

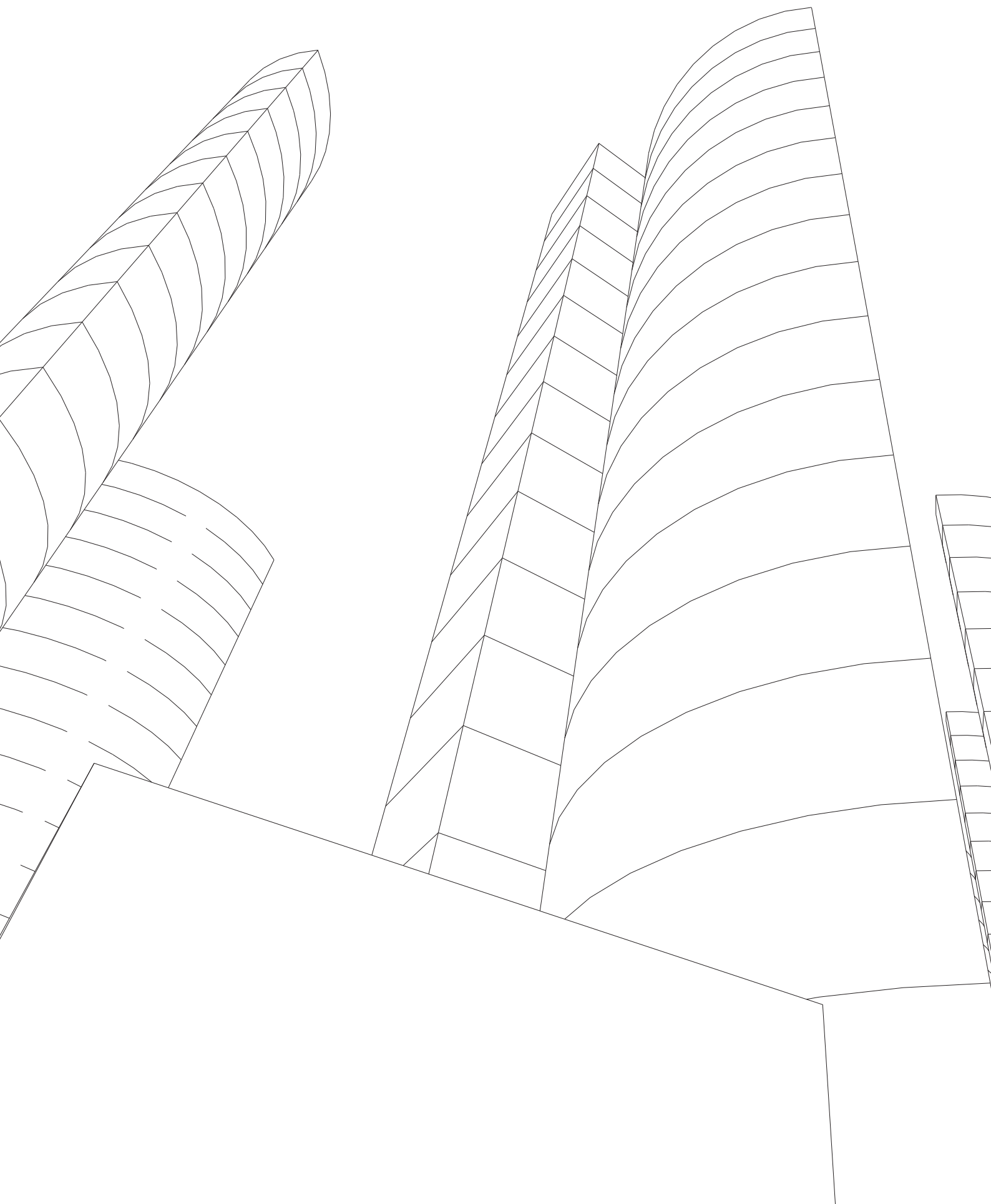


# 莊士機構 國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 2016 業績報告





# 目錄

主席報告書	2
公司資料	38
董事及高層管理人員 之簡歷資料	42
企業管治報告書	48
董事會報告書	66
獨立核數師報告書	82
綜合收益表	84
綜合全面收益表	85
綜合資產負債表	86
綜合現金流量表	88
綜合權益變動表	89
綜合財務報告附註	91
主要物業資料	178
財務資料概要	184
股東週年大會通告	185

# 主席 報告書

## 財務回顧

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之收益約為1,869,200,000港元(二零一五年：1,521,700,000港元)，較去年增長22.8%，主要由於珀•軒落成後本集團確認在香港之物業銷售增加，且香港之酒店業務收益亦見增加，因年內旗下酒店全年營運，相對去年僅營運少於兩個月。本集團之收益包括物業銷售收益約1,251,800,000港元(二零一五年：993,800,000港元)、投資物業租金收益及其他收入約175,900,000港元(二零一五年：164,500,000港元)、酒店業務收益約98,800,000港元(二零一五年：6,200,000港元)、貨品及商品銷售收益約303,000,000港元(二零一五年：345,400,000港元)、基園業務收益約22,300,000港元(二零一五年：12,500,000港元)和證券投資及買賣業務收益約17,400,000港元(二零一五年：虧損700,000港元)。

由於物業銷售及酒店業務收益增加，年內之毛利上升至約873,600,000港元(二零一五年：571,100,000港元)，較去年增長53.0%。毛利率上升至46.7%(二零一五年：37.5%)，主要因為香港物業銷售之邊際利潤增升。其他收入及收益淨額增至約126,900,000港元(二零一五年：103,700,000港元)。其他收入及收益淨額之明細表見本報告之綜合財務報告附註7。此外，本集團錄得投資物業重估盈餘約446,100,000港元(二零一五年：593,300,000港元)，主要反映年內本集團在香港及中華人民共和國(「中國」)之投資物業價格持續上升。

成本方面，銷售及推廣支出增至約141,600,000港元(二零一五年：96,900,000港元)，主要因為珀•軒落成後支銷之銷售支出。行政費用及其他經營支出增至約496,400,000港元(二零一五年：470,800,000港元)，主要由於整體成本上升，以及計入本集團酒店物業全年之攤銷/折舊支出總計約68,200,000港元，相對去年有關支出僅為六個月之數額。融資費用增至約87,000,000港元(二零一五年：66,800,000港元)，主要由於本集團之銀行借款增加及於物業發展項目之利息支出资本化減少。攤佔聯營公司及合營企業業績約為64,300,000港元(二零一五年：虧損1,400,000港元)，主要因為一間合營企業所持物業產生之重估收益。稅項約為158,800,000港元(二零一五年：105,700,000港元)，主要為物業銷售已付或應付之稅項淨額。

綜合上述因素後，本公司權益持有人應佔溢利約為597,800,000港元(二零一五年：503,000,000港元)，較去年增長18.8%。每股盈利為港幣34.51仙(二零一五年：港幣29.17仙)。



# 莊士 大廈

## 股息

由於本集團需預留足夠財政資源以提供營運資金予各項目及業務，董事會（「董事會」）議決在即將舉行之本公司股東週年大會上建議本公司股東批准派付截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0仙（二零一五年：以股代息（附有收取現金之選擇權）之末期股息每股港幣3.0仙）。末期股息如獲批准，將於二零一六年十月二十一日或之前派付予二零一六年九月十三日名列本公司股東名冊之股東。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣2.0仙（二零一五年：以股代息（附有收取現金之選擇權）之中期股息每股港幣2.0仙）。因此，本年度股息總額將為每股港幣5.0仙（二零一五年：港幣5.0仙），總計約為85,400,000港元（二零一五年：約86,600,000港元）。

# 業務 回顧

## 莊士 倫敦 廣場

### (A) 投資/酒店物業

#### (i) 香港

##### (a) 投資物業

本集團在香港擁有優質之投資物業組合，為本集團提供穩健之經常性收入來源。本集團在香港之投資物業包括商舖、寫字樓及高級住宅，總面積共約190,000平方呎。本年度源自香港投資物業之租金及其他收入約為135,400,000港元，較去年上升約4%。以下為本集團在香港之主要投資物業：

##### (1) 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，位於中環之核心地段，毗鄰港鐵中環站及機場快線香港站出口。本集團現正研究將此物業升級之方案，以進一步提高租金回報。



**(2) 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，毗鄰港鐵站出口，為一幢購物及娛樂廣場。為提升此物業之租金回報以至資本價值，本集團現正研究將此物業翻新及升級之方案及策略，目的為增加地下及1樓商舖之可用面積，並改善地庫商場之入口通道。翻新及升級工程之建築圖則已獲批准，本集團仍在評估進行有關工程的最佳時機。

**(3) 香港山頂歌賦山道15號(擁有100%權益)**

此物業現正重建為一幢具獨特建築風格之高級洋房，施工進度理想。地盤平整及地基工程現正進行中，緊接即展開上蓋建築工程。於二零一六年六月九日，本集團與一獨立第三者訂立有條件協議，以代價2,100,000,000港元(可予調整)出售持有此物業之物業持控附屬公司。有關代價約80%將以現金支付，約20%則以轉讓一項位於中國深圳之物業予本集團之方式支付。擬定出售事項須待本公司股東批准方可作實，且預期將於二零一八年第三季完成。有關出售事項於完成後預計將為本集團帶來收益淨額(包括此物業其後之重估收益，如有)約1,070,000,000港元。有關出售事項之詳情已載於本公司二零一六年六月十五日刊發之公佈，而載有出售事項更多資料之通函預期將於二零一六年七月二十日或之前寄發予本公司股東。

**(4) 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。此物業現已租出。

**A屋**  
香島道37號\*



\* 出租住宅物業

# 逸 • 酒店



## (b) 酒店物業

九龍紅磡蕪湖街83號逸•酒店(擁有100%權益)

逸•酒店已於二零一五年二月中旬開業。酒店座落於紅磡之中心地段，設有388間客房，而地下則設有商舖，並已全部租出。年內之酒店業務收益總額約為98,400,000港元，酒店之平均房價約為620港元，而平均入住率約為88%。此酒店由「逸」酒店管理有限公司(本集團旗下之酒店管理部)管理。





sáv



sáv

7-ELEVEN

MAVIE

122



## (ii) 馬來西亞

### 吉隆坡蘇丹依斯邁路中央廣場(擁有100%權益)

中央廣場位於吉隆坡中心商業區及著名購物地段，其商舖、寫字樓及停車場樓面面積合共380,000平方呎。年內源自此物業之租金及其他收入約為20,300,000港元(相等於約10,500,000馬來西亞元)(二零一五年：22,400,000港元，相等於約9,700,000馬來西亞元)。港幣收入減少主要由於馬來西亞元貶值。

## (iii) 台灣

### 台北市信義區逸•居(擁有100%權益)

此物業為本集團發展之住宅小區項目，毗鄰台北市市中心。項目包括一幢洋房及6個公寓單位(其中2個為複式單位)，總樓面面積約為20,600平方呎。年內已租出5個公寓單位(包括1個複式單位)，而獨立洋房之內部裝修工程剛已完成。租出之公寓單位已於年內撥入投資物業，餘下待租之公寓單位及獨立洋房將於租出後從待售物業轉撥入投資物業。年內源自此物業之租金收入約為1,100,000港元。

## (iv) 菲律賓

### 宿霧宿務太平洋度假村(擁有40%權益)

宿務太平洋度假村於一九九二年落成，位於菲律賓宿霧麥丹島之拉普拉普市，佔地約64,987平方米，設有136間客房及多元化之潛水活動設施。年內，度假村完成了別墅、客房及設施之翻新工程，帶動平均房價及平均入住率分別提升至約60美元及約72%。

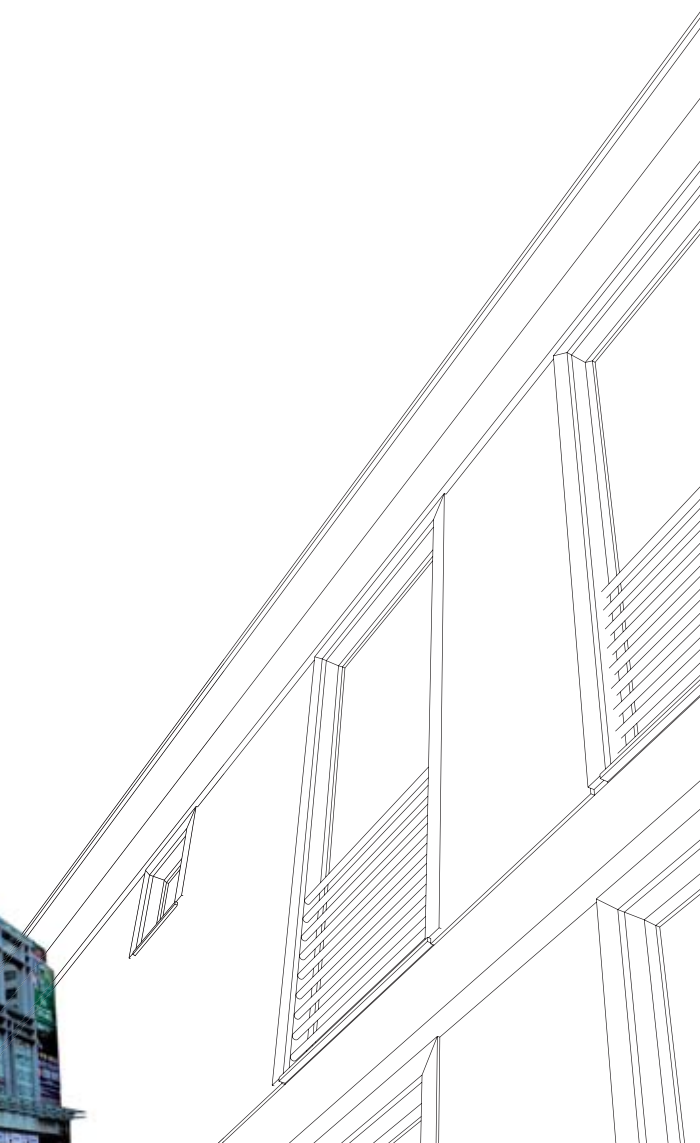


## (B) 發展中 / 所持待售之物業

### (i) 香港

#### (a) 九龍白加士街101號珀•軒(擁有100%權益)

此項目鄰近港鐵佐敦站，已發展為一幢樓高25層之商住大廈，包括114個配備全套傢具之開放式公寓單位連住客會所設施，以及設於基座(地下至2樓)之商舖。項目已於二零一五年十二月獲發入伙紙，而售出之單位已由二零一六年一月起逐步交付予買家。年內，此項目帶來收益淨額約806,200,000港元，即已售出88個公寓單位和地下、1樓及2樓之若干商舖。於結算日後，另有一個公寓單位售出，接著本集團將繼續推售餘下25個公寓單位及三個地下商舖。若干未售之公寓單位及地下商舖已予租出，以為本集團帶來額外收入。



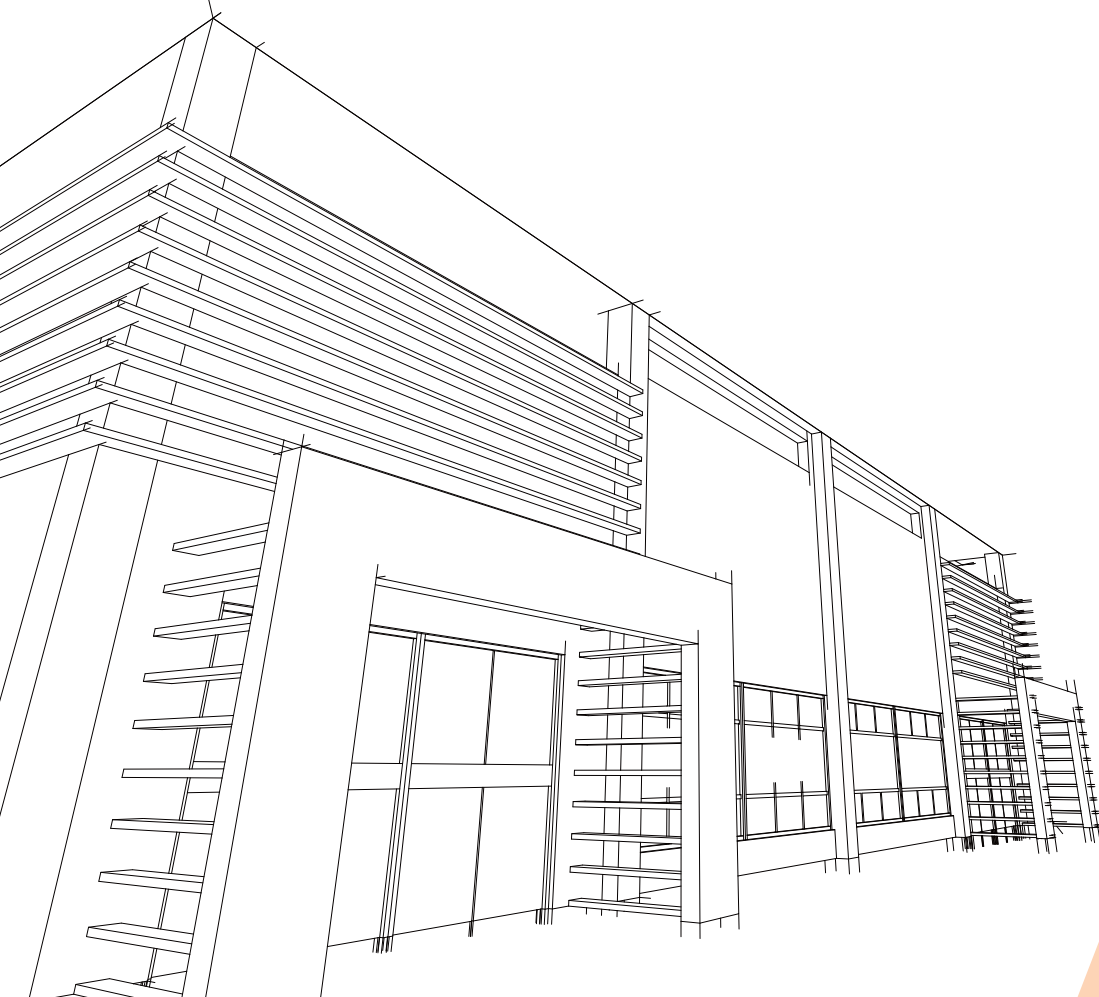
**(b) 香港寶珊道28號屋及30號屋  
(擁有50%權益)**

本集團擁有此項目之50%權益，並為此發展物業之項目經理。項目位於半山豪宅地段，享有優美海景。可將此物業發展為兩幢樓面面積共約40,662平方呎之半獨立高級洋房的建築圖則已獲批准。項目之拆卸工程經已完成，而地盤平整及地基工程圖則已獲批准，本集團現正評估有關工程之投標。

**(ii) 越南**

**(a) 胡志明市守德郡綠景花園(擁有100%權益)**

綠景花園佔地20,300平方米，擬建成一個樓面面積合共94,000平方米之商住小區。項目土地經已交吉，並已取得建築許可證。本集團現正與一第三者進行洽商，可能按50:50之持股比例就此項目組成合營企業。



# 綠景花園



## (b) 隆安省德和縣

根據本集團與有關合營夥伴訂立之協議，本集團參與發展此項目之70%權益。如本公司已刊發之多份公佈所披露，在要求有關合營夥伴落實執行該協議之仲裁中，本集團於二零一三年五月獲越南國際仲裁中心裁定得值，並於二零一三年十月獲越南法院維持原判。本集團目前仍在根據仲裁裁決之條款執行有關裁決，並會就任何其他可選擇之行動尋求進一步之法律意見，以加快實現投資回報。在執行裁決之過程中，本集團已向越南有關當局提報，合營夥伴將項目之土地使用權抵押而獲取按揭融資以供自用，或有誤用合營項目資金之嫌。本集團於結算日在此項目中計及撥備後之投資成本約為55,000,000港元。

### (iii) 蒙古國

#### (a) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心 (擁有 100% 權益)

此項目佔地約3,272平方米，位於中心商業區，現擬興建一幢總樓面面積約40,000平方米之商場/寫字樓大廈。詳盡之建築圖則已獲批准。地盤平整及地基工程經已完成，而本集團現正評估上蓋建築工程之投標。





(b) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區 The Edelweiss Residence  
(擁有 53% 權益)

此項目位於市中心之使館區內，現擬興建兩幢公寓大廈。第一幢總樓面面積約 19,000 平方米之公寓大廈的上蓋建築工程經已平頂，而現正進行內部及外部粉飾工程。第一幢公寓大廈預計將於二零一七年第一季完成施工，短期內將開始推廣活動。

## (C) Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」，股份代號：298)

莊士中國為本集團擁有56.0%權益之上市附屬公司。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)物業發展及投資。於截至二零一六年三月三十一日止年度，莊士中國集團錄得收益約470,000,000港元(二零一五年：1,008,600,000港元)(包括在中國之物業銷售收益約440,500,000港元(二零一五年：993,800,000港元)、在中國之投資物業租金收益及其他收入約19,100,000港元(二零一五年：11,700,000港元)、貿易業務收益約1,000,000港元(二零一五年：2,900,000港元)和證券投資及買賣業務收益約9,400,000港元(二零一五年：200,000港元))，以及權益持有人應佔溢利約85,000,000港元(二零一五年：94,500,000港元)。


### (i) 投資物業/酒店物業

#### (a) 投資物業

莊士中國集團在中國持有總樓面面積約87,557平方米投資物業組合，其中約60%已落成，而約40%仍在施工當中。該等投資物業於二零一六年三月三十一日的賬面值約為539,000,000港元。本年內租金及相關收入為11,000,000港元。投資物業組合如下：

- (1) 成都市武侯區的成都數碼廣場6樓，總樓面面積為4,255平方米，該物業訂有新租約，租期將於二零一九年屆滿。
- (2) 東莞市莊士新都兩幢已落成商業物業，總樓面面積約12,435平方米，該等物業中約7,935平方米已訂有多項租約，租期將於二零一六年至二零二五年期間屆滿。該等商業物業中其餘的4,500平方米於二零一六年三月三十一日仍未租出，因此在財務報表中載為「待售物業」。此外，莊士新都仍在施工當中的投資物業總樓面面積約5,173平方米。



- 
- (3) 莊士中國集團於回顧年度以人民幣101,600,000元(約相等於123,400,000港元)的代價購入位於東莞長安的工業物業，總樓面面積約39,081平方米。該物業已訂立為期八年的租約，每年租金約為人民幣6,400,000元。
- (4) 廣州市莊士•映蝶藍灣兩幢已落成的商業物業總樓面面積1,181平方米。其中一幢商業物業總樓面面積601平方米，訂有八年租約並將於二零二三年屆滿。另外一幢樓面面積580平方米的商業物業於截至二零一六年三月三十一日仍未租出，因此在財務報表中載為「待售物業」。
- (5) 莊士中國集團持有位於廣州市珠江新城的中央商務區內富力盈凱廣場五個寫字樓單位，總樓面面積896平方米，並且已訂有新租約，租期將於二零一八年屆滿。
- (6) 座落於鞍山市中心鐵東區的莊士•中心城興建中的投資物業面積達29,616平方米，設有一幢六層高的商業裙樓。該商業裙樓的前期招租活動經已展開。

莊士中國集團會繼續加強以租賃用途的投資物業組合，為本集團帶來持續和穩定的現金收益，以應對中國物業發展項目之總樓面面積下降而導致物業銷售放緩的局面。

## (b) 酒店物業

- (1) 廈門佻家酒店由莊士中國集團開發，位於思明區景色怡人的南部海邊，佔地約27,600平方米，與鄰近的沙灘只相隔五分鐘路程。該項目提供30幢別墅，總樓面面積約8,300平方米，及六層高的酒店大樓共100間客房（總樓面面積為9,700平方米）。

由於該酒店的建築工程和室內裝修工程均已完成，現已進入營運階段。鑒於該項目的國內合夥人為廈門旅遊局之聯營公司，莊士中國集團決定與國內合夥人共同控制該項目以發揮該合夥人對本項目在廈門市的優勢。此外，管理層已決定將30幢別墅及酒店出租，以收取經常性收入。租務推廣工作現正進行。

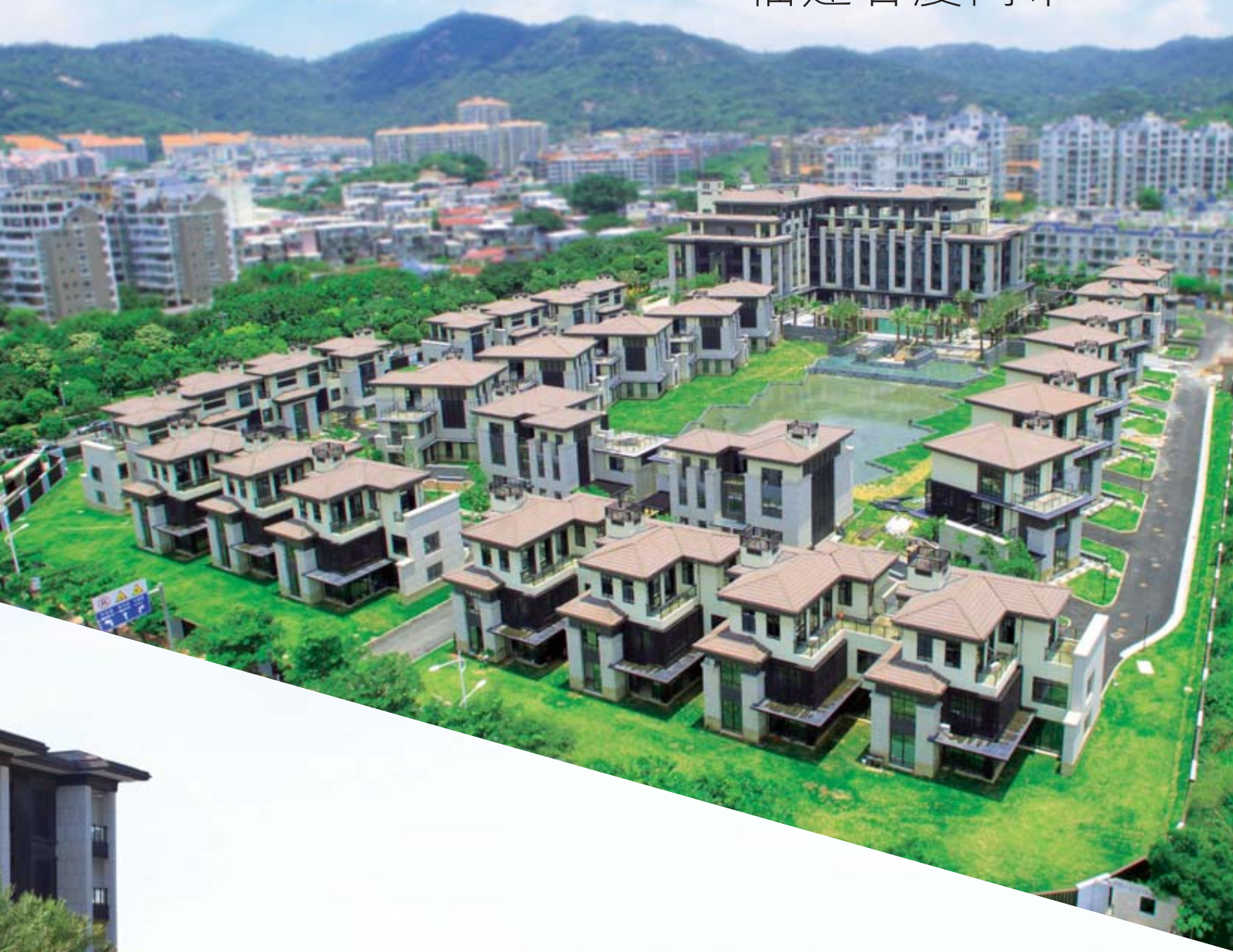
該合營項目（莊士中國集團擁有59.5%實際權益）於二零一六年三月三十一日的賬面值約達283,000,000港元。

- (2) 莊士中國集團於長沙市的物業發展項目中擁有54%實際權益。於二零一六年三月三十一日，莊士中國集團的總投資成本約為80,000,000港元。該項目未出售之物業（住宅總樓面面積合共18,400平方米及商業總樓面面積合共11,600平方米）的總賬面成本約為114,000,000港元。在商業用途方面，本集團擬興建一間設有117間客房的酒店。本集團將與當地政府機構洽談為該合資公司已於二零一二年屆滿的營業執照續期。



# 廈門佻家酒店

福建省廈門市



## (ii) 物業發展

中國物業發展市場得到支持政策所推動，當中包括連續多次減息、提倡城鎮化及樓市去庫存等措施。莊士中國集團積極於深圳、廣州和廈門等一線城市及香港探討商機拓展業務。至於現有發展項目的進展則載於下文：



廣東省廣州市

莊士 ●

# 映蝶藍灣

(莊士中國擁有100%權益)







莊士•映蝶藍灣為一個綜合商住社區，分多期發展。第一及第二期(A至P座)總樓面面積合共260,800平方米，包括34幢高層住宅大廈，共提供2,077個住宅單位及22幢別墅、商場、會所設施，並設有1,497個停車位。

莊士•映蝶藍灣第一及第二期全部高層住宅大廈已大部份沽清，並且已向買家交樓，而22幢別墅(P座)亦在展開招租推廣。至目前為止，該項目內除P座以外尚未出售之住宅物業的金額約為人民幣26,000,000元。

本集團擬啟動莊士•映蝶藍灣第三期總樓面面積約54,000平方米的工程。然而，有關當局的審批過程冗長且進展緩慢。工程前期工作已展開，待申請獲有關當局批出後，將可立刻展開第三期上蓋工程。至於未來計劃，因應需待有關當局分配土地配額，本集團將對餘下發展項目(地盤面積約60,276平方米)採取中長期的規劃方針。

## 第 三 期



廣東省東莞市

# 濱江豪園

莊士新都

(莊士中國擁有 100% 權益)







獅子洋

濱江豪園

沙田鎮工商局

沙田鎮政府

人人樂商場

沙田中心小學

郵政局

鎮標

葆麗酒店

嘉福海港酒店

海關大樓

港口大道

工商銀行

沙田輕軌站

世紀豪庭大酒店

天母藍鳥咖啡西餐廳

建設銀行

肯德基餐廳

SPA超市

亞歷山大路

濱江路

濱江路

穗莞

廣深港高速鐵路

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

沙田

莊士新都濱江豪園總樓面面積約520,000平方米，分多期發展。濱江豪園第一及第二期(第1至14座)總樓面面積合共約150,300平方米，提供1,239個住宅單位，以及時尚商業購物商場及184個停車位。濱江豪園配套設施完善，設有會所、幼兒園和康健設施。第一及第二期已於過去的財政年度交付予買家並已入伙。至目前為止，濱江豪園(第一及第二期)尚未售出之住宅物業的金額約為人民幣48,000,000元。

濱江豪園第三期(第29至31座)的總樓面面積約為40,000平方米，已全部預售，金額約為人民幣298,000,000元(約相等於352,000,000港元)。於回顧年度，由於該等物業尚未可向買家交付，故該等銷售額未可入賬為收益。預計第29至31座將於二零一六年十二月底前交付予買家。



濱江豪園第四期(包括第15至20座)的總樓面面積約為83,000平方米。第四期的地基工程大致已完成，本集團將考慮合適的時間進行上蓋工程，並可能於二零一七年上半年預售有關物業。莊士新都其餘部分的發展規劃的總樓面面積約為234,000平方米，將於未來數年分階段進行。

在目前的市況下，本集團將考慮其他可行方案，例如可能按現況出售整個項目共有總樓面面積約317,000平方米的全部權益。按此方案可令該項目的潛在價值得以釋出，並令本集團提早取得投資回報。



遼寧省鞍山市

莊士 ●

# 中心城

(莊士中國擁有 100% 權益)



莊士•中心城位於鞍山市鐵路站旁，是鐵東區的核心地段，鄰近繁華的步行街。該項目將發展成一個綜合社區，提供住宅、購物中心、主題商場、SOHO及辦公室，總樓面面積約為100,000平方米。

莊士•中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積約為29,616平方米。在該裙樓之上，將會興建兩座分別為27和33層高的雙子大廈(AB座和C座)，總樓面面積約為63,000平方米，作住宅和服務式住宅之用。商業裙樓及雙子大廈的上蓋工程已於二零一五年十一月平頂。內部及外部之裝修設置工程進度理想。

鞍山市的住宅房地產市場相對疲弱，故此物業售價及銷售步伐將未如本集團於廣東省的兩個項目般理想。然而，莊士•中心城座落於市中心鐵路站旁的黃金地段，本集團將會強調品牌建立、建築質素良好及市場優越定位作為項目的主要賣點。現正就A座全幢放租進行洽商，而商業裙樓及C座亦已開始招租。

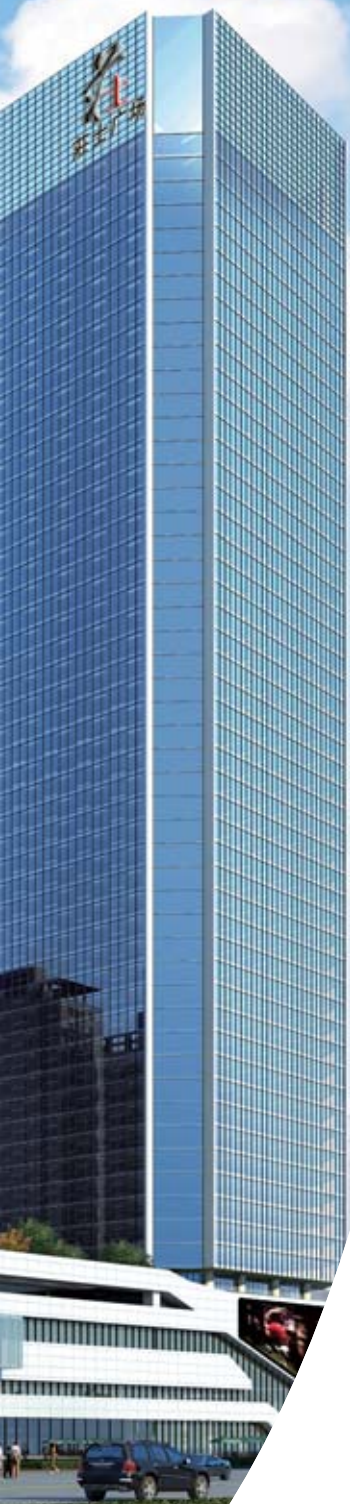


莊士

# 廣場

(莊士中國擁有 100% 權益)





莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本集團第二幅位於鐵東區核心地段的土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，將成為設有辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目。總體規劃正在制訂中，而本集團將就本項目作較長遠的規劃。

香港，新界屯門屯門市地段 514 號業旺路

(莊士中國擁有 100% 權益)

該地段位於業旺路，面積約 2,428 平方米，住宅和商業的可發展樓面面積分別為 10,862 平方米和 2,428 平方米。該地段位於河畔休憩公園旁邊，可盡覽屯門河的景緻。沿該地段前的海濱公園，只需休閒的步行距離便達附近的地標式商場。

發展項目的建築藍圖已獲審批，開挖及支撐以及地基工程合約已訂立，有關開挖及支撐工程已於近期動工，預期有關地基工程將於二零一七年第三季度竣工。





## 在中國的其他房地產項目

莊士中國集團於成都武侯區持有一項51%發展權益。截至二零一六年三月三十一日，莊士中國集團對該項目作出的總投資成本約為人民幣146,800,000元(約相等於173,200,000港元)。自二零零七年至今，該項目面對尚未解決的問題阻礙發展，莊士中國集團決定提出法律訴訟作為退出該項目的策略。於二零一六年五月三十一日，莊士中國集團收到四川省高級人民法院通知，已接納莊士中國集團提出的申索。莊士中國集團追討的總金額約為人民幣435,000,000元(約相等於513,000,000港元)，當中包括：(i)相等於莊士中國集團攤佔該項目市值51%的款項；(ii)相等於莊士中國集團攤佔該項目截至二零一六年五月三十一日的租金收入51%的款項，連同其應計利息；及(iii)莊士中國集團就該項目的貸款，連同其截至二零一六年五月三十一日的應計利息。本公司將於適當時作出有關法律訴訟的進一步公佈。

## 中國項目的銷售和收益確認

本集團在中國的已簽約銷售為約人民幣340,000,000元(約相等於401,000,000港元)，其中與已落成物業有關的已簽約銷售為約人民幣42,000,000元(約相等於49,000,000港元)。而與興建中物業有關的已簽約銷售為約人民幣298,000,000元(約相等於352,000,000港元)，全部均與東莞濱江豪園第29至31座有關。已簽約銷售將只會於其完成並交樓後方確認為本集團收益。

目前，莊士中國集團在廣州和東莞的待售物業包括金額約人民幣74,000,000元(約相當於87,000,000港元)的已落成住宅物業，以及金額約人民幣175,000,000元(約相當於207,000,000港元)的停車位。於截至二零一七年三月三十一日止財政年度，莊士中國集團將決定東莞項目的策略，如進行濱江豪園第四期開發工程，將於二零一七年上半年開始預售該項目第15至20座，其銷售價值約為人民幣993,000,000元(約相當於1,172,000,000港元)。

## (D) Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達」，股份代號：1172)

勤達為本集團擁有60.8%權益之上市附屬公司。勤達及其附屬公司(統稱「勤達集團」)主要從事印刷業務及物業業務。於截至二零一六年三月三十一日止年度，勤達集團錄得收益約256,000,000港元(二零一五年：274,600,000港元)(包括印刷業務收益約225,200,000港元(二零一五年：262,100,000港元)、基園業務收益約22,300,000港元(二零一五年：12,500,000港元)、物業投資業務收益約35,000港元(二零一五年：零)和證券投資及買賣業務收益約8,500,000港元(二零一五年：零))，以及權益持有人應佔溢利約93,100,000港元(二零一五年：虧損16,600,000港元)。有關溢利已包含向莊士中國集團出售一間持控物業之附屬公司所產生之收益約108,700,000港元。

### (i) 印刷業務

環球經濟復甦放緩，客戶在訂貨方面依然審慎，以致本集團錄得之印刷業務收益低於預期。年內本集團之印刷業務收益約為225,200,000港元，較去年減少14.1%。為對應這嚴峻之市況，本集團將積極向客戶推廣具創意之產品設計，繼續致力鞏固現有之客戶基礎並擴闊客源。

成本方面，本集團推行多項節約成本措施以提高盈利。有見於勞工成本持續上升，本集團繼續增置自動化設備以減低對勞動力之依賴，惟同時保持生產效率。嚴謹之存貨控制及有效之現金流量管理有助將財務資源適當分配至回報較高之業務分部。所有這等措施均令本集團在生產成本及行政費用節約方面取得成果，而儘管收益減少，印刷業務之邊際利潤卻見增加。

於計及預期之印刷需求後，勤達集團認為現有位於惠州市博羅縣之生產設施足以應付未來數年之生產所需。因此，於二零一五年四月，勤達集團訂立協議，以人民幣101,600,000元(相等於約123,400,000港元)將位於東莞市長安鎮之廠區出售予莊士中國集團。該項交易已於二零一五年八月二十一日完成。

## (ii) 物業銷售－墓園經營

本集團在廣東省四會市經營墓園－「聚福寶華僑陵園」，目前佔地518畝，其中100畝土地已大致完成發展，餘下418畝土地則已開始規劃工作，並保留一幅毗連之4,482畝土地，即合共5,000畝土地。

銷售方面，廣州地區為本集團墓園業務之主要市場，因此本集團已集中資源發展這市場。年內本集團在廣州增設了兩間新銷售辦事處，即共有六間銷售辦事處。為進一步擴展市場覆蓋面，年內本集團亦在廣州籌辦了一次大型之推廣活動。這一切努力均有助提升墓園之銷售，以致銷售額由去年約12,500,000港元增長78.4%至本年度約22,300,000港元。

至於發展方面，本集團已在原有之100畝土地範圍內完成興建12個墓區(M1至M12區)及一座容納壁龕之陵塔。截至本報告日期止，已建成之基地有5,430幅，其中1,430幅經已售出，尚餘4,000幅可供出售。

因預期市場對優質墓地之需求增長，勤達集團現正與當地政府進行末段磋商，以在上述418畝土地範圍內分階段擴展墓園。

## (iii) 物業投資

為擴闊收入基礎並增闢穩定之經常性收益入來源，勤達集團於年內購入了一項位於九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下D商舖之物業。該物業屬商業用途，總面積約為1,588平方呎。該物業現正租予第三者，租約將於二零一八年八月屆滿。該物業每年租金約為1,000,000港元。有關收購事項之詳情已載於勤達二零一六年二月二日刊發之公佈。未來勤達集團或會購入更多投資物業，以帶來額外之經常性收入。

## (iv) 資訊科技業務

如二零一五年年報所述，憑藉其在資訊科技業務所積累之經驗，且有見於這項業務巨大之增長潛力，勤達集團將繼續開拓電子商貿、電子出版及電子拍賣業務之投資商機，以增闢收益來源。

## (v) 勤達集團之展望

本集團相信其印刷業務將依然面對不明朗之經濟氣候及嚴峻之營商環境。展望未來，本集團將繼續鞏固其客戶基礎，強化與主要客戶之合作夥伴關係，同時擴大在中國之銷售額。對內，本集團將加強實施成本節約措施以提高成本效益。既深明面前之挑戰，本集團有信心把握其專業服務團隊及高效生產架構的優勢，為其印刷業務爭取最佳的業績表現。

隨著中國老化人口之迅速增長，對優質墓地及壁龕之需求日趨殷切。加上墓園鄰近地區基建設施之改善，以及本集團在推廣方面之不斷努力，本集團相信這項投資將帶來長遠穩健之貢獻。

為增闊勤達集團之收益來源，除投資於債券市場並在物業投資及資訊科技方面物色新業務商機外，勤達集團將繼續審視其印刷及墓園業務之發展策略，這等策略或會包括引進新投資者，組成策略夥伴，或部份或全部出售這等業務以變現其內在價值。

## (E) 其他業務

### (i) 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「新的尼龍」)

新的尼龍在新加坡以自家品牌從事床上用品銷售業務，本集團擁有其88.2%權益。於本年度，新的尼龍錄得收益約76,900,000港元(二零一五年：80,400,000港元)及輕微虧損約500,000港元。

### (ii) 證券投資及買賣

年內，本集團之證券投資及買賣業務錄得溢利約16,400,000港元，包括出售投資之已變現收益約3,600,000港元、投資之股息及利息收入約12,300,000港元、因於結算日按市值評估投資而產生之公平值收益約1,500,000港元及匯兌虧損約1,000,000港元。於二零一六年三月三十一日，本集團持有約506,900,000港元之投資，其中約226,300,000港元由莊士中國集團持有，約109,500,000港元則由勤達集團持有，主要包括高收益債券及上市證券。

## 財務狀況

### 資產淨值

於二零一六年三月三十一日，本公司權益持有人應佔之資產淨值約為8,614,700,000港元。每股資產淨值為5.09港元，乃按本集團待售物業之賬面成本值計算，並未計及其重估價值。

### 財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)和持作買賣之投資約為2,175,000,000港元(二零一五年：2,113,100,000港元)。於同日，銀行借款約為3,971,100,000港元(二零一五年：3,700,800,000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持作買賣之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20.8%(二零一五年：19.4%)。

本集團約63.1%之現金及銀行結存和持作買賣之投資以港元為單位，20.5%以美元為單位，15.9%以人民幣為單位，其餘0.5%則以其他貨幣為單位。本集團約89.9%之銀行借款以港元為單位，6.0%以人民幣為單位，其餘4.1%則以馬來西亞元及新加坡元為單位。

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17.9%之銀行借款須於第一年內償還，5.5%須於第二年內償還，58.5%須於第三至第五年內償還，而其餘18.1%須於第五年後償還。

### 外幣匯兌風險

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

## 展望

過去幾年香港特區政府推出了多項調控措施以壓抑樓市之投機活動，但並無跡象顯示短期內有關調控措施會被放寬。另一方面，中央政府最近針對其房地產調控政策作出了調整，已有多項刺激措施出台，確保中國房地產市場長遠的健康發展。本集團將密切留意上述情況，並會把握適當時機逐步增購土地儲備。

於本財政年度，本集團已完成發展珀•軒並將售出之單位交付予買家。於二零一六年六月，本集團訂立有條件協議，以出售持有位於山頂歌賦山道15號物業之物業持控公司。有關物業出售不但已/將為本集團帶來可觀之現金流及收益，亦為本集團之持續增長奠定了堅實的基礎。於未來之財政年度，本集團將繼續致力進一步提升其投資/酒店物業之租金收益及回報以至資本價值，因應不同市場之情況加快發展及推售其在中港兩地及區內其他地方之其他物業項目以釋放此等項目之潛在價值，並為本集團物業業務發展機遇，其中包括收購土地及物業投資，藉此進一步為股東增值。

## 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。於二零一六年三月三十一日，本集團(不包括莊士中國集團及勤達集團)聘有407名員工，莊士中國集團聘有287名員工，勤達集團則聘有1,208名員工。本集團為其員工提供其他福利，包括酌定獎金、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。

## 致意

本人謹代表董事會向各董事同寅及集團全體員工致意，感謝其於年內盡忠職守及竭誠作出貢獻。

莊紹綏

主席

香港，二零一六年六月二十九日





公司  
資料



## 董事

莊紹綬(主席)  
莊家彬(聯席董事總經理)  
莊家豐(聯席董事總經理)  
羅莊家蕙  
黃頌偉  
陳俊文  
石禮謙, 金紫荊星章, 太平紳士\*  
方承光\*  
邱智明\*  
朱幼麟, 銀紫荊星章, 太平紳士\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

石禮謙, 金紫荊星章, 太平紳士#  
方承光  
邱智明

## 提名委員會/ 薪酬委員會

石禮謙, 金紫荊星章, 太平紳士#  
方承光  
朱幼麟, 銀紫荊星章, 太平紳士

## 企業管治委員會

莊家彬#  
莊家豐  
羅莊家蕙  
陳俊文

# 有關委員會之主席

## 公司秘書

李慧貞

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環遮打道10號  
太子大廈22樓

## 公司資料(續)

### 股份過戶登記處

**百慕達：**

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building,  
69 Pitts Bay Road,  
Pembroke HM08,  
Bermuda

**香港：**

卓佳標準有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
滙豐銀行(中國)有限公司  
恒生銀行有限公司  
恒生銀行(中國)有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
聯昌國際銀行

### 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street,  
Hamilton HM 11, Bermuda

### 香港主要辦事處

香港中環遮打道18號  
歷山大廈25樓  
電話：(852) 2522 2013  
圖文傳真：(852) 2810 6213  
電郵地址：chuangs@chuangs.com.hk  
網址：[www.chuangs-consortium.com](http://www.chuangs-consortium.com)

## 新加坡辦事處

新加坡共和國  
新加坡郵區 629144  
裕廊鎮惹蘭阿末依布拉欣 245 號

## 馬來西亞辦事處

馬來西亞  
吉隆坡郵區 50250  
蘇丹依斯邁路 34 號  
中央廣場 16 樓

## 越南辦事處

Room 704, 7th Floor, Capital Place Building,  
6 Thai Van Lung Street, District 1,  
Ho Chi Minh City, Vietnam

## 蒙古國辦事處

3rd Floor, Eastern Section,  
New Century Plaza,  
Chinggis Avenue-15,  
Sukhbaatar District-1,  
14251 Ulaanbaatar, Mongolia

## 股份代號

367



董事及  
高層管理人員之  
簡歷資料

### 執行董事

**莊紹綏先生**，64歲，主席，於香港、中華人民共和國(「中國」)及東南亞之業務發展及投資累積豐富經驗，憑藉廣泛之業務聯繫，一直積極參與香港、中國及東南亞投資發展與管理。彼亦為Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)及Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)之榮譽主席，該兩間公司均為本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之附屬公司。彼曾為港事顧問及香港特別行政區政府推選委員會委員，現為中國人民政治協商會議全國委員會委員、中華全國歸國華僑聯合會常務委員、世界華商聯合促進會榮譽會長、廣州市番禺區海外交流協會名譽理事、中國僑商聯合會常務副會長、閩臺經濟合作促進委員會副主任、湖南省海外聯誼會及福建省國際文化經濟交流基金會名譽會長、四川省成都市經濟顧問、四川省海外交流協會海外顧問、廈門市榮譽市民、廣州市榮譽市民、台灣嘉義縣榮譽縣民及廈門市集美大學校董會常務校董。彼亦為香港廠主聯合會副會長、香港僑界社團聯合會名譽會長、香港中華總商會名譽會長、香港地產建設商會會董、香港民主建港協進聯盟監委、香港廈門聯誼總會永遠名譽會長、香港惠安同鄉會永遠會長、香港莊嚴宗親總會永遠名譽會長，以及香港友好協進會董事。彼為莊家彬先生、莊家豐先生及羅莊家蕙女士之父。於一九七零年加入本集團。

**莊家彬先生**，36歲，聯席董事總經理，於物業業務及企業管理方面積逾十二年經驗。彼為莊士中國之董事總經理。彼持有文學士學位，主修經濟。彼為中國人民政治協商會議天津市委員會港區委員及第十二屆中華全國青年聯合會港區特邀委員。彼為莊紹綏先生之子，亦為莊家豐先生及羅莊家蕙女士之兄。於二零零五年加入本集團。

## 董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

### 執行董事(續)

**莊家豐先生**，31歲，聯席董事總經理，於建築、室內設計及企業管理方面積累六年經驗。彼亦為莊士中國之副董事總經理。彼持有建築設計藝術學士學位，修讀建築；室內設計；及城市規劃。彼為香港中華總商會會董、香港長沙商會會董、香港惠安同鄉總會青年委員會副主席、湖南省青年聯合會委員、香港菁英會會員、中國綠色建築與節能(香港)委員會會員及滬港青年交流促進會會員。莊先生為莊紹綬先生之子，亦為莊家彬先生及羅莊家蕙女士之弟。於二零一二年加入本集團。

**羅莊家蕙女士**，34歲，執行董事，於企業管理、市場推廣及物業業務方面積逾十二年經驗。彼為勤達之副主席及Treasure Auctioneer International Limited之主席。彼為廈門市政協委員、北京市青年聯合會委員、福建省青年聯合會委員、廈門市海外聯誼會理事、香港菁英會會員、香港青年聯會委員、福建省港區政協委員聯誼會名譽會長、香港廈門聯誼總會副理事長及香港公共藝術董事會成員。莊女士為莊紹綬先生之女，亦為莊家彬先生之妹及莊家豐先生之姊。於二零零五年加入本集團。

**黃頌偉先生**，47歲，執行董事，於建築、項目管理及合約管理方面積逾二十四年經驗。彼持有建築工藝及管理學士學位，並為香港測量師學會及英國皇家測量師學會會員。於二零零一年加入本集團。

**陳俊文先生**，40歲，執行董事，於財務、會計及審計方面積逾十七年經驗。彼持有會計學士學位及工商管理碩士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員，以及香港會計師公會、香港特許秘書公會與英國特許秘書及行政人員公會會員。彼亦為特許財務分析師公會之特許財務分析師。於二零零三年加入本集團。

## 獨立非執行董事

**石禮謙先生**，金紫荊星章，太平紳士，71歲，於二零零四年獲委任為獨立非執行董事。石先生現任香港特別行政區立法會議員，並為香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員，以及香港強制性公積金計劃管理局非執行董事。彼持有文學士學位。彼為莊士中國之主席及獨立非執行董事，並為勤達、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、德祥企業集團有限公司、碧桂園控股有限公司、合興集團控股有限公司、香港鐵路有限公司、澳門博彩控股有限公司、德祥地產集團有限公司、華潤水泥控股有限公司、麗豐控股有限公司、四海國際集團有限公司及啟迪國際有限公司(該等公司均在聯交所上市)之獨立非執行董事。石先生亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之經理人)及富豪資產管理有限公司(富豪產業信託之經理人)(兩項信託均在聯交所上市)之獨立非執行董事。

**方承光先生**，68歲，於二零零八年獲委任為獨立非執行董事。方先生於酒店企業管理方面積逾三十八年經驗，於中國之物業發展、資產及設施管理和投資業務亦累積廣泛經驗。彼為新世界中國地產有限公司(該公司在聯交所上市)之執行董事。

**邱智明先生**，62歲，於二零一二年獲委任為獨立非執行董事。彼為香港執業會計師，積逾三十一年經驗。彼為英國特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會和加拿大卑斯省特許專業會計師協會會員。邱先生為勤達之獨立非執行董事。

**朱幼麟先生**，銀紫荊星章，太平紳士，72歲，於二零一三年獲委任為獨立非執行董事。朱先生於金融財務、銀行業務及物業投資方面具廣泛經驗。彼持有美國東北大學頒授之理學學士及理學碩士學位，以及哈佛大學頒授之工商管理碩士學位，並獲美國東北大學頒發公共服務榮譽博士學位。彼亦為莊士中國、中國航空工業國際控股(香港)有限公司及珠海控股投資集團有限公司(該等公司均在聯交所上市)之獨立非執行董事。朱先生曾獲選為中國第十屆全國人民大會之香港特別行政區代表。

## 董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

### 高層管理人員

**李耀聲先生**，49歲，物業發展及銷售總經理，主管本集團之物業發展、銷售、租賃及管理事務。彼於物業銷售、租賃、推廣及管理方面積逾二十三年經驗。彼持有理學士學位，並為英國特許屋宇經理學會會員。於二零零五年加入本集團。

**陳家安先生**，48歲，高級項目經理，於建築及物業發展方面積累二十三年經驗。彼持有屋宇測量學理學士學位。於二零零一年加入本集團。

**陳慶光先生**，40歲，高級營銷策劃經理，於物業銷售、租賃、市場營銷及管理方面積逾十七年經驗。彼持有科學學士學位及房屋管理碩士學位。於二零零八年加入本集團。

**王喬治先生**，55歲，本集團酒店部門之總經理，於酒店企業管理方面積逾三十一年經驗。彼持有管理及消費市場營銷理學士學位，並為香港酒店業主聯會、香港酒店業協會及香港管理專業協會會員。於二零一三年加入本集團。

**何家健先生**，33歲，高級會計經理，於財務、會計及審計方面積逾十一年經驗。彼持有會計學士學位，並為香港會計師公會與英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。於二零零九年加入本集團。

**黃詩慧女士**，41歲，法律顧問，於法律專業積逾十七年經驗。彼持有法學士學位、法學專業證書和法學碩士(公司法與金融法)學位，並為香港高等法院事務律師。於二零零六年加入本集團。

**李慧貞女士**，55歲，公司秘書，主管本集團之公司秘書事務。彼於企業服務及行政管理方面積逾三十二年經驗。彼持有工商管理碩士學位及法律碩士學位，並為英國特許秘書及行政人員公會與香港特許秘書公會資深會員。於一九九八年加入本集團。



## 高層管理人員(續)

**張龍海先生**，70歲，新加坡部門之董事兼總經理，主管本集團在新加坡之業務。彼持有紡織技術高級文憑，並為英國紡織學會會員。於一九七零年加入本集團。

**黃國聰先生**，58歲，馬來西亞部門之行政總裁，主管本集團在馬來西亞之業務。彼於項目管理及物業發展方面積逾三十四年經驗。彼持有建築學學士學位，並為馬來西亞建築師學會會員。於一九九四年加入本集團。

**湯國倫先生**，37歲，越南部門之首席代表，主管本集團在越南之發展項目。彼於物業投資及發展方面積逾十二年經驗。彼持有房地產學士學位。於二零零七年加入本集團。

# 企業管治 報告書



## 緒言

本公司致力達到高水平之企業管治，以妥善維護及提升其股東之權益。

本公司已採納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(「管治守則」)之守則條文。

## 企業管治常規報告

### (A) 董事會

董事會負責監督本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之業務及策略，旨在為其股東增值。

董事會已批准一項董事會多元化政策，自二零一三年九月一日起生效。以下為董事會多元化政策之概要：

本公司不斷致力提高其董事會之效能，並保持高水平的企業管治，且明白及認同董事會多元化之好處。本公司認為多元化為一個廣泛之概念，並相信觀點之多元化可通過對多項因素之考慮而達致，其包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景，以及專業經驗及才能。就達致多元化之觀點而言，本公司亦會根據其當時之業務模式和特定需要考慮有關因素。

本公司竭力確保其董事會在才能、經驗和多元化觀點方面保持適當之平衡，以支持其業務策略的執行，令公司業務得以持續及均衡發展。

於物色適當人選成為董事會成員時，本公司將以人選的優點及長處為甄選基礎，並按客觀準則考慮有關人選，同時會著重董事會多元化之效益。董事會相信上述甄選基礎最有助於本公司維護其股東及其他持份者之整體利益。

## 企業管治報告書(續)

### 企業管治常規報告(續)

#### (A) 董事會(續)

##### (i) 董事會成員組合

於本報告日期，董事會成員包括十位董事。董事會成員如下：

姓名	職銜
莊紹綏先生*(「莊先生」)	主席
莊家彬先生*	聯席董事總經理
莊家豐先生*	聯席董事總經理
羅莊家蕙女士*	執行董事
黃頌偉先生	執行董事
陳俊文先生(於二零一五年六月八日獲委任)	執行董事
石禮謙先生	獨立非執行董事
方承光先生	獨立非執行董事
邱智明先生	獨立非執行董事
朱幼麟先生	獨立非執行董事

\* 莊先生為莊家彬先生、莊家豐先生及羅莊家蕙女士之父。莊家彬先生、莊家豐先生及羅莊家蕙女士為兄弟姊妹。

\*\* 呂立基先生於二零一六年三月三十一日退休，並終止擔任本公司之執行董事。

\*\*\* 高上智先生於二零一六年四月十二日終止擔任本公司之董事總經理。

董事會之成員組合均衡，每位董事都具備與本集團業務相關之豐富知識、經驗及/或專才。董事會因應本公司之業務及策略定期審視董事會之成員組合和擔任執行及獨立非執行董事所要求之職能及經驗。各董事之簡歷資料見載於本年報「董事及高層管理人員之簡歷資料」一節。

## 企業管治常規報告(續)

### (A) 董事會(續)

#### (ii) 董事之委任、重選及罷免

本公司就董事之委任及罷免訂有正式、經審慎考慮及具透明度之程序。所有為填補臨時空缺而新獲委任之董事均須在其獲委任後於本公司之第一個股東大會上接受股東選舉。每位董事每三年須至少輪值告退一次。所有獨立非執行董事之任期均為三年，並須如上文所述輪值告退。

#### (iii) 提名委員會

本公司已成立提名委員會及訂定其明確之職權範圍，以審視董事會之成員組合。本公司之提名委員會將每年檢討董事會多元化政策，並就擬對董事會作出之變動提出建議，以待批准。提名委員會成員包括三位獨立非執行董事石禮謙先生、方承光先生及朱幼麟先生。本年內提名委員會曾召開一次會議，以檢討董事會之結構、規模及組合，並評估每位獨立非執行董事之獨立性。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生*	1/1
方承光先生	1/1
朱幼麟先生	1/1

\* 提名委員會主席

## 企業管治報告書(續)

### 企業管治常規報告(續)

#### (A) 董事會(續)

##### (iv) 董事會會議

本年內董事會曾舉行四次會議。於董事會會議舉行前本公司均作好安排，確保每位董事獲發充份之通知及資料。主席連同聯席董事總經理擬定每次董事會會議之議程，並邀請其他董事建議其他議程。董事會會議紀錄保存詳盡資料，以反映有關會議所作出之決定。

每位現任董事出席董事會會議之紀錄如下：

姓名	職銜	出席/舉行 會議次數
莊先生	主席	3/4
莊家彬先生	聯席董事總經理	4/4
莊家豐先生	聯席董事總經理	4/4
羅莊家蕙女士	執行董事	4/4
黃頌偉先生	執行董事	4/4
陳俊文先生(於二零一五年六月八日獲委任)	執行董事	3/4
石禮謙先生	獨立非執行董事	4/4
方承光先生	獨立非執行董事	4/4
邱智明先生	獨立非執行董事	4/4
朱幼麟先生	獨立非執行董事	4/4

## 企業管治常規報告(續)

### (A) 董事會(續)

#### (v) 主席及行政總裁

主席及行政總裁為獨立之職務。目前，莊先生為主席，而已獲委任為聯席董事總經理之莊家彬先生及莊家豐先生為行政總裁。

#### (vi) 董事之責任

本公司每位董事均須充份了解其作為本公司董事之責任，並會按時收到有關本集團之資料，以便其在知情之情況下作出決定和履行作為本公司董事之職責及責任。新獲委任之董事將透過全面之簡介得知本集團之業務。

#### (vii) 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認均有遵守標準守則所訂之標準。

#### (viii) 獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條按年發出之獨立確認書。本公司視其所有獨立非執行董事為獨立人士。

#### (ix) 董事之培訓

根據管治守則之守則條文第A.6.5條之規定，所有董事均須參與一項持續專業發展計劃，以發展及更新其知識及職能，確保其在服務董事會時能掌握充份及相關之資訊。本公司須負責安排及資助培訓，並對本公司董事之角色、職能及職責予以適當之重視。

## 企業管治報告書(續)

### 企業管治常規報告(續)

#### (A) 董事會(續)

##### (ix) 董事之培訓(續)

年內，本公司因應董事之職責及職務為彼等安排研討會及提供閱讀資料。以下為本公司接到有關每位現任董事之培訓紀錄概要：

姓名	閱讀有關規管 董事職責及職務之 更新資料或與本集團 或其業務相關之資料	閱讀有關經濟、環境 及社會課題或有關 董事職責及職務之 報章、期刊及更新資料	參加集團內部研討會或 外界專業機構舉辦之 研討會或參加與董事 職責及職務相關之會議
莊先生	√	√	√
莊家彬先生	√	√	√
莊家豐先生	√	√	√
羅莊家蕙女士	√	√	√
黃頌偉先生	√	√	√
陳俊文先生	√	√	√
石禮謙先生	√	√	√
方承光先生	√	√	√
邱智明先生	√	√	√
朱幼麟先生	√	√	√



## 企業管治常規報告(續)

### (B) 董事及高層管理人員之薪酬

#### (i) 執行董事及高層管理人員之薪酬政策

本集團之薪酬政策乃以公平之市值薪酬招攬、保留及推動優秀之員工。本集團所釐定之薪酬水平將確保可與聘用相若職能人才之公司作出比較及競爭。

#### (ii) 支付予獨立非執行董事之袍金

本公司每位獨立非執行董事每年獲本公司支付袍金 150,000 港元。於釐定該項袍金時，董事會已考慮當下之市場情況。有關袍金亦須待股東在股東週年大會上批准。

#### (iii) 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會及訂定其明確之職權範圍，此委員會負責就本公司全體董事及高層管理人員之薪酬政策和結構以及本公司確立正式及具透明度之薪酬政策制定程序向董事會作出建議。

薪酬委員會成員包括三位獨立非執行董事石禮謙先生、方承光先生及朱幼麟先生。本年內薪酬委員會曾召開一次會議，以依據董事會所訂之企業目標及宗旨審視本集團之薪酬政策及管理層之薪酬建議。薪酬委員會擔當董事會顧問之角色，董事會保留核准董事及高層管理人員薪酬組合之最終權力，當中已採納管治守則之守則條文第 B.1.2 條所訂之第 (c)(ii) 項標準。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生*	1/1
方承光先生	1/1
朱幼麟先生	1/1

\* 薪酬委員會主席

## 企業管治報告書(續)

### 企業管治常規報告(續)

#### (C) 問責及審核

##### (i) 財務報告

董事會確認其須負責編製本集團中期報告及年報內之綜合財務報告，並就本集團之業績表現、財務狀況及前景提呈一份公正、清晰及全面之評估報告。

本公司核數師就本集團綜合財務報告承擔之報告責任見載於本年報第82至83頁之「獨立核數師報告書」。

##### (ii) 風險管理及內部控制

董事會確認其須負責保證本集團施行有效之風險管理及內部控制系統，以保障集團資產及股東投資。

就此方面，本集團在不同之業務過程中實施有關財務、營運、守規及風險管理之內部控制程序，確保以下各方面得到妥善處理：保障資產免被未經核准使用或處理，按照管理層核准之方式進行交易，置存可靠之會計記錄以備編製內部財務資料及刊發之用，並以有效之方式識別及管理風險。集團內合資格人員均協力持續維繫及監督此等內部控制程序。

本集團亦已成立內部審核部，該部門定期向審核委員會匯報。審核委員會已核准內部審核部所制定有關風險管理及內部控制系統之內部審核方案。有關方案乃針對風險管理而制定，並涵蓋本集團之主要經營範疇，且將每年予以檢討。

經本年內審視本集團風險管理及內部控制系統之效能，並據本集團高層管理人員及內部審核部作出之評估，董事會連同審核委員會均認為本集團現行之風險管理及內部控制系統足可應付集團目前所需。

## 企業管治常規報告(續)

### (C) 問責及審核(續)

#### (iii) 審核委員會

本公司已成立審核委員會及訂定其明確之職權範圍，以審視及監督本集團之財務報告程序和風險管理及內部控制。於二零一六年三月底，因應最近管治守則作出有關風險管理之修訂，董事會已批准及採納經修訂之審核委員會職權範圍，而有關修訂已在本公司及聯交所之網頁內登載。審核委員會成員包括三位獨立非執行董事石禮謙先生、方承光先生及邱智明先生。本年內審核委員會曾召開四次會議，以討論與外聘核數師之關係、審閱本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之綜合中期財務資料及截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合年度財務報告，並評估本集團之風險管理及內部控制系統。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
石禮謙先生*	4/4
方承光先生	3/4
邱智明先生	4/4

\* 審核委員會主席

#### (iv) 核數師之酬金

於本年度，已付或應付予主要核數師羅兵咸永道會計師事務所之酬金如下：

所提供服務	千港元
審核及審核相關服務	4,350
非審核服務	1,850
	6,200

## 企業管治報告書(續)

### 企業管治常規報告(續)

#### (D) 董事會之授權

##### (i) 董事委員會

本公司已成立四個委員會，分別為審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會(「管治委員會」)。此等委員會之成立均訂有明確之職權範圍，其清楚界定委員會之權力及職責。

##### (ii) 管理功能

董事會已界定留待董事會全權批准之事項及交由執行管理層處理之事項。所有執行管理層人員已予界定明確之職權範圍，特別是在何種情況下應向董事會匯報及事先取得批准。所有給予執行管理層之授權均定期予以檢討，確保授權仍屬恰當。

#### (E) 企業管治

董事會已將企業管治之職務交由管治委員會執行，此委員會之成立訂有明確之職權範圍，其負責制定及審視本公司之企業管治政策及常規。管治委員會亦獲授權負責審視本集團任何潛在之內幕消息，並向董事會作出遵守披露規定或採取所需行動之建議。

本年內管治委員會成員包括三位執行董事，分別為高上智先生、莊家彬先生及羅莊家蕙女士。於二零一六年四月十二日，高上智先生終止擔任管治委員會主席，而莊家彬先生及莊家豐先生分別獲委任為管治委員會之主席及成員。於二零一六年六月二十九日，陳俊文先生獲委任為管治委員會之成員。本年內管治委員會曾召開兩次會議，以審視本公司之企業管治事項，確保本公司已遵守管治守則之原則及其適用之守則條文。

每位委員會成員之出席紀錄如下：

姓名	出席/舉行 會議次數
高上智先生*	2/2
莊家彬先生**	2/2
羅莊家蕙女士	1/2
莊家豐先生(於二零一六年四月十二日獲委任)	不適用
陳俊文先生(於二零一六年六月二十九日獲委任)	不適用

\* 於二零一六年四月十二日終止擔任管治委員會主席

\*\* 於二零一六年四月十二日獲委任為管治委員會主席

## 企業管治常規報告(續)

### (F) 與股東之溝通

本公司已訂有與股東溝通之政策，其宗旨為讓股東以知情之方式行使權利，並讓股東及投資者與本公司積極溝通。董事會有責任定期審視有關政策以確保其效能。以下為有關政策概要：

#### (i) 股東週年大會

董事會將股東週年大會視為與本公司股東會面之主要渠道。除方承光先生及朱幼麟先生因其他事務而缺席二零一五年八月三十一日舉行之本公司二零一五年股東週年大會(「2015股東週年大會」)外，所有董事(包括董事會主席及各董事委員會之主席)均有出席2015股東週年大會，以回答股東之提問。

每位現任董事出席2015股東週年大會之紀錄如下：

姓名	職銜	出席
莊先生	主席	有
莊家彬先生	聯席董事總經理	有
莊家豐先生	聯席董事總經理	有
羅莊家蕙女士	執行董事	有
黃頌偉先生	執行董事	有
陳俊文先生(於二零一五年六月八日獲委任)	執行董事	有
石禮謙先生	獨立非執行董事	有
方承光先生	獨立非執行董事	無
邱智明先生	獨立非執行董事	有
朱幼麟先生	獨立非執行董事	無

#### (ii) 重要事項

本公司已確保股東大會將要處理之任何重要事項均會以獨立之決議案提呈。

#### (iii) 以按股數投票之方式表決

根據上市規則第13.39(4)條之規定，於本公司所有股東大會上股東之表決已以按股數投票之方式進行，而投票結果已依照上市規則第13.39(5)條訂明之程序作出公佈。

## 企業管治報告書(續)

### 企業管治常規報告(續)

#### (F) 與股東之溝通(續)

**(iv) 企業文件於本公司及聯交所之網站內可供查閱**

本公司已將本公司之公佈、通函、年報/中期報告、股東大會通告及上市規則規定之其他資料登載於本公司及聯交所之網站內。

**(v) 股東查詢**

本公司股東可向本公司之股份過戶登記處查詢有關其於本公司之持股情況，亦可向董事會查詢所有其他問題。

#### (G) 股東權利

**(i) 召開股東特別大會**

根據本公司之公司細則第 58 條，任何於提出開會要求當日持有附帶本公司股東大會表決權之本公司實繳股本不少於十分之一之股東，於所有時候均有權向董事會或本公司秘書發出提請書，要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會」)，處理有關要求中註明之任何事務；該大會須於提出要求後兩個月內舉行。倘於提出要求後二十一(21)日內，董事會未能召開有關大會，提出要求之人士或代表彼等多於一半總表決權之任何人士可自行召開大會，惟如此召開之任何大會須不遲於上述日期起計三個月後舉行。有關提請書須註明召開大會之目的，並由有關股東簽署，亦可包含一式多份之文件，各由一名或多於一名有關股東簽署。

## 企業管治常規報告(續)

### (G) 股東權利(續)

#### (i) 召開股東特別大會(續)

若提請書符合規定，本公司秘書將請董事會依照法例規定向所有股東發出充份之通知以召開股東特別大會。反之，若提請書並未符合規定，有關股東將獲通知此結果，而本公司亦不會應其要求召開股東特別大會。

#### (ii) 向董事會之查詢

本公司股東將有機會於股東大會上向董事會作出提問。彼等亦可酌情決定向董事會作出查詢。有關查詢可通過下列其中一項途徑以書面傳達至「莊士機構國際有限公司之董事會」：

- 郵寄至                                 : 香港中環遮打道18號歷山大廈25樓
- 電郵至                                 : consortium-board@chuangs.com.hk
- 圖文傳真至                         : (852) 2810 6213

董事會將即時回應股東之正式查詢。

#### (iii) 於股東大會上提呈動議

(a) 股東可循下列程序於股東大會上提呈有關董事選舉之動議：

- 根據本公司之公司細則第89條，一名或多名持有或合共持有本公司面值不少於5%之任何類別已發行股份之股東(並非擬選任之人士)可提名任何人士於本公司任何股東大會上膺選董事，方法為向本公司秘書發出書面通知：
  - 表明擬提名某位人士膺選；及
  - 經由被提名人士簽署，表明其願意膺選。

## 企業管治報告書(續)

### 企業管治常規報告(續)

#### (G) 股東權利(續)

##### (iii) 於股東大會上提呈動議(續)

##### (a) (續)

- 任何提名膺選董事之通知均須載明上市規則第 13.51(2) 條或本公司所須依從任何其他適用之法律、規則及規例不時規定(倘若被提名人士當選董事)披露有關該位人士之資料。目前，須載明之資料如下：
  - 全名及年齡；
  - 在本公司及本集團其他成員公司擔任之職位(如有)；
  - 經驗，包括(i)過去三年在上市公司(其證券在香港或海外任何證券市場上市)擔任之其他董事職位，及(ii)其他主要任命及專業資格；
  - 服務本公司之年期或建議服務年期；
  - 與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控權股東之關係；
  - 其於本公司股份之權益(定義見證券及期貨條例(香港法例第五七一章)第XV部)；
  - 該位董事或監事之酬金數額及釐定有關酬金之基準及服務合約涵蓋有關酬金數額之比例；及
  - 被提名人士發出之聲明，表明其目前及過去均毋須受上市規則第 13.51(2)(h)至(w)條訂明之任何情況所規限，或若任何一項或多於一項該等條文適用於該位人士，則提供有關之詳盡資料。



## 企業管治常規報告(續)

### (G) 股東權利(續)

#### (iii) 於股東大會上提呈動議(續)

##### (a) (續)

- 就此發出之通知可通過下列其中一項途徑傳達至「莊士機構國際有限公司之公司秘書」：
    - 郵寄至 : 香港中環遮打道18號歷山大廈25樓
    - 電郵至 : chuangs@chuangs.com.hk
    - 圖文傳真至 : (852) 2810 6213
  - 任何該等股東均須為有權出席與所發通知有關之大會並於會上投票之股東。
  - 有關通知期最短須為七(7)日，而通知之送遞須不早於擬定選舉董事之股東大會的通告寄發後翌日及不遲於該股東大會指定舉行日期前七(7)日。若於該股東大會前少於十五(15)個辦公日收到該通知，本公司將須考慮後延股東大會以(i)評估有關提名候選人是否適合膺選；及(ii)於股東大會前至少十四(14)整日及不少於十(10)個辦公日就提呈股東之動議刊發公佈或寄發一份補充通函予股東。
- (b) 除有關董事選舉之動議須循上文(a)節所述之程序提呈外，股東可循百慕達一九八一年公司法(「公司法」)第79及80條所載之規定及程序於股東大會上提呈動議。具體而言，該等股東必須：
- 合共持有本公司全體股東所持不少於二十分之一的總表決權(於提出動議要求當日附帶可於要求提呈有關動議之大會上行使的表決權)，或合共不少於100名股東。
  - 呈交提請書，註明擬於股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈之決議案，或呈交陳述書，以不多於1,000字說明擬於該股東大會上提呈動議之事項或處理之事務。

## 企業管治報告書(續)

### 企業管治常規報告(續)

#### (G) 股東權利(續)

##### (iii) 於股東大會上提呈動議(續)

##### (b) (續)

- 提請書/陳述書須由有關股東簽署，或再多兩份合共包含所有該等股東簽署之複本，並送達本公司之註冊辦事處(地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda)及本公司在香港之主要辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓)，註明收件人為公司秘書：
  - 若須因應提請書發出有關決議案之通告，則於大會前不少於六個星期送達；及
  - 若為任何其他提請書，則於大會前不少於一個星期送達，惟若於提請書送達本公司之註冊辦事處並須就此發出決議案通告後，本公司召開之股東週年大會訂於該提請書送達後六個星期或更短之日期舉行，則雖然該提請書並未於公司法第80條規定之時間內送達，就其目的而言，該提請書仍將被視為經已正式送達。
- 若提請書符合規定，公司秘書將請董事會(i)把有關決議案列入股東週年大會之議程；或(ii)發送該股東大會之陳述書，惟有關股東須已繳付董事會合理釐定之款項，以支付本公司依照法例規定向所有登記股東發出決議案通告及/或發送有關股東陳述書所需費用。反之，若提請書並未符合規定或有關股東未能繳足款項以支付本公司就上述事項所需之費用，有關股東將獲通知此結果，而所擬提呈之決議案將不會被列入股東週年大會之議程；或股東陳述書將不會就該股東大會發送予股東。

## 企業管治常規報告(續)

### (G) 股東權利(續)

#### (iii) 於股東大會上提呈動議(續)

##### (b) (續)

- 就有關於股東大會上提呈動議之問題而言，股東可通過下列其中一項途徑以書面傳達至「莊士機構國際有限公司之董事會」：

- 郵寄至 : 香港中環遮打道18號歷山大廈25樓
- 電郵至 : consortium-board@chuangs.com.hk
- 圖文傳真至 : (852) 2810 6213

### (H) 本公司組織章程文件之修訂

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司之組織章程文件並無作出任何修訂。

## 結論

除上文所述者外，本公司於截至二零一六年三月三十一日止年度均有遵守管治守則之守則條文。

代表董事會

**Chuang's Consortium International Limited**

(莊士機構國際有限公司)

莊家彬

聯席董事總經理

香港，二零一六年六月二十九日



董事會  
報告書

董事會(「董事會」)謹此提呈董事會報告書連同本公司及各附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報告。

## 業務回顧

本年度本集團之業務回顧(包括論述本集團面對之主要風險及不明朗因素,詳述自截至二零一六年三月三十一日止年度後發生而影響本集團之重要事項,以及預示本集團未來可能推動之業務發展)載於本報告第2至37頁之主席報告書。本集團之財務風險見於綜合財務報告附註3。本集團主要之財務及業務表現指標包括收益、毛利、本公司權益持有人應佔溢利、股東資金、淨負債與資本比率及分部資料。此等指標分別詳見於本報告第2至37頁之主席報告書、第184頁之財務資料概要及綜合財務報告附註6。

## 主要業務及地域分部

本公司主要業務為投資控股,各主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報告附註43。

本集團於本年度之表現按業務及地域分部之分析載於綜合財務報告附註6。

## 業績及分派

本集團於本年度之綜合業績載於第84頁之綜合收益表內。

由於本集團需預留足夠財政資源以提供營運資金予各項目及業務,董事會議決在即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上建議本公司股東批准派付截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0仙(二零一五年:以股代息(附有收取現金之選擇權)之末期股息每股港幣3.0仙)。末期股息如獲批准,將於二零一六年十月二十一日或之前派付予二零一六年九月十三日名列本公司股東名冊之股東。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣2.0仙(二零一五年:以股代息(附有收取現金之選擇權)之中期股息每股港幣2.0仙)。因此,本年度股息總額將為每股港幣5.0仙(二零一五年:港幣5.0仙),總計約為85,400,000港元(二零一五年:約86,600,000港元)。

## 董事會報告書(續)

### 捐款

本集團本年內之慈善捐款及贊助總額約為3,580,000港元。

### 優先購買權

本公司於百慕達註冊成立，該司法地區之法例並無有關優先購買權之規定。

### 儲備

本集團及本公司儲備本年內之變動分別載於綜合財務報告附註33及附註42(a)。本公司於二零一六年三月三十一日之可供分派儲備總額約為1,673,165,000港元。

### 主要物業資料

本集團於二零一六年三月三十一日所持有主要物業之資料詳載於第178至183頁。

### 財務資料概要

本集團最近五個財政年度之財務資料概要載於第184頁。

### 董事

本年內及截至本報告日期止，本公司董事名單如下：

莊紹綬先生

莊家彬先生

莊家豐先生

羅莊家蕙女士

黃頌偉先生

陳俊文先生(於二零一五年六月八日獲委任)

石禮謙先生

方承光先生

邱智明先生

朱幼麟先生

呂立基先生(於二零一六年三月三十一日退休)

高上智先生(於二零一六年四月十二日終止擔任董事總經理)

## 董事(續)

根據本公司之公司細則第87(2)及87(3)條和香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之規定，莊紹綏先生、莊家豐先生、邱智明先生及朱幼麟先生將於股東週年大會上告退，惟彼等均符合資格及願意膺選連任。

## 董事及高層管理人員之簡歷資料

董事及高層管理人員於本報告日期之簡歷資料載於本報告第42至47頁。

## 董事購買股份或債券之權利

除下文「購股權計劃」一節所述本公司及其附屬公司採納之購股權計劃和Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)於二零一六年三月十七日公佈進行之供股(「供股」)(另見綜合財務報告附註40(a))外，本公司、其任何附屬公司或其他聯繫公司於本年內任何時間概無參與任何安排，使本公司之董事可透過購買本公司、其指明企業或其任何聯繫公司之股份或債券而獲得利益。

## 董事會報告書(續)

### 董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一六年三月三十一日，本公司各董事及主要行政人員持有本公司及其聯繫公司(定義見證券及期貨條例(「證券期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券權益及淡倉而根據證券期貨條例第XV部第7及8節之條文已通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所如下：

#### (a) 於本公司之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊紹綏先生(「莊先生」)	935,237,404	附註1	55.21
莊家彬先生	1,299,678	實益擁有人	0.08

#### (b) 於莊士中國之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	1,361,804,923	附註2及5	84.00
羅莊家蕙女士	1,255,004	實益擁有人	0.08

#### (c) 於Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	2,013,573,887	附註3及5	60.82
石禮謙先生	30,000	實益擁有人	0.0009



## 董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉(續)

### (d) 於Treasure Auctioneer International Limited(「Treasure」)之權益

董事姓名	股份數目	身份	持股百分比
莊先生	800,000	附註4及5	80.0

附註1：該等權益包括Evergain Holdings Limited(「Evergain」)(由莊先生實益擁有之公司)擁有727,629,332股本公司股份，而其餘權益因莊先生為一全權信託(其受託人持有207,608,072股本公司股份)之其中一名全權受益人而產生。莊先生、莊家彬先生、莊家豐先生及羅莊家蕙女士均為Evergain之董事。

附註2：該等權益為Profit Stability Investments Limited(「PSI」)擁有之907,869,949股莊士中國股份及PSI根據其就供股作出之不可撤回承諾將認購之453,934,974股供股股份。PSI為本公司之全資附屬公司。

附註3：該等權益由Gold Throne Finance Limited(本公司之全資附屬公司)持有。

附註4：該等權益包括由莊先生實益擁有之法團所擁有550,000股Treasure股份及莊士中國之一間全資附屬公司實益擁有250,000股Treasure股份。莊士中國為本公司之附屬公司。

附註5：莊先生在本公司之股東大會可行使或控制行使三分之一或以上之投票權。

除所披露者外，於本年度，本公司董事及主要行政人員以及其配偶或未滿十八歲之子女並未獲授或行使任何可認購本公司、其指明企業或其任何聯繫公司任何證券之權利。

除本文所披露者外，於二零一六年三月三十一日，本公司各董事及主要行政人員概無持有本公司及其任何聯繫公司(定義見證券期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券期貨條例第XV部第7及8節之條文須通知本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券期貨條例規定被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所。

## 董事會報告書(續)

### 董事之服務合約

本公司或其任何附屬公司並無與董事簽訂任何於一年內若由僱用公司終止合約則須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 董事於與本集團業務有重大關連之交易、安排及合約之重大權益

除所披露者外，本公司任何董事及其關連人士概無於本公司或其任何附屬公司參與訂立與本集團業務有關連而於本年終或本年內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事於競爭業務之利益

本公司依照上市規則第8.10條之規定作出披露，莊先生於若干私人公司持有股本權益及擔任董事，而莊家彬先生、莊家豐先生及羅莊家蕙女士於該等私人公司擔任董事。該等私人公司在香港從事豪宅物業投資和證券投資及買賣業務。由於該等私人公司所擁有之物業就類型及/或所處地點而言均有別於本集團之物業，且該等私人公司的董事會成員組合均與本集團不同，本集團乃以獨立於該等私人公司業務之方式及按公平原則經營業務。

### 管理合約

本年內並無訂立或存在任何有關管理及執行本公司全部或任何主要部份業務之合約。

## 主要股東

據本公司任何董事或主要行政人員所知，且除上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節所披露者外，於二零一六年三月三十一日，下列人士持有本公司之股份及相關股份權益及淡倉而根據證券期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第XV部第336條規定須登記於其所述之登記冊如下：

股東名稱	本公司股份數目	身份	持股百分比
Evergain	727,629,332	實益擁有人， 附註1	42.96
莊賀碧諭女士	727,629,332	附註2	42.96
莊秀霞女士（「莊女士」）	208,353,709	附註3	12.30
李世慰先生（「李先生」）	208,353,709	附註4	12.30

附註1：該等權益已於上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節附註1說明。

附註2：該等權益透過其配偶莊先生（其權益已於上文「董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉」一節附註1說明）之權益而產生。

附註3：207,608,072股本公司股份權益因莊女士為一全權信託（其擁有該等本公司股份）之受託人及其中一名全權受益人而產生。其餘745,637股本公司股份權益透過其配偶李先生之權益而產生。

附註4：207,608,072股本公司股份權益透過其配偶莊女士（其權益已於上文附註3說明）之權益而產生。其餘745,637股本公司股份權益由李先生實益擁有。

除上述者外，於二零一六年三月三十一日，據本公司有關登記冊所記錄，概無其他人士持有本公司之股份或相關股份權益或淡倉而根據證券期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券期貨條例第XV部第336條規定須登記於其所述之登記冊。

## 董事會報告書(續)

### 控權股東於合約之權益

於結算日或本年內任何時間及截至本報告日期止，本公司或其任何附屬公司概無與控權股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

### 買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年三月三十一日止年度及截至本報告日期止，本公司以現金總代價約49,466,600港元(不包括開支)在聯交所購回總數49,500,000股股份。所有購回股份隨即被註銷，而本公司之已發行股份數目亦已作出相應之削減。以下為購回股份之詳情：

購回期間	購回股份總數	每股支付價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一六年一月	10,088,000	0.88	0.85	8,680,360
二零一六年二月	15,136,000	1.03	0.88	14,396,400
二零一六年三月	19,136,000	1.14	1.02	21,070,640
二零一六年四月	5,140,000	1.05	1.03	5,319,200
總計	49,500,000			49,466,600

除上文所述者外，於截至二零一六年三月三十一日止年度及截至本報告日期止，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

### 主要供應商及客戶

本集團最大供應商及五大供應商應佔之採購額分別相當於本年度本集團總採購額約14%及36%。

本集團五大客戶應佔之收益相當於本年度本集團總收益少於30%。

董事、彼等之聯繫人士或任何股東(均為據董事會所知擁有本公司股本逾5%者)概無於本集團五大供應商中擁有任何權益。

## 與供應商及客戶之關係

本集團與業內信譽良好之供應商建立長期合作關係。本集團實施一系列之採購管理制度及監控程序，以循審慎之方式甄選供應商。

本集團與客戶保持良好關係，並維持彼此之間有效的溝通機制，以確保本集團可適時得知所有客戶之要求或意見回饋，並為客戶提供優質服務。

## 環保政策及表現

本集團致力提倡及推行環保。在日常營運中，本集團實施綠色辦公室守則，如雙面打印及影印，鼓勵使用再造紙張，以及關掉閒置燈光及電器以減低能源虛耗。本集團將不時檢討其辦公室環保守則，並會考慮推行其他可行措施及守則，以提升及貫徹環保之表現。

## 遵守有關法例及規則

於回顧年度，本集團已遵守所有對本集團業務及營運有重大影響之相關法例及規則。據董事會及管理層所知，本集團並無嚴重違反或不遵守適用之法例及規則，致令本集團之業務及營運受到重大影響。

## 與僱員之主要關係

本集團視僱員為其最重要及珍貴之資產。本集團人力資源管理之目的在於透過提供具競爭力之薪酬組合及實行完善之表現評估制度及適當獎勵，報賞及嘉許表現良好之員工，並透過適當培訓(如有需要)促進員工的事業發展及進步，以及提供集團內之事業發展機會。

# 董事會報告書(續)

## 退休金計劃

有關本集團退休金計劃之詳情載於綜合財務報告附註9。

## 允許彌償條文

根據本公司之公司細則第166(1)條，當時就本公司任何事務行事之董事，將就彼等或其中任何一人或其承繼人、遺囑執行人或遺產管理人因或有關履行其於相關職位或信託之職責或假定職責所進行任何行動、協同或遺漏行動而產生或蒙受或可能產生或蒙受之一切法律行動、成本、費用、損失、損害及開支，獲以本公司資產及溢利提供彌償保證及免受損害，惟此項彌償保證不得伸展至涉及上述任何人士蓄意疏忽、蓄意失責、欺詐或不誠實行為之任何事宜。於回顧年度，本公司已就董事之責任設立及維持一項保險。

## 購股權計劃

根據本公司於二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司一項購股權計劃(「該計劃」)已獲採納，而莊士中國於二零一二年八月三十一日採納之購股權計劃(「莊士中國計劃」)及勤達於二零一二年八月二十九日採納之購股權計劃(「勤達計劃」)亦分別獲得批准。

(a) 以下為該計劃之概要：

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1. 目的：                               | 給予本集團之董事、僱員及業務顧問和該計劃批准之任何其他人士獎勵             |
| 2. 參與者：                              | 包括本集團之董事、僱員及業務顧問                            |
| 3. 根據該計劃可發行之股份總數及其於本報告日期所佔之已發行股本百分比： | 根據該計劃可予發行159,284,491股股份，相當於本報告日期已發行股本約9.43% |

## 購股權計劃(續)

(a) 以下為該計劃之概要：(續)

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 4. 每名參與者可獲授之購股權上限：   | 根據該計劃於十二個月內可發行之股份總數上限之1%  |
| 5. 根據購股權接納股份之期限：     | 不適用。自該計劃於二零一二年八月三十一日獲採納後，概未授出任何購股權  |
| 6. 接納購股權時應付之款項及付款期限： | 購股權須於其批授日期(「批授日期」)(必須為交易日)後28天內接納，而接納時應付予本公司1.00港元  |
| 7. 行使價釐定基準：          | 不低於下列三項之最高數額：(i)聯交所每日收市價表於批授日期(必須為交易日)所報本公司股份之收市價；(ii)聯交所每日收市價表於緊接批授日期(必須為交易日)前五個交易日所報本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份面值 |
| 8. 該計劃尚餘年期：          | 有效年期直至二零二二年八月三十日止，惟若根據該計劃條款予以終止則除外  |

(b) 以下為莊士中國計劃之概要：

- |         |   |
|---------|---|
| 1. 目的：  | 給予莊士中國及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)之董事、僱員及業務顧問和莊士中國計劃批准之任何其他人士獎勵 |
| 2. 參與者： | 包括莊士中國集團之董事、僱員及業務顧問                                   |

## 董事會報告書(續)

### 購股權計劃(續)

(b) 以下為莊士中國計劃之概要：(續)

- |   |  |
|---|--|
| 3. 根據莊士中國計劃可發行之莊士中國股份總數及其於本報告日期所佔之莊士中國已發行股本百分比： | 根據莊士中國計劃可予發行152,332,870股莊士中國股份，相當於本報告日期莊士中國已發行股本約6.26%   |
| 4. 每名參與者可獲授之購股權上限：                              | 根據莊士中國計劃於十二個月內可發行之莊士中國股份總數上限之1%  |
| 5. 根據購股權接納莊士中國股份之期限：                            | 不適用。自莊士中國計劃於二零一二年八月三十一日獲採納後，莊士中國概未授出任何購股權  |
| 6. 接納購股權時應付之款項及付款期限：                            | 購股權須於其批授日期(「批授日期」)(必須為交易日)後28天內接納，而接納時應付予莊士中國1.00港元  |
| 7. 行使價釐定基準：                                     | 不低於下列三項之最高數額：(i)聯交所每日收市價表於批授日期(必須為交易日)所報莊士中國股份之收市價；(ii)聯交所每日收市價表於緊接批授日期(必須為交易日)前五個交易日所報莊士中國股份之平均收市價；及(iii)莊士中國股份面值 |
| 8. 莊士中國計劃尚餘年期：                                  | 有效年期直至二零二二年八月三十日止，惟若根據莊士中國計劃條款予以終止則除外  |



## 購股權計劃(續)

(c) 以下為勤達計劃之概要：

1. 目的： 給予勤達及其附屬公司(統稱「勤達集團」)之董事、僱員及業務顧問和勤達計劃批准之任何其他人士獎勵
2. 參與者： 包括勤達集團之董事、僱員及業務顧問
3. 根據勤達計劃可發行之勤達股份總數及其於本報告日期所佔之勤達已發行股本百分比： 根據勤達計劃可予發行220,720,827股勤達股份，相當於本報告日期勤達已發行股本約6.67%
4. 每名參與者可獲授之購股權上限： 根據勤達計劃於十二個月內可發行之勤達股份總數上限之1%
5. 根據購股權接納勤達股份之期限： 不適用。自勤達計劃於二零一二年八月二十九日獲採納後，勤達概未授出任何購股權
6. 接納購股權時應付之款項及付款期限： 購股權須於其批授日期(「批授日期」)(必須為交易日)後28天內接納，而接納時應付予勤達1.00港元
7. 行使價釐定基準： 不低於下列三項之最高數額：(i)聯交所每日收市價表於批授日期(必須為交易日)所報勤達股份之收市價；(ii)聯交所每日收市價表於緊接批授日期(必須為交易日)前五個交易日所報勤達股份之平均收市價；及(iii)勤達股份面值
8. 勤達計劃尚餘年期： 有效年期直至二零一二年八月二十八日止，惟若根據勤達計劃條款予以終止則除外

## 董事會報告書(續)

### 根據上市規則第 13.51B(1) 條更新之董事資料

除本年報其他部份所披露外，以下為根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露有關本年內及截至本報告日期止董事資料之其他變動：

下列董事之年度酬金自二零一六年四月一日起已予調整：

董事姓名	經調整年度酬金 <sup>#</sup> 千港元
黃頌偉先生	2,424
陳俊文先生	1,856

<sup>#</sup> 有關年度酬金包括薪酬、退休金計劃供款、其他福利及董事袍金，乃按有關職責及經驗和參考當時之市況釐定。

### 足夠之公眾持股量

根據本公司可得之公開資料並就董事會所知，於截至二零一六年三月三十一日止整個年度及截至本報告日期止，本公司一直保持本公司證券具有上市規則所規定足夠之公眾持股量。

### 核數師

綜合財務報告已由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟符合資格並願意膺聘續任。

代表董事會

**Chuang's Consortium International Limited**

(莊士機構國際有限公司)

莊家彬

聯席董事總經理

香港，二零一六年六月二十九日

# 財務 資料



# 獨立核數師報告書



羅兵咸永道

致 **CHUANG'S CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED** (莊士機構國際有限公司) 股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第84至177頁Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報告，此綜合財務報告包括於二零一六年三月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報告，並對其認為為使綜合財務報告的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報告發表意見，並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計以對綜合財務報告是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

### 核數師的責任(續)

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料的審計憑證。所選擇的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的綜合財務報告相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報告的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港財務報告準則真實而中肯地反映 貴公司及其附屬公司於二零一六年三月三十一日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一六年六月二十九日

# 綜合收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	5	<b>1,869,172</b>	1,521,709
銷售成本		<b>(995,589)</b>	(950,566)
毛利		<b>873,583</b>	571,143
其他收入及收益淨額	7	<b>126,876</b>	103,680
銷售及推廣支出		<b>(141,558)</b>	(96,926)
行政費用及其他經營支出		<b>(496,402)</b>	(470,814)
投資物業之公平值變動	16	<b>446,143</b>	593,253
經營溢利	8	<b>808,642</b>	700,336
融資費用	10	<b>(86,999)</b>	(66,769)
攤佔聯營公司業績	21	<b>42</b>	(1,350)
攤佔合營企業業績	22	<b>64,265</b>	(44)
除稅前溢利		<b>785,950</b>	632,173
稅項	12	<b>(158,836)</b>	(105,672)
本年度溢利		<b>627,114</b>	526,501
應佔：			
權益持有人		<b>597,759</b>	502,952
非控制性權益		<b>29,355</b>	23,549
		<b>627,114</b>	526,501
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	14	<b>34.51</b>	29.17

第91至177頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合全面收益表  
截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>本年度溢利</b>	<b>627,114</b>	526,501
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(96,333)	(39,425)
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	-	(1,094)
可供出售之金融資產之公平值變動	(58,840)	35,455
出售可供出售之金融資產時之投資重估儲備變現	(199)	(371)
日後或會重列入損益之其他全面虧損總額	(155,372)	(5,435)
日後或不會重列入損益之項目：		
將資產從物業、廠房及設備和租用土地及土地使用權撥入投資物業 產生之公平值收益，扣除遞延稅項	54,188	-
本年度其他全面虧損總額	(101,184)	(5,435)
<b>本年度全面收入總額</b>	<b>525,930</b>	521,066
應佔全面收入總額：		
權益持有人	539,939	486,837
非控制性權益	(14,009)	34,229
	<b>525,930</b>	521,066

第91至177頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

# 綜合資產負債表

二零一六年三月三十一日結算

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	676,503	768,066
投資物業	16	6,777,007	5,969,808
租用土地及土地使用權	17	883,580	938,207
待發展/發展中物業	18	588,828	778,800
墓園資產	19	545,870	561,692
聯營公司	21	64,738	48,782
合營企業	22	351,465	66,215
可供出售之金融資產	23	179,736	243,708
貸款及應收賬款	24	159,007	12,553
		<b>10,226,734</b>	9,387,831
<b>流動資產</b>			
待售物業	25	2,321,074	2,569,602
存貨	26	176,827	185,912
墓園資產	19	103,265	108,064
應收賬款及預付款項	27	461,068	528,267
公平值反映於損益之金融資產	28	506,943	85,621
已抵押銀行結存	29	40,173	55,269
現金及銀行結存	29	1,627,886	1,972,173
		<b>5,237,236</b>	5,504,908
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	30	360,095	505,257
已收取售樓按金	31	364,830	213,389
短期銀行借款	34	15,098	243,466
長期銀行借款之即期部份	34	842,847	919,241
應付稅項		313,232	348,808
		<b>1,896,102</b>	2,230,161
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,341,134</b>	3,274,747
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,567,868</b>	12,662,578



	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>權益</b>			
股本	32	<b>423,479</b>	433,432
儲備	33	<b>8,191,233</b>	7,770,692
股東資金		<b>8,614,712</b>	8,204,124
非控制性權益		<b>1,437,706</b>	1,526,873
<b>權益總額</b>		<b>10,052,418</b>	9,730,997
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	34	<b>3,113,127</b>	2,538,079
遞延稅項負債	35	<b>367,977</b>	361,405
與非控制性權益之貸款及應付款項	36	<b>34,346</b>	32,097
		<b>3,515,450</b>	2,931,581
		<b>13,567,868</b>	12,662,578

莊家彬  
董事

陳俊文  
董事

第91至177頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

# 綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營活動所得現金</b>			
經營活動使用現金	39(a)	(72,077)	(501,982)
已付利息		(102,948)	(100,964)
已付稅項		(172,940)	(55,051)
經營活動使用現金淨額		(347,965)	(657,997)
<b>投資活動所得現金</b>			
購入物業、廠房及設備		(14,926)	(47,518)
投資物業增加		(143,501)	(134,985)
購入一間聯營公司		(1)	–
購買可供出售之金融資產		(560)	(4,099)
出售物業、廠房及設備所得款項		6,642	13,316
出售一項投資物業所得款項淨額		–	38,284
出售可供出售之金融資產所得款項淨額		2,778	5,516
出售附屬公司所得款項，扣除已出售現金及銀行結存	39(c)	–	69,304
應收聯營公司款項淨額增加		(15,326)	(3,233)
應收合營企業款項增加		(2,750)	(2,309)
已抵押銀行結存減少		15,096	171
存放日期起計三個月後到期之銀行存款(增加)/減少		(130,108)	43,877
已收利息收入		16,436	31,664
已收股息收入		8,690	4,217
投資活動(使用)/所得現金淨額		(257,530)	14,205
<b>融資活動所得現金</b>			
新借銀行借款		798,148	796,627
償還銀行借款		(506,963)	(325,376)
贖回可換股票據		–	(61,750)
已付股東股息		(83,114)	(75,840)
已付非控制性權益股息		(22,008)	(28,691)
非控制性權益注資		–	43,408
非控制性權益提供貸款		2,266	–
購入一間附屬公司權益		(271)	–
購回股份		(44,300)	–
融資活動所得現金淨額		143,758	348,378
現金及現金等值減少淨額		(461,737)	(295,414)
年初現金及現金等值		1,971,404	2,276,633
現金及現金等值之匯兌差額		(12,658)	(9,815)
年終現金及現金等值	39(b)	1,497,009	1,971,404

第91至177頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

綜合權益變動表  
截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔				非控制性 權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元		
於二零一四年四月一日	430,515	1,270,060	6,092,552	7,793,127	1,478,027	9,271,154
本年度溢利	-	-	502,952	502,952	23,549	526,501
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	(35,710)	-	(35,710)	(3,715)	(39,425)
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	-	(665)	-	(665)	(429)	(1,094)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	20,631	-	20,631	14,824	35,455
出售可供出售之金融資產時 之投資重估儲備變現	-	(371)	-	(371)	-	(371)
本年度全面(虧損)/收入總額	-	(16,115)	502,952	486,837	34,229	521,066
與擁有人之交易：						
已付二零一四年以股代息之末期股息	1,207	2,721	(51,662)	(47,734)	-	(47,734)
已付二零一五年以股代息之中期股息	1,710	4,722	(34,538)	(28,106)	-	(28,106)
已付非控制性權益股息	-	-	-	-	(34,865)	(34,865)
非控制性權益增持附屬公司之權益	-	-	-	-	49,482	49,482
於二零一五年三月三十一日	433,432	1,261,388	6,509,304	8,204,124	1,526,873	9,730,997

綜合權益變動表(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔				非控制性	總額 千港元
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	
於二零一五年四月一日	433,432	1,261,388	6,509,304	8,204,124	1,526,873	9,730,997
本年度溢利	-	-	597,759	597,759	29,355	627,114
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	(55,865)	-	(55,865)	(40,468)	(96,333)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	(32,356)	-	(32,356)	(26,484)	(58,840)
出售可供出售之金融資產時 之投資重估儲備變現	-	(199)	-	(199)	-	(199)
將資產從物業、廠房及設備和租用土地 及土地使用權撥入投資物業產生之 公平值收益，扣除遞延稅項	-	30,600	-	30,600	23,588	54,188
本年度全面(虧損)/收入總額	-	(57,820)	597,759	539,939	(14,009)	525,930
撥入法定儲備	-	21,235	(21,235)	-	-	-
重列(附註22)	-	-	-	-	(54,817)	(54,817)
與擁有人之交易：						
已付二零一五年以股代息之末期股息	1,137	2,527	(52,012)	(48,348)	-	(48,348)
已付二零一六年中期股息	-	-	(34,766)	(34,766)	-	(34,766)
已付非控制性權益股息	-	-	-	-	(28,127)	(28,127)
購入一間附屬公司權益	-	-	-	-	(271)	(271)
非控制性權益增持附屬公司之權益	-	-	(1,937)	(1,937)	8,057	6,120
購回股份	(11,090)	(33,210)	-	(44,300)	-	(44,300)
於二零一六年三月三十一日	<b>423,479</b>	<b>1,194,120</b>	<b>6,997,113</b>	<b>8,614,712</b>	<b>1,437,706</b>	<b>10,052,418</b>

第91至177頁所載之附註為綜合財務報告之組成部份。

## 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，印刷產品、床上用品、手錶配件及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣，基園發展及經營，以及資訊科技業務。

## 2 主要會計政策概要

以下為編製綜合財務報告所採用之主要會計政策，而除另有說明外，該等會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。

### (a) 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、可供出售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。涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對綜合財務報告有重大影響之假設及估計之範疇載於附註4。

### 採納準則修訂之影響

於截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列準則修訂，其對始於二零一五年四月一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19號(2011) (修訂本)	僱員福利：界定福利計劃－僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零至二零一二年期間香港財務報告準則之年度完善
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一一至二零一三年期間香港財務報告準則之年度完善

本集團已評估採納此等準則修訂之影響，認為對本集團之業績及財務狀況並無任何其他重大影響，而本集團之會計政策及綜合財務報告之呈列方式亦毋須作出任何重大更改。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### 採納準則修訂之影響(續)

本集團自二零一五年四月一日起已提早採納下列準則修訂：

香港財務報告準則第10號及  
香港會計準則第28號(修訂本) 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

提早採納香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)對本集團於過往年度並無影響，因本集團並無任何重要之聯營公司或合營企業。於截至二零一六年三月三十一日止年度，一間附屬公司變更為本集團之合營企業。有關變動本身涉及資產的會計轉撥而不構成一項業務合併。由於該公司之實體及股本權益均無變更，本集團並未確認任何收益或虧損；而當中並不涉及代價。

#### 尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於二零一六年四月一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及準則修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報告之呈列－披露計劃 (自二零一六年一月一日起生效)
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表－披露計劃 (自二零一七年一月一日起生效)
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅－確認未變現虧損之遞延稅項資產 (自二零一七年一月一日起生效)
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	物業、廠房及設備和無形資產－澄清可接納之折舊及攤銷方法 (自二零一六年一月一日起生效)
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報告：獨立財務報告之權益法 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第11號(修訂本)	合營安排－收購合營業務權益之會計處理 (自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目(自二零一六年一月一日起生效)
香港財務報告準則第15號	源自客戶合約之收益 (自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則第16號	租約(自二零一九年一月一日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對二零一二至二零一四年期間香港財務報告準則之年度完善 (自二零一六年一月一日起生效)

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### 尚未生效之新訂準則及準則修訂(續)

本集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納。本集團已開始評估其對本集團之影響，惟目前尚未能確定對本集團之經營業績及財務狀況會否產生任何重大影響。

此外，新香港公司條例(香港法例第六二二章)第9部份「賬目及審核」之規定已於截至二零一六年三月三十一日止財政年度生效，因此，綜合財務報告之呈列方式及若干資料披露已作出更改。

### (b) 綜合列賬

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司截至三月三十一日止之財務報告，並呈列本集團應佔聯營公司及合營企業之收購後業績及儲備。

本財政期間內購入或出售之附屬公司、聯營公司及合營企業之業績，乃分別自收購日期起計算或計算至出售日期止，並列入綜合收益表。

出售附屬公司、聯營公司或合營企業之損益乃參考於出售日期應佔之淨資產(包括應佔尚未撇銷之商譽數額)計算。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (c) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團因在該實體之參與而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體之權力影響有關回報時，則本集團對該實體擁有控制權。

附屬公司於其控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，而於控制權終止當日起不再綜合入賬。

### (i) 業務合併

本集團採用收購會計法為業務合併列賬。就收購附屬公司轉讓之代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生之負債及本集團發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本於產生時支銷。在業務合併中所收購之可識別資產以及所承擔之負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量。本集團根據個別收購基準確認被收購方之任何非控制性權益。被購買方之非控制性權益為現有擁有權權益，賦予其持有人權利於清盤時按比例應佔有關實體之淨資產，乃按公平值或按現有擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額比例計量。非控制性權益所有其他組成部份則按收購日期之公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前所持有被收購方之股本權益於收購日期之賬面值將按其於收購日期之公平值重新計量；重新計量所產生之任何損益將在綜合收益表內確認。

本集團將轉讓之任何或然代價按其於收購日期之公平值確認。當作資產或負債之或然代價的公平值日後之變動將根據香港會計準則第39號在綜合收益表內確認或以其他全面收入之變動列賬。列為權益之或然代價不予重新計量，其日後之結付將撥入權益內處理。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (c) 附屬公司(續)

#### (i) 業務合併(續)

轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益及被收購方先前之任何股本權益於收購日期之公平值超逾所收購可識別淨資產公平值之數額，列為商譽。就議價收購而言，倘轉讓代價、已確認非控制性權益及先前所持有權益之計量總額低於所收購附屬公司淨資產之公平值，則該差額(負商譽)將直接在綜合收益表內確認。

集團內公司間之交易、結餘及交易產生之未變現收益予以對銷。除非交易可提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以抵銷。附屬公司報告之數額已按需要作出調整，以與本集團所採用之會計政策一致。

#### (ii) 出售附屬公司

當本集團對某一附屬公司不再擁有控制權時，於該附屬公司之任何保留權益將於失去控制權當日重新計量至其公平值，而其與賬面值之變動將在綜合收益表內確認。有關公平值將作為有關保留權益日後入賬為聯營公司、合營企業或金融資產的初步賬面值。此外，之前在其他全面收入中確認有關該附屬公司的任何數額將當作本集團直接出售有關資產或負債之方式列賬。這意味著之前在其他全面收入中確認的數額將重列入綜合收益表。

#### (iii) 獨立財務報告

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值扣除減值虧損列賬。本公司根據已收及應收股息將附屬公司業績列賬。

當收到於附屬公司之投資的股息時，若股息超逾附屬公司於宣派股息期間之全面收入總額，或若獨立財務報告所列有關投資之賬面值超逾被投資方淨資產(包括商譽)列於財務報告之賬面值，則須就有關投資進行減值測試。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (d) 並無改變控制權之附屬公司擁有權權益變動

與非控制性權益進行而並無導致失去控制權之交易入賬列為權益交易—即與附屬公司擁有人(以其擁有人身份)進行之交易。所支付任何代價之公平值與應佔所收購附屬公司有關淨資產賬面值的差額將列入權益。向非控制性權益出售權益所產生之損益亦列入權益。

### (e) 聯營公司

聯營公司指本集團對其具有重大影響力但並非控制權，且通常持有其20%至50%投票權之公司。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，有關投資初始按成本值確認，而賬面值將予增加或減少，以確認投資方於收購日期後應佔被投資方之溢利或虧損。本集團於聯營公司之投資包括收購產生之商譽。於收購聯營公司之擁有權權益時，收購成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債之公平淨值的差額乃以商譽入賬。

如於聯營公司之擁有權權益減少但仍保留重大影響力，則只將應佔之前在其他全面收入中確認的數額比例重列入綜合收益表(如屬適用)。

本集團應佔收購後聯營公司之損益乃在綜合收益表內確認，而應佔收購後之其他全面收入變動則在其他全面收入內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動作出調整。若本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，除非本集團已代聯營公司承擔法定或推定責任或支付款項，否則本集團將不會確認進一步虧損。

本集團於每個結算日評估於聯營公司之投資有否出現減值之客觀證據。若有，本集團將以有關聯營公司之可收回金額與其賬面值之差額作為減值數額，並在綜合收益表內「攤佔聯營公司業績」項目中予以確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (e) 聯營公司(續)

本集團與其聯營公司交易產生之未變現收益，按本集團於聯營公司之權益對銷。除非交易可提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團所採用之會計政策一致。於聯營公司之投資所產生之攤薄收益及虧損在綜合收益表內確認。

### (f) 合營安排

於合營安排之投資根據各投資方之合約權益及責任而非合營安排之法定結構列為合營業務或合營企業。本集團已評估其合營安排之性質，並就此應用香港財務報告準則第 11 號編製綜合財務報告。

#### 合營業務

若合營安排不涉及成立另一獨立實體，惟涉及本集團與其他參與方共同控制及擁有注入合營安排或為合營安排購入之資產，則將以合營業務列賬。本集團應佔之合營業務及與其他合營夥伴共同承擔之任何負債將按有關項目之性質確認及分類。若有關交易之經濟利益有可能流入本集團，銷售或使用本集團應佔合營業務之出產所得之收入將予確認，而本集團應佔合營業務之支出則在支銷時確認。

#### 合營企業

根據權益會計法，於合營企業之權益初步按成本值確認，其後作出調整以確認本集團應佔之收購後損益及其他全面收入變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時識別之商譽。於收購合營企業之擁有權權益時，收購成本與本集團應佔合營企業可識別資產及負債之公平淨值的差額乃以商譽入賬。若本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其於合營企業之權益(包括任何長期權益，其實質上乃本集團於合營企業投資淨額之組成部份)，除非本集團已代合營企業承擔責任或支付款項，否則本集團將不會確認進一步虧損。

本集團與其合營企業交易產生之未變現收益，按本集團於合營企業之權益對銷。除非交易可提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業之會計政策已按需要作出調整，以確保與本集團所採用之會計政策一致。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (g) 商譽

商譽乃指收購成本超逾本集團於有效收購日期應佔所購入附屬公司、聯營公司或合營企業可識別淨資產公平值之數額，而就增持附屬公司權益而言，將被視為與非控制性權益之交易。收購成本按於交易當日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔之負債之公平值，另加有關收購直接應佔之成本計算。

因收購附屬公司產生之商譽列入無形資產內，因收購聯營公司或合營企業產生之商譽則分別列入於聯營公司或合營企業之投資內。若收購成本少於所購入淨資產之公平值，有關差額將直接在綜合收益表內確認。

本集團至少每年及每當出現減值跡象時就商譽進行減值測試，並按成本值扣除累積減值虧損將有關商譽列賬。商譽減值虧損不會回撥。商譽將分配至現金產生單位以作減值測試，且為分配至預期可從產生商譽(已按經營分部予以識別)之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位組別。

當收到於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資的股息時，若股息超逾附屬公司、聯營公司及合營企業於宣派股息期間之全面收入總額，或若獨立財務報告所列有關投資之賬面值超逾被投資方淨資產(包括商譽)列於綜合財務報告之賬面值，則須就有關投資進行減值測試。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除累積折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括購入資產直接應佔之開支。若有關資產之未來經濟利益有可能流入本集團，並能可靠計量資產成本，其後開支才會計入資產之賬面值或以另列資產確認。被取代部份之賬面值將予終止確認。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間在綜合收益表內支銷。

物業、廠房及設備之折舊乃採用直線法計算，於預算使用年期內按下列年率將成本值平均撇銷至剩餘價值：

樓宇	2%至5%
廠房及機器	6.7%至33.3%
傢具及裝置	10%至33.3%
其他資產	10%至33.3%

本集團於每個結算日審閱及調整(如屬適當)資產之剩餘價值及使用年期。若其估計可收回金額已降至低於其賬面值，則將資產賬面值撇減至其估計可收回金額。

出售固定資產之損益乃指有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在綜合收益表內確認。

### (i) 投資物業

為長期租金收益或資本增值或為此兩個目的持有而非由本集團佔用之物業乃列為投資物業。投資物業亦包括正在興建或發展以作未來投資物業用途之物業。

投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租約持有之土地將以投資物業分類及列賬。經營租約將以融資租約之相同方式列賬。

投資物業初步按成本值(包括有關交易成本及借貸成本)計算。就收購、興建或建設某項準投資物業而支銷之借貸成本將資本化為該物業之部份成本。於收購或興建正在積極進行時，借貸成本將作資本化，當有關資產已大致完成建設時即終止資本化，或若暫停有關資產之發展，即暫停資本化。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業(續)

於初步確認後，投資物業將按公平值列賬。公平值將以持有認可及相關專業資格之專業估值師進行之估值為根據，其具備近期評估與投資物業同地區及同類別之物業的經驗。有關估值將作為列於綜合財務報告之賬面值的根據。重新發展以續作投資物業用途或其市場經已放緩之投資物業，將繼續按公平值計量。

當認為能夠可靠計量在建物業之公平值時，才對有關物業採用公平值計量。

有時或會難以可靠釐定在建投資物業之公平值。為評估能否可靠釐定在建投資物業之公平值，管理層會考慮(其中包括)下列因素：

- 建築合約之條文
- 工程完成階段
- 有關項目/物業是否屬於標準(為市場典型者)或非標準類型
- 落成後現金流入之可靠程度
- 有關物業所涉特別之發展風險
- 過往有關同類建築之經驗
- 建築許可證之狀況

投資物業之公平值反映(其中包括)源自現行租約之租金收入及根據現行市況對源自未來租約租金收入之假設。按類似的基準計算，有關公平值亦反映物業預計之任何現金流出。部份現金流出確認為負債，包括列為投資物業之租用土地的融資租約負債；其他(包括或然租金付款)則不會在綜合財務報告內確認。

當有關物業之未來經濟利益有可能流入本集團，且能夠可靠計量其成本時，日後之開支才會於物業之賬面值資本化。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間在綜合收益表內支銷。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業(續)

投資物業之公平值變動將在綜合收益表內確認。當已出售或永久棄用投資物業，且預計其出售並無任何之未來經濟利益流入，即終止確認投資物業。

在建投資物業已於結算日予以估值。所有公平值收益或虧損(包括未確認之公平值收益或虧損(若虧損尚未透過減值予以確認))在綜合收益表內確認為公平值收益或虧損。

若某項投資物業變為由業主自用，其將重新列入物業、廠房及設備。其於重新分類日期之公平值將變為其日後之會計成本。

若某項投資物業更改用途，即如開始發展以作出售用途，則其將撥入存貨。有關物業於更改用途日期之公平值將被視為其日後列於存貨之會計成本。

若某項由業主自用之物業因更改用途而變為投資物業，有關物業於轉讓日期之賬面值與公平值之任何差異將在其他全面收入內確認為物業、廠房及設備之重估儲備。然而，若有關公平值引致先前減值之回撥，則有關數額將在綜合收益表內確認。此項重估儲備將予保留並於有關物業出售時撥入保留溢利。

若某項待發展/發展中物業因更改用途而變為投資物業，有關物業於更改用途日期之公平值與其先前賬面值之任何差異將在綜合收益表內確認。

投資物業列於非流動資產之下，惟若預計於一年內出售則列於流動資產之下。

### (j) 租用土地及土地使用權

租用土地及土地使用權指土地租約之不可退還租金付款。就租用土地及土地使用權撥支之預付款項按租約年期以直線法攤銷，或若出現減值，則有關減值將在綜合收益表內支銷。若土地上之物業正在進行建築工程，租用土地及土地使用權之攤銷將在有關資產下作資本化。在所有其他情況下，將在綜合收益表內確認攤銷。列於待售物業中之租用土地及土地使用權不作攤銷撥備。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (k) 墓園資產

墓園資產之成本值包括租用土地及土地使用權和墓地及骨灰龕位之發展費用。除非有關墓地或骨灰龕位之建築期預計於正常之營運周期後才完結，墓園資產乃列為流動資產。

墓地及骨灰龕位按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值為墓園資產之估計銷售價扣除所有估計完產成本及進行銷售所需之費用。

### (l) 待發展/發展中物業

待發展/發展中物業按成本值扣除減值虧損列賬。成本值包括發展項目應佔之土地成本、租用土地及土地使用權攤銷、已支銷之發展及建築費用，以及任何資本化借貸成本及其他直接成本。

待發展/發展中物業乃於流動資產下列為待售物業，惟若有關發展項目之建築期預計於正常之營運周期後才完結則除外。

### (m) 待售物業

待售物業包括發展中物業(附註2(l))、落成物業和待售租用土地及土地使用權，乃列入流動資產，並包括發展項目應佔之土地成本、發展及建築費用、任何資本化借貸成本及其他直接成本，扣除可預見之虧損撥備。待售落成物業則按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

### (n) 金融資產

本集團將金融資產劃分為多個類別，即公平值反映於損益之金融資產、貸款及應收賬款，以及可供出售之金融資產。管理層於初始確認時按金融資產之收購目的將其分類。

若公平值反映於損益之金融資產持作買賣用途，或預期於結算日起計十二個月內變現，則劃分為流動資產。若所收購之資產主要是為了在短期內出售，或管理層指定要在短期內出售，則劃分為此類別。衍生工具亦會被劃分為持作買賣，惟若指定為對沖項目者除外。公平值反映於損益之金融資產初步按公平值確認，交易成本在綜合收益表內列為開支，而其後則按公平值列賬。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (n) 金融資產(續)

貸款及應收賬款為設有固定或可確定付款額，且非在活躍市場上市之非衍生金融資產。此等項目計入流動資產內，惟由或預計將由結算日起計超過十二個月後結算之款額則劃分為非流動資產。貸款及應收賬款採用實際利息法按攤銷成本列賬。

可供出售之金融資產為列入此類別或並未列入任何其他類別之非衍生工具。除非管理層計劃於結算日起計十二個月內出售有關投資，否則可供出售之金融資產將列入非流動資產。可供出售之金融資產初步按公平值加交易成本確認，其後則按公平值列賬。

常規之投資收購及出售，均於交易日(即本集團承諾收購或出售有關資產當日)確認。當本集團從該等投資接受現金流入之權利經已屆滿或已予轉讓，而本集團已大致上將擁有權之所有風險和回報轉移，則終止確認該等投資。

若公平值反映於損益之金融資產之公平值出現變動，所產生之已變現及未變現損益(包括利息及股息收入)均於其產生之財政期間列入綜合收益表。可供出售之金融資產之公平值變動所產生之未變現損益則在其他全面收入內確認。於可供出售之金融資產出售或出現減值時，累計公平值調整將在綜合收益表內確認為收益或虧損。

本集團於每個結算日評估金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。就可供出售之金融資產而言，若其公平值大幅或長期下跌至低於其成本值，則顯示有關資產已出現減值。如可供出售之金融資產出現任何此等跡象，其累積虧損(即收購成本與現時公平值之差額，扣除有關金融資產之前在綜合收益表內確認之任何減值虧損)將從權益中扣除，並在綜合收益表內確認。在綜合收益表內確認之可供出售之金融資產減值虧損將不會透過綜合收益表回撥。

當具有法定執行效力之權利可將已確認數額抵銷，且有意按淨額結算或同時變現有關資產及結算有關負債，則將金融資產與負債抵銷，並將所得淨額列入資產負債表。具有法定執行效力之權利必須不取決於未來事件，且必須可在一般業務過程中及在有關公司或交易對手違約、無力償債或破產之情況下執行。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (o) 存貨

存貨主要包括印刷產品、床上用品、手錶配件、商品及酒店用品，乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按先進先出法、加權平均法或具體識別法計算。製成品及在製品之成本包括原料、直接勞工、其他直接成本及相關生產支出(以正常之營運量為根據)，而剔除借貸成本。可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價扣除適用之可變動銷售開支。

### (p) 業務及其他應收賬款

業務及其他應收賬款為日常業務過程中銷售物業和貨品及商品或提供服務而應自客戶收取之款項。若預計於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運周期內)可收取業務及其他應收賬款，其將列為流動資產，否則，即列為非流動資產。

業務及其他應收賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本及扣除任何減值撥備計算，有關撥備於出現客觀證據顯示本集團無法按應收賬款之原有條款收回所有金額時確認。欠款人嚴重之財務困難，欠款人可能破產或進行財務重組，以及無力或拖延還款，均被視為應收賬款已出現減值。撥備金額在綜合收益表內確認。

### (q) 非金融資產減值

若有事件發生或情況變動顯示可能不可收回資產之賬面值，即須對資產進行減值檢討。資產賬面值高出其可收回金額之差額確認為減值虧損，可收回金額指資產之公平值扣除出售費用及使用價值(以較高者為準)。於評估減值時，資產按最小單位以獨立可識別現金流量(現金產生單位)分類。出現減值之資產(商譽除外)將於每個結算日檢討是否可能回撥減值。

### (r) 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用為日常業務過程中向供應商購買貨品或商品或服務而應付款項之責任。若應付賬款及應計費用於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運周期內)到期支付，其將列為流動負債。否則，即列為非流動負債。

應付賬款及應計費用初步以公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (s) 撥備

若本集團目前因以往事項而須承擔法定或推定責任，且很可能須以撥出資源來解除責任，則在可對責任數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。若預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。重組撥備包括終止租約之罰款及終止聘用僱員之付款。並無就未來經營虧損確認撥備。

若有多項同類之責任，則將對該類責任作出整體考慮，以決定解除責任所需現金流出之可能性。即使解除同類責任中任何一個項目所需之現金流出數額不大，惟仍會確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按預期須履行有關責任之開支現值計量，有關折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。因著時間過去而增加之撥備將確認為利息支出。

### (t) 股本

普通股乃列為權益。

發行新股份或購股權直接應佔之新增費用，於扣稅後在權益內從所得款項中扣除。

若集團內任何公司購買本公司股本，所付代價(包括任何直接應佔之新增費用，於扣除所得稅後)將從本公司擁有人應佔之權益中扣除。若其後該等普通股重新發行，所收取之任何代價於扣除任何直接應佔之新增交易成本及有關之所得稅後將計入本公司擁有人應佔之權益。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (u) 借款

借款初步以公平值確認，扣除支銷之交易成本。交易成本為收購、發行或出售金融負債直接應佔之新增成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管機構及證券交易所徵費，以及轉讓稅項及徵稅。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項扣除交易成本後與贖回價值之任何差額於借款期內採用實際利息法在綜合收益表內確認。

設立貸款融資支付的費用，於可能提取部份或全部融資時確認為貸款之交易成本。在此情況下，有關費用將遞延至提取融資為止。倘若並無任何證據顯示將會提取部份或全部融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資的相關期間攤銷。

除非本集團有權無條件延遲償還負債直至結算日後至少十二個月，否則借款列入流動負債。

### (v) 即期及遞延稅項

年度稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在綜合收益表內確認，惟與直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦在權益內確認。

即期所得稅支出乃根據本集團、其聯營公司及合營企業經營業務及賺取應課稅收入所在國家於結算日經已實施或具體實施之稅法計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期將向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於綜合財務報告之賬面值之短暫差異確認。然而，因初步確認商譽而產生之遞延稅項負債不予確認，因初步確認業務合併以外交易的資產或負債(於交易時並不影響會計或應課稅損益)而產生之遞延稅項將不會列賬。遞延稅項按於結算日經已實施或具體實施並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產僅就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (v) 即期及遞延稅項(續)

遞延稅項負債按於附屬公司之投資所產生之應課稅短暫差異作出撥備，惟本集團可控制短暫差異之回撥時間，且短暫差異可能不會於可預見之將來回撥的遞延稅項負債則除外。

只有在短暫差異將來很有可能回撥，且有足夠應課稅溢利可抵銷短暫差異時，才就於附屬公司之投資所產生之可扣稅短暫差異確認遞延稅項資產。

當具有法定執行效力之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體但有意按淨額結算餘款而徵收之所得稅，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。

### (w) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險仍保留於出租人之租約，均列為經營租約。根據經營租約之付款於扣除自出租人收取之任何獎勵後乃按租約年期採用直線法在綜合收益表內扣除。

### (x) 收益及收入確認

收益按已收取或應收取代價之公平值計量，為就供應貨品應收取之數額，並於扣除退貨、回扣及折扣、信貸折讓及其他削減收益因素後列賬。

若能可靠計量收益數額；未來經濟利益有可能流入有關公司；且已符合本集團各項活動之特定準則(如下文所述)，本集團即確認收益。本集團乃根據往績並考慮客戶類別、交易類別及每項安排之具體情況作出估計。

- (i) 物業銷售額於物業之重大風險及回報已轉移予買家後(即已完成有關物業之施工，已向買家發出交付物業之通知及能合理確定可收取銷售協議相關之應收款項時)確認。於物業之重大風險及回報轉移前就銷售物業所收取之按金及分期付款以已收取售樓按金列入流動負債。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (x) 收益及收入確認(續)

- (ii) 租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。
- (iii) 酒店經營及管理收入於提供服務後確認。
- (iv) 銷售貨品及商品和出售廢料收益於有關擁有權之風險及回報轉移後(即通常為貨品及商品和廢料付運予客戶及其法定所有權轉移時)確認。
- (v) 證券買賣之損益於交易日期簽訂有關買賣合同後確認。
- (vi) 墓園資產銷售收益於墓園資產之重大風險及回報已轉移予客戶時(即已完成有關墓園資產之建設工程並可合理地肯定收取到銷售協議下之有關應收賬款時)確認。
- (vii) 服務及管理費於提供服務後確認。
- (viii) 利息收入按時間比例採用實際利息法根據未償還之本金額及適用之利率確認。
- (ix) 股息收入於收取股息之權利確立後確認。

### (y) 借貸成本

凡直接與建造或收購一項需要一段頗長時間完成及作特定或出售用途之資產應佔之借貸利息及有關成本，均資本化為該資產之部份成本。所有其他借貸成本均於支銷之財政期間在綜合收益表內扣除。

### (z) 僱員福利

支付予界定供款退休金計劃(如香港之強制公積金計劃及中華人民共和國(「中國」)及其他國家各別政府之僱員退休福利計劃)之供款乃於有關供款之財政期間在綜合收益表內扣除。本集團於支付供款後即再無付款責任。倘有現金退款或可扣減未來供款時，預付供款將確認為資產。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (z) 僱員福利(續)

僱員應得之年假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年假之估計負債撥備將計算至結算日。僱員應得之病假及產假不予確認，直至取假為止。

若本集團目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任，且可對有關責任作出可靠估計，即就該等花紅確認撥備。該等花紅須於結算日後十二個月內支付。

### (aa) 現金及現金等值

現金及現金等值包括現金及銀行結存和存放日期起計三個月內到期之銀行及財務機構存款。

### (ab) 外幣換算

本集團各成員公司在財務報告內所列交易乃按相關公司業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報告以本公司之功能及呈列貨幣港元編列。

外幣交易按交易日匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易及按結算日匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌盈虧在綜合收益表內確認。

倘本集團任何成員公司之功能貨幣與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況將按下文所述換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份資產負債表之資產及負債將按結算日之匯率換算；
- (ii) 每份收益表之收支以平均匯率換算，惟若此平均匯率並非接近交易日匯率累計影響之合理數值，則收支將於交易日換算；及
- (iii) 所有匯兌差額將在其他全面收益內確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (ab)外幣換算(續)

收購海外公司產生之商譽及公平值調整將當作海外公司之資產及負債，並按結算日之匯率換算。所產生之匯兌差額將於其他全面收入確認。

於出售一項海外業務(即有關出售涉及本集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去一間經營該海外業務之附屬公司的控制權)時，本公司權益持有人就該項業務應佔列於權益內之所有累計匯兌差額將重列入綜合收益表。

若為出售部份權益而不會令致本集團失去經營該海外業務之附屬公司的控制權，則按比例應佔之累計匯兌差額將重撥入非控制性權益，而不會確認入綜合收益表。

### (ac)分部報告

經營分部之呈報方式與向主要營運決策人(「主要決策人」)進行內部報告之方式一致。主要決策人負責分配資源及評估經營分部之表現，乃識別為執行董事及高層管理人員。

### (ad)股息分派

向本公司股東作出之股息分派乃於本公司股東或董事會(如屬適用)批准有關股息之財政期間在綜合財務報告內確認為負債。

### (ae)財務擔保負債

本集團就其在中國所售物業之若干買家獲銀行提供按揭貸款而作出之財務擔保確認財務擔保負債。

財務擔保負債初步以公平值確認，另加財務擔保負債直接應佔之交易成本。於初步確認後，有關擔保按解除現有責任所需支出之最佳估計現值及初步已確認數額扣除累積攤銷(以較高者為準)計量。

只有在擔保訂明之責任獲解除或撤銷或屆滿時，才從綜合資產負債表終止確認財務擔保負債。



### 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、匯兌風險及價格風險。本集團之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會（「董事會」）批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

#### (i) 信貸風險

最大之信貸風險為綜合資產負債表所列每項金融資產（可供出售之金融資產及公平值反映於損益之金融資產除外）扣除任何減值撥備後之賬面值。本集團所承受源自應收賬款及預付款項之信貸風險載於附註27。

本集團之信貸風險主要與銀行及財務機構存款和非流動貸款及應收賬款有關，亦與客戶及其他債務人有關。本集團訂有信貸政策，並持續監察此等信貸風險。

本集團透過監察有關銀行及財務機構之信貸評級以管理其銀行及財務機構存款，且只會將款項存入並無違約紀錄之銀行及財務機構。於二零一六年三月三十一日，存於香港及中國之銀行及財務機構的款項（包括已抵押銀行結存）分別約為1,312,000,000港元（二零一五年：1,279,000,000港元）及342,000,000港元（二零一五年：733,000,000港元）。

至於與客戶有關之信貸風險，本集團在物業或貨品或商品銷售交易完成前通常都向客戶收取按金或進度款。本集團會按客戶之財務狀況、信貸紀錄及其他因素，對個別客戶之信貸質素作出評核及評級。投資物業之租戶會按租務協議預先支付租金。本集團訂有政策確保要求租戶於起租前支付租約按金。貸款及應收賬款通常有相關資產作為擔保。酒店客房收入乃以現金、信用卡或與信貸紀錄良好之客戶進行交易。至於銷售貨品及商品交易之部份客戶，本集團亦已就若干海外銷售額向出口信用保險局購買信貸保險，以補償未能收回債項之損失。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (i) 信貸風險(續)

此外，本集團訂有其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。本集團定期審視個別債務人之可收回款項，確保會就不可收回款項作出充份之減值撥備。因應收賬款涉及眾多廣泛分佈於不同地域之客戶，本集團並無過度集中之信貸風險。

至於其他應收賬款、應收聯營公司及合營企業款項和貸款及應收賬款，本集團緊密監察結餘之收回情況，確保已就估計不可收回金額作出充份之減值撥備。

本集團就其在中國所售物業之若干買家獲若干銀行提供按揭貸款而作出擔保。由於本集團可沒收買家之按金及出售其物業以收回本集團已付予銀行之任何款項，管理層認為本集團之信貸風險不大(另見附註38)。

##### (ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指本集團未能履行現有到期之付款責任。本集團在整體資產、負債、貸款及承擔之流動結構方面維持審慎之比率，以計量及監控其流動資金狀況。本集團已訂有政策，獲取長期銀行信貸以配合其在香港、中國及其他國家之長期投資。此外，本集團將流動資產維持於保守水平，確保在日常業務中隨時備有充裕之現金以應付任何非預期之重大現金需求。再者，於二零一六年三月三十一日，備用銀行信貸總額約814,000,000港元(二零一五年：386,000,000港元)亦為本集團提供應急之流動資金支援。有關銀行借款之詳情載於附註34。

下表按結算日計至合約到期日之剩餘償還期限組別分析本集團將予償還之金融負債，特別是將包含按通知還款條文之銀行借款列入最早時段之組別內，而不理會有關銀行選擇行使此項權利之機率。下表所列之款項為合約未貼現計算之現金流量並已包括利息支出。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 流動資金風險(續)

	第一年內 千港元	第二年內 千港元	第三至 第五年內 千港元	第五年後 千港元	總額 千港元
<b>二零一六年</b>					
應付賬款及應計費用	360,095	-	-	-	360,095
銀行借款	938,928	280,121	2,309,410	711,116	4,239,575
與非控制性權益之 貸款及應付款項	-	-	-	34,346	34,346
	<b>1,299,023</b>	<b>280,121</b>	<b>2,309,410</b>	<b>745,462</b>	<b>4,634,016</b>
財務擔保(附註38)	-	-	-	1,079,858	1,079,858
<b>二零一五年</b>					
應付賬款及應計費用	505,257	-	-	-	505,257
銀行借款	1,255,334	401,465	1,222,404	1,120,964	4,000,167
與非控制性權益之 貸款及應付款項	-	-	-	32,097	32,097
	<b>1,760,591</b>	<b>401,465</b>	<b>1,222,404</b>	<b>1,153,061</b>	<b>4,537,521</b>
財務擔保(附註38)	-	-	-	795,441	795,441

##### (iii) 現金流量及公平值利率風險

利率風險乃指本集團之財務狀況可能會因市場利率變動而受到不利影響。本集團之政策涉及緊密監察利率走勢，把握有利之訂價時機轉換及洽商新銀行信貸。

本集團之利率風險主要源自計息之銀行存款、銀行借款及列於公平值反映於損益之金融資產項下的債券投資。按浮動利率計息之銀行存款及銀行借款令本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行之債券投資令本集團承受公平值利率風險。本集團目前並無就利率風險制定任何利率對沖政策。董事會持續監察本集團之風險，在有需要時將考慮對沖利率風險。

於二零一六年三月三十一日，若利率高/低0.5%(二零一五年：0.5%)，而所有其他變數維持不變，則本集團之除稅前業績應已減少/增加約6,739,000港元(二零一五年：2,197,000港元)。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 匯兌風險

匯兌風險源自以非功能貨幣為單位之貨幣資產及負債；因將財務報告數額換算為本集團呈列貨幣而產生之差額不予考慮。

本集團主要在香港、中國、新加坡、馬來西亞、越南、蒙古國、台灣及菲律賓經營業務。因甚少進行各別成員公司之功能貨幣以外之外幣交易，本集團承受之外幣匯兌風險不大。

##### (v) 價格風險

本集團須承受證券價格風險，因其所持有之投資分類為可供出售之金融資產及公平值反映於損益之金融資產。因可供出售之金融資產及公平值反映於損益之金融資產之公平值變動而產生之未變現損益分別在其他全面收入及綜合收益表內確認。於可供出售之金融資產出現減值時，累計公平值調整將在綜合收益表內確認為虧損。為管理證券投資所產生之價格風險，本集團分散其投資組合。分散投資組合乃根據本集團所定之規限進行。

下表概列在所有其他變數維持不變之情況下本集團所持公開買賣投資之市價增加/減少5%(二零一五年：5%)之影響：

	對除稅前業績之影響		對投資重估儲備之影響	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
市價之5%變動	<b>25,347</b>	4,281	<b>3,278</b>	5,041

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 資本風險管理

本集團管理資本之目的為保障本集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及為其他股本持有人帶來收益，及保持理想之資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東之股息金額、發行新股份或出售資產以減少負債。

本集團根據資本負債比率監控資本。此比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按銀行借款總額(包括綜合資產負債表所列之短期及長期銀行借款)減現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)和公平值反映於損益之金融資產計算。資本總額指綜合資產負債表所列之股東資金。於二零一六年三月三十一日，資本負債比率為20.8%(二零一五年：19.4%)。

#### (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。本集團所持金融資產採用之市場報價為現行買賣中間價，此乃現行情況下最能代表公平值之價格。

長期銀行借款之公平值評估，乃按市場利率貼現計算預期未來付款。長期銀行借款為浮息借款，故其賬面值接近其公平值。

一年內到期之金融資產及負債(包括應收賬款及預付款項、現金及銀行結存、應付賬款及應計費用，以及即期銀行借款)的賬面值扣除任何估計信貸調整後乃接近其公平值。

本集團採納香港財務報告準則第7號有關資產負債表內按公平值計量之金融工具的修訂，其規定按下列公平值計量等級披露公平值之計量資料：

- 於活躍市場有關同類資產或負債之報價(未經調整)(第一等級)
- 可直接(即如價格)或間接(即從價格推敲)觀察有關資產或負債之數據(納入第一等級之報價除外)(第二等級)
- 有關資產或負債而並非以可觀察市場資訊為根據之數據(即未可觀察之數據)(第三等級)

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團按二零一六年及二零一五年三月三十一日公平值計量之金融資產。投資物業已按公平值計量並載於附註16。

	第一等級 千港元	第三等級 千港元	總額 千港元
<b>二零一六年</b>			
資產			
可供出售之金融資產			
– 上市證券	95,978	–	95,978
– 非上市投資	–	83,758	83,758
	95,978	83,758	179,736
公平值反映於損益之金融資產			
– 上市證券及債券	506,943	–	506,943
資產總值	602,921	83,758	686,679
<b>二零一五年</b>			
資產			
可供出售之金融資產			
– 上市證券	156,168	–	156,168
– 非上市投資	–	87,540	87,540
	156,168	87,540	243,708
公平值反映於損益之金融資產			
– 上市證券及債券	85,621	–	85,621
資產總值	241,789	87,540	329,329

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。若可隨時及定時從交易所、交易商、經紀、行業業界、定價機構或監管機構取得報價，而該等報價反映按公平原則進行之真實及常規市場交易，則有關市場可被視為活躍市場。本集團所持此等金融資產(為上市證券及債券投資)採用之市場報價為於股票市場及債券市場之現行買賣中間價。此等工具乃納入第一等級，其主要包括列為可供出售之金融資產(上市證券)及公平值反映於損益之金融資產(上市證券及債券)的投資。

並非於活躍市場買賣之金融工具(如場外交易之衍生工具)的公平值則採用估值方法釐定。此等估值方法盡量採用可觀察之市場資訊，而盡可能少依賴公司之具體估計。若用以釐定某項工具公平值之所有重大數據均可觀察，有關工具將納入第二等級。

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 公平值估計(續)

若一項或以上之重大數據並非以可觀察之市場資訊為根據，有關工具乃納入第三等級，其主要包括列為可供出售之金融資產(非上市投資)的投資。

用以評估金融工具之具體估值方法包括：

- 市場報價或大致相同工具之交易商報價
- 其他方法(如貼現現金流量分析及期權定價模式)用以釐定其餘金融工具之公平值

於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，本集團並未就任何金融資產作出不同公平值計量等級之間的轉移。

下表呈列本集團第三等級工具於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之變動。

	資產
	可供出售之 金融資產
	千港元
於二零一四年四月一日	90,149
增加	992
出售	(5,019)
在其他全面收入內確認之公平值變動	1,400
匯率變動	18
於二零一五年三月三十一日	87,540
增加	560
出售	(2,692)
在其他全面收入內確認之公平值變動	1,350
匯率變動	(3,000)
於二零一六年三月三十一日	<b>83,758</b>

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(d) 分類呈列之金融工具

二零一六年

	貸款及 應收賬款 千港元	公平值反映 於損益之 金融資產 千港元	可供出售之 金融資產 千港元	總額 千港元
<b>列於綜合資產負債表之資產</b>				
應收聯營公司貸款	17,356	-	-	17,356
應收合營企業款項	115,814	-	-	115,814
可供出售之金融資產	-	-	179,736	179,736
貸款及應收賬款	159,007	-	-	159,007
應收賬款及預付款項， 不包括預付款項	449,188	-	-	449,188
公平值反映於損益之金融資產	-	506,943	-	506,943
已抵押銀行結存	40,173	-	-	40,173
現金及銀行結存	1,627,886	-	-	1,627,886
<b>總額</b>	<b>2,409,424</b>	<b>506,943</b>	<b>179,736</b>	<b>3,096,103</b>
				按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
<b>列於綜合資產負債表之負債</b>				
應付賬款及應計費用，不包括應計開支				312,337
銀行借款				3,971,072
與非控制性權益之貸款及應付款項				34,346
<b>總額</b>				<b>4,317,755</b>



### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 分類呈列之金融工具(續)

二零一五年

	貸款及 應收賬款 千港元	公平值反映 於損益之 金融資產 千港元	可供出售之 金融資產 千港元	總額 千港元
列於綜合資產負債表之資產				
應收一間聯營公司貸款	1,394	–	–	1,394
應收合營企業款項	66,623	–	–	66,623
可供出售之金融資產	–	–	243,708	243,708
貸款及應收賬款	12,553	–	–	12,553
應收賬款及預付款項， 不包括預付款項	476,984	–	–	476,984
公平值反映於損益之金融資產	–	85,621	–	85,621
已抵押銀行結存	55,269	–	–	55,269
現金及銀行結存	1,972,173	–	–	1,972,173
總額	2,584,996	85,621	243,708	2,914,325

按攤銷成本  
列賬之  
金融負債  
千港元

列於綜合資產負債表之負債	
應付賬款及應計費用，不包括應計開支	462,984
銀行借款	3,700,786
與非控制性權益之貸款及應付款項	32,097
總額	4,195,867

## 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)，不斷對編製綜合財務報告所使用之估計及判斷作出評估。本集團對未來作出估計及假設。以下論述對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設：

### (a) 投資物業公平值的估算

投資物業之估值主要根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2012年版」及其他國際估值準則進行。合資格估值師於每年審視有關估值時將考慮多方面之資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點之物業在活躍市場之現行價格，經調整以反映該等差別；
- (ii) 同類物業在較不活躍市場之近期價格，經調整以反映該等價格出現之交易日期後經濟狀況之任何變動；
- (iii) 參考任何現有租約及其他合約之條款以及(如有可能)同一地點和狀況之同類物業之現行市值租金等外間數據所得之租金收入，並利用資本化利率反映當時市場對租金收入之金額和時間方面不確定之評估；及
- (iv) 建築中之投資物業估計完工所需之成本，此乃根據過往經驗、已簽訂合約以及或然撥備計量。

如未能取得現行或近期價格之資料，投資物業之公平值主要利用收入資本化估值方法釐定。本集團採用之假設主要以每段報告期末當時之市場情況為根據。

管理層就公平值估計所作之主要假設涉及：合約租金之收取；預期未來之市值租金；維修規定；及適當之折現率。此等估值將定期與實際之市場收益數據以及本集團之實際交易及市場所報之交易資料作出比較。

預期未來之市值租金乃根據同一地點和狀況之同類物業的現行市值租金釐定。

## 4 重大會計估計及判斷(續)

### (b) 投資物業的分類

於作出判斷確定某項物業是否以投資物業列賬時，本集團將考慮有關物業(土地或樓宇)是否為賺取租金或資本增值而持有，而非用作生產或供應貨品及服務或作為出售用途，且本集團具備將有關物業持作長期策略性投資的融資能力。本集團乃獨立考慮個別物業以作出判斷。

### (c) 金融資產之公平值

掛牌投資之公平值以股票市場及債券市場之收市價為根據。倘某項金融資產之市場並不活躍(及就非上市投資而言)，本集團會採用估值方法釐定公平值，包括採用近期按公平原則進行之交易、參考其他大致相同之工具、貼現現金流量分析，以及經改良以反映發行人具體情況之期權定價模式。金融資產的賬面值詳載於附註3(c)。

### (d) 於聯營公司之投資的分類

投資方擁有重大影響力之實體(其並非附屬公司，亦非於合營安排之權益)乃列為聯營公司。重大影響力為參與被投資方於財務及營運政策之權力，惟並非對該等政策之控制權或共同控制權。管理層須判斷是否存在重大之影響力，而於達致適當之結論前會考慮所有事實及情況。更改管理層所選擇之分類可對有關被投資方之會計處理及計量產生重大影響，因而亦會影響本集團之經營業績及財務狀況。

### (e) 於合營企業之投資的分類

合營企業為一項合營安排，當中擁有其共同控制權之合營各方擁有合營安排下淨資產的權益。共同控制權乃合約協定分佔有關合營安排之控制權，此僅於有關業務活動需要取得分佔控制權之各方一致同意時才存在。管理層須判斷是否存在共同控制權，而於達致適當之結論前會考慮所有事實及情況。更改管理層所選擇之分類可對有關被投資方之會計處理及計量產生重大影響，因而亦會影響本集團之經營業績及財務狀況。

#### 4 重大會計估計及判斷(續)

##### (f) 物業、廠房及設備的減值

本集團根據物業、廠房及設備之可收回金額(以可變現淨值及使用價值之較高者為準)評估其賬面值。於釐定使用價值時,管理層根據現金流量估算評估持續使用有關資產及於其使用年期結束時出售有關資產預計產生之未來現金流量並按適用之貼現率計算其現值。若有事件或情況變動顯示有關賬面值或許未能變現時,會作出減值撥備。此項評估須運用判斷及估算。

##### (g) 待發展/發展中物業及待售物業的減值

本集團根據待發展/發展中物業及待售物業的估計可收回金額或可變現淨值評估其賬面值,而有關可變現淨值乃根據本集團對此等物業之變現能力進行的評估釐定,並計及分別根據過往經驗及當時市況估算之完工成本及銷售淨值。若有事件或情況變動顯示有關賬面值或許未能變現時,會作出減值撥備。此項評估須運用判斷及估算。

##### (h) 本集團印刷業務的減值

管理層就本集團印刷業務的現金產生單位進行減值評估,並以使用價值計算法按物業、廠房及設備預算使用年期內之現金流量估算和物業、廠房及設備於預算使用年期結束時之出售價值釐定印刷業務之可收回金額。使用價值計算法乃根據管理層核准為期五年之詳盡財務預算以16.2%之稅前折算率及0%至3.5%之年增長率作出現金流量估算,並根據有關財務預算就第六至第十二年採用3.5%之穩定增長率再作現金流量推算。管理層根據銷售增長、單位價格、生產成本及產能等若干假設作出現金流量估算。有關估算亦受業界表現及技術轉變等因素之變動所影響。上述假設以及物業、廠房及設備之出售價值和稅前折算率的釐定均涉及估計和判斷。管理層認為於二零一六年三月三十一日本集團之印刷業務並無出現減值。

若上述年增長率下跌1%,而所有其他變數維持不變,本集團應已確認減值虧損約15,761,000港元,並因而須將有關物業、廠房及設備之賬面值削減約15,761,000港元。

## 4 重大會計估計及判斷(續)

### (i) 本集團墓園業務的減值

本集團按公平值減出售費用評估其墓園業務的現金產生單位之估計可收回金額。有關計算乃以獨立估值師依據管理層所作之現金流量估算編製之估值報告為根據。

管理層核准用作現金流量估算之詳盡財務預算涵蓋五年年期，並採用15.9%之稅後折算率及就不同產品種類分別採用介乎15%至40%及3%至13%之年銷量及價格增長率，且根據有關財務預算就各類可供分階段銷售且價格會穩定增長之產品分別採用33%及6%之穩定銷量及價格增長率再就另一段三十年年期作出現金流量推算。管理層根據銷量、單位價格、發展計劃及發展成本等若干假設作出現金流量推算。有關估算亦受政府規例、人口統計增長率及死亡率等因素之變動所影響。上述假設和稅後折算率的釐定均涉及估計和判斷。管理層認為於二零一六年三月三十一日本集團之墓園業務並無出現減值。

### (j) 存貨的減值

本集團於每個結算日審視每項產品之存貨清單及產齡分析，以評估存貨之賬面值，並就陳舊、滯銷之存貨及已不再適用於生產用途之項目作出減值。本集團將參考該等已識別存貨之最新市場價格及現行市場情況作出減值撥備。此項評估須運用判斷及估算。

### (k) 應收款項的減值

本集團根據應收款項之可收取程度及賬齡分析以及管理層就各別客戶之信譽及過往付款表現所作出之判斷，評估應收款項之賬面值。本集團採用適用之貼現率估計未來現金流量之幅度及時間，並據此作出減值撥備。此等應收款項之可收回情況及現金流量之最終結果將影響需要減值之數額。

#### 4 重大會計估計及判斷(續)

##### (l) 所得稅、土地使用稅、土地增值稅及遞延稅項

本集團主要須繳付香港及中國之所得稅、土地使用稅、土地增值稅及遞延稅項。本集團各成員公司之稅項撥備之釐定涉及重大判斷，惟在日常業務中若干交易及計算卻未能作出最終之稅項釐定。本集團就是否有額外稅項將到期繳付作出估計以確認潛在之稅項負債。若此等估計之最終稅務結果有異於原初列賬之數額，有關差額將影響釐定稅項撥備之財政期間的即期及遞延稅項。

##### (m) 借貸成本和租用土地及土地使用權攤銷之資本化

發展中投資物業及發展中物業之建築工程直接應佔之借貸成本，以及非出售物業之租用土地及土地使用權的攤銷，自有規限資產支銷費用及其發展工程開始之日起作資本化。在此項評估過程中，對於分階段進行之發展工程，須就所採用之列賬單位作出判斷。管理層按個別項目評估借貸成本和租用土地及土地使用權攤銷開始作資本化之日期。管理層識別獨立發展項目時採用之主要指標包括有關發展項目中之所有資產均：

- (i) 受單一之發展規劃所規範；及
- (ii) 預計將在本集團正常之營運周期內落成。

##### (n) 有關物業銷售收益確認之重大判斷

本集團根據附註2(x)所述之會計政策確認附註5所列之物業銷售收益。評估有關公司何時已將物業擁有權之重大風險及回報轉移予買家及未來經濟利益是否可能流入有關公司，均須作出重大判斷。於作出有關判斷時，本集團評估(其中包括)銷售合約下之付款條款及有關融資安排、買家之信貸評估、物業之公平值及買家之違約風險。

## 5 收益

本年內確認之收益如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售物業	1,251,755	993,778
租金收入及管理費	175,893	164,593
酒店經營及管理收入	98,779	6,185
銷售貨品及商品	303,048	345,401
證券買賣	5,135	(1,942)
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	11,970	986
上市投資股息收入	292	236
銷售基園資產	22,300	12,472
	<b>1,869,172</b>	<b>1,521,709</b>

## 6 分部資料

### (a) 按業務呈列之分部資料

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，酒店經營及管理，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，基園以及其他業務(包括資訊科技業務)。主要決策人根據分部業績估算去評估經營分部之表現。

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

6 分部資料(續)

(a) 按業務呈列之分部資料(續)

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	酒店經營 及管理 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	基金 千港元	其他及 行政 千港元	二零一六年 總額 千港元
收益	1,427,648	98,779	303,048	17,397	22,300	-	1,869,172
其他收入及收益/(虧損)淨額	92,204	-	20,510	(986)	40	15,108	126,876
經營溢利/(虧損)	1,094,993	(66,030)	(24,807)	16,411	(5,558)	(206,367)	808,642
融資(費用)/收入	(69,151)	(14,749)	(3,513)	-	414	-	(86,999)
攤佔聯營公司業績	77	1,783	-	-	-	(1,818)	42
攤佔合營企業業績	64,265	-	-	-	-	-	64,265
除稅前溢利/(虧損)	1,090,184	(78,996)	(28,320)	16,411	(5,144)	(208,185)	785,950
稅項(支出)/抵免	(160,261)	-	(158)	-	1,583	-	(158,836)
本年度溢利/(虧損)	929,923	(78,996)	(28,478)	16,411	(3,561)	(208,185)	627,114
分部資產	10,609,275	1,403,524	330,477	506,943	670,095	1,527,453	15,047,767
聯營公司	180	42,837	-	-	-	21,721	64,738
合營企業	351,465	-	-	-	-	-	351,465
資產總值	10,960,920	1,446,361	330,477	506,943	670,095	1,549,174	15,463,970
負債總額	4,390,479	728,486	90,965	-	161,046	40,576	5,411,552
以下為其他分部項目：							
資本支出	760,597	3,530	8,087	-	3,881	618	776,713
折舊	2,300	27,427	19,069	-	775	13,621	63,192
租用土地及土地使用權攤銷							
— 扣除自綜合收益表	32	40,791	711	-	72	-	41,606
— 於物業資本化	4,000	-	-	-	-	-	4,000
待售物業減值撥備	2,263	-	-	-	-	-	2,263
存貨減值撥備	-	-	5,521	-	-	-	5,521
業務應收賬款減值撥備	481	-	235	-	209	-	925
其他按金減值撥備	6,500	-	-	-	-	-	6,500
待售物業減值撥備之回撥	(2,392)	-	-	-	-	-	(2,392)
存貨減值撥備之回撥	-	-	(1,644)	-	-	-	(1,644)
業務應收賬款減值撥備之回撥	-	-	(269)	-	-	-	(269)



## 6 分部資料(續)

### (a) 按業務呈列之分部資料(續)

	物業發展、 投資及買賣 千港元	酒店經營 及管理 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	墓園 千港元	其他及 行政 千港元	二零一五年 總額 千港元
收益	1,158,371	6,185	345,401	(720)	12,472	-	1,521,709
其他收入及收益/(虧損)淨額	17,380	(4)	41,260	(165)	10,393	34,816	103,680
經營溢利/(虧損)	958,173	(67,648)	(29,119)	(885)	5,466	(165,651)	700,336
融資(費用)/收入	(55,229)	(7,087)	(4,474)	-	21	-	(66,769)
攤佔聯營公司業績	80	(656)	-	-	-	(774)	(1,350)
攤佔合營企業業績	(44)	-	-	-	-	-	(44)
除稅前溢利/(虧損)	902,980	(75,391)	(33,593)	(885)	5,487	(166,425)	632,173
稅項(支出)/抵免	(107,513)	-	(2,797)	-	4,638	-	(105,672)
本年度溢利/(虧損)	795,467	(75,391)	(36,390)	(885)	10,125	(166,425)	526,501
分部資產	10,139,465	1,463,380	422,258	86,356	689,348	1,976,935	14,777,742
聯營公司	153	41,053	-	-	-	7,576	48,782
合營企業	66,215	-	-	-	-	-	66,215
資產總值	10,205,833	1,504,433	422,258	86,356	689,348	1,984,511	14,892,739
負債總額	4,046,056	748,647	121,569	-	164,820	80,650	5,161,742
以下為其他分部項目：							
資本支出	960,513	100,754	8,772	-	5,490	4,637	1,080,166
折舊	3,111	12,170	25,760	-	644	13,978	55,663
租用地及土地使用權攤銷							
—扣除自綜合收益表	32	20,395	1,002	-	74	-	21,503
—於物業資本化	4,000	-	-	-	-	-	4,000
存貨減值撥備	-	-	2,855	-	-	-	2,855
業務應收賬款減值撥備	91	-	697	-	1,066	-	1,854
其他按金減值撥備	29,000	-	-	-	-	-	29,000
業務應收賬款減值撥備之回撥	-	-	(523)	-	-	-	(523)
費用承諾撥備之回撥	-	-	-	-	(10,224)	-	(10,224)

## 6 分部資料(續)

### (b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收益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：

	收益		資本支出	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	<b>1,069,553</b>	156,801	<b>377,978</b>	706,684
中國	<b>485,607</b>	1,019,777	<b>354,908</b>	303,959
其他國家	<b>314,012</b>	345,131	<b>43,827</b>	69,523
	<b>1,869,172</b>	1,521,709	<b>776,713</b>	1,080,166

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	<b>7,700,657</b>	7,260,475	<b>10,763,925</b>	9,942,201
中國	<b>1,598,538</b>	1,355,657	<b>3,754,742</b>	4,051,567
其他國家	<b>588,796</b>	515,438	<b>945,303</b>	898,971
	<b>9,887,991</b>	9,131,570	<b>15,463,970</b>	14,892,739

附註：列於地域分部之非流動資產為除可供出售之金融資產和貸款及應收賬款以外之非流動資產。

## 7 其他收入及收益淨額

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行存款之利息收入	15,641	32,261
可供出售之金融資產之股息收入	8,640	3,784
出售廢料	4,171	3,237
賠償撥備之回撥(附註a(i))	58,546	–
出售附屬公司之收益(附註a(ii))	–	17,107
費用承諾撥備之回撥(附註b)	–	10,224
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	21,187	4,283
待售物業減值撥備之回撥	2,392	–
業務應收賬款減值撥備之回撥	269	523
出售一項投資物業之收益	–	11,252
出售物業、廠房及設備之收益淨額	4,718	11,948
出售租用土地及土地使用權之虧損	–	(333)
出售可供出售之金融資產之收益	285	868
匯兌虧損淨額	(1,539)	(2,794)
雜項	12,566	11,320
	<b>126,876</b>	<b>103,680</b>

附註：

- (a)(i) 於二零一三年五月二十七日，本集團之一間附屬公司(「賣方」)與一獨立第三者(「買方」)訂立協議，以代價1港元出售其於一間全資附屬公司之投資。賣方亦簽署一份以出售事項完成日期(即二零一三年八月十五日)後兩年為期，數額為人民幣48,800,000元(相等於約58,500,000港元)之賠償契約予買方(附註30(c))。有關交易詳情已載於本公司二零一三年五月二十七日刊發之公佈。賠償撥備之回撥乃與此有關，因該項賠償已於截至二零一六年三月三十一日止年度屆滿。
- (a)(ii) 於二零一四年五月十四日，本集團之一間附屬公司與一獨立第三者訂立協議，以代價約78,200,000港元出售其於全資附屬公司之投資。有關代價已於二零一四年五月二十一日全數收訖，而該項交易已於截至二零一五年三月三十一日止年度內完成。有關交易詳情已載於Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)(本集團之上市附屬公司)二零一四年五月十四日刊發之公佈及附註39(c)。
- (b) 費用承諾撥備之回撥乃與勤達集團於二零零七年九月出售若干附屬公司時所作出之承諾及其已於二零一四年九月屆滿有關。

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

## 8 經營溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營溢利已計入：		
投資物業租金收入毛額	143,460	132,953
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	3,653	4,188
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益	1,482	-
存貨減值撥備之回撥	1,644	-
並已扣除：		
已售物業成本	632,466	605,047
已售存貨成本	177,139	210,478
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損	-	6,130
折舊	63,192	55,663
租用土地及土地使用權攤銷	41,606	21,503
待售物業減值撥備	2,263	-
存貨減值撥備	5,521	2,855
業務應收賬款減值撥備	925	1,854
其他按金減值撥備	6,500	29,000
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	256,429	235,185
退休福利成本(附註9)	9,490	8,476
土地及樓宇經營租約租金	18,548	20,117
投資物業支出	44,831	41,011
核數師酬金		
審核及審核相關服務	5,116	4,681
非審核服務	1,850	2,218

## 9 僱員退休福利

本集團在香港為全體合資格之僱員設立多項界定供款退休金計劃。支付予該等計劃之供款按適用薪酬成本之特定百分比或預先釐定之固定款額計算。該等計劃之資產由獨立管理之基金以獨立於本集團資產之方式持有。參與其中一項計劃之僱員於供款全數成為其既得利益前退出該計劃，則被沒收之供款可用以減少應付予該計劃之供款。

本集團根據有關規例參與中國、新加坡、馬來西亞、越南及蒙古國各有關政府退休福利計劃，據此本集團須向該等計劃支付供款，以為合資格之僱員提供退休福利。支付予該等計劃之供款按個別國家規定之適用薪酬成本之特定百分比或固定款額計算。該等國家之政府負責支付應付予退休僱員之全數退休福利。除按時向有關計劃支付供款外，本集團並無其他責任。

退休福利成本指本集團對上述計劃之供款。

## 10 融資費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行借款	80,772	67,095
須於五年後全部償還之銀行借款	22,906	32,960
須於五年內全部償還之銀行透支	689	326
須於五年內全部償還之可換股票據	–	2,688
	<b>104,367</b>	103,069
業務應收賬款之公平值調整	<b>(414)</b>	(21)
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	<b>(4,183)</b>	(5,799)
發展中物業	<b>(12,771)</b>	(27,792)
基園資產	–	(2,688)
	<b>(16,954)</b>	(36,279)
	<b>86,999</b>	66,769

以上分析乃根據有關協議所載之協定預設還款日期呈列融資費用。就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎 1.58% 至 8.08% (二零一五年：1.59% 至 7.20%)，而二零一五年就基園資產採用之資本化實際利率為每年 14.86%。

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

11 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金

(a) 董事酬金

董事姓名	(附註i)	(附註ii)			總額 千港元
	袍金 千港元	薪酬 千港元	其他福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	
<b>二零一六年</b>					
莊紹綬先生	40	2,440	2,400	288	5,168
莊家彬先生 <sup>1</sup>	50	1,680	–	18	1,748
莊家豐先生 <sup>1</sup>	50	1,440	–	18	1,508
高上智先生 <sup>2</sup>	30	3,000	–	18	3,048
羅莊家蕙女士	50	1,200	–	18	1,268
呂立基先生 <sup>6</sup>	20	1,620	852	122	2,614
黃頌偉先生	30	2,256	–	18	2,304
陳俊文先生 <sup>5</sup>	25	1,250	–	15	1,290
石禮謙先生 <sup>3</sup>	530	–	–	–	530
方承光先生 <sup>3</sup>	150	–	–	–	150
邱智明先生 <sup>3</sup>	230	–	–	–	230
朱幼麟先生 <sup>3</sup>	270	–	–	–	270
	<b>1,475</b>	<b>14,886</b>	<b>3,252</b>	<b>515</b>	<b>20,128</b>
<b>二零一五年</b>					
莊紹綬先生	30	2,440	2,400	288	5,158
莊家彬先生	40	1,440	–	18	1,498
莊家豐先生	40	1,200	–	18	1,258
蕭莊秀純女士 <sup>4</sup>	20	600	–	45	665
高上智先生	20	3,000	–	18	3,038
羅莊家蕙女士	40	1,200	–	18	1,258
呂立基先生	20	1,620	–	122	1,762
黃頌偉先生	35	2,268	–	18	2,321
石禮謙先生 <sup>3</sup>	480	–	–	–	480
方承光先生 <sup>3</sup>	100	–	–	–	100
邱智明先生 <sup>3</sup>	180	–	–	–	180
朱幼麟先生 <sup>3</sup>	200	–	–	–	200
	<b>1,205</b>	<b>13,768</b>	<b>2,400</b>	<b>545</b>	<b>17,918</b>

## 11 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金(續)

### (a) 董事酬金(續)

- <sup>1</sup> 於二零一六年四月十二日獲委任為聯席行政總裁/聯席董事總經理
- <sup>2</sup> 於二零一六年四月十二日終止擔任行政總裁/董事總經理
- <sup>3</sup> 獨立非執行董事
- <sup>4</sup> 於二零一五年三月三十一日退休
- <sup>5</sup> 於二零一五年六月八日獲委任
- <sup>6</sup> 於二零一六年三月三十一日退休

以往根據前公司條例披露二零一五年之若干比較資料經已重列，以符合香港公司條例(香港法例第六二二章)訂明之新規範及規定。

- (i) 有關金額乃就個人以董事身份服務本公司或其附屬公司已支付或其應收取之酬金。
- (ii) 有關金額乃就董事在管理本公司或其附屬公司事務方面之其他服務已支付或其應收取之酬金。
- (iii) 於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。
- (iv) 於本年內，並無就董事終止服務而已向董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利，亦無任何有關之應付款項(二零一五年：零)。概無就任何第三者提供董事服務而給予或其應收取任何代價(二零一五年：零)。
- (v) 概無向董事、其控制法團及關連公司提供任何貸款或準貸款或與其進行其他交易(二零一五年：無)。
- (vi) 董事為本公司之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控本集團業務之權力及責任。
- (vii) 本公司支付予本公司獨立非執行董事之酬金為600,000港元(二零一五年：400,000港元)。

### (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

本公司任何董事概無於本公司參與訂立與本集團業務有關連而於本年終或本年內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

## 11 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金(續)

### (c) 五名最高薪酬僱員酬金

於二零一六年三月三十一日，本集團五名最高薪酬僱員包括四名(二零一五年：三名)董事。向屬於本集團五名最高薪酬僱員其中一名(二零一五年：兩名)僱員(於二零一六年三月三十一日並非董事)支付之酬金總額詳列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪酬及其他福利	2,300	4,130
花紅	-	150
退休金計劃供款	171	195
	<b>2,471</b>	<b>4,475</b>

此僱員之酬金介乎下列幅度：

酬金幅度	僱員人數	
	二零一六年	二零一五年
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	2

### (d) 高層管理人員酬金

簡歷見載於本報告「董事及高層管理人員之簡歷資料」一節的高層管理人員之酬金介乎下列幅度：

酬金幅度	僱員人數	
	二零一六年	二零一五年
1,000,000 港元或以下	6	5
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	4	4
	<b>10</b>	<b>9</b>

## 12 稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	24,500	(75,458)
海外利得稅	158	79
中國企業所得稅	44,781	64,544
中國土地增值稅	80,437	118,153
遞延稅項(附註35)	8,960	(1,646)
	<b>158,836</b>	<b>105,672</b>



## 12 稅項(續)

香港利得稅根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 16.5%(二零一五年：零)計算(二零一五年：由於本集團承前之稅務虧損足可抵銷該年度之估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備)。中國企業所得稅及海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利分別按中國及本集團經營業務所在國家之稅率計算。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按 30%至 60%之遞增率徵收。

攤佔截至二零一六年三月三十一日止年度聯營公司之稅項支出 4,000 港元(二零一五年：99,000 港元)乃在綜合收益表內列為攤佔聯營公司業績。攤佔截至二零一六年三月三十一日止年度合營企業之稅項支出 21,440,000 港元(二零一五年：零)則在綜合收益表內列為攤佔合營企業業績。

本集團除稅前溢利之稅項與採用香港稅率計算之理論數額相差如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	<b>785,950</b>	632,173
攤佔聯營公司業績	<b>(42)</b>	1,350
攤佔合營企業業績	<b>(64,265)</b>	44
	<b>721,643</b>	633,567
按稅率 16.5%(二零一五年：16.5%)計算之稅項支出	<b>119,071</b>	104,539
其他國家不同稅率之影響	<b>14,852</b>	4,555
毋須課稅之收入	<b>(88,311)</b>	(104,711)
不可扣稅之開支	<b>11,955</b>	11,755
可扣稅之中國土地增值稅	<b>(13,272)</b>	(19,495)
動用以往未確認之稅務虧損	<b>(29,785)</b>	(2,150)
往年度超額撥備	-	(75,458)
未確認之其他短暫差異及稅務虧損和其他	<b>50,930</b>	58,484
	<b>65,440</b>	(22,481)
股息收入預扣稅	<b>12,959</b>	10,000
中國土地增值稅	<b>80,437</b>	118,153
稅項	<b>158,836</b>	105,672

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

## 13 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期股息每股港幣2.0仙(二零一五年：以股代息 (附有收取現金之選擇權)之中期股息每股港幣2.0仙)	<b>34,766</b>	34,538
擬派末期股息每股港幣3.0仙(二零一五年：以股代息 (附有收取現金之選擇權)之末期股息每股港幣3.0仙)	<b>50,663</b>	52,012
	<b>85,429</b>	86,550

於二零一六年六月二十九日，董事會建議宣派末期股息每股港幣3.0仙(二零一五年：以股代息(附有收取現金之選擇權)之末期股息每股港幣3.0仙)，總額為50,663,000港元(二零一五年：52,012,000港元)。總額50,663,000港元乃根據於二零一六年六月二十九日已發行之股份1,688,777,104股計算。此項擬派股息並未在綜合財務報告內反映為應付股息，惟於股東批准後將於截至二零一七年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

## 14 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利597,759,000港元(二零一五年：502,952,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,732,275,529(二零一五年：1,724,432,370)股計算。

由於本年度及上年度並無潛在具攤薄作用之已發行股份，且一間附屬公司所發行之可換股票據具反攤薄作用，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

## 15 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢具及裝置 千港元	其他資產 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>					
於二零一四年四月一日	195,526	336,954	74,587	147,693	754,760
匯率變動	(3,709)	(137)	(477)	(476)	(4,799)
增加	14,227	4,420	18,410	10,011	47,068
撥自投資物業(附註16(g))	517,000	–	–	–	517,000
出售	–	(50,211)	(4,395)	(4,708)	(59,314)
於二零一五年三月三十一日	723,044	291,026	88,125	152,520	1,254,715
匯率變動	(541)	18	(490)	(428)	(1,441)
增加	915	5,436	6,641	1,933	14,925
撥入投資物業(附註e及附註16)	(78,366)	–	–	–	(78,366)
出售	(2,144)	(33,569)	(11,358)	(1,911)	(48,982)
重列(附註22)	–	–	(345)	(475)	(820)
<b>於二零一六年三月三十一日</b>	<b>642,908</b>	<b>262,911</b>	<b>82,573</b>	<b>151,639</b>	<b>1,140,031</b>
<b>累積折舊及減值撥備</b>					
於二零一四年四月一日	68,561	292,541	64,200	66,216	491,518
匯率變動	(1,703)	(132)	(327)	(424)	(2,586)
年度折舊	21,074	14,976	4,292	15,321	55,663
出售	–	(49,266)	(4,266)	(4,414)	(57,946)
於二零一五年三月三十一日	87,932	258,119	63,899	76,699	486,649
匯率變動	117	23	(459)	(379)	(698)
年度折舊	29,384	11,962	6,438	15,408	63,192
出售	(648)	(33,169)	(11,341)	(1,900)	(47,058)
撥入投資物業(附註e及附註16)	(38,084)	–	–	–	(38,084)
重列(附註22)	–	–	(128)	(345)	(473)
<b>於二零一六年三月三十一日</b>	<b>78,701</b>	<b>236,935</b>	<b>58,409</b>	<b>89,483</b>	<b>463,528</b>
<b>賬面淨值</b>					
<b>於二零一六年三月三十一日</b>	<b>564,207</b>	<b>25,976</b>	<b>24,164</b>	<b>62,156</b>	<b>676,503</b>
於二零一五年三月三十一日	635,112	32,907	24,226	75,821	768,066

## 15 物業、廠房及設備(續)

- (a) 本集團之樓宇包括酒店物業。其他資產包括電腦設備、汽車及遊艇。
- (b) 本集團賬面淨值517,619,000港元(二零一五年：595,065,000港元)之樓宇和廠房及機器已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。
- (c) 本集團之樓宇位於：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	<b>496,468</b>	519,831
香港以外地區	<b>67,739</b>	115,281
	<b>564,207</b>	635,112

- (d) 總額12,484,000港元(二零一五年：15,588,000港元)、2,000港元(二零一五年：8,000港元)及50,706,000港元(二零一五年：40,067,000港元)之折舊已分別計入銷售成本、銷售及推廣支出和行政費用及其他經營支出。
- (e) 於二零一五年四月二十一日，Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)(本集團之上市附屬公司)及其全資附屬公司與勤達及其全資附屬公司訂立買賣協議，以代價人民幣101,600,000元(相等於約123,400,000港元)購入勤達一間中國全資附屬公司(其主要資產為位於中國之一幅土地及該土地上之落成物業)的全部註冊資本。該項交易已於二零一五年八月二十一日完成。有關交易詳情已分別載於本公司二零一五年四月二十一日及二零一五年八月二十一日刊發之公佈。於交易完成後，有關資產已於截至二零一五年九月三十日止期間結束前租出，因此本集團已將有關物業、廠房及設備和租用土地及土地使用權重列為投資物業。由於此項重列，資產轉撥所產生之公平值收益72,250,000港元(二零一五年：零)(附註16)扣除相關之遞延稅項18,062,000港元(二零一五年：零)(附註35)後所得數額54,188,000港元(二零一五年：零)再減去非控制性權益部份23,588,000港元(二零一五年：零)後之淨額30,600,000港元(二零一五年：零)於截至二零一六年三月三十一日止年度經其他全面收入而列入物業、廠房及設備重估儲備(附註33)。

## 16 投資物業

	發展中物業 千港元	落成物業 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日	2,237,124	4,509,154	6,746,278
匯率變動	7	(47,245)	(47,238)
增加	115,332	19,653	134,985
資本化利息支出	5,799	–	5,799
出售	–	(27,032)	(27,032)
撥自待售物業(附註25(d))	–	4,480	4,480
撥入物業、廠房及設備(附註g及附註15)	(517,000)	–	(517,000)
撥入租用土地及土地使用權(附註g及附註17(f))	(928,000)	–	(928,000)
重列(附註h)	(165,000)	165,000	–
將物業從待售物業撥入投資物業產生			
之公平值收益(附註7)	–	4,283	4,283
公平值變動	121,009	472,244	593,253
於二零一五年三月三十一日	869,271	5,100,537	5,969,808
匯率變動	(7,074)	(30,361)	(37,435)
增加	85,132	58,369	143,501
資本化利息支出	4,183	–	4,183
撥自待售物業(附註25(d))	–	104,043	104,043
撥自物業、廠房及設備(附註15(e))	–	40,282	40,282
撥自租用土地及土地使用權(附註15(e)及附註17(e))	–	13,045	13,045
將資產從物業、廠房及設備和租用土地及			
土地使用權撥入投資物業產生			
之公平值收益(附註15(e))	–	72,250	72,250
將物業從待售物業撥入投資物業產生			
之公平值收益(附註7)	–	21,187	21,187
公平值變動	98,105	348,038	446,143
於二零一六年三月三十一日	<b>1,049,617</b>	<b>5,727,390</b>	<b>6,777,007</b>

## 16 投資物業(續)

(a) 本集團之投資物業位於：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	<b>5,828,700</b>	5,373,500
香港以外地區	<b>948,307</b>	596,308
	<b>6,777,007</b>	5,969,808

(b) 香港、馬來西亞及中國之投資物業已分別由高力國際物業顧問(香港)有限公司、VPC Alliance (KL) Sendirian Berhad及戴德梁行有限公司(均為獨立專業物業估值師)於二零一六年三月三十一日按公開市值基準重估。

(c) 總額6,479,402,000港元(二零一五年：5,711,652,000港元)之投資物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。

(d) 本集團之估值過程

本集團之投資物業已由持有相關認許專業資格及對估值投資物業之所在地點及類型具備近期評估經驗之獨立專業估值師於二零一六年三月三十一日進行估值。就所有投資物業而言，其現有用途等同於最高及最佳用途。

本集團之財務部及物業部為執行財務報告工作而審視獨立估值師作出之估值，並直接向本集團之高層管理人員報告。管理層至少每六個月一次與估值師討論估值過程及結果，與本集團之中期及年度報告程序一致。財務部及物業部會：

- 核實獨立估值報告之所有主要數據；
- 與過往年度之估值報告作出比較，評估物業估值之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

## 16 投資物業(續)

### (e) 估值方法

香港、馬來西亞及中國的落成物業之公平值一般採用收入資本化法及直接比較法(如屬適用)釐定。收入資本化法乃採用合適的資本化利率將收入淨額及租約期滿後之潛在收入資本化，而合適的資本化利率乃以出售交易之分析及估值師對投資者當時之要求或期望的詮釋為根據。估值所採用之當時市值租金乃以相關物業及其他可資比較物業之近期租賃為參考。直接比較法則將估值物業與其他近期進行交易之可資比較物業直接作出比較。然而，由於房地產物業之性質各有不同，通常須就任何或會影響估值物業可能取得之價格的質量差異作出適當調整。

香港及中國的發展中物業之公平值一般採用剩餘法釐定。此估值法基本上參考落成物業之發展潛力進行估值，當中會扣除落成物業所需之發展成本及發展商從假設已於估值日落成之擬定發展物業的估計資本值所得之溢利及承擔之風險。

於本年內，估值方法並無任何變動。

本集團之政策為於事件發生或導致轉撥之情況改變當日確認撥入及撥出公平值等級。

## 16 投資物業(續)

### (f) 用以釐定公平值之重大而未可觀察的數據

資本化利率由估值師根據估值投資物業之風險概況作出估計。資本化利率越高，公平值就越低。於二零一六年三月三十一日，就各別地點的落成物業採用收入資本化法之資本化利率如下：

	香港	中國
<b>二零一六年</b>		
所採用資本化利率：		
商業物業	2.5%–3.8%	4.0%–6.0%
住宅物業	2.9%	不適用
<b>二零一五年</b>		
所採用資本化利率：		
商業物業	2.7%–4.0%	4.0%–6.5%
住宅物業	2.6%	不適用

估值師根據其對相關物業及其他可資比較物業之近期租賃數據分析估計當時市值租金。租金越低，公平值亦越低。

預計落成物業所需之成本和發展商要求之利潤及風險比率，乃由估值師根據香港及中國的發展中投資物業於二零一六年三月三十一日之市況作出估計。有關估計大致與本集團根據管理層之經驗及對市況之認識而內部擬定之預算相符。落成物業所需之成本和利潤及風險比率越高，公平值就越低。

- (g) 於截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團已將一項重建落成之香港投資物業按其公平值1,445,000,000港元撥入酒店物業，而因此517,000,000港元及928,000,000港元已分別入賬為物業、廠房及設備(附註15)和租用土地及土地使用權(附註17(f))。
- (h) 於截至二零一五年三月三十一日止年度，公平值165,000,000港元之投資物業於重建落成後已於投資物業項下從發展中物業重列入落成物業。



## 17 租用土地及土地使用權

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租用土地及土地使用權	<b>883,580</b>	938,207

(a) 於租用土地及土地使用權之權益為預付經營租約款項。

(b) 本集團之租用土地及土地使用權位於：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	<b>866,814</b>	907,605
香港以外地區	<b>16,766</b>	30,602
	<b>883,580</b>	938,207

(c) 總額874,165,000港元(二零一五年：926,961,000港元)之租用土地及土地使用權已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。

(d) 綜合收益表內390,000港元(二零一五年：415,000港元)及41,216,000港元(二零一五年：21,088,000港元)之租用土地及土地使用權攤銷已分別計入銷售成本和行政費用及其他經營支出。

(e) 於截至二零一六年三月三十一日止年度，總額13,045,000港元(二零一五年：零)之租用土地及土地使用權已撥入投資物業(附註15(e)及附註16)。

(f) 於截至二零一五年三月三十一日止年度，公平值928,000,000港元之酒店物業租用土地及土地使用權已於物業重建落成後從投資物業(附註16(g))撥入此部份入賬。

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

## 18 待發展/發展中物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年初	778,800	740,330
匯率變動	(15,976)	18
增加	108,972	78,347
資本化利息支出	5,023	3,632
撥入待售物業(附註25(a))	-	(43,527)
重列(附註22)	(287,991)	-
於年終	588,828	778,800

(a) 本集團之待發展/發展中物業位於：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	341,549	295,267
香港以外地區	247,279	483,533
	588,828	778,800

(b) 年內，列於待發展/發展中物業之租用土地及土地使用權攤銷4,000,000港元(二零一五年：4,000,000港元)已於該項目中作資本化。

## 19 墓園資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
墓園資產總值	649,135	669,756
列入流動資產之即期部份	(103,265)	(108,064)
	545,870	561,692

於二零一六年三月三十一日，列為流動資產之墓園資產的墓地及骨灰龕位包含預計於結算日起計超過十二個月後才可變現之總賬面值92,358,000港元(二零一五年：102,736,000港元)。

## 20 附屬公司

各主要附屬公司(董事會認為對本集團業績或資產淨值具有重大影響者)之資料詳載於綜合財務報告附註43。

本集團於莊士中國及勤達(均為本集團之上市附屬公司)之非控制性權益分別為44.0%(二零一五年:43.5%)及39.2%(二零一五年:39.2%)，對本集團而言乃屬重大。以下為莊士中國集團及勤達集團之綜合財務資料概要。

於二零一六年及二零一五年三月三十一日之綜合資產負債表概要：

	莊士中國		勤達(附註)	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動				
資產	<b>2,935,382</b>	3,149,309	<b>350,682</b>	348,777
負債	<b>(1,190,924)</b>	(1,265,092)	<b>(84,531)</b>	(149,233)
流動資產淨值總額	<b>1,744,458</b>	1,884,217	<b>266,151</b>	199,544
非流動				
資產	<b>1,240,665</b>	976,958	<b>650,879</b>	692,626
負債	<b>(476,255)</b>	(201,233)	<b>(161,585)</b>	(177,644)
非流動資產淨值總額	<b>764,410</b>	775,725	<b>489,294</b>	514,982
資產淨值	<b>2,508,868</b>	2,659,942	<b>755,445</b>	714,526

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

20 附屬公司(續)

截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之綜合收益表概要：

	莊士中國		勤達(附註)	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	<b>470,018</b>	1,008,613	<b>255,981</b>	274,582
除稅前溢利/(虧損)	<b>217,205</b>	263,012	<b>87,264</b>	(34,692)
稅項(支出)/抵免	<b>(129,126)</b>	(171,867)	<b>1,583</b>	1,920
本年度溢利/(虧損)	<b>88,079</b>	91,145	<b>88,847</b>	(32,772)
其他全面(虧損)/收入	<b>(125,914)</b>	26,071	<b>(17,180)</b>	(730)
全面(虧損)/收入總額	<b>(37,835)</b>	117,216	<b>71,667</b>	(33,502)
非控制性權益應佔之全面虧損總額	<b>(1,039)</b>	(3,265)	<b>(3,022)</b>	(858)

截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之綜合現金流量表概要：

	莊士中國		勤達	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動所得現金				
經營活動所得/(使用)現金	<b>40,152</b>	(343,482)	<b>(103,729)</b>	(31,976)
已付利息	<b>(25,604)</b>	(25,768)	<b>(2,895)</b>	(5,273)
已付稅項	<b>(172,922)</b>	(55,161)	-	(357)
經營活動使用現金淨額	<b>(158,374)</b>	(424,411)	<b>(106,624)</b>	(37,606)
投資活動(使用)/所得現金淨額	<b>(173,383)</b>	49,886	<b>94,316</b>	86,644
融資活動所得/(使用)現金淨額	<b>39,994</b>	144,418	<b>(43,993)</b>	(18,515)
現金及現金等值(減少)/增加淨額	<b>(291,763)</b>	(230,107)	<b>(56,301)</b>	30,523
年初現金及現金等值	<b>871,107</b>	1,108,191	<b>99,442</b>	68,917
現金及現金等值之匯兌差額	<b>(13,850)</b>	(6,977)	<b>(63)</b>	2
年終現金及現金等值	<b>565,494</b>	871,107	<b>43,078</b>	99,442

上列資料為集團內公司間賬目對銷前之數額。

附註：勤達集團之綜合財務資料概要包含於二零一一年勤達完成供股後成為本集團之附屬公司(前為本集團之聯營公司)時本集團所購入之可識別資產及所承擔之可識別負債的公平值調整數額。

## 20 附屬公司(續)

於二零一四年九月二日，本公司之一間全資附屬公司就勤達建議按每持有兩股現有普通股獲發一股供股股份之基準及認購價每股0.10港元進行供股以集資淨額約107,400,000港元(「勤達供股」)而與勤達訂立一項不可撤回之承諾(「勤達不可撤回承諾」)。根據勤達不可撤回承諾，本集團已承諾全數認購其根據勤達供股獲配之供股股份，金額約為67,100,000港元。勤達供股已於截至二零一五年三月三十一日止年度內完成，而勤達仍為本集團擁有60.8%權益之附屬公司。有關交易詳情已分別載於勤達二零一四年九月二日及二零一四年十一月四日刊發之公佈和勤達二零一四年十月十四日刊發之供股章程。

莊士中國於二零一六年三月十七日公佈進行供股，是次供股已於截至二零一六年三月三十一日止年度後完成(附註40(a))。

## 21 聯營公司

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔資產淨值	<b>47,382</b>	47,388
應收貸款	<b>17,356</b>	1,394
	<b>64,738</b>	48,782
非上市投資，按成本值，淨額	<b>43,119</b>	43,118

聯營公司之變動分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年初	<b>48,782</b>	52,765
購入一間聯營公司	<b>1</b>	-
應收貸款	<b>15,962</b>	-
攤佔除稅前溢利/(虧損)	<b>46</b>	(3,451)
攤佔稅項支出	<b>(4)</b>	(99)
攤佔業績	<b>42</b>	(3,550)
已收股息收入	<b>(49)</b>	(433)
於年終	<b>64,738</b>	48,782

# 綜合財務報告附註(續)

## 截至二零一六年三月三十一日止年度

### 21 聯營公司(續)

於二零一五年，列於綜合收益表之攤佔聯營公司業績包括應付一間聯營公司款項2,200,000港元之撇銷(附註30(b))，而該聯營公司亦已就同一項應收款項作出相應之減值撥備並已包含於以上攤佔業績中。

應收聯營公司貸款並無抵押，不計利息，且未可於結算日後十二個月內收取。

各主要聯營公司(董事會認為對本集團業績或資產淨值具有重大影響者)之資料詳載於綜合財務報告附註44。

本集團攤佔其聯營公司之年度收益及業績和資產及負債總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	10,638	9,191
本年度溢利/(虧損)	42	(3,550)
資產	88,162	71,614
負債	(23,424)	(22,832)
	64,738	48,782

### 22 合營企業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
攤佔資產淨值/(負債淨額)	235,651	(408)
應收合營企業款項	115,814	66,623
	351,465	66,215

於截至二零一六年三月三十一日止年度，一間附屬公司變更為本集團之合營企業。有關變動本身涉及資產的會計轉撥而不構成一項業務合併。由於該公司之實體及股本權益均無變更，本集團並未確認任何收益或虧損；而當中並不涉及代價。

應收合營企業款項並無抵押，不計利息，且未可於結算日後十二個月內收取。

## 22 合營企業(續)

於二零一六年三月三十一日，本集團於合營企業之承擔為38,896,000港元(二零一五年：5,994,000港元)。

於二零一六年三月三十一日，本公司就一間合營企業獲取銀行信貸融資而作出117,000,000港元(二零一五年：117,000,000港元)之擔保。

主要合營企業(董事會認為對本集團業績或資產淨值具有重大影響者)之資料如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團 所持權益 二零一六年	主要業務
穎賓有限公司	香港	2港元， 共2股股份	50.0%	物業發展及投資
廈門佻家濱海度假村 有限公司(「廈門佻家」)	中國	人民幣 140,000,000元	70.0% (本集團 於二零一六年 所持實質權益為 33.3% (二零一五年： 33.6%))	物業及酒店發展 及投資

本集團攤佔其合營企業之年度收益及業績和資產及負債總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	-	-
本年度溢利/(虧損)	64,265	(44)
資產	487,520	183,465
負債	(136,055)	(117,250)
	351,465	66,215

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

## 22 合營企業(續)

該等合營企業均為私人公司，故並無有關其股份之公報市價。

以下為廈門名家之財務資料概要，以權益會計法入賬：

### 資產負債表概要

	二零一六年 千港元
現金及銀行結存	1,342
其他流動資產	2,737
流動資產總值	4,079
流動負債總額	(6,625)
非流動資產總值	426,610
非流動負債總額	(20,415)
	<b>403,649</b>

列於綜合收益表之攤佔合營企業業績包括攤佔廈門名家截至二零一六年三月三十一日止年度將物業從發展中物業進行會計轉撥至投資物業產生之公平值收益64,320,000港元(二零一五年：零)(扣除相關之遞延稅項21,440,000港元(二零一五年：零))。

所呈列廈門名家之財務資料概要與該合營企業之賬面值之對賬如下：

	二零一六年 千港元
於年初	-
合營企業增加	311,763
本年度公平值收益，扣除相關遞延稅項	91,886
於年終	403,649
合營企業之賬面值(按70%計算)	282,554

於截至二零一六年三月三十一日止年度，攤佔穎賓有限公司之虧損為55,000港元(二零一五年：44,000港元)。



## 23 可供出售之金融資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港上市證券	95,978	156,168
非上市投資，按公平值	83,758	87,540
	<b>179,736</b>	243,708

(a) 本集團所持可供出售之金融資產變動分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年初	243,708	209,155
匯率變動	(3,000)	18
增加	560	4,099
出售	(2,692)	(5,019)
在其他全面收入內確認之公平值變動	(58,840)	35,455
於年終	<b>179,736</b>	243,708

(b) 香港上市證券以港元為單位，而非上市投資則以美元及人民幣為單位。香港上市證券為莊士中國集團於一間香港上市公司所持之權益。以美元為單位之非上市投資為本集團於一間投資銀行就投資於多類長期項目而成立及管理之投資基金所持權益。以人民幣為單位之非上市投資為莊士中國集團於一間在中國投資多類長期項目而成立之中國公司所持之權益。

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

## 24 貸款及應收賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貸款(附註a)	157,100	–
向合營企業夥伴提供貸款(附註b)	12,051	12,553
	169,151	12,553
列入應收賬款及預付款項之即期部份(附註27)		
應收貸款	(10,144)	–
	159,007	12,553

(a) 應收貸款包括按當時之市場利率分別向本集團一項香港物業(售價220,000,000港元(二零一五年:零))之獨立第三者買家提供按揭貸款157,000,000港元(二零一五年:零)及向香港另一獨立第三者提供一項貸款。該項按揭貸款以上述物業作為抵押,有關詳情已載於本公司二零一六年三月二十四日刊發之公佈。

(b) 向合營企業夥伴提供貸款乃作為中國物業項目之融資,並按中國人民銀行當時所報之貸款利率計息。該等貸款及其應計利息將從合營企業夥伴應佔物業之銷售收益淨額償還。

## 25 待售物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
落成物業	742,723	803,960
待發展/發展中物業	1,578,351	1,765,642
	2,321,074	2,569,602

(a) 本集團待發展/發展中物業之變動分析如下:

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年初	1,765,642	1,519,271
匯率變動	(21,353)	(2,677)
物業發展費用	372,063	735,575
資本化利息支出	7,748	24,160
撥自非流動待發展/發展中物業(附註18)	–	43,527
撥入落成物業	(545,749)	(554,214)
於年終	1,578,351	1,765,642

## 25 待售物業(續)

(b) 本集團之待售物業位於：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	770,993	899,638
香港以外地區	1,550,081	1,669,964
	<b>2,321,074</b>	2,569,602

(c) 總額540,728,000港元(二零一五年：970,219,000港元)之待售物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。

(d) 總額104,043,000港元(二零一五年：4,480,000港元)之落成物業已於年內撥入投資物業(附註16)。

(e) 因應各別市場情況，管理層已就待售物業進行減值評估，並於截至二零一六年三月三十一日止年度將落成物業減值撥備2,263,000港元(二零一五年：零)入賬。可收回金額乃根據戴德梁行有限公司(獨立專業物業估值師)進行之估值釐定。

## 26 存貨

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
原料	14,422	19,551
在製品	9,881	14,716
製成品及商品	152,524	151,645
	<b>176,827</b>	185,912

## 27 應收賬款及預付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
業務應收賬款	76,864	100,875
其他應收賬款及預付款項	76,515	97,575
水電費及其他按金	307,689	329,817
	<b>461,068</b>	528,267

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

## 27 應收賬款及預付款項(續)

租金收入及管理費乃預先收取，基園業務之應收款項則按各別合約之條款結付。酒店收入和貨品及商品銷售之信貸期限分別主要為30天至45天和30天至180天。

於二零一六年三月三十一日，基園業務之業務應收賬款預計於結算日起計超過十二個月後才可收回之總賬面值為1,548,000港元(二零一五年：2,644,000港元)。

本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
少於30天	31,034	48,637
31至60天	12,267	23,339
61至90天	9,492	11,767
超過90天	24,071	17,132
	<b>76,864</b>	100,875

於二零一六年三月三十一日，本集團之業務應收賬款49,226,000港元(二零一五年：78,053,000港元)並無逾期未收，亦未減值。

於二零一六年三月三十一日，本集團尚有27,638,000港元(二零一五年：22,822,000港元)之業務應收賬款逾期未收惟並未減值。此等款項涉及多名近期並無拖欠付款紀錄之獨立客戶。此等業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
少於30天	5,015	5,218
31至60天	7,208	3,010
61至90天	2,340	1,092
超過90天	13,075	13,502
	<b>27,638</b>	22,822

本集團總額6,284,000港元(二零一五年：零)之業務應收賬款已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註34)。

本集團之其他按金包括香港、中國及越南之物業項目及購買物業和租用土地及土地使用權之按金淨額270,774,000港元(二零一五年：286,008,000港元)，當中已計及於二零一六年三月三十一日之累計減值撥備73,772,000港元(二零一五年：67,272,000港元)。

## 27 應收賬款及預付款項(續)

本集團之其他應收賬款包括應收一間聯營公司款項5,100,000港元(二零一五年：5,737,000港元)，有關款項並無抵押，不計利息，且可按通知收取。其他應收賬款亦包括有關按當時市場利率分別向本集團一項香港物業之買家提供按揭貸款及向香港另一獨立第三者提供貸款(附註24(a))的即期部份之應收賬款10,144,000港元(二零一五年：零)。

於結算日最大之信貸風險為上述各類應收款項之賬面值。本集團並未持有任何質押品作為抵押。

應收賬款及預付款項主要以港元、人民幣及美元為單位。應收賬款及預付款項之賬面值乃接近其公平值。

## 28 公平值反映於損益之金融資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
上市證券	<b>70,364</b>	22,214
上市債券	<b>436,579</b>	63,407
	<b>506,943</b>	85,621

上市證券之結餘乃以港元為單位，上市債券之結餘則以美元為單位。

## 29 已抵押銀行結存和現金及銀行結存

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已抵押銀行結存	<b>40,173</b>	55,269
現金及銀行結存		
銀行存款及現金	<b>384,036</b>	853,389
短期存款	<b>1,243,850</b>	1,118,784
	<b>1,627,886</b>	1,972,173
	<b>1,668,059</b>	2,027,442

短期存款之實際利率介乎每年0.001%至0.90%(二零一五年：0.001%至4.10%)，其到期日介乎1至366日(二零一五年：1至365日)。

總額40,000,000港元(二零一五年：55,000,000港元)及173,000港元(二零一五年：269,000港元)之已抵押銀行結存已分別就本集團獲取借貸融資(附註34)及財務擔保融資(附註38)作為抵押。

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

## 29 已抵押銀行結存和現金及銀行結存(續)

於二零一五年三月三十一日，總額84,644,000港元之現金及銀行結存須受限制，僅可用於支付若干待售物業之建築費用，以及償還此等物業之銀行借款。

人民幣結存兌換外幣及將有關外幣現金及銀行結存匯出中國均須受中國政府頒佈之外匯管制規則及條例所規限。

現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)以下列貨幣為單位：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	1,302,197	1,206,305
人民幣	345,222	805,631
美元	9,294	3,400
其他	11,346	12,106
	<b>1,668,059</b>	<b>2,027,442</b>

## 30 應付賬款及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
業務應付賬款(附註a)	45,610	67,448
其他應付賬款及應計開支(附註b)	268,134	334,381
賠償撥備(附註c)	–	60,901
應付非控制性權益款項(附註d)	1,818	1,825
租約及其他按金	44,533	40,702
	<b>360,095</b>	<b>505,257</b>

(a) 本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
少於30天	24,814	32,484
31至60天	4,421	11,287
超過60天	16,375	23,677
	<b>45,610</b>	<b>67,448</b>

### 30 應付賬款及應計費用(續)

- (b) 本集團其他應付賬款及應計開支包括本集團物業項目建築費用之應付款項及應計費用121,563,000港元(二零一五年:189,295,000港元)。於二零一四年,其他應付賬款包括應付一間聯營公司款項2,200,000港元,已於截至二零一五年三月三十一日止年度內撤銷(附註21)。
- (c) 於二零一三年五月二十七日,賣方與買方訂立協議,以代價1港元出售其於一間全資附屬公司之投資。賣方亦簽署一份以出售事項完成日期(即二零一三年八月十五日)後兩年為期,數額約為人民幣48,800,000元之賠償契約予買方。此撥備為本集團在有關賠償契約下之估計負債。此項賠償已於截至二零一六年三月三十一日止年度屆滿,故已將賠償撥備之回撥列入綜合收益表之「其他收入及收益淨額」項下(附註7)。
- (d) 應付非控制性權益款項並無抵押、不計利息,且須按通知償還。
- (e) 應付賬款及應計費用主要以港元及人民幣為單位。應付賬款及應計費用之賬面值乃接近其公平值。

### 31 已收取售樓按金

已收取售樓按金為本集團就在香港及中國銷售物業已收取惟並未於本年內確認為收益之售樓按金。

### 32 股本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定股本:		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	<b>625,000</b>	625,000

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

## 32 股本(續)

	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：		
於二零一四年四月一日	1,722,060,190	430,515
二零一四年以股代息之末期股息及 二零一五年以股代息之中期股息(附註13)	11,669,327	2,917
於二零一五年三月三十一日	1,733,729,517	433,432
二零一五年以股代息之末期股息(附註13)	4,547,587	1,137
購回股份	(44,360,000)	(11,090)
於二零一六年三月三十一日	<b>1,693,917,104</b>	<b>423,479</b>

所有新股份與現有股份享有同等權益。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司以總額約44,300,000港元在聯交所購回總數44,360,000股股份。所有購回股份於購回後隨即已被註銷。於二零一六年三月三十一日後，本公司再以總額約5,338,000港元購回總數5,140,000股股份，股份於購回後亦已被註銷。

本公司已於二零一二年八月三十一日舉行之本公司股東週年大會上採納一項購股權計劃(「該計劃」)，其有效期為自採納日期起計十年。根據該計劃，董事會可向合資格人士(定義見該計劃，其中包括本公司及其附屬公司之任何董事、僱員及業務顧問)授出購股權，以讓其根據該計劃所訂之條款及細則認購本公司之股份。根據該計劃可授出之購股權所涉及之股份數目以不超過本公司於採納日期(即二零一二年八月三十一日)已發行股本之10%為限。自該計劃獲採納後，概未據此授出任何購股權。



### 33 儲備

	股份溢價 千港元	資本		法定儲備 千港元	物業、廠房 及設備		匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
		贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元		重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元			
於二零一四年四月一日	805,847	4,462	418,329	349	-	29,703	11,370	6,092,552	7,362,612
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	502,952	502,952
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(35,710)	-	(35,710)
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	-	-	-	-	-	-	(665)	-	(665)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	20,631	-	-	20,631
出售可供出售之金融資產時 之投資重估儲備變現	-	-	-	-	-	(371)	-	-	(371)
已付二零一四年以股代息之末期股息	2,721	-	-	-	-	-	-	(51,662)	(48,941)
已付二零一五年以股代息之中期股息	4,722	-	-	-	-	-	-	(34,538)	(29,816)
於二零一五年三月三十一日	813,290	4,462	418,329	349	-	49,963	(25,005)	6,509,304	7,770,692
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	597,759	597,759
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(55,865)	-	(55,865)
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(32,356)	-	-	(32,356)
出售可供出售之金融資產時 之投資重估儲備變現	-	-	-	-	-	(199)	-	-	(199)
將資產從物業、廠房及設備和租用地 及土地使用權撥入投資物業產生之 公平值收益，扣除遞延稅項 (附註15(e))	-	-	-	-	30,600	-	-	-	30,600
撥入法定儲備	-	-	-	21,235	-	-	-	(21,235)	-
已付二零一五年以股代息之末期股息	2,527	-	-	-	-	-	-	(52,012)	(49,485)
已付二零一六年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(34,766)	(34,766)
非控制性權益增持附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	(1,937)	(1,937)
購回股份	(33,210)	-	-	-	-	-	-	-	(33,210)
於二零一六年三月三十一日	782,607	4,462	418,329	21,584	30,600	17,408	(80,870)	6,997,113	8,191,233

法定儲備乃指附屬公司根據中國有關法律及規則而設立之企業擴展基金及一般儲備金。

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

### 34 借款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	6,297	4,045
長期銀行借款	449,887	190,245
	456,184	194,290
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	8,801	239,421
長期銀行借款	3,506,087	3,267,075
	3,514,888	3,506,496
銀行借款總額	3,971,072	3,700,786

銀行借款總額分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期銀行借款	15,098	243,466
長期銀行借款	3,955,974	3,457,320
	3,971,072	3,700,786

長期銀行借款分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
長期銀行借款		
須於五年內全部償還*	3,052,058	1,859,504
須於五年後全部償還*	903,916	1,597,816
	3,955,974	3,457,320
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(695,588)	(579,415)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(147,259)	(339,826)
	(842,847)	(919,241)
	3,113,127	2,538,079

\* 不計及任何按通知還款條文之影響

### 34 借款(續)

本集團之銀行借款乃以賬面總值8,458,198,000港元(二零一五年：8,258,897,000港元)之若干資產(包括物業、廠房及設備，投資物業，租用土地及土地使用權，待售物業，業務應收賬款及銀行存款)及若干附屬公司之股份作為抵押，並由本公司、莊士中國、勤達及一間附屬公司提供擔保，而銀行借款2,705,102,000港元(二零一五年：2,695,816,000港元)亦以轉讓租金收入作為抵押。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
第一年內	710,686	822,881
第二年內	219,956	639,087
第三至第五年內	2,323,502	1,133,374
第五年後	716,928	1,105,444
	<b>3,971,072</b>	3,700,786

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年1.54%至8.08%(二零一五年：1.57%至7.80%)，而其採用借貸利率每年1.54%至8.08%(二零一五年：1.57%至7.80%)將現金流量貼現計算之公平值乃接近其賬面值，且乃納入公平值之第二等級。

銀行借款以下列貨幣為單位：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
港元	3,568,782	3,222,693
人民幣	239,963	310,989
馬來西亞元	157,744	167,104
新加坡元	4,583	–
	<b>3,971,072</b>	3,700,786

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

### 34 借款(續)

銀行借款承受之利率變動風險及合約重新訂價日期如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
六個月或以下	<b>3,952,943</b>	3,594,427
七至十二個月	<b>18,129</b>	106,359
	<b>3,971,072</b>	3,700,786

### 35 遞延稅項負債

本集團遞延稅項負債之變動淨額如下：

	千港元
於二零一四年四月一日	360,550
匯率變動	(793)
扣除自綜合收益表	1,648
於二零一五年三月三十一日	361,405
匯率變動	(7,710)
扣除自綜合收益表	8,960
撥入物業、廠房及設備重估儲備(附註15(e))	18,062
重列(附註22)	(12,740)
於二零一六年三月三十一日	<b>367,977</b>

於二零一五年，列於綜合收益表之遞延稅項包括重列為所持待售的負債之遞延稅項負債3,294,000港元之回撥。

### 35 遞延稅項負債(續)

年內遞延稅項資產及負債之變動(於抵銷同一稅務司法權區之結餘前)如下：

	遞延稅項負債				遞延稅項資產	
	公平值收益	投資物業 重估	加速折舊 免稅額	股息收入 預扣稅	總額	稅務虧損
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年四月一日	324,044	32,305	36,046	-	392,395	(31,845)
匯率變動	133	(861)	(65)	-	(793)	-
(計入)/扣除自綜合收益表	(18,255)	8,106	5,872	10,000	5,723	(4,075)
於二零一五年三月三十一日	305,922	39,550	41,853	10,000	397,325	(35,920)
匯率變動	(5,894)	(1,966)	166	-	(7,694)	(16)
(計入)/扣除自綜合收益表	(8,703)	20,263	3,226	(4,000)	10,786	(1,826)
撥入物業、廠房及設備重估儲備	18,062	-	-	-	18,062	-
重列	(12,740)	-	-	-	(12,740)	-
於二零一六年三月三十一日	<b>296,647</b>	<b>57,847</b>	<b>45,245</b>	<b>6,000</b>	<b>405,739</b>	<b>(37,762)</b>

公平值收益之遞延稅項負債為物業及資產列於綜合財務報告之賬面值與其列於有關附屬公司財務報告之賬面值兩者差額所產生之遞延稅項。有關數額以本集團收購有關附屬公司之日期為根據。

預期將於結算日起計十二個月後繳付之遞延稅項負債已採用負債法按本集團經營所在國家之適用稅率就短暫差異作出全數撥備。

未動用稅務虧損2,411,800,000港元(二零一五年：2,478,600,000港元)產生之遞延稅項資產407,100,000港元(二零一五年：422,300,000港元)及加速折舊免稅額之短暫差異8,000,000港元(二零一五年：4,000,000港元)產生之遞延稅項資產1,300,000港元(二零一五年：700,000港元)尚未在綜合財務報告內分別確認。此等稅務虧損並無屆滿期限，或若有關稅務虧損乃源自中國，則將於五年內屆滿。

因若干中國附屬公司未匯出境外之盈利預期將再用以投資，故並未在綜合財務報告內確認此等盈利之預扣稅所產生的遞延稅項負債100,000港元(二零一五年：900,000港元)。

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

### 36 與非控制性權益之貸款及應付款項

本集團與非控制性權益之貸款及應付款項並無抵押，不計利息，且毋須於結算日後十二個月內償還。有關結餘乃以港元、人民幣及美元為單位。

### 37 承擔

#### (a) 資本承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業項目和物業、廠房及設備	364,000	428,034
可供出售之金融資產	47,964	49,964
	<b>411,964</b>	477,998

#### (b) 應付經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇應支付之最低租約付款總額須於下列期間支付：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
第一年內	16,636	19,503
第二至第五年內	1,573	17,650
	<b>18,209</b>	37,153

## 37 承擔(續)

### (c) 應收經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就物業應收取之最低租金收入總額可於下列期間收取：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
第一年內	117,590	103,946
第二至第五年內	127,950	84,727
第五年後	22,233	2,275
	<b>267,773</b>	190,948

本集團按多項於二零一六年至二零二五年(二零一五年：二零一五年至二零二五年)屆滿之協議出租物業。

## 38 財務擔保

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就本集團在中國所售物業之買家獲提供按揭貸款而作出擔保(附註)	<b>1,079,858</b>	795,441

附註：本集團提供之財務擔保為本集團就其在中國所售物業之若干買家獲若干銀行提供按揭貸款而作出之擔保。根據擔保條款，若有關買家未能償還按揭付款，本集團須向有關銀行償還違約買家負欠之本金連應計利息及罰款，而本集團將可接收有關物業之法定所有權及擁有權。該等擔保將於(i)物業所有權證發出(通常於買家接收有關物業後六個月至一年內發出)；或(ii)物業買家償還按揭貸款(以較早者為準)時終止。由於本集團可沒收買家之按金及出售其物業以收回本集團已付予銀行之任何款項，估計本集團須償付之款項淨額及有關財務擔保之公平值並不重大，故並未在綜合財務報告內確認。銀行存款173,000港元(二零一五年：269,000港元)已就本集團提供該等財務擔保作為抵押(附註29)。

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

39 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營活動使用現金之對賬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營溢利	808,642	700,336
銀行存款之利息收入	(15,641)	(32,261)
可供出售之金融資產之股息收入	(8,640)	(3,784)
賠償撥備之回撥	(58,546)	-
出售附屬公司之收益	-	(17,107)
費用承諾撥備之回撥	-	(10,224)
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	(21,187)	(4,283)
待售物業減值撥備之回撥	(2,392)	-
業務應收賬款減值撥備之回撥	(269)	(523)
出售一項投資物業之收益	-	(11,252)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(4,718)	(11,948)
出售租用土地及土地使用權之虧損	-	333
出售可供出售之金融資產之收益	(285)	(868)
投資物業之公平值變動	(446,143)	(593,253)
存貨減值撥備之回撥	(1,644)	-
折舊	63,192	55,663
租用土地及土地使用權攤銷	41,606	21,503
待售物業減值撥備	2,263	-
存貨減值撥備	5,521	2,855
業務應收賬款減值撥備	925	1,854
其他按金減值撥備	6,500	29,000
營運資金變動前之經營溢利	369,184	126,041
貸款及應收賬款增加	(157,000)	-
待發展/發展中物業及待售物業增加	(62,431)	(350,644)
存貨減少/(增加)	5,208	(60,045)
基園資產(增加)/減少	(1,593)	1,853
應收賬款及預付款項減少	57,694	3,120
公平值反映於損益之金融資產增加	(421,322)	(7,723)
應付賬款及應計費用(減少)/增加	(13,258)	51,877
已收取售樓按金增加/(減少)	151,441	(266,461)
經營活動使用現金	(72,077)	(501,982)



### 39 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 現金及現金等值分析

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現金及銀行結存	1,627,886	1,972,173
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(130,877)	(769)
現金及現金等值	1,497,009	1,971,404

#### (c) 出售相關資產及負債列為所持待售之附屬公司

	二零一五年 千港元
代價	78,219
減：交易成本	(821)
所得款項淨額	77,398
已出售淨資產	
租用土地及土地使用權	46,216
物業、廠房及設備	7,669
其他按金	40
現金及銀行結存	8,094
其他應付賬款及應計開支	(634)
已出售淨資產	61,385
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	(1,094)
	60,291
除稅前出售附屬公司之收益(附註7(a)(ii))	17,107
減：中國預扣企業所得稅	(6,300)
加：遞延稅項負債回撥	3,294
除稅後出售附屬公司之收益	14,101

出售附屬公司之現金流量淨額分析如下：

	二零一五年 千港元
已收取現金代價淨額	77,398
減：已出售現金及銀行結存	(8,094)
出售附屬公司所得現金淨額	69,304

## 40 結算日後之事項

- (a) 於二零一六年三月十七日，本公司之一間全資附屬公司就莊士中國建議按每持有兩股現有普通股獲發一股供股股份之基準及認購價每股供股股份0.28港元進行供股以集資(未扣除開支)約227,000,000港元(「供股」)而與莊士中國訂立一項不可撤回之承諾(「不可撤回承諾」)。根據不可撤回承諾，本集團已承諾全數認購其根據供股獲配之供股股份，金額約為127,100,000港元。供股已於二零一六年五月三日完成，而莊士中國仍為本集團擁有56.0%權益之附屬公司。有關供股之詳情已載於本公司二零一六年三月十七日刊發之公佈。
- (b) 於二零一六年六月九日，本集團之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立有條件協議，以代價2,100,000,000港元(可予調整)出售其持有香港一項在建中投資物業之全資附屬公司。有關代價約80%將以現金支付，約20%則以轉讓一項中國物業予本集團之方式支付。擬定出售事項須待本公司股東批准方可作實，而倘獲批准，預期將於二零一八年第三季完成。有關出售事項之詳情已載於本公司二零一六年六月十五日刊發之公佈。

## 41 綜合財務報告批准

綜合財務報告已於二零一六年六月二十九日獲董事會批准。

## 42 本公司之資產負債表及儲備變動

### 本公司之資產負債表

二零一六年三月三十一日結算

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司		<b>889,708</b>	889,708
應收一間附屬公司貸款		<b>56,225</b>	56,225
		<b>945,933</b>	945,933
<b>流動資產</b>			
應收賬款及預付款項		<b>599</b>	498
應收附屬公司款項		<b>1,159,203</b>	493,825
現金及銀行結存		<b>988,665</b>	886,139
		<b>2,148,467</b>	1,380,462
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用		<b>2,550</b>	2,131
應付一間附屬公司款項		<b>208,137</b>	–
		<b>210,687</b>	2,131
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,937,780</b>	1,378,331
<b>資產淨值</b>		<b>2,883,713</b>	2,324,264
<b>權益</b>			
股本	32	<b>423,479</b>	433,432
儲備	a	<b>2,460,234</b>	1,890,832
<b>權益總額</b>		<b>2,883,713</b>	2,324,264

本公司之資產負債表已於二零一六年六月二十九日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

莊家彬  
董事

陳俊文  
董事

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

42 本公司之資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	資本		總額 千港元
		贖回儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零一四年四月一日	805,847	4,462	1,149,971	1,960,280
年度溢利	-	-	9,309	9,309
已付二零一四年以股代息之末期股息	2,721	-	(51,662)	(48,941)
已付二零一五年以股代息之中期股息	4,722	-	(34,538)	(29,816)
於二零一五年三月三十一日	813,290	4,462	1,073,080	1,890,832
年度溢利	-	-	686,863	686,863
已付二零一五年以股代息之末期股息	2,527	-	(52,012)	(49,485)
已付二零一六年中期股息	-	-	(34,766)	(34,766)
購回股份	(33,210)	-	-	(33,210)
於二零一六年三月三十一日	<b>782,607</b>	<b>4,462</b>	<b>1,673,165</b>	<b>2,460,234</b>

本公司於二零一六年三月三十一日之可供分派儲備總額為1,673,165,000港元(二零一五年：1,073,080,000港元)。

## 43 主要附屬公司

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/已發行股本	本集團 所持實質權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
雅確利發展有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	物業發展及投資
鞍山莊士置業有限公司	中國	人民幣170,000,000元	56.0%	56.5%	物業發展及投資
鞍山莊士房地產開發有限公司	中國	人民幣210,000,000元	56.0%	56.5%	物業發展及投資
Chateau 15 Investments Limited (前稱「能達實業有限公司」) (附註40(b))	香港	3,000,000港元， 共3,000,000股股份	100.0%	100.0%	物業投資
成都莊士投資諮詢服務有限公司	中國	80,000,000港元	56.0%	56.5%	物業發展及投資
中國數碼世界有限公司	香港	2港元，共2股股份	56.0%	56.5%	物業發展及投資
China Policy Limited	英屬處女群島/ 越南	1美元，1股股份	100.0%	100.0%	投資控股
Chinaculture.com Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元，1股股份	56.0%	56.5%	投資控股
* Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)	百慕達/香港	81,057,177港元， 共1,621,143,544股股份 (二零一五年： 80,384,728港元， 共1,607,694,567股股份)	56.0%	56.5%	投資控股
莊士中國地產有限公司	百慕達/香港	100,000港元， 共2,000,000股股份	56.0%	56.5%	投資控股
Chuang's China Treasury Limited	開曼群島/香港	1美元，1股股份	56.0%	56.5%	投資控股
@ 莊士機構有限公司	香港	455,141,193港元， 共4,000股股份	100.0%	100.0%	投資控股

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

43 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/已發行股本	本集團 所持實質權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
莊士金融有限公司	香港	10,300,000港元， 共10,300,000股股份	100.0%	100.0%	貸款
莊士發展(成都)有限公司	香港	20港元，共2股股份 1,000,000港元， 共100,000股 無投票權遞延股份	56.0%	56.5%	物業投資
莊士發展(東莞)有限公司	香港	2港元，共2股股份	56.0%	56.5%	投資控股
Chuang's-Edelweiss LLC	蒙古國	100,000美元， 共100,000股股份	53.0%	53.0%	物業發展及投資
莊士工程有限公司	香港	20港元，共2股股份	100.0%	100.0%	項目管理
莊士實業(集團)有限公司	香港	196,825,069港元， 共189,231,936股股份	100.0%	100.0%	投資控股、資產租賃 及商品買賣
Chuang's Properties (Central Plaza) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000馬來西亞元， 共5,000,000股股份	100.0%	100.0%	物業投資
@ 莊士地產國際有限公司	英屬處女群島/ 香港	10美元，共10股股份	100.0%	100.0%	投資控股、物業發展及投資
莊士地產發展有限公司	香港	300,000,000港元， 共300,000,000股股份	100.0%	100.0%	投資控股
Chuang's Properties Mongolia Limited	英屬處女群島/ 蒙古國	1美元，1股股份	100.0%	100.0%	投資控股
莊士越南地產有限公司	英屬處女群島/ 越南	10美元，共10股股份	100.0%	100.0%	投資控股

## 43 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/已發行股本	本集團 所持實質權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
莊士地產代理有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	物業代理服務
東莞莊士地產開發有限公司	中國	人民幣135,420,000元	56.0%	56.5%	物業發展及投資
東莞勤達印刷有限公司	中國	人民幣126,734,400元	56.0%	60.8%	物業投資
宜建有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	證券買賣
永利暉有限公司	香港	1港元，1股股份	100.0%	100.0%	物業發展及投資
Fanus Limited	英屬處女群島/ 香港	100美元，共100股股份	100.0%	100.0%	投資控股
聚福寶發展有限公司	香港	10,000港元，共1,000股股份	53.2%	53.2%	投資控股
四會聚福寶華僑陵園有限公司	中國	45,700,000港元	50.7%	50.7%	在中國發展及建設墓園 和提供相關管理服務
General Nominees Limited	香港	5,000港元，共500股股份	100.0%	100.0%	代理人及秘書服務
@ Gold Throne Finance Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元，1股股份	100.0%	100.0%	投資控股

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

43 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/已發行股本	本集團 所持實質權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
廣東省博羅縣圓洲勤達印務有限公司	中國	12,500,000美元	60.8%	60.8%	書刊印刷及釘裝
廣州莊士投資諮詢服務有限公司	中國	人民幣39,000,000元 (二零一五年： 人民幣22,500,000元)	56.0%	56.5%	投資控股及物業投資
廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司	中國	人民幣60,000,000元	56.0%	56.5%	物業發展及投資
^ 湖南漢業房地產開發有限公司	中國	人民幣25,000,000元	30.2%	30.5%	物業發展及投資
Income Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元，1股股份	100.0%	100.0%	投資控股
香島37投資有限公司 (前稱「莊士財務投資有限公司」)	香港	1,100,000港元， 共110,000股股份	100.0%	100.0%	物業投資
Jannerson Limited	香港	5,000港元，共5,000股股份	100.0%	100.0%	物業投資
高利多有限公司	香港	200港元，共2股股份 200港元，共2股 無投票權遞延股份	100.0%	100.0%	物業投資
Ladona Limited	英屬處女群島/ 越南	10美元，共10股股份	100.0%	100.0%	投資控股



## 43 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/已發行股本	本集團 所持實質權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
利華印刷廠有限公司	香港	500,000港元， 共3,500股普通股股份及 1,500股發起人股份	<b>60.8%</b>	60.8%	證券投資及買賣
MD Limited	香港	1,000,000港元， 共1,000,000股股份	<b>56.0%</b>	56.5%	證券投資及買賣
宏豐佳有限公司	香港	2港元，共2股股份	<b>100.0%</b>	100.0%	酒店經營及物業投資
* Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司)	開曼群島/香港	331,081,242港元， 共3,310,812,417股 普通股股份	<b>60.8%</b>	60.8%	投資控股
勤達印刷國際有限公司	香港	7,000港元，共7,000股股份	<b>60.8%</b>	60.8%	印刷製品銷售
Mongolia Property Development LLC	蒙古國	100,000美元，共1,000股股份	<b>100.0%</b>	100.0%	物業發展及投資
香港安盈投資有限公司	香港	2港元，共2股股份	<b>56.0%</b>	56.5%	物業發展及投資
Option Success Limited	英屬處女群島/ 蒙古國	1美元，1股股份	<b>100.0%</b>	100.0%	投資控股
@ Profit Stability Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元，1股股份	<b>100.0%</b>	100.0%	投資控股

綜合財務報告附註(續)  
截至二零一六年三月三十一日止年度

43 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/已發行股本	本集團 所持實質權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
偉至有限公司	香港	1港元, 1股股份	56.0%	56.5%	證券投資及買賣
@ 「逸」酒店管理有限公司	香港	1,000,000港元, 共1,000,000股股份	100.0%	100.0%	酒店管理
香港銀昌投資有限公司	香港	2港元, 共2股股份	56.0%	56.5%	物業發展及投資
香港銀龍投資有限公司	香港	2港元, 共2股股份	56.0%	56.5%	物業發展及投資
新的尼龍棉製廠(私人)有限公司	新加坡	850,000新加坡元, 共8,500股股份	88.2%	88.2%	製造及銷售床上用品
優越物業服務有限公司	香港	1,000港元, 共1,000股股份	100.0%	100.0%	物業管理
宇宙物業服務有限公司	香港	2港元, 共2股股份	100.0%	100.0%	物業管理
^ 廈門銘家濱海度假村有限公司	中國	人民幣140,000,000元	不適用 (附註22)	33.6%	物業及酒店發展及投資

\* 在香港上市

@ 由本公司直接持有

^ 於二零一六年三月三十一日, 此等公司為莊士中國之附屬公司, 而本集團持有莊士中國之56.0%(二零一五年: 56.5%)股本權益。因此, 此等公司為本集團之附屬公司。

## 44 主要聯營公司

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本/已發行股本	本集團 所持實質權益		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
^ Best Peak Developments Limited	英屬處女群島/ 香港	300美元，共300股股份	<b>18.6%</b>	-	製造遊艇
Marigondon Realty & Development Co., Inc.	菲律賓	6,000,000菲律賓披索， 共6,000股股份	<b>40.0%</b>	40.0%	酒店經營
Pacific Cebu Resort International, Inc.	菲律賓	70,000,000菲律賓披索， 共70,000股股份	<b>40.0%</b>	40.0%	酒店經營
^ Treasure Auctioneer International Limited	英屬處女群島/ 香港	1,000,000美元， 共1,000,000股股份	<b>14.0%</b>	14.1%	拍賣服務
^ Versilcraft International Limited	香港	1港元，1股股份	<b>18.6%</b>	56.5%	製造遊艇
^ 於二零一六年三月三十一日，此等公司為莊士中國之聯營公司，而本集團持有莊士中國之56.0%（二零一五年：56.5%）股本權益。因此，此等公司為本集團之聯營公司。					

# 主要物業資料

董事會認為詳列所有物業之資料會令篇幅過於冗長，故以下只列出本集團於二零一六年三月三十一日持有並對本集團而言乃屬重要之物業。

## 1. 投資/酒店物業

地點	租約期限	用途	集團 擁有權益
香港			
莊士大廈 中環干諾道中30-32號 海傍地段376、410及375號	長期租約	商業/寫字樓	100.0%
莊士倫敦廣場 尖沙咀彌敦道219號 九龍內地段6345號	中期租約	商業	100.0%
歌賦山道15號 山頂 郊外建屋地段723號	中期租約	住宅，興建中	100.0%
香島道37號 A屋 深水灣 郊外建屋地段599號	短期租約	住宅	100.0%
逸•酒店 紅磡蕪湖街83號 紅磡內地段428號、 440號A段、440號餘段、 304、305、394、462、443、 456、455、470、466及452號	中期租約	酒店/商業	100.0%

## 1. 投資/酒店物業(續)

地點	租約期限	用途	集團 擁有權益
<b>馬來西亞</b>			
中央廣場 吉隆坡 郵區 50250 蘇丹依斯邁路 34 號 聯邦區吉隆坡 57 段 1262 號地段	永久業權	商業 / 寫字樓 / 停車場	100.0%
<b>台灣</b>			
逸•居 台北市 信義區	永久業權	住宅	100.0%
<b>中華人民共和國</b>			
廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣 第二期商業物業	中期租約	商業	56.0%
廣東省東莞市莊士新都			
—黃金海岸：會所	中期租約	商業	56.0%
—濱江豪園第一期：商業物業	中期租約	商業	56.0%
—濱江豪園第三期：商業物業	中期租約	商業，興建中	56.0%
廣東省東莞市長安鎮 德政中路 64 號霄邊村工業物業	中期租約	工業	56.0%
廣東省廣州市珠江新城 富力盈凱廣場 38 樓 01、02、03、06 及 07 單位	中期租約	寫字樓	56.0%
四川省成都市武侯區 人民南路四段 1 號成都數碼廣場 6 樓	中期租約	商業	56.0%
遼寧省鞍山市莊士•中心城商業物業	中期租約	商業，興建中	56.0%

## 主要物業資料(續)

### 2. 物業項目

地點	工程完成階段	估計完工日期	用途	概約面積	集團 擁有權益
<b>香港</b>					
珀•軒 白加士街101號 九龍內地段1511號、 九龍內地段1510號 A段餘段、D段、E段、 C段第2分段、 C段餘段及B段	已完工	已完工	住宅/商業	地盤面積 —約4,882平方呎 實用面積 —約7,948平方呎	100.0%
寶珊道 28號屋及30號屋 內地段6070號	地盤平整及地基 工程之招標 評估中	不適用	住宅	地盤面積 —約10,000平方呎 總樓面面積 —約40,662平方呎	50.0%
新界 屯門 屯門市地段514號 業旺路	開挖及支撐工程 進行中	二零一九年	住宅/商業	地盤面積 —約2,428平方米 總樓面面積 —約13,290平方米	56.0%
<b>越南</b>					
綠景花園 胡志明市 守德郡	已取得建築許可證	不適用	住宅/商業	地盤面積 —約20,300平方米 總樓面面積 —約94,000平方米	100.0%

## 2. 物業項目(續)

地點	工程完成階段	估計完工日期	用途	概約面積	集團 擁有權益
<b>蒙古國</b>					
國際金融中心 烏蘭巴托 蘇赫巴托爾區	地盤平整及地基 工程已完成	不適用	商業/寫字樓	地盤面積 —約3,272平方米 總樓面面積 —估計約40,000 平方米	100.0%
The Edelweiss Residence 烏蘭巴托 蘇赫巴托爾區					
—第1座	內部及外部粉飾 工程進行中	二零一七年 第一季	住宅/商業	地盤面積 —約3,600平方米 總樓面面積 —約19,000平方米	53.0%
<b>中華人民共和國</b>					
廣東省廣州市 莊士•映蝶藍灣					
—第一及二期： A至N座	已完工	已完工	住宅/商業	地盤面積 —約119,721平方米 總樓面面積 —約5,442平方米 (及1,039個停車位)	56.0%
P座	已完工	已完工	住宅	地盤面積 —約3,309平方米 總樓面面積 —約6,987平方米	56.0%
—第三期：	前期工作	不適用	物業綜合發展區	地盤面積 —約33,200平方米 總樓面面積 —約54,000平方米	56.0%
—其餘：	策略性規劃階段	不適用	有條件建設區	地盤面積 —約60,276平方米	56.0%

## 主要物業資料(續)

### 2. 物業項目(續)

地點	工程完成階段	估計完工日期	用途	概約面積	集團 擁有權益
中華人民共和國(續)					
廣東省東莞市					
莊士新都					
濱江豪園					
— 第一及二期： 第1至14座	已完工	已完工	住宅	地盤面積 — 約33,275平方米 總樓面面積 — 約7,291平方米 (及73個停車位)	56.0%
— 第三期： 第29至31座	上蓋建築工程 已完成	二零一六年 年底	住宅/商業	地盤面積 — 約6,610平方米 總樓面面積 — 約40,344平方米 (及157個停車位)	56.0%
— 第四期： 第15至20座	地基工程 大致已完成	不適用	住宅	地盤面積 — 約26,213平方米 總樓面面積 — 約83,000平方米	56.0%
— 其餘： 第21至55座 (不包括第29至31座)	規劃階段	不適用	物業綜合發展區	地盤面積 — 約125,753平方米 總樓面面積 — 約234,000平方米	56.0%



## 2. 物業項目(續)

地點	工程完成階段	估計完工日期	用途	概約面積	集團 擁有權益
中華人民共和國(續)					
遼寧省鞍山市 莊士•中心城	外牆裝修及 內部裝飾工程 進行中	二零一六至 二零一七年	物業綜合發展區	地盤面積 —約11,000平方米 總樓面面積 —約100,000平方米	56.0%
遼寧省鞍山市 莊士廣場	總體規劃進行中	不適用	物業綜合發展區	地盤面積 —約39,500平方米 總樓面面積 —約390,000平方米	56.0%
湖南省長沙市 比華利山第一期	已完工	已完工	住宅	地盤面積 —約95,948平方米 總樓面面積 —約18,400平方米	30.2%
	上蓋建築工程 已完成	不適用	商業/酒店	總樓面面積 —約11,600平方米	30.2%
福建省廈門市 廈門名家酒店	室內裝修工程 已完成	已完工	度假酒店及別墅	地盤面積 —約27,574平方米 總樓面面積 —約18,000平方米	33.3%

## 財務資料概要

### 業績

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收益	2,207,128	1,100,345	1,389,053	1,521,709	<b>1,869,172</b>
權益持有人應佔溢利	901,313	1,147,641	468,530	502,952	<b>597,759</b>
每股盈利(港幣仙)	57.07	70.88	27.71	29.17	<b>34.51</b>
每股股息(港幣仙)					
中期	2.00	2.00	2.00	2.00	<b>2.00</b>
末期	3.50	3.00	3.00	3.00	<b>3.00</b>
總額	5.50	5.00	5.00	5.00	<b>5.00</b>

### 資產及負債

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產	6,372,086	7,719,567	8,679,319	9,387,831	<b>10,226,734</b>
流動資產	4,883,002	5,138,575	5,580,216	5,504,908	<b>5,237,236</b>
資產總值	11,255,088	12,858,142	14,259,535	14,892,739	<b>15,463,970</b>
負債總額	(3,536,371)	(4,014,780)	(4,988,381)	(5,161,742)	<b>(5,411,552)</b>
非控制性權益	(1,477,061)	(1,465,272)	(1,478,027)	(1,526,873)	<b>(1,437,706)</b>
股東資金	6,241,656	7,378,090	7,793,127	8,204,124	<b>8,614,712</b>
每股資產淨值(港元)	3.92	4.39	4.53	4.73	<b>5.09</b>

### 淨負債與資本比率

	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
現金及銀行結存和持作 買賣之投資	2,220.7	2,081.3 <sup>#</sup>	2,454.6 <sup>#</sup>	2,113.1 <sup>#</sup>	<b>2,175.0<sup>#</sup></b>
銀行借款	2,335.7	2,557.8	3,252.3	3,700.8	<b>3,971.1</b>
淨負債與資本比率(%)	1.8	6.5	10.2	19.4	<b>20.8</b>

<sup>#</sup> 包括已抵押銀行結存及已列為所持待售的相關資產。

# 股東週年大會通告

茲通告 Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 謹訂於二零一六年八月三十一日(星期三)中午十二時正假座香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店二樓遮打廳召開股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報告暨董事會及核數師報告書。
2. 宣派末期股息。
3. (a) 重選莊紹綏先生為執行董事；  
(b) 重選莊家豐先生為執行董事；  
(c) 重選邱智明先生為獨立非執行董事；  
(d) 重選朱幼麟先生為獨立非執行董事；  
(e) 授權董事會釐定董事之酬金。
4. 續聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師，並授權董事會釐定其酬金。
5. 考慮並酌情通過下列之決議案為本公司之普通決議案(無論有否修訂)：

## 普通決議案

### (A) 「動議」：

- (a) 在下文(b)節之限制下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，遵照所有適用法例及不時修訂之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之規定，於聯交所購回本公司股本中每股面值0.25港元之股份(「股份」)；
- (b) 本公司根據上文(a)節之批准購回之本公司股份總數，不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股份數目之10%，而上述批准亦應以此數額為限；及

## 股東週年大會通告(續)

(c) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司根據本公司之公司細則或百慕達一九八一年公司法或任何其他適用之百慕達法例而須舉行之下屆股東週年大會期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷、更改或延續本決議案授予本公司董事會之權力之日。」

(B) 「動議：

- (a) 在下文(c)節之限制下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，配發、發行及處理本公司之未發行股份，並作出或授予可能須行使此等權力之售股建議、協議、購股權及其他權利，或發行認股權證及其他證券；
- (b) 上文(a)節之批准亦授權本公司董事會於有關期間作出或授予可能須於有關期間結束後行使上述權力之售股建議、協議、購股權及其他權利，或發行認股權證及其他證券；
- (c) 本公司董事會依據上文(a)節之批准配發或將予配發或同意有條件或無條件配發或發行(不論是否依據購股權或其他方式而配發或發行者)之股份總數，惟不包括因下列事項而配發或發行之股份：
  - (i) 供股(定義見下文)；或
  - (ii) 根據本公司任何購股權計劃授出之任何購股權獲得行使；或
  - (iii) 附於本公司任何認股權證或根據其條款賦予之認購權或換股權獲得行使；或
  - (iv) 根據本公司之公司細則作出之以股代息或類似安排；或
  - (v) 本公司股東於股東大會上授予特定權力，

合共不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股份數目之20%，而上述批准亦應以此數額為限；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司根據本公司之公司細則或百慕達一九八一年公司法或任何其他適用之百慕達法例而須舉行之下屆股東週年大會期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷、更改或延續本決議案授予本公司董事會之權力之日；及

「供股」指本公司於本公司董事會指定記錄日期向名列本公司股東名冊之本公司股份持有人(如屬適用，及應獲提呈有關建議之本公司其他證券持有人)建議(有效期間由本公司董事會訂定)按其當時所持之股份(如屬適用，或其他證券)比例出售股份或認股權證、購股權或其他可認購股份之證券(惟本公司董事會有權就零碎權益或就香港以外任何地區之法律或任何認可監管機構或證券交易所規定之任何限制或責任，而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排)。」

(C) 「動議待第5(A)號及第5(B)號決議案通過後，擴大第5(B)號決議案所述之一般授權，在本公司董事會依據該項授權可配發、發行及處理本公司之未發行股份上，另加本公司依據購回股份之一般授權(如本大會通告所載第5(A)號決議案所述者)購回之本公司股份數目，惟購回之股份數額不得超過本公司於批准上述購回股份之一般授權之普通決議案通過之日已發行股份數目之10%。」

6. 討論任何其他事項。

承董事會命

**Chuang's Consortium International Limited**

(莊士機構國際有限公司)

李慧貞

公司秘書

香港，二零一六年七月二十九日

# 股東週年大會通告(續)

附註：

1. 凡有權出席本公司股東週年大會(「股東週年大會」)及投票之股東，均可委派一名或多於一名之代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委派代表書連同簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經證明之授權書或授權文件副本，必須於股東週年大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。
3. 為確定有權出席股東週年大會及投票之股東名單，本公司將於二零一六年八月二十五日(星期四)至二零一六年八月三十一日(星期三)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及投票，股東須於二零一六年八月二十四日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以辦理登記手續。
4. 董事會建議宣派末期股息每股港幣3.0仙。
5. 擬派末期股息須待本公司股東於股東週年大會上批准後方可作實。股東收取擬派末期股息之記錄日期為二零一六年九月十三日(星期二)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一六年九月七日(星期三)至二零一六年九月十三日(星期二)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於二零一六年九月六日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以辦理登記手續。
6. 就上文第3及5號決議案而言，遵照上市規則為方便股東對有關決議案作出投票決定而刊發之資料，另載於本公司二零一六年年報隨附之文件內。



香港中環遮打道18號  
歷山大廈25樓

[www.chuang-consortium.com](http://www.chuang-consortium.com)

股份代號: 367