



莊士中國
投資有限公司



業績報告
2019



目錄

2	管理層討論及分析
34	公司資料
39	董事及高層管理人員之簡歷資料
45	企業管治報告書
67	環境、社會及管治報告書
79	董事會報告書
92	獨立核數師報告
100	綜合收益表
101	綜合全面收益表
102	綜合資產負債表
104	綜合現金流量表
105	綜合權益變動表
107	綜合財務報告附註
196	主要物業資料
198	財務資料概要
199	股東週年大會通告





管理層

討論及分析

業績回顧

截至本報告日期，本集團於香港錄得尚未確認為收入的物業發展之合同銷售額約為1,571,100,000港元。此外，本集團截至2019年3月31日止年度之收入增加14.6%至199,800,000港元(2018年：174,300,000港元)，有關增加歸因於以下因素：

- ▶ 租金及管理費收入增加約36.5%至71,100,000港元(2018年：52,100,000港元)，主要由於本集團採取策略增強物業投資組合，馬來西亞及英國的投資物業因此錄得租金收入增加；
- ▶ 發展物業銷售額增加20.6%至約71,400,000港元(2018年：59,200,000港元)，此乃由於中華人民共和國(「中國」)廣州的项目增加銷售停車位所致；
- ▶ 來自證券投資及買賣之收入輕微減少至約42,900,000港元(2018年：44,800,000港元)，此乃由於本集團持有的債券投資組合較去年同期有所減少；及
- ▶ 於中國的墓園資產銷售額減少10.0%至約14,400,000港元(2018年：16,000,000港元)，主要由於年內出售的墓地數量減少。

本公司截至2019年3月31日止年度之權益持有人應佔溢利為167,800,000港元(2018年：279,900,000港元)。每股盈利為港幣7.15仙(2018年：港幣11.89仙)。

於回顧年度，毛利因收益上升而增加10.4%至139,300,000港元(2018年：126,200,000港元)。總毛利率由72%輕微下跌至70%，主要由於利潤率較高的證券投資及買賣業務所產生之收入比例有所下降。各收益分部的毛利率如下：

	2019年3月	2018年3月
租金及管理費收入	84%	93%
於中國的發展物業銷售額	40%	40%
來自證券投資及買賣之收入	100%	100%
墓園資產收入	57%	54%

業績回顧

本年度其他收入及虧損淨額約為1,600,000港元(2018年：收益淨額27,500,000港元)，主要包括利息收入、股息收入及債券投資之公平值虧損。年內減少乃主要由於出售債券投資錄得已變現公平值虧損，以及再無去年透過出售全資附屬公司以結付遞延代價之一次性收益(如2018年3月8日所公佈)。其他收入及虧損淨額的明細載於本報告綜合財務報告附註7內。

本年度將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益為6,300,000港元(2018年：232,700,000港元)，指分別位於東莞及廣州的若干商住物業(2018年：位於廣州的22幢別墅及位於鞍山的住宅雙子大廈)重新分類所得之公平值收益。

本集團因投資物業公平值變動錄得收益363,800,000港元(2018年：170,800,000港元)，主要反映年內鞍山投資物業之在建進度及本集團位於中國及英國的投資物業之市場價格升值。攤佔一間合營企業的業績為24,000,000港元(2018年：10,300,000港元)，主要由於其盈利增加及位於廈門的投資物業的公平值變動所致。

在成本方面，本集團著力推廣香港屯門項目「弦海」(The Esplanade)之預售，以致銷售及推廣支出增至37,500,000港元(2018年：8,600,000港元)。行政費用及其他經營支出輕微增加2.9%至163,600,000港元(2018年：159,000,000港元)，因應整體成本上升及本集團活動增加所致。

由於銀行借款增加及利率上調，年內融資費用增至54,300,000港元(2018年：31,400,000港元)。稅項增至107,000,000港元(2018年：87,900,000港元)，主要由於本集團於年內確認的物業銷售額增加，以及因馬來西亞之稅率有所提升和本集團的投資物業之公平值變動而產生之遞延稅項撥備所致。

股息

經計及本集團項目及業務發展的營運資金需求後，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2019年3月31日止年度之末期股息每股港幣2.0仙(2018年：港幣2.0仙)。末期股息如獲批准，將於2019年10月31日或之前派付予2019年10月11日名列本公司股東名冊之股東。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣1.5仙(2018年：港幣1.5仙)。本年度股息總額將為每股港幣3.5仙(2018年：港幣3.5仙)。本年度支付股息總額將為82,200,000港元(2018年：82,200,000港元)。

業務回顧

於回顧年度，全球政治經濟形勢複雜不明朗。有鑑於此宏觀背景，本集團將繼續物色出售英國及廣州的投資項目的機會。隨著香港房地產市場於2019年第一季度反彈，本集團在香港的物業發展項目預售成績相當理想。儘管證券及債券市場相當波動不穩，但本集團的物業投資業務和證券及債券投資分部繼續提供穩定及經常性收入。以下為本集團主要業務之進展。

業務回顧

A. 投資物業

本集團於中國、英國及馬來西亞持有以下投資物業組合，提供穩定及經常性租金收入。

遼寧省鞍山市 莊士· 中心城

(擁有 100% 權益)



管理層討論及分析(續)



莊士·中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓上建有兩座分別為27及33層高的雙子大廈(AB座及C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。本集團最近已遞交竣工入伙紙申請，預期於未來數月即可取得竣工入伙紙。

本集團已訂立協議將整幢商業裙樓出租予傢俱及家居連鎖集團，為期15年。租賃預計將於2019年下半年開始。本集團已委任跨國地產中介公司為雙子大廈的租賃代理，以酒店式公寓及寫字樓作為定位進行市場推廣。

於2019年3月31日，該項目以估值約690,300,000港元於本集團的財務報表列賬。於全面落成後，該物業的市值約為人民幣722,000,000元(相等於約843,000,000港元)，其中商業裙樓為人民幣287,000,000元，雙子大廈為人民幣435,000,000元。若按預算年租金收入約人民幣25,000,000元計算，莊士·中心城的租金回報率(按市值計)將為3.5%。

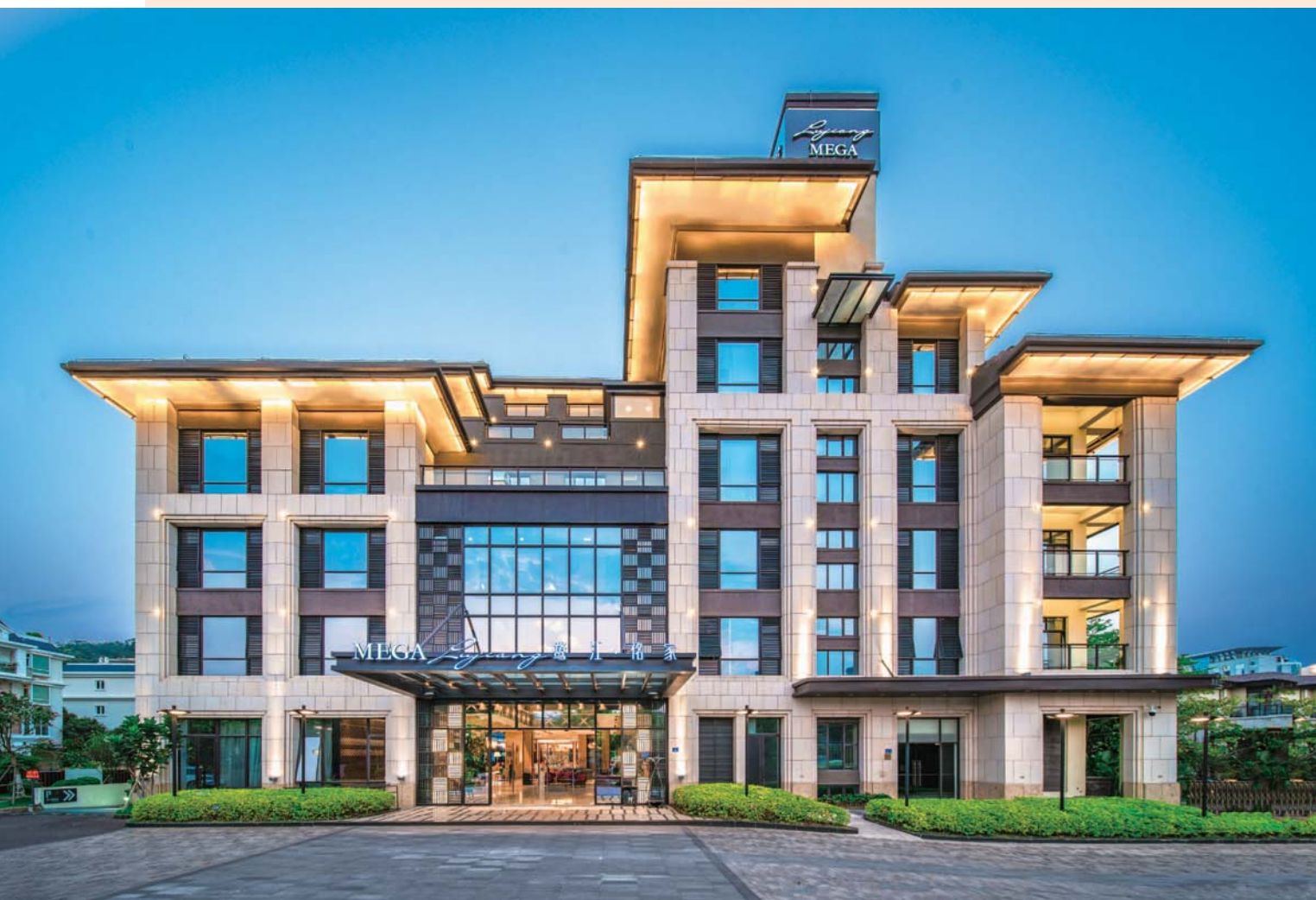


業務回顧

A. 投資物業

福建省廈門市 酒店及度假村別墅

(擁有 59.5% 權益)



管理層討論及分析(續)



本集團於廈門市思明區已建成一幢6層高共100間客房的酒店大樓(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2019年3月31日,該等物業以估值人民幣447,800,000元(包括酒店為人民幣185,700,000元及30幢別墅為人民幣262,100,000元)列賬。本集團應佔估值約為人民幣266,400,000元(相等於約311,000,000港元),而本集團所佔的總投資成本則約為194,000,000港元。



業務回顧

A. 投資物業

福建省廈門市 酒店及度假村別墅

(擁有 59.5% 權益)



該酒店大樓及30幢別墅已全部出租。酒店大樓及3幢別墅出租予廈門侶家鷺江酒店，用作「鷺江•侶家酒店」經營業務。其餘27幢別墅已出租予獨立第三方，其中21幢別墅用作「亞朵S酒店」經營業務。按每年租金收入總額約人民幣25,900,000元計算，其按估值計算的租金回報率約為5.8%。

管理層討論及分析(續)



業務回顧

A. 投資物業

福建省廈門市

酒店及度假村別墅

(擁有 59.5% 權益)



廣東省廣州市

莊士· 映蝶藍灣

22幢別墅及商業物業

(擁有100%權益)

於本集團在廣州的物業發展項目中，本集團持有總樓面面積約為6,987平方米的22幢別墅作出租用途。於2019年3月31日，該等22幢別墅以估值人民幣246,400,000元(相等於約287,600,000港元)列賬。就出租22幢別墅之招商正在進行中。

此外，本集團亦持有兩幢商業物業，其中一幢總樓面面積約為809平方米的商業物業於年內出租予一名獨立第三方，並帶來穩定租金收入，按估值人民幣8,900,000元(相等於約10,400,000港元)計算，租金回報率約為3.7%。

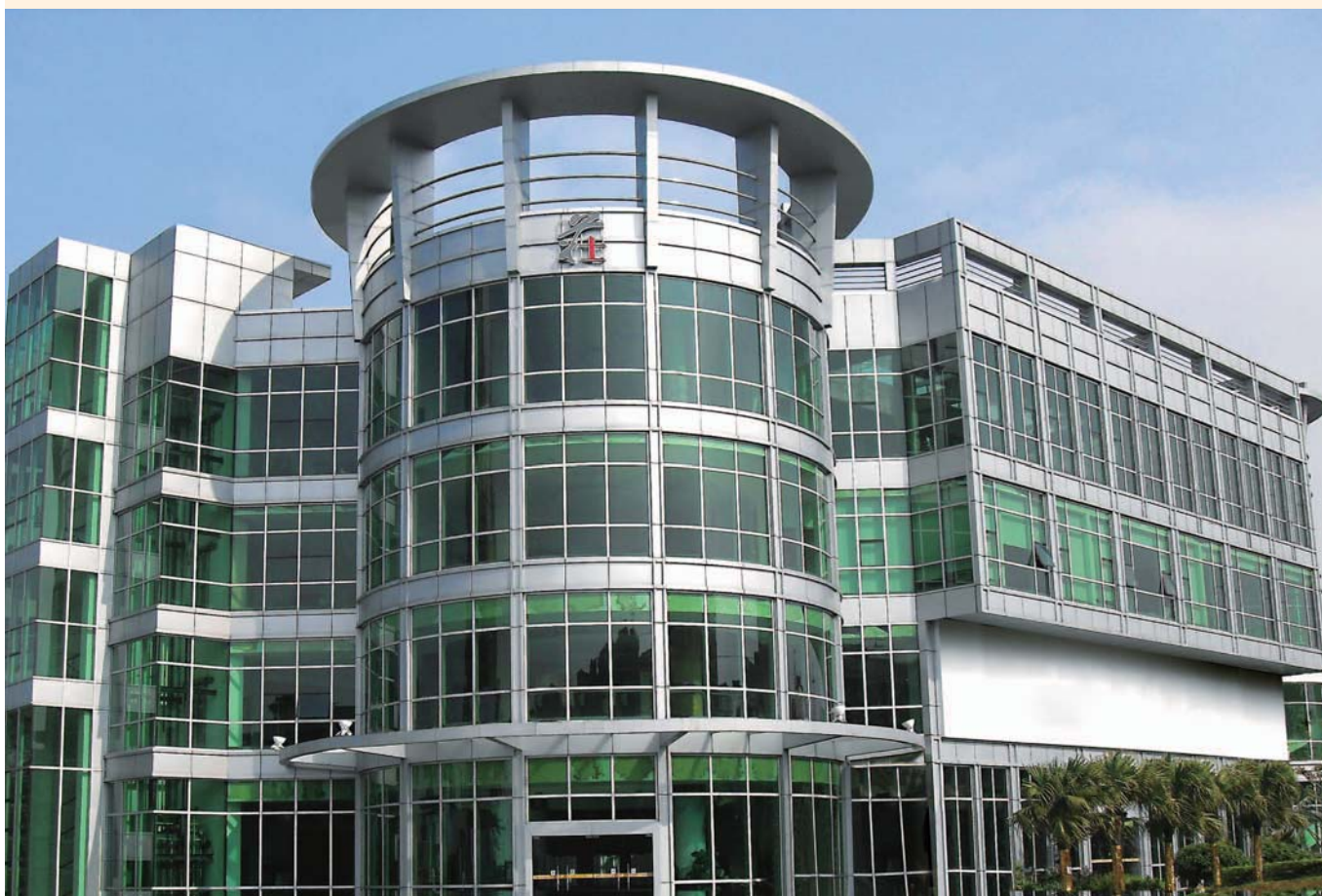


業務回顧

A. 投資物業

廣東省東莞沙田 商業物業

(擁有 100% 權益)



本集團於東莞沙田擁有一幢4層高的商業樓宇，提供商業、零售及寫字樓用途，總樓面面積合共約4,167平方米。於2019年3月31日，該物業的估值為人民幣36,400,000元（相等於約42,500,000港元）。就出租該物業之招商正在進行中，以收取經常性租金收入。

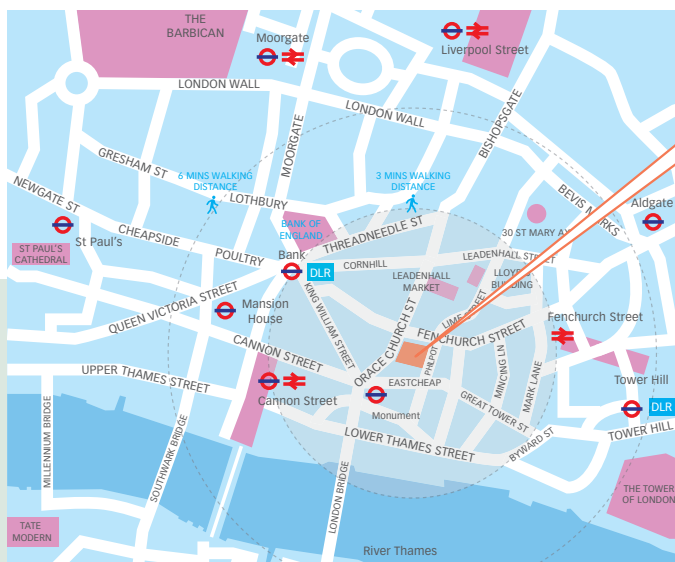
英國倫敦市Fenchurch Street 寫字樓物業

(擁有 100% 權益)



業務回顧

A. 投資物業



FENCHURCH STREET 10 號

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2019年3月31日，該物業以估值104,000,000英鎊（相等於約1,063,900,000港元）列賬，較本集團購入成本價增長約31.6%。

該物業已全部出租予多個租戶，每年賺取的租金收入約為4,100,000英鎊（相等於約41,800,000港元），按估值計算租金回報率約為4%。雖然在英國脫歐的影響下，投資者採取觀望態度，但本集團相信，Fenchurch Street 10號位於核心地段，定會受到有意投資者的青睞，本集團將採取適當策略出售該投資。



馬來西亞吉隆坡
蘇丹依斯邁路

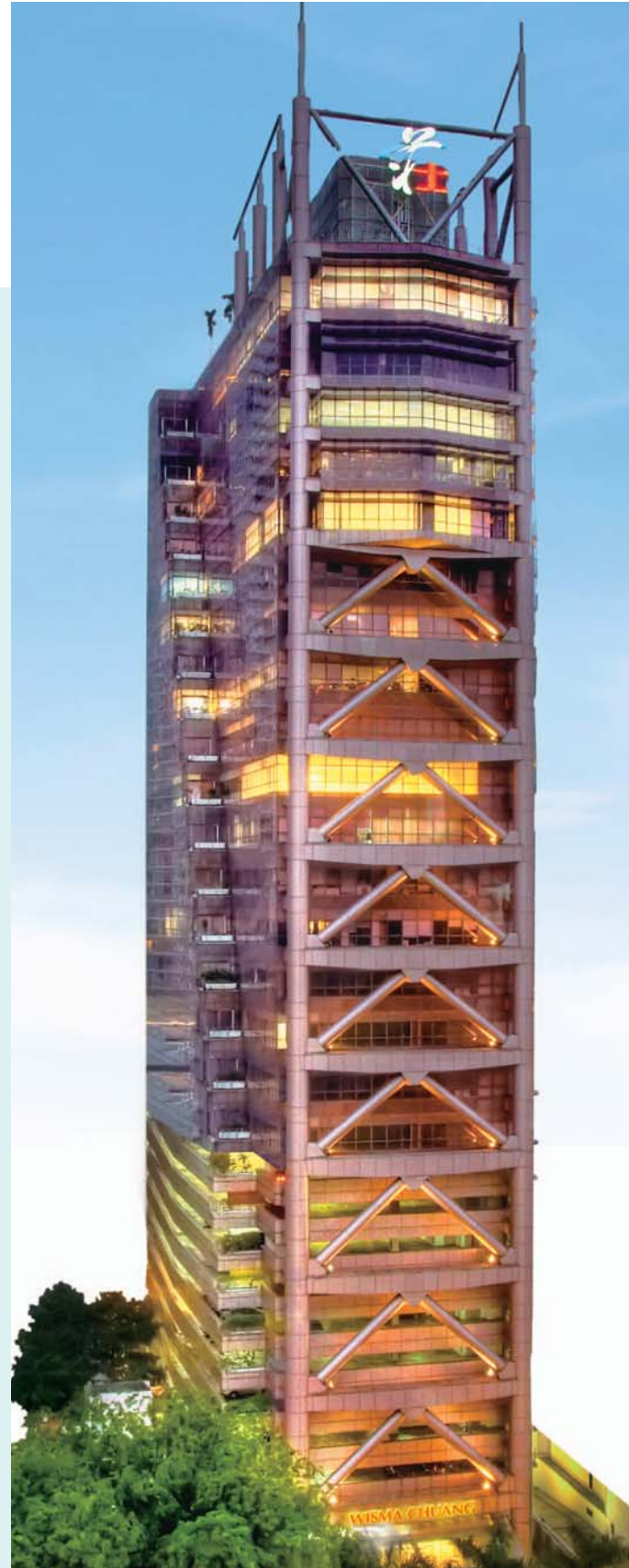
莊士大廈 (前稱中央廣場)

(擁有 100% 權益)

莊士大廈位於市中心核心地段，毗鄰坐落在吉隆坡中心商業區樞紐及著名購物地段的地標購物中心 Pavilion KL。莊士大廈建於一幅永久業權地塊之上，為一幢 29 層高辦公大樓，其商舖及寫字樓面積約為 254,000 平方呎（其可出租淨面積總數約為 195,000 平方呎），並設有 298 個停車位。於 2019 年 3 月 31 日，該物業的估值為 177,500,000 馬來西亞元（相等於約 341,300,000 港元），相當於可出租淨商舖及寫字樓面積的平均價值每平方呎約 910 馬來西亞元（相等於約 1,750 港元）。

莊士大廈已出租予多個租戶，租用率約為 70%，每年租金收入約為 6,800,000 馬來西亞元（相等於約 13,000,000 港元），按估值計算租金回報率約為 3.8%。本集團將繼續檢討該物業的租戶組合，以進一步提高其租金回報率及租用率。

除上述投資物業外，本集團將物色合適機會擴大投資物業組合，以增加本集團的經常性及穩定收入。



業務回顧

B. 物業發展

香港新界屯門業旺路

弦海

(擁有100%權益)



弦海的地盤面積約26,135平方呎，住宅和商業的可發展總樓面面積分別為117,089平方呎和25,813平方呎，並設有47個停車位。弦海位處河畔休憩公園旁邊，可盡覽屯門河的景緻。沿該地段前方的海濱長廊，迅步即可抵達鄰近的地標式商場。外部工程及內部工程正在進行中。預計將於2019年第四季度取得竣工入伙紙，並於2020年7月或之前交付予買家。



▲ 該照片攝於2019年6月15日，並已使用電腦影像技術進行編輯及處理。

弦海包括一幢兩層高商業裙樓、並設有會所及一幢20層高的住宅大廈，合共371個住宅單位，提供233個開放式單位、97個一房單位、39個兩房單位及2個三房單位。住宅物業的估計總售額達約1,714,600,000港元。

弦海的住宅物業的預售進展理想，目前合共已預售352個單位，總預售額約為1,571,100,000港元。有關合同銷售將於該等物業交付予買家後在本集團財務報告中確認為收入。截至本報告日期，本集團已收取訂金總額461,400,000港元，並預計將於2019年9月底前收取額外訂金990,800,000港元，以及將於2019年10月後至完成銷售期間收取餘款118,900,000港元。弦海的商業裙樓總樓面面積為25,813平方呎，本集團擬作長線投資用途。

業務回顧

B. 物業發展

香港

物業發展地盤

(擁有 100% 權益)

於結算日後，本集團以代價約455,000,000港元收購一個物業地盤。該物業的地盤面積約為4,320平方呎，可發展總樓面面積約為39,767平方呎。本集團預期將於2019年7月完成收購。

廣東省廣州市

莊士· 映蝶藍灣

(擁有 100% 權益)



管理層討論及分析(續)



莊士•映蝶藍灣為一個綜合商住社區，並分階段進行發展。本集團已完成第一及第二期的發展，其總樓面面積合共約260,800平方米已竣工，包括34幢高層住宅大廈，合共提供2,077個住宅單位，另有22幢別墅、商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位。



莊士•映蝶藍灣第一及第二期的住宅單位已大部份售罄。於回顧年度，共出售4個複式住宅單位及269個停車位。目前，該物業餘下2個複式單位(價值約為人民幣10,000,000元(相等於約11,000,000港元))及572個停車位(價值約為人民幣72,000,000元(相等於約84,000,000港元))可供出售。

該項目的第三期處於本集團所擁有的一幅面積超過92,000平方米的土地，其按容積率的總樓面面積約為175,011平方米。本集團已獲得約119,648平方米的土地配額作發展用途。本集團將不斷向相關中國部門密切跟進餘下55,363平方米的土地配額。本集團將準備開發的籌備工作，同時亦將探討其他方案(包括出售)以加快從該項目的投資取得資本回報。

業務回顧

B. 物業發展

廣東省東莞市

長安

(擁有100%權益)



本集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。目前，該物業出租予一名獨立第三方，直至2023年為止，期間每年租金收入總額約為人民幣6,800,000元。於2019年3月31日，該物業以估值人民幣223,400,000元（相等於約260,800,000港元）列賬。按每年租金收入計算，其按估值計算的租金回報率約為3.0%。

本項目的地塊已規劃為「住宅用途」，而長安已納入粵港澳大灣區的有利位置。本集團將跟進土地變性的相關手續，並按策略適時提出申請。按容積率3.5倍計算，該項目之可開發總樓面面積將約為70,000平方米，並將成為未來發展的主要土地儲備。一旦有合適機會，本集團亦會考慮出售該物業。

遼寧省鞍山市 莊士廣場

(擁有 100% 權益)



莊士廣場毗鄰莊士•中心城，為本集團於鐵東區核心地段的第二幅土地，可發展總樓面面積達390,000平方米，廣場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。本集團將探討其他可行方案(包括出售)以加快從該物業獲取投資回報。



業務回顧

B. 物業發展

湖南 長沙

(擁有 69% 權益)

本集團擁有位於長沙市的物業發展項目 69% 實際權益。而於 2019 年 3 月 31 日的總投資成本約為 25,200,000 港元 (包括股東貸款約 3,600,000 港元)。該中國合營公司的營業執照已自 2012 年起屆滿，因此其正常營運已暫停。本集團已作出多方努力以恢復其營業執照，但遭到合營公司小股東反對。於回顧年度，本集團取得原訟法庭裁決同意將中國合營公司清算。然而，合營公司小股東卻就上述裁決提出上訴，目前有待上訴法庭訂定聆訊日期。誠如 2018 年 11 月 9 日所公佈，本公司接獲合營公司小股東起訴本公司及本公司一名執行董事的正式民事起訴狀 (「民事起訴狀」)。民事起訴狀於 2019 年 1 月在湖南省高級人民法院進行聆訊並有待法院再訂聆訊日期。根據法律意見，民事起訴狀的事實和法律依據不足，本公司有較為充足的理據為本案訴訟進行強烈抗辯。本公司法律顧問進一步建議本公司可考慮就合營公司小股東依據虛假文件進行訴訟等行為對本公司造成的損失提起反訴。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

四川 成都

(擁有 51% 權益)

本集團持有位於成都市武侯區一個項目 51% 發展權益。於 2019 年 3 月 31 日，本集團對該項目作出的總投資成本約為人民幣 146,800,000 元(相等於約 171,400,000 港元)。本集團自 2016 年 5 月起展開法律訴訟，以尋求法庭裁決將該合營公司清算。法庭已就該案進行多次聆訊，目前尚待法院作出判決。誠如 2018 年 6 月 1 日所公佈，本集團訴諸法律訴訟的申索已增至約人民幣 559,000,000 元(相等於約 653,000,000 港元)。本公司將於適當時就有關法律訴訟作出進一步公佈。

業務回顧

B. 物業發展

廣東省四會市

聚福寶

(擁有 86% 權益)

聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性基園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。於2019年3月31日，該項目之賬面成本(包括非控制性權益)約為人民幣926,600,000元(相等於約1,081,700,000港元)，而2019年3月31日之市場估值約為人民幣941,300,000元(相等於約1,098,900,000港元)。



待建
(土地面積: 248 畝)

餘下
(土地面積:
170 畝)

管理層討論及分析(續)

於本報告日期，本集團已取得約248.2畝土地之土地使用權。聚福寶將就餘下269.8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119.8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。



已落成
(土地面積: 100 畝)

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2019年3月31日，項目約有3,643幅基地及537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。

業務回顧

C. 證券投資

1. 投資於北海集團有限公司(「北海」)及中漆集團有限公司(「中漆」)

於本報告日期，本集團擁有北海約19.2%權益及中漆約0.6%權益，該兩間公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。北海及其附屬公司主要從事房地產業務，並透過其擁有75%權益的附屬公司中漆則主要從事以自家品牌製造及銷售油漆產品，並放眼於中國市場。

鑑於北海及中漆於2019年3月31日之股份收市價分別為每股0.32港元(2018年3月31日：每股0.43港元)及每股0.5港元(2018年3月31日：每股0.52港元)，本集團於北海及中漆的投資賬面總值降至約119,900,000港元(2018年3月31日：160,100,000港元)。賬面值虧損於財務報告內以「儲備」入賬。

誠如本公司於2019年2月12日所公佈，法院已指示對北海之若干董事提出之衍生訴訟之實質審訊重訂於2020年11月9日至2020年12月11日進行。本公司將於適當時就該衍生訴訟作出進一步公佈。

2. 投資於高收益債券

本集團於2019年3月31日持有以下高收益債券組合，年化平均收益率約為7%：

股份 代號	債券發行人	於 2019年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於 2019年 3月31日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2019年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2019年 3月31日止 年度之 利息收入 千港元	截至 2019年 3月31日止 年度之 公平值 (虧損)/收益 千港元
1638	佳兆業集團控股有限公司 (8.5%，2022年到期)	4,400	32,775	0.4%	2,932	(583)
1813	合景泰富集團控股有限公司 (6%，2022年到期)	5,000	39,579	0.5%	2,353	567
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	14,000	111,096	1.4%	6,170	(1,987)
2777	怡略有限公司(廣州富力地 產股份有限公司之 全資附屬公司) (5.75%，2022年到期)	1,000	7,769	0.1%	225	597
3333	中國恒大集團			2.7%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	81,303		6,316	(3,117)
	(b) 8.25%，2022年到期	11,600	89,651		7,493	(4,241)
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	35,845		3,233	(2,074)

業務回顧

股份 代號	債券發行人	於 2019年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於 2019年 3月31日 之市值 千港元	債券市值 相對本集團 於2019年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2019年 3月31日止 年度之 利息收入 千港元	截至 2019年 3月31日止 年度之 公平值 (虧損)/收益 千港元
3380	龍光地產控股有限公司 (a) 6.875% , 2021 年到期 (b) 8.75% , 2020 年到期	4,000 2,000	32,771 16,827	0.7%	1,077 —	1,503 (127)
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125% , 2022 年到期)	10,000	77,394	1.0%	4,021	(881)
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股股份有限公司 之全資附屬公司) (5.25% , 2021 年到期)	4,300	33,635	0.4%	1,771	22
不適用	廣西金融投資集團有限公司 (5.75% , 2021 年到期)	8,000	61,417	0.8%	3,578	(1,005)
	年內贖回/出售之債券	—	—	—	3,708	—
		79,757	620,062	8.0%	42,877	(11,326)

管理層討論及分析(續)

各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
佳兆業集團控股有限公司	物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務
合景泰富集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業管理
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築、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
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理、酒店經營、金融業務、互聯網業務及保健業務
龍光地產控股有限公司	房地產開發、物業投資、建築及裝飾以及一級土地開發
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營、物業管理及環境保護
綠地控股股份有限公司	房地產開發、物業投資、建築及酒店經營
廣西金融投資集團有限公司	提供小額貸款、信用擔保、財產保險、融資租賃及其他

本集團錄得未變現公平值虧損，主要由於債券價格在2019年3月31日較2018年3月31日下跌，且於2019年3月31日幾乎本集團所持的所有債券成交價均低於其面值。若本集團繼續持有該等債券，並於到期日按面值被贖回，將不會錄得未變現公平值虧損。於最近幾個月，中國房地產行業為再融資而發行新債券，加上貿易戰持續發酵，導致市場氣氛轉差，對本集團所持債券的價格構成下跌壓力。因此，該等因素已抵銷年內所產生的高利息收入。本集團將根據貨幣環境密切監控債券組合之表現。

財務回顧

資產淨值

於2019年3月31日，本公司權益持有人應佔之資產淨值達4,252,900,000港元。每股資產淨值為1.81港元，乃按本集團土地儲備之原投資值計算。於回顧年度，資產淨值受到以下不利影響：(i) 人民幣及其他貨幣貶值導致匯兌儲備減少約194,500,000港元；及(ii) 公平值反映於其他全面收益之金融資產之公平值虧損約40,200,000港元。

財務資源

於2019年3月31日，本集團之現金及銀行結存和持作買賣之投資為1,599,200,000港元(2018年：1,210,100,000港元)。於同日，本集團之銀行借款為2,081,300,000港元(2018年：1,632,500,000港元)。因此，本集團之淨負債約為482,100,000港元(2018年：422,400,000港元)，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11.3%(2018年：9.6%)。

本集團約85.9%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，11.7%以人民幣為單位，其餘2.4%則以其他貨幣為單位。本集團約69.0%之銀行借款以港元為單位，24.3%以英鎊為單位及其餘6.7%以馬來西亞元為單位。

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，本集團約38.8%之銀行借款須於第一年內償還，6.2%須於第二年內償還，而其餘55.0%須於第三至第五年內償還。

外幣匯兌風險

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

展望

本集團除尋求新機遇擴充土地儲備以供物業發展外，亦將物色合適的投資項目，以擴大本集團的投資物業組合，藉以增加穩定及經常性租金收入。就業務所覆蓋的地域範圍而言，本集團將在香港及以粵港澳大灣區為重點的中國城市物色機遇，並將業務積極擴展至「一帶一路」沿線倡議的海外國家。本集團將擴展至其他收入穩定的業務，擴大本集團的收益來源，提升本集團的盈利能力，為股東帶來最大回報。

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2019年3月31日，本集團聘有170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

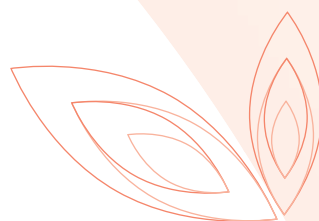
本人謹代表董事會向各董事同寅及集團全體員工致意，感謝其於年內盡忠職守及竭誠作出貢獻。

莊家彬

主席

香港，2019年6月25日

公司 資料



榮譽主席

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士

董事

莊家彬(主席)
李美心(副主席)
莊家豐(董事總經理)
彭振傑
莊家淦
羅博文
黎慶超[@]
石禮謙，金紫荊星章，太平紳士*
朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士*
范駿華，太平紳士*
李秀恒，金紫荊星章，太平紳士*
吳傑莊，榮譽勳章*

[@] 非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士#
朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士
范駿華，太平紳士
李秀恒，金紫荊星章，太平紳士

提名委員會

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士#
朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士
范駿華，太平紳士
吳傑莊，榮譽勳章

薪酬委員會

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士#
朱幼麟，銀紫荊星章，太平紳士
范駿華，太平紳士

企業管治委員會

莊家彬#
李美心
莊家豐

公司秘書

李慧貞

獨立核數師

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

公司資料(續)

股份過戶登記處	百慕達： MUFG Fund Services (Bermuda) Limited The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda 香港： 卓佳廣進有限公司 香港皇后大道東 183 號 合和中心 54 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 南洋商業銀行有限公司
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.chuang-china.com

中華人民共和國(「中國」) 辦事處

北京辦事處

莊士(北京)投資諮詢服務有限公司
中國北京市
西城區榆樹館西里
4號樓105室

深圳辦事處

中國深圳市
福田區
福中三路1006號
諾德金融中心23樓F室

廣州辦事處

廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司
中國廣東省
廣州市蓮港大道126號

東莞辦事處

東莞市莊士投資諮詢有限公司
中國廣東省
東莞市莊士路8號
莊士新都行政中心1樓

鞍山辦事處

鞍山莊士置業有限公司
鞍山莊士房地產開發有限公司
中國遼寧省
鞍山市鐵東區
建國大道738號

成都辦事處

成都莊士投資諮詢服務有限公司
中國四川省
成都市武侯區
碧雲路1號
碧雲天13棟2座
10樓A室

長沙辦事處

中國湖南省
長沙市雨花區
勞動西路528號
大華賓館寫字樓2205室

公司資料(續)

中國辦事處(續)	廈門辦事處 廈門佻家濱海度假村有限公司 中國福建省 廈門市思明區 龍虎山路382號 四會辦事處 四會聚福寶華僑陵園有限公司 中國廣東省 四會市江谷鎮
馬來西亞辦事處	馬來西亞 吉隆坡郵區50250 蘇丹依斯邁路34號 莊士大廈16樓16.05室
香港銷售中心	弦海銷售中心 香港 尖沙咀 彌敦道219號 莊士倫敦廣場 地下低層
中國銷售中心	莊士•映蝶藍灣銷售中心 中國廣東省 廣州市蓮港大道126號 莊士•中心城銷售中心 中國遼寧省 鞍山市鐵東區 建國大道738號 聚福寶銷售中心 中國廣東省 四會市江谷鎮
股份代號	298

董事及 高層管理人員之 簡歷資料



董事及高層管理人員之簡歷資料

執行董事

莊家彬先生，39歲，主席，於物業業務及企業管理方面積逾15年經驗。彼亦為Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「莊士機構」，本公司之控股股東)之副主席，該公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。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。莊家彬先生為莊紹綏先生(莊士機構之主席)之子，亦為莊家豐先生、羅莊家蕙女士(羅博文先生之配偶及莊士機構之執行董事)及莊家淦先生之兄，以及羅博文先生之內兄。彼於2008年加入本集團。

李美心小姐，58歲，副主席，於金融財務、企業融資及企業管理方面積逾33年經驗。彼持有工商管理碩士學位，並為英國特許管理會計師公會資深會員。彼於1999年加入本集團。

莊家豐先生，34歲，董事總經理，於建築、室內設計及企業管理方面積逾9年經驗。彼亦為莊士機構之聯席董事總經理。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、香港惠安同鄉總會副主席、湖南省青年聯合會副秘書長、香港菁英會理事、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。彼為莊紹綏先生之子，亦為莊家彬先生、羅莊家蕙女士之弟及莊家淦先生之兄，以及羅博文先生之內弟。彼於2012年加入本集團。

彭振傑先生，61歲，執行董事，於建築及房地產發展業務積逾41年經驗。彼持有英國建築工程管理理學碩士學位，並為英國特許建築學會、英國建築師測量師學會及香港工程師學會會員。彼於1992年加入本集團。

董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

執行董事(續)

莊家淦先生，31歲，執行董事，於財務及企業管理方面積累10年經驗。彼亦為莊士機構之執行董事。彼持有文學士學位，主修經濟。莊家淦先生為莊紹綏先生之子，亦為莊家彬先生、羅莊家蕙女士及莊家豐先生之弟，以及羅博文先生之內弟。彼於2017年12月加入董事會。

羅博文先生，38歲，執行董事，於資產管理、財富管理、企業與投資銀行以及製造業務方面擁有8年經驗。彼亦擁有管理資訊科技、餐飲、音樂及房地產行業的經驗。彼持有資訊系統理科學士學位及投資管理理科碩士學位。羅先生為羅莊家蕙女士(莊家彬先生之妹、莊家豐先生及莊家淦先生之姊，以及莊紹綏先生之女)之配偶；並為莊家彬先生之妹夫、莊家豐先生及莊家淦先生之姊夫；及莊紹綏先生之女婿。彼於2019年3月加入董事會。

非執行董事

黎慶超先生¹，72歲，於2017年12月獲委任為非執行董事。彼為香港執業律師，並為英格蘭和威爾斯、新加坡及澳洲新南威爾斯和維多利亞省之認可律師。黎先生為新創建集團有限公司及東方報業集團有限公司(均在聯交所上市之公司)之非執行董事。

¹ 亦稱黎榮

董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

獨立非執行董事

石禮謙先生²，金紫荊星章，太平紳士，74歲，於2008年4月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於退任主席職位後自2019年4月29日起擔任本公司之榮譽主席。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。彼亦為莊士機構、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、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、高銀金融(集團)有限公司、光大永年有限公司、資本策略地產有限公司及遠東發展有限公司(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。

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士，75歲，於1997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。彼亦為莊士機構、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代表大會之香港特別行政區代表。

² 亦稱Abraham Razack

董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

獨立非執行董事(續)

范駿華先生，太平紳士，40歲，於2013年獲委任為獨立非執行董事。范先生為香港執業會計師，積逾13年經驗。彼持有工商管理(會計及財務)學士學位及法律學士學位。范先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。彼為盛諾集團有限公司、富臨集團控股有限公司、文化傳信集團有限公司、南旋控股有限公司、橋英控股有限公司、莊皇集團公司、恆宇集團控股有限公司、中國新華電視控股有限公司及星宇(控股)有限公司(該等公司均在聯交所上市)之獨立非執行董事。彼亦為中國人民政治協商會議浙江省第十至第十二屆委員會委員、中國人民政治協商會議第四及第五屆廣東省深圳市委員會委員及浙江省青年聯合會副主席。

李秀恒博士，金紫荊星章，太平紳士，64歲，於2017年12月獲委任為獨立非執行董事。彼積逾34年製造業經驗。彼為香港中華廠商聯合會永遠名譽會長及香港經貿商會會長。李博士持有工商管理碩士學位及經濟學博士學位。彼於1991年獲頒「香港十大傑出青年」獎項，並於1993年獲頒「香港青年工業家」獎項。彼現為東方表行集團有限公司及萬裕科技集團有限公司(均在聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

吳傑莊博士，榮譽勳章，44歲，於2019年5月獲委任為獨立非執行董事。彼於資訊科技領域積逾20年經驗。彼持有香港理工大學哲學博士及製造工程學學士學位及清華大學博士後研究生學位。吳博士為高鋒集團創始人兼主席，該公司從事科技、媒體通訊、教育及創意產業。彼為香港藝術發展局、私營骨灰安置所發牌委員會及僱員再培訓局成員。彼為香港理工大學兼任教授、香港青年學生動力基金召集人、青年專業聯盟創會召集人、全國政協委員及廣東省政協委員、中華全國青年聯合會常務委員、中國青年科技工作者協會常務理事及廣東省青年聯合會副主席。吳博士於2000年榮獲「香港十大傑出數碼青年」，於2003年榮獲由香港科技園贊助之「香港創意創業大賞」，並於2013年榮獲「世界廣府人十大傑出青年」。

董事及高層管理人員之簡歷資料(續)

高層管理人員

黃世釗先生，63歲，主管本集團中國廣東省業務之總經理，於法律專業、機電工程、物業發展、建築工程、行政及管理方面積逾45年經驗。彼大學畢業、具法學專業學歷及中國國家二級建造師資格，並為東莞市沙田外商投資企業協會會長及廣東省泉港經濟文化促進會監事長。彼於1993年加入本集團。

陳峰先生，37歲，本集團在中國番禺發展項目之總經理，於建築工程管理方面積逾12年經驗。彼持有工程管理碩士學位。彼於2007年加入本集團。

郭財宏先生，49歲，本集團在中國鞍山發展項目之總經理，於項目規劃、設計及管理方面積累27年經驗。彼於1992年加入本集團。

莊學農先生，45歲，本集團在中國廣東基園項目之總經理，於房地產項目管理、工程、行政、營銷及財務等方面積逾24年經驗。彼持有經濟管理深造證書。彼於2003年加入本集團。

丁力先生，45歲，本公司之助理董事，於業務發展、策略規劃及企業管理方面積逾11年經驗。彼持有政治學學士學位。彼於2007年加入本集團。

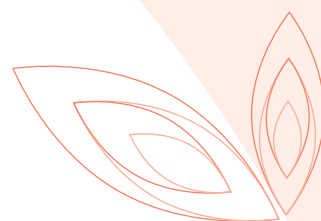
何家健先生，36歲，財務總監，於財務、會計及審計方面積逾14年經驗。彼持有會計學士學位，並為香港會計師公會資深會員與英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼於2009年加入本集團。

李慧貞女士，58歲，公司秘書，於企業服務及行政管理方面積逾35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。彼於1998年加入本集團。

黃國聰先生，61歲，馬來西亞辦事處之行政總裁，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37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。彼於1994年加入本集團之馬來西亞辦事處。

企業管治

報告書



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。

董事會已批准一項新的董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)及一項提名政策(「提名政策」)，自2019年1月1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。本公司明白及認同董事會多元化對提升公司的表現質素裨益良多。

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。在制定董事會成員組合時，本公司會從多個方面考慮董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及才能。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會甄選人選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及才能。最終將按人選的長處及可為董事會帶來的貢獻而決定。

提名委員會將每年於《企業管治報告書》內匯報董事會成員在多元化層面的組成，並監察此董事會多元化政策的執行，以確保制定完善的聘選制度，充分考慮人選的多元化範疇。

提名委員會將在適當時候檢討此董事會多元化政策，以確保此董事會多元化政策行之有效。提名委員會將會討論任何所需修訂，並向董事會提出修訂建議，以供審批。

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

以下為提名委員會所採納並載列於提名政策之推選標準及提名程序之概要：

推選標準

提名委員會於評估提名候選人是否適合膺選時會參考下列因素。

- 誠信聲譽
- 本集團經營所在行業之成就及經驗
- 可投入時間及對相關事務關注之承諾
- 董事會各方面之多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、專業經驗及才能

該等因素僅供參考，並非旨在盡列所有因素，亦不具決定性作用。提名委員會可酌情決定提名任何其認為適當之人士。

提名程序

提名委員會秘書於接獲本公司管理層之候選人提名後須召開提名委員會會議，以供提名委員會透過會議或透過提名委員會全體成員之書面決議案予以考慮。

- 為填補董事會臨時空缺及/或出任董事會新增成員，提名委員會須作出推薦以供董事會考慮及批准。就提名候選人於股東大會上參選而言，提名委員會須向董事會提名以供其考慮及推薦。
- 在發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會提名於股東大會上參選。
- 為提供獲董事會提名於股東大會上參選的候選人之資料，本公司將會向股東發出通函。根據上市規則及適用的法律、規則和法規之規定，提名候選人之姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及任何其他資料將載入向股東發出之通函。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

提名程序(續)

- 根據本公司之公司細則第88條，股東可於遞交通知期限內向公司秘書發送通知，表達其有意在非由董事會推薦或由提名委員會提名之情況下提呈決議案，以推選除股東通函所載列有關候選人外之一名特定人士為董事。以此方式獲提名之候選人之詳情將在必要情況下透過向全體股東寄發補充通函之方式供其參考。
- 候選人可於股東大會舉行前任何時間透過向公司秘書寄送書面通知的方式放棄其候選資格。
- 董事會就其推薦候選人於任何股東大會上參選之所有事宜擁有最終決定權。

提名委員會將監察及檢討提名政策(如適用)，以確保提名政策繼續切合本公司需要，同時反映現時監管規定及良好企業管治常規。

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12位董事。董事會成員如下：

姓名	職銜
莊家彬先生*	主席
李美心小姐	副主席
莊家豐先生*	董事總經理
彭振傑先生	執行董事
莊家淦先生*	執行董事
羅博文先生*(於2019年3月7日獲委任)	執行董事
黎慶超先生	非執行董事
石禮謙先生	獨立非執行董事
朱幼麟先生	獨立非執行董事
范駿華先生	獨立非執行董事
李秀恒博士	獨立非執行董事
吳傑莊博士(於2019年5月8日獲委任)	獨立非執行董事

* 莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生為兄弟。羅博文先生為莊家彬先生之內弟，以及莊家豐先生及莊家淦先生之內兄。

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、非執行及獨立非執行董事所要求之才能及經驗。各董事之簡歷資料見載於本年報「董事及高層管理人員之簡歷資料」一節。

(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。所有非執行及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。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(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。提名委員會成員包括四位獨立非執行董事石禮謙先生、朱幼麟先生、范駿華先生及吳傑莊博士。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
朱幼麟先生	1/1
范駿華先生	1/1
吳傑莊博士(於2019年5月8日獲委任)	不適用

* 提名委員會主席

提名委員會已審議通過了委任羅博文先生及吳傑莊博士為本公司董事之建議。有關任命乃依據本公司董事會多元化政策及提名政策作出。

(iv) 董事會會議

本年內董事會曾舉行五次會議。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。主席連同副主席及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
莊家彬先生	主席	5/5
李美心小姐	副主席	5/5
莊家豐先生	董事總經理	5/5
彭振傑先生	執行董事	5/5
莊家淦先生	執行董事	5/5
羅博文先生(於2019年3月7日獲委任)	執行董事	不適用
黎慶超先生	非執行董事	5/5
石禮謙先生	獨立非執行董事	4/5
朱幼麟先生	獨立非執行董事	5/5
范駿華先生	獨立非執行董事	5/5
李秀恒博士	獨立非執行董事	5/5
吳傑莊博士(於2019年5月8日獲委任)	獨立非執行董事	不適用

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，莊家彬先生為主席，董事總經理莊家豐先生為行政總裁。石禮謙先生已於2019年4月29日退任主席職位。莊家豐先生已於2019年4月29日獲重新任命為董事總經理。

(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。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(A) 董事會(續)

(ix) 董事之培訓

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才能，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。

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
莊家彬先生	✓	✓	✓
李美心小姐	✓	✓	✓
莊家豐先生	✓	✓	✓
彭振傑先生	✓	✓	✓
莊家淦先生	✓	✓	✓
羅博文先生(於2019年 3月7日獲委任)	✓	✓	✓
黎慶超先生	✓	✓	✓
石禮謙先生	✓	✓	✓
朱幼麟先生	✓	✓	✓
范駿華先生	✓	✓	✓
李秀恒博士	✓	✓	✓
吳傑莊博士(於2019年 5月8日獲委任)	不適用	不適用	不適用

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、挽留及激勵優秀之員工。本集團所釐定之薪酬水平將確保可與聘用相若才能人才之公司作出比較及競爭。

(ii) 支付予非執行董事之袍金

前任主席(亦為獨立非執行董事)每年獲付袍金300,000港元。本公司其餘每位非執行董事每年獲付袍金120,000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、朱幼麟先生及范駿華先生。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
朱幼麟先生	1/1
范駿華先生	1/1

* 薪酬委員會主席

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核

(i) 財務報告

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

本公司核數師就本集團綜合財務報告承擔之報告責任見載於本年報第92至99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計部）的職責，以實現本集團的策略及營運目標及宗旨。

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。

企業管治報告書(續)

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，該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識別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2019年3月31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、財務報告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2019年3月31日止年度已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第C.2條。

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(C) 問責及審核(續)

(iii) 審核委員會

本公司已成立審核委員會及訂定其明確之職權範圍，以審視及監督本集團之財務報告程序和風險管理及內部監控。審核委員會成員包括四位獨立非執行董事石禮謙先生、朱幼麟先生、范駿華先生及李秀恒博士。本年內審核委員會曾召開三次會議，以討論與外聘核數師之關係、審閱本集團截至2018年9月30日止六個月之綜合中期財務資料及截至2019年3月31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監控系統。

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*	3/3
朱幼麟先生	3/3
范駿華先生	3/3
李秀恒博士(於2019年5月8日獲委任)	不適用

* 審核委員會主席

(iv) 核數師之酬金

於本年度，已付或應付予主要核數師羅兵咸永道會計師事務所之酬金如下：

所提供服務	千港元
審核及審核相關服務	1,945
非審核服務	780
	2,725

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(D) 董事會之授權

(i) 董事委員會

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

(ii) 管理職能

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

(E) 企業管治

董事會已將企業管治之職能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三位執行董事，分別為莊家彬先生、李美心小姐及莊家豐先生。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
李美心小姐	2/2
莊家豐先生	2/2

* 管治委員會主席

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(F) 與股東之溝通

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

(i) 股東週年大會

董事會將股東週年大會視為與本公司股東會面之主要渠道。除兩名董事因其他事務而缺席本公司2018年股東週年大會(「2018股東週年大會」)外，所有其他董事(包括董事會主席及各董事委員會主席)均有出席2018股東週年大會，以回答股東之提問。

每位現任董事出席2018股東週年大會之紀錄如下：

姓名	職銜	出席
莊家彬先生	主席	有
李美心小姐	副主席	有
莊家豐先生	董事總經理	有
彭振傑先生	執行董事	有
莊家淦先生	執行董事	有
羅博文先生(於2019年3月7日獲委任)	執行董事	不適用
黎慶超先生	非執行董事	無
石禮謙先生	獨立非執行董事	有
朱幼麟先生	獨立非執行董事	無
范駿華先生	獨立非執行董事	有
李秀恒博士	獨立非執行董事	有
吳傑莊博士(於2019年5月8日獲委任)	獨立非執行董事	不適用

(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。

企業管治常規報告(續)

(F) 與股東之溝通(續)

(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。

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

企業管治常規報告(續)

(G) 股東權利 (續)

(iii) 於股東大會上提呈動議(續)

(a) (續)

- 任何提名膺選董事之通知均須載明上市規則第 13.51(2) 條或本公司所須依從任何其他適用之法律、規則及規例不時規定（倘若被提名人士當選董事）披露有關該位人士之資料。目前，須載明之資料如下：
- 全名及年齡；
 - 在本公司及本集團其他成員公司擔任之職位（如有）；
 - 經驗，包括 (i) 過去三年在上市公司（其證券在香港或海外任何證券市場上市）擔任之其他董事職位，及 (ii) 其他主要任命及專業資格；
 - 服務本公司之年期或建議服務年期；
 - 與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控權股東之關係；
 - 其於本公司股份之權益（定義見證券及期貨條例（香港法例第五七一章）第 XV 部）；
 - 該位董事或監事之酬金數額及釐定有關酬金之基準及服務合約涵蓋有關酬金數額之比例；及
 - 被提名人士發出之聲明，表明其目前及過去均毋須受上市規則第 13.51(2)(h) 至 (w) 條訂明之任何情況所規限，或若任何一項或多於一項該等條文適用於該位人士，則提供有關之詳盡資料。
- 就此發出之通知可通過下列其中一項途徑傳達至「莊士中國投資有限公司之公司秘書」：
- 郵寄至：香港中環遮打道 18 號歷山大廈 25 樓
 - 電郵至：chuangs@chuangs.com.hk
 - 圖文傳真至：(852) 2810 6213

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(G) 股東權利(續)

(iii) 於股東大會上提呈動議(續)

(a) (續)

- 任何該等股東均須為有權出席與所發通知有關之大會並於會上投票之股東。
- 有關通知期最短須為七(7)日，而通知之送遞須不早於擬定選舉董事之股東大會的通告寄發後翌日及不遲於該股東大會指定舉行日期前七(7)日。若於該股東大會前少於十五(15)個辦公日收到該通知，本公司將須考慮後延股東大會以(i)評估有關提名候選人是否適合膺選；及(ii)於股東大會前至少十四(14)整日及不少於十(10)個辦公日就提呈股東之動議刊發公佈或寄發一份補充通函。

(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1981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
 - 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。

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)

- 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「莊士中國投資有限公司之董事會」：
 - 郵寄至 : 香港中環遮打道18號歷山大廈25樓
 - 電郵至 : china-board@chuangs.com.hk
 - 圖文傳真至 : (852) 2810 6213

企業管治報告書(續)

企業管治常規報告(續)

(H) 本公司組織章程文件之修訂

於截至2019年3月31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2019年3月31日止年度均有遵守管治守則之守則條文。

代表董事會

Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

莊家豐

董事總經理

香港，2019年6月25日



環境、 社會及管治報告書

環境、社會及管治報告書

關於本報告

本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告書的範圍涵蓋本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）。本集團主要從事物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，基園發展及經營，貨品及商品銷售，以及證券投資及買賣。

本集團致力於其業務的長期可持續發展，此乃本集團發展及增長策略的關鍵因素之一。本集團堅持提倡主動積極舉措，以為持份者及其所營運及服務的社區帶來價值及正面影響。因此，我們與投資者及其他持份者維持持續溝通，以了解他們對本集團處理環境、社會及管治事宜的期望。透過與上述人士進行持續溝通，我們明白，他們認為就環境、社會及管治報告而言，本集團之物業發展及投資業務更具關聯性。因此，本報告著重強調本集團之物業發展及投資業務於截至2019年3月31日止財政年度取得關於環境、社會及管治方面的成就及面臨的挑戰和採取的措施。

此外，本集團一直在採取措施不斷完善收集資源消耗數據的程序，以便更全面了解本集團的環境、社會及管治表現。

本環境、社會及管治報告書乃根據香港聯合交易所有限公司所發佈主板上市規則附錄二十七項下環境、社會及管治報告指引編製，並分為環境及社會兩節。

環境、社會及管治報告書(續)

環境

排放

廢氣及溫室氣體(「溫室氣體」)排放

本集團致力於推動綠色環境及秉承對環境負責任的態度。本集團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之目的和目標；及
- 教育、培訓及鼓勵僱員參與環保行動，培養企業社會責任的精神。

在本集團物業發展項目的項目規劃、設計及建造階段，本集團盡可能參考建造綠色樓宇的行業最佳做法。本集團根據地區及客戶要求對不同的項目採取不同的可持續發展考量，例如考慮能源消耗及溫室氣體排放的影響。舉例說，本集團的項目已納入以下措施：

- 考慮季候風風向，並應用於住房設計，以改善自然通風；
- 玻璃幕牆為雙層有色及/或可隔熱，並裝有低輻射玻璃，以增加清晰度及自然光，從而節約能源及/或減少太陽熱力照射；
- 使用表面的氧化層以降低玻璃的反射率；
- 在樓宇內安裝自然、節能及自動控制照明系統，以減少照明所需能源，降低整體營運成本；及
- 在項目中採用低溫輻射地面取暖系統，以統一製冷及供暖，此方式有利於樓宇節約成本，使能源效益更佳。

環境、社會及管治報告書(續)

環境(續)

排放(續)

廢氣及溫室氣體排放(續)

此外，在規劃及設計階段，本集團將確保其物業可與周邊環境無縫連接。本集團將其對環境負責任的承諾融入其日常業務活動中。以採購流程為例，本集團優先選擇更加綠色或環保的材料及產品，以盡量減少其碳足跡。其中所考慮的若干因素包括：

- 使用重複使用率高及可回收物料比例高的材料及產品；
- 通過減少廢物及降低對環境的負面影響，達致可持續利用地球資源的商業行為；及
- 使用「更加綠色」的方式，採用或投資於節能舉措及科技。

最後，也是最重要的一點，本集團鼓勵僱員參與環保行動。例如，本集團致力通過採用節能技術，以及關閉在下班後無需使用之電燈、電腦及影印機，以減少能源使用及溫室氣體排放。

廢棄物管理

就危險廢棄物而言，我們明白減少廢棄物及降低對環境產生負面影響的重要性，並認識到此舉可帶來的裨益。因此，我們在整個採購過程中皆會考慮環境責任。雖然廢紙及其他辦公用品為主要非危險廢棄物來源，惟我們已實施使用雙面打印、在辦公室內使用電子備忘錄以及收集及回收已用盡的墨盒等相關減廢措施。

資源利用

本集團努力通過有效及高效利用資源(包括能源、水及其他原材料)來驅動可持續業務增長。我們的管理層及員工均意識到這一目標，並已實施多項「綠色辦公舉措」。

本集團管理的主要物業組合正引入環保措施。該等措施包括但不限於減少紙張的使用。以減少使用紙張為例，我們密切監督每名僱員打印紙張的總數，強制利用再生紙，以及在辦公室內使用電子備忘錄。

另一方面，由於若干物業發展項目於2018年竣工，2019年的電力消耗大幅減少。

環境、社會及管治報告書(續)

環境(續)

排放(續)

環境及天然資源

本集團注重減少對環境的干擾及使用天然資源。我們已樹立包括節能減排在內的環境保護政策，以實現這一目標。本集團亦已制定程序，以確保我們能夠及時掌握我們經營業務所在國家的各環保局制定的環境保護法規。

合規性

於本報告年度，本集團並無知悉有任何不遵守有關廢氣及溫室氣體排放、廢棄物管理、有害及無害廢棄物的產生且對本集團有重大影響的法律及法規的情況。

社會

僱傭及勞工常規

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，亦在招聘、賠償及解僱、晉升、工作時長、休息期、平等機會、多元化及反歧視方面執行公平及一致的人力資源政策及方案。於2019年3月31日，本集團聘有170名員工，男女比例為1.6:1。

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僱員。本集團努力通過各種措施留住人才並給予人才培育。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為重要。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及健康的工作環境。

環境、社會及管治報告書(續)

社會(續)

僱傭及勞工常規(續)

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；
- 外部培訓的財務資助，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，包括生日假及酒店住宿折扣。

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。
- 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、購股權及僱員和其家庭成員之醫療保險。
- 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、父親節、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。本年內，本集團為僱員提供包括在父親節當天住酒店享折扣在內的家庭度假套餐，並在萬聖節前夕舉辦設有各種節日活動的「不給糖就搗蛋」晚會，讓僱員歡度節日。
- 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。

環境、社會及管治報告書(續)

社會(續)

僱傭及勞工常規(續)

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。本集團定期籌辦電影晚會、瑜伽課程及麵包醬製作課程等各種活動，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。

健康與安全

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；
- 管理來自工作的健康及安全風險；
- 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，使其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；
- 定期舉行消防演習及緊急疏散演習，讓僱員能夠從容應對真正的緊急情況；
- 為僱員提供免費的企業流感疫苗接種計劃，以促進工作場所的安全與健康；
- 於本年內為僱員提供水果及低糖飲品，以表示對僱員的關懷及推廣健康飲食；
- 贈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。

環境、社會及管治報告書(續)

社會(續)

發展及培訓

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計劃。該等計劃旨在根據已識別之發展領域，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的目標、願景、價值觀及服務文化；
- 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。除參加在職培訓計劃外，本集團亦鼓勵僱員參加外部研討會及工作坊，讓僱員了解行業發展的最新資訊；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。計劃以加深董事對其職能、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。

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。

勞工準則

本集團反對並禁止僱用童工及強制勞工。本集團人力資源部將審查求職者的身份證明文件，確保彼等符合合法招聘條件。

環境、社會及管治報告書(續)

社會(續)

合規性

於本報告年度，本集團並無知悉有任何不遵守有關僱傭以及健康與安全且對本集團有重大影響的法律及法規的情況，亦無發現任何有關使用童工或強制勞工的事件。

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。

這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甚至是零；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。

環境、社會及管治報告書(續)

社會(續)

產品責任

作為本集團營運舉措的一部份，我們在全集團應用質量保證流程，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，為確保能提供高質量的服務及表現，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
- 進修及額外的培訓，以改善有待改進的地方。

本集團承諾向客戶提供優質產品。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。

本集團認為，就其產品及服務提供準確及完整的資料，對客戶作出知情決定而言至關重要。為保障客戶利益，產品須審慎標示及宣傳。

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，本集團亦有遵守當地及國家之所有相關法規。本集團已制定完善的流程及培訓計劃，就如何處理客戶的個人資料為僱員提供指引。

合規性

於本報告年度，本集團並無知悉有任何不遵守有關產品責任且對本集團有重大影響的法律及法規的情況。

環境、社會及管治報告書(續)

社會(續)

反貪污

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。認識到反貪污的重要性，我們執行載有嚴格標準及政策的「行為守則」，以防止賄賂、貪污、勒索、洗黑錢及欺詐。我們寄望所有僱員、已訂約獨立第三方以及本集團業務夥伴能夠遵守該等標準及舉措，同時亦持續向董事及高級管理層提供相關法律及法規的培訓。

本集團設有舉報制度，舉報人可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，並定期直接上報本集團董事會。

合規性

於本報告年度，本集團並無知悉有任何不遵守有關反貪污且對本集團有重大影響的法律及法規的情況。

社區

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。

本集團通過向不同非牟利組織進行現金捐贈以回饋社會。於本報告年度，本集團已貢獻慈善捐款及贊助達約2,829,000港元，以贊助為有需要的人提供幫助的組織及機構。

我們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，作為回饋社區的企業文化的一部份。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。於本報告年度，本集團亦贊助中國歷史電視紀錄片，以支持向公眾提供教育節目。

本集團致力於將社會責任融入業務營運，締造卓越的業務表現，並榮獲電視廣播有限公司頒發的「2018卓越上市公司巡禮」獎項，以嘉許其本年度的成就。

環境、社會及管治報告書(續)

環境關鍵績效指標

環境關鍵績效指標	單位	2019年	2018年
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	223	283
範圍1 – 直接排放及減除	公噸二氧化碳當量	113	–
範圍2 – 能源間接排放	公噸二氧化碳當量	110	283
所產生無害廢棄物總量	公噸	1	1
能源總耗量	千瓦時	578,861	360,912
能源總耗量密度			
按收入分類	千瓦時/收入(千港元)	2.89	2.30
直接能源總耗量 – 汽油	千瓦時	404,128	–
直接能源總耗量密度			
按收入分類	千瓦時/收入(千港元)	2.02	–
間接能源總耗量 – 已購電力	千瓦時	174,733	360,912
間接能源總耗量密度			
按收入分類	千瓦時/收入(千港元)	0.87	2.30
耗水量	立方米	15,784	15,800
耗水量密度			
按收入分類	立方米/收入(千港元)	0.08	0.09

代表董事會

Chuang's China Investments Limited

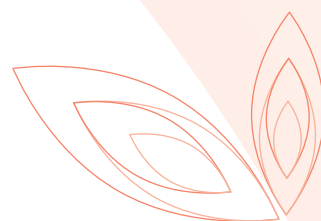
(莊士中國投資有限公司)

莊家豐

董事總經理

香港，2019年6月25日

董事會 報告書



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其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019年3月31日止年度之經審核綜合財務報告。

業務回顧

本集團本年內之業務回顧（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2019年3月31日止年度期間及期後發生而影響本集團之重要事項，以及預示本集團業務未來可能發展之跡象）載於本報告第2至33頁之管理層討論及分析。本集團之財務風險載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、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。此等指標之詳情分別載於本報告第2至33頁之管理層討論及分析和第198頁之財務資料概要及綜合財務報告附註6。

此外，有關本集團環境政策及表現以及本集團與其僱員、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的討論載於本報告第67至78頁之環境、社會及管治報告書。

主要業務及營運之地域分析

本公司主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報告附註41。

本集團本年內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100頁之綜合收益表內。

經計及本集團項目及業務發展的營運資金需求後，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2019年3月31日止年度之末期股息每股港幣2.0仙（2018年：港幣2.0仙）。末期股息如獲批准，將於2019年10月31日或之前派付予2019年10月11日名列本公司股東名冊之股東。

本公司已就本財政年度派付中期股息每股港幣1.5仙（2018年：港幣1.5仙）。本年度股息總額將為每股港幣3.5仙（2018年：港幣3.5仙）。本年度支付股息總額將為82,200,000港元（2018年：82,200,000港元）。

股息政策

本公司致力為本公司股東(「股東」)創造穩定回報。本公司之政策為於考慮派息時讓股東分享本公司之利潤，同時保留充足儲備以供本集團日後發展之用。

派息比率由董事會於計及(其中包括)下列因素後全權酌情釐定：

- 本集團之財務表現；
- 本公司及本集團各附屬公司之保留溢利及可供分派儲備；
- 本集團之營運資金需求、資本支出需求及未來擴展計劃；
- 本集團之流動資金狀況；
- 整體經濟環境；及
- 董事會視為相關之其他因素。

本公司派息亦須受限於適用的法律和法規(包括百慕達1981年公司法(經不時修訂)以及本公司組織章程大綱及公司細則)項下之任何限制。

捐款

本集團本年內之慈善捐款及贊助總額約為2,829,000港元。

優先購買權

本公司於百慕達註冊成立，該司法權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32及附註40(a)。本公司於2019年3月31日之可供分派儲備總額約為1,629,736,000港元。

董事會報告書(續)

主要物業資料

本集團於2019年3月31日所持有主要物業之資料詳載於第196至197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198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：

莊家彬先生

李美心小姐

莊家豐先生

彭振傑先生

莊家淦先生

羅博文先生(於2019年3月7日獲委任)

黎慶超先生

石禮謙先生

朱幼麟先生

范駿華先生

李秀恒博士

吳傑莊博士(於2019年5月8日獲委任)

根據本公司之公司細則第85(2)、86(2)及86(3)條和香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之規定，莊家豐先生、羅博文先生、朱幼麟先生、范駿華先生及吳傑莊博士將於股東週年大會上告退，惟彼等均符合資格及願意於股東週年大會上膺選連任。

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39至44頁。

董事會報告書(續)

董事購買股份或債券之權利

除下文「購股權計劃」一節所披露本公司採納之購股權計劃，以及Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「莊士機構」)採納之購股權計劃外，本公司、其任何控股公司、其附屬公司及聯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2019年3月31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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券權益及淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8節之條文已通知本公司及聯交所(包括任何上述本公司董事及主要行政人員根據該等證券及期貨條例條文被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第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：

董事姓名	股份數目	於本公司之權益	
		身份	持股百分比
彭振傑先生	930,000	實益擁有人	0.04
羅博文先生	1,255,004	附註	0.05

附註：該等權益透過其配偶羅莊家蕙女士之權益而產生。

董事姓名	股份數目	於莊士機構之權益	
		身份	持股百分比
莊家彬先生	1,299,678	實益擁有人	0.08

董事會報告書(續)

董事所持之股份、相關股份及債券權益及淡倉(續)

除所披露者外，於回顧年度，本公司董事及主要行政人員以及彼等之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2019年3月31日，本公司各董事及主要行政人員概無持有本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券權益或淡倉而根據證券及期貨條例第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及期貨條例條文被當作或視為持有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第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、其任何控股公司或其附屬公司及聯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，莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生均於莊士機構擔任董事，並於若干私人公司持有股本權益及擔任董事。莊士機構之主要業務包括於香港之物業發展和證券投資及買賣，而該等私人公司之主要業務包括證券投資及買賣。由於莊士機構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，且莊士機構及該等私人公司各別董事會成員組合均與本集團不同，本集團乃以獨立於莊士機構及該等私人公司業務之方式及按公平原則經營業務。

董事會報告書(續)

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2019年3月31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及期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第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
Profit Stability Investments Limited (「PSI」)	1,426,074,923	實益擁有人	60.71
莊士機構	1,426,074,923	附註 1	60.71
Evergain Holdings Limited (「Evergain」)	1,426,074,923	附註 1	60.71
莊紹綬先生	1,426,074,923	附註 1	60.71
莊賀碧諭女士	1,426,074,923	附註 2	60.71

附註 1：1,426,074,923股股份權益由PSI擁有。PSI為莊士機構之全資附屬公司。莊紹綬先生透過Evergain(莊紹綬先生實益擁有之公司)可在莊士機構之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之表決權。莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生均為莊士機構及Evergain之董事，而莊家彬先生亦為PSI之董事。

附註 2：該等權益透過其配偶莊紹綬先生之權益而產生。

除上述者外，於2019年3月31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及期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第XV部第336條規定須登記於其所述之登記冊。

董事會報告書(續)

控權股東於合約之權益

除下文「持續關連交易」一節所披露之交易事項外，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其他重大合約。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於年內概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內概無買賣本公司之任何上市股份。

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54%及86%。

本集團最大客戶及五大客戶應佔之收益分別相當於本年度本集團總收入約14%及32%。

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)概無分別於本集團五大供應商及客戶中擁有任何權益。

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9。

允許彌償條文

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

董事會報告書(續)

購股權計劃

根據本公司於2012年8月31日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，一項購股權計劃(「該計劃」)已獲採納。

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年報日期所佔之已發行股本百分比： | 根據該計劃可予發行152,332,870股股份，相當於本報告日期已發行股本約6.49% |
| 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2012年8月31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(5)個交易日所報股份之平均收市價；及(iii)股份面值 |
| 8. 該計劃尚餘年期： | 有效年期直至2022年8月30日止，惟若根據該計劃條款予以終止則除外 |

董事會報告書(續)

根據上市規則第13.51B(1)條更新之董事資料

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

- (a) 下列董事之年度酬金自2019年4月1日起已予調整：

董事姓名	經調整年度酬金 [#] 千港元
莊家彬先生	3,188
李美心小姐	2,782
彭振傑先生	2,324
莊家淦先生	2,398
羅博文先生	2,170

[#] 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。

- (b) 石禮謙先生於2019年5月22日退任香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，及於2019年6月3日獲委任為遠東發展有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。
- (c) 范駿華先生獲委任為星宇(控股)有限公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事，自2019年4月2日起生效。

持續關連交易

- (a) 於2017年1月19日，本集團之合營公司(「廈門合營公司」)(以業主身份)與鷺江賓館(為廈門合營公司合營夥伴之非全資附屬公司)(以租戶身份)就租賃一間酒店訂立租賃協議，租期近十年，自2017年3月24日起至2027年1月19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。有關持續關連交易詳情載於本公司於2017年1月19日刊發之公佈。鷺江賓館其後將租賃協議轉讓予其全資附屬公司廈門佻家鷺江酒店有限公司(「佻家鷺江酒店」)。

於2018年4月30日，廈門合營公司(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)就租賃毗鄰該酒店的另外3幢別墅訂立另一份租賃協議，租期近8.7年，自2018年5月1日起至2027年1月19日止(與該酒店之租賃協議一致)，第一至第五年租金為每月人民幣159,348元，而第六年起租金為每月人民幣175,282.8元。有關交易詳情載於本公司於2018年4月30日刊發之公佈。

董事會報告書(續)

持續關連交易(續)

(b) 於2018年5月7日，本公司之一間全資附屬公司(以租戶身份)就租賃莊士機構之一間全資附屬公司(以業主身份)於香港的投資物業之一層地下低層而與該附屬公司訂立租賃協議，租期為兩年，自2018年5月7日起至2020年5月6日止，月租為290,000港元。有關交易詳情載於本公司於2018年5月7日刊發之公佈。

獨立非執行董事已審閱及確認上述持續關連交易乃於本集團的日常及一般業務過程中，根據一般商業條款及按規管該等交易之有關協議的公平合理條款而訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。核數師已就本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論，確認(i)該核數師並不知悉任何事宜令其認為所披露之持續關連交易未經董事會批准；(ii)該核數師並不知悉任何事宜令其認為有關交易於所有重大方面均未按規管該等交易之有關協議之條款予以訂立；及(iii)就所披露之持續關連交易之總額而言，該核數師並不知悉任何事宜令其認為有關金額已超出日期分別為2018年4月30日及2018年5月7日之公佈所披露之年度上限。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

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2019年3月31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 China Investments Limited

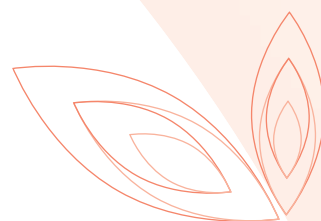
(莊士中國投資有限公司)

莊家豐

董事總經理

香港，2019年6月25日

財務 資料



獨立核數師報告



羅兵咸永道

致 **Chuang's China Investments Limited** (莊士中國投資有限公司) 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 China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第100至195頁的綜合財務報告，包括：

- 於2019年3月31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2019年3月31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。

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。

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

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
- 基園資產的可收回性。

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)、16及21

於2019年3月31日，貴集團之附屬公司及一間合營企業所持投資物業均為貴集團之重大投資，並以公平值列賬。公平值變動已予以確認並於綜合收益表內分別列為「投資物業之公平值變動」及「攤佔一間合營企業業績」。貴集團之投資物業組合包括位於中華人民共和國、英國及馬來西亞的商住物業。

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。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業的估值(續)

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2019年3月31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：

- 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(包括資本化比率和當時市值租金)，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

對於落成投資物業，

- 通過抽樣方式，從包括現有租約產生的租金及入住率對比獨立估值師於物業估值中所用輸入資料與和租戶所訂立相關協議及管理層的記錄來檢查有關所用輸入資料的準確性。
- 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)來評估在物業估值中所用的關鍵假設是否合適。

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。

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	我們的審計如何應對關鍵審計事項
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(c)、18及24 貴集團於2019年3月31日分別擁有146,000,000港元的待發展/發展中物業及1,287,000,000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或參考獨立估值師的估值報告(如適用)。 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虧損撥回撥或撥備。 鑒於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。	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、可收回性評估數據來源以及計算減值虧損撥備的內部控制。 • 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若干物業的估值方法。 • 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。

獨立核數師報告(續)

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(c)及19

貴集團於2019年3月31日擁有299,000,000港元及782,000,000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2019年3月31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虧損撥回撥或撥備。

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)可收回性評估數據來源以及計算減值虧損撥備的內部控制。
- 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資產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。

獨立核數師報告(續)

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《1981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。
- 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相關交易和事項。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任(續)

- 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。

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曾雅君。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2019年6月25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2019年3月31日止年度

	附註	2019 年 千港元	2018 年 千港元
收入	5	199,816	174,284
銷售成本		(60,481)	(48,103)
毛利		139,335	126,181
其他收入及(虧損)/收益淨額	7	(1,606)	27,516
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	24(e)	6,349	232,664
銷售及推廣支出		(37,520)	(8,568)
行政費用及其他經營支出		(163,574)	(158,986)
投資物業之公平值變動	16	363,780	170,830
經營溢利	8	306,764	389,637
融資費用	10	(54,279)	(31,421)
攤佔聯營公司業績	20	(1,999)	(2,199)
攤佔一間合營企業業績	21	24,019	10,335
除稅前溢利		274,505	366,352
稅項	12	(106,993)	(87,914)
本年度溢利		167,512	278,438
應佔：			
權益持有人		167,842	279,882
非控制性權益		(330)	(1,444)
		167,512	278,438
每股盈利(基本及攤薄)	14	港幣仙 7.15	港幣仙 11.89

第107至195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2019年3月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
本年度溢利	167,512	278,438
其他全面收入：		
日後或會重列入損益之項目：		
淨匯兌差額	(191,474)	254,685
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	(10,043)	10,556
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	—	(4,183)
可供出售之金融資產之公平值變動	—	(64,126)
出售可供出售之金融資產時之投資重估儲備變現	—	(100)
日後或會重列入損益之其他全面(虧損)/收入總額	(201,517)	196,832
日後或不會重列入損益之項目：		
公平值反映於其他全面收益之金融資產之公平值變動	(40,244)	—
將物業從物業、廠房及設備以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	—	11,876
日後或不會重列入損益之其他全面(虧損)/收入總額	(40,244)	11,876
本年度其他全面(虧損)/收入總額	(241,761)	208,708
本年度全面(虧損)/收入總額	(74,249)	487,146
應佔全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(66,901)	472,509
非控制性權益	(7,348)	14,637
	(74,249)	487,146

第107至195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

2019年3月31日結算

	附註	2019 年 千港元	2018 年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	44,681	47,561
投資物業	16	2,733,601	2,460,046
土地使用權	17	1,721	1,909
待發展/發展中物業	18	146,494	155,038
墓園資產	19	299,418	577,671
聯營公司	20	15,723	17,594
合營企業	21	366,587	355,798
公平值反映於其他全面收益之金融資產	22	131,570	—
可供出售之金融資產	22	—	234,659
貸款及應收賬款以及其他訂金	23	207,690	12,447
		3,947,485	3,862,723
流動資產			
待售物業	24	1,287,349	1,139,136
墓園資產	19	782,306	557,770
存貨	25	51,865	51,865
應收賬款及預付款項	26	83,318	280,495
公平值反映於損益之金融資產	27	679,694	686,897
現金及銀行結存	28	919,502	523,248
		3,804,034	3,239,411
流動負債			
應付賬款及應計費用	29	210,625	181,138
已收取售樓訂金	30	343,153	4,490
短期銀行借款	33	216,955	121,000
長期銀行借款之即期部份	33	878,203	345,176
應付稅項		219,656	259,344
		1,868,592	911,148
流動資產淨值		1,935,442	2,328,263
總資產減流動負債		5,882,927	6,190,986

綜合資產負債表(續)

2019年3月31日結算

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
權益			
股本	31	117,442	117,442
儲備	32	4,135,431	4,284,853
股東資金		4,252,873	4,402,295
非控制性權益		114,090	121,127
權益總額		4,366,963	4,523,422
非流動負債			
長期銀行借款	33	986,178	1,166,282
遞延稅項負債	34	468,181	407,100
與非控制性權益之貸款及應付款項	35	24,879	29,905
其他非流動負債		36,726	64,277
		1,515,964	1,667,564
		5,882,927	6,190,986

莊家彬
董事

李美心
董事

第107至195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2019年3月31日止年度

	附註	2019 年 千港元	2018 年 千港元
經營活動所得現金			
經營活動所得/(使用)現金	38(a)	147,119	(221,965)
已付利息		(69,488)	(44,029)
已付稅項		(50,787)	(4,022)
經營活動所得/(使用)現金淨額		26,844	(270,016)
投資活動所得現金			
已收利息收入		6,234	9,130
已收從公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入		4,924	—
已收從可供出售之金融資產之股息收入		—	5,058
購入物業、廠房及設備		(13,542)	(745)
投資物業增加		(38,070)	(20,497)
購入可供出售之金融資產		—	(71,466)
收購附屬公司，扣除已購入現金及現金等值	38(b)(ii)	—	(182,506)
出售物業、廠房及設備所得款項		3	389
出售可供出售之金融資產所得款項淨額		—	246
結付遞延代價	38(b)(i)	—	(66,905)
向一間聯營公司提供貸款(增加)/減少		(128)	2,157
應收一間合營企業款項增加		—	(4,954)
存放日期起計三個月後到期之銀行存款減少		1,943	570
投資活動使用現金淨額		(38,636)	(329,523)
融資活動所得現金			
新借銀行借款	38(c)	1,262,191	49,100
償還銀行借款	38(c)	(760,105)	(52,279)
已付股東股息		(82,210)	(129,519)
購回股份		—	(10,858)
非控制性權益提供貸款及應付非控制性權益款項減少，淨額	38(c)	3,779	4,670
融資活動所得/(使用)現金淨額		423,655	(138,886)
現金及現金等值增加/(減少)淨額			
年初現金及現金等值		520,803	1,244,846
現金及現金等值之匯兌差額		(13,666)	14,382
年終現金及現金等值	38(d)	919,000	520,803

第107至195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2019年3月31日止年度

	本公司權益持有人應佔					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	非控制性權益 千港元	
於2017年4月1日	118,357	2,397,166	1,555,556	4,071,079	105,110	4,176,189
本年度溢利/(虧損)	–	–	279,882	279,882	(1,444)	278,438
其他全面收入：						
淨匯兌差額	–	240,187	–	240,187	14,498	254,685
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	–	8,973	–	8,973	1,583	10,556
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	–	(4,183)	–	(4,183)	–	(4,183)
可供出售之金融資產之 公平值變動	–	(64,126)	–	(64,126)	–	(64,126)
出售可供出售之金融資產時之 投資重估儲備變現	–	(100)	–	(100)	–	(100)
將物業從物業、廠房及設備以及 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	–	11,876	–	11,876	–	11,876
本年度全面收入總額	–	192,627	279,882	472,509	14,637	487,146
與擁有人之交易：						
已付2017年特別股息	–	–	(47,143)	(47,143)	–	(47,143)
已付2017年末期股息	–	–	(47,143)	(47,143)	–	(47,143)
已付2018年中期股息	–	–	(35,233)	(35,233)	–	(35,233)
購回股份	(915)	(9,943)	–	(10,858)	–	(10,858)
增持一間附屬公司權益	–	–	(916)	(916)	1,380	464
於2018年3月31日	117,442	2,579,850	1,705,003	4,402,295	121,127	4,523,422

綜合權益變動表(續)

截至2019年3月31日止年度

	本公司權益持有人應佔					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	非控制性權益 千港元	
於2018年3月31日	117,442	2,579,850	1,705,003	4,402,295	121,127	4,523,422
本年度溢利/(虧損)	–	–	167,842	167,842	(330)	167,512
其他全面收入：						
淨匯兌差額	–	(185,962)	–	(185,962)	(5,512)	(191,474)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	–	(8,537)	–	(8,537)	(1,506)	(10,043)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	–	(40,244)	–	(40,244)	–	(40,244)
本年度全面(虧損)/收入總額	–	(234,743)	167,842	(66,901)	(7,348)	(74,249)
與擁有人之交易：						
已付2018年末期股息	–	–	(46,977)	(46,977)	–	(46,977)
已付2019年中期股息	–	–	(35,233)	(35,233)	–	(35,233)
增持一間附屬公司權益	–	–	(311)	(311)	311	–
於2019年3月31日	117,442	2,345,107	1,790,324	4,252,873	114,090	4,366,963

第107至195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 China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「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。

於2019年3月31日，本公司為Profit Stability Investments Limited擁有60.7%權益之附屬公司。該公司於英屬處女群島註冊成立，為Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「莊士機構」) (於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司) 之全資附屬公司。董事會(「董事會」) 視莊士機構為最終控股公司。

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，貨品及商品(包括藝術品) 銷售，以及證券投資及買賣。

2. 主要會計政策概要

以下為編製綜合財務報告所採納之主要會計政策，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、公平值反映於其他全面收益之金融資產及公平值反映於損益之金融資產按公平值重估而作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 採納新訂準則、準則修訂及新訂詮釋之影響

於截至2019年3月31日止財政年度，本集團已採納下列新訂準則、準則修訂及新訂詮釋，其對始於2018年4月1日或該日以後之會計期間生效及適用於本集團業務：

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	源自客戶合約之收入
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
香港財務報告準則(修訂本)	對2014至2016年期間香港財務報告準則之年度完善
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及預付代價
— 詮釋第22條	

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響於下文附註2(a)(iii)披露。其他準則修訂及新訂詮釋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。

(ii) 尚未生效之新訂準則、準則修訂及新訂詮釋

以下為已頒佈及適用於本集團業務且本集團始於2019年4月1日或該日以後之會計期間必須採納，惟本集團尚未提早採納之新訂準則、準則修訂及新訂詮釋：

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 — 計劃修訂、縮減或清償 (自2019年1月1日起生效)
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之投資(自2019年1月1日起生效)
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義(自2020年1月1日起生效)
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性(自2019年1月1日起生效)
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 (無強制生效日期)
香港財務報告準則第16號	租賃(自2019年1月1日起生效)
香港財務報告準則(修訂本)	對2015至2017年期間香港財務報告準則之年度完善 (自2019年1月1日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理之不確定性(自2019年1月1日起生效)
— 詮釋第23條	
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架(自2020年1月1日起生效)

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 尚未生效之新訂準則、準則修訂及新訂詮釋(續)

本集團將於上述新訂準則、準則修訂及新訂詮釋開始生效時予以採納。本集團已開始評估採納上述新訂準則、準則修訂及新訂詮釋可能產生的影響，其中對香港財務報告準則第16號的初步評估詳情載於下文。本集團將繼續更詳細地評估有關影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

由於經營及融資租賃的區分被剔除，故該新訂準則將導致絕大部份租賃於資產負債表內確認。根據新訂準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金的金融負債均需予以確認。豁免僅適用於短期及低價值的租賃。

出租人的會計處理將不會出現重大改變。

該準則將主要影響本集團的經營租賃之會計處理。

於2019年3月31日，本集團的經營租賃承擔約為4,500,000港元。於採納香港財務報告準則第16號後，大部份經營租賃承擔將於綜合資產負債表內確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債其後將按攤銷成本計量，而使用權資產將於租期內以直線法計提折舊。

本集團已進行初步評估，並估計採納香港財務報告準則第16號將導致確認使用權資產及租賃負債，且對本集團之業績及財務狀況之影響並不重大。本集團將繼續更詳細地評估有關影響。

新訂準則必須於2019年4月1日或之後開始的財政年度強制生效。本集團擬採用簡化過渡方法，並將不會重列首次採納時以前年度的比較金額。

除以上所述外，根據本集團之初步評估，其他新訂準則、準則修訂及新訂詮釋對本集團之經營業績及財務狀況並無任何重大影響，且本集團之會計政策及綜合財務報告之呈列方式亦無出現任何重大變動。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 會計政策變動

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具」有關金融資產及金融負債之確認、分類及計量；金融工具之終止確認；金融資產減值及對沖會計處理之條文。香港財務報告準則第9號亦對香港財務報告準則第7號「金融工具－披露」等涉及金融工具之其他準則作出重大修訂。

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合約」之條文及有關收入與成本之確認、分類及計量的相關詮釋。

於採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「源自客戶合約之收入」後之會計政策變動載列如下：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

金融資產分類、計量及終止確認

管理層已於香港財務報告準則第9號首次應用日期(2018年4月1日)評估本集團持有之金融資產所適用之業務模式及現金流量合約條款，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號中適當的類別，即日後將按公平值計量(反映於其他全面收益或反映於損益)之類別及將按攤銷成本計量之類別。

根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字並未作重列。

該重新分類對本集團於2018年4月1日應用香港財務報告準則第9號後之綜合資產負債表產生之主要影響如下：

	可供出售之 金融資產 千港元	公平值反映於 其他全面收益 之金融資產 千港元	公平值反映於 損益之 金融資產 千港元
期初結餘 — 香港會計準則第39號	234,659	—	686,897
重新分類	(234,659)	172,525	62,134
期初結餘 — 香港財務報告準則第9號	—	172,525	749,031

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

金融資產分類、計量及終止確認(續)

該重新分類對本集團於2019年3月31日之綜合資產負債表之主要影響如下：

	於2019年3月31日		
	無採納香港 財務報告準則 第9號 千港元	採納香港財務 報告準則第9號 之影響 千港元	所呈報 千港元
可供出售之金融資產	191,202	(191,202)	–
公平值反映於其他全面收益之金融資產	–	131,570	131,570
公平值反映於損益之金融資產	620,062	59,632	679,694

採納香港財務報告準則第9號對綜合收益表及綜合全面收益表均無重大影響，亦對綜合現金流量表無任何影響。

金融資產減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信用損失進行評估。於2018年4月1日採納新減值模式的結果對本集團金融資產之賬面值並無造成重大影響。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第15號「源自客戶合約之收入」

於過往報告期間，出售物業所得之收入於物業擁有權之重大風險及回報已轉移予客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，預售發展中物業所得之收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。若物業於履約過程中對本集團並無其他用途，而本集團擁有可強制執行權利就至今已完成之履約部份向客戶收取款項，且本集團於整個合約期間履行履約責任，則可參考履行履約責任之完成進度於整個合約期間隨時間確認收入。否則，收入會在當客戶取得落成物業的控制權時在某一時點確認。

履行履約責任之完成進度乃根據已產生的物業發展成本佔已就完成進度分配至合約的總估計成本之百分比計量。

若干發展物業之收入確認時間，先前是基於物業擁有權之重大風險及回報是否轉移而確認，而往後將於相關物業於控制權轉移模式下合法及/或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。若干預售物業交易之收入可能於施工期內提早確認。

本集團目前向客戶提供不同之付款計劃，而當合約存在重大融資部份時，將會因此而調整銷售物業之交易價格及收入金額。

與向客戶收取之預收款項有關之已收取售樓訂金為香港財務報告準則第15號項下之合約負債。

本集團已選擇對於2018年4月1日所有未完成合約採用經修訂追溯法，即採納之累計影響確認為對於2018年4月1日之保留溢利之調整，而比較數字不作重列。採納香港財務報告準則第15號對於2018年4月1日之保留溢利並無重大影響，因此並無作出任何調整。

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3月31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(如適用)，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。

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之憑證，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，以與本集團之會計政策一致。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(c) 附屬公司(續)

(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。被收購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之比例計量。非控制性權益所有其他組成部份則按收購日期之公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

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

本集團將轉讓之任何或然代價按其於收購日期之公平值確認。當作資產或負債之或然代價日後公平值之變動，將根據香港財務報告準則第9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。

2. 主要會計政策概要(續)

(c) 附屬公司(續)

(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或轉撥至適用香港財務報告準則所指定/准許之其他權益類別。

(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。

(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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(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%表決權之公司。

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(包括任何長期權益，其實質上乃本集團於聯營公司投資淨額之組成部份)，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。

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。除非有關交易顯示所轉讓之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納之會計政策一致。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。

2. 主要會計政策概要(續)

(f) 合營安排

於合營安排之投資根據各投資方之合約權利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，合營企業之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。除非有關交易顯示所轉讓之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納之會計政策一致。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

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計算。

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

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

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

2. 主要會計政策概要(續)

(h) 物業、廠房及設備

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

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

樓宇	2%至5%
廠房及機器	10%至20%
傢具及裝置	10%至67%
其他資產	10%至30%

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賃持有之土地及按融資租賃持有之樓宇。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租賃持有之土地將以投資物業分類及列賬。經營租賃將以融資租賃之相同方式列賬。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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、興建或建設合資格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。

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賃負債；其他(包括或然租金付款)則不會在綜合財務報告內確認。投資物業之公平值亦反映近期交易的可資比較物業之市值，且就任何可能影響價格之質量差異(例如樓宇位置、樓面面積、質素及竣工情況以及其他相關因素)作出調整。

2. 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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，則將其撥入存貨。有關物業於更改用途日期之公平值將被視為其日後列於存貨之會計成本。

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

若某項待發展/發展中物業或待售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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(j) 土地使用權

土地使用權指土地租約之不可退還租金付款。就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，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土地使用權和墓地及骨灰龕位之發展費用。除非有關墓地或骨灰龕位之建築期預計於正常之營運周期後才完結，墓園資產乃列為流動資產。

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

(l) 待發展 / 發展中物業

待發展/發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值包括發展項目應佔之土地使用權、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。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支及竣工成本釐定。

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))及落成物業，乃列入流動資產，並包括發展項目應佔之土地使用權、發展及建築費用、任何資本化借貸成本及其他直接成本。待售物業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及竣工成本釐定。

2. 主要會計政策概要(續)

(n) 金融資產

(a) 直至2018年3月31日止前應用之會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但已選擇不重列比較數字。因此，所提供之比較數字繼續根據本集團之過往會計政策入賬。直至2018年3月31日止前，本集團將其金融資產分為如下類別：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。有關分類視乎金融資產之收購目的而定。管理層於初始確認時確定其金融資產之分類。

(i) 公平值反映於損益之金融資產

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。若所收購之金融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。

(ii) 貸款及應收賬款

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，惟於或預計將於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。

(iii) 可供出售之金融資產

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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(n) 金融資產(續)

(a) 直至2018年3月31日止前應用之會計政策(續)

(iv) 確認及計量

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

若公平值反映於損益之金融資產之公平值出現變動，所產生之已變現及未變現損益(包括利息及股息收入)均於其產生之財政期間計入綜合收益表。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。

(b) 自2018年4月1日起應用之會計政策

(i) 分類

自2018年4月1日起，本集團將其金融資產分為兩個計量類別，即日後將按公平值計量(反映於其他全面收益或反映於損益)之類別及將按攤銷成本計量之類別。

有關分類視乎本集團管理金融資產之業務模式以及現金流量之合約條款而定。

對於按公平值計量之資產，其收益及虧損將計入其他全面收益或損益。對於非持作買賣之股本工具投資，分類將視乎本集團在初始確認時是否作出不可撤回選擇按公平值反映於其他全面收益對股權投資進行會計處理。

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團才會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

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

2. 主要會計政策概要(續)

(n) 金融資產(續)

(b) 自2018年4月1日起應用之會計政策(續)

(iii) 計量

於初始確認時，本集團按金融資產之公平值另加(倘屬並非按公平值反映於損益之金融資產)購入金融資產直接應佔之交易成本計量金融資產。按公平值反映於損益列賬之金融資產之交易成本於綜合收益表支銷。

在確定附帶嵌入式衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，會從金融資產之整體作考慮。

債務工具

債務工具之後續計量視乎本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：持作收回合約現金流量而該等現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入其他收入及收益淨額。因終止確認而產生之任何收益或虧損直接於綜合收益表內確認，並與匯兌損益於其他收入及收益淨額呈列。減值虧損(如屬重大)，則在綜合收益表內呈列為獨立項目。
- 公平值反映於其他全面收益：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有且資產之現金流量僅為支付本金及利息之資產，按公平值反映於其他全面收益計量。賬面值變動透過其他全面收益處理，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌損益之確認則在綜合收益表內確認。當金融資產終止確認時，早前於其他全面收益確認之累積收益或虧損由權益重新分類至損益，並於其他收入及收益淨額確認。該等金融資產之利息收入使用實際利率法計入其他收入及收益淨額。匯兌損益於其他收入及收益淨額呈列。減值虧損(如屬重大)，則在綜合收益表內呈列為獨立項目。
- 公平值反映於損益：不符合攤銷成本或公平值反映於其他全面收益準則之資產按公平值反映於損益計量。日後按公平值反映於損益計量之債務投資之收益或虧損在綜合收益表內確認。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(n) 金融資產(續)

(b) 自2018年4月1日起應用之會計政策(續)

(iii) 計量(續)

股本工具

本集團隨後將所有股權投資按公平值計量。倘本集團管理層已選擇將股權投資之公平值收益及虧損於其他全面收益呈列，則於終止確認該投資後，不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。來自該等投資的股息在本集團收取款項之權利確立時繼續在綜合收益表內確認。

(o) 金融資產減值

於2018年3月31日止前，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。

自2018年4月1日起，本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本及公平值反映於其他全面收益列賬的債務工具相關的預期信用損失(「預期信用損失」)進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就業務應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化方法，其中規定預期全期損失須自首次確認應收賬款起確認。

本集團按攤銷成本列賬的其他金融資產包括貸款及應收賬款、其他應收賬款、應收聯營公司及一間合營企業款項。按攤銷成本列賬的其他金融資產之減值虧損根據十二個月的預期信用損失計量。十二個月的預期信用損失是指於報告日期後十二個月內就一項金融工具有可能發生的違約事件導致的全期預期信用損失的其中一部份。然而，當信貸風險由初始評估後大幅提升，會根據全期預期信用損失作出撥備。

2. 主要會計政策概要(續)

(p) 抵銷金融工具

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

(q) 存貨

存貨主要包括商品及藝術品，乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按具體識別法計算。存貨之成本包括購入資產直接應佔之開支。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。

(r) 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收客戶之款項。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。

由於本集團持有業務及其他應收賬款之目的為收取合約現金流量，且該等現金流量僅為支付本金及利息，故業務及其他應收賬款初步按無條件代價數額確認，其後以實際利率法按攤銷成本及扣除任何減值撥備計算。本集團之減值政策載於附註2(o)。業務及其他應收賬款之賬面值透過使用撥備賬削減，而有關撥備數額則在綜合收益表內之行政費用及其他經營支出中確認。如有應收賬款無法收回，此款項會作為業務及其他應收賬款在撥備賬內撇銷。先前已撇銷之款項如其後收回，將計入綜合收益表內。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(s) 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。

(t) 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須於一年或以內(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。

(u) 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。

撥備採用稅前貼現率按預期須履行有關責任之開支現值計量，有關貼現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。因隨著時間過去而增加之撥備將確認為利息支出。

2. 主要會計政策概要(續)

(v) 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影響後將計入本公司擁有人應佔之權益。

(w) 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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(x) 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應付之稅款設定撥備。

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

遞延稅項資產乃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、聯營公司及合營安排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、聯營公司及合營安排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。

2. 主要會計政策概要(續)

(y) 經營租賃

凡擁有權之絕大部份風險及回報仍保留於出租人之租約，均列為經營租賃。根據經營租賃之付款於扣除自出租人收取之任何獎勵後乃按租賃年期採用直線法在綜合收益表內扣除。

(z) 收入及收益確認

收入包括就所供應貨品已收取或應收取代價之公平值，並於扣除增值稅、退貨、回扣及折扣、信貸撥備以及其他削減收入因素後列賬。

當未來經濟利益有可能流入本集團，且已符合本集團各項活動之特定準則(如下文所述)，本集團即確認收入。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作出估計。

- (i) 出售物業所得之收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，發展中物業之控制權可能隨時間或於某一時點轉移。若物業於履約過程中對本集團並無其他用途，而本集團擁有可強制執行權利就至今已完成之履約部份向客戶收取款項，且本集團於整個合約期間履行履約責任，則按照計量進度之投入法隨時間確認收入。否則，收入會在客戶取得落成物業的控制權時在某一時點確認。

就物業之控制權於某一時點轉移之物業發展及銷售合約而言，收入會在客戶取得落成物業之實際擁有權或法定所有權且本集團有收取款項之現有權利及可能收回代價時確認。

於釐定交易價格時，倘融資部份重大，本集團會根據融資部份調整承諾代價數額。

為取得合約而產生之合約獲取成本以資本化計入，並在確認相關收入時攤銷。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(z) 收入及收益確認(續)

- (ii) 租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。
- (iii) 基園資產銷售收入於資產控制權轉移至客戶時(即在客戶取得相關基園資產之實際擁有權或法定所有權且本集團有收取款項之現有權利及可能收回代價時)確認。
- (iv) 銷售貨品及商品收入於資產控制權轉移至客戶時(即通常為貨品及商品付運予客戶及其法定所有權轉移時)確認。
- (v) 證券買賣之損益於交易日期簽訂有關買賣合同後確認。
- (vi) 服務及管理費於提供服務後確認。
- (vii) 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。
- (viii) 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)

(aa) 借貸成本

凡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。

凡合資格資產的特定借款，在其開支之前用作臨時投資所賺取的投資收入，均可從合資格資本化的借貸成本中扣除。

(ab) 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。

(ac) 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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

2. 主要會計政策概要(續)

(ad) 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益內確認。

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)

(ae) 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。

(af) 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。

(ag) 財務擔保負債

本集團給予銀行財務擔保，以獲該等銀行為本集團在中國所售物業之若干買家提供按揭貸款。

財務擔保於擔保發出時確認為金融負債。負債初步以公平值計量，其後按(1)根據香港財務報告準則第9號規定之預期信用損失模式釐定之數額或(2)初步確認之數額減(如適用)按照香港財務報告準則第15號之原則確認之累計收入數額(以較高者為準)計量。

財務擔保之公平值乃根據債務工具項下應付之合約款項與在並無擔保情況下應付之款項或就履行責任應付第三方之估計金額之現金流量差額之現值釐定。

倘與聯營公司或合營企業之貸款或其他應付款項有關之擔保乃無償提供，公平值會入賬為出資，並確認為投資成本之一部份。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

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(公平值反映於其他全面收益之金融資產及公平值反映於損益之金融資產除外)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之信貸風險載於附註26。

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。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用損失，就全部業務應收賬款計提全期預期損失撥備。

為計量預期信用損失，業務應收賬款乃基於共同信貸風險特徵及逾期日數進行劃分。預期損失率基於過往付款情況及相應的過往信用損失釐定。過往損失率會作出調整以反映影響債務人清償未結清餘額能力之宏觀因素及行業趨勢之當前及前瞻性資料。

管理層認為貸款及應收賬款、其他應收賬款、應收聯營公司和一間合營企業款項之信貸風險為低，因為交易對手實力雄厚，能夠在短期內償付合約現金流債務。本集團已就此等貸款及應收賬款、其他應收賬款、應收聯營公司及一間合營企業款項根據十二個月的預期損失方法評估為並無預期信用損失，無須確認撥備。

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2019年3月31日，存於香港、中國及其他國家之銀行及財務機構的款項分別約為787,000,000港元(2018年：367,000,000港元)、131,000,000港元(2018年：151,000,000港元)及2,000,000港元(2018年：5,000,000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訂金或進度款。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訂金。貸款及應收賬款通常有相關資產作為擔保。

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可收回情況，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訂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37)。

(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之風險。本集團在整體資產、負債、貸款及承擔之流動結構方面維持審慎之比率，以計量及監控其流動資金狀況。本集團已訂有政策，獲取長期銀行信貸以配合其在香港、中國及其他國家之長期投資。此外，本集團將流動資產維持於保守水平，確保在日常業務中隨時備有充裕之現金以應付任何非預期之重大現金需求。再者，於2019年3月31日，備用銀行信貸總額約464,000,000港元(2018年：564,000,000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33。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 流動資金風險(續)

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。由於管理層認為履行擔保之可能性甚微，故其並不包含本集團所提供之財務擔保(附註37)。

	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
2019年					
應付賬款及應計費用	210,625	—	—	—	210,625
銀行借款	1,147,974	135,303	957,494	—	2,240,771
與非控制性權益之貸款及 應付款項	—	—	—	24,879	24,879
其他非流動負債	—	—	—	36,726	36,726
	1,358,599	135,303	957,494	61,605	2,513,001
2018年					
應付賬款及應計費用	181,138	—	—	—	181,138
銀行借款	511,194	381,712	855,059	—	1,747,965
與非控制性權益之貸款及 應付款項	—	—	—	29,905	29,905
其他非流動負債	—	—	—	64,277	64,277
	692,332	381,712	855,059	94,182	2,023,285

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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之風險。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2019年3月31日，若利率上升/下降0.5%(2018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3,708,000港元(2018年：1,424,000港元)。

(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則不予考慮。

本集團主要在香港、中國、英國及馬來西亞經營業務。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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 價格風險

本集團須承受證券及債券投資價格風險，因其所持有之投資分類為公平值反映於其他全面收益之金融資產(2018年：可供出售之金融資產)及公平值反映於損益之金融資產。因公平值反映於其他全面收益之金融資產(2018年：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2018年3月31日止前，於可供出售之金融資產出現減值時，累計公平值調整在綜合收益表內確認為虧損。為管理證券投資及債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% (2018年：5%)之影響：

	對除稅前業績之影響		對投資重估儲備之影響	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
市價之5%變動	31,003	34,345	5,995	8,007

(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持份者帶來收益，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。此比率按淨負債除以資本總額計算。淨負債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2019年3月31日之淨負債與資本比率為11.3%(2018年：9.6%)。

3. 財務風險管理(續)

(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在買賣差價當中的現行價格，此乃現行情況下最能代表公平值之價格。

長期貸款及應收賬款以及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。長期貸款及應收賬款以及銀行借款均為浮息貸款及應收賬款以及借款，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)

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團於2019年及2018年3月31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16。

	第一等級 千港元	第三等級 千港元	總額 千港元
2019年			
資產			
公平值反映於其他全面收益之金融資產			
— 上市證券	119,896	—	119,896
— 非上市投資	—	11,674	11,674
	119,896	11,674	131,570
公平值反映於損益之金融資產			
— 上市債券投資	620,062	—	620,062
— 非上市投資	—	59,632	59,632
	620,062	59,632	679,694
資產總值	739,958	71,306	811,264
2018年			
資產			
可供出售之金融資產			
— 上市證券	160,140	—	160,140
— 非上市投資	—	74,519	74,519
	160,140	74,519	234,659
公平值反映於損益之金融資產			
— 上市債券投資	686,897	—	686,897
資產總值	847,037	74,519	921,556

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

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在買賣差價當中的現行價格。此等工具乃納入第一等級，其主要包括列為公平值反映於其他全面收益之金融資產(2018年：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(上市債券投資)的投資。

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

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，其主要包括列為公平值反映於其他全面收益之金融資產及公平值反映於損益之金融資產的非上市投資(2018年：可供出售之金融資產)。

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2019年及2018年3月31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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團第三等級工具於截至2019年及2018年3月31日止年度之變動。

	截至3月31日止年度		
	2019年 公平值反映於 其他全面收益 之金融資產 千港元	2019年 公平值反映於 損益之金融資產 千港元	2018年 可供出售之 金融資產 千港元
於4月1日	–	–	11,280
採納香港財務報告準則第9號時重新分類 (附註2(a)(iii))	12,385	62,134	–
增加	–	–	62,134
在綜合收益表內確認之公平值變動	–	838	–
匯率變動	(711)	(3,340)	1,105
於3月31日	11,674	59,632	74,519

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。以下為對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設之論述：

(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2017年版」及其他國際估值準則進行。判斷及假設詳情已於附註16披露。

(b) 投資物業的分類

於作出判斷確定某項物業是否合資格以投資物業列賬時，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。

將一項物業撥入投資物業，其用途須有所變更。為了確定一項物業之用途是否已經改變，管理層會評估該物業是否符合上述投資物業之定義，且有關用途變更必須有證據予以支持。

本集團乃獨立考慮個別物業以作出判斷。

(c) 待發展/發展中物業、待售物業及基園資產的可收回性

本集團根據待發展/發展中物業、待售物業及基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。

就可收回性評估而言，若干待發展/發展中物業、待售物業及基園資產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2017年版」及其他國際估值準則進行。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

4. 重大會計估計及判斷(續)

(d) 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。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。

本集團推翻有關將透過出售其按公平值計量並位於中國之投資物業，全數收回其賬面值之假設。該等投資物業乃按目標為隨著時間消耗其經濟利益之商業模式持有。

有關稅務虧損之遞延稅項資產乃於管理層認為未來可能有應課稅溢利能與稅務虧損抵銷時才會確認。其實際抵銷結果或會存在差異。

(e) 業務合併的重大判斷

本集團於截至2018年3月31日止年度完成一項交易事項。本集團已根據香港財務報告準則評估此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。

(f) 收入確認

若本集團在履約過程中並無產生對本集團有其他用途之資產，而本集團擁有可強制執行權利就至今已完成之履約部份收取款項，則隨時間確認物業發展活動之收入；否則，收入會在當客戶取得落成物業的控制權時在某一時點確認。由於合約限制，本集團已預售給客戶之已訂約物業一般無其他用途。但是，本集團是否擁有可強制執行權利收取款項並因此應隨時間確認相關合約收入，取決於各合約之條款及適用於該合約之相關法律。為評估收取款項之可強制執行權利，本集團已審視其合約條款及當地相關法律，於必要時亦考慮當地監管機構之意見和獲取法律意見。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

5. 收入

本年內確認之收入如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
銷售物業	71,469	59,170
租金收入及管理費	71,087	52,111
銷售基園資產	14,383	16,038
銷售貨品及商品	—	2,211
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	42,877	44,754
	199,816	174,284

比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式：公平值反映於損益之金融資產之已變現收益淨額及公平值虧損淨額5,758,000港元及11,215,000港元分別由「收入及(虧損)/收益淨額」重新分類至「其他收入及(虧損)/收益淨額」(附註7)，以反映本集團管理層對該等各別投資的表現之現時評估。

6. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

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

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

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 按業務呈列之分部資料(續)

按業務呈列之分部資料如下：

	物業發展、 投資及買賣 千港元	基園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元 (附註5)	其他及行政 千港元	2019年 總額 千港元
源自客戶合約之收入：						
—於某一時點確認	71,469	14,383	—	—	—	85,852
源自其他來源之收入	71,087	—	—	42,877	—	113,964
收入	142,556	14,383	—	42,877	—	199,816
其他收入及收益/(虧損)淨額	595	155	120	(12,904)	10,428	(1,606)
經營溢利/(虧損)	397,548	(3,275)	(246)	29,099	(116,362)	306,764
融資費用	(54,274)	—	—	(5)	—	(54,279)
攤佔聯營公司業績	—	—	—	—	(1,999)	(1,999)
攤佔一間合營企業業績	24,019	—	—	—	—	24,019
除稅前溢利/(虧損)	367,293	(3,275)	(246)	29,094	(118,361)	274,505
稅項(支出)/抵免	(107,986)	1,102	—	(109)	—	(106,993)
本年度溢利/(虧損)	259,307	(2,173)	(246)	28,985	(118,361)	167,512
分部資產	4,823,700	1,117,226	52,476	679,987	695,820	7,369,209
聯營公司	—	—	—	—	15,723	15,723
合營企業	366,587	—	—	—	—	366,587
資產總值	5,190,287	1,117,226	52,476	679,987	711,543	7,751,519
負債總額	3,072,899	276,235	50	17,134	18,238	3,384,556
以下為其他分部項目：						
資本支出	273,911	16,689	—	—	—	290,600
折舊	4,450	801	105	—	10,153	15,509
土地使用權攤銷	—	59	—	—	—	59
待售物業減值撥備之回撥	(997)	—	—	—	—	(997)
業務應收賬款減值撥備之回撥	—	(1,885)	—	—	—	(1,885)
將物業從待售物業撥入投資物業產生 之公平值收益	(6,349)	—	—	—	—	(6,349)
投資物業之公平值變動	(363,780)	—	—	—	—	(363,780)

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

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	基園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元 (附註5)	其他及行政 千港元	2018年 總額 千港元
收入	111,281	16,038	2,211	44,754	–	174,284
其他收入及收益/(虧損)淨額	18,442	(1,819)	120	(6,183)	16,956	27,516
經營溢利/(虧損)	453,596	(4,765)	(128)	38,072	(97,138)	389,637
融資費用	(29,175)	(2,246)	–	–	–	(31,421)
攤佔聯營公司業績	–	–	–	–	(2,199)	(2,199)
攤佔一間合營企業業績	10,335	–	–	–	–	10,335
除稅前溢利/(虧損)	434,756	(7,011)	(128)	38,072	(99,337)	366,352
稅項(支出)/抵免	(89,615)	1,701	–	–	–	(87,914)
本年度溢利/(虧損)	345,141	(5,310)	(128)	38,072	(99,337)	278,438
分部資產	4,130,961	1,184,871	52,584	687,526	672,800	6,728,742
聯營公司	–	–	–	–	17,594	17,594
合營企業	355,798	–	–	–	–	355,798
資產總值	4,486,759	1,184,871	52,584	687,526	690,394	7,102,134
負債總額	2,233,591	323,846	100	85	21,090	2,578,712
以下為其他分部項目：						
資本支出	524,986	288	–	–	635	525,909
折舊	618	813	113	–	10,224	11,768
土地使用權攤銷	16	60	–	–	–	76
結付遞延代價之收益(附註7(b))	(17,197)	–	–	–	–	(17,197)
將物業從待售物業撥入投資物業產生						
之公平值收益	(232,664)	–	–	–	–	(232,664)
投資物業之公平值變動	(170,830)	–	–	–	–	(170,830)

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

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。收入按客戶所在之國家呈列。非流動資產、資產總值及資本支出則按資產所在之國家呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	收入		資本支出	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
香港	42,877	46,154	223,926	69,233
中國	95,767	85,356	65,346	105,470
英國	42,710	39,031	—	—
馬來西亞	18,462	2,932	1,328	351,206
其他國家	—	811	—	—
	199,816	174,284	290,600	525,909

	非流動資產(附註)		資產總值	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
香港	46,820	49,932	2,428,642	1,892,361
中國	2,155,425	2,127,292	3,868,095	3,714,095
英國	1,063,920	1,082,655	1,075,077	1,097,221
馬來西亞	342,060	355,738	345,173	362,190
其他國家	—	—	34,532	36,267
	3,608,225	3,615,617	7,751,519	7,102,134

附註：列於地域分部之非流動資產為除公平值反映於其他全面收益之金融資產(2018年：可供出售之金融資產)和貸款及應收賬款以及其他訂金以外之非流動資產。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

7. 其他收入及(虧損)/收益淨額

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行存款之利息收入	6,449	8,939
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	4,924	—
可供出售之金融資產之股息收入	—	5,058
出售可供出售之金融資產之收益	—	166
公平值反映於損益之金融資產之已變現(虧損)/收益淨額(附註5)	(2,980)	5,758
公平值反映於損益之金融資產之公平值虧損淨額(附註5)	(10,488)	(11,215)
收購附屬公司之負商譽，扣除交易成本(附註a)	—	875
結付遞延代價之收益(附註b)	—	17,197
出售物業、廠房及設備之收益淨額	3	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(477)	530
雜項	963	208
	(1,606)	27,516

附註：

(a) 於2017年12月7日，本公司與莊士機構訂立買賣協議，以代價淨額約92,000,000馬來西亞元(相等於約185,000,000港元)收購於馬來西亞持有一項投資物業的公司之全部股本權益(「馬來西亞收購事項」)。本公司已於2017年12月7日公佈馬來西亞收購事項，並載於2018年1月11日刊發之通函。該項交易於2018年2月5日完成。負商譽900,000港元(經扣除交易成本3,000,000港元)已於該交易完成時確認。馬來西亞收購事項之詳情載列於附註38(b)(ii)。

(b) 於2017年1月21日，本公司與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(現已更名為融太集團股份有限公司)(「勤達」)(莊士機構當時之上市附屬公司)訂立買賣協議，以代價人民幣398,000,000元(相等於約449,000,000港元)購入持有並經營位於中國四會市之一個基園的公司其擁有的股本權益(「基園收購事項」)。本公司已於2017年1月22日公佈基園收購事項，並載於2017年3月8日刊發之通函。

根據基園收購事項的買賣協議之條款及條件，於2018年3月8日，本集團已透過出售其全資附屬公司(其持有於中國長沙的18個待售物業住宅單位(市值為人民幣46,100,000元(相等於約57,200,000港元))、現金及銀行結存人民幣54,000,000元(相等於約66,900,000港元)及流動負債人民幣100,000元(相等於約100,000港元))予勤達，以結付遞延代價人民幣100,000,000元(相等於約124,000,000港元)(「長沙出售事項」)。本公司已於2018年3月8日公佈長沙出售事項。本集團須就勤達其後於2018年3月8日完成長沙出售事項當日起計三年期間出售該等物業所產生之若干中國稅項負債，向勤達彌償最高金額人民幣6,800,000元(相等於約7,900,000港元)(附註29(d))。結付遞延代價之收益連同稅項彌償保證及長沙出售事項產生之相關中國預扣企業所得稅均已分別載列於本附註及「稅項」(附註12)。長沙出售事項之詳情載列於附註38(b)(i)。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

8. 經營溢利

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營溢利已計入：		
物業租金收入毛額	70,129	51,161
待售物業減值撥備之回撥	997	—
業務應收賬款減值撥備之回撥	1,885	—
並已扣除：		
土地使用權攤銷	59	76
核數師酬金		
審核及審核相關服務	2,408	2,351
非審核服務	780	1,938
已售物業成本	43,686	35,654
已售基園資產成本	6,169	7,373
已售存貨成本	—	1,688
折舊	15,509	11,768
土地及樓宇經營租賃租金	5,060	7,470
物業支出	11,601	3,363
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	51,669	49,739
退休福利成本(附註9)	3,154	2,972

9. 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。於該等計劃中，其中一項計劃允許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及馬來西亞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中國及馬來西亞規定之適用薪酬成本之特定百分比或固定款額計算。各國政府負責支付應付予退休僱員之全數退休福利。除按時向有關計劃支付供款外，本集團並無其他責任。

退休福利成本指本集團對上述計劃之供款。

10. 融資費用

	2019年 千港元	2018年 千港元
下列項目之利息支出		
銀行借款	68,430	42,331
墓園收購事項之遞延代價	—	2,247
	68,430	44,578
於下列項目中資本化之數額		
投資物業	(2,604)	(1,631)
發展中物業	(11,547)	(11,526)
	(14,151)	(13,157)
	54,279	31,421

就物業發展借入之資金採用之資本化利率為每年介乎3.63%至8.08% (2018年：2.67%至8.08%)。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

11. 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金

(a) 董事酬金

董事姓名	(附註 i)	(附註 ii)			總額 千港元
	袍金	薪酬	其他福利	退休金	
	千港元	千港元	千港元	計劃供款 千港元	
2019年					
莊家彬先生 ^{1、2}	30	2,520	400	18	2,968
李美心小姐	30	1,836	540	178	2,584
莊家豐先生 ³	30	—	—	—	30
彭振傑先生	30	1,980	—	149	2,159
莊家淦先生	30	1,800	400	18	2,248
羅博文先生 ⁷	3	—	—	—	3
黎慶超先生 ⁵	120	—	—	—	120
石禮謙先生 ^{1、4}	300	—	—	—	300
朱幼麟先生 ⁴	120	—	—	—	120
范駿華先生 ⁴	120	—	—	—	120
李秀恒博士 ⁴	120	—	—	—	120
吳傑莊博士 ^{4、8}	—	—	—	—	—
	933	8,136	1,340	363	10,772
2018年					
石禮謙先生 ^{1、4}	300	—	—	—	300
李美心小姐	30	1,872	504	178	2,584
莊家彬先生 ²	30	1,680	400	18	2,128
莊家豐先生	30	—	—	—	30
彭振傑先生	30	1,980	—	149	2,159
莊家淦先生 ⁶	10	355	120	6	491
黎慶超先生 ^{5、6}	40	—	—	—	40
朱幼麟先生 ⁴	120	—	—	—	120
范駿華先生 ⁴	120	—	—	—	120
李秀恒博士 ⁴	40	—	—	—	40
	750	5,887	1,024	351	8,012

11. 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

- 1 於2019年4月29日，石禮謙先生退任主席職位及莊家彬先生獲委任為主席
- 2 直至2019年4月29日，莊家彬先生為行政總裁/董事總經理
- 3 於2019年4月29日，莊家豐先生獲重新任命為行政總裁/董事總經理
- 4 獨立非執行董事
- 5 非執行董事
- 6 於2017年12月1日獲委任
- 7 於2019年3月7日獲委任
- 8 於2019年5月8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2019年及2018年3月31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(2018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(2018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(2018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) 支付予獨立非執行董事及非執行董事之酬金分別為660,000港元(2018年：580,000港元)及120,000港元(2018年：40,000港元)。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

11. 董事、五名最高薪酬僱員及高層管理人員酬金(續)

(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(2018年：無)。

(c) 五名最高薪酬僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員包括四名(2018年：三名)董事。向屬於本集團五名最高薪酬僱員其中一名(2018年：兩名)僱員(並非董事)支付之酬金詳列如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
薪酬及其他福利	1,200	2,561
退休金計劃供款	90	108
	1,290	2,669

此等僱員之酬金介乎下列幅度：

酬金幅度	僱員人數	
	2019年	2018年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2

(d) 高層管理人員酬金

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

酬金幅度	僱員人數	
	2019年	2018年
1,000,000港元或以下	6	6
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—
	8	6

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

12. 稅項

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	5,546	3,480
中國預扣企業所得稅(附註7(b))	—	1,883
中國土地增值稅	19,974	10,263
其他(附註7(b))	—	8,426
海外利得稅	503	112
遞延稅項(附註34)	80,970	63,750
	106,993	87,914

由於本年度本集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(2018年：零)。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於附註7(b)所述的長沙出售事項而出售附屬公司的相關稅項。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

聯營公司於截至2019年3月31日止年度並無稅項支出/抵免(2018年：零)。攤佔截至2019年3月31日止年度合營企業之遞延稅項支出2,651,000港元(2018年：1,958,000港元)乃在綜合收益表內列為「攤佔一間合營企業業績」。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

12. 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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前溢利	274,505	366,352
攤佔聯營公司業績	1,999	2,199
攤佔一間合營企業業績	(24,019)	(10,335)
	252,485	358,216
按稅率16.5%(2018年：16.5%)計算之稅項支出	41,660	59,106
其他國家不同稅率之影響	31,798	30,122
稅率變動之影響(附註)	8,471	—
毋須課稅之收入	(19,582)	(39,392)
不可扣稅之開支	3,293	3,881
可扣稅之中國土地增值稅	(4,994)	(2,566)
動用以往未確認之稅務虧損	(2,596)	(727)
未確認之稅務虧損及其他	28,969	27,227
	87,019	77,651
中國土地增值稅	19,974	10,263
稅項	106,993	87,914

附註： 此指馬來西亞房地產盈利稅稅率於截至2019年3月31日止年度由5%上調至10%之影響。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

13. 股息

	2019年 千港元	2018年 千港元
中期股息每股港幣1.5仙(2018年：港幣1.5仙)	35,233	35,233
擬派末期股息每股港幣2.0仙(2018年：港幣2.0仙)	46,977	46,977
	82,210	82,210

於2019年6月25日，董事會建議宣派末期股息每股港幣2.0仙(2018年：港幣2.0仙)，總額為46,977,000港元(2018年：46,977,000港元)。此總額乃根據於2019年6月25日已發行之股份2,348,835,316股計算。擬派股息並未在綜合財務報告內反映為應付股息，惟於股東批准後將於截至2020年3月31日止年度以分配儲備之方式反映及列賬。

14. 每股盈利

每股盈利乃根據權益持有人應佔溢利167,842,000港元(2018年：279,882,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數2,348,835,316(2018年：2,353,113,042)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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢具及裝置 千港元	其他資產 千港元	總額 千港元
成本值					
於2017年4月1日	26,037	233	6,877	108,088	141,235
匯率變動	2,051	21	856	807	3,735
增加	—	—	101	644	745
收購附屬公司(附註38(b)(ii))	—	—	290	—	290
撥入投資物業(附註c)	(12,736)	—	—	—	(12,736)
出售	—	—	—	(618)	(618)
於2018年3月31日	15,352	254	8,124	108,921	132,651
匯率變動	(1,026)	(13)	(565)	(565)	(2,169)
增加	—	—	13,520	22	13,542
出售	—	—	(86)	(3,435)	(3,521)
於2019年3月31日	14,326	241	20,993	104,943	140,503
累積折舊及減值撥備					
於2017年4月1日	4,361	135	5,204	64,879	74,579
匯率變動	579	12	749	858	2,198
年度折舊	906	21	330	10,511	11,768
撥入投資物業(附註c)	(3,226)	—	—	—	(3,226)
出售	—	—	—	(229)	(229)
於2018年3月31日	2,620	168	6,283	76,019	85,090
匯率變動	(246)	(8)	(470)	(532)	(1,256)
年度折舊	740	19	4,380	10,370	15,509
出售	—	—	(86)	(3,435)	(3,521)
於2019年3月31日	3,114	179	10,107	82,422	95,822
賬面淨值					
於2019年3月31日	11,212	62	10,886	22,521	44,681
於2018年3月31日	12,732	86	1,841	32,902	47,561

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

- (a) 樓宇位於中國之土地上。其他資產包括電腦設備、汽車及遊艇。
- (b) 總額19,000港元(2018年：19,000港元)、3,966,000港元(2018年：零)及11,524,000港元(2018年：11,749,000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。
- (c) 截至2018年3月31日止年度，當位於中國的行政大樓之擬定用途變更後及因提早採納香港會計準則第40號(修訂本)，本集團已按公平值26,905,000港元將其從物業、廠房及設備以及土地使用權重列為投資物業(附註16)。因此，轉撥物業產生之公平值收益在扣除相關遞延稅項(附註34)後所得之淨額11,876,000港元於截至2018年3月31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32)。

16. 投資物業

	發展中物業 千港元	落成物業 千港元	總額 千港元
於2017年4月1日	195,144	927,524	1,122,668
匯率變動	21,610	149,220	170,830
增加	20,497	—	20,497
收購附屬公司(附註38(b)(ii))	—	350,840	350,840
資本化利息支出(附註10)	1,631	—	1,631
撥自物業、廠房及設備以及土地使用權(附註15(c))	—	26,905	26,905
撥自待售物業(附註24(e))	300,275	295,570	595,845
公平值變動	9,374	161,456	170,830
於2018年3月31日	548,531	1,911,515	2,460,046
匯率變動	(31,216)	(126,144)	(157,360)
增加	37,275	795	38,070
資本化利息支出(附註10)	2,604	—	2,604
撥自待售物業(附註24(e))	—	26,461	26,461
公平值變動	147,915	215,865	363,780
於2019年3月31日	705,109	2,028,492	2,733,601

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

16. 投資物業(續)

(a) 本集團之投資物業位於中國、英國及馬來西亞。該等投資物業已由戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)、高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)及PPC International Sdn. Bhd. (均為獨立專業物業估值師)於2019年3月31日按公開市值基準重估。

(b) 總額1,405,217,000港元(2018年：2,126,767,000港元)之投資物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註33)。

(c) 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2019年3月31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；
- 與過往期間之估值報告作出比較，評估物業估值之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

16. 投資物業(續)

(d) 估值方法

中國、英國及馬來西亞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。直接比較法乃基於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性質各異，通常有需要就個別物業性質上的差異對其價值作出適當的調整。

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

於本年內，估值方法並無任何變動，惟中國一項落成商業物業之估值方法由收入資本化法變為直接比較法，以反映該物業之最高及最佳用途(2018年：無)。

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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

16. 投資物業(續)

(e) 用以釐定公平值之重大而未可觀察的數據

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。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估值時採用之租值及資本化利率如下：

	中國	英國	馬來西亞
2019年			
所採用租值(港元/平方米/月)：			
商業物業	40–83	529	31–166
住宅物業	119	不適用	不適用
所採用資本化利率：			
商業物業	3.5%–6.0%	4.0%	6.3%
住宅物業	2.0%	不適用	不適用
2018年			
所採用租值(港元/平方米/月)：			
商業物業	23–74	506	71–151
住宅物業	136	不適用	不適用
所採用資本化利率：			
商業物業	4.0%–6.0%	5.0%	6.3%
住宅物業	2.5%	不適用	不適用

預計落成物業所需之成本和發展商要求之溢利及風險比率，乃由估值師根據中國發展中投資物業分別於2019年及2018年3月31日之市況作出估計。有關估計大致與本集團根據管理層之經驗及對市況之認識而內部擬定之預算相符。落成物業所需之成本和利潤及風險比率越高，公平值就越低。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

17. 土地使用權

	2019年 千港元	2018年 千港元
土地使用權	1,721	1,909

於土地使用權之權益為在中國之預付經營租賃款項。攤銷已計入行政費用及其他經營支出。截至2018年3月31日止年度，已將土地使用權1,560,000港元撥入投資物業(附註15(c)及16)。

18. 待發展/發展中物業

	2019年 千港元	2018年 千港元
於年初	155,038	141,759
匯率變動	(8,544)	13,279
於年終	146,494	155,038

本集團之待發展/發展中物業乃在中國持有。

19. 墓園資產

	2019年 千港元	2018年 千港元
墓園資產總額	1,081,724	1,135,441
列入流動資產之即期部份	(782,306)	(557,770)
	299,418	577,671

於2019年3月31日，列為流動資產的墓園資產約777,401,000港元(2018年：552,394,000港元)預計將於結算日起計超過十二個月後才可變現。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

20. 聯營公司

	2019年 千港元	2018年 千港元
應佔(負債)/資產淨值	(1,342)	657
應收貸款	17,065	16,937
	15,723	17,594
非上市投資，按成本值，淨額	2,426	2,426

聯營公司賬面值之變動分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
於年初	17,594	21,950
應收貸款增加/(減少)	128	(2,157)
攤佔業績	(1,999)	(2,199)
於年終	15,723	17,594

應收一間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回。

聯營公司之資料如下：

名稱	註冊成立/經營地點	註冊資本/ 已發行股本	本集團所持實質權益		主要業務
			2019年	2018年	
Treasure Auctioneer International Limited	英屬處女群島/香港	1,000,000美元，共 1,000,000股股份	25.0%	25.0%	拍賣服務
Versilcraft Holdings Limited	英屬處女群島/香港	300美元， 共300股股份	33.3%	33.3%	製造遊艇
Versilcraft International Limited	香港	1港元，1股股份	33.3%	33.3%	製造遊艇

本集團沒有重大之單一聯營公司。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

21. 合營企業

	2019年 千港元	2018年 千港元
應佔資產淨值	314,252	300,276
應收一間合營企業款項	52,335	55,522
	366,587	355,798

合營企業賬面值之變動分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
於年初	355,798	329,953
應收一間合營企業款項增加	—	4,954
應收一間合營企業款項之匯率變動	(3,187)	—
攤佔業績	24,019	10,335
攤佔匯兌儲備	(10,043)	10,556
於年終	366,587	355,798

該合營企業之資料如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	註冊資本	本集團所持權益		主要業務
			2019年	2018年	
廈門銘家濱海度假村 有限公司 (「廈門銘家」)	中國	人民幣150,000,000元	70.0% (2019年及2018年本集團 所持實質權益均為59.5%)	70.0%	物業及酒店發展 及投資

綜合收益表所列攤佔一間合營企業業績24,019,000港元(2018年：10,335,000港元)包括攤佔該合營企業投資物業之公平值收益(扣除相關之遞延稅項)7,953,000港元(2018年：5,873,000港元)。於2019年3月31日，採用收入資本化法就該合營企業所持投資物業估值時所採用的租值(每平方米每月)及資本化利率分別介乎約126港元至224港元(2018年：125港元至228港元)及3.5%至4.0%(2018年：3.0%至4.2%)。估值過程及方法詳情載於附註16。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

21. 合營企業(續)

應收一間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回。

於2017年1月19日，廈門佻家(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，租賃廈門佻家所持酒店，租期近十年，自2017年3月24日起至2027年1月19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。本公司已於2017年1月19日公佈有關交易的詳情。鷺江賓館隨後將租賃協議轉讓予其全資附屬公司廈門佻家鷺江酒店有限公司(「佻家鷺江酒店」)。

於2018年4月30日，毗鄰該酒店的另外3幢別墅亦已租予佻家鷺江酒店，租期近8.7年，自2018年5月1日起至2027年1月19日止(與該酒店之租賃協議一致)，第一至第五年租金為每月人民幣159,348元，而第六年起租金為每月人民幣175,282.8元。本公司已於2018年4月30日公佈有關交易的詳情。

截至2019年3月31日止年度，廈門佻家從佻家鷺江酒店收取的租金收入總額約為12,213,000港元(2018年：10,870,000港元)，並已於綜合收益表內列為「攤佔一間合營企業業績」。

於2018年3月31日，本集團於該合營企業之承擔為6,527,000港元。該合營企業對本集團而言並不重大。

22. 公平值反映於其他全面收益之金融資產及可供出售之金融資產

本集團於2018年4月1日採納香港財務報告準則第9號(附註2(a)(iii))，可供出售之金融資產已重新分類至公平值反映於其他全面收益之金融資產(2018年：172,525,000港元)及公平值反映於損益之金融資產(2018年：62,134,000港元)。

	公平值反映於 其他全面收益之 金融資產 2019年 千港元	可供出售之 金融資產 2018年 千港元
香港上市證券	119,896	160,140
非上市投資，按公平值	11,674	74,519
	131,570	234,659

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

22. 公平值反映於其他全面收益之金融資產及可供出售之金融資產(續)

(a) 本集團公平值反映於其他全面收益之金融資產(2018年：可供出售之金融資產)之變動分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2019年 公平值反映於 其他全面收益之 金融資產 千港元	2018年 可供出售之 金融資產 千港元
於4月1日	–	226,394
由可供出售之金融資產重新分類(附註2(a)(iii))	172,525	–
匯率變動	(711)	1,105
增加	–	71,466
出售	–	(180)
於其他全面收入確認之公平值變動	(40,244)	(64,126)
於3月31日	131,570	234,659

(b) 香港上市證券以港元為單位，而非上市投資以人民幣(2018年：人民幣及美元)為單位。香港上市證券為本集團於香港上市公司所持之權益。非上市投資為本集團於持有多類長期項目投資的各個公司所持之權益。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

23. 貸款及應收賬款以及其他訂金

	2019年 千港元	2018年 千港元
向合營企業夥伴提供貸款(附註a)	11,732	12,447
應收貸款(附註b)	1,274	—
其他訂金(附註c)	194,732	—
	207,738	12,447
列入應收賬款及預付款項之應收貸款的即期部份(附註26)	(48)	—
貸款及應收賬款以及其他訂金	207,690	12,447

- (a) 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。有關貸款及其應計利息將從該合營企業夥伴應佔物業之銷售收入淨額償還。
- (b) 應收貸款為提供予一名獨立第三方購買本集團於香港之物業之按揭貸款。按揭貸款由前述物業作為抵押。
- (c) 其他訂金為就收購土地使用權所支付之訂金，並在進一步評估項目之營運周期後於2019年3月31日自應收賬款及預付款項(附註26)重新分類。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

24. 待售物業

	2019年 千港元	2018年 千港元
落成物業(附註d、e及f)	134,396	170,772
待發展/發展中物業(附註a、e及g)	1,152,953	968,364
	1,287,349	1,139,136

(a) 本集團待發展/發展中物業之變動分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
於年初	968,364	1,048,800
匯率變動	(17,284)	45,524
物業發展費用	208,155	139,794
資本化利息支出(附註10)	11,547	11,526
撥入落成物業	(17,829)	—
撥入投資物業(附註e及16)	—	(277,280)
於年終	1,152,953	968,364

(b) 本集團之待售物業位於：

	2019年 千港元	2018年 千港元
香港	774,028	563,083
香港以外地區	513,321	576,053
	1,287,349	1,139,136

(c) 總額774,028,000港元(2018年：563,083,000港元)之待售物業已就本集團獲取借貸融資作為抵押(附註33)。

(d) 截至2018年3月31日止年度，總額33,030,000港元之落成待售物業已通過長沙出售事項(附註38(b)(i))出售。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

24. 待售物業(續)

- (e) 截至2019年3月31日止年度，於擬定用途變更後及因於2018年提早採納香港會計準則第40號(修訂本)，本集團已將若干位於中國總額為20,112,000港元之落成物業(2018年：總額為85,901,000港元之落成物業及總額為277,280,000港元之待發展/發展中物業)按公平值總額人民幣22,700,000元(相等於約26,500,000港元)(2018年：人民幣489,700,000元，相等於約595,800,000港元)從待售物業撥入投資物業(附註16)。轉撥該等物業產生之公平值收益6,300,000港元(2018年：232,700,000港元)及有關遞延稅項1,600,000港元(2018年：58,200,000港元)均已分別入賬。
- (f) 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2019年3月31日止年度將落成物業減值撥備之回撥997,000港元(2018年：零)入賬。可收回金額乃根據戴德梁行(獨立專業物業估值師)進行之估值釐定。
- (g) 於2019年3月31日，總額約1,152,953,000港元(2018年：968,364,000港元)之待發展/發展中物業預計將於結算日起計超過十二個月後落成。

25. 存貨

	2019年 千港元	2018年 千港元
製成品及商品	51,865	51,865

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

26. 應收賬款及預付款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
業務應收賬款	12,141	12,745
其他應收賬款及預付款項	45,547	36,040
水電費及其他訂金	25,630	231,710
	83,318	280,495

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

本集團之業務應收賬款主要為出售物業及基園資產以及投資物業之租金收入及管理費之應收款項。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
少於30天	2,863	3,322
31至60天	121	168
61至90天	143	73
超過90天	9,014	9,182
	12,141	12,745

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法以計量預期信用損失，對所有業務應收賬款採用全期預期損失作出撥備。業務應收賬款乃根據共同信貸風險特徵及逾期日數劃分如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
超過90天	9,014	9,182

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

26. 應收賬款及預付款項(續)

本集團組合信貸風險特徵類似的業務應收賬款，考慮當前經濟環境，對其收回賬款的可能性進行集體評估，從而確定預期信用損失撥備。對於與長期拖欠重大金額或已知無力償債或不回應收款行動的賬戶有關的業務應收賬款，則會個別評估其減值撥備。於2019年3月31日，概無任何業務應收賬款出現減值(2018年：零)。

本集團之其他應收賬款包括向本集團一名香港物業之買家提供按揭貸款(附註23(b))的即期部份之應收賬款48,000港元(2018年：零)。

於2019年3月31日，本集團之預付款項包括銷售佣金15,697,000港元，其為獲得物業銷售合約而引致之合約獲得成本。本集團已將有關款項資本化，且將在確認有關收入時攤銷。

本集團之其他訂金包括收購物業項目、物業和購買土地使用權之訂金淨額10,181,000港元(2018年：214,844,000港元)，當中已計及於2019年3月31日之累計減值撥備11,272,000港元(2018年：11,272,000港元)(另見附註23(c))。

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、英鎊(「英鎊」)及馬來西亞元(「馬來西亞元」)為單位。應收賬款及預付款項之賬面值乃接近其公平值。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

27. 公平值反映於損益之金融資產

	2019年 千港元	2018年 千港元
上市債券	620,062	686,897
非上市投資	59,632	—
	679,694	686,897

- (a) 上市債券以美元為單位，而非上市投資以人民幣及美元為單位。
- (b) 非上市投資為本集團於持有多類長期項目投資的各個公司所持之權益。本集團於2018年4月1日前將該等投資入賬列為可供出售之金融資產。於2018年4月1日採納香港財務報告準則第9號後，有關投資於2019年重新分類為公平值反映於損益之金融資產。
- (c) 總額60,600,000港元(2018年：44,374,000港元)的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33)。

28. 現金及銀行結存

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行存款及現金	470,047	201,763
短期存款	449,455	321,485
	919,502	523,248

總額為298,429,000港元(2018年：零)的現金及銀行結存用途受限，僅可用於支付若干待售物業之建築費用及償還該等物業之銀行借款。

短期存款之實際利率介乎每年0.125%至3.05%(2018年：0.001%至4.10%)，該等存款之到期日介乎1至93日(2018年：1至365日)。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

28. 現金及銀行結存(續)

現金及銀行結存以下列貨幣為單位：

	2019年 千港元	2018年 千港元
港元	723,628	293,690
人民幣	131,925	129,358
美元	26,090	73,472
英鎊	35,593	21,445
馬來西亞元	2,064	5,083
其他	202	200
	919,502	523,248

總額約131,000,000港元(2018年：151,000,000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。

29. 應付賬款及應計費用

	2019年 千港元	2018年 千港元
業務應付賬款(附註a)	954	1,058
其他應付賬款及應計支出(附註b)	179,064	158,526
應付非控制性權益款項(附註c)	10,594	1,823
稅項彌償保證撥備(附註d)	7,942	8,426
租約及其他訂金	12,071	11,305
	210,625	181,138

(a) 本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
少於30天	854	506
31至60天	48	64
超過60天	52	488
	954	1,058

29. 應付賬款及應計費用(續)

- (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110,455,000港元(2018年: 89,143,000港元)。
- (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) 根據附註7(b)所述與長沙出售事項有關之基園收購事項的買賣協議之條款及條件，本集團須就勤達其後於2018年3月8日完成長沙出售事項當日起計三年期間出售自長沙出售事項取得之物業所產生之若干中國稅項負債，向勤達彌償最高金額人民幣6,800,000元(相等於約7,900,000港元)(2018年: 人民幣6,800,000元，相等於約8,400,000港元)。此項撥備為本集團根據該彌償保證須承擔之估計負債。
- (e) 應付賬款及應計費用主要以港元、人民幣、英鎊及馬來西亞元為單位。應付賬款及應計費用之賬面值乃接近其公平值。

30. 已收取售樓訂金

本集團根據合約中確立之付款時間表向客戶收取款項。有關款項通常於履行合約前收取。

於2018年4月1日持有之售樓訂金1,826,000港元於截至2019年3月31日止年度確認為銷售物業收入。

物業銷售合約中原預期期限為一年或以上而未履行履約責任之交易價格總額如下：

	2019年 千港元
預期於一年內確認	7,122
預期於一年後確認	884,759
	891,881

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

31. 股本

	2019年 千港元	2018年 千港元
法定股本：		
18,000,000,000股每股面值0.05港元之股份	900,000	900,000

	股份數目	數額 千港元
按每股0.05港元已發行及繳足之股本：		
於2017年4月1日	2,367,145,316	118,357
購回股份(附註a)	(18,310,000)	(915)
於2018年及2019年3月31日	2,348,835,316	117,442

所有新股份與現有股份享有同等權益。

(a) 購回股份

於截至2018年3月31日止年度，本公司以總額約10,858,000港元在聯交所購回18,310,000股自身股份。該等購回股份於購回後被註銷。

本公司已於2012年8月31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」)，其有效年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2012年8月31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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

32. 儲備

	綜合產生之		資本儲備	法定儲備	物業、廠房及設備		匯兌儲備	保留溢利	總額
	股份溢價	資本儲備			投資重估儲備	重估儲備			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2017年4月1日	1,689,634	97,703	457,792	37,993	119,714	—	(5,670)	1,555,556	3,952,722
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	279,882	279,882
淨匯兌差額	—	—	—	—	—	—	240,187	—	240,187
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	8,973	—	8,973
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	—	—	—	—	—	—	(4,183)	—	(4,183)
可供出售之金融資產之公平值變動	—	—	—	—	(64,126)	—	—	—	(64,126)
出售可供出售之金融資產時之									
投資重估儲備變現	—	—	—	—	(100)	—	—	—	(100)
將物業從物業、廠房及設備以及									
土地使用權撥入投資物業產生之									
公平值收益，扣除遞延稅項									
(附註15(c))	—	—	—	—	—	11,876	—	—	11,876
已付2017年特別股息	—	—	—	—	—	—	—	(47,143)	(47,143)
已付2017年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(47,143)	(47,143)
已付2018年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(35,233)	(35,233)
購回股份	(9,943)	—	—	—	—	—	—	—	(9,943)
增持附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	(916)	(916)
於2018年3月31日	1,679,691	97,703	457,792	37,993	55,488	11,876	239,307	1,705,003	4,284,853
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	167,842	167,842
淨匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(185,962)	—	(185,962)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(8,537)	—	(8,537)
公平值反映於其他全面收益之									
金融資產之公平值變動	—	—	—	—	(40,244)	—	—	—	(40,244)
已付2018年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(46,977)	(46,977)
已付2019年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(35,233)	(35,233)
增持附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	(311)	(311)
於2019年3月31日	1,679,691	97,703	457,792	37,993	15,244	11,876	44,808	1,790,324	4,135,431

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

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

33. 借款

	2019年 千港元	2018年 千港元
無抵押銀行借款		
短期銀行借款	200,000	—
長期銀行借款	700,000	188,000
	900,000	188,000
有抵押銀行借款		
短期銀行借款	16,955	121,000
長期銀行借款	1,164,381	1,323,458
	1,181,336	1,444,458
銀行借款總額	2,081,336	1,632,458

銀行借款總額分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
短期銀行借款	216,955	121,000
長期銀行借款	1,864,381	1,511,458
	2,081,336	1,632,458

長期銀行借款分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
長期銀行借款	1,864,381	1,511,458
列入流動負債之即期部份		
一年內到期之部份	(590,203)	(226,176)
一年後到期但包含按通知還款條文之部份	(288,000)	(119,000)
	(878,203)	(345,176)
	986,178	1,166,282

33. 借款(續)

本集團之銀行借款乃以賬面總值2,239,845,000港元(2018年：2,734,224,000港元)之若干資產(包括投資物業、待售物業及公平值反映於損益之金融資產)作為抵押。銀行借款645,246,000港元(2018年：807,633,000港元)亦以轉讓投資物業之租金收入作為抵押。於2019年3月31日，銀行借款1,181,336,000港元(2018年：1,478,933,000港元)由本公司擔保，500,000,000港元(2018年：153,525,000港元)由莊士機構擔保，以及400,000,000港元(2018年：零)由本公司及莊士機構擔保。

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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
第一年內	807,158	347,176
第二年內	129,029	468,354
第三至第五年內	1,145,149	816,928
	2,081,336	1,632,458

銀行借款於結算日之實際利率介乎每年2.15%至5.10%(2018年：1.57%至8.08%)，而其採用借貸利率每年2.15%至5.10%(2018年：1.57%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。銀行借款承受利率變動之風險及合約重新訂價日期為六個月或以下。

銀行借款以下列貨幣為單位：

	2019年 千港元	2018年 千港元
港元	1,436,090	856,900
人民幣	—	61,925
英鎊	505,362	560,108
馬來西亞元	139,884	153,525
	2,081,336	1,632,458

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

34. 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2017年4月1日	302,647
匯率變動	27,893
扣除自綜合收益表(附註12)	63,750
扣除自物業、廠房及設備重估儲備(附註15(c))	3,959
收購附屬公司(附註38(b)(ii))	8,851
於2018年3月31日	407,100
匯率變動	(19,889)
扣除自綜合收益表(附註12)	80,970
於2019年3月31日	468,181

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

34. 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	
	公平值反映					總額	稅務虧損
	公平值收益	投資物業重估	於損益之金融 資產重估	加速折舊	股息收入 預扣稅		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2017年4月1日	267,463	29,184	–	5,299	6,000	307,946	(5,299)
匯率變動	21,629	6,075	–	227	–	27,931	(38)
(計入)/扣除自綜合收益表	(1,219)	61,686	–	2,648	–	63,115	635
扣除自物業、廠房及設備重估儲備	–	3,959	–	–	–	3,959	–
收購附屬公司	–	8,851	–	–	–	8,851	–
於2018年3月31日	287,873	109,755	–	8,174	6,000	411,802	(4,702)
匯率變動	(13,363)	(6,257)	–	(325)	–	(19,945)	56
(計入)/扣除自綜合收益表	(1,102)	85,016	109	954	(6,000)	78,977	1,993
於2019年3月31日	273,408	188,514	109	8,803	–	470,834	(2,653)

公平值收益之遞延稅項負債為物業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超過十二個月後繳付。

未動用稅務虧損1,185,000,000港元(2018年：1,063,700,000港元)產生之遞延稅項資產200,900,000港元(2018年：182,300,000港元)尚未在綜合財務報告內確認。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6,400,000港元(2018年：1,100,000港元)。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

35. 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(2018年：港元及人民幣)為單位。

36. 承擔

(a) 資本承擔

	2019年 千港元	2018年 千港元
就物業項目及物業已訂約但未撥備	480,019	668,771

(b) 應付經營租賃租金

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

	2019年 千港元	2018年 千港元
第一年內	4,003	1,325
第二至第五年內	457	372
	4,460	1,697

於2018年5月7日，本公司之全資附屬公司與莊士機構之全資附屬公司訂立一項租賃協議，租用其於香港之投資物業之一層地下低層，租期由2018年5月7日起至2020年5月6日止為期兩年。租賃物業將用作本集團物業項目之銷售中心及示範單位。本公司已於2018年5月7日公佈有關交易詳情。於截至2019年3月31日止年度之租金、管理費及特許費總額約為4,065,000港元(2018年：不適用)。

36. 承擔(續)

(c) 應收經營租賃租金

日後根據不可撤銷經營租賃就物業應收取之最低租金收入總額可於下列期間收取：

	2019年 千港元	2018年 千港元
第一年內	63,863	65,836
第二至第五年內	122,681	118,587
第五年後	115,629	10,039
	302,173	194,462

本集團按多項於2019年至2034年(2018年：2018年至2025年)屆滿之協議出租物業。

37. 財務擔保

	2019年 千港元	2018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)	71,626	315,827

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訂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。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

38. 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營活動所得/(使用)現金之對賬：

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營溢利	306,764	389,637
銀行存款之利息收入	(6,449)	(8,939)
公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	(4,924)	—
可供出售之金融資產之股息收入	—	(5,058)
出售可供出售之金融資產之收益	—	(166)
收購附屬公司之負商譽(附註38(b)(ii))	—	(3,875)
結付遞延代價之收益	—	(17,197)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	(3)	—
將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益	(6,349)	(232,664)
投資物業之公平值變動	(363,780)	(170,830)
待售物業減值撥備之回撥	(997)	—
業務應收賬款減值撥備之回撥	(1,885)	—
土地使用權攤銷	59	76
折舊	15,509	11,768
營運資金變動前之經營虧損	(62,055)	(37,248)
貸款及應收賬款以及其他訂金增加	(1,292)	—
待發展/發展中物業及待售物業增加	(181,164)	(110,534)
基園資產(增加)/減少	(37,859)	5,113
存貨增加	—	(1,109)
應收賬款及預付款項增加	(9,860)	(4,613)
公平值反映於損益之金融資產減少/(增加)	69,337	(81,949)
應付賬款及應計費用增加	31,089	7,076
已收取售樓訂金增加	338,923	1,299
經營活動所得/(使用)現金	147,119	(221,965)

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購及出售附屬公司 / 業務

(i) 結付遞延代價 / 長沙出售事項

	2018年 千港元
代價：	
於2017年3月31日入賬列為「應付一間聯屬公司之款項」之	
墓園收購事項之遞延代價	112,880
匯率變動	11,120
結付遞延代價	124,000
於出售日之淨資產詳情：	
待售物業	33,030
現金及銀行結存	66,905
應付賬款及應計費用	(69)
出售淨資產	99,866
出售時之匯兌儲備變現	(4,183)
結付遞延代價產生之匯兌差額	11,120
結付遞延代價之收益(附註7(b))	17,197
	124,000
結付遞延代價之淨收益分析：	
結付遞延代價之收益(附註7(b))	17,197
減：中國預扣企業所得稅(附註12)	(1,883)
減：中國稅項彌償保證(附註12)	(8,426)
除稅後結付遞延代價之淨收益	6,888
結付遞延代價之現金流出淨額分析：	
出售現金及銀行結存	(66,905)
來自結付遞延代價之現金流出	(66,905)

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購及出售附屬公司/業務(續)

(ii) 馬來西亞收購事項

	2018年 千港元
購買代價	
已付現金	184,669
於收購日可識別購入資產及承擔負債之確認數額：	
物業、廠房及設備	290
投資物業	350,840
應收賬款及預付款項	901
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	3,015
現金及現金等值	2,163
應付賬款及應計費用	(7,365)
銀行借款	(151,964)
應付稅項	(485)
遞延稅項負債	(8,851)
	188,544
收購之負商譽	(3,875)
	184,669
馬來西亞收購事項之收益淨額分析：	
收購之負商譽	3,875
減：交易成本	(3,000)
收購之負商譽，扣除交易成本	875
馬來西亞收購事項之現金流出淨額分析：	
已付現金代價	(184,669)
已購入現金及現金等值	2,163
來自馬來西亞收購事項之現金流出淨額	(182,506)

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購及出售附屬公司 / 業務(續)

(ii) 馬來西亞收購事項(續)

負商譽3,900,000港元(未扣除交易成本)已於截至2018年3月31日止年度列入「其他收入及收益淨額」，主要來自已付代價之公平值與已購入淨資產之公平值的差額。已購入淨資產之公平值乃可識別購入資產及承擔負債之公平值，乃經參考高力執行的資產法於收購日進行的估值計量，其現有用途為最高及最佳用途。就根據資產法進行的估值而言，已購入所有類型的資產及負債的價值將重列其賬面值至合適的價值標準，以得到收購資產淨值的公平值，而釐定公平值須作出判斷。已確認之負商譽預計將毋須繳納所得稅。

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2018年3月31日期間，馬來西亞收購事項分別為本集團貢獻收入及本公司權益持有人應佔溢利2,932,000港元及80,000港元。假設購入該等附屬公司於2017年4月1日進行，截至2018年3月31日止年度之綜合收入及本公司權益持有人應佔之溢利將分別約為190,661,000港元及286,273,000港元。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

38. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 來自融資活動之負債對賬

	銀行借款		與非控制性權益之貸款 及應付款項		總額 千港元
	非即期 千港元	即期 千港元	非即期 千港元	即期 千港元	
於2017年4月1日	987,736	418,500	25,662	1,807	1,433,705
現金流入	49,100	–	4,670	–	53,770
現金流出	–	(52,279)	–	–	(52,279)
非現金變動：					
匯兌差額	76,059	1,378	37	16	77,490
收購附屬公司	151,563	401	–	–	151,964
增持一間附屬公司權益	–	–	(464)	–	(464)
重新分類	(98,176)	98,176	–	–	–
於2018年3月31日	1,166,282	466,176	29,905	1,823	1,664,186
現金流入	799,236	462,955	5,145	–	1,267,336
現金流出	(172,000)	(588,105)	–	(1,366)	(761,471)
非現金變動：					
匯兌差額	(48,233)	(4,975)	(24)	(10)	(53,242)
重新分類	(759,107)	759,107	(10,147)	10,147	–
於2019年3月31日	986,178	1,095,158	24,879	10,594	2,116,809

(d) 現金及現金等值分析

	2019年 千港元	2018年 千港元
現金及銀行結存	919,502	523,248
存放日期起計三個月後到期之銀行存款	(502)	(2,445)
現金及現金等值	919,000	520,803

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

39. 綜合財務報告批准

綜合財務報告已於2019年6月25日獲董事會批准。

40. 本公司之資產負債表及儲備變動

本公司之資產負債表

2019年3月31日結算

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產			
附屬公司		65,036	65,036
應收一間附屬公司貸款		243,726	234,135
		308,762	299,171
流動資產			
應收賬款及預付款項		1,219	345
應收附屬公司款項		3,640,905	3,160,907
現金及銀行結存		435,288	332,406
		4,077,412	3,493,658
流動負債			
應付賬款及應計費用		1,513	1,008
短期銀行借款		200,000	—
長期銀行借款之即期部份		300,000	—
		501,513	1,008
流動資產淨值		3,575,899	3,492,650
資產淨值		3,884,661	3,791,821
權益			
股本	31	117,442	117,442
儲備	a	3,767,219	3,674,379
權益總額		3,884,661	3,791,821

本公司之資產負債表已於2019年6月25日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

莊家彬
董事

李美心
董事

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

40. 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	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2017年4月1日	1,689,634	457,792	1,659,756	3,807,182
年度溢利	—	—	6,659	6,659
已付2017年特別股息	—	—	(47,143)	(47,143)
已付2017年末期股息	—	—	(47,143)	(47,143)
已付2018年中期股息	—	—	(35,233)	(35,233)
回購股份	(9,943)	—	—	(9,943)
於2018年3月31日	1,679,691	457,792	1,536,896	3,674,379
年度溢利	—	—	175,050	175,050
已付2018年末期股息	—	—	(46,977)	(46,977)
已付2019年中期股息	—	—	(35,233)	(35,233)
於2019年3月31日	1,679,691	457,792	1,629,736	3,767,219

本公司於2019年3月31日之可供分派儲備總額為1,629,736,000港元(2018年：1,536,896,000港元)。

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

41. 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
			2019年	2018年	
鞍山莊士置業有限公司	中國	人民幣370,000,000元	100.0%	100.0%	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	100.0%	100.0%	物業發展及投資
成都莊士投資諮詢服務有限公司	中國	80,000,000港元	100.0%	100.0%	物業發展及投資
中國藝術品交易所有限公司	香港	1,000,000港元，共 10,000,000股股份	100.0%	100.0%	商品買賣
@ 中國數碼世界有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	物業發展及投資
@ Chinaculture.com Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元，1股股份	100.0%	100.0%	投資控股
莊士中國資本有限公司	香港	1港元，1股股份	100.0%	100.0%	投資控股，證券 投資及買賣
莊士中國意大利村開發有限公司	香港	2港元，共2股股份	100.0%	100.0%	投資控股及融資
@ 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	100.0%	100.0%	投資控股
@ 莊士中國科技有限公司	香港	117,622,779港元，共 458,310,965股股份	100.0%	100.0%	投資控股，證券 投資及買賣

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

41. 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
			2019年	2018年	
@ Chuang's China Treasury Limited	開曼群島/香港	1美元, 1股股份	100.0%	100.0%	投資控股
Chuang's Properties (Central Plaza) Sdn. Bhd. (附註38(b)(iii))	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
東莞勤達印刷有限公司	中國	人民幣126,734,400元	100.0%	100.0%	物業投資
厚富有限公司	香港	160港元, 共160股股份	100.0%	100.0%	投資控股
龍富投資有限公司	香港	100港元, 共100股股份	85.0%	85.0%	投資控股
四會聚福寶華僑陵園有限公司	中國	183,760,000港元 (2018年: 126,560,000港元)	86.0%	85.5%	墓園發展及建築, 並於中國提供相關管理服務
Gold Capital Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	171美元, 共171股股份	85.4%	85.4%	投資控股
廣州恒陽投資諮詢服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100.0%	100.0%	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300,000,000元	100.0%	100.0%	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	69.2%	69.2%	物業發展及投資

綜合財務報告附註(續)

截至2019年3月31日止年度

41. 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
			2019年	2018年	
MD Limited	香港	1,000,000港元，共 1,000,000股股份	100.0%	100.0%	證券投資及買賣
新時代投資有限公司	香港	6,750,000港元，共 2,000,000股股份	76.9%	76.9%	投資控股
Noble Title Limited	英屬處女群島/ 英國	1美元，1股股份	100.0%	100.0%	物業投資
偉至有限公司	香港	1港元，1股股份	100.0%	100.0%	證券投資及買賣

@ 由本公司直接持有

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2019年3月31日持有並對本集團而言乃屬重要之物業。

1. 投資物業

地點	租約期限	用途	集團 擁有權益
中華人民共和國(「中國」)			
遼寧省鞍山市			
莊士•中心城			
–商業裙樓	中期租約	商業，興建中	100.0%
–雙子大廈(AB座及C座)	中期租約	住宅/酒店式公寓/ 寫字樓，興建中	100.0%
福建省廈門市之酒店及度假村別墅	中期租約	度假村及別墅	59.5%
廣東省廣州市			
莊士•映蝶藍灣			
–P座(22幢別墅)	中期租約	住宅	100.0%
–商業物業	中期租約	商業	100.0%
廣東省東莞市長安鎮	中期租約	工業	100.0%
德政中路64號霄邊村工業物業			
廣東省東莞沙田之商業物業	中期租約	商業	100.0%
英國			
英國倫敦市 Fenchurch Street 10號 及 Philpot Lane 1號寫字樓物業	永久業權	商業/寫字樓	100.0%
馬來西亞			
吉隆坡郵區 50250	永久業權	商業/寫字樓/停車場	100.0%
蘇丹依斯邁路 34號			
聯邦區吉隆坡 57段 1262號地段			
莊士大廈			

主要物業資料(續)

2. 物業項目

						集團
地點	工程完成階段	估計完工日期	用途	地盤面積	樓面面積	擁有權益
中國				(平方米)		
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	119,721	856 (及572個 停車位)	100.0%
– 第三期						
	前期工作	不適用	物業綜合發展區	62,938	119,648	100.0%
– 其餘						
	策略性規劃階段	不適用	有條件建設區	32,833	55,363	100.0%
遼寧省鞍山市						
莊士廣場						
	總體規劃進行中	不適用	物業綜合發展區	39,500	390,000	100.0%
湖南省長沙市						
比華利山(又稱聚豪山莊)						
	已完工	已完工	住宅	95,948	5,942	69.2%
	上蓋建築工程 已完成	不適用	商業/酒店		11,600	69.2%
香港				(平方呎)		
新界	外部工程及內部工程	2020年	住宅	26,135	117,089	100.0%
屯門	進行中					
屯門市地段514號			商業		25,813	
業旺路					(及47個 停車位)	
弦海						

財務資料概要

業績

	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
收入(附註)	1,008,613	470,108	491,338	174,284	199,816
權益持有人應佔溢利	94,491	85,006	1,451,977	279,882	167,842
每股盈利(港幣仙)	5.50 [#]	4.91	61.57	11.89	7.15
每股股息(港幣仙)					
中期	1.00	1.00	1.50	1.50	1.50
末期	3.00	2.00	2.00	2.00	2.00
特別	—	—	2.00	—	—
總額	4.00	3.00	5.50	3.50	3.50

資產及負債

	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元
非流動資產	976,958	1,240,665	2,449,630	3,862,723	3,947,485
流動資產	3,149,309	2,935,382	4,011,090	3,239,411	3,804,034
資產總值	4,126,267	4,176,047	6,460,720	7,102,134	7,751,519
負債總額	(1,466,325)	(1,667,179)	(2,284,531)	(2,578,712)	(3,384,556)
非控制性權益	(55,242)	614	(105,110)	(121,127)	(114,090)
股東資金	2,604,700	2,509,482	4,071,079	4,402,295	4,252,873

淨負債與資本比率

	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元
現金及銀行結存和持作買賣 之投資	935.2 [^]	831.9 [^]	1,849.8	1,210.1	1,599.2
銀行借款	623.0	708.7	1,406.2	1,632.5	2,081.3
淨負債與資本比率(%)	不適用	不適用	不適用	9.6	11.3

[#] 經重列

[^] 包括已抵押銀行結存

附註：2018年收入已重新分類以符合2019年之呈列方式，2018年前之數字並未重新分類以符合2019年之呈列方式。

股東週年大會通告

茲通告 Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)(「本公司」)謹訂於2019年9月27日(星期五)上午十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2019年3月31日止年度之經審核綜合財務報告暨董事會及核數師報告書。
2. 宣派末期股息。
3.
 - (a) 重選莊家豐先生為執行董事。
 - (b) 重選羅博文先生為執行董事。
 - (c) 重選朱幼麟先生為獨立非執行董事。
 - (d) 重選范駿華先生為獨立非執行董事。
 - (e) 重選吳傑莊博士為獨立非執行董事。
 - (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0.05港元之股份(「股份」)；
- (b) 本公司根據上文(a)節之批准購回之本公司股份總數，不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股份數目之10%，而上述批准亦應以此數額為限；及

股東週年大會通告(續)

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

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司根據本公司之公司細則或百慕達1981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、發行及處理本公司股本中之未發行股份，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本：
 - (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

股東週年大會通告(續)

(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1981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；而

「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、發行及處理本公司股本中之未發行股份上，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 China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)
李慧貞
公司秘書

香港，2019年7月26日

股東週年大會通告(續)

附註：

1. 凡有權出席本公司股東週年大會(「股東週年大會」)及投票之股東，均可委派一名或多於一名之代表代其出席及投票。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廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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2019年9月24日(星期二)至2019年9月27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2019年9月23日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。
4. 董事會建議宣派末期股息每股港幣2.0仙。
5. 擬派末期股息須待本公司股東於股東週年大會上批准後方可作實。股東收取擬派末期股息之記錄日期為2019年10月11日(星期五)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於2019年10月8日(星期二)至2019年10月11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。為符合資格收取擬派末期股息，股東須於2019年10月4日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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2019年年報隨附之文件內。

莊士中國投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 298

香港中環遮打道18號

歷山大廈25樓

www.chuangsh-china.com