

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



Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 367)

## 截至2023年3月31日止年度全年業績之公佈

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至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

#### 業務

1. 自2022年4月1日以來，本集團已成功出售以下物業，該等出售貫徹本集團於非核心資產投資減持的策略。其銷售收益已進一步加強本集團的財務狀況。
  - (a) 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)。
  - (b) 於2023年2月1日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以現金代價70,300,000港元出售香港九龍珀·軒之18個住宅單位。該出售已於2023年5月3日完成，本集團將於下個財政年度確認收入。
  - (c) 於2023年2月18日，本集團另與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以現金代價33,800,000港元出售香港九龍蕪湖居之一間商舖。該出售已於2023年6月8日完成，本集團將於下個財政年度入賬。

2. 就鴨脷洲項目弦岸方面，將興建一幢27層高的商住大廈，包括105個住宅單位連同住客會所設施，以及設於基座之商舖。上蓋建築工程已接近完工。內部裝飾及外牆裝修工程正在進行中。
3. 就旺角合營企業項目ONE SOHO方面，已於2023年3月取得竣工入伙紙。該項目的322個住宅單位於2021年4月已取得預售樓宇同意書且已開始預售。目前合共預售191個單位，總預售額約為1,360,000,000港元。預計已完成住宅單位將於2023年下半年交付予買家。
4. 寶珊道合營企業項目方面，本集團正將此物業發展為一幢建在基座上的八層高垂直住宅。該幢八層高的住宅將包括一個樓層高度為6米的豪華居住及就餐區、一層娛樂樓層及六層住宅套房樓層，樓層高度各至少為3.5米。該住宅的預計總樓面面積約為44,537平方呎，另設有一個面積約為5,200平方呎的花園以及約2,200平方呎的屋頂範圍。上蓋建築工程中之混凝土結構工序正如期進行，其中基座經已完成，該工程已建至大廈7樓。預計整體上蓋建築工程將於2023年年底竣工。該項目的市場推廣工作正在進行中。
5. 就結志街重建項目方面，本集團已成功合併該佔地面積共約3,600平方呎的項目。該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢總樓面面積約為34,741平方呎的26層高商住大廈，包括住客會所設施及商舖。地基工程正在展開中，預計將於2024年第二季度竣工。

## 財務

- 本集團現金儲備總額(包括債券及證券投資)為3,300,000,000港元，其中現金及銀行結存合共約2,900,000,000港元。
- 本公司權益持有人應佔資產淨值為9,272,200,000港元。
- 本集團之淨負債與資本比率為10.5%。

## 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
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	251,676	666,397
銷售成本		<u>(266,886)</u>	<u>(224,499)</u>
(毛利虧損)/毛利		(15,210)	441,898
其他收入及虧損淨額	5A	(165,838)	(1,747,875)
出售附屬公司之(虧損)/收益	5B	(13,166)	1,178,948
銷售及推廣支出		(16,643)	(32,159)
行政費用及其他經營支出		(278,523)	(356,971)
投資物業之公平值變動		<u>(532,725)</u>	<u>36,087</u>
經營虧損	6	(1,022,105)	(480,072)
融資費用	7	(132,529)	(104,478)
攤佔聯營公司業績		(2,067)	(9,123)
攤佔合營企業業績	8	<u>(79)</u>	<u>(23,063)</u>
除稅前虧損		(1,156,780)	(616,736)
稅項抵免/(支出)	9	<u>60,074</u>	<u>(133,931)</u>
本年度來自持續經營業務之虧損		(1,096,706)	(750,667)
<b>已終止經營業務</b>			
本年度來自已終止經營業務之溢利	10	<u>-</u>	<u>316,159</u>
本年度虧損		<u>(1,096,706)</u>	<u>(434,508)</u>
應佔本年度虧損：			
權益持有人			
持續經營業務		(966,292)	(839,308)
已終止經營業務		<u>-</u>	<u>316,159</u>
		(966,292)	(523,149)
非控制性權益			
持續經營業務		<u>(130,414)</u>	<u>88,641</u>
		<u>(1,096,706)</u>	<u>(434,508)</u>
		港幣仙	港幣仙
<b>每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)</b>			
持續經營業務	12	(57.77)	(50.18)
已終止經營業務		<u>-</u>	<u>18.90</u>
		<u>(57.77)</u>	<u>(31.28)</u>

## 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	<u>(1,096,706)</u>	<u>(434,508)</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	(201,114)	110,130
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>(213,235)</u>	<u>92,878</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>(224,757)</u>	<u>94,292</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(1,321,463)</u></u>	<u><u>(340,216)</u></u>
應佔本年度全面(虧損)/收益總額：		
權益持有人		
持續經營業務	(1,110,794)	(771,697)
已終止經營業務	<u>-</u>	<u>316,159</u>
	<u>(1,110,794)</u>	<u>(455,538)</u>
非控制性權益		
持續經營業務	<u>(210,669)</u>	<u>115,322</u>
	<u><u>(1,321,463)</u></u>	<u><u>(340,216)</u></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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		172,556	186,815
投資物業		7,934,939	8,832,092
使用權資產		37,109	56,067
待發展/發展中物業		441,008	504,500
墓園資產		274,582	297,847
聯營公司		46,793	48,960
合營企業		839,708	795,733
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		242,364	284,855
		<u>10,132,076</u>	<u>11,162,127</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,611,808	1,635,214
墓園資產		448,808	466,302
存貨		102,119	100,782
應收賬款及預付款項	13	114,541	370,607
公平值反映於損益之金融資產		466,279	1,153,158
現金及銀行結存		2,922,984	4,180,020
		<u>5,666,539</u>	<u>7,906,083</u>
所持待售之投資物業	14	33,800	–
		<u>5,700,339</u>	<u>7,906,083</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	15	424,839	582,141
已收取售樓訂金		9,161	381
短期銀行借款		147,669	443,481
長期銀行借款之即期部份		892,909	1,429,747
應付稅項		36,374	43,510
		<u>1,510,952</u>	<u>2,499,260</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,189,387</u>	<u>5,406,823</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,321,463</u>	<u>16,568,950</u>

	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>權益</b>		
股本	418,138	418,138
儲備	<u>8,854,060</u>	<u>10,299,365</u>
股東資金	<b>9,272,198</b>	10,717,503
非控制性權益	<u>1,477,240</u>	<u>1,783,342</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>10,749,438</b></u>	<u>12,500,845</u>
<b>非流動負債</b>		
長期銀行借款	3,187,137	3,531,277
遞延稅項負債	278,658	423,748
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>61,318</u>	<u>68,454</u>
	<u><b>3,572,025</b></u>	<u>4,068,105</u>
	<u><b>14,321,463</b></u>	<u>16,568,950</u>

## 附註：

### 1. 一般資料

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

本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣以及融資業務。於本集團於截至2022年3月31日止年度出售位於香港之酒店後，本集團其後並沒有其他酒店經營業務。因此，酒店經營之業績連同出售事項之相關收益淨額已根據香港財務報告準則第5號「所持待售之非流動資產及已終止經營業務」在截至2022年3月31日止年度綜合收益表內呈列為已終止經營業務 (附註10)。

### 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
<b>持續經營業務</b>		
銷售物業	1,350	271,762
租金收入及管理費	141,201	159,233
銷售墓園資產	23,180	40,998
銷售貨品及商品	13,628	16,655
融資業務之利息收入	8,417	1,565
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	64,112	176,424
公平值反映於損益之金融資產的證券投資買賣之股息收入	23	34
公平值反映於損益之金融資產的證券投資買賣之虧損淨額	(235)	(274)
	<u>251,676</u>	<u>666,397</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，證券投資及買賣以及融資業務。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。誠如附註1所述，比較數字已按酒店出售事項後已終止經營業務之方式呈列。

按業務呈列之分部資料如下：

	持續經營業務						2023年 總額 千港元
	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	融資業務 千港元	其他及行政 千港元	
源自客戶合約之收入：							
－於某一時點確認	1,350	23,180	13,628	-	-	-	38,158
－隨時間確認	12,187	-	-	-	-	-	12,187
源自其他來源之收入	129,014	-	-	63,900	8,417	-	201,331
收入	142,551	23,180	13,628	63,900	8,417	-	251,676
其他收入及收益/(虧損)淨額	1,429	594	5,793	(251,168)	-	77,514	(165,838)
出售附屬公司之虧損	(13,166)	-	-	-	-	-	(13,166)
經營(虧損)/溢利	(706,511)	2,886	(1,314)	(188,450)	7,184	(135,900)	(1,022,105)
融資費用	(123,965)	-	(720)	(7,586)	-	(258)	(132,529)
攤佔聯營公司業績	109	-	-	-	-	(2,176)	(2,067)
攤佔合營企業業績	(79)	-	-	-	-	-	(79)
除稅前(虧損)/溢利	(830,446)	2,886	(2,034)	(196,036)	7,184	(138,334)	(1,156,780)
稅項抵免/(支出)	57,595	(1,759)	-	4,238	-	-	60,074
本年度(虧損)/溢利	(772,851)	1,127	(2,034)	(191,798)	7,184	(138,334)	(1,096,706)
分部資產	10,539,966	779,195	153,489	466,962	30,544	2,941,959	14,912,115
聯營公司	148	-	-	-	-	46,644	46,792
合營企業	839,708	-	-	-	-	-	839,708
所持待售之投資物業	33,800	-	-	-	-	-	33,800
資產總值	11,413,622	779,195	153,489	466,962	30,544	2,988,603	15,832,415
負債總額	4,693,115	191,261	34,626	86,604	274	77,097	5,082,977
以下為其他分部項目：							
資本支出	138,065	19,138	-	-	-	3,661	160,864
物業、廠房及設備折舊	3,504	471	345	-	-	13,910	18,230
使用權資產折舊	3,417	96	2,554	-	-	13,529	19,596
待發展/發展中物業減值撥備	52,820	-	-	-	-	-	52,820
待售物業減值撥備	136,844	-	-	-	-	-	136,844
業務應收賬款減值撥備	4,870	3,916	-	-	-	-	8,786
投資物業之公平值虧損	532,725	-	-	-	-	-	532,725

	持續經營業務							已終止	2022年 總額 千港元
	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	融資業務 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元	酒店 經營及 管理 千港元	
源自客戶合約之收入：									
－ 於某一時點確認	271,762	40,998	16,655	-	-	-	329,415	-	329,415
－ 隨時間確認	9,979	-	-	-	-	-	9,979	31,380	41,359
源自其他來源之收入	149,254	-	-	176,184	1,565	-	327,003	-	327,003
收入	<u>430,995</u>	<u>40,998</u>	<u>16,655</u>	<u>176,184</u>	<u>1,565</u>	<u>-</u>	<u>666,397</u>	<u>31,380</u>	<u>697,777</u>
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>143</u>	<u>168</u>	<u>6,019</u>	<u>(1,762,155)</u>	<u>-</u>	<u>7,950</u>	<u>(1,747,875)</u>	<u>-</u>	<u>(1,747,875)</u>
出售附屬公司之收益	<u>1,178,948</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,178,948</u>	<u>-</u>	<u>1,178,948</u>
經營溢利/(虧損)	1,358,189	15,047	(1,136)	(1,587,157)	1,252	(266,267)	(480,072)	(53,318)	(533,390)
融資費用	(90,848)	-	(1,766)	(10,847)	-	(1,017)	(104,478)	(10,780)	(115,258)
攤佔聯營公司業績	103	-	-	-	-	(9,226)	(9,123)	-	(9,123)
攤佔合營企業業績	(23,063)	-	-	-	-	-	(23,063)	-	(23,063)
除稅前溢利/(虧損)	1,244,381	15,047	(2,902)	(1,598,004)	1,252	(276,510)	(616,736)	(64,098)	(680,834)
稅項(支出)/抵免	<u>(129,909)</u>	<u>(4,574)</u>	<u>-</u>	<u>552</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(133,931)</u>	<u>(24,700)</u>	<u>(158,631)</u>
除稅後溢利/(虧損)	1,114,472	10,473	(2,902)	(1,597,452)	1,252	(276,510)	(750,667)	(88,798)	(839,465)
出售已終止經營業務之附屬公司之 收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>404,957</u>	<u>404,957</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>1,114,472</u>	<u>10,473</u>	<u>(2,902)</u>	<u>(1,597,452)</u>	<u>1,252</u>	<u>(276,510)</u>	<u>(750,667)</u>	<u>316,159</u>	<u>(434,508)</u>
分部資產	11,692,024	840,501	155,871	1,248,999	158,051	4,128,071	18,223,517	-	18,223,517
聯營公司	138	-	-	-	-	48,822	48,960	-	48,960
合營企業	795,733	-	-	-	-	-	795,733	-	795,733
資產總值	<u>12,487,895</u>	<u>840,501</u>	<u>155,871</u>	<u>1,248,999</u>	<u>158,051</u>	<u>4,176,893</u>	<u>19,068,210</u>	<u>-</u>	<u>19,068,210</u>
負債總額	<u>5,763,354</u>	<u>236,453</u>	<u>35,392</u>	<u>320,368</u>	<u>160</u>	<u>211,638</u>	<u>6,567,365</u>	<u>-</u>	<u>6,567,365</u>
以下為其他分部項目：									
資本支出	69,067	467	1,170	-	-	-	70,704	1,555	72,259
物業、廠房及設備折舊	4,970	506	1,343	-	-	10,411	17,230	21,419	38,649
使用權資產折舊	1,709	107	4,129	-	-	13,712	19,657	36,412	56,069
發展中物業減值撥備	9,159	-	-	-	-	-	9,159	-	9,159
待售物業減值撥備	1,355	-	-	-	-	-	1,355	-	1,355
業務應收賬款減值撥備	195	-	-	-	-	-	195	-	195
業務應收賬款減值撥備之回撥	475	-	-	-	-	-	475	-	475
其他訂金減值撥備之回撥	710	-	-	-	-	-	710	-	710
投資物業之公平值收益	<u>36,087</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,087</u>	<u>-</u>	<u>36,087</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
持續經營業務				
香港	184,765	368,063	138,992	66,873
中華人民共和國(「中國」)	36,612	66,361	21,119	2,357
越南	-	198,914	-	-
其他國家	30,299	33,059	753	1,474
	<u>251,676</u>	<u>666,397</u>	<u>160,864</u>	<u>70,704</u>
已終止經營業務	-	31,380	-	1,555
	<u>251,676</u>	<u>697,777</u>	<u>160,864</u>	<u>72,259</u>
	非流動資產(附註)		資產總值	
	2023年	2022年	2023年	2022年
	千港元	千港元	千港元	千港元
持續經營業務				
香港	6,982,301	7,283,398	12,034,124	14,506,105
中國	1,835,532	2,311,702	2,780,370	3,325,909
其他國家	928,862	1,126,914	1,017,921	1,236,196
	<u>9,746,695</u>	<u>10,722,014</u>	<u>15,832,415</u>	<u>19,068,210</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
持續經營業務		
銀行存款之利息收入	74,884	5,998
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的債券及 其他投資之虧損淨額(附註)	(253,474)	(1,764,301)
出售投資物業之虧損淨額	-	(75)
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)淨額	1,452	(194)
匯兌虧損淨額	(11,297)	(6,545)
已沒收出售物業、廠房及設備之訂金	8,064	-
其他	7,167	9,773
	<u>(165,838)</u>	<u>(1,747,875)</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299,400,000港元(2022年：虧損淨額35,700,000港元)及公平值虧損淨額552,900,000港元(2022年：1,728,600,000港元)。

## 5B. 出售附屬公司之(虧損)/收益

- (a) 於2022年8月5日，Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)(本集團之上市附屬公司)之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」)。莊士中國及本公司已於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156,500,000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(未計及非控制性權益)約13,200,000港元。
- (b) 於2021年2月9日，莊士中國之全資附屬公司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日分別獲莊士中國及本公司股東批准。莊士中國及本公司已於2021年2月11日及2021年5月14日公佈番禺出售事項之詳情，並刊載於莊士中國及本公司日期為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，於截至2022年3月31日止年度錄得出售附屬公司之收益約1,178,900,000港元。

## 6. 經營虧損

	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
經營虧損已計入：		
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	140,695
已售墓園資產成本	5,170	8,316
已售存貨成本	10,847	11,233
物業、廠房及設備折舊	18,230	17,230
使用權資產折舊	19,596	19,657
待發展/發展中物業減值撥備(附註a)	52,820	9,159
待售物業減值撥備(附註a)	136,844	1,355
業務應收賬款減值撥備	8,786	195
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬(附註b)	108,080	109,665
退休福利成本	4,655	4,642
	<u>4,655</u>	<u>4,642</u>

附註：

- (a) 該等金額於截至2023年3月31日止年度在銷售成本入賬。
- (b) 數額3,543,000港元(2022年：74,000港元)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
<b>持續經營業務</b>		
下列項目之利息支出		
銀行借款	176,819	110,175
銀行透支	78	75
租賃負債	949	2,449
	<u>177,846</u>	<u>112,699</u>
於發展中物業中資本化之數額	(45,317)	(8,221)
	<u>132,529</u>	<u>104,478</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. 攤佔合營企業業績

綜合收益表所列攤佔合營企業虧損79,000港元(2022年：23,063,000港元)包括攤佔一間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日止年度一間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。莊士中國已於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
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項		
香港利得稅	(31)	1,498
中國企業所得稅	2,462	7,172
中國土地增值稅	-	6,426
中國預扣企業所得稅(附註5B(a)及5B(b))	3,441	142,071
海外利得稅	95	8,493
遞延稅項	(66,041)	(31,729)
	<u>(60,074)</u>	<u>133,931</u>

鑒於本集團承前之稅務虧損足可抵銷本年度之估計應課稅溢利，或其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。中國預扣企業所得稅即附註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。

攤佔截至2023年3月31日止年度聯營公司之稅項支出14,000港元(2022年：9,000港元)乃在綜合收益表內計入「攤佔聯營公司業績」。攤佔合營企業之即期稅項支出336,000港元(2022年：零，因合營企業承前之稅務虧損足可抵銷估計應課稅溢利，或當年並無估計應課稅溢利)，以及截至2023年3月31日止年度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)，已在綜合收益表內計入「攤佔合營企業業績」。

## 10. 已終止經營業務

於2021年12月20日，本集團與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，以出售持有香港酒店之附屬公司（「酒店集團」），總代價約為1,651,200,000港元（「酒店出售事項」）。酒店出售事項已於2022年3月4日獲本公司股東批准。本公司已於2021年12月20日公佈酒店出售事項之詳情，並刊載於本公司日期為2022年1月21日之通函。酒店出售事項於2022年3月8日完成，經計及出售淨資產約1,216,400,000港元及相關交易成本，於截至2022年3月31日止年度錄得出售附屬公司之收益約405,000,000港元。

酒店集團主要從事香港酒店之經營業務。於酒店出售事項完成後，本集團其後並沒有酒店經營業務。根據香港財務報告準則第5號「所持待售之非流動資產及已終止經營業務」，截至2022年3月31日止年度，酒店集團之綜合業績已在綜合財務報告內列為已終止經營業務。

### (a) 已終止經營業務之業績

	2022年 千港元
收入	31,380
銷售成本	<u>(17,553)</u>
毛利	13,827
銷售及推廣支出	(5,285)
行政費用及其他經營支出	<u>(61,860)</u>
經營虧損	(53,318)
融資費用	<u>(10,780)</u>
除稅前虧損	(64,098)
稅項	<u>(24,700)</u>
除稅後虧損	(88,798)
出售已終止經營業務之附屬公司之收益	<u>404,957</u>
本年度來自已終止經營業務之溢利	<u><u>316,159</u></u>



(b) 已終止經營業務(使用)/所得現金

	2022年 千港元
經營活動使用現金淨額	(6,303)
投資活動使用現金淨額	(1,476)
融資活動所得現金淨額	<u>2,989</u>
本年度已終止經營業務使用現金淨額	<u>(4,790)</u>

附註：已終止經營業務部份乃由持續經營業務之公司間貸款出資，有關貸款已在本集團綜合財務報告內註銷。

(c) 出售已終止經營業務之附屬公司之收益

	2022年 千港元
代價	1,651,243
出售淨資產之賬面值(附註)	<u>(1,216,399)</u>
出售之交易成本	<u>434,844</u> <u>(29,887)</u>
出售已終止經營業務之附屬公司之收益	<u>404,957</u>

附註：此項包括酒店集團所擁有香港酒店商業部份的租賃業務的資產及負債，其已於2022年計入「物業發展、投資及買賣」業務分部，同時亦包含在酒店出售事項內。

## 11. 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	-	33,451
2022年特別股息每股港幣6.0仙	-	100,353
2022年末期股息每股港幣2.0仙	-	33,451
2022年第二次特別股息每股港幣18.0仙	-	<u>301,060</u>
	<u>-</u>	<u>468,315</u>

於2023年6月29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33,451,000港元)。

## 12. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據以下權益持有人應佔(虧損)/溢利及本年內已發行股份之加權平均數1,672,553,104 (2022年：1,672,553,104)股計算：

	2023年			2022年		
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總額 千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總額 千港元
權益持有人應佔 (虧損)/溢利	<u>(966,292)</u>	<u>-</u>	<u>(966,292)</u>	<u>(839,308)</u>	<u>316,159</u>	<u>(523,149)</u>

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)/盈利乃相等於每股基本(虧損)/盈利。

## 13. 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。貨品及商品銷售之信貸期限主要為30天至90天。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	3,581	6,224
31至60天	1,051	3,054
61至90天	418	2,258
超過90天	<u>5,407</u>	<u>11,499</u>
	<u>10,457</u>	<u>23,035</u>

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1,523,000港元(2022年：5,973,000港元)，當中已計及於2023年3月31日之累計減值撥備。於2022年3月31日，有關賬目結餘亦包括(i)附註5B(b)所述番禺出售事項的遞延代價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；及(ii)附註10所述酒店出售事項的應收代價約5,119,000港元(其根據買賣協議已於2022年7月收取)。

## 14. 所持待售之投資物業

於2023年2月，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以代價33,800,000港元出售於香港之一個商業投資物業。於2023年3月31日已收取按金3,380,000港元。該項交易於2023年6月8日完成。因此，於2023年3月31日，投資物業已重列為「所持待售之投資物業」。

## 15. 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	2,720	3,792
31至60天	553	770
超過90天	4,931	4,853
	<u>8,204</u>	<u>9,415</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191,412,000港元(2022年：209,853,000港元)。於2022年3月31日，有關賬目結餘亦包括本公司之應付特別股息100,353,000港元，其已於2022年4月29日派付。

## 16. 財務擔保

於2023年3月31日，本公司就合營企業獲取銀行信貸融資而作出409,223,000港元(2022年：411,131,000港元)之擔保，且若干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。

## 17. 承擔

於2023年3月31日，本集團就物業項目、物業及物業、廠房及設備，以及公平值反映於損益之金融資產已簽約惟未撥備之承擔分別為414,991,000港元(2022年：438,361,000港元)及43,938,000港元(2022年：47,569,000港元)。

## 18. 資產抵押

於2023年3月31日，本集團已將若干賬面總值8,068,769,000港元之資產(包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、待發展/發展中物業及待售物業)(2022年：8,488,796,000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。

## 19. 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4,650,000港元(2022年：2,377,000港元)、126,000港元(2022年：7,736,000港元)及156,088,000港元(2022年：62,146,000港元)。

## 20. 報告期後事項

於2022年6月15日，本公司之間接非全資附屬公司與一名獨立第三方訂立一項協議，以代價21,000,000新加坡元(相等於約118,400,000港元)出售新加坡之土地及工廠大廈。本公司已於2022年6月15日公佈該出售之詳情。然而，誠如本公司於2023年6月19日所公佈，本集團接獲買方通知，表示其將不會繼續進行出售事項。因此，該協議經已終止。

## 財務回顧

本集團截至2023年3月31日止年度之收入減少至251,700,000港元(2022年：666,400,000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，且並沒有於去年已售出之越南物業項目，因而令確認之銷售額有所減少，同時債券投資的利息收入亦有所減少。本集團之收入包括物業銷售收入1,400,000港元(2022年：271,800,000港元)、投資物業租金收入及其他收入141,200,000港元(2022年：159,200,000港元)、墓園業務收入23,200,000港元(2022年：41,000,000港元)、貨品及商品銷售收入13,600,000港元(2022年：16,700,000港元)、融資業務收入8,400,000港元(2022年：1,600,000港元)和證券投資及買賣業務收入63,900,000港元(2022年：176,100,000港元)。

於回顧年度，由於收入減少，及因應物業市場的現況而使本集團物業錄得待發展/發展中物業及待售物業之減值撥備，故錄得毛利虧損15,200,000港元(2022年：毛利441,900,000港元)。

其他收入及虧損淨額為165,800,000港元(2022年：1,747,900,000港元)，主要由於回顧年內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13頁附註5A內。來自年內出售附屬公司之虧損13,200,000港元(2022年：出售持有位於中華人民共和國(「中國」)番禺之物業項目之物業持有附屬公司之收益1,178,900,000港元)為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之虧損。本集團投資物業之公平值變動之虧損為532,700,000港元(2022年：收益36,100,000港元)，主要由於在當前物業市場下，本集團的投資物業公平值有所減少。

在成本方面，銷售及推廣支出減少至16,600,000港元(2022年：32,200,000港元)，主要由於年內屯門弦海攤銷銷售佣金減少所致。行政費用及其他經營支出減少至278,500,000港元(2022年：357,000,000港元)，主要由於本集團業務活動減少以及一般營運成本節省所致。融資費用增加至132,500,000港元(2022年：104,500,000港元)，乃主要由於年內利率增加所致。攤佔聯營公司虧損為2,100,000港元(2022年：9,100,000港元)。攤佔合營企業虧損為100,000港元(2022年：23,100,000港元)，主要由於投資物業重估虧損導致攤佔合營企業虧損。稅項抵免為60,100,000港元(2022年：主要由於出售持有番禺項目之附屬公司之稅項支出133,900,000港元)，乃主要由於回撥年內投資物業之公平值虧損產生的遞延稅項所致。

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966,300,000港元(2022年：523,100,000港元)。每股虧損為港幣57.77仙(2022年：港幣31.28仙)。

## 股息

由於本集團需預留足夠財政資源以提供營運資金予本集團各項目及業務，尤其是正值當前欠缺明朗的營商環境，董事會（「董事會」）並不建議派付截至2023年3月31日止年度之每股末期股息（2022年：港幣2.0仙）。年內概無派付中期股息（2022年：每股港幣2.0仙）。

## 業務回顧

### (A) 投資物業

除於本報告其他部分所披露外，於回顧年度，本集團已與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以現金代價33,800,000港元出售香港九龍蕪湖居之一間商舖（以投資物業入賬）。該出售已於2023年6月8日完成，本集團將於下個財政年度入賬。該出售貫徹本集團於非核心資產投資減持的策略，並且該銷售收益已進一步加強本集團的財務狀況。

#### (i) 香港干諾道中30-32號莊士大廈（擁有100%權益）

此物業為一幢商業/寫字樓大廈，位於中區核心地段，毗鄰港鐵中環站及機場快線香港站出口。該物業土地面積約3,692平方呎，總樓面面積（「總樓面面積」）合共約55,367平方呎。年內，來自該物業之租金及其他收入約為40,700,000港元。鑒於疫情後經濟的復甦及業務活動的恢復，連同該物業處於市中心的黃金地段，附近公共交通便利，本集團對此地區市場之前景感到樂觀。

#### (ii) 九龍尖沙咀彌敦道219號莊士倫敦廣場（擁有100%權益）

此物業位於九龍尖沙咀之中心購物區，毗鄰港鐵站及廣深港高速鐵路香港段出口，為一幢購物及娛樂廣場。該物業土地面積約9,145平方呎，總樓面面積合共約103,070平方呎。年內，來自該物業之租金及其他收入約為45,200,000港元。隨著本地消費及旅遊逐步復甦，本集團繼續與租戶進行租約重組及優化該物業之租戶組合，以提高出租率。本集團靈活選擇租戶以及租期，並將探索更多招商方案以出租該商場。

(iii) 九龍深水埗元州街165號步陞工商業大廈(擁有100%權益)

該物業為一幢商業/工業樓宇，位於港鐵長沙灣站(約0.4公里)與深水埗站(約0.5公里)之間，享有便捷的交通網絡。該物業土地面積約3,920平方呎，總樓面面積合共約47,258平方呎。年內，來自該物業之租金及其他收入約為9,900,000港元。該物業目前屬商業(地下至3樓及12樓)及工業(4樓至11樓)用途。將該物業重建為一幢總樓面面積合共約35,280平方呎之商住物業的建築圖則已獲屋宇署批准。鑒於目前的細價住宅物業市場，本集團將評估進行上述重建(如有)之最佳時機。

(iv) 香港深水灣香島道37號A屋(擁有100%權益)

此物業座落於深水灣之高尚住宅區，享有極致優美之海景。該住宅內部翻新升級工程已完成。物業推廣工作亦正在進行中。本集團在考慮各種方案(例如出售)時將採取靈活策略，以從該投資取得最大回報。

(v) 中國深圳市羅湖區鵬大廈1至3層(擁有100%權益)

該物業位於深圳地鐵7號線洪湖站出口旁邊，為一總樓面面積合共約5,318平方米之商業物業。本集團已於2022年3月將該物業租予一名獨立第三方作為醫療中心經營，租期為10年，初始月租為人民幣680,000元，之後每兩年遞增5%。

(vi) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心(擁有100%權益)

此項目佔地約3,269平方米，位於中心商業區。該項目擬興建一幢總樓面面積約40,000平方米、樓高26層之商舖/辦公大樓，包括辦公室和停車位，以及配備設於基座之商舖。此項目於落成後將成為蒙古國最高的辦公大樓之一。上蓋建築工程經已平頂，但由於自2020年年初以來蒙古國因新型冠狀病毒(Covid-19)而對入境工人/旅客實施嚴格的檢疫措施，該物業的內部結構工程及外牆裝嵌工程已暫停施工。本集團正在評估蒙古國最新市況，以考慮參照與承包商商討工程計劃而預估開展完善裝修工程的最佳時間，或尋求適當機會出售該物業以變現此項投資。該物業的推廣工作經已展開。

## (B) 酒店及服務式公寓

### (i) 香港九龍白加士街101號珀•軒(出售前擁有100%權益)

此物業鄰近港鐵佐敦站，已由本集團發展為一幢樓高25層之商住大廈，包括114個配備全套傢俱之開放式住宅單位連同住客會所設施，以及設於基座(地下至2樓)之商舖。本集團擁有該物業18個住宅單位(以待售物業入賬)並以服務式公寓模式營運產生收入。年內來自該等服務式公寓之租金收入約為2,700,000港元。

於2023年2月1日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以現金代價70,300,000港元出售該18個住宅單位。該出售已於2023年5月3日完成，本集團將於下個財政年度確認收入。該出售貫徹本集團於非核心資產投資減持的策略，並且該銷售收益可進一步加強本集團的財務狀況。

### (ii) 台灣台北市信義區逸•居(擁有100%權益)

本集團在台灣之逸•居毗鄰台北市市中心，為本集團發展之住宅小區項目，包括一幢配備全套傢俱的洋房及6個服務式公寓(其中2個為複式單位)，總樓面面積合共約20,600平方呎。該等服務式公寓已租出，回顧年度內租金收入約為2,400,000港元。洋房之租務推廣工作正在進行當中。

### (iii) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區sáv Plaza(擁有100%權益)

此項目位於市中心之使館區內，為一幢樓高19層之大廈，總樓面面積合共約為19,000平方米，包括142個單位連同地下商舖，並設有48個停車位。內部裝飾及外牆裝修工程已竣工。該項目已於2022年10月取得竣工入伙紙，並於2023年1月取得不動產權證。若干樓層的傢具及裝置裝修工程經已進行。該等樓層的租務推廣工作已經展開。

(iv) 菲律賓宿霧宿務太平洋度假村(擁有40%權益)

宿務太平洋度假村由本集團擁有40%權益，於1992年落成，設有134間客房(包括114間酒店客房及20幢別墅)及多元化潛水活動設施。度假村位於菲律賓宿霧麥丹島之拉普拉普市，佔地約64,987平方米。

儘管當地政府已放寬新型冠狀病毒(Covid-19)國際旅遊政策，以及有關酒店入住的強制規定和餐飲場所的社交距離政策，度假村業務僅正緩慢地恢復。該度假村目前正以最少工作人員數目的模式運作，務求節省成本。

- (v) 本集團於2018年底就船宿用途訂購的船隻項目訂立合約，以進一步在海外擴展本集團的酒店業務。該項目已於2022年8月完成。由於新型冠狀病毒(Covid-19)疫情及全球經濟不明朗因素，旅遊業受到沉重打擊，本集團於2022年10月14日與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價不多於約17,000,000歐元(相等於約131,000,000港元)出售該資產。本公司已於2022年10月14日公佈有關出售之詳情。然而，誠如本公司於2023年3月8日所公佈，由於買方未有按照出售事項有關的買賣協議履行其責任，本集團已取消該等協議並沒收約1,000,000歐元(相等於約8,100,000港元)的訂金(已扣除該出售的經紀佣金)並將其列為其他收入。本集團正在評估處理此項資產的各種方案(包括出售)。

### (C) 發展物業

除於本報告其他部分所披露外，於回顧年度，本集團有已訂約之物業銷售約12,000,000馬來西亞元(相等於約21,300,000港元)，預計將於下個財政年度完成，屆時有關銷售額將確認為本集團之收入。

(i) 香港中環結志街16-20號(擁有100%權益)

本集團已成功合併該佔地面積共約3,600平方呎的項目。該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢總樓面面積合共約為34,741平方呎的26層高商住大廈，包括住客會所設施及商舖。地基工程正在展開中，預計將於2024年第二季度竣工。本集團以物業發展達致綠建環評銀級(從綠色樓宇角度)為目標。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54,800,000港元(2022年：零)。



(ii) 香港寶珊道28號(擁有50%權益)

該項目由本集團及嘉華國際集團有限公司(股份代號：173)之一間全資附屬公司分別擁有50%及50%權益，而本集團為此發展物業之項目經理。該物業土地面積約10,000平方呎，位於半山豪宅地段，享有極致優美之海景。本集團正將此物業發展為一幢建在基座上的八層高垂直住宅，並且以物業發展達致LEED銀級(從綠色樓宇角度)為目標。該幢八層高的住宅將包括一個樓層高度為6米的豪華居住及就餐區、一層娛樂樓層及六層住宅套房樓層，樓層高度各至少為3.5米。該住宅的預計總樓面面積約為44,537平方呎，另設有一個面積約為5,200平方呎的花園以及約2,200平方呎的屋頂範圍。

上蓋建築工程中之混凝土結構工序正如期進行，其中基座經已完成，該工程已建至大廈7樓。預計整體上蓋建築工程將於2023年年底竣工。與此同時，合營企業夥伴雙方亦在探討其他方案(包括出售)以加快從該投資取得資本回報。該項目的市場推廣工作正在進行中。

(iii) 香港九龍旺角新填地街/山東街ONE SOHO九龍內地段第11254號(擁有40%權益)

透過與信和置業有限公司(股份代號：83)之全資附屬公司成立之合營企業，本集團於2017年12月獲得市區重建局在此項目之投標。該項目位於旺角區中心地段，鄰近朗豪坊，佔地約14,900平方呎。該項目於落成後將提供住宅總樓面面積約112,200平方呎及商業總樓面面積約22,400平方呎，而商業部份將由市區重建局持有。該項目將興建一幢商住大廈，包括322個住宅單位、住客會所設施、商業裙樓及停車位。

該項目之開發已分別取得綠建環評新建建築的「暫定金級」及健康建築標準的「WELL預認證」。項目已於2023年3月取得竣工入伙紙。ONE SOHO的322個住宅單位於2021年4月已取得預售樓宇同意書且已開始預售。目前合共預售191個單位，總預售額約為1,360,000,000港元，並已收取訂金總額約694,600,000港元。預計已完成住宅單位將於2023年下半年交付予買家。

**(D) Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」，股份代號：298)(擁有61.15%權益)**

莊士中國及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)主要從事(其中包括)物業發展、投資及買賣。於截至2023年3月31日止年度，莊士中國集團錄得權益持有人應佔虧損328,700,000港元(2022年：溢利227,800,000港元)以及收入63,000,000港元(2022年：204,500,000港元)(包括物業銷售收入1,400,000港元(2022年：72,800,000港元)、租金及管理費收入23,400,000港元(2022年：25,900,000港元)、墓園資產收入23,200,000港元(2022年：41,000,000港元)以及證券投資及買賣收入15,000,000港元(2022年：64,800,000港元))。不過，於回顧年度，莊士中國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莊士中國集團之收入。

**(i) 投資物業**

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

**1. 香港新界屯門業旺路弦坊(由莊士中國擁有100%權益)**

弦海之總樓面面積約為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。莊士中國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。莊士中國集團將繼續推廣餘下舖位及停車位，以賺取租金收入。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(由莊士中國擁有100%權益)

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

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，莊士中國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)。莊士中國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(由莊士中國擁有59.5%權益)

該酒店及度假村別墅位於廈門市思明區，由莊士中國集團開發一幢6層高共100間客房的酒店大樓(總樓面面積為8,838平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)。於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。莊士中國集團應佔估值約為人民幣228,000,000元(相等於約260,400,000港元)，而莊士中國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，莊士中國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。誠如莊士中國於2023年6月26日所公佈，莊士中國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(由莊士中國擁有100%權益)

莊士中國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。莊士中國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(由莊士中國擁有100%權益)

莊士中國集團於東莞沙田擁有一幢4層高的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積合共約4,167平方米。於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(由莊士中國擁有100%權益)

莊士大廈位於市中心核心地段，毗鄰坐落在吉隆坡中心商業區樞紐及著名購物地段的地標購物中心Pavilion KL。莊士大廈建於一幅永久業權地塊之上，為一幢29層高辦公大樓，其商舖及寫字樓面積約為254,000平方呎(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎)，並設有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)。莊士中國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，莊士中國集團將物色合適機會擴大其投資物業組合，以增加莊士中國集團的經常性及穩定收入。

(ii) 物業發展

1. 香港鴨脷洲平瀾街8號弦岸(由莊士中國擁有100%權益)

該物業的地盤面積約為4,320平方呎，可發展總樓面面積約為40,000平方呎。該物業將發展為一幢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(出售前由莊士中國擁有100%權益)

莊士中國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，莊士中國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)，加強了莊士中國集團的財務狀況。

3. 遼寧省鞍山市莊士廣場(由莊士中國擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士·中心城，為莊士中國集團通過政府土地拍賣購入於鐵東區核心地段的第二幅土地，土地面積約為39,449平方米。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，故莊士中國集團的土地面積因被當地鐵路公司佔用而有所減少。莊士中國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(由莊士中國擁有69%權益)

莊士中國集團擁有位於長沙市的物業發展項目69%實際權益，而莊士中國集團於中國合營公司作出的歷年投資成本總額約為24,600,000港元。莊士中國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，因此其在莊士中國集團綜合財務報告內之綜合淨值已為零。

#### 5. 四川成都(由莊士中國擁有51%權益)

莊士中國集團持有位於成都市武侯區一個項目51%發展權益。莊士中國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)，當中已計及莊士中國集團於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)。莊士中國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，莊士中國集團已獲得北京法院的判決，要求有關四合院登記業主將業權登記予莊士中國集團的指定持有人。一間四合院已於截至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莊士中國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。

## 7. 廣東省四會市聚福寶(由莊士中國擁有86%權益)

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

餘下418畝土地將分別為第二期至第五期發展。根據第二期至第五期之現有總規劃，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633,400,000元(相等於約723,400,000港元)列賬。

聚福寶已取得全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。於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。

### (iii) 投資於北海集團有限公司(「北海」)及中漆集團有限公司(「中漆」)

於2023年3月31日，莊士中國集團擁有北海約19.35%權益及中漆約0.6%權益，該兩間公司均於聯交所主板上市。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)，莊士中國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。

## (E) 其他業務

### (i) 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的尼龍」)

新的尼龍在新加坡以自家品牌從事床上用品銷售業務，本集團擁有其88.2%權益。年內，新的尼龍錄得收入13,600,000港元(2022年：16,700,000港元)，而虧損為2,200,000港元(2022年：2,500,000港元)。於2022年6月，本集團訂立一項協議，以代價21,000,000新加坡元(相等於約118,400,000港元)出售新的尼龍之土地及工廠大廈。本集團已於2022年6月15日公佈該出售之詳情，然而，誠如本公司於2023年6月19日所公佈，本集團接獲買方通知，表示其將不會繼續進行出售事項。因此，該協議經已終止；而根據該協議的條款，已收取的按金將退還予買方。本集團正在對新的尼龍業務發展策略及營運模式進行策略性檢討，同時亦著手評估處理土地及工廠大廈的各種方案(包括出售)。

### (ii) 證券投資及買賣業務

年內，本集團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，本集團之證券投資及買賣業務錄得除稅前虧損淨額(未扣除非控制性權益)189,600,000港元，當中包括來自投資之股息、利息及其他收入64,100,000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299,600,000港元，以及主要因於結算日按市值評估所持投資而產生之未變現公平值虧損553,300,000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即時影響。

於2023年3月31日，本集團持有466,300,000港元之投資(其中231,900,000港元由本集團之全資附屬公司持有，及234,400,000港元由莊士中國集團持有)，當中328,700,000港元為上市公司債券投資，800,000港元為在聯交所上市之證券投資，而餘下136,800,000港元為其他投資(其中約56,900,000港元以人民幣為單位，及約79,900,000港元以美元為單位)，包括金融科技公司、創投平台、高科技公司及投資基金(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。



### (iii) 融資業務

本集團為客戶提供貸款。年內源自此項業務之收入為8,400,000港元(2022年：1,600,000港元)。於2023年3月31日，應收客戶貸款之未償還數額約為30,400,000港元(2022年：174,800,000港元)，主要與按揭貸款有關。早前一名借款人有未償還按揭貸款約117,500,000港元(該貸款以一項香港物業作為抵押)，其自2019年12月起未能償還其每月之分期供款。本集團已採取法律行動，並於2022年2月底成功以承按人身份取得該抵押物業的管有權。而本集團進一步於2022年4月與一名獨立第三方訂立一項臨時協議以出售該抵押物業，代價為128,000,000港元。該出售已於2022年7月完成。本集團已保留全部所得款項，用於償還所有未償還的按揭貸款本金及支付相關利息。因此，為數約7,200,000港元之利息收入已於本年度確認入賬。

## 財務狀況

### 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9,272,200,000港元(2022年：10,717,500,000港元)。每股資產淨值為5.54港元(2022年：6.41港元)。

### 財務資源

於2023年3月31日，本集團之現金及銀行結存和債券及證券投資為3,252,500,000港元(2022年：5,170,800,000港元)。於同日，銀行借款為4,227,700,000港元(2022年：5,404,500,000港元)。本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存和債券及證券投資後之銀行借款除以本公司權益持有人應佔資產淨值之百分比)為10.5%(2022年：2.2%)。

本集團約88.7%之現金及銀行結存和債券及證券投資以港元及美元為單位，10.7%以人民幣為單位，其餘0.6%則以其他貨幣為單位。本集團約97.0%之銀行借款以港元及美元為單位，及其餘3.0%以馬來西亞元及其他貨幣為單位。

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18.6%之銀行借款須於第一年内償還，51.8%須於第二年内償還，26.7%須於第三至第五年内償還，而其餘2.9%須於第五年後償還。

## 外幣匯兌風險

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

## 展望

新型冠狀病毒(Covid-19)疫情已持續近三年，在此環境下，本集團的業績表現難免受到影響。自2022年底以來取消防疫措施及重新對世界開放後，本地物業市場於近數月略有好轉。儘管住宅單位數目不斷新增，加上高利率環境將給物業價格及市場氣氛增添壓力，但我們相信香港的物業市場及經濟將逐步復甦。我們將密切留意有關動態，並採取適當措施以維持本集團的競爭力及把握未來的機遇。本集團將繼續尋求機遇變現於各項投資物業的投資及於非核心資產的投資進行減持，從而進一步增強及提升本集團的財務資源及能力以擴充在香港的土地儲備，尤其是豪宅及細價住宅市場，以供未來物業發展及買賣之用。我們深信，上述策略的實施將改善本集團之盈利能力及財務狀況，並為股東創造更多價值。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司股東週年大會(「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標準有限公司(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(不包括莊士中國集團)聘有147名員工，莊士中國集團聘有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年內概無買賣本公司之任何上市股份。

## 企業管治

莊家彬先生同時擔任主席及行政總裁職務，為本公司主席及董事總經理。主席及行政總裁職務並無根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第C.2.1條由不同人士擔任。然而，董事會認為此結構有助強化和貫徹領導之職能，因而有利於作出及實施有效和一致之決策。除此以外，本公司於截至2023年3月31日止年度內均有遵守管治守則之守則條文。

本公司已成立審核委員會以審視及監督本公司之財務報告程序、風險管理及內部控制，並檢討與核數師之關係。審核委員會已依照有關要求召開會議及審閱本集團截至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、方承光先生及邱智明先生(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 Consortium International Limited**  
(莊士機構國際有限公司)  
主席及董事總經理  
莊家彬

香港，2023年6月29日

於本公佈日期，莊家彬先生、洪定豪先生、莊家豐先生、李美心小姐、羅莊家蕙女士、莊家淦先生及陳俊文先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、方承光先生、邱智明先生、朱幼麟先生及謝偉銓先生為本公司之獨立非執行董事。