

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHEVALIER INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

其士國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：25)

截至二零一九年三月三十一日止年度之業績公佈

業績

其士國際集團有限公司(「本公司」)董事欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度經審核之綜合業績，連同比較數字概列如下：

綜合收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|-----------|----|--------------------|---------------|
| 收入 | 5 | 6,892,714 | 6,980,400 |
| 銷售成本 | | (6,005,433) | (6,105,507) |
| 毛利 | | 887,281 | 874,893 |
| 其他收入，淨額 | 6 | 68,327 | 73,878 |
| 其他收益，淨額 | 7 | 182,400 | 154,484 |
| 出售附屬公司之收益 | 7 | 231 | 715,075 |
| 銷售及經銷成本 | | (157,438) | (146,941) |
| 行政支出 | | (357,347) | (330,318) |
| 經營溢利 | | 623,454 | 1,341,071 |
| 所佔聯營公司業績 | | 125,003 | 57,918 |
| 所佔合營企業業績 | | 171,448 | (60,490) |
| | | 919,905 | 1,338,499 |
| 財務收入 | 8 | 43,216 | 21,636 |
| 財務費用 | 8 | (123,239) | (92,309) |
| 財務費用，淨額 | 8 | (80,023) | (70,673) |

| | 附註 | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|---------------|----|-----------------------|------------------|
| 除稅前溢利 | 9 | 839,882 | 1,267,826 |
| 稅項 | 10 | <u>(140,480)</u> | <u>(296,344)</u> |
| 年度溢利 | | <u>699,402</u> | <u>971,482</u> |
| 應佔方： | | | |
| 本公司股東 | | 654,561 | 907,929 |
| 非控股權益 | | <u>44,841</u> | <u>63,553</u> |
| | | <u>699,402</u> | <u>971,482</u> |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本及攤薄(每股港幣) | 11 | <u>2.17</u> | <u>3.01</u> |

綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 年度溢利 | <u>699,402</u> | <u>971,482</u> |
| 年度其他全面(支出)／收入 | | |
| 不會重新歸類至損益的項目 | | |
| 按公允值列入其他全面收益處理之投資的公允值變動 | (16,154) | — |
| 自用物業之公允值收益／(虧損) | 1,447 | (22,447) |
| 其後可能重新歸類至損益的項目 | | |
| 換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業之業務所產生 之外匯兌換差額 | (251,026) | 393,900 |
| 可供出售之投資的公允值變動 | — | 1,248 |
| 可供出售之投資的減值虧損轉撥至綜合收益表 | — | 3,377 |
| 指定為現金流量對沖的衍生財務工具的公允值調整 | <u>162</u> | <u>2,443</u> |
| 年度其他全面(支出)／收入，除稅後 | <u>(265,571)</u> | <u>378,521</u> |
| 年度全面收益總額 | <u><u>433,831</u></u> | <u><u>1,350,003</u></u> |
| 應佔方： | | |
| 本公司股東 | 406,960 | 1,259,846 |
| 非控股權益 | <u>26,871</u> | <u>90,157</u> |
| | <u><u>433,831</u></u> | <u><u>1,350,003</u></u> |

附註：

於其他全面收入／(支出)所示之項目乃按扣除稅項後披露。

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

| | 附註 | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|---------------------|----|-------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 3,769,835 | 3,791,245 |
| 物業、廠房及設備 | | 3,161,325 | 2,784,738 |
| 商譽 | | 684,138 | 681,839 |
| 其他無形資產 | | 63,521 | 31,352 |
| 聯營公司之權益 | | 474,452 | 468,411 |
| 合營企業之權益 | | 1,258,318 | 1,112,486 |
| 按公允值列入其他全面收益處理之投資 | | 47,404 | — |
| 可供出售之投資 | | — | 265,766 |
| 按公允值列入損益處理之投資 | | 331,013 | — |
| 按攤銷成本列賬之投資 | | 30,851 | — |
| 發展中物業 | | 434,051 | 642,713 |
| 遞延稅項資產 | | 29,916 | 42,171 |
| 其他非流動資產 | | 107,615 | 89,536 |
| | | <u>10,392,439</u> | <u>9,910,257</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收聯營公司賬款 | | 18,371 | 18,575 |
| 應收合營企業賬款 | | 56 | 9,085 |
| 應收非控股權益賬款 | | 41,382 | 39,025 |
| 按公允值列入損益處理之投資 | | 415,261 | 430,805 |
| 按攤銷成本列賬之投資 | | 3,970 | — |
| 存貨 | | 326,865 | 344,577 |
| 待售物業 | | 366,619 | 578,665 |
| 發展中物業 | | 1,779,646 | 1,485,581 |
| 應收賬款、合約資產、存出按金及預付款項 | 13 | 1,375,643 | 1,466,445 |
| 就合約工程應向客戶收取之款項 | | — | 88,563 |
| 衍生財務工具 | | 397 | 373 |
| 預付稅項 | | 23,069 | 9,138 |
| 銀行結存及現金 | | 1,833,084 | 1,723,452 |
| | | <u>6,184,363</u> | <u>6,194,284</u> |
| 持作出售資產 | 18 | <u>516,549</u> | — |
| | | <u>6,700,912</u> | <u>6,194,284</u> |

| | 附註 | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付合營企業賬款 | | 6,490 | 7,524 |
| 應付非控股權益賬款 | | 259,713 | 325,166 |
| 就合約工程應向客戶支付之款項 | | – | 639,791 |
| 衍生財務工具 | | 66 | 233 |
| 應付賬款、應付票據、存入按金、合約負債 及預提費用 | 14 | 2,523,047 | 1,642,245 |
| 遞延保險費及未過期風險儲備 | | 47,028 | 59,536 |
| 未決保險索償 | | 237,913 | 255,438 |
| 遞延收入 | | – | 22,403 |
| 當期所得稅負債 | | 66,276 | 69,028 |
| 銀行及其他借款 | | 1,109,840 | 767,670 |
| | | <u>4,250,373</u> | <u>3,789,034</u> |
| 與持作出售資產直接相關之負債 | 18 | <u>34</u> | <u>–</u> |
| | | <u>4,250,407</u> | <u>3,789,034</u> |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | <u>2,450,505</u> | <u>2,405,250</u> |
| 總資產減流動負債 | | | |
| | | <u>12,842,944</u> | <u>12,315,507</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 377,411 | 377,411 |
| 儲備 | | 8,644,073 | 8,355,324 |
| 股東資金 | | 9,021,484 | 8,732,735 |
| 非控股權益 | | 620,589 | 603,005 |
| 總權益 | | | |
| | | <u>9,642,073</u> | <u>9,335,740</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 應付一間非控股權益賬款 | | 118,137 | – |
| 遞延保險費 | | 89,500 | 30,606 |
| 銀行及其他借款 | | 2,630,370 | 2,608,832 |
| 遞延稅項負債 | | 362,864 | 340,329 |
| | | <u>3,200,871</u> | <u>2,979,767</u> |
| 總權益及非流動負債 | | | |
| | | <u>12,842,944</u> | <u>12,315,507</u> |

綜合財務報表附註

1 編製基準

本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此等財務報表亦符合香港《公司條例》(第622章)之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。此等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並因應投資物業、員工宿舍、按公允值列入其他全面收益(「按公允值列入其他全面收益」)處理之投資以及按公允值列入損益(「按公允值列入損益」)處理之財務資產及財務負債(包括衍生財務工具)之重估而修訂。

2 會計政策

(a) 在本集團於二零一八年四月一日開始之財政年度生效之新訂準則、現有準則之修訂本、詮釋及改進

香港會計師公會已頒佈以下於二零一八年四月一日開始之會計期間生效的新訂準則及修訂本：

- 香港財務報告準則第9號，「財務工具」(「香港財務報告準則第9號」)
- 香港財務報告準則第15號，「客戶合約之收入」(「香港財務報告準則第15號」)
- 香港財務報告準則第15號(修訂本)，「香港財務報告準則第15號客戶合約收入之澄清」

採納該等準則及修訂本之影響於下文附註3披露。

下列現有準則之修訂本、詮釋及改進與本集團營運有關，且於二零一八年四月一日開始之本集團財政年度強制生效：

- 香港會計準則第40號(修訂本)，「轉讓投資物業」
- 香港財務報告準則第4號(修訂本)，「採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號財務工具」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號，「外幣交易及預付代價」
- 香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂本(作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進之一部分)

採納現有準則之該等修訂本、詮釋及改進對本集團之綜合業績及財務狀況並無重大影響，亦無對本集團之會計政策及綜合財務報表之呈報方式造成重大變動。

(b) 已頒佈尚未生效且本集團並無提前採納之新訂準則、現有準則之修訂本、詮釋及改進

下列與本集團營運有關之新訂準則、現有準則之修訂本、詮釋及改進已經頒佈，惟在本集團於二零一八年四月一日開始之財政年度尚未生效，亦無提前採納：

- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)，「重大之定義」²
- 香港會計準則第19號(修訂本)，「僱員福利」¹
- 香港會計準則第28號(修訂本)，「於聯營公司及合營企業之長期權益」¹
- 香港財務報告準則第3號(修訂本)，「業務合併」²
- 香港財務報告準則第9號(修訂本)，「有負補償作用的預付款項特性」¹

- 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出售或注入資產」⁴
- 香港財務報告準則第16號，「租賃」¹
- 香港財務報告準則第17號，「保險合約」³
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號，「所得稅稅務處理之不確定性」¹
- 年度改進項目—二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之改進¹
- 二零一八年財務報告概念框架—「經修訂二零一八年財務報告概念框架」²

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第16號，「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

變動性質

香港財務報告準則第16號將導致差不多所有租賃在綜合財務狀況表內確認，經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據該新準則，資產(該租賃項目的使用權)與支付租金的財務負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。

可能影響

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告期末，本集團擁有不可撤銷經營租賃承諾為港幣1.05億元。根據迄今進行的初步評估，估計採納香港財務報告準則第16號將導致於綜合財務狀況表確認主要源於土地及樓宇租賃的使用權資產及財務負債。根據香港財務報告準則第16號，租賃負債利息開支及使用權資產折舊開支將代替香港會計準則第17號「租賃」項下損益內之租賃費用。新準則於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。本集團將於二零一九年四月一日起採納該準則，並不會重列首次採納前一年的比較數字。

對出租人的會計處理將不會有重大變動。本集團預期不會對綜合財務報表產生任何重大影響。然而，下年度將須披露若干額外事項。

香港財務報告準則第17號，「保險合約」(「香港財務報告準則第17號」)

香港財務報告準則第17號將取代現行的香港財務報告準則第4號，「保險合約」。香港財務報告準則第17號包括保險合約計量及溢利確認的現行會計處理的若干基本區別。一般模式乃基於具備風險調整及遞延處理未賺取溢利功能的貼現現金流量模式。一項單獨的方法適用於與相關項目的回報掛鉤且符合若干規定的保險合約。此外，香港財務報告準則第17號規定全面收入表須載列更多細節的信息，採用新的呈報格式，並擴大披露範圍。本集團尚未對新訂準則進行詳細評估。該準則目前於二零二一年一月一日或之後開始的財政期間強制生效，然而，於二零一八年十一月，國際會計準則理事會建議將保險公司可獲得的國際財務報告準則第17號及暫行國際財務報告準則第9號豁免推遲至於二零二二年一月一日或之後開始的財政期間。建議延期須徵詢公眾意見，預期於二零一九年進行。

除上述事項外，本集團預期應用已頒佈但尚未生效的現有準則的修訂本、詮釋及改進對經營業績及財務狀況未必有重大影響。

3 重大會計政策變動

(a) 對綜合財務報表之影響

自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號導致會計政策變動及對綜合財務報表內確認之金額作出調整。根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之過渡性條文，並無重列比較數字。因此，重新分類並無於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表內反映，惟於二零一八年四月一日之期初綜合財務狀況表內確認。

下表列示就各個別財務報表項目確認之調整。並無載入不受變動影響的財務報表項目。有關調整詳述如下。

| | 二零一八年 三月三十一日 按先前呈報 港幣千元 | 採納香港 財務報告 準則第9號 之影響 港幣千元 | 採納香港 財務報告 準則第15號 之影響 港幣千元 | 二零一八年 四月一日 經調整 港幣千元 |
|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| 綜合財務狀況表(摘錄) | | | | |
| 聯營公司之權益 | 468,411 | — | 314 | 468,725 |
| 按公允值列入其他全面收益處理之投資 | — | 63,558 | — | 63,558 |
| 按公允值列入損益處理之投資 | 430,805 | 193,380 | — | 624,185 |
| 按攤銷成本列賬之投資 | — | 33,182 | — | 33,182 |
| 可供出售之投資 | 265,766 | (265,766) | — | — |
| 存貨 | 344,577 | — | 15,498 | 360,075 |
| 應收賬款、合約資產、存出按金及預付款項 | 1,466,445 | (24,354) | 78,570 | 1,520,661 |
| 就合約工程應向客戶收取之款項 | 88,563 | — | (88,563) | — |
| 就合約工程應向客戶支付之款項 | 639,791 | — | (639,791) | — |
| 應付賬款、應付票據、存入按金、合約負債 及預提費用 | 1,642,245 | — | 660,887 | 2,303,132 |
| 遞延收入 | 22,403 | — | (22,403) | — |
| 當期所得稅負債 | 69,028 | — | 1,124 | 70,152 |
| 投資重估儲備 | 62,407 | (28,596) | — | 33,811 |
| 保留溢利 | 6,505,177 | 28,596 | 6,002 | 6,539,775 |

(b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號—採納之影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」有關財務資產及財務負債之確認、分類及計量、終止確認財務工具及財務資產減值。

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號「建築合約」(「香港會計準則第11號」)之規定以及就收入及成本之確認、分類及計量之相關詮釋。

會計政策詳情將載於年報。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年四月一日之保留溢利的影響總額呈列如下：

| | 附註 | 港幣千元 |
|---|----------|-------------------------|
| 二零一八年三月三十一日之期末保留溢利 | | 6,505,177 |
| 重新分類投資重估儲備 | (i)(a) | 28,596 |
| 對未發單收益作出調整 | (iii)(b) | 6,812 |
| 聯營公司之權益之調整 | (iii)(a) | 314 |
| 稅項影響 | (iii)(b) | <u>(1,124)</u> |
| 二零一八年四月一日之期初保留溢利－香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號 | | <u><u>6,539,775</u></u> |

(i) 香港財務報告準則第9號－分類及計量

於二零一八年四月一日，本集團之管理層已評估適用於本集團持有之財務資產之業務模式，並已將其財務工具分類至香港財務報告準則第9號下的適當類別。該重新分類所帶來之主要影響如下：

| 財務資產 | 附註 | 可供出售 港幣千元 | 按公允價值 列入損益 港幣千元 | 按公允價值 列入其他 全面收益 港幣千元 | 按攤銷成本 列賬 港幣千元 |
|---------------------------------|-----|-----------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|
| 二零一八年三月三十一日之期末結餘－ 香港會計準則第39號 | | 265,766 | 430,805 | – | – |
| 將投資由可供出售重新分類至按公允價值列入損益 | (a) | (202,208) | 202,208 | – | – |
| 將股本證券由可供出售重新分類至按公允價值列入其他全面收益 | (b) | (63,558) | – | 63,558 | – |
| 將債務證券由按公允價值列入損益重新分類至按攤銷成本列賬 | (c) | – | (33,182) | – | 33,182 |
| 將收入公積金由其他應收賬款重新分類至按公允價值列入損益 | (d) | – | 24,354 | – | – |
| 二零一八年四月一日之期初結餘－ 香港財務報告準則第9號 | | <u><u>–</u></u> | <u><u>624,185</u></u> | <u><u>63,558</u></u> | <u><u>33,182</u></u> |

該等變動對本集團權益之影響(扣除稅項)如下：

| | 附註 | 對投資重估 儲備(可供 出售)之影響 港幣千元 | 對投資重估 儲備(按公允 值列入其他 全面收益) 之影響 港幣千元 | 對保留溢利 之影響 港幣千元 |
|---------------------------------|-----|----------------------------------|--|----------------------|
| 期初結餘－香港會計準則第39號 | | 62,407 | — | 6,505,177 |
| 將投資由可供出售重新分類至按公允 值列入損益 | (a) | (28,596) | — | 28,596 |
| 將股本證券由可供出售重新分類至按公允 值列入其他全面收益 | (b) | (33,811) | 33,811 | — |
| 影響總額 | | (62,407) | 33,811 | 28,596 |
| 期初結餘－香港財務報告準則第9號 | | — | 33,811 | 6,533,773* |

* 為採納香港財務報告準則第15號調整前的金額。

附註：

(a) 由可供出售重新分類至按公允值列入損益

若干投資由可供出售之投資重新分類至按公允值列入損益處理之財務資產。於二零一八年四月一日，相關公允值收益(扣除稅項)港幣28,596,000元已由投資重估儲備重新分類至保留溢利。

(b) 先前分類為可供出售之股本證券

本集團選擇在其他全面收益呈報其先前分類為可供出售之股本證券之公允值變動，乃由於該等投資作為長期戰略投資之方式持有，預期不會在短期至中期內出售。因此，公允值港幣63,558,000元之資產由可供出售之投資重新分類至按公允值列入其他全面收益，公允值收益(扣除稅項)港幣33,811,000元已於二零一八年四月一日由可供出售儲備確認為按公允值列入其他全面收益儲備。

(c) 由按公允值列入損益重新分類至按攤銷成本列賬

若干上市債務證券由按公允值列入損益重新分類至按攤銷成本列賬。於初始應用日期，本集團的業務模式為持有該等投資以收取合約現金流，而現金流純粹為本金及利息之付款。於二零一八年四月一日之公允值港幣33,182,000元與該等資產之攤銷成本相若。對於二零一八年四月一日之保留溢利並無任何影響。

(d) 由其他應收賬款重新分類至按公允值列入損益

本集團於中國內地汽車代理業務之收入公積金中存放之資金已由其他應收賬款重新分類至按公允值列入損益。其並不符合分類為按攤銷成本列賬及按公允值列入其他全面收益之準則，乃由於其現金流並非純粹為本金及利息之付款。

(e) 其他財務資產

根據香港財務報告準則第9號，持作買賣之若干股本證券、債務證券以及互惠及對沖基金須按公允值列入損益方式持有，惟採納香港財務報告準則第9號對該等資產所確認之金額並無任何影響。

(ii) 香港財務報告準則第9號 – 財務資產減值

本集團須遵守香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型之重大財務資產包括：

- 貿易應收賬款及合約資產；
- 其他應收賬款及應收聯營公司、合營企業及非控股權益賬款；
- 按攤銷成本列賬之債項投資；及
- 銀行結存及現金。

本集團須就各項該等類別之資產根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。財務資產之虧損撥備乃根據違約風險及預期虧損率之假設而計提。本集團在作出該等假設運用判斷，並於計算減值時根據本集團之過往經驗、現時市況及於各報告期末之前瞻性估計，將輸入數據分類。於二零一八年四月一日之修訂結果闡述如下：

銀行結存及現金亦須遵守新香港財務報告準則第9號的減值要求，但已確認減值虧損並不重大。

貿易應收賬款及合約資產

本集團採納香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就貿易應收賬款及合約資產使用全期預期虧損撥備。根據香港財務報告準則第9號採納簡化預期虧損方法並無導致於二零一八年四月一日之貿易應收賬款及合約資產出現任何額外減值虧損。

其他應收賬款及應收聯營公司、合營企業及非控股權益賬款

由於年內信貸風險並無增加，應用預期信貸風險模型導致其他應收賬款及應收聯營公司、合營企業及非控股權益賬款之虧損撥備並不重大。

按攤銷成本列賬之債項投資

本集團按攤銷成本列賬之所有債項投資均被視為低信貸風險，故此於期內確認之虧損撥備僅限於12個月預期虧損。當債項投資違約風險低且發行人具備短期內履行其合約現金流責任之強勁能力，則管理層認為債項投資屬「低信貸風險」。

(iii) 香港財務報告準則第15號 – 分類及計量

下表列示於二零一八年四月一日在綜合財務狀況表確認之金額所作出之調整。未受變動影響之財務報表項目並未包括在內。

| | | 二零一八年 三月三十一日 按先前呈報 港幣千元 | 採納香港財務 報告準則 第15號之影響 港幣千元 | 二零一八年 四月一日 經調整 港幣千元 |
|------------------------------|---------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 綜合財務狀況表(摘錄) | | | | |
| 聯營公司之權益 | (a) | 468,411 | 314 | 468,725 |
| 存貨 | (b) | 344,577 | 15,498 | 360,075 |
| 應收賬款、合約資產、存出按金及 預付款項 | (b) | 1,466,445 | 78,570 | 1,545,015* |
| 就合約工程應向客戶收取之款項 | (b) | 88,563 | (88,563) | – |
| 就合約工程應向客戶支付之款項 | (c) | 639,791 | (639,791) | – |
| 應付賬款、應付票據、存入按金、 合約負債及預提費用 | (c)&(d) | 1,642,245 | 660,887 | 2,303,132 |
| 遞延收入 | (d) | 22,403 | (22,403) | – |
| 當期所得稅負債 | (b) | 69,028 | 1,124 | 70,152 |
| 保留溢利 | (a)&(b) | 6,505,177 | 6,002 | 6,511,179* |

* 為採納香港財務報告準則第9號調整前的金額。

附註：

- (a) 本集團一間聯營公司於初步應用香港財務報告準則第15號產生的淨影響，導致於聯營公司之權益賬面值增加港幣314,000元，並於保留溢利作相應調整。
- (b) 根據香港財務報告準則第15號，與已履行履約責任相關之合約成本於產生時支銷。未發單收益港幣72,656,000元於應收賬款、合約資產、存出按金及預付款項下列賬為合約資產，計入保留溢利，而根據香港會計準則第11號已產生之合約成本港幣65,844,000元已計入保留溢利。相關稅務影響港幣1,124,000元已於當期所得稅負債確認，並計入保留溢利作調整。未送達之建築物料港幣15,498,000元已由就合約工程應向客戶收取之款項重新分類至存貨。
- (c) 根據香港財務報告準則第15號，將就合約工程應向客戶支付之款項重新分類至應付賬款、應付票據、存入按金、合約負債及預提費用下之預提合約成本。
- (d) 根據香港財務報告準則第15號，將遞延收入重新分類至應付賬款、應付票據、存入按金、合約負債及預提費用內之合約負債，即本集團有責任向客戶提供有關之服務，且本集團已收取客戶支付之代價。

本年度及年初至今的財務報表個別項目因應用香港財務報告準則第15號而受影響的金額與於採納香港財務報告準則第15號前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號的金額比較如下：

截至二零一九年三月三十一日止年度

| | 採納香港財務 報告準則 第15號前之金額 港幣千元 | 採納香港財務 報告準則 第15號之影響 港幣千元 | 呈報金額 港幣千元 |
|------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| 綜合收益表(摘錄) | | | |
| 收入 | 6,932,163 | (39,449) | 6,892,714 |
| 銷售成本 | (6,035,983) | 30,550 | (6,005,433) |
| 所佔聯營公司業績 | 118,454 | 6,549 | 125,003 |
| 稅項 | (141,948) | 1,468 | (140,480) |
| 本公司股東應佔年度溢利 | 655,443 | (882) | 654,561 |
| 每股盈利 | | | |
| 基本及攤薄(每股港幣) | 2.17 | — | 2.17 |

於二零一九年三月三十一日

| | 採納香港財務 報告準則 第15號前之金額 港幣千元 | 採納香港財務 報告準則 第15號之影響 港幣千元 | 呈報金額 港幣千元 |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| 綜合財務狀況表(摘錄) | | | |
| 聯營公司之權益 | 467,903 | 6,549 | 474,452 |
| 應收賬款、合約資產、存出按金及預付款項 | 1,309,654 | 65,989 | 1,375,643 |
| 就合約工程應向客戶收取之款項 | 74,888 | (74,888) | — |
| 就合約工程應向客戶支付之款項 | (679,290) | 679,290 | — |
| 應付賬款、應付票據、存入按金、合約負債及 預提費用 | (1,751,888) | (771,159) | (2,523,047) |
| 遞延收入 | (91,869) | 91,869 | — |
| 當期所得稅負債 | (67,744) | 1,468 | (66,276) |
| 儲備 | (8,644,955) | 882 | (8,644,073) |

截至二零一九年三月三十一日止年度

| | 採納香港財務 報告準則 第15號前之金額 港幣千元 | 採納香港財務 報告準則 第15號之影響 港幣千元 | 呈報金額 港幣千元 |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| 綜合現金流量表(摘錄) | | | |
| 除稅前溢利 | 842,232 | (2,350) | 839,882 |
| 調整： | | | |
| 所佔聯營公司業績 | (118,454) | (6,549) | (125,003) |
| 營運資金變動： | | | |
| 應收賬款、合約資產、存出按金及預付款項 | 210,639 | (65,989) | 144,650 |
| 就合約工程應向客戶收取之款項 | (74,888) | 74,888 | — |
| 就合約工程應向客戶支付之款項 | 679,290 | (679,290) | — |
| 應付賬款、應付票據、存入按金、合約負債及 預提費用 | (563,489) | 771,159 | 207,670 |
| 遞延收入 | 91,869 | (91,869) | — |

4 分類資料

管理層根據董事（主要營運決策者）已審閱以作出策略決定之報告釐定經營分類。董事以產品／服務角度考慮業務。

該等分類之主要業務如下：

建築及機械工程：承辦鋁窗及幕牆、樓宇建築、建材供應、機電及環保工程、升降機及電扶梯及管道技術。

物業投資：物業租賃業務。

物業發展及營運：物業發展及管理、冷藏倉庫及物流及經營酒店。

保健護理投資：安老院舍業務及醫療辦公大樓投資。

汽車代理：汽車零售、貿易及服務。

其他：資訊科技設備及商用機器之銷售及服務、食品貿易、一般保險業務（不包括飛機、飛機責任及信用保險）、證券投資及餐廳及酒吧。

分類收入之計量方式與綜合收益表之計量方式一致，除此以外亦包括來自本集團所佔聯營公司及合營企業按比例綜合基準之收入。聯營公司及合營企業銷售予本集團以及個別聯營公司及合營企業間之銷售並未對銷。

董事根據各分類業績之計量評估經營分類之表現。此計量包括來自本集團所佔聯營公司及合營企業按比例綜合基準之業績。未分配企業支出、財務收入及費用、稅項與其他單獨及非經常性之主要項目並不包括於分類業績。

分類資產主要包括綜合財務狀況表內披露之流動資產及非流動資產，惟預付稅項、未分配銀行結存及現金、遞延稅項資產及其他未分配資產除外。

分類負債主要包括綜合財務狀況表內披露之流動負債及非流動負債，惟當期所得稅負債、銀行及其他借款、遞延稅項負債及其他未分配負債除外。

(a) 收入及業績

| | 建築及 機械工程 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 及營運 港幣千元 | 保健護理 投資 港幣千元 | 汽車代理 港幣千元 | 其他 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|-------------------------|---------------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------|----------------|------------------|
| 截至二零一九年三月三十一日止年度 | | | | | | | |
| 收入 | | | | | | | |
| 總收入 | 2,678,957 | 140,579 | 719,428 | 743,018 | 2,127,864 | 556,724 | 6,966,570 |
| 分類之間收入 | — | — | (44,765) | — | — | (29,091) | (73,856) |
| 集團收入 | 2,678,957 | 140,579 | 674,663 | 743,018 | 2,127,864 | 527,633 | 6,892,714 |
| 所佔聯營公司及合營企業收入 | 1,657,039 | — | 346,529 | 122,669 | 467,672 | 151,053 | 2,744,962 |
| 已對銷來自一間合營企業之按比例收入 | (74,387) | — | — | — | — | — | (74,387) |
| 分類收入 | <u>4,261,609</u> | <u>140,579</u> | <u>1,021,192</u> | <u>865,687</u> | <u>2,595,536</u> | <u>678,686</u> | <u>9,563,289</u> |
| 客戶合約之收入： | | | | | | | |
| —在某一時點確認 | 34,335 | — | 366,104 | — | 2,113,721 | 349,072 | 2,863,232 |
| —在一段時間確認 | 2,644,587 | — | 301,535 | 743,018 | — | 28,966 | 3,718,106 |
| 其他來源產生之收入 | 35 | 140,579 | 7,024 | — | 14,143 | 149,595 | 311,376 |
| 集團收入 | <u>2,678,957</u> | <u>140,579</u> | <u>674,663</u> | <u>743,018</u> | <u>2,127,864</u> | <u>527,633</u> | <u>6,892,714</u> |
| 業績 | | | | | | | |
| 分類溢利 | <u>293,763</u> | <u>269,219</u> | <u>217,798</u> | <u>144,109</u> | <u>(9,610)</u> | <u>46,817</u> | <u>962,096</u> |
| 分類溢利/(虧損)包括： | | | | | | | |
| 所佔聯營公司業績 | 127,452 | — | 873 | — | — | (3,322) | 125,003 |
| 所佔合營企業業績 | 428 | — | 17,361 | 150,487 | 3,172 | — | 171,448 |
| 投資物業之公允值增加 | — | 166,406 | — | — | — | — | 166,406 |
| 折舊及攤銷，扣除資本化 | (8,254) | (457) | (55,555) | (66,491) | (20,921) | (2,595) | (154,273) |
| 衍生財務工具之未變現虧損 | (129) | — | — | — | — | — | (129) |
| 按公允值列入損益處理之投資的未變現虧損 | — | — | — | — | — | (12) | (12) |
| 撥回/(已確認)存貨至可變現淨值之撥備，淨額 | 28 | — | — | — | (1,182) | (71) | (1,225) |
| 撥回/(已確認)貿易及其他應收賬款之撥備，淨額 | 1,497 | — | — | (6,187) | — | (309) | (4,999) |

| | 建築及 機械工程 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 及營運 港幣千元 | 保健護理 投資 港幣千元 | 汽車代理 港幣千元 | 其他 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|-------------------------|---------------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------|----------------|------------------|
| 截至二零一八年三月三十一日止年度 | | | | | | | |
| 收入 | | | | | | | |
| 總收入 | 2,582,734 | 136,430 | 1,097,095 | 582,769 | 2,276,770 | 394,826 | 7,070,624 |
| 分類之間收入 | — | — | (41,662) | — | — | (48,562) | (90,224) |
| 集團收入 | 2,582,734 | 136,430 | 1,055,433 | 582,769 | 2,276,770 | 346,264 | 6,980,400 |
| 所佔聯營公司及合營企業收入 | 1,607,212 | — | 49,222 | 15,515 | 477,488 | 186,762 | 2,336,199 |
| 已對銷來自一間合營企業之按比例收入 | (15,456) | — | — | — | — | — | (15,456) |
| 分類收入 | <u>4,174,490</u> | <u>136,430</u> | <u>1,104,655</u> | <u>598,284</u> | <u>2,754,258</u> | <u>533,026</u> | <u>9,301,143</u> |
| 業績 | | | | | | | |
| 分類溢利 | <u>172,173</u> | <u>278,834</u> | <u>859,516</u> | <u>3,098</u> | <u>4,832</u> | <u>72,588</u> | <u>1,391,041</u> |
| 分類溢利/(虧損)包括： | | | | | | | |
| 所佔聯營公司業績 | 56,789 | — | 99 | — | — | 1,030 | 57,918 |
| 所佔合營企業業績 | 235 | — | (29,730) | (32,849) | 1,854 | — | (60,490) |
| 投資物業之公允值增加 | — | 190,683 | — | — | — | — | 190,683 |
| 折舊及攤銷，扣除資本化 | (5,512) | (404) | (40,089) | (48,456) | (21,447) | (1,659) | (117,567) |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | (1,572) | — | — | — | — | — | (1,572) |
| 可供出售之投資的減值虧損 | — | — | — | — | — | (3,377) | (3,377) |
| 衍生財務工具之未變現虧損 | — | — | — | — | — | (932) | (932) |
| 按公允值列入損益處理之投資的未變現收益 | — | — | — | — | — | 13,161 | 13,161 |
| 撥回/(已確認)存貨至可變現淨值之撥備，淨額 | 33 | — | — | — | (3,342) | (761) | (4,070) |
| 撥回/(已確認)貿易及其他應收賬款之撥備，淨額 | 8,993 | (2,500) | — | (4,382) | — | (106) | 2,005 |
| 待售物業的減值虧損撥備 | — | — | (22,015) | — | — | — | (22,015) |
| 應收保留款項的減值虧損 | (8,597) | — | — | — | — | — | (8,597) |

各分類之間收入之交易價格由管理層依據市場價格釐定。

總分類收入與本集團於綜合收益表內之收入對賬如下：

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 總分類收入 | <u>9,563,289</u> | <u>9,301,143</u> |
| 加：已對銷來自一間合營企業之按比例收入 | <u>74,387</u> | <u>15,456</u> |
| 減：所佔聯營公司及合營企業收入 | | |
| 建築及安裝合約 | 1,086,836 | 1,102,179 |
| 汽車及其他之銷售 | 467,672 | 477,488 |
| 保養及其他服務 | 570,573 | 527,362 |
| 餐飲 | 151,053 | 164,709 |
| 酒店營運 | 36,518 | 37,525 |
| 物業銷售及租賃 | 432,310 | 26,936 |
| | <u>2,744,962</u> | <u>2,336,199</u> |
| 於綜合收益表之總收入(附註5) | <u><u>6,892,714</u></u> | <u><u>6,980,400</u></u> |

分類溢利與除稅前溢利之對賬如下：

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 分類溢利 | 962,096 | 1,391,041 |
| 未分配企業支出 | (42,191) | (52,542) |
| 財務收入 | 43,216 | 21,636 |
| 財務費用 | <u>(123,239)</u> | <u>(92,309)</u> |
| 除稅前溢利 | <u><u>839,882</u></u> | <u><u>1,267,826</u></u> |

(b) 資產及負債

| | 建築及 機械工程 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 及營運 港幣千元 | 保健護理 投資 港幣千元 | 汽車代理 港幣千元 | 其他 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|--------------|---------------------|------------------|---------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 於二零一九年三月三十一日 | | | | | | | |
| 資產 | | | | | | | |
| 分類資產 | <u>1,584,159</u> | <u>4,295,194</u> | <u>5,521,114</u> | <u>2,806,904</u> | <u>1,015,704</u> | <u>1,456,845</u> | <u>16,679,920</u> |
| 分類資產包括： | | | | | | | |
| 聯營公司之權益 | 431,656 | - | 1,381 | - | - | 41,415 | 474,452 |
| 合營企業之權益 | 12,506 | - | 516,578 | 651,060 | 78,174 | - | 1,258,318 |
| 應收聯營公司賬款 | 17,684 | - | - | - | - | 687 | 18,371 |
| 應收合營企業賬款 | 50 | - | 6 | - | - | - | 56 |
| 添置非流動資產(附註) | <u>13,885</u> | <u>1,077</u> | <u>522,450</u> | <u>551,615</u> | <u>21,475</u> | <u>9,929</u> | <u>1,120,431</u> |
| 負債 | | | | | | | |
| 分類負債 | <u>1,615,001</u> | <u>68,067</u> | <u>462,093</u> | <u>223,650</u> | <u>403,534</u> | <u>460,688</u> | <u>3,233,033</u> |
| 分類負債包括： | | | | | | | |
| 應付合營企業賬款 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>6,299</u> | <u>-</u> | <u>191</u> | <u>-</u> | <u>6,490</u> |
| 於二零一八年三月三十一日 | | | | | | | |
| 資產 | | | | | | | |
| 分類資產 | <u>1,528,440</u> | <u>4,399,842</u> | <u>5,041,482</u> | <u>2,319,674</u> | <u>1,126,680</u> | <u>1,096,737</u> | <u>15,512,855</u> |
| 分類資產包括： | | | | | | | |
| 聯營公司之權益 | 425,719 | - | 626 | - | - | 42,066 | 468,411 |
| 合營企業之權益 | 12,076 | - | 500,494 | 516,452 | 83,464 | - | 1,112,486 |
| 應收聯營公司賬款 | 18,575 | - | - | - | - | - | 18,575 |
| 應收合營企業賬款 | 9,068 | - | 17 | - | - | - | 9,085 |
| 添置非流動資產(附註) | <u>51,519</u> | <u>344,334</u> | <u>164,058</u> | <u>300,239</u> | <u>19,448</u> | <u>8,491</u> | <u>888,089</u> |
| 負債 | | | | | | | |
| 分類負債 | <u>1,508,957</u> | <u>37,619</u> | <u>413,708</u> | <u>138,743</u> | <u>409,177</u> | <u>440,138</u> | <u>2,948,342</u> |
| 分類負債包括： | | | | | | | |
| 應付合營企業賬款 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>6,730</u> | <u>-</u> | <u>794</u> | <u>-</u> | <u>7,524</u> |

附註：在本分析中，非流動資產不包括財務工具(包括所佔聯營公司及合營企業之權益)及遞延稅項資產。

分類資產及負債與總資產及負債之對賬如下：

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|------------|--------------------------|-------------------|
| 分類資產 | 16,679,920 | 15,512,855 |
| 預付稅項 | 23,069 | 9,138 |
| 未分配銀行結存及現金 | 351,116 | 524,647 |
| 遞延稅項資產 | 29,916 | 42,171 |
| 其他未分配資產 | 9,330 | 15,730 |
| | <u>17,093,351</u> | <u>16,104,541</u> |
| 總資產 | | |
| 分類負債 | 3,233,033 | 2,948,342 |
| 當期所得稅負債 | 66,276 | 69,028 |
| 銀行及其他借款 | 3,740,210 | 3,376,502 |
| 遞延稅項負債 | 362,864 | 340,329 |
| 其他未分配負債 | 48,895 | 34,600 |
| | <u>7,451,278</u> | <u>6,768,801</u> |
| 總負債 | | |

(c) 地區資料

本集團建築及機械工程業務主要在香港、中國內地、澳門及澳洲運作。物業投資業務主要在香港、中國內地、加拿大及新加坡運作。物業發展及營運業務主要在香港、中國內地及加拿大運作。保健護理投資業務在香港及美國運作。汽車代理業務在中國內地及加拿大運作。其他業務則主要在香港、美國及泰國運作。

聯營公司及合營企業之建築及機械工程業務主要在香港、中國內地、新加坡及澳門運作。物業發展及營運業務主要在香港及中國內地運作。保健護理投資業務在美國運作。汽車代理業務在中國內地運作。其他業務則主要在香港、中國內地及澳洲運作。

| | 本公司及 附屬公司 港幣千元 | 聯營公司及 合營企業 港幣千元 | 二零一九年 總額 港幣千元 | 按地區劃分之分類收入 | | | | |
|------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------|
| | | | | % | 本公司及 附屬公司 港幣千元 | 聯營公司及 合營企業 港幣千元 | 二零一八年 總額 港幣千元 | % |
| 香港 | 2,809,371 | 905,084 ¹ | 3,714,455 | 39 | 2,960,677 | 625,298 ¹ | 3,585,975 | 39 |
| 中國內地 | 2,115,216 | 1,284,521 | 3,399,737 | 36 | 2,666,279 | 1,353,363 | 4,019,642 | 43 |
| 美國 | 981,846 | 122,669 | 1,104,515 | 11 | 690,687 | 15,515 | 706,202 | 8 |
| 澳門 | 418,897 | 34,261 | 453,158 | 5 | 85,968 | 27,102 | 113,070 | 1 |
| 加拿大 | 390,443 | - | 390,443 | 4 | 400,740 | - | 400,740 | 4 |
| 新加坡 | 12,101 | 295,666 | 307,767 | 3 | 11,949 | 270,509 | 282,458 | 3 |
| 澳洲 | 110,968 | 27,938 | 138,906 | 1 | 107,724 | 28,536 | 136,260 | 1 |
| 泰國 | 53,872 | - | 53,872 | 1 | 56,376 | - | 56,376 | 1 |
| 其他 | - | 436 | 436 | - | - | 420 | 420 | - |
| | 6,892,714 | 2,670,575 | 9,563,289 | 100 | 6,980,400 | 2,320,743 | 9,301,143 | 100 |

¹ 來自一間合營企業之按比例收入對銷。

本集團保持健康及平衡之客戶組合。並無客戶佔本集團截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度總收入10%或以上。

以下為除財務工具(包括所佔聯營公司及合營企業之權益)及遞延稅項資產以外按地區劃分之非流動資產賬面值分析：

| | 非流動資產 | |
|------|------------------|------------------|
| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
| 香港 | 3,462,181 | 3,555,346 |
| 中國內地 | 1,988,859 | 2,168,161 |
| 美國 | 2,021,488 | 1,511,024 |
| 新加坡 | 475,082 | 469,146 |
| 加拿大 | 215,542 | 207,764 |
| 澳門 | 48,814 | 45,189 |
| 泰國 | 8,171 | 8,502 |
| 其他 | 348 | 431 |
| | 8,220,485 | 7,965,563 |

5 收入

二零一九年
港幣千元

二零一八年
港幣千元

收入指來自以下各項之已收及應收款項：

| | | |
|-----------------|------------------|------------------|
| 建築及安裝合約 | 2,505,795 | 2,399,483 |
| 資訊科技設備、汽車及其他之銷售 | 2,233,628 | 2,462,214 |
| 安老院舍營運 | 743,018 | 582,769 |
| 物業銷售及租賃 | 437,519 | 843,978 |
| 倉庫及物流服務 | 372,176 | 214,570 |
| 保養及物業管理服務 | 392,207 | 355,012 |
| 酒店營運 | 50,146 | 47,953 |
| 保險費 | 133,413 | 33,601 |
| 來自投資之利息收入 | 13,040 | 14,747 |
| 來自投資之股息收入 | 2,555 | 18,974 |
| 汽車及設備租賃 | 9,217 | 7,099 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總收入(附註4) | 6,892,714 | 6,980,400 |

6 其他收入，淨額

二零一九年
港幣千元

二零一八年
港幣千元

| | | |
|----------------------|---------------|---------------|
| 按公允值列入損益處理之投資的收益 | 887 | 11,912 |
| 衍生財務工具之虧損 | (590) | (993) |
| 來自一間聯營公司之銷售及市場推廣服務收入 | 31,901 | 29,906 |
| 來自一間聯營公司及合營企業之管理費收入 | 22,936 | 22,664 |
| 其他投資收益／(虧損) | 2,263 | (1,893) |
| 其他 | 10,930 | 12,282 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 68,327 | 73,878 |

7 其他收益，淨額

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 投資物業之公允值增加 | 166,406 | 190,683 |
| 由待售物業轉為投資物業之重新計量收益 | 25,838 | — |
| 出售物業、廠房及設備之收益／(虧損) | 105 | (3,721) |
| (已確認)／撥回貿易及其他應收賬款之撥備 | (4,999) | 2,005 |
| 出售一間聯營公司之收益 | — | 4,848 |
| 追加收購一間聯營公司並轉為附屬公司之視為出售虧損 | — | (3,004) |
| 物業、廠房及設備之減值虧損 | — | (1,572) |
| 重新計量商譽 | — | 4,686 |
| 於一間聯營公司權益之減值虧損 | — | (18,101) |
| 可供出售之投資的減值虧損 | — | (3,377) |
| 待售物業的減值虧損撥備 | — | (22,015) |
| 應收保留款項之減值虧損 | — | (8,597) |
| 匯兌(虧損)／收益 | (4,950) | 12,649 |
| | 182,400 | 154,484 |

出售附屬公司之收益

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|------------------|---------------|----------------|
| 出售下列各項之收益 | | |
| — 長暉及都思(附註15(g)) | — | 619,941 |
| — 祥龍興業(附註15(i)) | — | 92,927 |
| — 其他附屬公司 | 231 | 2,207 |
| | 231 | 715,075 |

8 財務費用，淨額

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|--------------------|----------------|---------------|
| 銀行透支及銀行及其他借款的利息支出 | 142,500 | 100,323 |
| 減：撥作發展中物業之金額(附註) | (19,261) | (8,014) |
| | 123,239 | 92,309 |
| 減：銀行存款及一間合營企業的利息收入 | (43,216) | (21,636) |
| | 80,023 | 70,673 |

附註：應用於從借款得來並用作物業發展之資金的資本化率為每年1.6%至3.0%之間(二零一八年：每年5.5%至5.8%之間)。

9 除稅前溢利

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|---|------------------|------------------|
| 除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目： | | |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 137,290 | 111,880 |
| 減：撥作合約工程之金額 | (2,002) | (2,085) |
| | 135,288 | 109,795 |
| 員工開支 | 1,148,752 | 1,034,119 |
| 減：撥作合約工程之金額 | (186,154) | (206,121) |
| | 962,598 | 827,998 |
| 租賃以下項目之營運租賃費用 | | |
| －物業 | 15,108 | 54,168 |
| －設備 | 2,832 | 2,290 |
| | 17,940 | 56,458 |
| 核數師酬金 | | |
| －核數服務 | 14,115 | 14,741 |
| －非核數服務 | 4,314 | 3,194 |
| －過往年度撥備不足 | 470 | 1,098 |
| | 18,899 | 19,033 |
| 其他無形資產攤銷 | 18,985 | 7,772 |
| 存貨撥備至可變現淨值，淨額 | 1,225 | 4,070 |
| 已確認／(撥回)貿易及其他應收賬款之撥備，淨額 | 4,999 | (2,005) |
| 待售物業的減值虧損撥備 | - | 22,015 |
| 物業租金總收入港幣156,322,000元(二零一八年：港幣148,236,000元) | | |
| 減直接經營支出 | <u>(134,479)</u> | <u>(124,252)</u> |

10 稅項

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 本年度稅項 | | |
| 香港 | 52,552 | 48,390 |
| 中國內地 | 20,046 | 195,767 |
| 海外 | 25,926 | 23,502 |
| 過往年度(超額撥備)/撥備不足 | (8,366) | 3,421 |
| | <u>90,158</u> | <u>271,080</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差異之產生及回撥 | 50,322 | 25,264 |
| | <u>140,480</u> | <u>296,344</u> |

香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一八年:16.5%)計算。中國內地及海外溢利課稅乃按年內估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。

11 每股盈利

每股盈利乃根據本公司股東應佔溢利除以截至二零一九年三月三十一日止年度已發行普通股之加權平均數計算。

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 本公司股東應佔溢利 | <u>654,561</u> | <u>907,929</u> |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | <u>301,928</u> | <u>301,928</u> |
| 每股基本及攤薄盈利(港幣) | <u>2.17</u> | <u>3.01</u> |

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度概無潛在攤薄普通股。

12 股息

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 已派中期股息每股港幣0.15元(二零一八年:港幣0.10元) | 45,289 | 30,193 |
| 擬派末期股息每股港幣0.35元(二零一八年:港幣0.25元) | 105,675 | 75,482 |
| 已派特別中期股息每股零(二零一八年:港幣1.40元) | — | 422,700 |
| | <u>150,964</u> | <u>528,375</u> |

董事擬派末期股息每股港幣0.35元,合共港幣105,675,000元,其須待即將召開之股東週年大會上獲股東批准後,方可作實。金額將於截至二零二零年三月三十一日止年度列作保留溢利之分派。

13 應收賬款、合約資產、存出按金及預付款項

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 貿易應收賬款 | 553,658 | 448,707 |
| 減：減值撥備 | (30,865) | (33,644) |
| 貿易應收賬款，淨額 | <u>522,793</u> | <u>415,063</u> |
| 應收保留款項 | 297,254 | 288,760 |
| 減：減值撥備 | (9,186) | (9,186) |
| 應收保留款項，淨額 | <u>288,068</u> | <u>279,574</u> |
| 合約資產 | <u>61,702</u> | — |
| 其他應收賬款、存出按金及預付款項 | <u>503,080</u> | <u>771,808</u> |
| | <u>1,375,643</u> | <u>1,466,445</u> |

本集團對各項核心業務客戶已確立不同之信貸政策。除給予保險業務之若干客戶的信貸期超過60天，給予貿易客戶之平均信貸期為60天。

扣除減值撥備後貿易應收賬款之賬齡分析按發票日期列示如下：

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 0-60天 | 360,692 | 366,832 |
| 61-90天 | 74,611 | 12,719 |
| 逾90天 | 87,490 | 35,512 |
| | <u>522,793</u> | <u>415,063</u> |

14 應付賬款、應付票據、存入按金、合約負債及預提費用

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 貿易應付賬款及應付票據 | 287,318 | 282,234 |
| 應付保留款項 | 208,431 | 202,491 |
| 已收存入按金 | 177,441 | 96,399 |
| 合約負債 | 97,431 | — |
| 預提合約成本 | 1,246,367 | 578,798 |
| 其他應付賬款及預提費用 | 506,059 | 482,323 |
| | <u>2,523,047</u> | <u>1,642,245</u> |

本集團貿易應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 0–60天 | 265,795 | 257,587 |
| 61–90天 | 6,261 | 6,628 |
| 逾90天 | 15,262 | 18,019 |
| | <u>287,318</u> | <u>282,234</u> |

15 收購及出售

(a) 收購安老院舍物業

於二零一八年五月二十五日，本集團宣佈美國十項安老院舍物業之收購，代價為美金65,000,000元（相等於約港幣509,600,000元）。此交易已於二零一九年一月完成。

| | 二零一九年 港幣千元 |
|----------------|------------------|
| 購買代價之支付方式： | |
| 現金支付 | <u>509,600</u> |
| 所收購資產淨值之公允值： | |
| 物業、廠房及設備 | 458,640 |
| 無形資產 | <u>50,960</u> |
| | <u>509,600</u> |
| 收購相關支出（計入行政支出） | <u>11,342</u> |
| 收購之現金流出淨額： | |
| 已付現金代價 | <u>(509,600)</u> |

所收購業務於二零一八年七月一日至二零一九年三月三十一日期間為本集團貢獻收入港幣122,617,000元，未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（扣除收購相關支出港幣11,342,000元前）港幣4,454,000元及淨虧損港幣35,684,000元。

倘收購事項於二零一八年四月一日發生，則截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合備考收入及淨虧損將分別為港幣214,352,000元及港幣48,488,000元。此資料僅供參考之用，並非該年度之實際結果。

於二零一七年四月三日，本集團訂立協議以收購位於美國密歇根州之兩項安老院舍物業之100%權益，代價為美金33,000,000元（相等於約港幣257,400,000元）。此交易已於二零一七年六月完成。

二零一八年
港幣千元

購買代價之支付方式：

| | |
|------------------|------------------|
| 現金支付 | 257,785 |
| 所收購資產淨值之公允值（見下文） | <u>(221,346)</u> |

商譽

36,439

所收購資產淨值之公允值：

| | |
|----------------|-----------|
| 物業、廠房及設備 | 191,896 |
| 無形資產 | 29,396 |
| 應收賬款、存出按金及預付款項 | <u>54</u> |

221,346

收購相關支出（計入行政支出）

2,293

收購之現金流出淨額：

| | |
|--------|------------------|
| 已付現金代價 | <u>(257,785)</u> |
|--------|------------------|

(b) 收購銀盛集團有限公司（「銀盛集團」）100% 股權

於二零一七年五月十八日，本集團訂立臨時協議以收購銀盛集團100%股權，代價約為港幣228,000,000元。該公司之主要資產為位於香港爹核士街之物業，該物業用作住宅及商業用途。此交易已於二零一七年八月完成。

二零一八年
港幣千元

購買代價之支付方式：

| | |
|------|----------------|
| 現金支付 | <u>225,212</u> |
|------|----------------|

所收購資產淨值之公允值：

| | |
|----------------|-------------|
| 投資物業 | 228,000 |
| 應收賬款、存出按金及預付款項 | 59 |
| 應付賬款、存入按金及預提費用 | (2,768) |
| 當期所得稅負債 | <u>(79)</u> |

225,212

收購相關支出（計入行政支出）

2,630

收購之現金流出淨額：

| | |
|--------|------------------|
| 已付現金代價 | <u>(225,212)</u> |
|--------|------------------|

(c) 收購土地開發權

於二零一七年六月十三日，市區重建局（「市區重建局」）知會本集團，市區重建局已接納就位於九龍大角咀福澤街／利得街發展地盤所提呈的要約並且已授予開發權，代價為港幣680,000,000元。

(d) 收購Moon Colour Holdings Limited（「Moon Colour」）100%股權

於二零一七年八月十日，本集團訂立協議以收購Moon Colour 100%股權，代價約為港幣360,000,000元。該公司之主要資產為位於九龍大業街之物業。此交易已於二零一七年八月完成。

二零一八年
港幣千元

購買代價之支付方式：

現金支付

360,272

所收購資產淨值之公允值：

發展中物業

357,084

遞延稅項資產

2,916

應收賬款、存出按金及預付款項

272

360,272

收購之現金流出淨額：

已付現金代價

(360,272)

(e) 收購位於九龍太子道西292A-D號住宅物業

於二零一七年十一月三日，本集團透過公開招標程序以代價港幣333,800,000元提呈收購位於九龍何文田太子道西292A-D號住宅物業的要約。該交易於二零一七年十一月完成。

(f) 追加收購其士美亞捷運控股有限公司(前稱「美亞貨運(美國)集團有限公司」)(「AOC」)並轉為附屬公司

於二零一七年十二月十三日，本集團行使其期權收購AOC的額外30%股權，代價為港幣9,450,000元。自此，AOC成為本公司的60%附屬公司。

二零一八年
港幣千元

總代價之支付方式：

之前持有的聯營公司的權益在購買日的公允值

9,450

現金支付

9,450

18,900

所收購淨資產之公允值：

物業、廠房及設備

1,940

應收賬款、存出按金及預付款項

19,060

銀行結存及現金

18,186

應付賬款、存入按金及預提費用

(15,924)

非控股權益

(9,305)

13,957

商譽

4,943

追加收購產生的淨現金流入：

已付現金代價

(9,450)

銀行結存及現金

18,186

8,736

AOC之非控股權益乃根據應佔AOC資產淨值之比例釐定。

(g) 出售長暉投資有限公司(「長暉」)及都思有限公司(「都思」)

於二零一七年六月一日，本集團訂立框架協議以出售長暉及都思(兩間持有成都其士房地產發展有限公司(「成都其士房地產」)全部權益之投資控股公司)之全部已發行股本及債務轉讓，總現金代價為人民幣1,570,000,000元(相等於約港幣1,815,000,000元)。此交易已於二零一七年八月完成。

| | 二零一八年 港幣千元 |
|----------------|------------------|
| 現金代價 | 1,815,109 |
| 減：專業費用及其他支出 | <u>(44,616)</u> |
| | 1,770,493 |
| 已出售之資產淨值： | |
| 持作出售資產 | 1,233,787 |
| 與持作出售資產直接相關之負債 | (148,268) |
| 出售後解除之外匯兌換浮動儲備 | <u>65,033</u> |
| | 1,150,552 |
| 出售之收益(附註7) | 619,941 |
| 稅項 | <u>(160,196)</u> |
| 出售之收益，淨額 | <u>459,745</u> |
| 出售之現金流入淨額： | |
| 已收現金代價 | 1,554,256 |
| 專業費用及其他支出 | <u>(36,427)</u> |
| | <u>1,517,829</u> |

(h) 出售並無失去控制權之NC1 Sandhill Limited(「NC1 Sandhill」)40%權益

於二零一七年九月二十五日，本集團出售NC1 Sandhill 40%權益，代價為港幣12,000,000元。NC1 Sandhill之擁有權權益變動對年內本公司股東應佔權益之影響概述如下：

| | 二零一八年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|
| 已收非控股權益之代價 | 12,000 |
| 減：已出售40%權益之負債淨額 | <u>64</u> |
| 於權益內確認出售之收益 | <u>12,064</u> |

交易已於二零一七年九月完成及本集團繼續持有對NC1 Sandhill之控制權。

(i) 出售祥龍興業有限公司(「祥龍興業」)

於二零一七年八月三十日，本集團訂立框架協議出售祥龍興業的全部已發行股本，現金代價為港幣610,000,000元。交易已於二零一七年十月完成。

| | 二零一八年 港幣千元 |
|----------------|-----------------------|
| 現金代價 | 610,022 |
| 減：專業費用及其他支出 | <u>(1,517)</u> |
| | ----- 608,505 |
| 減：已出售之資產淨值： | |
| 物業、廠房及設備 | 605,360 |
| 應收賬款、存出按金及預付款項 | 97 |
| 銀行結存及現金 | 6 |
| 應付賬款、存入按金及預提費用 | (81) |
| 遞延稅項負債 | <u>(89,804)</u> |
| | ----- 515,578 |
| 出售之收益(附註7) | <u><u>92,927</u></u> |
| 出售之現金流入淨額： | |
| 已收現金代價 | 610,022 |
| 專業費用及其他支出 | (1,517) |
| 銀行結存及現金 | <u>(6)</u> |
| | <u><u>608,499</u></u> |

16 或然負債

本集團因已動用借款而作出之擔保之或然負債為：

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 授予聯營公司之銀行信貸 | 1,398 | 3,008 |
| 授予一間合營企業之銀行信貸 | - | 318,645 |
| 給予銀行及住房公積金中心就授予若干物業買家之按揭信貸的擔保 | <u>521,960</u> | <u>545,738</u> |
| | <u><u>523,358</u></u> | <u><u>867,391</u></u> |

本集團所佔其合營企業之或然負債如下：

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 給予銀行就授予合營企業之物業的若干買家之按揭信貸的擔保 | <u>287</u> | <u>2,739</u> |

17 承擔

本集團之承擔如下：

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 就下列項目已簽約但未在綜合財務報表內計提之承擔 | | |
| — 物業發展項目 | 342,284 | 733,446 |
| — 購入物業、廠房及設備 | 1,083 | 5,773 |
| | <u>343,367</u> | <u>739,219</u> |

本集團所佔其合營企業之承擔如下：

| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 已簽約但未計提 | <u>8,699</u> | <u>12,381</u> |

18 持作出售資產／與持作出售資產直接相關之負債

於二零一八年十二月，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售本集團於Moon Colour Holdings Limited及其全資附屬公司（統稱「Moon Colour集團」，即涉及位於觀塘大業街的物業發展項目之集團）之全部權益，代價為港幣5.40億元，詳情於附註19(a)披露。

於二零一九年三月，本集團與一名獨立第三方訂立一份選擇權協議。根據該選擇權協議，對方有權收購新升置業有限公司（「新升」，本集團之一間全資附屬公司，其持有位於觀塘怡生工業中心A座地下及B座地下的物業連同怡生工業中心地下第23及24號停車位之權益），詳情於附註19(b)披露。

由於上述交易，Moon Colour集團及新升之資產及負債分別於二零一九年三月三十一日重新分類為持作出售之資產及負債。

| | 二零一九年 港幣千元 |
|-------------------|----------------|
| 資產 | |
| 投資物業 | 146,000 |
| 發展中物業 | 367,498 |
| 遞延稅項資產 | 3,028 |
| 應收賬款、存出按金及預付款項 | <u>23</u> |
| 重新分類為持作出售之附屬公司之資產 | <u>516,549</u> |
| 重新分類為持作出售之附屬公司之負債 | |
| 應付賬款、存入按金及預提費用 | <u>34</u> |

19 報告期末後事項

(a) 出售一項位於觀塘大業街的物業發展項目的全部股權

於二零一八年十二月，本集團與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以代價港幣5.40億元出售本集團持有Moon Colour集團的全部股權。交易已於二零一九年四月完成，導致截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合收益表確認出售收益約港幣1.65億元(扣除交易成本)。

(b) 出售一項位於觀塘的物業的全部股權

於二零一九年三月，本公司與一名獨立第三方訂立一份選擇權協議。根據該選擇權協議，對方有權收購新升。於二零一九年六月，對方已行使期權以代價港幣1.87億元收購新升。交易已於同月完成，導致截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合收益表確認出售收益約港幣3,900萬元(扣除交易成本)。

(c) 出售一項位於香港爹核士街的物業的全部股權

於二零一九年六月，本集團與一名獨立第三方訂立一份臨時協議，以代價港幣2.80億元出售本集團持有Jumbo Rainbow Limited及其附屬公司的全部股權。交易將於二零一九年十月三十一日或之前進行，惟須經買方進行盡職調查。於完成後，出售收益約港幣7,100萬元(扣除交易成本)將於截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合收益表內確認。

股息

董事會建議以現金派發末期股息每股港幣0.35元(二零一八：港幣0.25元)予於二零一九年九月十一日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。連同已於二零一八年十二月二十一日(星期五)派付之中期股息每股港幣0.15元(二零一八年：港幣0.10元及一次性特別中期股息每股港幣1.40元)，本年度合共派發股息每股港幣0.50元(二零一八年：港幣1.75元)。

待將於二零一九年八月二十八日(星期三)召開之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)獲股東批准後，建議末期股息將約於二零一九年九月十八日(星期三)以現金支付。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權出席股東週年大會及於會上投票，本公司將於二零一九年八月二十二日(星期四)至二零一九年八月二十八日(星期三)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年八月二十一日(星期三)下午四時三十分前，一併送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便辦理過戶登記手續。

為確定股東有權收取建議末期股息，待本公司股東於股東週年大會通過該普通決議案後，本公司將於二零一九年九月五日（星期四）至二零一九年九月十一日（星期三）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格獲派發建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年九月四日（星期三）下午四時三十分前，一併送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便辦理過戶登記手續。

管理層討論及分析

本集團的綜合收入為港幣68.93億元（二零一八年：港幣69.80億元），較上個財政年度輕微下降1%。經計入其所佔聯營公司及合營企業收入後，總分類收入為港幣95.63億元（二零一八年：港幣93.01億元），增長3%。經扣除上個財政年度出售成都項目權益及出售香港全資擁有之附屬公司的權益所帶來的一次性收益後，截至二零一九年三月三十一日止年度的溢利錄得穩健增長，增加67%至港幣6.99億元。截至二零一九年三月三十一日止年度的本公司股東應佔溢利為港幣6.55億元（二零一八年：港幣9.08億元），而每股盈利則為港幣2.17元（二零一八年：港幣3.01元）。

建築及機械工程

建築及機械工程分類截至二零一九年三月三十一日止年度錄得收入輕微增加2%至港幣42.62億元（二零一八年：港幣41.75億元）。而分類溢利則由港幣1.72億元上升71%至港幣2.94億元。溢利上升主要由於本集團的聯營公司收入貢獻增加。

私營及公營機構項目仍然是本集團樓宇建築部門的核心業務。創新的建築方法如建築信息模擬已用於提升生產力，而應用自動化技術如預製組件或組裝合成建築法（MiC）已舒緩行業人手短缺的問題。透過創新科技，本集團相信長遠而言建築行業能節省成本及改善員工的生產力。

機電工程部門於香港及澳門的收入貢獻維持穩定增長。於回顧年內，該部門繼續從位於澳門路氹城的澳門銀河渡假城及娛樂場獲得提供機電及管道工程的主要合約。

儘管勞工供應緊絀，鋁窗及幕牆部門於本年度的溢利仍維持穩定增長。來年，該部門將積極於香港及澳洲尋找機會。

由於激烈的市場競爭，建材供應部門的收入及溢利於年內均錄得減少。該部門將繼續尋求可靠的供應商以開擴及拓展商機。

由於勞工成本上漲，環境工程部門業務於年內錄得虧損。該部門已藉著經驗豐富的專家與合作伙伴組成合營企業，分別為渠務署及水務署進行污水處理及食水處理工程項目。鑑於下個財政年度香港特區政府將就大型污水及食水處理進行一定數量的公開招標，預期來年該部門的收入貢獻表現將會好轉。

由於中國內地的聯營公司提供正面收入貢獻，升降機及電扶梯部門於年內錄得令人鼓舞的成績。因應電梯安全意識的提升及提倡翻新香港老舊樓宇電梯，預期根據政府的優化升降機資助計劃，電梯的供應及安裝及相關設備的需求將會上升。本集團相信這將為該部門今後帶來大量商機。

於二零一九年三月三十一日，本集團附屬公司之所有未完成建築及機械工程合約價值總額為港幣58.85億元。主要合約包括：

1. 承建新界屯門醫院手術室大樓之擴建工程；
2. 承建業勤街及黃竹坑道的香港仔內地段第462號之商業發展項目；
3. 承建摩士公園暖水泳池項目；
4. 觀塘基本污水處理提升工程；
5. 澳門路氹城澳門銀河渡假城及娛樂場三期C多用途大廳會議展覽中心及酒店的機電工程；
6. 為香港筲箕灣阿公岩村道3號設計、供應及安裝塔樓及平台外牆；及
7. 為新界將軍澳日出康城第六期住宅單位供應櫥櫃。

物業投資

於回顧年內，物業投資分類主要包括香港、新加坡及中國內地的物業租賃業務。該分類收入由港幣1.36億元輕微上升3%至港幣1.40億元，而分類溢利則由港幣2.79億元減少4%至港幣2.69億元。該分類收入的輕微增加主要由於出租物業產生的穩定收入所致。

於上個財政年度，本集團收購位於香港爹核士街1B號及1C號的物業。該物業包括住宅及商業單位，總樓面面積約為9,100平方呎。該物業於年內為本集團提供穩定租金收入，且亦帶來潛在的資本增值。於本財政年度後，本集團已出售該物業，代價為港幣2.80億元。待盡職審查之結果獲信納後，該交易將於二零一九年十月三十一日或之前完成。

物業發展及營運

於回顧年內，物業發展及營運分類的收入及溢利均錄得減少，由港幣11.05億元及港幣8.59億元分別減少8%及75%至港幣10.21億元及港幣2.18億元。業績倒退主要由於扣除出售(i)成都項目及一間香港全資擁有之附屬公司的權益，及(ii)長春住宅物業的銷售確認減少所致。

「津匯」為一項於九龍土瓜灣浙江街／下鄉道的50-50合營企業之市區重建局（「市建局」）重建項目。其為一座28層建築物，包括住宅單位及兩層的購物中心。住宅單位實用面積介乎221至1,551平方呎。自二零一八年一月發出滿意紙後，近九成的住宅單位經已售出。餘下的住宅單位及購物中心在市場公開發售。

本集團與市建局於九龍大角咀福澤街8號的重建項目的地基工程已於二零一九年五月底完工，而上蓋工程於二零一九年六月展開。此項目租賃佔地面積約為8,200平方呎，計劃發展中小型住宅單位，總住宅樓面面積約55,000平方呎及商業面積7,000平方呎。該項目計劃於二零二零年／二零二一年竣工。

本集團於年內開展及完成九龍大業街4號重建項目的相關拆卸工程。該地盤隨後於二零一九年四月出售予香港浸信會醫院，而本集團自出售事項後被委任為此項目的項目經理。

九龍何文田太子道西292A-D號重建項目的拆卸工程於回顧年內完成。地基工程於二零一九年四月開始動工。由於該等物業位於九龍優質地段，本集團有意將該等物業重建為豪華住宅，總樓面面積約39,000平方呎。預期項目於二零二一年／二零二二年完工。

沙田恆樂里第5號物業重建項目的拆卸工程於二零一九年四月完成，而本集團有意將該項目重建為豪華住宅。本集團相信，鑑於香港物業市場的需求，以及本集團於房地產項目的過往經驗，該收購是本集團進一步拓展物業發展業務的好機會。

本年度北京的「歐郡」單位及長春的「香港城」二期住宅單位仍然在市場上銷售。「香港城」三期（面積約100,000平方米及提供約1,100個住宅單位）的建築工程於年內開始動工。預期於二零二零年／二零二一年完工。

冷藏倉庫及物流業務的營業額及溢利均維持增長。由於兩個位於葵涌的冷藏倉庫的佔用率有所改善，該部門於回顧年內的收入貢獻出現上升。物流業務方面，本集團將繼續專注其於國際貨運代理的冷鏈物流業務，並與主要客戶保持緊密合作，提供更多優質入倉服務及一站式冷藏物流服務解決方案以支持其主要客戶面對激烈的競爭及市場需求。

保健護理投資

分類收入錄得由港幣5.98億元增長45%至港幣8.66億元，而經計及該分類所收購的各項新投資的交易成本，溢利由港幣300萬元增加至港幣1.44億元。

於本年度，本集團完成購入10項安老院舍物業，合共提供約1,000個單位。截至二零一九年三月三十一日，本集團於美國六個州擁有35個安老院舍設施，合共提供超過3,000個單位或床位，廣泛涵蓋自理起居、協助起居及失智護理及專業護理服務；另外3棟位於紐約、賓夕法尼亞及羅得島的醫療辦公室大樓，總樓面面積合共約428,000平方呎。由於預期老年人口上升及醫療開支增加，本集團相信美國安老院舍設施及醫療辦公室大樓的需求將繼續增長。

憑藉本集團於美國保健護理業務的經驗，本集團與三井物產(香港)有限公司及基督復臨安息日會港澳區會有限公司於香港跑馬地曦藝居的重建項目合作。建築工程正在進行，預計於二零二一年／二零二二年開幕。

汽車代理

於本年度，本分類的收入錄得輕微下跌6%，由港幣27.54億元下跌至港幣25.95億元。根據中國汽車工業協會的資料，中國汽車於二零一八年銷量倒退為2.8%，成為28年以來首次負增長。中美貿易糾紛的不利因素、宏觀經濟增長放緩、車購稅優惠政策退出、清國五車庫存以配合二零一九年七月一日國六排放標準實施及成都缺乏對新能源車輛買家的稅務誘因等因素影響業績。

佔該分類收入的86%以上，在成都提供6個進口及國內汽車品牌的一系列公司經營合共12間4S店舖，於本年度售出約14,000輛汽車，使我們在國內成都汽車市場處於領先地位。

於回顧年內，本集團於加拿大的兩間汽車代理的整體表現亦受到宏觀經濟增長放慢影響。本集團在加拿大的團隊將繼續於汽車代理業務開拓機會。

其他

於本年度，分類收入由港幣5.33億元上升至港幣6.79億元，分類溢利由港幣7,300萬元下跌至港幣4,700萬元，錄得36%減幅。分類溢利的減少主要由於變現收益及未變現收益減少所致。

於回顧年內，受承保多個建築項目，包括於香港國際機場航天城興建購物商場、餐飲場所、酒店、娛樂設施的綜合發展項目的僱員賠償保險業務擴張支持，保險及投資業務的簽單保費總額的收入貢獻保持平穩增長。僱員賠償保險及財產保險維持正面及繼續為本分類的收入及溢利帶來顯著貢獻。為了分散風險及防範極端事件，本集團時常審查及確保其再保險計劃可充分應對現時及未來的情況。在香港波動及競爭激烈的市場中，該業務將繼續採納審慎的承保方式，並專注於構建自身能力，確保可持續增長。

財務回顧

於二零一九年三月三十一日，本公司股東應佔本集團的資產淨值為港幣90.21億元，較二零一八年三月三十一日的港幣87.33億元增加港幣2.88億元。該增加主要是由於本公司股東應佔溢利港幣6.55億元，被換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業之業務所產生之外匯兌換差額港幣2.33億元以及派付股息港幣1.21億元抵銷所致。

於二零一九年三月三十一日，銀行結餘及現金增加至港幣18.33億元(二零一八年：港幣17.23億元)。於二零一九年三月三十一日，銀行及其他借款增加至港幣37.40億元(二零一八年：港幣33.77億元)，此乃由於年內對收購十項安老院舍物業之付款所致。於二零一九年三月三十一日，銀行及其他借款的57.8%及38.3%(二零一八年：62.1%及33.8%)分別以港幣及美元計值。

本集團一年內銀行及其他借款部分由二零一八年三月三十一日的22.7%增加至二零一九年三月三十一日的29.7%。

僱員及薪酬制度

於二零一九年三月三十一日，本集團旗下附屬公司於全球僱用約4,000名全職員工。截至二零一九年三月三十一日止年度，員工總開支為港幣11.49億元。本集團之薪酬制度乃根據僱員之工作性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期作出評估。其他員工福利包括酌情發放花紅獎賞、醫療計劃及退休金計劃等。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

董事認為，本公司於截至二零一九年三月三十一日止整個年度一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的守則條文，惟以下之守則條文除外：

第A.2.1之條文規定主席及行政總裁之角色應有區分，且不應由一人同時兼任。主席負責監督董事會職能運作，董事總經理則負責管理本集團的業務。郭海生先生身兼本公司主席及董事總經理的職位。董事會認為，郭先生憑藉於過往及對各項業務分類有全面的認識，及其豐富的經驗有助本集團業務營運，由郭先生同時擔任主席及董事總經理的職位將為本公司提供強大而貫徹的領導，有利於本集團業務策略的實施及執行，符合本公司的最佳利益。

第A.4.1之條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事均沒有指定任期，惟須根據公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退，並膺選連任。

第A.6.7之條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對本公司股東的意見有公正的了解。因健康理由，已故周明權博士未能出席本公司於二零一八年八月二十九日舉行之股東週年大會。

擔任本公司之獨立非執行董事，薪酬委員會之主席，及為審核委員會及提名委員會各自之成員之周明權博士，於二零一八年十月十三日辭世後，本公司之獨立非執行董事成員人數低於上市規則第3.10A及3.21條所規定之最低人數。此外，本公司未能符合上市規則第3.25條項下薪酬委員會組成要求之規定及企業管治守則條文第A.5.1條項下提名委員會組成要求。隨著本公司於二零一九年二月二十六日公佈委任孫立勳先生為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，潘宗光教授為薪酬委員會成員兼主席及提名委員會成員，及施榮懷先生為審核委員會成員，本公司現已遵守上市規則第3.10A條、第3.21條及第3.25條以及企業管治守則條文第A.5.1條之規定。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。經具體查詢後，各董事均確認於整個年度內已遵守標準守則的規定。

審核委員會

審核委員會包括四名本公司獨立非執行董事，分別為該委員會之主席楊傳亮先生、其他成員為周明權博士（於二零一八年十月十三日辭世）、潘宗光教授、施榮懷先生（於二零一九年二月二十六日委任）及孫立勳先生（於二零一九年二月二十六日委任）。

審核委員會於本年度與管理層審閱本集團所採納之會計政策及實務，並討論有關本集團之審核、風險管理和內部監管系統及財務申報等事項，其中包括本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。彼等亦審閱及通過提供非核數服務的外部核數師之聘用、有關提供核數及非核數服務的外部核數師之酬金、風險管理和內部監管系統以及內部核數的有效性。

於聯交所網站公佈年度業績

本公司截至二零一九年三月三十一日止年度業績公佈將於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司之網站<http://www.chevalier.com>刊載。本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報載有依據上市規則所規定之所有適用資料將寄交本公司股東，並於適當時候在上述網站刊登。

致謝

本人謹代表董事會藉此機會對本集團董事、管理層及所以員工的熱誠及專業精神以及所有持份者一直以來的支持表達衷心感謝。

承董事會命
其士國際集團有限公司
主席兼董事總經理
郭海生

香港，二零一九年六月二十六日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事郭海生先生(主席兼董事總經理)、譚國榮先生(副董事總經理)、何宗樑先生、馬志榮先生及周莉莉小姐；獨立非執行董事楊傳亮先生、潘宗光教授、施榮懷先生及孫立勳先生；非執行董事高贊覺博士及周維正先生。

* 僅供識別