



莊士機構國際有限公司

2017 業績報告

目錄

2	主席報告書
44	公司資料
48	董事及高層管理人員之簡歷資料
54	企業管治報告書
76	環境、社會及管治報告書
86	董事會報告書
101	獨立核數師報告
110	綜合收益表
111	綜合全面收益表
112	綜合資產負債表
114	綜合現金流量表
115	綜合權益變動表
117	綜合財務報告附註
206	主要物業資料
211	財務資料概要
212	股東週年大會通告

主席

報告書

年度摘要

業務

本財政年度對本集團乃重要並取得豐碩成果的一年，我們不僅錄得本公司權益持有人應佔溢利淨額 1,264,300,000 港元，較去年增長約 112%，同時亦完成了以下多項策略性行動：

■ 出售香港山頂歌賦山道 15 號投資項目

本集團成功把握香港高尚住宅物業市場之升勢，通過訂立協議以 2,100,000,000 港元出售持有位於山頂歌賦山道 15 號物業投資項目之物業持控公司。以每平方呎金額而言，該交易創下香港新高。有關出售預計將於二零一八年第三季完成，此出售事項將為本集團帶來總收益淨額合共逾 1,000,000,000 港元。

■ 出售中華人民共和國（「中國」）東莞市發展項目

同時，本集團亦抓住中國物業市場日益興旺的機遇，以人民幣 1,300,000,000 元（相等於約 1,500,000,000 港元）出售持有中國東莞市物業發展項目之物業持控公司，為本集團帶來除稅後收益淨額約 1,200,000,000 港元（扣除非控制性權益 500,000,000 港元前）。

■ 拓展物業投資至英國倫敦

本集團以79,000,000英鎊(相等於約764,000,000港元)，即約每平方呎1,017英鎊(相等於約9,845港元)購入位於倫敦市核心地段Fenchurch Street 10號的優質寫字樓，將地域版圖擴大至英國市場。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。購入該優質寫字樓物業除了為本集團提供穩定的租金收入，更可望將來帶來資本增值之利。

■ 通過收購步陞工商業大廈增加土地儲備

於二零一七年四月，本集團訂立協議以301,200,000港元收購位於九龍深水埗之步陞工商業大廈。有關收購預期將於二零一七年七月三十一日或之前完成，此收購不但增加本集團經常性租金收入，並擴大本集團之土地儲備。

■ 就墓園業務完成業務架構重整

本集團完成一項業務架構重整，將墓園業務由Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)歸納於Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)旗下，讓本集團能夠更有效地調配資源。

■ 回購股份

為了替股東提升價值，本公司於過去兩個財政年度於香港聯合交易所有限公司回購共約61,000,000股股份，涉資約68,000,000港元，相等於約每股1.11港元。

財務及股東價值

我們於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得穩健的財務業績，而本集團之關鍵財務指標載列如下：

- 本公司權益持有人應佔溢利增加約112%至1,264,300,000港元
- 每股盈利增加118%至港幣75.19仙
- 本集團資產總值增加24%至19,200,000,000港元
- 本公司權益持有人應佔資產淨值增加14%至9,800,000,000港元
- 每股資產淨值增加15%至5.84港元
- 本集團現金資源總額(包括持作買賣之投資)增加121%至4,800,000,000港元
- 淨負債與資本比率改善至14.2%
- 本年度每股股息總額(包括特別股息)增加60%至每股港幣8.0仙

展望未來

展望未來，我們將積極提高投資物業的租金回報，加快位於香港寶珊道及屯門、中國鞍山的莊士•中心城、以及蒙古國的國際金融中心及sáv Residence之項目發展。我們深信，於上述發展項目完成後將可進一步為股東增值。同時，本集團熱衷跟隨國家的「一帶一路」政策，該政策將推動從亞洲到歐洲多個國家產生的經濟動力，涉及巨大商機。

財務回顧

本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之權益持有人應佔溢利為1,264,300,000港元(二零一六年：597,800,000港元)，較去年同期增加1.1倍。每股盈利為港幣75.19仙(二零一六年：港幣34.51仙)。

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之收入及收益淨額為1,137,900,000港元(二零一六年：1,869,200,000港元)，較去年同期下降39.1%，主要因為年內本集團確認之香港物業銷售額減少，而去年同期因珀•軒項目竣工以致相關物業銷售大增。本集團之收入及收益淨額包括物業銷售收入453,300,000港元(二零一六年：1,251,800,000港元)、投資物業租金及其他收入194,900,000港元(二零一六年：175,900,000港元)、酒店業務收入90,100,000港元(二零一六年：98,800,000港元)、墓園業務收入17,600,000港元(二零一六年：22,300,000港元)、貨品及商品銷售收入251,200,000港元(二零一六年：303,000,000港元)、融資業務收入7,800,000港元(二零一六年：零)和證券投資及買賣業務收入及收益淨額123,000,000港元(二零一六年：17,400,000港元)。

由於物業銷售之收入減少，年內之毛利下降至552,900,000港元(二零一六年：873,600,000港元)，較去年同期下降36.7%。毛利率輕微上升至48.6%(二零一六年：46.7%)。其他收入及收益淨額減少至53,200,000港元(二零一六年：126,900,000港元)，主要由於並無去年所錄得出售一間附屬公司作出之稅項賠償撥備之回撥的收益。其他收入及收益淨額之明細表見本報告綜合財務報告附註7。本集團於年內錄得出售附屬公司之收益1,340,700,000港元(二零一六年：零)，與出售持有中國東莞市物業發展項目之附屬公司有關，有關詳情分別載於本公司二零一六年八月二十八日之公佈及本公司二零一六年九月二十六日之通函。此外，本集團亦錄得投資物業重估盈餘751,300,000港元(二零一六年：446,100,000港元)，主要反映本集團於本年度在香港及中國所持投資物業之物業價格持續上升，其中331,500,000港元乃與山頂歌賦山道15號有關。

成本方面，銷售及推廣支出減至73,800,000港元(二零一六年：141,600,000港元)，原因為物業銷售減少。行政費用及其他經營支出增至557,700,000港元(二零一六年：496,400,000港元)，主要由於本集團整體成本及業務活動上升，以及就越南一個物業項目之減值計提撥備。融資費用微增至90,300,000港元(二零一六年：87,000,000港元)，主要由於本集團之銀行借款增加。攤佔聯營公司及合營企業業績為25,700,000港元(二零一六年：64,300,000港元)，主要因為攤佔一間合營企業所持之投資物業產生之重估收益。稅項為226,800,000港元(二零一六年：158,800,000港元)，主要為銷售物業及附屬公司已付或應付之稅項淨額。

股息

向股東派付持續和穩定的股息為本集團一貫之派息政策。基於年內本集團之財務狀況穩健加上業務發展理想，董事會議決在即將舉行之本公司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3.0仙(二零一六年：港幣3.0仙)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二十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3.0仙(二零一六年：港幣2.0仙)。因此，本年度股息總額將為每股港幣8.0仙(二零一六年：港幣5.0仙)，較去年增加60%。本財政年度已支付及將支付的股息總額將為134,200,000港元(二零一六年：85,400,000港元)。

業務回顧

(A) 投資物業

(1) 香港

本集團在香港擁有優質之投資物業組合，包括商舖、寫字樓、高級住宅、工業物業及停車場，為本集團提供穩健之經常性收入。本年度源自香港投資物業之租金及其他收入為141,200,000港元，較去年同期上升約4.3%。以下為本集團在香港之主要投資物業：

(i) 香港干諾道中30-32號莊士大廈(擁有100%權益)

此物業為一幢商業/寫字樓大廈，位於中區核心地段，毗鄰港鐵中環站及機場快線香港站出口。該物業土地面積約3,692平方呎，總樓面面積(「總樓面面積」)約55,367平方呎。基於中環優質寫字樓供應有限，加上政府近期就美利道地皮招標出售創出新高，本集團相信中環的商業及寫字樓大廈之市值及租金將持續堅挺。本集團將密切監察市場，並將採取合適措施以進一步提高該物業之租金回報以至資本價值。

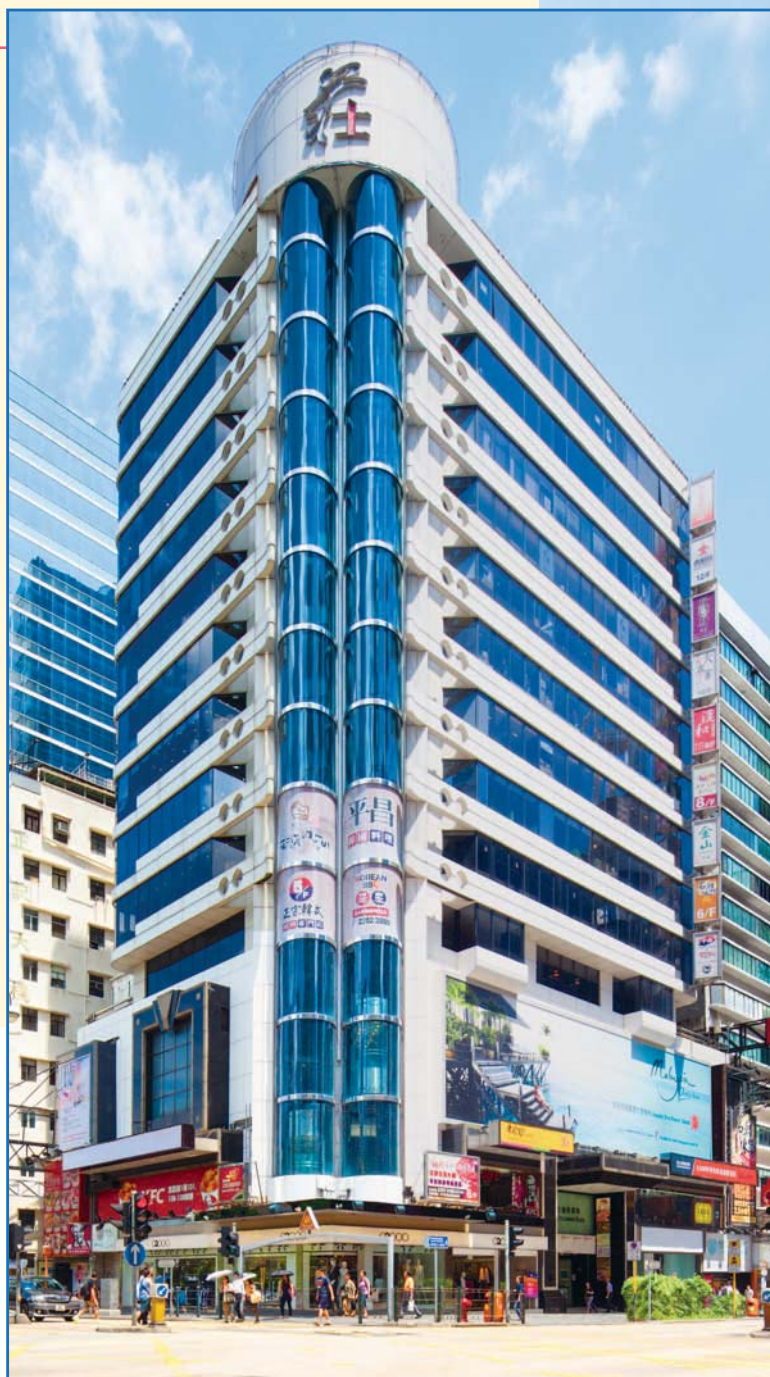
莊士大廈



莊士 倫敦廣場

(ii) 九龍尖沙咀彌敦道219號莊士倫敦廣場(擁有100%權益)

此物業位於九龍尖沙咀之中心購物區，毗鄰港鐵站出口，為一幢購物及娛樂廣場。該物業土地面積約9,145平方呎，總樓面面積約103,070平方呎。隨著廣深港高速鐵路香港段(與該物業僅屬步行距離)預期於二零一八年第三季竣工，將為該區帶來巨大的經濟效益，本集團現正研究將此物業翻新及升級之方案及策略，抓住機遇以進一步提升該物業之租金回報以至資本價值。



香港山頂 歌賦山道 15號

(iii) 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。上蓋建築工程近期經已平頂而石材外牆裝嵌工程將於不久後展開。預期將於二零一七年末取得入伙紙，內部裝修工程將隨即展開。

於二零一六年六月九日，本集團與一獨立第三者訂立買賣協議，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羅湖區之商業物業予本集團之方式支付。截至目前為止，本集團已收到現金按金及部份付款315,000,000港元。根據當前工程進度，本集團預計將於截至二零一八年財政年度餘下時間內再收取部份付款現金735,000,000港元，以及轉讓該深圳物業到本集團，且預期出售事項將於二零一八年第三季完成，屆時本集團將收取最後一期現金餘款630,000,000港元。出售事項於完成後預計將進一步為本集團帶來收益淨額約700,000,000港元。有關出售事項之詳情已載於本公司二零一六年七月二十日刊發之通函。



A屋

香島道37號

(iv) 香港深水灣香島道37號A屋(擁有100%權益)

此物業座落於深水灣之高尚住宅區，享有極致優美之海景。此物業於本年度已租出。為抓住高尚住宅區升勢的機會，本集團將探討其他可行方案(包括出售)以加快投資於該物業之資本回報。



步陞 工商業大廈

(v) 九龍深水埗元州街165號步陞工商業大廈(擁有100%權益)

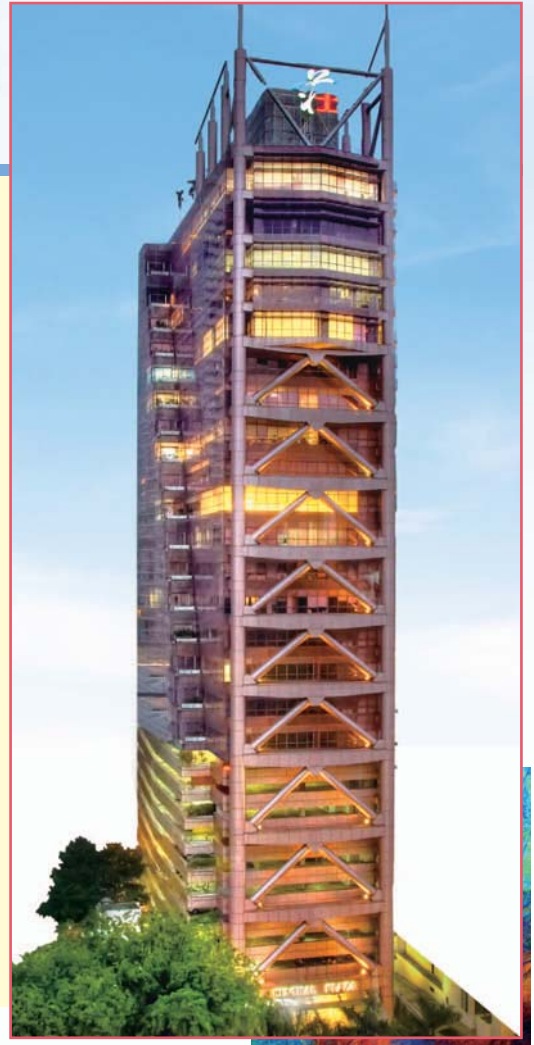
於二零一七年四月，本集團與一獨立第三者訂立買賣協議，以現金代價301,200,000港元收購該物業。截至目前，已支付按金30,120,000港元。該物業位於港鐵長沙灣站與深水埗站之間，享有便捷的交通網絡。該物業屬工商業用途，土地面積約3,920平方呎，總樓面面積約47,258平方呎。目前預期收購事項將於二零一七年七月三十一日或之前完成。該物業於交易完成時之月租將合共約為470,000港元。於收購事項完成後，本集團將對該物業進行翻新及升級工程，藉以提高其租金收入及資本價值。



(2) 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、寫字樓及停車場總樓面面積合共380,000平方呎。年內源自此物業之租金及其他收入約為20,000,000港元。



(3) 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。公寓單位於年內已租出。洋房之內部裝修工程剛已完成，租務推廣工作經已展開。年內源自此物業之租金收入約為1,900,000港元。

(B) 酒店投資

(1) 香港

九龍紅磡蕪湖街83號逸•酒店(擁有100%權益)

逸•酒店於二零一五年二月中旬開業。酒店座落於九龍紅磡之中心地段，設有388間客房，而地下則設有商舖。年內之酒店業務收益總額為90,100,000港元，較去年下降8.8%，主要原因乃源自餐飲業務之收入下降。年內酒店之平均房價較去年增長約10%至約680港元，而平均入住率約為86%，與去年相若。

逸•酒店





因酒店之餐飲業務未能帶來盈利，本集團已於二零一六年十月結束位於1樓兩間餐廳之其中一間之營運，並將有關場地租予第三者以帶來額外收入。此外，由於酒店已營運超過一年，並因屢獲獎項而在業內贏得口碑，故自二零一六年十月起本集團已逐步調升酒店之房價。藉著此等措施，加上港鐵觀塘線延線之何文田站及黃埔站最近已投入服務，本集團之酒店業務已取得更好的成績，於本財政年度之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利約11,400,000港元，而去年同期之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利則約為2,200,000港元。目前，本集團亦計劃結束位於1樓的第二間餐廳的營運，並將有關場地租予第三者以帶來額外收入。隨著旅遊業的復甦，本集團相信中長期來說酒店之經營業績將進一步改善。



(2) 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，設有136間客房及多元化之潛水活動設施。其位於菲律賓宿霧麥丹島之拉普拉普市，佔地約64,987平方米。年內，度假村之平均房價及平均入住率分別約為60美元及73%。本集團現正進行可行性研究，增加約80間客房以擴大度假村規模至216間客房，並在度假村內之空置土地(約20,000平方米)上興建酒店/公寓大廈/別墅/商舖，藉以為此項投資增值。



(C) 發展中 / 待售物業

(1) 香港

(i) 香港九龍白加士街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住宅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88個住宅單位及若干商舖已於上一個財政年度交付予最終買家。於本財政年度，銷售淨值共29,000,000港元之五個住宅單位已完成出售，另外銷售總值19,600,000港元之三個住宅單位則已於截至二零一七年三月三十一日止之年度後完成出售。本集團已出租大部份餘下之18個住宅單位及地下三個商舖，以帶來額外收入。



(ii) 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。項目土地面積約10,000平方呎，位於半山豪宅地段，享有優美海景。可將此物業發展為兩幢總樓面面積共約40,662平方呎之半獨立高級洋房的建築圖則已獲批准。同時，本集團正就此物業發展為一幢獨立大宅評估其好處及可行性。項目之拆卸工程經已完成，而地盤平整及地基工程圖則亦已獲批准，本集團現正評估有關工程之投標，以求盡快批出有關工程合約。



(2) 蒙古國

(i) 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。地庫工程已完成至地下，而上蓋建築工程亦剛已展開。



(ii) 烏蘭巴托蘇赫巴托爾區 sáv Residence(擁有 53% 權益)

此項目位於市中心之使館區內，土地面積約3,600平方米。現擬興建一幢總樓面面積約為19,000平方米的服務式公寓大廈，約有142個單位，配備會所設施連同一個地下商舖，並附設48個停車位。此項目之總發展成本(包括土地成本)預計約為22,000,000美元。上蓋建築工程經已平頂，而現正進行內部裝飾及外牆裝修工程。項目預計將於二零一七年下半年落成。短期內將開始推廣活動。目前，本集團正與此項目之合營夥伴進行商討，以求收購其於此項目所持之47%權益，使此項目歸本集團全資擁有。





綠景花園

(3) 越南

(i) 胡志明市守德郡綠景花園(擁有100%權益)

此項目佔地20,300平方米，擬建成一個總樓面面積合共94,000平方米之商住小區。項目土地經已交吉，而目前亦已取得建築許可證。本集團現正考慮出售此項目，並已就此委聘一間跨國地產中介公司為出售代理。

(ii) 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及之前的年報所披露，本集團目前仍在根據仲裁裁決之條款執行有關裁決。由於執行時間較預期為長，為謹慎起見，本集團為此項目作出全數撥備，因此，此項目剩餘投資價值約55,000,000港元已於本財政年度全部撇銷。儘管作出上述撥備，本集團將繼續就任何其他可選擇之行動積極尋求進一步之法律意見，以收回對該項目的投資。

(D) Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)
 (「莊士中國」，股份代號：298) (於二零一七年三月三十一日擁有57.5%權益)

莊士中國及其附屬公司(統稱「莊士中國集團」)主要從事(其中包括)物業發展及投資。於截至二零一七年三月三十一日止年度，莊士中國集團錄得權益持有人應佔溢利1,452,000,000港元(二零一六年：85,000,000港元)，以及收入及收益淨額491,300,000港元(二零一六年：470,000,000港元)(包括在中國之物業銷售收入408,300,000港元(二零一六年：440,500,000港元)、投資物業租金收益及其他收入30,800,000港元(二零一六年：19,100,000港元)、銷售及貿易業務收入900,000港元(二零一六年：1,000,000港元)和證券投資及買賣業務收入及收益淨額51,300,000港元(二零一六年：9,400,000港元))。

(1) 投資物業

莊士中國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：

福建省廈門市

廈門佻家

(莊士中國擁有59.5%權益)





廈門佖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。按莊士中國集團權益計算,莊士中國集團應佔估值約人民幣246,000,000元(相等於約278,000,000港元),而莊士中國集團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,廈門佖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%。由於租戶為莊士中國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,詳情已載於莊士中國於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%。

遼寧省鞍山市 莊士·中心城

(莊士中國擁有 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。莊士中國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。

莊士中國集團於莊士·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」。

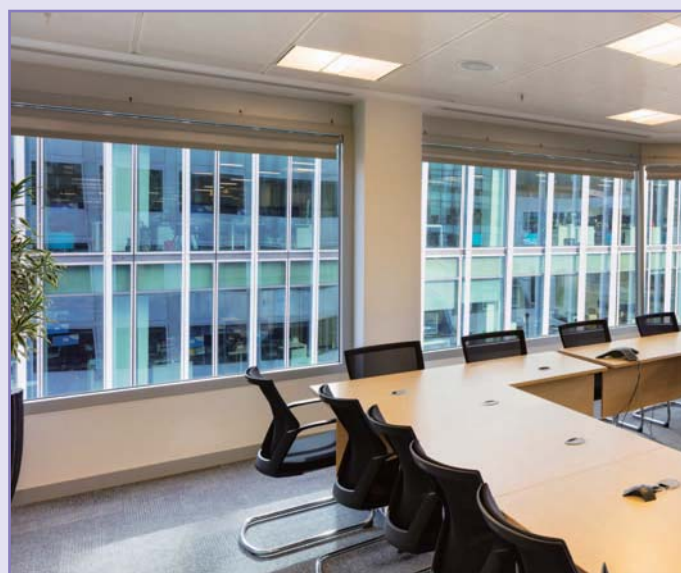




英國倫敦市

Fenchurch Street 寫字樓物業

(莊士中國擁有 100% 權益)





Fenchurch Street 10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，莊士中國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。



(2) 物業發展

出售東莞市的發展項目後，莊士中國集團仍保留以下於中國及香港的物業發展項目：

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，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。



第三期

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)。莊士中國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份(第三期)，莊士中國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。莊士中國集團已獲得約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。莊士中國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，莊士中國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。



廣東省東莞市 長安

(莊士中國擁有 100% 權益)

莊士中國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該土地區域規劃為「住宅用途」。因此，莊士中國集團將長安的項目列為可供未來發展的優質土地儲備。莊士中國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%。



遼寧省鞍山市 莊士廣場

(莊士中國擁有 100% 權益)

莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為莊士中國集團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，而莊士中國集團將就本項目作較長遠的規劃。



香港新界屯門 業旺路

(莊士中國擁有 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。



在中國的其他 房地產項目

- (a) 莊士中國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。莊士中國集團支持供股活動，因此莊士中國集團的實際權益由54%增加至69%。於二零一七年三月三十一日，莊士中國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。莊士中國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，莊士中國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進行數次公開拍賣，有序地拍賣未出售之物業，以償還結欠莊士中國集團之股東貸款。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，以償還結欠股東貸款。

- (b) 莊士中國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，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(相等於約165,900,000港元)。莊士中國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。莊士中國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。

廣東省四會市 聚福寶

(莊士中國擁有 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，莊士中國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。



(3) 投資

於回顧年度，莊士中國集團通過在公開市場上增持其於北海集團有限公司（「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，莊士中國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），莊士中國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，本公司公佈莊士中國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。

(E) Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司) (「勤達」，股份代號：1172) (於二零一七年三月三十一日擁有60.8%權益)

勤達及其附屬公司（統稱「勤達集團」）主要從事（其中包括）印刷業務及物業業務。於截至二零一七年三月三十一日止年度，勤達集團錄得權益持有人應佔溢利50,400,000港元（二零一六年：93,100,000港元），以及收入及收益淨額197,600,000港元（二零一六年：233,700,000港元）（包括印刷業務收入186,000,000港元（二零一六年：225,200,000港元）、物業投資業務租金收入1,000,000港元（二零一六年：35,000港元）以及證券投資及買賣業務收入及收益淨額10,600,000港元（二零一六年：8,500,000港元））。

(1) 印刷業務

勤達集團於二零一六年中期開始採納積極進取的銷售方式，廣泛拓展其推廣及銷售工作。儘管於本年度後期已開展新一輪銷售工作，然而本年度印刷業務的收入為186,000,000港元，較去年下降17.4%。反映出實際上不明朗的經濟前景以及印刷業重返歐洲的趨勢仍是阻礙勤達集團的業績發展的主要外部因素。

為應付此等不利市場形勢，勤達集團不僅專注於改善其與核心客戶的關係，亦著力於紙質產品市場內拓展客戶群。由於新近設立的设计部可進行平面、產品及紙張結構設計，新客戶群對此等產品設計均甚感興趣。就合作而言，勤達集團擬通過與全球客戶合作發展新的產品，藉此加強及擴大銷售渠道。

在成本方面，於本年度勤達集團已進行大量工作，為未來發展奠下基礎。勤達集團已完成廣泛之產品數據分析以及機器可行性研究，以探索大幅降低成本及提高效率的方法。因此，在保持生產力的同時，勞工數目得以大幅減少。所有該等措施均有效降低生產成本及行政費用，而儘管收益減少，相較去年的虧損15,500,000港元(撇除出售一間附屬公司之一次性收益108,700,000港元)，本年度來自印刷分部的貢獻為溢利500,000港元。此外，勤達集團正進行全面的電腦系統檢修，預期檢修後的系統將有利各級管理人員能迅速地作出更佳決定，以進一步降低成本。

(2) 物業業務

勤達集團擁有一項位於九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下D商舖之物業，作長期投資。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。於本財政年度，勤達集團錄得租金收入約1,000,000港元，以及該物業重估盈餘4,000,000港元。

於本年度，勤達集團在中國廣東省四會市經營基園—「聚福寶華僑陵園」並錄得收益17,600,000港元(二零一六年：22,300,000港元)。為讓勤達集團管理層投放更多資源於其印刷業務及其能產生穩定及經常性收入的物業，勤達集團已於二零一七年三月以代價人民幣398,000,000元(相等於約449,000,000港元)完成向其聯屬公司莊士中國出售基園業務。於完成時，勤達集團收取現金代價人民幣174,000,000元(相等於約196,000,000港元)以及位於中國成都及廣州的投資物業，總估值為人民幣124,000,000元(相等於約140,000,000港元)。至於餘下的人民幣100,000,000元(相等於約113,000,000港元)，莊士中國將在三年內結合現金及/或位於中國長沙最多40幢別墅向勤達集團支付。

成都物業乃位於中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號成都數碼廣場6樓之一項商業物業，總面積約4,255平方米，現正租予第三者，月租為人民幣260,000元，並將於二零一七年十月調升至人民幣273,000元，及於二零一八年十月調升至人民幣286,650元。有關租約將於二零一九年九月屆滿。

廣州物業乃位於中國廣東省廣州市天河區華夏路16號富力盈凱廣場之五個商業單位，總面積約895平方米，現正租予第三者，月租為人民幣180,441元。有關租約將於二零一八年五月屆滿。

為進一步擴大投資物業組合，於二零一七年五月，勤達集團購入一項位於九龍紅磡蕪湖街111號蕪湖居地下B商舖之物業。該物業屬商業用途，總面積約為1,247平方呎。該物業現正租予第三者，租約將於二零一九年二月屆滿。該物業每年租金約為1,000,000港元。

上述所有投資物業預期於二零一七至二零一八年財政年度為勤達集團貢獻總年租金收入約8,100,000港元。根據勤達集團現有策略，勤達集團將繼續尋求機會，購入更多投資物業，增強物業組合，以進一步增闊經常性收入，並受惠於該等投資物業長期資本升值。

(3) 資訊科技業務

憑藉勤達集團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，勤達集團將繼續探索投資商機，尤其是電子商貿、電子出版及電子拍賣業務，以為勤達集團增闊收益來源。

(4) 勤達集團之展望

本財政年度為印刷業務長期虧損以來的首個獲利年度，因此對勤達集團的印刷業務而言意義重大。於二零一七年，勤達集團持續增添最新設備，以提高競爭力，降低對勞工的依賴，在自動化領域進行創新，並利用現有的技術及軟件更有效地管理廠房資源及營運。除技術提升外，於充滿競爭的印刷業中，勤達集團持續推出增值服務，使其有別於傳統製造業。本年度乃未來發展的基石，儘管面臨內外挑戰，勤達集團依舊保持樂觀，相信印刷業務將持續增長。

為加強其經常性收入基礎，除投資於債券市場外，勤達集團將繼續擴大投資物業組合。勤達集團將在物業方面繼續物色合適的投資商機，旨在中長期內增加穩定的租金收入以及增加勤達集團股東的價值。

(F) 其他業務

(1) 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。年內新的尼龍錄得收入64,400,000港元(二零一六年：76,900,000港元)，而虧損約為2,400,000港元(二零一六年：500,000港元)。為使業務重拾盈利，新的尼龍已採取措施通過網絡銷售以擴大客戶群，並實施有效的成本控制。

(2) 證券投資及買賣業務

年內，本集團之證券投資及買賣業務錄得收入及收益淨額123,000,000港元，包括出售投資之已變現收益淨額9,100,000港元，投資之股息及利息收入51,300,000港元，以及因於結算日按市值評估投資而產生之公平值收益62,600,000港元。於二零一七年三月三十一日，本集團持有1,657,400,000港元之投資，其中940,400,000港元由本集團之全資附屬公司持有，604,900,000港元由莊士中國集團持有，餘下112,100,000港元則由勤達集團持有；而當中1,543,900,000港元之投資為高收益債券，113,500,000港元則為在聯交所上市之證券。

以下為本集團於二零一七年三月三十一日所持投資之進一步資料：

(i) 債券投資

股份代號	債券發行人	於二零一七年 三月三十一日 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	截至	截至
				相對本集團 於二零一七年 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
813	世茂房地產控股 有限公司 (8.375%)	34,000	298,530	3.05%	3,725	20,262
3333	中國恒大集團 (a) 8.75% (b) 12%	3,200 25,950	26,799 228,708	2.61%	13,529	14,692
2007	碧桂園控股有限 公司 (a) 4.75% (b) 5.625% (c) 7.5%	10,000 34,000 18,000	76,447 278,428 151,068	5.17%	18,459	11,934
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) (5.75%)	50,000	402,800	4.12%	17,581	-
1813	合景泰富地產控股 有限公司(6%)	10,000	81,142	0.83%	3,435	-
	於年內已出售之 債券	-	-	-	-	3,228
		185,150	1,543,922	15.78%	56,729	50,116

(ii) 證券投資

股份代號	被投資公司	於二零一七年 三月三十一日 所持股份數目	於二零一七年 三月三十一日 之市值 千港元	股份市值	截至	截至
				相對本集團 於二零一七年 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/(虧損) 千港元	二零一七年 三月三十一日 止年度之 股息收入 千港元
1113	長江實業地產 有限公司	2,000,000	104,700	1.07%	3,385	1,210
1638	佳兆業集團控股 有限公司	2,000,000	5,500	0.06%	2,380	-
276	蒙古能源有限公司	4,349,500	1,131	0.01%	322	-
8439	新百利融資控股 有限公司	1,142,000	2,136	0.02%	(229)	-
			113,467	1.16%	5,858	1,210

(iii) 於二零一七年三月三十一日所持上列債券發行人及被投資公司之主要業務概要

公司名稱	主要業務
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
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
廣州富力地產股份有限公司	物業發展和銷售、物業投資、酒店經營及其他與物業發展相關的服務
合景泰富地產控股有限公司	物業發展、物業投資、酒店經營及物業管理
長江實業地產有限公司	物業發展及投資、酒店及服務套房經營和物業及項目管理
佳兆業集團控股有限公司	物業發展、物業投資、物業管理和酒店及餐飲經營
蒙古能源有限公司	能源及相關資源業務
新百利融資控股有限公司	提供企業融資諮詢服務

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。

(3) 融資業務

於本年度，莊士金融有限公司(持有放債人牌照之本集團全資附屬公司)為客戶提供貸款。年內源自此項業務之收入為7,800,000港元。於二零一七年三月三十一日，應收客戶貸款之未償還數額為157,900,000港元，主要與按揭貸款有關。

財務狀況

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為9,788,400,000港元(二零一六年：8,614,700,000港元)。每股資產淨值為5.84港元(二零一六年：5.09港元)，乃按本集團待售物業之賬面成本值計算，並未計及其升值。

財務資源

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為4,798,100,000港元(二零一六年：2,175,000,000港元)。於同日，銀行借款為6,184,600,000港元(二零一六年：3,971,100,000港元)。本集團之淨負債與資本比率(即扣除現金及銀行結存和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14.2%(二零一六年：20.8%)。

本集團約95.9%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，3.8%以人民幣為單位，其餘0.3%則以其他貨幣為單位。本集團約88.5%之銀行借款以港元及美元為單位，1.0%以人民幣為單位，8.2%以英鎊為單位，其餘2.3%則以馬來西亞元及其他貨幣為單位。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9.1%之銀行借款須於第一年內償還，9.8%須於第二年內償還，77.3%須於第三至第五年內償還，而其餘3.8%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

展望未來，本集團將繼續致力(i)透過不斷檢討其投資物業之組合及物業市值之回報，以進一步優化及提升其投資/酒店物業之租金收益及回報率以至其資本價值；(ii)因應當地市場之情況加快發展及推售其物業發展項目以釋放其潛在價值；(iii)物色新業務機遇，包括收購土地及物業投資；及(iv)積極地進一步檢討本集團之架構，以致能更有效及適切地運用其資源。本集團希望藉著執行此等策略繼續為股東增值。

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。於二零一七年三月三十一日，本集團(不包括莊士中國集團及勤達集團)聘有346名員工，莊士中國集團聘有214名員工，勤達集團則聘有743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。

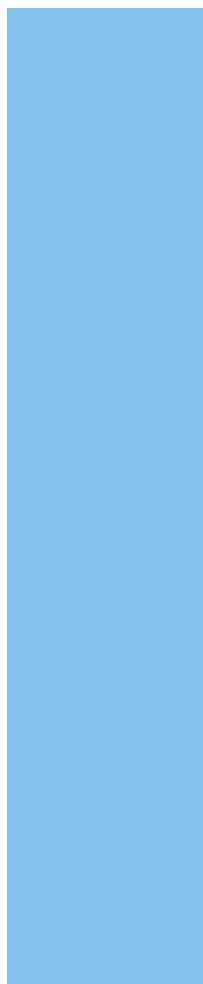
莊紹綬

主席

香港，二零一七年六月二十九日

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
 洪定豪
 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*
 謝偉銓，銅紫荊星章*

* 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

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

有關委員會之主席

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
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
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

<p>新加坡辦事處</p>	<p>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</p>
<p>馬來西亞辦事處</p>	<p>馬來西亞 吉隆坡郵區 50250 蘇丹依斯邁路 34 號 中央廣場 16 樓</p>
<p>越南辦事處</p>	<p>Room 704, 7th Floor, Capital Place Building, 6 Thai Van Lung Street, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam</p>
<p>蒙古國辦事處</p>	<p>Room 702, 7th Floor, Blue Sky Hotel and Tower, Peace Avenue-17, Sukhbaatar District-1, 14240 Ulaanbaatar, Mongolia</p>
<p>股份代號</p>	<p>367</p>



董事及
高層管理人員之
簡歷資料

執行董事

莊紹綏先生，65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，37歲，聯席董事總經理，於物業業務及企業管理方面積逾十三年經驗。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。

執行董事(續)

莊家豐先生，32歲，聯席董事總經理，於建築、室內設計及企業管理方面積累七年經驗。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，35歲，執行董事，於企業管理、市場推廣及物業業務方面積逾十三年經驗。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。

洪定豪先生，63歲，執行董事，於企業發展及行政管理方面積逾三十八年經驗。自二零零七年起，彼一直擔任勤達之主席及執行董事。彼亦為CNT Group Limited(北海集團有限公司)(其股份在聯交所上市)之非執行董事。彼為香港會計師公會資深會員及香港特許秘書公會會員。

黃頌偉先生，48歲，執行董事，於建築、項目管理及合約管理方面積逾二十五年經驗。彼持有建築工藝及管理學理學士學位，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，41歲，執行董事，於財務、會計及審計方面積逾十八年經驗。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，72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，香港強制性公積金計劃管理局非執行董事以及廉政公署貪污問題諮詢委員會委員。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、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高銀金融(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。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，69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三十九年經驗，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。

邱智明先生，63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，積逾三十二年經驗。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，73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。

謝偉銓先生，銅紫荊星章，62歲，於二零一六年獲委任為獨立非執行董事。謝先生於公營及私營機構積逾四十一年之物業投資及發展經驗。彼為香港測量師學會資深會員。彼現為公務員薪俸及服務條件常務委員會委員、物業管理業監督局主席、獨立監察警方處理投訴委員會副主席、海濱事務委員會非官方成員及嶺南大學諮議會成員。彼亦為中國人民政治協商會議上海徐匯區委員會委員及中國科學技術協會第九屆委員。

高層管理人員

陳家安先生，49歲，高級項目經理，於建築及物業發展方面積累二十四年經驗。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，41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十八年經驗。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。

何宗敏先生，32歲，高級業務發展經理，負責本集團物業業務發展，於地產業務積逾十一年經驗。彼持有商業管理學士學位，專業會計深造文憑，以及設施管理碩士學位，並為皇家特許測量師學會會員。於二零一五年加入本集團。

何家健先生，34歲，財務總監，於財務、會計及審計方面積逾十二年經驗。彼持有會計學士學位，並為香港會計師公會資深會員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，42歲，集團法律顧問，於法律專業積逾十八年經驗。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，56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三十三年經驗。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)

林美玉女士，51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。彼於市場營銷及企業管理方面積逾二十年經驗。於一九九零年加入本集團。

黃國聰先生，59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三十五年經驗。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，38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十三年經驗。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(「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，董事會成員包括十二位董事。董事會成員如下：

姓名	職銜
莊紹綬先生*(「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
洪定豪先生(於二零一六年九月九日獲委任)	執行董事
黃頌偉先生	執行董事
陳俊文先生	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
謝偉銓先生(於二零一六年九月九日獲委任)	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。

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	4/4
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
洪定豪先生(於二零一六年九月九日獲委任)	執行董事	2/4
黃頌偉先生	執行董事	4/4
陳俊文先生	執行董事	4/4
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
謝偉銓先生(於二零一六年九月九日獲委任)	獨立非執行董事	1/4

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，聯席董事總經理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	√	√	√
洪定豪先生	√	√	√
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	√	√	√
謝偉銓先生	√	√	√

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

本集團之薪酬政策尋求給予公平之市值薪酬，以招攬、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101至109頁之「獨立核數師報告」。

(ii) 風險管理及內部監控

(a) 董事會及管理層職責

董事會知悉其負責維持本集團適當且有效的風險管理及內部監控系統，審核系統的有效性以保障本集團資產及股東利益。該等風險管理及內部監控系統僅可合理但不可絕對確保消除重大錯誤陳述、重大損失、錯誤或欺詐，且其旨在管理，而非消除本集團運作系統失敗的風險，以達致業務目標。

本公司管理層負責風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察；以及通過完成本集團關鍵業務流程的監控自我測評後向審核委員會確認系統的有效性。

(b) 風險管理

為提供健全有效的風險管理，董事會已制訂企業風險管理系統，當中包括下列主要特點：

○ 風險管治架構

本集團的風險管治架構包括日常營運管理及監控、風險及合規監督以及獨立保證。本集團已制訂一項風險管理政策，當中設定本集團管理風險的準則及流程，亦明確界定各架構層（包括董事會、審核委員會、部門領導、各營運層員工及內部審核部）的職責，以實現本集團的策略及營運目標。

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(ii) 風險管理及內部監控(續)

(b) 風險管理(續)

○ 風險管理流程

本集團已建立穩健的風險管理流程以識別、評估及管理重大風險。風險管理流程包括以下內容：

- 風險識別 — 識別本集團面臨的風險。
- 風險評估及優次排序 — 自兩個角度分析已識別風險：潛在影響及發生的可能性；對主要風險進行優次排序及確認最高風險。
- 風險處理 — 就已識別的主要風險選取合適風險處理方法及制訂相關風險管理策略。
- 監控活動 — 必須對已識別的風險制訂、評估及實施監控。
- 風險監察 — 進行持續及定期風險監察，確保風險管理策略有效運作。
- 風險呈報 — 綜合風險評估結果；制訂詳盡行動計劃；向管理層及審核委員會及時匯報。

本集團存有風險登記冊，包含主要企業層面風險，其潛在結果、可能性、影響及整體風險評級資料。根據董事會承受風險的能力，風險責任人將執行降低風險行動，並回應其於風險登記冊上所負責的風險。風險登記冊的風險將每年進行重新評估，並會計及潛在新型風險或正在發展的風險。此外，取決於情況及外部環境的變化，風險承受及風險應變能力均會作相應調整。

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(ii) 風險管理及內部監控(續)

(c) 內部監控

本集團乃根據COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)建立的內部監控綜合框架實行內部監控系統，該框架包括了內部監控的五大元素及主要組成部份：監控環境、風險評估、監控活動、資訊及通訊，以及監察活動。

本集團設立內部審計部門，並委聘專業內部監控顧問，共同就本集團的關鍵業務流程進行獨立審核。內部審計部門使用以風險為本之方式，得出內部審計計劃，該計劃每年由審核委員會批准，評估內部監控流程對本集團的財務、營運及合規活動的準確性、有效性、效率及可靠性。獨立審核結果與建議補救行動以內部審計報告的形式定期遞交予審核委員會及管理層。跟進審核會進行以確保所有確定的問題得到滿意的解決。

內部審計部門負責人直接向審核委員會報告。於年內，內部審計部門已進行審核，並就監控的不足之處報告實施跟進行動的情況。內部審計部門報告的相關建議將由管理層實施，以改進本集團的內部監控政策、流程及措施，並及時解決重大內部監控缺陷。

本集團亦就處理及傳播內幕消息制定內幕消息披露政策及內部監控，以確保披露的一致性及及時性，以及履行本集團的披露責任。本集團亦制定並實施流程，指導員工如何報告、上報及處理內幕消息，以及嚴令禁止未經授權利用內幕消息。

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(ii) 風險管理及內部監控(續)

(d) 審核系統的有效性

董事會已透過審核委員會，審閱了截至二零一七年三月三十一日止年度內部審計部展開的工作以及管理層就關鍵業務流程進行的監控自我測評，並藉此就風險管理及內部監控系統的成效及充足性進行了年度審閱。該審閱涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控，以及風險管理職能。持續監察風險及內部監控系統的範疇及質素已獲評估。本集團面臨的重大風險之性質及程度變動以及回應計劃經已評估。董事會認為，風險管理及內部監控系統有效充足地運作。

於審閱時，董事會亦評估及信納本集團的會計、財務申報及內部審計職能的資源、員工資格及經驗、培訓計劃及預算之充足性。本集團擁有符合資格的員工持續維持及監督該等內部監控流程。

董事會信納本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度全面遵守上市規則附錄十四載列的管治守則有關風險管理及內部監控的守則條文C.2。

(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。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、審閱本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之綜合中期財務資料及截至二零一七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	4/4
邱智明先生	4/4

* 審核委員會主席

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(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	4,760
非審核服務	10,940
	15,700

(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。

企業管治常規報告(續)

(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。

管治委員會成員包括四位執行董事，分別為莊家彬先生、莊家豐先生、羅莊家蕙女士及陳俊文先生。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
莊家彬先生*	2/2
莊家豐先生(於二零一六年四月十二日獲委任)	2/2
羅莊家蕙女士	2/2
陳俊文先生(於二零一六年六月二十九日獲委任)	1/2

* 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) 股東大會

董事會將股東大會視為與本公司股東會面之主要渠道。除一名或多名董事因其他事務而缺席本公司二零一六年股東週年大會(「2016股東週年大會」)及本公司股東特別大會(「16/17股東特別大會」)外，所有其他董事均有出席2016股東週年大會及16/17股東特別大會，以回答股東之提問。

每位現任董事出席2016股東週年大會及16/17股東特別大會之紀錄如下：

姓名	職銜	出席	
		2016股東 週年大會 二零一六年 八月三十一日	16/17股東 特別大會 二零一六年 八月八日
莊先生	主席	有	有
莊家彬先生	聯席董事總經理	有	有
莊家豐先生	聯席董事總經理	有	有
羅莊家蕙女士	執行董事	有	有
洪定豪先生 (於二零一六年九月九日獲委任)	執行董事	不適用	不適用
黃頌偉先生	執行董事	有	有
陳俊文先生	執行董事	有	無
石禮謙先生	獨立非執行董事	有	有
方承光先生	獨立非執行董事	無	有
邱智明先生	獨立非執行董事	有	有
朱幼麟先生	獨立非執行董事	無	無
謝偉銓先生 (於二零一六年九月九日獲委任)	獨立非執行董事	不適用	不適用

企業管治常規報告(續)

(F) 與股東之溝通(續)

(ii) 重要事項

本公司已確保股東大會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。

(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。

企業管治常規報告(續)

(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。

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。

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

(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。
- 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；

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)

- 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。

(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。
- 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

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)

○ (續)

- 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。

- 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

於截至二零一七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，本公司於截至二零一七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，二零一七年六月二十九日

環境、

社會及管治報告書

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)致力於其業務的長期可持續發展，此乃本集團發展策略及增長的核心。本集團堅持提倡主動積極舉措，以期為持份者及其所營運及服務的社區帶來價值及正面影響。

關於本報告

本報告為本集團根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27所載環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告指引發佈之首份環境、社會及管治報告書。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，基園發展及經營，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，融資業務以及資訊科技業務。本報告主要涵蓋本集團之物業發展及投資業務，原因乃其對投資者及其他持份者的影響最大。本報告詳述本集團於截至二零一七年三月三十一日止財政年度取得的環境、社會及管治方面的成就及面臨的挑戰和採取的措施。

在業務活動中，本集團集中關注對其及持份者產生影響的環境及社會可持續發展領域。我們聽取了本集團多個主要持份者組別的意見，獲取他們對本集團的業務及所服務的社區於可持續發展表現及其面臨的挑戰的理解。這使本集團更好的集中於其策略，加強可持續發展，並制定未來的行動計劃。本報告集中關注對本集團產生重大影響的環境、社會及管治領域，而本集團亦將持續監督及報告環境、社會及管治的其他領域。

(A) 環境保護

本集團努力在其業務中爭先創優。其認為驅動可持續業務發展的成功因素可通過在日常業務過程中有效並高效地利用本集團的資源來實現。

本集團開發並管理大量位於香港、中華人民共和國及其他國家的物業組合，努力樹立意識，考慮營運對環境的潛在影響。本集團旨在將該政策融入管理架構、組織文化及業務營運中。

本集團已樹立包括節能減排在內的環境保護政策，以降低對環境的影響。本集團在環保方面的承諾表現在於遵守各國環境保護機關制定的環保法規。為確保本集團遵守所有相關法規，其已制定程序可即時審閱任何環境保護法規方面的最新資料。

(A) 環境保護(續)

(i) 氣候變化及能源管理

氣候變化及資源短缺為本集團重點關注的兩項環境問題，原因乃該等問題對其業務及整個社會至關重要。本集團致力於推動環境友好型的環境的發展，並為此制定嚴格的政策及流程，包括：

- 發展及推動對環境負責任的公司文化；
- 確保通過提供充足及合適的資源以實現環保目的和目標；及
- 教育、培訓及鼓勵團隊成員參與環保行動，培養企業社會責任的精神。

本集團已將該等舉措融入其日常業務活動中。例如，作為採購流程的一部份，本集團優先選擇更加綠色或環保的材料及產品。其中所考慮的若干因素包括：

- 使用可再生含量及重複利用率高的材料及產品；
- 通過減少廢物及降低對環境的負面影響，形成地球資源可持續利用的商業行為；及
- 使用「更加綠色」的方式，採用或投資於節能舉措及科技。

對於物業發展項目，在項目開發、設計及建造的每個階段，本集團的努力遵循建造綠色樓宇的行業最佳做法。本集團根據位置、成本考慮及客戶要求對不同的項目採取不同的可持續發展考量。此外，在開發及設計階段，本集團將計及項目所在環境，並將其物業與周邊環境無縫連接。

(A) 環境保護(續)

(ii) 資源管理

為有助於創立綠色生活的環境，本集團已為其物業引入節能及環保的措施。該等措施包括利用節能照明，以及減少紙張的使用。

在其商業物業方面，本集團參與世界自然基金會香港分會舉辦的「一個地球大行動」，並且簽署香港機電工程署組織的「節約能源約章 — 適當室內溫度」，以推動節約能源以及將空調溫度設定在攝氏25.5度。

為鼓勵及促進環保文化，本集團已實施多項「綠色辦公舉措」，例如監督每名僱員打印紙張的總數以節約打印紙張，利用再生紙，以及辦公室內使用電子備忘錄。本集團亦通過控制室溫在香港環境保護署建議的攝氏25.5度左右以降低能源消耗，確保下班後關閉無需使用的電燈、電腦及複印機。

每年農曆新年均會收集使用過的利是封，並送至「綠領行動」組織以重用。對表現出色的環保支持者會給予獎勵以鼓勵員工參與。

(B) 工作場所慣例

本集團為平等機會僱主，給予所有求職者及僱員平等的僱傭及晉升機會，亦執行公平及一致的人力資源政策及方案。

本集團認為人力資源乃其最寶貴的資產，因為其認為推動業務發展及成功的是其僱員。本集團努力通過各種措施留住人才並給予人才權利。本集團認為對工作場所持續的滿意度對實現長久的優良業績至關重要。作為該領域的一項措施，本集團熱衷於為所有僱員及場地員工提供安全健康的工作環境。

(B) 工作場所慣例 (續)

作為所有僱員的關鍵人力資源措施的驅動力，本集團已制定：

- 人力資源政策；
- 僱員健康及安全標準；
- 僱員培訓及發展計劃；及
- 道德及反貪污政策。

(i) 人力資源政策

作為建立開放及和諧的工作場所的核心策略的一部份，本集團努力為其僱員提供最具競爭力的報酬及福利，包括：

- 有權享有恩恤假；
- 外部培訓的財務補貼，以及賦予合資格僱員培訓假的權利，以繼續其學習及發展；
- 僱員可提前離開工作場所，處理個人事宜；
- 符合資格的僱員可提前退休的計劃；及
- 其他優惠待遇，包括酒店住宿折扣及生日假。

為維持強大而多元化的工作場所，本集團仍通過挽留人才政策培育僱員：

- 卓越文化：本集團在僱員間提倡公開及信任的工作關係。於本年度，本集團組織活動，獎勵「最樂於助人員工」，以鼓勵創建合作的氛圍。
- 具競爭力的薪酬待遇：本集團為全職僱員提供的待遇包括酌情花紅、公積金供款、購股權計劃及醫療保險。

(B) 工作場所慣例(續)

(i) 人力資源政策(續)

- 情感關懷：本集團深明家庭價值及文化的重要性，因此特別鼓勵慶祝國內外節日及活動，如農曆新年、中秋節及聖誕節，通過為僱員提供禮物、聚餐及提早下班以慶祝該等節日。
- 員工引薦計劃：本集團使用多種招聘渠道以吸引並挽留人才。通過開展一項員工引薦計劃，鼓勵僱員向本集團引薦人才，以維護其文化，並將對成功的案例提供員工引薦獎勵。

此外，本集團強調建立僱員歸屬感，努力豐富其工作及個人生活。本集團定期組織各種活動，讓僱員消遣、放鬆及推動團隊管理及聯繫。本集團根據相關法律及法規辭退僱員並給予補償。

(ii) 僱員健康及安全標準

本集團致力於為其整個業務流程的僱員、承包商及場地員工提供安全健康的工作場所。由於其核心業務為物業發展，工地的安全乃重中之重。

為實現該目標，本集團已採納多項健康與安全舉措及要求，包括：

- 履行所有相關及適用的法律責任；
- 識別及審核安全責任的系統框架；
- 對工作導致的健康及安全風險進行管理；
- 與僱員及其他持份者(如適用)溝通相關政策及流程；
- 具備足夠的工作所需個人保護設備及工具；
- 對團隊成員進行充分培訓及激勵，遵循工作場所的健康及安全防範措施；
- 與僱員及承包商溝通適用的健康及安全要求；

(B) 工作場所慣例 (續)

(ii) 僱員健康及安全標準 (續)

- 於夏季及在其他月份為所有僱員提供水果，以表示對僱員的關懷；
- 送健康相關的書籍給僱員，以鼓勵僱員在辦公室進行輕運動；及
- 不斷改進企業政策、流程、方案及工作績效。

(iii) 僱員培訓及發展計劃

本集團認為僱員的發展及其技能及知識的提高將有助於業務的發展及成功。因此，本集團致力於為其員工開發及實施多項綜合培訓方案。該等方案旨在根據已識別發展之領域，提升僱員的專業發展，同時確保本集團僱員的可靠性以符合當前業務需求。本集團在該方面的努力體現在下列計劃中：

- 入職計劃 — 該計劃旨在使僱員，尤其是新僱員工，能學習並了解本集團目標、願景、價值、服務文化等；
- 合規計劃 — 該計劃為所有員工而設，例如反貪污培訓，以避免賄賂、敲詐勒索及詐騙活動；
- 營運及工作技能計劃 — 該計劃旨在發展僱員以獲得其工作所需的關鍵技能及能力；及
- 管理及領導計劃 — 該計劃包括加速發展方案及領導方案，以協助僱員建立個人管理計劃，推動其職業發展及實現更高之責任感。就本集團董事而言，會為其提供持續發展的多項計劃，以不斷提高其領導本集團的技能及知識。計劃以董事對其職能、作用及責任的理解為重點，以確保其在具備全面資訊及切合所需的情況下對本集團作出貢獻。

(B) 工作場所慣例(續)

(iii) 僱員培訓及發展計劃(續)

通過該等計劃，本集團確保所有僱員在本集團中發展及進步方面均獲得全力支持。該等措施使本集團不同於其他競爭業務，能吸引、挽留並預備工作團隊，以獲得個人及組織上更大的成功，並同時令僱員滿意。

(iv) 道德及反貪污政策

除上述舉措及計劃外，本集團實施的政策完全遵循當地專業及道德業務常規方面的法律及法規。於本財政年度，未發現重大不合規事件。

本集團根據其商業行為守則採納並實行規則、法規及流程，確保其業務行為完全遵循所有適用的法律及法規。認識到其重要性，我們就反貪污執行嚴格的標準及政策，向所有僱員、獨立合約第三方以及本集團業務夥伴實行該等標準及舉措，亦持續向董事及高級管理層提供相關法律及法規的培訓。

本集團已堅持舉報制度，使得舉報人通過機密舉報渠道就任何不當行為、失職或不正常現象披露信息。所有舉報的案例將通過本集團審核委員會以公平合理的方式進行調查。審核委員會根據性質對舉報的案例進行分類，並直接上報本集團董事會。舉報案例的調查報告定期上交本集團審核委員會，以供審核。

本集團高度重視私隱，保護客戶、員工及應聘者的資料。所有職位申請人已同意個人資料收集聲明，而本集團向所有僱員收集的資料未經僱員事先同意，將不會向任何第三方發放。所有客戶及僱員的資料受香港個人資料私隱條例的保護，而於其他國家，本集團亦有遵守相關當地及國家之相關法規。

(C) 營運舉措

本集團在組織內部的營運、產品及服務中不斷努力實現並應用可持續的業務舉措。本集團認定，維護健全的營運舉措，為客戶提供安全及高質量的產品及服務乃其責任。

成文政策及流程清楚界定本集團營運內部不同水平及不同部門的責任、管理措施及要求，以進行質量及安全管理。具體而言，其包括與下列事項相關的政策及舉措：

- 供應鏈管理；及
- 產品責任。

(i) 供應鏈管理

本集團擁有多元化的供應鏈關係。本集團認識到供應鏈管理在高效的業務營運中扮演重要的作用，並根據最高道德、社會及環境準則提供高質量服務。本集團致力於成為負責任的企業，對供應商進行良好的管理，以對交付予客戶的產品維持高標準。

本集團堅持制定舉措，管理供應鏈的環境及社會風險。其包括實行嚴格的標準及政策篩選並提供服務，堅持並超越(如可行)所有相關法律義務及操守準則，(如有可能)確保：

- 對環境的負面影響降至最低及零；及
- 防止污染，減少廢物產生及有效利用資源。

在供應商篩選過程中，本集團考慮下列幾個關鍵領域：

- 供應商的環境價值觀及承諾；
- 供應商的環境證書及會員資格；
- 供應商遵守國際環保法律及法規；及
- 供應商達到本集團環境規定的承諾。

本集團會繼續與供應商保持緊密聯繫，監督其表現，以確保與其承諾一致。

(C) 營運舉措(續)

(ii) 產品責任

作為營運舉措的一部份，本集團在全公司應用質量保證流程，以保障僱員、承包商及客戶的健康及安全之同時，亦能提供高質量的產品及服務。該等措施已在本集團所有業務營運部門、僱員及第三方中嚴格執行。例如，為確保高質量，所有新僱員工必須進行：

- 入職培訓，以了解本集團的目標及願景；
- 產品知識及客戶服務水平的培訓；
- 夥伴培訓，以認識團隊新成員有待改進的領域；及
- 複習及額外的培訓，以克服有待改進的地方。

(D) 社區投資


本集團堅持「取之於民，用之於民」的理念。本集團不斷將該理念融入至業務策略的一部份，以滿足社會所需。

(i) 社區貢獻

本集團通過向不同非牟利組織進行現金捐贈，回饋社會。截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團已貢獻慈善捐款及贊助達約13,925,000港元，以贊助為有需要的人提供幫助的組織及機構。

(ii) 員工參與慈善活動

鼓勵員工積極參與本集團或其他組織舉行的慈善活動。本集團致力於培養志願者精神，作為回饋社會的企業文化的一部份。截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團支持香港公益金的「公益愛牙日」及「公益金便服日」，並以此作為集團活動，幫助募集資金，支持有需要的人。



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」)截至二零一七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,詳述自截至二零一七年三月三十一日止年度期間及期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43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入及收益淨額、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43頁之主席報告書和第211頁之財務資料概要及綜合財務報告附註6。

並且,就本集團環境政策及表現的討論,以及對本集團與其僱員、客戶、供應商及其他對本集團有重大影響的人士之主要關係已載於本報告第76至85頁之環境、社會及管治報告書。

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44。

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110頁之綜合收益表內。

向股東派付持續和穩定的股息為本集團一貫之派息政策。基於年內本集團之財務狀況穩健加上業務發展理想，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3.0仙（二零一六年：港幣3.0仙）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二十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3.0仙（二零一六年：港幣2.0仙）。因此，本年度股息總額將為每股港幣8.0仙（二零一六年：港幣5.0仙），較去年同期增加60%。本財政年度已支付及將支付股息總額將為134,200,000港元（二零一六年：85,400,000港元）。

捐款

本集團本年內之慈善捐款及贊助總額約為13,925,000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34及附註43(a)。本公司於二零一七年三月三十一日之可供分派儲備總額約為1,625,100,000港元。

主要物業資料

本集團於二零一七年三月三十一日所持有主要物業之資料詳載於第206至210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211頁。

董事

本年內及截至本報告日期止，本公司之董事名單如下：

莊紹綏先生
莊家彬先生
莊家豐先生
羅莊家蕙女士
洪定豪先生(於二零一六年九月九日獲委任)
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
謝偉銓先生(於二零一六年九月九日獲委任)
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)

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，洪定豪先生、黃頌偉先生、石禮謙先生、方承光先生及謝偉銓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48至53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以及於二零一六年三月十七日公佈及於綜合財務報告附註21所述之Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)之供股外，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。

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉

於二零一七年三月三十一日，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」)	940,237,404	附註1	56.06
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	57.53
羅莊家蕙女士	1,255,004	實益擁有人	0.05

(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 732,629,332 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：該等權益由 Profit Stability Investments Limited (本公司之全資附屬公司) 持有。

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，於二零一七年三月三十一日，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、莊家彬先生、莊家豐先生及羅莊家蕙女士於若干私人公司持有權益及擔任董事。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。洪定豪先生於CNT Group Limited(北海集團有限公司)(「北海集團」)(該公司之股份在聯交所上市)擔任非執行董事，其主要業務包括於香港及中華人民共和國之物業投資。由於該等私人公司及北海集團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，且該等私人公司及北海集團各別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及北海集團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，以及除上文「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，於二零一七年三月三十一日，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	732,629,332	實益擁有人， 附註1	43.68
莊賀碧諭女士	732,629,332	附註2	43.68
莊秀霞女士(「莊女士」)	208,353,709	附註3	12.42
李世慰先生(「李先生」)	208,353,709	附註4	12.42

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，於二零一七年三月三十一日，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。

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23,540,520港元(不包括開支)在聯交所購回總數16,724,000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	
二零一六年四月	5,140,000	1.05	1.03	5,319,200
二零一六年六月	4,812,000	1.45	1.38	6,829,680
二零一六年七月	1,084,000	1.50	1.49	1,625,920
二零一六年九月	5,688,000	1.80	1.65	9,765,720
總計	16,724,000			23,540,520

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。

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45%。

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。

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。

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10。

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9.50%
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

購股權計劃(續)

(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 |
| 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6.46% |
| 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： 有效年期直至二零二二年八月二十八日止，惟若根據勤達計劃條款予以終止則除外

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二零一七年四月一日起已予調整：

董事姓名	經調整年度酬金 [#] 千港元
黃頌偉先生	2,520
陳俊文先生	2,027

[#] 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，於截至二零一七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，二零一七年六月二十九日



財務 資料



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)

意見

我們已審計的內容

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 (統稱「貴集團」) 列載於第 110 至 205 頁的綜合財務報告，包括：

- 於二零一七年三月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；及
- 綜合財務報告附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，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，香港中環太子大廈二十二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔的責任」部份中作進一步闡述。

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。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報告的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報告及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值；
- 待發展/發展中物業及待售物業的可收回性；及
- 墓園資產的可收回性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報告附註4(a)、17及23

於二零一七年三月三十一日，貴集團的投資物業是由其附屬公司及一間合營企業持有，其重估收益/虧損已予以確認並於綜合收益表內分別列為「投資物業之公平價值變動」及「攤佔合營企業業績」的一部份。貴集團之投資物業組合包括位於香港、馬來西亞、台灣、中華人民共和國及英國的商業物業及住宅物業。

管理層已聘任獨立估值師釐定由貴集團的附屬公司及一間合營企業於二零一七年三月三十一日所持的投資物業的估值。估值涉及的重大判斷及估計主要包括：

- 已落成投資物業：採用收入資本化法進行估值，估值時考量該等物業的現有租約產生的資本化收入，以及租約期滿後之復歸潛力(包括資本化利率和當時市值租金)，以及在適當時採用直接比較法參考可資比較物業之近期交易市場價格的市場憑據資料。
- 發展中投資物業：採用剩餘法進行估值，估值時參考相關市場可得的估計售價，同時考慮截至估值日，所需的估計竣工成本以及估計發展商溢利。

鑒於貴集團的附屬公司及一間合營企業所持的投資物業估值涉及重大的判斷及估計的假設，我們認為此事項為關鍵審計事項。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

就管理層對貴集團的附屬公司及一間合營企業所持的投資物業估值所使用的關鍵假設，相關的程序包括：

- 評估獨立估值師的資質、能力及客觀性。
- 獲取估值報告並與獨立估值師會面討論估值方法。

對於已落成的投資物業，

- 通過抽樣方式，從包括現有租約產生的租金及入住率對比物業估值所用資料與管理層的記錄、過往實際數據或其他證明文件(包括租賃協議關鍵條款及租金收入表)來檢查物業估值所用資料的準確性。

- 通過比較公佈的市場收益率與資本化利率、可資比較物業租賃交易的當時市值租金以及條件和位置可資比較的物業的近期市場交易價格(如適用)來評估關鍵假設是否合適。

對於發展中投資物業，

- 通過比較下列事項評估物業估值所採用的關鍵假設的合理性：
 - 對比性質及位置可資比較的物業的估計銷售價格及近期市場交易價格；
 - 對比條件及位置可資比較的物業的估計發展商溢利及公佈的市場資料；及
 - 對比估計竣工成本與總建築成本的最新批准預算，通過抽樣方式就建築成本與證明文件(如測量師報告及已簽訂合約)進行測試及核對。

我們發現，管理層對投資物業估值所使用的關鍵假設是有據可依。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

待發展/發展中物業及待售物業的可收回性

請參閱綜合財務報告附註4(f)、19及26

貴集團於二零一七年三月三十一日分別擁有593,000,000港元的待發展/發展中物業及1,883,000,000港元的待售物業。

管理層根據對相關物業可變現淨值的估計，評估待發展/發展中物業及待售物業的可收回性。其涉及對按照現有計劃完成待發展/發展中物業將發生的竣工成本以及根據現行市況(如條件及位置可資比較的物業的當前市場價格)對未來銷售價格進行預測。

倘由於市況變動及/或開發成本預算重大波動，相關物業庫存的實際可變現淨值與其估值存在重大偏差，將可能產生重大減值回撥或撥備。

鑒於待發展/發展中物業及待售物業的可收回性存在重大估計不明朗因素及管理層判斷，我們認為此事項為關鍵審計事項。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

就管理層對待發展/發展中物業及待售物業的可收回性的評估，相關的程序包括：

- 測試物業建築週期中的關鍵內部控制，尤其集中於(但不僅限於)對成本預算及其定期檢查、減值評估數據來源以及計算減值撥備的內部控制。
- 以抽樣方式選定物業，評估管理層採納的關鍵假設及估計的合理性，包括：
 - 就未來銷售價格的估算，我們與相關物業的合同銷售價格或狀況及位置可資比較的物業的當前市場價格進行對比(如適用)；
 - 就竣工成本的估算，我們與總建築成本的最新批准預算進行對比，並與證明文件(如測量師報告及已簽訂合約)進行核對。

我們發現，管理層對待發展/發展中物業及待售物業的可收回性的評估是有據可依。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

墓園資產的可收回性

請參閱綜合財務報告附註4(f)及20

貴集團於二零一七年三月三十一日擁有496,000,000港元及201,000,000港元的墓園資產，分別列為非流動資產及流動資產。

管理層通過委聘一名獨立估值師釐定墓園資產於二零一七年三月三十一日的估值，根據其可變現淨值的估計評估墓園資產的可收回性。其涉及根據現行市況(如狀況及位置可資比較的墓園資產的當前市場價格)對未來銷售價格進行預測，以及竣工成本的估算。

倘由於市況變動及/或開發成本預算重大波動，相關墓園資產庫存的實際可變現淨值與其估值存在重大偏差，將可能產生重大減值回撥或撥備。

鑒於評估墓園資產的可收回性存在重大估計不明朗因素及管理層判斷，我們認為此事項為關鍵審計事項。

我們的審計如何應對關鍵審計事項

就管理層對墓園資產的可收回性的評估，相關的程序包括：

- 測試墓園資產建築週期中關鍵內部控制，尤其集中於(但不僅限於)減值評估數據來源以及計算減值撥備的內部控制。
- 評估獨立估值師的資質、能力及客觀性。
- 獲取估值報告並與獨立估值師會面討論估值方法。
- 評估估值所用的關鍵假設的合理性，包括：
 - 就未來銷售價格的估算，我們與相關資產的合同銷售價格/最近期估值或狀況和位置可資比較的物業的當前市場價格進行對比(如適用)；
 - 就竣工成本的估算，我們與總建築成本的最新批准預算進行對比，並與證明文件(如測量師報告及已簽訂合約)進行核對。

我們發現，管理層對墓園資產的可收回性的評估是有據可依。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報告的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報告的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報告或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會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佈的《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需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報告時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報告整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們按照百慕達《一九八一年公司法》第90條向閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報告使用者依賴綜合財務報告所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報告的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報告是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報告發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報告的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曹健麟。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年六月二十九日

(本獨立核數師報告的中英文文本如有任何歧義，概以英文文本為準。)

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	5	1,137,910	1,869,172
收入		1,066,225	1,864,037
公平值反映於損益之金融資產之收益淨額		71,685	5,135
銷售成本		(585,055)	(995,589)
毛利		552,855	873,583
其他收入及收益淨額	7	53,155	126,876
出售附屬公司之收益	8	1,340,681	–
銷售及推廣支出		(73,765)	(141,558)
行政費用及其他經營支出		(557,730)	(496,402)
投資物業之公平值變動	17	751,336	446,143
經營溢利	9	2,066,532	808,642
融資費用	11	(90,308)	(86,999)
攤佔聯營公司業績	22	(210)	42
攤佔合營企業業績	23	25,905	64,265
除稅前溢利		2,001,919	785,950
稅項	13	(226,754)	(158,836)
本年度溢利		1,775,165	627,114
應佔：			
權益持有人		1,264,279	597,759
非控制性權益		510,886	29,355
		1,775,165	627,114
		港幣仙	港幣仙
每股盈利(基本及攤薄)	15	75.19	34.51

第117至205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	1,775,165	627,114
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(111,992)	(96,333)
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	616	–
可供出售之金融資產之公平值變動	95,895	(58,840)
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	(549)	(199)
日後或會重列入損益之其他全面虧損總額	(22,592)	(155,372)
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	34,710	54,188
本年度其他全面收入/(虧損)總額	12,118	(101,184)
本年度全面收入總額	1,787,283	525,930
應佔全面收入總額：		
權益持有人	1,283,792	539,939
非控制性權益	503,491	(14,009)
	1,787,283	525,930

第 117 至 205 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	16	617,968	676,503
投資物業	17	8,333,540	6,777,007
租用土地及土地使用權	18	813,487	883,580
待發展/發展中物業	19	593,071	588,828
墓園資產	20	495,550	545,870
聯營公司	22	67,610	64,738
合營企業	23	401,475	351,465
可供出售之金融資產	24	235,907	179,736
貸款及應收賬款	25	156,290	159,007
		11,714,898	10,226,734
流動資產			
待售物業	26	1,882,939	2,321,074
墓園資產	20	201,463	103,265
存貨	27	172,029	176,827
應收賬款及預付款項	28	459,237	461,068
公平值反映於損益之金融資產	29	1,657,389	506,943
已抵押銀行結存	30	-	40,173
現金及銀行結存	30	3,140,744	1,627,886
		7,513,801	5,237,236
流動負債			
應付賬款及應計費用	31	628,766	360,095
已收取售樓按金	32	3,703	364,830
短期銀行借款	35	158,377	15,098
長期銀行借款之即期部份	35	803,324	842,847
應付稅項		277,543	313,232
		1,871,713	1,896,102
流動資產淨值		5,642,088	3,341,134
總資產減流動負債		17,356,986	13,567,868

綜合資產負債表(續)

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
權益			
股本	33	419,298	423,479
儲備	34	9,369,133	8,191,233
股東資金		9,788,431	8,614,712
非控制性權益		1,955,529	1,437,706
權益總額		11,743,960	10,052,418
非流動負債			
長期銀行借款	35	5,222,864	3,113,127
遞延稅項負債	36	284,136	367,977
與非控制性權益之貸款及應付款項	37	47,484	34,346
其他非流動負債		58,542	–
		5,613,026	3,515,450
		17,356,986	13,567,868

莊家彬
董事

陳俊文
董事

第117至205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
經營活動所得現金			
經營活動使用現金	40(a)	(1,228,131)	(72,077)
已付利息		(107,145)	(102,948)
已付稅項		(149,277)	(172,940)
經營活動使用現金淨額		(1,484,553)	(347,965)
投資活動所得現金			
已收利息收入		13,881	16,436
已收從可供出售之金融資產及一間聯營公司之股息收入		3,293	8,690
購入物業、廠房及設備		(22,678)	(14,926)
投資物業增加		(40,606)	(143,501)
購入一項物業業務	40(c)(ii)	(763,347)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		6,133	6,642
購買可供出售之金融資產		(23,348)	(560)
出售可供出售之金融資產所得款項淨額		78,725	2,778
出售附屬公司所得款項，扣除已出售現金及銀行結存	40(c)(i)	1,603,176	–
購入一間聯營公司		–	(1)
應收聯營公司貸款及款項增加		(2,684)	(15,326)
向合營企業投資增加		(30,667)	(2,750)
已抵押銀行結存減少		40,173	15,096
存放日期起計三個月後到期之銀行存款減少/(增加)		126,357	(130,108)
投資活動所得/(使用)現金淨額		988,408	(257,530)
融資活動所得現金			
新借銀行借款		2,643,631	798,148
償還銀行借款		(406,289)	(506,963)
已付股東股息		(100,802)	(83,114)
已付非控制性權益股息		(36,452)	(22,008)
購回股份		(23,627)	(44,300)
非控制性權益參予一間附屬公司供股而注資	21	99,858	–
非控制性權益提供貸款		13,162	2,266
增持一間附屬公司權益	33(b)(ii)	(34,718)	(271)
融資活動所得現金淨額		2,154,763	143,758
現金及現金等值增加/(減少)淨額		1,658,618	(461,737)
年初現金及現金等值		1,497,009	1,971,404
現金及現金等值之匯兌差額		(19,403)	(12,658)
年終現金及現金等值	40(b)	3,136,224	1,497,009

第117至205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

截至二零一七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
	股本	其他儲備	保留溢利	股東資金	權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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23)	-	-	-	-	(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)
已付二零一六年之中期股息	-	-	(34,766)	(34,766)	-	(34,766)
已付非控制性權益股息	-	-	-	-	(28,127)	(28,127)
購回股份	(11,090)	(33,210)	-	(44,300)	-	(44,300)
增持一間附屬公司權益	-	-	-	-	(271)	(271)
減持附屬公司權益	-	-	(1,937)	(1,937)	8,057	6,120
於二零一六年三月三十一日	423,479	1,194,120	6,997,113	8,614,712	1,437,706	10,052,418

綜合權益變動表(續)

截至二零一七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	
於二零一六年四月一日	423,479	1,194,120	6,997,113	8,614,712	1,437,706	10,052,418
本年度溢利	-	-	1,264,279	1,264,279	510,886	1,775,165
其他全面收入：						
淨匯兌差額	-	(70,830)	-	(70,830)	(41,162)	(111,992)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	-	(3,209)	-	(3,209)	(3,353)	(6,562)
出售/清盤附屬公司時之匯兌儲備 變現	-	4,316	-	4,316	(3,700)	616
可供出售之金融資產之公平值變動	-	54,897	-	54,897	40,998	95,895
出售可供出售之金融資產時 之投資重估儲備變現	-	(371)	-	(371)	(178)	(549)
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	-	34,710	-	34,710	-	34,710
本年度全面收入總額	-	19,513	1,264,279	1,283,792	503,491	1,787,283
與擁有人之交易：						
已付二零一六年末期股息	-	-	(50,486)	(50,486)	-	(50,486)
已付二零一七年年中期股息	-	-	(50,316)	(50,316)	-	(50,316)
已付非控制性權益股息	-	-	-	-	(36,452)	(36,452)
購回股份	(4,181)	(19,446)	-	(23,627)	-	(23,627)
非控制性權益參予一間附屬公司 供股而注資(附註21)	-	-	-	-	99,858	99,858
於重組事項減持附屬公司 權益淨額(附註20)	-	610	(9,898)	(9,288)	9,288	-
增持附屬公司權益	-	-	23,644	23,644	(58,362)	(34,718)
於二零一七年三月三十一日	419,298	1,194,797	8,174,336	9,788,431	1,955,529	11,743,960

第117至205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，基園發展及經營，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，融資業務以及資訊科技業務。

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所有適用的香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」)。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報告須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策之過程中作出判斷。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。

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

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。

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

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	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15號	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	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起 (視何者適用)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。

2. 主要會計政策概要(續)

(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。

(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。

2. 主要會計政策概要(續)

(c) 附屬公司(續)

(i) 業務合併(續)

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。

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。除非有關交易顯示所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦會予以對銷。附屬公司所報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)

(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。

(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。

2. 主要會計政策概要(續)

(h) 物業、廠房及設備(續)

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。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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。當發展中投資物業的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極有可能發生時，其將重新分類為所持待售之出售組合的資產。

(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。

(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。

2. 主要會計政策概要(續)

(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。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

(n) 金融資產(續)

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已經屆滿或已予轉讓，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及交易對手違約、無力償債或破產之情況下執行。

(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。

2. 主要會計政策概要(續)

(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，否則借款列為流動負債。

(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，惟與在其他全面收入或直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益內確認。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

(v) 即期及遞延稅項(續)

遞延稅項資產就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

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

凡擁有權之絕大部份風險及回報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，為就所供應貨品應收取之金額，並於扣除銷售稅、退貨、回扣及折扣、信貸撥備以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、交易類別和每項安排之具體情況就退貨作出估計。

2. 主要會計政策概要(續)

(x) 收益及收入確認(續)

- (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。
- (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) 基園資產銷售收益於基園資產之重大風險及回報已轉移予客戶時(即已完成有關基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。
- (v) 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。
- (vi) 證券買賣之損益於交易日期簽訂有關買賣合同後確認。
- (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。

2. 主要會計政策概要(續)

(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」)以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。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

(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損益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入內確認。

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。

2. 主要會計政策概要(續)

(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、匯兌風險和價格風險。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28。

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。於二零一七年三月三十一日，存於香港及中國之銀行及財務機構的款項分別約為2,947,000,000港元（二零一六年：1,312,000,000港元，包括已抵押銀行結存）及180,000,000港元（二零一六年：342,000,000港元）。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

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。

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39)。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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、英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，於二零一七年三月三十一日，備用銀行信貸總額約763,000,000港元(二零一六年：814,000,000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35。

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
二零一七年					
應付賬款及應計費用	628,766	-	-	-	628,766
銀行借款	1,004,769	661,480	4,757,705	175,386	6,599,340
與非控制性權益之 貸款及應付款項	-	-	-	47,484	47,484
其他非流動負債	-	-	-	58,542	58,542
	1,633,535	661,480	4,757,705	281,412	7,334,132
財務擔保(附註39)	-	-	-	421,079	421,079
二零一六年					
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
	1,299,023	280,121	2,309,410	745,462	4,634,016
財務擔保(附註39)	-	-	-	1,079,858	1,079,858

(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貸款及應收賬款、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。按浮動利率計息之貸款及應收賬款、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。

於二零一七年三月三十一日，若利率高/低0.5%(二零一六年：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11,112,000港元(二零一六年：6,739,000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、英國、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%(二零一六年：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
市價之5%變動	82,869	25,347	6,663	3,278

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。

本集團根據淨負債與資本比率監控資本。此比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額乃計算為銀行借款總額(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)以及公平值反映於損益之金融資產。資本總額指綜合資產負債表所列之股東資金。於二零一七年三月三十一日，淨負債與資本比率為14.2%(二零一六年：20.8%)。

(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和即期銀行借款)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)

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團於二零一七年及二零一六年三月三十一日按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17。

	第一等級 千港元	第三等級 千港元	總額 千港元
二零一七年			
資產			
可供出售之金融資產			
– 上市證券	215,114	–	215,114
– 非上市投資	–	20,793	20,793
	215,114	20,793	235,907
公平值反映於損益之金融資產			
– 上市證券及債券	1,657,389	–	1,657,389
資產總值	1,872,503	20,793	1,893,296
二零一六年			
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

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的現行買賣中間價。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。

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

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。

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

於截至二零一七年及二零一六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二零一七年及二零一六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
於二零一五年四月一日	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	83,758
增加	117
出售	(59,331)
在其他全面收入內確認之公平值變動	(640)
匯率變動	(3,111)
於二零一七年三月三十一日	20,793

3. 財務風險管理(續)

(d) 分類呈列之金融工具

二零一七年

	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				
應收聯營公司貸款	20,488	-	-	20,488
應收合營企業款項	122,617	-	-	122,617
可供出售之金融資產	-	-	235,907	235,907
貸款及應收賬款	156,290	-	-	156,290
應收賬款及預付款項， 不包括預付款項	433,562	-	-	433,562
公平值反映於損益之金融資產	-	1,657,389	-	1,657,389
現金及銀行結存	3,140,744	-	-	3,140,744
總額	3,873,701	1,657,389	235,907	5,766,997

	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，不包括應計支出及已收取出售一間附屬公司之按金	276,221
銀行借款	6,184,565
與非控制性權益之貸款及應付款項	47,484
其他非流動負債	58,542
總額	6,566,812

3. 財務風險管理(續)

(d) 分類呈列之金融工具(續)

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
列於綜合資產負債表之資產				
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
總額	2,409,424	506,943	179,736	3,096,103

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，不包括應計支出	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
總額	4,317,755

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。判斷及假設詳情已於附註17披露。

(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。

此外，在釐定發展中投資物業是否符合條件列為所持待售之出售組合的資產之判斷時，本集團考慮出售交易是否極有可能發生(即該出售預期應可於分類日期起計一年內符合條件確認為已完成出售)。

本集團乃獨立考慮個別物業以作出判斷。

(c) 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。

(d) 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)

(e) 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。

(f) 待發展/發展中物業、待售物業及墓園資產的減值

本集團根據待發展/發展中物業、待售物業及墓園資產之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/資產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。

(g) 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17.1%之稅前折算率及3.5%至4%之年收益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十一年採用3.5%之穩定收益增長率再作現金流量推算。管理層根據估計收益及未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前估計盈利率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。管理層認為於二零一七年三月三十一日本集團之印刷業務並無出現減值。

倘年增長率下降1.5%，而所有其他變數維持不變，本集團將確認虧損減值約17,552,000港元，並須相應減少相關物業、廠房及設備之賬面值約17,552,000港元。

4. 重大會計估計及判斷(續)

(h) 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。

(i) 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，並據此作出呆賬撥備。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。

(j) 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、中國、英國及其他國家之所得稅、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。

本集團推翻有關可透過出售將按公平值計量並位於中國之投資物業的賬面值全數收回之假設。該等投資物業乃按目的為隨著時間消耗其經濟利益之商業模式持有。

4. 重大會計估計及判斷(續)

(k) 借貸成本之資本化

發展中投資物業及發展中物業之建築工程直接應佔的借貸成本，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。

(l) 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。

(m) 業務合併的重大判斷

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度完成一項交易事項(附註40(c)(ii))。本集團已根據香港財務報告準則評估收購事項並結論該收購事項已構成業務合併。為計及購入資產及承擔負債，於釐定可識別資產及負債之公平值時須作出重大判斷。

5. 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	453,306	1,251,755
租金收入及管理費	194,882	175,893
酒店經營及管理收入	90,052	98,779
銷售基園資產	17,574	22,300
銷售貨品及商品	251,248	303,048
融資業務之利息收入	7,837	–
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	50,116	11,970
上市投資股息收入	1,210	292
	1,066,225	1,864,037
收益淨額		
公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額	9,098	3,653
公平值反映於損益之金融資產之公平值收益淨額	62,587	1,482
	71,685	5,135
收入及收益淨額	1,137,910	1,869,172

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。截至二零一七年三月三十一日止年度，主要決策人認為融資業務為新業務分部。因此，業務分部包括物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，基園，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，融資業務以及其他業務(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。

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	基園 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	融資業務 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	648,188	90,052	17,574	251,248	123,011	7,837	-	1,137,910
其他收入及收益淨額	15,997	74	564	7,364	3,343	-	25,813	53,155
經營溢利/(虧損)	2,234,895	(58,646)	(2,297)	(13,759)	125,048	5,408	(224,117)	2,066,532
融資(費用)/收入	(73,858)	(14,661)	127	(1,672)	(244)	-	-	(90,308)
攤佔聯營公司業績	68	2,625	-	-	-	-	(2,903)	(210)
攤佔合營企業業績	25,905	-	-	-	-	-	-	25,905
除稅前溢利/(虧損)	2,187,010	(70,682)	(2,170)	(15,431)	124,804	5,408	(227,020)	2,001,919
稅項(支出)/抵免	(189,963)	-	(36,954)	163	-	-	-	(226,754)
本年度溢利/(虧損)	1,997,047	(70,682)	(39,124)	(15,268)	124,804	5,408	(227,020)	1,775,165
分部資產	11,291,402	1,293,231	722,590	311,499	1,659,319	158,143	3,323,430	18,759,614
聯營公司	199	45,461	-	-	-	-	21,950	67,610
合營企業	401,475	-	-	-	-	-	-	401,475
資產總值	11,693,076	1,338,692	722,590	311,499	1,659,319	158,143	3,345,380	19,228,699
負債總額	6,356,723	701,399	256,756	84,013	136	-	85,712	7,484,739
以下為其他分部項目：								
資本支出	1,179,497	5,933	13,418	12,449	-	-	2,679	1,213,976
折舊	1,553	29,756	714	16,242	-	-	11,879	60,144
租用土地及土地使用權攤銷	32	40,316	59	520	-	-	-	40,927
待售物業減值撥備	3,054	-	-	-	-	-	-	3,054
業務應收賬款減值撥備	2,693	-	-	-	-	-	-	2,693
其他按金減值撥備	54,707	-	-	-	-	-	-	54,707
存貨減值撥備之回撥	-	-	-	(1,420)	-	-	-	(1,420)
出售附屬公司之收益	(1,340,681)	-	-	-	-	-	-	(1,340,681)

附註：就附註20所述之重組事項，基園業務相關的稅項已納入「基園」分部。

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	墓園 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	1,427,648	98,779	22,300	303,048	17,397	-	1,869,172
其他收入及收益/(虧損)淨額	92,204	-	40	20,510	(986)	15,108	126,876
經營溢利/(虧損)	1,094,993	(66,030)	(5,558)	(24,807)	16,411	(206,367)	808,642
融資(費用)/收入	(69,151)	(14,749)	414	(3,513)	-	-	(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)	(5,144)	(28,320)	16,411	(208,185)	785,950
稅項(支出)/抵免	(160,261)	-	1,583	(158)	-	-	(158,836)
本年度溢利/(虧損)	929,923	(78,996)	(3,561)	(28,478)	16,411	(208,185)	627,114
分部資產	10,609,275	1,403,524	670,095	330,477	506,943	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	670,095	330,477	506,943	1,549,174	15,463,970
負債總額	4,390,479	728,486	161,046	90,965	-	40,576	5,411,552
以下為其他分部項目：							
資本支出	760,597	3,530	3,881	8,087	-	618	776,713
折舊	2,300	27,427	775	19,069	-	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	72	711	-	-	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	-	209	235	-	-	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)

(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	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	418,080	1,069,553	98,808	377,978
中國	447,632	485,607	265,851	354,908
英國	41,493	48,689	802,278	–
其他國家	230,705	265,323	47,039	43,827
	1,137,910	1,869,172	1,213,976	776,713

	非流動資產(附註)		資產總值	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	8,433,868	7,700,657	14,513,635	10,763,925
中國	1,518,262	1,598,538	3,013,761	3,754,742
英國	804,685	–	812,321	–
其他國家	565,886	588,796	888,982	945,303
	11,322,701	9,887,991	19,228,699	15,463,970

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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款之利息收入	14,674	15,641
可供出售之金融資產之股息收入	3,243	8,640
出售廢料	2,977	4,171
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	18,829	21,187
收購一項物業業務之負商譽，扣除交易成本(附註b)	(4,640)	–
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
出售物業、廠房及設備之收益淨額	3,867	4,718
出售可供出售之金融資產之收益	19,313	285
出售/清盤附屬公司時之匯兌儲備變現	(16,904)	–
匯兌收益/(虧損)淨額	3,129	(1,539)
雜項	8,667	12,566
	53,155	126,876

附註：

- (a) 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。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) 於二零一六年十一月四日，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)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(附註17)，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)。有關英國收購事項的詳情見附註40(c)(ii)。

8. 出售附屬公司之收益

於二零一六年八月二十五日，莊士中國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」)。莊士中國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13)。有關東莞出售事項的詳情見附註40(c)(i)。

9. 經營溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營溢利已計入：		
投資物業租金收入毛額	164,868	143,460
存貨減值撥備之回撥	1,420	1,644
並已扣除：		
已售物業成本	295,120	632,466
已售存貨成本	131,955	177,139
折舊	60,144	63,192
租用土地及土地使用權攤銷	40,927	41,606
待售物業減值撥備	3,054	2,263
存貨減值撥備	-	5,521
業務應收賬款減值撥備	2,693	925
其他按金減值撥備	54,707	6,500
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	224,363	256,429
退休福利成本(附註10)	8,515	9,490
土地及樓宇經營租約租金	16,859	18,548
投資物業支出	45,798	44,831
核數師酬金		
審核及審核相關服務	5,530	5,116
非審核服務	10,940	1,850

10. 僱員退休福利

本集團在香港為全體合資格之僱員參與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。

11. 融資費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息支出		
銀行借款	106,234	103,678
銀行透支	575	689
	106,809	104,367
業務應收賬款之公平值調整	(127)	(414)
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(6,685)	(4,183)
發展中物業	(9,689)	(12,771)
	(16,374)	(16,954)
	90,308	86,999

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎1.57%至8.08%（二零一六年：1.58%至8.08%）。

12. 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	
二零一七年					
莊紹綬先生	40	2,440	2,400	288	5,168
莊家彬先生 ¹	50	1,980	400	18	2,448
莊家豐先生 ¹	50	1,440	400	18	1,908
羅莊家蕙女士	50	1,200	–	18	1,268
洪定豪先生 ⁶	36	1,138	–	14	1,188
黃頌偉先生	30	2,526	–	18	2,574
陳俊文先生	30	2,078	–	18	2,126
石禮謙先生 ³	530	–	–	–	530
方承光先生 ³	150	–	–	–	150
邱智明先生 ³	230	–	–	–	230
朱幼麟先生 ³	270	–	–	–	270
謝偉銓先生 ^{3,6}	88	–	–	–	88
	1,554	12,802	3,200	392	17,948
二零一六年					
莊紹綬先生	40	2,440	2,400	288	5,168
莊家彬先生 ¹	50	1,680	–	18	1,748
莊家豐先生 ¹	50	1,440	–	18	1,508
高上智先生 ²	30	3,000	–	18	3,048
羅莊家蕙女士	50	1,200	–	18	1,268
呂立基先生 ⁵	20	1,620	852	122	2,614
黃頌偉先生	30	2,256	–	18	2,304
陳俊文先生 ⁴	25	1,250	–	15	1,290
石禮謙先生 ³	530	–	–	–	530
方承光先生 ³	150	–	–	–	150
邱智明先生 ³	230	–	–	–	230
朱幼麟先生 ³	270	–	–	–	270
	1,475	14,886	3,252	515	20,128

12. 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)

- ¹ 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
- ² 於二零一六年四月十二日終止擔任行政總裁/董事總經理
- ³ 獨立非執行董事
- ⁴ 於二零一五年六月八日獲委任
- ⁵ 於二零一六年三月三十一日退休
- ⁶ 於二零一六年九月九日獲委任

- (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) 於截至二零一七年及二零一六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(二零一六年：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(二零一六年：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(二零一六年：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688,000港元(二零一六年：600,000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(二零一六年：無)。

12. 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

於二零一七年三月三十一日，本集團五名最高薪酬僱員包括三名(二零一六年：四名)董事。向屬於本集團五名最高薪酬僱員其中兩名(二零一六年：一名)僱員(於二零一七年三月三十一日並非董事)支付之酬金總額詳列如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪酬及其他福利	5,950	2,300
退休金計劃供款	189	171
	6,139	2,471

此等僱員之酬金介乎下列幅度：

酬金幅度	僱員人數	
	二零一七年	二零一六年
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	–	1
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	–
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	–
	2	1

(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	
	二零一七年	二零一六年
1,000,000 港元或以下	5	6
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	4
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	2	–
	9	10

13. 稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	–	24,500
海外利得稅	–	158
中國企業所得稅	46,257	44,781
中國預扣企業所得稅(附註8及20)	151,176	–
中國土地增值稅	32,703	80,437
過往年度超額撥備	(272)	–
遞延稅項(附註36)	(3,110)	8,960
	226,754	158,836

由於本集團承前之稅務虧損足可抵銷本年度之估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一六年：香港利得稅根據該年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算)。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。中國預扣企業所得稅包括分別於附註8及20所述的東莞出售事項及重組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。

攤佔截至二零一七年三月三十一日止年度聯營公司之稅項支出2,000港元(二零一六年：4,000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合營企業業績。

13. 稅項(續)

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	2,001,919	785,950
攤佔聯營公司業績	210	(42)
攤佔合營企業業績	(25,905)	(64,265)
	1,976,224	721,643
按稅率 16.5%(二零一六年：16.5%)計算之稅項支出	326,077	119,071
其他國家不同稅率之影響(附註)	(84,292)	14,852
毋須課稅之收入	(145,265)	(88,311)
不可扣稅之開支	29,582	11,955
可扣稅之中國土地增值稅	(5,396)	(13,272)
動用以往未確認之稅務虧損	(7,255)	(29,785)
過往年度超額撥備	(272)	–
未確認之其他短暫差異及稅務虧損和其他	39,148	50,930
	152,327	65,440
股息收入預扣稅	–	12,959
中國土地增值稅	32,703	80,437
重組事項之中國預扣企業所得稅(附註20)	41,724	–
稅項	226,754	158,836

附註：二零一七年之金額主要是指與東莞出售事項(附註8)相關的中國預扣企業所得稅所用之不同稅率的影響。

14. 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3.0仙(二零一六年：港幣2.0仙)	50,316	34,766
擬派末期股息每股港幣3.0仙(二零一六年：港幣3.0仙)	50,316	50,663
擬派特別股息每股港幣2.0仙(二零一六年：零)	33,544	–
	134,176	85,429

於二零一七年六月二十九日，董事會建議宣派末期股息每股港幣3.0仙(二零一六年：港幣3.0仙)，總額為50,316,000港元(二零一六年：50,663,000港元)，以及特別股息每股港幣2.0仙(二零一六年：零)，總額為33,544,000港元(二零一六年：零)。此等總額乃根據於二零一七年六月二十九日已發行之股份1,677,193,104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。

15. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利1,264,279,000港元(二零一六年：597,759,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,681,341,323(二零一六年：1,732,275,529)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，故每股攤薄盈利乃相等於每股基本盈利。

16. 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
成本值					
於二零一五年四月一日	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17)	(78,366)	-	-	-	(78,366)
出售	(2,144)	(33,569)	(11,358)	(1,911)	(48,982)
重列(附註23)	-	-	(345)	(475)	(820)
於二零一六年三月三十一日	642,908	262,911	82,573	151,639	1,140,031
匯率變動	(2,956)	(61)	(1,422)	(734)	(5,173)
增加	2,659	8,112	7,073	4,834	22,678
撥入投資物業(附註f及17)	(18,076)	-	-	-	(18,076)
出售	-	(33,114)	(1,813)	(4,802)	(39,729)
於二零一七年三月三十一日	624,535	237,848	86,411	150,937	1,099,731
累積折舊及減值撥備					
於二零一五年四月一日	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17)	(38,084)	-	-	-	(38,084)
重列(附註23)	-	-	(128)	(345)	(473)
於二零一六年三月三十一日	78,701	236,935	58,409	89,483	463,528
匯率變動	(1,052)	(53)	(1,064)	(695)	(2,864)
年度折舊	26,804	11,348	8,348	13,644	60,144
撥入投資物業(附註f及17)	(1,582)	-	-	-	(1,582)
出售	-	(33,013)	(547)	(3,903)	(37,463)
於二零一七年三月三十一日	102,871	215,217	65,146	98,529	481,763
賬面淨值					
於二零一七年三月三十一日	521,664	22,631	21,265	52,408	617,968
於二零一六年三月三十一日	564,207	25,976	24,164	62,156	676,503

16. 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499,190,000港元(二零一六年：517,619,000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35)。
- (c) 本集團之樓宇位於：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	456,887	496,468
香港以外地區	64,777	67,739
	521,664	564,207

- (d) 總額11,884,000港元(二零一六年：12,484,000港元)、1,000港元(二零一六年：2,000港元)及48,259,000港元(二零一六年：50,706,000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，莊士中國及其全資附屬公司與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)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。本公司已分別於二零一五年四月二十一日及二零一五年八月二十一日公佈有關交易詳情。於交易完成後，有關資產已於截至二零一六年三月三十一日止年度結束前租出，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(附註17)扣除相關之遞延稅項18,062,000港元(附註36)後所得數額54,188,000港元再減去非控制性權益部份23,588,000港元後之淨額30,600,000港元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34)。
- (f) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，酒店物業之一商業部份已租出，因此，本集團已將物業、廠房及設備之賬面淨值16,494,000港元以及租用土地及土地使用權之賬面淨值28,796,000港元重列為投資物業。由於此項重列，資產轉撥所產生之公平值收益34,710,000港元於截至二零一七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34)。

17. 投資物業

	發展中物業	落成物業	總額
	千港元	千港元	千港元
於二零一五年四月一日	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26(d))	–	104,043	104,043
撥自物業、廠房及設備(附註16(e))	–	40,282	40,282
撥自租用土地及土地使用權(附註16(e)及18(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16(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	1,049,617	5,727,390	6,777,007
匯率變動	(13,554)	(48,724)	(62,278)
增加	40,569	37	40,606
資本化利息支出	6,685	–	6,685
收購一項物業業務(附註40(c)(ii))	–	802,278	802,278
撥自物業、廠房及設備(附註16(f))	–	16,494	16,494
撥自租用土地及土地使用權(附註16(f)及18(e))	–	28,796	28,796
撥自待售物業(附註26(d))	–	21,171	21,171
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16(f))	–	34,710	34,710
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)	–	18,829	18,829
出售附屬公司(附註40(c)(i))	(51,326)	(50,768)	(102,094)
公平值變動	343,153	408,183	751,336
於二零一七年三月三十一日	1,375,144	6,958,396	8,333,540

17. 投資物業(續)

(a) 本集團之投資物業位於：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	6,683,700	5,828,700
香港以外地區	1,649,840	948,307
	8,333,540	6,777,007

(b) 香港、馬來西亞、台灣、中國及英國之投資物業已分別由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)、中證評估有限公司、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)於二零一七年三月三十一日按公開市值基準進行重估。

(c) 總額8,005,159,000港元(二零一六年：6,479,402,000港元)之投資物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註35)。

(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二零一七年三月三十一日進行重估。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。

17. 投資物業(續)

(e) 估值方法

香港、馬來西亞、台灣、中國及英國的落成物業之公平值通常採用收入資本化法及直接比較法(如適用)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復歸潛力資本化，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。直接比較法將估值的物業與其他可資比較而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，通常有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

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。

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。

17. 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。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	台灣	中國	英國
二零一七年				
所採用資本化利率：				
商業物業	2.7%–3.0%	不適用	4.0%–6.0%	5.0%
住宅物業	2.8%	1.6%	不適用	不適用
二零一六年				
所採用資本化利率：				
商業物業	2.5%–3.8%	不適用	4.0%–6.0%	不適用
住宅物業	2.9%	1.6%	不適用	不適用

附註：馬來西亞之落成商業物業透過直接比較法進行重估。

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之利潤及估計銷售價格，乃由估值師根據香港及中國的發展中投資物業於二零一七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越高，公平值就越低。

- (g) 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)出售持有香港一項在建中投資物業之全資附屬公司(「香港出售事項」)。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。本公司已於二零一六年六月十五日公佈該香港出售事項，並載於二零一六年七月二十日刊發之通函。該交易預期將於二零一八年第三季當建築及內部裝修工程完工並經買方檢驗後完成。於二零一七年三月三十一日，已收取按金315,000,000港元並已列入「應付賬款及應計費用」(參閱附註31(d))。於二零一七年三月三十一日，因根據香港財務報告準則第5號「所持待售之非流動資產及已終止業務」有關物業並不符合條件列為「所持待售之出售組合的資產」，故已以數額1,180,000,000港元(二零一六年：828,000,000港元)繼續列賬於投資物業。

18. 租用土地及土地使用權

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
租用土地及土地使用權	813,487	883,580

(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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	797,702	866,814
香港以外地區	15,785	16,766
	813,487	883,580

(c) 總額810,221,000港元(二零一六年：874,165,000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35)。

(d) 綜合收益表內378,000港元(二零一六年：390,000港元)及40,549,000港元(二零一六年：41,216,000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) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，總額28,796,000港元(二零一六年：13,045,000港元)之租用土地及土地使用權已撥入投資物業(附註16(e)及16(f))。

19. 待發展 / 發展中物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	588,828	778,800
匯率變動	(4,010)	(15,976)
增加	21,048	108,972
資本化利息支出	–	5,023
出售	(12,795)	–
重列(附註23)	–	(287,991)
於年終	593,071	588,828

(a) 本集團之待發展 / 發展中物業位於：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	336,261	341,549
香港以外地區	256,810	247,279
	593,071	588,828

(b) 總額 264,656,000 港元(二零一六年：零)之待發展 / 發展中物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註 35)。

(c) 於截至二零一六年三月三十一日止年度，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 港元已於該項目中作資本化。

20. 墓園資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
墓園資產總值	697,013	649,135
列入流動資產之即期部份	(201,463)	(103,265)
	495,550	545,870

於二零一七年三月三十一日，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 196,217,000 港元(二零一六年：92,358,000 港元)。

於二零一七年三月三十一日，本集團完成集團重組，墓園業務由勤達歸納於莊士中國旗下(「重組事項」)。由於該重組事項，本集團於墓園業務的實際權益由 52.0% 輕微變動至 49.2%，但並未失去控制權，而有關影響已於權益內確認(附註 34)。本公司已於二零一七年一月二十二日公佈該重組事項，並載於莊士中國及勤達於二零一七年三月八日刊發之通函。該重組事項之相關中國預扣企業所得稅已列入「稅項」(附註 13)。

21. 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44。

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42.5%(二零一六年:44.0%)及39.2%(二零一六年: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。

於二零一七年及二零一六年三月三十一日之綜合資產負債表概要：

	莊士中國(附註)		勤達(附註)	
	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
流動				
資產	3,699,670	2,935,382	468,815	350,682
負債	(797,064)	(1,190,924)	(141,403)	(84,531)
流動資產淨值總額	2,902,606	1,744,458	327,412	266,151
非流動				
資產	2,419,532	1,240,665	362,221	650,879
負債	(1,402,004)	(476,255)	(45,091)	(161,585)
非流動資產淨值總額	1,017,528	764,410	317,130	489,294
資產淨值	3,920,134	2,508,868	644,542	755,445

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度之綜合收益表概要：

	莊士中國(附註)		勤達(附註)	
	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
收入及收益淨額	491,338	470,018	215,204	255,981
除稅前溢利	1,430,083	217,205	3,911	87,264
稅項(支出)/抵免	(191,676)	(129,126)	(37,068)	1,583
本年度溢利/(虧損)	1,238,407	88,079	(33,157)	88,847
其他全面收入/(虧損)	9,250	(125,914)	(22,240)	(17,180)
全面收入/(虧損)總額	1,247,657[#]	(37,835)	(55,397)[#]	71,667
非控制性權益應佔之全面虧損總額	(5,211)	(1,039)	(2,919)	(3,022)

[#] 不包括重組事項之影響(主要不包括交易之負商譽及收益)。

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)時本集團所購入的印刷業務及基園業務之可識別資產及所承擔之可識別負債的公平值調整數額。於二零一七年，於附註20所述重組事項後，基園業務之相關公平值調整數額已包含於以上所載莊士中國集團綜合財務資料概要之中。

21. 附屬公司(續)

截至二零一七年及二零一六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
經營活動所得現金流量				
經營活動(使用)/所得現金	(663,214)	40,152	5,540	(103,729)
已付利息	(26,727)	(25,604)	(1,119)	(2,895)
已付稅項	(124,904)	(172,922)	-	-
經營活動(使用)/所得現金淨額	(814,845)	(158,374)	4,421	(106,624)
投資活動所得/(使用)現金淨額	691,088	(173,383)	182,325	94,316
融資活動所得/(使用)現金淨額	821,135	39,994	49,994	(43,993)
現金及現金等值增加/(減少)淨額	697,378	(291,763)	236,740	(56,301)
年初現金及現金等值	565,494	871,107	43,078	99,442
現金及現金等值之匯兌差額	(18,026)	(13,850)	(64)	(63)
年終現金及現金等值	1,244,846	565,494	279,754	43,078

上列資料為集團內公司間賬目對銷前之數額。若干二零一七年莊士中國集團及勤達集團之數額已就重組事項(附註20)之影響作出調整。

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淨額約223,000,000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。

22. 聯營公司

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應佔資產淨值	47,122	47,382
應收貸款	20,488	17,356
	67,610	64,738
非上市投資，按成本值，淨額	43,119	43,119

聯營公司之賬面值變動分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	64,738	48,782
購入一間聯營公司	-	1
應收貸款增加	3,132	15,962
攤佔除稅前(虧損)/溢利	(208)	46
攤佔稅項支出	(2)	(4)
攤佔業績	(210)	42
已收股息收入	(50)	(49)
於年終	67,610	64,738

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45。

22. 聯營公司(續)

本集團攤佔其聯營公司之年度收入及業績和資產及負債總額如下(不包括與本集團的結存)：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	13,701	10,638
本年度(虧損)/溢利	(210)	42
資產	90,851	88,162
負債	(23,241)	(23,424)
	67,610	64,738

23. 合營企業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
攤佔資產淨值	278,858	235,651
應收合營企業款項	122,617	115,814
	401,475	351,465

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。

合營企業賬面值之變動分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	351,465	66,215
合營企業增加	–	171,793
向一間合營企業注資	23,864	–
應收合營企業款項增加	6,803	49,192
攤佔業績	25,905	64,265
攤佔匯兌儲備	(6,562)	–
於年終	401,475	351,465

23. 合營企業(續)

綜合收益表攤佔合營企業業績 25,905,000 港元(二零一六年：64,265,000 港元)為攤佔合營企業截至二零一七年三月三十一日止年度之業績，主要包括攤佔一間合營企業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)。於二零一七年三月三十一日，用於一間合營企業所持投資物業估值的收入資本化法所使用的資本化利率介乎 4.5% 至 5.5% (二零一六年：5.5%)。估值過程及方法載於附註 17。

於二零一七年一月十九日，一間合營企業(以業主身份)與鷺江賓館(合營夥伴之非全資附屬公司及本集團之關連人士)(以租戶身份)訂立租賃協議，租賃合營企業所持酒店，租期為十年，自二零一七年三月二十四日起至二零二七年三月二十三日止，第一至第五年租金為每年人民幣 9,000,000 元，而第六至第十年租金為每年人民幣 10,000,000 元。莊士中國已於二零一七年一月十九日公佈有關交易的詳情。截至二零一七年三月三十一日止年度，合營企業收取的租金收入約為 231,000 港元(二零一六年：零)，並已於綜合收益表內列為「攤佔合營企業業績」。

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。

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		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
穎賓有限公司	香港	2 港元，共 2 股股份	50.0%	50.0%	物業發展及投資
廈門格家濱海度假村有限公司	中國	人民幣 150,000,000 元 (二零一六年： 人民幣 140,000,000 元)	70.0% (本集團於二零一七年所持 實質權益為 34.2% (二零一 六年：33.3%))	70.0%	物業及酒店發展 及投資

於二零一七年三月三十一日，本集團於合營企業之承擔為 24,862,000 港元(二零一六年：38,896,000 港元)。

於二零一七年三月三十一日，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(二零一六年：117,000,000 港元)之擔保。

本集團攤佔其合營企業之年度收入及業績和資產及負債總額如下(不包括與本集團的結存)：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	240	-
本年度溢利	25,905	64,265
資產	565,613	487,520
負債	(164,138)	(136,055)
	401,475	351,465

24. 可供出售之金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港上市證券	215,114	95,978
非上市投資，按公平值	20,793	83,758
	235,907	179,736

(a) 本集團所持可供出售之金融資產變動分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	179,736	243,708
匯率變動	(3,111)	(3,000)
增加	23,348	560
出售(附註c)	(59,961)	(2,692)
在其他全面收入內確認之公平值變動	95,895	(58,840)
於年終	235,907	179,736

(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。

(c) 於二零一七年一月五日，莊士中國集團一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立協議，以代價人民幣64,500,000元(相等於約74,200,000港元)出售大部份非上市投資之權益。收益16,700,000港元已於截至二零一七年三月三十一日止年度列入「其他收入及收益淨額」(附註7)。莊士中國已於二零一七年一月五日公佈該交易事項。

25. 貸款及應收賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貸款(附註a)	157,941	157,100
向合營企業夥伴提供貸款(附註b)	11,336	12,051
	169,277	169,151
列入應收賬款及預付款項之即期部份(附註28)		
應收貸款	(12,987)	(10,144)
	156,290	159,007

- (a) 應收貸款包括於截至二零一六年三月三十一日止年度按當時之市場利率向本集團一項香港物業(售價220,000,000港元)之獨立第三者買家提供之按揭貸款，其賬面值為146,956,000港元(二零一六年：157,000,000港元)。該項按揭貸款以上述物業作為抵押，有關該按揭貸款的詳情已載於本公司二零一六年三月二十四日之公佈。

應收貸款亦包括按當時之市場利率向本集團香港物業之獨立第三者買家提供之其他按揭貸款，其總賬面值為8,985,000港元(二零一六年：零)，以及於香港向另一獨立第三者提供一項貸款，其賬面值為2,000,000港元(二零一六年：零)。該等按揭貸款以上述物業作為抵押，而剩餘貸款則以獨立第三者之擔保為抵押。

- (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。

26. 待售物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
落成物業	621,307	742,723
待發展/發展中物業	1,261,632	1,578,351
	1,882,939	2,321,074

(a) 本集團待發展/發展中物業之變動分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	1,578,351	1,765,642
匯率變動	(33,259)	(21,353)
物業發展費用	267,698	372,063
資本化利息支出	9,689	7,748
撥入落成物業	(244,833)	(545,749)
出售附屬公司(附註d)	(316,014)	–
於年終	1,261,632	1,578,351

(b) 本集團之待售物業位於：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	793,695	770,993
香港以外地區	1,089,244	1,550,081
	1,882,939	2,321,074

(c) 總額728,870,000港元(二零一六年：540,728,000港元)之待售物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註35)。

(d) 截至二零一七年三月三十一日止年度，總額21,171,000港元(二零一六年：104,043,000港元)之落成物業已撥入投資物業(附註17)，而總額403,878,000港元(二零一六年：不適用)之待售物業已通過東莞出售事項出售(附註40(c)(i))。

(e) 因應各別市場情況，管理層已就待售物業進行減值評估，並於截至二零一七年三月三十一日止年度將落成物業減值撥備3,054,000港元(二零一六年：2,263,000港元)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。

27. 存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
原料	14,884	14,422
在製品	6,063	9,881
製成品及商品	151,082	152,524
	172,029	176,827

28. 應收賬款及預付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
業務應收賬款	64,569	76,864
其他應收賬款及預付款項	74,616	76,515
水電費及其他按金	320,052	307,689
	459,237	461,068

出售物業及基園資產之應收款項按各別合約之條款結付。租金收入及管理費乃預先收取。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。

於二零一七年三月三十一日，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793,000港元(二零一六年：1,548,000港元)。

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	27,490	31,034
31至60天	8,941	12,267
61至90天	7,111	9,492
超過90天	21,027	24,071
	64,569	76,864

於二零一七年三月三十一日，本集團之業務應收賬款36,808,000港元(二零一六年：49,226,000港元)並無逾期未收，亦未減值。

28. 應收賬款及預付款項(續)

於二零一七年三月三十一日，本集團尚有27,761,000港元(二零一六年：27,638,000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。管理層已評估有關客戶之信貸質素，例如預收之款項及各應收款項之信貸保險(如適用)，以及還款能力。此等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	5,871	5,015
31至60天	1,251	7,208
61至90天	500	2,340
超過90天	20,139	13,075
	27,761	27,638

本集團總額7,867,000港元(二零一六年：6,284,000港元)之業務應收賬款已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註35)。

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264,275,000港元(二零一六年：270,774,000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128,479,000港元(二零一六年：73,772,000港元)。二零一七年之減值撥備變動指就越南物業項目所作的撥備。

本集團之其他應收賬款包括應收一間聯營公司款項4,652,000港元(二零一六年：5,100,000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香港物業之買家提供按揭貸款及於香港向另一獨立第三者提供貸款(附註25(a))的即期部份之應收賬款12,987,000港元(二零一六年：10,144,000港元)。

於結算日最大之信貸風險為上述各類應收款項之賬面值。

應收賬款及預付款項主要以港元、人民幣、美元及英鎊(「英鎊」)為單位。應收賬款及預付款項之賬面值乃接近其公平值。

29. 公平值反映於損益之金融資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上市證券	113,467	70,364
上市債券	1,543,922	436,579
	1,657,389	506,943

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。

總額45,678,000港元(二零一六年：零)之公平值反映於損益之金融資產已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註35)。

30. 已抵押銀行結存和現金及銀行結存

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已抵押銀行結存	-	40,173
現金及銀行結存		
銀行存款及現金	499,540	384,036
短期存款	2,641,204	1,243,850
	3,140,744	1,627,886
	3,140,744	1,668,059

短期存款之實際利率介乎每年0.001%至1.45%(二零一六年：0.001%至0.90%)，其到期日介乎1至365日(二零一六年：1至366日)。

於二零一六年三月三十一日，總額40,000,000港元及173,000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35)及財務擔保融資(附註39)作為抵押。

30. 已抵押銀行結存和現金及銀行結存(續)

現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)以下列貨幣為單位：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	2,863,562	1,302,197
人民幣	182,925	345,222
美元	77,719	9,294
英鎊	4,778	46
其他	11,760	11,300
	3,140,744	1,668,059

總額約180,000,000港元(二零一六年：342,000,000港元)的現金及銀行結存現存放於中國，並受制於當地匯兌控制條例。該等當地匯兌控制條例限制資本匯出國外，惟透過一般股息發放者除外。

31. 應付賬款及應計費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
業務應付賬款(附註a)	34,593	45,610
其他應付賬款及應計支出(附註b)	229,016	268,134
應付非控制性權益款項(附註c)	1,807	1,818
已收取出售一間附屬公司之按金(附註d)	315,000	–
租約及其他按金	48,350	44,533
	628,766	360,095

(a) 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
少於30天	18,809	24,814
31至60天	5,793	4,421
超過60天	9,991	16,375
	34,593	45,610

(b) 本集團其他應付賬款及應計支出包括本集團物業及基園項目建築費用之應付款項及應計費用115,565,000港元(二零一六年：121,563,000港元)。

31. 應付賬款及應計費用(續)

- (c) 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。
- (d) 此數額是指附註17(g)所述就香港出售事項所收取之按金。
- (e) 應付賬款及應計費用主要以港元、人民幣及英鎊為單位。應付賬款及應計費用之賬面值乃接近其公平值。

32. 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年內確認為收益之售樓按金。

33. 股本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
法定股本：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	625,000	625,000
	股份數目	數額 千港元
按每股0.25港元已發行及繳足之股本：		
於二零一五年四月一日	1,733,729,517	433,432
二零一五年以股代息之末期股息(附註14)	4,547,587	1,137
購回股份(附註b(i))	(44,360,000)	(11,090)
於二零一六年三月三十一日	1,693,917,104	423,479
購回股份(附註b(i))	(16,724,000)	(4,181)
於二零一七年三月三十一日	1,677,193,104	419,298

33. 股本(續)

附註：

(a) 所有新股份與現有股份享有同等權益。

(b) 購回股份

- (i) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司以總額約23,627,000港元(二零一六年：44,300,000港元)在聯交所購回總數16,724,000股(二零一六年：44,360,000股)股份。所有購回股份於購回後已被註銷。
- (ii) 於截至二零一七年三月三十一日止年度，莊士中國以總額約34,718,000港元(二零一六年：零)在聯交所購回其股份，總數為64,570,000股(二零一六年：零)。所有購回股份於購回後已被註銷。由於該購回事項，於二零一七年三月三十一日，本集團於莊士中國之實際權益由56.0%增至57.5%，且相關影響已於權益內確認(附註34)。於二零一七年三月三十一日後，莊士中國再以總額約5,406,000港元購回總數9,990,000股股份，股份於購回後亦已被註銷。因此，本集團於莊士中國之實際權益增加至57.8%。

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。

34. 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			
於二零一五年四月一日	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 (附註16(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)
購回股份	(33,210)	-	-	-	-	-	-	-	(33,210)
減持附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	(1,937)	(1,937)
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
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,264,279	1,264,279
淨匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(70,830)	-	(70,830)
養估一間合營企業之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(3,209)	-	(3,209)
出售/清盤附屬公司時之匯兌儲備變現	-	-	-	-	-	-	4,316	-	4,316
可供出售之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	54,897	-	-	54,897
出售可供出售之金融資產時 之投資重估儲備變現	-	-	-	-	-	(371)	-	-	(371)
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16(f))	-	-	-	-	34,710	-	-	-	34,710
已付二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(50,486)	(50,486)
已付二零一七年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(50,316)	(50,316)
購回股份	(19,446)	-	-	-	-	-	-	-	(19,446)
於重組事項減持附屬公司權益淨額 (附註20)	-	-	-	-	-	-	610	(9,898)	(9,288)
增持附屬公司權益(附註)	-	-	-	-	-	-	-	23,644	23,644
於二零一七年三月三十一日	763,161	4,462	418,329	21,584	65,310	71,934	(149,983)	8,174,336	9,369,133

附註：該金額主要是指莊士中國於截至二零一七年三月三十一日止年度購回股份所產生的影響(附註33(b)(ii))。

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。

35. 借款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	13,004	6,297
長期銀行借款	695,000	449,887
	708,004	456,184
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	145,373	8,801
長期銀行借款	5,331,188	3,506,087
	5,476,561	3,514,888
銀行借款總額	6,184,565	3,971,072

銀行借款總額分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期銀行借款	158,377	15,098
長期銀行借款	6,026,188	3,955,974
	6,184,565	3,971,072

長期銀行借款分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
長期銀行借款	6,026,188	3,955,974
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(404,531)	(695,588)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(398,793)	(147,259)
	(803,324)	(842,847)
	5,222,864	3,113,127

35. 借款(續)

本集團之銀行借款乃以賬面總值10,361,641,000港元(二零一六年：8,458,198,000港元，包括已抵押銀行存款)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，待發展/發展中物業，待售物業，業務應收賬款及公平值反映於損益之金融資產)及若干附屬公司之股份作為抵押，並由本公司、莊士中國及勤達(二零一六年：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4,494,692,000港元(二零一六年：2,705,102,000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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
第一年內	562,908	710,686
第二年內	607,489	219,956
第三至第五年內	4,781,931	2,323,502
第五年後	232,237	716,928
	6,184,565	3,971,072

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年1.45%至8.08%(二零一六年：1.54%至8.08%)，而其採用借貸利率每年1.45%至8.08%(二零一六年：1.54%至8.08%)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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	5,468,570	3,568,782
人民幣	64,296	239,963
英鎊	504,140	—
馬來西亞元	137,108	157,744
美元	7,090	—
新加坡元	2,897	4,583
歐元	464	—
	6,184,565	3,971,072

35. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
六個月或以下	6,184,565	3,952,943
七至十二個月	-	18,129
	6,184,565	3,971,072

36. 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
於二零一五年四月一日	361,405
匯率變動	(7,710)
扣除自綜合收益表(附註13)	8,960
撥入物業、廠房及設備重估儲備(附註16(e))	18,062
重列(附註23)	(12,740)
於二零一六年三月三十一日	367,977
匯率變動	(11,705)
計入綜合收益表(附註13)	(3,110)
出售附屬公司(附註40(c)(i))	(69,026)
於二零一七年三月三十一日	284,136

36. 遞延稅項負債(續)

年內本集團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
於二零一五年四月一日	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	296,647	57,847	45,245	6,000	405,739	(37,762)
匯率變動	(7,177)	(4,504)	(24)	-	(11,705)	-
(計入)/扣除自綜合收益表	(8,811)	6,387	(5,205)	-	(7,629)	4,519
出售附屬公司	(61,274)	(7,752)	(8)	-	(69,034)	8
於二零一七年三月三十一日	219,385	51,978	40,008	6,000	317,371	(33,235)

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。

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，並預期將於結算日起計十二個月後繳付。

36. 遞延稅項負債(續)

未動用稅務虧損2,560,000,000港元(二零一六年：2,411,800,000港元)產生之遞延稅項資產429,700,000港元(二零一六年：407,100,000港元)及加速折舊免稅額之短暫差異7,100,000港元(二零一六年：8,000,000港元)產生之遞延稅項資產1,200,000港元(二零一六年：1,300,000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900,000港元(二零一六年：100,000港元)。

37. 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。

38. 承擔

(a) 資本承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已訂約但未撥備：		
物業項目和物業、廠房及設備	275,655	364,000
可供出售之金融資產(附註)	-	47,964
	275,655	411,964

附註：與可供出售之金融資產資本承擔相關的合約於截至二零一七年三月三十一日止年度出售該等可供出售之金融資產時已經終止(附註24(c))。

(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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
第一年內	18,450	16,636
第二至第五年內	36,565	1,573
	55,015	18,209

38. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
第一年內	149,612	117,590
第二至第五年內	211,595	127,950
第五年後	18,156	22,233
	379,363	267,773

本集團按多項於二零一七年至二零二五年(二零一六年：二零一六年至二零二五年)屆滿之協議出租物業。

39. 財務擔保

	二零一七年 千港元	二零一六年 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)	421,079	1,079,858

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。於二零一六年三月三十一日，銀行存款173,000港元已就本集團提供該等財務擔保作為抵押(附註30)。

40. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營溢利	2,066,532	808,642
銀行存款之利息收入	(14,674)	(15,641)
可供出售之金融資產之股息收入	(3,243)	(8,640)
賠償撥備之回撥	-	(58,546)
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	(18,829)	(21,187)
收購一項物業業務之負商譽(附註40(c)(ii))	(38,931)	-
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)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(3,867)	(4,718)
出售可供出售之金融資產之收益	(19,313)	(285)
出售/清盤附屬公司時之匯兌儲備變現	16,904	-
出售附屬公司之收益	(1,340,681)	-
投資物業之公平值變動	(751,336)	(446,143)
存貨減值撥備之回撥	(1,420)	(1,644)
折舊	60,144	63,192
租用土地及土地使用權攤銷	40,927	41,606
待售物業減值撥備	3,054	2,263
存貨減值撥備	-	5,521
業務應收賬款減值撥備	2,693	925
其他按金減值撥備	54,707	6,500
營運資金變動前之經營溢利	52,667	369,184
貸款及應收賬款增加	(841)	(157,000)
待發展/發展中物業及待售物業增加	(47,362)	(62,431)
存貨減少	6,196	5,208
基園資產增加	(10,555)	(1,593)
應收賬款及預付款項(增加)/減少	(65,387)	57,694
公平值反映於損益之金融資產增加	(1,150,446)	(421,322)
應付賬款及應計費用增加/(減少)	334,107	(13,258)
已收取售樓按金(減少)/增加	(346,510)	151,441
經營活動使用現金	(1,228,131)	(72,077)

40. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 現金及現金等值分析

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
現金及銀行結存	3,140,744	1,627,886
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(4,520)	(130,877)
現金及現金等值	3,136,224	1,497,009

(c) 收購及出售業務

(i) 東莞出售事項

	二零一七年 千港元
代價	1,641,753
減：交易成本及相關費用	(30,808)
所得款項淨額	1,610,945
於出售日之淨資產詳情：	
投資物業	102,094
待售物業	403,878
應收賬款及預付款項	1,234
現金及銀行結存	7,769
應付賬款及應計費用	(61,262)
應付稅項	(98,135)
遞延稅項負債	(69,026)
出售淨資產	286,552
出售時之匯兌儲備變現	(16,288)
除稅前出售附屬公司之收益(附註8)	1,340,681
	1,610,945
東莞出售事項之淨收益分析：	
除稅前出售附屬公司之收益(附註8)	1,340,681
減：中國預扣企業所得稅(附註13)	(109,452)
除稅後出售附屬公司之淨收益	1,231,229
東莞出售事項之現金流入淨額分析：	
已收取現金代價淨額	1,610,945
減：出售現金及銀行結存	(7,769)
來自東莞出售事項之現金流入淨額	1,603,176

40. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 收購及出售業務(續)

(ii) 英國收購事項

	二零一七年 千港元
已付現金代價	763,347
於收購日可識別購入資產及承擔負債之確認數額：	
投資物業	802,278
收購之負商譽	(38,931)
	763,347
英國收購事項之虧損淨額分析：	
收購之負商譽	38,931
減：交易成本	(43,571)
收購之虧損淨額	(4,640)
英國收購事項之現金流出淨額分析：	
已付現金代價	(763,347)

負商譽 38,900,000 港元(未扣除交易成本)已於截至二零一七年三月三十一日止年度列入「其他收入及收益淨額」。本集團經參考高力執行的直接比較法於收購日進行的估值計量已購入資產淨值的公平值，其現有用途為最高及最佳用途。高力乃獨立專業估值師，持有相關認許專業資格，並對所評估資產物業之所在地點及類型具備近期評估經驗。判斷及假設詳情已於附註 17 披露。於收購時並無識別有或然代價安排或或然負債。

自收購日起至二零一七年三月三十一日期間，所收購業務分別為本集團貢獻收入及本公司權益持有人應佔溢利 12,924,000 港元及 5,247,000 港元。假設收購物業業務於二零一六年四月一日進行，截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合收入及收益淨額及本公司權益持有人應佔之溢利將分別約為 1,163,758,000 港元及 1,274,774,000 港元。

41. 報告期後之事項

於二零一七年四月，本集團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 301,200,000 港元收購香港的一項物業(作商業及工業用途)。本公司已於二零一七年四月十二日公佈該項交易。本集團擬將該物業持作投資用途。於本報告日已支付按金 30,120,000 港元，該項交易預期將於二零一七年七月三十一日或之前完成。

42. 綜合財務報告批准

綜合財務報告已於二零一七年六月二十九日獲董事會批准。

43. 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			
附屬公司		889,708	889,708
應收一間附屬公司貸款		-	56,225
		889,708	945,933
流動資產			
應收賬款及預付款項		1,120	599
應收附屬公司款項		1,823,845	1,159,203
現金及銀行結存		1,579,547	988,665
		3,404,512	2,148,467
流動負債			
應付賬款及應計費用		3,702	2,550
應付一間附屬公司款項		1,478,497	208,137
		1,482,199	210,687
流動資產淨值		1,922,313	1,937,780
資產淨值		2,812,021	2,883,713
權益			
股本	33	419,298	423,479
儲備	a	2,392,723	2,460,234
權益總額		2,812,021	2,883,713

本公司之資產負債表已於二零一七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

43. 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	
於二零一五年四月一日	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	782,607	4,462	1,673,165	2,460,234
年度溢利	-	-	52,737	52,737
已付二零一六年末期股息	-	-	(50,486)	(50,486)
已付二零一七年年中期股息	-	-	(50,316)	(50,316)
購回股份	(19,446)	-	-	(19,446)
於二零一七年三月三十一日	763,161	4,462	1,625,100	2,392,723

本公司於二零一七年三月三十一日之可供分派儲備總額為1,625,100,000港元(二零一六年：1,673,165,000港元)。

44. 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
			二零一七年	二零一六年	
鞍山莊士置業有限公司	中國	人民幣205,000,000元 (二零一六年： 人民幣170,000,000元)	57.5%	56.0%	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	57.5%	56.0%	物業發展及投資
Chateau 15 Investments Limited (附註17(g))	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	57.5%	56.0%	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	57.5%	56.0%	物業發展及投資
Chinaculture.com Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元，1股股份	57.5%	56.0%	投資控股
莊士中國企業有限公司	香港	117,622,779港元， 458,310,965股股份	57.5%	56.0%	投資控股、證券 投資及買賣
* Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)	百慕達/香港	118,357,266港元， 共2,367,145,316股股份 (二零一六年： 81,057,177港元， 共1,621,143,544股股份)	57.5%	56.0%	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	57.5%	56.0%	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
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%	融資業務

44. 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
			二零一七年	二零一六年	
莊士發展(成都)有限公司 (附註20)	香港	59,000,000 港元， 共 5,900,000 股股份 1,000,000 港元， 共 100,000 股 無投票權遞延股份 (二零一六年： 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)	60.8%	56.0%	物業投資
莊士發展(東莞)有限公司 (附註40(c)(i))	香港	2 港元，共 2 股股份	-	56.0%	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
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
東莞莊士房地產開發有限公司 (附註40(c)(i))	中國	人民幣 135,420,000 元	-	56.0%	物業發展及投資

44. 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
			二零一七年	二零一六年	
東莞勤達印刷有限公司	中國	人民幣126,734,400元	57.5%	56.0%	物業投資
宜建有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	證券投資及買賣
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
[^] 四會聚福寶華僑陵園有限公司 (附註20)	中國	95,700,000港元 (二零一六年： 45,700,000港元)	49.2%	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
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 (附註20)	中國	人民幣39,000,000元	60.8%	56.0%	投資控股及物業投資
廣州恒陽投資諮詢服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	57.5%	56.0%	投資控股
廣州市番禺區莊士房地產開發 有限公司	中國	人民幣150,000,000元 (二零一六年： 人民幣60,000,000元)	57.5%	56.0%	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	39.8%	30.2%	物業發展及投資

44. 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
			二零一七年	二零一六年	
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、證券投資 及買賣
香島37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
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	60.8%	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	57.5%	56.0%	證券投資及買賣
宏豐佳有限公司	香港	2港元, 共2股股份	100.0%	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	60.8%	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	60.8%	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	100.0%	100.0%	物業發展及投資
Noble Title Limited (附註40(c)(ii))	英屬處女群島/ 英國	1美元, 1股股份	57.5%	不適用	物業投資
香港安盈投資有限公司(附註40(c)(i))	香港	2港元, 共2股股份	-	56.0%	物業發展及投資

44. 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
			二零一七年	二零一六年	
Option Success 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
@ Profit Stability Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元, 1股股份	100.0%	100.0%	投資控股
偉至有限公司	香港	1港元, 1股股份	57.5%	56.0%	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(附註40(c)(i))	香港	2港元, 共2股股份	-	56.0%	物業發展及投資
香港銀龍投資有限公司(附註40(c)(i))	香港	2港元, 共2股股份	-	56.0%	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

* 在香港上市

@ 由本公司直接持有

^ 於二零一七年三月三十一日, 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57.5%(二零一六年: 56.0%)股本權益。因此, 此等公司為本集團之附屬公司。

45. 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
			二零一七年	二零一六年	
Marigondon Realty & Development Co., Inc.	菲律賓	6,000,000 菲律賓披索， 共 6,000 股股份	40.0%	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	40.0%	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	14.4%	14.0%	拍賣服務
[^] Versilcraft Holdings Limited (前稱 Best Peak Developments Limited)	英屬處女群島/ 香港	300 美元， 共 300 股股份	19.1%	18.6%	製造遊艇
[^] Versilcraft International Limited	香港	1 港元，1 股股份	19.1%	18.6%	製造遊艇

[^] 於二零一七年三月三十一日，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 57.5% (二零一六年：56.0%) 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二零一七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
馬來西亞			
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%
台灣			
逸•居 台北市 信義區	永久業權	住宅	100.0%
中華人民共和國			
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	57.5%
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	57.5%
遼寧省鞍山市 莊士•中心城商業物業	中期租約	商業，興建中	57.5%
廣東省廣州市天河區華夏路 16 號 富力盈凱廣場 38 樓 3801 室、3802 室、3803 室、3806 室及 3807 室	中期租約	寫字樓	60.8%
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	60.8%
英國			
英國倫敦 Fenchurch Street 10 號 及 Philpot Lane 1 號 寫字樓物業	永久業權	商業 / 寫字樓	57.5%

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
香港					
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6,736平方呎	100.0%
寶珊道 28號屋及30號屋 內地段6070號	將批出地盤平整及 地基工程之合約	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26,135平方呎 總樓面面積 —約116,897平方呎 總樓面面積 —約25,102平方呎 (及47個停車位)	57.5%
越南					
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
蒙古國					
國際金融中心 烏蘭巴托 蘇赫巴托爾區	上蓋建築工程 開始進行	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%
sáv Residence 烏蘭巴托 蘇赫巴托爾區	內部及外部粉飾 工程進行中	二零一七年 下半年	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 (及48個停車位)	53.0%
中華人民共和國					
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2,924平方米 (及950個停車位)	57.5%
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	57.5%
—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	57.5%
—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 總樓面面積 —約111,700平方米	57.5%

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 雙子大廈(AB座和C座)	外牆裝修及 內部裝飾工程 進行中	二零一七年 下半年	物業綜合發展區	地盤面積 —約11,000平方米 總樓面面積 —約62,700平方米	57.5%
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	57.5%
湖南省長沙市 比華利山(又稱聚豪山莊)	已完工	已完工	住宅	地盤面積 —約95,948平方米 總樓面面積 —約11,100平方米	39.8%
	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	39.8%
福建省廈門市 廈門格家酒店	已完工	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19,156平方米	34.2%

業績

	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	二零一七年 千港元
收入及收益淨額	1,100,345	1,389,053	1,521,709	1,869,172	1,137,910
權益持有人應佔溢利	1,147,641	468,530	502,952	597,759	1,264,279
每股盈利(港幣仙)	70.88	27.71	29.17	34.51	75.19
每股股息(港幣仙)					
中期	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00
末期	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
特別	-	-	-	-	2.00
總額	5.00	5.00	5.00	5.00	8.00

資產及負債

	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	二零一七年 千港元
非流動資產	7,719,567	8,679,319	9,387,831	10,226,734	11,714,898
流動資產	5,138,575	5,580,216	5,504,908	5,237,236	7,513,801
資產總值	12,858,142	14,259,535	14,892,739	15,463,970	19,228,699
負債總額	(4,014,780)	(4,988,381)	(5,161,742)	(5,411,552)	(7,484,739)
非控制性權益	(1,465,272)	(1,478,027)	(1,526,873)	(1,437,706)	(1,955,529)
股東資金	7,378,090	7,793,127	8,204,124	8,614,712	9,788,431
每股資產淨值(港元)	4.39	4.53	4.73	5.09	5.84

淨負債與資本比率

	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	二零一七年 百萬港元
現金及銀行結存和持作 買賣之投資	2,081.3 [#]	2,454.6 [#]	2,113.1 [#]	2,175.0 [#]	4,798.1
銀行借款	2,557.8	3,252.3	3,700.8	3,971.1	6,184.6
淨負債與資本比率(%)	6.5	10.2	19.4	20.8	14.2

[#] 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」) 謹訂於二零一七年九月八日(星期五)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. 省覽截至二零一七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。
2. (a) 宣派末期股息。
(b) 宣派特別股息。
3. (a) 重選洪定豪先生為執行董事。
(b) 重選黃頌偉先生為執行董事。
(c) 重選石禮謙先生(服務超過九年)為獨立非執行董事。
(d) 重選方承光先生(服務超過九年)為獨立非執行董事。
(e) 重選謝偉銓先生為獨立非執行董事。
(f) 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
 - (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，二零一七年七月二十八日

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)指定舉行時間不少於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仙及特別股息每股港幣2.0仙。
5. 擬派末期股息及擬派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擬派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擬派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擬派特別股息，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，另載於本公司二零一七年年報隨附之文件內。

莊士機構國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：367

香港中環遮打道18號
歷山大廈25樓

www.chuang-consortium.com