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。

莊

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2025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2025年3月31日止年度之綜合全年業績如下：

截至2025年3月31日止年度要點

業務

1. 誠如2025年6月19日所公佈，本集團與一名獨立第三方訂立有條件協議，以代價約538,500,000港元出售香港深水灣香島道37號A屋。有關出售事項須經由本公司股東於股東特別大會上批准，該出售預計將於2025年9月完成。現金所得款項淨額將顯著加強本集團的現金狀況。

2. 誠如2024年5月9日所公佈，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價約33,000,000美元（相等於約256,700,000港元）出售位於蒙古國之國際金融中心辦公大樓。該出售已於2024年6月19日完成。已收取現金所得款項淨額約254,000,000港元，並加強了本集團的財務狀況。回顧年度錄得出售收益淨額約25,800,000港元。

3. 誠如2024年12月13日所公佈，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價約12,600,000新加坡元（相等於約71,300,000港元）出售位於新加坡之土地及工廠大廈。該出售已於2024年12月27日完成，已收取現金所得款項淨額約66,600,000港元。回顧年度錄得出售收益淨額約62,200,000港元。

4. 就鴨脷洲項目弦岸方面，已發展為一幢27層高的商住大廈，共105個住宅單位，包括住客會所設施，以及設於基座之商舖。建築工程已完成，且已於2024年6月13日取得竣工入伙紙。預售已於2024年4月展開，合共有43個住宅單位推出市場銷售。截至本報告日期止，已售出29個單位，總銷售額約為143,500,000港元，而其中10個單位於截至2025年3月31日止財政年度內已交付予買家，並已確認為銷售收入。同時，本集團已出租12個住宅單位，以賺取租金收入。

5. 就旺角合營企業項目ONE SOHO方面，已分別於2023年3月及2023年7月取得竣工入伙紙及完工證。截至本報告日期止，所有322個住宅單位已全部售罄，總代價約為2,200,000,000港元，其中213個單位已於上個財政年度交付予買家，總代價約為1,500,000,000港元。另有106個單位已於回顧年度交付，總代價約為700,000,000港元。此外有9個停車位亦已於本年度售出並交付，總代價約為13,800,000港元。

6. 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。該住宅的總樓面面積約為44,431*平方呎*，另設有一個面積約為5,400*平方呎*的花園以及約3,477*平方呎*的屋頂範圍。上蓋建築工程已於2024年7月竣工，且於2024年9月30日取得竣工入伙紙。該物業的外牆裝修及停車場的改善工程剛剛竣工。該項目的市場推廣工作正在進行中。

7. 就結志街重建項目方面，該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢總樓面面積約為34,675*平方呎*的26層高商住大廈，包括住客會所設施及商舖。地基打樁工程已竣工。樁帽工程正在進行中，預計將於2025年第三季度竣工。

財務

- 本集團現金儲備總額(包括債券及證券投資)為1,700,000,000港元，其中現金及銀行結存合共約1,600,000,000港元。

- 本公司權益持有人應佔資產淨值為7,612,700,000港元。

- 本集團之淨負債與資本比率降至15.8%。

- 本公司權益持有人應佔虧損自932,000,000港元減少36.6%至590,700,000港元。

綜合收益表
截至2025年3月31日止年度

	附註	**2025年** **千港元**	2024年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	*3*	**210,838**	304,300
銷售成本		**(246,331)**	(446,398)
毛利虧損		**(35,493)**	(142,098)
其他收入及收益/(虧損)淨額	*5A*	**81,774**	(143,313)
出售一間附屬公司之收益	*5B*	**25,842**	–
銷售及推廣支出		**(20,461)**	(25,594)
行政費用及其他經營支出		**(296,060)**	(259,016)
投資物業之公平值變動		**(442,723)**	(326,753)
經營虧損	*6*	**(687,121)**	(896,774)
融資費用	*7*	**(136,126)**	(158,878)
攤佔聯營公司業績		**(2,751)**	(2,160)
攤佔合營企業業績	*8*	**1,589**	(8,277)
除税前虧損		**(824,409)**	(1,066,089)
税項抵免	*9*	**23,066**	14,494
本年度來自持續經營業務之虧損		**(801,343)**	(1,051,595)
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之溢利/(虧損)	*10*	**56,265**	(7,556)
本年度虧損		**(745,078)**	(1,059,151)
本年度應佔(虧損)/溢利：			
權益持有人			
持續經營業務		**(647,662)**	(925,680)
已終止經營業務		**56,968**	(6,369)
		(590,694)	(932,049)
非控制性權益			
持續經營業務		**(153,681)**	(125,915)
已終止經營業務		**(703)**	(1,187)
		(154,384)	(127,102)
		(745,078)	(1,059,151)
		港幣仙	*港幣仙* (經重列)
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	*12*		
持續經營業務		**(38.72)**	(55.35)
已終止經營業務		**3.41**	(0.38)
		(35.31)	(55.73)

綜合全面收益表

截至2025年3月31日止年度

	2025年 ***千港元***	2024年 *千港元* (經重列)
本年度虧損	**(745,078)**	(1,059,151)
其他全面收益：		
已重列/日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兑差額	**(9,537)**	(126,158)
攤佔一間合營企業之匯兑儲備	**(1,809)**	(13,178)
出售附屬公司時之匯兑儲備變現	**(2,852)**	–
已重列/日後或會重列入損益之其他全面虧損總額	**(14,198)**	(139,336)
日後或不會重列入損益之項目：		
公平值反映於其他全面收益之金融資產之公平值變動	**(38,926)**	(19,744)
本年度其他全面虧損總額	**(53,124)**	(159,080)
本年度全面虧損總額	**(798,202)**	(1,218,231)
本年度應佔全面(虧損)/收益總額：		
權益持有人		
持續經營業務	**(674,446)**	(1,029,044)
已終止經營業務	**47,861**	(3,895)
	(626,585)	(1,032,939)
非控制性權益		
持續經營業務	**(170,919)**	(184,077)
已終止經營業務	**(698)**	(1,215)
	(171,617)	(185,292)
	(798,202)	(1,218,231)

綜合資產負債表

2025年3月31日結算

	附註	**2025年** **千港元**	2024年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		**111,835**	147,734
投資物業		**6,838,599**	7,522,302
使用權資產		**14,885**	56,531
待發展/發展中物業		**359,934**	400,842
墓園資產		**255,400**	257,441
聯營公司		**41,722**	44,533
合營企業		**618,609**	834,290
公平值反映於其他全面收益之金融資產		**84,300**	123,226
貸款及應收賬款以及其他訂金		**122,915**	227,725
		8,448,199	9,614,624
流動資產			
待售物業		**1,405,329**	1,465,767
墓園資產		**435,289**	432,847
存貨		**99,311**	101,009
應收賬款及預付款項	*13*	**96,265**	88,057
公平值反映於損益之金融資產		**172,196**	200,106
現金及銀行結存		**1,580,430**	2,243,568
		3,788,820	4,531,354
所持待售之投資物業	*14*	**–**	10,780
		3,788,820	4,542,134
流動負債			
應付賬款及應計費用	*15*	**334,207**	419,899
已收取售樓訂金		**1,040**	–
短期銀行借款		**116,252**	84,146
長期銀行借款之即期部份		**989,436**	2,581,652
應付税項		**34,572**	33,466
		1,475,507	3,119,163
所持待售之負債	*14*	**–**	1,860
		1,475,507	3,121,023
流動資產淨值		**2,313,313**	1,421,111
總資產減流動負債		**10,761,512**	11,035,735

	2025年 *千港元*	2024年 *千港元*
權益		
股本	**418,138**	418,138
儲備	**7,194,536**	7,821,121
股東資金	**7,612,674**	8,239,259
非控制性權益	**1,119,351**	1,291,948
權益總額	**8,732,025**	9,531,207
非流動負債		
長期銀行借款	**1,750,088**	1,148,343
遞延税項負債	**205,654**	237,798
與非控制性權益之貸款及應付款項	**40,078**	45,141
其他非流動負債	**33,667**	73,246
	2,029,487	1,504,528
	10,761,512	11,035,735

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。在本集團於年內出售位於新加坡之土地及工廠大廈後，本集團目前並沒有其他貨品及商品銷售業務。因此，貨品及商品銷售業務之業績連同相關出售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」在本年度綜合收益表內呈列為已終止經營業務(附註10)。比較數字已重列以與本年度呈列一致。

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會計準則(「香港財務報告準則」)。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報告須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策之過程中作出判斷。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。若干上年度的數字已重列以與本年度呈列一致。

(i) 採納準則及詮釋修訂之影響

於截至2025年3月31日止年度，本集團已採納下列準則及詮釋修訂，其對始於2024年4月1日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港詮釋第5號(2020年)	財務報告之呈列－借款人對包含按通知還款條文之定期貸款之分類

本集團已對採納上述準則及詮釋修訂的影響進行評估，並認為有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，而本集團之會計政策及綜合財務報告之呈列方式亦不會出現任何重大變動。

(ii) 尚未生效之新訂準則、準則及詮釋修訂及改進

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2025年4月1日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則、準則及詮釋修訂及改進：

香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號(修訂本)	缺乏可交換性 (自2025年1月1日起生效)
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量 (自2026年1月1日起生效)
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或貢獻 (無強制生效日期)
香港財務報告準則第18號	財務報告之呈列及披露 (自2027年1月1日起生效)
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 (自2027年1月1日起生效)
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報告之呈列－借款人對包含按通知還款條文之定期貸款之分類 (自2027年1月1日起生效)
香港會計準則第7號、香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第10號	香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷 (自2026年1月1日起生效)

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

3. 收入

本年內確認之收入如下：

	2025年	2024年
	千港元	*千港元*
		(經重列)
持續經營業務		
銷售物業	**44,077**	141,571
租金收入及管理費	**141,050**	137,610
銷售墓園資產	**21,288**	18,307
融資業務之利息收入	**1,238**	1,116
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	**3,162**	5,673
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**	23
	210,838	304,300

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。年內，本集團出售貨品及商品銷售業務，相關業務之業績連同相關出售收益淨額已於分部資料中呈列為已終止經營業務。比較數字已重列以與本年度呈列一致。

按業務呈列之分部資料如下：

	持續經營業務						已終止經營業務	
	物業發展、投資及買賣	墓園	證券投資及買賣	融資業務	其他及行政	總額	貨品及商品銷售	2025年總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
源自客戶合約之收入：								
－於某一時點確認	44,077	21,288	–	–	–	65,365	6,859	72,224
－隨時間確認	14,844	–	–	–	–	14,844	–	14,844
源自其他來源之收入	126,206	–	3,185	1,238	–	130,629	–	130,629
收入	185,127	21,288	3,185	1,238	–	210,838	6,859	217,697
其他收入及收益/(虧損)淨額	23,819	381	(65)	–	57,639	81,774	4,333	86,107
經營(虧損)/溢利	(584,402)	5,803	2,953	840	(112,315)	(687,121)	(4,693)	(691,814)
融資費用	(136,126)	–	–	–	–	(136,126)	(1,263)	(137,389)
攤佔聯營公司業績	71	–	–	–	(2,822)	(2,751)	–	(2,751)
攤佔合營企業業績	1,589	–	–	–	–	1,589	–	1,589
除稅前(虧損)/溢利	(718,868)	5,803	2,953	840	(115,137)	(824,409)	(5,956)	(830,365)
稅項抵免/(支出)	23,679	(1,964)	1,351	–	–	23,066	–	23,066
除稅後(虧損)/溢利	(695,189)	3,839	4,304	840	(115,137)	(801,343)	(5,956)	(807,299)
出售已終止經營業務之附屬公司之收益	–	–	–	–	–	–	62,221	62,221
本年度(虧損)/溢利	(695,189)	3,839	4,304	840	(115,137)	(801,343)	56,265	(745,078)
分部資產	9,149,618	729,455	204,659	28,528	1,464,429	11,576,689	–	11,576,689
聯營公司	130	–	–	–	41,591	41,721	–	41,721
合營企業	618,609	–	–	–	–	618,609	–	618,609
資產總值	9,768,357	729,455	204,659	28,528	1,506,020	12,237,019	–	12,237,019
負債總額	3,256,819	177,405	1,283	51	69,436	3,504,994	–	3,504,994
以下為其他分部項目：								
資本支出	107,345	7,932	–	–	–	115,277	–	115,277
物業、廠房及設備折舊	2,953	473	–	–	18,465	21,891	770	22,661
使用權資產折舊	–	95	–	–	12,605	12,700	989	13,689
待發展/發展中物業減值撥備	37,905	–	–	–	–	37,905	–	37,905
待售物業減值撥備	116,418	–	–	–	–	116,418	–	116,418
業務應收賬款減值撥備	4,644	–	–	–	–	4,644	–	4,644
其他訂金減值撥備	78,649	–	–	–	–	78,649	–	78,649
存貨撥備之回撥	–	–	–	–	–	–	2,200	2,200
投資物業之公平值虧損	442,723	–	–	–	–	442,723	–	442,723

	持續經營業務						已終止經營業務	
	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* (經重列)	融資業務 *千港元*	其他及行政 *千港元* (經重列)	總額 *千港元* (經重列)	貨品及商品銷售 *千港元* (經重列)	2024年總額 *千港元* (經重列)
源自客戶合約之收入:								
-於某一時點確認	141,571	18,307	-	-	-	159,878	13,341	173,219
-隨時間確認	15,429	-	-	-	-	15,429	-	15,429
源自其他來源之收入	122,181	-	5,696	1,116	-	128,993	-	128,993
收入	279,181	18,307	5,696	1,116	-	304,300	13,341	317,641
其他收入及收益/(虧損)淨額	30,283	423	(262,273)	-	88,254	(143,313)	4,035	(139,278)
經營(虧損)/溢利	(541,474)	(435)	(257,649)	329	(97,545)	(896,774)	(5,959)	(902,733)
融資費用	(158,472)	-	(406)	-	-	(158,878)	(1,597)	(160,475)
攤佔聯營公司業績	72	-	-	-	(2,232)	(2,160)	-	(2,160)
攤佔合營企業業績	(8,277)	-	-	-	-	(8,277)	-	(8,277)
除稅前(虧損)/溢利	(708,151)	(435)	(258,055)	329	(99,777)	(1,066,089)	(7,556)	(1,073,645)
稅項抵免/(支出)	18,678	(1,611)	(2,573)	-	-	14,494	-	14,494
本年度(虧損)/溢利	(689,473)	(2,046)	(260,628)	329	(99,777)	(1,051,595)	(7,556)	(1,059,151)
分部資產	10,294,132	730,845	233,990	27,834	1,933,350	13,220,151	47,004	13,267,155
聯營公司	121	-	-	-	44,412	44,533	-	44,533
合營企業	834,290	-	-	-	-	834,290	-	834,290
所持待售之投資物業	10,780	-	-	-	-	10,780	-	10,780
資產總值	11,139,323	730,845	233,990	27,834	1,977,762	14,109,754	47,004	14,156,758
分部負債	4,281,911	178,527	35,200	101	92,975	4,588,714	34,977	4,623,691
所持待售之負債	1,860	-	-	-	-	1,860	-	1,860
負債總額	4,283,771	178,527	35,200	101	92,975	4,590,574	34,977	4,625,551
以下為其他分部項目:								
資本支出	233,452	11,000	-	-	37,815	282,267	-	282,267
物業、廠房及設備折舊	2,937	458	-	-	18,892	22,287	1,829	24,116
使用權資產折舊	1,709	95	-	-	12,681	14,485	3,185	17,670
待發展/發展中物業減值撥備	32,475	-	-	-	-	32,475	-	32,475
待售物業減值撥備	254,417	-	-	-	-	254,417	-	254,417
業務應收賬款減值撥備	927	3,940	-	-	-	4,867	-	4,867
其他應收款項減值撥備	7,898	-	-	-	-	7,898	-	7,898
業務應收賬款減值撥備之回撥	367	-	-	-	-	367	-	367
投資物業之公平值虧損	326,753	-	-	-	-	326,753	-	326,753

(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	2024年	**2025年**	2024年
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*
		(經重列)		
持續經營業務				
香港	**154,870**	190,437	**99,469**	258,852
中華人民共和國(「中國」)	**31,548**	29,023	**7,932**	11,000
法國	**–**	48,423	**–**	–
其他國家	**24,420**	36,417	**7,876**	12,415
	210,838	304,300	**115,277**	282,267
已終止經營業務	**6,859**	13,341	**–**	–
	217,697	317,641	**115,277**	282,267

	非流動資產*(附註)*		資產總值	
	2025年	2024年	**2025年**	2024年
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*
		(經重列)		(經重列)
持續經營業務				
香港	**6,269,083**	6,720,799	**9,499,639**	10,670,989
中國	**1,363,060**	1,664,546	**2,099,532**	2,563,249
其他國家	**608,841**	834,496	**637,848**	875,516
	8,240,984	9,219,841	**12,237,019**	14,109,754
已終止經營業務	**–**	43,832	**–**	47,004
	8,240,984	9,263,673	**12,237,019**	14,156,758

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. 其他收入及收益/(虧損)淨額

	2025年	2024年
	千港元	*千港元*
		(經重列)
持續經營業務		
銀行存款之利息收入	**74,244**	101,893
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	**–**	7,366
公平值反映於損益之金融資產的債券及其他投資之虧損淨額*(附註)*	**(1,151)**	(263,030)
出售投資物業之虧損淨額*(附註14)*	**(437)**	(676)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	**1,032**	89
匯兑收益/(虧損)淨額	**1,297**	(13,468)
已沒收售樓訂金	**635**	–
應付建築成本超額撥備之回撥	**3,297**	20,908
其他	**2,857**	3,605
	81,774	(143,313)

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1,500,000港元(2024年：226,300,000港元)及公平值虧損淨額2,700,000港元(2024年：489,300,000港元)。

5B. 出售一間附屬公司之收益

於2024年5月9日，本公司之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，以代價約33,000,000美元(相等於約256,700,000港元)出售一間持有位於蒙古國的一個發展中投資物業的全資附屬公司(「蒙古國出售事項」)。本公司已於2024年5月9日公佈蒙古國出售事項之詳情，並刊載於本公司日期為2024年6月17日之通函。蒙古國出售事項於2024年6月19日完成，經計及出售淨資產約222,600,000港元、於出售時負匯兑儲備變現約6,200,000港元及相關交易成本，於截至2025年3月31日止年度錄得出售一間附屬公司之除税前收益約25,800,000港元。

6. 經營虧損

	2025年 ***千港元***	2024年 *千港元* (經重列)
持續經營業務		
經營虧損已計入：		
業務應收賬款減值撥備之回撥	**–**	367
並已扣除：		
已售物業成本	**42,194**	110,698
已售墓園資產成本	**4,374**	4,237
物業、廠房及設備折舊	**21,891**	22,287
使用權資產折舊	**12,700**	14,485
待發展/發展中物業減值撥備*(附註)*	**37,905**	32,475
待售物業減值撥備*(附註)*	**116,418**	254,417
業務應收賬款減值撥備	**4,644**	4,867
其他應收款項減值撥備	**–**	7,898
其他訂金減值撥備	**78,649**	–
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	**99,175**	106,588
退休福利成本	**3,663**	3,964

附註：該等金額於截至2025年及2024年3月31日止年度在銷售成本入賬。

7. 融資費用

	2025年 ***千港元***	2024年 *千港元* (經重列)
持續經營業務		
下列項目之利息支出		
銀行借款	**180,574**	230,331
租賃負債	**913**	1,336
	181,487	231,667
於發展中物業中資本化之數額	**(45,361)**	(72,789)
	136,126	158,878

就物業發展借入之資金採用之資本化利率介乎每年4.89%至6.65%(2024年：5.78%至6.31%)。

8. 攤佔合營企業業績

綜合收益表所列攤佔合營企業溢利1,589,000港元(2024年：虧損8,277,000港元)包括截至2025年3月31日止年度來自一名合營企業夥伴之全資附屬公司的租金收入約16,854,000港元(2024年：17,317,000港元)。

9. 稅項抵免

	2025年	2024年
	千港元	*千港元*
持續經營業務		
即期稅項		
香港利得稅	**13**	3,132
中國企業所得稅	**2,891**	1,812
中國土地增值稅	**882**	–
海外利得稅	**307**	3,782
海外預扣稅*(附註5B)*	**2,967**	–
遞延稅項	**(30,126)**	(23,220)
	(23,066)	(14,494)

香港利得稅已根據截至2025年3月31日止年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備(2024年：相同)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利分別按中國及本集團經營業務所在國家之稅率計算。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。海外預扣稅包括附註5B所述之蒙古國出售事項而產生的出售一間附屬公司的相關稅項。

截至2025年3月31日止年度，攤佔聯營公司之稅項支出19,000港元(2024年：18,000港元)已於綜合收益表列為「攤佔聯營公司業績」。截至2025年3月31日止年度，攤佔合營企業之即期稅項支出為1,085,000港元(2024年：731,000港元)，已於綜合收益表列為「攤佔合營企業業績」。

10. 已終止經營業務

於2024年12月13日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價約12,600,000新加坡元(相等於約71,300,000港元)出售持有新加坡土地及工廠大廈的附屬公司(「新的尼龍集團」)(「新的尼龍出售事項」)。本公司已於2024年12月13日公佈新的尼龍出售事項之詳情。新的尼龍出售事項已於2024年12月27日完成，經計及出售淨資產約14,600,000港元、扣除非控制性權益部分約1,000,000港元、於出售時匯兑儲備變現約9,100,000港元及相關交易成本，於截至2025年3月31日止年度錄得出售收益淨額約62,200,000港元。

新的尼龍集團主要於新加坡從事貨品及商品銷售業務。於新的尼龍出售事項後，本集團目前並沒有其他貨品及商品銷售業務。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」，新的尼龍集團之綜合業績已於綜合財務報告中呈列為已終止經營業務，因此綜合收益表及綜合全面收益表的比較數字及相關附註已重列，以反映本集團持續經營業務及已終止經營業務之間的重新分類。

(a) 已終止經營業務之業績

	2025年	2024年
	千港元	*千港元*
收入	**6,859**	13,341
銷售成本	**(7,773)**	(13,719)
毛利虧損	**(914)**	(378)
其他收入	**4,333**	4,035
銷售及推廣支出	**(3,437)**	(4,112)
行政費用及其他經營支出	**(4,675)**	(5,504)
經營虧損	**(4,693)**	(5,959)
融資費用	**(1,263)**	(1,597)
除税前及除税後虧損	**(5,956)**	(7,556)
出售已終止經營業務之附屬公司之收益	**62,221**	–
本年度來自已終止經營業務之溢利/(虧損)	**56,265**	(7,556)
應佔：		
權益持有人	**56,968**	(6,369)
非控制性權益	**(703)**	(1,187)
	56,265	(7,556)

(b) 已終止經營業務使用現金

	2025年	2024年
	千港元	*千港元*
經營活動(使用)/所得現金淨額	**(1,881)**	1,010
投資活動所得/(使用)現金淨額	**33**	(13)
融資活動使用現金淨額	**(43)**	(1,776)
本年度已終止經營業務使用現金淨額	**(1,891)**	(779)

附註：已終止經營業務有部份現金來源乃由持續經營業務以公司貸款出資支持，有關貸款已在本集團綜合財務報告內沖銷。

(c) 出售已終止經營業務之附屬公司之收益

	2025年 *千港元*
代價	**71,333**
出售淨資產之賬面值	**(14,555)**
	56,778
非控制性權益	**980**
出售之交易成本	**(4,582)**
匯兑儲備變現	**9,045**
出售已終止經營業務之附屬公司之收益	**62,221**

11. 股息

於2025年6月27日，董事會議決不建議派付截至2025年3月31日止年度之末期股息(2024年：無)。截至2025年3月31日止年度並未派付中期股息(2024年：無)。

12. 每股虧損

每股虧損乃根據以下權益持有人應佔虧損及本年度內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2024年：1,672,553,104)股計算：

	2025年			2024年		
	持續經營業務	**已終止經營業務**	**總額**	持續經營業務	已終止經營業務	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元* (經重列)	*千港元* (經重列)	*千港元* (經重列)
權益持有人應佔(虧損)/溢利	**(647,662)**	**56,968**	**(590,694)**	(925,680)	(6,369)	(932,049)

由於本年度及上年度並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

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。於2024年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根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 *千港元*	2024年 *千港元*
少於30天	**3,592**	3,529
31至60天	**1,957**	1,285
61至90天	**1,134**	885
超過90天	**4,311**	1,465
	10,994	7,164

應收賬款及預付款項包括收購物業項目和使用權資產之訂金淨額1,382,000港元(2024年：7,983,000港元)，當中已計及於2025年3月31日之累計減值撥備。

根據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)及本公司於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。因此，於2025年3月31日，該應收款項由非流動資產項下之貸款及應收賬款重列為流動資產項下之應收賬款及預付款項，本集團已於上述日期收到該筆款項。

14. 所持待售之投資物業及負債

於2024年3月30日，莊士中國之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價人民幣10,000,000元(相等於約10,800,000港元)出售位於中國番禺區的一個住宅投資物業。於2024年3月31日前已收按金人民幣500,000元(相等於約539,000港元)。因此，於2024年3月31日，該投資物業及其相關遞延稅項負債已分別重列為「所持待售之投資物業」及「所持待售之負債」。該項交易已於2024年5月完成，並於本年度錄得出售虧損淨額400,000港元。

15. 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	2024年
	千港元	*千港元*
少於30天	**2,754**	2,870
31至60天	**585**	1,993
超過60天	**2,854**	5,046
	6,193	9,909

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138,732,000港元(2024年：162,186,000港元)。

16. 財務擔保

於2025年3月31日，本公司就一間合營企業獲取銀行信貸融資而作出246,600,000港元(2024年：237,013,000港元)之擔保，且若干附屬公司已給予銀行合共3,696,000港元(2024年：4,396,000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。

17. 承擔

於2025年3月31日，本集團就物業項目、物業和物業、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27,960,000港元(2024年：161,936,000港元)及30,199,000港元(2024年：37,091,000港元)。

18. 資產抵押

於2025年3月31日，本集團已將若干賬面總值6,531,719,000港元之資產(包括投資物業、待發展/發展中物業及待售物業)(2024年：7,923,608,000港元，亦包括物業、廠房及設備及使用權資產)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2025年3月31日止年度，本集團就物業、廠房及設備，物業項目、投資物業及墓園資產，已分別支銷購買費用和發展費用887,000港元(2024年：240,000港元)及114,390,000港元(2024年：244,212,000港元)，以及於2024年就使用權資產為37,815,000港元。

20. 報告期後事項

於2025年6月19日，本公司之直接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，以代價約538,500,000港元(可予調整及經調整後)出售一間持有位於香港的一個投資物業的全資附屬公司。買家已以現金支付按金53,800,000港元。該項交易須經由本公司股東於股東特別大會上批准。本公司已於2025年6月19日公佈出售之詳情，而載有更多出售相關資料之通函預計將於2025年8月15日或之前寄發予本公司股東。該出售預計於2025年9月完成。

財務回顧

本集團截至2025年3月31日止年度之收入減少至210,800,000港元(2024年：304,300,000港元)，主要由於物業銷售減少。本集團之收入包括物業銷售收入44,100,000港元(2024年：141,600,000港元)、投資物業租金收入及其他收入141,100,000港元(2024年：137,600,000港元)、墓園業務收入21,300,000港元(2024年：18,300,000港元)、融資業務收入1,200,000港元(2024年：1,100,000港元)和證券投資及買賣業務收入3,100,000港元(2024年：5,700,000港元)。

於回顧年度，因應物業市場的現況而使本集團錄得待發展物業及待售物業之減值撥備，故錄得毛利虧損35,500,000港元(2024年：142,100,000港元)。

其他收入及收益淨額為收入淨額81,800,000港元(2024年：虧損淨額143,300,000港元)，主要由於回顧年度錄得債券及證券投資之虧損淨額減少所致。其他收入及收益淨額的明細載於本報告第13頁附註5A內。年內出售一間附屬公司之收益25,800,000港元(2024年：無)為出售一間持有蒙古國投資物業的附屬公司之收益，本公司已於2024年5月9日公佈有關事項。本集團投資物業之公平值變動之虧損為442,700,000港元(2024年：326,800,000港元)，主要由於本集團的投資物業公平值在當前物業市場下有所減少。來自已終止經營業務的溢利為56,300,000港元(2024年：虧損7,600,000港元)為出售持有新加坡土地及工廠大廈的附屬公司之收益62,200,000港元，並被於出售前年度經營貨品及商品銷售業務之虧損淨額5,900,000港元(2024年全年度：7,600,000港元)所抵銷。

在成本方面，銷售及推廣支出減少至20,500,000港元(2024年：25,600,000港元)，主要由於年內銷售活動減少。行政費用及其他經營支出為296,100,000港元(2024年：259,000,000港元)，當中包括就位於中華人民共和國(「中國」)之發展項目錄得減值撥備約78,600,000港元(2024年：無)。若不計及該撥備，行政費用及其他經營支出約為217,500,000港元(2024年：259,000,000港元)，較去年減少約16.0%。融資費用減少至136,100,000港元(2024年：158,900,000港元)，主要由於年內利率及銀行借款水平下降。攤佔聯營公司虧損為2,800,000港元(2024年：2,200,000港元)。攤佔合營企業溢利為1,600,000港元(2024年：虧損8,300,000港元)。稅項抵免為23,100,000港元(2024年：14,500,000港元)，主要由於年內錄得投資物業之公平值虧損產生遞延稅項負債之回撥。

總括上述事項而言，截至2025年3月31日止年度，本公司權益持有人應佔虧損為590,700,000港元(2024年：932,000,000港元)，虧損減少約36.6%。每股虧損為港幣35.31仙(2024年：港幣55.73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，董事會議決不建議派付截至2025年3月31日止年度之股息(2024年：無)。本年度並未派付中期股息(2024年：無)。

業務回顧

(A) 投資物業

(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33,100,000港元。鑒於此地區有較多的新建物業落成，相應的租賃供應將會有所增加，租賃活動的競爭更趨激烈。本集團將更靈活地選擇租戶及租期，以保持其競爭力及增加租用率。

(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*。近年來，本集團致力改善租戶行業組合，令廣場更受歡迎，並大大提升其人流。因此，來自該物業之租金及其他收入增加至約50,700,000港元。本集團將繼續探索更多租賃招商方案以進一步提高該物業之租金收益率。

(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10,400,000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下行，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。該物業於過往年度一直空置以進行翻新，並已於年內完成。於2025年6月19日，本集團與一名獨立第三方訂立有條件協議，以代價約538,500,000港元出售持有該物業的附屬公司。買家已以現金支付按金53,800,000港元。該出售須經由本公司股東於股東特別大會上批准，且該出售預計將於2025年9月完成。來自該出售的現金所得款項淨額將顯著加強本集團的現金狀況。本公司已於2025年6月19日公佈該出售之詳情，而載有更多出售相關資料之通函預計將於2025年8月15日或之前寄發予本公司股東。

(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經營醫療中心，租期為10年，目前月租為人民幣714,000元，並可於每兩年遞增5%。

(vi) 蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心(出售前擁有100%權益)

此項目佔地約3,269平方米，位於中心商業區。該項目原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。上蓋建築工程經已平頂，由於新型冠狀病毒(Covid-19)，內部結構工程及外牆裝嵌工程因而暫停施工。

於2024年5月9日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價約33,000,000美元(相等於約256,700,000港元)出售持有該物業之附屬公司。該出售已於2024年6月19日完成。已收取現金所得款項淨額約254,000,000港元，並加強了本集團的財務狀況。年內錄得出售收益淨額約25,800,000港元。本公司已於2024年5月9日公佈該出售之詳情，並刊載於本公司日期為2024年6月17日之通函。

(B) 酒店及服務式公寓

(i) 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。

(ii) 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2間地下商舖，並設有48個停車位。年內，來自該物業之租金及其他收入約為8,400,000港元。近年來，蒙古國的經濟及市況逐漸好轉，吸引不少遊客，旅遊業表現良好。截至本報告日期止，108個單位及39個停車位已在使用及租出，本集團並已出租一個地下商舖給茶館。月租收入總額已增加至約1,000,000港元。本集團將繼續探索更多招商方案以推廣和出租此項目。本集團亦將物色合適機會出售該物業，以加快從該投資取得資本回報。

(C) 發展物業

(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34,675平方呎的26層高商住大廈，包括住客會所設施及商舖。地基打樁工程已竣工。樁帽工程正在進行中，預計將於2025年第三季度竣工。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。受物業市況下跌的影響，於回顧年度，本項目錄得減值撥備約56,600,000港元(2024年：99,700,000港元)。本集團將密切跟進本項目的開發進度。

(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。該住宅的總樓面面積約為44,431*平方呎*，另設有一個面積約為5,400*平方呎*的花園以及約3,477*平方呎*的屋頂範圍。

上蓋建築工程已於2024年7月竣工，且於2024年9月30日取得竣工入伙紙。該物業的外牆裝修及停車場的改善工程剛剛竣工。與此同時，合營企業夥伴雙方正在探討各種方案(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。該項目為一幢商住大廈，包括322個住宅單位、住客會所設施、商業裙樓及12個停車位，當中商業部份由市區重建局持有。

該項目已分別於2023年3月及2023年7月取得竣工入伙紙及完工證。截至本報告日期止，所有322個住宅單位已全部售罄，總代價約為2,200,000,000港元，其中213個單位已於上個財政年度交付予買家，總代價約為1,500,000,000港元。另有106個單位已於回顧年度交付，總代價約為700,000,000港元。此外有9個停車位亦已於本年度售出並交付，總代價約為13,800,000港元。該合資公司將繼續銷售該項目剩餘之3個停車位。

(iv) 越南隆安省德和縣(擁有70%權益)

根據本集團與合營企業夥伴於2007年6月訂立之協議，本集團持有該項目70%權益。誠如本公司於過往年度之公佈及年度報告所披露，本集團至今尚未能成功執行仲裁裁決條款以收回投資成本，因此本集團已於過往年度就該項目之投資成本約15,000,000美元(相等於約117,200,000港元)全數計提撥備。於回顧年度，合營企業夥伴通知本集團其擬終止協議，並提出和解條款及應向本集團支付之賠償。本集團將繼續跟進有關進度，以收回該項目投資成本及取得回報。

(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2025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394,900,000港元(2024年：320,700,000港元)以及收入86,000,000港元(2024年：90,600,000港元)(包括物業銷售收入44,100,000港元(2024年：49,700,000港元)、租金及管理費收入20,000,000港元(2024年：19,600,000港元)、墓園資產收入21,300,000港元(2024年：18,300,000港元)以及證券投資及買賣收入600,000港元(2024年：3,000,000港元))。

(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(莊士中國擁有100%權益)

弦坊之總樓面面積約為24,375*平方呎*，為一幢兩層高的商業裙樓，設有16個商舖及12個商業停車位，其中9個商舖及若干停車位已分別出租予獨立第三方，每年租金收入合共約2,900,000港元。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2025年3月31日，該物業以估值約168,000,000港元列賬。

2. 遼寧省鞍山市莊士•中心城(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。

鞍山經濟仍然疲弱,其中商業和租賃活動進展緩慢。於回顧年度,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600,000元(相等於約700,000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的住宅單位。

鞍山市正面臨嚴重的人口流失。根據政府統計數據,鞍山市持續錄得人口淨流出,突顯當地物業市況下滑及前景黯淡。住宅及零售市場均持續低迷,存貨滯銷,買家興趣有限,令出售或出租住宅單位及商業裙樓的難度日益增加。鑒於市道疲弱,配備基本裝修的可資比較住宅單位售價約為每平方米人民幣3,000元至人民幣3,500元。即使以上述售價出售,成交宗數仍不甚理想。由於莊士•中心城的大部分住宅單位為毛坯房,未配備基本裝修,故應採用每平方米人民幣800元至人民幣1,000元的折扣。零售/商業市場方面,鞍山市核心零售區內有多個購物中心或酒店大廈閒置或荒廢,反映零售市場疲弱。消費能力偏低,加上網絡購物過度發展,導致眾多商場出現凋敝狀況。無論從人口下跌或商品房銷售量減少的角度來看,供需兩面均釋出負面訊號。因此,該物業於2025年3月31日的估值進一步降至人民幣307,800,000元(相等於約329,400,000港元),其中商業裙樓為人民幣94,000,000元,雙子大廈為人民幣213,800,000元,使回顧年度內錄得投資物業公平值虧損淨額人民幣208,400,000元(相等於約225,000,000港元)。鑒於鞍山經濟及樓市疲弱,莊士中國集團將物色合適機會出售該項目。

3. 福建省廈門市之酒店及度假村別墅(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2025年3月31日,該等物業以估值人民幣383,200,000元(包括酒店估值人民幣171,200,000元及30幢別墅估值人民幣212,000,000元)列賬。莊士中國集團應佔估值約為人民幣228,000,000元(相等於約244,000,000港元),而莊士中國集團所佔的總投資成本則約為人民幣128,500,000元(相等於約137,500,000港元)。

於回顧年度,酒店大樓及23幢別墅已出租予廈門佲家鷺江酒店,以「鷺江•佲家酒店」經營業務。於本報告日期,另有5幢別墅出租予獨立第三方,且莊士中國集團正積極推廣餘下2幢目前空置的別墅,以賺取更多租金收入。該酒店及度假村別墅的每年租金收入合共約人民幣19,600,000元(相等於約21,000,000港元)。

4. 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣之一幢別墅(出售前莊士中國擁有100%權益)

於2024年3月30日,莊士中國集團與一名獨立第三方訂立買賣協議,以代價人民幣10,000,000元(相等於約10,800,000港元)出售該別墅。該出售已於2024年5月完成。莊士中國集團已收取現金所得款項淨額約人民幣8,800,000元(相等於約9,500,000港元)。

根據莊士中國及本公司於2021年2月11日及2021年5月14日所公佈出售位於中國番禺區的物業項目之買賣協議,其中有一項遞延代價為人民幣25,000,000元(相等於約26,800,000港元),已由買方於2025年5月時向莊士中國集團支付。

5. 廣東省東莞沙田之商業物業(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2025年3月31日,該物業的估值為人民幣34,200,000元(相等於約36,600,000港元)。於回顧年度,該物業其中一層已出租予中國人壽東莞分公司作辦公室用途,租約已於2024年6月30日到期。另有一層及地面層已分別出租予獨立第三方作健身房及零售用途。每年租金收入總額約為人民幣700,000元(相等於約800,000港元)。莊士中國集團將繼續進行招商,以出租該物業的空置單位。

6. 馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路莊士大廈(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2025年3月31日,該物業的估值為158,100,000馬來西亞元(相等於約277,100,000港元),相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均呎價為每*平方呎*約811馬來西亞元(相等於約1,421港元)。

莊士大廈已出租予多個租戶,租用率約為63%,每年租金收入約為5,500,000馬來西亞元(相等於約9,600,000港元)。莊士中國集團將尋求適當策略以加快此項投資之回報。

莊士中國集團將物色合適機會出售其投資物業,以加強莊士中國集團的現金儲備及財務狀況。

(ii) 物業發展

1. 香港鴨脷洲平瀾街8號弦岸(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*。該物業已發展為一幢27層高的商住大廈，共105個住宅單位，包括住客會所設施，以及設於基座之商舖。建築工程已完成，且已於2024年6月13日取得竣工入伙紙。預售已於2024年4月展開，合共有43個住宅單位推出市場銷售。截至本報告日期止，已售出29個單位，總銷售額約為143,500,000港元。於回顧年度，已完成出售之10個住宅單位已交付予買家，相關銷售額為43,700,000港元，並已在莊士中國集團財務報告中確認為收入。餘下19個住宅單位銷售額為99,800,000港元，預計將於截至2026年3月31日止財政年度完成交付。此外，截至本報告日期止，為從該項目賺取更多收入，莊士中國集團已將12個住宅單位出租，每年租金收入合共為2,600,000港元。

受物業市況下跌的影響，於回顧年度，本項目錄得進一步減值撥備約59,900,000港元(2024年：154,800,000港元)。莊士中國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(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*。該地塊按歷史成本約人民幣167,000,000元(相等於約178,700,000港元)在莊士中國集團財務報告中列為「訂金」。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合約1,193*平方米*之土地業權，故莊士中國集團一直與當地部門就有關土地面積減少進行協商。誠如上文莊士•中心城之討論所詳述，鑒於鞍山經濟及市道疲弱，以及當地政府部門在政策及執行方面的不確定，於回顧年度就該發展項目計提減值撥備約78,600,000港元(2024年：無)。莊士中國集團將繼續物色機會出售該項目。

3. 湖南長沙(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23,800,000港元。中國合營公司的自願清算已接近最後階段。根據清算組對中國合營公司資產及負債的評估,在長沙市道疲弱的不利影響下,中國合營公司股東可獲得的分配數額可能不多,但實際結果仍將視乎清算程序的最終結果而定。因估計該中國合營公司已處於淨負債狀況,因此其在莊士中國集團綜合財務報告內之綜合淨值並不重大。

4. 四川成都(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歷史賬面成本約為人民幣123,800,000元(相等於約137,900,000港元),當中已計及莊士中國集團於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13,800,000港元)。鑒於收回判決款項的進展緩慢,本年度錄得撥備約為12,700,000港元(2024年:7,900,000港元)。莊士中國集團將繼續探索各種方法以收回投資。

5. 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。莊士中國集團將持續監察並跟進相關進展。

6. 廣東省四會市聚福寶(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經修訂總規劃，268畝土地將可興建約36,726幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約22,212幅墓地。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約14,514幅墓地。至於150畝的道路及綠化帶規劃，聚福寶將按當地部門的要求確定有關安排。於回顧年度，第二期及第三期之道路已開始施工。而其他土地部份的地盤平整及建造工程亦正在進行中。

於2025年3月31日，墓園資產(包括非控制性權益)以賬面成本約人民幣645,400,000元(相等於約690,700,000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2025年3月31日，項目約有2,532幅墓地及521個骨灰龕位可供出售。聚福寶將檢討其銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

(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2025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，該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。北海及其附屬公司主要從事房地產業務，並透過其擁有75%權益的附屬公司中漆則主要從事以自家品牌製造及銷售油漆產品，並放眼於中國市場。

鑒於北海及中漆於2025年3月31日之股份收市價分別為每股0.225港元(2024年：每股0.33港元)及每股0.213港元(2024年：每股0.26港元)，莊士中國集團於北海及中漆的投資賬面總值約為84,200,000港元(2024年：123,200,000港元)。賬面值變動於財務報告內以「儲備」入賬。

(E) 其他業務

(i) 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的尼龍」)(已出售)

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。年內及截至該出售完成日期止(如下所述)，新的尼龍錄得收入6,900,000港元(2024年全年度：13,300,000港元)，而虧損(未計及非控制性權益)為5,900,000港元(2024年全年度：7,600,000港元)。於2024年12月13日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以代價約12,600,000新加坡元(相等於約71,300,000港元)出售持有新的尼龍土地及工廠大廈的附屬公司。該出售已於2024年12月27日完成，已收取現金所得款項淨額約66,600,000港元。年內錄得出售收益淨額約62,200,000港元。本公司已於2024年12月13日公佈該出售之詳情。該出售有助釋放物業之潛在價值，並符合本集團減持非核心資產的投資之策略。出售後，本集團已停止自2015年起持續虧損之新的尼龍業務。

(ii) 證券投資及買賣業務

自上個財政年度以來，本集團已贖回/出售及接納若干上市公司債券投資的重組對換。年內，本集團之證券投資及買賣業務錄得除稅前純利(未扣除非控制性權益)2,000,000港元，當中包括來自投資之利息及其他收入3,200,000港元、出售投資之收益淨額1,500,000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2,700,000港元。未變現公平值虧損屬會計虧損，對本集團現金流量並無造成直接影響。截至本年度期後，本集團繼續尋求及把握市場機會精簡債券組合，並已將綠地全球投資有限公司的所有債券在市場出售，並錄得收益。

於2025年3月31日，本集團持有172,200,000港元之投資(其中48,200,000港元由本集團之全資附屬公司持有，及124,000,000港元由莊士中國集團持有)，當中73,800,000港元為上市公司債券投資，1,000,000港元為在聯交所上市之證券投資，而餘下97,400,000港元為其他投資(其中約19,400,000港元以人民幣為單位，及約78,000,000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)。除了於上年度已收回金額為人民幣6,000,000元的款項外，於回顧年度，本集團更已悉數贖回原始本金為人民幣30,000,000元的投資。本集團將繼續不時監控其相關投資組合之表現。

財務狀況

資產淨值

於2025年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達7,612,700,000港元(2024年：8,239,300,000港元)。每股資產淨值為4.55港元(2024年：4.93港元)。

財務資源

於2025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1,655,200,000港元(2024年：2,302,400,000港元)。於同日，銀行借款為2,855,800,000港元(2024年：3,814,100,000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15.8%(2024年：18.3%)。

本集團約93.6%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，5.4%以人民幣為單位，其餘1.0%則以其他貨幣為單位。本集團所有銀行借款均以港元為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約33.8%之銀行借款須於第一年內償還，3.1%須於第二年內償還，59.5%須於第三至第五年內償還，而其餘3.6%須於第五年後償還。

外幣匯兑風險

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兑風險所影響。本集團將不時密切留意有關之匯兑風險。

展望

在香港政府於年初為針對住宅物業實施了放寬印花稅等若干措施，加上年內利率下調，令買家信心逐步提升，住宅物業市場亦逐漸復甦。此外，香港政府實施的輸入內地人才計劃及優秀人才入境計劃分別刺激住宅物業及商用物業的需求，有助穩定物業價格。本集團對香港的物業市場及整體經濟仍持樂觀態度，亦充滿信心。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。

本集團將密切跟進，以盡快完成出售香島道37號A屋，並收取現金所得款項。未來數年，本集團將繼續緊貼跟進香港結志街項目建築工程之進度。本集團亦會採取適當策略以跟進鴨脷洲弦岸的銷售進度。此外，本集團將繼續尋求機遇變現於各項投資物業的投資及減持於非核心資產的投資，從而進一步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現金儲備及財務狀況，並為股東創造更多價值。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)訂於2025年9月15日(星期一)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2025年9月10日(星期三)至2025年9月15日(星期一)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，股東須於2025年9月9日(星期二)下午四時三十分前將所有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證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

員工

本集團著重訓練及栽培人才，銳意打造充滿活力及熱誠之工作氣氛，吸引各業菁英效力。於2025年3月31日，本集團(不包括莊士中國集團)聘有110名員工，莊士中國集團聘有72名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、雙糧、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時，本集團亦會提供員工培訓計劃。

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2025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，審閱本集團截至2025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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認均有遵守標準守則所訂之標準。

根據將於2025年7月1日生效的管治守則第B.3.5條規定，執行董事羅莊家蕙女士獲委任為本公司提名委員會(「提名委員會」)成員，自2025年7月1日起生效。提名委員會成員將包括石禮謙先生、方承光先生、朱幼麟先生及羅莊家蕙女士。

初步公佈之審閱

有關本集團截至2025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2025年3月31日止年度之年報(載有上市規則附錄D2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，2025年6月27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。