 債券投資之利息及其他收入	531	297
	<hr/>	<hr/>
	101,072	20,940

6. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

主要營運決策人(「主要決策人」)為執行董事及高層管理人員。主要決策人審視本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層根據此等報告釐定經營分部。

主要決策人從營運角度去考慮業務，包括物業發展、投資及買賣，墓園發展及經營，證券投資及買賣和其他業務(包括酒店經營及管理和貨品及商品銷售)。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

6. 分部資料 (續)

(a) 按業務呈列之分部資料 (續)

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他 及行政 千港元	總額 千港元
2025年					
源自客戶合約之收入：					
- 於某一時點確認	83,067	6,178	-	-	89,245
- 隨時間確認	709	-	-	-	709
源自其他來源之收入	10,587	-	531	-	11,118
收入	<u>94,363</u>	<u>6,178</u>	<u>531</u>	<u>-</u>	<u>101,072</u>
其他收入及收益淨額	<u>936</u>	<u>215</u>	<u>2,677</u>	<u>5,957</u>	<u>9,785</u>
經營(虧損)/溢利	(34,431)	(3,591)	3,189	(13,529)	(48,362)
融資費用	(2,610)	-	-	-	(2,610)
攬佔一間合營企業業績	(17,446)	-	-	-	(17,446)
除稅前(虧損)/溢利	(54,487)	(3,591)	3,189	(13,529)	(68,418)
稅項抵免/(支出)	489	(521)	170	-	138
本期間(虧損)/溢利	<u>(53,998)</u>	<u>(4,112)</u>	<u>3,359</u>	<u>(13,529)</u>	<u>(68,280)</u>
於2025年9月30日					
分部資產	1,488,487	1,042,394	121,088	528,987	3,180,956
合營企業	<u>282,361</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>282,361</u>
資產總值	<u>1,770,848</u>	<u>1,042,394</u>	<u>121,088</u>	<u>528,987</u>	<u>3,463,317</u>
負債總額	<u>216,838</u>	<u>259,104</u>	<u>1,006</u>	<u>22,054</u>	<u>499,002</u>
2025年					
以下為其他分部項目：					
資本支出	378	48	-	-	426
物業、廠房及設備折舊	243	246	-	2,695	3,184
使用權資產折舊	-	34	-	-	34
其他訂金減值撥備	19,554	-	-	-	19,554
一間附屬公司清盤之虧損	4,741	-	-	-	4,741
投資物業之公平值虧損	5,627	-	-	-	5,627

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

6. 分部資料 (續)

(a) 按業務呈列之分部資料 (續)

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他 及行政 千港元	總額 千港元
2024年					
源自客戶合約之收入：					
- 於某一時點確認	-	10,255	-	-	10,255
- 隨時間確認	859	-	-	-	859
源自其他來源之收入	9,529	-	297	-	9,826
 收入	<u>10,388</u>	<u>10,255</u>	<u>297</u>	<u>-</u>	<u>20,940</u>
 其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>3,686</u>	<u>215</u>	<u>(1,700)</u>	<u>12,216</u>	<u>14,417</u>
 經營(虧損)/溢利	<u>(197,797)</u>	<u>1,160</u>	<u>(1,302)</u>	<u>(8,587)</u>	<u>(206,526)</u>
融資費用	<u>(5,814)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,814)</u>
攤佔一間合營企業業績	<u>7,620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,620</u>
 除稅前(虧損)/溢利	<u>(195,991)</u>	<u>1,160</u>	<u>(1,302)</u>	<u>(8,587)</u>	<u>(204,720)</u>
稅項抵免/(支出)	<u>27,737</u>	<u>(664)</u>	<u>317</u>	<u>-</u>	<u>27,390</u>
 本期間(虧損)/溢利	<u>(168,254)</u>	<u>496</u>	<u>(985)</u>	<u>(8,587)</u>	<u>(177,330)</u>
 於2025年3月31日					
分部資產	<u>1,709,913</u>	<u>1,023,337</u>	<u>156,454</u>	<u>431,755</u>	<u>3,321,459</u>
合營企業	<u>296,232</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>296,232</u>
 資產總值	<u>2,006,145</u>	<u>1,023,337</u>	<u>156,454</u>	<u>431,755</u>	<u>3,617,691</u>
 負債總額	<u>355,116</u>	<u>250,955</u>	<u>1,253</u>	<u>22,556</u>	<u>629,880</u>
 2024年					
以下為其他分部項目：					
資本支出	46,829	3,041	-	-	49,870
物業、廠房及設備折舊	274	228	-	2,756	3,258
使用權資產折舊	-	48	-	-	48
業務應收賬款減值撥備	352	-	-	-	352
其他訂金減值撥備	35,721	-	-	-	35,721
投資物業之公平值虧損	154,186	-	-	-	154,186

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

6. 分部資料 (續)

(b) 地域分部資料

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

	收入		資本支出	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	87,099	3,295	-	46,559
中華人民共和國 (「中國」)	6,661	11,235	48	3,041
馬來西亞	7,312	6,410	378	270
	101,072	20,940	426	49,870
<hr/>				
非流動資產 (附註)				
	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
香港	168,425	176,421	1,197,909	1,297,987
中國	939,527	1,065,668	1,963,856	2,033,520
馬來西亞	292,801	278,010	301,552	286,184
	1,400,753	1,520,099	3,463,317	3,617,691

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

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

7. 其他收入及收益淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行存款之利息收入	4,802	11,820
公平值反映於損益之金融資產之 收益/(虧損)淨額(附註)	2,468	(775)
出售一個投資物業之收益/(虧損)淨額	105	(447)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(6)	3
匯兌收益淨額	1,655	2,312
其他	761	1,504
	<hr/>	<hr/>
	9,785	14,417

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90,300,000港元
(2024年：無)及公平值虧損淨額87,800,000港元(2024年：800,000港元)。

8. 經營虧損

	2025年 千港元	2024年 千港元
經營虧損已扣除：		
已售物業成本	71,783	-
已售墓園資產成本	2,444	3,875
物業、廠房及設備折舊	3,184	3,258
使用權資產折舊	34	48
業務應收賬款減值撥備	-	352
其他訂金減值撥備(附註a)	19,554	35,721
一間附屬公司清盤之虧損(附註b)	4,741	-
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	13,245	14,327
退休福利成本	780	884
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

8. 經營虧損 (續)

附註：

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

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

(b) 鑑於位於中國長沙的一間間接非全資中國合營公司於截至 2025 年 9 月 30 日止期間之清盤情況，本集團於 2025 年 9 月 30 日不再將該中國合營公司的資產及負債合併於本集團的綜合財務報告中。截至 2025 年 9 月 30 日止期間，經計及已獲轉讓資產的收益約 2,400,000 港元、扣除不入賬的淨資產虧損約 1,100,000 港元、已變現的匯兌儲備收入約 6,300,000 港元及非控制性權益部分虧損約 12,300,000 港元，本集團因此而錄得一間附屬公司清盤之虧損約 4,700,000 港元。該附屬公司清盤之詳情載於附註 21。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

9. 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	2,610	12,318
租賃負債	—	1
	<hr/>	<hr/>
於發展中物業中資本化之數額	2,610	12,319
	—	(6,505)
	<hr/>	<hr/>
	2,610	5,814
	<hr/>	<hr/>

於2024年，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%。

10. 摊佔一間合營企業業績

簡明綜合收益表所列攤佔一間合營企業虧損17,446,000港元(2024年：溢利7,620,000港元)包括截至2025年9月30日止期間攤佔合營企業之投資物業公平值虧損(扣除相關遞延稅項)22,954,000港元(2024年：無)，以及來自合營企業夥伴之全資附屬公司的租金收入約8,811,000港元(2024年：7,766,000港元)。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

11. 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	692	1,304
中國土地增值稅	155	888
海外利得稅	476	-
遞延稅項	(1,461)	(29,582)
	(138)	(27,390)

鑑於本集團承前之稅務虧損足可抵銷其本期間之估計應課稅溢利，或於本期間並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(2024年：相同)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本期間之估計應課稅溢利分別按中國及本集團經營業務所在國家之稅率計算。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

截至2025年9月30日止六個月攤佔合營企業之即期稅項支出為423,000港元(2024年：442,000港元)，及截至2025年9月30日止六個月攤佔合營企業之投資物業公平值虧損產生之遞延稅項抵免為7,651,000港元(2024年：無)，皆已於簡明綜合收益表列為「攤佔一間合營企業業績」。

12. 中期股息

於2025年11月26日，董事會議決不宣派截至2025年9月30日止六個月之中期股息(2024年：無)。

13. 每股虧損

每股虧損乃根據權益持有人應佔虧損62,296,000港元(2024年：176,184,000港元)及本期間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。

由於兩段有關期間並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14. 資本支出

於截至2025年9月30日止六個月，本集團就物業、廠房及設備，以及物業項目及墓園資產已分別支銷購買費用和發展費用51,000港元(2024年：61,000港元)及375,000港元(2024年：49,809,000港元)。

15. 應收賬款及預付款項

出售物業及墓園資產之應收款項按各別合約之條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。

本集團之業務應收賬款主要為出售物業及墓園資產以及投資物業之租金收入及管理費之應收款項。本集團業務應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
少於30天	360	136
31至60天	137	12
61至90天	188	1
超過90天	74	109
	<hr/> 759 <hr/>	<hr/> 258 <hr/>

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)之應收遞延稅項，應由買方於2025年5月14日或之前向本集團支付。本集團已於上述日期收到該筆款項。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

16. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
少於 30 天	1,660	1,226
31 至 60 天	115	-
61 至 90 天	12	-
	<hr/> 1,787	<hr/> 1,226

應付賬款及應計費用包括本集團物業及墓園項目建築費用之應付款項及應計費用 79,348,000 港元 (2025 年 3 月 31 日：102,932,000 港元)。

17. 借款

	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
有抵押長期銀行借款	59,150	131,100
	<hr/>	<hr/>

長期銀行借款分析如下：

	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
長期銀行借款	59,150	131,100
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(3,900)	(9,500)
	<hr/>	<hr/>
	55,250	121,600
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

17. 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 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
第一年內	3,900	9,500
第二年內	3,900	9,500
第三至第五年內	51,350	112,100
	<hr/> 59,150	<hr/> 131,100

於2025年9月30日，本集團已將若干賬面總值162,730,000港元之投資物業(2025年3月31日：168,030,000港元)作為抵押，以便附屬公司取得銀行信貸融資。於2025年9月30日，銀行借款59,150,000港元(2025年3月31日：131,100,000港元)由本公司及莊士機構共同擔保。

18. 股本

	2025年 9月30日 千港元	2025年 3月31日 千港元
法定股本：		
18,000,000,000股每股面值0.05港元之股份	<hr/> 900,000	<hr/> 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2025年3月31日及2025年9月30日	<hr/> 2,347,035,316	<hr/> 117,352

19. 財務擔保

於2025年9月30日，若干附屬公司已給予銀行合共3,644,000港元(2025年3月31日：3,696,000港元)擔保，以獲該等銀行為該等附屬公司在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

20. 承擔

於2025年9月30日，本集團就物業項目及物業以及公平值反映於損益之金融資產已簽約惟未撥備之承擔分別為2,925,000港元(2025年3月31日：2,868,000港元)及21,123,000港元(2025年3月31日：30,199,000港元)。

21. 一間附屬公司清盤之虧損

	2025年 千港元
列賬為應收賬款及預付款項之獲轉讓資產	2,389
減：不再合併之淨資產(附註a)	(1,042)
加：匯兌儲備變現	6,267
減：非控制性權益	(12,355)
一間附屬公司清盤之虧損(附註8)	(4,741)
清盤之現金流出淨額分析：	
已列入投資活動所得現金之於一間附屬公司清盤時扣除之現金及銀行結存	(1,348)
附註(a)：中國合營公司於不再合併日期之淨資產：	
物業、廠房及設備	4,822
待售物業	42,656
應收賬款及預付款項	2,362
現金及銀行結存	1,348
應付賬款及應計費用	(21,250)
應付稅項	(28,896)
不再合併之淨資產	1,042