

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



Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

截至二零一七年三月三十一日止年度業績公佈

年度摘要

財務

截至二零一七年三月三十一日止年度，我們實現了穩固的財務業績。

- 本公司權益持有人應佔溢利飆升16倍，達1,452,000,000港元
- 本公司權益持有人應佔資產淨值大幅增加至4,071,100,000港元
- 淨現金結存逾443,600,000港元，受惠於現金及銀行結存和持作買賣之投資達1,849,800,000港元，並遠高於銀行借款1,406,200,000港元

業務

本年是本集團關鍵性及極具意義的一年。期內，本集團業績取得大躍進，並完成了一系列極具策略的業務轉型計劃，重新調整本集團的業務發展方向，更顯著提升了本集團的財力。董事會欣然呈報我們於回顧年度內顯著成績，詳情如下：

- 出售位於東莞的開發項目

首先，於二零一六年中本集團把握市場的升勢，乘勢以現金約人民幣1,300,000,000元(相等於約1,500,000,000港元)出售位於東莞的「莊士新都」項目，涉及可開發總建築面積超過323,000平方米及已落成未售存貨及停車位。

此交易於二零一六年十月完成後，本集團在東莞保留了一幢行政大樓(總樓面面積為4,166平方米)，以及12個住宅單位，供內部使用。

出售東莞項目為本集團帶來巨大的貢獻及豐厚的除稅後淨利潤約1,200,000,000港元，相等於高達四倍的投資回報。出售東莞項目不僅釋放了該項目所蘊藏的實質價值，變現為豐厚現金，更印證了本集團所持物業開發資產受惠於低賬面成本，而儲存相當豐厚的增長價值。

- *進軍倫敦的投資物業市場*

本集團另一項明智決策，就是擴充業務至海外。本集團於二零一六年十一月，收購了一幢位於英國倫敦市核心地段Fenchurch Street 6-12號的寫字樓物業，淨代價約79,000,000英鎊(相等於約764,000,000港元)，即每平方呎約1,017英鎊(相等於約9,845港元)。英國倫敦為世界金融中心之一，擁有高市場流動性及透明度，而受全球投資者追捧。

本集團在英國倫敦市核心收購這優質寫字樓物業，是本集團擴大地產投資業務版圖的重要一步。該物業除了為本集團提供穩定的租金收入外，更可望將來帶來資本增值之利。於回顧年度，該收購為本集團錄得負商譽收益38,900,000港元。

- *出售深圳市同心的股份投資*

此外，本集團於二零一七年一月出售深圳市同心投資基金股份公司(「深圳市同心」)股份50,000,000股，收取現金代價人民幣64,500,000元(相等於約74,200,000港元)。有關出售收益回報達16,700,000港元，投資回報率超過30%。現時，本集團仍保留深圳市同心股份10,000,000股，其賬面成本為人民幣10,000,000元，以賺取股息收益。

- *涉足中國的墓園業務*

本集團再進一步完成另一項策略性業務擴展計劃，收購聚福寶85.5%的實際權益。有關收購代價人民幣398,000,000元(相等於約449,000,000港元)，部分以現金支付，另一部分則以本集團位於成都和廣州的投資物業及最多40幢位於長沙的別墅置換。此舉有助減輕本集團收購所需的現金支出，更可為本集團所持投資物業出售變現而獲取利潤。

收購聚福寶已於二零一七年三月完成。於回顧年度，本集團因而錄得出售成都和廣州的投資物業收益達26,400,000港元，以及錄得210,500,000港元的負商譽收益。

股東價值

- 每股盈利增加至港幣61.57仙
- 每股資產淨值增加至1.72港元
- 每股股息(包括特別股息)總額增長約83%至港幣5.5仙
- 在市場上回購64,570,000股已發行股份(約2.7%)，實現股東價值的增長

展望未來

「一帶一路」的願景在於創建經濟帶，包括橫跨中亞、西亞、中東及歐洲的原絲綢之路的國家，同時創建海上通道，從中國沿海港口與非洲海岸至地中海貫通。

本集團熱衷於跟隨國家的「一帶一路」政策，該政策將推動從亞洲到歐洲多個國家而產生的經濟動力，涉及巨大商機。

「自古成功在嘗試」。展望未來，本集團將積極識別和追求在中國的項目，擴大海外業務，以獲得「一帶一路」政策中之效益。

業績

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入及收益淨額	3	491,338	470,018
收入		470,691	462,592
公平值反映於損益之金融資產之 收益淨額		20,647	7,426
銷售成本		(275,680)	(278,659)
毛利		215,658	191,359
其他收入及收益淨額	5	217,230	77,956
出售附屬公司之收益	6	1,340,681	–
銷售及推廣支出		(19,884)	(28,990)
行政費用及其他經營支出		(160,089)	(141,972)
投資物業之公平值變動		38,833	72,062
經營溢利	7	1,632,429	170,415
融資費用	8	(15,511)	(15,712)
攤佔聯營公司業績		(2,903)	(1,818)
攤佔一間合營企業業績	9	25,970	64,320
除稅前溢利		1,639,985	217,205
稅項	10	(191,676)	(129,126)
本年度溢利		1,448,309	88,079
應佔：			
權益持有人		1,451,977	85,006
非控制性權益		(3,668)	3,073
		1,448,309	88,079
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	12	61.57	4.91

綜合全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度溢利	<u>1,448,309</u>	<u>88,079</u>
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(71,594)	(65,724)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	(6,562)	–
出售/清盤附屬公司時之匯兌儲備變現	(3,668)	–
可供出售之金融資產之公平值變動	96,535	(60,190)
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	<u>(418)</u>	<u>–</u>
本年度其他全面收入/(虧損)	<u>14,293</u>	<u>(125,914)</u>
本年度全面收入/(虧損)總額	<u>1,462,602</u>	<u>(37,835)</u>
應佔全面收入/(虧損)總額：		
權益持有人	1,467,813	(36,796)
非控制性權益	<u>(5,211)</u>	<u>(1,039)</u>
	<u>1,462,602</u>	<u>(37,835)</u>

綜合資產負債表

二零一七年三月三十一日結算

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		66,656	69,981
投資物業	5(c)	1,122,668	539,103
土地使用權		3,266	1,562
待發展/發展中物業		141,759	145,769
墓園資產	5(b)	525,648	—
聯營公司		21,950	21,721
合營企業		329,953	282,554
可供出售之金融資產		226,394	167,924
貸款及應收賬款		11,336	12,051
		<u>2,449,630</u>	<u>1,240,665</u>
流動資產			
待售物業		1,340,982	1,779,398
墓園資產	5(b)	512,883	—
存貨		50,756	47,586
應收賬款及預付款項	13	256,675	276,478
應收平值反映於損益之金融資產		604,948	226,253
已抵押及銀行結存		—	40,173
現金		1,244,846	565,494
		<u>4,011,090</u>	<u>2,935,382</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	150,917	144,413
已收取售樓按金		2,851	363,709
短期銀行借款		121,000	—
長期銀行借款之即期部份		297,500	406,671
應付稅項		224,796	276,131
		<u>797,064</u>	<u>1,190,924</u>
流動資產淨值		<u>3,214,026</u>	<u>1,744,458</u>
總資產減流動負債		<u>5,663,656</u>	<u>2,985,123</u>
權益			
股本		118,357	81,057
儲備		3,952,722	2,428,425
股東資金		4,071,079	2,509,482
非控制性權益		105,110	(614)
權益總額		<u>4,176,189</u>	<u>2,508,868</u>
非流動負債			
長期遞延稅項		987,736	302,002
應付一間聯屬公司之款項	5(b)	302,647	161,729
與非控制性權益之貸款及應付款項		112,880	—
其他非流動負債		25,662	12,524
		58,542	—
		<u>1,487,467</u>	<u>476,255</u>
		<u>5,663,656</u>	<u>2,985,123</u>

附註：

1. 一般資料

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中環遮打道18號歷山大廈25樓。

於二零一七年三月三十一日，本公司為Profit Stability Investments Limited擁有57.5%權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立，為Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「莊士機構」)(於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司)之全資附屬公司。董事會視莊士機構為最終控股公司。

本集團之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品(包括手錶配件及藝術品)製造、銷售及貿易，以及證券投資及買賣。

2. 編製基準

綜合財務報告採用歷史成本法編製，並根據投資物業、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所有適用的香港財務報告準則。除下文另有說明外，編製綜合財務報告所採用之主要會計政策已貫徹應用於所呈列之各個年度。

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。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司訂立買賣協議，購入持有並經營一個墓園的公司(見附註5(b))。該交易於二零一七年三月三十一日完成，且本集團已根據下文的會計政策於二零一七年三月三十一日把墓園資產於綜合資產負債表內列賬。

(a) 墓園資產會計政策

墓園資產之成本值包括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。

(b) 採納新訂準則及準則修訂之影響

於截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團已採納下列新訂準則及準則修訂，其對始於二零一六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1號(修訂本)	財務報告之呈列—披露計劃
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
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
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
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
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目
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

本集團已評估採納此等新訂準則及準則修訂之影響，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。

(c) 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二零一七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)
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 (自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第15號	金融工具(自二零一八年一月一日起生效) 源自客戶合約之收入(自二零一八年 一月一日起生效)
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清 (自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則第16號 香港財務報告準則(修訂本)	租約(自二零一九年一月一日起生效) 對二零一四至二零一六年期間香港財務 報告準則之年度完善(自二零一七年一月 一日或二零一八年一月一日(視何者適用) 起生效)

對本集團會計政策及綜合財務報告的呈列可能產生影響的該等新訂準則及準則修訂之主要發展載述如下：

香港財務報告準則第15號將取代涵蓋產品及服務合約之香港會計準則第18號及涵蓋建築合約之香港會計準則第11號。根據香港財務報告準則第15號，收入於產品或服務之控制權轉移至客戶時確認。管理層正在評估採納香港財務報告準則第15號對本集團綜合財務報告之影響，並預計若干物業銷售的收入確認之時間可能受到影響。在現階段，本集團尚未能估計採納香港財務報告準則第15號對本集團綜合財務報告構成之影響。本集團將於往後十二個月詳細評估其影響。

本集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採用。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。

3. 收入及收益淨額

本年內確認之收入及收益淨額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入		
銷售物業	408,329	440,543
租金收入及管理費	30,803	19,120
銷售貨品及商品	860	932
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	30,699	1,997
	<u>470,691</u>	<u>462,592</u>
收益淨額		
公平值反映於損益之金融資產之已變現虧損淨額	(566)	-
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益淨額	21,213	7,426
	<u>20,647</u>	<u>7,426</u>
收入及收益淨額	<u><u>491,338</u></u>	<u><u>470,018</u></u>

4. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

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

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

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	墓園 千港元 (附註)	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	二零一七年 總額 千港元
收入及收益淨額	439,132	-	860	51,346	-	491,338
其他收入及(虧損)/收益淨額	(8,346)	206,523	(7,453)	1,799	24,707	217,230
經營溢利/(虧損)	1,456,336	206,523	(11,217)	52,424	(71,637)	1,632,429
融資費用	(15,267)	-	-	(244)	-	(15,511)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	-	(2,903)	(2,903)
攤佔一間合營企業業績	25,970	-	-	-	-	25,970
除稅前溢利/(虧損)	1,467,039	206,523	(11,217)	52,180	(74,540)	1,639,985
稅項	(191,676)	-	-	-	-	(191,676)
本年度溢利/(虧損)	1,275,363	206,523	(11,217)	52,180	(74,540)	1,448,309
分部資產	2,960,472	1,064,108	52,774	605,033	1,426,430	6,108,817
聯營公司	-	-	-	-	21,950	21,950
合營企業	329,953	-	-	-	-	329,953
資產總值	3,290,425	1,064,108	52,774	605,033	1,448,380	6,460,720
負債總額	1,852,658	417,264	1,552	102	12,955	2,284,531
以下為其他分部項目：						
資本支出	1,098,964	-	525	-	618	1,100,107
折舊	831	-	76	-	10,219	11,126
土地使用權攤銷	32	-	-	-	-	32
待售物業減值撥備	3,054	-	-	-	-	3,054
業務應收賬款減值撥備	1,804	-	-	-	-	1,804
出售附屬公司之收益	(1,340,681)	-	-	-	-	(1,340,681)

附註：本集團於二零一七年三月三十一日收購墓園業務，故此墓園業務之業績主要指因收購產生之負商譽(附註5(b))。與收購事項相關的資本支出約為1,047,933,000港元。

	物業發展、 投資及買賣 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	二零一六年 總額 千港元
收入及收益淨額	459,663	932	9,423	-	470,018
其他收入及收益/(虧損)淨額	<u>69,675</u>	<u>(15)</u>	<u>(691)</u>	<u>8,987</u>	<u>77,956</u>
經營溢利/(虧損)	237,320	(1,663)	8,732	(73,974)	170,415
融資費用	(15,712)	-	-	-	(15,712)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	(1,818)	(1,818)
攤佔一間合營企業業績	<u>64,320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,320</u>
除稅前溢利/(虧損)	285,928	(1,663)	8,732	(75,792)	217,205
稅項	<u>(129,126)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(129,126)</u>
本年度溢利/(虧損)	<u>156,802</u>	<u>(1,663)</u>	<u>8,732</u>	<u>(75,792)</u>	<u>88,079</u>
分部資產	3,127,218	51,089	226,253	467,212	3,871,772
聯營公司	-	-	-	21,721	21,721
合營企業	<u>282,554</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>282,554</u>
資產總值	<u>3,409,772</u>	<u>51,089</u>	<u>226,253</u>	<u>488,933</u>	<u>4,176,047</u>
負債總額	<u>1,651,421</u>	<u>569</u>	<u>-</u>	<u>15,189</u>	<u>1,667,179</u>
以下為其他分部項目：					
資本支出	482,102	-	-	618	482,720
折舊	1,367	25	-	10,189	11,581
土地使用權攤銷					
— 扣除自綜合收益表	32	-	-	-	32
— 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	-	521	-	-	521
業務應收賬款減值撥備	<u>-</u>	<u>235</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>235</u>

(b) 地域分部資料

本集團在多個不同地域經營業務。收入及收益淨額按客戶所在之國家呈列。非流動資產、資產總值及資本支出則按資產所在之國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收入及收益淨額		資本支出	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	51,349	9,426	54,810	12,278
中華人民共和國(「中國」)	426,208	459,663	243,019	470,442
英國	12,924	–	802,278	–
其他國家	857	929	–	–
	<u>491,338</u>	<u>470,018</u>	<u>1,100,107</u>	<u>482,720</u>

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	64,383	73,510	2,512,554	1,160,548
中國	1,342,832	987,180	3,104,688	2,979,366
英國	804,685	–	812,321	–
其他國家	–	–	31,157	36,133
	<u>2,211,900</u>	<u>1,060,690</u>	<u>6,460,720</u>	<u>4,176,047</u>

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。

5. 其他收入及收益淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款之利息收入	5,890	9,535
可供出售之金融資產之股息收入	3,243	8,640
出售可供出售之金融資產之收益	17,122	–
賠償撥備之回撥(附註a)	–	58,546
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	–	2,741
收購附屬公司之負商譽，扣除交易成本(附註b)	206,523	–
收購一項物業業務之負商譽，扣除交易成本(附註c)	(4,640)	–
出售/清盤附屬公司時之匯兌儲備變現	(12,620)	–
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(5)	484
匯兌收益/(虧損)淨額	872	(2,190)
雜項	845	200
	<u>217,230</u>	<u>77,956</u>

附註：

- (a) 於二零一三年五月二十七日，本集團之一間全資附屬公司(「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58,500,000港元)之賠償契約予買方。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。二零一六年的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。
- (b) 於二零一七年一月二十一日，本公司與Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司)(莊士機構之上市附屬公司)訂立買賣協議，以代價人民幣398,000,000元(相等於約449,000,000港元)購入持有並經營位於中國四會市之一個墓園的公司其擁有的股本權益(「墓園收購事項」)。本公司已於二零一七年一月二十二日公佈墓園收購事項，並載於二零一七年三月八日刊發之通函。該交易於二零一七年三月三十一日完成，代價部份以現金人民幣174,000,000元(相等於約196,000,000港元)結付，部份以交換投資物業人民幣124,000,000元(相等於約140,000,000港元)(通過出售本集團相關附屬公司的全部股本權益)結付，部份則以遞延代價人民幣100,000,000元(相等於約113,000,000港元)(於綜合資產負債表內列為「應付一間聯屬公司之款項」)(通過出售本集團相關附屬公司的全部股本權益從而交換其待售物業)結付。負商譽210,500,000港元(未計及交易成本)已於該交易完成時確認。
- (c) 於二零一六年十一月四日，本公司之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立買賣協議，以代價淨額約79,000,000英鎊(相等於約764,000,000港元)收購英國倫敦之一幢寫字樓物業(「英國收購事項」)。本公司已於二零一六年十一月六日公佈英國收購事項，並載於二零一六年十二月九日刊發之通函。該項交易於二零一六年十一月二十四日完成。該物業已列為投資物業，並於交易完成時錄得收購該物業業務之負商譽38,900,000港元(未計及交易成本)。

6. 出售附屬公司之收益

於二零一六年八月二十五日，本公司及其一間全資附屬公司與獨立第三者訂立買賣協議，以代價淨額約人民幣1,300,000,000元(相等於約1,500,000,000港元)出售持有中國東莞一個物業發展項目之全資附屬公司(「東莞出售事項」)。本集團於交易完成後保留行政大樓及若干落成物業。本公司已於二零一六年八月二十八日公佈東莞出售事項，並載於二零一六年九月二十六日刊發之通函。有關交易已於二零一六年十月二十七日完成。出售東莞出售事項之附屬公司的收益及相關中國預扣企業所得稅分別見本附註及「稅項」(附註10)。

7. 經營溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營溢利已扣除：		
土地使用權攤銷	32	32
已售物業成本	266,297	265,820
已售存貨成本	203	633
折舊	11,126	11,581
待售物業減值撥備	3,054	2,263
存貨減值撥備	-	521
業務應收賬款減值撥備	1,804	235
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	53,535	56,582
退休福利成本	2,547	3,124
	<u>2,547</u>	<u>3,124</u>

8. 融資費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行借款之利息支出	<u>26,808</u>	<u>25,604</u>
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(1,608)	-
發展中物業	<u>(9,689)</u>	<u>(9,892)</u>
	<u>(11,297)</u>	<u>(9,892)</u>
	<u>15,511</u>	<u>15,712</u>

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎1.98%至8.08%（二零一六年：2.00%至8.08%）。

9. 攤佔一間合營企業業績

綜合收益表所列攤佔一間合營企業業績25,970,000港元（二零一六年：64,320,000港元）為攤佔該合營企業截至二零一七年三月三十一日止年度之業績，主要包括攤佔其投資物業之公平值收益（扣除相關之遞延稅項）30,000,000港元（二零一六年：64,000,000港元）。

10. 稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	46,257	44,781
中國預扣企業所得稅(附註5(b)及6)	113,340	—
中國土地增值稅	32,703	80,437
遞延稅項	(624)	3,908
	<u>191,676</u>	<u>129,126</u>

由於本年度本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一六年：零)。中國企業所得稅則根據本年度之估計應課稅溢利按中國之稅率計算。中國預扣企業所得稅包括分別於附註5(b)及6所述的墓園收購事項及東莞出售事項因而出售附屬公司的相關稅項。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。

聯營公司於截至二零一七年三月三十一日止年度並無稅項支出/抵免(二零一六年：零)。攤佔截至二零一七年三月三十一日止年度合營企業之遞延稅項支出9,994,000港元(二零一六年：21,440,000港元)乃在綜合收益表內列為攤佔一間合營企業業績。

11. 股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
中期股息每股港幣1.5仙(二零一六年：港幣1.0仙)	35,507	16,211
擬派末期股息每股港幣2.0仙(二零一六年：港幣2.0仙)	47,143	48,634
擬派特別股息每股港幣2.0仙(二零一六年：零)	47,143	—
	<u>129,793</u>	<u>64,845</u>

於二零一七年六月二十七日，董事會建議宣派末期股息每股港幣2.0仙(二零一六年：港幣2.0仙)，總額為47,143,000港元(二零一六年：48,634,000港元)，以及特別股息每股港幣2.0仙(二零一六年：零)，總額為47,143,000港元(二零一六年：零)。此等總額乃根據於二零一七年六月二十七日已發行之股份2,357,155,316股計算。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二零一八年三月三十一日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

12. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利1,451,977,000港元(二零一六年：85,006,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數2,358,108,483(二零一六年：1,732,100,698)股計算。計算每股盈利所用之股份加權平均數已就二零一六年五月三日供股完成後供股之紅利部份作出調整。

由於本年度及上年度並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

13. 應收賬款及預付款項

出售物業及墓園資產之應收款項按各合約條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。貨品及商品銷售之信貸期限主要為30天至90天。

於二零一七年三月三十一日，本集團之業務應收賬款主要為出售物業及墓園資產之應收款項。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
少於30天	7,120	7,193
31至60天	359	21
61至90天	-	-
超過90天	7,269	1,230
	<u>14,748</u>	<u>8,444</u>

應收賬款及預付款項包括物業項目和購買土地使用權之按金淨額199,563,000港元(二零一六年：212,356,000港元)，當中已計及於二零一七年三月三十一日之累計減值撥備11,272,000港元(二零一六年：11,272,000港元)。

14. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
超過60天	<u>1,066</u>	<u>138</u>

應付賬款及應計費用包括本集團物業及墓園項目建築費用之應付款項及應計費用86,837,000港元(二零一六年：74,687,000港元)。

15. 財務擔保

於二零一七年三月三十一日，附屬公司已給予銀行合共421,079,000港元(二零一六年：1,079,858,000港元)擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

16. 承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團就物業項目和物業、廠房及設備已簽約惟未撥備之承擔為197,396,000港元(二零一六年：262,343,000港元)。於二零一六年三月三十一日，本集團就可供出售之金融資產已簽約惟未撥備之承擔為47,964,000港元。

17. 資產抵押

於二零一七年三月三十一日，本集團已將若干賬面總值1,737,016,000港元(二零一六年：849,154,000港元)，包括銀行存款，而當中有部份是以便本集團取得財務擔保信貸融資之資產(包括投資物業、待售物業及公平值反映於損益之金融資產)作為抵押，以便附屬公司取得銀行擔保信貸融資。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的收入及收益淨額輕微增長4.5%至491,300,000港元(二零一六年：470,000,000港元)，主要原因如下：

- 發展物業銷售額下跌約7.3%至408,300,000港元(二零一六年：440,500,000港元)，主要來自在中華人民共和國(「中國」)東莞濱江豪園第29至31座的已簽約銷售額；
- 新購入的英國物業產生額外租金收入貢獻，令租金及管理費收入上升約61.3%至30,800,000港元(二零一六年：19,100,000港元)；
- 證券投資及買賣收入增至約51,300,000港元(二零一六年：9,400,000港元)，此乃由於增持高收益債券所致，其面值為70,600,000美元，市值約為604,900,000港元所致；及
- 銷售及貿易業務收入維持於相同水平，約為900,000港元(二零一六年：1,000,000港元)。

於回顧年度，毛利增加12.7%至215,700,000港元(二零一六年：191,400,000港元)。總體毛利率由41%上升至44%，此乃由於來自租金及管理費之利潤增加及證券投資及買賣毛利率較高所致。各收益分部的毛利率如下：

	二零一七年 三月	二零一六年 三月
於中國的發展物業銷售額	34%	39%
租金及管理費收入	80%	51%
證券投資及買賣收入	100%	100%

其他收入及收益淨額增長至217,200,000港元(二零一六年：78,000,000港元)，其包括二零一七年一月公佈的收購墓園業務附屬公司產生負商譽收益(扣除開支)；及二零一七年一月公佈的出售深圳市同心股份投資錄得收益16,700,000港元。其他收入及收益淨額的明細載於本公佈綜合財務報告附註5內。出售附屬公司之收益1,340,700,000港元(二零一六年：零)乃來自二零一六年八月公佈出售位於東莞的附屬公司的一次性收益。

於回顧年度，本集團因投資物業公平值變動錄得收益38,800,000港元(二零一六年：72,100,000港元)，主要源自位於成都、東莞及廣州已出售的投資物業。此外，攤佔一間合資公司的業績26,000,000港元(二零一六年：64,300,000港元)涉及攤佔廈門合資公司投資物業的公平值變動。

在成本方面，因在中國銷售的物業發展項目減少，令銷售及推廣支出下降31.4%至19,900,000港元(二零一六年：29,000,000港元)。由於本年度業務活動增加以及營運成本總體上升，行政費用及其他經營支出增加18,100,000港元至160,100,000港元(二零一六年：142,000,000港元)。

融資費用為15,500,000港元，與去年同期水平相若(二零一六年：15,700,000港元)。攤佔聯營公司虧損為2,900,000港元(二零一六年：1,800,000港元)。此外，稅項達191,700,000港元(二零一六年：129,100,000港元)，惟其中包括涉及出售東莞附屬公司的中國所得稅109,500,000港元。

經計及上述事項，截至二零一七年三月三十一日止年度之本公司權益持有人應佔溢利增加16倍至1,452,000,000港元(二零一六年：85,000,000港元)。每股盈利為港幣61.57仙(二零一六年：港幣4.91仙)。

股息

由於財務業績大幅改善，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」)上建議股東批准派付截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(二零一六年：港幣2.0仙)以及特別股息每股港幣2.0仙(二零一六年：零)。末期股息及特別股息如獲批准，將於二零一七年十月十八日或之前派付予二零一七年九月二十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1.5仙(二零一六年：港幣1.0仙)。本年度股息總額將為每股港幣5.5仙(二零一六年：港幣3.0仙)。本年度支付股息總額將為129,800,000港元(二零一六年：64,800,000港元)。

業務回顧

A. 投資物業

本集團於中國及英國均持有投資物業組合，收取穩定的經常性租金收入，概列如下：

1. 福建省廈門市廈門佻家(擁有59.5%權益)

廈門佻家有一幢六層高的酒店大樓共100間客房(總面積為9,780平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)。於二零一七年三月三十一日，該等物業總估值為人民幣414,000,000元(包括酒店大樓估值人民幣169,000,000元及30幢別墅估值人民幣245,000,000元)，並按此估值列入財務報表。按本公司權益計算，本公司應佔估值約人民幣246,000,000元(相等於約278,000,000港元)，而本公司於該項目的總投資成本估算約185,000,000港元。

於二零一七年一月，廈門佻家與廈門鷺江賓館訂立10年租約以租賃該酒店大樓，初步租金為每年人民幣9,000,000元，按估值計算租金回報率約為5.3%。由於租戶為本集團合營企業夥伴之附屬公司，租賃安排構成一項持續關連交易，詳情已載於本公司二零一七年一月十九日之公佈。

30幢別墅的招租進度理想。截至目前，4幢別墅已租予獨立第三方，租期各為10年，每年租金合共人民幣3,000,000元。若30幢別墅全部出租估算，年租金收入將為約人民幣18,000,000元，按估值計算租金回報率逾7.3%。

2. 遼寧省鞍山市莊士•中心城(擁有100%權益)

位於鐵東區的莊士•中心城是一項現代化、精心設計的建築項目，座落於鞍山市中心核心地段，包括一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓之上建有兩座分別為27和33層高的雙子大廈(AB座和C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。

商業裙樓及雙子大廈的上蓋工程經已竣工，內部及外部之裝修設置工程進度理想。預期將於二零一七年下半年取得峻工入伙紙。

莊士•中心城融合零售、住宅、服務式住宅、娛樂及商業於一體，交通四通八達。本集團將委任一間跨國地產中介公司作為租賃代理，進行本項目的市場推廣。

本集團於莊士•中心城總投資估算約433,000,000港元。於落成後，其估計市值約為人民幣639,000,000元(相等於約721,000,000港元)，其中商業裙樓為人民幣235,000,000元，AB座和C座為人民幣404,000,000元。若按預算年租金收入約人民幣25,000,000元，莊士•中心城的租金回報率將為4%。本集團於二零一七年三月三十一日的財務報表中，商業裙樓列為「投資物業」，而AB座和C座則列為「待售物業」。

3. 英國倫敦市Fenchurch Street的寫字樓物業(擁有100%權益)

Fenchurch Street 6-12號為一幢位於英國倫敦市11層高的永久業權商業樓宇，提供辦公室及零售用途面積共77,652平方呎。於二零一七年三月三十一日，本集團於該物業的投資成本總額為其估值約83,000,000英鎊(相等於約805,000,000港元)。

該物業已全部出租予多個租戶，現時每年賺取的租金收入約3,900,000英鎊(相等於約37,800,000港元)，按估值計算租金回報率約為4.7%。待現有租約於未來幾個月進行租金檢討後，租金收入將進一步增加。

B. 物業發展

出售東莞市的發展項目後，本集團仍保留以下於中國及香港的物業發展項目：

1. 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣(擁有100%權益)

莊士·映蝶藍灣為一個綜合商住社區，並分階段進行發展。第一及第二期(A至P座)總樓面面積合共約260,800平方米已完成，包括34幢高層住宅大廈，共提供2,077個住宅單位，另有22幢別墅、商業物業、會所設施，並設有1,497個停車位。

現時，該項目未出售之14個物業單位市值約人民幣60,600,000元(相等於約68,900,000港元)及未出售之停車位市值約人民幣129,900,000元(相等於約147,700,000港元)。本集團有意將總樓面面積約為6,987平方米的22幢別墅(P座)出租，以受惠於長期資產升值。

至於發展項目的餘下部分(第三期)，本集團擁有土地面積超過92,000平方米，其總樓面面積約166,000平方米。本集團已獲得約54,300平方米的土地配額作發展用途，另外60,000平方米將由有關部門於未來數月批出。本集團將向相關中國部門密切跟進餘下51,700平方米的土地配額，並將尋求增加該土地的容積率的機會。為了把握廣州市土地價格不斷上升所衍生的市場機遇，本集團亦將探討其他方案(包括出售)以加快獲益於本項目的資本回報。

2. 廣東省東莞市長安(擁有100%權益)

本集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。受惠於長安城鎮化及鄰近深圳的地理位置驅動，長安位處優越的地理位置吸引了不少深圳的物業投資者。最近，有關當地部門已於城鎮規劃中將本集團的土地區域規劃為「住宅用途」。因此，本集團將長安的項目列為可供未來發展的優質土地儲備。本集團將就必要程序與當地部門聯絡，並訂定策略選取最佳時間申請土地變性手續。

該工業物業現時已出租予一獨立第三者，租期至二零二三年。於二零一七年三月三十一日，該工業物業按估值人民幣104,000,000元列賬在財務報表。每年租金收入達人民幣6,400,000元，租金回報率約6%。

3. 遼寧省鞍山市莊士廣場(擁有100%權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本集團於鐵東區核心地段的第二幅土地，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。

4. 香港新界屯門業旺路(擁有100%權益)

該地段面積約26,135平方呎，住宅和商業的可發展樓面面積分別為116,897平方呎和25,102平方呎，並擁有47個停車位。該地段位於河畔休憩公園旁邊，可盡覽屯門河的景緻並鄰近生活配套齊備的地標式商場。

發展項目的建築藍圖已獲批准，開挖及支撐工程經已動工，預期地基工程將於二零一七年第三季度竣工。該項目於未來數月將進行前期市場推廣，並計劃於二零一八年第一季度開始預售。

5. 在中國的其他房地產項目

(a) 本集團持有長沙市物業項目的非全資附屬公司於回顧年度內完成供股，募集營運資金。本集團支持供股活動，因此本集團的實際權益由54%增加至69%。於二零一七年三月三十一日，本集團的總投資成本約82,500,000港元，其中包括股東貸款約55,000,000港元。

該項目於中國的營運公司所持營業執照已於二零一二年屆滿，有關銷售物業的正常運作經已暫停。本集團已作出多方努力以恢復營業執照，但該項目少數股東卻不同意為營業執照辦理續期。因此，本集團將考慮所有合法權利(包括對少數股東提出訴訟)以解決有關事項。與此同時，於回顧年度內經法院頒令批准已進行數次公開拍賣，有序地拍賣未出售之物業，以償還結欠本集團之股東貸款。截至二零一七年三月三十一日，扣除已公開拍賣後，該項目尚餘未出售物業之總樓面面積合共約為22,700平方米(住宅總樓面面積11,100平方米及商業總樓面面積11,600平方米)。預料二零一七年將繼續舉行公開拍賣，以償還結欠本集團的股東貸款。

(b) 本集團於成都武侯區一個項目中持有51%的發展權益。於二零一七年三月三十一日，本集團對該項目作出的總投資成本約為人民幣146,800,000元(相等於約165,900,000港元)。本集團已於二零一六年五月提出法律訴訟以追回該項目的投資收益。本集團追討的總金額約為人民幣435,000,000元(相等於約491,600,000港元)。本公司將按有關法律訴訟的進展作出適當的公佈。

6. 廣東省四會市聚福寶(擁有85.5%權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，已獲當地政府部門同意批出面積約518畝之土地。目前，已取得約146.8畝土地之土地使用權證。當地政府近期確認分配約23.4畝之土地配額至聚福寶，未來數月將進行有關批出土地之相關程序。此外，聚福寶將就餘下347.8畝土地之土地補償與當地部門進行洽商。土地補償涉及的區域中，約150畝將規劃為出入道路及綠化帶。至於餘下197.8畝，聚福寶將向當地部門緊密跟進，務求獲分配批出土地使用權的土地配額。

於首個階段，聚福寶已完成開發100畝土地，興建一幢行政大樓、12個容納5,485幅墓地之墓園及一座容納550個骨灰龕位之陵園。在下一開發階段，本集團將計劃建造通向新增土地的道路，並展開對46.8畝新增土地及將來23.4畝土地的總體規劃。

在銷售方面，聚福寶已取得全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。於二零一七年三月三十一日，項目約有3,911幅墓地及539個骨灰龕位可供出售。聚福寶將檢討其銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

C. 證券投資

1. 投資於北海集團有限公司(「北海」)

於回顧年度，本集團通過在公開市場上增持其於北海(在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司)之股份權益。截至本報告之日，本集團擁有北海之股份權益約19.2%。北海及其附屬公司之主要業務包括集中於中國市場以自家品牌製造及銷售油漆產品，以及物業業務。

鑑於北海於二零一七年三月三十一日之收市價每股0.6港元(二零一六年：0.295港元)，本集團於此項投資之賬面值已增至超過215,000,000港元(二零一六年：96,000,000港元)。賬面值收益於財務報表內以「儲備」入賬。於回顧年度內，來自北海之股息收入約3,200,000港元。

於二零一七年六月二十二日，本公司公佈本集團之全資附屬公司向北海及Prime Surplus Limited發出呈請書。本公司將按有關呈請的進展作出適當的公佈。

2. 投資於高收益債券

本集團於二零一七年三月三十一日擁有以下高收益債券組合，年化平均收益率為6%：

股份代號	債券發行人	所持債券 面值 千美元	於 二零一七年 三月三十一日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於	截至	截至
				二零一七年 三月三十一日 資產淨值 之百分比	二零一七年 三月三十一日 止年度之 公平值收益 千港元	二零一七年 三月三十一日 止年度之 利息收入 千港元
3333	中國恒大集團			5.3%	10,524	12,572
	(a) 8.75%	1,600	13,400			
	(b) 12%	22,950	202,265			
2007	碧桂園控股 有限公司			4.5%	7,330	4,353
	(a) 7.5%	8,000	67,170			
	(b) 5.625%	14,000	114,646			
813	世茂房地產控股 有限公司(8.375%)	19,000	166,899	4.1%	1,645	10,546
1813	合景泰富地產控股 有限公司(6%)	5,000	40,568	1.0%	1,714	—
1038	長江基建集團 有限公司	—	已出售	—	—	1,686
2777	彩富控股有限公司 (廣州富力地產 股份有限公司之 全資附屬公司)	—	已出售	—	—	1,511
	其他	—	已出售	—	—	31
		70,550	604,948	14.9%	21,213	30,699

各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店經營、金融業務、互聯網業務、保健業務及快速消費品業務
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業投資、物業管理及酒店經營
世茂房地產控股有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
合景泰富地產控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業管理
長江基建集團有限公司	發展、投資及經營基建業務
廣州富力地產股份有限公司	物業發展及銷售、物業投資、酒店經營及其他物業發展相關服務

本集團錄得公平值收益主要因二零一七年三月三十一日債券之高市值以及截至該日止累計之利息所致。總括而言，債券價格及利率將呈反比例關係，即倘利率上升，債券價格通常下跌。而且，截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本集團持有的一隻債券將可由債券發行人按低於二零一七年三月三十一日之市值的價格贖回。倘發生上述所有情況，高利息收入將被利率上升及提前贖回的影響所抵銷。本集團擬繼續投資於高收益債券，此乃產生穩定收入來源的一大工具，並將不時監察債券組合之表現。

財務回顧 募集資金

於回顧年度初期，本公司以二供一之比例完成供股，獲得股東全力支持。扣除預計開支後，供股所得款項淨額約222,500,000港元。於回顧年度，供股所得款項逾170,000,000港元已用於本集團業務擴充，餘額則用作營運資金。

資產淨值

於二零一七年三月三十一日，本公司權益持有人應佔之資產淨值增至4,071,100,000港元。於本年度，本公司於公開市場上以34,600,000港元購回64,570,000股股份。經計及此項因素，每股資產淨值為1.72港元，乃按本集團土地儲備之原投資成本計算，並未計及其重估價值。

財務資源

本集團維持穩健的財務狀況。於二零一七年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存和持作買賣之投資達1,849,800,000港元(二零一六年：831,900,000港元)。於同日，本集團之銀行借款達1,406,200,000港元(二零一六年：708,700,000港元)。由於本集團持有之現金淨額逾443,600,000港元(二零一六年：123,200,000港元)，計算負債比率並不適用。本集團約90.3%之現金及銀行結存和持作買賣之投資以港元及美元為單位，9.4%以人民幣為單位，其餘0.3%則以其他貨幣為單位。本集團約59.6%之銀行借款以港元為單位，35.9%以英鎊為單位，其餘4.5%則以人民幣為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約12.1%之銀行借款須於第一年内償還，8.5%須於第二年內償還，而其餘79.4%須於第三至第五年內償還。

外幣匯兌風險

如本報告「業務回顧」一節所述，除香港外，本集團在中國及英國也有經營業務，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

中國經濟將進一步穩定增長，一線城市和核心二線城市對商品房的實質需求將持續旺盛。為擴大土地儲備，本集團將探索於一線城市為工業物業進行活化及舊區重建的機遇。

於截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本集團之收益將主要來自租金收入及管理費用、貨品及商品銷售以及證券投資及買賣。除此以外，本集團將集中於一線城市發展物業的策略，同時將進一步分散至其他可提供穩定收入的業務。在地理位置方面，本集團不僅會探索香港及中國的機會，亦將會進軍其他發達國家。本集團將持續尋找投資機會，進一步擴大本集團的收益來源，提升本集團的盈利能力，並為股東帶來最大的回報。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司訂於二零一七年九月八日(星期五)舉行股東週年大會。為確定有權出席股東週年大會及投票之股東名單，本公司將於二零一七年九月四日(星期一)至二零一七年九月八日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及投票，股東須於二零一七年九月一日(星期五)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廣進有限公司(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。

擬派末期股息及特別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及特別股息之記錄日期為二零一七年九月二十日(星期三)。為確定有權收取擬派末期股息及特別股息之股東名單，本公司將於二零一七年九月十五日(星期五)至二零一七年九月二十日(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。為符合資格收取擬派末期股息及特別股息，股東須於二零一七年九月十四日(星期四)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廣進有限公司(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。

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。於二零一七年三月三十一日，本集團聘有214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。

買賣本公司之證券

於截至二零一七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39,922,150港元(不包括開支)在聯交所購回總數74,560,000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	
二零一六年九月	59,220,000	0.55	0.51	31,883,000
二零一六年十月	200,000	0.51	0.50	101,900
二零一六年十二月	5,150,000	0.495	0.495	2,549,250
二零一七年四月	9,990,000	0.55	0.53	5,388,000
總計	<u>74,560,000</u>			<u>39,922,150</u>

除上文所述者外，於截至二零一七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。

企業管治

一名或多名獨立非執行董事因其他事務而並無依照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四—企業管治守則(「管治守則」)之守則條文第A.6.7條之要求出席本公司之二零一六年股東週年大會或股東特別大會。除此以外，本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度內均有遵守管治守則之守則條文。

本公司已成立審核委員會以審視及監督本公司之財務報告程序、風險管理及內部管理，並檢討與核數師之關係。審核委員會已依照有關要求召開會議，審閱本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合業績。現任審核委員會成員為石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生(均為本公司獨立非執行董事)。

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表示彼等均有遵守標準守則所訂之標準。

初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一七年三月三十一日止年度業績之本初步公佈所載的數據，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意與本集團本年度之綜合財務報告初稿所列之數額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證。

在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(載有上市規則附錄十六第45段規定披露之所有適用資料)將於適當時登載於聯交所之網頁內。

承董事會命
Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)
董事總經理
莊家彬

香港，二零一七年六月二十七日

於本公佈日期，李美心小姐、莊家彬先生、莊家豐先生及彭振傑先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生為本公司之獨立非執行董事。