

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

## 截至2022年9月30日止六個月中期業績

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2022年9月30日止六個月之未經審核中期業績如下：

### 截至2022年9月30日止六個月摘要

- 於2022年8月5日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約人民幣132,100,000元(相等於約149,700,000港元)出售位於中華人民共和國(「中國」)東莞市長安鎮之物業。該出售已於2022年9月5日完成。經計及與該出售相關之稅項後，本集團已收現金所得款項淨額約人民幣127,600,000元(相等於約144,600,000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為187,300,000港元。
- 本集團於截至2022年9月30日錄得現金淨額557,600,000港元。本集團現金儲備總額(包括債券投資83,400,000港元)為1,935,200,000港元，銀行借款為1,377,600,000港元。
- 每股資產淨值為1.65港元。
- 每股虧損為港幣7.98仙。

簡明綜合收益表(未經審核)  
截至2022年9月30日止六個月

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收入	5	38,808	145,642
銷售成本		<u>(11,018)</u>	<u>(52,899)</u>
毛利		27,790	92,743
其他收入及虧損淨額	7A	(91,121)	(255,486)
出售附屬公司之(虧損)/收益	7B	(45,739)	1,181,548
銷售及推廣支出		(5,493)	(13,345)
行政費用及其他經營支出		(43,253)	(60,350)
投資物業之公平值變動		<u>385</u>	<u>(14,953)</u>
經營(虧損)/溢利	8	(157,431)	930,157
融資費用	9	(20,464)	(19,146)
攤佔一間聯營公司業績		-	(194)
攤佔一間合營企業業績	10	<u>(6,588)</u>	<u>5,970</u>
除稅前(虧損)/溢利		(184,483)	916,787
稅項	11	<u>(4,636)</u>	<u>(149,216)</u>
本期間(虧損)/溢利		<u><u>(189,119)</u></u>	<u><u>767,571</u></u>
應佔：			
權益持有人		(187,284)	767,921
非控制性權益		<u>(1,835)</u>	<u>(350)</u>
		<u><u>(189,119)</u></u>	<u><u>767,571</u></u>
		港幣仙	港幣仙
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	13	<u><u>(7.98)</u></u>	<u><u>32.69</u></u>

## 簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2022年9月30日止六個月

	2022年 千港元	2021年 千港元
本期間(虧損)/溢利	<u>(189,119)</u>	<u>767,571</u>
其他全面收益：		
已重列/日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(262,714)	46,605
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	(25,653)	4,063
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	<u>6,002</u>	<u>(27,353)</u>
已重列/日後或會重列入損益之 其他全面(虧損)/收益總額	<u>(282,365)</u>	<u>23,315</u>
日後或不會重列入損益之項目：		
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	<u>(4,002)</u>	<u>7,213</u>
本期間其他全面(虧損)/收益總額	<u>(286,367)</u>	<u>30,528</u>
本期間全面(虧損)/收益總額	<u>(475,486)</u>	<u>798,099</u>
應佔全面(虧損)/收益總額：		
權益持有人	(452,153)	805,310
非控制性權益	<u>(23,333)</u>	<u>(7,211)</u>
	<u>(475,486)</u>	<u>798,099</u>

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

2022年9月30日結算

	附註	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		33,330	35,660
投資物業		1,249,064	1,601,355
使用權資產		4,938	6,773
待發展/發展中物業		138,839	154,113
墓園資產		280,510	315,649
合營企業		307,625	340,314
公平值反映於其他全面收益之金融資產		150,284	155,258
貸款及應收賬款以及其他訂金		226,603	251,336
		<u>2,391,193</u>	<u>2,860,458</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		685,028	680,273
墓園資產		722,198	798,604
存貨		49,795	49,795
應收賬款及預付款項	15	52,135	173,339
公平值反映於損益之金融資產		236,797	588,732
現金及銀行結存		1,851,821	1,524,929
		<u>3,597,774</u>	<u>3,815,672</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	16	228,596	255,722
已收取售樓訂金		-	381
短期銀行借款	17	200,000	22,152
長期銀行借款之即期部份	17	516,402	512,905
應付稅項		37,132	39,867
		<u>982,130</u>	<u>831,027</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,615,644</u>	<u>2,984,645</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,006,837</u>	<u>5,845,103</u>

	附註	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
<b>權益</b>			
股本	18	117,352	117,352
儲備		<u>3,756,325</u>	<u>4,443,182</u>
股東資金		<u>3,873,677</u>	4,560,534
非控制性權益		<u>92,603</u>	<u>115,936</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>3,966,280</b></u>	<u>4,676,470</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	17	661,179	719,918
遞延稅項負債		300,237	363,573
與非控制性權益之貸款及應付款項		44,352	44,626
其他非流動負債		<u>34,789</u>	<u>40,516</u>
		<u>1,040,557</u>	<u>1,168,633</u>
		<u><b>5,006,837</b></u>	<u>5,845,103</u>

附註：

## 1. 一般資料

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

於2022年9月30日, 本公司為Profit Stability Investments Limited擁有61.15%權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立, 為Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司) 之全資附屬公司。董事會(「董事會」) 視莊士機構為最終控股公司。

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

## 2. 編製基準

簡明綜合中期財務資料採用歷史成本法編製, 並根據投資物業、公平值反映於其他全面收益之金融資產及公平值反映於損益之金融資產按公平值重估而作出修訂, 且沿用香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定。簡明綜合中期財務資料應與本集團截至2022年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀, 該財務報告乃依據所有適用的香港財務報告準則編製。

除下述者外, 編製簡明綜合中期財務資料時採用之會計政策及計算方法與本集團截至2022年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

### (i) 採納準則修訂及完善以及經修訂會計指引之影響

於截至2022年9月30日止六個月, 本集團已採納下列準則修訂及完善以及經修訂會計指引, 其對始於2022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16號(修訂本)	物業、廠房及設備: 作擬定用途前的 所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述
香港財務報告準則(修訂本)	對2018至2020年期間香港財務報告準則之 年度完善
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法

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

## (ii) 尚未生效之新訂準則、準則修訂、實務報告及詮釋

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2023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、準則修訂、實務報告及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第1號(修訂本) 及香港財務報告準則 實務報告第2號	會計政策的披露 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項(自2023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 資產出售或注資(無強制生效日期)
香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 (自2023年1月1日起生效)
香港詮釋第5號(2020年)	財務報告之呈列—借款人對包含按通知還款 條文之定期貸款之分類 (自2023年1月1日起生效)

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

## 3. 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

本集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險、匯兌風險及價格風險。簡明綜合中期財務資料並未包括綜合全年財務報告必須載列之所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2022年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2022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2022年3月31日止年度相比並無任何重大變動。

### (c) 公平值估計

於活躍市場買賣之金融工具的公平值乃根據結算日市場報價釐定，而其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式基於貼現現金流量分析釐定。

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

於截至2022年9月30日止六個月，除列入公平值反映於損益之金融資產之上市公司債券投資表現受到債券市場反覆波動的不利影響外，營商或經濟環境並無出現任何會影響本集團金融資產及金融負債公平值之重大變動，且本集團並未就任何金融資產或金融負債作出公平值計量等級之轉移，亦未重列任何金融資產。

就投資物業之公平值估計而言，本集團之估值過程及方法與編製截至2022年3月31日止年度之全年財務報告所採用者相符，均以2022年9月30日存在之經濟、市場及其他情況以及截至該日止管理層可獲得之資料為依據。

#### 4. 重大會計估計及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期)，不斷對編製簡明綜合中期財務資料所使用之估計及判斷作出評估。編製簡明綜合中期財務資料時採用之估算及假設與編製本集團截至2022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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
銷售物業	1,350	71,477
租金收入及管理費	13,493	12,775
銷售墓園資產	9,280	20,803
公平值反映於損益之金融資產之利息及其他收入	14,685	40,587
	<u>38,808</u>	<u>145,642</u>

#### 6. 分部資料

##### (a) 按業務呈列之分部資料

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

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



按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	基園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元
<b>2022年</b>						
源自客戶合約之收入：						
－ 於某一時點確認	1,350	9,280	-	-	-	10,630
－ 隨時間確認	548	-	-	-	-	548
源自其他來源之收入	12,945	-	-	14,685	-	27,630
收入	<u>14,843</u>	<u>9,280</u>	<u>-</u>	<u>14,685</u>	<u>-</u>	<u>38,808</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>690</u>	<u>336</u>	<u>-</u>	<u>(87,643)</u>	<u>(4,504)</u>	<u>(91,121)</u>
出售附屬公司之虧損	<u>(45,739)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(45,739)</u>
經營(虧損)/溢利	(49,048)	47	(8)	(73,469)	(34,953)	(157,431)
融資費用	(20,439)	-	-	(25)	-	(20,464)
攤佔一間合營企業業績	<u>(6,588)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,588)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(76,075)	47	(8)	(73,494)	(34,953)	(184,483)
稅項	<u>(4,398)</u>	<u>(238)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,636)</u>
本期間虧損	<u>(80,473)</u>	<u>(191)</u>	<u>(8)</u>	<u>(73,494)</u>	<u>(34,953)</u>	<u>(189,119)</u>
<b>於2022年9月30日</b>						
分部資產	2,427,571	1,059,122	49,969	238,786	1,905,894	5,681,342
合營企業	<u>307,625</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>307,625</u>
資產總值	<u>2,735,196</u>	<u>1,059,122</u>	<u>49,969</u>	<u>238,786</u>	<u>1,905,894</u>	<u>5,988,967</u>
負債總額	<u>1,709,584</u>	<u>261,614</u>	<u>10</u>	<u>4,138</u>	<u>47,341</u>	<u>2,022,687</u>
<b>2022年</b>						
以下為其他分部項目：						
資本支出	18,492	9,357	-	-	1,720	29,569
物業、廠房及設備折舊	247	235	-	-	2,947	3,429
使用權資產折舊	1,709	46	-	-	-	1,755
業務應收賬款減值撥備	304	-	-	-	-	304
投資物業之公平值收益	<u>385</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>385</u>

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 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
2021年						
源自客戶合約之收入：						
－ 於某一時點確認	71,477	20,803	-	-	-	92,280
－ 隨時間確認	309	-	-	-	-	309
源自其他來源之收入	12,466	-	-	40,587	-	53,053
收入	<u>84,252</u>	<u>20,803</u>	<u>-</u>	<u>40,587</u>	<u>-</u>	<u>145,642</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>-</u>	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>(261,190)</u>	<u>5,675</u>	<u>(255,486)</u>
出售附屬公司之收益	<u>1,181,548</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,181,548</u>
經營溢利/(虧損)	1,183,934	4,772	(186)	(220,717)	(37,646)	930,157
融資費用	(17,167)	-	-	(1,979)	-	(19,146)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	(194)	(194)
攤佔一間合營企業業績	5,970	-	-	-	-	5,970
除稅前溢利/(虧損)	1,172,737	4,772	(186)	(222,696)	(37,840)	916,787
稅項	(148,003)	(1,213)	-	-	-	(149,216)
本期間溢利/(虧損)	<u>1,024,734</u>	<u>3,559</u>	<u>(186)</u>	<u>(222,696)</u>	<u>(37,840)</u>	<u>767,571</u>
於2022年3月31日						
分部資產	2,883,254	1,190,603	49,979	615,019	1,596,961	6,335,816
合營企業	340,314	-	-	-	-	340,314
資產總值	<u>3,223,568</u>	<u>1,190,603</u>	<u>49,979</u>	<u>615,019</u>	<u>1,596,961</u>	<u>6,676,130</u>
負債總額	<u>1,628,117</u>	<u>295,758</u>	<u>10</u>	<u>26,758</u>	<u>49,017</u>	<u>1,999,660</u>
2021年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	21,221	-	-	-	-	21,221
物業、廠房及設備折舊	259	258	52	-	6,321	6,890
使用權資產折舊	31	27	-	-	-	58
投資物業之公平值虧損	<u>14,953</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,953</u>

(b) 地域分部資料

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

	收入		資本支出	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
香港	18,144	110,048	19,765	21,193
中華人民共和國(「中國」)	13,516	28,451	9,357	—
馬來西亞	7,148	7,143	447	28
	<u>38,808</u>	<u>145,642</u>	<u>29,569</u>	<u>21,221</u>

  

	非流動資產(附註)		資產總值	
	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
香港	201,849	204,729	2,955,560	3,093,293
中國	1,526,962	1,935,539	2,705,173	3,225,449
馬來西亞	285,495	313,596	299,124	324,376
其他國家	—	—	29,110	33,012
	<u>2,014,306</u>	<u>2,453,864</u>	<u>5,988,967</u>	<u>6,676,130</u>

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

## 7A. 其他收入及虧損淨額

	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行存款之利息收入	7,713	1,544
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	7,366	7,469
公平值反映於損益之金融資產之虧損淨額(附註)	(87,672)	(260,794)
出售投資物業之虧損	-	(313)
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)淨額	187	(18)
匯兌虧損淨額	(19,146)	(3,908)
其他	431	534
	<u>(91,121)</u>	<u>(255,486)</u>

附註：該金額包括公平值反映於損益之金融資產之出售收益淨額22,700,000港元(2021年：虧損淨額4,900,000港元)及公平值虧損淨額110,400,000港元(2021年：255,900,000港元)。

## 7B. 出售附屬公司之(虧損)/收益

- (a) 於2022年8月5日，本公司之直接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約人民幣132,100,000元(相等於約149,700,000港元)出售持有位於中國東莞市長安鎮之物業之物業持有附屬公司(「長安出售事項」)。本公司已於2022年8月5日公佈長安出售事項之詳情。該項交易於2022年9月5日完成，經計及出售淨資產約189,100,000港元、於出售時負匯兌儲備變現約6,000,000港元及相關交易成本，於截至2022年9月30日止期間錄得出售附屬公司之虧損。
- (b) 於2021年2月9日，本集團與獨立第三方訂立有條件買賣協議，以總代價約人民幣1,574,900,000元(相等於約1,896,700,000港元)出售持有位於中國廣州市番禺之物業項目之物業持有附屬公司(「番禺出售事項」)。番禺出售事項已於2021年4月13日獲本公司股東批准。本公司已於2021年2月11日及2021年5月14日公佈番禺出售事項之詳情，並刊載於本公司日期為2021年3月19日之通函。該項交易於2021年5月14日完成，經計及出售淨資產約707,200,000港元、於出售時匯兌儲備變現約27,400,000港元及相關交易成本，於2021年錄得出售附屬公司之收益。

## 8. 經營(虧損)/溢利

	2022年 千港元	2021年 千港元
經營(虧損)/溢利已扣除：		
已售物業成本	678	39,100
已售墓園資產成本	3,763	7,706
物業、廠房及設備折舊	3,429	6,890
使用權資產折舊	1,755	58
業務應收賬款減值撥備	304	—
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註)	16,459	19,896
退休福利成本	1,162	1,263
	<u>16,459</u>	<u>19,896</u>

附註：數額382,000港元(2021年：零)之政府補助經已確認並用於抵扣截至2022年9月30日止六個月之工資及薪酬支出。

## 9. 融資費用

	2022年 千港元	2021年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	22,547	21,171
租賃負債	31	1
	<u>22,578</u>	<u>21,172</u>
於發展中物業中資本化之數額	<u>(2,114)</u>	<u>(2,026)</u>
	<u>20,464</u>	<u>19,146</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率介乎每年3.44%至3.54%(2021年：1.24%)。

## 10. 攤佔一間合營企業業績

簡明綜合收益表所列攤佔一間合營企業虧損6,588,000港元(2021年：溢利5,970,000港元)包括攤佔合營企業之投資物業公平值虧損(經扣除相關遞延稅項)13,936,000港元(2021年：零)，以及截至2022年9月30日止期間該合營企業自合營企業夥伴之全資附屬公司錄得的租金收入約9,433,000港元(2021年：6,682,000港元)。

## 11. 稅項

	2022年 千港元	2021年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	-	2,630
中國企業所得稅	1,720	2,738
中國預扣企業所得稅(附註7B(a)及7B(b))	3,441	142,071
中國土地增值稅	-	6,414
海外利得稅	95	375
遞延稅項	(620)	(5,012)
	<u>4,636</u>	<u>149,216</u>

鑒於本集團於本期間並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(2021年：香港利得稅乃根據該期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本期間之估計應課稅溢利分別按中國及本集團經營業務所在國家之稅率計算。中國預扣企業所得稅為附註7B(a)及7B(b)分別所述之長安出售事項及番禺出售事項而產生的出售附屬公司的相關稅項。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。

聯營公司於截至2022年9月30日止期間並無稅項支出/抵免(2021年：零)。截至2022年9月30日止期間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4,645,000港元(2021年：零，因合營企業並無投資物業公平值變動產生之遞延稅項，且其承前之稅務虧損足可抵銷其當期之估計應課稅溢利)，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2022年11月28日，董事會議決不宣派截至2022年9月30日止六個月之中期股息(2021年：每股港幣2.0仙，總額為46,977,000港元)。

## 13. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據權益持有人應佔虧損187,284,000港元(2021年：權益持有人應佔溢利767,921,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數2,347,035,316(2021年：2,348,835,316)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)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利。

## 14. 資本支出

於截至2022年9月30日止六個月，本集團就物業、廠房及設備，使用權資產以及物業項目、物業、投資物業及墓園資產已分別支銷購買費用和發展費用2,403,000港元(2021年：28,000港元)、111,000港元(2021年：6,843,000港元)及27,055,000港元(2021年：14,350,000港元)。

## 15. 應收賬款及預付款項

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

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

	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
少於30天	629	632
31至60天	62	141
61至90天	167	216
超過90天	3,637	7,452
	<u>4,495</u>	<u>8,441</u>

於2022年3月31日，應收賬款及預付款項包括收購物業項目、物業和使用權資產之按金淨額3,000,000港元，當中已計及累計減值撥備；及附註7B(b)所述番禺出售事項的遞延代價約122,900,000港元，該代價已於2022年5月(即番禺出售事項完成日期起計12個月屆滿後)收取。

## 16. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
少於30天	2,040	1,632
31至60天	37	2
超過60天	18	11
	<u>2,095</u>	<u>1,645</u>

應付賬款及應計費用包括本集團物業及墓園項目建築費用之應付款項及應計費用126,833,000港元(2022年3月31日：144,138,000港元)。

## 17. 借款

	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	200,000	–
長期銀行借款	822,933	888,593
	<u>1,022,933</u>	<u>888,593</u>
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	–	22,152
長期銀行借款	354,648	344,230
	<u>354,648</u>	<u>366,382</u>
銀行借款總額	<u><u>1,377,581</u></u>	<u><u>1,254,975</u></u>

銀行借款總額分析如下：

	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
短期銀行借款	200,000	22,152
長期銀行借款	1,177,581	1,232,823
	<u><u>1,377,581</u></u>	<u><u>1,254,975</u></u>

長期銀行借款分析如下：

	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
長期銀行借款	<u>1,177,581</u>	<u>1,232,823</u>
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(435,691)	(398,050)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	<u>(80,711)</u>	<u>(114,855)</u>
	<u>(516,402)</u>	<u>(512,905)</u>
	<u><u>661,179</u></u>	<u><u>719,918</u></u>



銀行借款根據貸款協議所載之協定預設還款日期須於下列期間償還：

	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
第一年內	635,691	420,202
第二年內	629,172	437,382
第三至第五年內	112,718	397,391
	<u>1,377,581</u>	<u>1,254,975</u>

於2022年9月30日，本集團已將若干賬面總值846,610,000港元之資產(包括投資物業及待售物業)(2022年3月31日：878,967,000港元，亦包括公平值反映於損益之金融資產)作為抵押，以便附屬公司取得銀行信貸融資。於2022年9月30日，銀行借款分別有354,647,000港元(2022年3月31日：366,382,000港元)由本公司擔保，576,684,000港元(2022年3月31日：389,843,000港元)由莊士機構擔保，以及446,250,000港元(2022年3月31日：498,750,000港元)由本公司及莊士機構共同擔保。

## 18. 股本

	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
法定股本：		
18,000,000,000股每股面值0.05港元之股份	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>
	股份數目	數額 千港元
按每股0.05港元已發行及繳足之股本：		
於2022年3月31日及2022年9月30日	<u>2,347,035,316</u>	<u>117,352</u>

## 19. 財務擔保

於2022年9月30日，附屬公司已給予銀行合共6,401,000港元(2022年3月31日：9,409,000港元)擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

## 20. 承擔

於2022年9月30日，本集團就物業項目和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214,836,000港元(2022年3月31日：26,724,000港元)及46,128,000港元(2022年3月31日：47,569,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

於回顧期內，本集團收入為約38,800,000港元(2021年：145,600,000港元)，包括如下：

- 發展物業銷售額減少約70,100,000港元至約1,400,000港元(2021年：71,500,000港元)，主要由於香港屯門弦海的物業大部分已於去年同期售出，因而確認之已完成銷售額有所減少；
- 租金及管理費收入增加6.3%至約13,500,000港元(2021年：12,700,000港元)，主要由於香港屯門弦坊錄得租金收入較去年同期有所增加；
- 來自證券投資及買賣之收入減少64.0%至約14,600,000港元(2021年：40,600,000港元)，此乃由於回顧期內，本集團持有的債券投資減少；及
- 於中國的墓園資產銷售額減少55.3%至約9,300,000港元(2021年：20,800,000港元)，主要由於回顧期內出售的墓位數目有所減少。

於回顧期內，毛利減少約70.0%至約27,800,000港元(2021年：92,700,000港元)，主要由於收入有所減少。整體毛利率由64%上升至72%，主要由於利潤率相對本集團其他收入分部較低之發展物業銷售額佔比有所下降。各收入分部的毛利率如下：

	<u>2022年9月</u>	<u>2021年9月</u>
發展物業銷售額	<b>50%</b>	45%
租金及管理費收入	<b>51%</b>	52%
來自證券投資及買賣之收入	<b>100%</b>	100%
墓園資產銷售額	<b>59%</b>	63%

其他收入及虧損淨額錄得虧損淨額約91,100,000港元(2021年：255,500,000港元)，主要由於錄得債券投資之虧損淨額。其他收入及虧損淨額的明細載於本報告第12頁附註7A內。於2022年8月5日宣佈出售持有位於中國東莞市長安鎮物業之附屬公司完成後，回顧期內錄得出售附屬公司之虧損約45,700,000港元(2021年：出售持有位於中國廣州市番禺物業項目的附屬公司之收益1,180,000,000港元)。

本集團主要因香港之投資物業所產生之投資物業之公平值變動錄得收益400,000港元(2021年：因於馬來西亞之投資物業所產生之虧損15,000,000港元)。

在成本方面，由於屯門弦海攤銷銷售佣金較去年同期有所減少，銷售及推廣支出減少約58.6%至約5,500,000港元(2021年：13,300,000港元)。行政費用及其他經營支出減少28.3%至約43,300,000港元(2021年：60,400,000港元)，此乃由於回顧期內業務活動減少以及一般營運成本節省所致。融資費用增加7.3%至20,500,000港元(2021年：19,100,000港元)，主要由於期內利率增加所致。攤佔一間合營企業虧損為6,600,000港元(2021年：溢利6,000,000港元)，主要由於攤佔合營企業擁有之投資物業產生之重估虧損。稅項支出為約4,600,000港元(2021年：149,200,000港元)，主要由於回顧期內與上文所述出售持有位於中國東莞市長安物業之附屬公司相關之稅項支出(2021年：主要由於出售持有番禺物業項目之附屬公司相關之稅項支出)。

總括上述事項而言，截至2022年9月30日止期間，本公司權益持有人應佔虧損為187,300,000港元(2021年：溢利767,900,000港元)。每股虧損為港幣7.98仙(2021年：每股盈利為港幣32.69仙)。

## 中期股息

面對目前欠缺明朗的營商環境，需保持穩健之現金狀況，董事會(「董事會」)議決不宣派截至2022年9月30日止六個月之中期股息(2021年：每股港幣2.0仙)。

## 業務回顧

於回顧期內，本集團已完成出售位於中國東莞長安的物業，該出售加強了本集團的財務狀況。然而，於回顧期內，本集團於上市公司債券的投資表現持續受到行業欠佳及反覆波動的不利影響。

## A. 投資物業

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

### 1. 香港新界屯門業旺路弦坊(擁有100%權益)

該物業項目之住宅和商業用途的總樓面面積(「總樓面面積」)分別約為117,089平方呎和25,813平方呎，前者名為弦海，後者名為弦坊。弦海共有371個住宅單位及30個住宅停車位，而所有住宅單位已於過往年度售罄。於回顧期內，一個銷售額約為1,300,000港元之停車位亦已完成交付。本集團將繼續推廣餘下未售的22個停車位。

弦坊為一幢兩層高的商業裙樓，設有約16個商舖及12個商業停車位，其中12個商舖已分別出租予獨立第三方，每年租金收入合共約3,800,000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2022年9月30日，該物業以估值約176,400,000港元列賬。

### 2. 遼寧省鞍山市莊士•中心城(擁有100%權益)

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

由於鞍山經濟疲弱，加上受到新型冠狀病毒(Covid-19)疫情的不利影響，因此商業活動和租賃進展緩慢。於回顧期內，本集團已將若干住宅單位出租予多個租戶，租金收入總額約為人民幣400,000元(相等於約500,000港元)。本集團將探索更多招商方案以推廣和出租商業裙樓及雙子大廈單位。該物業於2022年9月30日的估值約為人民幣666,600,000元(相等於約735,700,000港元)，其中商業裙樓為人民幣261,300,000元，雙子大廈為人民幣405,300,000元。

### 3. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(擁有59.5%權益)

該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由本集團開發一幢6層高共100間客房的酒店大樓(總樓面面積為9,780平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)。於2022年9月30日，該等物業以估值人民幣381,000,000元(包括酒店估值人民幣169,000,000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226,700,000元(相等於約250,200,000港元)，而本集團所佔的總投資成本則約為人民幣155,200,000元(相等於約171,300,000港元)。

於回顧期內，酒店大樓及23幢別墅已出租予廈門佻家鷺江酒店，以「鷺江•佻家酒店」經營業務。餘下7幢別墅亦已出租予獨立第三方。該酒店及度假村別墅的每年租金收入合共約人民幣18,900,000元(相等於約20,900,000港元)。

4. 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣之一幢別墅(擁有100%權益)

本集團於廣州擁有一幢別墅及4個停車位作為投資用途，總樓面面積約為318平方米。該別墅於2022年9月30日以估值人民幣8,100,000元(相等於約8,900,000港元)列賬。本集團將採取靈活方法出租/出售該幢別墅。

5. 廣東省東莞沙田之商業物業(擁有100%權益)

本集團於東莞沙田擁有一幢4層高的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積合共約4,167平方米。於2022年9月30日，該物業的估值為人民幣36,400,000元(相等於約40,200,000港元)。於回顧期內，該物業其中一層已出租予中國人壽東莞分公司作辦公室用途，地面層已於2022年6月出租予一名獨立第三方作零售用途。每年總租金收入約為人民幣800,000元(相等於約900,000港元)。就出租該物業餘下單位之招商正在進行中。

6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(擁有100%權益)

莊士大廈位於市中心核心地段，毗鄰坐落在吉隆坡中心商業區樞紐及著名購物地段的地標購物中心Pavilion KL。莊士大廈建於一幅永久業權地塊之上，為一幢29層高辦公大樓，其商舖及寫字樓面積約為254,000平方呎(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎)，並設有298個停車位。於2022年9月30日，該物業的估值為167,700,000馬來西亞元(相等於約284,100,000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860馬來西亞元(相等於約1,457港元)。

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為60%，每年租金收入約為6,000,000馬來西亞元(相等於約10,200,000港元)。本集團將尋求合適機會出售該物業，以加快此項投資之回報。

除上述投資物業外，本集團將物色合適機會擴大投資物業組合，以增加本集團的經常性及穩定收入。

## B. 物業發展

### 1. 香港鴨脷洲平瀾街6-8號及鴨脷洲大街26-32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。該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢27層高的商住大廈，包括住客會所設施，以及設於基座之商舖。

地基工程已經完成。上蓋建築工程現正進行中，並已建至第五層。預售前期工作亦已展開，預計將於2023年第一季度推售。

### 2. 廣東省東莞市長安(出售前擁有100%權益)

本集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。於回顧期內，該物業已出租予一名獨立第三方，租金收入總額約為人民幣3,000,000元(相等於約3,400,000港元)。

於2022年8月5日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價約人民幣132,100,000元(相等於約149,700,000港元)出售持有該物業之附屬公司。該出售已於2022年9月5日完成。經計及與該出售相關之稅項後，已收現金所得款項淨額約人民幣127,600,000元(相等於約144,600,000港元)，加強了本集團的財務狀況。

### 3. 遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本集團通過政府土地拍賣購入於鐵東區核心地段的第二幅土地，土地面積約為39,449平方米。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合約1,300平方米之土地業權，故本集團的土地面積因被當地鐵路公司佔用而有所減少。本集團現正與當地部門協商並將物色合適機會出售該項目。

#### 4. 湖南長沙(擁有69%權益)

本集團擁有位於長沙市的物業發展項目69%實際權益，而本集團於中國合營公司作出的歷年投資成本總額約為23,800,000港元。本集團已取得法院終審裁定批准對中國合營公司進行清算。目前自願清算正在進行中。根據清算組對中國合營公司資產及負債的初步評估，在長沙市道疲弱的不利影響下，中國合營公司股東可獲得的分配數額可能不多，但實際結果仍將視乎清算程序的最終結果而定。因估計該中國合營公司已為淨負債，因此其在本集團綜合財務報告內之綜合淨值已為零。

#### 5. 四川成都(擁有51%權益)

本集團持有位於成都市武侯區一個項目51%發展權益。本集團對該項目作出的歷年投資成本總額約為人民幣146,800,000元(相等於約162,000,000港元)。誠如於2021年2月10日所公佈，本集團已收到法院的終審判決，將判決款項修改為對本集團有利。本集團已向法院提出申請執行終審判決。於2021年8月，本集團已收到部份判決款項約人民幣12,900,000元(相等於約14,200,000港元)。本集團將繼續探索各種方法以收回投資。

#### 6. 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。原投資成本約為700,000港元的一間四合院已於截至2022年3月31日止年度完成登記，而由法院執行的另一間四合院(原投資成本約為7,800,000港元)的登記程序正在進行中。

此外，一名經辦代理人早前對本集團的指定持有人對上述四合院所委託該經辦代理人提起法律訴訟。根據本集團獲得的法律意見，該申索並無足夠事實及/或法律依據支持，而本集團具有充足理據就該申索進行抗辯。

### 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現有總規劃，268畝土地將可興建約41,815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22,569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19,246幅墓地。至於150畝的道路及綠化帶規劃，聚福寶將按當地部門的要求確定有關安排。部份土地的地盤平整及建造工程正在進行中。

於2022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908,500,000元(相等於約1,002,700,000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2022年9月30日，項目約有2,902幅墓地及530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2022年9月30日，本集團擁有北海約19.35%權益及中漆約0.6%權益，該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。北海及其附屬公司主要從事房地產業務，並透過其擁有75%權益的附屬公司中漆則主要從事以自家品牌製造及銷售油漆產品，並放眼於中國市場。

鑒於北海及中漆於2022年9月30日之股份收市價分別為每股0.38港元(2022年3月31日：每股0.39港元)及每股0.35港元(2022年3月31日：每股0.4港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值約為142,200,000港元(2022年3月31日：146,200,000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

於回顧期內，本集團上市公司債券投資表現持續受到行業欠佳及反覆波動的不利影響，而本集團持有的若干上市公司債券亦有出現違約情況。本集團已於期內縮減上市公司債券投資組合規模。因此，本集團投資錄得除稅前虧損淨額73,000,000港元，當中包括來自債券投資之利息及其他收入14,700,000港元、出售及贖回(包括透過兌換相同發行人的新債券贖回現有債券)投資之收益淨額22,700,000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110,400,000港元。未變現公平值虧損屬會計虧損，對本集團現金流量並無造成直接影響。

於2022年9月30日，本集團持有236,800,000港元之投資，當中83,400,000港元為上市公司債券投資，而餘下153,400,000港元為其他投資(其中約71,400,000港元以人民幣為單位，及約82,000,000港元以美元為單位)，包括金融科技公司、創投平台、高科技公司及投資基金(未於或剛於市場上市)。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2022年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達3,873,700,000港元。每股資產淨值為1.65港元。

### 財務資源

於2022年9月30日，本集團之現金及銀行結存為1,851,800,000港元(2022年3月31日：1,524,900,000港元)，所持債券投資為83,400,000港元(2022年3月31日：428,200,000港元)，合共1,935,200,000港元(2022年3月31日：1,953,100,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為1,377,600,000港元(2022年3月31日：1,255,000,000港元)。按此基準，本集團錄得現金淨額557,600,000港元(2022年3月31日：698,100,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(2022年3月31日：相同)。

本集團約84.2%之現金及銀行結存和債券投資以港元及美元為單位，15.2%以人民幣為單位，其餘0.6%則以其他貨幣為單位。本集團約90.6%之銀行借款以港元及美元為單位，及其餘9.4%以馬來西亞元為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約46.1%之銀行借款須於第一年內償還，45.7%須於第二年內償還，其餘8.2%須於第三至第五年內償還。

## 外幣匯兌風險

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

## 展望

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

## 員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於2022年9月30日，本集團聘有109名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、雙糧、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

## 買賣本公司之證券

本公司於期內概無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於期內概無買賣本公司之任何上市股份。

## 企業管治

本公司於截至2022年9月30日止六個月內均有遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四—企業管治守則之守則條文。

本公司已成立審核委員會以審視及監督本公司之財務報告程序、風險管理及內部控制，並檢討與核數師之關係。審核委員會已依照有關要求召開會議。本集團截至2022年9月30日止期間之簡明綜合中期財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。現任審核委員會成員為石禮謙先生、范駿華先生及李秀恒博士(均為本公司獨立非執行董事)。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認均有遵守標準守則所訂之標準。

### 在聯交所網頁內登載中期業績

本公司截至2022年9月30日止六個月之中期報告(載有上市規則附錄十六第46段規定披露之所有適用資料)將於適當時登載於聯交所之網頁。

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

香港，2022年11月28日

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