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2026年9月30日止六個月之中期業績

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2026年9月30日止六個月之未經審核中期業績如下：

截至2026年9月30日止六個月要點

業務

1. 就鴨脷洲項目弦岸方面，截至本報告日期止，已售出81個單位，總銷售額約為449,500,000港元，而其中44個單位已於過往財政年度交付並確認為收入，總銷售額約為226,000,000港元。於期內，另有34個單位已交付並確認為收入，銷售額為203,300,000港元。預計餘下3個單位將於截至2027年3月31日止財政年度下半年完成，銷售額為20,200,000港元。

2. 就結志街重建項目方面，於上一個財政年度，本集團已進一步收購位於嘉咸街33號的相鄰地盤之物業，從而使合併地盤面積擴大至約4,500*平方呎*。該項目的新建築圖則已於期內獲本地當局批准，可興建一幢總樓面面積約42,800*平方呎*的24層高住宅/商業大廈，包括住客會所設施及商舖。新地盤收購將透過提升項目的整體效率及單位佈局來增強整個項目的價值。就結志街地盤而言，地基打樁工程及樁帽工程已完成，而嘉咸街地盤的建築物則將於短期內展開拆卸工程。

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1,650,000,000港元。

- 本公司權益持有人應佔資產淨值為7,270,000,000港元。

- 本集團之淨負債與資本比率改善至7.2%。

- 本公司權益持有人應佔虧損已縮減至74,100,000港元(2025年：231,900,000港元)。

簡明綜合收益表(未經審核)

截至2026年9月30日止六個月

	附註	**2026年** **千港元**	2025年 千港元
收入	*5*	**276,269**	175,118
銷售成本		**(208,374)**	(102,745)
毛利		**67,895**	72,373
其他收入及(虧損)/收益淨額	*7A*	**11,901**	25,494
出售一間附屬公司之虧損	*7B*	**–**	(141,991)
銷售及推廣支出		**(13,158)**	(16,110)
行政費用及其他經營支出		**(101,140)**	(129,706)
投資物業之公平值變動		**(4,198)**	(10,007)
經營虧損	*8*	**(38,700)**	(199,947)
融資費用	*9*	**(29,412)**	(40,648)
攤佔聯營公司業績		**(5,208)**	(1,525)
攤佔合營企業業績	*10*	**(2,187)**	(19,570)
除税前虧損		**(75,507)**	(261,690)
税項支出	*11*	**(111)**	(11)
本期間虧損		**(75,618)**	(261,701)
應佔:			
權益持有人		**(74,084)**	(231,879)
非控制性權益		**(1,534)**	(29,822)
		(75,618)	(261,701)
		港幣仙	*港幣仙*
每股虧損(基本及攤薄)	*13*	**(4.43)**	(13.86)

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至2026年9月30日止六個月

	2026年 *千港元*	2025年 *千港元*
本期間虧損	**(75,618)**	(261,701)
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	**45,242**	51,524
攤佔一間合營企業之匯兑儲備	**8,004**	5,328
於一間附屬公司清盤時之匯兑儲備變現	**–**	(6,267)
已重列/日後或會重列入損益之其他全面收益總額	**53,246**	50,585
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	**(26,960)**	(7,070)
本期間其他全面收益總額	**26,286**	43,515
本期間全面虧損總額	**(49,332)**	(218,186)
應佔全面(虧損)/收益總額:		
權益持有人	**(56,212)**	(200,652)
非控制性權益	**6,880**	(17,534)
	(49,332)	(218,186)

簡明綜合資產負債表(未經審核)

2026年9月30日結算

	附註	**2026年9月30日** 千港元	2026年3月31日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		**79,073**	88,199
投資物業		**6,199,642**	6,190,827
使用權資產		**39,584**	2,306
待發展/發展中物業		**–**	114,477
墓園資產		**281,461**	271,701
聯營公司		**34,067**	37,041
合營企業		**526,709**	565,868
公平值反映於其他全面收益之金融資產		**4,669**	66,234
貸款及應收賬款和其他訂金		**118,718**	115,389
		7,283,923	7,452,042
流動資產			
待售物業		**1,412,109**	1,418,751
墓園資產		**473,568**	459,107
存貨		**99,311**	99,311
應收賬款及預付款項	*15*	**73,402**	94,911
公平值反映於損益之金融資產		**162,995**	161,668
現金及現金等值以及銀行存款		**1,651,609**	1,545,557
		3,872,994	3,779,305
流動負債			
應付賬款及應計費用	*16*	**202,036**	202,287
已收取售樓訂金		**736**	8,622
短期銀行借款	*17*	**115,100**	115,100
長期銀行借款之即期部份	*17*	**679,468**	826,963
應付税項		**9,810**	10,157
		1,007,150	1,163,129
流動資產淨值		**2,865,844**	2,616,176
總資產減流動負債		**10,149,767**	10,068,218

	附註	**2026年9月30日** **千港元**	2026年3月31日 千港元
權益			
股本	*18*	**418,138**	418,138
儲備		**6,851,881**	6,908,093
股東資金		**7,270,019**	7,326,231
非控制性權益		**1,134,196**	1,127,316
權益總額		**8,404,215**	8,453,547
非流動負債			
長期銀行借款	*17*	**1,425,210**	1,331,277
遞延稅項負債		**214,180**	209,134
與非控制性權益之貸款及應付款項		**37,092**	38,632
其他非流動負債		**69,070**	35,628
		1,745,552	1,614,671
		10,149,767	10,068,218

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Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda，而在香港之主要營業地點為中環遮打道18號歷山大廈25樓。

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

於2026年9月30日，本公司由Evergain Holdings Limited(「Evergain」)(一間於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司)擁有56.77%權益。本公司董事會(「董事會」)視Evergain為本公司之直接控股公司及最終控股公司。Evergain並沒有編製供公眾使用之財務報告。

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2026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會計準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包含以下文獻：香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。

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2026年3月31日止年度之綜合全年財務報告所採用者相符。

(i) 採納準則修訂及改進之影響

於截至2026年9月30日止六個月，本集團已採納下列準則修訂及改進，其對始於2026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	香港財務報告會計準則之年度改進－第11卷
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
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然電力之合約
香港會計準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號(修訂本)	財務報告不確定因素之披露

本集團已對採納上述準則修訂及改進的影響進行評估，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、準則及詮釋修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2027年4月1日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則、準則及詮釋修訂：

香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹呈列貨幣 (自2027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)
香港財務報告準則第19號(修訂本)	香港財務報告準則第19號非公共受託責任附屬公司：披露之修訂 (自2027年1月1日起生效)
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報告之呈列－借款人對包含按通知還款條文之定期貸款之分類 (自2027年1月1日起生效)

本集團將於上述新訂準則、準則及詮釋修訂開始生效時予以採納。本集團已開始初步評估採納上述新訂準則、準則及詮釋修訂可能產生的影響，並預期有關採納不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響，而本集團之會計政策亦不會出現任何重大變動，惟應用香港財務報告準則第18號除外，該準則預期主要影響綜合財務報告之呈列及披露。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、匯兑風險及價格風險。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2026年3月31日止年度之綜合全年財務報告一併閱讀。自截至2026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2026年3月31日止年度相比並無任何重大變動。

(c) 公平值估計

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

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

於截至2026年9月30日止六個月，營商或經濟環境並無出現任何會影響本集團金融資產及金融負債公平值之重大變動，且本集團並未就任何金融資產或金融負債作出公平值計量等級之轉移，亦未重列任何金融資產。

就投資物業之公平值估計而言，本集團之估值過程及方法與編製截至2026年3月31日止年度之全年財務報告所採用者相符，均以2026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2026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：

	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
銷售物業	**203,252**	98,567
租金收入及管理費	**60,061**	67,801
銷售墓園資產	**11,834**	6,178
融資業務之利息收入	**228**	691
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	**894**	1,881
	276,269	175,118

6. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

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

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

按業務呈列之分部資料如下：

	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
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
2026年						
源自客戶合約之收入：						
－於某一時點確認	**203,252**	**11,834**	**–**	**–**	**–**	**215,086**
－隨時間確認	**5,397**	**–**	**–**	**–**	**–**	**5,397**
源自其他來源之收入	**54,664**	**–**	**894**	**228**	**–**	**55,786**
收入	**263,313**	**11,834**	**894**	**228**	**–**	**276,269**
其他收入及收益/(虧損)淨額	**11,317**	**180**	**(20,545)**	**–**	**20,949**	**11,901**
經營溢利/(虧損)	**41,751**	**(1,096)**	**(19,693)**	**226**	**(59,888)**	**(38,700)**
融資費用	**(28,790)**	**–**	**–**	**–**	**(622)**	**(29,412)**
攤佔聯營公司業績	**32**	**–**	**–**	**–**	**(5,240)**	**(5,208)**
攤佔合營企業業績	**(2,187)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,187)**
除税前溢利/(虧損)	**10,806**	**(1,096)**	**(19,693)**	**226**	**(65,750)**	**(75,507)**
税項抵免/(支出)	**733**	**(844)**	**–**	**–**	**–**	**(111)**
本期間溢利/(虧損)	**11,539**	**(1,940)**	**(19,693)**	**226**	**(65,750)**	**(75,618)**
於2026年9月30日						
分部資產	**8,099,687**	**796,640**	**163,324**	**15,129**	**1,521,361**	**10,596,141**
聯營公司	**171**	**–**	**–**	**–**	**33,896**	**34,067**
合營企業	**526,709**	**–**	**–**	**–**	**–**	**526,709**
資產總值	**8,626,567**	**796,640**	**163,324**	**15,129**	**1,555,257**	**11,156,917**
負債總額	**2,461,364**	**199,392**	**133**	**78**	**91,735**	**2,752,702**
2026年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	**22,898**	**732**	**–**	**–**	**41,569**	**65,199**
物業、廠房及設備折舊	**209**	**262**	**–**	**–**	**9,169**	**9,640**
使用權資產折舊	**–**	**30**	**–**	**–**	**3,909**	**3,939**
待售物業減值撥備	**14,790**	**–**	**–**	**–**	**–**	**14,790**
業務應收賬款減值撥備	**2,149**	**–**	**–**	**–**	**–**	**2,149**
業務應收賬款減值撥備之回撥	**846**	**–**	**–**	**–**	**–**	**846**
其他訂金減值撥備之回撥	**7,788**	**–**	**–**	**–**	**–**	**7,788**
投資物業之公平值虧損	**4,198**	**–**	**–**	**–**	**–**	**4,198**

	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*	融資業務 *千港元*	其他及行政 *千港元*	總額 *千港元*
2025年						
源自客戶合約之收入：						
－於某一時點確認	98,567	6,178	－	－	－	104,745
－隨時間確認	6,264	－	－	－	－	6,264
源自其他來源之收入	61,537	－	1,881	691	－	64,109
收入	166,368	6,178	1,881	691	－	175,118
其他收入及收益淨額	5,736	215	124	－	19,419	25,494
經營(虧損)/溢利	(141,132)	(2,574)	1,959	674	(58,874)	(199,947)
融資費用	(40,648)	－	－	－	－	(40,648)
攤佔聯營公司業績	30	－	－	－	(1,555)	(1,525)
攤佔合營企業業績	(19,570)	－	－	－	－	(19,570)
除税前(虧損)/溢利	(201,320)	(2,574)	1,959	674	(60,429)	(261,690)
税項抵免/(支出)	595	(775)	169	－	－	(11)
本期間(虧損)/溢利	(200,725)	(3,349)	2,128	674	(60,429)	(261,701)
於2026年3月31日						
分部資產	8,243,766	770,846	164,188	15,273	1,434,365	10,628,438
聯營公司	139	－	－	－	36,902	37,041
合營企業	565,868	－	－	－	－	565,868
資產總值	8,809,773	770,846	164,188	15,273	1,471,267	11,231,347
負債總額	2,529,414	191,533	345	50	56,458	2,777,800
2025年						
以下為其他分部項目：						
資本支出	25,387	48	－	－	－	25,435
物業、廠房及設備折舊	1,444	246	－	－	9,277	10,967
使用權資產折舊	－	34	－	－	6,303	6,337
待發展/發展中物業減值撥備	860	－	－	－	－	860
業務應收賬款減值撥備	6,151	－	－	－	－	6,151
其他訂金減值撥備	19,554	－	－	－	－	19,554
一間附屬公司清盤之虧損	4,741	－	－	－	－	4,741
投資物業之公平值虧損	10,007	－	－	－	－	10,007

(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	
	2026年	2025年	**2026年**	2025年
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*
香港	**246,630**	150,233	**64,290**	25,009
中華人民共和國(「中國」)	**15,190**	10,871	**768**	48
其他國家	**14,449**	14,014	**141**	378
	276,269	175,118	**65,199**	25,435

	非流動資產*(附註)*		資產總值	
	2026年	2026年	**2026年**	2026年
	9月30日	3月31日	**9月30日**	3月31日
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*
香港	**5,283,181**	5,410,187	**8,469,882**	8,590,638
中國	**1,248,147**	1,220,322	**2,027,737**	1,965,561
其他國家	**629,208**	639,910	**659,298**	675,148
	7,160,536	7,270,419	**11,156,917**	11,231,347

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、以及貸款及應收賬款和其他訂金以外之非流動資產。

7A. 其他收入及(虧損)/收益淨額

	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
銀行存款之利息收入	**22,435**	22,003
公平值反映於損益之金融資產的債券及其他投資之(虧損)/收益淨額	**(20,682)**	267
出售投資物業之(虧損)/收益淨額	**(294)**	105
出售物業、廠房及設備之收益淨額	**194**	185
匯兑收益淨額	**491**	1,991
其他訂金減值撥備之回撥	**7,788**	–
其他	**1,969**	943
	11,901	25,494

7B. 出售一間附屬公司之虧損

於2025年6月19日，本公司一間直接全資附屬公司與獨立第三方訂立有條件協議，出售一間持有香港深水灣香島道37號投資物業之全資附屬公司，代價約為538,200,000港元(「香島道出售事項」)。本公司已分別於2025年6月19日及2025年9月17日公佈香島道出售事項詳情，並刊載於2025年8月14日之本公司通函。香島道出售事項已於2025年9月17日完成，經計及已出售之資產淨值約666,000,000港元及相關交易成本，截至2025年9月30日止期間錄得出售一間附屬公司之虧損約142,000,000港元。

8. 經營虧損

	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
經營虧損已計入：		
業務應收賬款減值撥備之回撥	**846**	–
並已扣除：		
已售物業成本	**162,922**	77,640
已售墓園資產成本	**2,444**	1,425
物業、廠房及設備折舊	**9,640**	10,967
使用權資產折舊	**3,939**	6,337
待發展/發展中物業減值撥備*(附註a)*	**–**	860
待售物業減值撥備*(附註a)*	**14,790**	–
業務應收賬款減值撥備	**2,149**	6,151
其他訂金減值撥備*(附註b)*	**–**	19,554
一間附屬公司清盤之虧損*(附註c)*	**–**	4,741
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	**43,838**	44,654
退休福利成本	**1,549**	1,648

附註：(a) 該等金額於截至2026年及2025年9月30日止六個月在銷售成本入賬。

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

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

9. 融資費用

	2026年 ***千港元***	2025年 *千港元*
下列項目之利息支出		
銀行借款	**46,332**	55,157
租賃負債	**622**	239
	46,954	55,396
於發展中物業中資本化之數額	**(17,542)**	(14,748)
	29,412	40,648

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年4.96%(2025年：4.63%)。

10. 攤佔合營企業業績

簡明綜合收益表所列攤佔合營企業虧損2,187,000港元(2025年：19,570,000港元)包括截至2026年9月30日止期間攤佔一間合營企業之投資物業公平值虧損(扣除相關遞延稅項)4,867,000港元(2025年：22,954,000港元)，以及來自合營企業夥伴之全資附屬公司的租金收入約7,194,000港元(2025年：8,811,000港元)。

11. 稅項支出

	2026年 ***千港元***	2025年 *千港元*
即期稅項		
中國企業所得稅	**1,098**	371
中國土地增值稅	**13**	155
海外利得稅	**439**	692
遞延稅項	**(1,439)**	(1,207)
	111	11

鑒於本集團承前之稅務虧損足可抵銷其本期間之估計應課稅溢利，或於本期間並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備(2025年：相同)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本期間之估計應課稅溢利分別按中國及本集團經營業務所在國家之稅率計算。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

截至2026年9月30日止六個月，攤佔聯營公司之稅項支出11,000港元(2025年：11,000港元)已於簡明綜合收益表列為「攤佔聯營公司業績」。截至2026年9月30日止六個月，攤佔合營企業之即期稅項支出為102,000港元(2025年：423,000港元)，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1,622,000港元(2025年：7,651,000港元)，皆已於簡明綜合收益表列為「攤佔合營企業業績」。

12. 中期股息

於2026年11月26日，董事會議決不宣派截至2026年9月30日止六個月之中期股息(2025年：無)。

13. 每股虧損

每股虧損乃根據權益持有人應佔虧損74,084,000港元(2025年：231,879,000港元)及本期間內已發行股份之加權平均數1,672,553,104(2025年：1,672,553,104)股計算。

由於該等期間並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

14. 資本支出

於截至2026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、投資物業及墓園資產，已分別支銷購買費用和發展費用468,000港元(2025年：712,000港元)、41,165,000港元(2025年：無)及23,566,000港元(2025年：24,723,000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。本集團業務應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2026年 9月30日 *千港元*	2026年 3月31日 *千港元*
少於30天	**2,551**	2,823
31至60天	**2,027**	1,547
61至90天	**1,212**	1,437
超過90天	**7,338**	8,380
	13,128	14,187

於2026年9月30日，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(2026年3月31日：1,382,000港元)，當中已計及累計減值撥備。

16. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
少於30天	**3,437**	2,281
31至60天	**146**	98
超過60天	**926**	2,064
	4,509	4,443

應付賬款及應計費用包括本集團物業項目建築費用之應付款項及應計費用26,105,000港元（2026年3月31日：34,805,000港元）。

17. 借款

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	**115,100**	115,100
長期銀行借款	**2,104,678**	2,158,240
銀行借款總額	**2,219,778**	2,273,340

長期銀行借款分析如下：

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
長期銀行借款	**2,104,678**	2,158,240
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	**(602,836)**	(745,952)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	**(76,632)**	(81,011)
	(679,468)	(826,963)
	1,425,210	1,331,277

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：

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
第一年內	**717,936**	861,052
第二年內	**881,217**	1,340,048
第三至第五年內	**575,093**	22,466
第五年後	**45,532**	49,774
	2,219,778	2,273,340

18. 股本

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
法定股本：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	**625,000**	625,000

	股份數目	**數額**
		千港元
按每股0.25港元已發行及繳足之股本：		
於2026年3月31日及2026年9月30日	**1,672,553,104**	**418,138**

19. 財務擔保

於2026年9月30日，本公司就一間合營企業獲取銀行信貸融資而作出231,804,000港元(2026年3月31日：236,736,000港元)之擔保，且若干附屬公司已給予銀行合共3,255,000港元(2026年3月31日：3,658,000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。

20. 承擔

於2026年9月30日，本集團就物業項目及物業，以及公平值反映於損益之金融資產已簽約惟未撥備之承擔分別為13,962,000港元(2026年3月31日：14,076,000港元)及22,402,000港元(2026年3月31日：18,460,000港元)。

21. 資產抵押

於2026年9月30日，本集團已將若干賬面總值5,588,187,000港元(2026年3月31日：5,581,063,000港元)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信貸融資。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團截至2026年9月30日止六個月之收入增加至276,300,000港元(2025年：175,100,000港元)，主要由於物業銷售增加。本集團之收入包括物業銷售收入203,300,000港元(2025年：98,600,000港元)、投資物業租金及其他收入60,100,000港元(2025年：67,800,000港元)、墓園業務收入11,800,000港元(2025年：6,200,000港元)、融資業務收入200,000港元(2025年：600,000港元)和證券投資及買賣業務收入900,000港元(2025年：1,900,000港元)。

於回顧期內，儘管本集團收入增加，但由於與去年同期相比待售物業的減值撥備增加，故錄得毛利67,900,000港元(2025年：72,400,000港元)。毛利率下降至24.6%(2025年：41.3%)。

其他收入及(虧損)/收益淨額為11,900,000港元(2025年：25,500,000港元)，主要包括銀行利息收入22,400,000港元(2025年：22,000,000港元)以及債券及其他投資虧損淨額20,700,000港元(2025年：收益淨額300,000港元)。其他收入及(虧損)/收益淨額的明細載於本報告第12頁附註7A內。本集團投資物業之公平值變動之虧損為4,200,000港元(2025年：10,000,000港元)，主要由於香港及馬來西亞的投資物業所致(2025年：相同)。

在成本方面，銷售及推廣支出為約13,200,000港元(2025年：16,100,000港元)，儘管與去年同期相比鴨脷洲弦岸確認的銷售額有所增加，但其錄得的銷售佣金則有所減少所致。行政費用及其他經營支出為101,100,000港元(2025年：129,700,000港元)，當中去年同期金額包括轉讓中華人民共和國(「中國」)成都市之項目相關債權產生的減值撥備約19,600,000港元，以及因位於中國的一間附屬公司清盤而錄得一間附屬公司清盤之虧損約4,700,000港元。上一個期間若不計及該等個別項目，其行政費用及其他經營支出約為105,400,000港元。融資費用下降至29,400,000港元(2025年：40,600,000港元)，主要由於回顧期內銀行借款水平減少。攤佔聯營公司虧損為5,200,000港元(2025年：1,500,000港元)及攤佔合營企業虧損為2,200,000港元(2025年：19,600,000港元)，其中包括攤佔該合營企業擁有的投資物業產生之重估虧損。稅項支出為100,000港元(2025年：11,000港元)。

總括上述事項而言，截至2026年9月30日止六個月，本公司權益持有人應佔虧損減少至74,100,000港元(2025年：231,900,000港元)，虧損減少約68.0%。每股虧損為港幣4.43仙(2025年：港幣13.86仙)。

中期股息

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，董事會議決不宣派截至2026年9月30日止六個月之中期股息(2025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*。期內，來自該物業之租金及其他收入約為12,700,000港元。鑒於市場上商業物業租賃供應充沛且承租需求趨緩，租賃活動的競爭非常激烈。為擴大租戶群並吸引自由職業者、初創企業及中小型企業(中小企)，本集團與一家靈活辦公空間營運商就兩個樓層訂立管理協議，提供多元化可靈活調整的辦公室佈局。本集團將更靈活地選擇租戶及租期，以保持其競爭力及提升出租率。

(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*。期內，來自該物業之租金及其他收入約為18,700,000港元。除去年引入電子競技娛樂板塊的新租戶外，本集團正探討將若干樓層出租予另一休閒體育活動新租戶，此舉亦有助提升商場的人氣及客流量。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。期內，來自該物業之租金及其他收入約為4,700,000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。本集團將評估進行上述重建(如有)之最佳時機。

(iv) 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，為一幢樓面面積合共約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，為期十年。誠如過往所報告，本集團與租戶於2025年10月訂立一份補充協議，自2025年7月1日起為期三年，每月租金為人民幣530,000元。於減租期屆滿後，每月租金將恢復至原來租金水平約人民幣787,000元。

(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，回顧期內租金收入約為1,300,000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個地下商舖，並設有48個停車位。期內，來自該物業之租金及其他收入約為5,300,000港元。截至本報告日期止，102個單位、62個停車位及一個作為茶館之地下商舖已在使用及租出。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。

(iii) 誠如過往年度所公佈，本集團於2018年底就船宿用途訂購的船隻項目訂立合約，以進一步擴展本集團在海外的酒店業務。該項目已於2022年8月完成，而該資產於2026年9月30日在本集團綜合財務報告中的賬面淨值(按成本減累計折舊列賬)為約71,400,000港元。由於旅遊業早前受疫情及全球經濟不明朗因素影響而遭受嚴重打擊，本集團一直有意出售該資產以縮減本集團於酒店業務的投資，並減持於非核心資產的投資。本集團將物色機會出售該資產，以收回投資成本。

(C) 發展物業

於回顧期內，本集團就香港若干待售物業與一名獨立第三方訂立物業銷售合約，涉及金額約104,500,000港元。該等銷售預期於本財政年度下半年完成，並將確認為本集團之收入。

(i) 香港中環結志街16–20號及嘉咸街33號(擁有100%權益)

本集團於過往數年已成功合併位於結志街16至20號佔地面積共約3,600*平方呎*的地盤。於上一個財政年度，本集團已進一步收購位於嘉咸街33號的相鄰地盤之物業，從而使合併地盤面積擴大至約4,500*平方呎*。該項目的新建築圖則已於回顧期內獲本地當局批准，可興建一幢樓高24層，總樓面面積約42,800*平方呎*的住宅/商業大廈，包括住客會所設施及商舖。新地盤收購將透過提升項目的整體效率及單位佈局以增強整個項目的價值。

就結志街地盤而言，地基打樁工程及樁帽工程已完成，而嘉咸街地盤的建築物則將於短期內展開拆卸工程。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。本集團將密切跟進本項目的發展進度及將在其重建策略方面探索更多良策。

(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。該物業已發展為一幢建在基座上的八層高垂直住宅，且已達致LEED銀級(從綠色樓宇角度)。該幢八層高的住宅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。

該項目已於2024年9月30日取得竣工入伙紙。若干樓層的室內設計及翻新工程的顧問工作目前正在進行中。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) 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。於過往財政年度，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2026年9月30日止六個月，莊士中國集團錄得權益持有人應佔溢利900,000港元(2025年：虧損62,300,000港元)以及收入226,500,000港元(2025年：101,100,000港元)(包括物業銷售收入203,300,000港元(2025年：83,100,000港元)、租金收入及管理費收入11,000,000港元(2025年：11,300,000港元)、墓園資產收入11,800,000港元(2025年：6,200,000港元)以及證券投資及買賣收入400,000港元(2025年：500,000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。於2026年9月30日，該物業以估值約154,800,000港元列賬。於期內，其中7個商舖及若干停車位已分別出租予獨立第三方，每年租金收入合共約2,400,000港元。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。

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*。

誠如過往所報告，鞍山市正面臨嚴重的人口流失，突顯當地物業市況下滑及前景黯淡。住宅及零售市場均持續低迷，存貨滯銷，買家興趣有限，令出售或出租單位及商業裙樓的難度日益增加。消費能力偏低，加上網絡購物過度發展，導致眾多商場出現凋敝狀況。無論從人口下跌或商品房銷售量減少的角度來看，供需兩面均釋出負面訊號。該物業於2026年9月30日的估值為人民幣307,800,000元(相等於約360,100,000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。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)

該酒店綜合體位於廈門市思明區，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2026年9月30日，該等物業的估值下降至人民幣288,000,000元(包括酒店估值人民幣135,000,000元及30幢別墅估值人民幣153,000,000元)。莊士中國集團應佔估值約為人民幣171,400,000元(相等於約200,500,000港元)，而莊士中國集團所佔的總投資成本則約為人民幣182,600,000元(相等於約213,600,000港元)。

於期內，酒店大樓及23幢別墅已出租予廈門佲家鷺江酒店，並以「鷺江•佲家酒店」經營業務。誠如過往所報告，莊士中國集團已向廈門佲家鷺江酒店提供若干優惠，自2026年2月起將酒店大樓及23幢別墅的租金下調約一年。於本報告日期，另外3幢別墅已租予獨立第三方。該酒店綜合體的每年租金收入合共約人民幣15,100,000元(相等於約17,700,000港元)。莊士中國集團正積極推廣餘下4幢別墅，以賺取更多租金收入。

4. 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2026年9月30日，該物業的估值降至人民幣32,600,000元(相等於約38,100,000港元)。於期內，其中一層及地面層已分別出租予獨立第三方作健身房及零售用途。每年租金收入總額約為人民幣700,000元(相等於約800,000港元)。莊士中國集團將繼續進行招商，以出租該物業的空置單位。

5. 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294個停車位。於2026年9月30日，該物業的估值降至155,300,000馬來西亞元(相等於約298,600,000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796馬來西亞元(相等於約1,531港元)。

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為61%，每年租金收入約為5,300,000馬來西亞元(相等於約10,200,000港元)。莊士中國集團將尋求適當策略(包括出售)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，以及設於基座及地面層之商舖。截至本報告日期止，合共有97個住宅單位推出市場銷售，其中已售出81個單位，總銷售額約為449,500,000港元。於過往財政年度，已完成出售44個單位，總銷售額約為226,000,000港元，並已確認為收入。於期內，有34個單位已經交付及確認為收入，金額為203,300,000港元。餘下3個單位的銷售額為20,200,000港元，預計將於截至2027年3月31日止財政年度下半年完成。此外，於期內，莊士中國集團已出租13個住宅單位(其中11個單位已售出，且其銷售已於回顧期內完成)及一個商舖，本期間錄得的租金收入合共約為700,000港元。於期後，另一個商舖亦已出租予健身中心。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*。該地塊於莊士中國集團財務報告中列為「訂金」，淨賬面值約為人民幣93,000,000元(相等於約108,800,000港元)。莊士中國集團一直與當地部門就土地業權事宜進行協商。鑒於上文莊士•中心城一節所詳述的鞍山經濟疲弱市況，莊士中國集團將繼續物色機會出售該項目。

3. 北京四合院(莊士中國擁有100%權益)

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亦已於回顧期內完成。因此，本期間錄得就先前該四合院的訂金撥備之回撥約7,800,000港元。該住宅項目佔地面積約1,437*平方米*。莊士中國集團將尋求機會出售該等物業。

4. 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37,798幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約20,224幅墓地。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約17,574幅墓地。至於150畝的道路及綠化帶規劃，聚福寶將按當地部門的要求確定有關安排。於期內，第二期及第三期之道路，以及其他土地部份的地盤平整及建造工程，均正在進行施工。

於2026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645,400,000元(相等於約755,000,000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2026年9月30日，項目約有2,333幅墓地及519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」)

誠如莊士中國及本公司於2026年6月18日所聯合公佈，莊士中國集團已於市場上出售18,922,000股北海股份，總現金代價為約2,600,000港元；同時已就其持有的299,277,655股北海股份按每股0.1港元的要約價接納北海的現金要約，總現金代價為約29,900,000港元。此外，莊士中國集團於期內已出售其於中漆的全部權益。於本報告日期，莊士中國集團仍持有約50,000,000股北海股份。

(E) 證券投資及買賣業務

自過往財政年度以來，本集團已贖回/出售及接納若干上市公司債券投資的重組對換。期內，本集團之證券投資及買賣業務錄得除税前虧損淨額(未扣除非控制性權益)19,800,000港元，當中包括來自投資之利息及其他收入900,000港元、出售投資之收益淨額6,400,000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27,100,000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2026年9月30日，本集團持有163,000,000港元之投資(其中45,600,000港元由本集團之全資附屬公司持有，及117,400,000港元由莊士中國集團持有)，當中38,500,000港元為上市公司債券投資，5,000,000港元為在聯交所上市之證券投資，而餘下119,500,000港元為其他投資(其中約29,500,000港元以港元為單位，7,400,000港元以人民幣為單位，及約82,600,000港元以美元為單位)包括金融科技公司、創投平台、高科技公司及投資基金(均未於或剛於市場上市)。本集團將繼續不時監控其相關投資組合之表現。

財務狀況

資產淨值

於2026年9月30日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達7,270,000,000港元(2026年3月31日：7,326,200,000港元)。每股資產淨值為4.35港元(2026年3月31日：4.38港元)。

財務資源

於2026年9月30日，本集團之現金及銀行結存和債券及證券投資為1,695,100,000港元(2026年3月31日：1,607,900,000港元)。於同日，銀行借款為2,219,800,000港元(2026年3月31日：2,273,300,000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7.2%(2026年3月31日：9.1%)。

本集團約93.1%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，5.9%以人民幣為單位，其餘1.0%則以其他貨幣為單位。本集團之所有銀行借款以港元為單位。

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32.3%之銀行借款須於第一年內償還，39.7%須於第二年內償還，25.9%須於第三至第五年內償還，而其餘2.1%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

香港住宅物業市場於2026年全年持續復甦，成交量及樓價均錄得強勁增長。同時，在高端人才通行證計劃的擴展及非本地學生人數增加所帶動的持續需求下，租賃市場受到提振，為住宅租金回報率提供穩定支持，同時亦建立起龐大的潛在置業群體。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。

未來數年，本集團將繼續緊貼跟進香港結志街項目之重建進度。我們亦會採取適當策略以跟進鴨脷洲弦岸的銷售進度及寶珊道物業的市場推廣工作。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。

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2026年9月30日，本集團(不包括莊士中國集團)聘有106名員工，莊士中國集團聘有66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

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」)附錄C1－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2026年9月30日止六個月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。本集團截至2026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、范駿華先生及吳永嘉先生(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。

在聯交所網頁內登載中期業績

本公司截至2026年9月30日止六個月之中期報告(載有上市規則附錄D2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,2026年11月26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、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、謝偉銓先生、范駿華先生及吳永嘉先生為本公司之獨立非執行董事。