

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2023年3月31日止年度
全年業績之公佈**

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2023年3月31日止年度之綜合全年業績如下：

截至2023年3月31日止年度要點

- 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東莞市長安鎮之物業。該出售已於2022年9月5日完成。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328,700,000港元。
- 本集團於截至2023年3月31日錄得現金淨額511,300,000港元。本集團現金儲備總額 (包括債券投資98,000,000港元) 為1,337,500,000港元，銀行借款為826,200,000港元。
- 每股資產淨值為1.62港元。
- 每股虧損為港幣14.00仙。

綜合收益表

截至2023年3月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
收入	3	63,010	204,540
銷售成本		(104,111)	(70,315)
(毛利虧損)/毛利		(41,101)	134,225
其他收入及虧損淨額	5A	(65,822)	(675,901)
出售附屬公司之(虧損)/收益	5B	(45,739)	1,181,548
銷售及推廣支出		(12,782)	(21,534)
行政費用及其他經營支出		(82,798)	(141,099)
投資物業之公平值變動		(78,875)	(63,915)
經營(虧損)/溢利	6	(327,117)	413,324
融資費用	7	(23,414)	(32,211)
攤佔一間聯營公司業績		–	(3,795)
攤佔一間合營企業業績	8	43	(15,599)
除稅前(虧損)/溢利		(350,488)	361,719
稅項抵免/(支出)	9	17,822	(138,532)
本年度(虧損)/溢利		(332,666)	223,187
應佔：			
權益持有人		(328,687)	227,757
非控制性權益		(3,979)	(4,570)
		(332,666)	223,187
		港幣仙	港幣仙
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	11	(14.00)	9.70

綜合全面收益表

截至2023年3月31日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元
本年度(虧損)/溢利	<u>(332,666)</u>	<u>223,187</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	(180,471)	102,583
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	(18,123)	10,101
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>(192,592)</u>	<u>85,331</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>(11,522)</u>	<u>1,414</u>
本年度其他全面(虧損)/收益總額	<u>(204,114)</u>	<u>86,745</u>
本年度全面(虧損)/收益總額	<u>(536,780)</u>	<u>309,932</u>
應佔全面(虧損)/收益總額：		
權益持有人	(516,287)	317,567
非控制性權益	<u>(20,493)</u>	<u>(7,635)</u>
	<u>(536,780)</u>	<u>309,932</u>

綜合資產負債表
2023年3月31日結算

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		31,152	35,660
投資物業		1,210,926	1,601,355
使用權資產		3,243	6,773
待發展/發展中物業		143,442	154,113
墓園資產		291,099	315,649
合營企業		321,678	340,314
公平值反映於其他全面收益之金融資產		143,017	155,258
貸款及應收賬款以及其他訂金		233,633	251,336
		<u>2,378,190</u>	<u>2,860,458</u>
流動資產			
待售物業		672,257	680,273
墓園資產		752,954	798,604
存貨		49,795	49,795
應收賬款及預付款項	12	52,299	173,339
公平值反映於損益之金融資產		234,418	588,732
現金及銀行結存		1,239,494	1,524,929
		<u>3,001,217</u>	<u>3,815,672</u>
流動負債			
應收賬款及應計費用	13	244,015	255,722
已收取售樓訂金		–	381
短期銀行借款		–	22,152
長期銀行借款之即期部份		482,941	512,905
應付稅項		36,008	39,867
		<u>762,964</u>	<u>831,027</u>
流動資產淨值		<u>2,238,253</u>	<u>2,984,645</u>
總資產減流動負債		<u>4,616,443</u>	<u>5,845,103</u>

	2023年 千港元	2022年 千港元
權益		
股本	117,352	117,352
儲備	<u>3,692,191</u>	<u>4,443,182</u>
股東資金	3,809,543	4,560,534
非控制性權益	<u>95,443</u>	<u>115,936</u>
權益總額	<u>3,904,986</u>	<u>4,676,470</u>
非流動負債		
長期銀行借款	343,299	719,918
遞延稅項負債	287,270	363,573
與非控制性權益之貸款及應付款項	44,912	44,626
其他非流動負債	<u>35,976</u>	<u>40,516</u>
	<u>711,457</u>	<u>1,168,633</u>
	<u>4,616,443</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2023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，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

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。除下述者外，編製綜合財務報告所採納之主要會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。

(i) 採納準則修訂及完善之影響

於截至2023年3月31日止年度，本集團已採納下列準則修訂及完善，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

本集團已對採納上述準則修訂及完善的影響進行評估，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、準則修訂、實務報告及詮釋

以下為已頒佈且本集團始於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16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 (自2024年1月1日起生效)
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。

3. 收入

本年內確認之收入如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
銷售物業	1,350	72,848
租金收入及管理費	23,435	25,914
銷售墓園資產	23,180	40,998
公平值反映於損益之金融資產之利息及其他收入	15,045	64,780
	<u>63,010</u>	<u>204,540</u>

4. 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	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	2023年 總額 千港元
源自客戶合約之收入：						
—於某一時點確認	1,350	23,180	-	-	-	24,530
—隨時間確認	1,292	-	-	-	-	1,292
源自其他來源之收入	22,143	-	-	15,045	-	37,188
收入	<u>24,785</u>	<u>23,180</u>	<u>-</u>	<u>15,045</u>	<u>-</u>	<u>63,010</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>2,016</u>	<u>594</u>	<u>-</u>	<u>(94,492)</u>	<u>26,060</u>	<u>(65,822)</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	(220,690)	(1,278)	(71)	(80,327)	(24,751)	(327,117)
融資費用	(23,390)	-	-	(24)	-	(23,414)
攤佔一間合營企業業績	43	-	-	-	-	43
除稅前虧損	(244,037)	(1,278)	(71)	(80,351)	(24,751)	(350,488)
稅項抵免/(支出)	14,302	(718)	-	4,238	-	17,822
本年度虧損	<u>(229,735)</u>	<u>(1,996)</u>	<u>(71)</u>	<u>(76,113)</u>	<u>(24,751)</u>	<u>(332,666)</u>
分部資產	2,374,186	1,099,858	49,917	235,069	1,298,699	5,057,729
合營企業	<u>321,678</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>321,678</u>
資產總值	<u>2,695,864</u>	<u>1,099,858</u>	<u>49,917</u>	<u>235,069</u>	<u>1,298,699</u>	<u>5,379,407</u>
負債總額	<u>1,153,932</u>	<u>271,511</u>	<u>10</u>	<u>24</u>	<u>48,944</u>	<u>1,474,421</u>
以下為其他分部項目：						
資本支出	80,906	19,138	-	-	2,317	102,361
物業、廠房及設備折舊	530	471	-	-	5,880	6,881
使用權資產折舊	3,417	96	-	-	-	3,513
待售物業減值撥備	80,688	-	-	-	-	80,688
業務應收賬款減值撥備	351	3,916	-	-	-	4,267
投資物業之公平值虧損	<u>78,875</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>78,875</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	2022年 總額 千港元
源自客戶合約之收入：						
－於某一時點確認	72,848	40,998	-	-	-	113,846
－隨時間確認	852	-	-	-	-	852
源自其他來源之收入	25,062	-	-	64,780	-	89,842
收入	<u>98,762</u>	<u>40,998</u>	<u>-</u>	<u>64,780</u>	<u>-</u>	<u>204,540</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>569</u>	<u>168</u>	<u>-</u>	<u>(685,740)</u>	<u>9,102</u>	<u>(675,901)</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)	1,119,774	8,184	(80)	(621,768)	(92,786)	413,324
融資費用	(29,608)	-	-	(2,603)	-	(32,211)
攤佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	(3,795)	(3,795)
攤佔一間合營企業業績	(15,599)	-	-	-	-	(15,599)
除稅前溢利/(虧損)	1,074,567	8,184	(80)	(624,371)	(96,581)	361,719
稅項(支出)/抵免	(136,226)	(2,858)	-	552	-	(138,532)
本年度溢利/(虧損)	<u>938,341</u>	<u>5,326</u>	<u>(80)</u>	<u>(623,819)</u>	<u>(96,581)</u>	<u>223,187</u>
分部資產	2,883,254	1,190,603	49,979	615,019	1,596,961	6,335,816
合營企業	<u>340,314</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>340,314</u>
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>
以下為其他分部項目：						
資本支出	48,377	467	-	-	-	48,844
物業、廠房及設備折舊	519	506	52	-	9,331	10,408
使用權資產折舊	1,709	107	-	-	-	1,816
待售物業減值撥備	1,355	-	-	-	-	1,355
業務應收賬款減值撥備之回撥	475	-	-	-	-	475
其他訂金減值撥備之回撥	710	-	-	-	-	710
投資物業之公平值虧損	<u>63,915</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,915</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	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
香港	20,779	137,458	80,489	46,407
中華人民共和國(「中國」)	27,949	52,812	21,119	2,357
馬來西亞	14,282	14,270	753	80
	<u>63,010</u>	<u>204,540</u>	<u>102,361</u>	<u>48,844</u>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
香港	198,858	204,729	2,343,034	3,093,293
中國	1,511,684	1,935,539	2,707,823	3,225,449
馬來西亞	290,998	313,596	296,216	324,376
其他國家	—	—	32,334	33,012
	<u>2,001,540</u>	<u>2,453,864</u>	<u>5,379,407</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、貸款及應收賬款以及其他訂金以外之非流動資產。

5A. 其他收入及虧損淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元
銀行存款之利息收入	31,128	3,402
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)	(94,716)	(685,322)
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	199	(18)
匯兌虧損淨額	(10,556)	(2,841)
其他	757	1,722
	<u>(65,822)</u>	<u>(675,901)</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(2022年：虧損淨額14,800,000港元)及公平值虧損淨額117,400,000港元(2022年：670,500,000港元)。

5B. 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2023年3月31日止年度錄得出售附屬公司之虧損約45,700,000港元。
- (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2022年3月31日止年度錄得出售附屬公司之收益約1,181,500,000港元。

6. 經營(虧損)/溢利

	2023年 千港元	2022年 千港元
經營(虧損)/溢利已計入：		
業務應收賬款減值撥備之回撥	-	475
其他訂金減值撥備之回撥	-	710
	<u>-</u>	<u>1,185</u>
並已扣除：		
已售物業成本	678	39,788
已售墓園資產成本	9,334	15,179
物業、廠房及設備折舊	6,881	10,408
使用權資產折舊	3,513	1,816
待售物業減值撥備(附註a)	80,688	1,355
業務應收賬款減值撥備	4,267	-
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註b)	35,462	42,888
退休福利成本	2,341	2,518
	<u>132,100</u>	<u>102,542</u>

附註：

- (a) 該金額於截至2023年3月31日止年度在銷售成本入賬。
- (b) 數額607,000港元(2022年：零)之政府補助經已確認並用於抵扣截至2023年3月31日止年度之工資及薪酬支出。

7. 融資費用

	2023年 千港元	2022年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	49,406	38,637
租賃負債	49	35
	<u>49,455</u>	<u>38,672</u>
於發展中物業中資本化之數額	<u>(26,041)</u>	<u>(6,461)</u>
	<u>23,414</u>	<u>32,211</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率介乎每年3.78%至5.53%(2022年：1.36%至2.56%)。

8. 攤佔一間合營企業業績

綜合收益表所列攤佔一間合營企業溢利43,000港元(2022年：虧損15,599,000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)13,711,000港元(2022年：27,939,000港元)，以及截至2023年3月31日止年度該合營企業自合營企業夥伴之全資附屬公司(「合營夥伴附屬公司」)收取的租金收入約18,596,000港元(2022年：15,162,000港元)。於2023年6月26日，該合營企業與合營夥伴附屬公司訂立修訂協議，以降低若干租賃物業的租金，期限約為15個月。本公司已於2023年6月26日公佈該協議之詳情。

9. 稅項(抵免)/支出

	2023年 千港元	2022年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	(31)	1,498
中國企業所得稅	3,139	5,827
中國預扣企業所得稅(附註5B(a)及5B(b))	3,441	142,071
中國土地增值稅	-	6,426
海外利得稅	95	497
遞延稅項	<u>(24,466)</u>	<u>(17,787)</u>
	<u>(17,822)</u>	<u>138,532</u>

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(2022年：香港利得稅乃根據該年度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。中國預扣企業所得稅為附註5B(a)及5B(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2023年3月31日止年度並無稅項支出/抵免(2022年：零)。截至2023年3月31日止年度，攤佔合營企業之即期稅項支出為336,000港元(2022年：零，因合營企業承前之稅務虧損足可抵銷其當年之估計應課稅溢利)及攤佔合營企業之投資物業公平值虧損產生之遞延稅項抵免為4,570,000港元(2022年：9,313,000港元)，已於綜合收益表列為「攤佔一間合營企業業績」。

10. 股息

	2023年 千港元	2022年 千港元
2022年中期股息每股港幣2.0仙	-	46,977
2022年特別股息每股港幣4.0仙	-	93,881
2022年末期股息每股港幣2.0仙	-	46,941
2022年第二次特別股息每股港幣8.0仙	-	187,763
	<u>-</u>	<u>375,562</u>

於2023年6月28日，董事會議決不建議派付截至2023年3月31日止年度之末期股息(2022年：每股港幣2.0仙，總額為46,941,000港元)。

11. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據權益持有人應佔虧損328,687,000港元(2022年：權益持有人應佔溢利227,757,000港元)及本年度內已發行股份之加權平均數2,347,035,316(2022年：2,348,388,467)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)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利。

12. 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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
少於30天	541	632
31至60天	358	141
61至90天	119	216
超過90天	4,062	7,452
	<u>5,080</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5B(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。

13. 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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
少於30天	1,514	1,632
31至60天	2	2
超過90天	9	11
	<u>1,525</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139,830,000港元(2022年：144,138,000港元)。

14. 財務擔保

於2023年3月31日，附屬公司已給予銀行合共6,116,000港元(2022年：9,409,000港元)擔保，以獲該等銀行為本集團在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

15. 承擔

於2023年3月31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196,783,000港元(2022年：26,724,000港元)及43,938,000港元(2022年：47,569,000港元)。

16. 資產抵押

於2023年3月31日，本集團已將若干賬面總值831,426,000港元(2022年：878,967,000港元，亦包括公平值反映於損益之金融資產)之資產(包括投資物業及待售物業)作為抵押，以便附屬公司取得銀行借貸融資。

17. 資本支出

於截至2023年3月31日止年度，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3,274,000港元(2022年：79,000港元)、126,000港元(2022年：6,834,000港元)及98,961,000港元(2022年：41,931,000港元)。

管理層討論及分析

業績回顧

於回顧年度，本集團收入為約63,000,000港元(2022年：204,500,000港元)，包括如下：

- 發展物業銷售額為約1,400,000港元(2022年：72,800,000港元)，代表香港屯門弦海已售物業完成交付之金額。回顧年度銷售確認金額減少乃因為大部份已售物業已於去年同期完成交付；
- 租金及管理費收入減少9.7%至約23,400,000港元(2022年：25,900,000港元)，主要由於位於中華人民共和國(「中國」)東莞市長安鎮之物業錄得租金收入有所減少，因該物業於2022年9月5日出售；
- 來自證券投資及買賣之收入減少76.9%至約15,000,000港元(2022年：64,800,000港元)，此乃由於回顧年度，本集團所持債券投資的利息收入因投資持倉水平降低及大部分債券均出現違約欠付利息而有所減少；及
- 於中國的墓園資產銷售額減少43.4%至約23,200,000港元(2022年：41,000,000港元)，主要由於回顧年度出售的墓位數目有所減少。

於回顧年度，由於收入減少，及因應物業市場的現況而錄得香港鴨脷洲待售物業之減值撥備，故錄得毛利虧損41,100,000港元(2022年：毛利134,200,000港元)。

其他收入及虧損淨額為約65,800,000港元(2022年：675,900,000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10頁附註5A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，回顧年度錄得出售附屬公司之虧損約45,700,000港元(2022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)。

本集團主要因中國遼寧省鞍山市之投資物業所產生之投資物業之公平值變動錄得虧損78,900,000港元(2022年：因於中國和馬來西亞之投資物業所產生之虧損63,900,000港元)。

在成本方面，主要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40.5%至約12,800,000港元(2022年：21,500,000港元)。行政費用及其他經營支出減少41.3%至約82,800,000港元(2022年：141,100,000港元)，此乃由於回顧年度業務活動減少以及一般營運成本節省所致。融資費用減少27.3%至23,400,000港元(2022年：32,200,000港元)，此乃由於年內發展中物業之利息支出資本化增加所致。計及攤佔該合營企業擁有之投資物業產生之重估虧損後，攤佔一間合營企業業績為約43,000港元(2022年：虧損15,600,000港元)。稅項抵免為約17,800,000港元(2022年：稅項支出為138,500,000港元)，主要由於本年度投資物業之公平值虧損產生遞延稅項之回撥(2022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2023年3月31日止年度，本公司權益持有人應佔虧損為328,700,000港元(2022年：溢利227,800,000港元)。每股虧損為港幣14.00仙(2022年：每股盈利為港幣9.70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(「董事會」)並不建議派付截至2023年3月31日止年度之末期股息(2022年：每股港幣2.0仙)。本年度並未派付中期股息(2022年：每股港幣2.0仙)。

業務回顧

於回顧年度，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，本集團於上市公司債券的投資表現持續受到中國房地產債券行業市況欠佳的不利影響。

於回顧年度，本集團有已訂約之物業銷售約5,700,000歐元(相等於約48,800,000港元)，預計將於2023年第三季度完成，屆時有關銷售額將確認為本集團之收入。

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)

弦海之總樓面面積(「總樓面面積」)約為117,089平方呎，共有371個住宅單位及30個住宅停車位，其中所有住宅單位已於過往年度售罄。於回顧年度，一個銷售額約為1,400,000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2023年3月31日，該物業以估值約177,000,000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500,000元(相等於約600,000港元)。本集團將探索更多招商方案以推廣和出租商業裙樓及雙子大廈單位。該物業於2023年3月31日的估值降至約人民幣604,000,000元(相等於約689,800,000港元)，其中商業裙樓為人民幣230,800,000元，雙子大廈為人民幣373,200,000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8,838平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)。於2023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260,400,000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177,200,000港元)。

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。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19,700,000元(相等於約22,500,000港元)。自2022年第四季度起，該酒店及度假村別墅所處主幹道龍虎山路封閉，以便建設思明區的地鐵。此舉不僅對該酒店及度假村別墅的交通造成不便，亦對租戶的業務需求造成不利影響。有鑒於此，本集團已向該酒店及度假村別墅的租戶於一段合理的時間內提供若干減免，直至道路恢復通行。誠如於2023年6月26日所公佈，本集團與廈門佻家鷺江酒店訂立第二份修訂協議，以降低酒店大樓及3幢別墅的租金，期限為2023年12月起至有關當局開通道路連接當月(目前預期為2025年2月)止期間。

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2023年3月31日以估值人民幣8,100,000元(相等於約9,300,000港元)列賬。本集團將保留該別墅以備日後升值。

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2023年3月31日，該物業的估值為人民幣36,400,000元(相等於約41,600,000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，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2023年3月31日，該物業的估值降至162,800,000馬來西亞元(相等於約289,400,000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835馬來西亞元(相等於約1,484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5,900,000馬來西亞元(相等於約10,500,000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其投資物業組合，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。該物業將發展為一幢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。

上蓋建築工程已接近完成。內部裝飾及外牆裝修工程現正進行中。受物業市況下跌及利率上升的影響，於回顧年度，本項目錄得減值撥備約80,700,000港元(2022年：零)。

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。於回顧年度，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。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24,600,000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。本集團於該項目的賬面成本約為人民幣132,900,000元(相等於約151,800,000港元)，當中已計及本集團於2021年8月透過法院執行收到的部份判決款項約人民幣12,900,000元(相等於約14,700,000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。一間四合院已於截至2022年3月31日止年度完成登記，而另一間四合院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。於2023年3月，指定持有人及經辦代理人已訂立和解協議。法律訴訟已由經辦代理人撤銷，並獲當地法院批准。

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2023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914,200,000元(相等於約1,044,000,000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2023年3月31日，項目約有2,791幅墓地及526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2023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2023年3月31日之股份收市價分別為每股0.38港元(2022年：每股0.39港元)及每股0.325港元(2022年：每股0.4港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值約為142,000,000港元(2022年：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2023年3月31日，本集團持有234,400,000港元之投資，當中98,000,000港元之投資為上市公司債券，而餘下136,400,000港元為其他投資。

於回顧年度，本集團上市公司債券投資表現持續受到中國房地產債券行業市況欠佳的不利影響，本集團持有的若干上市公司債券因而出現違約情況。本集團已於年內贖回/出售及接納若干上市公司債券投資的重組對換。因此，本集團投資錄得除稅前虧損淨額79,700,000港元，當中包括來自債券投資之利息及其他收入15,000,000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117,400,000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。

本集團的其他投資(其中約56,900,000港元以人民幣為單位，及約79,500,000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2023年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達3,809,500,000港元。每股資產淨值為1.62港元。

財務資源

於2023年3月31日，本集團之現金及銀行結存為1,239,500,000港元(2022年：1,524,900,000港元)，所持債券投資為98,000,000港元(2022年：428,200,000港元)，合共1,337,500,000港元(2022年：1,953,100,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為826,200,000港元(2022年：1,255,000,000港元)。按此基準，本集團錄得現金淨額511,300,000港元(2022年：698,100,000港元)，因此淨負債與資本比率之計算並不適用(2022年：相同)。

本集團約77.0%之現金及銀行結存和債券投資以港元及美元為單位，22.7%以人民幣為單位，其餘0.3%則以其他貨幣為單位。本集團約84.6%之銀行借款以港元為單位，及其餘15.4%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48.7%之銀行借款須於第一年內償還，38.1%須於第二年內償還，其餘13.2%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，旨在增加收入，並為股東帶來最大回報。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）訂於2023年9月8日（星期五）舉行。為確定有權出席股東週年大會及於會上投票之股東名單，本公司將於2023年9月5日（星期二）至2023年9月8日（星期五）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於會上投票，股東須於2023年9月4日（星期一）下午四時三十分前將所有股份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廣進有限公司（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。

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2023年3月31日，本集團聘有104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

本公司於年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2023年3月31日止年度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，審閱本集團截至2023年3月31日止年度之綜合業績。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。

初步公佈之審閱

有關本集團截至2023年3月31日止年度業績之本初步公佈所載的數據，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意與本集團本年度之綜合財務報告初稿所列之數額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證。

在聯交所網頁內登載業績

本公司截至2023年3月31日止年度之年報(載有上市規則附錄十六第45段規定披露之所有適用資料)將於適當時登載於聯交所之網頁內。

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

香港，2023年6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。